



REITs的特点

REITs有什么特点呢?



特点一 投向明确

大多数国家均规定了REITs资产投向不动产或不动产相关资产的最低比例要求,比如美国、新加坡要求REITs不低于75%的资产需投向不动产相关资产。



强制分红

特点二

REITs一般设有强制分红比例,美国、新加坡、英国等国家要求每年至少要把90%的可分配收入作为分红向投资者分配,REITs投资者可获得相对持续、稳定的当期收益。



以美国为例,根据富时指数统计,美国REITs在长期投资领域具有一定优势,持有REITs 20年以上的年化回报率高于标普500指数以及道琼斯工业指数。股息率方面,由于其强制分红的特点,长期以来REITs市场业绩表现突出,近20年REITs股息率均保持在3.66%以上,领先于标普500指数。



特点三 税收优惠

目前大多数国家或地区在REITs层面免征项目公司所得税,避免了双重征税。部分国家或地区对投资者层面、REITs运营层面也同时出台了相关税收优惠政策。



流动性高

特点四

REITs面向个人和机构投资者公开发行,在证券交易所上市流通,投资门槛低。从国际市场来看,流动性较好。



免责声明

本栏目的信息不构成任何投资建议,投资者不应以该等信息取代其独立判断或仅根据该等信息做出决策。供稿人力求本栏目文章所涉信息准确可靠,但并不对其准确性、完整性和及时性做出任何保证,亦不对因使用本栏目信息引发的损失承担责任。

深圳证券交易所
SHENZHEN
STOCK EXCHANGE



深圳证券交易所官方微信公众号

"REITs"

小课堂(一)



编者按

2020年4月30日,中国证监会和国家发展改革委联合发布《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》,明确要求在基础设施领域推进不动产投资信托基金(以下简称REITs)试点工作。基础设施REITs作为REITs大家庭的一员,将率先亮相。让我们跟随牛牛和小明,一起来揭开REITs的“神秘面纱”吧!今天是“REITs”小课堂的第一节课,我们将从REITs的概念、特点开始学习。

REITs是什么?

小明,现在多元化资产配置越来越受大家重视了,你的投资组合里都有哪些金融产品呢?

这个我有了解哦,“多元化”就是不要把鸡蛋放在一个篮子里,所以股票、债券、基金我都配置了一些!

股票

债券

基金

最近有一种叫REITs的产品备受市场关注,它可以帮你投资不动产,比如这条高速公路!

我知道买股票相当于投资上市公司,买债券是借钱给融资主体,投资高速公路还是第一次听说!如此庞大的资产规模,投资门槛岂不是很高,普通投资者也能参与吗?

当然可以!简单来说,REITs通过募集众多投资者的资金,用于投资不动产资产来获得收益。与股票和债券相比,REITs具有中等风险、中等收益的特征。

我明白了,原来与我们之前所熟悉的股票、债券、基金等产品不同,REITs主要投资于具有稳定现金流的成熟不动产呀。

中等风险

中等收益

REITs (Real Estate Investment Trusts, 不动产投资信托基金) 是指在证券交易所公开交易,通过证券化方式将具有持续、稳定收益的不动产资产或权益转化为流动性较强的上市证券的标准化金融产品。

除了高速公路,REITs还可以投向哪些不动产资产类型呢?

国际上REITs的底层不动产类型十分丰富,涵盖基础设施、商业物业、住房租赁等多种物业类型。

多种物业

以美国为例,截至2019年末,REITs的底层不动产包含基础设施、零售、办公、酒店、医疗、工业、公寓等多种类型。其中,富时指数 (FTSE Nareit指数) 公布的美国基础设施REITs共有5只,市值占美国REITs总规模的15.35%,底层不动产包括光纤电缆、无线通讯设施、能源输送管道等。

REITs的收益来源

投资股票分享公司利润,投资债券获取利息,那REITs的投资收益来源是什么呢?

国际上最常见的REITs通过持有并管理运营不动产物业,以租金收入以及物业资产增值为主要收益来源,这一类为权益型REITs。

另外还有一类抵押型REITs,是向不动产所有者或不动产开发商提供抵押贷款,或通过购买抵押贷款支持证券等间接提供融资,其收益主要来源于贷款或证券利息。