汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金

2026 年 9 月 30 日

基金管理人：汇添富基金管理股份有限公司

基金托管人：上海浦东发展银行股份有限公司

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。

基金托管人上海浦东发展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，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	汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金
基金简称	汇添富上海地产商业 REIT
场内简称	地产商业
基金代码	508600
交易代码	508600
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2026 年 6 月 2 日
基金管理人	汇添富基金管理股份有限公司
基金托管人	上海浦东发展银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	1,000,000,000.00 份
基金合同存续期	41 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2026 年 6 月 18 日
投资目标	本基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额，并通过不动产资产支持证券等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极的投资管理和运营管理，力争提升不动产项目的运营收益水平及不动产项目价值，为基金份额持有人提供相对稳定的收益分配。

投资策略	（一）不动产项目投资策略。1、初始投资策略；2、扩募收购策略；3、资产出售及处置策略；4、融资策略；5、运营策略；6、权属到期后的安排。 （二）固定收益投资策略。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产运营收益并承担不动产项目价格波动，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	（一）本基金收益分配采取现金分红方式； （二）本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配； （三）每一基金份额享有同等分配权； （四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。
资产支持证券管理人	汇添富资本管理有限公司
运营管理机构	上海世博发展（集团）有限公司

注：扩位简称：汇添富上海地产商业 REIT

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：鼎保大厦

项目公司名称	上海鼎保置业有限公司
不动产项目业态	办公、配套商业
不动产项目主要经营模式	不动产项目为办公楼类商业资产，主要按照办公楼租赁模式经营，向符合要求的承租租户提供租赁服务，并配套提供整体运营管理服务，对应获得租金收入和其他收入等。
不动产项目地理位置	上海市黄浦区中山南路 1777 弄 1-4 号、弄内号、1799 号

不动产项目名称：鼎博大厦

项目公司名称	上海世博滨江置业有限公司
不动产项目业态	办公、配套商业
不动产项目主要经营模式	不动产项目为办公楼类商业资产，主要按照办公楼租赁模式经营，向符合要求的承租租户提供租赁服务，并配套提供整体运营管理服务，对应获得租金收入和其他收入等。
不动产项目地理位置	上海市黄浦区苗江路 688 弄 2 号等

2.3 不动产基金扩募情况

注：暂不涉及。

2.4 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		汇添富基金管理股份有限公司	上海世博发展（集团）有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李鹏	孙惠宏
	职务	督察长	副总裁
	联系方式	021-28932888	021-22062568
注册地址		上海市黄浦区外马路 728 号 9 楼	中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 3588 号 3 楼
办公地址		上海市黄浦区外马路 728 号	中国（上海）自由贸易试验区雪野路 928 号
邮政编码		200010	200136
法定代表人		鲁伟铭	董鸿

2.5 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	上海浦东发展银行股份有限公司	汇添富资本管理有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司上海分行
注册地址	上海市中山东一路 12 号	上海市虹口区奎照路 441 号底层	中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 588 号
办公地址	上海市博成路 1388 号浦银中心 A 栋	上海市黄浦区外马路 728 号	中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 588 号
邮政编码	200126	200010	200120
法定代表人	张为忠	张晖	汪素南(负责人)

§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	49,927,491.59
2.本期净利润	15,025,232.91
3.本期经营活动产生的现金流量净额	53,676,443.58
4.本期现金流分派率（%）	1.33
5.年化现金流分派率（%）	7.47

注：①本期收入指不动产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。

②本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

③年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至今实际天数*本年总天数（年初指基金合同生效日）。

④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”均指合并报表层面的数据。

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	46,440,197.10	0.0464	-
本年累计	86,681,693.74	0.0867	为 2026 年 6 月 2 日（基金合同生效日）到 2026 年 9 月 30 日的可供分配金额

注：上述金额仅供了解本基金期间运作情况，并不代表最终实际分配的收益情况。在符合有关基金分配条件的前提下，基金管理人将综合考虑项目公司经营情况和持续发展等因素调整可供分配金额的分配比例，并满足将不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者的法定要求，实际分配情况届时以基金管理人公告为准。

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	40,239,995.49	0.0402	-
本年累计	40,239,995.49	0.0402	-

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	15,025,232.91	-
本期折旧和摊销	23,188,695.88	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-2,829,890.15	-

本期息税折旧及摊销前利润	35,384,038.64	-
调增项		
1-其他可能的调整项，如基金发行份额募集的资金、处置项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	17,177,856.65	-
2-应收和应付项目的变动	21,231.84	-
调减项		
1-当期购买项目等资本性支出	-	-
2-支付的利息及所得税费用	-	-
3-未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	-6,142,930.03	-
本期可供分配金额	46,440,197.10	-

注：①本期“其他可能的调整项”主要包括本期使用的以前期间预留费用及本期使用的留抵进项税。

②本期“未来合理相关支出预留”主要包括本期应付基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、基金托管费、中介机构费、运营管理机构的运营管理费以及本期预留的资本性支出等，上述金额将根据相关协议约定及实际发生情况支付。

③上述可供分配金额不代表最终实际分配的金额。

④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

无。

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

本期“未来合理相关支出预留”主要包括本期应付基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、基金托管费、中介机构费、运营管理机构的运营管理费以及本期预留的资本性支出等，上述金额将根据相关协议约定及实际发生情况支付。本基金截至报告期末成立时间不满一年，无上年同期未来合理相关支出预留。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

依据本基金的基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、运营管理服务协议等相

关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 1,238,143.36 元，资产支持证券管理人管理费 825,429.52 元，基金托管人托管费 103,178.92 元，运营管理机构运营管理费 2,982,455.13 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 100%持有的不动产项目为鼎保大厦项目和鼎博大厦项目，二者直线距离约 500 米，均位于上海市黄浦区世博滨江核心稀缺板块，地理位置优越，两个项目均符合甲级商务楼宇相关要求，业态为办公与配套商业。鼎保大厦项目自 2019 年 12 月投入运营，截至报告期末已投入运营超过 6 年；鼎博大厦项目自 2022 年 12 月投入运营，截至报告期末已投入运营超过 3 年。

截至报告期末，不动产项目保持平稳运营，租户结构稳定，报告期内未发生重大变化，周边无新增竞争性项目。

招商管理方面，运营管理团队持续关注租户结构调整与储备租户转化，结合市场时机主动优化租约。重点引进承租能力强、资信良好的优质企业入驻项目，通过建立与客户的常态化沟通机制，推动合作意向落地。对于项目内空置面积，运营管理团队也将持续深化与黄浦区投资促进办公室、商务委员会、发展和改革委员会等政府部门，以及专业招商平台、行业中介、产业协会的联动合作，常态化获取优质企业资源。同步跟进意向客户对接洽谈，建立客户储备库，精准匹配项目招商需求，为资产稳定运营提供支撑。

运营服务方面，运营管理团队以“保障资产稳定运营、提升租户办公体验”为目标推进各项运营服务工作。报告期内，举办“午间两小时快乐”活动，丰富楼宇办公生态；特邀上海市公积金管理中心专家开展公积金最新政策宣贯，并对重点问题进行“点对点”详细解读、答疑解惑，零距离提供便民服务；针对夏季高温及汛期特点，全面开展防台防汛、消防及防爆应急等演练及专项工作；积极对接企业需求，全力配合租户完成重要活动及重要客户接待，提升租户满意度。

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)
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	110,953.20

2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	110,551.60
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	%	99.64
4	报告期内平均租金单价	报告期内各月月末平均租金单价的算术平均值（含税）	元/平方米/天	5.83
5	报告期末剩余租期情况	报告期末租约剩余租期按照面积进行加权计算	年	6.12
6	报告期末租金收缴率	报告期末合同实收租金/应收租金	%	98.57

注：本基金成立日为 2026 年 6 月 2 日，截至报告期末成立时间不满一年，无上年同期可比数据，下同。

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：鼎保大厦

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)
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	51,393.80
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	51,393.80
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	%	100.00
4	报告期内平均租金单价	报告期内各月月末平均租金单价的算术平均值（含税）	元/平方米/天	5.89
5	报告期末剩余租期情况	报告期末租约剩余租期按照面积进行加权计算	年	4.45
6	报告期末租金收缴率	报告期末合同实收租金/应收租金	%	99.15

不动产项目名称：鼎博大厦

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)
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	59,559.40
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	59,157.80

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	%	99.33
4	报告期内平均租金单价	报告期内各月月末平均租金单价的算术平均值（含税）	元/平方米/天	5.77
5	报告期末剩余租期情况	报告期末租约剩余租期按照面积进行加权计算	年	7.58
6	报告期末租金收缴率	报告期末合同实收租金/应收租金	%	98.06

4.1.4 其他运营情况说明

租户结构方面，报告期末租户数量 13 个，租户类型以建筑设计、科创服务、数字服务和金融为主。按照租赁面积统计，报告期末各行业租赁面积占比情况为：建筑设计 43.17%，科创服务 23.65%，数字服务 15.30%，金融 13.09%，其他行业 4.79%。

租金收入方面，报告期内前五大租户的租金收入及占总租金收入比重分别为：租户 A 租金收入 2,207.51 万元，占比 46.77%；租户 B 租金收入 861.74 万元，占比 18.26%；租户 C 租金收入 657.01 万元，占比 13.92%；租户 D 租金收入 633.60 万元，占比为 13.42%；租户 E 租金收入 179.63 万元，占比 3.81%。上述前五大租户合计租金收入占全部租金收入的比例为 96.18%。

注：本部分以租户主体为统计口径，在计算前五大租户租金收入贡献时，已对关联租户进行合并统计。

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

无。

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）
1	总资产	3,885,154,255.17
2	总负债	2,516,603,812.44
序号	科目名称	报告期金额（元）
1	营业收入	49,776,426.07
2	营业成本/费用	116,864,020.04
3	EBITDA	40,489,808.90

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：上海鼎保置业有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）
主要资产科目		
1	投资性房地产	1,732,260,440.18
主要负债科目		
1	长期应付款	897,460,886.93
2	递延所得税负债	142,605,891.95

项目公司名称：上海世博滨江置业有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）
主要资产科目		
1	投资性房地产	1,884,626,296.68
主要负债科目		
1	长期应付款	1,319,935,057.33

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：上海鼎保置业有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租赁收入	24,661,913.07	100.00
2	其他收入	-	0.00
3	营业收入合计	24,661,913.07	100.00

项目公司名称：上海世博滨江置业有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租赁收入	25,114,513.00	100.00
2	其他收入	-	0.00
3	营业收入合计	25,114,513.00	100.00

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：上海鼎保置业有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）

1	折旧摊销成本	11,207,250.73	22.56
2	运营管理费	1,340,015.93	2.70
3	税金及附加	3,202,000.86	6.45
4	其他成本/费用	33,931,447.92	68.29
5	营业成本/费用合计	49,680,715.44	100.00

注：本报告期其他成本/费用主要为股东借款利息支出。

项目公司名称：上海世博滨江置业有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧摊销成本	11,981,445.15	17.83
2	运营管理费	1,642,439.20	2.44
3	税金及附加	3,806,797.02	5.67
4	其他成本/费用	49,752,623.23	74.06
5	营业成本/费用合计	67,183,304.60	100.00

注：本报告期其他成本/费用主要为股东借款利息支出。

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：上海鼎保置业有限公司

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
				指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	49.12
2	息税折旧摊销前净利率	（净利润+折旧摊销+利息支出+所得税费用）/营业收入	%	81.95

项目公司名称：上海世博滨江置业有限公司

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
				指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	46.36

2	息税折旧摊销前净利率	（净利润+折旧摊销+利息支出+所得税费用）/营业收入	%	80.75

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

项目公司在上海浦东发展银行股份有限公司开立了监管账户。根据不动产项目公司与基金管理人、监管银行签署的《资金监管协议》的约定，监管账户用于收取不动产项目运营收入。监管账户资金对外划付均由基金管理人复核后将划款指令提交监管银行，监管银行根据基金管理人划款指令执行并监督资金划拨。

报告期内，不动产项目公司经营现金流流入合计为 62,521,730.20 元，本期主要为项目公司收到租赁收入、租户押金、存款利息及其他经营活动相关收入合计等；经营现金流流出合计为 6,815,594.42 元，本期主要为支付税费等。

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

本报告期内租金贡献收入占比超过 10%的租户为华东建筑设计研究院有限公司（以下简称“华东设计院”）、上海票据交易所股份有限公司（以下简称“上海票据交易所”）及其关联方、上海数据集团有限公司（以下简称“上海数据集团”）及其关联方以及上海世博科创科技发展有限公司（以下简称“世博科创”）。

华东设计院是国内从事设计咨询领域的龙头企业。核心业务涵盖前期策划与咨询、规划与城市设计、建筑工程设计（含超高层、交通枢纽等专项设计）、专项技术服务、全过程工程咨询与项目管理、EPC 总承包、工程勘察测绘，以及数字化与绿色建筑服务等。华东设计院租金水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。

上海票据交易所及其关联方主营业务为票据领域的登记托管中心、业务交易中心、创新发展中心、风险防控中心、数据分析中心、信息服务中心。上海票据交易所作为中国人民银行批准设立的全国统一票据交易平台，是我国金融市场关键基础设施，其经营的票据交易业务具有法定性、专营性和系统性特征，业务基础稳固。上海票据交易所及其关联方租金水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。

上海数据集团及其关联方主营业务为上海市一体化城市大数据资源基础治理的支撑主体和公共数据授权运营主体，围绕数字产业化、产业数字化以及完善生态等方面进行布局。主要经营四大业务板块为数据基础设施服务板块、数据运营服务板块、政企数字化服务板块、数据生态发展服务板块。报告期内，基金管理人与运营管理机构主动对上海数据集团承租的鼎博大厦项目 8 楼

进行租约调整，基金管理人已于 2026 年 9 月 24 日发布《汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金关于重要现金流提供方租赁合同变动的公告》就相关情况进行信息披露。上海数据集团及其关联方租金水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。

世博科创作为上海市、黄浦区两级国企合作的资源整合与运营平台，主要承担世博地区浦西片区区域开发及载体建设、整体运营与产业配套服务等功能保障职能。世博科创聚焦金融科技、数字科技、生命健康等前沿产业，致力于吸引与集聚创新主体，为科创企业提供覆盖全生命周期的综合服务，包括园区建设运营、创业投资、技术转化与产业促进等，并为世博地区浦西片区从机制构建到项目落地提供系统性支持。世博科创租金水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。

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	3,845,797.84	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	3,845,797.84	100.00

5.2 其他投资情况说明

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券的发行主体本期出现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

原始权益人净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等资金后的回收资金）为 32,836.64 万元。原始权益人承诺使用回收资金应当符合宏观政策导向，严格

遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不得用于购置商品住宅用地。

本报告期内，原始权益人使用净回收资金金额 0 万元。

截至报告期末，原始权益人合计使用净回收资金金额 0 万元。

原始权益人回收资金使用符合原始权益人回收资金用途承诺的相关约定。

§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			
郭开益	本基金的基金经理	2026 年 6 月 2 日	-	13 年	自 2010 年起从事不动产项目投资、咨询及运营管理等相关工作，主要业态包括办公楼、购物中心、百货商场、酒店及酒店式公寓等不动产项目。	学士，已取得从业资质并完成了基金经理注册。曾就职于上海高力国际物业服务有限公司、国浩房地产中国有限公司、汇添富资本管理有限公司。
李玥	本基金的基金经理	2026 年 6 月 2 日	-	8 年	自 2014 年起从事不动产项目投资及运营管理工作，主要涵盖办公楼、购物中心商业街区、产业园等类型不动产项目。	硕士，已取得从业资质并完成了基金经理注册。曾就职于世茂股份商业地产事业部
张靓婧	本基金的基金经理	2026 年 6 月 2 日	-	8 年	自 2016 年起从事不动产项目投资管理工作，主要涵盖租赁住房、仓储物流等类型不动产项目。	硕士，已取得从业资质并完成了基金经理注册。曾就职于汇添富资本管理有限公司
周月婷	本基金的基金经理	2026 年 6 月 18 日	-	10 年	自 2014 年起从事不动产项目投资及运营管理工作，主要涵盖办公楼、购物中心酒店等类型不动产项目。	硕士，已取得从业资质并完成了基金经理注册。曾就职于中国金茂（集团）有限公司财务资本部，陆家嘴股份财务部。

注：①上述“任职日期”和“离任日期”为根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期。首任基金经理的，其“任职日期”为基金合同生效日。

②不动产项目运营或投资管理年限自基金经理参与不动产项目运营或投资起始日期起计算。

§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	1,000,000,000.00
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	1,000,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

注：本基金的基金管理人本报告期未运用固有资金投资本基金。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

1、中国证监会准予汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金注册的文件；

2、《汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》；

3、《汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》；

4、基金管理人业务资格批件、营业执照；

5、报告期内汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金在规定报刊上披露的各项公告；

6、中国证监会要求的其他文件。

11.2 存放地点

上海市黄浦区外马路 728 号 汇添富基金管理股份有限公司

11.3 查阅方式

投资者可于本基金管理人办公时间预约查阅，或登录基金管理人网站 www.99fund.com 查阅，还可拨打基金管理人客户服务中心电话：400-888-9918 查询相关信息。

汇添富基金管理股份有限公司

2026 年 10 月 27 日