

基础设施公募 REITs 投资修炼手册(六)

防范基础设施公募 REITs的投资风险

06 基础设施公募REITs是否存在终止上市的风险?

是的。REITs运作过程中可能因为触发法律法规或交易所规定的终止上市情形而终止上市。在此情形下，投资者将面临无法在二级市场交易的风险。

07 基础设施公募REITs相关税收等政策进行调整时，投资者需关注什么?

REITs运作过程中可能涉及基金持有人、公募基金、资产支持证券（即ABS）、项目公司等多层面税负。如果相关国家税收等政策发生调整，那么可能影响投资运作与基金收益。投资者需关注相关风险。

【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 SHANGHAI STOCK EXCHANGE  上海证券交易所投资者教育基地

地址：上海市浦东新区杨高南路388号

投资者服务热线：4008888400



01 基础设施公募REITs的风险收益特征是怎样的？

根据试点安排，基础设施公募REITs试点项目应符合预计未来3年净现金流分派率原则上不低于4%的条件。总体上，基础设施公募REITs的风险水平低于A股股票，高于固定收益产品，风险程度相对适中。加之具有强制分红属性，更为适合偏好固定收益的长线投资者，成为境内投资者的投资新渠道。

投资者需注意的是，风险揭示书的揭示事项仅为列举事项，未能详尽地列明所有风险。因此，投资者应在参与相关业务前，认真阅读基金合同、招募说明书等法律文件，熟悉基础设施公募REITs相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。



02 投资者在参与基础设施公募REITs前应注意哪些？

普通投资者在首次认购或者买入基础设施公募REITs前，应按要求以电子或者纸质形式签署风险揭示书，了解投资基础设施公募REITs可能面临的风险包括但不限于基金价格波动风险、基础设施项目运营风险、流动性风险、终止上市风险和税收政策调整等风险。

03 对于基金价格波动风险，投资者需关注什么？

REITs的大部分资产投资于基础设施项目，具有权益属性，在受到经济环境、运营管理等因素的影响下，基础设施项目的市场价值及现金流情况可能发生变化，并可能引起REITs的价格波动，甚至基础设施项目可能在遭遇极端事件（如地震、台风等）时发生较大损失。这都将影响基金价格的波动，投资者需关注这方面的风险。

04 关于REITs的基础设施项目运营，有哪些风险？

根据规定，80%以上REITs资产投资于基础设施资产支持证券，投资集中度高，因此，基金收益率在很大程度上依赖基础设施项目的运营情况，而基础设施项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际的现金流大幅低于测算现金流，也就是存在基金收益率不佳的情形。另一方面，基础设施项目运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。此外，REITs可以直接或间接对外借款，因此，存在基础设施项目经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

05 参与基础设施公募REITs交易是否会面临流动性风险？

由于REITs采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，因此，投资者参与REITs交易可能面临流动性不足的风险。

