

首批公募REITs“一周岁” 市场期待扩容扩募

5月17日,首批公募基金REITs“获准生证”迎来一周年。目前,公募REITs已有12只产品上市,募资规模达到458亿元。

与此同时,与之相配套的扩募细则已进入公开征求意见阶段,业内正持续挖掘品类,试图在细分赛道上形成可复制、可规模化的先发优势。

记者采访获悉,目前北京和深圳均有租赁住房项目申报,且进度相对靠前。同时,还有机构挖掘新能源、清洁能源、旅游景区等项目,试图独辟蹊径。就扩募而言,业内较为关注项目和定价等要求,且部分公司已开始搭建REITs平台,为资产注入做好基础建设。

抗通胀属性强

自去年5月17日首批9只公募REITs获得准生证后,公募REITs的发展稳步推进。目前,11家基金公司旗下12只公募REITs已陆续上市,募资规模达到458.12亿元。

今年首发的华夏中国交建REIT,吸引了超1500亿元资金的追捧。其中,面向公众投资者发行的规模,以0.84%的配售比例刷新了公募基金首发的最低纪录。

与此同时,公募REITs今年在二级市场的稳健表现也备受关注。

统计显示,截至5月16日,12只公募REITs今年以来的平均涨幅达到0.86%。5只公募REITs出现逆势上涨,博时招商蛇口产业园REIT年内上涨10.56%,中航首钢生物质REIT、东吴苏州工业园区产业园REIT、富国首创水务REIT的年内涨幅都超过3%。

整体看,公募REITs的项目经营表现平稳。

基金一季报数据显示,9只公募基金REITs净利润实现正收益,平安广州交投广河高速公路REIT净利润高达3961.26万元,东吴苏州工业园区产业园REIT、建信中关村产业园REIT净利润超过2000万元。

中航基金不动产投资部表示,在当前试点阶段,公募REITs上市需经过严格的审核流程。“优中选优”的项目,获得投资人追捧。“基础设施天然具有运营稳定、收益稳定的特性,使得公募REITs在股市剧烈波动之下,展现了突出的抗通胀属性。”

北京和深圳租赁住房项目有望先行

公募REITs正在不断扩容。

目前有3单项目有望接力公募REITs发行。上交所网站显示,有2单高速公路REITs,分别为“华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金”和“国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金”,项目状态分别为“已受理”和“已反馈”。深交所网站显示,有1单发电项目,为“鹏华深圳能源清洁能源封闭式基础设施证券投资基金”,项目状态为“已问询”。

据业内人士透露,目前全国正在推进的公募REITs项目上百个,涉及高速公路、仓储物流、清洁能源(新能源)、保障性租赁住房、旅游景区等方面。特别是保障性租赁住房,成为业内高度关注的项目,“目前进度比较靠前的是北京和深圳的项目”。

从公开信息来看,不少地区在积极储备保障性租赁住房项目。

例如,今年4月,深圳市人才安居集团向国家发展改革委报送全国首个保障性租赁住房REITs

项目。5月6日,苏州恒泰控股公司发布“关于菁英公寓公募REITs基金管理人”的中标公告,华泰证券中标。5月10日,西安市安居建设管理集团有限公司基础设施公募REITs项目发布中标结果,中标人为中信证券(联合体:华夏基金)。

此外,上海、甘肃、合肥等地也发文支持开展保障性租赁住房公募REITs的项目申报。

提前布局项目扩募

公募REITs扩募已提上议程。4月15日,沪深交易所针对基础设施公募REITs的扩募指引公开征求意见。多位业内人士表示,细则出台将为扩募提供标准,目前更加关注项目要求和定价两方面因素。

博时招商蛇口产业园REIT基金经理刘玄表示,扩募指引公开征求意见出台,意味着存续基础

设施公募REITs作为资产经营平台,有了形成“投、融、管、退”良性循环的法理基础。在成熟的公募REITs市场上,基金规模是影响其份额流动性和二级市场价格波动的关键因素,更大资产规模象征着底层资产更具分散性,能有效防范个别资产或个别区域的风险,降低较大规模交易后所造成的价格冲击。

记者了解到,招商蛇口正计划和研究将内部合适的成熟资产注入博时招商蛇口产业园REIT招商蛇口和博时持续联动,对外共同寻找合适可注入REITs资产,助力REITs规模扩大。

关于扩募过程中的合理定价问题,中航基金不动产投资部表示,可从三方面入手,保证原持有人、新持有人的利益平衡:一是确保扩募资产定价合理,二是确保公募基金管理人扩募程序合理,三是确保扩募资产上市之后运行机制合理。

据《上海证券报》

相关链接

公募REITs年报怎么读? 这些要点要记住

作为公募基金行业支持我国基础设施领域和实体经济发展的重大创新品种,基础设施公募REITs自去年首批产品发行上市以来,就引起了广大投资者的重视和积极参与。

从首批成立的9只基础设施公募REITs发布的年报数据看,截至2021年底,在9只基础设施公募REITs的基金份额持有人中,个人投资者持有份额占比平均值为12%,比发行上市阶段的个人投资者持有份额占比水平有所提升。这说明,个人投资者对公募REITs产品的关注度和参与度在逐步提升。从不同公募REITs产品的个人投资者持有份额占比数据横向对比看,基金规模越小的公募REITs产品,个人投资者持有份额占比越高。由此可见,个人投资者可能在公募REITs产品的二级市场定价过程中发挥越来越重要的作用。

与专业机构投资者相比,大多数个人投资者不论在专业知识储备,还是在日常时间和精力投入上比较有限。如何利用有限的时间,做好信息数据获取以支持投资决策,对于个人投资者来说,是一项重要而不简单的工作。

近期,首批成立的9只基础设施公募REITs均发布了2021年年度报告。作为这些产品的年度运作回顾总结的公开信息披露材料,年度报告的数据信息的重要性不言而喻。但是,每份近百页的年报,要求每位投资者认真地从头读到尾可能不太现实。因此,可对公募REITs年度报告内容进行梳理介绍,为投资者根据个人需求快速找到相关数据提供借鉴。

整体来说,公募REITs年度报告通常包括如下几部分内容:基金简介、主要财务指标和基金收益分配情况、基础设施项目运营情况、除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告、管理人报告、托管人报告、资产支持证券管理人报告、外部管理机构报告、审计报告、年度财务报告、评估报告、基金份额持有人信息、重大事件揭示等。

对于投资者来说,最关心的肯定是所投资

综合

基金经理“背书” 新能源板块“回血”



新能源板块是今年以来A股市场调整幅度较为明显的板块之一,不过该板块目前“回血”迹象明显。一些基金经理认为,新能源板块近期表现强劲的主要原因是,经历了4个多月的调整,相对于行业需求高增速,板块总体估值水平已经处于低估区间。随着市场企稳,资金开始重新聚焦于高成长性标的,新能源板块仍有进一步上涨的空间。

人气持续回升

2021年末到2022年4月,新能源板块出现了逾40%的回撤,一度迎来“至暗时刻”。然而近日,该板块出现大幅反弹。通联数据Datayes显示,2021年12月13日至2022年4月26日大盘调整期间,申万电力设备行业指数跌幅高达42%，“杀估值”的市场情绪明显。自今年4月27日大盘企稳以来,申万电力设备行业指数以21.8%的涨幅,位居申万一级行业涨幅排行首位,超跌反弹动力十足。从新能源车、光伏、风电三大细分领域来看,4月27日以来,中证新能源车指数、中证光伏产业指数、中证风电产业指数分别上涨26.1%、23.5%、17.9%。

5月17日,锂电池概念股震荡走强,吉翔股份、藏格矿业、索通发展、丰元股份、华控赛格涨停,雅化集团、博力威、赣锋锂业等跟涨。光伏板块整体上行,天合光能、高测股份涨逾6%,晶科能源涨逾5%。

业内人士分析,经历了一段时间的调整,新能源板块估值已经触及近几年的底部区间。机构对相关行业龙头公司的调研热度也在上升。尽管市场行情震荡,天合光能、天赐材料、永兴材料等仍然受到机构重点关注。以天合光能为例,该公司4月28日和5月11日合计接待364家机构前来调研,其中基金公司96家。

直播热度也从侧面反映出基金公司和基民的关注重点。欢句数据研究院发布的4月份金融业直播月报内容显示,在4月的热播主题中,新能源板块成为市场聚焦所在,17%的直播均围绕此板块展开。

高景气持续性较强

新能源板块为何快速“回血”?诺德基金阎安琪分析称,三大利好共同助力板块反弹。首先,最差的阶段已过去,新能源汽车领域步入复苏阶段。此前受疫情多点散发影响,新能源汽车供应链受阻,部分车企及零部件公司出现了停工停产现象。随着复工复产“白名单”的发布,产业链开始逐步恢复正常。

其次,政策支持在路上,支持行业加速复苏。汽车消费在居民消费中占比约30%,受到各界重视。近日印发的《关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》提出,支持新能源汽车加快发展;以汽车、家电为重点,引导企业面向农村开展促销。此外,部分地区也出台了汽车消费支持政策,包括直接补贴、以旧换新等,尤其是对新能源汽车有更大支持力度。

第三,估值处于低位,风险得到释放。以中证新能源汽车指数为参考,目前市盈率(TTM)处于近3年来的24%分位水平。“我们监控的细分行业估值回归到低位水平,甚至部分行业创造了历史新低。我们认为,新能源汽车作为成长行业,虽然不能完全按照历史估值分位水平来分析,但是与以前相比,行业的风险肯定得到了释放。”阎安琪说。

万家新能源主题基金拟任基金经理欧子辰说,新能源板块高景气度的持续性较强。前期板块调整背后的原因更多是市场风格切换所致。

成长逻辑在强化

对于新能源车行业,阎安琪表示,原材料价格回落,新车周期来临。前期处于高位的碳酸锂、六氟磷酸锂价格有较为明显回落,今年以来新能源车成本上涨的问题得到一定缓解。另外,虽然部分地区的车展受疫情影响延期,但是新车发布并未停止,近期多款市场关注的车型将要发布。总体来看,行业本身的成长逻辑仍在强化,短期扰动因素消除后,行业将回归正常发展路线,坚定看好新能源车行业。

欧子辰表示,受疫情影响,4月新能源车销量出现下滑,产业链公司股价近期却出现反弹。这背后的原因是,销量下滑是供给侧受限所致,需求侧仍然良好。随着供给瓶颈的逐渐消除,未来销量将逐步上行。

“目前新能源板块处于底部企稳向上反弹的过程中,或是较好的买入时点。”欧子辰表示:“目前板块整体估值水平正处于历史低位,配置价值凸显,布局正当时。”

据《中国证券报》

一线私募亮底牌 深入挖掘新主线

近期A股市场企稳回升,赚钱效应较前期明显。多家一线私募机构表示,结构性机会将不断出现。在仓位管理方面,多家一线私募表示,现阶段会继续加仓。在投资思路方面,疫情后修复、稳增长成为了私募机构重点关注的两大掘金主线。

信心继续增强

目前一线私募机构对于A股市场的整体定调,普遍较为积极。建泓时代投资总监赵媛媛称,目前A股市场仍在筑底过程中,从基本面来看,在疫情防控进一步向好的背景下,前期接连推出的稳增长措施,将带动经济强劲复苏。翼虎投资董事长、投资总监余定恒认为,当下A股市场正在呈现出内外部不确定因素之间的动态博弈,反映在市场运行上就是反复磨底和震荡筑底的过程。

“政策面对于市场聚焦的一些领域做出了积极响应,为市场注入信心,有效改善了市场预期和投资者风险偏好。”肇万资产总经理崔磊在接受记者采访时强调。

加仓意愿提升

某第三方机构5月17日最新公布的股票私募机构仓位监测数据显示,截至5月6日(因信息披露合规等因素,私募产品净值、仓位测算等数据较为滞后),股票私募机构的平均仓位为69.76%,比前一周下降了1.46个百分点。仓位超过8成的股票私募机构仓位介于5成至8成之间,另有26.09%的股票私募机构仓位低于5成。

在百亿级私募的仓位方面,数据显示,截至5月6日,百亿级私募在六大规模组别中的平均仓位最高,为73.96%。

半夏投资创始人李蓓称,A股目前的估值已位于阶段性底部,市场进入“易涨难跌”的运行格局。



在此背景下,“前期部分机构的主动及被动减仓过程已结束”。

从近期一线私募的仓位动态变化来看,近期不少机构表态“不吝于”继续加仓。赵媛媛表示:“目前我们仓位处于中高水平,后期等待国内货运数据及外资流入数据显著改善之后,会择机再加仓。”余定恒则透露,后期将根据市场变化择机进行适度加仓。

布局新主线

多家受访私募机构在把握市场主线方面出现新变化。其中,疫情后修复、稳增长成为多家私募机构重点关注的关键词。

余定恒表示,在近期地产政策出现结构性调整的背景下,地产板块及基建产业链将会迎来阶段性走强机会。上海疫情防控进一步向好,预计也会对复工复产概念股带来提振。

除此之外,防疫相关领域、受益于稳增长的板块,现阶段值得持续关注。“建议投资者当前可重点围绕低估值、强反转、稳增长三个关键词,进行布局。”余定恒称。

“我们在4月中旬已经将持仓结构由平衡型向成长风格切换,逐步将上半年取得显著超额收益的低估值品种,置换为前期充分调整的成长股。”崔磊表示,近几周的主要调仓方向包括国产汽车、锂电池电芯、特斯拉产业链等。其中主要考量是预计长三角区域制造业持续复苏,尤其是汽车产业。“结合产业政策的潜在激励,相关领域隐含了较高的预期差和基本面修复潜力。”崔磊称。

对于这一选股思路,赵媛媛也有类似看法。赵媛媛称,汽车产业链以及上海本地线下消费领域,值得提前布局。此外,在与稳增长政策相关的新经济领域,可以密切关注特别国债的动向及其潜在投向,如物流领域和“医疗新基建”等。

综合