



**PGIM** 保德信投資

# PGIM全球精選不動產證券基金

—  
**降息來臨 不動產蓄勢待發**

2025年8月



# 大綱

市場展望

基金投資策略

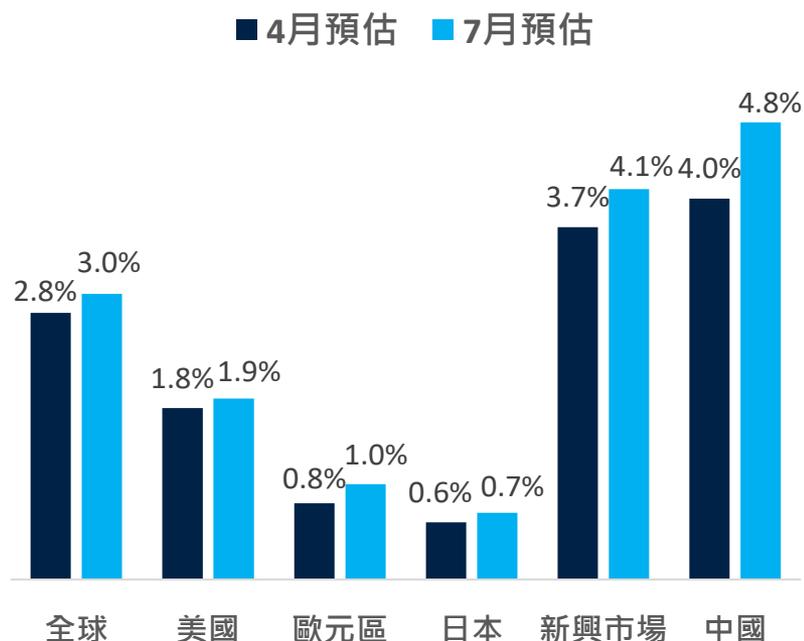
基金特色

# 市場展望

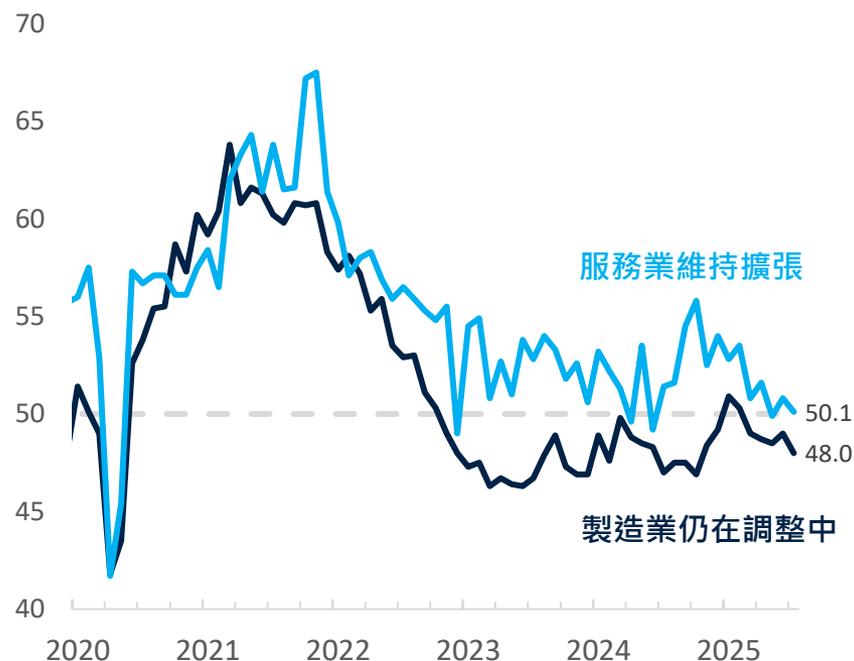
# 關稅不確定性趨緩 全球經濟成長上調

- 國際貨幣基金(IMF)於7/30上調全球經濟成長預測，預期今年全球經濟將成長3.0%，高於4月預測的2.8%。上調主因為全球各國努力規避美國總統川普的全面性關稅措施，帶動貿易超乎預期增長，加上川普撤回部分限制。

## IMF預估2025年主要國家經濟成長率



## ISM製造業與服務業指數

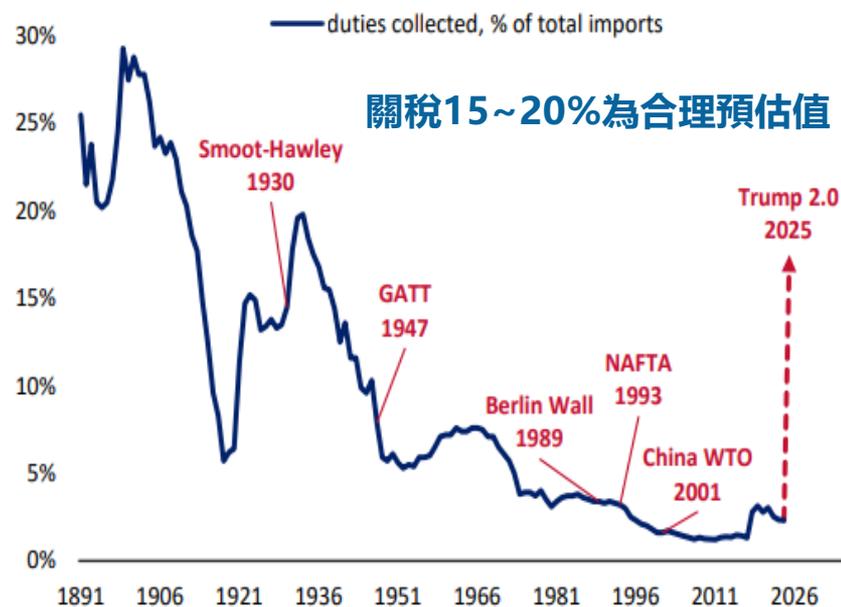


資料來源：IMF世界經濟展望，2025/07；Bloomberg，保德信整理，2025/08。

# 企業因應關稅預期 消費者信心回升

- 川普認同全球關稅稅率將落在15%到20%的範圍間，也是過去一個世紀以來的高位。
- 七月美國消費者信心小幅回升至97.2，優於市場預期，顯示民眾對於未來前景的悲觀情緒有所緩解！這波信心回穩的關鍵主要來自於川普過去三個月暫緩關稅，讓企業得以有充足時間來因應衝擊。

## 川普對全球關稅的設定預估



資料來源：BofA, 保德信整理 · 2025/07。

## 美國消費者信心指數



資料來源：美國諮商局 · 元大投顧 · 2025/07。

# 降息週期開啟 資金環境持續放鬆

- 根據六月利率點陣圖中位數及Fedwatch利率工具顯示，今年美國降息幅度可望在2-3碼左右。
- 不動產作為高槓桿行業，不管是從開發建造端，或是租賃、購買需求端，都將大大受惠於更加寬鬆的金融市場！

最新公布經濟數據預估(%)				
最新6月預估 (今年3月預估)	2025	2026	2027	長期
GDP	1.4 (1.7) ↓	1.6 (1.8) ↓	1.8 (1.8)	1.8 (1.8)
失業率	4.5 (4.4) ↑	4.5 (4.3) ↑	4.4 (4.3)	4.2 (4.2)
PCE	3.0 (2.7) ↑	2.4 (2.2) ↑	2.1 (2.0)	2.0 (2.0)
核心PCE	3.1 (2.8) ↑	2.4 (2.2) ↑	2.1 (2.0)	-
利率	3.9 (3.9)	3.6 (3.4) ↑	3.4 (3.1)	3.0 (3.0)

Fedwatch利率預測工具											
MEETING DATE	175-200	200-225	225-250	250-275	275-300	300-325	325-350	350-375	375-400	400-425	425-450
2025/9/17						0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	79.7%	20.3%
2025/10/29	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	59.6%	35.3%	5.1%
2025/12/10	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	46.3%	40.7%	11.8%	1.1%
2026/1/28	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.5%	43.8%	27.9%	7.1%	0.6%
2026/3/18	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.5%	32.4%	35.7%	17.3%	3.8%	0.3%
2026/4/29	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.2%	17.3%	33.4%	30.0%	13.1%	2.7%	0.2%
2026/6/17	0.0%	0.0%	0.0%	1.9%	11.4%	26.6%	31.4%	20.2%	7.1%	1.3%	0.1%
2026/7/29	0.0%	0.0%	0.6%	4.9%	16.3%	28.2%	27.8%	16.0%	5.2%	0.9%	0.1%
2026/9/16	0.0%	0.2%	2.2%	9.0%	20.6%	28.1%	23.6%	12.1%	3.7%	0.6%	0.0%
2026/10/28	0.0%	0.6%	3.5%	11.2%	22.0%	27.2%	21.4%	10.5%	3.1%	0.5%	0.0%
2026/12/9	0.1%	1.1%	4.8%	13.0%	22.9%	26.2%	19.6%	9.3%	2.6%	0.4%	0.0%

根據聯準會利率點陣圖與CME Fedwatch預估，今年已打開下方降息空間

# 利率下降減輕融資壓力 有利不動產後市表現

- 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；此外，貸款成本下降也會提高市場對於房地產需求。隨著聯準會開啟降息循環，美債殖利率料偏下行格局，將有利不動產股票後續表現。

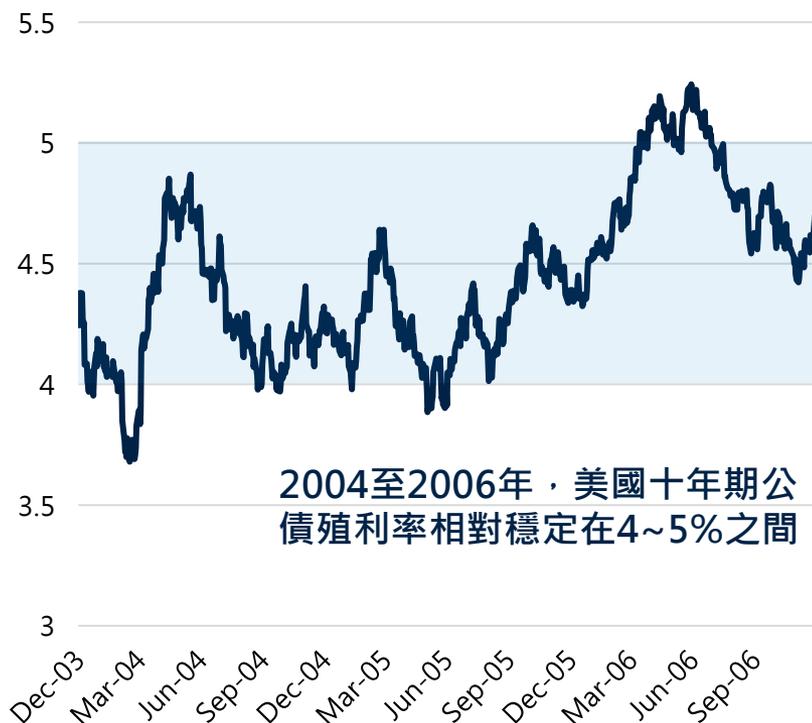
## 不動產指數與美國十年期公債殖利率走勢



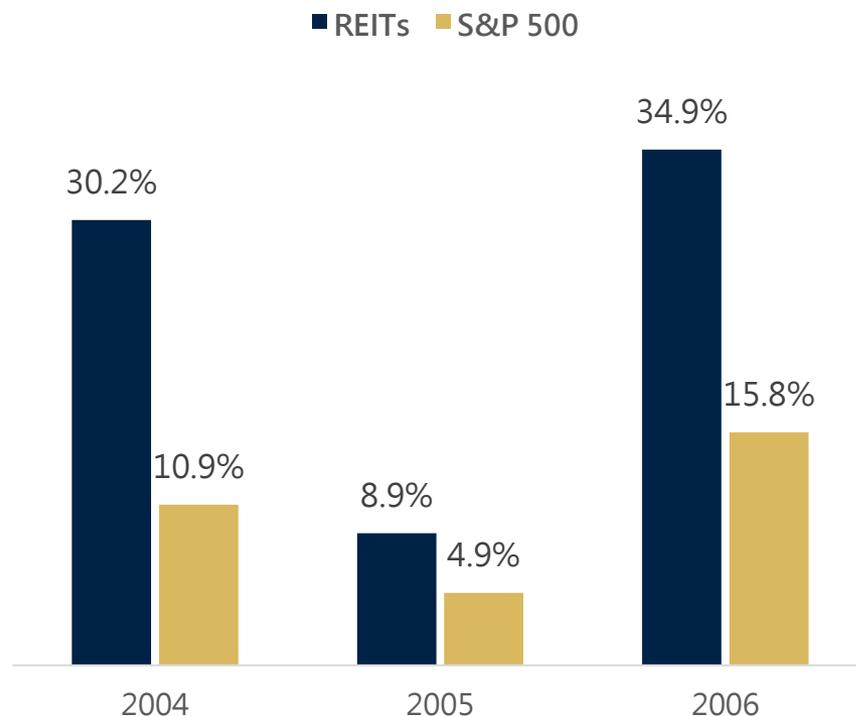
# 即便利率區間波動 REITs仍有機會勝大盤

- 根據歷史經驗，2004~2006年美國十年期公債殖利率長時間維持在4~5%之間，此期間REITs相比S&P 500指數，仍是年年勝過大盤表現。因此，更凸顯REITs資產「具收益優勢」的特性！

### 2004~2006年美國十年期公債殖利率走勢



### 2004~2006年REITs與美股大盤表現比較

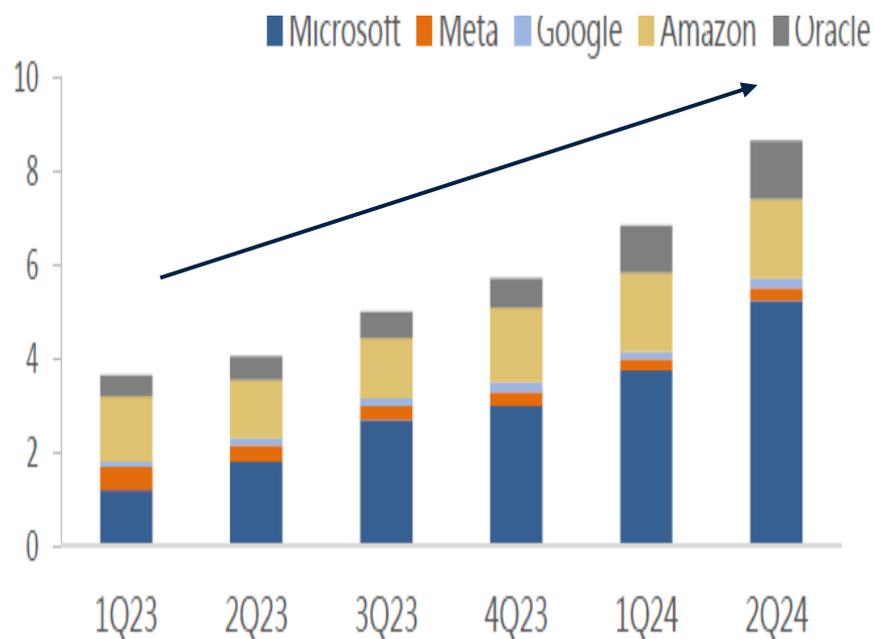


資料來源：PGIM Real Estate、Everscore ISI、保德信整理，2025/04。注意：本資料所示之指數係為說明或舉例之目的，並非推薦投資，且未必為保德信投信所管理基金之對比指數或持有之部位。債券殖利率不代表基金報酬率，亦不代表基金配息率，且目前殖利率不代表未來殖利率；基金淨值可能因市場因素而上下波動。

# AI驅動資料中心需求 未來成長趨勢明確

- AI與雲端應用推高算力與儲存需求，2030年前資料中心電力需求年複合成長率高達**14.8%**。美國雲端巨頭持續擴大資本支出，更大幅提升對於資料中心的租用需求。在AI軍備競賽延燒之下，預期每季的新租賃規模將持續增長，資料中心REITs將持續受惠。

### 雲端服務業者資料中心租用容量 (電力GW)



### 全球資料中心電力需求規模 (電力GW)



資料來源：GS · CITI · 保德信整理 · 2025/05。

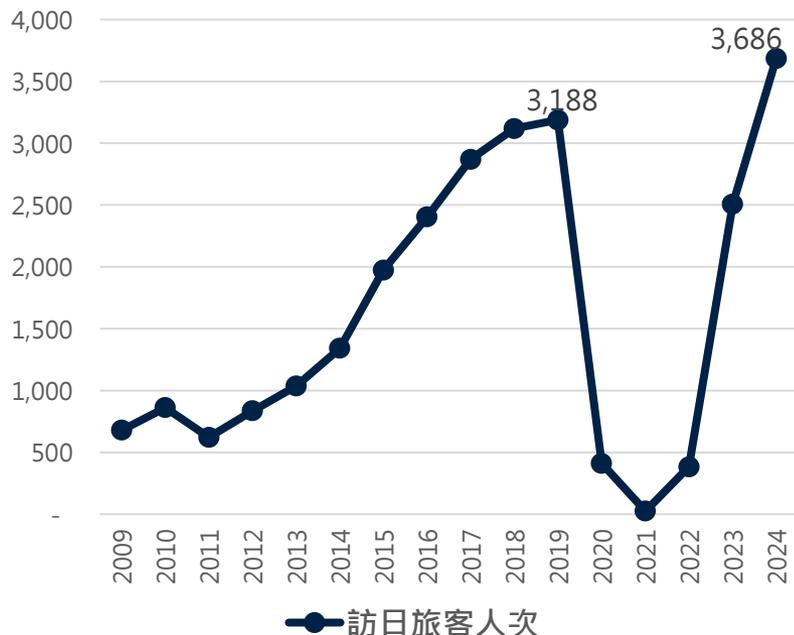
注意：本資料所示之指數或個股係為說明或舉例之目的，並非推薦投資，且未必為保德信投信所管理基金之對比指數或持有之部位。投資人申購本基金係持有基金受益憑證，而非本文提及之投資資產或標的。

# 日本觀光熱度創新高 飯店REITs成長空間大

- 日本去年全年吸引國際超過3686萬名旅客人次，較新冠疫情前的2019年增加15.6%，創下官方有統計以來的歷史新高紀錄！作為全球最受歡迎的旅遊國家之一，受惠於近年日圓貶值推動，尤其在賞櫻等季節，旅日需求十分強勁，飯店相關REITs也因此蓬勃發展，我們預期日本觀光仍有很大的成長空間，並看好飯店REITs的後續表現。

### 年度訪日旅客人次已回到疫情前水準

單位：萬人



### 歷年訪日中國觀光客人次

單位：萬人



# 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

**Visionary**

前瞻視野  
具全球領先地位



**Variety**

多元布局  
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不動產成立已逾50年，至今為全球第三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。



### 2000+

不動產管理規模超過  
2000億美元



### Top 3

全球第三大  
不動產投資管理公司



### 50+

至今成立已逾50年



### 1200+

旗下1200位以上專家



### 35

研究團隊遍及  
全球35座城市

# PGIM不動產團隊觀點

## 市場回顧與展望

### 北美市場

- **美國REITs市場相當具有吸引力：**目前的交易價格約比淨資產價值(NAV)折價約7%，我們預期2025年和2026年獲利成長將加速(約為6.4%成長)。由於估值具吸引力且基本面改善，2025年REITs市場將出現更多私募股權活動。
- **去年出現三宗私有化交易：**收購價格相較前一日收盤價溢價達25-30%，涵蓋公寓、單戶出租和零售等領域。今年第二季，加拿大公寓REITs InterRent也宣布私有化；也因為我們在全球策略中持有InterRent，並受惠於其溢價收購。美國REITs市場Q2也迎來另一宗IPO，SmartStop自助倉儲於4月初上市，我們參與了此次公開募股，該股票自上市以來表現明顯優於整體REIT市場。
- **在配置方面，我們持續加碼高齡住宅和資料中心：**由於租賃趨勢比年初預期更佳，我們略微增加了資料中心的持倉。我們認為AI需求和雲端採用持續推動該領域多年成長。我們也透過SmartStop IPO進一步加碼自動倉儲類股。另外，我們仍然減碼沿海工業地產，因貿易相關需求面臨阻力，租金成長復甦可能延至2026年後期。我們仍然加碼公寓REITs，預期未來幾年租金成長加速，且相較其資產的私募估值，目前估值仍具吸引力。辦公室類股方面，我們持中性立場，對紐約市等沿海市場持正面看法，但對生命科學等特殊領域則高度謹慎，因該產業面臨供給過剩及資金削減導致需求大幅下滑。

資料來源：PGIM Real Estate，保德信整理，2025/07。

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，且未必為保德信投信所管理基金之對比指數或持有之部位。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。

# PGIM不動產團隊觀點

## 市場回顧與展望

### 歐洲市場

- **整體持中性立場**：美國可能對全球貿易夥伴加徵關稅，將對歐洲成長構成額外下行風險，尤其是對出口美國依賴度較高的國家。儘管總經環境不確定性仍在，我們對該區域整體持中性立場，許多公司目前提供具吸引力的現金流收益率。此外，結構性成長產業的租賃市場基本面仍佳，新供給也大致受到控制。
- **布局具結構性成長與租賃需求穩健的產業**：包括工業&物流、資料中心、精選多戶住宅、學生宿舍、以及自助倉儲等。我們也持續加碼部分零售類股，這些公司消費表現具韌性，現金流收益率處於歷史高點，且資本化率擴大提供收購機會。另外，我們對辦公室市場仍持謹慎與減碼立場，原因為次級地點空置率高。

### 亞洲市場

- **目前為REITs提供有利環境**：亞太地產市場與出口導向產業所面臨的負面衝擊不同，區域內出現了具韌性的板塊，包括日本資產類股(如開發商與JREITs)、澳洲REITs、香港與新加坡的內需消費類股等。目前市場轉向美國短期通膨與中期成長疲弱，預示貨幣政策將更具寬鬆性，市場預期聯準會年底前將再降息兩次。整體而言，這為REITs提供有利環境，尤其是那些具結構性支撐、能在溫和通膨環境中表現突出的標的。
- **投資配置與偏好**：日本方面，對開發商持中性立場，但偏好改善股東回報政策的公司；對JREITs持減碼立場，偏好具特定催化劑的物流與旅館類股。澳洲部分，看好住宅與零售REITs，受惠於內需消費與利率下行；新加坡偏好具韌性的本地零售與工業REITs，具穩健股息成長與低空置率；香港則偏好零售REITs。

# PGIM不動產團隊觀點

## 基金投資策略

### 目前投資策略

- **第二季表現優於FTSE EPRA/Nareit Developed Index**：主要受惠於選股策略成功。北美地區表現亮眼，美國辦公室、資料中心與醫療地產因選股佳而領漲，加拿大亦有正面貢獻。歐洲方面，加碼西班牙與德國有助績效。亞太地區則表現不佳，主要是日本選股部分，不過澳洲表現部分抵銷損失。整體而言，選股策略有效提升基金表現。
- **配置重點**：第二季表現最佳的產業為購物中心。表現最差的產業為資料中心與辦公室地產。相較於基準指數，基金目前明顯加碼於資料中心、住宅、自助倉儲與醫療地產；同時明顯減碼於多元地產、工業地產、特殊住宅與博奕類公司。投資策略在於平衡基本面受惠或影響較小的標的，與因環境衝擊而出現價值機會的地產類型。

# 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。



# 不動產裡的AI寶藏

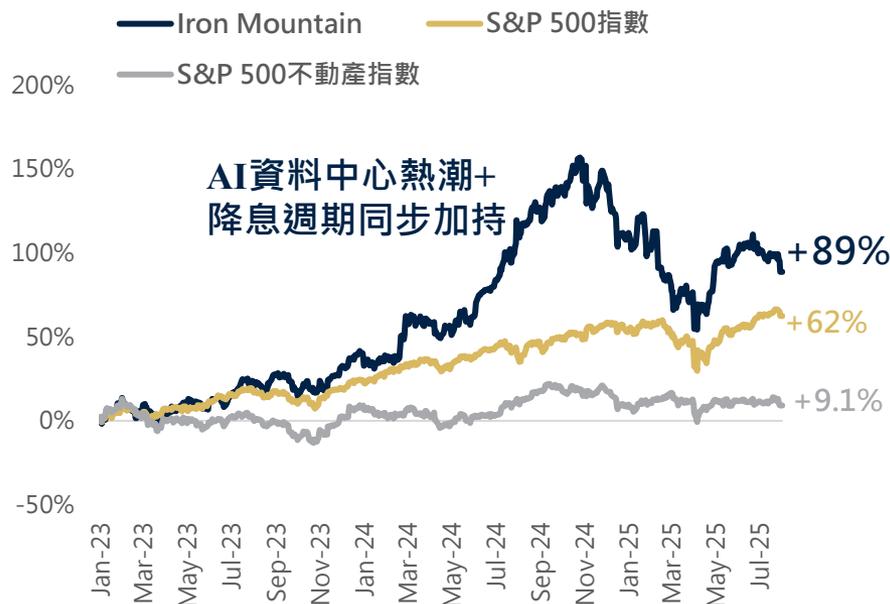
## Iron Mountain – 企業資料儲存服務

- 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



### 去年以來Iron Mountain與主要指數累積報酬



資料來源：(左) Iron Mountain · 保德信整理 · 2025/07；(右) Bloomberg · 保德信整理 · 2023/01/01-2025/08/04。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，且未必為保德信投信所管理基金之對比指數或持有之部位。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。

# 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與主要指數今年以來累積報酬率



資料來源：(左) Organization for Economic Co-operation and Development、Welltower、保德信整理，2025/04；(右) Bloomberg、保德信整理，2024/01/01-2025/08/04。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，且未必為保德信投信所管理基金之對比指數或持有之部位。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。

# 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。



### 計算不動產總價值

租金  
資本化率  
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

管理者、公司治理  
外在增長機會  
流動性  
槓桿率  
一般及行政費用  
使用效率



### 目標價格

最終精選  
40~50檔  
REITs投資標的

# 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**  
Global Head & CIO  
投資經歷：34年



**Michael Gallagher**  
歐洲區投組經理人  
投資經歷：27年



**Daniel Cooney, CFA**  
Head of U.S.  
投資經歷：21年



**Alvin Chan, CFA**  
亞太區投組經理人  
投資經歷：19年

# 操作經營卓越 國際機構認可



## 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



## 晨星基金

- ✓ 五星評級



# PGIM全球精選不動產證券基金

## 短中長期績效名列前茅

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	成立以來
PGIM全球精選不動產證券基金 A美元累積型(%)	3.16	14.78	6.65	23.32	37.66
同類型平均(%)	1.77	8.73	-1.4	13.11	-
同類型排名	3 / 10	1 / 10	1 / 10	1 / 10	-
四分位排名	2	1	1	1	-

資料來源：Lipper，保德信整理，2025/07/31。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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> <li>• 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。</li> <li>• 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。</li> </ul>

# 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	2.46
6個月	1.40
1年	3.16
2年	14.78
3年	6.65
5年	23.32
10年	-
今年以來	3.07
成立以來	37.66

## 基金特色

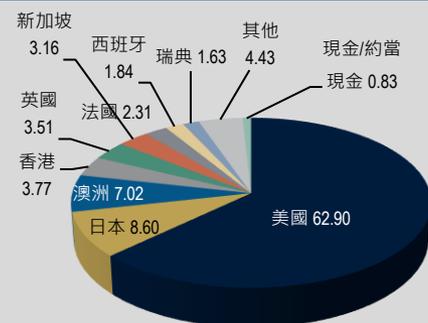
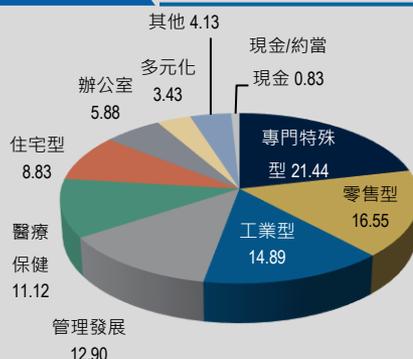
- 本基金為股票型基金，主要投資於全球的不動產公司股票及權益證券。採取主動式選股，投資目標是追求長期資本增長與收益。
- 投資策略採取價值型投資法，藉由分析不動產資產現金流以及公司股利的穩定性和成長性，以判斷不動產資產的基本價值。
- 全球化佈局，以美歐及亞洲為主，分散投資並靈活操作，有效降低投資組合風險，並掌握全球不動產商機。

## 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2.80億元



(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、保德信投信。資料時間：2025/07/31。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。

## 保德信投信獨立經營管理

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基金報酬，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。有關境外基金應負擔之費用(含分銷費用)已揭露於基金之公開說明書或投資人須知(境外基金通用)，投資人可至保德信投資理財網 [www.pgim.com.tw](http://www.pgim.com.tw)、公開資訊觀測站 [mops.twse.com.tw](http://mops.twse.com.tw)(境內基金適用)或境外基金觀測站 [announce.fundclear.com.tw](http://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。

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>)。PGIMSITE20250884

## 保德信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) 8726-4888

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) 2252-5818

Fax：(04) 2252-5808

高雄分公司：804高雄市鼓山區明誠三路679號5樓

Tel：(07) 586-7988

Fax：(07) 586-7688