

# 摩根士丹利系列基金－摩根士丹利量化主動環球房地產基金

## (原名稱：摩根士丹利環球房地產基金)

### 投資人須知【第一部分：基金專屬資訊】

刊印日期:2025年2月6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	摩根士丹利量化主動環球房地產基金(Morgan Stanley Investment Funds QuantActive Global Property Fund)(原名稱：摩根士丹利環球房地產基金(Morgan Stanley Investment Funds Global Property Fund))	成立日期	2006年10月31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	國內銷售基金級別	A(美元)、I(美元)
基金管理機構註冊地	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	0.72億美元 (截至2024/12/31)
基金保管機構	J.P. Morgan SE, Luxembourg Branch	國人投資比重	3.31% (截至2024/12/31)
基金總分銷機構	MSIM基金管理(愛爾蘭)公司	其他相關機構	投資經理：摩根士丹利投資管理有限公司 行政管理人及主付款代理人：J.P. Morgan SE, Luxembourg Branch 股份登記處及過戶代理人：CACEIS Bank, Luxembourg Branch
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 benchmark	富時EPRA Nareit已開發房地產淨總報酬指數	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：

本基金主要投資於位於世界各地(包括新興市場在內)之房地產業或與該產業密切相關之公司所發行的股票。本基金之投資可能包括房地產相關之集體投資工具，例如公開報價之房地產單位信託以及合格封閉型不動產投資信託(REITs)。本基金最多可將淨資產總值之 30%投資於不符合本基金主要投資準則的股票，以及其他類型之證券，例如優先股及可轉換債券。

#### 二、投資策略：

本基金之目標，係主要透過透過資本增長，提高投資人之長期投資價值。本基金乃直接或間接透過基金，將至少 70%之淨資產總值投資於房地產業或與該產業密切相關之公司所發行的股票。該等投資可能位於世界各地，包括新興市場在內。投資經理進行本基金之主動式管理時，乃採用基本面分析，依據多層篩選程序找出其證券可提供最佳報酬潛力之公司(由下而上法)。投資經理採用量化方法，考量經審酌後決定之一組因素(包括但不限於趨勢、估值、市值等)，並進一步結合會計與估值之評量，以找出納入投資組合之股票。

(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「基金說明」一節之相關說明。)

### 參、投資本基金之主要風險

- 本基金之主要風險包括通常與一般情況有關之風險－可轉換債券、信用、貨幣、衍生性商品、新興市場、股票、ESG/永續、歐元區、投資基金、管理、市場及房地產投資等風險；以及通常與異常情況或不可預測事件有關之風險－特殊情況下之流動性、交易對手與擔保品(含證券技巧)、作

業與網路、標準實務及稅務變更等風險。

- 房地產投資風險：本基金主要投資於全球房地產業公司股票。對房地產持股或相關業務或證券之投資(包括抵押貸款利息)可能因天然災害、經濟衰退、庫存供給過剩、費用增加或意外開支、土地用途變更、稅負提高、激烈價格競爭、人口或生活型態趨勢、疏於管理、難以吸引租戶或收款困難、環境污染等因素而遭受損失。
- 股票風險：本基金主要投資於股票。股票可能迅速貶值，且其市場風險通常較債券或貨幣市場工具為高。
- 有關投資本基金應注意之相關風險，請詳閱公開說明書「風險說明」一節之相關說明。
- 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。
- 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。
- 本基金為股票型基金，主要投資於全球不動產證券化相關股票，依本基金之投資標的與策略及本基金之風險因素，判斷本基金風險報酬等級為RR4\*。

\*風險報酬等級係總代理人參酌兩個面向予以分類等級：(一)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」(由低風險至高風險區分為「RR1、RR2、RR3、RR4、RR5」五個風險報酬等級)編製。RR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。(二)總代理人定期進行基金風險報酬等級評估流程，考量市場綜合風險與個別基金於長期市場狀況下之淨值波動性。惟，RR等級分類係基於一般市場狀況反映市場價格波動風險，無法涵蓋所有基金風險(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)，不宜作為投資唯一評估依據，投資人仍應充分評估基金的投資風險，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

本基金為股票型基金，主要投資於全球不動產證券化相關股票，適合具有下列屬性之之投資人：

- 追求長期投資成長
- 尋求不論是資本增值或是配息形式之收益
- 有興趣參與全球房地產市場，不論是作為核心投資或是為了分散投資
- 能接受此類投資的相關風險

#### 伍、基金運用狀況

##### 一、基金淨資產組成：

##### 1.依投資類別：(%)

多元化	22.63
住宅	16.75
數據中心	11.95
零售業	11.91
醫療保健	11.10
工業	8.09
特殊物業	5.06
自助倉儲	5.02
辦公室	3.56
住宿/休閒渡假區	1.25
現金	1.81

資料日期：2024年12月31日

##### 2.依投資國家或區域：(%)

美國	66.85
香港	13.89
日本	5.91
澳洲	3.89
德國	2.86
新加坡	1.71
英國	1.10
法國	1.09
現金	1.81

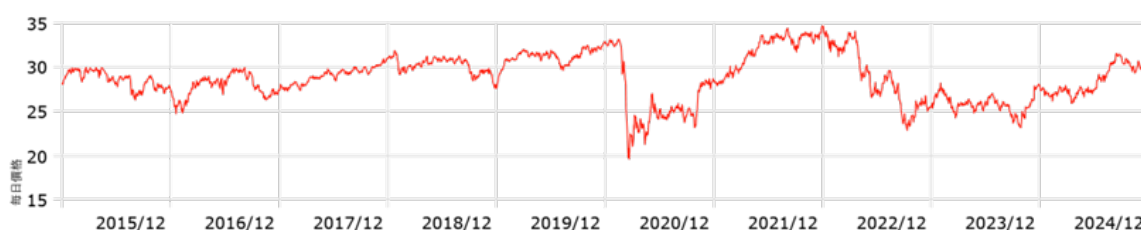
##### 3.依投資標的信評：N/A

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：(僅列示主要銷售級別A(美元)，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)

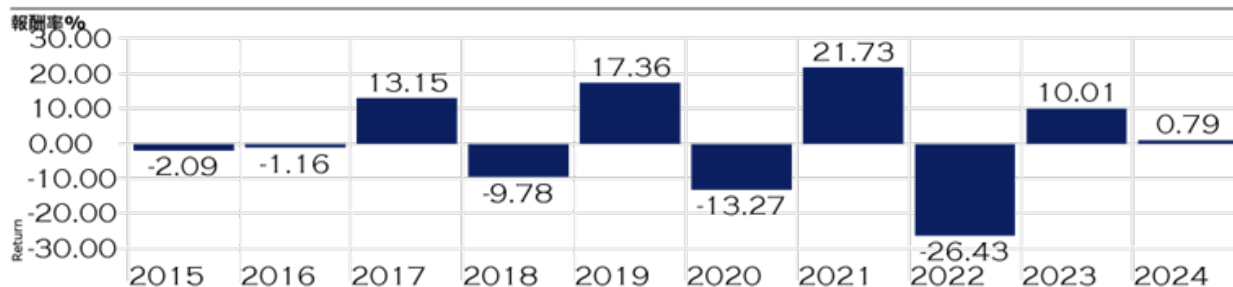
淨值(單位：美元)

起迄期間：2015/1/1到2024/12/31



資料來源：晨星

**三、最近十年度各年度基金報酬率：**(僅列示主要銷售級別 A(美元)，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)



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。  
 資料來源：晨星

**四、基金累計報酬率：**(僅列示主要銷售級別 A(美元)，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：2024 年 12 月 31 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(2006/10/31) 起算至資料日期日止
A(美元)	-9.4%	3.67%	0.79%	-18.43%	-13.88%	0.14%	12.96%

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。  
 資料來源：晨星

**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	2020	2021	2022	2023	2024
A(美元)	1.74%	1.74%	1.74%	1.74%	N/A
I(美元)	1.04%	1.04%	1.04%	1.04%	N/A

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。(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)。2. 2024 年費用率因基金公司尚無法提供，故目前暫時無法揭露。

**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：2024 年 12 月 31 日

Equinix Inc	7.73
Welltower Inc	6.29
Prologis Inc	6.01
Digital Realty Trust Inc	4.21
Sun Hung Kai Properties Ltd	3.64
Simon Property Group	3.48
Swire Properties Ltd	3.33
Goodman Group	2.93
AvalonBay Communities Inc	2.71
Hongkong Land Holdings Ltd	2.70

**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	每年基金各級別平均每日淨資產的 1.25%(A 級別)或 0.50%(I 級別)。
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：最高可達投資金額之 5.75%(A 級別)或 3.00%(I 級別)。 遞延銷售手續費：無。
買回費	無(惟，在基金管理機構認為符合保護其他基金股東整體最佳利益之情況下，基金管理機構得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股東權益之適當情況下，基金管理機構得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：每年基金各級別平均每日淨資產的 0.19%(A 級別)或 0.14%(I 級別)。 有關基金之其他費用與支出，請詳參公開說明書「基金之費用與成本」一節說明。

#### 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「稅務考量」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

一、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。

二、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21頁。

三、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。

四、本基金轉換股份只能在相同貨幣之間進行，相關說明請詳公開說明書「交換及轉換股份」一節。

五、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。

#### 投資警語：

一、本基金經金融監督管理委員會(「金管會」)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。

二、本基金投資涉及投資新興市場部份，因其波動性與風險程度可能較高，且其政治與經濟情勢穩定度可能低於已開發國家，也可能使資產價值受不同程度之影響。

三、依金管會之規定，除另經金管會許可外，本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基金淨資產價值之百分之二十，投資人亦須留意中國證券市場特定之政治及經濟等投資風險。

四、投資人應留意衍生性工具/證券相關商品等槓桿投資策略所可能產生之投資風險。

五、投資人申購本基金係持有基金受益憑證，而非本文提及之投資資產或標的。