

## 美國 REITs 修正近滿足點、川普新政利多於弊 反彈行情可期

近期美國 REITs 受到 Fed 將升息引發美債殖利率上揚的衝擊，股價大幅修正 15~16%，P/NAV(股價淨值比)折價擴大至 14%，台新北美收益資產證券化基金經理人李文孝表示，美國 REITs 此波的修正接近滿足點，由於川普所推出的不動產相關政策利多於弊，且根據歷史經驗來看，**Fed 正式升息前一個月美國 REITs 股價呈現落底格局，後市將隨著升息循環的展開進行反彈行情**，建議逢低布局，參考指標為 MSCI 美國 REITs 指數來到 1070 附近，可視為進場時機。

### ■ Fed 升息代表美國景氣好轉，有助於房地產的買氣

李文孝指出，根據過去歷史經驗，美國 REITs 之 P/NAV 的折價幅度最大約 15~20%，此波修正幅度已達 14%，修正時間為 3~4 個月，預期已接近滿足點，待升息因素消除，REITs 可望有較具規模且迅速的反彈；另一方面，Fed 升息也不是壞事，代表美國景氣好轉，有助於房地產的買氣，因此，建議投資人可利用升息前的低點分批中長線布局。

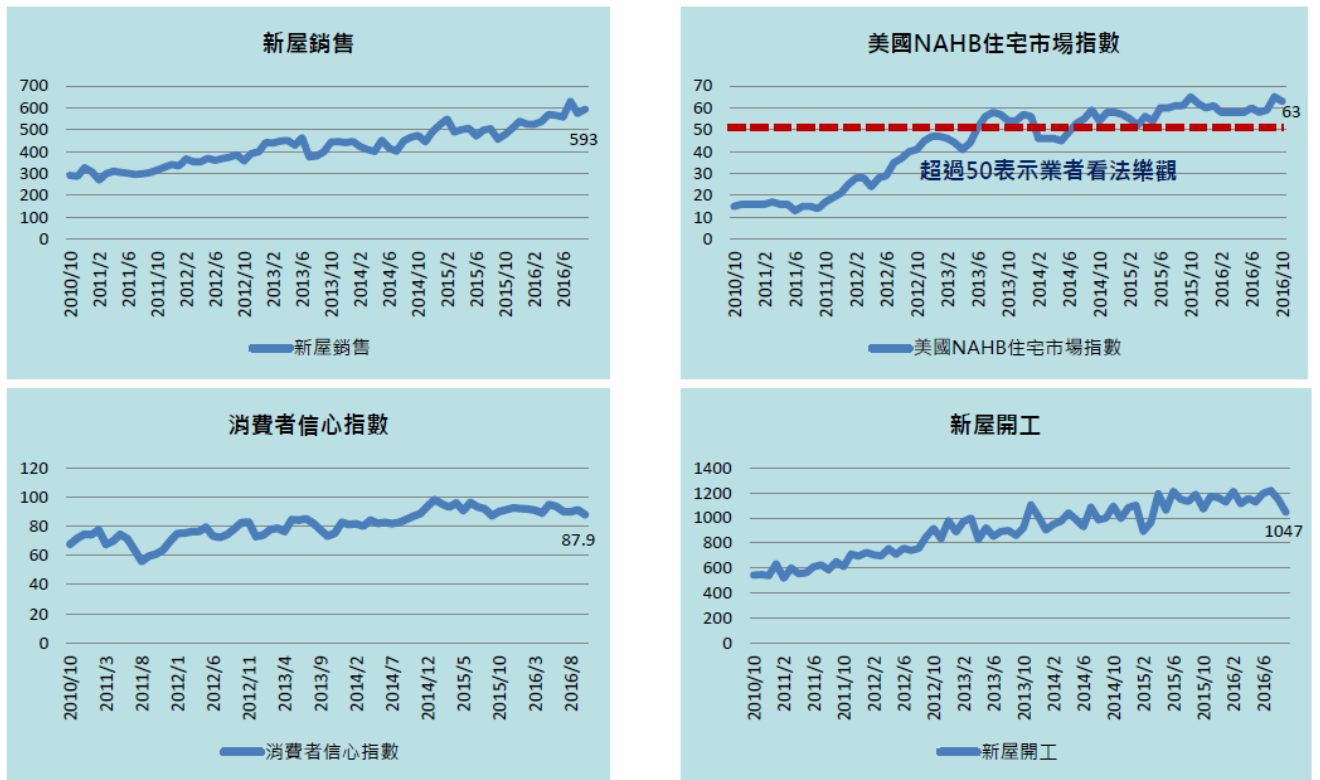
### ■ 川普減稅政策利資金回流美國 促租金成長

李文孝表示，就川普上任後的不動產相關政策分析，川普主張對企業減稅，有利於 REITs 企業獲利的成長，此外，也將減少政策監督，將有助於金融業貸款條件的放寬，亦利不動產業的發展；在經濟影響上，若減稅政策“完全”實施，預估等同 4.4 兆美元的經濟刺激，可望帶動資金回流美國，進而推升經濟與就業的成長，則間接提供商辦租金成長的有利條件。

### ■ REITs 後市觀察三指標

李文孝指出，未來影響美國 REITs 走勢可觀察下列指標：**一、Fed 動向**：12 月升息幾乎成定局，需留意會後對明年展望及措詞的評論，若升息後官方措詞不過於鷹派，REITs 將回歸基本面而反彈。**二、就業狀況**：若川普推動的經濟刺激政策可望發揮作用，帶動薪資及就業的成長，將有助於 REITs 產業的正向發展。**三、通膨指標**：將牽動 Fed 升息的速度及幅度。

美國經濟數據表現持穩，有利 REITs 成長動能



資料來源: Bloomberg 資料日期: 2016/10/28

【台新投信 獨立經營管理】

本基金經金管會核准或同意生效，惟不表示絕無風險。本公司以往之經理績效不保證基金之最低投資收益；本公司除盡善良管理人之注意義務外，不負責基金之盈虧，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(或簡式公開說明書)及風險預告書。本文提及之經濟走勢預測不必然代表基金之績效，基金投資風險應詳閱基金公開說明書。有關基金應負擔之費用及相關投資風險已揭露於基金之公開說明書中，投資人可向本公司及基金銷售機構索取，或至本公司網站及公開資訊觀測站中查詢。配息型受益權單位雖每月進行收益分配評價，但不保證配息比率，基金配息金額會因投資組合有所變化。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，投資人於獲配息時，宜一併注意基金淨值之變動。本基金進行配息前未先扣除應負擔之相關費用，且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。由本金支付配息之相關資料已揭露於公司網站，投資人可於基金公開說明書或本公司網站查閱。投資人於申購時應謹慎考量。

台北總公司：104 台北市建國北路一段 96 號 13 樓  
 台中分公司：403 台中市西區英才路 530 號 21 樓之 3  
 高雄分公司：806 高雄市前鎮區中山二路 2 號 7 樓之 2

電話：(02)2501-1000 傳真：(02)2509-6688  
 電話：(04)2302-0858 傳真：(04)2302-0528  
 電話：(07)536-2280 傳真：(07)536-6220