

大華銀新加坡房地產收益基金(本基金有相當比重投資於非投資等級之高風險債券且配息來源可能為本金)(下稱本基金)

經理人評論 - 2023 年 10 月

🏠 績效說明

- 本基金截至 10/31，總持股比例為 96.09%。10 月底美元累積級別基金淨值在 7.95 元；10 月投組依產業別觀察，全產業皆走跌，而占比最大的工業型 REITs、零售型 REITs 跌幅分別為-0.69%、-3.06%，投組配置上並無大幅調整。
- 基金美元計價績效如下：

	三個月	六個月	年初至今	一年	二年	成立至今
績效	-15.34%	-16.84%	-13.49%	-3.64%	-25.56%	-20.50%

資料來源:Bloomberg, 資料日期: 10/31/2023

🏠 展望和佈局

- 10 月美國公債利率持續上揚，但近期通膨數據對於美債利率的影響似乎開始下降，觀察最新美國 CPI 年增率+3.69% (8 月+3.71%)，因能源價格上揚使降幅較小，而核心 CPI 年增率依舊保持下行趨勢，但 9 月以來利率持續攀高，主要受到以下因素影響：1)美國預算財政赤字增加、發債需求上升 2)聯準會持續減持美國公債(QT)；然而，聯準會主席鮑威爾表示需看到通膨持續性的下行，且時序逐漸接近明年美國總統大選，短期間貨幣政策轉向機率低，我們認為高利率的環境將維持一段時間 (Higher for Longer)，美國公債利率可能在 4.5%-5.0%的區間震盪，而房地產屬利率敏感度高的資產類型，以致新加坡房地產近期表現較為震盪；
- 從基本面來看，新加坡 REITs 財報多符合市場預期，但市場高利率環境致 REITs 因借貸成本上升壓縮 DPU (Distribution per Unit,每單位股息) 成長、進而削減投資人對 REITs 的投資偏好，但進一步細究，新加坡 REITs 的借貸多以新加坡公債利率作為基準，過去美國與新加坡公債利率亦步亦趨，但近期美債利率走升，新加坡公債利率雖同向上升，但上升幅度不如美債，若此一現象持續、加上明年再融資需求不高，新加坡 REITs 的借貸成本可望持穩，且就基本面來說，整體新加坡房地產空置率低、新簽租金保持接近個位數高成長，財務方面也會因借貸成本持穩後，待逆風因素逐漸消散，可望迎來評價面的修復；



Right By You

- 依各產業觀察，受惠全球旅遊需求爆發，加上國際娛樂活動助益新加坡觀光產業，預期今年酒店型 REITs 的 DPU 增長將一枝獨秀，預期會有雙位數的強勁成長，惟零售型 REITs 呈低成長、工業型 REITs 則小幅下滑；雖然今年 REITs 面臨較大的資金成本壓力，但新加坡 REIT 具備穩健的財務紀律，得以在資本市場相對緊縮時保持營運韌性。
- 對於各區域市場看法：新加坡 DPU(Distribution per unit)成長率在亞太區中具備吸引力；同時投組也有澳洲、美國 REITs 部位，主要著眼於利基型產業的穩定需求（如：物流、數據中心等）且評價尚未反映的標的。
- 投資策略方面，工業型 REITs、零售型 REITs 是投組的核心配置，酒店型 REITs 預期將隨消費、旅遊活動活絡，獲利可望保持成長；我們將持續透過基本面與評價篩選，辨識出具備穩定獲利且資產負債表健康、槓桿比率較低的潛力個股，未來操作上若其他區域 REITs 具備潛在投資機會，也會酌量配置來優化投組報酬。

🏠 基金前十大持股(截至 2023/10/31)

名稱	產業	國家	比重
凱德騰飛房地產投資信託	工業型	新加坡	9.81%
凱德綜合商業信託	零售型	新加坡	9.62%
豐樹物流信託	工業型	新加坡	9.38%
豐樹工業信託	工業型	新加坡	8.82%
豐樹泛亞商業信託	零售型	新加坡	6.69%
星獅物流及工業信託	工業型	新加坡	5.81%
吉寶數據中心房地產投資信託	數據中心型	新加坡	5.55%
星獅地產信託	零售型	新加坡	4.25%
凱德雅詩閣信託	酒店型	新加坡	4.05%
吉寶房地產信託	商務型	新加坡	4.04%

如您對上述文章提到的內容有興趣,想進一步瞭解新加坡 REITs 投資機會,您可點選以下連結瞭解更多相關基金訊息:

大華銀新加坡房地產收益基金(本基金有相當比重投資於非投資等級之高風險債券且配息來源可能為本金)

基金 DM

基金基本資料

相關報導

警語:本基金經金融監督管理委員會核准或同意生效,惟不表示絕無風險。投資人申購本基金係持有基金受益憑證,而非本文提及之投資資產或標的。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。另本基金為不動產證券化型基金,主要投資國內外不動產證券化商品,適合欲追求不動產之投資收益之投資人。本基金亦得投資高收益債券,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。本基金不適合無法承擔相關風險之投資人。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。投資人投資以高收益債券為訴求之基金不宜占其投資組合過高之比重。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。本基金進行配息前未先扣除相關費用。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。本基金不適合無法承擔相關風險之投資人。本基金可能面臨之風險包含:類股過度集中及產業景氣循環之風險、流動性風險、外匯管制及匯率變動之風險、政治、社會或經濟變動之風險、商品交易對手之信用風險、投資不動產證券化商品等,而基金資產中之債券皆隱含其發行者無法償付本息之違約風險,因此本基金不適合無法承擔相關風險之投資人。本基金包含新臺幣、美元、人民幣及南非幣計價級別,建議投資人以原幣投資本基金各計價幣別受益權單位,以避免匯兌損失。如投資人以其他非本基金計價幣別之貨幣換匯後投資本基金,須自行承擔匯率變動之風險,當本基金計價幣別相對其他貨幣貶值時,將產生匯兌損失。投資遞延手續費 NA 類型及 NB 類型者,其手續費之收取將於買回時支付,且該費用將依持有期間而有所不同,其餘費用之計收與前收手續費類型完全相同,亦不加計分銷費用,請詳閱基金公開說明書壹、九、(二)受益人應負擔費用之項目及其計算、給付方式。投資人可至大華銀投信官網 www.uobam.com.tw 查詢本基金近 12 個月內由本金支付配息之相關資料。本文提及之經濟走勢預測不必然代表本基金之績效。本基金投資風險請參公開說明書。

【大華銀投信獨立經營管理】

地址:台北市民生東路三段 109 號 16 樓 / 電話:02-2719-7005 / 網址: www.uobam.com.tw