

富蘭克林坦伯頓全球房地產基金  
(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



Attendance at the Asia Investor Forum 2014 is strictly by invitation only. The content of this presentation is intended solely for invited guests only and should not be reproduced or distributed to persons other than the invited guests.



# 大綱

➤全球不動產產業具三大利多—政策利多、資金多、機會多

➤潛在變數

1.聯準會升息疑慮導致殖利率短線急速上揚

=>聯準會官員重申將緩步升息，有助於緩解市場疑慮

2.政治議題：英國五月大選、希臘紓困進展

=>英國大選選情膠著，各黨推出利多政見；希臘影響鈍化

3.短線漲多回檔技術面修正

=>基本面穩健，提供震盪進場布局良機

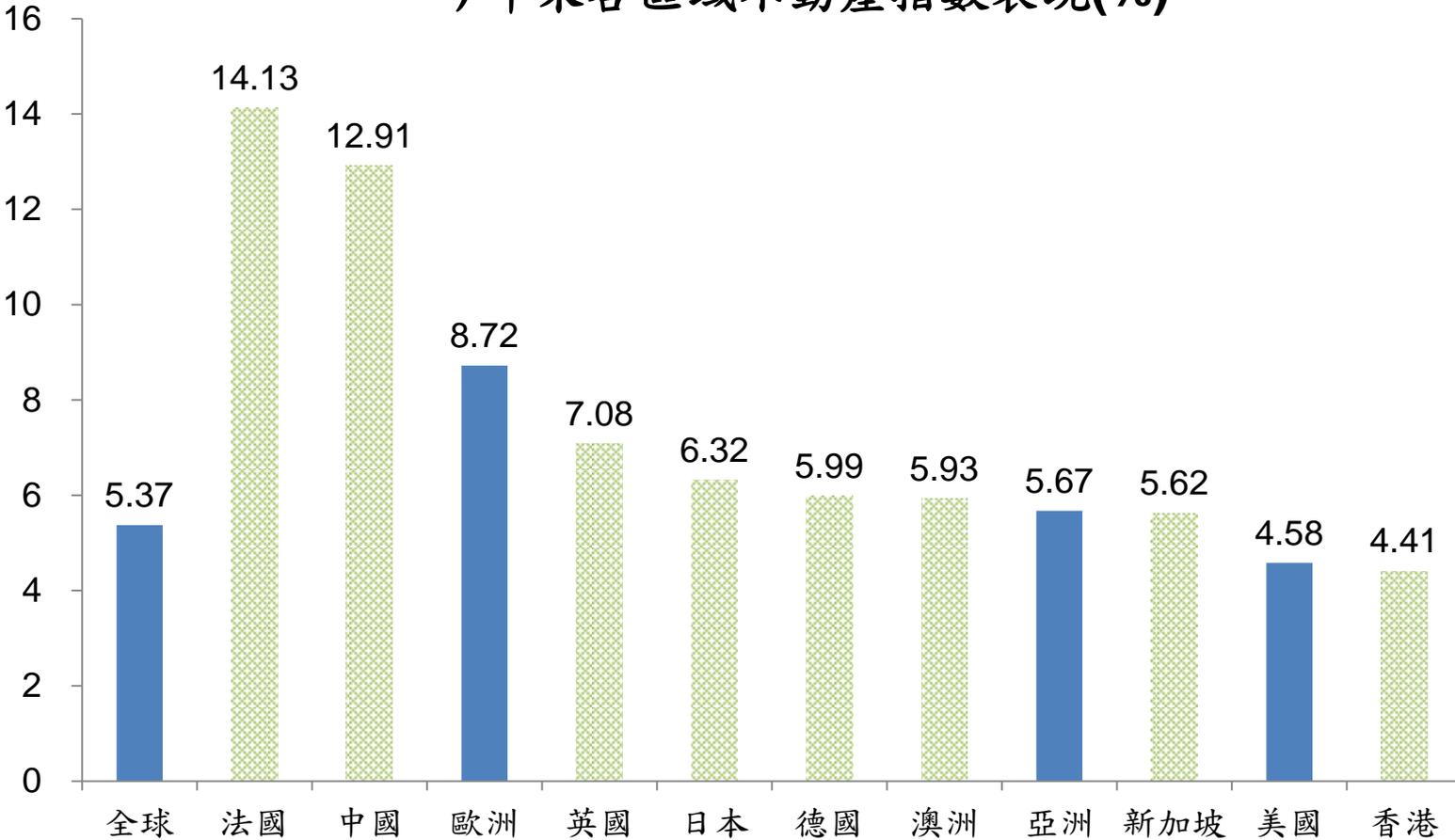
➤富蘭克林坦伯頓全球房地產基金(基金之配息來源可能為本金)投資策略

- 全球佈局，掌握區域輪漲契機：美國為核心(約五成)，精選歐亞股利題材
- 攻守兼備：REITs及不動產類股投資比重3:1
- 加碼景氣循環題材：加碼商辦、工業、商場、休閒娛樂等不動產次產業



# 歐日中不動產今年來表現領先

今年來各區域不動產指數表現(%)



資料來源：彭博資訊，根據富時歐洲/美國不動產協會系列指數，美元計價，截至2015/4/8。  
<本文提及之經濟走勢不必然代表本基金之績效，本基金投資風險請詳閱基金公開說明書>

# 三大利多簇擁 全球不動產多頭綻放

## 政策利多

- 聯準會緩步升息，歐日中澳維持寬鬆貨幣政策
- 中國利多房市政策頻出籠，預期將提振市場動能
- 英國政黨提出利多房市政見拉攏選民

## 資金多

- 日本央行加速收購日本REITs
- 主權財富基金、保險業者增持海外不動產

## 機會多

- 美國商用不動產今年交易量預估成長10%與15%\*
- 全球REITs產業併購活動熱絡

# 經理人評論：

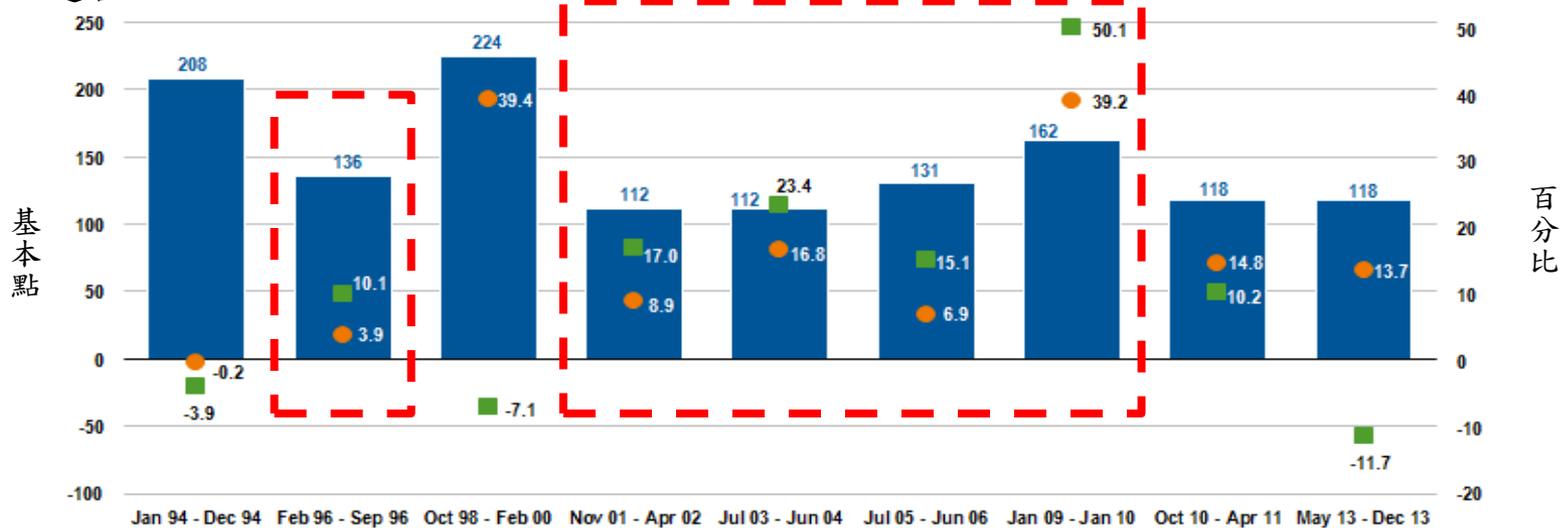
## 美國緩步升息有利不動產中長線投資前景



富蘭克林坦伯頓全球不動產暨基礎建設證券部門主管  
威爾森·邁吉

- 我們認為利率上揚反映的是經濟健康成長(非突發或極端的升息)，在此環境下美國不動產產業將受惠於就業、消費者支出以及房地產需求提升，多有不錯的表現。
- 1994至2013年間，美國十年期公債殖利率波段上揚超過100個基本點(1%)期間，平均上揚147個基本點，美國REITs平均報酬率為11.5%

### 1994年至2013年美國十年期公債殖利率上揚期間美國REITs表現



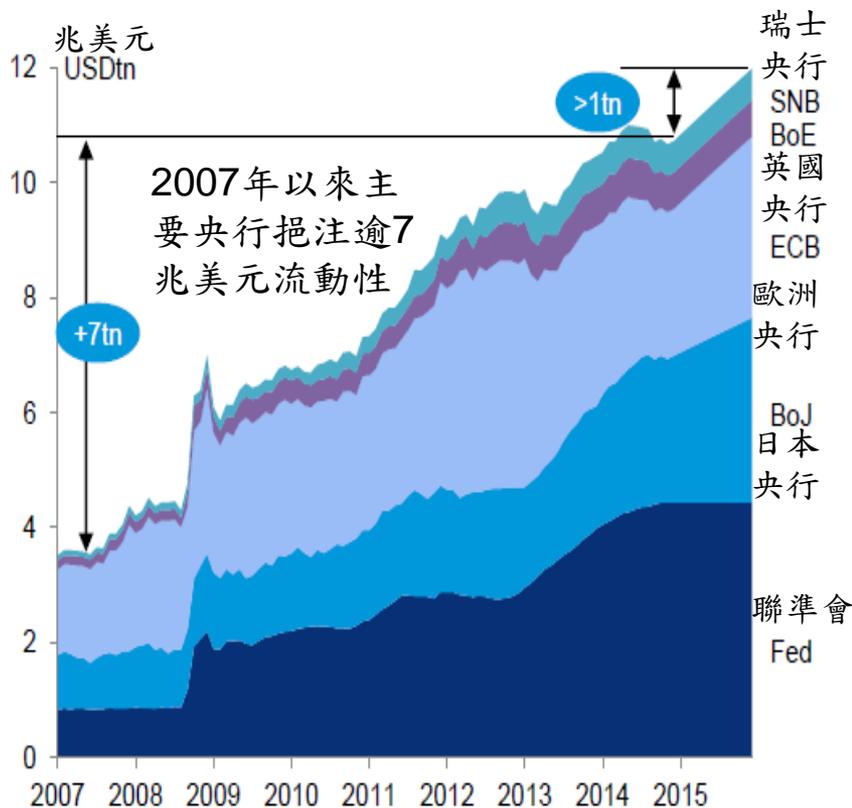
■ 美國十年期公債殖利率變動(左軸)      ■ 美國REITs報酬率(右軸)      ● 史坦普500指數報酬率(右軸)

資料來源：花旗，富蘭克林坦伯頓基金集團，2015年3月評論，美國REITs根據富時歐洲/美國不動產協會美國REITs指數，報酬率含價格變動與股利，平均殖利率變動為殖利率總變動值(柱狀)除以期間數，資料期間為1994至2013年。<本文提及之經濟走勢不必然代表本基金之績效，本基金投資風險請詳閱基金公開說明書>



# 歐日中澳寬鬆政策營造全球低利環境

預估2015年歐洲及日本央行將挹注逾1兆美元資金，約為2014年的5倍



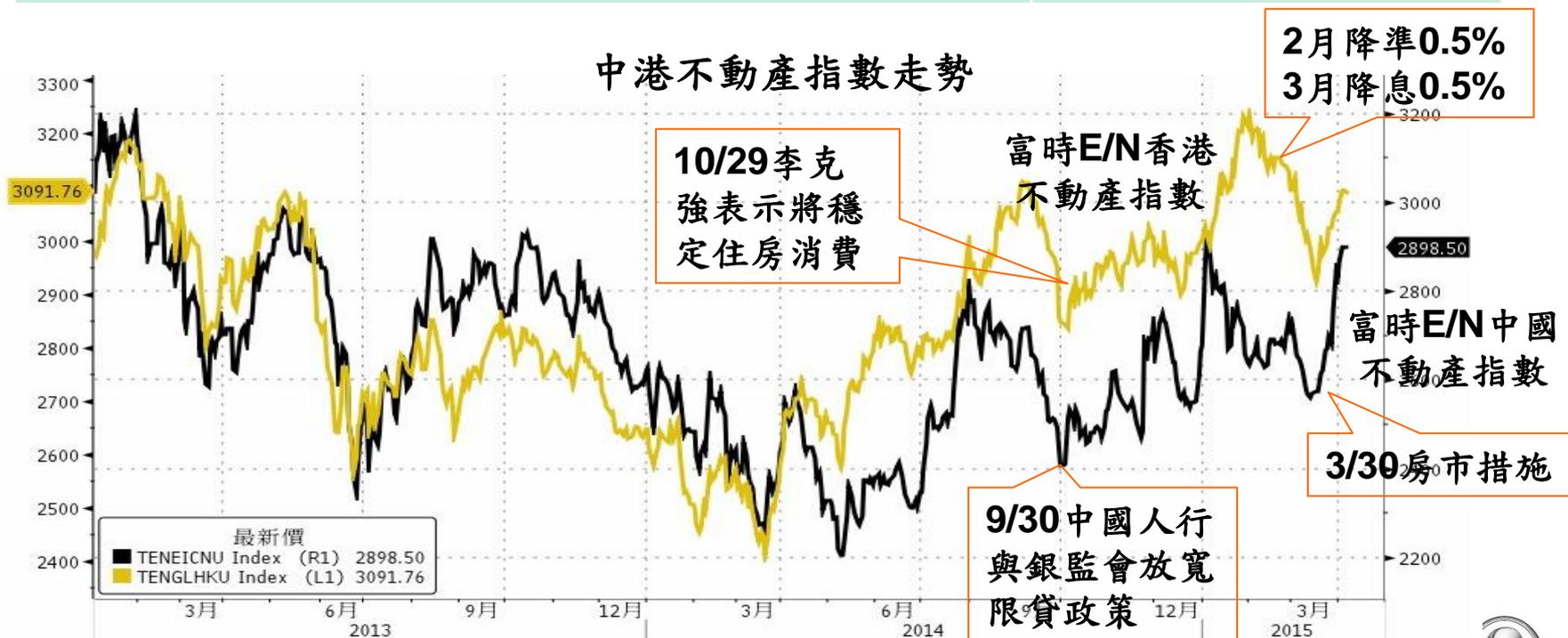
## 第二季主要央行利率會議與政策預期

國家	日期與政策動向預期
聯準會	4/28~29、6/16~17 路透社(3/18)對一級債券交易商調查顯示：75%預估九月後開始升息，僅25%預估六月升息
歐元區	4/15、6/3 每月購債600億歐元至2016年九月
英國	4/9、5/11、6/4 市場預期五月大選前升息可能性低
日本	4/30、5/21~22 市場預期十月前有機會擴大寬鬆
澳洲	5/5、6/2 市場預估五月降息一碼可能性高
中國	市場預期仍有降息或降準空間

# 中國利多房市政策頻出籠 有利中港不動產表現

券商機構看好中國房市新政將提振市場動能，且可望推出進一步政策

中國官方3/30推出房市措施	政策效果預估
1. 第二套房貸款之首付比例由60%降至最低40%	銷售額預估增加5~10%
2. 公積金首套房貸款之首付比例由20%~30%降至最低20%	新增需求預估增加5~10%
3. 出售房屋課徵營業稅門檻由持有5年降至2年	影響年交易量約二成



資料來源: 上表根據中金公司(2015/3/31), 下圖根據彭博資訊, 期間為2013/1/1至2015/4/7, 美元計價。

<本文提及之經濟走勢不必然代表本基金之績效, 本基金投資風險請詳閱基金公開說明書>

# 英國五月選舉將近

## 主要政黨提出利多房市政見拉攏選民

英國5/7大選選情膠著，兩大政黨保守黨與工黨支持率不分軒輊，因此陸續提出房市利多政見拉攏選民，有利於支撐不動產產業表現



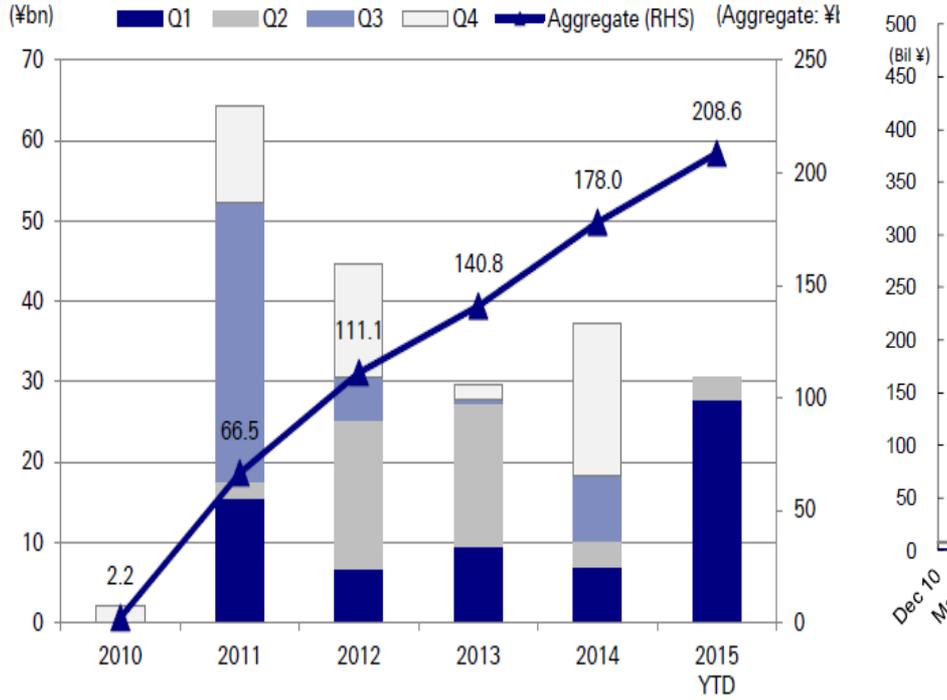
政黨	保守黨	工黨
房市 相關 政策	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2020年以前加倍建20萬棟房屋，用以提供40歲以下首次購房者八折優惠</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 至2020年以前每年興建20萬棟房屋</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 實施新購房援助個人儲蓄計畫(New Help to Buy ISA)提供首次購房者儲蓄津貼</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 設立私人部門長期租約與租金成長上限</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 維持抵押貸款利率於低檔</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 鼓勵銀行業提供英格蘭地區首次購房者融資優惠</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 展延購房援助計畫(Help to Buy)至2020年</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 優先將資金投資建立更多保障住房(affordable homes)</li> </ul>

# 日本央行加速收購REITs

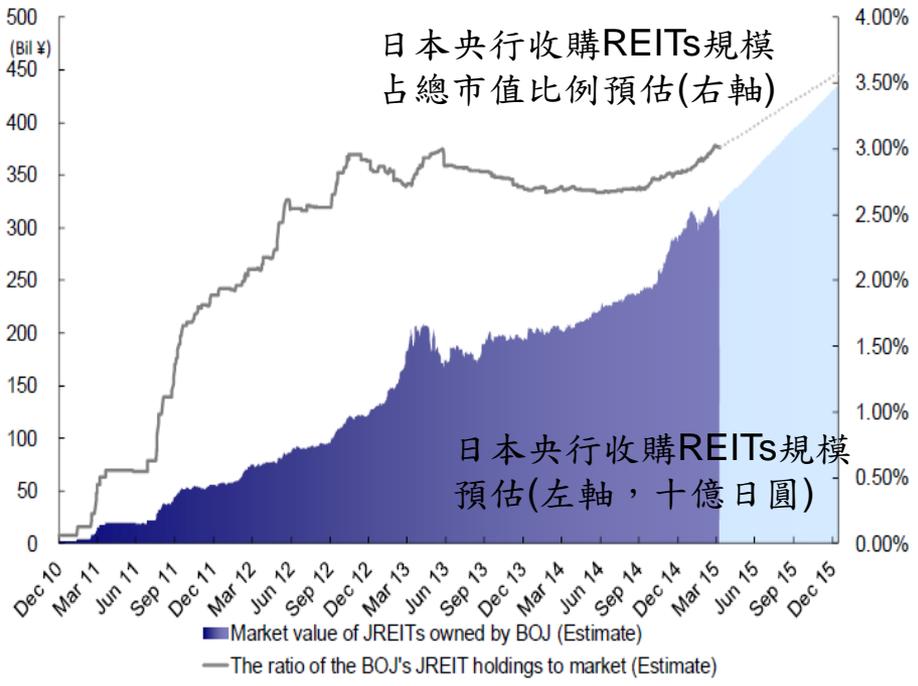
日本央行自2010年10月至今收購日本REITs規模合計2,080億日圓，收購速度較往年加快，估計至今年底將逾4,000億日圓、占日本REITs總市值的3.5%

## 日本央行收購REITs規模

累積規模(右軸，十億日圓)



## 日本央行收購REITs規模估計



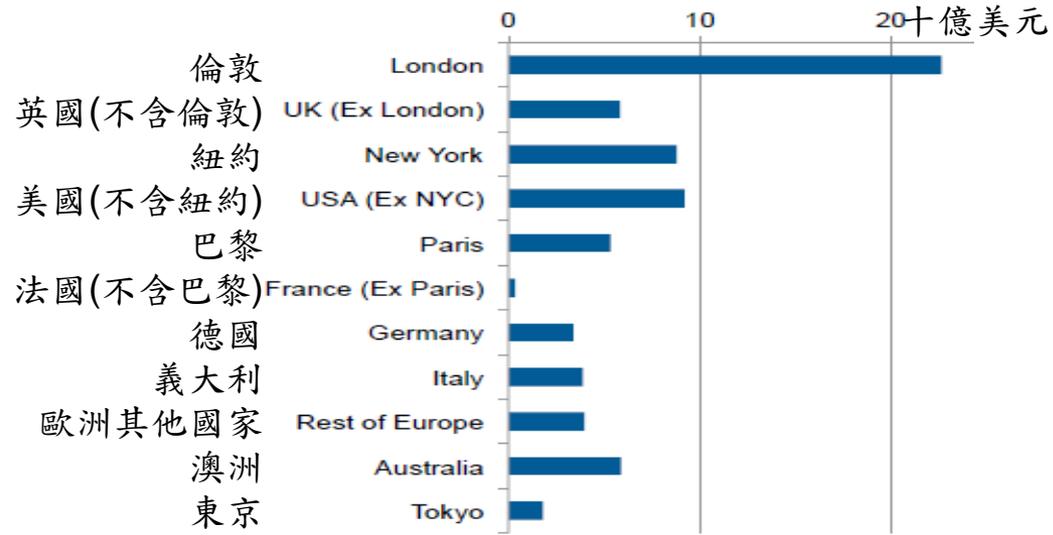
資料來源：左圖根據德意志銀行(2015/4/3)，右圖根據Mizuho Securities(2015/4/1)。



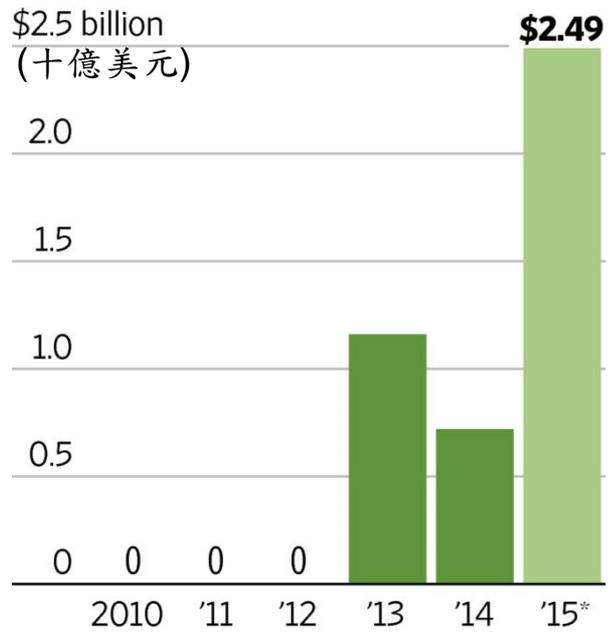
# 主權財富基金、保險業增持海外不動產

- 主權財富基金以投資歐美日澳大型城市為主，華爾街日報報導挪威主權財富基金(總規模約8700億美元)2014年底不動產資產投資比重為2.2%，目標將增至5%，目前以歐美為主，計畫將增加在亞洲布局，看好日本與新加坡不動產
- 中國政府2012年放寬保險業投資不動產佔總資產比重15%，2014年提高到30%，今年以來保險業投資海外不動產規模已達24.9億美元，高於前兩年總規模

### 主權財富基金2008至2014年第二季 各區域不動產投資規模



### 中國保險業收購海外不動產規模

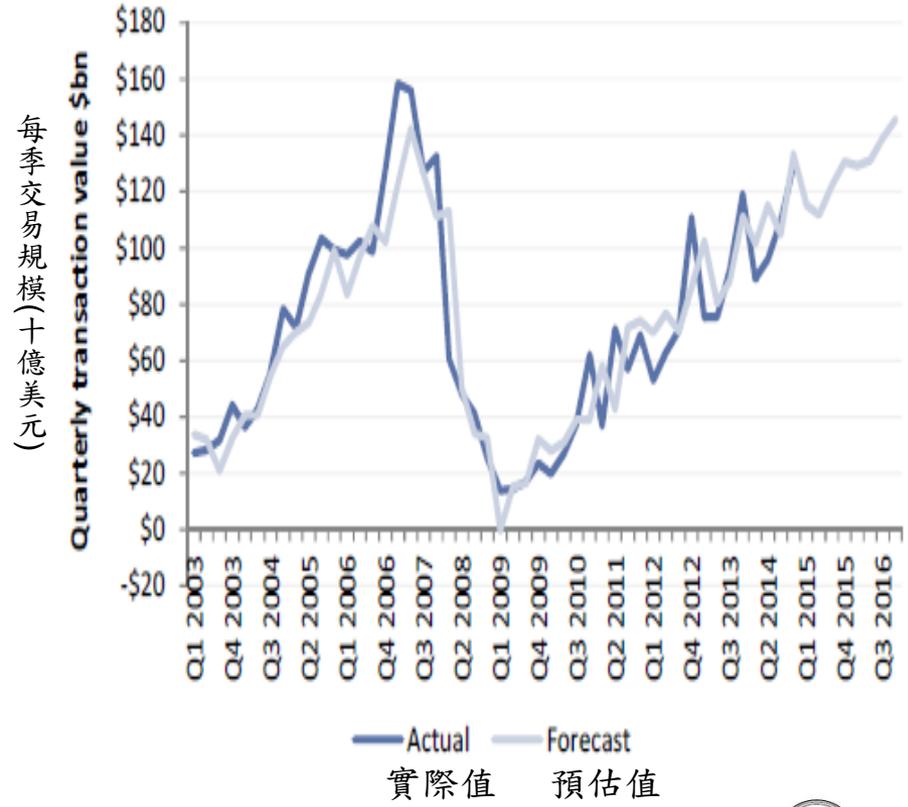
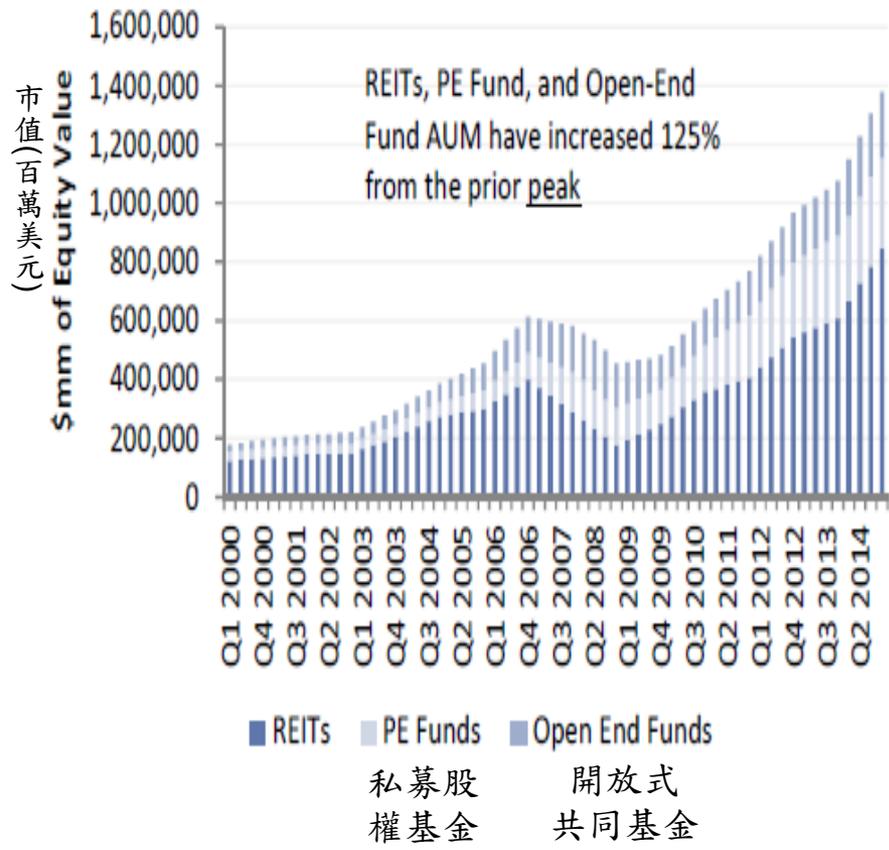


資料來源：華爾街日報(2015/3/20)、左圖根據Great Portland Estate2014年年中公司簡報，資料取自RCAnalytics，右圖根據華爾街日報(2015/4/7)，2015年資料截至4/6。

# 機構投資人看好美國商用不動產前景

機構投資人持有美國商用不動產規模較前波高點高出125%

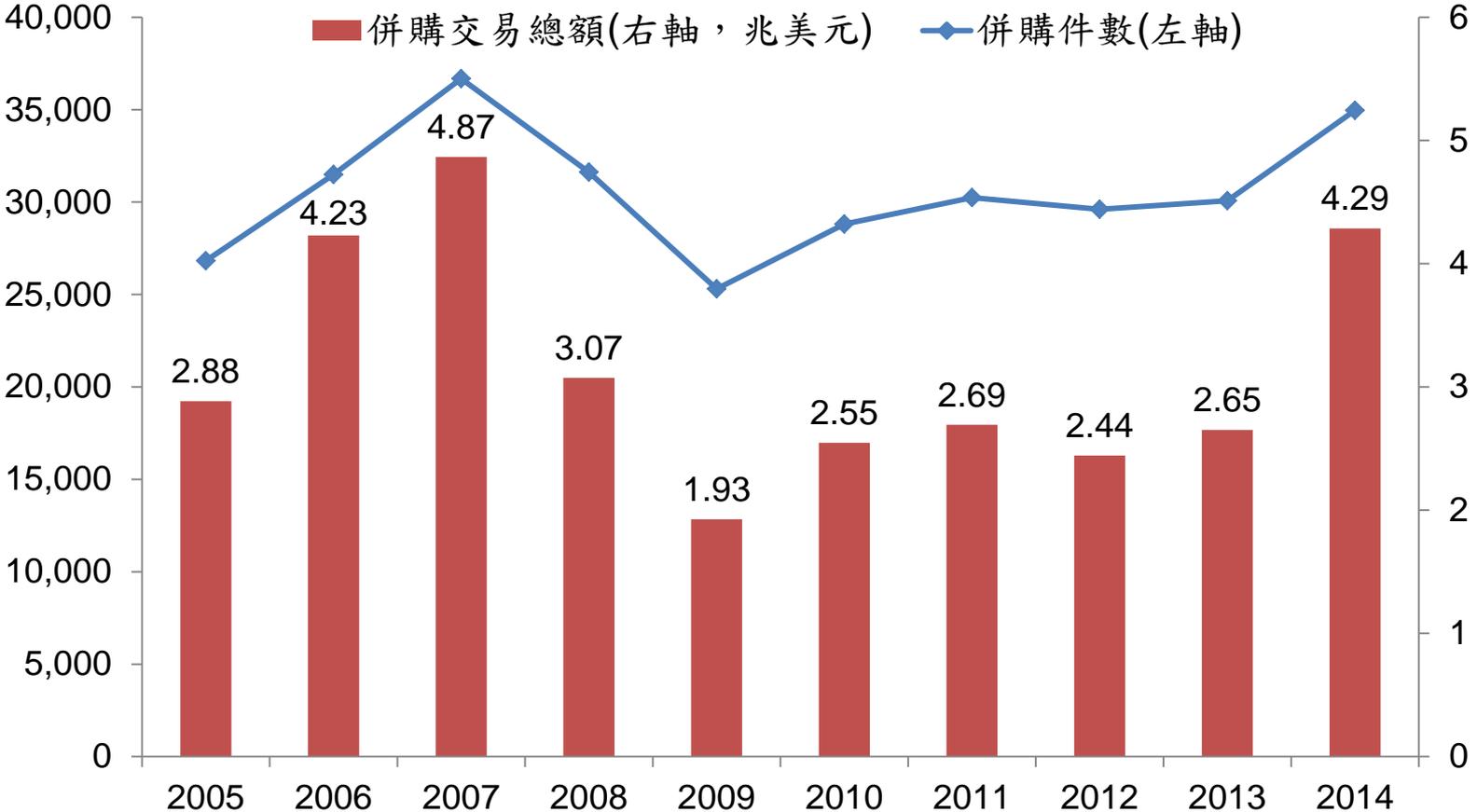
2015與2016年美國商用不動產交易量預估將成長10%與15%



資料來源：高盛證券(2015/3/26)

# 2014年全球REITs併購總額逼近2007年高點

### 近十年全球REITs併購總額與件數



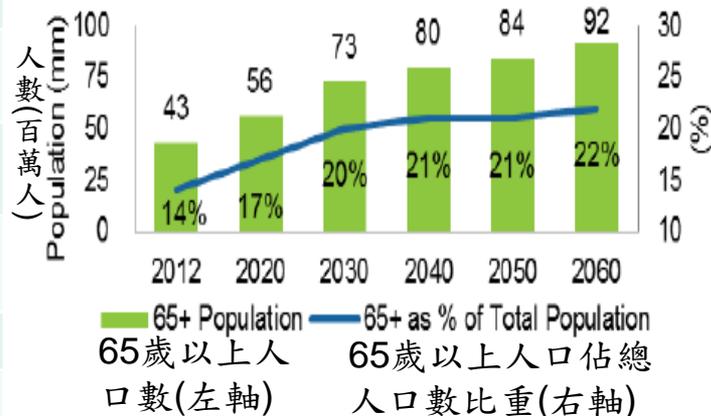
資料來源：彭博資訊，資料期間為2005至2014年。

# 美國醫療需求成長激勵REITs整併潮

美國前三大醫療REITs公司積極透過併購擴大營運範圍，以因應醫療需求大幅成長趨勢

日期	併購公司	目標公司	目標公司類型
2011/2	Ventas*	NHP	REITs
2011/2	Health Care REIT*	Genesis	專業護理設施
2011/12	Ventas*	Cogdell Spencer	醫療辦公室
2012/8	Health Care REIT*	Sunrise Senior Living	老人住宅
2012/10	HCP*	Emeritus	老人住宅
2013/5	Health Care REIT*	Revera	老人住宅
2013/9	Ventas*	Holiday Retirement	老人住宅
2014/6	Ventas*	American Realty Capital	REITs
2014/8	Health Care REIT*	HealthLease	REITs
2015/3	HCP*	Chartwell Retirement	老人住宅
2015/4	Ventas*	Ardent Medical Services	醫療服務公司

### 美國65歲以上人口數與佔比



### 美國醫療支出規模預估



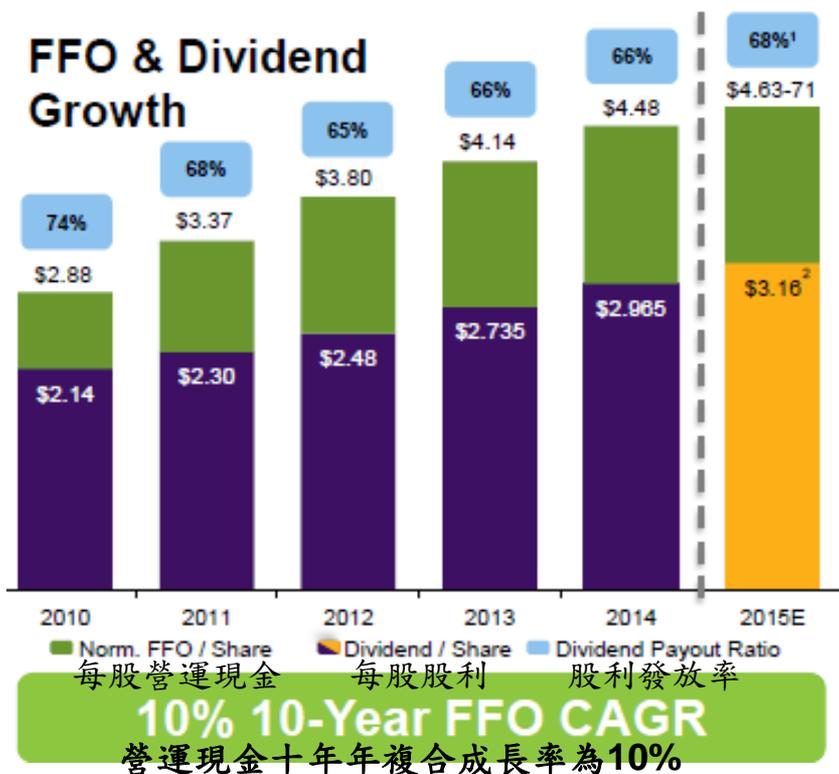
資料來源：巴克萊資本(2015/3/20)、Ventas公司年報(2015/4)、\*為本基金持股，資料來源為富蘭克林坦伯頓基金集團，截至2015/2月底，Health Care REIT Inc.與Ventas Inc.為第九與第十大持股。<本頁不代表對任一個股的買賣建議>

## 全美最大醫療保健REIT

Ventas Inc. 為本  
基金2015/2月第  
十大持股(1.91%)

- Ventas Inc. 主要投資專業護理設施、老人住宅中心與醫院，持有物業逾1,600處
- 透過併購積極拓展業務，陸續收購NHP、ARC等醫療保健REITS、Atria與Chartwell Retirement等老人住宅，以及醫療服務公司Ardent Medical Services

### Ventas Inc. 營運現金與股利逐年成長



### Ventas Inc. 股價走勢



資料來源：左圖根據Ventas公司簡報(2015/3)，右圖根據彭博資訊，期間為2010/1/1至2015/4/7。<本頁不代表對任一個股的買賣建議>

# 本基金簡介

## 基金基本資料(2/28/2015)

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 <sup>(1)</sup>
歐元避險累積型股份:	2010年8月20日 <sup>(1)</sup>
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 <sup>(2)</sup>
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 <sup>(3)</sup>
基金規模:	5億3仟8佰萬美元
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:	Wilson Magee
管理費:	1.00%
季配波動風險:	12.06%(理柏,三年期美元) <sup>(4)</sup>
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 <sup>(5)</sup>

## 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3:1，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(2015/2)。
- **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(約五成)，並精選歐亞股利題材。
- **價值投資策略**：由下而上精選評價面相對低廉、具長期投資價值之標的，本基金持股平均本益比15.7倍、低於大盤18.2倍的水準(2015/2)。
- **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。**
- **美元/歐元雙幣別計價，提供投資人彈性選擇。**
- **晨星基金績效評等四顆星(2015/1)**

# 本基金投資策略

重視基本面、由下而上選股，  
輔以量化分析篩選/檢視投資  
標的

## 嚴謹的風險管理

個股及國家比重與對應大盤  
背離幅度不可超過特定限制  
(個股:±2.5%；國家:±3%)

## 全球不動產 投資團隊

總經與不動產市場趨勢分析

## 主動式操作

分散佈局不同國家及次產業  
停損機制

# <基金特色> 富蘭克林坦伯頓全球房地產基金 (基金之配息來源可能為本金)

## 價值選股

- 由下而上精選評價面相對低廉、具長期投資價值之標的
- 基金持股本益比為15.7倍、低於大盤的18.2倍(2015/2)

## 全球化佈局

- 佈局靈活，隨市場狀況調整配置，掌握區域輪漲契機
- 美國為核心(約五成)，精選歐亞股利機會

## 攻守兼備

- REITs及不動產類股投資比重約為3:1(2015/1)
- 同時掌握REITs股利配發穩定性及不動產類股股價爆發力

## 加碼景氣循環題材

- 相對大盤加碼與景氣連動度較高的商辦、工業、商場、休閒娛樂等不動產次產業

# 放眼世界，廣納全球房地產多元商機

## 歐洲(17%)

- 加碼英國商辦、法國零售REITs



## 亞洲(23%)

- 側重不動產管理與開發商、香港購物中心、日本/新加坡商辦



## 美國(53%)

- 多元配置商辦、酒店、工業、零售及醫療保健REITs



## 澳洲(5.5%)

- 聚焦零售與多角化不動產REITs



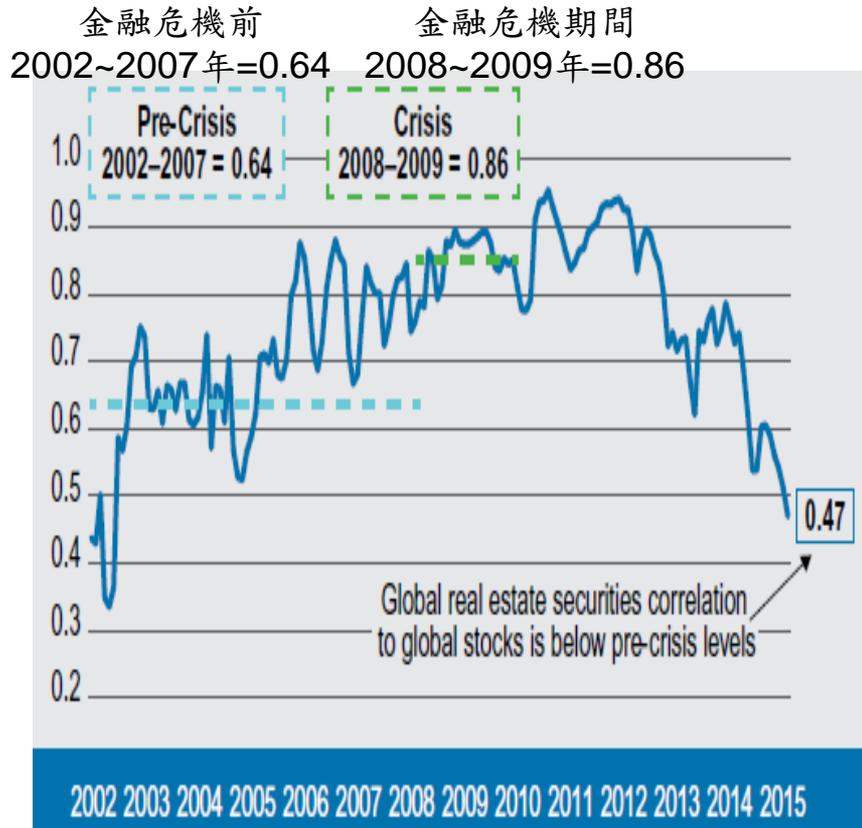
美國經濟與房市穩健復甦、不動產企業獲利動能佳、消費力道轉強、人口高齡化趨勢

歐洲央行擴大寬鬆，落後補漲、併購及股利題材

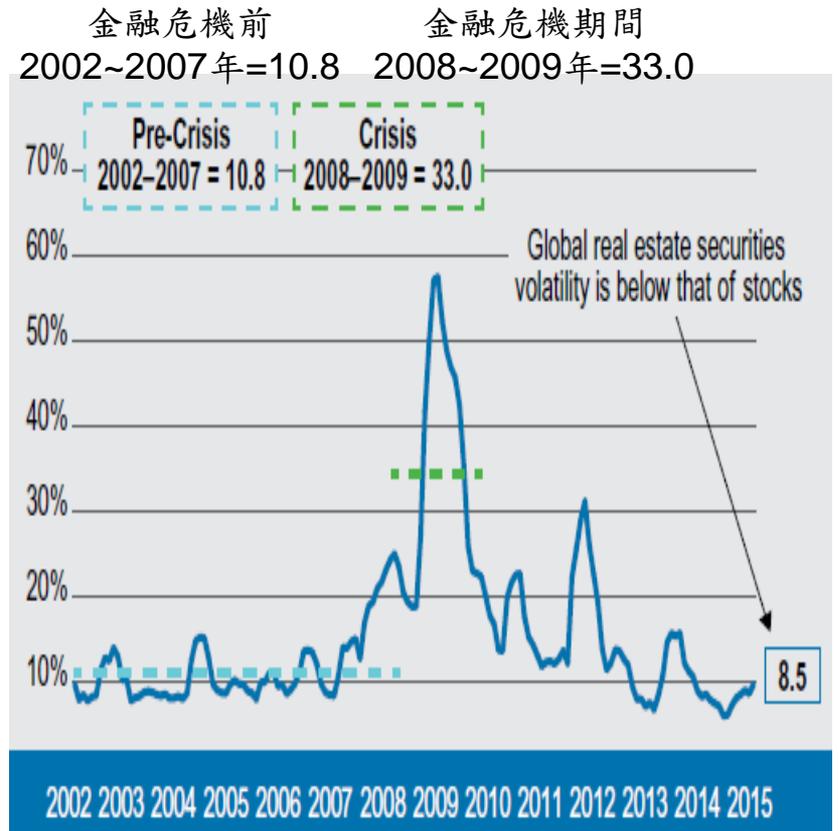
亞太股利及評價面優勢、中日澳政策利多、併購題材

# 全球不動產指數與股市相關性下滑 納入不動產有助分散投資組合風險

## 全球不動產指數與全球股市 相關係數低於金融危機前平均



## 全球不動產指數波動度低於全球股市

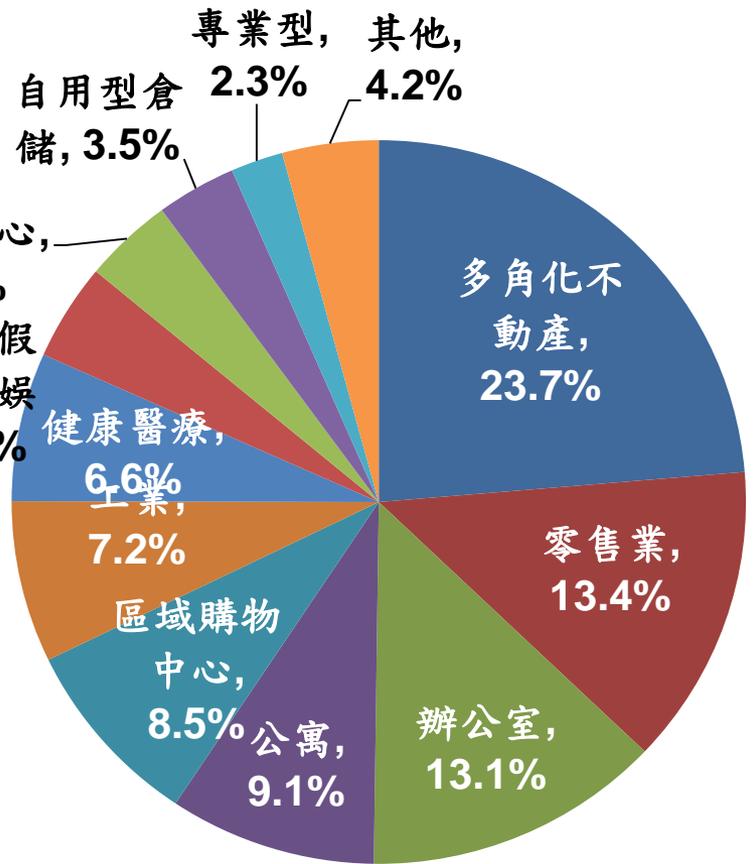


資料來源：Cohen & Steers，晨星，2015/2/28，根據2002/1/31至2014/12/31每日資料之三個月循環期間計算。全球不動產指數根據富時歐洲/美國不動產協會已開發國家指數，全球股市根據MSCI世界指數。<本文提及之經濟走勢不必然代表本基金之績效，本基金投資風險請詳閱基金公開說明書>

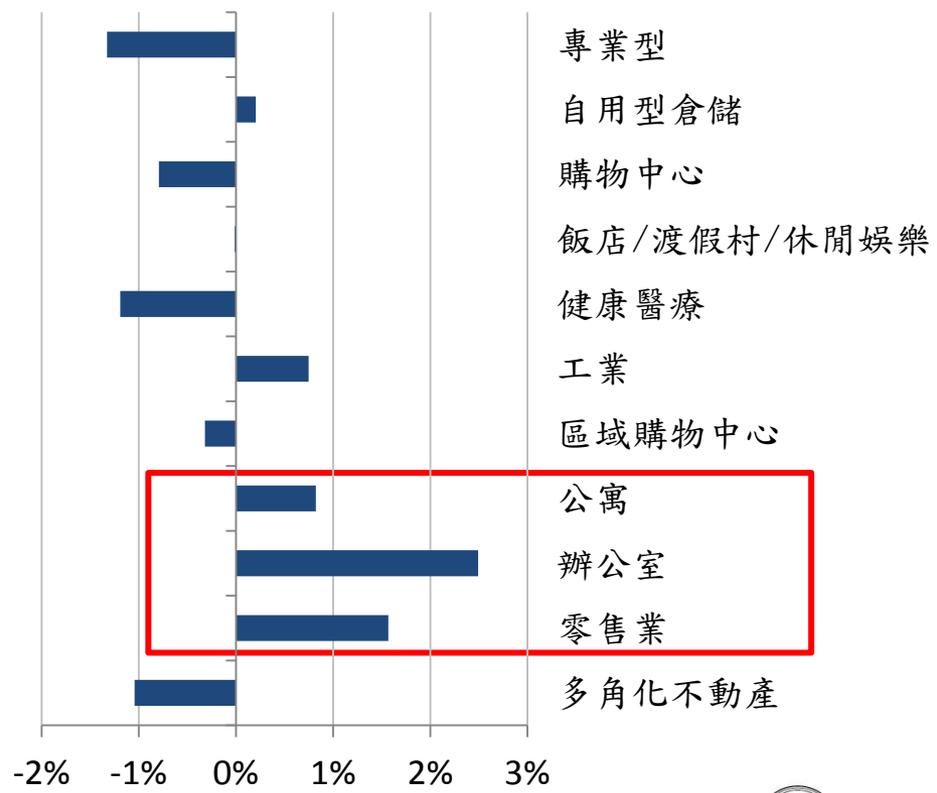
# 基金次產業配置

REITs(75%) + 不動產類股(25%)

本基金次產業配置比重



基金相對大盤加減碼幅度



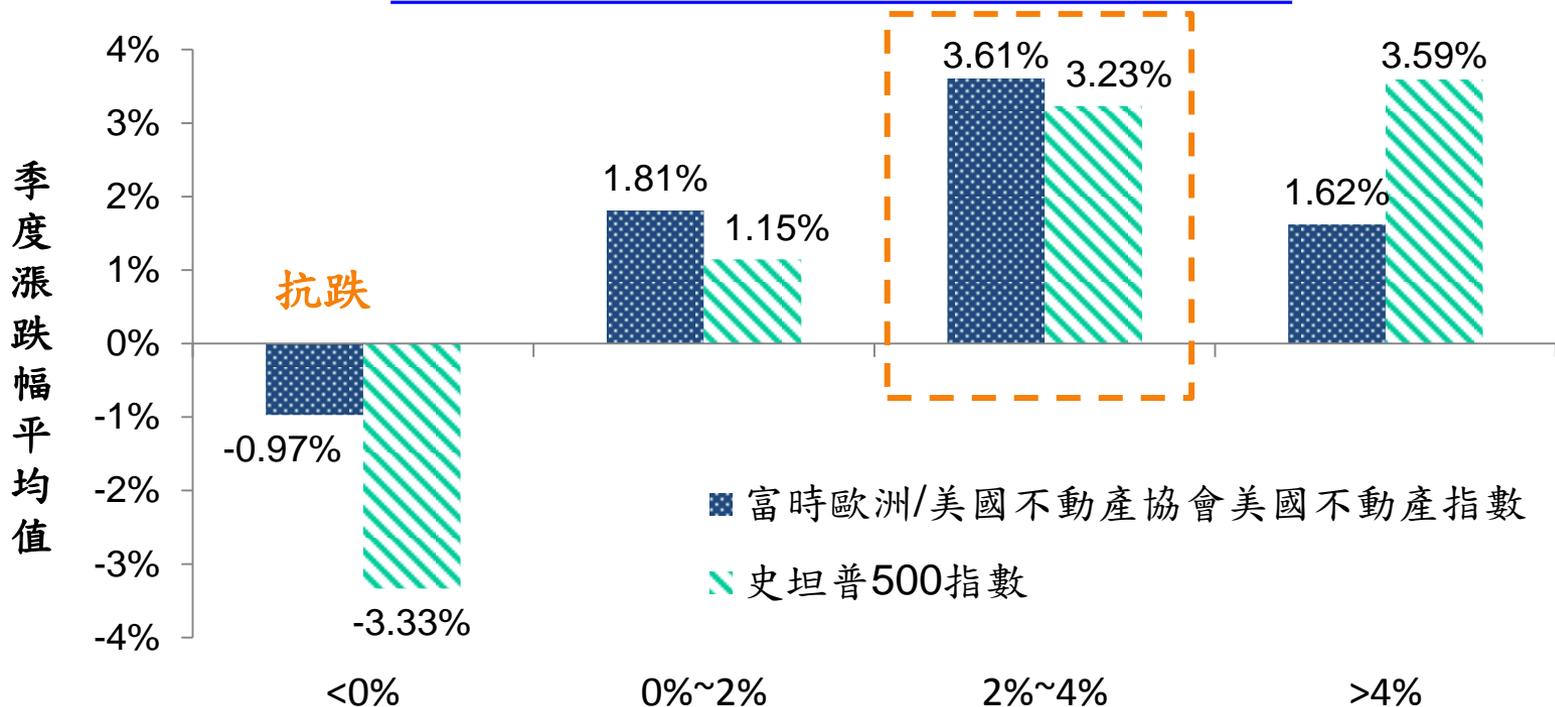
資料來源：富蘭克林坦伯頓基金集團，投資比重截至2015/2月底，不考慮現金。

# 美國經濟溫和成長，有利不動產表現

## 美國經濟成長預估

季度	2015Q1	2015Q2	2015Q3	2015Q4
年化季比GDP成長率預估	2%	3%	3%	2.9%

## 不同景氣週期下不動產業表現

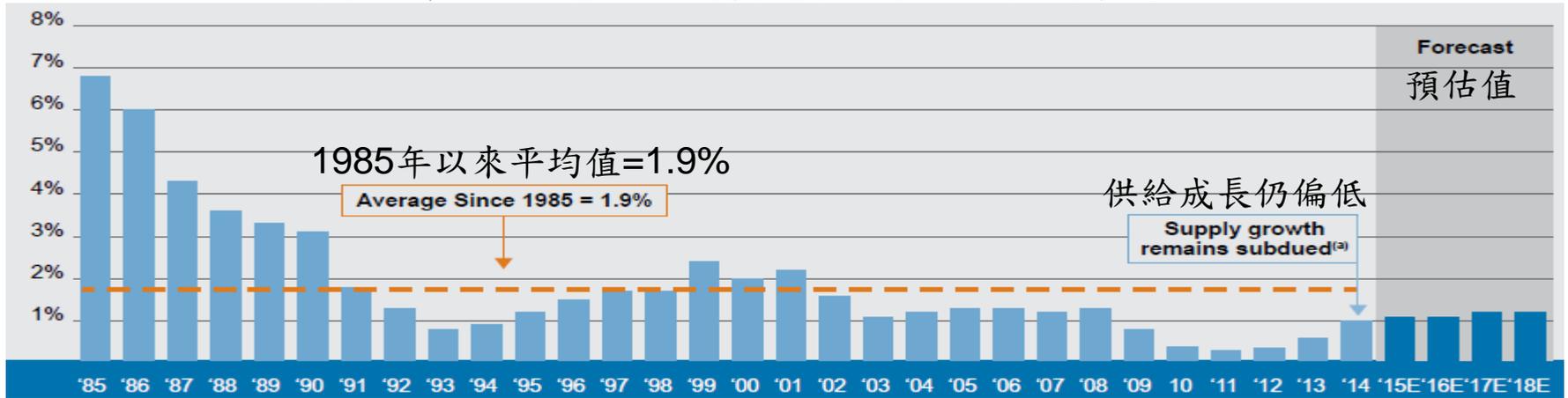


## 美國年化季比GDP成長率

資料來源：彭博資訊(2015/4/6)，下圖資料取自1990/Q1至2014/Q4各季度原幣計價表現平均值。  
 <本文提及之經濟走勢不必然代表本基金之績效，本基金投資風險請詳閱基金公開說明書>

# 美國商用不動產基本面穩健成長

## 美國商用不動產供給成長預估仍低於長期平均值

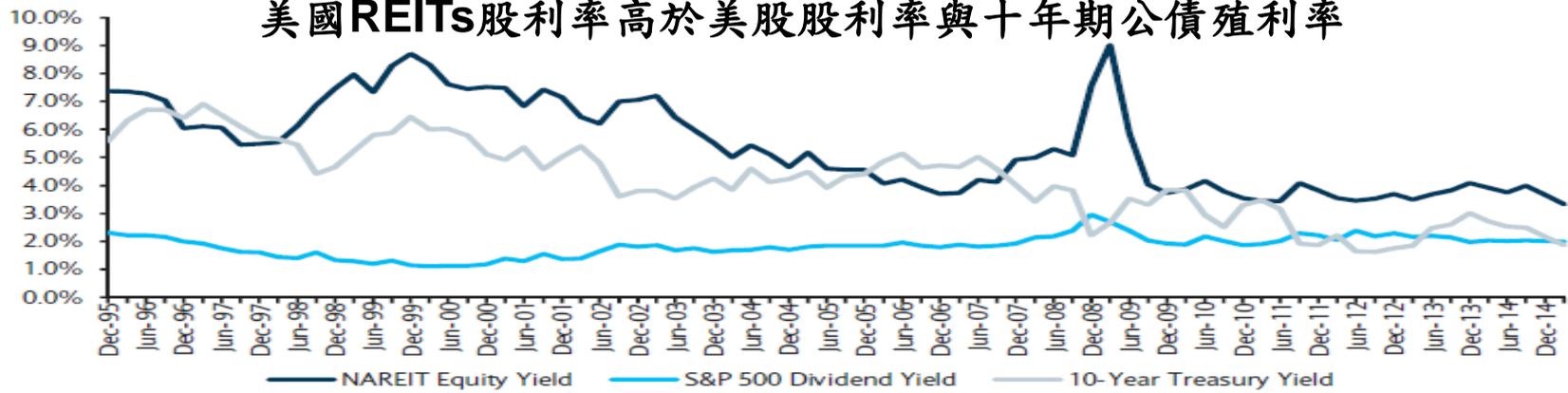


## 美國REITs現金流量與股利成長率



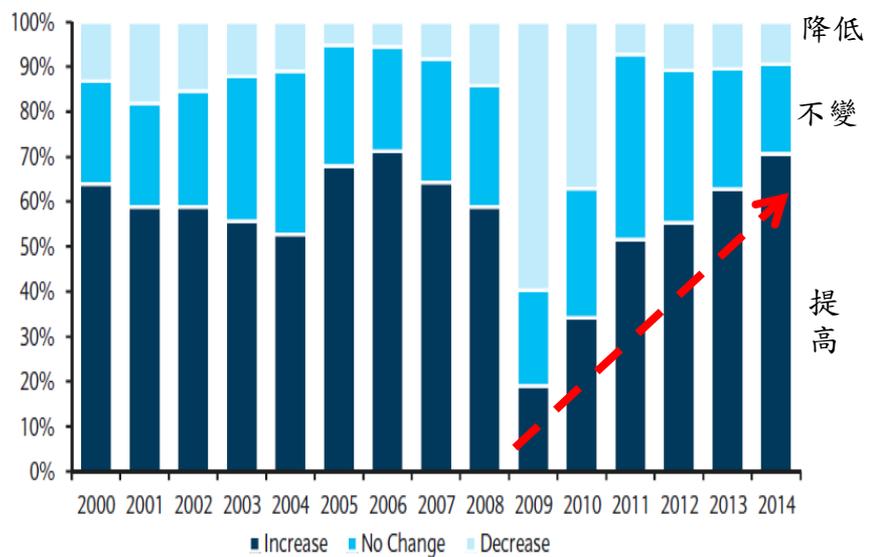
# 基本面撐腰，美國REITs股利具成長空間

### 美國REITs股利率高於美股股利率與十年期公債殖利率



富時E/N美國REITs股利率      史坦普500指數股利率      美國十年期公債殖利率

### 2014年七成美國REITs提高股利



### 美國REITs可分配現金支付率 預期仍有增加空間

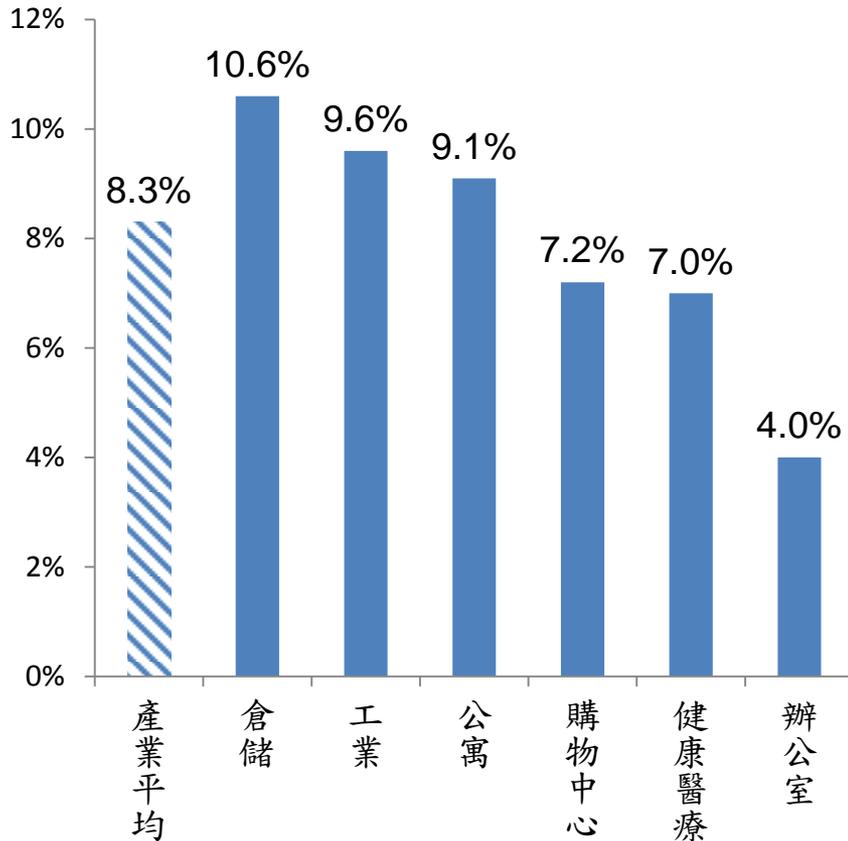


資料來源：巴克萊資本(2015/4/7)

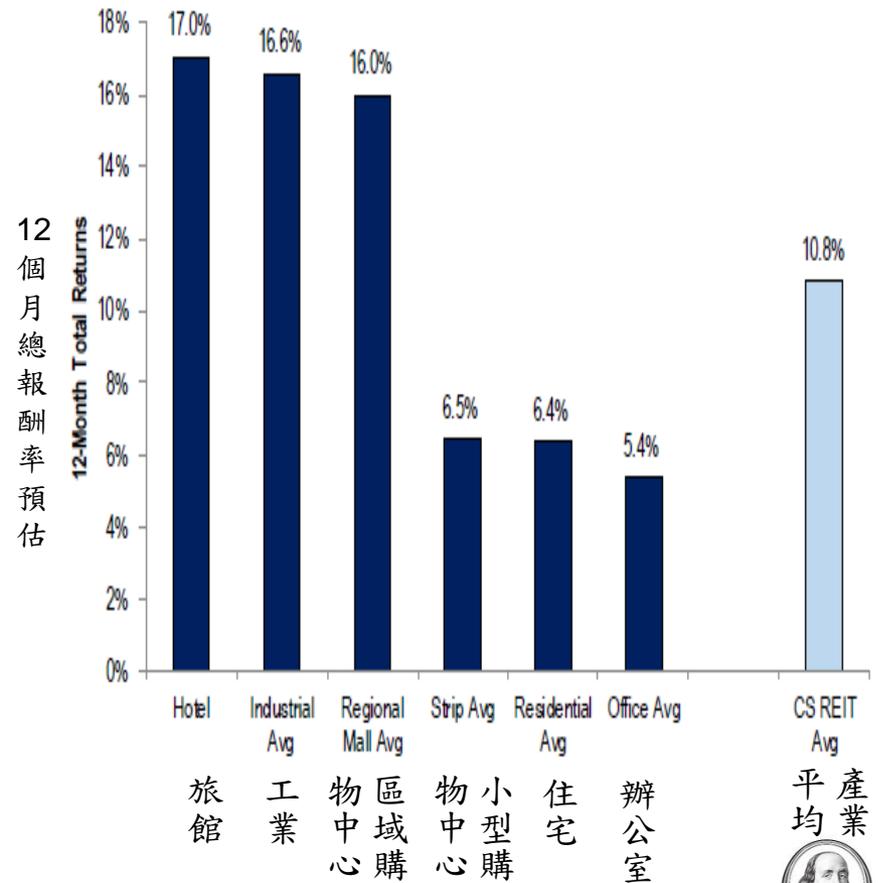


# 美國REITs未來一年預估報酬約一成

### 2015年營運現金成長率預估： 倉儲型與工業REITs最高



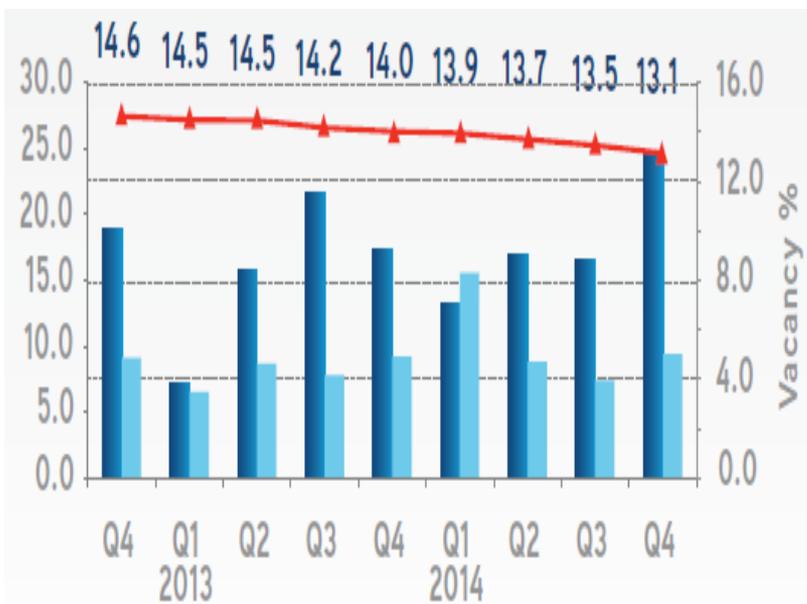
### 瑞士信貸預估美國REITs未來 12個月報酬率平均為10.8%



資料來源：左圖根據高盛(2015/3/13)、右圖根據瑞士信貸(2015/4/5)。

# 辦公室供不應求，交易量仍有擴張空間

美國商用辦公室空置率下滑  
完工建案仍遠低於市場潛在需求



● Absorption MSF ● Completions MSF ● Vac Rate (%)

市場胃納量 完工建案 空置率  
(百萬平方英尺) (百萬平方英尺) (%) (右軸)

2014年底北美商辦交易規模增加至1240億美元，為經濟衰退以來高點，但仍只有前波高點2007年第三季2430億美元的一半



● 12-Month Trailing Volume (left-axis) 近12個月交易規模(左軸)  
● Year-Over-Year % Change (right-axis) 年度變動率(右軸)



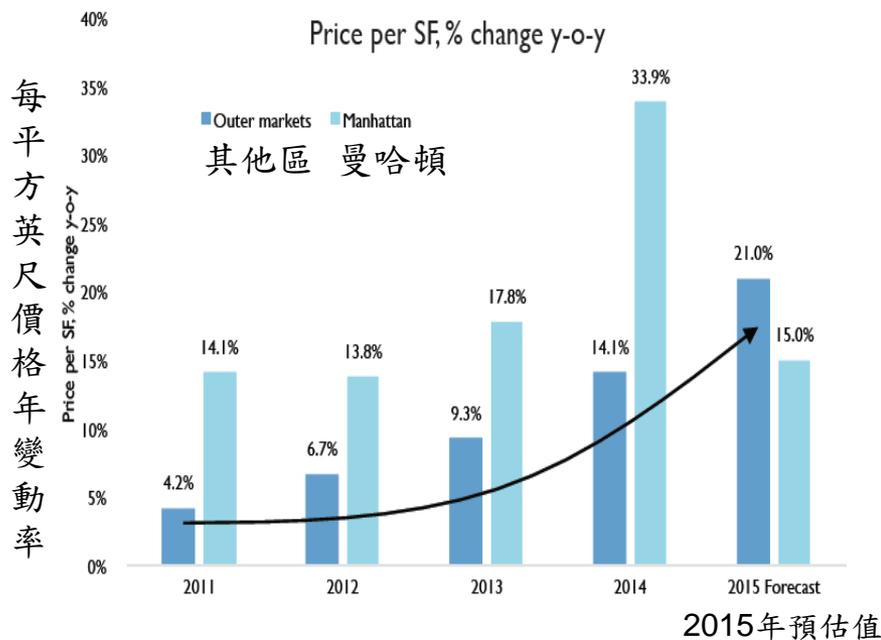
## 聚焦中心商業區頂級商辦

波士頓地產公司為  
本基金2015/2月第  
六大持股(2.12%)

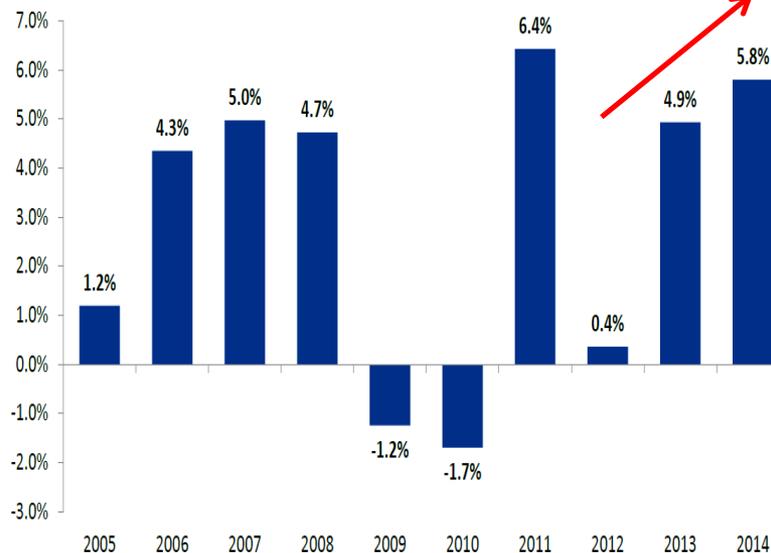
波士頓地產公司以持有與管理紐約、波士頓、華盛頓特區及舊金山四大區辦公室為主，持有不動產有78%集中於中心商業區，出租率維持於90%以上，高於市場平均



### 紐約區租金今年成長預估達15~21%



### 波士頓地產公司淨營運收入 (NOI)年成長率



資料來源：富蘭克林坦伯頓基金集團，持股資料截至2015年2月底，左圖根據Cushman & Wakefield Research，2014年第四季報告，右圖根據公司簡報(2015年4月)，資料截至2014年底。<本頁不代表對任一個股的買賣建議>

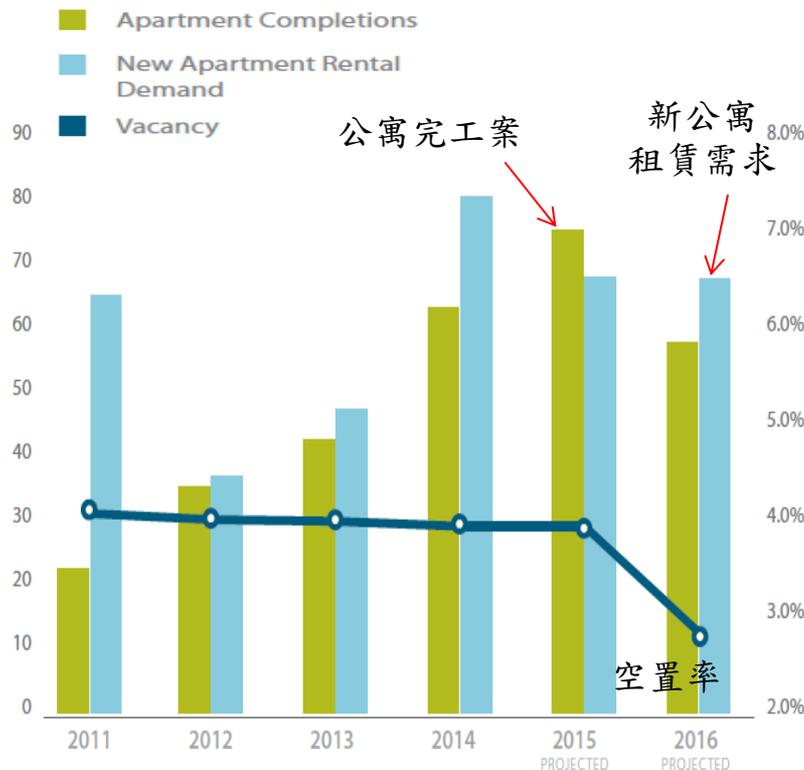
# 公平住屋信託公司 全美最大住宅業REITs

公平住屋信託為本  
基金2015/2月第五  
大持股(2.54%)

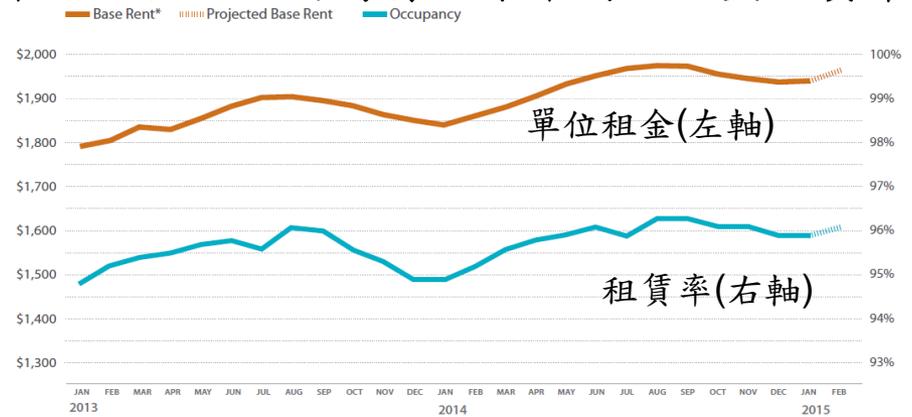
公平住屋信託公司以收購、開發與管理複合式公寓為主，於美國擁有超過600個物業。

## 公平住屋信託公司核心市場之 公寓租賃預估將供不應求

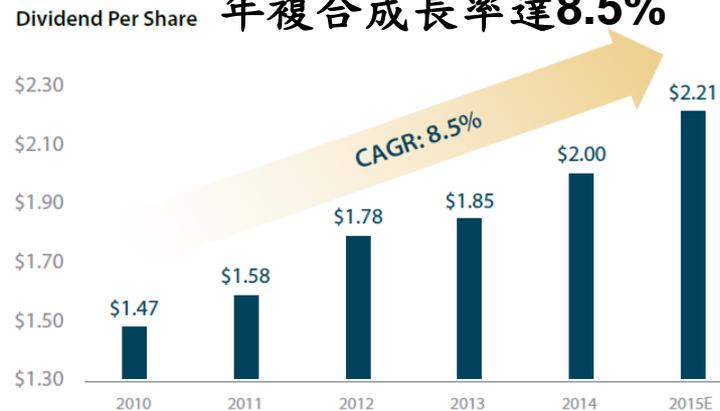
New Supply vs. New Apartment Rental Demand in EQR Core Markets



## 公平住屋信託公司持有物業平均租金與租賃率



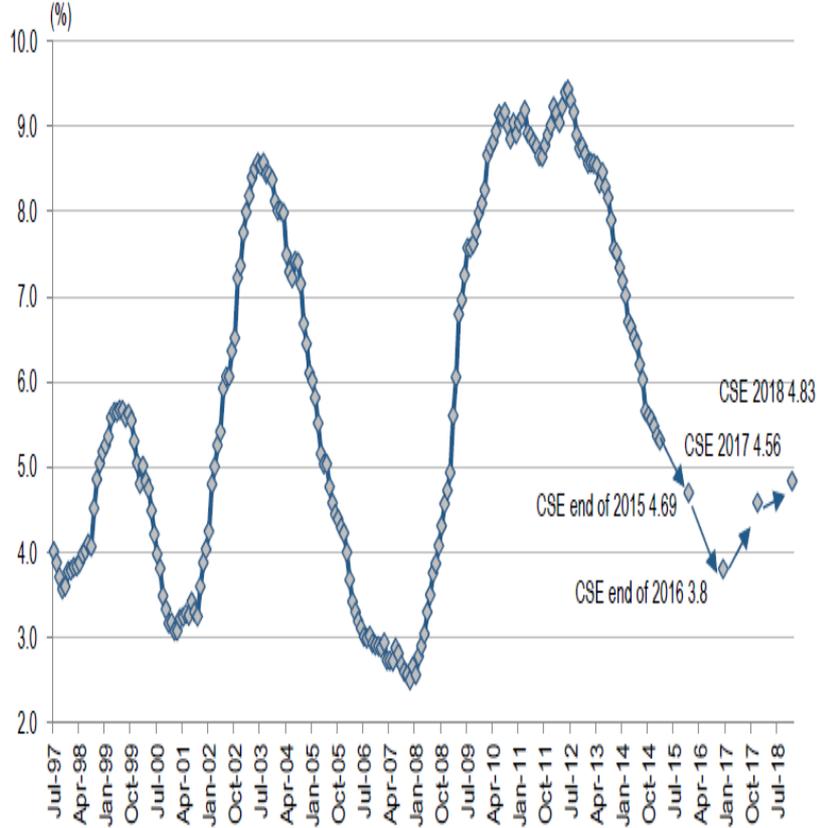
## 公平住屋信託公司每股股利 年複合成長率達8.5%



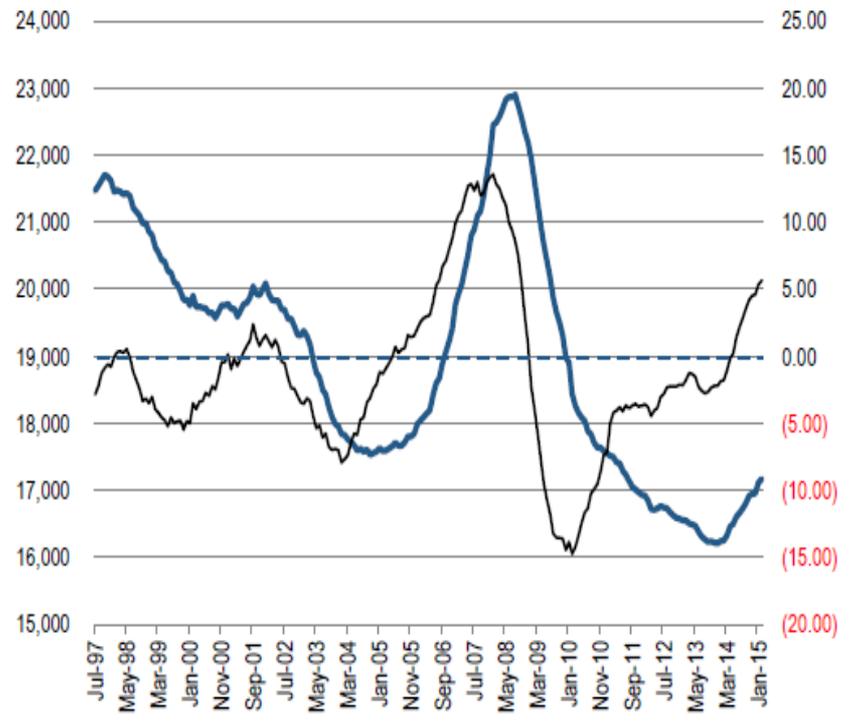
資料來源：富蘭克林坦伯頓基金集團，持股資料截至2015年2月底，彭博資訊，公平住屋信託公司簡報(2015/3)。<本頁不代表對任一個股的買賣建議>

# 日本商辦空置率下滑、租金成長動能強勁

### 瑞士信貸預估東京五大都心區商辦空置率預估今明兩年將持續下滑



### 瑞士信貸預估2016年底東京五大都心區商辦租金成長率將升至10%



租金(日圓，左軸) 租金年增率(%, 右軸)

— Asking rent (yen, LHS) — Asking rent (YoY, RHS, %)

資料來源：瑞士信貸(2015/3/24)。



# 佈局日本兩大不動產開發商

三井不動產與三菱地所為本基金2015/2月第三與第四大持股

## 持股

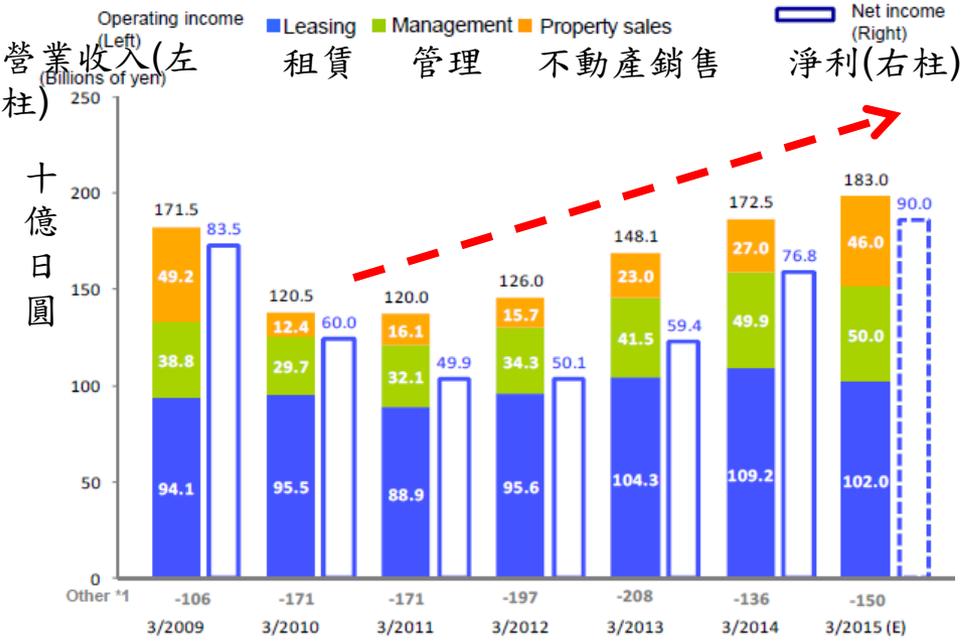


## 簡介

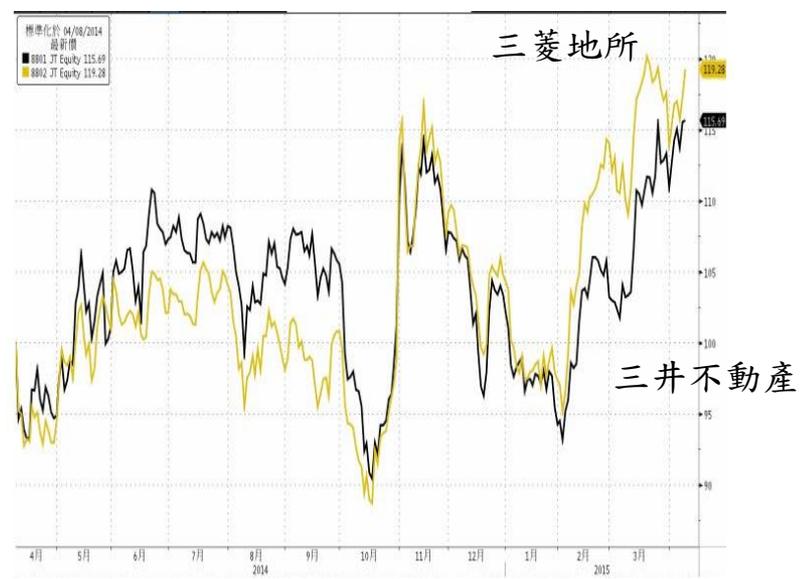
提供全面性不動產服務，包含租賃、分租、營建、銷售、辦公大樓與住宅管理與維護，以及經營飯店與高爾夫球場等商業設施。

於東京市中心從事商業大樓的租賃、管理與開發，開發與銷售住宅物業與停車場，以及管理高爾夫球場等休閒設施。

### 三井不動產歷年營業收入與預估



### 近一年股價走勢



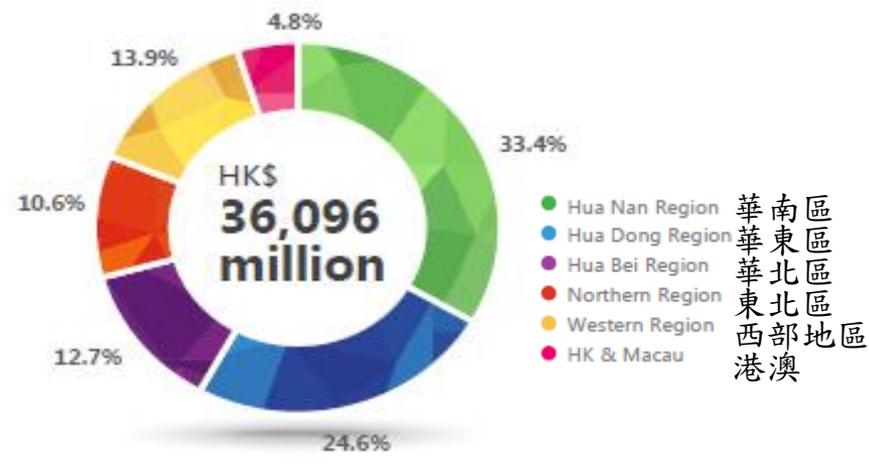
資料來源：富蘭克林坦伯頓基金集團，持股資料截至2015年2月底，左圖根據三井不動產公司簡報(2014/11月)，2015年為預估值，右圖根據彭博資訊，截至2015/4/8。<本頁不代表對任一個股的買賣建議>

# 佈局受惠中國房市政策之中港不動產

佈局評價面便宜、股利具成長性，且受惠中國房市政策之香港不動產類股

主要持股	簡介	營收來自香港比重	營收來自中國比重	預估本益比	近五年股利成長率
九龍倉集團	從事物業投資與發展，擁有及經營酒店與物流事業	55.3%	44.6%	14.1倍	17.7%
中國海外發展	從事物業發展、租賃、樓宇建築、金融投資、基建投資，以及土木工程、基礎工程及房地產管理。	6.6%	93.4%	8.4倍	28.5%

中國海外發展營業獲利來源區域分布  
Property Development Operating Profit by Region



近一年股價走勢



資料來源：富蘭克林坦伯頓基金集團，持股資料截至2015年2月底，上表與右圖根據彭博資訊，截至2015/4/7。左圖根據中國海外發展公司簡報(2015/3)，資料截至2014年底。<本頁不代表對任一個股的買賣建議>

# 澳洲降息期間不動產表現亮眼

- 澳洲央行4/7維持基準利率於2.25%不變，但表示仍有進一步寬鬆政策空間
- 彭博(4/8)統計30位經濟學家有29位預估澳洲央行5/5利率會議將下調利率一碼至2%

### 澳洲央行隔夜現金利率與不動產指數走勢



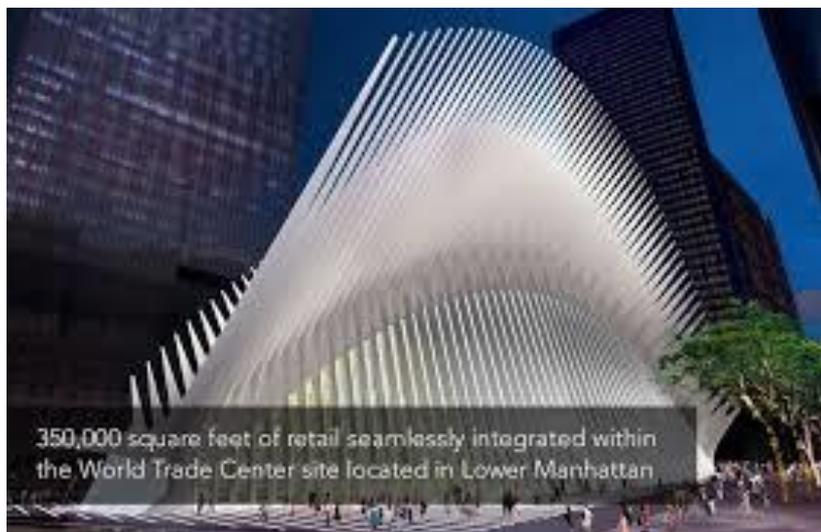
資料來源：彭博資訊，原幣計價，2011/1/1~2015/4/7，陰影部份為澳洲央行降息期間。〈本文提及之經濟走勢不必然代表本基金之績效，本基金投資風險請詳閱基金公開說明書〉

# 西田集團

## 多角化經營之跨國集團 Westfield

西田集團為跨國性商場管理集團，營運業務包括商場管理、發展、設計及建設、物業管理與租賃，以及財富管理等，擁有40個購物中心、逾7000個outlets，主要集中於美國(約七成)與英國，包含美國紐約世貿中心與英國商場

紐約世界貿易中心新複合式商場  
預計今年下半年開幕



紐約世界貿易中心新複合式商場預估  
將吸引150個國際品牌與餐飲業進駐



STUART  
WEITZMAN



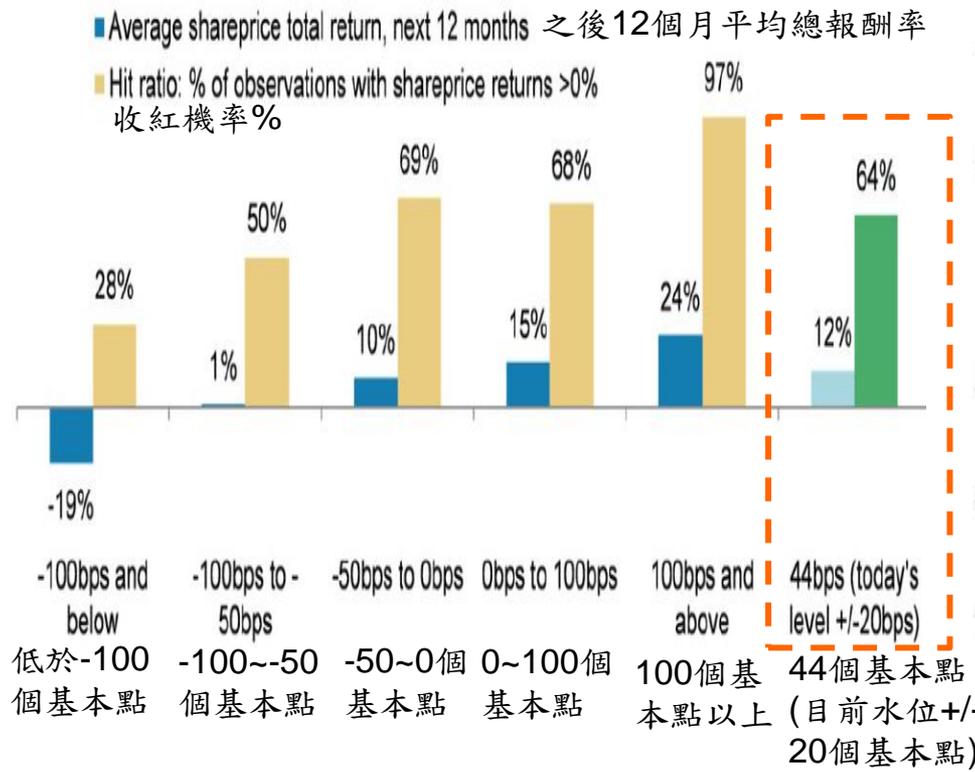
swatch+



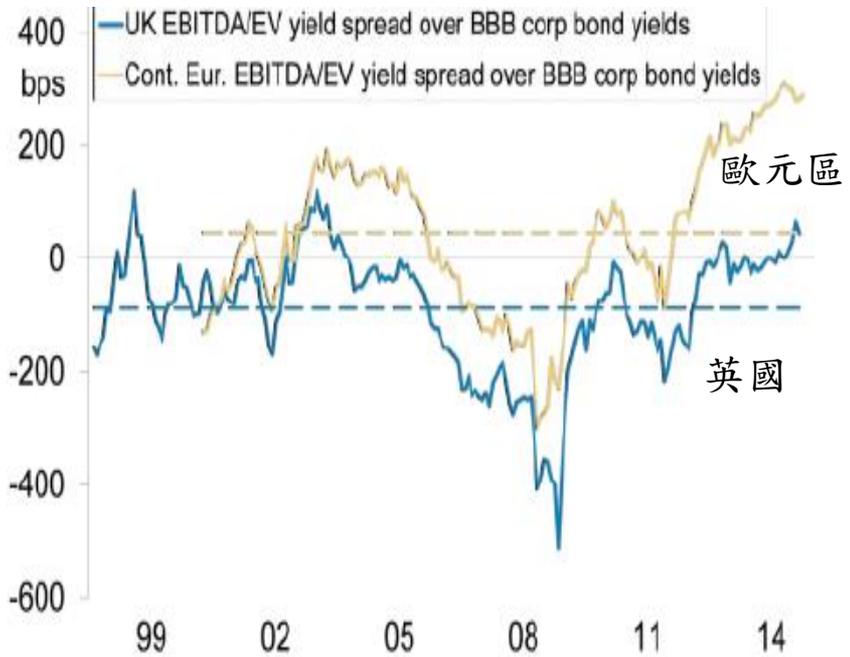
# 歐洲不動產收益率利差拉大，預估報酬可期

摩根士丹利根據英國歷史經驗評估目前英國不動產收益率與BBB級公司債殖利率利差達44個基本點，預估未來一年資本報酬率可達12%，而歐元區不動產收益率利差則擴大至200個基本點以上，若利差持續擴大或收益率未下滑，預期評價面仍有擴張空間

## 1998年以來英國不動產收益率與BBB級公司債利差區間及之後12個月報酬率



## 歐元區與英國不動產收益率與BBB級公司債利差擴大



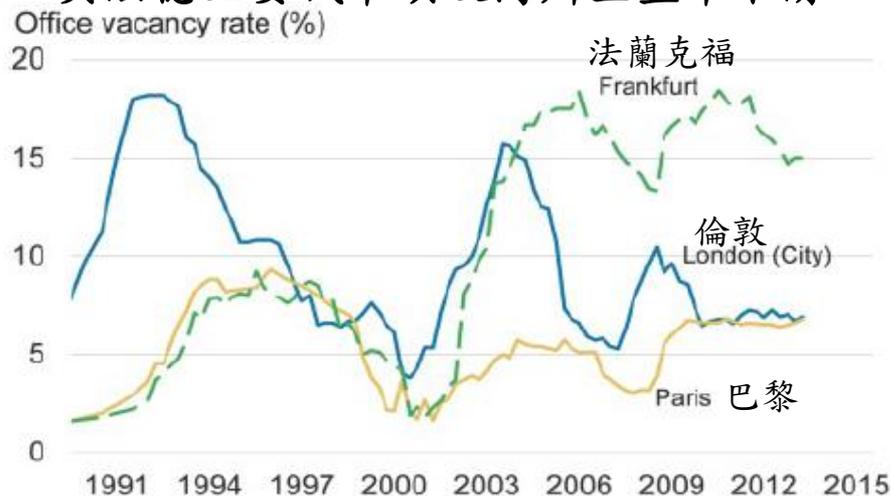
資料來源：摩根士丹利(2015/3/25)。

# 基本面改善提振歐洲不動產需求增長

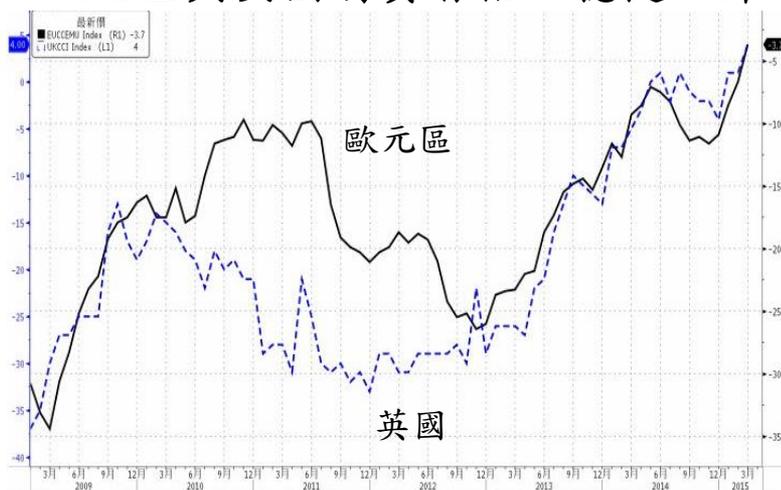
### 英法德主要城市頂級商辦租金



### 英法德主要城市頂級商辦空置率下滑



### 歐元區與英國消費者信心穩健回升



### 英法德主要城市頂級零售物業租金增長

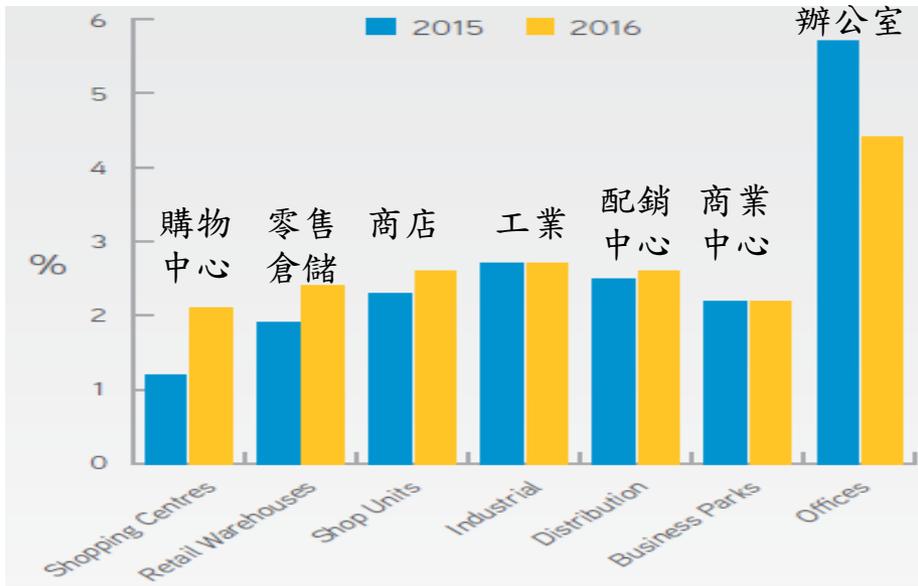


資料來源：左下圖根據彭博資訊，期間為2009年1月至2015年3月，其餘根據摩根士丹利(2015/4/7)。

# 英國經濟穩健成長，多元布局廣納不動產商機

持股	次產業	簡介
British Land	多角化	持有物業包括辦公室、零售超市、購物中心、休閒中心、工業及物流中心。
Land Securities Group	多角化	持有物業遍及英國，包括辦公室、商店與購物中心、郊區零售店、超市及工業/倉儲設備。

### 英國不動產次產業今年租金成長預估



### 近五年股價表現



資料來源：富蘭克林坦伯頓基金集團，持股資料截至2015年2月底，彭博報導(2014/12/9)，左圖取自 Colliers International(2015/3/20)、右圖根據彭博資訊，截至2015/4/8。<本頁不代表對任一個股的買賣建議>

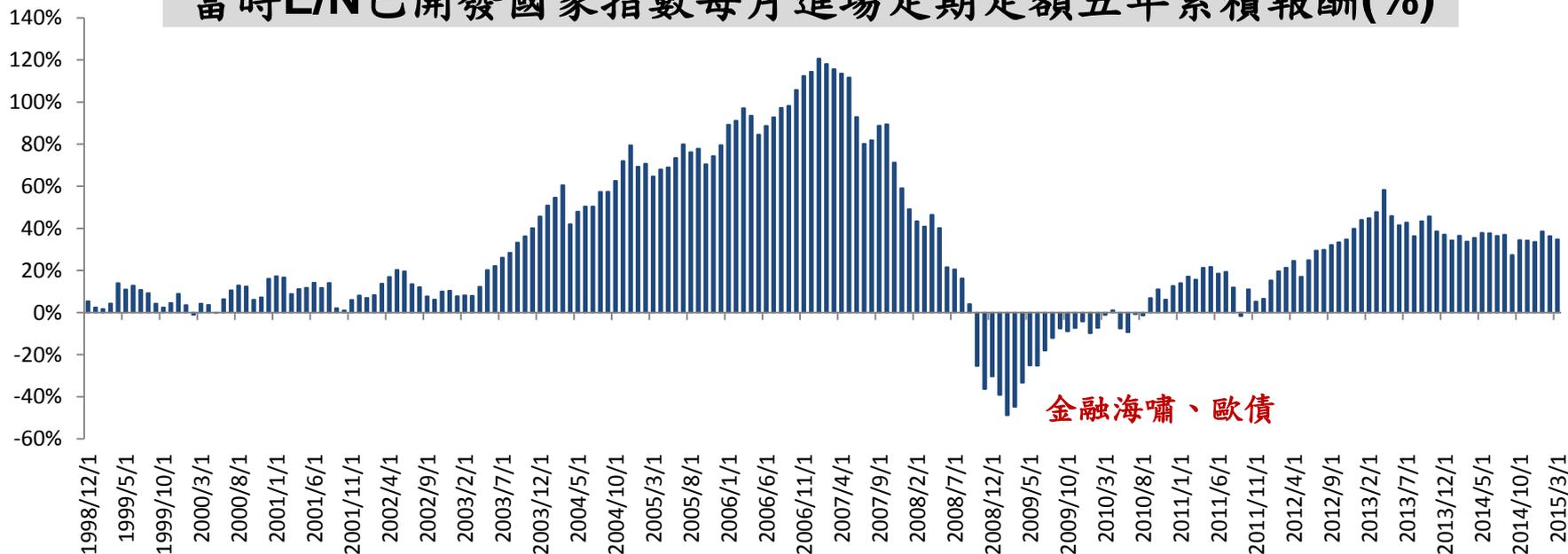
# 全球不動產指數定期定額

## 投資期間越長 獲利機會越高

### 富時E/N已開發國家指數每月進場定期定額投資績效

投資期間	一年	二年	三年	五年	十年
平均累積報酬率	5.1%	11.5%	17.5%	30.8%	78.4%
收紅機率	72%	80%	81%	87%	98%

### 富時E/N已開發國家指數每月進場定期定額五年累積報酬(%)

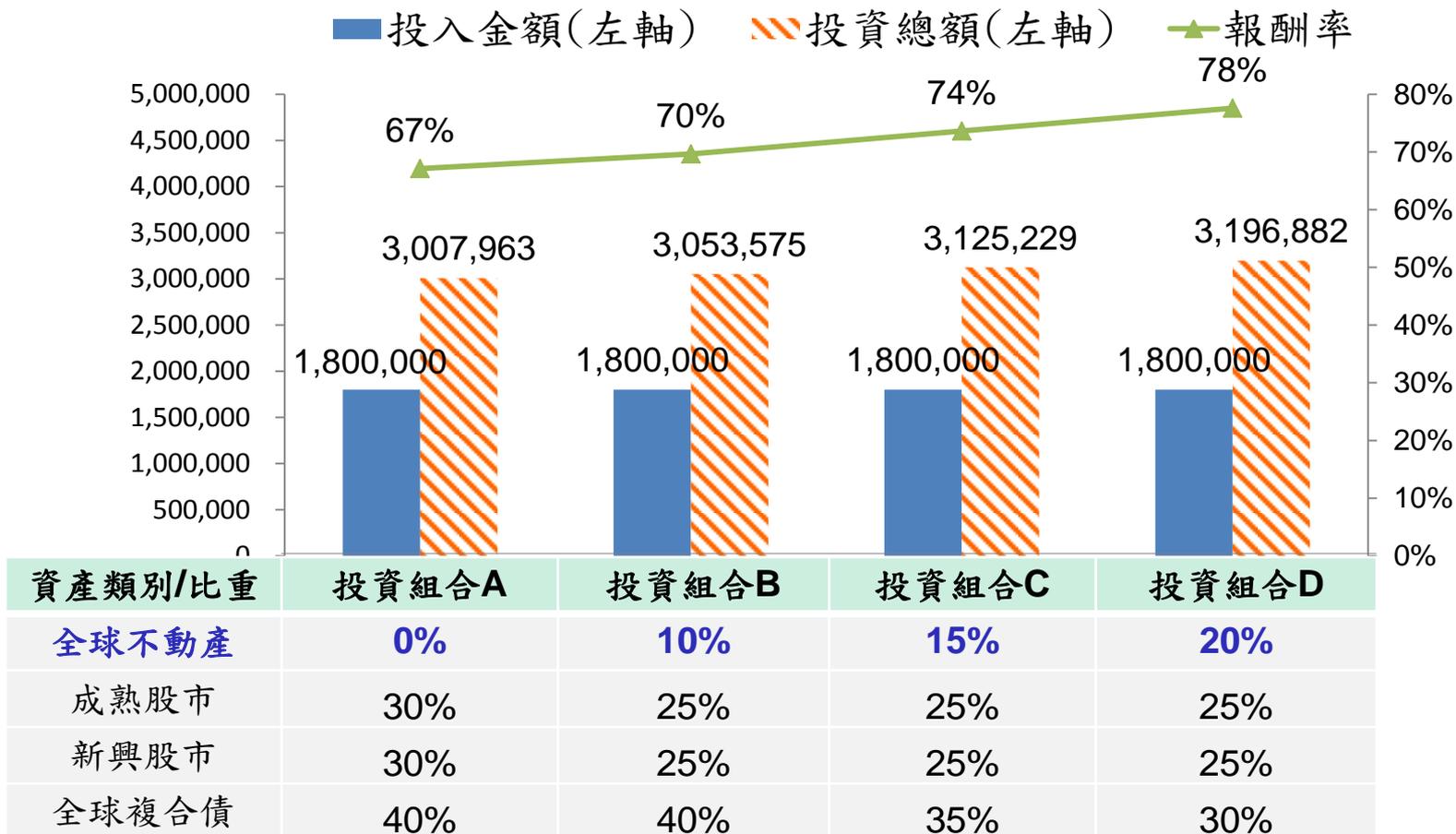


資料來源：理柏資訊，美元計價，期間取自富時E/N已開發國家指數1993/12/31成立以來，截至2015/3/31。定期定額理柏資訊假設每月扣款100美元，每月1日扣款、遇例假日則以次一營業日計算。例如：五年期之累積投資成果係假設自2010/4/1起（含）每月1日扣款，共計扣款60次之截至2015/3/31止計算而得之歷史報酬，其他期間之累積投資成果以此類推。投資人因不同時間進場，將有不同之投資績效，且過去績效不代表未來績效之保證。投資報酬率以累積投資成果除以投資成本簡單計算，暫不考慮時間價值。



# 投資組合納入全球不動產 長期投資有效提高報酬空間

每月定期定額一萬台幣於全球股債投資組合累積15年，適度納入全球不動產有助於提高投資組合報酬空間



資料來源：理柏資訊，台幣計價，全球不動產指數根據富時E/N已開發國家指數，成熟股市根據MSCI世界指數，新興股市根據MSCI新興市場指數，全球複合債根據巴克萊全球複合債指數，期間為2000/3/31至2015/3/31。定期定額理柏資訊假設每月合計扣款1萬新台幣，每月1日扣款、遇例假日則以次一營業日計算。例如：15年期之累積投資成果係假設自2000/4/1起（含）每月1日扣款，共計扣款60次之截至2015/3/31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，且過去績效不代表未來績效之保證。投資報酬率以累積投資成果除以投資成本簡單計算，暫不考慮時間價值。

- 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
- 新興市場警語：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。
- 境外基金投資大陸地區證券市場之有價證券以掛牌上市有價證券為限，且投資前述有價證券總金額不得超過本基金淨資產價值之10%，另投資香港地區紅籌股及H股並無限制。本基金並非完全投資於大陸地區之有價證券，投資人仍須留意中國市場特定政治、經濟與市場之投資風險。
- 備註說明：基金轉換若涉及不同計價幣別基金之轉換，交易當日轉入及轉出之基金股份皆以同一日淨值計算。
- 關於定期定額報酬率：理柏資訊假設每月1日扣款、遇例假日則以次一營業日計算。投資人因不同時間進場，將有不同之投資績效，且過去績效不代表未來績效之保證。
- 基金配息說明：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。
- 關於基金報酬率：基金過去績效不代表未來績效之保證。
- B股基金注意事項：基金B股在贖回時，基金公司將依持有期間長短收取不同比率之或有遞延銷售手續費，該費用將自贖回總額中扣除；另基金公司需收取的分銷費用年率約為平均資產之1.06%，該費用已反映於每日基金淨值中，投資人無需額外支付。

## 富蘭克林坦伯頓全球投資系列B股基金

### 「或有遞延銷售手續費率」一覽表

投資年期	或有遞延銷售手續費率
不滿一年	4%
一年以上不滿兩年	3%
兩年以上不滿三年	2%
三年以上不滿四年	1%
四年或四年以上	0%



本公司所提供之資訊，僅供接收人之參考用途。本公司當盡力提供正確之資訊，所載資料均來自或本諸我們相信可靠之來源，但對其完整性、即時性和正確性不做任何擔保，如有錯漏或疏忽，本公司或關係企業與其任何董事或受僱人，並不負任何法律責任。任何人因信賴此等資料而做出或改變投資決策，須自行承擔結果。本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。本資料提及之經濟走勢預測，不必然代表基金之績效。本基金投資風險請詳閱基金公開說明書。【富蘭克林證券投顧獨立經營管理】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。

富蘭克林證券投資顧問股份有限公司

地址：台北市忠孝東路四段87號8樓

主管機關核准之營業執照字號：101年金管投顧新字第025號

電話：〔02〕2781-0088 傳真：〔02〕2781-7788

<http://www.Franklin.com.tw>

基金專線 0800-885-888

僅供銷售機構或簽約壽險公司內部使用

