



2023年06月

瀚亞亞太不動產證券化基金 (新台幣、美元)

林庭樟

研究投資處 – 海外股票部

報告大綱

1. 基金績效檢視
2. 市場看法
3. 投資策略與結論



1.

基金績效檢視



績效表現 (%, 新台幣計價)

基本面選股，擇優布局
在地資源與觀點，深刻掌握

報酬率%	今年以來	三個月	六個月	一年	兩年	三年	五年
基金績效	1.52	-3.28	8.54	-7.38	-7.40	-0.10	-4.09
同類型基金平均	1.15	-2.79	7.86	-6.26	-6.11	-0.38	-2.41

資料來源：Lipper · 資料截至2023/04/30

資料僅作說明使用，無任何推薦投資標的之意圖，市場有潛在風險，過去績效不代表未來之績效表現。

基金區域配置及漲跌幅

產業配置	比重(%)	表現(% YTD)
新加坡	29.1	0.42
香港	18.2	1.19
中國	4.0	-1.31
菲律賓	1.5	-1.29
印尼	1.0	3.48
日本	13.2	3.90
澳洲	28.3	5.21
現金	4.6	0
加總	100	2.23

資料來源：Lipper · 資料截至2023/04/30

資料僅作說明使用，無任何推薦投資標的之意圖，市場有潛在風險，過去績效不代表未來之績效表現。

基金前十大持股

瀚亞中國A股基金前十大持股	比重(%)	區域
LINT REIT	9.9	香港
GOODMAN GROUP	7.7	澳洲
MIRVAC GROUP	5.8	澳洲
CAPITALAND INTEGRATED COMMERCIAL TRUST	5.0	新加坡
STOCKLAND	3.2	澳洲
CAPLAND ASCENDAS REIT	3.2	新加坡
CHINA RESOURCES LAND LTD	3.1	中國
MAPLETREE PAN ASIA COMMERCIAL TRUSTS	2.9	新加坡
ESR-REIT	2.9	新加坡
LASALLE LOGIPOINT REIT	2.9	日本
46.60%		

資料來源：Lipper，資料截至2023/04/30

資料僅作說明使用，無任何推薦投資標的之意圖，市場有潛在風險，過去績效不代表未來之績效表現。

2.

市場看法

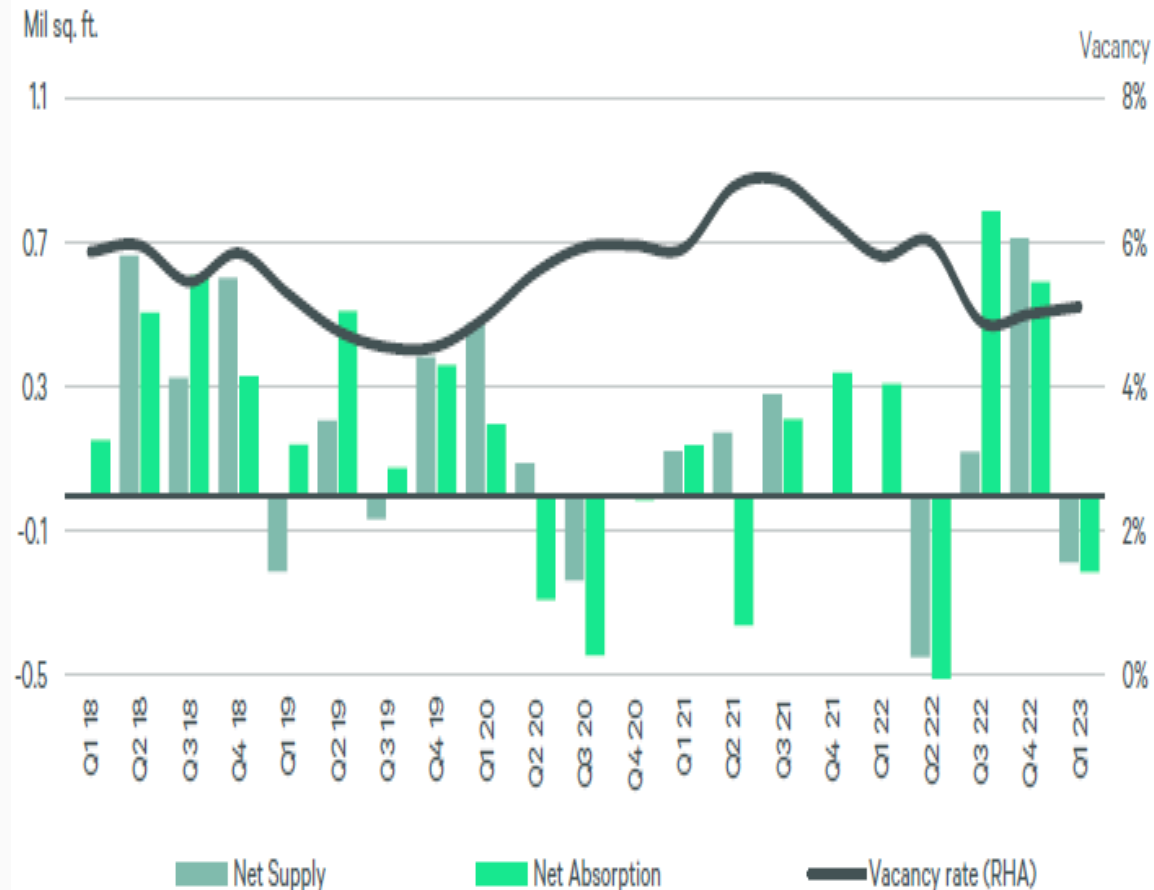




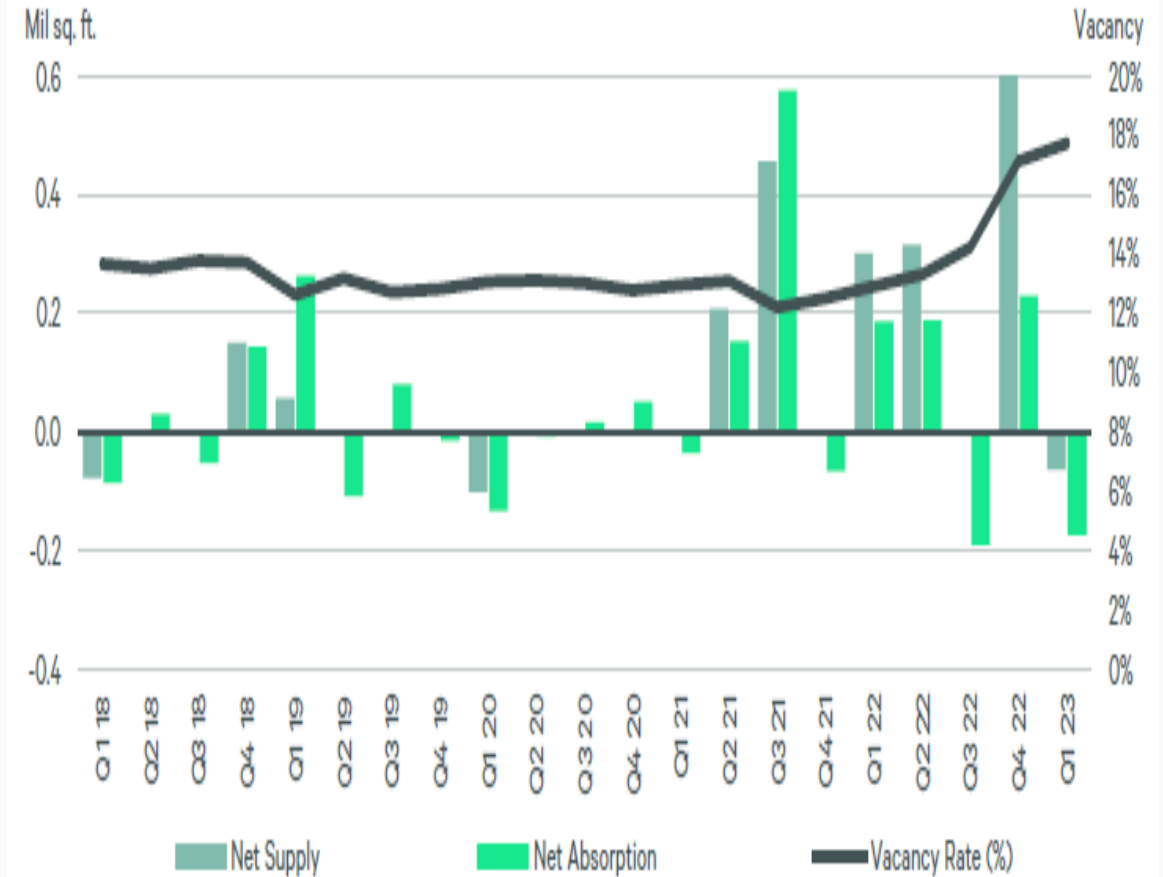
各市場展望 – 新加坡(辦公室與商業園區)

佔需求約8成的科技相關公司仍相對比較低迷，其他產業如快消費逐漸復甦

辦公室供給與需求



商業園區供給與需求

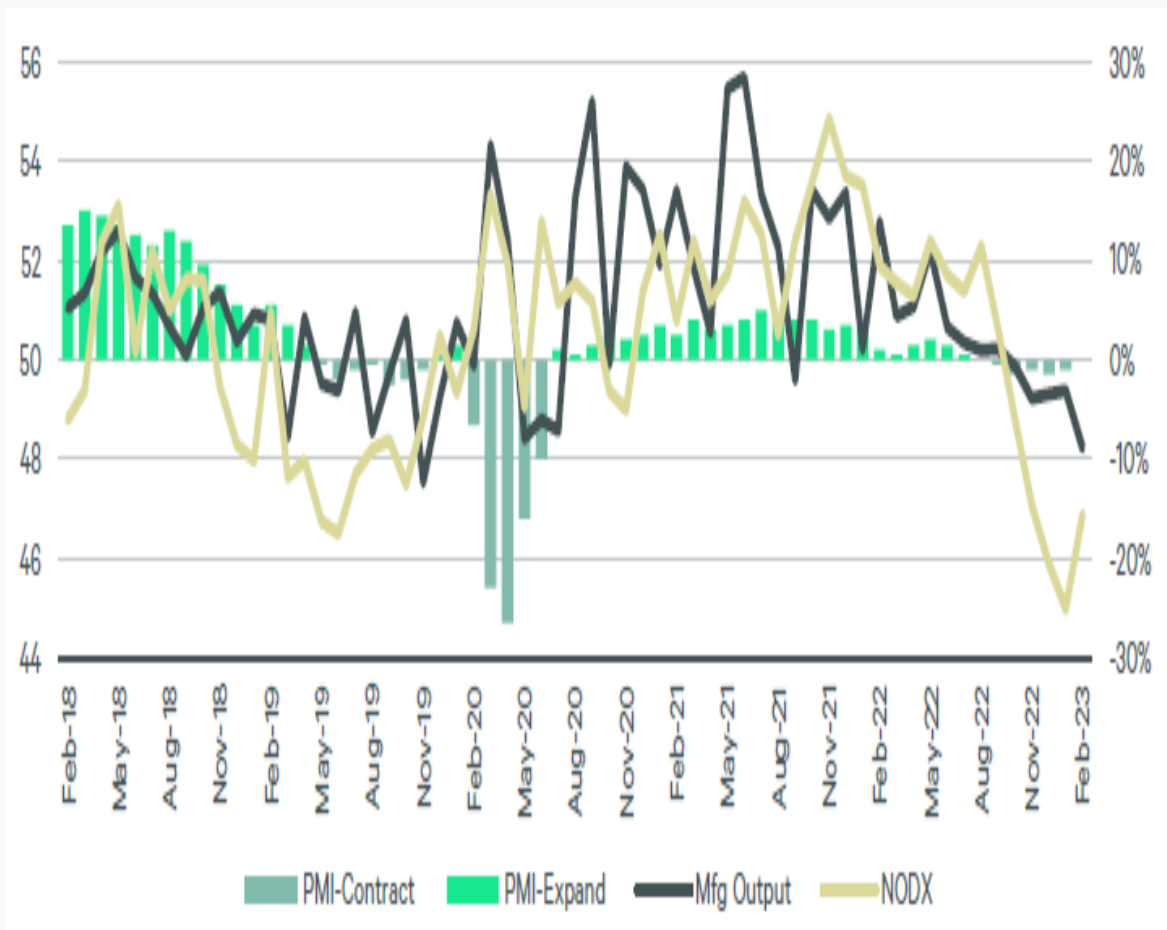




各市場展望 – 新加坡(工業與住宅)

工業受全球性經濟影響而持續低檔徘徊; 私人住宅價量往上推升

製造業指數仍因全球經濟低迷而疲軟



私人住宅單元穩定增長

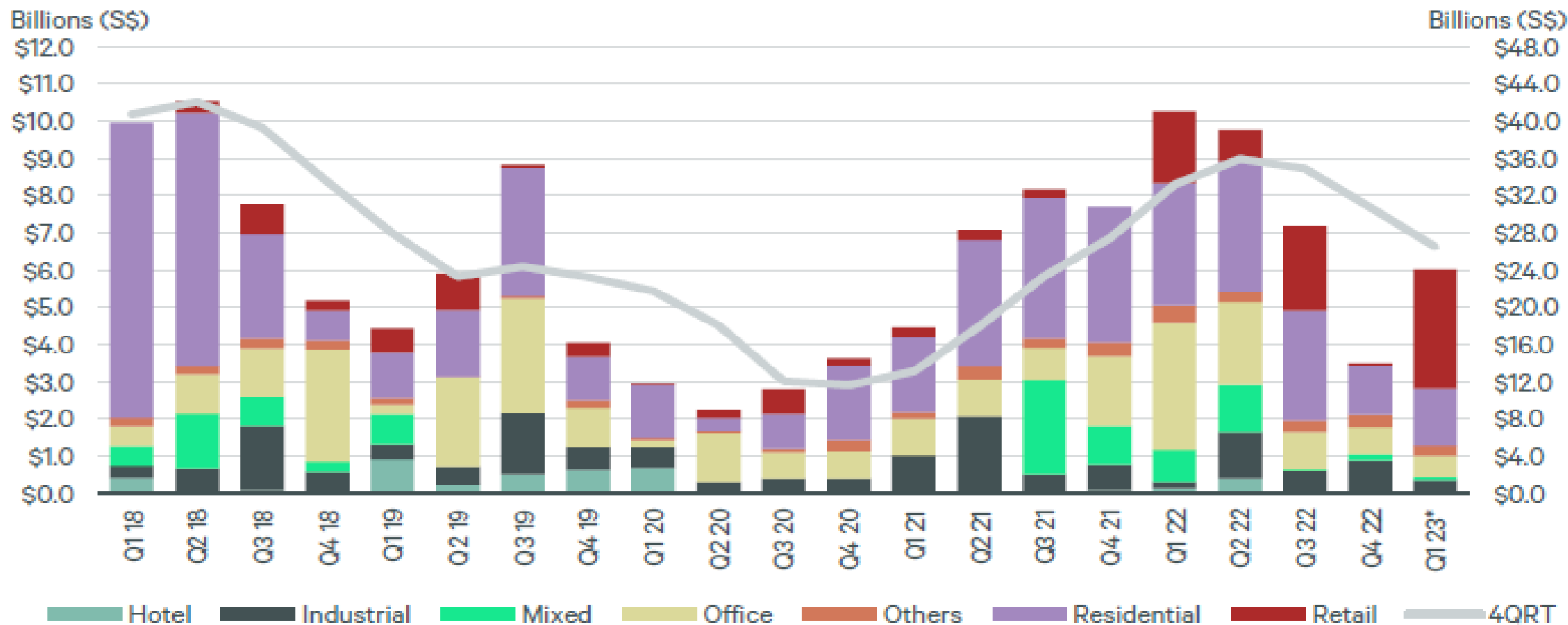




新加坡實質資產投資與買賣 – 預期在2023H2將可進一步看到改善

隨全球景氣逐漸明朗及升息暫停，資本投資應該將逐漸恢復常態

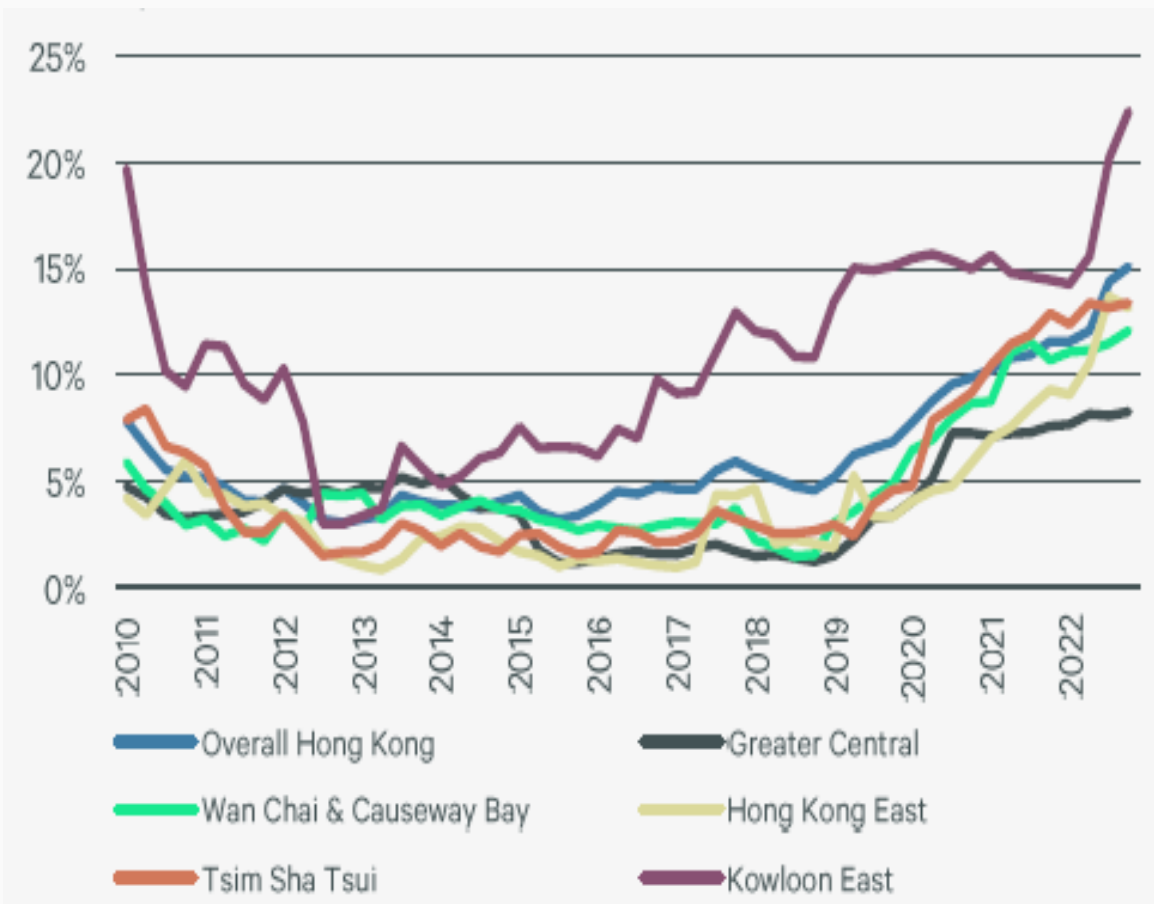
各分類別不動產所有交易金額總攬



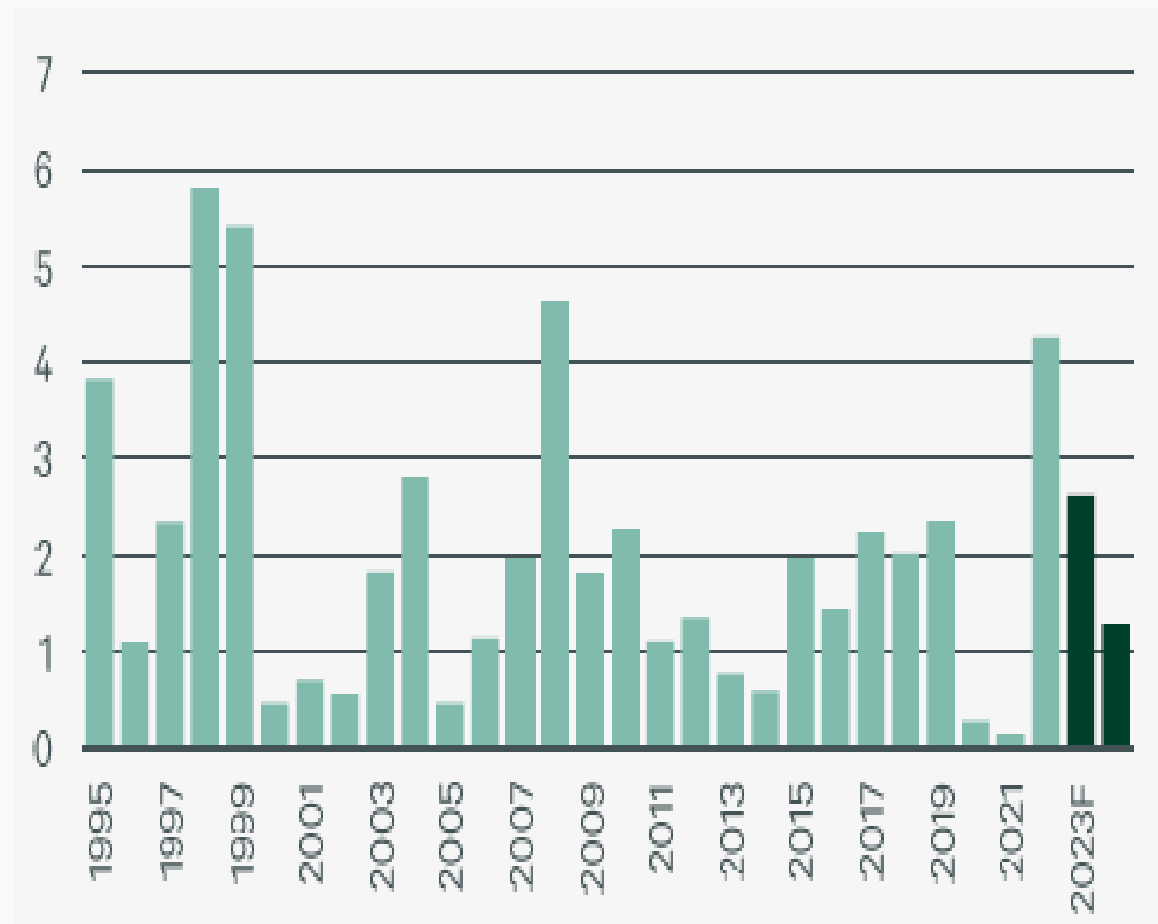
各市場展望 - 香港(辦公室)

疫情與政局使得空置率達到新高，但2023之後將隨經濟穩定供給減少而提升租用率

空置率達到歷史新高



2023 A級辦公室供給減少



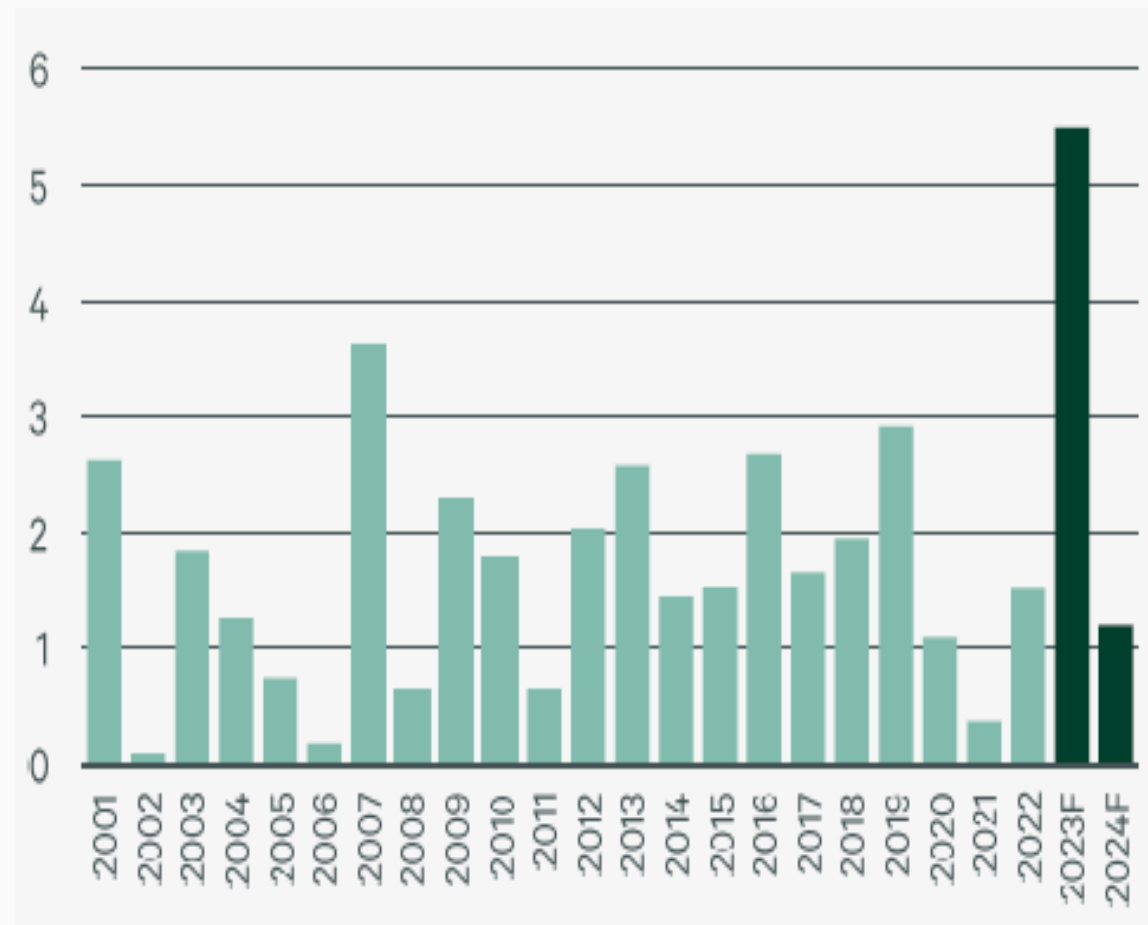
各市場展望 - 香港(商場)

零售商場面積需求與租金預期將因觀光客回流而觸底反彈

街面店租金走勢



零售商場總面積供給狀況

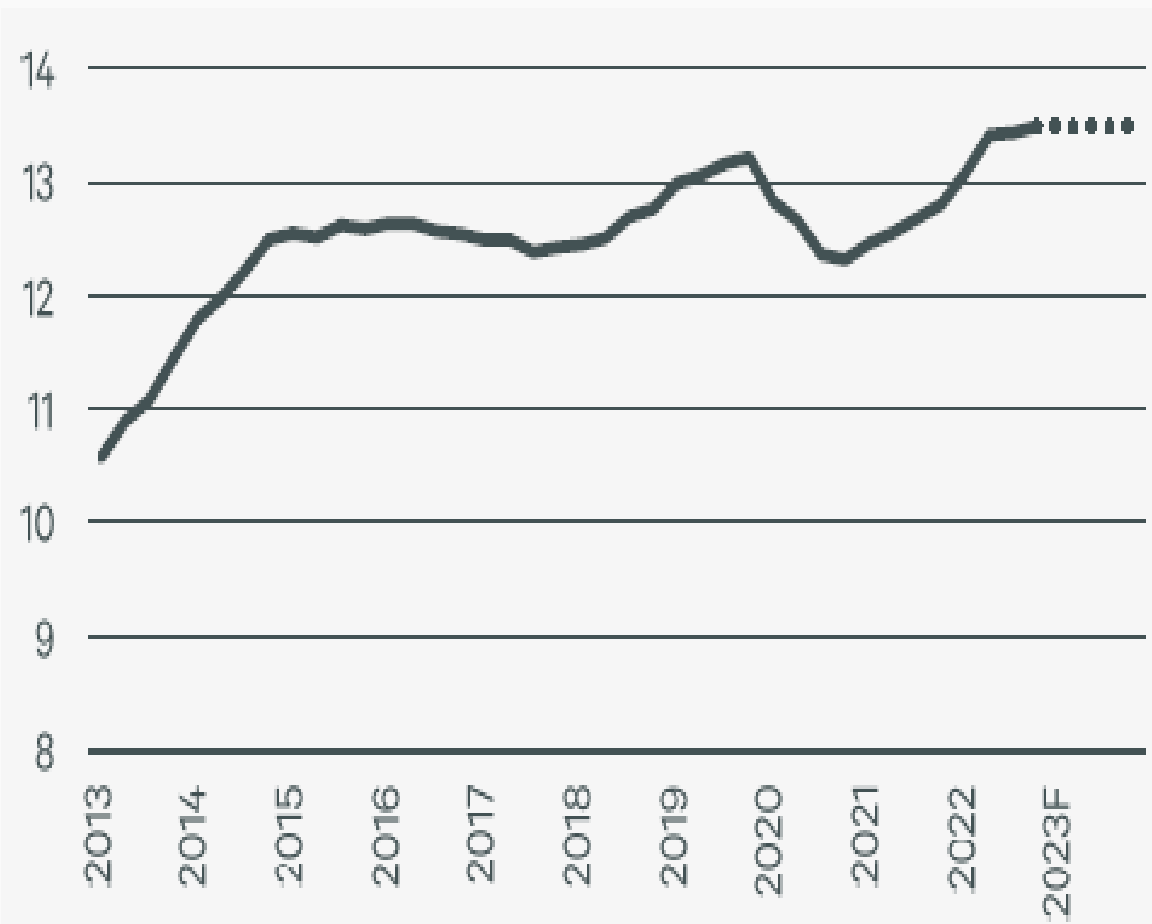




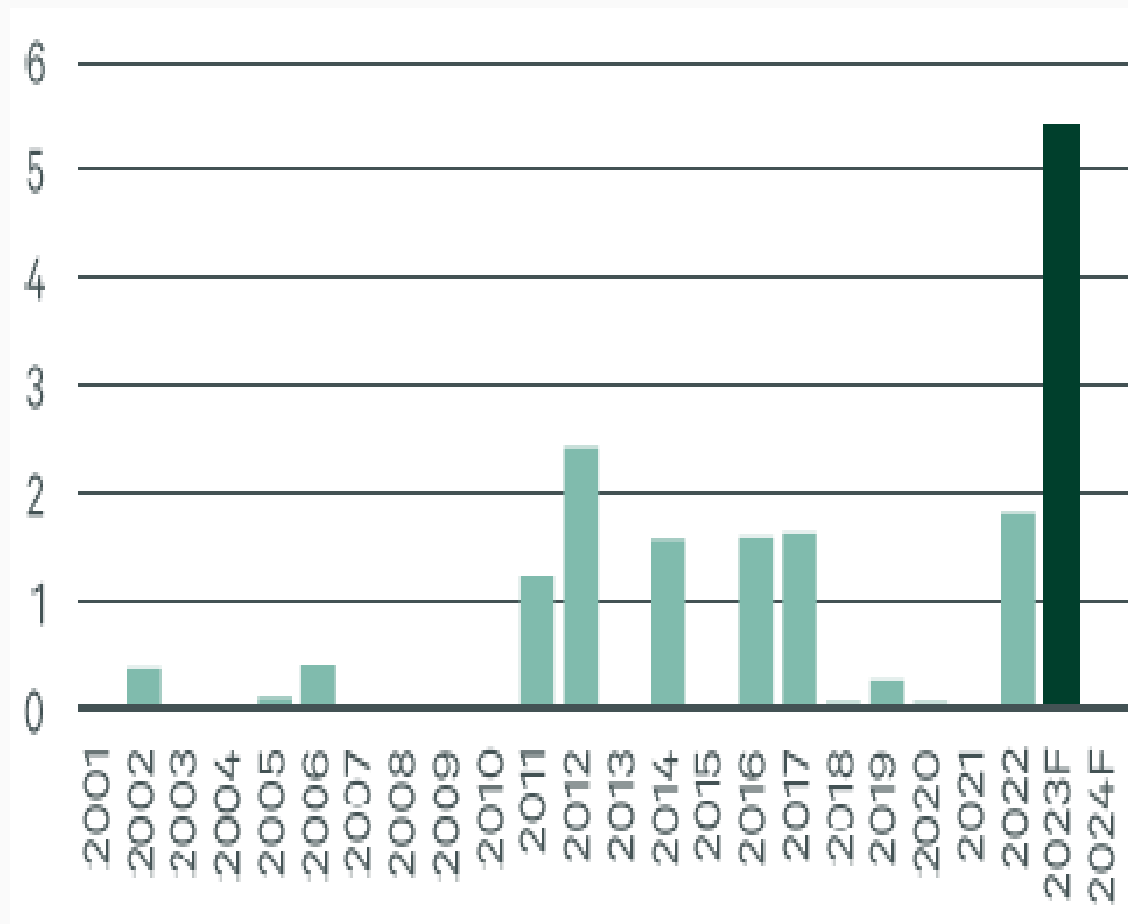
各市場展望 - 香港(工業與運輸倉儲)

貿易與運輸需求維持穩定，對工業及倉儲價量起支撐作用

工業倉儲單位租金趨勢



倉儲供給量

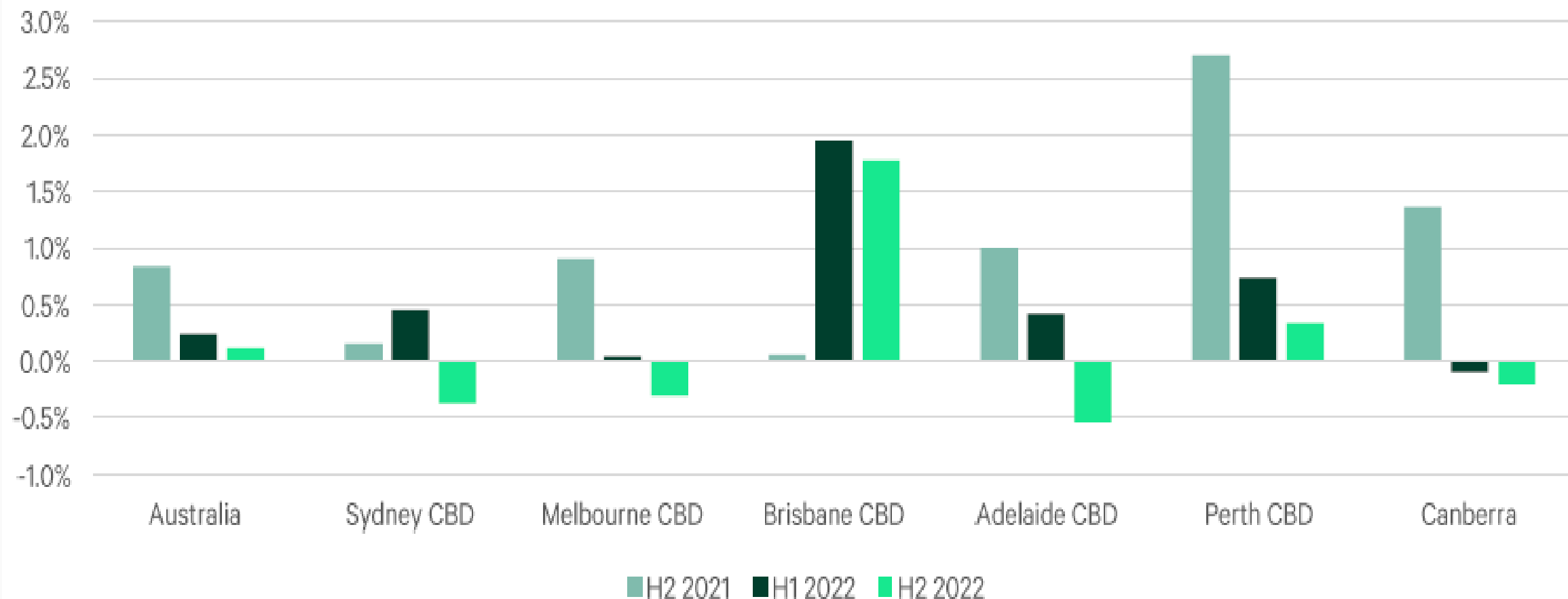




澳洲 – 整體需求放緩，但不同類別資產表現分化

整體房地產物件吸納量相對平緩

各市場淨吸納量





澳洲 – 整體需求放緩，但不同類別資產表現分化

整體空置率在2022H2達到13.3%，視經濟走勢來消化偏高的空置率

澳洲各市場空置率





市場回顧與前瞻

亞太地區房地產信託 (REIT) 展現基本強度

最壞的狀況已經過去

	Comments
2020	Covid-19, 封城 居家工作, 線上購物, 政府扶助, 股利停發
2021	疫苗、復甦、重新開放、被壓抑的需求、重返工作崗位、海外旅行回歸、資本回報率提高、長期利率上升、delta 和現在的 omicron 變體
2022	<ul style="list-style-type: none"> 回覆常態 (SG): <ul style="list-style-type: none"> 對辦公空間的需求強於預期、零售業復甦、海外旅遊和對工業空間的需求增加 利率上升使增值收購和併購變得更加困難 逐漸開放 (HK): <ul style="list-style-type: none"> 放寬 COVID 措施, 向中國開放/旅行泡沫.
我們的觀點	<ul style="list-style-type: none"> 市場正在努力應對更高的利率和滯脹風險帶來的經濟不確定性 市場將持續尋找REIT商品來對沖潛在的通膨風險

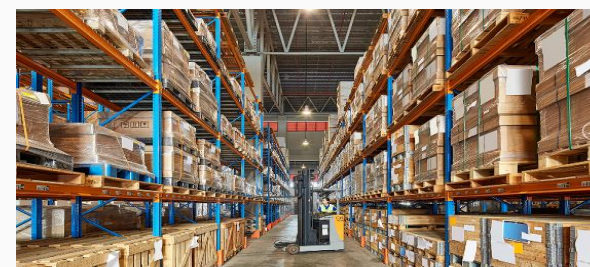
緩慢開放...



中國去槓桿化...



...工業維持基本運行基礎

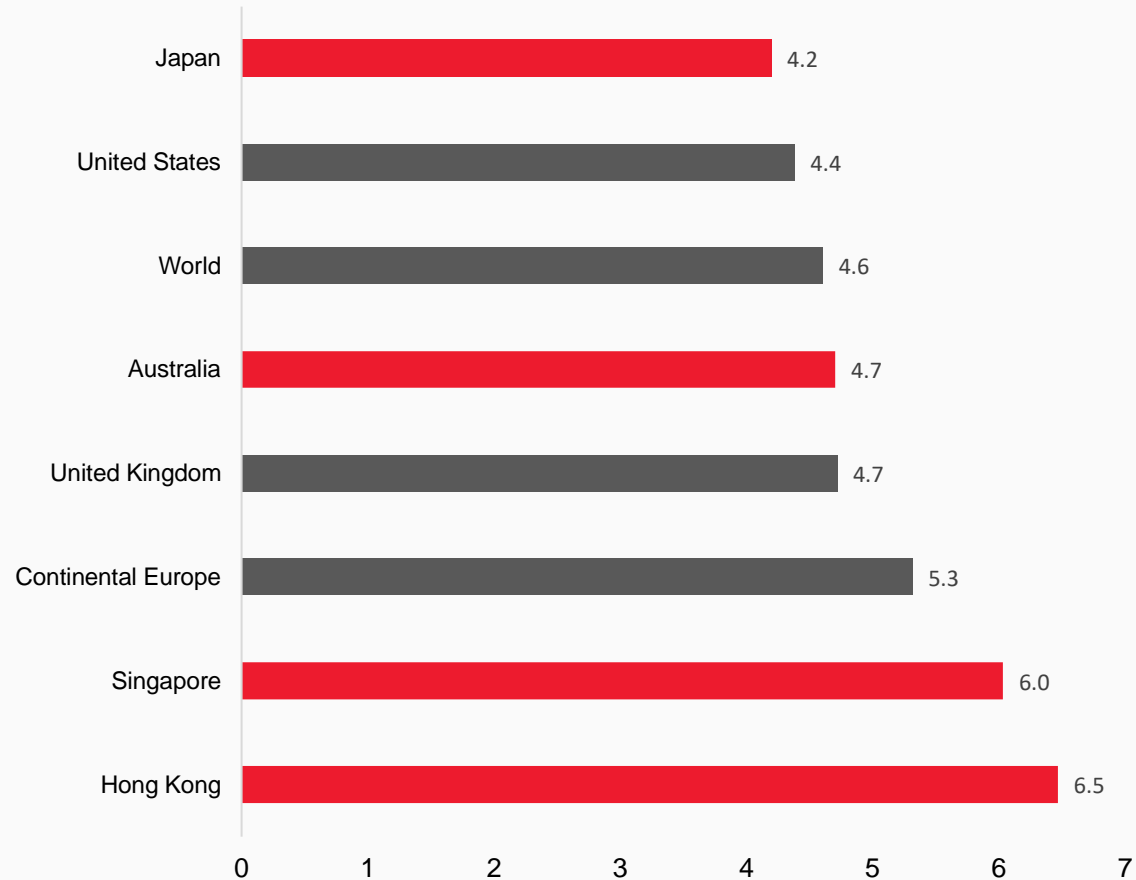




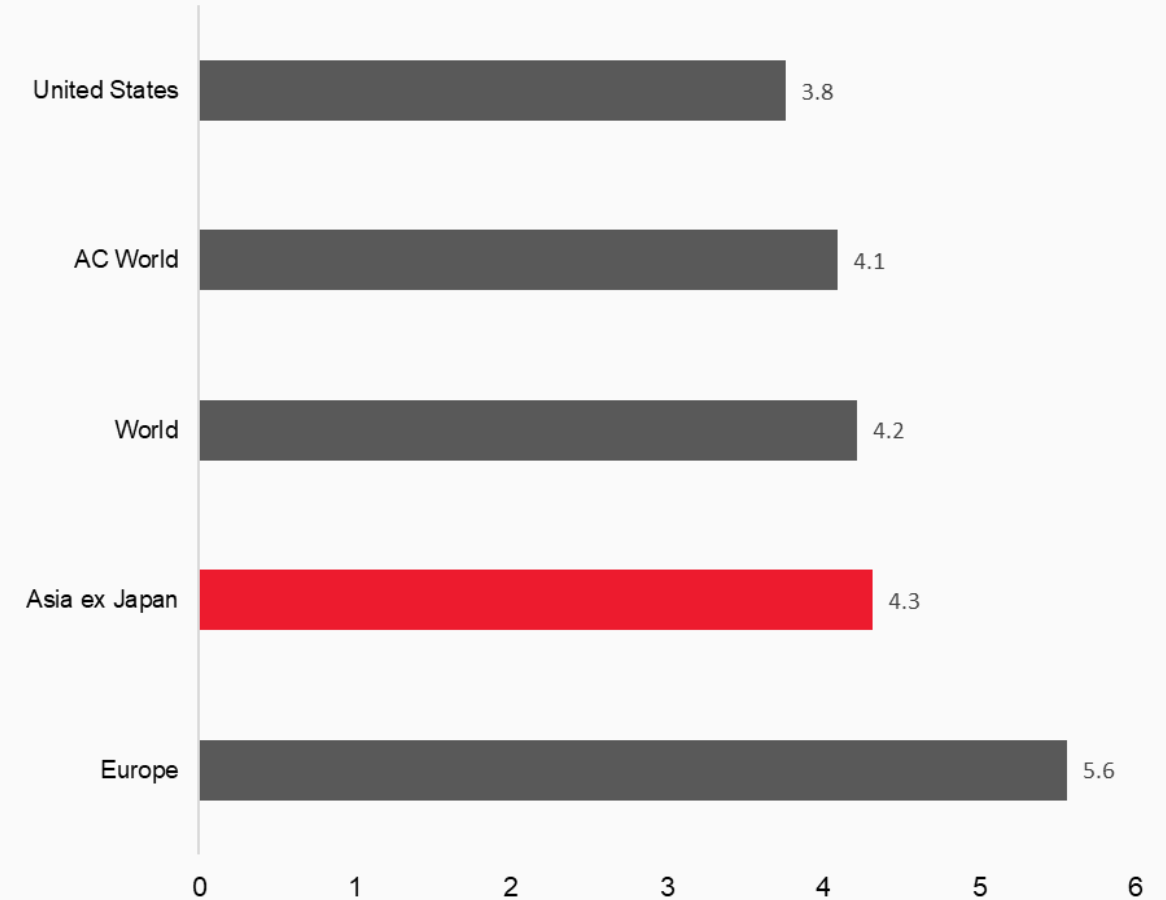
亞太地區REIT提供較高的回報率

亞太地區房地產基本面需求維持價格穩定

REIT指數股利回報率 (%)



REIT指數股利回報率 (%)



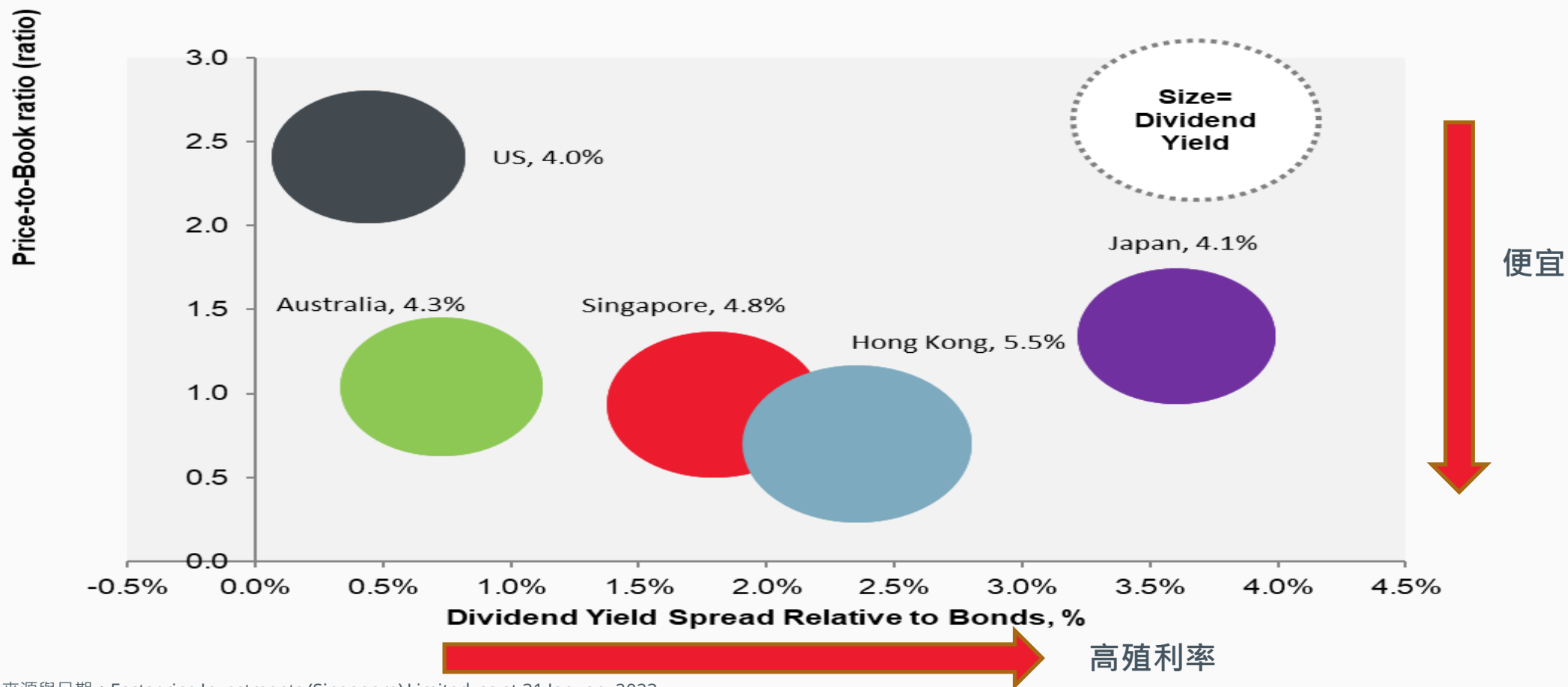


亞太地區REIT評價偏低具吸引力

香港與新加坡REIT具備較便宜的評價及較高的殖利率

各區域REITs 評價與殖利率比較

HK and SG REITs Offer Value with Attractive Dividend Yields

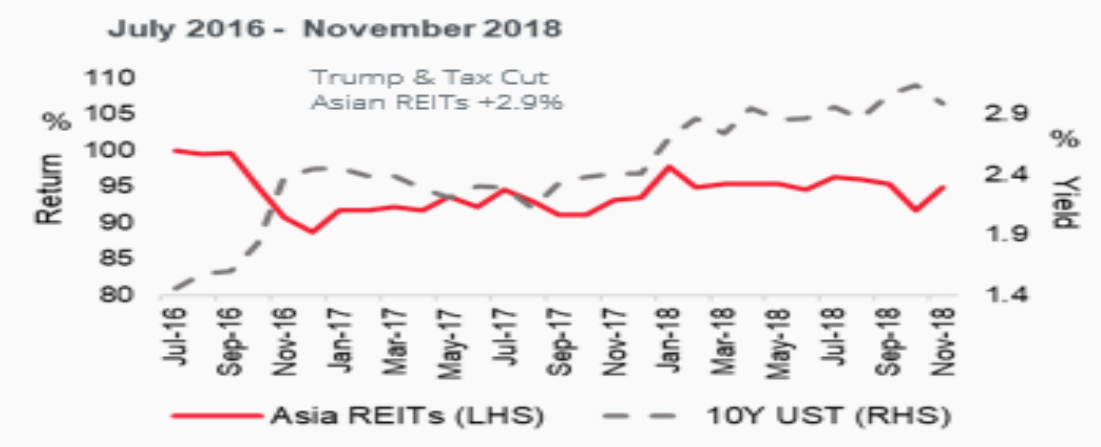
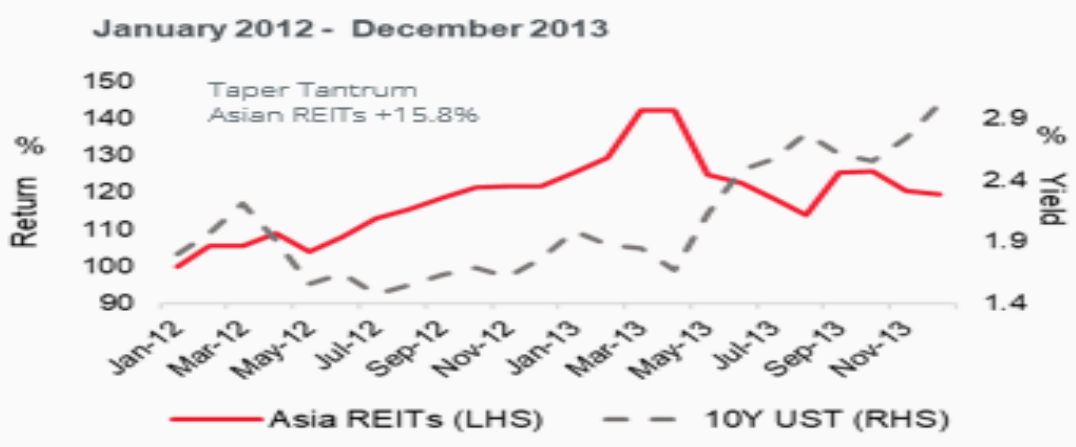
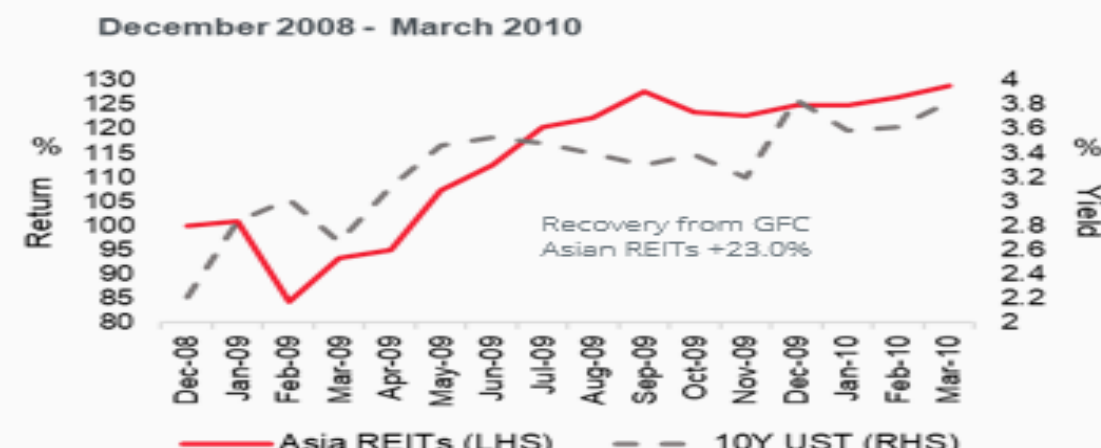
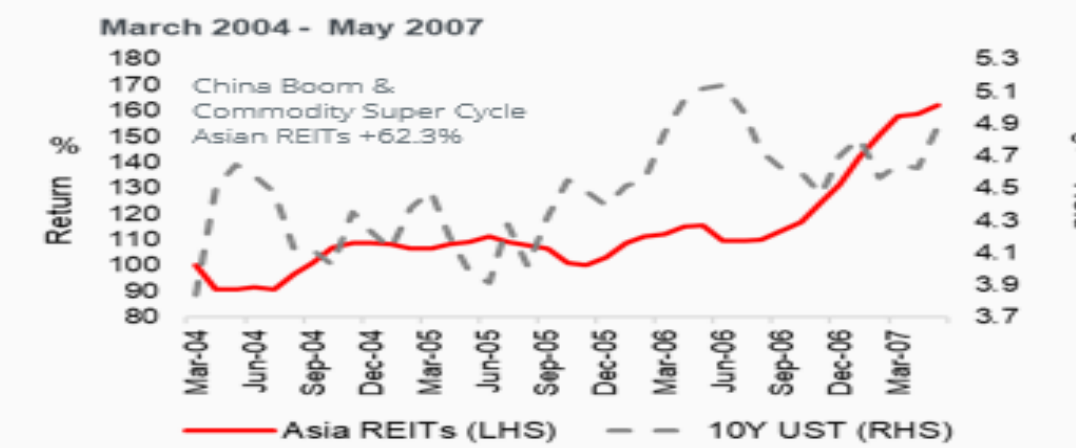




升息環境中亞太REITs表現優異

相較其餘資產REITs於升息環境表現突出

在幾次升息循環中亞太REITs相對表現優異

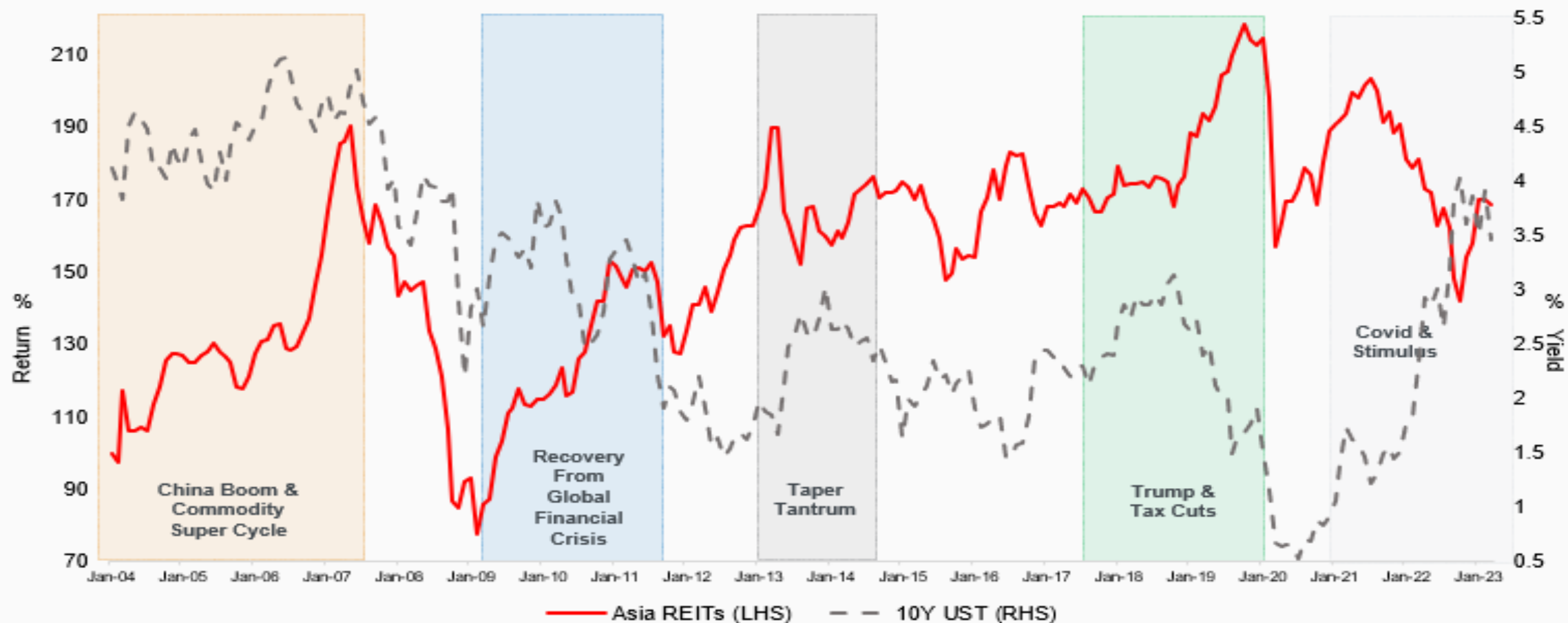




亞太REITs相對美國財政利率整體關聯性不高

相較其餘資產REITs於升息環境表現突出

2004/01 - 2023/03 其間亞太REITs對應美國10年債利率走勢



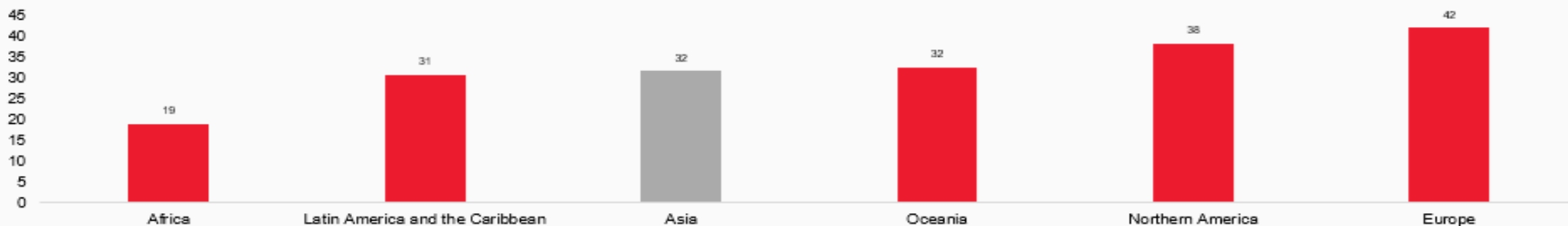


長期趨勢：亞太市場具備穩定驅動力

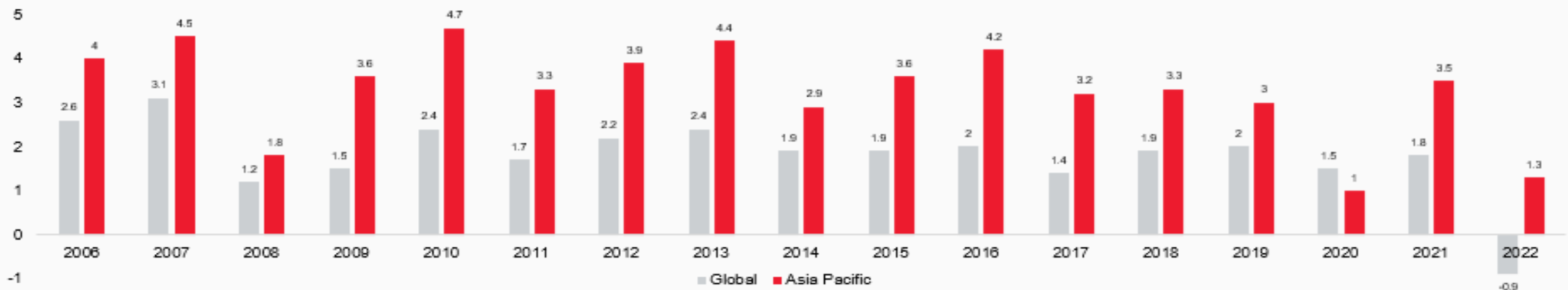
亞太地區具備持續增加的中產階級人口及正向人口結構趨勢

人口結構與薪資成長對REITs產品有重要影響

Median Age of Population



Annual Average Real Wage Growth (%)

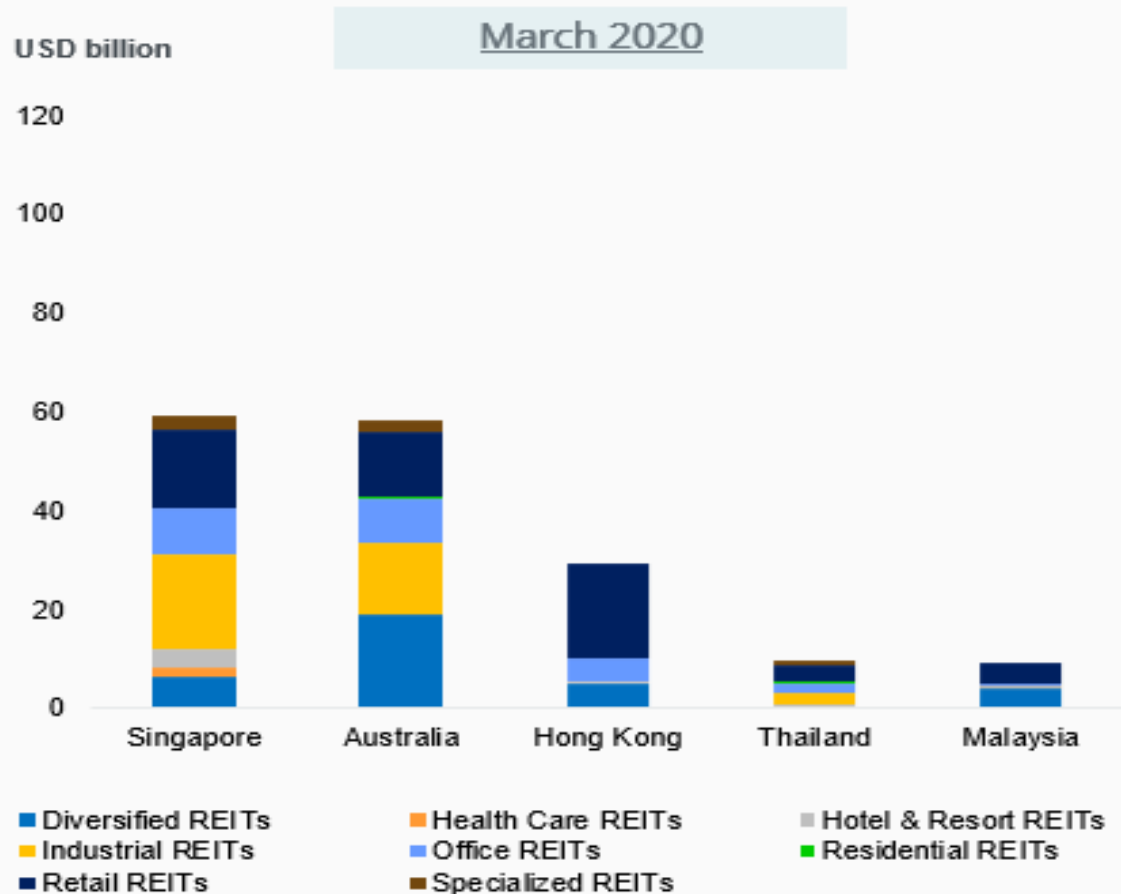




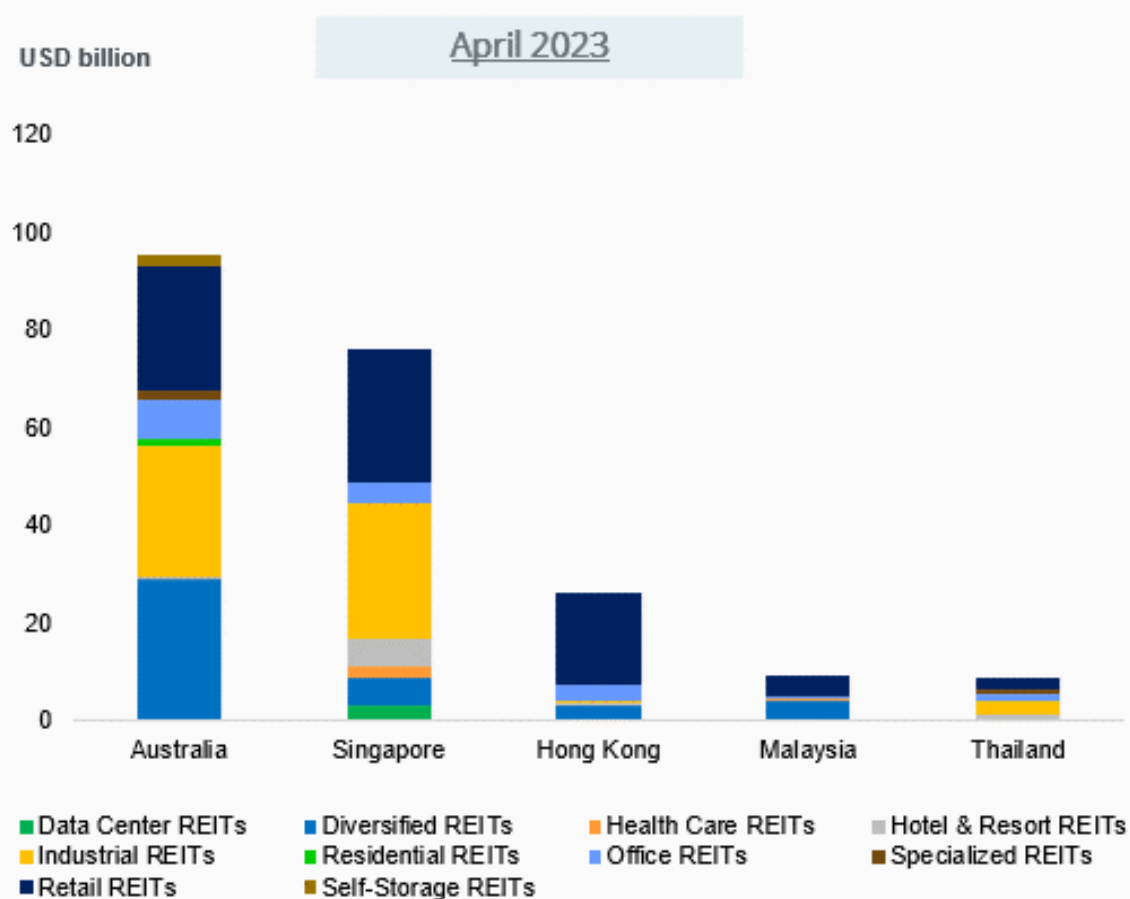
亞太房地產投資中，區域發展有明顯變化

澳洲與新加坡在整體是重要性中持續提升

2020年3月時REITs投資市場區域別



2023年4月時REITs投資市場區域別



3.

投資策略與結論



投資展望總結

- ▶ 個別區域經濟上在不同的產業間有不同的發展與預期：
 - ✓ 新加坡：預計零售市場將保持強勁，主要和郊區購物中心的租金都將上調；實質資產交易投資將逐漸熱絡。
 - ✓ 香港：中國重新開放復甦、重返辦公室、消費和工業活動趨勢將對香港市場起支撐作用。
 - ✓ 澳洲：看好澳大利亞的部分零售和工業房地產投資信託基金。雖然住宅和寫字樓市場的基本面都已觸底，但我們尚未看到明顯的拐點。
- ▶ 總體上，升息逐漸走向尾聲，通膨也逐漸趨緩，房地產證券化投資特別是亞太地區，將因資金成本降低及投資報酬溢價而持續受投資者青睞。



警語

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，此外，匯率走勢亦可能影響所投資之海外資產而使資產價值變動。另，內容如涉新興市場之部分，因其波動性與風險程度可能較高，且其政治與經濟情勢穩定度亦可能低於已開發國家，而使資產價值受不同程度影響，本基金投資風險請詳閱基金公開說明書。本基金主要投資於中國及在中國營運但於其他市場(如：香港)上市之有價證券，投資人須留意中國市場特定政治、經濟與市場等投資風險。

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