



6 如何看待基础设施公募REITs的现金流分派率？

根据国家发展改革委发布的《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知》，**净现金流分派率**（预计年度可分配现金流/目标不动产评估净值）**原则上不低于4%**。其中，可供分配金额测算是在预测的假设前提与限制条件下编制，所依据的各种假设具有不确定性。预测现金流分派率**并非**基金管理人向投资者保证本金不受损失或者保证其取得最低收益的承诺。

投资者在比较不同项目时，不能单纯看现金流分派率这一个指标，因为现金流分派率可能与基础设施项目类型相关。**经营权类**项目基金分红中包含对投资者初始投资资金的返还，其现金流分派率整体来看也可能略高于产权类的项目。



7 基础设施公募REITs公众投资者配售规则是什么？

一般情况下，根据公募REITs《基金份额发售公告》，若公众投资者在募集期内有效认购申请份额总额超过公众投资者的募集上限，实行**末日比例配售**，即在基金募集期内，公众投资者有效认购申请份额总额超过公众投资者募集上限的当天视为募集末日，公众发售部分的募集期于该日结束，末日前的有效认购申请全额确认成功，末日当天的有效认购申请，根据剩余额度，予以比例配售。

因此，在公募REITs募集期**首日**，即使公众投资者募集总规模达到或超过公众发售规模上限，**所有提交了有效认购申请的公众投资者均可按比例获得配售**，同时公众发售部分的募集期将于该日结束。也就是说，如果公众投资者募集规模为10亿，却在募集期首日有100亿认购规模的话，每个投资者均能买到认购规模的1/10。这与新股网上申购采用的“摇号”制度有着显著不同。

免责声明

本文仅为投资者教育之目的而发布，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。深圳证券交易所力求本文所涉信息准确可靠，但并不对其准确性、完整性和及时性做出任何保证，对因使用本文引发的损失不承担责任。

深圳证券交易所
SHENZHEN
STOCK EXCHANGE



深圳证券交易所官方微信公众号

深交所投教

基础设施公募REITs

基金特征介绍

REITs

基础设施基金的风险收益特征与股票、债券等传统金融产品有较大区别，投资者要充分认识基础设施基金的风险收益特征和产品特性，投资前应全面了解基础设施基金的主要风险，树立长期投资、价值投资和理性投资理念。



1 基础设施公募REITs的主要收益来源是什么？

2020年4月30日，证监会和国家发改委发布《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》，启动基础设施公募REITs试点。基础设施公募REITs收益依赖于**基础设施项目运营产生的收益**，主要影响因素包括基础设施项目所属行业的平均收益水平、项目自身的运营情况等方面。



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**相对中等风险、中等收益**的特征。



2 基础设施公募REITs与股票有何不同？



如果说股票是“公司上市”后发行的有价证券，公募REITs可以被形象地理解为“资产上市”后发行的有价证券。投资人通过持有REITs基金份额，间接成为了**基础设施项目的“股东”**，且基金上市之后也会有交易报价，与股票投资有异曲同工之妙。



不同于股票，公募REITs具有以下特点：

首先，公募REITs市场波动相对较小。

公募REITs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。



其次，公募REITs收益的增长空间相对有限。



从物业运营角度来看，出现物业收入大幅增长或维持持续性高增长的可能性较小。

在此基础上，公募REITs具有较高的分红比例。

公募REITs设有强制分红比例，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%，收益分配机制相较于股票更为严格。



3 基础设施公募REITs与债券有何不同？

一方面，**公募REITs没有固定利息回报**，其收益主要依靠资产本身的现金流产生能力，以及资产增值带来的份额价值提升预期，会有一定的变动。

另一方面，**公募REITs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能力的影响，存在由于运营等因素造成单位价值下跌的风险。



4 基础设施公募REITs与普通公募基金有何不同？

不同于普通公募基金，公募REITs具有以下特点：

一是资金投向不同。公募REITs产品以拥有持续、稳定经营现金流的一个或数个基础设施项目作为底层基础资产，而普通公募基金主要投资标的为分散化配置的股票、债券等。



二是收益来源不同。公募REITs收益来源主要为底层资产经营收益和物业资产增值收益，而普通主动型公募基金除股息、利息收益外，还包括通过灵活调整投资组合获取的资本利得，指数型公募基金的收益情况则取决于指数表现。



三是产品定位不同。公募REITs借助发行人、管理人在基础设施项目运营及投资管理领域的专业优势及资源积累，通过运营维护基础设施项目，来获得基金价值的不断提升，而普通主动型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。



5 如何看待基础设施公募REITs的发行价格？

公募REITs发行价格不是1元/份，而是**根据询价情况市场化定价**。



公募REITs的发行价格受到基础设施项目评估价值、发行份额等因素影响。投资者应综合比较各项目**基础设施项目评估价值、实际募集总规模**（即发行份额乘以发行价格）、**运营管理机构能力、未来现金流分派率**等情况，合理审慎做出投资决策，不同项目发行价格的绝对值大小本身并不具备可比性。

