

嘉实全球房地产证券投资基金 2018 年第 3 季度报告

2018 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：2018 年 10 月 26 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10月23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7月1日起至2018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	27,058,882.10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7月1日 - 2018年9月30日)
1. 本期已实现收益	274,585.94
2. 本期利润	808,507.48
3. 加权平均基金份额本期利润	0.0298
4. 期末基金资产净值	30,877,835.28
5. 期末基金份额净值	1.141

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	2.70%	0.55%	3.99%	0.64%	-1.29%	-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)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	-	18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 5 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 年三季度全球经济复苏延续，市场主要关注中美贸易战升温、美国与墨西哥达成双边贸易协议、美国获得欧盟让步避免贸易战、美国对土耳其经济制裁、特朗普前竞选经理认罪并配合“通俄门”调查、美国对俄罗斯开启新一轮制裁、英国脱欧谈判、朝韩签署《9 月平壤共同宣言》、澳大利亚选出新总理莫里森、安倍赢得自民党总裁选举等事件。

货币和财政政策方面，货币政策分化，收紧信号渐增。美联储加息 25 个基点，联邦基金目标利率区间上修至 2%-2.25%，创 2008 年以来最高。声明删除了“货币政策立场宽松”的语句，上调了 2018 和 2019 年经济增长预期，强化了 12 月加息可能，预计明年加息 3 次和 2020 年加息 1 次不变。美联储主席鲍威尔称，删除“货币政策立场仍宽松”的措辞不意味着利率预期路径改变；重申了保持缓慢和逐步加息的路径，在维持经济复苏的同时，不允许经济增速超出控制；现在利率仍宽松，距离既不宽松也不紧缩的中性利率还有一段长路；关税对美国经济影响仍相对较小，长期持续将对经济不利。美国众议院共和党人正计划推出税改 2.0，旨在使去年通过的个人减税永久化，并放宽退休储蓄规则。加拿大央行暂不加息，但管委会讨论了是否应更快加息，最大的短期顾虑是 NAFTA 谈判不确定性。欧洲央行维持三大利率和购债规模不变，重申将保持利率不变至少至 2019 年夏天，每月 300 亿欧元的资产购买规模将持续到本月底，将于 12 月底结束 QE。表述与前两次会议均一致。欧洲央行下调了今明两年的 GDP 增速预期，维持通胀率预期不变。英国央行公布利率决议，加息 25 个基点至 0.75%，符合预期。货币政策委员会（MPC）以 9-0 支持加息，预期为 7-2。英国央行行长卡尼表示，就未来数年而言，一年加息一次或多或少会让通胀重返目标，警告硬脱欧将使经济陷入危机。阿根廷央行行长意外辞职，上调七天期利率至

67.175%。俄罗斯 2014 年 12 月以来的首次加息，将基准利率上调至 7.50%。土耳其央行暴力加息，上调基准利率至 24%，大超市场预期的 21%。日本央行在 9 月会议上宣布保持利率不变，并称将会在相当长的时间内保持目前极低的利率水平。日本央行行长称，达到通胀目标之前不会退出宽松，增加了对利率波动的容忍度，提高了债券购买及股票 ETF 购买的灵活性。黑田东彦称允许国债收益率在正负 0.1% 的两倍范围内波动，来维持市场动能。紧跟美联储步伐 全球多家央行入列加息阵营，香港、澳门上调基准利率 25 个基点，此外，巴林、沙特、阿联酋、印尼、菲律宾等也都加入加息阵营。中国央行召开下半年工作电视会议：实施稳健货币政策，把好货币供给总闸门，一是实施稳健的货币政策，二是积极稳妥防范化解金融风险，三是继续改善小微企业的金融服务，四是进一步扩大金融开放，五是更加注重和市场的政策沟通，六是大兴调查研究之风，提高金融宏观管理科学化水平。中国财政部公开回应“央财之争”解读，称财政政策和货币政策是宏观调控体系的两大支柱。无论是积极的财政政策还是稳健的货币政策，都是党中央、国务院确定的重大宏观政策取向。

发达经济体经济复苏态势持续，但主要经济体表现存在差异。美国 9 月新增非农就业人数 13.4 万，为 2017 年 9 月以来的新低，比预期低 30%，9 月失业率创近五十年新低，薪资仍稳定增长。美国 9 月 ISM 制造业指数为 59.8，低于市场预期。美国 9 月 ISM 非制造业指数 61.6，显著高于预期 58 和前值 58.5。美国 8 月 CPI 低于预期。美国 8 月 PPI 同比增 2.8%，预期为 3.2%，前值为 3.3%。欧元区 9 月制造业初值回落至 53.3，创两年新低。欧元区 9 月调和 CPI 同比增长 2.1%，与预期持平，同比增长 0.9%，低于预期 1.1%。英国 8 月零售销售数据同比环比均好于预期，表明尽管脱欧不确定性未退，经济仍保持扩张。日本二季度实际 GDP 年化季环比终值 3%，创下自 2016 年第一季度经济增速 3.4% 以来，最快的增速。中国 8 月经济保持弱平衡，基建投资未见反转迹象，投资数据凸显了当前信用创造困境下投资活动的艰难。

2018 年三季度全球主要发达国家股市在波动中上涨。美国 10 年期国债收益率上涨，三季度末收益率为 3.0612%，相比二季度上涨 20.1 个基点。人民币下跌，在岸人民币兑美元 6.8466，离岸人民币 6.8692。受货币政策正常化进程持续，叠加美国贸易保护主义日趋严重的影响，REITs 在三季度先升后降，各地区表现不一。

考虑到中美贸易战升温，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美国和欧洲；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 1.141 元；本报告期基金份额净值增长率为 2.70%。业绩比较基准收益率为 3.99%。

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 2018-7-1 至 2018-9-30 连续 64 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	29,538,483.05	93.51
	其中：普通股	6,573,012.60	20.81
	优先股	-	-
	存托凭证	846,315.37	2.68
	房地产信托凭证	22,119,155.08	70.02
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	1,774,422.64	5.62
8	其他资产	275,932.64	0.87
9	合计	31,588,838.33	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	21,578,817.14	69.88
中国香港	1,914,464.62	6.20
德国	1,615,691.47	5.23

澳大利亚	1,267,854.69	4.11
日本	802,410.83	2.60
英国	699,431.74	2.27
西班牙	411,882.70	1.33
比利时	285,155.10	0.92
新加坡	280,603.12	0.91
法国	272,773.15	0.88
爱尔兰	193,548.18	0.63
瑞典	107,988.86	0.35
奥地利	107,861.45	0.35

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	5,093,747.32	16.50
房地产信托工业类	4,423,748.04	14.33
房地产信托住宅类	4,360,238.23	14.12
房地产信托写字楼类	2,989,832.63	9.68
房地产信托多元化类	1,677,887.65	5.43
房地产信托零售类	1,520,554.32	4.92
房地产信托酒店及度假村类	977,595.68	3.17
房地产信托医疗保健类	1,075,551.21	3.48
存托凭证信息技术	846,315.37	2.74
股票房地产	4,235,628.70	13.72
股票非必需消费品	1,295,701.04	4.20
股票信息技术	1,041,682.86	3.37
合计	29,538,483.05	95.66

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	1,637,865.29	5.30
2	Prologis Inc	普洛斯 公司	PLD U N	纽约 证券	美国	2,336.00	1,089,372.50	3.53

				交易所				
3	InterXion Holding NV	InterXion 控股	INXN UN	纽约证券交易所	美国	2,250.00	1,041,682.86	3.37
4	American Tower Corp	美国发射塔公司	AMT UN	纽约证券交易所	美国	1,000.00	999,547.76	3.24
5	GDS Holdings Ltd	GDS Holdings Ltd	GDS UQ	纳斯达克证券交易所	美国	3,502.00	846,315.37	2.74
6	Invitation Homes Inc	Invitation Homes Inc	INVH UN	纽约证券交易所	美国	4,200.00	661,930.38	2.14
7	Aroundtown SA	Aroundtown 股份公司	AT1 GR	德国证券交易所	德国	10,650.00	655,243.89	2.12
8	AvalonBay Communities Inc	AvalonBay 社区股份有限公司	AVB UN	纽约证券交易所	美国	500	623,083.54	2.02
9	Apartment Investment & Management Co	公寓投资与管理	AIV UN	纽约证券交易所	美国	1,990.00	604,122.40	1.96
10	Vonovia SE	Vonovia 有限公司	VNA GY	德国证券交易所	德国	1,770.00	596,679.55	1.93

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	-
3	应收股利	96,620.00
4	应收利息	189.49
5	应收申购款	179,123.15
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	275,932.64

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	27,407,476.19
报告期期间基金总申购份额	5,624,556.19
减:报告期期间基金总赎回份额	5,973,150.28
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	27,058,882.10

§ 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10月26日