

駿利亨德森遠見環球地產股票基金



重要資訊

1. 本基金投資於股票，須承受證券價值波動的股本證券風險。
2. 投資本基金涉及一般投資、貨幣、流動性、對沖、市場、經濟、政治、監管、稅務、有關證券借出、有關反向回購交易、金融及利率風險。在極端的市場環境下，閣下可能會損失全部投資。
3. 本基金可使用金融衍生工具降低風險及更有效率地管理基金，並涉及對手方、流動性、槓桿、波動性、估值及場外交易風險，可能蒙受重大損失。
4. 本基金的投資集中於房地產行業，或會具較高波動性，並承受地產證券相關風險。
5. 本基金可能投資於歐元區 / 歐豬五國，或會蒙受歐洲主權債務危機風險。
6. 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，同時從資本中支付全部或部分費用及支出，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，第4子類也可從原有資本支付股息。這相當於退回或提取投資者部份的原有投資額或該原有投資額應佔的任何資本收益，並可能會導致本基金每股資產淨值即時減少。
7. 本基金可能徵收業績表現費。即使投資資本虧損，投資者也可能需要支付此費用。
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。

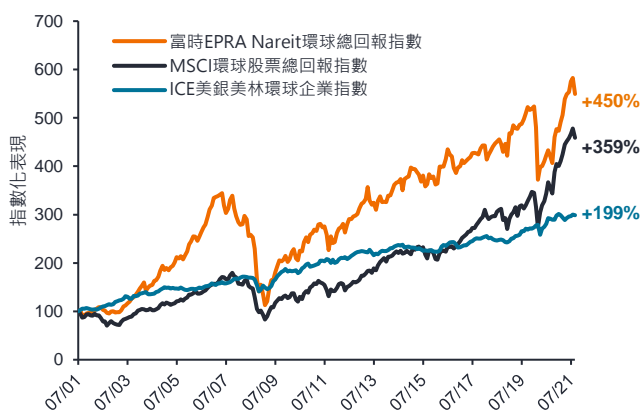
匯聚全球房地產股票市場投資機遇

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

受實體資產升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相對吸引

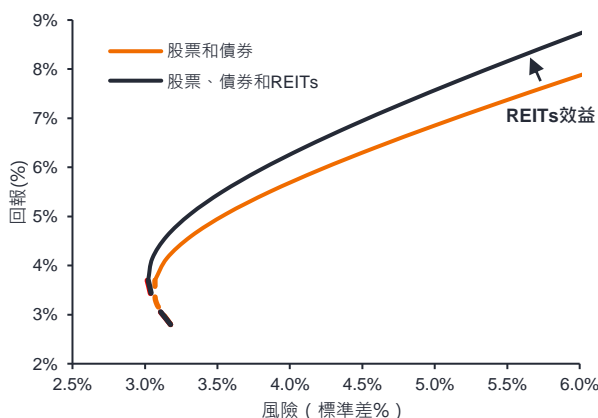
與股票及債券比較，累計總回報表現²



2. 致力提升風險調整後回報

加入上市房地產投資信託有機會提高回報並降低風險³

在投資組合中加入REITs的效益³

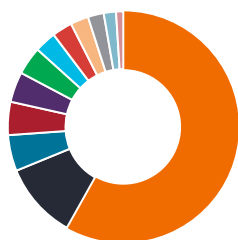


3. 多元化的優質房地產

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⁴

國家分佈



房地產行業分佈



- | | | | |
|---------|-------|--------|-------|
| ■ 美國 | ■ 日本 | ■ 住宅 | ■ 辦公室 |
| ■ 德國 | ■ 英國 | ■ 零售 | ■ 工業 |
| ■ 香港/中國 | ■ 澳洲 | ■ 健康護理 | ■ 科技 |
| ■ 其他歐洲 | ■ 新加坡 | ■ 其他 | ■ 倉庫 |
| ■ 加拿大 | ■ 瑞典 | ■ 酒店 | |
| ■ 法國 | ■ 瑞士 | | |

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。

駿利亨德森遠見環球地產股票基金 (截至2021年9月30日)

為何選擇駿利亨德森？

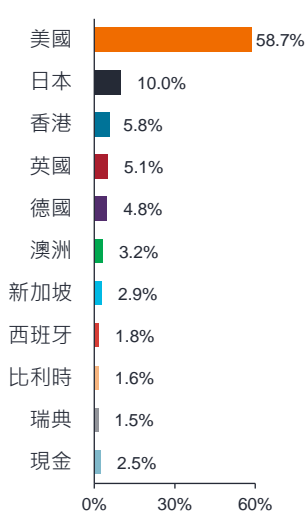
- ▶ 擁有當地專業知識的環球團隊：駿利亨德森環球地產股票團隊由1997年起投資於房地產市場，成員駐紮於歐洲、亞洲及北美洲當地市場
- ▶ 投資團隊經驗豐富、屢獲殊榮¹
- ▶ 管理一系列房地產股票基金，資產管理規模達44億美元⁵

為何選擇本基金？

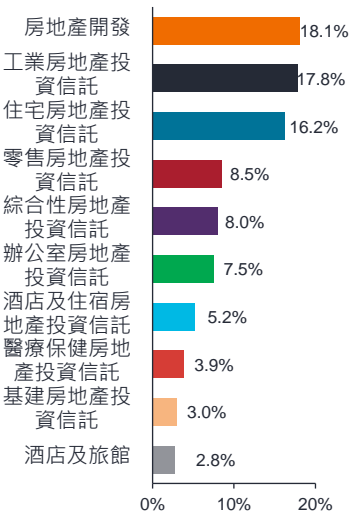
- ▶ 真正主動型管理：涵蓋各種市值的投資方式，旨在捕捉最佳經風險調整後回報的機遇；通過投資流程建立有別於基準指數和同類基金的投資組合
- ▶ 捕捉強大長期主題：專注於結構性增長領域，例如工業 / 物流業、租賃式公寓及以科技為主的房地產資產，並避免面對較大挑戰的行業
- ▶ 多元化：以高流動性和具透明度的方式，涉足世界各地及不同行業的優質房地產市場
- ▶ 收益機遇：提供每月及每季派息股份類別 (旨在每月 (A4m美元) / 每季 (A3q美元) 派息。股息金額及派息率並非保證，正派息率亦並非代表基金之正報酬回報。可從資本中支付股息。請參閱重要資訊6)

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2021
最佳環球房地產行業股票基金3年及10年獎

2020《指標》香港年度基金大獎
傑出表現基金 – 環球房地產行業股票 / 零售類別

基金表現⁶

累計表現 (%)	一個月	年初至今	一年	五年	自成立以來
基金 (A2美元)	-4.9	15.5	25.8	50.1	196.8
基金 (A4m美元)	-4.9	14.9	24.8	-	15.7
同類基金平均	-4.1	16.9	25.1	27.2	n/a

年度回報 (%)	2016	2017	2018	2019	2020
基金 (A2美元)	2.0	12.8	-4.4	30.1	-0.9
基金 (A4m美元)	-	-	-	0.3*	0.4

註：往績並非未來表現之保證。*19年11月6日 - 19年12月31日

基金資料

投資組合經理 Guy Barnard、Tim Gibson及Greg Kuhl

成立日期	2005年1月3日 (A2美元) 2019年11月6日 (A4m美元)
基準指數	富時EPRA Nareit發達市場指數
基本貨幣	美元
ISIN	LU0209137388 (A2美元) LU0264738294 (A2歐元) LU0264739185 (A2英鎊) LU0209137206 (A3q美元) LU02065174687 (A4m美元)
基金規模	17.6億美元
晨星評級 ⁷	★★★★★
首次認購費	最高為5%
管理費	每年1.2%
表現費	超額回報之10%，詳情請參閱基金銷售文件

Janus Henderson
INVESTORS
駿利亨德森投資

詳情請瀏覽 JANUSHENDERSON.COM

除非另有說明，否則所有資料來自駿利亨德森投資，截至2021年9月30日。資料來源：1. 理柏基金香港年獎2021，反映基金A2美元類表現，截至31/12/2020。更多資料，請瀏覽<https://www.lipperfundawards.com>。Refinitiv理柏基金年獎，©2021 Refinitiv。版權所有，經許可下使用。2020《指標》香港年度基金大獎：反映基金A3q美元表現截至2020年9月30日。有關基金獎項，請瀏覽：<https://www.janushenderson.com/zh-hk/investor/awards/>。2. 駿利亨德森投資、彭博、MSCI、S&P Citigroup，截至2021年9月30日。總回報指數以美元計算，於2001年6月30日指數值重設為100。3. 駿利亨德森投資、EPRA，截至2021年9月30日。圖表以效率前緣 (efficient frontier) 反映特定回報率計算的最低方差投資組合 (或風險最低的投資組合)，圖表線條顯示各個特定風險回報水平下效率最佳的投資組合，理性投資者會建構風險回報水平符合效率前緣的投資組合。效率前緣是使用滾動10年期 (2011年9月 - 2021年9月) 的數據而計算。4. 駿利亨德森投資、富時EPRA Nareit、彭博，截至2021年9月30日。5. 駿利亨德森投資，截至2021年9月30日。6. 晨星，截至2021年9月30日。買入價對買入價計算，總收益再作投資。同類基金：晨星組別 - 環球房地產 (間接)。基金成立日期：2005年1月3日 (A2美元)；2019年11月6日 (A4m美元)。7. 晨星，Europe OE Property - Indirect Global，截至2021年9月30日。往績並非未來表現之保證。

觀點截至發布之日。文件僅供資料參考，不應被使用或解釋為投資建議或證券買賣要約或建議。觀點和範例僅就廣泛主題加以闡述，並非表示交易意圖，且隨時有變動及並不反映公司其他人的觀點。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。除非另有說明，所有數據資料均源自駿利亨德森投資，且合理地相信並依賴於第三方的信息和數據來源。往績並非未來表現之保證。投資涉及風險，包括可能損失本金和價值波動。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。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。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。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。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。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。於2011年7月1日，本基金的基準指數由富時EPRA Nareit發達市場指數 (總額) 改為富時EPRA Nareit發達市場指數 (淨額)。© 2021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. 116528.1122.HK.retail