

基金透視

中國信託全球不動產收益基金 (本基金有相當比重投資於非投資等級之高風險債券且日本基金之配息來源可能為本金)

2019/08

市場回顧與展望

今年以來受惠於美債殖利率一路走低，全球REITs漲幅高達14.1%(截至7/31)，表現在各大類資產中名列前茅，而7月聯準會正式降息一碼後，全球各國央行鴿聲四起，也大多採取預防式降息來應對經濟的不確定性，加上美中貿易戰一波未平一波又起，地緣政治風險在下半年仍為各地市場重頭戲，因此我們認為身處寬鬆及經濟的不確定性的兩大因素之下，將導致債券殖利率維持低檔，此時，資金除了轉向黃金、公債等避險性資產外，**選擇具較高息收、防禦特性的REITs，將是相對適合的配置工具。**

REITs收益率吸睛 高息+抗震首選

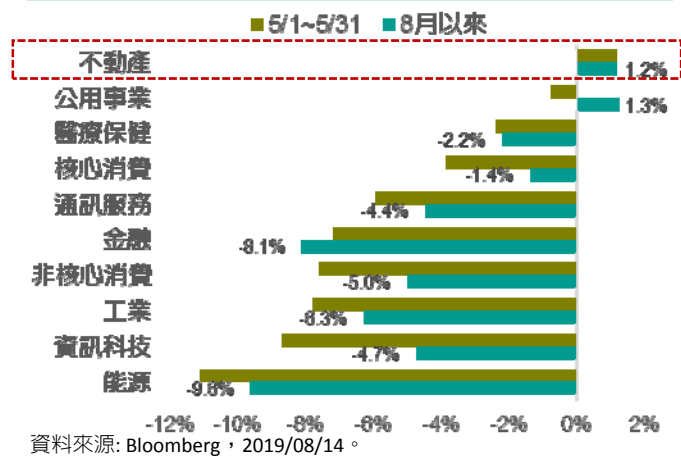
以各地的REITs來看，仍以美國和亞洲為布局核心，美國方面，因經濟基本面相對較好，企業獲利相對看好，在公債殖利率維持低檔下，有利評價面回升。其中在電商、物聯網的未來趨勢下，看好前景較佳的工業物流族群，及特殊型的數據中心、倉儲型REITs。

亞洲地區則最直接受惠於各國寬鬆政策加持，今年以來已有9個亞洲國家相繼降息，其中看好日本、新加坡、澳洲等地區的REITs，對比當地公債收益率來看，這些亞洲國家REITs具有較高的收益率與抗震性質。

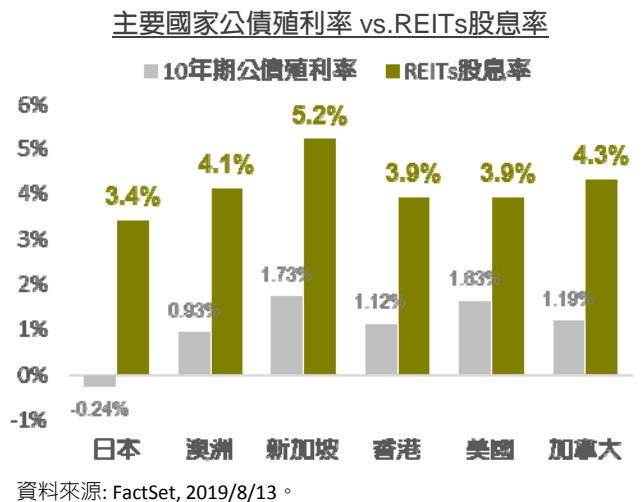
Q2業績報喜 逢低布局好時機

而近期美股公布財報也進入尾聲，其中房地產表現也相當亮眼，約有8成企業獲利優於或符合預期，整體獲利成長高達3.6%(截至8/9)，7月雖在利率的短暫反彈下，使REITs表現較為震盪，不過，我們認為下半年市場風險持續升溫，波動也隨之加大，REITs仍具有上漲空間，尤其在全球主要央行開啓短暫的降息循環，市場資金充沛下，近期市場拉回後都將是重新布局REITs的好時機！

今年股市兩波跌幅下 不動產相對抗跌



REITs收益率具有優勢



今年以來不動產基金表現亮眼



基金績效

期間	3個月	6個月	1年	2年	3年	今年以來	成立以來
新台幣A	2.83	6.68	7.11	13.33	4.46	16.21	5.40
新台幣B	2.81	6.68	7.16	13.44	4.50	16.18	5.44
美元B	2.22	5.61	5.49	10.27	7.39	14.81	9.43
人民幣B	4.80	8.68	6.87	15.48	15.05	15.22	17.93

資料來源：Lipper，2019/07/31。

前十大持股

公司名稱	產業類別	比重
盧米斯賽勒斯債券基金	基金/ETF	3.57%
Sun Communities	住宅房地產	3.38%
STORE資本	多樣化房地產	3.33%
普洛斯	工業房地產	3.17%
Americold Realty Trust	工業房地產	3.11%
布里克斯摩爾房地產集團	零售業房地產	2.86%
領展房產	零售業房地產	2.70%
杜克房地產公司	工業房地產	2.70%
艾美隆海灣社區公司	住宅房地產	2.66%
Invitation Homes	住宅房地產	2.55%

資料來源：Lipper、中國信託投信整理，2019/07/31。以上配置為基金7月底之投資組合狀況，實際投資組合將依進場時間而有所調整。

中國信託證券投資信託股份有限公司 / 台北市經貿二路188號12樓 / (02)2652-6688 / www.ctbcinvestments.com

【中國信託投信獨立經營管理】本資料僅供參考，請勿將其視為買賣基金或其他任何投資之建議或邀約。以上所作任何投資意見與市場分析結果，係依據資料製作當時情況進行判斷，本公司已力求資訊之正確與完整，惟文中之數據、預測或意見仍可能有脫漏或錯誤之處，本公司不保證本資料內容及來源資料之正確及完整性；或因市場環境變化已有變更，投資標的之價格與收益亦將隨時變動，投資人因不同時間進場，將有不同之投資績效，過去的績效亦不代表未來績效之保證，投資人應自行判斷投資標的、投資風險，或尋求專業之投資建議，不應將本資料內容引為投資之唯一依據，若有投資損益或因使用本資料所生之直接或間接損失，應由投資人自行負責。本文提及之經濟走勢預測不必然代表基金之績效，基金投資風險請詳閱基金公開說明書。

本基金經金管會核備在國內募集及銷售，惟不表示絕無風險，本公司除盡善良管理人之注意義務外，不負責投資之盈虧，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，亦不必然為未來績效表現，投資人申購前應詳閱基金公開說明書。基金應負擔之費用（含分銷費用）已揭露於基金之公開說明書中，投資人可前往本公司網站（www.ctbcinvestments.com）及公開資訊觀測站（mops.twse.com.tw）中查詢。各銷售機構均備有基金公開說明書，歡迎索取。

匯率走勢亦可能影響所投資之海外資產而使資產價值變動，投資人應注意基金投資之風險包括匯率風險、利率風險、債券交易市場流動性不足之風險及投資無擔保公司債之風險；基金或有因利率變動、債券交易市場流動性不足及定期存單提前解約而影響基金淨值下跌之風險，同時或有受益人大量贖回時，致延遲給付贖回價款之可能。本文提及之經濟走勢預測不必然代表本基金之績效，本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。本基金進行配息前未先扣除應負擔之相關費用（包含經理費、保管費及其他相關費用等）。因現金股利之配發時間及金額將視個別企業而定，本基金係依所投資標的之除息基準日認列股利收入，並於每月終了後，依帳列記錄計算可分配收益，故月配息金額非固定且配息機制可能侵蝕本金。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×一年配息次數×100%」，投資人可至本公司官網查詢最近配息組成項目。

由於高收益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，故所投資之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，不適合無法承擔相關風險之投資人，投資人投資高收益債券基金不宜占其投資組合過高之比重。本基金適合承受較高風險之非保守型投資人。本基金可投資於美國Rule 144A 債券，該債券屬私募性質，較可能發生流動性不足、財務訊息揭露不完整或因價格不透明導致波動性較大之風險。

基金經理人

陳雯卿

學歷：國立台灣大學 企業管理碩士

經歷：曾任台新投信金融商品投資部基金經理人/台新銀行信託投資事業處金融商品部基金經理人/國泰證券海外法人業務部副理等

基金特色

- ▶ 以全球不動產證券化商品為核心投資標的，以區域配置及多樣化不動產類別參與不動產輪動商機。
- ▶ 搭配具有穩定收益及相對較低波動的固定收益證券為衛星投資。
- ▶ 本基金採取多幣別計價發行，包含台幣、美元及人民幣計價發行，提供投資人彈性的選擇。

投資組合

區域	比重	區域	比重
美國	51.70%	香港	3.59%
日本	7.72%	英國	3.52%
澳大利亞	5.04%	德國	2.10%
加拿大	4.71%	法國	1.11%
新加坡	3.63%	中國	0.93%

產業	比重	產業	比重
工業房地產	22.91%	辦公房地產	3.49%
多樣化房地產	13.37%	酒店及娛樂地產	2.74%
住宅房地產	11.04%	醫療保健地產	2.17%
零售業房地產	10.19%	抵押房地產	2.06%
特種房地產	9.45%	基金/ETF	3.57%