



新加坡首个亚太不动产 投资信托基金 助您获得稳定的收益

大华亚太不动产收益基金

精选亚太地区不动产投资组合，旨在每月提供稳定的收益分配。



uobam.com.sg/apacreit



Best Asset Management House in Asia (20 years)



诚挚如一



关于亚太不动产投资信托

亚太不动产投资信托基金 (APAC REITs) 是一种能够使投资者拥有一个商业不动产投资组合的集合投资计划，此类机会传统意义上只有大型的长期机构投资者可以直接投资。

不同市场的物业形态包括：



办公



零售



工业



酒店

投资于不动产投资信托基金(REITs)的益处：

这些资产能够提供资本增值和稳定的租金流，通过定期分配为投资者带来收益。

与其他主要指数(如广义股票市场)相比，波动性更小，风险回报率更高。

因风险的多样性，可以灵活地在不同的房地产行业和地区之间转移投资重点。

由于其与主要资产类别的相关性相对较低，是在不确定市场中分散投资组合风险的良好投资工具。

您需要了解的关于APAC REITs的信息



电子商务的加速继续推动工业REITs的增长。



随着租户迁往优质写字楼，甲级写字楼将受益。



随着游客回归，零售供应仍然受限，零售租金有望回升。



投资范围扩展至学生住宿增强了酒店REITs的收益稳定性。

亚太不动产投资信托的核心优势

亚太不动产投资信托已为投资者持续提供了总体收益。从长期来看，其表现超过了该地区更广阔的股票市场。这些回报得益于丰厚的派息收益率和长期资本增值。

相较于MSCI亚太指数的优异表现¹



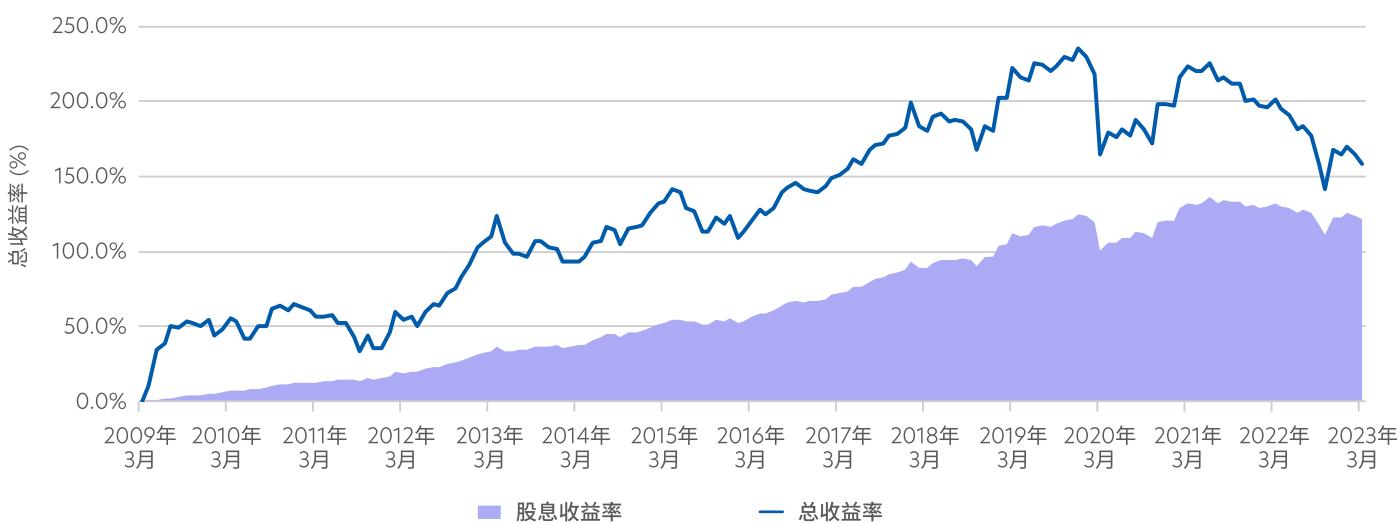
借助大华亚太不动产收益基金，抓住亚太不动产投资信托的发展潜力

提供稳定收益

为了帮助投资者抓住亚太不动产投资信托的发展潜力，并使投资组合更加多元化，我们推出了大华亚太不动产收益基金(以下简称“基金”)。本基金的基础投资组合的派息收益率强劲且稳定，可以每月分配丰厚的收益，年化收益率为4.5%²。

按照规定，REITs应每年至少将90%的应税收入作为派息分配给持有人。派息来自投资组合中房产租户所支付合同租金的稳定现金流。

富时EPRA Nareit亚太总收益(新元)³



¹ 来源：彭博社，截至2023年3月31日

² 本基金不保证收益分配(以新加坡元计)。分配可能来源于收益、资本利得和/或资本，以基金招募说明书中披露的分配方案为准。

³ 来源：彭博社，截至2023年3月31日

后疫情时代经济复苏带来的机遇

尽管我们预计地缘政治风险和对滞涨的担忧会加剧，但亚太地区仍处于经济复苏的不同阶段，并且已经做好准备迎接后疫情时代的经济增长。大多数行业的整体租户需求持续回暖，预计租赁行业将呈现蓬勃发展的势头。

经济活动正常化带来的租金周期性上涨，以及租金减免的下降，很大程度上支撑了经济增长。

受益于通货膨胀的环境

尽管央行加息和债券收益率上升在宏观层面带来了阻力，但当前的市场环境仍对REITs有利。

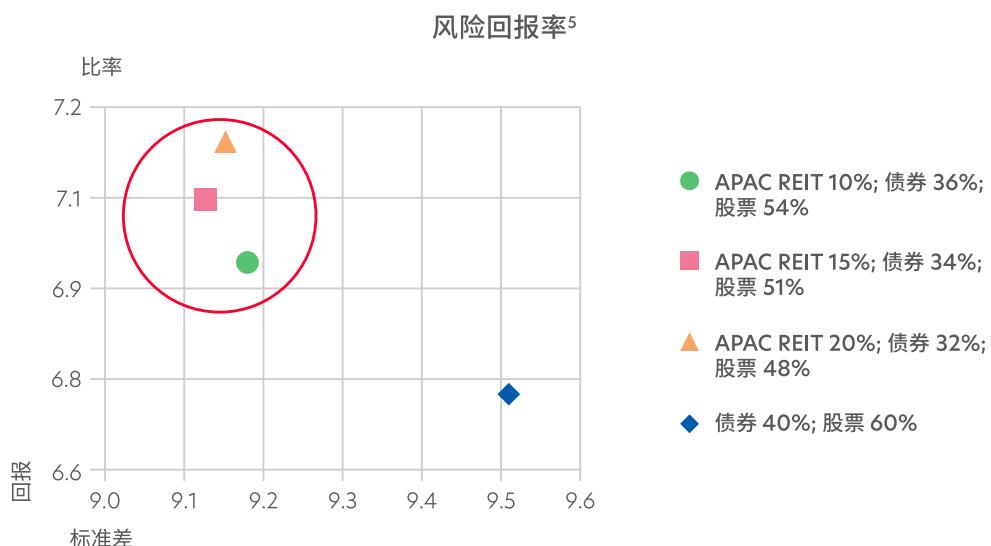
从租金收益增长和资产资本价值增值的角度来看，与经济增长相关的通胀环境通常对不动产投资信托行业有利。过去的先例表明，REITs在最初加息后通常表现良好。在不同的市场，尤其是新加坡、澳大利亚和日本，加息后的行业业绩趋势是一致的。



⁴ 来源：大华资产管理公司，彭博社，截至2023年3月31日

投资组合多元化

REITs为投资组合提供多元化收益。房地产资产的表现往往与传统的股票和债券不同；将部分资金配置到投资组合可能会提高风险调整后总收益。



环境、社会和公司治理 (ESG) 绩效加强

本基金采用大华资产管理公司的可持续投资框架，旨在投资ESG评分较高的公司。

ESG 关键因素⁶

环境	社会	公司管理
碳排放	劳动管理	董事会结构、薪酬和所有权
绿色建筑开发机会	多样性及机会平等	会计实践
环境政策和管理	供应链争议	商业道德

绿色REITs通常是在能源使用和温室气体排放方面具有强劲实践的REITs，这些都被视为关键ESG因素的“环境”支柱，而可持续REITs通常在所有三个方面均能持续保持较高得分。ESG因素已经完全融入了我们的投资流程。

⁵ 来源：Morningstar Direct。时间：2009年1月至2023年3月。股票——MSCI AC世界指数，债券——彭博全球综合指数，亚太不动产投资信托-标准普尔亚太不动产投资信托指数

⁶ 来源：大华资产管理公司分析，2023年4月

投资主题



租赁升级利用
精选市场中
的商业不动产
投资信托



电子商务受益人
地理覆盖广阔
的物流不动产
投资信托



弹性资产
例如优质资产，
数据中心和医疗
保健资产



防御性
具有较长加权
平均租赁期限的
不动产投资信托

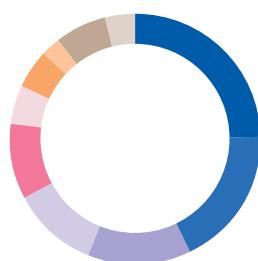


成长性
具有资产回收
和收购能力的
不动产
投资信托

大华亚太不动产收益基金的组成⁷

本基金投资于亚太地区不同类型的REITs，旨在通过可持续的分配增长，为投资者提供稳定的回报和收益。

本基金的投资者有机会获益于澳大利亚、日本、新加坡和香港不动产行业的正面预期。零售和办公不动产投资信托是后疫情时代经济复苏的两大主要受益行业。



行业占比

■ 零售不动产投资信托	24.64%	■ 酒店和度假村不动产投资信托	5.20%
■ 多元化的房地产业务活动	18.02%	■ 房地产经营公司	4.99%
■ 多元化的不动产投资信托	13.44%	■ 办公不动产投资信托	2.53%
■ 工业不动产投资信托	11.05%	■ 其它	6.79%
■ 房地产开发	9.70%	■ 现金	3.63%

国家占比

	26.36%		20.84%		20.83%		20.00%		6.76%		1.58%		3.63%
--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	-------	--	-------	--	-------

⁷ 来源：大华资产管理公司，截至2023年3月31日

基金资讯

基金名称	大华亚太不动产收益基金
投资目的	通过主要投资于亚太地区(包括日本、澳大利亚及新西兰)上市的不动产投资信托("REITs")，实现由收益及资本增值构成的中长线总收益。
分基金经理	三井住友德思资产管理股份有限公司(针对日本市场)
参考基准	标准普尔亚太不动产投资信托指数(自成立至2022年6月30日) 富时EPRA Nareit亚太价格指数(2022年7月1日起)
可投资的基金种类 ⁸	新加坡元累积型类别；新加坡元分配型类别 美元分配型类别
认购方式	现金和补充退休计划账户(SRS)
最低认购额度	新加坡元累积型类别/新加坡元分配型类别： 1,000新加坡元(首期) 新加坡元累积型类别/新加坡元分配型类别： 500新加坡元(后续) 美元分配型类别:1,000美元(首期) 美元分配型类别:500美元(后续)
认购费用	目前5%，最高5%
管理费用	目前每年1.5%；最高每年2%
交易频率和截止时点 ⁹	通常每个营业日，在远期价格的基础上交易，直至下午3点(新加坡时间)
分配方案 ¹⁰	年化收益率4.5%，按月分配* *本基金不保证收益分配(以新加坡元计)。分配可能来源于收益、资本利得和/或资本，这取决于基金招募说明书中披露的分配方案。

⁸ 关于各类可认购基金详情，投资者可查阅本基金的招募说明书。关于各基金类别的可认购情况，敬请咨询分销商。

⁹ 请咨询分销商或查阅本基金招募说明书了解更多信息。

¹⁰ 根据本基金的分配类别，在每月最后一个营业日当天，按照净资产价值(NAV)计算每个分配类别单位后，对收益进行分配。大华资产管理公司对收益分配拥有绝对的酌情决定权，不保证有收益分配。任何一次收益分配不应视为将来肯定有收益分配。大华资产管理公司保留更改分配次数和/或分配金额的权利。一项基金的分配可能来源于收益和/或资本利得和资本(如果收益和/或资本利得不足以分配时)。投资人还应注意，分配公告或支付(不论是从本金还是其它金额中做出的分配)行为，均会导致相关资金的净资产价值(NAV)的降低。此外，对资本的分配可能相当于一部分原始投资回报，从而可能削减未来的投资回报。请浏览www.uobam.com.sg或查阅基金招募说明书了解更多信息。

重要事项和免责声明：

您可浏览我们的网站www.uobam.com.sg/awards了解全部奖项情况。

本文件仅供信息参考，不构成要约或鼓励投资人交易本基金中的资产单位份额（“单位份额”），也不构成任何投资建议或推荐。本文件在编制时未考虑到收到本文件之人士的具体目标、财务状况或需求。本文件提供的信息基于特定假设条件和截至本文件日期止可用的资料，必要时可在不发出通知的情况下随时更改。本文件中没有做出任何关于本基金业绩或投资回报的声明或承诺。本基金或大华资产管理公司（“UOBAM”）的以往业绩及其对经济趋势或证券市场的预测，不意味着本基金或大华资产管理在将来实现或可能实现的业绩。单位份额的价值和相关收益（如有）的涨跌均有可能发生。因此，投资单位份额存在风险，其中包括损失本金的风险。大华银行（“UOB”）、大华资产管理公司或其子公司、附属公司或关联公司（“大华银行集团”）或本基金的分销商无义务为单位份额投资做任何保证或担保。本基金可能会将投资本金用于或投资于金融衍生工具，投资人应当意识到投资金融衍生工具相关的风险，对此本基金的招募说明书中已有相关说明。大华银行集团可能在单位份额中享有权益，因此也可能会自行或通过代理来为本基金开展经纪人服务、投资或证券相关服务。投资人应在投资前，仔细阅读从大华资产管理公司或其指定的代理人或分销商处获得的本基金招募说明书。建议投资人在承诺投资购买单位份额之前，向金融顾问咨询相关意见。如果投资人选择不咨询，则应当仔细考虑本基金是否适合投资人自身的情况。如需申请购买单位份额，请填写本基金说明书随附的申请表。

本宣传手册未经新加坡金融管理局(MAS)审查。

大华资产管理公司注册号码198600120Z

2023年5月