

CMB EXPORT INFRASTRUCTURE 그룹 18 유한회사

캘리포니아 50만 달러 EB-5 프로젝트

연방 EB-5 비자 지역 센터 파일럿 프로그램에 따라 설립된

캘리포니아 유한책임 파트너십



프로젝트의 개요

공동 무한책임 파트너: 씨엠비 엑스포트 유한회사 (캘리포니아)
연방 지정 지역 센터
엔케이 이주 서비스 유한회사 (일리노이)
일리노이 유한회사

www.cmbeb5visa.com

중서부 사무실
7819 42nd Street West, Rock Island,
Illinois 61201, U.S.A.
(309) 797-1550 전화번호
(855) 852-5133 팩스

사장
Patrick F. Hogan

수석 부사장, 국제 경영
Kraig A. Schwigen

부사장, 회사 운영
Pam Ellis

전무이사
Ky W. Boyle





목 차

안내의 말씀.....	1
CMB 지역 센터 소개	3
전체 CMB 파트너십의 기본 계획	4
CMB 파트너십의 안정적 구조	4
그룹 18 프로젝트	4
제 1번 축 - 합법적 영주권의 취득	4
프로젝트 개요	5
퍼시픽 대학교 아서 에이 듀고니 치과대학 (“치과대학”).....	5
2155 웹스터 주거지 재개발 프로젝트 (“웹스터”).....	6
346 포트레로 주거지 개발 (“포트레로”)	6
1545 파인 스트리트 (“파인”).....	7
총 프로젝트 재원조달의 개요	7
총 프로젝트 지출 개요	8
고용창출의 경제적 효과 분석	8
제 2번 축 - 투자자 자본의 최종적 상환	9
프로젝트 시장 분석	9
시장 개요 및 재판매 시장 동향	10
협력 파트너	11
제 3번 축 - 투자자를 위한 수익률	12
그룹 18 파트너십의 강점	13
안전 및 확실성	13
결론	14



안내의 말씀

미이민서비스국 (USCIS) 은 EB-5로 널리 알려져 있는 이민 투자자용 지역센터 파일럿 프로그램을 시행하고 있습니다. 현재 미국 전역에는 250개가 넘는 연방 지정 지역 센터가 있습니다. 그 지역 센터들 중 90%는 상대적으로 신규 설립되어, 검증이나 입증되지 않은 상태입니다. 예를 들어, 2007년에는 단지 11개의 지역 센터만이 존재하였으며 4 내지 5개 센터만이 활발히 사업을 진행하였으며 CMB가 그 활동적인 지역 센터들 중 하나였습니다.

모든 지역센터들은 연방 법에 따라 미이민서비스국의 규칙과 규정을 똑같이 준수하여야 하지만, 그것이 모든 지역 센터들이 질적으로 같다는 것을 의미하지는 않습니다. 실제로는 그와 정반대라 할 수 있습니다. 어떤 지역센터는 마케팅 전략으로서, 자신들은 “허가”된 지역센터라고 주장하여 미이민서비스국이 그들의 특정 프로그램이나 사업모델을 승인하였다는 뜻을 암시하기도 합니다. 그러나 사실은 모든 지역센터는 미이민서비스국에 의하여 “허가”되지 않으면 지역센터로서 고려되지도 못합니다. 미이민서비스국에 의하여 지역센터로 허가받는 것은 단지 신청에 의한 것이며 미래의 성공에 대한 지표가 아닙니다.

CMB는 어떤 지역센터에 관하여든 모든 잠재적 투자자들에게 그 운용 경험을 고려하실 것을 권유합니다. CMB 지역센터는 투자자들을 위한 영주권 (I-829 허가) 자격을 취득한 선별된 소수 (약 12개) 중 하나이며 CMB는 다수의 투자 파트너십에서 이를 성취하였습니다. CMB는 현재 미국에서 I-526과 I-829 양자의 청원의 승인에 관하여 성공을 달성한 단 6개 지역센터 중 하나로 최근에 인식되어 있습니다. CMB는 지금껏 고객들의 I-526 청원과 I-829 청원에 대한 100%의 성공률을 보유하고 있습니다.



Patrick F. Hogan
President/CEO

패트릭 호건 씨는 CMB 지역센터의 사장, CEO이며 경영이사이기도 합니다. 1994년부터 EB-5 업계에 종사하였던 호건씨는 EB-5 업계에서 가장 풍부한 경험을 가진 실무자에 속합니다. 사실, 호건씨는 지역센터 파일럿 프로그램의 설립 이전부터 EB-5 업무에 참여하였습니다. 캘리포니아의 씨엠비 익스포트 (CMB Export)는 지역센터로서 거의 15년의 성공적 이민 스토리들의 유산을 가지고 있으며 오늘날 이 업계에서 최고로 인정받는 지역센터 중 하나입니다.

2009년에 본래 오하이오 지역센터로 승인을 받은 씨엠비 서밋 (CMB Summit)은 현재 오하이오 아크론에 있는 굿이어 타이어 주식회사 본사가 참여하는 수백만 달러의 인프라 프로젝트에 자금을 공급하고 있습니다. 현재까지 1,400명이 훨씬 넘는 투자자들이 EB-5 투자를 위하여 CMB 지역센터를 신뢰하고 있습니다.



Craig A. Schwigen
Senior Vice President-
Worldwide Operations

CMB는 고용 창출을 EB-5 고객의 단 하나의 가장 중요한 요소라고 봅니다. EB-5 프로그램은 투자 프로그램이라기보다 아니라 투자의 요건을 가진 이민 프로그램이라는 것이 저희의 시각입니다. 투자에 대한 수익은 EB-5 참여자가 신경을 써야 하는 4번째 혹은 5번째 중요한 고려사항일 것입니다. 고용이 창출되지 않으면 그 벌칙은 미국에서의 출국조치입니다. 이 경우 영주권 카드는 발급되지 않으며 그것은 원본 오십만 달러나 일백만 달러 투자보다 더 큰 손실일 것입니다. 이런 이유로 일자리가 EB-5 참여자의 첫번째 관심사이어야 한다는 것이 CMB의 입장인 것입니다.

미이민서비스국은 종종 자본지출승수를 활용하는 고용창출방식의 효과와 장점을 공개적으로 인정하였습니다. 달리 말하자면 투자 프로젝트에 직접 주입된 자본 투자 지출은 자금이 지출됨에 따라 일자리를 창출할 것입니다. 나아가, 미이민서비스국 관리들의 의견은 업계의 가장 우수한 EB-5 프로젝트는 비 EB-5 자금조달을 그 투자 프로젝트 내에서의 매칭으로서 활용한다고 합니다. 이것이 언제나 CMB 사업 모델의 기초가 되었습니다.

경제학자들은 경제학적 모형 틀을 자본 주입 데이터에 적용함으로써 고용 창출을 측정합니다. CMB는 언제나 각 CMB 투자 파트너십에 있어 고용 창출을 계산하기 위하여 RIMS II와 같은 인정된 모델링 프로그램의 가치를 인정합니다. 각 투자자의 성공 가능성을 높이기 위하여 CMB는 오직 RIMS II 자본 지출 승수를 건설 지출에 대하여 사용함으로써 계산된 간접 일자리에 엄격히 의존합니다. CMB는 모든 투자에 자본 지출 승수를 적용하여 왔으며 이것이 저희가 저희의 투자자들을 위하여 100%의 성공을 거둘 수 있었던 많은 이유 중 하나이기도 합니다. 다수의 프로젝트에서 저희가 받은 수많은 I-829 허가는 미이민서비스국이 CMB의 고용창출 방법론을 수용하고 있다는 증거입니다. CMB는 투자자들의 고용창출 필요를 충족하기 위하여 입주자 주재 고용이나 기타 다른 직접 일자리에 전혀 의존한 바 없습니다.

오늘날, 실적의 기록이라 할만한 것을 가지고 있는 지역센터는 거의 없으며 이민 과정의 모든 단계에서 100% 성공을 거둔 실적 기록에 대해서는 언급의 여지가 없다 하겠습니다. 씨엠비 익스포트와 씨엠비 서밋 두 유한회사는 EB-5 산업의 선도자들입니다. 산업의 선도자로서 CMB 지역센터들은 고객 우선중심주의를 활용하고 있으며, 이는 저희의 최고경영진의 경험, 산업 지식과 전문성, 그리고 저희의 프로그램의 통찰력과 더불어 저희의 투자자들의 목표를 성취하는 원동력이 되고 있습니다.



성취된 고객의 목표를 예시하면 다음과 같습니다.

- CMB 투자자의 800건 이상의 I-526 청원에 대한 미이민서비스국 승인성공률 100% 기록
- 당사의 투자자들의 I-829 청원에 대한 100% 성공률로서, 다수의 파트너십에서 다수의 청원 승인.
- CMB 투자 프로젝트를 위한 고용 창출 프로젝트에 포함 58억 달러 이상 지출.

CMB 지역센터는 투자자에게 우선적으로 초점을 맞추고 있습니다. 따라서, CMB는 투자자들이 일반적으로 영주권, 투자의 궁극적 회수, 투자에 대한 일정 수익이라는 세 가지 목적을 가지고 있음을 인식하고 있습니다. CMB의 성공 기록은 CMB 지역센터의 사업 모델이 성공적이며 투자자중심적 접근방식을 취하고 있음을 의심의 여지없이 증명하고 있습니다.

CMB 지역센터들은 완화된 투자 최소 기준인 50만 달러에 투자자 자본 기여분이 해당할 경우에 프로젝트가 목표고용지역의 자격을 갖추기 위하여 모든 프로젝트의 장소를 신중하게 고려하고 있습니다. CMB는 투자자의 위험을 무릅쓰고 어떤 지역을 적격지역으로 “보이게”하기 위하여 목표고용지역 조정을 시도하지 않을 것입니다. 어느 지역센터에게든 그들이 데이터를 조작하지 않도록 적격 목표고용지역의 지위를 입증할 것을 요청하시기 바랍니다.

이 그룹 18 투자를 포함하여 모든 CMB 투자는 투자자 반드시 “위험을 수반 (at risk)”해야 하는 미이민서비스국의 요건을 충족하면서 투자자들에 대하여 허용되는 최대라고 저희가 판단하는 보호를 제공하는 일관된 구조를 그 시행 초기부터 유지하고 있습니다.

CMB 투자는 다음을 포함합니다:

- 대출 기반으로서 파트너십에 상환할 것으로 지정된 상환 당사자와 상환 만기일, 따라서 정의된 출구전략을 포함하는 투자. 소유권 지분 투자와 달리 판매할 것이 없으며 귀하는 투자원금의 회수를 위해 “공정한 시장 가격”에 의존할 필요가 없습니다.
- 투자를 상환할 의무를 지는 다수의 기관 및 상환가능처를 포함하는 협력제휴 파트너십. 많은 CMB 파트너십들은 저희의 투자를 지원하기 위한 정부 기관의 참여로 인하여 강화되어 있습니다.
- 고객의 I-526 및 I-829 청원에 대한 별개의 분석을 포함하는 안정추구적이고 투명하며 신뢰할 수 있는 고용 창출 방법론. CMB 접근방식은 파트너십 계획 내에서의 투자 달러화의 소비에 기초하는 간접적 고용 창출만을 사용합니다. (자본 지출 승수). CMB는 일자리 창출 방법론을 만족시키기 위하여 “입주자 주재”에 의존한 적이 전혀 없습니다.
- 재무의 투명성 – 저희 투자자들은 모든 당사자들의 재무 기록들을 열람할 수 있습니다.
- 일상의 운영에 대한 지출이 투자 수익을 희석하거나 투자 원금에 영향을 미치지 않도록 운영 수수료는 상한의 적용을 받으며 계산하기 용이하게 되어 있습니다.
- 업계 최고 실무에 기초하여 적격 목표고용지역 계산됩니다.
- 정부가 민간 투자에 개입, 제휴, 그리고 광범위한 담보 제공 등으로 인하여 투자의 위험이 낮습니다.
- 명확하게 정의된 출구 전략이 있습니다. 파트너십의 대출이 상환되면 파트너들은 투자를 청산하도록 투표할 수 있습니다. 이미 언급한대로, CMB의 성공적인 모델은 투자자가 그의 자본을 공정한 시장 가격으로 판매하거나 유통하여야 할 필요가 없는 출구전략을 제공하고 있습니다. CMB 투자 파트너십은 투자 만기의 구체적 일자의 이익을 누릴 수 있습니다. CMB 지역센터들은 1990년대까지 거슬러 올라가는 EB-5 의 성공적 역사와 함께 하는 풍부한 경험을 가진 경영진으로 구성되어 있습니다.



CMB 지역 센터 소개

CMB 인프라 투자 그룹 18 파트너십 (“파트너십”)은 캘리포니아 주에서 설립되었으며 연방 지정 지역센터 (“CMB”)인 씨엠비 엑스포트 유한회사와 엔케이 이민 서비스 유한회사 (엔케이)가 함께 공동 무한책임 파트너입니다.

씨엠비 엑스포트 지역센터 (CMB)는 1997년 8월 15일에 승인되었으며 그 후 2007년 4월과 2010년 6월, 2012년 5월에 재차 승인되었습니다. CMB (“캘리포니아 군사기지” 혹은 “폐쇄 군사기지”의 약어)의 설립은 그 설립 당시의 목적으로는 연방 기지 재배치 및 폐쇄 위원회 (“BRAC”)의 결정에 따른 군사기지의 폐쇄의 파국적 경제 효과를 겪은 캘리포니아 지역사회를 지원하기 위한 것이었습니다. 그 본래의 승인에 명시된 씨엠비 엑스포트의 지리적 영역은 남부 캘리포니아의 산버나디노 및 리버사이드 카운티와 북부 캘리포니아의 새크라멘토 카운티를 포함하였습니다. 최초의 지역 센터 지정의 사업적 또는 운영적 초점은 폐쇄되었거나 재배치된 군사기지 및 그 기지들이 소재하였던 카운티였습니다. 저희의 본래 씨엠비 엑스포트 지역센터에서 지명된 군사기지들은 조지 공군기지, 노튼 공군기지, 메이더 공군기지, 새크라멘토 군대 본부, 맥클렐란 공군 기지 및 재배치된 마치 공군기지였습니다. CMB 플랜은 폐쇄되었거나 BRAC 결정에 영향을 입은 군사기지를 포함하는 지역사회, 그리고 그 군사기지들이 이전에 수십년간 지역에 공급해온 일자리와 상업활동이 사라지게 됨으로 인한 경제적 황폐화를 경험한 그러한 지역사회들을 돕는 것에 초점이 맞추어져 있었습니다. CMB는 초기의 군사기지 활성화에서 얻은 경험을 모든 캘리포니아 지역사회와 공공-민간 파트너십에 적용하기로 하였습니다. CMB는 전체 캘리포니아 주에 걸치는 그 지리적 영역을 2010년 6월 10일 취득하였습니다.

CMB 지역센터는 또한 오하이오의 지역센터인 씨엠비 서밋 유한회사를 추가로 포함하게 되었습니다. 씨엠비 서밋은 2008년 12월 12일에 오하이오 주에서 조직되었고, 2009년 1월 22일에 오하이오 서밋 카운티를 담당하는 지역센터로 미이민서비스국에 의하여 지정되었으며, 2011년 7월 25일에는 오하이오 주 전체를 담당하도록 변경되었습니다. 씨엠비 서밋 지역센터가 2009년 1월에 미이민서비스국에 의하여 승인된 반면, 씨엠비 서밋의 역사는 그보다 훨씬 전에 시작하였습니다. 씨엠비 서밋은 굿이어 타이어 회사 세계 본사의 초기 개발로 시작되어 현재 인더스트리얼 리얼리티 그룹 (IRG)에 의하여 오하이오 주 내의 기타 다양한 프로젝트가 개발 중입니다. 씨엠비 서밋은 최근 CMB 인프라 투자 그룹 10을 시작하였는데, 이를 통하여 오하이오 주 내에서 새로운 굿이어 세계 본사를 건립하고 이전의 굿이어 본사 재산의 현존 구조물들을 수리하며 낡은 후버 진공청소기 회사 본사를 수리하는데 CMB의 오랜 시간 검증된 사업 접근방법을 활용하였습니다.

오늘날, CMB 지역 센터 파트너십의 초점은 도로, 하수, 상수, 전기생산, 운송, 커뮤니케이션의 고도화 및 공공 및 민간의 구조물 건설 등 보다 큰 규모의 인프라 건설에 외국 투자 자본을 유입함으로써 캘리포니아와 오하이오 전역의 곤란을 겪고 있는 지역사회 및 그들의 관련 지역 정부 기관을 돕는 것입니다. CMB는 자신의 자본을 연방, 지역, 주 및 시 경제 개발 당국 및 민간 기업의 자본과 결합합니다. 목적은 궁극적으로 경제 성장을 자극할 다양한 인프라 투자를 위하여 상당량의 자본 풀을 조성하는 것으로서, 이는 인프라가 바로 장기 경제 성장의 근간이기 때문입니다. 이 개념이 모든 CMB 사업 계획과 그 후속 파트너십을 떠받치고 있는 주춧돌입니다. 씨엠비 엑스포트는 캘리포니아와 오하이오에서 이러한 투자 구조를 성공적으로 적용하였습니다. 씨엠비 엑스포트는 미국의 일자리를 창출하기 위한 캘리포니아 주의 인프라 개선을 계속 지원하기 위하여 이러한 성공적인 사업 방식을 적극 추진해 나갈 것입니다.

아이오와주 지역센터는 CMB 지역센터가 아이오와주 지역센터의 독점적 운영자로서 기능하기 위한 계약을 체결하였습니다. CMB 지역센터가 아이오와 주 내에서 그 자신의 성공적인 사업 접근 방식을 적용하는 것이 양 당사자가 의도한 바입니다. CMB 지역센터와 아이오와주는 이미 아이오와의 인프라 필요성 및 그 경제에 중대하다고 간주되는 투자들을 심사하고 있습니다. 아이오와주 지역센터는 EB-5 자본 및 CMB 지역센터가 현재 건설 중인 아이오와 프로젝트 내에서 최대 잠재력을 발휘하도록 하기 위하여 지리적 범위 및 산업 부문의 확장을 추구할 것입니다. 위와 같은 아이오와주와의 계약에 더하여, CMB는 네바다, 텍사스, 테네시, 미시시피, 알라바마, 플로리다 및 조지아 등에서 프로젝트를 수행할 수 있도록 여러 지역센터들과 후원 계약을 맺은 바 있습니다.



전체 CMB 파트너십의 기본 계획

CMB 파트너십의 안정적 구조

CMB 지역 센터를 통한 투자는 잠재적 투자자들에게 EB-5 투자자 비자를 취득할 수 있는 신속한 경로를 제공합니다. 그 이유는 모든 CMB 파트너십은 과거든 미래든 미이민서비스국이 이미 승인한 동일한 구조를 따르게 되기 때문입니다. CMB의 사업 구조가 표준에서 벗어나지 않으므로, 미이민서비스국은 CMB 투자자의 청원을 판단할 때 프로젝트가 동일한 기본 구조를 가지고 있음을 알고 있을 것입니다. CMB는 정부 기관이 투자에 개입되도록 하기 위하여 노력하고 있는데 이는 다양한 정부 기관들이 더욱 견실한 투자를 제공할 것으로 믿고 있기 때문입니다. 저희는 정부 기관, 민간 기업 혹은 공공-민간 파트너십 등과 고정 이자율에 의한 대출계약을 통하여 자금을 투자합니다.

이전의 파트너십에서 CMB는 미이민서비스국이 승인한 임플랜 (IMPLAN) 자본 지출 모델을 활용하였습니다. 저희는 고용창출 방법론의 투명성을 높이기 위하여 RIMS II 자본 지출 모델로 전환하였습니다. 승수가 경제분석국 (Bureau of Economic Analysis)에 의하여 제공된다는 것 외에는 분석의 모든 양상은 변화없이 동일합니다.

나아가, 파트너십의 일상 지출에 상한선이 설정되어 이윤 예상의 예측성을 확보하고 예기치 못한 숨은 비용의 출현을 방지하였습니다. 투자자의 비자 조건의 제거는 고용 창출의 증명에 달려 있습니다. RIMS II 에 기초한 CMB 고용 창출 방법론은 I-526 및 I-829 청원 승인을 위한 투명하고 신뢰할만한 방법들을 제공합니다. 모든 과거 및 미래의 CMB EB-5 프로젝트에는 청원 과정 중 I-526 및 I-829 조건 제거 단계에서 고용창출에 대한 경제학자의 보고서가 제공되도록 되어 있습니다.

그룹 18 프로젝트

이미 말씀드린대로, EB-5의 성공의 3대 축은 합법적 영주권, 자본투자의 궁극적 상환, 투자에 대한 수익률입니다. CMB 파트너십은 각 축을 구체적으로 지원하도록 설계되어 있습니다. 힐우드개발회사는 씨엠비 엑스포트가 이 건설 프로젝트를 위하여 6천5백만 달러의 EB-5 기금을 조성할 수 있도록 허가하였습니다. 이 대출의 목적은 필요한 경우 연계 금융을 제공하고 1개 상업시설 및 3개 거주 시설의 신규 건설에 재원을 공급하는 것입니다. CMB는 자신의 그룹 18 인프라 투자 파트너십을 통하여 이러한 요청에 응하여 자본을 공급할 것을 약속하였습니다.

제 1번 축 - 합법적 영주권의 취득

이민을 희망하는 투자자는 미국 영주권을 취득하기 위하여 최소 10개의 적격 일자리를 창출하여야 합니다. CMB의 사업 모델은 각 잠재적 프로젝트를 점검하면서 이러한 사정에 초점을 맞추고 있습니다. CMB 파트너십 기금을 필요로 하는 많은 잠재적 프로젝트들이 있지만 투자자가 자신의 목적을 이루는데 모든 프로젝트가 도움이 되는 것은 아닙니다. CMB는 EB-5 투자자 비자 프로그램의 요건과 매우 잘 융합이 되는 프로젝트를 꾸준히 설계해온 매우 성공적인 개발자들과 제휴하고 있습니다.

그룹 18 프로젝트는 힐우드개발회사, 트루마크 어반 (Trumark Urban) 유한회사와 퍼시픽 대학교의 제휴로 개발되었습니다. CMB는 2000년부터 힐우드와 캘리포니아에서 작업해오고 있습니다. 그룹 18 투자는 캘리포니아 샌프란시스코에서 1개 상업시설 및 3개 거주 시설의 수평적 수직적 건설 모두에 사용됩니다. 이 건설 프로젝트들의 예상 총 비용은 대략 3억 9천 9백만 달러가 될 것입니다.



프로젝트 개요

힐우드는 캘리포니아 전체에 걸쳐 상업적 경제적 개발에 깊숙이 관여하고 있습니다. 최근, 힐우드는 자신의 파트너인 트루마크와 샌프란시스코 시에서 상업지구 및 거주지 개발 포트폴리오를 허용하는 일련의 계약을 체결하였습니다. 그룹 18 파트너십 프로젝트는 상당 수의 부동산을 대상으로 하는 힐우드와 트루마크의 전반적인



캘리포니아 샌프란시스코 제 5번가 155번지에 소재하는 퍼시픽 대학교 아서 에이 듀고니 치과대학의 미래 현장



퍼시픽 대학교 아서 에이 듀고니 치과대학의 완공시 예상도

개발 계획에 해당하는 부분들에 집중할 것입니다. 힐우드는 궁극적으로 샌프란시스코 시 내에 소재한 10개의 다른 상업지구 및 주거지역 현장을 개발하고자 합니다. 그러한 시설에 대한 샌프란시스코 시장은 높은 수요가 있으며 특히 분양판매형 콘도미니엄 개발의 공급이 부족한 상태입니다. 궁극적으로는, 힐우드와 트루마크의 샌프란시스코 시 및 카운티 내에서 완성될 순차적 개발 프로젝트로 인하여 수천 제곱피트에 달하는 개조형 사용전환 상업 및 신 주거 공간이 탄생될 것입니다.

퍼시픽 대학교 아서 에이 듀고니 치과대학 (University of the Pacific Arthur A. Dugoni School of Dentistry . “치과대학”)

그룹 18 파트너십은 캘리포니아 시 및 카운티에 소재한 1개의 상업용 개조형 사용전환 재개발 프로젝트 및 3개의 주거지 개발 프로젝트에 초점을 맞출 것입니다. 이 프로젝트들의 첫째 사업은 예전의 상업용 빌딩을 퍼시픽 대학교 아서 에이 듀고니 치과대학으로 재개발 하는 것입니다.



미래의 아서 에이 듀고니 치과대학에서 진행되는 현재 공사 활동

퍼시픽 대학은 현재 샌프란시스코의 사우스오브마켓 (SoMa) 지역에 현존하는 상업용 건물을 자신의 주요 치과대학인 아서 에이 듀고니 치과대학으로 재개발하는 중요한 사업을 진행하고 있습니다. 완성되면, 이 시설은 치과대학뿐 아니라 그 외 자신의 다른 대학 및 학부들에 속하는 학과 프로그램들을 유치할 것입니다. 현재 캘리포니아 샌프란시스코 제 5 번가 155번지에 소재하는 현존 건물은 1973년에 지어졌으며 총 7층에 395,000 제곱피트에 달합니다. 재개발 사업이 완료되면 이 시설은 아서 에이 듀고니 치과대학에 배정될 220,000 제곱피트를 포함하게 될 것입니다. 건물의 15,500 제곱피트의 면적은 다른 대학교 학과 프로그램들을 위하여 사용됩니다. 약 98,000 제곱피트는 상업용 임차인에게 임대될 예정이며 52,000 제곱피트는 주차 및 건물관리 공간으로 쓰이게 됩니다.

학교 시설은 다양한 사용에 적합한 형태를 갖춘 200석 규모의 강의실, 연구공간, 다양한 인원을 수용할 수 있도록 설계된 탄력적인 세미나실, 하이테크 치과 모의 실험실, 해부 실험실 등을 갖추게 됩니다. 이 시설은 8개의 일반 실무 진료소 및 일반 치과, 응급, 소아과, 방사선과 및 특별 구강 진료 서비스 등을 제공하는 소규모 진료소를 또한 갖추게 될 것입니다. 다른 캠퍼스 사용 공간에는 카페, 카페테리아, 서점, 학생 그룹스터디 장소 등이 들어서게 됩니다.



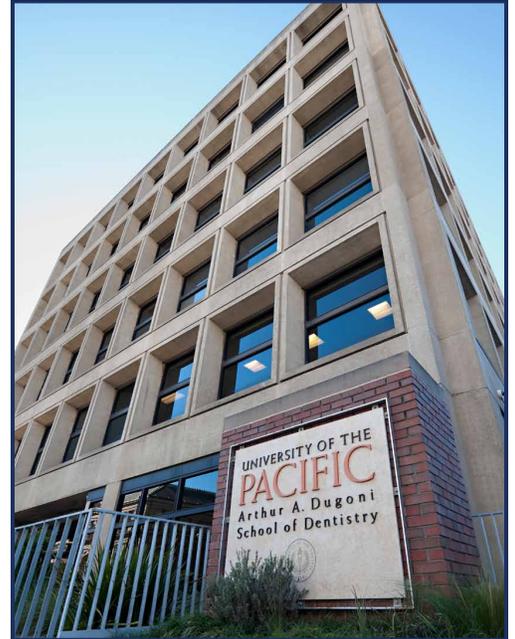
힐우드/트루마크 파트너십은 새 치과대학의 건설활동의 재원 조달에 직접적인 역할을 할 것입니다. 그룹 18로부터의 EB-5 투자자 자본은 이 프로젝트에 대한 힐우드 및 트루마크의 자금 공급 약속의 표현입니다. 그룹 18의 자금은 이 대학의 기금 모금 노력으로 조성된 자금 및 기존 대학 재산의 매각대금 등과 결합할 것입니다. 그룹 18 자금은 내부 철거 및 기존 구조의 축소, 프로젝트의 수평적 인프라 개선, 내부 공사 및 수직적 건설 활동 등에 직접 활용될 것입니다. 프로젝트에 대한 공사 전 활동이 2012년에 시작되었으며 현재 2014년 2분기에 완료될 예정입니다. 이 치과대학 프로젝트를 완료하는 총 비용이 약 1억 6천 4백만 달러라는 점은 주목할만합니다.



미래의 아서 에이 듀고니 치과대학에 지어질 최첨단 임상 진료시설의 예상도

2155 웨스터 주거지 재개발 프로젝트 (“웨스터”)

힐우드와 트루마크의 신축 아서 듀고니 치과대학 및 혼합용도의 상업용 재개발에 대한 자금 공급 의무 인수에 더하여, 힐우드와 트루마크는 캘리포니아 샌프란시스코 웨스터 스트리트 2155번에 소재하는 기존 퍼시픽 대학교 아서 듀고니 치과대학 건물의 주거지 재개발 과업에서 개발회사로 참여할 것입니다. 기존의 건물은 7개 층 및 지하 2개 층을 포함하여 전체 222,535제곱피트입니다. 프로젝트는 내부 철거 및 축소, 프로젝트의 수평적 인프라 개선, 기존 구조의 재개발 및 현재 새크라멘트 스트리트에서 클레이 스트리트까지 이어지는 비어있는 포장 지역에 위치할 신축 타운하우스의 수직적 건설 등으로 이루어질 것입니다.



캘리포니아 샌프란시스코 웨스터 스트리트 2155 번에 소재하는 기존 퍼시픽 대학교 아서 듀고니 치과대학의 현재 본부. 콘도미니엄과 타운하우스 가구로 개발될 예정

현재 계획된 바에 의하면, 프로젝트는 1, 2 및 3 베드룸 가구 및 타운하우스와 펜트하우스 가구로 구성될 것입니다. 완성되면, 개발지역은 59 가구 기획에 대하여 계획된 120 주차공간 및 잠재적인 104 가구 기획에 대하여 계획된 135 주차공간, 그리고 자전거 주차지역을 갖춘 지하 주차장의 보조시설을 갖추게 됩니다. 타운하우스, 듀플렉스, 펜트하우스 가구에 대하여 개별 및 공동의 야외공간이 주어질 것이며 그 외에도 선별된 아파트형 단층 가구에는 개별적 야외공간이 제공됩니다. 건물의 로비, 모임 장소 및 기타 편의공간 등이 주어질 것입니다. 조기의 개발 전 활동이 2013 년 제 2분기에 시작될 것입니다. 전체 공사의 완성은 2016년 제 1 분기에 완료될 예정입니다. 웨스터 프로젝트에 대한 총 건설 비용은 약 1억 3천 7백만 달러입니다.

346 포트레로 주거지 개발 (“포트레로”)

퍼시픽 대학교와 연합하여 진행하는 개조형 사용전환 재개발 프로젝트 외에도 힐우드와 트루마크는 캘리포니아 샌프란시스코의 미션 디스트릭트에서 널리 선망되는 주거지 프로젝트의 개발을 수행할 것입니다. 이 부동산은 포트레로 애브뉴 346번지에 소재하며 인근의 프리웨이 진입지점 및 노스베이, 이스트베이 및 샌프란시스코 반도지역에 대한 많은 대중 교통 노선 등을 포함하는 지역 편의시설의 근접 이용성을 제공할 것입니다.

이 프로젝트는 현재 7층의 주거용 가구 (총 76개의 콘도형 가구로 구성) 및 2층의 주거 및 상업용 주차장을 포함, 총 9층의 구조로 건설할 것으로 계획되어 있습니다. 완성되면 이 시설은 총 69,725



웨스터 스트리트 재개발 완료 후 예상도



제공피트의 주거지 공간, 2,356제공피트의 상업용 공간 및 총 8,528제공피트의 주차 및 지상 공간을 포함할 것입니다. 현재의 설계계획은 42개의 1 베드룸 주거용 가구 및 30개의 2 베드룸 가구의 개발을 포함하고 있습니다. 이 가구들의 상당수는 개별 발코니를 갖추고 있으며 시설은 3,623 제공피트 옥상 데크를 포함하여 여러 야외 공공 지역을 제공합니다.

그룹 18 EB-5 자본은 현장 장소 (이전 세차장)를 현재 점유하는 기존 구조의 철거, 수평적 인프라 개선 및 수직적 건설과 주거 시설의 완성을 포함하는 프로젝트 건설활동에 직접 투입될 것입니다. 프로젝트의 필요한 모든 허가 완료 (entitlements) 는 2014년 제 1분기로 예상되며, 건설의 완료는 2015년 제 4 분기로 예정되어 있습니다. 포르테로 프로젝트의 총 건설 비용은 약 3천 3백만 달러입니다.

1545 파인 스트리트 (“파인 스트리트”)

마지막으로, 힐우드 및 트루마크는 현재 그 명칭을 “놉힐 웨스트 타워”로 하게 될 예정인 다층 주거지 개발 주요 프로젝트를 수행할 것입니다. 이 프로젝트는 샌프란시스코의 가장 활발하고 이상적인 지역인 놉힐의 반네스 애브뉴와 포크 스트리트 사이에 위치한 콘도미니엄 개발입니다. 개발회사는 그 부지를 재개발하고 123개의 주거 콘도미니엄을 이전할 것을 목표로 하여 총 15,030 제공피트에 달하는 5개의 연속 필지를 매입할 수 있는 24개월 옵션 계약을 확보하였습니다.



파인스트리트 개발 완료 후 보행자 눈높이 예상도

현재 계획에 의하면, 이 시설은 13층의 주거용 단위와 복수 층의 지하 주차장으로 구성됩니다. 이 시설은 146,959제공피트의 주거 공간을 제공하며 주거 단위 공간의 평균은 892제공피트입니다. 건물의 지상층은 3,651 제공피트의 소매 공간을 제공하며 이 시설은 92개의 지하 주차 구획을 갖게 됩니다.

그룹 18 자금은 기존 현장 구조의 철거, 수평적 인프라 개선, 수직적 건설 및 시설의 주거 및 소매 영역의 완성 등을 포함하는 프로젝트의 건설활동에 직접 활용될 것입니다. 프로젝트의 필요한 완전한 허가 완료는 2013년 제 4분기로 예상되며, 건설의 완료는 2016년 제 2분기로 예정되어 있습니다. 포르테로 프로젝트의 총 건설 비용은 약 6천 5백만 달러입니다.



캘리포니아 샌프란시스코 포르테로 346번지에 위치할 미래 개발될 콘도미니엄의 보행자 눈높이 예상도



캘리포니아 샌프란시스코 파인스트리트 1545에 현재 소재하는 역사적인 건물 정면의 보행자 눈높이 정면 예상도



완공 후 파인스트리트 콘도미니엄 건물 및 옥상 정원의 예상도

총 프로젝트 재원조달의 개요

그룹 18 재원 조달처의 개략

CMB 그룹 18 투자 대출	\$65,000,000
소유지분(힐우드/트루마크 파트너십)	\$48,000,000
소유지분(퍼시픽 대학교)	\$139,000,000
은행 건설 대출	\$147,000,000
합계	\$399,000,000



총 프로젝트 지출 개요

그룹 18 총 지출	합계
건물/토지 취득	\$114,955,267
허가, 요금 및 수도/전기/가스	\$1,027,471
건축 및 엔지니어링 비용	\$28,041,837
개발관련 비용	\$876,985
건축관련 비용	\$202,268,346
FF&E	\$20,066,379
보험	\$2,744,879
법률비용 - 계약	\$275,000
부동산세 및 협회료	\$3,051,838
행정, 마케팅 및 기타 비용	\$25,314,699
계	\$398,622,701

고용창출의 경제적 효과 분석

CMB는 그룹 18 프로젝트의 EB-5 적합성과 관련된 고용창출을 예시하기 위하여 자신의 경제학자에게 이 프로젝트 요소의 고용창출 및 경제적 효과에 대한 완전한 분석을 위탁하였습니다. 강조하고자 하는 바는 CMB는 I-526, I-829, I-924 제출과 함께 EB-5 프로젝트에 대한 경제 분석을 미이민서비스국에 많은 회수로 거듭 제출해 온 사실입니다. 매 경우에 그 분석들은 승인되었습니다. 또 한가지 강조하는 바는 CMB는 임차인 거주 모델을 사용하거나 단일 직접 고용에 의존한 바 없다는 사실입니다.

이 분석은 RIMS II 모델을 활용하였습니다. CMB 고용 분석 방법론은 다음의 특징을 가지고 있습니다.

- 분석은 - 직접 고용이 아닌 - 자본 지출 모델에 기초합니다.
- 자본 지출은 모든 이해관계자들 (EB-5 기금, 공공 및 민간 자원 조달처 등)로부터의 적격 지출에 기초합니다.
- CMB 지역 센터 투자자들은 오직 프로젝트를 통하여 창출되는 간접적 혹은 유도된 일자리에만 의존할 것으로 기대됩니다.
- 이 경제적 분석은 직접적, 간접적 및 유도된 일자리에 대한 정보의 목적을 위하여 보고하고 있습니다.
- 이 분석은 I-526 목적을 위하여 직접 고용을 적격으로 만들고자 하는 시도를 하지 않습니다. 그러나 CMB는 새로운 고용 창출의 신뢰할 증거를 제시할 수 있는 경우 I-829 청원에 있어서 적격의 새로운 직접 고용 창출을 주장할 권리는 유보합니다.

CMB는 이 분석이 직접적인 고용을 많이 포함하고 있음을 인식합니다. 그러나, CMB는 저희의 투자자들의 이민 관련 고용 창출 요건을 위하여 직접 고용에 의존한다는 것은 투자자들에 대한 위험을 증대한다고 판단합니다. 이러한 접근 방식은 또한 적격 직접 고용 창출을 증명하기 위하여 고용주로부터 I-9 및 W-2를 취득하는 부담스럽고 때로는 불가능한 과업을 줄여 줍니다. 그룹 18 프로젝트의 전체 6천5백만 달러가 이 파트너십에 투자되고 나면, 이 파트너십에 요구되는 일자리의 수는 총 1,300개 (각 \$500,000를 투자하는 130투자자)입니다. 그룹 18 프로젝트는 대략 총 2,069개의 간접적 일자리를 창출할 것입니다. 그룹 18은 5천만 달러의 최초 자본을 조성할 것입니다. 힐우드는 6천 5백만 달러까지 EB-5 기금 조성을 증가할 수 있는 옵션을 가지고 있습니다.

이전의 파트너십에서와 같이, I-829 단계에서 CMB는 자본 지출에 기인하는 실제 고용 창출의 경험적 증거로서 실제 지출에 기한 추가 고용 창출 보고서를 제공할 것입니다. 전체로 보면, CMB 그룹 18의 이 부분의 \$65,000,000 투자는 프로젝트 관련 자본 약 \$334,000,000의 추가적 공공/민간 투자와 결합할 것이며, 이로서 전체 건설 투자는 약 \$399,000,000가 될 것입니다.



제 2번 축 - 투자자 자본의 최종적 상환

EB-5 규정들은 이민 투자자의 자본 기여가 실제로 모험적이어야 할 것을 요구하고 있습니다. 이것은 투자가 위험해야 한다는 의미는 아닙니다. CMB는 투자자의 자본이 가능한 한 가장 안전하도록 설계하지만 여전히 궁극적으로는 모험적이라 할 수 있습니다. CMB 파트너십에 의하여 대출된 자금을 차입인이 상환한다는 보장은 없습니다. 그러나 CMB는 양질의 차입인을 선택하기 위해 각 회사를 신중하게 선별하고 있습니다.

CMB 그룹 18은 총 6천5백만 달러를 힐우드개발사의 100% 소유법인에 대출할 것입니다. CMB와의 대출 계약의 조건에 따라, 6천5백만 달러가 프로젝트의 공사 수행에 직접, 혹은 개발사에게 이전에 발생한 프로젝트 비용을 위한 임시 연계 자금대출에 사용될 전망입니다. CMB는 대출금을 상환할 차입인의 의무를 확보하기 위하여 최초의 대출 자금의 지급시 대출 계약에 따라 승인된 담보물의 몇 가지 허용 가능한 형태 중 하나를 취득할 것입니다. 현재로서는 모회사인 힐우드 혹은 차입인의 다른 상위 계열사 등의 다른 자산에 대한 회사 차원의 보증이나 담보는 예정된 바 없습니다. 그러나 장래에 차입인이 대출계약에 따라 담보물 요건을 준수해야 하는 경우 그러한 담보물이 확보될 가능성도 있습니다. 대출의 상환은 프로젝트의 재무 이행과 마케팅에 전적으로 달려 있습니다.

프로젝트에 투자된 자본은 1-526 명세서에 포함된 대출 서류에 약정된 바 대로 저금리 투자 대출 (6%)의 형태를 가지게 됩니다. 투자 대출은 6년 만기에 사분기별 이자만 지급하는 조건입니다. 6년의 설계된 투자 기간은 대상 투자 기업이 공사를 완성시키기에 충분히 긴 기간 동안 자금을 활용하고 시설의 운용 (이 경우에는 최종 소비자에 대한 주거부동산의 마케팅 및 판매)을 개시하며 프로젝트의 투자에 대한 수익을 발생시켜 차입인으로 하여금 본래 투자금을 상환할 수 있는 여력을 갖추도록 설정된 것입니다. 해당 대출은 2013년 6월 17일 대출의 자금 공급일에 개시하여 초기에 단리 연 2.0%의 이자가 부과됩니다. 최초의 대출 자금 공급 후 초기의 2.0% 이자기간이 지나면 2014년 6월 18일부터는 대출금은 연 6.0%의 단리로 이자가 증식되어 분기별로 각 1월 1일, 4월 1일, 7월 1일 및 10월 1일에 이를 지급하게 됩니다.

이러한 조건에 더하여, 만의 하나 1-526청원이 개인 투자자에 관련된 하자가 아닌 전적으로 프로젝트의 거절을 이유로 하여 거절되고 이민서비스 차원에서 가능한 모든 진정이나 이의제기가 모두 소진된 경우, 힐우드는 미이민서비스국의 결정에 대한 모든 합리적 행정 구제 및 이의신청을 소진한 후 12개월 이내에 대출금 총액에 이자를 더하여 환급하겠다는 공약까지 제시하였습니다.

프로젝트 시장 분석

그룹 18 투자기회는 2개의 서로 다른 높은 수요의 인프라 필요를 충족하기 위한 자금 공급 요건에 들어맞는 건설 프로젝트를 위한 EB-5 자본을 제공할 것입니다. 아서 에이 듀고니 치과대학에 대한 지원으로서 수행하는 개발 활동은 현대의 교육 환경에서 그 성공 및 활력을 유지하기 위하여 노력하는 발전적이고 진화하는 이 대학교의 필요를 충족하는데 기여할 것입니다. 주거지 개발의 지원으로서 수행하는 건설 활동은 캘리포니아 샌프란시스코 시장의 공급 부족에 의한 주택 수요를 충족하는데 일조할 것입니다.



캘리포니아 샌프란시스코金門교

세계에서 가장 아름다운 도시들 중 하나에 있는 아서 에이 듀고니 치과대학의 소재지는 도전과 기회 모두를 제기하고 있습니다. 현재의 시설은 1960년대에 설계되었으며 현대 교육 환경의 필요에 적합하도록 변경할 수 없는 상태입니다. 샌프란시스코의 생활 및 근로 비용과 일반적인 상위 교육을 받기 위한 비용의 증가는 당 학교가 자신의 재정적 생명력을 확보하기 위하여 그 자산을 최대화할 수 있도록 혁신을 이루어야 함을 의미합니다. 자신의 인프라가 이러한 변화하는 수요를 충족하기 위하여 진화하였듯, 이 학교는 시설을 개조하고 최첨단의 다면적 활용 시설을 구축해야 합니다. 쇄도하는 신청서는 이 학교가 교육, 연구, 환자 치료관리 등을 향상하기 위한 새 기술에 현명하게 투자해야 함을 의미합니다.² 이러한 신규 시설은 퍼시픽 대학교가 그러한 목표를 달성하도록 도울 것입니다. 건설한 시장 조사의 증거는 최종 제품에 대한 수요에 있다 할 것입니다. 궁극적으로는 퍼시픽 대학교는 이러한 수요를 충족하는 신축 시설의 소유자이며 최종사용자로서 기능할 것입니다.

미국의 10대 개발회사 중 하나로서 높이 인정받는 힐우드사는 새로운 사업을 시작하기 전에 시장 상태를 탐색하고 조사합니다. 그러한 목적을 위하여 힐우드는 명성있는 미 서부 지역의 판매 및 마케팅 회사인 폴라리스퍼시픽(Polaris Pacific)과 계약을 맺어 그룹 18 투자에 포함된 주거지 프로젝트의 완전한 분석을 의뢰하였습니다. 이하에 그 분석의



개요를 소개하였습니다. (보다 완벽한 분석은 I-526 부속서에 포함된 시장 분석을 참조하시기 바랍니다.)

샌프란시스코 콘도미니엄 시장은 분양 및 재판매의 물량에서 새로운 강세를 보이고 있습니다. 가격의 중앙값(미디언)은 다년간 높은 수치를 기록하였으며 시장은 재고가 급격히 감소하였습니다. 1월 31일까지 3개월의 기간 동안 재판매 물량은 전년도 같은 기간에 비해 19.8%나 급증하여 월 평균 218개의 거래성사를 기록하였습니다. 동 3개월 기간 중 재판매가격 중앙값은 전년도 대비 20.8% 증가한 \$755,500이었습니다. 1월 31일까지 3개월 기간 동안 재고소진월수(month of inventory)는 1년 전 4.9개월에서 2.7개월로 감소하였습니다. 또한, 시장에서의 평균 대기일수는 56일로서, 이는 전년 동기 대비 32일이 적습니다. 모든 측정지수가 재고의 계속적 급감을 표시하고 있습니다. 이 기간 중 판매 대기도 강세를 보였는데, 전년보다 66.4% 올라 그 3개월 기간 중 매월 평균 257가구가 계약을 체결하게 되었습니다. 이러한 재고의 급감과 신속한 흡수의 환경에서 신축 주거지역들은 상당한 매력의 대상이 되고 있습니다. 미션 베이의 마드론과 같은 다수의 개발사업들이 건강한 판매활동에 기여하였습니다. 현재 판매를 위하여 제안되는 9개 프로젝트와 58 단위의 대기 재고가 있습니다. 현재 계획 중인 콘도미니엄 개발이 이행되고 추후 최소한의 신축 가구 건설만이 예견되면서 지속적 개량을 계속해 나갈 것입니다.



샌프란시스코 금융가 지역

시장 개요 및 재판매 시장 동향

가격의 중앙값

2012년 1월 31일에 종료하는 3개월 기간 동안 재판매가격 중앙값은 전년도 대비 20.8% 증가한 \$755,500이었습니다. 역사적으로, 샌프란시스코는 그 전 10년 기간의 2회에 걸친 경기불황에서 가격 중앙값의 악화를 상대적으로 덜 겪었으며 그 회복 또한 전국 평균보다 빨리 진행되었습니다. 최근의 불황으로부터 회복하면서 모든 2010년의 재판매 가격 중앙값은 2009년에 비해 꾸준하면서 다소의 상승을 보였습니다. 그러나 2011년 전체 연도 재판매가격 중앙값은 전년도의 상승이익을 상실하였으니, 시장이 세금 혜택의 부재와 경색된 신용 시장 및 정체된 가격으로 인한 시장에서의 위축심리 등이 결합된 역풍을 맞게 된 것입니다. 이제는 시장이 대부분의 그러한 역경을 극복한 상태입니다.

재판매 및 판매제의 등록 활동

1월 31일에 종료하는 3개월의 기간 동안 재판매 거래는 전년도 같은 기간에 비해 19.8% 증가한 월 평균 218개의 거래성사를 기록하였습니다. 지난 3개월의 재판매 활동은 그 가격대별로 볼 때 \$600,000 미만에서 653가구 중 30.6% (200가구)가 매각되었습니다. 총 45.0% (294가구)가 \$600,000에서 \$1,000,000까지의 가격대 사이에서, 24.3% (159가구)가 \$1,000,000 혹은 그 이상의 가격으로 매각되었습니다.

1월 한 달에 대한 연 대비 동향은 2011년에서 2012년까지의 재판매 제의 등록 활동에 상당한 감소를 보여 34.0% 감소한 587개의 활발한 등록을 기록하였습니다. 판매는 그 달에 153가구의 거래 종료로 1.3% 감소를 보였습니다. 구매자의 재무 및 소유의지의 분석은 시장 역동성에 대한 이해를 제공합니다. 모든 현금 및 부채자 매수인이 차지하는 큰 비율은 전반적으로 덜 안정적인 시장 상태의 반영입니다. 왜냐하면 그러한 거래들은 일반적으로 교환적 매수인 혹은 1채 소유 주택의 구매자가 아닌 기회주의적 투자자들에 의한 것이기 때문입니다. 1월 31일에 종료하는 3개월 중 콘도미니엄 거래의 총 30.9퍼센트는 전액 현금 거래였습니다. 이것은 전년 동기간 27.6%와 대비됩니다. 전액 현금 구입은 가격 중앙값에 하향 압박을 가할 수 있습니다. 그러한 구매는 전형적으로 은행 소유의 압류물을 구매하는 투자자들이며 따라서 대개 극적인 가격 인하가 수반되기 때문입니다.



1월 31일에 종료하는 3개월 중 콘도미니엄 거래의 총 30.9퍼센트는 전액 현금 거래였습니다. 이것은 전년 동기간 27.6%와 대비됩니다. 전액 현금 구입은 가격 중앙값에 하양 압박을 가할 수 있습니다. 그러한 구매는 전형적으로 은행 소유의 압류물을 구매하는 투자자들이며 따라서 대개 극적인 가격 인하나 수반되기 때문입니다. 또한, 당 3개월 동안의 구매자들의 총 28.9%가 “부채자”였으며, 이는 세금 정보가 구입된 가구 외의 주소로 보내졌다는 뜻입니다. 부채 구매자는 일반적으로 투자자 혹은 제 2 주택 구매자로 파악됩니다. 부채 구매자의 비율은 전년도 동기에는 22.2%였습니다. 샌프란시스코는 최근 투자자 표시 구매의 두 가지 유형 모두 주목할만한 안전성을 보이고 있습니다. 1월 31일에 종료하는 3개월 중 콘도미니엄 구매의 15.4%가 전액 현금 혹은 부채자였으며 이는 2012년 동 기간의 11.1%와 비교됩니다. 판매 대기는 월평균 257개의 거래였으며 이는 전년 동기 대비 66.4% 증가를 나타냅니다.



샌프란시스코 전차

재고소진월수

판매와 판매제의 활동을 하나의 통계로 전환하는 것 - 이른바 “잔존 재고 소진 월수” - 는 시장의 상대적 세력에 대한 좋은 지표로서, 현재의 판매율에서 현재의 공급이 흡수되는데 소요되는 달의 수를 나타냅니다. 재고 잔존 지표의 일반적으로 인정된 기준은 다음과 같습니다. 0-4개월은 긴박한 시장, 5-7개월은 양호한 수요공급 균형 시장, 8-11개월은 유연 시장, 12개월 이상은 매우 유연한 시장이라 합니다. 6개월이 매수인 시장과 매도인 시장을 구분하는 경계입니다. 재고의 수준은 현재 2.7개월로서, 그 1년 전 4.9개월과 비교됩니다. 현재 3개월 기간의 평균 시장 시간은 56일로서, 작년보다 35.8% 감소하였습니다. 현재의 주기에서 시장 체재 일수는 2011년 1월에 105일로 가장 높았고 현재 52일로 가장 낮습니다. 전체적인 시장 시간은 2008년과 2011년 사이에 정점에 달하였으며 재고는 긴축되었으나 매도인들이 그들 각각의 제시 등록 가격의 하락화에 저항하고 있었습니다. 가격대로 보면, 2012년 1월 31일에 종료하는 3개월 중 평균 시장 판매거래 시간은 \$600,000 미만에서 73일, \$600,000 에서 \$1,000,000 가격대에서, 53일, 그리고 \$1,000,000 혹은 그 이상의 가격대에서 44일이었습니다.

개발 동향

1990년대 중반 이래로 건설된 신규 콘도미니엄의 수는 상대적으로 크지 않습니다. 1995년에서 2004년 사이에 완공된 신규 콘도미니엄 가구는 단지 11,000개로서 이는 10년간 연 평균 1,100개의 가구에 해당합니다. 이것은 1980년대의 신규 가구 건설 활동의 일반적 부족과 더불어, 급격한 수요를 초래하였으며 이자율의 급락과 신용거래의 용이함으로 인하여 시장이 2002년에 달아오르기 시작하자 콘도미니엄 개발러시로 이어졌습니다. 2006-2008년 기간이 신규 콘도미니엄 개발의 경기변동상의 정점이라 할 만한데 이 시기 중 매년 평균 2,800개의 가구가 완공되었습니다. 최고 기간은 3,550개의 신규 가구가 시장에 방출된 2007년입니다. 이와 극명한 대조로서, 2012년부터 2013년 동안의 예측은 연평균 불과 340가구만이 신축될 것으로 표시하고 있습니다. 신규 콘도미니엄 시장은 최근 몇 개월간 강력한 판매 동인을 얻었으며 가용 재고의 감소를 나타내고 있습니다. 현재 시장에는 9개의 신규 콘도미니엄 개발이 진행되며 이는 총 1,076개의 가구를 표시합니다. 대략적으로, 신규 콘도미니엄의 94.6%가 오늘까지 분양판매 되었으며 58개의 가구의 재고가 판매를 기다리고 있습니다.³

협력 파트너

힐우드 개발 유한회사 (Hillwood Development, LLC)

로스 페로 주니어 (Ross Perot, Jr.)는 부동산, 석유, 가스, 금융투자 등을 포함하는 페로가문의 다양한 이권을 관리하는 페로그룹 (The Perot Group)의 회장입니다. 페로씨는 또한 그 자신이 1988년에 설립한 힐우드사의 사장이기도 합니다. 힐우드사는 미국에서 10대 부동산 개발사의 하나이며 첨단 프로젝트와 공공-민간 합작투자로 높이 인정받는 회사입니다.

힐우드사는 다수의 명성있는 부동산 거래 단체로부터 상을 받았습니다. 이 회사는 지역 사회에 중요한 영향을 미치며 그 주민과 고객들의 고급 거주지와 사업의 장소가 되는 독자적인 고유한 대형 프로젝트로 널리 알려져 있습니다. 힐우드의 대규모 사업 환경 개발 능력을 가장 잘 나타내는 증거는 포춘 500 기업, 글로벌 500 기업, 포브스 최고 사기업 리스트 중 거의 90개 기업이 힐우드 개발지를 사업소재지로 선택하였다는 사실입니다.

³ 폴라리스 퍼시픽, “샌프란시스코 주택 시장” 2013년 2월



개발자, 소유자, 그리고 부동산 관리자로서 힐우드는 개발지역 내의 회사 및 주택소유자들에게 가치를 높여주고 비용을 절감하는데 도움이 되는 서비스를 도입하였습니다. 여기에는 무역지대 전문가, 고용 및 직업 훈련 서비스, 고객 편의, 선진 테크놀로지, 인적자원/시설운영/보안 등의 지식을 공유하기 위한 고객 그룹 미팅, 가축 관리, 광범위한 조경 및 유지 서비스, 교통 캠페인, 대정부관계, 지역사회 인트라넷, 트리플 프리포트 (Triple Freeport) 면세 등이 있습니다.

힐우드의 일반 파트너들 역시 상당한 수익을 실현하였습니다. 그 기반 프로젝트인 얼라이언스 텍사스 (Alliance Texas)에서 힐우드는 1990년 이래로 220개 회사를 유치하여 28,000개의 일자리를 창출하고 3천 백만 평방 피트 이상을 건설하였습니다. 텍사스 주의 포트워스 (Fort Worth) 시 및 연방항공국 (Federal Aviation Administration)으로부터의 약 1억달러의 최초 공공 투자는 이미 민간 투자에서 68억 달러의 수익 및 7억 3천만 달러의 부동산 세금 수입을 발생시켰으며 이 중 2008년 한 해 동안 부동산 세금 수입은 총 1억 5백만 달러였습니다.



캘리포니아 샌프란시스코 차이나타운

2000년에는 힐우드는 캘리포니아 산버나디노의 예전의 노튼 공군 기지의 주 개발사로 지명되었습니다. 1년 이내에 힐우드는 600,000 평방피트에 달하는 콜즈 백화점 (Kohl's Department Stores)의 물류배송 센터를 개발지에 유치하는데 성공하였으며 지금 현재는 얼라이언스 캘리포니아 (AllianceCalifornia)로 알려져 있습니다. 이 대형 콜즈 개발은 CMB의 첫 인프라 투자가 새 도로 건설 및 기존의 황폐화된 예전 군사기지 창고건물들의 철거를 포함하고 있었기에 가능하였습니다. 그리고 마텔, 펍보이즈, 스테이터브라더즈, 콜러, 팍티브, 메드라인 등 세계 일류 기업의 주요 시설들이 곧 그 뒤를 이었습니다.

2009년에 힐우드는 연방 기지 재배치 및 폐쇄 위원회 (BRAC)가 폐쇄한 플로리다 잭슨빌 시 소유 예전 공군 주둔지 세실 필드의 한 부분을 이루는 4,474 에이커의 세실 상업센터 (Cecil Commerce Center)의 주 개발자로 경쟁 입찰에서 낙찰되었습니다.

힐우드는 세실 상업 센터를 자신의 주 얼라이언스 브랜드로 리브랜딩하고 있습니다. 얼라이언스 는 힐우드가 대형, 장기, 다중형태의 민간공공 프로젝트를 위하여 보유하는 브랜드입니다. 나아가, 힐우드의 고객들은 얼라이언스 프로젝트를 최대 가치를 창출하는 적소에 위치한 일급의 개발 사업으로 인식하고 있습니다. 얼라이언스플로리다 (AllianceFlorida)는 얼라이언스 브랜드의 두 번째 확장 적용 사례입니다.

제 3번 축 - 투자자를 위한 수익률

그룹 18 투자자들은 투자에 대해 비록 보장은 아니지만 약 1%의 연 수익을 받게 될 것으로 전망됩니다. 그리고 그들의 I-526 청원이 승인된 후에는 투자자가 자신의 자본을 회수할 수 있도록 허가하는 상환 계약은 없습니다. 이에 더하여, 차입인은 CMB 기금을 준비금으로 사용하는 것은 엄격히 금지되어 있습니다. 모든 CMB 기금은 프로젝트에서 활용되어야 합니다. 차입인이 대출에 대하여 불이행을 하게 되면 투자자는 그들의 전체 투자를 잃을 수도 있습니다. 대출이 지급불이행 단계로 들어가면 담보에 대출 계약의 조건이 적용되고 따라서 투자자는 자신의 전체 투자를 상실할 수 있습니다.

예상되는 투자 수익 관련 숫자는 오로지 합리적 재무 예측 모형에 기초한 사전 추정액이며 따라서 CMB는 투자자에게 재무적 수익에 관한 그 어떤 명시적 혹은 묵시적 보증을 하지 않습니다. 유한 파트너십의 전체 기간은 10년 혹은 모든 파트너십 투자 중 진행되는 것이 더 이상 없을 때까지로 합니다. (투자 대출은 6년의 기간.) 이 기준 시한 중 어느 것이 도래하면, 파트너들은 투표로 파트너십을 청산할 수 있으며 그에 따라 수취된 대금은 유한 파트너십 계약 조건에 따라 배분될 것입니다. 나아가, 투자자가 파트너십에 참여하고 I-526 승인을 취득하면, 투자자는 파트너십에 대한 자신의 이익을 상환받을 권리가 없으며 CMB 역시 언제든지 이를 반환해야 할 의무도 없습니다. 덧붙여, 모든 자금은 투자되며 그 어떤 형태로든 준비금 계정의 총당은 없습니다. 투자자의 자본은 완전히 모험적인 상태에 놓이게 되고 그런 이유로 EB-5 요건을 충족하는 것입니다.



그룹 18 파트너십의 강점

저희의 100% 성공 기록은 각 CMB 지역센터가 투자자에게 우선적으로 초점을 맞추고 있음을 의심의 여지없이 보여주고 있습니다. CMB는 투자자들이 일반적으로 영주권, 투자의 궁극적 회수, 투자에 대한 일정 수익이라는 세 가지 목적을 가지고 있음을 인식하고 있습니다. 저희의 각 50만 달러의 투자는 명확하게 정의된 목표 고용 지역 (TEA)에 대한 가장 안전하고 가장 확실한 EB-5 투자로 예전부터 인식되어 있으며 다른 무엇보다 투자자의 영주권 및 상환에 대한 수요를 충족시킬 수 있도록 설계되어 있습니다.

국내에서 가장 성공적인 거주용 부동산 개발업자들인 힐우드 개발 회사가 이 투자에 참여하고 있습니다.

모든 CMB 투자의 강점은 그 기본 구조에 있으며 이것이 그룹 18에 의하여 다시 활용되고 있습니다. 전체 컨셉이 간소하며 명확합니다.

- 저희는 정부 기관이나 우량 민간 업체에 투자합니다. 이러한 업체들은 투자 상환에 책임감을 가지고 있으므로 EB-5 법의 위험 요건을 충족하면서도 뛰어난 투자 안전성과 확실성을 제공합니다. 주의: 몇 개 지역 센터들은 주 혹은 도시 이름 (사우스 다코타, 알라바마, 밀워키 등)등을 사용하여 자신들을 마치 정부 기관처럼 보이게 하는 이름들을 가지고 있거나 정부 기관들의 “지원”을 받고 있다고 주장합니다. 저희는 예비 투자자들에게 이러한 주장을 주의깊게 살피시기를 권고합니다. 저희 판단으로는 정부 기관 중 어느 것도 투자를 상환할 책임이 없다는 사실을 곧 발견하실 것입니다.
- CMB 그룹 18 투자는 6년의 투자 대출로 설계되어 있습니다. 이 임시 연계 대출 구조는 간소한 출구 전략을 제공합니다. 대출이 상환되고, 더 이상 남아 있는 공공 혹은 민간 분야 투자액이 없다면 파트너들은 투표로 파트너십을 청산할 수 있으며 투자는 반환됩니다. 매각해야 할 것은 전혀 없습니다. 투자자는 부동산 시장의 가격 변동을 걱정하실 이유가 없습니다. 예비 EB-5 투자자들은 이런 질문을 하시게 됩니다. 만약 부동산이 임대되지 않거나 보험 등의 비용이 상승하면 부동산에 대한 지분 투자는 어떻게 되는가? CMB 투자는 대출의 형태를 띠게 되므로, 지분 부동산 기반 투자의 경우처럼 임대, 임차, 매각, 운용 등과 같은 매일 관리해야 할 거래가 없습니다.
- CMB 투자자 자본과 국내 민간 자본의 결합은 미이민서비스국이 요구하는 수준보다 훨씬 많은 일자리를 창출하는 거대한 투자의 풀을 형성합니다. 저희는 지역센터 개발 지역 내로 유입되는 거대 자본에 기초한 간접적 일자리 창출만을 활용할 뿐이며, 따라서 저희의 1-526 청원에 관련된 고용창출의 증명은 1-829 청원 (조건의 제거)에 관하여 요구되는 바와 같아집니다. 고용 창출에 대한 이러한 단순하면서 강력한 접근 방식은 저희의 모든 다른 경쟁 프로그램과 구별되는 점입니다.
- 투자에 대한 투명성은 바람직한 덕목이며 모든 CMB 투자에서 발견되는 속성이기도 합니다. CMB 투자자들은 파트너십 기록에 접근할 권리가 있습니다. 정부 기관 (차입자)의 경우 모든 기록들은 공공에 공개됩니다. 따라서 저희 투자자들은 모든 당사자들의 재무 기록을 쉽게 확인할 수 있습니다.
- 저희의 투자는 미국 내에서 최고의 회사들과 함께 하며 저희는 부동산에 대한 이익의 담보 및 부동산으로부터의 수입을 확보하고 있습니다.
- CMB 그룹 18 파트너십의 프로젝트 개발 지역은 높은 실업률이 있는 지역에 소재하며 따라서 미이민서비스가 \$500,000의 투자에 대해 요구하는 목표고용지역 (TEA)의 자격을 갖추고 있습니다. 목표고용지역의 자격을 얻기 위하여 숫자를 조정할 이유가 없습니다. 각 CMB 프로젝트 지역은 예지적 투자자가 목표고용지역 내 실업관련 숫자들의 정확성을 확인하기에 매우 용이한 구조로 되어 있습니다.

안전 및 확실성

원본 자본의 회수에 대한 확실성이란 관점에서 이 CMB 파트너십은 오늘날까지 가장 “안전한” CMB 파트너십의 하나로 간주될 수 있습니다. 많은 CMB 파트너십들은 지금껏 원본 투자의 회수에 관하여 정부 기관이나 주 개발회사 보증을 받았습니다. 그룹 18 파트너십 투자는 투자 부동산, 운용에서 나오는 현금 흐름에 대한 담보이익과 그 실체 내의 회원 권리의 결합에 의하여 안전이 확보됩니다. 차입자로서 힐우드는 국내 최고 개발회사의 하나이며, 그들은 미합중국 전역에서 유사한 성공적인 프로젝트들을 이미 개발한 경력이 있습니다.



결론

이 CMB EB-5 투자 파트너십의 구조는 이전의 CMB 파트너십들과 동일합니다. 외국인 투자 자금이 연계 자금공급으로서 중대한 인프라 투자 자본을 공급하는 투자 파트너십으로 결합됩니다. 이러한 자금 제공은 추가적인 대응 기금과 결부됨으로써 투자 및 고용 창출에 대한 효과를 배가합니다. CMB 지역 센터들은 CMB EB-5 투자자들의 이민 목적을 지원함과 동시에 미국 근로자들을 위한 미국의 고용을 창출하기 위하여 캘리포니아 주 내에 또 하나의 자본 투자를 실행함으로써 인하여 고취되어 있으며 그에 자부심을 가집니다.

미이민서비스국은 이러한 유형의 CMB 파트너십의 구조를 수 차례 심사한 바 있습니다. 가장 중요한 것은, 이 파트너십 구조가 정확히 EB-5 법이 요구하는 것을 성취하고 있다는 점입니다. EB-5 투자자들의 시각에서 본다면,

- 그들의 자본 투자가 모험을 수반합니다.
- 그들의 투자는 각 EB-5 투자자들에 대하여 적어도 10개의 신규 일자리의 창출을 초래할 것입니다.
- 고용 관련 방법론은 투명하고, 시험을 거쳤으며 검증되었습니다.
- 프로젝트들은 지역적 생산성을 증가할 것입니다.
- 그 기업은 영리 목적의 실체입니다.

끝으로, 이것은 충분히 가치있는 과업이라 하겠습니다.

캘리포니아 인프라 프로젝트는 가장 이상적이고 가장 성공적인 지역사회에서도 열매를 맺을 수 있도록 자금에 관한 지원을 필요로 합니다. 이러한 프로젝트들은 직접적인 프로젝트 지역뿐 아니라 많은 다른 지역 출신의 주민들에게 영향을 미칠 것입니다. 경제 분석에 의하면 이 프로젝트는 현재 경제 사정에서 고용 창출을 활성화하기 위하여 도움이 필요한 캘리포니아 주의 많은 지역사회로부터 사람들을 고용하게 될 것입니다. CMB는 새로운 고용을 창출하고 변화를 가져올 투자를 위하여 헌신할 것입니다.



캘리포니아 샌프란시스코 웨스터 스트리트 2155번에 소재하는 기존 아서 에이 듀고니 치과대학

책임부재 선언: 이 문서는 증권의 판매 청약이나 증권 구입 청약에 대한 권유가 아니다. 후원된 투자에 대한 증권의 청약은 서면의 청약서로 하여야 하며 그러한 자금에 대한 증권의 판매는 잠재적 투자자가 서명한 인수 계약에 의하여 증빙되어야 한다. 단위들은 (i) 증권법에 따른 규정에 의하여 미국 외에서, 또한 (ii) 증권법 4(2) 조 및 그에 의하여 포고된 규정 및 그 청약이 이루어진 주 및 관할의 법에 따라 유사한 취지의 면제에 의하여 제공된 등록 면제조항에 따라 미국 내에서 청약되고 판매되어야 한다. 단위에 대한 그 어떤 판매 청약이나 구입 청약의 권유도 그러한 청약 혹은 판매가 불법인 관할 내에서 혹은 그 승낙이 불법을 구성하는 자에게 행사되지 못한다.