

# 嘉实全球房地产证券投资基金

## 基金产品资料概要更新

编制日期：2026年6月9日

送出日期：2026年6月11日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。

作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

### 一、产品概况

基金简称	嘉实全球房地产（QDII）	基金代码	070031
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
境外投资顾问	-	境外托管人	摩根大通银行 JP Morgan Chase Bank, National Association
基金合同生效日	2012年7月24日	上市交易所及上市日期	-
基金类型	股票型	交易币种	人民币
运作方式	普通开放式	开放频率	每个开放日
基金经理	蒋一茜	开始担任本基金基金经理的日期	2022年11月4日
		证券从业日期	1997年10月1日
基金经理	张琴	开始担任本基金基金经理的日期	2023年9月28日
		证券从业日期	2007年8月1日

### 二、基金投资与净值表现

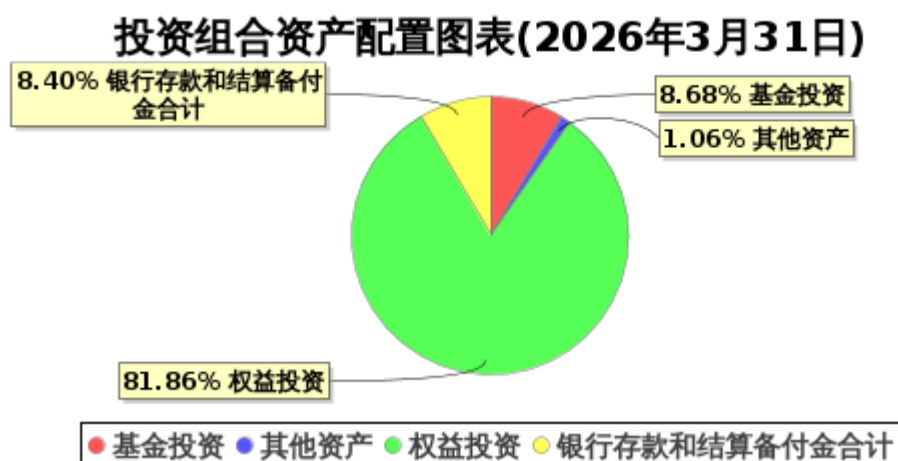
#### (一) 投资目标与投资策略

详见《嘉实全球房地产证券投资基金招募说明书》第四部分“基金的投资”。

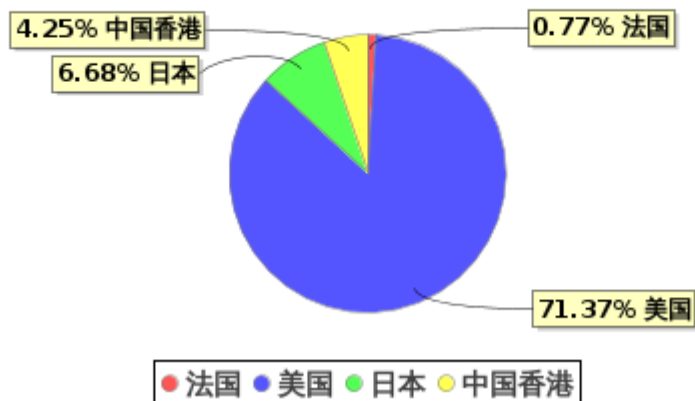
投资目标	本基金主要投资于全球房地产证券，在严格控制投资风险和保障资产流动性的基础上，力争长期、持续战胜业绩比较基准，为国内投资者分享全球房地产相对稳定的现金流收益和资本增值收益。
投资范围	本基金主要投资于已与中国证监会签署双边监管合作谅解备忘录的国家或地区证券市场挂牌交易的优质房地产投资信托收益凭证（以下简称“REITs”）、投资于房地产投资信托凭证的交易型开放式指数基金（以下简称“REIT ETF”）和房地产行业上市公司股票（以下简称“REOCs”）等全球房地产证券，以及货币市场工具和法律法规、中国证监会允许本基金投资的其他金融工具。此外，本基金为对冲外币的汇率风险，可以投资于外汇远期合约、结构性外汇远期合约、外汇期权及外汇期权组合、外汇互换协议、与汇率挂钩的结构性投资产品等金融工具。 房地产投资信托（Real Estate Investment Trusts，简称 REITs）是一种以

	<p>发行收益凭证的方式汇集特定多数投资者的资金，由专门投资机构对能够产生稳定租金收益的房地产进行投资经营管理，主要通过标的房地产产生的租金收入来获取投资综合收益，并且每年将净收益的绝大部分（通常为 90%以上）按比例分配给投资者的金融工具。REITs 兼具房地产和金融的特质，在风险和收益组合上一般介于股票和债券之间。REITs 使个人和机构投资人通过资本市场获得写字楼、公寓、酒店等商业地产的所有权与经营权，是近年来在海外证券市场迅速发展的金融创新产品，具有其他投资品种无法提供的独特优势。</p> <p>本基金资产配置范围：投资于 REITs 的比例不低于基金资产的 60%；现金或者到期日不超过一年的政府债券的投资比例不低于基金资产净值的 5%，其中现金不包括结算备付金、存出保证金、应收申购款等。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其它品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。如法律法规或中国证监会变更投资品种的比例限制的，基金管理人在与基金托管人协商一致并履行相关程序后，可相应调整本基金的投资比例限制规定，不需经基金份额持有人大会审议。</p> <p>本基金不直接购买房地产，也不投资于抵押型 REITs 或混合型 REITs。在保证流动性的前提下，本基金现金头寸可存放于境内，满足基金赎回、支付管理费、托管费、手续费等需要，并可以投资货币市场工具。</p>
主要投资策略	<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。

## (二) 投资组合资产配置图表/区域配置图表

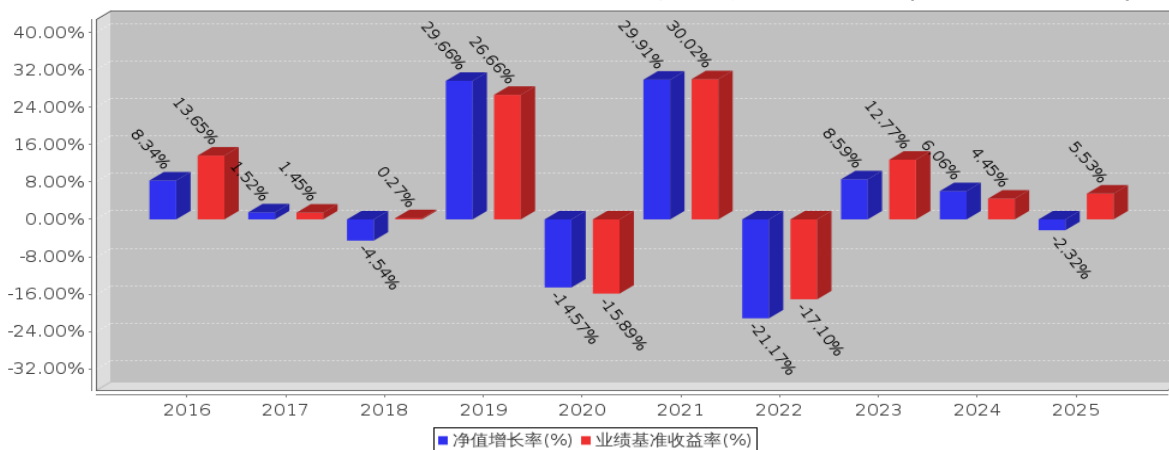


区域配置图表(2026年3月31日)



## (三) 最近十年基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

嘉实全球房地产(QDII)基金每年净值增长率与同期业绩比较基准收益率的对比图 (2025年12月31日)



注：基金的过往业绩不代表未来表现。

## 三、投资本基金涉及的费用

## (一) 基金销售相关费用

以下费用在认购/申购/赎回基金过程中收取：

费用类型	份额(S)或金额(M) /持有期限(N)	收费方式/费率
申购费 (前收费)	M < 500,000	1.5%
	500,000 ≤ M < 2,000,000	1.2%
	2,000,000 ≤ M < 5,000,000	0.8%
	M ≥ 5,000,000	1,000元/笔
申购费 (后收费)	N < 1年	0.2%
	1年 ≤ N < 3年	0.1%
	N ≥ 3年	0%
赎回费	N < 7天	1.5%
	7天 ≤ N < 365天	0.5%

	365天 $\leq$ N $<$ 730天	0.3%
	N $\geq$ 730天	0%

注：通过本公司直销中心申购本基金的养老金客户实施特定申购费率，适用的申购费率为对应申购金额所适用的原申购费率的10%；申购费率为固定金额的，则按原费率执行，不再享有费率折扣。详见本基金《招募说明书》及相关公告。

## (二) 基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
管理费	1.2%	基金管理人、销售机构
托管费	0.2%	基金托管人
审计费用	0.00元	会计师事务所
信息披露费	0.00元	规定披露报刊
其他费用	基金合同生效后与基金相关的律师费、基金份额持有人大会费用等可以在基金财产中列支的其他费用，按照国家有关规定和《基金合同》约定在基金财产中列支。费用类别详见本基金基金合同及招募说明书或其更新。	

注：1、本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。

2、审计费用、信息披露费为基金整体承担费用，非单个份额类别费用，且年金额为预估值，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

## (三) 基金运作综合费用测算

若投资者认购/申购本基金份额，在持有期间，投资者需支出的运作费率如下表：

基金运作综合费率（年化）
1.47%

注：基金管理费率、托管费率、销售服务费率（若有）为基金现行费率，其他运作费用以最近一次基金年报披露的相关数据为基准测算。

## 四、风险揭示与重要提示

### (一) 风险揭示

**本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。**

**投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。**

本基金为股票型基金，主要投资于全球房地产相关的证券市场，不会直接购买不动产。基金净值会因为全球房地产市场、证券市场及汇率波动等因素产生波动。基金投资中出现的风险分为如下三类：一是本基金特有风险，包括投资标的风险、主动管理风险、外汇额度限制引致的特殊风险等；二是境外投资风险，包括汇率及外汇管制风险、政治风险、税务风险、法律风险等；三是开放式基金风险，包括利率风险、流动性风险、证券借贷/正回购/逆回购风险、衍生品投资风险、管理风险、证券经纪商风险、操作风险、会计核算风险、交易结算风险、技术系统运行风险、通讯风险、巨额赎回风险、不可抗力风险等。

### (二) 重要提示

中国证监会对本基金募集的核准，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

## 五、其他资料查询方式

以下资料详见嘉实基金管理有限公司官方网站：[www.jsfund.cn](http://www.jsfund.cn)；客服电话：400-600-8800。

- 1、《嘉实全球房地产证券投资基金基金合同》  
《嘉实全球房地产证券投资基金托管协议》  
《嘉实全球房地产证券投资基金招募说明书》
- 2、定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告
- 3、基金份额净值
- 4、基金销售机构及联系方式
- 5、其他重要资料