

# 嘉实全球房地产证券投资基金 2018 年第 1 季度报告

2018 年 3 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：2018 年 4 月 21 日

## 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2018年4月18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2018年1月1日起至2018年3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	29,683,174.27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(2018年1月1日 - 2018年3月31日)
1. 本期已实现收益	-1,981,621.30
2. 本期利润	-2,164,950.06
3. 加权平均基金份额本期利润	-0.0704
4. 期末基金资产净值	30,170,880.91
5. 期末基金份额净值	1.016

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 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	-6.39%	0.94%	-9.11%	0.89%	2.72%	0.05%

##### 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)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2018年3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		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 2 次，均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

2018 年一季度全球经济复苏延续，市场主要关注中美贸易战爆发的担忧和其他美国针对中国的声明、美国国会通过政府预算案避免两年内政府关门危险、美元走势、白宫首席经济顾问科恩辞职、特朗普解除蒂勒森国务卿职务、特朗普通俄门调查深化、Facebook 泄密门、英国首相访华、欧盟和英国就脱欧过渡条款达成协议、德国组阁谈判协议、意大利选举产生悬浮议会、俄涉嫌在英国暗杀其前特工、2018 年中国 GDP 预计增长 6.5%左右、朝鲜局势缓和、南非总统祖玛宣布辞职等事件。

货币和财政政策方面，货币政策分化，收紧信号渐增。耶伦会议纪要释放强烈加息信号，多位美联储官员暗示上调了近期增长预期。美联储警告资产高估，股票、商业地产太贵，称今年 1 月美股的市盈率接近除上世纪 90 年代以外期间的最高水平。鲍威尔任联储主席后首次货币政策

会议决定，加息 25 个基点。联储声明称，近几个月经济前景走强。此次美联储官员的明年及之后利率预期均高于上次，预示着更快的加息步伐。美联储上调了今明两年 GDP 预期和明后两年核心 PCE 通胀预期。鲍威尔称关税政策不会影响目前的货币政策前景，但越来越多美联储官员对贸易政策感到担忧。特朗普四万亿预算计划公布：白宫预算计划预计十年后预算赤字逾 7 万亿美元，几乎较此前预期翻倍，届时政府债务约 30 万亿美元；计划提出，未来十年基建投入 2000 亿美元；提议 2019 财年国防预算 6860 亿美元，斥 180 亿美元修美墨边境墙。加拿大央行加息 25 个基点，成为 G7 国家新年首个加息的央行。但 NAFTA 重新谈判的不确定性为加息前景蒙上阴影。欧央行鹰派决议：维持三大基准利率不变，但在声明中去掉了“如果展望恶化，将增加购债规模或持续期限”的表述。德拉吉表示，核心通胀受抑制，仍有必要采取大规模货币刺激措施。据路透，欧洲央行讨论焦点已经转向利率路径，因为即便是鸽派委员，也支持今年底结束 QE。欧洲央行对 2019 年二季度首次加息的市场预期感到满意。英国央行按兵不动，维持基准利率 0.5% 不变，但立场显然更偏鹰派，英国央行行长重申将更早、更快加息，但未明确加息时点。澳联储按兵不动，维持现金利率目标 1.5%，符合市场预期。日央行行长称 2019 财年考虑退出策略。之后安抚市场重申对 2019 财年退出宽松的言论，只是表明若通胀如期达标时会考虑退出，绝非立即实施退出。日本央行宣布维持负利率政策不变，维持 CPI 和通胀预期评估不变。行长黑田东彦指出，如果 2019 财年通胀达到 2%，并不会立即退出货币宽松政策，目前不是谈论退出细节的时机。中国央行工作会议称，2018 年将健全货币政策和宏观审慎政策双支柱调控框架；将加强金融风险研判及重点领域风险防控，完善金融风险监测、评估、预警和处置体系；将继续探索利率走廊机制；将加大市场决定汇率的力度，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。中国财政部公布第四批 PPP 示范项目，第四批 PPP 示范项目共 396 个，投资规模达 7588 亿元，较第三批示范项目条件更为严格，向基层项目和重点地区倾斜，下一步将鼓励民营企业参与，继续加大以奖代补资金、中国 PPP 基金对民营企业参与项目的倾斜力度。中国央行召开会议，正式宣布易纲担任行长、党委副书记，郭树清担任党委书记、副行长。

发达经济体经济复苏态势持续。世界银行上调 2018 年中国、美国、欧洲和日本的 GDP 预期，预计 2018 年全球经济将增长 3.1%，高于 2017 年。美国 2 月非农就业人口 31.3 万，远超预期值 20.5 万，创下 2016 年 7 月以来的最高值。1 月曾引发全球股市崩盘的时薪增速，2 月放缓为 2.6%，不及预期值 2.8%。美国 2 月 CPI 增速符合预期，未出现加速上涨迹象。美国 2 月 PPI 增幅超预期，其中核心 PPI 同比上升 2.7%，创下 2014 年 8 月以来的最大增幅。美国 2 月 ISM 制造业指数继续走高至 60.8，高于预期的 58.6，创 2004 年 5 月以来新高，为连续第 17 个月走高。欧元区四季度 GDP 同比增长 2.7%，同上季度增速持平，维持十年来最高增速，符合市场预期。欧元区

2月CPI同比终值增长1.1%，不及预期的1.2%。3月欧元区私营部门经济增速降至14个月来的最低水平。日本经济四季度GDP初值增长0.5%，虽然逊于预期但依然创下八十年代末日本经济泡沫破裂以来最长连续增长记录。中国1-2月经济数据总体好于预期。中国1-2月份规模以上工业增加值同比增长7.2%，环比增长0.57%，大幅好于预期。1-2月发电量同比增速11%明显加快，钢材同比增速4.6%高于去年同期。地产投资助力，地产投资超预期回升至9.9%，带动1-2月城镇固定资产投资同比增长7.9%，回升至去年七月以来的新高。中国1-2月社会零售销售总额同比增9.7%，略低于预期的9.8%。中国2月财新制造业PMI 51.6，预期51.3，前值51.5。中国2月CPI同比涨2.9%，创2013年11月以来新高。中国2月出口意外大增44.5%，新兴市场需求旺盛。

2018年一季度全球主要发达国家股市在波动中下跌。美国10年期国债收益率上涨，一季度末收益率为2.7389%，相比四季度上33.4个基点。人民币涨，在岸人民币兑美元6.2755，离岸人民币6.2635。受美联储可能更快的加息步伐和中美贸易战爆发的担忧等因素影响，REITs在一季度下跌，各地区表现不一。

考虑到货币政策分化，收紧信号渐增，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：一是在一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，低配货币政策收紧信号渐增的地区如美国；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较低的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房地产证券。

截至本报告期末本基金份额净值为1.016元；本报告期基金份额净值增长率为-6.39%。业绩比较基准收益率为-9.11%。

#### 4.5 报告期内基金持有人数或基金资产净值预警说明

报告期内，本基金2018-1-1至2018-3-31连续59个工作日基金资产净值低于五千万元，未出现连续20个工作日基金份额持有人数量不满两百人的情况。

鉴于基金资产净值的下滑主要受市场环境的影响，本基金将继续运作。

## § 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	28,381,158.46	91.93
	其中：普通股	8,325,150.10	26.97
	优先股	-	-
	存托凭证	1,504,414.72	4.87
	房地产信托凭证	18,551,593.64	60.09
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	1,765,714.48	5.72
8	其他资产	726,038.89	2.35
9	合计	30,872,911.83	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	17,772,521.88	58.91
中国香港	2,873,026.11	9.52
德国	2,311,922.32	7.66
澳大利亚	1,559,812.12	5.17
西班牙	970,989.44	3.22
法国	847,095.65	2.81
英国	796,211.55	2.64
日本	775,932.33	2.57
奥地利	310,796.47	1.03
爱尔兰	162,850.59	0.54
合计	28,381,158.46	94.07

## 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（%）
房地产信托特殊类	4,362,329.37	14.46
房地产信托工业类	3,712,171.93	12.30
房地产信托住宅类	3,272,151.05	10.85
房地产信托写字楼类	2,814,825.42	9.33

房地产信托多元化类	1,814,203.00	6.01
房地产信托零售类	1,000,615.92	3.32
房地产信托酒店及度假村类	837,362.13	2.78
房地产信托医疗保健类	737,934.82	2.45
存托凭证信息技术	1,504,414.72	4.99
股票房地产	5,497,944.16	18.22
股票非必须消费品	1,749,815.46	5.80
股票信息技术	1,077,390.48	3.57
合计	28,381,158.46	94.07

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	Equinix Inc	Equinix 有限公司	EQIX UW	纳斯达克 证券交易所	美国	550	1,446,118.37	4.79
2	GDS Holdings Ltd	GDS Holdings Ltd	GDS UQ	纳斯达克 证券交易所	美国	7,302	1,260,386.14	4.18
3	ADO Properties SA	ADO 房地产公司	ADJ GR	德国证券 交易所	德国	3,030	1,071,929.81	3.55
4	InterXion Holding NV	InterXion 控股	INXN UN	纽约证券 交易所	美国	2,400	937,329.34	3.11
5	American Tower Corp	美国发射塔公司	AMT UN	纽约证券 交易所	美国	1,000	913,912.45	3.03
6	Aroundtown SA	Aroundtown 股份公司	AT1 GR	德国证券 交易所	德国	18,060	888,077.37	2.94
7	Prologis Inc	普洛斯公司	PLD UN	纽约证券 交易所	美国	1,800	712,957.35	2.36
8	Times China Holdings Ltd	时代中国控股	1233 HK	香港证券 交易所	中国香港	63,000	605,745.00	2.01
9	UDR Inc	UDR 公司	UDR UN	纽约证券 交易所	美国	2,700	604,751.73	2.00
10	Invitation Homes Inc	Invitation Homes Inc	INVH UN	纽约证券 交易所	美国	4,200	602,940.76	2.00

注：本表所使用的证券代码为彭博代码。

### 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	573,382.02
3	应收股利	106,923.39
4	应收利息	58.61
5	应收申购款	45,674.87
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	726,038.89

#### 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	32,702,020.07
报告期期间基金总申购份额	2,119,962.16
减:报告期期间基金总赎回份额	5,138,807.96
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	29,683,174.27

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

#### 7.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

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。

#### 7.2 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

2018年4月21日