

建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

关于 2026 年第 3 季度经营情况的临时公告

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不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（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、不动产项目基本情况

本基金不动产项目包括互联网创新中心5号楼项目、协同中心4号楼项目和孵化加速器项目。本基金以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，通过积极主动运营管理不动产项目，力求提升不动产项目的运营收益水平，追求稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。

三、不动产项目经营情况

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第5号——临时报告（试行）》的规定，孵化加速器项目2026年第3季度平均月末租金单价同比变动超过20%，特此公告说明如下：

（一）不动产项目2026年第3季度的主要经营数据情况

2026年第3季度不动产项目整体平均月末租金单价为3.77元/平方米/天，相较于2025年第3季度平均月末租金单价4.05元/平方米/天同比下降6.91%。其中，

孵化加速器项目2026年第3季度平均月末租金单价为2.70元/平方米/天，相较于2025年第3季度平均月末租金单价3.52元/平方米/天同比下降23.30%。

在市场承压环境下，本基金“以价换量”策略取得一定成效。截至2026年9月30日，不动产项目整体的时点出租率为83.78%，较去年同期提升9.99%。

（二）不动产项目2026年第3季度经营情况变化的原因分析

北京商务园区市场新增供应持续释放，市场需求难以完全消化新增体量，租金水平承压。为应对市场变化，稳定存量客户、拓展新增客户，基金管理人和运营管理机构以更加灵活的租赁策略应对市场变化，通过适度优化免租期设置、结合物业业态特性拆分分割租赁空间以匹配不同规模企业入驻需求、免费提供场地规划布局方案等方式多措并举，统筹兼顾租金水平、出租率及项目现金流，力争实现三者动态平衡。

四、对基金份额持有人的影响

不动产项目上述经营情况的变动，将对本基金当期经营收入和现金流造成一定影响，可能影响基金份额持有人的当期基金收益分配。

在区域市场承压的环境下，本基金“以价换量”策略取得一定成效，整体运营情况较为稳定，孵化加速器项目经营业绩波动对不动产项目整体经营业绩影响有限。对基金份额持有人收益的影响需结合全年不动产项目整体实际经营情况综合判断，以后续披露的经审计的财务数据和定期报告为准。

五、已采取和拟采取的应对措施

为提升改善不动产项目运营情况，基金管理人和运营管理机构已采取和拟采取的应对措施如下：

1、本基金发起人中关村发展集团股份有限公司（以下简称“中发展集团”）持续加大统筹调度力度，推进内部各类产业资源整合，主动应对市场波动。集团内部优先向建信中关村REIT项目输送潜在租户资源，常态化统筹下属各子公司协同开展招商工作，不动产项目在2026年第3季度新增5,000余平方米完成租赁签约。

2、搭建产业生态、拓宽市场化招商渠道。依托中发展集团资源组织供需对接与成果转化，挖掘产业链上下游入驻需求；联动产业联盟、协会、高校院所开

展成果转化推介，举办产业路演与成果对接会，面向硬科技赛道定向推介，扩大园区影响力、丰富获客来源。

3、聚力打造硬科技产业集聚高地。充分发挥中关村软件园区位禀赋，持续深耕半导体、芯片、人工智能、量子信息等硬科技细分领域，持续引进行业龙头与产业链核心企业，不断夯实园区产业底盘。

4、围绕龙头主体推进产业链多元招商。发挥链主企业牵引作用，带动上下游产业链招商，按需优化空间方案适配企业使用需求；深化政企联动招商模式，对于所在地重点支持的企业，充分运用当地支持政策，吸引客户快速落地。

5、精细化运营稳固存量租户。落实一企一策专属服务，常态化走访纾困；持续完善园区配套、丰富产业活动。在第3季度，建信中关村REIT项目先后举办“午间创享汇”、“读书沙龙”、“关爱女性花艺沙龙”等特色活动，提升企业归属感与租户粘性。

六、其他说明

截至本公告发布之日，本基金运作正常，无应披露而未披露的重大信息。

本公告所载的运营数据仅为初步核算数据，未经审计，请投资者审慎使用。本公告相关内容已经运营管理机构确认。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。

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。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的基金合同、最新的招募说明书、基金产品资料概要等信息披露文件，熟悉基金相关规则，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。

特此公告。

建信基金管理有限责任公司

2026年10月17日