鹏华美国房地产证券投资基金
2026 年第 3 季度报告

2026 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：2026 年 10 月 26 日

§1 重要提示

基金管理人的董事会、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约定，于 2026 年 10 月 23 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及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 07 月 01 日起至 2026 年 09 月 30 日止。

§2 基金产品概况

基金简称	鹏华美国房地产(QDII)
基金主代码	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	46,439,054.71 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。 1．资产配置 （1）战略资产配置 资产配置方面，本基金将在权益类资产、货币市场工具和现金间根据影响证券市场、特别是房地产市场的宏观经济走势、政策因素和市场风险等指标进行配置。本基金将依据流动性和风险收益预期在权益类资产内对 REITs、REIT ETF 和房地产行业股票等进行灵活配置，并可在基金合同约定的

	范围内浮动。 战略资产配置的目标在于通过资产的灵活配置获得最佳的风险回报。首先建立基于经济基本面及宏观政策方向的分析框架，再以深入的国家、区域、行业研究为基础，来决定重点投资类别及相应权重，其后定期进行回顾、分析、调整。资产类别和投资品种的适度分散可以有效降低组合的相关性及由此可能产生的单一市场和单一产品的非系统性风险、对手风险和其他相关风险。此外本基金还将使用适当的风险控制措施来监控和管理与战略资产配置相关的风险。 （2）战术资产配置 本基金在战略资产配置的基础上将根据短期内资本市场对不同资产类别和不同产品的定价判断其与内涵价值的关系，综合考虑投资环境、资金流动、市场预期等因素的变化进行适当的战术资产配置及适时的调整。在对市场短期走势判断的基础上，本基金还将使用适当的风险控制措施来监控和管理与战术资产配置相关的风险。 2．证券选择 （1）REITs 投资策略 REITs 依靠投资管理房地产和房地产相关证券产生现金流，并将大部分现金收益以股息的形式回馈给投资者。REITs 投资的资产质量、现金流的稳定性以及管理层能力等指标是分析 REITs 投资价值的主要参考因素。本基金将在美国上市交易的 REITs 中挑选出优秀的品种，通过逐一分析每个 REITs 基本面情况，包括资产分布、营运现金流状况、债务偿还能力、资产回报率、成长潜力、公司治理、管理层激励等指标对 REITs 未来总收益作出预测，并对投资风险进行情景分析，根据风险调整收益预期选择证券构建组合。除此之外，基金管理人将对可投资 REITs 的风险收益进行持续监测，根据市场变化和组合需要定期或不定期进行调整。 （2）股票投资策略 本基金股票投资以美国房地产行业股票为主。股票投资旨在把握阶段性机会，对 REITs 投资作有益补充，并降低组合整体波动性。在股票投资部分，本基金采用自下而上的方法对相关上市公司进行价值评估和个股选择。在股票选择中遵循价值投资的理念，深入挖掘能够充分参与房地产市场发展、分享房地产市场收益的上市公司。旨在投资经营业绩优秀而稳定，在行业内具有领先地位，或者具有垄断地位的优质企业，特别是投资回报率良好、资产负债情况健康、有持续分红派息能力的企业，为投资人创造稳定收益。 （3）ETF 投资策略 本基金的基金投资主要通过投资美国市场上市交易的 REIT　ETF 进行有效市场覆盖和流动性管理，满足基金申购赎回需求。在选择 ETF 时，基金管理人会综合考虑产品历史运作记录（跟踪误差等）、市场流动性、投资容量、费率、

	投资管理人等情况，目标为：在合法合规的前提下，能够有效复制相关指数。 （4）现金管理策略 现金管理主要包含现金流预测、现金资产配置和现金收益管理三个方面。基金管理人将合理把握因基金申购赎回、基金投资标的物波动增大等因素带来的现金流变化，对未来若干交易日现金流动制定相应计划。基金管理人将严格遵守法律法规要求，执行战略和战术资产配置方案，保持相应比例的现金资产。对于现金资产，在保证基金流动性需求的前提下，提高现金资产使用效率，尽可能提高现金资产的收益率。 （5）衍生品投资策略 衍生品不是本基金的主要投资方向。本基金在充分调研验证衍生品投资策略的基础上，可以通过衍生品投资降低个股和组合风险，规避外汇风险及其他相关风险。基金管理人可以使用远期合约和其他工具来进行外汇风险的套期保值，合理减小外汇市场波动对投资表现的负面影响。套期保值部分的比例应遵守相关法律法规和本基金合同的规定，在充分考虑投资需要和境外投资仓位后予以确定。本基金将不会对外汇进行投机交易。
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	英文名称：Eurizon Capital SGR S.p.A.
	中文名称：意大利欧利盛资本资产管理股份公司
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

注：无。

§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（2026 年 7 月 1 日 - 2026 年 9 月 30 日）
1.本期已实现收益	775,518.71
2.本期利润	-3,608,150.42
3.加权平均基金份额本期利润	-0.0786
4.期末基金资产净值	39,819,954.32
5.期末基金份额净值	0.857

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）扣除相关费用和信用减值损失后的余额，本期利润为本期已实现收益加上本期公允价值变动收益等未实现收益。

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。

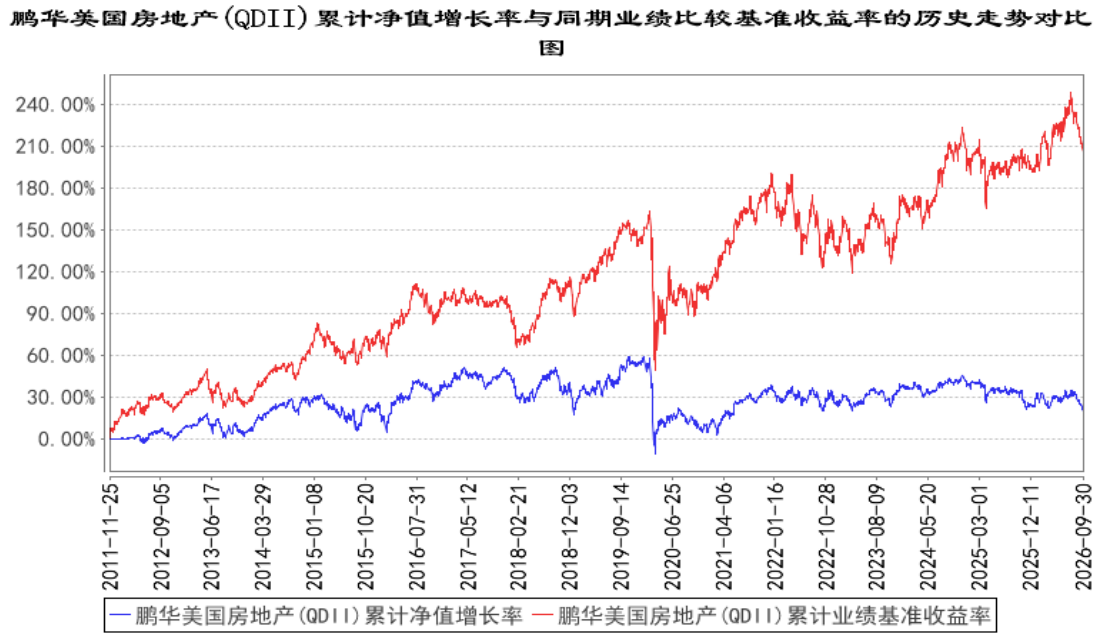
3.2 基金净值表现

3.2.1 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	-8.44%	0.77%	-7.44%	0.81%	-1.00%	-0.04%
过去六个月	-2.94%	0.79%	1.68%	0.91%	-4.62%	-0.12%
过去一年	-10.26%	0.87%	1.08%	0.89%	-11.34%	-0.02%
过去三年	-6.24%	0.80%	27.00%	1.08%	-33.24%	-0.28%
过去五年	-4.57%	0.85%	20.70%	1.21%	-25.27%	-0.36%
过去七年	-21.05%	1.12%	20.51%	1.52%	-41.56%	-0.40%
过去十年	-12.97%	1.07%	53.20%	1.36%	-66.17%	-0.29%
自基金合同生效起至今	20.00%	1.01%	206.41%	1.25%	-186.41%	-0.24%

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份额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



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	本基金的基金经理	2014-09-27	-	15 年	朱庆恒先生,国籍英国,房地产金融博士,15 年证券从业经验。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 月至今担任鹏华美国房地产证券投资基金基金经理,2022 年 03 月至 2023 年 03 月担任鹏华沪深港新兴成长灵活配置混合型证券投资基金基金经理,朱庆恒先生具备基金从业资格。

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。

4.1.1 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理同时管理的产品情况

注：本基金基金经理未兼任私募资产管理计划投资经理。

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

姓名	在境外投资顾问所任职务	证券从业年限	说明
弗朗切斯科·塞达蒂（Francesco Sedati）	研究及组合管理主管	21 年	弗朗切斯科·塞达蒂先生 2019 年至今于欧利盛资本资产管理股份公司担任研究及组合管理主管;2009-2019 年于摩根大通资产管理公司担任欧洲基金经理；2004-2009 年于富达国际担任分析师。

注：无。

4.3 报告期内本基金运作遵规守信情况说明

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。公司对不同投资组合在不同时间窗口下（日内、3 日内、5 日内）的同向交易价差进行专项分析，未发现不公平对待各组合或组合间相互利益输送的情况。

4.4.2 异常交易行为的专项说明

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%的交易共有 6 次，为投资组合的投资策略需要而发生的同日反向交易。

4.5 报告期内基金的投资策略和业绩表现说明

今年 9 月 16 日，美联储 FOMC 会议宣布加息 25 个基点至 3.75%~4.00%，整体基调较市场预期更为鹰派。决策以 12 比 0 全票通过，点阵图暗示年内或再加息一次。官员们上调增长、下调失业率预测，并认为通胀回落需更长时间。美联储主席沃什在记者会上将通胀列为主要矛盾，释放了

明确的抗通胀信号。往前看，不排除美联储进一步加息的可能性。

美元计价的明晟美国 REITs 净总收益指数在报告期内下跌 6.33%，落后标普 500 指数 8.63%，但超出罗素 2000 指数 0.90%。富时美国 REITs 子行业指数表现如下：医疗板块下跌 1.09%，工业板块下跌 2.89%，酒店板块下跌 3.65%，写字楼板块下跌 8.67%，自助仓储板块下跌 8.88%，综合类板块下跌 9.44%，零售板块下跌 10.53%，公寓板块下跌 11.30%，林业板块下跌 17.78%。

基金本季度末权益类资产仓位约为 78.6%左右。基金在行业配置方面超配了数据中心 REITs，同时低配了零售和公寓板块。目前基金持仓主要以美国 REITs 为主（73.1%），同时持有美国房地产相关股票（5.5%左右）。

截至本报告期末，本报告期鹏华美国房地产人民币（QDII）份额净值增长率为-8.44%，同期业绩比较基准增长率为-7.44%。

4.6 报告期内基金持有人数或基金资产净值预警说明

本报告期内，本基金存在连续六十个工作日出现基金资产净值低于五千万元的情形，本基金管理人及相关机构正在就可行的解决方案进行探讨论证。

§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	31,299,175.75	77.85
	其中：普通股	2,205,480.02	5.49
	优先股	-	-
	存托凭证	-	-
	房地产信托凭证	29,093,695.73	72.36
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	8,500,414.76	21.14
8	其他资产	405,940.68	1.01
9	合计	40,205,531.19	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	31,299,175.75	78.60
合计	31,299,175.75	78.60

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(%)
房地产股票	2,205,480.02	5.54
住宅房地产投资信托	5,266.18	0.01
医疗地产房地产投资信托	6,382,340.51	16.03
工业房地产投资信托	412,534.37	1.04
特种房地产投资信托	22,231,356.29	55.83
零售房地产投资信托	62,198.38	0.16
合计	31,299,175.75	78.60

注：以上分类采用国际通用行业分类标准。

5.4 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的权益投资明细

5.4.1 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	WELLTOWER INC	沃尔塔公司	WELL US	美国证券交易所	美国	2,561	3,971,315.61	9.97
2	EQUINIX INC	-	EQIX US	美国证券交易所	美国	569	3,876,649.61	9.74
3	DIGITAL REALTY TRUST INC	数字房地产信托有限公司	DLR US	美国证券交易所	美国	3,091	3,654,217.61	9.18
4	PUBLIC STORAGE	公共存储	PSA US	美国证券	美国	1,901	3,621,320.76	9.09

				交易所				
5	RAYONIER INC	瑞安公司	RYN US	美国证券交易所	美国	27,979	3,459,783.42	8.69
6	WEYERHAEUSER CO	惠好	WY US	美国证券交易所	美国	25,001	3,207,719.68	8.06
7	IRON MOUNTAIN INC	美国铁山公司	IRM US	美国证券交易所	美国	3,200	2,391,229.90	6.01
8	VENTAS INC	-	VTR US	美国证券交易所	美国	4,100	2,347,734.63	5.90
9	SMARTSTOP SELF STORAGE REIT	-	SMA US	美国证券交易所	美国	5,260	1,140,737.36	2.86
10	EXTRA SPACE STORAGE INC	-	EXR US	美国证券交易所	美国	960	850,303.68	2.14

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名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名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名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的发行主体本期是否出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形

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 基金投资的前十名股票是否超出基金合同约定的备选股票库

本基金投资的前十名证券没有超出基金合同约定的证券备选库。

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	73,302.47
4	应收利息	-
5	应收申购款	332,638.21
6	其他应收款	-
7	其他	-
8	合计	405,940.68

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	46,575,233.32
报告期期间基金总申购份额	4,941,875.25
减：报告期期间基金总赎回份额	5,078,053.86
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	46,439,054.71

§7 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

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

本报告期内，本基金在迷你期间如涉及信息披露费、审计费等固定费用的，上述费用由基金管理人承担，不再从基金资产中列支。

§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 2026 年第 3 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第 43 层鹏华基金管理有限公司。

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.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：400-6788-533。

鹏华基金管理有限公司

2026 年 10 月 26 日