

環球地產股票基金

重要資訊

1. 本基金投資於在受規管市場上市或交易並且從事房地產業務的公司的掛牌股票或房地產投資信託基金（或同等投資工具）。
2. 投資涉及不同程度的投資風險（例如流動性、市場、經濟、政治、監管、稅務、金融、利率、對沖及貨幣等風險）。在極端的市場環境下，閣下可能損失全數的投資本金。
3. 投資於金融衍生工具（「衍生工具」）（如期貨、掉期、期權、遠期匯率票據、遠期外匯合約）涉及特定投資風險（例如對手方、流動性、高槓桿波動性、估值風險以及場外交易風險）。本基金可使用衍生工具作對沖及/或有效管理投資組合的目的。
4. 本基金的投資集中於地產行業，可能承受較高的集中風險。
5. 本基金可能投資於歐元區（尤其是葡萄牙、意大利、愛爾蘭、希臘及西班牙）的證券，或會蒙受歐洲主權債務危機的風險。
6. 本基金的派分股份類別而言，董事可酌情從（i）總投資收入、已變現及未變現資本收益淨額中支付股息，同時從資本收取所有或部分費用及支出，致使供支付股息的可供分派收入增加，因此本基金可實際地從資本中支付股息；（ii）此外，子4類也可從原始投資資本中支付股息。這相當於退回或提取投資者部份的原有投資額或從該原有投資額應佔的任何資本收益支付，並可能會導致本基金每股資產淨值即時減少。
7. 投資決定乃屬於閣下所有。如閣下對本文件的內容有任何疑問，應尋求獨立專業財務意見。
8. 投資者不應只根據此文件而作出投資決定，並應細閱有關基金銷售文件，了解風險因素資料。

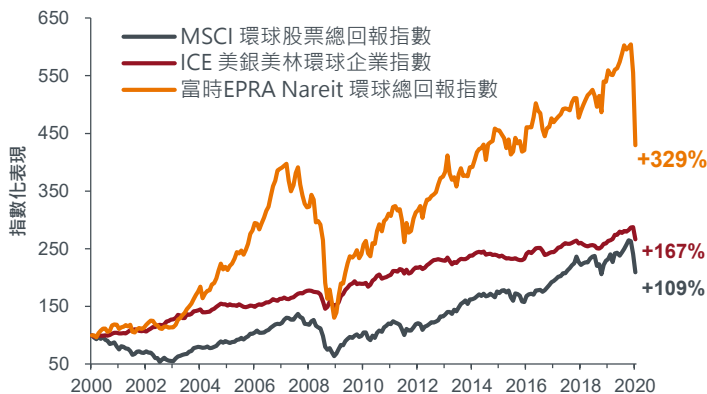
匯聚全球房地產股票市場投資機遇

投資團隊獲獎無數¹，透過持有上市地產公司和房地產投資信託基金（REITs），把握具優勢、蓬勃發展中的環球房地產市場，讓您在高流動性、較低成本和具透明度的方式，涉足世界各地及不同行業的優質房地產市場

1 收益與增長兼備

與其他資產類別的相關性較低²以及受實體資產增值和股息增長的潛力所帶動，環球房地產行業的總回報表現吸引

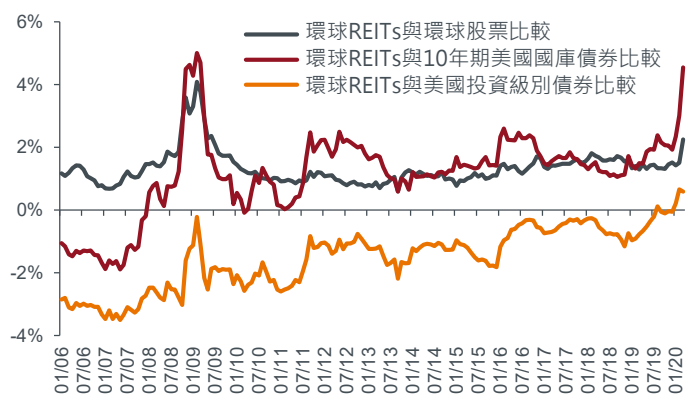
相對股票及債券，長線總回報表現吸引³



2 具吸引力的估值及收益率溢價

地產市場價格較資產淨值出現的折讓幅度正處於歷史偏高水平⁴，收益率溢價亦相對過往十年為高⁵

REITs對比股票和固定收益的息率差距⁵



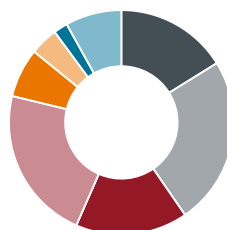
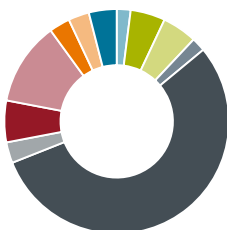
3 多元化的優質房地產

分散投資於世界各地、不同行業的優質房地產

富時EPRA Nareit發達市場房地產總回報指數⁶

國家分佈

房地產行業分佈



了解更多

甚麼是「上市房地產投資信託」？

入場門檻較低、具多項優勢的房地產投資途徑



- 稅務優勢：房地產投資信託毋須繳納企業利得稅
- 高流動性：投資者可於每日在環球主要股票交易所買賣上市房地產投資信託
- 高透明度：須受監管，財政報告經審計
- 成本較低：上市房地產投資信託的費用一般低於私募投資工具
- 利益一致：上市房地產投資信託不設年期，旨在長遠把股價和股息提升至最高水平。

為何選擇駿利亨德森？

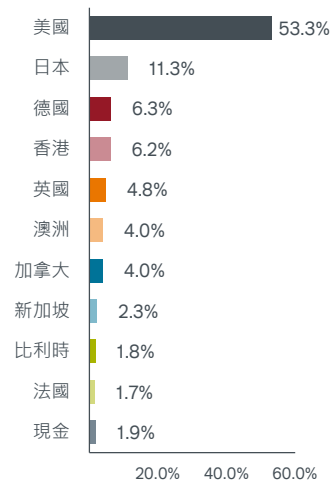
- 擁有當地專業知識的環球團隊：駿利亨德森環球地產股票團隊由1997年起投資於房地產市場，成員駐紮於歐洲、亞洲及北美洲當地市場
- 投資團隊經驗豐富、屢獲殊榮¹
- 管理一系列房地產股票基金，資產管理規模達19億美元⁷

為何選擇本基金？

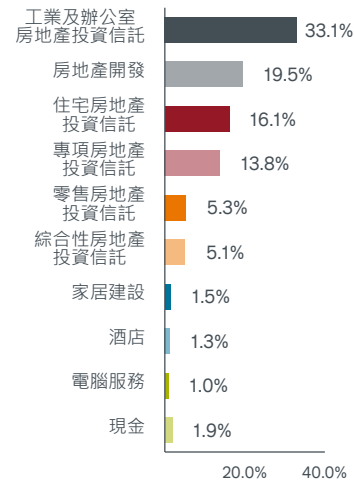
- 真正主動型管理：涵蓋各種市值的投資方式，旨在捕捉最佳經風險調整後回報的機遇；通過投資流程建立有別於基準指數和同類基金的投資組合
- 捕捉強大長期主題：專注於結構性增長領域，例如工業 / 物流業、租賃式公寓及以科技為主的房地產資產，並避免面對較大挑戰的行業
- 多元化：以高流動性和具透明度的方式，涉足世界各地及不同行業的優質房地產市場
- 收益機遇：提供每月及每季派息股份類別
(旨在每月(A4類分派美元) / 每季(A3類分派美元)派息。股息金額及派息率並非保證，正派息率亦並非代表基金之正報酬回報。可從資本中支付股息。請參閱重要資訊⁶)

投資組合配置

國家分佈 (%)



行業分佈 (%)



榮獲獎項¹

理柏基金香港年獎2020

最佳基金5年及10年獎 – 環球房地產行業股票

2019《指標》香港年度基金大獎

同級最佳基金公司 – 房地產股票

同級最佳基金公司 – 環球房地產行業股票 / 零售類別

2018《亞洲私人銀行家》資產管理卓越大獎

最佳基金公司 – 房地產

基金表現 – 持續跑贏同類基金⁸

累計表現 (%)	一個月	年初至今	一年	五年	自成立以來
A2類積累美元	7.8	-17.3	-7.9	17.7	114.4
同類基金平均	7.0	-20.4	-14.6	-5.2	40.5

年度回報 (%)	2015	2016	2017	2018	2019
A2類積累美元	-0.1	2.0	12.8	-4.4	30.1

註：往績並非未來表現之保證。

基金資料

投資組合經理	Guy Barnard及Tim Gibson	
成立日期	2005年1月3日	
基準指數	富時EPRA Nareit 發達市場指數	
基本貨幣	美元	
ISIN	LU0209137388	(A2類積累美元)
	LU0264738294	(A2類積累歐元)
	LU0264739185	(A2類積累英鎊)
	LU0209137206	(A3類分派美元)
	LU2065174687	(A4類分派美元)
基金規模	762.24百萬美元	
晨星評級 ⁹	★★★★★	
首次認購費	最高為5%	
管理費	1.2%每年	
表現費	超額回報之10% · 詳情請參閱基金銷售文件	

聯絡我們

一般查詢：(852) 3121 7000

電子郵件：asiaclientservice@janushenderson.com

網站：www.janushenderson.com

Janus Henderson
INVESTORS
駿利亨德森投資

除非另有說明，否則所有資料來自駿利亨德森投資，截至2020年4月30日。資料來源：1. 理柏基金香港年獎2020：反映基金A2類積累美元表現截至2019年12月31日。2019《指標》香港年度基金大獎：反映基金表現截至2019年9月30日。2018《亞洲私人銀行家》資產管理卓越大獎：反映基金表現截至2017年12月31日。有關基金獎項，請瀏覽 <https://www.janushenderson.com/zh-hk/investor/awards/>。2. EPRA、每月數據通訊，截至2020年3月31日。3. 彭博、MSCI、S&P Citigroup，截至2020年3月31日。總回報指數以美元計，於2000年3月31日重訂基準至100。4. 瑞銀，截至2020年3月31日。5. 富時EPRA Nareit環球發達市場指數、MSCI世界指數、穆迪債券指數企業BAA，截至2020年3月31日。6. 駿利亨德森投資、富時EPRA Nareit、彭博，截至2020年3月31日。7. 駿利亨德森投資，截至2020年3月31日。8. 晨星，截至2020年4月30日。買入價對買入價計算，總收益再作投資。同類基金：晨星GIFS房地產 – 環球 (間接)。基金成立日期為2005年1月3日。9. 晨星，截至2020年4月30日，往績並非未來表現之保證。

於香港由證券及期貨事務監察委員會(“證監會”)註冊及監管的駿利亨德森投資香港有限公司發行。本文件未經證監會審閱。本文內容僅供資料參考，說明或討論用途。本文件除依據協議遵守適用的法律、規則及法令外，並不構成廣告、在任何司法管轄區為投資建議或證券買賣要約或建議，以及沒有意圖為任何投資策略、程序或產品的結果提供代表或保證，並非所有產品或服務均在所有司法管轄區內提供。投資涉及風險，往績並非未來表現之保證。駿利亨德森投資就本文件全部、部分或轉載資料違法分發予任何第三者概不負責，且不擔保使用該資料之結果。它並不表示或暗示現時或過去的結果代表未來盈利或預期。在擬備本文時，駿利亨德森投資合理地相信所有以公眾來源的資料為準確及完整。除非另有說明，所有數據資料均源自駿利亨德森投資。任何非事實本質為作者的意見，意見僅就廣泛主題加以闡述，並非交易意圖之指示，且隨時因市場或經濟面的改變而有變動。這並不表示或暗示任何所提及的撰述/範例為目前或曾經持有的投資組合。預測是無法保證的，無法確保所提供的信息是完整或及時且亦不保證使用中所得的結果。本文件未經書面許可，不得以任何形式轉載其全部或部分內容，或以參閱任何其他刊物方式為之。駿利亨德森遠見基金為開放式投資公司，於1985年5月30日在盧森堡組建為SICAV，投資者應注意任何投資僅可根據最新的基金銷售文件及其所載有關收費、開支及風險等資料為基礎，並應仔細閱讀。基金銷售文件可於各分銷商索取。本基金並非適合所有投資者投資及並非提供予所有司法管轄區的投資者。本基金不供美國人士投資。基金回報或有所變化，投資的本金亦會應市況上落和外幣匯率而波動。投資者贖回股份時股份的價值可能多於或少於原來的價值。本基金獲證監會根據《單位信託及互惠基金守則》認可。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。本基金的股息政策不代表相關房地產投資信託的股息政策。證監會認可不等如對該基金作出推介或認許，亦不是對該基金的商業利弊或表現作出保證，更不代表該基金適合所有投資者，或認許該基金適合任何個別投資者或任何類別的投資者。投資者應諮詢閣下之銷售機構建議有關產品是否適合閣下並已說明有關產品如何能夠符合閣下的投資目標。投資決定乃屬於閣下所有。投資於本基金並非適合所有投資者，如閣下有任何疑問，應聯絡閣下之銷售機構。©2020晨星有限公司。版權所有。駿利亨德森為Janus Henderson Group plc或其子公司之商標。©Janus Henderson Group plc. KH0520(30)0620.HK.retail