

嘉实全球房地产证券投资基金 2019 年第 3 季度报告

2019 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：2019 年 10 月 22 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10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2019年7月1日起至2019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	31,824,316.60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7月1日 - 2019年9月30日)
1. 本期已实现收益	945,684.69
2. 本期利润	3,344,087.39
3. 加权平均基金份额本期利润	0.1083
4. 期末基金资产净值	41,909,394.06
5. 期末基金份额净值	1.317

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) 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。

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	9.06%	0.59%	9.30%	0.59%	-0.24%	0.00%

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

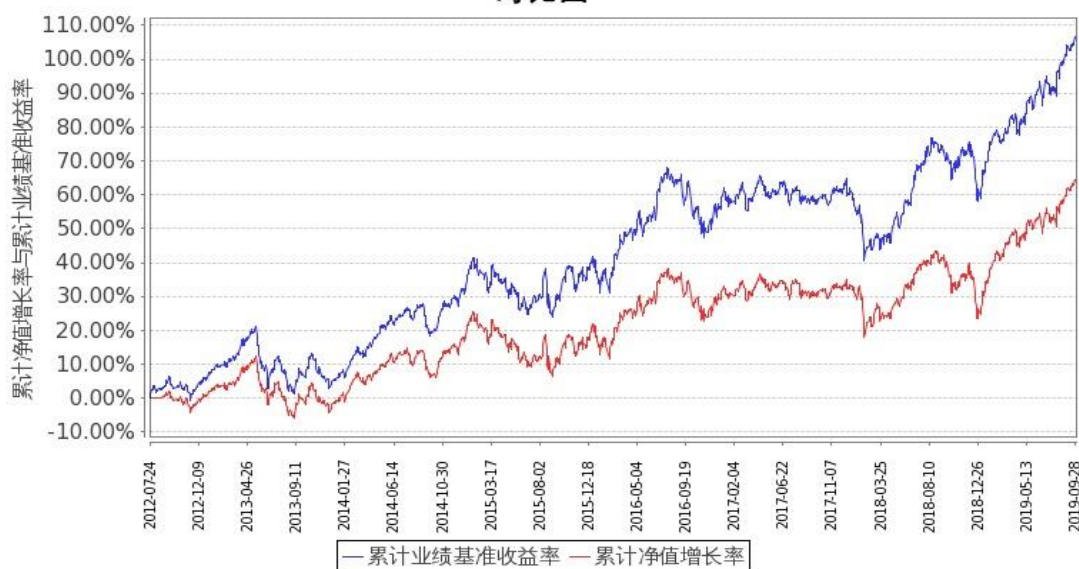


图: 嘉实全球房地产(QDII)基金份额累计净值增长率与同期业绩比较基准收益率的历史走势对比图

(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	-	19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，本基金未发生异常交易行为。

4.4 报告期内基金的投资策略和业绩表现说明

2019年三季度全球经济增速有所放缓，市场主要关注中美贸易谈判、白宫据称考虑对资金流入中国设限、中国国庆日国家主席习近平发表重要讲话、特朗普的乌克兰“电话门”丑闻、美日达成有限贸易协议、美朝即将重启接触对话、英国脱欧谈判、安倍内阁大改组、韩日两国纠纷、沙特遇袭事件、意大利总统授权总理孔特组建新政府、富时罗素宣布暂不将中国债券纳入其富时世界国债指数、阿根廷总统初选结等事件。

货币和财政政策方面，经济前景面临的不确定性增加，宽松信号上升。美联储两次降息，联邦基金利率目标区间下调至 1.75%，符合市场预期。美联储将隔夜逆回购利率下调 30 个基点至 1.7%。美联储将超额准备金利率下调 30 个基点至 1.8%。决策者对是否需要进一步宽松存在分歧。主席鲍威尔称“适度”的政策行动应该足以维持美国经济增长。鲍威尔表示，美联储不会考虑采用负利率。美国本财政年度前 10 个月的预算赤字增至 8,668 亿美元，较去年同期增长 27%，并已经超过上财年总和。加拿大央行将隔夜利率目标维持在 1.75% 不变。加拿大央行指出，越来越多证据显示，持续的贸易紧张局势正对全球经济展望产生重大影响。欧洲央行降息并重启 QE，超宽松政策料持续数年。欧洲央行宣布了一系列刺激举措，包括重启大规模的资产购买计划、下调存款利率等，以应对欧元区的经济前景转暗及通胀长期疲软。欧洲央行行长德拉吉称，央行可能需要保持政策宽松立场，以在相当长一段时间内支持增长，同时必须提防其非常规货币政策带来的副作用；应该对诸如现代货币理论之类的思想持开放态度。英国央行维持利率不变于 0.75%。英国央行表示，如果围绕英国脱欧的不确定性持续，通胀可能会弱于预期。瑞士央行维持基准利率 -0.75% 不变，符合预期。瑞士央行表示，预计 2019 年经济增速为 0.5-1%，此前为 1.5%。挪威央行意外宣布一年以来的第四次加息决定，以期给受到石油投资推动的经济降温。科威特央行维持基准利率不变。巴西央行降息，将基准利率下调至 5.5%，创 1986 年设置基准利率以来历史最低水平。澳大利亚央行今年第三次下调利率，将现金利率降低了 25 个基点，至 0.75%，努力保护经济免受一系列海外风险的冲击。该行还暗示可能会进一步降息。日本央行维持货币刺激政策不变，

并提出要在10月份会议上重新审视物价和经济形势。日本央行表示，由于海外经济继续减速，该行有必要更密切关注通胀率失去朝着2%目标上升之动能的可能性。印尼央行将基准利率下调25个基点至5.25%，为年内第三次降息，符合市场预期。除了降息外，印尼央行还宣布了一些信贷政策，例如调节银行存贷比、放宽房贷和车贷要求等。印度财政部宣布降低国内企业所得税率由此前的30%降至25%左右，以此刺激投资和促进经济增长。中国人民银行降准如期而至，且为“全面+定向”降准双管齐下。人民银行宣布为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，将于2019年9月16日全面下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司。此外，为促进加大对小微、民营企业的支持力度，再额外对仅在省级行政区域内经营的城商行定向下调存款准备金率1个百分点，将于10月15日和11月15日分两次实施到位，每次下调0.5个百分点。香港金管局将基准利率下调25个基点至2.25%。

发达经济体经济复苏势头放缓，下行压力日益凸显。IMF预计2019年全球经济增速为3.2%，2020年为3.5%。与此同时，IMF认为发达经济体在未来两年的增速预期，均将低于全球平均水平，而新兴市场2019年的预期增速为4.1%、2020年的预期增速为4.7%。美国9月新增非农就业13.6万，不及预期的14.5万；失业率降低0.2个百分点至3.5%，为50年来最低。美国9月ISM制造业PMI指数从上月的49.1继续下滑至47.8，为2009年6月以来最低。美国9月ISM非制造业PMI实际公布52.6，预期55.0，前值56.4，跌至2016年8月以来新低。美国9月消费者信心指数降幅超出预期，对经济和就业市场的预期恶化。美国8月新建住宅销量反弹速度超预期，二手房签约量超预期反弹，因为抵押贷款利率的下降刺激了对房产的需求。第三季度末欧元区经济增长接近停滞，9月份PMI降至六年多来最低，有证据表明制造业滑坡的影响在开始蔓延至服务业。英国8月份通胀率降至2016年以来新低。受减税降费及一系列扶持实体经济发展政策等影响，9月中国国家统计局制造业采购经理指数（PMI）虽仍处于收缩区间，但有所回升。国家统计局9月30日公布的数据显示，9月制造业PMI录得49.8，较上月回升0.3个百分点；非制造业PMI录得53.7，回落0.1个百分点。

2019年三季度全球主要发达国家股市在波动中下降。美国10年期国债收益率下降，三季度末收益率为1.6646。人民币贬值，在岸人民币兑美元7.1483，离岸人民币7.1413。受全球央行的鸽派态度和利率下降等因素影响，REITs在三季度波动中上涨，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和央行态度鸽派的地区如美国和澳大利亚；三是在业态资产配置方面低配零售的REITs；四是在证券选择上增加配置拥有优质资产、增长潜力、

估值相对吸引的房地产证券。

截至本报告期末本基金份额净值为 1.317 元；本报告期基金份额净值增长率为 9.06%，业绩比较基准收益率为 9.30%。

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 60 个工作日基金资产净值低于五千万元的情形，时间范围为 2019-07-01 至 2019-09-30，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。

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	38,827,795.30	87.98
	其中：普通股	3,205,610.06	7.26
	优先股	-	-
	存托凭证	424,655.78	0.96
	房地产信托凭证	35,197,529.46	79.75
2	基金投资	369,346.84	0.84
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	2,766,870.02	6.27
8	其他资产	2,170,050.86	4.92
9	合计	44,134,063.02	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	27,840,762.39	66.43

日本	3,037,369.89	7.25
澳大利亚	2,818,667.22	6.73
英国	1,243,419.80	2.97
德国	1,167,394.68	2.79
新加坡	925,350.93	2.21
荷兰	480,163.76	1.15
中国香港	350,904.44	0.84
爱尔兰	320,092.45	0.76
法国	315,632.39	0.75
西班牙	199,645.62	0.48
瑞典	128,391.73	0.31

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	424,655.78	1.01
股票非必需消费品	74,968.21	0.18
股票信息技术	414,834.07	0.99
股票房地产	2,715,807.78	6.48
房地产信托多元化类	3,731,377.24	8.90
房地产信托医疗保健类	3,705,123.10	8.84
房地产信托酒店及度假村类	1,461,751.72	3.49
房地产信托工业类	5,991,682.40	14.30
房地产信托写字楼类	4,223,468.00	10.08
房地产信托住宅类	8,172,839.27	19.50
房地产信托零售类	4,687,920.35	11.19
房地产信托特殊类	3,223,367.38	7.69
合计	38,827,795.30	92.65

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	安博	PLD UN	纽约证券 交易所	美国	3,136	1,890,231.96	4.51
2	HCP Inc	HCP 公司	HCP UN	纽约证券 交易所	美国	4,943	1,245,672.71	2.97
3	American Campus Communities Inc	美国校 园社区 公司	ACC UN	纽约证券 交易所	美国	3,261	1,108,952.07	2.65
4	Camden Pro	Camden	CPT UN	纽约证券	美国	1,400	1,099,227.68	2.62

	erty Trust	房地 产信托 公司		交易所				
5	Ventas Inc	Ventas 公司	VTR UN	纽约证券 交易所	美国	2,122	1,096,084.91	2.62
6	Invitation Homes Inc	邀请家 园公司	INVH UN	纽约证券 交易所	美国	4,840	1,013,634.27	2.42
7	Lendlease Group	联实集 团	LLC AT	澳大利 亚证券交 易所	澳大利 亚	11,222	940,100.42	2.24
8	ADO Properties SA	ADO房地 产公司	ADJ GY	德国证券 交易所	德国	2,945	863,160.77	2.06
9	Equity Residential	公寓物 业权益 信托	EQR UN	纽约证券 交易所	美国	1,400	854,151.70	2.04
10	AvalonBay Communities Inc	AvalonB ay社区 股份有 限公司	AVB UN	纽约证券 交易所	美国	550	837,654.16	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

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	ETF 基金	交易型开放	The	369,346.84	0.88

	Estate ETF		式	Vanguard Group		
--	------------	--	---	----------------	--	--

注：报告期末，本基金仅持有上述 1 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	309,992.76
3	应收股利	158,934.24
4	应收利息	357.26
5	应收申购款	746,838.75
6	其他应收款	953,927.85
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	2,170,050.86

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	31,908,047.57
报告期期间基金总申购份额	8,785,264.63
减：报告期期间基金总赎回份额	8,868,995.60
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	31,824,316.60

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10月22日