

全球房地產

季度回顧及展望

截至2016年9月

- 首域全球房地產基金投資於由房地產投資信託或在全球各地擁有、發展或管理實質物業的企業所發行的證券。
- 本基金投資於新興市場股票涉及的風險，可能高於投資於已發展市場的風險，包括價格急劇波動、流動性風險及貨幣風險。由於本基金投資於與房地產相關的證券，相關物業的營運和管理，以及經濟環境的轉變，或會影響本基金的價值。投資於單一行業的股票可能高於投資於多個行業的波幅。投資者有可能損失所有的投資。
- 閣下不應單憑本文件作出投資決定。除非推介本基金的中介機構認為該投資適合您，並已詳細解釋它如何符合您的投資目標，否則閣下不應作出相關投資決定。

摘要

- 全球房地產證券在9月份季度繼續揚升。富時EPRA/NAREIT全球已發展市場指數(美元)升1.5%。
- 展望未來兩年，我們仍然認為其股份可錄得高於平均的盈利增長，而近期股價回落正展現買入良機。
- 我們依然非常著重所需的房地產回報，以及投資資本的保存與增長。

市場透視

全球房地產證券在9月份季度繼續揚升。富時EPRA/NAREIT全球已發展市場指數(美元)升1.5%。

處於優越地段的住宅項目在月內銷售強勁，帶動香港房地產證券繼續從2月的低位回升；近期交易反映辦公室物業資產需求殷切。

月內，本歸屬金融業的房地產投資信託成為全球行業分類標準(GICS)的獨立行業。

投資策略表現

投資策略價值在季內升1.8%，較指標指數高30個基點。自年初至今為投資者帶來4.4%的回報。¹

利好相對表現的動力包括對香港房地產發展商新鴻基地產，以及新加坡上市公司香港置地持偏高比重。香港置地的資產涵蓋大量香港優質辦公室物業。兩家公司均受惠於每股賬面值較高、空置率持續偏低及香港中區甲級辦公室租金持續增長。

英國零售房地產投資信託Hammerson受惠於英國低息環境、公司基本因素穩健及其優質零售物業資產組合的需求，因而從超賣水平回升，為投資策略相對表現帶來正面貢獻。該公司在南非證券交易所上市，刺激其股份交投大幅上升。

利淡相對表現的持倉包括美國數據貯存公司Equinix。該公司於持續表現出色後回落。

投資策略活動

基金在數據中心業估值普遍回落期間新購入CyrusOne，促使美國數據中心持倉增加。業界展現多股強勁的長期增長趨勢，包括雲端運算增長；以及互聯網和流動運算日益普及，推動大型專門數據中心營運商的服務需求。

在自助貯存行業動力放緩和部份市場供應量增加，導致年初至今表現大為遜色後，基金投資於美國第三大自助貯存房地產投資信託Cubesmart。該公司在紐約市擁有大量業務，而且相對獨立於多個供應量增加的市場。雖然Cubesmart的收益增長可能於2017年放緩，但展望未來兩年，我們仍然認為其股份可錄得高於平均的盈利增長，而近期股價回落正展現買入良機。

日本方面，投資策略沽售Kenedix Residential Investment Corp和Kenedix Retail REIT的倉盤。投資策略對當地的投資主要透過Mitsui Fudosan和Mitsubishi Estate，聚焦於優質高東京核心辦公室大樓。

市場展望和投資策略定位

由於央行的擴張性政策持續蓋過基本因素，故房地產證券價格仍與偏高的私人房地產市值相符。我們依然非常著重所需的房地產回報，以及投資資本的保存與增長。

美國房地產投資信託估值仍接近歷史高位，而出租率和租金水平亦接近最高水平。由於出現新供應和實質國內生產總值增長放緩，大部份房地產業的基本因素正在減慢。然而，目前國內生產總值增長緩慢和低息環境仍對美國房地產投資信託非常有利，主要源於其股息率吸引，而且年內的盈利增長前景相對穩健。

英國方面，與脫歐相關的不明朗因素可能影響倫敦辦公室租金。然而，我們認為股價已反映有關因素。投資組合的英國持倉主要集中在零售、多元化和住宅(學生宿舍)附屬行業的優質房地產投資信託。

我們較關注歐洲大陸市場，因為央行的寬鬆政策尚未促使經濟增長率產生預期效果，而且區內政局可能惡化。投資策略的歐洲投資集中於零售業。

¹ 基金年度表現：0.2% (2015年)；16.7% (自基金成立日2014年1月17日至2014年12月31日)。

投資策略的日本持倉涵蓋大型房地產發展商（在蓬勃的東京辦公室市場擁有業務）及小型日本房地產投資信託（投資理據吸引）。投資策略繼續持有新加坡零售房地產投資信託，因為其估值相對可觀，而且能締造具防守特質的經常性現金流。

免責聲明

本文件所載只屬一般性資料，並不包括亦不構成投資或投資產品建議。有關資料來自首域投資（「首域」）認為可靠的來源，而且在發表本文件時為準確的資料，首域並無就有關資料的中肯、準確、完整或正確作出明確或隱含的聲明或保證。首域、其任何聯營公司、任何董事、主管人員或僱員概不就任何因使用本文件而直接或間接引致的損失承擔任何責任。

本文件僅供一般參考，並不可視為提供全面的資料或特別建議。本文件所述意見為發件人在發表報告時的觀點，並可隨時予以修訂。本文件並非銷售文件，且不构成投資建議。未取得具體的專業意見前，任何人士不應依賴本文內容，及／或有關資料所載的任何事宜為行事基礎。

未經首域投資預先同意，不得複製或傳閱本文件的全部或部分資料。本文件只可於符合相關司法管轄區的適用法例下使用及／或收取。

本文對具體證券的提述（如有）僅供說明用途，不應視成建議買賣有關證券。本文提述的所有證券可能或可能不會在某時期成為基金組合的部份持倉，而持倉可能作出變動。

於香港，此文件由首域投資（香港）有限公司發行，並未經香港證監會審閱。首域投資是首域投資（香港）有限公司的商業名稱。