



EB5IM

Member of Eterna International

ARTE at the District

Thắp Sáng Cơ Hội Tương Lai

Tất cả thông tin trong bản trình bày này, cũng như bất kỳ tệp đính kèm và/hoặc tài liệu tham khảo nào ở đây, sẽ không cấu thành đề nghị bán hoặc chào mời mua bất kỳ lợi ích nào đối với bất kỳ chứng khoán nào hoặc bất kỳ sản phẩm phái sinh chứng khoán nào dưới bất kỳ hình thức nào, hoặc bất kỳ loại tư vấn, khuyến nghị hoặc chiến lược giao dịch hoặc đầu tư nào. Không có đề nghị bán hoặc chào mời mua lợi ích trong bất kỳ chứng khoán hoặc sản phẩm nào khác có thể được thực hiện cho người đăng ký tiềm năng (i) cho đến khi một bản sao của tài liệu đăng ký hiện hành đã được cung cấp và được xem xét bởi người đăng ký tiềm năng đó, phải được hoàn thành và trả lại theo các điều khoản của chúng, (ii) trừ khi được thực hiện độc quyền bên ngoài Hoa Kỳ cho một người đăng ký tiềm năng không phải là người Hoa Kỳ công dân hoặc không phải người Hoa Kỳ thường trú nhân theo Quy định S của Đạo luật Chứng khoán năm 1933, đã được sửa đổi ("Đạo luật Chứng khoán"), hoặc được thực hiện theo cách khác dựa trên sự miễn trừ được quy định bởi Quy định D của Đạo luật Chứng khoán; và (iii) ở bất kỳ khu vực pháp lý nào mà đề nghị hoặc chào mời đó là bất hợp pháp. Bất kỳ tuyên bố nào ngược lại đều bất hợp pháp. Chúng tôi không đảm bảo hoặc đại diện về hiệu suất của bất kỳ khoản đầu tư nào, tỷ lệ hoàn vốn cụ thể của bất kỳ khoản

Dẫn Đầu Trong Đầu Tư và Quản Lý Quốc Tế

Sở hữu 1,5 tỷ USD - Năng Lực Uy Tín Trong Lĩnh Vực Đầu Tư và Di Trú Toàn Cầu





Đội ngũ



Pierre-Marc LeCompte
Tổng Giám Đốc



Nicolas Laurin
Chủ Tịch



Joseph Bonora
Quản lý cho vay



Pierre Olivier Tardif
Cố Vấn Cấp Cao Eterna Group



Tracy Hua
Giám đốc
Thị trường Việt Nam



Emily Zheng
Giám Đốc Dự Án
Thị trường Trung Quốc



Brian Farrell
Trưởng phòng
Dự án Ireland



André Barette
Cố vấn Pháp lý



Kaz Jeddi
Tiến sĩ Kỹ thuật



Scott Kennedy
Cố vấn cấp cao SUV



Karmin Chu
Chuyên viên xử lý
hồ sơ Việt Nam



Miranda Zhang
Chuyên viên Phát triển
Thị trường Trung Quốc



Frank Zhou
Giám đốc Bộ phận
Chăm sóc khách hàng



Cindy Gendron
Giám đốc Tài chính
Eterna Group



Utkarsha Kakoty
Quản lý Dự án



Mariyam Malik
Tiến sĩ
Quản trị Kinh doanh



Licoln Lin
Chuyên viên Phát triển
Thị trường Trung Quốc



George Zhu
Chuyên viên Phát triển
Thị trường Trung Quốc



Yoyo Yan
Trưởng phòng
Bộ phận Xử lý Hồ sơ



Irene Zhang
Giám đốc Bộ phận
Xử lý hồ sơ



Grace Tse
Điều hành
Hành chính



Eshna Sarwar
Quản lý Dự án



Thapelo Moloto
Trưởng Kinh doanh
Thị trường Châu Phi



Alka Sebastian
Chuyên viên
Phân tích Thị trường



Mathieu Leblanc
Cố Vấn EB-5



Sharon Zhao
Trưởng phòng
Bộ phận xử lý Hồ sơ



Shirley Xu
Trợ lý
hành chính



Kate Yang
Chuyên viên xử lý
hồ sơ



Linda Nan
Giám đốc
Văn phòng Quốc Tế



Himani Mahendiratta
Chuyên gia
Phân tích Kinh doanh



Mary Maguire
Trưởng phòng
Marketing



Celeb Naidoo
Quản lý
Thị trường Nam Phi



Rebecca Cleary
Nhân viên
Hành chính



Janice Guo
Chuyên viên
Xử lý Hồ sơ



Lorcan McFadden
Kiểm soát tài chính,
Ireland



Manta Sun
Chuyên viên
Xử lý Hồ sơ



Louise Kiernan
Chuyên viên Thiết kế



Marc Doré
Cố vấn chiến lược
Bất động sản



Đội Ngũ Quản Lý



Pierre-Marc Lecompte
Tổng Giám Đốc

Pierre-Marc - CEO và Đồng Sáng Lập Eterna International.

Luật sư Canada từ năm 2004 và là chuyên gia hàng đầu trong lĩnh vực di trú, đầu tư bất động sản và cổ phần tư nhân hơn 15 năm.



Nicolas Laurin
Chủ Tịch

Nicolas Laurin - Chủ tịch Eterna International, chuyên huy động vốn cho các chương trình di trú toàn cầu.

Với gần 20 năm kinh nghiệm, ông đóng vai trò then chốt trong việc đảm bảo các khoản đầu tư cho các dự án nổi bật ở Bắc Mỹ và Châu Âu, huy động vốn cho các sáng kiến kinh doanh đổi mới ở Mỹ, Canada và Ireland.



Joseph Bonora
Quản Lý Khoản vay

Joseph Bonora là một chuyên gia dày dặn kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính và phát triển bất động sản, với hơn 20 năm hoạt động trong ngành. Ông đã dẫn dắt thành công các sáng kiến tài chính trị giá hơn 660 triệu USD trong lĩnh vực cho vay doanh nghiệp nhỏ và bất động sản thương mại, đồng thời phát triển hơn 200 triệu USD các dự án căn hộ cao tầng và phức hợp thương mại – dân cư.

Chuyên môn của ông bao gồm tận dụng hiệu quả các chương trình hỗ trợ của chính phủ như LIHTC, HUD và EB-5, nhằm kiến tạo các dự án mang tính chuyển đổi và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế bền vững.



Brian Farrell
Quản Lý Đầu tư và Dự án

Brian Farrell có chuyên môn trong lĩnh vực kỹ thuật dân dụng và kỹ thuật năng lượng tái tạo.

Ông là một quản lý dự án xuất sắc và được xem như “bộ máy vận hành” đứng sau thành công của các dự án của Eterna International, với tổng giá trị hơn 750 triệu Euro tại Mỹ, Ireland, Tây Ban Nha và Bồ Đào Nha.



EB5IM

Member of Eterna International

ARTE at the District

Tháp Sáng Cơ hội Tương lai





Giới thiệu dự án

Copyright © 2025 EB5IM, LLC. All rights reserved

THÔNG TIN ĐẦU TƯ EB-5

Khu vực	Khu vực có tỉ lệ thất nghiệp cao	Trung Tâm Vùng	Smith Central Atlantic Regional Center
Dự án	Khu phức hợp cho thuê cao cấp	Vị trí	2400 Broadway, West Palm Beach, FL 33407
Tổng vốn đầu tư	\$189,656,222	Khoản vay ngân hàng	\$111,656,222 (59%)
Vốn chủ sở hữu	\$46,000,000 (24%)	Khoản vay từ EB-5	\$32,000,000 (17%)
Suất EB-5	40 suất	Việc làm được tạo ra	1,531.6 Vượt gấp 3,8 lần số việc làm theo yêu cầu của Sở di trú.
Đơn vị phát triển	Beachwold Residential và Immocorp Capital	Môi trường xung quanh	Thuộc trung tâm tài chính và đầu tư phát triển mạnh với tốc độ tăng trưởng dân số vượt bậc
Tình trạng	Đã được khởi công xây dựng vào 2/2024	Phí quản lý	70,000USD

Giới thiệu dự án

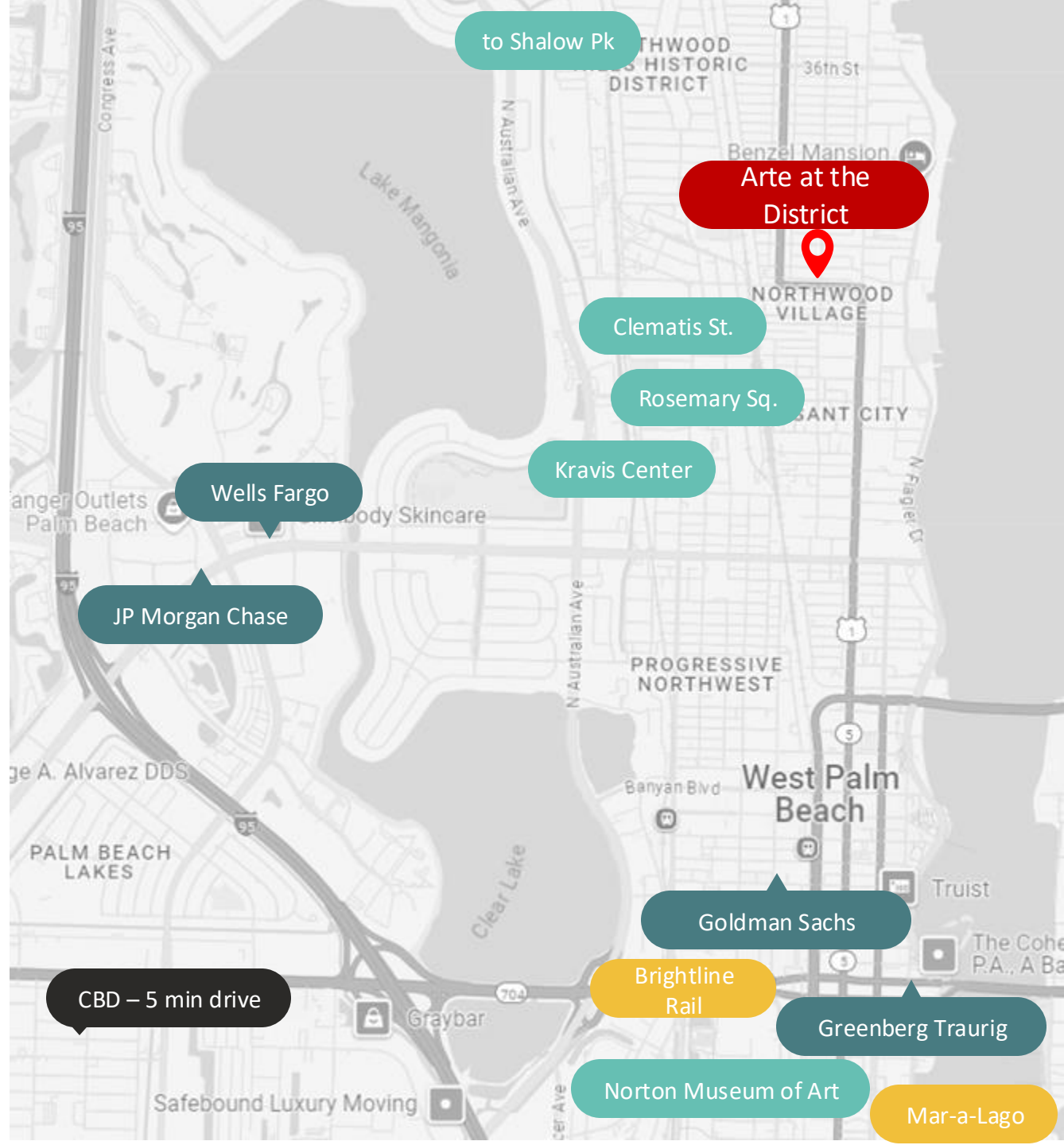
2400 Broadway tại Northwood Village, West Palm Beach, Florida

ARTE at The District tọa lạc ở Northwood Village, khu vực đang phát triển nhanh chóng tại West Palm Beach, Florida, và hướng đến mục tiêu trở thành một dự án phát triển phức hợp sôi động và mang tính biểu tượng.



Vị trí

- 5 phút lái xe từ trung tâm, xung quanh là hơn 15 triệu feet vuông diện tích văn phòng hạng A.
- Nơi tập trung các nhà tuyển dụng hàng đầu, đặc biệt là ngành dịch vụ tài chính.
- Các tiện ích văn hóa và giải trí liền kề.
- Tàu cao tốc tới Fort Lauderdale, Miami và các trung tâm khác tại Nam Florida.

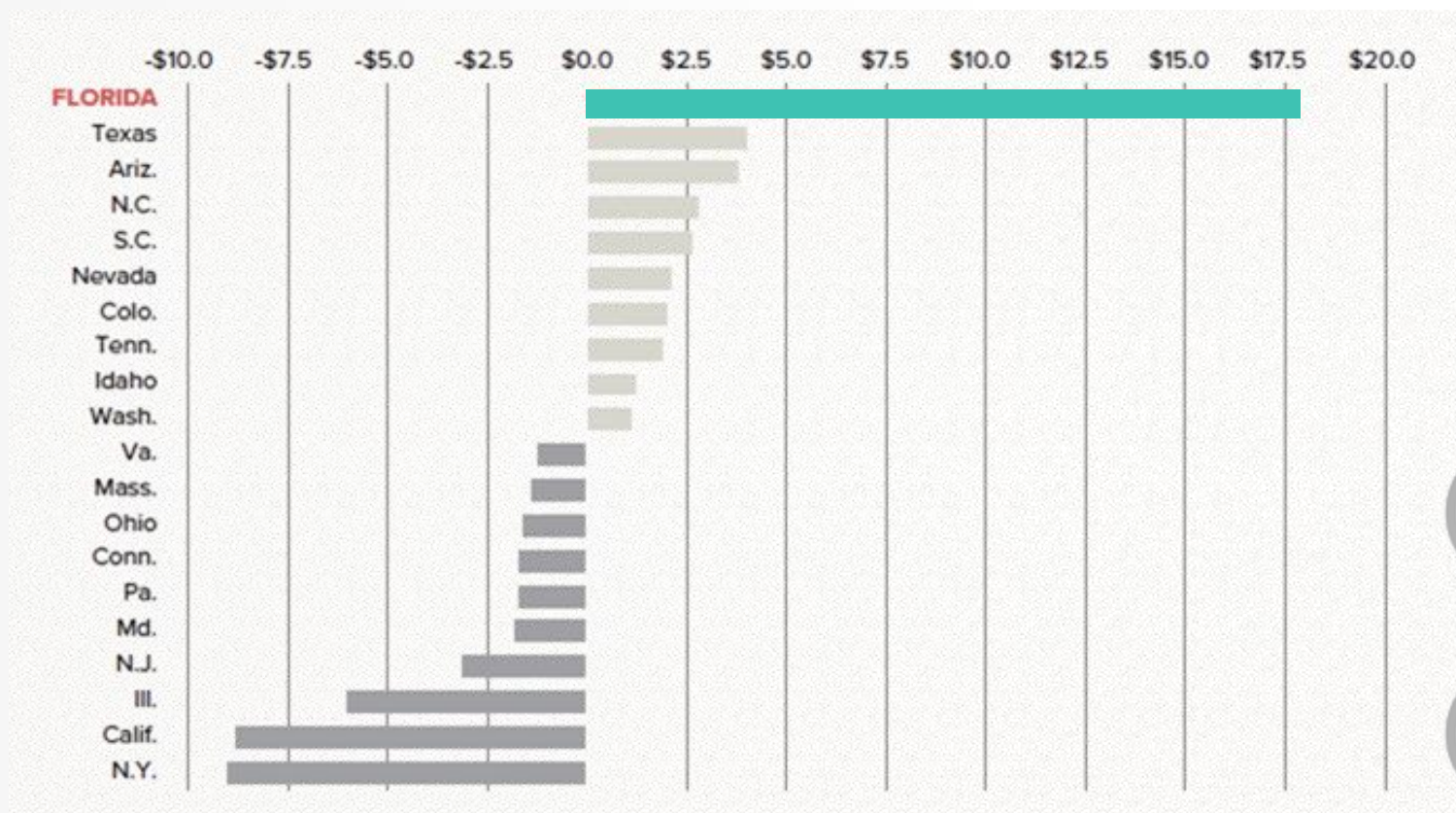


Vị trí:

Sự tăng trưởng kinh tế và dân số tại Florida

BIGGEST STATE WINNERS/LOSERS IN DOMESTIC WEALTHMIGRATION

State AGI Gain/Loss Due to Domestic Migration
(in billions)



#2

Fastest Growing state
population growth
in 2019

—Census Bureau

#1

State for Foreign
Home Buyers

—National Association
of Realtors



West Palm Beach, Florida

Xu Hướng Thuê Nhà:

Ngày càng được đón nhận từ các tầng lớp chuyên gia



96.3% ở Quận Palm Beach

Tỷ lệ lấp đầy bất động sản: **Xu hướng tăng**



22,7% kể từ năm 2020

Tăng trưởng cho thuê: **có xu hướng tăng**



6,5% so với **8,2%** trung bình
toàn quốc

Tỷ lệ trống: **có xu hướng giảm**



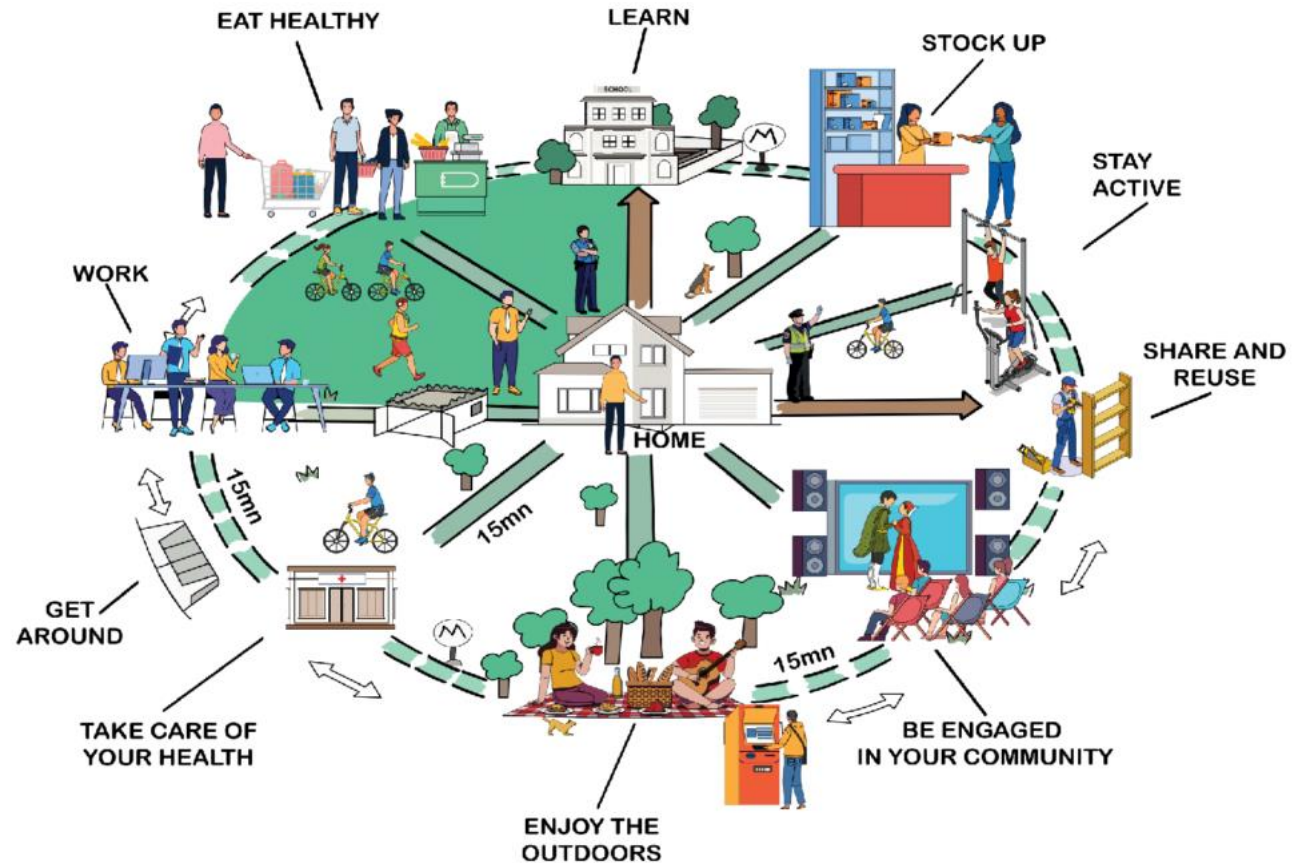
15% Tăng trưởng dân số dự kiến

Tăng trưởng dân số: **có xu hướng tăng**

Làm việc, An cư, và Giải trí: Xu hướng của mô hình thành phố “15 phút”

Mô hình quy hoạch khu đô thị nơi mọi tiện ích *đều trong bán kính 15 phút từ nhà của bạn.*

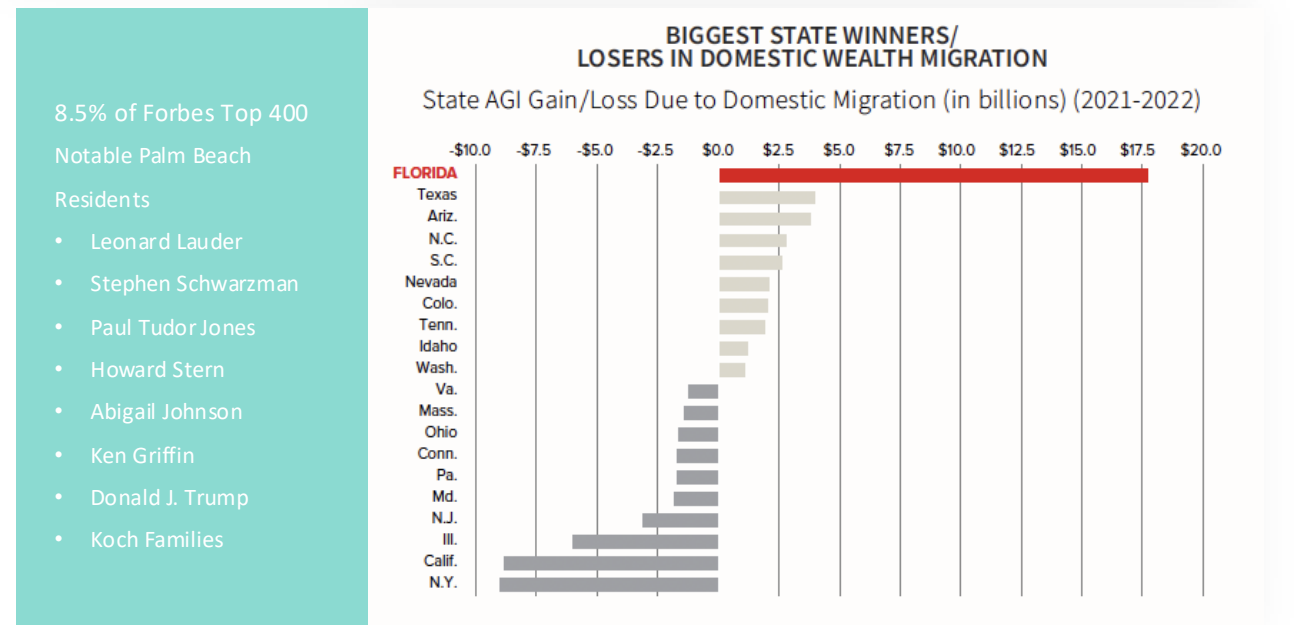
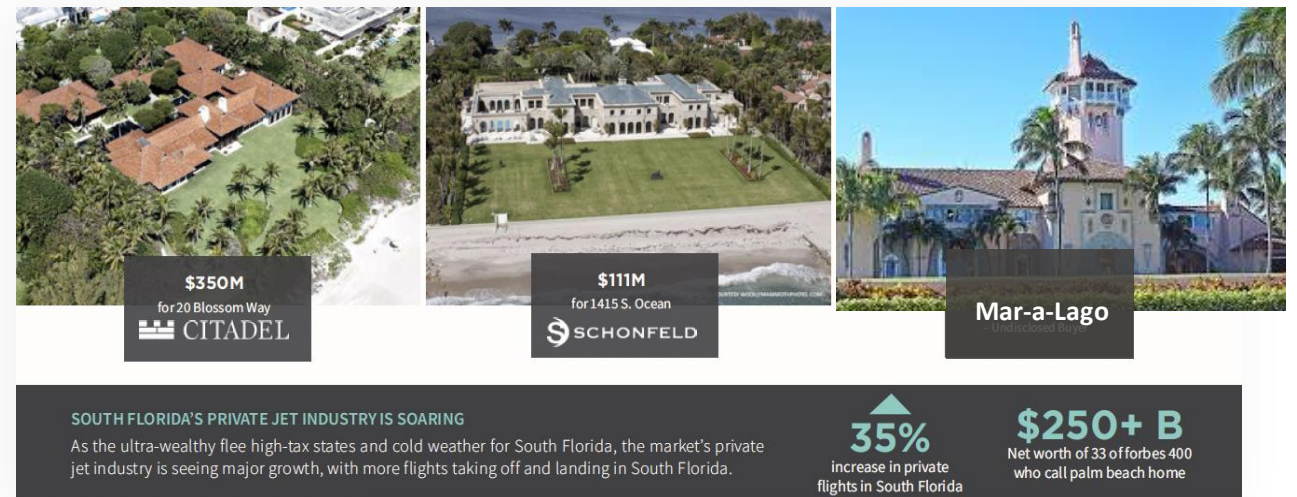
- Mô hình thịnh hành ở Châu Âu và Châu Á.
- Hiện đang được triển khai tại Hoa Kỳ.



Ngày càng trở thành nơi quy tụ của các tỷ phú trong danh sách **Forbes 400**

Là nơi sinh sống của **33** trong
số 400 cá nhân hàng đầu
trong danh sách Forbes, với
tổng giá trị tài sản ròng vượt
quá 250 tỷ đô la.

Là một trung tâm giàu có và
thịnh vượng hàng đầu tại Hoa
Kỳ.



Nhà phát triển và quản lý bất động sản căn hộ cho thuê uy tín hàng đầu tại Hoa Kỳ

Thế mạnh cốt lõi:

- Tìm kiếm và mua lại các tài sản đang bị định giá thấp.
- Tối ưu hóa lợi nhuận vượt trội trong dài hạn cho nhà đầu tư, đồng thời duy trì mức rủi ro thấp hơn so với mặt bằng chung.

40+ năm
kinh
nghệm

Chiến lược phát
triển Bất động
sản căn hộ cho
thuê

16.000+ căn
hộ được xây
dựng

Bất động sản
đầu tư lợi nhuận
cao



Tập trung vào các bất động sản căn hộ cho thuê hạng A.



STARLING
JERSEY CITY, NJ



ATLAS
JERSEY CITY, NJ



THE HAZEL
JERSEY CITY, NJ



SCHOLARS CITY
JERSEY CITY, NJ



Công ty phát triển bất động sản danh tiếng quốc tế, từng đạt nhiều giải thưởng uy tín

Định hướng chính:

- Chuyên phát triển các dự án căn hộ/ nhà ở cao tầng cao cấp và các dự án phức hợp đa tiện ích, kết hợp thương mại & nhà ở.

20+ năm
kinh
nghiem

600 triệu
USD doanh
số bán căn
hộ

Tổng giao
dịch bất động
sản đạt 2 tỷ
USD

Tập trung vào
khu vực Nam
Florida

[Video from BenMain.mp4](#)



*Thành tích nổi
bật trong thị
trường bất
động sản tại
Nam Florida*



2000 OCEAN
HALLANDALE BEACH, FL



HARBOUR CENTER
AVENTURA, FL

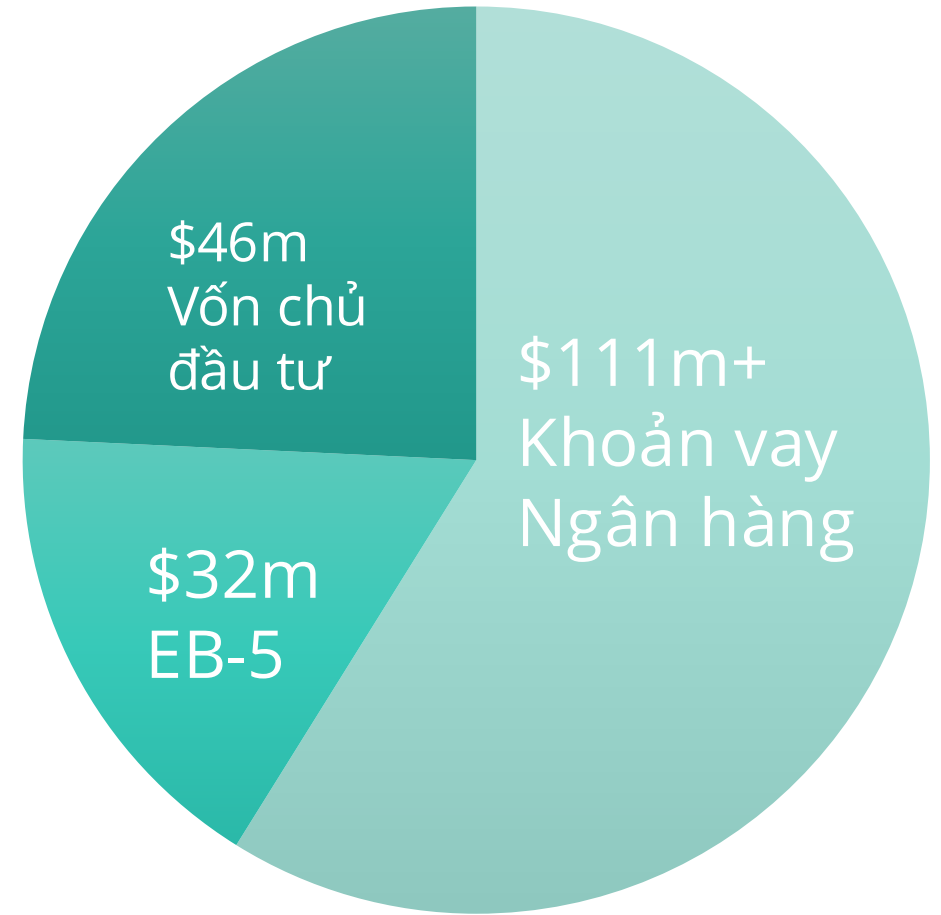


GRAND VENETIAN
MIAMI BEACH, FL



ARTECH RESIDENCES
AVENTURA, FL

Cấu Trúc Vốn Ổn Định và Vững Chắc



■ Vay ngân hàng ■ Khoản vay EB-5 ■ Vốn chủ đầu tư

Dự án được khởi
công xây dựng vào
2/2024

Tháng Tám 2024



Tháng Một 2025



Tháng Hai 2025



Tháng Sáu 2025



Chính Phủ Hỗ trợ

Chính quyền thành phố hoàn trả chi phí phát triển

Cơ quan Tái phát triển Cộng đồng West Palm Beach (CRA) sẽ hoàn trả cho đơn vị phát triển lên đến 1.000.000 đô la phí cấp phép xây dựng và các chi phí phát triển khác. Khoản hoàn trả này ghi nhận sự đóng góp của đơn vị phát triển vào cơ sở hạ tầng công cộng thông qua việc xây dựng thêm các bãi đậu xe trong khu vực có nhu cầu đậu xe cao.

Việc hoàn trả sẽ được thực hiện trong vòng 45 ngày kể từ khi CRA nhận được hóa đơn và các chứng từ hỗ trợ xác minh các chi phí đã phát sinh.



Phí giấy phép xây dựng. Khi xem xét việc Đơn vị phát triển xây dựng thêm các bãi đậu xe để người dân sử dụng tại khu vực có nhu cầu bãi đậu xe công cộng cao, CRA sẽ hoàn trả cho Đơn vị phát triển các khoản phí giấy phép xây dựng và các khoản phí phát triển khác của Thành phố West Palm Beach, với tổng số tiền tối đa là một triệu đô la (1.000.000 đô la), trong vòng 45 ngày kể từ ngày nhận được hóa đơn và chứng từ sao lưu chứng minh các khoản chi tiêu.

3/5/25, 11:25 AM

PS|Ship - FedEx Label

1. Fold the first printed page in half and use as the shipping label.
2. Place the label in a waybill pouch and affix it to your shipment so that the barcode portion of the label can be read and scanned.
3. Keep the second page as a receipt for your records. The receipt contains the terms and conditions of shipping and information useful for tracking your package.

Legal Terms and Conditions

Tendering packages by using this system constitutes your agreement to the service conditions for the transportation of your shipments as found in the applicable FedEx Service Guide, available upon request. FedEx will not be responsible for any claim in excess of the applicable declared value, whether the result of loss, damage, delay, non-delivery, misdelivery, or misinformation, unless you declare a higher value, pay an additional charge, document your actual loss and file a timely claim. Limitations found in the applicable FedEx Service Guide apply. Your right to recover from FedEx for any loss, including intrinsic value of the package, loss of sales, income interest, profit, attorney's fees, costs, and other forms of damage whether direct, incidental, consequential, or special is limited to the greater of 100 USD or the authorized declared value. Recovery cannot exceed actual documented loss. Maximum for items of extraordinary value is 500 USD, e.g. jewelry, precious metals, negotiable instruments and other items listed in our Service Guide. Written claims must be filed within strict time limits, see applicable FedEx Service Guide. FedEx will not be liable for loss or damage to prohibited items in any event or for your acts or omissions, including, without limitation, improper or insufficient packaging, securing, marking or addressing, or the acts or omissions of the recipient or anyone else with an interest in the package. See the applicable FedEx Service Guide for complete terms and conditions. To obtain information regarding how to file a claim or to obtain a Service Guide, please call 1-800-GO-FEDEX (1-800-463-3339).

U.S. Citizenship and Immigration Services
P.O. Box 660168
Dallas, TX 75266-0168

March 10, 2025

Stephen Smith
Smith Central Atlantic Regional Center LLC
C/O Robert Divine
633 Chestnut St Ste. 1900
Chattanooga, TN 37450

Regional Center ID: RC2200000367
New Commercial Enterprise: EB5IM Partners I, LLC
NCE ID: NCE259001196

Application Type: Initial
Receipt Number: INF2560014901

Received Date: March 6, 2025

Dear Sir/Madam:

This is in reference to the Form I-956F, Application for Approval of an Investment in a Commercial Enterprise, you submitted.

Application/Petition Fee: \$47,695.00
Total Amount Received: \$47,695.00
Total Balance Due: \$0.00

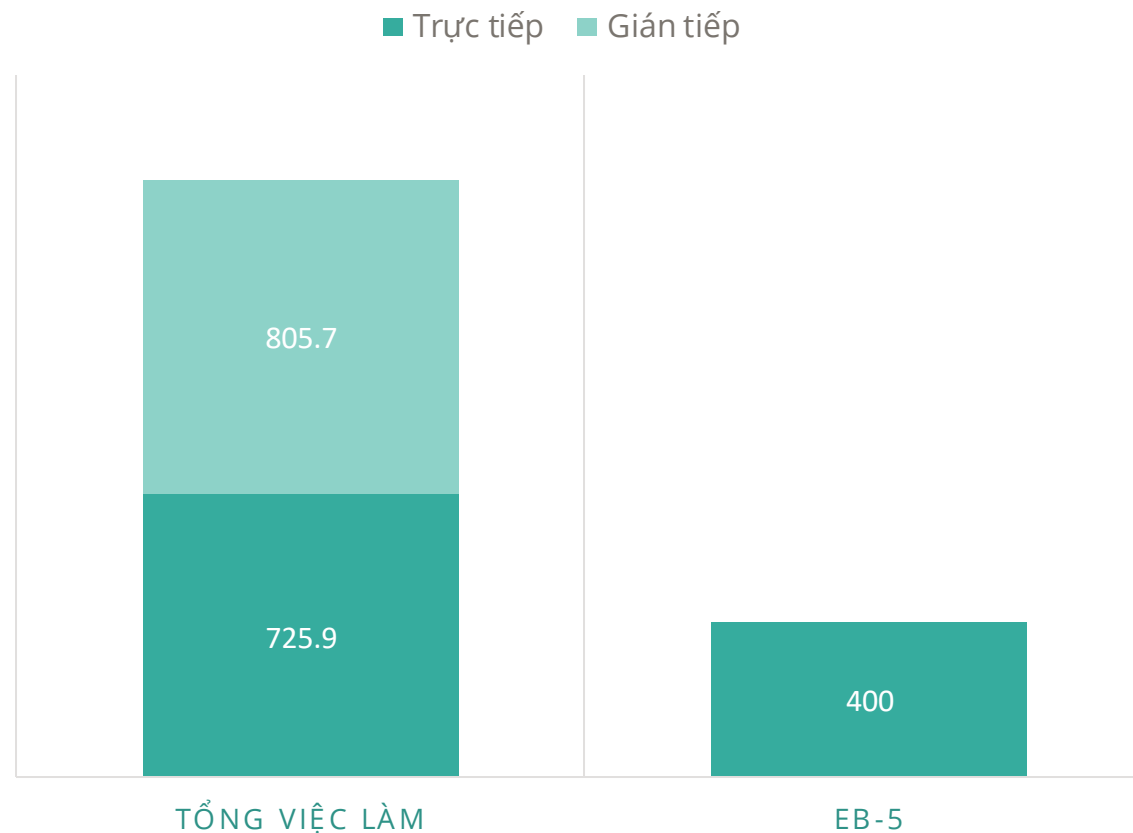
Visit the USCIS Contact Center at www.uscis.gov/contactcenter to get answers to your questions and connect with a live USCIS representative. The USCIS Contact Center provides information in English and Spanish. For TTY (deaf or hard of hearing) call: 1-800-767-1833.

Thank you,
U.S. Citizenship and Immigration Services

Vượt Mục Tiêu Tạo Ra Việc Làm 383%

1,531 việc làm được tạo ra

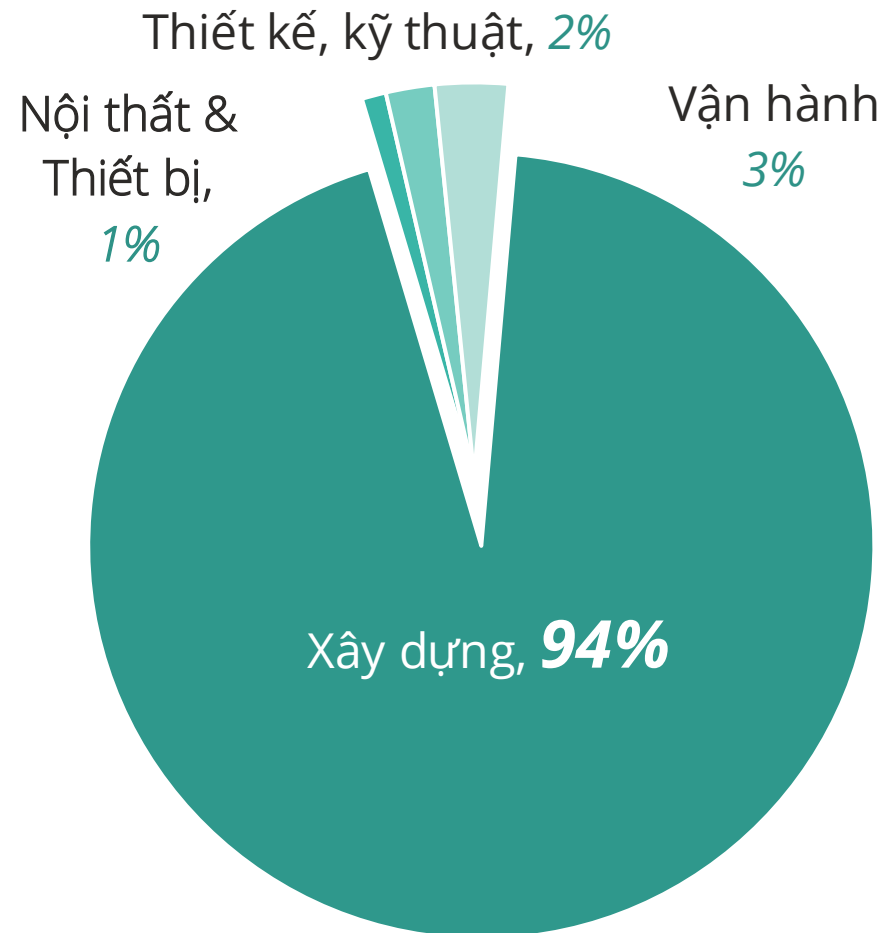
3.8x Yêu cầu tạo việc làm theo chương trình EB-5



100% Việc Làm Yêu Cầu Đến Từ Xây Dựng

Arte at The District sẽ tạo ra một chuỗi công việc lên tới **1.531,6 việc làm**

94% (~1.444,6) việc làm đến từ Xây dựng



Chiến lược Hoàn Vốn Minh Bạch

- **Bán**
- **Tái cấp vốn:** Nếu việc tái cấp vốn được thực hiện, chỉ cần một khoản vay tương đương 65% giá trị tài sản sau khi ổn định cũng đủ để thanh toán cả khoản vay xây dựng và khoản vay EB-5.
- **Thời hạn khoản vay:** 3 năm + gia hạn

Giá trị hiện tại
(08/06/2024)
\$32.3 triệu

Giá trị khi hoàn tất xây dựng
(01/08/2026)
\$204.7 triệu

Giá trị khi hoạt động ổn định
(01/04/2027)
\$220.4 triệu

- Cơ cấu khoản vay và giá trị tài sản sau khi ổn định tạo nên sự an toàn đối với các nhà đầu tư.

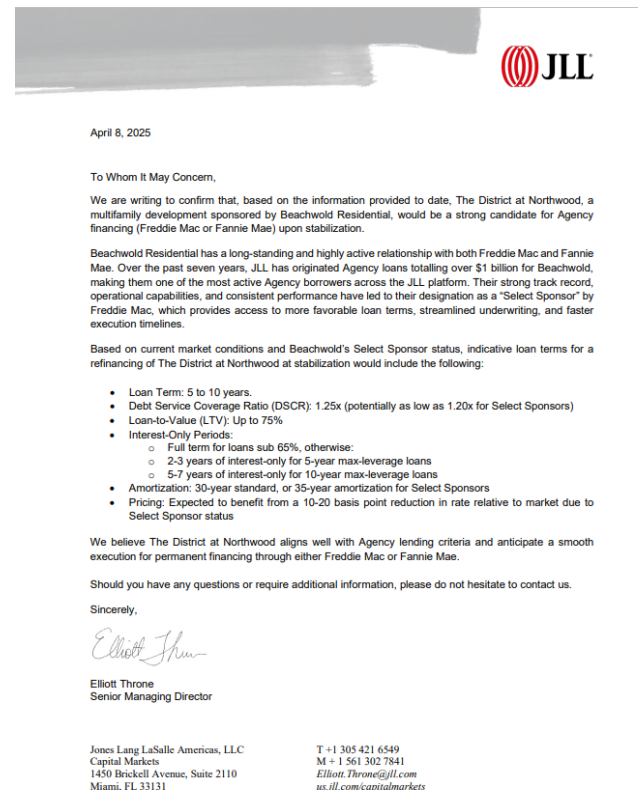


CHIẾN LƯỢC THOÁI VỐN

Đủ điều kiện Tái Cấp Vốn dài hạn tại thời điểm dự án hoạt động ổn định.

JLL , một trong những công ty hàng đầu tại Mỹ về thị trường vốn bất động sản, đã xác nhận rằng dự án của chúng tôi **đủ điều kiện để tái cấp vốn dài hạn khi đạt trạng thái ổn định.**

- Tỷ lệ cho vay trên giá trị tài sản (**Loan to Value – LTV**) **lên tới 75%**
- Chủ đầu tư của chúng tôi là **một nhà phát triển được lựa chọn kỹ lưỡng**, nhờ đó có quyền tiếp cận các điều khoản vay ưu đãi hơn, thời gian xử lý nhanh hơn và lãi suất thấp hơn (giảm 10–20 điểm cơ bản)
 - JLL đã từng xử lý hơn **1 tỷ USD khoản vay** cho Beachwold Residential
- Một trong những công ty tài chính bất động sản lớn nhất **xác nhận rằng dự án đang đi đúng hướng để tái cấp vốn suôn sẻ.**
- **Việc tái cấp vốn tại thời điểm ổn định là khả thi và rủi ro thấp, đảm bảo khoản đầu tư EB-5 được bảo vệ hoàn toàn.**



Điểm nổi bật của dự án



Tạo việc làm

Bảng phân tích kinh tế độc lập xác nhận đã có **200 việc làm được tạo ra tính đến nay.**

Tổng cộng gấp **3,8 lần mức yêu cầu.**

Thành công được đảm bảo.



Khả năng hoàn trả

65% giá trị tái cấp vốn đủ để hoàn trả nhà đầu tư.



Thời hạn hoàn trả rút ngắn

Chiến lược hoàn trả hợp lý đồng nghĩa với một kế hoạch hoàn trả ngắn hạn và hiệu quả hơn.



Thank you.

Tất cả thông tin trong bản trình bày này, cũng như bất kỳ tệp đính kèm và/hoặc tài liệu tham khảo nào ở đây, sẽ không cấu thành đề nghị bán hoặc chào mời mua bất kỳ lợi ích nào đối với bất kỳ chứng khoán nào hoặc bất kỳ sản phẩm phái sinh chứng khoán nào dưới bất kỳ hình thức nào, hoặc bất kỳ loại tư vấn, khuyến nghị hoặc chiến lược giao dịch hoặc đầu tư nào. Không có đề nghị bán hoặc chào mời mua lợi ích trong bất kỳ chứng khoán hoặc sản phẩm nào khác có thể được thực hiện cho người đăng ký tiềm năng (i) cho đến khi một bản sao của tài liệu đăng ký hiện hành đã được cung cấp và được xem xét bởi người đăng ký tiềm năng đó, phải được hoàn thành và trả lại theo các điều khoản của chúng, (ii) trừ khi được thực hiện độc quyền bên ngoài Hoa Kỳ cho một người đăng ký tiềm năng không phải là người Hoa Kỳ công dân hoặc không phải người Hoa Kỳ thường trú nhân theo Quy định S của Đạo luật Chứng khoán năm 1933, đã được sửa đổi ("Đạo luật Chứng khoán"), hoặc được thực hiện theo cách khác dựa trên sự miễn trừ được quy định bởi Quy định D của Đạo luật Chứng khoán; và (iii) ở bất kỳ khu vực pháp lý nào mà đề nghị hoặc chào mời đó là bất hợp pháp. Bất kỳ tuyên bố nào ngược lại đều bất hợp pháp. Chúng tôi không đảm bảo hoặc đại diện về hiệu suất của bất kỳ khoản đầu tư nào, tỷ lệ hoàn vốn cụ thể của bất kỳ khoản đầu tư nào cũng như lợi nhuận của vốn.