

07 基础设施公募REITs与普通的公募基金相比有什么不同？

1 投资标的不同

基础设施公募REITs产品以拥有持续、稳定经营现金流的不动产作为底层基础资产。普通的公募基金通常以上市公司股票、债券等作为主要投资标的。

2 收益来源不同

基础设施公募REITs收益来源主要由经营收益以及因资产增值带来的资本利得收益，对于高速公路等基础设施，收益来源更多由不动产经营收益构成。普通的公募基金除获取股息、利息收益外，灵活调整投资组合配置，资本利得收益显得更重要。

3 产品定位不同

基础设施公募REITs产品作为“自下而上”搭建的“资产上市平台”，借助发行人、管理人在不动产投资经营领域的专业优势及资源积累，促进基金价值不断提升。普通的公募基金主要依靠基金管理人的主动投资能力，通过灵活配置资产，实现投资收益。

08 对投资者而言，基础设施公募REITs的投资价值主要体现在哪些方面？

01 参与门槛低流动性预期优于债性标的

02 项目优质，投资者可以享受优质稀缺资产的价值提升和运营收益

03 具有稳定的分红机制及扩募机制，可以实现长期资产配置

04 与其他资产相关性较低，有助于优化投资组合

【免责声明】

本手册仅为投资者教育之目的，不构成任何投资建议。上海证券交易所力求本手册刊载的信息准确可靠，但对这些信息的准确性或完整性不作保证，亦不对因使用该等信息而引发或可能引发的损失承担任何责任。更多内容请浏览上交所投资者教育网站 (<http://edu.sse.com.cn>)、基础设施 REITs 专栏 (<http://www.sse.com.cn/reits/home/>) 或关注“上交所投教”微信公众号。



上交所投教公众号



上交所投教网站

指导单位： 中国证监会投资者保护局
Investor Protection Bureau of CSRC

主办单位： 上海证券交易所  上海证券交易所
SHANGHAI STOCK EXCHANGE 投资者教育基地

地址：上海市浦东新区杨高南路388号

投资者服务热线：4008888400

基础设施公募 REITs 投资修炼手册（一）

走近基础设施 公募REITs

01 什么是基础设施公募REITs?

基础设施公募REITs是公开募集基础设施证券投资基金的简称,是指依法向社会投资者公开募集资金形成基金财产,通过基础设施资产支持证券等特殊目的载体持有基础设施项目,由基金管理人等主动管理运营上述基础设施项目,并将产生的绝大部分收益分配给投资者的标准化金融产品。在投资标的方面,基础设施公募REITs限定主要投资于不动产的基金。本次试点的基础设施包括仓储物流、收费公路、信息网络、产业园区等,不包括住宅和商业地产。简单来说,基础设施公募REITs可以让投资者们用较少的资金参与到大型基建项目中,从而分享项目的基础收益和资产升值。

02 基础设施公募REITs业务试点推出的重要意义是什么?

基础设施公募REITs是国际通行的配置资产,具有流动性较高、收益相对稳定、安全性较强等特点,能有效盘活存量资产,填补当前金融产品空白,拓宽社会资本投资渠道,提升直接融资比重,增强资本市场服务实体经济质效。短期看有利于广泛筹集项目资本金,降低债务风险,是稳投资、补短板的有效政策工具;长期看有利于完善储蓄转化投资机制,降低实体经济杠杆,推动基础设施投融资市场化、规范化健康发展。

03 上交所市场REITs相关实践有哪些?

境内市场经历了前期私募REITs的探索和尝试,在既有法律框架下发行了具有相似功能的“类REITs”产品。以上交所为例,经过积极探索实践,初步构建了类型丰富、运行稳健的私募REITs市场。截至2020年底,上交所私募REITs产品已经覆盖高速公路、仓储物流、产业园区、租赁住房、商业物业等多种不动产类型;此外,推出了首单基础设施私募REITs,引领了境内市场储架式产品、可扩募产品等多轮创新,为试点公募REITs积累了丰富的实践经验。

04 基础设施公募REITs试点项目具有哪些特点?



一、聚焦重点行业

优先支持仓储物流、交通、污染治理、市政工程等基础设施补短板行业项目。鼓励信息网络等新型基础设施、国家战略性新兴产业集群、高科技产业园区、特色产业园区等开展试点。



二、聚焦重点区域

优先支持京津冀、长江经济带、雄安新区、粤港澳大湾区、海南、长江三角洲等重点区域。支持国家级新区、有条件的国家级经济技术开发区开展试点。



三、聚焦优质项目

试点项目应当权属清晰,原始权益人或其所属项目公司合法持有底层资产的财产权利;运营模式成熟、市场化,有持续、稳定的收益及现金流,来源具备较高分散度,运营3年及以上;底层资产已完成竣工验收,各项前期工作手续完备;企业信用稳健、内部控制健全,最近3年无重大违法违规行为。

05 基础设施公募REITs与股票的差异在哪些地方?

基础设施公募REITs具有双重属性,投资者收益主要来源于期间分红收益和资产价值提升带来的份额价值增长收益。

和股票相比,一是基础设施公募REITs具有较高的分红比例,采取强制分红政策,收益分配比例要求不低于基础设施项目年度可供分配金额的90%,收益分配较高股息股票而言可能更加稳定。二是底层资产主要为成熟优质、运营稳定的基础设施项目,现金流预期相对明确,单位价值波动性原则上相对有限。从物业运营来看,基本不会出现大幅的增长或者维持持续性的高增长。因此,基础设施公募REITs产品的收益相对稳定。

06 基础设施公募REITs与债券相比有哪些特点?

和债券相比,基础设施公募REITs无固定利息回报,但是有稳定强制的分红机制,并在此基础上有资产增值带来的份额价值提升预期。由于基础设施公募REITs是权益投资,对于本息没有主体信用担保,依赖于资产本身的运营,因此,受基金管理人及资产运营管理机构管理能力的影响,可能也会存在由于运营不善等原因造成的单位价值下跌的风险。