

# 嘉实全球房地产证券投资基金 2017 年第 3 季度报告

2017 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：2017 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 2017 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 2017 年 7 月 1 日起至 2017 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	39,018,129.63 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7月1日 - 2017年9月30日)
1. 本期已实现收益	507,546.23
2. 本期利润	-127,155.29
3. 加权平均基金份额本期利润	-0.0030
4. 期末基金资产净值	42,179,787.13
5. 期末基金份额净值	1.081

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。

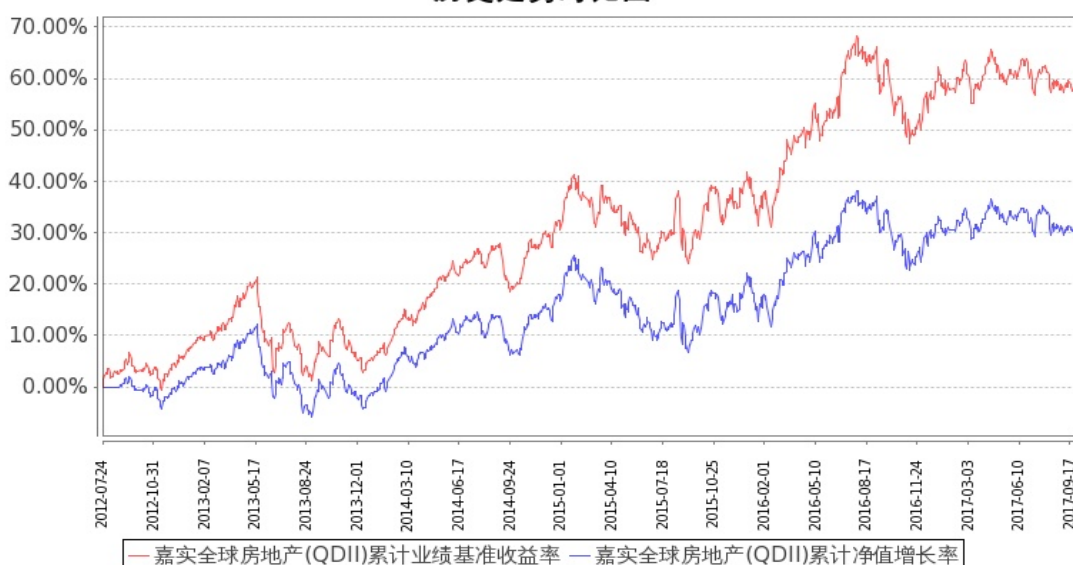
### 3.2 基金净值表现

#### 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	-0.35%	0.60%	-0.70%	0.51%	0.35%	0.09%

#### 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 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		17 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 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

#### 4.4.1 报告期内基金投资策略和运作分析

2017 年三季度全球经济复苏延续，市场主要关注特朗普医改和税改进程、特朗普通俄门调查深化、白宫首席策略师班农出局、美联储政策变化与下一届主席提名、中美经济对话、美朝局势、强飓风袭击美国、德国大选、英国脱欧谈判和安倍解散众议院等事件。

货币和财政政策方面，货币政策偏向宽松，但存在分化，收紧信号渐增。美联储保持当前利率不变，维持 1%-1.25% 区间，宣布从今年 10 月开始缩减 4.5 万亿美元的资产负债表规模。多数联储高官预计今年还有一次加息。耶伦重申渐进式加息步调，否则经济有过热风险，但表示若通胀持续低于联储目标或经济受到重大冲击，将调整货币政策。耶伦表示仍致力于做完这届任期，对下届任期拒绝置评。特朗普医保案失利，美国共和党公布税改框架，特朗普称为革命性改变，重申税改是美国经济腾飞的火箭级燃料，将令美国工业重生，反映美国优先的理念。加拿大央行两度加息，成为跟随美联储进入加息轨道的第一家主要央行；基础利率从 0.50% 上调为 1%。加拿大央行行长称加息无预设路线，不会在利率上采取机械式行动，将谨慎推进。欧洲央行按兵不动，维持三大利率不变，同时维持月度购债计划 600 亿欧元不变，当前 QE 计划至少持续到 12 月；德拉吉表示，相信通胀率将逐步达标，欧元区经济已经出现强劲复苏，需要等待薪资物价跟上复苏，有可能 10 月就 QE 作决定。英国央行维持基准利率 0.25% 不变、维持资产购买规模 4350 亿英镑不变。英国央行 8 月会议纪要称，未来数月内或将撤回部分刺激政策，提高通胀预期。英国央行行长卡尼表示，认为英国脱欧可能推升国内通胀，重申未来几个月可能加息，但表示加息是有限的、循序渐进的。日本央行按兵不动，维持基准利率和十年期国债收益率目标不变，符合市场预期；推迟 2% 通胀目标完成时间至 2019 年。黑田东彦表示，日本央行将坚定地继续实行有力的宽松政策，且不认为日本政府会因实现通胀预期目标的时间有所推迟而失去公信力。印度央行降息

25 个基点，将回购利率从 6.25% 下调至 6.00%，创 2010 年 11 月以来最低，为去年 10 月以来印度央行首次降息。印度央行称降息符合中性的货币政策立场。中国央行会议指出，把主动防范化解系统性金融风险放在更重要的位置；创新调控思路和方式，继续实施稳健中性的货币政策，处理好稳增长、调结构、控总量的关系；加强金融监管协调，强化宏观审慎管理和逆周期调节。

发达经济体中美国和欧洲经济复苏态势持续。受飓风影响，美国 9 月非农就业意外降 3.3 万人，为 2010 年来首降；失业率走低至 4.2%；但薪资增幅超预期，平均每小时工资环比 0.5%，预期 0.3%；同比 2.9%，预期 2.5%。美国 9 月 ISM 制造业指数为 60.8，高于预期 57.5，为 2004 年 5 月以来新高。美国 9 月 ISM 非制造业指数 59.8，创 2005 年 8 月以来最高，脱离 7 月时近一年低位，显示美国经济在飓风后的活力。欧元区 9 月综合 PMI 终值升至 56.7，创下四个月新高，英国 9 月综合 PMI 54.1，好于预期 53.8。欧元区 9 月 CPI 同比初值为 1.5%，略低于预期 1.6%，仍然低于欧洲央行 2% 的通胀目标。中国 8 月财新服务业 PMI 显著上升，录得三个月以来最高位。在制造业和服务业的带动下，中国 8 月财新综合 PMI 升至 52.4，创六个月以来最高。IMF 发布中国经济评估报告，维持今年经济增速 6.7% 的预期不变，并将 2018 年至 2020 年的经济增长预期上调至 6.4%。世界银行最新报告将今明两年中国经济增速预期调升至 6.7% 和 6.4%，此前为 6.5% 和 6.3%。

2017 年三季度全球主要发达国家股市上涨。美国 10 年期国债收益率先跌后涨，三季度末收益率为 2.334%，相比二季度上升 3 个基点。中国央行放缓人民币升值的步伐。在岸人民币兑美元报 6.6528；离岸人民币兑美元报 6.6468。受美联储加息、房地产市场基本面在短期没有发生大的变化、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 三季度在波动中微升，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基本面相对向好的地区如欧洲，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 1.081 元；本报告期基金份额净值增长率为 -0.35%，业绩比较基准收益率为 -0.70%。

#### 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	40,473,918.47	91.66
	其中：普通股	6,642,225.45	15.04
	优先股	-	-
	存托凭证	-	-
	房地产信托凭证	33,831,693.02	76.62
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	2,309,877.33	5.23
8	其他资产	1,373,759.34	3.11
9	合计	44,157,555.14	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（%）
美国	27,408,661.27	64.98
英国	3,365,437.13	7.98
澳大利亚	2,874,659.70	6.82
德国	2,061,509.65	4.89
法国	1,625,916.44	3.85
加拿大	795,431.55	1.89
瑞典	751,705.45	1.78
中国香港	647,746.80	1.54
新加坡	603,444.20	1.43
奥地利	209,707.62	0.50
爱尔兰	129,698.66	0.31
合计	40,473,918.47	95.96

## 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（%）
房地产信托多元化类	4,174,985.22	9.90
房地产信托医疗保健类	1,604,306.58	3.80
房地产信托酒店及度假村类	1,311,351.89	3.11
房地产信托工业类	4,897,471.88	11.61
房地产信托写字楼类	5,867,376.95	13.91
房地产信托运营类	199,076.84	0.47
房地产信托住宅类	5,477,405.34	12.99
房地产信托零售类	6,009,948.18	14.25
房地产信托特殊类	4,289,770.14	10.17
股票非必需消费品	1,661,690.86	3.94
股票医疗保健	485,422.87	1.15
股票房地产	4,495,111.72	10.66
合计	40,473,918.47	95.96

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	ADO Properties SA	ADO 房地产公司	ADJ GR	德国证券交易所	德国	6,240	2,061,509.65	4.89
2	Simon Property Group Inc	西蒙房地产集团公司	SPG UN	纽约证券交易所	美国	1,251	1,336,827.69	3.17
3	Spirit Realty Capital Inc	Spirit 房地产资本股份有限公司	SRC UN	纽约证券交易所	美国	20,362	1,158,154.58	2.75
4	GGP Inc	GGP 股份有限公司	GGP UN	纽约证券交易所	美国	7,400	1,020,078.26	2.42
5	Industria REIT	Industria 房地产投资信托	IDR AT	澳大利亚证券交易所	澳大利亚	74,000	966,959.54	2.29



		基金						
6	Great Portland Estates PLC	GreatPortlandEstates 公共有限公司	GPORLN	伦敦证券交易所	英国	17,202	938,055.16	2.22
7	American Tower Corp	美国发射塔公司	AMTUN	纽约证券交易所	美国	1,000	907,131.49	2.15
8	Pure Multi-Family REIT LP	Pure 多户 REIT 有限合伙企业	RUF-UCV	加拿大证券交易所	加拿大	19,100	790,814.54	1.87
9	Prologis Inc	普洛斯公司	PLDUN	纽约证券交易所	美国	1,800	758,119.81	1.80
10	Hufvudstaden AB	Hufvudstaden 公共有限公司	HUFVASS	斯德哥尔摩证券交易所	瑞典	6,650	751,705.45	1.78

### 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	50,231.75
3	应收股利	154,323.75
4	应收利息	83.67
5	应收申购款	74,639.67
6	其他应收款	1,094,480.50
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	1,373,759.34

### 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	47,121,324.72
报告期期间基金总申购份额	806,720.86
减：报告期期间基金总赎回份额	8,909,915.95
报告期期间基金拆分变动份额（份额减少以“-”填列）	-
报告期期末基金份额总额	39,018,129.63

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情况

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 10 月 25 日