

什么是基础设施公募 REITs? | REITs 公开课①

REITs, 这一金融名词今年以来密集出现在公众视野。近期, 上交所公开募集基础设施证券投资基金(REITs) 首批项目申报启动, 我国基础设施公募 REITs 试点迈进了关键的一步。

对于普通投资者来说, 公募 REITs 开辟了新的资产配置路径。为了帮助客官们全面了解此类投资品, 小安带来 REITs 公开课, 今天一起聊聊: 什么是基础设施公募 REITs? 此类产品推出有什么意义?

什么是基础设施公募 REITs?

华安基金
HuaAn Funds

1/8

01 什么是基础设施领域REITs?

基础设施公募REITs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。

简单来说,基础设施公募REITs可以让投资者用**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**。

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

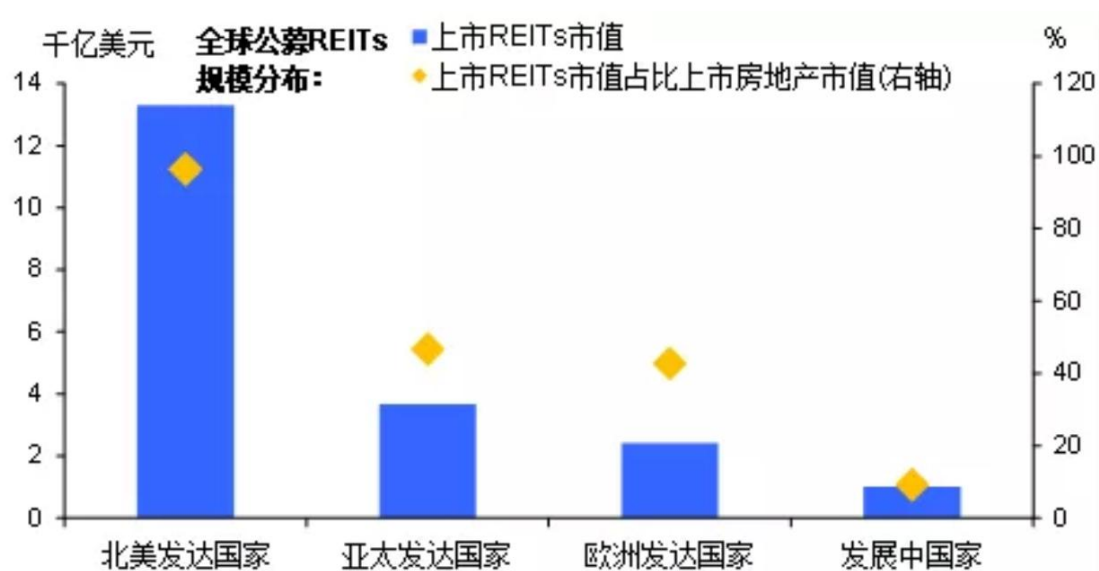
不包含: 住宅和商业地产

风险提示: 本基金为基础设施基金,基础设施基金与股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征,基金管理人不能保证基金一定盈利,也不保证最低收益。投资者在投资本基金前,应全面了解本基金的产品特性,理性判断市场,谨慎决策,并自行承担基金投资中出现的各类风险,包括但不限于: 基础设施基金特定风险(包括但不限于基础设施的现金流波动风险、周期性风险、政策变动风险、交易失败风险、资产上存风险、基础设施运营维护风险、利率风险、税收政策调整风险等)、与本基金基础设施项目相关的风险(包括但不限于政策风险、市场风险、运营风险、集中度风险、估值与现金流预测风险)、与本基金相关法律法规和交易所业务规则变化的风险等。投资者在参与基础设施基金投资前,应认真阅读基金合同、招募说明书等法律文件,熟悉基础设施基金相关法律法规、交易所相关规则等,对其他可能存在的风险因素应当有所了解并掌握,并确信自己已做好足够的风险评估与财务安排,避免因参与基础设施基金投资遭受以承受的损失。

REITs 起源于美国，由美国国会于 1960 年创立，初衷是使得所有投资者、尤其是小型投资者获得产生收益的房地产相关产品。

此后该模式被全球许多国家所借鉴，至今已有澳大利亚、日本、新加坡 40 多个国家和地区发行了该类产品，其**投资领域由最初的房地产拓宽到酒店商场、商业地产、基础设施等**，已成为专门投资不动产的成熟金融产品。

北美发达国家的公募 REITs 规模最大



数据来源：EPRA（2019/12/31）

此次我国试点的“基础设施公募 REITs”，是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**。

小安划一下重点，**基础设施公募 REITs 可以让投资者用较少的资金参与到大型基建项目中（比如建一条收费公路），从而分享项目的基础收益和资产升值。**值得注意的是，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，不包括住宅和商业地产。

基础设施公募 REITs 推出的重要意义？



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REITs是国际通行的配置资产，具有**流动性较高、收益相对稳定**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，是高质量投资、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。

风险提示：本基金为基础设施基金，基础设施基金与股票型或债券型的公募基金具有不同的风险收益特征，基金管理公司不承诺本基金一定盈利，也不保证最低收益。投资者在投资本基金前，应全面了解本基金的产品特性，理性判断市场，谨慎投资，并承担基金投资中出现的各类风险，包括但不限于：基础设施基金持有风险（包括但不限于基金价格波动风险、流动性风险、政策风险、交易对手风险、资产质量风险、资产估值风险、基础设施项目运营风险、项目完工风险、租金等现金流回收风险）、与本基金基础设施项目相关的风险（包括但不限于政策风险、市场风险、运营风险、集中度风险、估值与现金流预测风险）、与本基金相关法律法规和监管政策变化的风险等。投资者在参与基础设施基金投资前，应从基金基金合同、招募说明书等法律文件，熟悉基础设施基金相关法律法规、交易程序等相关内容，对自身可能存在的投资风险和自身理解程度，并确信自己已做好完整的风险评估与投资决策，请投资者与基础设施基金投资顾问以必要的沟通。

中国为何要发展基础设施 REITs 市场？基础设施 REITs 是国际通行的配置资产，具有流动性较高、收益相对稳定等特点，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。

第一，拓宽社会资本投资渠道，提升直接融资比重。

传统的基础设施建设和房地产开发以信贷、债券融资为主，在较高的负债成本之下，不动产企业通常采取高周转率的“开发-销售”模式，通过提高资产周转效率来维持利润率。

REITs 出现后，企业融资由债务融资转变为权益融资，可以减少企业债务融资所带来的财务成本。不动产企业向“持有-运营”模式转型，将提升不动产运营水平，提升企业的整体竞争力。

第二，有助于盘活海量存量资产，为基础设施投资提供退出渠道。

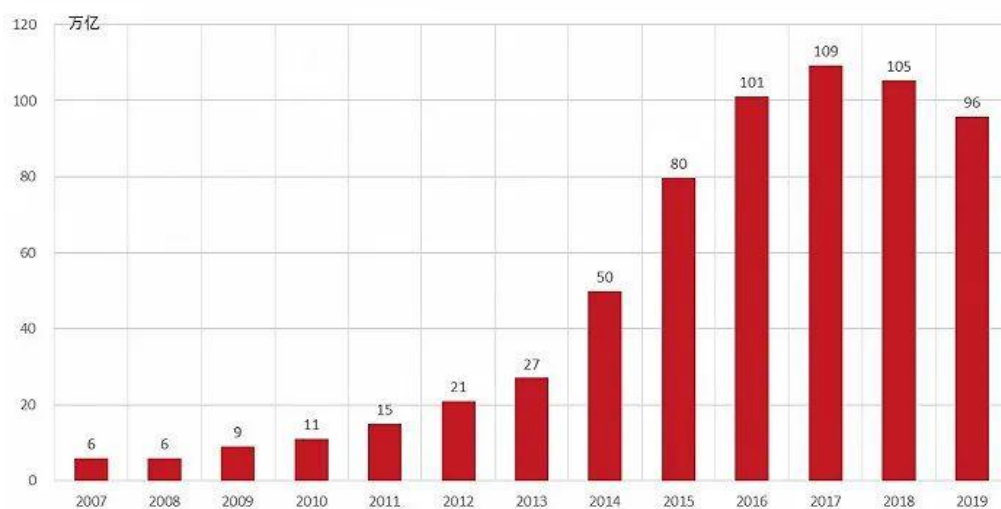
中国基础设施建设和房地产投资长期依赖债务融资，地方政府和房地产企业的高杠杆行为加剧了债务风险的聚集，并可能将风险传导至银行体系进而影响金融市场的稳定。

基础设施 REITs 的推出，可以为海量存量资产提供交易市场。通过市场化的方式为基础设施资产进行定价，提升存量资产的流动性，盘活存量资产，为地方政府和不动产运营商提供退出渠道，实现风险在整个经济体系的分散。

第三，REITs 将作为大类资产，为资产管理市场提供新的供给。

伴随中国居民收入不断提升，中国资产管理市场规模也随之持续扩容，在 2008-2017 年的 10 年间增长近 19 倍。但是不动产作为大类资产中极为重要的一类资产，中国普通投资者却无法通过资产管理市场对不动产进行直接投资。

图 7：中国资产管理市场规模



资料来源：WIND、东方证券财富研究中心

REITs 的推出将降低不动产投资的门槛，有助于普通投资者参与到不动产投资中来，让每一个普通投资者都能充分分享国家经济和不动产市场发展的红利。同时不动产与其他大类资产收益的低相关性，也使投资者分散风险、实现资产配置成为可能。