

■ 主编手记

REITs 扩募恰逢其时

4月15日晚,沪深交易所分别就基础设施公募REITs新购入项目指引公开征求意见。业内期待已久的基础设施公募REITs扩募终于落地。

扩募机制是指在现有产品首次发行成立后,再进行扩容,并将募集资金用于基础设施的再投资,参考国外市场,REITs这种金融产品均具有扩募功能。近年来,美国REITs年度扩募规模已达到300亿美元-500亿美元,占当年市值总量的2%-4%,扩募是REITs规模增长的主要途径。因此,扩募机制的出台标志着中国REITs市场配套制度的完善。

从征求意见稿来看,指引在基础设施项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等方面与首次发售要求一致。因此,REITs扩募资产的资产质量将同首发保持一致,保持一贯“优中选优”的原则。

公募REITs扩募机制对目前中国REITs市场的发展,从原始权益人的角度,有利于盘活更多的存量资产,扩大融资规模,优化投资组合,促进并购活动,更好地形成投融资良性循环;从投资者的角度而言,通过扩募,管理人能够通过规模化的管理方式降低产品整体的单位管理成本,并能够分散投资单一基础项目的风险,提高单位基金可分配现金流,有助于提高REITs产品的投资价值。

同时,扩募机制的推出还有一个现实的作用即“平抑物价”。今年以来,股市持续震荡,公募REITs却走出独立行情,成为资金关注的焦点,二级市场价格大幅上扬,溢价率高企。相关基金公司为此多次发布停复牌及交易风险提示公告,提示投资者注意投资风险。扩募机制的推出,在某种程度上相当于增加了REITs供给,对平抑二级市场价格、提高产品流动性等起到直接作用。

对于投资者来说,REITs产品是股票、债券、现金以外的资产配置品种。REITs的投资风险介于股票、债券之间,既可以获得有明确预期的现金回报,又可以享受资产增值。研究数据显示,与十年期国债收益率相比,REITs的收益率普遍高出4个百分点左右。在打破刚兑、以银行理财为代表的传统固收类产品收益率日益走低的背景下,公募REITs无疑将是很好的替代投资品种。同时,REITs产品对于丰富FOF等组合投资的选择、改善风险收益比也有重要意义。

金牛

地产股“小荷才露尖尖角” 公募基金投石问路

<< 03版 本周话题



02基金新闻

大宗交易“大进大出”
机构关注交易型机会

06财富视野

优势贝塔叠加优质阿尔法
打造指数增强精品

07新品指南

新发基金投资攻略

08基金人物

兴业基金周鸣:深度研究精细管理
做长期正确的事