嘉实全球房地产证券投资基金
2026 年第 3 季度报告

2026 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：2026 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约定，于 2026 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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 07 月 01 日起至 2026 年 09 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	16,804,647.24 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	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：JP Morgan 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（2026 年 7 月 1 日 - 2026 年 9 月 30 日）
1.本期已实现收益	203,814.88
2.本期利润	-1,384,908.60
3.加权平均基金份额本期利润	-0.0820
4.期末基金资产净值	17,490,767.98
5.期末基金份额净值	1.041

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）扣除相关费用和信用减值损失后的余额，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。

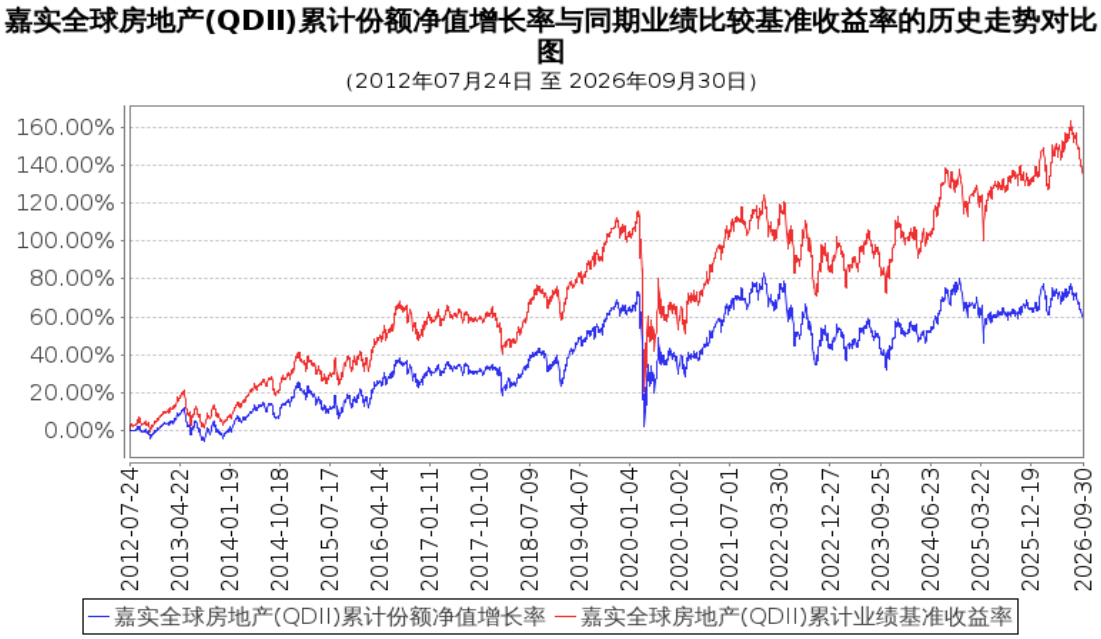
3.2 基金净值表现

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%	0.64%	-6.85%	0.67%	-0.47%	-0.03%
过去六个月	-2.61%	0.76%	1.87%	0.77%	-4.48%	-0.01%
过去一年	-2.68%	0.72%	-0.61%	0.74%	-2.07%	-0.02%
过去三年	12.27%	0.92%	27.64%	0.91%	-15.37%	0.01%
过去五年	-3.21%	1.01%	15.81%	1.02%	-19.02%	-0.01%
过去七年	-3.42%	1.24%	13.88%	1.30%	-17.30%	-0.06%
过去十年	19.68%	1.11%	45.50%	1.15%	-25.82%	-0.04%
自基金合同生效起至今	58.76%	1.02%	135.05%	1.06%	-76.29%	-0.04%

3.2.2 自基金合同生效以来基金累计份额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



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		
蒋一茜	本基金、嘉实原油(QDII-LOF)、嘉实恒生港股通新经济指数（LOF）、嘉实中证海外中国互联网 30ETF（QDII）、嘉实纳斯达克 100ETF 发起联接（QDII）、嘉实纳斯达克 100ETF(QDII)基金经理，嘉实国际资产管理有限公司首	2022 年 11 月 4 日	-	28 年	曾任上海申银证券机构销售部及国际部交易员、LG securities (HK) Co., Ltd 研究员、上海沪光国际资产管理（香港）有限公司基金经理助理、德意志资产管理（香港）有限公司基金经理。2009 年 9 月加入嘉实国际资产管理有限公司，现任嘉实国际资产管理有限公司首席投资官。硕士研究生，具有基金从业资格。中国香港籍。

	席投资官				
张琴	本基金、嘉实原油(QDII-LOF)、嘉实全球价值股票（QDII）、嘉实全球产业精选混合发起式（QDII）基金经理	2023 年 9 月 28 日	-	19 年	曾任职于摩根大通、苏格兰皇家银行、东方汇理证券（亚洲）股票研究部，覆盖科技、电信、中小盘等行业。2014 年 6 月至 2022 年 7 月任瑞士百达资产管理公司绝对收益部资深投资经理。2022 年 8 月加入嘉实基金管理有限公司多策略解决方案战队。硕士研究生，具有基金从业资格。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行业协会相关规定。

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，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 2 次，均为不同基金经理管理的组合间因投资策略不同而发生的反向交易，未发现不公平交易和利益输送行为。

4.4 报告期内基金的投资策略和业绩表现说明

本基金主要投资于全球房地产证券。投资流程侧重于自下而上主动选券，并辅以基于经济增长和通胀的自上而下的分析框架。本基金在 2026 年第三季度按区域持续超配北美和中国，日本保

持基本平配，并继续低配其他区域。按行业超配养老公寓、仓储、数据中心，继续低配办公楼和住宅。

美联储 9 月加息 25 个基点，其决策细节与主席的鹰派表态均超出了市场预期。同时随着美国人工智能投资持续增长，科技巨头的经营性现金流已难以覆盖庞大的资本开支，未来数年势必加大股权与债权融资。市场预期到这一波融资潮将至，随之提高了对期限溢价和信用溢价的补偿要求。此外，原油价格可能失控也是风险因素。目前中东局势依然看不到合理的解决方案，与此同时，全球原油储备和化工品库存较半年前已大幅下降，这进一步加剧了价格波动的风险。

利率敏感型的 REITs 随之面临获利回吐和重定价压力。美国 REITs 在第三季度打破了上半年的强劲涨势，整体录得负回报。美国数据中心和酒店等特定板块展现了更强的经营韧性。欧洲 REITs 在第三季度继续承受再融资利率上升带来的估值考验，但由于底层物业的低空置率和超越通胀的租金增长，经营面仍有支撑。亚洲 REITs 周期脱钩，多元化特征显著。特别是 2026 年第三季度，中国首次引入“居民购房贷款贴息政策”，标志着需求端支持从“降利率”转向财政直补，房地产筑底态势明显，分化特征明显。

全球 REITs 作为既有股息又有温和成长还能抗通胀的资产，有一定长期配置价值。REITs 稳健的资产负债表和低债务成本可能会使之比私人房地产更具竞争优势。2022 年之后 REITs 的表现通常与 10 年美债收益率走势成反比，以 10 年美债收益率衡量的实际利率和美国 REITs 表现的相关性最强，而非美债曲线短端的变化。

截至本报告期末本基金份额净值为 1.041 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-6.85%。

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 60 个工作日基金资产净值低于五千万元的情形，时间范围为 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日；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。根据《公开募集证券投资基金运作管理办法》的有关规定，本基金管理人已向中国证监会报告并提出解决方案。在迷你基金期间，由本基金管理人承担本基金信息披露费、审计费等费用。

§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	14,047,143.03	79.96
	其中：普通股	848,612.84	4.83
	优先股	-	-

	存托凭证	-	-
	房地产信托凭证	13,198,530.19	75.13
2	基金投资	1,123,739.04	6.40
3	固定收益投资	200,823.51	1.14
	其中：债券	200,823.51	1.14
	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	1,963,157.42	11.17
8	其他资产	233,463.35	1.33
9	合计	17,568,326.35	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	12,491,448.67	71.42
日本	879,412.88	5.03
中国香港	373,109.98	2.13
新加坡	144,484.90	0.83
法国	139,210.51	0.80
瑞士	19,476.09	0.11
合计	14,047,143.03	80.31

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	848,612.84	4.85
房地产信托住宅类	576,304.56	3.29
房地产信托特殊类	505,802.71	2.89
房地产信托工业类	1,978,657.63	11.31
房地产信托零售类	2,645,879.85	15.13
房地产信托写字楼类	338,698.22	1.94
房地产信托多元化类	266,443.36	1.52
房地产信托医疗保健类	2,676,876.32	15.30
房地产信托酒店及度假村类	608,777.27	3.48
房地产信托数据中心类	2,121,871.90	12.13
房地产信托自主仓储类	451,474.50	2.58
房地产信托通讯塔类	1,027,743.87	5.88

合计	14,047,143.03	80.31

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	Equinix Inc	Equinix 有限公司	EQIX UW	纳斯达克证券交易所	美国	237	1,614,702.91	9.23
2	Welltower Inc	沃尔塔公司	WELL UN	纽约证券交易所	美国	929	1,440,590.47	8.24
3	Prologis Inc	安博	PLD UN	纽约证券交易所	美国	1,506	1,316,974.99	7.53
4	Simon Property Group Inc	西蒙房地产集团公司	SPG UN	纽约证券交易所	美国	555	750,436.97	4.29
5	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	429	507,168.99	2.90
6	American Tower Corp	美国发射塔公司	AMT UN	纽约证券交易所	美国	422	465,241.72	2.66
7	Public Storage	公共存储	PSA UN	纽约证券交易所	美国	237	451,474.50	2.58
8	Realty Income Corp	Realty Income 公司	O UN	纽约证券交易所	美国	1,133	414,356.15	2.37

9	Host Hotels & Resorts Inc	Host 酒店及度假股份有限公司	HST UW	纳斯达克证券交易所	美国	2,721	410,323.78	2.35
10	SBA Communications Corp	SBA 通信公司	SBAC UW	纳斯达克证券交易所	美国	368	396,860.11	2.27

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（%）
AAA	-	-
AA+	-	-
AA	-	-
AA-	-	-
A+	200,823.51	1.15
A	-	-
A-	-	-
BBB+	-	-
BBB	-	-
BBB-	-	-
BB+	-	-
BB	-	-
BB-	-	-
B+	-	-
B	-	-
B-	-	-
CCC+	-	-
CCC	-	-
CCC-	-	-

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	019835	26 国债 09	200,000	200,823.51	1.15

注：（1）报告期末，本基金仅持有上述 1 只债券；（2）数量列示债券面值，以外币计价的债券面值按照期末中国人民银行公布的人民币兑外币汇率中间价折算为人民币。

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

序号	衍生品类别	衍生品名称	公允价值（人民币元）	占基金资产净值比例(%)
1	外汇期货	SGX USD/CNH Futures	-	-

注：（1）报告期末，本基金仅持有上述 1 只金融衍生品；

（2）按照期货每日无负债结算的结算规则，根据《基金股指期货投资会计业务核算细则(试行)》及《企业会计准则-金融工具列报》的相关规定，“其他衍生工具-期货投资”与“证券清算款-期货每日无负债结算暂收暂付款”，符合金融资产与金融负债抵销的条件，故将“其他衍生工具-期货投资”的期末公允价值以抵销后的净额列报，净额为零。期货投资的公允价值变动金额为 122,110.00 元，已包含在结算备付金中。

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

序号	基金名称	基金类型	运作方式	管理人	公允价值（人民币元）	占基金资产净值比例（%）
1	iShares Global REIT ETF	ETF	交易型开放式	BlackRock Fund Advisors	1,123,739.04	6.42

注：报告期末，本基金仅持有上述 1 只基金。

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

基金管理人未发现本基金投资的前十名证券的发行主体出现本期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。

5.10.2 基金投资的前十名股票是否超出基金合同约定的备选股票库

本基金投资的前十名股票中，没有超出基金合同约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	166,660.57
2	应收证券清算款	-
3	应收股利	43,962.30
4	应收利息	-
5	应收申购款	22,840.48
6	其他应收款	-
7	其他	-
8	合计	233,463.35

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	17,115,229.09
报告期期间基金总申购份额	670,533.24
减：报告期期间基金总赎回份额	981,115.09
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	16,804,647.24

注：报告期期间基金总申购份额含红利再投、转换入份额，总赎回份额含转换出份额。

§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

本基金本报告期无需要披露的单一投资者持有基金份额比例达到或超过 20%的情况。

§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 E-mail:service@jsfund.cn。

嘉实基金管理有限公司

2026 年 10 月 27 日