



**ABC**

Asset Building for  
Communities of Color

Funding provided by Wells Fargo



# Acquisition Capital for Small Businesses & Non-profits

LISC LA's Asset Building for Communities of Color (ABC) program was created to help small businesses owned by people of color in Los Angeles County grow their companies, build wealth, avoid displacement, and create jobs.

ABC's Acquisition Capital product provides low-cost, flexible financing to qualifying small businesses and nonprofits for the acquisition of commercial properties for business needs, including office space and/or retail purposes.

## Flexible Financing

Eligible for-profit and nonprofit 501(c)(3) entities in Los Angeles County may receive performance-based, low-cost flexible financing for up to 20% of the purchase price of a commercial property, not to exceed \$500,000, at 0% interest.

## Financing Terms

Amount	: Up to 20% of purchase price (\$100,000 - \$500,000)
Interest	: 0.00% per annum
Collateral	: No collateral required
Repayment & Term	: Flexible
Closing Costs	: 3% of financing, payable at closing*
Disbursement	: Lump sum paid at closing

\*Recipient may be responsible for paying LISC's legal fee of up to \$3,000 for preparation of legal documents associated with the documentation of the Flexible Project Financing. No guarantees are required, unless the Subject Property will be acquired by a real estate holding company affiliated with Recipient's operating business entity, subject to LISC's review and approval.

**LISC LA**

## Eligibility Criteria

Applicants must be for-profit or non-profit 501(c)(3) entities based in LA County that have filed as corporations, limited liability companies, or partnerships. Sole proprietors are not eligible. Applicants must:

- Have at least two years of operating history
- Have at least two years of tax returns for the business
- Be referred to LISC by an approved referral partner
- Use the Subject Property during the term of financing for the conduct of its business/operations
- Identify additional financing to cover the remaining costs of the acquisition. Flexible financing will only be provided if all such financing is documented and funded at closing.

## Required Submission Documents

- Business entity formation documents
- A business plan and financial statements
- Projected cash flow and budget
- Status of other acquisition financing requests
- Other items as requested by LISC

## Required Disbursement Documents

- IRS W9 Form and ACH Form
- Disbursement Request Form
- Signed Financial Report
- Title Insurance/Documentation for Subject Property
- Third Party Lender's Note and Lien Instrument
- Other items as determined by LISC



## Eligible Assets

Businesses must use Acquisition Capital financing to purchase for-sale commercial property in Los Angeles County, subject to the review and approval of LISC, with a minimum purchase price of \$500,000. Recipient must use all or a portion of the property for its own business.

## Evaluation Process

Financing requests will be evaluated based upon an equitable selection process, including, but not limited to the following:

- Business history
- Revenue projections for the Subject Property
- Property location and community impact, including potential area benefits and job creation
- Historically underinvested communities
- Neighborhood characteristics, including unemployment rate and poverty rate
- Inclusion of those historically impacted by racial, wealth, health, and opportunity gaps by virtue of their race, gender, or ethnic identity

## Contact

Diana Reyes, LISC LA Program Officer  
Email: [dreyes@lisc.org](mailto:dreyes@lisc.org)

## **ADDITIONAL TERMS & CONDITIONS**

In order for LISC to confirm that the use of financing furthers LISC's charitable purpose, during the term of financing:

Recipients will be required to use their good faith efforts to create new quality jobs on the Subject Property. Applicants that commit to hiring individuals that currently reside or work in the Subject Property's neighborhood and that self-identify as an underrepresented and/or disadvantaged persons will be weighted more favorably.

Recipients will be eligible to receive up to 100 hours of tailored one-on-one technical assistance before, during, and after the acquisition process. Technical assistance providers will be identified by LISC.

Recipients will be required to meet with LISC, or another approved technical assistance provider designated by LISC, at least quarterly during the term of financing. During each meeting, the Recipient will be required to confirm proof of ownership and otherwise report on the use of the Subject Property in the conduct of its business/operations.

Recipients will be required to file and provide annual tax returns for each year during the term of financing.

Recipients will be required to submit yearly demographic and program reporting data on a template as provided by LISC.

The foregoing summary of terms is for discussion purposes only and does not constitute a commitment by LISC to provide financing on these or any other terms and does not create a legally enforceable obligation on LISC. This summary of terms does not set forth all of the terms and conditions that would be part of this financing program. Providing any financing will be conditioned upon, among other things, a satisfactory review of due diligence materials by LISC, and the execution of documents evidencing the financing, satisfactory to LISC.

Applicants are advised to consult with their own tax professionals and/or legal counsel to ascertain the tax impact of any financing that may be provided under this program. LISC will issue a Form 1099 for any financing provided under this program at the point of forgiveness. All taxes associated with the acceptance and/or use of financing under this program are the sole responsibility of the individual Recipient.







**ABC**

Asset Building for  
Communities of Color

Funding provided by Wells Fargo



**Capital de Adquisición para Pequeñas**

**Empresas y Organizaciones Sin Fines de Lucro**

El programa de Creación de Activos para Comunidades de Color (“ABC”) de LISC LA fue creado para ayudar a las pequeñas empresas propiedad de personas de color en el condado de Los Ángeles a hacer crecer sus empresas, generar riqueza, evitar el desplazamiento y crear empleos.

El producto Capital de Adquisición de ABC brinda financiamiento flexible y de bajo costo a empresas y organizaciones sin fines de lucro que califican para la adquisición de propiedades comerciales para necesidades comerciales, incluyendo el espacio de oficinas y/o fines comerciales.

### **Financiamiento Flexible**

Las entidades sin fines de lucro 501(c)(3) o con fines de lucro elegibles en el condado de Los Ángeles pueden recibir financiamiento flexible de bajo costo basado en el desempeño de hasta el 20% del precio de compra de una propiedad comercial, que no exceda los \$500,000, al 0% de interés.

### **Condiciones de Financiación**

Monto	: Hasta el 20% del precio de compra (\$100,000 - \$500,000)
Interés	: 0.00% anual
Garantía	: No se requiere garantía
Repago	: No se requiere ningún repago durante el plazo de financiación si se han cumplido ciertas condiciones
Costos de Cierre	: 3% del financiamiento, pagadero al cierre*
Desembolso	: Suma global pagada al cierre

\*El Beneficiario puede ser responsable de pagar los la tarifa legal de LISC de hasta \$3,000 por la preparación de los documentos legales asociados con la documentación del Financiamiento Flexible del Proyecto. No se requieren garantías, a menos que la Propiedad en Cuestión sea adquirida por una sociedad de cartera de bienes raíces afiliada a la entidad comercial operativa del Beneficiario, sujeto a la revisión y aprobación de LISC.

## Criterio de Elegibilidad

Los solicitantes deben ser entidades sin fines de lucro 501(c) (3) o con fines de lucro con sede en el condado de Los Ángeles que se hayan presentado como corporaciones, sociedades de responsabilidad limitada o sociedades. Los propietarios únicos no son elegibles. Los solicitantes deben:

- Tener al menos dos años de historial operativo
- Tener al menos dos años de declaraciones de impuestos para el negocio
- Ser referido a LISC por un socio de referencia aprobado
- Utilizar la Propiedad en Cuestión durante el plazo de financiación para la realización de sus negocios/operaciones
- Identificar financiamiento adicional para cubrir los costos restantes de la adquisición. El financiamiento flexible solo se proporcionará si todo ese financiamiento está documentado y financiado al cierre.

## Documentos de Envío Requeridos

- Documentos de formación de entidad comercial
- Un plan de negocios y estados financieros
- Flujo de caja y presupuesto proyectados
- Estado de otras solicitudes de financiación de adquisiciones
- Otros artículos solicitados por LISC

## Documentos de Desembolso Requeridos

- Formulario W9 del IRS y formulario ACH
- Formulario de Solicitud de Desembolso
- Informe financiero firmado
- Seguro de título/Documentación para la Propiedad en Cuestión
- Pagaré del prestamista tercero e instrumento de gravamen
- Otros artículos según lo determine LISC

### Contacto

Diana Reyes, oficial de programa de LISC LA  
Correo electrónico: [dreyes@lisc.org](mailto:dreyes@lisc.org)



## Activos Elegibles

Las empresas deben utilizar el financiamiento de capital de adquisición para comprar propiedades comerciales para la venta en el condado de Los Ángeles, sujeto a la revisión y aprobación de LISC, con un precio de compra mínimo de \$500,000. El Beneficiario debe utilizar la totalidad o una parte de la propiedad para su propio negocio.

## Proceso de Evaluación

Las solicitudes de financiamiento se evaluarán en base a un proceso de selección equitativo, que incluye, entre otros, lo siguiente:

- Historia comercial
- Proyecciones de ingresos para la Propiedad en Cuestión
- Ubicación de la propiedad e impacto en la comunidad, incluidos los beneficios potenciales del área y la creación de empleo
- Comunidades históricamente subinvertidas
- Características del vecindario, incluida la tasa de desempleo y la tasa de pobreza
- Inclusión de aquellos históricamente afectados por brechas raciales, de riqueza, de salud y de oportunidades en virtud de su raza, género o identidad étnica

## TÉRMINOS Y CONDICIONES ADICIONALES

Para que LISC confirme que el uso de financiamiento promueve el propósito caritativo de LISC, durante el plazo de financiamiento:

Se requerirá que los Beneficiarios utilicen sus esfuerzos de buena fe para crear nuevos empleos de calidad en la Propiedad en Cuestión. Los solicitantes que se comprometan a contratar a personas que actualmente residan o trabajen en el vecindario de la Propiedad en Cuestión y que se identifiquen a sí mismos como personas subrepresentadas y/o desfavorecidas tendrán una ponderación más favorable.

Los Beneficiarios serán elegibles para recibir hasta 100 horas de asistencia técnica personalizada antes, durante y después del proceso de adquisición. Los proveedores de asistencia técnica serán identificados por LISC.

Se requerirá que los Beneficiarios se reúnan con LISC, u otro proveedor de asistencia técnica aprobado y designado por LISC, al menos trimestralmente durante el plazo de financiamiento. Durante cada reunión, el Beneficiario deberá confirmar la prueba de propiedad, o reportar sobre el uso de la Propiedad en Cuestión en la realización de sus negocios/operaciones.

Los Beneficiarios deberán presentar y proporcionar declaraciones de impuestos anuales para cada año durante el plazo de financiamiento.

Los Beneficiarios deberán enviar datos de informes demográficos y de programas anuales en una plantilla proporcionada por LISC.

El resumen de términos anterior es solo para fines de discusión y no constituye un compromiso por parte de LISC para proporcionar financiamiento en éste o en cualquier otro término y no crea una obligación legalmente exigible a LISC. Este resumen de términos no establece todos los términos y condiciones que serían parte de este Programa de financiamiento. La provisión de cualquier financiamiento estará condicionada, entre otras cosas, a una revisión satisfactoria de los materiales requeridos por parte de LISC y la evidencia de la utilización del financiamiento de manera satisfactoria por parte de LISC.

Se recomienda a los solicitantes que consulten con sus propios profesionales de impuestos y/o asesores legales para determinar el impacto fiscal que el financiamiento pueda ocasionar. LISC emitirá un Formulario 1099 por cualquier financiamiento proporcionada bajo este programa en el momento de la condonación. Todos los impuestos asociados con la aceptación y/o el uso de financiamiento bajo este programa son responsabilidad exclusiva del Beneficiario individual.