

# 鹏华美国房地产证券投资基金 2012 年第 1 季度报告

2012 年 3 月 31 日

基金管理人：鹏华基金管理有限公司

基金托管人：中国建设银行股份有限公司

报告送出日期：2012 年 4 月 24 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。

基金托管人中国建设银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2012 年 4 月 19 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 2012 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	鹏华美国房地产(QDII)
基金主代码	206011
交易代码	206011
基金运作方式	契约型开放式
基金合同生效日	2011 年 11 月 25 日
报告期末基金份额总额	73,379,144.92 份
投资目标	主要投资于美国上市交易的房地产信托凭证、投资于房地产信托凭证的交易型开放式指数基金以及房地产行业上市公司股票，以获取稳健收益和资本增值为目标，为投资者提供一类可有效分散组合风险的地产类金融工具。
投资策略	本基金主要通过自下而上地甄选在美国上市交易的 REITs、REIT ETF 和房地产行业股票，在有效分散风险的基础上，提高基金资产的总收益。本基金采用多重投资策略，采取自上而下的资产配置和自下而上的证券选择相结合的方法进行投资管理。衍生品投资不作为本基金的主要投资品种，仅用于适当规避外汇风险及其他相关风险之目的。
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，主要投资于在美国上市交易的 REITs、REIT ETF 和房地产行业股票，在证券投资基金中属于较高预期风险和预期收益的基金品种。
基金管理人	鹏华基金管理有限公司
基金托管人	中国建设银行股份有限公司

境外投资顾问	无
	无
境外资产托管人	英文名称: State Street Bank and Trust Company
	中文名称: 道富银行

### § 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 ( 2012 年 1 月 1 日 - 2012 年 3 月 31 日 )
1. 本期已实现收益	258,552.53
2. 本期利润	1,266,398.37
3. 加权平均基金份额本期利润	0.0137
4. 期末基金资产净值	74,375,391.03
5. 期末基金份额净值	1.014

注: 1. 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。

2. 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 (例如, 开放式基金的申购赎回费、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

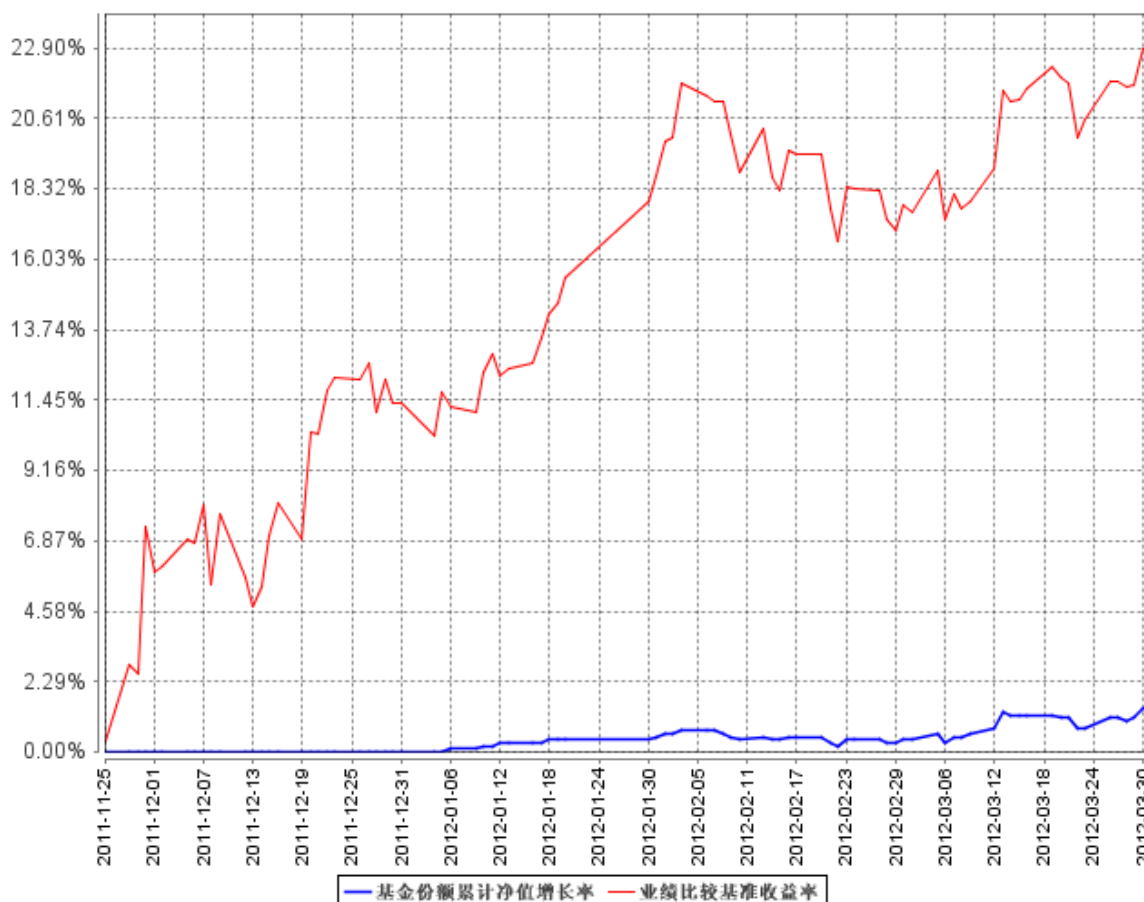
##### 3.2.1 本报告期基金份额净值增长率及其与同期业绩比较基准收益率的比较

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	1.40%	0.13%	10.33%	0.83%	-8.93%	-0.70%

注: 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)

### 3.2.2 自基金合同生效以来基金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

基金份额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



注：1、鹏华美国房地产证券投资基金基金合同于 2011 年 11 月 25 日生效，按基金合同规定，截至报告日本基金基金合同生效未满六个月，仍处于建仓期。

2、本基金投资范围为具有良好流动性的金融工具，包括已与中国证监会签署双边监管合作谅解备忘录的国家或地区证券市场挂牌交易的房地产信托凭证（以下简称“REITs”）、投资于房地产信托凭证的交易型开放式指数基金（以下简称“REIT ETF”）和房地产行业上市公司股票，以及货币市场工具和法律法规、中国证监会允许本基金投资的其他金融工具。

3、本基金管理人将严格按照本基金合同的约定，于本基金建仓期届满后确保各项投资比例符合基金合同的约定。

## § 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		
裘	本基金	2011 年 11 月 25 日	-	8	裘韬先生，CFA，科学硕士，8 年证券从业

韬	基金经 理			经验。历任美国运通公司研究员，美国哥伦比亚管理公司(原美国河源投资有限公司)基金经理；2010 年 2 月加盟鹏华基金管理有限公司，任职于国际业务部，2010 年 10 月至今担任鹏华环球发现证券投资基金基金经理，2011 年 11 月 25 日起兼任鹏华美国房地产证券投资基金基金经理。裘韬先生具备基金从业资格。本报告期内本基金基金经理未发生变动。
---	----------	--	--	---

注：1. 任职日期和离任日期均指公司作出决定后正式对外公告之日；担任新成立基金基金经理的，任职日期为基金合同生效日。

2. 证券从业的含义遵从行业协会关于从业人员资格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合规守信情况说明

报告期内，本基金管理人严格遵守《证券投资基金法》等法律法规、中国证监会的有关规定以及基金合同的约定，本着诚实守信、勤勉尽责的原则管理和运作基金资产，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，本基金运作合规，不存在违反基金合同和损害基金份额持有人利益的行为。

## 4.4 公平交易专项说明

### 4.4.1 公平交易制度的执行情况

报告期内，本基金管理人严格执行公平交易制度，确保不同投资组合在研究、交易、分配各环节得到公平对待。

### 4.4.2 异常交易行为的专项说明

报告期内，本基金未发生违法违规且对基金财产造成损失的异常交易行为，未存在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%的异常交易行为。

## 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

美国股市 2012 年开年表现优异，标普 500 指数一季度上涨 12.59%，领先主要发达市场股指。以就业市场、工业生产、零售销售等为代表的一系列利好数据的发布巩固了投资者对美国经济持续复苏的乐观情绪，而美联储会议纪要关于维持目前较低的联邦基金利率水平直到 2014 年下半年的表态进一

步刺激了市场的风险偏好。在住宅地产市场，尽管销售价格依旧在低位徘徊，但二手房销售量继续扩大；而作为先行指标的营建许可和新屋开工数据从 2011 年一季度起触底回升至三年内的最高点，住宅开发商信心指数更是创下了 2008 年以来的新高。在商业地产市场，区域经济和就业情况良好的东西海岸大城市继续领跑复苏行情。在空置率和换手率已经降至历史平均水平的基础上，各出租公寓 REITs 继续提升价格并加快开发力度以提高供应量；消费者存款率下降和个人消费支出增加继续推动零售业的复苏，零售 REITs 通过物业买卖提升资产质量和优化区域分布以应对零售业经营模式和客户需求的变化；写字楼市场继续呈现出分化态势，核心城市的 CBD 区域需求依旧强劲，而二线城市和非中心区域的写字楼空置率依旧较高，租金增长仍然疲弱，金融业和政府机构的裁员也影响了一部分地区的需求；受制造业和物流等经济活动增加的影响，工业类地产需求显著复苏，租金价格也有望在 2012 年达到拐点，工业 REITs 金融危机后通过兼并重组加强了行业集中度，通过增资扩股等去杠杆化运作降低了财务风险；由于受到美国医疗改革法案和财政减赤计划的影响，医疗保健 REITs 继续降低以看护疗养院为代表的政府付款物业比重，更倾向于持有以养老院和医疗办公大楼为代表的私营物业，其空置率保持在低位而租金则小幅稳定上涨。

2012 年一季度明晟美国 REIT 净总收益指数上涨了 10.44%，分别落后标普 500 指数和罗素 2000 指数 2.14%和 2.00%。从富时美国 REITs 子行业指数表现看，工业板块上涨了 23.61%，零售板块上涨了 14.56%，酒店度假板块上涨了 13.49%，林业板块上涨了 12.01%，综合类板块上涨了 11.04%，写字楼板块上涨了 10.67%，公寓板块上涨了 8.47%，自助仓储板块上涨了 6.61%，医疗保健板块上涨了 2.27%。从子行业表现看，周期性 REITs 在市场风险偏好增强的带动下领涨，而 2011 年表现领先的非周期性 REITs 表现落后。从一季度公布的 2011 年四季度季报和 2011 年年报的情况看，REITs 继续受益于低廉的融资和再融资成本、具增值效果的收购活动以及核心物业的营业利润增长，约三分之二的公司的盈利情况超过市场预期。管理层提供的 2012 年预期营收数据总体相比 2011 年进一步提升，但一部分公司的盈利预测却低于市场预期，反映出基数效应以及管理层对宏观环境和经营状况的谨慎态度。

本基金在报告期内仍处于建仓期，自成立以来基金稳步建仓，截至一季度末权益类资产的仓位在 30%左右。行业配置方面超配了工业、酒店、公寓和医疗，低配了写字楼、零售和自助仓储。另外本基金还部分投资了加拿大 REITs 和房地产行业相关股票。个股选择上我们投研团队结合了盈利增长、利润水平、股本收益、资产负债、估值区间等定量指标及管理层会议和实地调研取得的定性评估，投资了一批具有行业内比较优势和长期投资价值的个股。

受到申购赎回的影响，基金管理人在本季度积极进行现金管理应对资产变动。另外，年初以来人民币走强的趋势有所放缓，人民币对美元汇率窄幅振荡，基金管理人 also 利用回调通过远期对部分美元头寸进行了对冲。

#### 4.5.2 报告期内基金的业绩表现

本报告期间，各主要指数原币表现（含分红收益）如下：明晟美国 REIT 净总收益指数上涨 10.44%，美国标准普尔 500 指数上涨 12.59%，加拿大标准普尔多伦多交易所 REIT 指数上涨了 5.48%，加拿大标准普尔多伦多综合指数上涨 4.39%，上证综指上涨 2.88%。美元兑人民币下跌 0.10%，加元对人民币上涨 2.25%。本基金期末份额净值为 1.014 元，较期初上涨 1.40%。

#### 4.6 管理人对宏观经济、证券市场及行业走势的简要展望

近期美国宏观经济数据令人鼓舞，尤其是就业情况出现了一定程度的改善。欧洲债务危机的负面影响暂时减缓，风险资产走出了一波强劲反弹行情。从房地产的基本面来看，美国各经济领域对商业地产的需求稳固增强，而主要地区的供应量仍较为有限；持续低廉的融资成本将促使 REITs 继续优化资本结构和参与项目开发和收购；物业租金和企业盈利能力仍有较强提升空间。和美国以往的房地产危机比较，目前美国房地产市场在时间上和复苏过程上均处于中期，我们预期未来数年美国房地产市场仍将有良好的表现。

尽管如此，美国经济复苏的步伐依然较为缓慢，未来几个季度美国房地产市场仍可能面临以下风险因素：美国的中长期利率上扬导致 REITs 融资成本的上升和估值的下滑；油价的再度攀升会影响到消费者开支；大选年的政治博弈会对金融、医疗、政府等行业产生长期影响，进而影响其房地产需求；房产税和保险成本的攀升会影响到物业的盈利；随着新一轮债务到期和财政紧缩计划的实施，欧洲主权债务危机和经济衰退仍有可能再度干扰资本市场，造成 REITs 在内的金融股价格波动。我们将密切关注宏观形势的变化，谨慎灵活地调整组合。

经过前几年的估值修复，美国 REITs 的静态价格营运现金流已经达到或超过历史平均水平，因此未来的股价上涨需要营业收入不断改善支撑。我们将关注盈利水平和相对估值水平有进一步提升空间的行业和个股。

## § 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	22,452,432.70	28.52
	其中：普通股	1,695,758.26	2.15
	优先股	-	-
	存托凭证	-	-
	房地产信托凭证	20,756,674.44	26.37
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	-6,433.83	-0.01
	其中：远期	-6,433.83	-0.01
	期货	-	-
	期权	-	-
	权证	-	-
5	买入返售金融资产	24,900,000.00	31.63
	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	30,822,487.36	39.15
8	其他资产	552,260.91	0.70
9	合计	78,720,747.14	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	21,183,298.96	28.48
加拿大	1,269,133.74	1.71
合计	22,452,432.70	30.19

### 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（%）
多元化类	1,292,755.35	1.74
工业类	1,067,174.27	1.43
公寓类	4,648,172.47	6.25
零售类	4,155,947.55	5.59
特殊类	7,208,359.26	9.69
写字楼类	2,384,265.54	3.21
房地产股票	1,695,758.26	2.28
合计	22,452,432.70	30.19

注：本基金对以上行业分类采用全球行业分类标准（GICS）

### 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	PUBLIC STORAGE	-	PSA US	US exchange	美国	1,509	1,312,352.30	1.76
2	VENTAS INC	Ventas 公	VTR	US	美国	3,569	1,282,714.77	1.72



		司	US	exchange				
3	SIMON PROPERTY GROUP INC	-	SPG US	US exchange	美国	1,391	1,275,482.49	1.71
4	EQUITY RESIDENTIAL	公寓物业 权益信托	EQR US	US exchange	美国	2,950	1,162,739.74	1.56
5	HCP INC	HCP 公司	HCP US	US exchange	美国	4,503	1,118,423.97	1.50
6	AVALONBAY COMMUNITIES INC	AvalonBay 社区股份 有限公司	AVB US	US exchange	美国	1,248	1,110,344.73	1.49
7	PROLOGIS INC	普洛斯公 司	PLD US	US exchange	美国	4,707	1,067,174.27	1.43
8	HOST HOTELS & RESORTS INC	Host 酒店 及度假酒 店公司	HST US	US exchange	美国	8,072	834,260.62	1.12
9	SL GREEN REALTY CORP	SL Green 房地产公 司	SLG US	US exchange	美国	1,584	773,186.78	1.04
10	HOME PROPERTIES INC	-	HME US	US exchange	美国	1,872	718,876.53	0.97

注：本基金对以上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

序号	衍生品类别	衍生品名称	公允价值(人民币元)	占基金资产净值比例 (%)
1	远期投资	汇率远期(美元 兑人民币)	-6,433.83	-0.01

注：上述金融衍生品投资明细为本基金本报告期末持有的全部金融衍生品投资。

## 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的前十名证券中没有发行主体被监管部门立案调查的、或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的证券。

**5.10.2** 报告期内本基金投资的前十名证券没有超出基金合同规定的备选证券库。

### 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	210,102.08
2	应收证券清算款	-
3	应收股利	36,429.49
4	应收利息	4,741.99
5	应收申购款	300,987.35
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	552,260.91

### 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。

### 5.10.6 投资组合报告附注的其他文字描述部分

由于四舍五入的原因，投资组合报告中数字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

本报告期期初基金份额总额	284,943,234.98
本报告期基金总申购份额	6,390,887.30
减：本报告期基金总赎回份额	217,954,977.36
本报告期基金拆分变动份额	-
本报告期期末基金份额总额	73,379,144.92

## § 7 备查文件目录

### 7.1 备查文件目录

- (一) 《鹏鹏华美国房地产证券投资基金基金合同》；
- (二) 《鹏华美国房地产证券投资基金托管协议》；
- (三) 《鹏华美国房地产证券投资基金 2012 年第 1 季度报告》（原文）。

### 7.2 存放地点

深圳市福田区福华三路 168 号深圳国际商会中心 43 层鹏华基金管理有限公司。

北京市西城区闹市口大街 1 号院 1 号楼中国建设银行股份有限公司。

### 7.3 查阅方式

投资者可在基金管理人营业时间内免费查阅，也可按工本费购买复印件，或通过本基金管理人网站（<http://www.phfund.com.cn>）查阅。

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人鹏华基金管理有限公司，本公司已开通客户服务系统，咨询电话：4006788999。

鹏华基金管理有限公司  
2012 年 4 月 24 日