

易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金

关于二〇二五年下半年主要运营数据的公告

一、公募REITs基本信息

基金名称	易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	易方达华威农贸市场REIT
基金场内简称	易方达华威市场REIT
基金代码	180605
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2025年1月13日
基金管理人	易方达基金管理有限公司
基金托管人	中国工商银行股份有限公司
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）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第5号——临时报告（试行）》等有关规定以及《易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金更新的招募说明书》

二、不动产项目基本情况

不动产项目名称	华威西营里农产品交易中心
不动产项目公司名称	福州华威智慧农产品有限公司
不动产项目类型	商业零售-农贸市场
不动产项目地理位置	福建省福州市仓山区盘屿路855号，东临阳岐路，南临盘屿路，西临上尚城，北临长垵路，位于海峡奥体商圈
不动产项目运营管理机构	福建华威农商（集团）有限公司

三、2025年下半年主要运营数据

2025年下半年，不动产项目整体运营情况良好，无安全生产事故，租约合理分散，无重要现金流提供方，运营管理机构未发生变动。主要运营数据如下：

数据	7月	8月	9月	10月	11月	12月
----	----	----	----	-----	-----	-----

月末实际出租面积（平方米）	72,726.49	72,932.29	72,369.55	72,339.02	71,833.00	72,459.65
月末出租率	95.30%	95.57%	94.83%	94.79%	94.13%	94.95%
租金单价水平（元/平方米/月）	125.52	125.34	125.00	128.42	128.69	128.37
月末租金收缴率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：（1）月末出租率=月末实际出租面积/月末可供出租面积；（2）租金单价水平=月末实际出租面积对应的租金物业收入/月末实际出租面积，租金物业收入包含租金收入、物业管理及综合服务费收入；（3）月末租金收缴率=截至月末基于租赁合同所产生的所有实收金额/截至月末累计租金物业收入的应收金额

2025年7月-12月，不动产项目月末出租率均在94%以上，整体稳定但有正常的阶段性经营波动。截至2025年12月31日，不动产项目出租率为94.95%，较本基金发行时招募说明书披露的2025年预计整体加权平均出租率88%提高6.95个百分点。

特别提示：本公告所载2025年下半年的运营数据仅为初步核算数据，未经审计，与相关定期报告披露的最终数据可能存在差异，请投资者审慎使用。

四、不动产项目2025年下半年主要运营数据变化的原因分析

7月，不动产项目2号楼3层引入净菜加工配送型租户，该租户与农产品销售型租户形成协同效应，提升了商户合作黏性与整体经营活力，有助于不动产项目为潜在客户提供农产品供应链综合服务。该租赁事项较大提升了不动产项目7月末出租率，同时因该租赁区域位于仓储区域，该区域的市场租金单价水平低于不动产项目整体平均租金单价水平，导致不动产项目7月租金单价水平有所下降。

10月，部分存量租约集中达到租金递增时间节点，从而提高了全场租金单价水平。

五、对基金份额持有人权益的影响

2025年下半年不动产项目出租率和租金单价整体稳定但有正常的阶段性经营波动，预计对运营情况和未来现金流可能产生一定影响，但基金份额持有人

的收益受多方面因素影响，基金可供分配金额等情况以定期报告披露为准。

基金管理人和运营管理机构将保持紧密合作，持续优化联动工作机制，努力提升本基金不动产项目的出租率和经营表现，实现本基金稳定发展。

六、其他说明事项

截至目前，本基金投资的不动产项目经营稳定，基金投资运作正常，运营管理机构履职正常，无应披露而未披露的重大信息，亦未发现对本基金有重大影响的舆情信息。基金管理人将严格按照法律法规及基金合同的规定进行投资运作，履行信息披露义务。郑重提醒广大投资人注意本基金投资风险，审慎决策，理智投资。

本公告相关内容已经运营管理机构确认。

投资人可拨打易方达基金管理有限公司客户服务电话（400-881-8088）或者通过易方达基金管理有限公司官网（www.efunds.com.cn）获取相关信息。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产、履行不动产项目运营管理职责，但不保证投资于本基金一定盈利，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；基金管理人管理的其他基金的业绩也不构成对本基金业绩表现的保证。本基金的可供分配金额测算报告的相关预测结果不代表基金存续期间不动产项目真实的现金流分配情况，也不代表本基金能够按照可供分配金额预测结果进行分配；本基金不动产资产评估报告的相关评估结果不代表不动产资产的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。投资有风险，投资人在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的基金合同、招募说明书（更新）及基金产品资料概要（更新）等信息披露文件，熟悉不动产基金相关规则，自主判断基金的投资价值，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，在了解产品情况及销售机构适当性意见的基础上，根据自身的风险承受能力、投资期限和投资目标，对基金投资作出独立决策，选择合适的基金产品。基金管理人提醒投资人基金投资的“买者自负”原则，在投资人作出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资人自行承担。

特此公告。

易方达基金管理有限公司

2026年1月10日