

招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

关于基础设施项目经营情况进展的公告

一、公募 REITs 的基本信息

公募 REITs 名称	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	招商基金招商蛇口租赁住房 REIT
公募 REITs 代码	180502
公募 REITs 合同生效日	2024 年 9 月 26 日
基金管理人名称	招商基金管理有限公司
基金托管人名称	兴业银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》以及《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《招商基金招商蛇口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、关于林下项目重要现金流提供方的续约进展

（一）基本情况

本基金持有林下项目、太子湾项目共 2 个基础设施项目，总可租赁面积为 65,253.27 平方米。本基金投资的基础设施项目的现金流主要源自项目公司项下租赁住房所产生的出租租金收入等业务收入。

根据 2024 年 9 月 9 日公开披露的《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（简称“《招募说明书》”），截至 2024 年 6 月 30 日，本基金投资的基础设施项目存在重要现金流提供方企业租户一，于 2023 年度为基础设施项目提供的不含税租金收入占基础设施项目同一时期不含税总租金收入的比例为 23.07%。截至 2024 年 6 月 30 日，企业租户一承租林下项目 13,120.09 平方米、合计 155 套房间，租赁面积占本基金全部基础设施项目总已出租面积的 21.11%，租赁面积占林下项目总已出租面积的 34.11%。企业租户一租赁合同到期日为 2024 年 6 月 30 日。截至 2024 年 7 月 31 日，企业租户一已表达继续短期续租的意向，因届时仍处于沟通协商阶段，

暂未签署租赁合同补充协议（简称“续租合同”）。

（二）续租合同签署情况

基金管理人已于近日收到运营管理机构关于企业租户一的最新续约情况报告。截至公告日，企业租户一、深圳市桃花园置业有限公司（即林下项目完成资产重组前的原持有方，简称“桃花园置业”）已签订续租合同，原租赁合同合计 155 套房间，本次续租 143 套，续租合同到期日延长至 2024 年 12 月 25 日。续租合同换签至项目公司（林下）的相关事宜正在积极推进中，换签工作预计将于近日完成。

除上述调整外，企业租户一续租合同的其余租约条件（包括含税月租金单价、房屋的权利和义务等）不变。

三、对本基金的影响

（一）对基础设施项目运营情况的影响

随着企业租户一续租日期延长至 2024 年 12 月 25 日，林下项目 2024 年第 4 季度出租率将保持稳定，预计林下项目 2024 年第 4 季度平均出租率将高于预测水平。

考虑到林下项目 2024 年第 4 季度平均出租率的更趋稳定，预计对本基金运营情况和未来现金流产生一定影响。基金份额持有人的收益受多方面因素影响，实际收益情况以定期报告披露为准。提请投资者后续查阅和理解本基金预测期内的经营数据时，充分考虑续租期限延长、集中退租推迟的特殊情况。

（二）针对重要现金流提供方续租合同到期后续措施

企业租户一续租合同将于 2024 年 12 月 25 日到期，为保持基础设施项目稳健经营，本基金运营管理机构、基金管理人将保持紧密合作，共同建立联动工作机制，保障本基金持续、稳定、健康发展。本基金将持续敦促和协同运营管理机构通过以下几方面积极推进企业租户一续租合同到期后基础设施项目租赁去化，努力提升本基金业绩表现，包括但不限于：

- 1、提前准备综合应对预案，铺排蓄客计划、营销招租计划、房屋维修保洁计划；
- 2、持续挖掘存量企业租户租赁需求，为基础设施项目提前蓄客；
- 3、采用更加灵活的租赁策略和多渠道模式，包括企业合作渠道、传统线上和线下渠道、新媒体渠道等；

4、优化新老租户换租流程，缩短换租空置期；

5、提升运营服务，强化社群及品牌服务，提升租户反馈速度和满意度。

另外，根据《招募说明书》披露的相关安排，原始权益人及运营管理机构已经对林下项目未来三个自然年度的 EBITDA 提供充分的保障措施。具体安排投资者可以详见《招募说明书》“十五、基础设施项目财务状况及经营业绩分析”之“（二）基础设施项目财务状况分析”之“5、重要现金流提供方”之“（6）重要现金流提供方退租应对预案”。

（三）风险提示

由于续租合同到期日临近 2024 年 12 月 31 日，因此不排除林下项目 2024 年末时点出租率相较 2024 年 6 月 30 日发生一定程度下降的可能性，提请投资者后续查阅和理解 2024 年末时点经营数据时，充分考虑集中退租临近年末的特殊情况。

四、其他说明

因续租合同换签工作系在已商定的续租安排基础上进行，因此，若最终换签合同条款无实质变化，基金管理人将不再对换签合同的签署完成单独进行公告披露。

特此公告。

招商基金管理有限公司

2024 年 10 月 19 日