



此为营销材料。在作出任何最终投资决策时，请参阅本基金章程和销售文件，包括投资者资料概要文件(如适用时)。投资者应注意，通过作出投资，投资者将持有本基金的股份而不是相关资产。

NB 美国房地产基金

投资组合经理：Steve Shigekawa 及 Brian Jones, CFA

MORNINGSTAR 星号评级™ 及 MORNINGSTAR 基金奖牌评级™



Analyst-Driven %
100
Data Coverage %
100

表现摘要

NB美国房地产基金在2023年6月的回报正面，但表现稍逊于基准富时美国房地产投资信托协会所有权益型房地产投资信托基金指数(FTSE NAREIT All Equity REITs Index)¹。至于在2023年二季度，本基金的回报正面，惟表现也逊于基准。

过去绩效不能预测未来的回报。

基金表现 (%) ¹	1 个月 ²	3 个月 ²	年初至今 ²	1 年 ²	3 年 ³	5 年 ³	10 年 ³	成立至今 ^{3,4}
基金	4.93	0.32	2.42	-6.97	3.54	4.47	5.67	5.49
基准	5.12	0.87	2.32	-5.51	5.06	3.62	5.61	4.95

12 个月表现 (%)	6 月 13 6 月 14	6 月 14 6 月 15	6 月 15 6 月 16	6 月 16 6 月 17	6 月 17 6 月 18	6 月 18 6 月 19	6 月 19 6 月 20	6 月 20 6 月 21	6 月 21 6 月 22	6 月 22 6 月 23
基金	11.37	0.74	20.70	-1.06	4.14	14.04	-1.68	29.42	-7.81	-6.97
基准	11.75	3.02	22.23	-0.91	3.68	11.39	-7.51	31.56	-6.73	-5.51

历年回报(%)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 ⁵
基金	22.76	2.28	3.18	10.76	-6.25	30.87	-3.22	41.31	-28.01	2.42
基准	26.63	1.67	7.45	7.41	-5.47	27.23	-6.12	40.08	-25.71	2.32

本基金采取主动管理方式，这表示由投资经理全权酌情筛选投资。本基金不受其基准指数成分的约束，而基准指数仅作为比较表现的用途。本基金在选择证券时会考虑基准成分，惟未必持有全部或大部分的基准成分。

- 1 截至最近期的月终表现。YTD - 年初至今，SI - 成立至今。
- 2 所示时期为累计回报。
- 3 所示时期超过一年为年化回报。
- 4 从2006年2月1日至最近期的月终表现。
- 5 历年表现是指截至汇报月份的年初至今表现。

基准：富时美国房地产投资信托协会所有权益型房地产投资信托基金指数(FTSE NAREIT All Equity REITs Index) (扣税后美元总回报)
以上基金表现为NB美国房地产基金美元I累积类别股份的数据，已扣除费用。基金表现未扣除投资者在申购或赎回股份时的任何佣金或成本。以非本基金基准货币进行申购的投资者请注意，汇率波动可能导致回报上升或下跌。本基金所支付的费用和收费将引致您的投资回报下降。

¹富时美国房地产投资信托协会所有权益型房地产投资信托基金指数(FTSE NAREIT All Equity REITs Index)：此市值加权指数以所有符合税优资格且在纽约证券交易所、美国证券交易所及纳斯达克股票交易所上市的REIT在每月最后的收市价计算，只有由REIT发行的普通股才会纳入于指数内。

请参阅背面的责任声明。仅供熟练投资者使用。

市场概况

股市在二季度大幅上扬，并造就今年上半年录得可观进账。市场在季内克服了多项阻力，这包括通胀持续偏高和美联储再加息、关注货币政策收紧可能导致经济进入衰退、美国债务上限争议、地区银行业面对震荡，以及发生多起地缘政治事件。虽然如此，美国经济至今保持韧劲，其后债务上限问题化解、美联储在6月暂停加息，以及地区银行问题似乎可控。在这环境下，投资者的情绪普遍正面，刺激股市攀升，尤其是超大型科技股。总的来说，反映大型股表现的标准普尔500指数在2023年二季度和上半年分别上升8.74%及16.89%；至于房地产投资信托(REIT)市场亦上扬，但相对表现落后于广泛市场。富时美国房地产投资信托协会所有权益型房地产投资信托基金指数(FTSE NAREIT All Equity REITs Index)在二季度上升1.20%，而年初至今上扬3.25%。

投资组合回顾

本基金在6月回报正面，但表现稍微低于基准。类别配置策略在本月影响相对表现，至于选股操作对表现则大致持平。类别配置方面，本基金减持办公大楼和少量持有现金不利于表现，但减持工业和多元化类别则惠及表现。就选股而言，本基金在数据中心和购物中心类别的持股最拖累表现，反而在办公大楼和自助仓库类别的选股对相对表现贡献最大。

本基金在2023年二季度获得正回报，惟表现逊于基准，类别配置和选股操作皆影响相对表现。就选股而言，我们在数据中心、基础设施和购物中心类别的持股对回报构成最大阻力；至于在专门类、办公大楼和林地类别的选股，则为相对表现带来贡献。类别配置方面，我们减持数据中心和增持基础设施类别的操作拖低回报；反观减持多元化和增持独户住房类别的取向有益于表现。

本季度正面贡献²

Welltower Inc. (WELL) 是一家领先的保健REIT，为保健房地产和基础设施提供成本与资本比率低且稳定的资金。此公司在美国、加拿大和英国多地投资于长者住房运营商、急性后期护理(post-acute)供应商和保健系统。WELL在本季度对本基金的表现贡献良多，除了运营趋势稳健之外，旗下技术性护理和长者住房业务也出现有利的发展。由于在其营业资产组合中的各物业之租用率持续好转，而基本面亦强劲，因而提振了此公司的同店净营业收入增长之前景。基于人口结构变化的有利因素和资产负债表稳固，我们相信此公司具备条件受益于持续强劲的长者住房趋势。

Equinix, Inc. (EQIX) 是全球规模最大的数据中心REIT，在全球投资于互连数据中心，其业务焦点是为云设施、信息科技、企业、网络和移动服务供应商和金融公司，开发网络和云服务供应商中立(cloud-neutral)的数据中心平台。由于人工智能的热潮刺激股市上扬，另加此公司在全球拓展据点，支持EQIX股价跟随同业上涨，并惠及本基金在二季度的表现。人工智能有望为数据中心带来巨大增长机会，而此公司拥有理想条件成为在这领域的翘楚。我们仍然看好此企业，相信其领先地位和强健的资产负债表，在利好行业因素的助力下将带动收入增长。

Essex Property Trust (ESS)是一家住房REIT，在美国西岸地区收购和管理公寓大楼社区，现时拥有超过240个公寓大楼社区，合计有逾61,900个公寓住宅。由于业务动能相比其他同业改善，加上在美国西岸科技重镇的裁员计划减少，支持ESS在本季表现最佳。我们继续看好此公司的前景，相信在短至中期消费趋势继续显示，此股的相对估值仍然展现吸引力。

² 根据各证券及持股比重对本基金表现的贡献和影响程度由大至小从上而下排行。所示资料基于一个代表性综合账户，而有关表现贡献的计算方法和在代表性账户内所有持股对表现的贡献，可应要求而提供。以上所识别和说明的特定证券，并不代表截至30/6/23所有买进、卖出或推荐的证券，而以上各持股在代表性账户中的占比如下：Welltower, Inc. 3.80%, Equinix, Inc. 4.57%, Essex Property Trust, Inc. 3.23%, Crown Castle, Inc. 5.67%, American Tower Corp. 8.19%, SBA Communications Corp. 2.35%。

本季度负面影响²

Crown Castle International (CCI)是美国电信塔运营商，也在全国拥有光纤网络和一些小型基站。自在政府拍卖中夺得频谱后，美国电信服务供应商正加快配置频谱和拓展网络。不过，由于美国无线公司资本支出下降引起关注，加上此公司的光纤和小型基站业务业绩未如人意，以致CCI跟随其他同业下跌并拖低本基金的表现。虽然如此，我们相信对电信塔技术基础设施的强劲需求将继续推动公司增长。

American Tower Corp. (AMT) 为全球规模最大的REIT之一，是拥有、运营和开发多租户通信物业的领先业者，此公司拥有超过170,000个电信站，当中41,000个位于美国，逾129,000个设于海外市场。碍于无线5G网络覆盖面引起关注和电信运营商的资本支出下降困扰前景，以致AMT股价跟随同业在本季下跌。然而，基于短期挑战将退减，而无线运营商将继续推进建设5G网络，这些发展仍将为此公司的电信塔带来需求，我们因此维持看好此股和电信塔行业。

SBA Communications Corp. (SBAC)是一家基础设施REIT，拥有和运营无线通信基础设施，在美国、中美和南美、加拿大及南非持有和经营超过39,310个电信塔，并向无线服务供应商出租天线空间和提供地点开发服务。面对美国无线服务运营商资本支出下降所带来的挑战，SBAC跟随其他电信塔同业在二季度表现负面。此外，货币汇率对其国际业务构成阻力，导致其在巴西和中美为顾客持续流失。虽然如此，基于短期挑战将退减，而无线运营商将继续推进建设5G网络，这些发展仍将为此公司的设施带来需求，我们因此看好此股的前景。

² 根据各证券及持股比重对本基金表现的贡献和影响程度由大至小从上而下排行。所示资料基于一个代表性综合账户，而有关表现贡献的计算方法和在代表性账户内所有持股对表现的贡献，可应要求而提供。以上所识别和说明的特定证券，并不代表截至30/6/23所有买入、卖出或推荐的证券，而以上各持股在代表性账户中的占比如下：Welltower, Inc. 3.80%, Equinix, Inc. 4.57%, Essex Property Trust, Inc. 3.23%, Crown Castle, Inc. 5.67% American Tower Corp. 8.19%, SBA Communications Corp. 2.35%。

增持

保健	保健类REIT传统上被视为防卫性较强的类别，在经济前景不确定时期仍能保持表现。基于人口结构趋势理想(婴儿潮人口正进入老年)及新供应相对有限，已使长者住房的运营趋势更佳。此外，对于护理服务的需求和美国联邦医疗保险(Medicare)/联邦医疗补助(Medicaid)的受益人增加，而劳动力供应持续好转，正开始改善技术性护理业的营业利润率。由于大部分保健相关设施的需求是以需要为本，因此适合在经济活动放缓的时期投资。我们目前的最大持股为Welltower (WELL)。
基础设施	由于移动数据用量需求在长期的趋势强劲，配合美国扩大5G网络建设，正推动投放于无线网络的资本支出持续增长，而大型通讯基地台是这些建设的关键设施。我们预测，未来的发展将转向蜂窝分裂(cell-splitting)、高密度化(densification)和增加小基站的业务。在2022年按生活指数通胀率调整的合约条款之滞后效应，配合增加服务，应继续推动增长，而来自汇率的阻力因素可望纾缓也将再提供额外支持。我们现时的最大投资为American Tower (AMT)。
预制房屋	我们增持预制房屋类股，相信设有年龄限制的房屋需求稳定及新供应有限，有望推动此类企业的现金流量持续增长。预制房屋公司也拥有露营车营地和小艇码头，这些设施通常在现有的预制房屋社区中提供，且需求趋势持续强劲。我们相信，这些资产所提供的稳定现金流，能够在不确定性充斥的宏观环境中发挥防御力。我们现在持有两家预制房屋公司，包括Equity Lifestyle Properties (ELS)及Sun Communities (SUI)。
自助仓库	由于民众在经济衰退时缩减家居和办公室空间能够带动需求，因此自助仓库被视为防卫性较强的类别。基于自助仓库REIT的规模、所采用的先进收入管理系统，以及分散于不同地域的资产组合，我们仍然认为由REIT持有的自助仓库之盈利趋势，将优于大部分其他REIT类别。我们现时持股量最大的是Public Storage (PSA)，此公司的资产负债表在行业中是最佳的。
独户住房	独户住房租赁公司收购和修缮独户住房，然后便将之出租。千禧世代开始组织家庭，应能为独户住房持续带来强劲需求。然而，待售房屋市场弥漫不确定性，较少租户迁出转为置业，致使独户住房的周转率正在下降。虽然待售房屋市场畅旺能够推升在投资组合的房地产估值水平，但价格下降也可以提高独户住房公司在收购住房后的收益率。基于承租独户住房的租客之人口结构状况，相信租客留任期将比多家庭房屋为长。我们目前在此类别持有两家公司，包括 American Homes 4 Rent (AMH)及Invitation Homes (INVH)。
公寓大楼	劳动市场紧张及待售房屋市场价格高昂，已提高了公寓大楼业主的相对定价能力。然而，宏观经济前景不确定，加上供应动态改变和有更多公司宣布裁员，可能对租金与收入比率和其他负担能力因素构成压力。我们现时的最大持股为Apartment Income REIT Corp (AIRC)。
购物中心	我们相信，以露天开放式设计且租户以提供必需品和必需服务为主的大部分购物中心，在经济不确定的环境中能够保持表现。不过，我们继续注视宏观经济展望和消费能力的变化，以及其对租户的可能影响。不过，除了已经申请破产保护的公司例如Bed, Bath and Beyond (BBBY)、Party City (PRTYQ)及Tuesday Morning之外，购物中心REIT的整体租赁活动和租户信贷状况仍然良好。至于原本出租空间予BBBY的REIT，大部分亦能够以双位数增幅的租金转租予优质租户。在过去一段期间，我们通过加入Urban Edge Properties，加码投资于购物中心REIT。我们现时的最大持仓为Kimco Centers (KIM)。
专门类	在专门类REIT中，我们投资于纪录储存和信息管理REIT (Iron Mountain)。我们看好Iron Mountain (IRM) 的原因与看好仓库业相同，相信对于储存数据和整理工作空间的需求将持续增长。此外，Iron Mountain 也拥有规模较小但具差异化的全球数据中心业务，为收入带来约7%的贡献。
林地	房市在利率上升下仍然坚挺，新屋销售活动转强。虽然建屋商和建筑许可活动加快，但木材价格仍然较低，促使我们加码投资于Weyerhaeuser (WY)。长远来说，我们相信独户家庭房屋的趋势将强劲，有望支持原木和木材价格。此外，今年踏入夏季的山火情况严重，而随着气候变化危机日深，预期山火问题在未来将更坏。我们预计例如WY等林地REIT不但能够为气候变化提供解决方案，也促进可持续建屋活动，并且在乡郊社区担当可靠的就业中心。

减持

数据中心	尽管我们仍然认为，与数据储存、云设施采用、移动通信、人工智能和信息科技应用相关的长足发展，将带动数据中心的需求保持强劲，但由于科技业面对供应和资本市场的挑战，我们因此维持减持数据中心REIT的取向。最近生成式人工智能因ChatGPT兴起而刺激股市上扬，利好数据中心股份的表现。虽然我们相信这项科技在中至长期能够创造机会，但目前在实践方面仍然存在疑问。基于现时大量数据中心物业由私募机构持有和供应，致使我们相信在短至中期而言，此类别的供求动态可能改变。我们现时仅持有Equinix (EQIX)的投资。
多元化类别	多元化类别涵盖持有多类别物业的公司。由于这些企业大部分采用三重净租赁(net lease, 由租客支付所有费用)结构，而我们现时是通过专门和独立商铺类别持有三重净租赁公司，因此目前没有投资于任何多元化类别。
工业货仓	碍于宏观展望趋向审慎，加上电子商务的增长放缓，而非公开买卖的私募REIT或其他机构在工业物业的持有量显著，促使我们相信此类别的供求动态可能在中期转弱。虽然如此，随着零售商和品牌持续优化全渠道(omni-channel)配送能力，相信将有助于在长远支持货仓需求。我们现时维持减持取向。而目前的最大持股是 Prologis (PLD)。
住宿/度假村	基于全球经济放缓的可能性引起更大的关注，致使我们对这个传统上周期性较强的REIT类别保持审慎，相信非必需消费支出下降将导致对休闲服务的需求退减，而商业信心转差亦将影响商务公干和团体旅游的趋势。
办公大楼	企业在疫后重开办公室，但不少公司选择采用混合办公模型，让员工每周在办公室办公几天。在2023年6月，SL Green (SLG)宣布出售在245 Park Ave的49.9%权益予 Mori Trust，稍为缓和此类REIT的负面景气。该幢办公大楼在此次交易的估值为20亿美元，较SLG在去年9月从海航集团破产程序中买进时支付的19.6亿美元有所进账，显示质量高和位置优越的办公大楼仍有价值。然而，我们仍然关注工作模式不固定，地铺零售商户继续面对压力，以及办公室空间空置率高将持续困扰此类别。我们认为，拖欠债务问题仍将抑制办公大楼的估值，特别是由杠杆率高的私人业主持有的资产。我们目前唯一的持股是蓝筹办公大楼业主公司Boston Properties (BXP)。
赌场	由于赌场运营商日渐认同，采取房地产公司/运营公司结构(propco/opco structure)将是获取最大价值的理想融资工具，因此预测赌场REIT未来的收购活动将活跃。不过，我们将继续注视宏观经济前景和消费者的消费力，以及这些因素对赌场运营商连带其租金覆盖率的影响。我们现在持有VICI Properties(VICI)，此家规模最大的赌场REIT在拉斯维加斯和其他地区也拥有赌场资产。

中性

地区商场	优质地区商场的销售趋势现已超过疫前，很多零售商在疫后已经优化店面布局和改善财务状况。然而，我们仍然注视宏观经济去向和消费者在非必需消费领域的消费力，以及这些因素对地区商场的可能影响。本基金现在的唯一持股为甲级商场REIT Simon Property Group (SPG)。
独立商铺	基于租赁期长及大部分租户达到投资级别，因而使不少三重净租赁类别(net lease, 由租客支付所有费用)REIT在经济不确定时期，能够维持现金流。债务资本市场近期的错配情况，已使杠杆比率高的三重净租赁类别资产的买家，面对成本和债务融资的难题，这动态导致此类别的资本化率(cap rate)上升，或让这些公司能够进行理想的收购计划。我们目前的唯一持股是Realty Income Corporation(O)。

展望

富时美国房地产投资信托协会所有权益型房地产投资信托基金指数(FTSE NAREIT All Equity REITs Index)在6月上升5.36%，有助于为本季带来1.20%的进账，但REIT在今年上半年的表现落后于标准普尔500指数近14%，部分原因在于超大型科技股是领涨的主力。部分美国地区银行倒闭，致使市场日加关注地区银行贷款予房地产业的能力可能转弱。此外，在办公大楼类别最近有借款人违约，导致美国商业房地产的整体投资气氛负面，但预期上市REIT所受的影响将较低，这除了由于上市REIT主要持有优质资产之外，资产负债表也强健，亦倾向与较大型银行建立关系。可是，REIT继续受负面新闻标题所困扰，直至SL Green Realty (SLG)宣布出售245 Park Avenue的49.9%权益予 Mori Trust，而该座大楼估值为20亿美元，与SLG在2022年三季度在一项破产程序中收购大楼的价值相若，随即刺激该股股价在公布交易当日大涨约20%，不利氛围才看来局部消散，但由此也可见办公大楼类别以至广泛REIT所充斥的负面投资情绪。

就宏观环境而言，在核心服务的需求拉动型通胀压力仍强，而工资通胀率亦居高不下。基于美联储决心以强硬政策抑制通胀，加上经济增长减速，以及公开与私人市场投资工具交易的流动性萎缩等因素，我们对宏观环境的展望仍然审慎。不过，中国重启经济，另加银行业承压、商品价格回落以及劳动市场紧张情况纾缓，有望促使市场认为通胀已经见顶。

由于资本成本大增，叠加基本面放缓，或将压抑REIT的整体需求和盈利增长。大部分REIT已为业务需求受到显著干扰作好准备，配合资产负债表较稳健、新建筑活动偏低和受益于多样化的推动需求因素，皆提升了REIT的防御力。

我们相信拖欠债务情况目前大致限于办公大楼类别，但在未来或将上升，甚至可能扩展至多家庭和工业物业，尤其是由杠杆率高的私人业主持有的资产。虽然SLG最近成功出售一幢办公大楼的部分权益带来一些希望，但由于办公室空间空置率高的情况普遍，而企业采用不固定工作模式亦压抑对办公室的整体需求，我们因此对办公大楼类别的态度仍然审慎，而办公大楼目前是本基金减持量最大的类别。

在美国的5G网络建设仍然处于初始阶段，配合国际市场的需求与日俱增，我们预期对电信塔的需求将保持强劲，尤其是在经济不景气时。在2022年按通胀率趋势而调整的合约条款之滞后效应，辅以汇率对汇报业绩的阻力可望纾缓，应能够继续推动电信塔业务增长。

基于净营业收入增长超过通胀率，加上新供应有限，以及业者的资产负债表强健，我们继续看好自助仓库类别。此外，由于租用率和租金增长均理想，住宅类别在这一年于强势中起步。虽然预期此类别在未来可能面对与租用和减租相关的阻力，但房贷成本较高也使置业负担能力的前景持续转差。

尽管宏观环境可能继续困扰股市，但我们仍将专注于发掘基本面理想、拥有多元化推动需求因素及资产负债表强健的企业，相信这些公司有能力抵御市场行情更为起伏的影响。

额外披露

本基金全面遵循欧盟《可持续金融披露规定》(Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR)，且被分类为须符合SFDR第8条披露规定的基金。路博迈相信，环境、社会和管治(ESG)因素与任何其他因素一样，应以适合于各投资策略的特定资产类别、投资目标和投资风格之方式整合。

©2023 Morningstar (晨星)。版权所有。此处所载资料：(1)为晨星及/或其内容供应商所专有；(2)不得复制或分发；(3)并不保证是准确、完整或适时。不论晨星或其内容供应商均不会就任何使用本资料所引起的任何损失或亏损负责。晨星评级的过去表现并非未来结果的保证。有关晨星评级之详细资料(包括评级方法)，可应要求而提供。关于晨星评级的更详细资料，包括其组别评级方法，请参阅：<https://shareholders.morningstar.com/investor-relations/governance/Compliance--Disclosure/default.aspx>。

1011964

请参阅背面的责任声明。仅供熟练投资者使用。

责任声明

本Neuberger Berman Investment Funds Plc (下称“基金”)获爱尔兰中央银行(“央行”)根据爱尔兰欧洲共同体 2011 年规例 (2011 年 S.I. 352, 经修订), 认可为可转让证券集体投资计划(“UCITS”)。本文件所提及的基金未必可于部分国家销售, 且未必适合所有类型的投资者。基金份额未必可直接或间接在美国或向美国人士提供或出售; 详情请参阅最新的基金章程。

我们并无申述本资料包括任何第三者的资料是准确或完整, 也不应以此作为依据。此处所表达的观点反映路博迈集团及其附属机构(“路博迈”)的观点, 且随时改变, 不作另行通知。

本文件仅作参考用途, 且不应被视为要约出售或游说要约买入此处所提及的证券或任何投资工具。本文件任何部分在未经路博迈书面许可下不得以任何方式复制。本基金的股份仅根据本基金的基金章程、产品要点便览及最新经核数年账目和任何其后拟备的半年度账目所载的资料而提供。

过去绩效并非未来表现的指引。有关投资风险的详情, 请参阅最新的基金章程。请注意, 本基金可能获得的任何股息或须缴付预扣所得税。基准并无考虑税务的影响, 因此此处所示的基准回报率并没有反映税项扣减。投资目标及表现基准仅为目标, 并非基金表现的保证。指数未经管理, 且不可直接投资。基准回报假设将股息及资本增值再投资, 且与基金回报不同, 基准回报并没有反映费用或开支。外汇汇率的负面变动有可能导致回报下降及资本亏损。各投资组合的投资有可能全面对冲基本货币以减低外汇风险, 但有可能使投资组合承受其他例如交易对手违约的风险。

每月及每周派息类别将自收入作分派, 也有可能自资本作分派(资本因而减少); 此等股类的投资者必须留意, 自资本作分派对税务的影响有可能不同于自收入作分派, 因此应寻求税务意见。就C、C1、C2、E 及 B股份类别而言, 有可能需要根据基金的基金章程的规定向投资经理支付或有递延销售费。

本文件的刊发乃供以下路博迈实体使用: 在香港为路博迈亚洲有限公司(下称“NBAL”), 该公司由香港证券及期货事务监察委员会(“证监会”)发牌及规管, 可从事香港证券及期货条例(香港法例第571章)(下称“SFO”)所界定的第1类、第4类及第9类受监管活动; 在新加坡为Neuberger Berman Singapore Pte. Limited (下称“NBS”), 该公司现时根据新加坡《证券与期货法》2001 (下称“SFA”)从事受规管的基金管理活动, 并根据新加坡《财务顾问法》2001 (下称“FFA”)的第23节(1)(d), 以获豁免财务顾问的身份营运。根据FAA, NBS的财务顾问服务乃提供予认可或专业投资者(按SFA第4A节所界定), 因此获豁免受FAA第25、27及36节所约束; 而其财务顾问服务乃提供予海外投资者, 因此也获豁免受FAA第25至29、32、34至36节所约束。

本文件由NBAL或NBS基于保密的基础向“认可投资者”(“accredited investor”)、“机构投资者”(“institutional investor”)、“专业投资者”(“professional investor”)、“QPI”、“熟练投资者”(“sophisticated investor”)、“批发投资者”(“wholesale investor”)及/或其他该等合格人士(上述各类投资者根据下列相关司法管辖区的法例而界定, 而所有类别一般统称为“熟练投资者”), 以一对一的方式只为用作说明和讨论而提供。本文件仅拟向获提供本文件的熟练投资者发出, 必须严格保密, 且在任何情况下不得全部或局部复制或再分发, 而其内容也不得向任何其他人士(该等熟练投资者的代理或顾问除外)披露。

针对以下地区的熟练投资者之重要资料:

香港: 本文件的内容未经任何香港监管机构审阅。请注意(i)除SFO内表1第1部分所界定的“专业投资者”外, 不可透过本文件或任何其他文件的方式在香港提供或出售证券。

新加坡: 本文件主旨所提及的任何要约或邀请, 只可针对于若干人士及机构, 不得针对于零售公众。此外, 与本要约有关而发出的本文件或任何书面材料, 并非《新加坡证券与期货法》2001 (下称“SFA”)所界定的基金章程。相应地, 根据SFA与基金章程内容有关的法律责任并不适用。获提供本文件的人士, 应小心考虑究竟有关投资(倘有)是否适合。

本文件及与提供或出售, 或邀请申购或购买证券有关的任何其他文件或资料, 均不可直接或间接向新加坡公众或任何人士传阅或分发, 有关证券也不可直接或间接向新加坡公众或任何人士提供或出售, 或将之作为任何申购或购买的邀请, 除非为(i)SFA第304节所界定的机构投资者; (ii)SFA第305节(1)所界定的“相关人士”; (iii) SFA第305节(2)所界定的任何人士; 或(iv)其他依照及根据SFA任何其他适用规定的情况。

免责声明

投资组合乃证券及期货(投资要约)(集体投资计划)规则表6内的受限制计划。提供、持有及其后转让有关股份，均受SFA的限制和条件所约束。

您应小心考虑究竟您是否获准(根据SFA及任何适用于您的法例或规则)投资于该等股份，而究竟任何该等投资是否适合您，倘若有任何疑问，您应咨询您的法律或专业顾问。

路博迈是注册商标



© 2023路博迈。
此乃中文译本，中英文本如有歧异，应以英文本为准。