

南方道琼斯美国精选 REIT 指数证券投资 基金 2018 年第 4 季度报告

2018 年 12 月 31 日

基金管理人：南方基金管理股份有限公司

基金托管人：中国工商银行股份有限公司

报告送出日期：2019 年 1 月 21 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。

基金托管人中国工商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2019 年 1 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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2018 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

§ 2 基金产品概况

2.1 基金基本情况

基金简称	美国 REIT
基金主代码	160140
交易代码	160140
基金运作方式	上市契约型开放式（LOF）
基金合同生效日	2017 年 10 月 26 日
报告期末基金份额总额	55,846,306.31 份
投资目标	在有效分散风险的基础上，力争获得与业绩比较基准相似的回报。
投资策略	本基金采用被动式指数化投资，以实现对标的指数的有效跟踪。主要采用完全复制法，即完全按照标的指数的成份券组成及其权重构建 REIT 投资组合，并根据标的指数成份券及其权重的变动进行相应调整。
业绩比较基准	道琼斯美国精选 REIT 指数收益率×95%+银行人民币活期

	存款利率（税后）×5%	
风险收益特征	<p>本基金为股票型基金，属于较高预期风险和预期收益的证券投资基金品种，其预期风险和预期收益水平高于混合型基金、债券型基金及货币市场基金。</p> <p>本基金主要投资于境外市场，需承担汇率风险以及境外市场的风险。</p>	
基金管理人	南方基金管理股份有限公司	
基金托管人	中国工商银行股份有限公司	
下属分级基金的基金简称	美国 REIT	美国 RE C
下属分级基金的交易代码	160140	160141
报告期末下属分级基金的份额总额	39,778,742.46 份	16,067,563.85 份
境外资产托管人	英文名称：Brown Brothers Harriman & Co.	
	中文名称：布朗兄弟哈里曼银行	

注：本基金在交易所行情系统净值揭示等其他信息披露场合下，可简称为“美国 REIT”。

§ 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 10 月 1 日—2018 年 12 月 31 日）	
	美国 REIT	美国 RE C
1.本期已实现收益	-53,244.50	-48,418.58
2.本期利润	-3,111,007.57	-1,561,900.66
3.加权平均基金份额本期利润	-0.0852	-0.1004
4.期末基金资产净值	39,012,150.01	15,679,511.43

5.期末基金份额净值	0.9807	0.9758
------------	--------	--------

注：1、上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；

2、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。

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

美国 REIT

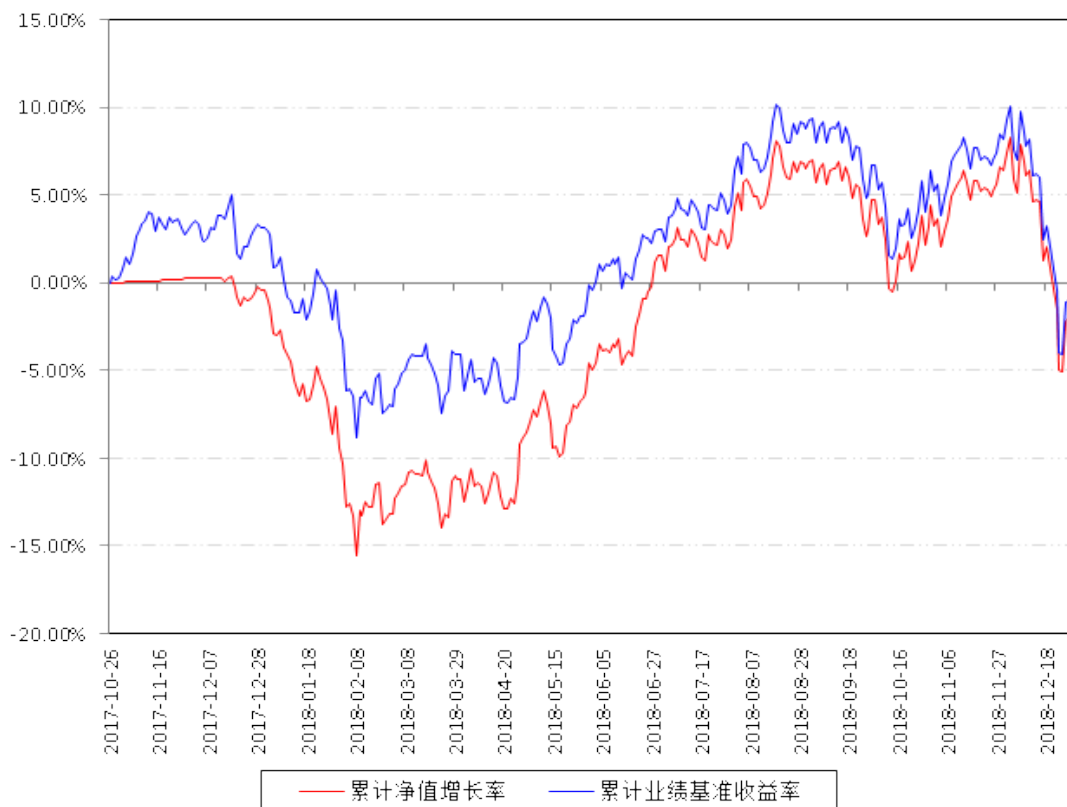
阶段	净值增长率 ①	净值增长率 标准差②	业绩比较基 准收益率③	业绩比较基 准收益率标 准差④	①-③	②-④
过去三个月	-6.34%	1.23%	-7.42%	1.26%	1.08%	-0.03%

美国 RE C

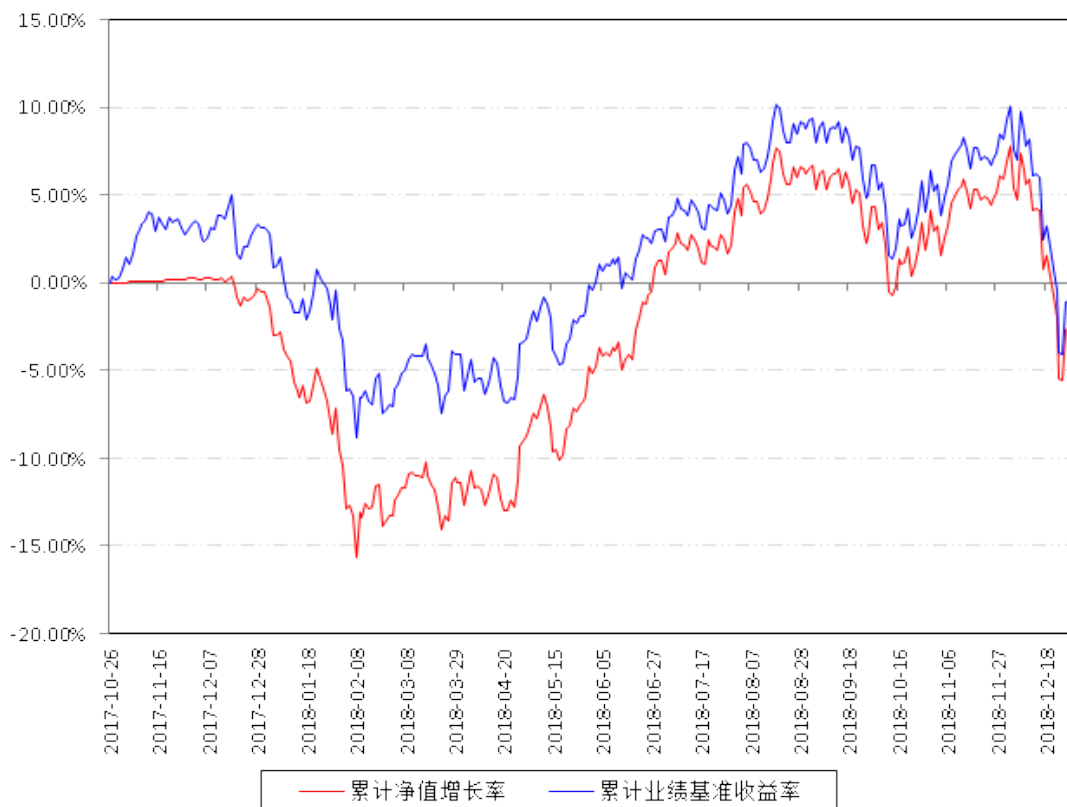
阶段	净值增长率 ①	净值增长率 标准差②	业绩比较基 准收益率③	业绩比较基 准收益率标 准差④	①-③	②-④
过去三个月	-6.48%	1.23%	-7.42%	1.26%	0.94%	-0.03%

3.2.2 自基金合同生效以来基金累计份额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

美国REIT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



美国RE C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



注：本基金建仓期为 6 个月，建仓期结束时各项资产配置比例符合合同约定。

§ 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		
黄亮	本基金基金经理	2017 年 10 月 26 日	-	17 年	北京大学工商管理硕士，具有基金从业资格。曾任职于招商证券股份有限公司、天华投资有限责任公司，2005 年加入南方基金国际业务部，现任国际业务部总经理、国际投资决策委员会委员；2007 年 9 月至 2009 年 5 月，担任南方全球基金经理助理；2011 年 9 月至 2015 年 5 月，任南方中国中小盘基金经理；2015 年 5 月至 2017 年 11 月，任南方香港优选基金经理；2009 年 6 月至今，担任南方全球基金经理；2010 年 12 月至今，任南方金砖基金经理；2016 年 6 月至今，任南方原油基金经理；2017 年 4 月至今，任国企精明基金经理；2017 年 10 月至今，任美国 REIT 基金经理。

注：1、本基金首任基金经理的任职日期为本基金合同生效日，后任基金经理的任职日期以及历任基金经理的离任日期为公司相关会议作出决定的公告（生效）日期；

2、证券从业年限计算标准遵从行业协会《证券业从业人员资格管理办法》中关于证券从业人员范围的相关规定。

4.2 境外投资顾问为本基金提供投资建议的主要成员简介

本基金无境外投资顾问。

4.3 报告期内本基金运作合规守信情况的说明

本报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规、中国证监会和本基金基金合同的规定，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。本报告期内，基金运作整体合法合规，没有损害基金份额持有人利益。基金的投资范围、投资比例及投资组合符合有关法律法规及基金合同的规定。

4.4 公平交易专项说明

4.4.1 公平交易制度的执行情况

本报告期内，本基金管理人严格执行《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》，完善相应制度及流程，通过系统和人工等各种方式在各业务环节严格控制交易公平执行，公平对待旗下管理的所有基金和投资组合。

4.4.2 异常交易行为的专项说明

本基金于本报告期内不存在异常交易行为。本报告期内基金管理人管理的所有投资组合参与的交易所公开竞价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% 的交易次数为 3 次，是由于投资组合接受投资者申赎后被动增减仓位所致。

4.5 报告期内基金的投资策略和业绩表现说明

4.5.1 报告期内基金投资策略和运作分析

2018 年全球宏观经济继续维持冷热不均的发展格局。发达经济体中美国经济持续高速增长，就业市场高度繁荣，经济活动保持强劲态势。但美国 12 月制造业 PMI 从高位回落至 53.6，也显示出美国经济短期面临一定的压力。美联储 12 月份再次加息 25 个基点，年内已加息 4 次，符合市场预期。持续加息及中美贸易战引发投资者对于美国经济增长的担忧，导致美国短期国债利率上行，长期国债利率下行，收益率曲线趋平。同时，中美贸易战引发全球风险偏好下降，股市纷纷下跌。东南亚国家的大多数公司处于中美贸易的产业链之中，较为依赖外贸发展，使得亚太地区新兴市场在本季度跌幅较大。报告期间，MSCI 发达国家指数按美元计价下跌 13.74%，MSCI 新兴市场指数按美元计价下跌 7.85%，恒生指数按港币计价下跌 6.99%，黄金价格按美元计价上涨 7.69%，十年期美国国债、十年期日本国债及十年期德国国债收益率分别下跌 38 个基点、下跌 13 个基点和下跌 23 个基点。

今年美国 REIT 市场的走势也是一波三折，一季度，在强势美元和美债收益率上行的共振下，全球资金出现了从新兴市场向发达市场流动的趋势。受此影响，发达市场与新兴市场出现了背离的走势。美国 REITs 在一季度走势疲软。进入二三季度后，随着市场对于联储加息预期的消化以及资金出现追逐防御板块的趋势，REIT 板块整体出现明显的修复，收复了一季度的下跌幅度。12 月份，受到美股整体下跌的影响，REIT 市场也出现了明显的调

整，回吐了二三季度的上涨。截止到 2018 年 12 月 31 日，美元计价道琼斯美国精选 REIT 指数全年下跌 4.22%。2018 年人民币与美元的中间价跟随整个新兴市场货币出现了一定幅度的贬值，人民币对美元的中间价年初以来贬值 5.04%。

对于美国 REIT 市场的后市，我们维持乐观的判断。美国经济的内生性增长韧性使该经济体的复苏前景最具确定性，美国失业率已经下降到 1970 年代以来的最低位 3.7%，就业市场的繁荣以及未来工资收入的提升都将对美国房地产市场形成有力支撑。根据最新的市场预期，2019 年美联储加息的概率已经低于 10%。我们认为，进入到 2019 年 12 月之后，美国经济数据出现了走弱的势头，从 G20 会议上特朗普在中美贸易问题上的鸽派表现来看，美国经济强劲的势头面临着一定的压力。因此，2019 年美联储结束本轮的加息将是大概率事件。纵观过去加息周期内各类资产的表现，在加息的中后段，防御类资产明显会有较好的相对收益。目前道琼斯美国精选 REIT 指数的分红收益率为 4.47%，稳定分红收益的 REIT 未来将会吸引更多的防御避险资金的流入。而且随着美国经济的持续复苏，美国地产价格和租金价格都将有很好的支撑和上升空间，美国 REIT 市场已经具备非常优异的长期投资价值。

未来，本基金投资团队将密切关注市场变化趋势，谨慎勤勉、恪尽职守，实现对标的指数的有效跟踪。

4.5.2 报告期内基金的业绩表现

截至报告期末，本基金 A 份额净值为 0.9807 元，报告期内，份额净值增长率为-6.34%，同期业绩基准增长率为-7.42%；本基金 C 份额净值为 0.9758 元，报告期内，份额净值增长率为-6.48%，同期业绩基准增长率为-7.42%。

4.6 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，本基金未出现连续二十个交易日基金份额持有人数量不满二百人或者基金资产净值低于五千万元的情形。

§ 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	49,301,455.65	87.19
	其中：普通股	-	-
	房地产存托 凭证	49,301,455.65	87.19
2	基金投资	1,189,358.24	2.10
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	4,734,158.16	8.37
8	其他资产	1,321,893.34	2.34
9	合计	56,546,865.39	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	49,301,455.65	90.14
合计	49,301,455.65	90.14

5.3 报告期末按行业分类的股票及存托凭证投资组合

5.3.1 报告期末指数投资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（%）
保健 REIT	5,796,797.09	10.60
酒店 REIT	3,645,940.35	6.67
住宅 REIT	11,445,562.83	20.93
工业 REIT	5,390,417.81	9.86
多种资产类别 REIT	357,450.56	0.65
办公楼 REIT	7,161,895.60	13.10
零售 REIT	9,028,908.11	16.51
自助仓库 REIT	4,454,639.08	8.15
特殊与其他 REIT	2,019,844.22	3.69
合计	49,301,455.65	90.14

注：本基金对以上行业分类采用彭博行业分类标准。

5.3.2 报告期末积极投资按行业分类的股票及存托凭证投资组合

本基金本报告期末未持有积极投资的权益投资。

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

5.4.1 报告期末指数投资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	数量 (股)	公允价值 (人民币元)	占基金 资产净
----	--------------	--------------	----------	------------	----------	-----------	----------------	------------

					(地区)			值比例 (%)
1	Simon Property Group Inc	西蒙房地产集团公司	SPG UN	纽约证券交易所	美国	3,936	4,538,007.14	8.30
2	Prologis Inc	普洛斯公司	PLD UN	纽约证券交易所	美国	8,014	3,229,698.93	5.91
3	Public Storage	公共存储公司	PSA UN	纽约证券交易所	美国	1,907	2,649,166.85	4.84
4	Welltower Inc	Welltower 股份有限公司	WELL UN	纽约证券交易所	美国	4,736	2,256,110.64	4.13
5	Equity Residential	公寓物业权益信托	EQR UN	纽约证券交易所	美国	4,688	2,123,850.73	3.88
6	AvalonBay Communities Inc	AvalonBay 社区股份有限公司	AVB UN	纽约证券交易所	美国	1,759	2,101,195.79	3.84
7	Digital Realty Trust Inc	数字房地产信托有限公司	DLR UN	纽约证券交易所	美国	2,623	1,918,131.60	3.51
8	Ventas Inc	Ventas 公司	VTR UN	纽约证券交易所	美国	4,537	1,824,395.25	3.34
9	Boston Properties Inc	波士顿地产公司	BXP UN	纽约证券交易所	美国	1,858	1,435,217.97	2.62
10	Essex Property	埃塞克斯房地产信	ESS UN	纽约证券交易所	美国	795	1,337,925.59	2.45

	Trust Inc	托公司		所				
--	-----------	-----	--	---	--	--	--	--

注：本基金对以上证券代码采用当地市场代码。

5.4.2 报告期末积极投资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

本基金本报告期末未持有积极投资的权益投资。

5.5 报告期末按债券信用等级分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

5.6 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

5.7 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末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名的前五名金融衍生品投资明细

本基金本报告期末未持有金融衍生品。

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	Schwab U.S. REIT ETF	ETF	交易型 开放式	Charles Schwab Investment Management Inc	1,189,358.24	2.17

5.10 投资组合报告附注

5.10.1

本基金投资的前十名证券的发行主体本期没有出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.10.2

本基金投资的前十名股票没有超出基金合同规定的备选股票库，本基金管理人从制度和流程上要求股票必须先入库再买入。

5.10.3 其他资产构成

金额单位：人民币元

序号	名称	金额（元）
1	存出保证金	-
2	应收证券清算款	564,349.41
3	应收股利	222,953.03
4	应收利息	602.62
5	应收申购款	341,647.85
6	其他应收款	-
7	待摊费用	192,340.43
8	其他	-
9	合计	1,321,893.34

5.10.4 报告期末持有的处于转股期的可转换债券明细

本基金本报告期末未持有债券。

5.10.5 报告期末前十名股票中存在流通受限情况的说明

5.10.5.1 报告期末指数投资前十名股票中存在流通受限情况说明

本基金本报告期末指数投资前十名股票中不存在流通受限的情况。

5.10.5.2 报告期末积极投资前五名股票中存在流通受限情况的说明

本基金本报告期末积极投资前五名股票中不存在流通受限的情况。

§ 6 开放式基金份额变动

单位：份

项目	美国 REIT	美国 RE C
报告期期初基金份额总额	39,164,513.87	24,130,675.67
报告期期间基金总申购份额	16,027,936.12	8,170,690.51
减：报告期期间基金总赎回份额	15,413,707.53	16,233,802.33
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	39,778,742.46	16,067,563.85

§ 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

单位：份

项目	份额
报告期期初管理人持有的本基金份额	-
报告期期间买入/申购总份额	7,412,658.70
报告期期间卖出/赎回总份额	-
报告期期末管理人持有的本基金份额	7,412,658.70
报告期期末持有的本基金份额占基金总份额比例（%）	13.27

7.2 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

序号	交易方式	交易日期	交易份额 (份)	交易金额 (元)	适用费率
1	申购	2018 年 12 月 10 日	7,412,658.70	8,000,000.00	-

合计	-	-	7,412,658.70	8,000,000.00	-
----	---	---	--------------	--------------	---

基金管理人按照本基金合同约定费率进行认购、申购和赎回。

§ 8 影响投资者决策的其他重要信息

8.1 报告期内单一投资者持有基金份额比例达到或超过 20%的情况

报告期内单一投资者持有基金份额比例不存在达到或超过 20%的情况

8.2 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 9 备查文件目录

9.1 备查文件目录

- 1、《南方道琼斯美国精选 REIT 指数证券投资基金基金合同》；
- 2、《南方道琼斯美国精选 REIT 指数证券投资基金托管协议》；
- 3、南方道琼斯美国精选 REIT 指数证券投资基金 2018 年 4 季度报告原文。

9.2 存放地点

深圳市福田区莲花街道益田路 5999 号基金大厦 32-42 楼

9.3 查阅方式

网站：<http://www.nffund.com>