**什么是reits基金，以及他的投资价值**

**作者：二师父**

**微信公众号：二师父定投**

**Reits基金介绍：**

Reits基金又叫做房地产信托基金，最早集资买房，获取出租收益，主要收益来源——租金。是除了房产、股票、债券之外的一类资产。

大部分reits基金，90%的租金收入，都会以基金分红的形式分给基金持有者，剩余的收益，用于日常维护，或者攒一攒等到价格合适再收购一些其他的商业物业。

**哪些Reits基金可以投资：**

美国、香港、中国市场分别有几只：美国的VNQ，香港的领展、汇贤，A股之前有一只鹏华前海万科Reits。

这类基金的收益率一般和纯债收益率接近，年化6%左右，波动率大约在5%到25%之间，不同的产品波动不同，长期投资，能接受这个收益率是可以的。

**Reits的风险：**

Reits基金定价是用未来收益倒推出来的，如果定价在询价范围内还算靠谱，反之如果未来价格被炒作的虚高，当定价远远高于询价的时候，那么就要避开了，否则就有大跌等着你。

**最近发行的9只Reits基金：**

最近有9只战略配售基金，其中5只，上交所已经披露了相关公告，确定了询价时间和发行时间。

1. 张江reits（508000），询价区间是2.78元/份——3.2元/份。
2. 浙江杭徽（508001），询价区间是8.27元/份——9.511元/份。
3. 首创水务（508006），询价区间是3.491元/份——4.015元/份。
4. 东吴苏园（508027），询价区间是3.558元/份——4.094元/份。
5. 普洛斯（508056），询价区间是3.7元/份——4.26元/份。

对于这几只，大家看到时候认购价格，31号发行，价格合理，如果能接受长期债券收益率，是可以投资的，否则就比别买了。