

MANNA工业物业（增值）有限合伙基金专门从事收购和管理在加拿大可产生收入的工业物业。投资者收益来自于租金收入及参与物业未来增值。

“  
为什么  
选择  
Manna Fund  
工业基金

■最具吸引力的资产类别

投资于疫情下韧性最强，需求量持续增加的工业房地产板块

■稳定的收入

每年收入分配，每季度派发

■持续回报

定价合理，波动性低及与股票和债券的相关性低

■多元化投资

持有多项资产可显著降低单一资产风险

■税收优势

与其他收入类型投资产品相比，有可递延的较低税率

■资本增值

稳健的回报可有效抵御通货膨胀

■轻松退出

一年后可每季度赎回（有可能的费用）

发行方式	有限合伙人股份B
分配周期	季度分配
目标内部收益率	年化15%以上
红利再投	可选择2%的单位价格折扣进行红利再投
参与资格	合格投资人
投资方式	收入与增长
赎回权力	受限于季度限额及潜在费用

基金细节

投资结构：

普通合伙人/有限合伙人制

单位价格：

\$1,759

最低投资额：

\$50,000

税务优惠：

100% 资本返还（限税务目的）

总回报策略：

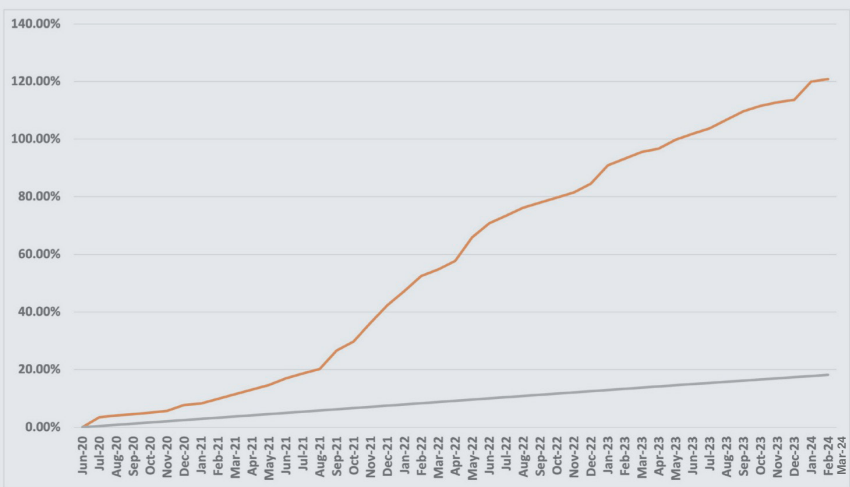
收入及增长

自MANNA成立以来

收益对比曲线

2020年7月1日-2024年3月1日

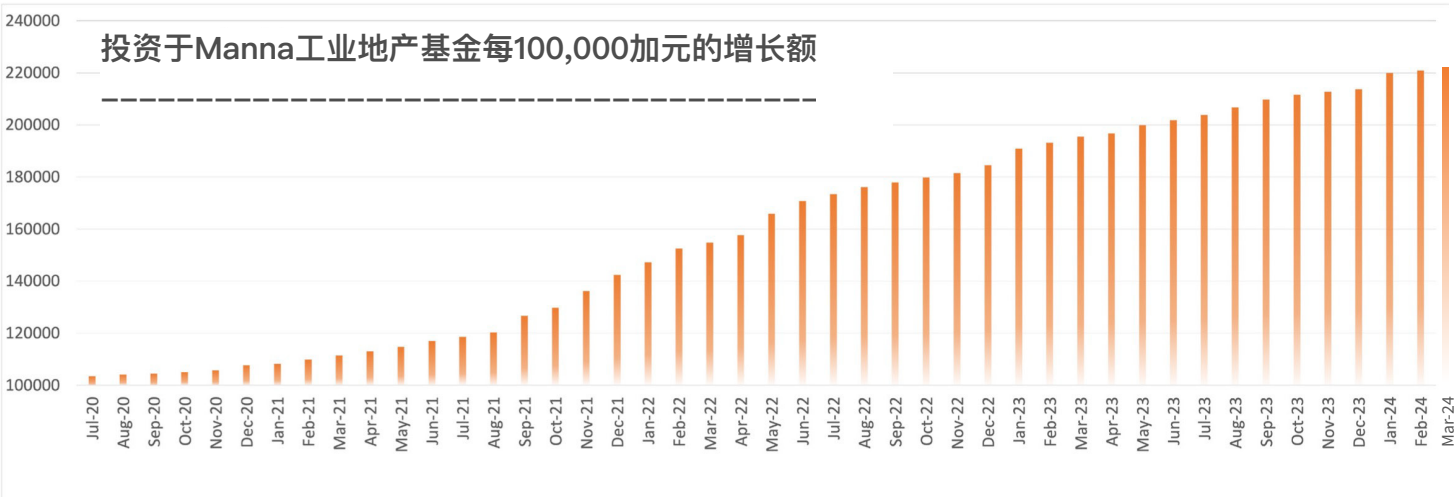
- Manna
- 5% 的年固定收益



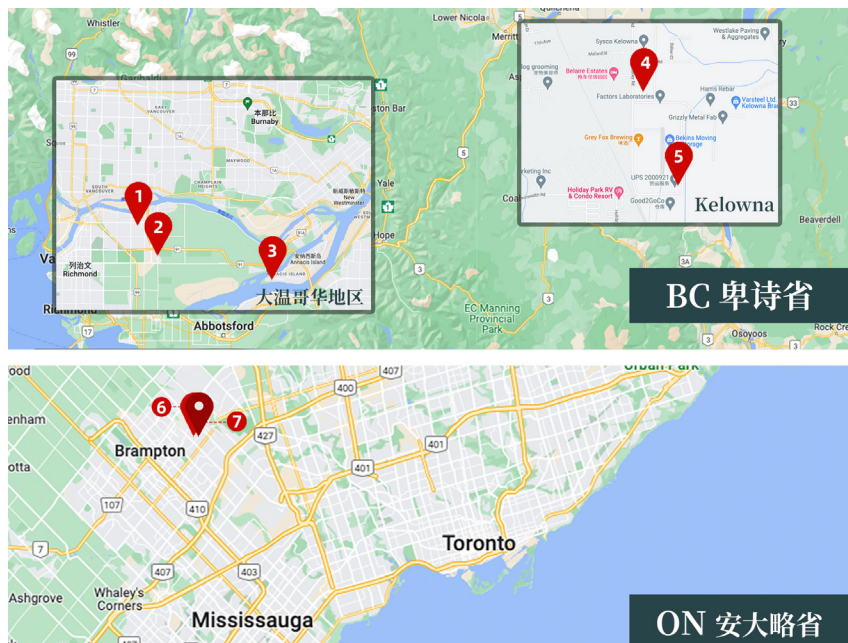
Fund	1 Month	3 Months	6 Months	12 Months	Since Inception
CASH	0.9%	4.28%	6.13%	13.38%	102.41%
DRIP	0.91%	4.33%	6.29%	14%	122.88%

Calender Returns	2020(6 Months)	2021	2022	2023	2024 YTD
MANNA	7.7%	32.15%	34.13%	15.19%	1.34%

Compound Trailing Return	1 Year Average	2 Year Average	3 Year Average
MANNA	14 %	23.07%	34.3%



回报基于A类单位，包括 5%的年化分红 \*包含2022年5月的超额收益分配 \*\*包含2020年6月初始投资10万加元的超额收益分配



## 投资组合持有概要

总土地面积: 27.49英亩 总出租面积: 586,990平方英尺  
出租率: 97% 管理资产总额(AUM): 2亿加元

## 主要租客



The CSA Group  
加拿大标准协会



UPS  
全球运输和物流服务商



CBSA  
加拿大海关



National  
Tire Distribution  
国家轮胎配送



Terra Early Learning  
蒙特梭利  
托儿中心



Plant Veda  
植物乳制品  
上市公司



BLANCO  
全球厨房设备  
生产企业



AMPAK  
大型产品包装  
生产商

大温哥华地区  
卑诗省

- (1) 12511 Vulcan Way, Richmond, BC
- (2) 13799 Commerce Parkway, Richmond, BC
- (3) 1668 Fosters Way, Delta, BC V3M 6S6

Kelowna  
卑诗省

- (4) 375 Potterton Road Kelowna, BC
- (5) 8826 Jim Bailey Crescent, Kelowna, BC

Brampton  
安大略省

- (6) 50 Precidio Ct, Brampton, ON
- (7) 100 Corporation Dr, Brampton, ON

7 大工业地产业

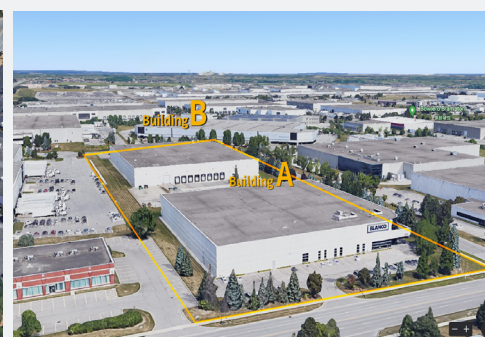
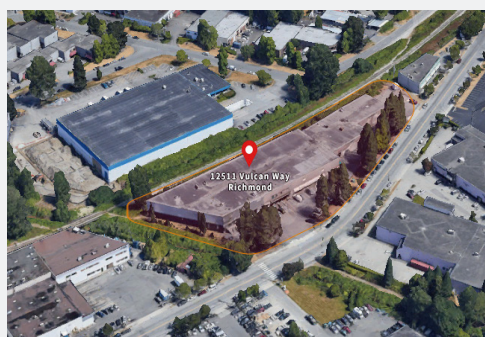
5 大核心供应链中心

21 个出租单位

## 基金更新

位于 12511 Vulcan Way, Richmond 的物业目前正在挂牌出售, 管理团队正在评估收到的报价。

以\$4430万加元收购于2023年4月, 位于 50 Precidio Ct 和 100 Corporation Dr, Brampton 的物业最近收到了第三方的评估, 价值为\$5,130万加元。



## 2024年加拿大房地产市场展望

### 摘要

- 假设通胀继续遵循加拿大央行的轨迹，经济学家预计利率可能会在2024年第二季度末开始下降，并在年底前下降100个基点至4.00%。
- 预计加拿大在未来五年的国内生产总值、就业和人口增长等主要经济指标上将领先七国集团国家。
- 2023年较为平静的中型投资交易应该会反弹并推动 2024 年的交易活动，任何并购活动都将带来额外的上行潜力。
- 富裕的贷款资金将导致工业、杂货零售和多户家庭的贷款利差收紧。写字楼、土地和住宅公寓贷款仍将面临资金缺口挑战。
- 写字楼市场将继续经历质量和商品空间之间的分歧。对高质量办公资产的需求将维持，业主需要增加其便利设施以保持竞争力。
- 消费者行为和消费模式将考验零售商并推动创新。
- 随着租金增长正常化和一波新供应提高可用率，工业市场正在恢复平衡。相对于历史正常水平，市场状况将保持健康。
- 由于前所未有的人口增长推动创纪录的需求，加拿大多户住宅行业将继续面临严重的供应不足问题。

### 宏观经济

预计2024年初经济增长将放缓，但随着备受期待的降息，经济增长将在今年晚些时候反弹。通货膨胀仍然是近期的关键先决条件，但加拿大的长期前景是光明的。

#### 值得关注的趋势

- 预计2024年将降息，但降息时机将高度依赖于通胀降温的持续进展。
- 加拿大经济有望实现“软着陆”，经济增长将在 2024 年下半年反弹并持续到 2025 年。
- 加拿大竞争优势的强劲前景和独特因素支撑着加拿大经济的长期前景。

### 资本市场

由于备受期待的降息刺激了今年晚些时候的交易活动，加拿大商业房地产投资市场有望在 2024 年复苏。预计投资额将小幅改善，资本回报率将在 2024 年趋于稳定。

#### 值得关注的趋势

- 商业地产投资市场预计将在 2024 年下半年复苏，其中型交易反弹带动今年投资额小幅增长。
- 总体而言，随着房地产利差已经正常化并且更接近长期历史平均水平，资本回报率将在 2024 年趋于稳定。
- 2024年房地产债务市场将继续面临挑战，但流动性尽管选择性较高，但仍然充裕。

FIGURE 2: Historical Canada Unemployment Rate

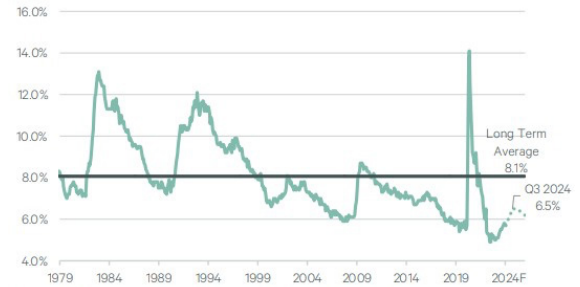


FIGURE 3: Annualized Real GDP Growth Forecast

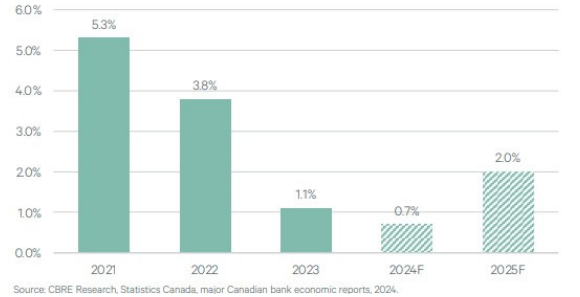
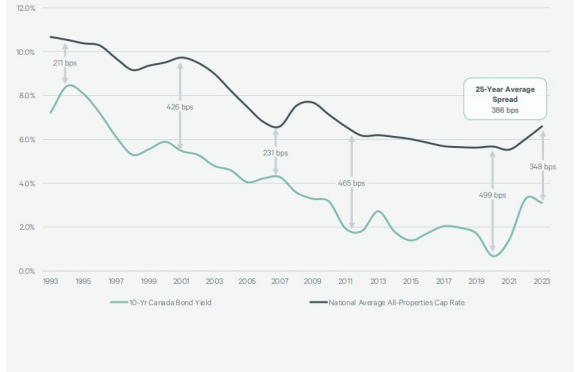


FIGURE 7: National Average All-Properties Cap Rates and Spreads





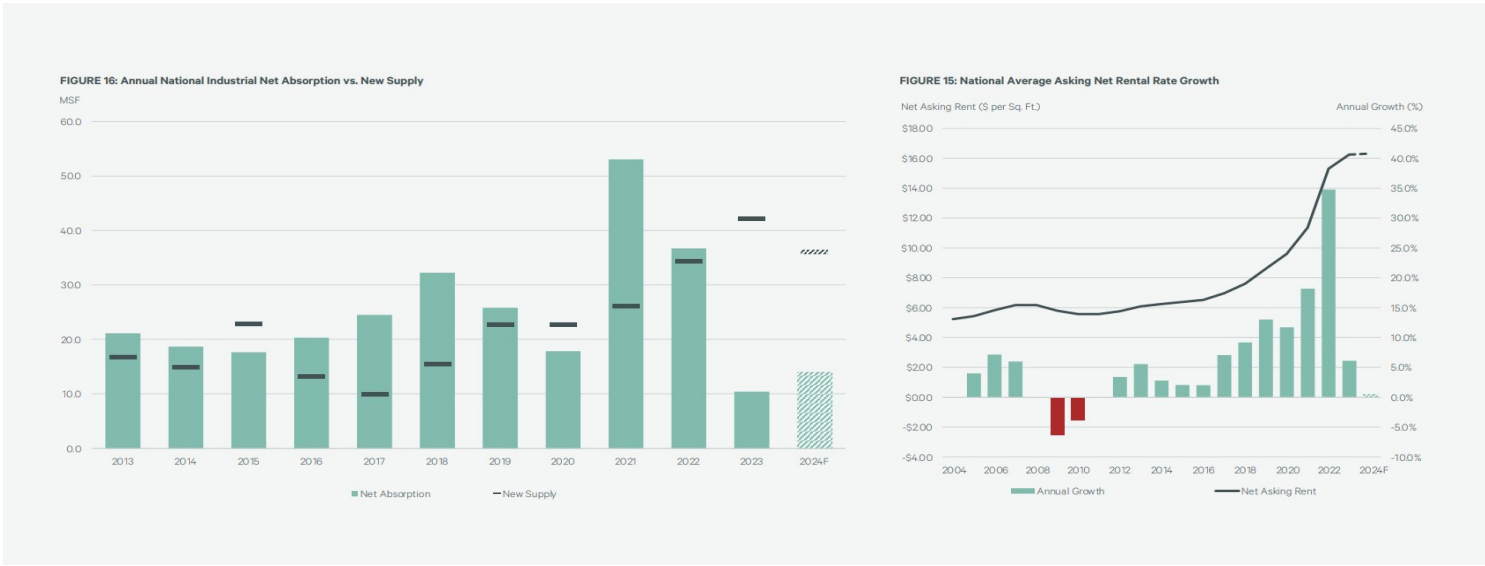
# 工业地产市场

工业地产市场正在恢复平衡，市场也在相应调整。经济放缓将拖累工业需求，而新的供应浪潮正在提高可用率；然而，相对于历史正常水平，市场状况将保持健康。

## 值得关注的趋势

- 预计工业市场基本面将在 2024 年继续正常化。随着预计将有大量可用新供应进入市场，可用率将上升，但仍远低于长期历史平均水平。
- 随着市场适应更加平衡的环境，预计2024年租金增长将大幅放缓。总体而言，预计全国平均租金将与去年同期基本持平。
- 近年来主要行业的利好大部分已经实现，这意味着工业需求将与未来的整体经济表现更加紧密地结合。

来源: 2024 Canada Real Estate Market Outlook by CBRE



# 市场新闻

较低的借贷成本减轻了加拿大房地产业的债务负担

去年7月加拿大央行将利率提高至5%后，加拿大商业地产投资格局出现了一些缓慢改善的迹象。

一些房地产经纪分析师对第四季度资本回报率和借贷成本之间不断扩大的利差感到乐观，因为最近利率的下降为投资者提供了一些回旋的空间。

但Colliers在最近报告中的调查结果警告，人们期待已久的加拿大央行降息并不确定，进一步加息仍然是可以想象的，因为“通胀持续高企，尤其是食品和住房等主食，一些分析师甚至暗示进一步加息是可能的”。

投资者预计今年年初将面临一些挑战，特别是在酒店业以及大多数公寓和零售市场，而约一半的工业市场面临固定资本回报率，预计年收益率缺乏增长。

至于亮点，Colliers指出，加拿大5.8%的失业率仍显着低于过去的经济衰退时期，而人口的快速增长预计将对包括住房和工业空间在内的一些资产带来经济利益。

在多伦多，工业和多户住宅在第四季度表现强劲，而以杂货为主的房产也吸引了投资者。 大多伦多地区的工业空置率小幅上升至1%以上，租金要价小幅下降。

在繁忙的第四季度之前，温哥华在 2023 年几乎没有发生大宗交易。 资本回报率一直处于历史低位。

来源: Costar

团队优势

Manna管理团队相加有超过50年的地产投资发展经验，已收购和管理的资产超过5亿1千万。

投资者的损失为零。

基金投资策略

通过与加拿大最大商业房产经纪公司建立的深厚关系，我们始终有最优先机会获得最新的商业地产出售清单，尤其是那些还未挂牌的物业。在当前经济形势下，那些被低估或资金有压力的物业开始出现在非挂牌交易市场。这些类型的收购使基金及投资者的风险降到最低，并提供巨大的价值。

收购物业必须符合我们的提供收入准则（现有租户必须提供高于市场平均Cap Rate）或具有产生未来收入的潜力（如果当前租约低于市场价格，我们将使物业现代化成为一个智能分销中心，或为未来的租户提供物流解决方案）。

收购物业必须满足位置要求，例如可以快速驶入主要干道或高速公路，以使租户能够将其产品有效地运送给消费者。我们也非常重视通过外部手段增加价值，寻找那些处在被低估，但将因城市项目或即将进行的开发而提升价值的区域中的物业。

费用与赎回	
券商承销佣金	3%
券商服务佣金	每年0.5%
管理费	总管理资产的1%
赎回费用	第1到12 个月不可赎回，第13到24个月赎回费3.5% 第24个月以后无赎回费用
赎回政策	季度赎回并在季度末前30天收到书面通知

Disclaimer: This newsletter is provided for discussion and/or information purposed only, and it does not constitute either and offer or the solicitation of an offer to enter into securities or any other transaction. It is not intended to set forth a final expression of the terms and conditions of any transaction and it may be package and should be read with other documents forming part of such information package. This newsletter does not purport to identify or suggest all of the risks (direct or indirect) which may be associated with a proposed investment in real estate or the limited partnership. Investing in LP units involves significant risk. See risk factors, included as part of the information package. No person has been authorized to give any information or to make any representation not contained in the information package.