

公募REITs频现大跌临停 已有原始权益人宣布增持

证券时报记者 裴利瑞 赵梦桥

近日,多只公募REITs发布了2023年的运营成绩单,基本面的波动在二级市场引起了大幅震荡,有产品因为租金下滑导致资金抛售,即使两次停牌也未能减缓跌势,甚至在1月10日盘中跌停。由于市场大幅波动,近一个月以来,全市场已经有6只公募REITs因为跌幅较大而暂时停牌。

从底层资产的分来看,产权类REITs因受出租率与租金的影响较大,在本轮下跌中跌幅居前,而现金流充沛、经营确定性高的高速公路等特许经营类REITs则显得较为“抗跌”。

有REITs一度跌停 原始权益人拟增持

1月10日,嘉实京东仓储基础设施REIT在1月9日停牌一天后公告复牌,当天二级市场价格低开低走,下午两点左右触及跌停,最终以9.92%的跌幅收盘,成交额2692万元。

消息面上,1月4日,嘉实京东仓储基础设施REIT公告称,自2024年1月起,其持有的“武汉市东西湖区京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目”租金有所下滑。尽管嘉实基金表示,“武汉项目续租首年起始有效租金虽较2023年末有所下降,但较2023年市场平均净有效租金水平提高30.54%”,但从近日的市场表现来看,市场并不买账。

Wind数据显示,自2023年2月8日上市以来,嘉实京东仓储基础设施REIT二级市场价格跌幅达37.42%,今年1月8日,该基金已因连续三个交易日累计跌幅超10%公告停牌一小时,不过复牌后随即大跌,当日继续重挫8.64%。此次1月9日停牌一天,进一步触发了1月10日盘中的跌停。

面对持续重挫的二级市场,基金管理人和基金原始权益人开始出手“自救”。

1月10日,嘉实京东仓储基础设施REIT公告,基金管理人嘉实基金已经收到基金原始权益人北京京东世纪贸易有限公司(以下简称“京东”)的增持计划,京东自1月9日起,通过二级市场买入或交易所认可的其他方式增持基金份额,增持主体本次增持金额不超过1800万元,增持基金份额不超过500万份,即不超过本基金已发行基金总份额



近日,多只公募REITs发布了2023年的运营成绩单,基本面的波动在二级市场引起了大幅震荡。由于市场波动较大,近一个月以来,全市场已有6只公募REITs因为跌幅较大而暂时停牌。从底层资产的分来看,产权类REITs因受出租率与租金的影响较大,在本轮下跌中跌幅居前,而现金流充沛、经营确定性高的高速公路等特许经营类REITs则显得较为“抗跌”。

图由创意(供图)官兵(制图)

的1%。

同日,基金管理人嘉实基金也宣布增持,自公告之日起12个月内,嘉实基金将通过上海证券交易所交易系统以二级市场买入或交易所认可的其他方式进行增持,增持金额不超过1000万元。

临时停牌频现

除了嘉实京东仓储基础设施REIT外,自2023年四季度以来,整个公募REITs市场便接连重挫,不少产品在大幅回调中频频停牌。

1月10日,华夏和达高科REIT公告:截至1月9日,基金在二级市场的收盘价为1.939元,相较于2024年1月4日收盘价跌幅达10.52%。为了保护基金份额持有人的利益,本基金自2024年1月10日开市起停牌1小时。消息面上,华夏和达高科REIT于1月9日发布了2023年下半年主要运营数据,底层资产和达谷谷一期项目、孵化器项目在2023年12月的新签租约平均租金均发生环比小幅下滑。截至1月10日收盘,华夏和达高科REIT收跌1.5%。

同日,华安张江产业园REIT也发布暂时停牌公告,截至1月9日,该基金二级市场收盘价为2.014元,较前一交易日收盘价跌6.41%,连续3个交易日累计跌幅13.11%。为了保护基金份额持有人的利益,基金自

2024年1月10日开市起停牌1小时。

据Wind数据统计,近一个月以来,全市场已经有6只公募REITs因为跌幅较大而暂时停牌,且这些公募REITs以产权类项目为主,包括产业园REITs,如华夏和达高科REIT、华安张江产业园REIT等,也包括仓储物流REITs,如嘉实京东仓储基础设施REIT、红土创新盐田港REIT等。

与此同时,这些产权类REITs也普遍跌幅居前,截至1月10日收盘,中证REITs指数近一个月下跌了超5%,29只已上市的REITs项目中仅有7只上涨,华安张江产业园REIT、嘉实京东仓储基础设施REIT、博时蛇口产业园REIT近一个月跌幅分别达到33.60%、29.91%、22.32%,位列跌幅榜前三。

中信证券明明认为,随着近日部分REITs发布底层资产运营相关公告,个别资产实际情况仍承压与招募说明书相对乐观的预测之间的预期差引发二级市场价格波动。预计在2023年四季报披露前的一段时间里,陆续有REITs披露底层基础设施的经营表现,因此市场或将继续围绕相关增量信息进行交易。

中金基金认为,运营成熟稳定,是公募REITs行业底层资产的整体特质。近期多只REITs产品发布了业绩情况,行业整体稳定,多数产品的业绩超出了招募说明书预测的水平,部分产品业绩有不小的增长。

因此,个别产品经营情况的调整 and 变化,并没有改变公募REITs整体运营稳定的基本事实。目前公募REITs市场规模还相对较小,参与机构数量不多,每天交易的资金量有限,市场可能容易受负面情绪影响,忽视了行业整体情况的改善。

底层资产运营两极分化

近日,多只公募REITs发布了2023年的运营成绩单和后续工作安排,从公告来看,公募REITs底层资产的运营情况出现了明显分化。

除了上述嘉实京东仓储基础设施REIT、华夏和达高科REIT外,曾经受到“暂停退租事件”困扰的华安张江产业园REIT也在近日公告了最新的经营情况。截至2023年12月31日,该基金整体出租率已经提升至72%,其中张江光大园出租率80.68%,张江大厦出租率63.31%,整体出租率较2023年三季度末提升超4个百分点。

但相比2022年12月31日时92.60%的出租率,华安张江产业园REIT仍有较多待去化的空置面积。对此,华安基金表示,运营管理机构正持续积极开展招商工作,此外,基金相关方将就自2023年6月7日至2024年7月31日期间因暂停科技退租产生的相关损失进行赔偿,有效缓解因暂停科技提前退租对基础设施项目现金流造成的不利影响。

相较而言,也有公募REITs在2023年的运营情况超出预期,出租率、车流量、路费收入等出现了明显增长。

产权类REITs中,红土创新深圳安居REIT公告,该基金持有的底层资产经营业绩高于预测数据,安居百泉阁、安居锦园、保利香樟苑、凤凰公馆等项目在2023下半年的出租率平均值都超过97%;华夏合肥高新REIT持有的3个基础设施项目下半年出租率平均值较高,分别达到92.7%、88.77%、90.84%,分别高于项目估值模型出租率预测值2.7个百分点、1.77个百分点、2.26个百分点。

特许经营类REITs中,华夏中国交建高速REIT公告,由于2023年四季度经济持续恢复,出行需求较2022年有所改善,嘉通高速整体运营情况良好,当季日均收费车流量22953辆次,较2022年四季度同比增长25%。

中金基金副总经理、创新投资部负责人李耀光近期指出,公募REITs介于股债之间的风险收益水平将拓展投资者投资组合的有效边界,叠加处于历史相对低点的二级市场价格水平以及历史相对高点的收益率利差,也为当前的公募REITs产品额外增添了不少投资价值。展望2024年,市场波动因素有望收敛,应更关注运营管理的表现分化及价值过度重估带来的配置性趋势。

冰雪旅游带火A股相关产业 公募看好旅游消费复苏

证券时报记者 余世鹏

没想到,南方人跑到“冰雪之城”哈尔滨看雪,竟给A股带来了“星星之火”!

1月10日,旅游个股长白山开盘再次直冲涨停,2024年以来7个交易日持续涨停,惊艳全市场。不仅如此,长白山所在的冰雪产业指数和景点旅游指数,也在短短几个交易日内录得近10%的涨幅。

有公募指出,这种现象离不开出行经济的整体复苏与好转。2024年元旦旅游火热,国内旅游出行人数和收入都已超过疫情前的2019年,经济向好的微观变化正在发生,有利于带动估值底部反弹,冰雪游相关产业链以及冰雪运动产业链,包括航空、酒店、餐饮、消费、服务等细分赛道有望迎来“戴维斯双击”。

长白山连收7个涨停

1月10日,长白山再次涨停,年内累计涨幅已达94.79%。根据同花顺iFinD数据,长白山所在的冰雪产业指数和景点旅游指数,在这轮行情中启动得更早,自2023年12月27日起持续节节高攀,截至1月10日,累计上涨8.93%和13.03%。

不过,长白山1月10日晚间再次发布股价异动公告称,公司生产

经营情况正常,已于2023年10月末托管和平滑雪场,此项托管业务对2023年整体收入贡献不足1%。目前公司的冰雪项目收入在公司整体收入中占比较小,公司主营业务仍是旅客客运业务和酒店业务,公司基本面无其他重大变化。

公募对本轮冰雪旅游行情的关注,源于2024年元旦的哈尔滨旅游盛况。嘉实基金称,哈尔滨成为今冬旅游市场的流量王者,这种现象离不开城市营销策划的努力,更离不开出行经济的整体复苏与好转。

“数据同样也验证了冰雪游的火热。”金信基金表示,据哈尔滨市文化广电和旅游局提供的大数据测算,截至2024年元旦假期第三天,哈尔滨市累计接待游客304.79万人次,实现旅游总收入59.14亿元。游客接待量与旅游总收入达到同期历史峰值,“此次哈尔滨冰雪游火热出圈背后,一方面反映了各地政府部门对旅游业的重视,不断优化旅游环境,让大家玩得放心、玩得方便;另一方面也反映了消费者对于冰雪旅游等积极健康生活方式的热情升温,以及对性价比、重体验的旅游产品的热爱”。

从基金持仓来看,能提前布局这一行情的只有少数产品。以长白山为例,同花顺iFinD数据显示,截至2023年三季度末,全市场只有金

信基金旗下两只基金重仓长白山。其中,金信量化精选A和金信消费升级股票A分别持有10.38万股和83.76万股,占净值比均在5%以上。

旅游出行链 有望渐次恢复

需要指出的是,冰雪旅游火爆带来的投资意义,远不止于此。

金信基金认为,当代年轻人更加追求生活和工作的平衡,对于户外出行的意愿逐步增强,这是个明确的消费趋势。本次冰雪游的火爆不仅展示出年轻人的旅游热情和消费信心,更代表着国内旅游市场服务能力逐渐恢复,旅游行业有望加速复苏,迎来长周期投资机会。

“2024年伊始,旅游市场持续火爆,哈尔滨、长春等东北地区冰雪旅游热度高企,同时出境游市场迎来重大免签利好,随着消费意愿修复,有望持续带动旅游市场全面恢复。”工银瑞信基金认为,2023年以来,旅游行业的补偿性需求得到释放,但“价”的恢复弱于人次上“量”的恢复。2024年旅游行业景气度有望延续,冰雪游、出境游等特色旅游供给端的改善以及消费信心的增强,有助于加速旅游行业恢复。

针对免签利好,金信基金表示,目前与中国互免签证的国家(地区)

越来越多。2023年底,中国就对法国、德国、意大利、荷兰、西班牙、马来西亚6个国家持普通护照人员试行单方面免签政策,这一政策也得到了积极回应。近期,泰国、新加坡、斯里兰卡等也对中国实行短期(30天)旅游免签政策,“预计这也将进一步促进出境游的持续复苏。此外,学生寒假及春节长假也即将到来,旅游出行有望迎来下一波更大的出行潮”。

华安基金分析,旅游业热度攀升,直接拉动了消费复苏情况,特别是旅游出行链的相关消费。比如,异地看演唱会已经成为了常规行为,有更多人开始愿意为了品尝一道美食、拍摄一个打卡视频而“奔赴山海”。这也为旅游行业带来了演唱会、音乐节、古镇游、美食游、夜游、登山、露营等各类新消费场景。

公募看好 旅游消费板块反弹

具体到投资布局的策略上,基金公司还给出了更为细致的分析。

金信基金认为,旅游出行板块作为2023年跌幅领先的板块,包括景区、酒店、航空机场等中信二级行业指数普遍跌幅都超过20%。因此,经过去年的充分调整,板块估值水平整体处于底部区域,值得重点关注。

短期而言,华安基金认为,当前

关于哈尔滨文旅的热度有望持续,“元旦+春节”有望出现阶段性旅游行情。目前正是冰雪游旺季,短期内依旧可以从东北冰雪游相关概念及相关产业链获益。中长期来看,冰雪运动产业链及传统旅游产业链,包括航空、酒店、餐饮、消费、服务等细分赛道都值得关注。值得一提的是,哈尔滨冰雪将推出景点VR游览体验,国内还有不少景点通过3D建模、720云景VR等技术,让网友也能线上体验旅游场景。虚拟现实、人工智能等新技术的发展,创造更加具有沉浸感和互动性的文旅体验,文旅科技融合有望打开成长空间。

嘉实基金大消费研究总监吴越认为,中长期看好以白酒、餐饮链、休闲零食、出口链等为代表的消费板块,以及周期底部磨底,具备抗逆性的农业板块。他表示,短期消费板块的回调是更好的加仓布局机会,逆势布局往往能获得显著的超额收益。随着旺季临近,预计消费行业将迎来环比改善,带动估值底部反弹,板块有望迎来戴维斯双击。

工银瑞信基金表示,旅游相对于其他行业更具备消费刚性和情绪价值,预计2024年各景区表现分化更为明显,未来需更加关注顺应消费趋势的具体区域的特色表现,交通优化、产能扩容、效率提升的公司收入端和利润端或相对领先。

亏损很小也屡遭赎回 多只次新基金临近清盘

证券时报记者 安仲文

在当前股市赚钱效应减弱的背景下,一些投资者开始变得敏感,即便亏损幅度很小的次新基金也频频被赎回,从而临近清盘。

1月10日,工银瑞信基金发布公告称,旗下工银瑞信中证消费龙头基金已出现连续45个工作日资产净值低于5000万元,可能触发《基金合同》终止情形。根据合同约定,若该基金连续20个工作日出现持有人数量不满200人或者基金资产净值低于5000万元情形的,基金管理人应当在定期报告中予以披露;连续50个工作日出现前述情形的,基金管理人应在履行清算程序后终止基金合同,无需召开基金份额持有人大会审议。

值得关注的是,一般面临清盘的基金产品大多与长期亏损密切相关,但工银瑞信中证消费龙头基金运作时间很短,而且亏损幅度较小。信息显示,该基金成立于2023年10月19日,成立至今尚不足3个月。截至2024年1月9日,基金累计亏损也仅为4.98%。

根据基金公司发布的信息,在当时的募集活动中,该基金产品投资者认购比较踊跃,募集有效认购户数达2269户,募集资金约为2.53亿元。如今该基金公告称“已连续45个工作日基金资产净值低于5000万元”,这意味着这只基金在2023年11月9日附近,已出现超过80%的资金赎回,此时距离基金成立仅约14个交易日。

此外,申万菱信基金发布公告称,旗下申万菱信价值臻选基金合同生效后,若连续50个工作日出现持有人数量不满200人或者基金资产净值低于5000万元情形的,基金将进入清算程序并终止,无需召开基金份额持有人大会审议。申万菱信价值臻选基金成立于2023年5月30日,截至2024年1月3日,该基金已连续30个工作日资产净值低于5000万元。

国泰基金近日发布的公告也显示,旗下国泰中证油气产业基金已连续30个工作日资产净值低于5000万元,根据《基金合同》的约定,连续50个工作日出现基金份额持有人数量不满200人或者基金资产净值低于5000万元情形的,基金合同终止。该基金也是一只次新产品,成立于2023年10月23日。

次新基金产品频繁出现临近清盘的现象,或与最近股票市场的短期表现相关。业内人士认为,次新基金产品普遍亏损幅度有限,使得从期待转为观望的资金能够相对从容地赎回离场,尤其是11月以来,股票市场持续低位徘徊,市场并未如期出现往年的年尾年初的全面拉升行情,这在相当程度上抑制了投资者的做多情绪,越来越多的资金选择观望。因为此时的次新基金产品净值损失较为有限,投资者反而想尽早赎回以规避市场进一步回调。

“从我们观察的情况来看,如果基金亏损幅度比较大,投资者选择‘躺平’的比较多,微小或微盈的基金产品,反而在弱市中容易成为赎回的首选,次新基金是个典型。”国内一家基金公司人士认为,次新基金产品微小或微盈所出现的赎回现象,很大程度上反映出投资者对市场极为敏感。

多位市场人士也认为越来越多的基金清盘,更多地与投资者情绪相关,与产品净值表现关联度较弱。

值得关注的是,虽然投资者对当前市场信心稍有不足,但极为便宜的股票筹码也意味着基金产品拥有更大的净值增长潜力,多位基金经理认为2024年A股市场看点颇多。易方达基金黄浩东向证券时报记者表示,已经结束的2023年无疑是二级市场相对艰难的一年。“展望2024年,我们不妨更乐观一些。从量化分析的角度来看,A股权益资产性价比已经来到近5年的高点,处于98%分位数左右。”黄浩东说,当前权益资产正处于历史上极具性价比的位置,历史上每一轮的行情往往就在这种高性价比的底部区域诞生。

他认为,从风格角度来看,2024年市场可能会切换到成长风格占优的行情。一方面,美联储加息接近尾声,美债收益率逐步回落,全球风险偏好提升;另一方面,国内信用利差进一步收窄,市场两融同比增速逐步转正,国内风险偏好逐步提升,市场情绪开始修复,故而成长股有望表现更好。

长城久恒灵活配置基金经理储雯玉也告诉记者,指数在去年末有较大幅度的调整,市场信心仍较为脆弱。在市场趋势性缺失的背景下,题材热点轮动较快,赚钱效应不明显。进入2024年一季度,市场进入传统的风险偏好上升期,鉴于目前主要指数处于两年来的低位,对于一季度市场表现持较为乐观的态度。



券商中国
(ID:quanshangcn)