

# 鹏华美国房地产证券投资基金 2012 年第 3 季度报告

2012 年 9 月 30 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 10 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 10 月 22 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 7 月 1 日起至 9 月 30 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	69,068,823.48 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7月1日 — 2012年9月30日 )
1. 本期已实现收益	1,009,761.84
2. 本期利润	325,718.87
3. 加权平均基金份额本期利润	0.0061
4. 期末基金资产净值	71,202,943.35
5. 期末基金份额净值	1.031

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

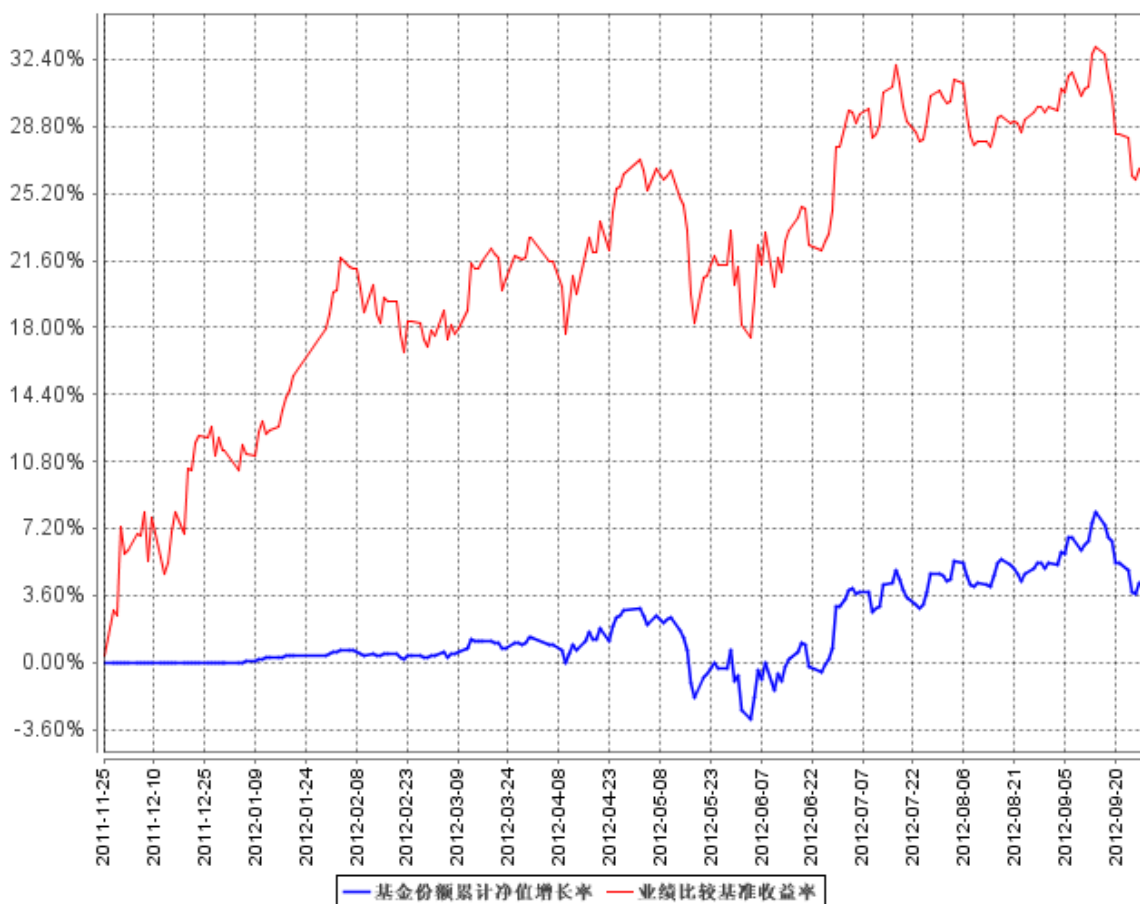
##### 3.2.1 本报告期基金份额净值增长率及其与同期业绩比较基准收益率的比较

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	1.06%	0.49%	-1.34%	0.64%	2.40%	-0.15%

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，截至报告日本基金基金合同生效未满一年；

2、截至建仓期结束，本基金的各项投资比例已达到基金合同中规定的各项比例。

## § 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		
裘韬	本基金基金经理	2011 年 11 月 25 日	-	8	裘韬先生，国籍中国，CFA，科学硕士，8 年证券从业经验。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

					<p>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 月起兼任鹏华美国房地产证券投资基金基金经理，现同时担任国际业务部副总经理。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。</p>
--	--	--	--	--	---

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

持续震荡的美股市场在 9 月份被注入两剂强心针：先是欧央行行长德拉吉承诺将有条件地无限量购买面临融资压力的西班牙、意大利等国国债，后有美联储主席伯南克承诺将推行新一轮开放式量化宽松。资本市场不再怀疑欧美央行进一步放宽货币政策的决心，主要股指在季度末创下

了多年新高，各类债券利率持续走低，美元兑主要货币汇率调头走低，大宗商品价格快速上涨。

如市场普遍预期一致，美联储承诺将低利率政策再次延长一年至 2015 年中期，将现行的资产购买计划从国债市场转向抵押贷款支持证券；但每月 400 亿美元、不限总额和期限的购买幅度和挂钩就业市场表现的形式较前几次政策更为大胆，对房地产市场的影响更为直接和有效。美国 30 年固定贷款利率在三季度跌至 3.4%，再创历史新低，由此带动新增贷款和现有贷款再融资需求增长。其中再融资申请量达到了三年来的最高点，消费者每月节约的贷款利息将直接拉动消费支出。另一方面，美联储取代私营机构成为抵押贷款支持债券市场的最大参与者和息差的扩大将促使商业银行加大贷款供应，缓解前期因银行惜贷造成的有效购需求不足。投资者普遍认为美国住宅市场的拐点已经出现：开发商信心指数创下了六年来新高；美国统计局 9 月公布的 75 万套的年化新屋开工数虽然只有 2005 年峰值的三分之一，但仍创下了四年来新高；482 万套的二手房销售也创下三年来新高；开放商在第三季度实现自 2006 年以来首次整体盈利。

在商业地产方面，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，部分复苏滞后区域的物业类别供需状况也持续改善。最新公布的穆迪 RCA 商业地产价格指数显示，2012 年 7 月公寓价格同比增幅为 12.3%，工业和零售价格同比增幅为 6.6%，而写字楼同比增幅为 3.8%。以该指数为准，美国全国商业地产价格从 2010 年 1 月见底以来已上涨了 27.0%，但仍低于 2007 年 12 月的水平 22.5%。

从企业公布的 2012 年二季度季报情况看，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，四分之三的公司盈利情况超过市场预期，其中销售额和每股盈利同比增幅分别为 11%和 17%。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，但一部分公司收窄了盈利预期，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。

明晟美国 REIT 净总收益指数在此期间下跌 0.25%，分别落后标普 500 指数和罗素 2000 指数 6.60%和 5.50%，指数下跌集中在伯南克宣布 QE3 计划后 9 月 14 日至 9 月 28 日期间，总计下跌了 4.82%，我们认为，此次的价格回调与基本面无关，或因投资者变卖获利和行业轮动，属于正常的阶段性价格调整；另外，此次调整或也部分源于西蒙地产 9 月 19 日增发股票的事件：西蒙家族企业信托套现持有权益共增发了价值 9 亿美元股票，占总股本约 2%。在本轮调整后，REITs 平均股

价与 2013 年营运现金比从 8 月末的 16.2 下降至 15.5 倍，而资本化率和 BBB 级企业债利率之差也从 8 月末的 187 个基点上升至 219 个基点，比历史平均水平高了 75 个基点。我们认为当前的价格回调创造了良好的增持机会，三季度季报的发布将证明 REITs 收入仍将持续稳定增长态势，相比其他行业所面临的盈利增速放缓的境况，房地产仍有更加有利的基本面和继续上涨的动力。

从富时美国 REITs 子行业指数表现看，林业板块上涨 14.47%，工业板块上涨 5.45%，零售板块上涨 1.78%，医疗保健板块上涨 0.84%，自助仓储板块上涨 0.63%，写字楼板块上涨 0.31%，酒店度假板块下跌 0.21%，综合类板块下跌 1.71%，公寓板块下跌 3.94%。林业板块受住房开发商订单增长和三季度以来原木价格上涨因素推动表现领先，而工业板块继续收益于物流和库存的复苏以及续约租金负差价缩窄紧随其后；相对落后的是公寓板块，由于房贷利率下滑和房租的快速上涨，投资者担心租客转换率上升以及未来租金上涨空间有限而对该板块保持谨慎态度。

本基金在报告期内提高了仓位，季度末权益类资产仓位达到近 88%。行业配置方面超配了工业、酒店、公寓和医疗，低配了写字楼和自助仓储。另外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，我们结合盈利增长、利润水平、股本收益、资产负债、估值区间等指标定量筛选结果及通过参加管理层会议、进行实地调研得出的定性分析成果，投资了一批具有行业内比较优势和长期投资价值的个股。另外，本基金还于 9 月 27 日完成了基金成立以来的首次分红。基金将依据法律法规和基金合同规定，在符合有关基金分红条件的前提下定期进行分红。

#### 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 净总收益指数下跌 0.25%，美国标准普尔 500 指数上涨 6.35%，加拿大标准普尔多伦多交易所 REIT 指数上涨 3.91%，加拿大标准普尔多伦多综合指数上涨 7.02%，上证综指下跌 5.54%。美元兑人民币上涨 0.25%，加元对人民币上涨 5.61%。本基金期末单位净值为 1.031，累计净值为 1.041，较期初上涨 1.06%。

#### 4.6 管理人对宏观经济、证券市场及行业走势的简要展望

四季度的全球经济形势依然比较复杂，但美国的经济情况仍然相对较好，美联储新一轮量化宽松政策将继续支撑风险资产价格。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；继续走低的融资成本将促使 REITs 进一步优化资本结构和加快项目开发和收购；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。

四季度美国将进行总统和议会选举，政治上的分歧有可能导致相关行业的证券价格波动，而财政悬崖邻近也会影响相关行业管理层和投资者对未来的预期。我们将密切关注宏观形势的变化，谨慎灵活地调整组合，在个股选择上继续挖掘基本面稳健且价格合理的企业并长期持有。

## § 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	61,541,493.98	80.30
	其中：普通股	3,265,489.71	4.26
	优先股	-	-
	存托凭证	-	-
	房地产信托凭证	58,276,004.27	76.04
2	基金投资	1,038,006.48	1.35
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	-94,764.04	-0.12
	其中：远期	-94,764.04	-0.12
	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	11,383,590.66	14.85
8	其他资产	2,768,079.29	3.61
9	合计	76,636,406.37	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	57,629,172.27	80.94



加拿大	3,912,321.71	5.49
合计	61,541,493.98	86.43

### 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	3,476,359.60	4.88
工业类	4,042,189.78	5.68
写字楼类	6,127,040.34	8.61
公寓类	11,824,206.16	16.61
零售类	16,353,175.03	22.97
特殊类	16,453,033.36	23.11
房地产股票	3,265,489.71	4.59
合计	61,541,493.98	86.43

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	SIMON PROPERTY GROUP INC	-	SPG US	US exchange	美国	5,446	5,242,467.79	7.36
2	PROLOGIS INC	普洛斯公 司	PLD US	US exchange	美国	15,534	3,450,493.32	4.85
3	VENTAS INC	Ventas 公 司	VTR US	US exchange	美国	7,881	3,110,845.46	4.37
4	AVALONBAY COMMUNITIES INC	AvalonBay 社区股份 有限公司	AVB US	US exchange	美国	3,429	2,956,869.87	4.15
5	EQUITY RESIDENTIAL	公寓物业 权益信托	EQR US	US exchange	美国	6,041	2,203,743.09	3.10
6	MACERICH CO/THE	Macherich 公司	MAC US	US exchange	美国	5,907	2,143,623.31	3.01
7	GENERAL GROWTH PROPERTIES	通用增长 物业公司	GGP US	US exchange	美国	17,224	2,127,554.64	2.99
8	HCP INC	HCP 公司	HCP US	US exchange	美国	6,699	1,889,437.41	2.65
9	ESSEX PROPERTY	埃塞克斯 房地产信	ESS US	US exchange	美国	1,999	1,879,039.69	2.64

	TRUST INC	托公司						
10	HOST HOTELS & RESORTS INC	Host 酒店及度假酒店公司	HST US	US exchange	美国	17,769	1,808,405.33	2.54

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	1年远期(USD兑CNY)	-42,738.80	-0.06
2	远期投资	1年远期(USD兑CNY)	-52,025.24	-0.07

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

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	ISHARES FTSE EPRA/NAREIT DEV	股票型	ETF 基金	Blackrock Investments LLC/NY	1,038,006.48	1.46

注：上述基金投资明细为本基金本报告期末持有的全部基金投资。

### 5.10 投资组合报告附注

**5.10.1** 本基金投资的前十名证券中本期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** 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。

#### 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	334,750.76
2	应收证券清算款	-
3	应收股利	135,682.73
4	应收利息	1,383.07
5	应收申购款	2,296,262.73
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	2,768,079.29

#### 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	61,871,819.90
本报告期基金总申购份额	36,785,606.85
减：本报告期基金总赎回份额	29,588,603.27
本报告期基金拆分变动份额	-
本报告期期末基金份额总额	69,068,823.48

## § 7 备查文件目录

### 7.1 备查文件目录

- (一) 《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 3 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10月24日