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)
投資人須知【第一部分：基金專屬資訊】

刊印日期：113年1月31日

(一)投資人申購前應詳閱投資人須知（包括第一部分及第二部分）與基金公開說明書中譯本。

(二)境外基金係依外國法令募集與發行，其公開說明書、財務報告、年報及績效等相關事項，均係依該外國法令規定辦理，投資人應自行了解判斷。

壹、基本資料			
基金中英文名稱	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 Templeton Investment Funds - Franklin Global Real Estate Fund	**成立日期**	2005年12月29日
基金發行機構	富蘭克林坦伯頓全球投資系列基金	**基金型態**	開放式公司型
基金註冊地	盧森堡	**基金種類**	股票型
基金管理機構	富蘭克林坦伯頓國際服務有限公司 Franklin Templeton International Services S.à r.l.	**國內銷售基金級別**	美元A(acc)股、美元A(Qdis)股、歐元避險A(acc)股-H1、歐元避險A(Ydis)股-H1、美元Z(acc)股、美元I(acc)股
基金管理機構註冊地	盧森堡	**計價幣別**	美元、歐元
總代理人	富蘭克林證券投資顧問股份有限公司	**基金規模**	1億1仟萬美元 (2023年12月31日)
基金保管機構	摩根歐洲盧森堡分行	**國人投資比重**	6.04%(2023年12月31日)
基金總分銷機構	富蘭克林坦伯頓國際服務有限公司	**其他相關機構**	Virtus Partners Fund Services Luxembourg S.àr.l.(註冊及股務代理機構)
收益分配	美元 A(Qdis)股：季配息；歐元避險 A (Ydis)股-H1：年配息	**基金保證機構**	無；本基金非保證型基金
績效指標 benchmark	富時歐洲/美國不動產協會已開發國家指數 FTSE EPRA/NAREIT Developed Index本績效指標係富時EPRA/NAREIT全球不動產指數系列(FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series)其中一個指數。該指數係設計用以追蹤世界各地已上市的不動產公司和不動產投資信託基金之績效。	**保證相關重要資訊**	無；本基金非保證型基金

貳、基金投資標的與策略（簡介）

（投資人請詳細閱讀本基金公開說明書中譯本『基金資訊、目標及投資政策』章節之相關資訊。）

一、投資標的：本基金為尋求達成其投資目標投資於不動產投資信託基金（Real Estate Investment Trusts, REITs）以及其他位於世界各地（包括新興市場）主要業務為從事融資、買賣、持有、開發和管理不動產業務的不動產及不動產相關業務公司（包括小型到中型公司）。

二、投資策略：“不動產投資信託基金”是以公司股份形式在證券交易所掛牌上市，其將顯著部位淨資產直接投資於不動產相關資產則得以享有特殊優惠稅制。本基金的這些投資係為符合規範的可轉讓證券。本基金尋求投資的公司標的係跨越廣泛的不動產產業以及國家。本基金也得為貨幣避險以及效率投組管理而運用各種不同的金融衍生性商品。可能受證券借貸交易影響之期望曝險水準相當於基金淨資產的5%，最高不超過50%。

參、投資本基金之主要風險（投資人請詳細閱讀本基金公開說明書中譯本『風險考量』章節及第43至44頁之主要風險相關資訊，投資本基金應注意之相關風險。）

一、本基金投資策略的主要風險包括：

(一) 外幣風險：基金投組之計價幣別之匯率變動可能負面影響到投組之價值以及個別基金之收益。

(二) 集中風險：指基金集中分配到特定經濟產業、市場區域之證券可能因投資集中受到較大波幅負面影響。

(三) 流動性風險等：包括資產面流動性風險以及負債面流動性風險。

(四) 市場風險：指基金所擁有證券的市場價值，有時快速或不可預期地上漲或下跌。

(五) 實體資產風險：投資於實體資產證券或與實體資產掛鉤的證券的基金，將承受多因素的特定風險，包括區域和國家的經濟狀況、利率和稅收因素。

- **本基金投資新興市場國家或地區之標的，可能因國家或政治變動面臨相當風險，故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**

值及制度性因素，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負任何抵抗投資虧損之擔保。投資風險之詳細資料請參閱基金公開說明書。

- 本基金所投資標的發生上開風險時，本基金之淨資產價值可能因市場因素而產生較大波動，當基金淨值突然大幅滑落時，則變現或贖回所發生的虧損有可能很高（包含投資的所有損失），爰不適合無法承擔相關風險的投資人。
- 境外基金係以外幣計價，基金所持有之證券亦可能用不同於基金的基本計價幣別來計價，匯率變動會影響基金股份的價值，也會影響配息的價值、基金所賺取得利息及基金所實現的利得與虧損，投資人須承擔取得收益分配或買回價金時轉換回新臺幣可能產生之匯率風險，若轉換當時之新臺幣兌換外幣匯率相較於原始投資日之匯率升值時，投資人將承受匯兌損失。本基金無受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障。

二、本基金之風險程度：考量本基金主要投資於 REITs 及不動產公司股票及參考過去淨值之波動性，其風險報酬等級為 RR4*。*風險報酬等級為本公司參酌投信投顧公會「基金風險報酬等級分類標準」編製，該分類標準係計算過去 5 年基金淨值波動度標準差，以標準差區間予以分類等級，分類為 RR1-RR5 五級，數字越大代表風險越高。此等級分類係基於一般市場狀況反映市場價格波動風險，無法涵蓋所有風險（如：基金計價幣別匯率風險、投資標的產業風險、信用風險、利率風險、流動性風險等），不宜作為投資唯一依據，投資人仍應注意所投資基金個別的風險。投資人應充分評估基金的投資風險，相關資料(如年化標準差、Alpha、Beta 及 Sharpe 值等可至中華民國證券投資信託暨顧問商業同業公會網站之「基金績效及評估指標查詢專區」(https://www.sitca.org.tw/index_pc.aspx)查詢。（有關基金風險報酬之相關說明，請詳第二部分：一般資訊第 53 至 54 頁）。

肆、本基金適合之投資人屬性分析

考量本基金之投資目標，本基金可能適合的投資人類型如下：

(一) 尋求藉由投資廣泛不動產產業及國家的公司以達成利息收益及資本增值機會之投資人。

(二) 預計持有投資時間為中長期。

伍、基金運用狀況

一、基金淨資產組成：

1.依投資類別：

資料日期：2023 年 12 月 31 日 ※佔總資產比重

投資類別	比重%	投資類別	比重%
工業	19.27%	數據中心	7.24%
住宅	15.89%	倉儲	5.69%
多角化不動產	12.61%	辦公室	5.11%
淨租賃*	8.25%	其他產業	15.07%
健康醫療	8.18%	現金及約當現金	2.69%

(註)：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的淨租賃契約。

2.依投資國家或區域：

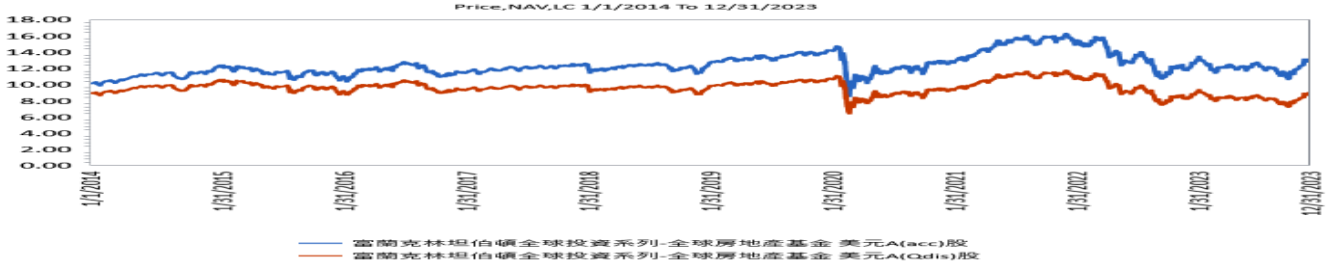
※佔總資產比重

國家/區域	比重%	國家/區域	比重%
美國	58.63%	新加坡	3.76%
日本	8.21%	香港	3.14%
英國	5.73%	瑞典	2.92%
澳洲	4.24%	其他國家	6.80%
加拿大	3.88%	現金及約當現金	2.69%

3.依投資標的信評：N/A

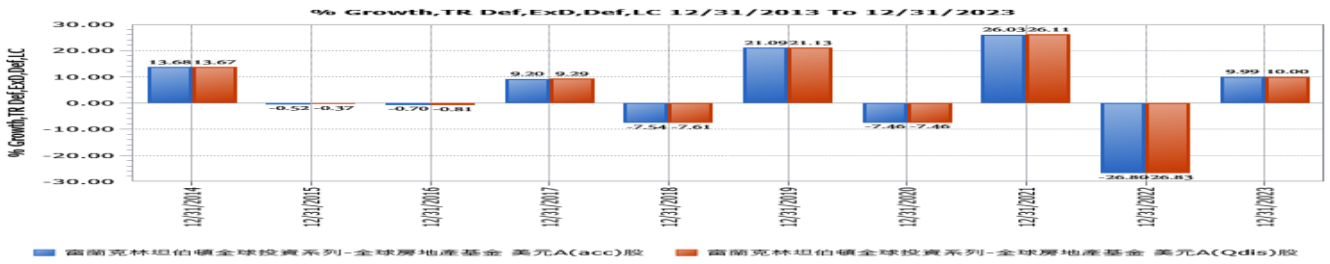
二、最近十年度基金淨值走勢圖：

（僅列示主要銷售級別，投資人得向總代理人要求提供未揭示之在臺銷售級別資訊）



三、最近十年度各年度基金報酬率：

（僅列示主要銷售級別，投資人得向總代理人要求提供未揭示之在臺銷售級別資訊）



註： 資料來源：理柏資訊，原幣計價
1.年度基金報酬率：指本基金淨資產價值，以1~12月完整曆年期間計算，加計收益分配後之累計報酬率。
2.收益分配均假設再投資於本基金。

四、基金累計報酬率：

（僅列示主要銷售級別，投資人得向總代理人要求提供未揭示之在臺銷售級別資訊）

期　間	最近三個月	最近六個月	最近一年	最近三年	最近五年	最近十年	基金成立日（季配息股份及累積型股份：2005年12月29日）起算至資料日期日止
美元A(Qdis)股	14.79%	8.17%	10.00%	1.51%	13.78%	29.05%	31.09%
美元A(acc)股	14.71%	8.09%	9.99%	1.47%	13.72%	28.94%	31.00%

註：(1)資料來源：理柏資訊，美元A(Qdis)股及美元A(acc)股原幣計價累積報酬率截至2023年12月31日，其他股份類別的報酬率不盡相同。(2)累計報酬率：指至資料日期日止，本基金淨資產價值最近三個月、六個月、一年、三年、五年、十年及自基金成立日起算，加計收益分配之累計報酬率。(3)收益分配均假設再投資於本基金。

五、最近十年度各年度每受益權單位收益分配之金額/幣別：（在臺銷售之所有分配收益級別分別列示）

收益分配金額(單位：元/每受益權單位)

年度	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112
美元A(Qdis)股	0.220	0.246	0.258	0.244	0.268	0.263	0.225	0.240	0.267	0.251
歐元避險A(Ydis)股-H1股	0.332	0.347	0.372	0.335	0.383	0.341	0.288	0.319	0.343	0.314

六、最近五年度各年度基金之費用率：（在臺銷售之所有級別分別列示）

年度	108	109	110	111	112
美元A(acc)股	1.86%	1.87%	1.88%	1.85%	1.90%
美元A(Qdis)股	1.86%	1.87%	1.88%	1.85%	1.90%
歐元避險A(acc)股-H1	1.86%	1.87%	1.88%	1.85%	1.90%
歐元避險A(Ydis)股-H1	1.86%	1.88%	1.88%	1.85%	1.90%
美元Z(acc)股	1.37%	1.37%	1.38%	1.34%	1.39%
美元I(acc)股	0.98%	1.00%	0.99%	0.98%	1.02%

註：**截至6月30日止之年度**
費用率：基金截至6月30日止上表所揭各年度內之總費用與該基金平均淨資產的比率。總費用包括投資經理費、行政及股務代理費、保管費和其他費用，彙總於「營運及淨資產變動報表」。

七、基金前十大投資標的及占基金淨資產價值之比率（截至2023年12月31日）

投資標的名稱	比重%	投資標的名稱	比重%
1. PROLOGIS INC	8.15%	6. MITSUI FUDOSAN CO LTD	2.87%
2. EQUINIX INC	5.44%	7. REALTY INCOME CORP	2.76%
3. PUBLIC STORAGE	4.25%	8. VICI PROPERTIES INC	2.69%
4. WELLTOWER INC	3.78%	9. AMERICAN HOMES 4 RENT	2.52%
5. AVALONBAY COMMUNITIES INC	2.89%	10. REGENCY CENTERS CORP	2.31%

註：投資人申購本基金係持有基金受益憑證，而非本文提及之投資資產或標的。

陸、投資人應負擔費用之項目及其計算方式

項目	計算方式或金額
經理費	A股、Z股基金每年基金淨資產價值之1.00%，I股基金每年基金淨資產價值之0.70%。
保管費	每年基金淨資產價值之0.01~0.14%
A股基金申購手續費	最高不超過投資總額5.75%，投資人應以銷售機構實際收取之申購手續費為準
Z股基金申購手續費/遞延銷售手續費/維護費用	無。僅供法人機構申購，最低首次申購金額為2,000,000美元。
I股基金申購手續費/遞延銷售手續費/維護費用	無。僅供法人機構申購，最低首次申購金額為5,000,000美元。
買回費	無
轉換費	A股基金轉換手續費係依轉出基金原始投資成本計算收取0.5%（外收），每筆轉換費用金額最高不超過新台幣5仟元，實際計算基礎依各銷售機構與投資人之約定為準。Z股及I股無收取轉換費用。I股得轉換到任何其他基金或股份級別且只有法人機構可以轉換其股份至I股。Z股僅供符合該股份類別資格標準的投資人持有，Z股與A股不提供互相轉換，因法令規範需轉換股份類別且符合申購門檻者除外。
短線交易買回費用	無
反稀釋費用	無直接收取反稀釋費用，有關本基金採用擺動定價機制之相關說明，請詳第二部分：一般資訊第33、46~47頁。
A股維護費用	每年基金淨資產價值之0.50%

B股維護費用	每年基金淨資產價值之 0.75 %
註冊單位等服務費用	每年基金淨資產價值之 0.20 %
其他費用（如買回收件手續費、分銷費、召開受益人會議或股東會費用、績效費）	本基金負擔的其他營運成本包括（但不限於）下列各項費用：如證券買賣的成本、政府與法定收費、法律顧問和查帳費用、保險費、利息支出、報告與公告支出、郵資、電話及傳真等費用，每日於估計及計算各基金的資產淨值之時計算之（買回收件手續費：無；召開受益人會議或股東會費用：N/A；績效費：無；A 股、Z 股及 I 股分銷費：無）。

（投資人請詳細閱讀本基金公開說明書中譯本附錄 E，有關系列基金收費及費用之相關資訊。）

柒、受益人應負擔租稅之項目及其計算

■ 中華民國境內稅負

(一)投資人取得境外基金之收益分配、及申請買回/轉讓受益憑證之所得屬海外所得，投資人應檢視是否應依所得基本稅額條例第12條規定課徵基本稅額(又稱最低稅負制)。

(二)投資人申請買回/轉讓受益憑證、或於境外基金解散時，無須繳納證券交易稅。

■ 境外稅負

各國稅法規章均持續異動，並可能具有追溯力，投資人應參見基金公開說明書(P.192-194)瞭解相關稅負。

捌、基金淨資產價值之公告時間及公告方式

一、公告時間：總代理人應於每營業日公告本基金之單位淨資產價值。

二、公告方式：於向本公司網站（http://www.Franklin.com.tw）或境外基金資訊觀測站（http://www.fundclear.com.tw）公告。

玖、公開說明書中譯本之取得及境外基金相關資訊網址

一、總代理人、銷售機構及參與證券商募集及銷售境外基金時，應交付本投資人須知及公開說明書中譯本予投資人；但境外指數股票型基金（境外ETF）於證券交易市場進行交易者，不在此限。

二、投資人可於境外基金資訊觀測站（http://www.fundclear.com.tw）查詢有關境外基金之淨值、基金基本資料、財務報告、公開說明書、投資人須知、公告訊息、銷售機構及境外基金相關資訊。

拾、其他

一、本投資人須知之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由總代理人及負責人依法負責。

二、本基金採用『公平價格調整』及『擺動定價機制』，相關說明請詳第二部分：一般資訊第 33、46-47 頁。

三、總代理人依基金性質，載入之其他或有事項，**相關說明請詳第二部分：一般資訊第 33 頁至第 54 頁。**

四、配息組成項目表：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。

五、總代理人：富蘭克林證券投資顧問股份有限公司 電話：(02) 2781-0088 傳真：(02) 2781-7788 富蘭克林基金專線：0800-885-888 富蘭克林基金理財網：http://www.Franklin.com.tw**【富蘭克林證券投顧獨立經營管理】**

投資警語：

一、本基金經金融監督管理委員會核准或同意生效，惟不表示本基金絕無風險。境外基金管理機構以往之績效不保證基金之最低收益。

二、配息發放並非是保證的，本公司基金不支付利息且基金的價格及其獲利皆會上下波動，任何配息發放會因發放之額度而降低基金股份之價值，未來之報酬及投資表現受到許多因素(如：匯率改變)的影響。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。境外基金機構針對本基金配息政策設有相關控管機制，視實際收到股息收益評估未來市場狀況決定配息水準。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。任何涉及由本金支出的部份，可能導致原始投資金額減損。本基金進行配息前未先扣應負擔之費用。

三、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，但無權參與標的不動產之經營，為鼓勵 REITs 將租金收益配發予投資者，多數國家提供分離課稅或免徵企業所得稅等稅負優惠。