

投资目标

RAM澳洲医疗机会基金（“HOF”）是一个开放式房产基金，其目标是通过资产重新定位和开发来建立一个优质的澳洲医疗保健房地产投资组合。

该基金提供投资机会至备受追捧、具防御性，且供应稀缺的澳洲医疗保健房地产。

投资特点和优势

- ◆ 在中长期投资范围内获得丰厚的资本回报
- ◆ 澳洲优质医疗保健资产采取低风险的“建造到核心”策略
- ◆ 一支投资于防御性且经济稳健的行业，提供资本安全和流动性选择的基金
- ◆ RAM具有良好的业绩记录和严格的风险管理，为投资者带来信心

投资策略

致力于打造澳洲优质医疗保健房地产投资组合的开发基金，并在战略层面做好充足准备，以满足不断发展的医疗保健行业的动态需求。

- ◆ 建立一个专注于澳洲高质量医疗房地产投资组合的开发基金
- ◆ 瞄准一系列发展和增值机会
- ◆ 建立积极的管理文化，通过与运营商进行深度合作来降低风险
- ◆ 采用综合方法来进行内部开发和租户/合作伙伴关系管理
- ◆ 丰富的市场内外交易管道

16-18%

3年收益率(IRR)
目标每年总回报*

4-6%

分红收益
投资组合建立后的目标分红

基金关键信息

位置	澳洲大都市和较大的地区性城市
目标股权回报	目标总回报为16-18%*，投资组合建立后的目标分红为4-6%
债务	目标资产负债率为50%LVR (在投资组合层面最高为60%)
条款	开放式基金，每季度提供流动资金
基金类型	已注册，开放式单位信托基金
单位定价	每月
分红	每季度
最少投资金额	\$50,000
费用	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 每年1.00%投资管理费。 ◆ 当业绩超过8%时，按超出部分收取20%的业绩费用。
澳洲产品投资代码	ETL7586AU
ISIN	AU60ETL75867
平台	Mason Stevens, Praemium, Netwealth

	Nundah医疗中心, 昆州	Cleveland日间手术, 昆州	8 Herbert St, St Leonards, 新州
购买价格	\$5,100万	\$650万	\$5,600万
资产亮点	RAM在布里斯班内城区发现一处几乎空置的综合开发项目，通过与iMH合作，成功将该区域改造为健康与养生中心，核心租户为一家拥有58张床位的全新私立心理医院，中心还涵盖Lumus Imaging、全科及牙科诊所，以及多家辅助医疗服务提供商。	Cleveland健康中心是一座以Ramsay医疗集团运营的日间手术为核心的医疗枢纽。该社区医疗设施目前正在建设中，将集手术室、初级医疗、辅助医疗及专科诊所于一体。目前已完成50%的租赁签约，剩余空间将于建设后期进行专科诊所租赁，以抓住当前市场显著的租金增长机遇。	距离悉尼中央商务区仅7公里，步行即可抵达皇家北岸医院区。凭借雄厚的土地价值基础，该物业为长期重新开发提供灵活空间，可引入医疗分层等多元用途。通过高质量专业租户带来稳定且多元的收入来源，未来租约续签亦有望推动租金进一步提升。
关键租户	iMH, Lumus影像	Ramsay医疗保健, Queensland X光诊室	Stryker Corporation, 澳洲皇家病理学家学院



*未扣除费用

为何要投资医疗资产？

由于经济、人口和社会因素的影响，澳洲医疗保健房地产需求持续稳定增长：

◆ 人口和预期寿命

预计未来十年，澳洲65岁以上人口将以每年3.1%的速度增长。政府资料估计，到2055年，男性平均预期寿命将达到95.1岁，女性平均预期寿命将达到96.6岁。

◆ 慢性病

67%的澳洲成年人超重或肥胖。18岁及以上每天吸烟人群占14.5%以上。2022年，每20个澳洲人中就有1人（或130万人）患有心脏病、中风和血管疾病。

◆ 政府支出

2022-23年间，各级政府在卫生领域的支出总额为\$2,525亿澳元，占国内生产总值（GDP）的9.9%，占政府税收收入的34.7%。

◆ 实际人均支出

在过去20年中，医疗支出从789亿澳元增加到2,525亿澳元，年均增长率为5.9%，而同期的年均通货膨胀率为2.6%。

◆ 人均就诊率

根据澳洲统计局公布的最新数据，超过2000万的澳洲人至少有一种长期的健康状况，其中46.6%即1190万人至少患有一种慢性疾病。

关于RAM

Real Asset Management (RAM[®]) 是一间专注于稳健投资、房地产、信贷和私募股权投资澳洲财富及资产管理公司，为全球机构及富裕家庭服务。

RAM房地产已经确立了自身的品牌，在收购和管理医疗保健、基础服务零售等商业地产领域有着优秀业绩。

我们在澳洲全国各地管理着总价值约15亿澳元的商业房地产，旗下房地产基金包括澳交所上市基金。

研究评级：推荐



投资管理团队



George Websdale
执行董事，房地产主管

George在机构房地产投资与管理领域拥有逾30年的丰富经验，曾在多家澳洲领先的机构及私人资本房地产基金管理公司任职。在加入Real Asset Management之前，George担任Dexus医疗合作部门主管，主导基金的收购、开发及投资策略，使基金规模从3亿澳元增长至逾20亿澳元。



Sam Wood
董事，医疗房产主管

在商业房地产界拥有超过20年的工作经验，他曾在City of Brisbane Investment Corporation (CBIC)、Vicinity Centers and Urbis工作过。曾担任CBIC的投资组合经理，负责监督零售地产投资组合，并主管该业务的基金和投资分析业务。



Adam Thompson
董事，开发部主管

在澳洲和英国的建筑行业拥有25年的经验。曾在澳洲领先的私立医院运营商之一Health Care Australia担任开发和建设执行经理，管理和交付了超过3.5亿澳元的棕地和绿地项目。

本文件严格保密且仅供收件人使用，未经Real Asset Management集团和其任何关联方的事先书面同意，不得复制或分发。无法保证投资回报。实际回报可能因因素而不同于目标回报，包括投资业绩、税收和间接成本。本文件中呈现的Core Property评级（于2024年6月颁发）由Core Property Research Pty Ltd (“Core Property”) 编制和发布。该公司是Core Property Research Holdings Pty Ltd (ACN 633 170 751, AFS 许可证号 518320) (被许可人) 的授权代表ASIC编号1280479，并以Core Property的名义进行交易。尽管报告中包含的信息已尽一切合理谨慎地从Core Property认为可靠的来源编制，但Core Property不对任何错误、遗漏或失实陈述承担任何责任或义务，无论其原因如何。过去的表现信息仅供说明之用，并不代表未来的表现。Core Property出版物不是且不应被解释为出售要约或购买或认购任何投资的要约邀请。报告中包含的任何意见仅供参考。Core Property和参与者均不知道任何接收者打算依赖本报告或接收者打算如何使用本报告。请访问完整报告，请访问www.coreprop.com.au。评级如有更改，恕不另行通知，Core Property不承担更新报告义务。Equity Trustees Limited (“Equity Trustees”) (ABN 46 004 031 298)，AFSL 240975，是RAM Australia Healthcare Opportunity Fund的责任实体。Equity Trustees是EQT Holdings Limited (ABN 22 607 797 615) 的子公司，该公司是澳洲证券交易所(ASX: EQT) 的上市公司。该基金的投资经理是RAM Healthcare Property Investment Management Pty Ltd (ACN667 163, AFSLNo. 484263)。本材料由Real Asset Management集团撰写，文件中包含的信息并不针对特定的任何人投资目标、财务状况和特定需求，且无意取代专业建议，您不应依赖此类信息对特定问题采取行动。Real Asset Management集团、Equity Trustees或其任何关联方、其雇员或董事均不对此类信息的准确性或可靠性提供和保证，也不对依赖这些信息的任何人承担任何责任。过往表现不应被视为未来表现的指标。在决定投资该产品之前，您应该获取一份信息备忘录副本。

Real Asset Management Pty Ltd

ACN 162 123 408 | AFSL 484263

悉尼: (61) 2 8880 6688

墨尔本: (61) 3 8658 0988

布里斯班: (61) 7 3063 9544

香港: (852) 3727 0900

电邮: info@ramgroup.com

网站: www.ramgroup.com