

嘉实全球房地产证券投资基金 2016 年第 3 季度报告

2016 年 9 月 30 日

基金管理人：嘉实基金管理有限公司

基金托管人：中国农业银行股份有限公司

报告送出日期：2016 年 10 月 25 日

§1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人中国农业银行股份有限公司根据本基金合同规定，于2016年10月20日复核了本报告中的财务指标、净值表现和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利。

基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书。

本报告期中的财务资料未经审计。

本报告期自2016年7月1日起至2016年9月30日止。

§2 基金产品概况

基金简称	嘉实全球房地产(QDII)
基金主代码	070031
基金运作方式	契约型开放式
基金合同生效日	2012年7月24日
报告期末基金份额总额	73,192,242.02份
投资目标	本基金主要投资于全球房地产证券，在严格控制投资风险和保障资产流动性的基础上，力争长期、持续战胜业绩比较基准，为国内投资者分享全球房地产相对稳定的现金流收益和资本增值收益。
投资策略	本基金采用自上而下的资产配置与自下而上的证券选择相结合的主动投资策略，结合境外投资顾问的全球房地产证券投资管理经验和各地区的团队，在严格控制风险的同时为投资人提高分红收益和长期资本增值。
业绩比较基准	本基金的业绩比较基准为 FTSE EPRA/NAREIT Developed REITs Total Return Index (经汇率调整后的)
风险收益特征	本基金为股票型基金，主要投资于以 REITs 为代表的全球房地产证券，为证券投资基金中较高风险、较高预期收益的基金品种。
基金管理人	嘉实基金管理有限公司
基金托管人	中国农业银行股份有限公司

境外资产托管人	英文名称: JPMorgan Chase Bank, National Association 中文名称: 摩根大通银行
---------	---

§3 主要财务指标和基金净值表现

3.1 主要财务指标

单位: 人民币元

主要财务指标	报告期 (2016 年 7 月 1 日 — 2016 年 9 月 30 日)
1. 本期已实现收益	126,932.67
2. 本期利润	-1,404,464.56
3. 加权平均基金份额本期利润	-0.0252
4. 期末基金资产净值	82,732,322.55
5. 期末基金份额净值	1.130

注: (1) 本期已实现收益指基金本期利息收入、投资收益、其他收入 (不含公允价值变动收益) 扣除相关费用后的余额, 本期利润为本期已实现收益加上本期公允价值变动收益; (2) 所述基金业绩指标不包括持有人认购或交易基金的各项费用, 计入费用后实际收益水平要低于所列数字。

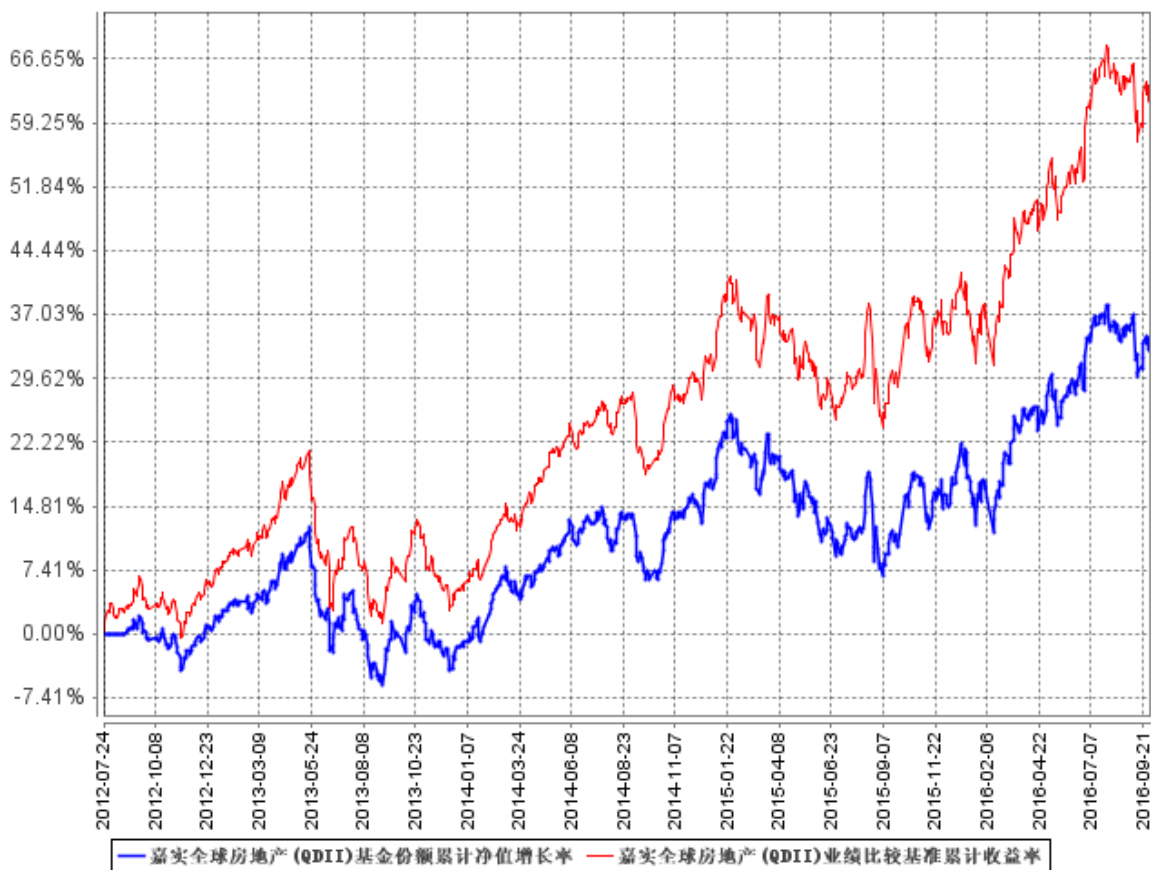
3.2 基金净值表现

3.2.1 本报告期基金份额净值增长率及其与同期业绩比较基准收益率的比较

阶段	净值增长率①	净值增长率标准差②	业绩比较基准收益率③	业绩比较基准收益率标准差④	①—③	②—④
过去三个月	-0.75%	0.73%	0.85%	0.83%	-1.60%	-0.10%

3.2.2 自基金合同生效以来基金累计净值增长率变动及其与同期业绩比较基准收益率变动的比较

嘉实全球房地产(QDII)基金份额累计净值增长率与同期业绩比较基准收益率的历史走势对比图



图：嘉实全球房地产(QDII)基金份额累计净值增长率与同期业绩比较基准收益率的历史走势对比图

(2012年7月24日至2016年9月30日)

注：按基金合同和招募说明书的约定，本基金自基金合同生效日起6个月内为建仓期，建仓期结束时本基金的各项投资比例符合基金合同（十四（三）投资范围和（八）投资禁止行为与限制2、基金投资组合比例限制）的有关约定。

§4 管理人报告

4.1 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任本基金的基金经理期限	证券从业年	说明
----	----	-------------	-------	----

		任职日期	离任日期	限	
蔡德森	本基金基金经理	2012年7月24日	-	16年	曾任摩根大通高级会计师、索罗斯基金管理公司会计师、美国国际集团(AIG)子公司南山人寿保险股份有限公司资深投资经理。2008年12月加入嘉实基金管理有限公司。哥伦比亚大学房地产开发学硕士，CFA，具有基金从业资格，中国香港国籍。

注：（1）基金经理蔡德森的任职日期是指本基金基金合同生效之日，离职日期是指公司作出决定后公告之日；（2）证券从业的含义遵从行业协会《证券业从业人员资格管理办法》的相关规定。

4.2 报告期内本基金运作合规守信情况说明

报告期内，本基金管理人严格遵循了《证券法》、《证券投资基金法》及其各项配套法规、《嘉实全球房地产证券投资基金基金合同》和其他相关法律法规的规定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，在严格控制风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益。本基金运作管理符合有关法律法规和基金合同的规定和约定，无损害基金份额持有人利益的行为。

4.3 公平交易专项说明

4.3.1 公平交易制度的执行情况

报告期内，基金管理人严格执行证监会《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和公司内部公平交易制度，各投资组合按投资管理制度和流程独立决策，并在获得投资信息、投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会；通过完善交易范围内各类交易的公平交易执行细则、严格的流程控制、持续的技术改进，确保公平交易原则的实现；通过IT系统和人工监控等方式进行日常监控，公平对待旗下管理的所有投资组合。

4.3.2 异常交易行为的专项说明

报告期内，公司旗下所有投资组合参与交易所公开竞价交易中，同日反向交易成交较少的单边交易量超过该证券当日成交量的5%的，合计1次，为旗下组合被动跟踪标的指数需要，与其他组合发生反向交易，不存在利益输送行为。

4.4 报告期内基金的投资策略和业绩表现说明

2016年三季度全球经济复苏延续,但复苏力度相对缓慢,各地区经济增长步调不一。市场主

要关注美联储政策变化、英国公投脱离欧盟的影响和原油价格等事件。货币政策偏向宽松，但仍存在分化。季度初，由于英国公投退欧引发市场焦虑未消除，市场普遍预期全球央行将保持进一步货币宽松政策。美联储公布6月议息会议纪要，整体鸽派。英格兰银行于8月份会议将基准利率从0.5%降至0.25%，7年来首次降息。然而，随后欧洲央行维持利率和购债规模、期限不变，令不少投资者感到失望。欧洲央行行长德拉吉称，目前欧元区不需要更多刺激。预计利率未来一段时间内将维持在当前或更低水平，如有需要量化宽松项目将延长至2017年3月之后，一直持续到通胀路径与目标相符之时。美联储则开始释放可能加息信息。美联储主席耶伦在 Jackson Hole 经济政策研讨会发表讲话，表示最近几个月加息的概率在上升。虽然美联储最终于9月议息会议按兵不动，符合预期，会议记录称要等待更多就业和通胀好转的证据，不过年内加息概率增加，点阵图显示年内或加息一次。日本央行9月会议也未降息，但引入新货币刺激框架。新型定性和定量宽松(QQE)政策主要由两部分组成：收益率曲线控制，调节短端以及长端利率，将继续购买日本国债直至10年期国债收益率保持在0%附近，同时决定修改政策框架，取消所持日本国债平均期限目标；通胀超调承诺，承诺扩大基础货币水平直至CPI超越2%的目标，并且稳定在2%的上方。黑田东彦称，新框架将使得货币政策更加灵活和可持续。

发达经济体中美国经济复苏态势逐步稳固，增加了加息预期。美国二季度GDP增长1.1%符合预期，消费增长抢眼，其增速经修正后由原先的2.83%上修至2.94%，仍创5年来季度第二快增速。第三季度月均新增非农就业23.2万人，其中6、7月数据显著超过市场预期。失业率维持在4.9%，高于市场预期的4.8%。工资同比增长为2.4%，低于市场预期的2.6%。8月核心CPI同比增2.3%，为6个月来最大增幅。欧元区经济发展依旧不均衡，二季度GDP季环比初值增0.3%，持平预期和前值。德国、荷兰和西班牙经济持续增长，而法国和意大利经济增长陷入停滞。各国之间的发展差距持续扩张。日本二季度GDP年化环比增长0.7%，持平预期。中国经济平稳驶过前半程，二季度GDP增长6.7%持平一季度，且略高于预期。8月经济数据全面超预期，备受关注的房地产和固定资产投资双企稳。整体来看，经济仍有下行压力，主因是楼市调控或令房地产投资增速下行，制造业受大宗商品价格上涨影响，未来贸易是否有改善仍存疑。

2016年三季度全球主要发达国家股市先升后降。受市场预期各央行将扩大刺激、英格兰银行降息等因素推动，股市上升。但其后美联储鸽派官员发表暗示升息言论后，引发投资者不安情绪，市场担心央行可能失去对宽松的兴趣，股市回落。美国10年期国债收益率在三季度呈上升趋势，季度末收益率为1.594%，相比二季度末上升12.4个基点。人民币汇率方面，受美联储加息预期上升影响，美元持续走强，在岸人民币兑美元报6.6718；离岸人民币兑美元报6.6770。中国央行货币政策委员会委员樊纲表示，中国经济已经见底，政府将适度调控允许人民币缓慢贬

值。REITs 三季度在震荡中基本持平。

考虑到 REITs 的价格仍在一个比较合理的水平，房地产市场基本面继续改善，货币政策将维持宽松，但是经济复苏步调的不确定性、英国脱欧和美联储加息预期有可能对 REITs 价格带来下压风险，本基金对投资策略作出以下调整：一是在三季度维持房地产证券仓位在 90%以上；二是在地区资产配置方面高配经济复苏态势较突出，基本面相对吸引的地区如美国，平配受惠于宽松货币政策但在货币走势或内部政治分歧仍存不确定性的地区如欧洲和日本，低配基本面相对较弱的地区如新加坡和香港；三是在业态资产配置方面高配工业和写字楼等盈利增长较稳定的 REITs，低配酒店、医疗保健等盈利增长性有可能在近期有所放慢的 REITs；四是在证券选择上增加配置拥有优质资产、流动性良好、现金流较确定的蓝筹 REITs。

截至本报告期末本基金份额净值为 1.130 元；本报告期基金份额净值增长率为-0.75%，业绩比较基准收益率为 0.85%。

4.5 报告期内基金持有人数或基金资产净值预警说明

无。

§5 投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（人民币元）	占基金总资产的比例（%）
1	权益投资	73,263,110.14	84.84
	其中：普通股	1,857,389.60	2.15
	优先股	-	-
	存托凭证	-	-
	房地产信托凭证	71,405,720.54	82.69
2	基金投资	4,699,835.87	5.44
3	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
4	金融衍生品投资	-	-
	其中：远期	-	-
	期货	-	-
	期权	-	-
	权证	-	-
5	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
6	货币市场工具	-	-
7	银行存款和结算备付金	6,344,502.06	7.35

	合计		
8	其他资产	2,048,900.17	2.37
9	合计	86,356,348.24	100.00

5.2 报告期末在各个国家（地区）证券市场的股票及存托凭证投资分布

国家（地区）	公允价值（人民币元）	占基金资产净值比例（%）
爱尔兰	131,467.04	0.16
澳大利亚	5,899,680.43	7.13
德国	673,332.57	0.81
法国	352,470.64	0.43
荷兰	650,877.55	0.79
加拿大	469,775.34	0.57
美国	54,193,745.65	65.50
日本	6,605,484.17	7.98
瑞典	153,581.24	0.19
西班牙	381,267.99	0.46
新加坡	1,725,664.85	2.09
英国	1,900,104.10	2.30
中国香港	125,658.57	0.15
合计	73,263,110.14	88.55

5.3 报告期末按行业分类的股票及存托凭证投资组合

行业类别	公允价值（人民币元）	占基金资产净值比例（%）
多元化类	11,859,370.45	14.33
医疗保健类	5,886,492.92	7.12
酒店及度假村类	1,756,973.85	2.12
工业类	4,835,564.32	5.84
写字楼类	10,205,091.24	12.34
住宅类	10,110,089.19	12.22
零售类	16,927,172.77	20.46
特殊类	9,824,965.80	11.88
房地产股票	1,857,389.60	2.25
合计	73,263,110.14	88.55

注：本基金持有的权益投资采用全球行业分类标准（GICS）进行行业分类。

5.4 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名股票及存托凭证投资明细

序号	公司名称 (英文)	公司名 称(中	证券 代码	所在证 券市场	所属国 家(地	数量 (股)	公允价值(人 民币元)	占基金 资产净
----	--------------	------------	----------	------------	------------	-----------	----------------	------------

		文)			区)			值比例 (%)
1	SIMON PROPERTY GROUP INC	-	SPG UN	纽约证 券交易 所	美国	3,101	4,286,733.64	5.18
2	VENTAS INC	-	VTR UN	纽约证 券交易 所	美国	4,033	1,902,176.61	2.30
3	EXTRA SPACE STORAGE INC	-	EXR UN	纽约证 券交易 所	美国	2,969	1,574,413.49	1.90
4	BOSTON PROPERTIES INC	-	BXP UN	纽约证 券交易 所	美国	1,700	1,547,199.52	1.87
5	DUKE REALTY CORP	-	DRE UN	纽约证 券交易 所	美国	8,296	1,514,055.46	1.83
6	MIRVAC GROUP	-	MGR AT	澳大利 亚证券 交易所	澳大利 亚	113,890	1,303,592.88	1.58
7	APARTMENT INVT & MGMT CO -A	-	AIV UN	纽约证 券交易 所	美国	4,200	1,287,626.75	1.56
8	GENERAL GROWTH PROPERTIES	-	GGP UN	纽约证 券交易 所	美国	6,900	1,271,720.23	1.54
9	QTS Realty Trust Inc	-	QTS UN	纽约证 券交易 所	美国	3,600	1,270,518.23	1.54
10	EQUITY RESIDENTIAL	-	EQR UN	纽约证 券交易 所	美国	2,900	1,245,790.33	1.51

5.5 报告期末按债券信用等级分类的债券投资组合

报告期末，本基金未持有债券。

5.6 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名债券投资明细

报告期末，本基金未持有债券。

5.7 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资 明细

报告期末，本基金未持有资产支持证券。

5.8 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名金融衍生品投资明细

报告期末，本基金未持有金融衍生品。

5.9 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名基金投资明细

序号	基金名称	基金类型	运作方式	管理人	公允价值（人民币元）	占基金资产净值比例（%）
1	ISHARES FTSE/EPRA EUR PRP	ETF 基金	交易式开放式	BlackRock Inc	2,524,211.91	3.05
2	ISHARES UK PROPERTY	ETF 基金	交易式开放式	BlackRock Inc	1,832,354.08	2.21
3	iShares S&P/TSX Capped REIT In	ETF 基金	交易式开放式	BlackRock Asset Mgmt Canada Ltd	343,269.88	0.41

注：报告期末，本基金仅持有上述 3 只基金。

5.10 投资组合报告附注

5.10.1

报告期内本基金投资的前十名证券的发行主体未被监管部门立案调查，在本报告编制日前一年内本基金投资的前十名证券的发行主体未受到公开谴责、处罚。

5.10.2

本基金投资的前十名股票中，没有超出基金合同约定的备选股票库之外的股票。

5.10.3 其他资产构成

序号	名称	金额（人民币元）
1	存出保证金	-
2	应收证券清算款	-
3	应收股利	294,863.37
4	应收利息	1,016.35
5	应收申购款	1,144,802.38
6	其他应收款	608,218.07
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	2,048,900.17

5.10.4 报告期末持有的处于转股期的可转换债券明细

报告期末，本基金未持有处于转股期的可转换债券。

5.10.5 报告期末前十名股票中存在流通受限情况的说明

报告期末，本基金前十名股票中不存在流通受限情况。

§6 开放式基金份额变动

单位：份

报告期期初基金份额总额	23,388,184.90
报告期期间基金总申购份额	67,131,875.71
减：报告期期间基金总赎回份额	17,327,818.59
报告期期间基金拆分变动份额	-
报告期期末基金份额总额	73,192,242.02

注：报告期期间基金总申购份额含红利再投份额。

§7 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

报告期内，基金管理人未运用固有资金申购、赎回或者买卖本基金的基金份额。

§8 备查文件目录

8.1 备查文件目录

- (1) 中国证监会核准嘉实全球房地产证券投资基金募集的文件；
- (2) 《嘉实全球房地产证券投资基金基金合同》；
- (3) 《嘉实全球房地产证券投资基金托管协议》；
- (4) 《嘉实全球房地产证券投资基金招募说明书》；
- (5) 基金管理人业务资格批件、营业执照；
- (6) 报告期内嘉实全球房地产证券投资基金公告的各项原稿。

8.2 存放地点

北京市建国门北大街8号华润大厦8层嘉实基金管理有限公司

8.3 查阅方式

(1) 书面查询：查阅时间为每工作日 8:30-11:30, 13:00-17:30。投资者可免费查阅，也可按工本费购买复印件。

(2) 网站查询: 基金管理人网址: <http://www.jsfund.cn>

投资者对本报告如有疑问, 可咨询本基金管理人嘉实基金管理有限公司, 咨询电话 400-600-8800, 或发电子邮件, E-mail:service@jsfund.cn。

嘉实基金管理有限公司
2016年10月25日