

MSCI 美国房地产 投资信托指数方法 论

MSCI 美国房地产投资信托指数的指数构建和维护方法论

2020 年 3 月

目录		
1	序言	3
2	定义REIT和MSCI 美国房地产投资信托指数的符合资格的REIT	4
3	MSCI美国房地产投资信托指数的维护	6
3.1	半年度指数审查和季度指数审查	6
3.2	用于再平衡的市值和价格截止日期	6
3.3	公司事件的相关调整	7
3.4	公告政策	7
	附录1: MSCI 美国房地产投资信托指数的过往方法论变更	8
	附录2: 有关在指数审查期间暂停交易的政策	9
	方法论手册修订索引	10

1 序言

MSCI 美国房地产投资信托指数是由股权REIT证券组成的自由流通调整市值加权指数。MSCI 美国房地产投资信托指数包括具有核心房地产（例如住宅和零售物业）敞口的证券以及具有其它类型房地产（例如赌场、电影院）敞口的证券。

MSCI 美国房地产投资信托指数基于MSCI 美国 可投资市场指数 (IMI) (“母指数”) 编制，该指数包括MSCI 美国 大盘股指数、MSCI 美国 中盘股指数和MSCI 美国小盘股指数中的所有证券。MSCI 美国可投资市场指数遵照MSCI全球可投资市场方法论，该方法论载于MSCI的网站：<https://www.msci.com/index-methodology>。

在2013年11月的半年度指数审查中，MSCI将MSCI 美国房地产投资信托指数的母指数从MSCI 美国可投资市场2500指数变更为MSCI 美国 可投资市场指数，增强了MSCI 美国房地产投资信托指数方法论。实施这项变更旨在使MSCI 美国房地产投资信托指数的母指数空间与MSCI全球可投资市场指数保持一致。

本文件载列用于维护MSCI 美国房地产投资信托指数的新增强指引。过渡至增强型MSCI 美国房地产投资信托指数方法论的更多详情载于附录。

2 定义REIT和MSCI 美国房地产投资信托指数的符合资格的REIT

房地产投资信托或REIT是一家公司，此类公司在大多数情况下拥有并运营产生收入的房地产物业。某些REIT向房地产的业主和经营商提供贷款。为了符合《美国国内税收法》定义的REIT资格，REIT必须每年向股东分发至少90%的应税收入，并且从租金、抵押贷款和物业出售中取得至少75%的收入。

MSCI将REIT证券分类至全球行业分类标准(GICS®)中的房地产投资信托(REIT)子行业中。GICS分类中包括八只股权房地产投资信托子行业及一个抵押房地产投资信托子行业。股权房地产投资信托子行业所属房地产行业板块项下的股权房地产投资信托(REITs)行业。¹抵押房地产投资信托子行业所属金融行业板块。八只股权房地产投资信托子行业旨在代表不同物业类型的REITs。

符合资格纳入MSCI 美国房地产投资信托指数的REITs需从属于MSCI 美国可投资市场指数且具有以下特征：

- 股权REIT结构（即所属股权房地产投资信托(REITs)行业）
- 房地产敞口（即只有精选的特种房地产投资信托符合资格）
- REIT税务地位（即公司在预计出于税务目的获得REIT待遇的首个财年开始之前不符合资格）

REITs子行业：MSCI 美国房地产投资信托指数的资格标准

REIT子行业	MSCI 美国房地产投资信托指数的资格标准
多样化房地产投资信托	是
医疗保健房地产投资信托	是
酒店及度假村房地产投资信托	是
工业房地产投资信托	是
办公房地产投资信托	是
住宅房地产投资信托	是

¹ 从2016年9月1日起，房地产从金融行业板块转出，成为一个独立的板块。房地产投资信托(REITs)行业更名为股权房地产投资信托(REITs)，并且将抵押房地产投资信托(REITs)从中剔除。

零售业房地产投资信托	是
特种房地产投资信托	仅限于精选的特种房地产投资信托
抵押房地产投资信托	否

分类至特种房地产投资信托子行业的REITs仅在其拥有及/或经营以下类型物业时有资格纳入MSCI 美国房地产投资信托指数：

- 仓储和自助仓储设施
- 数据中心
- 惩教设施
- 电影院
- 赌场和赌博设施
- 餐厅
- 土地（土地租赁）
- 农业

3 MSCI 美国房地产投资信托指数的维护

MSCI 美国房地产投资信托指数的维护包括：

- 5月和11月的半年度指数审查 (SAIR)，
- 2月和8月的季度指数审查 (QIR)，
- 公司事件的相关调整，一般在发生此等事件时在指数中实施

3.1 半年度指数审查和季度指数审查

在半年度指数审查和季度指数审查期间，母指数根据MSCI全球可投资市场指数编制方法下的指引接受审查。在指数审查期间的母指数变动可能影响MSCI 美国房地产投资信托指数，详述如下：

- 从母指数剔除的MSCI 美国房地产投资信托指数成分股将从MSCI 美国房地产投资信托指数剔除
- 添加至母指数且目前并非MSCI 美国房地产投资信托指数成分股的符合纳入资格的股权REIT证券将添加至MSCI 美国房地产投资信托指数
- 母指数证券的外国纳入因子 (FIF) 和股份数量 (NOS) 的变动也适用于纳入MSCI 美国房地产投资信托指数的证券
- 如果母指数现有成分股的全球行业分类标准 (GICS) 变更为上述第1节定义的符合资格的REIT子行业之一，且变更宣布日期在下次指数审查的实施日期之前，则可考虑在该次指数审查中将该成分股纳入MSCI 美国房地产投资信托指数

此外，在每个半年度指数审查和季度指数审查期间将审查分类至特种房地产投资信托子行业的REITs合格物业类型名单。

该名单的变化将在指数审查公告中传达，并且在此后的指数审查生效。

欲详细了解MSCI全球可投资市场指数的指数审查，请参阅MSCI全球可投资市场指数方法手册第3.1节和第3.2节。

3.2 用于再平衡的市值和价格截止日期

MSCI采用4月和10月最后10个交易日内的任一日的预估数据相应地进行5月半年度指数审查和11月半年度指数审查。

3.3 公司事件的相关调整

母指数根据MSCI全球可投资市场指数方法论维护，反映公司事件的相关变动。公司事件相关变动在母指数中实施调整时将一并反映于MSCI 美国房地产投资信托指数：

- 由于公司事件而从母指数剔除的MSCI 美国房地产投资信托指数现有成分股将从MSCI 美国房地产投资信托指数剔除
- 由于公司事件而被纳入母指数且目前并非MSCI 美国房地产投资信托指数成分股的符合纳入资格的股权REIT证券将被纳入MSCI 美国房地产投资信托指数
- 由公司事件导致的母指数证券的外国纳入因子 (FIF) 和股份数量 (NOS) 的变动也适用于纳入MSCI 美国房地产投资信托指数的证券

一般而言，MSCI 美国房地产投资信托指数遵循MSCI全球可投资市场指数进行事件维护，但下述事件的处理除外。对于下文没有详述的公司事件处理，则载于MSCI公司事件方法论手册，该手册可在

<http://www.msci.com/indexmethodology> 查阅。

3.4 公告政策

根据MSCI全球可投资市场指数方法，MSCI 美国房地产投资信托指数的变动通常在这些变动在指数中生效之前至少十个交易日作出公告，称为“预计”公告。当生效日期未知或事件的某些方面不确定，则视作“未确定”公告。MSCI于事件在指数中生效之前至少两个交易日发送“确定性”公告，前提条件是可以取得有关该事件的所有必要公开信息。若需要修改“确定性”公告，MSCI会发出一份“更正”公告，其中包含说明性文字公告，以提供有关变动的详情。

若有必要，MSCI可能就性质复杂且进一步澄清将有利于任何标准、小盘股和微型股指数的事件发出说明性文字公告。

欲详细了解MSCI全球可投资市场指数的公告政策，请参阅MSCI全球可投资市场指数方法手册第3.4节。

附录1: MSCI 美国房地产投资信托指数的过往方法论变更

在2013年11月半年度指数审查中采用的变更

从2013年11月半年度指数审查起, MSCI将MSCI 美国房地产投资信托指数的母指数从MSCI 美国可投资市场2500指数变更为MSCI 美国可投资市场指数, 增强了MSCI 美国房地产投资信托指数方法论。实施这项变更旨在使MSCI 美国房地产投资信托指数的母指数空间与MSCI全球股票指数保持一致。

为了在过渡至增强型MSCI 美国房地产投资信托指数方法论之后减少指数换手率, MSCI 美国房地产投资信托指数的当前成分股将仍然有资格纳入MSCI 美国房地产投资信托指数, 前提是它们仍然留在MSCI 美国微型股指数。

附录2：有关在指数审查期间暂停交易的政策

有关个别证券在指数审查期间暂停交易的政策

如果受影响证券在指数审查实施生效日期的前一天暂停交易，MSCI将推迟实施该MSCI美国房地产投资信托指数成分股的变动调整。推迟的指数审查变动将在该证券恢复交易之后两天实施。

以下指数审查变动将会推迟：

- 添加证券至MSCI 美国房地产投资信托指数或从指数中剔除证券，除非剔除的原因由该证券在全球行业分类标准 (GICS)中的变动导致
- MSCI 美国房地产投资信托指数成分股的外国纳入因子 (FIF)或股份数量 (NOS) 变动

如果受影响的证券在指数审查生效日之后两个月仍然暂停交易，则由于暂停交易而推迟的所有指数审查变动将会取消，并且将在证券恢复交易之后在指数审查中实施（若仍然有必要）。

方法论手册修订索引

以下章节在2014年2月之后修订:

第1节: 定义REIT和MSCI 美国房地产投资信托指数的符合资格的REIT

- 更新本节

以下章节在2015年6月之后修订:

第1节: 定义REIT和MSCI 美国房地产投资信托指数的符合资格的REIT

- 更新符合资格的物业类型名单

以下章节在2015年11月之后修订:

第1节: 定义REIT和MSCI 美国房地产投资信托指数的符合资格的REIT

- 将“餐厅”加入符合资格的物业类型名单

第2.1节: 半年度指数审查和季度指数审查

- 增加一个与符合资格的物业类型名单的审查流程相关的段落

以下章节在2015年12月之后修订:

第1节: 定义REIT和MSCI 美国房地产投资信托指数的符合资格的REIT

- 增加“REIT税务地位”作为资格条件

以下章节在2016年5月之后修订:

附录二: 有关在指数审查期间暂停交易和闭市的政策

- 新附录

以下章节在2016年8月之后修订:

第1节: 定义REIT和MSCI 美国房地产投资信托指数的符合资格的REIT

- 更新以反映2016年9月1日生效的经修订的GICS分类

附录二: 全球行业分类标准 (GICS)

- 更新以反映2016年9月1日生效的经修订的GICS分类

以下章节在2017年2月之后修订:

附录三: 有关在指数审查期间暂停交易的政策

- 更新本节

以下章节在2017年9月之后修订:

第2节: MSCI 美国房地产投资信托指数的维护

- 增加了新小节

第2.3节: 公司事件的相关调整

- 增加澄清

以下章节在2018年11月之后修订:

附录二: 全球行业分类标准 (GICS)

- 更新本节

以下章节在2020年1月之后修订:

附录二: 全球行业分类标准

- 已删除

以下章节在2020年3月之后修订:

第1节: 定义REIT和MSCI 美国房地产投资信托指数的符合资格的REIT

- 将“土地 (土地租赁)”和“农业”加入符合资格的物业类型名单

联系我们 美洲

clientservice@msci.com

美洲	1 888 588 4567 *
亚特兰大	+ 1 404 551 3212
波士顿	+ 1 617 532 0920
芝加哥	+ 1 312 675 0545
蒙特雷	+ 52 81 1253 4020
纽约	+ 1 212 804 3901
旧金山	+ 1 415 836 8800
圣保罗	+ 55 11 3706 1360
多伦多	+ 1 416 628 1007

欧洲、中东和非洲

开普敦	+ 27 21 673 0100
法兰克福	+ 49 69 133 859 00
日内瓦	+ 41 22 817 9777
伦敦	+ 44 20 7618 2222
米兰	+ 39 02 5849 0415
巴黎	0800 91 59 17 *

亚太地区

中国华北	10800 852 1032 *
中国华南	10800 152 1032 *
中国香港	+ 852 2844 9333
孟买	+ 91 22 6784 9160
首尔	00798 8521 3392 *
新加坡	800 852 3749 *
悉尼	+ 61 2 9033 9333
中国台北	008 0112 7513 *
泰国	0018 0015 6207 7181 *
东京	+ 81 3 5290 1555

* = 通话免费

关于MSCI

MSCI是为全球投资界提供关键决策支持工具和服务的领先供应商。凭借在研究、数据和技术领域超过50年的专业知识，我们通过使客户理解和分析风险与回报的关键驱动因素，并有把握地构建更有效的投资组合，从而为更好的投资决策提供支持。我们创建了业界领先的研究增强型解决方案，客户可以通过这些解决方案来了解并提高整个投资过程的透明度。

如需了解详情，请访问www.msci.com。

通知与免责声明

本文件及本文件中包含的所有信息，包括但不限于所有文本、数据、图形、图表（以下统称为“信息”），是 MSCI Inc. 或其子公司（统称“MSCI”）或参与制作或汇编信息的 MSCI 的许可方、直接或间接提供方或任何第三方的财产（以上主体与 MSCI 统称为“信息提供者”），且该等信息仅供参考。未经 MSCI 事先书面同意，不得对全部或部分地对信息进行修改、反向工程、复制或传播。

信息不得用于创作衍生产品，或用于验证或更正其他数据或信息。例如（但不限于），信息不得用于指数、数据库、风险模型、分析模型、软件的创建，且信息不能用于有以下属性的任何证券、投资组合、金融产品或任何投资工具的发行、提供、保荐、管理或营销：该等证券、投资组合、金融产品或投资工具使用了或基于、联系、跟踪或以其它方式来源于信息或 MSCI 数据、信息、产品或服务。

信息的使用者承担其使用信息或被许可使用信息的全部风险。**信息提供者均不对信息（或其使用的结果）作出任何明示或默示的保证或陈述。且在适用法律允许的最大限度内，信息提供者明确表明不就任何信息提供任何默示保证（包括但不限于有关信息的原创性、准确性、及时性、非侵权、完整性、适销性及适用于特定用途的任何默示保证）。**

在不减损前述内容且为适用法律所允许的最大限度内，信息提供者在任何情形下均不对任何直接、间接、特殊、惩罚性、结果性（包括利润损失）损害或其他损害承担责任，即便信息提供者已被告知可能发生此类损害。上述规定不排除或限制根据适用法律规定不得被排除或限制的责任，包括但不限于（如适用）死亡或人身损害产生的责任，前提是此类损害应由提供者本身或其雇员、代理人、分包商的疏忽或故意违约造成的。

任何包含历史信息、数据或分析的信息均不应被视为对未来表现、分析、预告或预测的指明或保证。过往业绩并不能保证未来的结果。

在进行投资和其他商业决策时，信息不应被依赖，也不能取代用户或其管理人员、员工、顾问和/或客户的技能、判断和经验。所有信息均是客观的，且并非根据任何个人、实体或团体的需求而定制。

所有信息均不构成对证券、金融产品、其他金融投资工具或任何交易策略的出售要约（或购买要约邀请）。

指数不可被直接投资。实现对某一指数所代表的某一资产类别、交易策略或其他类别的投资，必须利用基于该指数开发的第三方投资工具（如有）。MSCI 未发行、保荐、背书、营销、提供、审查下列产品或表达与之相关的意见：以 MSCI 指数表现为基础、或与之联系的任何基金、ETF（交易型开放式指数基金）、衍生品或其他证券、投资、金融产品或交易策略，以及根据任何 MSCI 指数的相关表现提供投资回报的任何上述产品（统称为“指数挂钩类投资”）。MSCI 不保证任何指数挂钩类投资将准确跟踪指数的表现或提供正向的投资回报。MSCI Inc. 非投资顾问或受托人，且 MSCI 对指数挂钩类投资的可行性不作任何陈述。

指数回报并不代表可投资资产/证券的实际交易结果。MSCI 维护和计算指数，但不管理实际资产。指数回报并不反映投资者为购买支撑指数或者指数挂钩类投资的证券所需支付的任何销售收费或费用。该等销售收费或费用的收取将导致指数挂钩类投资的表现和 MSCI 指数的表现不同。

信息可能包含回测的数据。经过回测得出的表现不是实际表现，而是假设性的。回测的结果与随后通过投资策略实现的实际结果之间经常存在重大差异。

MSCI 股票指数的成分股为上市公司，根据各相关指数的计算方法某些上市公司的股票可能包含或未包含在相关指数中。因此，MSCI 股票指数中的成分股可能包括 MSCI Inc.、MSCI 的客户或 MSCI 的供应商。在 MSCI 指数中纳入某一证券并非 MSCI 推荐买入、卖出或持有该证券，也不应被视为投资建议。

由 MSCI Inc. 的各个关联方（包括 MSCI ESG Research LLC 和 Barra LLC）生成的数据和信息可用于计算某些 MSCI 指数。更多内容请参阅 www.msci.com 上的相关指数计算方法。

MSCI 通过向第三方许可指数使用获得报酬。MSCI Inc. 的收入包括基于指数挂钩类投资的资产的收费。有关信息请参阅 MSCI Inc. 在 www.msci.com 投资者关系环节的公司文件。

MSCI ESG Research LLC 是根据 1940 年美国投资顾问法案（Investment Advisers Act）注册的投资顾问公司，是 MSCI Inc. 的关联方。除 MSCI ESG Research 的任何相关适用的产品或服务外，MSCI 及其任何产品或服务均不推荐、背书、批准或以其他方式表达对任何发行人、证券、金融产品、金融工具或交易策略的任何意见。MSCI 的产品或服务并非旨在形成促成作出任何类别的投资决定（或不促成该等决定）的投资建议或投资推荐，且该等产品或服务在投资时不能被依赖。MSCI ESG Research 资料中提及或包含的发行人可能包括 MSCI Inc.、MSCI 的客户或 MSCI 的供应商，上述发行人也可能从 MSCI ESG Research 购买研究或其他产品或服务。MSCI ESG Research 的资料（包括 MSCI ESG 指数或其他产品中使用的材料）未提交给美国证券和交易委员会或其他监管机构，亦未获得上述机构的批准。

使用或访问 MSCI 的产品、服务或信息均需得到 MSCI 的许可。MSCI、Barra、RiskMetrics、IPD 和其他 MSCI 品牌和产品名称是 MSCI 或其子公司的商标、服务标志或在美国和其他司法辖区的已注册商标。全球行业分类标准（GICS）由 MSCI 和 Standard & Poor's 开发并为该等双方排他性的财产。“全球行业分类标准（GICS）”是 MSCI 和 Standard & Poor's 的服务标志。

MIFID2/MIFIR 通知：MSCI ESG Research LLC 并不发行金融工具或结构性存款，不充当金融工具或结构性存款的中介，不用其自身的账户交易，也不为其他方提供执行服务或者管理客户账户。没有任何 MSCI ESG Research 的产品或服务支持、促进或旨在支持、促进任何此类活动。MSCI ESG Research 是 ESG 数据、报告和评级的独立提供者，该等内容基于已发布的方法论作出，并向订阅的客户提供。我们并不会应要求而提供对任何证券或其他金融工具的定制或一次性评级或推荐。

隐私声明：有关 MSCI 如何收集和使用个人数据的信息，请参阅我们的隐私声明，网址为 <https://www.msci.com/privacy-pledge>。

本文件原文为英文，中文译文与英文原文之间如有任何差异，应以英文版为准。