

险资投资不动产掀起“小高潮” 未来或将继续“买买买”

近期,险资机构的不动产投资掀起“小高潮”,多家公司出手购买不动产项目或投资不动产项目对应的开发主体。

业内人士认为,从险资的配置需求来看,不动产是较好的选择之一;同时,当前险资投资不动产的时机较好,因此市场比较热闹。预计未来一段时间,不动产投资仍将是险资的“心头好”。



制图 王晨同

据中国保险行业协会披露的信息,今年以来,平安人寿、友邦人寿等保险公司陆续发布大额不动产投资公告,出资额从几十亿元到上百亿元不等。

多家险资机构出手

近期,险资机构青睐不动产投资,开启了“买买买”模式。

大悦城近日公告称,其控股子公司西单大悦城与中邮保险签署了《产权交易合同》,向后者转让西单大悦城持有的北京昆庭100%股权及相关债权,成交价格约为42.56亿元。

北京昆庭的主要资产为位于北京市东城区安定门外大街208号的中粮·置地广场项目,2018年竣工投入使用,产权年限至2060年9月份。

世茂集团控股有限公司(以下简称“世茂集团”)、上海世茂股份有限公司近日公告称,控股子公司珠海世茂新领域管理有限公司拟将其持有的珠海世茂新领域房地产开发有限公司(以下简称“珠海世茂新领域”)50.99%股权转让给国寿星湾(天津)企业管理合伙企业(有限合伙),将其持有的珠海世茂新领域0.01%股权转让给国寿启航二期(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙),此次合计51%股权转让

交易价格合计为39.1亿元。

珠海世茂新领域的主要业务为发展位于珠海的综合商业及商用综合体开发项目。目前正分为六期开发,包括酒店式写字楼、商业物业、酒店及展会中心。

此外,根据万科企业股份有限公司公告,其全资子公司北京万永房地产开发有限公司与华泰资产管理有限公司签署协议,通过设立一个或多个不动产债权投资计划向华泰资产申请融资,融资本金金额合计不超过40亿元,

融资期限最长为10年。

投资时机较为有利

事实上,从今年前三季度来看,险资投资不动产整体较为活跃。据中国保险行业协会披露的信息,今年以来,平安人寿、友邦人寿等保险公司陆续发布大额不动产投资公告,出资额从几十亿元到上百亿元不等。

对于险资青睐不动产投资的原因,一家保险资管公司相关负责人对《证券日报》记者表示,从资产配置的角度看,优质不动产投资能带来稳定的现金流,且投资规模较大,与险资的属性较为匹配。

从近期险资投资的不动产质量来看,上述保险资管公司负责人表示,这些项目大多位于经济发达城市的核心地段,资产质量较好。例如,据中企华资产评估有限公司出具的资产评估报告,截至评估基准日2023年4月30日,北京昆庭净资产评估值为243774.29万元、增值率为125.4%,主要增值原因是在投资性房地产中核算的房屋以成本价计量,其所处区域房地产市场状况较好,该区域市场整体趋势呈现一定上涨,导致房地产价值增加。

从当前险资投资不动产的时机来看,建诚晨业总经理苑承建对《证券日报》记者分析称,前些年商业地产、办公楼供应较多,但当前房地产行业仍处在较为低迷的时期,办公、商业的需求有所减少,商业办公地产的价格持续下降。经济发达地区的城市核心区域不动产项目特别是办公楼资产,呈现出较高的投资价值。

此外,由于部分房地产企业资金紧张,为了缓解资金压力,选择将原来持有的核心城市核心区域的优质商业办公项目出售,对于买方而言,也有较好的谈判空间。

从出让原因来看,世茂股份表示:“公司目前正经历流动性困难与风险,公司债务正处于持续展期之中。在此背景下,本次交易是公司基于下属子公司实际经营情况以及未来发展所做出的审慎判断。”

中国保险资产管理业协会近日发布的报告显示,去年,险资加大了对投资性房地产的配置力度,投资性房地产投资规模同比增长超两成。着眼未来,苑承建认为,核心城市核心区域的商业办公项目仍然有旺盛的需求,具有较高的投资价值,多数项目出租率较高且稳定。对于险资而言,配置此类项目,一方面具有较理想的投资安全边界,另一方面可以形成稳定的投资回报,当前项目作为优质资产还可以继续融资,且可以享受项目长期增长带来的收益,可谓一举多得。预计未来一段时间,险资仍会加大对这类资产的布局。 据证券日报

首只与持有时间挂钩浮动费率新基金面世

投资者持有三年后管理费减半

备受关注的创新型产品——浮动费率基金传来新动态。《证券日报》记者从景顺长城基金获悉,该公司旗下景顺长城价值发现混合基金于10月11日正式发售,这是今年7月初公募基金公司启动费率改革后发售的首只与持有期挂钩的浮动费率基金,其费率原则是持有时间越长,适用的管理费率越低。

三类浮动费率模式均已浮出水面

真实的基民盈利数据表明,持有时间越长,投资成效确实会更好。根据2022年公募基金投资者盈利洞察报告,当持有时长不足1个月时,投资者平均年化收益率仅为-4.59%,盈利人数占比仅37.46%;当持有时长达2年至3年时,投资者平均年化收益率转正,盈利人数占比达到80%以上;当持有时长达到3年至5年时,投资者平均年化收益率达到6.52%,盈利人数占比也超过90%。

“而与持有时间挂钩的浮动费率基金的诞生,则是在通过实实在在的管理费率让利,引导投资者树立长期投资理念,助力提升基民的持有体验。”一位公募基金人士对此表示。

对于上述类型基金费率的具体算法,以景顺长城价值发现混合基金为例,根据投资人持

有时间的不同,会设置A1类、A2类、A3类三类基金份额,对应每年的管理费率分别为1.20%、0.8%和0.6%。具体来看,投资者买入确认的份额均为A1类,持有满1年自动升级为A2类,持有满3年自动升级为A3类,份额随持有时长自动升级,且不同阶段的管理费率相应减少。

“拿得越久费率越低是这类与持有时间挂钩的浮动费率新基金的特点。”北京地区一家大型券商产品经理在接受《证券日报》记者采访时表示。

据了解,另一种浮动费率基金为阶梯式管理费模式基金,其费率与基金管理规模挂钩。即管理费按前一日基金资产净值的管理费率计提,整体管理费率随基金资产净值的变化而变。

记者从华夏基金处获悉,作为公募基金费率改革大背景下的首批浮动费率产品,市场上首只管理费与管理规模挂钩的基金华夏信兴回报混合基金将于11月1日正式发售。根据已发布的产品公告显示,当前一日的基金资产净值不高于100亿元时,该基金管理费年费率为1.2%。当前一日的基金资产净值大于100亿元时,100亿元及以内的基金资产净值部分适用的管理费率年费率为1.2%,超过100亿元的基金资产净值部分适用的管理费率年费率为0.6%。

第三类浮动费率基金的管理费率与其业绩挂

钩。以富国远见精选定开三年基金为例,产品设计了“基础管理费+业绩报酬”的浮动管理模式。管理费根据产品每个三年封闭期内的业绩情况,在0.5%至2%间浮动。从基础管理费来看,在基金开放期内不收取管理费;而在封闭期内,基础管理费设置为每年1%,其中50%固定管理费按月支付,50%或有管理费累计至封闭期末。但若封闭期内,基金期末净值低于或等于期初净值,或有管理费将返还至基金资产,反之则支付给基金管理人。

在业绩报酬方面,若封闭期内基金收益率年化收益率超过8%且大于同期业绩比较基准收益率,则对基金年化收益率超过业绩报酬计提基准(8%和同期业绩比较基准年化收益率孰高者)的部分,按20%的计提比例计算业绩报酬,业绩报酬计提比例年化不超过1%。北京地区一位公募基金人士对记者表示:“采取管理费与业绩挂钩的浮动管理模式,是为了让基金管理人与持有人利益绑定。”

推出更多浮动费率产品 完善公募基金产品谱系

今年7月8日,中国证券监督管理委员会(以下简称“证监会”)启动的公募基金费率改革明确,在坚持以固定费率产品为主的基础

上,研究推出更多浮动费率产品试点,完善公募基金产品谱系,为投资者提供更多选择。

8月26日,证监会一连发布了20只公募基金行业费率改革后的首批三类浮动费率基金产品批复,其中包括3只与规模挂钩的基金、8只与业绩挂钩的基金和9只与持有期挂钩的基金。

有业内分析人士表示,浮动费率基金是基金管理人及持有人利益共担机制的探索,将进一步激励基金管理人充分发挥主动管理能力,鼓励基金管理人追求基金业绩的稳定性和可持续性,有望更好提升投资者的投资体验,提升投资者获得感。浮动费率产品也进一步丰富了基金类型,更好地满足了投资者多元化理财需求,推动在投资端和负债端促成更加良性、长期的投资行为,有利于提升市场活跃度,整体上看,是公募基金行业稳步迈进高质量发展阶段的积极探索和实践。

随着公募基金行业向高质量发展阶段的稳步推进,业内人士认为,今年四季度浮动费率基金将迎来一段发行小高潮。

据证券日报

本版内容及观点仅供参考,不构成对所述证券的投资建议,投资者不应以本版稿件作为投资决策的唯一标准,市场有风险,投资需谨慎。