

建信中关村产业园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 | 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）》、《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）》等有关规定以及《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》及其更新 |

二、活动基本情况

应部分投资者的要求，建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）于2024年5月31日在北京举办了投资者关系活动。具体信息如下：

（一）活动概况

活动时间：2024年5月31日9：30-12：00

活动地点：建信中关村REIT基础资产北京市中关村软件园

活动形式：现场座谈交流会、项目现场调研

活动内容:基金管理人代表及运营管理机构代表接待部分投资者前往本基金基础资产北京市中关村软件园进行实地调研，并召开座谈交流会。

会议接待人员:运营管理机构代表、建信中关村REIT基金经理等。

（二）投资者交流会情况

本次交流会介绍了本基金基础资产的运营情况，以及基础设施项目的区域经

济发展、运营管理服务等相关情况，并就投资者普遍关注的主要问题予以解答。

（三）投资者提问环节

问题一：简要介绍本基金后续分红安排。

建信中关村REIT2021年12月17日上市，从基金历次分红情况来看，基金管理人不断增加分红频次。自基金成立以来至今已完成四次分红，分红金额21,059.99万元，累计分红0.234元/份。截至最近一次的分红基准日2023年12月31日，累计已分配金额占累计可供分配金额比例约为99%，凸显了公募REITs长期投资价值。

本基金后续将持续以持有人利益优先的原则开展后续分红工作，结合基础设施项目运营情况综合判断是否提高分红频率，具体以届时公告为准。

问题二：原始权益人及其控股股东的增持进展及后续的增持计划。

2024年5月14日，原始权益人控股股东中关村发展集团股份有限公司（以下简称“中发展集团”）和原始权益人北京中关村软件园发展有限责任公司（以下简称“软件园公司”），通过本基金管理人在规定的信息披露渠道上披露了《详式权益变动报告书》。

中发展集团持有本基金份额322,714,548份，占本基金份额的35.86%；软件园公司持有本基金份额22,654,497份，占本基金总份额的2.52%。中发展集团及软件园公司合计持有本基金份额345,369,045份，占本基金总份额的38.37%。中发展集团及软件园公司增持的基金份额均为本基金场内流通份额。

后续增持计划详见本基金于2023年11月7日发布的《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人及其控股股东基金份额增持计划的公告》。若未来发生相关变动事项，信息披露相关方将履行相关法规要求并履行信息披露义务。

为助力经营业绩恢复，维护投资者的利益，中发展集团主要领导高位调度、强化集团统筹和软件园公司内部协同，加强对招商工作整体推进；强化集团体系内投租联动，形成企业互促模式，着力促进优质项目资源落地中关村REIT项目。

软件园公司以建设“大信息产业风向标 未来科技新引擎”为发展目标，围绕数智服务、孵化投资服务、产教融合服务、产业组织服务、创新人才服务五个领域，打造科技创新服务平台；并积极链接中发展集团优质资源和服务，加强内

部协同，整合科技金融、知识产权、产业研究、国际合作等服务和产品，联合集团投资板块共同筛选和培育项目，不断完善创新服务生态，为区域高精尖产业发展增添新活力、新动力。

问题三：底层资产运营情况。

根据本基金2024年第1季度报告，截至2024年3月31日，基础设施项目期末时点出租率为72.00%，签约率为81.23%（签约率在出租率的基础上考虑了已签署租约但尚未起租的面积），加权平均剩余租期为2.75年。

截至2024年第1季度报告发布之日，基础设施项目签约率已提升至87.86%，已签约租户将按合同约定在相应承租时点完成起租。同时，储备意向客户5组，面积约为5600平方米，预计可提升出租率约4.41%。本基金发起人中关村发展集团股份有限公司、基金管理人、运营管理机构已共同建立三方联动工作机制，针对已有意向的企业客户，基金管理人将持续协同运营管理机构做好意向企业客户的签约转化，加速商业条款谈判，推进企业审核流程，尽快完成企业落位。

问题四：简要介绍北京产业园市场，主要是上地区的未来预期。

根据高力国际《2024年第一季度北京产业园市场概况》，一季度北京产业园市场需求持续回暖，录得5.8万平方米的净吸纳量，连续两个季度实现去化。市场需求的持续回暖带动空置率下降，本季度市场空置率环比下降0.9个百分点至20.5%，但整体市场空置水平依旧处于高位。从子市场的表现来看，本季度上地录得8.4万平方米的净吸纳量，带动了整体产业园市场去化，空置率环比下降6.4个百分点，市场新增需求集中在高新技术行业。

根据戴德梁行《2024年Q1一线城市写字楼市场回顾与展望》，2024年下半年，随着经济和市场活跃度的逐渐恢复，预计年底租金水平将趋于稳定或迎来触底拐点。未来几年，随着企业经济效益的好转、新兴产业的快速布局和相关政策的不断推进，北京写字楼市场租赁需求有望得到提升。

三、其他说明事项

本次投资者关系活动中，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。

投资者可以通过本基金管理人的网站：www.ccbfund.cn或客户服务电话：
400-81-95533（免长途通话费）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，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。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。投资者投资于本基金时应认真阅读本基金的基金合同、招募说明书及其更新、基金产品资料概要等法律文件，全面认识本基金的风险收益特征和产品特征，自主、谨慎做出投资决策。敬请投资者注意投资风险。

特此公告。

建信基金管理有限责任公司

2024年6月1日