

景順盧森堡基金系列—景順天下地產證券基金

(合併前為景順環球投資系列—景順天下地產證券基金)

投資人須知【第一部分：基金專屬資訊】

刊印日期：2021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	景順天下地產證券基金 Invesco Global Real Estate Securities Fund	成立日期	2018年10月8日（由原成立於2005年8月11日之景順環球投資系列—景順天下地產證券基金於2018年10月5日併入本基金）
基金發行機構	景順盧森堡基金系列	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	Invesco Management S.A.	國內銷售基金級別	A(歐元對沖)股 歐元 C(歐元對沖)股 歐元 A-年配息股 美元 C股 美元
基金管理機構註冊地	盧森堡	計價幣別	美元
總代理人	景順證券投資信託股份有限公司	基金規模	28.80百萬美元 (截至2020年12月31日)
基金保管機構	The Bank of New York Mellon SA/NV, Luxembourg Branch	國人投資比重	佔基金總資產19.61% (截至2020年12月31日)
基金總分銷機構	Invesco Management S.A.	其他相關機構	景順投資管理有限公司
收益分配	A-年配息股 美元—每年配息	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 (Net Total Return)	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）

一、投資標的：本基金主要投資於一項多元化的環球股票（包括房地產投資信託（「REITs」））、優先股及債務證券投資組合；發行該等股票及債務證券的公司及其他實體的收入乃來自房地產相關業務。本基金投資於美國房地產投資信託（主要將為美國商用房地產）。債務證券將有所涉及或將由抵押品或類似工具作擔保，且將獲標準普爾或同等評級機構評為投資級別或以上的信貸評級。本基金可將最高達30%的資產淨值投資於不符合上文規定但卻由有重大投資於房地產市場的公司及其他實體所發行的股本或債務證券，或其獲得標準普爾或同等評級機構AAA信貸評級的政府債券。

本基金少於30%的資產淨值可投資於債務證券，及不超過10%的資產淨值投資於未評級及／或信用評級未達投資級別的債務證券。本基金可將最高達20%資產淨值投資於現金、等同現金以及貨幣市場工具。本基金並不直接投資房地產。

二、投資策略：本基金的目標在達致長期資本增值以及獲得收入。本基金尋求透過主要投資於一項多元化的環球股票（包括房地產投資信託「REITs」））、優先股及債務證券投資組合以達致其目標。

詳細相關資訊請參閱公開說明書附錄A。

參、投資本基金之主要風險

本基金可能面臨之風險包括貨幣匯兌、價格波動、投資股票及金融衍生工具等風險；本基金亦有可能因投資行業集中而產生其他風險。境外基金管理機構以往之績效不保證基金之最低收益。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。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。基金投資可能產生的最大損失為全部本金。詳細風險請參閱公開說明書第8章之「風險警語」。

肆、本基金適合之投資人屬性分析

風險程度*：RR4(本基金屬於不動產證券化型/全球、區域或單一國家(已開發))。適合之投資人屬性：本基金可能吸引尋求透過投資大量投資於房地產市場的全球股票(包括 REITS)及債務證券獲得長期回報，並願意接受高波動水平的投資者。投資者亦應理解為，由於集中投資於一個特定經濟範疇，本基金的波動性可高於市場平均水平(即全球大型公司股票的多元化投資組合)。

* 中華民國投信投顧公會針對基金類型、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，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。本項風險收益等級僅供參考，投資共同基金之盈虧尚受到國際金融情勢震盪和匯兌風險影響。投資人宜斟酌個人風險承擔能力及資金可運用期間之長短後投資。

伍、基金運用狀況

註：以下所列資料之日期若係於本基金成立日前，均為於 2018 年 10 月 5 日併入本基金之景順環球投資系列—景順天下地產證券基金之資料

一、基金淨資產組成：資料日期：2020 年 12 月 31 日

1. 依投資類別：

	%
多元化	22.7
辦公室	19.8
工業	14.5
物流	11.6
住宅	7.1
住宿/度假村	6.9
健康護理	5.5
數據中心	3.8
基礎建設	3.3
零售	2.1
個人倉庫	0.5
專賣店	0.4
住商混合	0.6
現金	1.2

2. 依投資國家或區域：

國家/區域	比重%
美國	53.0
日本	11.5
德國	7.4
香港	6.2
英國	4.6
澳洲	3.8
加拿大	3.3
新加坡	2.3
法國	1.6
其他	5.1
現金	1.2

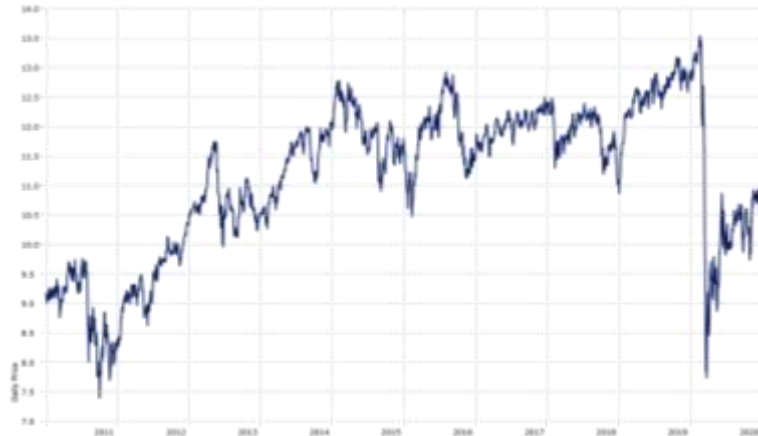
3. 依投資標的信評：無

二、最近十年度基金淨值走勢圖：(僅列示下列級別，投資人得向總代理人要求提供其他在臺銷售級別資訊)

A(歐元對沖)股 歐元

資料日期：2020 年 12 月 31 日

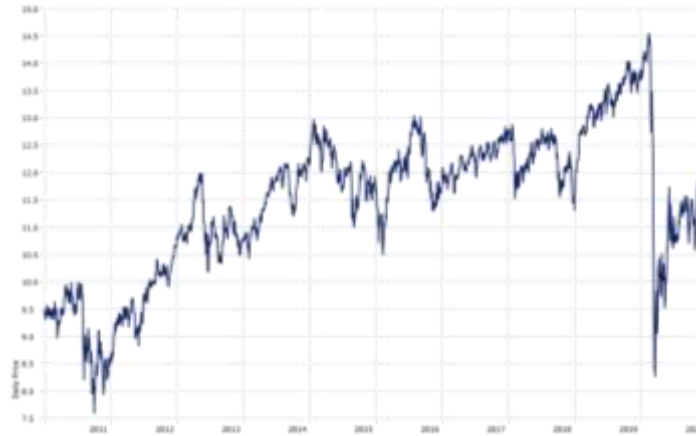
淨值(單位：元)



A-年配息股 美元

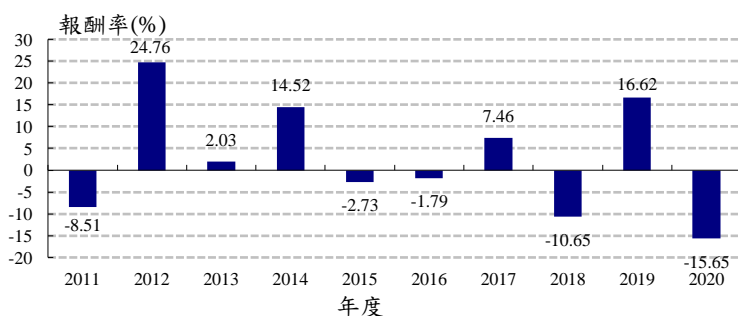
資料日期：2020 年 12 月 31 日

淨值(單位：元)

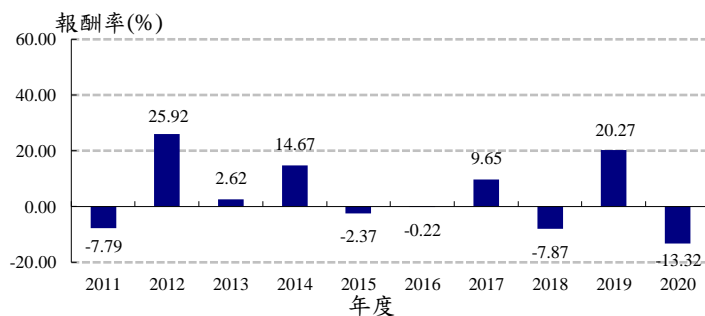


三、最近十年度各年度基金報酬率：(僅列示下列級別，投資人得向總代理人要求提供其他在臺銷售級別資訊)

A(歐元對沖)股 歐元



A-年配息股 美元



註：

資料來源：Morningstar，原幣計算

- 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：（僅列示下列級別，投資人得向總代理人要求提供其他在臺銷售級別資訊）

資料日期：2020年12月31日

期間 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(註3)起算 至資料日期日止
A-年配息股 美元	8.03	10.34	-13.32	-3.95	5.08	40.17	1.17
A(歐元對沖)股 歐元	7.72	9.67	-15.65	-12.11	-7.24	20.33	-5.30

註：

資料來源：Morningstar，原幣計算

- 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。
- 3.A-年配息股 美元、A(歐元對沖)股 歐元成立日為2005年8月29日。

五、最近十年度各年度每受益權單位收益分配之金額/幣別：

年度 收益分配 金額(單位:元/ 每受益權單位)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
A-年配息股 美元	0.0902	0.106	0.109	0.0985	0.1051	0.1089	0.1042	0.2546	0.0228	0.1591

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 費用率	2015	2016	2017	2018	2019
A-年配息股 美元	1.72%	1.71%	1.75%	N/A	1.69%
A(歐元對沖)股 歐元	1.72%	1.71%	1.75%	N/A	1.69%
C股 美元	1.22%	1.21%	1.25%	N/A	1.19%
C(歐元對沖)股 歐元	1.22%	1.21%	1.25%	N/A	1.19%

- 註：1.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。費用包括管理費、服務代理人費用、保管人費用、核數師的費用、銀行手續費、董事保險費、法律費用、印刷、登記及稅務諮詢費用。
- 2.本基金成立日為2018年10月8日，故2018年度無資料。
- 3.SICAV因會計年度截至每年2月底，最新經審核之年報最快將於109年度第2季更新。

七、基金前十大投資標的及佔基金淨資產價值之比率：

資料日期：2020年12月31日

投資標的名稱	比重%	投資標的名稱	比重%
1. Vonovia	5.6	6. Duke Realty	2.2
2. Invitation Homes	3.4	7. CyrusOne	2.0
3. UDR	3.3	8. Boston Properties	2.0
4. AvalonBay Communities	3.1	9. Welltower	1.9
5. Prologis	2.7	10. Rexford Industrial Realty	1.9

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(佔每年基金淨資產價值之比重)	A-年配息股 美元、A(歐元對沖)股 歐元為 1.30% C股 美元及 C(歐元對沖)股 歐元為 0.80%
保管費(最高)	每年基金淨資產價值之 0.0075%
申購手續費(或遞延銷售手續費)	不超過投資總額的 5.00%
買回費	投資人毋需支付

轉換費	不超過擬轉換股份價值 1%
短線交易買回費用	本基金暫無收取短線交易費用。但境外基金機構保留權利，若其認為某些投資者從事短線投資或短線交易及擇時交易活動（兩者均為可能構成損害的投資行為），可限制或拒絕該等投資者認購股份。詳見公開說明書第 5.5.1 節
反稀釋費用	擺動定價(反稀釋)機制可應用於景順盧森堡基金系列的全部基金。基金並未直接收取反稀釋費用，但本基金將採用擺動定價政策調整基金淨值(一般情況下，最高不超過資產淨值之 2%；然而在特殊市場條件下，由董事會酌情決定得暫時性超過資產淨值之 2%)。價格調整幅度將由景順盧森堡基金定期重訂，以反映現行交易及其他費用。每股資產淨值的調整將平均應用於基金的每一類股份。詳見投資人須知第二部分以及公開說明書 6.2 節。
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）	服務代理人費用(依級別每營業日資產淨值之比率，上限)：A-年配息股 美元、A(歐元對沖)股 歐元為 0.4%及 C 股 美元及 C(歐元對沖)股 歐元為 0.3% 保管及服務費：依基金淨資產價值按不同比率(依持有基金資產投資所在國而定，目前費率介於基金在各投資國之資產淨值的 0.001%至 0.45%間)計算

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，投資人應參見基金公開說明書第11節之「稅項」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：於總代理人景順投信理財網 (<https://www.invesco.com/tw>) 或境外基金資訊觀測站 (<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、投資人可於境外基金資訊觀測站 (<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。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。

本基金採用『公平價格調整』(及『反稀釋』)機制調整基金淨值，該淨值適用於所有當日申購之投資者，不論投資人申贖或贖回金額多寡，均會以調整後淨值計算。相關說明請詳第二部分：一般資訊第 29 頁。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。基金投資可能產生的最大損失為全部本金。經理公司所提供之金融商品或服務所生紛爭投資人應先向經理公司提出申訴，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。

總代理人景順證券投資信託股份有限公司免費服務專線：0800-045-066