

中國信託全球不動產收益證券投資信託基金公開說明書

(本基金有相當比重投資於非投資等級之高風險債券且本基金之配息來源可能為本金)

簡式公開說明書

刊印日期：111年4月

(一)本簡式公開說明書係公開說明書之重點摘錄，相關名稱及文字定義與公開說明書完全相同。

(二)投資人申購本基金後之權利義務詳述在公開說明書，投資人如欲申購本基金，建議參閱公開說明書。

壹、基本資料

基金名稱	中國信託全球不動產收益證券投資信託基金 (本基金有相當比重投資於非投資等級之高風險債券且本基金之配息來源可能為本金)	成立日期	105年06月22日
經理公司	中國信託證券投資信託(股)公司	基金型態	開放式
基金保管機構	合作金庫商業銀行	基金種類	不動產證券化型
受託管理機構	無	投資地區	投資國內外
國外投資顧問公司	無	存續期間	不定期限
收益分配	A 類型各計價類別受益權單位：無 B 類型各計價類別受益權單位：收益分配內容請詳閱本基金公開說明書	計價幣別	新臺幣、美元、人民幣
績效指標 benchmark	無	保證機構	無；本基金非保證型基金
		保證相關重要資訊	無

貳、基金投資範圍及投資特色

一、投資範圍：

1. 本基金投資於中華民國境內之上市及上櫃股票(含特別股)、經臺灣證券交易所股份有限公司或財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心同意上市或上櫃之興櫃股票、承銷股票、基金受益憑證(包括指數股票型基金 ETF、反向型 ETF、商品 ETF、槓桿型 ETF)及期貨信託事業對不特定人募集之期貨信託基金、臺灣存託憑證、認購(售)權證、認股權憑證、政府公債、公司債(含次順位公司債、無擔保公司債、可轉換公司債、交換公司債、附認股權公司債)、金融債券(含次順位金融債券)、經金管會核准於我國境內募集發行之國際金融組織債券、依金融資產證券化條例公開招募之受益證券或資產基礎證券、依不動產證券化條例核准募集之封閉型不動產投資信託基金受益證券或不動產資產信託受益證券及其他經金管會核准之資產證券化商品。
2. 本基金投資於外國有價證券為：(1)於外國證券集中交易市場及經金管會核准之店頭市場交易之股票〔含特別股及業主有限合夥(MLP)〕、承銷股票、存託憑證(Depository Receipts)、參與憑證、認購(售)權證或認股權憑證(Warrants)、不動產投資信託受益證券(REITs)、具有收益型信託(Income trust)性質之單位(unit)及基金受益憑證、基金股份、投資單位(包括反向型 ETF、商品 ETF 及槓桿型 ETF)。(2)由國家或機構所保證或發行之債券(含政府公債、公司債、轉換公司債、附認股權公司債、交換公司債、金融債券、金融資產證券化之受益證券或資產基礎證券、不動產資產信託受益證券及依美國 Rule 144A 規定之債券)前述債券不包括以國內有價證券、本國上市、上櫃公司於海外發行之有價證券、國內證券投資信託事業於海外發行之基金受益憑證、未經金管會核准或申報生效得募集及銷售之境外基金為連結標的之連動型或結構型債券。(3)經金管會核准或生效得募集及銷售之外國基金管理機構所發行或經理之基金受益憑證、基金股份或投資單位。(4)本基金投資區域範圍涵蓋全球，可投資之國家或地區詳如公開說明書。(5)本基金投資之外國有價證券應符合金管會之限制或禁止規定，如有相關法令或相關規定修訂者，從其規定。
3. 原則上，本基金自成立日起六個月後：(1)投資於外國有價證券之總額，不低於本基金淨資產價值之百分之六十(含)；投資國內外不動產證券化商品之總額，不得低於本基金淨資產價值之百分之六十(含)；投資高收益債券之總額不得超過基金淨資產價值之百分之三十；除投資於前述高收益債券外，本基金所投資債券之信用評等應符合金管會所規定之信用評等等級以上。(2)所謂「高收益債券」，係指下列債券，惟如債券發生信用評等不一致者，若任一信用評等機構評定為投資級債券者，該債券即非屬高收益債券。有關法令或相關規定修正前述「高收益債券」之規定時，從其規定：i. 中央政府債券：發行國家主權評等未達公開說明書所列信用評等機構評定等級。ii. 第 i 點以外之債券：該債券之債務發行評等未達公開說明書所列信用評等機構評定等級或未經信用評等機構評等。但轉換公司債、未經信用評等機構評等之債券，其債券保證人之長期債務信用評等符合公開說明書所列信用評等機構評定達一定等級以上或其屬具優先受償順位債券且債券發行人之長期債務信用評等符合公開說明書所列信用評等機構評定達一定等級以上者，不在此限。iii. 金融資產證券化之受益證券或資產基礎證券、不動產資產信託受益證券：該受益證券或基礎證券之債務發行評等未達公開說明書所列信用評等機構評定等級或未經信用評等機構評等。

(3)前述所稱之「不動產證券化商品」，係指下列有價證券：i.本國不動產證券化商品，包括依不動產證券化條例核准募集之封閉型不動產投資信託基金受益證券或不動產資產信託受益證券及其他經金管會核准之不動產證券化商品。ii.外國不動產證券化商品，包括不動產投資信託普通股(REIT Common Equity)、不動產投資信託特別股(REIT Preferred Equity)、不動產資產信託受益證券(REATs)、住宅不動產抵押證券(MBS)、商用不動產抵押證券(CMBS)。對於部分國家尚未將不動產證券化之相關有價證券予以命名者，本基金將以 NAREIT(National Association of Real Estate Investment Trust)之歸類為依據，若 NAREIT 將其歸類等同 REITs 之不動產證券化之有價證券，本基金將投資於該等不動產證券化之相關有價證券。

二、投資特色：本基金以具有穩定現金收益為主要投資理念，而不動產證券化商品同時具有穩定現金收益與不動產利得的雙重性質，因此本基金以全球不動產證券化商品為核心投資標的，並以其他具有相對高信評固定收益證券為衛星投資標的，以期在相對較低資產價格波動之下追求潛在總回報為投資目標。本基金主要特色包括：(1)以不動產證券化商品為核心投資標的，參與全球不動產投資機會(2)搭配具有穩定收益及相對較低波動的高品質固定收益證券為衛星投資，以期達到增加總報酬而減低波動的更佳化效果。(3)本基金採取多幣別計價發行，包含台幣、美元及人民幣計價發行，投資人可以依自身理財規劃需求進行投資配置。此外本基金包含A類型受益權單位不分配收益及B類型受益權單位分配收益，提供投資人彈性的選擇以符合理財規劃需求。

參、投資本基金之主要風險

1.本基金可能面臨之風險包含：類股過度集中及產業景氣循環之風險、流動性風險、外匯管制及匯率變動之風險、政治或經濟變動之風險、商品交易對手之信用風險、其他投資標的或特定投資策略之風險、從事證券相關商品交易之風險、法令環境變動之風險、滬港通及深港通機制投資大陸地區股票之相關風險及其他投資風險等，而基金資產中之債券皆隱含其發行者無法償付本息之違約風險，其中高收益債券因其信用評等較差(或未經驗信用評等)，違約風險相對較高，且對利率變動的敏感度甚高，故可能會因利率上升、市場流動性下降或債券發行機構違約不支付本金、利息或破產而蒙受虧損，本基金所投資標的發生上開風險時，本基金之淨資產價值可能因此產生波動。另本基金主要投資於全球不動產證券化商品，投資人應注意本基金投資之風險尚包括景氣循環風險、不動產供過於求之風險、流動性不足之風險、不動產證券化商品之個別營運風險及不動產遭遇天災人禍之風險。投資美國 Rule 144A 債券，因發行人財務狀況較不透明且僅能轉讓予合格機構投資者，故較可能發生流動性不足、財務訊息揭露不完整或因價格不透明導致波動性較大等風險，進而影響本基金淨資產價值之增減。請詳閱本基金公開說明書【基金概況】/伍、投資風險之揭露。

2.請詳細閱讀本基金公開說明書第 24-31 頁，投資本基金應注意之相關風險。

3.投資本基金有最大可能損失為損失所有投資本金之風險。本基金並無存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障。

4.投資人以非本基金計價幣別之貨幣換匯後申購本基金者，須自行承擔匯率變動之風險。此外，因投資人與銀行進行外匯交易有賣價與買價之差異，投資人進行換匯時須承擔買賣價差，此價差依各銀行報價而定。此外，基金可能投資於各計價幣別的投資標的，當不同幣別間之匯率產生較大變化時，將會影響基金不同計價幣別受益權單位之淨資產價值。

5.參酌中華民國證券投資信託暨顧問商業同業公會所制定之基金風險報酬等級分類標準，本基金風險報酬等級為 RR4(風險報酬等級係計算過去 5 年基金淨值波動度標準差，以標準差區間予以分類等級)。惟此等級分類係基於一般市場狀況反映市場價格波動風險，無法涵蓋所有風險(如：基金計價幣別匯率風險、投資標的產業風險、信用風險、利率風險、流動性風險等)，不宜作為投資唯一依據，投資人仍應注意所有投資本基金之風險，如：所投資產業之集中風險、價格波動風險、基金報酬未能緊貼標的指數報酬之風險等，更多基金評估之相關資料(如年化標準差、Alpha、Beta 及 Sharp 值等)可至中華民國證券投資信託暨顧問商業同業公會網站之「基金績效及評估指標查詢專區」(https://www.sitca.org.tw/index_pc.aspx)查詢。

肆、本基金適合之投資人屬性分析

本基金為不動產證券化型基金，主要投資國內外不動產證券化商品，適合欲追求全球不動產之投資收益並分散風險之投資人。本基金不適合無法承擔相關風險之投資人並斟酌個人風險承擔能力及資金可運用期間長短後辦理投資。

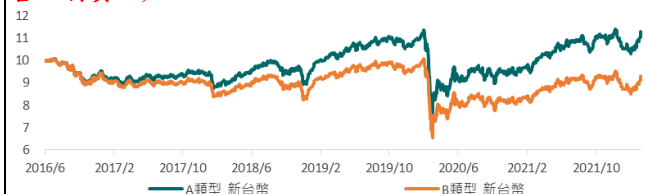
伍、基金運用狀況：

一、基金淨資產組成： 資料日期：111年03月31日

資產項目	金額(新台幣百萬元)	比率(%)
股票-上市	114	88.51
銀行存款	16	12.25
其他資產(扣除負債後)	-1	-0.76
合計(淨資產總額)	129	100

二、最近十年度基金淨值走勢圖：(單位：元)

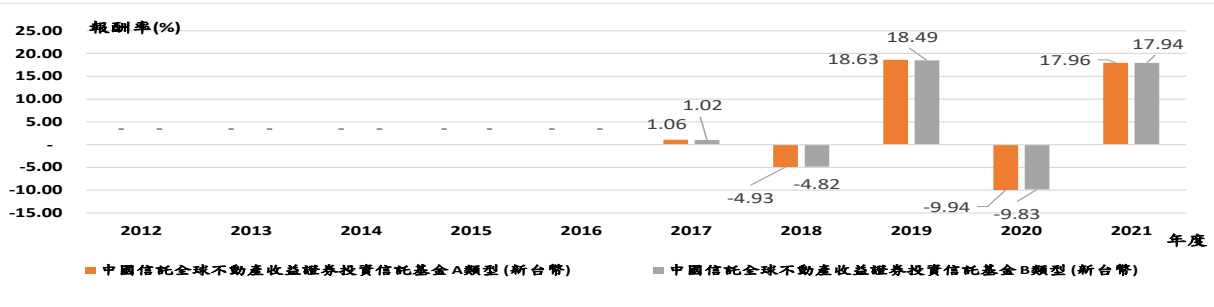
(僅列示主要銷售級別，投資人得要求經理公司提供未揭示之銷售級別資訊)



資料來源：Lipper，自基金成立日起至 111/03/31 日

三、最近十年度各年度基金報酬率：

(僅列示主要銷售級別，投資人得要求經理公司提供未揭示之銷售級別資訊)



資料來源：Lipper。註：1.年度基金報酬率：指本基金淨資產價值，以1~12月完整曆年期間計算，加計收益分配後之累計報酬率。2.收益分配均假設再投資於本基金。

四、基金累計報酬率：

(僅列示主要銷售級別，投資人得要求經理公司提供未揭示之銷售級別資訊)

資料日期：111年03月31日

報酬率(\%)\ 期間	最近三個月	最近六個月	最近一年	最近三年	最近五年	最近十年	基金成立日(105年6月22日)起算至資料日期日止
累積型(A)(新台幣)	-2.97	6.63	10.79	7.88	22.68	NA	10.90
月配息型(B)(新台幣)	-3.03	6.67	10.84	7.88	22.61	NA	10.90

資料來源：Lipper。註：1.累計報酬率：指至資料日期日止，本基金淨資產價值最近三個月、六個月、一年、三年、五年、十年及自基金成立日起算，加計收益分配之累計報酬率。2.收益分配均假設再投資於本基金。

五、最近十年度各年度每受益權單位收益分配之金額：

年度	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110
月配息型(B)(新台幣)	N/A	N/A	N/A	N/A	0.1051	0.3163	0.3108	0.3353	0.2883	0.314
月配息型(B)(美元)	N/A	N/A	N/A	N/A	0.1068	0.3373	0.3316	0.3508	0.3158	0.3621
月配息型(B)(人民幣)	N/A	N/A	N/A	N/A	0.1103	0.3484	0.3438	0.3779	0.3384	0.3645

註：1.本基金成立日為105/6/22，首次收益分配發放日為105/10/12。

2.近12個月內由本金支付配息之相關資料可至經理公司網站(<http://www.ctbcinvestments.com>)查詢。

六、最近五年度各年度基金之費用率：

年度	106	107	108	109	110
費用率(\%)	2.40	2.56	2.33	2.46	2.27

註：費用率：指依證券投資信託契約規定基金應負擔之費用(如：交易直接成本—手續費、交易稅；會計帳列之費用—經理費、保管費、保證費及其他費用等)占平均基金淨資產價值之比率。

陸、受益人應負擔費用之項目及其計算方式

項目	計算方式或金額	項目	計算方式或金額
經理費	每年基金淨資產價值之1.7%	保管費	每年基金淨資產價值之0.26%
買回收件手續費	至經理公司辦理者，免收手續費；至基金銷售機構辦理者，每件新台幣50元。	召開受益人會議費用(註一)	預估每次不超過新台幣100萬元(受益人會議非每年召開)。
申購手續費	最高不得超過發行價格之3%。		
買回費用	每受益權單位發行價格之1.0%乘以買回單位數，本基金現行買回費用為零。		
短線交易買回費用	受益人持有本基金未滿7個日曆日(含)者，應支付其買回價金之0.01%為短線交易買回費用。		
其他費用	包括為取得或處分本基金資產所生之經紀商佣金、交易手續費、交割費用、稅捐、財務報告簽證及核閱費用、訴訟或非訴訟費用及清算費用等。需依實際發生金額為準。		

註：受益人會議並非每年固定召開，故該費用不一定每年發生。

柒、受益人應負擔租稅之項目及其計算

本基金投資國內資本市場之稅賦事項均依財政部有關法令辦理，受益人可能負擔之租稅主要包括本基金所投資商品之各項交易稅及所得稅款等；另本基金如投資國外資本市場，所產生之各項所得，應依各投資所在國或地區相關法令規定繳納各項稅費，且可能無法退回。詳細內容請參見公開說明書第42頁。

捌、基金淨資產價值之公告時間及公告方式

一、公告時間：本基金每營業日公告前一營業日每受益權單位之淨資產價值。二、公告方式：於經理公司中國信託投信公司網站(<http://www.ctbcinvestments.com>)公告。

玖、公開說明書之取得

一、本基金公開說明書備置於經理公司及其基金銷售機構營業處所，投資人可免費索取。二、投資人亦可於經理公司網站(<http://www.ctbcinvestments.com>)及公開資訊觀測站(<http://mops.twse.com.tw>)免費取得本基金公開說明書及基金近年度財務報告電子檔。

其他

中國信託投信服務電話：(02)2652-6699

一、「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，基金淨值可能因市場因素而上

下波動。基金的配息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份，可能導致原始投資金額減損。本基金進行配息前未先扣除應負擔之相關費用（包含經理費、保管費及其他相關費用等）。

二、因現金股利之配發時間及金額將視個別企業而定，本基金係依所投資標的之除息基準日認列股利收入，並於每月終了後，依帳列記錄計算可分配收益，故月配息金額非固定且配息機制可能侵蝕本金。

三、本基金經金融監督管理委員會核准，惟不表示本基金絕無風險。經理公司以往之經理績效不保證本基金之最低投資收益；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。本基金並無受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障。

四、本基金為不動產證券化型基金，主要投資國內外不動產證券化商品，適合欲追求全球不動產之投資收益並分散風險之投資人。由於本基金亦得投資於高收益債券，因高收益債券之信用評等未達投資等級或未經信用評等，且對利率變動的敏感度甚高，故本基金可能會因利率上升、市場流動性下降，或債券發行機構違約不支付本金、利息或破產而蒙受虧損，投資人投資本基金不宜占其投資組合過高之比重。