REITS

* **Introduction：**

1. 首批基础设施公募REITs (9只)

* 产业园区(3)、收费公路(2)、仓储物流(2)、市政设施(1)、污染治理(1)
* 上交所(5)，深交所(4)
* 产权类项目(5)、特许经营(4)

1. 产业园区类：收入主要为租金收入、物业收入与停车费收入，risk:主要在园区续租率
2. 收费公路类：收入主要来自特许经营模式下的车辆通行费与附属设施的运营管理，risk:主要在周边新造高速、高铁带来的车流量分流
3. 仓储物流类：收入主要来自于物流园运营的租金与管理费，risk:主要在续租率以及租户集中度
4. 市政设施类：收入来自特许经营模式下向政府收取的服务费，risk:主要在特许经营权与基金存续期的错配
5. 垃圾处理及生物质发电类：收入主要来自于垃圾发电，risk: 主要在补贴退坡，影响发电价格
6. 封闭期：无申购赎回，但可在二级市场交易（min: 20years, max: 99years）
7. 特许经营权：指项目公司就基础设施资产享有的特许经营权。就本基金拟以首次发售募集资金投资的基础设施资产而言，是指广河项目公司依据《特许经营协议》取得的广州至河源高速公路（广州段）的特许经营权，包括收取项目高速公路车辆通行费的权利（不含服务设施经营权、广告经营权）。
8. 战略配售：指以锁定持有基金份额一定期限为代价获得优先认购基金份额的权利的配售方式
9. 根据证监会的发布《公开募集基础设施证券投资基金指引》，公募REITs 原始权益人战略配售比例≥20%即符合要求，公众投资者占比上限则为 24%。

除盐田港 REITs、普洛斯仓储物流 REITs 和张江光大园 REITs 原始权益人战略配售比例为 20%外，其余 REITs 原始权益人战略配售占比均明显高于 20%；此外 9 只公募 REITs 战略配售占比在 55%~79%之间，网下发售占比则仅在 16%~32%之间，而面向公众发行占比仅为5%~13%。

1. ABS：资产支持证券是由受托机构发行的、代表特定目的信托的信托受益权份额。 受托机构以信托财产为限向投资机构承担支付资产支持证券收益的义务。 其支付基本来源于支持证券的资产池产生的现金流。 项下的资产通常是金融资产，如贷款或信用应收款，根据它们的条款规定，支付是有规律的。

存续期内，本基金除投资基础设施资产支持证券外，其余基金资产应当依法投资于利率债、AAA级信用债或货币市场工具。

图示

描述已自动生成

* **Timeline：**

1. 上交所公布的REITs产品信息显示，

T-8日（5月19日）披露招募说明书、询价公告等文件

T-7日网下路演

T-5日（5月24日）为询价日

T-1日刊登发售公告

T日也就是5月31日，网下基金份额认购日及缴款日、公众基金份额认购日及缴款日。

1. 而深交所产品的时间表则略有不同，投资者需要认真阅读询价公告。

* **Valuation：**

1. 收益率法：

* discount rate: 产业园区(3) 6%-6.5%；收费公路(2) 8%、8.3%；仓储物流(2)：7.5-8.5%、7%

本基金的估值日为每自然半年度最后一日、每自然年度最后一日以及法律法规规定的其他日期。

文本

描述已自动生成

* **Trading：**

1. Primary Market: 首发一级市场认购 (like 注册制新股IPO的发行方式)---不开通申购赎回,网下发售+公众投资者发售不设置锁定期

图形用户界面, 文本, 应用程序, 电子邮件

描述已自动生成

1. Secondary Market:涨跌幅限制: 上市收益（30%），非上市首日（10%）

* **Return：**

美国 REITs 长期回报率在 9%左右（含资本利得+股息分 红），而根据我国目前 9 只公募 REITs 公开材料来看，IRR 普遍在 6%左右。

* Dividend: 特许经营类项目(6-12%)>产权类项目(4-5%)
* **Maturity：**

美国 REITs 长期回报率在 9%左右（含资本利得+股息分 红），而根据我国目前 9 只公募 REITs 公开材料来看，IRR 普遍在 6%左右

非特许经营权类项目（ex首钢生物质，到期后由首钢优先无偿回购） 市场化处置方式进行

表格

描述已自动生成

首批9只公募REITs周一开启询价：

http://www.xinhuanet.com/fortune/2021-05/24/c\_1127483672.htm