

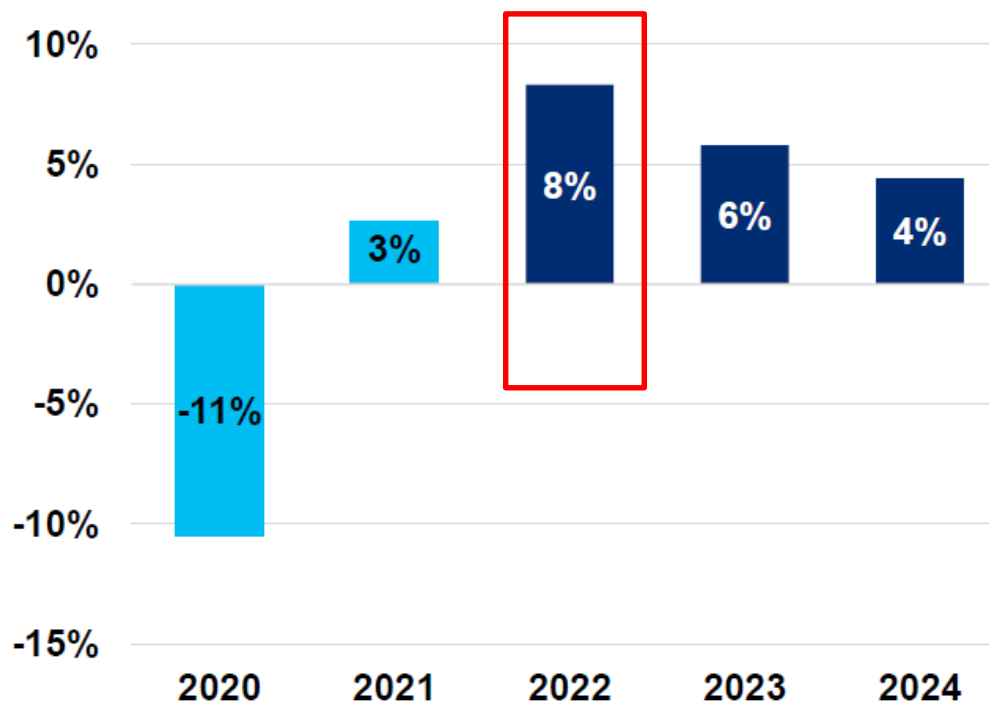
美國 REITs 今年擁「雙高」 股價超跌 絕佳買點到

美國 REITs 指數受到 Fed 升息及俄烏衝突加重市場不確定性影響，今年以來已大幅回檔 1 成以上，展望後市，**台**美國經濟數據仍維持高檔，近期經濟數據包括：就業、製造業、非製造業、零售等皆比預期好，有利帶動 REITs 高成長，分析師估計美國 REITs 今年將成長 11%，優於美國科技股，股利成長率有機會來到 8% 的創高水準，擁「雙高」優勢，目前美國 REITs 指數股價較淨值 (P/NAV) 折價 2 成，呈現嚴重超跌，現在是逢低絕佳買進時機。

俄烏衝突導致金融市場大幅震盪，但 REITs 本身是美國內需產業，相對不受國際影響，高息防禦特性反而能吸引資金，有效支撐股價。過去二年，美國 REITs 因疫情造成部分產業前景不確定，導致許多公司降低或停止股利發放，整體發放率在歷史低點 66%，今年股利發放率將回升至 70-75%，股利成長將加速，預估今年整體股利成長率可提高 8%，明後年再繼續提高，股利增長是吸引長期投資人的保證。

就基本面分析，美國 REITs 今年各次產業呈現同步成長榮景，以個人倉儲、資料中心、住宅成長最為看好。在個人倉儲方面，產業特性是相對較高的毛利率，因此享有較高評價，因開學與搬家關係，每年第二、三季為租賃高峰期，自疫情後租金增長力道強勁，近期各家租金年增率仍維持 15-25% 成長。在資料中心部分，雲端服務與元宇宙持續發酵，科技大廠在伺服器持續加碼擴張，預期 2022 年將增加 26%，資料中心業者持續穩定獲利。在住宅方面，隨著就業持續熱絡，住宅 REITs 公司不管是陽光帶或是東西岸，獲利多超出預期並認為今年租金有持續上漲動能，平均同店淨利(SS NOI)可繼續上升至 10%。

美國 REITs 2022 年股利成長率高達 8%，創新高



資料來源：: Citi；資料日期：2022/02/18

【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。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。