

# 嘉实全球房地产证券投资基金 2021 年第 4 季度报告

2021 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：2022 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2022年01月19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2021年10月01日起至2021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	43,940,303.57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	<p>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。</p> <p>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。</p>
业绩比较基准	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 (2021年10月1日-2021年12月31日)
1. 本期已实现收益	2,210,123.67
2. 本期利润	7,110,776.14
3. 加权平均基金份额本期利润	0.1513
4. 期末基金资产净值	60,062,276.05
5. 期末基金份额净值	1.367

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

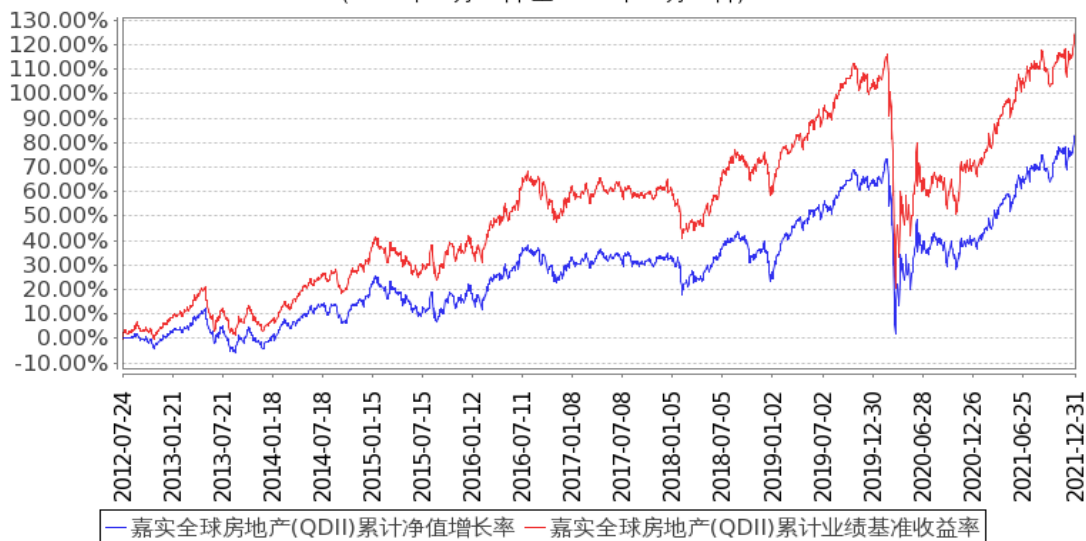
##### 3.2.1 基金份额净值增长率及其与同期业绩比较基准收益率的比较

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	11.77%	0.84%	10.73%	0.80%	1.04%	0.04%
过去六个月	12.21%	0.84%	11.03%	0.79%	1.18%	0.05%
过去一年	29.91%	0.82%	30.02%	0.79%	-0.11%	0.03%
过去三年	43.89%	1.44%	38.52%	1.54%	5.37%	-0.10%
过去五年	39.44%	1.20%	40.91%	1.27%	-1.47%	-0.07%
自基金合同 生效起至今	83.33%	1.02%	124.74%	1.07%	-41.41%	-0.05%

##### 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

(2012年07月24日至2021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个月为建仓期，建仓期结束时本基金的各项资产配置比例符合基金合同约定。

## § 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	本基金基金经理	2020年3月14日	-	15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），金融风险管理师（FRM），中国香港籍。

注：（1）首任基金经理的“任职日期”为基金合同生效日，此后的非首任基金经理的“任职日期”指根据公司决定确定的聘任日期；“离任日期”指根据公司决定确定的解聘日期。

（2）证券从业的含义遵从《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

全球经济在四季度增长强劲，房地产信托在本季度内继续向好。富时 EPRA/ NAREIT 发达房地产投资信托指数在本年前三个季度上涨近 17% 以后，本季度收益继续上涨 11.1%（以人民币计算）。区域方面，由于美国在四季度经济增长强劲，在全球众多区域里面表现最好，上涨 14.4%；由于美元强势，日元在本季度跌幅较大达 3.4%，受汇率影响，日本为全球最差区域，下跌 4.1%。

第四季度公布的美国通胀数据持续大涨，其中 11 月 CPI 通胀同比上涨 6.8%。持续的高通胀压力令美联储转趋鹰派，在 11 月启动缩减购债计划后，于 12 月议息会议上进一步宣布将加倍缩减每月购债规模。12 月美联储点阵图暗示美国可能会在 2022 年加息 75 个基点，较 9 月时暗示的 2022 年加息 25 个基点更为激进。美联储的鹰派取态让美债短端利率在第四季内快速爬升。然而美债长端利率变动不大，其中与美国房地产贷款密切相关的 30 年期美债收益率甚至在季内显著回落约 40 个基点，因为投资者担忧美联储过快收紧货币政策，将损害美国中长期经济前景。在新冠疫情方面，欧美等地重新开放后，传播力更强的 Omicron 变种病毒开始在全球传播，但病毒影响仍有待评估。部分药企宣称其新冠疫苗或口服药对新变种病毒有抵御效果。在高通胀与充裕流动性环境下，发达市场发地产，特别是美国房地产市场，仍受到投资者追捧。标普 CoreLogic 凯斯-席勒 20 城房价指数在 9 至 11 月期间每月以接近 20% 的同比增速增长，租金也展现强劲升幅。

在四季度，本基金对投资策略在季度内作出以下部处：一是在一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继续维持美国市场的敞口；三是在业态资产配置方面从数据中心和综合类板块轮动到零售、物流和住宅相关 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

个季度会继续受 Omicron 变种病毒进一步蔓延的担忧所影响，不过全球经济大概率会保持良好增长，投资风险偏好平稳，流动性因此得以支撑，权益类中长期机遇不变。唯近期美联储透露的偏鹰派信号可能短期不利市场情绪，本基金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 1.367 元；本报告期基金份额净值增长率为 11.77%，业绩比较基准收益率为 10.73%。

#### 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	58,065,505.96	91.79
	其中：普通股	138,872.33	0.22
	优先股	-	-
	存托凭证	-	-
	房地产信托凭证	57,926,633.63	91.57
2	基金投资	-	-
3	固定收益投资	20,050.00	0.03
	其中：债券	20,050.00	0.03
	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	3,280,918.50	5.19
8	其他资产	1,895,140.25	3.00
9	合计	63,261,614.71	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	43,937,023.77	73.15
日本	3,782,622.36	6.30
澳大利亚	2,625,724.23	4.37
英国	2,410,219.14	4.01

加拿大	1,979,296.49	3.30
新加坡	930,785.35	1.55
中国香港	739,297.63	1.23
西班牙	735,835.43	1.23
法国	396,171.72	0.66
德国	274,119.16	0.46
荷兰	254,410.68	0.42
合计	58,065,505.96	96.68

### 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	138,872.33	0.23
房地产信托住宅类	11,882,686.16	19.78
房地产信托工业类	11,845,781.27	19.72
房地产信托零售类	10,197,100.77	16.98
房地产信托特殊类	10,196,867.59	16.98
房地产信托写字楼类	4,825,034.96	8.03
房地产信托多元化类	4,663,322.58	7.76
房地产信托医疗保健类	3,125,997.50	5.20
房地产信托酒店及度假村类	1,189,842.80	1.98
合计	58,065,505.96	96.68

注：以上分类采用彭博提供的国际通用行业分类标准。

### 5.4 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的权益投资明细

#### 5.4.1 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	美国	4,763	5,112,665.41	8.51

				交易所				
2	Simon Property Group Inc	西蒙房地产集团公司	SPG UN	纽约 证券 交易 所	美国	2, 38 2	2,426,4 13.79	4. 04
3	Invitation Homes Inc	邀请家园公司	INVH UN	纽约 证券 交易 所	美国	7, 48 1	2,162,5 64.37	3. 60
4	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, 87 6	2,115,5 09.03	3. 52
5	Public Storage	公共存储公司	PSA UN	纽约 证券 交易 所	美国	83 2	1,986,8 84.38	3. 31
6	Realty Income Corp	Realty Income 公司	O U N	纽约 证券 交易 所	美国	4, 33 2	1,977,2 82.32	3. 29
7	Mid-America Apartment	Mid-America Apartmen	MAA	纽	美	1,	1,780,2	2.



	Communities Inc	t Communities 股份 有限公司	UN	约 证 券 交 易 所	国	21 7	77.02	96
8	American Homes 4 Rent	American Homes 4 R ent	AMH UN	纽 约 证 券 交 易 所	美 国	5, 85 2	1,627,1 15.11	2. 71
9	STAG Industrial Inc	STAG 实业公司	STAG UN	纽 约 证 券 交 易 所	美 国	5, 11 8	1,564,9 74.73	2. 61
1 0	Equinix Inc	Equinix 有限公司	EQIX UW	纳 斯 达 克 证 券 交 易 所	美 国	27 0	1,456,0 61.96	2. 42

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+	20,050.00	0.03

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名的前五名债券投资明细

序号	债券代码	债券名称	数量	公允价值（人民币元）	占基金资产
----	------	------	----	------------	-------

					净值比例(%)
1	019641	20 国债 11	200	20,050.00	0.03

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	173.27
2	应收证券清算款	233,084.24
3	应收股利	188,413.72
4	应收利息	492.51
5	应收申购款	519,920.57
6	其他应收款	953,055.94
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	1,895,140.25

##### 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	54,562,708.88
报告期期间基金总申购份额	8,083,126.78
减：报告期期间基金总赎回份额	18,705,532.09
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	43,940,303.57

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 E-mail:service@jsfund.cn。

嘉实基金管理有限公司

2022年1月21日