

新西兰房地产投资信托 投资报告

2019年10月31日



固定收益基金 A 单位

成长基金 B 单位

本要约并不面向公众，仅面向高净值投资者，其中包括最低投资额为NZ\$75万的非新西兰居民投资者以及新西兰居民，或合格投资者，或以其它方式成为高净值投资者的人。详见申请表。

此中文翻译版本只是为方便阅读，如果内容有任何疑问，请以英文版本为准。

目录

	页码
重要信息	3
这是哪一类投资？	4
主要信息汇总	5
新西兰投资签证要求	7
基金经理简介	10
本基金简介	13
新西兰房地产投资	20
物业	22
财务信息	26
投资本金的常见风险	29
投资本金的益处	31
基金支出	34
税务考虑	37
补充信息	41
投诉程序	42
词汇表	43
申请表	

重要信息

投资决定非常重要，通常会产生长期影响。请仔细阅读所有文件，提出问题，在做出决定前寻求建议

选择投资

在考虑是否投资时，请斟酌以下问题，每个问题所在页码已标出：

	页码
• 这是何种投资？	4
• 由谁提供？	10
• 我的投入金额？	16
• 怎样收费？	34
• 回报如何？	14
• 我面临何种风险？	31
• 可否改变这种投资？	18
• 我如何兑现投资？	18
• 有关投资的疑问与谁联系？	41
• 如果我对投资不满向谁投诉？	42
• 这一投资还有什么信息？	41

除了本信息备忘录提供的信息之外，在后附的申请表和单位信托契书里还有重要信息。只要提出要求，您就可以得到一份单位信托契书。

金融市场管理局规范新西兰金融市场的行为。

金融市场管理局的首要任务是推动和促成公正高效透明的金融市场。

有关投资的更多信息请查询www.fma.govt.nz

理财顾问可助您做出投资决策

请理财顾问虽然不能保证您稳赚不赔，但可以助您做出更好的投资决策。

理财顾问受到金融市场管理局不同程度的管理，具体取决于顾问的类别和提供服务的性质，一些理财顾问只能就有限的产品提供意见。

寻求和得到金融意见时，您应当确认：

- 您接触的理财顾问的类别；
- 该理财顾问的服务范围；
- 该理财顾问可就何种产品提供咨询。

为您提供个性化理财顾问服务时，一名理财顾问可能应向您提供以上信息及其它内容的披露声明。您应当询问理财顾问如何收费，以及他/她是否存在利益冲突。

理财顾问必须建有投诉机制。向零售客户提供服务时，理财顾问或他们供职的金融服务供应商必须加入某种投诉解决机制，如果就某一投资出现纠纷，您可以寻求独立方来解决纠纷。

大部分理财顾问以及他们所供职的金融服务供应商都必须在金融服务供应商名录上注册。您可在网站www.fspr.govt.nz上查询注册金融服务供应商的信息。如您对某位理财顾问的行为有疑问，也可向金融市场管理局投诉。

这是何种投资？

新西兰房地产投资信托单位

您将认购并拥有一个新西兰私募信托里的单位份额，这个信托是新西兰房地产投资信托（简称基金）。您的资金将与其他投资者的资金集合在一起用于投资。基金的资产列在受托人或其提名者的名下，由基金经理管理。受托人和基金经理共同投资于符合新西兰移民局“合格投资”标准的新西兰商业地产以及新建住宅地产。

本基金适合以下期望向新西兰房地产投资的高净值投资者：

- a) 高净值投资人至少投资纽币 75 万元；
- b) 合规的投资者，他们可能会不时投资基金经理人接受的任何金额；
- c) 新西兰移民局投资者加（InvestorPlus）签证计划申请人，按照“合格投资”要求，至少投资 NZ\$1000 万；
- d) 新西兰移民局投资者（Investor）签证计划申请人，按照“合格投资”要求，至少投资 NZ\$150 万；
- e) 新西兰移民局父母退休签证计划申请人，按照“合格投资”要求，至少投资 NZ\$100 万；

我能投资哪类基金单位？

- 固定收益基金 A 单位：预期税前收益 6%，季度分配
- 成长基金 B 单位：不定期分配，长期资本增值

我如何兑现投资？

本基金的策略是进行长期投资，以获取租金收入和资本增长。基金A单位和B单位的投资者应有类似的投资目标。您只能通过将您的单位出售给您自己或管理人安排的其他投资者而退出。如果由管理人为您安排买家，则您需要支付经纪费。

本基金初期不会在任何证券交易所上市。基金受托人和经理将共同决定，基金达到新西兰股市上市要求，包括最低单位持有者的要求之后，是否要将基金在新西兰证券交易所上市。

不担保

受托人、经理或其他任何人都不能保证归还您的投资，或者由本基金作出投资后一定有收益或回报。我们不承诺任何投资回报额。

未来业绩声明

本信息备忘录包含一些关于未来的声明。这些声明并不是对未来业绩的保证，其中涉及已知和未知的风险、不确定性、推测和其它重要因素，这些因素中很多超出我们的掌控，可能导致本基金的实际结果、业绩和成就与这些声明中的表述有实际差异。

高净值投资者

本基金并非公开发行的公募基金。本基金只对投资额达到75万元的高净值新西兰投资人开放。投资额度不足75万元的合规投资人也是本基金的招募对象。合规投资人的定义请见申请表详情。

新西兰法律通常规定金融机构在投资人做出投资决定之前向投资人提供相关信息。这些信息可以帮助投资人做出投资决定。这一通常惯例并不适合于高净值投资人。高净值投资人有不会收到完整而全面信息的可能。您在这类投资产品的其它法律保障上也相对较少。这类投资产品并不适合于零售投资人。

我们建议您在做出投资决定之前仔细阅读所有文件，提出问题，寻求第三方独立财务咨询。

主要信息汇总-固定收益基金 A 单位

基金名称	新西兰房地产投资信托
基金种类	单位信托基金
要约性质	固定收益基金-A单元
投资者类型	期望进入新西兰房地产行业的投资者，仅接受高净值投资者（由《2013年金融市场行为法》界定）。
固定收益基金目标	投资有收益的符合新西兰移民局“可接受的投资”标准的新西兰商业房地产。
固定收益基金投资策略	建立并管理可产生收益的新西兰房地产投资相关组合，该投资组合可提供稳定的预期回报以及中长期价值增长的可能性。固定收益基金的目标是税前6%的回报。
风险度	低到中度风险
经理	源盛资本有限公司
受托人	新西兰房产投资受托人有限公司
管理人	Rockburgh 基金服务有限公司
单位定价	季度
最低投资	10万元纽币（合格投资人）
最低后续投资	5万元纽币
分红	季度
退出费	通过将您的单位出售给您自己或通过基金经理安排的其他投资者。受托人可以酌情决定是否收取1.5%的退出费来允许退出。
佣金	发行单位：最高为单位发行价的1.8%（支付给财务顾问） 销售单位：如果卖方找到买方，则为零；如果经理找到买方，则为1.5%
管理费	每年收取基金资产总值的0.75%
物业收购尽职调查费	最高为基金购买的任何房地产价格的2.5%（不包括商品及服务税）
物业处置费	最高为基金处置的任何房地产投资售价的2.5%（不包括商品及服务税）（包括房地产代理费）
受托人费用	每年收取基金资产总值的0.08%
行政管理计价费	每年收取基金资产总值的0.2%
物业管理费	每年收取基金资产总值的0.2%
转换费	零
发行日期	2019年10月1日
是否有人担保此投资？	受托人、基金经理或其他任何人都不能保证归还您的投资，或者由本基金作出投资后一定有收益或回报。我们不承诺任何投资回报额。
纳税	基金选择成为多种税率的组合投资实体（PIE）。

主要信息汇总-成长基金B单位

基金名称	新西兰房地产投资信托
基金种类	单位信托基金
要约性质	成长基金-B单位
投资者类型	期望进入新西兰房地产业的投资者，仅接受高净值投资者（由《2013年金融市场行为法》界定）
成长基金目标	向符合新西兰移民局“合格投资”标准的“核心加”新西兰商业地产投资
成长基金的投资策略	建立并管理新西兰“核心加”房地产投资组合，中长期时获得租金收益和升值。
风险度	中到高风险
经理	源盛资本有限公司
受托人	新西兰房产投资受托人有限公司
管理人	Rockburgh 基金服务公司
单位定价	季度
最低投资	10万纽币（合格投资人）
最低后续投资	5万纽币
分红	酌情决定
退出费	通过将您的单位出售给您自己或通过经理安排的其他投资者。 受托人可以酌情决定是否收取1.5%的退出费来允许退出。
佣金	发行单位：最高为单位发行价的2%（支付给财务顾问） 销售单位：如果卖方找到买方，则为零；如果基金经理找到买方，则为1.5%
管理费	每年收取基金资产总值的1.5%
物业收购尽职调查费	最高为基金处置的任何房地产投资售价的2.5%（不包括商品及服务税）（包括房地产代理费）
物业处置费	最高为基金处置的任何房地产投资售价的2.5%（不包括商品及服务税）（包括房地产代理费）
受托人费用	每年收取基金资产总值的0.08%
行政管理计价费	每年收取基金资产总值的0.2%
物业管理费	每年收取基金资产总值的0.2%
转换费	零
发行日期	2015年12月23日
是否有人担保此投资？	受托人、基金经理或其他任何人都不能保证归还您的投资，或者由本基金作出投资后一定有收益或回报。我们不承诺任何投资回报额。
纳税	本基金作为单位信托基金（视为新西兰公司）纳税。达到要求时，基金可选择成为多种税率的组合投资实体（PIE）。

新西兰投资签证要求

投资者加计划和投资者计划

新西兰移民局投资者加（InvestorPlus，属于投资一类）和投资者（Investor，属于投资二类）签证计划分别适用于准备三年内至少投资NZ\$1000万或者四年内至少投资NZ\$300万的申请人。这两种投资签证计划的主要差异如下：

投资者加计划（投资一类）

- 三年内向新西兰做出至少NZ\$1000万的合格投资
- 无年龄上限
- 无需经商经验
- 无英语程度要求
- 申请居民身份的所有申请人都必须符合新西兰移民局有关健康和品行的要求
- 最少在新西兰居住：在第二年和第三年，每年必须在新西兰居住44天。或者，如果您投资25%（或超过）在成长型投资上，您必须在3年内在新西兰居住至少88天。
- 此居民签证类别无年度配额

投资者计划（投资二类）

- 四年内向新西兰做出至少NZ\$300万的合格投资（如果您投资50%或以上在成长型投资上，则投资金额为NZD\$250万）
- 65岁及以下
- 至少三年从商经验
- 要求英语资历或测试证明
- 申请居民身份的所有申请人都必须符合新西兰移民局有关健康和品行的要求
- 最少在新西兰居住：在第二年和第三年，每年必须在新西兰居住146天。或者，如果您投资25%（或超过）在成长型投资上，您必须在3年内在新西兰居住至少438天。
- 此居民签证类别年度配额为400

在申请过程中，您需要提供可验证的证据表明您符合以下要求。申请居民身份时您指定的资金和/或资产必须达到至少NZ\$1000万或NZ\$300万。您必须提供证据表明这些资金和/或资产：

- 由您拥有，或由您、您的伴侣和/或尚未独立的子女共同拥有
- 是无负担的，即没有抵押、留置权、费用和/或产权负担（不论是否符合衡平法），或者其它任何债权债务
- 通过合法方式挣得或获取
- 可通过银行系统，或使用银行系统的外汇交易公司转帐

当您的申请经过处理并获得新西兰移民局原则批准后，您需要提供可验证的证据显示您转入新西兰的资金来自您指定的资金和/或资产。您需要在新西兰做出至少NZ\$1000万或NZ\$300万的合格投资。

您指定的投资资金或资产不能是您准备带入新西兰自用的目的，比如私人住宅、车辆或船支等。

如果您无法提供以下令人满意的证据，新西兰移民局可能会拒绝某个外汇交易公司通过银行系统转入的资金：

- 指定的投资资金从您的一个或多个帐户直接转入该外汇交易公司，并且
- 通过外汇交易公司转账指定的投资资金时没有违反新西兰法律，并且
- 转帐的指定投资资金可追溯，并且
- 没有进行现金交易，并且
- 该外汇交易公司不涉嫌也没有被证实在其总部所在国或从事经营活动的任何国家从事过欺诈行为或金融违规行为。

居民申请获批后

当您的居民身份申请获得原则批准后，您（主申请人）将有12个月时间将您指定的投资资金转帐，并在新西兰做出合格投资，从而开启您的投资阶段。您还可以申请工作签证，以便来到新西兰考察投资机会。您需要将投资资金保留在合格投资项目里至少三年（投资者加NZ\$1000万）或四年（投资者NZ\$300万）。

我怎样投资才能满足投资签证要求？

“合格投资”包括：

- 正常情况下有商业回报，并且
- 并非一个或多个申请人自用目的，并且
- 在新西兰用纽币投资，并且
- 投资于遵守所有新西兰现行法律的合法企业或管理基金（详见后文管理基金），并且
- 有潜力为新西兰经济做贡献，并且
- 向以下一项或多项投资：
 - 由新西兰政府或地方当局发行的债券，或者
 - 新西兰债务证券市场（NZDX）上新西兰公司发行的债券，或者
 - 由国际公认的信用评级机构（如标准普尔）评定为至少BBB-或同等信用级别的新西兰公司发行的债券，或者
 - 新西兰公司（公立或私立，包括管理基金在内）的股份，或者
 - 新西兰注册银行发行的债券，或者
 - 新西兰注册银行的股份，或者
 - 新西兰财务公司发行的债券，或者
 - 一个或多个新西兰住宅开发项目（必须是新建项目，不是购买已有住宅），或者
 - 新西兰商业房地产，或者
 - 新西兰私募基金和天使基金或网络，或者
 - 合格新西兰风投基金
 - 可接受的慈善投资（最多为您指定的投资基金的15%）

备注：

- 在这些类别中，可转换债券视为股份投资。
- 新西兰注册银行由《1989年新西兰储备银行法》阐释。
- 必须将新西兰商业地产（包括新开发项目）租赁给第三方，以取得商业回报（家庭，亲戚或有联系的人不能使用）。
- 投资于新西兰私募股权的资金必须用于增长，减少债务或购买资本资产
- 增长型投资不包括债券，可转换债券和慈善投资。

当一项投资未能满足合格投资要求中的某一项时，新西兰移民局将逐一考虑每件案子，判断其未达标的原因是否在主申请人的掌控之外，如果移民局认为的确如此，可能仍会认可这一投资。

金融公司的债券可以属于合格投资

- 是一家新西兰股市上市公司或某一地方当局的全资子公司，
- 只为该公司或地方当局筹资，并且
- 其所有债务证券均须得到新西兰股市上市公司或地方当局的无条件保证

备注：

一项投资的价值基于净购价（例如，刨除任何应计利息、佣金、回扣和/或贸易税等），并非投资的面值。

管理基金

本类别中，管理基金为下列定义之一：

- 由一家金融机构提供的管理基金投资产品，或者
- 由基金经理或经纪人代表投资者管理投入股票的基金。

要成为合格的投资形式，管理基金只能投资新西兰公司。在新西兰做出的管理基金投资如果包含国际成份，只有向新西兰公司投资的部分视为合格投资。例如，向新西兰和国际股份均等投入的一个管理基金只有其中的50%成为合格投资。

批准的汇款

新西兰的资金转移必须遵守外汇法，反洗钱法以及新西兰移民法律法规和政策。关于后者，适用以下新西兰移民规则。

- (a) 原则上批准您的申请后，您需要将提名的投资资金转移到新西兰。这些资金必须：
 - i. 是在居民签证申请中最初指定的资金，或是出售与最初指定的资产产生的资金；或者

- ii. 对于经商业移民专家同意的“投资者 1”类别，应以居民签证申请中的提名资产为担保，并根据以下（b）项获得资金；和
 - iii. 通过银行系统直接从您的银行帐户转移到新西兰；要么
 - iv. 由一家外汇公司通过银行系统转至新西兰。如果您不能提供令人满意的以下证据，则商业移民专家可能不会接受转移的资金：
 - 提名的投资资金已直接从您的银行帐户转移到外汇公司；和
 - 违反新西兰法律，未通过外汇公司转移指定的投资资金；和
 - 转让的指定投资资金是可追溯的；和
 - 未进行现金交易；和
 - 外汇公司在其经营的任何国家/地区均未被怀疑或证明其从事欺诈活动或财务不当行为。
- (b) 在“投资者 1”类别下，商业移民专家可以逐案考虑将借入的资金视为可接受的投资资金，前提是您能够证明：
- i. 您拥有的资产净值等于或大于所需的投资金额；和
 - ii. and 借入的投资资金将来自商业移民专家可以接受的银行或商业贷款机构，并以（i）项下确定的资产为抵押；和
 - iii. 清算提名资产在经济上不可行或不适用。例如，卖生意。
- (c) 转移到新西兰并随后转移到可接受的投资中的投资资金必须与居民签证申请中指定的资金来源相同。

新西兰房地产投资信托

新西兰移民局已经认可该基金为合格投资金融产品。

与所有投资产品一样，新西兰移民局不会明确认可个人投资产品，也不会为接受或批准根据当前移民政策提出的任何居民签证申请提供任何保证。事实和情况以及移民法律和政策都会发生变化。因此，根据投资签证计划的每份居民签证申请均需经过审查，并必须遵守提出申请时适用的移民法律和政策。

个人和移民顾问应对新西兰房地产投资信托基金进行尽职调查，并在需要时寻求专业和独立的建议。如果需要有关移民政策的建议，则必须聘请持牌移民顾问。

源盛资本披露，Peter Jiang, 作为源盛资本的董事之一和股东，是一名有牌照的移民顾问。

基金经理简介

源盛资本（以下简称经理）是新西兰房地产投资信托（以下简称基金）的经理。经理与源盛国际投资有限公司（以下简称源盛）的关系是，源盛的拥有者也是经理的非控股大股东。源盛是新西兰商业移民的最有影响的代理之一。过去十年来，源盛已向新西兰市场引入至少 5 亿纽币投资资金

经理的董事们在地产、投资、金融、财富管理、移民和治理等多个领域拥有丰富经验，这样的独特经验在为新西兰移民局投资签证申请者选择恰当的新西兰房地产投资项目时不可或缺。顾问委员会的成员包括新西兰顶级房地产专家。董事和顾问委员会成员的介绍见后文。您的资金安全同样至关重要，我们并不直接处理您的资金，而是由外部的独立受托人和托管人保管您的资金。

我们或其他任何人都不能保证归还您的投资，或者由本基金作出投资后一定有收益或回报。我们不承诺任何投资回报额。

高管层

Peter Jiang

董事

Peter 有着商业移民和投资的成功经验。Peter Jiang 在上海建立了源盛国际投资有限公司，目前担任董事总经理。2008 年始创以来，源盛已在上海、北京、广州和奥克兰成立办公室。源盛是新西兰商业移民的最有影响的代理之一。过去十年来，源盛已向新西兰市场引入至少 5 亿纽币投资资金。

从 1996 至 2007 年，Peter 在奥克兰从事他自己的移民咨询业务。他是最资深的商业移民专家之一，已帮助数百个家庭移民新西兰。

Peter 在新西兰市场的房地产投资领域拥有 20 年的经验。Peter 的投资理念是保守的，他与客户一起投资具有长期稳定增长前景的房地产。Peter 坚信，新西兰房地产投资信托固定收益基金可以从高质量商业物业的租金收入中为投资者提供稳定的股息回报，而新西兰房地产投资信托增长基金具有与发展机会相关的较高风险特征，可以主要通过资本增长为投资者提供更高的回报。

Peter 致力于为投资者提供值得信赖的投资机会。

Peter Jiang 于 1980 年在中国获得理学学士学位。从 1984 年至 1996 年，他积累了技术、会计和国际贸易等领域的丰富商业经验。

Peter 同时也是资深房地产投资人，在新西兰获得了房地产方面的文凭。

刘鸿雁

董事

刘鸿雁于 1998 年移民新西兰。在进入财务规划领域前，她深耕房产领域十余年，通过与新西兰最大的地产开发商之一的长期合作，Cindy 获得了地产开发和分割项目的广泛知识和丰富经验。财务规划领域的工作更加拓展和强化了她地产分割及项目开发各阶段资金管理的实际操作能力。

刘鸿雁经历了新西兰多轮地产周期，凭借自己的投资经验，她为客户提供了专业的新西兰房地产投资顾问服务。她致力于丰富投资新西兰房地产的金融领域产品开发，在上市房地产投资工具和房地产投资信托领域有深刻研究。

Cindy 于 2012 年成为政府授权理财顾问，为高净值客户，家族办公室，新移民客户提供综合投资理财服务，是新西兰最大投资顾问和资产管理公司 Craigs 的特约理财顾问。

作为基金经理，Cindy 认同 Peter 长期价值投资的理念。为基金提供丰富本地资源。

刘鸿雁从梅西大学获得了个人财务策划商科学士后文凭，是政府授权理财顾问，授权号 FSP228905。

顾问委员会

当房地产投资信托达到有效规模后，独立投资委员会成立并运行。

理念

在我们各方面的利益相关者当中，我们的投资者始终是首要的和核心的。我们认为必须支持和培养我们的利益相关者，这包括投资者、我们的员工及其家人、股东、管理者，以及本地和广大的社区。

新西兰房地产投资信托承诺将一贯致力于

- 透明诚信地运营
- 向我们的投资者和社区提供最高质量的服务。
- 保护、增长并尊重投资者的财富。
- 不断学习，提升我们的金融服务水平。
- 通过参与和支持慈善来服务社区。
- 支持我们的利益相关者的成长。

我们承诺确保透明和诚信，以我们深厚的经验有效地管理您在新西兰房地产投资信托的投资。

我们的投资过程和政策

我们的投资方式遵循以下原则

- 我们是“核心加”房地产投资经理。
- 我们为所有投资亲自调研。
- 我们致力于在保本的前提下获得收益和增值。
- 我们严格执行风险管理。
- 这一过程中同行评审至关重要。

选择投资流程

基金采取的是“核心加”投资策略，即，通常投资于核心地产（稳定、完全出租、多租户的房地产，位于强劲、多样化的城区），但其中不少地产需要不同程度的改善或增值。这是一种中度风险的策略。

通过我们独特的记分卡系统，我们的高管团队认定、分析并选择可列入新西兰核心加地产的选项，然后交由顾问委员会审理批准。

投资决策包括下列因素

- 位置
- 地产种类
- 建筑安全合格证
- 抗震评级
- 租客质量
- 租约质量
- 租约加权平均时长
- 估值
- 核心加改善机会
- 价格
- 增值可能
- 杠杆比率
- 回报率

风险管理

我们严格执行风险管理，其中包括：

- 对地产和财务状况进行深入尽职调查
- 限制股票和其它非地产类投资
- 地产组合内部权重限制
- 集中投资下行风险有限的地产，例如儿童早教机构、养老院、医疗中心、宾馆和旅游设施等。

通常情况下基金不能借款，但当受托人投资某项房地产时，经理可代表受托人或以此处地产为抵押进行借

款，但借款不能超过此处地产价值的一半，并且借款必须得到受托人书面许可。

关联方披露

Peter Jiang

源盛资本有限公司（股东和董事）
 源盛国际投资（新西兰）有限公司（股东和董事）
 上海源盛因私出入境服务国际投资有限公司（法人代表和董事）
 西北物业有限合伙第三号（有限合伙人）
 快乐学习有限公司（股东和董事）
 河流控股有限公司（股东和董事）

刘鸿雁

源盛资本有限公司（股东和董事）
 西北物业有限合伙第三号（有限合伙人）
 壹申壹各人财务规划及资产管理有限公司(股东和董事)
 ABCD 股权投资有限公司（股东和董事）
 ABCD 物业投资有限公司（股东和董事）
 新西兰鸿飞国际文化交流中心（股东和董事）
 澳大利亚鸿飞国际文化交流中心（股东和董事）

因此，如果您是刘鸿雁的客户，并且正在投资该基金，强烈建议您应就该投资寻求独立的建议。

上述相关实体可能会不时按市场条款和条件为基金提供服务。提供服务时将对此进行全面披露。

关于 Rockburgh 基金服务有限公司

Rockburgh 基金服务有限公司(FSP 479827)属于 VCFO 集团。VCFO 集团有限公司是受到新西兰特许会计师协会管理的一家特许会计师事务所，为本国投资、海外直接投资、集体投资和组合财富管理提供专家咨询和外包解决方案。

Rockburgh 基金服务有限公司是 VCFO 集团共同拥有的姊妹公司，是为各类新西兰以及海外基金、财富经理、个人投资者、家族办公室、私营企业和跨国集团提供会计、税务和管理服务。

本基金简介

基金定义

本基金投资于新西兰商业房地产领域，提供第一顺位贷款，开发贷款，富余现金也会投资由新西兰政府或政府机构、地方当局、注册银行和公司发行的以纽币计价的高质量债务证券。所有投资都符合新西兰投资移民高增长投资要求。

概览

基金经理代表基金选择和购买房地产投资。基金经理可能任命有专门投资技能的顾问或副经理。例如，一位固收领域投资专家经理可能会管理基金内等待投入房地产项目的现金。

基金经理同时也承担日常的物业管理工作，确保所有物业都获得最佳出租方案，所有租金得以收缴，所有物业都维护得当。

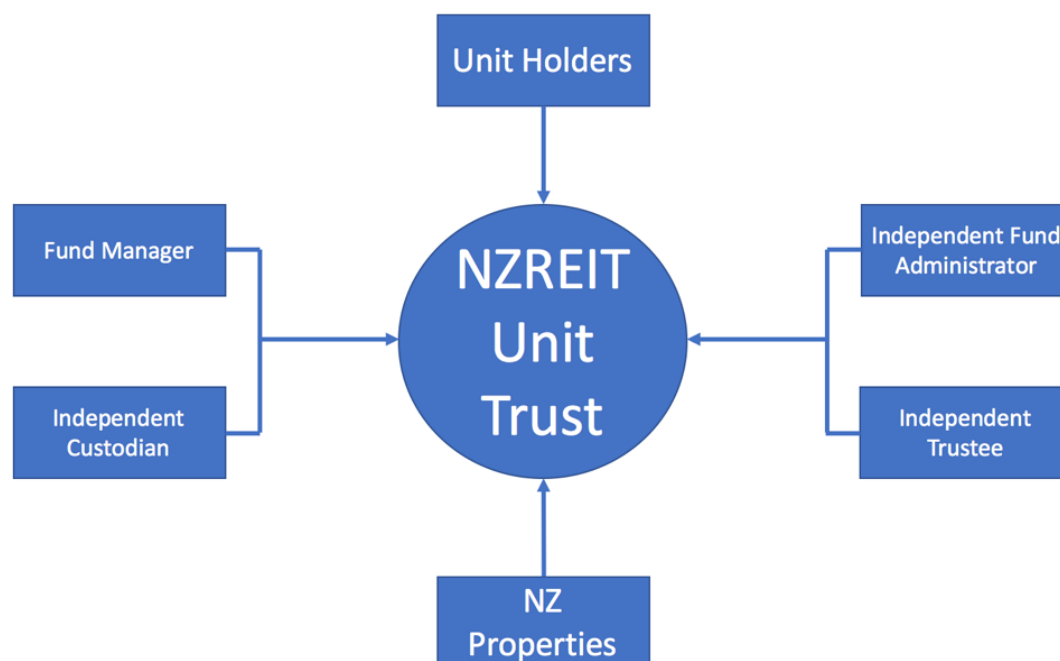
独立受托人（或其指定人）代表基金持有相关房地产投资。

在定息投资方面，由独立托管人综合平台代表基金另外拥有和记录所做的定息投资。

管理者负责做帐，管理所有投资和投资者报表工作。

各方

经理人	源盛资本有限公司
受托人	新西兰房产投资受托人有限公司
托管方	Custodial Services Limited (Craigs Investment Partners)
管理人	Rockburgh 基金服务有限公司



Unit Holders 投资人

Fund Manager 基金经理

Independent Custodian 独立第三方托管机构

Independent Fund Administrator 独立基金行政管理方

Independent Trustee 独立托管方

NZ Properties 新西兰房地产

新西兰房地产投资信托-固定收益基金A 单位

目标及投资政策

投资于符合新西兰移民局“合格标准”的可以产生收益的新西兰商业房地产项目。

投资策略

建立并管理可以产生收益的新西兰商业房地产投资组合，预期税前6%的回报，中长期时可能有资本升值。

投资限制

新西兰房地产投资占99%，其余投资于新西兰定息证券。

投资者类型

期望进入新西兰房地产市场,并有定期分红回报的投资者，仅限高净值投资者。

风险程度

低到中度

投资期限

长期

佣金

发行单位时：不超过基金单位发行价的1.8%；销售单位时：零，如果卖方找到买家；1.5%，如果经理人找到买家

管理费(基金经理)

每年收取基金资产总值的0.75%

物业收购尽职调查费

最高为基金购买的任何房地产价格的2.5%（不包括商品及服务税）

物业处置费

最高为基金处置的任何房地产投资售价的2.5%（不包括商品及服务税）（已经包括房地产中介代理费）

退出费

退出只能通过将您的单位出售给您自己或通过经理安排的其他投资者（如由受托人可全权酌情允许的赎回时，支付1.5%的退出费）。

受托费

每年收取基金资产总值的0.08%（最少纽币12,000）

基金行政计价费

每年收取基金资产总值的0.20%（最低\$24,000）

物业管理费

每年收取基金资产总值的0.20%（最低\$25,000）

托管费(定息债券托管平台)

最高0.15%

受托人

新西兰房产投资受托人有限公司

管理人

Rockburgh 基金服务有限公司

物业管理人

源盛资本有限公司

托管人

Craigs Investment Partners - Custodial Services Limited

新西兰房地产投资信托-成长基金B 单位

目标及投资政策

向符合新西兰移民局“合格标准”的新西兰商业房地产项目投资。

投资策略

建立并管理新西兰“核心加”商业房地产投资组合，完全由信托决定的不定期分红(或者不分红)和中长期获得开发收益和升值。

投资限制

新西兰房地产投资占最高99%，其余投资于新西兰定息证券。

投资者类型

期望进入新西兰房地产市场的投资者，仅限高净值投资者。

风险程度

中到高

投资期限

长期

佣金

发行单位时：不超过基金单位发行价的2%；销售单位时：零如果卖方找到买家；1.5% 如果经理人找到买家

管理费(基金经理)

每年收取基金资产总值的1.5%

物业收购尽职调查费

最高为基金购买的任何房地产价格的2.5%（不包括商品及服务税）

物业处置费

最高为基金处置的任何房地产投资售价的2.5%（不包括商品及服务税）（包括房地产代理费）

退出费

退出只能 通过将您的单位出售给您自己或通过经理安排的其他投资者（如由受托人可全权酌情允许的赎回时，支付1.5%的退出费）。

受托费

每年收取基金资产总值的0.08%（最少纽币12,000）

基金行政计价费

每年收取基金资产总值的0.20%（最低\$24,000）

物业管理费

每年收取基金资产总值的0.20%（最低\$25,000）

托管费(定息债券托管平台)

最高0.15%

受托人

新西兰房产投资受托人有限公司

管理人

Rockburgh 基金服务有限公司

物业管理人

源盛资本有限公司

托管

Craigs Investment Partners - Custodial Services Limited

单位信托结构

您将拥有基金的投资单位，每个单位价值相等，在基金的资产里利益相等，也会受到任何单位或单位类别所附权力、义务和限制的约束。尽管没有哪个单位能在基金的任何部分或者资产中占有特别利益，受托人和经理将为每个单位类别单独做帐。

经过与经理协商后，受托人可能会给每个单位持有者不同的单位类别，其所附的权力、义务和限制不尽相同。基金可以有无限数量的单位类别，每个单位类别有无限数量的单位持有者。在不限制其它权力的同时，每个单位类别所附的权力包括分红、投票、终止权，以及向基金的某些资产或综合资产投资等。

受托人和经理可能在基金内不时创建分基金或分支，以保管某个单位持有者或一批单位持有者的资产。这一分基金或分支的资产将按照受托人和经理共同认可的条件为单位持有者或一批单位持有者保管。为避免疑问，此类分基金或分支在受托人和经理共同认可的条件下，不一定与单位类别相关连。

本基金目前提供以下子基金和单位类别：

- 固定收益基金 A 单位：目标税前收益为 6%，定期进行季度分配
- 增长基金 B 单位：不定期分红，长期资本增长

当您的认购金已投入基金，这笔钱用于向一个或多个房地产项目投资，和/或投入定息项目。这些投资将由受托人（或其指定者或托管人）代表每个单位类别持有，并且这些投资将仅用于这个单位类别的投资。每个单位类别都将有自己的单位净值。

任何单位持有者都无权做以下事情：要求将基金资产或资产的任何部分转移给他或她；质疑或挑战受托人是否行使其权力、判断和能力，或者经理是否行使其权力或发挥作用；或者凭借持有单位，行使或试图行使任何与基金利益相关资产的任何权力。

投资额

本基金适合以下期望进入新西兰房地产业的高净值投资者：

- a) 高净值投资者愿意投资至少纽币 75 万元
- b) 合格的投资者，可以投资基金经理愿意接受的任何金额。
- c) 新西兰移民局投资者加签证申请者，需做出至少 NZ\$1000 万的合格投资；
- d) 新西兰移民局投资者签证申请者，需做出至少 NZ\$300 万的合格投资；
- e) 新西兰移民局投资者父母退休签证申请者，需做出至少 NZ\$100 万的合格投资；

您的认购额等于认购单位数量乘以单位价。

怎样追加投资

NZREIT 是一种开放式基金，旨在不断获取符合其投资标准的合适物业。NZREIT 确定物业后，将邀请投资者认购 A 单位或 B 单位。

请联系经理以讨论增加投资。最低追加投资额为 NZ\$50,000。处理完您的追加投资申请后，您将收到确认并告知您所获得的投资和相关价格。

您的资金是如何投资的

当您的认购金转出您的银行帐户后，将用于认购基金里的单位。基金受托人用您的认购金（以及任何追加金额）收购资产做出投资：

- 受托人将把收到的所有资金投资于新物业或用于开发物业。在结算物业或等待提款于开发项目之前收到的款项将直接或间接投资到政府债券或定期存款中。
- 在任何申请中，受托人保留随时限制某位投资者在基金内投资的权力，出现这种情况时，该投资可能违反了获得海外投资办公室批准时的条件，或者这种投资可能会在基金寻求海外投资办公室批准过程中对其它相关投资产生不利影响。

通常情况下基金或任何单位类别可以在物业投资时进行借款，经理可代表受托人或以此处地产为抵押借款，但借款不能超过此处地产价值的一半，并且借款必须得到受托人书面许可。

基金目前的投资模式是长期增长和租金收益。针对A单位的投资人，租金收益将在每个季度发放。对于增长型B单位，投资收益原则上都会进行再投入。是否分红将由基金经理根据情况决定。如果您决定投资A或者B单位，则被视作接受上述投资回报分配方式。

本基金的简化结构参见前图。

支付认购金

对于没有移民限制的本地投资者，您可以直接将认购金额支付到指定的认购账户。

如果您是商务移民类别或退休（家庭）居留类别的新西兰居留签证申请人，则有两种选择方式来确定您的订购金额：

1. 收到新西兰政府原则上批准您做出适当投资（简称“批准”）后，直接将您的认购金打入受托人的申请帐户；
2. 在等待批准的同时，现在就支付认购金。

如果您选择了第二项，您把认购金转给我们后，我们并不会立刻在基金里投资。以第二种方式支付的认购金将由受托人指定的一名托管人存在基金之外的一个现金管理帐户，在这里按照下述情况等待转给受托人。

存在单独的现金管理帐户里的认购金并不是基金投资。这笔单独的投资由受托人指定的一名托管人为您代管，按照您的指示，只有当您获得了签证，并且受托人已经同意您向基金投资的申请之后，这笔认购金才会投资于您的单位类别。

- a) 如果您的签证申请在递交签证申请后的12个月内获得新西兰移民局的批准，则受托人将把认购金额转入基金（以开放供认购的基金A或B单位为准）。如果认购未开放，并且也没有其他投资者想通过出售其单位来退出，您可以选择将您的认购金额仍投资于托管平台的现金管理帐户中）
- b) 如果您向新西兰移民局提出签证申请12个月后仍未获批；或者您的签证申请获批前基金就已停止接受新的申请；或者您投资移民的申请因为某种理由被拒，基于我们的全权决定，受托人会把认购金退给您，除非您与受托人有其它约定。
- c) 在适用情况下，认购金转入基金或转给您的当日，认购金所获利息（除去任何未交税）将转给您。但是，这一利息将除去任何受托人和/或托管人应得的管理费用，以及在管理银行帐户时托管人被要求缴纳的相关税款，这些款项可能将大大减少应付利息。只有在指定托管人的独立现金管理帐户收到认购金当日才能开始计息。从将认购金转给受托人至这笔资金进入托管人的独立现金管理帐户，这之间可能会有延迟。
- d) 在其它任何情况下，您无权从受托人那里收回您的认购金、拿到利息或其它款项。您可以像其他当地投资者一样选择立即投资于基金的A或B单位。请与基金经理联系，以确认您是否可以使用此选项。

您的单位类别如何界定

当您向基金投资时，资金会投入一个或多个房地产项目或定息项目。您的单位类别价值界定标准是：

- 所选投资；以及
- 这些投资的价值。

有时可能无法衡量您的投资的实时价值，请与经理或管理人联系以获得最新的估值。您的单位类别的价值基于手头最新的信息。某些资产估值可能基于历史信息，房地产投资通常以买入价衡量，除非出现了更新的价值。

您的单位类别价值通常会考虑到仍在等待中的交易（例如还没有处理的交易）。您的单位类别总价值会随着基金内相应投资价值的变化而发生变化。

投资估值通常每个季度按照最新的信息进行一次。对于房地产而言，估值每年进行一次，或者按照要求更频繁地举行。

我如何退出投资？

该基金的策略是进行长期投资，以获取租金收入和资本增长。基金A和B单位的投资者应有类似的投资目标。您只能通过将您的单位出售给您自己或管理人安排的其他投资者退出单位。如果经理为您的单位安排买家，则需要支付经纪费。

本基金开始时不会在任何证券交易所上市并且也可能长期不上市。基金受托人和基金经理将共同决定，基金达到新西兰股市上市要求，包括最低单位持有者的要求之后，是否要将基金上市。

如果您对此投资有任何疑问，我们建议您咨询财务顾问。咨询财务顾问并不能阻止您的投资亏损，但是应该可以帮助您做出更好的投资决策。金融顾问受到金融市场管理局的不同级别的监管，具体取决于顾问的类型及其提供的服务的性质。某些财务顾问只能在有限的产品范围内提供建议，因此在寻求建议之前，您应检查其资质。

投资可否被更改？

经与受托人协商后，管理人可以更改基金的投资政策。但会保证基金仍是(移民局)“可接受的投资”。

在任何有关投资政策的更改开始实施之日前至少一个月前，任何实质的变更都要告知所有单位持有者。

我们有可能在不通知单位持有者的情况下对投资政策做出某些小调整。这些调整可能只是微调，或者是由于法律的变化而必须更改。

在下列情况下，经过基金经理同意，受托人可以根据单位信托契约书之补充契约来（完全或部分）修改、添加或取消单位信托契约或任何补充契约里的任何条款。

- 这种修改不会影响反永续规则；并且
- 任何改变或可能改变任何单位或单位类别权利的修改已经事先获得了特别决议案通过（超过75%单位持有者同意）。

基金经理在任一财年里向基金的单位持有者传送该财年完整的财务报表时，将以书面形式通知所有单位持有者对单位信托契约做出的修改。

我们无法处理指令的情况

有时受托人可能无法处理您的投资指令，或者会出现较长延迟，这可能会是您最初或后续的申请，例如：

- 投资选项里有流动性问题；
- 受托人暂停交易（例如，受托人认为暂停交易有利于保护基金，或者利于所有投资者）；
- 受托人无法从相关投资的副经理（如果有这一职位时）那里得到单位价格；
- 您的指令不完整；或者
- 不可预见的情况导致我们无法使用我们的信息或其它管理系统。

投资价格通常会在延迟结束后进行计算。

新西兰房地产投资

新西兰房地产

该基金将投资于如下一个新西兰投资组合：

- 产生收益的商业房地产投资（固定收益基金A单位）或
- 核心加商业房地产投资（增长基金B单位）。

基金投资方向包括新西兰核心加房地产组合、新西兰地产公司，以及其它与新西兰商业、住宅、零售、旅馆、旅游、工业、医疗、教育、农业和养老村等领域相关的地产股票。

该基金将投资新西兰的房地产和房地产相关股份。因此，回报可能不稳定，股息分配可能不规则，尤其是对于成长基金B单位而言。该基金很可能适合那些希望在较长的投资期限内投资与房地产相关单位并且准备接受适度波动的投资者。

新西兰经济展望

根据IMF的数据，新西兰的经济在2018年增长了3%以上。在过去四年中，新西兰经济表现强劲，2017年增长3%，2016年增长4.1%，2015年增长4.2%，2014年增长3.2%。但是，新西兰经济也面临一些阻力。澳新银行（ANZ）预测今年增长2.2%，2020年增长2.5%，到2021年将增长3%。《澳新银行经济展望》（2019年7月）指出：

由于关键的经济上行或下行数据尚未明朗，目前尚不完全清楚，哪种经济将在年底前占据上风。我们预计，经济增长将很快见底，经济上下行指标紧密互动，上行毫无疑问将会发生相关的。顺风将再次占据上风。虽然这两个对手是紧密匹配的，但毫无疑问，他们正在提供帮助。新西兰储备银行已经削减了OCR，我们希望他们会再次这样做。纽元兑美元仍比3月底水平低2%左右；2019年预算包括一些额外的财政刺激措施。总体而言，我们预计第二季度的年增长率将放缓至2%，然后在2021年逐步提高至3%。这不会推动强劲的通胀，但我们希望这足以使核心通胀率保持在目标中点附近。

全球因素对新西兰房地产市场既有正面影响，也有负面影响。澳新银行的《经济展望》（2019年7月）总结了以下立场：

全球增长同步放缓的趋势更加明显，最近几个月活动指标进一步减弱。企业正在推迟投资，工业生产活动已经放缓。关于贸易，英国脱欧和全球增长的不确定性仍然存在，这正蔓延到更大范围的放缓。尽管劳动力市场紧张且工资逐步上涨，但许多经济体的通货膨胀率仍处于低位并低于目标。有迹象表明，全球环境疲软正在影响新西兰。从供应层面考量，商品价格，尤其是乳制品和原木材料价格已经走软。

新西兰和全球范围内的低利率环境都将持续下去。机构和私人投资者都将继续寻求对另类资产的投资。新西兰被视为避风港，尤其是对于欧洲和亚洲投资者而言。这些基本的长期因素应抵消市场中的任何短期修正。

• 托儿设施

托儿设施的基础已经并且应该保持强大，包括：它们的中心位置，长期租赁，高品质的租户和替代用途的潜力。由于所涉及的租赁的优势以及新西兰较高的托儿率，该行业被认为比其他资产类别更加安全。

由于对托儿中心场所的需求/供应动态良好，随着人口的持续增长，托儿部门仍将保持强劲走势。尽管对托儿服务发展的需求相对于供应仍然强劲，但价格却被推高。因此，在人口不断增长和父母工作的中心区域获得高质量物业至关重要。这些物业通常是永久业权的独立住宅物业，具有良好的地带划分，可提供真正的核心加提升前景。

• 商业

新西兰商业房地产领域继续保持强劲增长，空置率保持较低水平，2019年租金上涨。尤其是奥克兰，由于供应短缺，空置率仍然较低。根据高力国际2019商业地产评论：

概述：我们最新的 2018 年 8 月工业调查结果表明空缺率创历史新低，总体为 1.7%。这是自我们 1995 年 8 月开始调查以来的最低空置率。仓库租金的增长至少在短期内没有放缓的迹象，这主要是由于供应不足和次级空置的急剧减少，限制了租户的选择。优质平均仓库净租金继续上涨，2018 年 6 月达到每平方米 124 美元，比去年同期增长 4.4%。今年 9 月，位于奥克兰 Mt Roskill 的 Foodstuffs 的 13.12ha 配送中心以 9300 万美元的价格售出。这是新西兰有史以来最大的单一工业资产交易。之前的记录保持者是 2012 年以 9000 万美元的价格出售了 The Warehouse 配送中心。这两处房产均由 Colliers International 出售。

预测：需求的持续存在使空置率保持在创纪录的低位，这不可能通过充足的供应反应来解决。土地供应和定价仍然是关键的市场机制，将导致需求大于供给。这将导致市场继续受到房东的青睐。收益率将创历史新低，可能会寻求更高水平的现金流。

鉴于强劲的商业环境，持续的净移民趋势以及供应短缺，奥克兰的商业地产价值应继续增长。

• 养老院

向养老村和其它养老设施投资将给基金提供预防房地产周期的缓冲，因为对养老村的需求主要由人口因素驱动。第一代婴儿潮现象（1936至1941年，大萧条后经济复苏的结果）开启了养老村市场。被称作“灰色海啸”的又一次婴儿潮现象（1946至1964年，二战后经济繁荣的结果）则会在未来几十年里继续推动对养老村的旺盛需求。2016年，婴儿潮后期出生的人将达到70岁。另外整个社会也越来越接受养老村和其它养老设施，这都将带动这个行业的增长。

这一行业需要重大资金投入来满足对高质量、性价比高的养老村和其它养老设施不断增长的需求。这是个由需求带动的地产领域，随着人均寿命不断延长，老人需要照料的时间增加，这将为投资者带来稳定的现金流。

• 住宅

新西兰的住房市场已经降温，房价增速放缓至七年来的最低水平。根据新西兰房地产协会（REINZ）的数据，2018 年期间，全国房价中位数仅上涨 1.5%至 560,000 新西兰元（381,847 美元），较 2017 年的 6.28% 同比大幅下降，2016 年为 13.85%，2015 年为 11.49%。

奥克兰住宅物业市场继续疲软。与上一年相比，奥克兰在 2018 年几乎没有价格波动。人口持续增长的基本需求有望提供下行保护。特别是奥克兰的房地产市场继续供不应求，这也提供了价格支持。但是，更广泛的可负担性条件推低了房价，导致住宅市场动力减弱。

根据高力国际的《2019-20 奥塔哥市场评论与展望》，皇后镇住宅市场也在趋于平稳。但是，皇后镇的住宅房地产市场仍然供不应求，特别是在可负担住房和公寓领域。随着旅游业的持续增长，为旅游业服务的人们对可负担住宅物业的需求将继续增长。

奥克兰和皇后镇历来拥有大量的外国买家，这一市场受到 2018 年 10 月生效的新海外所有权限制和更严格的贷款限制的影响，市场价格有所下降。

根据新西兰移民局的规定，只有新的住宅开发项目才有资格作为“可接受的投资”。一旦基金有足够的投资多样性，将考虑住宅发展机会。

物业

固定收益基金-A单位

• 物业1: 5 William Pickering Drive, Albany, Auckland

地址	5 William Pickering Drive, Rosedale, Auckland 0632
法律表述	地块 51 计划 137448
交割日	2017 年 1 月 31 日
购买价	纽币 350 万元
改造	纽币 250 万元
2019 年 3 月 31 日市场价值	纽币 735 万元

5 William Pickering Drive 地理位置优越，位于奥克兰最繁忙的商业区之一，其中包括：

- 永久性业权土地 3,575 平方米（或多或少）
- 约 1,001 平方米的独立办公室/仓库建筑
- 低容积率 20%
- 大量停车场

这座引人注目的物业位于一条主干道，主干道长 55m，位于奥尔巴尼商业区的中心，距高速公路交汇处不到 1 公里。

最初该物业是于 1990 年代初期建造的高规格德国跨国制药公司，作为其办公室和分销中心。现在由新西兰房地产投资信托进行了翻新。该物业现在出租给高质量的托儿机构，办公室和教育中心。

• 租客

承租人	Just Kidz Albany Limited
租期	15 年*10 年*10 年=35 年
租金	第一年纽币 280280（每周纽币 55 元/98 个孩子）
承租人	源盛资本有限公司
租期	3 年*3 年*3 年=9 年
租金	每年纽币 4.5 万
承租人	舞蹈空间有限公司
租期	15 年*15 年=30 年
租金	每年纽币 7.56 万元
承租人	福克斯音乐学院
租期	2 年*2 年=4 年
租金	每年纽币 3.7 万元
承租人	中新教育
租期	3 年*2 年*2 年=7 年
租金	每年纽币 4.1 万元

Just Kidz Albany Limited

Just Kidz (www.justkidz.co.nz) 致力于提供优质的托儿，教育，学前班，幼儿园和课后教育。本中心是 Just Kidz 内部最大的中心，Just kidz 在 St. Johns, Dannemora, Huapai, Kelston and Flat Bush 设有中心。

舞蹈空间

舞蹈空间 (<http://www.dancespace.co.nz>) 是一个爱好娱乐的舞蹈工作室，致力于培养对舞蹈的热爱，欣赏音乐，建立自信并表达幸福。它对所有年龄和能力的人开放。所有权改变后，舞蹈空间就落户在 5 William Pickering Drive.

源盛资本有限公司

源盛资本有限公司是本基金的管理公司，源盛资本的大股东也是源盛国际投资的股东。

福克斯音乐学院

福克斯音乐学院是奥克兰的一家专业音乐教育机构。该学院主要为幼儿，青少年和成人提供音乐培训。它提供 ABRSM 考试指南。该学院旨在为学生提供良好的音乐素养和感知音乐本身的能力。

中新教育

中新教育有限公司（“中新”）致力于在奥克兰创建一个有趣，有效且专业的课后辅导教育机构。它的教育内容和课程设置丰富灵活，为传统教学提供有力补充。

中新在一年内迅速发展，并获得了学生及其父母的几乎 100% 的积极反馈。目前，他们的影响力正在扩大。中新计划从 2019 年第 4 学期开始提供更多课程和课程，例如数学，英语和科学，并在未来的学期中招募更多学生。



成长基金-B 单位

- **物业2: 335 Main Rd, Huapai, Kumeu 0810**

地址	335 Main Rd, Huapai, Kumeu 0810
法律描述	地块 18 计划 39985
交割日期	2018 年 1 月 17 日
购买价格	纽币 1,225,000
改造	纽币 1,443,923
2019 年 3 月 31 日公允价值	纽币 2,305,000

这是位于 Huapai 的 817 平方米平整地块，位于奥克兰 CBD 以西 30 分钟路程。该地块已经被开发成一个新的托儿中心，Huapai Childcare Limited 已签署了新的长期租赁合同。

- **租客**

承租人	Huapai Childcare Limited
租期	15 年*10 年*10 年=35 年
租金	第一年纽币 127500 元（纽币 57 元/每个孩子，43 个孩子）

Huapai Childcare Limited

Huapai Childcare Limited 是 Just Kidz 的一家加盟商，它在有趣和刺激的环境中提供的奥克兰儿童保育和发展计划，使儿童能够学习，发现和发展终身学习技能。

Just Kidz

Just Kidz (www.justkidz.co.nz) 致力于提供优质的托儿，教育，学前班，幼儿园和课后教育。Just kidz 另外在 St. Johns, Dannemora, Huapai, Kelston and Flat Bush 设有中心，Huapai 是该连锁集团最新的中心。



• **物业3: 4019-4021 Great North Rd, Glen Eden, Auckland 0602**

地址	4019-4021 Great North Road, Glen Eden, Auckland 0602
法律描述	地块
结算日	2019 年 9 月 12 日
购买价	纽币 250 万元
改造	待提供

该场所于2019年9月12日由成长基金B单位购买。完工后，该地点将成为Glen Eden最新的托儿中心之一。开发同意函已经获得，将于2020年开始建造。



• **租客**

租约于2019年10月30日签署:

承租人	Happy Learning Limited
租期	15 年*10 年*10 年=35 年
租金	每年纽币\$346,320 (\$55.50 每周, 120 儿童)免租期后的第一年

租约的前提是租户要获得教育部 120 名儿童的许可。免租期为 6 个月。Peter Jiang 是 Happy Learning Limited 的 50% 的股东和董事。

财务信息

单价汇总

2016年3月31日	\$1.00
2017年3月31日	\$1.02
2017年12月31日	\$1.07
2018年3月31日	\$1.09
2019年3月31日	\$1.10
2019年9月30日	\$1.10

B 单位财务汇总

损益表	截至2019年9月30日为止 6个月	截至2019年3月31日为止 12个月	截至2018年3月31日为止 12个月
投资收入	4,488	12,066	86,255
租金收入	166,907	133,725	77,336
经营性收入合计	171,395	145,791	163,591
费用	(160,675)	(254,492)	(233,792)
合计经营性所得	10,720	(108,701)	(70,201)
公允价值投资增值	-	137,684	689,858
税务	-	30,436	10,585
净利润/(亏损)	10,720	59,419	630,242
资产负债表	截止2019年9月30日	截止2019年3月31日	截至2018年3月31日
银行存款	526,969	45,324	1,400,744
流动资产	184,226	249,059	164,085
投资	11,926,356	9,662,254	8,153,796
资产合计	12,637,551	9,956,636	9,718,625
流动负债	(78,866)	(458,671)	(280,079)
非流动负债	(3,050,000)		
净资产	9,508,685	9,497,965	9,438,546
基金投资	8,629,188	8,629,188	8,629,188
留存收益	879,497	868,777	809,358
单位持有人资金	9,508,685	9,497,965	9,438,546

会计政策与假设

基金在其财务报表中采用了以下会计政策和假设（综合收益表，财务状况表，单位持有人基金变动表和现金流量表）：

实体

报告实体是基金，是出于财务报告目的的营利性实体。该基金是《2013年财务报告法》第2层中的报告实体。该基金的财务报表是根据与国际财务报告准则精简披露制度等效的新西兰标准(“NZ IFRS RDR”)编制的。

会计期间

基金的结余日期为3月31日。

衡量基础

财务报表将以历史成本为基础编制，但投资物业和贷款将以公允价值列示。

投资物业

持有该基金的财产是为了赚取租金收入和长期资本收益。因此，这些财产在财务状况表中被确认为“投资财产”。

基金的投资物业最初以历史成本（包括交易成本）记录。此后，投资物业将根据注册估值师的年度独立估值以其公允价值记录。

基金持有的财产的公允价值变动产生的损益均计入当年发生的基金综合收益表。以处置净收益与财产账面价值之间的差额计算的已实现损益，计入处置当年的基金综合收益表。

购置后投资性房地产发生的支出在未来经济利益很可能流入基金且成本能够可靠地计量时，资本化为该房地产的账面价值。所有其他费用在发生时计入维修费用。

租金

综合收益表中的租金是根据与基金财产有关的现有租赁协议中的租金确定的。

租金收入（扣除任何激励措施）在相关租赁期内以直线法确认。提供给租户的奖励（如果有）最初被确认为基金的资产，然后在租赁期内按直线法将成本确认为租金收入的减少。租金收入是扣除从租户收回或未收回的物业运营成本后的净额。

该基金的财产没有可出租的空置区域。

费用

投资和物业管理费，管理费及其他费用按月支付。

大多数物业购置成本会资本化为购置物业的成本。

基金的大多数设立费用均由管理人发生，并将在 2019 年 4 月开始的 7 年期间内摊销并反映在基金的全面收益表中。

基金与一般环境

基金可能会收购一些会影响到投资者预期收益的房地产投资组合。

本投资报表中的目标收益基于以下假设：经济环境，法律和税法或监管环境不会发生重大变化。

基金的实际净收入和投资者的实际回报可能与本投资报表中提供的目标回报有所不同。实际租金收入，利率变化，租约变化，其他费用，房地产公允价值变化，房地产实现的损益以及税金可能会对基金的实际净收入和投资者的实际收益产生重大影响。

董事，经理，管理人或任何其他人均不保证将实现所提供的预期财务信息，也不保证偿还您的投资或支付本基金所作投资的任何分配或回报。我们不会保证产生任何投资回报。

基金计划收购可能会为投资人带来优质收益的影响投资者预期收益的房地产投资组合。

本投资报表中的目标收益基于以下假设：经济环境，法律和税法或监管环境不会发生重大变化。

Neither the Directors, Manager, Administrator, nor any other person, guarantee that the prospective financial information presented will be achieved, or guarantee the repayment of your investment or the payment of any distributions or returns from investments made by the Fund. We promise no amount of return on investment.

董事，经理，管理人或任何其他人均不保证将实现所提供的预期财务信息，也不保证偿还您的投资或支付本基金所作投资的任何分配或回报。我们不承诺投资回报的金额。

投资本基金的益处

专业管理

基金经理拥有丰富的新西兰房地产投资方面的专业知识和实践经验。作为专业行家的基金经理在新西兰地产市场界拥有广泛人脉，可以获得丰富市场信息，为您做出明智及时的商业决定。

多样化地产投资组合

本基金将为您提供由新西兰不同房地产资产组成的多元化投资组合。通过最大程度地减少特定资产对不良绩效的影响，可以降低投资风险。

基金将帮助您接触到促使投资多样化的房地产项目，由于以下原因您平时可能无法接触到此类项目：

- 财务限制（例如办公楼），
- 市场准入（例如酒店）
- 通常个人投资者难以获得业绩研究、信息或一手消息（例如养老村），
- 流动性（基金将向新西兰房地产直接投资，同时也会向地产股票、基金单位和证券投资以保证流动性），或者
- 借贷能力（基金的财务报表可赢得更有利的借贷条件）。

在做出投资决定之前，您应充分考虑何种投资组合最适合您的需求、目标和情况。在基金最新的地产组合更新季报里可以看到基金当前的投资组合细节。

如果您指定某一房地产投资项目，我们将力争与您一同投资于特定项目，这样的灵活性会让您更加放心，随着您的个人情况不断变化，您将会接触到广泛的投资机会。

便捷性

投资本基金的另一个优越性在于，基金经理和管理人将为您完成所有文件工作，包括买卖交易，房地产管理决策，获取收入、租金、分红等。另外，基金经理还会定期向您汇报基金的业绩。

潜在杠杆

您可以将基金里的单位用于杠杆投资策略，例如保证金贷款等。有关详情请与您的投资经理接洽。

您的投资签证解决方案

如果您希望投资于新西兰房地产，并且达到新西兰移民局的要求，本基金可以提供这种解决方案。基金将投资并管理新西兰房地产投资项目组合，并且使您达到新西兰移民局“合格投资”的要求。

基金旨在：

- 提供直接和间接投资新西兰地产并获得增值和收益潜能的高性价比方式，并且
- 获得比我们选择的新西兰地产指数高的回报（去除费用的税前回报）。

我可以得到什么样的回报？

您投资基金单位的回报来自基金分红以及您的基金单位价值的变化。您的回报还取决于您是否按以下方式投资 A 单位或 B 单位

- 固定收益基金 A 单位：目标为 6% 的税前收益，并定期进行季度分配
- 增长基金 B 单位：不定期分红和长期资本增长

固定收益基金的分配政策是按季度分配。增长基金的分配政策是保留并重新投资任何租金或息票（利息）收入，因此，收入将酌情分配给单位持有人。

投资基金的回报可能会正或负。回报来自基金单位价值的增长（或减少），这体现出基金有关地产投资价值变化。值得注意的是，过去的回报并非判断未来回报的可靠指标。

我们不保证任何回报额。

基金单位以发行价售出，以偿还价赎回。发行价和偿还价都反映出基金标的资产当前的价值，这其中已经去除了基金的所有债务，以及我们或者受托人认为有必要为应计或可能发生的债务或损失所做的准备，这其中包括为实现任何投资或赎回单位的成本所做的准备。

如果您决定将您的单位出售给第三方，则出售价格将由您和买方共同决定。

基金单位的回报取决于多种因素，其中一些可能会起重大作用：全球和新西兰的经济，新西兰地产行业，以及纽币和各种税费的变动等。

保持您知情

我们将为您提供下列信息，助您了解您的投资情况，以及任何新的机会：

- 单位定价季报
- 投资声明季报
- 地产组合更新季报
- 地产组合估值及评价年报
- 年度财务及税务报表

投资本金的常见风险

我们认为投资本金有以下常见风险：

- 投资新西兰商业地产相关风险
- 投资新西兰新建住宅地产相关风险
- 投资新西兰股票和债券相关风险
- 投资目标未达成风险
- 与我们投资的某一地产或公司业绩相关的风险
- 集中投资某一地区、行业或其它类别的风险
- 估值或纳税错误的风险。

除了与某一投资类别相关的风险之外，投资本金还有一些常见风险。以下仅列出了一部分与投资本金相关的风险。如果出现这样的风险，会影响到您的投资的表现、财务状况和运营，从而影响到您的回报。

在投资本金之前，您应当仔细完整研读信息备忘录，包括下面列出的风险因素，并且寻求专业建议。

风险类别	描述
经济概况	投资回报会受到一系列经济因素的影响，包括：本国和国际经济的收缩；利率和汇率波动；政府财政政策的变化；全球和本国政局稳定；劳动力市场变化；通货膨胀周期；债务和资金市场渠道；消费需求变化；以及市场上地产和其它投资产品的价格变化等。
市场条件	您的单位类别和基金的价值由一系列因素决定，超出受托人和基金经理的掌控。宏观层面的条件，比如国内外股市以及经济条件的重大变动，再加上行业和股票的特殊原因，都可能会影响您的单位类别的价值。
房地产市场条件	相关房地产投资的价值及其收益都会受到需求、地段、地产质量、市场条件、观点，以及房地产投资市场的影响。其它可能的影响因素还有流动性匮乏（即投资地产可能不容易售出，或者只能低于预期出售）以及估值（即投资的实际价值不一定总能反映我们所赋予它的价值，或者会有所波动）等。此外，通常还会有较高的交易费用。
通货膨胀风险	通货膨胀率可能超过投资者在基金内投资增值速度，因而实际上降低了投资的价值。
利率风险	利率波动可能会减少基金的现金投资并降低基金资产的价值，从而对投资者单位价值产生不利影响。
集中投资与分散投资的风险	投资者的单位类别可能处于较高的集中投资水平。少量投资和/或有限的投资多样性可能会导致高水平的集中投资，这也会拉高投资的波动可能。
投资目标和波动风险	一名投资者的投资选项可能不一定满足其投资目标。回报波动也是投资的一种风险指标，随着回报波动上升，回报的变数也在不时变动。
流动风险	基金的资产主要是房地产，因而呈非流动性。另外一些定息投资选项也会受到流动性限制。尽管在受托人同意时投资人可以转移他们的投资，但每位投资者的单位类别都是未上市的单位类别，因而没有现成的二级市场进行交易。 由于市场情况或各种费用，或欠佳的投资业绩，基金的受托人也许不能出售或赎回投资。此外，基金受托人可能在变现某些资产时遇到困难，在某些情况下，受托人可能被要求暂停退出，以便更有序地变现资产以满足赎回要求。

分红	受托人能否就您的单位类别分红取决于这一单位类别是否有足够的现金资源和可供分红的收益。运营基金的成本和相关投资回报的变化都可能影响可供分红的收益水平，以及分红的时机。 如果出于任何原因（例如，待部署用于购置房地产或出售房地产而）要求基金持有大量现金余额，则可能会影响一个或多个季度的分配水平。 此外，对于成长基金B类单位，您应该注意受托人准备将您所有投资收入自动在基金级别上进行再投资。这意味着您可能不会收到任何现金分配。
结构风险	投资基金与直接投资房地产、定息证券或其它基金作出的投资是类似的。相应的，基金投资者得到的分红应类似于直接投资房地产、定息证券或其它基金作出的投资。但是，您的单位类别受托人可能在投资或管理退出时需要考虑其它因素，这可能导致收益或资金增长结果有所不同。
信用风险	信用风险是与基金合同的一方违约，未能完成交易或以其他方式无法履行其财务义务的风险。
汇率风险	汇率变化可能导致投资价值相对于其它货币有所下降。本基金用纽币投资，但您可能有其它货币的资产，与之相比，您的单位类别投资可能会贬值。
价格风险	您的单位类别价值可能无法及时确定。基金可能会向其它基金经理所管理的投资产品做投资。如果一个或多个投资经理未能给基金所投的产品估值，您的单位类别也可能无法估值。另外，基金直接投资的资产无法估值或再估值时，您的单位类别也可能无法定价。 相关投资估值错误时也会带来定价风险。出现这种情况时，这些资产可能需要以后再次估值，因而可能导致您的单位类别贬值。
管理风险	向本基金投资的回报依赖于受托人、经理，及其主要管理人员和员工的才能、经验、策略和运营稳定性。如果他们的服务无法持续，这将影响到基金管理、财务绩效和给投资者的回报。
有限历史	截至本投资声明之日，NZREIT仍是相对较新的基金，历史不长。不能保证您的单位类别将达到本投资声明中规定的投资目标。
赎回风险	本基金不提供单位赎回。受托人可以酌情批准个别案件。您只能通过将您的单位出售给其他投资者退出。您可能会面临找不到购买单位的投资者的风险。
系统风险	任何意外所引起的连锁反应都可能影响金融或经济体系的正常运转。系统风险无法通过多样化投资来解决，也会因系统参与者对意外的反应而放大。
税务风险	投资本基金的税务风险取决于新西兰和海外现行法律法规的变化。对这些法律法规的修定，或者对其解释的变化都可能对基金的财务绩效和投资者所获回报产生不利影响。
适用法律和规章的变化	受托人、经理和参与基金运作的所有其它各方必须遵守适用的法律法规，包括决定新西兰移民局投资签证计划的法律和法规。投资者向该基金的单位类别投资期间内，这些法律和法规发生变化时，可能对基金的财务状况造成不利影响，因此，投资者的收益也可能发生变化。
衍生风险	由于该基金可能使用诸如期货之类的衍生品来管理流动性风险，这意味着其投资动向可能会比没有衍生品敞口的基金更具波动性。
公司风险	与特定公司投资相关的风险，包括其证券价值可能因该公司特定因素而波动的风险。
诉讼风险	新西兰房地产信托的投资和商业运作可能会出现纠纷。虽然受托人将做合理的投保，但仍可能出现一些保险未涉及的索赔要求。这样的索赔可能会影响您的单位类

	别的财务绩效。
投资者的有限责任	单位信托契约包括一些旨在限制投资者对其单位类别投资责任的条款。但是，无法完全保证投资者的责任就能按照这些条款所述受到限制，投资者的终极责任最终取决于法院判决。

基金开支

基金将向经理，受托人和其他服务提供商支付费用，如下所述。

受托人或经理与基金相关产生的费用（包括建立和管理基金的费用）将由基金资产支付。

基金的一般性开支包括所有与经营基金有关的常见费用。一般性开支包括基金的设立；营销和推广（包括旅行、住宿和娱乐）；分配；外包功能（包括托管、管理和注册）；专业服务（包括审计、会计、法律和税收），报价文件（包括印刷、设计和邮资）；基金会计和运营成本（含邮费）；管理费用，以及与上述各项相关的任何GST等。

费用扣除将由基金支付。一旦受托人和经理的前期费用已全部收回，如果基金的实际费用较低，那么费用扣除也会降低。

基金的其它费用，包括经纪业务、投资者会议、基金终止费用、更改受托人，或与第三方的任何争议所产生的费用等，都将按照所有投资者的单位类别价值按比例支付。

任何特定房地产投资所产生的费用，包括与这些投资的收购、维护和处置相关的费用，均由基金支付。

收费类别	描述	固定收益基金A单位	成长基金B单位
经纪费	除投资金额外，还可能收取入场经纪费。 经理人应根据“反洗钱法和反金融恐怖主义”条例中了解您的客户原则履行尽职调查以及相关的投资者资金来源和进场服务职责。 管理人将从收到的任何经纪费中向第三方分销商支付子经纪费和佣金。 管理员还有权获得投资者的进场费，以支付其与反洗钱法和反金融恐怖主义合规相关的费用 卖方找到买方的单位的二级交易不收取经纪费。如果由基金经理找到买家，则收取1.5%的经纪费。	最高认购额的1.8% 每位纽币575 二级市场的交易过户基金不收取任何费用，除非委托基金经理找到买方，在这种情况下，收取单位价值的1.5%	最高认购额的2% 每位纽币575 二级市场的交易过户基金不收取任何费用，除非委托基金经理找到买方，在这种情况下，收取单位价值的1.5%
退出费	退出只能通过将您的单位出售给其他投资者来实现。 受托人可以酌情决定是否允许赎回，在这种情况下，将收取1.5%的退出费。	对于允许的提款，为单位价值的1.5%	对于允许的提款，为单位价值的1.5%
管理费	管理者每年收取基于基金总值的管理费。	每年基金净	每年基金净

	管理人负责：基金的投资业绩；管理次级经纪人和分销商；管理投资子经理，管理员，托管人，物业经理，以及；履行基金的管理职责。 经理还负责：租赁；收取租金；检查；管理所有财产服务；管理所有维护人员；进行维修和保养；管理租赁问题；管理公用事业供应商，以及就租金审查提供意见。 管理人将维持合适的办公场所，并聘请必要的人员，由基金承担费用，以专业地履行相关职责。	值的1.5%	值的0.75%
物业收购尽职调查	基金经理有权就基金所购置的任何房地产收取财产购置尽职调查费 管理人负责：选择，进行尽职调查并获得房地产投资；与所有与房地产收购有关的第三方服务提供商进行交易；申请资源同意书；项目管理开发工作；确保开发工作按时完成。该费用将支付管理人与尽职调查，收购，计划，资源同意和项目管理有关的费用。 与工程师/建筑检查，设计师，咨询规划师，法律建议，税务建议和代理费有关的实际第三方支出将另外报销。	不超过购买价格的2.5%（不含GST）	不超过购买价格的2.5%（不含GST）
物业处置费	基金管理人有权就处置本基金的任何房地产投资从本基金获得财产处置费。该费用涵盖所有营销和销售成本，包括房地产经纪人费用。	不超过销售价格的2.5%（不含GST）	不超过销售价格的2.5%（不含GST）
受托人费用	受托人每年收取基于基金总值的受托费。 受托人负责提供的服务令受托人行使由信托契约规定的受托人的权力：编制、审查和总结来自经理、托管人、管理者、律师等第三方服务提供商的报告、通知和建议；召开并出席受托人会议；管理受托人秘书及合规事宜；给经理和/或投资者提供报告；与金融市场管理局（FMA）及其它监管机构进行必要沟通；并且参加所有其它法定合规事宜。	基金资产值的每年0.08%（最低收费\$ 12,000）	基金资产值的每年0.08%（最低收费\$ 12,000）
管理费	管理者每年收取基于基金总值的管理 管理者的职责包括：吸收基金的投资者；维护所有投资者的准确记录；维护所有的基金的入项、分配和往来转帐的准确记录；投资和基金的做帐和会计；为新西兰税收目的，保持所有基金的收入和分配的准确记录；计算基金总值（GAV）、费用和纳税义务；处理企业行动；准备基金年度财务报表、纳税申报、其它的回报，以及投资者声明；管理所有的通讯和报告；并且提供所有其它的企业和秘书服务。	基金资产值的每年0.2%（最低收费\$ 24,000）	基金资产值的每年0.2%（最低收费\$ 24,000）
物业管理费	物业经理每年收取基于基金总物业价值的物业管理费。 物业经理负责：租赁；收取租金；检查；管理所有资产；管理所有交易人员；进行维修和保养；管理租赁问题；管理公用事业供应商，以及就租金审查提供意见。	每年基金总资产价值的0.20%（最低费用\$ 25,000）	每年基金总资产价值的0.20%（最低费用\$ 25,000）

托管费	托管人费用取决于托管人所持资金金额。托管人收取的托管费不超过0.15%。	每年最高达基金总值的0.15%	每年最高达基金总值的0.15%
费用变化	如果我们要改变任何上述费用，我们需要受托人的同意，并必须提前至少三个月向您提供书面通知。		

其它支出

根据本单位信托契约条款，下面的其它成本和费用也可以由基金支付，如果基金经理或受托人承担了这些成本或费用，则由基金偿还给受托人或基金经理：

- 银行费用；
- 法律费用；
- 法定审计费；
- 反洗钱（AML）合规审计费；
- 咨询费；
- 估值费；
- 购置地产费用
- 托管费；
- 经纪费；
- 独立会计费；
- 保险金；
- 所有与基金有关的税费；
- 召开和举行所有投资者会议的费用
- 为履行受托人或我们各自对基金的应尽职责而产生的其它合理、恰当的支出。

这些费用将从基金中扣除，并反映在基金每年的财报中。

我们也可能收到与我们交易的经纪人的佣金返还。

税务考虑

此税收摘要仅用于一般信息，不应作为具体的税收建议。本摘要适用于以自己的名义直接投资本基金的投资者，并假设本基金仅投资于“可接受的投资”。以下评论基于本投资声明发布之日的新西兰税收立法和行政惯例。

投资者应注意，本节并不是一个全面、完整的税收导向。由于税收是复杂的，可能会改变，我们建议您寻求有关专家针对您具体情况的意见，特别是与您的居留身份相关的所得税。您可能需要为您的投资纳税，但您也可能因您的居留身份获得税收减免。

管理人已将固定收益基金A单位注册为“投资组合投资实体”（“PIE”）。管理人计划在将来有资格时将成长基金B单位也注册为PIE。PIE税收制度是一种贯穿税收制度的流程。也就是说，选择加入PIE制度的单位信托的收入应按其单位持有人的边际税率征税。此外，新西兰股票和大多数澳大利亚上市股票的已实现收益无需纳税。

本税收摘要由两部分组成：非PIE单位信托税收和PIE单位信托税收。

非PIE 单位信托税收

单位信托基金被视为公司，单位信托中的单位被视为股票，单位持有人被视为公司的股东，从单位信托基金中得到的分红被视为符合新西兰税务要求的红利。基金受托人的所得（利息、分红，以及投资收益）按照28%的公司税率征税。

该基金将投资于代表基金的托管人（或通过其指定者或托管人）直接持有的新西兰房地产、新西兰定息投资以及股票投资。

新西兰一般不征资本利得税。如果投资房地产的目的是获得租金收入和/或以长期增长为目的，出售此类投资所获的收益是免税的。同样，如果出售以分红和/或长期增长为目的的股票，其所获收益也是免税的。但也有一些具体的税收制度将一些收益视为收入。

定息投资被视为符合纳税要求的“财务安排”。出售定息投资实现的收益要交所得税。

如果出售股权投资实现的收益列入营业收入帐户则应交所得税。例如，如果受托人是股市经销商，或投资以转售为目的，或者股权符合其它列入营业收入帐户的条件。

如果出售股权投资实现的收益列入营业收入帐户则应交所得税。例如，如果受托人是股市经销商，或投资以转售为目的，或者股权符合其它列入营业收入帐户的条件。

由于单位信托被视作公司，须根据分红的归责原则维持一个扣抵税额帐户

基金产生的亏损可以结转以抵销未来的收入，但要遵守特定的亏损结转规则。

投资人纳税（非PIE）

投资基金的投资者应交税款取决于多种因素，包括投资者与所得税相关的居留身份。

新西兰所得税规定，如果您是一个新西兰的税收居民，您在全球各地一年的收入都应纳税。相反，如果您是一个外国税收居民，您仅须对一年中您在新西兰获得的收入在新西兰交所得税。因此，计算您的新西兰所得税时，重要的是要确定您是税收意义上的新西兰居民、临时居民还是外国居民。新西兰所得税的规则并不依赖于您是否新西兰永久居民或公民。一名纳税人以税收为目的的居民身份必须每年进行评估。

如果一个人是新西兰的税收居民，他们仍可能是符合另一国家税收法律的居民。如果某人同时是新西兰和另一国家的居民，要看新西兰和这个国家是否有避免双重征税协定（简称DTA）。如果DTA存在，则要考虑DTA有关居住决胜的条款来确定此人的居留身份。

请与您的税务顾问联系，以便您可以将您当前的税务居民身份以及将来可能的税务居民身份告知我们。如果您在这方面需要帮助，请联系管理人。

基金分红（非 PIE）

基金分红在新西兰纳税方面被纳入资本或红利回报。

按照从单位信托赎回单位的特殊规则，基金资金的分配一般都无需纳税。

基金已为其收入纳税时，与之相关的基金分红可享受纳税抵扣。新西兰居民单位持有人须为股息和所获纳税抵扣交税，应交的税减去纳税抵扣额，您只需按照您的边际税率纳税。

受托人必须扣除居民预扣税（RWT）以使总税收抵免最高达到支付给居民投资者股利毛额的33%。

股息分配给外国居民投资者时，受托人必须扣除非居民预扣税（NRWT）。支付给外国居民的充分估算分红的非居民预扣税（NRWT）可通过（分红基金）支付补充股息来报销，以及政府（对分红基金）提供税收抵免来资助。

处置或退出收益（非PIE）

出售单位产生的收益如果在收入帐户中持有，则应缴纳所得税，而在资本帐户中持有，则无需缴纳所得税。如果投资者是交易商，或者投资是出于转售目的，或者被视为以收益帐户持有，则投资者的单位将被视为持有收益帐户。如果投资是为了获得股息收入和/或长期增长而进行的投资，则该单位将被视为资本账户。

单位信托（PIE）纳税

此方式适用于基金选择以多税率的PIE（组合投资实体）来纳税。当基金有至少20名投资者并且满足其它与PIE有关的要求时，受托人和经理将考虑这一选项。

PIE纳税优势

基于您在基金中的利益，您将获得PIE的应纳税所得（或亏损）的一个份额。基金按照您指定的规定投资利率（PIR）为您的收入份额纳税。如果您的PIR为0%以上，您通常不需为这一收入进一步交税。

由于PIE收入所交税的PIR上限是28%，并且单位持有者个人通常不用交其它的税，使用更高的边际税率对个人和信托基金有一定优势。

在新西兰股票和澳大利亚上市股票的大部分投资所获资本利得都不必交税，这与交易等级无关（但这些股票的股息应纳税）。

由于基金不会向新西兰以外投资，基金不受海外投资基金规则监管。

房地产和定息收益的纳税概要与上述“非PIE”部分相同。

基金分红

从基金（即多利率PIE）分配的资金通常无需向您征税。只要您提供了正确的PIR，（非0%PIR）投资者就无需再缴税。

基金实现的资本收益可以在其为PIE的基金存续期内免税分配给股东。

RWT（适用于新西兰投资者）和NRWT（适用于非居民投资者）通常不适用于多重利率PIE的分配。

出售或赎回收益

处置或赎回收益通常不会向您征税。投资者处置单位所实现的收益，如果在收益帐户中持有，则应缴纳所得税，而在资本帐户中持有，则无需缴纳所得税。如果投资者是交易商，或者投资是出于转售目的，或者被视为以收益帐户持有，则投资者的单位将被视为持有收益帐户。如果投资是为了获得股息收入和/或长期增长而进行的，则该单位将被视为已在资本账户中持有。

我怎样确定我的PIR？

规定投资利率（PIR）取决于您是作为个人、信托、房地产、公司、注册社团还是合作伙伴进行投资。如果您是个人，它也取决于您的应纳税所得额。您的PIR可能是0%、10.5%、17.5%或28%。想要了解您的PIR，

请访问税务局网站www.ird.govt.nz并搜索规定投资利率，或者致电税务局0800 227774，或联系您的税务顾问。

提供您的PIR

您需要给我们提供您的PIR和IRD税号，否则我们会使用28%的默认PIR。每当您的PIR发生变化，您都必须告诉我们。我们每年都会提醒您检查税率。税务局也可能告诉我们应对您适用另一种PIR。

如果我提供了错误PIR会发生什么？

您需要给我们提供您的PIR和IRD税号，否则我们会使用28%的默认PIR。每当您的PIR发生变化，您都必须告诉我们。我们每年都会提醒您检查税率。税务局也可能告诉我们应对您适用另一种PIR。

我怎样缴纳我的PIE税份额？

我们为您解决这个问题。基金将在每个季度末（即3月31日、6月30日、9月30日和12月31日之后）按照您指定的PIR扣除您的应纳税份额。如果您退出也会发生这种情况。基金如从税务局得到基于税务损失的税收减免，或者其它多缴税收抵免份额，您所占的税收抵免份额通常以增持基金单位的方式来体现。

我怎样弄清已为我缴了哪些税？

我们会在每年6月30日给您一份年度税收PIE声明，显示以您的PIR缴纳或退回的税款细节。如果您给了我们正确的PIR，您不需要在自己的纳税申报信息里加入这部分内容，除非您的PIR为0%；或者您是一个信托（不是慈善信托），且PIR不是28%（如果这两条中任何一种适用于您，您需要在报税表里返还收入）。

我退出时纳税吗？

在每个季度末之外，如果您曾经退出，我们也可能会收税。我们通过取消等于您的税额的单位来收税。支付给您的退款金额不属于应纳税所得（例外情况包括，所使用的PIR低于正确税率，您的PIR为0%，或者是一个信托（慈善信托除外）且不使用28%的PIR）。

非居民投资者

请与您的税务顾问联系，以便告诉我们您当前以及未来可能的税务居民状态。如您需要这方面的帮助，请与管理者联系。

新居民

刚成为新西兰税务居民不久的投资者适用一些特殊规则。在计算您的PIR时，您必须列出您成为新西兰税务居民那一年之前两年的收入，这其中要包括您以非居民身份来自外国的收入。唯一的例外是，您有理由认为（您成为新西兰税务居民的那一年或第二年）您的实际收入显著少于您（成为居民之前的那一年）的总收入。

过渡居民

符合税务规定中有关“过渡居民”解释的投资者也适用于一些特殊规则。在计算您的PIR时，您必须列出所有来自外国的收入（这可能包括不属于新西兰应纳税的收入）。

纳税证明

我们会为每位投资者提供年度纳税证明。这将包括分配给您的PIE收入，以及按您指定的PIR缴纳的税款。这些信息将用于确定您未来的PIR。

持有限制

PIEs限制您和任何相关方面可以持有的单位份额（通常不超过20%）。作为经理，我们可以赎回或取消投资者超过允许范围的单位，以维持PIE的状态。如果取消了您的单位，托管人与经理协商后，将加上或减去任何他们认为合适的款项，退回您的认购金。

其它税务考虑

赠与税和印花税

从2011年10月1日起，当天及之后所赠礼物均免缴赠与税。

新西兰目前没有印花税。

消费税

基金将注册GST（消费税）。基金的一些投资（例如出租住宅房产以及定息证券）可以免交GST。向基金作出的投资，以及基金给投资者的分红都不用交GST。但一些支出要交GST。考虑到应缴GST和可免GST的多种来源，基金可能可以得到一部分GST进项税回扣。

所有费用和支出的报价都不含GST。

更多信息

要了解更多信息，我们建议您与自己的税务顾问详谈。

补充信息

反洗钱规定和了解您的客户规定

为了遵守反洗钱/了解客户（简称AML/KYC）的相关规定法律，受托人、经理、管理者及其各自之附属公司、关联公司、董事、管理人员、股东、员工、代理人、授权代表和副代表可能会要求您提供关于某位申请人的适当、详细的识别和验证文件，其中可能包括潜在的实益拥有人。受托人可能会延迟或拒绝接受潜在投资者的申请，如果这位投资者延迟或未能给我们提供进行核查的信息，或者我们担心这一申请可能会违反AML/KYC法律法规要求，或导致我们触犯或参与违反AML/KYC法律的罪行，这种情况下我们不承担任何责任。在受托人接受您的资金转移之前，受托人必须已经满意地获得所有必要的信息（包括任何需要的附加信息），并且所有客户识别程序已经完成，并已遵守AML/KYC法律所规定的所有义务。我们也可能要求您提供申请表里其他人的附加信息和识别文件。如果我们担心某些投资者的利益可能会违反AML/KYC法律，或导致我们触犯或参与违反AML/KYC法律的罪行，受托人可以采取的行动包括“冻结”这些投资者在基金的投资，不允许基金接受这些投资者的进一步投资，不要求这些投资者提供任何额外捐款，不允许基金给这些投资者分配任何收入或收益，限制对这些投资者的分红，和/或导致基金赎回投资者的冻结利息，对此我们不承担任何责任。

您的权益及其它重要事项

单位信托契约

单位信托契约、申请表、本信息备忘录，以及一些财务服务法律监管着我们与投资者的关系。您有权获得单位信托契约。

在本文件和其它文件中还讨论的一些条款包括：

- 本基金的性质，
- 我们的权力（以及我们何时、怎样行使这些权力），
- 基金何时终止（我们可在任何时候终止基金，为相关投资者分配净收益），
- 我们何时退休以及如果我们退休时会发生什么（通常将任命另一名受托人），以及
- 修改单位信托契约（我们可以修改契约）。

受托人会议及更改受托人

投资者大会比较少见。但投资者通常可以参加并在会议上投票。更改受托人也很少见。投资者无权征用会议，或者要求受托人退休或罢免受托人。

投资疑问

有关您在本基金投资的疑问可以书面形式发邮件给我们，或者打电话联系，地址如下：

刘鸿雁女士
源盛资本有限公司
Level 1, 5 William Pickering Drive
Rosedale
奥克兰 0632
新西兰

网址: www.nzreits.co.nz

电话: +649 363 8086

电子邮箱: info@nzreits.co.nz

您也可以与您的理财顾问联系。

投诉流程

联系我们

投诉的第一步是通过致电或写信提出投诉，地址如下：

黄黎焜女士
源盛资本有限公司
Level 1, 5 William Pickering Drive
Rosedale
奥克兰 0632
新西兰

网址: www.nzreits.co.nz

电话: +649 363 8086

电子邮箱: info@nzreits.co.nz

联系受托人

如您认为与我们联系后投诉仍未解决，您可进一步联系：

商务经理

新西兰房产投资受托人有限公司
Level 1, 96 St Georges Bay Road, Parnell
奥克兰 1052
新西兰

PO Box 91211
Victoria Street West
奥克兰 1142
新西兰

电话: +649 918 3474

联系我们的解决投诉机制

本基金的经理是一名注册的金融服务提供者（注册号FSP479846），也是保险储蓄申诉专员署（简称ISO Scheme）的成员，这是由消费事务部认可的一个处理投诉的独立机构。

如您向我们提出投诉，但未获解决，您可在满足一些条件的前提下向保险储蓄申诉专员署提出投诉，地址如下：

Office of the IFSO, Level 2, Solnet House, 70 The Terrace, 惠林顿 6143
PO Box 10-845
惠林顿 6143
新西兰

电话: +64 (04) 499 7612 免费电话: 0800 888 202 传真: +64 (04) 499 7614

有关如何向保险储蓄申诉专员署提出投诉的信息请查阅其网页 www.iombudsman.org.nz。

词汇表

管理者 - Rockburgh 基金服务有限公司

基准 - 衡量本基金业绩的标准

托管人 - Craigs-Custodial Services Limited

股息殖利 - 与其股价相比，一家公司的分红额

基金 - 新西兰房地产投资信托

资产总值 - 扣除负债、费用和税收之前的总投资价值

投资标准证书 - 申请表中包含的证书

投资者 - 单位信托里的单位持有者

基金经理 - 源盛资本有限公司

物业经理 - 源盛资本有限公司

认购金 - 认购单位数量乘以单位价格

受托人 - 新西兰房产投资受托人有限公司

单位类别 - 每位投资者在单位信托里的利益

单位信托 - 通过单位信托契约成立的新西兰房地产投资信托

单位信托契约 - 新西兰房地产投资信托单位信托契约，阐明了适用于本单位信托的条款和条件

高净值投资者 - 由《2013 年金融市场行为法》第 1 条规定。其中包括最低投资额为 NZ\$75 万的非新西兰居民投资者以及新西兰居民，或合格投资者，或以其它方式成为高净值投资者的人，且必须已完成并在投资标准证书上签名。