

未來資產亞太不動產證券化基金

2016.07

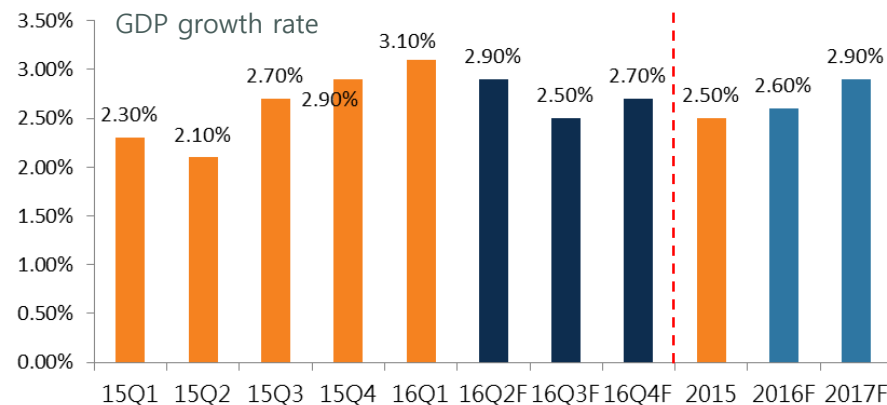
本資料僅供專業理財顧問人員參考使用，需配合專人說明，不得直接交付一般投資大眾

MIRAE ASSET
未來資產

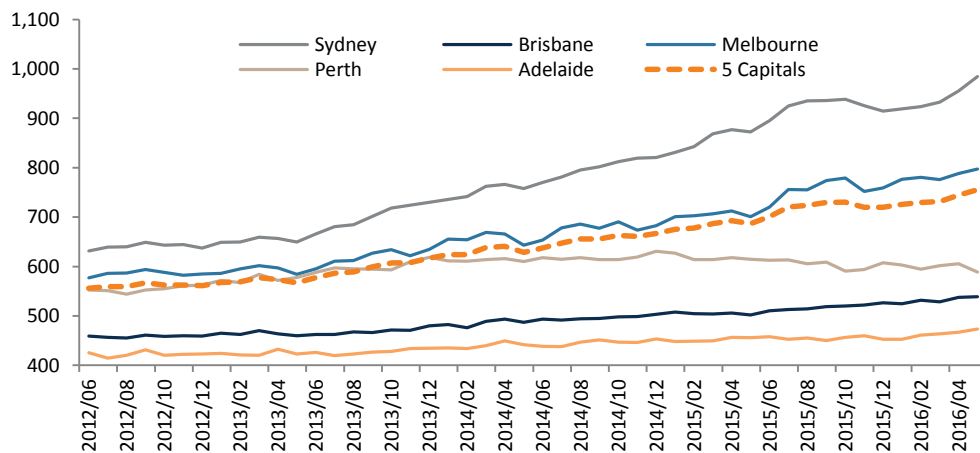
澳洲市場

- 原物料價格止穩，Q1出口表現優於預期，GDP成長率達3.1%，優於市場預期。今年澳洲經濟活動將緩步復甦，GDP由去年的2.5%增加為2.6%
- 全國低利環境，加上亞洲國際資金湧入，澳洲房價持續走揚。房價負擔能力也回到金融海嘯前高點

澳洲經濟落底回升

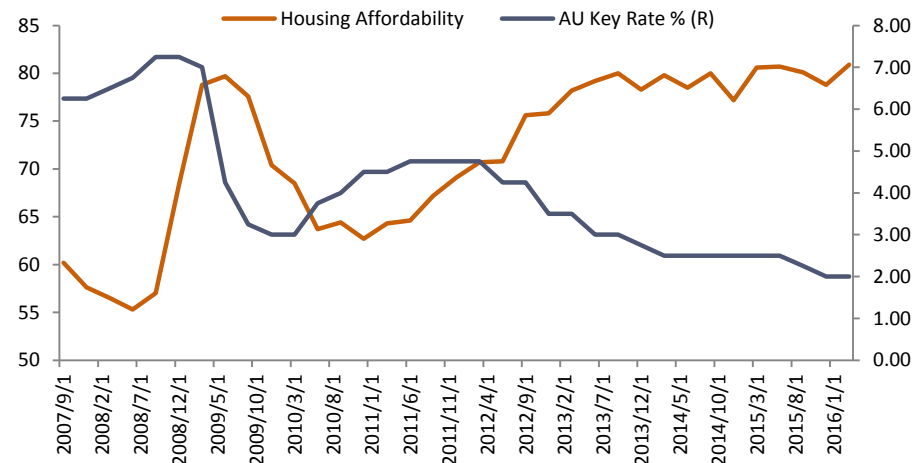


澳洲房價指數持續走揚



Source: Bloomberg, 2016/6

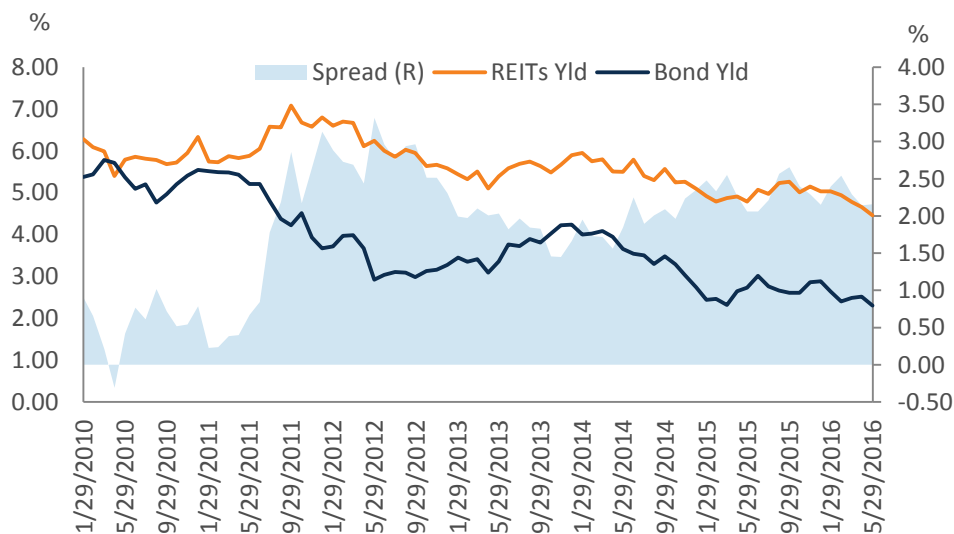
房價負擔能力回到高點



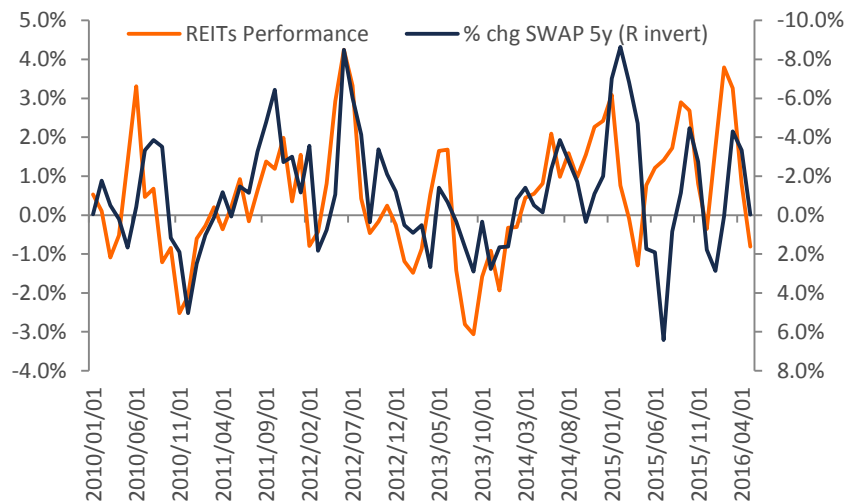
澳洲市場

- 5/3 澳洲央行宣布降息，政策利率降至1.75%，為歷史低點。目前通膨1.3%，低於目標區間2-3%，預期後續尚有調降1碼空間
- 低利率環境下，REITs表現通常優於股票。目前REITs與10年公債殖利率利差約2.2%，相較於偏低的公債殖利率，REITs的穩定配息及高殖利率，吸引追求穩定現金流量投資人
- 在利率(5年期SWAP rate)走低環境下，REITs表現相對優於股票

REITs與公債殖利率利差具吸引力



不同利率環境下REITs相對績效表現

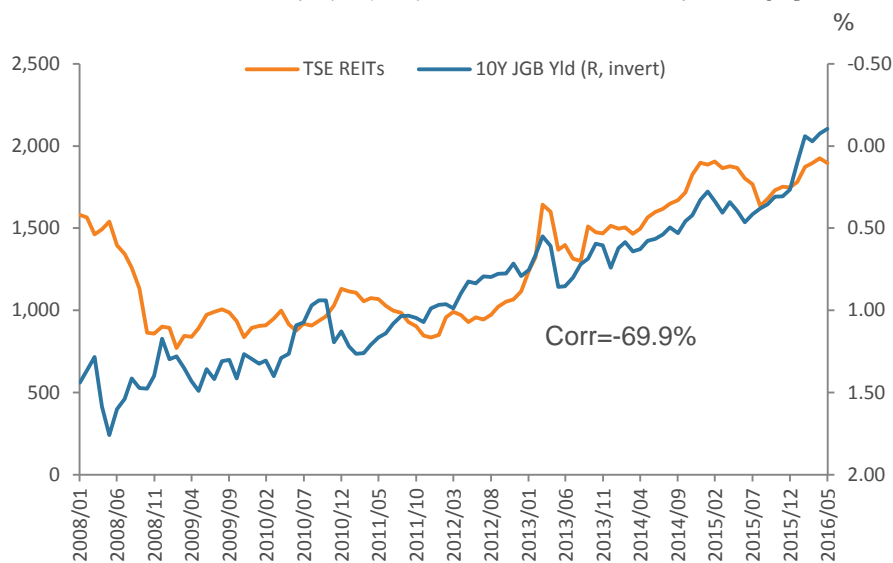


Source: Bloomberg, 2016/6

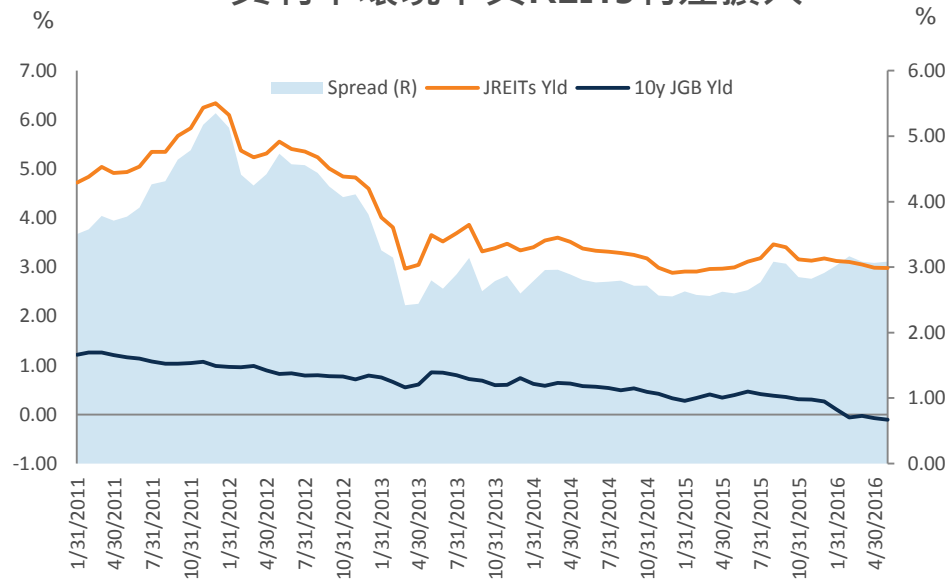
日本市場

- 日本實施負利率後，通膨不但未回升，反而降至-0.3%，預期BOJ勢必在未來幾次的決策會議中，擴大寬鬆政策，例如增加購買資產，甚至進一步降基準利率
- J-REITs股價走勢與公債殖利率高度負相關，相關性接近-70%
- 負利率環境下，REITs殖利率與公債利差擴大，目前利差達為3.3%

J-REITs與公債殖利率呈高度負相關



負利率環境下與REITs利差擴大

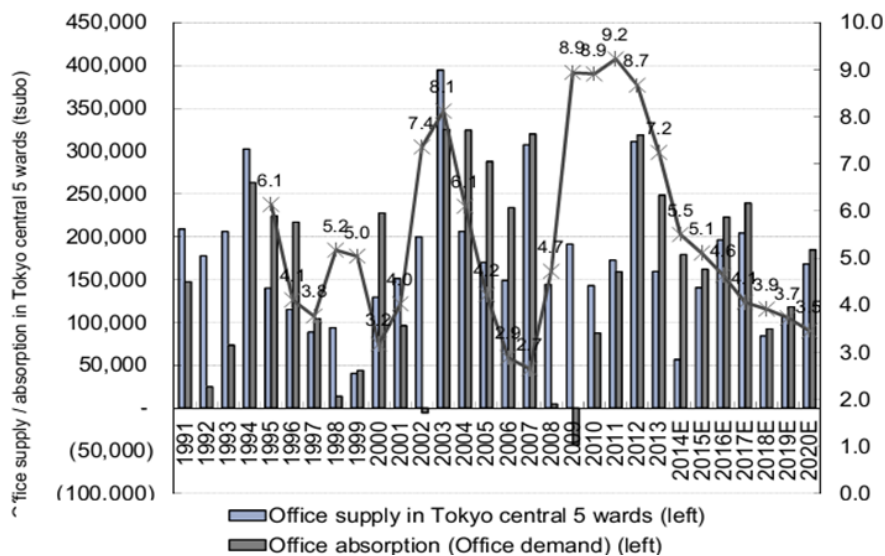


Source: Bloomberg, 2016/6

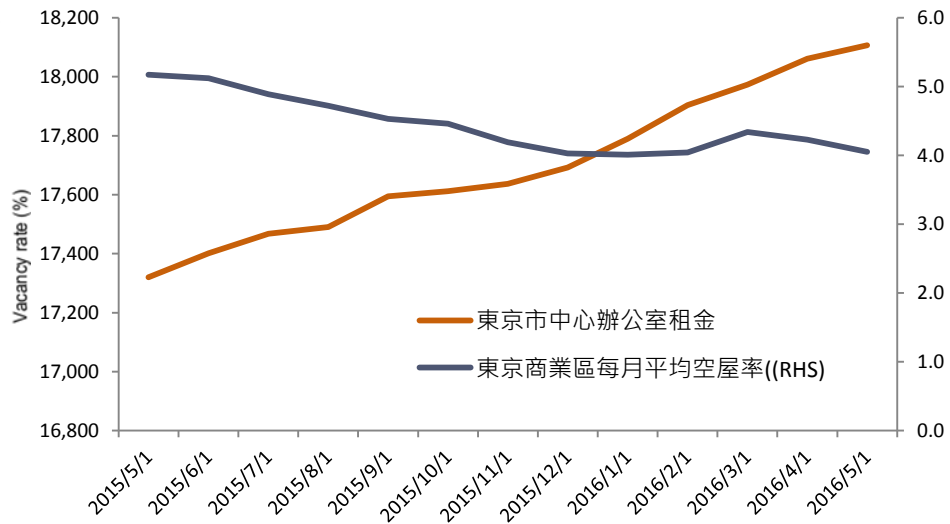
日本市場

- 東京市中心辦公室供不應求，需求穩定成長，
- 辦公室空置率穩定下滑，而租金上漲

東京辦公室供給有限需求穩定成長



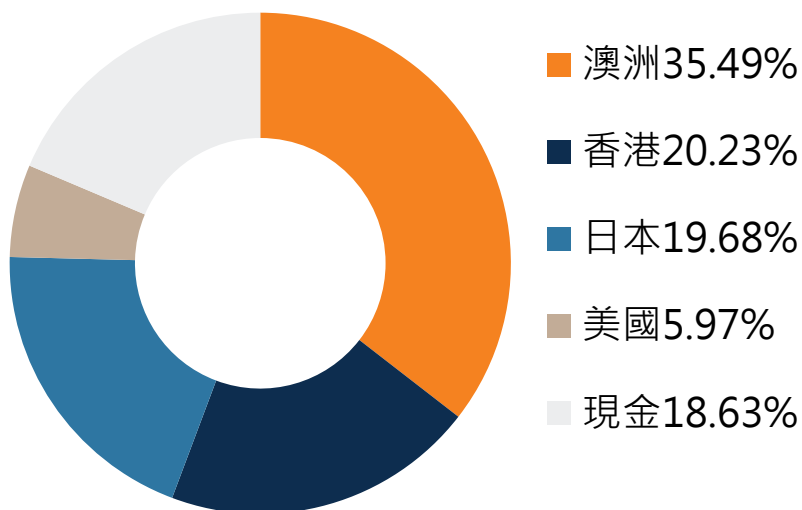
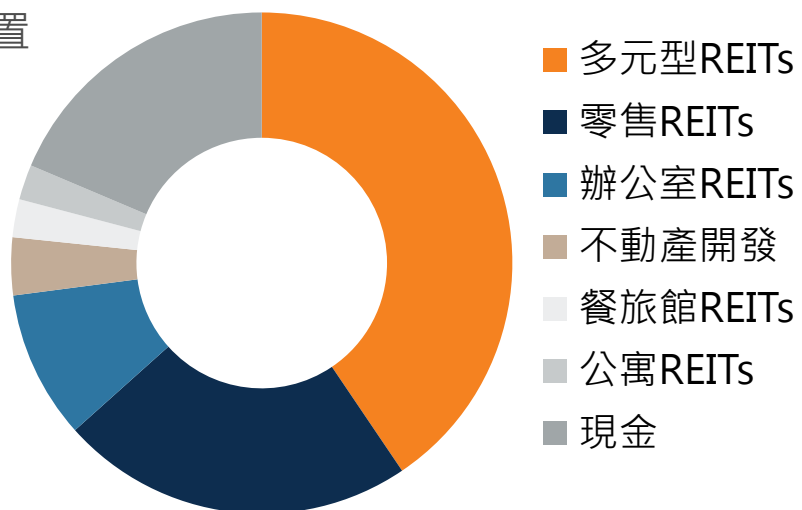
東京區辦公室空置率下降，租金成長



Source: Miki Shoji, Nikkei Real Estate Market Report, Goldman Sachs, Bloomberg, 2016/06

基金投資組合(截至2016/6/30)

資產配置



前五大持股

項目	比重(%)
Goodman	6.96
FRT SP	6.81
United Urban	6.48
Nippon Building	5.99
iShares US Real Esta	5.97

資料來源: Mirae Asset Global Investments (Taiwan), 2016/6/30

績效表現(截至2016/6/30)

淨值走勢



績效表現

期間	三個月	六個月	一年	二年	三年	今年以來	成立以來
A型(%)	3.87	8.42	10.27	6.74	12.59	8.42	-3.40
B型(%)	3.88	8.22	10.10	6.46	12.23	8.22	-5.97

資料來源:理柏 · 2016/6/30

基金小檔案

基金型態	開放式資產證券型		
計價幣別	新台幣	保管銀行	臺灣銀行
基金成立日	2007/08/31	風險等級	RR5
經理費用	1.8%	保管費用	0.25%
申購手續費	新台幣100萬元以下	1.5%	
	新台幣100萬元(含)至500萬元	1.2%	
	新台幣500萬元(含)至1000萬元	1.0%	
	新台幣1000萬元(含)以上	0.8%	
基金經理人	廖偉至		
	A 類型 (不配息)		B 類型 (配息)
單筆最低申購	10,000元	單筆最低申購	100,000元
定期定額最低申購	3,000元	定期定額最低申購	10,000元
配息方式	不分配	配息方式	月配息及每年特別分配
收益分配	不分配	收益分配	依每月及每年收益分配



本基金經金管會核准或同意生效，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。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。有關基金應負擔之費用（含分銷費用）已揭露於基金之公開說明書或投資人須知中，投資人可至公開資訊觀測站或境外基金資訊觀測站中查詢。投資人若經由銷售機構申購基金，在持有期間，`代理人或銷售機構仍持續收受經理費分成報酬，另應自行至各銷售機構網站查詢最新之通路報酬相關資訊，未來通路報酬分成或費率異動時亦同。【未來資產投信獨立經營管理】