

关于“宜川路社区商业专项私募股权投资基金” 运营及退出情况的报告

尊敬的投资人：

由上海亚格投资管理有限公司担任基金管理人（以下简称“本基金管理人”）、上海银行股份有限公司浦西分行担任基金托管人（以下简称“本基金托管人”）的宜川路社区商业专项私募股权投资基金（基金编号为 SW6838）（以下简称“本基金”），系专项投资于“上海市普陀区宜川路 299-311 号商业综合体的升级改造及运营项目”（以下简称“本项目”）的私募股权投资基金。本基金于 2021 年 8 月 27 日到期并进入清算程序。本项目的退出比原计划的时间节点有所延缓。

当前的运营及退出情况报告如下：

一、项目运营情况

1. 租金下滑明显

经济下行带来的消费降级趋势仍在持续，消费者逐渐趋向理性，消费频次、消费客单价、购买过程、消费动机等均发生了显著变化。市场需求的变动导致商户拓店更为谨慎，成本控制更加严格。为维持稳定经营，本项目在换、续签及新签租户时，结合周边市场水平给予租户一定价格优惠。截至当前，本项目的平均租金为 4.2 元/平方米/天。

2. 出租率有所提升

本项目以满足周边居民日常消费为基础，结合市场新的消费特征



和商业的实际经营情况，也在不断进行业态调整，增加了中医保健、自助桌球等生活体验型商业，引入瑞幸咖啡等品牌租户。截至当前，本项目出租率为 92%。

3. 可使用面积有所变化

本项目除产证面积 5516.67 平方米外（1-3 层），另附有非产证面积 766.8 平方米，其中包括顶楼天台 340.73 平方米和副楼 426.07 平方米。因前租户恶意举报顶楼天台涉嫌违章建筑，经多方交涉未果，已应街道管理要求于近期对天台面积予以拆除，后续项目可使用面积将减少 340.73 平方米。非产证面积在过往经营中一直是做仓储用途，并未计入可租赁面积，因此该面积的减损对项目经营收入没有影响。

4. 运营现金流紧张

虽然本项目的出租率有所提升，但因租金与收益水平下滑，项目付息压力依然严峻。本项目的租金全部用于项目贷款利息的支付，运营现金流长期处于吃紧状态。本基金管理人已尽最大能力保障项目的正常运营，并多次向合作银行申请利息减免、延长付息周期。

二、项目退出情况

1. 大宗市场

大宗市场价格连续两年持续走低，同时市场法拍项目的占比继续增加，买家出价更为保守，投资意愿未见复苏。房地产投资仍处于下行通道。

2. 出售进展

截止当前接触的买家基本以“抄底置业”的目的为主，其中又以



个人投资者为主。其购置需求为人民币 1-2 亿元范围内有稳定收入的商业资产，商业回报率要求为 6%。按此价格测算：其报价仅够覆盖银行贷款，投资人无可分配现金。不具备交易条件。

基于上述两点原因，本项目暂未收到合适的买方报价，本基金管理人仍在通过各种渠道积极拓展潜在买家，以期在保障本基金及全体投资人利益的前提下尽快有所突破。

三、后续安排

本基金的清算分配，将严格按照法律法规及基金合同的约定，在基金清算退出时，向全体投资人分配所有的可分配现金。本基金管理人会全力推动项目的退出，并及时向各位投资人披露各重大事件的发展。

再次感谢您选择我们的基金产品。作为本基金的管理人，我们将恪尽职守、履行诚实、信用、谨慎、有效管理的义务，审慎处理管理过程的各项事务，强化管理，规范运作，积极控制投资风险，保证本基金的资金安全。

如果您对本基金清算退出安排有所疑问，请拨打投资者专线 021-32125991，或发邮件至 ir@worldunioninvestment.com。再次感谢您的信任与支持！

特此报告。

上海亚格投资管理有限公司
2024年8月16日