

路博邁投資基金

註冊辦事處

70 Sir John Rogerson's Quay
Dublin 2, Ireland

各子基金之間獨立負債的傘子型基金

路博邁投資基金的董事（「董事」）就本通函所載資料的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，概無遺漏會導致任何陳述產生誤導的其他事實。

本通函乃重要文件，務須閣下即時垂注。如閣下對應採取的行動有任何疑問，閣下應向閣下的股票經紀、銀行經理、律師、會計師、稅務顧問或其他獨立財務顧問諮詢意見。如閣下已將閣下所有股份出售或轉讓，請立即將本通函轉交買方或承讓人或經手該項出售或轉讓的股票經紀、銀行或其他代理以便盡快轉交買方或承讓人。

親愛的股東：

路博邁投資基金（「本公司」）

NB 美國房地產基金（「投資組合」）

茲致函身為投資組合（本公司的子基金）股東的閣下。本通函旨在通知閣下，愛爾蘭中央銀行（「中央銀行」）最近對投資組合進行了一項檢查，更詳盡內容載於下文。除非另有指明，否則所有經界定詞語的涵義應與本公司日期為2020年2月28日的招股章程（「招股章程」）及現有的香港銷售文件（包括日期為2020年2月28日的香港說明文件、投資組合日期為2020年2月28日的補充文件（「補充文件」）及投資組合日期為2020年2月28日的產品資料概要（統稱「香港銷售文件」））所載者相同。

作為中央銀行對行業整體的主題審核（「主題審核」）的一部分，中央銀行向整個愛爾蘭基金行業的UCITS發出一份函件（「CBI函件」），尋求有關個別基金的表現與中央銀行所選定的特定指數的表現之間的相互關係的資料。進行主題審核的部分原因是監管機構越來越聚焦於在歐洲層面的指數追蹤，包括歐洲證券及市場管理局發佈的經修訂問答文件（「ESMA問答」），其規定就基準指數的使用作出新的披露（如先前本公司已於2019年12月20日向在當時已投資於投資組合的股東發出的通函所述）。

本公司於2019年2月13日收到有關投資組合的CBI函件，表明在中央銀行對投資組合的表現之分析以外，中央銀行已認定投資組合在一段較長的分期內越趨貼近指數 – 標普精選行業上限20%房地產指數（S&P Select Sector Capped 20% Real Estate Index）（「標普指數」）。就此項分析而言，中央銀行使用了以下指標：

- 追蹤誤差少於 3.5%。追蹤誤差透過檢閱基金回報的波動性相對於基準指數的波動性來量度基金的投資回報與其基準指數的回報之間的差異。其量度基金內的積極風險。

董事：Gráinne Alexander、Tom Finlay、Michelle Green（英國籍）、Naomi Daly及Alex Duncan（英國籍）

公司註冊辦事處編號：336425

Hong Kong (Chinese)

- Beta 系數在 0.9 與 1.1 之間的範圍內。Beta 系數是量度基金回報相對於其基準指數的回報的敏感性之單位。其為基金內的系統性或市場風險的指標。
- R^2 大於 0.9。 R^2 反映可由基準指數的變動闡明的基金表現之比例。其為量度基金表現與基準指數表現之間的相互關係之單位。

由於投資組合達到此等指標，故投資組合其後須由中央銀行進行一次詳細審核，促成對本公司的銷售文件作出更新。

儘管有此項額外的審核，惟投資者應留意，投資組合接受積極管理，並不尋求追蹤任何指數或基準指數的表現。此外，尤應注意，中央銀行並無發現投資組合的隱藏追蹤。為免產生疑問，投資組合在其整項分析中並無使用中央銀行所使用的標普基準指數，而事實上，投資組合並無取用標普基準指數。誠如投資組合的補充文件所披露，投資組合使用不同的指數 - 富時全美房地產投資信託協會全權益型房地產投資信託基金指數（總回報，扣除稅項，美元）（FTSE NAREIT All Equity REITs Index (Total Return, Net of tax, USD)），僅作比較之用。投資組合在挑選證券時對基準指數的成份股作出考慮，而未必持有全部或許多基準指數的成份股。

然而，除了有關ESMA問答對基金與其基準指數的關係及其是否接受積極管理的更新外，本公司亦已連同銷售文件的年度檢討對補充文件作出某些更新及澄清性的更改。此等更新已透過日期為2019年12月20日的通函傳達予閣下，並已包含於最近記錄的招股章程及補充文件內，有關招股章程及補充文件於任何香港營業日的正常辦公時間內在香港代表位於香港中環康樂廣場1號怡和大廈20樓的辦事處可供免費查閱。

在適當的情況下，請將本函件的內容轉告本基金的實益投資者。

如閣下對此事宜有任何疑問，請隨時聯絡閣下的銷售代表，或與路博邁在香港的客戶服務團隊聯絡（電話：+852 3664 8868）。



董事
路博邁投資基金

謹啟

2020年3月24日