玉山投信 E.SUN ASSET MANAGEMENT

PGIM全球精選不動產證券基金

聚焦長期成長力 聚焦AI與高齡化雙引擎

2026年11月

大綱

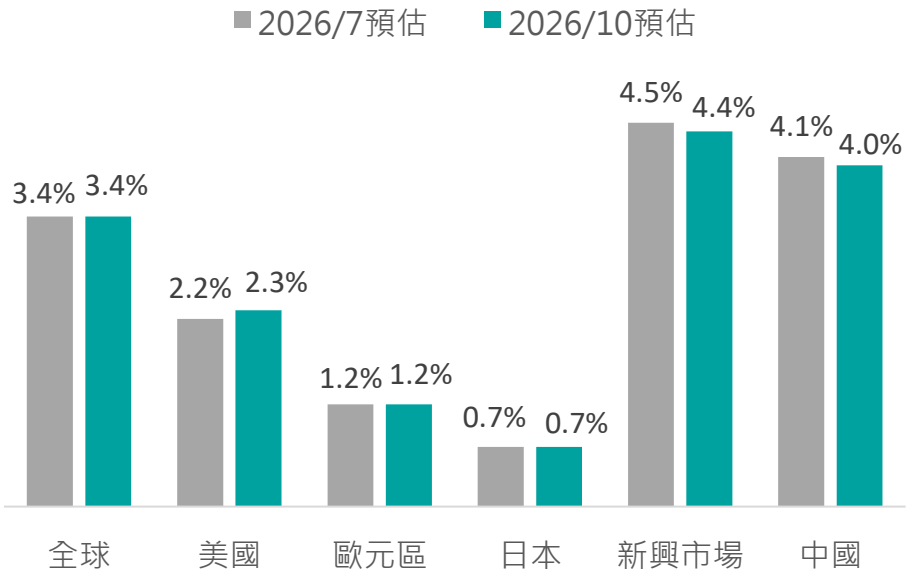
- 市場展望
- 基金投資策略
- 基金特色

市場展望

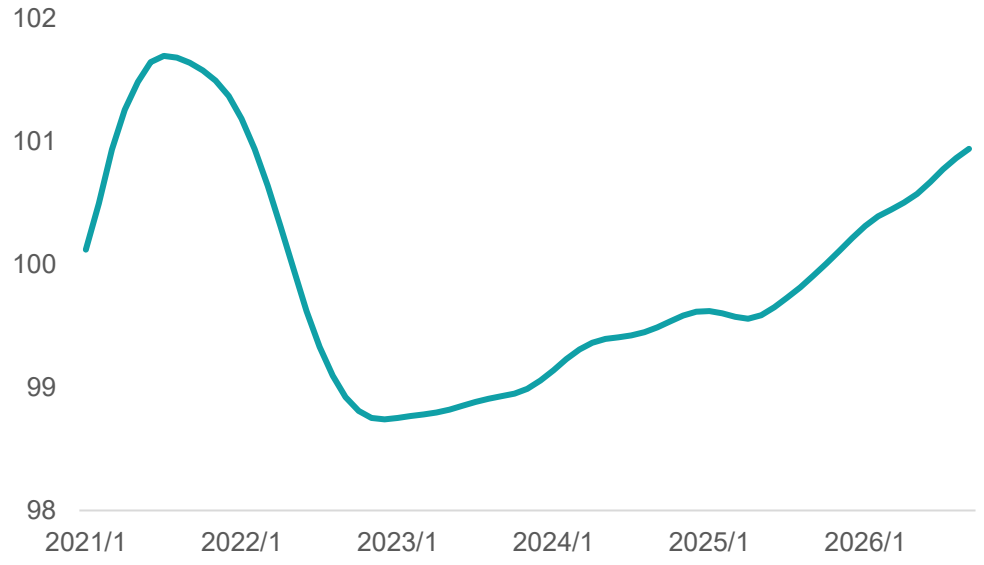
歐美經濟動能溫和成長，景氣領先指標持續攀升

- IMF預估美國與歐元區經濟成長率持穩，其中美國展現相對較佳的經濟動能，凸顯歐美市場在面對全球環境時仍具備良好的韌性。
- 七大工業國景氣領先指標自2023年低點觸底後穩步上揚，已開發國家經濟復甦受高利率衝擊有限。

IMF預估2027年主要國家經濟成長率



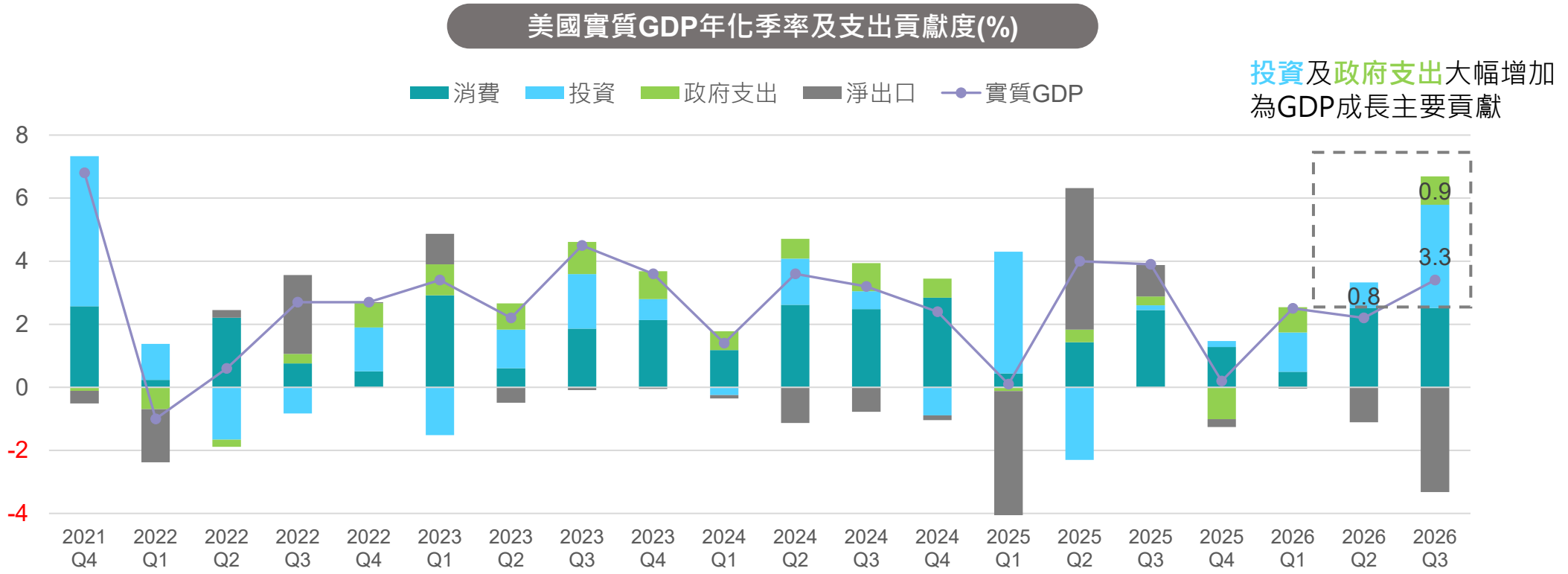
七大工業國景氣領先指標



資料來源：IMF世界經濟展望，2026/10，玉山投信整理。

美國經濟強勁擴張，消費與資本支出雙引擎並進

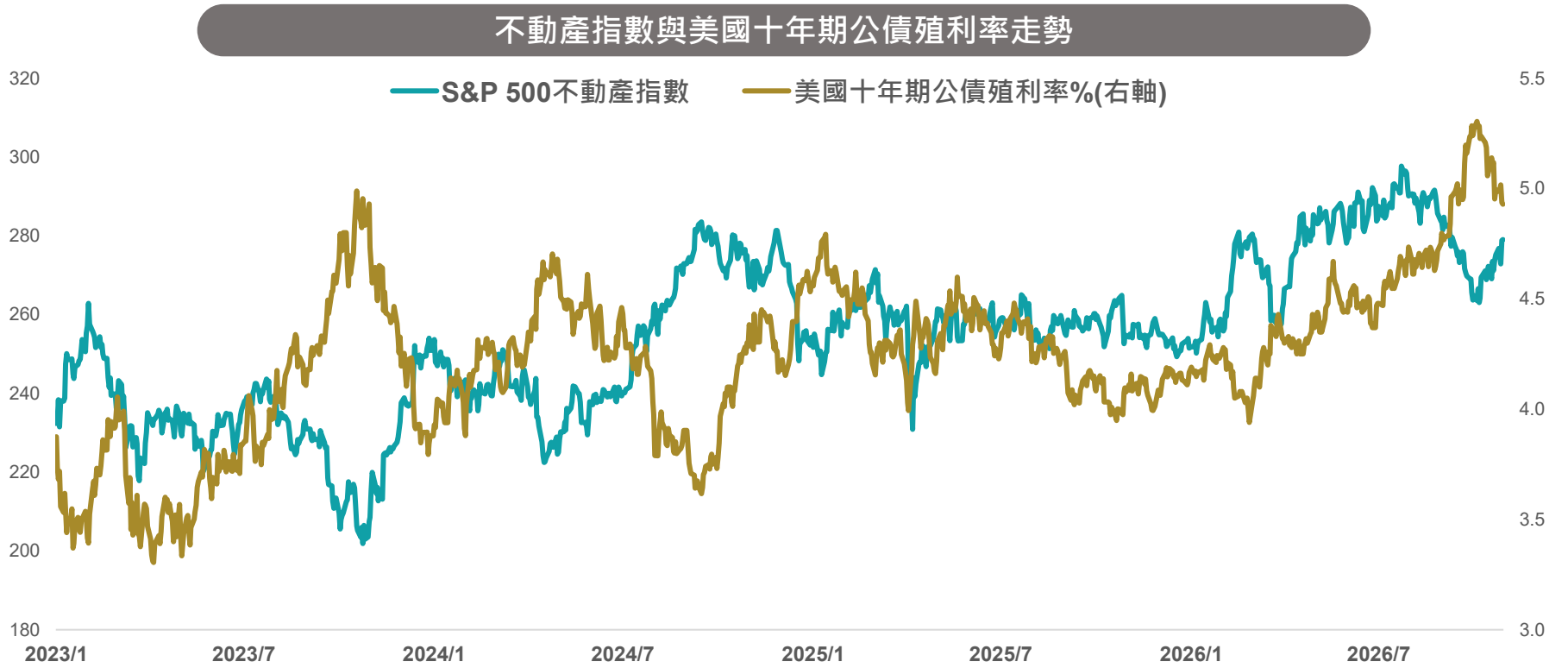
- 美國實質GDP成長率自2026年底持續反彈，第三季季增年率躍升至3.3%。從支出貢獻來看，民間消費在服務與耐久財同步擴張下維持穩健；企業投資則因AI相關資訊處理設備與軟體資本支出持續爆發而大幅加速。結合企業回補庫存積極，展現內需成長動能。



資料來源：BEA，玉山投信整理，2026/09/30。

利率走勢牽動不動產評價，回檔提供分批佈局良機

- REITs價格與公債殖利率存在高度關聯，殖利率回落則有助評價修復，反之，殖利率上升會推高融資成本與折現率使評價承壓。
- 美國 10 年期公債殖利率 10 月初觸及約 5.3% 高點後回落，利率疑慮已部分反映在不動產股價，指數自高點回檔後開始回升；在利率高檔趨穩、評價回檔的階段，有利於分批布局具穩定現金流的全球不動產。



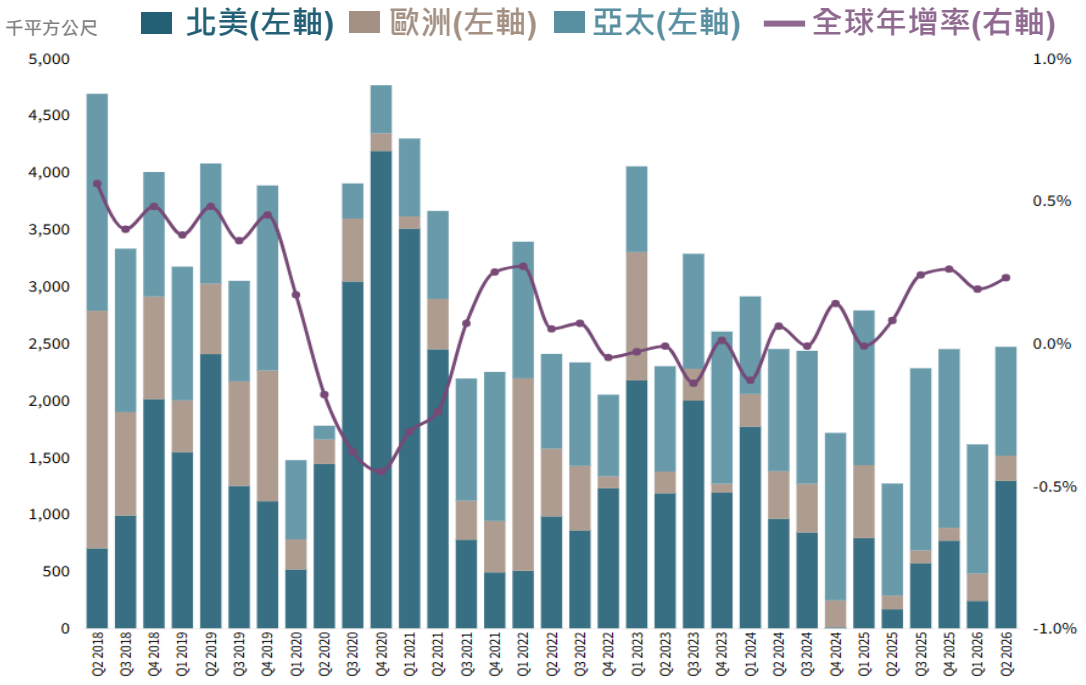
資料來源：Bloomberg，玉山投信整理，2026/10/30。

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。

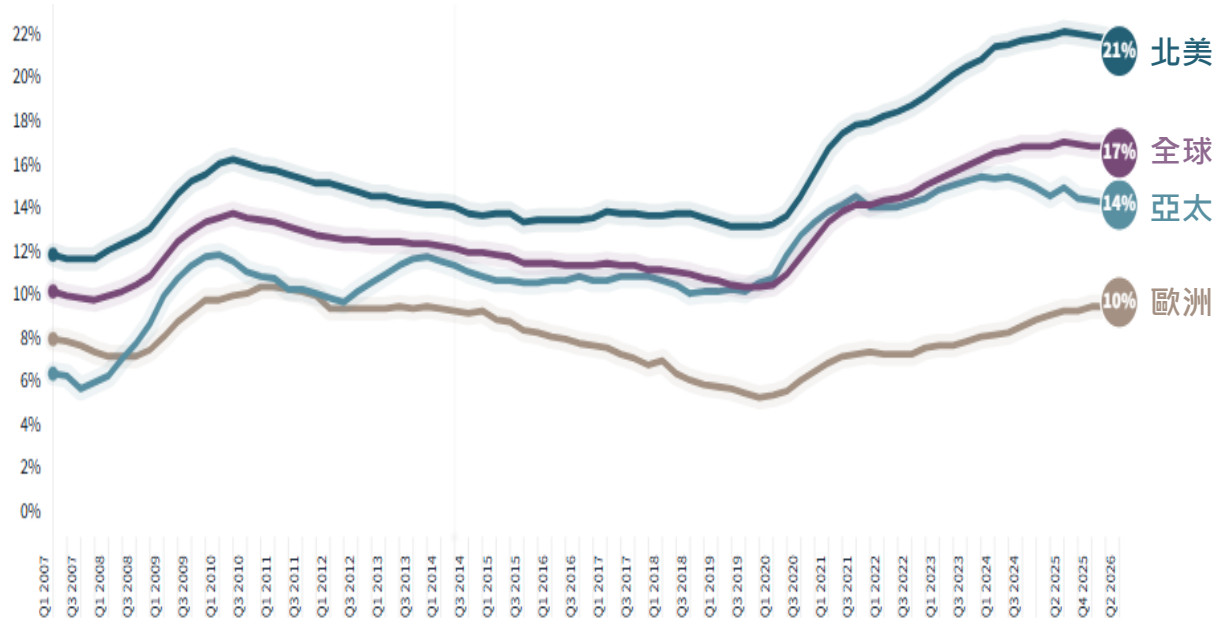
全球商辦需求回暖，租賃活動回升、空置率下滑

- 全球辦公室租賃活動在第二季回升，美國與歐洲的成長抵銷了加拿大及亞太地區的下滑，今年上半年的銷售量增加了1%，創下疫情後新高。
- 第二季全球空置率進一步下降至17%。美國辦公室供給量仍接近歷史低點，今年辦公室完工量預計降低60%，供給將更加緊縮。

辦公室淨租賃面積



第二季全球空置率呈現下滑

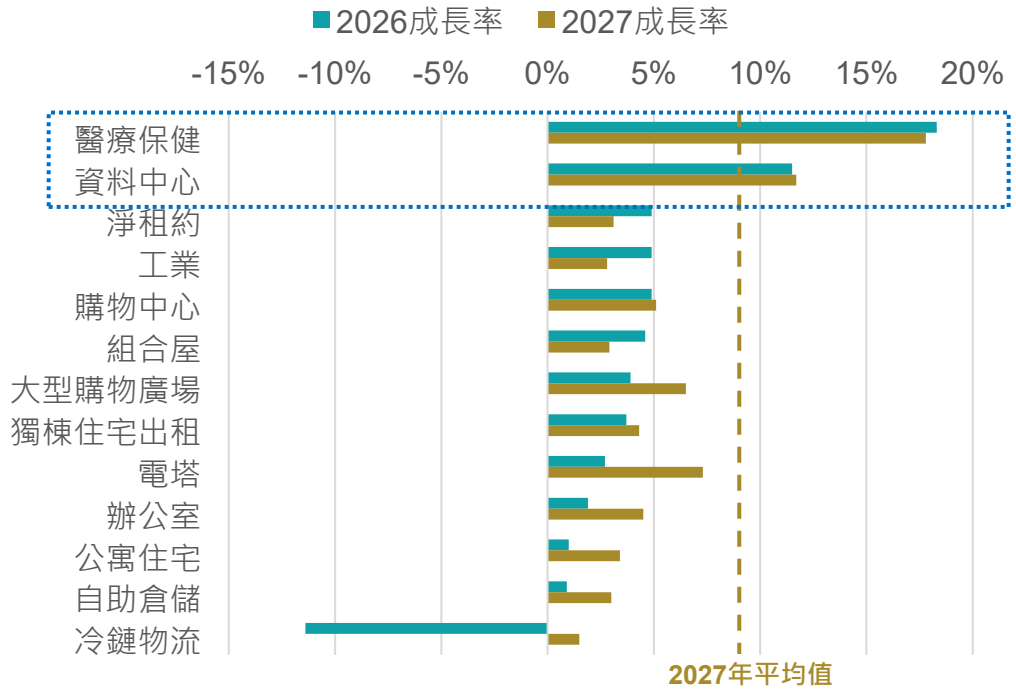


資料來源：JLL，玉山投信整理，2026/08。

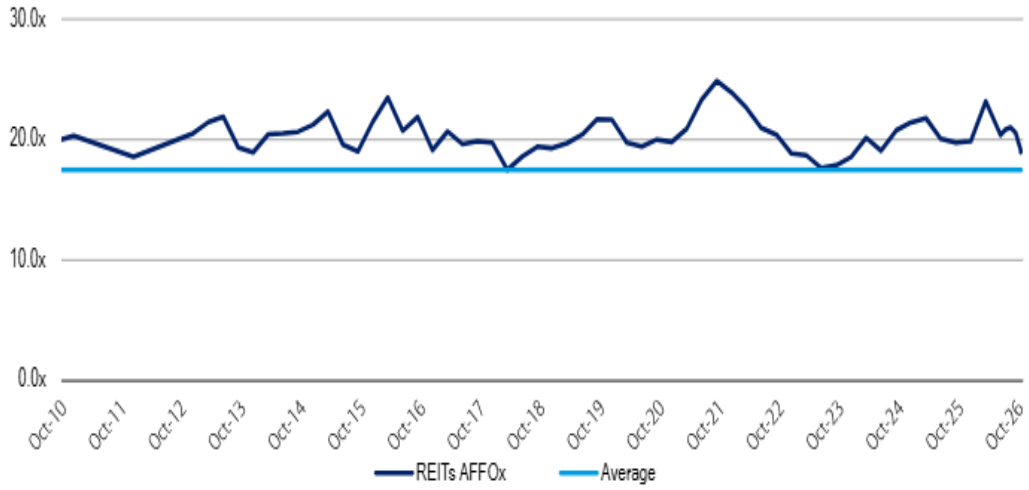
REITs獲利成長動能，市場估值維持合理水準

- 不動產市場整體營收展望正向，產業表現分化，反映市場需求與基本面差異，其中醫療保健及資料中心成長動尤為突出，。
- REITs採用價格/調整後營運資金(P/AFFO)作為評價面標準，當前估值接近長期平均水準，顯示市場評價趨於合理，投資布局可聚焦基本面。

REITs營收成長預估



REITs估值貼近長期平均

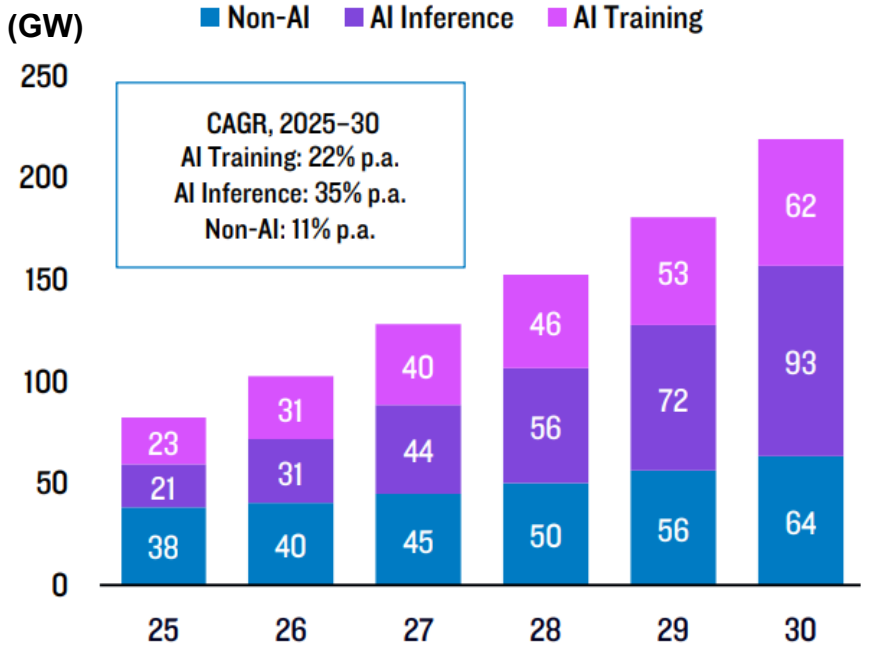


資料來源：BofA，玉山投信整理，2026/10/09。

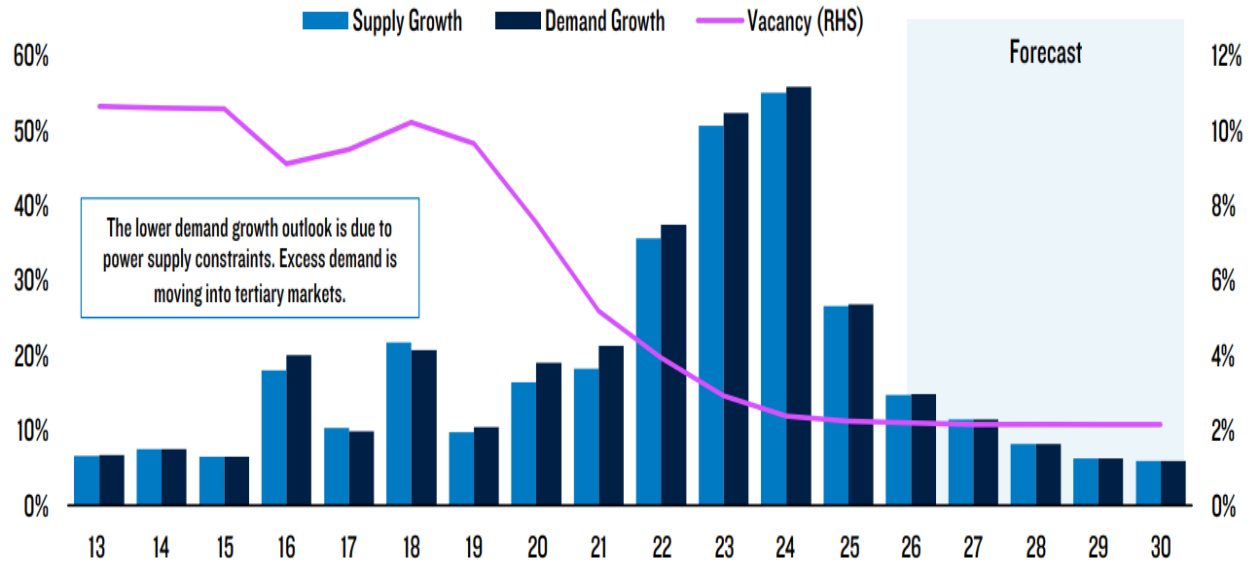
AI浪潮推升需求，資料中心供不應求

- 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。

銀髮住宅四大利基

高齡化浪潮來襲

第一批嬰兒潮世代在2026年滿80歲。2030年，80歲以上人口每年新增超過100萬人。

銀髮住宅不足

每年新增近10萬戶需求，累積至2030年需增加57.6萬戶。目前每年僅新增約1萬戶。

潛在翻修商機

現存銀髮住宅逾四成屋齡超過25年，新建工程無法滿足市場需求，老舊銀髮住宅翻修商機龐大

收益率佳

銀髮住宅平均投資年報酬率為10.6%，優於整體REITs的4.9%，為2025年表現最佳的商業不動產類型。

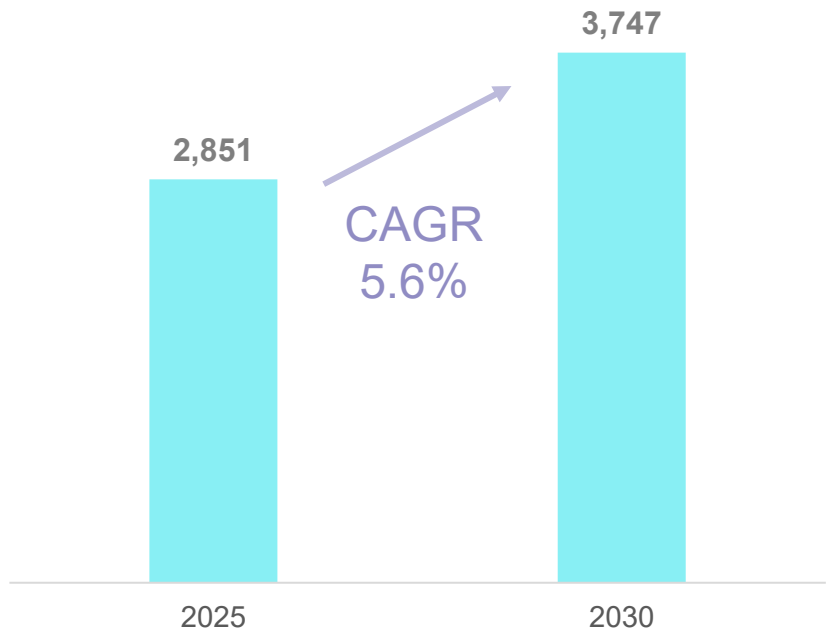


資料來源：NIC MAP，玉山投信整理，2026/08/26。

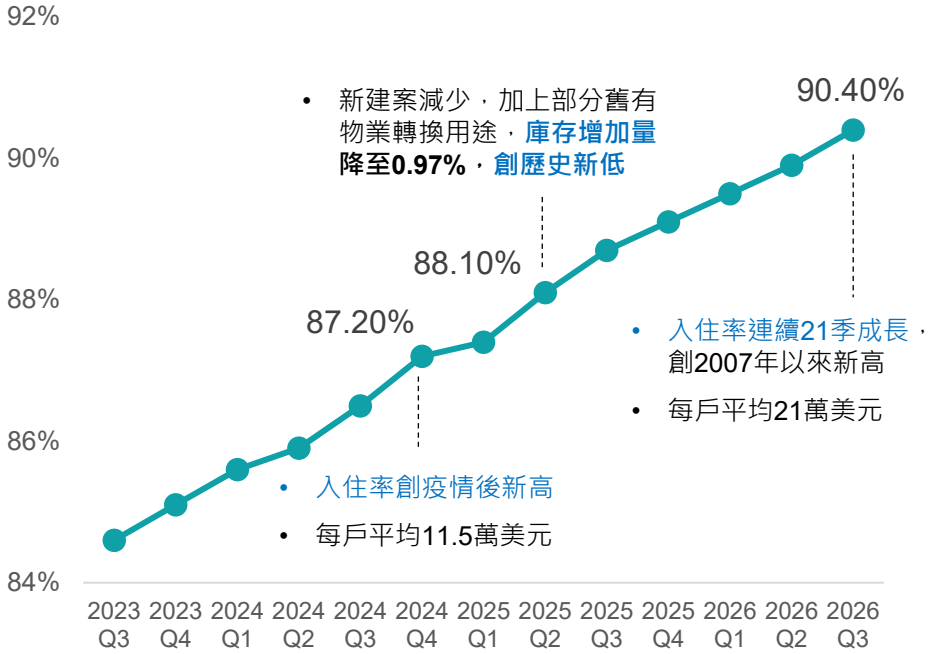
高齡化帶動需求，銀髮住宅市場供需持續改善

- 研調機構預估全球銀髮住宅市場將在2030年達374.7億美元，成長主因為高齡人口增加、失智照護需求上升，以及投資資金持續流入，北美市場規模最大，亞太市場成長最快。
- 隨著供給成長趨緩、入住需求持續增加，產業供需結構逐步改善，有助提升業者定價能力、營運效率及長期現金流表現。

全球銀髮住宅規模(億美元)



全美銀髮住宅平均入住率逐年攀升



資料來源：Mordor Intelligence、NIC MAP，玉山投信整理，2026/10/15。

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。



資料來源：PGIM Real Estate，玉山投信整理，2026/11。

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

資料來源：PGIM Real Estate，玉山投信整理，2026/11。

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REITs於第三季受到美國10年期公債殖利率大幅攀升至近20年高點影響而出現修正，但商業不動產基本面仍維持穩健。在新供給有限、租戶需求穩定及獲利持續成長的支持下，目前市場波動主要反映利率變動帶來的估值壓力，而非資產營運惡化。隨著市場逐步消化高利率環境，REITs長期投資價值持續提升。
- 展望第四季，市場焦點將持續圍繞利率走勢與商業不動產資本化率(Cap Rate)調整幅度。雖然較高的融資成本可能壓抑短期評價修復速度，但整體營運環境仍維持有利，包括低新增供給、穩定出租需求及正向盈餘修正。若近期利率上升壓力趨緩，REITs評價有機會重新反映其穩健的基本面優勢。
- 團隊認為第四季REITs表現將出現更明顯分化。在高利率環境下，具備內生成長能力、租金成長動能及較低外部融資依賴的企業，可望持續優於倚賴併購擴張與利差投資模式的企業。「選股」將比整體市場方向更為重要，資產品質、資產負債表強度及現金流穩定性將成為績效關鍵。
- **在配置方面，我們關注四大主題：**

1. 資料中心：AI需求持續強勁，惟須留意獲利是否跟上支出　　**2.物流倉儲：**供應鏈重組及去庫存接近尾聲，優質物流資產具長期需求

3. 住宅：供給趨緩有助於租金改善，公寓REITs基本面維持穩定　**4.醫療照護：**受惠人口老化與供給不足，銀髮住宅租金成長領先市場

PGIM對2026年第四季美國REITs的核心觀點：

一. 美國商業不動產基本面依舊穩健，近期修正主要源自利率上升而非需求惡化

二. 高利率環境下，市場表現將更加分化，具備租金與淨營業收益(NOI)成長能力的資產類型可望持續領先

三. 看好醫療照護、物流、住宅及資料中心等具結構性成長支撐的產業

資料來源：PGIM，玉山投信整理，2026/11。**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。**

PGIM不動產團隊市場展望 – 歐亞市場

歐洲市場

第三季歐洲REITs受債券殖利率上升影響而回檔，但租金成長、低供給與優質資產需求仍提供基本面支撐。市場表現差異擴大，利率敏感度及區域政策風險成為主要影響因素。

本季市場仍將聚焦利率走勢與資本化率調整。英國物流與工業地產基本面相對穩健，部分歐洲住宅市場則持續面臨融資及監管挑戰。我們偏好現金流穩定、供給受限且具租金成長能力的資產。

歐洲不動產已進入高利率環境下的選股階段，基本面仍具支撐但區域分化加劇。**我們偏好具定價能力、供給受限及現金流穩定的產業與市場，主動選股的重要性高於區域配置。**

亞太市場

第三季亞太REITs同樣受到全球利率上升影響，但整體營運表現維持穩健。日本、澳洲與新加坡持續受惠於租金成長及需求改善，顯示不動產基本面仍具韌性。

本季各市場將持續受到貨幣政策差異影響。日本住宅及辦公室租金成長動能強勁，新加坡供給有限有助支撐租金表現；資料中心長期需求仍佳，但市場將更重視獲利能力與資本支出效率。

亞太市場兼具穩定現金流與結構性成長機會，日本住宅與辦公室、亞洲醫療照護、優質物流及資料中心仍為長期看好方向；惟在利率政策分歧下，各市場與資產類別表現差異將持續擴大。

資料來源：PGIM，玉山投信整理，2026/11。**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。**

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。

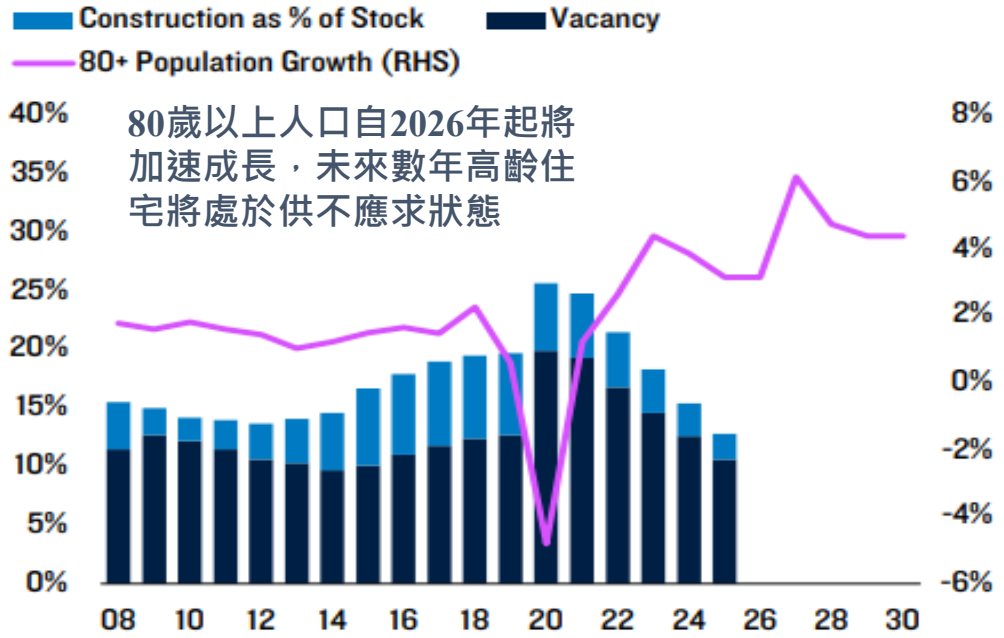


資料來源：玉山投信整理，2026/11。

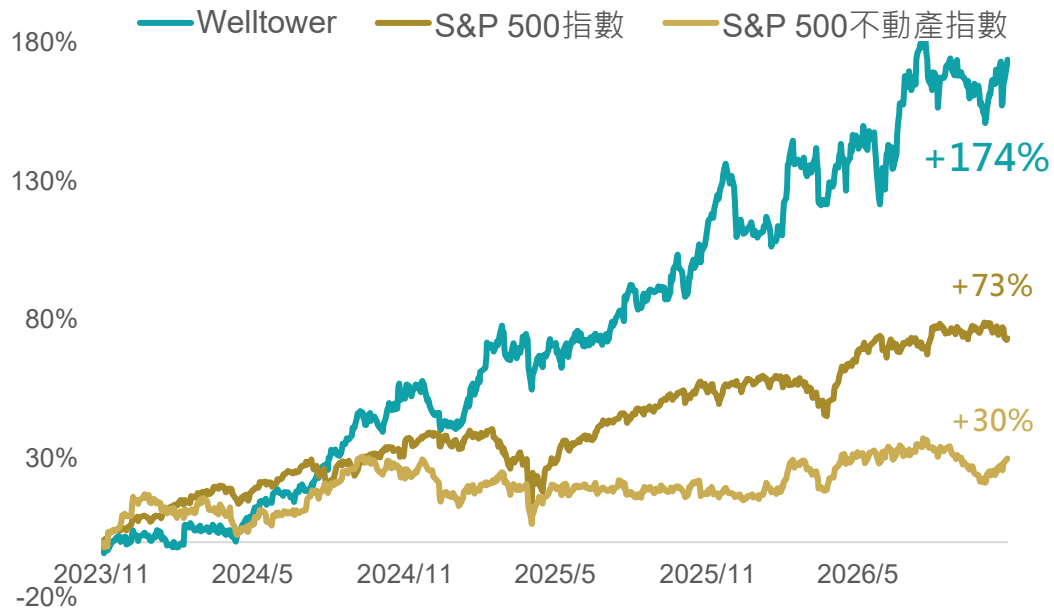
高齡住宅之王：Welltower – 銀髮住宅與醫療照護

- 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與主要指數近三年漲幅



資料來源：(左) PGIM，2026/06；(右) Bloomberg，玉山投信整理2023/11/06-2026/11/03。

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。

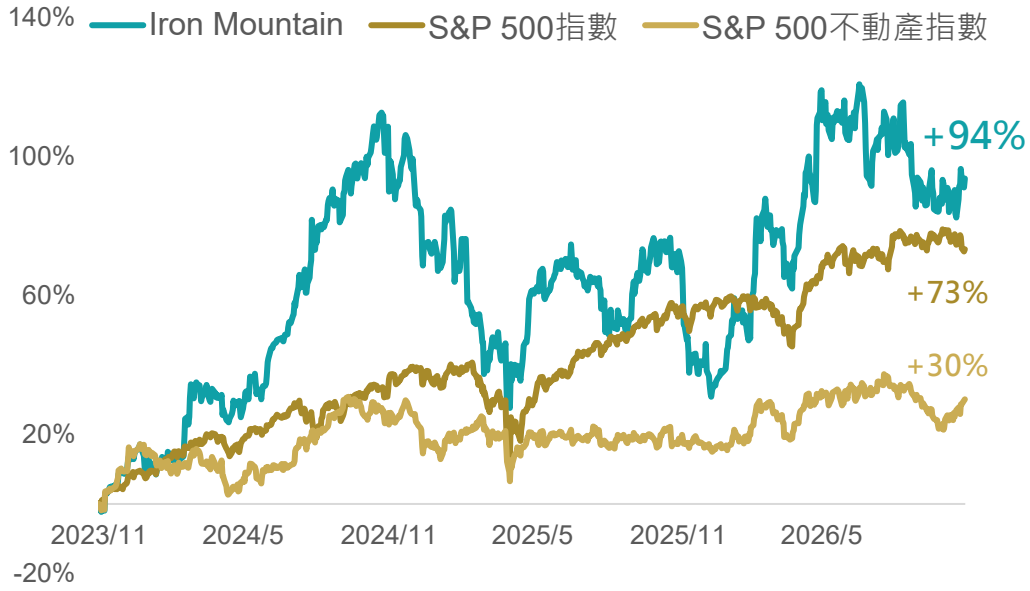
不動產裡的AI寶藏：Iron Mountain – 企業資料儲存服務

- 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與主要指數近三年漲幅



資料來源：(左)Iron Mountain，2025/07；(右)Bloomberg，玉山投信整理，2023/11/06-2026/11/03。

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。

計算不動產價值

租金

資本化效率

市場供需

土地市價

在建工程

債務及其他資產

PGIM價值調整因子

管理能力

外在增長機會

流動性

槓桿率

一般及行政費用

使用效率

精選標的

團隊精選

40 ~ 50 檔

REITs投資標的

資料來源：PGIM Real Estate，玉山投信整理，2026/11。

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



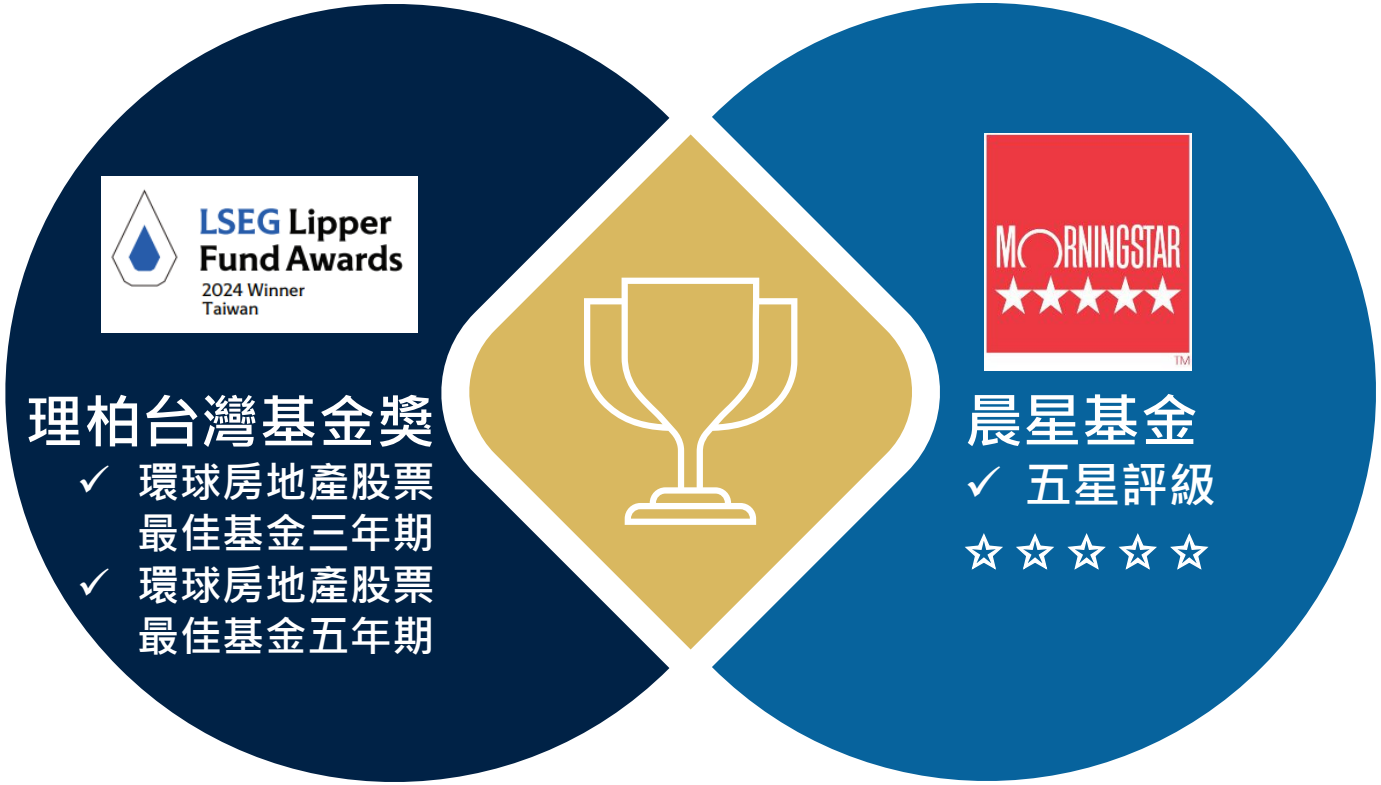
Enoch Chan
CFA
亞太區投組經理人

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

資料來源：PGIM Real Estate，玉山投信整理，2026/11。

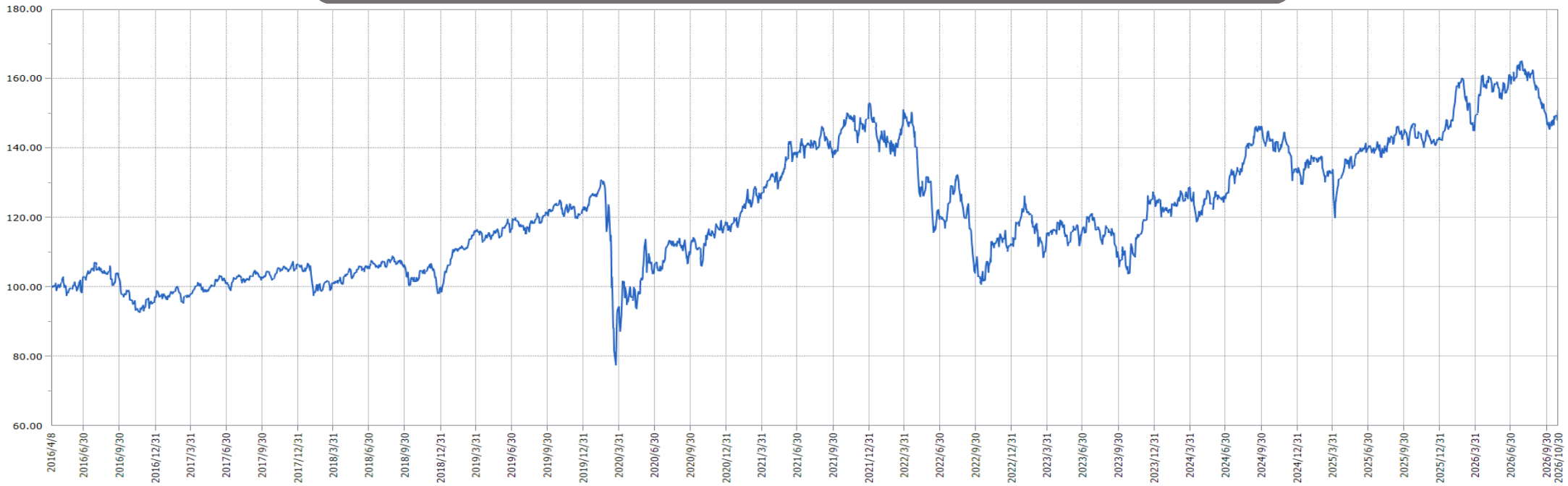
操作經營卓越 | 國際機構認可



資料來源：PGIM Real Estate，2026/11；Morningstar，2026/09/30。
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	今年以來	成立以來
PGIM全球精選不動產證券基金 A美元累積型(%)	5.23	7.06	42.31	2.90	5.81	50.37
同類型平均(%)	5.23	6.09	35.29	-7.86	4.63	-
同類型排名	5 / 9	2 / 9	1 / 9	1 / 9	3 / 9	-
四分位排名	2	1	1	1	2	-

資料來源：Lipper，玉山投信整理，截至2026/10/31，以台幣報酬計算，採「理柏環球分類 – 環球房地產股票」計算同類平均表現。**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，2026/11。

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	-7.38
6個月	-5.44
1年	5.23
2年	7.06
3年	42.31
5年	2.90
10年	56.39
今年以來	5.81
成立以來	50.37

基金特色

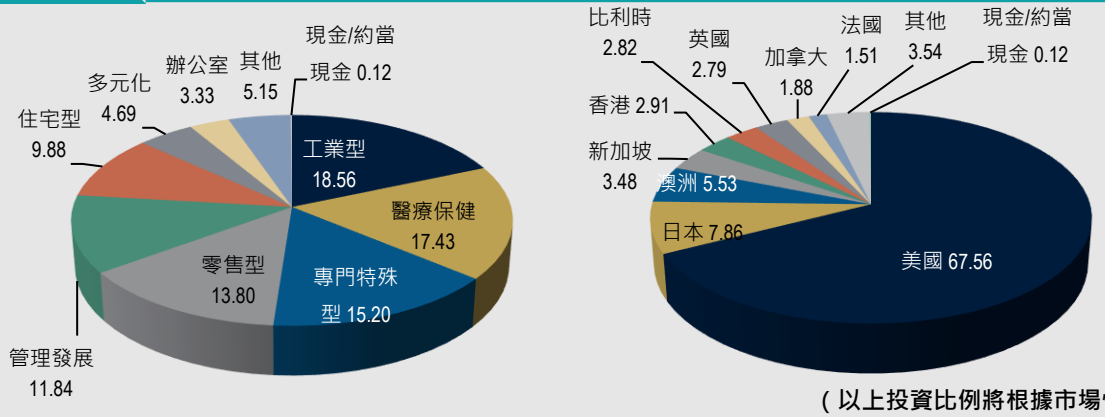
- 本基金為股票型基金，主要投資於全球的不動產公司股票及權益證券。採取主動式選股，投資目標是追求長期資本增長與收益。
- 投資策略採取價值型投資法，藉由分析不動產資產現金流以及公司股利的穩定性和成長性，以判斷不動產資產的基本價值。
- 全球化佈局，以美歐及亞洲為主，分散投資並靈活操作，有效降低投資組合風險，並掌握全球不動產商機。

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3.76億元



(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：2026/10/31。**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。ESUNAM20261195

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