

富蘭克林坦伯頓全球投資系列—全球房地產基金

(本基金之配息來源可能為本金)

FRANKLIN GLOBAL REAL ESTATE FUND

分享全球不動產投資機會

基金基本資料(7/31/2020)

基金股份別發行日期：
 美元季配息股份：2005年12月29日
 美元累積型股份：2005年12月29日⁽¹⁾
 歐元避險累積型股份：2010年8月20日⁽¹⁾
 歐元避險年配息股份：2010年8月20日
 計價幣別：美元/歐元避險⁽²⁾
 投資地區：全球
 投資標的：REITs及不動產相關公司股票
 配息頻率：每季/每年配息⁽³⁾
 基金規模：1億1仟3百萬美元
 投資政策：追求股利收益與資本利得
 註冊國家：盧森堡
 基金經理人：Daniel Scher/Blair Schmicker
 管理費：1.00%
 季配波動風險：17.04%(理柏,三年期美元)⁽⁴⁾
 彭博代號：FGREUAD(美元季配息股份)
 FGREUAA(美元累積型股份)
 FGREH1A(歐元避險累積型股份)
 FGREH1I(歐元避險年配息股份)
 對應指數：FTSE EPRA/NAREIT
 Developed Index
 基金風險報酬等級：RR4⁽⁵⁾

基金特色

- 投資標的為全球不動產投資信託(REITs)及不動產類股：REITs是專門購買或管理房地產的公司，其主要的獲利就是投資不動產的定期租金收入，或是買賣不動產的交易利潤；不動產類股則是以土地房屋開發、買賣為主要業務。REITs及不動產類股投資比重約為4:1，同時掌握REITs股利配發穩定特性，以及不動產類股的長期成長性。
- 佈局全球，掌握區域輪漲契機：基金佈局靈活，隨市場狀況調整區域配置，積極掌握區域輪動趨勢，並能避免單一市場的投資風險。現階段以經濟穩健成長的美國為核心(逾五成)，並精選歐亞股利題材(2020/7月)。
- 堅強投資團隊：富蘭克林坦伯頓實質資產顧問團隊於全球不動產市場深耕逾30年。
- 便利小額投資人以較低門檻參與不動產市場投資。
- 基金A股得獎：榮獲《指標》2015年度香港基金大獎環球不動產業業股票型傑出表現獎、《指標》2016年度香港基金大獎房地產-全球行業股票傑出表現獎、《指標》2016年度新加坡基金大獎房地產-全球行業股票同級最佳獎⁽⁷⁾。

投資展望

受到新冠肺炎疫情衝擊，國際貨幣基金(6月)預估今年全球經濟將衰退4.9%(原估衰退3%)，其中觀光旅遊、飯店、博奕及消費相關REITs承壓，但隨著全球放寬防疫禁令，相關消費及旅遊等需求有回升跡象，但後續復甦力道仍存高度不確定性。另一方面，工業、數據中心及儲存相關REITs受疫情的影響不大，甚至可受惠於電子商務和雲端運算等結構性題材而成長，也是本基金長期看好的方向。

就中長期來看，全球房市供需結構仍屬健康，REITs擁有抗通膨、穩定租金收益與高利率的特性，納入資產組合可增進投資收益，穩定總投資報酬，仍可列為長期配置的一環，建議採定期定額策略介入。

◎本境外基金經金融監督管理委員會核准或申報生效在國內募集及銷售，惟不表示絕無風險。基金經理公司以往之經理績效不保證基金之最低投資收益；基金經理公司除盡善良管理人之注意義務外，不負責本基金之盈虧，亦不保證最低之收益，投資人申購前應詳閱基金公開說明書。【富蘭克林證券投資顧問獨立經營管理】。◎本基金主要投資標的為REITs，以及主要業務為提供融資、交易、持有、開發和管理不動產相關業務的公司股票。REITs係一種信託基金，其投資標的為特定之不動產，REITs在股票交易所掛牌上市，流通性高，但不同於股票股東可依據公司法及公司章程之規定，具有公司盈餘分配權，對公司營運亦有決定或表決權，REITs投資者的權利行使依不動產證券化條例及信託契約之規定，主要為享有租金收入之分配權，但無權參與標的之經營，為鼓勵REITs將租金收益配發予投資者，多數國家提供分派離稅或免徵企業所得稅等親身優惠。◎本基金之主要投資風險除包含一般股票型基金之投資組合跌價與匯率風險外，與成熟市場相比須承受較高之政治與金融管理風險，而因市價及制度性因素，流動性風險也相對較高，新興市場投資組合波動性普遍高於成熟市場。基金投資均涉及風險且不自任何抵押投資虧損之擔保。投資風險之詳細資料請參閱基金公開說明書。◎本文提及之經濟走勢預測，不必然代表基金之績效，投資基金所應承擔之相關風險及應負擔之費用(含分銷費用)已揭露於基金公開說明書及投資人須知中，投資人可至境外基金資訊觀測站(<http://www.fundclear.com.tw>)下載，或逕向本公司網站(<http://www.Franklin.com.tw>)查閱。◎基金過去績效不代表未來績效之保證。(1)累積型股份是把配息自動轉入當日淨值，不另行發放，即是將配息再投資。(2)基金轉換若涉及不同計價幣別之轉換，交易當日轉入及轉出之基金股份皆以同一日淨值計算。(3)基金配息率不代表基金報酬率，且過去配息率不代表未來配息率；基金淨值可能因市場因素而上下波動，投資人於獲配息時，宜一併注意基金淨值之變動。基金的配息可能由基金的收益或本金中支付。任何涉及由本金支付的部份，可能導致原始投資金額減損。本基金進行配息前未先扣除應負擔之費用。由本金支付配息之相關資料已揭露於本公司網站，投資人可至本公司網站(<http://www.Franklin.com.tw>)查閱。◎本基金主要配息來源為股息收益，配息也可能從基金資本中支付。境外基金機構對本基金配息政策設有相關監管機制，視實際收到股息收益及評估未來市場狀況以決定當期配息水準，惟配息發放並非保證，配息金額並非不變，亦不保證配息率水準。(4)波動風險為過去三年月報利率的年化標準差。(5)本基金為股票型基金，投資區域為全球，主要投資於REITs及不動產公司股票，故本基金風險報酬為RR4，此等分類係基於一般市場狀況反映市場價格波動風險，不宜作為投資唯一依據，投資人仍應注意所投資基金個別之風險。本基金之主要風險包括信用風險及市場風險等，詳請閱基金公開說明書及投資人須知所載之主要風險資訊。(6)理柏投資假設按每月1日扣款、週例日則以次一營業日計算。例如：一年期之累積投資成果係假設自2019/8/1起(含)每月1日扣款，共計扣款12次之截至2020/7/31止計算而得之歷史報酬。其他期間之累積投資成果以此類推。投資人因不同時間進場，將有不同之投資績效。(7)資料來源：香港《指標》雜誌，統計至2017/3/16，獎項評選期間截至得獎年度之2月底，「傑出表現」是在「同級最佳」之後，相差不到5%的基金。因為在5%之內的基金實力相當，值得表揚。

累積報酬率 (各幣別, 至7/31/2020止, 資料來源: 理柏)

期間	十年	五年	三年	二年	一年	六個月	三個月
台幣別	41.33%	-4.28%	-5.03%	-8.90%	-14.87%	-18.37%	6.59%
原幣別	54.59%	3.16%	-2.11%	-4.79%	-9.64%	-15.82%	8.19%

註：以美元A股季配息股份為準

定期定額累積投資成果⁽⁶⁾ (每月投資新台幣5000元, 至7/31/2020止, 資料來源: 理柏)

年度	五年	三年	二年	一年
累積金額	\$279,339	\$166,443	\$108,838	\$54,889

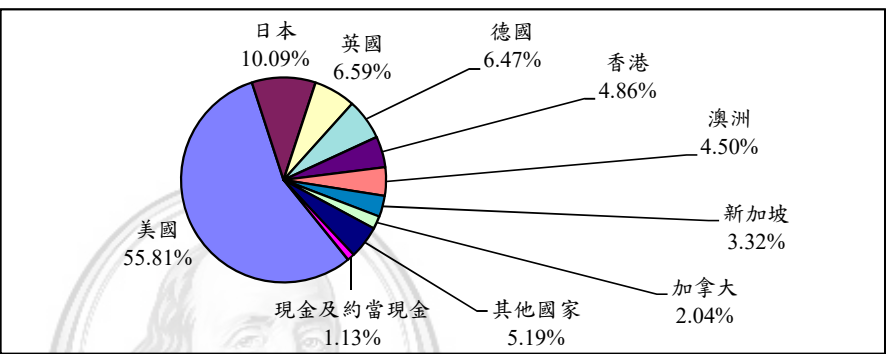
註：以美元A股季配息股份為準，累積投資成果=成本+投資報酬

單年報酬率 (原幣別, 截至各年度年底, 資料來源: 理柏)

年度	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
報酬率	21.47%	-7.01%	26.07%	1.18%	13.67%	-0.37%	-0.81%	9.29%	-7.61%	21.13%

註：以美元A股季配息股份為準

資產配置圖(7/31/2020)



主要持股明細(7/31/2020)

主要持股明細(7/31/2020)	占總資產百分比
Prologis Inc. 普洛斯(美,工業)	7.21%
Vonovia SE(德,房地產管理與開發)*	3.87%
Alexandria Real Estate Equities Inc. 亞歷山卓不動產股份(美,辦公室)	3.41%
Segro PLC(英,工業)	2.75%
Goodman Group(澳,工業)	2.67%
Realty Income Corp.(美,零售)	2.62%
AvalonBay Communities Inc.(美,住宅)	2.59%
Healthpeak Properties Inc.(美,醫療)	2.52%
Extra Space Storage Inc.(美,倉儲)	2.49%
Equinix Inc.(美,REITs)	2.41%

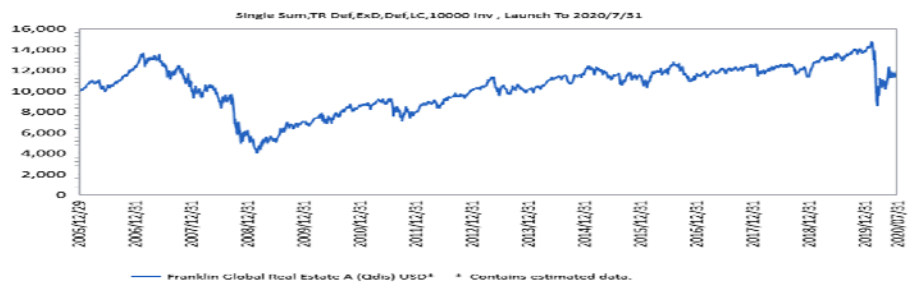
註：*為不動產開發商，其餘均為REITs

產業配置(7/31/2020)

產業配置(7/31/2020)	百分比
工業	20.54%
住宅	18.57%
多角化不動產	14.09%
辦公室	13.55%
淨租賃*	6.79%
健康醫療	5.42%
數據中心	4.29%
倉儲	3.90%
零售業	2.72%
其他產業	9.00%
現金及約當現金	1.13%

*淨租賃係指承租人除了租金之外，須支付房屋稅、保險及保養維修費用之淨租賃契約。

成立以來投資成長圖(期初單筆投資一萬元、原幣計價迄2020/7月底, 資料來源: 理柏)



註：以美元A股季配息股份為準