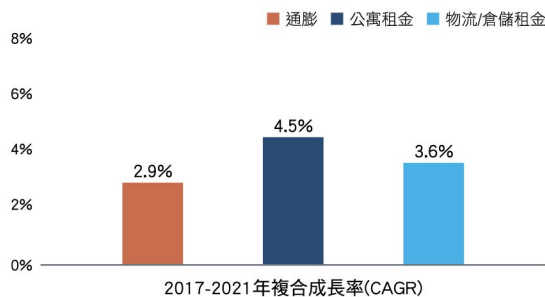


NB美國房地產基金 (基金之配息來源可能為本金)

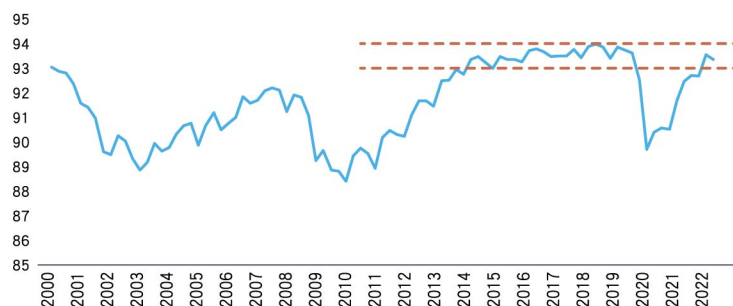
1 租金成長與出租率維持高檔 有效面對通膨壓力

房地產租金成長長期超越通膨，加上目前出租率維持在高檔，支撐REITs為對抗通膨的投資選擇

► 美國消費者物價與房地產租金成長率比較(%)



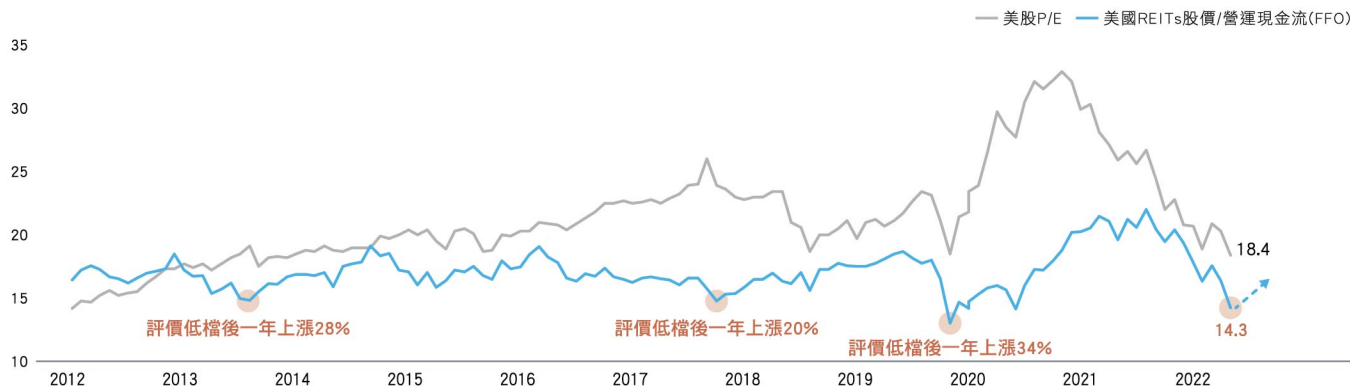
► 整體REITs出租率(%)



資料來源：(左圖)Bloomberg、National CRE Data、美國勞工統計局。公寓租金為出租人扣除成本費用後之實質租金資料、物流/倉儲租金為BLS PPI Warehousing & Storage NSA。(右圖)S&P Capital IQ Pro, NAREIT T-Tracker。截至2022年第3季。

2 評價面優於美股 具有投資吸引力

REITs評價面優於美股，也來到歷史相對低檔位置，成為中長線佈局的好時機

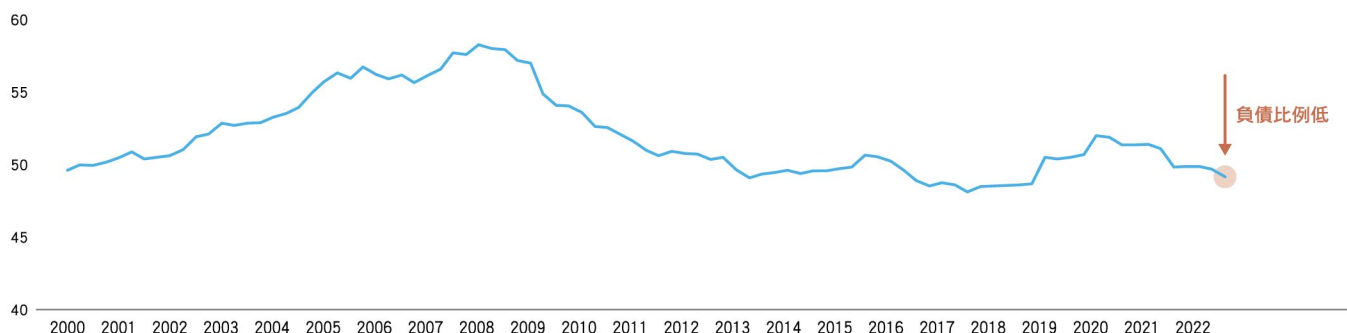


資料來源：Datastream、UBS，2022年第三季底。美股為S&P 500，美國REITs股價/營運現金流為UBS預估。

3 財務基本面佳 為抵抗景氣逆風的投資選擇

REITs產業財務結構改善，負債比重降低、利息負擔減輕，可抵抗景氣逆風

► 整體REITs企業之負債/資產帳面價值(%)



資料來源：S&P Capital IQ Pro, Nareit T-Tracker。截至2022年第3季。

NB美國房地產基金

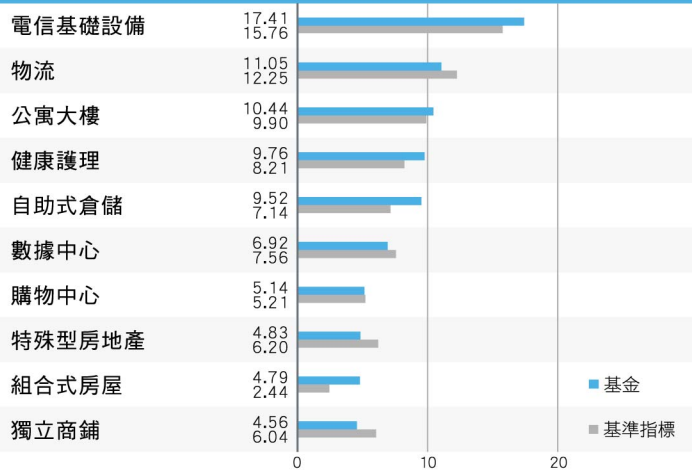
(基金之配息來源可能為本金)

基金資料

成立日期	2006年2月1日
計價幣別	美元、澳幣、南非幣
基金規模(百萬美元)	701.65
基金管理費率(每年)	類股T、B、E 1.80%
基準指標	FTSE NAREIT All Equity REITs Index (Total Return, Net of tax, USD)
基金經理人	Steve Shigekawa, Brian Jones

資料來源：路博邁，2022年11月30日止。

前十大產業比重



資料來源：路博邁，2022年11月30日止。僅供參考說明，不代表任何金融商品之投資建議或邀約。

歷史配息紀錄

T月配息類股	美元級別				澳幣級別				南非幣級別			
	基準日	每單位配息金額	當月配息率(%)	當月報酬率(%) (含息)	年化配息率(%) [*]	每單位配息金額	當月配息率(%)	當月報酬率(%) (含息)	年化配息率(%) [*]	每單位配息金額	當月配息率(%)	當月報酬率(%) (含息)
30/11/2022	0.033865	0.33%	5.90%	3.95%	0.030551	0.33%	5.46%	3.95%	0.784452	0.62%	5.82%	7.40%
31/10/2022	0.033172	0.34%	1.57%	4.08%	0.030033	0.34%	1.36%	4.08%	0.771102	0.64%	1.62%	7.64%
30/09/2022	0.031709	0.33%	-13.09%	3.95%	0.028776	0.33%	-13.33%	3.95%	0.738885	0.62%	-12.92%	7.40%
31/08/2022	0.037808	0.34%	-5.67%	4.08%	0.034419	0.34%	-5.88%	4.08%	0.882406	0.64%	-5.50%	7.64%
29/07/2022	0.040227	0.34%	8.18%	4.08%	0.036684	0.34%	8.24%	4.08%	0.939790	0.64%	8.21%	7.64%
30/06/2022	0.036093	0.33%	-7.26%	3.94%	0.032925	0.33%	-7.68%	3.95%	0.959147	0.70%	-7.23%	8.38%

T、B及E月配息類股之目標年化配息率皆相同。

資料來源：Morningstar及路博邁，截至2022/11/30止。基金董事目前擬定，(週)配息股份級別和(月)配息股份級別依據下列公式定期配息：每單位配息金額 = 依據除息前一日未四捨五入之淨值 x 目標年化配息率 x (當月日曆天數/當年日曆天數)。目前的目標年化配息率為4% (美元股份級別)、4% (澳幣股份級別) 和7.5% (南非幣股份級別)。但請投資人注意上述為當前配息政策，基金董事有權決定不為該等宣告與配息，並且不保證應支付該等配息。(相關敘述請詳閱公開說明書配息政策章節) #自2015年6月起依中華民國證券投資信託暨顧問商業同業公會會員及其銷售機構從事廣告及營業活動行為規範，基金年化配息率計算公式為：年化配息率(%) = 每單位配息金額 / 除息前一日之淨值 x 一年配息次數 x 100%。年化配息率為估算值。上表僅為近6個月之配息紀錄，月配息基準日為每月最後一個營業日或之前宣告，並於宣告日後二個營業日支付。僅揭示T(月配息)類股績效，以一個月期間計算，加計受益分配之累積報酬率。

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。基金的配息及相關費用可能由基金的收益或本金中支付，任何涉及由本金支付的部分，進而將會導致原始投資金額減損，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，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。NB美國房地產基金(基金之配息來源可能為本金)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(按月)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.tw。投資於以外幣計價的基金，或要承擔匯率波動的風險，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%；C2類股為2%；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。就申購手續費後收型之B、E及C2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支付其數額。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、E及C2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(目前收取每年基金淨資產淨值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。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。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。©2023路博邁證券投資信託股份有限公司所有權 NBSITE-2301-009