

鹏华美国房地产证券投资基金 2012 年第 4 季度报告

2012 年 12 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：2013 年 1 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。

基金托管人中国建设银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2013 年 1 月 17 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 10 月 1 日起至 12 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	72,111,309.24 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 10 月 1 日 — 2012 年 12 月 31 日)
1. 本期已实现收益	490, 475. 59
2. 本期利润	1, 032, 560. 22
3. 加权平均基金份额本期利润	0. 0138
4. 期末基金资产净值	74, 804, 564. 13
5. 期末基金份额净值	1. 037

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

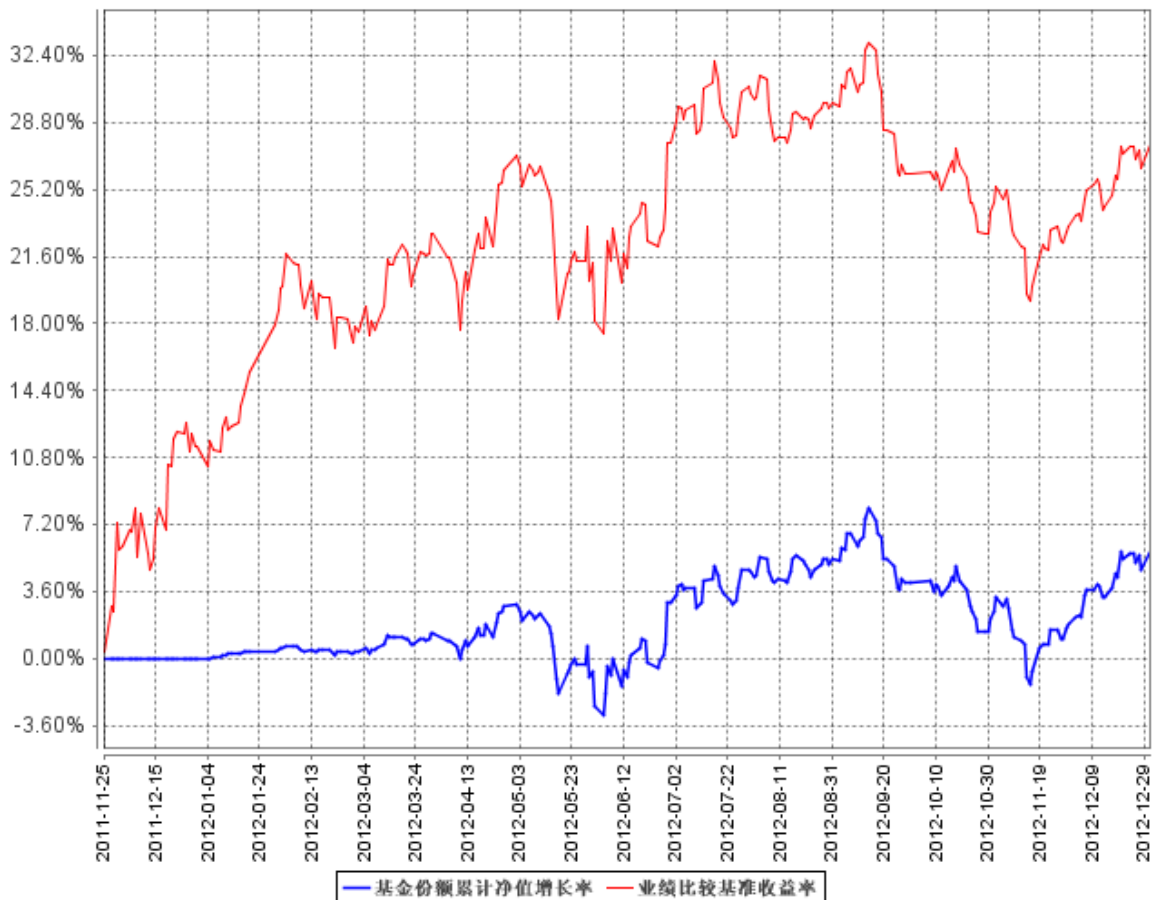
3.2.1 本报告期基金份额净值增长率及其与同期业绩比较基准收益率的比较

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. 57%	0. 58%	1. 28%	0. 65%	0. 29%	-0. 07%

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、本基金合同于 2011 年 11 月 25 日生效；
 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，理学硕士，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。
--	--	--	--	--	-------------------------------------

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、分配等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并对基金财产造成损失的异常交易行为。

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 3 次，主要原因在于指数成分股交易不活跃导致。

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

四季度美国股市围绕美国大选和财政悬崖谈判两大事件走出了 V 字行情，美国 REITs 也在年末走出了一轮较强反弹行情，部分收复了本季度初因 QE3 利好出尽及股息税和资本利得税向上调整引发的市场调整。

在商业地产方面，物业交易价格上涨的趋势有所放缓，但不同区域和物业类别间，主要市场和非主要市场间分化较为明显。最新公布的穆迪 RCA 商业地产价格指数显示，2012 年 10 月公寓

价格同比增幅为 9.3%，工业价格同比增幅为 6.8%，写字楼同比增幅为 5.9%，而零售物业价格同比下跌了 5.1%。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 27.2%，但仍低于 2007 年 12 月的水平 22.4%，其中 CBD 写字楼和公寓的交易价格谷底反弹幅度分别达到前次峰值 75.8%和 69.9%，而郊区写字楼、零售和工业的交易价格反弹幅度分别达到前次峰值的 14.4%，17.2%和 27.8%。

从公布的 2012 年三季度季报情况看，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，三分之二的公司盈利情况超过市场预期，其中三季度销售额和每股盈利同比增幅分别为 7%和 14%，过去四个季度的销售额和每股盈利同比增幅分别为 8%和 21%，反映了 REITs 行业在商业地产复苏大环境中稳健的经营表现。

美元计价的明晟美国 REIT 净总收益指数在此期间上涨 2.17%，分别领先标普 500 指数和罗素 2000 指数 2.55%和 0.32%。本季度公寓类两大巨头 Equity Residential 及 Avalonbay Communities 以 160 亿美元的价格联手收购了雷曼兄弟控股公司持有的 Archstone 全部 144 个公寓项目资产，终结了雷曼兄弟控股公司将 Archstone 重新上市的计划，也确认了一线城市优质公寓地产当前的稀缺性及未来的良好增长前景。本次收购印证了 REITs 利用当前资本市场成本优势收购物业创造价值的主题，也使 2012 年成为过去四年中物业交易最活跃的一年。

从富时美国 REITs 子行业指数表现看，自助仓储板块上涨 6.53%，医疗保健板块上涨 5.88%，林业板块上涨 5.71%，工业板块上涨 4.64%，零售板块上涨 2.79%，公寓板块上涨 1.67%，综合类板块上涨 1.48%，写字楼板块上涨 0.07%，酒店度假板块下跌 0.01%。

本基金在报告期内进一步提高了仓位，季度末权益类资产仓位达到了 92%左右。行业配置方面超配了工业、酒店、公寓和林场，低配了写字楼和零售。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。另外，本基金于 12 月完成了基金成立以来的第二次分红。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 净总收益指数上涨 2.17%，美国标准普尔 500 指数下跌 0.38%，加拿大标准普尔多伦多交易所 REIT 指数上涨 1.21%，加拿大标准普尔多伦多综合指数上涨 1.72%，上证综指上涨 8.79%。美元兑人民币下跌 0.88%，加元对人民币下跌 2.28%。本基金期末单位净值为 1.037，累计净值为 1.057，较期初上涨 1.57%。

4.6 管理人对宏观经济、证券市场及行业走势的简要展望

房地产仍将是 2013 年美国复苏行情中最重要的题材，高可见度的业绩表现、平稳的估值水平以及宏观风险的逐步释放将有利于 REITs 继续创造良好的投资回报。一方面，持续宽松的货币政策将继续支撑风险资产价格；另一方面，商业地产的需求仍将继续增加，而主要地区的供应量仍较为有限。低廉的融资成本将促使 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健康的提升空间。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。

§ 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	68,184,033.37	89.89
	其中：普通股	2,198,705.49	2.90
	优先股	-	-
	存托凭证	-	-
	房地产信托凭证	65,985,327.88	86.99
2	基金投资	724,207.39	0.95
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	81,660.80	0.11
	其中：远期	81,660.80	0.11
	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	5,490,824.33	7.24
8	其他资产	1,370,108.85	1.81
9	合计	75,850,834.74	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	64,585,798.12	86.34
加拿大	3,598,235.25	4.81
合计	68,184,033.37	91.15

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	3,205,416.90	4.29
工业类	4,652,140.04	6.22
写字楼类	7,201,934.03	9.63
公寓类	17,130,654.86	22.90
零售类	15,499,501.38	20.72
特殊类	18,295,680.67	24.46
房地产股票	2,198,705.49	2.94
合计	68,184,033.37	91.15

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	5,773	5,736,484.01	7.67
2	PROLOGIS INC	普洛斯公 司	PLD US	US exchange	美国	18,266	4,189,451.31	5.60
3	VENTAS INC	Ventas 公 司	VTR US	US exchange	美国	9,280	3,775,081.36	5.05
4	AVALONBAY COMMUNITIES INC	AvalonBay 社区股份 有限公司	AVB US	US exchange	美国	4,097	3,491,672.12	4.67
5	EQUITY RESIDENTIAL	公寓物业 权益信托	EQR US	US exchange	美国	9,148	3,258,511.06	4.36
6	CAMDEN PROPERTY TRUST	Camden 房 地产信托 公司	CPT US	US exchange	美国	5,823	2,496,517.82	3.34
7	PUBLIC STORAGE	-	PSA US	US exchange	美国	2,660	2,423,648.57	3.24
8	MACERICH CO/THE	Macherich 公司	MAC US	US exchange	美国	6,580	2,411,205.80	3.22
9	RAYONIER INC	瑞安公司	RYN US	US exchange	美国	6,764	2,203,558.77	2.95
10	BOSTON PROPERTIES INC	波士顿地 产公司	BXP US	US exchange	美国	3,215	2,138,196.05	2.86

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)	58,015.33	0.08
2	远期投资	1年远期(USD兑CNY)	23,645.47	0.03

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 I nvestments LLC/NY	724,207.39	0.97

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	335,046.92
2	应收证券清算款	-
3	应收股利	211,741.92
4	应收利息	561.17
5	应收申购款	822,758.84
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	1,370,108.85

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	69,068,823.48
本报告期基金总申购份额	22,624,016.87
减：本报告期基金总赎回份额	19,581,531.11
本报告期基金拆分变动份额	-
本报告期期末基金份额总额	72,111,309.24

§ 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 4 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
2013 年 1 月 22 日