2026 年 09 月 30 日

NB 美國房地產基金
(基金之配息來源可能為本金)

晨星星號評級™*
★★★★

投資目標
此基金試圖透過主要分散投資於美國不動產投資信託發行的證券（包括可轉換債券）（「REITs」），而達到投資目標，應注意此基金不會直接取得任何不動產。

基金特色
- 著重高收入及長期資本增長
- 高度分散化的基金
- 房地產及證券並重分析

投資團隊
Steve Shigekawa
資深投資組合經理

Brian C. Jones
投資組合經理

Archena Alagappan
助理投資組合經理

基金資料

成立日期	2006 年 2 月 1 日
基礎貨幣	美元
其它計價幣別	澳幣、南非幣
基金規模(百萬美元)	194.65
註冊地	愛爾蘭
風險等級	RR4
基金管理費率 (每年)	類股 T、B、E 1.80%
晨星基金組別™	房地產 - 北美（間接）
基準指標^	FTSE NAREIT All Equity REITs Index (Total Return, Net of tax, USD)

基金代碼	ISIN
I 累積類股(美元)	IE00B0T0GP78
T 累積類股(美元)	IE00B8HXHL75
T 月配息類股(美元)	IE00BDD1NC38
T 月配息類股(澳幣)	IE00B961PR15
T 月配息類股(南非幣)	IE00BBGB0Y75

基金績效表現%

此圖表顯示在本基金成立日投資 100 美元 於本基金之表現。

基金累計報酬%

	3 個月	6 個月	年初至今	1 年	2 年	3 年	5 年	成立至今 (總回報)
類股 T	-7.17	1.21	4.57	1.15	-8.09	21.88	-6.60	67.10

資料來源：Morningstar，在台灣以銷售 T、B 及 E 類股為主，資料以 T 類股淨資產價值，計算至 2026 年 09 月 30 日止。本處呈現之資訊為本基金 T 累積類股（美元）。T 累積類股（美元）成立日為 2013 年 07 月 16 日。一般而言，本基金 I 類股之管理費較 T、B 及 E 類股低。投資人應注意 I、T、B 及 E 類股之報酬可能因各類股間費用率相異而有所不同。投資人應詳閱公開說明書內關於本基金各類股費用及開支之相關資訊。

前十大持股%(按市場價值)

	基金	基準指標
Welltower Inc.	9.77	11.65
Prologis, Inc.	9.25	8.62
Equinix, Inc.	8.17	6.98
American Tower Corporation	6.50	5.35
Simon Property Group, Inc.	5.29	4.50
Digital Realty Trust, Inc.	4.65	4.56
Vivmark Residential	4.04	3.24
Ventas, Inc.	3.67	3.04
American Healthcare REIT, Inc.	3.16	0.69
EastGroup Properties, Inc.	3.03	0.74

聯繫
客戶服務: +886 (02) 8726 8280
網站: www.nb.com/taiwan

2026 年 09 月 30 日

NB 美國房地產基金
(基金之配息來源可能為本金)

產業比重%(按市場價值)

	基金	基準指標
健康護理	18.08	20.14
數據中心	16.21	13.84
物流	12.28	12.27
電信服務	11.60	8.52
公寓大樓	8.54	7.16
地區商場	6.65	5.01
獨立商鋪	5.66	5.55
自助式倉儲	4.85	5.98
單一家庭住宅	4.24	1.80
購物中心	3.98	4.94
辦公大樓	1.87	2.79
組合式房屋	1.80	1.81
多元房地產	1.58	1.69
博奕不動產投資信託	1.13	2.49
酒店／渡假村	0.00	2.83
特殊型房地產	0.00	1.84
林木	0.00	1.35
現金	1.52	0.00

資產摘要

	基金
現金等值(%)	1.52
前十大持股比重(%)	57.54

概要

	基金	基準指標
證券檔數	34	128
加權平均市值(百萬美元)	59,987	58,019

風險評等

	3 年
夏普指數	0.26
標準差	16.97

* 資料來源：晨星，Morningstar Overall Rating™，I 累積類股（美元），2026 年 09 月 30 日。
除非另有註明，所有資料為 I 累積類股（美元），截至 2026 年 09 月 30 日，資料來源為路博邁、FactSet 及 Morningstar。
ESG 相關揭露:本基金符合歐盟對金融服務業永續性相關揭露規定（SFDR）第 8 條之規範。更多訊息請參閱基金公開說明書。

路博邁證券投資信託股份有限公司獨立經營管理 臺北市信義區忠孝東路五段 68 號 20 樓 電話(02) 8726 8280
本基金經金融監督管理委員會核准，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。本基金配息前未先扣除應負擔之相關費用，基金的配息及相關費用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分，進而將會導致原始投資金額減損，基金配息不代表基金實際報酬，且過去配息也不代表未來配息，亦不保證每單位配息的穩定性或一定配息；基金淨值可能因市場因素而上下波動。過去績效不為未來報酬之保證，不同時間進場投資，其結果將可能不同。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。有關基金由本金支付配息之配息組成項目表已揭露於本公司網站 www.nb.com/taiwan。投資人申購或有遞延銷售手續費類股於贖回時才收取手續費用，且贖回手續費會依照投資時間逐年遞減，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及投資人須知中，投資人可至境外基金資訊觀測站中查詢。或有遞延銷售手續費：B 類股為 4%；E 類股為 3%；I、T 及 U 類股則無;詳細資訊，請參閱公開說明書中譯本「費用與開支」章節「或有遞延銷售手續費」相關說明。就申購手續費屬後收型之 B 及 E 類股手續費雖可遞延收取，惟每年仍需支付 1%的分銷費，可能造成實際負擔費用增加。分銷費用將每日累計於基金淨資產價值並於曆月結束時按月後付其數額。分銷費為每年基金淨資產價值之 1%(約每日 0.00274%)。投資人希望於其投資時支付銷售費用者得考量前收手續費類股(例如 T 類股)。投資人希望較晚支付銷售費用者得考量 CDSC 類股(例如 B 及 E 類股)。儘管 CDSC 會隨著時間經過而降低(如投資人須知及公開說明書所載)，分銷費用(目前收取每年基金資產淨值 1%)則會持續地向相關類股收取。詳細資訊，請參閱投資人須知及公開說明書。本文提及之經濟走勢預測不必然代表基金之績效，本基金投資風險請詳閱基金公開說明書。所提及公司及個股僅供說明之用，不代表任何金融商品之投資推介或建議。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。投資於以外幣計價的基金，或要承擔匯率波動的風險。基金投資之證券，其股利(股息)配發時間及金額視個別證券之配息政策而定。投資人應注意基金股利之宣告不一定會反應基金投資資產之特性。有關月配息類別，董事擬每月自淨收入(包括但不限於扣除相關費用後自投資資產所獲取之股利及股息)及資本加總。惟董事有權決定不為股利之宣告與支付。詳細資訊，請參閱公開說明書「配息政策」乙節。本基金投資於不動產投資信託證券（「REITs」）的投資組合，其屬於主要投資於不動產或與不動產相關借貸的共同投資工具，將面對與 REITs 直接持有不動產相關之特定風險，例如：因一般及當地經濟條件、過度開發及競爭增加、財產稅收及營運費用增加、區域法規之變動、意外事故或徵收損失、租賃規範限制、鄰近區域價值變動、資產對承租人吸引力變動及利率上升等因素，而可能產生不動產價值波動。REITs 價值亦受到相關資產價值變動或貸款人或承租人違約的影響。本基金主要投資於美國之不動產投資證券信託發行之證券。主要投資風險包括不動產投資信託證券風險、股權證券風險、國家集中度風險、貨幣風險、流動性風險等。依據基金公開說明書之投資特色與風險，參酌投信投顧公會「基金風險報酬等級分類標準」，評估本基金風險報酬等級為 RR4。RR 風險報酬等級係計算過去 5 年基金淨值波動度標準差，以標準差區間予以分類等級，分類為 RR1-RR5 五級，數字越大代表風險越高。此等級分類係基於一般市場狀況反映市場價格波動風險，無法涵蓋所有風險(如：基金計價幣別匯率風險、投資標的產業風險、信用風險、利率風險、流動性風險等)，不宜作為投資唯一評估依據；建議投資人應充分評估基金的投資風險，相關資料(如年化標準差、Alpha、Beta 及 Sharpe 值等)可至中華民國證券投資信託暨顧問商業同業公會網站之「基金績效及評估指標查詢專區」(https://www.sitca.org.tw/index_pc.aspx)查詢。 © 2026 路博邁證券投資信託股份有限公司所有權 NBSITE-2610-367