



DEVELOPMENT MANAGEMENT INVESTMENT
Real Estate Group

DMI 简介

DMI 房地产集团—简介

DMI是美国首屈一指的房地产投资和开发公司，总部在美国，办事处设在洛杉矶和芝加哥。公司建于2009年，自成立以来承担了将近**450**个住宅项目。

在过去两年里已取得的年**收益率大于30%**。

高层管理者授权、企划、开发、建立和管理了将近**15000**个住宅单元和**250**万平方英尺商业面积，依项目的不同规模，资金投入五百万到两亿五千万。

曾与**国际股票投资者机构**和投资房地产项目的**国际银行**建立合作关系。

高层管理者来自美国顶尖大学：**哈佛大学、斯坦福大学、加利福尼亚大学伯克利分校、加利福尼亚大学洛杉矶分校、南加利福尼亚大学、纽约大学。**

DMI将一流的房地产、建筑、财务、法律经验引入公司。



DMI 当前样品项目

- 86套新生公寓位于芝加哥大学附近
- 120套保障性住房修复和出租项目，位于芝加哥
- 80套单身家庭公寓修复和出租项目，位于芝加哥和周边郊区
- 38套分户出租公寓大楼（购买），位于海德公园，临近总统奥巴马的住宅
- 63套分户出租公寓大楼（协议购买），位于伊利诺伊州绍姆堡，临近摩托罗拉公司。
- 99套老年独立住宅区新开发，位于洛杉矶。



负责人已执行过的项目



市中心阿苏萨（加利福尼亚）再开发

- 阿苏萨市中心20个城市街区再开发
- 400多个混合型单元，180000平方英尺零售和商业面积，40000平方英尺市民空间。
- 成功引起塔吉特公司为零售商务区保驾护航



奥林匹克体育馆（圣塔莫尼卡）

- 165套多户两阶段开发项目
- 375平方英尺迷你型套房，装修精致
- 2008年12月开盘，六个月内全部租完
- 每月房租1388美元
- 租户自付所有的设施和停车费用。

负责人已执行过的项目



819百老汇和1447林肯公寓（圣莫尼卡，加利福尼亚）

- 管理、授权和开发将近200套房及14000平方英尺零售面积。
- 这两个项目享受4%的税收减免（公共债券筹资），得到私人股本支持

波莫纳交通导向开发



- 管理、授权和开发将近271套房和31000平方英尺零售面积
- 项目没有注明税收增额融资、公债和私人借贷

BJ Kim – 负责人

- 具有**19**年从事房地产投资、开发、工程顾问、承包和代理的经验

- 曾就职于美国最大的房地产公司。管理经验包括：

- NMS地产公司执行副总裁
- Watt商业公司副总裁
- 收购Centex主管

- 教育背景

- 工商管理硕士，加利福尼亚大学洛杉矶分校安德森管理学院
- 理学士，土木工程，加利福尼亚大学伯克利分校

- 执照

- 加利福尼亚房地产经纪人
- 加利福尼亚专业工程师
- 加利福尼亚总承包人

Berkeley
UNIVERSITY OF CALIFORNIA

UCLAAnderson
School of Management

NMS
PROPERTIES

WATT
COMPANIES

Centex[®]

David Ahn – 负责人

具有14多年的金融与投资经验

为私人和公共企业筹集股票和债券超过两亿五千万。

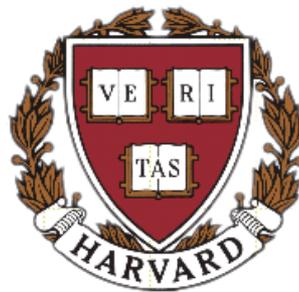
成功在南加利福尼亚开创多元餐厅产业链。

过去的金融和投资经验包括：

投资银行—美林资产管理集团， Soundview科技公司
风险投资-- FG II风投公司， Ambient 资本公司

教育背景

房地产开发硕士，南加利福尼亚大学
荣誉艺术学士，哈佛大学



Michael Yun – 负责人

具有15多年的房地产金融、经纪、管理和建设经验

持有并经营两家房地产经纪公司，分别位于伊利诺伊州和威斯康辛州

成功地协调多元住宅房产建设和升级的执行以提高产销衔接

住宅建设总承包者
多户住宅修复项目经理

执照

伊利诺伊州房地产经纪人
威斯康辛州房地产经纪人

教育背景

文学士，东北伊利诺伊大学



Janet Lee – 内部律师

- 具有10多年房地产和企业法务经验
- 代表联邦存款保险公司在其能力范围内接收房地产所属资产处理中倒闭的机构
- 工作经验包括就职于顶级美国律师事务所和财富100强公司
 - 贝克豪思律师事务所
 - 内部房地产顾问—熊猫餐厅集团公司
 - 世达律师事务所
- 教育背景
 - 法学博士，纽约大学法学院
 - 文硕士，波士顿大学，心理学专业
 - 文学士，斯坦福大学，心理学专业
- 执照
 - 注册律师，加州律师公会
 - 加州房地产经纪人



STANFORD
UNIVERSITY



Skadden

Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom LLP
& Affiliates



DMI EB-5 信息

DMI 房地产集团— EB-5 区域中心

2013年九月取得美国公民及移民服务局批准的法律身份作为活跃区域中心局

区域中心局批准零售、酒店、办公室、餐厅、住宅和老年房产投资

地理区域关注点将放在芝加哥及周边区域，包括威斯康辛州和印第安纳州的部分地区

仅投资顶级项目，这些项目来自具有可靠经营业绩和长久成功经营项目的经营者和开发者。

具有当地和州政府的强力政治支持

与美国一流的美国投资移民项目EB-5方案律师和顾问合作—100多个成功的美国投资移民项目已完成

Wright Johnson公司----EB-5咨询及商业策划

McAdam & McCarthy律师事务所—移民律师

Homeier & Law公司—证券律师

Thompson Coburn公司—全职证券及移民律师

Kosmont公司—市场调查



DMI 房地产集团—美国公民及移民服务局批准书

U.S. Department of Homeland Security
U.S. Citizenship and Immigration Services
Immigrant Investor Program
Washington, DC 20529



U.S. Citizenship
and Immigration
Services

Date: September 19, 2013

Byong Kim
DMI Real Estate Chicago, LLC
2327 S. Sawyer Ave., Unit 1-A
Chicago, IL 60623

Application: Form I-924, Application for Regional Center under the Immigrant Investor Pilot Program

Applicant(s): Byong Kim

Re: Initial Regional Center Designation
DMI Real Estate Chicago, LLC
RCW1300751054 / ID 1300751054

This notice is in reference to the Form I-924, Application for Regional Center under the Immigrant Investor Pilot Program that was filed by the applicant with the U.S. Citizenship and Immigration Services ("USCIS") on January 7, 2013. The Form I-924 application was filed to request approval of initial regional center designation under the Immigrant Investor Program. The Immigrant Investor Program was established under § 610 of the Department of Commerce, Justice and State, the Judiciary, and Related Agencies Appropriations Act of 1993 (Pub. L. 102-395, Oct. 6, 1992, 106 Stat. 1874).

I. Executive Summary of Adjudication

Effective the date of this notice, USCIS approves the Form I-924 request to designate DMI Real Estate Chicago, LLC (DMIREC) as a qualifying participant in the Immigrant Investor Program.

II. Regional Center Designation

USCIS approves the applicant's request to focus, promote economic growth, and offer capital investment opportunities in the following geographic area and industry categories:

A. Geographic Area

www.uscis.gov



芝加哥市场

为什么选择芝加哥？

- 美国第三大城市—950万人口在都会区
- 地区生产总值5320亿美元
- 世界级的大学汇聚成强大的专业人才库
- 芝加哥大学和西北大学的许多商科、法律和医学项目排在全国前十名。
- 芝加哥还有其他好大学：伊利诺伊大学、芝加哥艺术学院、伊利诺理工大学、洛约拉大学、德保尔大学
- 29个世界五百强企业落户在芝加哥大都会区
- **企业扩张的主要目标**—位居美国第二，开展企业地产投资和扩张项目
- **高新技术职位增长**—Google, Groupon和其他大型科技公司扩张进入芝加哥市中心
- 最好的公共传输网络之一就在美国



事例中财富500强企业总部在芝加哥区域

- 波音公司—最大的商用喷气飞机和军用飞机生产商



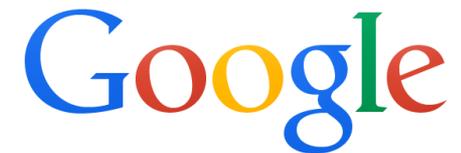
- 卡特彼勒公司—世界上处于领先地位的施工设备生产商



- 麦当劳—世界上最大的食品零售和餐饮商



- 摩托罗拉和谷歌—谷歌最近收购世界上最大的手机生产商之一摩托罗拉。收购之后，谷歌还购置了一块200000平方英尺的新办公用地，扩展其在芝加哥的业务

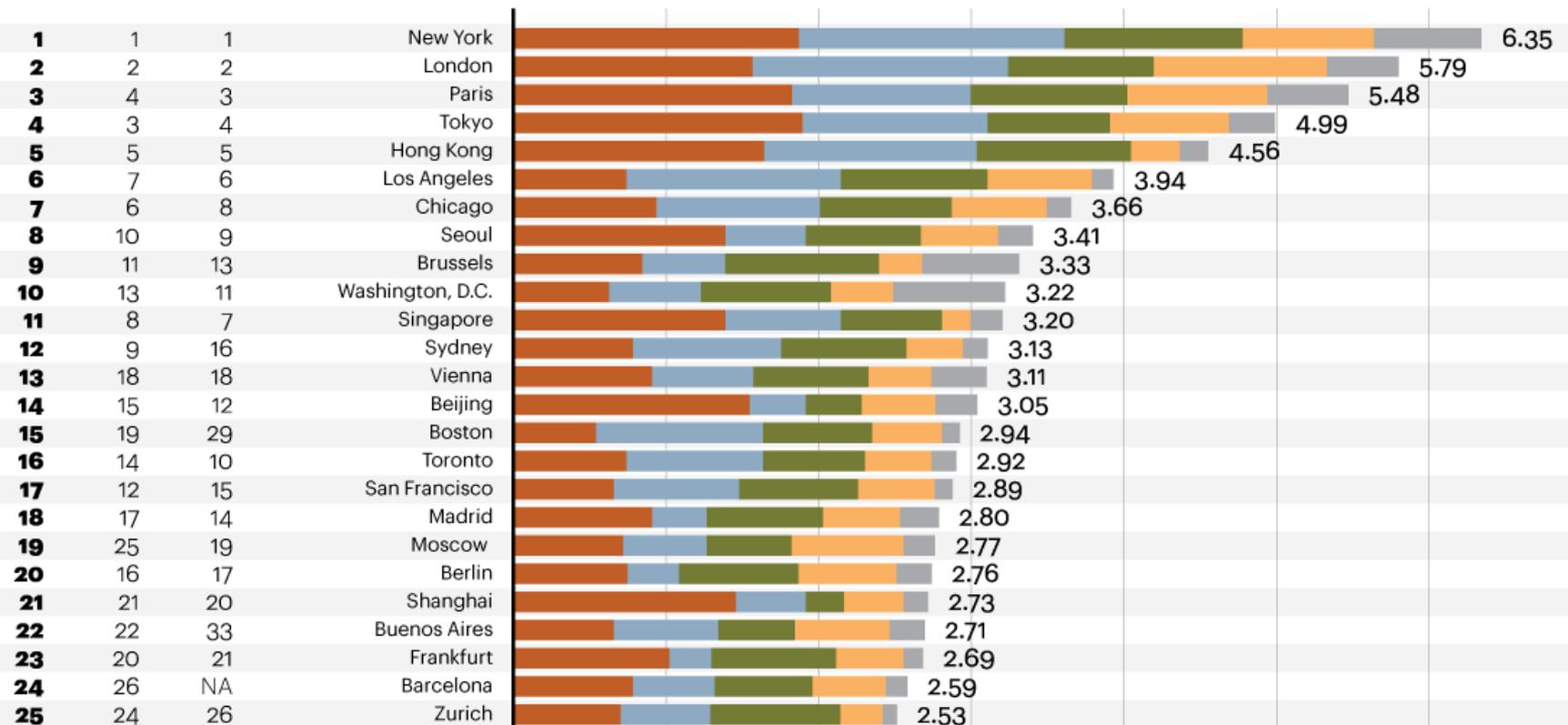


AT 科尼尔 – 全球城市指标– 芝加哥 #7

Ranking

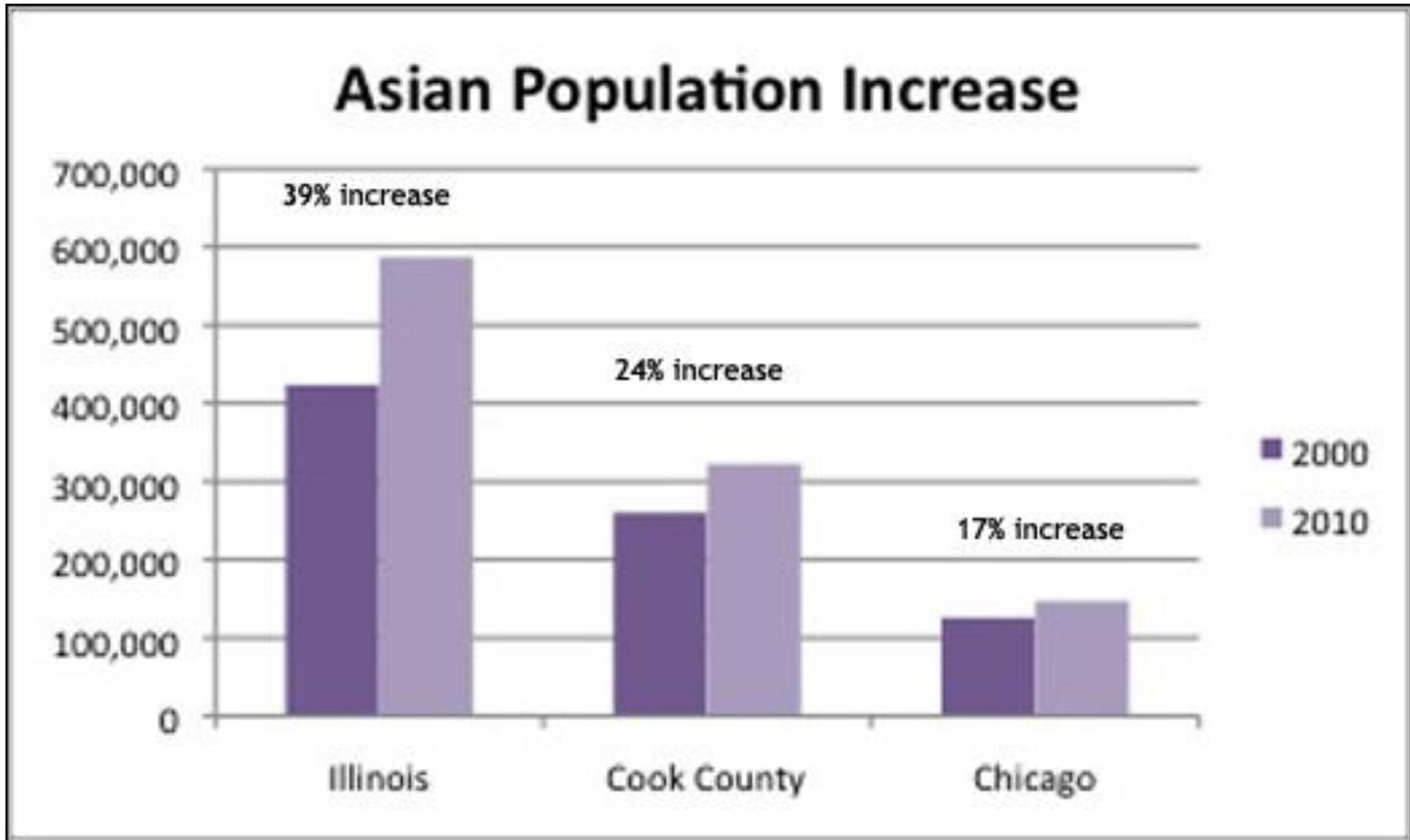
2012 2010 2008

Values calculated on a 0 to 10 scale



全球城市分数和排名是基于全球化五个方面的加权,复合价值:商业活动(30%)、人力资本(30%)、信息交换(15%)、文化体验(15%),和政治参与(10%)。任一五大规模由4-6个进一步措施组成,一共有25个独立的全球化措施。

在伊利诺斯州和芝加哥快速增长的亚洲人口



芝加哥房地产市场- 商业性的

对国内外投资者具有较大吸引力—2013年，芝加哥成为位居全球第十位吸引房地产投资地，吸引了最高美元投资额**106亿美元**。

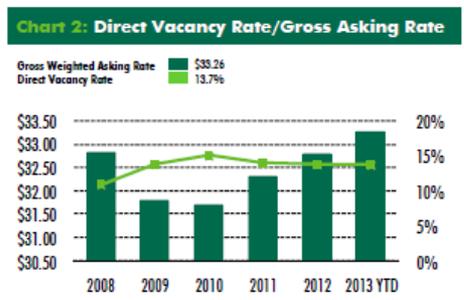
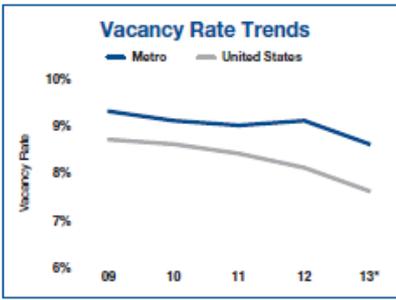
扩大芝加哥零售市场—2013年第四季度和2014年，空置率降低，出租率缓慢增长

新的零售建设项目翻倍—将近**200万平方英尺**零售面积将于2013年建于芝加哥及周边郊区，这个面积数是2012年的两倍

扩大芝加哥商业用房市场—商业用房市场自2009年第二季度起总体呈现最低空置率，2010年起出租率继续提高。

科技和医疗机构的办公空间需求增长

处于投资商用和零售房产最佳时间—这两个领域已达到底端并将在2014年及以后有强势发展。



芝加哥房地产市场- 住宅性的

最繁荣的租赁市场之一在美国

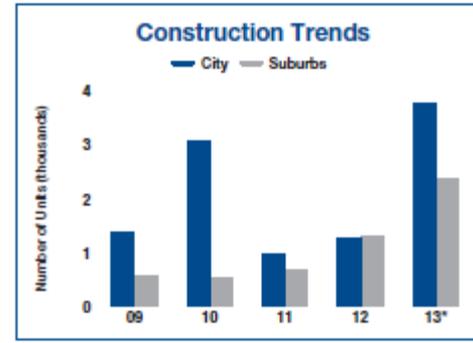
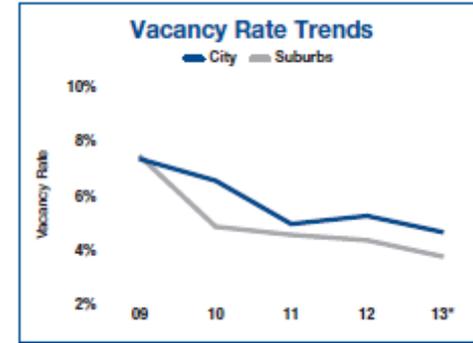
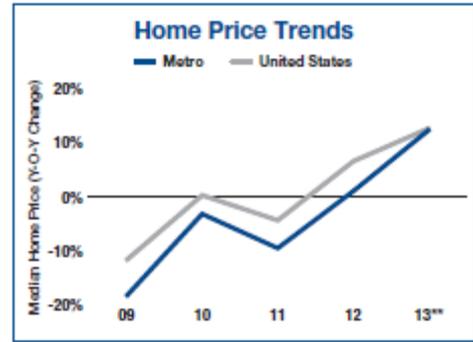
强势的专业工作机会的增长预计将保持对一级公寓的较高需求

家庭价值观念显著增强—住宅价格在2013年增长将近8%

公寓市场至基本上保持强势—2013年3.5%增长率，月均租金1206美元，空置率降低接近4%

公寓销售价格预计**2014**将增长—来自美国及国际资本的强劲需求将继续远远大于供应

不断增长的市中心人口意味着不断增长的建筑投入—将有7000多套房地产建于2013年和2014年



EB-5 目前与未来经营

EB-5 机遇— 高规格混合使用发展

“新城市” —2.54亿美金的零售、办公及奢华住宅开发	
总计就业机会	2,112
合格优先就业型移民签证方案总计	1.05亿美金
目标就业区	确定
目标优先就业型移民签证总额	0.45亿美金
总项目成本	2.54美金
总项目纯经营收入—保持稳定	2.05亿美金
预计项目价值---保持稳定	3.3亿-3.6亿美金
住宅单元	199
零售平方英尺数	423K
医疗机构面积平方英尺数	25K
开工日期	当下
竣工日期	2015年第一季度

项目亮点

- 芝加哥高规格的项目—-在民众中具有较高知名度
- 最佳建设区位—-位于芝加哥河北岸，最好的地段之一
- 国际机构投资伙伴—-摩根大通公司，蒙特利尔银行
- 零售单元已超过65%预租给国际租客
- 开发投资回报高，开发商已经建立许多购物中心和办公楼在该区，并且95%都已投入使用安全的美国投资移民
- EB-5安全投资--- 寻找少于EB-5方案允许合格资金的50%。
。EB-5投资者将会非常受保护
- 项目立即开工—所有的授权和权利已经获得，项目随时准备运行。
- EB-5方案退出计划—销售或再筹资金



新城市- 初步就业分析

创造就业机会			
	直接的	间接的	总计
工程造价(\$133,148,821)	--	1,339.6	1,339.6
所有者硬件费用(\$38,937,153)	--	391.7	391.7
建筑和工程成本(\$4,470,280)	--	48.3	48.3
住宅租赁(\$6,494,267)	68.5	30.2	98.7
零售业租赁(\$13,680,212)	144.2	63.7	207.9
停车场 (\$2,400,949)	7.1	19.4	26.5
就业总人数	219.8	1,892.9	2,112.7

*创造就业数据是初步的,还没有给美国移民局提交以及还没有被美国移民局批准作为官方数据

EB-5 机遇 – 一流混合使用发展- 效果图



EB-5 机遇 – 老年住宅区

BMA 管理记忆保健设施- 两千六百万美金老年住宅开发

总计就业机会	300
合格优先就业型移民签证方案总计	1500万美金
目标就业区	确定
目标优先就业型移民签证总额	1050万美金
总项目成本	
总项目纯经营收入—保持稳定	2610万美金
预计项目价值---保持稳定	240万美金
住宅单元	3200万美金
零售平方英尺数	120
医疗机构面积平方英尺数	2014年7月
开工日期	2015年7月

项目亮点

- 建设3个新的记忆关爱中心，临近现在的活动中心
- 冲击均线交易（BMA）管理公司是伊利诺伊州最大的活动中心持有者和运营者，在美国排名第18。
- 拥有39处房产（3500套）
- 新开发的项目具有良好业绩回报—自2006年以来，每年已有3-5处房产开盘
- 政治联系密切—董事会成员供职于伊利诺伊州政府的房建工作小组

产业

- 美国65岁以上人口在未来20年增速预计比总人口快四倍
- 对记忆关爱服务的需求不断增长—美国85岁以上中每三人中有一人患有老年痴呆症
- 85岁以上人口每年增长160000
- 老年住房产业自2007年以来是房地产中收益最高的一部分
- **EB-5方案退出计划—再筹资金**

老年住宅区一 初步就业分析

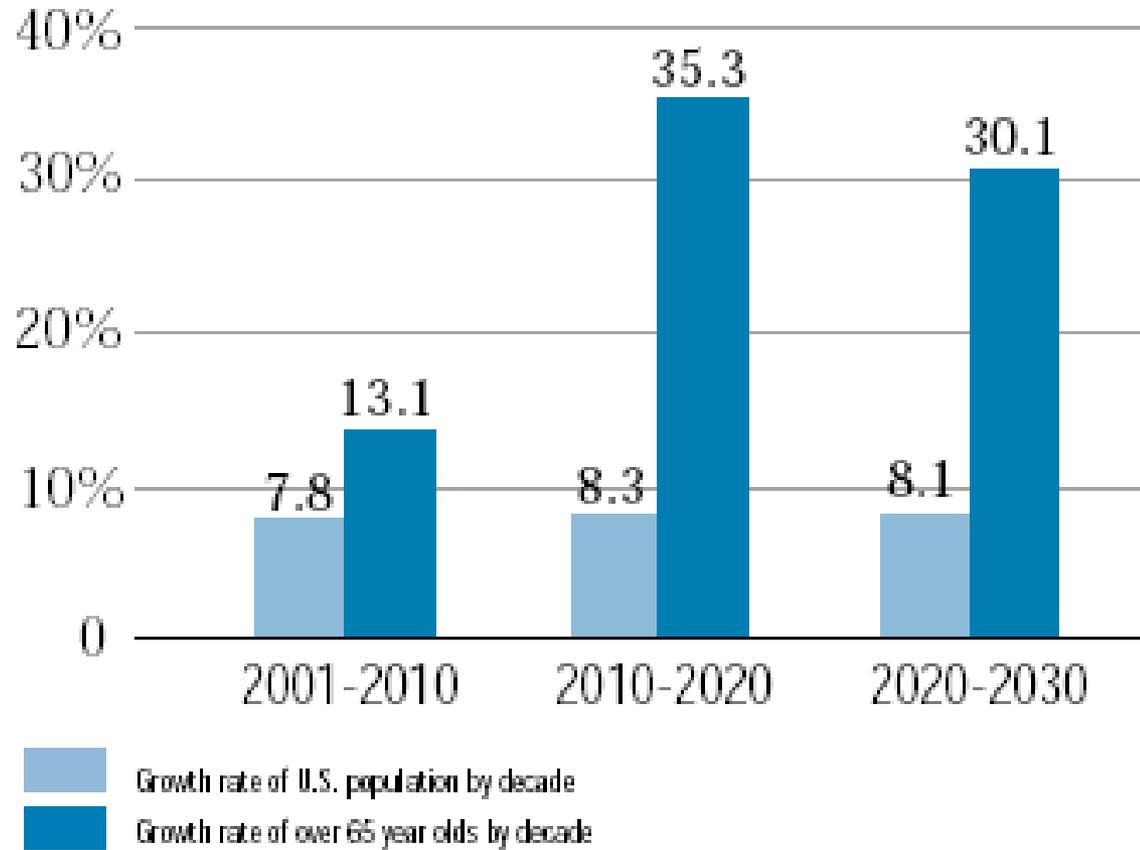
创造就业机会(超过三个项目)			
	直接的	间接的	总计
工程造价(\$15,865,000)	--	138.6	138.6
设备设施成本(\$1,200,000)	--	9.0	9.0
建筑和工程成本(\$570,000)	--	6.0	6.0
设施运营(\$6,061,704)	147.6	0	147.6
就业总人数	147.6	153.6	301.2

*创造就业数据是初步的,还没有给美国移民局提交以及还没有被美国移民局批准作为官方数据

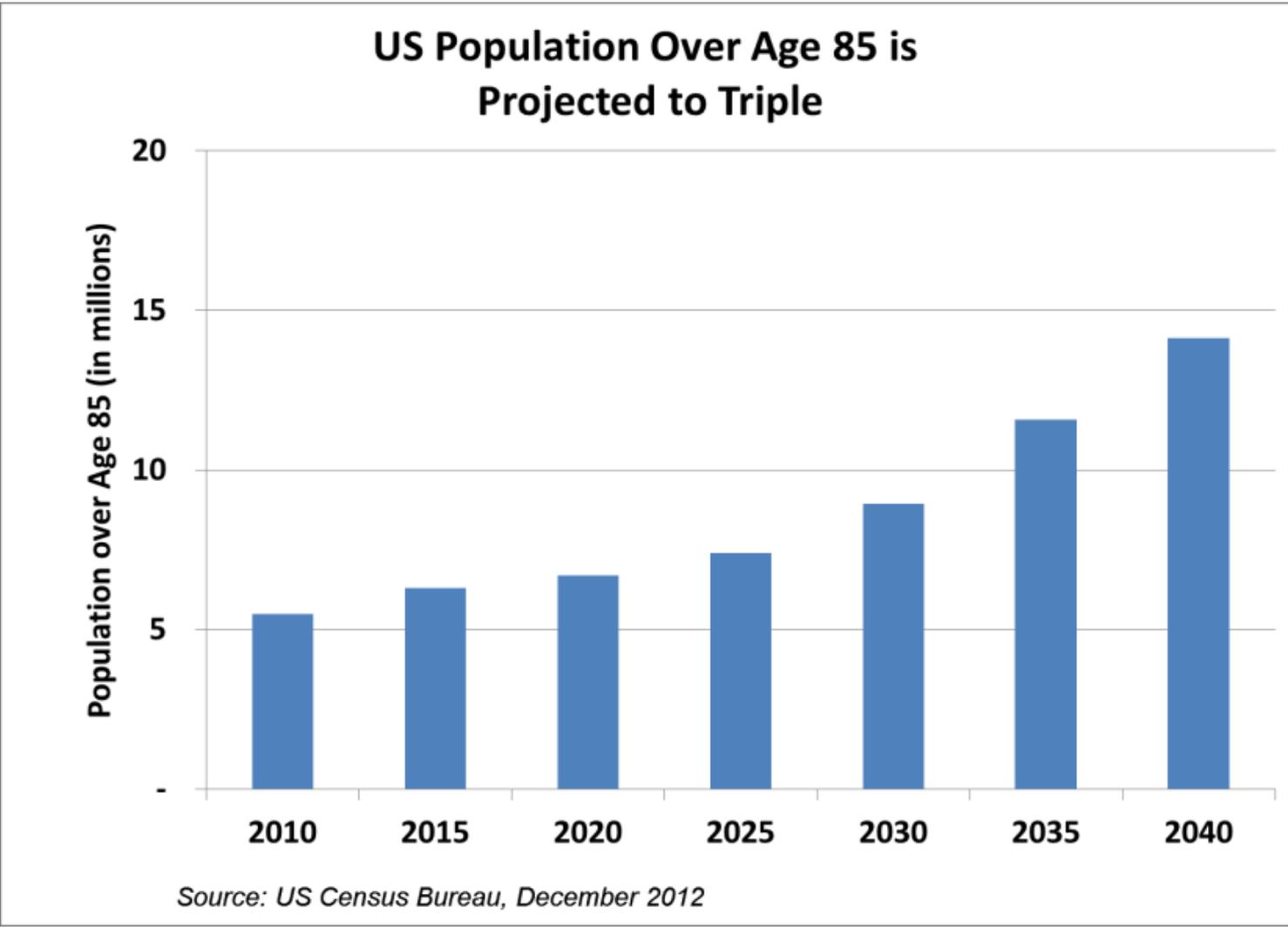


EB-5 机遇—与美国总人口对比，美国老年人口增长率

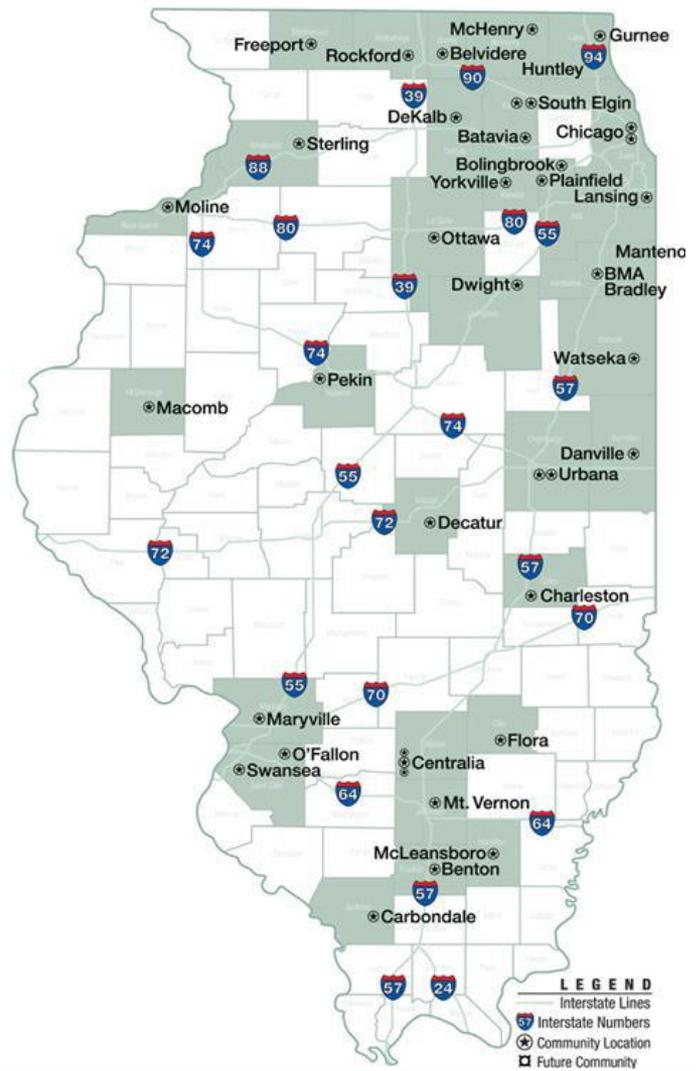
对比美国总人口，老年人口预计以4倍的速度增长



EB-5 机遇 – 老人住宅区 – 人口增长趋势



EB-5机遇 – 老人住宅区 – BMA目前拥有的内容



EB-5机遇 – 老人住宅区—图片



Heritage Woods of Gurnee
Affordable Assisted Lifestyle Community for Adults 65 & Older of All Incomes

VIP Grand Opening Ribbon Cutting
October 17, 2012

EB-5 机遇 – 林肯公园混合使用发展/ 学生住宅

Baker开发公司林肯公园项目— 8000万美元混合式学生公寓及零售 开发项目

总计就业机会	379
合格优先就业型移民签证方案总计	1850万
目标就业区	Yes
目标优先就业型移民签证总额	1500万
总项目成本	6150万
总项目纯经营收入—保持稳定	410万
预计项目价值---保持稳定	8110万
住宅单元	200
零售平方英尺数	16,000
开工日期	July 2014
竣工日期	Dec 2015

• 项目亮点

- 芝加哥的最佳区位—林肯公园
- 整个芝加哥该地段公寓及零售空置率最低
- 伊利诺斯州平均收入最高的地区之一
- 对新项目的高需求—在未来几年仅有几个新的住宅区发展
- 大量学生住房人口——近25000名学生入学
- **经验丰富的开发商**—持有者已取得和开发建设超过30亿的房产
- 在邻域成功发展和经营取得良好的投资回报
- 当地政界关系强劲
- **EB-5方案退出计划—销售**

林肯公园项目- 初步就业分析

创造就业机会			
	直接的	间接的	总计
工程造价(\$35,315,010)	--	355.3	355.3
居住者改善(\$783,350)	--	7.9	7.9
建筑和工程成本(\$1,471,560)	--	15.9	15.9
就业总人数	--	379.1	379.1

*创造就业数据是初步的,还没有给美国移民局提交以及还没有被美国移民局批准作为官方数据



林肯公园- #1 芝加哥邻域- 最低空缺

零售业空缺- 芝加哥邻域

次市场	空缺	租金要价(每平方英尺每年度)
林肯公园	4.4%	\$30.55
芝加哥河北岸	4.6%	\$35.31
黄金海岸	4.7%	\$32.26
西北城市	5.5%	\$17.93

公寓空缺-芝加哥邻域

次市场	空缺	租金(每个月)
林肯公园	1.6%	\$1,518
芝加哥东南部	4.6%	\$981
芝加哥河北岸	4.7%	\$1,911
环路	5.5%	\$1,953

EB-5机遇 – 林肯公园混合使用发展- 效果图



EB-5潜在机遇 – 特许经营连锁饭店

特许经营饭店扩展

创造就业机会数	20 -- 30
EB-5方案投资总额—每处	50万—100万美金
目标就业区指定	确定
总项目成本—每处	75万—100万美金

- 项目亮点
- 具有国际知名度的品牌寻求扩展店面：
 - 加州邓金甜甜圈扩展计划
 - 芝加哥汉堡王扩展项目
 - 火焰披萨店（椒盐脆饼的发明者创立）全国扩展计划
 - 火焰鸡（韩国烧烤快餐店，已有200家分店）以及其他亚洲食品中西部扩展计划
- 为单独投资或小群体投资者提供好机会
- 可靠的EB-5方案投资—与投资数相比，就业机会非常高

