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：2026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）、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 US Real Estate Securities Fund）（基金之配息來源可能為本金）（舊名稱：Neuberger Berman US Real Estate Securities Fund）	成立日期	2006年2月1日
基金發行機構	Neuberger Berman Investment Funds plc	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	路博邁資產管理愛爾蘭有限公司（Neuberger Berman Asset Management Ireland Limited）	國內銷售基金級別	T、B累積類股（美元、歐元、澳幣、南非幣）；T、B月配息類股（美元、澳幣、南非幣）；E累積類股（美元、澳幣、南非幣）；E月配息類股（美元、澳幣、南非幣）；I累積類股（美元、歐元、澳幣）、U累積類股（美元）
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	194.53 百萬美元 （資料日期：2026 年 9 月 30 日）
基金保管機構	Brown Brothers Harriman Trustee Services (Ireland) Limited（存託機構）	國人投資比重	21.35% （資料日期：2026 年 9 月 30 日）
基金總分銷機構	路博邁資產管理愛爾蘭有限公司（Neuberger Berman Asset Management Ireland 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 次投資管理機構：路博邁歐洲有限公司（Neuberger Berman Europe Limited）、Neuberger Berman Investment Advisers LLC
收益分配	T、B、E（美元、澳幣、南非幣）月配型類股-月配息	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 (Total Return, Net of tax, USD)	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)（請參閱公開說明書及房地產基金補充文件閱讀詳細之相關資訊）

一、**投資標的**：本基金投資於美國主要股票市場（包括紐約證券交易所）上市及經常交易之不動產投資信託（「REITs」）所發行之有價證券（包括不動產投資信託股票、股權連結證券、固定收益有價證券、貨幣市場工具及附買回協議）。REITs 得投資於多樣化的不動產或只專門投資一種不動產，例如辦公室及工業不動產、購物中心等，亦可能會強調不動產業務之特定次產業（例如，公寓、區域購物中心、辦公室、基礎設施、工業和醫療保健）。

二、**投資策略**：本基金透過分散投資於美國 REITs 所發行之有價證券（包括可轉換債券），以達到投資目標，應注意本基金並不會直接取得任何不動產。本基金至少將其淨資產價值之 80%投資於 REIT 及其他類似 REIT 之實體。本基金中淨資產價值之剩餘的 20%可能會被投資在債務證券中。

參、投資本基金之主要風險（請參閱公開說明書及房地產基金補充文件閱讀詳細之相關資訊）

一、**本基金之主要投資風險為不動產投資信託證券風險，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，該證券係投資於不動產或與不動產相關借貸的共同投資工具，將面對與不動產投資證券信託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。不動產投資證券信託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，在次級市場交易不動產投資證券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&P500 指數。投資於本基金其他相關風險，投資人得參考公開說明書中譯文第 23 頁以下「投資風**

險」章節，下述章節摘錄之風險，即「REITS」與此基金特別相關，以及房地產型基金補充文件中譯文第 7 頁以下本基金之「風險」乙節。

二、 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。

三、 本基金有貨幣風險。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。

四、 本基金係以外幣計價，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。

五、 依據上述基金之投資特色與風險，參酌投信投顧公會「基金風險報酬等級分類標準」，評估本基金風險報酬等級為 RR4。RR 風險報酬等級係計算過去 5 年基金淨值波動度標準差，以標準差區間予以分類等級，分類為 RR1-RR5 五級，數字越大代表風險越高。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）不宜作為投資唯一評估依據；建議投資人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 Sharpe 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)查詢。

肆、本基金適合之投資人屬性分析

一、 基金類型：公司型開放式之股票型基金

二、 基金特色：本基金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）。

三、 KYP 風險評估結果：根據基金類型及投資區域，本基金的 KYP 風險評估結果為中高風險。因此適合準備接受更高水平之波動性之投資人。

四、 適合之投資人屬性：本基金可能適合透過主要分散投資於美國 REITs 所發行的證券（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：2026 年 9 月 30 日

類別	比重%	類別	比重%
健康護理	18.08	單戶住宅	4.24
數據中心	16.21	購物中心	3.98
工業	12.28	辦公室	1.87
電信	11.60	組合式房屋	1.80
公寓大樓	8.54	多元化	1.58
區域購物中心	6.65	博奕類股權型 Reits	1.13
獨棟	5.66	現金	1.52
自助式倉儲	4.85		

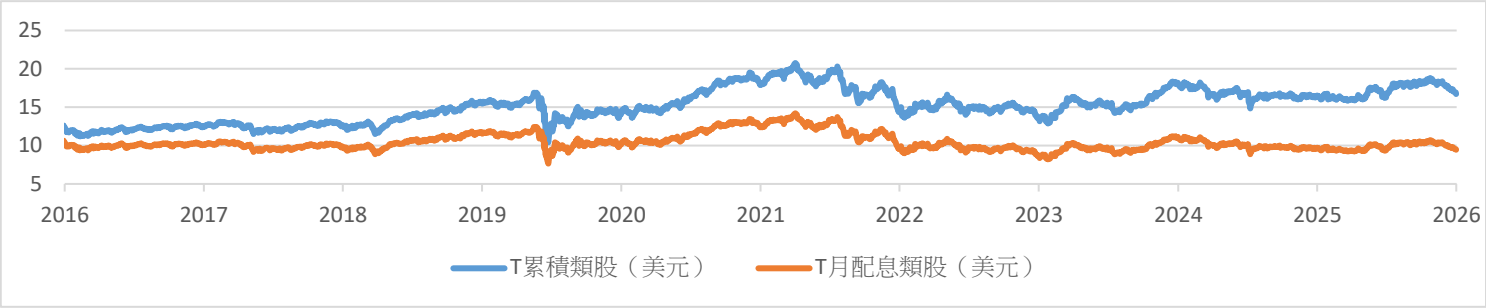
2.依投資國家或區域：

資料日期：2026 年 9 月 30 日

國家/區域	比重%
美國	96.40
加拿大	2.08
現金	1.52

3.依投資標的信評（如適用）：N/A

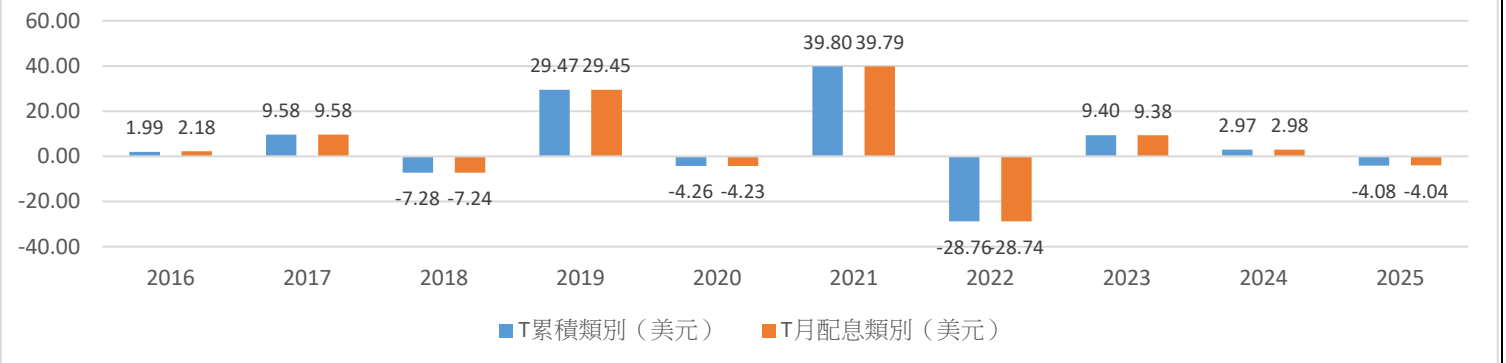
二、最近十年度基金淨值走勢圖：（僅列示主要銷售級別，投資人得向總代理人要求提供未揭示之在臺銷售級別資訊）**T 累積類股（美元）及 T 月配息類股（美元）**



資料來源：Morningstar，在台灣以銷售 T、B 及 E 級別為主，茲揭示 T 累積類股（美元）及 T 月配息類股（美元）至 2026 年 9 月 30 日止之績效。投資人應注意 I、T、B、E 及 U 級別之報酬可能因各級別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級別費用及開支之相關資訊。

註：本基金之 T 累積類股（美元）成立於 2013 年 7 月 16 日；T 月配息類股（美元）成立於 2015 年 12 月 31 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）**T 累積類股（美元）及 T 月配息類股（美元）**



資料來源：Morningstar，在台灣以銷售 T、B 及 E 級別為主，茲揭示 T 累積類股（美元）及 T 月配息類股（美元）至 2025 年 12 月 31 日止之績效。投資人應注意 I、T、B、E 及 U 級別之報酬可能因各級別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級別費用及開支之相關資訊。

註：1.本基金之 T 累積類股（美元）成立於 2013 年 7 月 16 日；T 月配息類股（美元）成立於 2015 年 12 月 31 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）資料來源：

Morningstar，在台灣以銷售T、B及E級別為主，茲揭示T累積類股（美元）及T月配息類股（美元）至2026年9月30日止之績效。投資人應注意I、T、B、E及U級別之報酬可能因各級別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級別費用及開支之相關資訊。

期間	主要銷售級別	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	T累積類股(美元)	-7.17%	1.21%	1.15%	21.88%	-6.60%	35.08%	67.10% （2013年7月16日成立）
	T月配息類股(美元)	-7.14%	1.29%	1.19%	21.85%	-6.52%	35.40%	45.02% （2015年12月31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：

級別	年度	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
T月配息類股(美元)	收益分配金額(單位：元/每受益權單位)	0.407	0.406	0.392	0.441	0.418	0.496	0.454	0.389	0.403	0.392
B月配息類股(美元)		0.140	0.373	0.356	0.397	0.372	0.438	0.397	0.336	0.345	0.333
E月配息類股(美元)		0.140	0.373	0.357	0.397	0.372	0.438	0.397	0.336	0.345	0.332
T月配息類股(澳幣)		0.624	0.614	0.494	0.472	0.392	0.459	0.415	0.348	0.350	0.337
B月配息類股(澳幣)		0.210	0.559	0.445	0.421	0.347	0.401	0.359	0.298	0.297	0.283
E月配息類股(澳幣)		0.210	0.559	0.445	0.420	0.346	0.401	0.358	0.298	0.296	0.283
T月配息類股(南非幣)		13.836	13.783	13.146	13.225	11.357	13.242	11.399	8.912	8.864	8.279
B月配息類股(南非幣)		3.518	9.461	8.934	8.899	7.566	8.731	7.445	5.762	5.671	5.246
E月配息類股(南非幣)		3.518	9.460	8.934	8.899	7.566	8.732	7.446	5.762	5.671	5.246

六、最近五年度各年度基金之費用率：

級別	年度	2021	2022	2023	2024	2025
B累積類股(美元)	費用率	3.04%	3.03%	2.99%	3.02%	3.04%
B月配息類股(美元)		3.06%	3.03%	2.99%	3.02%	3.04%
I累積類股(美元)		1.01%	0.98%	0.94%	0.97%	0.99%
T累積類股(美元)		2.04%	2.03%	1.99%	2.02%	2.04%
T月配息類股(美元)		2.04%	2.03%	1.99%	2.02%	2.03%
U累積類股(美元)		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
E累積類股(美元)		3.06%	3.03%	2.99%	3.02%	3.04%
E月配息類股(美元)		3.07%	3.03%	2.99%	3.02%	3.04%
B累積類股(歐元)		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
I累積類股(歐元)		1.00%	0.97%	0.94%	0.97%	0.99%
T累積類股(歐元)		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
B累積類股(澳幣)		3.07%	3.03%	2.99%	3.02%	3.04%
B月配息類股(澳幣)		3.07%	3.03%	2.99%	3.02%	3.04%
I累積類股(澳幣)		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
T累積類股(澳幣)		2.05%	2.03%	1.99%	2.02%	2.04%
T月配息類股(澳幣)		2.07%	2.03%	1.99%	2.02%	2.03%
E累積類股(澳幣)		3.07%	3.03%	3.00%	3.03%	3.03%
E月配息類股(澳幣)		3.08%	3.03%	2.99%	3.02%	3.04%
B累積類股(南非幣)		3.06%	3.03%	2.99%	3.02%	3.04%
B月配息類股(南非幣)		3.06%	3.03%	2.99%	3.02%	3.04%
T月配息類股(南非幣)		2.05%	2.03%	1.99%	2.02%	2.03%
T累積類股(南非幣)		2.05%	2.03%	1.99%	2.02%	2.04%
E累積類股(南非幣)		3.06%	3.03%	2.99%	3.02%	3.04%
E月配息類股(南非幣)		3.05%	3.03%	2.99%	3.02%	3.04%

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）。U累積類股(美元)、B累積類股(歐元)、T累積類股(歐元)及I累積類股(澳幣)未有投資人申購，故無相關資料。

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：2026年9月30日

投資標的名稱	比重%	投資標的名稱	比重%
1. Welltower Inc.	9.77	6. Digital Realty Trust, Inc.	4.65
2. Prologis, Inc.	9.25	7. Vivmark Residential	4.04
3. Equinix, Inc.	8.17	8. Ventas, Inc.	3.67
4. American Tower Corporation	6.50	9. American Healthcare REIT, Inc.	3.16
5. Simon Property Group, Inc.	5.29	10. EastGroup Properties, Inc.	3.03

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

項目	計算方式或金額
經理費	T、B及E級別：最高為每年基金淨資產價值之1.80%；I級別：最高為每年基金淨資產價值之0.75%；U級別：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級別最高5.00%（支付予中介機構）；U級別最高3.00%（支付予中介機構）；B、E及I級別無申購手續費。 遞延銷售手續費：B及E級別，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級別於(i)首次申購或(ii)買回時之交易日每股淨資產價值，取其價格較低者為基準計算而收取之。任何遞延銷售手續費將支付予相關分銷機構（或總代理人）、管理機構或次投資管理機構。

級別	以曆日計算之買回期間				
	< 365	365 - 729	730 - 1094	1095 – 1459	> 1459

	B	4%	3%	2%	1%	0%
	E	3%	2%	1%	0%	0%
買回費	T、I及U級別：無； B及E級別：參以上「遞延銷售手續費」所述。					
轉換費	不適用。					
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」章節 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	可能以申購或買回訂單之百分比計算收取反稀釋費用。另請參閱公開說明書「申購及買回」及「費用及開支」章節。					
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）	行政費：最高為每年基金淨資產價值年率的0.20%。 分銷費：B及E級別，每年基金淨資產價值之1%；T、I及U級別，無。 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

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、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（擺動定價）（價格調整機制）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，相關說明請詳第二部分：一般資訊第29-31頁。本基金採用「淨資產價值的決定及調整機制」，相關說明請詳第二部分：一般資訊第35-37頁。

三、最新盡職治理參與情形可參閱公司之網站連結：https://www.nb.com/zh-tw/what-we-do/stewardship-esg-tw

四、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，台北市信義區忠孝東路5段68號20樓，服務電話：(02) 87268280。

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。境外基金管理機構除盡善良管理人之注意義務外，不負責本基金之盈虧，投資人申購前應詳閱基金公開說明書。

二、投資人因不同時間進場，將有不同之投資績效，過去的績效亦不代表未來績效之保證。

三、就申購手續費屬後收型之B及E級別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於基金淨資產價值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%（約每日0.00274%）。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及E級別，依序自各級別之申購日起算，於四年（B級別）及三年（E級別）後，依序自動轉換成T級別，且該股份持有人不需負擔任何額外費用。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，投資人可至境外基金資訊觀測站中查詢。

四、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一定會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取之股利及股息）及資本加總。惟董事有權決定不為股利之宣告與支付。詳細資訊，請參閱公開說明書「配息政策」乙節。

五、基金配息率不代表基金報酬率，且過去配息率也不代表未來配息率，亦不保證配息股份每單位配息的穩定性或一定配息。

六、本基金配息前未先扣除應負擔之相關費用，基金的配息及相關費用可能由基金的收益或本金中支付。任何涉及由本金支出的部份，可能導致原始投資金額減損，最近12個月內由本金支付之股利之相關資料，投資人可向總代理人查詢；並揭露於公司網站。