

嘉实全球房地产证券投资基金 2020 年第 3 季度报告

2020 年 9 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 10 月 27 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10月23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7月1日起至2020年9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	54,561,380.86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，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。同时本基金根据对汇率变动前景的预测，可选择相应的对冲工具进行外汇对冲。本基金主要根据市值规模，流动性，国家或地区的法规透明度、经济自由度和公司治理标准，盈利模式等指标建立房地产证券备选库。 具体投资策略包括：房地产证券备选库的建立、资产配置策略、证券投资策略、组合构建策略、现金管理策略、衍生品投资策略、市场风险管理策略。
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7月1日-2020年9月30日)
1. 本期已实现收益	760,520.98
2. 本期利润	-1,089,048.07
3. 加权平均基金份额本期利润	-0.0186
4. 期末基金资产净值	57,064,597.47
5. 期末基金份额净值	1.046

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。

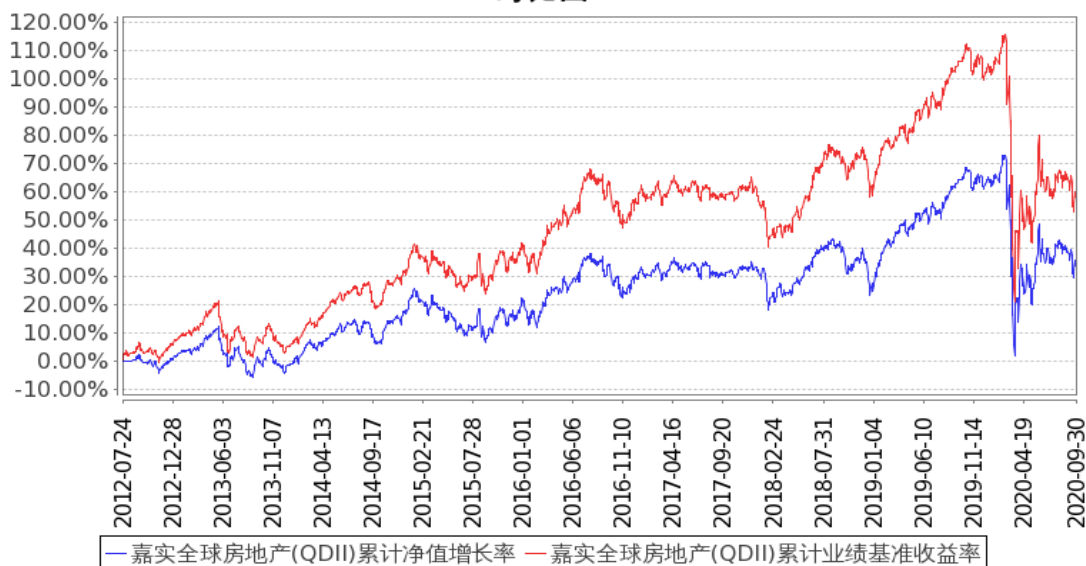
3.2 基金净值表现

3.2.1 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	-2.15%	1.09%	-2.16%	1.18%	0.01%	-0.09%
过去六个月	9.51%	1.96%	8.22%	2.18%	1.29%	-0.22%
过去一年	-18.44%	2.22%	-23.21%	2.40%	4.77%	-0.18%
过去三年	2.03%	1.41%	-0.39%	1.50%	2.42%	-0.09%
过去五年	20.27%	1.20%	21.68%	1.27%	-1.41%	-0.07%
自基金合同 生效起至今	34.08%	1.03%	58.49%	1.09%	-24.41%	-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9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	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。硕士研究生，特许金融分析师（CFA），金融风险管理者（FRM），中国香港籍。

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

全球经济在第三季度延续复苏势头，其中中美经济数据逐月改善，各资产类别表现大致平稳。在本季度内，富时 EPRA/ NAREIT 发达房地产投资信托指数在 7、8 月稳步往上，唯在 9 月末欧洲新冠疫情再度恶化与美国新刺激法案的缺席为全球复苏前景蒙上阴影，指数最后轻微下跌 2.24%（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，下跌 6.6%；而有新首相上任的日本表现则较好，上涨 3.6%。

疫情方面，新冠疫情在欧洲重燃，英国、法国和西班牙疫情超越 3-4 月时的高峰水平。其中英国再次实施全国性的封锁措施，并警告措施可能延续长达 6 个月。市场担忧疫情在全球再度恶化，破坏各国复苏经济的努力。欧元区 9 月服务业采购经理指数（PMI）再次跌入收缩区间，显示疫情对经济的负面影响。尽管美国经济稳步复苏，但当地疫情形势依然严峻。为支持经济持续复苏，美联储在季内调整货币政策框架，转向平均通胀目标制，并预期维持目前接近零的利率水平至 2023 年。虽然美联储强调仅靠货币政策推动复苏并不足够，但美国国会未能辅以新一轮财政政策支持。

宏观方面，美联储 9 月 15 日至 16 日举行 9 月议息会议，并随后在议息声明中表示将维持利率在接近零的水平，预期将这一利率水平至少维持至 2023 年，以帮助美国经济从疫情中复苏。美联储表示期望维持宽松货币政策立场，直至通胀率在一定时间内平均达到 2%。美国就业方面，截

至9月26日的一周，美国新申请失业救济金人数为83.7万人，低于市场预期的85.0万人，继续呈下降趋势。美国9月消费者信心指数升至101.8，为连续五个月低于100后首次回升至100以上，大幅高于8月的86.3和预期的90.0。这一指数反映美国民众对目前经济状况和对未来经济预期的看法均有所好转。日本央行行长黑田东彦亦于9月中表示，日本央行将继续实施宽松的货币政策，并与新首相菅义伟保持密切沟通。

进入第四季度，市场担忧新冠疫情在冬季再次爆发。在新冠疫苗大规模投入使用前，疫情反复或将拖累全球经济复苏步伐，部分科技股或因估值较高而在近期面临回调压力，相反整体房地产市场在因投资人仍然担心疫情关系没有大幅反弹，在众多资产类别中估值相对吸引。虽然疫情仍然反复，欧美、中国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。本基金对投资策略在季度内作出以下操作：一是在三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工商业相关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，美国国内政治将是金融市场在第四季度关注的另一大焦点，本基金将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1.046元；本报告期基金份额净值增长率为-2.15%，业绩比较基准收益率为-2.16%。

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	54,217,525.04	93.32
	其中：普通股	175,811.11	0.30
	优先股	-	-
	存托凭证	-	-
	房地产信托凭证	54,041,713.93	93.02
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	3,543,726.39	6.10
8	其他资产	337,334.16	0.58
9	合计	58,098,585.59	100.00

5.2 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	38,396,770.18	67.29
日本	4,800,888.29	8.41
新加坡	2,827,898.03	4.96
英国	2,343,525.48	4.11
加拿大	2,261,373.25	3.96
澳大利亚	1,772,484.26	3.11
比利时	832,801.51	1.46
荷兰	431,105.82	0.76
意大利	335,817.11	0.59
法国	214,861.11	0.38
合计	54,217,525.04	95.01

5.3 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（%）
房地产信托工业类	15,775,379.14	27.64
房地产信托住宅类	8,843,000.98	15.50
房地产信托特殊类	8,602,315.64	15.07
房地产信托写字楼类	8,141,378.29	14.27
房地产信托零售类	7,164,659.64	12.56
房地产信托医疗保健类	3,990,734.81	6.99
房地产信托酒店及度假村类	846,352.04	1.48
房地产信托多元化类	677,893.39	1.19
房地产	175,811.11	0.31
合计	54,217,525.04	95.01

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	Prologis Inc	安博	PLD UN	纽 约 证 券 交 易 所	美国	7,574	5,189,949.15	9.09
2	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	1,668	1,667,083.06	2.92
3	Medical Properties Trust Inc	Medical Properties Trust 股份	MPW UN	纽 约 证 券 交 易 所	美国	13,586	1,631,163.19	2.86
4	Nippon Prologis REIT Inc	日本普诺斯 REIT 有限 公司	3283 JT	日 本 证 券 交 易 所	日本	64	1,465,888.61	2.57
5	Segro PLC	Segro 股份 有限公司	SGRO LN	伦 敦 证 券 交 易 所	英国	17,451	1,424,992.69	2.50
6	Brookfield Property REIT Inc	Brookfield Property REIT 股份	BPYU UW	纳 斯 克 证 券 交 易 所	美国	16,140	1,345,359.77	2.36
7	CyrusOne Inc	CyrusOne 股份有限公 司	CONE UW	纳 斯 克 证 券 交 易 所	美国	2,803	1,336,782.38	2.34
8	Invitation Homes Inc	邀请家园公 司	INVH UN	纽 约 证 券 交 易 所	美国	6,912	1,317,528.80	2.31
9	Japan Prime Realty Investment Corp	日本 Prime 地产投资法 人公司	8955 JT	日 本 证 券 交 易 所	日本	55	1,156,983.77	2.03
10	Industrial Logistics	Industrial Logistics	ILPT UW	纳 斯 克 证 券 交 易 所	美国	7,730	1,151,282.14	2.02

	Properties Trust	Propert		证 券 交 易 所				
--	---------------------	---------	--	-----------------------	--	--	--	--

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名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名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名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 本基金投资的前十名证券的发行主体本期是否出现被监管部门立案调查， 或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形

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 基金投资的前十名股票是否超出基金合同规定的备选股票库

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	22.43
2	应收证券清算款	-
3	应收股利	138,052.48
4	应收利息	181.39

5	应收申购款	199,077.86
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	337,334.16

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。

5.10.6 投资组合报告附注的其他文字描述部分

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	65,597,863.00
报告期期间基金总申购份额	22,616,210.11
减：报告期期间基金总赎回份额	33,652,692.25
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	54,561,380.86

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

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10月27日