

## 產品資料概要

### 富蘭克林鄧普頓投資基金 –

### 富蘭克林環球物業收益基金

最後更新：2019年4月

- 本概要提供本基金的重要資料。
- 本概要是銷售文件的一部分。
- 請勿單憑本概要作投資決定。

#### 資料便覽

**管理公司：**Franklin Templeton International Services S.à r.l.

**投資經理：**Franklin Templeton Institutional,

LLC, 美國 (內部委託)

**存管人：**J.P. Morgan Bank Luxembourg S.A.

**基金貨幣：**美元

**財政年度終結日：**6月30日

**交易頻密程度：**每個香港營業日

**最低投資額：**1,000美元 [首次]及500美元 [其後每次認購]或等值

**全年經常性開支比率#：**

A (每季派息) 美元：1.86%

A (累算) 美元：1.86%

B (每季派息) 美元：3.17%

#經常性開支比率是根據截至2018年12月31日的半年度財務報告計算，每年均可能有所變動。

**派息政策：**股息 (如有) 再投資，除非閣下於申請表格中註明。就須符合任何法例及法規要求下，本基金可使用酌情權由本基金的資本或由總收入中支取股息同時從本基金的資本中支付本基金的全部或部分費用及開支，以致本基金實際上可從資本中支付股息。經證監會事先批准及透過向投資者發出不少於一個月的事先通知，本基金可修訂該等派息政策。任何股息分派若涉及由本基金的資本中支取股息或實際上由本基金的資本中支取股息 (視乎情況而定)，可導致每股資產淨值即時減少。

#### 本基金是甚麼產品？

本基金以互惠基金形式組成，在盧森堡成立，受 Commission de Surveillance du Secteur Financier (“CSSF”) 監管。

## 投資目標及政策

富蘭克林環球物業收益基金（“本基金”）致力於中期至長期透過投資增值及收益實現最大總投資回報。

本基金主要（即本基金最少三分之二的淨資產）投資於：

- 房地產投資信託基金 (REITs)。
- 位於世界各地（包括新興市場）其主要業務為房地產融資、買賣、持有、發展及管理的房地產及房地產相關公司（包括中小型公司）。

在特殊的市場情況下（例如極度波動）及只在臨時基礎上，本基金最高達100%的淨資產在考慮到風險分散的原則下，可投資於流動資產。

投資團隊致力物色具備優秀投資特點的證券。

本基金可使用金融衍生工具作貨幣對沖及 / 或有效管理投資組合用途（例如但不限於貨幣遠期及交叉遠期、利率期貨及掉期以及期權）。

本基金並不打算廣泛地或主要地投資於金融衍生工具作投資用途。

## 本基金有哪些主要風險？

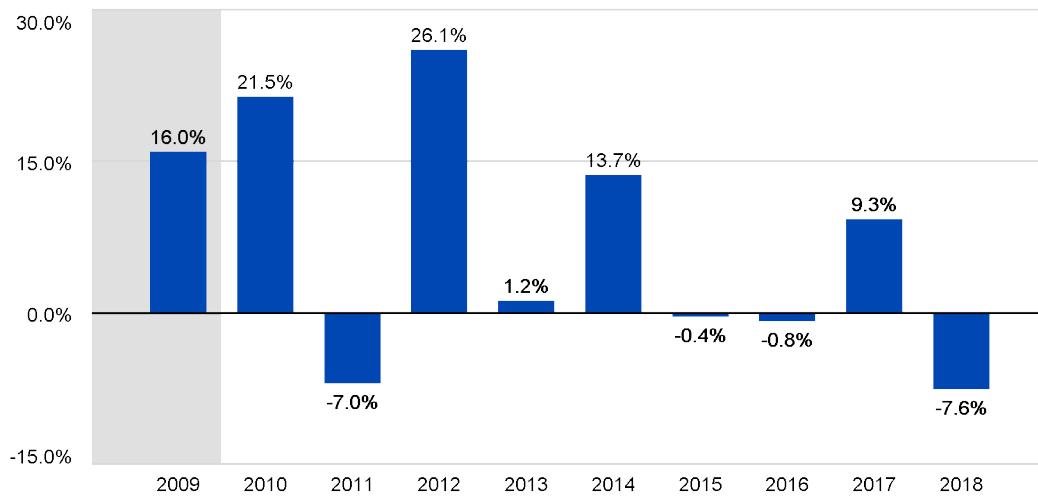
投資涉及風險，請參閱銷售文件，了解風險因素等資料。

- **市場風險：**由於受個別發行機構、證券市場內特定行業或界別的因素或一般市況影響，本基金所持證券的市場價值可升可跌，有時更可能出現急速或無法預計的升跌。當證券市場不景氣，多個資產類別（包括同一資產類別的不同界別）的價值可能同時下跌。同樣地，當市場表現良好，也不能保證本基金所持有的證券將受惠。因為本基金持有的證券價格以上述方式波動，本基金的價值會上升及下跌，可能對投資者有不利影響。
- **股票風險：**股票及股票有關的證券可能受多項經濟、政治、市場及發行機構相關的特定因素影響而出現重大價格變動。不論發行機構的獨特表現，該等變動可對股票價值有不利的影響。此外，不同的行業、金融市場及證券會因應該等變動而有不同的調整。本基金價值的該等波幅多於短期內加劇。金融市場趨勢（包括憂慮或實際銀行體系失效）亦有可能造成證券價格大幅波動。本基金可能因此受到不利影響。
- **新興市場風險：**本基金可投資於或參與新興市場，可能涉及投資於較發達市場一般不會附帶的更多風險及特別考慮因素。投資於新興市場的風險可對本基金有不利影響及 / 或導致本基金承受重大損失，其可能包括：流動性風險、貨幣風險 / 管制、政治及經濟不確定性、法律及稅務風險、結算風險、託管風險及劇烈波動的可能性。
- **外幣風險：**本基金通常大量投資於以本基金報價貨幣以外的其他貨幣定值的證券，可能令該等投資承受匯率變動及外匯管制規例的影響。外匯兌現率的波動可能對本基金的價值構成負面影響，亦可影響本基金賺得的收入及本基金的實際利潤與虧損。
- **歐洲及歐元區風險：**本基金可投資於歐元區。歐洲國家債務負擔加重（例如歐元區內任何發生債務違約的國家可能被逼進行債務重組及面對難以獲得信貸或再融資的困難），經濟增長放緩，以及歐洲金融市場存在不明朗因素，包括憂慮或實際銀行體系失效及歐元區與歐元可能解體，或會對歐洲及其他市場的利率及證券價格有不利影響。該等事件可能增加與投資於歐洲相關的風險，包括波動性風險、流動性風險及貨幣風險。歐洲上述的經濟及金融困境可能蔓延至整個歐洲。因此，單一或多個歐洲國家可能退出歐元區

或歐元區的國家可能發生債務違約。倘歐元區或歐元解體，本基金可能承受額外的營運或績效風險。儘管歐洲政府、歐洲央行及其他當局正採取措施（例如進行經濟改革及對民眾實行緊縮措施），以改善現時的財政狀況，但該等措施可能未能達到預期效果，因此，歐洲未來的穩定及增長仍不明朗。倘若發生任何負面的信用事件（例如主權信貸評級下調或歐元區內的任何國家發生債務違約或破產），本基金的表現及估值可能受到不利影響。

- **流動性風險：**本基金可能由於市況低迷或價值下跌或其投資之發行機構的信譽惡化，而難以出售證券。本基金無法出售證券或持倉亦可能影響本基金及時滿足贖回請求的能力。若干證券亦可能因交易市場有限或合約限制轉售而缺乏流動性。由該等因素引致的流動性降低可能對本基金的資產淨值有不良的影響。
- **單一行業風險：**本基金的投資集中於單一行業。相比具有更多元化投資組合的基金，本基金的價值可能會較為波動及可能更易受到影響其所投資行業的不利經濟、政治、政策、外匯、流動性、稅務、法律或監管事件影響。
- **房地產證券風險：**房地產證券，包括房地產投資信託基金（REITs），其價值波動取決於租金收入和相關房地產價值。本基金的價值及表現可能因此受到不利影響。
- **小型及中型公司風險：**相對規模較大、較為人熟悉的公司，小型及中型公司的股票的流動性一般較低，且在不利經濟發展情況下較為波動，尤其是若該等公司位於新興市場，令本基金承受較高風險。本基金的價值及表現可能因此受到不利影響。
- **衍生工具風險：**衍生工具的投資涉及成本，亦可能較波動，並可能涉及槓桿效應。較小的市場波動可能造成相對大的影響，或會令本基金承受重大損失。其他風險包括交易對手 / 信貸風險、流動性風險、估值風險、波動性風險及場外交易市場交易風險。在不利的市況下，本基金使用衍生工具可能會造成失效，因而令本基金蒙受重大損失。
- **交易對手風險：**當場外交易或其它雙方合約（例如場外交易衍生合約）達成時，本基金可能會發現自己承受其交易對手的償付能力及遵守合約條款的能力所帶來的風險，及可能對本基金 / 投資者有不利影響。
- **派息政策風險：**本基金之派息政策允許由資本中支取股息或實際上由資本中支取股息。倘若如此行事，等於退還或取回投資者之部分原投資款項或任何歸屬於原投資款項的資本收益。任何股息分派若涉及由本基金的資本中支取股息或實際上由本基金的資本中支取股息（視乎情況而定），可導致每股資產淨值即時減少。

### 本基金過往的業績表現如何？



■ 本基金於有關年內的業績表現是在現時不再適用的情況下達致。投資政策已於2010年更改。

- 往績並非預測日後業績表現的指標。投資者未必能取回全部投資本金。
- 基金業績表現以歷年末的資產淨值作為比較基礎，股息會滾存再作投資。
- 上述數據顯示A (每季派息) 美元類股份總值在有關歷年內的升跌幅度。A (每季派息) 美元類股份是本基金於香港發售的股份類別中歷史最悠久的。業績表現以美元計算，當中反映出基金的持續費用，但不包括基金可能向閣下收取的認購費及贖回費。
- 基金發行日: 2005年12月29日
- A (每季派息) 美元類股份發行日: 2005年12月29日

### 本基金有否提供保證？

本基金並不提供任何保證。閣下未必能取回投資本金。

**投資本基金涉及哪些費用及收費？**
**閣下或須繳付的收費**

本基金股份交易或須繳付以下費用。

	A 類股份	B 類股份
認購費 (或首次認購費用)	最高為認購金額的 5.00%	不適用
轉換費 (或轉換費用)*	轉換股份的價值的 1.00%	不適用
贖回費 (或贖回費用)	不適用	最高 4.00%

**本基金持續繳付的費用**

以下收費將從本基金總值中扣除，閣下的投資回報將會因而減少。

	年率 (本基金資產淨值的百分數)	
	A 類股份**	B 類股份***
管理費 (或投資管理費)*	1.00%	1.00%
存管費	最高 0.140%	最高 0.140%
業績表現費	不適用	不適用
行政費	不適用	不適用
維持費*	0.50%	0.75%
服務費	不適用	1.06%
登記及過戶、公司、戶籍及行政代理費 + 各個類別水平之股份持有人戶口之固定金額費用	最高 0.2175% 每年最高30美元	最高 0.2175% 每年最高30美元

\*透過向股份持有人發出一個月的事先通知，現時的收費水平可提高至本基金之組成文件所允許的最高水平。

\*\*每年管理費，如基金說明書所定義，包括管理費 (投資管理費) 及維持費。

\*\*\*每年管理費，如基金說明書所定義，包括管理費 (投資管理費)、維持費及服務費。

**其他費用**

本基金股份交易或須繳付其他費用及收費。

**其他資訊**

- 在交易截止時間即香港時間下午四時或之前經香港代表 (即富蘭克林鄧普頓投資表 (亞洲) 有限公司) 收妥的認購及贖回要求，一般按隨後釐定的股份價格執行。部分中介人或會設定較早的交易截止時間。
- 本基金在每一營業日計算之資產淨值及公布股份價格，可透過以下網站 [www.franklintempleton.com.hk](http://www.franklintempleton.com.hk) 獲取。

- 有關最近十二個月的股息組成 (即從 (i) 可分配淨收入及 (ii) 資本中分派的相對數額), 可向香港代表索取, 亦可透過以下網站 [www.franklintempleton.com.hk](http://www.franklintempleton.com.hk) 獲取。
- 投資者可於香港代表之網站 [www.franklintempleton.com.hk](http://www.franklintempleton.com.hk) 取得其他向香港投資者銷售的股份類別之過往業績資料。
- 投資者可致電 (852) 2877 7733 聯絡香港代表或瀏覽香港代表之網站 [www.franklintempleton.com.hk](http://www.franklintempleton.com.hk) 取得中介人的資料。
- 上述網站並未為香港證券及期貨事務監察委員會 (證監會) 審閱。

#### 重要提示

閣下如有疑問, 應諮詢專業意見。

證監會對本概要的內容並不承擔任何責任, 對其準確性或完整性亦不作出任何陳述。