

# 建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

## 关于2024年第4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、基础设施项目经营情况

根据《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）》的规定，本基金2024年第4季度基础设施项目平均月末每平米租金及主营业务收入（未经审计）同比变动超过20%，特此公告说明如下：

#### （一）基础设施项目第4季度的主要经营数据情况

受区域市场承压影响，本基金持有基础设施项目2024年第4季度整体租金下行，季度平均月末租金为4.36元/m<sup>2</sup>/天，相较于2023年第4季度平均月末租金5.65元/m<sup>2</sup>/天同比下降22.83%。本基础设施项目2024年第4季度主营业务收入为2,884.77万元，相较于2023年4季度主营业务收入同比下降22.76%。

#### （二）基础设施项目第4季度经营情况变化的原因分析

##### 1、行业/区域总体情况和竞争情况

基础设施项目所在的上地区域产业园供给量较大，存在市场同质化竞争的情况。根据第三方机构的市场报告，截至2024年第三季度，上地区域总存量为273

万m<sup>2</sup>，占北京市整体产业园市场存量的18.8%，上地区域平均空置率达28.7%，平均租金水平为4.82元/m<sup>2</sup>/天。<sup>1</sup>

## 2、基础设施项目的运营情况

面对市场供应持续加大、存量面积保持较高水平的局面，本项目综合考虑出租率、租金、收入等指标，采取降价抢占客源的竞争策略。

2024年第4季度，基础设施项目季度平均月末租金下降至4.36元/m<sup>2</sup>/天，相较于2023年第4季度平均月末租金5.65元/m<sup>2</sup>/天同比下降22.83%。基础设施项目第4季度末时点出租率为72.09%，相较2023年第4季度末提升8.34个百分点。本季度出租率的变化主要原因系部分租户出于自身经营考虑（主要为业务调整，缩减承租需求），出现提前退租和到期不续租的情况，同时运营管理机构积极开展招商工作，完成新签租户起租，因此本季度出租率波动较小。因当前市场行情变化，为了取得客源，项目租金因应市场做出调整。项目平均租金单价下降直接影响项目季度主营收入的下降。同时原始权益人暨运营管理机构北京中关村软件园发展有限责任公司（以下简称“运营管理机构”）持续积极开展招商工作，使得基础设施项目新签约面积13,591.14m<sup>2</sup>，截至2024年第4季度末时点签约率为79.08%（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）。

## 三、对基金份额持有人的影响

2024年第4季度基础设施项目上述经营情况的变动，影响了当期的收入及现金流，进而影响基金份额持有人当期可供分配金额。

针对本项目提前退租的租户，基础设施项目公司均已严格按照合同约定收取相应的违约金和免租期租金，在扣除退租补偿并考虑接续承租的缓释影响后，上述情况导致项目2024年合同收入减少42.78万元，对照《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金2023年度评估报告》<sup>2</sup>中2024年的预测收入，占比仅为0.26%，影响较小。

## 四、已采取和拟采取的应对措施

为保护投资者利益，基金管理人协同运营管理机构持续积极开展招商工作，

<sup>1</sup> 鉴于当前无法获得4季度行业/区域情况，相关内容将在基金第4季度报告中披露，请投资者关注。

<sup>2</sup> 评估报告编号：JLL-BJ[2024]房估字第0044号

努力加速商务条款的谈判，全力推动意向客户转签约，减少对2024年收入及现金流的不利影响。基金管理人和运营管理机构已采取或拟采取的应对措施如下：

1、持续推进剩余面积去化。2024年1月1日至2024年12月31日期间，本基础设施项目实现新签约及扩租落地租户47家，累计新签及扩租面积6.36万m<sup>2</sup>；完成续签租户12家，累计续签面积0.75万m<sup>2</sup>。后续基金管理人也将继续协同运营管理机构积极优化租赁策略，以更加灵活的姿态应对市场挑战。

2、尽快增加客户储备，根据园区内科技企业快速适应市场的特点，重点跟进处于犹豫期和去年下半年以来延缓选址需求的客户，更新企业最新需求，挖掘可转化意向。目前基础设施项目储备意向客户8组，面积约为12,570m<sup>2</sup>，预计可提升出租率约9.89%。本基金发起人中关村发展集团股份有限公司（以下简称“发起人”）、基金管理人、运营管理机构已共同建立三方联动工作机制，针对有意向的企业客户，持续做好意向企业客户的签约转化，加速商务条款谈判，推进企业审核流程，尽快完成企业落位。

3、结合当前市场需求，持续优化运营策略。一是，加强发起人资源转化，借助集团已投企业资源，争取投租投贷联动，形成招商合力，促进优质项目资源落地；二是，根据市场及客户需求变化，聚焦于“长期稳定与灵活适配”的原则，灵活调整楼宇空间布局、优化租赁条件以满足不同客户群体的需求，达成意向转化；三是，对内实施内部“赛马机制”、加强招商运营团队激励和约束；对外全面铺开招商网络、加强多渠道招商推广；四是，聘请专业设计团队，为租户定制个性化设计方案等一系列积极措施，有效应对市场。

## 五、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

2025年1月4日