嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金
2026 年第 3 季度报告

2026 年 9 月 30 日

基金管理人：嘉实基金管理有限公司

基金托管人：北京银行股份有限公司

报告送出日期：2026 年 10 月 27 日

§1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人北京银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 10 月 23 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，并确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 07 月 01 日起至 2026 年 09 月 30 日止。

§2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	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）
基金代码	508011
交易代码	508011
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2024 年 1 月 31 日
基金管理人	嘉实基金管理有限公司
基金托管人	北京银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	400,000,000.00 份
基金合同存续期	21 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2024 年 3 月 12 日
投资目标	本基金主要资产投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、SPV 公司、项目公司等载体穿透取得基础设施项目的完全所有权或经营权利。本基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，通过获取基础设施项目运营收益并提升基础

	设施项目的价值，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。
投资策略	本基金主要采用基础设施资产支持证券及基础设施项目投资、固定收益投资两种投资策略，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。 基础设施资产支持证券及基础设施项目投资策略包括：初始投资策略、扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略及权属到期后的安排。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动风险，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	在符合有关基金分红条件的前提下，本基金管理人可以根据实际情况进行收益分配，每年至少分配一次，每年分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。本基金收益分配方式为现金分配。本基金每份基金份额享有同等分配权。法律法规或监管机构另有规定的，从其规定。
资产支持证券管理人	嘉实资本管理有限公司
运营管理机构	北京物美商业集团股份有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司大成项目

项目公司名称	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司
不动产项目业态	社区商业
不动产项目主要经营模式	提供商业租赁、物业管理服务
不动产项目地理位置	北京市丰台区大成路 6 号院 1 号楼

不动产项目名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司玉蜓桥项目

项目公司名称	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司
不动产项目业态	社区商业
不动产项目主要经营模式	提供商业租赁、物业管理服务
不动产项目地理位置	北京市丰台区蒲方路 9 号院 8 号楼

不动产项目名称：北京物美小马厂商业有限公司华天项目

项目公司名称	北京物美小马厂商业有限公司
不动产项目业态	社区商业
不动产项目主要经营模式	提供商业租赁、物业管理服务
不动产项目地理位置	北京市海淀区北小马厂 6 号

不动产项目名称：北京美廉美连锁商业有限公司德胜门项目

项目公司名称	北京美廉美连锁商业有限公司
不动产项目业态	社区商业
不动产项目主要经营模式	提供商业租赁、物业管理服务

不动产项目地理位置	北京市西城区安德路 118 号楼

2.3 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		嘉实基金管理有限公司	北京物美商业集团股份有限公司
信息披露事务负责人	姓名	张敏	梁宇星
	职务	副总经理、养老首席投资官	REITs 项目负责人
	联系方式	(010)65215588	18500370561
注册地址		中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号 1806A 单元	北京市石景山区实兴大街 30 号院 3 号楼 8 层 8039 房间
办公地址		北京市朝阳区建国门外大街 21 号北京国际俱乐部 C 座写字楼 12A 层	北京市海淀区西四环北路 158-1 号物美慧科大厦 11 层
邮政编码		100020	100142
法定代表人		经雷	郭涂伟

2.4 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	北京银行股份有限公司	嘉实资本管理有限公司	北京银行股份有限公司
注册地址	北京市西城区金融大街甲 17 号首层	北京市怀柔区北房镇幸福西街 1 号 301 室	北京市西城区金融大街甲 17 号首层
办公地址	北京市西城区金融大街丙 17 号	北京市朝阳区建国门外大街 21 号北京国际俱乐部 C 座写字楼 12 层	北京市西城区金融大街丙 17 号
邮政编码	100033	100020	100033
法定代表人	关文杰	张敏	关文杰

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2026 年 7 月 1 日 - 2026 年 9 月 30 日）
1.本期收入	27,781,769.14
2.本期净利润	8,624,747.19
3.本期经营活动产生的现金流量净额	23,684,159.65
4.本期现金流分派率（%）	1.44
5.年化现金流分派率（%）	5.72

注：（1）本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指基金

合并报表层面的数据。

（2）“本期收入”指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、公允价值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和。

（3）本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值，以百分比（%）显示。

（4）年化现金流分派率=截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数*本年总天数，以百分比（%）显示。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	18,314,058.68	0.0458	-
本年累计	54,494,586.74	0.1362	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	36,099,997.75	0.0902	2026 年的第一次收益分配
本年累计	71,339,995.95	0.1783	-

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	8,624,747.19	-
本期折旧和摊销	11,021,097.58	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	787,608.33	-
本期息税折旧及摊销前利润	20,433,453.10	-
调增项		
1-使用前期预留	770,654.70	-
2-应收和应付项目的变动	3,944,604.10	-

调减项		
1-购买固定资产等的资本性支出	-517,058.15	-
2-金融资产相关调整（租赁收入直线法调整）	-693,897.55	-
3-未来合理的相关支出预留	-5,623,697.52	-
本期可供分配金额	18,314,058.68	-

注：（1）本表中的“本期折旧和摊销”指合并报表层面的数据，与项目公司单体报表层面数据的差异为本基金购买项目公司股权时对项目公司投资性房地产评估增值导致。

（2）租赁收入的调整主要为当期租金收入遵循《企业会计准则第 21 号-租赁》，按照直线法确认收入，与租户按照合同约定非直线法实际结算款项的差额。

（3）应收和应付项目的变动包括应收账款、应付账款、应付管理人报酬、应付托管费、应交税费、其他资产、其他负债等科目的变动。

（4）未来合理的相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的负债、运营费用等。

上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

本基金报告期内可供分配金额为 18,314,058.68 元，去年同期可供分配金额为 17,242,635.16 元，同比增长 6.21%。

因此，不存在可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况。

3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

由于不动产项目实际经营需要，进行未来合理支出的相关预留，包括资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的负债、运营费用等。上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额为 8,754,432.46 元，截至本报告期期末已使用 8,283,560.46 元，差异 5.38%。

因此，不存在上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的情况。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

依据《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及《嘉实物美消费封闭式基础

设施证券投资基金招募说明书》，本报告期内计提基金管理人管理费 546,766.30 元，资产支持证券管理人管理费 136,691.58 元，基金托管人托管费 22,781.96 元，运营管理机构运营管理费 1,022,841.35 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金通过专项计划持有三个项目公司 100%的股权，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，总建筑面积为 77,894.28 平方米。

大成项目自 2012 年 6 月开始运营，报告期内周边监控范围内无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整，未对基金份额持有人权益构成影响。

玉蜓桥项目自 2005 年 8 月开始运营，报告期内周边监控范围内无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整，未对基金份额持有人权益构成影响。

华天项目自 2005 年 5 月开始运营，报告期内周边监控范围内无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整，未对基金份额持有人权益构成影响。

德胜门项目自 2003 年 10 月开始运营，报告期内周边监控范围内无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整，未对基金份额持有人权益构成影响。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日)/报告期末(2026 年 9 月 30 日)	上年同期(2025年7月1日至2025年9月30日)/上年同期末(2025年9月30日)	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	不动产项目期末可供出租建筑面积	平方米	77,894.28	77,894.28	0.00
2	报告期末实际出租面积	不动产项目期末实际出租建筑面积	平方米	74,058.40	74,540.90	-0.65
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	95.08	95.69	-0.64
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；建筑面积口径，含税含管理费	元/平方米/天	4.13	3.92	5.36

5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	年	5.52	6.77	-18.46
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	99.71	98.40	1.33

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司大成项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日)/报告期末(2026 年 9 月 30 日)	上年同期(2025年7月1日至2025年9月30日)/上年同期末(2025年9月30日)	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	不动产项目期末可供出租建筑面积	平方米	29,043.40	29,043.40	0.00
2	报告期末实际出租面积	不动产项目期末实际出租建筑面积	平方米	27,116.98	27,359.23	-0.89
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	93.37	94.20	-0.88
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；建筑面积口径，含税含管理费	元/平方米/天	3.11	3.06	1.63
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	年	5.58	7.29	-23.46
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	99.94	94.55	5.70

不动产项目名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司玉蜓桥项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日)/报告期末(2026 年 9 月 30 日)	上年同期(2025年7月1日至2025年9月30日)/上年同期末(2025年9月30日)	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	不动产项目期末可供出租建筑面积	平方米	24,840.41	24,840.41	0.00
2	报告期末实际出租面积	不动产项目期末实际出租建筑面积	平方米	24,449.71	24,633.75	-0.75
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	98.43	99.17	-0.75

4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；建筑面积口径，含税含管理费	元/平方米/天	5.11	4.88	4.71
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	年	5.60	6.45	-13.18
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	99.98	99.91	0.07

不动产项目名称：北京物美小马厂商业有限公司华天项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日)/报告期末(2026 年 9 月 30 日)	上年同期(2025年7月1日至2025年9月30日)/上年同期末(2025年9月30日)	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	不动产项目期末可供出租建筑面积	平方米	15,280.73	15,280.73	0.00
2	报告期末实际出租面积	不动产项目期末实际出租建筑面积	平方米	13,761.97	13,932.14	-1.22
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	90.06	91.17	-1.22
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；建筑面积口径，含税含管理费	元/平方米/天	3.80	3.38	12.43
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	年	5.07	6.59	-23.07
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	98.42	99.82	-1.40

不动产项目名称：北京美廉美连锁商业有限公司德胜门项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日)/报告期末(2026 年 9 月 30 日)	上年同期(2025年7月1日至2025年9月30日)/上年同期末(2025年9月30日)	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	不动产项目期末可供出租建筑面积	平方米	8,729.74	8,729.74	0.00
2	报告期末实际出租面积	不动产项目期末实际出租建筑面积	平方米	8,729.74	8,615.78	1.32
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	100.00	98.69	1.33

4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；建筑面积口径，含税含管理费	元/平方米/天	4.99	4.75	5.05
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	年	5.78	6.28	-7.96
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	99.99	99.98	0.01

4.1.4 其他运营情况说明

报告期末，本基金持有的全部不动产项目实际出租建筑面积为 74,058.40 平方米，各项目租户（包含临时铺位商户）总数为 143 个，剔除跨各项目均有租约的同一商户这一情况后，租户总数（包含临时铺位商户）为 121 个，租户业态类型分为餐饮、零售、服务，占实际出租建筑面积的比例分别为 25.37%、59.52%、15.11%。其中，报告期内租金收入贡献前五名租户的租金收入（不含税，不含管理费）及其占全部租金收入（不含税，不含管理费）的比例分别为：租户 A 租金收入 647.16 万元占比 27.33%；租户 B 租金收入 193.71 万元，占比 8.18%；租户 C 租金收入 175.18 万元，占比 7.40%；租户 D 租金收入 124.97 万元，占比 5.28%；租户 E 租金收入 117.32 万元，占比 4.95%；前五名租户租金收入 1,258.34 万元，占比 53.14%。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

本基金首次发行时已披露了本基金可能面临的风险，本基金运营过程中未涉及可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	683,428,201.34	717,456,774.80	-4.74
2	总负债	741,504,341.12	756,274,458.49	-1.95
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	27,105,296.14	27,701,791.80	-2.15
2	营业成本/费用	33,561,785.22	33,479,643.48	0.25
3	EBITDA	21,862,009.47	22,159,350.64	-1.34

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	71,816,426.25	82,022,782.52	-12.44
2	投资性房地产	424,391,891.90	440,956,510.57	-3.76
主要负债科目				
1	长期借款	438,611,789.16	438,611,789.16	0.00

项目公司名称：北京物美小马厂商业有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	23,019,928.28	25,502,604.93	-9.73
2	投资性房地产	67,896,449.74	70,702,750.72	-3.97
主要负债科目				
1	长期借款	107,880,546.19	107,880,546.19	0.00

项目公司名称：北京美廉美连锁商业有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	18,225,882.17	20,724,352.63	-12.06
2	投资性房地产	44,834,179.19	46,859,086.13	-4.32
主要负债科目				
1	长期借款	88,490,044.58	88,490,044.58	0.00

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	16,236,994.06	87.02	17,167,447.03	88.77	-5.42
2	物业管理服务费收入	2,364,376.68	12.67	2,172,252.69	11.23	8.84
3	其他收入	56,603.77	0.30	-	-	-
4	营业收入合计	18,657,974.51	100.00	19,339,699.72	100.00	-3.53

注：（1）租金收入为根据《企业会计准则第 21 号-租赁》，将免租期包含在租赁期限内，按照直线法计算的收入金额，下同。

（2）其他收入为本期新增的广告费收入，下同。

（3）上述数据未经审计，最终以年度审计报告中载明数据为准，下同。

（4）比例数据可能存在四舍五入形成的尾差，下同。

项目公司名称：北京物美小马厂商业有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	4,191,485.16	92.09	4,269,128.24	92.82	-1.82
2	物业管理服务费收入	355,302.51	7.81	329,995.19	7.18	7.67
3	其他收入	4,528.30	0.10	-	-	-
4	营业收入合计	4,551,315.97	100.00	4,599,123.43	100.00	-1.04

项目公司名称：北京美廉美连锁商业有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	3,251,456.02	83.46	3,261,321.51	86.67	-0.30
2	物业管理服务费收入	624,549.64	16.03	501,647.14	13.33	24.50
3	其他收入	20,000.00	0.51	-	-	-
4	营业收入合计	3,896,005.66	100.00	3,762,968.65	100.00	3.54

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例(%)	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	投资性房地产折旧及摊销	5,555,020.38	23.15	5,529,791.37	23.19	0.46
2	物业运营成本	1,432,235.94	5.97	1,414,228.74	5.93	1.27
3	税金及附加	2,078,957.73	8.66	1,930,385.16	8.09	7.70
4	运营管理费	704,074.51	2.93	729,799.98	3.06	-3.53

5	利息支出	14,372,046.80	59.88	14,372,046.80	60.26	0.00
6	其他财务费用	-174,773.88	-0.73	-156,650.48	-0.66	11.57
7	其他成本/费用	32,478.66	0.14	29,157.45	0.12	11.39
8	营业成本/费用合计	24,000,040.14	100.00	23,848,759.02	100.00	0.63

项目公司名称：北京物美小马厂商业有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	投资性房地产折旧及摊销	935,433.66	17.26	935,433.66	17.33	0.00
2	物业运营成本	238,521.49	4.40	87,840.22	1.63	171.54
3	税金及附加	574,832.01	10.60	697,852.71	12.93	-17.63
4	运营管理费	171,747.77	3.17	173,551.83	3.21	-1.04
5	利息支出	3,534,935.32	65.21	3,534,935.32	65.48	0.00
6	其他财务费用	-46,632.10	-0.86	-37,824.17	-0.70	23.29
7	其他成本/费用	11,997.15	0.22	7,012.35	0.13	71.09
8	营业成本/费用合计	5,420,835.30	100.00	5,398,801.92	100.00	0.41

注：（1）物业运营成本主要为物业费及能源费，同比增加约 15.07 万元，主要原因为本报告期内，项目公司的能源费较去年同期有所增加。

（2）其他成本/费用主要为保险费、中介服务费等，同比增加 0.5 万，主要原因为本报告期内，项目公司的中介服务费较去年同期有所增加。

项目公司名称：北京美廉美连锁商业有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	投资性房地产折旧及摊销	617,471.27	14.91	641,274.03	15.15	-3.71
2	物业运营成本	77,722.22	1.88	61,886.79	1.46	25.59
3	税金及附加	429,885.29	10.38	489,743.66	11.57	-12.22
4	运营管理费	147,019.07	3.55	141,998.84	3.36	3.54
5	利息支出	2,899,564.00	70.02	2,899,564.00	68.51	0.00
6	其他财务费用	-41,735.52	-1.01	-36,891.87	-0.87	13.13

7	其他成本/费用	10,983.45	0.27	34,507.09	0.82	-68.17
8	营业成本/费用合计	4,140,909.78	100.00	4,232,082.54	100.00	-2.15

注：（1）其他成本/费用主要为保险费、中介服务费等，同比减少 2.35 万，主要原因为本报告期内，项目公司的中介服务费较去年同期有所减少。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	上年同期 2025年7月1日至 2025年9月30日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入×100%	%	62.55	64.09
2	息税折旧摊销前利润率	（利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入×100%	%	80.05	79.58

项目公司名称：北京物美小马厂商业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	上年同期 2025年7月1日至 2025年9月30日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入×100%	%	74.21	77.75
2	息税折旧摊销前利润率	（利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入×100%	%	80.30	80.40

项目公司名称：北京美廉美连锁商业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	上年同期 2025年7月1日至 2025年9月30日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入×100%	%	82.16	81.31
2	息税折旧摊销前利润率	（利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入×100%	%	83.99	81.63

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

不动产项目的租金收入统一由租户支付至不动产项目公司运营收支账户，基金管理人通过复核、确认运营管理机构每月度提交的月度预算，并经监管行复核无误后，将预算资金由运营收支账户划至日常运营支出账户。项目公司日常经营支出经基金管理人复核通过后，由日常运营支出账户执行划付。

本报告期，经营活动现金流入 28,818,594.62 元，主要为本期所收租金收入、物业管理服务费收入等。经营活动现金流出 3,963,350.42 元，主要为支付的物业费、能源费等运营成本以及各项税费等。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

报告期内，存在来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况。单一客户名称为北京物美京丰科技发展有限公司，其关联方包括麦德龙商业集团有限公司、北京美惠万家商业有限公司、北京物美流通技术有限公司、北京物美新智医药有限责任公司、北京十分有型商业管理有限公司及北京剪之美商业管理有限公司。报告期内，上述单一客户及其关联方整体经营情况稳定，其从项目公司租赁场地经营超市、药店及理发等业务，相关交易遵循市场化定价原则，公平公开确定交易价格，定价公允。

4.3.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

无。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	966,133.40	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	966,133.40	100.00

5.2 其他投资情况说明

基金管理人未发现本基金投资的前十名证券的发行主体出现本期被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人回收资金已按照承诺用途使用完毕。

§7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
魏少艺	本基金基金经理	2024 年 1 月 31 日	-	10 年	除管理本基金外，曾参与多个消费类、物流类、产业园区类不动产的财务管理工作。	本科，具有基金从业资格。2016 年 7 月至 2022 年 12 月，任光控安石（北京）投资管理有限公司高级会计，主要从事消费类和仓储物流类不动产项目及对应资产管理公司的财务管理工作；2022 年 12 月至 2023 年 6 月，任中汽研新能源汽车检验中心（天津）有限公司财务管理部财务管理岗，主要从事产业园类不动产项目财务管理工作；2023 年 6 月至今，任嘉实基金管理有限公司公募 REITs 业务部

						基金经理，从事不动产基金投资管理，满足 5 年以上不动产投资/运营管理经验要求。
文占雅	本基金基金经理	2024 年 1 月 31 日	-	8 年	除管理本基金外，曾参与多个物流、产业园区、写字楼、清洁能源等投融资项目。	硕士研究生，具有基金从业资格。2018 年 6 月至 2020 年 8 月，任嘉实资本管理有限公司融资业务经理，主要从事不动产项目的证券化、REITs 及私募投资；2020 年 9 月至今，任嘉实基金管理有限公司公募 REITs 业务部基金经理，从事不动产基金投资管理，满足 5 年以上不动产投资/运营管理经验要求。
张文静	本基金基金经理	2024 年 1 月 31 日	-	14 年	除管理本基金外，曾参与多个商业、物流、产业园区的投融资项目以及运营管理工作。	本科，具有基金从业资格。曾任九龙仓（北京）企业管理有限公司业务发展部副经理、深创投不动产基金管理（深圳）有限公司投资部高级经理。主要从事不动产项目、私募基金的投资管理

						工作。曾参与多支公募 REITs、类 REITs、私募股权基金的投资和管理工作，涉及资产类型范围涵盖消费不动产、商业综合体、物流仓储、产业园区、市政设施、节能环保、数据中心、高速公路及租赁住房等多个领域。2020 年 10 月加入嘉实基金管理有限公司，现任公募 REITs 业务部基金经理，满足 5 年以上不动产投资/运营管理经验要求。
林齐勃	本基金基金经理	2024 年 9 月 13 日	-	21 年	除管理本基金外，曾参与多个商业、物流、产业园区、写字楼项目的投融资以及运营管理工作。	硕士研究生，具有基金从业资格。2001 年 12 月至 2005 年 4 月，任北京世邦魏理仕物业管理服务有限公司研究部高级经理，从事商业综合体策划定位及咨询工作。2005 年 7 月至 2015 年 11 月加入中国建筑股份有限公司及其下属机

						构，历任中建国际发展股份有限公司投资部投资经理、中国建筑股份有限公司房地产事业部企划部总经理、中海地产集团有限公司拓展部副总经理等，从事项目拓展、开发管理及并购整合等工作。2015 年 11 月至 2018 年 8 月，任龙湖集团控股有限公司投资管控中心总经理，负责住宅及商业投资管理。2018 年 10 月至 2019 年 10 月，任融创房地产集团有限公司投资发展部部门总监，从事项目投资并购管理工作。2019 年 10 月至 2021 年 10 月任职华夏幸福基业股份有限公司投资管理中心总经理，负责集团产业园等投资及资产管理等工作。2021 年 11 月至 2022 年 9 月加入北京京东东鸿管理咨

						询有限公司任物流地产部投资管理部总经理，从事物流仓储的投拓并购工作。2023 年 8 月至今，任嘉实基金管理有限公司公募 REITs 业务部基金经理，从事不动产基金投资管理，满足 5 年以上不动产投资/运营管理经验要求。

注：（1）首任基金经理的“任职日期”为基金合同生效日，此后的非首任基金经理的“任职日期”指根据公司决定确定的聘任日期；“离任日期”指根据公司决定确定的解聘日期。

（2）证券从业的含义遵从行业协会相关规定。

（3）不动产项目运营或投资管理年限从基金经理首次参与不动产项目运营或者投资项目计算。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	400,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	400,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

单位：份

报告期期初管理人持有的本不动产基金份额	7,164,318.00
报告期期末管理人持有的本不动产基金份额	7,164,318.00
报告期期末持有的本不动产基金份额占总份额比例（%）	1.79

注：本基金的基金管理人投资本基金相关的费用按基金合同及相关法律文件有关规定支付。

§10 备查文件目录

10.1 备查文件目录

（1）中国证监会准予嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金注册的批复文件。

（2）《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；

（3）《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；

（4）《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》；

（5）基金管理人业务资格批件、营业执照；

（6）报告期内嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金公告的各项原稿。

10.2 存放地点

北京市朝阳区建国门外大街 21 号北京国际俱乐部 C 座写字楼 12A 层嘉实基金管理有限公司

10.3 查阅方式

（1）书面查询：查阅时间为每工作日 8:30-11:30,13:00-17:30。投资者可免费查阅，也可按工本费购买复印件。

（2）网站查询：基金管理人网址：http://www.jsfund.cn

投资者对本报告如有疑问，可咨询本基金管理人嘉实基金管理有限公司，咨询电话 400-600-8800，或发 E-mail:service@jsfund.cn。

嘉实基金管理有限公司

2026 年 10 月 27 日