

嘉实全球房地产证券投资基金 2018 年第 4 季度报告

2018 年 12 月 31 日

基金管理人：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 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。

基金托管人中国农业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。

本报告期中的财务资料未经审计。

本报告期自 2018 年 10 月 1 日起至 2018 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	23,146,711.32 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(2018 年 10 月 1 日 - 2018 年 12 月 31 日)
1. 本期已实现收益	675,477.87
2. 本期利润	-2,661,787.15
3. 加权平均基金份额本期利润	-0.1061
4. 期末基金资产净值	23,976,753.55
5. 期末基金份额净值	1.036

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	-9.20%	1.12%	-5.84%	0.98%	-3.36%	0.14%

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

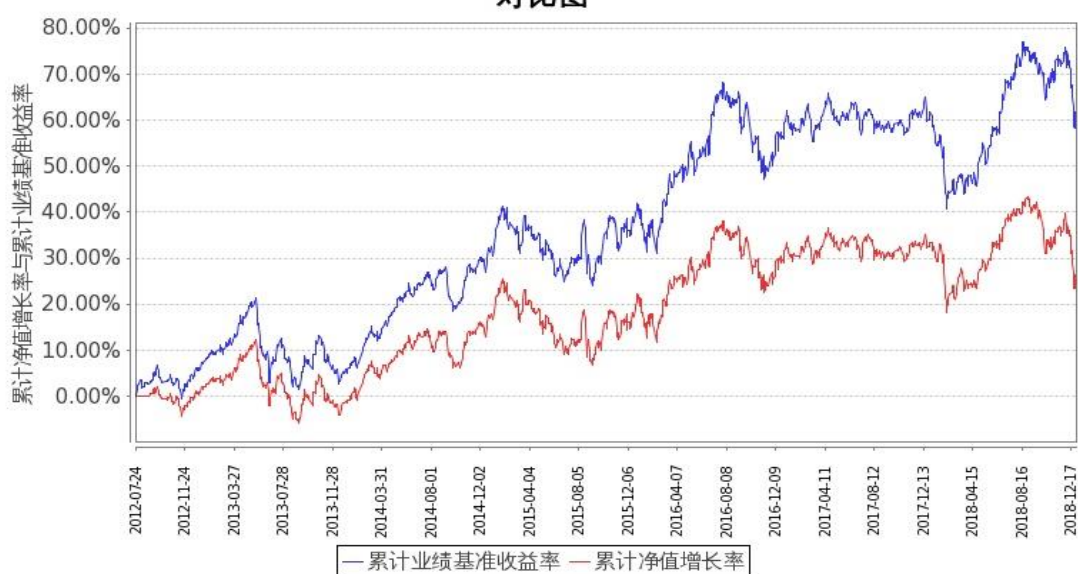


图: 嘉实全球房地产(QDII)基金份额累计净值增长率与同期业绩比较基准收益率的

历史走势对比图

(2012年7月24日至2018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	—	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，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 3 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

2018 年四季度全球经济增速有所放缓，市场主要关注中美经贸和网络安全问题、华为 CFO 孟晚舟被加拿大当局代表美国政府暂时扣留、美加墨三国领导人签署新版北美自贸协定、美国对伊朗制裁、英国脱欧谈判、意大利与欧盟达成预算协议、法国“黄背心”抗议活动等事件。

货币和财政政策方面，货币政策分化，收紧信号渐增。美联储 12 月如期加息，但暗示 2019 年加息放缓。这是今年第四次、启动加息周期三年来第九次加息，也是 1994 年以来首次在面临股市下跌时加息。美联储下调了今明两年 GDP 增速和通胀预期，预计 2019 年加息两次，上次预计为三次。美联储主席鲍威尔称，美联储已抵达中性利率区间的低端，明年任何一次会议都可能行动，利率路径不确定性很高，决策并非预设，不受政治影响，将由数据决定。美国特朗普政府表示，由于政府开支激增，美国联邦预算赤字在 2018 财年上升至 7790 亿美元，创下 2012 年来最高水平。欧洲央行确认 12 月底退出量化宽松，维持利率不变，称只要有必要就将对到期债券进行再投资；再投资将持续到首次加息后，且会持续足够长的时间，以维持有利的流动性条件和货币宽松的充裕程度。德拉吉表示，地缘政治、保护主义令经济面临下行风险，受外部需求走弱影响，经济动能料将放缓，不过，欧洲央行有工具解决任何未来的经济放缓和下行问题。脱欧不确定性加剧之际，英国央行按兵不动。在英国央行看来，更广泛的经济前景取决于英国脱欧的状况，需要特别考虑英国与欧盟之间新的贸易安排、过渡是突然还是平稳以及家庭、企业和金融市场的反应。俄罗斯央行宣布将基准利率上调 25 个基点至 7.75%，预期为 7.50%。这是自今年 9 月加息后，俄罗斯在本年度的第二次加息。南非意外宣布将近三年来首次加息，理由也是为了遏制通胀未雨绸缪。阿根廷央行再次上调指标利率(七天期 LELIQ 利率)至 72.198%。日本央行维持刺激政策不变，重申经济稳固复苏前景。日本央行行长黑田东彦称，一旦价格接近目标，日本将有望退出宽松。日本政府计划于明年 10 月将消费税提高至 10%。据路透社，日本政府计划将部分资金用于下调汽车购置税、提供购物补贴等，并计划在基建和防灾方面增加支出。韩国央行加息 25 个基点至 1.75%，为一年来首次。韩国央行行长李柱烈曾表示一次加息并不意味着韩国将开始收紧货币，只是说明央行正准备向货币政策正常化迈进。中国央行四季度例会：强调加大逆周期调节，新增

保持汇率基本稳定措辞。中国央行易纲行长：中国经济需要相对宽松的货币条件，但必须考虑外部均衡。下一步政策包括：坚持稳健中性的货币政策，做好预调微调，把握好度；强化政策统筹协调，缓释信用收缩；发挥好“几家抬”的合力，引导资金流向民企、小微金融等重要领域和薄弱环节；继续深化金融改革，疏通货币政策传导机制。中央经济工作会议称要实施更大规模的减税降费。

发达经济体经济复苏势头放缓，下行压力日益凸显。因全球贸易问题及新兴市场风险，IMF将2018、2019年全球经济增速预期均由3.9%下调至3.7%，同时将2019年美国增速预期由2.7%下调至2.5%，将2019年中国经济增速预期由6.4%下调至6.2%。美国11月非农就业人口增加15.5万人，远低于预期值19.8万人，也大幅低于10月前值25万人。11月美国失业率为3.7%，与前值持平，也与1969年的水平相同。11月平均时薪环比不及预期，同比与预期持平，11月每周工时略低于预期。美国11月ISM制造业指数止住了两月连跌，在10月创下半年新低后反弹，没有如分析师预期进一步下探。美国11月ISM非制造业指数升至60.7，前值60.3，预期为跌至59.7。欧元区12月综合PMI创49个月新低，法国12月制造业PMI跌破枯荣线，德国12月制造业、服务业、综合PMI均创下新低，但仍位于枯荣线上方。国内需求放缓、自然灾害以及全球贸易环境造成的外需减弱，使得日本三季度GDP进一步下修至-2.5%，创四年来最大萎缩幅度。中国11月官方制造业PMI为50。中型企业和小型企业PMI分别为49.1和49.2，均位于临界点以下。中国11月财新制造业PMI 50.2 出口订单仍在收缩。中国11月财新服务业PMI 53.8 创5个月新高。

2018年四季度全球主要发达国家股市下跌。美国10年期国债收益率先升后降，四季度末收益率为2.6842%，相比三季度下跌37.7个基点。人民币基本持平，在岸人民币兑美元6.8785，离岸人民币6.8706。受货币政策正常化进程持续，叠加美国贸易保护主义日趋严重的影响，REITs四季度在波动中下跌，各地区表现不一。

考虑到中美贸易战升温，货币政策分化，收紧信号渐增，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1.036元；本报告期基金份额净值增长率为-9.20%。业绩比较基准收益率为-5.84%。

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2018-10-1至2018-12-31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	22,976,550.63	94.11
	其中：普通股	4,536,371.56	18.58
	优先股	-	-
	存托凭证	554,966.45	2.27
	房地产信托凭证	17,885,212.62	73.26
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	1,312,768.97	5.38
8	其他资产	124,225.53	0.51
9	合计	24,413,545.13	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	17,589,327.21	73.36
中国香港	2,016,878.54	8.41
德国	910,839.25	3.80
日本	766,662.34	3.20
澳大利亚	496,826.07	2.07
西班牙	372,385.77	1.55
英国	281,159.37	1.17
比利时	184,544.95	0.77
爱尔兰	169,501.68	0.71
法国	102,105.15	0.43
新加坡	86,320.30	0.36

合计	22,976,550.63	95.83
----	---------------	-------

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	554,966.45	2.31
股票非必需消费品	260,026.24	1.08
股票信息技术	836,349.55	3.49
股票房地产	3,439,995.77	14.35
房地产信托多元化类	1,595,583.49	6.65
房地产信托医疗保健类	837,628.51	3.49
房地产信托酒店及度假村类	519,164.02	2.17
房地产信托工业类	3,032,443.35	12.65
房地产信托写字楼类	2,849,134.68	11.88
房地产信托住宅类	3,928,670.28	16.39
房地产信托零售类	1,145,032.81	4.78
房地产信托特殊类	3,977,555.48	16.59
合计	22,976,550.63	95.83

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	Equinix Inc	Equinix 有限公司	EQIX UN	纳斯达克证券交易所	美国	550	1,330,829.39	5.55
2	Prologis Inc	普洛斯公司	PLD UN	纽约证券交易所	美国	2,836	1,142,928.15	4.77
3	InterXion Holding NV	InterXion 控股	INXN UN	纽约证券交易所	美国	2,250	836,349.55	3.49
4	American Tower Corp	美国发射塔公司	AMT UN	纽约证券交易所	美国	650	705,698.25	2.94
5	Invitation Homes Inc	邀请家园公司	INVH UN	纽约证券交易所	美国	4,740	653,233.89	2.72
6	AvalonBay Communities	AvalonBay 社区股份	AVB UN	纽约证券交易所	美国	500	597,269.98	2.49

	s Inc	有限公司						
7	America n Camp us Com munitie s Inc	美国校 园社区 公司	ACC UN	纽约证 券交易 所	美国	2,100	596,542.48	2.49
8	Vonovia SE	Vonovi a 有限 公司	VNA GY	德国证 券交易 所	德国	1,920	596,495.25	2.49
9	Times China Holding s Ltd	时代中 国控股	1233 HK	香港证 券交易 所	中国香 港	75,000	571,720.50	2.38
10	Digital Realt y Trus t Inc	数字房 地产信 托有限 公司	DLR UN	纽约证 券交易 所	美国	760	555,768.21	2.32

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	4,082.71
3	应收股利	80,844.13
4	应收利息	67.87
5	应收申购款	39,230.82
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	124,225.53

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	27,058,882.10
报告期期间基金总申购份额	1,615,020.49
减：报告期期间基金总赎回份额	5,527,191.27
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	23,146,711.32

§ 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 1 月 21 日