

重要事項：

- 1 宏利環球基金 - 亞太房地產投資信託產業基金（「宏利亞太房託產業基金」或「本基金」）主要投資於亞太（日本除外）地區的股票及股票相關證券，投資者可能會承受股票市場、地域集中及貨幣風險。
- 2 本基金相關的派息類別並不保證會作出股息分派、分派的頻次及股息款額或派息率。本基金可從收益類別股份的收益、已變現資本收益及/或從資本撥付股息。本基金可從每月派息（G）或R每月派息（G）的類別股份的已變現資本收益、資本及/或總收益撥付股息，並從資本扣除全部或部分費用及開支（即從資本撥付費用及開支）。從本基金資本中撥付股息等於退回或提取投資者原本投資額的一部分或該原本投資額應佔的任何資本收益。此舉可能導致本基金該類別的每股資產淨值即時減少。
- 3 本基金投資於房地產投資信託基金（REITs），可能會使投資者承受行業集中及房地產相關風險。
- 4 本基金擬使用金融衍生工具作投資、有效管理投資組合及/或對沖目的。金融衍生工具的使用導致本基金承受額外風險，包括波動風險、管理風險、市場風險、信用風險及變現風險。
- 5 投資涉及風險。本基金的投資者或須承受資本虧損。投資者不應只單靠本資料而作出投資決定，而應仔細閱讀銷售文件，以獲取詳細資料，包括本基金及其股份類別的風險因素、收費及產品特點。
- 6 人民幣目前並非可自由兌換的貨幣，以人民幣支付贖回款項及/或股息款項可能由於適用於人民幣的匯兌管制及限制而延遲。由於離岸人民幣（CNH）將用於人民幣計價類別的估價，因此CNH匯率與在岸人民幣（CNY）匯率相比可能存在溢價或折讓，買價或賣價之間可能存在顯著差價，因此人民幣計價類別的價值將受波動影響。人民幣一旦貶值，有可能對投資者於基金的人民幣計價類別的投資的價值構成不利影響。



Manulife Investment Management
宏利投資管理

2024年3月

宏利 亞太房託 產業基金



manulifeim.com.hk

本基金已獲香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）認可。證監會並非根據房地產投資信託守則給予本基金認可，亦不表示本基金獲得官方推介。

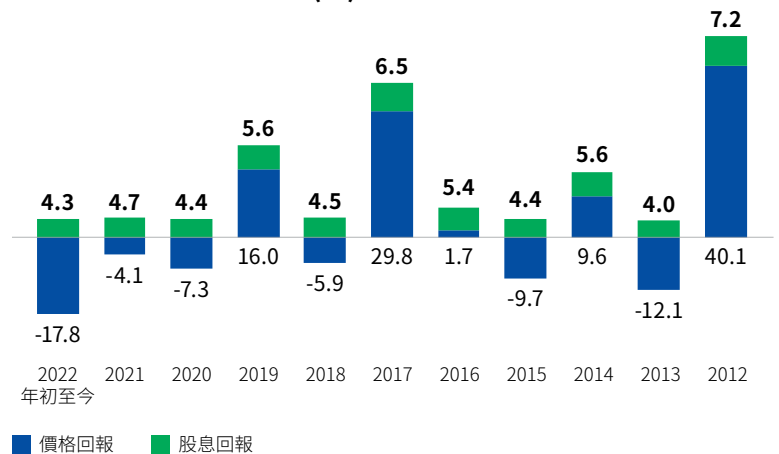
為何投資亞太房託？

持續收益回報

亞洲房託歷史上提供持續的股息回報。2009年至2022年11月期間，亞洲房託的年度化回報達11.3%*，當中近半是來自股息收益。

*資料來源：彭博，由2009年1月1日至2022年11月30日。亞太房託以富時EPRA/NAREIT亞洲除日本指數(上限)代表。

亞洲房託股息及價格回報 (%)

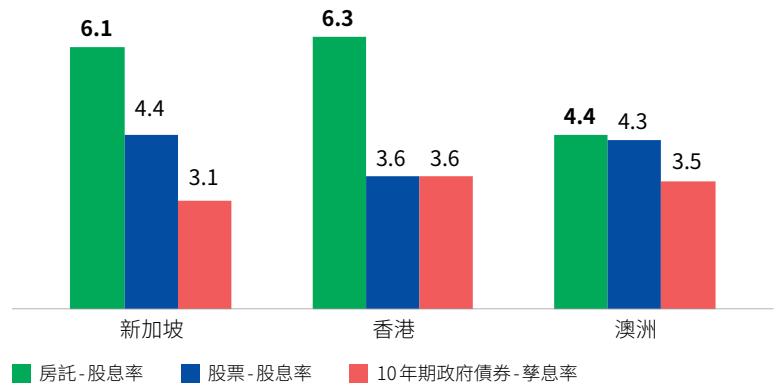


股息潛力吸引

亞洲主要房託市場目前提供相對吸引的股息水平，收益率高於當地股票及政府債券。

資料來源：彭博、富時羅素，截至2022年11月30日。
 房託-股息率：新加坡房託 - 富時海峽時報房地產投資信託指數；香港房託 - 富時EPRA Nareit 香港指數；澳洲房託 - 標準普爾/ASX 200 澳洲房地產投資信託指數。
 股票-股息率：新加坡股票：海峽時報指數；香港股票：恒生指數；澳洲股票：標準普爾/ASX 200指數。
 僅供說明之用。以上孳息率並不代表基金的派息率，亦不能準確反映投資者在各個情況下的實際回報。正數派息率並不意味可取得正回報。過往表現不代表未來的表現。

房託、股票及政府債券息率對比 (%)



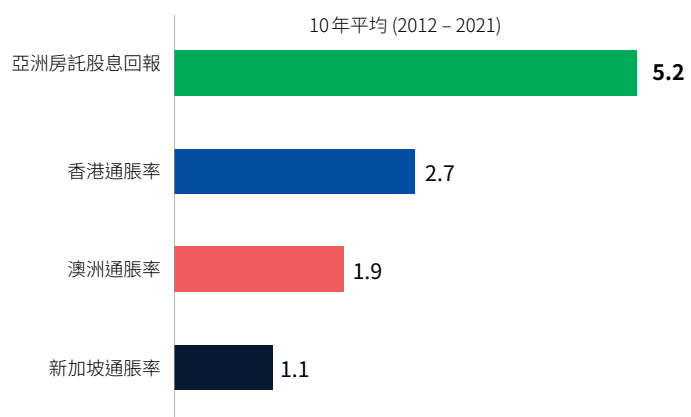
有助對沖通脹

由經濟增長推動的通脹一般利好房地產需求，有助帶動出租率上升，支持房託現金流及派息增長。

過去十年間，亞洲房託的平均股息回報超過主要亞洲房託市場的平均通脹率。

資料來源：彭博、世界銀行，截至2022年11月30日。亞洲房託以富時EPRA Nareit 亞洲除日本指數(上限)代表。

亞洲房託股息收益跑贏通脹 (%)



宏利亞太房託產業基金

為了達致穩定收益及資本增值的投資目標，基金維持分散配置於**結構增長行業**（工業 / 數據中心房託）、**營運復甦主題**（零售 / 辦公室 / 酒店和度假村房託）和有望**創造超額回報的證券**（非房託地產股）。

行業配置範例

結構增長行業：

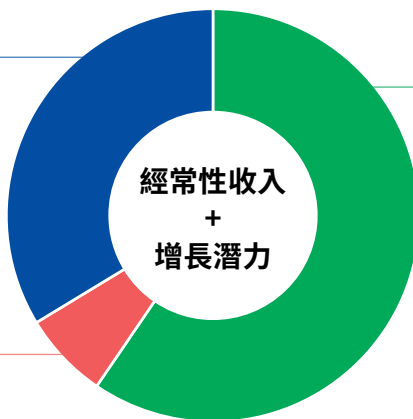
電子商貿及雲計算持續增長，帶動物流倉儲及數據中心需求。

相關房託行業：

- 工業房託
- 專門房託

超額回報潛力股份：

審慎挑選非房託房地產公司，爭取資本增長潛力。



營運復甦主題：

旨在捕捉亞太區經濟同步重啟後，房託的營運改善及現金流復甦。

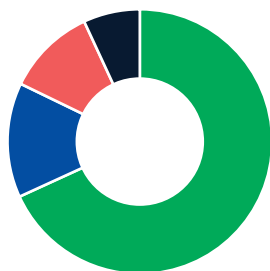
相關房託行業：

- 零售房託
- 辦公室房託
- 酒店及度假村房託
- 多樣化房託

僅供演示說明。以上配置不代表組合實際配置。

旨在提供每月派發股息¹

市場配置範例



- 新加坡
- 香港
- 澳洲
- 其他

僅供演示說明。以上配置不代表組合實際配置。

¹ 僅適用於每月派息類別股份。

本基金主要配置於新加坡、香港及澳洲上市房託，因為它們提供相對較高而穩定的股息率。

派息時間表

記錄日	除息日	除息日每股資產淨值 ²	AA (美元) 每月派息 (G)	
			每股派息	年度化派息率 ²
2023年11月30日	2023年12月1日	\$0.6036	0.0036	7.49%
2023年10月31日	2023年11月2日	\$0.5695	0.0036	7.96%
2023年9月29日	2023年10月2日	\$0.5866	0.0036	7.72%

² 資料來源：宏利投資管理，截至2023年11月30日，只適用於AA (美元) 每月派息(G) 類別。年度化派息率 = $[(1 + \text{每單位派息} / \text{除息日資產淨值})^{\text{每年派息次數}} - 1]$ ，年度化派息率乃基於最近一次相關派息計算及假設收益再撥作投資，可能高於或低過實際全年派息率。請注意，基金派息並無保證，正數派息率並不意味可取得正回報。過往表現不代表未來的表現。

宏利投資管理專業團隊

超過 **95年**
房地產投資、資產及
物業管理經驗

超過 **1,439 億美元**²
亞洲所管理和提供
行政管理的資產

超過 **200**
駐亞洲專才³

² 宏利投資管理。數據截至2023年3月31日。管理資產的價值四捨五入至最接近的10億美元。

³ 資料來源：宏利投資管理，截至2023年3月31日。宏利投資管理的環球投資專業團隊包括來自數家宏利投資管理聯屬公司及合資公司的投資專家；並非所有實體能夠代表所有資產類別。

2636647



黃惠敏

黃惠敏駐於新加坡，負責亞太區除日本的房地產投資信託組合。

問：亞太房託市場在2月份的表現如何？

答：亞洲（日本除外）房託¹在2024年2月下跌。1月份美國消費物價指數優於預期，令減息憧憬略為降溫。截至2月底，聯邦基金期貨數據顯示聯儲局將在2024年適度減息三次，明顯少於1月底時市場預期大幅減息六次的水平。美國10年期債券孳息率按月上升34個基點至4.3%，對利率敏感的房託板塊因此受壓。

隨著業績期結束，澳洲房託¹領先區內房託市場。最近業績期的關鍵主題包括：資產負債表展望改善、業績指引大致反映減息可望帶動業務增長的因素。擁有大量辦公室的業主表現最弱，因為資產顯著貶值，加上預期出租率將進一步下跌拖累其前景。

新加坡房託¹在月內報跌。由於中國內地經濟前景轉趨審慎，加上一家小型辦公室房託暫停派息和加息預期，新加坡房託投資氣氛趨弱。雖然新加坡的資產價值穩定，但擁有大量海外資產的新加坡房託的資產淨值則受到資本價值下跌所拖累。新加坡財政預算案向當地家庭發放社區發展理事會購物券，應可增加市郊購物商場的消費額，並為零售業主帶來正面的影響。

香港房託¹在月內下跌。香港政府發表財政預算案，當中部份措施利好房託。取消交易房託的印花稅，及可能將房託納入互聯互通機制，應能增加流動性及來自中國內地的資金流入。有報導指當局可能擴大內地個人遊計劃，可望增加訪港旅客數目，並利好本港零售房託。辦公室租金下跌及加息環境，令一家中型辦公室房託的派息明顯受壓，顯著拖累其表現。

問：2月份的基金表現動力何在？

答：由於美國宏觀數據優於預期，市場調整對於2024年的減息時間和次數預測，拖累基金表現。儘管最新業績期的營運指標強勁，但由於利息成本上升令每單位派息按年下跌，影響新加坡房託的表現向下。此外，併購活動開始回升。一家新加坡上市零售房託受利率成本上升的影響，令中期業績未符預期，拖累房託表現。一家新加坡工業房託亦利淡回報，因為一個主要租戶決定退租，投資者關注能否成功另覓租客，該房託的價格因此下跌。

一家大型澳洲工業房託在月內上調盈利指引，並表示數據中心發展指標轉強，為表現帶來貢獻。

問：你認為亞太房託市場的前景如何？

答：隨著貨幣政策當局的鷹派立場可能已經見頂，為亞洲房託帶來重大壓力的因素有望在未來一年逆轉。雖然亞洲房託已從2023年10月的多年低位反彈，但我們相信該板塊的回升勢頭尚在早期階段，應能繼續在2024年帶來機會。儘管如此，面對宏觀經濟環境的不確定因素，仍需保持謹慎。我們繼續聚焦於以合理的估值水平買入優質的亞洲房託。

除非另行注明，所有資料均來自宏利投資管理，截至2024年2月29日。本文件的部份資料可能包含就日後發生的事件、目標、管理規定或其他估計所作出的預測或其他前瞻性陳述。該等事件並不一定會發生，並可能與本文件所載的情況存在重大差異。過往表現並非未來業績的指標。本資料關於投資組合持倉並不反映未來配置。

¹ 資料來源：彭博，宏利投資管理，截至2024年2月29日。房託以FTSE EPRA Nareit 亞洲除日本房託指數及相關子指數衡量。

本文件由宏利投資管理(香港)有限公司刊發。

證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)並未有審閱此文件。本基金已獲香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)認可。證監會並非根據房地產投資信託守則給予本基金認可，亦不表示本基金獲得官方推介。