诺安全球收益不动产证券投资基金招募说明书（更新）摘要

2018年第2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投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，基金管理人将按照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。

基金管理人依照相关规章制度，诚实出用，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主要以维修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，因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，并把照《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。基金投资人放了基金份额持有人的权利和义务，应详细查阅基金合同。

招募说明书更新记经基金托管人复核。招募说明书更新所载内容截止日为2018年9月23日，有关财务数据和净值表现截止日为2018年6月30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，追求基金资产超越业绩比较基准的长期稳定增值。

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挂牌交易的房地产信托凭证（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。

上述投资的不动产主要包括综合（diversified）、医疗保健（health care）（含医院、养老院、护理院等）、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%；现金或者到期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、业本丰富、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，本基金会根据政治性、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，积极进行短期的灵活配置；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，本基金主要从基础资产的业态、租约状况、资产质量、管理能力、分红能力等五个维度对每个REITs进行研究；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每个REITs进行分析。

最后，本基金根据各个地区的区域、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

目前全球推出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。

（一）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，积极进行短期的灵活配置。

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，在经济复苏和繁荣时期，适当增大周期类REITs的配置比例，而在经济滞和衰退时期，适当增大弱周期类REITs的配置比例。

（三）REITs精选策略

本基金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，本基金主要从四个维度考察标的REITs的相约状况：空置率、租金收入持续稳定增长能力、租约的长短结构以及租户的质量问题。本基金将精选空置率较低、租金收入有持续稳定增长能力、租约较长、租户质量较好的REITs进行重点投资。

此外，我们还会考虑标的REITs相约的集中度风险问题，主要从区域与租户两个维度来评价集中度风险。一般来说，若REITs标的资产组合的大多数租金收入或净运营收入来自于一个或两个相同的区域（或租户），则认为其缺乏多样性，通当地予以降低配置。

（3）资产质量

本基金考察REITs资产质量时，主要从现金流情况、资本结构、融资能力等三个方面进行。

（4）管理能力

本基金对于REITs管理能力的评价主要从公司治理的合理性和透明度、管理团队的稳定性和激励机制、历史业绩表现、兼并收购能力等层面进行分析。

（5）分红能力

本基金对于REITs分红能力的评价主要从分红比率以及分红的持续增长性来进行判断。

2、定量分析

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：

（1）估值指标

目前国际上通行的对REITs及不动产的估值指标至少包括：

1）FFO指标：类似于一股上市公司的市盈率（P/E）指标。FFO为运营现金流（Funds From Operation），其定义为净利润（根据通用会计准则计算）减去不动产出售损益，再加上折旧与摊销费用一般较高，而FFO可好折旧及摊销进行调整，并且降低了出现负值的可能性，所以FFO是比净利润更好的衡量REITs盈利能力的指标。

2）P/NAV指标：类似于一股上市公司的市净率（P/B）指标。NAV为净资产价格（Net Asset Value），为资产的现金流折现价值减去负债。对于REITs而言，账面价值不能很好反映其资产的实际价值，NAV更为适合。

3）资本化率指标（Cap rate）：是指把资本投入到不动产所带来的回报率，其体为净运营收入除以不动产的市场价格。

（2）第三方评级指标

本基金还会结合第三方机构对于REITs的评级指标（如穆迪、晨星等），对标的REITs进行定量分析。

（四）组合构建策略

经过以上对REITs的遴选之后，为控制REITs过度集中于某些区域或业态的风险，本基金将综合考量REITs所在区域、业态集中度，对组合在区域和业态层面进行再平衡，最终构建投资组合。

（五）风险管理策略

现金管理是本基金投资管理的一个重要环节，主要包含以下三个方面的内容：现金流预测、现金持有比例管理、现金资产收益管理。

准确预测未来几个交易日的现金流动是做好现金管理的前提，基金管理人将合理利用投资决策的时间差因素引起的现金流变化，编制基金现金流量表。

持有一定比例的现金资产是基金保持流动性的必然要求，但现金资产的持有将会影响到本基金的跟踪效果，形成现金拖累，基金管理人将在保证基金流动性需求的前提下，制定合理的现金持有比例。

对于基金持有的现金资产，基金管理人将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收益率。

七、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。该指数由富时指数有限公司（FTSE）与欧洲公共不动产协会（EPRA）、全美不动产协会（NAREIT）合作编制，指数成分涵盖美国、英国、法国、澳大利亚、加拿大、日本、香港、新加坡等重要REITs市场，能够反映全球市场上市交易REITs的投资表现。该指数于2005年2月推出，最密的交易货币包括欧元、英镑、美元、日元等世界主要货币。截止到2011年7月21日，该指数分布的国家（或地区）分布为：美国占59.99%，澳大利亚占11.06%，英国占6.88%，法国占5.70%，加拿大占5.35%，日本占4.03%，新加坡占2.60%，香港占1.45%。该指数数据可以从Bloomberg或Reuters得到，Bloomberg代码TERGLU，Reuters代码.TFTERGLU。

如果今后法律法规发生变化，或者指数编制单位停止该指数的编制，或者指数编制单位对该指数的编制方法做出较大幅度的调整，或者其他上市规则发生或者市场出现更加适合于本基金业绩基准的指数时，经与基金托管人协商一致，在履行适当程序后，本基金可以变更业绩比较基准并及时公告。

八、风险收益特征

本基金为股票型基金，主要投资于全球范围内证券交易所上市的REITs。一般来说，其在证券投资基金中属于较高风险和预期收益的基金品种。

九、基金投资组合报告

本投资组合报告所载数据截止日为2018年6月30日，本报告中所列财务数据未经审计。

（一）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	89,713,202.49	93.43
	其中：普通股	–	–
	优先股	–	–
	存托凭证	–	–
	房地产信托凭证	89,713,202.49	93.43
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	5,633,851.39	5.87
8	其他资产	675,985.44	0.70
9	合计	96,023,039.32	100.00

（二）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	89,705,147.67	94.49
新加坡	8,054.82	0.01
合计	89,713,202.49	94.50

注:本表所列项目为房地产信托凭证(简称REITs)投资。

（三）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（%）
公寓类	8,057,893.97	8.49
多元化类	12,281,109.54	12.94
医疗类	13,906,299.11	14.65
写字楼类	17,164,188.23	18.08
地方性商业中心	13,519,761.70	14.24
购物中心	901,120.38	0.95
个人仓储类	15,224,712.04	16.04
物流/工业	8,658,117.52	9.12
合计	89,713,202.49	94.50

注:①本表所列项目为房地产信托凭证（简称REITs）；
②本基金对以上行业分类采用全球行业分类标准（GICS）。

(四) 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	EXTRA SPACE STORAGE INC	Extra Space仓储公司	EXR US	US ex-change	US	13,962	9,220,544.54	9.71
2	SIMON PROPERTY GROUP INC	西蒙房地产集团公司	SPG US	US ex-change	US	8,000	9,008,633.23	9.49
3	PROLOGIS INC	普洛斯公司	PLD US	US ex-change	US	19,920	8,658,117.52	9.12
4	SL GREEN REALTY CORP	SL Green房地产公司	SLG US	US ex-change	US	12,000	7,982,001.58	8.41
5	DOUGLAS EMMETT INC	Douglas Emmett股份有限公司	DEI US	US ex-change	US	30,000	7,975,649.64	8.40
6	DIGITAL REALTY TRUST INC	数字房地产信托有限公司	DLR US	US ex-change	US	9,999	7,382,064.00	7.78
7	VENTAS INC	Ventas公司	VTR US	US ex-change	US	15,943	6,007,567.44	6.33
8	PUBLIC STORAGE	公共存储公司	PSA US	US ex-change	US	4,000	6,004,167.50	6.32
9	BOSTON PROPER-TIES INC	波士顿地产公司	BXP US	US ex-change	US	7,000	5,808,977.80	6.12
10	VORNADO REALTY TRUST	沃那多房地产信托	VNO US	US ex-change	US	10,000	4,890,990.72	5.15

注：①本表所列项目为房地产信托凭证(简称REITs)；
②本基金对以上证券代码采用当地市场代码。

(五) 报告期末按债券信用等级分类的债券投资组合

本项主要列示按国际权威评级机构（标普、穆迪）的债券信用评级情况。本基金本报告期末未持有此类债券。

(六) 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

(七) 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有资产支持证券。

(八) 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名金融衍生品投资明细

本基金本报告期末未持有金融衍生品投资。

(九) 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

本基金本报告期末未持有基金。

(十) 投资组合报告附注

1、本基金本报告期末未持有股票。

2、本基金本报告期末未持有股票。

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	227,320.34
4	应收利息	249.12
5	应收申购款	448,415.98
6	其他应收款	–
7	待摊费用	–
8	其他	–
9	合计	675,985.44

注:本表所列“应收股利”为投资“房地产信托凭证”（简称REITs）产生的收益。

4、报告期末持有的处于转股期的可转换债券明细

本基金本报告期末未持有可转换债券。

5、报告期末前十名股票中存在流通受限情况的说明

本基金本报告期末未持有股票。

6、投资组合报告附注的其他文字描述部分

由于四舍五入原因，分项之和与合计可能有尾差。

十、基金的业绩

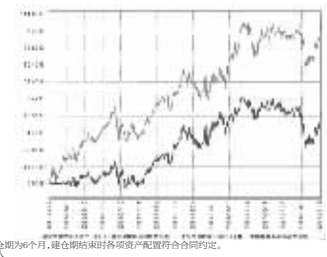
基金管理人依照恪尽职守，诚实信用，勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书。

2018 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
2011.09.23－2011.12.31	0.40%	0.03%	8.63%	1.71%	–8.23%	–1.68%
2012.01.01－2012.12.31	3.69%	0.59%	22.57%	0.74%	–18.88%	–0.15%
2013.01.01－2013.12.31	–4.32%	0.91%	–0.42%	0.82%	–3.90%	0.09%
2014.01.01－2014.12.31	29.52%	0.73%	23.79%	0.55%	5.73%	0.18%
2015.01.01－2015.12.31	13.64%	1.02%	7.47%	0.93%	6.17%	0.09%
2016.01.01－2016.12.31	3.89%	0.84%	13.65%	0.96%	–9.76%	–0.12%
2017.01.01－2017.12.31	2.62%	0.05%	2.13%	0.01%	0.49%	0.04%
2018.01.01－2018.06.30	0.07%	1.07%	2.41%	0.83%	–2.34%	0.24%
2011.09.23－2018.06.30	48.20%	0.81%	108.29%	0.84%	–60.09%	–0.03%

注:本基金的业绩比较基准为FTSE EPRA/NAREIT Developed REITs Total Return Index。

（二）自基金合同生效以来基金份额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



注:本基金的建仓期为6个月，建仓期结束时各项资产配置符合合同约定。

十一、基金管理人

（一）基金管理人概况

公司名称:诺安基金管理有限公司
住所:深圳市深南大道4013号兴业银行大厦19—20层
法定代表人:秦维舟
设立日期:2003年12月9日
批准设立机关及批准设立文号:中国证监会证监基金字[2003]132号
组织形式:有限责任公司
注册资本:15亿元人民币
存续期限:持续经营
电话:0755－83026688
传真:0755－83026677
联系人:王鼎
股权结构:

股东单位	出资额(万元)	出资比例
中国对外经济贸易信托有限公司	6000	40%
深圳市捷隆投资有限公司	6000	40%
大恒新纪元科技股份有限公司	3000	20%
合　计	15000	100%

（二）证券投资基金管理情况

截至2018年9月26日，本基金管理人共管理五十八只开放式基金:诺安平衡证券投资基金、诺安先锋混合型证券投资基金、诺安优化收益债券型证券投资基金、诺安价值增长混合型证券投资基金、诺安灵活配置混合型证券投资基金、诺安成长混合型证券投资基金、诺安研究精选股票型证券投资基金、诺安中证100指数证券投资基金、诺安中小盘精选混合型证券投资基金、诺安主题精选混合型证券投资基金、诺安成长新动力混合型证券投资基金、上证新兴产业交易型开放式指数证券投资基金、诺安沪深300指数增强型证券投资基金、诺安行业轮动混合型证券投资基金、诺安多策略混合型证券投资基金、诺安多策略股票证券投资基金、诺安中证创业成长指数型证券投资基金、诺安油气能源股票证券投资基金（LOF）、诺安新动力灵活配置混合型证券投资基金、诺安中证创业成长指数分级证券投资基金、诺安策略精选股票型证券投资基金、诺安双利债券型发起式证券投资基金、诺安纯债定期开放债券型证券投资基金、诺安鸿鑫保本混合型证券投资基金、诺安稳固收益一年定期开放债券型证券投资基金、诺安泰鑫一年定期开放债券型证券投资基金、诺安中证500交易型开放式指数证券投资基金、诺安优势行业灵活配置混合型证券投资基金、诺安天天宝货币市场基金、诺安理财宝货币市场基金、诺安永鑫收益一年定期开放债券型证券投资基金、诺安聚鑫定期开放债券型证券投资基金、诺安鼎利债券型证券投资基金、诺安鼎益灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎盛灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎泰灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎通灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎安灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎惠灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎瑞灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎利灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎赢灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎鑫灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎丰灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎新灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎欣灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎诚灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎益灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎信灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎利灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎裕灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎瑞灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎安灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎惠灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎欣灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎诚灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎益灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎信灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎利灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎裕灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎瑞灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎利灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎赢灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎鑫灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎丰灵活配置混合型证券投资基金、诺安鼎新