

# 摩根富时发达市场REITs指数型证券投资基金(QDII) (摩根富时发达市场REITs指数(QDII)人民币C) 基金 产品资料概要更新

编制日期：2025年3月19日

送出日期：2025年3月20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    | 摩根富时发达市场REITs指数(QDII)     | 基金代码           | 005613                                                                 |
| 下属基金简称  | 摩根富时发达市场REITs指数(QDII)人民币C | 下属基金代码         | 019495                                                                 |
| 基金管理人   | 摩根基金管理（中国）有限公司            | 基金托管人          | 招商银行股份有限公司                                                             |
| 境外投资顾问  | -                         | 境外托管人          | 香港上海汇丰银行有限公司<br>The Hong Kong and Shanghai Banking Corporation Limited |
| 基金合同生效日 | 2018-04-26                |                |                                                                        |
| 基金类型    | 其他类型                      | 交易币种           | 人民币                                                                    |
| 运作方式    | 普通开放式                     | 开放频率           | 每个开放日                                                                  |
| 基金经理    | 张军                        | 开始担任本基金基金经理的日期 | 2021-01-07                                                             |
|         |                           | 证券从业日期         | 2004-06-01                                                             |
|         | 胡迪                        | 开始担任本基金基金经理的日期 | 2021-11-19                                                             |
|         |                           | 证券从业日期         | 2008-02-01                                                             |
| 其他      | 本基金为指数型证券投资基金（QDII）。      |                |                                                                        |

注：本基金自 2023 年 9 月 15 日起增加人民币 C 类基金份额。

## 二、基金投资与净值表现

### （一）投资目标与投资策略

投资者欲了解详细情况，请阅读招募说明书第四章“基金的投资”。

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>投资目标</b>   | <p>本基金采用被动式指数化投资策略，通过严格的投资程序约束和数量化风险管理手段，力求实现对标的指数的有效跟踪，追求跟踪误差的最小化。本基金力争控制基金净值增长率与业绩比较基准之间的日均跟踪偏离度小于0.5%，基金净值增长率与业绩比较基准之间的年跟踪误差不超过5%。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>投资范围</b>   | <p>本基金在境外的投资范围如下：<br/>         本基金主要投资于富时发达市场 REITs 指数（英文为 FTSE EPRA/NAREIT Developed REITs Index）成分券、备选成分券及以富时发达市场 REITs 指数为投资标的的指数基金（包括 ETF）等，以及银行存款、可转让存单、银行承兑汇票、银行票据、商业票据、回购协议、短期政府债券等货币市场工具；政府债券、公司债券、可转换债券、住房按揭支持证券、资产支持证券等及经中国证监会认可的国际金融组织发行的证券；已与中国证监会签署双边监管合作谅解备忘录的国家或地区证券市场挂牌交易的普通股、优先股、全球存托凭证和美国存托凭证；已与中国证监会签署双边监管合作谅解备忘录的国家或地区证券监管机构登记注册的公募基金；与固定收益、股权、信用、商品指数、基金等标的物挂钩的结构性投资产品；远期合约、互换及经中国证监会认可的境外交易所上市交易的权证、期权、期货等金融衍生产品。</p> <p>本基金在境内的投资范围如下：<br/>         本基金境内主要投资于具有良好流动性的金融工具，具体包括国债、央行票据、金融债、企业债、公司债、证券公司短期公司债、地方政府债、次级债、短期融资券、中期票据、中小企业私募债、可分离交易可转债的纯债部分、资产支持证券、债券回购、同业存单、银行存款等，及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具(但须符合中国证监会的相关规定)。</p> <p>其中，本基金投资于 REITs 的资产不低于基金资产的 90%，投资于富时发达市场 REITs 指数（英文为 FTSE EPRA/NAREIT Developed REITs Index）成分券、备选成分券及以富时发达市场 REITs 指数为投资标的的指数基金（包括 ETF）的投资比例不低于非现金基金资产的 90%，投资于现金或者到期日在一年以内的政府债券不低于基金资产净值的 5%，其中现金不包括结算备付金、存出保证金、应收申购款等。</p> <p>本基金主要投资的 REITs，即 Real Estate Investment Trusts（房地产投资信托基金）是一种在证券交易所上市，以发行收益凭证的方式汇集特定多数投资者的资金，由专门投资机构进行房地产投资经营管理，并将投资综合收益的绝大部分（通常为 90%以上）按比例分配给投资者的金融工具。如法律法规或监管机构以后允许本基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。如法律法规或中国证监会变更投资品种比例限制的，基金管理人在与基金托管人协商一致并履行相关程序后，可相应调整本基金的投资比例规定。</p> |
| <b>主要投资策略</b> | <p>本基金采用抽样复制策略进行被动式指数化投资，在富时发达市场 REITs 指数（英文为 FTSE EPRA/NAREIT Developed REITs Index）成分股、备选成分股中，优选流动性好、基本面稳健的 REITs 构建 REITs 组合，以较小的交易成本实现较低的跟踪误差。但因特殊情况导致基金无法有效跟踪标的指数时，本基金将运用其他方法建立实际组合，力求实现跟踪误差最小化。</p> <p>1、资产配置策略</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

---

为了实现追踪误差最小化，本基金将不低于90%的非现金基金资产投资于富时发达市场REITs指数的成份股、备选成份股及以富时发达市场REITs指数为投资标的的指数基金（包括ETF）。

## 2、股票投资策略

### （1）投资组合构建

本基金采用抽样复制指数的方法，综合考虑个股的市值规模、流动性、国别/行业代表性、价格波动率以及与标的指数相关度等因素，优选个股构建投资组合，力求在最小化跟踪误差的同时，将交易成本控制在合理的范围内。

在初始建仓期或者为申购资金建仓时，本基金将依据市场流动性逐步买入投资组合并采取相应的交易策略降低建仓成本。在投资运作过程中，本基金将对标的指数成分的权重变化进行跟踪，并根据其权重的变动进行动态调整。

### （2）投资组合调整

#### 1) 定期调整

本基金所构建的投资组合将定期根据所跟踪标的指数成份股的调整进行相应的跟踪调整。富时发达市场REITs指数的成份股每半年调整一次，指数调整方案公布后，本基金将及时对现有组合的构成进行相应的调整，若成份股的集中调整短期内会对跟踪误差产生较大影响，将采用逐步调整的方式。

#### 2) 不定期调整

①根据指数编制规则，当标的指数成份股因增发、送配等股权变动而需进行成份股权重调整时，本基金将根据标的指数权重比例的变化，进行相应调整。

②当标的指数成份股因停牌、流动性不足等因素导致基金无法按照指数权重进行配置，基金管理人将综合考虑跟踪误差和投资者利益，选择相关REITs进行适当的替代。

③本基金将根据申购和赎回情况对REITs组合进行调整，保证基金正常运行，从而有效跟踪标的指数。

#### 3) REITs替代

通常情况下，本基金根据标的指数成份股在指数中的权重确定成份REITs的买卖数量。但在如标的指数成份股流动性严重不足或停牌、标的指数成份股因法律法规的相关规定而为本基金限制投资的标的等特殊情况下，本基金可以选择其他REITs或REITs组合对标的指数中的成份股进行替换。

在选择替代REITs时，为尽可能的降低跟踪误差，本基金将采用定性与定量相结合的方法，在对替代REITs与被替代REITs的基本面、股价技术面等指标进行相关性分析的基础上，优先从标的指数成份股及备选成份股中选择基本面良好，流动性充裕的REITs进行替代投资。

## 3、债券投资策略

本基金将在控制市场风险与流动性风险的前提下，根据对财政政策、货币政策的深入分析以及对宏观经济的持续跟踪，结合不同债券品种的到期收益率、流动性、市场规模等情况，灵活运用久期策略、期限结构配置策略、信用债策略、可转债策略等多种投资策略，实施积极主动的组合管理，并根据对债券收益率曲线形态、息差变化的预测，对债券组合进行动态调整。

## 4、金融衍生品投资策略

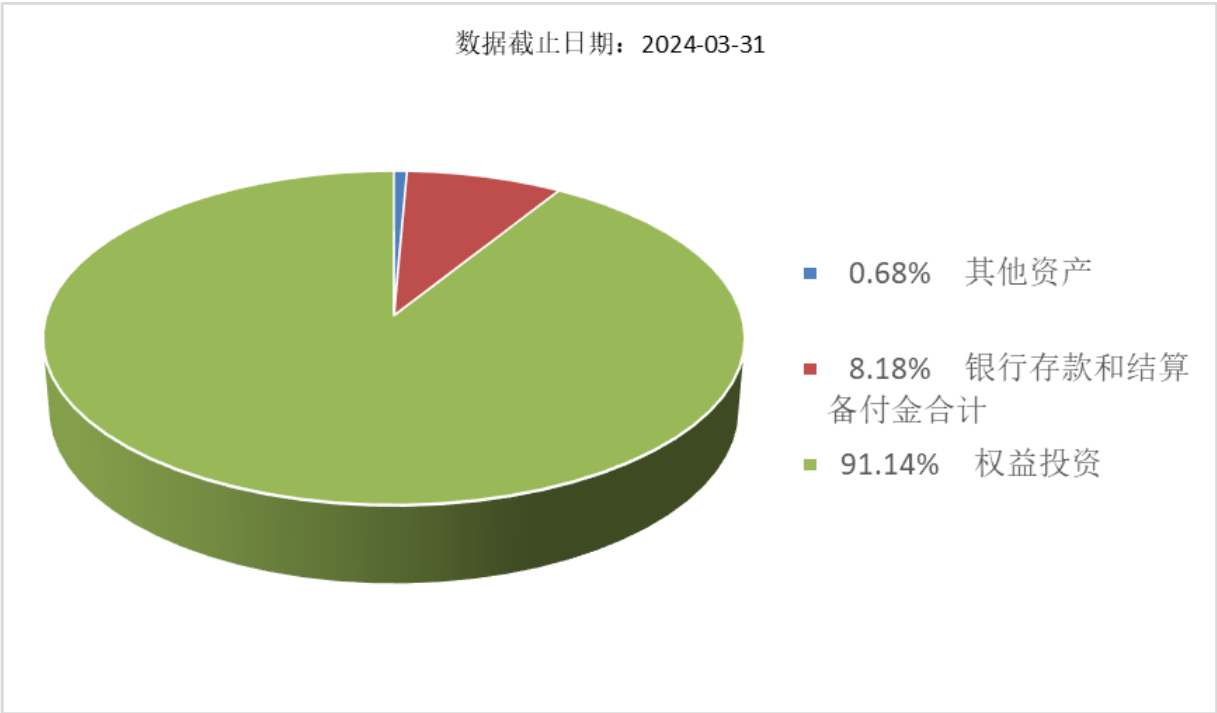
本基金可本着谨慎和风险可控的原则，适度投资于经中国证监会允许的各类金融衍生产品，如期货、期权、权证、远期合约、掉期以及其

---

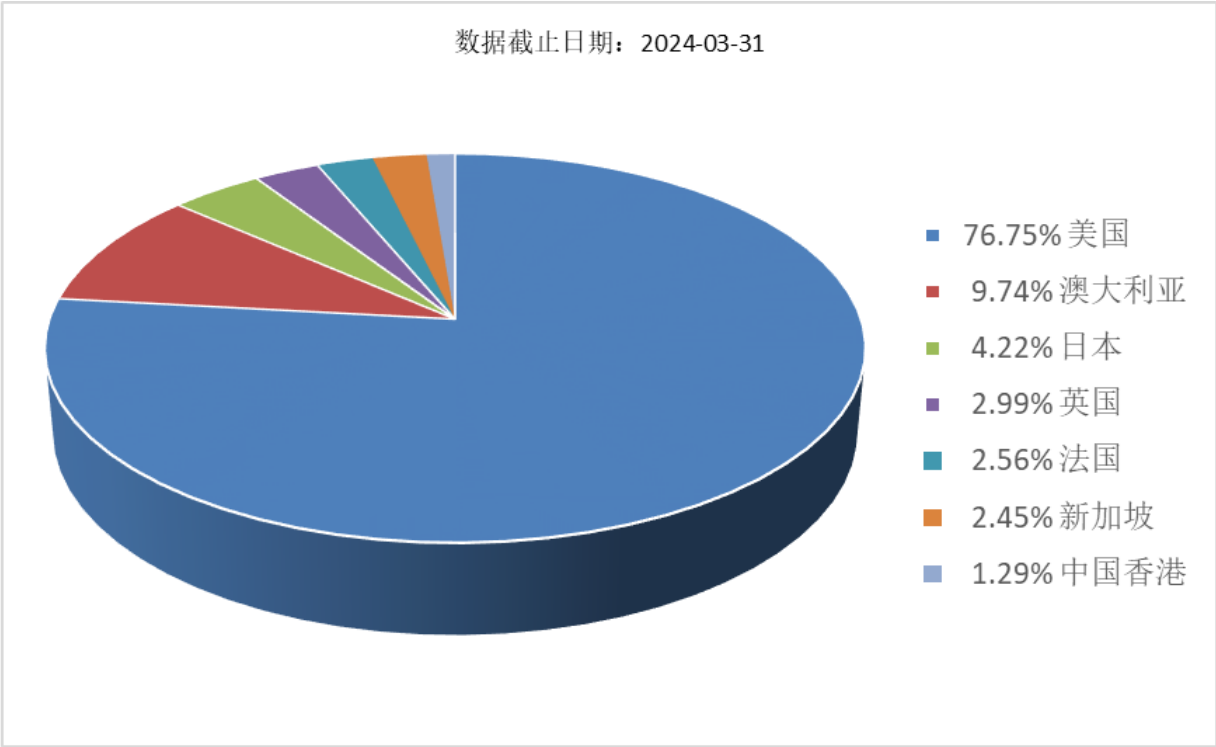
|        |                                                                                     |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|        | 他衍生工具。本基金投资于金融衍生品主要是为了避险和增值、管理汇率风险，以便更好地实现基金的投资目标。本基金投资于各类金融衍生品的全部敞口不高于基金资产净值的100%。 |
| 业绩比较基准 | 95%×富时发达市场REITs指数收益率+ 5%×税后银行活期存款收益率                                                |
| 风险收益特征 | 本基金为指数型基金，主要采用抽样复制法跟踪标的指数，具有与标的指数以及标的指数所代表的投资市场相似的风险收益特征，风险和收益高于货币市场基金、债券型基金和混合型基金。 |

(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

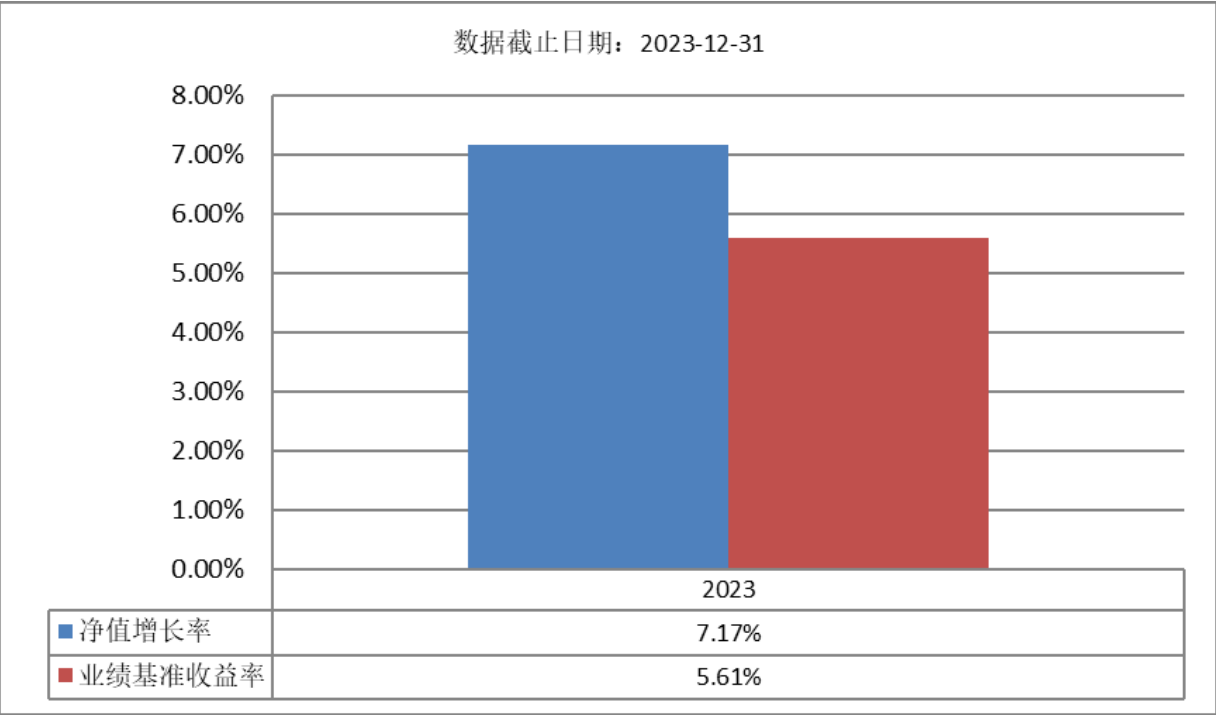


区域配置图表



注：1. 图示范围为报告期末在各个国家（地区）证券市场的股票及存托凭证投资分布；  
2. 国家（地区）类别根据其所在的证券交易所确定，ADR、GDR按照存托凭证本身挂牌的证券交易所确定。  
3. 图示百分比为公允价值占股票及存托凭证的公允价值合计数比例（%）

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



注：本基金过往业绩不代表未来表现。

**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/申购/赎回基金过程中收取：

| 费用类型 | 份额 (S) 或金额 (M)<br>/持有期限 (N)        | 收费方式/费率 | 备注 |
|------|------------------------------------|---------|----|
| 赎回费  | $0 \text{ 天} \leq N < 7 \text{ 天}$ | 1.50%   |    |
|      | $N \geq 7 \text{ 天}$               | 0.00%   |    |

注：本基金人民币C类基金份额不收取申购费用。

### （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/年费率或金额                     | 收费方        |
|-------|---------------------------------|------------|
| 管理费   | 0.80%                           | 基金管理人、销售机构 |
| 托管费   | 0.25%                           | 基金托管人      |
| 销售服务费 | 0.40%                           | 销售机构       |
| 审计费用  | 38,000.00                       | 会计师事务所     |
| 信息披露费 | 120,000.00                      | 规定披露报刊     |
| 其他费用  | 按照国家有关规定和《基金合同》约定可以在基金财产中列支的费用。 |            |

注：1. 本基金交易证券等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。

2. 审计费用、信息披露费为基金整体承担费用，非单个份额类别费用，且年金额为预估值，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

### （三）基金运作综合费用测算

若投资者认购/申购本基金份额，在持有期间，投资者需支出的运作费率如下表：

| 基金运作综合费率（年化） |
|--------------|
| 1.52%        |

注：基金管理费率、托管费率、销售服务费率（若有）为基金现行费率，其他运作费用以最近一次年报基金披露的相关数据为基准推算。

## 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，投资者欲购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

#### （一）境外投资风险

证券市场价格会因为国际政治环境、宏观和微观经济因素、国家政策、投资人风险收益偏好和市场流动程度等各种因素的变化而波动，将对本基金资产产生潜在风险，这种风险主要包括：

- 1、海外市场风险
- 2、政治风险
- 3、经济周期风险
- 4、汇率风险
- 5、利率风险

## （二）基金运作风险

- 1、流动性风险
- 2、操作风险
- 3、大额赎回风险
- 4、交易结算风险
- 5、会计核算风险
- 6、税务风险
- 7、金融模型风险
- 8、衍生品投资风险
  - （1）衍生品流动性风险
  - （2）衍生品操作风险
  - （3）法律风险
- 9、信用风险
- 10、启用侧袋机制的风险
- 11、不可抗力风险

## （三）本基金特定风险

### 1、投资于 REITs 的风险

本基金跟踪富时发达市场 REITs 指数的表现，该指数反应全球发达市场中上市交易的 REITs（房地产投资信托）的市场波动，REITs 价格会随着房地产市场价格的影响而波动。

因此，全球发达市场的房地产市场表现是本基金最大的投资风险。本基金的投资绩效将受到全球发达市场的房地产市场和总体经济趋势的影响，从而带来投资风险的增加。REITs 主要存在如下投资风险：

（1）房地产市场具有周期性特征，与全球和区域宏观经济的周期波动相关性较强，房地产一级市场价格的周期性波动将对 REITs 的价格波动产生影响，REITs 价格的波动幅度在某一阶段可能高于股票市场的价格波动水平；

（2）房地产租金收入波动风险租金收入是 REITs 公司主营业务收入的重要部分，而房地产租金水平和出租率容易受到经济周期和供需关系的影响而产生波动，影响 REITs 的当期现金流与估值，从而影响本基金的当期收益。

### （3）房地产管理风险

房地产管理是 REITs 的重要组成部分，房地产的管理水平会在一定程度上影响房地产的市场价值、租金的可持续性、增长速度以及出租率。REITs 可能会因为基础房地产管理的不完善而影响收益水平。

### 2、标的指数的风险

标的指数因为编制方法有可能导致标的指数的表现和总体市场表现的差异，标的指数定期调整成分股池，如调整较大则可能增加基金投资成本，并进一步导致跟踪误差增大，影响投资收益。如果标的指数被停止编制及发布，或编制者或所有者停止对本基金的指数使用授权，或由于指数编制方法等重大变更而不宜继续作为标的指数，可能导致本基金变更标的指数。

### 3、标的指数波动风险

标的指数成分股的价格可能受到政治因素、经济因素、上市公司经营状况、投资者心理和交易制度等各种因素的影响而波动，导致指数波动，从而使跟踪标的指数的本基金收益水平发生变化，产生风险。

### 4、跟踪偏离风险

基金在跟踪指数时由于各种原因导致基金的净值表现与标的指数表现之间产生差异的不确定性，可能因素包括：

- （1）标的指数成分股的配股、增发、分红等公司行为；
- （2）标的指数成分股的调整；
- （3）基金买卖股票时产生的交易成本和交易冲击；
- （4）申购、赎回因素带来的跟踪误差；

- (5) 基金现金资产的拖累;
- (6) 基金的管理费和托管费带来的跟踪误差;
- (7) 标的指数成分股停牌、摘牌,成分股涨、跌停板等因素带来的偏差;
- (8) 其他因素带来的偏差。

#### 5、跟踪误差控制未达约定目标的风险

本基金力争控制基金净值增长率与业绩比较基准之间的日均跟踪偏离度小于 0.5%,基金净值增长率与业绩比较基准之间的年跟踪误差不超过 5%,但因标的指数编制规则调整或其他因素可能导致跟踪误差超过上述范围,本基金净值表现与指数价格走势可能发生较大偏离。

#### 6、指数编制机构停止服务的风险

本基金的标的指数由指数编制机构发布并管理和维护,未来指数编制机构可能由于各种原因停止对指数的管理和维护,本基金将根据基金合同的约定自该情形发生之日起十个工作日内向中国证监会报告并提出解决方案,如更换基金标的指数、转换运作方式,与其他基金合并、或者终止基金合同等,并在 6 个月内召集基金份额持有人大会进行表决,基金份额持有人大会未成功召开或就上述事项表决未通过的,本基金合同终止。投资人将面临更换基金标的指数、转换运作方式,与其他基金合并、或者终止基金合同等风险。

自指数编制机构停止标的指数的编制及发布至解决方案确定并实施前,基金管理人应按照指数编制机构提供的最近一个交易日的指数信息遵循基金份额持有人利益优先原则维持基金投资运作,该期间由于标的指数不再更新等原因可能导致指数表现与相关市场表现存在差异,影响投资收益。

#### 7、成份股停牌的风险

标的指数成份股可能因各种原因临时或长期停牌,发生成份股停牌时可能面临如下风险:

- (1) 基金可能因无法及时调整投资组合而导致跟踪偏离度和跟踪误差扩大。
- (2) 在极端情况下,标的指数成份股可能大面积停牌,基金可能无法及时卖出成份股以获取足额的赎回款项,由此基金管理人可能设置较低的赎回份额上限或者采取暂停赎回的措施,投资者将面临无法赎回全部或部分基金份额的风险。

#### 8、成份股退市的风险

指数成份股发生明显负面事件面临退市风险,且指数编制机构暂未作出调整的,基金管理人将按照基金份额持有人利益优先的原则,综合考虑成份股的退市风险、其在指数中的权重以及对跟踪误差的影响,据此制定成份股替代策略,并对投资组合进行相应调整。

#### 9、境外证券投资额度限制引致的风险

本基金将按照中国证监会和外管局核准的额度(美元额度需折算为人民币)设定基金募集期内的募集规模上限。基金合同生效后,基金的资产规模不受上述限制,但基金管理人有权根据基金的境外证券投资额度控制基金申购规模并暂停基金的申购。

#### 10、投资于关联基金的风险

#### 11、基金管理人职责终止风险

因违法经营或者出现重大风险等情况,可能发生基金管理人被依法取消基金管理资格或依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等情况。在基金管理人职责终止情况下,投资者面临基金管理人变更或基金合同终止的风险。基金管理人职责终止,涉及基金管理人、临时基金管理人、新任基金管理人之间责任划分的,相关基金管理人对各自履职行为依法承担责任。

关于本基金完整的风险揭示请见本基金的《招募说明书》的“风险揭示”章节。

## (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。

因本协议产生或与之相关的争议,双方当事人应通过协商解决,但若自一方书面提出协

商解决争议之日起 60 日内争议未能以协商方式解决的，任何一方均有权将争议提交华南国际经济贸易仲裁委员会，按照华南国际经济贸易仲裁委员会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为深圳市。仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有决定，仲裁费用由败诉方承担。

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相关临时公告等。

## 五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站

网址：[am.jpmorgan.com/cn](http://am.jpmorgan.com/cn) 客服电话：400-889-4888

- 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
- 基金份额净值
- 基金销售机构及联系方式
- 其他重要资料