

環球物業證券基金

應對市場波動的同時為增長回歸作準備

2022年第2季

重要提示

1. 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證券及類似架構。
 2. 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。
 3. 投資涉及風險。投資回報並無保證，投資者未必能取回全部投資本金。
 4. 此項投資乃閣下之決定，如向您推銷本基金的中介人未有向您建議本基金是適合您作投資並向您解釋本基金如何符合您的投資目標，您不應投資於本基金。
 5. 您不應只依賴本宣傳品作出投資決定。您必須參閱基金說明書概要及有關補充文件，包括說明書概要內之「特別投資考慮因素及風險」部份。
 6. 就本基金的D2類收益單位而言，其可分派的股息可實際地從本基金的資本中支付（即從總收益中作出分派，而從資本中收取本基金的全部或部分費用及開支），這將導致本基金用於股息支付的可分派收益增加，及本基金每單位資產淨值即時減少。實際地從資本中支付股息，則相當於從投資者的部分原有投資或自該原有投資應佔的任何資本收益中退還或提取部分款項。派息並不保證。
- *目標收益率指D2類添利單位第三季度目標收益率，僅供參考，每季度審核一次，且不獲保證。正分派率並不意味著正回報。派息並無保證。

穩定增長，具防守性和分散風險

目標收益率*



4.5%

基金優勢:

- ✓ 全球前十名房地產投資經理³
- ✓ 增加對現今相對穩健的房地產市場的部署
- ✓ 增加可持續和具增長力的潛在收入
- ✓ 有策略地分散投資組合風險

CITYWIRE

自成立以來一直帶領我們的投資策略的全球投資組合管理團隊獲得Citywire的“A”評級¹

★★★★
I類累積單位（美元）

綜合晨星™評級²
截至2022年6月30日

> 房地產投資信託是甚麼？

- 房地產投資信託是一家擁有或經營可締造收益物業，或為有關物業提供融資的公司。股本型房地產投資信託擁有和管理這些房地產物業，例如辦公室大樓、住宅大廈及購物中心；按揭型房地產投資信託持有或買賣按揭和按揭抵押證券；混合型房地產投資信託的經營模式是於商業和住宅房地產市場上買入物業和按揭資產。
- 要符合房地產投資信託的資格，一家公司必須遵從若干規定，包括長期擁有可締造收益房地產，並向股東分派收益。



> 房地產投資信託有甚麼優勢？

- 1 讓個人投資者有機會以小量金錢投資於房地產
- 2 房地產投資信託將低流動性的房地產資產證券化，其股份在交易所和場外市場買賣



- 3 股息穩定。在扣除費用後，必須經常把大部份收益分派



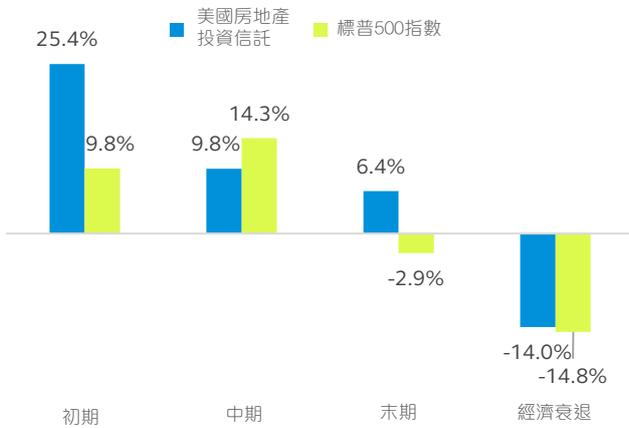
- 4 以不同資產類別分散投資組合



> 環球房地產投資信託的好處

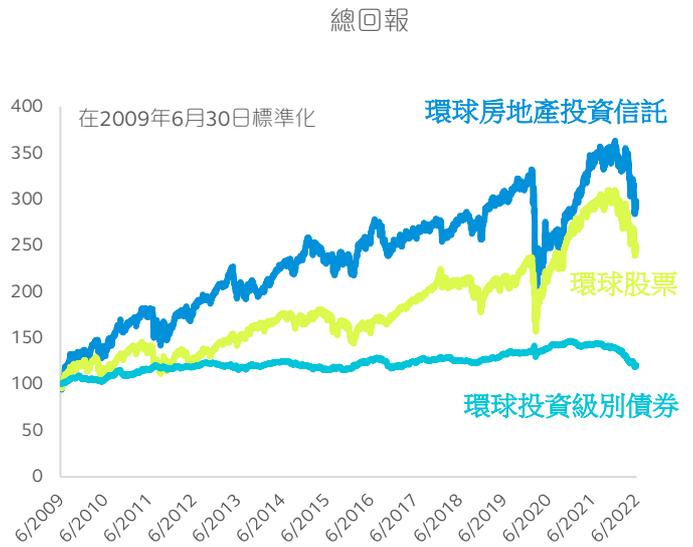
1. 不同經濟週期下均表現出色⁴

- 美國房地產投資信託能提供下行保障，於週期末亦表現穩健，仍能提供正數回報。



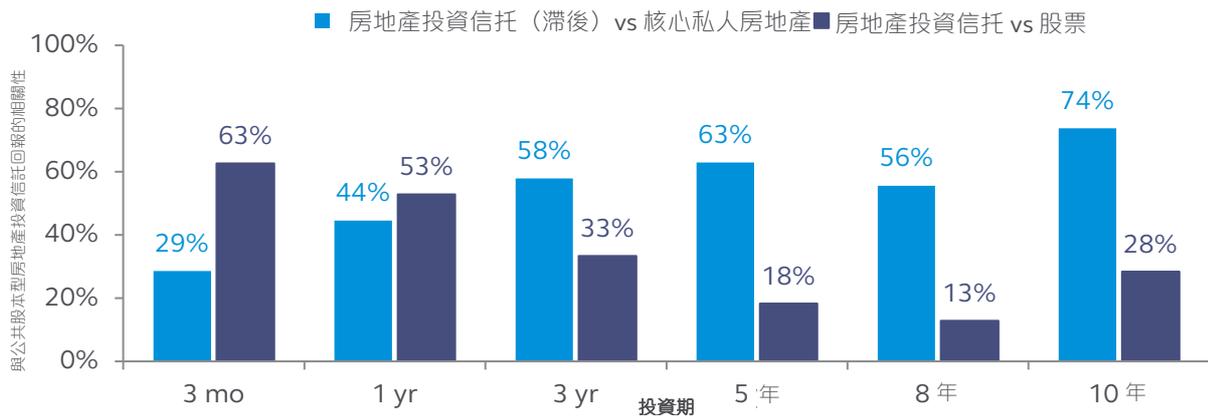
2. 長期表現穩健⁵

- 全球房地產信託基金在過去年份的總收益相對於股票和債券具有吸引力。



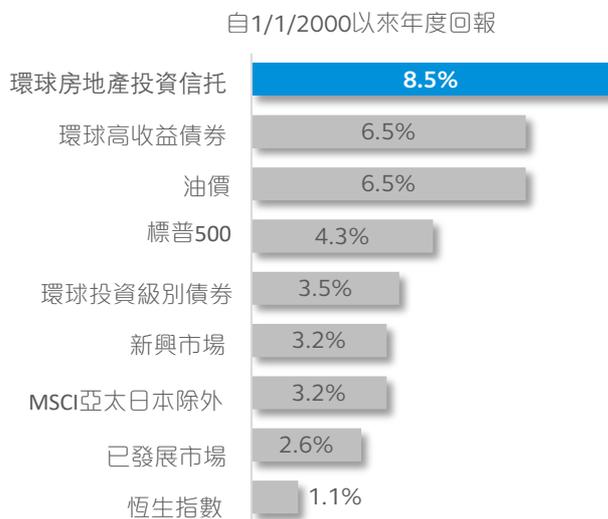
3. 分散投資⁶

- 房地產投資信託的長遠表現比較接近私人房地產多於股票。
- 長期低相關性為股票投資組合提供了重要的多元化效用。



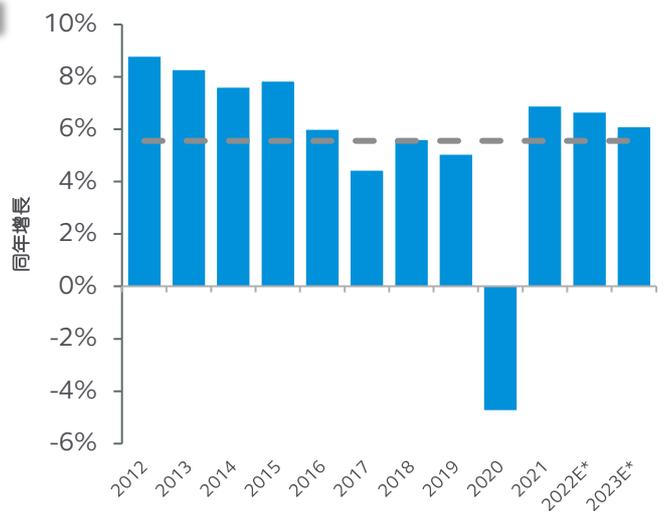
4. 總回報提升

- 自本世紀初以來，全球房地產投資信託基金的表現已超越所有主要資產類別⁷。



5. 持久穩定的收入潛力

- 在過去十年中，全球房地產投資信託基金的年均股息增長率為 5.6%。
- 可預測的穩健收益有助投資組合在市況波動時維持正面表現，而房地產投資信託便能提供這種收益。更重要的是，有關股息在多個週期下持續增長⁸。



為何投資於信安環球物業證券？

1. 長期表現持續穩定

年度化回報 (%) ⁹	3年	5年	10年
信安環球物業證券基金 (I類累積美元單位)	-1.15	3.03	5.19
富時EPRA/NAREIT已發展淨總回報指數	-1.07	1.95	4.69
超額回報	-0.08	1.08	0.50

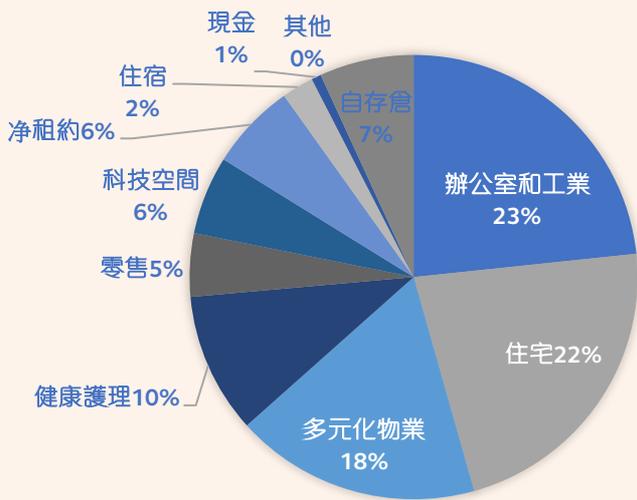
年度表現 (%) ⁹	2021	2020	2019	2018	2017
信安環球物業證券基金 (I類累積美元單位)	22.40	-4.85	24.18	-4.24	14.16
信安環球物業證券基金 (D2類收益)	21.41				

I類累積基金表現僅供參考

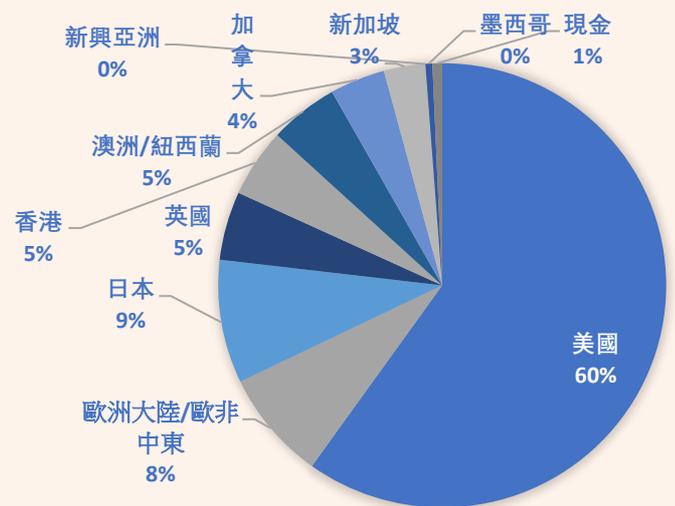
2. 環球資產配置¹⁰

- 基金投資持有的物業一般並非來自私人商業市場，例如健康護理、數據中心和自存倉等。
- 我們的環球策略令投資者可接觸到不同外匯、貨幣政策和經濟週期，提供額外的分散風險效益。

環球行業分佈多元化

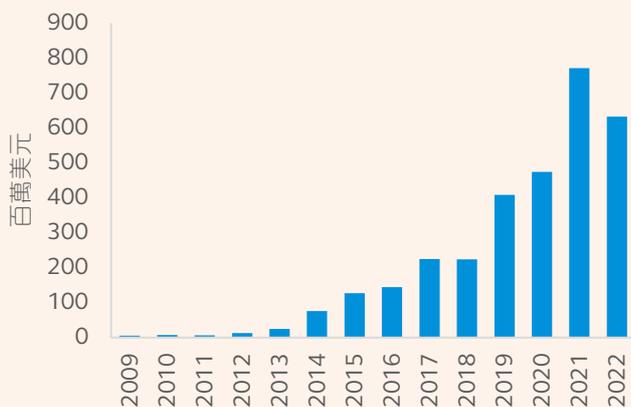


環球地域分佈多元化



3. 管理資產總值穩步增長

- 自基金於2007年推出以來，資產規模以幾何級數增長¹¹。



4. 始終如一和具有經驗的領導團隊

- 投資組合管理團隊自基金2007年成立以來維持不變。
- 按全球房地產資產總額排名前十名的環球房地產投資組合經理³。
- 在各大洲和市場週期中建立長期表現紀錄。

環球投資組合管理團隊

Kelly Rush,
特許財務分析師

首席投資官，
環球投資組合經理
得梅因

38年投資經驗
35年公司經驗

Anthony Kenkel,
特許財務分析師，
財務風險管理師

環球投資組合經理
芝加哥

25年投資經驗
21年公司經驗

Simon Hedger

環球投資組合經理
倫敦

44年投資經驗
19年公司經驗

5. 具吸引力的收益機遇

- 派息記錄— 過去六年的平均年度派息率為 2.1%¹²。

記錄年份	2021	2020	2019	2018	2017	2016
派息率	1.7%	2.4%	1.8%	2.4%	2.0%	2.0%

> 基金資料

投資目標 本子基金致力透過主要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。

基金經理 Kelly D. Rush, Anthony Kenkel, Simon Hedger

註冊地 愛爾蘭

表現基準 基金的管理不參考特定基準。富時EPRA/NAREIT已發展淨總回報指數僅供比較。

基本貨幣 美元

基金規模¹³ \$6.326億美元

股份類別	D2 類收益單位 (美元)	D2 類收益單位 (港元)	D2類添利單位 (美元)	D2類添利單位 (港元)
管理費	每年0.80%	每年0.80%	每年0.80%	每年0.80%
市場推廣及分銷費	每年0.75%	每年0.75%	每年0.75%	每年0.75%
最低投資金額	美元1,000	美元1,000	美元1,000	美元1,000
推出日期	2019年12月09日	2020年1月06日	2022年6月03日	2022年6月03日
ISIN 編號	IE00BYM2LR54	IE00BD5DHD66	IE000ZGU83A8	IE000DXKTCR3
彭博編號	PRGPSDU ID	PRGPSD2 ID	/	/
派息政策¹³	每月	每月	每月	每月
目標收益率*	/	/	4.5%	4.5%

1. 資料來源：CITYWIRE, Kelly Rush和Anthony Kenkel均憑藉自成立以來一直領導策略的環球投資組合管理團隊，榮獲Citywire基金經理“A”評級由2018年11月30日至2021年11月30日。Citywire採用獨家方法，根據基金經理的個人往績進行評級，並涵蓋基金經理在全球管理的所有基金。
2. 晨星的評級可因股票類別而異，基於歷史風險調整後的總收益，並可能會有不同。
基金的晨星評級™（或稱為「星號評級」）用於計算推出至少三年的管理式產品（包括互惠基金、變額年金及變額壽險分賬戶、交易所買賣基金、封閉式基金及獨立賬戶）。交易所買賣基金和開放式互惠基金被視為可資比較的單一產品總體。計算方式基於晨星風險調整後回報指標，以量度管理式產品的每月超額表現變動，並較注重下跌風險變動，以及持續穩定的正面表現。各類產品中，表現最佳的首10%產品獲得5星評級，其後的22.5%產品獲得4星評級，接下來的35%產品獲得3星評級，再之後22.5%的產品獲得2星評級，餘下最低的10%則獲1星評級。管理式產品的綜合晨星評級是按晨星評級標準的三年、五年及十年期（如適用）表現數據加權平均數計算。加權比重：100%三年期評級：36至59個月總回報；60%五年期評級/ 40%三年期評級：60至119個月的總回報，以及50%十年期評級/ 30%五年期評級/ 20%三年期評級：120個月或以上的總回報。儘管十年期綜合星級方程式看似給予十年期最高比重，但實際上最近三年期的影響最大，因為所有三段評級期間均納入計算。晨星評級並未反映計及銷售費用。若反映銷售費用，評級可能下降。© 2022年Morningstar, Inc. 版權所有。本文件所載的部份互惠基金數據：(1) 是晨星及/ 或其內容供應商的專有財產；(2) 不得複製或分派；及 (3) 不保證為準確、完整或最新的資料。晨星或其內容供應商對因使用本文資料而引致的任何損害或損失概不負責。
晨星分析師評級™
Morningstar Analyst Rating™（晨星基金研究評級）並非信貸或風險評級，而是晨星基金經理研究團隊（Manager Research Group）所進行的主觀評估。該團隊由Morningstar, Inc.旗下多家附屬公司組成（統稱「基金經理研究團隊」）。在美國，該附屬公司為Morningstar Research Services LLC（於美國證券及交易所委員會註冊並受其監管）。基金經理研究團隊按照五大支柱——流程、表現、人才、母公司及價格——對基金進行評估。基金經理研究團隊透過評估這五大支柱，預測基金相對於基準的長期風險調整後表現；或如為交易所買賣基金及指數互惠基金，則預測相對於相關同類基金組別的長期風險調整後表現。他們會在研究時考慮量化及質化因素，而各支柱所佔的比重或會改變。晨星基金研究評級分為金（Gold）、銀（Silver）、銅（Bronze）、中性（Neutral）及負面（Negative）五個評級，其中金、銀或銅級反映基金經理研究團隊確信基金未來表現出色。基金研究評級最終反映基金經理研究團隊的整體評估，由基金評級委員會負責監督，團隊持續進行監察，並至少每14個月重新評估一次。有關晨星基金研究評級的詳細資料（包括其評級方法），請瀏覽global.morningstar.com/manager-disclosures。
晨星分析師評級 (i) 不應用作評估基金的唯一依據；(ii) 涉及未知的風險和不確定性，可能導致分析師的期望與預期有很大的出入；(iii) 不被視為購買或出售該基金的要約或邀請。
3. 基金管理公司按全球房地產資產總額（扣除槓桿，包括已承諾或已收到但尚未投資的款項，REIT 證券不包括在內）排名，截至2022年6月30日。「最大型房地產基金經理」，PENSIONS & INVESTMENTS，2021年10月4日。
4. 資料來源：彭博，NBER，截至12/31/2021。美國房地產投資信託以彭博美國房地產投資信託代表。平均年率化每月回報按階段劃分。週期初——供應管理協會製造業採購經理指數加速（12/2001-5/2004, 7/2009-2/2011）；週期中——供應管理協會製造業採購經理指數穩定（11/1994-4/2000, 6/2004-4/2006, 3/2011-8/2018）；週期末——供應管理協會製造業採購經理指數放緩（5/2000-2/2001, 5/2006-11/2007）。衰退由美國國家經濟研究局呈報（3/2001-11/2001, 12/2007-6/2009）。
5. 資料來源：彭博，截至6/30/2022。環球房地產投資信託表現以富時EPRA Nareit環球房地產投資信託總回報指數代表；環球股票表現以MSCI所有國家淨總回報指數代表；環球投資級別債券表現以彭博環球綜合總回報指數（價值無對沖，美元）代表。
6. 資料來源：彭博，PREI，截至2021年12月31日。富時NAREIT股本型房地產投資信託指數、NCREIF全國房地產指數和標普500指數的數據分析涵蓋1/1/1992-12/31/2021。由於與公開市場相比測量頻率較低，公共REIT回報相對於私人房地產回報滯後4個季度，以根據私募股權基金經驗的回報滯後進行調整。
7. 資料來源：彭博，PREI，截至2022年6月30日。富時EPRA Nareit 環球房地產投資信託總回報指數代表環球房地產投資信託；彭博環球高收益債券總回報指數代表環球高收益債券；彭博環球債券總回報指數代表環球投資級別債券；MSCI新興市場指數代表新興市場；MSCI全球指數代表已發展市場；WTI原油期貨價格代表油價。
8. 資料來源：Factset，PREI，截至2021年12月31日。指數以富時EPRA/NAREIT已發展淨總回報指數代表。*估計值基於共識數據。過去表現並不代表未來的表現。股息不獲保證。
9. 資料來源：©晨星2022，截至2022年6月30日，表現是指基金的I類累積美元單位，以資產淨值對資產淨值計算，總收入再投資，以美元計算。環球物業證券基金-I類累積美元單位的推出日期為2007年4月18日。信安環球物業證券基金（I類累積美元單位）的年度化表現由信安環球投資(PGI) 提供。同類基金平均的數據則由晨星提供。
10. 資料來源：Factset，FTSE，PREI，截至2022年6月30日。投資組合的持倉和比重數據取自環球物業證券基金。基於湊整，所示數字和百分比總和可能不等於整數或100%。
11. 截至2022年6月30日。資料來源：PREI，©晨星2022。基金的資產規模是指2009年12月31日至2021年12月31日期間的管理資產總值。
12. 資料來源：PREI，截至2021年12月31日。股息政策：每年9月份分配股息，但該政策屬於基金經理的完全絕對決定，並且不能保證特定的股息政策會延續。正數分配收益率並不意味正數回報。派息率並不保證。分配可能由資本撥款支付。分配收益數據基於環球物業證券基金-I類收入單位。它的推出日期是2014年6月26日。I2類收入單位的派息率僅供參考。
13. 資料來源：PREI。數據截至2022年6月30日。股息不獲保證。

*目標收益率僅適用於派利單位及表示第三季度目標收益率。僅供參考，每季度會進行審查，不作保證。正分配收益率並不意味著正回報。

數據來源：除另行說明，本文件所載數字均以美元為單位。除非另有說明，本文件所示的所有管理資產為總額，未扣除費用、交易成本及其他開支，並可能包括槓桿。管理資產可能包括由公司管理的模擬資產，公司無法控制投資建議是否獲接納或公司並無資產交易的權限。

投資涉及風險。本文件中就任何特定基金或產品所提及的過往表現未必可代表相關基金或產品的未來表現，而且本文件中所提及的任何基金或產品的價值可跌亦可升。您於決定投資之前，不應單一依賴本文件。投資回報並無保證，您可能無法取回全部投資本金。

當您作出任何投資選擇前，您必須考慮自己可承受風險的程度及財務狀況。如果您對本文件中提及的某些基金或產品是否適合您（包括那些基金或產品是否符合您的投資目標）有疑問，您必須徵詢法律、財務、稅務、會計及其他專業意見，以確保您作出的任何投資決定切合您的情況及財務狀況，並且選擇適合您的基金及/或產品。

本文件之內容於發佈當日來自被認為是準確及可靠的資訊，但當您查看本文件時，本文件所載資訊可能已不再是真實、準確或完整。本內容僅供參考之用，並不構成要約、招攬或邀請、宣傳、誘使、或任何種類或形式之申述，或訂立任何本文件中所提及的基金及/或產品交易的任何建議或推薦。本文件並無意被視為任何特定投資及或一般市場的預測、研究或投資建議，亦無意被視為預測或保證任何投資表現。本文件之內容並無考慮任何投資者的投資目標、特別需要或財務狀況。您不應將本文件之內容視為一個能依賴的全面性闡述。本文件所述的所有觀點和預測將來或有變更，恕不通知。

在沒有抵觸任何法律規定的前提下，本公司、本公司的任何聯屬公司、或本公司及本公司的任何聯屬公司的任何僱員或任何董事，概不保證及擔保本文件所載資訊的準確性，亦概不對本文件的任何錯誤或遺漏承擔任何責任。

派息並不保證。

本文件為信安投資及退休金服務有限公司所擁有，如未取得信安投資及退休金服務有限公司的事先書面同意，任何人士或機構均不可以任何方式及為任何目的修改、複製、傳送、儲存或分發任何內容。

信安環球投資是信安旗下的領先環球資產管理公司，並且包括以下信安成員公司的資產管理業務：信安環球投資有限責任公司、信安地產投資有限責任公司、Principal Real Estate Europe Limited及其附屬公司、Spectrum Asset Management, Inc.、Post Advisory Group, LLC、Origin Asset Management, LLP、Claritas Investimentos、Principal Global Investors (Europe) Limited、信安環球投資(新加坡)有限公司、信安環球投資(澳洲)有限公司、信安環球投資(日本)有限公司、信安環球投資(香港)有限公司及包括我們提供模型組合的資產。市務資產管理總額包括信安旗下的 Principal International and Retirement and Income Solutions (RIS) 分部管理的相當資產。

Principal、Principal和標誌設計、Principal Financial Group及信安是Principal Financial Services, Inc.的註冊商標。Principal Financial Services, Inc.是Principal Financial Group的公司。

本文件並未呈交香港證券及期貨事務監察委員會審核。

本文件由信安投資及退休金服務有限公司刊發。

網站：www.principal.com.hk

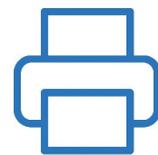
7/2022



互惠基金產品熱線
(852) 2117 8383



電郵
Investors-Asia@principal.com



傳真
(852) 2801 5690