

重要資料：

1. 宏利環球基金 - 亞太房地產投資信託產業基金（「宏利亞太房託產業基金」或「本基金」）主要投資於亞太（日本除外）地區的股票及股票相關證券，投資者可能會承受股票市場、地域集中及貨幣風險。
2. 本基金投資於房地產投資信託基金（REITs），可能會使投資者承受行業集中及房地產相關風險。
3. 本基金的收益類別股份或（G）類別股份並不保證會作出股息分派、分派的頻次及股息款額或派息率。本基金可從收益類別股份的收益、已變現資本收益及/或從資本撥付股息。股息可從每月派息（G）類別股份的已變現資本收益、資本及/或總收益撥付股息，並從資本扣除全部或部分費用及開支（即從資本撥付費用及開支）。從本基金資本中撥付股息等於退回或提取投資者原本投資額的一部分或該原本投資額應佔的任何資本收益。此舉可能導致本基金該類別的每股資產淨值即時減少。
4. 對於貨幣對沖類別而言，對沖效果將反映於本基金的相關類別資產淨值及在該類別的業績表現上。上述對沖交易所發生的任何費用將由有關股份類別承擔。不能保證所採用的貨幣對沖會完全消除基本貨幣與對沖貨幣之間的匯率波動。
5. 金融衍生工具（「FDIs」）的廣泛使用並不構成本基金投資戰略的一部分，但投資經理可能會不時將FDIs用於有效的投資組合管理和/或對沖。衍生工具的使用導致基金承受額外風險，包括波動風險，管理風險，市場風險，信貸風險及流動資金風險。
6. 投資涉及風險。本基金的投資者或須承受資本虧損。投資者不應只單靠本資料而作出投資決定，而應仔細閱讀銷售文件，以獲取詳細資料，包括本基金及其股份類別的風險因素、收費及產品特點。

宏利亞太 房託產業基金



多元物業資產
覆蓋亞太區

旨在每月派息

收益類別及（G）類別
（派息率不獲保證，派息可從
資本支付，注意重要資料3。）

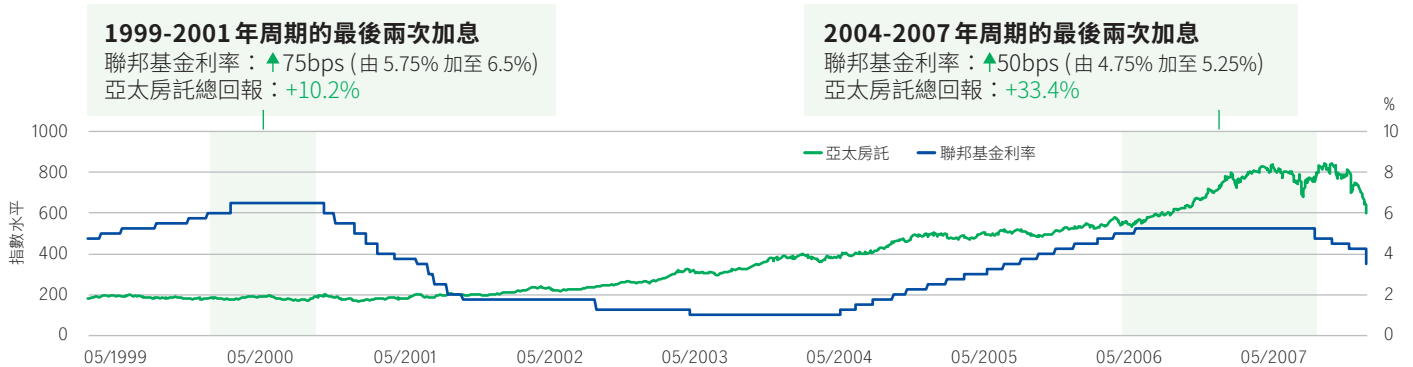
專業管理
180+ 駐亞洲專才

買房託的好處

1. 亞太房託在加息周期後期提供正回報

- 美國聯儲局轉向溫和的貨幣政策立場，並暗示2019年或停止加息。
- 在過去兩次聯儲局的加息周期後期，亞太房託皆提供正回報。

亞太房託在加息周期尾聲的表現

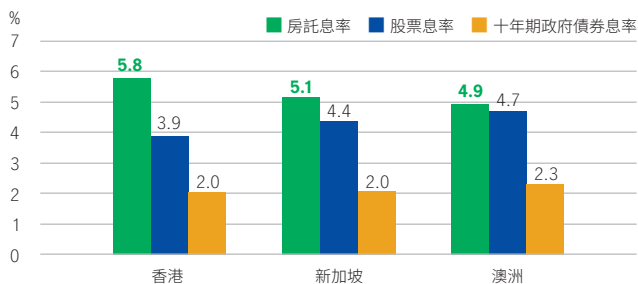


資料來源：彭博，2018年12月31日。*由於FTSE EPRA/NAREIT Asia ex Japan REITs 10% Capped Total Return Index歷史較短，故亞太房託表現以S&P Asia Pacific REIT USD Total Return代表。僅作說明之用。過去業績並不代表將來表現。

2. 房託股息穩定 兼具升值潛力

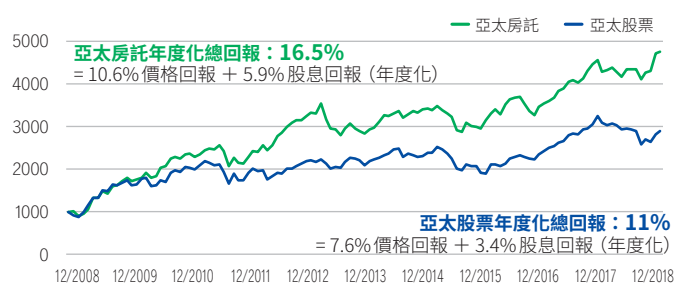
大部份房託須把**最少90%**的收入，以股息定期發放給投資者，而股息率整體超過**5%** (圖一)。亞太房託過往十年總收入中，股息佔逾三分之一。高息使亞太房託長線表現優秀 (圖二)。

房託派息率與當地股票及政府債券之比較 (圖一)



資料來源：彭博，2018年12月31日。
房託息率：澳洲房託-S&P/ASP 200 A-REIT Index，香港房託-Hang Seng REIT Index，新加坡房託-FTSE Straits Times REIT Index
股票息率：澳洲-S&P/ASX 200 Index Index，香港-恒生指數，新加坡-海峽時報指數
僅作說明之用。過去業績並不代表將來表現。

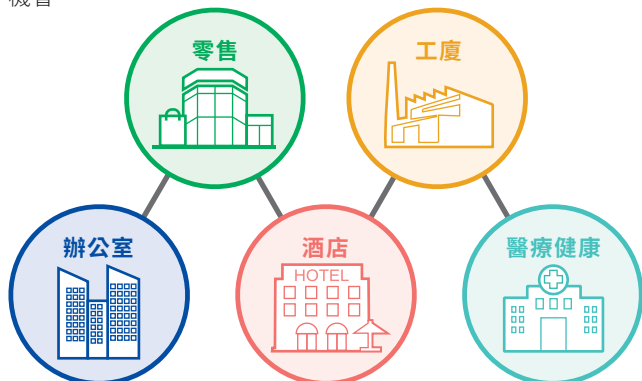
亞太房託表現 (圖二)



資料來源：彭博，截至2019年2月28日。總回報，美元 (基數於2008年12月31日以1000計)
亞太房託：FTSE EPRA/NAREIT Asia ex Japan REITs 10% Capped Total Return Index；
亞太股票：MSCI AC Asia Pacific ex Japan Index TR。
僅作說明之用。過去業績並不代表將來表現。

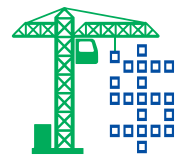
3. 分散整體風險

亞太房託分散投資於不同物業資產組合，把握不同行業的增長機會。



4. 房託著重專業管理

- 透過「資產提升工程」，提高物業價值及租金收入。
- 積極管理租約事務，提升出租率。
- 制定長遠發展策略，如收購合併，以增加回報潛力。

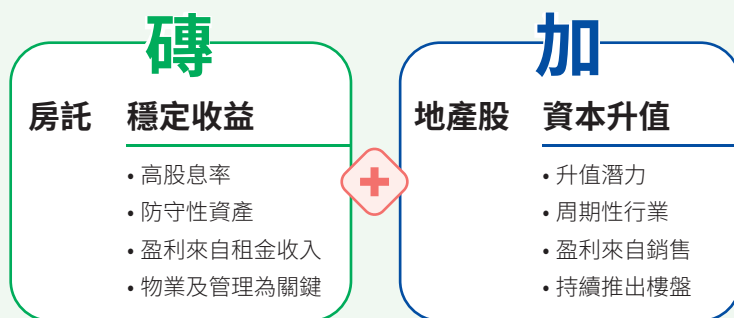


僅作說明用途，並不構成投資、法律或會計意見。

聚焦宏利亞太房託「磚加」

1. 「磚」取收益 「加」資本增值

房託證券透過租金收入向投資者派發穩定股息，而房地產股票則因應不同市場、行業周期，而進一步帶動升值潛力。



僅作說明用途，並不代表實際的投資。

2. 嚴選優質房託

宏利資產管理的專業投資團隊會全方位分析房託，讓投資者獲取可持續的股息回報及資本升值的潛力。挑選房託時，我們會著重以下分析：

增長

- 租金增長前景，出租率趨勢
- 資產提升工程
- 大股東的物業及土地儲備

現金流

- 房託基金的資本管理
- 分散及多元的融資渠道
- 負債情況分析

全面房託分析帶動
股息回報
+
資本升值

管理

- 管理公司的往績
- 企業管治及發展策略
- 具獨特的競爭優勢

估值

- 公司估值分析
- 著重分派股息率
- 股價催化劑及升值空間

僅作說明用途。

3. 旨在提供每月派息

(派息率不獲保證，派息可從資本支付，注意重要資料3。)

本基金的房託投資主要配置在新加坡、香港及澳洲市場。這些房託市場的股息率相比其他投資工具較高(見圖一)；而這些市場的發展亦相對成熟，可為投資者提供較穩定的收益。



新加坡房託

香港房託

澳洲房託

