

# 兆豐新加坡交易所房地產收益證券投資信託基金

## (本基金配息來源可能為本金)

### 簡式公開說明書

刊印日期：115年1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	兆豐新加坡交易所房地產收益證券投資信託基金 (本基金配息來源可能為本金)	成立日期	111年11月8日
經理公司	兆豐國際證券投資信託(股)公司	基金型態	開放式
基金保管機構	彰化商業銀行(股)公司	基金種類	不動產證券化型基金
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	B類型及NB類型受益權單位 (含新臺幣、美元及新加坡幣三類別計價) 均分配收益	計價幣別	新台幣、美元、新加坡幣
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：

(一)本基金投資於中華民國境內之有價證券及外國有價證券。原則上，本基金自成立日起六個月後，應符合下列投資規範：

- 投資於國內及外國股票(含承銷股票)、存託憑證(含 NVDR)、房地產商有價證券及不動產證券化商品之總金額，不得低於本基金淨資產價值之百分之七十(70%)(含)；
- 投資於新加坡交易所(SGX)掛牌交易之房地產商有價證券及不動產證券化商品之總金額，不得低於本基金淨資產價值之百分之六十(60%) (含)；投資於不動產投資信託受益證券(REITs)之總金額不得低於本基金淨資產價值之百分之六十 (60%)(含)；
- 所謂「房地產商有價證券」係指房地產商相關公司(包括地產開發及投資公司、不動產服務公司、建商)所發行之股票(含承銷股票)。所謂「不動產證券化商品」，係指下列有價證券：(1)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及其他經金管會核准之不動產證券化商品。(2)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(REITs)、住宅不動產抵押證券(MBS)、商用不動產抵押證券(CMBS)、商業不動產擔保債務憑證(CRE CDO)、住宅不動產抵押債券(RMBS)、擔保房貸憑證(CMO)等。(3)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) 之歸類等同 REITs 之不動產證券化之有價證券；另外，本基金也將以 S&P 新加坡不動產證券化指數(S&P Singapore REIT Index)所涵蓋的成分標的歸類等同 REITs 之不動產證券化之有價證券。

##### 二、投資特色：

(一)不動產證券化商品和全球股市的連動性較低，投資人在進行資產配置降低風險時，以此搭配其他股票型金融資產，更能有效分散風險，同時房地產與經濟景氣循環具有高度相關性，在高通膨環境下，歷史經驗顯示不動產證券化商品往往能有效抵禦通膨。另一方面，不動產證券化商品可於證券交易所交易比一般不動產具有更好的流動性。

(二)目前新加坡已發展為全亞洲第二大不動產投資信託市場，新加坡不動產證券化產品具高殖利率及低波動特性，近年來規模成長快速且高度國際化，超過 80%掛牌之不動產投資信託持有海外資產，且整體成交比重遠高於其他國家。此外，新加坡交易所也長期關注永續投資議題，使不動產證券化商品在環境、社會責任和公司治理 (ESG) 方面處於領先地位。

(三)新加坡為重要的亞洲金融中心，近年來由於國際資金與移民大量湧入，讓新加坡房地產租金收入穩定，且房價具有較大的潛在增值空間，而透過不動產證券化，一般投資人將能夠分享新加坡不動產的租金收益與房價上漲。

### 參、投資本基金之主要風險

本基金主要投資風險摘要如下，惟此並非揭露本基金所有之投資風險，有關本基金之其他投資風險，請詳閱本基金公開說明書。

- 一、本基金投資風險包括類股過度集中之風險、產業景氣循環之風險、流動性風險、外匯管制及匯率變動風險、投資地區政治、社會或經濟變動之風險、商品交易對手之信用風險、投資不動產證券化商品等，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，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、流動性不足之風險及不動產證券化商品之個別營運風險。本基金得投資轉換公司債，由於該債券同時兼具債券與股票之特性，因此除面臨債券之利率風險、流動性風險與信用風險外，還可能因標的股票價格波動，而造成該轉換公司債之價格波動，其利率風險、外匯波動風險或債券發行違約風險都高於一般債券。**有關本基金運用限制及投資風險之揭露，請詳見本公開說明書第21頁至第23頁及第26頁至第32頁之說明。
- 二、**本基金為不動產證券化型基金，本基金主要投資於新加坡交易所掛牌的房地產商有價證券及不動產證券化商品，著並於當中尋找具有增值潛力或穩定收益之標的，以享受不動產穩定的租金收入且參與增值所帶來的資本利得。基金定位屬於不動產證券化型基金，適合可承受中高度風險之投資人。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」，基金風險報酬等級依基金類型、投資區域或主要投資標的／產業，由低至高，區分為「RR1、RR2、RR3、RR4、RR5」五個風險報酬等級，本基金屬RR4風險報酬等級。此等級分類係計算過去5年基金淨值波動度標準差，以標準差區間予以分類等級，提醒投資人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，不得作為投資唯一依據，投資人仍應注意所投資基金其他個別的風險及斟酌個人之風險承擔能力及資金之可運用期間長短後進行投資，請詳細閱讀本基金公開說明書，投資本基金應注意之相關風險。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](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. 本基金主要投資於新加坡交易所掛牌的房地產商有價證券及不動產證券化商品，係以分散風險、確保基金之安全，並於當中尋找具有增值潛力或穩定收益之標的，以享受不動產穩定的租金收入且參與增值所帶來的資本利得。
2. 惟風險無法因分散投資而完全消除，所投資有價證券價格之波動，將影響本基金淨資產價值之增減。本基金適合可承受中高度風險之投資人，投資人宜斟酌個人之風險承擔能力及資金之可運用期間長短後辦理投資。

### 伍、基金運用狀況

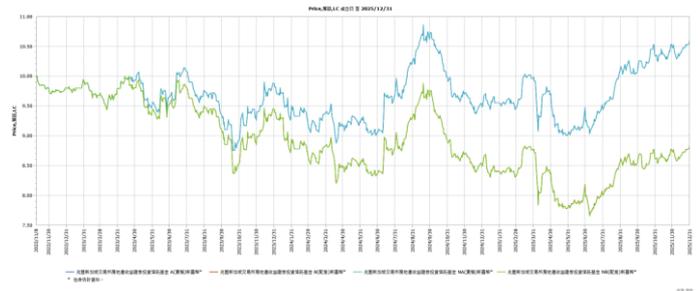
#### 一、基金淨資產組成：

兆豐新加坡交易所房地產收益證券投資信託基金淨資產總額明細  
民國 114 年 12 月 31 日

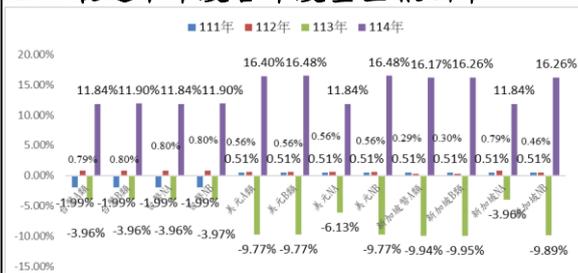
資產項目	證券市場名稱	金額 (新台幣百萬元)	投資比率 (%)
股票	不動產投資信託受益證	146	90.43
	小計	146	90.43
銀行存款		18	11.03
其他資產 (扣除負債後)		-2	-1.46
合計 (淨資產總額)		161	100.00

#### 二、最近十年度基金淨值走勢圖：

資料來源：Lipper/兆豐投信整理



#### 三、最近十年度各年度基金報酬率：



資料來源：中華民國投信投顧公會

- 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12月31日

(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)

期 間	近三個月	近六個月	近一年	近三年	近五年	近十年	基金成立日(111年11月8日)起算至資料日期日止
台幣累計報酬率 %	5.30	12.01	11.84	8.26	NA	NA	6.11
台幣配息報酬率 %	5.30	12.01	11.84	8.26	NA	NA	6.11
美元累計報酬率 %	2.13	6.75	16.40	5.62	NA	NA	6.16
美元配息報酬率 %	2.13	6.75	16.40	5.62	NA	NA	6.17
新加坡累計報酬率 %	2.11	6.69	16.17	4.93	NA	NA	5.46
新加坡配息報酬率 %	2.11	6.69	16.18	4.93	NA	NA	5.46

註：

資料來源：中華民國投信投顧公會

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	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114
B類(新台幣)	NA	0.5698	0.594	0.594						
B類(美元)	NA	0.5816	0.594	0.594						
B類(新加坡)	NA	0.5809	0.6048	0.6048						
NB類(新台幣)	NA	0.5698	0.6048	0.6048						
NB類(美元)	NA	0.5816	0.604	0.604						
NB類(新加坡)	NA	0.5815	0.6048	0.6048						

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。

#### 六、最近五年度各年度基金之費用率：

年度	110	111	112	113	114
費用率 %	NA	0.37	2.30	2.23	2.21

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(1.8%)。之比率，逐日累計計算，並自本基金成立日起每曆月給付乙次。但本基金自成立日起屆滿六個月後，除本契約第十四條第一項規定之特殊情形外，投資於國內外之股票(含承銷股票)、存託憑證(含 NVDR)、房地產商有價證券及不動產證券化商品之總金額，未達本基金淨資產價值之百分之七十部分，經理公司之報酬應減半計收。	保管費	每年基金淨資產價值之(0.26%)
買回收件手續費	至基金銷售機構辦理者，依基金銷售機構規定辦理。但至經理公司申請買回者免收手續費。	召開受益人會議費用(註1)	每次預估新台幣壹佰萬元。
申購手續費(含遞延手續費)	本基金各類型受益憑證申購手續費(含遞延手續費)不列入本基金資產，每受益權單位之申購手續費(含遞延手續費)最高不得超過發行價格之百分之三。實際適用費率由經理公司依其銷售策略在該範圍內調整訂定之。現行之申購手續費依下列費率計算之： 1. 申購時給付(僅A類型及B類型受益權單位適用)：現行申購手續費收取，最高不超過發行價額之百分之三，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。 2. 買回時給付，即遞延手續費(僅NA類型及NB類型受益憑證適用)：按每受益權單位		

	<p>申購日發行價格或買回日單位淨資產價值孰低者，乘以下列比率，再乘以買回單位數。</p> <p>(1)持有期間一年(含)以下者：3%</p> <p>(2)持有期間超過一年而在二年(含)以下者：2%</p> <p>(3)持有期間超過二年而在三年(含)以下者：1%</p> <p>(4)持有期間超過三年者：0%</p> <p>註：計算遞延手續費時，本基金 N 類型受益權單位轉申購至經理公司其它基金之 N 類型受益權單位相同計價幣別，持有期間將累積計算</p>
買回費	最高不超過每受益權單位淨資產價值之百分之一(1%)；除短線交易買回費用外，現行其他買回費用為零。
短線交易買回費用	受益人持有本基金未滿 7 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 (註2)	以實際發生之數額為準。
<p>(註1)受益人會議並非每年固定召開，故該費用不一定每年發生。</p> <p>(註2)包括依信託契約規定運用本基金所生之經紀商佣金、交易手續費等直接成本及必要費用；本基金應支付之一切稅捐、基金財務報告簽證及核閱費用；清算費用及訴訟或非訴訟所產生之費用。(請參閱公開說明書【證券投資信託契約主要內容】一捌之說明)</p>	
<b>柒、受益人應負擔租稅之項目及其計算</b>	
<p>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。(請參閱公開說明書【證券投資信託契約主要內容】一拾之說明)</p>	
<b>捌、基金淨資產價值之公告時間及公告方式</b>	
<p>一、公告時間：經理公司應於每營業日公告前一營業日本基金每受益權單位之淨資產價值。</p> <p>二、公告方式：於經理公司網站 (<a href="https://www.megafunds.com.tw">https://www.megafunds.com.tw</a>)，及中華民國證券投資信託暨顧問商業同業公會網站(<a href="http://www.sitca.org.tw">http://www.sitca.org.tw</a>)公告。</p>	
<b>玖、公開說明書之取得</b>	
<p>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。</p> <p>二、投資人亦可於經理公司網站 (<a href="https://www.megafunds.com.tw">https://www.megafunds.com.tw</a>) 及公開資訊觀測站 (<a href="https://mops.twse.com.tw">https://mops.twse.com.tw</a>) 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。</p>	
<b>拾、其他</b>	
<p>兆豐投信服務電話：(02) 2175-8388</p>	
<p>一、<b>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。基金經理公司以以往之經理績效不保證本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。</b></p> <p>二、<b>本基金為不動產證券化型基金，本基金主要投資於新加坡交易所掛牌的房地產商有價證券及不動產證券化商品，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。</b></p> <p>三、<b>本基金 B 類型及 NB 類型各計價類別受益權單位可分配收益採季配息機制，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。本基金配息前未先扣除應負擔之相關費用，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，投資人於申購時應謹慎考量。本基金配息組成項目，可於經理公司網站 (<a href="https://www.megafunds.com.tw">https://www.megafunds.com.tw</a>) 查詢。</b></p> <p>四、<b>投資遞延手續費NA類型及NB類型者，其手續費之收取將於買回時支付，且該費用將依持有期間而有所不同，其餘費用之計收與前收手續費類型完全相同，亦不加計分銷費用，請參閱本公開說明書【基金概況】拾、受益人之權利及負擔之二、受益人應負擔費用之項目及其計算、給付方式。</b></p> <p>五、<b>本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由本證券投資信託事業與負責人及其他曾在公開說明書上簽章者依法負責。</b></p> <p>六、<b>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，投資人需自負盈虧。故投資本基金可能發生部份或全部本金之損失，最大可能損失則為全部投資金額。金融消費爭議處理及申訴管道：就本公司所提供之金融商品或服務所生紛爭投資人應先向本公司提出申訴，若三十日內未獲回覆或投資人不滿意處理結果得於六十日內向「金融消費評議中心」申請評議。</b></p>	