

NB 美国房地产基金

基金目标

本基金的投资目标是通过投资于房地产证券，从而在资本增值及经常性收入并重之下获取总回报。

管理团队

Steve Shigekawa
高级投资组合经理

Brian C. Jones
投资组合经理

Archena Alagappan
助理投资组合经理

基金要点

成立日期 (股份类2006 年 02 月 01 日)

基准货币(基金) USD

货币(类别股份) USD

基金管理资产总值(百万美元) 228.09

注册地 爱尔兰

投资工具 UCITS

估值 每日

结算 (认购) T+3

截止交易 15:00 (都柏林时间)

监管机构 爱尔兰中央银行

管理费 (每年)¹ 1.50%

最高首次销售费⁴ 5.00%

基准² FTSE NAREIT All Equity REITs Index (Total Return, Net of tax, USD)

累计表现



— 美元 A 累积类别³(资产净值与资产净值比) — 基准²

此图表显示在基金成立日期投资 USD 100 于本基金之表现，并将其与假设投资 USD 100 于基准的结果进行比较。

基金表现 %

	累计				年化		
	1 年	3 年	5 年	成立至今*	3 年	5 年	成立至今*
美元 A 累积类别 ³ (资产净值与资产净值比)	13.81	21.30	-0.58	174.50	6.65	-0.12	5.05
美元 A 累积类别 ³ (附首次销售费 ⁴)	8.11	15.24	-5.54	160.68	4.84	-1.13	4.78
基准 ²	18.08	29.06	11.17	205.16	8.88	2.14	5.59
新加坡元 A 累积类别 ³ (资产净值与资产净值比)	10.73	13.24	-8.71	62.50	4.23	-1.81	3.75
新加坡元 A 累积类别 ³ (附首次销售费 ⁴)	5.21	7.58	-13.26	54.39	2.47	-2.81	3.35
基准 ²	18.08	29.06	11.17	112.29	8.88	2.14	5.88

过往的业绩不保证将来的表现。资料来源：路博迈。

*请参阅「类别股份数据」的图表以了解各类别股份的成立日期。

联系

客户服务: +65 6645 3786

电邮: nbasiaclientservices@nb.com

网站: www.nb.com

第 1 页(共 3 页)

类别配置(%) (按市场价值)	基金	基准 ²
保健	17.28	18.99
数据中心	15.60	13.16
工业	12.32	12.27
电信	11.53	8.56
公寓大楼	8.58	7.25
地区商场	6.96	5.24
独立商铺	6.09	5.95
自助仓库	5.01	6.22
购物中心	4.12	5.16
独立屋	3.82	1.85
预制房屋	2.32	1.85
办公室	1.94	2.93
多元化	1.69	1.72
赌场房地产投资信托	1.22	2.62
住宿/度假村	0.00	2.78
专门	0.00	1.88
林木	0.00	1.58
现金等值	1.51	0.00

特点	基金	基准 ²
证券数目	34	129
加权平均市值(百万美元)	63,972	60,167
预测 3-5 年每股盈利增长(%)	7.05	6.80
股价/销售	8.13	7.63
股价/营运资金	19.16	17.68

资产摘要	基金
现金等值(%)	1.51
前十大投资(%)	57.11

风险量度	3 年
阿尔法值	-2.10
追踪误差(%)	1.66
贝他值	1.01
夏普比率	0.18
信息比率	-1.34
R-次方(%)	99.05
标准差	17.01

首十大投资配置%(按市场价值)	基金	基准 ²
Prologis, Inc.	9.41	8.66
Welltower Inc.	9.31	10.65
Equinix, Inc.	7.52	6.45
American Tower Corporation	6.24	5.19
Simon Property Group, Inc.	5.52	4.71
Ventas, Inc.	4.68	2.91
Digital Realty Trust, Inc.	4.56	4.38
AvalonBay Communities, Inc.	4.03	1.66
Extra Space Storage Inc.	2.92	1.99
EastGroup Properties, Inc.	2.91	0.72

除非另有订明，所有数据均截至 2026 年 07 月 31 日，且来自路博迈，FactSet 及晨星有限公司。所持投资及配置有可能随时间改变，不作另行通知。

类别股份数据

股份类别	货币	成立日期 (股份类别)	ISIN	彭博代码	基金价格
美元 A 累积类别	USD	01-02-2006	IE00B0T0GQ85	NBIUSRA	27.45
新加坡元 A 累积类别 [#]	SGD	28-05-2013	IE00B45NX917	NBURSAA	32.50
美元 A (按月)派息类别 ⁵	USD	18-11-2015	IE00B95QR487	NBRUAMD	11.00
澳元 A (按月)派息类别 ^{#5}	AUD	08-08-2016	IE00BD0PCG51	NBREADA	8.39

部分所列类别股份须受限制请参阅本基金的基金说明书了解详情。

认购前，请参阅招股章程。

完整的术语表请参阅 www.nb.com/glossary

[#]对冲类别股份。

¹ 占投资组合资产净值的百分比。

² 基准：富时全美房地产投资信托协会全权益型房地产投资信托基金指数（美元总回报（扣除税项））。投资者应注意，基金并非追踪此指数的表现，本文所述指数仅用作比较表现。

³ 表现回报乃以相关类别股份的货币采用(i)资产净值相比资产净值及(ii)已考虑 5%首次销售费(及并无变现费于上表标示为「已扣除首次销售费」)的资产净值相比资产净值之方式计算，而(i)及(ii)均假设相关类别股份的所有股息和分派(如有)均再投资，并已考虑再投资时应付的所有费用。以美元以外货币计价的类别股份将对冲本投资组合的基准货币(即美元)。详情载于本基金章程的「对冲类别股份」一节。

⁴ 首次销售费以买入价的百分比计算，且有可能由分销商或任何次分销商收取。

⁵ 本类别股份的分派政策已载于基金章程题为「分派政策」一节。派息类别股份可自资本分派股息，而该等股息有可能导致相关类别股份的资产净值即时下降。分派与否并无保证。

除非另有订明，所有资料截至 2026 年 07 月 31 日，且来自路博迈，FactSet 及晨星有限公司。本文件仅作说明用途，并非买入或出售本基金的要约或游说要约。本文件所载并不构成投资意见，也没有考虑投资者的具体投资目标、财务状况或特定需要。投资者在作出任何投资决定前，应与新加坡基金章程及产品要点便览一并阅读本文件，或寻求相关专业意见。基金章程及产品要点便览可于我们的网址 www.nb.com 下载或向任何其核准分销商索取。

本文件由 Neuberger Berman Singapore Pte. Limited 刊发，未经新加坡金融管理局审阅。本基金为 Neuberger Berman Investment Funds PLC (“NBIF”)之子基金，NBIF 是一间可变资本的投资公司，根据爱尔兰法律成立为子基金债务分离的伞子基金，并根据爱尔兰的欧洲共同体(可转让证券集体投资计划)2011 年规例获得爱尔兰中央银行(「央行」)认可，也在新加坡根据证券及期货法 2001 注册为认可计划。该认可并非本基金适合任何特定或特定类别投资者之建议或背书。NBIF 已委任 Neuberger Berman Singapore Pte. Limited 作为其在新加坡送达法律程序文件的代表和代理。投资涉及风险，且投资者有可能损失全部投资。投资和来自投资的收益之价值可能波动，亦无保证。过去业绩并不反映未来的表现。所提供的所有图表、数据、观点、预测和其他资料乃截至本文件刊发之日，有可能随时改变，不作另行通知。

本基金有可能使用或投资于金融衍生工具，而您必须留意于本基金章程中所叙述与投资金融衍生工具相关的风险。碍于其投资政策或投资组合管理技巧，本基金的资产净值有可能高度波动。以本基金基准货币以外货币计价的回报，或因汇率波动而上升或下跌。任何异常理想的表现有可能出于特殊情况，未必能够维持。

此乃中文译本，中英文本如有歧异，应以英文本为准。

Neuberger Berman Singapore Pte. Limited, 公司注册号码：200821844k

© 2026 Neuberger Berman Singapore Pte. Limited. 版权所有。

本基金符合欧盟对金融服务业可持续性相关披露规定（SFDR）第 8 条的要求。更多信息请参阅基金招股说明书和销售文件及访问 www.nb.com。