

嘉实全球房地产证券投资基金 2019 年 第 2 季度报告

2019 年 6 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 7 月 17 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7月15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4月1日起至2019年6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	31,908,047.57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4月1日 - 2019年6月30日)
1.本期已实现收益	693,666.67
2.本期利润	487,975.45
3.加权平均基金份额本期利润	0.0166
4.期末基金资产净值	38,867,873.18
5.期末基金份额净值	1.218

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	1.70%	0.68%	3.35%	0.68%	-1.65%	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

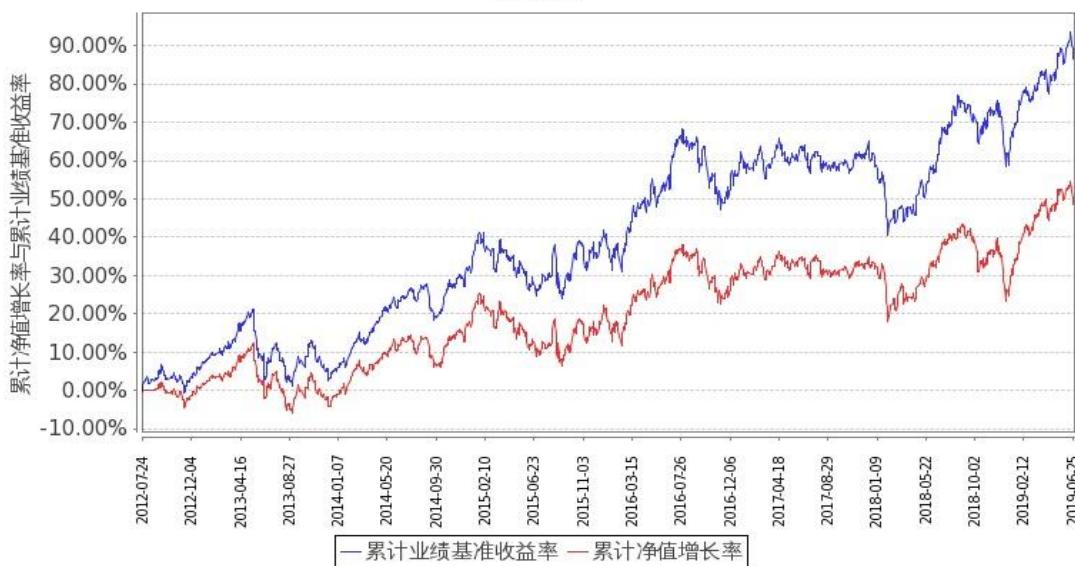


图: 嘉实全球房地产(QDII)基金份额累计净值增长率与同期业绩比较基准收益率的历史走势对比图

(2012年7月24日至2019年6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	-	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

2019 年二季度全球经济增速有所放缓，市场主要关注中美贸易谈判、华为美国禁令、通俄门特别检察官穆勒辞职、美国和墨西哥之间非法移民问题、习近平同俄罗斯总统普京举行会谈、特朗普向金正恩致亲笔信、美国称伊朗击落美军无人机、英国退欧谈判和英国下任首相候选人、执政党印度人民党大选获胜等事件。

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。美联储决定维持利率不变，在政策声明中取消对利率政策保持“耐心”的表述，并下调对今年通胀水平的预测。此举暗示美联储准备进行十多年的首次降息。美联储主席鲍威尔重申，经济前景面临的风险上升，使决策者更有理由在一定程度上下调利率。美国国会参议院民主党领袖称，国会民主党高层与总统特朗普针对基建计划就 2 万亿美元数目达成共识。未来将讨论特朗普关于基建融资的想法。加拿大央行维持基准利率在 1.75% 不变，表示国内经济正在改善，但贸易紧张局势的升级正在打压未来前景。欧洲央行再次修改前瞻指引，维持利率水平至少到 2020 年上半年，公布 TLTR0 关键细节，每一次 TLTR0 操作的利率将设定为比欧元区主要再融资平均利率高出 10 个基点。欧洲央行行长德拉吉表示，若经济前景不改善，央行或需加码刺激措施。英国央行维持基准利率不变，承认对无协议脱欧的担忧增强，而且经济面临的下行风险加大，将本季度经济预期从增长 0.2% 下调至停滞。瑞士央行维持超宽松货币政策，并引入新的政策利率以取代 Libor 区间。挪威央行决定加息 25 个基点至 1.25%，表示今年很有可能还会加息。澳洲联储近三年来首次降息，降息 25 个基点至 1.25%，澳洲联储主席称未来利率或进一步下调。新西兰联储降息 25 个基点至 1.5%，为首个降息的发达国家。印度年内第三次降息，货币政策立场由“中性”转为“宽松”，还下调了 2019 年经济增速预估，称整体通胀轨迹仍低于目标。中国央行行长易纲表示，美中贸易谈判能否继续充满不确定性和困难，如果贸易战恶化，中国有足够的政策应对空间，并暗示人民币汇率没有红线。

发达经济体经济复苏势头放缓，下行压力日益凸显。世界银行半年度《全球经济展望》报告，将 2019 年全球经济增长预期下调 0.3 个百分点至 2.6%，1 月时曾预期 2.9%。IMF 上调美国经济增长预期至 2.6%，比两个月前的预测高出 0.3 个百分点，并维持 2020 年经济增速在 1.9% 不变。美国 5 月非农就业仅增 7.5 万人，创三个月最低。美国 5 月 Markit 制造业 PMI 终值创 2009 年 9 月

份以来新低，5月Markit服务业PMI终值创近三年新低。欧元区5月制造业PMI初值为47.7，低于预期的48.1，前值为47.9。欧元区5月CPI同比不及预期，降至逾一年以来新低。日本一季度GDP意外大增2.1%，净出口一年来首次转正。日本5月制造业PMI初值跌破荣枯线，出口创4个月来最大降幅。中国5月财新制造业PMI 50.2高于预期，内外需求良好但生产略有放缓。中国5月财新服务业PMI录得52.7，创三个月新低。

2019年二季度全球主要发达国家股市在波动中上涨。美国10年期国债收益率下降，二季度末收益率为2.006%，相比2019年一季度末下跌40个基点。人民币贬值，在岸人民币兑美元6.8668，离岸人民币6.8679。受全球央行的鸽派态度和利率下降等因素影响，REITs在二季度波动中上涨，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的价格处于较吸引水平，本基金对投资策略作出以下调整：一是在二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1.218元；本报告期基金份额净值增长率为1.70%，业绩比较基准收益率为3.35%。

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2019-04-01至2019-06-28，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	36,197,085.08	89.60
	其中：普通股	4,392,103.83	10.87
	优先股	—	—
	存托凭证	697,879.26	1.73
	房地产信托凭证	31,107,101.99	77.00
2	基金投资	912,339.76	2.26
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	2,856,633.94	7.07
8	其他资产	430,333.86	1.07
9	合计	40,396,392.64	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	26,460,754.95	68.08
中国香港	1,007,263.48	2.59
德国	17,400.64	0.04
日本	1,706,076.09	4.39
澳大利亚	3,655,978.70	9.41
西班牙	630,480.14	1.62
英国	1,088,764.32	2.80
法国	569,857.73	1.47
爱尔兰	302,908.75	0.78
瑞典	113,919.19	0.29
荷兰	643,681.09	1.66
合计	36,197,085.08	93.13

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	697,879.26	1.80
股票非必需消费品	485,827.23	1.25
股票信息技术	376,629.06	0.97
股票房地产	3,529,647.54	9.08
房地产信托多元化类	3,283,114.69	8.45
房地产信托医疗保健类	3,185,107.73	8.19
房地产信托酒店及度假村类	1,652,006.63	4.25
房地产信托工业类	4,752,383.30	12.23
房地产信托写字楼类	4,261,223.48	10.96
房地产信托住宅类	7,120,393.76	18.32
房地产信托零售类	4,089,427.17	10.52

房地产信托特殊类	2,763,445.23	7.11
合计	36,197,085.08	93.13

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	3,136	1,726,880.64	4.44
2	Aveo Group	Aveo集团有限公司	AOG AT	澳大利亚证券交易所	澳大利亚	171,748	1,557,595.79	4.01
3	HCP Inc	HCP公司	HCP UN	纽约证券交易所	美国	4,935	1,084,974.09	2.79
4	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	1,034,833.19	2.66
5	Camden Property Trust	Camden房地产信托公司	CPT UN	纽约证券交易所	美国	1,400	1,004,709.91	2.58
6	Invitation Homes Inc	邀请家园公司	INVH UN	纽约证券交易所	美国	5,240	962,906.23	2.48
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	768,240.85	1.98
8	Equity Residential	公寓物业权益信托	EQR UN	纽约证券交易所	美国	1,400	730,698.11	1.88
9	Ventas Inc	Ventas公司	VTR UN	纽约证券交易所	美国	1,522	715,166.10	1.84
10	Simon Property Group Inc	西蒙房地产集团公司	SPG UN	纽约证券交易所	美国	640	702,913.33	1.81

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	ETF 基金	交易型开放式	Vanguard Group Inc	588,831.80	1.51
2	Vanguard Australian Property Securities Index ETF	ETF 基金	交易型开放式	Vanguard Investments Australia Ltd	323,507.96	0.83

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	-
3	应收股利	207,982.95
4	应收利息	437.04
5	应收申购款	221,913.87
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	430,333.86

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	29,022,801.59
报告期期间基金总申购份额	14,008,103.86
减：报告期期间基金总赎回份额	11,122,857.88
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	31,908,047.57

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 影响投资者决策的其他重要信息

2019年6月6日本基金管理人发布《嘉实基金管理有限公司高级管理人员变更公告》，李松林先生因工作变动不再担任公司副总经理职务。

2019年6月12日本基金管理人发布《嘉实基金管理有限公司关于公司法定代表人变更的公告》，公司法定代表人变更为经雷先生。

§ 9 备查文件目录

9.1 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。

9.2 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

9.3 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7月17日