

2017 年美國 REITs 擁三亮點 進可攻退可守 合理報酬上看 1 成以上

2016 年第四季美國 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，表現相對其他市場落後，但展望 2017 年，台新北美收益資產證券化基金經理人李文孝表示，現階段美國 REITs 擁有**美國經濟成長加持、股利率逾 4% 優於歷史平均、本益比近歷史平均低點等三大亮點**，具「進可攻退可守」優勢，估計 2017 年合理報酬可上看 1 成以上，今年第四季的底點可視為中長線進場時機。**【經濟走勢預測僅供參考，不代表本基金之實際報酬及未來績效保證，本公司並不保證其準確及完整性，且該等資料、建議或預測將根據市場情況而隨時更改。】**

■ 美國 REITs 進可攻退可守

李文孝表示，川普減稅、擴大基礎建設效益發酵，將有助於帶動內需市場提升，對 REITs 發展有利，一旦 REITs 企業財報攀升，股價將可望展開一波不錯的反彈行情。另一方面，若發生美國公債殖利率快速走高，或川普政策執行進度落後甚至轉向，致美國經濟成長不如預期而引發金融市場大幅震盪時，資金將轉向防禦型或高息收的產業，亦將有利於 REITs 的走升。

■ 歷史經驗：REITs 升息前的回檔為良好買點

李文孝表示，第四季美國 REITs 的回檔，主要是市場擔憂美債殖利率持續彈升及 Fed 即將進入升息循環。但就歷史經驗來看，2004-2006 年 Fed 處於升息循環，美國十年期公債殖利率彈升 1%，美國 REITs 於 2004 年開始升息前三個月下跌 18%，之後一路漲到升息結束，累計漲幅高達 115%，因此，此波美國 REITs 的大幅回檔，正提供良好的買點。

■ 商辦、旅館、住宅型 REITs 相對看好

就 2017 年 REITs 產業布局分析，李文孝指出，在美國經濟可望加速成長的前提下，租賃期間越短的產業受惠越快，同時，市場將由高息收考量轉向高成長、低估值思維，則以**商辦、旅館、住宅型 REITs 相對看好**。以商辦而言，在景氣加溫下，將增加金融業及公務人員的需求，帶動商辦承租率及租金的提升；在旅館方面，主要是受惠與景氣循環關聯高，商務活動將增加；至於住宅型 REITs，租金將受惠就業成長而上揚。

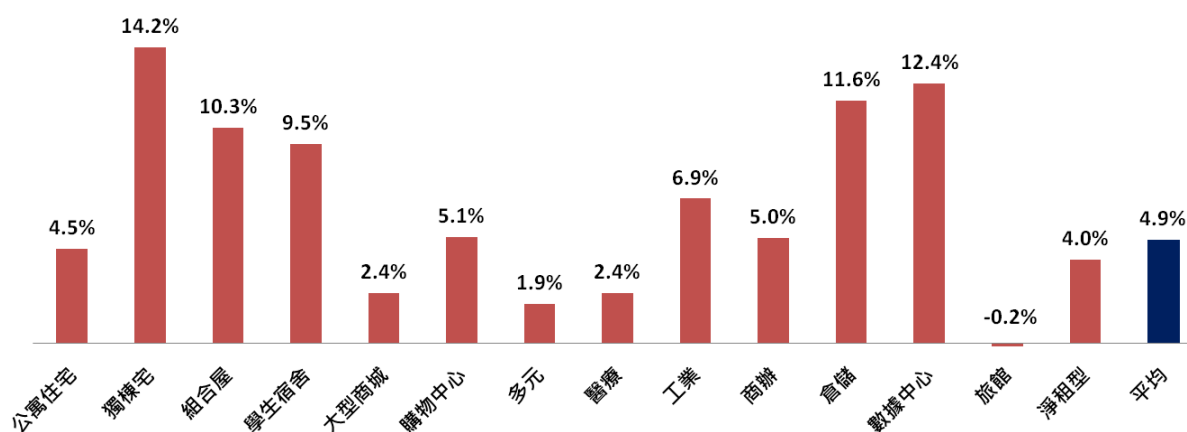
2004-2006 年 Fed 升息循環 美國 REITs 指數一路走升



資料來源: Bloomberg ; 台新投信整理 ; 資料日期: 2003/1-2006/12

2017 年美國 REITs 產業獲利成長率預估

2017 FFO Growth



資料來源: SNL, 台新投信整理, 資料日期: 2016/11/30

【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。

台北總公司：104 台北市建國北路一段 96 號 13 樓

電話：(02)2501-1000

傳真：(02)2509-6688

台中分公司：403 台中市西區英才路 530 號 21 樓之 3

電話：(04)2302-0858

傳真：(04)2302-0528

高雄分公司：806 高雄市前鎮區中山二路 2 號 7 樓之 2

電話：(07)536-2280

傳真：(07)536-6220