產品資料概要

信安環球投資基金
環球物業證券基金
2025 年 4 月

- *本概要提供關於信安環球投資基金–環球物業證券基金（「子基金」）的重要資料[1]。*
- *本概要是發售文件的一部分。*
- *請勿單憑本概要而作出投資於子基金的決定。*

資料便覽

經理人：	Principal Global Investors (Ireland) Limited
經理人的獲轉授人（投資經理人）：	Principal Global Investors, LLC。於美國境內的內部委託
經理人的再獲轉授人（分投資經理人）：	Principal Real Estate Investors, LLC。於美國境內的內部委託 Principal Global Investors (Europe) Ltd.。於英國境內的內部委託 Principal Global Investors (Australia) Ltd.。於澳洲境內的內部委託 Principal Global Investors (Singapore) Limited。於新加坡境內的內部委託
信託人：	Bank of New York Mellon SA/NV (Dublin Branch)

年度經常性開支比率：

A類累積單位*	1.82%
港元A類累積單位^	1.82%
D2類收益單位*	1.77%
港元D2類收益單位*	1.77%
D2類添利（總回報）單位*	1.77%
港元D2類添利（總回報）單位*	1.77%

* 經常性開支指截至2024年9月30日止十二個月期間費用總額佔單位類別平均資產淨值的百分比，而此數字可能會因年度而異。

^ 由於單位類別尚未推出，因此該數字僅為估計值且為相關單位類別應付的估計費用，並以佔相關單

[1] 本子基金未根據房地產投資信託守則獲證監會認可，惟根據單位信託及互惠基金守則獲得認可。證監會認可並非對一個基金的推薦或認許，亦不是對一個基金的商業價值或其表現作出保證。該認可並不代表該產品適合所有投資者，或認許該計劃適合任何個別投資者或任何類別的投資者。

位類別的估計平均資產淨值的百分比表示。實際數字可能會因相關單位類別的實際運作而有所不同，並且每年可能會有所變動。

交易頻密程度：	愛爾蘭的每個營業日，星期六、日除外
基本貨幣：	美元
派息政策：	**就收益單位而言：** • 於每月派息。 • 如宣佈派發收益，則除非閣下申請了現金分派，否則所派發收益將自動作再投資之用。 • 子基金的派息可實際上從子基金的資本中支付（即從總收益中派息，而從資本中收取子基金的全部或部分費用及開支），導致用於子基金支付派息的可分派收益有所增加，及子基金每單位的資產淨值即時下跌。實際上從資本中支付派息等同退還或提取投資者部份原有投資或歸屬於原有投資的任何資本收益。 **就添利單位而言:** • D2類添利（總回報）單位的分派將按月於每個曆月結束後30天內宣派及支付。 • 如宣佈派發收益，則除非閣下申請了現金分派，否則所派發收益將自動作再投資之用。 • 本子基金的派息可從本子基金的資本中支付，導致用於本子基金支付派息的可分派收益有所增加，及本子基金每單位的資產淨值即時下跌。實際上從資本中支付派息等同退還或提取投資者部份原有投資或歸屬於原有投資的任何資本收益。 **就累積單位而言:** 不會宣佈或派發收益。
子基金之財政年度終結日：	9月30日

最低投資額： **就A類及D2類單位而言**：首次1,000美元

本子基金是甚麼產品？

本子基金以單位信託形式組成。本子基金註冊地為愛爾蘭，其本國監管機構為愛爾蘭中央銀行。

目標及投資策略

目標

本子基金的目標是主要透過投資於環球物業證券組合提供總回報。

投資者應注意，概無保證本子基金將實現其投資目標。

投資策略

本子基金致力透過主要（即，將其資產淨值（「**NAV**」）的至少80%）投資於從事房地產行業或其價值主要源自物業資產的公司的上市證券的環球組合實現投資目標。

本子基金應將不少於80%的子基金資產投資於美國的房地產投資信託（「**REIT**」）及非REIT房地產公司發行的普通股本證券，以及世界其他地方的REIT、非REIT房地產公司發行的普通股本證券及類似架構。REIT及非REIT房地產公司發行的普通股本證券應可作為證券在主要市場及交易所交易。本子基金投資的非REIT房地產公司為在投資時至少50%的資產、收入或盈利源自與環球房地產行業有關的產品或服務的公司。

本子基金可將少於20%的資產淨值投資於與全球房地產行業有關的優先股證券、債務證券、期權、認股權證（最多達本子基金的5%）可轉換債券、預託證券及其他相關證券。本子基金投資的債券（如，定息及/或浮息公司債券）僅限於由房地產公司（如，非REIT房地產公司）發行的債券，可為國際認可信用評級機構（如，標普、穆迪及惠譽）評定的投資級別或非投資級別。

本子基金在選擇公司時不受規模限制。

本子基金亦可持有輔助流動資產，如銀行存款。但所持有的輔助流動資產總額不可超過子基金資產的25%。在正常營運環境中，預期輔助流動資產的金額不會超過子基金資產的10%。

本子基金可將其最多10%的資產投資於其成分可能包含上述工具及市場的UCITS合資格集體投資計劃，包括貨幣市場基金和交易所交易基金，因此，這是本子基金可投資於該等工具及市場類型的另類方式。本子基金僅可根據央行有關UCITS可接受投資基金的指引投資於另類投資基金。

本子基金獲得的至少90%的證券將根據相關中央銀行規定在交易所及市場交易或上市。

本子基金可投資的工具可以任何貨幣計價。

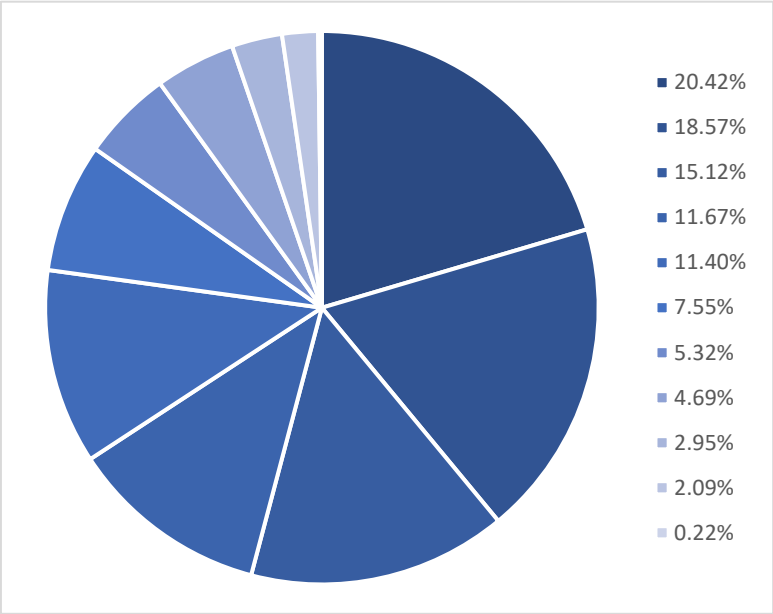
本子基金不得將超過10%的資產淨值投資於單個主權發行人（包括其政府、公共或地方機構）發行及/或擔保的低於投資級別的債券。

本子基金可為投資及有效管理投資組合的目的使用金融衍生工具（「FDI」）。為此目的而訂立的FDI可包括期權、認股權證、外匯遠期、外匯掉期以及無本金交割外匯遠期及掉期。

使用衍生工具/投資於衍生工具

本子基金的淨衍生工具敞口最高可達至其資產淨值的50%。

截至2025年3月31日的投資組合



辦公室及工業	20.42%
住宅	18.57%
健康護理	15.12%
科技空間	11.67%
多元化	11.40%
零售	7.55%
淨租賃	5.32%
自儲	4.69%
現金	2.95%
住宿	2.09%
其他	0.22%

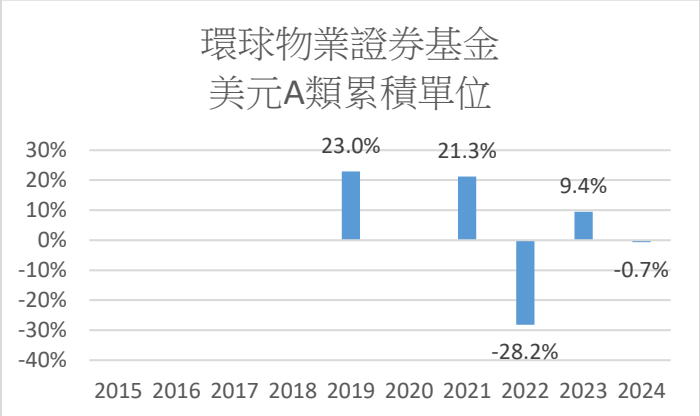
本子基金有哪些主要風險？

投資涉及風險。請參閱說明書概要，了解風險因素等資料。

1. **一般投資風險** - 本子基金的投資組合可能會由於以下任何關鍵風險因素而出現價值下跌，因此，對本子基金的投資可能會蒙受損失。概不保證償還本金。
2. **貨幣風險** - 本子基金的相關投資可能以本子基金基本貨幣以外的貨幣計價。某類別單位亦可能以本子基金基本貨幣以外的貨幣計價。本子基金的資產淨值可能會受到該等貨幣與基本貨幣之間的匯率波動以及任何匯率管制變動的不利影響。
3. **投資房地產投資信託基金(REIT)的風險** – 如果本子基金直接投資於 REIT，則本子基金層面的任何派息政策或股息支付可能並不代表相關 REIT 的派息政策或股息支付。相關 REIT 在香港未必獲證監會認可。投資於該等相關 REIT 可能使本子基金面臨其他風險。例如，影響該等相關 REIT 的相關經濟狀況發生不利變動時，本子基金的價值可能因該等相關 REIT 的業績表現而受到不利影響。
4. **股市風險** – 本子基金對股票的投資須承擔一般市場風險，股票價值可能由於諸多因素而波動，例如，投資情緒變化、政治及經濟狀況以及發行人特定因素。
5. **與小型/中型公司有關的風險** - 一般而言，相較大型公司，小型/中型公司的股票的流動性較低，更易受不利經濟發展狀況影響。
6. **集中風險**
   - 本子基金的投資可能集中在房地產市場，這是由於其主要投資於與其活動與房地產有關的公司所發行的證券。與投資於房地產公司證券有關的風險包括：房地產價值下跌、與一般及本地經濟、政治與市場狀況有關的風險、競價與競爭加劇、物業稅與營運費用增加、土地分區法律的變更、災難或被收回土地的損失、按揭貸款違約、租金收入變化、社區價值改變、空置率、物業對租戶的吸引力及利率上升。本子基金的價值可能較具有更多元化投資組合的基金波動。
   - 本子基金可能將相對重大部分的資產投資於美國。本子基金的價值可能更易受影響美國的不利經濟、政治、政策、外匯、流動性、稅收、法律或監管事件的影響。
7. **與投資 FDI 有關的風險** - 與 FDI 有關的風險包括對手方/信貸風險、流動性風險、估值風險、波動性風險及場外交易風險。FDI 的槓桿要素/成分可能會導致產生遠高於本子基金投入該 FDI 金額的虧損。對 FDI 的敞口可能會導致本子基金面臨遭受巨額損失的較高風險。
8. **從資本中支付／實際上從資本中支付派息** - 子基金的派息可從子基金的資本中支付及／或實際上從資本中支付（即從總收益中派息，而從資本中收取子基金的全部或部分費用及開支），導致用於

子基金支付派息的可分派收益有所增加，及子基金每單位的資產淨值即時下跌。從資本中支付及／或實際上從資本中支付派息等同退還或提取投資者部份原有投資或歸屬於原有投資的任何資本收益。

本子基金過往的業績表現如何？



由於 A 類累積單位於 2020 年 2 月既關閉並重新推出，故並無足夠的數據為投資者提供有關其 2020 曆年業績的有用指示。

往績並不代表未來表現的指標。投資者有可能無法取回全數投資本金。

子基金業績表現以曆年末的資產淨值作為比較基礎，股息會滾存再作投資。

相關數據顯示A類累積單位**在所顯示的歷年中之增加或減少金額。業績表現以美元為單位計算，包括經常性開支，但不包括閣下可能必須支付的認購與贖回費用。

若未顯示過往業績，則表示該年度並無足夠數據用作提供業績表現之用。

子基金發行日：2007年4月

A類累積單位發行日：2018年3月

**A類累積單位是以本子基金基礎貨幣計價的零售單位類別，經理人認為其是最具代表性的單位類別。

本子基金有否提供保證？

本子基金並不提供任何保證。閣下未必能取回投資本金，且在若干情況下可能會產生負回報。

投資本子基金涉及哪些費用及收費？

- **閣下或須繳付的收費**

  子基金單位交易或須繳付以下費用。

費用	金額

認購費 **（首次認購費）**	**就 A 類及 D2 類單位而言** 不多於認購額的 5%
轉換費	於每一 12 個月期間可進行 4 次免費轉換。超過 4 次之後 將收取不多於閣下轉換金額 1%的轉換費
贖回費	不適用

- **子基金持續繳付的費用**

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。

	年率（相關單位類別應佔子基金資產淨值百分比）	
管理費	**就A類單位而言**	1.60%
	就D2類單位而言	0.80%
	年率（佔子基金資產淨值百分比）	
信託費	**就所有類別單位而言**	
	最低	15,000 美元
	不多於	0.012%
表現費	不適用	
行政費	**就A類及D2類單位而言**	0.15%
營銷及分銷費	**就D2類單位而言**	0.75%

- 其他費用
  基金單位交易或須繳付其他費用。本子基金將承擔與其直接相關的費用。詳情請參閱說明書概要「費用及開支」一節。

  若要將上述任何費用及收費從現時水平提高至最高上限，將預先給予閣下不少於3個月的通知。上述費用及收費最高上限詳情請參閱說明書概要「費用及開支」一節（如適用）。

其他資料

- 在交易日交易截止時間（即香港時間下午5時）或之前由經理人收妥的單位認購及／或贖回要求，一般按隨後釐定的子基金資產淨值(NAV)執行。 如閣下透過分銷商發出認購或贖回指示，請向閣下的分銷商查詢分銷商內部的交易截止時間（該時間或會早於子基金的交易截止時間）。
- 子基金每單位的資產淨值根據有關交易日晚上11時（都柏林時間）子基金相關資產的價格計算。
- 子基金每單位的資產淨值於每個交易日公佈，亦可在網站http://www.principal.com.hk*查看。
- 與之前12個月所分派股息的成份（即：從(i)可分派淨收益和(ii)資本中支付的相關金額）有關的資料可向香港代表索取，亦可在http://www.principal.com.hk*網站上獲得。
- 投資者可於http://www.principal.com.hk*網站上取得其他向香港投資者銷售的單位類別之過往業績資料。

*該網站未經證監會審閱。

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。