

王道商業銀行股份有限公司
圓滿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 5 月 9 日

王道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「圓滿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、金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)核准生效之日期及文號

本基金係經金管會民國(下同)106 年 11 月 10 日金管銀票字第 10600251440 號函核准發行。

二、受託機構與不動產管理機構之名稱、電話及地址

受託機構	地址	電話
王道商業銀行股份有限公司	臺北市內湖區堤頂大道二段 99 號	(02)8752-7000

不動產管理機構	地址	電話
信義全球資產管理股份有限公司	臺北市信義區信義路 5 段 100 號 8 樓	(02)2758-5880

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
元富證券股份有限公司	臺北市大安區敦化南路二段 97 號 22 樓	(02)2325-5818#726
王道商業銀行股份有限公司	臺北市內湖區堤頂大道二段 99 號	(02)8752-7000

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
元富證券股份有限公司 股務代理部	臺北市松山區光復北路 11 巷 35 號 B1	(02)2768-6668

五、本基金之名稱、型態、投資基本方針及範圍

- 基金名稱：王道商業銀行受託圓滿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透過投資具有穩定收益之商用不動產或不動產相關權利，以創造穩定之可分配收益。

(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十八條規定之運用。
 - (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，預定向發起人高青開發股份有限公司、鼎晟不動產開發股份有限公司及新東北電力高壓設備有限公司購買下列不動產（以下簡稱「初始投資標的」），其土地、建物標示如下：
 - (1) 「板信銀行家大樓」係指新北市板橋大庭段174-1地號，以及座落於前揭土地上，門牌號碼為新北市板橋區中正路330號A棟之地上16層地下3層建物與其附屬動產及設備。
 - (2) 「台南Focus時尚流行館」係指台南市中西廣慈段124、125、126、128、136、137、139地號，以及座落於前揭土地上，門牌號碼為台南市中西區中山路166號之地上13層地下5層與台南市北門路一段123巷32號地上4層之建物與其附屬動產及設備。
3. 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和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。
4. 本基金於成立後，如投資於國外不動產，將依法令及主管機關之規定，召開受益人會議、修改不動產投資信託計畫、信託契約及提交其他主管機關規定之文件。若因嗣後本條例或相關法令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。
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. 本基金運用及投資之範圍係依本條例十七條第一項所訂定，若因嗣後本條例或相關法令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 5 月 9 日至107 年 6 月 7 日。
- (二) 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	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

費用項目	計算方法或金額	給付方式	給付時間
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			
購入初始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	依相關稅捐法令辦理	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補本基金資產而支出之款項	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
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、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）	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	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

費用項目	計算方法或金額	給付方式	給付時間
令或主管機關指示受託機構負擔者，不在此限)			
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
依信託契約第二十四條及第二十五條約定給付受託機構及信託監察人（如有）報酬	(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每年百分之零點零六（0.06%）之比率，逐日累計計算，並自本基金成立日起〔每曆月〕給付乙次 (2) 信託監察人報酬：本基金成立時不設信託監察人。本基金依本條例或信託契約之規定選任信託監察人時，其報酬及給付方式由選任人訂之 (3) 受託機構績效報酬：受託機構依現行法令規定，如當年度12月31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」），受託機構得提案收取績效報酬，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	由受託機構自本基金信託財產支付	(1) 受託機構報酬：自本基金成立日起〔每曆月〕給付乙次 (2) 信託監察人報酬：本基金成立時不設信託監察人。本基金依本條例或信託契約之規定選任信託監察人時，其報酬及給付方式由選任人訂之 (3) 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

費用項目	計算方法或金額	給付方式	給付時間
	<p>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，則後半年績效獎金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>		
<p>受託機構依委任契約約定給付不動產管理機構之報酬</p>	<p>(1) 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，係按本基金總資產價值年率百分之零點壹(0.10%)之比率(含加值型營業稅)，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、事務之複雜程度、管理報酬調整幅度與頻率及本基金管理之實際情形，由受託機構及不動產管理機構另行協商後以書面調整之，受託機構並應至遲於管理報酬調整生效前一個月，以公告方式通知受益人。若管理報酬增加至總資產價值年率百分之零點貳(0.20%)(含加值型營業稅)時，需經受益人會議決議始得為之</p> <p>(2) 依現行法令不動產管理機構得收取績效報酬，收取及計算方式依本基金信託契約第25條之規定辦理。管理機構依現行法令規定，如當年度12月31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」)，</p>	<p>由受託機構自本基金信託財產支付</p>	<p>(1) 不動產管理機構之管理報酬每月給付乙次</p> <p>(2) 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
	<p>管理機構得提案收取績效報酬，績效報酬收取每年以一次為限，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，預先提撥上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，則後半年績效獎金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>		
<p>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）、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</p>	<p>依實際發生金額支付</p>	<p>由受託機構自本基金信託財產支付</p>	<p>依實際發生時間支付</p>
<p>本基金清算時所生之必要費用</p>	<p>依實際發生金額給付</p>	<p>由受託機構自本基金信託財產支付</p>	<p>依實際發生時間支付</p>
<p>受益證券之發行、簽證費用及事務處理費用，包括但不限於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</p>	<p>依實際發生金額給付</p>	<p>由受託機構自本基金信託財產支付</p>	<p>依實際發生時間支付</p>

費用項目	計算方法或金額	給付方式	給付時間
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
管理機構「委外管理事項」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
信託契約第23條第3項約定本基金如有借入款項，到期借款本金、利息及其他相關費用	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

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：

(一)募集總面額：

本次發行淨發行總面額為新台幣（下同）參拾億元。

(二)受益權單位總數：本次發行受益權單位總數為參億個單位。

(三)每受益權單位面額：新台幣 10 元。

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) 銷售費用：除發起人外，申購人購買每一受益權單位應另行支付之銷售費用最高不得超過發行價格之 2%。受益證券之銷售費用，依下表申購發行價額所適用之比率範圍計算。

申購發行價額	銷售費用
1千萬元以上者	0.06%
5百萬元以上，未達1千萬元者	0.08%
未達5百萬元者	0.10%

受益證券之銷售費用，不列入本基金資產，係由受託機構轉交予受益證券銷售機構用以支付受益證券之銷售佣金、廣告促銷費及其他為銷售受益證券所生一切必要費用之款項。

(四) 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. 申購人可至本公司、元富證券各營業據點或網站，索取/下載圓滿一號不動產投資信託基金認購意向暨申購書。
2. 本公司於額度分配後，將郵寄認購繳款通知書予獲得分配額度之申購人（未獲分配將不予通知）；申購人應依本公司通知之申購金額於一定期間內匯款到指定帳戶，並將繳款收據傳真至本公司。

(二) 申購價金給付方式：

本基金申購價金繳納方式採轉帳或匯款方式，轉帳或匯款方式說明如下：

1. 受款銀行：臺灣新光商業銀行敦南分行
2. 收款人戶名：王道商業銀行受託圓滿一號不動產投資信託基金專戶
3. 收款人帳號：採虛擬帳號方式
4. 匯款時請務必註記申購人姓名。
5. 申購人若採跨行匯款，需自行負擔跨行匯款手續費。
6. 為加速申購作業流程，申購人應一次匯足繳納款項。

十一、 公開說明書之分送方式或取閱地點：

- (一) 陳列處所：本公司及元富證券股份有限公司。
- (二) 分送方式：本公司於郵寄認購繳款通知書時，將以郵寄或電子郵件傳輸方式分送公開說明予書投資人。
- (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。

十二、 投資風險警語：

- (一) 本基金經金管會核准或同意生效，惟不表示本基金絕無風險。本基金不保證基金之投資收益，本基金以往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，客戶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。投資人可向本公司及基金之銷售機構索取本基金之公開說明書，或至公開資訊觀測站自行下載。本文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 166~176 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，請購買人特別注意。本受益證券投資開發型不動產或不動產相關權利之比例限制：不超過本基金信託財產價值之百分之十五。

- (五) 本受益證券之核准，並不表示本受益證券絕無風險，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。
- (六) 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。
- (七) 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，受益人應自行於集中市場出售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。