



什么是基础设施公募 REITS?

REITS (Real Estate Investment Trusts), 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。

基础设施公募 REITS，就是在 REITS 的基础上增加了依法向社会投资者公开募集资金、投资方向为基础设施项目这两个特征标准化金融产品。

举个例子：



投资人通过持有 REITs 基金份额，间接成为了基础设施的“股东”。要注意的是，公募 REITs 虽然是封闭式公募基金，但基金上市之后也可以在二级市场进行交易哦~

我国的公募 REITs 底层资产有哪些？

目前，公募 REITs 试点资产类型呈现多样化发展趋势。

试点主要包括下列行业：



投资基础设施，怎么产生收益呢？

公募 REITs 没有固定利息回报，兼具权益属性和固定收益属

性。

公募 REITs 的收益主要来源于：

稳定的现金流收益，每年保底的固定分红（分配比例不低于基础设施项目年度可供分配金额的 90%），属于“强制分红”二级市场的资本利得，标的产品增值收益，取决于资产优劣、运营管理、宏观经济等，投资者可以随时将产品转托管到场内进行申赎，产生交易价差。

该怎么看待公募 REITs 的现金流分派率？

先来了解一下现金流分派率的公式： $\text{净现金流分派率} = \text{预计年度可分配现金流} / \text{目标不动产评估净值}$ 根据国家发改委发布的《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 试点工作的通知》，基础设施项目预计未来 3 年净现金流分派率原则上不低于 4%。

