

# 摩根士丹利系列基金－摩根士丹利美國房地產基金

## 投資人須知【第一部分：基金專屬資訊】

刊印日期:2020年10月30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  | 摩根士丹利美國房地產基金<br>(Morgan Stanley Investment Funds<br>US Property Fund) | 成立日期         | 1996年1月9日  |
| 基金發行機構   | Morgan Stanley Investment Funds                                       | 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   | MSIM基金管理(愛爾蘭)公司   | 國內銷售<br>基金級別 | A股   |
| 基金管理機構<br>註冊地  | 愛爾蘭   | 計價幣別         | 美元   |
| 總代理人   | 國泰證券投資顧問股份有限公司  | 基金規模         | 0.76億美元<br>(截至2020/09/30)  |
| 基金保管機構   | J.P. Morgan Bank Luxembourg<br>S.A.                                   | 國人投資比重       | 4.79%<br>(截至2020/09/30)  |
| 基金總分銷機構  | Morgan Stanley Investment<br>Management (Ireland) Limited             | 其他相關機構       | 投資顧問暨次經銷商：摩<br>根士丹利投資管理有限公<br>司<br>行政管理人及付款代理<br>人：J.P. Morgan Bank<br>Luxembourg S.A.<br>股份登記處及過戶代理<br>人：RBC Investor Services<br>Bank S.A. |
| 收益分配   | 不配息   | 基金保證機構       | 無；本基金非保證型基金  |
| 績效指標<br>benchmark  | 富時NAREIT股權不動產投資信<br>託（淨）指數  | 保證相關<br>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）  |   |              |  |
| <p>一、投資標的：</p> <p>本基金之投資標的主要為美國之封閉型不動產投資信託 (REITS)及類似之不動產營運公司 (REOCS)之公開交易證券。REITS 及 REOCS 皆係出於長期投資目的而獲取及/或開發房地產項目之公司。此等公司將其大部份資產直接投資於房地產並以租金作為主要收入來源。</p> <p>二、投資策略：</p> <p>本基金之投資目標，乃透過主要投資於美國房地產業公司之股本證券，尋求以美元計值之長期資本增值。投資程序可能會於作成投資決策時，在其由下而上之選股過程中考量有關環境、社會及公司治理(ESG)議題之資訊。</p> <p>(有關本基金投資標的與策略之詳細內容，請參閱公開說明書「投資目標及政策」一節之相關說明。)</p>                              |   |              |  |
| 參、投資本基金之主要風險   |   |              |  |
| <p>■ 特有風險：股票風險、固定收益風險、衍生性金融商品、歐元區、房地產業等相關風險。</p> <p>■ 一般風險：投資目標達成風險、市場風險、貨幣風險、流動性風險、交易對手風險、存託風險、保管風險、通膨/通縮風險、監理風險、流行病/疫情大流行/疫情爆發風險、英國退出歐盟、MiFID II、股份類別、資訊自動交換、稅務、潛在利益衝突及網路安全等相關風險。 <b>本基金投資最大可能損失為投資金額。本基金未受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障。</b> 本基金可能投資於以本基金計價貨幣以外之幣別計價之投資商品。本基金計價貨幣與投資商品計價貨幣間之匯率變動將導致以本基金計價貨幣表示之投資商品價值出現變化。</p> <p>(有關投資於本基金之風險，請詳閱公開說明書「風險因素」一節之相關說明。)</p> |   |              |  |

## 肆、本基金適合之投資人屬性分析

本基金適合尋求投資於股本證券及於長線獲得資本增值之投資人。

|     |     |     |            |     |
|-----|-----|-----|------------|-----|
| RR1 | RR2 | RR3 | <b>RR4</b> | RR5 |
|-----|-----|-----|------------|-----|

低風險 ←————→ 高風險

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，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。基金其他主要風險請參見本基金投資人須知之「參、投資本基金之主要風險」之相關資訊。本基金為股票型基金，主要投資於美國不動產證券化相關股票，根據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，本基金風險報酬等級為RR4。

## 伍、基金運用狀況

### 一、基金淨資產組成：

資料日期：2020年09月30日

#### 1. 依投資類別：(%)

|          |       |
|----------|-------|
| 辦公室      | 22.14 |
| 住宅單位     | 15.71 |
| 工業       | 11.11 |
| 醫療保健     | 9.47  |
| 地區性零售商場  | 7.65  |
| 自助倉儲     | 7.13  |
| 多元化      | 5.63  |
| 住宿/休閒渡假區 | 5.17  |
| 數據中心     | 4.50  |
| 其他       | 10.64 |
| 現金       | 9.41  |

#### 2. 依投資國家或區域：

| 國家/區域   | 比重%   |
|---------|-------|
| 北美      | 99.16 |
| 現金及同類資產 | 0.84  |

#### 3. 依投資標的信評：N/A

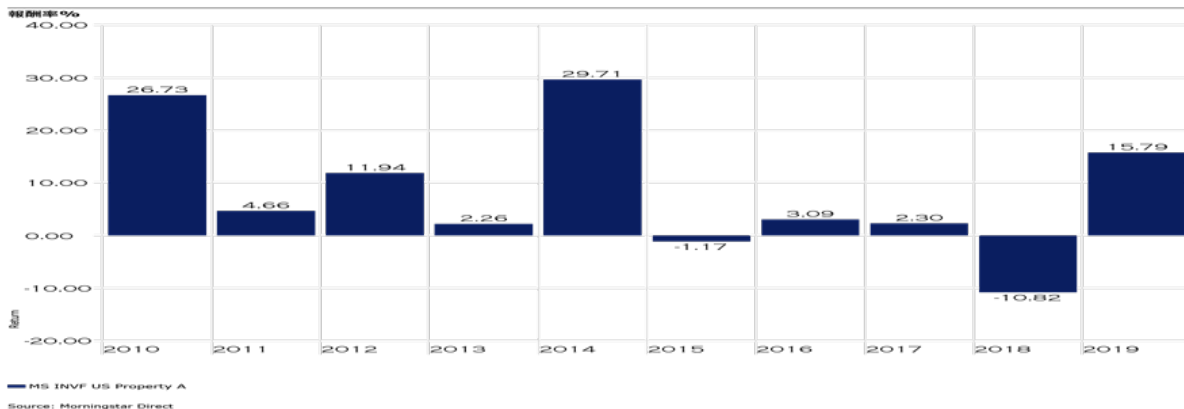
註：分配的百分比均被調整至小數點後兩位，百分比總和可能不等於100%。

## 二、最近十年度基金淨值走勢圖：（單位：美元）



資料來源：晨星

## 三、最近十年度各年度基金報酬率：



註：

- 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。
- 收益分配均假設再投資於本基金。

資料來源：晨星

#### 四、基金累計報酬率：

資料日期：2020年09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   | 基金級別成立日<br>(1997/1/31)起算至資料日<br>期日止 |
|-----|--------|-------|---------|---------|---------|--------|-------------------------------------|
| A 股 | -0.22% | 8.75% | -27.96% | -22.83% | -15.68% | 28.84% | 287.46%                             |

資料來源：晨星

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/幣別：

本基金目前並未在臺銷售分配收益級別。

#### 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  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|
| A 股 | 1.70% | 1.70% | 1.65% | 1.64% | 1.64% |

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、行政管理費及過戶代理人費、保管及託管費與交易費及其他費用等)

#### 七、基金前十大投資標的及占基金淨資產價值之比率：(%)

資料日期：2020年09月30日

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| Prologis Inc                  | 9.49 |
| SI Green Realty Corp          | 7.63 |
| Simon Property Group          | 7.08 |
| Boston Properties Inc         | 6.10 |
| Avalonbay Communities Inc     | 5.25 |
| Equity Residential Properties | 4.07 |
| Healthcare Realty Trust Inc   | 3.17 |
| Digital Realty Trust          | 2.97 |
| Public Storage Inc            | 2.93 |
| Host Hotels & Resorts Inc     | 2.86 |

#### 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 股：基金級別平均每日資產淨值的 1.40%。  |
| 保管費                                   | 自行政管理費中撥付。  |
| 申購手續費(或遞延銷售手續費)                       | 申購手續費：A 股—最高可達投資金額之 5.75%。<br>遞延銷售手續費：A 股—無。  |
| 買回費                                   | 無(惟，倘基金管理機構認為有股東從事對其他基金股東利益造成不利影響之交易行為，或如為保護基金公司及其股東權益之適當情況下，得酌情對個別買回申請收取最高相當於買回金額 2% 之買回費)。  |
| 轉換費                                   | 無(惟，倘基金管理機構認為有股東從事對其他基金股東利益造成不利影響之交易行為，或如為保護基金公司及其股東權益之適當情況下，得酌情對個別轉換申請收取最高相當於轉換金額 2% 之轉換費)。  |
| 短線交易買回費用                              | 最高可達相當於買回金額 2% 之買回費用。   |
| 反稀釋費用                                 | 無(惟，基金管理機構得採取反稀釋措施(擺動定價機制)調整基金淨值，詳見本投資人須知第二部分「玖、其他經主管機關規定之事項」之相關說明。)  |
| 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) | 行政管理費：A 股—平均每日資產淨值的 0.19%。<br>特定額外費用：A 股須支付申購稅(適用費率為 0.05%)。請詳參公開說明書第 2.5 節之相關說明。<br>有關基金之其他收費(如交易費及非經常性開支等)，亦請詳參公開說明書第 2.5 節之相關說明。 |

## 柒、受益人應負擔租稅之項目及其計算

### 一、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。

### 二、境外稅負

各國稅法規章均持續異動，並可能具有追溯力，投資人應參見基金公開說明書「稅項」一節瞭解相關稅負。

## 捌、基金淨資產價值之公告時間及公告方式

一、公告時間：總代理人應於每營業日公告本基金之單位淨資產價值。

二、公告方式於總代理人國泰證券投資顧問股份有限公司網站(<https://www.cathayconsult.com.tw>)或基金資訊觀測站(<https://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、投資人可於基金資訊觀測站(<https://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

無。

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。

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』及『反稀釋』(『擺動定價』)機制，相關說明請詳第二部分：一般資訊第24頁。

本基金採反稀釋機制(擺動定價機制)調整基金淨值，該淨值適用於所有當日申購之投資者，不論投資人申贖金額、多寡，均會以調整後淨值計算。

總代理人國泰證券投資顧問股份有限公司服務電話：02-7710-9696