

左手扩募 右手“上新” 公募REITs“加速跑”

□本报记者 葛瑶 见习记者 赵若帆



视觉中国图片

上周,公募REITs出现上市小高潮。华夏合肥高新产业园REIT、国泰君安临港创新产业园REIT、国泰君安东久新经济REIT三单公募REITs先后上市,上市当天均触及涨停,二级市场行情火热。

前期公募REITs的平稳运行也吸引不少投资机构排兵布局。广发证券、平安证券、上海铂绅、乐瑞资产等机构积极参与认购。随着首批公募REITs限售份额解禁,银河证券、光大理财等借机增持流通份额。

密集“上新”的同时,老一批产品扩募也正式进入实操阶段,首批五单公募REITs已发布扩募公告。机构人士认为,扩募将有利于盘活存量、拉动投资,体现REITs“永续”特征。未来应从立法、投教、市场扩容等层面进一步完善公募REITs市场。

三单公募REITs集中上市

10月10日至10月14日,三单公募REITs接连上市,分别为华夏合肥高新产业园REIT、国泰君安临港创新产业园REIT、国泰君安东久新经济REIT,上市当天均触及涨停。根据相关规则,公募REITs设置上市首日30%的涨跌幅比例限制,非上市首日涨跌幅比例限制为10%。

具体来看,10月10日华夏合肥高新产业园REIT上市,开盘即涨停并以涨停价收。上市第二日,华夏合肥高新产业园REIT发布公告称,为保护基金份额持有人利益,该基金自10月11日开市起停牌1小时。截至10月14日收盘,华夏合肥高新产业园REIT报2.673元,当日成交额达2702万元。

10月13日,国泰君安临港创新产业园REIT上市,开盘即涨停并以涨停价收。国泰君安临港创新产业园REIT同样于上市第二日发布停牌1小时的公告。截至10月14日收盘,国泰君安临港创新产业园REIT报5.350元,当日成交额达7892万元。

10月14日,国泰君安东久新经济REIT上市,开盘涨停,之后打开涨停板。截至10月14日收盘,国泰君安东久新经济REIT报3.859元,涨幅27.15%,当日成交额达3.4亿元。

上述三单产业园REITs的火爆不止反映在二级市场上。实际上,在认购期间,三单产品已成为“香饽饽”。

华夏合肥高新产业园REIT刷新了多项纪录。在正式发售时,该REIT战略投资者、网下机构投资者和公众投资者比例配售前认购总金额达1293.97亿元。其中,网下机构投资者询价倍数创新高,配售比例低至0.64%;公众投资者配售比例也再破纪录,仅为0.23%。也就是说,公众投资者以1万元认购该产品,获配金额只有23元。

国泰君安临港创新产业园REIT和国泰君安东久新经济REIT也备受青睐。网下投资者认购倍数均超百倍,公众配售比例均低于0.34%。在战略投资者、网下机构投资者和公众投资者比例配售前,国泰君安临港创新产业园REIT和国泰君安东久新经济REIT认购总金额分别达727.16亿元和855.72亿元。

在上述三单产业园REITs后,目前国内已上市公募REITs数量达二十单,初始募集规模为618.14亿元;其中产业园REITs数量为七单,产业园区成为国内公募REITs目前最主要的底层资产类型。

基金人士认为,产业园REITs连续“上新”,原因是此类REITs产权清晰、收益相对稳定、具备持续动态提升经营效益的增值潜力。此外,随着产业发展,产业园区可以吸引更多企业入驻,或者入驻企业扩大规模后,产业园区提升租金。因此,投资产业园REITs可以分享该区域经济高质量增长的红利。

私募机构盯上REITs“蛋糕”

整体来看,已上市的公募REITs在二级市场上表现不俗。Wind数据显示,截至10月14日,华安张江光大园REIT上市以来涨幅超50%;建信中关村产业园REIT、红土创新盐田港仓储物流REIT、博时招商蛇口产业园REIT、富国首创水务REIT涨幅均超43%。

前期公募REITs的平稳运行,也让不少机构看到了投资机遇,积极参与认购。整体来看,新上市了三单产业园REITs网下机构投资者的类型更加多元化,涵盖银行、保险、券商、基金公司等机构,如平安证券、广发证券、华夏基金、易方达基金等知名机构频频现身三单产业园REITs网下机构投资者名单。

其中,值得注意的是,私募机构也盯上了这

块“蛋糕”。面对近期发行的三单产业园REITs,百亿私募基金上海铂绅旗下的四号、六号、七号、八号、二十一号等多只产品参与认购。若按报价计算,上海铂绅对三单产业园REITs共斥资近2000万元参与认购。另一知名私募机构乐瑞资产也现身国泰君安临港创新产业园REIT和华夏合肥高新产业园REIT网下机构投资者名单,该私募机构旗下18号、39号产品参与认购,按报价计算,乐瑞资产获配金额约90万元。

此外,今年6月,首批公募REITs限售份额解禁,可流通份额的增加也为机构投资提供了新机会。以首批上市的华安张江光大园REIT为例,与2021年年末相比,截至2022年上半年,银河证券、招商财富鑫彩2号集合资产管理计划、光大理财阳光金13M丰利增强1期和光大资管诚享7号集合资产管理计划新进成为该REIT前十名流通份额持有人,期末分别持有985.24万份、809.14万份、403.87万份和355.70万份,累计占总额比例为5.11%。

公募REITs何以频频引爆市场?天相投研基金评价中心相关人士表示,首先,公募REITs与股票、债券相关性均较低,有利于平抑资产组合的波动;其次,前期发行的公募REITs可供分配金额基本符合预期,在市场波动较大的情况下,公募REITs为投资者提供相对稳健的收益来源;此外,公募REITs资产整体具有一定的稀缺性,其规模较小,容易引发抢购。

五单REITs申请扩募

5月31日,公募REITs扩募规则落地,不少已上市的产品抓住机遇,积极参与。9月底,红土创新盐田港仓储物流REIT、博时招商蛇口产业园REIT、华安张江光大园REIT、富国首创水务REIT、中金普洛斯仓储物流REIT发布拟申请扩募公告,拟采取定向扩募方式,向符合基金份

额持有人大会决议规定条件的特定对象扩募发售,且每次发售对象不超过35名,发售价格将不低于定价基准日前20个交易日公募REITs交易均价的90%。

“REITs扩募可以看作是IPO上市公司的增发。”一位公募REITs产品负责人指出,REITs成立时是在市场上募资买入基础设施类资产,扩募是再次募资,买入其他资产。

谈及扩募的优点,中金基金表示,对投资者而言,公募REITs扩募购入新基础设施项目,将有利于扩大资产覆盖面,分散资产持有风险,同时有利于基础设施资产持续稳定运营以及实现资产增值,或有助于提升长期投资获得感。

从海外成熟经验来看,REITs具备“永续”特质。扩募是实现国内公募REITs“永续”特征的重要方式。一位基金人士举例称:“假设某REITs的资产剩余期限为65年,通过扩募,其能购入其他符合要求的资产,由此不断延长底层资产的剩余期限。”

扩募是否会影响到公募REITs二级市场价格?富国基金表示,扩募相当于在原来资产组合中注入了新资产。如果新资产质量好,现金流稳定,或许可以增加公募REITs内部收益率,并体现在二级市场价格上;如果新购入资产运营效益不好,也会拉低整体现金流质量,从而使得原先投资者可能承受一定的价格下跌风险。

未来REITs市场该走向何方?中国REITs联盟执行会长王刚从六方面进行了总结:第一,推进REITs独立立法,出台配套税收政策;第二,持续强化信息披露和投资者关系建设;第三,健全Pre-REITs引入的机制和规范;第四,推进市场扩容建设,建议向商业地产领域做一定拓展;第五,提升经营管理标准,优化分派、现金流测算等技术操作;第六,强化政府、政策与REITs衔接关系,加强原始权益人教育。