



爱尔兰IRELAND

爱尔兰投资居留计划

Investment and Residence program



1. 爱尔兰金融环境

爱尔兰基金投资环境良好，它是全球**5%**投资基金资产的注册地，**欧洲第二大中心，全球第三大中心。**

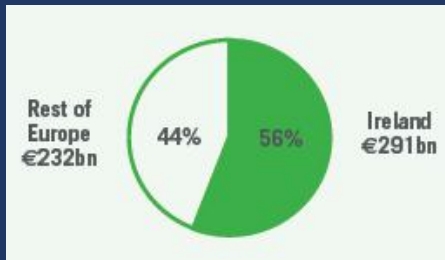
- 2016年，新成立的对冲基金中，**61%**的产品选择将爱尔兰作为其首要注册地。
- 爱尔兰拥有**7000只**在证券交易所上市的投资基金。



来自**53个**国家的**887位**基金经理选择爱尔兰为国际投资基金中心



排名全球**前20**的基金管理人中有**17位**拥有爱尔兰注册的基金



爱尔兰是欧洲领先的ETF基金交易所在地，其市场份额占欧洲市场总份额的**一半以上**



爱尔兰是欧洲**第一个**提供规范结构对冲基金的国家

1. 爱尔兰金融环境

- 爱尔兰整体宏观经济情况十分乐观。
- 综合三大评估机构的结果，爱尔兰的国债长期偿还债务的能力都较强，整体信用质量较高，违约风险较低。
- 根据评估结果，爱尔兰国债明显优于葡萄牙国债的表现，与马耳他和中国国债相当。

TRADING
ECONOMICS



爱尔兰国债评级

惠普评级 (Fitch)	A+	稳定
标准普尔评级 (S& P)	A+	稳定
穆迪评级 (Moody's)	A2	稳定

葡萄牙国债评级

惠普评级 (Fitch)	BBB	稳定
标准普尔评级 (S& P)	BBB-	稳定
穆迪评级 (Moody's)	Ba1	积极

马耳他国债评级

惠普评级 (Fitch)	A+	稳定
标准普尔评级 (S& P)	A-	积极
穆迪评级 (Moody's)	A3	积极

2. JWP ICAV基金项目——基本信息介绍

JWP基金是在爱尔兰注册成立的、由爱尔兰中央银行直接监管的开放式私募伞型基金。

- **基金性质：**爱尔兰移民地产私募基金
- **法律架构：**爱尔兰集合资产管理实体（ICAV）
- **投资标的：**爱尔兰教育地产和旅游地产
- **最低投资额：**100万欧元
- **最短持股期：**4.5年（以基金出具的“认购成交单”为准）
- **首次募集完成：**2018年10月
- **退出方式：**投资自行赎回份额，自行退出实现收益



爱尔兰中央银行基金项目审批函

Central Bank of Ireland - RESTRICTED



The Managing Director
JWP ICAV
70 Sir John Rogerson's Quay
Dublin 2

By Email
xiongweiwei@deltek.com

11 July 2017

Dear Sir/Madam:

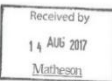
I refer to the application submitted by JWP ICAV and DMS Investment Management Services (Europe) Limited to the Central Bank of Ireland (the "Central Bank") dated 10 July 2017 seeking authorisation for JWP ICAV as an Irish Collective Asset-management Vehicle under the Irish Collective Asset-management Vehicles Act, 2015 (the "Act").

JWP ICAV, together with the initial sub-fund listed below, is hereby authorised under Section 19 of the Act as an Irish Collective Asset-management Vehicle with effect from 11 July 2017.

The initial sub-fund of JWP ICAV and which is approved by the Central Bank is:

IWP Enterprise Fund

The prior approval of the Central Bank is required if IWP ICAV intends to establish further sub-funds.

SEIRBHÍS EADÓIRSEACHTA AGUS INMIRCE NA hÉIREANN
IRISH NATURALISATION AND IMMIGRATION SERVICE (INIS)

TELEFÓN/TELEPHONE (01) 636 7700 LO-CALL (800 131 10) E-MAIL: info@bimbo.com

Matheson
Solicitors
70 Sir John Rogerson Quay
Dublin 2
D02 R296

Your Ref: SAL/JG/CAMO 667245-1

F.A.O.: Mr Shay Lydon

Dear Mr. Lydon,

I refer to your recent application, enclosing the Central Bank authorisation letter for the JWP ICAV (the "ICAV") Enterprise Investment Fund (the "Sub-Fund"), for approval of the Fund for the Immigrant Investor Programme (IIP).

I wish to advise that the Independent Evaluation Committee, that reviews all applications to the IIP Programme, considered your application at its meeting on the 02 August 2017.

The Evaluation Committee decided that the Fund as authorised by the Central Bank is a Fund that would be regarded as a suitable basis for the purposes of an application for residence rights under the IIP and consequently the Evaluation Committee has agreed to accept new applications to the Fund from the 14 August 2017. The Evaluation Committee advises that any new application to the Fund must meet the minimum investment requirement of €1.0m net, from the applicants own resources as set out on their application form, not including any costs or fees associated with the making of such application.

爱尔兰移民局基金项目审批函



SEIRBHÍS EADÓIRSEACHTA AGUS INIMIRCE Na hÉIREANN
IRISH NATURALISATION AND IMMIGRATION SERVICE (INIS)

AN IRISH DRUG ADDICTION AND REHABILITATION SERVICE (IARS)
DEPARTMENT OF HEALTH AND EQUALITY, 14-16 CHANCERY PLACE, DUBLIN 2
TELEPHONE: TELEPHONE: 01-454 7780. 24 HOURS HOT LINE: 01-454 7780. E-MAIL: info@iars.ie

Person ID:
Application No(s):

Application under the Immigrant Investor Programme (IIP)
€1.0 million in an Approved Fund
Business Name: JWP ICAV

Dear _____

I am pleased to inform you that following the recommendation of the Evaluation Committee in relation to your application under the Immigrant Investor Programme, your application for residence in Ireland under the conditions of that Programme has been approved by the Minister for Justice and Equality. This approval also applies to the following family members:

Name	Relationship	Date of Birth

Investors should note that the Irish Government has no responsibility for the performance of an investment. Investments are a private matter between the parties concerned and it is the responsibility of the investor, as in any business decision, to assess the potential success of their venture. Approval of an application under the Immigrant Investor Programme means that the investor has been approved and the investment is of a nature that meets the objectives of the Programme. Approval is not an endorsement of a particular project.

In order to avail of this permission, you are now required to register with the Irish Naturalisation and Immigration Service Registration Office. Details of this process are enclosed for your convenience.

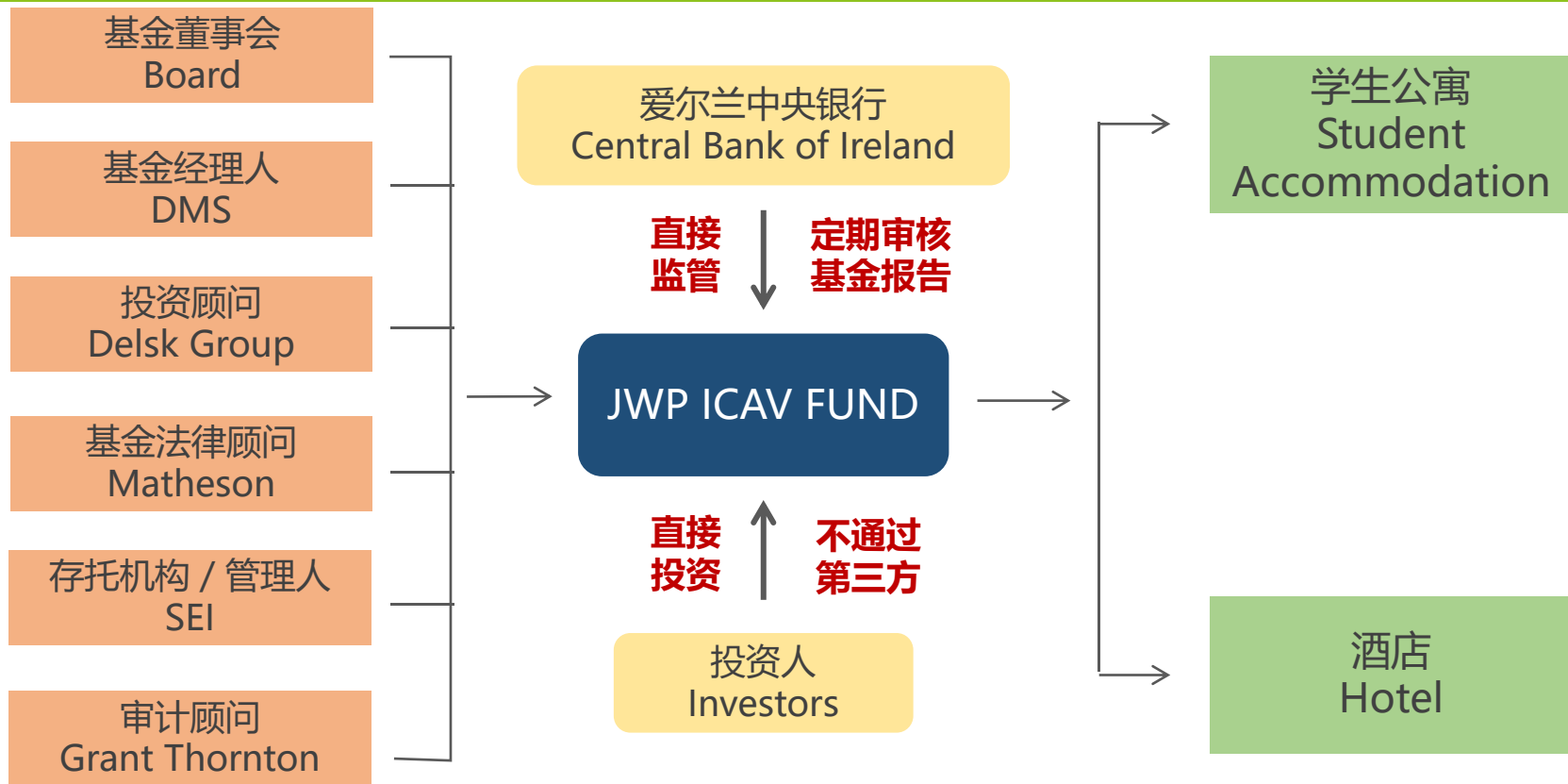
If you have any queries/questions, you may contact this office by email at investmentandstartup@justice.ie or by post at IIP & STEP Programmes, Immigration Policy Division, Irish Naturalisation and Immigration Service, 13/14 Burgh Quay, Dublin 2, Ireland.

Yours sincerely

Morgan Mc Knight
IIP & STEP Programmes
30 May 2018

基金项目投资人获批函

3. JWP ICAV基金项目——基金架构



2. JWP ICAV基金项目——投资策略

1. 主要投资于爱尔兰的旅游地产、教育地产、以及养老地产；
2. 选择1000万欧元左右的中小型标的；
3. 只选择成熟物业，获取稳定的租赁收益；
4. 不使用银行贷款



3. JWP ICAV基金项目——项目优势

1. 爱尔兰具有全欧洲最完善的基金市场;
2. JWP ICAV基金是目前唯一一支被移民局认可, 并且已经**实现第一批投资人成功认购**的移民基金产品;
3. 分散投资于成熟物业, 不投新建项目——**不存在新建项目的风险**
4. 无银行杠杆, 无金融机构的夹层资产——**最坏情况基金破产清算, 投资人作为股东是第一顺位还款**
5. 行业领先机构提供投资组合建议, 项目来源多元化



4. JWP ICAV基金项目——服务机构

JWP基金是集安全保障、海外移民及收益为一体的移民基金

- **爱尔兰中央银行 (Central Bank of Ireland)**：基金合规审核 以及资金流动、基金市值等监管
- **SEI**：资金存托管理，保护资金安全以及部分行政管理工作
- **DMS投资公司**：基金投资组合及风控管理
- **致同 (Grant Thornton)**：账务审计
- **曼斯森 (Matheson)**：法律事务所担任法务顾问
- **两位爱尔兰独董**：基金投资经验丰富



Banc Ceannais na hÉireann
Central Bank of Ireland
Eurosistem

SEI New ways.
New answers.®

DMS
GOVERNANCE. RISK. COMPLIANCE.



Grant Thornton

Matheson

4. JWP ICAV基金项目——爱尔兰中央银行



“爱尔兰最强监管方”



Banc Ceannais na hÉireann
Central Bank of Ireland
Eurosystem

1. 爱尔兰中央银行（Central Bank of Ireland）

- 爱尔兰中央银行是爱尔兰最权威的金融服务监管机构，在爱尔兰加入欧元区前，该行负责发行本国货币爱尔兰镑，在爱尔兰经济发展中具有举足轻重的作用。
- 在爱尔兰央行的监管体系下，JWP基金的可靠性得以最大程度的保障，更能最大化地帮助保护投资者的投资安全与利益。

<https://www.centralbank.ie/>

4. JWP ICAV基金项目——基金经理人 DMS



“与60%世界顶级对冲基金经理合作”



2. DMS

- DMS是全球最专业、时间最长、最成功的的基金管理公司之一，目前DMS**与世界顶级对冲基金经理中的60%合作**，为全球**超过3300亿美元的基金资产**提供高度信任的基金管理服务。
- **创始人Don Seymour先生**是开曼群岛金融管理局（CIMA）投资事务部的创始主管，以及其对冲基金监管框架的创始人。被“金融时报”认定为**全球对冲基金行业中最具影响力的人物之一**。

<https://www.centralbank.ie/>

4. JWP ICAV基金项目——基金经理人 DMS

“与60%世界顶级对冲基金经理合作”

DMS
GOVERNANCE. RISK. COMPLIANCE.

2. DMS 客户机构

citi Private Bank

 **UBS** Wealth Management

TT
INTERNATIONAL

TITAN
ADVISORS

JPMorgan 

TCP TENNENBAUM
CAPITAL
PARTNERS

 **Monroe Capital**
Innovative Capital Creating Value

 **PINNACLE**
ASSET MANAGEMENT, L.P.

4. JWP ICAV基金项目——存托机构/管理人 SEI



“资产管理的新理念”

SEI New ways.
New answers.®

3. SEI

- SEI (NASDAQ股票代码: SEIC) 是一家上市公司, 成立于1968年, 它是投资服务行业的领导在, 总部位于美国宾夕法尼亚州的奥克斯。在加拿大, 英国, 荷兰, 爱尔兰等地均设有办事处。
- SEI专注于投资管理, 投资运营和投资处理。2017年, SEI的收入达到16亿美元, 市值为94.1亿美元。其都柏林办事处是当地十大资产管理者之一。截至2018年6月30日, SEI负责:
 - 3310亿美元的资产管理
 - 5450亿美元的客户资产管理

<https://seic.com/>

4. JWP ICAV基金项目——法律顾问 Matheson

“爱尔兰最知名律师楼”

Matheson

4. Matheson

- Matheson 法律事务所的历史可以追溯到1825年，是**爱尔兰最著名的律师事务所之一**。服务对象包括全球10大技术品牌公司中的7家，世界50大银行中一半以上的银行，以及大多数世界财富100强企业。

FT INNOVATIVE
LAWYERS 2015
FINANCIAL
TIMES

THE HEDGE
FUND JOURNAL
AWARDS 2015
European Law Firm
of the Year
MATHESON

<https://www.centralbank.ie/>

4. JWP ICAV基金项目——爱尔兰独立董事



爱尔兰独董：David McGeough

- 25年国际资产管理经验
- 曾任**爱尔兰政府财政部门的咨询顾问**；
- 曾为高盛资产、摩根大通、先锋指数基金、花旗银行、德意志银行、巴黎银行等世界级企业提供资产管理服务并担任对冲基金经理；
- 曾担任高盛资产、纽约银行、投资信托银行和道富银行的全球保管人，主要经纪人和基金管理人。



4. JWP ICAV基金项目——爱尔兰独立董事



爱尔兰独董：Hilary Griffey

- 2010-2014年受聘于爱尔兰中央银行作为银行监管和金融监管的独立第三方
- 专业律师，毕业于UCD斯莫菲特商学院MBA
- 曾任爱尔兰证券交易所基金投资负责人
- 曾任爱尔兰中央银行法律合规部负责人
- 曾任Maples基金投资主管合伙人（Maples为开曼群岛最大律师事务所）



5. JWP ICAV基金项目目标市场-学生公寓

都柏林主要高校的全日制在读学生统计表

Full-time enrollments in Dublin's main third-level institutions

Third-level institution	Number of students
University College Dublin	21,776
Trinity College Dublin	14,497
Dublin Institute of Technology (DIT)	14,234
Dublin City University	11,344
Dublin Business School	9,000
Royal College of Surgeons Ireland	3,625
National College of Ireland	1,979

Source: Department of Education and Skills

- 根据爱尔兰高等教育局（HEA）和国家教育&技能部统计，在过去十年，都柏林的大学生数量**上涨了34%**。

<https://content.knightfrank.com/research/1233/documents/en/dublin-student-housing-report-2017-4554.pdf>

5. JWP ICAV基金项目目标市场-学生公寓

都柏林高校学生公寓供给情况概览

Dublin Student Accommodation Summary

	Students	% of Students
Third-Level Provided PBSA（高校自有的学生公寓）	6,785	8.6%
Private Sector PBSA（私人建设的学生公寓）	3,657	4.6%
Students not catered for by PBSA（无学生公寓可住）	68,349	86.7%
Total Student Population（学生总人数）	78,791	100%

Source: Knight Frank Research

Note: Due to rounding, percentages may not add up to 100%

注解： PBSA —— Purpose-Built Student Accommodation 学生公寓

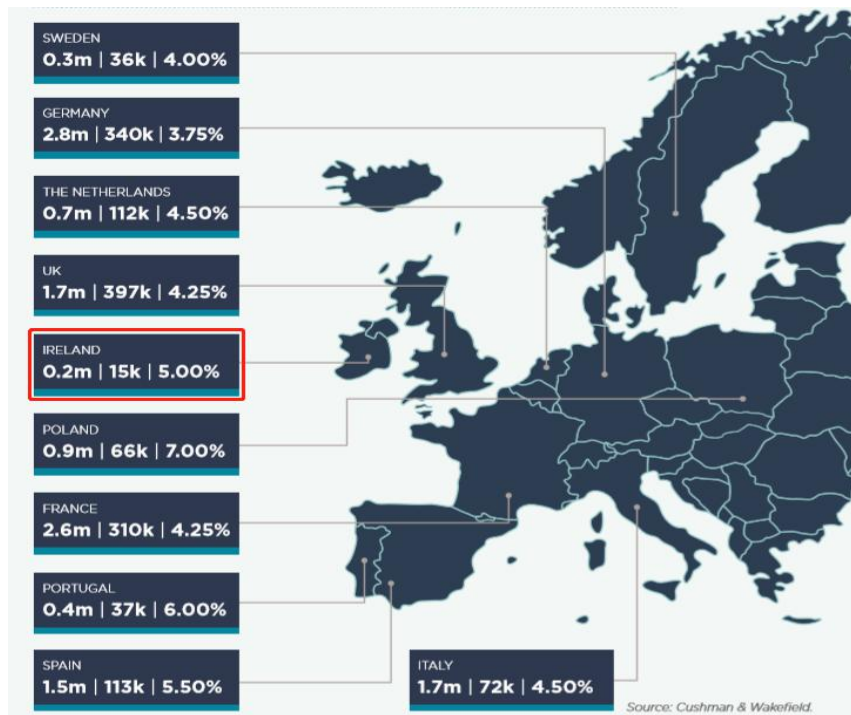
<https://content.knightfrank.com/research/1233/documents/en/dublin-student-housing-report-2017-4554.pdf>

- 目前都柏林的学生公寓总床位为10,442张，但是在读的高校学生高达78,791名，所以，现有的学生公寓仅能覆盖都柏林13.2%的学生，**还有86.8%的公寓床位缺口！**
- 根据最新统计和国家学生公寓建设战略，爱尔兰目前**面临22,000个床位短缺**，到2024年，**缺口将增至26,543张床位。**

5. JWP ICAV基金项目目标市场-学生公寓

欧洲学生公寓收益率

国家 | 学生总人数 | 国际生人数 | 平均收益率



- 随着英国脱欧，将进一步促进爱尔兰的学生数量的上涨。这主要是因为目前欧盟公民有权在欧盟成员国学习，并按照该国的学生标准支付同等的学费，还能申请贷款。所以当英国脱欧后，去英国读书的欧盟学生将失去这些特权。
- 学生公寓因其相对宏观经济的独立性以及供需失衡的属性，已成为稳健投资的代表性产品。根据Cushman&Wakefield发布的欧洲学生公寓指南，爱尔兰学生公寓的收益率已**达到5-6%**。

某学生公寓项目

距离大学步行20分钟

入住率为 90%

租金收益率为5%

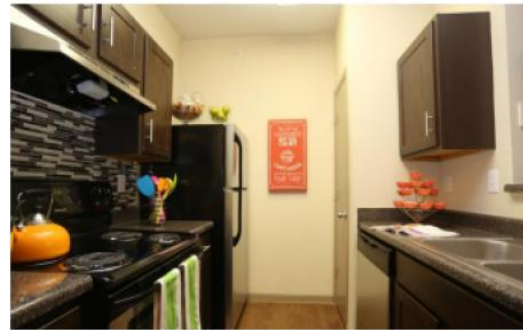
基金收购后将进行升级改造，促进收益率提升并最终溢价出售。



未改造单元

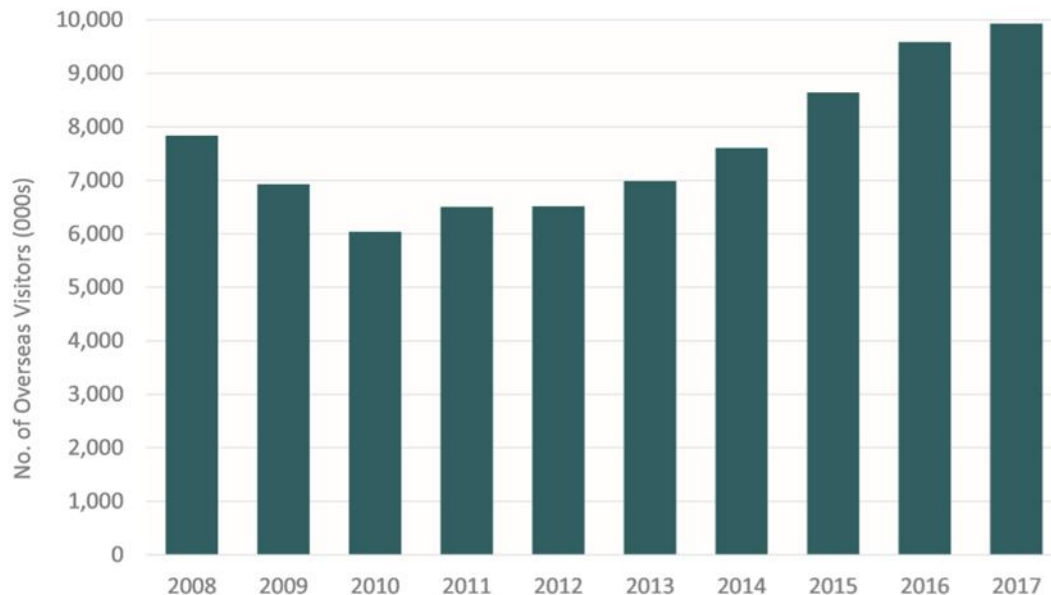


已改造单元



5. JWP ICAV基金项目目标市场-酒店

爱尔兰海外游客统计表



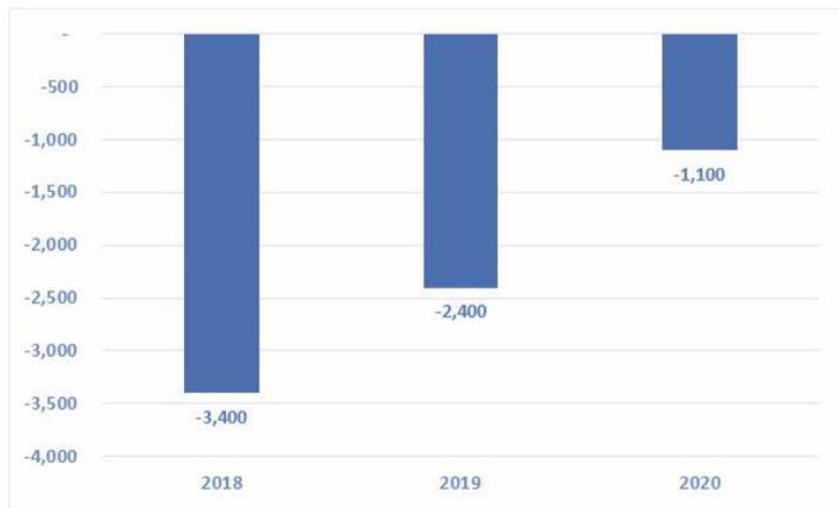
Source: CSO

- 随着爱尔兰旅游市场的持续复苏，2017年海外游客总数高达1000万，创历史新高，连续第7年增长。来自英国的游客仍然是最多的（370万人次），然而，来自北美的游客增加了16.2%（近210万人次），来自欧洲大陆的游客增加5.5%（近350万人次）。**由于来自较高消费国家的游客增加导致2017年爱尔兰海外旅游收入高达到65亿欧元。**

5. JWP ICAV基金项目目标市场-酒店

爱尔兰酒店客房数量供求差额

FIGURE 1: ESTIMATED ACCOMMODATION SHORTFALL/SURPLUS (BEDROOMS) – APRIL 2018



SOURCE: FITZPATRICK ASSOCIATES

Note: This estimate does not factor in suppressed demand.

- 据法利特爱尔兰 (Fáilte Ireland) 发布的一份报告称, 2018年, 都柏林酒店客房的**短缺高达3400间**, 而这种短缺将会在未来三年一直持续出现, 到**2020年预计还会有1,100间酒店客房的短缺**。

[http://www.failteireland.ie/FailteIreland/media/WBSITE/Structure/Documents/3_Research_Insights/Failte-Ireland-Analysis-of-Visitor-Accommodation-in-Dublin-\(For-Web\).pdf?ext=.pdf](http://www.failteireland.ie/FailteIreland/media/WBSITE/Structure/Documents/3_Research_Insights/Failte-Ireland-Analysis-of-Visitor-Accommodation-in-Dublin-(For-Web).pdf?ext=.pdf)

某酒店项目

区域酒店，每年举办100+婚礼

距离Dublin 90分钟车程

租金收益率为6%

基金收购后将进行升级改造，将
收益率提升并最终溢价出售。



爱尔兰JWP ICAV基金项目优势



- 移民局、中央银行双认证基金
- 风险分散并相对可控
- 45家行业领先机构提供投资组合建议
- 项目来源多元化

- 按季度提交现金流、资产净值交易数据
- 投放领域符合爱尔兰国情





— THANKS —

