

鹏华美国房地产证券投资基金 2018 年第 4 季度报告

2018 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：2019 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 2019 年 01 月 18 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 2018 年 10 月 01 日起至 12 月 31 日。

§ 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)
场内简称	-
基金主代码	206011
前端交易代码	-
后端交易代码	-
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	93,238,982.15 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	本基金为混合型基金,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中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(2018年10月1日 - 2018年12月31日)
1. 本期已实现收益	-567,948.72
2. 本期利润	-16,435,216.78
3. 加权平均基金份额本期利润	-0.1725
4. 期末基金资产净值	84,233,152.63
5. 期末基金份额净值	0.903

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

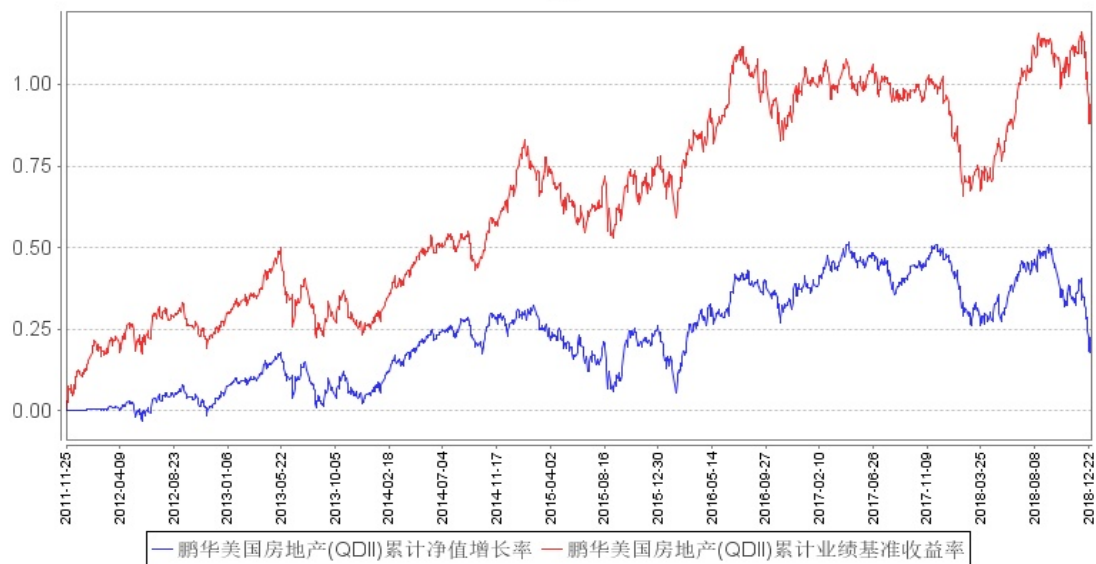
3.2.1 本报告期基金份额净值增长率及其与同期业绩比较基准收益率的比较

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	-15.75%	1.44%	-7.26%	1.37%	-8.49%	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

鹏华美国房地产(QDII)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		
朱庆恒	本基金基金经理	2014-09-27	-	7年	朱庆恒先生，国籍英国，房地产金融博士，7年证券基金从业经验。2011年7月加盟鹏华基金管理有限公司，从事研究分析工作，历任国际业务部助理研究员、

					投资经理， 现担任国际 业务部基金 经理。 2014年 09月担任鹏 华美国房地 产(QDII) 基金基金经 理。朱庆恒 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

注：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，因市场波动等被动原因存在本基金投资比例不符合基金合同要求的情形，本基金管理人严格按照基金合同的约定及时进行了调整，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。本报告期内未发生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%的情况。

4.5 报告期内基金的投资策略和业绩表现说明

(1) 报告期内基金投资策略和运作分析

2018年12月19日，美联储宣布年内第四次加息，基本利率再次上调25个基点至2.25%。在美联储看来，美国经济接近全面发展，即使增长和通胀的数据仅“符合预期”也足以支持逐步提高利率的合理性。最近的美国经济数据大部分符合预期，美国2018年每月平均新增非农工作岗位超过20万个，2018年12月份的失业率已下降至3.9%（接近充分就业水平）。整体而言，美国经济增长仍然比较稳健，不温也不火。

美元计价的明晟美国REITs净总收益指数在报告期内下跌7.05%，分别超出标普500指数和罗素2000指数6.47%和13.15%。富时美国REITs子行业指数表现如下：医疗板块上涨3.08%，自助仓储板块上涨2.09%，公寓板块下跌1.64%，零售板块下跌5.86%，综合类板块下跌8.20%，工业板块下跌9.19%，写字楼板块下跌11.87%，酒店板块下跌20.46%，林业板块下跌28.73%。

基金本季度末权益类资产仓位约为96%左右。行业配置方面超配了写字楼板块，低配了公寓和零售。本基金采取了均衡的组合策略，除满足契约对于REITs的持仓要求外，在股票部分增加了美国开发商、建材以及家具零售等股票。本基金将依据法律法规和基金合同规定，在符合分红条件的前提下定期进行分红。

(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REITs净总收益指数下跌7.05%，美国标准普尔500指数下跌13.52%，加拿大标准普尔多伦多交易所REITs指数下跌3.18%，加拿大标准普尔多伦多综合指数下跌10.11%，上证综指下跌11.61%。美元兑人民币下跌0.23%，加元兑人民币下跌4.60%。本基金期末单位净值为0.903，累计净值为1.243，较期初下跌15.75%。

(3) 管理人对宏观经济、证券市场及行业走势的简要展望

在美国经济持续复苏的基础上，我们继续看好周期性较强的板块，同时，受利于就业机会的不断增加和较好的基本面，写字楼板块仍有不错的投资机会。我们会继续加仓一些具有长期投资价值的个股。

4.6 报告期内基金持有人数或基金资产净值预警说明

无。

§ 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	81,719,152.84	94.31
	其中：普通股	30,502,699.15	35.20
	优先股	-	-
	存托凭证	-	-
	房地产信托凭证	51,216,453.69	59.11
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	-	-
	其中：远期	-	-
	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	4,450,004.62	5.14
8	其他资产	482,305.75	0.56
9	合计	86,651,463.21	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	81,719,152.84	97.02
合计	81,719,152.84	97.02

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（%）
办公房地产投资信托	8,794,322.46	10.44
多样化房地产投资信 托	7,962,436.19	9.45
工业房地产投资信托	16,289,139.47	19.34
酒店及娱乐地产投资 信托	14,993.90	0.02
零售业房地产投资信 托	165,960.27	0.20

特种房地产投资信托	17,920,613.06	21.28
医疗保健地产投资信托	33,835.71	0.04
住宅房地产投资信托	35,152.63	0.04
房地产股票	30,502,699.15	36.21
合计	81,719,152.84	97.02

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	CAESARSTONE LTD	-	CSTES US	US exchan ge	美国	91,000	8,481,405.30	10.07
2	STAG INDUSTRIAL INC	-	STAG US	US exchan ge	美国	49,000	8,367,064.38	9.93
3	EMPIRE STATE REALTY TRUST-A	-	ESRT US	US exchan ge	美国	81,500	7,959,561.88	9.45
4	MONMOUTH REAL ESTATE INVESTMENT CORP	-	MNR US	US exchan ge	美国	93,000	7,914,642.24	9.40
5	PARAMOUNT GROUP INC	百乐门集团有限公司	PGRE US	US exchan ge	美国	90,700	7,818,502.53	9.28
6	BROOKDALE SENIOR LIVING INC	布鲁克代尔老年关怀股份有限公司	BKD US	US exchan ge	美国	169,000	7,771,201.36	9.23
7	BEACON ROOFING SUPPLY INC	-	BECN US	US exchan ge	美国	35,248	7,673,514.41	9.11
8	CUBESMART	-	CUBE US	US exchan ge	美国	33,500	6,596,324.47	7.83
9	BUILDERS	-	BLDR US	US	美国	87,000	6,514,343.54	7.73

	FIRSTSOUR CE INC		US	exchan ge				
10	LIFE STOR AGE INC	-	LSI US	US exchan ge	美国	10,200	6,509,731.47	7.73

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

注：无。

5.6 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名债券投资明细

注：无。

5.7 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资产支持证券投资 明细

注：无。

5.8 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名金融衍生品投资明 细

注：无。

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

注：无。

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证券没有超出基金合同规定的证券备选库。

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	-
2	应收证券清算款	-
3	应收股利	192,203.72
4	应收利息	1,675.36
5	应收申购款	288,426.67
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	482,305.75

5.10.4 报告期末持有的处于转股期的可转换债券明细

注：无。

5.10.5 报告期末前十名股票中存在流通受限情况的说明

注：无。

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	101,164,146.98
报告期期间基金总申购份额	10,463,946.02
减：报告期期间基金总赎回份额	18,389,110.85
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	93,238,982.15

§ 7 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

注：无。

§ 8 影响投资者决策的其他重要信息**8.1 报告期内单一投资者持有基金份额比例达到或超过 20%的情况**

注：无。

8.2 影响投资者决策的其他重要信息

注：无。

§ 9 备查文件目录**9.1 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 2018 第 4 季度报告》（原文）。

9.2 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。

9.3 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
2019年1月21日