



**FOUR SEASONS
SURF CLUB RESIDENCES
MIAMI, USA**



프로젝트 개요

• 개발사	Fort Partners
• 개발타입	포시즌스 럭셔리 레지던스 분양
• 총 비용	\$1.035B
• 총 EB-5 모집자금	\$132M (12.8%)
• 총 EB-5 투자자 수	최대 165명
• 총 고용창출	6,998 (2023년 5월 기준, 2,386개 고용 창출 완료)
• 공사 완공	Q2 2026
• 투자금	\$800,000
• 운영비	\$70,000
• 투자 형식	담보 대출
• 투자수익	연 0.25%
• 투자기간	4+1+1 (첫 인출부터로 개시)

FOUR SEASONS

THE SURF CLUB

1930년 새해 전야에 처음 문을 열었을 때부터 서프클럽은 역사를 새롭게 써나가기 시작했습니다. 오늘날의 서프클럽은 윈스턴 처칠, 엘리자베스 테일러, 프랭크 시나트라와 같은 화려한 과거의 이야기를 자랑할 뿐만 아니라, 앞으로의 가능성과 시대를 초월한 가치에 대한 열정이 여전히 가득합니다.

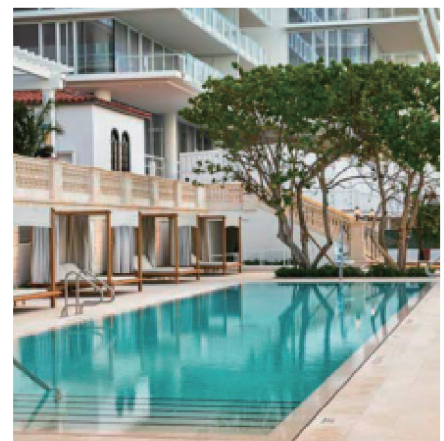




THE SURF CLUB

THE SWIMMING POOL

... in its sheltered patio.



FOUR SEASONS HOTEL AT THE SURF CLUB





FOUR SEASONS

포시즌스 서프클럽 호텔은 서프클럽을 바탕으로 탄생한 곳입니다. 세계적으로 유명한 럭셔리 호텔 그룹인 포시즌스 호텔과 최고의 개발사인 포트 파트너스가 손을 잡고 이 곳에 럭셔리한 유산을 창조했습니다. 모험과 낭만주의의 분위기가 강하게 흐르며, 흠 잡을 데 없이 따뜻한 서비스는 마치 원저 공작과 공작 부인이 서프클럽을 자주 찾았던 시절로 돌아간 듯한 느낌을 선사합니다. 이곳은 전 세계 최고의 부유층을 매료시키며 그들을 이곳으로 유혹합니다.



The Champagne Bar

F O R T P A R T N E R S



포트파트너스는 마이애미에 기반을 둔 부동산 개발 회사이며 포시즌스 브랜드의 부동산 개발에 주력하고 있습니다. 현재 플로리다 남부에 있는 포시즌스 호텔 4개를 소유하고 운영하고 있으며 여러 포시즌스 프로젝트가 진행 중으로 향후 3~4년 내에 전 세계에 14개 이상의 포시즌스 호텔을 보유할 것으로 예상됩니다.

NADIM ASHI

Founder & CEO

'저는 서프사이드의 다문화적인 매력을 좋아해요. 마치 마이애미에 있는 것 같지만, 사실은 아니에요. 이 도시는 마치 와일드 웨스트 같아요. 뉴욕과 같은 오래된 도시에서 익숙한 수준의 서비스는 여기서 찾아볼 수 없었어요. 포시즌스는 우리가 고객들이 원하는 경험의 수준을 제공해줄 수 있어요, 그래서 우리는 고객들과 이와 같은 관계가 중요하다고 생각했어요.'

나딤 애쉬 회장

2016.4 리더스매거진 인터뷰에서





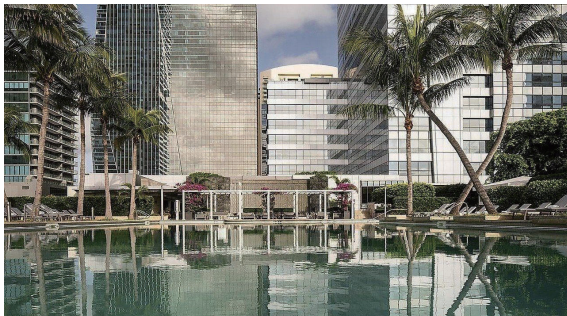
Four Seasons Hotel & Residences

Telluride, U.S.



Four Seasons Hotel & Residences

Marbella, Spain



Four Seasons Hotel & Residences

Miami (Brickell), U.S.



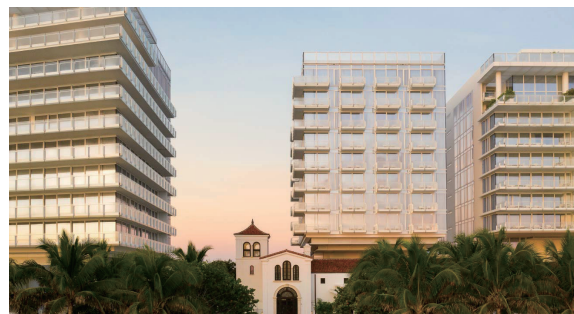
Four Seasons Resort

Palm Beach, U.S.



Four Seasons Hotel & Residences

Fort Lauderdale, U.S.



Four Seasons Hotel & Residences

Miami (Surfside), U.S.



Four Seasons Hotel

Vatican, Italy



Four Seasons Yacht



FOUR SEASONS HOTEL & RESIDENCES AT THE SURF CLUB

1차

1차 총 EB-5 모집 자금

\$100M / 2021년 11월 전액 상환





The Surf Club Four Seasons

"저희의 임무는 비전을 파는 것이고, 매일 모든 호텔에서 봉사의 복음을 전파하는 것입니다. 우리는 이를 지속적으로 강조하고 발전시켜 나가겠습니다."

Isadore Sharp





FOUR SEASONS SURF CLUB RESIDENCES (2차)







TOWER 1 & TOWER 2

외부 랜더링



TOWER 1 & TOWER 2

외부 랜더링







TOWER 1 & TOWER 2

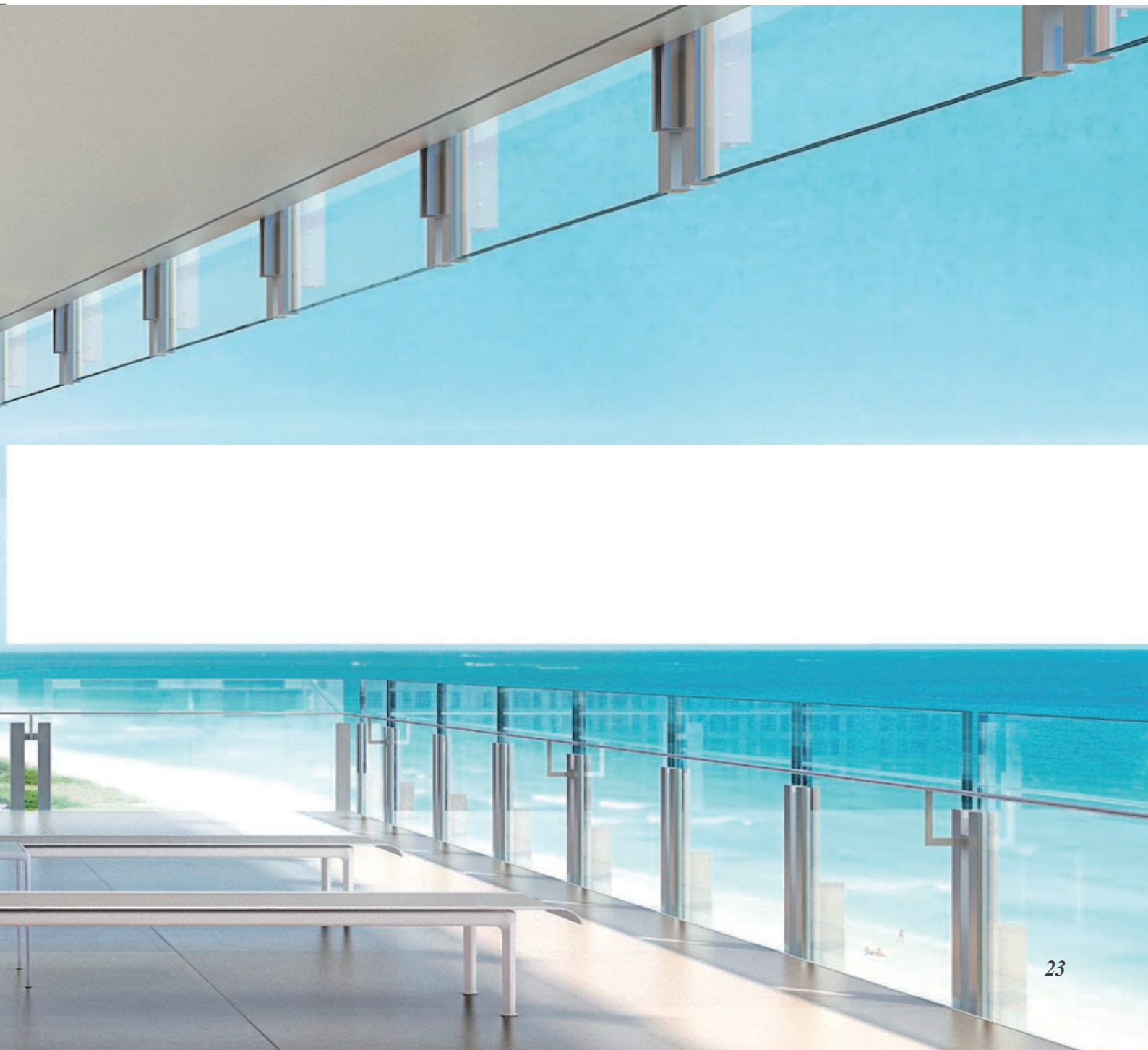
내부 랜더링

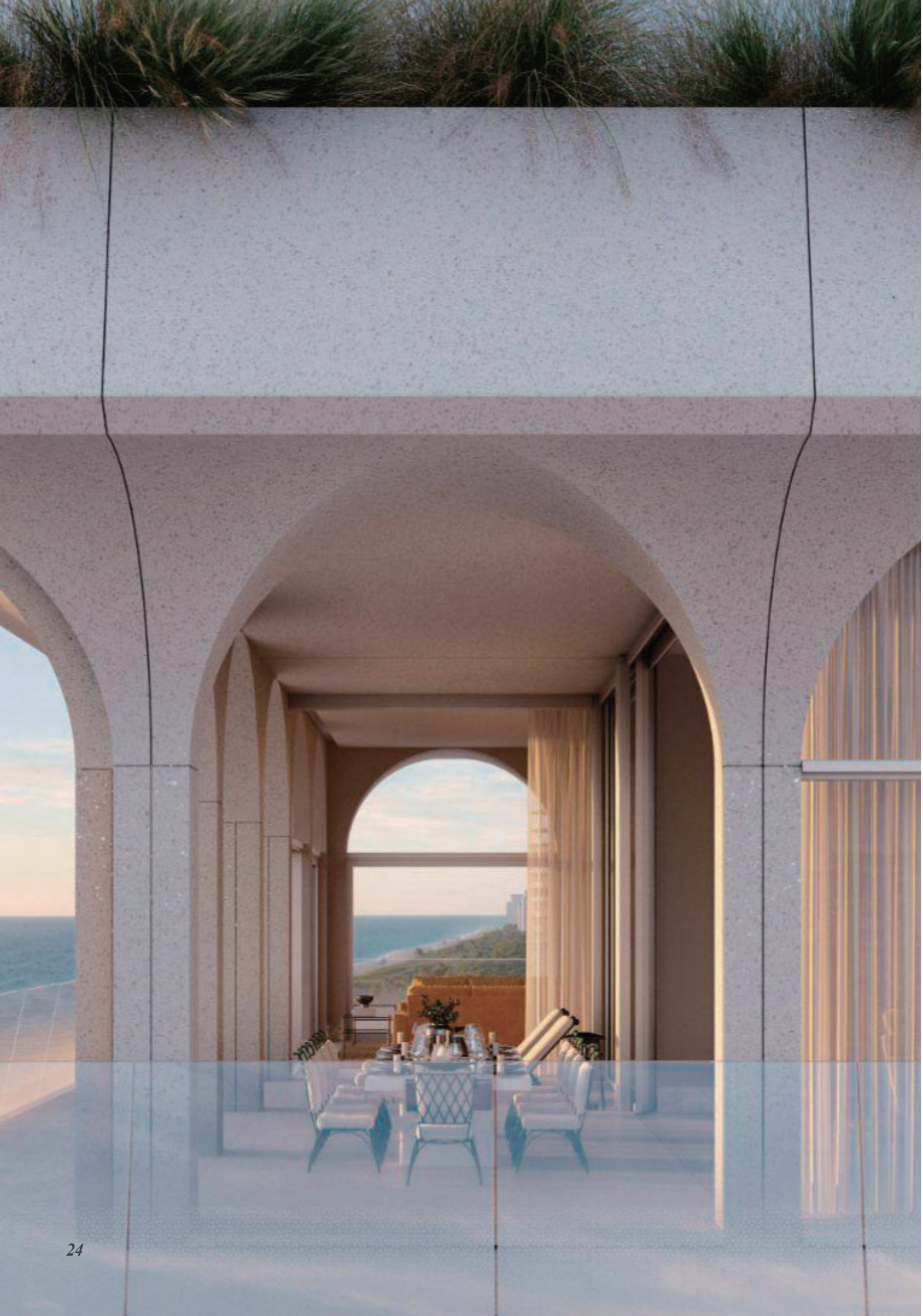




TOWER 1 & TOWER 2

내부 랜더링







TOWER 3

외부 랜더링

TOWER 3

외부 랜더링





TOWER 3

내부 랜더링



TOWER 3

내부 랜더링







The Cabanas

레지던스 소유주는 포시즌스 서프클럽 호텔에 있는 최고 수준의 모든 편의 시설을 이용할 수 있습니다.



SPA



The Cabanas

TEA DESIGNATION & I-526E DENIAL GUARANTY

Targeted Employment Area Analysis The Surf Club Residences EB-5 Project

June 24, 2023

PREPARED BY:



400 Cornerstone Drive, Suite 310 | P.O. Box 1660 | Williston, VT
(802) 878-0546 | (802) 759-1377 | info@ieprconomics.com | www.ieprconomics.com
ECONOMIC, POLICY, AND FINANCIAL ANALYSIS

"우리는 그래서 국토 안보부 장관 (또는 장관의 피지명인)이 2022 EB-5 Reform Act의 정한 규정과 일치하는 EB-5 투자이민 프로그램에 따라 프로젝트의 위치를 고실업 TEA로 지정해야 한다고 결론 내렸습니다."

Findings and Conclusion

The project is principally doing business within census tract 38.04 in Miami-Dade County, Florida which together with two adjacent census tracts has an unemployment rate of 8.28%. Please see *Exhibit 1* for the census tracts labor force data and *Exhibit 2* for a map of the targeted employment area. As noted above, the high unemployment requirement in this dataset is 8.25%. **We therefore conclude that the Secretary of Homeland Security (or a designee of the Secretary) should designate the location of the project as a high unemployment targeted employment area under the EB-5 Immigrant Investor Visa Program consistent with the parameters of the 2022 EB-5 Reform Act.**

EXECUTION VERSION

DENIAL OF PETITION REPAYMENT GUARANTY

This Denial of Petition Repayment Guaranty ("Guaranty") is made as of September 2023 by FORT PARTNERS, LLC, a Florida limited liability company having an office at c/o Fort Partners, 500 W. Cypress Creek Rd. Ste 770, Ft. Lauderdale, Florida 33309 (the "Guarantor"), in favor of each Investor, as such term is defined below, upon and subject to the terms and conditions set forth herein.

Factual Background

A. FS SURF CLUB SPV, LLC and FS SURF CLUB SPV OP, LLC, each a Delaware limited liability company (together with its successors and assigns, the "Fund"), is seeking an aggregate of up to One Hundred Thirty-Two Million and No/100 Dollars (\$132,000,000.00) of capital (the "Offering") from investors desiring to participate in the U.S. Employment Based Fifth Preference Immigrant Visa Program ("EB-5 Program") by offering certain individuals (each, an "Investor" and collectively, "Investors") preferred limited liability company interests of the Fund ("Interests").

B. In connection with an Investor's subscription for Interests, each Investor has (i) deposited at least Eight Hundred Thousand Dollars (\$800,000), or multiples thereof, into an escrow account for the benefit of the Fund as that Investor's sole capital contribution to the Fund (such deposit, "Escrow Deposit"), (ii) deposited the sum of Seventy Thousand Dollars (\$70,000) for each investment of \$800,000 into an escrow account for the benefit of the Fund or its designee, as that Investor's payment of an administrative fee with respect to that Investor's desired participation in the Fund (the total amount of such payments, the "Administrative Fee"), and (iii) executed and delivered to the Fund a signature page to the Fund's limited liability company agreement, dated as of September 2023 (as amended and supplemented from time to time, "LLC Agreement") and such other documents as are required of each Investor pursuant to the LLC Agreement and the related subscription booklet.

C. The LLC Agreement provides that, under certain circumstances, the Fund will repay to the Investor his or her Escrow Deposit if (i) the United States Citizenship and Immigration Services (the "USCIS") renders a final adjudication denying that certain Immigrant Petition by Alien Entrepreneur, filed by the Investor with the USCIS (an "Early Disbursement"), or (ii) USCIS renders a final adjudication denying that certain Form I-956, Application for Approval of Investment Enterprise (an "I-956 Denial").

D. As an inducement to each Investor to cause the release of his or her Escrow Deposit to the Fund prior to that Investor's receipt of a final adjudication of a Petition by USCIS (an "Early Disbursement"), Guarantor has agreed to guarantee the repayment of his or her Escrow Deposit (but not the Administrative Fee), in the event of an I-956 Denial.

Guaranty

1. I-526E Denial Guaranty of Escrow Deposit. Subject to the terms and conditions within this Guaranty and the LLC Agreement, Guarantor shall guarantee to an Investor the repayment of the unreturned portion of such Investor's Escrow Deposit provided all of the following occur: (i) an Early Disbursement of an Investor's Escrow Deposit to Borrower occurs; (ii) USCIS issues an I-526E Denial to that Investor or USCIS issues an I-956F Denial to the Fund; (iii) such Investor has complied with the conditions of Section 4.6(a) of the LLC Agreement, including, but not limited to, timely making a Voluntary Withdrawal Request; and (iv) after thirty (30) days following the later to occur of the Fund's receipt of (a) the timely delivered Voluntary Withdrawal Request and (b) fully executed Release Documents relating to that Investor's Voluntary Withdrawal Request, the Fund has not delivered or caused to be delivered all or part of the Escrow Deposit attributable to such Investor.

"보증인은 다음 사항이 모두 발생하는 경우 투자자의 에스프로 예금 중 미 반환 부분의 상환을 투자자에게 보장해야 한다...: (ii) USCIS가 해당투자자에게 I-526E 거절서를 발행하거나 또는 USCIS가 펀드에 I-956F 거절서를 발행한다... 보증인은 1항과 2항에 따라 해당 투자자에게 상환할 의무가 있다. 보증인에게 서면 요구 후 (30)일 이내..."

공사 진행

공사 현장

TOWER 1



TOWER 2



TOWER 3



공사는 이미 시작되었으며 타워 1은 2024년, 2분기에 양도 예정이며 타워 2와 3는 각각 2025년 1분기와 2025년 4분기에 양도 예상됩니다.



타워 1



'20년 9월
철거 개시



'22년 1월
수직 공사 개시

타워 2



'23년 2월
철거 개시



'24년 1월
수직 공사 개시

타워 3



'23년 4월
철거 개시



'24년 10월
수직 공사 개시



'24년 6월
첫 임시 거주 허가

'25년 2월
최종 거주허가



'25년 2월
첫 임시 거주 허가

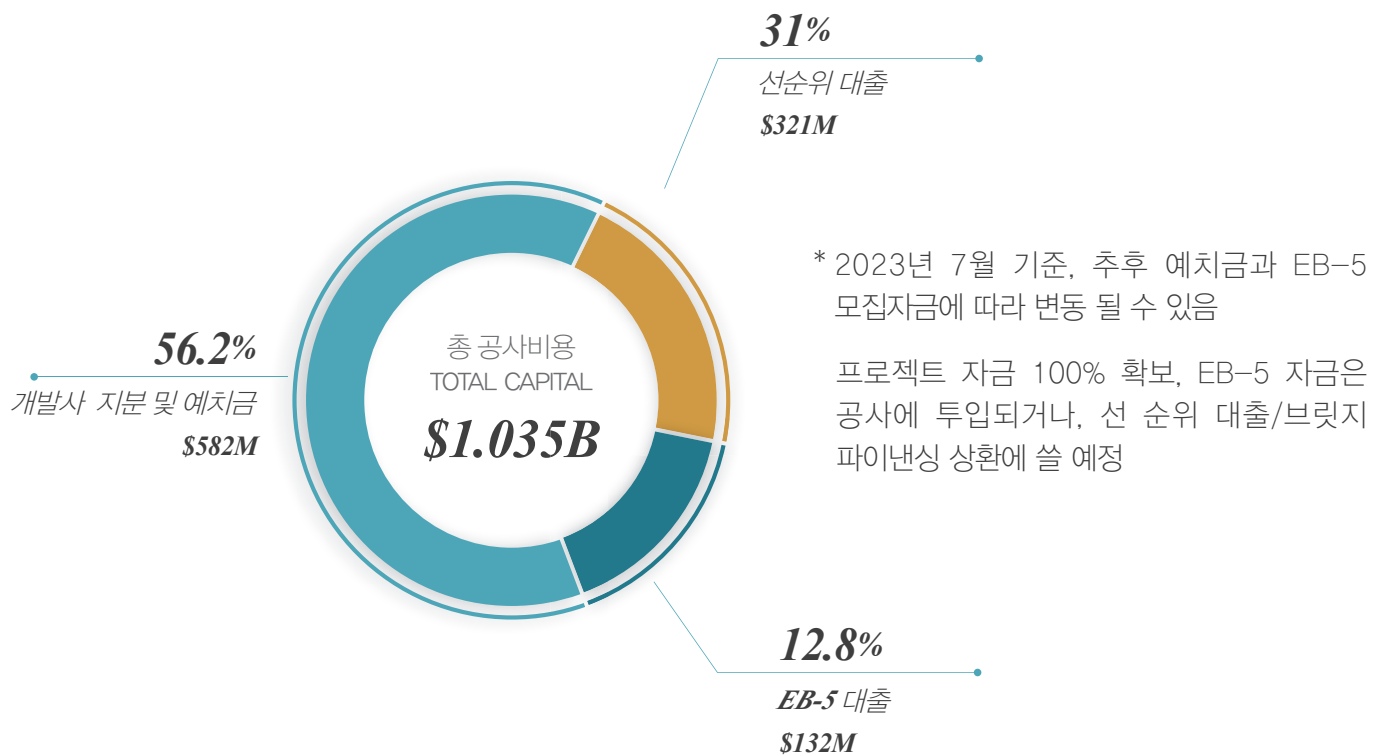
'25년 10월
최종 거주허가



'25년 11월
첫 임시 거주 허가

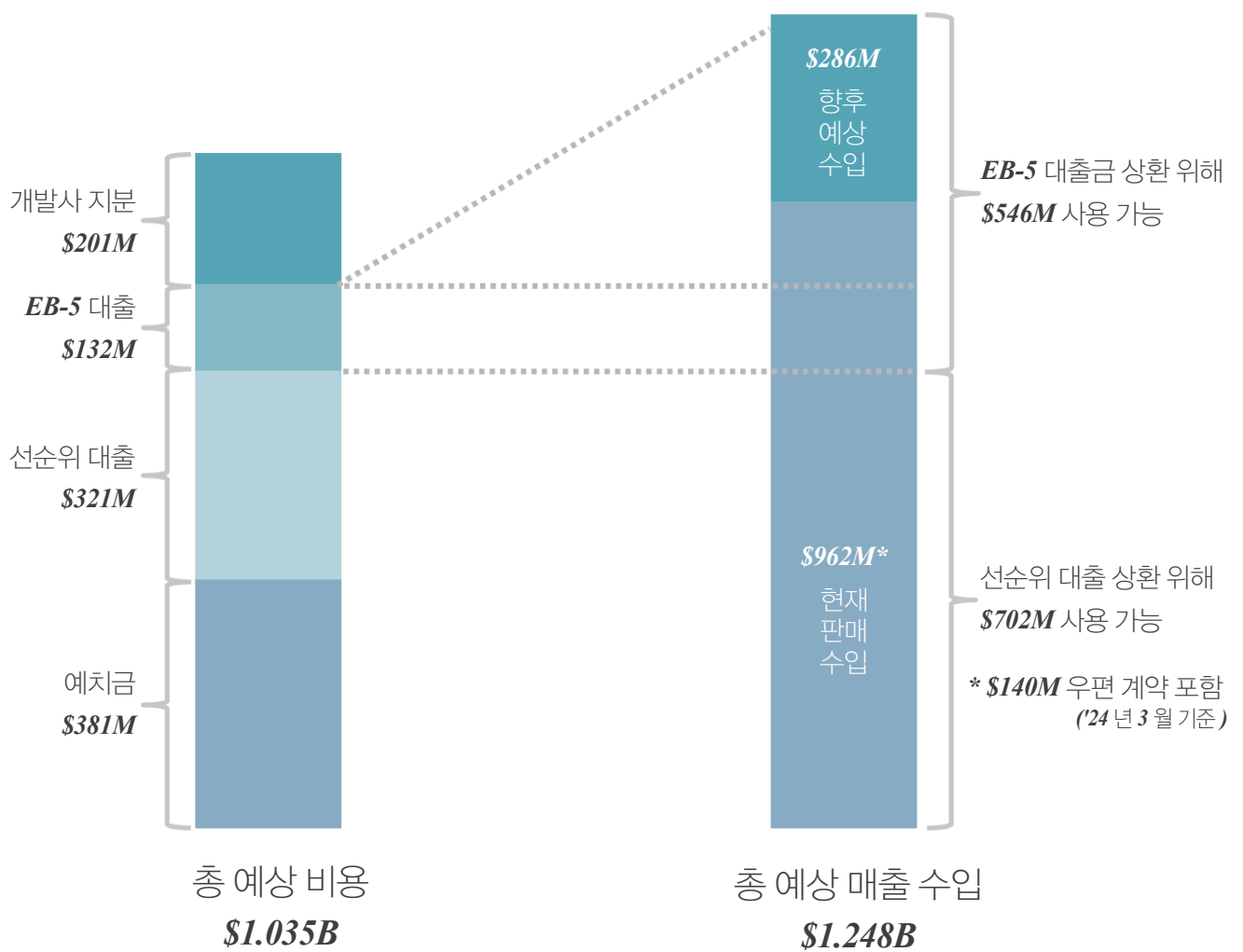
'26년 6월
최종 거주허가

자본 구성 및 고용 창출



- + 투자자당 42개 고용창출
- + 4배 넘는 고용 창출 쿠션
- + 2,386개 고용 창출 완료
2023년 5월 기준

출구 전략





IMMIGRATION SAFETY

- 타워 1은 공사 80%이상 완료되었으며, '24년 2분기부터 양도 예정
- 이미 2,300개 ('23년 5월 기준) 이상 고용 창출이 완료되었으며, 영주권을 받기 위해 필요한 일자리 창출 완료
- 100% 자금 확보, 공사 완료 보장 제공
- 개인적인 이유로 I-526 거절 시에도 30일내 전액 원금 환불 보장



INVESTMENT SAFETY

- 포시즌 브랜드의 럭셔리 레지던스 프로젝트로 미국 전체 레지던스 중 평당 가격이 가장 높은 곳 중 하나
- 3개의 타워로 되어 있으며, 총 58개 유닛으로 전체 70%이상 분양 완료 ('24년 3월 기준)
- EB-5 전체 자금이 담보 설정 받으며, EB-5 투자금을 상환할 수 있는 총 판매 수익은 전체 EB-5 투자금의 4배 이상
- EB-5 투자금을 상환할 때까지 동의 없이 이익 배분이나 추가 대출은 불가
- '17년에 완료된 기존 1차 포시즌스 호텔 & 레지던스 프로젝트의 1억불 EB-5 투자금은 '21년 11월 전액 상환



기존 Greystone EB5 Southeast RC로 불리던 리저널 센터는 2013년 8월 6일에 USCIS에 의해 지정되었습니다. 2022년 10월 Mr. Eli Cohen이 소유권을 매입해 이름을 EB5 Southeast RC로 바꾸었습니다.



U.S. Citizenship
and Immigration
Services

U.S. Department of Homeland Security
U.S. Citizenship and Immigration Services
Immigrant Investor Program
131 M Street, NE, Mailstop 2235
Washington, DC 20529

Date: December 6, 2023

Greystone EB5 Southeast RC LLC
c/o Florida RC Holdings LLC
16850 Collins Avenue, Ste 112111
Sunny Isles Beach, FL 33160

Application: Form I-956
Application for Regional Center Designation

Applicant(s): Greystone EB5 Southeast RC LLC

Re: Amendment to an Approved Regional Center
Greystone EB5 Southeast RC LLC
INF2200001131/RC2200001131

On October 06, 2022, Greystone EB5 Southeast RC LLC ("the Regional Center") filed a Form I-956 to request an amendment to its approved regional center in accordance with section 203(b)(5)(E) of the Immigration and Nationality Act ("INA"). The Regional Center entity was established on May 10, 2012, in Delaware, and is structured as a Limited Liability Company ("LLC"). The Regional Center was initially approved for designation on August 02, 2012.

PRESIDENT

ELI COHEN

Mr. Eli Cohen은 한 평생 기업가, 부동산 개발업자, 그리고 전문 금융인으로 살아왔습니다.

그는 2011년에 Extell New York Reginal Center를 공동 설립하고, 경영파트너로서 일해오며, 뉴욕시에서 가장 활발하게 활동하고 있는 부동산 개발사인 Extell이 만든 많은 개발 프로젝트에 재정 지원을 해오고 있습니다.

이 리저널 센터를 통해, 그는 뉴욕의 여러 랜드마크 프로젝트를 위해 약 10억 달러 이상의 EB-5 자금을 성공적으로 모집하였습니다.

전문가 팀

개발사

F O R T P A R T N E R S 

스폰서



법률팀

GT GreenbergTraurig

리저널 센터



경제 분석





BETHEL CAPITAL

- 2003에 설립, EB-5 업계의 최고 스폰서
- 탄탄한 자본력을 갖춘 개발사와 영주권을 원하는 고액자산 보유 고객연결
- 미국, 캐나다 및 여러 투자 이민 프로그램을 통해 15억 달러 이상 자금 지원
- 2012년 이후 EB-5 자금 4억 달러 이상 모집



\$1.5B+

미국, 캐나다 및 여러 투자 이민 프로그램을 통해 모집된 자금



\$400M+

EB-5 모집 자금

SERVICE

- RC 및 개발사에 대한 꼼꼼한 실사 및 배경조사를 진행합니다.
- 적절한 투자 구조를 탐색합니다.
- 투자자 보호장치 및 위험 보조장치를 마련합니다.
- SEC 및 RIA 규정 준수를 보장하고 영주권의 확실성을 제공합니다.
- 투자과정 전반에 걸쳐 공사 감독 및 업데이트를 제공합니다.



\$40M

Ports –Baltimore (2012)

Baltimore, Martland



\$20M

Charter School (2013)

Florida



\$13M

Joie de Vivre Hotel (2015)

New Orleans, Louisiana



\$125M

Escaya (2016)

San Diego, California



\$171M

Cota Vera (2019)

San Diego, California



면책조항

이 투자 개요는 펀드의 증권을 매수하거나 매수 제안을 유치하기 위해 작성된 것이 아니며, 이러한 행위를 구성하지 않습니다. 반대로, 이 개요는 펀드와 관련된 정보를 제공하기 위한 것입니다. 펀드가 펀드의 증권을 매수하거나 매수 제안을 유치하기로 결정하는 경우, 해당 제안은 1933년 증권법 4(2)조에 따라 마련된 비공개 배치 면제 조항에 따른 별도의 제안서를 통해 이루어질 것입니다. 제공된 정보는 펀드와 관련된 모든 내용을 완벽하게 반영하지 않을 수 있습니다. 또한, 제공된 정보의 정확성 및 완전성을 보장하지 않습니다.

이 투자 개요에는 펀드의 미래 성과와 관련된 특정 의견, 추정치 및 예측이 포함되어 있습니다. 이러한 의견은 펀드의 미래에 대한 기대, 희망, 믿음, 약속, 의도 및 전략을 나타냅니다. 이러한 의견은 주로 '믿음', '기대', '계속', '예상', '해야 함', '할 수 있음', '할 것임', '계획', '추정', '예측', '잠재력' 등의 용어를 사용하여 식별될 수 있습니다. 이러한 의견은 펀드의 관리자의 주관적인 판단을 반영하며, 실제 결과는 이러한 예상과 크게 다를 수 있습니다. 또한, 이러한 예측은 합리적인 기대에 기반하고 있으며, 미래의 결과나 활동 수준을 보장하지 않습니다. Bether Capital, 관리자 및 펀드는 이러한 의견의 정확성이나 완전성, 또는 이러한 의견이 기반된 가정이나 판단에 대해 어떠한 보장도 하지 않습니다.





8995 & 9133–9165 Collins Avenue, Miami, Florida

www.fourseasonseb5.com