摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金(QDII)
2026 年第 3 季度报告

2026 年 9 月 30 日

基金管理人：摩根基金管理（中国）有限公司

基金托管人：招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。

基金托管人招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。

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	摩根富时发达市场 REITs 指数(QDII)
基金主代码	005613
基金运作方式	契约型开放式
基金合同生效日	2018 年 4 月 26 日
报告期末基金份额总额	241,288,420.01 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	本基金采用抽样复制策略进行被动式指数化投资，在富时发达市场 REITs 指数（英文为 FTSE EPRA/NAREIT Developed REITs Index）成分股、备选成分股中，优选流动性好、基本面稳健的 REITs 构建 REITs 组合，以较小的交易成本实现较低的跟踪误差。但因特殊情况导致基金无法有效跟踪标的指数时，本基金将运用其他方法建立实际组合，力求实现跟踪误差最小化。

	1、资产配置策略 为了实现追踪误差最小化，本基金将不低于 90%的非现金基金资产投资于富时发达市场 REITs 指数的成份股、备选成份股及以富时发达市场 REITs 指数为投资标的的指数基金（包括 ETF）。 2、股票投资策略 （1）投资组合构建 本基金采用抽样复制指数的方法，综合考虑个股的市值规模、流动性、国别/行业代表性、价格波动率以及与标的指数相关度等因素，优选个股构建投资组合，力求在最小化跟踪误差的同时，将交易成本控制在合理的范围内。 在初始建仓期或者为申购资金建仓时，本基金将依据市场流动性逐步买入投资组合并采取相应的交易策略降低建仓成本。在投资运作过程中，本基金将对标的指数成分的权重变化进行跟踪，并根据其权重的变动进行动态调整。 （2）投资组合调整 1）定期调整 本基金所构建的投资组合将定期根据所跟踪标的指数成份股的调整进行相应的跟踪调整。富时发达市场 REITs 指数的成分股每半年调整一次，指数调整方案公布后，本基金将及时对现有组合的构成进行相应的调整，若成分股的集中调整短期内会对跟踪误差产生较大影响，将采用逐步调整的方式。 2）不定期调整 ①根据指数编制规则，当标的指数成份股因增发、送配等股权变动而需进行成份股权重调整时，本基金将根据标的指数权重比例的变化，进行相应调整。 ②当标的指数成份股因停牌、流动性不足等因素导致基金无法按照指数权重进行配置，基金管理人将综合考虑跟踪误差和投资者利益，选择相关 REITs 进行适当的替代。 ③本基金将根据申购和赎回情况对 REITs 组合进行调整，保证

	基金正常运行，从而有效跟踪标的指数。 3） REITs 替代 通常情况下，本基金根据标的指数成份股在指数中的权重确定成份 REITs 的买卖数量。但在如标的指数成份股流动性严重不足或停牌、标的指数成份股因法律法规的相关规定而为本基金限制投资的标的等特殊情况下，本基金可以选择其他 REITs 或 REITs 组合对标的指数中的成份股进行替换。 在选择替代 REITs 时，为尽可能的降低跟踪误差，本基金将采用定性与定量相结合的方法，在对替代 REITs 与被替代 REITs 的基本面、股价技术面等指标进行相关性分析的基础上，优先从标的指数成份股及备选成份股中选择基本面良好，流动性充裕的 REITs 进行替代投资。 3、债券投资策略 本基金将在控制市场风险与流动性风险的前提下，根据对财政政策、货币政策的深入分析以及对宏观经济的持续跟踪，结合不同债券品种的到期收益率、流动性、市场规模等情况，灵活运用久期策略、期限结构配置策略、信用债策略、可转债策略等多种投资策略，实施积极主动的组合管理，并根据对债券收益率曲线形态、息差变化的预测，对债券组合进行动态调整。 4、金融衍生品投资策略 本基金可本着谨慎和风险可控的原则，适度投资于经中国证监会允许的各类金融衍生产品，如期货、期权、权证、远期合约、掉期以及其他衍生工具。本基金投资于金融衍生品主要是为了避险和增值、管理汇率风险，以便更好地实现基金的投资目标。本基金投资于各类金融衍生品的全部敞口不高于基金资产净值的 100%。
业绩比较基准	95%×富时发达市场 REITs 指数收益率+ 5%×税后银行活期存款收益率
风险收益特征	本基金为指数型基金，主要采用抽样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，风险和收益高于货币市场基金、债券型基金和混合型基金。	
基金管理人	摩根基金管理（中国）有限公司	
基金托管人	招商银行股份有限公司	
下属分级基金的基金简称	摩根富时发达市场 REITs 指数(QDII)人民币 A	摩根富时发达市场 REITs 指数(QDII)人民币 C
下属分级基金的交易代码	005613	019495
报告期末下属分级基金的份额总额	224,878,979.47 份	16,409,440.54 份
境外资产托管人	英文名称：The Hong Kong and Shanghai Banking Corporation Limited	
	中文名称：香港上海汇丰银行有限公司	

§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）	
	摩根富时发达市场 REITs 指数(QDII)人民币 A	摩根富时发达市场 REITs 指数(QDII)人民币 C
1.本期已实现收益	2,429,384.72	145,752.67
2.本期利润	-22,918,965.48	-1,732,934.42
3.加权平均基金份额本期利润	-0.1054	-0.1152
4.期末基金资产净值	321,788,781.15	23,242,572.25
5.期末基金份额净值	1.4309	1.4164

注：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。

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（例如，开放式基金的申购赎回费、红利再投资费、基金转换费等），计入费用后实际收益水平要低于所列数字。

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

摩根富时发达市场 REITs 指数(QDII)人民币 A

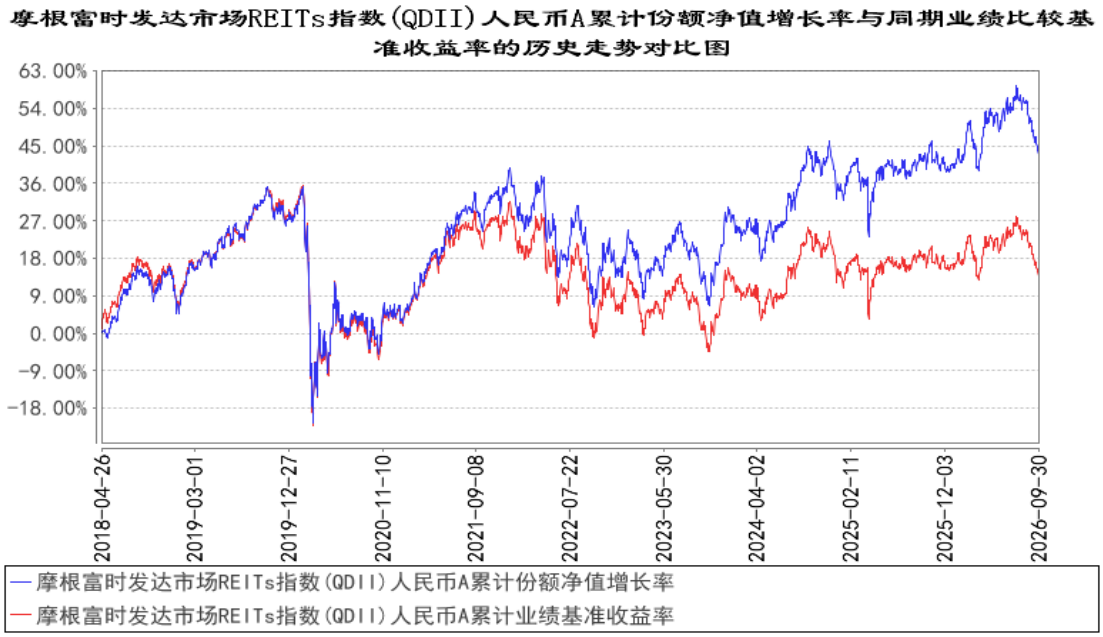
阶段	净值增长率①	净值增长率	业绩比较基	业绩比较基	①－③	②－④

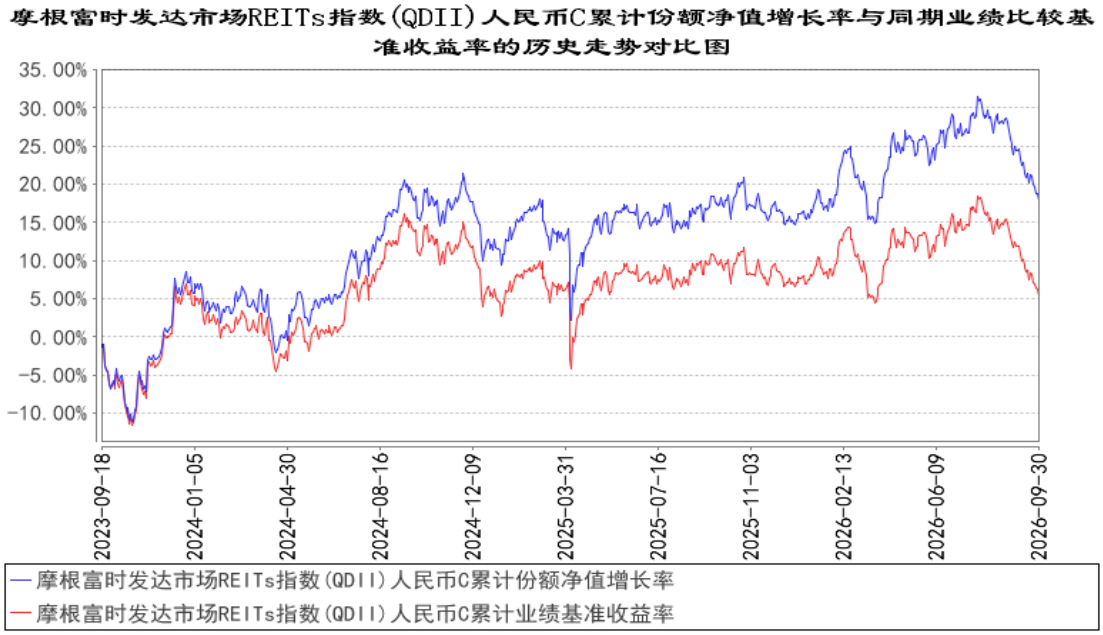
		标准差②	准收益率③	准收益率标准差④		
过去三个月	-6.53%	0.65%	-7.34%	0.64%	0.81%	0.01%
过去六个月	1.33%	0.75%	-0.12%	0.74%	1.45%	0.01%
过去一年	-0.03%	0.71%	-4.30%	0.70%	4.27%	0.01%
过去三年	26.44%	0.87%	11.98%	0.87%	14.46%	0.00%
过去五年	14.78%	0.98%	-5.28%	0.98%	20.06%	0.00%
过去七年	8.45%	1.26%	-13.17%	1.25%	21.62%	0.01%
自基金合同生效起至今	43.09%	1.18%	13.89%	1.18%	29.20%	0.00%

摩根富时发达市场 REITs 指数(QDII)人民币 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	-6.64%	0.65%	-7.34%	0.64%	0.70%	0.01%
过去六个月	1.11%	0.75%	-0.12%	0.74%	1.23%	0.01%
过去一年	-0.48%	0.71%	-4.30%	0.70%	3.82%	0.01%
过去三年	25.15%	0.87%	11.98%	0.87%	13.17%	0.00%
自基金合同生效起至今	17.96%	0.88%	5.39%	0.88%	12.57%	0.00%

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





注：本基金合同生效日为 2018 年 4 月 26 日，图示的时间段为合同生效日至本报告期末。

本基金自 2023 年 9 月 15 日起增加 C 类份额，相关数据按实际存续期计算。

本基金建仓期为本基金合同生效日起 6 个月，建仓期结束时资产配置比例符合本基金基金合同规定。

§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		

张军	本基金的基金经理	2021 年 1 月 7 日	-	22 年（金融领域从业经验 33 年）	张军先生曾任上海国际信托有限公司国际业务部经理、交易部经理。2004 年 6 月起加入摩根基金管理(中国)有限公司(原上投摩根基金管理有限公司)，先后担任交易部总监、基金经理、投资绩效评估总监、国际投资部总监、组合基金投资部总监，现任高级基金经理。

注：1.对基金的首任基金经理，其"任职日期"为基金合同生效日，"离任日期"为根据公司决定确定的解聘日期；对非首任基金经理，"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中国证监会及行业协会的相关规定。

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
张军	公募基金	9	19,315,272,555.46	2008-03-08
	私募资产管理计划	1	21,125,460.37	2021-07-09
	其他组合	-	-	-
	合计	10	19,336,398,015.83	-

4.2 报告期内本基金运作遵规守信情况说明

在本报告期内，基金管理人不存在损害基金份额持有人利益的行为，在控制风险的前提下，勤勉尽责地为基金份额持有人谋求利益。基金管理人遵守了《证券投资基金法》及其他有关法律法规、本基金基金合同的规定。

4.3 公平交易专项说明

4.3.1 公平交易制度的执行情况

报告期内，本公司继续贯彻落实《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》等相关法律法规和公司内部公平交易流程的各项要求，严格规范上市股票、债券的一级市场申购和二级市场交易等活动，通过系统和人工相结合的方式进行交易执行和监控分析，以确保本公司管理的不同投资组合在授权、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环节均得到公平对待。

对于交易所市场投资活动，本公司执行集中交易制度，确保不同投资组合在买卖同一证券时，按照时间优先、比例分配的原则在各投资组合间公平分配交易量；对于银行间市场投资活

动，本公司通过对手库控制和交易室询价机制，严格防范对手风险并检查价格公允性；对于申购投资行为，本公司遵循价格优先、比例分配的原则，根据事前独立申报的价格和数量对交易结果进行公平分配。

报告期内，通过对不同投资组合之间的收益率差异比较、对同向交易和反向交易的交易时机和交易价差监控分析，未发现整体公平交易执行出现异常的情况。

4.3.2 异常交易行为的专项说明

报告期内，本基金管理人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 19 次，均为指数投资组合因跟踪指数需要而发生的反向交易。

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

4.4.1 报告期内基金投资策略和运作分析

报告期内富时发达市场 REITs 指数表现从 7 月的上涨到后两个月的下跌，年初至今以来表现最好的区域仍然是北美。该地区表现以住宿/度假村、数据中心和医疗保健为首而电信业收益率为负。其次是欧洲小幅下跌，其中工业行业，零售业和医疗保健业上涨。亚洲的整体表现落后于美欧，尽管亚洲的数据中心和医疗保健业分别实现了正回报，但该地区其他行业如仓储和住宅的下跌拖累了整个地区。

展望后市，REITs 有望维持良好的资产负债管理能力，整体杠杆率保持在较低水平，其对固定利率债务和长期债务的偏好，有效降低了对市场近期利率上升的敏感性。无担保债务的获取能力，也为其提供了竞争优势。较低的债务成本则为 REITs 在应对物业和公司运营需求方面提供了更大的灵活性。

尽管当前美国经济环境仍存在不确定性，REITs 在复杂背景下展现了较强的运营韧性。它们持续为投资者提供稳健的运营表现，同时保持了结构良好的资产负债表，为未来的增长机会奠定了坚实基础。

REITs 的潜在机会主要体现在三个方面：首先，随着商业地产（CRE）交易活动的增加，REITs 的估值增长空间有望进一步提升；其次，REITs 作为全球房地产行业未来十年发展的重要推动力，正日益体现专业化、规模化、创新性和可持续性等关键趋势，具备长期增长潜力；第三，越来越多的机构投资者，包括养老金和主权财富基金，正逐步认识到这些趋势的重要性，预计其对全球 REITs 的配置需求或将持续上升。在过去几年中，REITs 已展现出在高利率环境下稳健运作的能

力，我们对市场前景持谨慎乐观态度，认为随着交易活动的回暖，CRE 市场有望表现强劲，而潜在的行业并购交易或将为 REITs 带来新的估值增长机会。

本基金在报告期内持续采取被动复制的投资策略，紧密跟踪指数表现。报告期间，管理人严格依据指数成分股的变动信息进行股票组合的调整，基于申购赎回情况增减股票组合，保持股票资产权重处于 90%以上的高仓位区间。

4.4.2 报告期内基金的业绩表现

本报告期摩根富时发达市场 REITs 指数(QDII)人民币 A 份额净值增长率为：-6.53%，同期业绩比较基准收益率为：-7.34%；

摩根富时发达市场 REITs 指数(QDII)人民币 C 份额净值增长率为：-6.64%，同期业绩比较基准收益率为：-7.34%。

4.5 报告期内基金持有人数或基金资产净值预警说明

无。

§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	322,389,204.15	91.97
	其中：普通股	-	-
	优先股	-	-
	存托凭证	-	-
	房地产信托凭证	322,389,204.15	91.97
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	25,844,695.32	7.37

8	其他资产	2,292,351.10	0.65
9	合计	350,526,250.57	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	255,035,791.66	73.92
澳大利亚	29,013,581.89	8.41
英国	12,324,668.70	3.57
新加坡	9,391,122.60	2.72
法国	8,257,098.04	2.39
日本	4,196,462.21	1.22
中国香港	4,170,479.05	1.21
合计	322,389,204.15	93.44

注：国家（地区）类别根据其所在的证券交易所确定，ADR、GDR 按照存托凭证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

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(%)
基础材料	-	-
消费者非必需品	-	-
消费者常用品	-	-
能源	-	-
金融	-	-
医疗保健	-	-
工业	-	-
信息技术	-	-
电信服务	-	-
公用事业	-	-
房地产	322,389,204.15	93.44
合计	322,389,204.15	93.44

注：以上分类采用全球行业分类标准(GICS)。

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股票。

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	WELLTOWER INC	-	WELL	纽约证券交易所	美国	21,395	33,177,000.23	9.62
2	EQUINIX INC	-	EQIX	纳斯达克交易所	美国	4,826	32,879,984.20	9.53
3	PROLOGIS INC	-	PLD	纽约证券交易所	美国	36,523	31,938,829.68	9.26
4	DIGITAL REALTY TRUST INC	-	DLR	纽约证券交易所	美国	18,599	21,987,962.90	6.37
5	SIMON PROPERTY GROUP INC	-	SPG	纽约证券交易所	美国	16,083	21,746,446.33	6.30
6	REALTY INCOME CORP	-	O	纽约证券交易所	美国	46,827	17,125,379.85	4.96
7	PUBLIC STORAGE	-	PSA	纽约证券交易所	美国	8,429	16,056,871.46	4.65
8	VIVMARK RESIDENTIAL	-	VMRK	纽约证券交易所	美国	38,388	15,709,316.86	4.55
9	VENTAS INC	-	VTR	纽约证券交易所	美国	25,638	14,680,785.46	4.25
10	GOODMAN GROUP	-	GMG	澳大利亚证券交易所	澳大利亚	100,185	12,787,068.59	3.71

注：此处所用证券代码的类别是当地市场代码。

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

本基金本报告期末未持有积极投资股票。

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

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券的发行主体本期出现被监管部门立案调查，或者在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.10.2

报告期内本基金投资的前十名股票中没有在基金合同约定备选股票库之外的股票。

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	735,428.28
4	应收利息	-
5	应收申购款	1,556,922.82
6	其他应收款	-
7	其他	-
8	合计	2,292,351.10

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

本基金本报告期末前十名股票中不存在流通受限情况。

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

本基金本报告期末前五名积极投资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

因四舍五入原因，投资组合报告中分项之和与合计可能存在尾差。

§6 开放式基金份额变动

单位：份

项目	摩根富时发达市场 REITs 指数(QDII)人民币 A	摩根富时发达市场 REITs 指数(QDII)人民币 C
报告期期初基金份额总额	204,226,984.77	12,168,542.01
报告期期间基金总申购份额	40,777,245.70	11,066,385.81
减:报告期期间基金总赎回份额	20,125,251.00	6,825,487.28
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	224,878,979.47	16,409,440.54

注：总申购份额包含红利再投、转换入份额，总赎回份额包含转换出份额。

§7 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

无。

§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

无。

§9 备查文件目录

9.1 备查文件目录

1.中国证监会准予本基金募集注册的文件；

2.《摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金(QDII)基金合同》；

3.《摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金(QDII)托管协议》；

4.《摩根基金管理(中国)有限公司开放式基金业务规则》；

5.基金管理人业务资格批件、营业执照；

6.基金托管人业务资格批件和营业执照。

9.2 存放地点

基金管理人或基金托管人住所。

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。

摩根基金管理（中国）有限公司

2026 年 10 月 27 日