

中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

关于基础设施项目经营情况的公告

一、公募REITs的基本信息

公募 REITs 名称	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	中金普洛斯 REIT
公募 REITs 代码	508056
公募 REITs 合同生效日	2021 年 6 月 7 日
基金管理人名称	中金基金管理有限公司
基金托管人名称	兴业银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》、《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》、《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》及其更新

二、重要现金流提供方租赁计划调整及替换租户签约的情况

（一）涉及基础设施项目的基本情况

本基金持有并运营管理10个仓储物流园区，总可租赁面积约为1,163,212.88平方米，主要通过基础设施项目租赁和物业管理服务等获取经营现金流。涉及本次重要现金流提供方不再续约及分批退租，以及替换租户签约的园区为普洛斯淀山湖物流园，该园区可租赁面积约为181,223.10平方米，所属项目公司为昆山普淀仓储有限公司（“昆山普淀”）。

（二）重要现金流提供方租赁计划调整及替换租户签约的具体情况

截至2024年1季度末，江苏京速递供应链管理有限公司（“江苏京速递”）为本基金唯一重要现金流提供方，承租普洛斯淀山湖物流园区159,119.90平方米，租赁面积占本基金全部基础设施项目可租赁面积的13.68%。2024年1季度，江苏京速递贡献租金及物业管理服务费收入约1,681.51万元，约占全部基础设施项目总收入的14.34%。根据江苏京速递与昆山普淀签署的租赁合同，上述租赁面积将于2024年8月31日和2026年9月30日分两批到期。

江苏京速递因故拟调整其租赁计划，2024年8月31日到期租赁面积拟不续约，并拟提前分批退租其他租赁面积。经双方友好协商，约定于2024年6月30日退租82,127.03平方米，剩余租赁面积分批退租的初步计划如下（以实际退租时间为准）：

租约	分批退租日期	退租面积 (平方米)	退租面积占退租前总租赁面积的比例	退租面积占本基金总可租赁面积的比例
1	2024年6月30日	82,127.03	51.61%	7.06%
2	2024年8月31日	24,114.11	15.15%	2.07%
3	2024年9月30日	16,625.76	10.45%	1.43%
4	2024年10月31日	13,705.00	8.62%	1.18%
5	2024年11月9日	22,548.00	14.17%	1.94%
合计		159,119.90	100.00%	13.68%

注：租约2的租赁到期日为2024年8月31日，于到期日不续约；其它租约的租赁到期日为2026年9月30日，将分批提前退租。

就上述于2024年6月30日退租的面积82,127.03平方米，昆山普淀已与替换租户完成租赁合同的签署，租赁面积为70,610.60平方米。该替换租户所属行业为第三方物流，起租日为2024年9月1日，租赁期限为1.8年。江苏京速递于2024年6月30日的主要退租面积已基本实现去化。

就原由江苏京速递租赁的其他面积，基金管理人及外部管理机构目前正与潜在替代租户进行协商，拟争取在各租约到期前完成与替换租户的签约。

三、对基础设施项目运营情况的影响分析

为缓释江苏京速递调整租赁计划期间对本基金收入的影响，为园区招租争取时间，基金管理人协同外部管理机构与江苏京速递协商后制定了分批退租的租赁调整方案。同时，通过前置开展其首期退租面积的招商工作，成功在首期退租面积到期前完成替换租户的签约。上述替换租户起租前，原江苏京速递退租面积空置期涉及的租金及物业管理费收入约为514.08万元，约占本基金招募说明书预测的2024年全年收入的1.04%。

江苏京速递于2024年6月30日退租部分面积后，剩余租赁面积约占本基金总可租赁面积的6.62%，拟于3季度和4季度分批退租的面积于2024年1季度产生的收入约占本基金同期总收入的3.71%、3.30%。若本基金在后续面积到期前，顺利完成后续替换租户的签约，则可缓释本次租户调整对本基金收入的影响。同时，江苏京速递将不再构成本基金的重要现金流提供方。随着前述替换租户招商计划的推进，普洛斯淀山湖物流园主要面积预计将由多家不同租户进行租赁，有利于普洛斯淀山湖物流园中长期业绩的平稳表现，本基金收入来源分散度也将相应提高。

截至本公告发布日，本基金10个仓储物流园区出租率约为86.25%，较一季度末提升0.46个百分点，签约出租率约为89.68%（考虑已签约但尚未生效的租赁协议，下同），较1季度末提升约1.69个百分点。江苏京速递于2024年6月30日退租后，本基金10个仓储物流园区预计出租率为约79.19%（下降的原因系上述已签约的替换租户尚未起租），签约出租率为约88.69%。

四、针对租户退租已采取的应对措施及其成效

为保护投资者利益，基金管理人和外部管理机构积极推进落实新租约签署，缓释单一租户波动风险，并继续扩大招商推介，进一步优化租户结构，同时采取各种必要举措以缩短项目空置期，以最大限度减少对本基金业绩表现的影响。具体措施如下：

1、**持续推进剩余面积去化。**除昆山普淀已与替换租户完成签约面积70,610.60平方米以外，外部管理机构已就昆山普淀其他空置面积储备多家潜在租户，并积极协商推进租赁合同的签署，目前潜在租户合计租赁面积需求预计可以满足替换租户招商计划的实施。潜在租户需求转化为实际租户需要一定时间，也存在一定不确定性，基金管理人将持续敦促和协同外部管理机构，促使相关招租工作尽快取得进展。

2、**优化各园区租户结构，提高收入分散度。**本基金拟持续优化各园区新签租约面积的租户结构，争取由分属不同行业的租户进行租赁，有效提升收入的多元化程度，多元化的租户结构有利于降低依赖单一租户或行业的风险，从而有助于中长期业绩的平稳表现。

3、**积极协调普洛斯集团客户资源，持续扩大招商。**通过普洛斯集团总部到地区多渠道触达客户群体，扩大招商范围，持续优化招商策略、提供优质园区服务等各项举措吸引更多潜在租户，保障本基金持续、稳定、健康运营。

4、**为提升各园区出租率，采用更加灵活的租赁策略。**结合各园区空置面积、物业条件以及当地实际市场动态，积极开展各园区的招商工作。对于空置率相对较高的基础设施项目，拟结合市场实际情况，通过制定更灵活的租赁方案以及完善园区服务，吸引优质租户入驻，努力提升本基金业绩表现。

五、其他说明

截至本公告发布之日，本基金运作正常，无应披露而未披露的重大信息。本公告相关内容已经外部管理机构确认。基金管理人将严格按照法律法规及基金合同的规定进行投资运作，履行信息披露义务。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。投资者在投资本基金前应认真阅读本基金的基金合同和最新的招募说明书等法律文件，全面认识基础设施基金产品的风险收益特征，选择适配自身风险承受能力的基金产品，自行承担投资风险。

特此公告。

中金基金管理有限公司

普洛斯投资(上海)有限公司

2024年6月29日