

嘉实全球房地产证券投资基金 2017 年第 2 季度报告

2017 年 6 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：2017 年 7 月 20 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7月17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2017年4月1日起至2017年6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	47,121,324.72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 (2017 年 4 月 1 日 — 2017 年 6 月 30 日)
1. 本期已实现收益	255,580.31
2. 本期利润	-214,050.71
3. 加权平均基金份额本期利润	-0.0042
4. 期末基金资产净值	51,480,182.72
5. 期末基金份额净值	1.093

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。

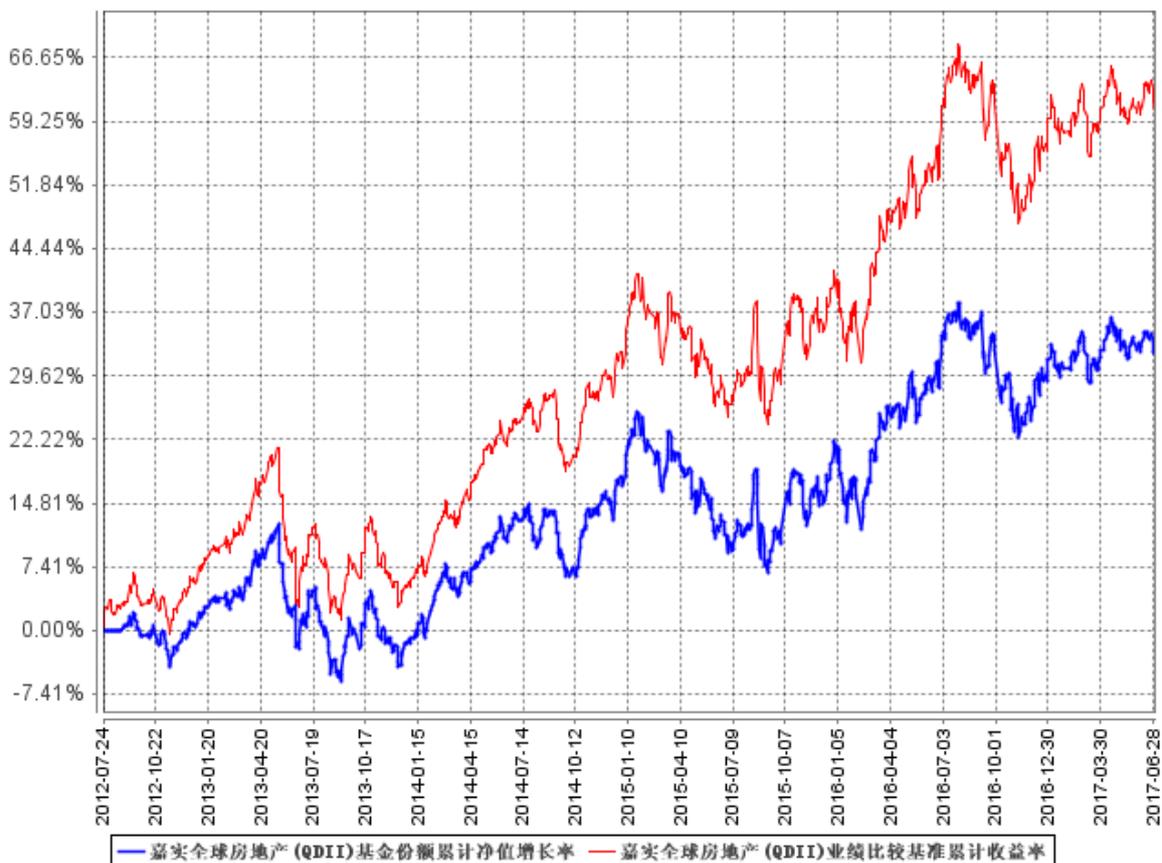
3.2 基金净值表现

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	-0.55%	0.48%	-0.18%	0.51%	-0.37%	-0.03%

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2017年6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

4.4.1 报告期内基金的投资策略和运作分析

2017年二季度全球经济复苏延续,市场主要关注美联储政策变化、特朗普医改和税改进程、特朗普解雇联邦调查局局长科米、法国大选、英国大选、巴西总统贿赂丑闻、亚马逊收购全食超市进军线下零售、中国加强金融监管和中国A股被纳入MSCI新兴市场指数等事件。

货币和财政政策方面,货币政策偏向宽松,但存在分化,收紧信号略增。美联储于6月宣布加息25个基点,将基准联邦基金利率上调至1%—1.25%,并预计年内将再加息一次。美联储还预计将在今年开始缩表,起初每月缩减60亿美元国债、40亿美元MBS;缩表规模每季度增加一次,直到达到每月缩减300亿美元国债、200亿美元MBS为止。美联储主席耶伦承认通胀数据下降,但认为数据有噪音,通胀回升的条件仍然存在,暗示会继续加息。特朗普2018年预算案计划削减1.7万亿美元福利开支,以在未来10年内平衡预算,其中要求财政提供16亿美元用以修筑边界墙。对于预算案,民主、共和两党议员均表示怀疑。欧洲、英国、加拿大央行行长先后释放收紧货币信号。欧央行6月会议按兵不动但不再提降息,德拉吉称欧元区明显在改善,下行风险进一步消失,但政策取得成功还早,仍有必要维持宽松政策,考虑QE退出的时间尚未到来。英国央行召开利率决策会议,会议决定维持0.25%的利率不变。英国央行行长卡尼称,一定条件下有必要移除部分刺激,决策层已明确对通胀超过目标容忍度有限,未来数月将讨论加息相关问题。英国央行发布金融稳定性报告,聚焦脱欧冲击,提高银行资本要求,将逆周期资本缓冲率上调至0.5%,这将令英国银行业资本金要求上浮57亿英镑;该央行还计划在11月进一步上调至1%,这将令资本金要求上浮110亿英镑。加拿大央行维持利率不变在0.5%,符合市场预期,其声明中对经济的预期较为乐观,被市场解读为鹰派。捷克央行宣布取消兑欧元的货币上限,延续三年半的抗通缩货币政策走向终结。澳大利亚央行维持现金利率目标1.5%不变,符合预期。日本央行按兵不动,维持整体经济评估;维持政策利率在-0.1%、维持10年期国债收益率0%的目标、维持以每年80万亿日元左右的速度购债的承诺,符合市场预期。黑田称现阶段不应讨论货币政策正常化。印度央行收窄货币政策利率走廊,维持回购利率在6.25%不变,但将逆回购利率上调25个基点至6%,维持中性的政策立场。

发达经济体中美国经济复苏态势有所放缓。美国5月非农就业新增13.8万,远不及预期的18.2万,此前两个月的前值均大幅下修;时薪同比增长2.5%,不及预期,创去年三月以来最低;劳动力参与率降至62.7%。美国5月CPI数据低于预期,美国5月CPI环比-0.1%,同比1.9%。IMF将美国今明年经济增速预期分别从2.3%、2.5%下调至2.1%,理由是特朗普的税改和基建等政策具有不确定性,GDP增速或达不到其承诺的3%。欧元区6月制造业PMI升至57.4,逾六年

高点，扩张势头蔓延至希腊。英国6月制造业PMI降至54.3，创出三个月最低水准并低于预期的56.5。日本一季度GDP不及预期，环比终值1%，预期2.4%，初值2.2%；5月全国核心CPI同比上升0.4%。中国公布5月经济数据，地产投资下行但制造业投资回升。中国5月工业增加值同比6.5%，增速与上月持平，高于预期6.4%。中国1-5月房地产开发投资同比8.8%，增速比1-4月份回落0.5个百分点。中国6月官方制造业PMI 51.7，预期51，前值51.2。同时发布的中国6月官方非制造业PMI 54.9，前值54.5。

2017年二季度全球主要发达国家股市上涨。美国10年期国债收益率延续下跌趋势，在季末反弹，二季度末收益率为2.304%，相比一季度下跌8.3个基点。人民币对美元汇率保持总体升值态势，在岸人民币兑美元报6.7809；离岸人民币兑美元报6.7807。受美联储加息、房地产市场基本面在短期有所放慢、特朗普能否成功实施改革催生经济复苏带动房地产市场等因素影响，REITs二季度在波动中微升，各业态表现不一。

考虑到货币政策仍然维持偏宽松，美联储渐进加息，房地产市场基本面在短期持平，REITs的价格处于合理水平，本基金对投资策略作出以下调整：一是在二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低配基本面相对较弱的地区如日本和新加坡；三是在业态资产配置方面低配医疗保健、零售和长期租约等盈利增长性有可能在近期有所放慢的REITs；四是在证券选择上增加配置拥有优质资产、增长潜力、估值相对吸引的中小市值REITs。

4.4.2 报告期内基金的业绩表现

截至本报告期末本基金份额净值为1.093元；本报告期基金份额净值增长率为-0.55%，业绩比较基准收益率为-0.18%。

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	49,424,554.63	91.91
	其中：普通股	9,962,338.24	18.53
	优先股	-	-
	存托凭证	-	-
	房地产信托凭证	39,462,216.39	73.38
2	基金投资	-	-
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	2,864,811.11	5.33
8	其他资产	1,485,741.57	2.76
9	合计	53,775,107.31	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（%）
奥地利	655,754.41	1.27
澳大利亚	3,157,945.81	6.13
德国	671,595.06	1.30
法国	1,316,385.80	2.56
荷兰	468,526.09	0.91
加拿大	871,516.88	1.69
美国	34,256,188.15	66.54
日本	904,299.15	1.76
瑞典	745,943.92	1.45
西班牙	224,633.01	0.44
新加坡	2,968,763.28	5.77
英国	3,183,003.07	6.18
合计	49,424,554.63	96.01

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	6,363,023.32	12.36
医疗保健类	2,219,732.69	4.31
酒店及度假村类	2,265,220.41	4.40
工业类	3,499,403.35	6.80
写字楼类	7,163,395.97	13.91
运营类	-	-
住宅类	5,242,135.27	10.18

零售类	7,323,772.54	14.23
特殊类	5,385,532.84	10.46
房地产股票	9,962,338.24	19.35
合计	49,424,554.63	96.01

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	GLOBAL LOGISTIC PROPERTIES L	-	GLP SP	新加坡证券交易所	新加坡	211,000	2,968,763.28	5.77
2	ALTISOURCE RESIDENTIAL CORP	-	RESI UN	纽约证券交易所	美国	24,600	2,156,454.11	4.19
3	SIMON PROPERTY GROUP INC	-	SPG UN	纽约证券交易所	美国	1,851	2,028,375.67	3.94
4	American Tower Corp	-	AMT UN	纽约证券交易所	美国	1,400	1,254,944.05	2.44
5	GENERAL GROWTH PROPERTIES	-	GGP UN	纽约证券交易所	美国	7,400	1,181,075.99	2.29
6	VENTAS INC	-	VTR UN	纽约证券交易所	美国	2,333	1,098,108.83	2.13
7	SL GREEN REALTY CORP	-	SLG UN	纽约证券交易所	美国	1,400	1,003,424.13	1.95
8	ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	-	ARE UN	纽约证券交易所	美国	1,194	974,437.69	1.89
9	MIRVAC GROUP	-	MGR AT	澳大利亚证券交易所	澳大利亚	83,890	928,444.61	1.80
10	PURE MULTI-FAMILY REIT LP	-	RUF-UCV	加拿大证券交易所	加拿大	19,100	867,015.72	1.68

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

报告期末，本基金未持有基金。

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	820,762.20
3	应收股利	236,851.31
4	应收利息	108.29
5	应收申购款	-
6	其他应收款	428,019.77
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	1,485,741.57

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，本基金前十名权益性投资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	55,535,450.61
报告期期间基金总申购份额	177,846.26
减：报告期期间基金总赎回份额	8,591,972.15
报告期期间基金拆分变动份额	-
报告期期末基金份额总额	47,121,324.72

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7月20日