中金印力消费基础设施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：2025 年 4 月 17 日

送出日期：2025 年 4 月 18 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	中金印力消费 REIT	**基金代码**	180602
基金管理人	中金基金管理有限公司	**基金托管人**	招商银行股份有限公司
基金合同生效日	2024 年 4 月 16 日	**上市交易所及上市日期**	深圳证券交易所 2024 年 4 月 30 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 25 年
基金经理	刘立宇	**开始担任本基金基金经理的日期**	2024 年 4 月 16 日
		证券从业日期	2020 年 8 月 23 日
基金经理	石健行	**开始担任本基金基金经理的日期**	2024 年 4 月 16 日
		证券从业日期	2023 年 4 月 14 日
基金经理	郑霜	**开始担任本基金基金经理的日期**	2024 年 4 月 16 日
		证券从业日期	2022 年 8 月 1 日
场内简称	中金印力消费 REIT		
其他	运营管理机构：深圳印力商置商业咨询物业管理有限公司、杭州印力商业管理有限公司 原始权益人：印力商用置业有限公司		

二、基金投资与净值表现

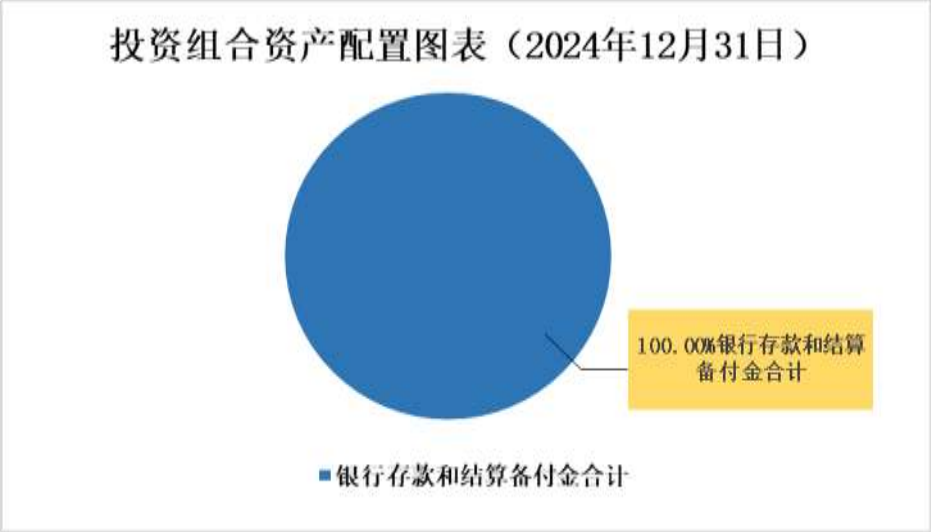
(一) 投资目标与投资策略

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（含存托凭证），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%。
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。2、运营管理策略。3、资产收

	购策略。4、更新改造策略。5、出售及处置策略。6、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《中金印力消费基础设施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



注：1、截至 2024 年 12 月 31 日，上述投资组合资产配置图表为除基础设施资产支持证券之外的情况。

2、本基金通过基础设施资产支持证券取得的基础设施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

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	M<500 万元	0.40%
	M≥500 万元	1,000 元/笔

注：对于网下投资者和战略投资者，本基金不收取认购费。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	收取方
管理费	本基金的管理费用包括固定管理费用、基础管理费用及浮	基金管理人、计划

费用类别	收费方式/年费率	收取方
	动管理费用。其中，固定管理费用由基金管理人和计划管理人收取，基础管理费用及浮动管理费用为运营管理机构收取的运营管理费用。	管理人、运营管理机构、销售机构
固定管理费	固定管理费用的85%由基金管理人收取，15%由计划管理人收取。固定管理费用的计算方法如下： H=E×0.2%÷当年天数 H为每日应计提的固定管理费用； E在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为基金上一年度合并报表审计报告披露的基金净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算； 基金的固定管理费用按日计提、按年支付。自基金成立的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的E值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的固定管理费用进行调整。经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定账户路径支付。	基金管理人、计划管理人、销售机构
基础管理费	基金的基础管理费用由运营管理机构收取。基础管理费用的计算方法如下： 基础管理费用1=I×8.5%；其中I表示项目公司当年经审计的总收入，以项目公司年度审计报告为准。 基础管理费用2=C×8.0%；其中C表示项目公司当年实现的净运营收入，以项目公司年度审计报告为准。 为免疑义，项目公司的总收入=营业收入+营业外收入+其他收益；项目公司的净运营收入=营业收入-营业成本-销售费用-管理费用-税金及附加+营业外收入-营业外支出+其他收益-信用减值损失-资产减值损失+折旧及摊销，其中管理费用不含运营管理费用。 基础管理费用按月计提，按月支付，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支付。 项目公司每年度经审计的总收入及净运营收入确认之后，基金管理人将对全年应支付的基础管理费用进行核算，由项目公司对扣除已实际支付基础管理费用的差额进行支付，若实际已支付金额高于核算金额，运营管理机构应将超出核算金额的部分予以退回。	运营管理机构
浮动管理费	基金的浮动管理费用由运营管理机构收取。浮动管理费用的计算方法如下： 浮动管理费用=(C-T)×20%；T表示项目公司净运营收入考核目标值；其中于基础设施基金间接享有项目公司股东权利之日起当年至《可供分配金额预测报告》预测期结束之日，项目公司净运营收入目标值以《可供分配金额预测报告》中记载的该自然年度对应的净运营收入为准，基础设施基金间接享有项	运营管理机构

费用类别	收费方式/年费率	收取方
	目公司股东权利之日当年不满一年的，以基金实际运作天数折算对应年度净运营收入目标值；自《可供分配金额预测报告》预测期结束后的第一个自然年度开始，项目公司净运营收入目标值为上一自然年度经审计的净运营收入金额与上一自然年度项目公司净运营收入考核目标值的孰高值。 浮动管理费用根据年度实际经营情况一次性计提，按年支付，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支付。 项目公司每年度经审计的净运营收入确认之后，基金管理人将对全年应支付的浮动管理费用进行核算，由项目公司对扣除已实际支付浮动管理费用的差额进行支付，若实际已支付金额高于核算金额，运营管理机构应将超出核算金额的部分予以退回。 经履行适当程序，基金管理人有权根据基金扩募、基础设施项目购入或出售的基础设施项目实际变化情况对上述规则进行调整。	
托管费	本基金的托管费用按基金净资产的0.01%年费率计提。托管费用的计算方法如下： H=E×0.01%÷当年天数 H为每日应计提的托管费用； E在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为基金上一年度合并报表审计报告披露的基金净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算； 基金的托管费用每日计提、按年支付。自基金成立的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的E值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的托管费用进行调整。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	30,000.00元	会计师事务所
信息披露费	120,000.00元	规定披露报刊
其他费用	费用的计算方法及支付方式详见招募说明书及相关公告	

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、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约 600,000.00 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。

本基金为公开募集基础设施证券投资基金，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消费基础设施类基础设施项目为最终投资标的的基础设施资产支持证券，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基础设施项目完全所有权或经营权利，在获取基础设施项目运营收益的同时承担基础设施项目资产价格波动。投资于本基金的主要风险有：1、基础设施基金的特有风险，包括但不限于与消费基础设施相关的行业风险（宏观经济环境变化可能导致的相关行业风险、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、相关政策法规发生变化的风险、消费基础设施相关行业竞争加剧的风险、电商发展对线下零售行业冲击的风险、消费基础设施无法持续作为购物中心经营的风险等），基础设施基金的投资管理风险（基础设施项目运营风险；估值与现金流预测的风险；基础设施项目直接或间接对外融资的风险；基础设施项目收购与出售的相关风险；土地使用权到期、被征用或收回的风险；基础设施基金利益冲突与关联交易风险等），及其他与基础设施基金相关的特别风险（集中投资风险、流动性风险、基金管理人的管理风险、运营管理机构的尽职履约风险、计划管理人、托管人尽职履约风险、税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险、专项计划等特殊目的载体提前终止风险、不可抗力风险、特定声誉风险等）；2、其他一般性风险因素，包括但不限于基金价格波动风险、暂停上市或终止上市风险、相关参与机构的操作及技术风险、基金运作的合规性风险、证券市场风险等。

(二) 重要提示

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

（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。