

瀚亞亞太不動產證券化基金 (本基金配息來源可能為本金)

(新台幣)

林元平
研究投資處-海外股票部

July 2020

內容

- i. 基金操作策略及績效檢視

- ii. 亞太不動產市場短、中、長期展望

瀚亞亞太不動產證券化基金投資的主軸及策略

行業的領導者/具有穩定現金流及獲利成長的公司

- ▶ 本基金主要投資亞太地區之不動產投資信託（REITs）及房地產相關企業之股票；整體投資組合兼顧收益率及整體報酬率。
- ▶ 「由下而上」的研究方法，篩選具有穩定現金流及獲利成長的公司。
- ▶ 產業類型均衡配置，可有效分散國家集中及匯率波動的風險。
- ▶ 著眼於強勁的都市化及住宅需求，本基金投資一部份在亞太新興國家不動產開發商股票。

績效表現(新台幣計價)

	今年以來	三個月	六個月	一年	兩年 (年化)	三年 (年化)	五年 (年化)
基金績效(%)	-23.17	10.90	-23.17	-24.19	-8.12	-4.05	0.49

資料來源：Lipper · 上述績效資料計算截至2020/06/30

產業及國家配置

產業配置	比重(%)
REITs	65.16
零售REITs	20.16
多元化REITs	19.65
工業REITs	14.78
辦公室REITs	4.30
住宅REITs	3.52
旅館及度假村REITs	2.75
地產開發商及運營商	29.33
現金	5.51
加總	100.0

國家配置	比重%
澳洲	18.16
中國	5.67
香港	18.80
印尼	2.36
日本	19.92
新加坡	25.09
泰國	2.19
馬來西亞	2.30
現金	5.51
加總	100.0

資料來源：瀚亞投信，上述投資比重為2020/06/30資料。

前十大持股

基金前十大持股	Bloomberg 代號	比重(%)	產業或次產業
LINK REIT	823 HK	5.11	零售REITs
NOMURA REAL ESTATE FUND	3462 JP	3.66	多元化REITs
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226 JP	3.52	住宅REITs
GLP J-REIT	3281 JP	3.50	工業REITs
GPT GROUP	GPT AU	3.49	多元化REITs
TIMES PROPERTY HOLDINGS	1233 HK	3.22	地產開發商及運營商
CIFI HOLDINGS	884 HK	2.45	地產開發商及運營商
SUN HUNG KAI PROPERTIES	16 HK	2.34	地產開發商及運營商
GROWTHPOINT PROPERTIES	GOZ AU	2.33	多元化REITs
LASALLE LOGIPORT REIT	3466 JP	2.28	工業REITs
加總		31.90	

資料來源：瀚亞投信，資料截至2020/6/30，為含配息在內的整體報酬。

內容

- i. 基金操作策略及績效檢視

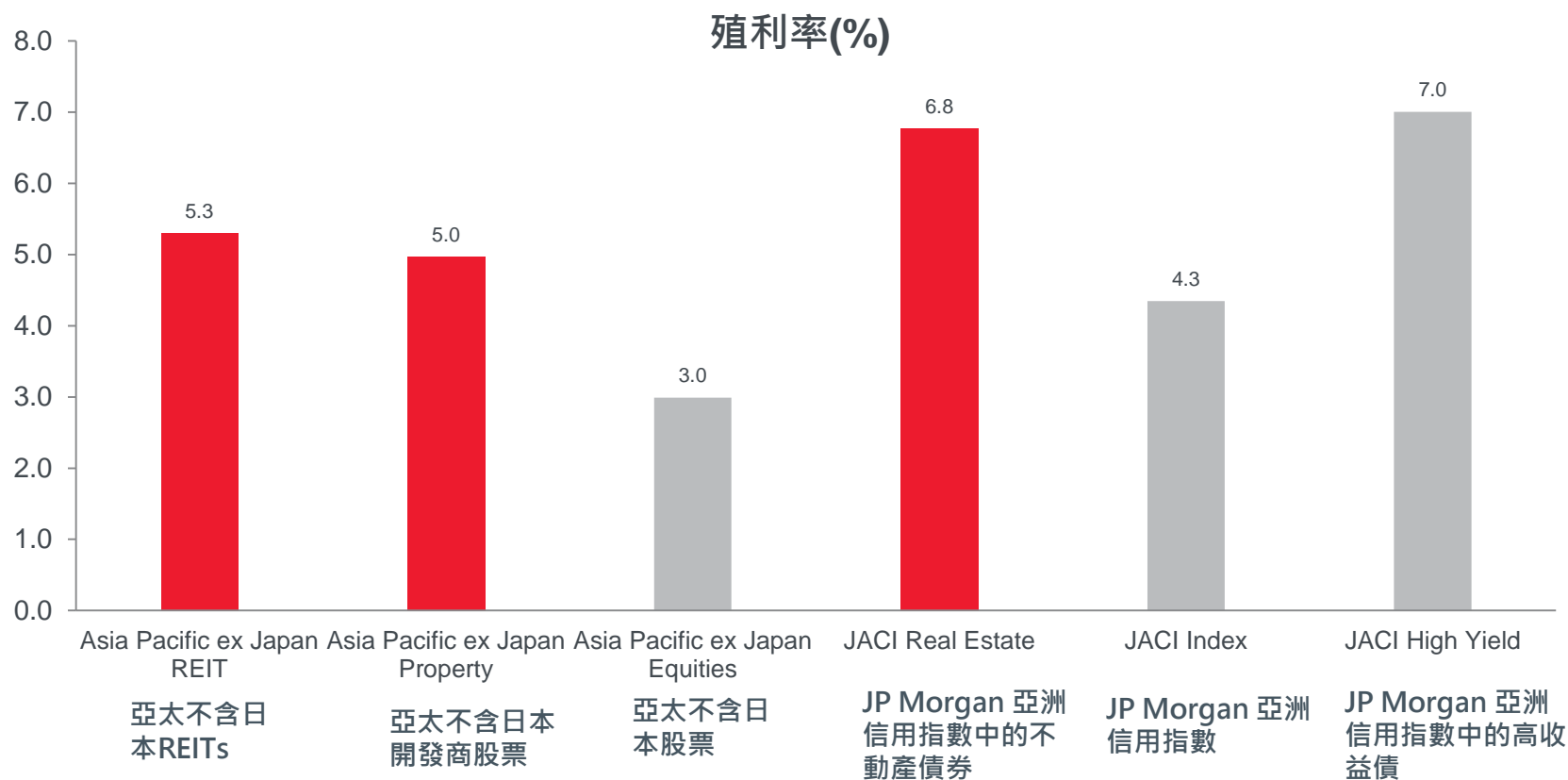
- ii. 亞太不動產市場短、中、長期展望

我們對亞太地區不動產行業仍然抱持正面看法 因為不動產行業為亞太地區的結構性增長行業

- ▶ 中國的政策預示較慢但穩健的成長，並維持對於就業的關注
- ▶ 最壞的情況已過，亞洲地區的已開發國家正逐步重啟
- ▶ 城市發展、基礎建設、政策支持、以及在許多主要市場供不應求等長期趨勢仍然持續
- ▶ 亞洲不動產投資信託和地產開發商已逐步挺過COVID-19疫情的衝擊，並較07~08年的金融海嘯後擁有更佳的財務狀況
- ▶ 在COVID-19疫情過後，辦公室以及零售商場的需求依然存在
- ▶ 亞洲不動產產業的股利率較其他孳息來源為高
- ▶ 亞洲不動產市場的評價保持在多年的低點

亞太不動產產業提供更高的收益

亞太REITs及不動產開發商的股票/債券和其他資產的比較

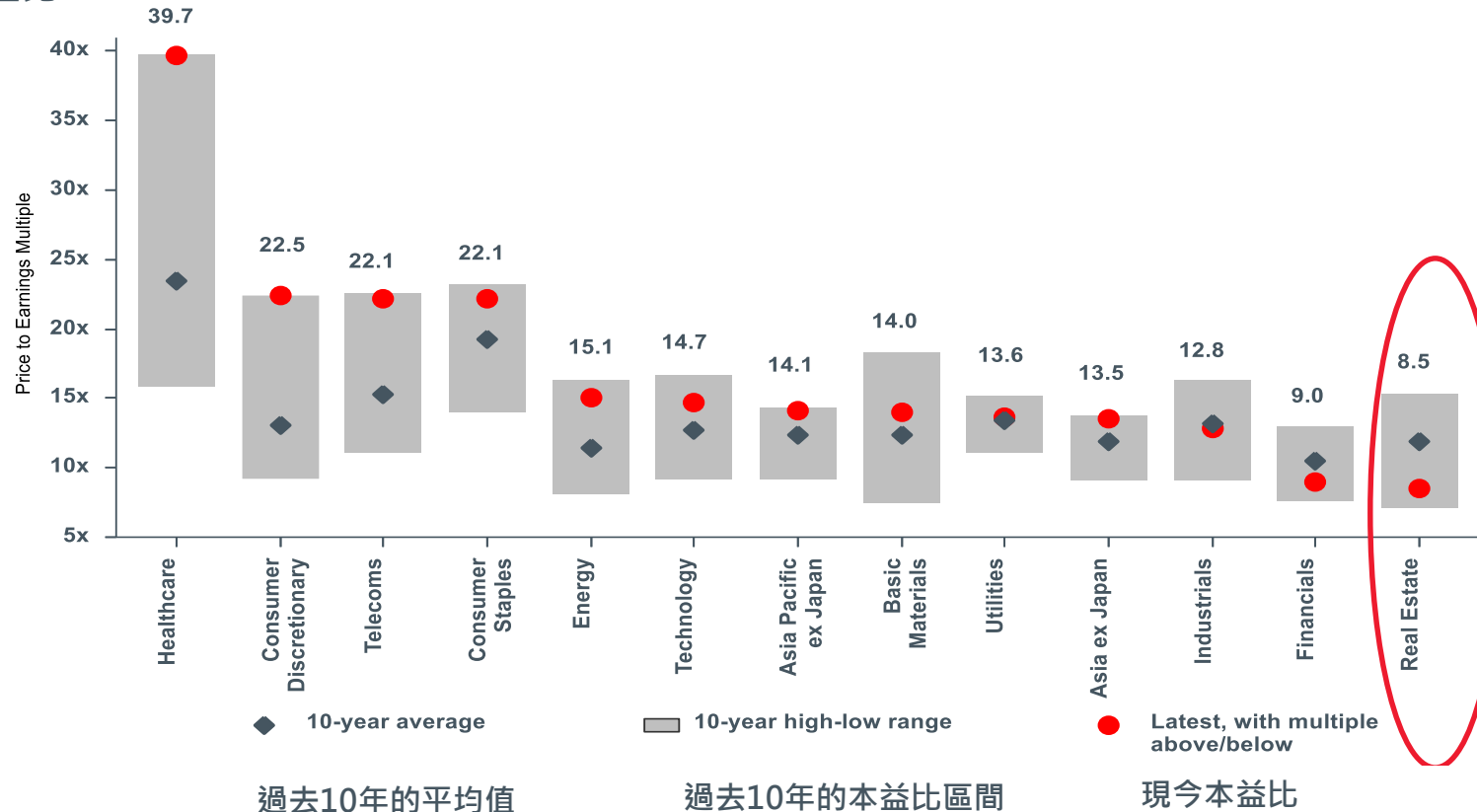


Source: Bloomberg及瀚亞投資, 資料截至2020/5/31,

亞太不動產產業的評價具吸引力

亞太不含日本的不動產行業現今評價處於多年低點

本益比



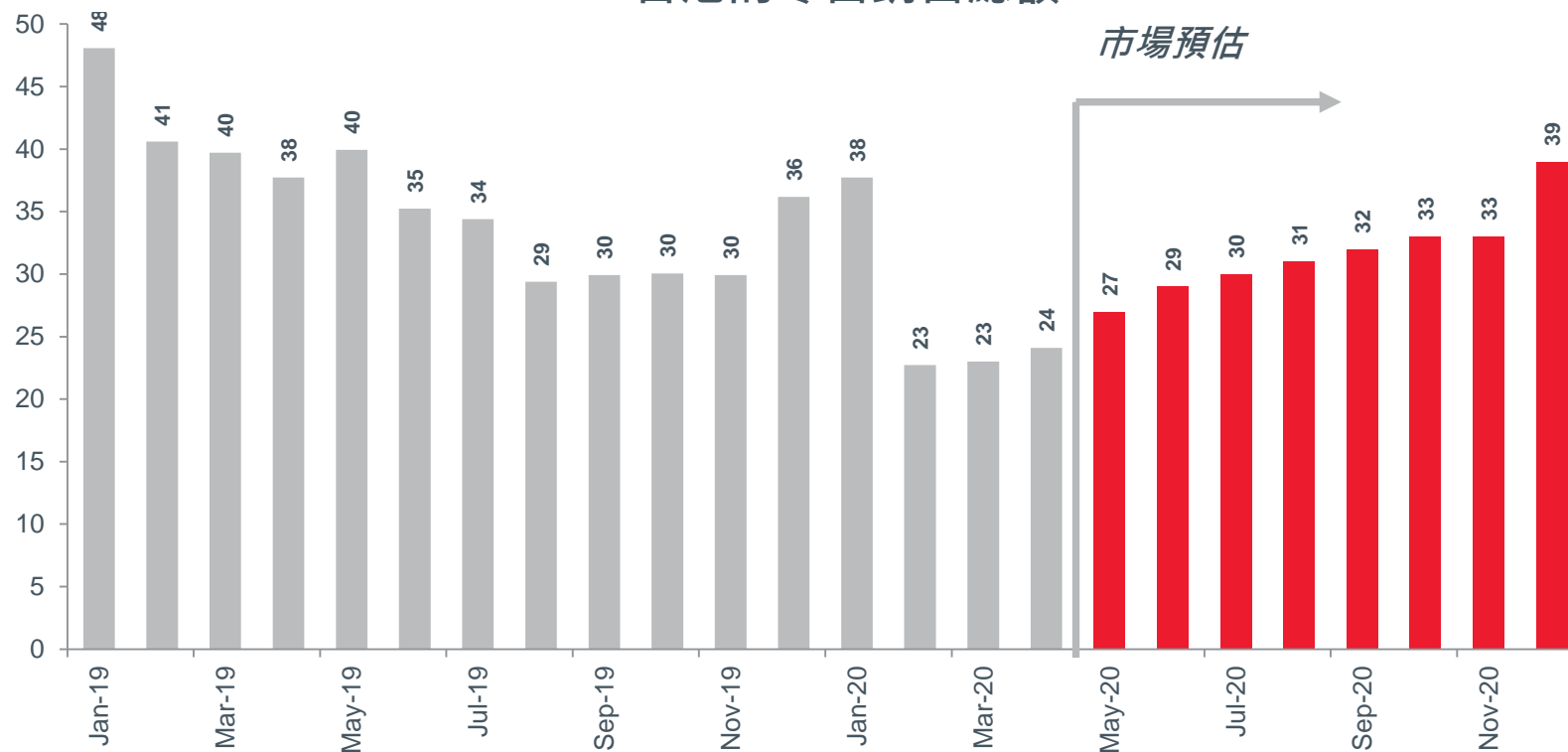
Source: Refinitiv Datastream, Bloomberg及瀚亞投資, 資料截至2020/5/31,

香港零售銷售

市場預期2020的下半將會逐步恢復

(單位: 10億港幣)

香港的零售銷售總額



Source: Census and Statistics Department (Hong Kong), Citi Research及瀚亞投資, 2020/06/10

澳洲正在重啟

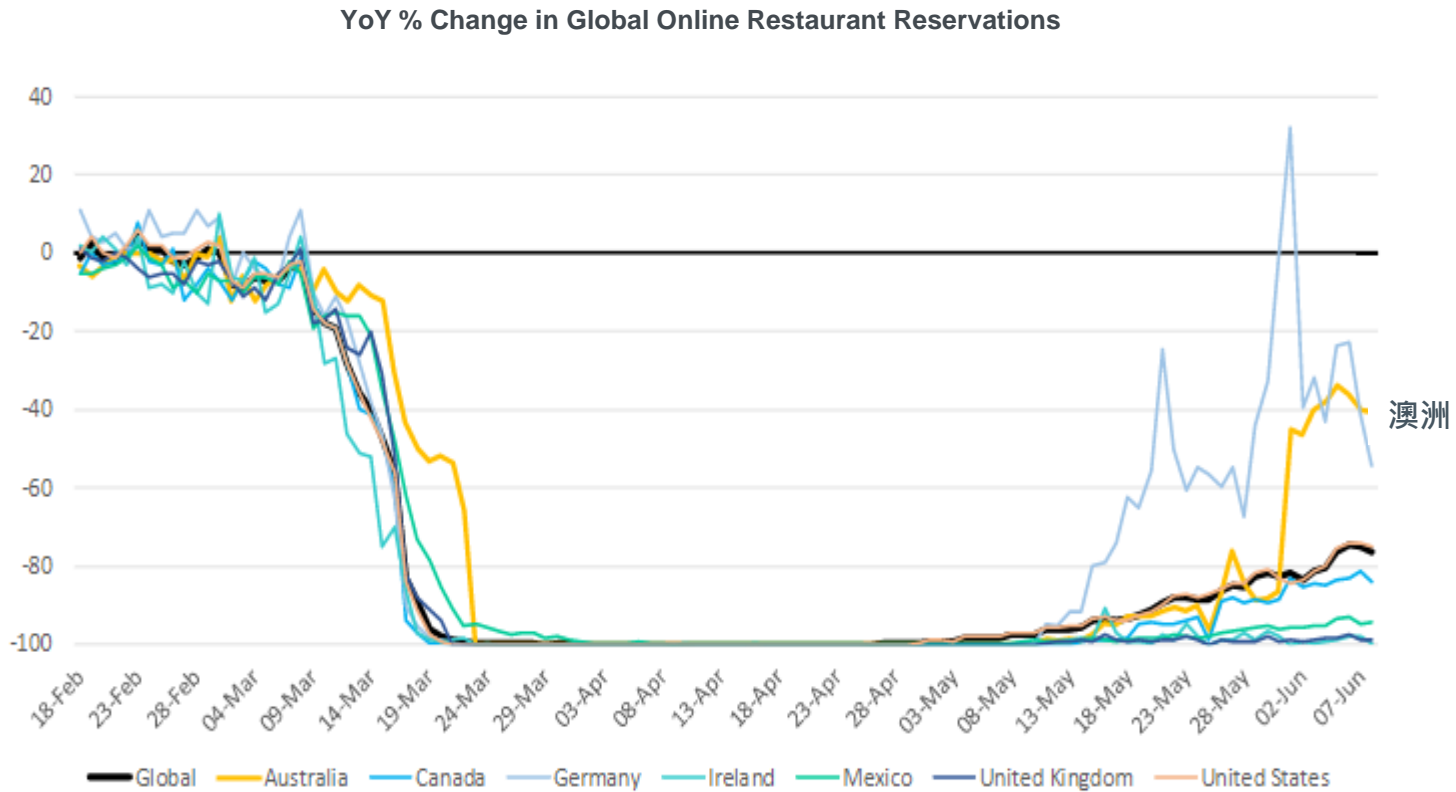
商場充滿進行「報復性消費」的人潮；而香港、南韓、泰國、日本與新加坡的商業活動亦逐步重啟



Source: The New Daily, Twitter及瀚亞投資

澳洲正在重啟

顧客透過網路預約餐廳用餐的數目已大幅增加



Source: Open Table, Citi Research及瀚亞投資, 2020/6/10

辦公室的需求會因此波COVID-19疫情而大幅衰退嗎？

部份需求可能轉化，但辦公室的重要性在亞太地區仍將持續

- ▶ 社交活動在辦公室內有廣大的功效，並且對特定領域是必需的，如醫療照護、實驗室、私人銀行、教學活動等等。科技公司最有可能利用在家工作的誘因來吸納人才
- ▶ 亞洲的多代同堂與生活空間狹小，有些地區甚至僅有薄弱的網路、低價的冷氣以及其他辦公設備
- ▶ 面對面溝通是工作文化的一部份，尤其在日本尤甚
- ▶ 在家工作因此波疫情受到全球歡迎。長期來看，維持社交距離需要更大的員工個人空間，或者更分散的座位；而部份員工因工作性質的關係可能在家工作更久
- ▶ 辦公室可能會從市中心擴散至辦公園區、衛星城市等地

DISCLAIMER

本基金經金管會核准或同意生效，惟不表示絕無風險。基金經理公司以往之經理績效不保證基金之最低投資收益；基金經理公司除盡善良管理人之注意義務外，不負責本基金之盈虧，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。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。基金經理人將儘可能分散投資風險，但無法保證完全彌平風險。

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分，可能導致原始投資金額減損。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。基金進行配息前未先扣除應負擔之相關費用。基金配息組成項目揭露於本公司網站。

有關基金應負擔之費用已揭露於基金之公開說明書或投資人須知中，投資人可至下列網址查閱：公開資訊觀測站：<http://newmops.tse.com.tw>、瀚亞證券投資信託股份有限公司：<http://www.eastspring.com.tw>或於本公司營業處所：台北市松智路1號4樓，電話：(02)8758-6699索取/查閱。瀚亞投信獨立經營管理。