



PGIM全球精選不動產證券基金

AI與高齡化 引領REITs成長新契機

2026年8月

大綱

市場展望

基金投資策略

基金特色



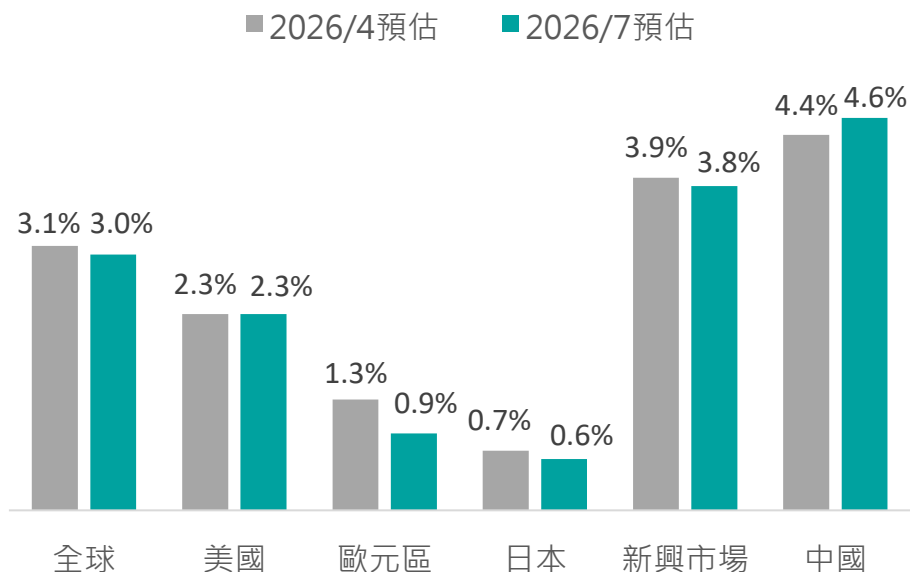
市場展望



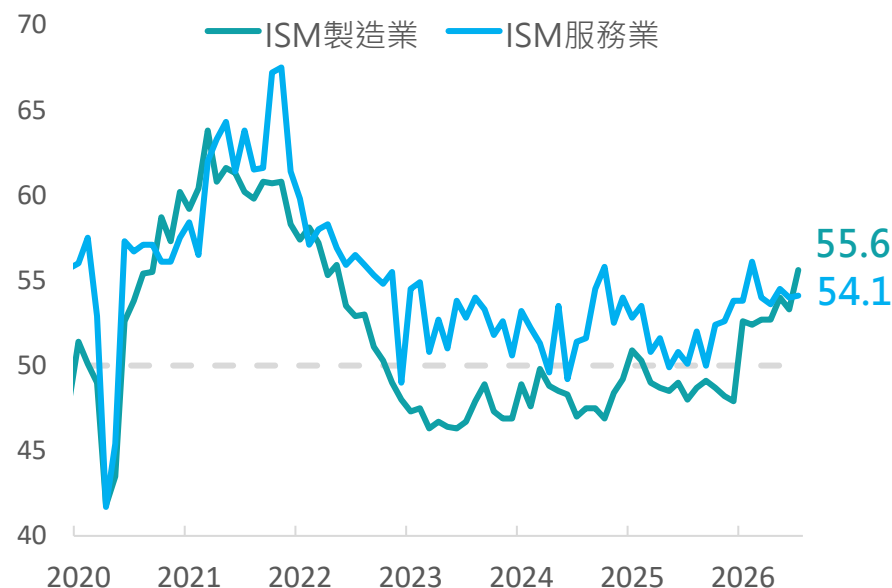
全球溫和成長，美國景氣延續擴張

- IMF最新《世界經濟展望》顯示，2026年全球經濟成長率微幅下修至3.0%，反映歐洲及日本成長動能趨緩；美國維持2.3%的穩健成長，展現經濟韌性。新興市場仍可維持3.8%的成長，中國則上調至4.6%，顯示全球景氣雖呈分化，但主要經濟體仍維持擴張，有助支撐企業獲利與資本市場表現。
- 美國ISM製造業指數升至近四年新高55.6、服務業維持在54以上，雙雙站穩50榮枯線之上，顯示製造與內需服務活動同步擴張。其中，製造業受惠於新訂單增長、企業補庫存及AI基礎建設投資持續推進，帶動生產動能暢旺。隨著企業投資、消費支出及就業市場維持韌性，美國經濟可望延續溫和擴張。

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，2026/07；(右圖) Bloomberg，2026/07，玉山投信整理。



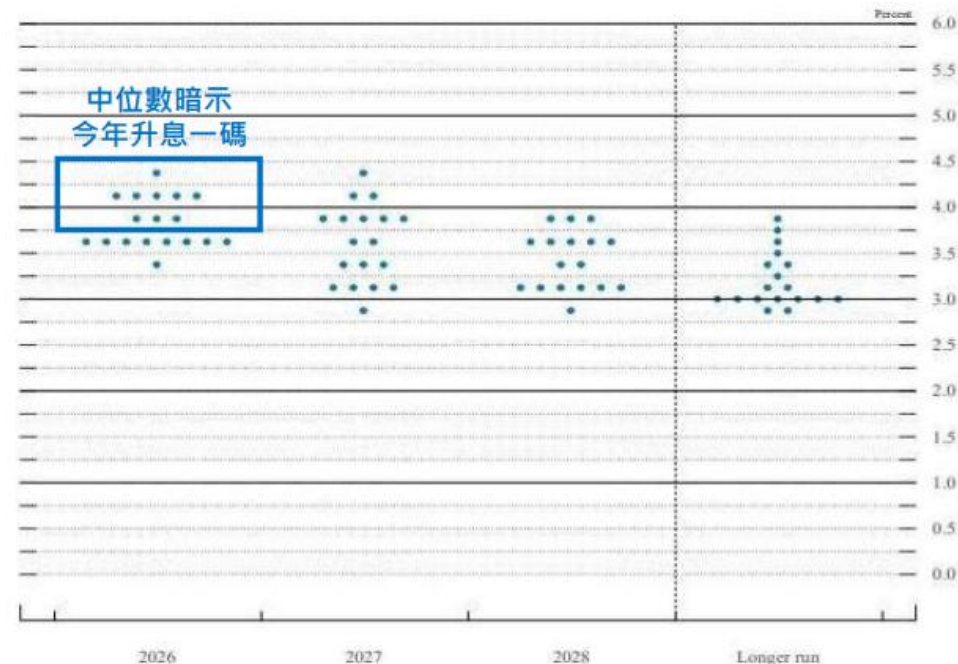
經濟穩健擴張，利率穩定有利REITs評價修復

- 聯準會6月經濟預測顯示，美國2026年GDP成長率維持2.2%，失業率僅4.3%，雖然通膨預估略高於3月，但核心PCE仍朝2%目標逐步回落，反映美國經濟在通膨降溫下仍具韌性。6月點陣圖顯示，今年仍預期降息一碼，7月會議則維持政策利率不變，主席鮑爾表示勞動市場與消費需求依然穩健，聯準會將持續觀察通膨與就業數據，在維持經濟擴張的同時，保留適時調整政策的彈性。
- 穩健的企業投資與消費需求可支撐辦公、物流、住宅及資料中心等商業不動產的出租率與租金成長；另一方面，市場利率下行可降低融資成本、提升資產估值，並凸顯REITs穩定股息收益的相對吸引力。

FOMC經濟數據預估(%)

今年6月預估 (3月預估)	2026	2027	2028	長期
GDP	2.2 (2.4)	2.3 (2.3)	2.2 (1.1)	2.0 (2.0)
失業率	4.3 (4.4)	4.3 (4.3)	4.2 (4.2)	4.2 (4.2)
PCE	3.6 (2.7)	2.3 (2.2)	2.0 (2.0)	2.0 (2.0)
核心PCE	3.3 (2.7)	2.5 (2.2)	2.1 (2.0)	-
利率	3.8 (3.4)	3.6 (3.1)	3.4 (3.1)	3.1 (3.1)

利率點陣圖



資料來源：FOMC，玉山投信整理，2026/06/18。



利率逆風猶存，REITs價值逐步顯現

- 美國10年期公債殖利率在聯準會維持偏緊縮立場及市場重新定價降息路徑下，仍維持相對高檔，使REITs短期表現持續受利率壓抑。不過，高利率已反映於多數不動產資產價格，REITs評價具備相對吸引力，且商業不動產供需持續改善、租金成長穩健。隨著未來殖利率逐步回歸合理區間，REITs有望受惠於融資成本改善、估值修復及穩定股息優勢，投資價值可望逐步浮現。



資料來源：Bloomberg，玉山投信整理，2026/08/06。

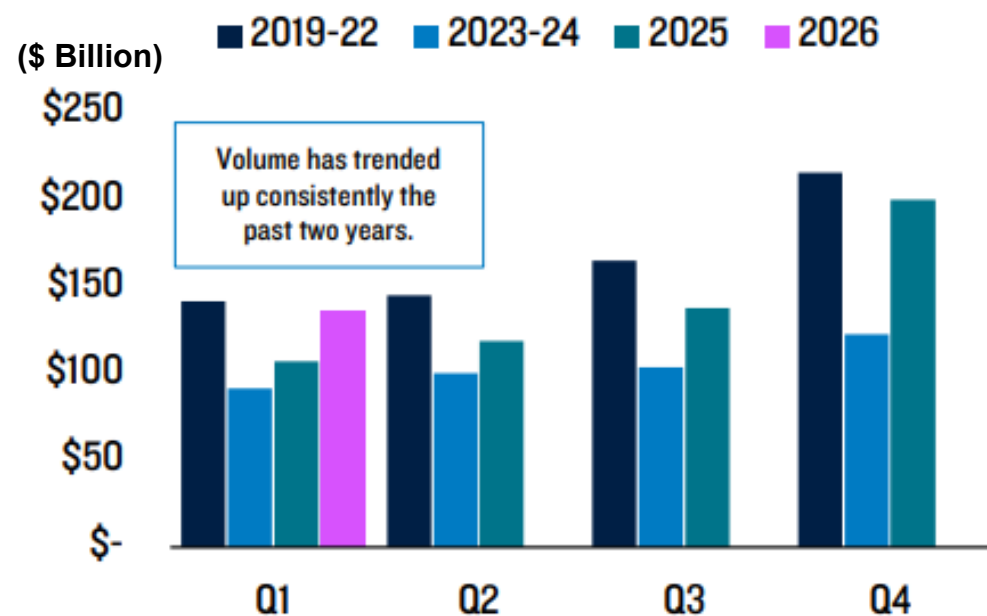
注意：本資料所示之指數或個股係為說明或舉例之目的，並非推薦投資，且未必為玉山投信所管理基金之對比指數或所持有之部位。債券殖利率不代表基金報酬率，亦不代表基金配息率，且目前殖利率不代表未來殖利率；基金淨值可能因市場因素而上下波動。



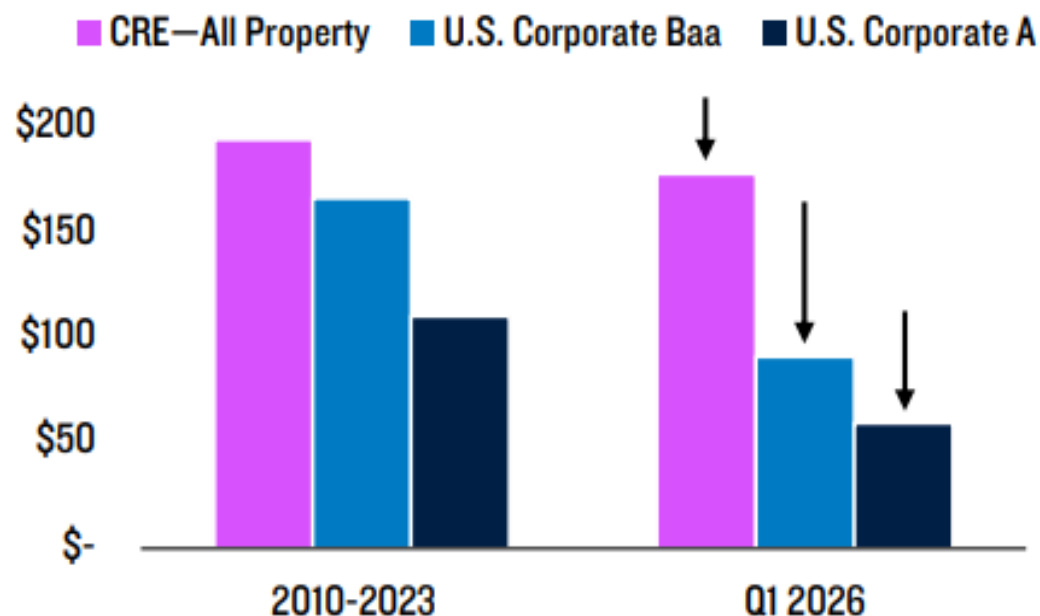
商用不動產交易回升，估值修復、吸引力回升

- 美國商業不動產交易金額自2024年起逐季改善，2025年至2026年交易量已明顯高於前兩年，顯示買賣雙方價格認知逐漸收斂，市場流動性恢復，資金開始回流不動產市場，交易活動逐步回到正常水準。
- 雖然2026年各類信用債利差皆有所收斂，但商業不動產債券(CRE Debt)利差仍高於美國投資級公司債，代表投資人仍可獲得較佳收益補償。在不動產價格已歷經修正、下檔風險降低的情況下，我們認為商業不動產信用債仍具良好的配置價值與收益優勢。

商業不動產交易量持續回升



商業不動產債券仍具相對價值



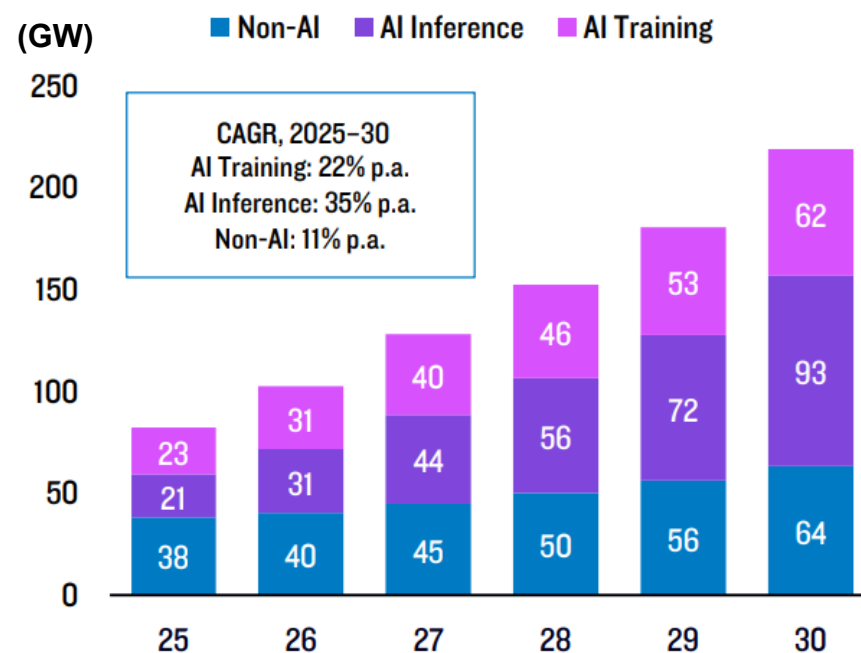
資料來源：PGIM，玉山投信整理，2026/06。



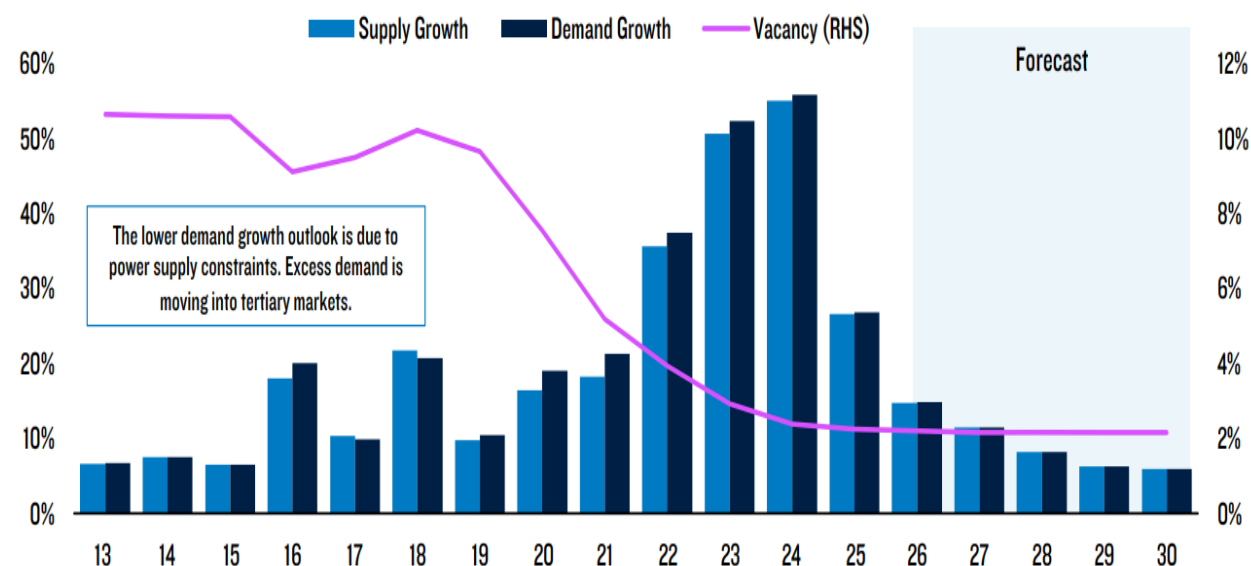
AI浪潮推升需求，資料中心供不應求

- 全球資料中心工作負載預估至2030年將持續攀升，其中AI推論(AI Inference)年複合成長率達35%，高於AI訓練(AI Training)及非AI需求，顯示AI應用逐漸由模型訓練轉向大規模商業化部署，將持續推升資料中心容量與電力需求。
- 美國資料中心近年需求成長持續高於供給增速，帶動空置率自逾10%快速降至約2%，PGIM預估未來數年新增供給仍受電力取得與電網連接時程限制，空置率將維持歷史低檔，反映市場供需緊俏，有利核心資料中心維持較高出租率及租金成長動能。

AI帶動資料中心用電需求快速成長



供給受限使空置率維持低檔



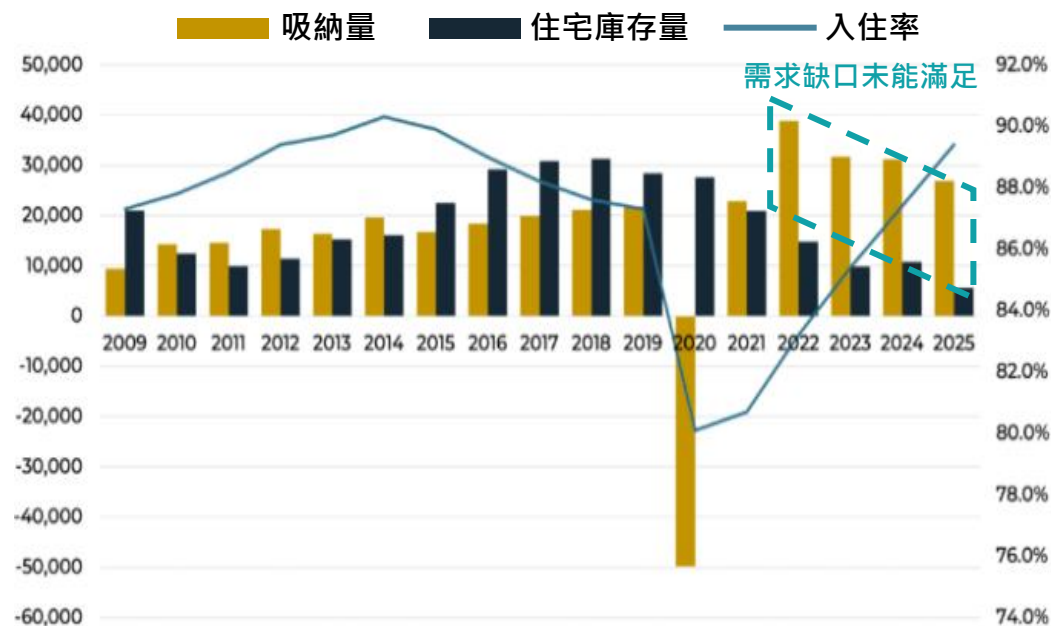
資料來源：PGIM，玉山投信整理，2026/06。



高齡住宅存在供需缺口，醫療保健REITs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



- 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。



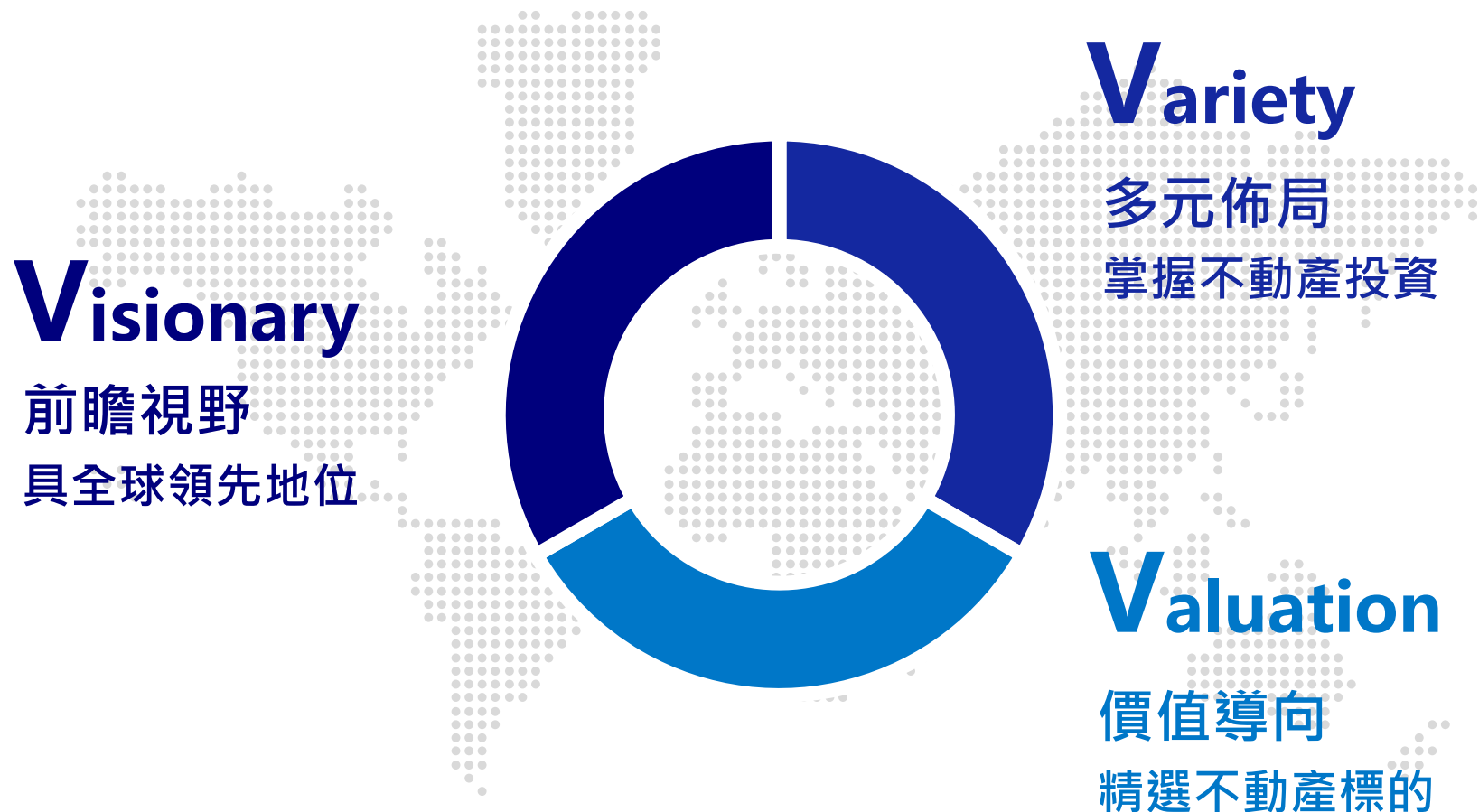


基金特色



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。



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。



2170+

不動產管理規模超過
2170億美元^[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

資料來源：^[1] PGIM · 2026/03/31；^[2] Pensions & Investments · 2025/11。



PGIM不動產團隊市場展望 – 北美市場

- 美國商業不動產經歷 2022~2025 年因利率急升造成的大幅估值修正後，目前價格已接近週期低點，2026 年開始進入新的上升循環。與過去依靠估值擴張帶動報酬不同，本輪週期將主要由租金成長、穩定現金流以及生產力提升所驅動，因此REITs的投資價值也將重新回到資產品質與營運能力，而非單純受利率變化左右。
- 隨著商業不動產價格回穩、交易量逐漸回升，加上大型機構投資人重新配置不動產資產，將有助於改善市場流動性與估值。然而，由於利率仍可能維持相對高檔，因此REITs的評價修復速度可能不會太快，未來一年總報酬仍將以股息收益加上溫和資本增值為主，而非過去低利率時代本益比的大幅擴張。
- 團隊認為下半年要期待所有REITs同步上漲難度較高，不同城市、不同資產類型及不同資本結構的表現將明顯分化，上漲與下跌族群的差距將持續擴大，因此「選股」的重要性高於整體市場方向。具備低槓桿、固定利率融資、穩定租金成長及資產品質優勢的REITs將更有機會創造超額報酬。
- 在配置方面，我們關注四大主題：
 1. 資料中心：受惠 AI、雲端運算數位化帶來的長期需求
 2. 物流倉儲：受供應鏈重組、電商及製造業回流支撐，租金具韌性需求
 3. 住宅：在新增供給逐漸消化後，租金增速可望重新改善
 4. 醫療照護：持續受人口老化驅動，提供穩定收益來源

PGIM對2026年下半年美國 REITs的核心觀點可濃縮為三點：第一，美國商業不動產已進入新一輪景氣循環，長期投資價值提升；第二，未來報酬將以租金與現金流成長為主，而非估值擴張；第三，偏好資料中心、物流、住宅、醫療照護及生活必需型零售等具結構性需求的產業。



PGIM不動產團隊市場展望 – 歐亞市場

歐洲市場

全球地緣政治風險及經濟成長放緩使歐洲市場面臨逆風，但商業不動產總報酬仍展現韌性，主要受惠於租金持續上升，以及經過前幾年修正後的低估值提供下檔保護。由於新建供給仍處於歷史低檔，而優質空間供給不足，具競爭力的資產仍具備穩健的租金成長能力，因此未來報酬將更多來自穩定現金流，而非資本利得。

歐洲不動產已進入復甦初期，低估值與租金成長提供良好的投資基礎，但不同國家、城市及資產類型的表現差異將持續擴大，因此建議採取主動選股與精選資產策略，而非全面性布局歐洲 REITs 或商業不動產市場。

亞太市場

亞太地區經濟成長與人口結構仍優於成熟市場，加上多數國家利率環境逐步改善，不動產投資報酬可望持續回升。由於整體開發供給仍偏低，租金成長將成為未來報酬的主要來源，因此未來市場將進入以收益驅動的新階段，而非仰賴估值擴張。亞太市場分化程度遠高於其他區域，日本、澳洲及新加坡等成熟市場因資金流動性佳、法規透明及租金成長穩健，仍是主要布局重點；中國市場則仍面臨房地產調整與需求復甦不均的挑戰，因此建議透過跨國家、跨產業及跨資本結構的多元配置分散風險。

新一輪房地產循環已展開，亞太市場兼具穩定現金流與成長潛力，但各國景氣步調差異大，投資應聚焦具基本需求支撐的市場與資產類型。

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。



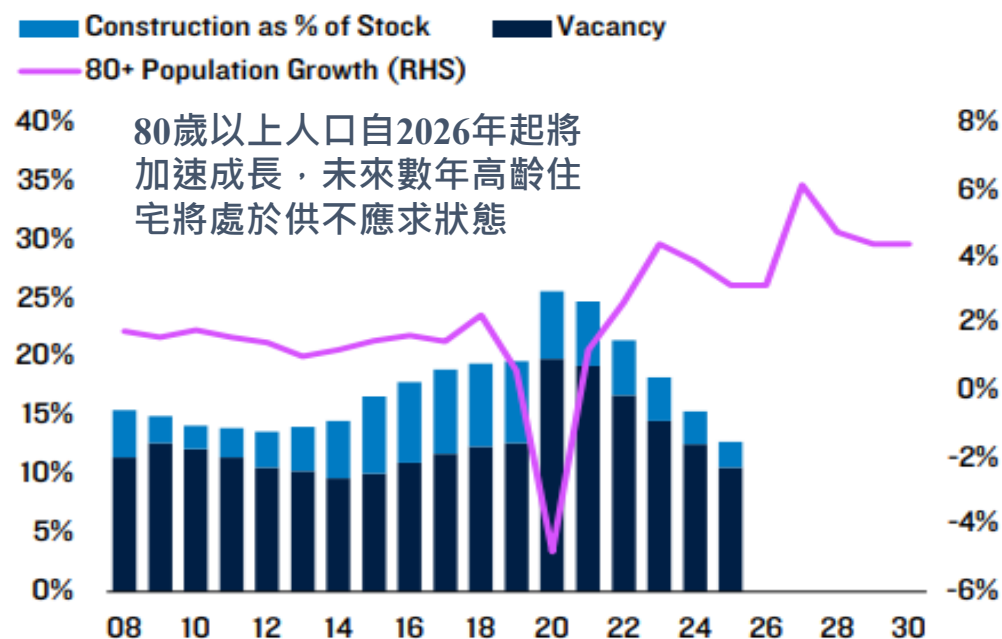
資料來源：玉山投信整理，2026/08。



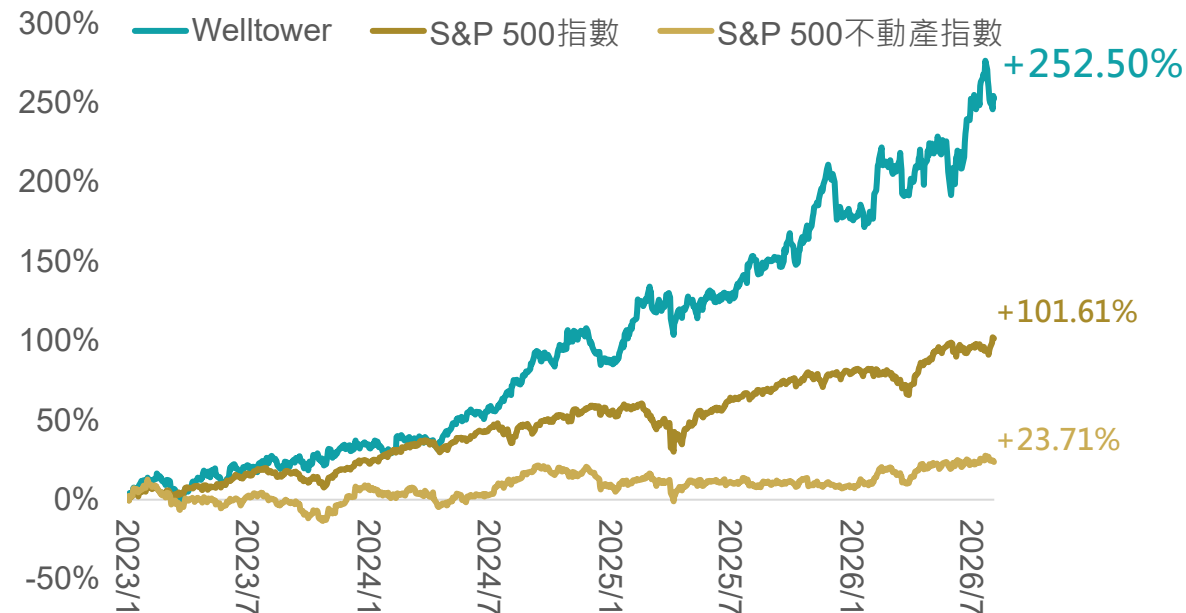
高齡住宅之王：Welltower – 高齡住宅與醫療照護

- 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。
- 2026年全美已有近四成高齡住宅入住率超過95%，相較2014年明顯提升，反映整體市場需求持續改善，而新建供給仍受高利率及建築成本影響，市場將面臨長期供不應求，有望帶動高於歷史平均的租金成長。

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) PGIM，玉山投信整理，2026/06。(右) Bloomberg，2023/01/03-2026/08/06。

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。



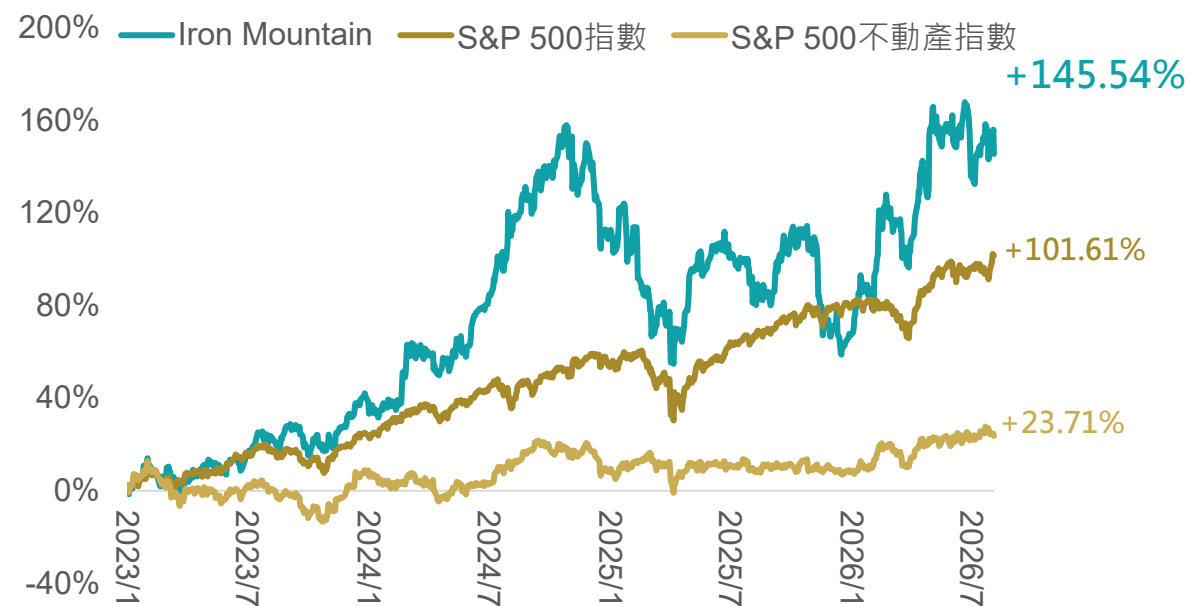
不動產裡的AI寶藏：Iron Mountain – 企業資料儲存服務

- 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，2023/01/03-2026/08/06。

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

- 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近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



Enoch Chan
CFA

亞太區投組經理人

專精亞洲上市公司, 長期聚焦亞洲各國不動產市場、REITs評價及投資策略, 兼具產業研究與實務投資視角。

投資經歷：19年

操作經營卓越 | 國際機構認可

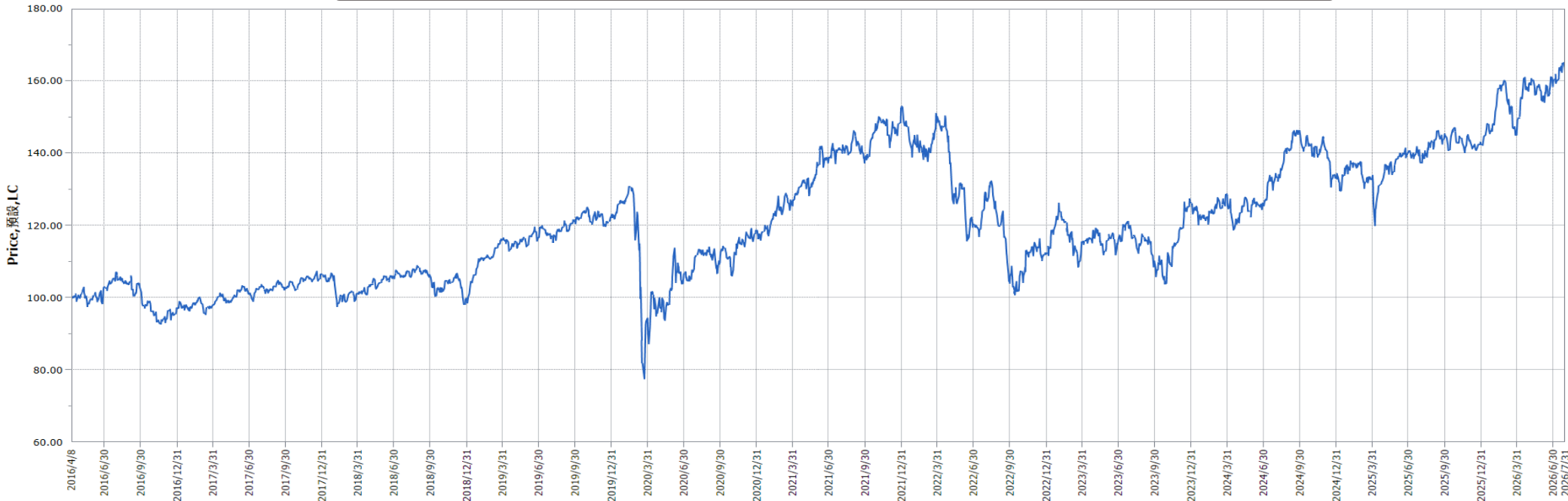


資料來源：PGIM Real Estate · 2026/08；Morningstar · 2026/06/30。
得獎紀錄資料來源：Lipper · 2024、2025。



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(%)	17.93	21.65	35.37	15.19	14.23	62.35
同類型平均(%)	15.93	17.70	25.47	-0.03	12.18	-
同類型排名	2 / 9	1 / 9	1 / 9	1 / 9	2 / 9	-
四分位排名	1	1	1	1	1	-

資料來源：Lipper，玉山投信整理，2026/07/31。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	• 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。

資料來源：玉山投信整理，2026/07/31。

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	2.09
6個月	9.70
1年	17.93
2年	21.65
3年	35.37
5年	15.19
10年	51.69
今年以來	14.23
成立以來	62.35

基金特色

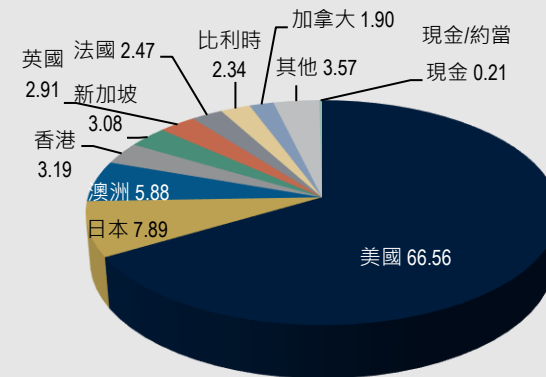
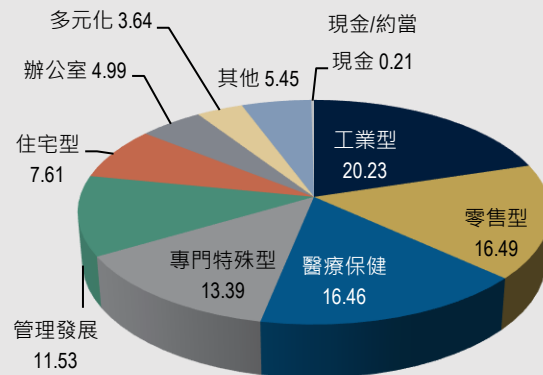
- 本基金為股票型基金，主要投資於全球的不動產公司股票及權益證券。採取主動式選股，投資目標是追求長期資本增長與收益。
- 投資策略採取價值型投資法，藉由分析不動產資產現金流以及公司股利的穩定性和成長性，以判斷不動產資產的基本價值。
- 全球化佈局，以美歐及亞洲為主，分散投資並靈活操作，有效降低投資組合風險，並掌握全球不動產商機。

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4.09億元



(以上投資比例將根據市場情況而隨時更改。)

基金績效和投資組合比重單位為%。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：2026/07/31。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。ESUNAM20260866

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