

嘉实全球房地产证券投资基金 2021 年第 1 季度报告

2021 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：2021 年 4 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4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1月1日起至2021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	71,742,490.74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（2021年1月1日-2021年3月31日）
1. 本期已实现收益	1,886,392.73
2. 本期利润	3,888,170.51
3. 加权平均基金份额本期利润	0.0755
4. 期末基金资产净值	84,370,690.25
5. 期末基金份额净值	1.176

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

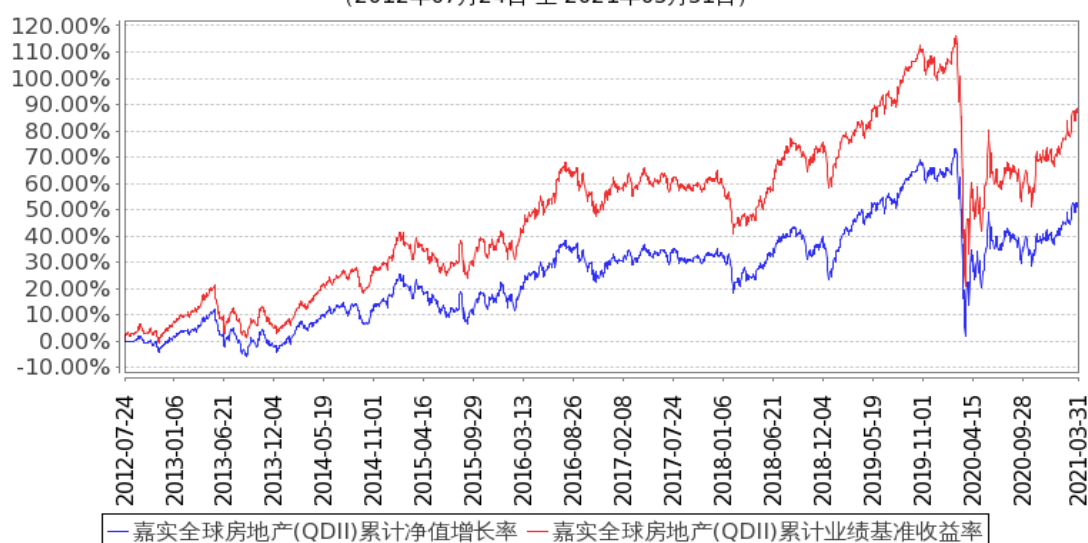
阶段	净值增长率 ①	净值增长率 标准差②	业绩比较基 准收益率③	业绩比较基 准收益率标 准差④	①—③	②—④
过去三个月	7.32%	0.81%	8.28%	0.85%	-0.96%	-0.04%
过去六个月	12.96%	0.99%	18.08%	1.13%	-5.12%	-0.14%
过去一年	23.70%	1.56%	27.80%	1.75%	-4.10%	-0.19%
过去三年	21.21%	1.44%	27.27%	1.54%	-6.06%	-0.10%
过去五年	20.14%	1.20%	25.66%	1.28%	-5.52%	-0.08%
自基金合同 生效起至今	51.45%	1.03%	87.16%	1.09%	-35.71%	-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2021年03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

全球经济在一季度延续复苏势头，全球各国在疫苗计划推出以来，各数据例如每日新增感染人数持续下跌也令投资人振奋，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一季度每月稳步往上，最后全季度上涨 7.8%（以人民币计算）。区域方面，由于美国疫苗接种速度较快，加上美国总统拜登就职以后推出新一轮的财政刺激政策，在全球众多区域里面表现最好，上涨 9.9%；欧洲在疫苗生产和接种出现一些问题，加上第三波疫情的出现，总体疫情控制情令投资人失望的情况下，下跌 1.7%。

美国在民主党意外取得参议院关键议席后，稳步推出 1.9 万亿美元财政刺激计划，增强了美国经济复苏信心。另一方面，全球疫苗接种计划帮助新冠疫情自年初以来大幅缓和。美国于三月初请失业救济金人数降至一年新低，第四季 GDP 季比年率终值为成长 4.3%，高于前值，三月 Markit 美国制造业及服务业 PMI 初值分别上升至 59 及 60，企业商品价格指数升至历史新高，三月密西根大学消费者信心指数终值自 83 升至 84.9。欧洲则在疫情控制上未如理想，于三月中开始陷入第三波疫情，在疫苗接种进度尚未改善下无异是雪上加霜，也使原本对夏季旅游的期待落空。不过据欧盟预估，疫苗供应将于第二季有望加速，每日接种数量相较目前加倍，有望在第三季达到 70% 以上人口接种的目标。另一方面，欧元区三月份采购经理人指数报 52.5，终结自去年 11 月以来连续四个月位于 50 荣枯分水岭之下的紧缩情况，其中出口贡献成分较高。此外，欧盟

复苏基金的推动及逐步落实，不但反应出更团结的欧洲联盟，也更进一步推动欧洲经济迈向长期可持续性的成长。另一方面，美欧关系在美国总统拜登上任后逐步改善，例如近期双方同意暂停因飞机补贴争议而实施的数十亿美元的进口关税，且美国总统拜登签署签署气候变迁的行政命令，有意打造美国为最大清洁能源出口国，正与欧洲的绿色政纲互相呼应。

在一季度，全球经济复苏势头延续，然而于三月中开始，投资人对全球经济复苏的乐观憧憬迅速演变为通胀升温及货币政策收紧忧虑，10年期美债收益率在季内大涨81个基点至1.74%，高估值成长股的吸引力降低，市场风格切换至寻找受惠于经济全面复苏的价值股与周期股，房地产在众多资产类别中相对吸引。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增加欧美市场的超配；三是在业态资产配置方面继续增加零售、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继续受疫苗接种计划以及经济重启的速度所影响。国内外不同政府和央行宏观政策预计会保持连贯性，保持稳定而不大幅收紧，总体宽松的货币政策亦将最少维持至2023年，权益类中长期机遇不变。唯近期美债收益率继续上升可能短期不利市场表现，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1.176元；本报告期基金份额净值增长率为7.32%，业绩比较基准收益率为8.28%。

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	81,132,670.12	93.08
	其中：普通股	—	—
	优先股	—	—
	存托凭证	—	—
	房地产信托凭证	81,132,670.12	93.08
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	4,439,863.19	5.09
8	其他资产	1,590,577.73	1.82
9	合计	87,163,111.04	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	56,983,287.70	67.54
日本	7,014,883.52	8.31
英国	3,854,789.50	4.57
澳大利亚	3,663,064.26	4.34
加拿大	3,056,801.64	3.62
新加坡	2,045,096.09	2.42
中国香港	1,101,802.01	1.31
德国	708,955.31	0.84
意大利	648,828.03	0.77
法国	470,909.90	0.56
比利时	452,797.39	0.54
西班牙	418,024.02	0.50
爱尔兰	307,561.33	0.36
荷兰	275,975.92	0.33
新西兰	129,893.50	0.15
合计	81,132,670.12	96.16

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（%）
房地产信托多元化类	9,913,874.33	11.75
房地产信托医疗保健类	7,556,522.48	8.96
房地产信托酒店及度假村类	3,473,757.97	4.12
房地产信托工业类	14,801,920.82	17.54
房地产信托写字楼类	7,507,538.27	8.90
房地产信托住宅类	12,628,571.53	14.97
房地产信托零售类	14,918,625.01	17.68
房地产信托特殊类	10,331,859.71	12.25
合计	81,132,670.12	96.16

注：以上分类采用彭博提供的国际通用行业分类标准。

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	7,215	5,025,664.53	5.96
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	5,009	3,744,812.56	4.44
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	2,133	1,974,095.54	2.34
4	Omega Healthcare Investors Inc	Omega Healthcare Investors 有限公司	OHI UN	纽约证券交易所	美国	8,142	1,959,834.11	2.32
5	Industrial Logistics Properties Trust	Industrial Logistics Properties Trust	ILPT UW	纳斯达克证券交易所	美国	12,571	1,910,718.70	2.26
6	Innovative Industrial Properties Inc	Innovative 工业地产股份有限公司	IIPR UN	纽约证券交易所	美国	1,604	1,898,952.19	2.25
7	American Homes 4 Rent	American Homes 4 Rent	AMH UN	纽约证券交易所	美国	8,600	1,884,149.42	2.23
8	Boardwalk Real Estate Investment Trust	Boardwalk 房地产投资信托	BEI-UCT	加拿大证券交易所	加拿大	9,455	1,795,324.72	2.13
9	Apple Hospitality REIT Inc	Apple Hospitality 房地产投资信托基金	APLE UN	纽约证券交易所	美国	18,163	1,738,995.38	2.06

10	Stockland	Stockland 公司	SGP AT	澳大利亚证券交易所	澳大利亚	78,030	1,718,612.80	2.04
----	-----------	--------------	--------	-----------	------	--------	--------------	------

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	303.90
2	应收证券清算款	371,727.32
3	应收股利	266,660.87

4	应收利息	388.53
5	应收申购款	786,238.38
6	其他应收款	165,258.73
7	待摊费用	—
8	其他	—
9	合计	1,590,577.73

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	49,620,098.91
报告期期间基金总申购份额	41,446,365.71
减：报告期期间基金总赎回份额	19,323,973.88
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	71,742,490.74

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 影响投资者决策的其他重要信息

8.1 报告期内单一投资者持有基金份额比例达到或超过 20%的情况

投资者类别	报告期内持有基金份额变化情况					报告期末持有基金情况	
	序号	持有基金份额比例达到或者超过 20%的时间区间	期初份额	申购份额	赎回份额	持有份额	份额占比(%)
机构	—	—	—	—	—	—	—
个人	1	2021/03/16 至	—	20,138,422.70	—	20,138,422.70	28.07

		2021/03/17, 2021/03/19 至 2021/03/31					
产品特有风险							
报告期内本基金出现了单一投资者份额占比达到或超过 20%的情况。 未来本基金如果出现巨额赎回甚至集中赎回，基金管理人可能无法及时变现基金资产，可能对基金份额净值产生一定的影响；极端情况下可能引发基金的流动性风险，发生暂停赎回或延缓支付赎回款项；若个别投资者巨额赎回后本基金连续 60 个工作日出现基金份额持有人数量不满 200 人或者基金资产净值低于 5000 万元，还可能面临转换运作方式或者与其他基金合并或者终止基金合同等情形。							

§ 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

2021 年 4 月 21 日