

重要事項

1. 本基金主要投資於由美國房地產投資信託基金所發行的證券(包括可換股債券)。本基金因此承受集中投資的風險，以及涉及較大的美國政治、法律和社會風險。
2. 與房地產投資信託基金直接持有房地產所附帶的特定風險，包括一般和當地經濟情況變動，可能負面影響本基金的價值。
3. 本基金因此涉及國家投資集中度、流動性、貨幣、貨幣對沖及股票風險。
4. 本基金可運用金融衍生工具以達到有效的投資組合管理及對沖目的，但將不會為投資目的而廣泛運用金融衍生工具。本基金可能承受較高的對手方、流動性、估值、波動性及場外交易風險，這些風險或會導致本基金蒙受顯著損失。
5. 就派息股份而言，本基金旨在每月派息，但派息率並無保證。本基金可酌情決定從本基金資本中撥付股息。從資本金額中撥付的股息相當於退還或提取投資者的部分原投資額或應佔該原投資額的任何資本收益。該等股息或會導致相關股份的資產淨值即時下跌。
6. 投資者不應單靠本文件而作出任何投資決定。在作出任何投資決定前，請參閱基金章程以了解包括風險因素等詳情。

甚麼是房地產信託 (REITs) ?

投資於可產生收入的房地產公司，該公司將9成的應課稅收入以股息支付投資者。



為何投資美國REITs?

1. 把握投資全球三大趨勢

5G
5G網絡加速發展，基礎設施如**電訊塔**的投資金額同步增加。

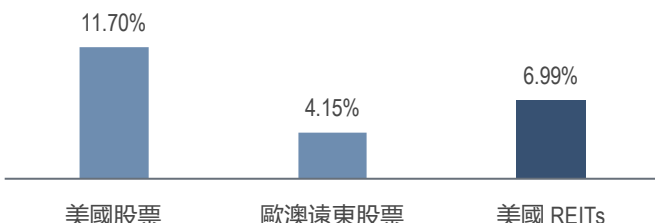
雲端科技
5G網絡應用、雲端運算正在快速發展，使**數據中心**的需求大幅增加。

電子商務
亞馬遜 (Amazon) 網購和電子商務改變零售供應鏈，有利**工業/倉庫**行業。



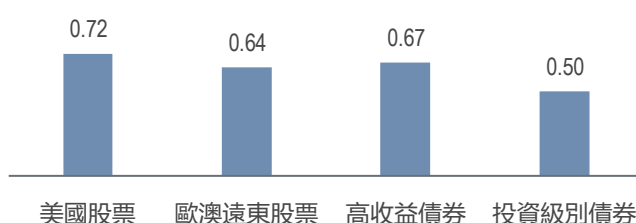
2. 美國REITs長期表現均優於股票¹

過去10年年化回報



3. 與其他資產類別的相關性亦較低²

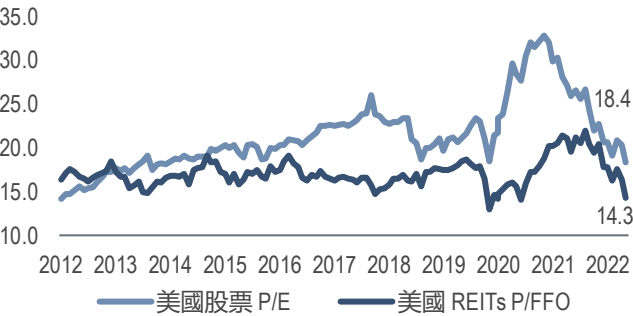
過去10年資產類別與美國 REITs的相關性



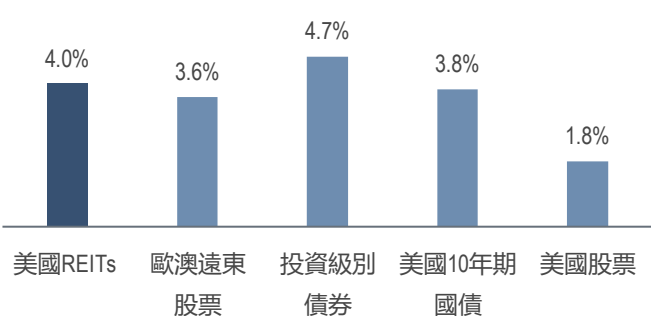
¹ 截至2022年9月30日。資料來源：路博邁。美國REITs: 富時NAREIT全部股票房地產投資信託指數；美國股票: 標普500；歐澳遠東股票: MSCI 歐澳遠東指數。
² 截至2022年9月30日。資料來源：路博邁。美國REITs: 富時NAREIT全部股票房地產投資信託指數；美國股票: 標普500；歐澳遠東股票: MSCI 歐澳遠東指數；高收益債券: ICE 美銀美國高收益限制指數；投資級別債券: 彭博巴克萊美國綜合債券指數。

為何現在投資美國REITs？

1. 現時美國REITs 估值較美國股票吸引³



2. 在加息環境下美國REITs 股息仍具吸引力⁴



3. 根據歷史整體表現，在大部分市況波動的環境下美國REITs均能跑贏美國股票

- 美國REITs 受惠於長期合約訂明的租金收入，能夠維持穩定的現金流及在市況波動時發揮緩衝作用。
- 不少上市公司在不明朗的環境下會選擇減少股息維持公司現金流動性，REITs 必須將9成應課稅收入以股息分派予投資者。
- 在低息環境下，REITs 提供吸引股息予投資者。

過去20年 (2002-2021)

美國REIT年度正回報*

16年

*基於基準之回報

年度表現優於美股

佔 65%

為何選擇路博邁？

多種貨幣類別選擇



美元



港元對沖



澳元對沖

派息紀錄 (過去6個月) - 美元A(每月)派息類別
(所派股息可從股本中分派 注意重要事項⁵)

年化股息率⁵
所派股息可從股本中分派
注意重要事項⁵

日期	資產淨值	每股股息	年化股息率 ⁵
29/04/2022	13.13	0.043152	4.00%
31/05/2022	12.38	0.042072	4.00%
30/06/2022	11.44	0.037621	4.00%
29/07/2022	12.35	0.041940	4.00%
31/08/2022	11.61	0.039428	4.00%
30/09/2022	10.06	0.033077	4.00%

成立日期 2006年2月1日

富時 NAREIT 全權益型房地產投資信託基金指數 (總回報，扣除稅項，美元)

基準

FTSE NAREIT All Equity REITs Index (Total Return, Net of tax, USD)

基礎貨幣 美元

每月派息類別 美元、港元對沖、澳元對沖

估值 每日

³ 截至2022年9月30日。資料來源：瑞銀 (UBS Datastream)及瑞銀預測。 美國REITs: UBS模型；美國股票: 標普500；美國REITs P/FFO - 瑞銀預測。

⁴ 截至2022年9月30日。資料來源：彭博及美國財政部。 美國REITs：富時NAREIT全部股票房地產投資信託指數； 歐澳遠東股票：MSCI 歐澳遠東指數； 美國股票：標普500； 投資級別債券：彭博巴克萊美國綜合債券指數。

⁵ 本基金旨在從投資組合所分派收益中撥付股息(唯基金亦可酌情決定從投資組合資本中撥付股息)。因此，基金經理會因應投資組合實際分派收益，歷史總回報，市場最新發展等因素，每年至少兩次定期檢討及調整基金派息之年化收益率。 年化股息率 = (每股股息 ÷ 該月日數) x 365 ÷ 月終時資產淨值x 100%。首月的日數乃自該類別股份成立日期起計算。

除非另有訂明，所有資料均截至2022年9月30日，且來自路博邁，FactSet 及晨星有限公司。本文件僅供參考，並不是購買或出售基金的要約或邀請。本文所載內容並不構成投資建議，且與個別投資者的投資目標、財政狀況或特殊需要無關。投資者作出任何投資決定前，應閱覽本文件，以及香港認購章程和產品資料概要或尋求相關專業建議。認購章程和產品資料概要可於本公司網站 www.nb.com 或向任何授權分銷商索取。

本文件由路博邁亞洲有限公司發行，且未經香港證券及期貨事務監察委員會（證監會）檢視。本基金已獲證監會認可，但該認可並非就本基金對任何特定投資者或特定類別投資者之適合性作出建議或認可。

投資附帶風險，且投資者有可能損失全部的投資。往績並非未來表現的指標。所提供的基金表現已扣除費用。投資的價值及由此而獲得的收入有可能波動，且並無保證。投資回報以計價貨幣計算。就以外幣計價的基金/股類而言，以美元/港元計價的投資者將因此承受匯率波動的影響。

所提供圖表、數據、觀點、預測及其他資料僅截至本文件發表之日，並將隨時改變，不作另行通知。個別股份價格/數據並不代表本基金的回報。

NEUBERGER BERMAN