

# 天风证券荆门分公司

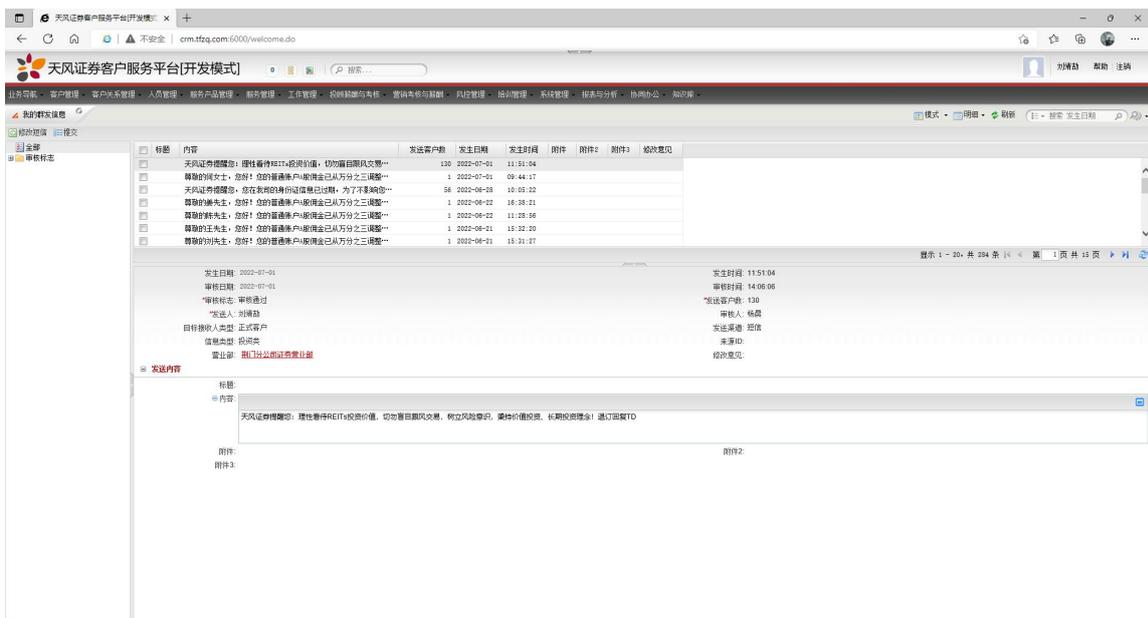
## “理性参与基础设施公募 REITs 投资”投教活动简报

分支机构	荆门分公司
投教活动形式	短信提示、内部培训等
投教活动时间	20220628-20220705
投教活动地点	营业部场所内、户外
参与客户人数	130

正文：

天风证券股份有限公司荆门分公司（以下简称我部）本次活动作如下总结：

1、我部向投资者发送短信投放“理性参与基础设施公募 REITs 投资”宣传内容。



2. 我部开展内部培训讲解基础设施公募 REITs 相关政策、产品特征和试点项目介绍宣传课件。

### 2.8 监督管理安排

**证监会**

对专业机构及其从业人员进行监督管理，对违法违规行为依法进行处罚。

**证券交易所**

制定份额发售、上市、收购、信息披露、退市等具体业务规则，强化对相关参与主体的自律管理。

**证券业协会**

按照自律规则对网下投资者进行注册，并实施自律管理。

**证券投资基金业协会**

对基础设施基金人员管理、项目尽职调查、信息披露等进行自律管理。

对基础设施基金相关活动实施自律管理

压实中介机构责任

深圳证券交易所 SHENZHEN STOCK EXCHANGE

### 3.3 参与主体准入要求

**原始权益人**

- 享有基础设施项目完全所有权或者经营权利；
- 信用稳健，内部控制制度健全；
- 最近3年不存在重大违法违规记录。

**基金管理人**

- 成立满3年，财务状况良好，内控制度完善；
- 配备不少于3名具有5年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员；
- 具有良好社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录；
- 具备相应的内部控制与风险管理制度和流程；
- 管理人或其关联方具有不动产研究经验，具有同类产品管理或运营经验，且未发生风险事项。

**托管人**

- 财务状况良好，风控指标符合监管规定；
- 具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录；
- 具有基础设施领域资产管理产品托管经验；
- 配备充足的基础设施基金托管业务专业人员。

**ABS 管理人**

- 证券公司须具备客户资产管理业务资格，基金管理公司子公司须具备特定客户资产管理业务资格；
- 最近1年未因重大违法违规行为受到行政处罚。

深圳证券交易所 SHENZHEN STOCK EXCHANGE

5.1 基础设施公募REITs的分派率

- 按照准入要求，基础设施公募REITs试点项目预计未来3年净现金流分派率原则上不低于4%，分派率高，具有相对中等风险、中等收益的特征
- 现金流分派率受资产类型、经济环境、运营管理、行业周期等因素影响
- 可供分配金额测算预测的假设前提与限制条件具有不确定性，预测现金流分派率并非基金管理人向投资者保证本金不受损失或者保证其取得最低收益的承诺

产权类公募REITs	经营权类公募REITs
<ul style="list-style-type: none"> <li>产权类公募REITs依靠出租资产获得的租金和资产增值潜力带来的产品价值的长期增长获得收益，如仓储物流、产业园区等</li> <li>首批项目中产权类公募REITs的净现金流分派率为4%-5%，但底层资产的增值潜力有望驱动产品价值的长期增长</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>经营权类公募REITs主要依靠与政府签署的特许经营协议进行收费获得收益，如高速公路、污水处理等</li> <li>首批项目中经营权类公募REITs的净现金流分派率为6%-10%，但经营权类资产在存续期内逐年摊销，随着剩余经营年限不断缩短，价值逐年递减直至归为零，分红中包括初始本金的返还</li> </ul>

深圳证券交易所 SHENZHEN STOCK EXCHANGE

5.3 投资者应理性投资公募REITs

- 基础设施REITs是国际通行的配置资产，是典型的中等收益、中等风险金融产品，建议投资者理性看待REITs投资价值，避免追涨杀跌，导致投资损失
- 对于公众投资者来说，切不可怀有炒公募REITs“一夜暴富”的心态，需树立风险意识，秉持价值投资、长期投资理念

海外市场表现	境内市场观点
<ul style="list-style-type: none"> <li>基础设施REITs产品受市场因素影响出现收益大幅波动的情况较少</li> <li>发行上市后一年的价格表现，不存在方向或幅度上的普适规律，更多取决于产品自身基本面以及投资者在当时对于不同资产板块的配置偏好</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>目前国内投资者对于公募REITs产品形态和投资逻辑的熟悉度整体仍不算高，不排除公募REITs上市后交易表现因各方的认知差异呈现一定波动</li> </ul>

深圳证券交易所 SHENZHEN STOCK EXCHANGE

天风证券股份有限公司

荆门分公司

2022年7月1日

附：投教活动照片