

建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

关于业绩说明会召开情况的公告

一、公募REITs基本信息

公募 REITs 名称	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	建信中关村 REIT
公募 REITs 代码	508099
公募 REITs 合同生效日	2021 年 12 月 3 日
基金管理人名称	建信基金管理有限责任公司
基金托管人名称	交通银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务办法(试行)》、《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》、《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》

二、业绩说明会情况介绍

本基金于2023年9月4日举办2023年中期业绩说明会，建信基金管理有限责任公司（以下简称“基金管理人”）在会上就投资者关注的基础设施项目运营情况、当前租约结构、储备客户情况、招商政策、基金管理人和中关村发展集团股份有限公司（以下简称“发起人”）增持进展等事项进行了说明，并与投资者进行了互动交流和问题沟通。投资者可以通过上海证券交易所上证路演中心平台（<http://roadshow.sseinfo.com/>）观看本次说明会回放。

三、基础设施项目运营情况

截至2023年8月31日，本基金基础设施项目时点出租率为66.79%，较6月30日的67.84%有所下降，主要因某承租企业自身经营决策提前退租所致。截至8月31日，2023年共引入新租客户5家，租约面积4491.91m²。完成续租客户19家，面积共5.27万m²。

当前租约结构：截止8月31日，经统计项目在租合同的剩余租期，其中1年以内客户占比37.56%，租期1-2年客户占比16.26%，租期2年以上客户占比46.18%，租期2年以上客户占比较大，结构稳定。具体数据见下表。

	面积 (m ²)	占在租合同	占总体可租面积
1年以内	30,756	37.56%	24.20%
1-2年	13,319	16.26%	10.48%
2年以上	37,817	46.18%	29.75%
总在租面积 (831)	81,892	100.00%	64.43%

对于部分2023年租约到期客户，目前已提前完成项目最大签约客户度小满科技(北京)有限公司及其关联公司的续租工作。北京中关村软件园发展有限责任公司(以下简称“运营管理机构”)通过对接发起人，为部分有发展潜力的中小型租户，提供集团资源协助、产业支持、政策引导等多种服务，经多次沟通谈判，其中两家租户均以较高水平的租金价格完成续约。

四、出租率下滑原因分析

建信中关村 REIT 于 2021 年 12 月设立，REIT 自持三栋载体于 2022 年二季度开始出现出租率下滑迹象。主要下滑原因包括：

1. 产业背景方面，建信中关村 REIT 项目地处北京上地区域，上地区域汇集了众多高新技术企业，以互联网、软件等行业为主。2021-2022 年受产业结构调整和行业政策的影响，相关行业受到一定冲击，抑制了租赁需求，部分受行业整体影响的租户出现经营情况不及预期、为降低经营成本而提前结束租约的情况。

2. 竞争态势及经营策略方面，整体市场未出现明显回暖迹象、整体市场租金呈现下探的趋势。上地区域竞品项目多采用降低租金等方式维持项目出租率及续租表现，导致租户可选择租赁项目增多。但为了维持项目既有的优质租户的稳定，出于保护产品估值的考虑，基金管理人及运营管理机构基于前期市场情况，对楼宇出租目前尚未采取低价竞争策略，暂未主动吸纳区域内的低价客户。

3. 租赁市场方面，2022 年以来，企业经营普遍持保守预期，办公场所扩张意愿不足，基金管理人及运营管理机构持续加大招商、蓄客的力度，积极拓展潜在租户。但多数企业在办公租赁上维持降本增效的策略和谨慎态度，新增客户有限。

五、租约一年以内到期的客户

目前租约一年以内到期的客户共 20 家，租约面积较大的主要为讯飞系、软通动力、工商银行、树根互联 4 家，具体情况如下表。

客户	面积 (m ²)	占在租合同	占总体可租面积
讯飞系	8,077	9.86%	6.35%
工商银行	5,107	6.24%	4.02%
软通动力	5,204	6.36%	4.09%
树根互联	2,010	2.45%	1.58%
剩余 15 家客户	10,358	12.65%	8.15%

1. 讯飞系承租面积 8,077 m²，占总体可租面积的 6.35 %。原租约 2023 年 8 月 31 日到期，目前已新续约至 2024 年 2 月末。

2. 工商银行原承租面积 8,107 m²，其中，3,000 m²区域已于 2023 年 8 月 31 日到期后不续租。剩余 5,107 m²将于 2023 年 11 月末到期，占总体可租面积的 4.02%。运营管理机构正在持续关注其续租意愿，争取续租。

3. 软通动力承租面积 5,204 m²，占总体可租面积的 4.09%。该客户已向我司发送提前退租通知书，其租约中的 2,197 m²区域拟于 2023 年 9 月末到期不续租，3,007 m²区域拟于 2023 年 9 月末提前退租 (原租约 2024 年 7 月末到期)。运营管理机构正在全力与客户协商争取。

4. 树根互联承租面积 2,010 m²，占总体可租面积的 1.58%。该客户租约于 2023 年 9 月末到期，运营管理机构多次沟通争取后，该客户因自身经营决策最终仍决定到期不续租。

综上，工商银行 8 月末 3,000 m²、软通动力 9 月末 2,200 m²、

树根互联 9 月末 2,010 m²，总计 7,210 m²到期不续租。三季度后，合计将影响整体出租率 5.66%。

租期 1 年内的其他 15 家客户中，多为 1,000 m²以下的中小型租户，占 1 年内到期面积的 33.68%，占总可出租面积的 8.15%。此部分客户目前承租稳定，未曾向我方发送提前退租通知书等。运营管理机构将持续关注其发展经营状况，及时采取相应策略。

六、当前储备客户情况及招商政策

截止目前，在谈意向企业 12 家，共计 2.66 万 m²，部分企业已经提交意向函，预计储备客户可转化面积约 4,000 m²，转化率在 15% 左右，该水平处于目前租赁市场转化的中上水平。同时，通过引入发起人资源，目前已与一家芯片企业达成初步意向，该客户预计于年内签约 3,000 m²。综上，目前预计在将年内新出租 7,000 m²左右，新增整体出租率 5.5%左右，以尽可能对冲 3 季度部分企业到期不续租的影响。

招商政策方面，基金管理人已协同运营管理机构 and 第三方评估团队，就资产目前经营情况和未来经营发展综合判断，综合考虑租金单价、出租率、现金流等参数的影响，进行敏感性分析，在可供分配现金和项目估值之间做好平衡，适时调整招商策略。同时，运营管理机构已组建多个招商团队，以激励及竞争机制激发招商人员主动性和积极性，并持续扩大招商渠道和租户储备的来源。

七、基金管理人及发起人增持进展

自 2023 年 4 月 21 日起至今，基金管理人已调配自有资金，通过二级市场分次买入金额近 3,000 万元；到 2023 年 12 月 31 日，拟继续增持不超过金额 5,000 万元。基金管理人将用实际行动向投资者表达对本基金及基础设施项目未来发展前景的信心和长期投资价值的认可。

目前发起人正在履行决策流程，相关决策程序已接近尾声，预计近期将在履行完决策程序后发布增持公告。

八、其他说明事项

截至目前，本基金运作正常，无其他应披露而未披露的重大信息。基金管理人将继续按照法律法规及基金合同的相关规定进行投资运作，履行信息披露义务。

建信基金管理有限责任公司

2023 年 9 月 5 日