

理性参与基础设施公募 REITs 投资

（一）近期，交易所市场个别基础设施公募 REITs 价格涨幅较大。对投资者来说，公募 REITs 二级市场价格持续上涨有何风险？

与股票、基金不同，公募 REITs 以底层基础设施项目评估价值为定价基础，将运营产生的稳定现金流（如项目租金、垃圾处理费等）作为主要回报来源，随着交易价格上涨，产品净现金流分派率将逐步下降。以“红土盐田港 REIT”为例，以 3 月 3 日收盘价 3.682 元进行测算，产品净现金流分派率将由发行时的 4.15% 下降至 2.59%。投资者若盲目跟风高溢价买入公募 REITs 产品，将面临投资回报大幅下降的风险。

（二）针对公募 REITs 二级市场交易价格风险，基金管理人及交易所采取了哪些投资者保护措施？

针对近期个别公募 REITs 产品涨幅较大的情况，相关基础设施 REITs 已披露关于溢价风险的提示性公告，短期涨幅较大的产品已分别于 2 月 9 日、14 日和 15 日向交易所申请了停牌。针对公募 REITs 市场运行情况，深交所后续将严格按照《证券投资基金上市规则》《交易规则》和《公开募集证券投资基金业务办法（试行）》相关要求，持续加强交易监测，督促市场主体充分信息披露，多措并举加强投资者教育，引导投资者理性参与，避免盲目跟风交易，切实维护公

募 REITs 市场平稳运行。

（三）投资者应当如何理性看待公募 REITs 投资？

公募 REITs 产品所持基础设施项目盈利能力较强，分派率良好，二级市场价格较发行价上涨存在一定业绩支撑，但投资者应理性看待公募 REITs 产品与公募基金、股票等其他品种的差异，正确理解公募 REITs 长期持有、稳定经营基础设施项目的投资逻辑。境内公募 REITs 市场刚刚起步，市场对于 REITs 产品及其投资逻辑尚不熟悉。投资者应警惕部分产品交易价格可能存在非理性上涨，切勿跟风炒作，避免高溢价买入相关 REITs 份额造成投资损失。建议投资者基于理性分析判断，根据未来分红预期，合理评估 REITs 投资价值，树立理性投资理念。对于广大投资者来说，稳健、安全、收益中等、适宜长期持有，是公募 REITs 作为投资产品的“角色定位”。

（四）投资者应当如何看待公募 REITs 部分战略投资者限售份额解限安排？

基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方，以及符合网下投资者规定的专业机构投资者（简称其他战略投资者），可以参与战略配售。其中，其他战略投资者持有基础设施基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。2021 年 6 月 21 日，全市场首批 9 只基础设施公募 REITs 顺利上市，其他战略投资者认购份额占发售总份额的比例在 15%-52%

之间。2022年6月20日，上述其他战略投资者持有基础设施基金份额期满12个月，符合解除限售条件。考虑到资本市场对于REITs产品及其投资逻辑尚不甚熟悉，不排除首批产品部分战略投资者限售份额解限后二级市场价格出现一定波动。建议投资者密切关注基金管理人在限售解除前披露的解除限售安排公告，了解相关战略投资者解限份额、流通安排等情况，理性看待公募REITs投资价值，避免追涨杀跌，导致投资损失。