



 **Manulife**
US REIT

公司简报

2020年6月23日

目录

01 关于**MUST**

02 **1Q 2020** 重点摘要

03 展望未来

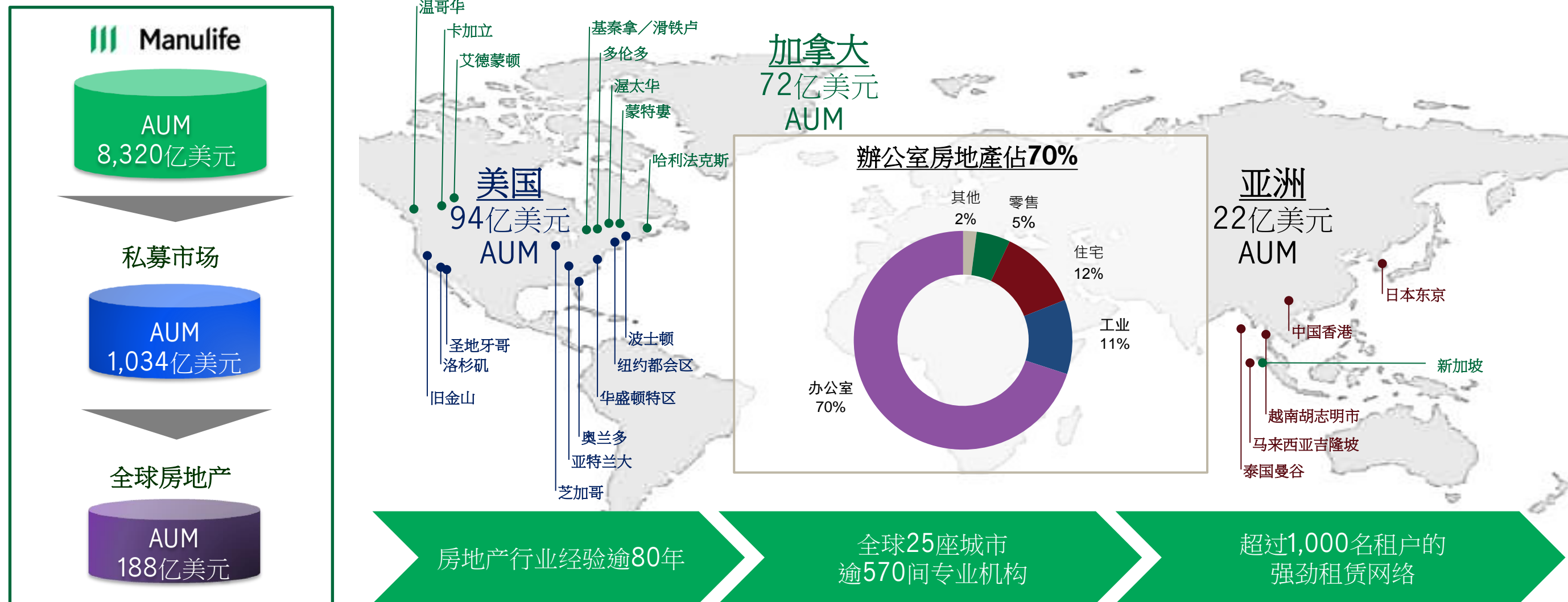


01

关于MUST

由信誉卓著且往绩记录良好的保荐人提供支持

垂直整合的房地产平台：全球房地产资产管理规模 (AUM) 188亿美元



附注：于2020年3月31日，所有AUM均以公允价值计量

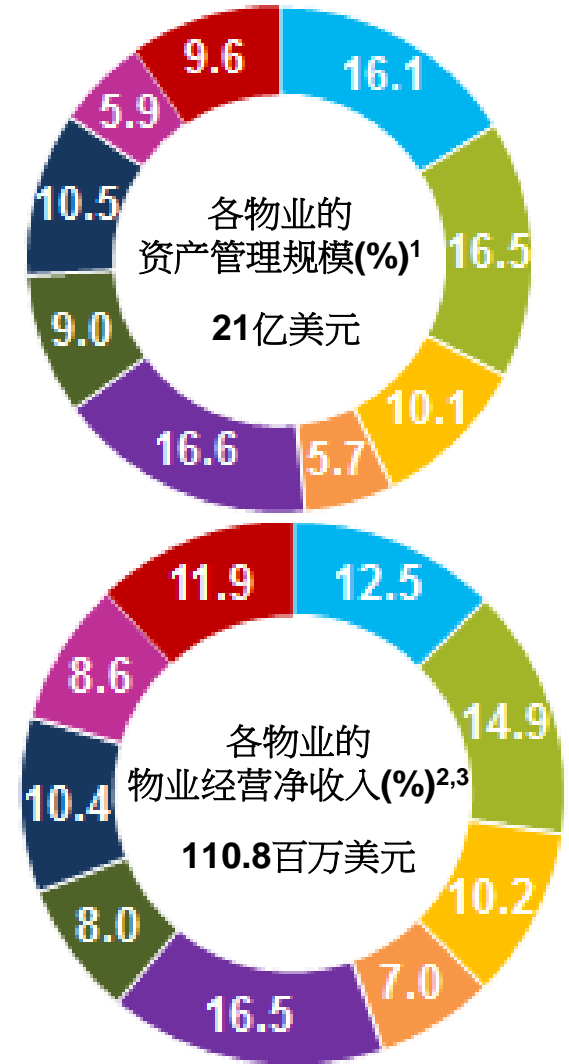
Trophy / Class A 资产的强化组合 – 多样性的优势



资产管理规模：21亿美元
净可出租面积：4.7百万平方英尺



- Figueroa
- Michelson
- Peachtree
- Plaza
- Exchange
- Penn
- Phipps
- Centerpointe
- Capitol



(1) 根据于2019年12月31日的公平值计算
 (2) Centerpointe 的物业经营净收入乃按2019年5月10日至2019年12月31日期间对比2019财政年度全年的实际业绩推算
 (3) Capitol的物业经营净收入乃按2019年10月29日至2019年12月31日期间对比2019财政年度全年的实际业绩推算

主要投资标准

相较于Class B及较低层级的商业园资产，Trophy/Class A资产在上升周期带来强劲收入并在市场动荡期间保持强韧表现

1

核心地点及强健的基础

2

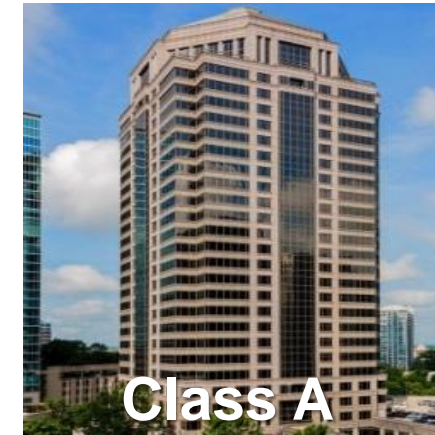
Trophy及Class A资产

3

较长的加权平均租赁期及高出租率

4

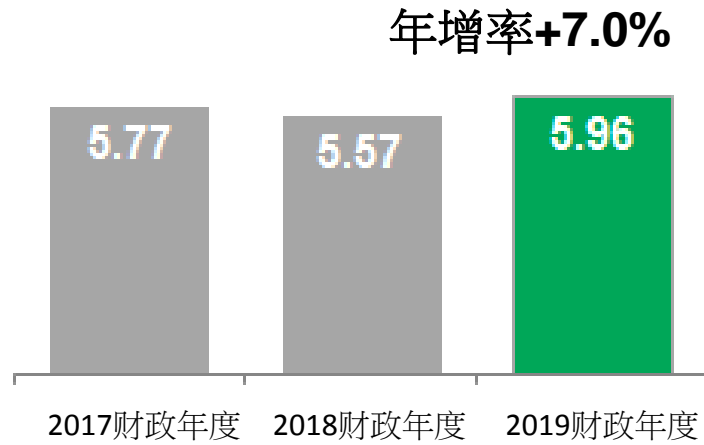
生活、工作及休闲环境



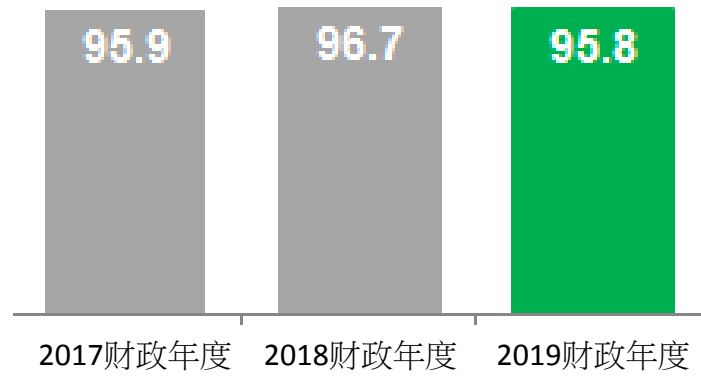
特色	新颖的建筑	高质量的建筑装修	外观老旧，可能需要翻修
地点	易达性绝佳、设施一应俱全	中心地段、设施一应俱全	地点较不理想、设施有限
一般租户	跨国企业	跨国企业	中小企业

力量愈大，责任愈大

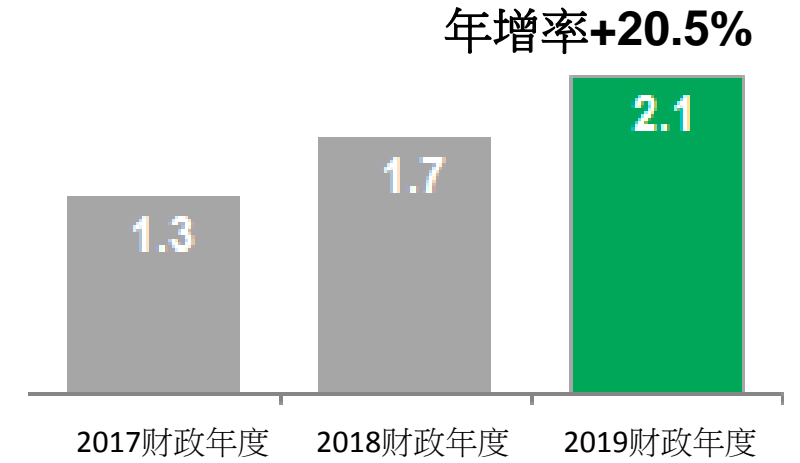
每单位分配 (美分)



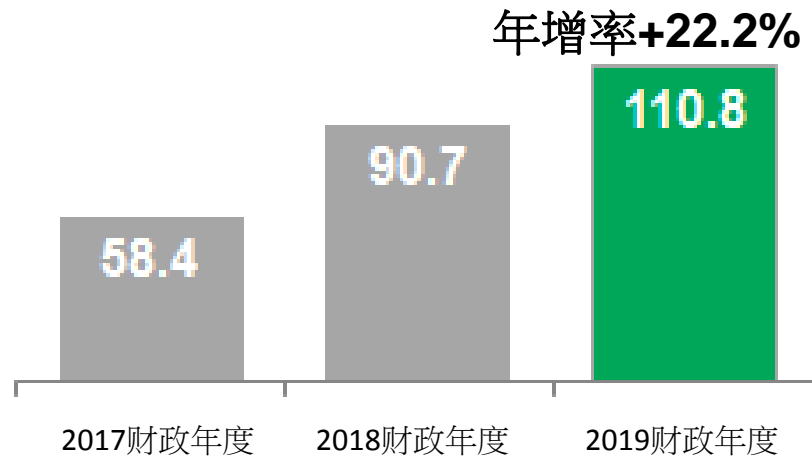
出租率(%)



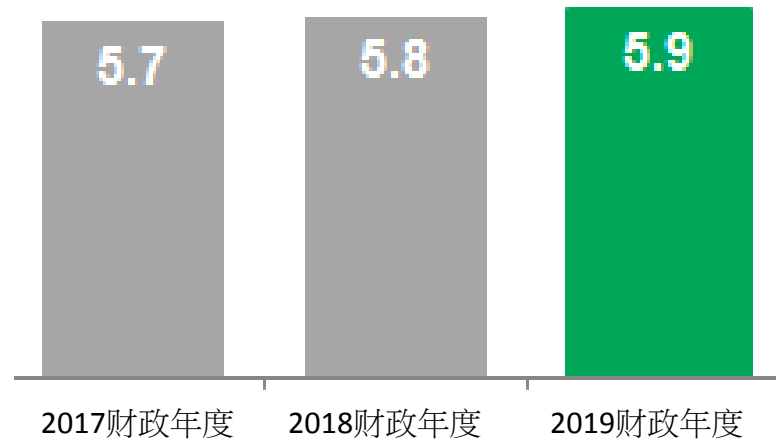
资产管理规模 (10亿美元)



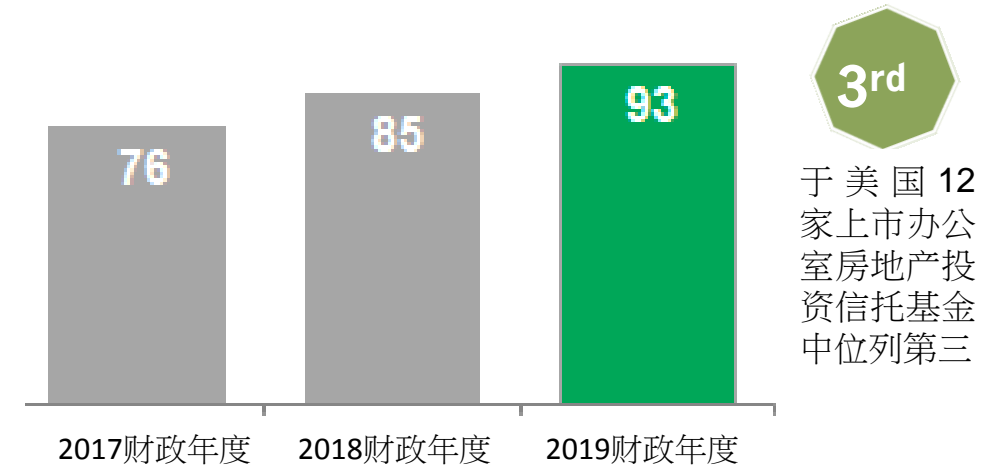
物业经营净收入 (百万美元)



加权平均租赁期 (年)



环境、社会及管治—GRESB (评分)





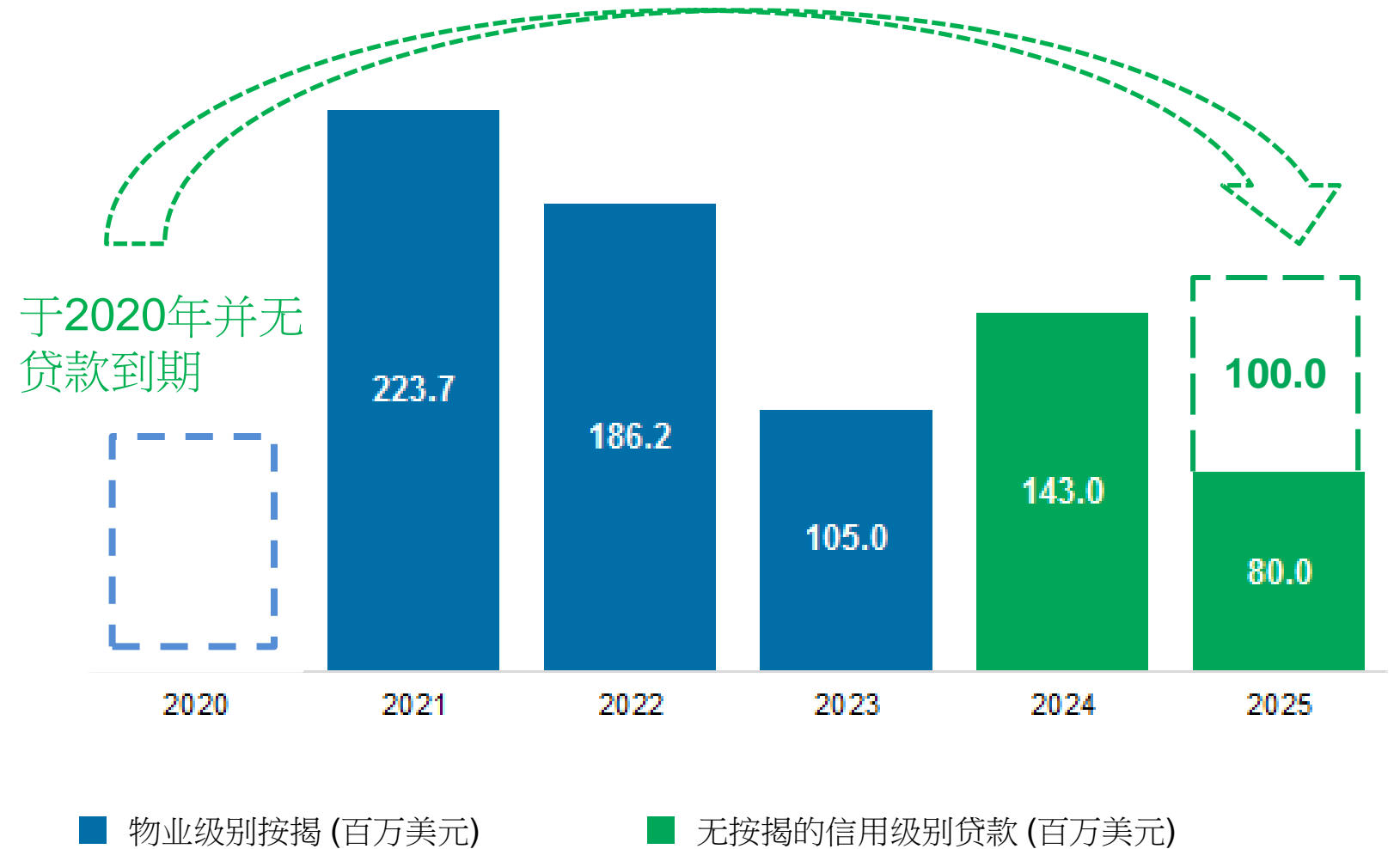
02

1Q 2020 重点摘要

2020年第一季度财务摘要

- 杠杆比率为**37.7%**
- 利息保障倍数为**3.8倍**
- 未动用的已承担融资**95.5**百万美元
- 固定利率贷款占**95.1%**
- 2020年贷款按优惠利率再融资

债务到期情况¹ (%)

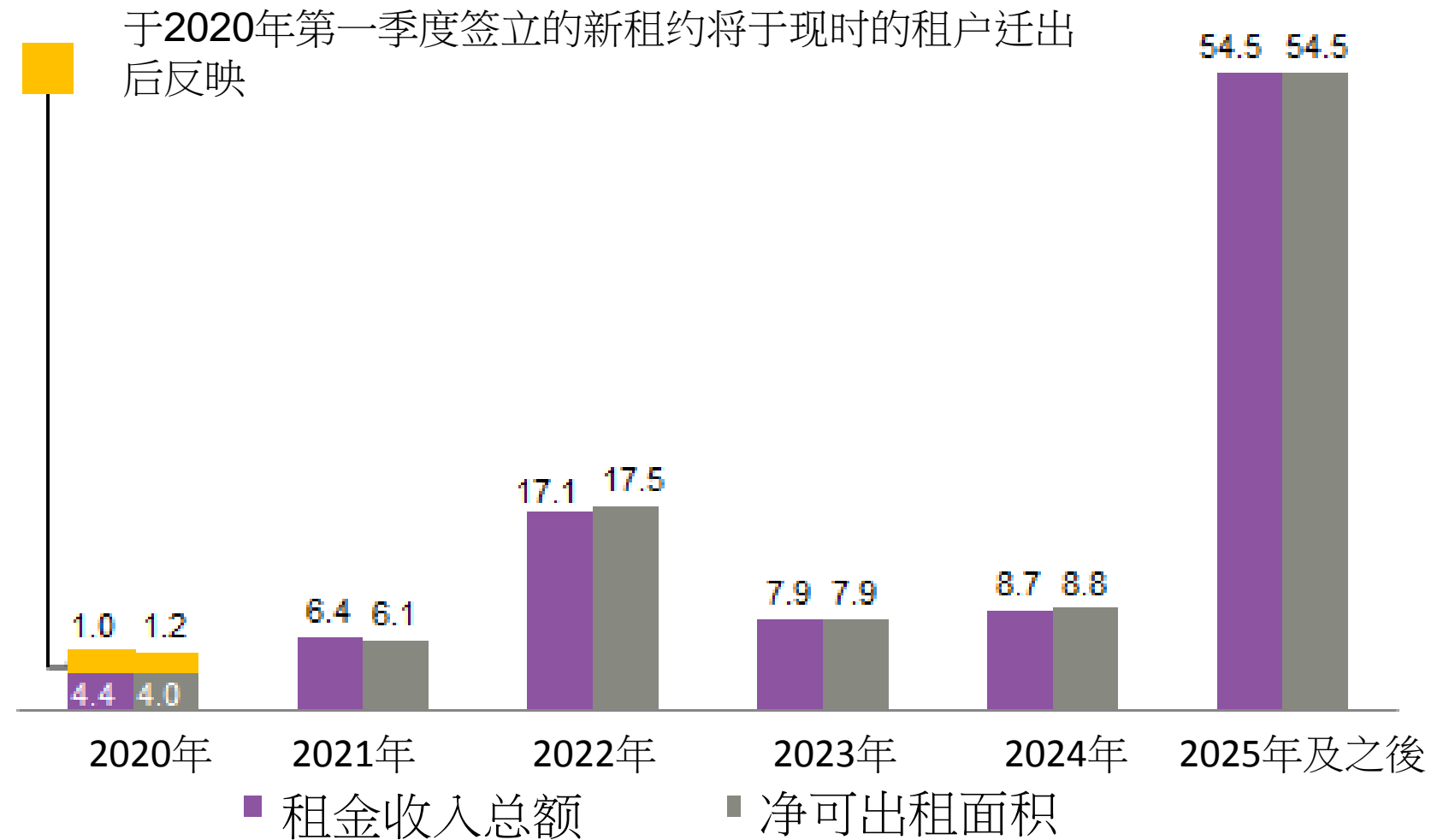


(1) 于2020年3月20日

2020年第一季度组合摘要

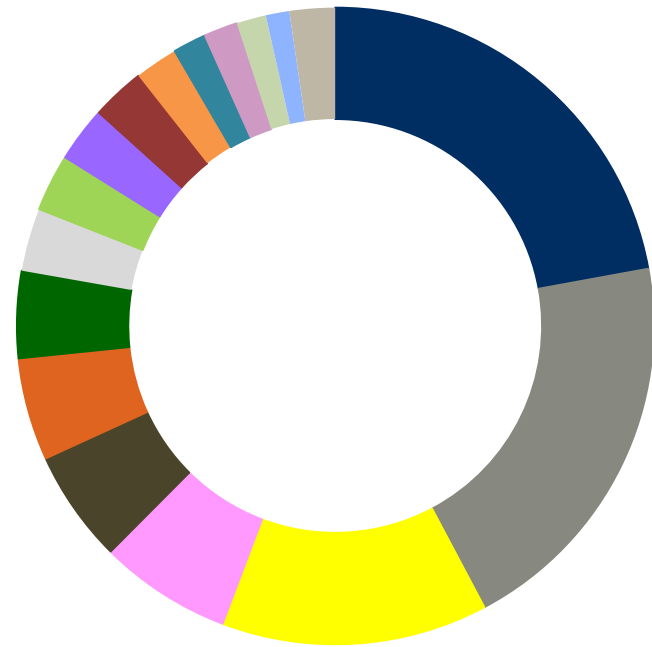
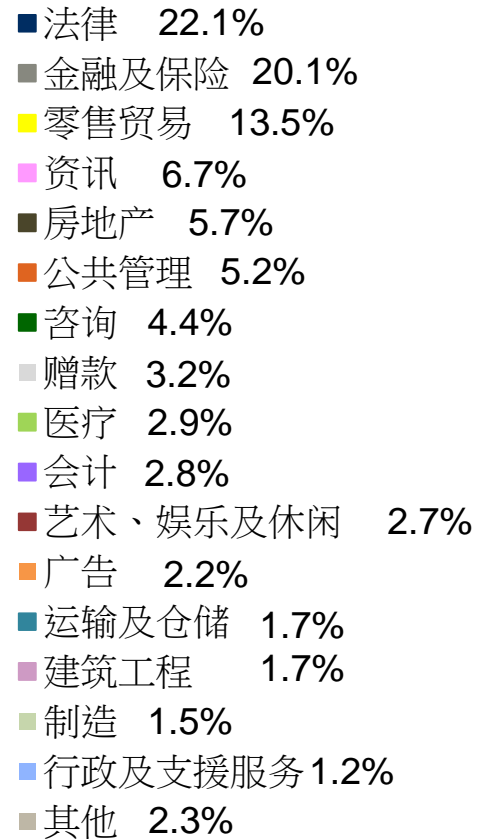
于2020年3月31日租赁期满概况(%)

- 出租率自上一季度的95.8%上升至96.5%
- 长期加权平均租赁期为5.7年
- 组合租金每年上升2.0%
- 已订立按租金上调8.0%及加权平均租赁期为7.8年，涉及面积约147,000平方英尺的租约（于法律、金融、保险及房地产行业）
- 按可出租面积计算，至少4.0%的组合将于2020年期满



10大租户加权平均租赁期为6.7年；多数为政府／上市公司／总部

以租金收入总额分析的贸易行业



于2020年3月31日之数据
附注：数额总和可能因约整而未达致100.0%

以租金收入总额分析的10大租户

租户	行业	净可出租面积 (平方英尺)	租金收入总额 百分比
The William Carter Co.	零售贸易	304,013	6.1
TCW Group	金融及保险	188,835	4.0
Kilpatrick Townsend	法律	184,653	3.7
The Children's Place	零售贸易	197,949	3.6
联合国基金会	赠款	94,988	3.2
美国财政部	公共管理	120,324	3.1
亚马逊	零售贸易	129,259	3.0
Hyundai Motor Finance	金融及保险	97,587	3.0
昆鹰律师事务所	法律	126,505	2.9
奎斯特诊断公司	医疗	131,612	2.3
10大租户总计		1,575,725	34.9



具税收优惠的税收结构

MUST的税收优惠

- 无美国企业税(21%)
- 无美国预扣税(30%)
- 无新加坡国内机构企业税(17%)或新加坡预扣税(10%)

仅供说明

	美国房地产投资信托基金	新加坡房地产投资信托基金 ¹	Manulife US REIT
每单位分配率	3.6% ²	8.4%	8.4%³
美国预扣税	(1.1%)	-	-
净收益率—新加坡零售投资者	2.5%	8.4%	8.4%
净收益率—新加坡机构	2.5%	7.0% ⁴	8.4%
净收益率—外国机构	2.5%	7.6% ⁵	8.4%

资料来源：彭博

(1) 新加坡房地产投资信托基金仅用于新加坡资产。为作说明用途，假定新加坡房地产投资信托基金每单位分配率与Manulife US REIT相同

(2) 分析师于2020年4月30日一致预测于美国上市的17 Office REITs 2020财政年度分配率的加权平均

(3) 分析师于2020年4月30日一致预测Manulife US REIT 2020财政年度的分配率

(4) 新加坡机构就源自新加坡部分分配收入产生17%的企业税

(5) 外国机构就源自新加坡部分分配收入产生10%的企业税

于2020年及以后引领未来



约**60%**⁽¹⁾的租户来自金融、法律、科技、政府及医疗行业所组成的强健组合



已收取**4月及5月**决大部分租金；
而**6月**的租金收取仍在进行中



以具吸引力的利率再融资**2020年**贷款；
且无融资于**2020年**到期



美国经济生存模式；
联邦支援计画、极低利率、强势美元



新加坡金管局提升资产负债比率上限至**50%**、
增加有利于收购的借贷空间



坚定的承诺与保荐人的往
绩记录以度过危机

(1) 按租金收入总额计算

Important Notice

This presentation shall be read in conjunction with Manulife US REIT's announcements dated 5 February 2020 and 8 May 2020 published on SGXNet.

This presentation is for information purposes only and does not constitute or form part of an offer, invitation or solicitation of any offer to purchase or subscribe for any securities of Manulife US REIT in Singapore or any other jurisdiction nor should it or any part of it form the basis of, or be relied upon in connection with, any contract or commitment whatsoever. The value of units in Manulife US REIT ("**Units**") and the income derived from them may fall as well as rise. The Units are not obligations of, deposits in, or guaranteed by the Manager, DBS Trustee Limited (as trustee of Manulife US REIT) or any of their respective affiliates. The past performance of Manulife US REIT is not necessarily indicative of the future performance of Manulife US REIT.

This presentation may contain forward-looking statements that involve risks and uncertainties. Actual future performance, outcomes and results may differ materially from those expressed in forward-looking statements as a result of a number of risks, uncertainties and assumptions. These forward-looking statements speak only as at the date of this presentation. No assurance can be given that future events will occur, that projections will be achieved, or that assumptions are correct. Representative examples of these factors include (without limitation) general industry and economic conditions, interest rate trends, cost of capital and capital availability, competition from similar developments, shifts in expected levels of office rental revenue, changes in operating expenses, property expenses, governmental and public policy changes and the continued availability of financing in the amounts and the terms necessary to support future business.

Investors are cautioned not to place undue reliance on these forward-looking statements, which are based on current view of management on future events.

Holders of Units ("**Unitholders**") have no right to request that the Manager redeem or purchase their Units while the Units are listed. It is intended that Unitholders may only deal in their Units through trading on Singapore Exchange Securities Trading Limited (the "**SGX-ST**"). Listing of the Units on the SGX-ST does not guarantee a liquid market for the Units.



99 HUDSON STREET APARTMENTS

101 HUDSON STREET

95 GREENE STREET (NOT PICTURED)

30 MONTGOMERY STREET

HUDSON GREENE APARTMENTS

HARBORSIDE PLAZA IV

30 HUDSON STREET

URBY APARTMENTS

ONE EVERTRUST PLAZA

HARBORSIDE PLAZA V

3 SECOND STREET
(AKA HARBORSIDE PLAZA X)

70 HUDSON STREET

90 HUDSON STREET

15 EXCHANGE PLACE

HARBORSIDE PLAZA I, II, III

HARBORSIDE NORTH PIER APARTMENTS

10 EXCHANGE PLACE

HYATT REGENCY JERSEY CITY



Scan for MUST's website

For enquiries, please contact: Ms Caroline Fong, Head of Investor Relations
Direct: (65) 6801 1066 Email: carol_fong@manulifeusreit.sg

Manulife US Real Estate Management Pte. Ltd.
(Company registration no. 201503253R)
8 Cross Street, #16-03 Manulife Tower, Singapore 048424