

增长基金

投资者演示

RIVERVIEW
CAPITAL

GREENONE
CAPITAL



内容

1. 投资
2. 为什么选择葡萄牙
3. 黄金签证
4. 基金
5. 合作伙伴



投资



投资

概述

基金

Green One Capital 是一家位于葡萄牙的风险投资公司，获得葡萄牙证券市场委员会（CMVM）的牌照，编号为137415。

Green One Capital推出了Optime增长基金（在葡萄牙证券市场委员会注册，编号为1618），该基金主要投资于在葡萄牙房地产和酒店业经营的公司，Riverview Capital为基金发起人。

该基金的设立是为了满足投资者对与国际知名住宅和酒店业品牌联合开发的高质量项目投资的需求。

这对旨在通过更快、更简单、专业管理和多样化的替代方式获得公民身份的投资者来说是一个机会，其目标收益也很有吸引力。

关键点

一亿欧元

最大基金规模

8年

基金期限

4-6个

目标项目

7%

目标回报¹

5%

每年的目标分配²

(1) 从投资的第3年开始，5%的年息+基金到期时的潜在上涨回报。
(2) 从第3年开始。

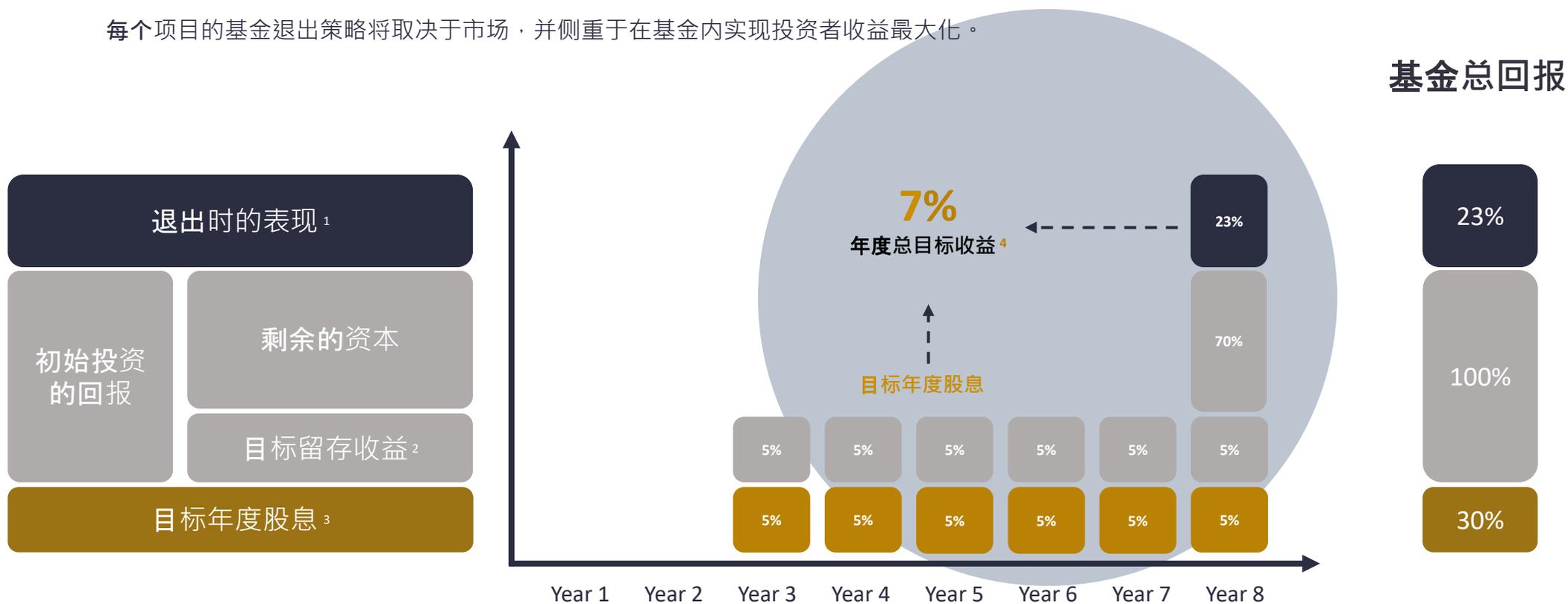


投资

概述

基金的原则是以投资者的年度分配为基础，并保留额外的收益以确保偿还投资者的初始投资。此外，基金投资者在每项投资退出时参与相关资产**30%的业绩**。

每个项目的基金退出策略将取决于市场，并侧重于在基金内实现投资者收益最大化。



(1) 退出时的业绩基于基金到期时与业绩有关的30%的利润参与。
(2) 每年从收益中提取5%的保留基金，存放在基金托管账户。从投资的第3年开始。
(3) 从投资的第3年开始，每年有5%的息券。
(4) 基于未来预测的预期目标收益。



投资

投资对比

与投资房地产相比，投资于增长基金是最有效和最实惠的投资。

10%

减少所需的初始资本
(投资+预付资本)

4x

更高的投资回报率

	增长基金	财产
最初投资	€500,000	€500,000
IMT (产权转让费)	0%	(6.5%) €32,500
印花税	0%	(0.8%) €4,000
登记和公证费用	0%	(0.2%) €1,000
家具	€0	€15,000
前期费用总额	€0	€52,000
预计年汇报 ¹	€33,204 (7%)	€20,000 (4%)
IMI (年度市政税)	0%	(0.3%) €1,500
物业管理+租赁费	0%	(20%) €4,000
个人所得税	€0	(28%) €5,600
年度总成本	€0	€11,100
年度净收入	€33,204	€8,900
投资回报	53%²	13%²

(1) 预期的投资者回报。
(2) 假设8年的基金到期



投资

塔古斯公园，希尔顿酒店

一个投资于全新的、无与伦比的供应葡萄牙最大的技术中心之一的位置的机会。

全球领先的酒店集团。

尽管发生了疫情并对酒店业产生了影响，但希尔顿在全球范围内开设了100多家酒店，品牌的实力得到了加强。

地理位置优越，靠近里斯本的壮观海滩和辛特拉的历史中心。

塔古斯公园希尔顿酒店将提供120间便利和豪华的客房，是一个无与伦比的商务和休闲住宿地点。

休息和放松 领先的食物和饮料 - 全天候餐饮和行政酒吧。





投资

概述

地点

塔古斯公园代表了葡萄牙最令人兴奋的企业发展区域之一，也是奥伊拉斯谷的所在地--葡萄牙一些最大的国内和国际公司的所在地。

- 奥伊拉斯是里斯本发展最快的城外商业、商务、住宅和休闲郊区
- 里斯本以西16公里处
- 可立即到达交通网络和里斯本国际机场（19公里）

关键点

2022年3季度

开始建设

120

总房间数

2100万欧元

项目总成本





投资

奥伊拉斯山谷

环境友好型 - 奥伊拉斯市大量投资，污染指数为6.9（里斯本为31.7）。
资料来源：Numbeo 2019

可持续性 - 独特的机会，其愿景是成为一个可持续的、以生态为主导的发展，在一个自然美景的地区。

安全社区 - 塔古斯公园希尔顿酒店提供的社区生活，市内犯罪率为24.6%（里斯本为38%；葡萄牙为32.4%）。

投资需求 - 奥伊拉斯的住宅和商业房地产需求量大，供应不足。

美学环境 - 坐落在一个独特的自然风景区，俯瞰辛特拉山脉（联合国教科文组织世界遗产中心）安静而宏伟的山坡。奥伊拉斯的城市绿地面积在市政区域内有15公顷。

成长性 - 埃拉斯地方当局和埃拉斯河谷继续吸引和推动葡萄牙的FDI（外国直接投资），许多世界知名的品牌都选择这里作为他们的基地。



Hilton
HOTELS & RESORTS



投资

锁定项目 - Biotel, Grândola

BIOTEL坐落在一个占地50公顷的未开发的葡萄牙景观区内，是一个由50多个别墅和小屋组成的度假村—该项目可提供一个令人兴奋的建筑体验，在整个葡萄牙地区具有无与伦比的优势。该项目非常强调生物多样性，使游客能够同时享受和保护他们周围的独特环境。

BIOTEL距离附近的Grândola镇只有5分钟的车程，距离海滩也只有20分钟的车程，其偏远程度引人注目，可以看到起伏的乡村全景。投资者可以从高达25,000平方米的开发项目中获益，包括200多个床位，徒步旅行和瑜伽疗养，以及一个公共的HUB综合体，包括水疗、游泳和高质量的食物和饮料供应。



投资

关键点

2400万欧元

项目总成本

50公顷

总面积

50+

别墅和小屋

200+

卧室



投资

储备项目——Quinta do Lago

该地块位于葡萄牙南部阿尔加维海岸的 Quinta Do Lago 豪华住宅开发区，坐落在一条安静的胡同尽头的成熟树木中，可欣赏到屡获殊荣的高尔夫球场和远处湖泊的景色。该方案有一个倾斜的场地，我们认为这是一个机会，可以在多个层次上创造不同的空间，所有空间都充满了自然光并可以进入户外。

从摩尔式建筑中汲取灵感，这个概念是创造一系列连接室内空间和室外空间的分层拱门。游泳池的定位和该方案的主要建筑形式都仔细考虑了太阳的方向和场地的坡度。



投资

关键点

850万欧元

项目总成本

2086平方米

总面积

1000平方米

内部总面积



为什么选择葡萄牙



为什么选择葡萄牙

关键点



最适合外籍人士居住的国家第一名
(InterNations)



最佳全球护照第五名
(Henley & Partners)



最适合居住和享受退休生活的国家
(Forbes)

世界上第四最和平的国家
(Global Peace Index)



连续第三年获得 "全球领先目的地" 称号
(World Travel Awards)



国际上公认的
最佳欧洲黄金签证项目





为什么选择葡萄牙

关键点



全球第 17 位最佳医疗保健系统
(World Index of Healthcare Innovation)



拥有两所“三皇冠”学校的强大教育体系
(AACSB, EQUIS and AMBA accreditation)



与其他欧洲国家相比，生活成本低

世界第四适合退休的国家
(Global Retirement Index)



最适合工作、最适合数字游民的国家
(Work-from-Anywhere Index)



丰富的文化遗产





为什么选择葡萄牙

经济背景

葡萄牙对疫情的反应是及时。政府实施了支撑经济和支持公司和家庭的措施，包括工资/就业支持、延迟缴税、无息贷款偿还、信贷担保计划。

经济指标

Moody's 对未来2年的估计证实了2021年开始的复苏的延续性。

	2021	2022	2023
GDP	+4.1%	+5%	+2.1%
投资率	+6.6%	+5.1%	+3.7%
失业率	7.2%	7.1%	6.7%
通胀率	0.9%	1%	1.1%
出口率	+6.9%	+6.2%	+5.3%

葡萄牙住宅市场表现

在COVID-19大流行病发作期间，葡萄牙的房价到2020年第二季度同比增长了+8.2%（国家统计局）。在COVID-19期间，葡萄牙的涨幅在欧盟中排名第五，为7.8%（欧盟统计局）。

2016	2017	2018	2019	2020	2021
+6.9%	+7.9%	+12.2%	+9.2%	+7.8%	+6.6%

年度住宅物业价格变化（国家统计局）



黄金签证



黄金签证

多重国籍提供了流动的自由，选择和安心的生活，旅行和促进世界各地的业务。

"欧洲公民身份

永久居留权

终身机会..."

免签证穿越欧洲，申根区的26个欧盟国家（只要获得黄金签证）。

要求在整个投资期间，每年只需在葡萄牙停留7天

要求至少保留5年的投资

拥有居留卡至少5年后可申请永久居留权或公民权

扩展到家庭成员（配偶、父母、子女）的福利

在欧盟内做生意的便利性

在葡萄牙境内获得教育和保健服务



黄金签证

符合条件的投资

投资50万欧元于符合条件的私募股权基金¹

或

在某些金融资产（如政府债券或银行存款）中至少有150万欧元的资本转移

或

25万欧元用于支持艺术生产或其他文化活动的項目

或

50万欧元用于支持科学和技术研究的方案

或

从28万欧元的房地产，建于30多年前，需要修复的房地产²
如果是二手的、新的或在建的房地产，40万欧元起。²

或

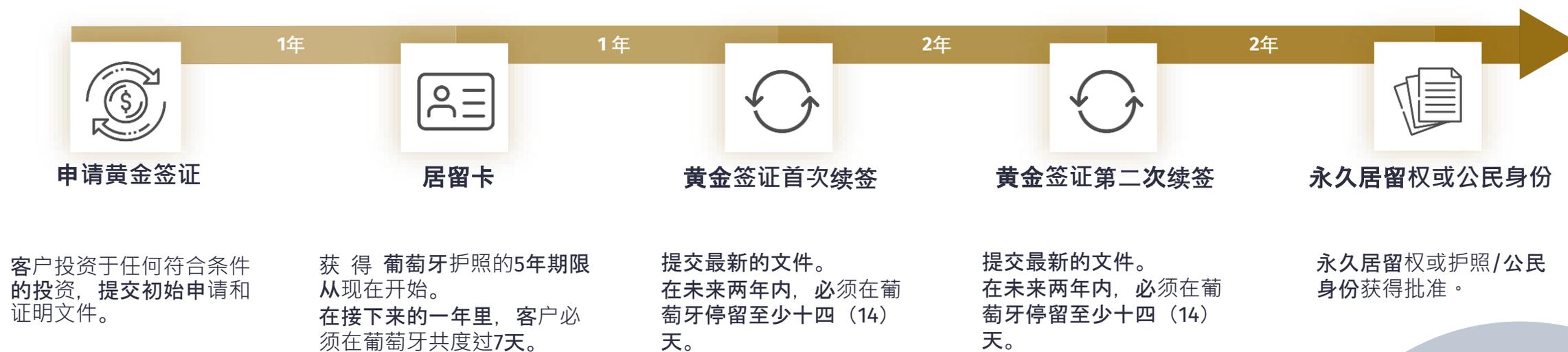
在葡萄牙成立一家公司，注册金额为50万欧元，并雇用至少5名新的当地员工

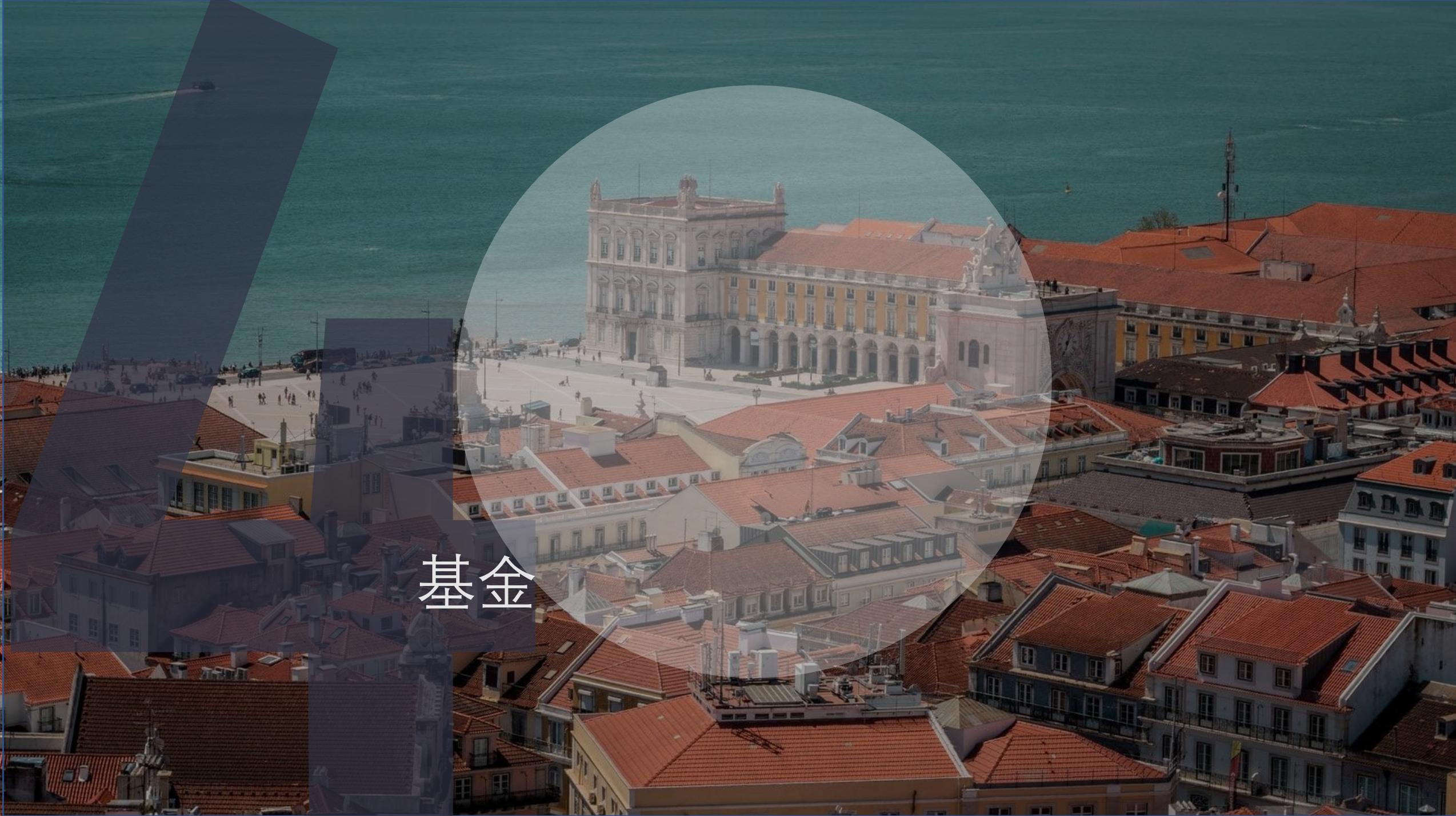
(1) 该基金必须将至少60%的资本投资于葡萄牙公司
(2) 里斯本、波尔图或沿海地区的住宅物业将不符合条件



黄金签证

时间安排





基金



Optime增长基金

基金

Optime增长基金（FCR）（以下简称“基金”）是一个在葡萄牙注册的私募基金。

Green One Capital（“基金经理”）与Riverview Capital合作，发现了一个与国际公认的合作伙伴合作开发位于独特和充满活力的地点的项目的投资机会。

8年 基金期限

12个月 认购期

4 years 投资期

5 years 退出期





基金事实表

基金经理	Green One Capital SCR	目标项目	4到6个项目
基金合作伙伴	Riverview Capital	基金规模	一亿欧元
托管银行	Millennium BCP	最小投资额	50万欧元
审计师	BDO	管理费	2.0% p.a. up to € 40M 1.75% p.a. above
基金周期	8年 (包括认购期)	目标年度分配	每年5% (从第三年开始)
基金战略	住宅和酒店业	目标年度保留率	每年5% (退出时支付) (从第三年开始)
		上行表现	基金单位持有人将有权获得退出时业绩的30%。 ¹

(1) 30%的业绩是根据每个基金投资的净利润支付的。



Optime增长基金

基金优势

多样化

投资于私募股权基金通过基金的多个项目为投资者提供资产多样化。

成本效益

基金投资具有较低的税收、法律费用和维护成本。

签证快速通道

获得黄金签证计划资格的最简单和最快速的方法。

安全性

整个过程保持在一个高度规范的环境下，由葡萄牙证券市场委员会（CMVM）监督，并由外部国际认可的审计师进行审计。



Optime增长基金

税收效率

葡萄牙通过**私募股权投资工具**为本国和外国投资提供了相当大的税收优惠，这一点在《葡萄牙税收优惠法规》第23条中有具体规定。

适用税率

在投资者层面

在向投资者分配FCR利润时。

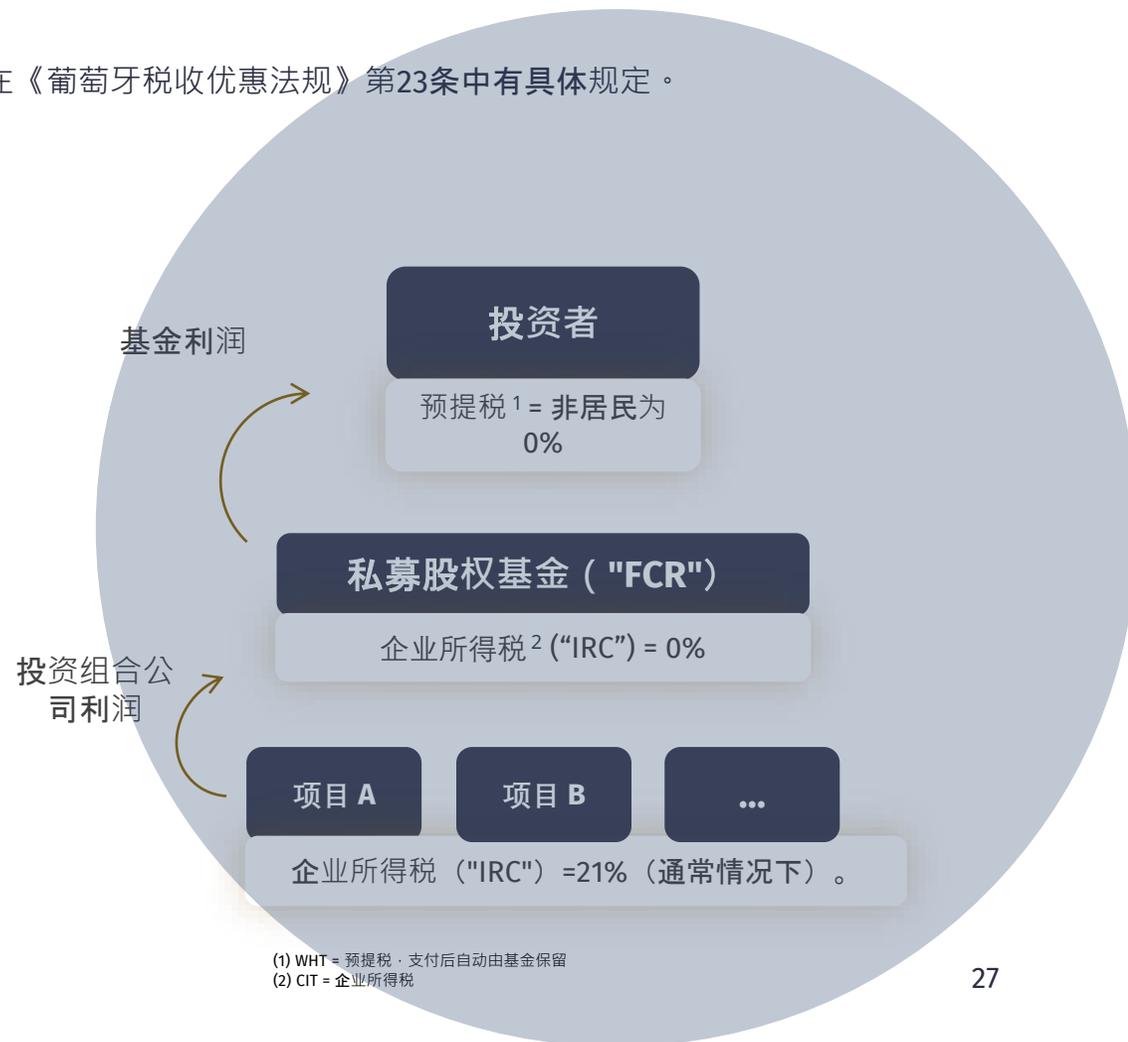
- 0%（非居民，避税地和葡萄牙居民最终拥有的实体除外）。
- 10%的预扣税（针对居民）。

在基金层面

- 由于中立原则，免征企业所得税（IRC）。
- 来自投资组合公司的股息是不需要纳税的。

在投资组合公司层面

- 正常的公司税制（IRC）一般为21%（某些情况下为17%）。





Optime 增长基金

透明度

Green One Capital 的投资管理和监控程序旨在为客户提供最佳服务。

监管者

葡萄牙证券市场委员会监督和监管所有在资本市场上运营的证券和其他金融工具和活动



CMVM 是一个公共法律实体，拥有行政和财务自主权，拥有自己的资产。作为市场监管机构，CMVM通过定期和广泛的月度、季度和年度报告以及监督检查，对私募股权基金及其投资者的活动保持高度警惕。

集中式系统

INTERBOLSA，通过基于现有最佳技术的交易后（POST-TRADE）平台，以最大的可靠性和效率，促进市场的连接和国际开放。



Interbolsa 将具有证券登记功能。他们是葡萄牙在交易后（post-trade）服务方面的领先实体，在欧洲层面提供集成和灵活的解决方案，作为托管和结算中央证券存管处（CSD）运营，属于 EURONEXT Group CSDs 网络 - Euronext Securities。



Optime增长基金

透明度

Green One Capital的投资管理和监测程序旨在为其客户提供最佳服务

托管银行

葡萄牙商业银行 (Millennium BCP) 成立于1985年, 是葡萄牙最大的银行 (私营) 。 MILLENNIUM BCP的总部设在埃拉斯, 里斯本。



Millennium BCP为本基金提供独立的托管人, 并由Green One Capital管理。托管人受委托负责保管基金的资产。Millennium BCP拥有约430万客户, 在葡萄牙有约700个分支机构。千Millennium BCP在CMVM注册为授权的金融中介机构, 履行证券登记和存款的职能。

审计事务所

BDO是全球五大审计和咨询网络之一, 在150多个国家提供服务。BDO在全球1400个办事处拥有超过64000名专业人员。



BDO葡萄牙公司提供独立的基金审计服务, 由Green One Capital管理。BDO葡萄牙公司提供审计、咨询、税务和会计咨询等服务。BDO葡萄牙公司有4个办事处和170名员工, 在受监管的基金管理领域提供专业的专业知识。



合作伙伴



合作伙伴

推介人

RIVERVIEW

C A P I T A L

Riverview Capital是一家金融投资、企业融资和房地产投资公司。Riverview Capital的创始人专注于在葡萄牙和西班牙积极开发和交付高质量的酒店和住宅项目。

Riverview Capital的经验涵盖了全球房地产资产的融资、开发和积极管理。该集团在所有资产类别的积极投资方面拥有超过75年的经验。Riverview Capital的创始人已经成功地在英国、爱尔兰和中国大陆的欧洲和全球酒店业提供了4星和5星酒店。

Riverview Capital正在与 "一流的 "国内外服务供应商合作，以实现基金的投资。这些供应商包括：Nuno Leonidas Arquitectos, Lda. (NLA)和Marques Antunes Engenharia, Lda. (MAE)



合作伙伴

推介人--过往部分项目展示



Percy Place, 都柏林, 爱尔兰.



Spitafields House, 伦敦, 英国.



Monasterevin Distillery 爱尔兰.



The Mayson, 都柏林, 爱尔兰.

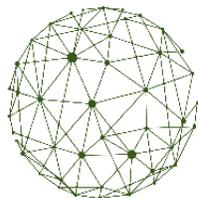


肯辛顿, 伦敦, 英国.



合作伙伴

基金经理



GREENONE
C A P I T A L

GREEN ONE CAPITAL是一家在葡萄牙经营的私募股权公司。该团队在商业和投资银行、私募股权、国际商业咨询和国内及国际资本市场方面拥有超过70年的综合经验。

Green One Capital将作为财务主管、基金经理人、投资者报告和代表基金完成所有的监管文件，并为基金进行全方位的企业管。Green One Capital是一家具有全球视野的欧洲公司，拥有一支经验丰富的私募股权团队，累积了70多年的经验，注册基金的目标是 €270m AuM。

Green One Capital的股东属于The Emerald Group，这是一个多元化的投资集团，在金融业、大型企业、中小企业和大学方面拥有国际网络和经验。



合作伙伴

基金经理 - 管理基金



GREEN

(Food & Agriculture)

投资于第一产业

目标规模：1.2亿欧元

状态：已注册

利用农业部门的增长机会（主要在生产者和综合供应链中）。



GROWTH

(生活与接待)

投资于房地产行业

目标规模：1亿欧元

状态：已注册

开发住宅和酒店房地产，与国际公认的合作伙伴合作，开发位于不平等和充满活力的地点的项目。



GOLDEN VC

(生活与休闲)

投资企业

目标规模：5000万欧元

状态：投资

来自住宅房地产投资的风险调整后回报



免责声明

保密

Optime增长基金（FCR）（以下简称“基金”）是在葡萄牙注册的私募基金，由 Green One Capital（“基金管理人”）管理。本基金由基金管理人独家管理和销售，因此，尽管本文提及其他实体，本文件的任何和所有内容均由基金管理人独家负责。本文件所包含的信息并不构成尽职调查，也不构成出售或招揽任何购买或出售基金单位的要约。我们欢迎你对本基金感兴趣，但请记住，你被接受为本基金的投资者，须事先经过基金经理的优先了解程序，并可能最终拒绝你成为投资者，特别是如果您不符合必要的要求或没有提供基金经理要求的所有文件和信息。本文件所包含的信息仅用于背景和展望，并不意味着是全面或完整的，本文件也不构成投资建议。

明确提醒收到或审查本文件的人，必须形成自己的意见，作出自己的评估，并就投资的好处以及这样做的法律、监管、税收和投资后果及风险听取独立的专业意见。投资价值 and 产生的任何收入可能下降也可能上升，并可能受到基金外部因素造成的波动的影响。过去的业绩不一定是未来业绩的指南。同样，如果提供预测、预报、目标或说明性回报或相关陈述或意见表达（“前瞻性信息”），本文件的任何接收者不应将其视为对事实或概率的保证、预测或明确陈述。许多因素可能导致实际结果与任何前瞻性信息中的结果大不相同。基金经理可以保证投资策略得到遵循，但投资者必须牢记，投资于本基金可能意味着损失（全部或部分）投资金额。本文件所包含的信息是保密的，仅提供给您参考。未经基金经理的书面许可，不得为任何其他目的复制、转发、传递或出版本文件的全部或部分内容给任何其他人士。

RIVERVIEW

C A P I T A L

37 Drury Street, Dublin 2

D02 YK29, Ireland

www.riverview.capital

info@riverview.capital



GREENONE
C A P I T A L

Marquês de Pombal Square 14
Office 111, 1250-162 Lisbon Portugal

www.greenoncapital.com

welcome@greenoncapital.com