

嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金

基金份额解除限售的提示性公告

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 合同生效日期	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）业务指南第 2 号——存续业务》《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。
业务类型	场内解除限售、场外解除锁定
生效时间	2025 年 3 月 12 日

二、解除限售份额基本情况

嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）部分战略配售份额将于 2025 年 3 月 12 日解除限售，本次场内解除限售份额及场外解除锁定份额共计 76,000,000.00 份，其中场内解除限售份额为 72,020,000.00 份，场外解除锁定份额为 3,980,000.00 份。

本次战略配售份额上市流通前，可在二级市场直接交易的本基金流通份额为 120,000,000.00 份，占本基金全部基金份额的 30.00%。本次战略配售份额解禁后，可流通份额合计为 196,000,000.00 份，占本基金全部基金份额的 49.00%。前述流通份额均包括场外份额，场外份额在符合相关办理条件的前提下通过跨系

统转托管至场内后即可上市流通，也可通过基金通平台办理场外份额交易服务（仅限卖出）。

（一）公募 REITs 场内份额解除限售

1、本次解除限售的场内份额情况

序号	证券账户名称	限售份额总量 (份)	限售类型	限售期(个月)
1	华能贵诚信托有限公司—华能信托·北诚瑞驰资金信托	48,107,484.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12
2	京管泰富基金—北京市工程咨询有限公司—京管泰富锦鸿1号单一资产管理计划	7,970,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12
3	嘉实基金管理有限公司	3,987,240.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12
4	中保投资有限责任公司—中国保险投资基金（有限合伙）	3,987,240.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12
5	建信（北京）投资基金管理有限责任公司	3,980,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12
6	齐鲁银行股份有限公司—泉心盈 91 天	1,994,018.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12
7	齐鲁银行股份有限公司—泉心盈 196 天 2 号	1,994,018.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12

注：限售期自基金上市之日起计算。

2、本次解除限售后剩余的场内限售份额情况

无。

（二）公募 REITs 场外份额解除锁定

1、本次解除锁定的场外份额情况

序号	账户名称	申请锁定份额 (份)	限售类型	限售期 (个月)
1	建信信托有限责任公司—建信信托—睿驰组合1号集合资金信托计划	3,980,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12

注：“建信信托有限责任公司—建信信托—睿驰组合1号集合资金信托计划”为原“建信信托—睿驰组合1号集合资金信托计划”。

2、本次解除锁定后剩余锁定的场外份额情况

序号	账户名称	申请锁定份额 (份)	限售类型	限售期 (个月)
1	北京物美商业集团股份有限公司	204,000,000.00	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	60

注：限售期自基金上市之日起计算。

三、其他需要提示的事项

（一）近期经营情况

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）。

截至本公告发布之日，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。

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为 61,970,754.89 元。

（二）净现金流分派率说明

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。

2025 年 2 月 24 日，本基金在二级市场的收盘价为 3.805 元，相较于发行价格涨幅为 59.67%。根据《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金更新招募说明书》，本基金预测的 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 2025 年 2 月 24 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 3.805 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 $=66,995,515.24 / (3.805 \times 400,000,000) = 4.40\%$ 。

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更新招募说明书》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。

四、相关机构联系方式

如有疑问，投资者可登录基金管理人网站（www.jsfund.cn）或拨打基金管理人客户服务电话（400-600-8800）了解、咨询有关详情。

五、风险提示

截至目前，本基金投资运作正常，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。销售机构根据法规要求对投资者类别、风险承受能力和基金的风险等级进行划分，并提出适当性匹配意见。投资者在投资本基金前，应当认真阅读本基金基金合同、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性，在了解产品情况及销售机构适当性意见的基础上，根据自身的投资目标、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，自主判断基金投资价值，自主、谨慎做出投资决策，并自行承担投资风险。

特此公告。

嘉实基金管理有限公司

2025年2月26日