



嘉晟瑞信
JIASHENGRUIXIN

- 保护投资者权益 我们在行动

嘉晟瑞信3·15投资者 REITs知识Q&A

Q1：什么是REITs？

●什么是REITs？

REITs，是指“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。



其实我们的工作和生活，都与不动产的发展密切相关，写字楼、购物中心、高速公路、产业园区等，都属于不动产的范畴，以美国为例，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，目前reits已经发展到全球40多个国家和地区。



Q2：REITs的类型、功能和特点？

● REITs的类型？

REITs可分为公募型和私募型

按照募集方式，REITs可分为公募型和私募型。从国际经验来看，REITs市场的发展并非一蹴而就，目前普遍要求REITs以公开募集、上市交易为主。



REITs的推出对宏观经济发展意义重大，可以帮助企业快速回笼资金，盘活存量资产，给市场注入新动能。



降低了投资者参与不动产投资的门槛，具有流动性较高、收益相对稳定、安全性较强等特点。

Q3 : REITs的市场发展状况

- REITs在全球市场的发展

我们的工作和生活都与不动产的发展密切相关，写字楼、购物中心、高速公路、产业园区等，都属于不动产的范畴。

放眼全球，REITs起源于美国，后发展到澳大利亚、日本、新加坡、香港等40多个国家和地区。

从诞生到现在的近60年里，基础资产从商业物业逐步拓展到了交通、能源、零售、医疗等领域，全球资产管理规模已超过2万亿美元。

这真是一个惊人的数字啊



Q4 : REITs的三个主要特征

01

投向明确

大多数国家均规定了reits投向不动产或者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%的资产投资需投向不动产相关资产。

02

强制分红

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，这样投资者就可以获得相对持续、稳定的当期收益。

03

流动性高

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。

Q5：公募REITs与普通基金有什么不同

- REITs基金也是公募基金的一种，只不过在投资标的、发行定价以及市场波动等方面与其他公募基金产品有些不一样。



普通公募基金

- 1、股票型基金主要投资标的就是股票，债券型基金主要投资标的是债券。
- 2、普通公募基金有些可以在二级市场进行交易。



REITs基金

- 1、它的投资标的是限定主要投资不动产基金，仓储物流、信息网络、收费公路、产业园区等，目前是不包括住宅和商业地产。
- 2、公募REITs要求基金管理人是在一级市场中

- REITs基金与公募基金的管理职责有所不同，基金经理的整个职责和基金运营方式都是不太一样的。



普通公募基金

- 1、普通公募基金需先募集、建仓。



REITs基金

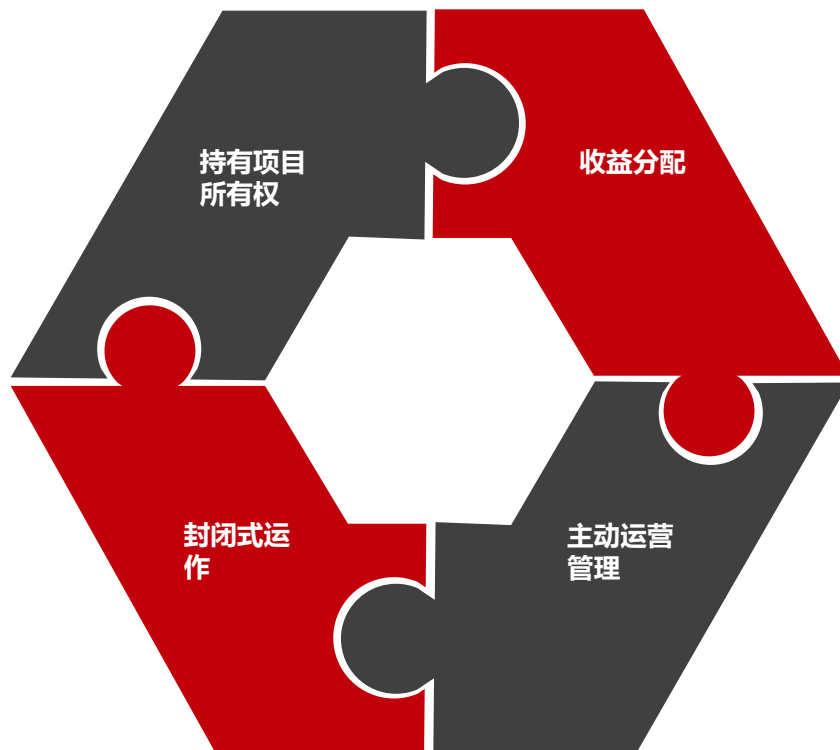
- 1、REITs基金管理人在正式运作公募REITs之前，首先让制度先行，首先要立项，然后是运营和投资管理。
- 2、REITs基金在关键的基金运营管理期，基金管理人也需要履行基础设施的运营管理职责。

Q6：公募REITs的产品特点

我国和海外典型REITs的结构差异，在于国内在公募基金和项目公司之间加入一层ABS，ABS持有项目公司100%股权（和债权）公募基金持有ABS全部份额，再由投资人持有公募基金份额，完成整个产品结构搭建。

80%以上基金资产投资于基础设施ABS，并持有其全部份额。基金通过基础设施ABS持有基础设施项目公司全部股权，穿透取得基础设施完全所有权或经营权利。

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。



收益分配比例**不低于**全并后基金年度可供分配金额的**90%**。

基金管理人**主动运营管理**基础设施项目，以获取基础设施基目租金、收费等稳定现金流为主要目的。

Q7 : REITs的风险有哪些



风险！

1

底层资产质量风险。

该类风险产生的根本原因是底层资产未来现金流无法支撑REITs产品的预期收益，同时在产品成立前对于底层项目未来现金流进行粉饰。

2

经营风险

私募股权投资基金主要投向未上市企业股权、上市公司非公开发行或交易的股票以及中国证监会规定的其他资产。

3

流动性风险

通过投前尽调、投后跟踪等方式可以及时发现项目的部分风险，但识别风险后如何转手，涉及到REITs的流动性风险。由于我国REITs仍处于初期发展阶段，大部分投资者更倾向于将REITs归纳为偏固定收益产品，因此REITs流动性可能表现较差，即使识别风险很有可能短期内难以转手。



Q8：投资REITs的时候，需要注意哪些方面？



在2020年4月30日，我们国家启动了公募reits在基础设施领域的试点工作，本次基础设施公募reits试点与国际上成熟的reits一样，具有投向明确，强制分红的特点。但是本次的基础设施公募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，根据国际经验，公募reits可以提供相对稳定的分红收益，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较低，风险分散效果也比较好，具有较高的配置价值。



风险方面，Reits投资的是一些不动产，由于不动产行业发展与宏观经济形势息息相关，reits同样可能因为宏观经济不确定性受到影响。经济下行、不动产市场波动等因素可能导致租金拖欠，物业资产无法正常运营以及资产估值下跌等后果，进而影响投资reits投资者的投资收益。



知道了reits的风险和收益，投资者还是要根据自己的风险承受能力和投资目标选择合适的产品进行资产配置。



Q9 : REITs可不可以投资？



最后，再给大家总结一下：

REITs不是新鲜事物，在国外有成熟的案例，但是我国的REITs有它特色的地方。REITs的收益和风险一般介于股票和债券之间，算是一项风险和收益相对适中的优质长期投资品种，最后它和股票、债券这些传统的金融产品相关性比较低，如果是站在家庭大类资产配置的角度，配置REITs产品可以降低投资组合的波动率，提升组合的回报，尤其适合偏好类固收的长线资金。



Q10：最新市场信息



- 2022年2月8日信息，多只公募REITs出现大幅溢价，净现金流分派率将显著下降，暂无场内外套利机遇。
- 每经AI快讯，2022年3月4日，11只基础设施公募REITs产品集体走低，中金普洛斯REIT、华夏越秀高速REIT跌逾1%。从近期表现看，公募REITs市场有所降温，但11只产品溢价率仍处于高位。同花顺数据显示，自2月21日以来的两个交易周，11只公募REITs产品全线下跌，累计跌幅均在3%以上，其中，富国首创水务REIT、红土盐田港REIT累计跌幅超过10%。

【来源：每日经济新闻】



Q11：如何应对市场？



**理性认识市场
投资量力而行**





嘉晟瑞信
JIASHENGRUIXIN

谢谢参与

感谢您参与本次Q&A活动！
投资有风险，投资需谨慎！

【免责声明】所有资料及图表仅供学习交流，不代表我公司任何观点，不构成任何投资建议，也不对投资收益进行任何保证和承诺，请不要单独依靠本内容的信息而取代自身独立的判断，应自主做出投资决策并自行承担投资风险。本公司不保证本内容所含信息始终保持在最新状态。本公司对本内容所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。市场有风险，投资需谨慎！