

国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 关于投资者关系活动的公告

一、公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	国泰君安城投宽庭保租房 REIT
公募 REITs 代码	508031
公募 REITs 合同生效日	2023 年 12 月 27 日
基金管理人名称	上海国泰君安证券资产管理有限公司
基金托管人名称	中国银行股份有限公司
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）》《国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》等法律文件

二、活动基本情况

应部分投资者要求，国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（基金简称：国泰君安城投宽庭保租房 REIT，基金代码：508031，以下简称“本基金”）于 2024 年 4 月 24 日组织了投资者现场调研及交流活动。

（一）活动时间：2024 年 4 月 24 日 10:00-12:00

（二）活动地点：国泰君安城投宽庭保租房 REIT 底层基础设施资产所在地

（三）活动内容：运营管理机构及基金管理人代表组织部分投资者前往本基金基础设施资产进行实地调研，随后召开座谈交流会。

（四）活动接待人员：运营管理机构代表、国泰君安城投宽庭保租房 REIT

基金经理等。

(五) 投资者交流情况：本次交流活动介绍了本基金底层资产的基本情况，并就投资者普遍关注的问题予以解答。

三、投资者主要问题及回复情况

问题 1：底层资产目前出租率情况如何？

上海城驰房地产有限公司持有的江湾社区项目自 2022 年 11 月开始运营，截至 2024 年第 1 季度末，租赁住房按照建筑面积计算出租率为 91.02%。

上海城业房地产有限公司持有的光华社区项目自 2023 年 3 月开始运营，截至 2024 年第 1 季度末，租赁住房按照建筑面积计算出租率为 93.04%。

问题 2：该项目作为保障性租赁住房有哪些税收优惠政策？

基础设施项目已获得保障性租赁住房项目认定书。项目公司根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部税务总局住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）规定，向个人出租住房取得的收入可选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税；向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4% 的税率征收房产税。

问题 3：目前的租约期限一般是多久？企业租户占比情况如何？

江湾社区项目：截至 2024 年第 1 季度末，一年期及以内租约面积占实际已出租面积为 62.53%，一年期以上的租约面积占实际已出租面积占比 37.47%；按照客户类型来看，个人租户面积占比 94.68%，企业租户面积占比 5.32%。

光华社区项目：截至 2024 年第 1 季度末，一年期及以内租约面积占实际已出租面积为 78.80%，一年期以上的租约面积占实际已出租面积占比 21.20%；按照客户类型来看，个人租户面积占比 98.61%，企业租户面积占比 1.39%。

四、其他说明事项

本次投资者关系活动中，原始权益人、运营管理机构、基金管理人与相关投资者进行了充分交流与沟通，严格遵守《公开募集证券投资基金信息披露管

理办法》等相关规定。

投资者可以登陆上海国泰君安证券资产管理有限公司网站 www.gtjazg.com 或拨打客户服务电话 95521 进行相关咨询。

五、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，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。投资者在投资本基金前应认真阅读本基金的基金合同和最新的招募说明书等法律文件，全面认识基础设施基金产品的风险收益特征，选择适配自身风险承受能力的基金产品，自行承担投资风险。

特此公告。

上海国泰君安证券资产管理有限公司

2024年4月26日