

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业务指引第 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续租合同到期进展情况

基金管理人于 2024 年 10 月 19 日发布了《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》，本基金的重要现金流提供方企业租户一续租至 2024 年 12 月 25 日。

根据运营管理机构近日反馈，现已正式确认企业租户一将在 2024 年 12 月 25 日租赁合同到期后正式退租，涉及退租的房屋为 143 套。

三、对本基金的影响

重要现金流提供方到期退租后，若不考虑其他因素影响，林下项目时点出租率将对应下降 30.86%。提请投资者后续查阅和理解本基金相关期间的经营数据时，充分考虑本次因为前期续租导致集中退租临近 2024 年 12 月末的特殊情况。

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 2024 年至 2026 年的 EBITDA 提供充分的保障措施，并在《运营管理协议》《项目公司

股权转让协议》进行了约定，具体如下：

(1) 若年度实际 EBITDA 低于年度预算 EBITDA，则优先按《运营管理协议》的约定扣减该年度运营管理机构的基本服务费。基金管理人按照如下公式计算扣减基本服务费（含税）： $\text{应扣减的基本服务费} = (\text{年度预算 EBITDA} - \text{年度实际 EBITDA}) \times 50\%$ 。扣减基本服务费的金额上限为该运营年度项目公司（太子湾）和项目公司（林下）合计计算的基本服务费（含税）。

(2) 对于扣减基本服务费后剩余的业绩差额，原始权益人招商公寓作为林下项目的转让方，将对该部分业绩差额对受让方作出特殊赔偿。特殊赔偿金额=林下项目年度预算 EBITDA - 林下项目年度实际 EBITDA - 根据运营管理协议对应年度运营管理机构就林下项目扣减的基本服务费。原始权益人特殊赔偿金额上限为未考虑特殊赔偿金额时原始权益人持有的基金份额对应计算的基础设施基金可供分配金额，具体以受让方届时书面确定的金额为准。

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”。

考虑到本次可预期的退租事件发生在保障措施的覆盖期间内，因此本次退租事件不会对投资者利益立即产生影响。

四、已采取的应对措施及成效

为实现企业租户一退租后租赁去化、保持基础设施项目稳健经营、保护投资者中长期利益，基金管理人、运营管理机构已协同采取如下应对措施：

- 1、基金管理人、运营管理机构已召开专题讨论会议，并建立起日常联动工作机制。
- 2、运营管理机构已制定并开始执行综合租赁去化方案。截至本公告发布日，执行情况简报如下：

(1) 关于渠道推广。线上方面，现已开始在“招商伊敦公寓”官方公众号发布招租推广信息；已开始与线上多外部渠道（小红书、贝壳等）启动合作推广。线下方面，已与多家房屋租赁中介机构沟通，并进行大型线下组团等带看活动，正在拓展其他线下引流方式。

(2) 关于物料布置。已增加多户型实景样板房布置，增强客户看房体验。已布置图文、视频制作安排，匹配渠道推广节奏。

(3) 关于维修安排。已与房屋维修单位确定分阶段维修保洁方案，明确交付时间和数量要求，尽快满足客户看房选房需要。

(4) 关于促销活动。已制定“年末特惠”策略，吸引意向客户提前预定享受优惠，减少房屋空置时间。

截至本公告发布日，已陆续有客户前来咨询和看房，其中部分成功转化为预定订单。

五、后续拟采取的应对措施

由于截至本公告发布日企业租户一尚未完全退租、所涉房屋未全面启动修缮工作，因此，客观上还无法满足部分客户实地看房、选房的前置需求。考虑到前述已采取的应对措施开始逐步显现成果，预计待房屋腾退且完成修缮后将有助于加快租赁去化。

基金管理人将持续敦促和协同运营管理机构执行租赁去化方案，并根据执行效果对工作计划进行动态调整，共同努力提升本基金业绩表现。特别的，运营管理机构将抢抓目标客户群体春节假期后返深/来深的一段时间内加大营销推广力度、做好实地对接服务，以期进一步提升租赁去化效果。

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。

特此公告。

招商基金管理有限公司

2024年12月25日