

嘉实全球房地产证券投资基金 2020 年第 1 季度报告

2020 年 3 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 4 月 22 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4月20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2020年1月1日起至2020年3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	40,753,357.33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(2020年1月1日 - 2020年3月31日)
1. 本期已实现收益	485,525.91
2. 本期利润	-12,154,551.15
3. 加权平均基金份额本期利润	-0.3198
4. 期末基金资产净值	38,998,081.84
5. 期末基金份额净值	0.957

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	-25.88%	3.48%	-28.73%	3.69%	2.85%	-0.21%

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

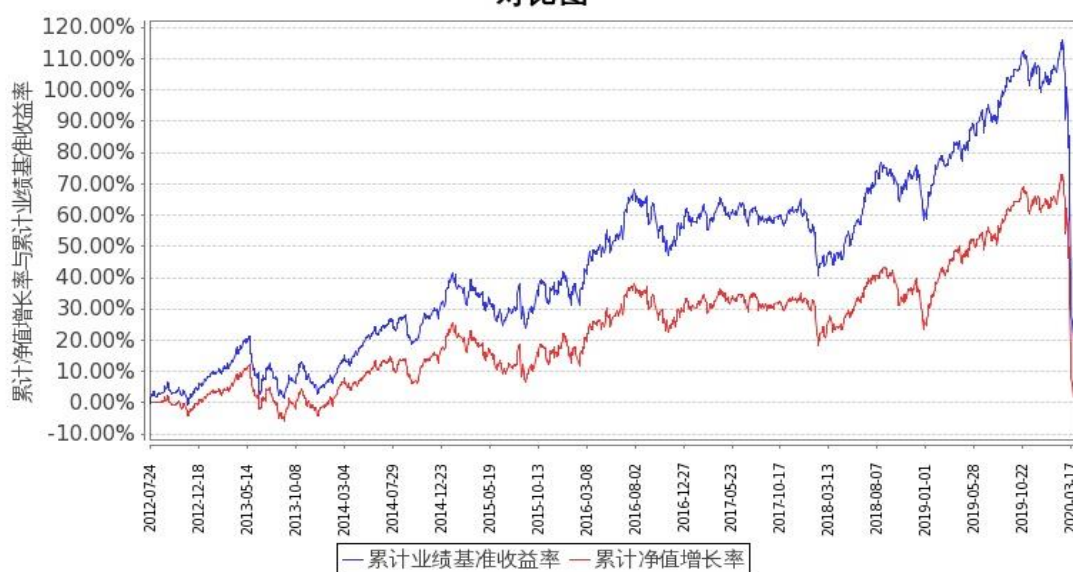


图: 嘉实全球房地产(QDII)基金份额累计净值增长率与同期业绩比较基准收益率的

历史走势对比图

(2012年7月24日至2020年3月31日)

注：1. 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。

2. 2020年3月14日，本基金管理人发布《关于嘉实全球房地产(QDII)基金经理变更的公告》，增聘冯正彦先生担任本基金基金经理职务，蔡德森先生不再担任本基金基金经理职务。

§ 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		
冯正彦	本基金、嘉实互通精选股票、嘉实互融精选股票基金经理	2020年3月14日	-	13年	硕士研究生，特许金融分析师（CFA），金融风险管理师（FRM）。曾于道富环球（State Street Global Advisors）担任基金经理，负责A股及新兴市场的主动管理策略。于2016年9月加入嘉实国际，担任投资经理，负责港股绝对回报策略、部分亚洲股票策略、系统性股票策略的投资管理。
蔡德森	本基金基金经理	2012年7月24日	2020年3月14日	13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）基金经理蔡德森的任职日期是指本基金基金合同生效之日，基金经理冯正彦的任职日期是指公司作出决定后公告之日，离任日期是指公司作出决定后公告之日；（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合规守信情况说明

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

2020年一季度市场全球市场以及各类资产受疫情影响同时急速下滑。市场聚焦于全球各国疫情的发展和对于宏观经济的影响，同时亦非常关注多国央行大规模的宽松货币政策和政府的财政政策。在本季度内，富时EPRA/NAREIT发达房地产投资信托指数亦在疫情的阴霾下下滑，回

报为-25.37%（以人民币计算）。区域方面，由于欧洲疫情较为严重加上在疫情出现之前宏观经济仍然未见起色，在全球众多区域里面表现最差，而疫情较轻的亚洲则较好。

在海外（特别是欧美发达国家）疫情有迅速扩散的趋势。在三月末，美国每日新增确诊病例超过万名，并超过中国，美国多州进入重大灾难状态。在欧洲，意大利、西班牙、德国、法国和英国的单日新增确诊人数维持在千人以上。由于预计全球新冠肺炎疫情无法在短期内平复，国际奥委会正式宣布东京奥运会推迟至2021年举行。美联储3月23日宣布启动不限量购债计划，将每周购买美国国债和机构住房抵押贷款支持证券，同时透过其它货币政策工具便利新债券和贷款的发行以及为未到期的企业债提供流动性。财政政策方面，美国国会接近通过2万亿美元刺激方案，规模相当于美国GDP的10%。德国议会授予政府无限发债权力，并公布7,500亿欧元的救助计划。日本拟推出超过15万亿日圆（约1,370亿美元）的政府开支，韩国也宣布规模100万亿韩元（约800亿美元）的救市措施。

经济数据方面，虽然2月美国经济数据总体良好，尤其是非制造业PMI出现超预期上行，非农就业数据继续超过预期，但由于疫情在三月初已经在发达国家显著蔓延，预期疫情影响至少会持续整个第二季度，在部分3月份的数据，其影响已经看见一二：美国方面3月第三周初次申请失业金人数达328.3万人，创下1967年有记录以来最高，超出市场预期，显示疫情影响开始在美国就业市场显现，并将冲击经济。欧洲3月综合PMI指数初值由2月的51.6大降至31.4，为1998年有记录以来最低。其中制造业PMI初值由前值49.2跌至44.8，但高于市场预期。服务业PMI由前值52.6大跌至28.4，不及市场预期。

考虑到疫情的影响，各国央行与政府的大规模刺激方案，房地产市场基本面恶化，本基金对投资策略作出以下调整：一是在一季度维持房地产证券仓位总体稳定以降低市场高波动性的影响；二是在地区资产配置方面高配疫情影响较低的区域如亚洲市场；三是在业态资产配置方面低配零售与酒店相关的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。我们预计市场在未来一个季度仍然会受疫情变化所影响，本基金会密切关注情况的发展并适时作出调整。

截至本报告期末本基金份额净值为0.957元；本报告期基金份额净值增长率为-25.88%，业绩比较基准收益率为-28.73%。

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20个工作日基金资产净值低于五千万元的情形，时间范围为2020-02-27至2020-03-31；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。

§ 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	34,393,847.96	78.60
	其中：普通股	3,612,079.18	8.25
	优先股	-	-
	存托凭证	615,263.42	1.41
	房地产信托凭证	30,166,505.36	68.94
2	基金投资	1,793,991.60	4.10
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	4,177,053.59	9.55
8	其他资产	3,393,888.92	7.76
9	合计	43,758,782.07	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	22,893,373.92	58.70
中国香港	3,137,627.54	8.05
德国	107,469.24	0.28
日本	2,510,597.38	6.44
澳大利亚	1,791,587.05	4.59
西班牙	107,829.38	0.28
英国	1,605,068.91	4.12
法国	316,252.50	0.81
爱尔兰	276,859.99	0.71
瑞典	327,407.17	0.84
荷兰	230,702.25	0.59
加拿大	1,089,072.63	2.79

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	615,263.42	1.58
股票非必需消费品	37,497.47	0.10
股票房地产	3,574,581.71	9.17
房地产信托多元化类	3,893,003.70	9.98
房地产信托医疗保健类	2,304,640.41	5.91
房地产信托酒店及度假村类	702,941.68	1.80
房地产信托工业类	5,479,605.77	14.05
房地产信托写字楼类	3,836,300.75	9.84
房地产信托住宅类	7,218,586.63	18.51
房地产信托零售类	3,207,235.84	8.22
房地产信托特殊类	3,524,190.58	9.04
合计	34,393,847.96	88.19

注：本基金持有的股票及存托凭证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	3,542	2,016,919.24	5.17
2	KWG Group Holdings Ltd	合景泰富集团	1813 HK	香港证券交易所	中国香港	138,500	1,394,552.90	3.58
3	Daiwa Securities Living Investments Corp	大和证券住房投资股份有限公司	8986 JT	日本证券交易所	日本	221	1,319,603.91	3.38
4	Duke Realty Corp	杜克房地产公司	DRE UN	纽约证券交易所	美国	4,717	1,082,153.09	2.77
5	Logan Property Holdings Co Ltd	龙光地产	3380 HK	香港证券交易所	中国香港	98,000	1,070,929.50	2.75
6	Digital Realty Trust Inc	数字房地产信托有限公司	DLR UN	纽约证券交易所	美国	1,025	1,008,796.02	2.59

7	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	970,450.04	2.49
8	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	880,422.87	2.26
9	Public Storage	公共存储公司	PSA UN	纽约证券交易所	美国	619	871,039.29	2.23
10	Camden Property Trust	Camden 房地产信托公司	CPT UN	纽约证券交易所	美国	1,350	757,921.49	1.94

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

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	交易型开放式	Vanguard Group Inc	1,793,991.60	4.60

注：报告期末，本基金仅持有上述1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	275,352.40
3	应收股利	171,682.32
4	应收利息	304.14
5	应收申购款	2,946,550.06
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	3,393,888.92

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 报告期末前十名权益投资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	40,814,794.62
报告期期间基金总申购份额	20,721,727.89
减：报告期期间基金总赎回份额	20,783,165.18
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	40,753,357.33

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4月22日