

# 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：2026年6月30日

送出日期：2026年7月1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	2021年6月7日	上市交易所及上市日期	上海证券交易所 2021年6月21日
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	封闭式	开放频率	封闭期为50年
基金经理	郭瑜	开始担任本基金基金经理的日期	2021年6月7日
		证券从业日期	2020年7月13日
基金经理	刘立宇	开始担任本基金基金经理的日期	2021年6月7日
		证券从业日期	2020年8月23日
基金经理	陈茸茸	开始担任本基金基金经理的日期	2021年6月7日
		证券从业日期	2020年12月8日
其他	运营管理机构：普洛斯投资（上海）有限公司 原始权益人：普洛斯中国控股有限公司		

注：本基金为公开募集不动产投资信托基金（REITs）。本基金针对2022年度第一次扩募并购入不动产项目事项（以下简称“本次扩募”），修订了本基金基金合同、托管协议及招募说明书，并已履行中国证监会及上海证券交易所变更注册、产品变更相关确认程序，且经基金份额持有人大会审议通过。修订后的基金合同于2023年6月2日起正式生效，同日起原基金合同失效。

### 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不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等载体穿透取得不动产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，提升不动产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，并争取提升不动产项目价值。
投资范围	本基金投资范围包括不动产资产支持证券，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。

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产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）不动产项目投资策略。1、初始基金资产投资策略。2、扩募资产投资策略。3、运营管理策略。4、资产收购策略。5、更新改造策略。6、出售及处置策略。7、对外借款策略。（二）债券及货币市场工具的投资策略。

**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**

本基金为公开募集不动产投资信托基金（REITs），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不动产项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取不动产项目租金、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 2022 年度第一次扩募并新购入不动产项目更新招募说明书》（2026 年第 1 号）“第五章 不动产基金”之“第六节 基金运作”。

**(二) 投资组合资产配置图表/区域配置图表**

投资组合资产配置图表（2026 年 3 月 31 日）



注：上述投资组合资产配置图表为本基金 2026 年第一季度报告期末除不动产资产支持证券之外的情况。本基金通过不动产资产支持证券取得的不动产项目公司的运营财务数据详见定期报告。

**(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**  
 本基金无业绩比较基准。

**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	M<1,000,000 元	0.60%
	1,000,000 元≤M<3,000,000 元	0.40%
	3,000,000 元≤M<5,000,000 元	0.20%
	M≥5,000,000 元	1,000 元/笔

注：以上为本基金首次发售相关销售费用，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。本基金首次扩募不设置认购费。

## (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	收取方
管理费	本基金的管理费用包括固定管理费用及浮动管理费用。	基金管理人、 计划管理人 和运营管理机构
固定管理费	<p>本基金的固定管理费用由固定管理费用 1 和固定管理费用 2 组成。固定管理费用每日计提，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。(1) 固定管理费用 1，固定管理费用 1 的费率为 0.1%/年，其中 85%由基金管理人收取，15%由计划管理人收取。固定管理费用 1 的计算方法如下：<math>H1 = \sum (P_i \times N_i) \times 0.10\% \div \text{当年天数}</math>。H1 为当日应计提的固定管理费用 1；<math>P_i</math> 为截至该日，本基金第 i 次募集的认购价格；<math>N_i</math> 为截至该日，本基金第 i 次募集的认购份额；基金募集包括基金首次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。(2) 固定管理费用 2，固定管理费用 2 为本基金首次发售募集资金规模 58.35 亿元的 0.60%/年，由运营管理机构向首次发售购入的不动产项目收取，对本次及后续新购入的不动产项目不再收取固定管理费用 2。<math>H2 = 58.35 \text{ 亿元} \times 0.60\% \div \text{当年天数}</math>。H2 为当日应计提的固定管理费用 2。</p>	基金管理人、 计划管理人 和运营管理机构
浮动管理费	<p>本基金的浮动管理费用由运营管理机构收取，为每一项目公司应付浮动管理费用之和。浮动管理费用按月计提，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。运营管理机构向每一项目公司收取的浮动管理费用 f 的计算方法如下：<math>f = i \times R\%</math>。f 为运营管理机构当年向每一项目公司收取的浮动管理费用；i (单位:亿元) 为每一项目公司当年经审计的仓储租赁收入 (以基金年度审计报告为准)；R 为浮动管理费用的费率。具体计提标准如下：1) 2023 年度，对于首次发售购入项目，<math>I_1 &lt; 3.2</math> 则 <math>R = 4.8\%</math>，<math>3.2 \leq I_1 \leq 3.8</math> 则 <math>R = 5.0\%</math>，<math>I_1 &gt; 3.8</math> 则 <math>R = 5.2\%</math>，对于本次新购入项目，<math>R = 13\%</math>；2) 2024 年起，对于首次发售购入项目，<math>I_2 &lt; (T \times 85\%)</math> 则 <math>R = 4.8\%</math>，<math>(T \times 85\%) \leq I_2 \leq T</math> 则 <math>R = 5.0\%</math>，<math>I_2 &gt; T</math> 则 <math>R = 5.2\%</math>，对于本次新购入项目，<math>I_2 &lt; (T \times 85\%)</math> 则 <math>R = 12\%</math>，<math>(T \times 85\%) \leq I_2 \leq T</math> 则 <math>R = 13\%</math>，<math>I_2 &gt; T</math> 则 <math>R = 14\%</math>。上表中 <math>I_1</math> 为本基金首次发售购入的项目公司当年经审计的仓储租赁收入的总和 (以基金年度审计报告为准)；<math>I_2</math> 为本基金本次新购入项目完成后，本基金所持各项目公司</p>	运营管理机构

当年经审计的仓储租赁收入的总和（以基金年度审计报告为准）；  
 $T = \text{Max}[\text{上年度的 } I_2 \text{ 值, 上年度的 } T \text{ 值}]$ 。其中：2023 年度  $T =$  本基金本次新购入项目变更注册时，审计机构出具的《可供分配金额测算报告》所载 2023 年度的预测仓储租赁收入；2023 年度  $I_2 = \sum$  首次发售购入的各公司 2023 年度仓储租赁收入审定数 +  $\sum$  本次新购入的各公司 2023 年度仓储租赁收入审定数 / 运营管理机构实际管理天数 \* 365（前述审定数据以基金 2023 年度审计报告为准）。

托管费	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： $H = \sum (P_i \times N_i) \times 0.01\% \div \text{当年天数}$ 。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；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。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。		基金托管人
	销售服务费	-	-
审计费用	年费用金额 890,000 元		会计师事务所
信息披露费用	年费用金额 120,000 元		规定披露报刊
其他费用	详见本法律文件的约定及相关公告		

注：1、本基金交易证券、基金等产生的费用和税负（如有），按实际发生金额从基金资产扣除。  
 2、以上为本次扩募后基金运作阶段相关费用，详见《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2022 年度第一次扩募并新购入不动产项目更新招募说明书》（2026 年第 1 号）“第五章 不动产基金”之“第六节 基金运作”。  
 3、审计费用为公募基金层面的审计费用，基金整体层面的审计费用合计 1,630,000.00 元。上表年费用金额为产品资料概要更新编制日所在年度的当年度初始预估年费用金额，非实际产生费用金额，实际由基金资产承担的审计费和信息披露费可能与预估值存在差异，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

#### 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。

本基金为公开募集不动产投资信托基金（REITs），发售方式与普通公开募集证券投资基金有所区别，请投资者特别关注。本基金与投资股票、债券、其他证券及衍生品种的常规公募基金具有不同的风险收益特征。本基金成立后主要投资于以仓储物流类不动产项目为最终投资标的的不动产资产支持证券，并持有其全部份额。通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利，在获取不动产项目运营收益的同时承担不动产项目资产价格波动。投资于本基金的主要风险有：1、不动产基金的特定风险，包括但不限于：（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）城市规划及不动产项目周边便利设施、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）不动产基金的投资管理风险，包括：1）不动产项目运营风险；2）估值与现金流预测的风险；3）不动产项目直接或间接对外融资的风险；4）不动产项目收购与出售的相关风险；5）土地使用权到期、被征用或收回的风险；6）不动产基金利益冲突与关联交易风险；（3）扩募发售及新购入不动产项目相关的风险，包括：1）摊薄即期回报的风险；2）发行前累计收益分配影响原基金份额持有人

收益的风险；3) 基金扩募导致基金份额持有人结构变化风险；(4) 其他与不动产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) 基金管理人的管理风险；4) 运营管理机构尽职履约风险；5) 计划管理人、托管人尽职履约风险；6) 税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险；7) 专项计划等特殊目的载体提前终止风险；8) 原始权益人的信用评级变动风险；9) 不可抗力风险；2、其他一般性风险因素，包括但不限于：(1) 基金价格波动风险；(2) 暂停上市或终止上市风险；(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。

## (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。本基金 2022 年度第一次扩募并购入不动产项目事项（“本次扩募”），已取得中国证监会关于本基金变更注册的批复及上海证券交易所关于本基金产品变更的无异议函，且经基金份额持有人大会审议通过。中国证监会、上海证券交易所的前述批复/函件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](http://www.ciccfund.com)，客服电话：400-868-1166

- (1) 基金合同、托管协议、招募说明书及其更新
- (2) 定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告
- (3) 基金份额净值
- (4) 基金销售机构及联系方式
- (5) 其他重要资料

## 六、其他情况说明

无