

基金特色

- 國內首檔靈活佈局於不動產REITs，打破傳統界線，用REITs參與創新產業商機。
- 專注美國、加拿大高配息標的，除享有高現金殖利率，更可期待資產上升之契機。

基金小檔案

經理人	李文孝
成立時間	2006/6/16 (新台幣-A) 2012/10/11 (新台幣-B) 2014/12/01 (美元-A/美元-B) 2020/9/28 (新台幣-N/新台幣-I/美元-N/美元-I)
計價幣別	新台幣/美元
基金規模	台幣56.03億
經理費	A、B、N：1.5%/年 I：0.75%/年
保管費	0.25%/年
保管銀行	兆豐國際商業銀行
收益分配	A、I：收益不分配，併入基金資產 B、N：收益分配(月配息)
贖回付款日	T+5

經理人評論

九月美國RMZ指數下跌5.97%，美國通膨持續向上，聯準會提早縮減QE以及對升息態度早於市場預期，導致美債利率大幅向上彈升至1.5%，使得市場信心急速下降，產業中旅館與商辦跌最少，個人倉儲與通訊則下跌最多。本月經濟數據持續正向，就業人數與製造業指數維持高檔，我們認為今年REITs在低利率環境以及經濟復甦下，表現將持續正向，多數產業在第一季疫情受控後持續反彈，短期非理性修正後股市仍將往正向發展。

在產業上，第二季財報公布完畢，所有產業租金收取與承租狀況持續改善，多數產業租金持續上調，財報中有八成優於預期，是史上最好的一季，多數公司持續調高今年獲利展望。工業類持續在景氣高峰上，高階物流中心需求暢旺，第二季新約租金持續提升20%以上，承租率也提高。數據中心受惠企業外包與雲端應用增長下而新簽約大幅成長。今年電信業者對5G資本支出將加速對租賃電塔業者的成長動能有保障。東西岸住宅租金觸底後開始上漲，承租率也提高。

過去幾年弱勢的零售業者也開始上修獲利。我們目前看好新經濟下的產業，像是工業/通訊，此外個人倉儲/零售/住宅則因基本面觸底回升，未來將持續反彈補漲。目前市場整體NAV折價8%，未來一年的本益比約23倍，股利率達3.0%，極具吸引力，在產業基本面改善利多下，REITs將穩健上漲。

基金累積報酬率

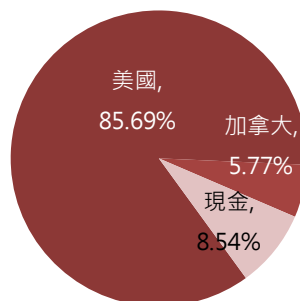
報酬期間	三個月	六個月	一年	二年	三年	今年以來	成立以來
報酬率%(新台幣-A)	0.00	8.00	15.56	8.92	34.57	15.91	167.40
報酬率%(新台幣-B)	0.02	8.01	15.57	8.96	34.60	15.89	87.83
報酬率%(美元-A)	0.03	10.54	20.71	21.27	47.34	18.51	66.23
報酬率%(美元-B)	0.01	10.54	20.69	21.13	47.25	18.51	65.02

前十大持股

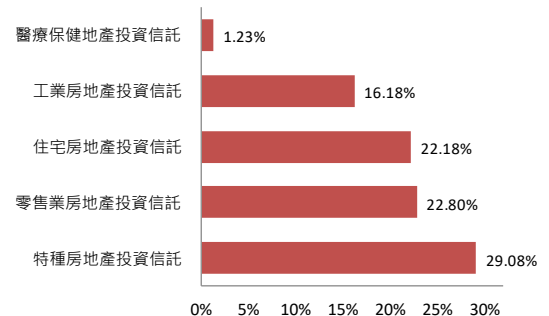
股票名稱	產業類別	區域別	持股比重
SIMON PROPERTY GROUP	零售業房地產投資信託	美國	7.43%
Prologis L.P.	工業房地產投資信託	美國	7.17%
American Tower Corp	特種房地產投資信託	美國	6.86%
Equinix有限公司	特種房地產投資信託	美國	6.29%
MAA US	住宅房地產投資信託	美國	5.57%
Camden Property Trus	住宅房地產投資信託	美國	4.40%
EXR US	特種房地產投資信託	美國	4.18%
Life倉儲公司	特種房地產投資信託	美國	3.71%
RIOCAN REAL ESTATE I	零售業房地產投資信託	加拿大	3.65%
杜克房地產公司	工業房地產投資信託	美國	3.57%

投資組合

區域配置



產業類別



以上資料來源：台新投信、Lipper。資料截至日期：2021/9/30。經理人評論所提之基金配置為月初規劃，未來實際投資將視當時投資環境調整。經理人評論提及公司或標的僅為市場狀況或標的指數說明舉例，無特定推薦之意圖。指數統計資料僅供參考，不代表本基金之實際報酬及未來績效保證。(1)本公司依基金類型、投資區域、或主要投資標的/產業，由低至高編制為「RR1、RR2、RR3、RR4、RR5」五個風險報酬等級。惟基金風險報酬等級分類係基於一般市場狀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個別的風險，並斟酌個人風險承擔能力及資金可運用期間長短後辦理投資。基金主要風險及風險報酬等級歸屬原因請詳閱公開說明書。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。由本金支付配息之相關資料已揭露於公司網站，投資人可於基金公開說明書或本公司網站查閱。投資人於申購時應謹慎考量。本基金經金融監督管理委員會核准或同意生效，惟不表示本基金絕無風險。本公司以往之經理績效不保證本基金之最低投資收益；本公司除盡善良管理人之注意義務外，不負責本基金之盈虧，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(或簡式公開說明書)及風險預告書，有關基金應負擔之費用及相關投資風險已揭露於基金之公開說明書中，投資人可向本公司及基金銷售機構索取，或至本公司網站及公開資訊觀測站中查詢。本文提及之經濟走勢預測不必然代表本基金的績效，基金投資風險應詳閱基金公開說明書。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，投資人於獲配息時，宜一併注意基金淨值之變動。

台新證券投資信託股份有限公司 網址：www.TSIT.com.tw 客服專線：0800-021-666【台新投信 獨立經營管理】

台北總公司：104台北市中山區德惠街9-1號1樓
 電話：(02)2501-3838
 傳真：(02)2518-0202

台中分公司：403台中市西區英才路530號21樓之3
 電話：(04)2302-0858
 傳真：(04)2302-0528

高雄分公司：806高雄市前鎮區中山二路2號7樓之2
 電話：(07)536-2280
 傳真：(07)536-6220