

# PGIM全球精選不動產證券基金

## 投資人須知【第一部分：基金專屬資訊】

刊印日期：2026年1月31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。  
(三) 本基金非屬依台灣法規核備之環境、社會及治理(ESG)相關主題基金。

### 壹、基本資料

基金中英文名稱	PGIM 全球精選不動產證券基金 (PGIM Global Select Real Estate Securities Fund)	成立日期	2015年12月10日
基金發行機構	PGIM Funds plc	基金型態	開放式公司型
基金註冊地	愛爾蘭	基金種類	股票型
基金管理機構	PGIM Investments (Ireland) Limited	國內銷售基金級別	I美元累積型、A美元累積型、A美元季配息型、A美元月配息型
基金管理機構註冊地	愛爾蘭	計價幣別	美元
總代理人	玉山證券投資信託股份有限公司	基金規模	332.44 百萬美元 (資料來源：2025年12月31日)
基金保管機構	道富保管服務(愛爾蘭)有限公司	國人投資比重	0.15% (資料日期：2025年12月31日)
基金總分銷機構	PGIM Limited	其他相關機構	投資經理人：PGIM INC. 行政管理人：道富基金服務(愛爾蘭)有限公司
收益分配	A美元季配息型級別、A美元月配息型級別	基金保證機構	無；本基金非保證型基金
績效指標 benchmark	FTSE EPRA NAREIT 已開發指數 (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）（詳細資訊請參公開說明書增補文件中譯本第4~5頁）

#### 一、投資標的：

本基金主要投資於全球的不動產公司之股票及權益證券，例如受歐洲經濟區、英國、澤西島、根西島、曼島或美國監管的普通股和特別股、不動產投資信託基金（REITs）和不動產投資信託特別股證券、不動產管理公司（REOCs）、指數股票型基金（ETFs）。

#### 二、投資策略：

本基金將不超過 20% 的淨資產投資於新興市場的不動產公司之股票及權益證券，將至少 80% 的淨資產價值投資於遍及全球的不動產公司之股票和權益證券，並且以 REITs 為主。本基金將投資至少三個國家。

### 參、投資本基金之主要風險

- 一、 本基金主要投資不動產公司股票及權益證券，故主要有「股票風險」、「不動產風險」及「不動產投資信託（REIT）風險」等進而影響本基金之投資報酬。
- 二、 本基金投資於全球，故可能因國家或政治變動面臨相當風險。
- 三、 本基金所投資標的發生上開風險時，本基金之淨資產價值可能產生較大波動，爰不適合無法承擔相關風險的投資人。
- 四、 請詳細閱讀本基金公開說明書中譯本第 26~61 頁及增補文件中譯本第 6 頁，投資本基金應注意之相關風險。
- 五、 對於本基金之投資具有投資風險，包括匯率風險及損失投資金額之可能性。基金投資可能產生的最大損失為全部本金。投資人對於本基金之投資不應構成其投資組合之主要部分，且非所有投資

人皆適合投資本基金。本基金無受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障。

六、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。

七、本基金為股票型基金，主要投資在全球的不動產公司股票及權益證券來實現其投資目標。本基金可投資於已開發國家及新興市場，無須特別聚焦於任一地理區域，且投資策略採取價值型投資法，並將分析不動產資產現金流以及公司股利的穩定性和成長性；另遇到市場或經濟情勢惡化或投資經理人認為適當之時期時，基金將持有現金或投資於貨幣市場工具。故綜合考量基金投資配置及策略，本基金資產應不致有流動性疑慮。本基金過去五年淨值波動度，略高於同類型基金。另本基金為 UCITS 基金，根據歐盟 UCITS 基金制定之「綜合風險與回報指標」(SRRI) 標準，在 SRRI 風險評級自低風險 1 到高風險 7 之間，本基金風險評級落在相對較為積極的 4。綜合評估本基金主要投資風險及投資策略、區域與組合，並考量投信投顧公會所訂之基金風險報酬等級標準等多項因素後，本基金之風險報酬為 RR4。風險報酬等級係依基金類型、投資區域或主要投資標的/產業，由低至高，區分為 RR1~RR5 五個風險報酬等級。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。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(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)，亦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，其他主要風險(如信用風險、流動性風險...等)請詳見基金公開說明書或投資人須知。其他相關資料(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

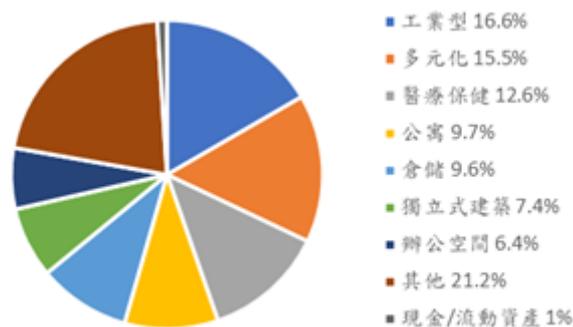
一、本基金為股票型基金，主要投資於全球的不動產公司股票及權益證券。

二、本基金採取主動式選股，投資目標是追求長期資本增長與收益，投資策略採取價值型投資法，藉由分析不動產資產現金流以及公司股利的穩定性和成長性，以判斷不動產資產的基本價值，並同時評估公司之策略、管理階層提升股東權益報酬率之紀錄、股利一致性以及持續領先市場表現之能力。投資人應充分了解基金投資特性與風險。基金定位屬於全球開放式股票型基金，適合追求長期資本增值與收益為目標，風險承受度高之投資人。

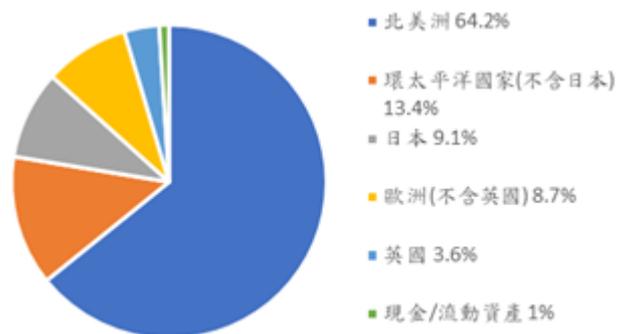
#### 伍、基金運用狀況

一、基金淨資產組成：(資料日期：2025 年 12 月 31 日)

1.依投資類別：



2.依投資國家或區域：



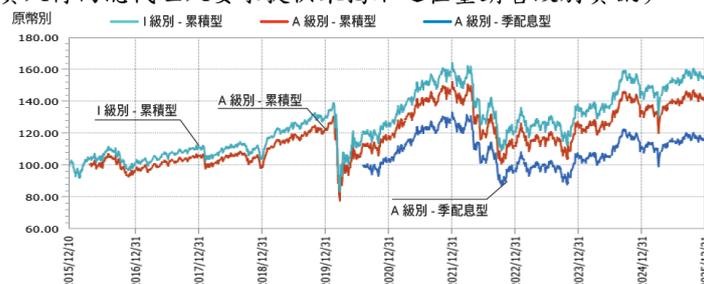
\*上述投資組合因小數點後位數之故，總和可能不完全等於 100%

3.依投資標的信評：不適用

#### 二、最近十年度基金淨值走勢圖：

資料日期：2025 年 12 月 31 日

(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)

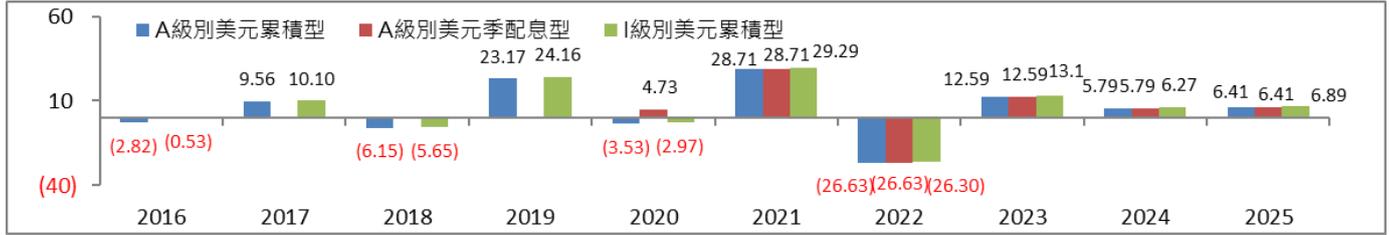


註：本基金 I 美元累積型級別成立於 2015 年 12 月 10 日；A 美元累積型級別成立於 2016 年 4 月 8 日、A 美元季配息型級別成立於 2020 年 8 月 7 日。

### 三、最近十年度各年度基金報酬率：

資料日期：2025年12月31日

(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)



註：資料來源：理柏。

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。
2. 本基金I美元累積型級別成立於2015年12月10日，因此2015年年度報酬率係自成立日起至2015年12月31日止之報酬率；A美元累積型級別成立於2016年4月8日，2016年年度報酬率係自成立日起至2016年12月31日止之報酬率；A美元季配息型級別成立於2020年8月7日，2020年年度報酬率係自成立日起至2020年12月31日止之報酬率。

### 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其他在臺銷售級別資訊) 資料日期：2025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	基金成立日(註2)起算至資料日期日止
A美元累積型	-1.99	1.47	6.41	26.75	19.70	N/A	25.36
A美元季配息型	-1.99	1.47	6.41	26.75	19.70	N/A	42.12
I美元累積型	-1.88	1.70	6.89	28.47	22.43	52.39	55.67

註：資料來源：理柏。

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、二年、三年及自基金成立日起算之累計報酬率，加計收益分配之累計報酬率。
2. 本基金I美元累積型級別成立於2015年12月10日；A美元累積型級別成立於2016年4月8日；A美元季配息型級別成立於2020年8月7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：(在臺銷售所有分配收益級別分別列示)

資料日期：2025年12月31日

年度	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
A美元季配息型	N/A	N/A	N/A	N/A	0.275266	0.874767	1.556401	1.83	1.872983	1.920768
A美元月配息型	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

註：A美元季配息型級別成立於2020年8月7日，A美元月配息型級別於2022年12月16日獲基金註冊地主管機關(愛爾蘭央行)核准。

### 六、最近五年度各年度基金之費用率：

費用率	年度	2021	2022	2023	2024	2025
	A美元累積型	1.14%	1.15%	1.15%	1.16%	1.16%
A美元季配息型	1.14%	1.15%	1.15%	1.16%	1.16%	
A美元月配息型	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
I美元累積型	0.69%	0.70%	0.70%	0.71%	0.71%	

註：

1. 費用率係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、行政及保管費、會計師的費用、銀行手續費、董事保險費、法律費用、印刷、登記及稅務諮詢等費用。
2. 上表僅列示本基金成立日起之數據資料。(I美元累積型級別為2015年12月10日；A美元累積型級別成立於2016年4月8日、A美元季配息型級別成立於2020年8月7日、A美元月配息型級別於2022年12月16日獲基金註冊地主管機關(愛爾蘭央行)核准)。

### 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：2025年12月31日

投資標的名稱	比重%	投資標的名稱	比重%
Welltower	8.1	American Healthcare REIT	3.3
Prologis	5.0	Agree Realty	2.9
Iron Mountain	4.3	First Industrial Realty Trust	2.8
Equinix	4.0	Goodman Group	2.7
Simon Property Group	3.9	Independence Realty Trust	2.7

### 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*	I級別美元累積型最高為每年基金淨資產價值之0.60% A級別美元累積型最高為每年基金淨資產價值之1.05% A級別美元季配息型最高為每年基金淨資產價值之1.05% A級別美元月配息型最高為每年基金淨資產價值之1.05%
保管費*	最高為每年基金淨資產價值之0.025%

申購手續費（或遞延銷售手續費）*	1 級別美元累積型無申購手續費。A 級別美元累積型及 A 級別美元季配息型、月配息型最高不超過申購價金的 5%
買回費*	無
轉換費*	無
短線交易買回費用*	投資人不應進行短線交易，並無短線交易買回費用
反稀釋費用*	擺動基金淨資產價值之決定，將遵循基金在交易日交易活動（即認購和贖回程度）的考量，依據董事不時設定的標準做成
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）*	無

\*所示數字表示各種費用及開支得收取之最高比例。就本基金及各級別應負擔之其他費用及開支，請參閱公開說明書「費用及開支」章節。有關各級別最低投資金額以及其他資格要求之資訊，請參閱公開說明書增補文件「PGIM 全球精選不動產證券基金」之相關內容。

## 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/轉讓股份之所得屬海外所得，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/轉讓股份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，投資人應參見本基金公開說明書中譯文第92~99頁瞭解相關稅負。

## 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淨資產價值。
- 二、公告方式：於總代理人玉山證券投資信託股份有限公司網站 ([www.esunam.com](http://www.esunam.com)) 或境外基金資訊觀測站 ([www.fundclear.com.tw](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；但境外指數股票型基金（境外ETF）於證券交易市場進行交易時，不在此限。
- 二、投資人可於境外基金資訊觀測站 ([www.fundclear.com.tw](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

- 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『擺動定價』機制，相關說明請詳第二部分：一般資訊第 2-24~2-25 頁。
- 三、總代理人玉山證券投資信託股份有限公司服務電話：(02)8172-5588。

### 投資警語：

- 一、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。
- 二、基金配息不代表基金實際報酬，且過去配息不代表未來配息，基金淨值可能因市場因素而上下波動。
- 三、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。
- 四、基金經理公司以往之經理績效不保證基金之最低投資收益；基金經理公司除盡善良管理人之注意義務外，不負責本基金之盈虧，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。有關境外基金應負擔之費用(含分銷費用)已揭露於基金之公開說明書或投資人須知，投資人可至玉山投信理財網([www.esunam.com](http://www.esunam.com))或境外基金資訊觀測站([www.fundclear.com.tw](http://www.fundclear.com.tw))查詢。
- 五、本基金不允許擇時或進行短線交易，並保留拒絕任何個人或團體申購、轉換或交換申購基金之權利。此外，基金保留買回從事該短線交易之股份持有人持有之任何或全部股份。所謂「短線交易」係指投資本基金後 30 日內申請贖回者。