

嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

关于重庆项目主要承租人续租情况的公告

一、公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	嘉实京东仓储基础设施 REIT
场内简称	京东仓储（扩位简称：嘉实京东仓储基础设施 REIT）
公募 REITs 代码	508098
公募 REITs 合同生效日	2023 年 1 月 11 日
基金管理人名称	嘉实基金管理有限公司
基金托管人名称	中信银行股份有限公司
运营管理机构名称	北京京东东鸿管理咨询有限公司
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）》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《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）》《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新等。

二、基础设施项目基本情况

嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）目前持有重庆市巴南区京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目（以下简称“重庆项目”）、廊坊市开发区京东亚洲一号廊坊经开物流园项目（以下简称“廊坊项目”）和武汉市东西湖区京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目（以下简称“武汉项目”）。廊坊项目、武汉项目当前租赁合同正常履行，租期均未到

期，按照相应租赁合同的约定，2025年租金单价将比2024年继续增长3%。

重庆新东迈物流有限公司（以下简称“重庆项目公司”）与主要承租人重庆京邦达物流有限公司（以下简称“重庆京邦达”）的租赁合同将于2024年12月31日到期。重庆项目可租赁面积184,568.56平方米，整体出租给重庆京邦达，2024年执行净有效租金¹为23.98元/平方米/月（含税含物业费，下同）。

三、重庆项目续租情况

（一）招募说明书及租赁合同约定

按照原租赁合同约定，租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年涨幅为3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每5年有一次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去5年市场租金的涨幅或跌幅，对第6年/第11年租金进行调整，之后在租约内继续按3%增长，以此类推。

（二）本次续约安排

重庆项目公司在本次续租前，根据原租赁合同的约定，聘请了与承租人双方认可的第三方评估机构仲量联行（北京）咨询有限公司（以下简称“仲量联行”）对重庆项目所在区域的仓储物流租赁市场进行市场调研。在本次续租中，基金管理人连同运营管理机构综合考虑各项因素，结合仲量联行市场调研情况，与承租人就续租事宜进行了充分沟通并最终达成一致意见：自2025年1月起，续租首年起始净有效租金为20.16元/平方米/月，租期及租期内每年租金增长率等主要条款继续适用原租赁合同相关约定。现将相关市场调研情况、续租情况说明如下：

（1）市场情况

仲量联行出具了《市场调研咨询报告》，报告回顾了重庆市巴南区仓储物流租赁历史租金表现情况，2019年第三季度的市场平均净有效租金为21.08元/平方米/月，截至2024年第三季度，重庆巴南子市场典型项目的市场租赁水平在13.7到16.8元/平方米/月之间，平均净有效租金为15.19元/平方米/月，复合增长率为-6.35%。

（2）续租情况

¹该项目租约中无任何赠送、免租等租金优惠，是实际净有效租金，含税含物业费。

根据重庆项目公司与承租人原租赁合同及招募说明书约定的续租机制，参考《市场调研咨询报告》给出的重庆市巴南区过去 5 年仓储物流市场租金复合增长率，综合考虑市场价格可比区间、对投资人利益的保护、续租价格合理性的前提下，结合承租人在重庆项目的租赁面积、在重庆项目中的资本化投资改造、承租人业务与重庆项目的适配度、以及重庆项目产品本身较高的竞争力、运营管理机构优异的运管服务等多方面因素，重庆项目公司与承租人重庆京邦达已就重庆项目租赁事宜签署了续租协议：自 2025 年 1 月起，续租首年起始净有效租金为 20.16 元/平方米/月，租期及租期内每年租金增长率等主要条款继续适用原租赁合同相关约定。

（三）续租程序

上述续租事项属于基金合同、招募说明书等信息披露文件以及专项计划文件已明确约定的关联交易事项，依据前述法律文件规定，基金管理人已履行相关程序，无需召开基金份额持有人大会进行决议。

四、对基金份额持有人的影响

重庆项目本次续租后，本基金持有的基础设施项目平均净有效租金单价下降 0.99%，三个项目 2025 年运营收入²较本基金 2023 年度评估报告中预测的 2025 年运营收入预计下降 2.03%。本次续约使基金持有资产的出租率继续维持 100%，续租后 2024 年末加权平均剩余租期将提高至 1,557 天，基金运营更稳定。

五、已进行/拟进行的工作安排

为了保护投资者利益，基金管理人及运营管理机构积极筹备续租工作的开展以及落实新租约的签署，确保项目租金收入稳定和透明化，持续达成了基金资产 100%出租率及租金收缴率。此外，基金管理人及运营管理机构将密切关注嘉实京东仓储基础设施 REIT 底层资产运营情况，积极开展相关工作：

一是勤勉尽责的做好运营工作。

公募基金层面，截至第三季度，2024 年本基金实现可供分配金额 6,405 万元，同比增长 5.69%。本基金发行至今已完成 5 次收益分配，累计分配金额 1.3661

² 包括按照合同约定非直线法实际结算的租赁收入、物业管理服务费收入

亿元。

底层资产层面，本基金发行以来，底层项目公司新签订新能源汽车充电桩场地租赁超过 400 平方米，屋顶分布式光伏发电项目超过 5 兆瓦，以及多项辅助用房/场坪租赁，丰富了底层资产的收入来源。

运营管理机构已经建立并完善了激励与约束机制，根据基础设施项目运营管理团队业绩指标，实施严格的考核与相应的惩罚措施，确保参与团队均能高效运作并达成既定业务目标。

二是做好投资者关系管理工作。

2024 年，本基金通过多元化的渠道与方式，积极与投资人进行沟通和交流。通过上海证券交易所路演中心平台，举办 3 次业绩说明会并直播，基金管理人及运营管理机构阐述了基金及底层资产的运营管理情况、业绩表现等，并在线解答投资人提出的问题。

未来基金管理人及运营管理机构，将继续保持与投资者的积极沟通交流，邀请更广泛的投资者到项目上来，使投资者更深入的了解底层资产的运营情况。

三是做好信息披露工作。

基金管理人与运营管理机构，均已制定了完善的信息披露管理制度，明确了固定的信息披露负责人员。运营管理机构同时设立了专门的信息披露团队，负责监管和执行信息披露相关的制度，确保信息披露工作的及时、准确和透明。

基金管理人连同运营管理机构，将继续以基金相关法律文件为依据，优化运营管理流程，努力降低项目运营成本，降本增效，做好底层资产运营管理工作。

六、风险提示

截至目前，本基金运作正常，无应披露而未披露的重大信息，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。

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，熟悉基础设施基金相关规则，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。

嘉实基金管理有限公司

2024年12月28日