



PGIM全球精選不動產證券基金

地緣衝突降溫 不動產迎來修復行情

2026年5月

大綱

市場展望

基金投資策略

基金特色



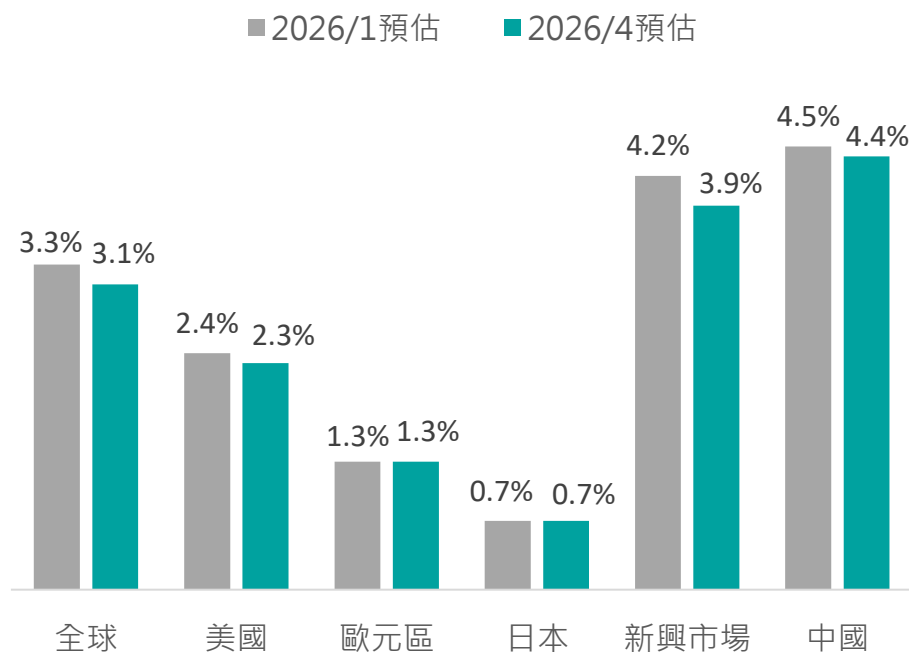
市場展望



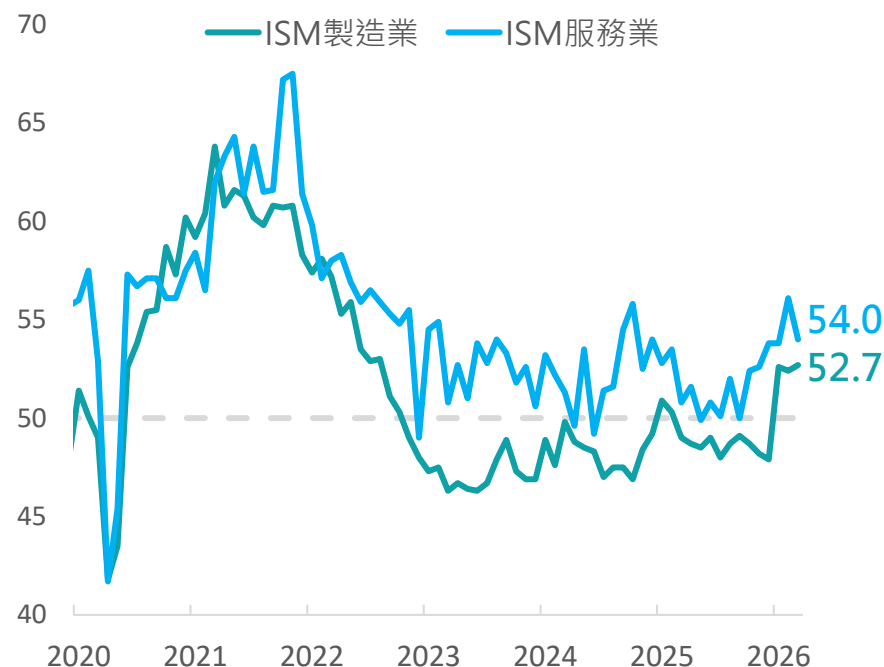
地緣衝突對成熟市場影響有限，美國經濟展望樂觀

- 國際貨幣基金(IMF)於4月略為下調2026年全球經濟成長預測，主因係中東衝突使全球經濟面臨不確定性，其中新興市場受能源價格衝擊較大，相較之下，成熟市場經濟成長率4月預估值與1月接近，歐元區與日本持平，美國下調0.1%，今年全球GDP成長率可達3.1%，顯示全球經濟仍具有韌性。
- 美國3月製造業PMI在原物料價格大增之下，推升指數創3年多以來新高，服務業PMI雖較2月峰值回落，但仍連續10個月維持擴張區間，加上3月非農新增就業人口高達17.8萬人，總體環境仍維持擴張基礎。

IMF預估2026年主要國家經濟成長率



ISM製造業與服務業指數



資料來源：(左圖)IMF世界經濟展望，2026/04；(右圖)Bloomberg，2026/03，玉山投信整理。



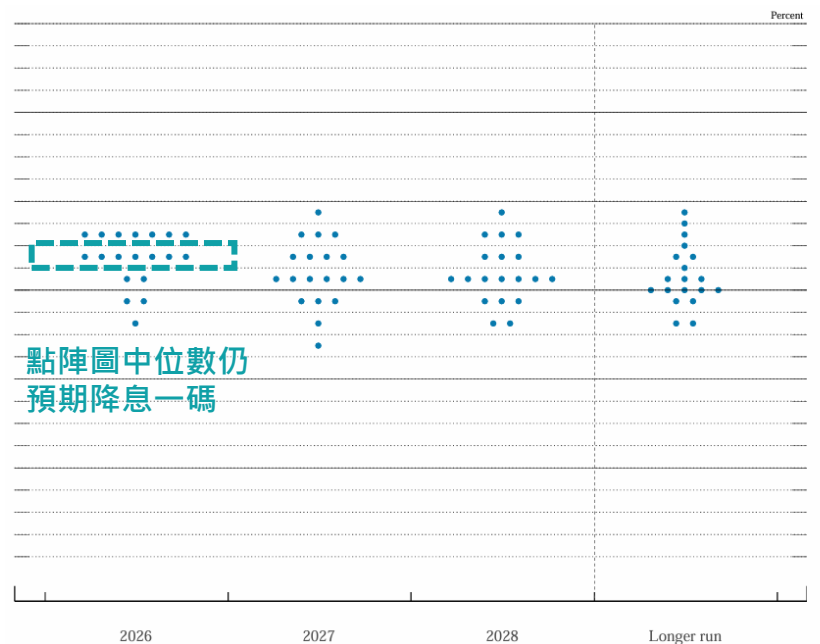
聯準會描繪溫和經濟前景，REITs基本面穩固

- FOMC 3月利率會議聯準會再次上調長短期經濟成長率預估，失業率僅小幅上升並維持在歷史低位，顯示經濟動能趨於正常化，並未因地緣衝突及通膨陷入衰退，另外本次會議利率點陣圖維持降息一碼的預期，利率政策路徑尚未受到通膨潛在風險影響，亦未因經濟惡化而需大幅度寬鬆，反映決策官員對基本面依然保有信心，經濟硬著陸風險已降至低點。
- 美國穩定的就業成長與經濟水準有助於支撐商辦、工業、住宅與零售等不動產需求，有限度的降息有助於降低不動產融資成本與再融資壓力，在溫和的經濟情景下REITs兼具防禦與收益的資產特質。

FOMC經濟數據預估(%)

今年3月預估 (去年12月預估)	2026	2027	2028	長期
GDP	2.4 (2.3)	2.3 (2.0)	2.1 (1.9)	2.0 (1.8)
失業率	4.4 (4.4)	4.3 (4.2)	4.2 (4.2)	4.2 (4.2)
PCE	2.7 (2.4)	2.2 (2.1)	2.0 (2.0)	2.0 (2.0)
核心PCE	2.7 (2.5)	2.2 (2.1)	2.0 (2.0)	-
利率	3.4 (3.4)	3.1 (3.1)	3.1 (3.1)	3.1 (3.0)

利率點陣圖



資料來源：FOMC，玉山投信整理，2026/03/19。



短期事件提供進場契機，REITs下半年迎修復行情

- REITs與利率呈反向關係，因為不動產業仰賴大量資本投入，利率上升會提高融資成本、降低不動產價值，利率下降將減輕融資壓力、提升獲利能力；今年3月殖利率雖因地緣衝突短線上揚，但下半年聯準會維持一碼降息預期，殖利率回升提供相關類股進場機會，隨著全球風險事件衝擊消退，不動產市場有望迎接復甦行情。



資料來源：Bloomberg，玉山投信整理，2026/05/11。

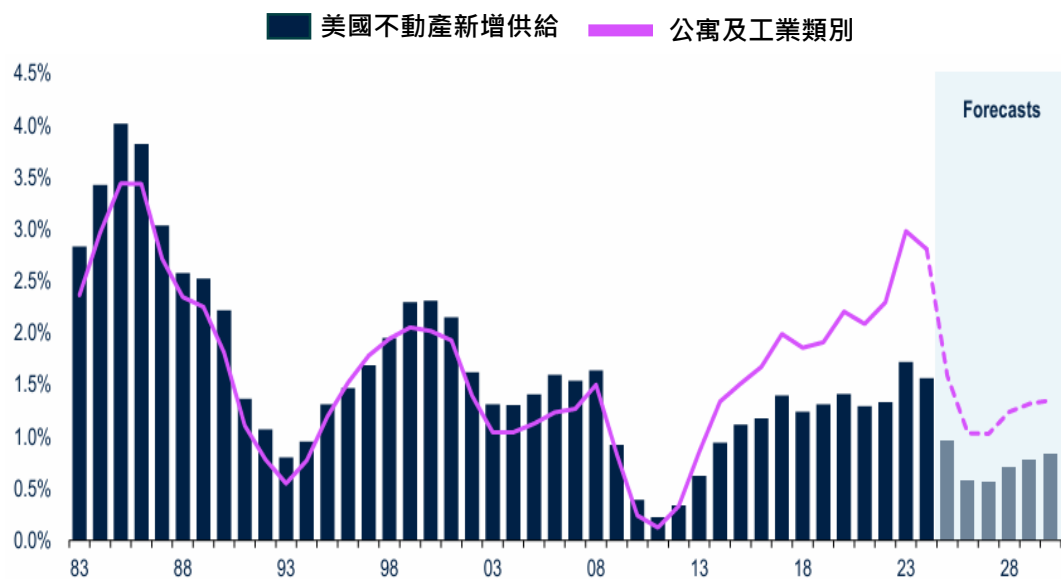
注意：本資料所示之指數或個股係為說明或舉例之目的，並非推薦投資，且未必為玉山投信所管理基金之對比指數或所持有之部位。債券殖利率不代表基金報酬率，亦不代表基金配息率，且目前殖利率不代表未來殖利率；基金淨值可能因市場因素而上下波動。



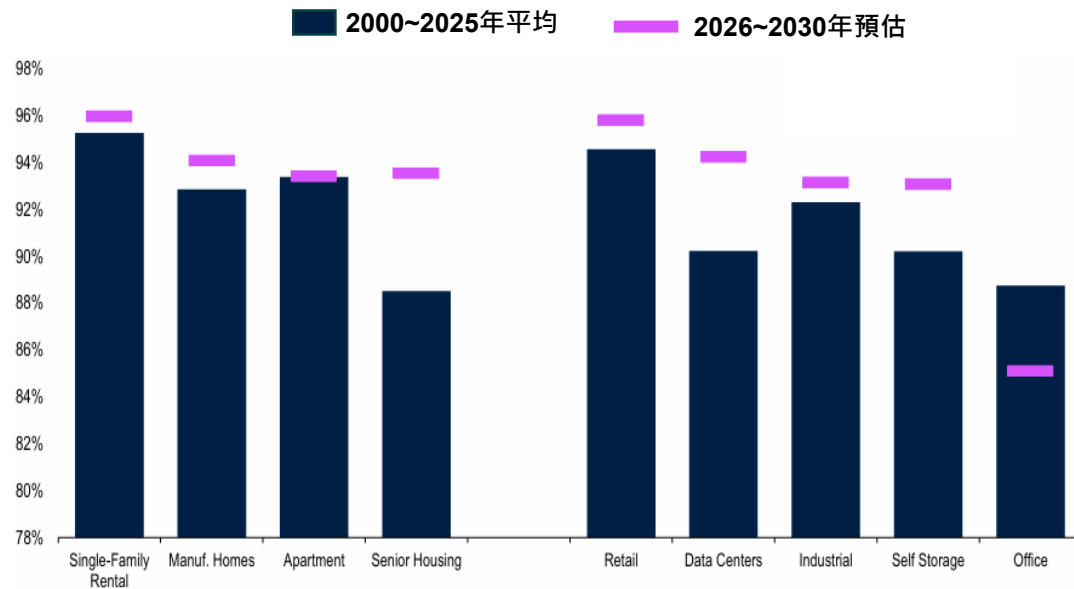
企業吸收部分關稅成本，對通膨影響可控

- 美國因為高昂的建築成本及部分市場出現供過於求，不動產供給潮已出現減緩趨勢，尤其在公寓及工業資產上，我們預估2026~2027年將會是供給量的低點，這將有利於既有物業的持有人。
- 我們預期未來五年，整體出租率將維持在高於歷史平均的水準，主要受惠於目前本已偏高的出租率，加上未來供給受到限制，將有助支撐出租率與租金成長，特別在居住、零售、資料中心及自助倉儲類別上將尤為強勁。

美國不動產新增供給佔總存量比例



美國各類不動產出租率



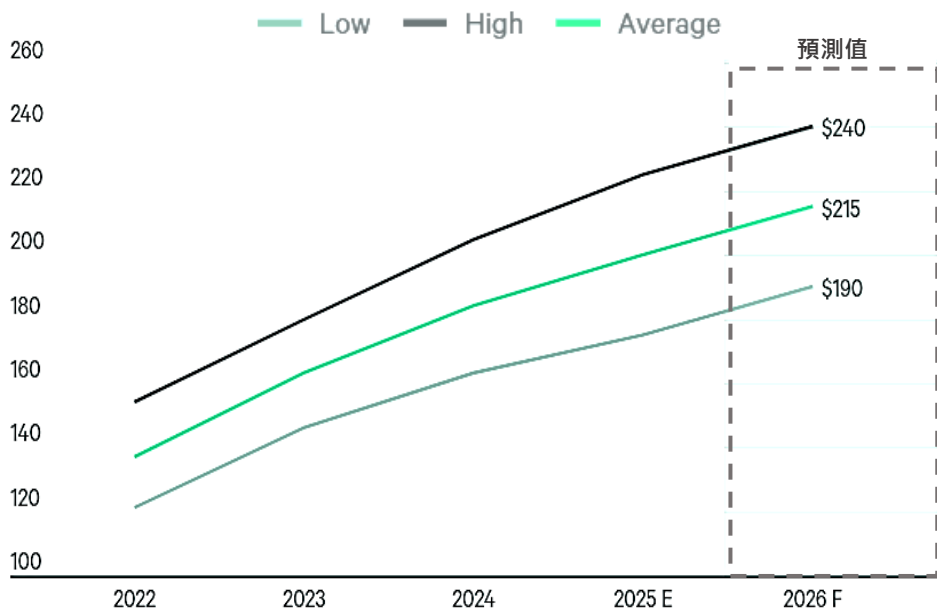
資料來源：PGIM Real Estate Outlooks，玉山投信整理，2026/01。



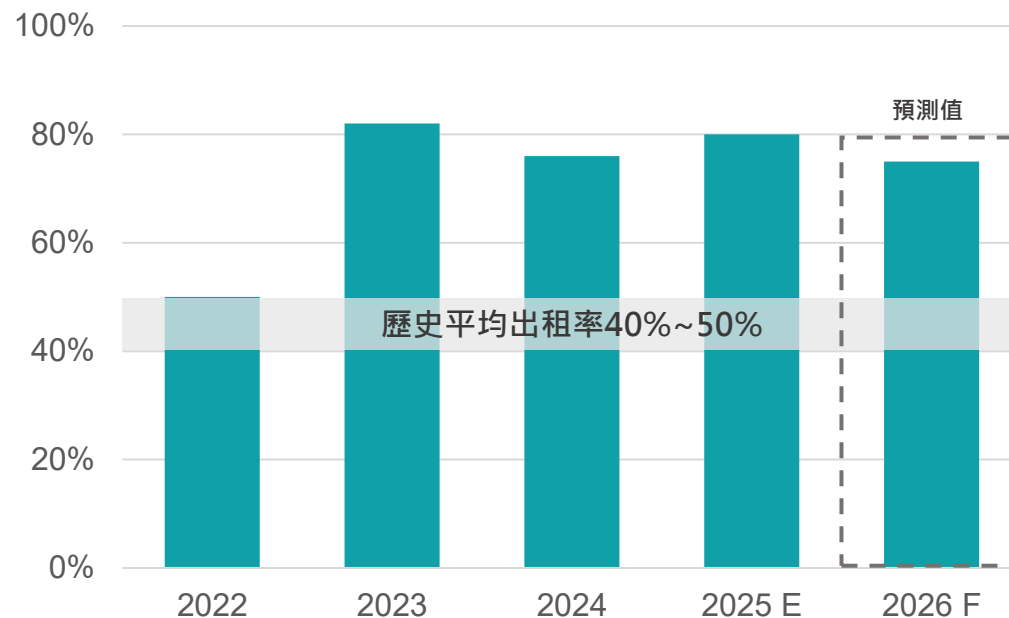
資料中心供不應求，出租率遠高於歷史平均

- 由於資料中心供應量成長幅度有限，過往大型客戶的議價能力下降，客群轉向願意支付溢價的大型雲端服務供應商，需求強勁推升資料中心租賃費用持續上漲。
- 儘管需求強勁，但資料中心建置時間延長，短期內新供應增加幅度有限，資料中心供不應求使出租率維持在70%~80%高位區間，遠高於歷史平均值的40%~50%。

250-500kW資料中心每月平均租賃費率(美元/kW)



美國資料中心出租率



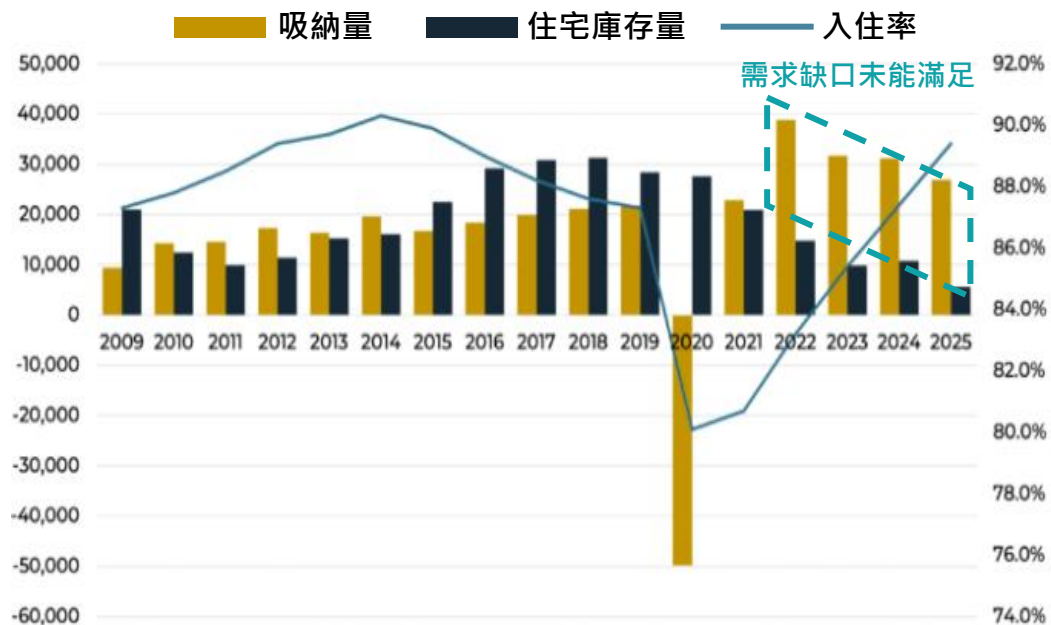
資料來源：CBRE，玉山投信整理，2025/12。



高齡住宅存在供需缺口，醫療保健REIT擴大投資

- 過去四年高齡住宅吸納量(占用單位數變化)年均超過3萬個單位，而供應量僅成長約1萬個單位，供需缺口帶動整體入住率快速攀升，2025年12月入住率已達到89%。
- 根據大型醫療保健REITs報告，Welltower、Ventas、CareTrust REIT及Omega Health集團2025年總投資額較前一年倍增，顯示產業界大幅看好高齡化趨勢將帶動相關需求成長。

近年高齡住宅供給遠低於需求，入住率水漲船高



醫療保健REIT投資額(億美元)

公司	2024	2025	年增率
Welltower	58.2	197.4	239%
Ventas	14.6	25.7	76%
CareTrust REIT	15.2	17.6	15%
Omega Healthcare	11.6	12.1	4%
合計	99.6	252.3	154%

資料來源：Lument，玉山投信整理，2026/02/20。

注意：本資料所示之指數或個股係為說明或舉例之目的，並非推薦投資，且未必為玉山投信所管理基金之對比指數或所持有之部位。投資人申購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。



基金投資策略



投資哲學

- 價值導向為操作基準，重視房地產基本面分析，同時由上而下嚴謹的篩選，以追求在市場多空循環當中贏過基準指標。
- 即時觀測私募不動產的能力，將持續為我們的客戶創造投資價值。
- 無論在標的選擇與投資過程的環節，均相當重視風險管理，並且有助於創造卓越的投資成果。





基金特色



3V優勢 | 掌握全球不動產大趨勢

聚焦美國市場的消費潛力、側重成熟國家以穩健內需與創新商業模式，佈局持續受惠於長期結構性消費趨勢的大型龍頭企業。

Visionary

前瞻視野
具全球領先地位



Variety

多元佈局
掌握不動產投資

Valuation

價值導向
精選不動產標的



優勢1 | Visionary

前瞻視野 具全球傑出地位

- PGIM不動產已成立56年，為全球第二大不動產投資管理公司，研究團隊遍及全球35座城市，對全球不動產市場有相當深入的了解與獨家見解。



2180+

不動產管理規模超過
2180億美元^[1]



Top 2

全球第二大
不動產投資管理公司^[2]



56 YEARS

至今已成立**56年**



1200+

旗下**1200位**以上專家



35

研究團隊遍及
全球**35座**城市



PGIM不動產團隊市場展望 – 北美市場

- **市場表現偏弱，但2026年配置更有利：**目前美國REIT相對整體股票市場的估值已降至近25年來新低；但利率下行、需求穩定、各類型新開工下降，使管理團隊認為2026整體配置環境更具吸引力。
- **需求穩健且逐步改善：**多數物業型態需求持穩或改善，其中資料中心與高齡住宅需求最強；辦公、工業、住宅公寓、倉儲等循環型板塊亦出現復甦跡象。
- **供給降溫有利租金/獲利回升：**2023~2024年供給偏高壓抑租金成長，但高利率與建造成本推升使新建案顯著縮手，形成後續供給收斂、租金再加速的條件。
- **估值折價 + 併購催化：**截至目前REITs估值依然處於折價狀態，去年併購活動已出現復甦跡象，我們預期2026年私募與併購活動仍可能延續。
- **在配置方面，我們關注四大主題：**
 1. **居住：**偏多公寓與高齡住宅，受惠人口結構與供給創低
 2. **物流/工業：**去年工業板塊強勢，供給趨緩有利2026消化需求
 3. **資料中心：**AI與雲端趨勢帶動長期需求，維持偏多配置
 4. **資本市場/估值催化：**折價擴大、交易回暖與私有化併購為今年動能

團隊對北美市場維持審慎樂觀，估值折價仍深、供給收縮與需求修復並行，**2026有望迎來「基本面 + 併購題材」雙引擎帶動的估值回升機會。**



PGIM不動產團隊市場展望 – 歐亞市場

歐洲市場

歐洲REITs區域內表現分化，瑞士及英國市場領先，德國因融資成本偏高表現最差。團隊預估私募市場不動產估值已到谷底並開始回升，但上市股價仍相對私募估值顯著折價，提供中期評價回升空間。

「估值折價 + 結構性成長板塊」為投資主軸：歐洲成長預期偏弱、政治風險仍高，且通膨上行隱憂強化升息預期；但地緣風險已出現降溫訊號，預估ECB升息空間有限，投資策略聚焦物流、資料中心、精選住宅與高現金流標的。

亞太市場

亞太區域因各國利率政策差異同樣表現分化，日本因升息預期轉強，預估未來盈餘增長趨勢放緩，整體表現弱於年初；澳洲市場受到央行連續三度升息衝擊，部分產業REITs成長率低於長期平均；新加坡市場則以多樣化及零售類別REITs因租金需求改善，表現相對突出。展望2026下半年亞太地區REITs仍受央行利率政策影響，但多國需求韌性及供給受限有利「收益率與ROE」題材延續。

亞太市場維持偏正向：部分市場受到利率上行影響，但整體房租支出具堅韌性，收益與股東報酬率成為投資主軸；策略上偏好日本開發商、物流/住宅REIT，以及澳洲與新加坡的零售與現金流成長標的。



優勢2 | Variety

多元布局 掌握不動產投資

— REITs種類多元且遍布全球，透過分散投資並靈活操作，有效降低投資組合風險，並掌握全球不動產商機。



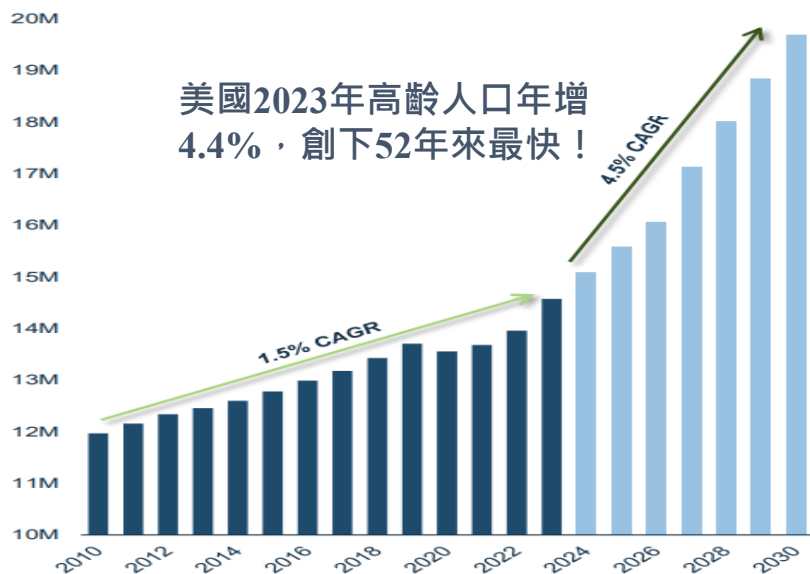
資料來源：玉山投信整理 · 2026/05。



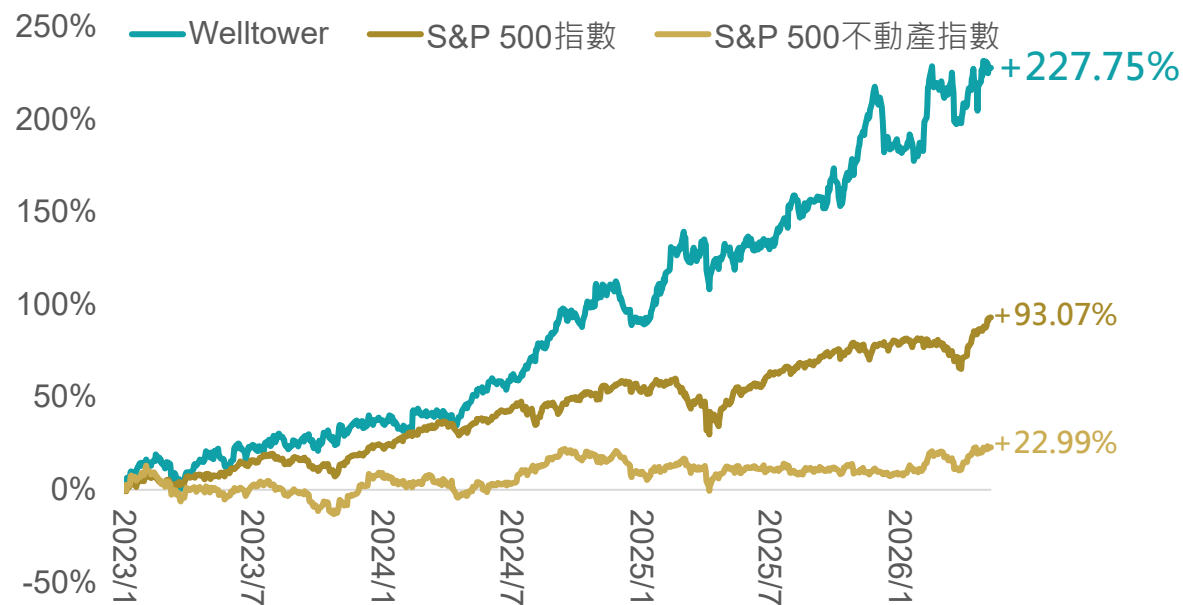
高齡住宅之王：Welltower – 老年住房與醫療照護

- Welltower是全球規模最大的醫療型REITs，同時也是美國高齡住宅(Senior Housing)市佔率最高的公司。
- 人口老化是已開發國家不可避免的趨勢，以美國為例，過去十年80歲以上人口年複合增長率約為1.5%，然而自2024至2030年年複合成長率可望飆升至4.5%，未來市場對於高齡住宅的需求將持續攀升。

美國高齡人口(80歲以上)成長變化



Welltower與主要指數2023年以來漲幅



資料來源：(左) Organization for Economic Co-operation and Development、Welltower、玉山投信整理，2025/04。(右) Bloomberg，2023/01/01-2026/05/11。
 注意：本資料所示之指數或個股係為說明或舉例之目的，並非推薦投資，且未必為玉山投信所管理基金之對比指數或所持有之部位。投資人申購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。



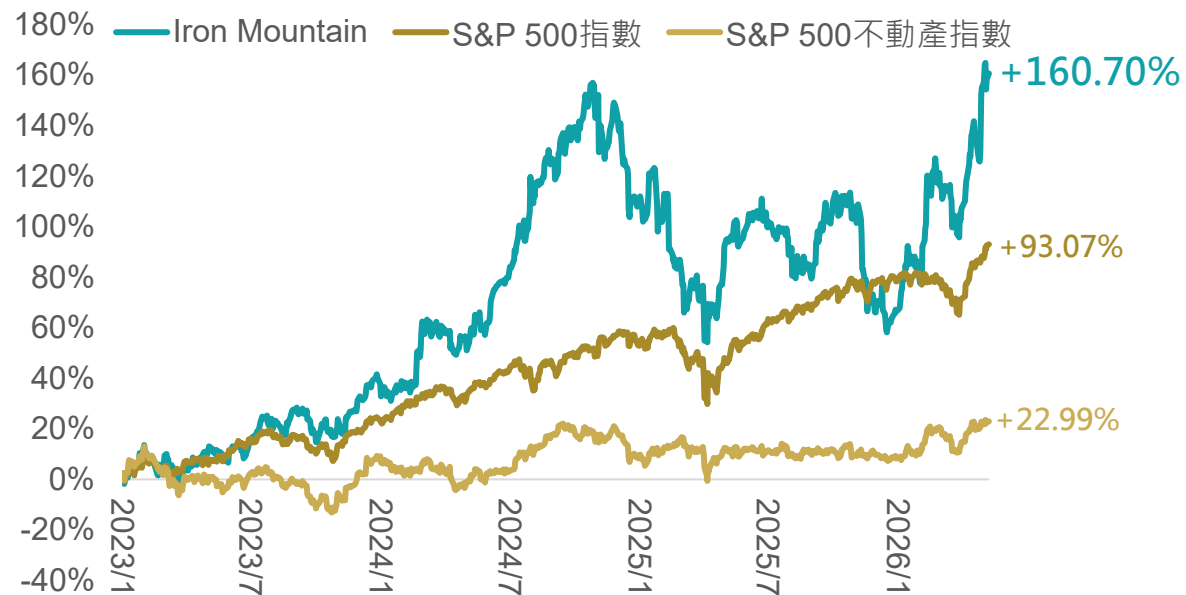
不動產裡的AI寶藏：Iron Mountain – 企業資料儲存服務

- 鐵山公司(Iron Mountain)是美國一家專門協助企業儲存、管理資訊和資產的REIT公司，甚至還提供藝術品與地理樣本的保護業務
 - 數以萬計的客戶信賴鐵山以保護他們重視的資產，財富1000強企業中有超過90%為其客戶，且客戶留存率高達98%！

Iron Mountain業務遍及全球主要國家



Iron Mountain與主要指數2023年以來漲幅



資料來源：(左) Iron Mountain，玉山投信整理，2025/07；(右) Bloomberg，玉山投信整理，2023/01/01-2026/05/11。

注意：本資料所示之指數或個股係為說明或舉例之目的，並非推薦投資，且未必為玉山投信所管理基金之對比指數或所持有之部位。投資人申購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。



優勢3 | Valuation

價值導向 精選不動產標的

- 一 透過價值型投資法，分析不動產資產現金流及公司股利的穩定性和成長性，以判斷不動產資產的基本價值，並提供收益和資產增值機會。





全球精選不動產證券專業經理團隊

專業經理團隊平均擁有25年投資經驗



Rick Romano
CFA

全球不動產投資主管, 投資長

長期負責全球REITs與上市不動產投資策略, 具豐富跨區資產配置、基本面研究與投資組合管理經驗, 深耕不動產市場多年。

投資經歷：34年



Daniel Cooney
CFA

全球及美國投組經理人

負責全球及美國REITs投資策略並擔任美國區主管, 具多年上市不動產選股、資產配置與投資組合管理經驗。

投資經歷：27年



Michael Gallagher

歐洲區投組經理人

專責歐洲上市不動產與REITs投資策略, 具逾二十年投資經驗, 深耕公開不動產基本面研究、資產配置與投資組合管理, 熟稔歐洲房地產循環。

投資經歷：21年



Alvin Chan
CFA

亞太區投組經理人

專責亞太REITs與上市不動產投資, 曾任職國際資產管理機構, 具深厚基本面分析、跨市場比較與區域資產配置經驗。

投資經歷：19年



操作經營卓越 | 國際機構認可

專業經理團隊平均擁有25年投資經驗

LSEG Lipper Fund Awards
2024 Winner
Taiwan

理柏台灣基金獎

- ✓ 環球房地產股票最佳基金三年期
- ✓ 環球房地產股票最佳基金五年期

MORNINGSTAR
★★★★★

晨星基金

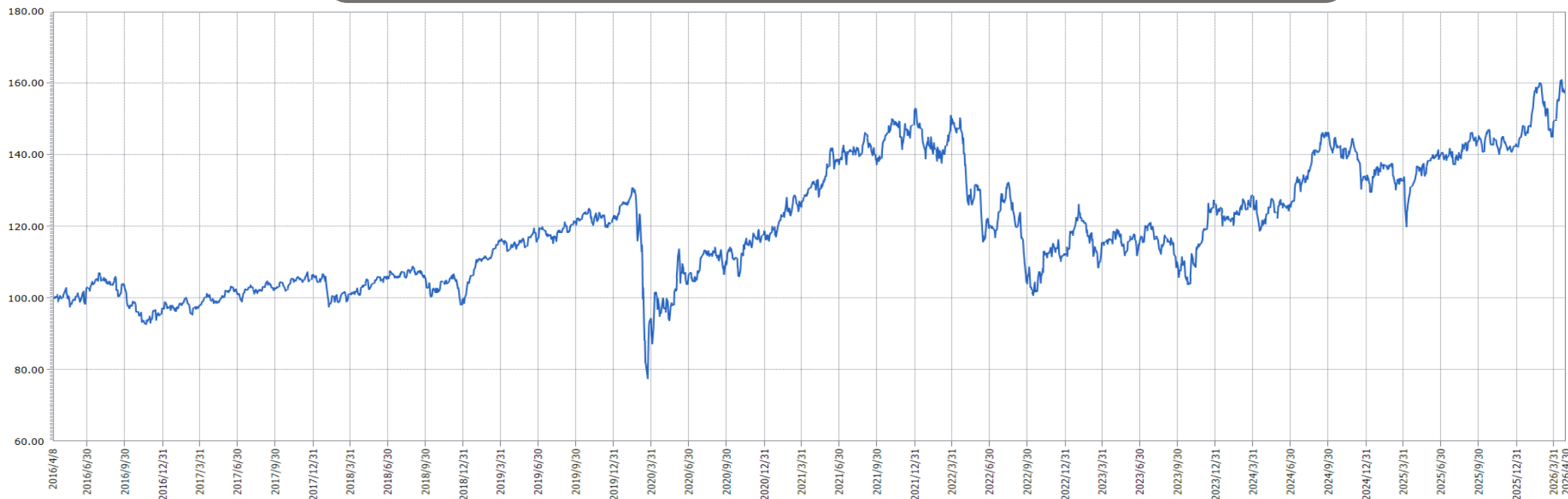
- ✓ 五星評級
- ☆☆☆☆☆

資料來源：PGIM Real Estate · 2025/11；Morningstar · 2025/10/31。
得獎紀錄資料來源：Lipper · 2024、2025。



PGIM全球精選不動產證券基金

PGIM全球精選不動產證券基金成立以來淨值走勢(A美元累積型)



基金績效	1年	2年	3年	5年	今年	成立以來
PGIM全球精選不動產證券基金 A美元累積型(%)	18.36	31.40	34.22	20.73	11.89	59.02
同類型平均(%)	16.30	25.95	24.50	4.84	9.18	-
同類型排名	3 / 10	1 / 10	1 / 10	1 / 10	1 / 10	-
四分位排名	2	1	1	1	1	-

資料來源：Lipper，玉山投信整理，2026/04/30。同類型基金為Lipper Global分類中「環球房地產股票型」基金。注意：過去之績效不代表未來績效之保證。



PGIM全球精選不動產證券基金

基金經理人	PGIM, INC.
成立日期	I級別累積型：2015/12/10 A級別累積型：2016/04/08 A級別季配息型：2020/08/07
計價幣別	美元
風險等級	RR4
彭博代碼	PGRESAU ID
註冊地	愛爾蘭
績效指標(Benchmark)	FTSE EPRA NAREIT已開發指數(FTSE EPRA NAREIT Developed Index)
投資目標/投資標的	<ul style="list-style-type: none">• 本基金為股票型基金，主要投資於全球的不動產公司股票及權益證券。採取主動式選股，投資目標是追求長期資本增長與收益。• 投資策略採取價值型投資法，藉由分析不動產資產現金流以及公司股利的穩定性和成長性，以判斷不動產資產的基本價值。• 全球化佈局，以美歐及亞洲為主，分散投資並靈活操作，有效降低投資組合風險，並掌握全球不動產商機。



PGIM全球精選不動產證券基金

基本資料

類別	股票型-不動產證券化
成立時間	A級別累積 2016/04/08 A級別季配 2020/08/07
經理人	PGIM, INC.
彭博代碼	PGRESAU ID

基金績效 (%)

A級別
(美元累積型)

3個月	7.45
6個月	11.28
1年	18.36
2年	31.40
3年	34.22
5年	20.73
10年	59.10
今年以來	11.89
成立以來	59.02

基金特色

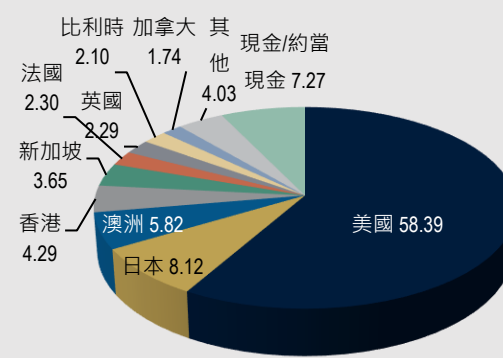
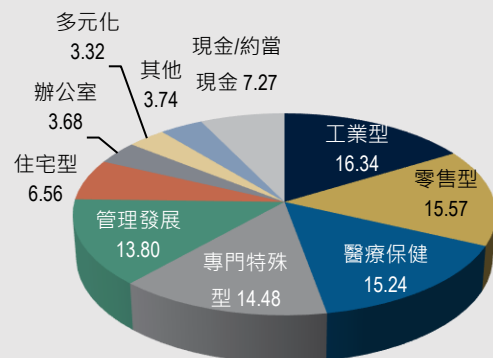
- 本基金為股票型基金，主要投資於全球的不動產公司股票及權益證券。採取主動式選股，投資目標是追求長期資本增長與收益。
- 投資策略採取價值型投資法，藉由分析不動產資產現金流以及公司股利的穩定性和成長性，以判斷不動產資產的基本價值。
- 全球化佈局，以美歐及亞洲為主，分散投資並靈活操作，有效降低投資組合風險，並掌握全球不動產商機。

得獎紀錄

- 2024年【理柏台灣基金獎】環球房地產股票三年期
- 2025年【理柏台灣基金獎】環球房地產股票五年期

投資組合

基金規模：美元4.23億元



(以上投資比例將根據市場情況而隨時更改。)

基金績效和投資組同比重單位為%。資料來源：Lipper，分類標準為投信投顧公會、玉山投信整理。資料時間：2026/04/30。過去之績效不代表未來績效之保證。
得獎紀錄資料來源：Lipper，2024，2025。



玉山投信獨立經營管理 |

本基金經金融監督管理委員會核准或同意生效，惟不表示本基金絕無風險。境外基金管理機構以往之績效不保證基金之最低收益。基金配息不代表基金實際報酬，且過去配息不代表未來配息，基金淨值可能因市場因素而上下波動。境外基金係以外幣計價，投資人須承擔取得收益分配或買回價金時轉換回新臺幣可能產生之匯率風險。若轉換當時之新臺幣兌換外幣匯率相較於原始投資日之匯率升值時，投資人將承受匯兌損失。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。有關基金應負擔之費用(境外基金含分銷費用)已揭露於本基金之公開說明書或投資人須知(境外基金適用)，投資人可至玉山投信理財網www.esunam.com、公開資訊觀測站mops.twse.com.tw(境內基金適用)或境外基金觀測站announce.fundclear.com.tw(境外基金適用)查詢。本基金不允許擇時或進行短線交易，並保留拒絕任何個人或團體申購、轉換或交換申購基金之權利。此外，基金保留買回從事該短線交易之股份持有人持有之任何或全部股份。所謂「短線交易」係指投資本基金後30日內申請贖回者。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。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。ESUNAM20260598

智慧財產權聲明

本資料各項內容之各項權利及智慧財產權(包括但不限於著作權、專利權、商標權等)均屬玉山金融控股股份有限公司及其子公司(以下簡稱「玉山金控」)所有。除非獲得玉山金控事前書面同意外，均不得擅自以任何形式複製、重製、修改、發行、上傳、張貼、傳送、散佈、公開傳播、販售或其他非法使用本資料。除非有明確表示，本資料之提供並無明示或暗示授權貴方任何著作權、專利權、商標權、商業機密或任何其他智慧財產權。

晨星星等評級，旨在衡量基金過往的績效表現，其考量因素包括：基金的報酬、風險及費用因素，並且只與同類型的基金做比較。為至少有36個月報酬率數據的基金，分別計算3年、5年和10年的星等評級，再以此三個不同年期的評級結果，加權計算出該基金的綜合評級，同類型當中表現最好的前10%基金獲得5顆星評級，之後22.5%為4顆星，之後35%為3顆星，之後22.5%為2顆星，最後10%為1顆星。該評級不代表基金未來表現。詳細評量標準請參考晨星網站說明(<http://tw.morningstar.com>)

玉山證券投資信託股份有限公司

台北總公司：110台北市信義區基隆路一段333號14樓

Tel：(02) 2782-1313

Fax：(02) 2763-8889

台中分公司：407台中市西屯區市政路402號5樓之5

Tel：(04) 2205-1313

Fax：(04) 2252-5808

高雄分公司：802高雄市苓雅區四維四路22之2號15樓

Tel：(07) 395-1313

Fax：(07) 586-7688