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)

2024年 2月

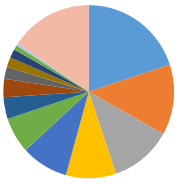
投資優勢

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。

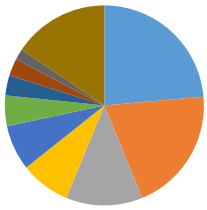
經理人評論

預期全球經濟2024年小幅增加，上半年優於下半年，通膨持續走緩，歐美央行仍暫停升息，觀察通膨及貨幣政策效應，歐美製造業仍顯疲軟，但服務業PMI持續改善，中國官方PMI則仍持續走弱，美國及歐元區消費者信心略為走弱，德企信心則改善，今年可能轉為寬鬆貨幣政策，股市估值可望改善。展望經濟成長動能及企業獲利仍受高基準利率而略為壓抑。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，在政策利率升息步伐放緩，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，尤以數據中心及工業物流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 19.93
- 特種房地產投資信託 13.19
- 零售業房地產投資信託 11.71
- 多樣化房地產活動 9.48
- 多樣化房地產投資信託 8.91
- 房地產經營公司 6.69
- 其他 4.06
- 多元化不動產活動 3.42
- 辦公房地產投資信託 2.22
- 住宅房地產投資信託 1.86
- 醫療保健地產投資信託 1.63
- 多戶住宅不動產投資信 0.86
- 不動產開發 0.45
- 現金 15.59



- 美國 23.6
- 澳洲 20.18
- 日本 12.46
- 香港 8.11
- 英國 7.32
- 德國 4.95
- 新加坡 3.26
- 法國 2.79
- 瑞士 1.74
- 現金 15.59

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	9.88
Equinix Inc/Equinix公司	房地產	美國	5.6
Segro PLC/Segro PLC	房地產	英國	5.13
Vonovia SE/Vonovia SE	房地產	德國	4.95
Mitsui Fudosan Co Lt/三井不動產	房地產	日本	4.59
LINK REIT/領展房產基金	房地產	香港	4.24
Vanguard Real Estate/先鋒不動產投資信託ETF	其他	美國	4.06
Mitsubishi Estate Co/三菱地所	房地產	日本	3.77
Sun Hung Kai Propert/新鴻基地產	房地產	香港	3.42
Prologis/普洛斯	房地產	美國	3.19

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	1.3億台幣
總持股數	33
參考指標	MSCI World Index
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，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 Equity
配息型-新台幣	TW000T0326B4	NTREITB TT Equity

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2024/02/29

第一金投信 FSITC

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)

2024年 2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	5.07	3.90	-1.41	6.90	-4.15	4.58	8.53	-5.84
配息型-新台幣	5.07	3.90	-1.41	6.90	-4.17	4.56	8.53	-7.15

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	18.30	0.19	15.06	-0.08
配息型-新台幣	18.30	0.19	15.05	-0.08

各年度績效表現（單位：%）

類別	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
累積型-新台幣	11.47	-2.50	-6.89	9.69	-3.75	21.15	0.88	16.33	-22.56	11.20
配息型-新台幣	11.46	-2.49	-6.90	9.67	-3.74	21.16	0.89	16.34	-22.57	11.20

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。
基金非投資等級債券之投資占顧著比重者，適合能承受較高風險之非保守型之投資人。由於非投資等級債券之信用評等未達投資等級或未經信用評等，且對利率變動的敏感度甚高，故本基金可能會因利率上升、市場流動性下降，或債券發行機構違約不支付本金、利息或破產而蒙受虧損，投資人應審慎評估。本基金不適合無法承擔相關風險之投資人。投資人投資以非投資等級債券為訴求之基金不宜占其投資組合過高之比重。非投資等級債之基金可能投資美國Rule 144A 債券（境內基金投資比例最高可達基金總資產30% ，實際投資上限詳見各基金公開說明書），該債券屬私募性質，易發生流動性不足，財務訊息揭露不完整或價格不透明導致高波動性之風險。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。基金配息之年化配息率為估算值，計算公式為「每單位配息金額÷除息日前一日之淨值x一年配息次數x 100%」。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。目標到期基金到期即信託契約終止，經理公司將根據屆時淨資產價值進行償付。目標到期基金非定存之替代品，亦不保證收益分配金額與本金之全額返還。目標到期基金投資組合之持債在無信用風險發生的情況下，隨著愈接近到期日，市場價格將愈接近債券面額，然目標到期基金仍存在連約風險與價格損失風險。目標到期基金以持有債券至到期為主要投資策略，惟其投資組合可能因應贖回款需求、執行信用風險部位管理、資金再投資或適度增進收益等而進行調整；原則上，投資組合中個別債券到期年限以不超過基金實際存續年限為主，其存續期間（duration）將隨著債券存續年限縮短而逐年降低，並在期滿時接近於零。目標到期基金可能持有部分到期日超過或未及基金到期日之單一債券，故投資人將承擔債券再投資風險或價格風險；契約存續期間屆滿前提出買回者，將收取提前買回費用並歸入基金資產，以維護既有投資人利益。買回費用標準詳見公開說明書。目標到期基金不建議投資人從事短線交易並鼓勵投資人持有至基金到期。目標到期基金成立屆滿一定年限後，於基金持有之債券到期時，得投資短天期債券（含短天期公債），所指年限及「短天期債券」定義，詳見公開說明書。內容涉及新興市場部分，因其波動性與風險程度較高，且政治與經濟情勢穩定度可能低於已開發國家，可能使資產價值受不同程度之影響。中國為外匯管制市場，投資相關有價證券可能有資金無法即時匯回之風險，或可能因特殊情事致延遲給付買回價款，投資人另須留意中國特定政治、經濟、法規與市場等投資風險。境外基金投資中國證券市場之有價證券，以掛牌上市有價證券及銀行間債券市場為限，除經金管會核准外，投資總額不得超過淨資產價值之20%。匯率走勢可能影響所投資之海外資產而使資產價值變動。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，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。南非幣一般被視為高波動、高風險貨幣，投資人應瞭解投資南非幣計價級別所額外承擔之匯率風險。若投資人係以非南非幣申購南非幣計價受益權單位基金，須額外承擔因換匯所生之匯率波動風險，本公司不鼓勵持有南非幣以外之投資人因投機匯率變動目的而選擇南非幣計價受益權單位。倘若南非幣匯率短期內波動過鉅，將明顯影響基金南非幣別計價受益權單位之每單位淨值。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。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。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。（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2024/02/29