

2分钟搞明白啥是基础设施REITs

明亚基金微讯号 6月22日

以下文章来源于明亚基金，作者明亚小编



明亚基金

明亚基金管理有限责任公司

投教小课堂第75期-大白话投教话题系列

嗨喽，小编我来了。

最近大热的基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称基础设施REITs）无疑成为了金融圈的高频词。为了让大家更加了解这个新兴产品，明亚基金又欢欣雀跃地开启了投教小课堂-大白话投教话题系列，带您来一波深度解读。今天，是“基础设施REITs来了”主题的开篇，咱们来唠唠啥是基础设施REITs。

q1

基础定义

REITs全称是Real Estate Investment Trusts，中文为不动产投资信托基金，是向投资者发行收益凭证募集资金投资于**不动产**，并向投资者分配投资收益的一种投资基金。

这里的关键词：不动产。包括房地产、基础设施项目等。**目前我国基础设施REITs的底层资产主要投向为基础设施，而非地产。**基础设施项目为收租、收费型项目，例如物流产业园区、高速公路等。

q2

大背景

REITs是最近才诞生的吗？不是的。

在上个世纪60年代，公募REITs在美国推出，现在40多个国家或地区发行，这种类型的基金在国外已相对成熟。

去年上半年，我国开始正式推进了基础设施REITs的试点工作：2020年4月24日，中国证监会、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》，明确了推进基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称基础设施REITs）试点工作的基本原则，要求做好项目储备等前期工作。

2020年7月31日，国家发展改革委办公厅发布《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》，明确试点项目组织申报工作各项要求。

2020年8月6日，中国证监会发布了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》，沪深交易所、自律组织后续也相继发布了各项配套细则。

2021年3月13日，《国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》正式发布。在阐述“十四五”时期“拓展投资空间”要求中，重申了“推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）健康发展，有效盘活存量资产，形成存量资产和新增投资的良性循环”。

基础设施REITs试点推出的初衷是，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，减少对债务融资过分依赖，将社会长期资本与基础设施建设的长期投资进行对接，增强资本市场服务实体经济质效。

Q3

收益怎么来

基础设施REITs投资收益主要来源于持有期间分红收益和资产价值提升带来的份额价值增值，每年至少分红一次，收益分配比例不得低于基础设施项目年度可供分配金额的90%，与基础设施项目有关的收费、租金等各类收入构成基础资产现金流。

基础设施REITs为了以后的长期发展，可能会发生再融资、扩募及收购。基础设施公益属性及费控特点决定了该产品的成长路径可能比较难以以现有项目收费增长为基础，或者依靠降本增效，还将依赖于再融资、扩募、增量并购。特殊情形，比如节假日、疫情情况下公路免收费、产业园减免租金等有可能在确保优先照顾公众利益的前提下，影响基础设施REITs产品的盈利情况。**这一点需要投资者有一定的心理准备和收益预期。**

Q4

小编的叮嘱

沪深交易所首批的9只基础设施REITs已于5月31日发售，不过其实呢，我国公募REITs还处在试点阶段，不管是在发售环节还是在售后的管理运营，以及二级市场的交易等环节仍在尝试和摸索中。不同于其他金融产品，**我国的公募REITs产品属于新兴品类，投资者需要理性看待。**

小编的建议是多听多看多学习，**在充分了解产品的前提下结合自身情况做出投资决策。**下期投教小课堂咱再继续聊聊怎么买以及怎么卖。欢迎持续关注！

欢迎关注，让我们可以把专业的和“大白话”投教知识带给您。欢迎转发，让更多的人也得到帮助。

如果您有啥想知道的知识点让我们解读，也请扫码关注留言！



天天基金财富号：明亚基金/267027

参考信息来源：中国投资者网<https://www.investor.org.cn/>

重要声明：

本文非基金宣传推介材料，文中信息或意见不构成任何投资建议，不构成任何销售要约，亦不构成未来本公司管理之基金进行投资决策之必然依据。市场有风险，投资需谨慎。投资者购买基金时，请仔细阅读基金的《基金合同》和《招募说明书》，自行做出投资选择，基金以往的投资业绩，不代表未来业绩。本公司并不保证本文件所载文字及数据的准确性及完整性，也不对因此导致的任何第三方投资后果承担法律责任。

本资料中全部内容均为截止发布日的信息，如有变更，请以最新信息为准。若发布的文章或其他内容转载第三方报告或资料，转载内容仅代表该第三方观点，并不代表明亚基金的立场。除非另有明确说明，发布内容的版权为明亚基金所有。未经明亚基金的书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表或引用，转发请注明出处。

喜欢此内容的人还喜欢

现在适合开始买基金投资吗？

爱生活兄

浅谈基金的分类

我共汝讲

干货|战力无限之人的资产配置方案

上班喵炼金术