

# 嘉实全球房地产证券投资基金 2019 年第 1 季度报告

2019 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：2019 年 4 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2019年4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2019年1月1日起至2019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	29,022,801.59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(2019年1月1日 - 2019年3月31日)
1. 本期已实现收益	627,005.86
2. 本期利润	4,106,957.98
3. 加权平均基金份额本期利润	0.1630
4. 期末基金资产净值	34,937,721.29
5. 期末基金份额净值	1.204

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。

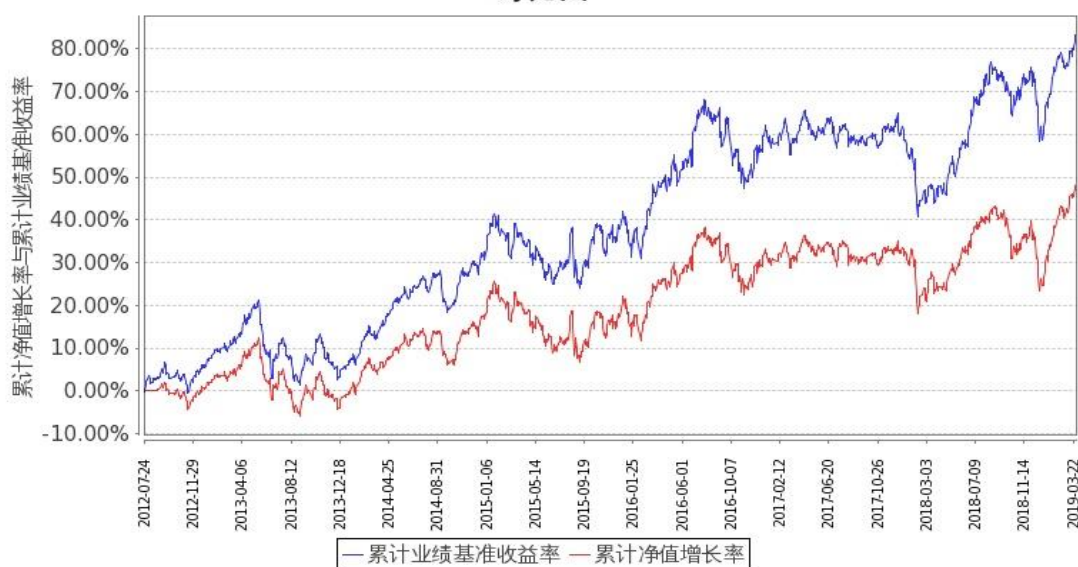
### 3.2 基金净值表现

#### 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	16.33%	0.68%	12.62%	0.63%	3.71%	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2019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	-	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 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

2019 年一季度全球经济增速有所放缓，市场主要关注中美经贸磋商、华为向美国联邦法院提起诉讼、美国政府关门、美国总统特朗普与朝鲜最高领导人金正恩会谈、英国脱欧谈判和英国议会三次否决首相梅的脱欧协议、西班牙政府预算法案被否决使得西班牙面临四年里的第三次大选、MSCI 决定将 A 股大盘股纳入因子提高、大湾区发展规划、美债收益率曲线出现倒挂等事件。货币和财政政策方面，经济前景面临的不确定性增加，收紧信号下降。美联储 2019 年首个 FOMC 会议暂不加息，联邦基金利率目标区间为 2.25%-2.5%不变，发出了暂停加息的最强信号，声明承诺对进一步加息有耐心，不排除重启 QE。美联储预计今年内不加息，9 月末停止缩表。多数联储官员的预期今年加息次数从两次降至零，令市场意外。联储再度下调今明两年 GDP 和通胀预期，拟今年 5 月起将美债缩表规模减半。鲍威尔称，美联储将保持耐心和观望状态。希望维护美国经济强劲增长的前景，目前就业市场强劲，通胀接近 2%目标，预期 2019 年美国经济增长速坚实，但小于 2018 年过于强劲的涨势。美国财政部表示，由于支出增加且收入几乎没有变化，美国政府 2019 财年一季度预算赤字扩大至 3190 亿美元。欧洲央行放鸽，宣布 9 月推出新的 TLTRO 预期年内无加息可能，下调了欧元区的经济增长预期和通胀预期。欧央行行长德拉吉称，短期前景较预期更差且偏向下行，受地缘政治、保护主义和新兴市场脆弱的不确定性打压，准备好在必要时行动。脱欧日期尚无定论之际，英国央行维持政策利率 0.75%不变，与市场预期一致；并下调了 2019 年和 2020 年经济增长预期。2019 年 GDP 增速预期削减幅度为 2016 年 8 月以来最大，表明 2019 年经济增速或将为 2009 年以来最低。自去年 9 月加息开启了货币政策紧缩以来，挪威央行一致同意加息 25 个基点，将基准利率提升至 1%。行长 Olsen 认为，6 月再加息一次的可能性高于 50%，年底前可能再度加息。澳洲联储维持利率在 1.5%，连续 27 个月不变，但称下行风险已经上升。新

新西兰预计将维持 OCR 在当前水平至 2020 年，但新西兰联储推迟加息预期，现预计将在 2021 年一季度加息，此前预期为 2020 年三季度。在新任行长的首个货币政策会议上，印度央行意外宣布降息。市场分析称通胀放缓让政策制定者有空间支持政府刺激经济增长。此前印度政府通过扩张性预算，其中包括大选前 130 亿美元的消费者刺激计划。日本央行维持政策利率在-0.1%，符合预期，但将 2019 财年核心 CPI 预期从 1.4% 下调至 0.9%。黑田东彦还称，央行有多种宽松的选择，如降息、加快购买国债，如需要可能综合使用。中国政府工作报告：李克强表示，今年 GDP 增速预期目标为 6%~6.5%；加大对中小银行定向降准力度，今年国有大型商业银行小微企业贷款要增长 30% 以上；深化增值税改革，将制造业等行业现行 16% 的税率降至 13%；健全地方税体系，稳步推进房地产税立法；全年减轻企业税收和社保缴费负担近 2 万亿元。

发达经济体经济复苏势头放缓，下行压力日益凸显。OECD 在最新公布的全球经济展望报告中称，2019 年全球经济增速预测值下调至 3.3%，较去年 11 月下调 0.2 个百分点，2020 年同样下调 0.1 个百分点。美国四季度 GDP 增速下修至 2.2%，略不及预期。就全年数据来看，美国 2018 年经济增速为 2.9%，为 2015 年以来最高，但略低于特朗普政府设定的 3% 的年度目标。美国 2 月 CPI 环比增长 0.2%，为四个月来首次上涨。美国 2 月 PPI 环比上涨 0.1%，扭转了连续两月的下滑趋势。美 2 月非农大跌，新增就业仅 2 万，创 17 个月新低，时薪同比增速十年最高。欧元区 2 月制造业 PMI 初值跌破荣枯线，为 2013 年 6 月以来首次，制造业新订单降幅创近六年来最大。德国 3 月制造业 PMI 初值为 44.7，创下 79 个月低点。中国 2 月官方制造业 PMI 环比下滑 0.3 个百分点至 49.2，不及预期的 49.4，连续第三个月位于枯荣线下方。中国 2 月财新服务业 PMI 录得 51.1 为 2018 年 11 月以来新低，且低于历史均值。

2019 年一季度全球主要发达国家股市上涨。美国 10 年期国债收益率下降，一季度末收益率为 2.406%，相比 2019 年末下跌 27.9 个基点。人民币升值，在岸人民币兑美元 6.7121，离岸人民币 6.7232。受全球央行的鸽派态度和利率下降等因素影响，REITs 一季度上涨，各地区表现不一。考虑到中美经贸磋商的进展，央行的鸽派态度，房地产市场基本面在短期持平，REITs 的价格处于较吸引水平，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 1.204 元；本报告期基金份额净值增长率为 16.33%。业绩比较基准收益率为 12.62%。

#### 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，本基金存在连续 20 个工作日基金资产净值低于五千万元的情形，时间范围为 2019-01-01 至 2019-03-31，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	31,785,251.14	86.60
	其中：普通股	6,738,043.66	18.36
	优先股	-	-
	存托凭证	649,340.90	1.77
	房地产信托凭证	24,397,866.58	66.48
2	基金投资	1,245,204.39	3.39
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	1,906,159.81	5.19
8	其他资产	1,765,063.49	4.81
9	合计	36,701,678.83	100.00

### 5.2 报告期末在各个国家（地区）证券市场的权益投资分布

国家（地区）	公允价值（人民币元）	占基金资产净值比例（%）
美国	23,507,581.88	67.28
中国香港	2,807,688.56	8.04
德国	2,000,680.68	5.73
日本	818,009.87	2.34
澳大利亚	1,706,300.88	4.88
西班牙	466,173.86	1.33
英国	360,981.90	1.03
法国	117,833.51	0.34
合计	31,785,251.14	90.98

## 5.3 报告期末按行业分类的权益投资组合

行业类别	公允价值（人民币元）	占基金资产净值比例（%）
存托凭证信息技术	649,340.90	1.86
股票非必需消费品	143,469.34	0.41
股票信息技术	413,380.34	1.18
股票房地产	6,181,193.98	17.69
房地产信托多元化类	1,550,475.20	4.44
房地产信托医疗保健类	2,117,117.49	6.06
房地产信托酒店及度假村类	1,439,356.19	4.12
房地产信托工业类	4,199,353.02	12.02
房地产信托写字楼类	3,611,328.81	10.34
房地产信托住宅类	5,759,627.38	16.49
房地产信托零售类	2,830,762.73	8.10
房地产信托特殊类	2,889,845.76	8.27
合计	31,785,251.14	90.98

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权益投资明细

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	Prologis Inc	普洛斯公司	PLD UN	纽约证券交易所	美国	3,036	1,470,867.09	4.21
2	Zhenro Properties Group Ltd	正荣地产	6158 HK	香港证券交易所	中国香港	293,000	1,372,275.29	3.93
3	Aveo Group	Aveo 集团有限公司	AOG AT	澳大利亚证券交易所	澳大利亚	130,651	1,230,923.52	3.52
4	Invitation Homes Inc	邀请家园公司	INVH UN	纽约证券交易所	美国	5,240	858,448.53	2.46
5	American Campus Communities Inc	美国校园社区公司	ACC UN	纽约证券交易所	美国	2,600	832,987.82	2.38



6	Camden Property Trust	Camden 房地产信托公司	CPT UN	纽约证券交易所	美国	1,100	751,795.28	2.15
7	AvalonBay Communities Inc	AvalonBay 社区股份有限公司	AVB UN	纽约证券交易所	美国	550	743,388.50	2.13
8	Simon Property Group Inc	西蒙房地产集团公司	SPG UN	纽约证券交易所	美国	600	736,146.62	2.11
9	HCP Inc	HCP 公司	HCP UN	纽约证券交易所	美国	3,400	716,579.07	2.05
10	Vonovia SE	Vonovia 有限公司	VNA GY	德国证券交易所	德国	2,040	712,889.33	2.04

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

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	Vanguard Real Estate ETF	ETP 基金	交易型开放式	Vanguard Group Inc/The	1,041,671.10	2.98
2	iShares European Property Yield	ETP 基金	交易型开放式	BlackRock Asset Management Ireland Ltd	203,533.29	0.58

注：报告期末，本基金仅持有上述 2 只基金。

### 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	122,579.72
3	应收股利	96,512.80
4	应收利息	323.95
5	应收申购款	1,537,613.42
6	其他应收款	8,033.60
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	1,765,063.49

#### 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	23,146,711.32
报告期期间基金总申购份额	12,992,757.48
减：报告期期间基金总赎回份额	7,116,667.21
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	29,022,801.59

注：报告期期间基金总申购份额含红利再投。

## § 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**

**2019年4月20日**