

亨德森远见基金

# 泛欧房地产股票基金

## 基金基本资料

**结构:**  
卢森堡可变资本投资公司 (SICAV) 的子基金

**成立日期:**  
1998年7月

**基金经理人:**  
Patrick Sumner & Guy Barnard

**基础货币:** 欧元

**基准:**  
FTSE EPRA/NAREIT  
已开发欧洲有上限净总  
回报指数

**最低投资额:**  
2,500 欧元

**基金规模:**  
1.5669 亿欧元

**基金净值 (A2):**  
19.49 欧元

**年初至今高 / 低基金净值 (欧元):**  
A2: 20.07 / 17.49

**费用结构:**  
• 常年管理费: 每年 1.2%  
• 绩效费用: 相关金额的 10%

有关费用结构的完整资料, 投资者应参阅本基金的基金招股书。

**交易频率:** 每日

**交易代码:**  
**国际证券代码:**  
LU0088927925  
**彭博:** HENEPSI LX  
**路透:** 008892792X.LU

**净值公布于:**  
• 南华早报  
• 香港经济日报  
• [www.henderson.com/cn](http://www.henderson.com/cn)

[www.henderson.com/cn](http://www.henderson.com/cn)

## 关于本基金

亨德森远见基金 - 泛欧房地产股票基金(简称“基金”)的投资目的,是藉由投资至少 75% 的总资产在注册办事处位于欧洲经济区 (EEA) 且在受管制市场上挂牌或交易的公司或房地产投资信托基金 (或同等机构) 的股票,以寻求长期的资本增值。这些公司的收入大部份来自于持有、管理及 / 或开发欧洲地区的房地产。本基金以欧元计价。

十大持仓	%	国家分布	%
Land Securities	9.9	英国	43.7
Unibail-Rodamco	9.3	法国	16.2
Hammerson	7.3	瑞典	11.6
Corio	5.7	荷兰	10.3
Derwent London	5.6	德国	7.3
Great Portland Estates	4.8	芬兰	4.6
Icade	4.8	瑞士	2.2
Wihlborgs Fastigheter	4.4	百慕达	1.9
LXB Retail Properties	4.3	挪威	1.5
GSW Immobilien	3.9		
<b>持仓总数</b>	<b>30</b>	<b>现金</b>	<b>0.7</b>

## 5 年累积表现图 (以欧元计)\*



累积绩效变动率 (%)	基金	指数	非累积表现的年度绩效变动率 (%)	基金	指数
1 个月	4.2	4.5	11 年 03 月 31 日 - 12 年 03 月 30 日	-3.5	-4.2
本年至今	11.2	10.0	10 年 03 月 31 日 - 11 年 03 月 31 日	12.4	15.1
1 年	-3.5	-4.2	09 年 03 月 31 日 - 10 年 03 月 31 日	66.5	63.9
5 年	-55.1	-43.1	08 年 03 月 31 日 - 09 年 03 月 31 日	-59.4	-53.5
成立至今	94.9	160.2	07 年 03 月 30 日 - 08 年 03 月 31 日	-38.8	-32.3

## 投资前应考虑的重要投资风险

- 本基金的投资会蒙受房地产行业的特定风险及欧洲经济区内的经济、政治、监管和社会发展变化等不同程度的风险。
- 相对于投资在已开发市场并采取多元化政策的基金,基金可将大部份资产投资于欧洲经济区内单一国家的公司股份(包括新兴市场),故可能涉及较高的集中投资及市场波幅风险,及包括投资新兴市场内的公司股票其流动性可能较差等风险。
- 基金投资涉及不同程度的投资风险(例如市场、法律、金融、利率、货币等风险)。在极端的市场环境下,投资者可能损失全数的投资本金。

**注:** 投资者不应单纯依据销售资料而作出投资决定。建议投资者应参阅基金章程和销售文件,以获取基金投资风险的进一步详情。

# 亨德森远见基金 - 泛欧房地产股票基金

## 经理人评论

### 市场简介

在强劲的新年开局之后，三月份的欧洲股市表现平平。尽管欧洲市场出现系统性风险的担忧已稍微消退，但油价上涨的威胁及其对全球经济复苏的冲击仍对投资者的信心造成了影响。在房地产股票方面，公司及交易活动均很活跃。美国零售房地产投资信托基金 (REIT) Simon Property Group 以前一日收盘价溢价 20% 的价格向欧洲大陆零售业主 Klépierre 的大股东巴黎银行 (BNP Paribas) 收购 Klépierre 28.7% 股权的行动令市场感到意外，并助长了一般投资者的兴趣。

在英国，对精华地段投资型房地产的需求依然强劲。Boston Properties (一个美国房地产投资信托基金) 据传对市区写字楼建筑感兴趣，而若干主权财富基金也对收购邻近南约克郡 (Sheffield) 的大型郊区购物中心 Meadowhall 感兴趣。另外，Hammerson 卖掉了位于巴黎精华地段的零售地产 Rue du Faubourg St Honoré，而 Land Securities 也完成了几笔销售行动。法国房地产公司则吸引了市场对于筹资的兴趣，Unibail-Rodamco 及 Mercialis 均以吸引人的利润发行了长期债券，并且都出现数倍超额认购的情况。整体而言，本基金的标杆指数 (FTSE EPRA/NAREIT 已开发欧洲房地产总回报净值指数 (欧元计价)) 上涨了 4.5%。

### 绩效与投资状态

本月份本基金的绩效表现微幅落后于指数。由于 Klépierre 的股价因 Simon Property Group 的收购行动而上涨，因此我们对它的低比重持仓使本基金的绩效受到了减损。然而，其他欧洲零售股均因市场兴趣升高而获益，并且我们对 Corio 及 Eurocommercial Properties 的持仓也创造了获利。本基金对德国住宅业主 GSW Immobilien 的持仓也在该公司公布利好的财报结果后创造获益。然而，City of Dresden 已经与 Gagfah 达成庭外和解的消息则使该公司的股票大涨了将近 50%。我们对它的低比重持仓使本基金的绩效表现受损最严重。

在英国，本基金对重点股的持仓策略尤其有益，包括对绩效表现优异的 Land Securities 及 Hammerson 的高比重持仓，以及对绩效表现落后的 Segro 及 British Land 的零持仓。英国财政预算案提出的变革措施将使自助式仓储业被纳入增值税的征收范围，此举对自助式仓储业者造成了冲击。Big Yellow 及 Safestore 均因这一消息而出现不利反应；虽然本基金已在上个月对 Big Yellow 进行了获利了结且目前未持有该公司的股票，但我们对 Safestore 的高比重持仓仍使本基金的绩效表现受到了减损。

三月份本基金的交易活动并不活跃。月底时我们增加了对英国的投资比重，新增了相对绩效表现已落后其他英国重点股一段时间的 British Land 的股票。另外，我们也增持了瑞典公司 Wihlborgs 的股票并在 GSW Immobilien 强劲上涨后对其进行了部分获利了结。

### 未来展望

欧洲衰退的可能性以及政府的去杠杆需求可能使房地产类股在 2012 年面临挑战。在此背景下，这些对就业率和消费者支出不利的因素将对房地产的需求和价格造成影响，只是影响程度会有所不同。一些资产和公司的表现将相对优异，而在不确定的市场中，精华地段资产可望继续成为安全的投资避风港。管理措施仍将是推动收入增长的关键因素。股市在未来几个月里可能会持续波动，但市场疲弱因素已大幅反映在股价上。这将为我们带来机会，但目前我们仍对房地产类股的股息收益感到安心，并且我们也认识到一个令人欣慰的事实，即许多上市房地产公司已做好准备，以便抓住从银行、破产受益人及其他渠道所释出的机会。

\* 资料来源：晨星公司，截至 2012 年 3 月 31 日以资产净值 (NAV) 对资产净值 (NAV) 计算的收益累积性股份 (A2)，按总收益以资产净值价格进行再投资，调整基值为 100 点。

## 重要信息

- 本文件所载资料并未获香港证券及期货事务监察委员会检阅及审批，仅提供给通过中华人民共和国的商业银行根据中国银行业监督管理委员会相关法规发行的理财产品进行投资的中华人民共和国投资者。投资者投资本基金前应阅读基金章程 / 发售文件，如有需要请通过相关中华人民共和国的商业银行及 / 或其它专业顾问寻求专业意见。
- 本基金的价格及其股息可升可跌。过往表现或任何预测并不代表本基金未来或可能的表现。对本基金的投资及其回报率不得视为向亨德森全球投资或其任何附属公司或相关中华人民共和国的商业银行的债务和存款，或由其所提供的保险或担保。
- 本文档仅供参考，不应被视为投资本基金的邀约或邀请。亨德森全球投资或其员工对本文档所含的内容或意见之准确性、有效性或完整性并未做出任何明示或暗示的声明或担保。除非另有说明，否则信息均来自亨德森全球投资。本文内容翻译自英文版本。若中文版与英语版有不符之处，皆以英语版为准。

发行日期：2012 年 4 月