

嘉实全球房地产证券投资基金 2019 年第 4 季度报告

2019 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：2020 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2020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2019年10月1日起至2019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	40,814,794.62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10月1日 - 2019年12月31日)
1. 本期已实现收益	798,677.11
2. 本期利润	-139,774.26
3. 加权平均基金份额本期利润	-0.0035
4. 期末基金资产净值	53,383,059.98
5. 期末基金份额净值	1.308

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) 上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	0.49%	0.53%	-0.43%	0.57%	0.92%	-0.04%

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

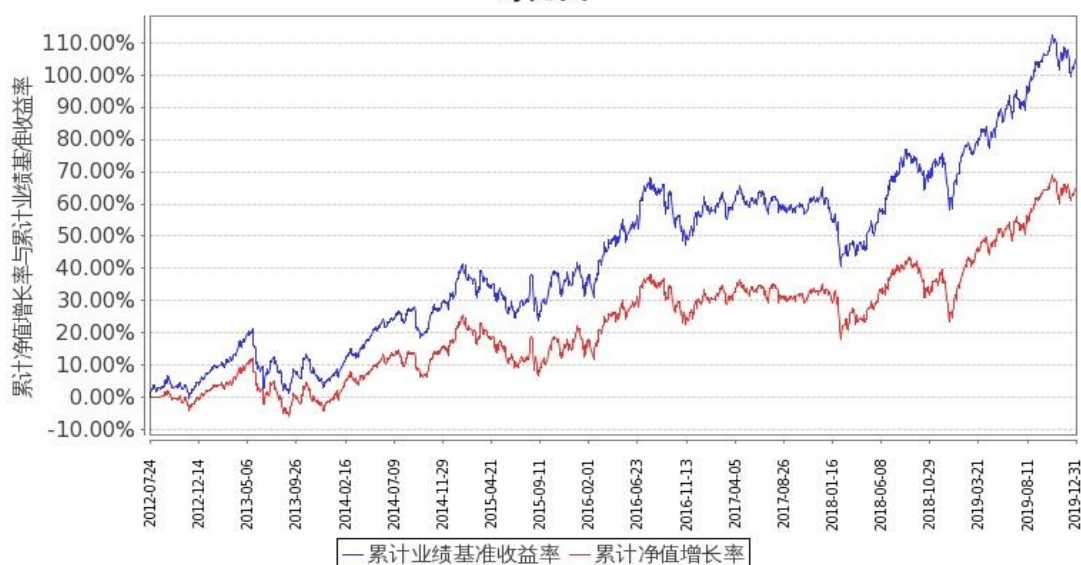


图: 嘉实全球房地产(QDII)基金份额累计净值增长率与同期业绩比较基准收益率的

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	-	19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1次，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年四季度全球经济增速有所放缓，市场主要关注中美贸易谈判第一阶段协议、美国民主党对总统特朗普的弹劾指控、欧盟与英国达成新的脱欧协议、英国议会大选等事件。

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10月利率决议开启年内第三次降息，将联邦基金利率目标区间下调25个基点至1.50%-1.75%，符合此前市场预期。美联储12月利率决议维持利率不变，并暗示在经济稳健的情况下，2020年整年将按兵不动，在大选之年保持观望。加拿大央行将隔夜利率目标维持在1.75%不变。欧洲央行12月利率决议维持三大关键利率不变。欧洲央行预计利率会保持目前或较低的水平，直到通胀前景可以稳定地转变为大约2%的水平。英国央行维持政策不变，表明将关注英国脱欧下一阶段的进展。英国央行重申，如果英国脱欧的不确定性仍然根深蒂固或全球增长未能企稳，则货币政策可能需要加大刺激。英国财政大臣贾维德宣布，任命安德鲁·贝利为下一任英国央行行长，现任行长卡尼任期将延长至3月15日。卡尼本计划在2020年1月31日卸任。澳大利亚央行维持12月现金利率在0.75%不变，重申在必要时放宽政策符合市场预期。日本央行维持基准利率为-0.1%不变，同时维持10年期国债收益率目标为约0%不变。中国央行公告显示，额外对仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率1个百分点，于10月15日和11月15日分两次实施，每次下调0.5个百分点。

发达经济体经济复苏势头放缓。美国11月非农就业人口增加26.6万人，增幅录得10个月新高，预期增加18.5万人，10月为增加12.8万人。美国11月失业率好于预期，录得3.5%，续创50年新低。欧元区12月制造业PMI初值由11月的46.9降至45.9，暴跌至两个月新低，同时也低于市场预期的47.3，为连续第11个月低于象征景气荣枯线的50。虽然欧元区制造业衰退加剧，但服务业表现令人稍感欣慰。12月服务业PMI初值由11月的51.9劲升至52.4，为四个月以来最高，超越市场预估的52。中国国家统计局数据显示，11月份综合PMI录得53.7%，较上月回升1.7个百分点，为下半年来高点，显示企业扩张步伐总体加快。构成综合PMI产出指数的制造业生产指数和非制造业商务活动指数分别为52.6%和54.4%，环比均明显上升。

2019年四季度全球主要发达国家股市在波动中上涨。美国10年期国债收益率上涨，四季度末收益率为1.9175。人民币升值，在岸人民币兑美元6.9632，离岸人民币6.9622。受全球央行的鸽派态度和利率上升等因素影响，REITs在四季度起跌互见，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央行态度鸽派的地区如澳大利亚；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1.308元；本报告期基金份额净值增长率为0.49%，业绩比较基准收益率为-0.43%。

4.5 报告期内基金持有人数或基金资产净值预警说明

无。

§ 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	51,251,206.44	93.67
	其中：普通股	6,846,895.40	12.51
	优先股	-	-
	存托凭证	539,028.93	0.99
	房地产信托凭证	43,865,282.11	80.17
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	2,842,851.19	5.20

8	其他资产	622,576.33	1.14
9	合计	54,716,633.96	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	35,384,201.34	66.28
中国香港	4,136,040.21	7.75
德国	175,880.01	0.33
日本	3,334,400.98	6.25
澳大利亚	3,081,186.29	5.77
西班牙	200,920.09	0.38
英国	2,955,472.14	5.54
法国	414,257.45	0.78
爱尔兰	364,569.86	0.68
瑞典	464,482.77	0.87
荷兰	739,795.30	1.39

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	539,028.93	1.01
股票非必需消费品	75,054.42	0.14
股票信息技术	976,992.46	1.83
股票房地产	5,794,848.52	10.86
房地产信托多元化类	5,393,862.71	10.10
房地产信托医疗保健类	4,622,768.91	8.66
房地产信托酒店及度假村类	2,068,988.00	3.88
房地产信托工业类	6,862,338.87	12.85
房地产信托写字楼类	6,779,098.85	12.70
房地产信托住宅类	8,802,737.77	16.49
房地产信托零售类	6,184,253.14	11.58
房地产信托特殊类	3,151,233.86	5.90
合计	51,251,206.44	96.01

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	安博	PLD UN	纽约证 券交易 所	美国	3,357	2,087,578.88	3.91
2	KWG Gro	合景泰	1813 HK	香港证	中国香	157,000	1,535,761.06	2.88

	up Holdings Ltd	富集团		券交易所	港			
3	Logan Property Holdings Co Ltd	龙光地产	3380 HK	香港证券交易所	中国香港	120,000	1,406,016.29	2.63
4	Healthpeak Properties Inc	Healthpeak 物业服务股份有限公司	PEAK UN	纽约证券交易所	美国	5,743	1,381,016.99	2.59
5	Ventas Inc	Ventas 公司	VTR UN	纽约证券交易所	美国	3,272	1,317,980.54	2.47
6	Hudson Pacific Properties Inc	哈德森太平洋地产公司	HPP UN	纽约证券交易所	美国	4,900	1,287,004.26	2.41
7	VEREIT Inc	VEREIT 股份有限公司	VER UN	纽约证券交易所	美国	19,527	1,258,712.14	2.36
8	Duke Realty Corp	杜克房地产公司	DRE UN	纽约证券交易所	美国	4,717	1,140,876.52	2.14
9	Simon Property Group Inc	西蒙房地产集团公司	SPG UN	纽约证券交易所	美国	1,050	1,091,133.49	2.04
10	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	1,069,903.73	2.00

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

无。

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

无。

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

无。

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

无。

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

无。

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
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	226,938.73
4	应收利息	402.28
5	应收申购款	395,235.32
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	622,576.33

5.10.4 报告期末持有的处于转股期的可转换债券明细

无。

5.10.5 报告期末前十名股票中存在流通受限情况的说明

无。

§ 6 开放式基金份额变动

单位: 份

报告期期初基金份额总额	31,824,316.60
报告期期间基金总申购份额	24,376,990.39
减:报告期期间基金总赎回份额	15,386,512.37
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	40,814,794.62

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

无。

7.2 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

无。

§ 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

2020年1月21日