

京城商業銀行股份有限公司
樂富一號不動產投資信託基金受益證券募集公告

中華民國 107 年 11 月 16 日

京城商業銀行股份有限公司(以下簡稱受託機構或本公司)募集之「樂富一號不動產投資信託基金」(以下簡稱本基金)首次募集公告，公告事項如下：

一、主管機關核准文號及日期

金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)民國(下同)107年6月29日金管銀票字第10702129340號核准函。

二、受託機構及不動產管理機構之名稱、電話及地址

- 受託機構：京城商業銀行股份有限公司
電話：(06)213-9171
地址：臺南市中西區西門路1段506號
- 不動產管理機構：晶華公寓大廈管理維護股份有限公司
電話：(02)2703-5225
地址：臺北市中山區中山北路2段45巷21號5樓

三、銷售機構總行或總公司之名稱、電話及地址

銷售機構	地址	電話
富邦綜合證券股份有限公司	臺北市大安區仁愛路4段169號15樓	(02)2771-6699
中國信託綜合證券股份有限公司	臺北市南港區經貿二路168號3樓	(02)6639-2345
永豐金證券股份有限公司	臺北市中正區重慶南路1段2號7樓、18樓及20樓	(02)2311-4345

四、受益證券事務代理機構之名稱、電話及地址

受益證券事務代理機構	地址	電話
元大證券股份有限公司	臺北市大同區承德路3段210號B1股務代理部	(02) 2586-5859

五、本基金之名稱、型態、投資基本方針及範圍

- 基金名稱：樂富一號不動產投資信託基金
- 基金型態：本基金為不動產證券化條例(以下簡稱本條例)第四條所定之封閉型基金
- 基金基本方針及範圍：

(一) 運用基金之基本方針

本基金之基本方針為創造受益人長期穩定之租金收益報酬及追求長期之資本利得。本基金將參照總體經濟趨勢與不動產相關產業之供需狀況，及房地產景氣指標、物價指數、公告地價與公告現值、政府債券殖利率等數據之變動，作為不動產或不動產相關權利等標的之增購及處分之參考。

(二) 運用基金之範圍

1. 本基金之運用及投資以下列範圍為限：

- (1) 開發型或已有穩定收入之不動產。

- (2) 開發型或已有穩定收入之不動產相關權利。
 - (3) 不動產相關有價證券。
 - (4) 國外不動產及不動產投資信託基金。
 - (5) 閒置資金依信託契約第二十二條規定之運用。
 - (6) 其他經主管機關核准投資或運用之標的。
2. 本基金募集成立後，預定向發起人新台茂環球股份有限公司、林來于、邱泰翰、邱柏翰、邱雅靖、邱雅琦、邱雅玲購買台茂購物中心部分樓層及大都市國際中心部分樓層，並預計購買其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券與國外不動產投資信託基金（以下合稱「初始投資標的」），其土地、建物標示及面積等詳細資料請參見公開說明書附件十二：
- (1) 「台茂購物中心部分樓層」係指門牌號碼為桃園市蘆竹區南崁路一段112號（下同）一樓、二樓、三樓及四樓，共4戶之建物與其附屬動產及設備，及其坐落之桃園市蘆竹區錦中段0021-0000地號土地之應有部分。
 - (2) 「大都市國際中心部分樓層」係指臺北市中正區河堤段二小段0052-0000地號之土地持分6,704 /100,000、0041-0000地號及0044-0000地號之土地持分各5/100,000、0042-0000地號之土地持分5/900,000，及坐落於前揭土地之門牌號碼為臺北市中正區羅斯福路二段100號（下同）十樓、十樓之1、102號十樓、十二樓、十二樓之1，共5戶及羅斯福路二段100、102號、和平西路一段2號房屋地下三層停車位共5個之建物與其附屬動產及設備。
 - (3) 本基金預定於主管機關所定投資比率之限制範圍內，以中長期投資為目標，購買國內其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券與國外不動產投資信託基金，作為本基金初始投資標的之一部，以達增加整體資產組合分散性和提升租金收益之目標。
3. 受託機構於本基金募集成立並購入初始投資標的「台茂購物中心部分樓層」、「大都市國際中心部分樓層」、其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券與國外不動產投資信託基金後，為提升本基金收益，並同時達到資產組合的分散性，預定依信託契約相關之規定，以自有資金加上向金融機構借入款項，視當時之不動產總體市場情況，優先購入適宜之投資標的，包括但不限於目前預計之可能投資標的「NASA科技總署大樓部分樓層」及「松麟企業大樓」。目前預計之可能投資標的，其相關資訊如下：
- (1) 「NASA科技總署大樓部分樓層」係指臺北市內湖區西湖段四小段0229-0000地號之土地持分7,562,800/22,000,000，及坐落於前揭土地之門牌號碼為臺北市內湖區內湖路一段246號（下同）七樓、八樓、九樓、十樓、244號四樓部分，共4戶及地下三樓平面停車位共94個之建物與其附屬動產及設備。
 - (2) 「松麟企業大樓」係指臺北市中正區公園段二小段0586-0000地號、0587-0000地號之土地持分全部，及坐落於前揭土地之門牌號碼為臺北市中正區重慶南路一段15號、21號全棟之建物與其附屬動產及設備。
4. 本基金投資或運用於現金、政府債券、開發型或已有穩定收入之不動產、開發型或已有穩定收入之不動產相關權利、不動產相關有價證券、國外不動產及不動產投資信託基金、其他經主管機關核准投資或運用之標的及證券交易法第六條之有價證券，應受主管機關所定比率之限制。
5. 本基金流動性資產之範圍及比率，應依主管機關之規定辦理。
6. 本基金投資於開發型之不動產或不動產相關權利時，如須取得建造執照者，應於該不動產或不動產相關權利領得建造執照後，始得動用本基金款項。
7. 本基金投資於開發型之不動產或不動產相關權利，應受主管機關所定比率之限制。

8. 本基金運用及投資之範圍以及相關比率限制，若因嗣後本條例或相關法令、函釋就前述規定有所修正或變更者，悉依修正或變更後之規定辦理。

六、本基金申購期間及申購期間內每營業日受理申購截止時間

- (一)開始受理申購日期：107年11月19日。
- (二)預計申購期間：107年11月19日至107年11月29日，如有必要得以公告延長，但應於開始受理申購日起三十日內完成募集。
- (三)每營業日受理申購截止時間：申購期間內之申購截止時間為每營業日下午四時，且於下午三時三十分前以銀行匯款者。

七、本基金應負擔費用之項目及其計算方法、給付方式及時間

費用項目	計算方法或金額	給付方式	給付時間
取得、運用、管理或處分本基金資產所生之直接成本及必要費用，包括但不限於購買資產之價款、契稅、印花稅、過戶移轉地政士費用、公證費用、因借入款項所生之利息及費用、仲介費用、不動產估價費用、選任新任受託機構之費用及選任新任不動產管理機構之費用	依成本及必要費用發生之契約或約定定之	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付
購入初始投資標的和預計之可能投資標的所應支付之直接成本及必要費用，包括但不限於契稅及印花稅	依相關稅捐法令辦理及依費用發生之契約或約定定之	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付
依法令應由本基金負擔之一切稅捐	包括但不限於土地增值稅、房屋稅、地價稅、契稅、營業稅及印花稅等，依稽徵單位寄發稅單如實繳納	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付
發起人、受託機構為申請成立本基金，所支付之不動產鑑價機構、出具不動產收益穩定性及價格允當性之專家、不動產機電設備及結構安全鑑定機構、信用評等、法律、稅務、審計、會計、受益證券銷售機構等相關專家費用	依有關費用、成本及支出發生之契約或約定定之	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付
就本基金資產購買保險所應支付之保險費用	依與保險公司簽訂之保險契約定之	由受託機構自本基金信託財產支付	每年給付一次
為本基金資產之維護或修繕本基金資產而支出之款項（包括但不限於依信託契約第二十條第三項提撥之資產修繕維護支出準備金）	依該款項發生之契約或約定定之	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付

費用項目	計算方法或金額	給付方式	給付時間
應由受託機構支付，且與本基金之存續、信用評等、法律、會計、審計、稅務、顧問及其他本基金行政事項、申請上市、繼續維持上市之相關費用、政府規費或其他與前述事項有關之費用、成本及支出	依有關費用、成本及支出發生之契約或約定定之	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付
開戶銀行提供服務之費用或其他相關費用（含銀行費用、手續費、服務費及代墊費用），或其他依受託機構與開戶銀行簽訂相關合約規定應由受託機構支付之款項	依該等費用或款項發生之契約或約定定之	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付
依受託機構與第三人簽訂之契約規定，應由受託機構支付予第三人之任何與本基金或本基金資產有關之日常管理及營運費用（除本基金之資產修繕維護支出及前述各項之支出外，包括但不限於委託海外不動產專業投資分析顧問、仲介機構及承包商、辦理招租事宜、大樓管理、保全、清潔、機電設備、物業等之管理、營運所生之費用及委任契約所約定應由本基金撥付之其餘費用）	依該等費用發生之契約或約定定之	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付
依相關契約應由受託機構支付但尚未支付之任何報酬、費用、支出、成本及其他款項及因信託財產或處理信託事務致生之任何費用（包括但不限於召集受益人會議致生之各項費用，但依法令或主管機關指示受託機構負擔者，不在此限）	依該等報酬、費用、支出、成本或其他費用發生之契約或約定定之	由受託機構自本基金信託財產支付	依相關契約或約定時點支付
受託機構取得、持有、分割或處分本基金資產時所應支付之相關稅捐（包括但不限於土地增值稅、房屋稅、地價稅、契稅、營利事業所得稅、營業稅及印花稅）、因該取得、持有、分割或處分行為致生之各項支出及費用及受託機構因行使信託契約規定之職權致生之各項支出及費用	(1)相關稅捐依相關法令計算及給付(2)其他各項支出及費用依發生之契約或約定定之	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付

費用項目	計算方法或金額	給付方式	給付時間
依信託契約第二十七條及第二十八條約定給付受託機構及信託監察人（如有）報酬	<p>(1)受託機構報酬：自其擔任本基金受託機構之日起至停止擔任本基金受託機構之日止，按本基金總資產價值年率百分之零點一一(0.11%) (含加值型營業稅)之比率，逐日累計計算，並自本基金成立之日起每曆月給付乙次。</p> <p>(2)信託監察人報酬：由選任人定之。</p> <p>(3)受託機構績效報酬： 受託機構依現行法令規定，如年度12月31日(下稱「選定日」)之每一受益權單位之淨資產價值，高於前次受益人會議同意發放績效報酬提案之每一受益權單位之淨資產價值時(提案標準)，本基金受託機構得於最近一次受益人會議提案收取績效報酬。績效報酬收取每年以一次為限。受託機構得按本基金淨資產價值每年百分之零點零三之比率，逐日累計計算績效報酬。本基金於第一次分配日時，將依上述計算標準，預先提撥前半年會計年度預估之績效報酬(下稱「預留績效報酬」)於營運基金專戶。於當年度達提案標準，經受益人會議同意發放績效報酬，則受託機構於第二次分配日前將得領取績效報酬，若當年度未達提案標準，則後半年績效報酬計算金額不列費用項目，並將預留績效報酬於第二次分配日分配予受益人。</p>	由受託機構自本基金信託財產支付	<p>(1)受託機構報酬：自本基金成立之日起每曆月給付乙次</p> <p>(2)信託監察人報酬：由選任人定之</p> <p>(3)受託機構之績效報酬：本基金於第一次分配日時，將依左列計算標準，預先提撥前半年會計年度之預留績效報酬於營運基金專戶。於當年度達提案標準，經受益人會議同意發放績效報酬，則受託機構於第二次分配日前將得領取績效報酬</p>
受託機構依委任契約約定給付不動產管理機構之報酬或費用	<p>(1)不動產管理機構之報酬：不動產管理機構之管理報酬，自其擔任本基金不動產管理機構之日起至停止擔任本基金不動產管理機構之日止，自本基金成立之日起前三個年度係按本基金總資產價值</p>	由受託機構自本基金信託財產支付	<p>(1)不動產管理機構之報酬：每月給付乙次</p> <p>(2)費用：依實際發生時間支付</p> <p>(3)不動產管理機構之績效報酬：</p>

費用項目	計算方法或金額	給付方式	給付時間
	<p>年率萬分之15之比率(不含稅)、自前述三個年度屆滿後係按本基金總資產價值年率萬分之20之比率(不含稅),逐日累計計算,並自本基金成立日起每月給付乙次。前開約定之管理報酬得依本基金營運及管理之實際情形,由受託機構及不動產管理機構另行協商後以書面調整之。若管理報酬超過本基金總資產價值年率萬分之20之比率(不含稅)時,需經受益人會議決議始得為之。</p> <p>(2)費用:依有關費用、成本及支出發生之契約或約定定之。</p> <p>(3)不動產管理機構之績效報酬:</p> <p>不動產管理機構依現行法令規定,如年度12月31日(下稱「選定日」)之每一受益權單位之淨資產價值,高於前次受益人會議同意發放績效報酬提案之每一受益權單位之淨資產價值時(提案標準),本基金不動產管理機構得於最近一次受益人會議提案收取績效報酬。績效報酬收取每年以一次為限。不動產管理機構得按本基金淨資產價值每年百分之零點零三之比率,逐日累計計算績效報酬。本基金於第一次分配日時,將依上述計算標準,預先提撥前半年會計年度預估之績效報酬(下稱「預留績效報酬」)於營運基金專戶。於當年度達提案標準,經受益人會議同意發放績效報酬,則不動產管理機構於第二次分配日前將得領取績效報酬,若當年度未達提案標準,則後半年績效報酬計算金額不列費用項目,並將預留績效報酬於第二次分配日</p>		<p>本基金於第一次分配日時,將依左列計算標準,預先提撥前半年會計年度之預留績效報酬於營運基金專戶。於當年度達提案標準,經受益人會議同意發放績效報酬,則不動產管理機構於第二次分配日前將得領取績效報酬</p>

費用項目	計算方法或金額	給付方式	給付時間
	分配予受益人。		
除受託機構或其代理人或受僱人、不動產管理機構或其代理人或受僱人或信託監察人（如有）有故意或過失外，任何人就本基金、本基金之全部或一部信託財產或信託契約對受託機構、不動產管理機構或信託監察人（如有）所為訴訟上或非訴訟上之請求致受託機構、不動產管理機構或信託監察人（如有）因此所受之損害，及受託機構、不動產管理機構或信託監察人（如有）因此所發生之費用，未由該人負擔者	依實際發生金額支付	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付
本基金清算時所生之必要費用	依實際發生金額給付	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付
受益證券之發行、簽證費用及事務處理費用與提供本基金不動產之行銷、廣告及相關服務之費用，包括但不限於支付予安排機構之相關費用、支付受益證券事務代理機構報酬、受益證券事務處理費用、受益證券集中保管費用，臺灣證券交易所股份有限公司收取之上市費及年費及本基金追加募集時，追加募集受益證券所生之一切費用	依實際發生金額給付	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付
因不可歸責於受託機構之事由，遲延給付應給付款項之利息、遲延利息、違約金或其他相關費用	依實際發生金額給付	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付
受託機構、信託監察人（如有）及不動產管理機構為本基金或受益人之利益，所支出之其他必要費用	依實際發生金額給付	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付
基金不成立時由受託機構退還申購人已繳付之申購價金所生之手續費及相關費用	依該等費用發生之契約或約定定之	由申購人負擔	依實際發生時間負擔

八、本基金募集發行總面額、受益權單位總數及每受益權單位面額及得否追加發行

- (一)募集總面額：本次發行淨發行總面額最高為新台幣壹佰壹拾伍億元，最低為新台幣壹佰零伍億元。
- (二)受益權單位總數：本次發行受益權單位總數為壹拾壹億伍仟萬個單位，最低為壹拾億伍仟萬個單位。
- (三)每受益權單位面額：新台幣 10 元。
- (四)於本基金成立後，在相關法令許可之範圍內，經取得主管機關之核准後，本基金得依信託契約第九條規定追加募集。

九、購買每一受益權單位之金額及費用

- (一)申購方式：申購人於申購本基金受益權單位時，應依匯款/轉帳申購方式辦理。
- (二)發行價格：本基金每受益權單位之發行價格為新台幣壹拾元。
- (三)申購單位限制：各申購人每筆申購單位最低以一千個單位或其整數倍為限。本基金實際發行之受益權單位，應以申購人實際繳足發行價格之受益權單位為準。本基金每受益權單位之發行價格乘以實際發行之受益權單位數所得之金額為發行價額，發行價額歸為本基金資產。

十、申購手續及價金給付方式

- (一)申購手續：
 - 1.申購人可至銷售機構各營業據點索取樂富一號不動產投資信託基金受益證券申購書。
 - 2.銷售機構於額度分配後，將通知獲得分配額度之申購人（未獲分配將不予通知）；申購人應依銷售機構通知之申購金額於一定期間內繳款到指定帳戶，並將申購書正本、繳款收據影本及相關申購文件送至銷售機構。
- (二)申購價金給付方式：
 - 1.本基金申購價金繳納方式採匯款或轉帳方式，申購人應依銷售機構通知之繳款方式將申購金額於繳款期限內轉帳或匯款到指定帳戶。
 - 2.匯款時請務必註記申購人姓名。
 - 3.申購人若採跨行匯款，需自行負擔跨行匯款手續費。

十一、公開說明書之分送方式或取閱地點

- (一)陳列處所：各銷售機構。
- (二)分送方式：銷售機構將以郵寄或電子郵件傳輸方式分送公開說明書予投資人。
- (三)索取方式：投資人可於營業時間內前往陳列處所索取或至本公司網站查詢下載；或至公開資訊觀測站(<http://mops.twse.com.tw/mops/web/index>)查詢下載公開說明書電子檔案。

十二、投資風險警語

- (一)本基金雖經主管機關核准，但不表示絕無風險。本基金不保證基金之投資收益，本基金以往之績效不保證本基金之未來績效，且信託財產經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障，投資人應依其自行判斷進行投資；本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本基金公開說明書。本基金提及之不動產市場預測不必然代表本基金之績效，本基金投資風險請詳閱本基金公開說明書。
- (二)受託機構不保證信託財產之價值。
- (三)應募人或購買人應審慎考慮本受益證券之風險（詳公開說明書第146~157頁）。除非應募人或購買人已充分了解並能夠承擔這些風險，否則不應投資本受益證券。

- (四)本受益證券得投資開發型之不動產或不動產相關權利，具有相當之風險性，請應募人特別注意。本基金投資開發型不動產或不動產相關權利之比例限制：依據法規規定不超過本基金信託財產價值之百分之十五。惟本基金之初始投資標的無開發型之不動產或不動產相關權利。
- (五)本受益證券得投資境外不動產或不動產相關權利，具有相當之風險性，請應募人特別注意。本受益證券投資境外不動產或不動產相關權利之比例限制：依據法規規定投資國外不動產投資信託基金併計投資於其他受託機構或特殊目的公司依不動產證券化條例或金融資產證券化條例發行或交付之受益證券及資產基礎證券總額，不得超過基金淨資產價值百分之二十五；投資單一國外不動產投資信託基金之金額，不得超過基金淨資產價值百分之五；投資國外不動產加計投資國外不動產投資信託基金之總額，不得達基金淨資產價值百分之五十。
- (六)本基金之核准，並不表示本基金絕無風險，受託機構不得藉以作為證實申請事項或保證證券價值之宣傳。
- (七)本公告及本基金公開說明書未提供任何投資建議，投資人應依個別需求及財務狀況判斷是否進行投資。
- (八)本基金並非開放型基金，受益人不得向受託機構請求買回受益證券；為避免疑義，受益人持有本基金之受益證券不得依本條例第十一條規定準用金融資產證券化條例第四十四條請求受託機構收買其所持有之受益證券。

十三、其他金管會為保護公益及投資人規定應補充揭露事項：無。