

嘉实全球房地产证券投资基金 2016年第4季度报告

2016年12月31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：2017年1月19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2017年1月16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10月1日起至2016年12月31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	65,862,153.83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 10 月 1 日 - 2016 年 12 月 31 日)
1. 本期已实现收益	-323,211.92
2. 本期利润	-1,090,730.09
3. 加权平均基金份额本期利润	-0.0158
4. 期末基金资产净值	72,891,657.47
5. 期末基金份额净值	1.107

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。

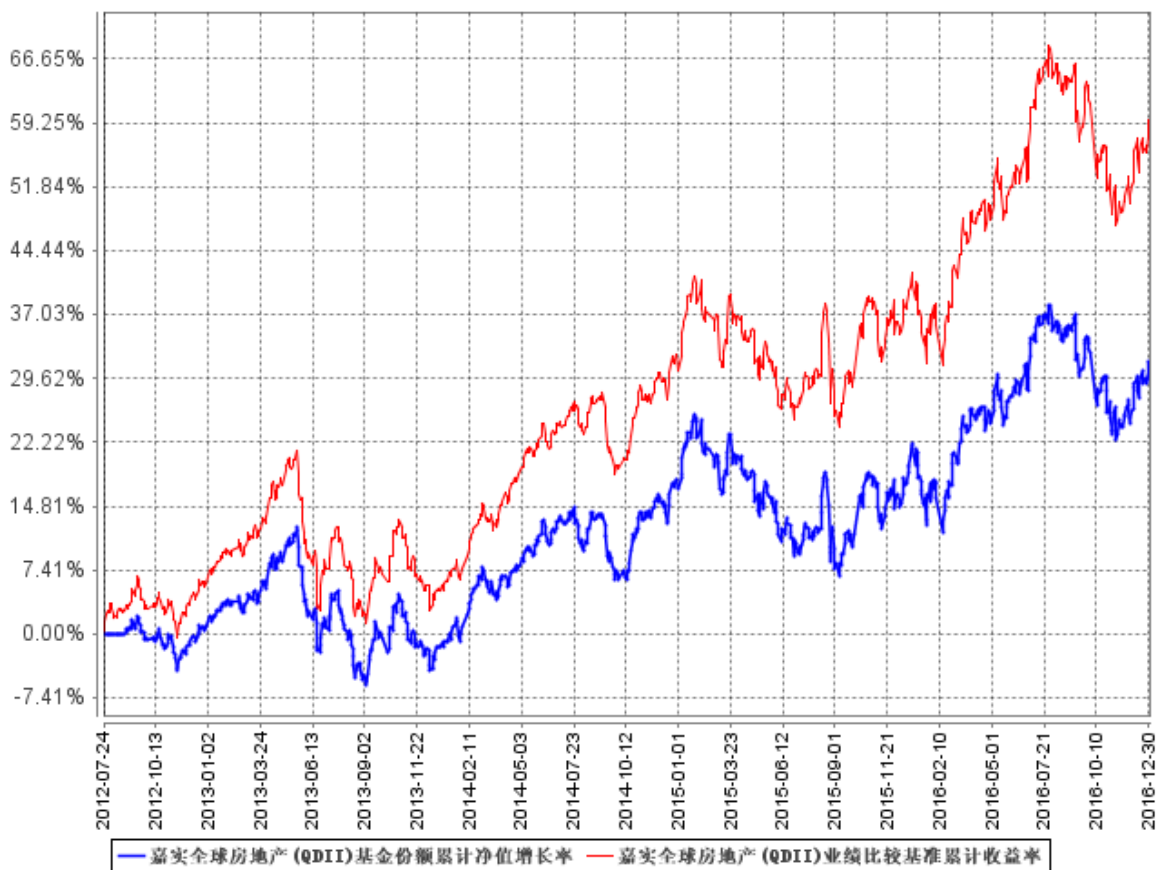
3.2 基金净值表现

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	-0.89%	0.96%	-1.28%	1.04%	0.39%	-0.08%

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12月31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		证券从业年限	说明
		任职日期	离任日期		
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）任职日期是指本基金基金合同生效之日；（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遵规守信情况说明

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4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年四季度全球经济复苏延续,各地区经济增长步调不一。市场主要关注美联储政策变化、美国总统大选、意大利公投、中国经济、英国公投脱离欧盟的影响和石油输出国组织(OPEC)达成减产协议等事件。

货币政策偏向宽松,但仍存在分化,市场担心宽松货币政策边际效用下降,政策重心有可能转向财政政策。美联储在12月议息会议加息25个基点,称通胀预期显著提升,劳动力市场改善,预计2017年加息3次,比9月会议时预计的2次要快。美联储主席耶伦表示,经济正向着美联储的通胀/就业双重目标迈进,加息是对经济投的信心票。欧洲央行维持3大利率不变,将继续每月购买800亿欧元资产一直到2017年3月。同时,欧洲央行宣布延长量化宽松,从明年4月到12月每月购买600亿欧元资产。德拉吉称如必要或扩大规模及延长期限。英国央行按兵不动,维持关键利率0.25%不变,同时维持资产购买规模4350亿英镑不变,下调未来降息可能,大幅上调通胀与GDP预期。英国央行行长卡尼表示,英国央行对通胀高于目标的容忍程度是有限的,但容忍界限的具体数值则要视具体环境而定。英国政府预计2016至2017年度预算赤字扩大逾100亿英镑,未来5年公共借贷增加逾1220亿英镑,并放弃2019/2020年达到预算盈余的目标,并要建立230亿英镑投资基金。这些措施意味着英国财政扩张。日本央行维持负利率、QE规模及国债收益率曲线控制目标不变,下调2016、2017、2018年通胀预期,推迟2%通胀目标实现时间至2018财年,符合市场预期。日本央行首次以固定利率购买无限量国债,遏制债券收益率攀升。澳洲联储维持现金利率目标1.5%不变,预计未来一段时间内通胀将维持在相当低的水平。在特朗普当选后新西兰联储降息25个基点至1.75%以应对美国政治局势变化的担忧;而墨西哥央行则加息50个基点至5.75%以抵消通胀压力及预期。香港金管局跟随美联储加息,基准利率从0.75%上调至1%,以维持港元联系汇率制度。新加坡央行宣布不会放松货币政策。

发达经济体中美国经济复苏态势相对较快。美国三季度GDP终值3.5%,创2014年三季度以来最高。美国11月非农新增就业17.8万人,略不及预期的18万;11月失业率4.6%,创2007年8月以来最低。美国11月CPI同比增1.7%,创两年新高。美国12月消费者信心指数终值98.2,创近13年来新高。欧元区经济发展依旧不均衡,欧元区11月CPI初值同比增0.6%,创两年新高。欧元区失业率7年来首次跌破10%。欧元区12月制造业采购经理指数(PMI)初值54.9,创2011年4月以来最高水平。英国经济表现不俗,英国三季度GDP增速达0.6%,快于此前预计的0.5%的增速。公投脱欧的结果以及随之而来的不确定性的发酵并未对英国经济产生重大打击。英国11月CPI同比增长1.2%,创两年新高。日本11月CPI连续第九个月较上年同

期下滑，家庭支出减少，表明经济仍欠缺足够动能来刺激通胀率迈向日本央行 2% 的目标。中国经济稳中向好，11 月官方制造业 PMI 51.7 追平 4 年来高点，非制造业 PMI 54.7 创逾两年新高。制造业和非制造业共同回暖，生产和市场需求进一步回升。中国 11 月 CPI、PPI 双双回升。

2016 年四季度全球主要发达国家股市先跌后升。美国 10 年期国债收益率在四季度呈上升趋势，季度末收益率为 2.4443%，相比三季度末上升 85 个基点。人民币汇率方面，受美联储加息影响，美元持续走强，在岸人民币兑美元报 6.9450；离岸人民币兑美元报 6.9761。REITs 四季度下行，主要源于四个原因：第一，美联储加息概率升高，其他央行亦未有更多的宽松货币政策，市场担心全球低利率环境是否可持续，全球债券收益率上升，对于 REITs 估值产生了挤压。第二，REITs 的三季报表现稳健，大部分符合或超预期，租金也继续录得同比增长，但市场看法悲观，担心房地产市场正走近周末。第三，REITs 的年内涨幅领先于其他版块，因此在市场情绪转向焦虑和负面的过程中，该版块出现了一些过度反应，整体表现弱于其他股票版块。第四，特朗普赢得大选，导致市场预期特朗普可能会推出刺激计划，催生经济复苏，全球股市因此上涨。但对于债市而言，通胀预期大增，债券被抛售，REITs 也受压。

考虑到货币政策仍然维持偏宽松，房地产市场基本面继续改善，但是 REITs 的价格在年内已录得一定涨幅、英国脱欧和美国加息预期上升等因素有可能对 REITs 价格带来下压风险，本基金对投资策略作出以下调整：一是在四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出租型公寓、酒店和写字楼等价格相对吸引或更能受惠于经济增长的 REITs，低配医疗保健和长期租约等盈利增长性有可能在近期有所放慢的 REITs；四是在证券选择上主要配置拥有优质资产、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 1.107 元；本报告期基金份额净值增长率为 -0.89%，业绩比较基准收益率为 -1.28%。

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	67,880,143.81	91.88
	其中：普通股	3,429,971.67	4.64
	优先股	-	-
	存托凭证	-	-
	房地产信托凭证	64,450,172.14	87.24
2	基金投资	1,729,444.40	2.34
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合计	3,898,592.73	5.28
8	其他资产	372,043.46	0.50
9	合计	73,880,224.40	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	119,047.43	0.16
澳大利亚	5,265,915.67	7.22
德国	870,845.98	1.19
法国	321,317.62	0.44
荷兰	600,242.66	0.82
加拿大	3,861.33	0.01
美国	50,681,815.16	69.53
日本	4,885,597.94	6.70
瑞典	345,495.33	0.47
西班牙	1,114,136.40	1.53
新加坡	1,347,686.25	1.85
英国	2,324,182.04	3.19

合计	67,880,143.81	93.12
----	---------------	-------

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	9,368,362.22	12.85
医疗保健类	4,170,066.71	5.72
酒店及度假村类	2,252,561.83	3.09
工业类	5,056,724.14	6.94
写字楼类	11,548,975.82	15.84
运营类	319,715.18	0.44
住宅类	9,450,012.68	12.96
零售类	14,661,128.12	20.11
特殊类	7,622,625.44	10.46
房地产股票	3,429,971.67	4.71
合计	67,880,143.81	93.12

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 (中文)	证券 代码	所在证 券市场	所属国 家(地 区)	数量 (股)	公允价值（人 民币元）	占基金 资产净 值比例 (%)
1	SIMON PROPERTY GROUP INC	-	SPG UN	纽约证 券交易 所	美国	3,101	3,821,972.55	5.24
2	EXTRA SPACE STORAGE INC	-	EXR UN	纽约证 券交易 所	美国	2,969	1,590,831.41	2.18
3	HILTON WORLDWIDE HOLDINGS IN	-	HLT UN	纽约证 券交易 所	美国	8,100	1,528,359.84	2.10
4	Mid-America Apartment Communit	-	MAA UN	纽约证 券交易 所	美国	2,239	1,520,887.86	2.09
5	VENTAS INC	-	VTR UN	纽约证 券交易 所	美国	3,433	1,488,896.36	2.04
6	BOSTON PROPERTIES INC	-	BXP UN	纽约证 券交易 所	美国	1,700	1,483,310.96	2.03
7	EQUITY	-	EQR	纽约证	美国	2,900	1,294,749.43	1.78

	RESIDENTIAL		UN	券交易所				
8	KILROY REALTY CORP	-	KRC UN	纽约证券交易所	美国	2,533	1,286,579.45	1.77
9	CUBESMART	-	CUBE UN	纽约证券交易所	美国	6,700	1,244,213.38	1.71
10	MIRVAC GROUP	-	MGR AT	澳大利亚证券交易所	澳大利亚	113,890	1,218,359.51	1.67

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 UK PROPERTY	ETF 基金	交易式开放式	BlackRock Inc	1,041,805.84	1.43
2	ISHARES FTSE/EPRA EUR PRP	ETF 基金	交易式开放式	BlackRock Inc	687,638.56	0.94

注：报告期末，本基金仅持有上述 2 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，没有超出基金合同规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	371,913.51
4	应收利息	129.95
5	应收申购款	-
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	372,043.46

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	73,192,242.02
报告期期间基金总申购份额	14,218,720.69
减：报告期期间基金总赎回份额	21,548,808.88
报告期期间基金拆分变动份额	-
报告期期末基金份额总额	65,862,153.83

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
2017年1月19日