Janus Henderson Investors Europe S.A

2026年4月

產品資料概要

駿利亨德森遠見基金 – 環球地產股票基金

- **本概要為閣下提供有關環球地產股票基金（「子基金」）的重要資料。**
- **本概要為銷售文件的一部分，須與招股章程及香港說明文件一併閱讀。**
- **閣下不應單憑本概要投資於本產品。**

資料便覽

基金經理：	Janus Henderson Investors Europe S.A.		
投資經理：	Janus Henderson Investors UK Limited（英國倫敦）（內部委任）		
副投資經理：	Janus Henderson Investors (Singapore) Limited（新加坡）(內部委任) Janus Henderson Investors US LLC（美國）（內部委任）		
存管人：	法國巴黎銀行盧森堡分行		
全年經常性開支：		**包含業績表現費**	**不包含業績表現費**
	A2類美元	1.87%	1.87%
	A3q類美元	1.87%	1.87%
	A4m類美元	1.87%	1.87%
	A2類歐元	1.87%	1.87%
	A2類英鎊	1.87%	1.87%
	A4m類港元	1.83%	1.83%
	A4m類對沖澳元	1.84%	1.84%
	經常性開支數字是按子基金有關股份類別於2025年7月1日至2025年12月31日止期間的應計費用計算的年率化數字，以子基金有關股份類別於同一期間的平均資產淨值（「資產淨值」）的百分率表示。此等數字每年均可能有所變動。有關股份類別不符合就相關業績表現期收取業績表現費的規定。有關股份類別於相關業績表現期結束時支付的業績表現費（如有）可能因市況而異。		
交易頻密程度：	每日		
基本貨幣：	美元		
分派政策：	**積累股份類別（第2子類別或A2類）：**積累股份類別並無股息分派。任何總收入、已變現及未變現資本收益淨額將予以積累並在股份類別的資本值中反映。 **分派股份類別（第3子類別或A3類以及第4子類別或A4類）：**本基金將向分派股份類別之持有人派付股息（如董事酌情宣派）。第3子類別及第4子類別可按董事的酌情權從總投資收入及已變現和未變現資本收益淨額支付分派，惟須受法律所訂明的最低資本規定規限，同時從股份類別的資本中支付股份類別的費用及支出的全部或部分。 此外，就第4子類別股份而言，董事亦可（在從已變現和未變現資本收益淨額中支付分派以外）從所投資的原有資本支付分派。分派將按董事的酌情權計算，使得在相關會計期間內向股東提供貫徹一致的分派。 從總投資收入支付分派並同時從股份類別的資本中支付股份類別的費用及支出，導致股份類別用作支付分派的可分派收入有所增加，實際上相當於從該股份類別的資本中支付分派。投資者亦應注意，從未變現資本收益中支付分派相當於從資本中支付分派。 任何涉及從股份類別的資本中支付分派或實際地從股份類別的資本中支付分派（視情況而定）的分派，或會導致該股份類別每股資產淨值即時減少。 **分派頻率：** 第**3**子類別—— 按季度（每年6月30日、9月30日、12月31日及3月31日起的4星期內。） 第**4**子類別—— 按月（招股章程指明的分派計算日起的4星期內。）		

	如派付股息日並非營業日，以及就美元付款而言，該日不是紐約的銀行營業日，則於下一日支付。 董事可在必要時取得證監會的事先批准及給予投資者不少於一個月的事先通知後修改分派政策。		
財政年度終結日：	6月30日		
最低投資額：			**A類**
	美元	首次 其後	2,500美元 500美元
	歐元	首次 其後	2,500歐元 500歐元
	英鎊	首次 其後	1,500英鎊 300英鎊
	港元	首次 其後	15,000港元 3,000港元
	澳元	首次 其後	2,500澳元 500澳元

本基金是甚麼產品？

環球地產股票基金是駿利亨德森遠見基金的一隻子基金，駿利亨德森遠見基金以互惠基金形式組成並在盧森堡註冊成立。其國內監管機構是金融監管委員會（Commission de Surveillance du Secteur Financier）。

子基金未根據《房地產投資信託基金守則》獲證監會認可。

投資目標及投資策略

投資目標

子基金旨在提供長期資本增長。

投資策略

子基金將其至少80%的資產淨值投資於受規管市場上市或交易，以及其主要收入來自擁有、開發及管理房地產的房地產公司的股票或股本相關工具或房地產投資信託基金（REITs）（或同等投資工具）。

子基金可投資於任何國家內任何規模的公司，包括小市值公司。儘管子基金有其全球投資範圍，但子基金為投資所挑選的股本證券乃根據本概要說明的投資經理方針挑選，該等證券有時可能會令投資組合集中投資於若干地區。

股本相關工具可包括預託證券。

子基金可使用金融衍生工具（例如期貨、遠期合約、期權和認股證）降低風險及更有效率地管理子基金。在任何情況下，使用此等工具及技術不得導致子基金偏離其投資政策。

投資經理可能不時考慮對沖貨幣及利率風險，但一般不會訂立涉及任何貨幣或利率投機持倉的合約。

子基金可將其最多 10% 的資產淨值投資於特殊目的收購公司。

不超過子基金資產淨值的10%可投資於UCITS或其他UCIs的單位。

就餘下資產而言，投資經理可靈活投資於子基金主要地區或資產類別以外的資產。

為財資管理及 / 或防禦性目的（例如在不利市況下），子基金可能會投資於：

- 投資級別政府債券和其聯屬衍生工具；
- 現金及貨幣市場工具。

子基金可從事證券借出交易。借出交易不可超過子基金資產淨值的30%。

現時，子基金並無意訂立回購交易及 / 或反向回購交易（惟可由證券借出代理代表子基金在場外交易市場就來自證券借出交易的現金抵押品再投資而作出最多達子基金資產淨值的30%之反向回購交易除外）。

子基金可將其最多20%的淨資產持作輔助流動資產，例如即期銀行存款，即在銀行往來賬戶中持有並可隨時提取的現金，以支付經常性或特殊付款，或在有需要的時間內用於再投資於合資格資產，或因不利市況在有絕對必要的時間內而作出前述者。如果董事認為符合股東的最佳利益（例如在異常不利的市況下，諸如金融市場重挫），則只可在有絕對必要的時間內暫時超出此限制。

表現目標：子基金的目標是在任何五年期間，表現每年領先富時EPRA Nareit發達市場指數至少2%（扣除收費前）。

子基金參考富時EPRA Nareit發達市場指數進行積極管理，該指數廣泛代表子基金可能投資的證券，因其構成子基金表現目標及可徵收業績表現費的水平之基礎。投資經理有酌情權為子基金選擇比重與指數不同或並非指數成份的投資，但子基金某些時候可持有與指數相若的投資。投資經理尋求物色長遠可取得最高總回報的上市房地產公司及REITs。投資程序遵循高確信度及「由下而上」（基本公司層面）的研究取向，旨在從不同市值範圍識別最佳的風險判定價值。

子基金推廣環境及或社會特點。有關額外資料，請參閱招股章程中「附錄 1 - 可持續方針」。

使用衍生工具 / 投資衍生工具

子基金的衍生工具風險承擔淨額可能高達子基金資產淨值的50%。

本基金有哪些主要風險？

投資涉及風險。請參閱招股章程及香港說明文件了解詳細情況，包括風險因素。

一般投資風險

- 子基金投資組合的價值可能因以下任何主要風險因素而下跌，因此，閣下於子基金的投資可能蒙受損失。概不保證將會償還本金。

股票及股本相關證券風險

- 股票及股本相關證券的價值可能受多種經濟、政治、市場及發行人特定因素以及投資氣氛變更所影響。因此，該等證券的價值可能波動，其價值可能在短期內或甚至在長期間內下跌及上升。股票及股本相關證券的價值下跌可能對子基金的資產淨值造成不利影響。

有關證券借出的風險

- 投資者應注意，如子基金所借出證券的借方變得無力償債或拒絕及時承兌其退還有關證券的責任，子基金會遭受延遲收回其證券及可能招致資本損失，或會對投資者造成不利影響。所收到的抵押品或會不論是由於定價不準確、不利市場變動、抵押品發行人的信貸評級轉差，或買賣抵押品的市場不流通而以低於借出證券價值的價值變現。再者，延遲退還借出證券可能限制子基金履行證券銷售的交付義務或因變現要求而產生的付款義務的能力。

有關反向回購交易的風險

- 證券借出代理可代表子基金訂立反向回購交易，以再投資從證券借出收到的現金抵押品。若存放現金的對手方倒閉，子基金可能因以下原因而蒙受損失：延遲收回所存放之現金、難以變現抵押品或出售抵押品的所得款項因抵押品定價不準確或市場走勢而少於存放於對手方的現金。

貨幣風險

- 子基金資產可以子基金的基本貨幣（即美元）以外的貨幣計值。此外，股份類別可以子基金的基本貨幣以外的貨幣計值。基本貨幣與此等貨幣之間的外匯管制變動及匯率變動可能影響以基本貨幣表示的子基金資產價值。匯率亦可能會受到歐洲外匯管制規例、稅務法例、經濟或貨幣政策及其他適用法律及法規的任何變動所影響。貨幣匯率的不利波動可能導致回報減少及資本損失，可能對子基金造成不利影響。

衍生工具風險

- 使用金融衍生工具涉及較高風險。在不利的情況下，子基金使用金融衍生工具可能變得無效，且子基金可能蒙受重大損失。金融衍生工具的槓桿元素 / 部分或會導致顯著高於子基金於金融衍生工具的投資金額的虧損。子基金使用金融衍生工具亦須承受相關風險，包括對手方風險、槓桿風險、流動性風險、波動性風險、估值風險及場外交易風險。

歐元區風險

- 投資於歐元區公司的子基金可能因應財政狀況及對主權風險的憂慮而附帶更多風險。潛在的局面可包括但不限於歐洲國家的信貸評級被下調、歐元區內一個或多個主權國家違約或破產，或部分或所有相關歐盟成員國脫離歐元區，或上述或其他經濟或政

治事件的任何結合。此等局面可能導致歐元區部分或全面解散，造成歐元可能不再為有效的交易貨幣。此等不確定性可能導致與歐元區國家內的投資相關的波動性、流動性、價格及外匯風險有所增加，並可能對子基金的表現及價值造成不利影響。

業績表現費風險

- 與並無以業績表現為基準的獎勵制度相比，業績表現費可鼓勵投資經理作出較高風險的投資決定。用作為計算業績表現費的基準的資產淨值增幅，可能同時包含截至計算期結束時的已變現收益及未變現收益，因此，業績表現費可就其後從不會由子基金變現的未變現收益而支付。子基金在計算業績表現費時並不應用任何平準調整，因此，可能會出現投資者可能因業績表現費的計算方法而處於優勢或劣勢的情況。特別地，在子基金表現跑贏基準的情況下，投資者可能需支付業績表現費，無論投資者是否蒙受投資資本虧損。
- 不對沖股份類別可能受匯率走勢所影響，可能導致相關不對沖股份類別與相關基本貨幣股份類別之間的表現不同。不對沖股份類別的業績表現費根據以基本貨幣計值的資產淨值回報計算。在若干情況下，因不利的匯率變動，即使相關不對沖股份類別沒有錄得實際正回報，仍可能招致業績表現費。相反，因有利的匯率變動，即使相關不對沖股份類別錄得實際正回報，亦可能不會招致業績表現費。
- 此外，在若干情況下，因對沖股份類別貨幣與基本貨幣之間的息差波動，對沖股份類別的表現可能波動及顯著有別於基本貨幣。這可能導致出現表現差距，令對沖股份類別須累計及支付業績表現費，而基本貨幣股份類別則毋須累計及支付業績表現費。

市場風險

- 子基金的投資價值或會因經濟、政治、監管、社會發展或市場狀況的變更（影響子基金所投資的公司股份價格）而上升或下跌。子基金投資的價值下滑可能會致令子基金的資產淨值下滑。概不保證將會償還本金。

集中風險

- 子基金的工具集中於地產行業。此外，儘管子基金有全球投資範圍，但子基金有時或會將其大部分資產投資於若干地區。子基金或會較容易受到影響著若干市場的任何單一經濟市場、政治、政策、外匯、流動性、稅務、法律或監管事件所影響及可能受到不利影響。子基金的價值將會較具較多樣的投資組合的子基金更為波動。

流動性風險

- 任何證券可能會變得難以在理想時間及以理想價格進行估值或出售，增加投資虧損的風險。

地產證券相關風險

- 投資從事地產市場的公司證券附帶特殊風險。這些風險包括地產價值的週期性質、物業稅增加、分區法例變更、租金監管限制、環境風險、建築物隨時間貶值，以及利率上升。

股份類別對沖風險

- 金融掉期、期貨、遠期外匯合約、期權及其他衍生工具交易可用作保留對沖股份類別貨幣兌子基金基本貨幣的價值。對沖效應（收益／虧損）將於對沖股份類別的資產淨值中反映，該股份類別的投資者將承擔對沖交易產生的任何開支。該對沖可保障投資者免受子基金基本貨幣價值減少的風險，但如基本貨幣兌對沖股份類別貨幣上升，這亦將限制投資者獲得任何潛在收益。

對沖風險

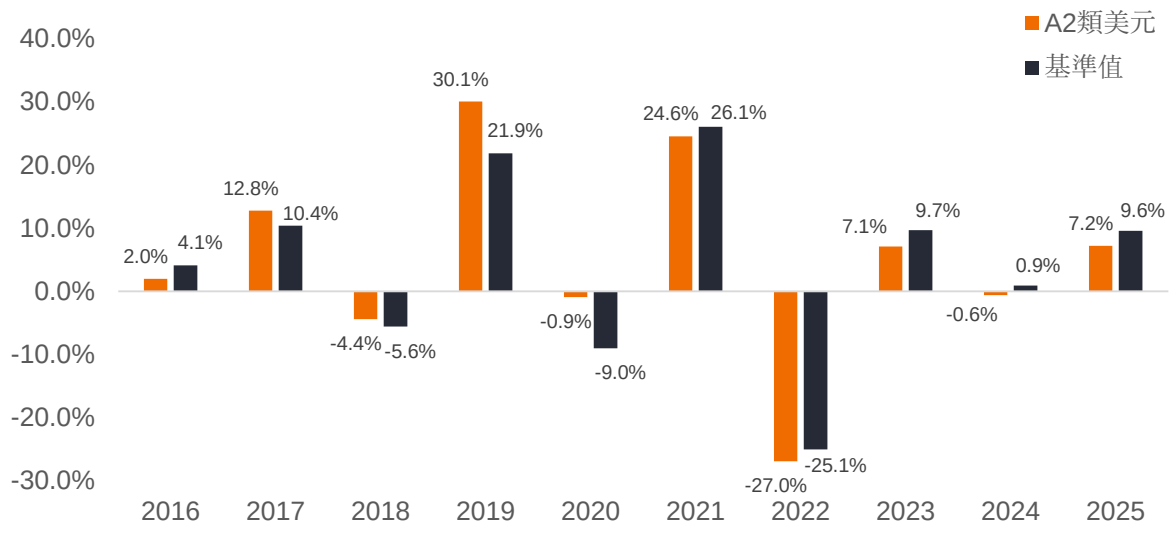
- 任何意圖減低若干風險的嘗試均可能未達到預期效果。子基金所採取，旨在抵銷特定風險的任何措施或未能完美執行、有時可能不可行或可能完全失敗。在沒有進行對沖的情況下，子基金或股份類別將須面對本應可由對沖保障的所有風險。

派息風險

- 從資本中支付分派相當於退回或提取投資者部分的原有投資額或該原有投資額應佔的任何資本收益。這可導致資本削弱及長期資本增長潛力下降。任何涉及從股份類別的資本中支付分派或實際地從股份類別的資本中支付分派（視情況而定）的分派，或會導致該股份類別每股資產淨值即時減少。

駿利亨德森遠見基金 – 環球地產股票基金

子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標。投資者未必能取回全數投資金額。
- 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，當中包括經常性開支，但不包括閣下可能需支付的認購費及贖回費。
- 子基金的基準值是富時EPRA Nareit發達市場指數。
- 子基金發行日：2005年。
- A2類美元股份類別發行日：2005年。
- A2類美元股份類別為以子基金的基本貨幣計值的零售股份類別，故投資經理視A2類美元股份類別為最恰當而有代表性的股份類別。

本基金有否提供保證？

子基金並無提供任何保證。閣下未必能取回全部投資款項。

投資本基金涉及哪些費用及收費？

閣下或須支付的費用

在買賣子基金的股份時，閣下可能須支付下列費用。倘若對費用作出修訂，將會向閣下發出至少1個月的事先通知（管理費除外）。

費用	閣下支付金額
認購費（首次認購費）：	A類：最多為投資者所投資總金額的5%。
轉換費：	最多為所有子基金之間轉換的總金額的1%。
贖回費：	無
交易費：	最多為購買該等股份後最多90個曆日內贖回的總贖回額的1%。

子基金須持續支付的費用

以下收費將從子基金中扣除。閣下的投資回報將會因而減少。

	年費（佔子基金總資產總額的百分率）（業績表現費除外）
管理費：	A類：1.20% 可在給予投資者三個月通知後上調管理費，上限為1.5%。
存管費：	子基金將向存管人支付一項有關受信服務的費用，費率定為0.006%，最低費用為1,200英鎊（1,800美元）。
託管費：	子基金將向存管人支付託管費（包括以資產為基礎的費用及以交易為基礎的費用），最高達0.65%，費率視乎子基金所投資的市場而定。
業績表現費：	▪ 可能就A類徵收業績表現費。業績表現費於每個交易日累計。 ▪ 上一個交易日的累計業績表現費將予調整，以反映股份類別於當前交易日的正數或負數表現。股份類別於每個交易日的累計業績表現費金額的變動按以下方式計算： 每股突出表現 x 截至該交易日的估值點之當前已發行股份數目 x 10%，須就淨贖回時被具體實現的業績表現費之影響（如有）而向下調整 ▪ 「每股突出表現」= 當日資產淨值表現（即當日資產淨值 – 上一日資產淨值）– 資產淨值門檻表現（即資產淨值門檻 – 上一日資產淨值門檻）。 ▪ 「當日資產淨值」指計及該交易日的累計業績表現費調整前的每股資產淨值。然而，其將反映截至該交易日的任何先前已累計的業績表現費（如為正數）。 ▪ 「資產淨值門檻」與高水位同時使用，以釐定可否累計業績表現費。其已計及代表相關股份類別可徵收業績表現費前須達致高於高水位之額外回報的門檻率。 - 如在具體實現期結束時須支付業績表現費，下一個具體實現期開始時的資產淨值門檻將重設為新的高水位（即最後具體實現期結束時的每股資產淨值），並按有關門檻率的每日百分率變動比例而增加 / 減少重設資產淨值門檻計算。 - 如在具體實現期結束時毋須支付業績表現費，高水位或資產淨值門檻均不會重設，以確保過往的遜色表現將帶到下一個具體實現期。新具體實現期的首個資產淨值門檻按有關門檻率的每日百分率變動比例而增加 / 減少上一日資產淨值門檻計算。 - 此後，其後交易日的資產淨值門檻將按有關門檻率的每日百分率變動比例而增加 / 減少上一日資產淨值門檻計算。 ▪ 門檻率為富時EPRA Nareit發達市場指數。 ▪ 「高水位」是股份的首次推出價格，或（若更高）於應支付業績表現費的最後具體實現期結束時的每股資產淨值。 ▪ 在任何指定交易日計算股份類別的資產淨值時，將包括從具體實現期開始起的累積業績表現費累計調整。 ▪ 每日累計金額的上限以資產淨值總額 - 高水位或資產淨值門檻之較大者的10%為基礎。 ▪ 「資產淨值總額」指減去相關具體實現期內的任何累計業績表現費之前但減去任何已宣佈分派及所有其他費用、收費和開支之後的資產淨值。此機制將確保業績表現費乃根據高水位原則，建基於資產淨值總額超過高水位的正回報。 ▪ 如於任何指定交易日並無每股突出表現，在具體實現期內截至該交易日估值點的任何累計業績表現費撥備將按比例減少，以為了股份類別的利益而反映該交易日的每股遜色表現程度，並撥入於該估值點的資產淨值。 ▪ 業績表現費可於每個具體實現期結束時被具體實現（即須支付予投資經理），亦可在某交易日出現淨贖回時被具體實現。「具體實現期」為期12個月，於7月1日開始及於翌年的6月30

	日結束。 ▪ 請參閱招股章程及香港說明文件了解詳細情況及業績表現費計算的舉例說明。
行政費：	最高0.18%
過戶登記處及過戶代理費用：	最高0.12%

其他費用

在買賣子基金的股份時，閣下可能須支付其他費用。

股東服務費：	0.50% 按子基金的平均淨資產總額每日計算。

其他資料

- 於下午4時30分（即交易截止時間）或之前經香港代表收妥的認購及贖回要求，一般按隨後釐定的子基金資產淨值計算的價格執行。
- 請注意，向授權分銷商下達指令的截止時間可能不同於向香港代表下達指令的截止時間，請與經辦閣下申請的授權分銷商確認。
- 子基金的資產淨值於每個營業日計算，股份價格在每個營業日刊登於網站www.janushenderson.com。
- 過去12個月的股息成份（如有）（即是從(i)可分派收入淨額及(ii)資本中支付的相對金額）可向香港代表索取及在網站www.janushenderson.com查閱。
- 閣下可從www.janushenderson.com取得有關可供香港投資者認購的其他股份類別的過往業績表現資料。

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。

註：網站www.janushenderson.com並未經證監會審閱或認可，並可能載有未經證監會認可的基金的資料。