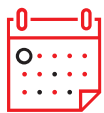


滙豐環球投資基金 － 環球房地產股票 (本基金之配息來源 可能為本金)

放眼全球 力抗升息、收益好幫手



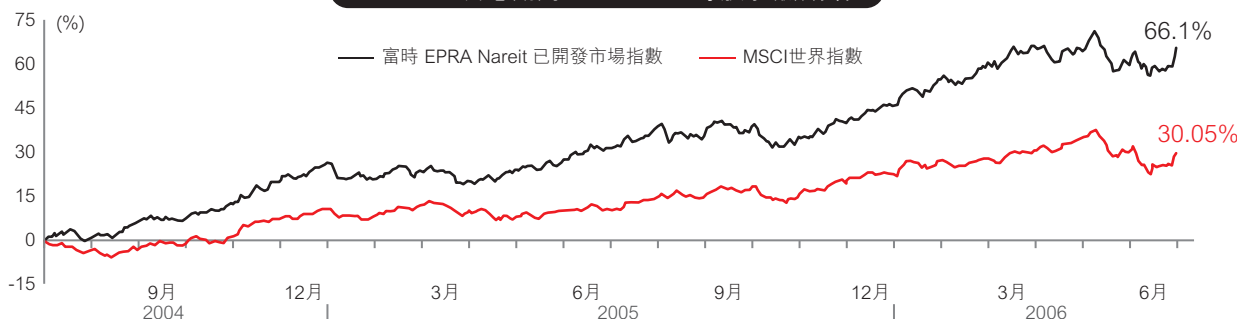
投資理由



01 | 升息好幫手 歷史經驗顯示 REITs表現優於全球股票

以2004至2006年二年間的升息循環為例，全球REITs的漲幅來到66.1%，相較同期全球股票漲幅則為30.05%，顯示在未來利率看升的環境下，REITs或可成為投資人考慮納入投資組合配置當中。

2004-2006升息期間 REITs VS 全球股票報酬表現

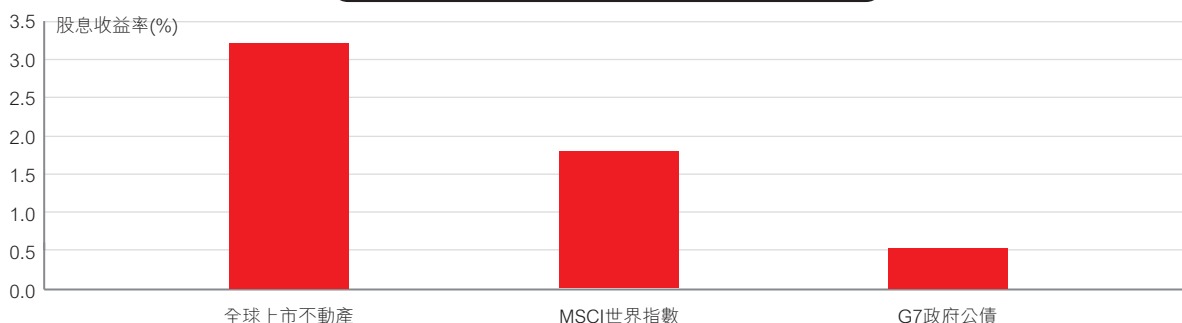


資料來源：彭博資訊、滙豐中華投信整理。富時 EPRA Nareit 已開發市場指數、MSCI世界指數報酬以美元計價，報酬計算期間為2004年6月30日至2006年6月30日。此資料僅為歷史數據，不為未來投資獲利之保證。投資組合可能隨時間、投資策略調整而有所不同。本文提及之經濟走勢預測不必然代表本基金之績效，本基金投資風險請詳閱基金公開說明書。以上僅為歷史資料模擬投資組合之結果，不代表本投資組合之實際報酬率及未來績效保證，不同時間進行模擬操作，其結果亦可能不同。

02 | 收息好幫手 股息收益率 長期高於全球股票及成熟公債

受惠全球經濟整體基本面復甦，全球房地產股票所提供之股息收益率，高於全球股票及成熟公債市場，長期更可受益於租金收入成長，使投資效益更上層樓。

全球房地產股票股息殖利率與其他資產類別比較

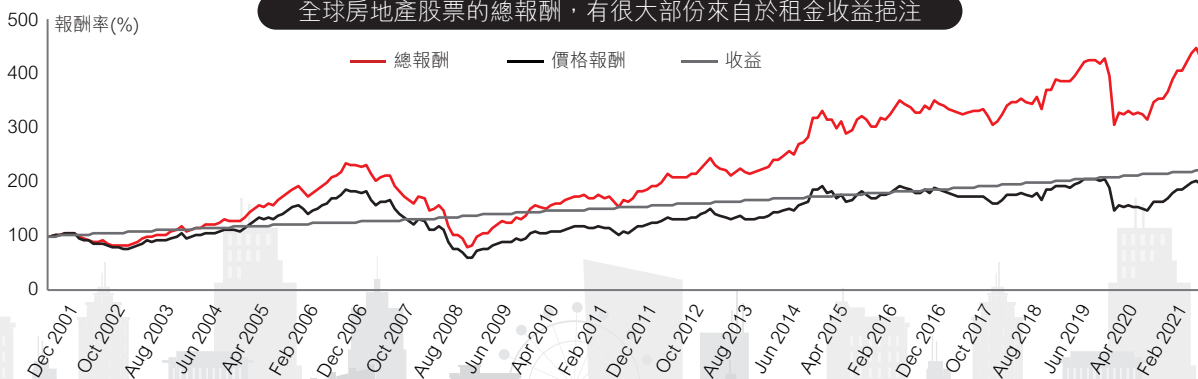


資料來源：Refinitiv Datastream, FTSE EPRA Nareit Developed Index, MSCI ACWI, Barclays G7 Government bonds, 滙豐投資管理，報酬依當地貨幣計價，資料截至2021年9月。此資料僅為歷史數據，不為未來投資獲利之保證。本基金特色及策略細節，詳見公開說明書或投資人須知；投資組合可能隨時間、投資策略調整而有所不同。

03 | 收益好幫手 收益與資本增值 長期形成獲利雙引擎

全球房地產股票的總報酬，有很大部份來自於租金收益挹注，房地產的收益連結長期租金成長，長期有利推動資本增值。

全球房地產股票的總報酬，有很大部份來自於租金收益挹注



資料來源：滙豐投資管理，Refinitiv Datastream，富時 EPRA Nareit 已開發市場指數，報酬依當地貨幣計價，報酬計算期間為2001年12月31日至2021年10月31日，再進行年率化月。以上僅作為示意圖例。此資料僅為歷史數據，不為未來投資獲利之保證。投資組合可能隨時間、投資策略調整而有所不同。本文提及之經濟走勢預測不必然代表本基金之績效，本基金投資風險請詳閱基金公開說明書。以上僅為歷史資料模擬投資組合之結果，不代表本投資組合之實際報酬率及未來績效保證，不同時間進行模擬操作，其結果亦可能不同。



基金亮點



多元布局

多元化投資於不同房地產標的，如住宅、辦公室及零售商場等。



投資全球

透過投資全球房地產股票，追求具創造收益的不動產長期績效表現機會。



多元選擇

同時提供不配息、年配息及月配息級別，滿足投資人多元投資理財需求。

資料來源：滙豐投資管理，資料截至2021年11月30日。本基金特色及策略細節，詳見公開說明書或投資人須知；投資組合可能隨時間、投資策略調整而有所不同。



投資組合配置

基金檔案(%)

	本基金	績效指標
持股數目	56	376
平均市值** (十億美元)	15.8	7.7
債務股東權益比率 (%)	65	86
主動投資占比 (%)	63	N/A
股息殖利率 (%)	3.07	3.12

資料來源：滙豐投資管理，FTSE EPRA Nareit Developed USD，資料截至2021年11月10日。SNL根據公司資料，** 未經加權。

前五大持股(%)

名稱	國家	比重(%)
普洛斯	美國	4.25
杜克房地產公司	美國	4.20
沃諾維亞公司	德國	3.33
SEGRO PLC	英國	3.27
CUBESMART	美國	3.22

資料來源：滙豐投資管理，資料截至2021年10月31日。

基金績效(%)

報酬率%	AC美元級別	AM2美元級別
3個月	-1.63	-1.62
6個月	5.12	5.13
今年以來	19.34	19.36
1年	22.34	22.37
2年	6.86	6.90
3年	20.05	20.09

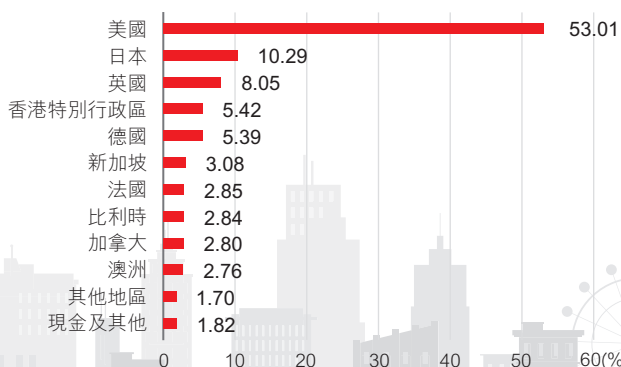
資料來源：理柏資訊，原幣計價，資料統計截至日期：2021/11/30。投資人因不同時間進場，將有不同投資績效，過去績效不代表未來績效保證亦不代表基金績效。

配息記錄(%)—AM2美元級別

月份	年化配息率%	當月配息率%	當月含息報酬率%
2021/06	3.03	0.25	1.16
2021/07	2.9	0.24	4.81
2021/08	2.95	0.25	0.79
2021/09	3.02	0.25	-5.11
2021/10	2.91	0.24	5.63
2021/11	2.95	0.25	-1.85

資料來源：滙豐投資管理，資料截至2021年11月30日。配息率不代表報酬率；如未達配息標準，該月不配息，故不保證每月必配息及配息率；配息可能由基金收益或本金支付；基金淨值可能因配息而降低；年化配息率為估算值。境外基金配息之年化配息率估算值 = (每單位配息金額 ÷ 除息日前一日之淨值 × 一年配息次數 × 100%)。境外基金以買回價為計算基準報酬率 (含息) 是將該收益分配期間所分配之收益均假設再投資於本基金之累計報酬率，為原幣計價。

國家配置(%)



資料來源：滙豐投資管理，資料截至2021年10月31日。

基金淨值走勢圖



資料來源：Bloomberg，2021年11月30日。投資觀點及策略可能隨市場改變，本公司將不另行通知。本基金特色及策略細節，詳見公開說明書或投資人須知；投資組合可能隨時間、投資策略調整而有所不同。



投資策略



偏好市值較大股票

- ◆ 聚焦全球主要大城市
- ◆ 著重資產品質
- ◆ 兼具流動性與投資潛能

偏好低槓桿標的

- ◆ 更保守的資產負債表
- ◆ 避開高槓桿標的，降低波動度

偏好收益型標的

- ◆ 租金收入反映潛在經濟動能
- ◆ 相較開發型企業，具有較高的報酬/風險比率

具差異化策略

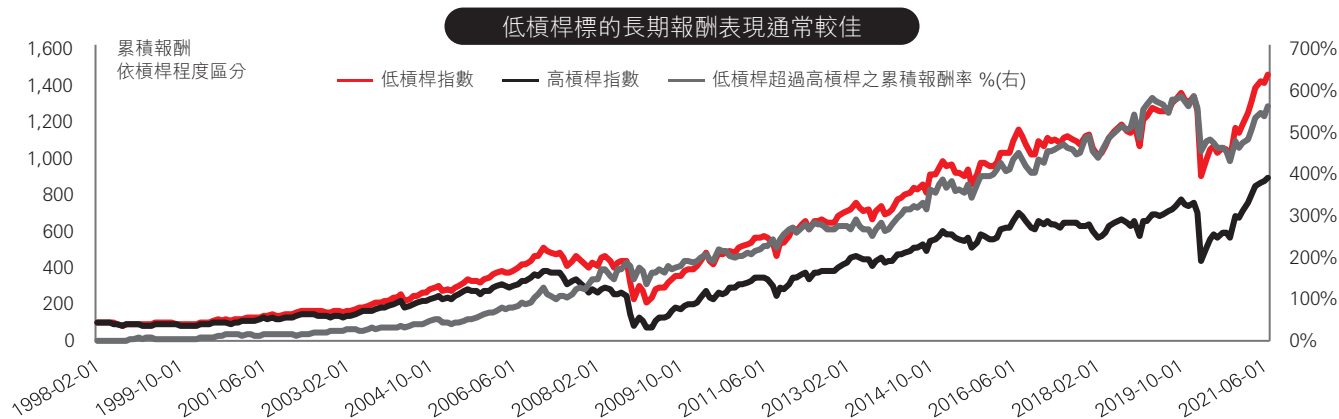
- ◆ 不以市場指數比重當成建構投資組合的基礎
- ◆ 以具流動性及多元化的方式進行投資



資料來源：滙豐投資管理，資料截至2021年12月15日。本基金特色及策略細節，詳見公開說明書或投資人須知；投資組合可能隨時間、投資策略調整而有所不同。

避開高槓桿企業，降低波動度

我們偏好槓桿較產業平均低的企業，同時剔除避免過度開發、負債過多及公司治理差的標的。



資料來源：GSA Factor Tracker (此因素追蹤指標追蹤某些特定因子與其總報酬之關係。將REITs依照其相對於房地產產業的同類進行遞增排序。於子產業內具有最低槓桿率的REITs放置於同一組。每一組大約包含 1/3 GSAs US 所涵蓋的範圍。隨後將該組中所有REITs的每月收益進行簡單平均值計算。每個月進行重複計算。上圖描繪了依低槓桿及高槓桿進行分組的累積報酬率。) 本文件中的評論及分析反映了滙豐投資管理根據最新可取得資訊，所得出的對於市場的看法，資料截至2021年8月。

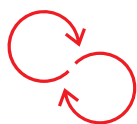
「收益型」標的優於「開發型」

我們偏好「收益型」標的，「大型開發」標的多有槓桿過高與過度開發問題，整體波動度較高，「收益型標的」通常擁有較高的報酬/風險比率。

「收益型標的」有較高的報酬/風險比率



資料依據香港的6個地產開發商與5個地主之總報酬，資料期間為2012年12月31日至2021年7月31日。資料來源：Refinitiv Datastream，滙豐投資管理。



ESG融入投資流程



投資範圍篩選

富時歐洲/美國房地產協會已開發國家指數 (300支股票以上)

1. 流動性和規模：市值前40%
2. 經常性收入：一年或三年稅前息前折舊攤銷前盈餘利潤率(EBITDA margin) >50%
3. 槓桿：負債對企業價值比例 <50%



市場區隔

將市場細分為各「族群」

1. 市場細分為各「族群」以利布局
2. 自上而下的族群評估
3. 形成對實體市場的觀點
4. 形成對上市房地產市場價格的觀點



選股

基本面研究

1. 市場觀點/展望
2. 營運投資組合
3. 管理/商業策略
4. 評價
5. 選股
6. 資本結構



投資組合建構

形成對各「族群」投資觀點

1. 針對族群內股票及族群間股票作比較
2. 不依賴指標決定股票權重



投資組合

決定40-50支股票

1. 目標投資範圍內的最佳想法
2. 取得各族群間平衡
3. 全球化、多樣化

資料來源：滙豐投資管理，資料截至2021年12月15日。本基金特色及策略細節，詳見公開說明書或投資人須知；投資組合可能隨時間、投資策略調整而有所不同。以上資訊僅供參考，實際將隨市場變化而動態調整。文中個股、類股或產業，僅為參考舉例，不代表個股、類股或產業推薦，且不為未來投資獲利之保證，亦不為基金未來之持股，HSBC不負擔任何預測或目標無法達成之責任。



環境E

+ 好的營建品質、綠建築承諾



社會S

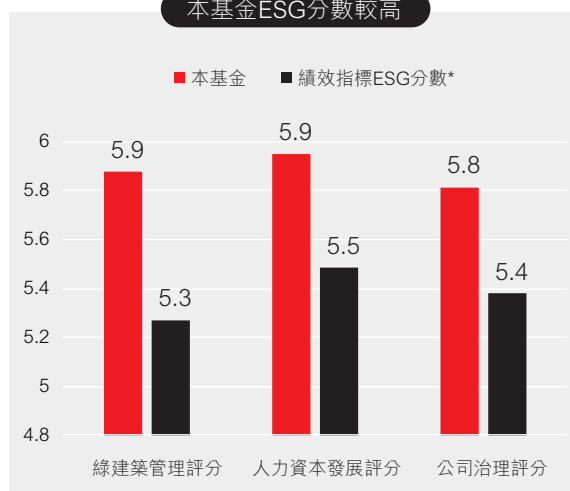
+ 重視員工福利、備有職場種族與性別平等政策



公司治理G

+ 穩定的管理團隊、合宜的董事會組成/多元化

本基金ESG分數較高

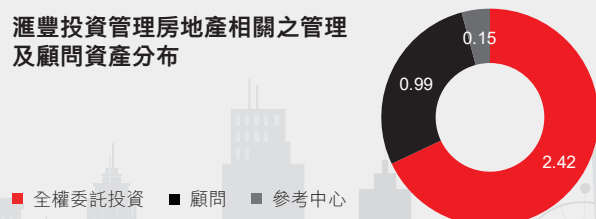


資料來源：滙豐投資管理。投資觀點及策略可能隨市場改變，本公司將不另行通知。本基金特色及策略細節，詳見公開說明書或投資人須知；投資組合可能隨時間、投資策略調整而有所不同。以上僅作為示意圖例。*指數依FTSE EPRA Nareit Developed USD指數，資料截至2019年10月7日。分數根據MSCI評價方法：環境 - Green Building Management Score, 社會 - Human Capital development score 治理 - Governance score。

投資實力

本基金擁有堅強投資團隊，團隊成員合計有超過97年房地產股票投資經驗，形成強大投資實力。滙豐投資管理房地產相關包含實體房地產基金與上市房地產規模合計近36億美元。

滙豐投資管理房地產相關之管理及顧問資產分布



資料來源：滙豐環球投資管理，資料截至2021年11月10日。參考中心係指與滙豐集團共同檢視第三方基金，根據內部規則與指導方針之相關資產。

得獎紀錄

2020年Benchmark基金獎



最佳永續基金獎 / 最佳ESG表現
全球房地產股票 / 傑出表現

資料來源：Benchmark香港，獲獎級別AC美元，資料日期：2021年11月30日。

【滙豐中華投信獨立經營管理】

HSBC Asset Management為滙豐集團資產管理業務之品牌名稱，包括滙豐中華證券投資信託股份有限公司依法所提供之資產管理服務。

滙豐中華投信係滙豐投資管理境外基金總代理人，以上觀點來自滙豐投資管理。

滙豐環球投資基金-環球房地產股票 (本基金之配息來源可能為本金)

本基金經金管會核准或同意生效，惟不表示基金絕無風險，基金經理公司以往之經理績效不保證基金最低投資收益；基金經理公司除盡善良管理人之注意義務外，不負責基金之盈虧，亦不保證最低之收益，投資人申購前應詳閱基金公開說明書及投資人須知。各銷售機構備有基金公開說明書及投資人須知，歡迎索取。有關基金應負擔之費用（境外基金含分銷費用）已揭露於基金之公開說明書或投資人須知中，投資人可至公開資訊觀測站或境外基金資訊觀測站中查詢。內容涉及新興市場部分，因其波動性與風險程度可能較高，且其政治與經濟情勢穩定度可能低於已開發國家，也可能使資產價值受不同程度之影響。匯率走勢亦可能影響所投資之海外資產價值變動。本基金主要投資於全球房地產市場相關股票、不動產投資信託(REITs)或等同股票的有價證券。可能因不動產價值下跌、稅務及交易相關風險、災害或徵收損失或費用支出、租金限制及變更以及利率變更等因素，使股價具較高波動性而有價值波動之風險。依我國法規基金投資大陸地區證券市場以掛牌上市有價證券及銀行間債券市場為限，且投資總金額不得超過該基金淨資產價值20%。本基金得透過滙豐通直接投資中國A股，也可能間接透過中國A股連結商品對中國A股增加曝險；因滙豐通為新機制，同時受中國及香港監管，交易機制較複雜，可能產生投資標的異動或相關交易、交割、營運及作業等風險。也可能因產業循環或非經濟因素導致價格劇烈波動，以及市場機制不如已開發市場健全，產生流動性不足風險，而使資產價值受不同程度之影響。本基金配息類股之配息來源為股利收入，然本基金月配息(AM2)類股，若當月股利收入不足支付基金經理人依本基金投資組合預估之股利收入所建議之當月配息金額，經境外基金發行機構董事會授權之單位確認其配息建議具合理性後，得由本金支付當月配息，此配息機制可能侵蝕本金。基金配息率不代表基金報酬率，且過去配息率不代表未來配息率；基金淨值可能因市場因素而上下波動。本基金的配息可能由基金的收益或本金中支付，任何涉及由本金支出的部份，可能導致原始投資金額減損；本基金進行配息前或未先扣除行政管理相關費用，各級別配息規定請詳見公開說明書。基金配息率不等於基金報酬率，投資人獲配息時，宜一併注意基金淨值之變動。近十二個月內配息組成項目表格詳見滙豐中華投資理財網。本基金為股票型基金，主要投資全球房地產市場相關股票，故本基金之風險報酬等級為RR4。RR係計算過去5年基金淨值波動度標準差，以標準差區間予以分類等級，此等級分類係基於一般市場狀況反映市場價格波動風險，無法涵蓋所有風險(如：基金計價幣別匯率風險、投資標的產業風險、信用風險、利率風險、流動性風險等)，不宜作為投資唯一依據，投資人仍應注意所投資基金個別的風險。本基金實施公平價格調整機制與反稀釋機制，詳請參見公開說明書與投資人須知一般資訊。



HSBC
Asset Management

滙豐中華證券投資信託股份有限公司

106 台北市敦化南路二段99號24樓 02-6633-5808
www.assetmanagement.hsbc.com.tw