

名列章程「重要地址」的首源投資環球傘子基金有限公司（「本公司」）董事願就本補充文件所載資料承擔責任。就該等董事所知及所信（彼等已採取所有合理的謹慎措施以確保事實如此），本補充文件及章程所載資料均符合事實，並無遺漏任何可能影響該等資料含義的重要資料。



首源全球房地產基金

（首源投資環球傘子基金有限公司的附屬基金，本公司為以傘子基金形式組成的投資公司，旗下附屬基金責任明確劃分，並獲愛爾蘭中央銀行根據《2011年歐洲共同體（以可轉讓證券為投資對象的集合投資公司）規例》（經修訂）認可）

補充文件

日期：2026年8月27日

本補充文件構成日期為2026年8月27日有關本公司並載有關於基金（為本公司的附屬基金）資料的章程（「章程」）的一部分，並應與章程一併閱讀。

除另有說明外，本補充文件未有界定的任何詞語或詞彙具有章程賦予該詞的相同涵義。

對基金的投資不應在投資組合中佔有過高比重，且未必適合所有投資者。

目錄

基金	1
投資目標及政策	2
基金特定風險	3
股份類別	4
SFDR 附件	5

基金

資產類別

首源全球房地產基金是本公司的附屬基金，具體而言是本公司的股票基金。

投資者概況

基金乃為尋求長線收入及資本增長並準備接受至少中等程度波動的投資者而設。

適用於所有股份類別的特點概要

進一步詳情載於章程

基本貨幣	美元	估值時間點	各交易日上午十一時正（愛爾蘭時間）
交易日	每個營業日	認購及贖回的交易截止時間	相關交易日上午十時正（愛爾蘭時間）
營業日	都柏林銀行開門營業的日子（星期六及星期日除外）及／或基金經理可能釐定並經保管人批准的其他一個或多個日子	認購結算截止日期／贖回款項目標結算時間	自相關交易日起計三(3)個營業日內（惟須收妥相關文件）

費用與開支

與基金有關的費用與開支詳情載於章程內，但基金各股份類別收取的具體管理費詳情載於下文「股份類別」一節。

投資目標及政策

投資目標

基金的投資目標是達致相等於收入與長期資本增值的合計投資回報。

投資政策

基金主要（至少其資產淨值的 70%）投資於房地產投資信託或公司發行的廣泛的股票證券或股票相關證券，該等公司擁有、開發或管理位於全球各地的房地產，且有關證券於全球各地受監管市場上市、買賣或交易。

基金可用以投資於任何一個或多個新興市場的資產淨值部份並不受任何限制，其可投資的公司的市值亦不受任何限制。

雖然基金可在全球進行投資，但按投資經理的方法所挑選供投資的證券可能不時導致投資組合集中於若干地區。

基金僅可為進行對沖及有效管理投資組合而使用金融衍生工具。基金不擬就投資目的而藉機投資於金融衍生工具。

基準資料

基金是主動型管理基金，意指投資經理運用其專業知識挑選投資，而非追蹤基準的配置以及表現。基金的表現與以下基準的數值作比較：富時 EPRA Nareit 已發展指數。

基準並非用於限制或約束基金投資組合的構建方式，亦非基金表現需達到或超越的目標集合的一部分。基準被確定為投資者可以比較基金表現的一種手段，選擇有關基準是因為其組成部分最能代表基金可投資資產的範圍。

基金的多數資產可以為基準成分。投資經理可酌情在基金的投資政策範圍內，偏離基準和行業要求進行投資，而不必考慮基準資產的權重，以便利用特定的投資機會。基金的投資策略並未限制投資組合所持資產偏離基準的程度。

富時 EPRA Nareit 已發展指數旨在跟蹤全球上市房地產公司和房地產投資信託的表現。

基金可將超過 20% 的資產淨值投資於新興市場證券發行機構的證券。**因此，投資者務請注意，基金不應在投資者的投資組合中佔有過高比重，且基金未必適合所有投資者。**

投資於中國

基金不會投資於中國A股或中國B股。

SFDR

基金根據SFDR分類為適用於第6條及第8條的基金。有關可持續性風險納入投資決策的方式，以及可持續性風險對基金回報的可能影響的評估結果的披露資料載於章程。有關基金推廣的環境或社會特徵的資料，以及如果使用指數作為參照，有關該指數是否以及如何與該等特徵保持一致的資料載於本補充文件附件。

基金特定風險

概不保證基金投資將取得成功，亦不保證基金的投資目標將會達成。投資者應注意下文所示及章程**風險因素**一節所述的風險。對基金的投資僅適合有能力承擔相關風險的人士。

除章程**風險因素**一節 A 分節所披露的一般風險外，適用於基金的基金特定風險（載於章程**風險因素**一節相關分節）已於下表內以「✓」標示。

參考編號	基金特定風險	
B	新興市場風險	✓
C	印度次大陸風險	
D	中國市場風險	
D1	人民幣貨幣及匯兌風險	
D2	有關創業板市場及／或科技創新板（科創板）的風險	
E	房地產基金風險	✓
F	行業或板塊風險	✓
G	單一國家／特定地區風險	✓
H	單一行業風險	✓
I	中小市值公司風險	✓
J	上市基建項目風險	
K	貨幣風險	✓
L	信貸評級可靠程度／評級下調風險	
M	利率風險	
N	高息投資風險	
N1	「點心」債券市場風險	
O	股票掛鉤票據投資風險	

參考編號	基金特定風險	
P	其他集體投資計劃投資風險	✓
Q	以股本支付費用風險	✓
R	低於投資級別及未經評級債券風險	
R1	可換股債券風險	
R2	與已抵押及／或證券化產品有關的風險	
R3	與具有損失吸收特點的工具有關的風險	
S	貨幣對沖股份類別風險	✓
T	全球資源風險	
U	房地產證券風險	✓
V	集中風險	✓
W	主權債務風險	
X	透過 QFI 投資於中國 A 股及其他合資格中國證券及期貨的風險	
Y	透過互聯互通機制投資的特定風險	
Z	債券通相關風險	
AA	LIBOR 風險	
BB	可持續投資策略相關風險	
CC	價值投資風格風險	

股份類別

基金現時提呈發售若干類別，有關類別分為若干組別，詳情載於下文並於章程內進一步詳述（尤其包括有關最低認購額的詳情）。

類別名稱	I	III	VI	Z
每年管理費	1.50%	0.75%	0.75%	0.00%
可供認購的累積類別	有	有	有	有
可供認購的派息類別	有	有	有	有
可用派息頻率	每月、每季度、每半年			
可用貨幣	美元、歐元、英鎊、瑞士法郎、新加坡元、加元、澳元、新西蘭元、港元、日圓、人民幣、瑞典克朗			
可用對沖類型	未對沖—所有貨幣 資產淨值對沖—除基本貨幣外的所有貨幣 組合對沖—所有貨幣			

股東務請注意，基金的管理費及營運開支將悉數從基金資本扣除。從資本扣除此等開支乃旨在設法提高可分派收入款額，卻可能犧牲未來資本增值潛力。**這將會導致閣下所持投資的資本價值下降。因此，股東在贖回持股時可能無法悉數收回投入的款項。**

敬請留意：除非股東另外提出書面要求，否則類別 I（派息）股份、類別 I（英鎊派息）股份及類別 I（港元派息）股份的分派均會再投資於基金。

基金股份將按照章程**購入、出售及轉換股份**一節所述的條款及程序發行及贖回。

該等類別具有與章程所述認購及贖回相關的特點。

可持續投資 指對有助達致環境或社會目標的經濟活動進行的投資，惟該投資不會對任何環境或社會目標造成嚴重損害及被投資公司須遵循良好的管治慣例。

歐盟分類法是依照規例（歐盟）2020/852 所制定的分類體系，內含**環境可持續經濟活動**清單。該規例並未列出社會可持續經濟活動清單。具環境目標的可持續投資可能但未必符合該分類法。

產品名稱：

首源全球房地產基金

法律實體識別編碼：

54930043SPJBFOE6GJ62

環境及／或社會特徵

此金融產品是否具有可持續投資目標？



是



否



此產品進行具環境目標的可持續投資將至少佔其資產：%



符合歐盟分類法項下環境可持續資格的經濟活動



不符合歐盟分類法項下環境可持續資格的經濟活動。



此產品進行具社會目標的可持續投資將至少佔其資產：%



此產品推廣環境／社會（E/S）特徵，雖然並未將可持續投資作為目標，但會將至少%的資產投資於下列可持續投資



具環境目標且符合歐盟分類法項下環境可持續資格的經濟活動



具環境目標但不符合歐盟分類法項下環境可持續資格的經濟活動



具社會目標



此產品推廣 E/S 特徵，但將不會進行任何可持續投資



此金融產品推廣哪些環境及／或社會特徵？

基金推廣以下環境及社會特徵：

環境：基金尋求透過投資經理應用專有碳預測模型，在2050年或之前推動在公司及投資組合層面實現淨零營運碳排放¹。

社會：基金尋求通過被投資公司遵守《聯合國全球契約原則》，推動保障勞工權利及為所有員工提供安全可靠的工作環境。

可持續性指標 衡量金融產品所推廣的環境或社會特徵是如何實現。

1. 營運碳排放指與建築營運所用能源相關的碳排放。此定義可進一步細分為「受控」及「不受控」營運碳排放，具體視乎業主或租戶能否控制能源合約。

● 哪些可持續性指標會被用作衡量此金融產品所推廣的各種環境或社會特徵的實現情況？

環境指標	
減少營運碳排放	• 預計在2050年之前實現營運淨零碳排放
社會指標	
《聯合國全球契約原則》	• 系統性違反《聯合國全球契約原則》

● 金融產品擬部分作出的可持續投資有甚麼目標及該可持續投資如何協助實現該等目標？

不適用。

● 金融產品擬部分作出的可持續投資如何不會對任何環境或社會可持續投資目標造成嚴重損害？

不適用。

可持續性因素的不利影響的指標如何被納入考慮？

不適用。

可持續投資如何符合《經合組織跨國企業準則》及《聯合國工商業與人權指導原則》？詳情：

歐盟分類法載列「不會嚴重損害」原則，規定與分類法相符的投資不應對歐盟分類法的目標造成嚴重損害，並隨附具體的歐盟準則。

「不會嚴重損害」原則僅適用於將歐盟環境可持續經濟活動準則納入考慮的金融產品的相關投資。此金融產品主要部分的相關投資，並未將歐盟環境可持續經濟活動準則納入考慮。

任何其他可持續投資亦不得嚴重損害任何環境或社會目標。

不適用。

此金融產品是否將對可持續性因素的主要不利影響納入考慮？

☒ 是，

基金考慮對可持續性因素的主要不利影響，方法為投資經理在投資過程中對各公司作出評估，以及對其認為與該公司相關的 SFDR 監管技術標準中所載主要不利影響指標進行考量。投資經理使用外部數據²（如有），且或會倚賴直接來自該公司的資料，或基於自身對相關行業的研究及了解，以評估該等主要不利影響。若識別重大不利可持續性影響的情況，投資經理將根據其於集團負責任投資及盡責管理政策及原則下的承諾，尋求與該公司溝通。

本公司年報將載有基金於相關財政年度如何考慮對可持續性因素的主要不利影響。

☐ 否，

² 例如 ISS 及 Sustainalytics，有關我們資料來源的進一步資料，請瀏覽我們的網站 www.firstsentier.com



投資策略基於投資目標和風險承受程度等因素為投資決策提供指引。

此金融產品遵循甚麼投資策略？

基金主要投資於房地產投資信託或公司發行的一系列股票證券或股票相關證券，該等公司擁有、開發或管理位於全球各地的房地產，且有關證券於全球各地受監管市場上市、買賣或交易，預計該等公司將於2050年或之前實現營運淨零碳排放。

投資經理關於選股的ESG考慮因素乃按照以下步驟依次進行：

投資經理已開發並運用專有碳排放預測模型，以判斷在其看來一家公司是否預計將於2050年之前實現營運淨零碳排放。若一家公司預計將實現該目標，則該公司將被視作符合投資資格。若一家公司預計到2050年之前無法實現營運淨零排放，則該公司將不符合投資資格。

碳排放預測模型考慮被投資公司已識別的範圍3排放，其中包括評估與開發、重建及維護資本支出項目相關的預計隱含碳排放。資料來源包括公司報告及簡報中包含的公開披露資料，投資經理通過溝通或調查問卷獲得的資料，及內部基準評估。

股票碳排放分析是通過對五個領域所消耗兆焦耳能量的分析計算得出：投資組合現代化、可再生能源採購、可再生能源現場發電、碳抵銷計劃及隱含碳排放。

若持續的監察發現，預測結果與實際的淨營運碳排放目標不符，則投資經理將撤資，並繼續與被投資公司溝通。

● 用於挑選投資的投資策略有甚麼具約束力的要素，以實現此金融產品所推廣的每項環境或社會特徵？

投資經理將使用其碳排放分析，以判斷一家公司是否預計將於2050年之前實現營運淨零碳排放。若一家公司預計將實現該目標，則該公司將被視作符合投資資格。若一家公司預計無法實現該目標，則該公司將不符合投資資格。

若發現系統性違反《聯合國全球契約原則》的情況，則該公司將不符合投資資格。

● 在採用該投資策略之前，為縮小納入考慮的投資範圍，所承諾的最低比率是多少？

基金並無設定在應用其投資策略前投資範圍須據此縮減的承諾最低比率。

● 評估被投資公司的良好管治實務的政策是甚麼？

投資經理評估及監察被投資公司的相關ESG風險，包括負責任投資及盡責管理政策中概述的企業管治風險、常規及問題。投資經理採用以原則為導向的方法評估良好企業管治實務，該方法以四大管治支柱一問責、獨立、透明及盡責管理為指導。各支柱於投資經理的公司集團採用的負責任投資及盡責管理原則中說明，並與投資經理採取的更廣泛盡責管理方針保持一致。對良好管治的評估可能包括計及擁有權情況、董事會架構、董事會獨立性及員工薪酬等指標。若投資經理有機會與公司的管理層及董事會進行溝通，其將會盡力進行溝通，以明確表達對該公司企業管治實務的改進方面的期望或偏好。

良好管治實務包括健全的管理結構、僱員關係、員工薪酬和稅務合規。



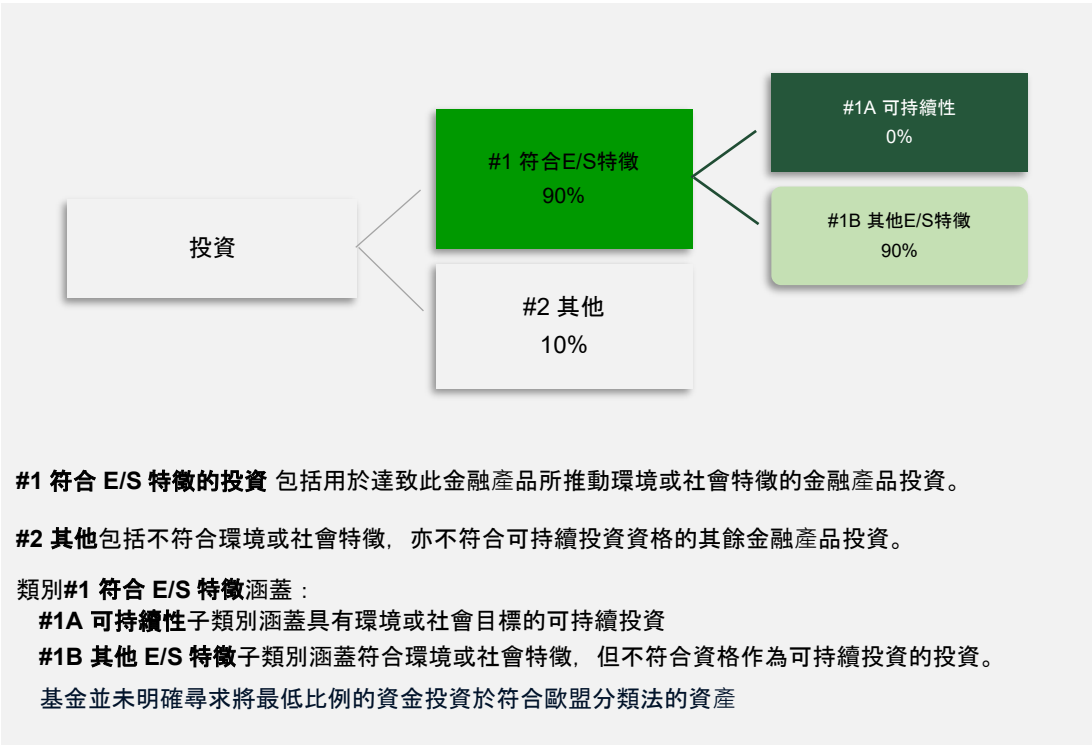
資產配置說明特定資產的投資比例。

與分類法相符的活動是以下列事項的比例來表示：

- **營業額**反映來自被投資公司綠色活動收入比例
- **資本支出**（CapEx）顯示被投資公司所進行的綠色投資，例如用於轉型至綠色經濟的投資。
- **營運支出**（OpEx）反映被投資公司綠色營運活動。

此金融產品有何資產配置計劃？

基金至少90%的資產符合其推廣的環境及社會特徵，且基金亦可將其資產的最多10%投資於現金及準現金資產。



● **使用衍生工具如何實現金融產品所推廣的環境或社會特徵？**

基金僅可為進行對沖及有效管理投資組合而使用衍生工具。基金不擬使用衍生工具實現基金推廣的環境或社會特徵。

● **金融產品是否投資於符合歐盟分類法的化石氣體及／或核能相關活動³？**

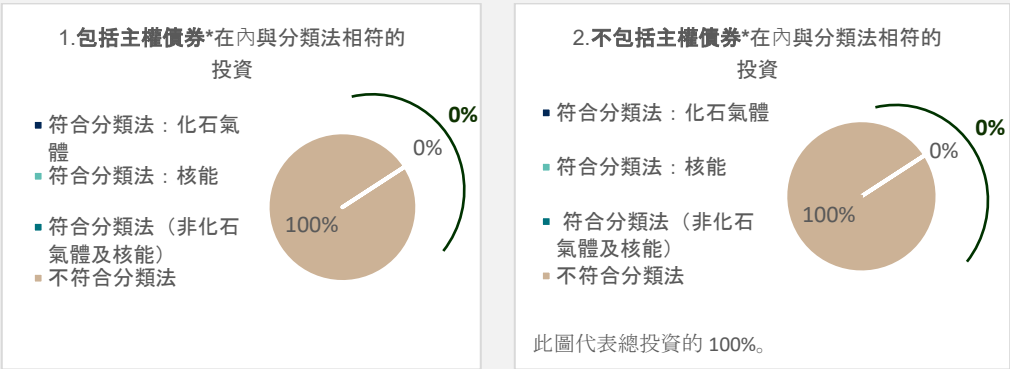
- ☐ 是
- ☐ 化石氣體 ☐ 核能
- ☒ 否

賦能活動直接促使其他活動對環境目標作出重大貢獻。

轉型活動指尚未有低碳替代方案，並且尤其是溫室氣體排放水平與最佳表現相對應的活動。

具環境目標且符合歐盟分類法的可持續投資的最低比例是多少？

下方兩個圖表以深藍色顯示符合歐盟分類法的投資的最低百分比。由於沒有適當的方法來釐定主權債券符合分類法比例*，因此第一個圖表顯示與包括主權債券在內所有金融產品投資相關的符合分類法比例，第二個圖表僅顯示與主權債券以外金融產品投資相關的符合分類法比例。



*就此等圖表而言，「主權債券」包括所有主權債券持倉

● 轉型及賦能活動的最低投資比例是多少？

基金不尋求作出任何可持續投資。因此，並無設定轉型及賦能活動的最低投資比例。

指具環境目標，但並不考慮歐盟分類法規定的環境可持續經濟活動準則的可持續投資。



具環境目標但不符合歐盟分類法的可持續投資的最低比例是多少？

基金不尋求作出任何可持續投資。因此，並無設定不符合歐盟分類法的可持續投資最低比例。



社會可持續投資的最低比例是多少？

基金不尋求作出任何可持續投資。因此，並無設定社會可持續投資的最低比例。



「#2 其他」項下包括哪些投資？其目的為何？是否有任何最低的環境或社會保障？

「#2 其他」資產指持有以待投資為滿足流動性要求而持有的現金及準現金資產，或為高效操作性平倉而持有的資產。由於該等資產的性質，並無應用最低的環境或社會保障。



參考基準 是用於衡量金融產品是否符合所推廣的環境或社會特徵的指數。

是否有指定特定指數作為參考基準，以確定此金融產品是否符合其所推動的環境及／或社會特徵？

並未將特定指數指定為參考基準，以釐定基金是否符合所推廣的環境及／或社會特徵。

● 參考基準如何持續符合金融產品所推廣的各項環境或社會特徵？

不適用。

● 如何確保投資策略持續符合指數方法？

不適用。

● 指定的指數與相關廣義市場指數有何區別？

不適用。

● 如何查找用於計算指定指數的方法？

不適用



如何在線上找到更多產品特定資料？

更多產品特定資料，可參閱網站：

<https://www.firstsentierinvestors.com/uk/en/institutional/responsible-investing/regulatory-disclosures.html>