广发美国房地产指数证券投资基金

2026 年第 3 季度报告

2026 年 9 月 30 日

基金管理人：广发基金管理有限公司

基金托管人：中国银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二六年十月二十七日

§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

基金简称	广发美国房地产指数(QDII)
基金主代码	000179
交易代码	000179
基金运作方式	契约型开放式
基金合同生效日	2013 年 8 月 9 日
报告期末基金份额总额	110,766,939.70 份
投资目标	本基金采用被动式指数化投资策略，通过严格的投资程序约束和数量化风险管理手段，力求实现对标的指数的有效跟踪，追求跟踪误差的最小化。本基金力争控制基金净值增长率与业绩比较基准之间的日均跟踪偏离度小于 0.5%，基金净值增长率与业绩比较基准之间的年跟踪误差不超过 5%。

投资策略	本基金以追求标的指数长期增长的稳定收益为宗旨，在降低跟踪误差和控制流动性风险的双重约束下构建指数化的投资组合。本基金力争控制基金净值增长率与业绩比较基准之间的日均跟踪偏离度小于 0.5%，基金净值增长率与业绩比较基准之间的年跟踪误差不超过 5%。本基金对 MSCI 美国 REIT 指数成份股、备选成分股及以 MSCI 美国 REIT 指数为投资标的的指数基金（包括 ETF）的投资比例不低于基金资产的 90%，现金或者到期日在一年以内的政府债券不低于基金资产净值的 5%。	
业绩比较基准	人民币计价的 MSCI 美国 REIT 净总收益指数（MSCI US REIT Net Daily Total Return Index）	
风险收益特征	本基金为股票型基金，风险和收益高于货币市场基金、债券型基金和混合型基金，具有较高风险、较高预期收益的特征。本基金为指数型基金，主要采用完全复制法跟踪标的指数，具有与标的指数、以及标的指数所代表的投资市场相似的风险收益特征。	
基金管理人	广发基金管理有限公司	
基金托管人	中国银行股份有限公司	
境外资产托管人英文名称	Bank of China New York Branch	
境外资产托管人中文名称	中国银行纽约分行	
下属分级基金的基金简称	广发美国房地产指数（QDII）A	广发美国房地产指数（QDII）C
下属分级基金的交易代码	000179	016278
报告期末下属分级基金的份额总额	94,662,645.24 份	16,104,294.46 份

注：广发美国房地产指数（QDII）A含A类人民币份额（份额代码：000179）

及A类美元现汇份额（份额代码：000180），交易代码仅列示A类人民币份额代码；广发美国房地产指数（QDII）C含C类人民币份额（份额代码：016278）及C类美元现汇份额（份额代码：016279），交易代码仅列示C类人民币份额代码。

§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)	
	广发美国房地产指数（QDII）A	广发美国房地产指数（QDII）C
1.本期已实现收益	528,169.09	60,652.29
2.本期利润	-8,429,220.57	-1,402,339.27
3.加权平均基金份额本期利润	-0.0919	-0.1019
4.期末基金资产净值	110,897,343.85	18,835,569.74
5.期末基金份额净值	1.172	1.170

注：（1）所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

1、广发美国房地产指数（QDII）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	①－③	②－④

				④		
过去三个月	-7.07%	0.75%	-7.37%	0.81%	0.30%	-0.06%
过去六个月	1.40%	0.85%	1.96%	0.91%	-0.56%	-0.06%
过去一年	0.75%	0.82%	1.71%	0.88%	-0.96%	-0.06%
过去三年	24.78%	1.00%	29.77%	1.07%	-4.99%	-0.07%
过去五年	15.62%	1.13%	20.80%	1.21%	-5.18%	-0.08%
过去七年	14.40%	1.43%	22.17%	1.53%	-7.77%	-0.10%
过去十年	38.40%	1.28%	53.70%	1.37%	-15.30%	-0.09%
自基金合同生效起至今	107.51%	1.21%	132.05%	1.29%	-24.54%	-0.08%

2、广发美国房地产指数（QDII）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	-7.15%	0.74%	-7.37%	0.81%	0.22%	-0.07%
过去六个月	1.17%	0.84%	1.96%	0.91%	-0.79%	-0.07%
过去一年	0.34%	0.82%	1.71%	0.88%	-1.37%	-0.06%
过去三年	23.14%	1.00%	29.77%	1.07%	-6.63%	-0.07%
自基金合同生效起至今	14.97%	1.09%	22.03%	1.17%	-7.06%	-0.08%

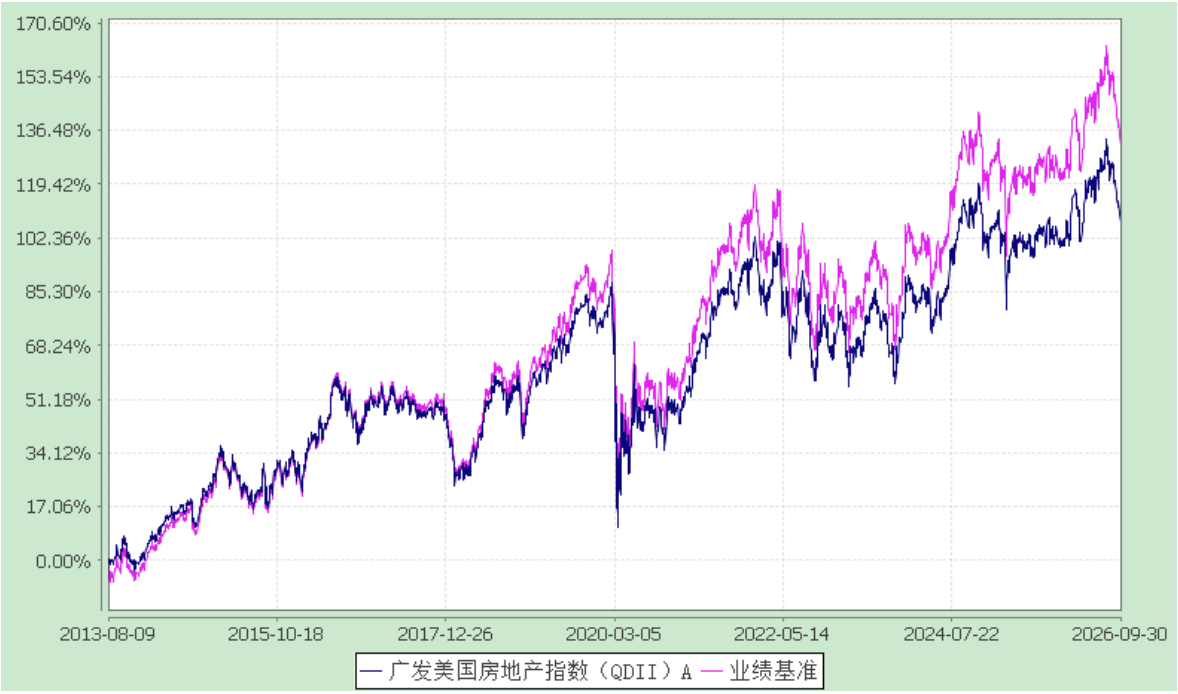
3.2.2 自基金合同生效以来基金累计份额净值增长率变动及其与同期业绩比较基准收益率变动的比较

广发美国房地产指数证券投资基金

累计份额净值增长率与业绩比较基准收益率历史走势对比图

（2013 年 8 月 9 日至 2026 年 9 月 30 日）

1、广发美国房地产指数（QDII）A：



2、广发美国房地产指数（QDII）C：



§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		
曹世宇	本基金的基金经理；广发国证半导体芯片交易型开放式指数证券投资基金的基金经理；广发中证港股通非银行金融主题交易型开放式指数证券投资基金的基金经理；广发中证养老产业指数型发起式证券投资基金的基金经理；广发上证 50 交易型开放式指数证券投资基金的基金经理；广发中证云计算与大数据主题交易型开放式指数证券投资基金发起式联接基金的基金经理；广发国证信息技术创新主题交易型开放式指数证券投资基金发起式联接基金的基金经理；广发国证半导体芯片交易型开放式指数证券投资基金联接基金的基金经理；广发中证红利交易型开放式指数证券投资基金发起式联接基金的基金经理；广发中证 A100 交易型开放式指数证券投资基金的基金经理；广发上证 50 交易型开放式指数证券投资基金发起式联接基金的基金经理；广发国证信息技术创新主题交易型开放式指数证券投资基金的基金经理；广发上证科创板人工智能交易型开放式指数证券投资基金的基金经理；广发上	2023-12-13	-	12.3 年	曹世宇先生，中国籍，应用统计硕士，CFA，持有中国证券投资基金业从业证书。曾先后在广发基金管理有限公司金融工程部、规划发展部任研究员，在资产配置部任研究员兼投资经理，在宏观策略部任研究员兼投资经理，在指数投资部任投资经理、广发中证 100 交易型开放式指数证券投资基金基金经理(自 2024 年 3 月 30 日至 2024 年 10 月 27 日)、广发上证科创板 200 指数型证券投资基金基金经理(自 2025 年 9 月 23 日至 2025 年 10 月 22 日)、广发中证全指金融地产交易型开放式指数证券投资基金基金经理(自 2023 年 12 月 13 日至 2026 年 8 月 22 日)、广发中证全指金融地产交易型开放式指数证券投资基金发起式联接基金基金经理(自 2023 年 12 月 13 日至 2026 年 8 月 22 日)。

	证科创板人工智能交易型开放式指数证券投资基金发起式联接基金的基金经理；广发上证科创板 200 交易型开放式指数证券投资基金联接基金的基金经理；广发中证证券公司 30 交易型开放式指数证券投资基金的基金经理				

注：1.对基金的首任基金经理，“任职日期”为基金合同生效日/转型生效日，“离任日期”为公司公告解聘日期。对此后的非首任基金经理/基金经理助理，“任职日期”和“离任日期”分别指公司公告聘任日期和解聘日期。

2.证券从业的含义遵从中国证监会及行业协会相关规定。

4.2报告期内本基金运作遵规守信情况说明

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》等有关法律法规及基金合同、基金招募说明书等有关基金法律文件的规定，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。本报告期内基金运作合法合规，无损害基金持有人利益的行为，基金的投资管理符合有关法规及基金合同的规定。

4.3 公平交易专项说明

4.3.1 公平交易制度的执行情况

公司建立科学、制衡的投资决策体系，加强交易分配环节的内部控制，通过持续完善工作制度、流程和提高技术手段保证公平交易原则的实现。同时，公司还通过事后分析、监察稽核和信息披露等手段加强对公平交易过程和结果的监督。在投资决策的内部控制方面，公司建立了严格的投资备选库制度及投资授权制度，投资组合的投资标的必须来源于公司备选库，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。在交易过程中，按照“时间优先、价格优先、比例分配、平等对待”的原则，公平分配投资指令。公司对投资交易实施全程动态监控，通过投资交易系统对投资交易过程进行实时监控及预警，实现投资风险的事中风险控制；通过对投资、研究及交易等全流程的独立监察稽核，实现投资风险的事后控制。

本报告期内，上述公平交易制度总体执行情况良好，不同的投资组合受到了公平对待，未发生任何不公平的交易事项。

4.3.2 异常交易行为的专项说明

本报告期内，本公司旗下所有投资组合参与的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%的交易共有 29 次，其中 27 次为指数量化投资组合因投资策略需要和其他组合发生的反向交易，其余 2 次为不同投资经理管理的组合间因投资策略不同而发生的反向交易，有关投资经理按规定履行了审批程序。

本报告期内，未发现本基金有可能导致不公平交易和利益输送的异常交易。

4.4 报告期内基金的投资策略和业绩表现说明

本基金主要采用完全复制法来跟踪 MSCI 美国 REIT 指数，按照个股在标的指数中的基准权重构建股票组合，呈现出股票型指数基金的特征。MSCI 美国 REIT 指数由成交最活跃的美国房地产投资信托（REITs）组成。基金投资运作方面，报告期内，本基金严格遵守合同要求，认真对待投资者日常申购、赎回及成份股调整等工作，运作过程中未发生任何风险事件。

2026 年三季度全球资本市场波动有所加大，海外利率上行和地缘局势反复对权益资产形成一定压力，前期表现较强的科技股出现较为明显的调整。国内经济延续结构分化，但稳增长政策的陆续落地支撑了市场的表现，A 股市场整体呈现震荡走势。海外流动性约束增强，AI 叙事分歧的增加叠加稳增长政策的落地推动市场风格趋于均衡。

作为利率敏感的经济部门，广谱利率的上行对美国房地产的景气可能产生负面冲击，预计美国房地产景气度的明显改善仍需要一定时间。

本报告期内，本基金 A 类基金份额净值增长率为-7.07%，C 类基金份额净值增长率为-7.15%，同期业绩比较基准收益率为-7.37%。

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，本基金未出现连续二十个工作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

序号	项目	金额(人民币元)	占基金总资产的比例(%)
1	权益投资	114,653,746.46	87.70
	其中：普通股	100,375.89	0.08
	存托凭证	-	-
	优先股	-	-
	房地产信托	114,553,370.57	87.62
2	基金投资	4,438,159.88	3.39
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	10,398,787.03	7.95
8	其他资产	1,249,786.15	0.96
9	合计	130,740,479.52	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	114,653,746.46	88.38
合计	114,653,746.46	88.38

注：（1）国家（地区）类别根据股票及存托凭证所在的证券交易所确定。

（2）存托凭证按照本身挂牌的证券交易所确定。

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（%）
医疗保健 REIT	25,749,234.79	19.85
零售 REIT	19,212,056.96	14.81
工业 REIT	15,987,743.25	12.32
数据中心 REIT	15,636,784.35	12.05
多户住宅 REIT	9,005,326.23	6.94
多元化 REIT	2,384,653.96	1.84
其他专门 REIT	7,351,847.11	5.67
单户住宅 REIT	4,452,818.36	3.43
酒店及度假村 REIT	3,512,819.11	2.71
写字楼 REIT	3,403,315.89	2.62
自助式仓储 REIT	7,957,146.45	6.13
合计	114,653,746.46	88.38

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	Welltower Inc	沃尔塔公司	WELL US	纽约证券交易	美国	9,798.00	15,193,654.98	11.71

				所				
2	Prologis Inc	安博	PLD US	纽约证券交易所	美国	12,941.00	11,316,715.35	8.72
3	Equinix Inc	Equinix 有限公司	EQIX US	纳斯达克证券交易所	美国	1,369.00	9,327,123.58	7.19
4	Simon Property Group Inc	西蒙房地产集团公司	SPG US	纽约证券交易所	美国	4,501.00	6,085,976.18	4.69
5	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	5,135.00	6,070,659.15	4.68
6	Realty Income Corp	Realty Income 公司	O US	纽约证券交易所	美国	12,943.00	4,733,461.28	3.65
7	Public Storage	公共存储	PSA US	纽约证券交易	美国	2,328.00	4,434,736.83	3.42

				所				
8	Vivmark Residential	-	VMRK US	纽约证券交易所	美国	9,935.00	4,065,647.16	3.13
9	Ventas Inc	Ventas 公司	VTR US	纽约证券交易所	美国	6,748.00	3,864,027.63	2.98
10	Iron Mountain Inc	美国铁山公司	IRM US	纽约证券交易所	美国	4,130.00	3,086,181.09	2.38

注：此处所用证券代码的类别是当地市场代码。

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

序号	基金名称	基 金	运作方	管理人	公允价值	占基

		类型	式		（元）	金资产净值比例(%)
1	Vanguard Real Estate ETF	股票型	交易型开放式	Vanguard Group Inc/The	4,438,159.88	3.42

5.10 投资组合报告附注

5.10.1 本报告期内，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，报告编制日前一年内未受到公开谴责、处罚。

5.10.2 本报告期内，本基金不存在投资的前十名股票超出基金合同约定的备选股票库的情况。

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	381,391.93
4	应收利息	-
5	应收申购款	782,581.51
6	其他应收款	-
7	待摊费用	85,812.71
8	其他	-
9	合计	1,249,786.15

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

本基金本报告期末前十名股票中不存在流通受限情况。

§6 开放式基金份额变动

单位：份

项目	广发美国房地产指数（QDII）A	广发美国房地产指数（QDII）C
报告期期初基金份额总额	88,155,503.27	12,146,571.82
报告期期间基金总申购份额	13,339,175.84	8,257,611.50
减：报告期期间基金总赎回份额	6,832,033.87	4,299,888.86
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	94,662,645.24	16,104,294.46

注：本基金份额变动含人民币份额及美元现汇份额。

§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，基金管理人不存在运用固有资金（认）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

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.中国证监会批准广发美国房地产指数证券投资基金募集的文件

2.《广发美国房地产指数证券投资基金基金合同》

3.《广发基金管理有限公司开放式基金业务规则》

4.《广发美国房地产指数证券投资基金托管协议》

5.法律意见书

6.基金管理人业务资格批件、营业执照

7.基金托管人业务资格批件、营业执照

9.2 存放地点

广东省广州市海珠区琶洲大道 168 号星河湾中心 28-38 层；广东省广州市海珠区琶洲大道东 1 号保利国际广场南塔 31-33 楼

9.3 查阅方式

1.书面查阅：投资者可在营业时间免费查阅，也可按工本费购买复印件；

2.网站查阅：基金管理人网址 www.gffunds.com.cn。

广发基金管理有限公司

二〇二六年十月二十七日