

重要提示：

1. 貝萊德環球不動產證券基金尋求通過資本增長與收入，為投資者取得總回報。基金將尋求透過將其總資產至少70%投資於全球範圍內主要在房地產與基建業從事經濟活動的公司的股票與股票相關證券（包括衍生工具），以達致其投資目標。房地產業可包括集中於住宅及／或商業房地產的公司，以及房地產經營公司及房地產控股公司，包括房地產投資信託（投資於、管理及／或擁有房地產的上市封閉式投資工具）。基建業可包括從事管理、擁有、營運向公眾提供必要服務的資產之公司（例如發電、公用事業、水務與廢物、能源、運輸、社會基建與電訊）。
2. 基金投資於股票，較大的股票價值波動可招致重大虧損。
3. 基金投資集中於房地產及基建行業，因此與較多元化的投資相比，其波動性或會較高。
4. 本基金投資於房地產及基建證券，可能受市場、經濟、運營及監管等與直接持有房地產及基建類似的因素不利的影響。然而，相關證券並不同直接持有資產，其表現可能較依賴股票市場的整體表現，而非房地產及基建行業本身的基本因素。
5. 本基金投資於房地產投資信託（“REIT”），可能受房地產市場狀況及相關物業價值變動的不利影響。REIT的表現及價值取決於專門的管理能力，並可能按物業類型或地域而集中。REIT高度依賴現金流及進入資本市場的能力，並可能在向違約承租人行使權利時面對延誤及額外成本。REIT層面的開支將按比例由本基金承擔，而相關REIT的派息政策亦可能與本基金不同。利率波動可能增加REIT的借貸成本，影響物業市場，並對REIT基金單位價格造成不利影響。投資於REIT同時亦需承受流動性風險、監管風險及槓桿風險。
6. 基金投資於新興市場，可能需承受較高風險，包括流動性、貨幣、政治、經濟、法律、稅務、結算、託管、監管風險及高波動性。
7. 基金需承受貨幣匯率風險、對外資限制的風險、中小型公司的波動性及流動性風險、與證券借貸交易有關的風險、流動性風險及包括人民幣計值類別的貨幣兌換風險及資本侵蝕風險。
8. **6股份類別**在未扣除開支之下派付股息，此股份類別亦會在基金董事酌情決定下從資本派付股息。在未扣除開支之下派付股息，可產生更多可供分派的收入。然而，這些股份實際上可能從資本派付股息，可能相等於投資者獲得部分原投資額回報或資本收益。所有宣派股息均會導致股份於除息日的每股資產淨值即時減少。
9. 基金可運用衍生工具作對沖及投資用途。衍生工具相關風險包括交易對手／信貸、流動性、估值、波動及場外交易（OTC）風險，並可能導致損失。基金投資於總回報掉期，需承受流動性、交易對手和法律風險。總回報掉期的特定條款可能會對其出售或變現產生不利影響，在場外交易市場進行交易亦缺乏有組織的交易所提供的保護。
10. 基金價值可升可跌，且可於短期內反覆，投資者或有可能損失一定程度的投資金額。
11. 投資者不應單憑此文件作投資決定。投資者應參閱基金章程及產品資料概要以了解風險因素等詳情。

貝萊德環球不動產證券基金

連繫真實世界 把握實物資產機遇



重新審視分散投資， 投資真實世界所需

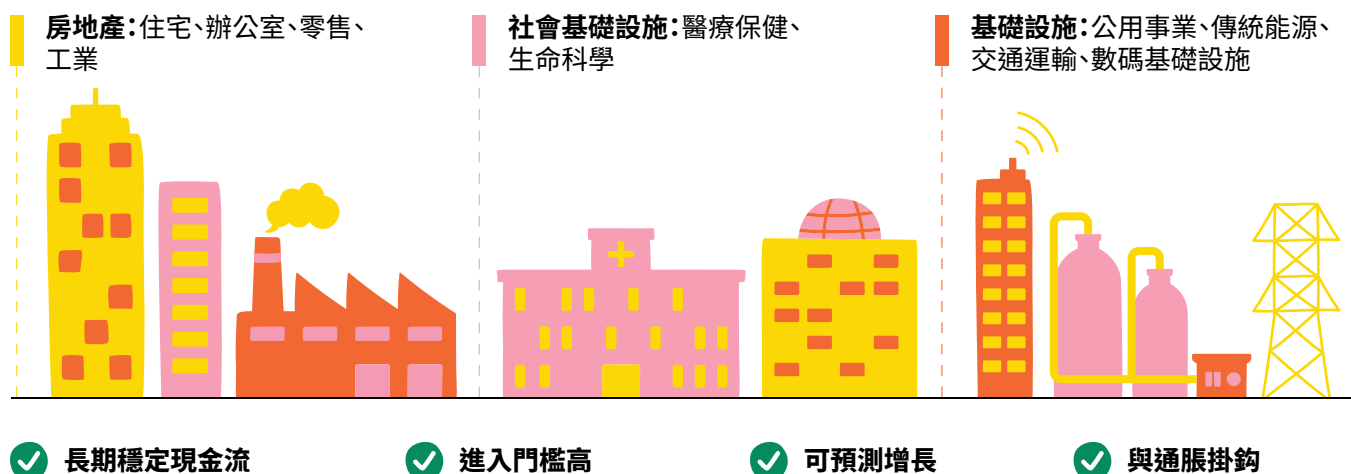
如今，股票與債券未必呈相反走勢，市場集中度及宏觀經濟不確定性亦可能令投資組合承受超出預期的風險。

面對市場環境轉變，投資於擁有及營運實物資產的公司，有助構建更均衡及抗跌力更強的投資組合，為未來變化做好充分準備。

什麼是上市實物資產？

實物資產是支撐環球經濟的有形實體資產，包括人們及企業日常依賴的重要基礎設施及建築物。

透過投資於擁有及營運這些實物資產的公司，投資者可更便捷地以具流動性的途徑，將相關實物資產納入多元化投資組合。



聚焦當下增長領域

從人工智能、能源到基礎設施，全球正積極投資未來所需。隨着市場對電力、數碼連接及現代房地產的需求上升，實物資產正處於這些長期趨勢的核心。



¹資料來源：麥肯錫公司，《基礎建設：透過投資促進全球增長》，截至2026年3月。以美元列示。

²資料來源：貝萊德、彭博。指數：富時EPRA Nareit發達市場指數，截至2012年12月31日及2024年12月31日。指數表現僅供說明。無法直接投資於指數。過往表現未必是未來業績的可靠指標。

³資料來源：美國銀行全球研究部，截至2025年3月。以美元列示。

為何選擇貝萊德環球不動產證券基金？

透過單一基金投資於環球上市基礎設施及房地產，兼具靈活性與流動性。



不動產整合投資策略

透過一個整合策略投資於環球上市房地產及基礎設施，既可把握相關投資機遇，亦毋須面對資金鎖定期，並受惠於結構性增長動力及通脹掛鉤特性。



專為收益而設

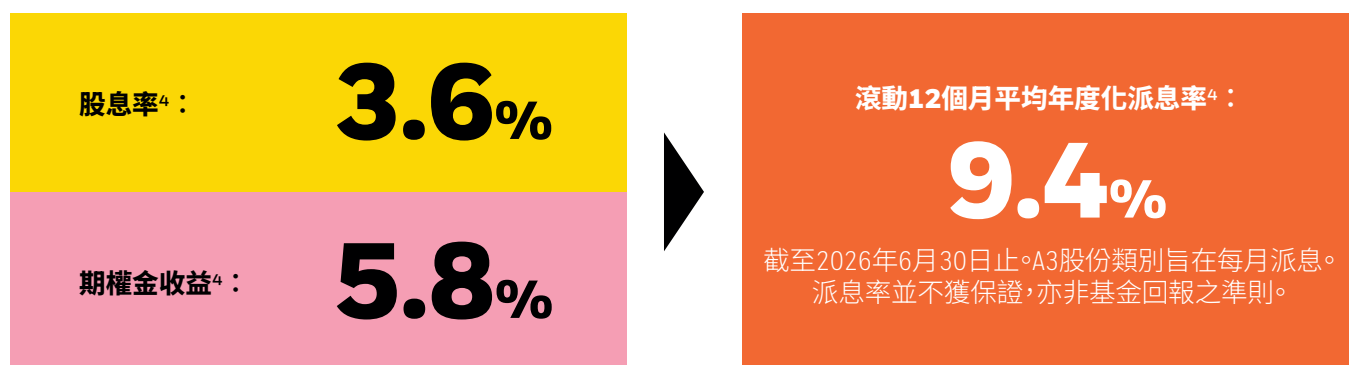
基金旨在締造強勁及更可預測的收益，並透過靈活期權策略進一步提升收益潛力



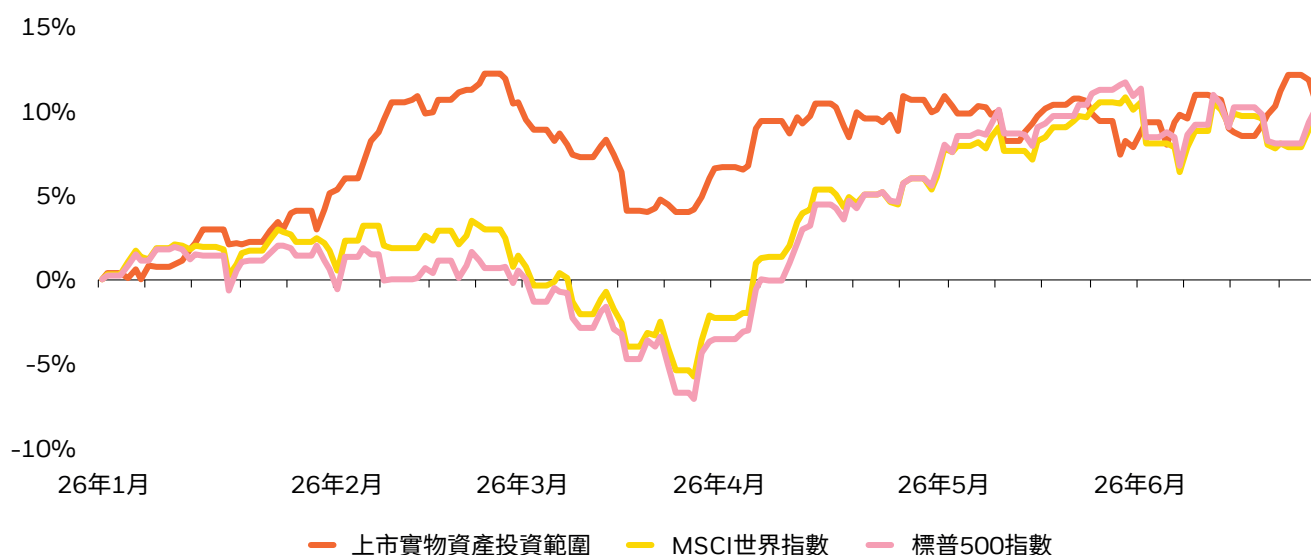
分散投資提升韌性

為投資組合增添對整體股市敏感度較低的回報來源，有助降低投資組合波動性，長遠而言更貼近私募實物資產的回報特性。

透過股息及期權金獲取收益...



...兼享上市實物資產的抗跌力⁵。



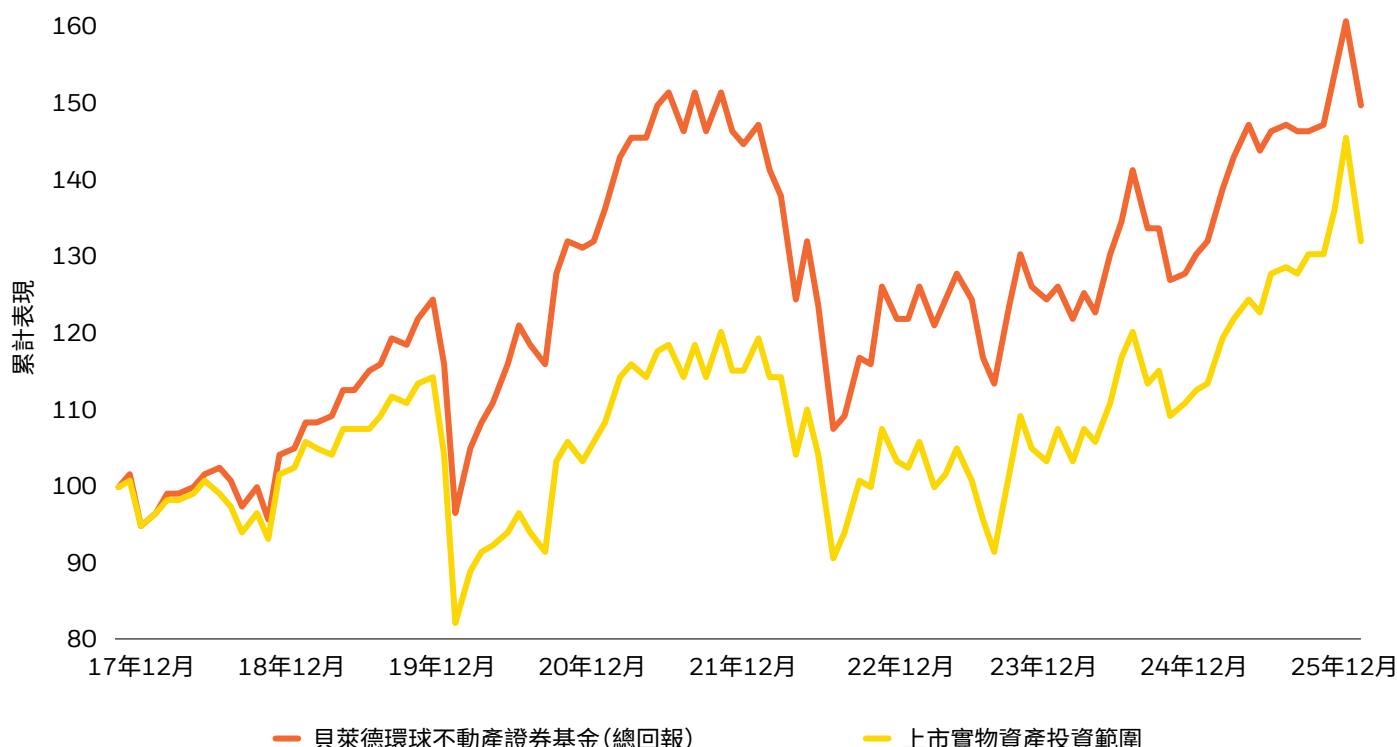
⁴過去12個月平均年度化派息率，是按A3美元股份類別截至2026年6月30日止12個月的年度化派息率之平均值計算。每月派息率按每股派息、相關股份類別的資產淨值及適用派息期的日數作年度化計算。股息收益率及期權收益數據代表截至2026年6月30日止同一12個月期間所產生的平均年度化收益，並分為投資組合所得的淨股息收入及透過備兌認購期權所產生的期權金收入；兩者合計為該期間的年度化收益率。股息收益率並不保證，亦不代表基金的回報。

⁵資料來源：貝萊德及彭博，截至2026年6月底。環球不動產證券基金投資於上市房地產證券及基礎設施公司，因此其資產配置狀況與由環球房地產投資信託基金及核心基礎設施指數組成的混合基準相若。按50/50的混合比例計算，基金於這兩類資產的相關配置大致與富時EPRA Nareit指數及富時發達市場核心基礎設施指數各自所代表的投資範圍一致。指數表現僅供說明。投資者無法直接投資於指數。

捕捉上行機會，緩衝下行風險

基金旨在參與市場升勢，同時限制跌市時的損失，有助投資者更平穩地應對不同市場週期。

基金相對實物資產證券投資範圍的上行／下行捕捉比率⁶：



93%

上行捕捉⁷：過往市場上升時，基金能捕捉市場大部分升幅。

85%

下行捕捉⁸：過往市場下跌時，基金的跌幅相對較小。

表現	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026年初至今
基金(淨回報%)	25.2%	6.5%	13.2%	-24.6%	10.6%	-4.2%	14.6%	7.9%
A2股份類別 ⁹								

⁶上市實物資產投資範圍指富時EPRA/Nareit發達市場股息+指數及富時全球發達市場核心基礎設施50/50指數。僅供說明。指數未經管理，投資者無法直接投資於指數。雖然該指數已不再是基金的基準指數，但環球不動產證券基金投資於上市房地產證券及基礎設施公司，因此其資產配置狀況與由環球房地產投資信託基金及核心基礎設施指數組成的混合基準相若。綜合而言，基金於這兩類資產的相關配置大致與富時EPRA/Nareit發達市場股息+指數及富時全球發達市場核心基礎設施50/50指數各自所代表的投資範圍一致。

⁷上行捕捉：過往在上市實物資產投資範圍錄得正回報期間，基金能捕捉其大部分升幅。

⁸下行捕捉：過往在上市實物資產投資範圍錄得負回報期間，基金的跌幅相對較小。

⁹超過一年的數據為年度化數據。基金成立日期：2017年11月30日。以美元列示。A2美元股份類別。過往表現並非未來表現的指引。投資者或未能取回投資的全部本金。表現按該時期的資產淨值比資產淨值計算，股息再作投資。表現數據已扣除費用。

資料來源：貝萊德，截至2026年6月底。投資組合或會更改。所示數據與過往表現相關。過往表現並非目前或未來業績的可靠指標，不應成為選擇產品或策略的唯一考慮因素。基金屬主動式管理基金，投資顧問可酌情挑選基金的投資。為此，在建構基金的投資組合時，投資顧問將參照由富時EPRA/Nareit發達市場股息+指數 (FTSE EPRA/Nareit Developed Dividend+ Index) (50%) 與富時環球發達市場核心基礎建設50/50指數 (FTSE Global Developed Core Infrastructure 50/50 Index) (50%) 組成的綜合基準(「有關指數」)作風險管理，以確保基金承擔的主動風險(即偏離於有關指數的程度)在考慮到基金的投資目標和政策之下仍屬適當。投資顧問在挑選投資時，並不受有關指數的成分或比重約束。投資顧問亦可運用其酌情權投資於並不列入有關指數的證券以受惠於特定的投資機遇。預期基金的投資組合持股會大大偏離有關指數。

貝萊德的獨特優勢

發揮專責實物資產專家及貝萊德環球投資平台的規模優勢，匯聚基礎設施及房地產領域的深入投資觀點。

基金經理



James Wilkinson

環球不動產證券主管兼基金經理



Benjamin Tai

基金經理兼高級分析師



Mathias Domini

基金經理兼高級分析師

由貝萊德環球不動產證券投資團隊提供支援¹⁰

21名

投資專家

5個

辦事處

101億美元

資產管理規模

2012年

業務成立年份¹¹

21年

高級管理人員
平均年資

嚴謹、基本因素主導的投資策略¹²

自下而上的選股流程

透過深入公司分析及嚴謹的投資組合構建流程，專注發掘投資機遇。

專有估值見解

採用專有估值方法，結合全球一致的框架及深入的公司研究，並持續監察數據。

基金資料

基金總值(美元)

14億

成立日期

2017年11月30日

管理費

1.5%

一般持股數目

約40至90

個股最大偏離幅度 國家／地區最大偏離幅度

+/- 10%
+/- 15%

ISIN (A2: 累積; A6: 每月平穩派息)

A2美元	LU1669035997	A6瑞士法郎對沖	LU3227872788
A2瑞士法郎對沖	LU2412548799	A6人民幣對沖	LU3227872515
A2歐元對沖	LU2412548526	A6港元對沖	LU3227872358
A3美元	LU2070343558	A6日圓對沖	LU3227872606
A6美元	LU3227872275	A6新加坡元對沖	LU3227872945
A6澳元對沖	LU3227872432		

如欲了解詳細資料，包括投資目標及風險因素，請參考銷售文件。持股數目僅供參考，實際數目可能多於所示範圍。

¹⁰資料來源：貝萊德，截至2026年5月底。環球不動產證券投資委員會成員的平均從業年資。概不保證可取得正投資回報。投資理念可能隨時變更，僅供參考。所有數字以美元列示。可能隨時變更。

¹¹環球不動產證券投資團隊於2012年成立。

¹²基金經理目前的投資流程，如有更改，恕不另行通知。

風險聲明

資本存在風險。投資價值及其收益可能升跌，概不作出保證。投資者可能無法收回最初投資的金額。

所有投資涉及風險，可能會失去價值。過往業績並不代表現在或將來的表現，不應成為選擇產品或策略的唯一考慮因素。

貨幣匯率變動可能導致投資價值增加或減少。波幅較高的產品或策略表現可能尤為反覆，投資價值可能突然大幅下跌。稅項水平及稅基可能不時變更。

本文件由貝萊德提供，僅供派發於下文提供的收件人，任何其他人士不應依賴本文。本文件及其所載信息並不構成對未來事件的預測、研究，投資或金融產品建議，也不應該(以任何方式)被視為購買、出售任何證券或採用任何投資策略的建議，邀約或招攬。本文件所載的任何意見可能會作出變動。本文件所載之訊息及意見取自貝萊德認為可靠的專屬和非專屬來源，並不一定涵蓋所有資料，且無法保證其準確性。本文件可能含有非僅基於過往資訊而提供之「前瞻性」資訊。有關資訊可能涵蓋(其中包括)預測或預報。概不保證所做預測將會實現。是否依賴本文件所載的信息由閣下自行決定。

本文件為營銷材料。貝萊德策略基金是在盧森堡成立並註冊的開放式投資公司，僅可於若干司法管轄區發售。不得於美國境內或向美國人發售貝萊德策略基金。不得於美國發佈有關貝萊德策略基金的產品資料。BlackRock Investment Management (UK) Limited為貝萊德策略基金的主要分銷商並可隨時終止營銷。貝萊德策略基金的認購僅於根據當前的基金銷售文件、最新的財務報告及關鍵投資者資料文件的基礎上進行才有效。在一些基金未獲認證的司法管轄區，投資者可能無法獲得基金銷售文件、關鍵投資者資料文件及基金申請表。投資者於投資前應了解基金目標的所有特徵。

在香港，資料由貝萊德資產管理北亞有限公司刊發。此資料及貝萊德網站(www.blackrock.com/hk)並未被香港證券及期貨事務監察委員會所審閱。香港投資者如欲了解詳情，請參閱貝萊德策略基金的基金銷售文件，包括風險成份。

本文件中的任何研究均由貝萊德為其自身目的進行並可能採取行動。此類研究的結果只是偶然提供。所表達的觀點不構成投資或任何其他建議，或會不時更改。有關觀點不一定反映貝萊德集團旗下任何公司的全部或部分意見，且不保證其準確性。本文件僅供參考，並不構成對任何人投資任何貝萊德基金的要約或邀請，也不是針對此類要約而準備。除非另有說明，本文件所載的所有信息均為截至本文件首頁上的日期的最新信息。

貝萊德不保證任何特定投資的適用性或潛在價值。投資涉及風險，包括損失本金。國際投資涉及風險，包括與外幣有關的風險，流動性有限，政府監管較少，以及由於政治、經濟或其他不利因素的不利影響而導致的大幅波動。對新興市場或發展中市場或較小資本市場的投資往往會增加這些風險。所載信息並不構成提供或賴以作為金融、稅務、法律或會計建議，閣下應該就此類問題諮詢閣下的顧問。

未經貝萊德的事先書面批准前，任何人士不得以任何形式或以任何方法(電子、機械、錄製等其他方法)複製、於檢索系統儲存、傳送或分發本文件的任何部份。

©2026 BlackRock, Inc. 或其附屬公司版權所有。BLACKROCK乃 BlackRock, Inc., 或其附屬公司的註冊商標。任何其他商標歸屬於其各自的所有人。