

# 美國終於又升息了，對你的投資有什麼影響呢？

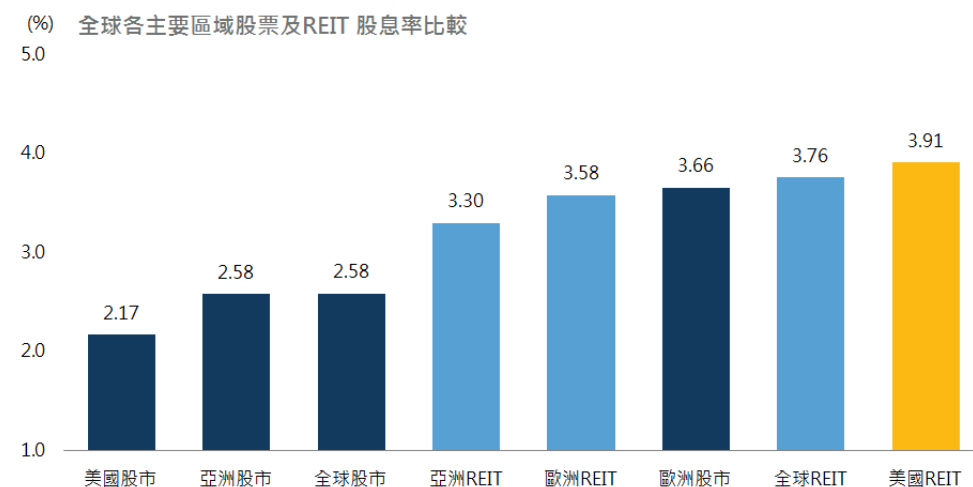
## 與升息共舞之美國 REIT 篇

幾個星期前開始，市場對於 12 月美國 FOMC 利率決策會議，預估升息的機率已經超過九成，也就是說，市場認為升息已成定局，剩下的只是等待升息的決策真正被實現。而昨天(14 日)，聯準會果然也不負眾望，宣布了調升利率一碼的決定，也預示在通膨、就業市場及整體經濟展望樂觀的同時，2017 年將可能有三次升息的機會。

### 美國 REIT，股票中的收益之王

升息代表經濟成長，「債轉股」的口號大家也喊了有二、三年，但其實投資人對收益的渴望卻從未間斷。難道投資股票就無法兼顧收益嗎？當然不是！一般而言，REIT 的股息普遍優於一般股票的股息，美國 REIT 又優於其他 REIT；而單就美國境內的標的而言，美國 REIT 股息是美股的將近二倍。簡單來說，想買股票，但又想要收益，美國 REIT 高達近 4% 的配息，便是一個很好的選擇。

### 美國 REIT 股息率近 4% 最吸睛，近乎美股的 2 倍！



資料來源：Bloomberg、NAREIT，資料截至 2016 年 10 月。

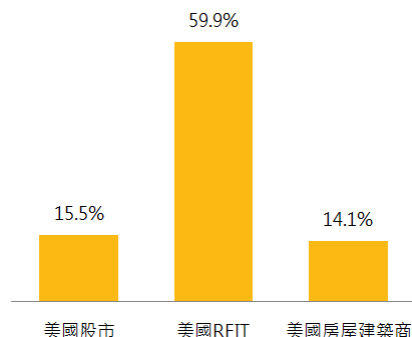
### 搭上經濟成長順風車，REIT 報酬亮眼

而美國再一次升息之後，REIT 會怎麼表現呢？以 2004 至 2006 年二年間的升息循環作為例子，REIT 的漲幅 60%，是股市的 4 倍，而且是呈現穩定向上的格局；同樣歸類於房地產相關的房屋建築商的股價走勢則呈現大起大落，最終只有接近大盤的報酬率。在升息循環當中，商用房地產通

常處於擴張階段，房價、出租率及租金經常是連袂上揚，租金收入的存在使 REIT 的報酬走勢相對穩定，投資 REIT 更能同時享受房價及房租的雙漲。

### 升息代表經濟成長，REIT 報酬穩定更有收益

2004/6-2006/6 升息期間  
各股票類別報酬率

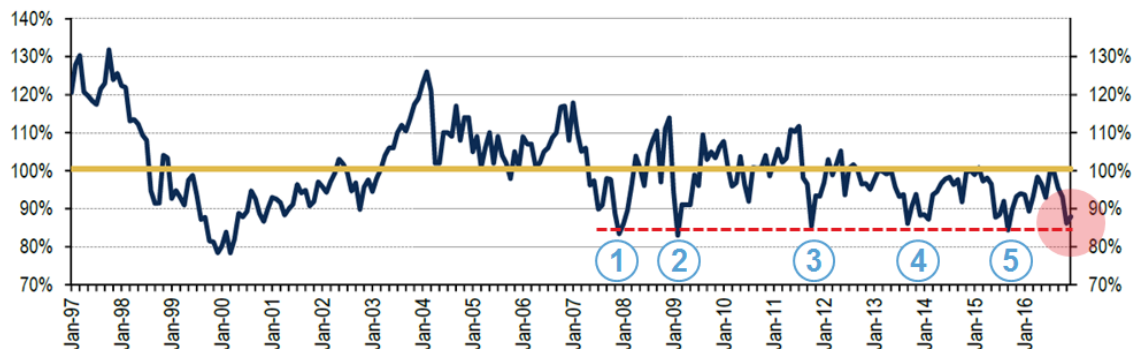


資料來源：Bloomberg，2016年12月。美股為美國標準普爾500指數、REIT為富時NAREIT全股權REIT指數、房屋建築商為道瓊美國房屋建築商指數。各種指數均為未管理之型態，無法供人直接投資。過去績效不一定反映未來的表現。誠如任何投資一樣，投資既有可能獲利，也有虧損的風險。

### 震盪過後，跌出價值、買點浮現

過去三個月市場波動相對較大，也讓 REIT 回跌到相對便宜的價位。我們可以把 REIT 想像成資產股，通常是以股價淨資產比 (Price to NAV) 當作評價的標準。目前 REIT 的股價淨資產比處於 20 年相對低點。回顧過去幾年，每次該比率到達低點，股價都有大幅度上漲，漲幅平均是一般股票的兩倍，以價值的角度看，REIT 相對具吸引力。除此之外，若以技術分析的角度觀察，現在價位正好落在 200 週線附近，以短中長期來說都是相對不錯的進場點！

### REIT 股價淨資產比處於歷史相對低檔



資料來源：BofAML，2016年11月18日

### 在股價淨資產比相對低檔時進場，波段操作報酬可觀

期間	2008/1-2008/5	2009/3-2011/5	2011/10-2013/4	2013/12-2015/1	2015/9-2016/7	平均
美國 REIT	25.1%	185.5%	58.6%	36.7%	28.9%	67.0%
美國股市	8.2%	91.7%	46.2%	13.0%	12.4%	34.3%

資料來源：Bloomberg，2016年12月。美國 REIT 為富時 NAREIT 全股權 REIT 指數、美國股市為美國標準普爾 500 指數。各種指數均為未管理之型態，無法供人直接投資。過去績效不一定反映未來的表現。誠如任何投資一樣，投資既有可能獲利，也有虧損的風險。

路博邁證券投資顧問股份有限公司獨立經營管理 臺北市信義區忠孝東路五段 68 號 20 樓 電話 (02)87268280 (105)金管投顧新字第 005 號

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。

基金的配息及相關費用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分，進而將會導致原始投資金額減損，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，亦不保證每單位配息的穩定性或一定配息；基金淨值可能因市場因素而上下波動，基金淨值僅供參考，實際以基金公司公告之淨值為準。

投資於以外幣計價的基金，或要承擔匯率波動的風險，投資人申購或有遞延銷售手續費類股於贖回時才收取手續費用，且贖回手續費會依照投資時間逐年遞減，有關基金應負擔之費用（含分銷費用）已揭露於基金之公開說明書及投資人須知中，投資人可至境外基金資訊觀測站中查詢。

**NB 美國房地產基金(基金之配息來源可能為本金)**投資之證券，其股利(股息)配發時間及金額視個別證券之配息政策而定。投資人應注意基金股利之宣告不一定會反應基金投資資產之特性。有關(按月)配息類別，董事擬每月自淨收入(包括但不限於扣除相關費用後自投資資產所獲取之股利及股息)及資本加總。惟董事有權決定不為股利之宣告與支付。詳細資訊，請參閱公開說明書「配息政策」乙節。

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。

有關基金由本金支付配息之配息組成項目表已揭露於本公司網站 [www.nb.com/taiwan](http://www.nb.com/taiwan)

或有遞延銷售手續費: B 類股為 4% ; E 類 股為 3% ; C2 類 股為 2%; I、T 及 U 類股則無; 詳細資訊，請參閱公開說明書中譯本「費用與開支」章節「或有遞延銷售手續費」相關說明。

就申購手續費屬後收型之 B、E 及 C2 類股手續費雖可遞延收取，惟每年仍需支付 1% 的分銷費，可能造成實際負擔費用增加。分銷費用將每日累計並於曆月結束時按月後付其數額。分銷費為每年基金淨資產價值之 1%。

投資人希望於其投資時支付銷售費用者得考量前收手續費類股(例如 T 類股)。投資人希望較晚支付銷售費用者得考量 CDSC 類股(例如 B、E 及 C2 類股)。儘管 CDSC 會隨著時間經過而降低(如投資人須知及公開說明書所載)，分銷費用(目前收取每年基金資產淨值 1%)則會持續地向相關類股收取。詳細資訊，請參閱投資人須知及公開說明書。