

本概要提供本基金的重要資料，
是銷售文件的一部分。
請勿單憑本概要作投資決定。

資料便覽

管理公司：	Schroder Investment Management (Europe) S.A.			
投資經理：	Schroder Investment Management Limited（英國，內部委任）			
副投資經理及副委託人（如有）：	如香港說明文件「副投資經理及副委託人」一節所述內部委任一名或多名副投資經理（如有）及副委託人（如有）。基金的最新副投資經理及副委託人名單將應要求提供，並於施羅德環球基金系列的定期報告中進一步予以披露。			
存管處：	J.P. Morgan SE – Luxembourg Branch			
全年經常性開支比率*：	A 類別(美元累積)	1.84%	A1 類別(美元累積)	2.34%
	A 類別(歐元對沖累積)	1.87%	A1 類別(歐元對沖累積)	2.37%
	A 類別(歐元累積)	1.84%	A 類別(歐元收息)SV	1.84%
	A 類別(港元累積)	2.08%		
交易頻密程度：	每日			
基本貨幣：	美元			
派息政策：	A 和 A1 累積股份類別 - 不會派發股息，但會將股息再投資於基金。 A 和 A1 收息股份類別 - 董事會一般可酌情決定是否作出任何派息。股份類別定名中以如下形式表示派息次數：M = 每月，Q = 每季，S = 每半年，A = 每年 派息可從資本中扣除，從而減低基金的資產淨值。			
財政年終結日：	12 月 31 日			
最低投資額：	A 和 A1 股份類別：首次投資 - 1,000 歐元或 1,000 美元（或其等值）；額外認購 - 1,000 歐元或 1,000 美元（或其等值）			

* 全年經常性開支比率是根據截至 2023 年 12 月 31 日的年度費用計算，每年均可能有所變動。

本基金是什麼產品？

基金為施羅德環球基金系列旗下的一項子基金，施羅德環球基金系列以互惠基金形式在盧森堡成立，監管機構為盧森堡金融業管理局(Commission de Surveillance du Secteur Financier)。

目標及投資策略

投資目標

基金旨在通過投資於全球各地房地產公司且被投資經理視為可持續投資項目的股本和股本相關證券，在三年至五年期內扣除費用後提供超過 FTSE EPRA NAREIT Developed index (Net TR, USD)^註的資本增值和收益。

^註為清晰說明，這意即在扣除費用後，超過該指數的中長期回報。三年至五年期被視為中長期，亦為投資者評估基金表現的期間。

投資政策

基金將最少三分之二的資產投資於全球各地房地產公司的股本和股本相關證券，並把重點放在投資於投資經理相信受強勁基建和具支持性規劃制度等因素支持，將展現持續經濟增長的城市的公司。就澄清起見，基金於「房地產公司的股本和股本相關證券」的投資可包括於房地產投資信託基金(REIT)的投資。

基金亦可將不多於三分之一資產直接或間接投資於其他證券（包括其他資產類別）、國家、地區、行業或貨幣、投資基金、認股證及貨幣市場投資項目，和持有現金（受發行章程附件 I 所載的限制所規限）。

基金被積極管理及將資產投資於(i)可持續投資，即為更具環境抗逆性及創新城市及基建作出貢獻的投資，及(ii)投資經理根據其可持續標準認為是中性的投資。基金至少 90%的資產將投資於上文(i)所述的可持續投資。房地產對環境具有重大影響，其產生的全球二氧化碳排放量超過 40%。在本世紀末，全球多達 90%的人口可能會在城市地區居住，為了實現《巴黎協議》所制定的目標，城市將成為達致氣候目標的重要工具。透過投資於對建造環境（即為某城市 / 地區內的居民提供服務的任何類型房地產）產生正面影響的公司，基金的首要目標是實現聯合國可持續發展目標的目標 11（即可持續城市及社區）。為確保目標得以實現，ESG 獲整合至基金投資過程的階段一和階段二，並且為釐定投資組合的組成成份和持倉規模的關鍵因素。

基金不會直接投資於產生收入超過投資經理不時制定的相關限制之若干活動、產業或發行人團體，包括但不限於來自煙草及爭議性武器的收入。相關限制及排除名單或會不時更新。有關進一步資料，請見基金的網頁¹。

基金投資於獲投資經理的可持續評級標準釐定為不會造成重大環境或社會損害且具備良好管治實踐的公司（更多詳情請見下文「可持續標準」一節）。

透過與公司就重大 ESG 議題進行持續交流，評估公司在可持續實踐方面的改善程度。

投資經理亦可與基金所持有的公司進行交流，以挑戰其在可持續議題上已識別的弱項範圍。更多有關投資經理對可持續性所採取的方法及其與公司的交流的詳情，可參見網頁²。

基金可投資於任何國家（包括新興市場國家）或地區的資產淨值的有關部分並不受任何限制。基金對於其可投資的公司的市值不受任何限制。

在特殊情況下（例如：股災或重大危機），基金可暫時將其最多 100%的資產淨值投資於諸如銀行存款、存款證、商業票據及國庫券等流動資產作現金流管理。

基金可為達致減低風險或更有效地管理基金而運用衍生工具，例如透過股票、貨幣、波動性或指數相關衍生工具，包括場外交易及 / 或交易所買賣的期權、期貨、差價合約、認股證、掉期、遠期合約，及 / 或以上組合，運用衍生工具投資於市場。

¹ 可透過以下連結閱覽 <https://www.schroders.com/en-lu/lu/individual/fund-centre>（此網站未經證監會審閱）。

² 可透過以下連結閱覽 <https://www.schroders.com/zh-hk/hk/retail-investors/sustainability/making-an-impact-through-sustainability>（此網站未經證監會審閱）。

可持續標準

投資經理在為基金選擇投資時採用可持續標準。投資領域在兩個不同階段進行分析。每個階段均會基於較弱的可持續指標排除一些公司。階段一取得公司資產所在的地點，並根據四個定制的「影響評分」進行排名。這可制定符合階段二資格的公司名單。這名單稱為長期指數(Long Term Index)(LTI)。根據 LTI，採用定制的「CONTEXT」系統和估值的 ESG 分析可建立最大的資本配置和持倉規模。ESG 乃整合而成，且採用排除並融合第三方資料。

- **階段一**分析公司資產的地點（即城市）。專屬的資產數據庫配對至公司在世界各地任何地方的每項資產，提供每項資產的緯度和經度。投資經理可查看上市房地產公司所擁有的全部資產。數據庫含有超過 180,000 項資產。資產數據庫讓投資經理識別出在全球最強大的城市擁有資產的公司。城市和資產透過四個定制的「影響評分」進行評分，當中圍繞包括環境影響和運輸影響在內的一系列環境及社會指標。
 - **環境影響數據庫**透過採用包括美國太空總署(NASA)、歐洲太空總署(ESA)、布魯金斯學會及其他研究機構在內的資料來源衡量地點的可持續程度，在環境因素方面（包括物理風險、政策風險和福祉風險）分析有關地點。物理風險評估減輕地震和山泥傾瀉等地球物理風險的影響之能力，政策風險評估城市應對 ESG 議題的政策，以及福祉風險評估空氣質量、熱力和水源壓力等因素。
 - **運輸影響數據庫**透過檢視可提供的公共運輸在社會因素方面分析地點。數據庫能夠查看任何城市中前往所有模式的公共運輸工具的平均步行時間，以及機場和港口的貨運和客運吞吐量。城市中強大的運輸系統有助提供更大的勞動力予更廣泛類型的僱主。此乃一個城市中經濟和社會可行性不可或缺的一部分。
 - **創新影響數據庫** - 大學是全球任何城市的關鍵要素。世界頂尖的大學培育各公司希望招聘的優秀畢業生。此外，大學亦帶出推動新業務和創造就業機會的創新理念。創新是推動知識型經濟的動力。創新評分透過對全球大約 3,000 所大學進行地理編碼而運作。城市學區附近 25 公里半徑範圍內的地區被用作為受惠於大學所在城市的區域。
 - **經濟影響數據庫** - 這根據每項資產與生產力最高的地點的接近程度對其進行排名。這些具有最強經濟特色的地點將成為日後最具可持續性的城市。
 - 隨後參考上文所載相關指標基於公司與優越 / 次級地點的關聯性對公司進行評分。至少 25%（基於可持續評分）的公司會從基金的投資領域中被移除。得出的結果是，其 LTI 中超過一半所覆蓋的公司因而在階段一被排除，因為有關公司在環境及社會特色可持續性不足的城市營運。被納入的公司繼而根據階段二進行分析，階段二進一步融合可持續性分析，以為每間公司作出最大的投資。因此，處於優良城市的公司在被納入至投資組合前必須經過階段二。
- **階段二**聚焦於採用內部（即施羅德的專屬工具 CONTEXT）及外部可持續計量工具以決定於每家公司的投資額。以下第三方資料用作為 CONTEXT 提供投入因素：MSCI 支柱評分、公司政策、機構股東服務公司(ISS)報告及全球房地產可持續基準(GRESB)報告。此分析基於對公司與其利益相關者（客戶、社區、僱員、環境、監管機構和政府，以及供應商）的關係、整體管治及其業務模式的可持續性作出的分析，為每家公司計出可持續評分。儘管此可持續評分獨立於階段一所得出的評分，惟公司對城市的環境及社會福祉的貢獻乃 CONTEXT 的關鍵因素。有關過程會從基金的投資中（基於其可持續評分）排除排名最低的四分之一的公司，當中可確保只有該等對城市環境及社會貢獻最多的公司被納入投資組合。

投資經理亦可與投資組合內預期在與利益相關者的關係及減輕對自然環境影響方面對可持續性作出明確承諾的公司進行交流。

投資經理利用其自身的研究及施羅德的可持續專屬工具（例如：CONTEXT）進行分析。第三方研究（例子於上文階段二詳述）將用作次要考慮，及一般用作為投資經理基於其專屬工具進行評估而提供挑戰或認同來源。

投資經理確保基金由公司投資組成的資產淨值中，至少 90% 將按照可持續標準評級。由於採用可持續標準，基金至少 20% 的潛在投資領域將被排除在投資選項外。

就此測試之目的（即釐定基金已被排除在投資選項外的潛在投資領域的百分比）而言，潛在投資領域是指在採用可持續標準前，投資經理根據投資目標和政策的其他限制可能為基金選擇的核心發行人領域。此領域包括全球各地房地產公司的股本和股本相關證券。

基準

基金的表現應按其目標基準評估，即超過 FTSE EPRA NAREIT Developed index (Net TR, USD)。基金的投資領域預期與比較基準的成份有重大重疊。基準不會考慮基金的環境及社會特色或可持續目標（如相關）。

衍生工具的運用 / 投資於衍生工具

基金的衍生工具風險承擔淨額可達至基金資產淨值的 50%。

本基金有哪些主要風險？

投資涉及風險。請參閱銷售文件，了解風險因素等資料。

1. 一般投資風險

基金的投資組合價值可因下述任何主要風險因素而下跌，可能導致閣下的投資蒙受損失。概不保證可取回本金。

2. 股票投資風險

基金於股本證券的投資，須承受股票市值可跌可升的風險。影響股價的因素很多，例如投資情緒、政治環境和經濟環境的改變、發行人特定因素、區域性或環球性的經濟不穩、貨幣和利率的浮動。如股票市值下跌，基金的資產淨值亦可能受負面影響。

3. 有關可持續投資方針的風險

- **集中風險：**基金遵循可持續投資方針，可能導致其在若干行業的比重過多及 / 或比重不足，因此，表現有別於目標相若但在挑選證券時不納入可持續投資準則的基金。與具有更多元化的投資組合的基金相比，基金的價值將更為波動。
- **投資挑選的主觀判斷：**奉行可持續投資方針時，投資經理把若干環境及社會可持續主題整合至投資挑選過程，其中涉及根據若干「可持續因素」對潛在投資進行分析。投資經理所作的評估屬主觀性質，因此，投資經理對可持續性的詮釋可能有別於其他經理對其之理解，在有利的情況下可能導致基金投資於若干機會或放棄投資機會及 / 或在不利的情況下可能導致基金因其可持續特點而出售證券。
- **排除風險：**在基金的投資策略中所使用的環境及社會排除準則可能導致基金在買入若干證券可能獲利時放棄買入若干證券的機會，及 / 或在基於其環境及社會特點而出售證券可能帶來不利影響時出售證券。因此，應用排除準則或會限制基金按照其欲購入或處置其投資的價格及時間購入或處置有關投資之能力，因而可能導致基金蒙受損失。
- **依賴企業數據或第三方資料：**根據基金的可持續標準評估潛在投資時，投資經理會依賴證券發行人及 / 或第三方的資料及數據。該等資料或數據可能不完整、不準確或不一致。欠缺標準化分類亦可能影響投資經理計量及評估潛在投資的環境及社會影響的能力。
- **投資性質的改變：**基金持有的證券或會轉移風格，使其不再符合基金作出其投資後的可持續標準。投資經理或須以不利的價格出售基金所持證券。這可能導致基金價值下跌。

4. 房地產證券及房地產公司證券的風險

投資於主要業務為房地產的公司的證券涉及風險包括房地產週期性的價值變動、與總體和當地經濟狀況有關的風險、利率上升和其他房地產資金市場的影響。普遍來說，利率上升會增加借貸成本，繼而直接及間接減少基金投資的價值。

5. 集中行業

基金投資於集中行業或會承受較投資於採用較多元化的投資組合／策略的基金為高的風險。

6. 衍生工具

基金可投資於衍生工具以達致特定投資目標。不保證該等衍生工具的表現會為該基金帶來正面影響。投資於衍生工具或須承受高度的資本虧損風險。涉及衍生工具的風險包括信貸風險和對手方風險、流動性風險、估值風險、波動性風險、場外交易市場交易風險，以及對沖風險。衍生工具的槓桿元素／成份可導致虧損顯著多於基金投資於衍生工具的金額。基金不保證市場能提供理想的對沖工具，或對沖技術可以達到預期效果。在不利的情況下，基金使用的對沖工具可能無效，並可能因而蒙受重大虧損。

7. 集中地理地區

基金投資於集中地理地區或會承受較投資於採用較多元化的投資組合／策略的基金為高的風險。基金的價值可能較容易受影響著相關地理地區的不利經濟、政治、政策、外匯、流動性、稅務、法律或監管事件所影響。

8. 新興和較落後市場

基金可投資於新興和較落後市場。投資於新興和較落後市場涉及的風險較投資於已發展國家的證券為高，例如擁有權及保管權風險、政治和經濟風險、市場及結算風險、流動性及波動性風險、法律及監管風險、執行及對手方風險及貨幣風險。基金的每股資產淨值亦可能負面地受影響，投資者繼而蒙受損失。

9. 小型公司風險

相對其他基金，投資於小型公司的基金價值波動可能較大，以及可能比投資於大型公司更容易受不利發展所影響。在跌市時，小型公司的證券會變得流動性較低，價格可於短期內大幅波動，且買賣差價大。

10. 有關派息的風險

- 就採取一般派息政策的收息股份類別而言，支出將從資本（非總收入）中支付，可分派收入因此而增加，而增加的部份可被視為從資本中支付的股息。資本增長將減慢，在低資本增長時期或會出現資本侵蝕。
- 採取固定派息政策的收息股份類別將基於一個固定金額或每股資產淨值的一個固定百分比派息。因此，派發固定股息之股份類別，其股息款項可能同時由收入及資本中支付，或未必將股份類別賺到的大部份投資收入完全派發。
- 閣下應注意從資本中支付的派息，即相當於從閣下原本投資的金額中，或從該等金額賺取的任何資本收益中退回或提取部份款項，所以，該等派息可能導致每股資產淨值即時下跌。
- 貨幣對沖股份類別的參考貨幣與基金的基本貨幣的利率差別可能對貨幣對沖股份類別的派息及資產淨值造成不利影響，導致從資本中支付的派息增加，使資本被侵蝕的程度較其他非貨幣對沖股份類別為高。

11. 有關對沖及對沖類別的風險

- 對於股份類別而言，在基金之管理公司可將該等股份類別的股份全部對沖基金貨幣的情況下，將不會考慮基金組合內進行的貨幣投資或貨幣對沖交易。貨幣對沖股份類別之目的是減少基金貨幣和參考貨幣之間匯率浮動之

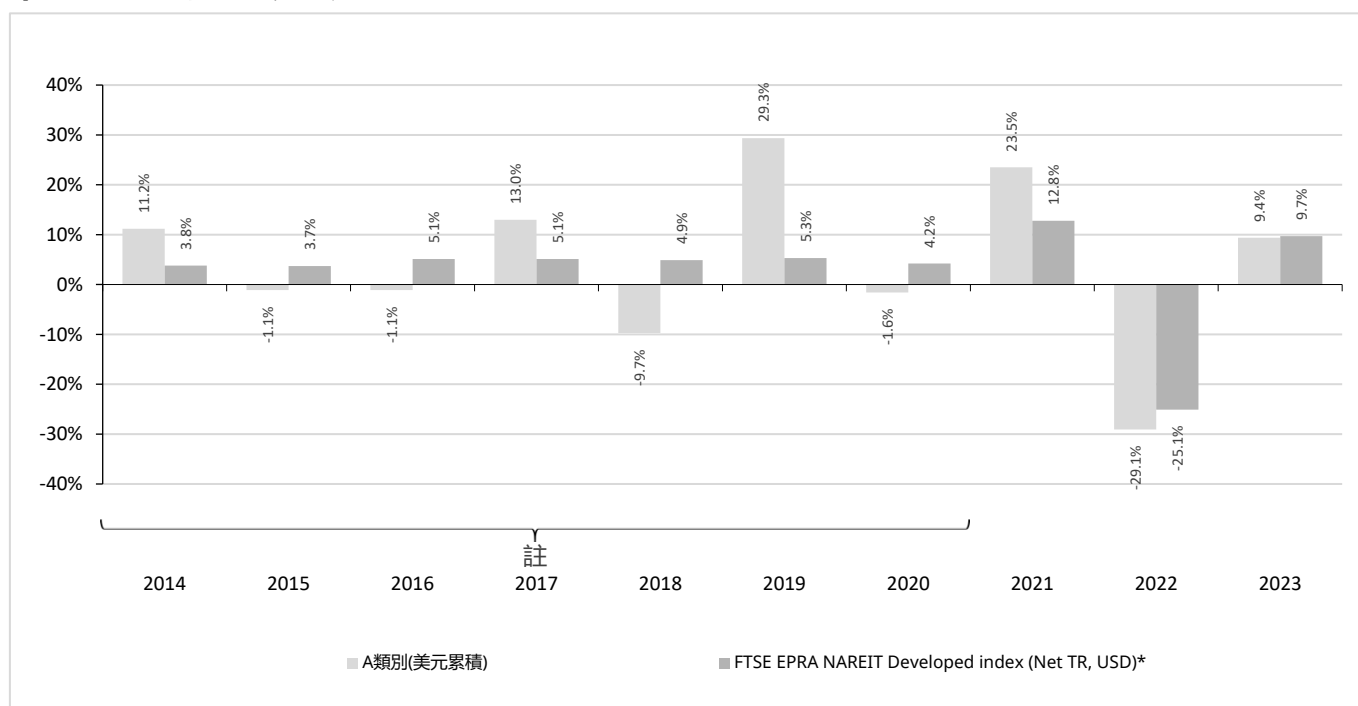
影響，就基金之投資提供業績回報。然而，基金運用之對沖策略不保證一定有效完全消除參考貨幣的貨幣風險，從而提供僅因不同利息（經收費調整後）反映出來的不同表現。

- 當進行該類對沖時，此種對沖的影響將反映於資產淨值，從而反映於該種股份類別的表現。同樣，由於該等對沖交易而引致的任何開支將由開支所涉及的股份類別承擔。
- 懇請注意，倘適用，參考貨幣相對於有關基金貨幣的價值不論下跌或上升，均可訂立該等對沖交易，因此當進行有關對沖，即可大幅保障有關股份類別投資者避免基金貨幣相對參考貨幣的價值下跌，惟亦會限制投資者享有基金貨幣升值之利。

12. 貨幣風險

資產和股份類別可以美元以外的貨幣為計算單位，部分或會不能自由兌換。基金可能因持有證券的貨幣、股份類別參考貨幣和美元之間的匯率變動及匯率控制而遭受不利影響，使基金所有股份類別承受匯率浮動和貨幣風險。對於對沖該等外匯 / 貨幣風險，基金或會難以或未能作出。

本基金過往的業績表現如何？



- 往績並非預測日後業績表現的指標。投資者未必能取回全部投資本金。
- 基金業績表現以曆年末的資產淨值作為比較基礎，股息會滾存再作投資。
- 上述數據顯示基金的 A 類別 (美元 累積)總值在有關曆年內的升跌幅度。業績表現以美元計算，當中反映出基金的持續費用，但不包括基金可能向閣下收取的認購費及贖回費。
- 目標基準: FTSE EPRA NAREIT Developed index (Net TR, USD)*
- 基金發行日：2005
- A 類別 (美元 累積)發行日：2005
- 管理公司視 A 類別 (美元 累積) (即以基金的基本貨幣計值的零售股份類別) 為基金的最適合代表股份類別。

註：這些年度的業績表現乃在不再適用的情況下取得的。在這些年度，基金出現重大變更，即投資目標及政策變更和費用下調。

* 由 2021 年 6 月 21 日起，基金的目標基準已由 US Consumer Price index plus 3%變更為 FTSE EPRA NAREIT Developed index (Net TR, USD)，因為新目標基準將使基金相比較為直接相若的證券範圍有更突出的表現，及其一般被認為相比其他環球房地產基金在計量時提供最相若的回報。

本基金有否提供保證？

基金並不提供任何保證。閣下未必能取回投資本金。

投資本基金涉及哪些費用及收費？**閣下或須繳付的收費**

基金股份交易或須繳付以下費用。

費用	金額	
股份類別	A	A1
認購費（首次認購費）	以認購總金額之 5.00%為上限	以認購總金額之 4.00%為上限
轉換費	不多於轉換股份價值的 1.00%	
贖回費	無	

基金持續繳付的費用

以下收費將從基金總值中扣除，閣下的投資回報將會因而減少。

	每年收費率（佔基金資產淨值百分比）	
股份類別 *	A	A1
管理費（年度管理費）	1.50%	
存管費	不多於 0.005%	
業績表現費（表現費）	無	
行政費	不多於 0.25%	
分銷費（年度分銷費）	無	0.50%
保管服務費	不多於 0.3%	
交易費用（由存管處徵收）	每宗交易不多於 75 美元	
會計及估值服務費	不多於 0.0083%	

* 如發售貨幣對沖股份類別，年率最高達每股資產淨值 0.03%的對沖費將由招致有關費用的貨幣對沖股份類別承擔。對沖費將支付給提供貨幣對沖服務的管理公司。

其他費用

閣下進行基金股份交易或須繳付其他費用。有關由基金繳付的費用，請參閱銷售文件。

其他資料

- 施羅德投資管理（香港）有限公司或轉讓代理人的代表香港上海滙豐銀行有限公司在基金每個交易日交易截止時間（即香港時間下午 5 時正）或之前直接或經配售商收妥的認購或贖回要求，一般按隨後釐定的基金相關資產淨值執行。閣下作出認購或贖回指示前，請向閣下的配售商查問其內部的交易截止時間，因其交易截止時間可能會較基金的為早。
- 列載所有可供認購之收息股份類別的派息次數和計算股息基準的股息一覽表，以及採取(i)不固定派息政策或(ii)固定派息政策並從資本中支付股息之各收息股份類別過去 12 個月的股息成份（即從資本和可分派淨收入支付派息的百份比），可向施羅德投資管理（香港）有限公司索取及瀏覽施羅德網站 (www.schroders.com.hk)。此網站未經證監會審閱。
- 供香港投資者認購的其他股份類別的業績表現上載至網站 www.schroders.com.hk。此網站未經證監會審閱。
- 基金在每一交易日計算基金資產淨值及刊登股份價格，並上載至網站 www.schroders.com.hk。此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。