



## 產品資料概要

### 駿利資產管理基金（「駿利」） 駿利環球房地產基金<sup>1</sup>（「本基金」）

2016年5月23日

- 本文件提供有關本基金的重要資料。
- 本文件構成香港發售文件的一部份，並應與香港發售文件一併閱讀。
- 請勿單憑本文件作投資決定。

### 資料便覽

投資顧問：	Janus Capital International Limited	
副投資顧問：	Janus Capital Management LLC，一家美國公司（內部委任）	
保管人：	Citi Depository Services Ireland Limited	
全年經常性開支比率：	A美元累計類	2.27%#
	A美元入息類	2.27%#
	B美元累計類	3.27%#
	B美元入息類	3.26%#
	A歐元累計（對沖）類	2.27%#
	A歐元入息（對沖）類	不適用 <sup>^</sup>
	B歐元入息（對沖）類	不適用 <sup>^</sup>
	A港元累計類	不適用 <sup>^</sup>
	A港元入息類	不適用 <sup>^</sup>
	A澳元累計（對沖）類	不適用 <sup>^</sup>
	A澳元入息（對沖）類	2.27%#
	A加元累計（對沖）類	不適用 <sup>^</sup>
	A加元入息（對沖）類	不適用 <sup>^</sup>
	A紐元累計（對沖）類	不適用 <sup>^</sup>
	A紐元入息（對沖）類	不適用 <sup>^</sup>
	A坡元累計（對沖）類	不適用 <sup>^</sup>
	A坡元入息（對沖）類	不適用 <sup>^</sup>

# 經常性開支比率是根據截至2015年12月31日止年度的費用計算。此數據每年均可能有所變動。經常性開支比率指該股份類別在財政年度內產生的實際開支（不包括交易成本及交易佣金）佔相應年度平均資產淨值的百分比。

<sup>^</sup> 由於此股份類別尚未推出，故未能提供經常性開支比率。

<sup>1</sup> 本基金並非由證監會的《房地產投資信託基金守則》所認可或監管，但已根據證監會的《單位信託及互惠基金守則》獲認可，該認可並不意味正式批准或推介。

**交易頻率：** 每日（一般為紐約證券交易所開市營業的任何日子）（「營業日」）  
**基本貨幣：** 美元  
**最低投資金額：**

股份類別		首次	追加投資
<b>美元</b>			
A美元累計類	A美元入息類*~	2,500美元	100美元
B美元累計類	B美元入息類		
<b>歐元</b>			
A歐元累計（對沖）類	A歐元入息（對沖）類*	2,500歐元	100歐元
	B歐元入息（對沖）類		
<b>港元</b>			
A港元累計類	A港元入息類*	15,000港元	750港元
<b>澳元</b>			
A澳元累計（對沖）類	A澳元入息（對沖）類*~	2,500澳元	100澳元
<b>加元</b>			
A加元累計（對沖）類	A加元入息（對沖）類*	2,500加元	100加元
<b>紐西蘭元</b>			
A紐元累計（對沖）類	A紐元入息（對沖）類*	2,500紐元	100紐元
<b>新加坡元</b>			
A坡元累計（對沖）類	A坡元入息（對沖）類*	2,500坡元	100坡元

有關可供投資者認購的股份類別的進一步資料，請與分銷商及／或香港代表聯絡。

**派息政策：** 「入息」股份類別將每季度派發股息（如有）。本基金將不會就「累計」股份類別宣派或派付股息。

就上文標示為「\*」的股份類別而言，駿利可酌情決定從收益總額中支付股息，同時從本基金的資本中扣除有關股份類別的所有或部份費用及開支，導致可供本基金支付股息的可分派收益增加，故本基金實際上可從資本中支付股息。上文標示為「~」的股份類別亦可從有關股份類別的資本中支付股息。此可能導致本基金的此股份類別的每股資產淨值即時減少。

**本基金的財政年度終結日：** 12月31日

## 本基金是甚麼產品？

本基金是駿利以互惠基金的形式成立的子基金。駿利是一個於愛爾蘭註冊成立的各子基金債務隔離的傘子基金。駿利所在地監管機構是愛爾蘭中央銀行（「央行」）。

## 目標及投資策略

本基金的投資目標是透過資本增值及當期收入，獲得整體回報。

為達至此目標，本基金主要投資於從事或涉及地產業或擁有重大物業資產的美國及非美國公司的證券。此可包括投資於涉及房地產業務或地產發展、於美國境內或境外註冊的公司，包括房地產投資信託基金及其業務、資產、產品或服務與房地產業有關的發行人。這亦可包括小型股。小型股是指於最初購入之時，市值少於Russell 2000®指數成份公司的12個月平均最高市值的股票。

在為本基金挑選投資項目時，副投資顧問物色的證券須具有良好管理、穩健資產負債表、「來自運營的資金」投資增長高於平均值並且其交易價低於資產相關價值。「來自運營的資金」泛指房地產投資信託基金的淨收入（不包括來自債務重組及出售物業的收益（或虧損））加上房地產項目的折舊。

本基金投資於普通股及其他房地產公司的資產百分比將會有變化，而因應副投資顧問所確定的市況，本基金可投資於短期投資級別計息證券，例如政府證券、債券及／或指數／結構性證券。此外，在副投資顧問認為有機會從其他證券取得額外回報時，本基金亦可投資於其他種類的證券，包括優先股、政府證券、債券、認股權證及可轉換成普通股的證券。

本基金亦可將其資產淨值最高達10%投資於由任何經合組織政府、其機構或部門或是由私人發行人所發行或擔保的抵押證券、資產支持證券以及抵押擔保債券，而主要評級機構對該等證券的評級可能低於投資級別。

在上文所規限下，本基金不可將超過10%的資產淨值投資於在任一個發展中市場買賣的證券，而本基金投資於在發展中市場買賣的證券之總額不得超過本基金資產淨值的20%。

本基金不會為投資目的而重大地投資於金融衍生工具（「金融衍生工具」）。本基金可出於投資目的（主要為減低風險、減低成本、為本基金產生額外資本或收益、進入以其他方式無法進入或即時進入的市場、於市況緊急時合成賣出或盡力限制虧損）採用投資技巧及工具，例如買賣期貨、期權及掉期以及其他金融衍生工具等，以便有效管理投資組合，惟最多以資產淨值的10%為限。本基金按類別採用外匯對沖，亦可能按證券採用外匯對沖。

## **本基金有哪些主要風險？**

**投資涉及風險。請參閱香港發售文件，以了解風險因素等資料。**

### **1. 投資證券的風險**

本基金不能保證將可達至其投資目標。本基金股份的價值和由之產生的收益，可隨本基金所投資證券的資本價值之波動上升或下跌。本基金的投資收益基於其所持證券賺取的收益，並扣除所產生的開支。因此，本基金的投資收益預計會因應該等開支及收益之變動而波動。

### **2. 投資的集中度**

本基金尋求維持多元化的投資組合。然而，由於本基金主要投資於從事或涉及地產業或擁有重大物業資產的美國及非美國公司的證券，其投資多元化程度可能不及其他基金。若本基金的投資集中度增加，則如個別投資貶值或在其他方面受不利影響，將會增加本基金蒙受較大比例損失的風險。

### **3. 行業風險**

本基金集中投資於從事或涉及地產業或擁有大量物業資產的公司。因此，其投資組合內的公司可能具有共通的特性，對房地產行業的市場變化也可能會有同樣的反應。舉例說，房地產投資信託基金及其他地產相關公司的股價可能會因為借款人未能償還貸款和管理不善而下跌。此外，物業價值可能基於經濟、法律、文化或科技發展導致空置單位增加或租金下調而下跌。因此，本基金的回報可能較集中投資程度較低的投資組合更波動。

#### 4. 發展中市場風險

本基金可將其資產投資於發展中市場。由於貨幣及外匯管制風險、政治及經濟風險、法律及監管風險以及保管風險等因素，與較發達市場相比，投資發展中市場涉及更大的虧損風險。此外，與發達市場相比，發展中國家市場往往流動性較低及波幅較大。

#### 5. 與房地產投資信託基金及其他地產相關公司有關的風險

- 權益房地產投資信託基金及其他地產相關公司可能會受信託所擁有相關物業的價值變動影響，而按揭房地產投資信託基金及其他地產相關公司則可能會受其所提供信貸的質素影響。
- 倘若借款人或承租人未能履行責任，房地產投資信託基金／地產相關公司可能在強制執行其作為承按人或出租人的權利時遭受延誤並且可能招致與保障其投資有關的重大成本，從而可能令本基金的價值受到影響。

#### 6. 投資金融衍生工具的風險

- 本基金可出於投資目的投資金融衍生工具。鑑於金融衍生工具的槓桿性質，該等投資可能會損失全部或大部分本金。
- 金融衍生工具的價格，尤其是在不正常市況下，可能出現出乎意料的波動。
- 金融衍生工具涉及其他虧損風險，例如信貸、貨幣、槓桿、對手方、流動性、指數、交收違責及利率風險等。
- 追繳保證金的情況增加及無限的損失風險亦是透過使用金融衍生工具而產生的風險，從而可能導致無法終止或出售金融衍生工具持倉。

#### 7. 小型證券

- 本基金可投資於任何規模的公司。
- 由於較小型或較新公司可能缺乏管理經驗、未能籌措增長或潛在發展所需的資金、開發或推廣的新產品或服務所針對的市場又可能尚未成氣候，甚至永不成氣候，故該等公司可能會較投資於大型或較具規模的發行人蒙受更大的損失，但也可能獲得更豐厚的回報增長。
- 該等新公司進行交投的市場亦可能較有限，且可能會承受較大價格波動。於上述公司的投資傾向會較為波動，投機性也較大，因此更可能會蒙受損失從而影響本基金的表現。

#### 8. 利率風險及信貸風險

- 本基金的債務或計息成分（如有）主要取決於利率風險及信貸風險。利率風險指投資組合的價值將因應利率變動而波動的風險。一般而言，當利率上升，債券的價值將傾向下跌，而當利率下跌，則債券的價值將傾向上升。短期證券對利率變動的敏感度低於長期證券，惟孳息率通常也會較低。在遵守適用到期限限制的前提下，本基金將根據副投資顧問對利率趨勢和其他因素的分析，調整其投資組合的平均投資年期。
- 本基金須承受信貸風險，即發行人會無法於到期時償付本金和支付利息的風險，而本基金的資產淨值可能因此受到不利影響。

#### 9. 貨幣風險及貨幣對沖風險

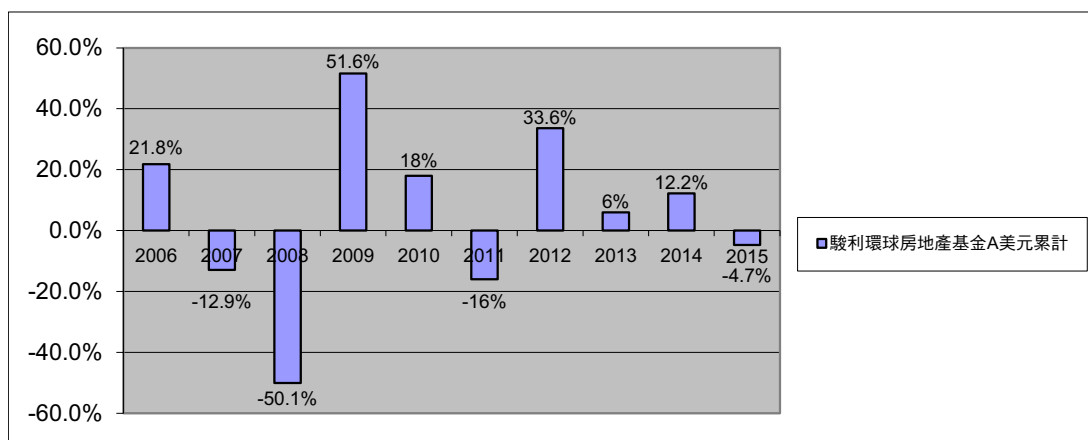
當本基金持有以本基金的基本貨幣以外的貨幣計值的證券，本基金的價值將會受當地貨幣相對基本貨幣的價值影響。在該情況下，本基金可運用貨幣對沖技巧，包括使用貨幣遠期合約，從而限制本基金投資組合的貨幣與基本貨幣之間的貨幣風險，但此舉未必在所有情況下均可行或切實可行。

#### 10. 有關從資本中扣除費用及開支的風險

- 就本基金的A美元入息類、A歐元入息（對沖）類、A港元入息類、A澳元入息（對沖）類、A加元入息（對沖）類、A紐元入息（對沖）類及A坡元入息（對沖）類股份而言，駿利可酌情決定從收益總額中支付股息，同時從本基金的資本中扣除有關股份類別的所有或部份費用及開支。此可能導致本基金的相關股份類別的每股資產淨值即時減少。
- 投資者應注意，從收益總額中支付股息並同時從資本中扣除費用及開支，被視作實際上從本基金的資本中支付股息，並相等於從投資者的原本投資或該原本投資應佔的任何資本增益中退回或提取部份款項。

- 如對有關從資本中支付股息及從收益總額中支付股息同時從資本中扣除費用及開支的分派政策作出任何修訂，將須獲得證監會的事先批准，並將向受影響股東提供最少一個月的事先通知。

## 本基金過往的業績表現如何？



- 過往業績表現並非未來業績表現的指示。投資者未必取回全數投資金額。
- 業績表現以曆年末的資產淨值對資產淨值作為計算基礎，股息會滾存再作投資。
- 此等數字顯示股份類別價值在所示曆年內的升跌幅度。業績表現數據以美元計算，包括經常性開支，但不包括閣下可能須支付的認購費、轉換費及贖回費。
- 本基金推出日期：2003年9月29日
- A美元累計類推出日期：2003年9月29日
- A美元累計類為以本基金的基本貨幣計值並向香港公眾人士發售的零售股份類別，故投資顧問視A美元累計類為最恰當而有代表性的股份類別。
- 可瀏覽[www.janusinternational.com](http://www.janusinternational.com)獲取有關其他股份類別過往業績表現的資料（如有）。該網站並未由證監會審閱。

## 本基金有否提供保證？

本基金並不提供任何保證。閣下未必能全額收回投資本金。

## 投資本基金涉及哪些費用及收費？

### 閣下或須繳付的收費

本基金股份交易或須繳付以下費用。

	A類	B類
<b>認購費（首次銷售費）</b> （佔認購金額的百分比）	最高為5.00%	無
<b>轉換費</b> （兌換費）	無	無
<b>贖回費</b>	無	無
<b>或有遞延銷售費</b> （佔贖回當日每股資產淨值或所贖回股份的原始成本之較低者的百分比）	無	4%（持有不到1年） 3%（持有1年以上但不到2年） 2%（持有2年以上但不到3年） 1%（持有3年以上但不到4年） 無（持有4年以上）



## 本基金持續繳付的費用

以下費用及開支將從本基金中扣除，閣下的投資回報將會因而減少。

	每年收費率 (佔各類別資產淨值的百分比)	
	A類	B類
<b>管理費 (投資管理費)</b> 本基金向投資顧問支付	1.25% (本基金的現行收費率及在招股說明書所允許的最高收費率)	
<b>保管費</b> 本基金向保管人支付	包括於下文所列的「開支」內	
<b>行政費</b> 本基金向管理人支付	包括於下文所列的「開支」內	
<b>表現費</b>	無	
<b>股東服務費</b> 本基金向分銷商支付	最高為0.75%	
<b>分銷費</b> 本基金向分銷商支付	無	最高為1%
<b>開支</b> 本基金支付的行政、會計和保管服務費用是其開支的一部分	最高為0.75%	
<b>費用及開支總額上限</b>	2.75%	3.75%

## 其他費用

本基金股份交易或須繳付其他費用。

## 其他資料

- 認購股份或贖回或兌換股份的請求（「指令」）可發送至香港代表，其會在實際可行的情況下儘快將在營業日下午五時正（香港時間）之前收到的指令轉交至管理人。香港代表在該截止時間前收到且都柏林管理人於同日紐約證券交易所常規交易時間（通常為下午四時正（紐約時間））之前收到的指令將在該營業日根據本基金下一個釐定的資產淨值處理。投資者應注意，分銷商的截止時間可能較早。
- 本基金的每股資產淨值將於各營業日在《香港經濟日報》及《英文虎報》公佈。
- 本基金的A美元入息類、A歐元入息（對沖）類、A港元入息類、A澳元入息（對沖）類、A加元入息（對沖）類、A紐元入息（對沖）類及A坡元入息（對沖）類股份於過去12個月（以滾存方式）的股息之組成（即從(i)可分派收益淨額及(ii)資本支付的相對金額）將可向香港代表索取，同時亦可於駿利的網站[www.janusinternational.com](http://www.janusinternational.com)瀏覽。上述網站未經香港證券及期貨事務監察委員會審核。
- 香港代表駿利資產管理亞洲有限公司的聯絡地址為香港中環港景街1號國際金融中心一期1911-1915室，電話號碼為(852) 3121 7000。

## 重要提示

閣下如有疑問，應諮詢專業意見。

證監會對本概要的內容並不承擔任何責任，對其準確性或完整性亦不作出任何陳述。