

# 路博邁投資基金—NB美國房地產基金(基金之配息來源可能為本金)

## 投資人須知【第一部分：基金專屬資訊】

刊印日期：2019年4月26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)、基金公開說明書及房地產型基金補充文件中譯本。

(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	NB美國房地產基金 (Neuberger Berman US Real Estate Securities Fund) (基金之配息來源可能為本金)	成立日期	2006年2月1日
基金發行機構	Neuberger Berman Investment Funds plc (自行管理基金)	基金型態	公司型，開放式
基金註冊地	愛爾蘭	基金種類	股票型
基金管理機構	Neuberger Berman Investment Funds plc (自行管理基金)	國內銷售基金級別	T(美元、歐元、澳幣、南非幣)類股、B(美元、歐元、澳幣、南非幣)類股、C2(美元、歐元、澳幣、南非幣)類股、E(美元、澳幣、南非幣)類股、I(美元、歐元、澳幣)類股、U(美元)類股
基金管理機構註冊地	愛爾蘭	計價幣別	美元、歐元、澳幣、南非幣
總代理人	路博邁證券投資信託股份有限公司	基金規模	94,359,790.29 美元 (資料日期：2019年3月31日)
基金保管機構	Brown Brothers Harriman Trustee Services (Ireland) Limited (存託機構)	國人投資比重	16.41% (資料日期：2019年3月31日)
基金總分銷機構	路博邁歐洲有限公司 (Neuberger Berman Europe Limited)	其他相關機構	基金行政管理機構：Brown Brothers Harriman Fund Administration Services (Ireland) Limited 基金稽核機構：Ernst & Young 投資經理機構：路博邁歐洲有限公司 (Neuberger Berman Europe Limited) 次投資經理機構：Neuberger Berman Investment Advisers LLC
收益分配	月配息型：T、B、C2、E(美元、澳幣、南非幣)類股	基金保證機構	無；本基金非保證型基金
績效指標	FTSE NAREIT All Equity REITs Index (USD Total Return, Net of tax)	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)(投資人請參考房地產型基金補充文件閱讀詳細之相關資訊)

#### 一、投資標的：

透過投資不動產證券尋求總報酬，著重於資本增值及即時收入。本基金得投資於認可市場上市的股權 REITs、抵押 REITs、混合 REITs，以及債務證券。債務證券得為固定或浮動利率，且得為投資等級或低於投資等級。本基金最多得投資其資產的 15% 於被認為不具流動性的 REITs 及債務證券。不具流動性的證券為在通常商業情況下預期無法於七日內，以本基金評估該有價證券的大約價值賣出的有價證券，此包括未上市或其他受限制的有價證券。

#### 二、投資策略：

本基金試圖透過主要分散投資於美國 REITs 所發行之有價證券(包括可轉換債券)，而達到投資目標，應注意本基金不會直接取得任何不動產。本基金最多得投資其資產的 15% 於被認為不具流動性的 REITs 及債務證券。不具流動性的證券為在通常商業情況下預期無法於七日內，以本基金評估該有價證券的大約價值賣出的有價證券，此包括未上市或其他受限制的有價證券。本基金於任何時點均至少投資其資產的 80% 於 REITs 及其他類似 REITs 的機構，「類似 REITs 的機構」具有類似 REITs 的特性，但通常不支付投資人股利，因此在美國稅賦目的下無法歸類為 REITs。其餘 20% 的資產得投資於債務證券。

#### 參、投資本基金之主要風險

投資於本基金可能有某些風險，詳細資訊列於公開說明書及房地產型基金補充文件「投資風險」章節。本基金投資可能產生的最大損失為您的全部投資金額。本基金並未受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障。REITs 直接持有不動產相關之特定風險，例如：因一般及當地經濟條件、過度開發及競爭增加、財產稅收及營運費用增加、區域法規之變動、意外事故或徵收損失、租賃規範限制、鄰近

區域價值變動、資產對承租人吸引力變動及利率上升等因素，而可能產生不動產價值波動。REITs 價值亦受到相關資產價值變動或貸款人或承租人違約的影響。在次級市場交易 REITs 之能力可能較其他股票更受限制。REITs 在主要美國證券交易所的流動性平均低於傳統股票，包含例如 S&P 500 指數。固定收益證券將面對發行人支付本金及利息義務能力的風險（信用風險），且亦可能因利率敏感、市場對發行人信用的認知及一般市場流動性（市場風險）等因素，而產生價格波動。固定收益證券同時暴露於其本身或其發行人之信用評等可能被降級之風險，該風險可導致該證券價值嚴重降低。本基金亦有貨幣風險。本基金以其他貨幣計價所為的投資，其基礎貨幣價值可能因相關貨幣匯率波動而上漲或下跌，貨幣匯率的反向波動將導致收益減少及資本損失。

**肆、本基金適合之投資人屬性分析**

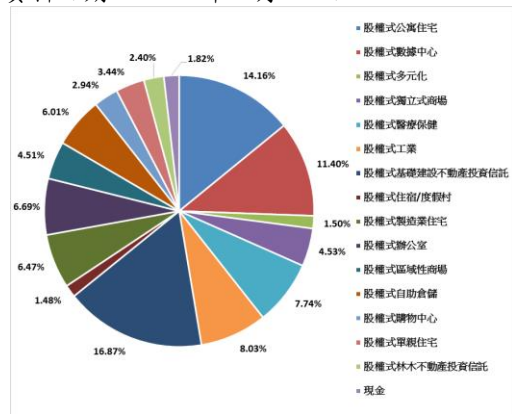
依據中華民國證券投資信託暨顧問商業同業公會基金風險報酬等級分類標準，**本基金主要投資於美國之不動產投資證券信託發行之證券故風險報酬等級之分類為 RR4。此等級分類係基於一般市場狀況反映市場價格波動風險，無法涵蓋所有風險，不宜作為投資唯一依據，投資人仍應注意所投資基金個別的風險。** 本基金可能適合透過主要分散投資於美國不動產投資信託發行的證券（包括可轉換債券），而在長期間對即時收入尋求資本增值之投資人。

**伍、基金運用狀況**

**一、基金淨資產組成：**

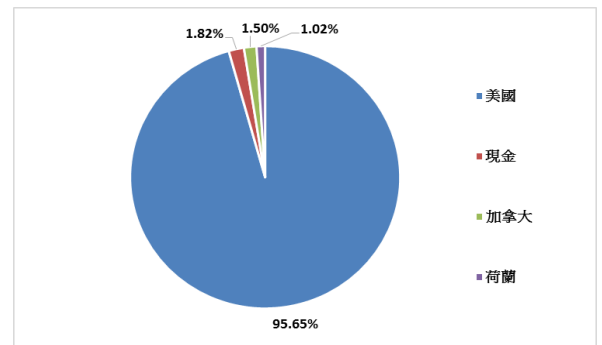
**1. 依投資類別：**

資料日期：2019年3月31日



**2. 依投資國家或區域：**

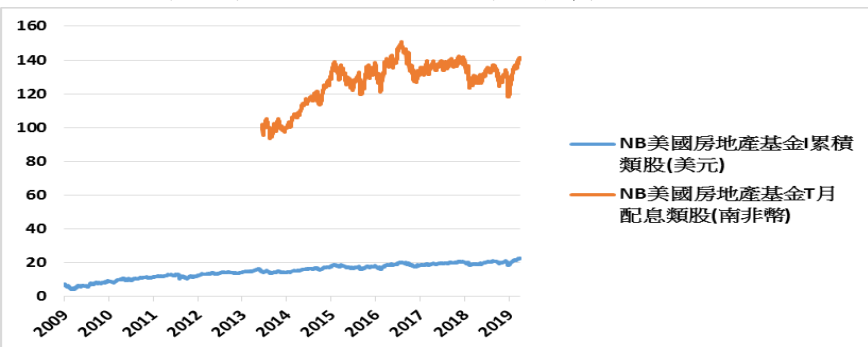
資料日期：2019年3月31日



**3. 依投資標的信評（如適用）：N/A**

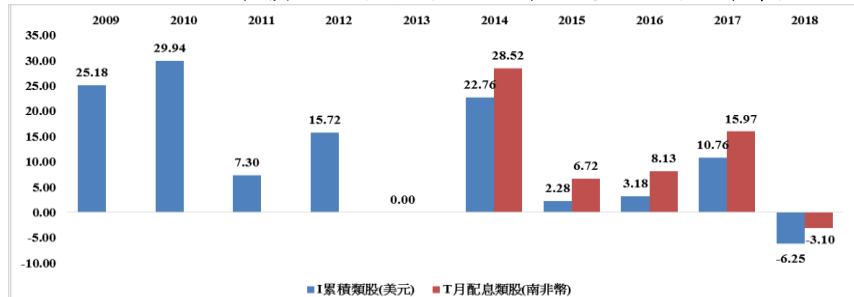
**二、最近十年度基金淨值走勢圖：**（僅列示主要銷售級別，投資人得向總代理人要求提供未揭示之在臺銷售級別資訊）資料來源：Neuberger Berman，在臺灣以銷售 T, B, C2 及 E 類股為主，為提供長期資料供參考之用，揭示至 2019 年 3 月 31 日止 I 累積類股(美元)之績效。目前在臺灣並未銷售 I 配息類股(美元)，茲揭示 T 月配息類股(南非幣)至 2019 年 3 月 31 日止之績效。請注意此二類股之幣別及管理費不同可能會影響相關類股之績效。一般而言，本基金 I 類股之管理費較 T、B、C2、E 及 U 類股低。投資人應注意 I、T、B、C2、E 及 U 類股之報酬可能因各類股間費用率相異而有所不同。投資人應詳閱公開說明書內關於本基金各類股費用及開支之相關資訊。

**I 累積類股(美元) 及 T 月配息類股(南非幣)**



註：本基金之 I 累積類股(美元)成立於 2006 年 2 月 1 日；T 月配息類股(南非幣)成立於 2013 年 6 月 11 日。

**三、最近十年度各年度基金報酬率：**（僅列示主要銷售級別，投資人得向總代理人要求提供未揭示之在臺銷售級別資訊）**I 累積類股(美元) 及 T 月配息類股(南非幣)**



資料來源：Morningstar，在臺灣以銷售 T, B, C2 及 E 類股為主，為提供長期資料供參考之用，揭示至 2018 年 12 月 31 日止 I 累積類股(美元)之績效。目前在臺灣並未銷售 I 配息類股(美元)，茲揭示 T 月配息類股(南非幣)至 2018 年 12 月 31 日止之績效。請注意此二類股之幣別及管理費不同可能會影響相關類股之績效。一般而言，本基金 I 類股之管理費較 T、B、C2、E 及 U 類股低。投資人應注意 I、T、B、C2、E 及 U 類股之報酬可能因各類股間費用率相異而有所不同。投資人應詳閱公開說明書內關於本基金各類股費用及開支之相關資訊。

註：1. 本基金成立於 2006 年 2 月 1 日；T 月配息類股(南非幣)成立於 2013 年 6 月 11 日。

2. 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。

3. 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，投資人得向總代理人要求提供未揭示之在臺銷售級別資訊）資料日期：2019年3月31日 資料來源：Morningstar，在台灣以銷售T、B、C2及E類股為主，為提供長期資料供參考之用，揭示至2019年3月31日止I累積類股(美元)之績效。目前在台灣並未銷售I配息類股(美元)，茲揭示T月配息類股(南非幣)至2019年3月31日止之績效。請注意此二類股之幣別及管理費不同可能會影響相關類股之績效。一般而言，本基金I類股之管理費較T、B、C2、E及U類股低。投資人應注意I、T、B、C2、E及U類股之報酬可能因各類股間費用率相異而有所不同。投資人應詳閱公開說明書內關於本基金各類股費用及開支之相關資訊。

期間	主要銷售類股	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
累計報酬率	I 累積類股(美元)	17.18%	10.51%	16.45%	19.86%	47.32%	382.01%	125.10% (2006年2月1日成立)
	T 月配息類股(南非幣)	17.98%	12.22%	20.02%	35.55%	82.12%	N/A	96.58% (2013年6月11日成立)

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：**

股份類別	年度	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
T 月配息類股(美元)	收益分配金額 (單位：元/每 受益權單位)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.407	0.406	0.392	
B 月配息類股(美元)		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.140	0.373	0.356
C2 月配息類股(美元)		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.140	0.378	0.361
E 月配息類股(美元)		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.140	0.373	0.357
T 月配息類股(澳幣)		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.022	0.063	0.624	0.614	0.494	
B 月配息類股(澳幣)		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.210	0.559	0.445
C2 月配息類股(澳幣)		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.210	0.559	0.445
E 月配息類股(澳幣)		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.210	0.559	0.445
T 月配息類股(南非幣)		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.222	1.263	13.836	13.783	13.146
B 月配息類股(南非幣)		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3.518	9.461	8.934
C2 月配息類股(南非幣)		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	9.353	8.832
E 月配息類股(南非幣)		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3.518	9.460	8.934

**六、最近五年度各年度基金之費用率：**

股份類別	年度	2014	2015	2016	2017	2018
B 累積類股(美元)	費用率	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%
B 月配息類股(美元)		N/A	N/A	3.10%	3.10%	3.10%
C2 累積類股(美元)		3.10%	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%
C2 月配息類股(美元)		N/A	N/A	3.10%	3.10%	3.10%
I 累積類股(美元)		1.05%	1.05%	1.05%	1.05%	1.05%
T 累積類股(美元)		2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%
T 月配息類股(美元)		N/A	N/A	2.10%	2.10%	2.10%
U 累積類股(美元)		1.40%	1.40%	1.40%	1.40%	N/A
E 累積類股(美元)		3.10%	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%
E 月配息類股(美元)		N/A	N/A	3.10%	3.10%	3.10%
B 累積類股(歐元)		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
C2 累積類股(歐元)		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
I 累積類股(歐元)		1.05%	1.05%	1.05%	1.05%	1.05%
T 累積類股(歐元)		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
B 累積類股(澳幣)		N/A	3.10%	N/A	N/A	N/A
B 月配息類股(澳幣)		N/A	N/A	3.10%	3.10%	3.10%
C2 累積類股(澳幣)		N/A	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%
C2 月配息類股(澳幣)		N/A	N/A	3.10%	3.10%	3.10%
I 累積類股(澳幣)		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
T 累積類股(澳幣)		2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%
T 月配息類股(澳幣)		2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%
E 累積類股(澳幣)		3.10%	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%
E 月配息類股(澳幣)		N/A	N/A	3.10%	3.10%	3.10%
B 累積類股(南非幣)		N/A	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%
B 月配息類股(南非幣)		N/A	N/A	3.10%	3.10%	3.10%
C2 累積類股(南非幣)		N/A	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%
C2 月配息類股(南非幣)		N/A	N/A	3.10%	3.10%	3.10%
T 月配息類股(南非幣)		2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%
T 累積類股(南非幣)		2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%
E 累積類股(南非幣)		3.10%	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%
E 月配息類股(南非幣)		N/A	N/A	3.10%	3.10%	3.10%

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：2019年3月31日

投資標的名稱	比重%	投資標的名稱	比重%
1. American Tower Corporation	8.56%	6. Equity LifeStyle Properties, Inc.	4.24%
2. Equity Residential	5.58%	7. Prologis, Inc.	4.10%
3. Equinix, Inc.	5.46%	8. Public Storage	4.02%
4. Essex Property Trust, Inc.	5.18%	9. SBA Communications Corp. Class A	3.73%
5. Crown Castle International Corp	4.57%	10. Simon Property Group, Inc.	3.55%

陸、投資人應負擔費用之項目及其計算方式(本基金及類股應負擔之各項費用與開支詳細資訊，請參閱公開說明書中譯本「費用與開支」章節及房地產型基金補充文件「費用與開支」一覽表。)



項目	計算方式或金額																								
經理費	T、B、C2及E類股：最高為每年基金淨資產價值之1.80% I類股：最高為每年基金淨資產價值之0.75% U類股：最高為每年基金淨資產價值之1.10%																								
保管費	最高為每年基金淨資產價值0.02%																								
申購手續費(或遞延銷售手續費)	申購手續費：T類股最高為基金淨資產價值5.00%；U類股最高為基金淨資產價值3.00%；B、C2、E及I類股無申購手續費。 遞延銷售手續費：B、E及C2類股，視其買回股份自發行之日起算之期間，而決定是否依公開說明書揭示之費率支付遞延銷售手續費(如下表)，且該費用應依據相關類股於(i)首次申購或(ii)買回時之交易日每股資產淨值，取其價格較低者為準。任何遞延銷售手續費將支付予相關銷售機構或投資經理。																								
	以曆日計算之買回期間																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>類別股份</th> <th>&lt; 365</th> <th>365 - 729</th> <th>730 - 1094</th> <th>1095 - 1459</th> <th>&gt; 1459</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B</td> <td>4%</td> <td>3%</td> <td>2%</td> <td>1%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>3%</td> <td>2%</td> <td>1%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>C2</td> <td>2%</td> <td>1%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>	類別股份	< 365	365 - 729	730 - 1094	1095 - 1459	> 1459	B	4%	3%	2%	1%	0%	E	3%	2%	1%	0%	0%	C2	2%	1%	0%	0%	0%
類別股份	< 365	365 - 729	730 - 1094	1095 - 1459	> 1459																				
B	4%	3%	2%	1%	0%																				
E	3%	2%	1%	0%	0%																				
C2	2%	1%	0%	0%	0%																				
買回費	T、I及U類股：無 B、C2及E類股：參以上「遞延銷售手續費」所述。																								
轉換費	無																								
短線交易買回費用	不收取短線交易費用。若路博邁投資基金辨認出任何可疑的短線交易，路博邁將通知相關銷售機構以取得其說明。請注意，在公開說明書「股份強制買回」所列之特定情況下，路博邁投資基金可要求強制買回股份。																								
反稀釋費用	本基金於某些情況下得收取如公開說明書「費用及開支」章節下「稅及收費」所載之反稀釋費用。																								
其他費用(如買回收件手續費、分銷費用、回收費用、會議費、會費、續費、會費、續費)	行政費：最高為每年基金淨資產價值之1%；T、I及U類股，無。分銷費：B、C2及E類股，每年基金淨資產價值之0.20%。績效費：無。																								

**柒、受益人應負擔租稅之項目及其計算**

中華民國境內稅賦：(一)投資人所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稅法規定課徵基本稅額(又稱最低稅賦制)。(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。

境外稅賦：各國稅法均持續異動，並可能具有追溯力，投資人應參見基金公開說明書瞭解相關稅賦。

**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：於總代理人路博邁證券投資信託股份有限公司網站 (<http://www.nb.com/taiwan>) 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、總代理人及銷售機構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。
- 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**

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。基金經理公司除盡善良管理人之注意義務外，不負責任，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。投資人投資本基金前應先瞭解本基金之投資特性，過去的績效亦不代表未來績效之保證。

本境外基金係以外幣計價，投資人有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。

就申購手續費屬後收型之B、E及C2類股手續費雖可遞延收取，惟每年仍需支付1%的分銷費，可能造成實際負擔費用增加。分銷費用將每日累計並於曆月結束時按月後付其數額。分銷費為每年基金淨資產價值之1%。視過渡期或其他於公開說明書做成時與相關類別股東之安排狀況而定，B、C2及E股份，依序自各股份之申購日起算，於四年(B類別)、兩年(C2類別)及三年(E類別)後，依序自動轉換成T股。有關基金應負擔之費用(含分銷費用)已揭露於基金之公開說明書及投資人須知中，投資人可至境內外基金資訊觀測站中查詢。基金淨值可能因市場因素而上下波動，實際基金淨值以基金公司公告之淨值為準。本基金得於某些情況採用「反稀釋」機制(浮動定價)(價格調整機制)調整基金淨值，該淨值適用於所一般資訊第27-28頁。本基金採用「資產淨值的決定及調整機制」，相關說明請詳第二部一般資訊第31-33頁。

基金投資之證券，其股利(股息)配發時間及金額視個別證券之配息政策而定。投資人應注意基金股利之宣告不保證配息，其應反應基金投資資產之特性。有關月配息類別，董事擬每月自淨收入(包括但不限於扣除相關費用後自投資資產所獲之股利及股息)及資本加總。惟董事有權決定不為股利之宣告與支付。詳細資料請參閱公開說明書「配息政策」乙節。基金配息率不代表基金的報酬率，且過去配息率也不代表未來配息率，亦不保證配息。任何涉及由本基金支出的部份，可能導致原始投資金額減損，最近12個月內由本基金支付之資料，投資人可向總代理人查詢；並揭露於公司網站。

總代理人路博邁證券投資信託股份有限公司獨立經營管理，台北市忠孝東路5段68號20樓，(服務電話：(02) 87268280)