

嘉实全球房地产证券投资基金 2020 年第 2 季度报告

2020 年 6 月 30 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 7 月 18 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7月16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4月1日起至2020年6月30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	65,597,863.00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4月1日 - 2020年6月30日)
1. 本期已实现收益	-2,898,862.42
2. 本期利润	5,470,467.92
3. 加权平均基金份额本期利润	0.0985
4. 期末基金资产净值	70,236,140.21
5. 期末基金份额净值	1.071

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。

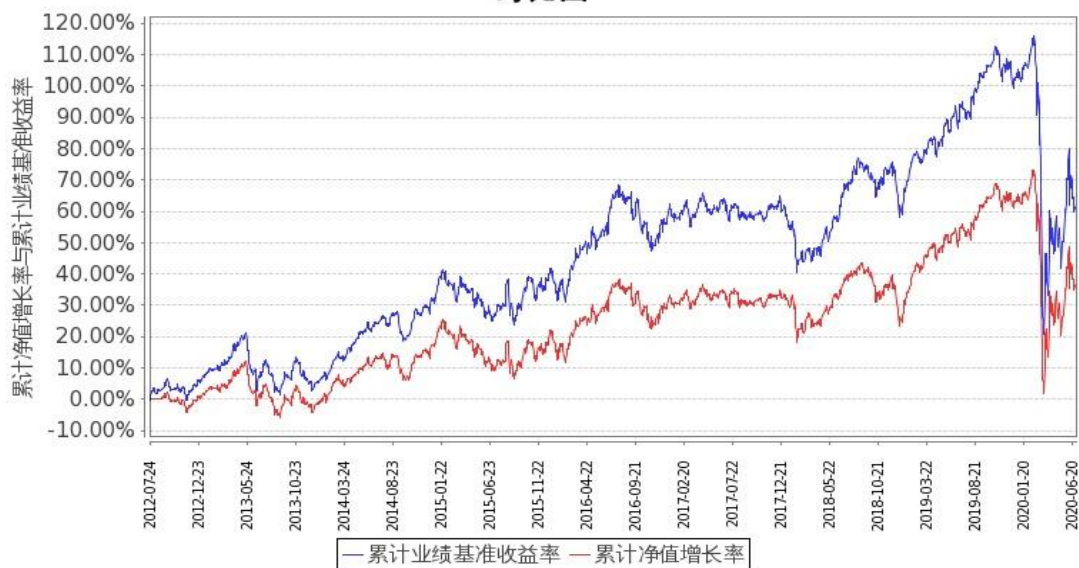
3.2 基金净值表现

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	份额净值增长率①	份额净值增长率标准差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	11.91%	2.61%	10.61%	2.92%	1.30%	-0.31%
过去六个月	-17.06%	3.08%	-21.17%	3.33%	4.11%	-0.25%
过去一年	-9.09%	2.17%	-14.21%	2.35%	5.12%	-0.18%
过去三年	3.90%	1.38%	1.10%	1.46%	2.80%	-0.08%
过去五年	25.15%	1.20%	29.76%	1.27%	-4.61%	-0.07%
自基金合同生效起至今	37.02%	1.03%	62.00%	1.09%	-24.98%	-0.06%

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6月30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		
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	-	14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。
--	--	--	--	--	--

注：（1）任职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，本基金未发生异常交易行为。

4.4 报告期内基金的投资策略和业绩表现说明

2020 年二季度全球在疫情缓和后经济逐步重启，多国政府和国央行亦推出大规模的财政刺激政策与货币宽松政策，全球市场以及各类资产因而出现比较明显的反弹。在本季度内，富时 EPRA/ NAREIT 发达房地产投资信托指数亦在相同的背景下，在低位反弹+10.44%（以人民币计算）。区域方面，由于欧洲疫情较为严重导致经济重启较慢，在全球众多区域里面表现最差，而疫情较轻的亚洲表现则较好，当中澳大利亚回报更达+31.63%。

疫情方面，截至 6 月 25 日，全球新冠病毒感染者超过 960 万人，累计死亡人数接近 49 万人。美国累计确诊人数超过 245 万人，累计死亡人数超过 12.6 万人。单日新增确诊病例回升至最高

3.8万人。欧洲主要国家疫情则发展平缓，单日新增确诊在1,000人以下。在新兴经济体国家方面，南美疫情仍较为严重，巴西单日新增确诊数字最高达4.2万人。不过，投资人對於疫情的看法到现在已经变得比较理解，并集中观察疫情減緩經濟復甦速度的快慢。政策方面，美联储于6月发表声明表示将至少按当前速度购买美国国债和机构住宅和商业抵押贷款支持证券（MBS），并宣布更新二级市场企业信贷工具（SMCCF），将开始购买广泛而多样化的企业债券组合，以支持市场流动性和大型雇主的可用信贷。日本央行表示受到新冠疫情影响，通胀将处于低水平，预期在2022年度结束前难以加息，目前维持短期利率-0.1%，10年期债券收益率至0%左右的货币宽松政策。英国央行亦维持基准利率在0.1%不变，并将扩大量化宽松规模，将购买债券计划的目标从6,450亿英镑提高至7,450亿英镑，计划购债计划将在今年底左右完成。

经济数据方面，美国5月零售销售意外环比大涨+17.7%，创1992年有记录以来最大升幅，同比变动则为-6.1%。零售销售强劲的环比升幅显示随着美国各州重启经济，疫情对消费的最大冲击已在4月见顶。截至6月13日，美国新申请失业救济金人数为150.8万人，继续呈下降趋势。国际货币基金组织6月24日发布新一期世界经济展望报告，进一步下调2020年经济展望，全球增长从前期预测的-3.0%下调到-4.9%。经合组织（OECD）也在6月10日发布报告，指全球经济展望充满高度不确定性，如全球可避免第二波疫情及封锁的情况，2021年增长有望可达+5.2%。

尽管出于对第二波疫情的担忧，市场可能出现回调，但预料回调幅度不会像3月时那样大，因为无论疫情是否出现反复，包括中国、欧美和日本在内的全球主要经济体已逐渐恢复商业活动，房地产市场大概率亦已经见底。本基金对投资策略作出以下调整：一是在二季度维持房地产证券仓位总体稳定以抓住市场反弹的态势；二是在地区资产配置方面高配之前疫情影响较高但已经开始从开的区域如北美市场；三是在业态资产配置方面增加办公室与零售相关REITs的配置；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经济重启速度的影响，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1.071元；本报告期基金份额净值增长率为11.91%，业绩比较基准收益率为10.61%。

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2020-04-01至2020-04-20；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	67,020,973.53	89.79
	其中:普通股	-	-
	优先股	-	-
	存托凭证	-	-
	房地产信托凭证	67,020,973.53	89.79
2	基金投资	-	-
3	固定收益投资	150,225.00	0.20
	其中:债券	150,225.00	0.20
	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	5,000,734.19	6.70
8	其他资产	2,471,351.24	3.31
9	合计	74,643,283.96	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	47,407,485.33	67.50
中国香港	362,900.58	0.52
德国	609,519.95	0.87
日本	5,375,039.50	7.65
澳大利亚	1,547,356.98	2.20
西班牙	135,835.04	0.19
英国	2,735,486.15	3.89
法国	138,202.96	0.20
新加坡	3,204,295.81	4.56
新西兰	189,733.10	0.27
比利时	802,827.05	1.14
荷兰	327,844.81	0.47
加拿大	3,893,498.47	5.54
意大利	290,947.80	0.41

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(%)
房地产信托多元化类	6,433,286.29	9.16

房地产信托医疗保健类	6,577,971.44	9.37
房地产信托酒店及度假村类	777,903.53	1.11
房地产信托工业类	14,139,347.34	20.13
房地产信托写字楼类	9,038,050.52	12.87
房地产信托住宅类	12,932,159.06	18.41
房地产信托零售类	9,296,062.28	13.24
房地产信托特殊类	7,826,193.07	11.14
合计	67,020,973.53	95.42

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	5,805	3,835,536.11	5.46
2	Realty Income Corp	Realty Income 公司	O UN	纽约证券交易所	美国	4,462	1,879,529.38	2.68
3	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	1,809	1,819,976.55	2.59
4	CyrusOne Inc	CyrusOne 股份有限公司	CONE UW	纳斯达克证券交易所	美国	3,221	1,658,923.31	2.36
5	Mid-America Apartment Communities Inc	Mid-America Apartment Communities 股份有限公司	MAA UN	纽约证券交易所	美国	1,952	1,584,645.83	2.26
6	Omega Healthcare Investors Inc	Omega Healthcare Investors 有限公司	OHI UN	纽约证券交易所	美国	7,257	1,527,406.44	2.17
7	Industrial Logistics Properties Trust	Industrial Logistics Properties Trust	ILPT UW	纳斯达克证券交易所	美国	10,399	1,512,885.26	2.15
8	Getty Realty Corp	Getty 房地产公司	GTY UN	纽约证券交易所	美国	6,961	1,462,642.26	2.08
9	Granite Real Estate Investment Trust	Granite 房地产投资信托	GRT-UCT	加拿大证券交易所	加拿大	4,013	1,461,555.82	2.08
10	Ventas Inc	Ventas 公司	VTR UN	纽约证券交易所	美国	5,308	1,376,105.85	1.96

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

债券信用等级	公允价值（人民币元）	占基金资产净值比例（%）
A+	150,225.00	0.21

注：本基金持有的债券主要采用国际权威评级机构（标普、惠誉、穆迪等）提供的债券信用评级信息，上述机构未提供评级信息的债券采用内部评级。

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

序号	债券代码	债券名称	数量（份）	公允价值（人民币元）	占基金资产净值比例（%）
1	018007	国开1801	1,500	150,225.00	0.21

注：报告期末，本基金仅持有上述1支债券。

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	10.93

2	应收证券清算款	-
3	应收股利	214,734.64
4	应收利息	5,584.19
5	应收申购款	2,251,021.48
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	2,471,351.24

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	40,753,357.33
报告期期间基金总申购份额	68,126,241.07
减：报告期期间基金总赎回份额	43,281,735.40
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	65,597,863.00

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 影响投资者决策的其他重要信息

2020年4月8日本基金管理人发布《嘉实基金管理有限公司高级管理人员变更公告》，宋振茹女士因退休不再担任公司副总经理职务。

2020年5月6日本基金管理人发布《嘉实基金管理有限公司机构首席投资官任职公告》，郭杰先生任公司机构首席投资官。

2020年6月19日本基金管理人发布《嘉实基金管理有限公司高级管理人员变更公告》，郭松

先生任公司督察长，王炜女士因工作分工不再担任公司督察长职务。

§ 9 备查文件目录

9.1 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。

9.2 存放地点

北京市朝阳区建国门外大街 21 号北京国际俱乐部 C 座写字楼 12A 层嘉实基金管理有限公司

9.3 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 7 月 18 日