

重要事項：

1. **宏利環球基金 – 環球房地產投資信託產業基金（「宏利環球房託產業基金」或「本基金」）**主要投資於在全球任何受監管的市場上市並交易的封閉式房地產投資信託基金，亦可投資於房地產相關證券（包括其重大部分盈利來自任何房地產範疇的公司的股票、股票相關證券及固定收入證券），可能涉及股票市場、行業及地域集中、房地產及房地產投資信託基金、貨幣、小型公司、信用、利率、高息債券、信用評級及降級、流動性及波動風險。
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。本基金可從每月派息(G)或R每月派息(G)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或實際上從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。使用金融衍生工具令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。
4. 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。

 **Manulife Investment Management**
宏利投資管理

2022年8月

宏利 環球房託 產業基金

於2020年6月，本基金名稱、投資章程及投資目標作最近一次更改。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。

為何投資環球房託？

長線增長潛力

過去逾20年來，環球房託在不同市況及利率環境中大幅跑贏環球股票（圖1）。

圖1. 環球房託與環球股票歷史表現

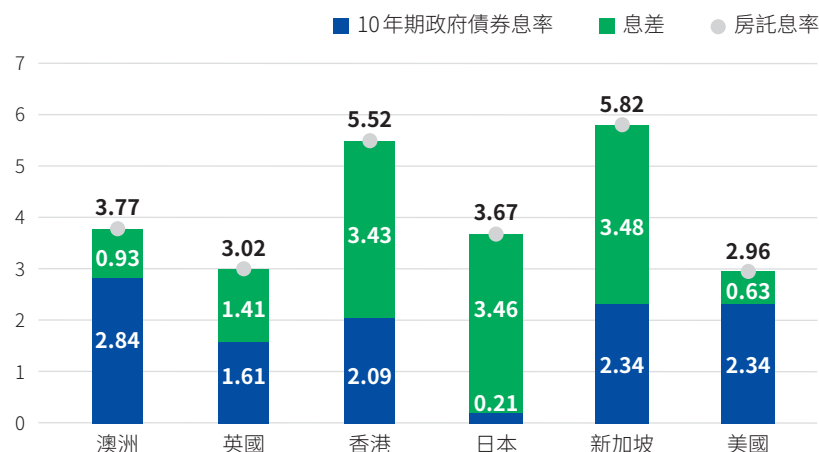


資料來源：彭博、截至2022年3月31日。環球房託以標普環球房託總回報美元指數代表、環球股票以MSCI世界總回報美元指數代表。月度數據。總回報。指數於2000年4月30日重列為100。

相對吸引息率收益

房託目前提供相對吸引的股息率，較其他收益資產具優勢（圖2）。過去20年來，環球房託的累積總回報中近40%是來自股息收益¹。

圖2. 環球房託息率對比政府債券息率



資料來源：彭博，截至2022年3月31日。10年期政府債券息率以本地綜合10年期政府債券息率代表。澳洲房託以S&P/ASX200 AREIT指數代表、英國房託以富時EPRA/NAREIT英國房託指數代表、香港房託以富時EPRA/NAREIT香港房託指數代表、日本房託以東證房託指數代表、新加坡房託以富時EPRA/NAREIT新加坡房託指數代表、美國房託以富時EPRA/NAREIT美國房託指數代表。數字經修整後，總計可能並不相等於個別數字的總和。

把握環球新興趨勢

環球房託行業分佈廣泛，有助把握當前市場機遇及長線趨勢。

趨勢



新經濟



環球人口老化



經濟復甦及後新冠時期衝擊

相關房託行業

工業及專門房託需求增加
· 數據中心、電訊發射塔、
物流及倉庫房託

醫療保健房託持續增長，
包括醫療中心及護老院

住宅房託、工業房託，
及生活必需品零售房託

¹ 資料來源：彭博、截至2022年3月31日。環球房託以標普環球房託總回報美元指數代表。

宏利環球房託產業基金

具投資經驗的行業專家團隊

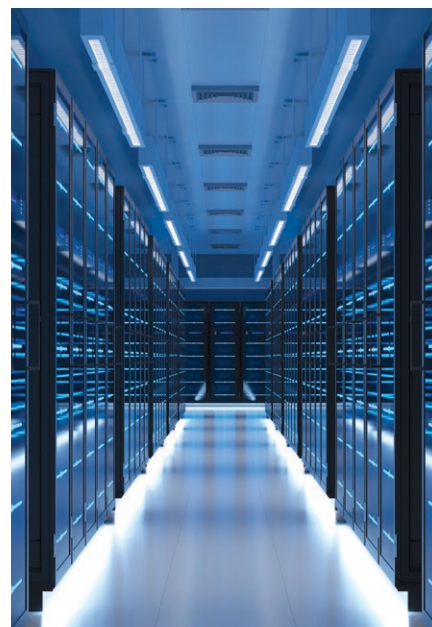
- 資源豐富的投資團隊，具有深厚的行業知識
- 首席基金經理自 2006 年起管理這策略

旨在提供可持續收入及資本增值

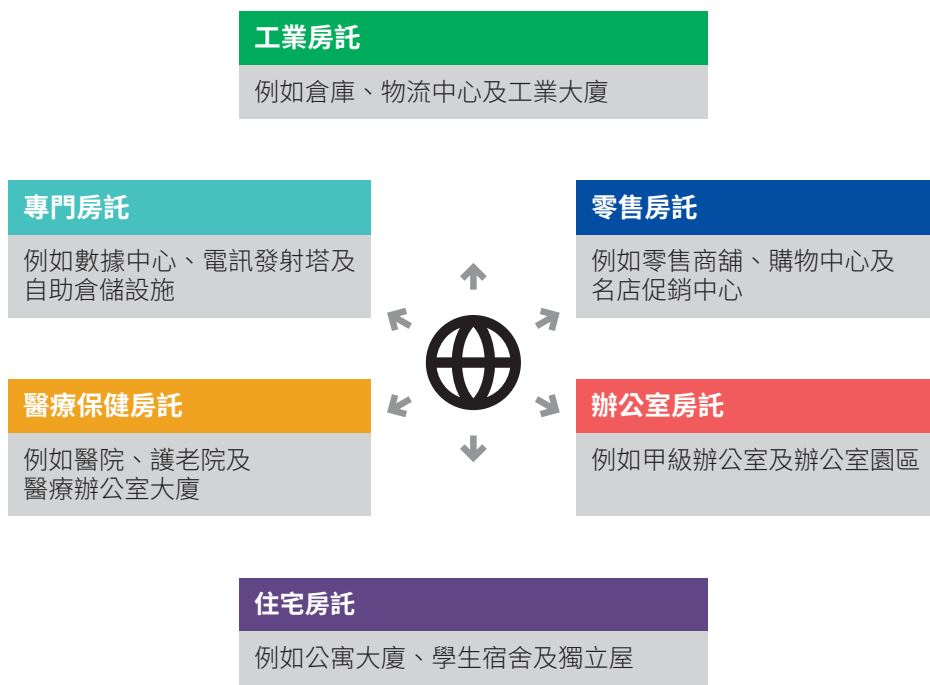
- 把握房託行業的可持續收入及增長潛力
- 分散部署於不同地區及房託子行業

具紀律的投資流程

- 結合由上而下的行業及地區洞察，以及基本面驅動、由下以上的證券挑選，乃為組合增值的關鍵
- 組合構建由相對風險回報決定，同時強調收入創造及資本增值



分散投資於不同行業及市場



潛在的穩定收益

宏利環球房託產業基金爭取締造每月派息*，同時亦具資本增值潛力。

派息時間表

紀錄日	除息日	除息日每股資產淨值 ¹	AA (美元) 每月派息(G)	
			每股派息	年度化派息率 ¹
29/07/2022	1/8/2022	\$0.9041	0.0045	6.10%
30/06/2022	1/7/2022	\$0.8507	0.0045	6.49%
31/05/2022	1/6/2022	\$0.9402	0.0045	5.86%

(派息率不獲保證，派息可從資本支付，注意重要事項2)

¹ 資料來源：宏利投資管理，截至 2022 年 8 月 8 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。

* 只適用於每月派息類別。

基金資料

基金名稱	宏利環球基金 – 環球房地產投資信託產業基金
投資目標	本基金旨在透過環球房地產投資信託基金 (REITs) 提供收入及資本增長。
發行日期	2007年1月29日
基礎貨幣	美元
可選之類別 (ISIN/ 彭博編號)	AA (USD) 類別 (LU0278409221/MGGLPAU) AA (HKD) 類別 (LU1077377312/MGBPAAH) AA (美元) 每月派息 (G) 類別 (LU2089991413/MGGLAUM) AA (港元) 每月派息 (G) 類別 (LU2089991686/MGGLAHM) AA 累積類別 (LU2089984715/MLGPAUA) R(美元) 每月派息 (G) 類別 (LU2478169092/MLGPRUS) R(港元) 每月派息 (G) 類別 (LU2478169175/MLGPRHK)
管理費	每年 1.50%
投資經理人	Manulife Investment Management (US) LLC

宏利投資管理專業團隊

25+ 年

投資經驗的美國首席基金經理

550+ 名

分佈於 18 個地區的投資專家¹，
並有專屬團隊負責房託/
金融業

90+ 年

房地產投資、資產及物業
管理經驗

¹ 資料來源：宏利投資管理，截至 2021 年 12 月 31 日。投資專家總數包括來自宏利投資管理、由持有 49% 股權的宏利金融及天津泰達投資控股 (TEDA) 旗下北方國際信託合資的泰達宏利基金管理，以及持有 49% 股權的宏利及印度 Mahindra AMC 合資的 Mahindra Manulife Investment Management Private Limited。包括農業/林木、基建股權及房地產股權私人資產的投資專家。

本基金並非直接投資於房地產，本基金投資於單一行業及結構產品，可能涉及集中性、波動性、流動性、調低評級及貨幣風險。投資者或須承受資本虧損。

投資涉及風險。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。證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）並未有審閱此文件。

本文件由宏利投資管理（香港）有限公司刊發。

