

嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金

交易情况的提示性公告

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、关于公募 REITs 交易情况的提示

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）》的相关规定，基础设施基金最近 20 个交易日收盘价累计涨跌幅超过 20%的，基金管理人应当披露交易情况提示公告。

2025 年 1 月 23 日，本基金在二级市场的收盘价为 3.500 元/份，相较于 2024 年 12 月 25 日收盘价连续 20 个交易日累计涨幅达到 20.07%。

截至本公告发布之日，本基金投资的基础设施项目经营稳定，基金投资运作正常，运营管理机构履职正常，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。郑重提醒广大投资者注意本基金二级市场价格受多种因素影响，敬请投资者关注

交易价格波动风险，在理性判断的基础上进行投资决策。

三、基础设施项目的经营业绩情况

本基金通过专项计划持有三个项目公司 100%的股权，基础设施资产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，总建筑面积为 77,894.28 平方米。截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施资产可供出租建筑面积为 77,894.28 平方米，实际出租建筑面积为 75,110.17 平方米，出租率为 96.43%，加权平均剩余租期为 7.33 年，租金收缴率为 97.35%；报告期内租金单价水平为 3.92 元/平方米/天（建筑面积口径，含税含管理费）。

本基金以获取基础设施项目租金等稳定现金流为主要目的，根据《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第 4 季度报告》，2024 年本基金自基金成立日（2024 年 1 月 31 日）至 2024 年 12 月 31 日累计可供分配金额 61,970,754.89 元。

四、价格变动对基金份额持有人权益影响

基金二级市场交易价格上涨/下跌会导致买入成本上涨/下降，导致投资者实际的净现金流分派率降低/提高。

根据《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》，嘉实物美消费 REIT 预测的 2024 年度可供分配金额为 66,995,515.24 元。基于上述预测数据，净现金流分派率的计算方法举例说明如下：

1、如投资人在首次发行时买入本基金，买入价格 2.383 元/份，以 2024 年度可供分配金额测算的该投资者的净现金流分派率预测值 = $66,995,515.24 / (2.383 \times 400,000,000) = 7.03\%$ 。

2、如投资人在 2024 年 1 月 23 日通过二级市场交易买入本基金，假设买入价格为当天收盘价 3.500 元/份，以 2024 年度可供分配金额测算的该投资者的净现金流分派率预测值 = $66,995,515.24 / (3.500 \times 400,000,000) = 4.79\%$ 。

需特别说明的是：

1、以上计算说明中的 2024 年可供分配金额系根据《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》披露的预测数据予以假设，不代表本基金实际年度的可供分配金额，如实际年度可供分配金额降低，将影响届时净现金流分派

率的计算结果。

2、基金发行时的年化净现金流分派率预测值=预计年度可供分配现金流/基金发行规模，对应到每个投资者的年化净现金流分派率预测值=预计年度可供分配现金流/基金买入成本。

3、净现金流分派率不等同于基金的收益率。

五、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。

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

2025年1月24日