Janus Henderson Investors Europe S.A.

Janus Henderson
INVESTORS
駿利亨德森投資

產品資料概要

駿利亨德森資產管理基金（「本公司」）

駿利亨德森環球房地產股票入息基金[1]（「本基金」）

2026年4月

- 本文件提供有關本基金的重要資料。
- 本文件構成香港發售文件的一部份，並應與香港發售文件一併閱讀。
- 請勿單憑本文件作投資決定。

資料便覽

管理公司：	Janus Henderson Investors Europe S.A.
投資顧問：	Janus Henderson Investors International Limited，一家英國公司（內部轉授） Janus Henderson Investors UK Limited，一家英國公司（內部轉授）
副投資顧問：	如致香港居民重要通告中「投資顧問及副投資顧問」一節所述內部轉授予一名或多名副投資顧問* * *有關本基金的副投資顧問的詳細資料登載於ww.janushenderson.com的「基金文件」內。此網站並未經證監會審閱。*
保管人：	J.P. Morgan SE 都柏林分行

全年經常性開支比率：

A2美元類	2.22%
A3q美元類	2.22%
A5m美元類	2.18%
B2美元類	3.22%
B1q美元類	3.22%
A2對沖歐元類	2.22%
A2港元類	2.22%#
A3q對沖澳元類	2.16%

經常性開支比率乃根據股份類別於截至2025年12月31日止財政年度（「報告期間」）內產生的開支（不包括股份類別在報告期間內產生的交易成本及交易佣金）計算，以佔相應期間的平均淨資產的百分比表示。數據每年均可能有所變動。

由於此股份類別尚未推出或推出不久，此股份類別的經常性開支比率僅為估計。估計數據代表具有同等費用結構且通常以不同貨幣計值或具有不同分派種類的股份類別於同期的實際經常性開支。當股份類別實際運作後，實際數據可能有所不同，而數據每年均可能有所變動。

[1] 本基金並非由證監會的《房地產投資信託基金守則》所認可或監管，但已根據證監會的《單位信託及互惠基金守則》獲認可，該認可並不意味正式批准或推介。

交易頻率： 每日（一般為紐約證券交易所開市營業的任何日子）（「營業日」）

基本貨幣： 美元

最低投資金額：

股份類別	首次	追加投資
美元	2,500美元	100美元
歐元	2,500歐元	100歐元
港元	15,000港元	750港元
澳元	2,500澳元	100澳元

有關可供投資者認購的股份類別的進一步資料，請與分銷商及/或香港代表聯絡。

就在股份類別的名稱中以「對沖」為前綴的各股份類別貨幣而言，副投資顧問將採用技術以對沖股份類別所承受的本基金基本貨幣與股份類別的貨幣之間的匯率變動的風險。

派息政策： 名稱中包含「m」的股份類別將每月派發股息（如有）。
名稱中包含「q」的股份類別將每季度派發股息（如有）。

就系列 1 股份類別而言，本公司可酌情決定在扣除費用、收費及開支後，將有關會計期間的絕大部分投資收益分派。分派將不包括已變現及未變現資本收益。

本基金將不會就系列2股份類別宣派或派付股息。

就系列3或5股份類別而言，本公司可酌情決定從收益總額中支付股息，同時從本基金的資本中扣除有關股份類別的所有或部份費用及開支，導致可供本基金支付股息的可分派收益增加，故本基金實際上可從資本中支付股息。系列5股份類別亦可從相關股份類別的資本中支付股息。此可能導致本基金的此股份類別的每股資產淨值即時減少。

本基金的財政年度終結日： 12月31日

本基金是甚麼產品？

本基金是本公司以互惠基金的形式成立的子基金。本公司是一個於愛爾蘭註冊成立的各子基金債務隔離的傘子基金。本公司所在地監管機構是愛爾蘭中央銀行（「央行」）。

目標及投資策略

本基金的投資目標是提供正向收入水平及尋求長期（5 年或以上）的資本增長，聚焦於產生收入。

為達至此目標，本基金將其資產淨值至少80%投資於從事或涉及地產業或擁有重大物業資產的公司股票（亦稱為公司股份）。此可包括投資於涉及房地產業務或地產發展的公司，包括房地產投資信託基金及其業務、資產、產品或服務與房地產業有關的公司。本基金可投資於具有任何規模及位於世界各地（包括發展中市場）的公司（包括細價股）。

本基金可投資於在發展中市場買賣的證券之總額為本基金資產淨值的30%，以及不得將本基金資產淨值多於20%投資於在任何一個發展中市場買賣的證券。

本基金可投資於涉及投資中國市場的股本證券或採取涉及投資中國市場的投資技巧和工具。

本基金亦可通過滬港股票市場交易互聯互通機制及深港股票市場交易互聯互通機制投資及直接參與若干合資格中國A股。本基金將限制其於中國「A」股及中國「B」股的投資參與總額，不得超逾其資產淨值的20%。

本基金的表現目標為每年達致其股息收益超逾富時 EPRA Nareit 環球房地產投資信託基金指數的相關證券的平均股息收益（未扣除費用）。

本基金參照富時 EPRA Nareit 環球房地產投資信託基金指數而進行主動管理，因為該指數（廣泛代表本基金可能投資的公司）構成本基金的表現目標之基礎。副投資顧問可酌情為本基金選擇投資（比重可能有別於指數或並非指數的成分股），但有時候本基金可持有類似指數的投資。概不保證本基金的表現將與該基準一致或超逾該基準。在為本基金挑選投資項目時，副投資顧問使用研究為本的專有價值方法選擇其認為將可以長期跑贏大市的公司。副投資顧問的研究為本方法從各種來源收集資料，包括來自公司管理層會議、物業考察、財務報表分析及第三方研究數據，以按定量及定性指標對公司進行排名。有關指標其後綜合估計的股息結果，從而得出整體回報估值。這項整體回報估值與股息收益篩選合併，而副投資顧問建立由具備高於平均值的整體回報估值及高於平均值的股息收益的公司所組成的投資組合。

本基金投資於股票及其他物業公司的資產百分比將會有變，而因應副投資顧問所決定的市場情況，本基金可投資於短期投資級別附息證券，例如：政府證券、債務證券及 / 或指數 / 結構式證券。此外，在副投資顧問認為有機會從其他證券取得額外回報時，本基金亦可投資於其他種類的證券，包括優先股、政府證券、債務證券、認股權證及可轉換成股票的證券。

本基金亦可將其資產淨值最多10%投資於由任何經合組織政府、其機構或部門或是由私人發行人所發行或擔保的按揭抵押證券、資產抵押證券，以及抵押按揭債務產品，而其所獲評級可能低於主要評級機構所給予的投資級別。

本基金可為投資目的投資於金融衍生工具（「金融衍生工具」）。本基金可採用投資技巧及工具，例如買賣期貨、期權及掉期以及其他金融衍生工具等，以便有效管理投資組合（即減低風險、降低成本、為本基金產生額外資本或收益）或用作投資用途，惟須遵守央行不時規定的條件和限制，以取得本基金投資政策擬進行投資的參與或對沖根據此等投資政策擬進行投資的有關風險。

本基金可直接或間接（即透過預託證券，包括美國預託證券、歐洲預託證券和全球預託證券）投資於相關市場。

本基金不會將其資產淨值超過10%投資於低於投資級別信貸評級的單一國家（包括該國的政府、公共或地方機構）所發行或擔保的證券。

在特殊情況下（例如突發市場情況），本基金可暫不遵守所披露的投資政策，並可最多以其資產淨值的100%暫時持有現金或投資於貨幣市場工具、全球各國政府發行或擔保的短期債務證券；短期企業債務證券，包括可自由轉讓的承兌票據、債權證、債券（包括零息債券）、可轉換及不可轉換票據、商業票據、存款證及銀行承兌匯票，以保持本基金的價值或限制虧損。

本基金可能從事證券融資交易，包括證券借貸、銷售及購回及 / 或反向購回交易，合共最多達其資產淨值的30%。

本基金推廣招股說明書的本基金補充文件中標題為「可持續方針」下概述的環境及社會特點，更多詳情載於招股說明書的本基金補充文件之附件。

衍生工具的使用

本基金的衍生工具風險承擔淨額最高可達其資產淨值的50%。

本基金有哪些主要風險？

投資涉及風險。請參閱香港發售文件，以了解風險因素等資料。

1. 一般投資風險

本基金不能保證將可於所有情況及市況下達至其特定投資目標、表現目標及策略的預期效果。本基金的資產淨值可隨本基金所投資證券的資本價值之波動上升或下跌。視乎股份類別的分派政策，相關股份類別的投資收益基於本基金所持證券賺取的收益，並扣除所產生的開支。

因此，相關股份類別的投資收益預計會因應該等開支或投資收益之變動而波動。本基金的投資組合之價值可能因下列任何主要風險因素而下跌，因此，閣下於本基金的投資可能蒙受損失。概不保證獲償還本金。

2. 股票市場風險

本基金於股本證券的投資須承受一般市場風險，其價值可能會因投資情緒轉變、政治和經濟狀況及發行人特定因素等各種因素而波動。

3. 集中投資

本基金尋求維持多元化的投資組合。然而，由於本基金主要投資於從事或涉及地產業或擁有重大物業資產的公司的證券，其投資多元化程度可能不及其他基金。因此，其投資組合內的公司可能具有共通的特性，對地產業的市場發展也可能會有同樣的反應。舉例說，房地產投資信託基金及其他地產相關公司的股價可能會因借款人未能償還其貸款和管理不善而下跌。此外，物業價值可能因經濟、法律、文化或科技發展導致空置單位增加或租金下調而下跌。與持有較分散之投資組合的基金相比，本基金的價值可能較波動。若本基金提高其投資項目的集中性，一旦個別投資項目貶值或在其他方面受不利影響，將會增加本基金蒙受較大比例損失的風險。本基金的價值可能較容易受到影響相關市場的不利經濟、政治、政策、外匯、流動性、稅務、法律或監管事件的影響。

4. 與房地產投資信託基金及其他地產相關公司有關的風險

- 權益房地產投資信託基金及其他地產相關公司可能會受信託所擁有相關物業的價值變動影響， 而按揭房地產投資信託基金及其他地產相關公司則可能會受其所提供信貸的質素影響。
- 倘若借款人或承租人未能履行責任，房地產投資信託基金 / 地產相關公司可能在強制執行其作為承按人或出租人的權利時遭受延誤並且可能因保障其投資而產生重大成本，從而可能令本基金的價值受到影響。
- 相關房地產投資信託基金未必獲證監會認可。本基金的派息政策並不代表相關房地產投資信託基金的派息政策。

5. 發展中市場風險

本基金投資於可能涉及較高風險及在投資於發展較成熟市場時並不通常附帶的特別考慮之發展中市場，例如流通性風險、貨幣風險 / 監控、政治和經濟不確定性、法律和稅務風險、交收風險、託管風險及較高波動性的可能性。

6. 與證券融資交易相關的風險

- 從事證券融資交易導致本基金面臨信貸風險。為了減輕這風險，對手方須提供高質素及具流動性的抵押品作擔保。然而，本基金仍可能承受下文所述的風險。對手方可能違約的事件，加上抵押品價值跌至低於相關證券融資交易涉及的證券之價值，可能導致本基金的資產淨值減少。
- *有關證券借貸交易的風險*：證券借貸交易可能涉及借方未能及時交還貸出證券及抵押品的價值可能低於貸出證券價值，以及借方或未能應要求提供額外的抵押品之風險。
- *有關銷售及購回交易的風險*：若存放抵押品的對手方違約，本基金可能因延遲收回所存放的抵押品，或因抵押品定價不準確或市場波動而使原先收取的現金少於存放於對手方的抵押品而蒙受損失。
- *有關反向購回交易的風險*：若存放現金的對手方違約，本基金可能因延遲收回所存放的現金、因難以變現抵押品，或因抵押品定價不準確或市場波動而使出售抵押品的所得款項少於存放於對手方的現金而蒙受損失，以及相關對手方或未能應要求提供額外的抵押品。

7. 投資金融衍生工具的風險

- 本基金可出於投資目的投資金融衍生工具。鑑於金融衍生工具的槓桿性質，該等投資可能導致損失大幅高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或會導致本基金蒙受全部損失或承受產生重大損失的高風險。
- 金融衍生工具的價格，尤其是在不正常市況下，可能出現出乎意料的波動。
- 金融衍生工具涉及其他虧損風險，例如信貸、貨幣、槓桿、對手方、流動性、指數、交收違約、估值、波動性、場外交易及利率風險等。
- 追繳保證金的情況增加及無限的損失風險亦是透過使用金融衍生工具而可能產生的風險，還有可能無法終止或出售金融衍生工具持倉的風險。

8. 與小市值 / 中市值公司相關的風險

- 本基金可投資於任何規模的公司。

- 由於較小型或較新的公司可能缺乏管理經驗、未能籌措增長或潛在發展所需的資金、開發或推廣的新產品或服務所針對的市場又可能尚未成氣候及可能從不成氣候，故該等公司可能會較大型或較具規模的發行人蒙受更大的損失，但也可能獲得更豐厚的回報增長。

- 該等公司進行交投的市場亦可能較有限，且可能會承受較大的價格波動。於該等公司的投資之流動性可能較低，因此較容易受到不利經濟發展的影響，而且相比於大市值公司的投資，一般而言投機性也較高，並較大可能會蒙受損失，因而可能影響本基金的表現。

9. 貨幣風險及貨幣對沖風險

當本基金持有以本基金的基本貨幣以外的貨幣計值的證券，本基金的價值將會受當地貨幣相對基本貨幣的價值影響。此外，股份類別可以本基金的基本貨幣以外的貨幣計值。該等貨幣與基本貨幣之間匯率的波動以及匯率管制的變動，可能對本基金的資產淨值造成不利的影響。在該情況下，本基金可運用貨幣對沖技巧，包括使用貨幣遠期合約，從而限制本基金投資組合的貨幣與基本貨幣之間的貨幣風險，但此舉未必在所有情況下均可能或切實可行。

10. 有關從資本中支付股息及從資本中扣除費用及開支的風險

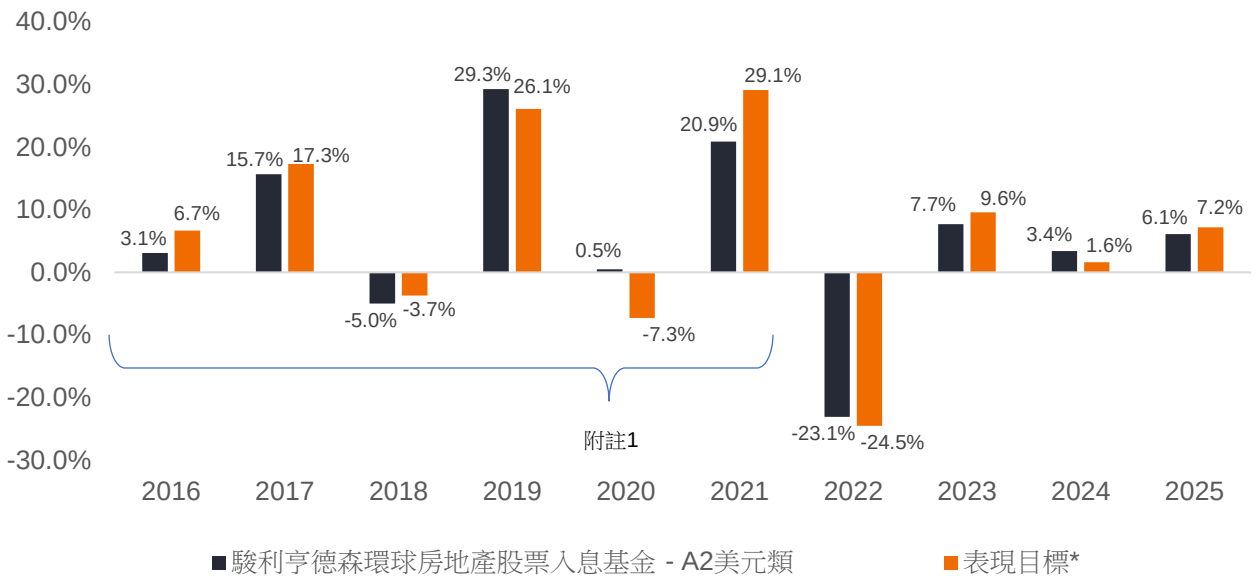
- 就本基金的系列3及5股份類別而言，本公司可酌情決定(i)從本基金的資本中支付股息；及 / 或(ii)從收益總額中支付股息，同時從本基金的資本中扣除有關股份類別的所有或部份費用及開支。此可能導致本基金的相關股份類別的每股資產淨值即時減少。

- 投資者應注意，從資本中支付股息及從收益總額中支付股息並同時從資本中扣除費用及開支（被視作實際上從本基金的資本中支付股息），相等於從投資者的原本投資或該原本投資應佔的任何資本增益中退回或提取部份款項。

- 對沖股份類別之分派金額及資產淨值可能受到對沖股份類別的參考貨幣與本基金的基本貨幣之利率差異的不利影響，導致從資本中支付的分派金額增加，繼而使資本被侵蝕的程度高於其他非對沖股份類別。

- 如對有關從資本中支付股息及從收益總額中支付股息同時從資本中扣除費用及開支的分派政策作出任何修訂，可能須獲得證監會的事先批准，並將向受影響股東提供最少一個月的事先通知。

本基金過往的業績表現如何？



- 過往業績表現並非未來業績表現的指示。投資者未必取回全數投資金額。
- 業績表現以曆年末的資產淨值對資產淨值作為計算基礎，股息會滾存再作投資。
- 此等數字顯示股份類別價值在所示曆年內的升跌幅度。業績表現數據以美元計算，包括經常性開支，但不包括閣下可能須支付的認購費、轉換費及贖回費。
- 本基金推出日期：2003年9月29日
- A2美元類推出日期：2003年9月29日
- A2美元類為以本基金的基本貨幣計值並向香港公眾人士發售的零售股份類別，故投資顧問視A2美元類為最恰當而有代表性的股份類別。
- 可瀏覽www.janushenderson.com獲取有關其他股份類別過往業績表現的資料（如有）。該網站並未由證監會審閱。
- 附註1：這些年度的業績表現均在不再適用的情況下實現。本基金的投資目標已作出修訂，自2021年6月30日起生效。
- *表現目標為本基金的基準，即富時 EPRA Nareit 環球房地產投資信託基金指數（自2021年6月30日起）。於2021年6月30日前，基準為富時 EPRA Nareit 環球指數及表現目標為富時 EPRA Nareit 環球指數每年+2%。基準已變更為富時 EPRA Nareit 環球房地產投資信託基金指數，以更密切反映本基金的目標投資，自2021年6月30日起生效。

本基金有否提供保證？

本基金並不提供任何保證。閣下未必能全額收回投資本金。

投資本基金涉及哪些費用及收費？

閣下或須繳付的收費

本基金股份交易或須繳付以下費用。

	A類	B類
認購費（首次銷售費） （佔認購金額的百分比）	最高為5.00%	無
轉換費 （兌換費）	無	無
贖回費	無	無
或有遞延銷售費 （佔贖回當日每股資產淨值或所贖回股份的原始成本之較低者的百分比）	無	4%（持有不到1年） 3%（持有1年以上但不到2年） 2%（持有2年以上但不到3年） 1%（持有3年以上但不到4年）無（持有4年以上）

本基金持續繳付的費用

以下費用及開支將從本基金中扣除，閣下的投資回報將會因而減少。

	每年收費率 （佔各類別資產淨值的百分比）	
	A類	B類
管理費 *本基金向管理公司支付*	最高為本基金的0.025%	
投資管理費 *本基金向投資顧問支付*	1.25%（本基金的現行收費率及在招股說明書所允許的最高收費	
保管費 *本基金向保管人支付*	包括於下文所列的「開支」內	
行政費 *本基金向管理人支付*	包括於下文所列的「開支」內	
表現費	無	
股東服務費 *本基金向分銷商支付*	最高為0.75%	
分銷費 *本基金向分銷商支付*	無	最高為1%
開支 *本基金支付的行政、會計和保管服務費用是其開支的一部分*	最高為0.75%	
費用及開支總額上限	2.50%	3.50%

其他費用

本基金股份交易或須繳付其他費用。

其他資料

- 認購股份或贖回或兌換股份的請求（「指令」）可發送至香港代表，其會在實際可行的情況下儘快將在營業日下午五時正（香港時間）之前收到的指令轉交至轉讓代理人。香港代表在該截止時間前收到且都柏林轉讓代理人於同日紐約證券交易所常規交易時間（通常為下午四時正（紐約時間））結束前收到的指令將在該營業日根據本基金下一個釐定的資產淨值處理。投資者應注意，分銷商的截止時間可能較早。
- 本基金的每股資產淨值將於每一營業日刊載於我們的網站www.janushenderson.com。上述網站未經香港證券及期貨事務監察委員會審閱。
- 本基金的系列3及5股份類別於過去12個月（以滾存方式）的股息之組成（即從(i)可分派收益淨額及(ii)資本支付的相對金額）將可向香港代表索取，同時亦可於本公司的網站www.janushenderson.com瀏覽。上述網站未經香港證券及期貨事務監察委員會審核。
- 香港代表駿利亨德森投資香港有限公司的聯絡地址為香港中環皇后大道中31號陸海通大廈7樓701-702室，電話號碼為(852) 3121 7000。

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。