

# 嘉实全球房地产证券投资基金 2020 年第 4 季度报告

2020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：2021 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2021年1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2020年10月1日起至2020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	49,620,098.91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10月1日-2020年12月31日)
1.本期已实现收益	-722,192.95
2.本期利润	2,953,579.75
3.加权平均基金份额本期利润	0.0556
4.期末基金资产净值	54,390,587.65
5.期末基金份额净值	1.096

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

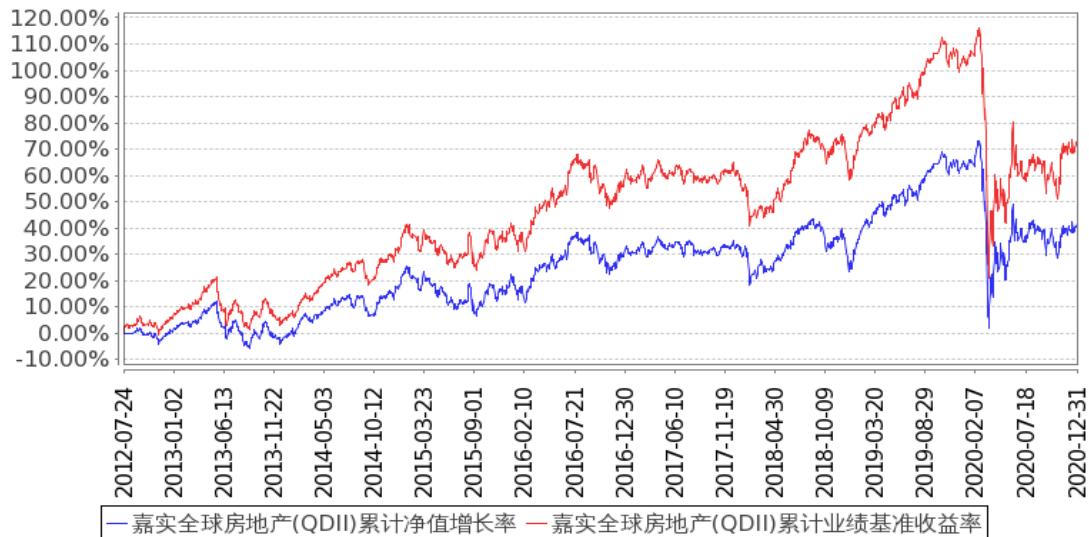
阶段	净值增长率 ①	净值增长率 标准差②	业绩比较基 准收益率③	业绩比较基 准收益率标 准差④	①-③	②-④
过去三个月	5.25%	1.15%	9.06%	1.36%	-3.81%	-0.21%
过去六个月	2.99%	1.12%	6.70%	1.27%	-3.71%	-0.15%
过去一年	-14.57%	2.28%	-15.89%	2.48%	1.32%	-0.20%
过去三年	5.73%	1.44%	6.83%	1.54%	-1.10%	-0.10%
过去五年	16.29%	1.21%	23.18%	1.29%	-6.89%	-0.08%
自基金合同 生效起至今	41.12%	1.04%	72.85%	1.10%	-31.73%	-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

(2012年07月24日至2020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、 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，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

全球经济在第四季度延续复苏势头，最新的疫苗数据也令投资人振奋，各资产类别、特别是风险资产表现大致向好。在本季度内，富时EPRA/NAREIT发达房地产投资信托指数在10月中略微修正，但在美国辉瑞于11月初公布新冠疫苗有效率高达90%以后，指数11、12月稳步往上，最后全季度上涨9.4%（以人民币计算）。区域方面，由于欧洲跟英国在脱欧协议问题上出现突破，加上之前受疫情影响较深，令投资者期待经济将在疫苗的帮助下全面复苏，在全球众多区域里面表现最好，分别上涨20.8%和16.2%；而一直控制疫情较好的日本表现则较差，只上涨2.2%。

疫情方面，新冠疫情继续恶化，美国累计确诊人数超过2,079万人，累计死亡人数超过35.4万人，日均新增确诊病例回升至约199,612人。在欧洲，意大利日均确诊回升至约15,392人。西班牙日均新增确诊回升至约10,473人。德国日均新增确诊回落至约14,554人。法国日均确诊回升至约13,720人。英国日均新增确诊人数大幅升至约52,348人。英国表示，目前英国有60%的确诊病来是变种病毒。自12月31日起，英国多地防疫措施将升级至最高的第四级。日本日均新增确诊上升至约3,406人。不过，新冠疫苗研发出现积极进展，为全球经济全面复苏带来一线希望。继美国辉瑞后，英国药厂阿斯利康与牛津大学公布初步新冠疫苗实验结果。尽管实验结果受到质疑，但这款疫苗因其低成本、易保存的特性而加强投资者对经济复苏的憧憬。

宏观政策方面，美国11月的总统大选尚未尘埃落定，美国总统特朗普尚未承认在竞选中落败，并可能在2021年1月20日本届任期结束之前，加快推出一系列可能不利于中美关系及全球贸易环境的政策，进而令市场波动加剧。总体上，市场目前已接受拜登入主白宫、共和党与民主党继

续分别控制国会参议院与众议院的情景，并认为这一结果对包括科技公司、医药公司在内的美国大型企业有利，因为预期民主党主张的在科技领域和医药领域的较激进政策无法获得国会批准。在大选后，投资者重新聚焦美国经济复苏进度、政策支持及疫情发展。美国近期公布的一系列宏观数据表现强劲，显示美国经济仍在稳步复苏中。拜登宣布将提名前美联储主席耶伦出任下届美国财政部长。市场预期耶伦过往在美联储、白宫经济顾问委员会的经历将有助于美国财政部与美联储更好地协力推出新刺激政策。美联储在11月议息会议上表示货币政策工具尚未用尽，并暗示未来可能将进一步扩大资产购买计划。数据方面，制造业、非制造业和综合PMI数据显示，美国12月制造业与服务业景气度有所回落，但仍处于扩张区间。欧元区与英国制造业景气度稳健增长，服务业景气度回暖。日本制造业与服务业景气度则分别连续第20个月与第11个月收缩。

进入新一个季度，市场仍然担忧新冠疫情变种并在冬季再次爆发。不过在新冠疫苗开始大规模投入使用后，疫情的改善或将加快全球经济复苏步伐，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。总体房地产市场在11月疫苗数据公布以来表现坚挺，估值在众多资产类别中估值仍然相对吸引。本基金对投资策略在季度内作出以下部署：一是在四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低的区域如欧美市场；三是在业态资产配置方面增加零售、旅游业相关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会受疫苗部署速度和成效所影响，美国总统交接是否顺利也是金融市场在第一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1.096元；本报告期基金份额净值增长率为5.25%，业绩比较基准收益率为9.06%。

#### 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	52,054,564.17	92.57
	其中：普通股	471,615.36	0.84
	优先股	-	-
	存托凭证	-	-
	房地产信托凭证	51,582,948.81	91.73
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	3,624,295.42	6.45
8	其他资产	551,843.24	0.98
9	合计	56,230,702.83	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	36,331,186.31	66.80
日本	4,395,698.77	8.08
英国	2,473,436.43	4.55
澳大利亚	2,281,130.22	4.19
加拿大	1,975,222.42	3.63
新加坡	1,504,780.95	2.77
荷兰	724,342.04	1.33
比利时	694,741.10	1.28
中国香港	611,552.46	1.12
法国	363,867.14	0.67
意大利	334,112.85	0.61
新西兰	260,480.89	0.48
德国	104,012.59	0.19
合计	52,054,564.17	95.71

## 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	471,615.36	0.87
房地产信托多元化类	4,622,397.54	8.50
房地产信托医疗保健类	4,806,802.09	8.84
房地产信托酒店及度假村类	1,417,062.72	2.61
房地产信托工业类	9,990,429.22	18.37
房地产信托写字楼类	6,990,834.53	12.85
房地产信托住宅类	7,639,667.57	14.05
房地产信托零售类	8,926,813.72	16.41

房地产信托特殊类	7,188,941.42	13.22
合计	52,054,564.17	95.71

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	6,654	4,326,906.79	7.96
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	2,286	2,080,920.19	3.83
3	Medical Properties Trust Inc	Medical Properties Trust 股份	MPW UN	纽约证券交易所	美国	12,750	1,812,764.03	3.33
4	Orix JREIT Inc	Orix JREIT 股份有限公司	8954 JT	日本证券交易所	日本	130	1,401,625.94	2.58
5	VEREIT Inc	VEREIT 股份有限公司	VER UN	纽约证券交易所	美国	4,876	1,202,304.43	2.21
6	Gaming and Leisure Properties Inc	博彩及休闲房地产股份有限公司	GLPI UW	纳斯达克证券交易所	美国	4,331	1,198,196.10	2.20
7	National Storage Affiliates Trust	美国全国仓储联营信托	NSA UN	纽约证券交易所	美国	5,044	1,185,804.79	2.18
8	Mid-America Apartment Communities Inc	Mid-America Apartment Commun	MAA UN	纽约证券交易所	美国	1,431	1,182,921.24	2.17

9	Industrial Logistics Properties Trust	Industrial Logistics Propert	ILPT UW	纳斯达克证券交易所	美国	7,730	1,174,688.84	2.16
10	Apple Hospitality REIT Inc	Apple Hospitality 房地产投资	APLE UN	纽约证券交易所	美国	13,438	1,131,969.54	2.08

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	335.99
2	应收证券清算款	-
3	应收股利	204,943.15
4	应收利息	354.12
5	应收申购款	346,209.98
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	551,843.24

#### 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	54,561,380.86
报告期期间基金总申购份额	10,581,569.66
减：报告期期间基金总赎回份额	15,522,851.61
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	49,620,098.91

### § 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](mailto:service@jsfund.cn)。

嘉实基金管理有限公司

2021 年 1 月 21 日