

嘉实全球房地产证券投资基金 2017 年第 4 季度报告

2017 年 12 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：2018 年 1 月 22 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。

本报告期中的财务资料未经审计。

本报告期自2017年10月1日起至2017年12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	32,702,020.07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(2017年10月1日 - 2017年12月31日)
1. 本期已实现收益	-482,997.43
2. 本期利润	584,422.80
3. 加权平均基金份额本期利润	0.0165
4. 期末基金资产净值	35,622,485.06
5. 期末基金份额净值	1.089

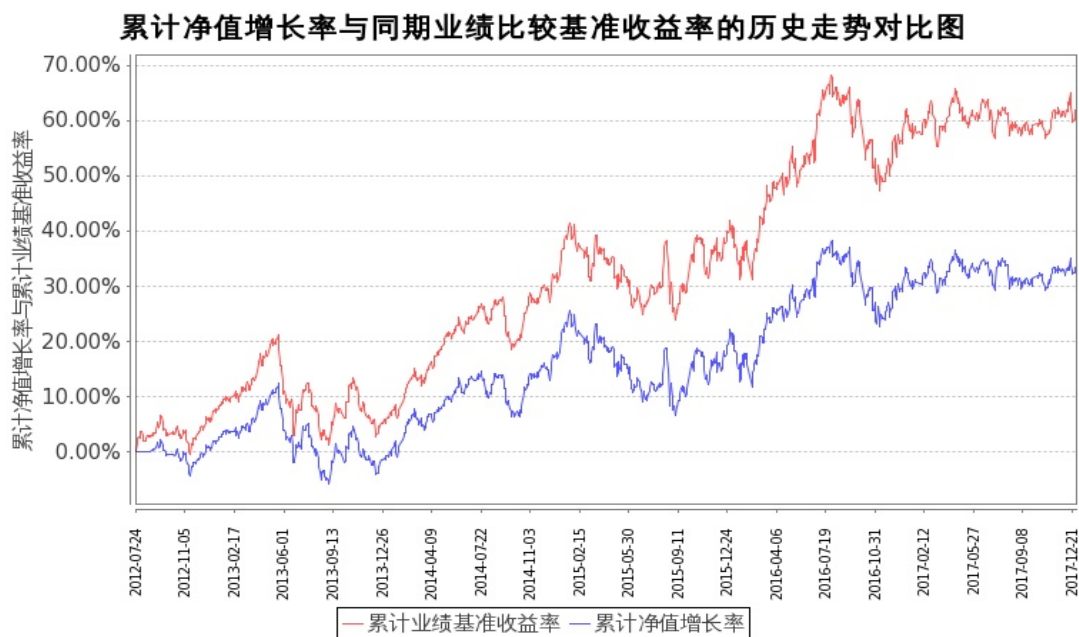
注：（1）本期已实现收益指基金本期利息收入、投资收益、其他收入（不含公允价值变动收益）扣除相关费用后的余额，本期利润为本期已实现收益加上本期公允价值变动收益；（2）所述基金业绩指标不包括持有人认购或交易基金的各项费用，计入费用后实际收益水平要低于所列数字。

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	1.56%	0.42%	1.69%	0.46%	-0.13%	-0.04%

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



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2017年12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		17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 12 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

4.4.1 报告期内基金投资策略和运作分析

2017 年四季度全球经济复苏延续, 市场主要关注特朗普税改进程、特朗普通俄门调查深化、美联储政策变化与下一届主席提名、中国共产党第十九次全国代表大会、朝鲜局势、英国脱欧谈判、西班牙加泰罗尼亚危机、安倍晋三连任、沙特反腐等事件。

货币和财政政策方面，货币政策分化，收紧信号渐增。鲍威尔获得国会批准，正式成为下任美联储主席。鲍威尔称美联储预计将“一定程度上进一步”加息，会逐步缩表；目标是维持强劲就业市场，通胀向目标水平回升；必须保持政策灵活；维护美联储的独立和无党派地位。耶

伦表示，继任者上任就卸任美联储主席，提前六年辞去美联储理事职务。美联储12月会议加息25个基点。美联储官员预计，明年仍会加息三次。美联储上调了2018、2019年美国GDP增速预期，整体下调失业率预期，预计通胀中期内会达到目标，将按计划2018年增加缩表规模。美联储主席耶伦在她最后一次新闻发布会上称，美联储逐步加息有保障；影响通胀的因素可能是暂时的；减税将未来几年温和提升美国经济，但加重美国债务负担；股市上涨一定程度体现了税改前景，资产估值高，但尚无金融稳定风险。美国会批准税改案，特朗普让三十多年来美国最大规模减税计划成为立法法案，还避免了2017年联邦政府关门。特朗普政府计划2018年公布基建方案。加拿大央行公布利率决策，在今年7月和9月两次加息后，维持利率在1%不变。加拿大央行行长表达对经济稳健增长的信心，认为未来有信心适量去除宽松政策，但家庭债务高企和劳动力市场存在闲置，仍是保持相对宽松政策的核心考量。欧洲央行公布利率决议，维持三大利率不变，同时将月度购债计划从600亿欧元削减至300亿欧元，从2018年1月起至少延至明年9月，如有必要将持续更长时间。欧央行上调2017-2019年GDP增速预期，并上调2018年通胀预期；首次给出的2020年通胀预期1.7%，不及2%目标。欧洲央行行长德拉吉表示，通胀仍低迷，仍有必要保证大量宽松。英国央行加息25个基点，自2007年7月以来的首次加息。英国央行成为美联储、欧央行之后第三个退出宽松政策的主要央行。市场普遍将此次加息解读为“鸽派”加息。英国央行行长卡尼表示，英国脱欧仍是经济前景的最大决定因素，也是英央行未来利率调整的最大驱动，未来几年可进一步温和加息，任何加息将维持渐进、有限幅度。日本央行政策利率维持-0.1%，同时将2017-2018财年核心CPI预期由1.1%下调至为0.8%。日本央行行长黑田东彦表示，日本将继续强力宽松措施，并没有加息打算，若达成2%通胀目标的动能消退，将考虑进一步加大宽松。中国央行加息，进行一年期中期借贷便利(MLF)操作，利率3.25%，上次为3.20%。央行还上调隔夜、七天和一个月常备借贷便利(SLF)利率各5个基点至3.35%、3.50%和3.85%。中国央行官员称，不能给予市场长期低利率预期，并提及货币政策的国际协调。周小川称，金融风险是经济中各类矛盾和问题长期积累的结果，金融不稳定会带来巨大的经济社会成本。要尽快实现金融监管全覆盖，避免监管空白，搞金融的都要持牌经营，所有金融业务都要纳入监管。俄罗斯央行意外降息50个基点，宣布将基准利率从8.25%下调至7.75%，并保持明年上半年继续降息的可能性。韩国央行宣布将基准利率从1.25%上调至1.50%。香港金管局上调基准利率25个基点至1.75%，为年内第三次跟随美联储加息。

发达经济体经济复苏态势持续。美国11月非农就业人口22.8万高于预期，制造业失业率创下历史新低2.6%，也是首次低于3%。薪资增速令人失望。受消费支出对经济增速贡献率下调影响，美国第三季度GDP增速终值较修正值下调0.1个百分点至3.2%，低于预期，但仍然创下2015年

第一度以来的最快增速。受能源价格上涨、感恩节消费季的拉动，美国11月核心PCE物价指数同比增长1.5%，欧元区经济数据超预期，欧元区12月综合PMI初值为58，高于预期的57.2和前值的57.5，创2011年2月以来最高。英国11月综合PMI为54.9，不及预期和前值55.8。经济前景的不确定性，对英国脱欧担忧，影响着11月的商业情绪。英国11月CPI涨至3.1%，既创2012年3月以来最高，也是近六年来首次突破3%的关口。中国11月财新制造业PMI降至50.8创5个月以来新低，显示中国制造业景气程度有所下降。中国11月财新服务业PMI 51.9，创三个月新高。受服务业PMI拉动，财新11月综合PMI也较10月上涨。IMF上调全球GDP增速预期，因中国和美国前景改善。上调中国2017年GDP增速预期至6.8%，此前预期6.7%。

2017年四季度全球主要发达国家股市上涨。美国10年期国债收益率上涨，四季度末收益率为2.4054%，相比三季度上升7.2个基点。人民币涨，美财政部发布半年度外汇报告，表示无国家或地区被列为外汇操纵国。周小川表示，汇率制度改革、减少外汇管制要整体推进。在岸人民币兑美元6.5068，离岸人民币6.5143。受美联储加息、房地产市场基本面在短期没有发生大的变化、特朗普能否成功实施改革催生经济复苏带动房地产市场等因素影响，REITs四季度在波动中上涨，各地区表现不一。

考虑到货币政策仍然维持偏宽松，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：一是在四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欧洲，低配基本面相对较弱或估值相对较高的地区如日本和新加坡；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。

4.4.2 报告期内基金的业绩表现

截至本报告期末本基金份额净值为1.089元；本报告期基金份额净值增长率为1.56%，业绩比较基准收益率为1.69%。

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2017-10-01至2017-12-31连续60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	34,111,036.45	93.56
	其中：普通股	6,587,453.56	18.07
	优先股	-	-
	存托凭证	1,079,920.69	2.96
	房地产信托凭证	26,443,662.20	72.53
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	1,825,316.29	5.01
8	其他资产	521,165.11	1.43
9	合计	36,457,517.85	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	21,868,570.00	61.39
英国	2,599,498.65	7.30
德国	2,504,417.52	7.03
澳大利亚	2,473,561.85	6.94
瑞典	845,184.78	2.37
法国	758,945.32	2.13

加拿大	751,738.47	2.11
西班牙	732,635.97	2.06
中国香港	720,571.14	2.02
爱尔兰	398,822.83	1.12
新加坡	343,176.18	0.96
日本	113,913.74	0.32
合计	34,111,036.45	95.76

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 (%)
房地产信托多元化类	2,340,632.17	6.57
房地产信托医疗保健类	917,287.09	2.58
房地产信托酒店及度假村类	933,456.74	2.62
房地产信托工业类	4,290,861.77	12.05
房地产信托写字楼类	5,251,572.00	14.74
房地产信托住宅类	4,606,052.75	12.93
房地产信托零售类	4,786,781.33	13.44
房地产信托特殊类	3,317,018.35	9.31
存托凭证信息技术	868,866.03	2.44
存托凭证非必须消费品	211,054.66	0.59
股票非必须消费品	2,129,787.52	5.98
股票医疗保健	361,275.92	1.01
股票房地产	3,929,990.18	11.03
股票信息技术	166,399.94	0.47
合计	34,111,036.45	95.76

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	Aroundtown SA	Aroundtown 股份公司	AT1 GR	德国证券交易所	德国	23,620.00	1,182,406.73	3.32
2	GGP Inc	GGP 股份有限公司	GGP UN	纽约证券交易所	美国	7,400.00	1,130,978.54	3.17
3	ADO Properties SA	ADO 房地产公司	ADJ GR	德国证券交易所	德国	3,370.00	1,111,699.79	3.12
4	Industria REIT	Industria 房地产投资信托	IDR AT	澳大利亚证券交易	澳大利亚	74,000.00	952,986.99	2.68

		基金		所				
5	American Tower Corp	美国发射塔公司	AMT UN	纽约证券交易所	美国	1,000.00	932,234.31	2.62
6	Great Portland Estates PLC	Great Portland Estates 公共有限公司	GPOR LN	伦敦证券交易所	英国	14,402.00	870,525.89	2.44
7	GDS Holdings Ltd	GDS Holdings Ltd	GDS UQ	纳斯达克证券交易所	美国	5,902.00	868,866.03	2.44
8	Prologis Inc	普洛斯公司	PLD UN	纽约证券交易所	美国	1,800.00	758,738.24	2.13
9	Pure Multi-Family REIT LP	Pure 多户 REIT 有限合伙企业	RUF-U CV	加拿大证券交易所	加拿大	19,100.00	751,738.47	2.11
10	RLJ Lodging Trust	RLJ Lodging 信托	RLJ UN	纽约证券交易所	美国	4,364.00	626,480.02	1.76

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	224,522.82
3	应收股利	221,172.61
4	应收利息	83.99
5	应收申购款	75,385.69
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	521,165.11

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	39,018,129.63
报告期期间基金总申购份额	1,547,642.06
减：报告期期间基金总赎回份额	7,863,751.62
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	32,702,020.07

注：报告期期间基金总申购份额含红利再投份额。

§ 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1月22日