

重要事項

- I. 惠理日本房地產投資信託產業基金（「基金」）主要投資於日本上市房地產投資信託基金。
- II. 基金主要投資於日本房地產，故涉及集中風險。基金可能承受較投資於採用較多元化的投資組合 / 策略的基金為高的風險。
- III. 投資於房地產亦涉及其擁有或相關的特定風險，包括營運及管理風險、利率風險、流動性風險、監管風險、槓桿風險。
- IV. 基金可為對沖及投資目的而使用衍生工具。該等工具的波動性可以甚高，使投資者的損失風險增加。
- V. 就基金分派單位而言，派息率並不保證。派息率並非基金回報之準則。經理人可酌情從基金資本中支付派息。即相當於從閣下原本投資的金額中，或從該等金額賺取的資本收益中退回或提取部份款項，可能即時導致收息單位價值下跌。
- VI. 基金並未根據房地產信託基金守則獲香港證監會認可，其認可地位乃根據單位信託及互惠基金守則，其認可資格並不意味獲官方推薦。閣下不應僅就此文件提供之資料而作出投資決定。請參閱有關基金之解釋備忘錄，以瞭解基金詳情及風險因素。



2024年第2季

香港「資本投資者入境計劃」合資格基金*

惠理日本房地產 投資信託產業基金



增拓收益潛力：
受惠於日本房地產投資信託基金收益¹及貨幣對沖策略

絕佳投資機遇：
亞太區市值最大的房地產投資信託基金市場²

分散投資的優勢：
全方位覆蓋工業、辦公室、住宅、商舖、酒店、醫療保健等不同物業種類

1. 這僅指日本房地產投資信託基金資產類別的收益率，而不是基金的分派收益率。基金不保證分配收益率。詳情請參閱重要事項V。2. 資料來源：彭博，截至2024年3月31日。

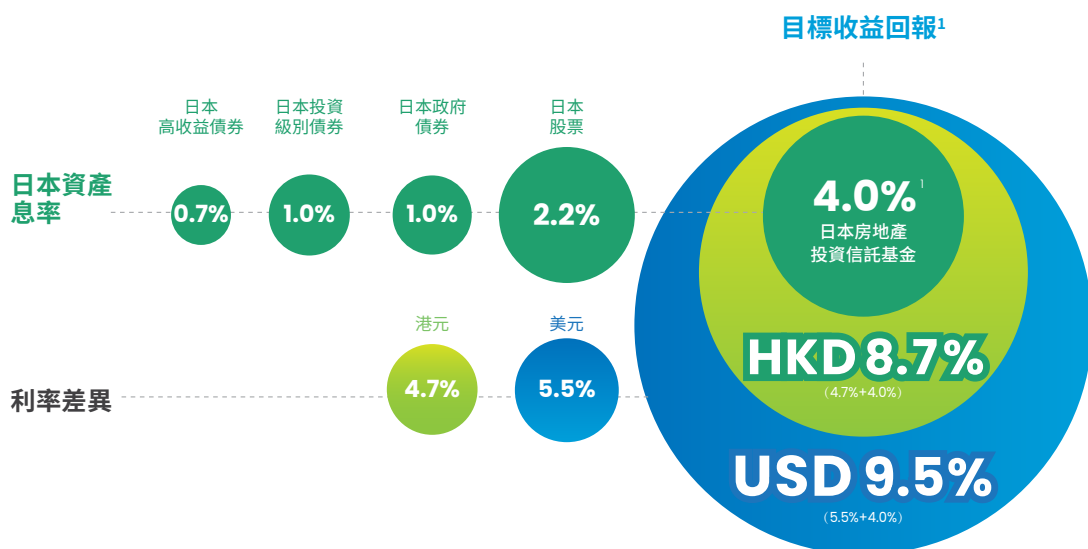
投資目的及策略

本基金的投資目標為透過投資於日本上市房地產投資信託基金(「REIT」)(包括REIT首次公開發售)以提供長期資本增值及產生收入。

為何投資惠理日本房地產投資信託產業基金?

增拓收益潛力： 受惠於日本房地產 投資信託基金收益¹ 及貨幣對沖策略

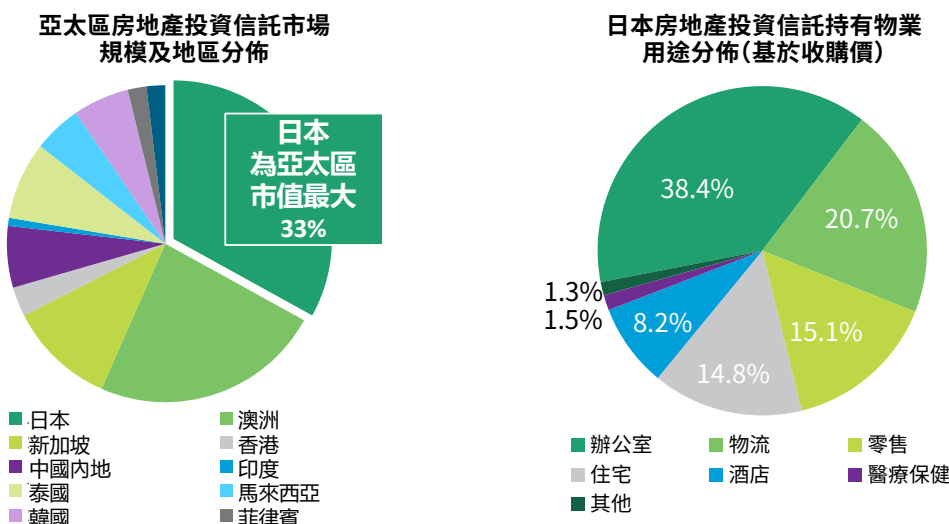
- 日本房地產投資信託基金是以日圓計收益率最高的資產類別之一，目前的年息率為4%。這僅指日本房地產投資信託基金資產類別的收益率，而不是基金的分派收益率。基金不保證分配收益率。詳情請參閱重要資料V。
- 由於日本利率相對其他貨幣仍然較低，投資者能享受不同貨幣對沖股份類別帶來的額外收益。例如，美元對沖股份類別使投資者能夠從美元及日圓的短期利率差異中獲取每年約5%的額外收益。
- 在現時的环境下，日本房地產投資信託基金提供了較為穩定及可持續的收益。此外，因不同貨幣兌換日元之間的利率差異，亦為投資者提供具互補作用的收益來源。



資料來源：彭博、惠理基金，截至2024年3月31日。
註：本內容所提到的利率僅適用於3個月內及僅供參考。

絕佳投資機遇： 亞太區市值最大的 房地產投資信託基金市場²

- 日本房地產投資信託基金市場的規模冠絕亞太地區，市值超過15萬億日圓。該市場亦相當多元化，涵蓋不同行業及地區，為投資者提供豐富及絕佳的投資機遇。

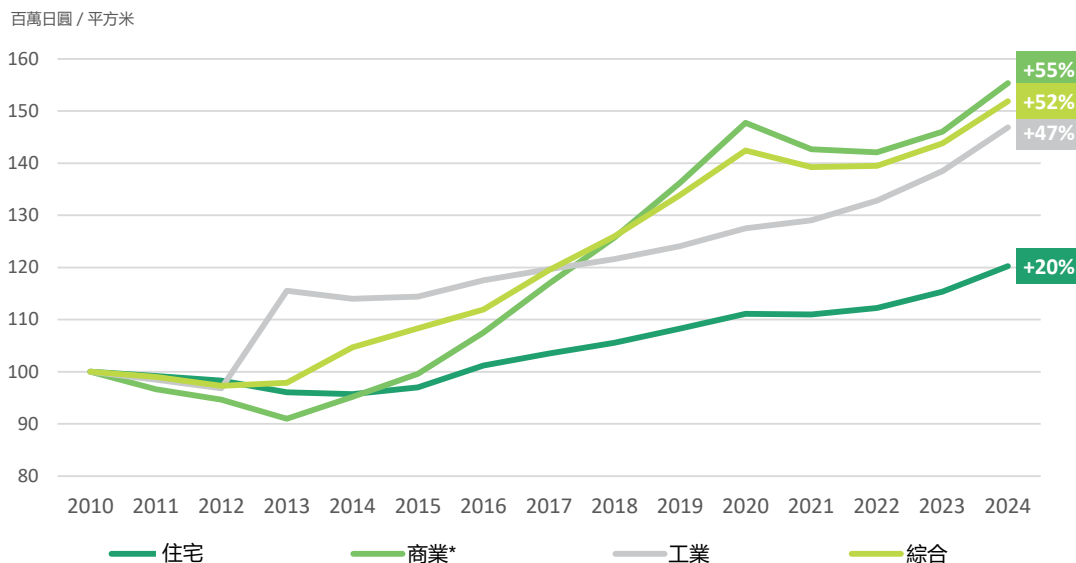


資料來源：東證，彭博，日本土地價格公告，各交易所網站，截至2024年3月31日。

絕佳投資機遇：
亞太區市值最大的
房地產投資信託基金市場²

- 隨著日本經濟的蓬勃發展，預計物業價格和租金將持續上升，呈現進一步的增長趨勢。投資者可以透過投資日本房地產投資信託基金，以一種相對高效及穩定的方法，把握日本經濟復甦所帶來的收益和增長潛力。

日本三大城市地區(東京地區、大阪地區、名古屋地區)物業地價指數走勢



資料來源：東證，彭博，日本土地價格公告，各交易所網站，截至2024年3月31日。
*商業用途包括辦公大樓、飯店和零售地產。

日本三大城市地區在日本房地產投資信託基金中所佔的比例超90%

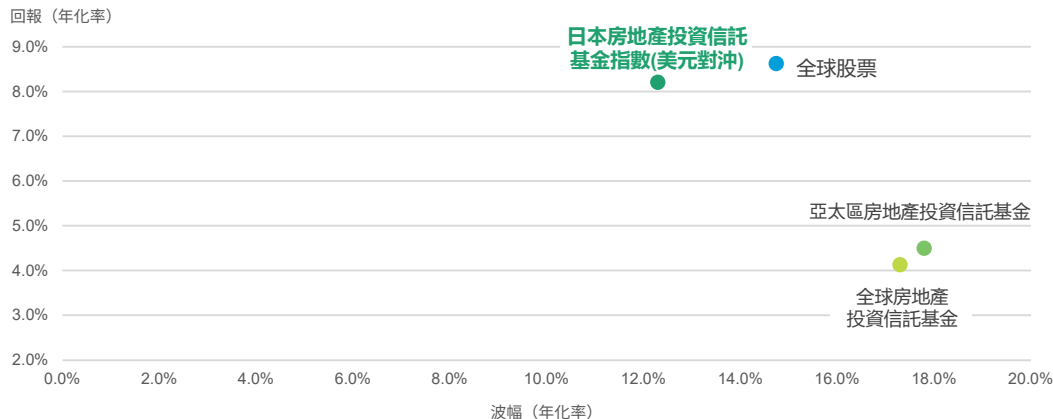


資料來源：The Association for Real Estate Securitization，截至2024年3月31日。

分散投資優勢：
全方位覆蓋工業、
辦公室、住宅、商
舖、酒店、醫療保
健等不同物業種類

- 過去10年，日本房地產投資信託基金以強勁的美元對沖風險調整回報表現，跑贏全球及美國股票市場。該資產類別與其他市場的股票及債券之間的相關性較低，凸顯日本房地產投資信託基金為投資組合帶來的強大分散投資優勢。

強勁的日本房地產投資信託基金(美元對沖)風險調整回報

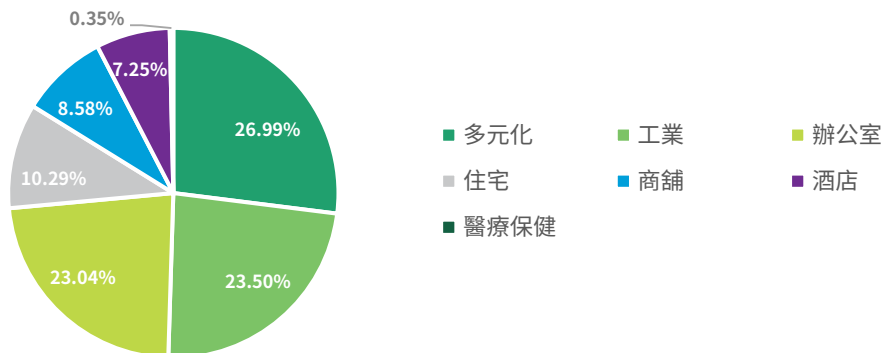


過去10年數據(截至2024年3月31日)	回報 (年化率%)	波幅 (年化率%)	回報/波幅比率
日本房地產投資信託基金指數 (美元對沖)	8.2	12.3	0.67
全球股票	8.6	14.7	0.59
全球房地產投資信託基金	4.1	17.3	0.24
亞太區房地產投資信託基金	4.5	17.8	0.25

資料來源：彭博，惠理，截至2024年3月31日。日本房地產投資信託基金指數指日本不動產投資信託基金指數；全球股票指MSCI全球股票指數；全球房地產投資信託基金指富時EPRA Nareit 全球房地產指數；亞太區房地產投資信託基金指MSCI亞太區投資信託基金指數。

模擬投資組合

按房地產投資信託基金類型劃分的投資組合分佈



目標最大持倉

目標最大持倉	目標配置	房地產投資信託基金類型
NIPPON BUILDING FUND INC	6.76%	辦公室
NIPPON PROLOGIS REIT INC	6.68%	工業
GLP J-REIT	5.88%	工業
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	5.61%	多元化
KDX REALTY INVESTMENT CORP	5.16%	多元化
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	4.96%	商舖
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	4.24%	辦公室
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	4.23%	酒店
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3.88%	住宅
ORIX JREIT INC	3.86%	辦公室

資料來源：惠理，截至2024年1月31日。
 模擬投資組合僅供參考，如有更改，恕不另行通知。

合作夥伴： Daiwa Asset Management

- 惠理與 Daiwa Asset Management (Daiwa) 合作，致力於日本房地產投資信託基金市場。透過這一合作，我們能夠充分運用研究結果，更深入洞察日本房地產信託基金市場。憑藉著 Daiwa 超過 20 年的日本房地產投資信託基金研究經驗，以及惠理集團 30 年來價值投資的實踐，使我們能夠為客戶提供更多元化的投資解決方案。



立即瀏覽惠理官方網站
 掌握最新基金資訊
 和市場動態！

關注我們



* 本基金為香港自 2024 年 3 月 1 日起生效之新資本投資者入境計劃的合資格集體投資計劃之一。
 ^ 基金指獲香港證監會認可的惠理基金。證監會的認可並不同官方的推介。

本文提供之意見純屬惠理基金管理香港有限公司（「惠理」）之意見，會因市場及其他情況而改變。以上資料並不構成任何投資建議，亦不可視作倚賴之依據。所有資料是搜集自被認為是可靠的資料來源，但惠理不保證資料的準確性。本文包含之部分陳述可能被視為前瞻性陳述，此前瞻性陳述不保證任何將來表現，實際情況或發展可能與該等前瞻性陳述有重大落差。

投資涉及風險，基金單位價格可升亦可跌，基金過往業績並不表示將來的回報。投資者應參閱有關基金之解釋備忘錄，以瞭解基金詳情及風險因素，投資者應特別注意投資房地產投資信託產業涉及之風險。在決定認購基金之前，您或應徵詢財務顧問之意見。如果您選擇不徵詢財務顧問之意見，則應考慮該基金產品對您是否適合。證監會認可不等如對該計劃作出推介或認許，亦不是對該計劃的商業利弊或表現作出保證，更不代表該計劃適合所有投資者，或認許該計劃適合任何個別投資者或任何類別的投資者。本文件並未經香港證券及期貨事務監察委員會審閱。刊發人：惠理基金管理香港有限公司。