



SEC

OFFICE of INVESTOR
EDUCATION and ADVOCACY

투자 경보—투자 사기 이민 투자 프로그램에 팽배

U.S. Securities and Exchange Commission's Office of Investor Education and Advocacy 그리고 미국 시민 이민 서비스는 동시에 "EB-5" 라 불리우는 이민 투자 프로그램을 통해 개인 투자자들을 속이는 사기 투자 프로그램에 대한 경보를 발행한다.

U.S. Securities and Exchange Commission's ("SEC") Office of Investor Education Advocacy 그리고 U.S. Citizenship and Immigration Services ("USCIS")는 ("EB-5")라는 이민투자 프로그램을 통해 법적 미국 영주권을 찾는 외국 국적을 가진 투자자들을 노리는 사기 이민 투자에 대해 경계를 두고 있다.

EB-5 프로그램을 관리하는 USCIS 와의 밀접한 협력으로, SEC 는 EB-5 를 통해 발생하는 사기 행각을 멈추기 위해 긴급 조취령을 취하여 왔다.

EB-5 프로그램은 이 국가에서 일자리를 창출할수 있는 투자 능력을 검증할수 있는 특정의 외국 투자자들에게, 미국 법적 영주권을 받을수 있는 잠재적 길을 제공한다. 사업체 소유자들은 "regional centers(지역 센터들)" 라 지정받기 위해 USCIS 을 통해 EB-5 프로그램에 신청한다. 이 지역 센터는 안전 보장과 관련된 "새로운 상업체" 투자 기회들을 제공한다. EB-5 를 통해 특정 액수의 돈을 투자하는 외국인 투자자는 위험의 부담을 가지게 되며, 미국에서 최저 숫자의 직업 창출과 유지를 하며, 조건적 법적 영주권을 신청할수 있는 자격을 가지게 된다. 2 년의 조건적 영주 기간이 끝나갈때쯤, 만약 직업 창출 조건들을 맞추었다면, 외국인 투자자는 법적 영주권에 있는 조건부들을 없애도록 신청 할수 있는 자격을 가지게 된다. 그러나 EB-5 를 통해 투자를 하는 외국인 투자자들은, 비자나 또는 미국의 법적 영주권자가 되는 것을 보장 받는 것은 아니다. 더 자세한 정보는 USCIS 의 웹 사이트 www.uscis.gov. EB-5 이민 투자 섹션을 읽기 바란다.

USCIS 에 의해 지역센터로 지정된 사업체라는 사실이 USCIS, SEC, 다른 정부기관에 의해 그 사업체가 제공하는 투자들이 검증 되었다는 뜻은 아니며, 그 투자들의 질에 대한 시각을 제공하는 것도 아니다. SEC 그리고 USCIS 는 EB-5 프로그램이 가질수 있는 사기 위험 제공을 할수 있는 잘못된 사용법의 대한 위험에 대해 견제하고 있다. 최근 소송, *SEC v. Marco A. Ramirez, et al.*,에서 SEC 그리고 USCIS 는 거짓 투자 행각을 막기 위해 협력해 왔다. SEC 에 의하면 USA Now regional

center 를 포함한 피고인들은 투자자들에게 5%의 리턴을 거짓 보장하며 또한 EB-5 비자를 받을수 있는 기회에 대해 약속했다고 했다. 홍보자들을 지역 센터가 USCIS 에 의해 지정된 곳이라며 투자자들에게 거짓 홍보 했다. SEC 는 피고자들이 투자자들에게 USCIS 가 EB-5 를 위한 사업체를 승낙하는 기간동안 그들의 돈이 에스크로에 있을 것이라고 말했으며, 피고자들은 투자자들의 투자 금액을 그들의 개인 사용, 예를 들면 케이준 식당 운영비로 사용했다고 했다.

SEC 의 소송에 의하면 투자자들은 USA Now regional center 를 통한 투자를 통해 조건부 비자조차 받지 못했다고 했다.

또 다른 소송, *SEC v. A Chicago Convention Center, et al.*, 에서 SEC 와 USCIS 는 156 백만달러에 사기 투자를 멈추도록 했다. The SEC 는 한 개인과 그의 회사가 "World's First Zero Carbon Emission Platinum LEED certified"로 승낙된 호텔과 시카고에 위치한 컨퍼런스 센터 포함 이 사업체 빌딩이 모든 필요한 승가를 받았으면 여러 다른 호텔 체인들에 의해 서포트 받고 있다고 투자자들을 모으기 위해 오보 하였다고 했다. SEC 의 불평에 의하면, 피고인들은 투자자들에게 만약 그들의 EB-5 비자 서류가 거절 당했을시에는 어느 종류의 투자 신청비들을 되돌려 주겠다고 약속했다고 한다. 피고인들 USCIS 가 비자 신청을 검증하기도 전에 90 프로의 신청비를 개인 사용을 포함해 사용했다.

다른 투자와 마찬가지로, EB-5 관련된 종류의 투자는 확실한 연구가 중요하다. 다음 단계를 밟으라:

- **지역 센터가 USCIS 에 의해 지정된 곳인지 확인하라.**

만약 지역센터를 통해 투자 하기를 원한다면, 현재 지역센터 리스트를 USCIS 의 웹을 통해 확인하라. www.uscis.gov. 만약 지역 센터가 리스트에 없다면, 깊은 주의를 기울이기를 바란다. 또한 비록 리스트에 포함되어 있다 하더라도, USCIS 는 지역 센터를 공적으로 허가하였다거나 그것이 제공하는 투자에 대해 검증 하였다는 것이 아니라는 것을 이해하길 바란다.

- **USCIS 에 제공한 서류에 대해 복사본을 받아라.**

지역 센터는 USCIS 의 승낙과 지정을 받기 위해 첫 서류 (Form 1-924)를 신청해야 하며, 또한 연말 결산 정보 수집 부록(Form I-924A) 을 내야 한다. 지역 센터에 이 서류들과 부록 서류들의 복사본을 제공 해 달라고 요구하라.

- **투자 정보에 대해 편집물(글)을 요구하라.**

투자 자료 또는 개인 투자에 대한 복사본을 제공자에게 요구하라. 그 자료들을 신중하게 살피고 비슷한 프로젝트들과 비교, 연구하며 프로포절을 보기를 바란다. 질문이 있다면 질문하라. 만약 그 자료물의 정보에 대해 이해가지 않는다면 또는 제공자가 요구하는 만큼 답하려고 하지 않고, 답변 하지 않는다면 투자를 하지 마라.

- **홍보자들이 월급을 받는지 물어보라.**

만약 관련되지 않은 컨설턴트, 변호사, 또는 기관이 이 투자를 승낙하거나 제안하였다면, 이 투자 제안 관련 얼마만큼의 액수 또는 어느 종류의 이익을 받는지 물어보라. 홍보자들이 제공하는 일정하지 않은 정보와 투자 제안 정보, 제공자로 부터 오는 사적 제안 정보에 대해 의심을 해 보라.

- **능동적으로 정보를 살펴보라.**

투자에 대해 이야기 하는 것들이 진실인지 확인하라. 예를 들면, 만약 투자가 부동산 사업과 관련이 되어 있다면, 도시의 기록을 찾아서 제공자가 합법적인 절차와 허가를 받았는지 그리고 땅과 부동산에 해당하는 세금 증명서가 맞는지 확인하라. 만약 다른 회사가 그 프로젝트에 허가를 내준 것이라면, 그에 해당하는 회사에 직접 찾아가 확인을 받으라.

- **구조 정리 위험에 대해 알아보라.**

아직 기반과 사업금이 세워지지 않아서 투자금을 빌려서 세워져 나가는 새로운 사업체에 투자를 하는 것이 라는 점을 이해하라. 만약 투자자에게 원리금이 연결되는 것이라면 투자금 서류와 제안문을 아주 꼼꼼하게 읽어보기를 권유한다.

- **부동산 주주가 가지고 가는 돈에 대해 생각해 보라.**

EB-5 지역 센터 주인과 부동산 주주들은 보통 자신이 관리하는 프로젝트에 원금을 투자한다. 만약 지역 센터 주인과 주주들이 프로젝트에 투자를 하지 않는다면, 분명 그들이 가지고 가는 수입은 그 프로젝트의 성패와 관련이 없는 것일 것이다.

- **사기 위험의 신호들을 경계하라.** 다음의 사기 신호들이 보이는지 경계하라:

- **비자를 약속한다거나 법적 영주권자를 만들어주겠다는 약속**

EB-5 를 통한 투자는 조건적 비자를 받을수 있는 자격을 신청할수 있도록 한다. 그러나, USCIS 가 신청자에게 조건적 비자나 합법적 영주권을 받을수 있도록 하는 조건을

제거하는 것을 보장하는 것은 절대 아니다. USCIS 는 각각의 케이스를 꼼꼼하게 살펴보고 조건들이 합법적 규율에 해당하지 않는다면 자격을 거절한다. 시간에 맞추어 나오는 비자와 영주권을 보장하는 것은 사기 위험 신호이다.

- **보장된 투자금 확보 또는 실패 확률이 없음을 보장하는 것**

EB-5 를 통해 투자된 돈이 성과를 얻기 위해서는 반드시 위험에 놓이게 마련이다. 만약 당신이 보장된 투자금의 성과와 당신이 투자한 만큼 돈을 돌려받을수 있다면, 의심하라.

- **과하게 지속적으로 주어지는 투자 성과**

투자는 시간의 경과에 따라 오르고 내리게 마련이다. 특히 큰 성과를 주는 투자라면. 전체적 시장의 현실과 상관 없이 지속적으로 높은 투자 성과를 얻고, 보장 할수 있다고 홍보한다면 의심해 보라.

- **비등록 투자**

비록 지역 센터가 USCIS 에 의해 지정된 곳이라 하더라도, 대부분의 새로운 사업체 투자 기회들은 SEC 또는 어떤 정부 규제에 등록된 것이 아니다. 만약 제공되는 기회가 비등록 되어있다면, 제공자는 등록을 요구하는 사업체의 중요 정보, 사업 아이템, 서비스 그리고 경영에 대해 투자자들에게 정보 제공을 할수 없을 것이다. 이와 같은 경우에는, 투자자는 투자 기회가 합법적이라는 것을 확인하기 위해 회사에 대해 더 많은 정보를 얻어야 할것 이다.

- **비등록 판매자**

정부와 주정부 보호법은 투자 전문가 그리고 투자를 팔고 사는 그들의 회사에 등록을 요구하고 있다. 지정된 지역 센터라는 점이 반드시 이 조건을 맞추는 것은 아니다. 대부분의 사기 투자 계획은 비등록된 개인과 비등록 회사들이 관련되어 있다.

- **동일한 개인들에 의해 운영되는 여러 회사**

일부 EB-5 지역 센터 투자는 동일한 인물들에 의해 운영되는 다른 이름의 회사 구조를 가지고 있다. 그러한 경우 일시, 이자금이 최저가 되어, 이자금 폭리가 나오지 않도록 확인하라.

만약 EB-5 를 통해 하는 당신의 투자가 사기 보호를 제공하는 것으로 나타난다면, 당신은 당신의 투자금뿐아니라 미국에서 법적 영주권자의 길로도 모두 잃게 된다. **당신의 투자금과 미국의 법적 영주권자가 되기를 원하는 희망을 신중하게 EB-5 제공 투자에 앞서 결정 하길 바란다.**

USCIS 그리고 SEC 은 지난 수년동안 EB-5 프로그램의 높은 신뢰성을 쌓기 위해 긴밀히 협력해 왔다. 두 기관은 소송 관련 그리고 계획적 단계들, 그리고 공적 협력 프로그램 을 통해 EB-5 제공자와 투자자들에게 이러한 문제들에 관한 경계를 높이기 위한 것들에 협력해 왔다. 이 투자 경보도 또한 우리가 EB-5 프로그램의 신뢰성을 쌓기 위해 협력하는 예이다.

더 많은 정보들은

- 영어로 문서를 읽기 원한다면,
sec.gov/investor/alerts/ia_immigrant.htm.
- 중국어로 문서를 읽기 원한다면(만다린),
sec.gov/investor/alerts/ia_immigrantch.pdf.
- 스페니쉬로 문서를 읽기 원한다면,
sec.gov/investor/alerts/ia_immigrantsp.pdf.
- SEC Press Release: *SEC v. Marco A. Ramirez, et al.*,
에 관한 문서는 sec.gov/News/PressRelease/Detail/PressRelease/1370539854731.
- SEC Litigation Release: *SEC v. A Chicago Convention Center, et al.*,
에 관한 문서는 sec.gov/litigation/litreleases/2013/lr22615.htm.
- SEC Investor Alert: Social Media and Investing – Avoiding Fraud,
에 관한 문서는 sec.gov/investor/alerts/socialmediaandfraud.pdf.
- SEC Investor Bulletin: Affinity Fraud,
에 관한 문서는 sec.gov/investor/alerts/affinityfraud.pdf.
- SEC Article: Avoiding Fraud,
에 관한 문서는 Investor.gov/investing-basics/avoiding-fraud.

사기 위험에 대해 신고를 하고 싶으시거나, 질문 또는 당신의 투자, 투자 계좌, 또는 투자 전문가에 대한 문제를 신고 하고 싶다면, <http://www.sec.gov/complaint/select.shtml> 를 방문하기를 바란다.

SEC Office of Investor Education and Advocacy 로 부터 최신 투자 경보문과 게시물을 받고 싶으시다면 sec.gov/rss/investor/alertsandbulletins.xml 에 RSS 피드에 신청을 하거나, sec.gov/news/press/subscribe_updates.htm 에 이메일 신청을 하기를 바란다. 또한 Twitter @SEC_Investor_Ed 에서 트위터를 팔로우 할수 있으며, Investor.gov, SEC 의 웹사이트를 방문하여 개인 투자자들에 주어지는 정보를 볼수도 있다.

http://www.sec.gov/investor/alerts/ia_immigrantko.pdf

Office of Investor Education and Advocacy 는 이 정보를 투자자들에게 서비스로 제공한다. 이것은 법적 설명 또는 SEC 정책의 서문도 아니다. 특정법 또는 정책 서류 관련 용어 질문이었다면, 보호법 관련을 전공한 변호사와 상의할것을 권유한다.