

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 12 月

🏠 績效說明

- 本基金截至 12/29，總持股比例為 98.85%。12 月底美元累積級別基金淨值在 9.54 元；12 月投組依產業別觀察，大部分產業反彈，而占比最大的工業型 REITs、零售型 REITs 分別上漲+4.75%、+6.65%，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 | 12.77% | 5.18% | 3.81% | 3.81% | -9.32% | -4.60% |

資料來源:Bloomberg, 資料日期: 12/29/2023

🏠 展望和佈局

- 全球股市和政府公債隨市場對 2024 年美聯儲降息預期增加在本月持續上漲。美國 10 年期公債收益率下跌 40 個基點至 3.87%；美元單月下跌 2.1%、大宗商品價格走勢疲軟；原油價格因全球需求疲軟、頁岩油供給成長以及 OPEC 無積極調整產量價格進一步下跌 7%。亞洲區房地產/REIT 在繼 11 月上漲 4.6%後 12 月再次上漲 4.8%。(FTSE EPRA /Nareit Asia Pacific Index, SGD terms)。澳洲房地產 /REIT 市場表現突出，其次是新加坡，日本表現較差。
- 全球 REITs 在貨幣政策方向從「高利率的環境將維持一段時間 (higher-for- longer) 」轉變為「經濟溫和成長 (Goldilocks) 」後，得以持續恢復，SREITs 在年底前兩個月轉虧為盈，指數上漲 6.45% (FSTREI Index)。隨著市場對 REITs 態度更加正向，預期房地產部門將重新被評價，目前估值相對低。
- 投資策略方面，按地區觀察，我們對 1.) 日本 REITs 保持中性立場，目前評價值得投資 2.) 新加坡 SREITs 的每單位分配收益(DPU: Distribution per Unit) 在亞太地區最佳 3.) 澳洲由於供不應求，物流業租金保持強勢 4.) 香港 REITs 持謹慎樂觀態度，認為估值偏低，投資價值慢慢浮現。



- 依各產業觀察，工業型 REITs 為投組最核心配置，隨供應鏈區域化與電子商務成長趨勢明確將帶動工業型 REITs 走升；同時我們亦看好 2024 年零售型 REITs 表現，特別是位於郊區的零售型 REITs。此外酒店型 REITs 將隨旅遊人數增加保持成長態勢。對於辦公型 REITs 則抱持中性看法，歸因於疫情後工作型態改變。
- 總結而言，我們相信 REITs 是具有吸引力的投資選擇，同時具有穩定的股息收益與資本價值上漲潛力。我們透過基本面和估值篩選融資風險相對低、收益預期可隨市場復甦而有更佳表現的投資標的。

🏠 基金前十大持股(截至 2023/12/31)

| 名稱 | 產業 | 國家 | 比重 |
|-----------------------------|-------|-----|-------|
| 豐樹物流信託 | 工業型 | 新加坡 | 9.97% |
| 凱德綜合商業信託 | 零售型 | 新加坡 | 9.70% |
| 凱德騰飛房地產投資信託 | 工業型 | 新加坡 | 9.51% |
| 豐樹工業信託 | 工業型 | 新加坡 | 9.25% |
| 豐樹泛亞商業信託 | 零售型 | 新加坡 | 7.10% |
| 星獅物流及工業信託 | 工業型 | 新加坡 | 6.41% |
| 吉寶數據中心房地產投資信託 | 數據中心型 | 新加坡 | 4.77% |
| Lendlease Global Commercial | 零售型 | 新加坡 | 4.45% |
| 吉寶房地產信託 | 商務型 | 新加坡 | 4.24% |
| 星獅地產信託 | 零售型 | 新加坡 | 4.17% |

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。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

