

# 南方道琼斯美国精选 REIT 指数证券投资基金(QDII-LOF) 2022 年第 1 季度报告

2022 年 03 月 31 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：2022 年 4 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 2022 年 4 月 20 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 2022 年 1 月 1 日起至 3 月 31 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 (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	106,950,438.16 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	美国 REIT	美国 RE C
下属分级基金的场内简称	美国 REIT (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	71,918,912.11 份	35,031,526.05 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	

注: 本基金在交易所行情系统净值揭示等其他信息披露场合下, 可简称为“美国 REIT”或“美国 REIT 精选 LOF”。

### § 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 (2022 年 1 月 1 日—2022 年 3 月 31 日)	
	美国 REIT	美国 RE C
1. 本期已实现收益	1,263,540.68	541,792.63
2. 本期利润	-3,979,102.16	-1,964,080.08
3. 加权平均基金份额本期利润	-0.0548	-0.0578
4. 期末基金资产净值	91,328,967.65	43,735,954.65
5. 期末基金份额净值	1.2699	1.2485

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

美国 REIT

阶段	份额净值增长率①	份额净值增长率标准差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	-4.07%	1.22%	-4.58%	1.23%	0.51%	-0.01%
过去六个月	9.00%	1.13%	8.48%	1.14%	0.52%	-0.01%
过去一年	20.27%	1.02%	18.83%	1.02%	1.44%	0.00%

过去三年	17.82%	1.76%	12.80%	1.77%	5.02%	-0.01%
自基金合同生效起至今	29.17%	1.53%	24.60%	1.54%	4.57%	-0.01%

美国 RE C

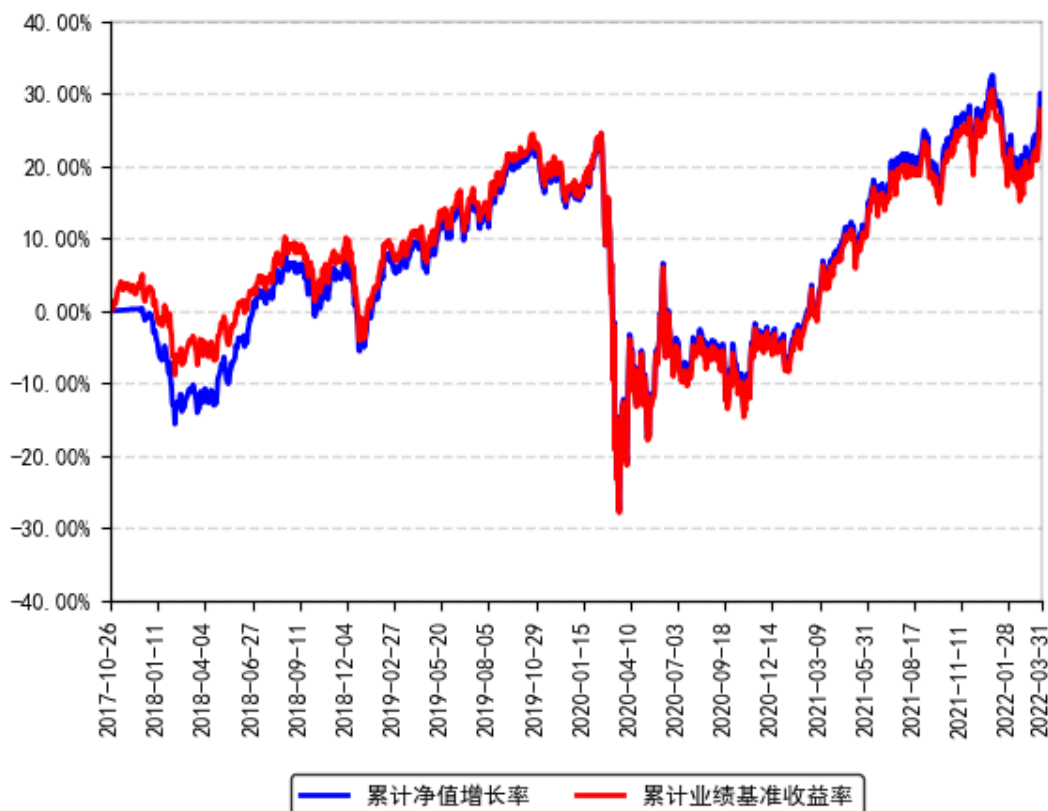
阶段	份额净值增长率①	份额净值增长率标准差②	业绩比较基准收益率③	业绩比较基准收益率标准差④	①-③	②-④
过去三个月	-4.17%	1.22%	-4.58%	1.23%	0.41%	-0.01%
过去六个月	8.84%	1.13%	8.48%	1.14%	0.36%	-0.01%
过去一年	19.86%	1.02%	18.83%	1.02%	1.03%	0.00%
过去三年	16.53%	1.76%	12.80%	1.77%	3.73%	-0.01%
自基金合同生效起至今	27.02%	1.53%	24.60%	1.54%	2.42%	-0.01%

### 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

美国REIT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



美国REIT 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	-	8年	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；2021年3月26日至今，任美国REIT、南方原油基金经理。

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《证券投资基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》中关于证券投资基金从业人员范围的相关规定。

#### **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**

#### **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》等有关法律法规、中国证监会和本基金基金合同的规定，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利益。本报告期内，本基金运作整体合法合规，没有损害基金份额持有人利益。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 2 次，是由于投资组合的投资策略需要以及接受投资者申赎后被动增减仓位所致。

#### **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**

当前美国已进入了疫情后复苏下半场，采取超量宽松政策、复苏速度最快的阶段已经过去，目前进入政策正常化进程，虽然经济仍在恢复，但速度相比去年有所放缓。美联储目前已经开始收回疫情以来实施的超量宽松货币政策，3 月份已经停止新增购债并开启了加息，当前正在推动缩表。未来市场面临的大环境将是货币政策逐步正常化、无风险收益率开启上

行趋势的局面。在极度宽松转向逐步正常化的背景下，企业融资能力和融资成本将逐渐不像宽松时期那么有利，实体经济的复苏速度预计会出现边际放缓。

美国经济方面，复苏的动能仍在持续，但已经度过了增速最快的阶段。美国制造业 PMI 的中枢已经从 2021 年的 60 附近跌至一季度末的 57.1。美国整体就业呈现出存量劳动力基本实现了充分就业的状态，但是退出劳动力的人群重返劳动力市场进度仍然缓慢；薪资上行较快，对于通胀走高具有支持作用，当前就业数据仍然支持美联储进一步缩紧。美国通胀继续快速上升，美联储关注的通胀指标 PCE 年率达到 5.4%，为近 30 年最高的水平。当前美国由于疫情期间累积的超量流动性，正在形成“薪资-物价”螺旋上升的通胀循环，迫使美联储不得不采取更为激进的手段遏制通胀。

对于美联储政策收紧的预期可能会推动短端利率上行，收益率曲线继续走平。全年疫情对于美国的经济影响逐渐降低，当前美联储最关注的两大经济指标，就业和通胀，都支持美联储实施更进一步的政策朝着常态化缩紧，因此整体市场环境将由 2020 至 2021 年上半年宽松周期前半段的极度宽松，转变成为了应对极高通胀的迅速收紧。当前美联储面临双向风险，如果货币政策收紧过快，经济容易出现硬着陆，甚至导致衰退；而如果货币政策收紧过慢，通胀可能持续维持高位，最终仍将导致衰退。

2022 年一季度内，十年期美债利率在货币政策退出宽松的预期下迅速走高，三月下旬最高冲到 2.47%附近。未来须关注上行的利率对于包括 REIT 在内的风险资产估值的影响。当前美国房贷利率出现快速回升，从 2021 年年底的 3.11%上行至一季度末的 4.67%，接近上一轮周期的高位。

美国房地产市场方面，房价继续快速上涨，20 大中城市房价指数同比达到依然维持接近 20%的水平，为本世纪以来最高区间。二手房屋销售折年数保持 600 万套以上，处于 2007 年以来最高区间，居民住房延续疫情以来量价齐升的状态。

美元计价的道琼斯美国精选 REIT 全收益指数在 2022 年一季度先抑后扬，1、2 月份震荡下行，此后 3 月出现明显反弹，整个季度由 2021 年末的 14886.39 点跌至 2022 年一季度末的 14334.15 点，下跌 3.71%。

展望后市，我们认为美国房地产市场在大通胀环境下仍将表现良好，但 REIT 价格难免受到美国货币政策收紧影响。在美国快速加息的预期下，REIT 估值水平可能受到流动性收缩的冲击。在未来政策收紧节奏趋于平稳后，REIT 价格预计将重获支撑。整体我们对美国 REIT 表现短期内相对谨慎，中长期仍然保持乐观。

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 1.2699 元,报告期内,份额净值增长率为-4.07%,同期业绩基准增长率为-4.58%;本基金 C 份额净值为 1.2485 元,报告期内,份额净值增长率为-4.17%,同期业绩基准增长率为-4.58%。

#### 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

序号	项目	金额(人民币元)	占基金总资产的比例(%)
1	权益投资	120,344,192.06	86.44
	其中:普通股	-	-
	房地产信托凭证	120,344,192.06	86.44
2	基金投资	6,923,389.58	4.97
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	8,405,026.54	6.04
8	其他资产	3,556,201.93	2.55
9	合计	139,228,810.11	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	120,344,192.06	89.10
合计	120,344,192.06	89.10



### 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	13,838,551.19	10.25
酒店 REIT	4,919,024.22	3.64
住宅 REIT	26,704,834.72	19.77
工业 REIT	21,812,034.11	16.15
多种资产类别 REIT	3,310,079.33	2.45
办公楼 REIT	12,661,252.93	9.37
停车场 REIT	-	-
零售 REIT	19,703,985.77	14.59
自助仓库 REIT	12,500,351.78	9.26
数据中心 REIT	4,418,957.90	3.27
特种 REIT	475,120.11	0.35
特殊与其他 REIT	-	-
合计	120,344,192.06	89.10

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

本基金本报告期末未持有积极投资的权益投资。

### 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

#### 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	Prologis Inc	安博	PLD UN	纽约证券交易所	美国	12,602	12,918,402.65	9.56
2	Public Storage	公共存储公司	PSA UN	纽约证券交易所	美国	2,598	6,436,741.14	4.77
3	Simon Property Group Inc	西蒙房地产集团公司	SPG UN	纽约证券交易所	美国	5,688	4,750,442.36	3.52
4	Welltow	Welltow	WELL	纽约证	美国	7,413	4,524,2	3.35

	er Inc	er 股份 有限公司	UN	券交易 所			72.12	
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	4,909	4,418,9 57.90	3.27
6	Realty Income Corp	Realty Income 公司	O UN	纽约证 券交易 所	美国	9,703	4,268,6 43.31	3.16
7	Avalon Bay Commu nities Inc	Avalon Bay 社 区股份 有限公司	AVB UN	纽约证 券交易 所	美国	2,380	3,752,5 51.79	2.78
8	Equity Residen tial	公寓物 业权益 信托	EQR UN	纽约证 券交易 所	美国	5,820	3,322,2 31.44	2.46
9	Alexand ria Real Estate Equities Inc	亚历山 大房地 产股份 有限公司	ARE UN	纽约证 券交易 所	美国	2,479	3,167,1 09.04	2.34
10	Extra Space Storage Inc	额外空 间仓储 公司	EXR UN	纽约证 券交易 所	美国	2,281	2,977,1 38.21	2.20

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十名股票及存托凭证投资明细

本基金本报告期末未持有积极投资的权益投资。

#### 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

金额单位：人民币元

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	SPDR Dow Jones REIT ETF	ETF	交易型开放式	State Street Global Advisors Inc	6,923,389.58	5.13

## 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规定的备选股票库。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没有超出基金合同规定的备选股票库，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

单位：人民币元

序号	名称	金额(元)
1	存出保证金	-
2	应收证券清算款	688,155.29
3	应收股利	330,289.16
4	应收利息	-
5	应收申购款	2,537,757.48
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	3,556,201.93

#### 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说明

本基金本报告期末指数投资前十名股票中不存在流通受限的情况。

##### 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

本基金本报告期末未持有积极投资的股票。

### § 6 开放式基金份额变动

单位：份

项目	美国 REIT	美国 RE C
报告期期初基金份额总额	70,963,424.90	32,774,241.89
报告期期间基金总申购份额	18,036,487.16	18,422,530.90
减：报告期期间基金总赎回份额	17,080,999.95	16,165,246.74
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	71,918,912.11	35,031,526.05

### § 7 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

#### 7.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

本报告期末，基金管理人未持有本基金份额。

#### 7.2 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)2022 年 1 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>