

上交所投教 | 2 分钟学 REITs：如何正确认识公募 REITs 的风险收益特征和投资价值？

经过前面几期的介绍，相信大家都对公募 REITs 这一产品有了基础了解，作为一名合格的投资人，在开始投资前，需要全面了解产品的风险收益和投资价值，尤其当我们面对的是 REITs 这一新兴的投资产品，正确认识公募 REITs 的风险收益特征和投资价值对我们投资者来说其重要性不言而喻。今天，就和东吴基金一起了解这些关键信息吧！

公募 REITs 的风险收益特征有哪些？

具有普惠性

根据试点相关要求，基础设施公募 REITs 采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构，是一种风险回报比中等的权益类投资品种，充分体现了普惠性。

配置价值较高

根据国际经验，公募 REITs 可以提供相对稳定的分红收益，其总的长期复合回报也相当可观。另外，公募 REITs 与股票、债券等其他金融资产关联性低，风险分散效果也较好，具有较高的配置价值。

增长潜力较好

我国本次公募 REITs 试点，主要聚焦重点地区的优质资产，试点政策强调，鼓励信息网络等新型基础设施，以及国家战略性新兴产业集群等开展试点，项目应具有成熟的经营模式及市场化运营能力，已产生持续、稳定的收益及现金流、投资回报良好，并具有持续经营能力、较好的增长潜力。

长期回报可期

从以上要求看，前期试点的项目，相对来说会是存量资产中质量较好的一批，这将有助于基础设施类 REITs 产品的顺利发行和稳健运行。同时，在市场流动性相对充裕、整体资产收益率下行的大背景下，优质基础设施类资产可以为投资者提供更为合理、稳健的长期回报。

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？

- 一、参与门槛低，个人投资者可以用较少的资金参与到大型基建项目中，分享国家经济高质量发展红利。基础设施公募 REITs 的流动性预期优于债性标的。
- 二、项目优质，投资者可以享受到优质稀缺资产的价值提升和运营收益。聚焦基础设施领域开展的公募 REITs 试点项目具有权属清晰、信用稳健、投资回报良好等特点。
- 三、具有稳定的分红机制及扩募机制，可以实现长期资产配置的目的。
- 四、与其他资产相关性较低，区别于股票和债券的大类金融产品，可以为投资者提供中等收益、中等风险资产，有助于实现多元化资产配置、优化投资组合。

正文内容来源于：上交所投教公众号

风险揭示书：

基础设施基金采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构，主要特点如下：一是基础设施基金与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利；二是基础设施基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%；

三是基础设施基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在证券交易所上市，场外份额持有人需将基金份额转托管至场内才可卖出或申报预受要约。

一、基金价格波动风险。基础设施基金大部分资产投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起基础设施基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。

二、基础设施项目运营风险。基础设施基金投资集中度高，收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况，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，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，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，基础设施基金可直接或间接对外借款，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。

三、流动性风险。基础设施基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，存在流动性不足的风险。

四、终止上市风险。基础设施基金运作过程中可能因触发法律法规或交易所规定的终止上市情形而终止上市，导致投资者无法在二级市场交易。

五、税收等政策调整风险。基础设施基金运作过程中可能涉及基金持有人、公募基金、资产支持证券、项目公司等多层面税负，如果国家税收等政策发生调整，可能影响投资运作与基金收益。

六、基础设施基金相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件（以下简称法律法规）和交易所业务规则，可能根据市场情况进行修改，或者制定新的法律法规和业务规则，投资者应当及时予以关注和了解。

本风险揭示书的揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明基础设施基金投资的所有风险。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也应当有所了解和掌握，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难以承受的损失。

免责声明：基金有风险，投资需谨慎。本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作出决策。我们力求本材料信息准确可靠，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的损失承担任何责任。