

重要事项

1. 本基金主要投资于由美国房地产投资信托基金所发行的证券(包括可转换债券)。本基金因此承受集中投资的风险, 以及涉及较大的美国政治、法律和社会风险。
2. 与房地产投资信托基金直接持有房地产所附带的特定风险, 包括一般和当地经济情况变动, 可能负面影响本基金的价值。
3. 本基金因此涉及国家投资集中度、流动性、货币、货币对冲及股票风险。
4. 本基金可运用金融衍生工具以达到有效的投资组合管理及对冲目的, 但将不会为投资目的而广泛运用金融衍生工具。本基金可能承受较高的对手方、流动性、估值、波动性及场外交易风险, 这些风险或会导致本基金蒙受显著损失。
5. 就派息股份而言, 本基金旨在每月派息, 但派息率并无保证。本基金可酌情决定从本基金资本中拨付股息。从资本金额中拨付的股息相当于退还或提取投资者的部分原投资额或应占该原投资额的任何资本收益。该等股息或会导致相关股份的资产净值即时下跌。
6. 投资者不应单靠本文件而作出任何投资决定。在作出任何投资决定前, 请参阅基金章程以了解包括风险因素等详情。

基金目标

本基金的投资目标是寻求透过投资于房地产证券以获得总回报, 同时着重于资本增值及流动收入。

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 (股份类别)	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
监管机构	爱尔兰中央银行
管理费 ²	1.50%
经常性开支(包括管理费)***	1.75%
基准 ¹	FTSE NAREIT All Equity REITs Index (Total Return, Net of tax, USD)

累计表现



此图表显示在基金成立日期投资 USD 100 于本基金之表现。

累计(%)	1个月	3个月	年初至今	1年	3年	5年	成立至今*
美元 A 累积类别	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 累积类别	13.81	6.65	-0.12 5.05

历年回报(%)	2021	2022	2023	2024	2025	年初至今
美元 A 累积类别	40.22	-28.55	9.72	3.28	-3.78	14.85

过往的业绩不保证将来的表现。资料来源: 路博迈。

表现回报乃截至 2026 年 07 月 31 日, 以美元按资产净值对资产净值价格计算, 并将收入用作再投资, 但并未反映认购费。

投资者应参考认购章程有关基金所有股份类别费用及支出的资料。

* 美元 A 累积类别类别之成立日: 2006 年 02 月 01 日。^以上表现由 2006 年 02 月 01 日至该曆年年底。

前十大投资配置%(按市场价值)

	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

类别配置(%)(按市场价值)

	基金
保健	17.28
数据中心	15.60
工业	12.32
电信	11.53
公寓大楼	8.58
地区商场	6.96
独立商铺	6.09
自助仓库	5.01
购物中心	4.12
独立屋	3.82
预制房屋	2.32
办公室	1.94
多元化	1.69
赌场房地产投资信托	1.22
住宿/度假村	0.00
专门	0.00
林木	0.00
现金等值	1.51

特点

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

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

类别股份数据

	货币	资产净值	ISIN	彭博代码	成立日期 (股份类别)	每股派息	年化股息率**
美元 A 累积类别	USD	27.45	IE00B0T0GQ85	NBIUSRA ID	01-02-2006	-	-
美元 A (按月)派息类别	USD	11.00	IE00B95QR487	NBRUAMD ID	18-11-2015	0.037373	4.00%
美元 A 派息类别	USD	19.07	IE00B1G9WX41	NBURDAQ ID	21-03-2012	0.034861	0.75%
货币对冲类别：							
欧元 A 累积类别#	EUR	9.25	IE00B0T0GT17	NBIRINS ID	01-02-2006	-	-
新加坡元 A 累积类别#	SGD	32.50	IE00B45NX917	NBURSAA ID	28-05-2013	-	-
港元 A (按月)派息类别#	HKD	9.21	IE00BD0PCF45	NBREADH ID	28-07-2016	0.031280	4.00%
澳元 A (按月)派息类别#	AUD	8.39	IE00BD0PCG51	NBREADA ID	08-08-2016	0.033845	4.75%

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

**年化股息率 = (每股股息 ÷ 该月日数) x 365 ÷ 月终时资产净值 x 100%。首月的日数乃自该类股份成立日期起计算。

请注意，股息率仅作说明用途，并不反映基金的回报率，也非引伸基金未来的股息率。派息率为正值并不代表获得正回报。

本基金旨在定期分派股息，但股息额或股息率并无保证。就派息类别股份而言，本公司董事可酌情决定自相关基金的资本中支付股息。自资本中支付股息相等于退回或提取部分投资者原来的投资或归属于该原来投资的任何资本收益。该等股息有可能导致相关股份的资产净值立即下跌。本公司董事可决定所分派的股息是否包括已实现资本收益及/或归属于相关股份类别的资本，以及所包括的比例。(注意重要事项 5)

对冲类别。以美元以外货币计价的对冲类别会与基金的基础货币（即美元）作对冲。进一步详情载于香港认购章程「股份类别对冲」一节。

***经常性开支是根据截至 2025 年 12 月 31 日止的支出计算的年度收费。

¹ 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。

² 占基金资产净值的百分比。

除非另有订明，所有资料均截至 2026 年 07 月 31 日，且来自路博迈，FactSet 及晨星有限公司。本文件仅供参考，并不是购买或出售基金的要约或邀请。本文所载内容并不构成投资建议，且与个别投资者的投资目标、财政状况或特殊需要无关。投资者作出任何投资决定前，应阅览本文件，以及香港认购章程和产品资料概要及风险因素，或寻求相关专业建议。认购章程和产品资料概要可于本公司网站 www.nb.com 或向任何授权分销商索取。

本文件由路博迈亚洲有限公司发行，且未经香港证券及期货事务监察委员会（证监会）检视。本基金已获证监会认可，但该认可并非就本基金对任何特定投资者或特定类别投资者之适合作出建议或认可。

投资附带风险，且投资者有可能损失全部的投资。往绩并非未来表现的指标。所提供的所示基金表现已扣除费用。投资的价值及由此而获得的收入有可能波动，且并无保证。投资回报以计价货币计算。就以外币计价的基金／股类而言，以美元／港元计价的投资者将因此承受汇率波动的影响。

所提供图表、数据、观点、预测及其他资料仅截至本文件发表之日，并将随时改变，不作另行通知。个别股份价格／数据并不代表本基金的回报。

©2026。路博迈亚洲有限公司版权所有。

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。

联系

客户服务: +852 3664 8868
电邮: nbasiaclientservices@nb.com
网站: www.nb.com
第 3 页(共 3 页)

