

資金動能好轉、利率風險降低 REITs 醞釀補漲行情

美國特殊型、德國住宅、中資地產相對看好

全球股市普遍來到高檔，具評價及股利優勢的 REITs，投資價值逐漸浮現！台新全球不動產入息基金（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）經理人李文孝表示，近期 REITs 資金動能好轉，從以往的淨流出，近四週開始轉為淨流入，加上目前全球利率風險不高，提供 REITs 良好的發展空間。**預期未來股市一旦面臨高檔修正，資金可望回流防禦性佳的 REITs 類股，REITs 年底前有機會展開一波補漲行情**，其中，以基本面良好的美國特殊型、租金具上漲空間的德國住宅及銷售旺季來臨的中資地產股相對看好。

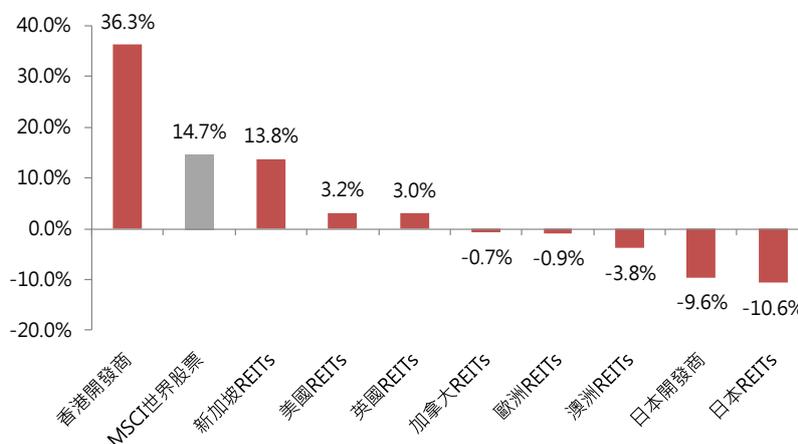
■ REITs 近期浮現三利多

李文孝指出，REITs 近期浮現三利多，包括：一、**全球債券殖利率普遍往下**：如美國、英國、德國、澳洲、日本等主要 REITs 國家之十年期公債殖利率普遍走低，有助於 REITs 表現的發展；二、**資金動能好轉**：美國 REITs 近四周甚至小幅度流入 5.6 億美元，且美國 REITs ETF 近期資金流入速度加快，本季以來流入 3 億美元，近四周流入 2.9 億美元；三、**評價優勢浮現**：先前強勢的美國成長股漲勢趨緩，資金轉向價值型股。

■ 美國特殊型、德國住宅及中資地產股相對看好

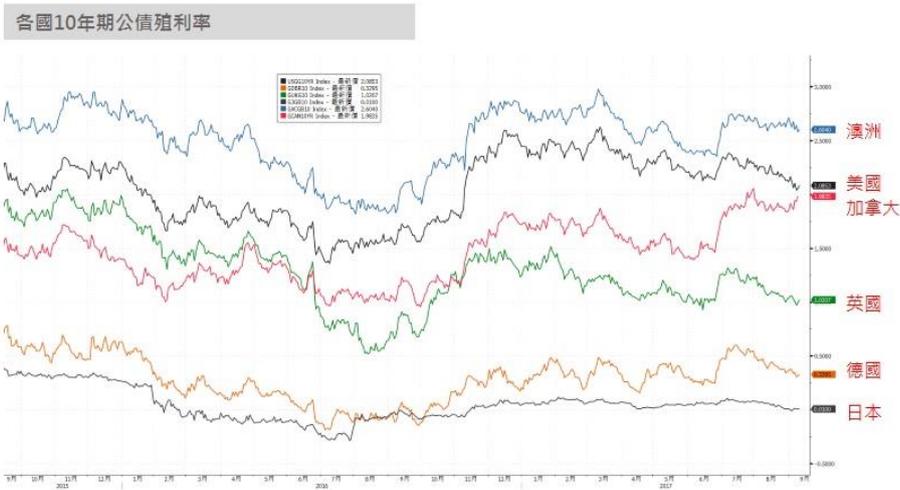
李文孝表示，就 REITs 走勢分析，美國特殊型（如數據中心）、德國住宅及中資地產股後市相對看好。美國數據中心(Data Center)受惠網路、雲端需求日益提升，以及企業數據委外比例將逐步增加的帶動，為獲利成長力道最佳的 REITs 產業。在德國住宅方面，在移民人口及小家庭比重激增下，分析師預估至 2020 年以前住房供給仍無法滿足需求，房價長線具上漲動能。中資地產股受惠 2016~2017 年完工的建案開始銷售入帳，半年報淨利潤率明顯優於去年同期，加上金九銀十傳統旺季來臨，買氣可望進一步提升。

今年以來各區域 REITs 指數表現



資料來源: Bloomberg, 2017/9/11 (原幣別計價)

全球主要國家債券殖利率普遍走低，有利 REITs 發展



資料來源: Bloomberg, 2017/9/11

【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。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（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。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。本基金適合欲尋求投資固定收益之潛在收益且能承受較高風險之投資人。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。本基金投資涵蓋美國 Rule144A 債券，該債券屬私募性質，可能牽涉流動性不足，財務訊息揭露不完整或因價格不透明而導致波動性較大之風險。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。本基金配息前未先扣除應負擔之相關費用，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