

诺安全球收益不动产证券投资基金  
2025 年第 4 季度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：诺安基金管理有限公司  
基金托管人：中国工商银行股份有限公司  
报告送出日期：2026 年 01 月 22 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。

基金托管人中国工商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 01 月 21 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及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 10 月 01 日起至 2025 年 12 月 31 日止。

## § 2 基金产品概况

基金简称	诺安全球收益不动产（QDII）
基金主代码	320017
基金运作方式	契约型开放式
基金合同生效日	2011 年 09 月 23 日
报告期末基金份额总额	33,824,062.29 份
投资目标	本基金主要投资于全球范围内的 REITs，通过积极的资产配置和精选投资，在严格控制投资风险的前提下，追求基金资产超越业绩比较基准的长期稳定增值。
投资策略	<p>本基金实施“自下而上”与“自上而下”相结合的主动投资策略。首先，本基金会根据流动性、市值规模等指标建立 REITs 备选库，并且根据不同业态以及不同类型，对备选库中的 REITs 进行有效分类，从而进一步实施资产配置策略。</p> <p>其次，在大类资产配置方面，本基金的大类资产主要为 REITs 以及货币市场工具，本基金将根据海外市场环境的变化，在保持长期资产配置稳定的前提下，积极进行短期的灵活配置；在国家资产配置方面，本基金将会根据不同国家 REITs 市场的发展情况、宏观经济、货币走势、地缘政治、税收政策等因素决定基金资产在不同国家的配置比例；在周期/弱周期类资产配置方面，本基金还会根据标的 REITs 所在国的经济周期决定在周期类和弱周期类 REITs 间的配置</p>

	<p>比例。</p> <p>再次，本基金将主要采取定性与定量相结合的方式进行 REITs 的遴选。定性层面，本基金主要从标的业态、租约状况、资产质量、管理能力、分红能力等五个维度对标的 REITs 进行研判；定量层面，本基金主要从估值水平以及第三方评级等方面对标的 REITs 进行分析。</p> <p>最后，本基金将综合考量 REITs 的区域、业态集中度等特征，对组合在国家和业态层面进行再平衡，最终构建投资组合。</p>	
业绩比较基准	STOXX® Global 1800 REITs Index	
风险收益特征	本基金为股票型基金，主要投资于全球范围内证券交易所上市的 REITs。一般来说，其在证券投资基金中属于较高风险和预期收益的基金品种。	
基金管理人	诺安基金管理有限公司	
基金托管人	中国工商银行股份有限公司	
境外投资顾问	英文名称：	—
	中文名称：	—
境外资产托管人	英文名称：	Brown Brothers Harriman & Co.
	中文名称：	布朗兄弟哈里曼银行

注：自 2024 年 8 月 1 日起，本基金的业绩比较基准由“FTSE EPRA/NAREIT Developed REITs Total Return Index”变更为“STOXX® Global 1800 REITs Index”。

### § 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（2025 年 10 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）
1. 本期已实现收益	-227,455.70
2. 本期利润	-1,805,368.44
3. 加权平均基金份额本期利润	-0.0476
4. 期末基金资产净值	40,902,123.10
5. 期末基金份额净值	1.209

注：1、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。

2、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。

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	-3.82%	0.73%	-2.95%	0.67%	-0.87%	0.06%
过去六个月	-3.67%	0.71%	-1.80%	0.68%	-1.87%	0.03%
过去一年	-9.37%	1.07%	3.55%	0.93%	-12.92%	0.14%
过去三年	-2.49%	1.05%	19.97%	0.97%	-22.46%	0.08%
过去五年	-0.01%	1.12%	29.31%	1.03%	-29.32%	0.09%
自基金合同生效起 至今	37.88%	1.08%	180.98%	1.10%	-143.10%	-0.02%

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



§ 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		

宋青	本基金基金经理	2020 年 04 月 24 日	-	17 年	学士，具有基金从业资格。曾先后任职于香港富海企业有限公司、中国银行广西分行、中国银行伦敦分行、深圳航空集团公司、道富环球投资管理亚洲有限公司上海代表处，从事外汇交易、证券投资、固定收益及贵金属商品交易等投资工作。2010 年 10 月加入诺安基金管理有限公司，历任国际业务部总经理。2019 年 2 月至 2024 年 6 月任诺安精选价值混合型证券投资基金基金经理。2011 年 11 月起任诺安全球黄金证券投资基金基金经理，2012 年 7 月起任诺安油气能源股票证券投资基金（LOF）基金经理，2020 年 4 月起任诺安全球收益不动产证券投资基金基金经理。2024 年 5 月起兼任投资经理。
----	---------	---------------------	---	------	--

注：①此处基金经理的任职日期指根据公司决定确定的聘任日期；

②证券从业的含义遵从《证券基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》的相关规定。

4.1.1 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理同时管理的产品情况

姓名	产品类型	产品数量（只）	资产净值(元)	任职时间
宋青	公募基金	3	1,258,054,601.57	2011 年 11 月 14 日
	私募资产管理计划	1	33,941,430.22	2024 年 07 月 10 日
	其他组合	-	-	-
	合计	4	1,291,996,031.79	-

注：①任职时间为首次开始管理本类产品的时间；

②宋青先生 2024 年 5 月获得兼任投资经理资格，2024 年 7 月 10 日起正式担任私募资产管理计划投资经理。

4.2 境外投资顾问为本基金提供投资建议的主要成员简介

本基金无境外投资顾问。

### 4.3 报告期内本基金运作合规守信情况说明

报告期间，本基金管理人严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》及其他有关法律法规，遵守了基金合同的规定，遵守了本公司管理制度。本基金投资管理未发生违法违规行为。

### 4.4 公平交易专项说明

#### 4.4.1 公平交易制度的执行情况

根据中国证监会 2011 年修订的《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》，本公司更新并完善了《诺安基金管理有限公司公平交易制度》。制度的范围包括境内上市股票、债券的一级市场申购、二级市场交易等投资管理活动，同时涵盖投资授权、研究分析、投资决策、交易执行、业绩评估等投资管理活动相关的各个环节。

投资研究方面，公司设立全公司所有投资组合适用的证券备选库，在此基础上，不同投资组合根据其投资目标、投资风格和投资范围的不同，建立不同投资组合的投资对象备选库和交易对手备选库；公司拥有健全的投资授权制度，明确各投资决策主体的职责和权限划分，投资组合经理在授权范围内可以自主决策，超过投资权限的操作需要经过严格的审批程序；公司建立了统一的研究管理平台，所有内外部研究报告均通过该研究管理平台发布，并保障该平台对所有研究员和投资组合经理开放。

交易执行方面，对于场内交易，基金管理人在投资交易系统中设置了公平交易功能，交易中心按照时间优先、价格优先的原则执行所有指令，如果多个投资组合在同一时点就同一证券下达了相同方向的投资指令，并且市价在指令限价以内，投资交易系统自动将该证券的每笔交易报单都自动按比例分拆到各投资组合；对于债券一级市场申购、非公开发行股票申购等非集中竞价交易的交易分配，在参与申购之前，各投资组合经理独立地确定申购价格和数量，并将申购指令下达给交易中心。公司在获配额度确定后，按照价格优先的原则进行分配，如果申购价格相同，则根据该价位各投资组合的申购数量进行比例分配；对于银行间市场交易、固定收益平台、交易所大宗交易，投资组合经理以该投资组合的名义向交易中心下达投资指令，交易中心向银行间市场或交易对手询价、成交确认，并根据“时间优先、价格优先”的原则保证各投资组合获得公平的交易机会。

本报告期内，公平交易制度总体执行情况良好，未发现违反公平交易制度的情况。

#### 4.4.2 异常交易行为的专项说明

本基金于本报告期内不存在异常交易行为。本报告期内基金管理人管理的所有投资组合参与的交易所

公开竞价同日反向交易成交较少的单边交易量不存在超过该证券当日成交量的 5% 的情况。

#### 4.5 报告期内基金的投资策略和业绩表现说明

2025 年 4 季度，海外不动产信托资产在 10 月份的美元降息前波动明显，先快速下跌，然后急速拉升，降息兑现后再次回落，维持窄幅震荡至年底。4 季度，涨幅最大的细分板块是工业地产、酒店与娱乐板块和医疗地产板块，均为正收益；表现最弱的为自助仓库板块、电信塔板块和数据中心板块，跌幅为中个位数。

操作上，我们根据个股的业绩跟踪进行一些波段操作。

后市，对于 2026 年的美元降息进程，市场还有分歧；明面上新的美联储主席上台，会执行宽松的货币政策，但是也担心美国的通胀情况及悬挂在头上的巨额财政赤字，以及相关的军事霸权行为可能带来的后果。结合当前市场环境及政策预期，从市场分析角度来看，总体不动产信托资产或有望优于 2025 年。

截至报告期末基金份额净值为 1.209 元，本报告期内基金份额净值增长率为-3.82%，同期业绩比较基准收益率为-2.95%。

#### 4.6 报告期内基金持有人数或基金资产净值预警说明

截至 2025 年 10 月 19 日，本基金存在连续 60 个工作日基金资产净值低于 5000 万元的情形。

在 2025 年 10 月 21 日至 2025 年 12 月 31 日期间，本基金存在连续 20 个工作日基金资产净值低于 5000 万元的情形。

基金管理人积极与基金托管人协商解决方案，包括但不限于持续营销、转换运作方式、与其他基金合并等，并适时根据法律法规及基金合同约定的程序进行。

### § 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	38,228,072.93	92.88
	其中：普通股	-	-
	存托凭证	-	-
	房地产信托凭证	38,228,072.93	92.88
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	2,734,341.82	6.64
8	其他资产	196,228.42	0.48
9	合计	41,158,643.17	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	38,105,184.08	93.16
中国（香港）	112,960.31	0.28
新加坡	9,928.54	0.02

## 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（%）
多元房地产投资信托	638,299.10	1.56
工业房地产投资信托	4,543,482.81	11.11
酒店及娱乐地产投资信托	497,236.29	1.22
住宅房地产投资信托	5,985,147.75	14.63
零售业房地产投资信托	4,707,827.17	11.51
特种房地产投资信托	16,277,459.16	39.80
医疗房地产投资信托	5,578,620.65	13.64
合计	38,228,072.93	93.46

注：以上分类采用全球行业分类系统(GICS)提供的国际通用分类标准。

## 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	WELLTOWER INC	Welltower 公司	WELL US	纽约证券交易所	美国	3,062	3,994,732.87	9.77
2	PROLOGIS INC	普洛斯公司	PLD US	纽约证券交易所	美国	4,171	3,742,624.15	9.15
3	AMERICAN TOWER CORP	美国发射塔公司	AMT US	纽约证券交易所	美国	2,632	3,248,010.17	7.94
4	EQUINIX INC	Equinix 有限公司	EQIX US	纳斯达克证券交易所	美国	522	2,811,066.78	6.87
5	REALTY INCOME CORP	Realty Income 公司	O US	纽约证券交易所	美国	5,442	2,156,193.63	5.27
6	SIMON PROPERTY GROUP INC	西蒙房地产集团公司	SPG US	纽约证券交易所	美国	1,467	1,908,715.41	4.67
7	DIGITAL REALTY TRUST INC	数字房地产信托有限公司	DLR US	纽约证券交易所	美国	1,693	1,841,011.62	4.50
8	PUBLIC STORAGE	公共仓储公司	PSA US	纽约证券交易所	美国	869	1,585,033.06	3.88
9	CROWN CASTLE INC	冠城国际公司	CCI US	纽约证券交易所	美国	2,483	1,551,004.60	3.79
10	VENTAS INC	Ventas 公司	VTR US	纽约证券交易所	美国	2,120	1,153,043.71	2.82

注：本表所列证券代码采用当地市场代码。

## 5.5 报告期末按债券信用等级分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

## 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

本基金本报告期末未持有债券。

## 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

本基金本报告期末未持有资产支持证券。

## 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

本基金本报告期末未持有金融衍生品。

## 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

本基金本报告期末未持有基金。

## 5.10 投资组合报告附注

### 5.10.1 基金投资前十名证券的发行主体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、处罚说明

本基金投资的前十名证券的发行主体，本报告期没有出现被监管部门立案调查的情形，也没有出现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备选库之外的股票。

### 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	—
2	应收证券清算款	—
3	应收股利	137,865.64
4	应收利息	—
5	应收申购款	58,362.78
6	其他应收款	—
7	其他	—
8	合计	196,228.42

### 5.10.4 报告期末持有的处于转股期的可转换债券明细

本基金本报告期末未持有处于转股期的可转换债券。

### 5.10.5 报告期末前十名股票中存在流通受限情况的说明

本基金本报告期末持有的前十名股票中不存在流通受限情况。

### 5.10.6 投资组合报告附注的其他文字描述部分

由于四舍五入原因，投资组合报告中分项之和与合计项之间可能存在尾差。

## § 6 开放式基金份额变动

单位：份

报告期期初基金份额总额	39,243,173.92
报告期期间基金总申购份额	1,543,817.70
减：报告期期间基金总赎回份额	6,962,929.33
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	33,824,062.29

## § 7 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

本报告期内基金管理人未运用固有资金申购、赎回、买卖本基金份额。

## § 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	20251001-20251231	19,441,956.51	-	4,135,650.00	15,306,306.51	45.25%

#### 产品特有风险

本报告期内，本基金出现单一投资者持有基金份额比例达到或者超过 20%的情形，敬请投资者留意可能由此产生的包括但不限于大额赎回可能引发的净值波动风险、基金流动性风险等风险事项。

注：1、申购份额包含基金申购份额、基金转换入份额、强制调增份额、场内买入份额和红利再投份额；

2、赎回份额包含基金赎回份额、基金转换出份额、强制调减份额、场内卖出份额。

### 8.2 影响投资者决策的其他重要信息

自 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日，基金管理人自主承担本基金的信息披露费、审计费等固定费用。

## § 9 备查文件目录

### 9.1 备查文件目录

- ①中国证券监督管理委员会批准诺安全球收益不动产证券投资基金募集的文件。
- ②《诺安全球收益不动产证券投资基金基金合同》。
- ③《诺安全球收益不动产证券投资基金托管协议》。
- ④基金管理人业务资格批件、营业执照。
- ⑤报告期内诺安全球收益不动产证券投资基金在指定媒介上披露的各项公告。

## 9.2 存放地点

基金管理人、基金托管人住所。

## 9.3 查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅，也可按工本费购买复印件。

投资者对本报告书如有疑问，可致电本基金管理人全国统一客户服务电话：400-888-8998，亦可至基金管理人网站 [www.lionfund.com.cn](http://www.lionfund.com.cn) 查阅详情。

诺安基金管理有限公司  
2026 年 01 月 22 日