

嘉实全球房地产证券投资基金更新招募说明书摘要

(2015年第2号)

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
嘉实全球房地产证券投资基金（以下简称“本基金”）经中国证监会监督委员会于2012年2月9日《关于核准嘉实全球房地产证券投资基金募集方案的批复》（基金部函[2012]500号）核发公开募集。本基金的基金合同于2012年2月24日正式生效。本基金类型为契约型开放式。
本基金投资人认购本基金时应认真阅读本招募说明书。
本基金的过往业绩并不预示其未来表现。
本摘要根据基金合同和招募说明书编写，并经中国证监会核准。基金合同由基金持有人、基金管理人、基金托管人三方当事人共同签署，即成为基金份额持有人和本人及基金合同的当事人，其持有本基金份额即视为其对基金合同的承认和接受，并按照《证券投资基金法》、《运作办法》、基金合同及其他有关规定享有权利、承担义务。基金投资人欲了解基金份额持有人的权利和义务，应详细查阅基金合同。
基金管理人承诺依照尽职尽责、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。
本招募说明书所载内容截止日为2015年7月24日（特别事项注明除外），有关财务数据和净值表现截止日为2015年6月30日（未经审计）。
1. 基金的名称
本基金的名称：嘉实全球房地产证券投资基金
2. 基金的类型
契约型开放式股票型基金
3. 基金的投资目标
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，力争取得超越持续性业绩比较基准，为国内投资者分享全球房地产市场稳定的现金流收益和资本增值收益。
4. 基金的投资范围
本基金主要投资于与中国证监会签署双边监管合作谅解备忘录的国家或地区的证券交易所的房地产投资信托基金（以下简称“REITs”），投资于境外房地产投资信托的交易方式为开放式指数基金（以下简称“REOCs”）；全球房地产行业上市公司股票（以下简称“REOCs”）；全球房地产证券；以及货币市场工具。此外，本基金将对冲外汇的汇率风险，可以投资于外汇远期合约、结构性外汇远期合约、外汇期权及外汇期权组合、外汇互换协议、与汇率挂钩的结构性投资产品及金融工具。
5. 基金的投资策略
(一) 投资策略
本基金采用自下而上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，关注全球房地产市场的投资价值、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。同时本基金根据对汇率变动的预测，可选择相应的对冲工具进行外汇对冲。
1. 房地产储备建设的建立
本基金主要根据市值规模、流动性、国家或地区的法规透明度、经济自由度和公司治理标准，盈利模式等指标建立房地产储备库。
(二) 资产配置策略
在大类资产配置方面，本基金的主要资产以REITs、REIT ETF 和REOCs等构成的大类资产以及货币市场工具。本基金将根据海外市场环境的变化，各大类资产的风格及预期收益，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。
(三) 地产资产配置
在地区资产配置方面，全球房地产证券市场可分为六大地区（美洲、欧洲不包括英国、美国、澳大利亚、亚洲不包括日本、日本），本基金将根据各地区的经济发展、证券市场情况、房地产市场价格、房地产证券的估值、价格、风险及预期收益、货币汇率等因素决定基金资产在不同地区的配置比例。
(四) 企业资产配置
在企业资产配置方面，本基金将根据不同国家或地区的房地产证券市场特征对房地产证券按行业（如综合、医疗保健、酒店、工业设施、写字楼、仓储、零售、出租公寓、特殊用途等）以及其他指标进行有效分类，综合考虑各企业的周期性、预期收益率和波动性、贝塔系数等因素决定基金资产在每一国家或地区内不同的配置比例。
(五) 证券投资基金策略
(1) 定价评估
本基金采用定性与定量相结合的评估方法进行证券选择。
(2) 资产质量
资产质量：主要是物业的地点、建筑品质、用户结构等方面进行判断。
(3) 资产负债情况
资产负债情况：主要是资产负债状况和结构、融资能力等方面进行分析。
(4) 盈利能力
盈利能力：主要是盈利模式和结构、现金流的稳定性及增长性等方面进行分析。
(5) 管理能力
管理能力：根据不同类型的房地产证券，从管理团队在房地产领域的专业能力、稳定性及激励约束机制、历史业绩表现、公司治理的合理性和透明度等方面进行评估。
(6) 行权定价策略
现金管理主要包含现金流预测、现金资产配置和现金收益管理三个方面的内容。基金管理人将根据对基金的赎回频率、基金资产的波动等因素带来的现金流变化，对未来交易日现金流流动制定相应计划，基金管理人将遵守法律法规的要求，执行投资策略和资产配置方案，保持相对应的现金资产。对于现金资产，在保证基金流动性需求的前提下，提高现金资产使用效率，尽可能提高现金资产的回收率。
(7) 对外投资策略
本基金将根据于外汇远期合约、外汇互换协议、与汇率挂钩的结构性投资产品等工具。
此外，在符合有关法律法规的前提下，本基金还可通过证券借贷和反向回购等方式增加收益。未来，随着证券市场投资工具的发展和丰富，基金可相应调整和更新相关投资策略，并在更新招募说明书中公开。

7. 市场风险管理策略

本基金将根据国外风险管理的经验如Barra因子模型、风险预算模型等，并结合公司现有的风险管理流程，在各个投资环节中识别、度量和控制投资风险，并通过调整投资组合的风险结构，来优化基金的风险暴露。

8. 行权定价策略

本基金将根据国外风险管理的经验如Barra因子模型、风险预算模型等，并结合公司现有的风险管理流程，在各个投资环节中识别、度量和控制投资风险，并通过调整投资组合的风险结构，来优化基金的风险暴露。

9. 估值定价策略

本基金将根据国外风险管理的经验如Barra因子模型、风险预算模型等，并结合公司现有的风险管理流程，在各个投资环节中识别、度量和控制投资风险，并通过调整投资组合的风险结构，来优化基金的风险暴露。

10. 风险揭示与防范

本基金将根据国外风险管理的经验如Barra因子模型、风险预算模型等，并结合公司现有的风险管理流程，在各个投资环节中识别、度量和控制投资风险，并通过调整投资组合的风险结构，来优化基金的风险暴露。

11. 其他有关法律、法规和本基金合同的有关规定。依法决策是本基金进行投资的前提。

(二) 全球宏观经济形势、区域经济发展情况、各国微观经济发展环境、房地产市场价格、证券市场价格等因素是本基金投资决策的基本因素。

(3) 投资对象收益和风险的匹配关系。在充分权衡投资对象的收益和风险的基础上，根据不同的投资品种，选择适当的配置比例。

(4) 投资方式。本基金在投资决策委员会领导下，由基金管理人和境外投资顾问组成投资团队，通过投资团队的共同努力与分工协作，使基金经理具体负责投资决策，争取良好投资业绩。

12. 基金主要投资于全球范围内的REITs，通过积极的资产配置和证券投资决策，实现投资收益。

13. 基金的风

14. 基金的风

15. 基金的风

16. 基金的风

17. 基金的风

18. 基金的风

19. 基金的风

20. 基金的风

21. 基金的风

22. 基金的风

23. 基金的风

24. 基金的风

25. 基金的风

26. 基金的风

27. 基金的风

28. 基金的风

29. 基金的风

30. 基金的风

31. 基金的风

32. 基金的风

33. 基金的风

34. 基金的风

35. 基金的风

36. 基金的风

37. 基金的风

38. 基金的风

39. 基金的风

40. 基金的风

41. 基金的风

42. 基金的风

43. 基金的风

44. 基金的风

45. 基金的风

46. 基金的风

47. 基金的风

48. 基金的风

49. 基金的风

50. 基金的风

51. 基金的风

52. 基金的风

53. 基金的风

54. 基金的风

55. 基金的风

56. 基金的风

57. 基金的风

58. 基金的风

59. 基金的风

60. 基金的风

61. 基金的风

62. 基金的风

63. 基金的风

64. 基金的风

65. 基金的风

66. 基金的风

67. 基金的风

68. 基金的风

69. 基金的风

70. 基金的风

71. 基金的风

72. 基金的风

73. 基金的风

74. 基金的风

75. 基金的风

76. 基金的风

77. 基金的风

78. 基金的风

79. 基金的风

80. 基金的风

81. 基金的风

82. 基金的风

83. 基金的风

84. 基金的风

85. 基金的风

86. 基金的风

87. 基金的风

88. 基金的风

89. 基金的风

90. 基金的风

91. 基金的风

92. 基金的风

93. 基金的风

94. 基金的风

95. 基金的风

96. 基金的风

97. 基金的风

98. 基金的风

99. 基金的风

100. 基金的风

101. 基金的风

102. 基金的风

103. 基金的风

104. 基金的风

105. 基金的风

106. 基金的风

107. 基金的风

108. 基金的风

109. 基金的风

110. 基金的风

111. 基金的风

112. 基金的风

113. 基金的风

114. 基金的风

115. 基金的风

116. 基金的风

117. 基金的风

118. 基金的风

119. 基金的风

120. 基金的风

121. 基金的风

122. 基金的风

123. 基金的风

124. 基金的风

125. 基金的风

126. 基金的风

127. 基金的风

128. 基金的风

129. 基金的风

130. 基金的风

131. 基金的风

132. 基金的风

133. 基金的风

134. 基金的风

135. 基金的风

136. 基金的风

137. 基金的风

138