

长期护理基金

美国犹他州

BSM Investments, Inc



BSM Investments, Inc.建议使用特殊目的工具（SPV）成立房地产投资基金。该基金的唯一目的是在美国开发，建设和管理长期护理设施。该SPV的投资者将按季度支付其投资资金的11%的年度利息。如果企业将其出售以获利，投资者还将有机会分享升值。

BSM Investments, Inc.是一家房地产开发，管理和投资公司，从事房地产，企业的收购，开发和管理超过35年。

此投资适用于所有亚洲投资者的USA Immigration EB5。对于中国投资者而言，尽管有一个等待期。在该项目中与BSM进行的EB5投资将使投资者在等待期内居住在美国，而在此期间无需支付美国所得税。EB5投资有最低投资要求，那些希望不需要EB5投资的人的最低投资要求为100,000美元。

非EB5投资者可以选择在最初六个月后的任何时间撤回其本金，在基金中，投资者的本金由BSM Investments, Inc.担保。

该项目将自始至终在内部进行管理，从而使项目始终如一地成功。同样经验丰富且知识渊博的员工将负责此开发的设计/开发，施工和设施管理。

BSM Investments, Inc.的管理团队由一位房地产行业资深人士Bruce Moio领导，他在行业中拥有不同的背景，已经在行业中工作了35年以上。新设施将获得犹他州卫生部和美国卫生部的完全许可。

投资金额

总投资额\$18,000,000

最小投资额\$100,000

VITAL DATA 重要数据	
Total Investment 投资	\$18,000,000
Minimum Investment	\$10,000
CAP Rate ¹ 收益率	7.56
Total Number of Rooms 房间数	100
Occupancy ¹ 入住率	75.6%
Average Daily Rate 每日平均费率	\$205.84
Rev PAR 每间可用客房收入	\$155.62

该开发项目的初始资金金为1800万美元，将来自一批国际投资者。这些资金将用于在美国建立，购买和持有长期护理设施。

耗资1800万美元的开发项目包括:

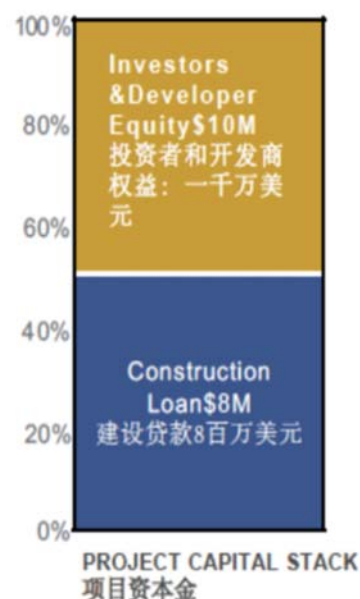
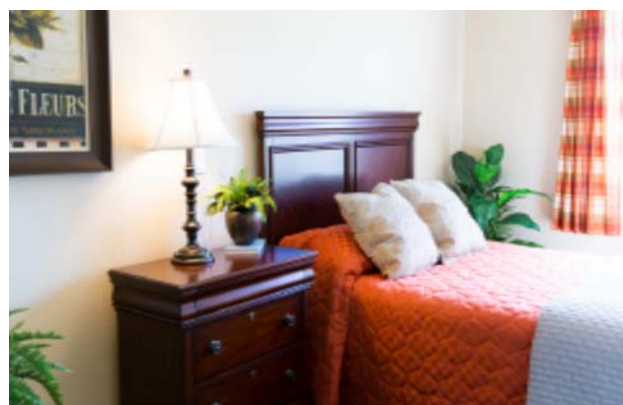
- 新物业将于2021后期建成
- 位于市中心的黄金地段
- 预计内部收益率为19.43%
- 不受管理层支配

BSM的不同:

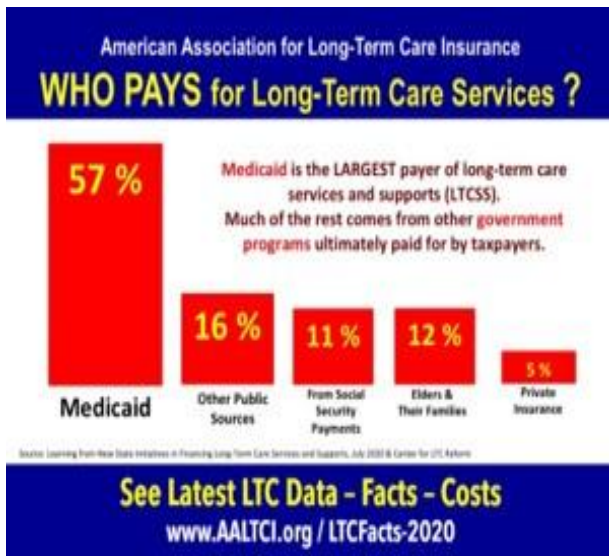
- 100%的USCIS项目批准率
- 机构质量投资团队
- 超过35年的酒店，长期护理设施和风险投资经验

投资亮点:

- 年利率: 11%
- 项目投资者总额: 待定
- 投资金额: 常规\$ 100,000USD
- Eb-5 \$ 1,500,000USD
- 施工时间表: 2021年至2022年



Medicaid & Other Government Programs Pay for Most LTC Support Services
医疗补助和其他政府计划支付大部分长期护理设施支持服务的费用



研究人员报告说，诊断为痴呆症的中位生存时间对于女性而言为5.1年，对于男性而言为4.3年。痴呆症和阿尔茨海默氏症的原因是拥有长期护理保险的人索取利益的最常见原因。



竞争优势将包括：

- 协作和信息共享的文化。
- 对物业和投资者的全面了解和知识。了解客户的需求并帮助他们实现目标。
- 最佳交易管理实践为每个投资者实现了最佳价值。专门针对长期护理，酒店，办公室和工业物业的交易专业知识
- 主要关注长期护理设施，因为美国人口正在老化，这为蓬勃发展的市场提供了条件。

由扎实可靠的开发商完成的具有里程碑意义的项目,已证明成功:

- Signature Development Group是著名的设施开发商,在25个地点(遍布10个城市)拥有超过25年的开发经验和项目
- 长期和记忆护理设施是美国发展最快的行业之一
- 稳健的现金流和房地产升值

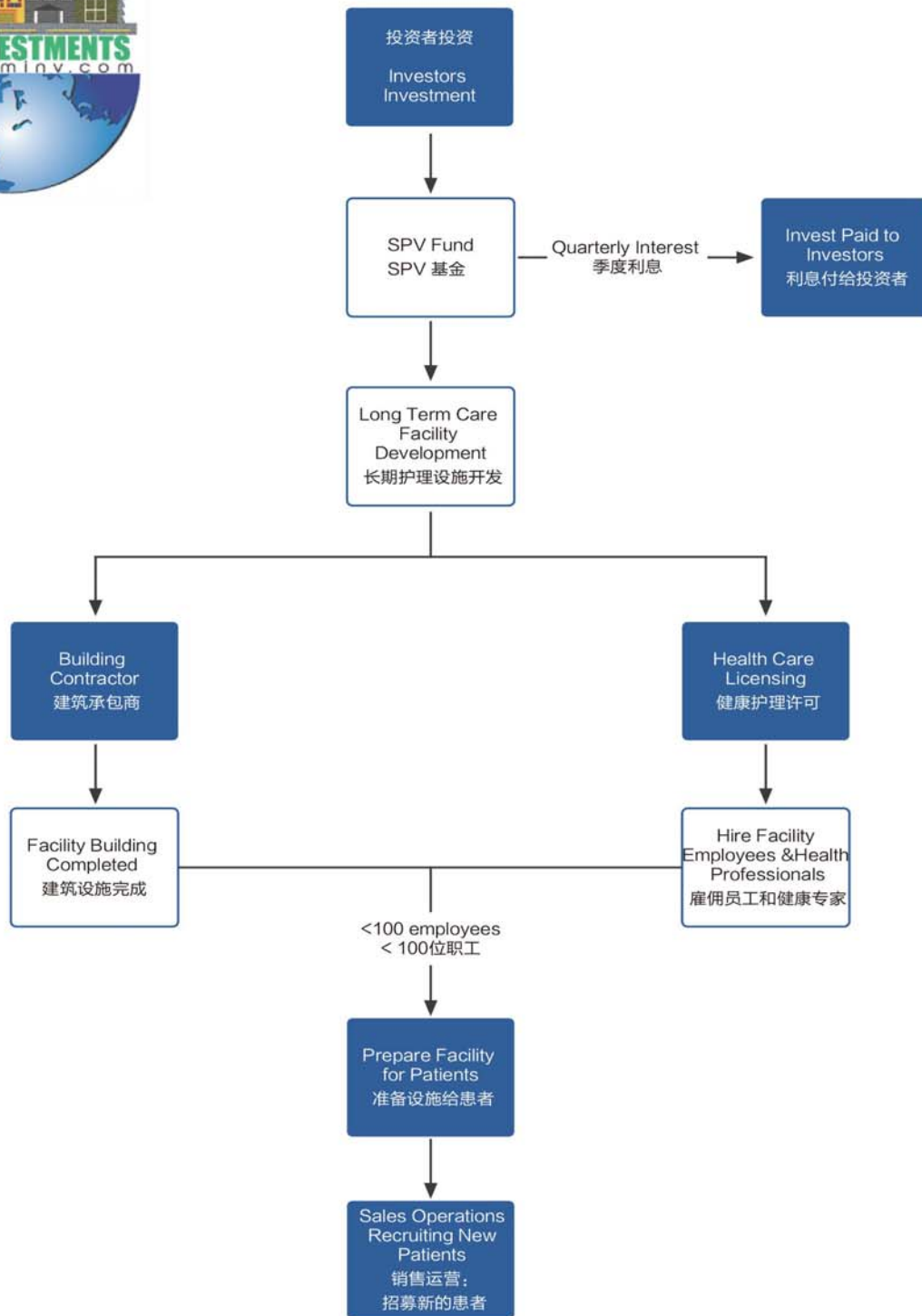
投资计划重点：

- 示例性批准：此Eb-5项目的Eb-5项目示例性批准
- 非Eb-5投资者的最低投资要求为10万美元
- 高回报率：每年支付 11%
- 低风险：完全由房地产和现金流支持，为投资者创造了理想的低风险资本堆栈
- 针对Eb-5投资者的4I-526拒绝还款：如果拒绝I-526请愿书，则项目开发商会坚决要求还款





Long Term Care Facility Investment 长期护理设施投资



This Facility will be fully licensed by Bureau of Health Facility Licensing,
Certification and Resident Assessment
该设施将获得卫生设施许可，认证和居民评估局的完全许可



美国经济前景最好的州，不是加州也不是纽约，或者这个西部的超级保守州

犹他州被美国传统基金会（The Heritage Foundation），连年评选为经济前景最看好的一州，位于美国西部山区的犹他州，以保守的摩门教著称，而在经济增长上却一点也不保守。犹他州在2018年的经济成长率保持在4%以上，远远超过全国平均的3%。究竟以保守著称的犹他州，是如何超越加州与纽约，成为美国闪耀的经济之星呢？

高出生率：人口成长的良性循环

根据《华尔街日报》报导，犹他州的劳动力成长垂直美国2010年以来，历年的全国之冠。而犹他州劳动力成长的秘密，就是来自人口的成长。犹他州是2010年，美国各州人口增长最快速的一州。受到摩门教影响，犹他州的增长率高于美国全国平均水平。而在生育率之外，犹他州来自外国与外州的移入人口，也贡献了将近一半的人口增长。穆迪分析（Moody Analytics）首席经济学家赞迪（Mark Zandi）指出，经济增长是由劳动力与生产率的增加所驱动。而这些经济趋势又会吸引更多劳动力转移入，最后形成一个良性的经济循环。而犹他州高成长的秘密，就是这个由人口成长趋动的良性经济循环。

高生活品质，低生活开支

犹他州有某种的魅力，让净移入人口居高不下呢？加州与纽约虽然贵重为美国的经济成长引擎，但高房价与高物价，都逐渐成为企业吸引劳工移入的一大阻碍。相较之下，犹他州宜人的居住环境与可负担的物价，反而成为劳工与企业进驻的一大诱因

犹他州地方报《德律隆新闻报》指出，犹他州与其他科技热点城市的近距离，加上犹他州相对低廉的不动产价格，都是造就了犹他州资讯科技与生物科技产业聚落的主因。

犹他州居民汉考克（Nathaniel Hancock）表示，当初搬到犹他州虽然放弃了加州的高薪，但是在犹他州可以居住在那里的房子，甚至用于娱乐的可支配收入都比在加州多。美国传统基金会的报告则指出，犹他州蓬勃的经济，是受惠于州政府商业友善的低税率政策，才得以吸引企业与人才的入驻。

探访美国十大安全城市之普若佛市（Provo）

普若佛市靠近犹他湖，在Niche.com的全美10大适合居住城市榜单上排名第四。普若佛市距离犹他州首府盐湖城80公里，被雪山和犹他湖包围。整座城市的气质犹如它的名字，充满静谧和宗教色彩。民风淳朴，当地人注重家庭生活，当地女性爱在家做女红，因此，普若佛的商业街上你能也有不少毛线店、缝纫店和布店。

有着全美最大的宗教大学杨百翰大学（Brigham Young University，BYU），这也是美国最大的传教士培训高校，在BYU大学里，88%的男生和33%的女生会在学习期间抽出两年时间传教，因为这所大学大部分开支是有耶稣基督后期圣徒教会捐助，这里的教育费用比一般私立大学便宜。

普若佛市Provo的气质犹如它的名字，充满静谧和宗教色彩

被雪山和犹他湖包围，仿佛世外桃源

犹他州的Provo是一个非常低调的地区，它只是美国第92大的都市地区，州内的第三大城市（次于盐湖城和奥格登）。然而，今年的ACBJ经济指数显示，它拥有全美最强劲的经济势头。它在2015年和2016的排名分别是第四和第二。Provo经济成功背后的动力在其私

营经济方面。自2012年以来，私营经济发展使本地就业增长了30.8%，使个人收入增长了40.4%，远超过其它都市区。

普若佛市知名大学和企业

- 全球第22大软件公司Novell 总部
- 杨百翰大学
- 犹他谷大学
- 犹他谷医院
- Vivint公司 (智能家居& 太阳能源分发)

犹他州介绍

犹他州 (State, of, Utah) 位于美国西部，于1896年1月4日成为美国的第45个州。犹他州的主要城市有首府盐湖城、咯噔和普若佛。州内有落矶山脉科罗拉多高原和大盐湖沙漠。人口约250万，80%人口居住于首府盐湖城都会区。主要由摩门教（耶稣基督后期圣徒教会）信众的后代和北欧移民的后裔组成。使用语言是英语。州内有犹他大学。

矗立市中心的盐湖教堂

犹他州的首府在盐湖城，城市人口约20万，60%是摩门教徒，州政府也由神职人员组成，摩门教徒与美国其他教徒不同，他们有统一的着装，大家都是白衬衫、黑长裤，简单素雅且衣不露肩、膝。而且不抽烟、不喝酒，家庭观念很重。

盐湖城是个非常漂亮的宗教城市，去黄石公园一般都会在这里下飞机，或者自驾游也会在这里住宿一晚、停留一天。春、夏的盐湖城，繁花纷舞，更是美国知名花都。这里及其周边的旅游景点太美了。

犹他州公园

犹他的地貌有科罗拉多河川越的山谷地国家公园（CanyonlandsNationalPark）、落矶山脉河谷和红岩峡谷。在犹他州南半部有被风和水侵蚀所形成的地形，这些如诗如画的地形大部分都被国家公园所保护。

在布莱斯峡谷（BryceCanyon），Paiute印第安人认为这些奇形怪状的岩石是一个神奇的部落，是因为得罪了神而被变为石柱所留下的。这些怪异的岩柱也称为巫毒'hoodoo'。hoodoo这个名称也和黑魔法和邪恶的咒语同义，这些石柱看起来每一个都像是灵魂似的耸立在广大的峡谷之中。

150年前到达大盐湖谷区的摩门教先人在这里为了寻找宗教自由而建立了自己的家园。在他们的努力和传统的家庭价值观下，把沙漠地变为农地，故犹他州的别称是——蜜蜂窝的州'BeehiveState'。

地表没有很多植物覆盖和地震频繁的过去，这里提供给地质学家一个研究地球非常好的教室。在犹他州的许多地方，上亿年的地层暴露在日光下并叙说着地壳变动和地球的历史。在科罗拉多州和犹他州边界的恐龙国家纪念公园（DinosaurNationalMonument）的砂岩层内发掘出来的上千块恐龙化石在全美国都有展出。

犹他州数不尽的怪石也让人们发挥了不少的想象力，如外号叫Watchman，thecastle，courtofthePatriarchs，QueenVictoria和Fairylnd的岩石就是很好的例子。在CapitalReef国家公园内的一个100英里长类似大堡礁的岩石就活生生地道尽地表形成的经过。

犹他州大盐湖

北大盐湖以东属于中落基山脉，包括尤因塔山脉和沃萨奇山脉，尤因塔山脉是美国唯一的東西走向主要山脉，其间的金斯峰，海拔高度为4123米，是州内的最高峰。沃萨奇山脉西侧的山前地带，是犹他州人口最集中、耕地最富饶、工业最发达的地区；位于该地区的盐湖城，既是工商业中心和交通枢纽，又是犹他州政治、文化和宗教的中心。

落基山脉、科罗拉多高原和大盐湖沙漠构成犹他州自然地理景观的3大特色。科罗拉多高原占全州面积的一半以上。这里地势险峻，谷深岩陡，长年的自然风和水流的侵蚀造成许多千姿百态的奇观胜景，例如：巧夺天工的天生桥自然拱门，绚丽多彩的幽谷深渊等，吸引

了无数游客前来寻幽探奇。高原西侧是大盆地的一部分。在辽阔平坦的荒漠上，偶尔也有一些突兀的孤峰。

夺天工的天生桥自然拱门

盐湖城西南40多公里的宾厄姆峡谷，坐落着世界上最大的露天铜矿。矿区原来是一座小山，但经过100多年的挖掘，现已挖成一个大深坑。从高空看，整个矿区就像一口大锅。锅口有4公里宽，深达960米，两座帝国大厦迭起来也到不了底。这是有史以来人类挖出的最大的坑穴。

一条公路盘旋而下，好像在黑铁锅里划满了一道又一道白圈。运矿的自卸式汽车，就像一个个蚂蚁在白圈中爬行。就这些看上去像蚂蚁的汽车，在大锅边上，摆了几部供游客参观，我们成年人站在这些汽车轮子边照相，还没有汽车轮子的一半高。它一车能够拉800吨。矿坑深处，巨大的挖掘机每挖一次，便可挖出超过24吨的矿石。一条8公里长的地下传送带把矿石运出大坑。自从1904年以来，这里已累计运出50亿吨铜矿石。现在每天还要采掘十几万吨铜矿石，运到附近顿伯大型铜厂冶炼。

犹他州由于山多，气候干旱，耕地不多。畜牧业收入占农牧业的70%左右，出产牛和奶类、火鸡和鸡蛋、羊和羊毛等。河谷地区发展了灌溉农业，种植饲草(苜蓿)、大麦、小麦和甜菜果蔬。犹他州经济从20世纪70年代起趋向多样化，除农业与矿业外，制造业、金融、运输和旅游业也有所发展。州内矿藏有200多种，大规模开采的已有38种。铜产量占美国1/5，其产值占全州矿产总值一半以上。

犹他州是美国最大的铍矿产地，这种金属在航天与核技术中用途很大。金、银、铅、钼的生产均是美国名列前茅的4个大洲之一。从大盐湖中还可提取大量的镁和其他矿物。煤的蕴藏量达1150亿吨，是密西西比河地区的主要产煤区。石油蕴藏量估计有4.1亿桶。

犹他州还是美国唯一生产硬沥青的州。主要制造业有食品加工、运输机械、石油提炼等。第二次世界大战期间，曾在犹他州建立一些国防工厂和空军基地；50年代建立了几个巨大的火箭引擎厂，铀矿开采也随之迅猛发展。