诺安全球收益不动产证券投资基金招募说明书（更新）摘要

2019年第1期

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

重要提示

（一）诺安全球收益不动产证券投资基金（以下简称“本基金”）经中国证券监督管理委员会2011年8月9日证监许可【2011】1260号文核准公开募集，本基金的基金合同于2011年9月23日正式生效。

（二）基金管理人保证本《招募说明书》的内容真实、准确、完整，本《招募说明书》经中国证监会核准，但中国证监会对本基金募集的核准，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

（三）本基金投资于境外证券市场，基金净值会因为境外证券市场波动等因素产生波动。在投资本基金前，投资者认购（或申购）基金时应认真阅读本基金《招募说明书》及《基金合同》，基金管理人网站公示的《风险说明书》，基金产品风险等级划分方法及说明等，全面认识本基金产品的风险收益特征，应充分考虑自身的风险承受能力，并对于认购（或申购）基金的意愿、时机、数量等投资行为作出独立决策。基金管理人提醒投资者“买者自负”原则，在投资者作出投资决策后，须承担基金投资中出现的各类风险，包括：投资标的风险、汇率及外汇管制风险、政治风险、税务风险、法律风险等境外投资风险；利率风险、流动性风险、操作风险、会计核算风险、交易结算风险、技术系统运行风险、通讯风险、不可抗力风险等开放式基金风险。

（四）基金的过往业绩并不预示其未来表现。基金管理人管理的其他基金的业绩并不构成新基金业绩表现的保证。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。

（五）本基金投资于全球范围内证券市场上市交易的REITs，但本基金本身并不是REITs，也不会直接购买不动产。

（六）REITs主要以能够产生稳定收益的不动产为投资对象，其风险收益特征通常介于股票和债券之间，但也会受不动产市场价格周期波动的影响，存在REITs的波动率大于股票市场整体波动率的情况。

（七）基金管理人根据投资者适当性管理办法，对投资者进行分类，投资者应当如实提供个人信息及证明材料，并对所提供的信息和证明材料的真实性、准确性、完整性负责，投资者应知晓并确认当个人信息发生重要变化，可能影响投资者分类和适当性匹配的，应及时主动进行更新。

本摘要根据基金合同和基金招募说明书编写，并经中国证监会核准。基金合同是约定基金当事人之间权利、义务的法律文件。基金投资人自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和本基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受，并按照《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、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。

招募说明书更新部分已经基金托管人复核。招募说明书更新所载内容截止日为2019年3月23日，有关财务数据和净值表现截止日为2018年12月31日(财务数据未经审计)。

一、基金名称

诺安全球收益不动产证券投资基金

二、基金的类别

股票型基金

三、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，追求基金资产最稳健的长期稳定增值。

四、投资范围

本基金主要投资于已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证券市场颁发给投资者的房地产信托凭证（可简称“REITs”）、货币市场工具以及中国证监会允许本基金投资的其他金融工具。此外，本基金为对冲本外币的汇率风险，还可以投资于外汇远期合约、外汇互换协议、期权等金融工具。

本基金主要投资的REITs是一种在证券交易所上市，由专业管理团队经营管理，主要以能够产生稳定租金收益的不动产为基础资产，以标的不动产租金收入为主要收入来源，并且每年通常至少会将90%的净收益分配于投资者的金融工具。

上述提及的不动产主要包括综合（diversified）、医疗保健（health care）（含医院、养老院、护理中心等）、仓储（storage）、零售（retail）、写字楼（office）、酒店（hotel）、工业设施（industrial facility）、租赁型公寓（apartment）、特殊用途（specialty）等业态类别。

本基金投资于REITs的比例不低于基金资产的60%；现金或者期限日不超过一年的政府债券的投资比例不低于基金资产净值的5%，其中，现金类资产不包括结算备付金、存出保证金、应收申购款。

本基金不直接购买不动产，也不投资于以抵押贷款利息收入为主要收入来源的抵押类REITs（Mortgage REITs）。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其它品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。如法律法规或中国证监会变更投资品种的比例限制的，基金管理人在与基金托管人协商一致并履行相关程序后，可相应调整本基金的投资比例限制规定，不需经基金份额持有人大会审议。

五、投资理念

REITs是海外成熟的不动产投资工具，因其具备收入稳定、业态丰富、专业管理以及高分红、高流动性、高透明度等特征，受到了全球投资者的青睐。

本基金通过遴选全球范围内的REITs，在合理分散投资的基础上，努力构建具备收益增长潜力的组合，为基金持有人提供一类风险可控、收益稳定的海外不动产投资工具。

六、投资策略

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。

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，利用短期的灵活配置；在国家资产配置方面，本基金将会根据不同国家（或地区）的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。

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，对组合在国家和业态层面进行再平衡，最终构建投资组合。

（一）REITs备选库的建立

目前全球理出REITs的主要国家和地区为美国、澳大利亚、法国、英国、日本、新加坡、加拿大、荷兰、香港等地。其中，美国为REITs的发源地，也是目前全球最大的REITs市场。

本基金将不同业态的REITs主要划分为两种类型，一是周期型REITs（如写字楼、酒店、租赁式公寓等）；二是弱周期型REITs（如医疗、仓储等）。

本基金将主要根据市值规模及流动性等指标建立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，进一步实施资产配置策略。

（二）资产配置策略

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，利用短期的灵活配置；在国家资产配置方面，本基金将会根据不同国家（或地区）基金的票息、时机、数量等投资行为作出独立决策。基金管理人提醒投资者“买者自负”原则，在投资者作出投资决策后，须承担基金投资中出现的各类风险，包括：投资标的风险、汇率及外汇管制风险、政治风险、税务风险、法律风险等境外投资风险；利率风险、流动性风险、操作风险、会计核算风险、交易结算风险、技术系统运行风险、通讯风险、不可抗力风险等开放式基金风险。

（四）基金的过往业绩并不预示其未来表现。基金管理人管理的其他基金的业绩并不构成新基金业绩表现的保证。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。

（五）本基金投资于全球范围内证券市场上市交易的REITs，但本基金本身并不是REITs，也不会直接购买不动产。

（六）REITs主要以能够产生稳定收益的不动产为投资对象，其风险收益特征通常介于股票和债券之间，但也会受不动产市场价格周期波动的影响，存在REITs的波动率大于股票市场整体波动率的情况。

（七）基金管理人根据投资者适当性管理办法，对投资者进行分类，投资者应当如实提供个人信息及证明材料，并对所提供的信息和证明材料的真实性、准确性、完整性负责，投资者应知晓并确认当个人信息发生重要变化，可能影响投资者分类和适当性匹配的，应及时主动进行更新。

本摘要根据基金合同和基金招募说明书编写，并经中国证监会核准。基金合同是约定基金当事人之间权利、义务的法律文件。基金投资人自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和本基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受，并按照《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、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。

招募说明书(更新)已经基金托管人复核。招募说明书(更新)所载内容截止日为2019年3月23日，有关财务数据和净值表现截止日为2018年12月31日(财务数据未经审计)。

一、基金名称

诺安全球收益不动产证券投资基金

二、基金的类别

股票型基金

三、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，追求基金资产最稳健的长期稳定增值。

四、投资范围

本基金主要投资于已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证券市场颁发给投资者的房地产信托凭证（可简称“REITs”）、货币市场工具以及中国证监会允许本基金投资的其他金融工具。此外，本基金为对冲本外币的汇率风险，还可以投资于外汇远期合约、外汇互换协议、期权等金融工具。

本基金主要投资的REITs是一种在证券交易所上市，由专业管理团队经营管理，主要以能够产生稳定租金收益的不动产为基础资产，以标的不动产租金收入为主要收入来源，并且每年通常至少会将90%的净收益分配于投资者的金融工具。

上述提及的不动产主要包括综合（diversified）、医疗保健（health care）（含医院、养老院、护理中心等）、仓储（storage）、零售（retail）、写字楼（office）、酒店（hotel）、工业设施（industrial facility）、租赁型公寓（apartment）、特殊用途（specialty）等业态类别。

本基金投资于REITs的比例不低于基金资产的60%；现金或者期限日不超过一年的政府债券的投资比例不低于基金资产净值的5%，其中，现金类资产不包括结算备付金、存出保证金、应收申购款。

本基金不直接购买不动产，也不投资于以抵押贷款利息收入为主要收入来源的抵押类REITs（Mortgage REITs）。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其它品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。如法律法规或中国证监会变更投资品种的比例限制的，基金管理人在与基金托管人协商一致并履行相关程序后，可相应调整本基金的投资比例限制规定，不需经基金份额持有人大会审议。

五、投资理念

REITs是海外成熟的不动产投资工具，因其具备收入稳定、业态丰富、专业管理以及高分红、高流动性、高透明度等特征，受到了全球投资者的青睐。

本基金通过遴选全球范围内的REITs，在合理分散投资的基础上，努力构建具备收益增长潜力的组合，为基金持有人提供一类风险可控、收益稳定的海外不动产投资工具。

六、投资策略

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。

其次，