

## NB 美國房地產基金

## 重要事項

1. 本基金主要投資於由美國房地產投資信託基金所發行的證券(包括可換股債券)。本基金因此承受集中投資的風險, 以及涉及較大的美國政治、法律和社會風險。
2. 與房地產投資信託基金直接持有房地產所附帶的特定風險, 包括一般和當地經濟情況變動, 可能負面影響本基金的價值。
3. 本基金因此涉及國家投資集中度、流動性、貨幣、貨幣對沖及股票風險。
4. 本基金可運用金融衍生工具以達到有效的投資組合管理及對沖目的, 但將不會為投資目的而廣泛運用金融衍生工具。本基金可能承受較高的對手方、流動性、估值、波動性及場外交易風險, 這些風險或會導致本基金蒙受顯著損失。
5. 就派息股份而言, 本基金旨在每月派息, 但派息率並無保證。本基金可酌情決定從本基金資本中撥付股息。從資本金額中撥付的股息相當於退還或提取投資者的部分原投資額或應佔該原投資額的任何資本收益。該等股息或會導致相關股份的資產淨值即時下跌。
6. 投資者不應單靠本文件而作出任何投資決定。在作出任何投資決定前, 請參閱基金章程以了解包括風險因素等詳情。

## 基金目標

本基金的投資目標是尋求透過投資於房地產證券以獲得總回報, 同時著重於資本增值及流動收入。

## 管理團隊

**Steve Shigekawa**  
高級投資組合經理

**Brian C. Jones**  
投資組合經理

**Archena Alagappan**  
助理投資組合經理

## 基金要點

|                             |                                                                    |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 成立日期 (股份類別)                 | 2006 年 02 月 01 日                                                   |
| 基準貨幣(基金)                    | USD                                                                |
| 貨幣(股份類別)                    | USD                                                                |
| 基金管理資產總值(百萬美元)              | 228.09                                                             |
| 註冊地                         | 愛爾蘭                                                                |
| 投資工具                        | UCITS                                                              |
| 估值                          | 每日                                                                 |
| 規管機構                        | 愛爾蘭中央銀行                                                            |
| 管理費 <sup>2</sup>            | 1.50%                                                              |
| 經常性開支(包括管理費) <sup>***</sup> | 1.75%                                                              |
| 基準 <sup>1</sup>             | FTSE NAREIT All Equity REITs Index (Total Return, Net of tax, USD) |

## 累計表現



此圖表顯示在基金成立日期投資 USD 100 於本基金之表現。

| 累計(%)     | 1個月  | 3個月  | 年初至今  | 1年    | 3年    | 5年    | 成立至今*  |
|-----------|------|------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 美元 A 累積類別 | 1.82 | 1.44 | 14.85 | 13.81 | 21.30 | -0.58 | 174.50 |

| 年化(%)     | 1年    | 3年   | 5年成立至今*    |
|-----------|-------|------|------------|
| 美元 A 累積類別 | 13.81 | 6.65 | -0.12 5.05 |

| 曆年回報(%)   | 2021  | 2022   | 2023 | 2024 | 2025  | 年初至今  |
|-----------|-------|--------|------|------|-------|-------|
| 美元 A 累積類別 | 40.22 | -28.55 | 9.72 | 3.28 | -3.78 | 14.85 |

過往的業績不保證將來的表現。資料來源: 路博邁。

表現回報乃截至 2026 年 07 月 31 日, 以美元按資產淨值對資產淨值價格計算, 並將收入用作再投資, 但並未反映認購費。

投資者應參考認購章程有關基金所有股份類別費用及支出的資料。

\* 美元 A 累積類別類別之成立日: 2006 年 02 月 01 日。^以上表現由 2006 年 02 月 01 日至該曆年年底。

## 首十大投資配置%(按市場價值)

|                             | 基金   |
|-----------------------------|------|
| Prologis, Inc.              | 9.41 |
| Welltower Inc.              | 9.31 |
| Equinix, Inc.               | 7.52 |
| American Tower Corporation  | 6.24 |
| Simon Property Group, Inc.  | 5.52 |
| Ventas, Inc.                | 4.68 |
| Digital Realty Trust, Inc.  | 4.56 |
| AvalonBay Communities, Inc. | 4.03 |
| Extra Space Storage Inc.    | 2.92 |
| EastGroup Properties, Inc.  | 2.91 |

類別配置(%)(按市場價值)

|           | 基金    |
|-----------|-------|
| 保健        | 17.28 |
| 數據中心      | 15.60 |
| 工業        | 12.32 |
| 電訊        | 11.53 |
| 公寓大樓      | 8.58  |
| 地區商場      | 6.96  |
| 獨立商鋪      | 6.09  |
| 自助倉庫      | 5.01  |
| 購物中心      | 4.12  |
| 獨立屋       | 3.82  |
| 預製房屋      | 2.32  |
| 辦公室       | 1.94  |
| 多元化       | 1.69  |
| 賭場房地產投資信託 | 1.22  |
| 住宿/度假村    | 0.00  |
| 專門        | 0.00  |
| 林木        | 0.00  |
| 現金等值      | 1.51  |

特點

|                   | 基金     |
|-------------------|--------|
| 證券數目              | 34     |
| 加權平均市值(百萬美元)      | 63,972 |
| 預測 3-5 年每股盈利增長(%) | 7.05   |
| 股價/銷售             | 8.13   |
| 股價/營運資金           | 19.16  |

資產摘要

|          | 基金    |
|----------|-------|
| 現金等值(%)  | 1.51  |
| 首十大投資(%) | 57.11 |

風險量度

|         | 3 年   |
|---------|-------|
| 阿爾法值    | -2.10 |
| 追蹤誤差(%) | 1.66  |
| 貝他值     | 1.01  |
| 夏普比率    | 0.18  |
| 資訊比率    | -1.34 |
| R-次方(%) | 99.05 |
| 標準差     | 17.01 |

類別股份數據

|                | 貨幣  | 資產淨值  | ISIN         | 彭博代碼       | 成立日期 (股份類別) | 每股派息     | 年化股息率<br>** |
|----------------|-----|-------|--------------|------------|-------------|----------|-------------|
| 美元 A 累積類別      | USD | 27.45 | IE00B0T0GQ85 | NBIUSRA ID | 01-02-2006  | -        | -           |
| 美元 A (按月)派息類別  | USD | 11.00 | IE00B95QR487 | NBRUAMD ID | 18-11-2015  | 0.037373 | 4.00%       |
| 美元 A 派息類別      | USD | 19.07 | IE00B1G9WX41 | NBURDAQ ID | 21-03-2012  | 0.034861 | 0.75%       |
| <b>貨幣對沖類別：</b> |     |       |              |            |             |          |             |
| 歐元 A 累積類別#     | EUR | 9.25  | IE00B0T0GT17 | NBIRINS ID | 01-02-2006  | -        | -           |
| 新加坡元 A 累積類別#   | SGD | 32.50 | IE00B45NX917 | NBURSAA ID | 28-05-2013  | -        | -           |
| 港元 A (按月)派息類別# | HKD | 9.21  | IE00BD0PCF45 | NBREADH ID | 28-07-2016  | 0.031280 | 4.00%       |
| 澳元 A (按月)派息類別# | AUD | 8.39  | IE00BD0PCG51 | NBREADA ID | 08-08-2016  | 0.033845 | 4.75%       |

部分所列類別股份須受限制請參閱本基金的基金說明書了解詳情。  
認購前，請參閱招股章程。  
完整的術語表請參閱 [www.nb.com/glossary](http://www.nb.com/glossary)

\*\*年化股息率 = (每股股息 ÷ 該月日數) x 365 ÷ 月終時資產淨值 x 100%。首月的日數乃自該類別股份成立日期起計算。

請注意，股息率僅作說明用途，並不反映基金的回報率，也非引伸基金未來的股息率。派息率為正值並不代表獲得正回報。

本基金旨在定期分派股息，但股息額或股息率並無保證。就派息類別股份而言，本公司董事可酌情決定自相關基金的資本中支付股息。自資本中支付股息相等於退回或提取部分投資者原來的投資或歸屬於該原來投資的任何資本收益。該等股息有可能導致相關股份的資產淨值立即下跌。本公司董事可決定所分派的股息是否包括已實現資本收益及/或歸屬於相關股份類別的資本，以及所包括的比例。(注意重要事項 5)

# 對沖類別。以美元以外貨幣計價的對沖類別會與基金的基礎貨幣（即美元）作對沖。進一步詳情載於香港認購章程「股份類別對沖」一節。

\*\*\*經常性開支是根據截至 2025 年 12 月 31 日止的支出計算的年度收費。

<sup>1</sup> 基準：富時全美房地產投資信託協會全權益型房地產投資信託基金指數（美元總回報（扣除稅項））。投資者應注意，基金並非追蹤此指數的表現，本文所述指數僅用作比較表現。

<sup>2</sup> 佔基金資產淨值的百分比。

除非另有訂明，所有資料均截至 2026 年 07 月 31 日，且來自路博邁，FactSet 及晨星有限公司。本文件僅供參考，並不是購買或出售基金的要約或邀請。本文所載內容並不構成投資建議，且與個別投資者的投資目標、財政狀況或特殊需要無關。投資者作出任何投資決定前，應閱覽本文件，以及香港認購章程和產品資料概要及風險因素，或尋求相關專業建議。認購章程和產品資料概要可於本公司網站 [www.nb.com](http://www.nb.com) 或向任何授權分銷商索取。

本文件由路博邁亞洲有限公司發行，且未經香港證券及期貨事務監察委員會（證監會）檢視。本基金已獲證監會認可，但該認可並非就本基金對任何特定投資者或特定類別投資者之適合性作出建議或認許。

投資附帶風險，且投資者有可能損失全部的投資。往績並非未來表現的指標。所提供的所示基金表現已扣除費用。投資的價值及由此而獲得的收入有可能波動，且並無保證。投資回報以計價貨幣計算。就以外幣計價的基金／股類而言，以美元／港元計價的投資者將因此承受匯率波動的影響。

所提供圖表、數據、觀點、預測及其他資料僅截至本文件發表之日，並將隨時改變，不作另行通知。個別股份價格／數據並不代表本基金的回報。

©2026。路博邁亞洲有限公司版權所有。

本基金符合歐盟對金融服務業永續性相關揭露規定（SFDR）第 8 條的要求。更多信息請參閱基金招股說明書和銷售文件及瀏覽 [www.nb.com](http://www.nb.com)。

聯繫

客戶服務: +852 3664 8868

電郵: [nbasiaclientservices@nb.com](mailto:nbasiaclientservices@nb.com)

網站: [www.nb.com](http://www.nb.com)

第 3 頁(共 3 頁)



下載基金銷售文件