

# 鹏华美国房地产证券投资基金 2013 年第 4 季度报告

2013 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：2014 年 1 月 21 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 2014 年 1 月 16 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 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	243,022,213.92 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
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 10 月 1 日 — 2013 年 12 月 31 日 )
1. 本期已实现收益	-4, 542, 967. 38
2. 本期利润	-102, 958. 40
3. 加权平均基金份额本期利润	-0. 0004
4. 期末基金资产净值	243, 390, 874. 33
5. 期末基金份额净值	1. 002

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

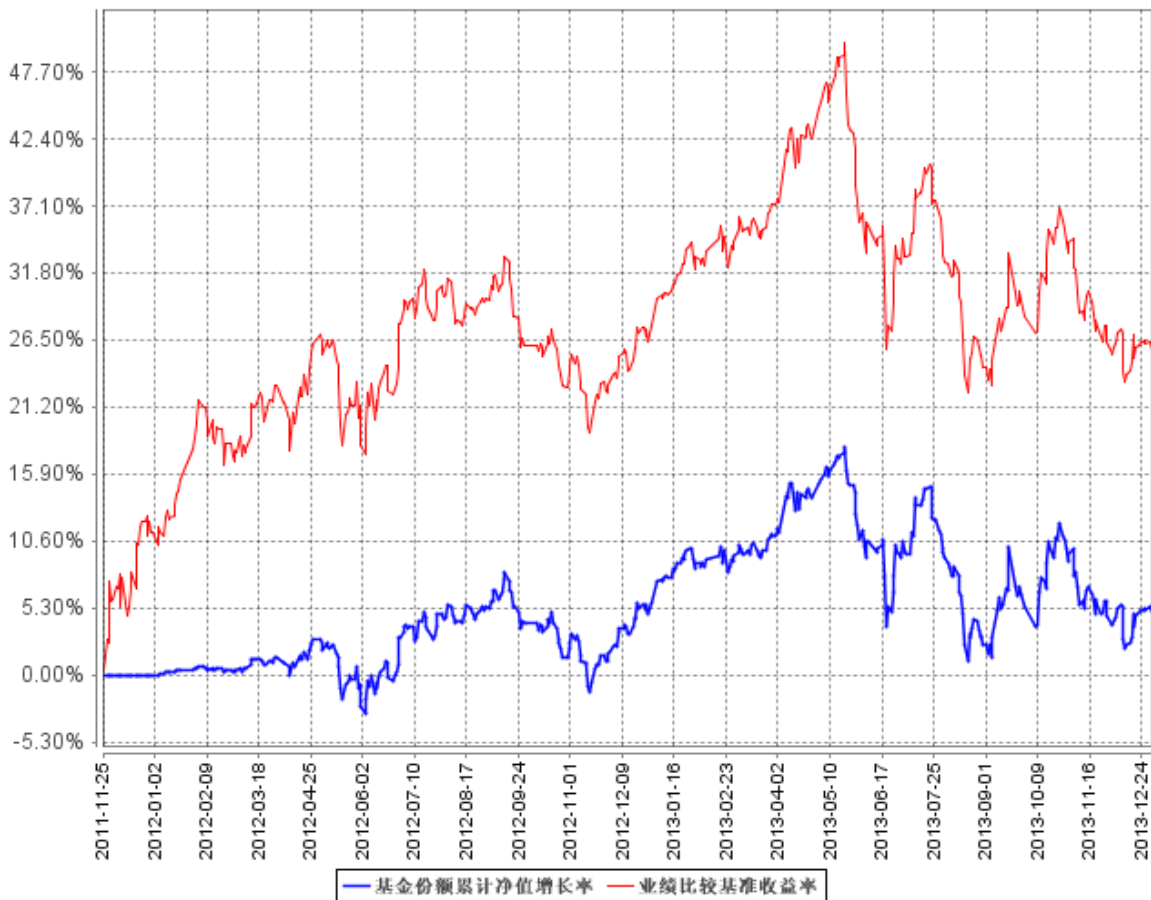
##### 3.2.1 本报告期基金份额净值增长率及其与同期业绩比较基准收益率的比较

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	-0. 33%	0. 89%	-2. 11%	0. 88%	1. 78%	0. 01%

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 月起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 1 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

尽管经历了 16 天的政府关门危机，民主党和共和党最终达成了妥协，提高了未来两年政府开支上限，缩小了自动减赤的规模，同时也小幅降低了政府赤字。参众两院通过该预算方案意味着政府在 2015 年 10 月之前再次关门的几率大大降低，因党派政治导致市场危机的风险得到缓解。

与此同时，主要经济指标继续改善：受消费开支增长影响，12 月份修正的美国三季度 GDP 环比增长率达到 4.1%；虽然劳动参与率仍处于下降通道中，但失业率已降至 7.0%，失业申请受季节性影响有一定增加，但企业新增岗位和空缺职位的增长推动就业市场继续复苏；劳动力市场的改善、房地产和股票价格的上升促进消费开支和消费者信心继续攀升，但由于收入增长缓慢，假期消费增速低于往年；资本品特别是汽车和建材类需求增长带动工业生产继续增加，利率上升对个人住房消费和企业设备开支影响有限。美联储 9 月出乎市场预料地延缓削减量化宽松之后终于在 12 月宣布从 2014 年 1 月起减少资产购置规模，但再次重申将通过资产到期再投资和维持低利率政策提供流动性。在多重利好因素带动下，美国股市四季度继续攀升，主要股指创下多年新高。

美国 REITs 在美联储公布延缓退出 QE 的决定后出现较大反弹，但随着利率再次上行，REITs 价格再次出现了明显的回调，本季度表现落后主要股指。从今年 5 月以来该板块已在一个相对固定的价格区间内多次震荡，反映了市场利率的波动，体现了投资者情绪和资金的博弈，随着 QE 退出“靴子落地”和经济复苏明朗化，下阶段走势将取决于企业基本面的状况。由于 REITs 近期股价低迷，而物业交易市场价格仍相当坚挺，多个 REIT 的市值已低于其物业净资产价值，因此各家企业管理层也在积极寻找创造股东价值的机会。本季度两家西海岸公寓类 REITs 合并，西蒙地产提出分拆购物中心及小型区域商场，以及各企业管理层加快卖出物业回购股票等行为都是职业经理人主动管理能力的体现。本季度 REITs 在 IPO 市场也异常活跃，写字楼 REIT 帝国大厦房地产信托、购物中心 Brixmor 物业集团及希尔顿酒店的成功上市标志着资本市场依然青睐房地产投资。

尽管宏观层面短期面临挑战，REITs 业绩依然保持稳健。三季度业绩披露显示：REITs 平均出租率接近 94%，已连续六个季度超过历史均值，并创 2009 年以来新高；REITs 同店收入增长接近 5%，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，六成以上公司的收入和盈利情况达到或超过市场预期，其中三季度销售额和每股盈利同比增幅分别为 11%和 17%，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 1.01%，分别落后标普 500 指数和罗素 2000 指数 11.53%和 9.73%。从富时美国 REITs 子行业指数表现看，酒店板块上涨 8.33%，零售板块上涨 2.16%，林业板块上涨 0.95%，写字楼板块上涨 0.62%，工业板块下跌 0.05%，综合类板块下跌 0.05%，公寓板块下跌 2.91%，自助仓储板块下跌 6.54%，医疗板块下跌 7.63%。板块表现

的巨大分化反映了投资者对不同类型物业受宏观影响预期的差异，这种差异在利率平稳前仍将持续。

本基金季度末权益类资产仓位约为 93.30%。行业配置方面超配了公寓、酒店、写字楼和工业，低配了医疗、自助仓储和零售。基金还部分投资了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。本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 1.01%，美国标准普尔 500 指数上涨 10.51%，加拿大标准普尔多伦多交易所 REIT 指数上涨 3.16%，加拿大标准普尔多伦多综合指数上涨 7.29%，上证综指下跌 2.69%。美元对人民币下跌 0.83%，加元对人民币下跌 3.96%。本基金期末单位净值为 1.002，累计净值为 1.052，较期初下跌 0.33%。

#### 4.6 管理人对宏观经济、证券市场及行业走势的简要展望

削减量化宽松的靴子终于在 2013 年末落地，意味着美国经济在经历 5 年缓慢复苏后终于积累了足够惯性，可以逐步摆脱对美联储刺激政策的依赖。2014 年经济活动有望持续扩张，就业仍将缓慢改善，货币和财政政策明朗化有望提振市场信心，促进资本开支进一步提高。一方面，股市近期的优异表现已在很大程度上体现了投资者对经济前景的乐观预期，市场整体估值提升空间相对有限；另一方面，市场利率已经有明显的回升，资金从低风险资产流出的趋势比较明显，将会继续对股市形成有力支持。下阶段经济数据仍将会左右市场短期走势，大盘依然会有阶段震荡，而市场分化将会加大，故选股和选行业将更为关键。

房地产行业在 2013 年经历了过山车行情，美联储释放削减量化宽松信号是明显的分水岭，投资者对货币政策不确定性的焦虑和对利率走势的担忧很大程度上拖累了该板块表现。从企业基本面出发，REITs 的收入与盈利的上升趋势并未改变，一些子行业甚至处于盈利加速期，但估值却明显下降。企业的融资成本有一定变化，但 REITs 管理层普遍采取了资本结构调整和期限管理措施，未来业绩受到的影响有限。尽管市场普遍预计 2014 年利率仍会小幅上行，但当前市场利率离 2014 年末市场预期均值仅有 30 到 50 个基点的差距，我们观察历次利率周期后发现，利率调整前

期对 REITs 有短期的负面影响，而从整个周期看并无实质影响，我们认为下阶段 REITs 因利率因素导致的下行风险比较有限。相反，美国 REITs 指数自五月份高点累计下跌幅度接近 15%，价格调整酝酿了一些好的行业和个股的投资机会，我们也对组合进行了相应调整以等待个股的价格回归。总而言之，房地产证券的走势与经济和就业的趋势不可能长期背离，相比危机中的政府开支及危机后的个人消费，私营机构的资本支出将是下一个重要增长点，新增雇员、设备、库存、成品等都需要物理空间来安置，房地产能很好地反映这一需求变化。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	227,083,357.80	87.58
	其中：普通股	21,909,407.32	8.45
	优先股	-	-
	存托凭证	-	-
	房地产信托凭证	205,173,950.48	79.13
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	1,076,600.00	0.42
	其中：远期	1,076,600.00	0.42
	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	26,477,922.52	10.21
8	其他资产	4,634,329.82	1.79
9	合计	259,272,210.14	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	227,083,357.80	93.30
合计	227,083,357.80	93.30

### 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	14,190,407.51	5.83
工业类	25,700,379.82	10.56
写字楼类	25,786,841.05	10.59
公寓类	44,758,046.97	18.39
零售类	49,459,373.71	20.32
特殊类	45,278,901.42	18.60
房地产股票	21,909,407.32	9.00
合计	227,083,357.80	93.30

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	19,444	18,038,282.49	7.41
2	PROLOGIS INC	普洛斯 公司	PLD US	US exchange	美国	63,192	14,235,922.51	5.85
3	HOST HOTELS & RESORTS INC	Host 酒 店及度 假酒店 公司	HST US	US exchange	美国	118,238	14,014,009.50	5.76
4	VENTAS INC	Ventas 公司	VTR US	US exchange	美国	38,327	13,384,954.77	5.50
5	EQUITY RESIDENTIAL	公寓物 业权益 信托	EQR US	US exchange	美国	36,616	11,579,670.97	4.76
6	VORNADO REALTY TRUST	沃那多 房地产 信托公 司	VNO US	US exchange	美国	19,123	10,352,116.55	4.25
7	SL GREEN	SL	SLG	US	美国	18,261	10,285,172.65	4.23

	REALTY CORP	Green 房地产 公司	US	exchange				
8	BOSTON PROPERTIES INC	波士顿 地产公 司	BXP US	US exchange	美国	15,502	9,486,384.61	3.90
9	TOLL BROTHERS INC	托尔兄 弟公司	TOL US	US exchange	美国	37,936	8,557,803.94	3.52
10	DR HORTON INC	D. R. Horton 公司	DHI US	US exchange	美国	62,779	8,543,142.60	3.51

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)	1,076,600.00	0.44

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

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	1,402,774.78
2	应收证券清算款	2,014,020.44
3	应收股利	1,074,888.05
4	应收利息	1,515.96
5	应收申购款	141,130.59
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	4,634,329.82

### 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	297,555,859.79
报告期期间基金总申购份额	19,722,002.28
减：报告期期间基金总赎回份额	74,255,648.15
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	243,022,213.92

## § 7 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

本基金管理人本报告期末申购、赎回或者买卖本基金基金份额。

## § 8 备查文件目录

### 8.1 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 4 季度报告》（原文）。

### 8.2 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。

### 8.3 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>）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  
2014 年 1 月 21 日