

诺安全球收益不动产证券投资基金 2019 年第 3 季度报告

2019 年 9 月 30 日

基金管理人：诺安基金管理有限公司

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 10 月 25 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 10 月 24 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 2019 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

§2 基金产品概况

2.1 基金基本情况

基金简称	诺安全球收益不动产（QDII）
交易代码	320017
基金运作方式	契约型开放式
基金合同生效日	2011 年 9 月 23 日
报告期末基金份额总额	32,679,637.79 份
投资目标	本基金主要投资于全球范围内的 REITs，通过积极的资产配置和精选投资，在严格控制投资风险的前提下，追求基金资产超越业绩比较基准的长期稳定增值。
投资策略	<p>本基金实施“自下而上”与“自上而下”相结合的主动投资策略。首先，本基金会根据流动性、市值规模等指标建立 REITs 备选库，并且根据不同业态以及不同类型，对备选库中的 REITs 进行有效分类，从而进一步实施资产配置策略。</p> <p>其次，在大类资产配置方面，本基金的大类资产主要为 REITs 以及货币市场工具，本基金将根据海外市场环境的变化，在保持长期资产配置稳定的前提下，积极进行短期的灵活配置；在国家资产配置方面，本基金将会根据不同国家 REITs 市场的发展情况、宏观经济、货币走势、地缘政治、税收政策等因素决定基金资产在不同国家的配置比例；在周期/弱周期类资产配置方面，本基金还会根据标的 REITs 所在国的经济周期决定在周期类和弱周期类 REITs 间的配置比例。</p> <p>再次，本基金将主要采取定性与定量相结合的方式进行 REITs 的遴选。定性层面，本基金主要从标的业态、租约状况、资产质量、管</p>

	理能力、分红能力等五个维度对标的 REITs 进行研判；定量层面，本基金主要从估值水平以及第三方评级等方面对标的 REITs 进行分析。 最后，本基金将综合考量 REITs 的区域、业态集中度等特征，对组合在国家 and 业态层面进行再平衡，最终构建投资组合。
业绩比较基准	FTSE EPRA/NAREIT Developed REITs Total Return Index
风险收益特征	本基金为股票型基金，主要投资于全球范围内证券交易所上市的 REITs。一般来说，其在证券投资基金中属于较高风险和预期收益的基金品种。
基金管理人	诺安基金管理有限公司
基金托管人	中国工商银行股份有限公司
境外投资顾问	英文名称：无
	中文名称：无
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

§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	1,159,173.47
2. 本期利润	4,971,029.07
3. 加权平均基金份额本期利润	0.1352
4. 期末基金资产净值	55,098,932.34
5. 期末基金份额净值	1.686

注：①上述基金业绩指标不包括持有人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。

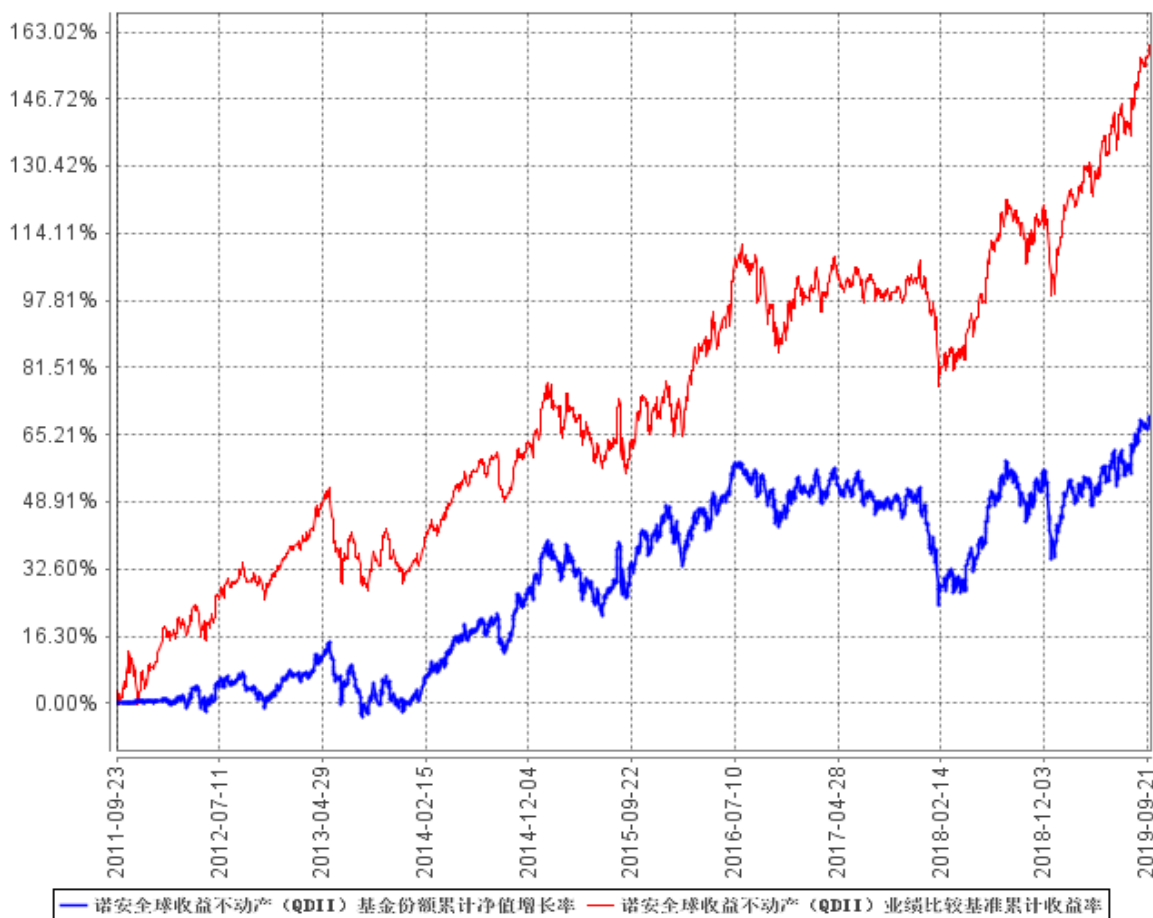
3.2 基金净值表现

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

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	8.56%	0.79%	9.30%	0.61%	-0.74%	0.18%

注：本基金的业绩比较基准为：FTSE EPRA/NAREIT Developed REITs Total Return Index。

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



注：本基金的建仓期为 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		
赵磊	本基金基金经理	2011 年 9 月 23 日	-	13	金融数学硕士，具有基金从业资格。2006 年 9 月加入诺安基金管理有限公司，曾任诺安基金管理有限公司高级产品设计师、产品小组组长、REITs 小组副组长、产品研发中心总监。2011 年 9 月起任诺安全球收益不动产证券投资基金基金经理。

注：①此处基金经理的任职日期为基金合同生效之日；

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》的相关规定等。

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遵规守信情况说明

报告期间，诺安全球收益不动产证券投资基金管理人严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》及其他有关法律法规，遵守了《诺安全球收益不动产证券投资基金基金合同》的规定，遵守了本公司管理制度。本基金投资管理未发生违法违规行为。

4.4 公平交易专项说明

4.4.1 公平交易制度的执行情况

根据中国证监会 2011 年修订的《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》，本公司更新并完善了《诺安基金管理有限公司公平交易制度》。制度的范围包括境内上市股票、债券的一级市场申购、二级市场交易等投资管理活动，同时涵盖投资授权、研究分析、投资决策、交易执行、业绩评估等投资管理活动相关的各个环节。

投资研究方面，公司设立全公司所有投资组合适用的证券备选库，在此基础上，不同投资组合根据其投资目标、投资风格和投资范围的不同，建立不同投资组合的投资对象备选库和交易对手备选库；公司拥有健全的投资授权制度，明确投资决策委员会、投资总监、投资组合经理等各投资决策主体的职责和权限划分，投资组合经理在授权范围内可以自主决策，超过投资权限的操作需要经过严格的审批程序；公司建立了统一的研究管理平台，所有内外部研究报告均通过该研究管理平台发布，并保障该平台对所有研究员和投资组合经理开放。

交易执行方面，对于场内交易，基金管理人在投资交易系统中设置了公平交易功能，交易中心按照时间优先、价格优先的原则执行所有指令，如果多个投资组合在同一时点就同一证券下达了相同方向的投资指令，并且市价在指令限价以内，投资交易系统自动将该证券的每笔交易报单都自动按比例分拆到各投资组合；对于债券一级市场申购、非公开发行股票申购等非集中竞价交易的交易分配，在参与申购之前，各投资组合经理独立地确定申购价格和数量，并将申购指令下达给交易中心。公司在获配额度确定后，按照价格优先的原则进行分配，如果申购价格相同，则根据该价位各投资组合的申购数量进行比例分配；对于银行间市场交易、固定收益平台、交易所大宗交易，投资组合经理以该投资组合的名义向交易中心下达投资指令，交易中心向银行间市场或交易对手询价、成交确认，并根据“时间优先、价格优先”的原则保证各投资组合获得公平的交易机会。

本报告期内，公平交易制度总体执行情况良好，未发现违反公平交易制度的情况。

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不存在超过该证券当日成交量的 5% 的情况。

4.5 报告期内基金的投资策略和运作分析

本报告期内，全球经济景气程度回落。发达经济体中，美国经济增长低于预期，而欧元区经济表现相当疲软。亚太市场经济增长相对放缓。

美国方面，经济基本面增长大幅放缓，悲观情绪加剧。7 月 31 日，美联储宣布 2008 年 12 月以来的首次降息，将联邦基金利率目标区间下调 25 个基点到 2% 至 2.25% 的水平。美国联邦储备委员会 9 月 18 日宣布将联邦基金利率目标区间下调 25 个基点到 1.75% 至 2% 的水平。这是美联储今年以来第二次降息，主要是为应对贸易政策不确定性带来的风险、全球经济增长放缓以及低通胀压力，以维持美国经济扩张。制造业方面，9 月 3 日，美国 ISM 制造业指数报 49.1，大幅不及市场预期，并失守荣枯线，是 2016 年 1 月以来的最低水平，更创下特朗普当选美国总统以来最低。受此影响，亚特兰大联邦储备银行（Federal Reserve Bank of Atlanta）当天的 GDP 动态评估——GDPNow 数据显示，三季度美国实际 GDP 增速将降至 1.7%。消费方面可能仍保持强劲，但不确定性增加。美国商务部 8 月 30 日公布的数据显示，7 月美国个人消费支出保持了小幅增长，但自 8 月初美国大幅升级对华关税威胁后，大批消费品被纳入加征关税范围，给美国消费者信心造成显著损害。从经济增速上看，当地时间 8 月 29 日，美国商务部公布修正数据显示，今年第二季度美国实际国内生产总值（GDP）按年率计算增长 2%，较此前公布的首次预估值下调 0.1 个百分点，也低于第一季度的 3.1%。由于贸易政策及其不确定性对美国造成冲击，加上减税政策的刺激效果已基本消失殆尽，今年美国经济增长放缓或成定局，预计全年增长率约为 2.5%，低于政府设定的 3% 增长目标。通货膨胀方面，7 月美国通胀略微上扬，但仍然低于联储的目标水平。个人消费支出（PCE）价格指数 7 月同比上涨 1.4%，高于 6 月的 1.3%。其中核心 PCE 价格指数上涨 1.6%，与上月相同，继续低于 2% 的目标水平。

欧洲方面，欧元区第三季度经济疲软情况仍然持续，硬脱欧和贸易紧张局势加剧，是核心情景下的重大下行风险之一。据德国《经济周刊》网站 9 月 23 日报道，德国 9 月马基特制造业采购经理人指数（PMI）出人意料地下跌 2.1，至 41.4。而路透社采访的经济学家此前曾预期该指数将升至 44.0。受英国脱欧相关不确定性影响，德国依赖出口的制造业陷入衰退，德国综合 PMI 下降了 2.6，至 49.1，这是近七年来的最差值。由于欧元区最大经济体的疲软，整个欧元区的经济形势在 9 月也恶化了。欧元区综合 PMI 下降了 1.5，至 50.4。英国经济方面，“脱欧派”中坚

人物鲍里斯·约翰逊 7 月接替特雷莎·梅出任英国首相。他主张英国在 10 月 31 日以前必须完成“脱欧”，即使代价是“无协议脱欧”。GDP 方面，英国央行预计，英国第三季度 GDP 环比增速为 0.2%，8 月时预计为 0.3%；在脱欧和全球经济疲软的状况下，出口和企业投资齐齐承压，但英国政府加大部门支出的举动对 GDP 拉动可能达到 0.4%。通胀方面，英国央行预计在 2019 年余下的时间里，通胀增速将低于 2% 的目标水平。经济可能步入衰退，市场调查机构 IHS 马基特公司和英国采购与供应特许协会联合发布的最新数据显示，8 月份覆盖制造业、建筑业和服务业的英国综合采购经理人指数（PMI）为 49.7，低于 7 月份的 50.3。这是过去 3 个月里英国综合 PMI 第二次低于荣枯线 50。与此同时，“脱欧”不确定性的局面也使英镑不断承压。3 日，英镑对美元汇率跌至 1 比 1.20 下方，刷新 2016 年 10 月以来最低纪录。

受全球贸易及政治因素影响，亚洲多个国家和地区经济出现放缓。亚洲第三大经济体印度国内需求低迷，投资疲弱。印度最新的季度 GDP 增长率，降到 5 年来最低的 5.8%。8 月 30 日发布的下个季度 GDP 数据，可能更低。印度依赖国内消费来刺激经济增长。但是印度的消费继续放缓。香港方面，面临中国经济放缓、贸易战以及政治纷争的多重压力。韩国方面，日本和韩国间不断酝酿的贸易争端，为韩国的经济前景增添了更多的不确定性。

REITs 方面，第三季度以来，标普全球 REIT 美元指数在 7 月上涨 0.42%，在 8 月上涨 2.20%，而 MSCI 美国 REITs 指数在 7 月和 8 月分别上涨 1.10% 和 3.14%。美国 8 月成屋销售总数年化 549 万户，年化环比 1.3%，较上月上涨 2.5%。全国房地产经纪人协会 29 日公布的数据显示，基于合约签约的前瞻性指标待售房屋销售指数从 6 月的 108.3 环比下降 2.5% 至 7 月的 105.6，结束了之前连续两个月的上升势头。

本报告期内，全球经济景气程度回落。发达经济体中，美国经济增长低于预期，而欧元区经济表现相当疲软。新兴市场经济前景则呈不确定性。

展望未来走势，中美贸易战影响扩大，美国经济不确定性持续增加，美联储在第四季度以及 2020 年可能会继续降息，经济增速放缓概率加大。制造业产出、企业投资和出口可能导致美国经济持续疲软，但是就业情况和通货膨胀情况相对稳定，经济出现衰退的可能性不大，美联储采用量化宽松政策的可能性较小。目前来看，REITs 市场收益于货币政策的整体趋势。欧元区方面，受到贸易不确定性和英国脱欧影响，经济大概率持续疲软。德国制造业处于衰退，严重影响到了欧元区经济情况。政治上，英国新首相上任以来脱欧计划连续受阻，不确定风险加强，对于整个欧洲经济、政治造成更多风险。总体来说，美国市场增长减缓，欧洲市场也较为疲软，但是货币政策预期有利，虽伴随不确定性增大，我们仍看好 REITs 市场表现。

4.6 报告期内基金的业绩表现

截至报告期末,本基金份额净值为1.686元。本报告期基金份额净值增长率为8.56%,同期业绩比较基准收益率为9.30%。

4.7 报告期内基金持有人数或基金资产净值预警说明

本报告期内,本基金未出现连续二十个工作日出现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	55,120,472.35	97.84
	其中:普通股	-	-
	优先股	-	-
	存托凭证	-	-
	房地产信托凭证	55,120,472.35	97.84
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	1,057,641.85	1.88
8	其他资产	158,410.87	0.28
9	合计	56,336,525.07	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	55,109,885.25	100.02
新加坡	10,587.10	0.02
合计	55,120,472.35	100.04

注:本表所列项目为房地产信托凭证(简称REITs)投资。

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（%）
公寓类	5,696,669.27	10.34
多元化类	5,957,054.86	10.81
医疗类	9,995,798.49	18.14
写字楼类	8,000,864.49	14.52
地方性商业中心	3,765,153.85	6.83
购物中心	833,537.37	1.51
个人仓储类	11,576,949.88	21.01
物流/工业	9,294,444.14	16.87
合计	55,120,472.35	100.04

注：①本表所列项目为房地产信托凭证（简称 REITs）；

②本基金对以上行业分类采用全球行业分类标准（GICS）。

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	PROLOGIS INC	普洛斯公司	PLD US	US exchange	US	15,420	9,294,444.14	16.87
2	EXTRA SPACE STORAGE INC	Extra Space 仓储公司	EXR US	US exchange	US	10,862	8,974,794.61	16.29
3	WELLTOWER INC	Welltower 股 份有限公司	WELL US	US exchange	US	7,500	4,808,687.89	8.73
4	SL GREEN REALTY CORP	SL Green 房地产公司	SLG US	US exchange	US	6,200	3,584,899.37	6.51
5	VORNADO REALTY TRUST	沃那多 房地产信托	VNO US	US exchange	US	7,600	3,422,519.73	6.21
6	EQUITY RESIDENTIAL	公寓物业 权益信托	EQR US	US exchange	US	5,000	3,050,541.77	5.54
7	DOUGLAS EMMETT INC	Douglas Emmett 股份有 限公司	DEI US	US exchange	US	10,000	3,029,323.07	5.50
8	SENIOR HOUSING PROP TRUST	老年公寓房地 产信托公司	SNH US	US exchange	US	40,000	2,618,387.58	4.75
9	PUBLIC STORAGE	公共存储公司	PSA US	US exchange	US	1,500	2,602,155.27	4.72
10	VENTAS INC	Ventas 公司	VTR US	US exchange	US	4,973	2,568,723.02	4.66

注：①本表所列项目为房地产信托凭证（简称 REITs）；

②本基金对以上证券代码采用当地市场代码。

5.5 报告期末按债券信用等级分类的债券投资组合

本项主要列示按国际权威评级机构（标普、穆迪）的债券信用评级情况。本基金本报告期末未持有此类债券。

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

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序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序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投资。

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

本基金本报告期末未持有基金。

5.10 投资组合报告附注

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

5.10.2 本基金本报告期末未持有股票。

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	109,575.06
4	应收利息	238.55
5	应收申购款	48,597.26
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	158,410.87

注：本表所列“应收股利”为投资“房地产信托凭证”（简称 REITs）产生的收益。

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

本基金本报告期末未持有股票。

5.10.6 投资组合报告附注的其他文字描述部分

由于四舍五入原因，分项之和与合计可能有尾差。

§6 开放式基金份额变动

单位：份

报告期期初基金份额总额	41,125,756.39
报告期期间基金总申购份额	1,506,438.10
减：报告期期间基金总赎回份额	9,952,556.70
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	32,679,637.79

§7 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

本报告期内基金管理人未运用固有资金投资本基金。

§8 影响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

投资者类别	报告期内持有基金份额变化情况					报告期末持有基金情况	
	序号	持有基金份额比例达到或者超过 20%的时间区间	期初份额	申购份额	赎回份额	持有份额	份额占比
机构	-	-	-	-	-	-	-
个人	-	-	-	-	-	-	-
产品特有风险							
本报告期内，本基金未出现单一投资者持有基金份额比例达到或者超过 20%的情形，敬请投资者留意。							

8.2 影响投资者决策的其他重要信息

本报告期内，本基金管理人于 2019 年 8 月 22 日发布了《诺安基金管理有限公司关于董事长代为履行总经理职务的公告》，经本公司第五届董事会第十七次临时会议决定，停止奥成文先生

担任的诺安基金管理有限公司总经理职务，由董事长秦维舟先生代为履行总经理职务，且代为履职的期限为 90 日。于 2019 年 8 月 28 日发布了《诺安基金管理有限公司关于副总经理变更的公告》，经本公司第五届董事会第十七次临时会议决定，免去曹园先生担任的诺安基金管理有限公司副总经理职务。本公司已按相关规定将前述事项向监管机构备案。

§9 备查文件目录

9.1 备查文件目录

- ①中国证券监督管理委员会批准诺安全球收益不动产证券投资基金募集的文件。
- ②《诺安全球收益不动产证券投资基金基金合同》。
- ③《诺安全球收益不动产证券投资基金托管协议》。
- ④基金管理人业务资格批件、营业执照。
- ⑤诺安全球收益不动产证券投资基金 2019 年第三季度报告正文。
- ⑥报告期内诺安全球收益不动产证券投资基金在指定报刊上披露的各项公告。

9.2 存放地点

基金管理人、基金托管人住所。

9.3 查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅，也可按工本费购买复印件。

投资者对本报告书如有疑问，可致电本基金管理人全国统一客户服务电话：400-888-8998，亦可至基金管理人网站 www.lionfund.com.cn 查阅详情。

诺安基金管理有限公司

2019 年 10 月 25 日