

嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金

关于 2026 年第 2 季度经营情况的临时公告

一、公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	嘉实物美消费 REIT
场内简称	物美消费（扩位证券简称：嘉实物美消费 REIT）
公募 REITs 代码	508011
公募 REITs 合同生效日	2024 年 1 月 31 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	北京银行股份有限公司
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）》《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新等。

二、不动产项目基本情况

本基金持有的不动产项目包括位于北京市的大成项目、玉蜓桥项目、华天项目和德胜门项目，不动产项目业态均为社区商业。截至本公告发布日，不动产项目公司整体运营情况稳定。其中，华天项目 2025 年经审计的营业收入占本基金持有的不动产项目整体营业收入的 17.92%，为本基金的重要不动产项目。

华天项目位于北京市海淀区，截至 2026 年 6 月 30 日，可供出租建筑面积 15,280.73 平方米，实际出租建筑面积 13,894.25 平方米，出租率 90.93%，加权平均剩余租期 5.88 年，租金收缴率 99.79%，2026 年第 2 季度平均租金单价 3.72 元

/平方米/天（季度内各月末合同租金单价的平均值；建筑面积口径，含税含管理费，下同），整体运营情况稳定。

本基金运营管理机构为北京物美商业集团股份有限公司，截至本公告发布日，运营管理机构的运营管理能力稳定。

三、不动产项目经营情况及其原因说明

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，特此公告说明如下：

华天项目 2025 年第 2 季度平均租金单价为 3.08 元/平方米/天，2026 年第 2 季度平均租金单价为 3.72 元/平方米/天，同比增长 20.78%。

华天项目 2026 年第 2 季度平均租金单价同比变动超 20%的主要原因，一方面是个别租户根据租赁合同的约定，去年同期部分期间正处于免租期，至本季度已恢复正常租金收取，导致本季度其租金较去年同期增长 73.77%；另一方面是主力租户北京物美流通技术有限公司根据租赁合同约定，本季度租金单价较去年同期增长 5%。

四、对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响分析

2026 年第 2 季度华天项目平均租金单价同比变化，为既有租赁合同约定正常履行的结果，对不动产项目第 2 季度经营情况、经营业绩及现金流情况无不利影响。截至 2026 年 6 月 30 日，本基金持有的不动产项目整体出租率为 93.66%，2026 年第 2 季度平均租金单价 4.13 元/平方米/天，同比增加 8.12%，项目整体运营情况稳定。

2026 年前 2 个季度，本基金实现的可供分配金额为 3,618.05 万元，对比按天折算的同期承诺可供分配金额的达成率为 100.23%。

五、已采取或拟采取的应对措施

基金管理人及运营管理机构将持续关注不动产项目的整体运营情况，努力提升经营水平。同时，基金管理人及运营管理机构将保持紧密合作，对于各项经营

指标出现重大变化的，按照相关规定予以及时披露。

本公告内容已经本基金运营管理机构确认。

六、相关机构联系方式

投资者可登录本公司网站：（<http://www.jsfund.cn>）或拨打本公司客户服务电话（400-600-8800）咨询有关详情。

七、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，熟悉不动产基金相关规则，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

2026年7月21日