

Franklin Global Real Estate Fund

A (acc) EUR-H1: LU0523919115

Nieruchomości | Karta informacyjna na dzień 28 lutego 2026

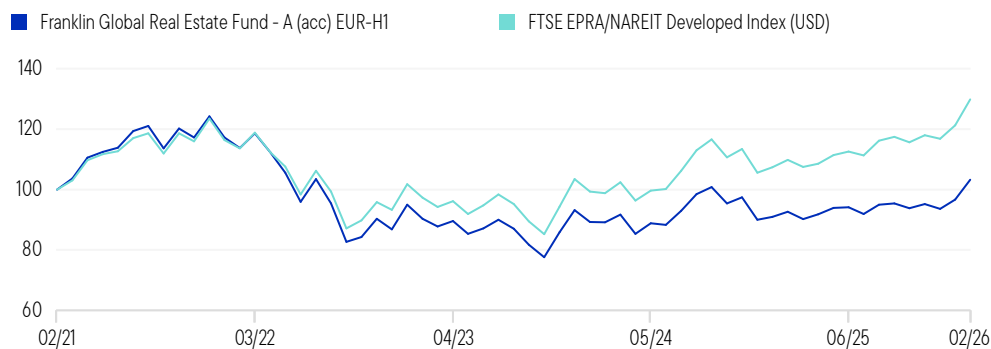
Niniejszy materiał jest komunikatem marketingowym. Przed podjęciem jakichkolwiek wiążących decyzji inwestycyjnych, należy zapoznać się z aktualnym prospektem przedsiębiorstwa zbiorowego inwestowania w zbywalne papiery wartościowe (UCITS) oraz „Dokument zawierający kluczowe informacje” (KID).

Cel inwestycyjny

Dążenie do maksymalizacji dochodu i wzrostu wartości kapitału (całkowitego zwrotu). Fundusz inwestuje głównie w fundusze nieruchomościowe (REIT) i akcje spółek o dowolnej kapitalizacji rynkowej zajmujących się finansowaniem, utrzymywaniem i budową nieruchomości oraz obrotem i zarządzaniem nieruchomościami. Mogą to być inwestycje z całego świata, w tym z rynków wschodzących.

Wyniki historyczne nie zapowiadają wyników przyszłych.

Stopa zwrotu za okres ostatnich 5 lat w walucie klasy tytułów uczestnictwa (%)



Roczne stopy zwrotu w walucie klasy tytułów uczestnictwa (%)

	02/25	02/24	02/23	02/22	02/21	02/20	02/19	02/18	02/17	02/16
	02/26	02/25	02/24	02/23	02/22	02/21	02/20	02/19	02/18	02/17
A (acc) EUR-H1	11,48	3,86	-1,22	-20,62	13,74	-0,64	-0,95	6,67	-3,98	6,55
Indeks porównawczy (USD)	18,20	11,18	1,54	-14,33	13,56	2,16	2,85	13,04	0,27	13,22

Wyniki w walucie klasy tytułów uczestnictwa (%)

	Skumulowane					Średnioroczne					Data utworzenia
	1 miesiąc	3 miesiące	Od pocz. roku	1 rok	3 lat	5 lat	3 lat	5 lat	Średnioroczne		
A (acc) EUR-H1	6,77	8,51	10,32	11,48	14,36	3,25	59,35	4,57	0,64	3,05	20.08.2010
Indeks porównawczy (USD)	7,06	10,00	11,14	18,20	33,44	29,82	187,76	10,09	5,36	7,04	—

Wartość tytułów uczestnictwa funduszu oraz generowane przez nie zyski mogą nie tylko rosnąć, ale także spadać, a inwestorzy nie mają gwarancji odzyskania pełnej zainwestowanej kwoty.

Dane o wynikach wyrażone są w walucie klasy tytułów uczestnictwa, przy założeniu reinwestycji dywidend, przed odliczeniem podatku i po odliczeniu opłat za zarządzanie. Opłaty z tytułu sprzedaży, kwoty należnych podatków i inne lokalne koszty nie zostały odliczone. Stopy zwrotu z funduszu mogą rosnąć lub spadać w następstwie zmian kursów walut.

Aktualne dane o wynikach można znaleźć na naszej stronie internetowej.

W przypadku konwersji wyników portfela lub benchmarku, możliwe są różnice w kursach wymiany zastosowanych przy konwersji portfela i benchmarku.

Podstawowe informacje

Parasol	Franklin Templeton Investment Funds
Waluta bazowa funduszu	USD
Data utworzenia	29.12.2005
Data utworzenia klasy tytułów uczestnictwa	20.08.2010
Minimalna kwota inwestycji	USD 1000
ISIN	LU0523919115
Bloomberg	FGREH1A LX
Kategoria wg unijnego rozporządzenia SFDR	Artykuł 6

Indeks porównawczy

FTSE EPRA/NAREIT Developed Index	Comparator
----------------------------------	------------

Opłaty

Maksymalna opłata początkowa	5,75%
Opłata wyjściowa	—
Opłata bieżąca	1,92%
Opłata za wyniki	—

Naliczone koszty to opłaty pobierane przez fundusz od inwestorów na potrzeby pokrycia kosztów działalności Funduszu. Ponoszone są także koszty dodatkowe, takie jak opłaty za realizację transakcji. Koszty te obciążają Fundusz, co ma wpływ na całkowitą stopę zwrotu z Funduszu. Koszty Funduszu ponoszone są w różnych walutach, co oznacza, że kwoty płatności mogą rosnąć lub spadać w następstwie zmian kursów tych walut.

Cechy funduszu

	Fundusz
Wartość aktywów netto (NAV)-A (acc) EUR-H1	15,93
Łączna wartość aktywów netto (USD)	93,63 Miliony
Liczba emitentów	67
Średnia kapitalizacja rynkowa (miliony USD)	\$41.470
Cena do wartości księgowej	1,54x
Cena do zysków (na podstawie danych za 12 ostatnich miesięcy)	24,90x
Cena do przepływów pieniężnych	17,61x
Odchylenie Standardowe (5 lat)	17,59%

Najwięksi emitenci akcji (Akcje jako % wszystkich aktywów funduszu)

	Fundusz
WELLTOWER INC	8,13
EQUINIX INC	5,67
PROLOGIS INC	4,97
REALTY INCOME CORP	4,39
DIGITAL REALTY TRUST INC	3,47
MITSUI FUDOSAN CO LTD	3,22
AVALONBAY COMMUNITIES INC	2,82
VENTAS INC	2,76
GOODMAN GROUP	2,70
CAMDEN PROPERTY TRUST	2,32

Struktura sektorowa (% całości)

	Fundusz	Indeks porównawczy
Nieruchomości przemysłowe	15,46	14,66
Zdywersyfikowane	15,20	17,15
Obiekty opieki zdrowotnej	15,11	13,34
Nieruchomości mieszkaniowe	11,59	10,36
Centra danych	9,14	8,30
Obiekty na wynajem	7,08	8,50
Obiekty sprzedaży detalicznej	5,53	4,73
Nieruchomości magazynowe	3,76	5,01
Inne	15,78	17,96
Gotówka i ekwiwalenty	1,35	0,00

Alokacja geograficzna (% całości)

	Fundusz	Indeks porównawczy
Stany Zjednoczone	60,87	61,71
Japonia	9,04	10,03
Australia	4,96	5,97
Hongkong	4,08	3,21
Singapur	3,88	3,51
Wielka Brytania	3,30	3,49
Kanada	3,27	2,04
Francja	3,08	1,89
Inne	6,17	8,16
Gotówka i ekwiwalenty	1,35	0,00

Zarządzanie portfelem

	Lata w firmie	Lata doświadczenia
Daniel Scher	23	19
Blair Schmicker, CFA	18	22

Jakie są kluczowe czynniki ryzyka?

Fundusz nie oferuje gwarancji ani ochrony wartości kapitału i istnieje ryzyko, że odzyskanie pełnej zainwestowanej kwoty okaże się niemożliwe. Fundusz podlega następującym istotnym rodzajom ryzyka: **Ryzyko związane z instrumentami pochodnymi:** ryzyko strat związane z tym, że niewielka zmiana wartości instrumentu bazowego wywołuje znaczącą zmianę wartości instrumentu pochodnego. Instrumenty pochodne mogą oznaczać podwyższone ryzyko płynności, ryzyko kredytowe i ryzyko kontrahentów. **Ryzyko walutowe:** ryzyko strat wynikających z wahań kursów walut lub regulacji rynku walutowego. **Ryzyko płynności:** ryzyko występujące, gdy niekorzystne warunki rynkowe wpływają na zdolność do sprzedaży aktywów, gdy to konieczne. Źródłem takiego ryzyka mogą być (między innymi) nieoczekiwane zdarzenia, takie jak katastrofy naturalne lub pandemia. Ograniczona płynność może mieć niekorzystny wpływ na cenę aktywów.

Pełne informacje o ryzyku związanym z inwestowaniem w Fundusz są przedstawione w prospekcie Funduszu.

Słowniczek

Opłata bieżąca: Wskaźnik kosztów bieżących (OCF) obejmuje opłaty płatne na rzecz spółki zarządzającej, zarządzającego inwestycjami oraz depozytariusza, jak również niektóre inne wydatki. Wskaźnik kosztów bieżących obliczany jest jako iloraz głównych istotnych kosztów poniesionych we wskazanym okresie 12 miesięcy i średniej wartości aktywów netto w tym samym okresie. Wskaźnik kosztów bieżących nie obejmuje wszystkich wydatków ponoszonych przez fundusz (w tym, przykładowo, opłat związanych z kupowaniem i sprzedawaniem papierów wartościowych). Szczegółowy wykaz rodzajów kosztów potrącanych z aktywów funduszu można znaleźć w prospekcie. Informacje o ostatnich całkowitych kosztach rocznych, jak również hipotetyczne scenariusze wyników ilustrujące wpływ różnych poziomów zwrotu na inwestycję w fundusz można znaleźć w dokumencie zawierającym kluczowe informacje („KID”). **Indeks porównawczy:** Benchmark jest wykorzystywany do porównania wyników Funduszu, ale nie ogranicza Inwestycji Funduszu. **Średnia ważona kapitalizacja rynkowa:** Wartość przedsiębiorstwa obliczona poprzez pomnożenie łącznej liczby akcji będących w obrocie przez aktualną cenę akcji. W przypadku portfela inwestycyjnego wartość to średnia ważona wartości wszystkich papierów utrzymywanych w portfelu. **Cena do wartości księgowej:** Iloraz ceny za akcję danej spółki i jej wartości księgowej (tzn. wartości netto) na akcję. W przypadku portfela inwestycyjnego wartość to średnia ważona wartości wszystkich papierów w portfelu. **Cena do zysków (za okres 12 miesięcy)** to stosunek ceny akcji spółki do osiągniętego przez nią zysku na jedną akcję za okres ostatniego roku. W przypadku portfela inwestycyjnego wartość to średnia ważona wartości wszystkich papierów w portfelu. **Cena do przepływów pieniężnych:** Uzupełnienie wskaźnika ceny do zysków jako miary wartości względnej akcji. W przypadku portfela inwestycyjnego wartość to średnia ważona wartości wszystkich papierów w portfelu. **Odchylenie standardowe** to wskaźnik mierzący stopień, w jakim stopy zwrotu funduszu różnią się od jego średnich stóp zwrotu notowanych w przeszłości. Im większe odchylenie standardowe, tym większe prawdopodobieństwo (i ryzyko) rozbieżności stopy zwrotu ze średnią stopą zwrotu.

Informacje o danych Portfela

Pozycje są przedstawione wyłącznie w celach informacyjnych i nie powinny być traktowane jako rekomendacja kupna lub sprzedaży wskazanych papierów wartościowych.

Ważne informacje

Ten fundusz spełnia wymagania wynikające z art. 6 unijnego rozporządzenia w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych; nie promuje on aspektów środowiskowych ani społecznych ani nie ma na celu zrównoważonych inwestycji na podstawie przepisów Unii Europejskiej.

Niniejszy materiał ma charakter ogólny, a zawarte w nim treści nie powinny być traktowane jako porady inwestycyjne. Niniejszy materiał nie stanowi źródła porad prawnych ani podatkowych ani oferty sprzedaży ani zachęty do kupna tytułów uczestnictwa funduszu zarejestrowanej w Luksemburgu spółki SICAV Franklin Templeton Investment Funds („Funduszu” lub „FTIF”). Należy pamiętać, że podejmując decyzję o dokonaniu inwestycji, inwestor kupuje jednostki uczestnictwa/tytuły uczestnictwa funduszu, a nie inwestuje bezpośrednio w aktywa zgromadzone w portfelu funduszu.

Franklin Templeton („FT”) w żaden sposób nie gwarantuje, że Fundusz osiągnie swój cel inwestycyjny. Wartość tytułów uczestnictwa Funduszu oraz generowane przez nie zyski mogą nie tylko rosnąć, ale także spadać, a inwestorzy nie mają gwarancji odzyskania pełnej zainwestowanej kwoty. **Wyniki historyczne nie zapowiadają wyników przyszłych.** Wahania kursów walut mogą powodować zmniejszenie lub zwiększenie wartości inwestycji Funduszu.

FT nie ponosi żadnej odpowiedzialności wobec odbiorców niniejszego dokumentu ani żadnych innych osób czy podmiotów z tytułu nieścisłości, błędów lub pominięć w treści niniejszego dokumentu, niezależnie od przyczyn takich nieścisłości, błędów lub pominięć. Wszelkie przedstawione opinie reprezentują punkt widzenia autora na dzień publikacji i mogą ulec zmianie bez odrębnego powiadomienia. Wszelkie badania i analizy uwzględnione w niniejszych materiałach zostały opracowane na potrzeby i do wyłącznych celów FT i mają charakter informacji pobocznych. Dane pochodzące z zewnętrznych źródeł mogły zostać wykorzystane na potrzeby opracowania niniejszego dokumentu. Takie dane nie zostały odrębnie zweryfikowane, potwierdzone ani poddane kontroli przez FT.

Tytuły uczestnictwa Funduszu nie mogą być bezpośrednio ani pośrednio oferowane ani sprzedawane rezydentom Stanów Zjednoczonych Ameryki. Tytuły uczestnictwa Funduszu mogą nie być dopuszczone do obrotu publicznego pod niektórymi jurysdykcjami, a potencjalny inwestor, który nie zajmuje się finansami zawodowo, powinien skonsultować się ze swoim doradcą finansowym przed podjęciem decyzji inwestycyjnej. Fundusz może wykorzystywać finansowe instrumenty pochodne lub inne instrumenty, z którymi związane jest określone ryzyko szczegółowo opisane w Dokumentacji Funduszu.

Decyzje o zapisach na tytuły uczestnictwa Funduszu należy podejmować wyłącznie w oparciu o informacje zawarte w aktualnym Prospekcie Funduszu oraz we właściwym dokumencie zawierającym kluczowe informacje (o ile taki dokument jest dostępny), a także w ostatnim dostępnym zbadanym przez biegłego rewidenta sprawozdaniu rocznym i ostatnim sprawozdaniu półrocznym, o ile zostało opublikowane później.

Dokumenty te można znaleźć na naszej stronie internetowej www.franklinresources.com/all-sites, otrzymać bezpłatnie od lokalnego przedstawiciela FT lub uzyskać za pośrednictwem „Serwisu rozwiązań europejskich” FT pod adresem www.eifs.lu/franklintempleton. Dokumentacja Funduszu jest dostępna w wersji angielskiej, arabskiej, francuskiej, niemieckiej, włoskiej, polskiej i hiszpańskiej.

Ponadto „Podsumowanie praw inwestora” dostępne jest na stronie internetowej www.franklintempleton.lu/summary-of-investor-rights. Podsumowanie jest dostępne w wersji angielskiej.

Subfundusze FTIF są zgłoszone do obrotu w różnych państwach członkowskich UE na mocy Dyrektywy UCITS. FTIF może wycofać takie zgłoszenie dla dowolnej klasy tytułów uczestnictwa i/albo dowolnego subfunduszu w dowolnym momencie zgodnie z procedurą opisaną w art. 93a Dyrektywy UCITS.

Franklin Templeton International Services S.à r.l. podlegająca nadzorowi Commission de Surveillance du Secteur Financier — 8A, rue Albert Borschette, L-1246 Luksemburg — Tel.: +352 46 66 67-1 — Faks: +352 342080 9861.

Benchmark (benchmarki) FTSE EPRA/NAREIT Developed Index. Wykorzystywane wyłącznie do porównywania wyników.

Fundusz jest aktywnie zarządzany. W związku z ograniczonym spektrum inwestycyjnym obejmującym sektor spółek giełdowych działających na rynku nieruchomości, niektóre aktywa Funduszu mogą być także ujęte w benchmarku. Zarządzający inwestycjami ma pełną swobodę aktywnego zarządzania Funduszem i inwestowania w spółki, które nie są ujęte w benchmarku, jednak wyniki Funduszu mogą od czasu do czasu wykazywać duże podobieństwo do wyników benchmarku.

Docelowy Inwestor indywidualny Inwestorzy rozumiejący ryzyko, na jakie Fundusz ma ekspozycję oraz planujący inwestycje na okres co najmniej 5 lat. Fundusz może być atrakcyjny dla inwestorów poszukujących możliwości długoterminowego wzrostu inwestycji, zainteresowanych ekspozycją na rynki nieruchomości stanowiącą część zdywersyfikowanego portfela, preferujących wysoki poziom ryzyka i akceptujących znaczące krótkoterminowe zmiany cen tytułów uczestnictwa.

Dostępność produktu Fundusz jest dostępny dla wszystkich inwestorów mających co najmniej podstawową wiedzę inwestycyjną, za pośrednictwem szerokiego wachlarza kanałów dystrybucji, niezależnie od potrzeby skorzystania z doradztwa inwestycyjnego.

Wyniki: Przedstawiona klasa tytułów uczestnictwa wykorzystuje strategię hedgingu walutowego mającą na celu ograniczenie wpływu wahań kursu wymiany pomiędzy walutą strategii inwestycyjnej Funduszu a walutą klasy tytułów uczestnictwa. Przedstawione wyniki benchmarku wyrażone są w referencyjnej walucie stosowanej przez Fundusz strategii inwestycyjnej USD, natomiast wyniki klasy tytułów uczestnictwa wyrażone są w referencyjnej walucie tej klasy tytułów EUR. W rezultacie, wyniki przedstawione powyżej odzwierciedlają skuteczność hedgingu, umożliwiając porównanie wypracowanej przez Fundusz stopy zwrotu (po odliczeniu opłat) z benchmarkiem, bez wpływu wahań kursów walut na wyniki indeksu.

CFA® i **Chartered Financial Analyst®** to zastrzeżone znaki handlowe stanowiące własność CFA Institute.

© **Morningstar, Inc.** Wszelkie prawa zastrzeżone. Informacje zawarte w niniejszym dokumencie: (1) stanowią własność Morningstar i/lub podmiotów dostarczających dane Morningstar, (2) nie mogą być powielane ani rozprowadzane, a także (3) mogą nie być precyzyjne, kompletne lub aktualne. Morningstar ani podmioty dostarczające dane Morningstar nie ponoszą żadnej odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody lub straty wynikające z jakiegokolwiek wykorzystywania tych informacji.

Indeksy nie są zarządzane, a bezpośrednia inwestycja w indeks nie jest możliwa. Indeksy nie uwzględniają żadnych opłat, kosztów ani obciążeń naliczanych przy sprzedaży. Ważne uwagi i warunki dotyczące podmiotów dostarczających dane można znaleźć na stronie www.franklintempletondatasources.com. Źródło: FTSE.

Wydane w Polsce przez Templeton Asset Management (Poland) TFI S.A., Rondo ONZ 1; 00-124 Warszawa.

© 2026 Franklin Templeton. Wszelkie prawa zastrzeżone.