

保本基金迎投资良机

今年以来,市场上共有 30 只保本基金, 其中于今年发行的就达 10 只。剔除今年成立的次新基金,上半年 20 只保本基金业绩全线飘红,平均涨幅达到 3.63%, 整体表现好于偏股型基金,仅次于债券基金。长城保本基金拟任基金经理钟光正认为, 目前保本基金发行潮的到来正是顺应市场需求。随政策进一步宽

松及债市慢牛、股市有望回暖的走势预期, 此刻正是投资保本基金的不错时机。

央行年内第二次降息, 说明了国家对经济刺激的坚决态度。对此, 钟光正认为, 从实体经济来看, 受需求回落和企业主动去库存的影响, 宏观经济下半年将持续放缓。

“债市在由熊变牛的转化阶段

往往会催生较大的行情, 而今年上半年的债券走势即属于这类行情,”钟光正说道, “我们判断后期债市将进入牛市维持阶段,短端震荡走平, 同时受经济不景气以及降准、降息, 特别是资金面的推动, 长线将有所回落。这种行情维持时间长短要看经济何时回暖或股市何时反弹, 目前至未来较长一段时间内, 我们认

为牛市维持行情将会继续, 这对债券市场无疑是有利的。

此外, “受新股发行制度的改革、对券商的扶持、降低交易成本、要求上市公司加大分红比例等举措影响, 未来政策红利也会逐渐释放出来, 这也给未来股票市场酿造出投资机会。”钟光正强调, 综合来看, 债市的慢牛格局有利于保本基金中稳健型债券类的资产配置, 同时也有利于未来市场向好时权益类资产的配置, 当前布局保本基金正当时。 王昱慰

本周国家统计局最新数据显示, 6 月份 CPI 同比上涨 2.2%, 创出 29 个月来的新低, 同时, PPI 同比下降 2.1%, 连续 4 个月负增长。

业内人士指出, 通过 6 月 PMI 数据走低及目前 CPI、PPI 双双持续回落, 不难发现, 目前实体经济下行风险仍在延续, 并开始形成传导效应, 据统计, 截至前周最后一个交易日, 上证指数在近 40 个交易日, 累计下跌幅度达 4.7%, 一抹年初以来涨幅。

值得注意的是, 虽然 A 股震荡效应明显, 但一些具备精选个股能力的基金产品, 却表现出扎实的投研配置功底, 逆市斩获业绩。银河数据显示, 截至 7 月 6 日, 国内 315 只标准股票型基金, 过去 6 个月累计净值增长率达到 6.66%, 而以万家精选股票基金为代表的“精选派”, 同期净值增长率则高达 27.35%, 跻身同类产品前三。

此外, 万家基金公司旗下一只新的指数基金——万家中证创业成长指数分级基金目前正在市场上发行, 该基金覆盖经济转型期的高成长性优质中小企业股票, 投资者可在工行、齐鲁等各大银行券商和万家网上直销咨询认购。 张燕

短期或有一波反弹

定期开放债基渐成气候

在 2012 年以来债券基金持续扩容潮中, 定期开放债基渐成气候。这类产品通常以封闭一定期限再定期开放, 同时辅以封闭期内上市交易为主要特征。据统计, 今年来已成立的定期开放债基, 再加上正在发行的汇添富季季红定期开放债券基金已超过 5 只, 而目前上报的类似产品还有多只。

据了解, 汇添富季季红定期开放债券基金以 “三年封闭, 定期开放、滚动运作、上市交易” 为主要特征。汇添富季季红基金拟任经理陆文磊表示, 相对于纯粹的开放式、封闭式债基, 定期开放债基拥有相对优势, 兼顾收益性和流动性, 既能充分利用封闭期来增强收益, 又可以定期开放和封闭期内上市交易的机制来为投资者提供一定流动性。 大山

自动调整投资组合配置

华安基金网站推出“智能再平衡”功能

业界以创新著称的华安基金电子直销再有大动作, 近日华安基金公告 “智能再平衡” 基金电子交易业务正式上线, 为投资者提供了自动调整投资组合配置的又一智能化工具。

这意味着继 “趋势定投” “自动停损” “利增利” “智赢定投” 等前几次创新业务推出之后, 华安基金电子直销又一次举起了创新的旗帜。

“智能再平衡” 是指一种能够根据投资人指定的条件进行判断, 适时自动地为投资人调整其投资组合中不同基金资产占比的程序式化基金电子交易方式。华安基金电子直销系统将通过基金转换交易

为投资人调整组合中各基金的资产占比, 通过自动对投资组合的动态调整, 满足广大投资者对投资组合管理的灵活性需求。

据有关研究显示, 资产配置对投资组合业绩的贡献率达到 90% 以上, 资产配置是投资过程中最重要的环节之一, 也是决定投资组合收益的主要因素。

正因为资产配置如此重要, 华安基金电子直销于近期推出了 “智能再平衡” 业务, 其 “标准版” 可根据投资组合中各基金资产占比的波动情况对组合进行自动调整, 其 “趋势版” 可根据投资人预设的趋势判断条件进行市场趋势判断, 并

根据判断结果在高低风险投资组合间进行切换。

“标准版” 的判断基于投资者基金组合的配置比例变化, 在不同的市场环境下, 通过 “智能再平衡” 使组合中各类基金资产占比始终维持在比较恒定的区间内, 让组合比例时时控制在一定范围内。

“趋势版” 的判断基于市场趋势的变化, 投资人需设置 “进取配比” 和 “保守配比” 两套资产配置方案, 判断趋势由弱转强时采用 “进取配比”, 判断趋势由强转弱时采用 “保守配比”, 让组合能自动顺应市场趋势变换做调整, 实现在不同的市场配置不同的资产组合。安鑫

编国内楼市上半年出现回暖, 但管理层做出坚决抑制房价反弹的表态, 使得国内楼市前景不甚明朗。相比之下, 经济复苏更为确定的美国市场, 受到了国内高端人群的更多青睐。据不完全统计, 近三年来, 通过海外置业达到资产增值目的的人群以每年 30% 的速度递增。

在国外有一套自己的房产, 不仅可以用来度假, 还可坐拥租金收益, 需要资金时可以变现坐享资产增值, 已成为不少国人的梦想。但实现这个梦想着实不易。不仅有巨额的资金门槛, 还有外汇管制、飞赴海外选楼的时间成本, 还有出租管理、抵押贷款等复杂环节。

此时, 只要借助主投 REITs (房地产投资信托) 的证券投资基金, 就可以绕开这些复杂环节, 参与帝国大厦、万豪酒店、沃尔玛超市, 甚至是一座可以云中漫步的葡萄酒庄园的投资。而悠闲实现这个全球房产投资梦的成本, 最低只需要 5000 元。

与基金相似, REITs 是一种汇集多个投资者资金, 由专业投资机构负责进行房地产投资经营管理, 并将投资综合收益按比例分配给投资者的信托产品。其投资以成熟的、有稳定现金流的商业物业为主, 如公寓、酒店、商场、写字楼等资产, 以获取租金和资产增值作为投资回报。其最显著的特点就是分红率比较高, 多数国家要求 REITs 收入的绝大部分定期以分红的方式分派给持有人, 并通过分红部分免税等方式鼓励派息。

彭博数据显示, 截至 2011 年底, 全球上市房地产证券总市值超过 7800 亿美元, 其中 REITs 占比超过 60%, 全球房地产证券成长为股票、债券和现金之外的第四大投资标的, 并得到养老金等主流投资机构的长期青睐。

日前市场广受关注的嘉实全球房地产基金, 通过精选美国等市场的 REITs, 为国内投资者开通了 5000 元低成本海外置业的便捷通道。 那么, 在金融危机余震不断的

5000元如何实现全球房产投资梦

背景下, REITs 值不值得投资? 当前是不是出海投资外国地产的时机? 嘉实投资全球房地产的优势又在哪里?

问题一
美国 REITs 因何绕过了金融危机?

核心提示: 在 2008 年金融危机期间, 收益率竟然超过 40%, 取得这一惊人回报率的, 并不是某些牛股, 而是部分美国公寓类 REITs, 以至于《福布斯》刊文惊叹——“REITs 绕过了金融危机。”

彭博数据统计显示, 从 2002 年到 2011 年, 业绩比较基准中具备 10 年价格和分红历史的 REITs, 10 年间累计回报率达到 237.0%, 年化收益率高达 11.6%, 远高于 A 股收益水平, 其中以租金形式为主要现金收益来源的收益占比达到 44%。这意味着 REITs 投资者不仅分享了优质物业长期增值的收益, 还收获了租金收入的稳定分红。

对国内投资者来说, 借助嘉实全球房地产基金等主投 REITs, 可以实现低成本投资全球优质地产, 不仅可以避免海外直接置业的诸多制约因素, 而且可以享受到稳定的分红回报。这就把国内地产投资者通常理解的 “击鼓传花” 模式, 彻底改变为具有稳定现金流的稳健收益模式。

从海外置业角度看, 对大多数人来说, 投资 REITs 相比直接投资海外不动产具有不可比拟的多重优势。首先是解决了国内投资者信息不对称的劣势, 赴海外选择勘查物业耗费时间精力, 但 REITs 筛选物业由专业机构负责; 其次, 各国税收规定非常复杂, 直接置业还面临房价波动带来的收益风险, 以及纯投资性购买的后续出租管理等问题, REITs 具有研究优势和管理经验。此外, 直接置业无法分散风险, 退出权益很难保证, REITs 的流动性更佳。

从金融危机期间的数据可以看

到, 不同的 REITs 可以实现海外地产投资的风险分散化。受经济疲软影响, 万豪等高档酒店的 REITs 收益率下降, 但租房的人口数量大增, 而且租约延长, 装修成本降低, 因此连锁公寓类 REITs 反而逆市取得较好收益。而优中选优, 根据经济形势和全球市场变化灵活配置相应的 REITs, 正是嘉实全球房地产等 RE-ITs 型证券投资基金的强项。

从资产配置角度看, REITs 个性十足, 长期回报率明显优于股票市场, 且与商品和股票市场关联度较低, 是分散风险、优化配置的优良工具。海通证券的研究表明, REITs 与传统股票、债券等投资品种相比, 在风险收益特征上具有一定差异, 投资海外 REITs 的证券投资基金 REITs 与国内证券市场的相关系数低于 0.1, REITs 与黄金、金属、能源等大宗商品的相关性也很低, 均在 0.4 以下。

根据资料统计, 在投资组合中加入 REITs, 在风险获得有效控制的前提下, 回报率大幅提高。过去五年 (2007-2011), 单纯将资金平均配置于全球股市及债市, 相比加入 20% 的 REITs, 投资组合的年化报酬率从 4.1% 增加到 7.2%, 报酬率增幅达 76%。

问题二
投资 REITs 是不是好时机?

核心提示: 经济稳步复苏、低利率融资成本、全球资本回流等诸多趋势性因素, 决定了美国地产市场复苏的确定性。

今年以来, 以中国为代表的全球富人移民潮, 正在加速推涨美国楼市。统计数据显示, 今年前四个月, 流入美国不动产相关基金的资金就超过 62.17 亿美元, 已经超过去年全年。可以说, 当前主投 REITs 的证券投资基金, 就是跟随上了全球财富资本布局的大趋势。

美国全国房地产经纪人协会 6 月发布报告显示, 来自中国的买家已成为美国房产的第二大国际买

家。实际上, 这种供求关系在资本市场上也已经有了明显的正向反应。在传统证券市场投资陷入低迷时, 以 REITs 为主要投资对象的基金产品, 往往成为投资者的避风港。来自彭博的数据证实: 今年以来在欧债危机发酵影响下, 欧洲等全球主要股市普遍低迷, 但截至 4 月 20 日, 海外 DJ Wilshire 不动产基金 RWR.US 和先锋不动产基金 VNQ.US 两只产品, 近 6 个月的报酬率分别高达 19.16%、19.09%。

美国地产是全球 REITs 市场的风向标。从基本面趋势看, 在美联储继续维持低利率不变的背景下, 美国楼市的供求关系不断改善。统计数据显示, 美国 30 年期房贷利率近期创下历史新低, 这将使得美国房贷拖欠率下滑, 推动房市景气回温。彭博数据也显示, 美国房地产景气确实出现逐渐好转的迹象, 公寓型 REITs 今年第一季的租金收益年增率达 5.4%, 预估 2012 年全年的盈余增长率可达 10%-12%。

除了地产升值因素, 稳定现金流分红回报这一推动 REITs 的另一个核心因素, 也在继续发酵。截至 2012 年一季度末, All REITs 现金分红回报率达到 4.29%, 股票 REITs 的分红回报为 3.34%, 同期标普 500 指数的分红收益仅 2.14%。

问题三
投资 REITs 谁家功力深厚?

核心提示: 海外投资最常见的现象就是水土不服。国内机构出海投资, 在研究覆盖广度和深度, 以及一线信息收集与分析上, 具有天然的短板。特别是全球房地产投资, 更是一项非常强调调研本土化的课题。

分时段对比基金净值与业绩基准涨幅数据后, 我们可以发现: 去年三、四季度先后开始运作的两只全球地产基金, “起了大早, 赶了晚集”, 均在时机选择上出现较明显的偏差。针对团队实力各有差异这一

客观现实, 嘉实基金优势何在?

嘉实全球房地产基金在同类基金中, 唯一聘任了境外投资顾问——德意志投资管理美洲公司。该机构成立于 1984 年, 是美国证券交易委员会注册投资顾问, 研究覆盖美国、欧洲、澳大利亚等市场。截至 2010 年底, 该公司管理的资产规模达 2390 亿美元, 其主要成员均具有 15-22 年的海外地产证券投资经验。

从现有各类基金的运作实际看, 境外投资顾问拥有规模庞大和经验丰富的投研团队, 熟悉各个国家市场实际, 能有效跨越制约国内机构的信息障碍。相比股票, REITs 带有更强的实体投资色彩, 而不同地区的地产又都有不同特点, 意味着 REITs 投资对实地调研和一线信息要求更加严格。因此, 聘用境外投资顾问组建 “中外联合舰队” 模式, 在信息分析、投研决策方面, 拥有更大的优势。

实际上, 嘉实本土团队对地产信托研究也有六年多。嘉实从 2005 年便开始组建团队专注房地产研究, 并在 2010 年成立国内基金业首家专门的房地产投研部门, 对国际 REITs 市场有深入而广泛的研究, 已建立起规范的投研及风险控制流程。目前, 嘉实基金 “全天候、多策略” 的投研体系不断完善, 高效国际化的战略方向日渐发力。 左凯

上投摩根旗下股基全面领跑

2012 年上半年的基金业绩排名出炉, 上投摩根旗下偏股基金整体表现亮眼。据银河证券基金研究中心发布的《基金管理公司股票投资主动管理能力综合评价报告》, 上投摩根股票投资主动管理能力上半年位居行业第八, 旗下 11 只偏股基金上半年平均回报达 7.3%, 其中有 9 只基金跑赢全市场偏股基金 4.7% 的平均回报。