南方道琼斯美国精选 REIT 指数证券投资基金(QDII-LOF)2026 年第 3 季度报告

2026 年 09 月 30 日

基金管理人：南方基金管理股份有限公司

基金托管人：中国工商银行股份有限公司

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。

基金托管人中国工商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 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

§2 基金产品概况

2.1 基金基本情况

基金简称	南方道琼斯美国精选 REIT 指数（QDII-LOF）
场内简称	美国 REIT 精选 LOF
基金主代码	160140
交易代码	160140
基金运作方式	上市契约型开放式（LOF）
基金合同生效日	2017 年 10 月 26 日
报告期末基金份额总额	413,518,670.28 份
投资目标	在有效分散风险的基础上，力争获得与业绩比较基准相似的回报。
投资策略	本基金采用被动式指数化投资，以实现对标的指数的有效跟踪。主要采用完全复制法，即完全按照标的指数的成份券组成及其权重构建 REIT 投资组合，并根据标的指数成份券及其权重的变动进行相应调整。
业绩比较基准	道琼斯美国精选 REIT 指数收益率×95%+银行人民币活期存款利率（税后）×5%
风险收益特征	本基金为股票型基金，属于较高预期风险和预期收益的证券投资基金品种，其预期风险和预期收益水平高于混合型基金、债券型基金及货币市场基金。 本基金主要投资于境外市场，需承担汇率风险以及境外市场的风险。
基金管理人	南方基金管理股份有限公司

基金托管人	中国工商银行股份有限公司	
下属分级基金的基金简称	南方道琼斯美国精选 REIT 指数（QDII-LOF）A	南方道琼斯美国精选 REIT 指数（QDII-LOF）C
下属分级基金的场内简称	美国 REIT 精选 LOF	
下属分级基金的交易代码	160140	160141
报告期末下属分级基金的份额总额	252,852,630.99 份	160,666,039.29 份
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	

§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）	
	南方道琼斯美国精选 REIT 指数（QDII-LOF）A	南方道琼斯美国精选 REIT 指数（QDII-LOF）C
1.本期已实现收益	1,738,384.15	852,335.33
2.本期利润	-25,281,052.38	-16,917,494.18
3.加权平均基金份额本期利润	-0.1085	-0.1135
4.期末基金资产净值	341,124,179.49	209,704,739.83
5.期末基金份额净值	1.3491	1.3052

注：基金业绩指标不包括持有人认（申）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；

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 本报告期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

南方道琼斯美国精选 REIT 指数（QDII-LOF）A

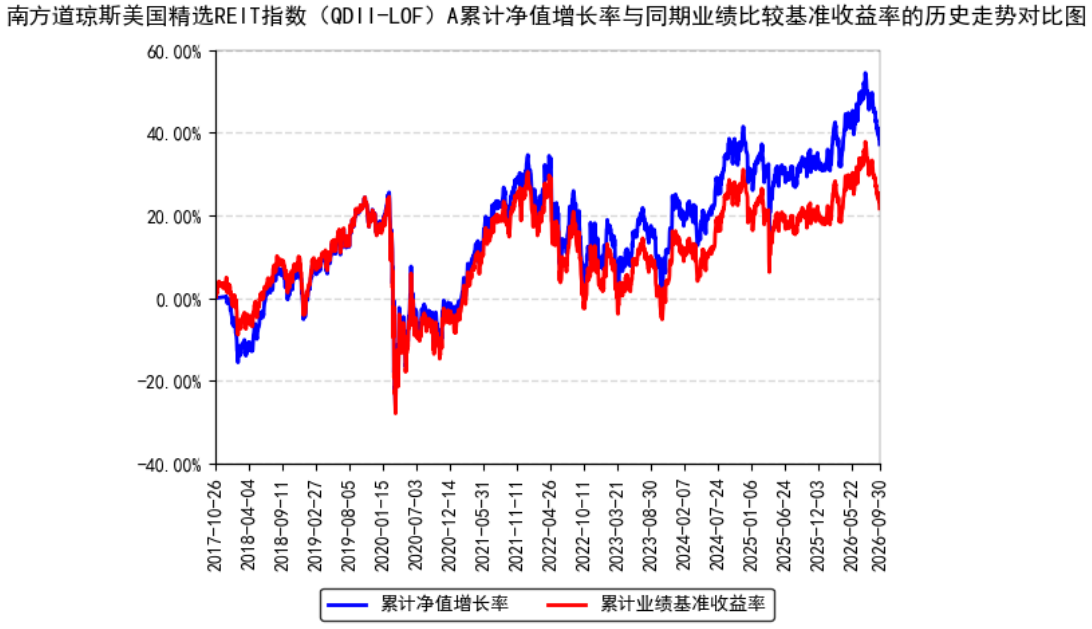
阶段	净值增长率①	净值增长率标准差②	业绩比较基准收益率③	业绩比较基准收益率标准差④	①-③	②-④
过去三个月	-6.69%	0.77%	-7.18%	0.79%	0.49%	-0.02%
过去六个	2.34%	0.86%	1.33%	0.87%	1.01%	-0.01%

月						
过去一年	2.60%	0.83%	0.53%	0.84%	2.07%	-0.01%
过去三年	26.19%	1.02%	20.25%	1.03%	5.94%	-0.01%
过去五年	15.80%	1.15%	5.96%	1.16%	9.84%	-0.01%
过去七年	12.30%	1.46%	-0.33%	1.47%	12.63%	-0.01%
自基金合同生效起至今	37.23%	1.35%	21.70%	1.36%	15.53%	-0.01%

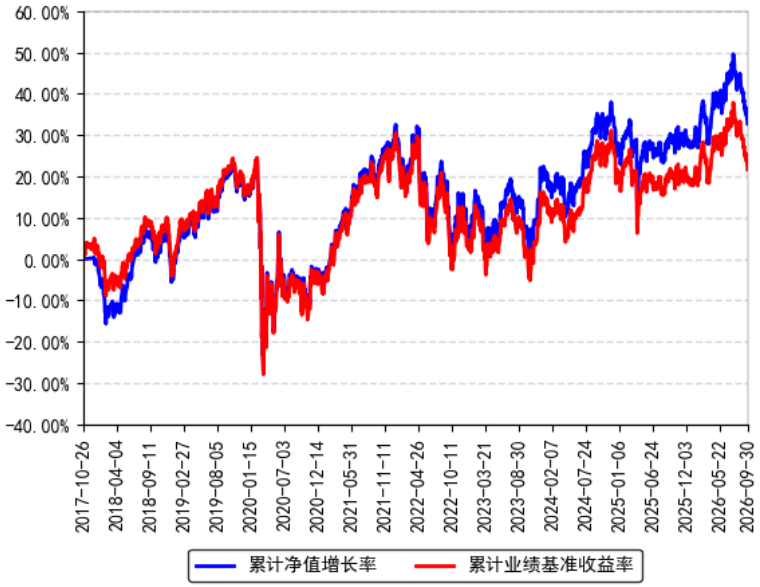
南方道琼斯美国精选 REIT 指数（QDII-LOF）C

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	-6.79%	0.77%	-7.18%	0.79%	0.39%	-0.02%
过去六个月	2.14%	0.86%	1.33%	0.87%	0.81%	-0.01%
过去一年	2.18%	0.83%	0.53%	0.84%	1.65%	-0.01%
过去三年	24.66%	1.02%	20.25%	1.03%	4.41%	-0.01%
过去五年	13.78%	1.15%	5.96%	1.16%	7.82%	-0.01%
过去七年	9.55%	1.46%	-0.33%	1.47%	9.88%	-0.01%
自基金合同生效起至今	32.78%	1.36%	21.70%	1.36%	11.08%	0.00%

3.2.2 自基金合同生效以来基金份额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



南方道琼斯美国精选REIT指数（QDII-LOF）C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



§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		
张其思	本基金基金经理	2021 年 3 月 26 日	-	12 年	中国国籍，波士顿大学数理金融硕士，特许金融分析师（CFA）、金融风险管理师（FRM），具有基金从业资格。曾先后就职于美国 Charles River Development、Citizens Financial Group，历任固定收益部分析员、资本管理部量化分析师。2017 年 4 月加入南方基金，历任数量化投资部研究员、指数投资部研究员、国际业务部研究员。2020 年 6 月 2 日至 2021 年 3 月 26 日，任南方原油基金经理助理；2024 年 5 月 21 日至 2025 年 11 月 17 日，任南方恒生科技指数发起（QDII）基金经理；2025 年 4 月 11 日至 2026 年 8 月 7 日，任南方顶峰 TOPIX ETF（QDII）基金经理；2025 年 4 月 18 日至 2026 年 8 月 7 日，任南方基金南方东英富时亚太低碳精选 ETF（QDII）、南方亚太精选 ETF 联接（QDII）基金经理；2021 年 3 月 26 日至今，任南方道琼斯美国精选

					REIT 指数（QDII-LOF）、南方原油（QDII-FOF-LOF）基金经理；2022 年 11 月 29 日至今，任南方纳斯达克 100 指数发起（QDII）基金经理；2025 年 3 月 7 日至今，任南方标普 500ETF（QDII）基金经理；2025 年 4 月 11 日至今，任南方基金南方东英沙特阿拉伯 ETF（QDII）、南方中证香港科技 ETF（QDII）基金经理；2025 年 6 月 6 日至今，任南方港股数字经济混合发起（QDII）基金经理；2025 年 9 月 12 日至今，任南方国证港股通创新药 ETF 基金经理；2025 年 10 月 22 日至今，任南方中证港股通 50ETF 基金经理；2025 年 10 月 29 日至今，任南方中证港股通互联网 ETF、南方恒生科技 ETF（QDII）基金经理；2025 年 11 月 12 日至今，任南方中证港股通高股息投资 ETF 基金经理；2025 年 11 月 17 日至今，任南方恒生科技 ETF 发起联接（QDII）基金经理；2026 年 3 月 24 日至今，任南方中证港股通 50ETF 联接基金经理；2026 年 8 月 7 日至今，任南方全球精选配置股票（QDII-FOF）基金经理。

注：1、本基金首任基金经理的任职日期为本基金合同生效日，后任基金经理的任职日期以及历任基金经理的离任日期为公司相关会议作出决定的公告（生效）日期；

2、证券从业年限计算标准遵从中国证监会《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》中关于证券基金从业人员范围的相关规定。

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遵规守信情况的说明

本报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》及其他有关法律法规的规定及本基金基金合同的约定，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利益。本报告期内，本基金运作整体合法合规，不存在损害基金份额持有人利益的行为。基金的投资范围、投资比例及投资组合符合有关法律法规及基金合同的规定。

4.4 公平交易专项说明

4.4.1 公平交易制度的执行情况

本报告期内，本基金管理人严格执行《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》，完善相应制度及流程，通过系统和人工等各种方式在各业务环节严格控制交易公平执行，公平对待旗下管理的所有基金和投资组合。

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超过该证券当日成交量的 5%的交易次数为 8 次，是由于指数投资组合的投资策略导致。

4.5 报告期内基金的投资策略和业绩表现说明

4.5.1 报告期内基金投资策略和运作分析

本基金的投资目标是通过指数化投资策略，力争获得与业绩比较基准相似的回报。在基金的管理中我们采用了全复制法跟踪标的指数，基金投资组合中的证券以贴近指数成分股的配比进行配置。

本季度美股基本在横向震荡，AI 对经济的支撑与强化的高利率环境在美股上来回博弈。

当前的宏观情况对于我这种基于理论框架分析的宏观研究者来说比较痛苦，因为有太多非经济因素强烈干扰宏观经济的运行。通胀很大程度取决于能源价格，能源价格很大程度上取决于霍尔木兹海峡的态势，霍尔木兹海峡态势很大程度取决于特朗普的决策，而特朗普的决策很大程度是不可控的，这就导致通胀的发展难以被经济逻辑理性判断，从而使整个美国经济的宏观研判置信度大幅下降。在这种情况下，对于整体市场形势的应对会比赌方向押大小更为重要。

下半年以来，美伊之间的冲突持续时间超乎我们预期，影响范围不减反增，导致美国通胀的顽固性增强，美联储在 9 月议息会议上决定加息 25 个基点。这一举动强化了美债利率维持高位的市场认知，使十年期美债利率进一步大幅上冲，对未来继续加息的预期也变得更加顽固。

从边际变化看，年内实际可能加息幅度与市场预期已经基本相当，也就是说市场预期目前没有特别高估或低估。9 月 CPI 数据公布对美债利率也可以当做一次压力测试，在超预期的 CPI 公布之后，加息预期短暂冲高即迅速回落，十年期美债利率在随后交易时段仍转为下行，意味着利率继续上冲的空间或已基本耗尽。

回顾历史，当前的宏观环境类似于上世纪 90 年代，经济状况为“三高”：高增速、高通胀、高利率。当前的利率周期预计也类似于上世纪 90 年代后半段，在经历了快速加息后进入缓慢且持久的高利率环境，降息周期中还夹杂着少量加息。两个周期中经济增速和通胀都维持较高水平，同时金融市场条件和信用环境较为平稳，美国经济在紧缩货币环境中仍表

现出韧性，美联储并未大幅提高降息节奏追赶曲线。从股票资产表现来看，在 90 年代的降息周期中，道琼斯美国精选 REIT 指数取得了超过 50%的收益表现。

对于美国 REIT 未来的走势，我们判断当前仍然是一个相对乐观的环境。处于高位的政策利率意味着美国有充分的防风险政策空间，也意味着美国经济衰退风险仍然较低，美股处于一个具有支撑的宏观环境中。历史上，美股的熊市基本都伴随着美联储快速加息或者全球性经济危机，目前这两种情形发生的概率都很低，因此方向上我们预计美股波动会放大，但方向更多是横向博弈。房产价格在高通胀及经济不衰退的情况下预计也将比较稳健。

本季度，本基金净值良好保持了对业绩基准的跟踪。未来，本基金投资团队将密切关注市场变化趋势，谨慎勤勉、恪尽职守，力争实现对标的指数的继续有效跟踪。

4.5.2 报告期内基金的业绩表现

截至报告期末，本基金 A 份额净值为 1.3491 元，报告期内，份额净值增长率为-6.69%，同期业绩基准增长率为-7.18%；本基金 C 份额净值为 1.3052 元，报告期内，份额净值增长率为-6.79%，同期业绩基准增长率为-7.18%。

4.6 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，本基金未出现连续二十个交易日基金份额持有人数量不满二百人或者基金资产净值低于五千万元的情形。

§5 投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

金额单位：人民币元

序号	项目	金额（元）	占基金总资产的比例（%）
1	权益投资	508,446,156.19	90.93
	其中：普通股	522,436.66	0.09
	存托凭证	-	-
	房地产信托凭证	507,923,719.53	90.84
2	基金投资	10,671,778.34	1.91
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	35,859,051.10	6.41
8	其他资产	4,180,497.54	0.75
9	合计	559,157,483.17	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	508,446,156.19	92.31

5.3 报告期末按行业分类的股票及存托凭证投资组合

5.3.1 报告期末指数投资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（%）
保健 REIT	121,555,701.60	22.07
酒店 REIT	17,947,295.97	3.26
住宅 REIT	64,358,104.62	11.68
工业 REIT	74,775,967.47	13.58
多种资产类别 REIT	9,355,897.74	1.70
办公楼 REIT	17,351,537.51	3.15
停车场 REIT	-	-
零售 REIT	93,859,005.97	17.04
自助仓库 REIT	36,768,173.72	6.68
数据中心 REIT	70,330,096.51	12.77
特种 REIT	2,144,375.08	0.39
特殊与其他 REIT	-	-
私募股权	-	-
合计	508,446,156.19	92.31

注：比例由于单项和汇总原因，有可能存在尾差。本基金对以上行业分类采用彭博行业分类标准。

5.3.2 报告期末积极投资按行业分类的股票及存托凭证投资组合

无。

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 报告期末指数投资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	Wellto wer Inc	沃尔塔公司	WELL UN	纽约证券交易所	美国	46,247	71,714,733.79	13.02
2	Prologis Inc	安博	PLD UN	纽约证券交易所	美国	60,979	53,325,244.23	9.68
3	Equinix Inc	Equinix有限公司	EQIX UW	纳斯达克证券交易所	美国	6,332	43,140,501.44	7.83
4	Simon Propert y Group Inc	西蒙房地产集团公司	SPG UN	纽约证券交易所	美国	20,761	28,071,751.05	5.10
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	22,557	26,667,158.41	4.84
6	Realty Income Corp	Realty Income公司	O UN	纽约证券交易所	美国	60,776	22,226,751.36	4.04
7	Public Storage	公共存储	PSA UN	纽约证券交易所	美国	10,789	20,552,566.87	3.73
8	Vivmar k Residen tial	Vivmar k Residen tial	VMRK UN	纽约证券交易所	美国	46,174	18,895,540.19	3.43
9	Ventas Inc	Ventas公司	VTR UN	纽约证券交易所	美国	32,954	18,870,060.23	3.43
10	Extra Space Storage Inc	Extra Space Storage有限公司	EXR UN	纽约证券交易所	美国	13,556	12,006,996.56	2.18

注：本基金对以上证券代码采用当地市场代码。

5.4.2 报告期末积极投资按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名股票及存托凭证投资明细

无。

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

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	State Street SPDR Dow Jones REIT ETF	ETF	交易型开放式	SSgA Funds Management Inc	10,671,778.34	1.94

5.10 投资组合报告附注

5.10.1 声明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。如是，还应对相关证券的投资决策程序做出说明

本基金投资的前十名证券的发行主体本期没有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。

5.10.2 声明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。如是，还应对相关股票的投资决策程序做出说明。

本基金投资的前十名股票（如有）没有超出基金合同约定的备选股票库，本基金管理人从制度和流程上要求股票必须先入库再买入。

5.10.3 其他资产构成

序号	名称	金额（元）
1	存出保证金	-
2	应收证券清算款	-
3	应收股利	1,505,902.39
4	应收利息	-
5	应收申购款	2,674,595.15
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	4,180,497.54

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

5.10.5.1 报告期末指数投资前十名股票中存在流通受限情况的说明

无。

5.10.5.2 报告期末积极投资前五名股票中存在流通受限情况的说明

无。

§6 开放式基金份额变动

单位：份

项目	南方道琼斯美国精选 REIT 指数（QDII-LOF）A	南方道琼斯美国精选 REIT 指数（QDII-LOF）C
报告期期初基金份额总额	206,774,331.28	108,114,437.47
报告期期间基金总申购份额	89,450,635.04	159,721,524.73
减：报告期期间基金总赎回份额	43,372,335.33	107,169,922.91
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	252,852,630.99	160,666,039.29

§7 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

7.1 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，基金管理人不存在申购、赎回或买卖本基金的情况。

§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

报告期内单一投资者持有基金份额比例不存在达到或超过 20%的情况。

8.2 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§9 备查文件目录

9.1 备查文件目录

1、《南方道琼斯美国精选 REIT 指数证券投资基金(QDII-LOF)基金合同》；

2、《南方道琼斯美国精选 REIT 指数证券投资基金(QDII-LOF)托管协议》；

3、南方道琼斯美国精选 REIT 指数证券投资基金(QDII-LOF)2026 年 3 季度报告原文。

9.2 存放地点

深圳市福田区莲花街道益田路 5999 号基金大厦 32-42 楼。

9.3 查阅方式

网站：http://www.nffund.com