

第一金全球不動產證券化基金 (本基金之配息來源可能為本金 或收益平準金)

基金投資哲學說明

不動產信託REITs

- 將大型、具收益的不動產標的，如辦公大樓、購物中心、倉庫、飯店等的所有權切割成小單位，轉換為可以在證券市場交易的「受益證券」。

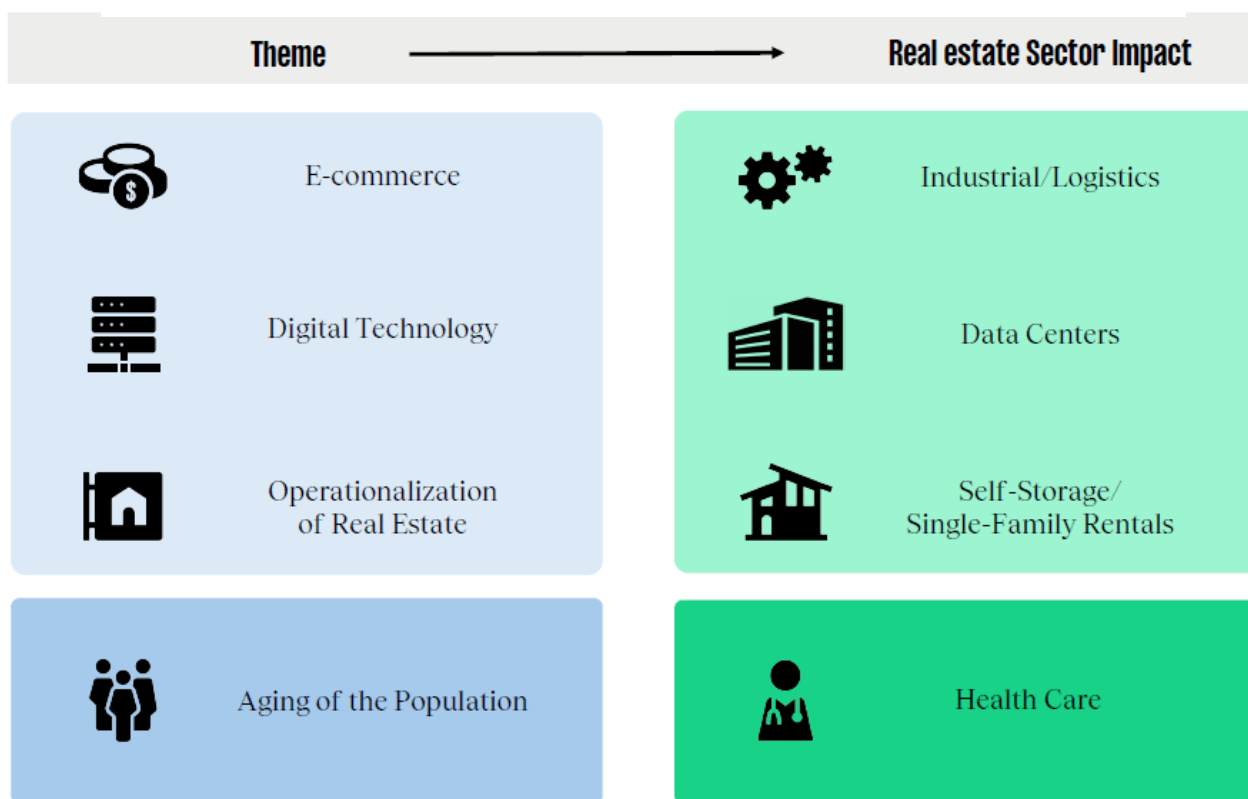
投資不動產信託的標的



不動產信託REITs

- 讓投資人無需投入鉅額資金，也能輕鬆參與不動產市場，樂當包租公分享其收益。
- 除零售住宅等傳統REITs外，新型態REITs更迎合未來生活趨勢。

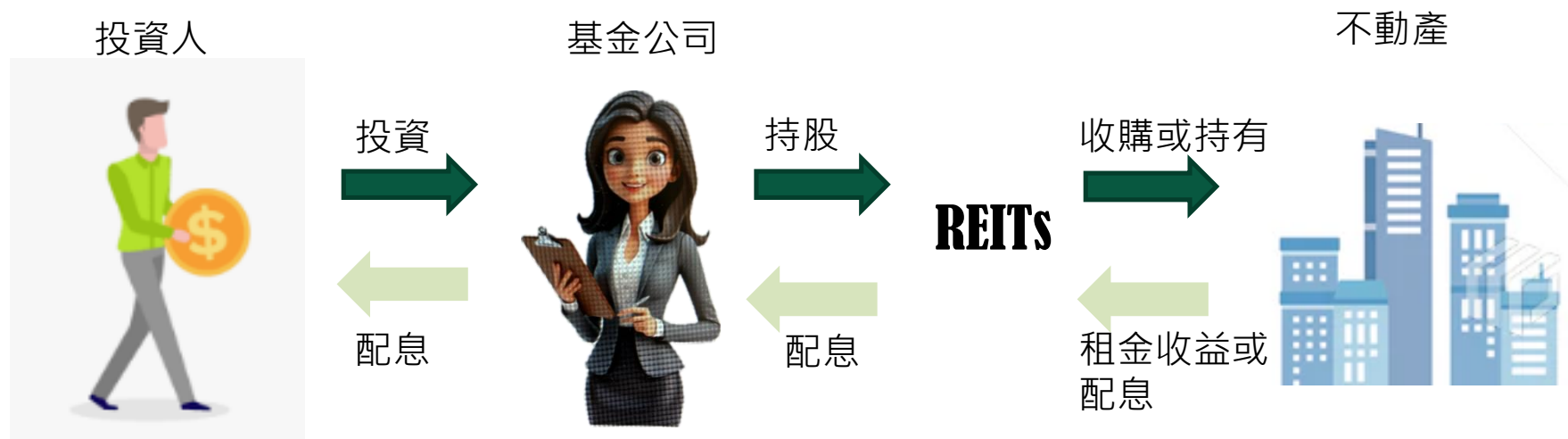
投資不動產信託的領域



投資REITs的優勢

- 低門檻參與不動產投資：不需巨額資金，小額即可投資大型不動產。
- 高流動性：像股票一樣在市場上交易，買賣方便。
- 穩定收益來源：主要來自租金收入，通常定期分配，提供穩定現金流。
- 專業團隊管理：由專業經理人負責不動產營運，省去物業管理煩惱。
- 分散投資風險：通常持有多元化不動產組合，降低單一物業風險。
- 抗通膨特性：不動產價值和租金收益有助於對抗通貨膨脹。。

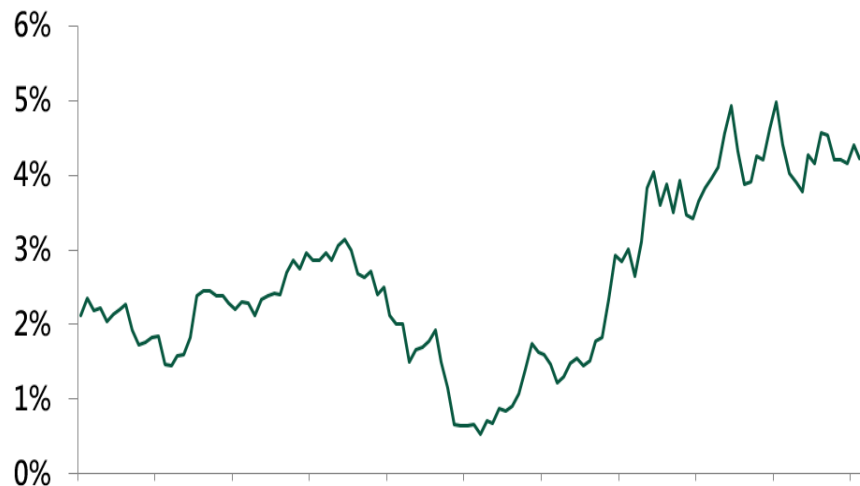
投資REITs的運作流程



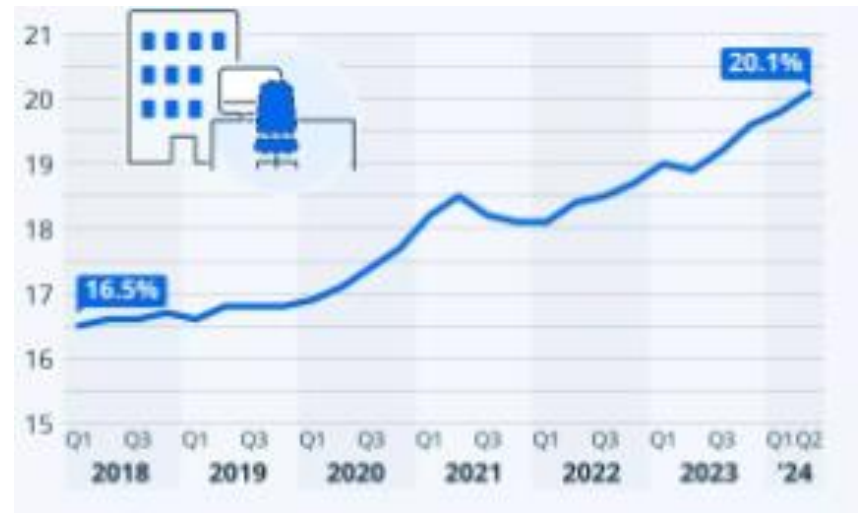
投資REITs應注意的風險

- 不動產市場波動：受整體房地產景氣、經濟環境影響。
- 利率變動風險：利率上升可能增加融資成本，影響收益。
- 物業空置率：不動產空置率上升會直接影響租金收入。

利率風險



空置率過高風險



選擇REITs標的

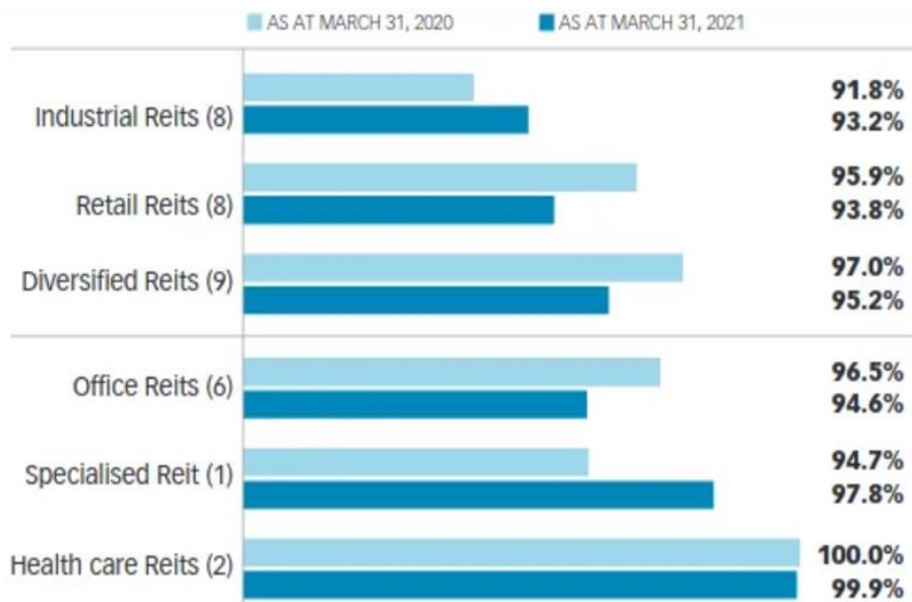
- 確認特定不動產行業趨勢分析，市場供需及租金走勢等進行分析。
- 宏觀經濟利率、通膨及經濟成長等變化。



選擇REITs標的

- 了解 REITs 持有的不動產類型、地點、出租率及未來發展潛力。

各產業REIT出租率



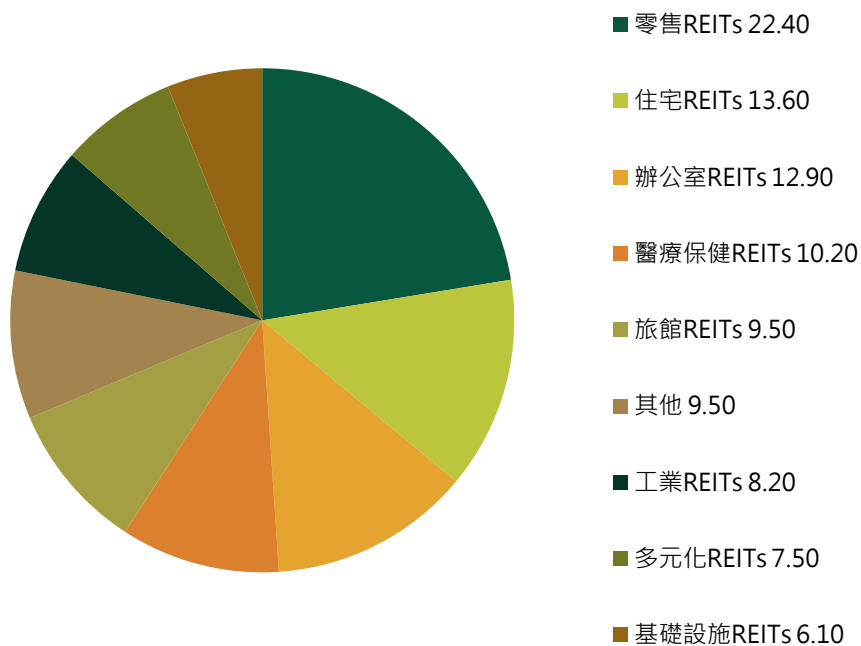
正的營運現金流量



美國各REITs

- 美國的REITs超過300家以上，其資產超過2000億美元，權益型REITs佔91%。
- 工業REITs及醫療保健REITs成長可期。
- 零售、辦公室及旅館REITs受景氣影響較大。

美國各REIT市值佔比

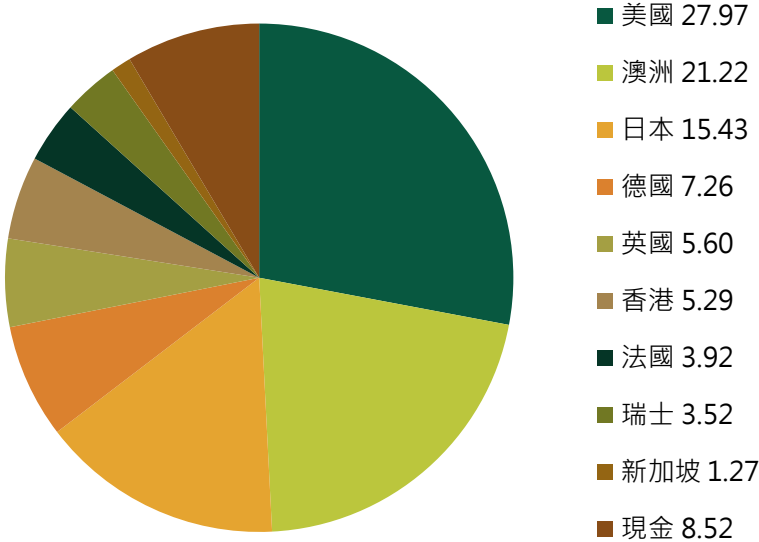


基金績效與投組配置

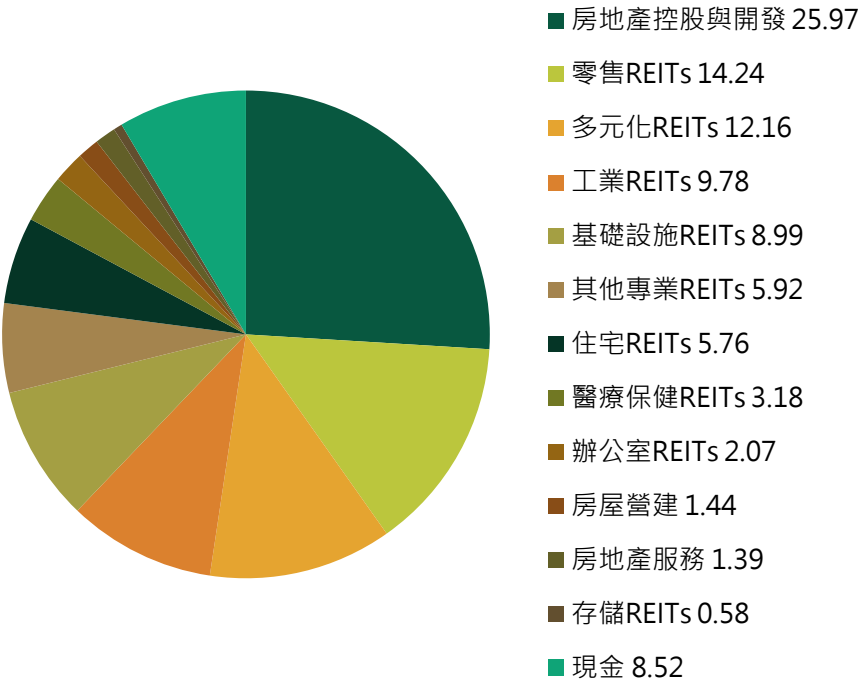
基金績效與資產配置

期間	累積報酬率(%)					
	三個月	六個月	一年	二年	三年	今年以來
第一金不動產	-0.87	2.24	5.16	7.69	16.49	2.24

國家配置%



產業配置%



資料來源：Morningstar，第一金投信整理，截至2025/06/30

前十大持股

資產名稱	產業別	國家別	比重%	股利率%
GOODMAN GROUP	Diversified REITs	澳洲	9.51	3.01
AMERICAN TOWER CORP	Infrastructure REITs	美國	7.46	4.07
VONOVIA SE	Real Estate Holding and Development	德國	7.26	2.22
MITSUI FUDOSAN CO LTD	Real Estate Holding and Development	日本	6.43	2.25
EQUINIX INC	Other Specialty REITs	美國	5.92	1.59
MITSUBISHI ESTATE CO LTD	Real Estate Holding and Development	日本	4.12	4.74
SCENTRE GROUP	Retail REITs	澳洲	3.92	3.75
PROLOGIS INC	Industrial REITs	美國	3.54	2.90
SWISS PRIME SITE-REG	Real Estate Holding and Development	瑞士	3.52	2.64
GLP J-REIT	Industrial REITs	日本	3.29	1.74

資料來源：第一金投信，截至2025/06/30，投資人申購本基金係持有基金受益憑證，而非本文提及之投資資產或標的。

前十大持股

■ 持股調整差異說明：

1. 加碼：EQUINIX。
2. 減碼：PROLOGIS。

	2025年6月	比重%	2025年5月	比重%
1	GOODMAN GROUP	9.51	GOODMAN GROUP	9.87
2	AMERICAN TOWER CORP	7.46	AMERICAN TOWER CORP	7.96
3	VONOVIA SE	7.26	VONOVIA SE	7.13
4	MITSUMI FUDOSAN CO LTD	6.43	MITSUMI FUDOSAN CO LTD	6.83
5	EQUINIX INC*	5.92	PROLOGIS INC	5.09
6	MITSUBISHI ESTATE CO LTD	4.12	SCENTRE GROUP	4.05
7	SCENTRE GROUP	3.92	MITSUBISHI ESTATE CO LTD	4.02
8	PROLOGIS INC	3.54	SWISS PRIME SITE-REG	3.46
9	SWISS PRIME SITE-REG	3.52	WELLTOWER INC	3.3
10	GLP J-REIT	3.29	GLP J-REIT	3.29

資料來源：第一金投信，截至2025/06/30，投資人申購本基金係持有基金受益憑證，而非本文提及之投資資產或標的。

*為新進前十大持股

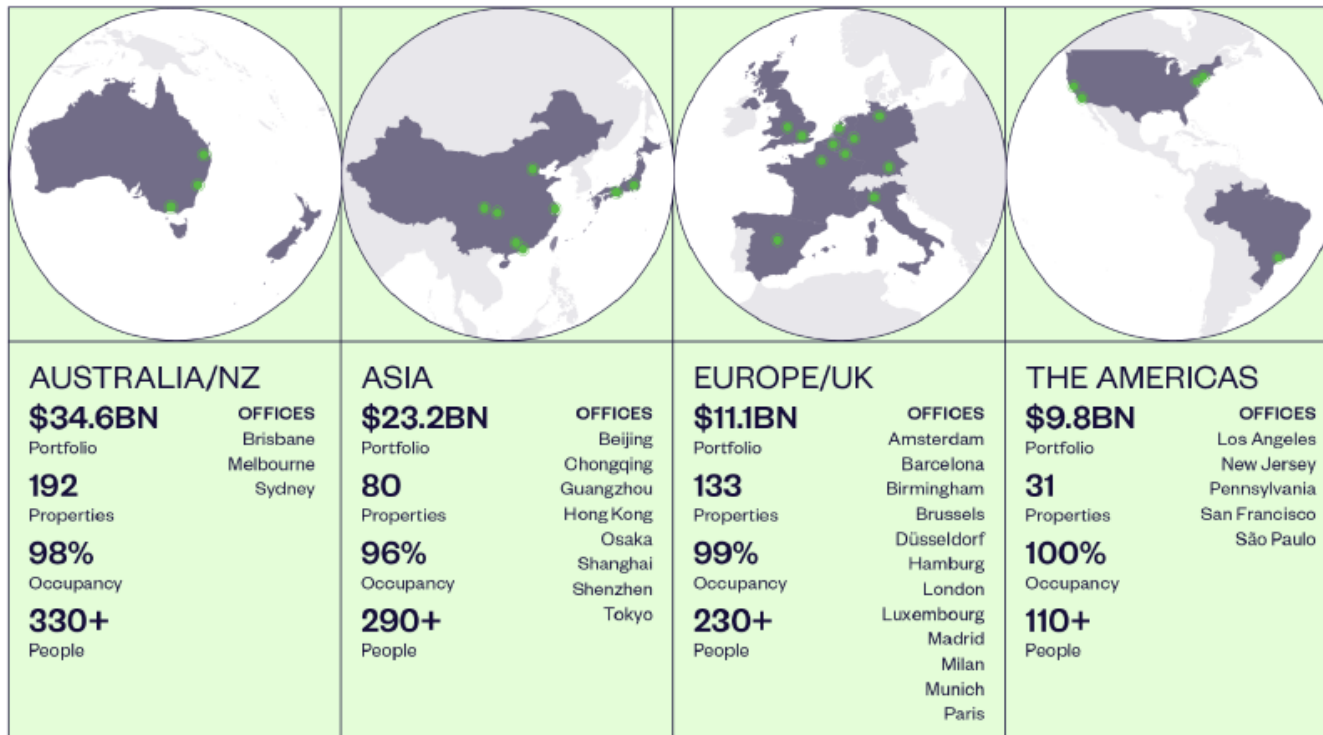
基金小檔案

基金名稱	第一金全球不動產基金(本基金之配息來源可能為本金或收益平準金)	成立日	2007/6/29
基金類型	國外股票型	投資區域	全球
計價幣別	新台幣	風險等級	RR4
基金級別	• 累積型-不動產A • 配息型-不動產B	手續費率	最高不超過2%
經理公司	第一金投信	保管銀行	彰化商業銀行
經理費率	每年(一般) 1.75%	保管費率	每年 0.23%
績效指標 Benchmark		買回付款	申請日後次7個營業日內(一般T+5日)

市場回顧與展望

工業物流REIT轉型代表-Goodman

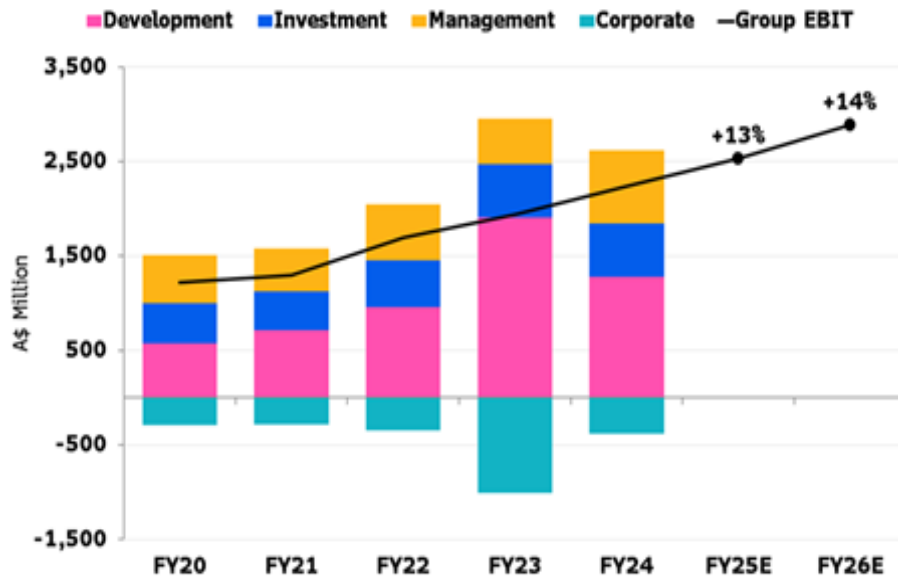
- Goodman在14個國家擁有、管理和開發工業REIT，營業收入約60%來自開發，35%來自管理，其餘為房產投資。
- 多數開發項目是代表第三方投資者進行以換取開發管理服務，或保留投資工具的所有權建成後繼續管理，並收取投資管理費用租金收入。



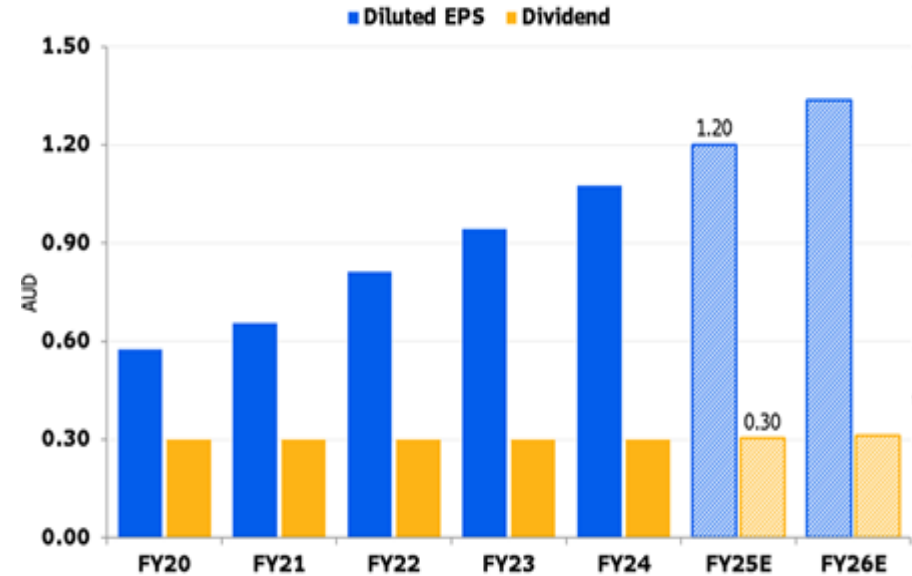
工業物流REIT轉型代表-Goodman

- Goodman積極發展物流中心轉型DC，近期多輪融資後，因應市場強勁的需求，獲利能利及估值受到市場的肯定。

各部門獲利狀況及預估

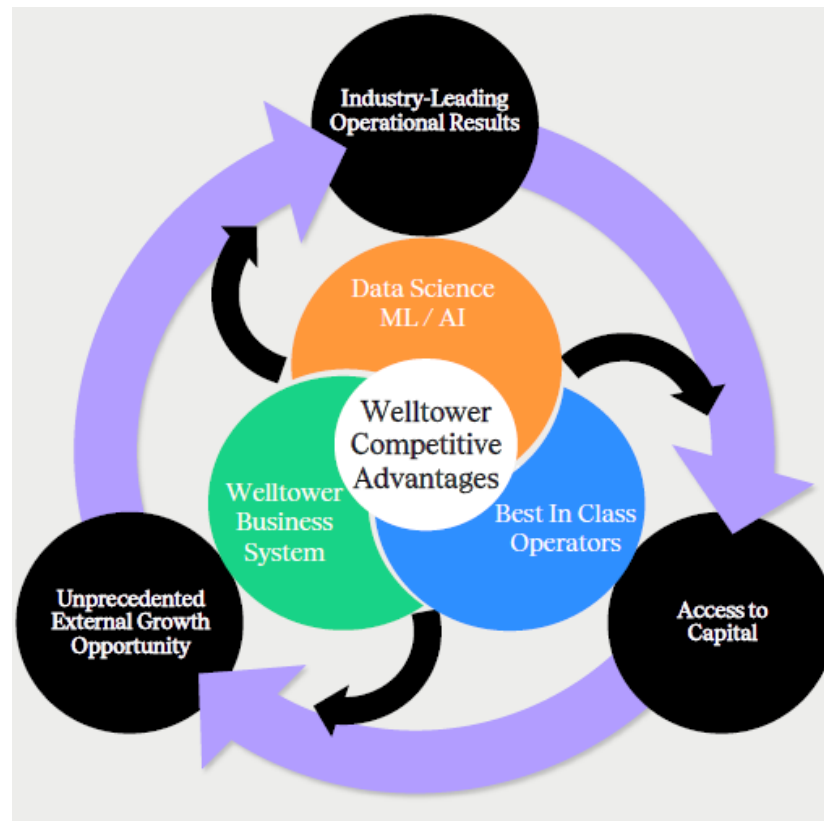


獲利及股利狀況及預估



醫療保健REIT績效生-Welltower

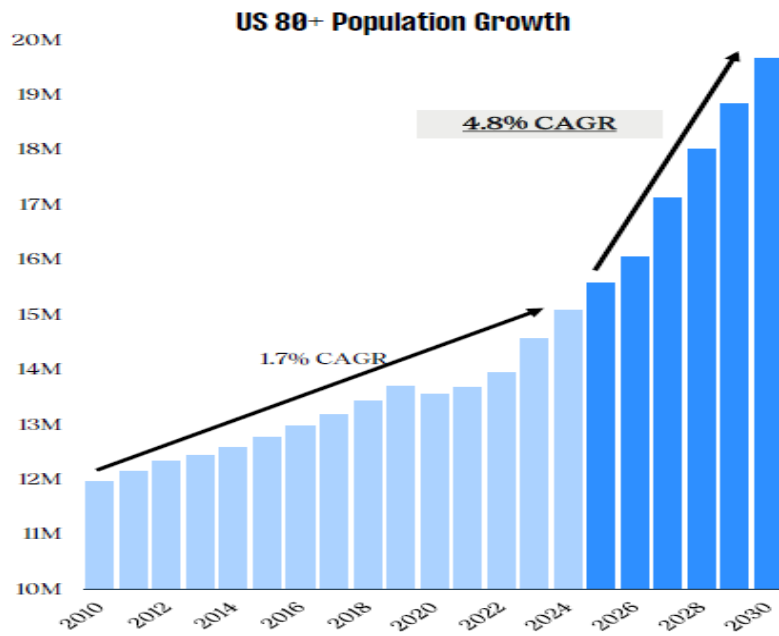
- Welltower主要投資於醫療保健事業之房產，包括老人住宅、專業護理設施、醫療辦公大樓等，並透過Seniors Housing Triple-Net、Seniors Housing Operating以及Medical Facilities等三個事業。



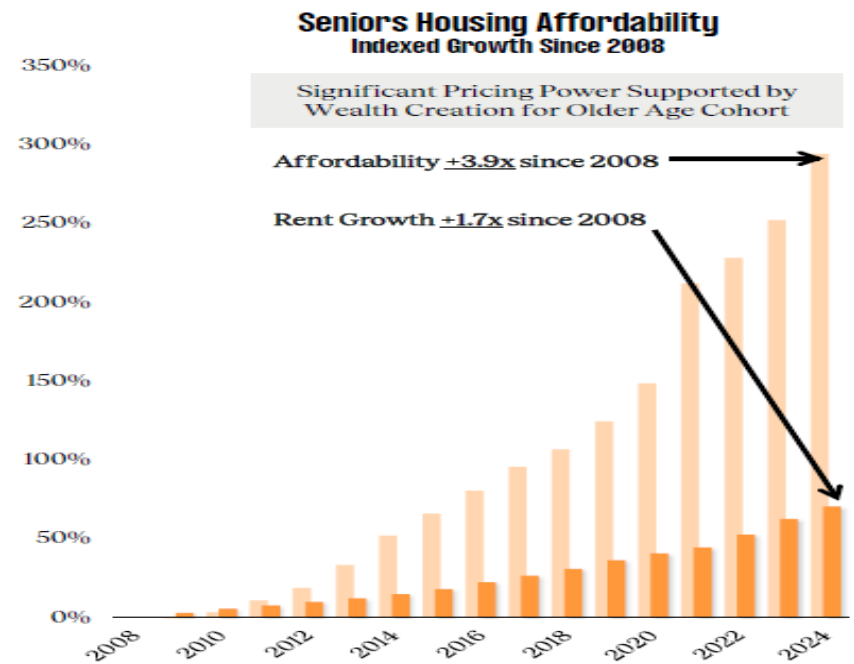
醫療保健REIT績效生-Welltower

- Welltower與長照機構合作，導入科學管理與醫療服務，讓股東能夠直接參與其現金流成長，醫療服務機構價值有效提升。
- 美國老年人口比例大增，高端老人住房負擔能力也呈指數成長。

高齡人口比例大增



高端老人住房負擔能力也持續增加



房地產開發及物業管理-Mitsubishi Estate

- 三菱地所株式會社從事房地產業務，包括商業房地產、住宅、海外、投資管理和設計與監理或房地產服務業務，業務型態包括開發、租賃、營運和管理各種資產類型，包括辦公大樓、商業設施、物流設施、飯店、機場等。

Commercial Property Business

Business Overview

Office Buildings

Engages in the development, leasing, and property management of office buildings, mainly in major cities in Japan excluding Marunouchi area.



Logistics Facilities

Development, leasing, and management of the "Logicross" series as a foundation of logistics facilities.



Retail Properties

Develops retail properties and outlet malls across Japan, mainly in the major metropolitan areas.



Hotels/Airports

Undertakes hotel management nationwide as the Royal Park Hotels group. Began private airport management business.



Main Indicators

→See IR Databook P.34-43

Capital Recycling Assets

Over **¥1.0tn**

NOI Yield of Assets under Operation

Approx. **7%**

High Capital Gains

¥56billion
Before G&A

Operating Profit

(Billions of yen)

124.6



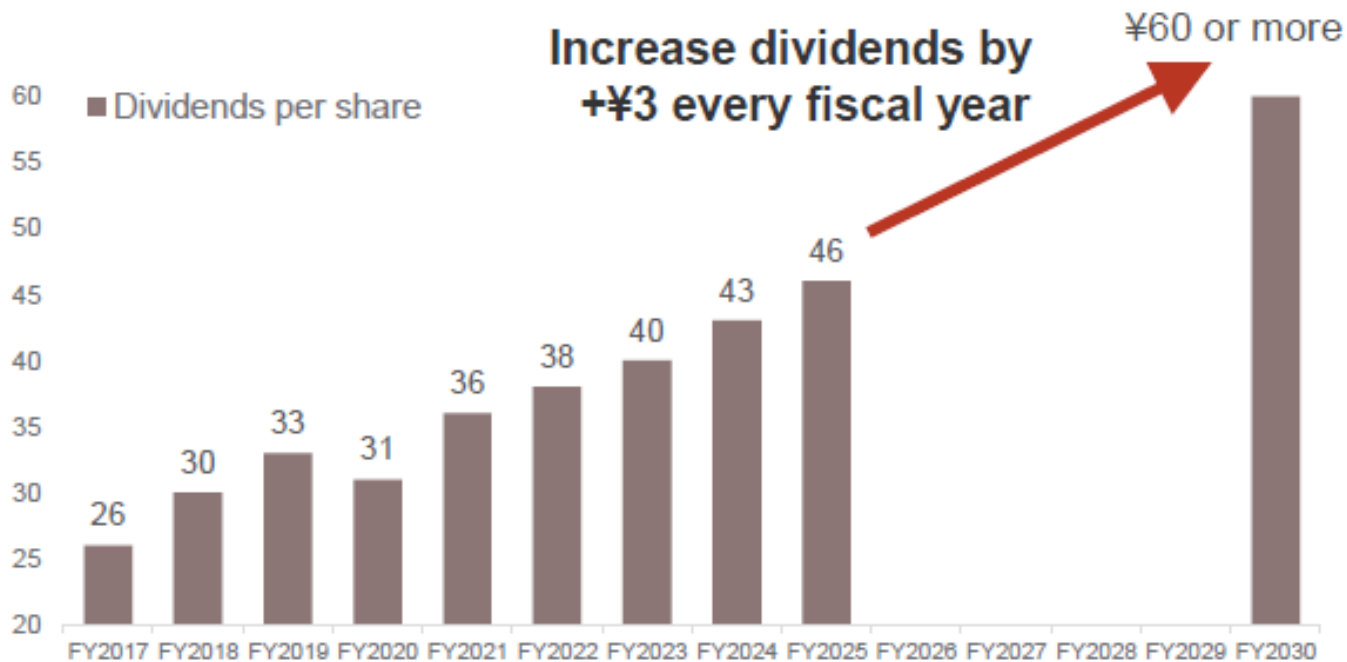
■ Rental profit ■ Sales of assets ■ Fees

* G&A was appropriated for each profit on a pro-rata basis.

房地產開發及物業管理-Mitsubishi Estate

- 公司物件佳，獲利穩定，空置率低，並實施累進股息，提供穩定收息來源。
- 精華區商辦、購物中心及積極開發的專案持續明確現金流。

每股股利逐年增加

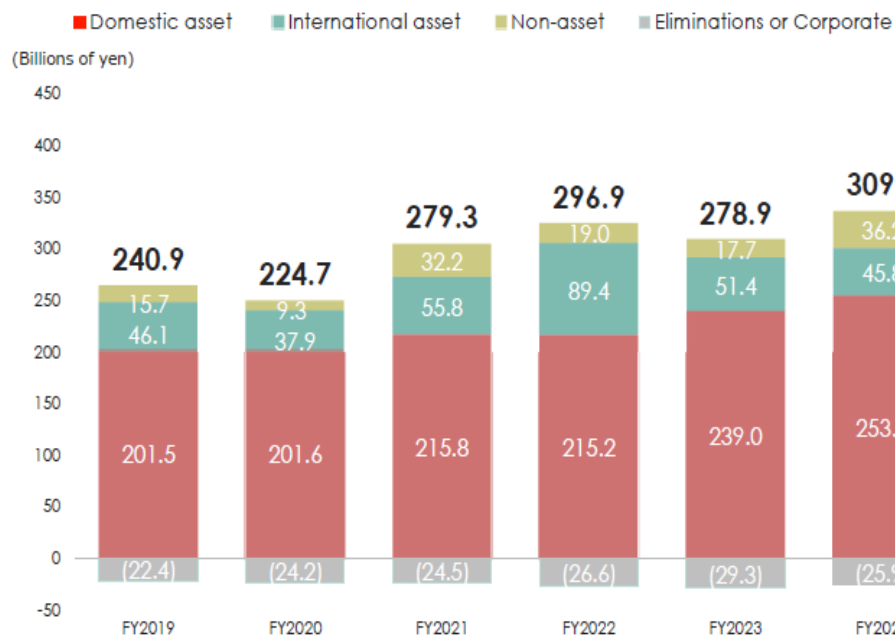


房地產開發及物業管理-Mitsubishi Estate

■ 2030年長期管理計畫的進展。

公司長期管理計畫

Changes in Business Profit



Goals of FY2030

More than ¥ 400.0bn

展望與策略

■ 市場展望：

- 因美國關稅政策不確定因素影響，通膨略有加溫，預期2025年FED降息一至兩碼，美國十年債殖利率區間整理，近期貿易戰影響市場信心，股市呈區間整理機會大。

■ 佈局策略：

- 不動產類股對利率敏感性較高，基金持續進行次產業及個股間的配置，基金將視近期財報及展望佳個股，加碼估值合理具成長題材的個股，尤以數據中心、工業物流及醫療保健REITs等具長期成長題材的類股適度佈局。

【共同基金風險聲明】 第一金投信獨立經營管理。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。有關基金應負擔之費用（境外基金含分銷費用、反稀釋費用）及基金之相關投資風險已揭露於基金之公開說明書或投資人須知中，基金經理公司及各銷售機構備有公開說明書，歡迎索取，或自行至基金經理公司官網（www.fsitc.com.tw）、公開資訊觀測站（mops.twse.com.tw）或境外基金資訊觀測站（announce.fundclear.com.tw）下載。本基金無受存款保險、保險安定基金或其他相關保護機制之保障，投資人須自負盈虧，最大損失可能為全部本金。本基金投資不動產證券化商品風險主要含有總體經濟環境的循環風險、政經情勢變動之風險、不動產供過於求的風險、市場風險、產業景氣循環之風險、過度投資單一房地產型態及單一國家投資家數過少之風險、放空型 ETF 及商品 ETF 之風險，基金交易係以長期投資為目的，不宜期待於短期內獲取高收益。基金交易係以長期投資為目的，基金買賣係以自己之判斷為之，投資人應瞭解並承擔交易可能產生之損益，且最大可能損失達原始投資金額，不宜期待於短期內獲取高收益。任何基金單位之價格及其收益均可能漲或跌，故不一定能取回全部之投資金額。本基金可以透過經理公司申請獲准之合格境外投資機構者(QFII)之額度直接投資中國大陸地區有價證券市場，且需遵守相關政策限制並承擔政策變動風險，大陸地區之外匯管制及資金調度限制亦可能影響本基金之流動性，產生流動性風險。此外，QFII 額度之運用須先兌匯為美元匯入中國大陸地區後，再兌換為人民幣，以投資當地人民幣計價之投資商品，使得結轉匯成本因此提高，故本基金亦有外匯管制及匯率變動之風險。本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份，可能導致原始投資金額減損。本基金配息前未先扣除應負擔之費用，配息組成項目揭露於公司網站（www.fsitc.com.tw）。部分可配息基金配息前未先扣除應負擔之相關費用，且基金的配息可能由基金的收益或本金或收益平準金中支付（各ETF基金或子基金配息前已先扣除應負擔之相關費用且配息不涉及本金）。任何涉及由本金支出的部份，可能導致原始投資金額以同等比例減損。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。基金經理公司不保證本基金最低之收益率或獲利，配息金額會因操作及收入來源而有變化，且投資之風險無法因分散投資而完全消除，投資人仍應自行承擔相關風險。投資人可至基金經理公司官網查詢最近12個月內由本金支付之配息組成項目。各期間報酬率(含息)是假設收益分配均滾入再投資於本基金之期間累積報酬率。本資料提及之經濟走勢預測不必然代表該基金之績效，基金投資風險請詳閱基金公開說明書。投資人因不同時間進場，將有不同之投資績效，過去之績效亦不代表未來績效之保證。以過去績效進行模擬投資組合之報酬率，僅為歷史資料模擬投資組合之結果，不代表任何基金或相關投資組合之實際報酬率及未來績效保證；不同時間進行模擬操作，結果可能不同。本資料提及之企業、指數或投資標的，僅為舉例說明之用，不代表任何投資之推薦。有關未成立之基金初期資產配置，僅為暫訂規劃，實際投資配置可能依市場狀況而改變。基金風險報酬等級，參酌投信投顧公會分類標準，由低至高分為RR1~RR5等五個等級。此分類係基於一般市況反映市場價格波動風險，無法涵蓋所有風險，不宜作為投資唯一依據，投資人仍應注意所投資基金之個別風險，並考量個人風險承擔能力、資金可運用期間等，始為投資判斷。本基金屬環境、社會及治理相關主題基金，相關基金之風險可能含有產業景氣循環變動、流動性不足、外匯管制、投資地區政經社會變動、對第三方資料來源依賴、對特定ESG投資重點之集中度或其他投資風險。有關基金之ESG資訊，投資人應於申購前詳閱基金公開說明書或投資人須知所載之所有特色及目標等資訊，可至本公司官網(<https://www.fsitc.com.tw/>)或至基金資訊觀測站(<https://announce.fundclear.com.tw/MOPSFundWeb/ESG.jsp>)進行查詢。遞延手續費N級別，持有未滿1、2、3年，手續費率分別為3%、2%、1%，於買回時以申購金額、贖回金額孰低計收，滿3年者免付。

值得您信賴的投資好夥伴

第一金證券投資信託股份有限公司

www.fsitc.com.tw 0800-005-908

台北總公司	02-2504-1000	台北市民權東路三段6號7樓
新竹分公司	03-525-5380	新竹市英明街3號5樓
台中分公司	04-2229-2189	台中市自由路一段144號11樓
高雄分公司	07-332-3131	高雄市民權二路6號21樓之一