

中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

基金产品资料概要（更新）

编制日期：2021年5月25日

送出日期：2021年5月26日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。

作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

基金简称	中金普洛斯REIT	基金代码	508056
基金管理人	中金基金管理有限公司	基金托管人	兴业银行股份有限公司
基金合同生效日		上市交易所及上市日期	上海证券交易所
基金类型	基础设施基金	交易币种	人民币
运作方式	契约型、封闭式	开放频率	封闭期为50年
		开始担任本基金基金经	-
	刘立宇	理的日期	
		证券从业日期	2020-08-23
		开始担任本基金基金经	-
基金经理	郭瑜	理的日期	
		证券从业日期	2020-07-13
		开始担任本基金基金经	-
	陈茸茸	理的日期	
		证券从业日期	2020-12-08

二、基金投资与净值表现

（一）投资目标与投资策略

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、项目公司等载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升基础设施项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升基础设施项目价值。

投资范围 本基金投资范围包括基础设施资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为AAA的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在1年以内（含1年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违

反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在60个工作日内调整。

主要投资策略 （一）基础设施项目投资策略。1、初始基金资产投资策略。本基金将扣除相关预留费用后的全部初始基金资产投资于“中金-普洛斯仓储物流基础设施资产支持专项计划资产支持证券”并持有其全部份额。本基金通过该资产支持证券投资于项目公司，穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。2、运营管理策略。本基金管理人将主动履行基础设施项目运营管理职责，并聘请具备先进仓储物流基础设施运营管理经验的外部管理机构根据基金合同、运营管理服务协议的约定承担部分基础设施项目运营管理职责。3、资产收购策略。本着基金份额持有人利益最大化原则，结合本基金运营管理情况，基金管理人将积极开展研究、尽职调查并借助外部管理机构项目资源，积极挖掘并新增投资具有稳定现金流的仓储物流基础设施项目。4、更新改造策略。基金管理人将视情况对基础设施项目进行更新改造，维持基础设施项目硬件标准，为租户提供有竞争力的服务。5、出售及处置策略。本着维护基金份额持有人合法权益的原则，结合市场环境及基础设施项目运营情况，基金管理人将适时制定基础设施项目出售方案并组织实施。6、对外借款策略。本基金直接或间接对外借入款项的，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等。（二）债券及货币市场工具的投资策略。本基金投资资产支持专项计划前的基金财产以及投资资产支持专项计划后的剩余基金财产、获得资产支持专项计划收益分配资金、出售基础设施项目获得的资金等，将主要投资于利率债、AAA级信用债及货币市场工具等，在保障基金财产安全性的前提下，对整体固定收益组合久期做严格管理和匹配。

业绩比较基准 本基金暂不设立业绩比较基准。

风险收益特征 本基金为基础设施证券投资基金，在基金合同存续期内通过资产支持证券和项目公司等载体穿透取得仓储物流基础设施项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。

注：详见《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》第十二部分“基金的投资”。

（二）投资组合资产配置图表/区域配置图表

暂无。

（三）自基金合同生效以来/最近十年（孰短）基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

暂无。

三、投资本基金涉及的费用

（一）基金销售相关费用

以下费用在认购基金过程中收取：

费用类型	金额（M）	收费方式/费率
认购费（前收费）	M<1,000,000	0.60%
	1,000,000≤M<3,000,000	0.40%
	3,000,000≤M<5,000,000	0.20%
	M≥5,000,000	1000元/笔

注：基金份额的场内认购费率由基金销售机构参照场外认购费率执行。

（二）基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率								
管理费	<p>本基金的管理费用包括固定管理费用及浮动管理费用。</p> <p>1、固定管理费用</p> <p>本基金的固定管理费用按基金募集规模的0.70%年费率计提。固定管理费用的计算方法如下：</p> $H = \sum (P_i \times N_i) \times 0.70\% \div \text{当年天数}$ <p>H为当日应计提的固定管理费用； P_i为截至该日，本基金第i次募集的认购价格； N_i为截至该日，本基金第i次募集的认购份额；</p> <p>基金募集包括基金初始发售和基金扩募发售，募集的认购价格和认购份额以基金合同生效公告和扩募相关公告中披露为准。</p> <p>基金的固定管理费用每日计算，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的支付频率及账户路径支付。</p> <p>2、浮动管理费用</p> <p>(1) 基金合同生效后，首年浮动管理费用计算方法如下：$F = I \times 5\%$</p> <p>(2) 基金合同生效后第2个自然年度（含）起，浮动管理费用计算方法如下：$F = I \times R\%$</p> <p>F表示本基金当年的浮动管理费用； I表示本基金当年经审计的仓储租赁收入（以基金年度审计报告为准）； R表示本基金浮动管理费用费率； 具体计提标准如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">I（亿元）</th> <th style="text-align: center;">R（%）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">$I < 3.2$</td> <td style="text-align: center;">4.8</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">$3.2 \leq I \leq 3.8$</td> <td style="text-align: center;">5.0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">$I > 3.8$</td> <td style="text-align: center;">5.2</td> </tr> </tbody> </table> <p>由于基础设施项目购入或出售等因素引起仓储租赁收入变化的，基金管理人有权在履行适当程序后调整浮动管理费用计提标准。对于浮动管理费用计提费率调整情况及调整当年浮动管理费用计算方式，以基金管理人届时公告为准。</p> <p>基金的浮动管理费用按月计算，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的支付频率及账户路径支付。</p>	I（亿元）	R（%）	$I < 3.2$	4.8	$3.2 \leq I \leq 3.8$	5.0	$I > 3.8$	5.2
I（亿元）	R（%）								
$I < 3.2$	4.8								
$3.2 \leq I \leq 3.8$	5.0								
$I > 3.8$	5.2								
托管费	<p>本基金的托管费用按基金募集规模的0.01%年费率计提。托管费用的计算方法如下：</p> $H = \sum (P_i \times N_i) \times 0.01\% \div \text{当年天数}$ <p>H为当日应计提的托管费用； P_i为截至该日，本基金第i次募集的认购价格； N_i为截至该日，本基金第i次募集的认购份额；</p> <p>基金募集包括基金初始发售和基金扩募发售，募集的认购价格和认购份额以基金合同生效公告和扩募相关公告中披露为准。</p> <p>基金的托管费用每日计算，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的账户路径进行资金支付。</p>								
其他费用	<p>费用的计算方式及支付方式详见招募说明书及相关公告</p>								

注：本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生金额从基金资产扣除。

四、风险揭示与重要提示

（一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

投资于本基金的主要风险有：

1、基础设施基金的特定风险，包括：（1）仓储物流行业的风险，包括：1）宏观经济环境变化可能导致的行业风险；2）城市规划及基础设施项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险；3）相关政策法规发生变化的风险；4）行业竞争加剧的风险；（2）基础设施基金的投资管理风险，包括：1）基金首次投资的交易风险；2）基础设施项目运营风险；3）估值与现金流预测的风险；4）基础设施项目直接或间接对外融资的风险；5）基础设施项目收购与出售的相关风险；6）土地使用权到期、被征用或收回的风险；7）基础设施基金利益冲突与关联交易风险；（3）其他与基础设施基金相关的特别风险，包括：1）集中投资风险；2）流动性风险；3）募集失败风险；4）基金管理人的管理风险；5）外部管理机构的尽职履约风险；6）计划管理人、托管人尽职履约风险；7）税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险；8）专项计划等特殊目的载体提前终止风险；9）新型冠状病毒肺炎疫情造成的风险；10）不可抗力风险；

2、其他一般性风险因素，包括：（1）基金价格波动风险；（2）终止上市风险；（3）相关参与机构的操作及技术风险；（4）基金运作的合规性风险；（5）证券市场风险，包括：1）政策风险；2）经济周期风险；3）利率风险；4）收益率曲线风险；5）购买力风险；6）再投资风险；7）信用风险；8）其他风险。

（二）重要提示

本基金的募集申请于2021年5月17日经中国证监会证监许可[2021]1666号文注册。中国证监会对本基金募集的注册，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的临时相关公告等。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站：www.ciccfund.com，客服电话：400-868-1166

基金合同、托管协议、招募说明书

定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告

基金销售机构及联系方式

其他重要资料

六、其他情况说明

无