

瀚亞亞太不動產證券化證券投資信託基金

(本基金之配息來源可能為本金)

簡式公開說明書

刊印日期：114年11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	亞太不動產證券化證券投資信託基金 (本基金配息來源可能為本金)	成立日期	95年12月26日
經理公司	瀚亞證券投資信託股份有限公司	基金型態	開放式
基金保管機構	中國信託商業銀行股份有限公司	基金種類	資產證券化型基金
受託管理機構	無	投資地區	亞太地區及中華民國
國外投資顧問公司	瀚亞投資(新加坡)有限公司	存續期間	不定定期限
收益分配	B類型受益權單位可分配收益。	計價幣別	新臺幣
績效指標 benchmark	無	保證機構	無
		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依「不動產證券化條例」經金管會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、依金融資產證券化條例經金管會核准或申報生效公開招募之受益證券或資產基礎證券、房地產有價證券、上市或上櫃股票(含承銷股票)；及亞太國家或地區證券集中交易市場或經金管會核准之亞太國家或地區店頭市場交易之房地產有價證券、不動產證券化商品、股票(含承銷股票)、受益憑證、基金股份、投資單位或存託憑證 (Depositary Receipts)，及亞太國家或地區之房地產有價證券赴英國、美國發行而於該二國證券集中交易市場或英國、美國店頭市場交易之存託憑證。前述亞太國家或地區如下：澳洲、紐西蘭、中國大陸、香港、韓國、日本、馬來西亞、新加坡、泰國、印度、印尼、菲律賓、巴基斯坦、越南。前述之房地產有價證券係指該公司百分之五十（含本數）以上之營收、利潤或市值來自房地產相關之股票及承銷股票；不動產證券化商品，係指外國之權益型不動產證券化商品，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)及其它不動產證券化之相關有價證券。對於部份國家尚未將不動產證券化之相關有價證券予以命名者，本基金以 NAREIT(National Association of Real Estate Investment Trusts)之歸類為依據，若 NAREIT 將其歸為等同 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。

2. 本基金投資於前述所列標的，並依下列規定進行投資：

- (1). 原則上，本基金自成立之日起屆滿六個月後，投資於前述國家及地區之房地產有價證券及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七十(含)，其中投資於外國有價證券之總額不得低於本基金淨資產價值之百分之六十(含)；且投資於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)；但在本基金信託契約終止前一個月，得不受前述投資比例之限制。
- (2). 經理公司得以現金、存放於金融機構、買入短期票券或其他經金管會規定之方式保持本基金之資產；本基金資產應依證券投資信託基金管理辦法第十八條金管會規定之比率保持資產之流動性，並指示基金保管機構處理。上開之金融機構係指符合銀行法第二十條所稱之銀行，並取得金管會認可之信用評等機構評等達一定等級以上者。

(3). 經理公司得為避險需要或增加投資效率之目的，運用本基金，從事衍生自股價指數、股票、存託憑證或指數股票型基金（ETF）之期貨、選擇權或期貨選擇權等證券相關商品之交易，但應符合金管會「證券投資信託事業運用證券投資信託基金從事證券相關商品交易應行注意事項」及金管會之其他相關規定。

二、投資特色：

- (1) 本基金主要投資以亞太地區之房地產相關企業之股票以及 REITs。全球有超過一半的人口居住在亞洲，而大部分持有不動產的私人或企業並沒有好好利用及經營其不動產。透過不動產證券化，能將未受到良好利用的資產活化，使這些不動產受到更好的管理與利用。
- (2) 亞洲蓬勃的經濟發展支持房地產的成長，而法規的逐漸鬆綁亦使亞洲不動產證券化市場在過去短短幾年中急速擴大。特別是退休基金對於 REITs 的需求，將會給予市場強力的支撐。
- (3) 本基金設計每季配息的機制，可以符合投資人現金流量的需求。
- (4) 亞洲貨幣間相關性較高，故投資於亞太區域將可搭上新興亞洲貨幣升值列車，享有額外收益。
- (5) 亞太地區各國市場之資訊個人取得不易，且複雜性高，故將資金交由專業基金經理人管理，可減少許多搜尋資訊的成本外，專業基金經理人可為投資人隨時調整投資組合以達到最佳效果。

參、投資本基金之主要風險

1. 類股過度集中及產業景氣循環之風險：基金主要投資於亞太地區之不動產證券化商品及不動產相關產業股票，因此可能有類股過度集中之風險，基金淨值可能會因此而有波動的空間。
2. 證券交易市場流動性不足之風險：本基金投資於新興國家(如越南及巴基斯坦等)的證券集中交易市場，其不動產證券化市場處於發展階段，因此可能會有流動性不足之風險。
3. 外匯管制及匯率變動之風險：本基金投資國家中，包含成熟市場及新興市場；新興市場國家，一般對外匯的管制較嚴格，同時也有匯率變動的風險存在。由於本基金必須每日以新台幣計算本基金之淨資產價值，因此當美金等匯率變動時，將影響本基金以新台幣計算之淨資產價值。本基金可能從事遠期外匯或換匯交易之操作，以降低外匯的匯兌風險，但不表示風險得以完全規避。
4. 投資地區政治、經濟變動之風險：因本基金投資標的為海外十餘國之有價證券，各國政經情勢或法規之變動，可能對本基金所參與的投資市場及投資工具之報酬造成直接或間接的影響。另我國股票市場頗受政治因素之影響，因此，如兩岸關係之互動及未來發展狀況將可能使股價產生波動。此外，內外政經情勢及利率、匯率等因素亦可能影響上市、上櫃股票價格。
5. 不動產證券化之風險：不動產產業個別風險較一般有價證券為高，可能因景氣急速變化導致經營不善或缺乏管理效率而造成虧損，但本基金所投資之不動產證券化商品包括辦公大樓、購物中心、醫療院所、出租公寓及飯店等多樣化的資產，將有效分散單一不動產景氣變化之風險。
6. 房地產有價證券之風險：房地產為一循環資產，投資房地產有價證券可能伴隨循環性週期的風險，同時產業供需狀況亦將影響租金成長速度。
7. 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產生較大波動，爰不適合無法承擔相關風險的投資人。請詳細閱讀本基金公開說明書第 34 頁至第 37 頁，投資本基金應注意之相關風險。
8. 其他參考資訊：本基金為不動產證券化型基金，經評估本基金之特性及所列風險，並參酌中華民國證券投資信託暨顧問商業同業公會「基金風險報酬等級分類標準」(下稱 RR)，其風險報酬等級為 RR5。上述 RR 等級僅係計算過去 5 年基金淨值波動度標準差，以標準差區間予以分類等級，基於一般市場狀況反映市場價格波動風險，無法涵蓋所有基金風險(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，投資人仍應注意所投資基金個別風險。請投資人注意申購基金前應詳閱公開說明書，充分評估基金投資特性與風險，相關資料(如年化標準差、Alpha、Beta 及 Sharp 值等)可至投信投顧公會網站之「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

1. 本基金為不動產證券化型基金，特色為透過不動產證券化，能將未受到良好利用的資產活化，使這些不動產受到更好的管理與利用。

2. 經本公司定期執行之 KYP 風險綜合評估結果，本基金適合尋求投資股票之潛在資本利得且能承受較高風險之積極型(非保守型)投資人。

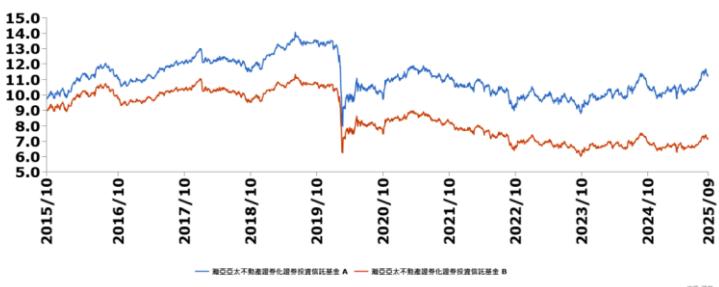
伍、基金運用狀況

一、基金淨資產組成：

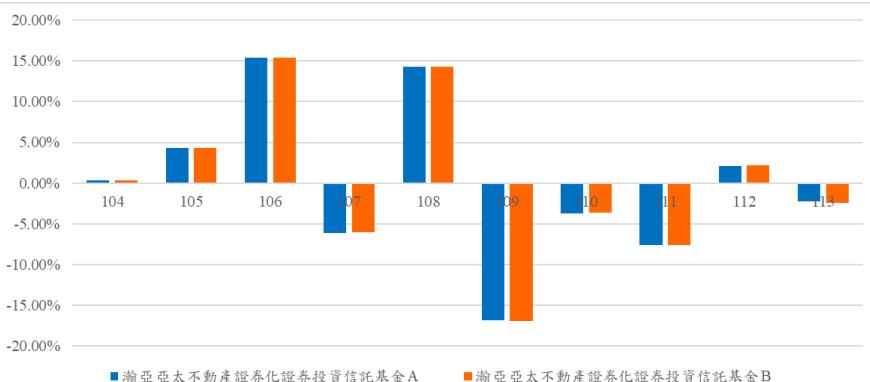
資料日期：114年9月30日

投資類別	投資金額 (新台幣百萬元)	佔基金淨資產 價值比重(%)
股票	556.67	98.46
銀行存款(含活存、支存、定存)	10.72	1.90
其他資產(扣除負債後之淨額)	(2.00)	(0.35)
合計(淨資產總額)	565.39	100.00

二、最近十年度基金淨值走勢圖：



三、最近十年度各年度基金報酬率：



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：

資料日期：114年9月30日

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(95年12月26日) 起算至資料日期日止
A	7.98%	9.86%	1.07%	20.72%	13.03%	17.72%	13.60%
B	8.14%	10.02%	1.15%	20.66%	13.12%	17.77%	13.66%

註：
資料來源：Lipper

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	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113
B	0.376837	0.344082	0.339953	0.358079	0.387668	0.322684	0.31709	0.279402	0.273694	0.26400

六、最近五年度各年度基金之費用率：

年度	109	110	111	112	113
費用率	2.27%	2.18%	2.19%	2.13%	2.09%

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：交易直接成本一手續費、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1.75%		保管費	每年基金淨資產價值之0.26%

買回收件手續費	每件新臺幣 50 元。至經理公司辦理者，免收手續費。	召開受益人會議費用	每次預估不超過新臺幣 100 萬元
最高不超過發行價格之 4%			
申購手續費	申購發行價額		申購手續費率
	未達新台幣 100 萬元		4.0%
	新台幣 100 萬 (含) ~500 萬元		3.2%
	新台幣 500 萬 (含) ~1,000 萬元		2.8%
	新台幣 1,000 萬 (含) ~5,000 萬元		2.4%
	新台幣 5,000 萬元(含)以上		2.0%
*備註：實際費率由經理公司或銷售機構依其銷售策略於此範圍內作調整			
買回費	本基金各類型受益憑證買回費用（含受益人進行短線交易者）最高不得超過本基金每受益權單位淨資產價值之百分之一(1%)，並得由經理公司在此範圍內公告後調整。		
短線交易買回費用	持有本基金七個日曆日以下(含第七個日曆日)者，視為短線交易，應支付買回價金之千分之一(0.1%)之買回費用。		
其他費用	以實際發生之數額為準。		

柒、受益人應負擔租稅之項目及其計算

本基金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49頁至第50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：委託投信投顧公會於公會網站(www.sitca.org.tw)及經理公司網站(<http://www.eastspring.com.tw>)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.eastspring.com.tw>) 及公開資訊觀測站 (<https://mopsplus.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

瀚亞投信服務電話：(02)8758-6699

1. 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。本公司以往之經理績效不保證本基金之最低投資收益；本公司除盡善良管理人之注意義務外，不負責本基金投資之盈虧，亦不保證最低之收益。
2. 為避免因受益人短線交易頻繁，造成基金管理及交易成本增加，進而損及基金長期持有之受益人之權益，並稀釋基金之獲利，本基金不歡迎受益人進行短線交易。
3. 本基金不允許投資人進行擇時交易行為，且保留基金拒絕接受來自有擇時交易之虞投資人新增申購之交易指示等事項。
4. 本基金 B 類型受益權單位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 B 類型受益權單位進行配息前未先扣除應負擔之相關費用。本基金 B 類型受益權單位配息組成項目，可於經理公司網站查詢。
5. 本基金不受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障。基金投資可能產生的最大損失為全部本金。
6. 本公司公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由經理公司及負責人與其他曾在公開說明書上簽章者依法負責。
7. 本基金不銷售予美國人，如投資人依據美國法令具備美國人身分者，應主動告知本公司，並自行審查該身分之合規義務，採取一切必要步驟，以確保持續遵守任何適用之法律和法規。
8. 查詢本公司公開說明書之網址如下：<https://mopsplus.twse.com.tw>；<http://www.eastspring.com.tw>