

三井住友德思基金系列 (「本基金」) –  
亞太房地產投資策略基金 (「本子基金」)

2024年4月

三井住友德思資產管理

- 本概要提供亞太房地產投資策略基金的重要資料。
- 本概要為香港發售文件的一部份。
- 請勿單憑本概要而決定投資於本產品。

### 資料便覽

管理公司：	Kroll (Luxembourg) Management Company S.à r.l.
投資組合經理：	Sumitomo Mitsui DS Asset Management (UK) Limited (英國·外部委託)
副投資組合經理：	Sumitomo Mitsui DS Asset Management Company, Limited (日本·內部委託)
存管處：	Brown Brothers Harriman (Luxembourg) S.C.A.
全年經常性開支比率：	A類 (美元) –3.65%* A類 (美元-每月分派) –3.65%*
	* 經常性開支比率基於2023年8月16日至2023年9月30日期間向相關股份類別收取的經常性費用計算，以相關股份類別同期的平均資產淨值的年化百分比表示。這數字每年均可能有所變動。
交易頻密程度：	每日，指一個完整的銀行工作日，同時亦是盧森堡、東京、澳洲 <sup>^</sup> 和新加坡的證券交易所交易日  <sup>^</sup> 澳洲：墨爾本的完整銀行工作日
基本貨幣：	美元
派息政策：	目前A類 (美元-每月分派) 按月派息，由本基金董事會酌情決定。  根據本基金董事會的酌情決定從資本及 / 或實際上從資本 <sup>#</sup> 支付分派將導致每股資產淨值即時減少。  <sup>#</sup> 本基金董事會可酌情決定從總收入中支付股息，同時在本子基金的資本中扣除 / 支付本子基金的全部或部分費用及開支，以令可供本子基金支付股息的可分派收入增加，因此，本子基金可實際上從資本中支付股息。  A類 (美元) 不派息 (收益 (如有) 將進行再投資)。

本子基金財政年度終 3月31日

結日：

最低投資額： A類 ( 美元、美元-每月分派 ) – 初始投資額為2,000美元，額外投資額為1,000美元

## 本子基金是甚麼產品？

- 亞太房地產投資策略基金為三井住友德思基金系列的子基金，三井住友德思基金系列是於盧森堡註冊的互惠基金，其所在地監管機構為盧森堡金融業監督委員會(*Commission de Surveillance du Secteur Financier*)。
- 本子基金並無獲證監會根據證監會的《房地產投資信託基金守則》認可，惟已獲《單位信託及互惠基金守則》認可。證監會認可不等於對產品作出推介或認許，亦並非對產品的商業利弊或業績表現作出保證，這不意指該產品適合所有投資者，或認許該產品適合任何特定投資者或任何類別的投資者。

## 投資目標及政策

### 目標

本子基金的目標，是透過投資於房地產證券（例如房地產投資信託，簡稱REITs）及在亞太國家及地區（包括日本）成立或擁有重大業務的房地產行業相關公司發行的股票，以實現資產的長期增長。本子基金目前的持倉主要是位於前述國家和地區的REITs。

本子基金所投資的REITs可界定為致力於擁有並在大多數情況下管理房地產的實體。其中可能包括但不限於住宅（公寓）、商業（購物中心、寫字樓）和工業（工廠、倉庫）方面的房地產。本子基金所投資的若干REITs亦可能從事房地產融資交易及其他房地產開發活動。

除利潤增長外，投資還將專注於股息收益等估值。

概不保證本子基金將實現其投資目標。

### 政策

在正常市況下，本子基金將其至少70%及至多100%的淨資產投資於房地產證券，例如合資格的封閉式REITs（即在本子基金將投資市場的全國性交易所上市的封閉式REITs，不包括私募REITs）及/或在亞太區國家和地區（包括日本）成立或擁有重大業務的房地產行業相關公司發行的股票。本子基金目前的持倉主要是位於前述國家和地區的REITs。本子基金選擇公司和REITs時將不會受規模（包括微型市值、小型市值、中型市值和大型市值公司和REITs）或任何單一國家/地區的限制。本子基金可將其30%或以上的淨資產投資於新興市場。

本子基金將在選股時採用由上而下及由下而上的方法，即根據宏觀經濟狀況（包括相關國家和地區的貨幣政策利率）和個別特點（包括市場估值、股息收益、利潤增長以及環境、社會及管治(ESG)評估）選擇每隻納入本子基金投資組合的股票。

本子基金最多可將其10%的淨資產投資於可轉讓證券集體投資計劃及 / 或其他合資格集體投資計劃的單位或股份。

單一發行人的最大權重為本子基金10%的淨資產。

投資組合的剩餘部分（如有）可投資於貨幣市場工具作輔助投資用途。此外，本子基金可出於流動性管理目的將其最多20%的淨資產以輔助流動資產（即活期現金存款）的形式持有，然而本子基金通常在完全投資的基礎上進行管理，並將本子基金少於10%的淨資產以活期現金存款的形式持有。在異常不利的市況下，若符合投資者利益，本子基金可在一段嚴格必要的時期內以現金及活期現金存款的形式（例如在活期賬戶中持有的現金）暫時持有最多100%的淨資產。

本子基金可為對沖及 / 或有效投資組合管理目的及 / 或管理外匯風險而使用金融衍生工具。

本子基金以主動方式管理，但以S&P Asia Pacific REIT USD Total Return Index為參照比較投資表現。本子基金並非旨在複製或追蹤基準。本子基金的投資可能與基準的成份及其各自權重存在重大差異。

## 使用衍生工具 / 衍生工具投資

本子基金的衍生工具風險承擔淨額最多可達本子基金資產淨值的50%。

## 本子基金有哪些主要風險？

投資涉及風險。有關風險因素的詳情，請參閱發售文件。

### 1. 投資風險

- 本子基金的投資組合價值可能由於下列任何主要風險因素而下跌，因此閣下於本子基金的投資可能蒙受損失。概不保證能夠償還本金。

### 2. 貨幣風險

- 本子基金的相關投資可能以本子基金基本貨幣以外的貨幣計值。本子基金的資產淨值可能因該等貨幣與基本貨幣之間的匯率波動或匯率管制變動而受到不利影響。

### 3. 股票市場風險

- 本子基金對股本證券的投資須承受一般市場風險，其價值可能因各種因素而波動，例如投資情緒的變化、政治及經濟狀況及發行人特定因素。

### 4. 與微型市值 / 小型市值 / 中型市值公司相關的風險

- 整體而言，相比較大型市值公司的股票，微型市值 / 小型市值 / 中型市值公司股票流動性一般較低，其價格更易受到不利經濟發展的影響而波動。

## 5. 集中風險

- 本基金的投資集中於房地產行業、REITs和亞太區國家和地區（包括日本）。本基金的價值或會較擁有更多元化投資組合的基金更為波動。
- 本基金的價值或較易受到影響房地產行業和亞太區國家和地區（包括日本）的不利經濟、政治、政策、外匯、流動性、稅務、法律或監管事件所影響。

## 6. 房地產證券（包括REITs）風險

- 房地產證券須承受一些與房地產直接擁有權相關的相同風險，包括但不限於房地產市場狀況的不利變化、整體和地方經濟的變化、物業過時、房地產股票供應的變化、空置率、租戶破產、按揭融資的成本及期限、營運和改善房地產的成本以及影響房地產的法律（包括環境和規劃法律）的影響。然而，投資於房地產證券並非等同於直接投資房地產，相對於房地產行業的整體表現，房地產證券的表現或會更依賴股市的整體表現。本基金的價值及業績表現可能因而受到不利影響。
- 本基金可投資於涉及上述房地產直接擁有權相關風險的REITs。REITs的價值可能會受到相關物業價值以及借款人或租戶違約的影響。REITs依靠專業化的管理技能，一些REITs的多元化程度有限。利率波動可能會增加REITs在借貸方面產生的利息成本，並可能對物業市場的活動水平產生不利影響。REITs通常依靠自身產生現金流的能力向投資者作出分派，並且可能須自行清盤。上述情況可能會對本基金的價值造成不利影響。本基金可能投資的相關REITs未必經證監會認可，且本基金的股息 / 派付政策並不代表相關REITs的股息 / 派付政策。

## 7. 新興市場風險

- 本基金投資於新興市場可能涉及投資較成熟的市場通常不會涉及的較高的風險以及特殊考慮因素，如流動性風險、貨幣風險 / 管制、政治及經濟不確定性、法律及稅收風險、結算風險、託管風險及高波動的可能性。

## 8. 對沖相關風險

- 概不保證本基金採用的任何貨幣對沖策略將完全有效地消除本基金的貨幣風險。
- 對沖策略可能使投資者無法從本基金基本貨幣的升值中獲利。
- 此類對沖交易產生的任何開支均將由本基金承擔。

## 9. 與使用金融衍生工具（「FDIs」）相關的風險

- 與金融衍生工具相關的風險包括交易對手 / 信用風險、流動性風險、估值風險、波動風險及場外交易風險。金融衍生工具的槓桿要素 / 成份可能會導致產生遠高於本

基金投資於該金融衍生工具的金額的損失。對金融衍生工具的風險承擔可能導致本子基金面臨蒙受重大損失的高度風險。

- 概不保證使用金融衍生工具進行對沖將完全有效地消除本子基金的風險承擔。使用金融衍生工具和對沖策略未必能夠湊效，本子基金或會蒙受重大損失。

#### 10. 與從資本及 / 或實際上從資本進行分派的相關風險

- 就A類（美元-每月分派）而言，從資本及 / 或實際上從資本撥付股息即屬自投資者的原有投資或源自該筆原有投資應佔的任何資本增值作部份退回或提款。任何此類分派或會令每股資產淨值即時下滑。

### 本子基金過往的業績表現如何？

由於可向香港零售投資者發售的股份類別為新啟動，並無足夠的數據可為投資者提供過往業績表現的有用指示。

### 本子基金有否提供保證？

本子基金不設任何保證。閣下未必能取回全數投資金額。

### 投資本子基金涉及哪些費用及收費？

#### 閣下或須繳付的收費

買賣本子基金股份或須繳付以下費用：

<u>費用</u>	<u>閣下須支付的金額</u>
認購費（認購收費）（佔認購總金額的%）	無
前端費用（佔認購總金額的%）*	最多為5.0%
贖回費（贖回收費）（佔贖回總金額的%）	無
轉換費（兌換收費）（佔閣下有意將其轉換之類別資產淨值的%）	無

\* 投資者應注意，前端費用代表就認購股份應向投資者據以進行投資的分銷商應付的額外費用。投資者應就將收取的費用金額諮詢相關分銷商。

#### 本子基金應持續繳付的費用

以下開支將從本子基金中撥付。閣下的投資回報將會因而減少。

### 年率 ( 除以下另有規定外，佔本子基金資產淨值的%)

管理公司費用	每年最多為0.08%，最低費用為每年42,000歐元
投資管理費用 ( 投資組合管理費 ) ( 佔股份類別資產淨值的%)	每年最多為2.00%
存管處及付款代理費用	每年最多為0.04%，最低費用為每月2,250歐元， 加上盧森堡增值稅 <sup>&amp;</sup>
業績表現費	不適用
過戶登記處兼轉讓及行政管理代理 費用	每年最多為0.08%，最低費用為每月2,250歐元， 加上盧森堡增值稅 <sup>&amp;</sup>

<sup>&</sup> 為免生疑問，除上述年費率外，將根據本子基金的交易金額向本子基金收取費用，因此視乎本子基金的交易金額，該等費用亦可能會更高。

### 其他費用

閣下買賣本子基金的股份時或須繳付其他費用及收費。本子基金亦將承擔基金章程「公司收費」一節所載的本子基金直接應佔成本。

### 其他資料

- 在香港代表或認可分銷商於相關交易日期之前的營業日 ( 即交易截止時間 ) 下午四時正 ( 香港時間 ) 或之前收妥的購買及贖回要求，一般按子基金下一次釐定的資產淨值執行。認可分銷商可為接納認購、贖回或兌換指示設立不同的截止時間。投資者應留意有關認可分銷商的安排。
- 在各個交易日期 ( 即估值日期 ) 釐定本子基金的資產淨值並公佈股份價格。可於本基金網站<https://asia.smd-am.com>\*查閱。
- 可於本基金網站<https://asia.smd-am.com>\*取得其他向香港投資者提呈發售股份類別的過往業績表現資料。
- 過去12個月A類 ( 美元-每月分派 ) 的分派組成 ( 如有 ) ( 即從(i)可分派收入淨額，及(ii)資本撥付的相關款額 / 百分比 ) 可向香港代表索取，亦可在本基金網站<https://asia.smd-am.com>\*查閱。

\*請注意，本網站未經證監會審閱。

## 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。