



跟隨北美REITs走 掌握不動產大趨勢

美國不動產的時移事易，掌握了科技與趨勢發展

■ 北美REITs坐擁多元投資題材

蘋果公司*在1970年代草創初期僅是默默無聞的小型電腦公司，直到iPhone問世，徹底顛覆傳統手機的應用，為科技應用立下新的里程碑，蘋果公司*市值一路成長，登上寶座。在科技演變至5G世代以及疫情後雲端商機、WFH(在家工作)以及物聯網等多項趨勢擁戴下，美國REITs下的產業也出現此消彼長得現象，也讓美國REITs浮現未來不動產投資的「蛋黃區」。



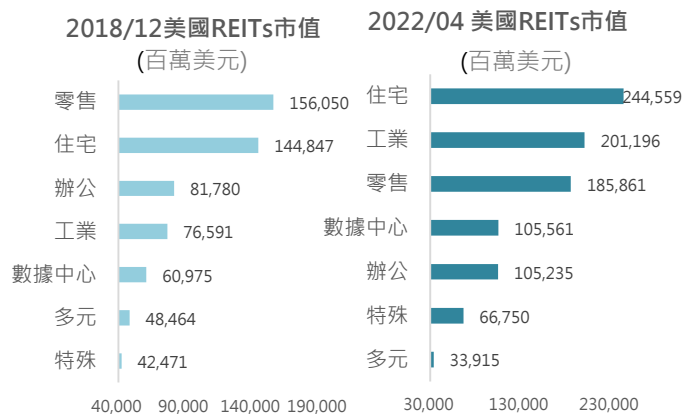
資料來源：台新投信整理。*【上述提及公司或標的僅為市場狀況說明舉例，無特定推薦之意圖，亦不代表未來之必然持股】

■ 投資不動產，也可以是一件很潮的事

受到新冠肺炎疫情衝擊全球經濟，企業從被使得雲端商機和物聯網的發展呈現高速爆發成長，數據中心、5G基地台、物流倉儲等在過去兩年得不動產投資成為明日之星，工業REITs市值成長將近3倍，超車零售REITs。工業物流之龍頭Prologis*更是在2019年市值擊敗當時零售龍頭的Simon Property*，躍昇美國REITs龍頭。

資料來源：NAREIT，台新投信整理。*【上述提及公司或標的僅為市場狀況說明舉例，無特定推薦之意圖，亦不代表未來之必然持股】

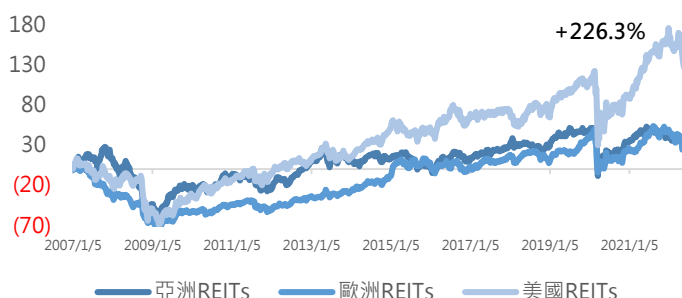
REITs順應潮流，市值出現大洗牌



■ 美國REITs洞燭先機，成致勝關鍵

美國REITs在全球REITs市場中具有市場領先指標，手握美國REITs就能掌握市場趨勢，美國REITs的發展與產業具有高度密切相關，更能夠抓準產業發展之趨勢，使得美國REITs相對與其他地區的REITs長期更具成長潛力，也是美國REITs能獨領風騷的原因之一。

美國REITs領先群倫



資料來源：MSCI US REITs Index, FTSE EPRA/NAREIT Asia REITs, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe 台新投信整理。



「蛋黃區」成長力道強勁 「蛋白區」正走出疫霾

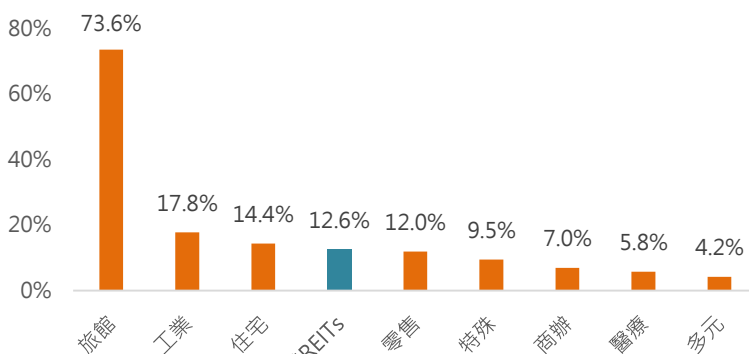
「蛋黃」與「蛋白」區皆炙手可熱

■ 預期REITs獲利仍強勁

根據FactSet研究報告指出，預期美國REITs整體獲利成長高達12.6%；其中，工業與住宅獲利強勁更勝出整體REITs的表現。此外，自疫情陰霾中逐漸走出復甦的旅館與零售的消費旅遊概念的REITs，獲利成長分別為73.6%與12.0%。

資料來源：FactSet，台新投信整理，2022/05/25。特殊型包含 通訊/資料中心/個人倉儲/林地/農場/娛樂休閒

REITs各產業企業獲利成長強而有力

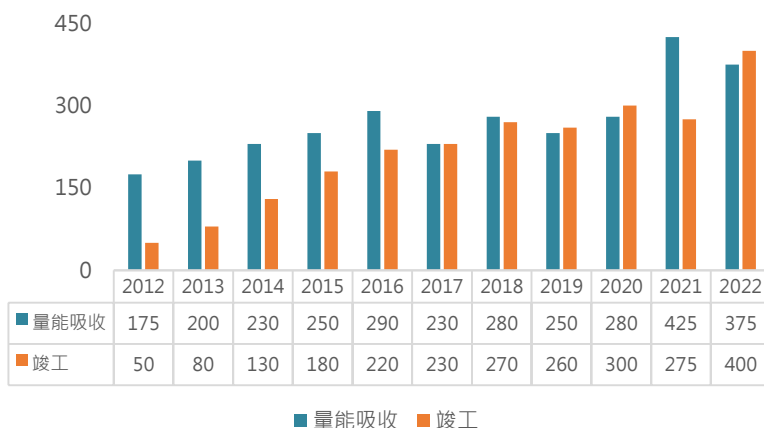


■ 蛋黃區: 工業物流需求仍強勁

物流中心所公布之第一季財報持續報佳音，空置率下降至3.3%，目前需求仍大於供給，市場開價租金年增15.4%，預期直至2022下半年供需才能平衡。雖在電商需求下滑，但因第三方物流與實體零售商因積極調整供應鏈而吸收更多面積，同時亦看到來自各行各業的需求，有利工業物流REITs後市表現。

資料來源: CBRE & Prologis，2022/3。

工業物流倉儲仍需求大於供給

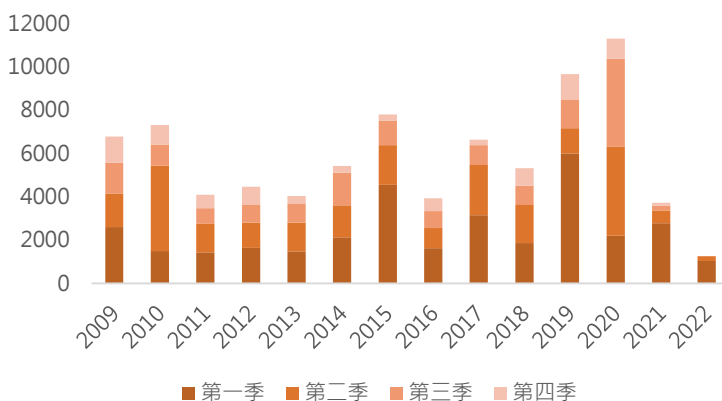


■ 蛋白區: 零售凜冬已過 待復甦

美國實體零售店面呈現穩健增長，聲請破產或關店店家數大幅下降至近年來低點，且購物中心整體承租面積超過疫情前水準，租金增長亦自2021年第一季谷底翻揚。近期所公布的第一季財報，財務預測和產業展望正面消息頻傳，平均續約租金成長8%，承租率亦上升至94%。

資料來源：BofA，2022/05/20。

聲請關閉零售商數大幅下滑



台新北美收益資產證券化基金

(本基金配息來源可能為本金)



■ 大長金! 基金三大特色

大

規模成長大躍進，深受投資人信賴

長

成立16年，歷經市場淬鍊屹立不搖

金

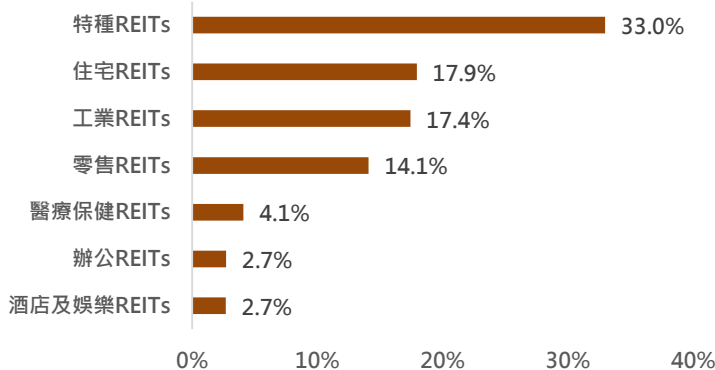
榮獲八座基金獎，實力備受肯定

- 規模資料來源:中華民國投信投顧公會·截至2022/3/31·同類型採用公會分類_不動產證券化類型計算·台新投信整理。
- 獎項資料來源:財團法人台北研究金融發展基金會·理柏Lipper·標準普爾·晨星(及Smart智富月刊)、指標BENCHMARK等評選機構歷年得獎名單·截至2022/3/31·台新投信整理。

■ 基金小檔案

經理人	李文孝
成立時間	2006/6/16
計價幣別	新台幣/美元
經理費	A、B、N級別: 1.5%/年 I級別: 0.75%/年
保管費	0.25%/年
保管銀行	兆豐國際商業銀行

■ 產業配置



■ 基金報酬率

	三個月	六個月	一年	二年
新台幣A	-2.68	-4.66	5.78	22.03
新台幣B	-2.67	-4.66	5.80	22.06
美元A	-6.15	-8.77	1.03	25.99
美元B	-6.18	-8.78	1.01	25.99
	三年	今年以來	成立以來	
新台幣A	20.65	-11.47	176.4	
新台幣B	20.65	-11.47	94.17	
美元A	30.17	-15.64	64.71	
美元B	30.93	-15.66	63.51	

資料來源: Lipper·資料截至2022/05/31。

■ 前十大持股

股票名稱	產業類別	區域別	持股比重
Prologis	工業REITs	美國	8.2%
Equinix	特種REITs	美國	5.9%
American Tower	特種REITs	美國	5.6%
MAA US	住宅REITs	美國	4.6%
SIMON PROPERTY	零售業REITs	美國	4.5%
Camden Property Trus	住宅REITs	美國	4.1%
EXR US	特種REITs	美國	3.5%
SBA	特種REITs	美國	3.4%
Welltower	醫療保健REITs	美國	3.0%
KIMCO REALTY CORP	零售業REITs	美國	2.8%

資料來源: 台新投信·資料截至2022/04/29。

【台新投信 獨立經營管理】

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之績效，基金投資風險應詳閱基金公開說明書。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之1號1樓
台中分公司: 403台中市西區英才路530號21樓之3
高雄分公司: 806高雄市前鎮區中山二路2號7樓之2

電話: (02)2501-3838
電話: (04)2302-0858
電話: (07)536-2280

傳真: (02)2518-0202
傳真: (04)2302-0528
傳真: (07)536-6220



台新金控
TaiwanSecInvest.com