產品資料概要

聯博

AllianceBernstein (Luxembourg) S.à r.l.

環球房地產證券基金

2017 年 1 月

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：	**AllianceBernstein (Luxembourg) S.à r.l.**
投資管理人：	**AllianceBernstein L.P.**（內部委任，美國特拉華州）
存管人：	**Brown Brothers Harriman (Luxembourg) S.C.A.**
交易頻密程度：	每日
基準貨幣：	美元
派息政策：	**(i) AD 類、BD 類及 ID 類股份（及相應 H 類股份）：** 目標為按月宣派及派付或由投資者選擇再投資* *股息可從資本中或實際上以資本撥付並降低本基金的資產淨值 **(ii) A 類、B 類及 C 類股份：** 無
財政年度終結日：	**5 月 31 日**

財政年度累計費用：	A 類及 AD 類股份（及相應 H 類股份□）	AD 類 H 加元股份	B 類及 BD 類股份（及相應 H 類股份）
	2.00%▲	2.00%Δ	3.00%▲
	C 類股份		ID 類股份
	2.45%▲		1.20%Δ

最低投資額*：	首次	其後
A 類、AD 類、B 類•、BD 類•及 C 類股份（及相應 H 類股份）	2,000 美元 | 2,000 歐元 3,000 新加坡元 | 2,000 澳元 3,000 紐西蘭元 | 2,000 加元	750 美元 | 750 歐元 | 1,000 新加坡元 750 澳元 | 1,000 紐西蘭元 | 750 加元
ID 類股份	1,000,000 美元	無

□除非另行指明。

▲此股份類別的累計費用上限已訂為該數值，因此，於本傘子基金財政年度結束時，超過該數值部分的金額已由管理公司承擔。

Δ此股份類別的累計費用數值為估計數值。此股份類別的累計費用上限已訂為該數值，因此，於本傘子基金財政年度結束時，超過該數值部分的金額將由管理公司承擔。

*不同的最低投資額、其後投資額及最高投資額可適用於以不同貨幣計價的不同股份類別。投資者應參閱本傘子基金的發售文件了解詳情。

•由 2016 年 12 月 15 日起，B 類及 BD 類股份（及相應 H 類股份）不再接納新及現有投資者發出的認購單。然而，投資者可要求將其持有的 B 類及 BD 類股份（及相應 H 類股份）轉換為另一由聯博保薦、於盧森堡成立並在香港獲認可向散戶分銷或以其他方式透過在香港的聯博認可交易商可供認購的 UCITS 基金的相同股份類別。

本基金是甚麼產品？

環球房地產證券基金（「本基金」）是 AB SICAV I 傘子基金（「本傘子基金」）的投資產品。本傘子基金是一家在盧森堡註冊的開放型可變資本投資公司，當地監管機關為盧森堡 Commission de Surveillance du Secteur Financier。

目標及投資策略

目標

本基金的投資目標是主要透過投資於全球房地產投資信託基金的股權證券或按揭房地產投資信託基金股權證券及全球其他房地產行業公司，以從資本及收入的長期增長中獲取總回報。

策略

投資管理人預計本基金最少投資其總資產的80%於房地產投資信託基金的股權證券及房地產行業內其他公司的股權證

券，例如房地產運營公司、按揭型轉付憑證和房地產按揭投資渠道憑證，而在任何情況下，投資於該等證券的金額將不會少於其總資產的三分之二。本基金所投資的房地產公司，分散於不同地區，並按物業類型劃分。本基金可投資按揭抵押證券、短期投資級別債券及其他固定收益證券。本基金於任何一個國家或地區的投資佔總資產的比例均無任何限制。

本基金可使用衍生工具達到對沖、風險管理及有效基金管理的目的。有效基金管理及對沖技巧可能包括使用交易所買賣及場外交易衍生工具，包括掉期、期權、期貨及貨幣交易。本基金將不會廣泛或主要地投資於該等金融衍生工具作投資用途。

本基金有哪些主要風險？

投資涉及風險。請參閱發售文件以了解詳情，包括風險因素。

1. 投資金融衍生工具的風險

本基金可使用衍生工具達到對沖及有效基金管理的目的，這可能涉及額外風險。在不利情況下，本基金使用的衍生工具未必能夠有效地達到對沖或有效基金管理的目的，且本基金可能會遭受重大損失。

2. 行業／界別風險

與多元化投資策略相比，將大量資產投資於少數經濟界別可能須承受較大波動性。某個特定界別受經濟或市場狀況影響，可能對本基金的價值有重大影響。

3. 國家風險—一般

本基金可投資於不同國家及地區發行人的證券。各國經濟在許多領域可能存在對本基金有利或不利的差別，包括國內生產總值或國民生產總值增長率、通貨膨脹率、資本再投資、資源自給及收支平衡。收歸國有、徵用或沒收性質稅項、貨幣凍結、政治變動、政府規例、政治或社會不穩定或外交事件均可能對一國的經濟或基金在該國的投資產生不利影響。

4. 貨幣風險

本基金的相關投資可以一種或多種不同於本基金基準貨幣的貨幣計值，意味著相關投資的貨幣變動可能嚴重影響本基金股份的資產淨值。

5. 房地產行業風險

本基金可投資於房地產股本證券，該等證券可能包括具有普通股特徵（如優先股或可換股證券）及房地產投資信託基金實益權益的房地產相關普通股及證券，因此一般須承受與房地產的直接擁有權及整體房地產行業有關的若干風險。該等風險包括（其中包括）：房地產價值可能下滑；與整體及當地經濟情況相關的風險；可能缺乏按揭資金；建樓過多；物業空置率擴大；競爭加劇、物業稅及營業費用增加；分區法律變動；清理環境問題引致的成本，及環境問題引致而須向第三方賠償的責任；意外事故或徵地導致的損失；洪澇、地震或其他天災引致的未投保損害；租金限制及變動；及利率變動。

6. 房地產投資信託基金風險

本基金可投資於房地產投資信託基金，該投資除須承擔與投資於整體房地產行業有關的風險外，還涉及若干獨有的風險。權益房地產投資信託基金可能會受到房地產投資信託基金所擁有的相關物業價值變動的影響，而按揭房地產投資信託基金則可能會受到任何所獲信貸的質素的影響。房地產投資信託基金倚賴管理技巧，形式單一，倚重現金流量，且存在借方拖欠及自動清盤的風險。房地產投資信託基金（尤其是按揭房地產投資信託基金）亦須承擔利率風險。

7. 管理風險

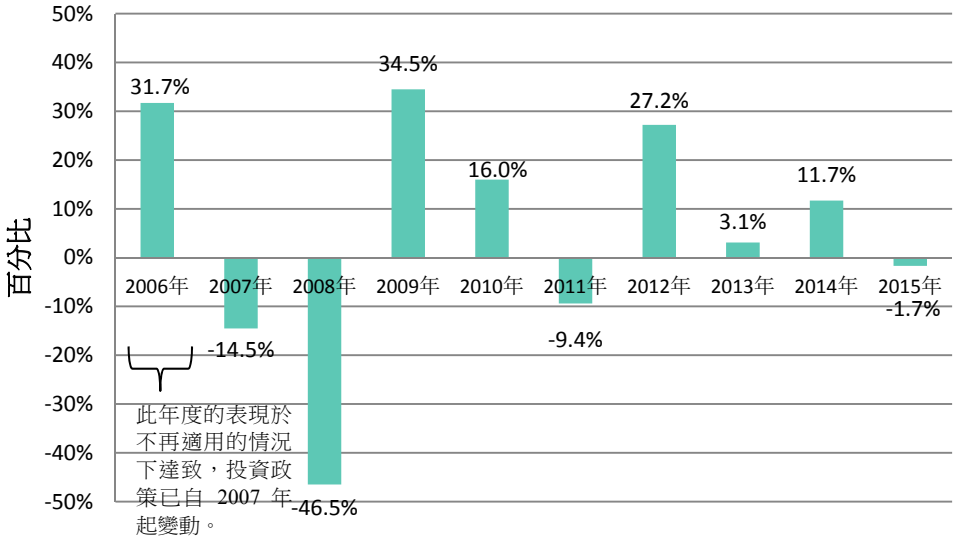
由於本基金是主動式管理的投資基金，因此可能承受管理風險。投資管理人將運用其投資技巧及風險分析為本基金作出投資決策，但不能保證其決策會產生預期結果。

8. 以資本撥付股息的相關風險

在獲證監會事先批准並至少提前一個月向投資者發出通知的前提下，董事會可全權酌情決定修訂股息政策。股息率並非本基金回報的指示。股息可從本基金的資本中或實際上以資本撥付（由董事會酌情決定，此舉可構成部分退回或撤回投資者原本的投資）或來自原本投資應佔的任何資本收益，由此即時減低每股資產淨值。

本基金表現如何？

以下柱狀圖列示A類股份的過往表現，由於該類股份為專供香港投資者認購的股份類別，故獲管理公司指定為代表股份類別。



本基金成立年份：1997 年

A 類股份成立年份：1997 年

- 過往表現資料並非未來表現的指示。投資者未必能悉數取回其投資金額。
- 表現是於曆年末以資產淨值作為比較基準，且股息再投資而計算得出。
- 該等數據顯示A類股份的價值於所示曆年增加或減少的幅度。
- 表現數據以美元計價，當中已包括累計費用，惟不包括 閣下可能須支付的任何認購費及贖回費。

本基金有否提供保證？

本基金並無提供任何保證。 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？

（不同費用結構適用於不同股份類別。投資者應參閱本傘子基金的發售文件了解詳情。）

閣下或須繳付的費用

在買賣本基金的股份時， 閣下可能須繳付下列費用：

費用	繳付金額
認購費（首次銷售費）	A 類及 AD 類股份（及相應 H 類股份）：最高為購買價的 5% ID 類股份：最高為購買價的 1.50% 不適用於其他股份類別
轉換費+	不適用
贖回費	不適用
或有遞延銷售費	B 類及 BD 類股份（及相應 H 類股份）：（如適用）最高為所贖回股份的現行資產淨值或原始成本（以較低者為準）的 4%（視乎持有年期） C 類股份：（如適用）最高為所贖回股份的現行資產淨值或原始成本（以較低者為準）的 1%（視乎持有年期） 不適用於其他股份類別

+任何由分銷商收取的額外費用或會仍然適用。

基金持續繳付的費用	繳付金額
管理費*	A 類、AD 類、B 類及 BD 類股份（及相應 H 類股份）：1.50% C 類股份：1.95% ID 類股份：0.70%
存管人費* 應付行政管理人的行政費* 過戶代理費*	截至 2016 年 5 月 31 日，行政管理人費、存管人費（前稱託管人費）及過戶代理費的數額佔本基金資產淨值的百分比分別為 0.08%、0.09%及 0.19%。此等費用的增減是取決於本基金資產及交易量或其他原因。
業績表現費	不適用
分銷費*	B 類及 BD 類股份（及相應 H 類股份）：1.00% 不適用於其他股份類別
應付管理公司的行政費*	所有類別股份（及相應 H 類股份）：0.05%

*每年佔資產淨值的百分比

其他費用

在買賣本基金的股份時， 閣下可能須繳付其他費用。

其他資料

- 在每一營業日（紐約證券交易所及盧森堡銀行的營業日）於美國東部時間下午四時正（各為就美元計價股份類別的指令截止時間）或之前及在每一營業日歐洲中部時間下午六時正（各為就貨幣對沖股份類別的指令截止時間）或之前，經管理公司收妥認購及贖回股份要求後， 閣下一般可按隨後釐定的本基金資產淨值（另加任何適用的費用）認購及贖回股份。投資者請注意，香港分銷商可能對透過其發出的申請設定較早的截止時間。
- 本基金的資產淨值於每個營業日計算，並將於此網站 www.abglobal.com.hk 供查閱， 閣下亦可致電+852 2918 7888 與聯博香港有限公司（作為本傘子基金的香港代表）聯絡。
- 投資者可於 www.abglobal.com.hk 取得提供予香港投資者的其他股份類別的過往表現資料。
- 最近期 12 個月的股息組成情況（即從(i)可分派淨收益及(ii)資本中支付的相對金額），可向投資管理人及香港代表要求索取。股息組成情況亦可在網站 www.abglobal.com.hk 查閱。

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。

網站 www.abglobal.com.hk 未經證監會審閱，並可能載有未獲證監會認可的基金資料。