

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
关于“走进REITs”活动情况的公告

一、公募REITs基本信息

公募 REITs 名称	华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	华夏基金华润有巢 REIT
场内简称	华润有巢（扩位简称：华夏基金华润有巢 REIT）
公募 REITs 代码	508077
公募 REITs 合同生效日期	2022 年 11 月 18 日
基金管理人名称	华夏基金管理有限公司
基金托管人名称	上海浦东发展银行股份有限公司
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）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 4 号——保障性租赁住房（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新

二、本次“走进REITs”活动情况

本基金于 2024 年 3 月 19 日参与了长三角 REITs 产业联盟等机构主办的“走进 REITs”活动，具体活动情况如下：

（一）活动时间：2024年3月19日（星期二）9:30-12:00

（二）活动地点：上海市浦东新区杨高南路388号

（三）活动形式：现场会议

（四）活动接待人员：华夏基金管理有限公司、有巢住房租赁（深圳）有限公司相关业务负责人

（五）活动内容：华夏基金管理有限公司、有巢住房租赁（深圳）有限公司对本基金2023年第4季度报告披露的经营成果、财务表现及底层资产运作情况进行了介绍，并就参与活动的投资者关心的问题进行了现场沟通和交流。

（六）投资者问题与回复情况

问题1：有巢泗泾项目3公里范围内产业园区的分布情况与园区入驻情况如何，周边产业园区的成熟是否有助于有巢泗泾项目客源的增长？

答：上海市松江区为G60科创走廊起点，泗泾镇已经深度参与其中。有巢泗泾项目周边重点产业园区包括上海交科松江科创园、金地威新虹桥科创园、绿亮

科创园、G60密码产业园、九淦168产业园。根据市场信息，金地威新虹桥科创园、绿亮科创园入驻率已经达到80%以上；上海交科松江科创园、G60密码产业园、九淦168产业园目前意向签约率超70%，预计2024年年中将迎来入驻高峰，目前重点产业园区预计办公人群约2万人左右。因此，有巢泗泾项目的周边客源在2024年或有更好的支撑。

问题2：两个项目的客户来源有哪些，属地政府是否提供了支持？

答：有巢泗泾项目客源为地铁9号线沿线办公人群，占项目客源比例达到70%以上，主要来自大虹桥、漕河泾、徐家汇区域；有巢东部经开区项目客源为松江东部经济开发区内的产业客群。属地政府在企业客户推荐、日常运营上给予了两个项目较大的支持。

问题3：2023年基金完成的分派率与同类项目相比较高，未来可供分配是否可以保持？

答：本基金2023年四个季度累计可供分配金额约6,076.14万元，相较招募说明书预测的数据完成度为125.30%。2023年累计可供分配金额超招募说明书预测值完成，首先是因为项目经营业绩优于预期，收入、EBITDA等指标均超预期完成，因此驱动可供分配金额较预测数据提升；其次，可供分配金额中还包含了基金募集期的孳息与期初现金。可供分配金额能否持续有赖于项目经营业绩，基金管理人将继续同外部管理机构共同努力为投资者创造良好的回报。

问题4：市场化运营项目是否均具有明显的季节波动特性，有何措施能够保障业绩持续稳定？

答：市场化运营项目的出租率确实存在季节波动的特性，但从全年来看不会对业绩实现产生实质性影响。从经营策略方面考虑，外部管理机构会聚焦于向重点客源定向推广来稳定及提升优质客源，同时通过精益化管理优化招商渠道矩阵，也会根据出租率波动情况动态调整营销策略，分散租期排布，保持出租率的稳定。

三、其他说明事项

本次活动中，基金管理人、外部管理机构与相关投资者进行了充分交流与沟通，严格遵守法律法规规定，在信息披露允许的范围内就投资者普遍关注的问题进行了回答。以上披露涉及项目运营的内容已经本基础设施项目运营管理机构确认。

投资者可登录基金管理人网站（www.ChinaAMC.com）或拨打基金管理人客户服务热线（400-818-6666）进行相关咨询。

四、风险提示

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。本基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行承担。投资者在参与本基金相关业务前，应当认真阅读本基金基金合同、招募说明书、基金产品资料概要等信息披露文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等判断基金是否和自身风险承受能力相适应，理性判断市场，谨慎做出投资决策。本基金风险揭示详见本基金招募说明书及其更新。

特此公告

华夏基金管理有限公司

二〇二四年三月二十日