诺安全球收益不动产证券投资基金

2026 年第 3 季度报告

2026 年 09 月 30 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 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 26 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 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	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	30,338,290.62 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	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。 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

	比例。 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。 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。		
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	
下属分级基金的基金简称	诺安全球收益不动产（QDII）A		诺安全球收益不动产（QDII）C
下属分级基金的交易代码	320017		027794
报告期末下属分级基金的份额总额	30,145,432.56 份		192,858.06 份

注：①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”。

②自 2026 年 5 月 29 日起，本基金分设 A 类基金份额和 C 类基金份额。

§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 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）	
	诺安全球收益不动产（QDII）A	诺安全球收益不动产（QDII）C
1.本期已实现收益	-378,418.40	-5,010.27
2.本期利润	-3,033,112.78	-23,056.69
3.加权平均基金份额本期利润	-0.1000	-0.0808
4.期末基金资产净值	36,595,644.15	233,834.70
5.期末基金份额净值	1.214	1.212

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

诺安全球收益不动产（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④	①-③	②-④
过去三个月	-7.68%	0.73%	-6.69%	0.68%	-0.99%	0.05%
过去六个月	-1.30%	0.85%	-0.67%	0.81%	-0.63%	0.04%
过去一年	-3.42%	0.83%	-3.61%	0.77%	0.19%	0.06%
过去三年	4.10%	1.00%	20.55%	0.93%	-16.45%	0.07%
过去五年	-13.63%	1.11%	9.38%	1.03%	-23.01%	0.08%
过去七年	-17.88%	1.29%	7.56%	1.32%	-25.44%	-0.03%
过去十年	-9.68%	1.18%	37.42%	1.18%	-47.10%	0.00%
自基金合同生效起至今	38.45%	1.07%	179.07%	1.09%	-140.62%	-0.02%

诺安全球收益不动产（QDII）C

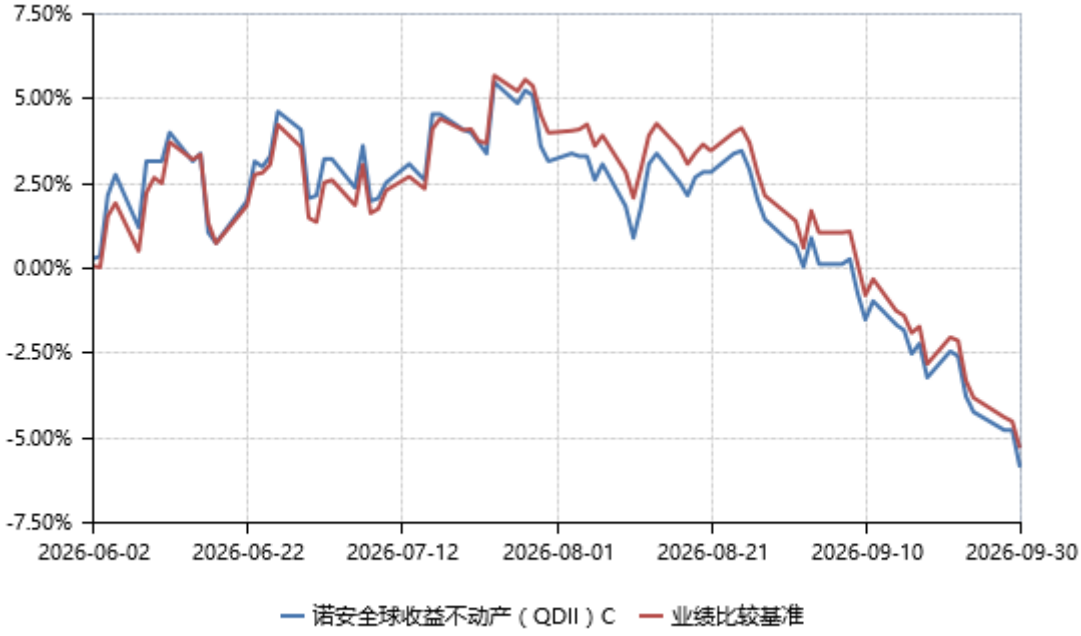
阶段	净值增长率①	净值增长率标准差②	业绩比较基准收益率③	业绩比较基准收益率标准差④	①-③	②-④
过去三个月	-7.76%	0.74%	-6.69%	0.68%	-1.07%	0.06%
自基金合同生效起至今	-5.83%	0.84%	-5.27%	0.78%	-0.56%	0.06%

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

诺安全球收益不动产（QDII）A



诺安全球收益不动产（QDII）C



注：本基金各类份额自实际有资产之日起披露业绩数据。

§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	说明

		任职日期	离任日期	业年限	
唐晨	研究部总经理助理、本基金基金经理	2026 年 02 月 14 日	-	7 年	硕士，具有基金从业资格。曾任四川英祥实业集团有限公司理财顾问，2019 年 10 月加入诺安基金管理有限公司，历任研究员、投资经理，现任研究部总经理助理。2022 年 12 月起任诺安精选价值混合型证券投资基金基金经理，2025 年 7 月起任诺安研究精选股票型证券投资基金基金经理，2026 年 2 月起任诺安全球黄金证券投资基金、诺安油气能源股票证券投资基金（LOF）及诺安全球收益不动产证券投资基金基金经理。
雷欣未	本基金基金经理	2026 年 07 月 11 日	-	11 年	硕士，具有基金从业资格。曾任融通基金管理有限公司国际业务部研究员、投资经理等。2025 年 11 月加入诺安基金管理有限公司，任职国际业务部。2026 年 7 月起任诺安全球收益不动产证券投资基金基金经理。

注：①对于首任基金经理，上述“任职日期”指基金合同生效日，“离任日期”指根据公司决定确定的解聘日期；对于非首任基金经理，上述“任职日期”和“离任日期”分别指根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期；

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。

4.2 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，并下达申购指令；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

本季度 REITs 由涨转跌。我们认为本次回调主要由利率（分母端）而非基本面（分子端）驱动：在美

联储重启加息叠加财政债务负担、油价上涨及 AI 资本开支等多重叙事交织下，美国十年期国债实际利率与名义利率均大幅上行，双双创近十年新高；长久期资产贴现率抬升，构成 REITs 估值回调的主要压力来源。REITs 运营与盈利端则保持稳健并进一步改善，关键指标同店 NOI 同比增长 3.8%，高于 25 年均值 2.4%；2026/2027 年市场一致预期 FFO 增速分别升至 7.7%、6.6%，且过去 12 个月 2026 年 FFO 预测累计上修 2.6%。其中，医疗（养老地产）与数据中心板块运营基本面更为强劲；本次回调过程中，基本面更为扎实的数据中心、医疗、购物中心等板块维持相对领先，而自助仓储、公寓、独栋住宅等板块明显走弱。

向后看，美债利率曲线已在点阵图基础上额外提前计入一定风险溢价；同时，在薪资增速回落阶段，并无美联储连续大幅上调利率的历史经验。若油价随地缘风险缓解而回落，美国长端利率存在下行空间，压制 REITs 估值的因素有望逐步消除。本基金在跟踪业绩比较基准的前提下，精选美国资产负债表稳健、运营指标良好的相关标的，行业配置层面偏重数据中心、医疗、零售等 REITs。

截至本报告期末诺安全球收益不动产（QDII）A 份额净值为 1.214 元，本报告期诺安全球收益不动产（QDII）A 份额净值增长率为-7.68%，同期业绩比较基准收益率为-6.69%；截至本报告期末诺安全球收益不动产（QDII）C 份额净值为 1.212 元，本报告期诺安全球收益不动产（QDII）C 份额净值增长率为-7.76%，同期业绩比较基准收益率为-6.69%。

4.6 报告期内基金持有人数或基金资产净值预警说明

本报告期内，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。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。

§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	33,640,140.45	90.95
	其中：普通股	-	-
	存托凭证	-	-
	房地产信托凭证	33,640,140.45	90.95
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	3,193,081.07	8.63
8	其他资产	152,283.89	0.41
9	合计	36,985,505.41	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	33,516,243.25	91.00
中国香港	114,959.61	0.31
新加坡	8,937.59	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	614,193.50	1.67
工业房地产投资信托	3,583,008.28	9.73
酒店及娱乐地产投资信托	601,687.57	1.63
住宅房地产投资信托	5,356,187.15	14.54
零售业房地产投资信托	4,103,948.64	11.14
特种房地产投资信托	13,206,282.42	35.86
医疗房地产投资信托	6,174,832.89	16.77
合计	33,640,140.45	91.34

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	占基金资产净值比

							元）	例（%）
1	WELLTOWER INC	Welltower 公司	WELL US	纽约证券交易所	美国	2,370	3,675,133.93	9.98
2	PROLOGIS INC	普洛斯公司	PLD US	纽约证券交易所	美国	3,939	3,444,597.93	9.35
3	EQUINIX INC	Equinix 有限公司	EQIX US	纳斯达克证券交易所	美国	414	2,820,620.28	7.66
4	VENTAS INC	Ventas 公司	VTR US	纽约证券交易所	美国	3,470	1,986,985.16	5.40
5	SIMON PROPERTY GROUP INC	西蒙房地产集团公司	SPG US	纽约证券交易所	美国	1,460	1,974,122.47	5.36
6	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	1,375	1,625,541.64	4.41
7	VIVMARK RESIDENTIAL	Vivmark Residential 公司	VMRK US	纽约证券交易所	美国	3,854	1,577,151.90	4.28
8	AMERICAN TOWER CORP	美国发射塔公司	AMT US	纽约证券交易所	美国	1,349	1,487,230.03	4.04
9	REALTY INCOME CORP	Realty Income 公司	O US	纽约证券交易所	美国	3,992	1,459,937.99	3.96
10	PUBLIC STORAGE	公共仓储公司	PSA US	纽约证券交易所	美国	710	1,352,518.54	3.67

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	108,025.95
4	应收利息	-
5	应收申购款	44,257.94
6	其他应收款	-
7	其他	-
8	合计	152,283.89

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

项目	诺安全球收益不动产（QDII）A	诺安全球收益不动产（QDII）C
报告期期初基金份额总额	30,577,435.47	26,989.11
报告期期间基金总申购份额	907,610.51	714,762.53
减：报告期期间基金总赎回份额	1,339,613.42	548,893.58
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	30,145,432.56	192,858.06

§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
个人	1	20260701-20260930	15,306,306.51	-	-	15,306,306.51	50.45%
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 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 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，后续当本基金资产净值达到或超过 5000 万元时，各类固定费用将自次一自然日起恢复从基金资产中列支。

§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《诺安全球收益不动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报告期内诺安全球收益不动产证券投资基金在规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 查阅详情。

诺安基金管理有限公司

2026 年 10 月 27 日