

**富達基金－全球不動產基金**  
**投資人須知【第一部分：基金專屬資訊】**

刊印日期：110年1月27日

- (一)投資人申購前應詳閱投資人須知(包括第一部分及第二部分)與基金公開說明書中譯本。  
 (二)境外基金係依外國法令募集與發行，其公開說明書、財務報告、年報及績效等相關事項，均係依該外國法令規定辦理，投資人應自行了解判斷。

壹、基本資料			
基金中英文名稱	富達基金－全球不動產基金 Fidelity Funds - Global Property Fund	成立日期	94年12月05日
基金發行機構	Fidelity Funds (富達基金)	基金型態	開放式公司型
基金註冊地	盧森堡	基金種類	股票型
基金管理機構	FIL Investment Management (Luxembourg) S. A.	國內銷售基金級別	A股美元、A股歐元
基金管理機構註冊地	盧森堡	計價幣別	美元
總代理人	富達證券投資信託股份有限公司	基金規模	205百萬美元 (截至109年12月31日)
基金保管機構	Brown Brothers Harriman (Luxembourg) S. C. A.	國人投資比重	2.66% (截至109年12月31日)
基金總分銷機構	FIL Distributors	其他相關機構	簽證會計師 Deloitte Audit S.à r.l., Luxembourg
收益分配	A股美元、A股歐元：年配息	基金保證機構	無；本基金非保證型基金
績效指標 benchmark	FTSE EPRA/NAREIT Developed Index	保證相關重要資訊	無；本基金非保證型基金

**貳、基金投資標的與策略(簡介)** 註：有關基金投資標的與策略的進一步描述，請參閱部份公開說明書第一部份1.3投資政策與目標。

**一、投資標的：**  
 本基金旨在透過主要(即至少70%之資產)投資於主要從事房地產業務及其他與房地產相關投資之公司之證券，以獲取收入及實現長期資本增長。  
 本基金採主動式管理。在選擇本基金之投資且為監控風險之目的時，投資經理人將參考FTSE EPRA/NAREIT Developed Index(「指數」)，因為該指數之成分表彰了本基金所投資之公司類型。當監控風險時，投資經理人得參考該指數，以設定內部準則。此等內部準則呈現相應於指數之整體曝險程度。當本基金投資於該指數有涵蓋之證券時，本基金就此等證券之配置可能不同於該指數之配置。投資經理人在投資選擇上具有廣泛的裁量權，且得投資未涵蓋於該指數內的公司、產業、國家以及證券種類，以充分利用投資機會，即便本基金大部分的投資標的可能為該指數之一部分。短期以觀，本基金之表現可能趨近於該指數，須視市場狀況而定。長期以觀，可期待本基金之投資組合及表現均將不同於該指數之投資組合及表現。本基金之表現可以根據其指數進行評估，因為該指數之成分表彰了本基金所投資之公司類型。

**二、投資策略：**  
 基金經理人的核心投資哲學是投資誘人投資評價的地產概念股，通常這些股價相對歷史、同業或其他地區異常，擁有良好的資本配置決定以及專業的管理階層，能夠創造優異的股東權益報酬率。投資組合中囊括多家知名商辦、住宅、醫療保健等大樓、物流、倉儲等開發與管理公司。

**參、投資本基金之主要風險**  
 主要風險請參閱部份公開說明書，其中投資風險包括一般風險(資本與收益風險、外幣風險、流動性風險、交易對手信用及交割風險)、股票風險、不動產相關風險、產業集中度/主題重點、新興市場風險、衍生性商品/交易對手風險(一般風險、空頭部位風險、主動貨幣風險、特定衍生工具風險)、收益型證券風險、證券借出風險等，**最大可能損失為全部本金**，詳請參閱部份公開說明書第一部份1.2、第三部份3.5及第五部份5.1。**投資人須承擔取得收益分配或買回價金時轉換回新台幣可能產生之匯率風險，基金投資無受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障，投資人須自負盈虧。**

**肆、本基金適合之投資人屬性分析**  
 基金風險報酬等級：RR4。適合的投資人類型：穩健型與積極型投資人。  
 此等風險等級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，不宜作為投資唯一依據，投資人仍應注意所投資基金個別的風險。本基金歸屬於此風險報酬等級之原因：本基金主要投資於房地產以及相關不動產股票，故本基金風險報酬等級為RR4。本公司風險報酬分類標準，依據中華民國證券投資信託暨顧問商業同業公會之「基金風險報酬等級分類標準」辦理。風險屬性分類得因法令規定及本公司檢視分析後予以調整，並揭露於本公司富達投資服務網www.fidelity.com.tw，請投資人於交易前先行確認風險屬性最新機制以及基金風險等相關規定。

**伍、基金運用狀況**

### 一、基金淨資產組成：

#### 1. 依投資類別：資料日期：109年12月31日

混合型不動產	33.3%
住宅	31.5%
商辦	21.3%
工業	11.0%
未分類	0.6%
現金及約當現金	2.3%

上述投資組合因小數點後位數或其他未分類、現金等因素之故，總和可能不完全等於100%。部份未能分類的項目(如非股票及指數期貨/期權)未有包括在內。

資料來源：Fidelity International

#### 2. 依投資國家或區域：資料日期：109年12月31日

美國	54.9%
德國	12.8%
日本	10.9%
英國	5.7%
香港	3.7%
澳洲	3.4%
印度	3.0%
中國	1.9%
荷蘭	1.0%
法國	0.3%
現金及約當現金	2.3%

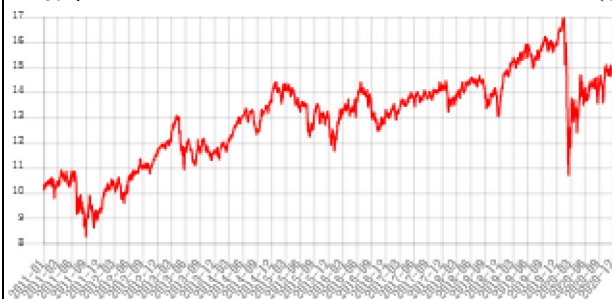
上述投資組合因小數點後位數或其他未分類、現金等因素之故，總和可能不完全等於100%。部份未能分類的項目(如非股票及指數期貨/期權)未有包括在內。投資國家/地區分佈之中國，包括中國A股、B股、香港國企股、紅籌股。

資料來源：Fidelity International

#### 3. 依投資標的信評(如適用)：N/A

### 二、最近十年度基金淨值走勢圖：(僅列示主要銷售級別，投資人得要求總代理人提供未揭示之在臺銷售級別資訊)

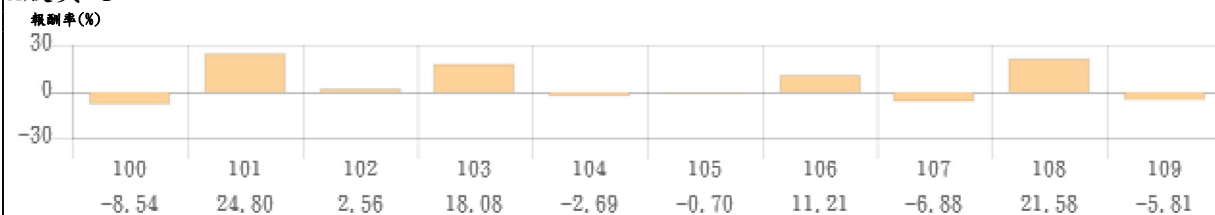
A股美元 (美元)



資料來源：Lipper, 截至109年12月31日。  
此級別的成立日 - 94年12月05日

### 三、最近十年度各年度基金報酬率：(僅列示主要銷售級別，投資人得要求總代理人提供未揭示之在臺銷售級別資訊)

A股美元



註：資料來源：Morningstar

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，投資人得要求總代理人提供未揭示之在臺銷售級別資訊)

累計報酬率(%)	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	基金成立日起算至資料日期日止
A股美元	6.50	9.03	-5.81	6.64	17.76	58.41	68.34

資料日期：109年12月31日

註：資料來源：Morningstar, A股美元級別成立日為94年12月5日。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/幣別：(在臺銷售之所有分配收益級別分別列示)

單位：元/每受益權單位

年度	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109
A股美元	0.0561	0.1124	0.0933	0.1299	0.1063	0.1298	0.1362	0.0869	0.0918	0.0976
A股歐元	0.0495	0.0978	0.0856	0.1124	0.1052	0.1393	0.1463	0.0868	0.0944	0.1028

註：A股歐級別元成立日-94年12月5日。

**六、最近五年度各年度基金之費用率：（在臺銷售之所有級別分別列示）**

年度	105	106	107	108	109
A股美元	1.92%	1.92%	1.92%	1.93%	N/A
A股歐元	1.92%	1.92%	1.92%	1.93%	N/A

註：費用率：指由基金資產負擔之費用占平均基金淨資產價值之比率。（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）。

**七、基金前十大投資標的及占基金淨資產價值之比率（資料來源：Fidelity International）**

109年12月31日

PROLOGIS INC	8.6%
VONOVIA SE	7.2%
HEALTHPEAK PROPERTIES	5.3%
EQUITY LIFESTYLE PPTYS INC	4.7%
DIGITAL RLTY TR INC	4.7%
MITSUI FUDOSAN CO LTD	4.7%
AMERICAN HOMES 4 RENT	4.5%
CAMDEN PROPERTY TRUST	4.4%
PUBLIC STORAGE	4.2%
INVITATION HOMES INC	3.9%

單位：比率

以上所提及之個股或公司，僅是作為說明或舉例之用途，並非推薦或投資建議。

**陸、投資人應負擔費用之項目及其計算方式**

項目	計算方式或金額
經理費	A類股每年基金淨資產價值之1.50%(上限1.50%)。
保管費	一般介乎本基金淨資產價值之0.003%與0.35%之間（不包括交易費用與合理支出及墊付費用）。
申購手續費	手續費內扣； $\text{申購金額}/(1+\text{申購手續費率}\%)=\text{實際投資金額}$ ； $\text{申購費用}=\text{實際投資金額}\times\text{申購費率}$ 。A類股申購手續費上限5.25%。
買回費	無
轉換費	手續費內扣； $\text{轉出金額}/(1+\text{轉換手續費率}\%)=\text{實際轉入金額}$ ； $\text{轉換手續費用}=\text{實際轉入金額}\times\text{轉換手續費率}$ 。A類股的轉換手續費率上限1%。請參閱投資人須知第二部份，玖、一、投資人應負擔之各項費用及金額或計算標準之表列。
短線交易買回費用	無
反稀釋費用	目前限定在原始淨資產價值之2%以內。但董事會可能決定在特殊情況下提高此百分比限制，以保護股東的利益。
其他費用（如買回收件手續費、分銷費用、召開受益人會議或股東會費用、績效費）	其他費用請詳閱部份公開說明書第四部份行政管理細節、收費及開支及附錄。

**柒、受益人應負擔租稅之項目及其計算****中華民國境內稅負**

- (一) 投資人取得境外基金之收益分配、及申請買回/轉讓受益憑證之所得屬海外所得，投資人應檢視是否應依所得基本稅額條例第12條規定課徵基本稅額(又稱最低稅負制)。
- (二) 投資人申請買回/轉讓受益憑證、或於境外基金解散時，無須繳納證券交易稅。

**境外稅負**

各國稅法規章均持續異動，並可能具有追溯力，投資人應參見部份公開說明書第三部份 3.3稅捐瞭解相關稅負。

**捌、基金淨資產價值之公告時間及公告方式**

- 一、公告時間：每營業日公告本基金之單位淨資產價值。
- 二、公告方式：於富達投資服務網<http://www.fidelity.com.tw> 或境外基金資訊觀測站(<http://www.fundclear.com.tw>)公告。

**玖、公開說明書中譯本之取得及境外基金相關資訊網址**

- 一、總代理人、銷售機構及參與證券商募集及銷售境外基金時，應交付本投資人須知及公開說明書中譯本予投資人；但境外指數股票型基金（境外ETF）於證券交易市場進行交易者，不在此限。
- 二、投資人可於境外基金資訊觀測站(<http://www.fundclear.com.tw>)查詢有關境外基金之淨值、基金基本資料、財務報告、公開說明書、投資人須知、公告訊息、銷售機構及境外基金相關資訊。

**拾、其他（總代理人依基金性質，載入之其他或有事項）**

無。

【富達投信】獨立經營管理。台北市110忠孝東路五段68號11樓，服務電話：0800-00-9911。FIL Limited為富達國際有限公司。富達證券投資信託股份有限公司為FIL Limited在台投資100%之子公司。

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，投資人申購前應詳閱基金公開說明書。有關基金應負擔之費用（境外基金含分銷費用）已揭露於基金之公開說明書或投資人須知中。投資新興市場可能比投資已開發國家有較大的價格波動及流動性較低的風險。投資人應選擇適合自身風險承受度之投資標的。依金管會規定，基金投資大陸地區之有價證券以掛牌上市有價證券及銀行間債券市場為限，且投資前述有價證券總金額不得超過該基金淨資產價值之20%，當該基金投資地區包括中國大陸及香港，基金淨值可能因為大陸地區之法令、政治或經濟環境改變而受不同程度之影響。

本投資人須知之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由總代理人及負責人依法負責。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。

本基金採用『公平價格調整』（或『反稀釋』）機制，相關說明請詳第二部分：一般資訊第3頁「計算淨資產價值」及第40頁「反稀釋費用相關說明（價格調整政策）之說明」。

紛爭處理及申訴管道相關說明請詳第二部分：一般資訊「陸、境外基金機構、總代理人及銷售機構與投資人爭議之處理方式」。Fidelity富達，Fidelity International，與Fidelity International加上其F標章FIL Limited之商標。