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)

2025年 7月

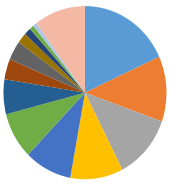
投資優勢

佈局於全球不動產證券化相關產品，享受不動產證券化商品之收益分配與不動產價格之成長空間。

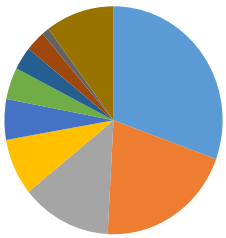
經理人評論

美國陸續宣佈對其貿易對手國的關稅稅率，預期企業訂單保守、通膨略有加溫，2025年FED可能降息一至兩碼、歐洲央行仍將持續寬鬆腳步但空間有限，美國中國製造業PMI皆呈下滑，美密大消費者信心改善，通膨預期略為下滑，德企信心上升，歐元區消費者信心持平，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。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REIT等具長期成長題材的類股適度佈局。

投資配置比重（單位：%）



- 工業房地產投資信託 18.2
- 零售業房地產投資信託 12.19
- 特種房地產投資信託 12.05
- 多樣化房地產活動 10.46
- 多樣化房地產投資信託 9.4
- 房地產經營公司 8.68
- 醫療保健地產投資信託 6.51
- 不動產開發 3.82
- 不動產服務 3.61
- 多元化不動產活動 1.96
- 綜合電信業務 1.32
- 多戶住宅不動產投資信 0.87
- 住宅房地產投資信託 0.74
- 現金 10.19



- 美國 30.53
- 澳洲 20.33
- 日本 13.35
- 香港 8.03
- 德國 5.75
- 英國 4.53
- 法國 3.28
- 瑞士 2.93
- 新加坡 1.08
- 現金 10.19

十大標的

資產名稱	產業別	國家別	比重（%）
GOODMAN GROU/Goodman Group	房地產	澳洲	9.65
Welltower Inc/威爾塔公司	房地產	美國	6.51
AMERICAN TOWER CORP/美國電塔	房地產	美國	6.32
Vonovia SE/Vonovia SE	房地產	德國	5.75
Mitsui Fudosan Co Lt/三井不動產	房地產	日本	5.37
Equinix Inc/Equinix公司	房地產	美國	5.25
China Resources Land/華潤置地	房地產	香港	3.82
Mitsubishi Estate Co/三菱地所	房地產	日本	3.71
Scentre Group/Scentre集團	房地產	澳洲	3.62
CBRE Group Inc/世邦魏理仕集團公司	房地產	美國	3.61

第一金投信 FSITC

基金小檔案

成立日期	2007/6/29
基金類型	不動產證券化型
風險屬性	RR4
計價幣別	新台幣
基金級別	A（累積型）、B（配息型）
基金規模	1.14億台幣
總持股數	32
基金經理	林志映
保管銀行	彰化銀行
經理費率	每年 1.75 %
保管費率	每年 0.23 %
買回付款	申請日後次 8 個營業日內（一般 T+5 日）

本基金為不動產證券化型基金，主要投資於北美、歐洲、亞洲(不含紐澳)與澳洲、紐西蘭等主要經濟體之有價證券，故本基金風險等級為RR4。

類別	ISIN Code	Bloomberg Code
累積型-新台幣	TW000T0326A6	NTREITA TT
配息型-新台幣	TW000T0326B4	NTREITB TT

以上資料來源：Morningstar（各期間、各年度績效表現、統計指標）、第一金投信（產品優勢、投資組合內容、國家/產業類型配置、十大標的），截至2025/07/31

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)

2025年 7月

各期間績效表現（單位：%）

類別	近三月	近六月	今年以來	一年	二年	三年	五年	成立以來
累積型-新台幣	-4.81	-1.90	0.13	-4.12	10.90	5.34	10.41	0.73
配息型-新台幣	-4.80	-1.90	0.13	-4.12	10.91	5.34	10.39	-0.67

各年度績效表現（單位：%）

類別	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
累積型-新台幣	-2.50	-6.89	9.69	-3.75	21.15	0.88	16.33	-22.56	11.20	5.34
配息型-新台幣	-2.49	-6.90	9.67	-3.74	21.16	0.89	16.34	-22.57	11.20	5.34

統計指標（單位：%）

類別	6個月		1年	
	年化標準差	年化夏普值	年化標準差	年化夏普值
累積型-新台幣	10.17	0.73	11.46	0.08
配息型-新台幣	10.16	0.73	11.46	0.08

【第一金投信基金投資風險警語與聲明】第一金投信獨立經營管理。本公司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。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。共同基金無受存款保險、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。基金可能包含新臺幣計價級別與其它外幣計價級別，如投資人以非本基金計價幣別之貨幣換匯後投資本基金者，須自行承擔匯率變動之風險。投資人與銀行進行外匯交易時會有賣價與買價之差異，投資人進行換匯時須承擔買賣價差，此價差依各銀行報價而定。投資人應特別留意，基金因計價幣別不同，投資人申購之受益權單位數為該申購幣別金額除以面額/單位淨資產價值計，於召開受益人會議時，各計價幣別受益權單位每受益權單位有一表決權，不因投資人取得各級別每受益權單位之成本不同而異。本資料提及之經濟走勢預測不必然代表該基金之績效，亦不代表基金必然之投資，基金投資風險請詳閱基金公開說明書。本資料提及之企業、個股資訊、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，實際投資需視當時市場情況與經理人操作配置而定。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。有關未成立之基金如有揭露初期資產配置，僅為暫訂規劃，實際投資配置可能依市場狀況而改變與經理人操作配置而定。

基金風險報酬等級，依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。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或其他投資風險。有關基金應負擔之費用（短線交易費用、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）或 公開資訊觀測站（mops.twse.com.tw）下載。投資人就金融消費爭議事件應先向本公司提出申訴，本公司客服專線：0800-005-908，若投資人不接受處理結果者，得向中華民國證券投資信託暨顧問商業同業公會或金融消費爭議處理機構申請評議。中華民國證券投資信託暨顧問商業同業公會電話：(02)2581-7288，財團法人金融消費評議中心電話：0800-789-885。

【不動產證券化基金】

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。**本基金適合之投資人屬性為適合瞭解基金主要風險且願意承擔高風險之投資人。**

【中國市場風險、人民幣與QFII相關風險警語】

基金以人民幣計價受益權單位淨資產價值者，係以人民幣表示，由於中國大陸地區實施外匯管制，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當地證券市場，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基金之流動性，產生流動性風險。此外，QFII 額度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，故基金亦有外匯管制及匯率變動之風險。

人民幣匯率波動可能對人民幣類型每受益權單位淨資產價值造成直接或間接之影響，故申購該類型受益權單位之受益人需承擔人民幣匯率變動之風險。人民幣相較於其他貨幣仍受政府高度控管 中國政府可能因政策性動作或管控金融市場而引導人民幣升貶值 造成人民幣匯率波動 投資人於投資人民幣計價受益權單位時應考量匯率波動風險 。

【配息基金之本金/收益平準金揭示與配息相關聲明】

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。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。

（第一金證券投資信託股份有限公司 | 台北市民權東路三段 6 號 7 樓| 02-2504-1000 ）

第一金投信 FSITC

以上資料來源：Morningstar（各期間、各年度績效表現、統計指標）、第一金投信（產品優勢、投資組合內容、國家/產業類型配置、十大標的），截至2025/07/31