

# 鹏华美国房地产证券投资基金 2013 年第 2 季度报告

2013 年 6 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：2013 年 7 月 17 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 7 月 15 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 2013 年 4 月 1 日起至 6 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 | 256,095,118.75 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。<br>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( 2013 年 4 月 1 日 — 2013 年 6 月 30 日 ) |
|-----------------|-----------------------------------------|
| 1. 本期已实现收益      | 1, 592, 312. 15                         |
| 2. 本期利润         | -7, 824, 583. 45                        |
| 3. 加权平均基金份额本期利润 | -0. 0503                                |
| 4. 期末基金资产净值     | 272, 845, 957. 73                       |
| 5. 期末基金份额净值     | 1. 065                                  |

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

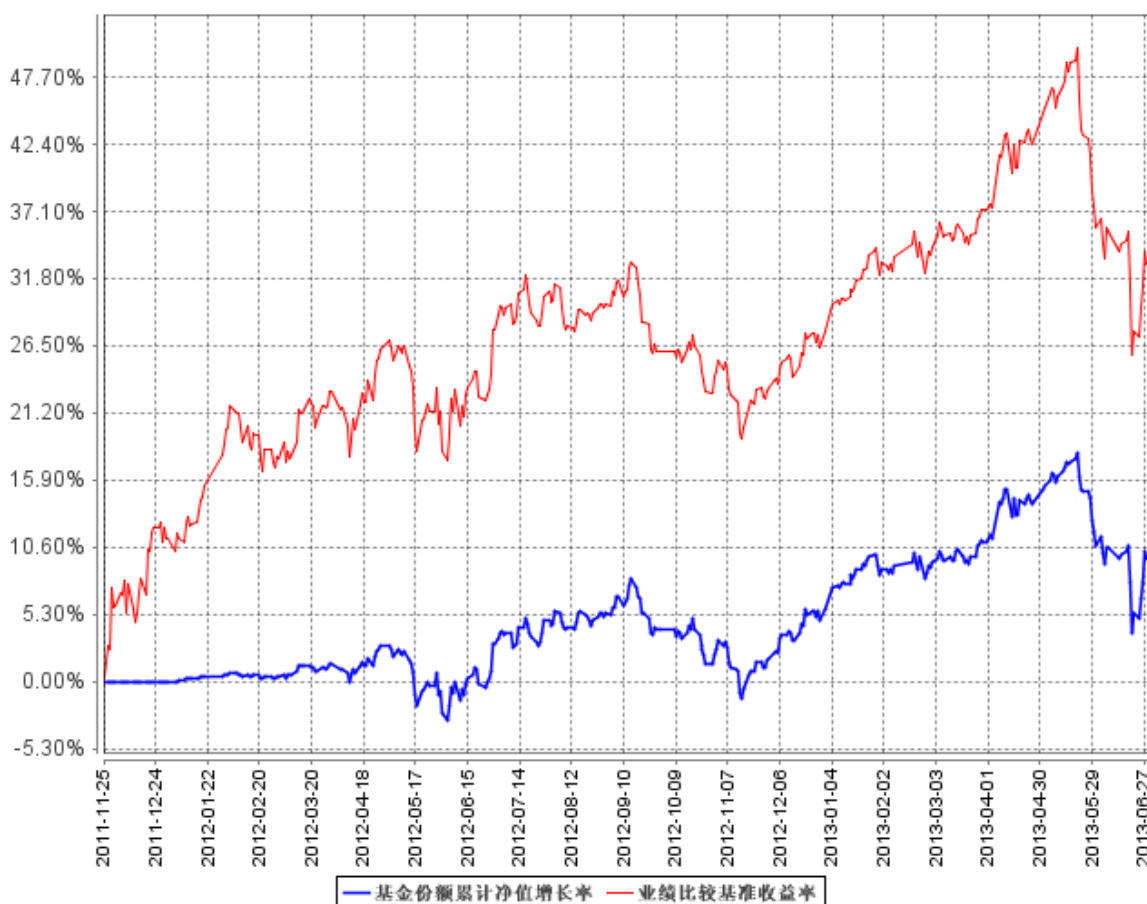
##### 3.2.1 本报告期基金份额净值增长率及其与同期业绩比较基准收益率的比较

| 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. 33% | 1. 03%    | -3. 09%    | 1. 28%        | 1. 76% | -0. 25% |

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 | -    | 9      | 裘韬先生，国籍中国，CFA，理学硕士，9 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

无。

#### 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。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，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

美国联邦政府财政悬崖带来的政府财政紧缩和税负增加影响在二季度初步显现。受薪资税上调 2% 的影响，服务类开支增速出现下滑并致使一季度 GDP 增速下调至 1.8%，低于市场普遍预期；而三月份开始的自动减赤计划降低了市场对二季度 GDP 增长预期。不温不火的经济复苏使得很多投资者对当前充分宽松货币政策的可持续性充满信心，因此二季度前半段市场利率不断走低，而

包括 REITs 在内的高收益资产也走出了一波快速上涨的行情。

然而，5月22日美联储主席伯南克在美国众议院听证会发言表示，如果经济数据继续改善，美联储可能在下几次公开市场会议内开始逐步削减目前每月850亿美元的债券购买计划。市场迅速对美联储QE政策退出做出了反应：短短一个月内，10年期美国国债收益率从最低1.62%跳升至最高2.66%，国债收益率曲线变陡，信用利差变大；包括国债、信用债、房产抵押债券在内的各类债券遭到抛售；以REITs、公用事业、电信等为代表的高收益股票也出现了较大价格调整；随着美元走强，大宗商品、新兴市场股票、债券、汇率波动剧烈。尽管伯南克在6月19日的记者招待会中强调缩减QE不等于紧缩货币政策，且绝大多数美联储投票委员认为美联储不会在2015年前升息，但市场普遍解读为央行政策到达了转折点，美国市场流动性达到了峰值，股票市场因此补跌。市场对利率走势的负面情绪造成明晟美国REITs指数从最高点滑落16%。在过度悲观情绪得以释放后，6月最后一周REITs股价从低位快速反弹，基本收复了前一周下跌损失。

与REITs价格波动之形成鲜明对比的是其稳定的业绩：REITs出租率平均达到93.3%，已连续四个季度超过历史均值；REITs同店收入增长保持在4%以上，市场租金水平继续平稳上行。REITs继续受益于健康的供需结构、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，约三分之二的公司收入和盈利情况超过市场预期，其中一季度销售额和每股盈利同比增幅分别为11%和15%，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净总收益指数在报告期内下跌1.88%，分别落后标普500指数和罗素2000指数4.79%和4.96%。从富时美国REITs子行业指数表现看，公寓板块上涨3.60%，自助仓储板块上涨2.34%，写字楼板块下跌1.04%，零售板块下跌2.19%，综合类板块下跌2.77%，酒店度假板块下跌2.81%，医疗板块下跌4.56%，工业板块下跌4.97%，林业板块下跌8.58%。

本基金季度末权益类资产仓位为94%左右。行业配置方面超配了公寓、写字楼、工业和酒店，低配了医疗、自助仓储和零售。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。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 1.88%，美国标准普尔 500 指数上涨 2.91%，加拿大标准普尔多伦多交易所 REIT 指数下跌 7.09%，加拿大标准普尔多伦多综合指数下跌 4.07%，上证综指下跌 9.76%。美元兑人民币下跌 1.44%，加元对人民币下跌 4.55%。本基金期末单位净值为 1.065，累计净值为 1.095，较期初下跌 1.33%。

#### 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。和债券支付固定票息不同，REITs 盈利和股息往往随着经济增长而水涨船高，管理层也会根据资金成本调整资本结构和期限，所以由经济复苏带来的利率上升对 REITs 影响短暂而有限：从美国历史上多次升息周期看，REITs 的平均表现均好于股票和债券。我们认为，美国经济增长和流动性供应均较为温和，适宜投资收益型地产，而近期的股价调整提高了 REITs 的投资价值。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。

### § 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    | 249,195,131.30 | 88.08        |
|    | 其中：普通股  | 16,650,089.83  | 5.88         |
|    | 优先股     | -              | -            |
|    | 存托凭证    | -              | -            |
|    | 房地产信托凭证 | 232,545,041.47 | 82.20        |
| 2  | 基金投资    | 6,674,956.93   | 2.36         |
| 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 | -72,800.00     | -0.03        |
|    | 其中：远期   | -72,800.00     | -0.03        |
|    | 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      | 21,324,888.40  | 7.54   |
| 8 | 其他资产              | 5,809,916.10   | 2.05   |
| 9 | 合计                | 282,932,092.73 | 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     | 245,583,400.06 | 90.01        |
| 加拿大    | 3,611,731.24   | 1.32         |
| 合计     | 249,195,131.30 | 91.33        |

## 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  | 16,593,506.89  | 6.08         |
| 工业类   | 17,883,685.01  | 6.55         |
| 写字楼类  | 29,830,188.58  | 10.93        |
| 公寓类   | 62,562,167.71  | 22.93        |
| 零售类   | 58,463,731.77  | 21.43        |
| 特殊类   | 47,211,761.51  | 17.30        |
| 房地产股票 | 16,650,089.83  | 6.10         |
| 合计    | 249,195,131.30 | 91.33        |

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       | 22,904 | 22,348,355.92 | 8.19         |
| 2  | VENTAS INC               | Ventas 公司 | VTR US | US exchange | 美国       | 29,914 | 12,838,266.22 | 4.71         |
| 3  | EQUITY RESIDENTIAL       | 公寓物业权益    | EQR US | US exchange | 美国       | 33,669 | 12,078,259.56 | 4.43         |



|    |                          |                 |        |             |    |        |               |      |
|----|--------------------------|-----------------|--------|-------------|----|--------|---------------|------|
|    |                          | 信托              |        |             |    |        |               |      |
| 4  | BOSTON PROPERTIES INC    | 波士顿地产公司         | BXP US | US exchange | 美国 | 17,393 | 11,334,452.64 | 4.15 |
| 5  | CAMDEN PROPERTY TRUST    | CAMDEN 房地产信托公司  | CPT US | US exchange | 美国 | 23,571 | 10,069,420.84 | 3.69 |
| 6  | ESSEX PROPERTY TRUST INC | 埃塞克斯房地产信托公司     | ESS US | US exchange | 美国 | 9,565  | 9,392,055.27  | 3.44 |
| 7  | PROLOGIS INC             | 普洛斯公司           | PLD US | US exchange | 美国 | 40,094 | 9,344,330.25  | 3.42 |
| 8  | VORNADO REALTY TRUST     | 沃那多房地产信托公司      | VNO US | US exchange | 美国 | 17,258 | 8,834,461.58  | 3.24 |
| 9  | TOLL BROTHERS INC        | 托尔兄弟公司          | TOL US | US exchange | 美国 | 42,913 | 8,651,732.03  | 3.17 |
| 10 | DR HORTON INC            | D. R. Horton 公司 | DHI US | US exchange | 美国 | 60,832 | 7,998,357.80  | 2.93 |

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) | -72,800.00 | -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<br>FTSE<br>EPRA/NAREIT<br>DEV | 股票型  | ETF 基金 | Blackrock I<br>nvestments<br>LLC/NY | 6,674,956.93 | 2.45         |

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   | 1,400,282.34 |
| 2  | 应收证券清算款 | -            |
| 3  | 应收股利    | 642,165.57   |
| 4  | 应收利息    | 2,645.11     |
| 5  | 应收申购款   | 3,764,823.08 |
| 6  | 其他应收款   | -            |
| 7  | 待摊费用    | -            |
| 8  | 其他      | -            |
| 9  | 合计      | 5,809,916.10 |

### 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

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

|                |                |
|----------------|----------------|
| 报告期期初基金份额总额    | 92,146,162.13  |
| 报告期期间基金总申购份额   | 199,284,289.93 |
| 减：报告期期间基金总赎回份额 | 35,335,333.31  |
| 报告期期间基金拆分变动份额  | -              |
| 报告期期末基金份额总额    | 256,095,118.75 |

## § 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 2013 年第 2 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 7 月 17 日