

路博邁投資基金

– NB 美國房地產基金¹

2026 年 8 月 20 日

本概要為閣下提供有關本產品的重要資料。

本概要為銷售文件的一部分。

閣下切勿單憑本概要而投資於本產品。

資料便覽

經理人：	Neuberger Berman Asset Management Ireland Limited																																		
副投資經理：	Neuberger Berman Investment Advisers LLC（位於美國，內部委派） Neuberger Berman Europe Limited（位於英國，內部委派）																																		
存管人：	Brown Brothers Harriman Trustee Services (Ireland) Limited																																		
年度經常性開支：	<table> <tr><td>澳元 A 累積類別：</td><td>1.80%^(b)</td></tr> <tr><td>澳元 A 派息類別：</td><td>1.80%^(b)</td></tr> <tr><td>澳元 A（按月）派息類別：</td><td>1.74%^(a)</td></tr> <tr><td>加元 A 累積類別：</td><td>1.80%^(b)</td></tr> <tr><td>加元 A 派息類別：</td><td>1.80%^(b)</td></tr> <tr><td>歐元 A 累積類別：</td><td>1.73%^(a)</td></tr> <tr><td>歐元 A 派息類別：</td><td>1.80%^(b)</td></tr> <tr><td>英鎊 A 累積類別：</td><td>1.80%^(b)</td></tr> <tr><td>英鎊 A 派息類別：</td><td>1.80%^(b)</td></tr> <tr><td>港元 A 累積類別：</td><td>1.80%^(b)</td></tr> <tr><td>港元 A 派息類別：</td><td>1.80%^(b)</td></tr> <tr><td>港元 A（按月）派息類別：</td><td>1.74%^(a)</td></tr> <tr><td>新加坡元 A 累積類別：</td><td>1.74%^(a)</td></tr> <tr><td>新加坡元 A 派息類別：</td><td>1.69%^(b)</td></tr> <tr><td>美元 A 累積類別：</td><td>1.74%^(a)</td></tr> <tr><td>美元 A 派息類別：</td><td>1.74%^(a)</td></tr> <tr><td>美元 A（按月）派息類別：</td><td>1.74%^(a)</td></tr> </table> (a) 此數字是根據本基金截至 2025 年 12 月 31 日期間的經審核財務報表計算，並以相關類別於相同期間的平均資產淨值的百分比表示。此數字每年均可能有所變動。 (b) 這股份類別可供認購，但並未成立/作資金準備。因此，經常性開支是根據具備類似收費結構的活躍股份類別的資料估計，並以該股份類別於 12 個月期間的平均資產淨值的估計支出的百分比表示。	澳元 A 累積類別：	1.80% ^(b)	澳元 A 派息類別：	1.80% ^(b)	澳元 A（按月）派息類別：	1.74% ^(a)	加元 A 累積類別：	1.80% ^(b)	加元 A 派息類別：	1.80% ^(b)	歐元 A 累積類別：	1.73% ^(a)	歐元 A 派息類別：	1.80% ^(b)	英鎊 A 累積類別：	1.80% ^(b)	英鎊 A 派息類別：	1.80% ^(b)	港元 A 累積類別：	1.80% ^(b)	港元 A 派息類別：	1.80% ^(b)	港元 A（按月）派息類別：	1.74% ^(a)	新加坡元 A 累積類別：	1.74% ^(a)	新加坡元 A 派息類別：	1.69% ^(b)	美元 A 累積類別：	1.74% ^(a)	美元 A 派息類別：	1.74% ^(a)	美元 A（按月）派息類別：	1.74% ^(a)
澳元 A 累積類別：	1.80% ^(b)																																		
澳元 A 派息類別：	1.80% ^(b)																																		
澳元 A（按月）派息類別：	1.74% ^(a)																																		
加元 A 累積類別：	1.80% ^(b)																																		
加元 A 派息類別：	1.80% ^(b)																																		
歐元 A 累積類別：	1.73% ^(a)																																		
歐元 A 派息類別：	1.80% ^(b)																																		
英鎊 A 累積類別：	1.80% ^(b)																																		
英鎊 A 派息類別：	1.80% ^(b)																																		
港元 A 累積類別：	1.80% ^(b)																																		
港元 A 派息類別：	1.80% ^(b)																																		
港元 A（按月）派息類別：	1.74% ^(a)																																		
新加坡元 A 累積類別：	1.74% ^(a)																																		
新加坡元 A 派息類別：	1.69% ^(b)																																		
美元 A 累積類別：	1.74% ^(a)																																		
美元 A 派息類別：	1.74% ^(a)																																		
美元 A（按月）派息類別：	1.74% ^(a)																																		
基礎貨幣：	美元																																		
本基金的財政年度終結日：	12 月 31 日																																		

¹ 本基金並非依據證監會的《房地產投資信託基金守則》獲證監會認可，但乃依據《單位信託及互惠基金守則》獲認可。證監會的認可並非對產品的推薦或認許，亦非對產品的商業利弊或其表現作出保證。此並不意指本產品適合所有投資者，亦並非認許本產品適合任何特定投資者或投資者類別。

交易頻密程度：	每日			
股息政策：	累積股份：將不派付股息。 派息股份：如銷售文件所披露，股息由路博邁投資基金的董事（「董事」）酌情決定根據股份類別，按有關頻率及金額派付。董事可酌情決定從本基金資本中撥付及／或實際上從本基金資本中撥付股息。任何涉及從本基金資本中撥付股息的分派均可能導致每股資產淨值即時減少。			
最低投資額：		貨幣：	首次：	其後：
	「A」類股份：	澳元 加元 歐元 英鎊 新加坡元 美元	1,000	無
		港元	10,000	無

本基金是甚麼產品？

本基金以互惠基金法團的形式組成。本基金在愛爾蘭都柏林註冊，其所在地監管機構為愛爾蘭中央銀行（「愛爾蘭央行」）。

目標及投資策略

本基金的投資目標是尋求透過投資於房地產證券以獲得總回報，同時著重於資本增值及流動收入。

本基金投資於主要為由房地產投資信託基金（「房地產投資信託基金」）發行的證券（包括可轉換債券）組成的集中式投資組合。本基金不會直接購買任何房地產。房地產投資信託基金通常在美國的主要股票市場（包括紐約證券交易所）上市及交易。房地產投資信託基金是籌集投資者資金並主要投資於收益性房地產的公司或信託基金。房地產投資信託基金可投資於多種類型房地產物業或可專門投資於特定類型的物業，例如辦公及工業物業、購物中心等。

副投資經理通常尋求進行長期投資，然而倘發生以下情況，副投資經理或會出售證券而無論證券持有的時間長短：副投資經理發現其認為更具吸引力的機會；副投資經理對一家房地產投資信託基金前景的看法發生變化或市場出現變動；股票達到目標價格；房地產投資信託基金業務的表現不如預期；或副投資經理發現更具吸引力的其他機會。

本基金可能投資於任何市值的公司，但通常應投資於購買時市值為 3 億美元以上的房地產投資信託基金。

本基金會一直將其資產淨值至少 80% 投資於房地產投資信託基金及其他與房地產投資信託基金類同的實體（即具有房地產投資信託基金類似特徵，但就美國稅務而言，通常不會向投資者派付股息且不合資格歸類為房地產投資信託基金的實體）。本基金可能將資產餘下的 20% 投資於債務證券，惟本基金不得將其資產淨值超過 20% 投資於低於投資級別的證券。

本基金投資的若干房地產投資信託基金及其他房地產證券可能為優先股，在股息派付方面享有優先權。

本基金可將其資產淨值合共至多 10% 投資於按揭型房地產投資信託基金及混合型房地產投資信託基金。本基金亦可將其一定比例的資產投資於並非在認可市場（定義見招股章程）上市或交易的房地產投資信託基金及債務證券，惟須受 UCITS 規例及招股章程所載的限制所規限。本基金可將其資產淨值最多 15% 投資於被視作流通性不足的房地產投資信託基金及債務證券（指在正常業務範圍內預期無法於七(7)日內以本基金對證券的作出估值的相若金額出售的證券，此等證券可能包括非上市或其他受限制的證券，即符合美國證券交易委員會規則的規則 144A 之私人配售證券或 S 規例證券，其在任何時間均將符合愛爾蘭中央銀行的規定）。

在副投資經理預料到不利市場、經濟、政治或其他情況時，投資經理可暫時背離本基金的投資目標，並大幅投資於優質及短期的投資項目。

本基金可將其資產淨值最多 10% 投資於由單一主權發行人所發行或擔保且低於投資級別的證券。

再者，在挑選本基金所投資的證券時，會對財務上重要的環境、社會或管治風險及機遇予以考慮。副投資經理在決定為本基金作出甚麼投資時應用(i)路博邁全球標準政策；(ii)路博邁爭議性武器政策；及(iii)路博邁動力煤參與政策。有關進一步的可持續性披露及本基金所應用的迴避準則及參與政策的詳情，請參閱招股章程的「可持續投資準則」一節及附錄六 - 「可持續性相關披露」，以及本基金的補充文件及 SFDR 附錄。

本基金可運用金融衍生工具（「金融衍生工具」）以達到有效的投資組合管理及對沖目的。然而，本基金將不會廣泛運用金融衍生工具以達到投資目的（包括有效的投資組合管理）或對沖目的。茲澄清本基金將不會運用總回報掉期。

本基金不會運用證券借貸協議。本基金可用於訂立購回協議及反向購回協議（以場外交易為基礎）（「購回合約」）的資產淨值的最大比例為 10%，而本基金將用於訂立購回合約的資產淨值的預期比例為 3%。預期比例並不是一個限額，而實際的百分比可能隨著時間改變，視乎包括但不限於市場狀況等因素而定。

本基金接受積極管理，並不擬追蹤基準指數及不受基準指數限制。基準指數僅為進行表現比較而載於本文件。本基金在挑選證券時對基準指數成份股作出若干考慮，且未必持有基準指數的全部或多數成份股。

運用金融衍生工具 / 投資於金融衍生工具

本基金的衍生工具風險承擔淨額最高可達本基金資產淨值的 50%。

本基金有哪些主要風險？

投資涉及風險。請參閱銷售文件，以瞭解包括風險因素等詳情。

投資風險

本基金為投資基金。本基金的投資組合價值可能下跌，故此閣下於本基金的投資或會蒙受損失。

房地產投資信託基金風險

房地產投資信託基金承擔的與房地產直接擁有權相關的特定風險指，房地產價值或會因一般及當地經濟狀況、建房過剩及競爭加劇、物業稅及經營開支增加、分區法律變動、事故或充公損失、規管性租金限制、社區價值變動、物業對租戶的吸引力有變及利率上升（令致融資增加）而波動。借用人或租戶如出現違責，不僅房地產投資信託基金下的相關物業價值會變動，房地產投資信託基金的價值亦可能受影響。此等風險或會降低本基金的價值。本基金投資的相關房地產投資信託基金可能未獲香港證券及期貨事務監察委員會認可。

流動性風險

由於本基金可將其資產最多 15% 投資於被視作流動性不足的房地產投資信託基金及／或債務證券，故本基金須承受流動性風險。在二級市場買賣房地產投資信託基金的能力可能較其他股票受到更多限制。在美國主要證券交易所交易的房地產投資信託基金的流動性，平均而言低於例如標普 500 指數中所包含的一般股的流動性。房地產投資信託基金流動性較低的性質或會影響本基金按其所期望的價格及時間購入或出售該等資產的能力，進而可能對本基金的投資表現造成不利影響。

本基金亦可能無法隨時按某項投資的公平市值將之出售。這可能影響本基金的價值及在極端市況下可能影響其在獲要求時應付贖回要求的能力。

股本證券風險

股本證券指在一間公司或企業的擁有權權益，並包括普通股、優先股及認股權證，以及購買此等工具的其他權利。投資股本證券通常會面對市場風險，或會導致股本證券的價格隨著時間因各項因素（例如：投資氣氛、政治和經濟情況及發行人特定因素）而波動。可轉換股本證券的價值亦受現行利率、發行人的信貸質素及任何提前贖回條款所影響。本基金投資的股本證券價值出現波動可導致本基金的資產淨值有所波動。

國家集中度風險

本基金的投資集中於美國，相對將國家風險分散於多個國家的基金而言，本基金將承受更多的美國市場、政治、法律、經濟及社會風險。因此，本基金的價值或會較分散投資於數量更多的國家或投資項目的基金更為波動。

貨幣風險

本基金的投資以另一種貨幣計價的基礎貨幣價值或會因相關貨幣的匯率波動而上升或下降。貨幣匯率的不利波動可導致資本回報下降及資本損失。

貨幣對沖風險

貨幣對沖工具可令本基金將承受的貨幣風險減少，但亦可能涉及交易對手違責的風險（交易對手風險）。

運用金融衍生工具的相關風險

與金融衍生工具有關的風險包括交易對手／信貸風險、流通性風險、估值風險、波動性風險及場外交易風險。金融衍生工具的槓桿元素／組成部分可導致損失遠遠大於本基金投資於金融衍生工具的金額。投資於金融衍生工具可能導致本基金蒙受重大損失的高風險。

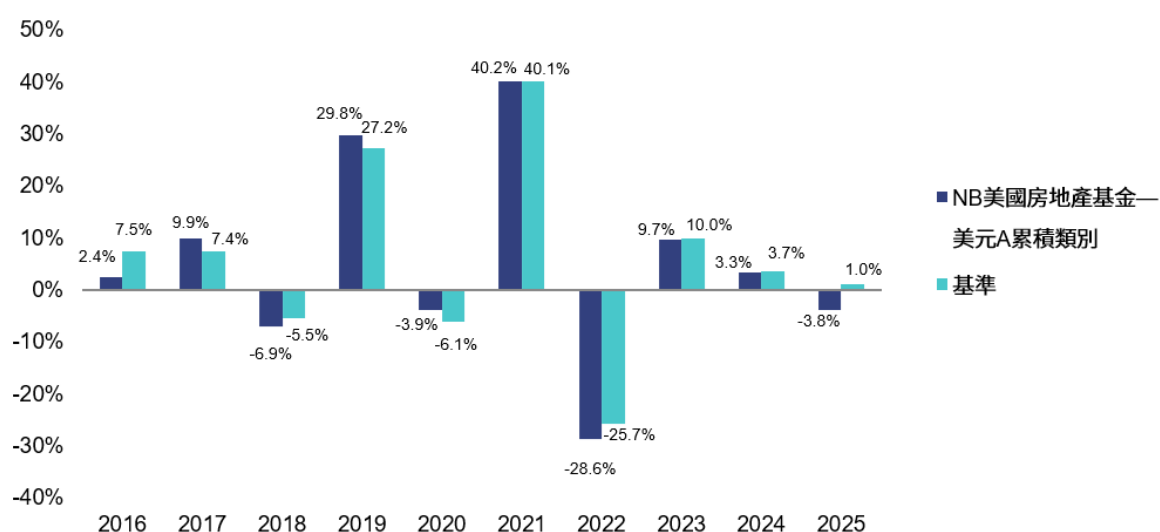
與從資本中分派及／或實際上從資本中分派相關的風險

就派息股份而言，本基金可酌情決定從本基金資本中撥付及／或實際上從本基金資本中撥付股息。從資本金額中撥付及／或實際上從資本金額中撥付的股息相當於退還或提取投資者的部分原投資額或應佔該原投資額的任何資本收益。該等股息或會導致相關股份的資產淨值即時下跌。本基金作出的股息派付並不代表相關房地產投資信託基金的股息政策／派付。任何對沖類別的分派金額及資產淨值可能因對沖類別的參考貨幣與本基金基礎貨幣的利率不同而受到不利影響，導致從資本中支付的分派金額增加，進而令資本被侵蝕的程度較未對沖類別為高。

證券集中風險

根據 UCITS 規例的條文，本基金可因（包括但不限於）其投資項目的價格改變、本基金整體投資組合的組成成份轉變及其他因素，在若干時間在相對有限數目發行人、投資項目、行業持有大額持倉。若本基金持有單一發行人或特定類型投資的相對大額持倉，當持倉價值下跌時，本基金或須承受重大損失；若無法在不引起市場不利市場反應的情況下清算投資或投資因市場狀況或情況變動而另受不利影響，該等損失或會進一步增加。

本基金過往表現如何？



- 過往表現並非未來表現的指標。投資者可能無法收回全部投資本金。
- 表現乃按單位資產淨值及股息進行再投資，於每個曆年末進行計算。
- 該等數據顯示美元 A 累積類別的價值在所示曆年增加或減少的幅度。美元 A 累積類別被選為本基金的可向香港公眾提呈發售的股份類別中的代表性股份類別，因為此股份類別是以基金基礎貨幣計價並有最長的往績記錄。表現數據乃按美元計算，包括經常性開支，惟不包括閣下可能須支付的認購費及贖回費。
- 基準指數：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）（前稱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（美元總回報（扣除稅項）））
- 基金發行日期：2006 年
- 美元 A 累積類別發行日期：2006 年

本基金有否提供保證？

本基金並不提供任何保證。閣下未必能夠全數取回投資金額。

本基金涉及哪些費用及收費？

閣下或須支付的收費

閣下買賣本基金股份時或須支付以下費用。

費用	閣下須支付
認購費 (首次認購費)	最高達閣下購買金額的 5%^
轉換費 (交換費)	最高達認購額的 1%^
贖回費	不適用^

^ 投資者透過中介人/分銷商認購、贖回及轉換股份，可能須向中介人/分銷商支付其與相關中介人/分銷商協定金額的額外費用及服務費。

本基金須持續支付的費用

以下費用將從本基金中扣除，閣下的投資回報將會因而減少。

	年率 (本基金價值的百分比)
	「A」 類股份
管理費	最高達 1.50%
存管費	不超過 0.02%
表現費	不適用
行政費	不超過 0.20%

其他費用

閣下買賣本基金股份時或須支付其他費用。

其他資料

- 閣下在交易日下午 3 時正 (愛爾蘭時間) (即交易截止時間) 或之前經行政管理人收妥的股份購買及贖回要求，一般按本基金隨後釐定的資產淨值執行。香港代表／分銷商可就接收投資者的要求設定不同的交易截止時間。
- 本基金在每個「營業日」計算資產淨值，並於網站 www.nb.com 刊登股份價格。

- 投資者可向香港代表索取，亦可於網站 www.nb.com 查閱其他向香港投資者提呈發售的股份類別的過往業績資料。
- 有關過往 12 個月的股息成份（即自收益及資本中撥付的相對金額）可向香港代表索取，亦可於網站 www.nb.com 查閱。本基金可在獲得證監會事先批准並向投資者發出不少於一個月的通知後修改股息政策。
- 投資者可從本基金的香港代表路博邁亞洲有限公司獲取中介人的資料。
- 本文件所述網站並未經證監會審閱。

重要提示

閣下如有疑問，應諮詢專業意見。

證監會對本概要的內容並不承擔任何責任，對其準確性或完整性亦不作出任何陳述。