

富时 EPRA Nareit 发达市场房地产投资信托 和非房地产投资信托指数

数据截至：2022 年 4 月 29 日

富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列旨在反映全球合格上市房地产股票的普遍趋势。相关房地产活动定义为拥有、买卖和开发会产生收入的房地产的活动。该指数系列目前涵盖全球市场、发达市场及新兴市场指数，以及英国高增长市场。

富时 EPRA Nareit 发达市场房地产投资信托和非房地产投资信托指数旨在为投资者提供具备充足流动性易于投资的、与其他资产类别低相关性的房地产多元化投资。此新指数系列为富时 EPRA Nareit 发达市场指数的子集，将现有成分股分为房地产投资信托指数及非房地产投资信托指数，从而为投资者提供更细分的市场。通过对指数成分股进行自由流通比例调整，并对流动性、规模和收入进行筛选，这些指数适合用作投资产品的基础，例如衍生产品及交易所交易基金（ETF）。

房地产投资信托及非房地产投资信托定义

房地产投资信托是一家上市的房地产公司，多数情况下拥有并营运可产生收入的房地产，例如公寓、购物中心、办公楼、酒店和仓库。部分房地产投资信托也从事房地产融资。许多房地产投资信托的股票通常可于主要证券交易所自由交易。房地产投资信托为投资者提供了一种具有流动性和成本效益的方式赚取典型的直接投资房地产获得的投资回报。若要符合房地产投资信托的资格，公司必须符合其注册国家/地区法律法规的若干要求，包括每年向股东分配至少 90% 的应税收入。符合房地产投资信托资格的公司可从公司应税收入中扣除支付给股东的股息。因此，大部分房地产投资信托将其应税收入 100% 分派予股东，因而无需缴纳公司税。股东收取的股息及任何资本获利将须缴纳税项。富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列中一半国家已制定房地产投资信托法规。随着更多国家寻求为投资者提供投资于上市房地产途径，房地产投资信托数目有望增加。非房地产投资信托房地产公司是指注册地并无房地产投资信托法规的公司，或不符合房地产投资信托状态的公司。

特色

覆盖范围

富时 EPRA Nareit 发达市场房地产投资信托指数和发达市场非房地产投资信托指数是富时 EPRA Nareit 发达市场指数的子集，将现有成分股划分为房地产投资信托指数及非房地产投资信托指数。

多元化投资机遇

指数系列为投资者提供具备充足流动性易于投资的、与其他资产类别低相关性的房地产多元化投资。

目标

本指数旨在用于创建指数跟踪基金和衍生产品以及用作业绩表现基准。

可投资性

对股票进行选取和权重分配，以确保指数具有可投资性。

流动性

对股票进行筛选，以确保指数具有可交易性。

透明度

指数编制方法公开披露于富时罗素的网站。

可用性

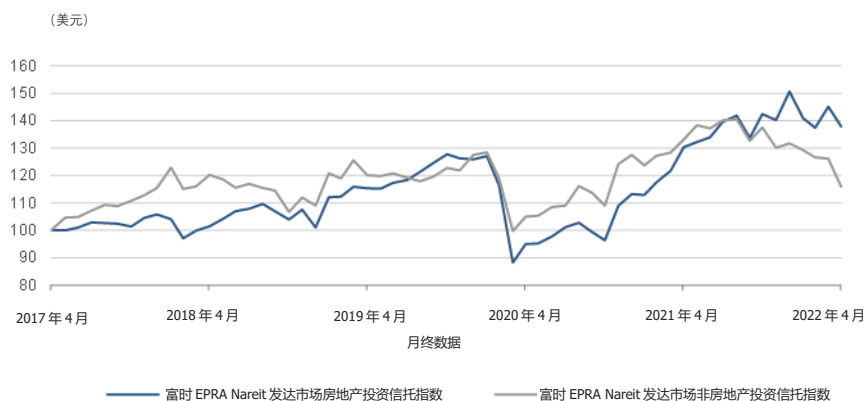
该指数的计算基于价格和总收益指数计算方法，提供实时和日终数据，也提供相应的净税收总收益指数系列。

房地产行业分类

成分股根据最新公布的财务报表所披露的已投资账面资产总额划分为不同房地产板块。

此文件的原文为英文，翻译成中文以便阅览。
如中英文版存在差异，概以英文版为准。

5 年业绩表现 – 总收益



收益率和波动率 – 总收益

指数 (美元)	收益率%					年化收益率%*		波动率%**			
	3个月	6个月	年初至今	12个月	3年	5年	3年	5年	1年	3年	5年
富时 EPRA Nareit 发达市场房地产投资信托指数	-2.2	-3.2	-8.5	5.7	19.5	37.9	6.1	6.6	14.0	28.1	18.7
富时 EPRA Nareit 发达市场非房地产投资信托指数	-10.3	-15.7	-11.9	-12.9	-3.5	16.0	-1.2	3.0	14.8	22.1	16.1
富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场房地产投资信托指数	-6.6	-6.4	-9.5	-1.3	0.6	4.4	0.2	0.9	20.6	33.6	22.6
富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场非房地产投资信托指数	-19.5	-25.6	-23.8	-20.3	6.3	40.6	2.1	7.1	22.5	28.1	19.4
富时 EPRA Nareit 北美洲发达市场房地产投资信托指数	-1.7	-1.4	-8.4	10.2	27.3	47.4	8.4	8.1	17.1	30.2	19.5
富时 EPRA Nareit 北美洲发达市场非房地产投资信托指数	0.0	1.8	-2.6	14.9	18.7	36.9	5.9	6.5	18.1	35.9	26.3
富时 EPRA Nareit 亚洲发达市场房地产投资信托指数	-1.8	-9.2	-8.4	-8.7	0.4	22.3	0.1	4.1	11.5	23.1	17.2
富时 EPRA Nareit 亚洲发达市场非房地产投资信托指数	-1.3	-6.2	0.9	-7.7	-12.2	-0.1	-4.3	0.0	14.2	20.9	18.2

* 复合年化收益率分别对3年和5年进行测算

** 波动率 - 1年期基于12个月每天数据, 3年期基于每周数据(周三至周三), 5年期基于每月数据

年度收益率 – 总收益

指数% (美元)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
富时 EPRA Nareit 发达市场房地产投资信托指数	22.9	2.7	23.3	1.3	6.4	7.7	-4.5	24.6	-10.1	33.1
富时 EPRA Nareit 发达市场非房地产投资信托指数	46.7	9.7	-5.9	-4.3	-0.5	28.0	-5.5	17.0	0.0	3.2
富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场房地产投资信托指数	32.4	17.3	9.7	4.2	-11.8	23.3	-20.1	29.8	-17.1	18.1
富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场非房地产投资信托指数	27.3	13.8	11.8	10.8	-0.3	37.3	-1.2	24.6	15.3	3.2
富时 EPRA Nareit 北美洲发达市场房地产投资信托指数	18.1	1.2	28.5	1.8	8.2	4.5	-3.8	24.6	-9.7	42.6
富时 EPRA Nareit 北美洲发达市场非房地产投资信托指数	18.0	8.7	7.0	-0.1	8.4	14.7	-9.0	19.8	-14.7	38.0
富时 EPRA Nareit 亚洲发达市场房地产投资信托指数	34.4	-1.0	15.3	-2.8	13.2	10.6	4.5	21.8	-7.2	6.4
富时 EPRA Nareit 亚洲发达市场非房地产投资信托指数	54.2	8.7	-11.1	-11.5	-1.3	23.1	-8.1	10.7	-12.3	0.9

信息

指数选股范围

富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列

指数发布日期

2006年3月30日

基日

1999年12月31日

基点

1000

可投资性筛选

实际自由流通比例和流动性筛选

指数计算

实时(富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场房地产投资信托指数和富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场非房地产投资信托指数)和收盘指数

日终发布

通过 FTP 和电子邮件

币种

美元、欧元、英镑、日元、澳元

审核日期

季度审核, 3月、6月、9月和12月

历史数据

从2005年12月开始提供。

富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场房地产投资信托指数和富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场非房地产投资信托指数从2006年3月开始提供。

收益/风险比率和回撤 – 总收益

指数 (美元)	收益/风险比率				回撤 (%)			
	1年	3年	5年	10年	1年	3年	5年	10年
富时 EPRA Nareit 发达市场房地产投资信托指数	0.4	0.2	0.4	0.5	-10.3	-44.8	-44.8	-44.8
富时 EPRA Nareit 发达市场非房地产投资信托指数	-0.9	-0.1	0.2	0.3	-19.8	-35.4	-35.4	-35.4
富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场房地产投资信托指数	-0.1	0.0	0.0	0.2	-18.4	-45.5	-45.5	-45.5
富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场非房地产投资信托指数	-0.9	0.1	0.4	0.6	-30.9	-38.4	-38.4	-38.4
富时 EPRA Nareit 北美洲发达市场房地产投资信托指数	0.6	0.3	0.4	0.5	-11.6	-45.5	-45.5	-45.5
富时 EPRA Nareit 北美洲发达市场非房地产投资信托指数	0.8	0.2	0.2	0.3	-8.9	-52.5	-52.5	-52.5
富时 EPRA Nareit 亚洲发达市场房地产投资信托指数	-0.8	0.0	0.2	0.4	-13.0	-45.2	-45.2	-45.2
富时 EPRA Nareit 亚洲发达市场非房地产投资信托指数	-0.6	-0.2	0.0	0.1	-16.9	-37.0	-40.0	-41.0

收益/风险比率 – 基于“收益率和波动率”表格中的复合年化收益率和波动率
 回撤 – 基于每日数据

富时 EPRA Nareit 发达市场房地产投资信托指数 - 前五大成分股

成分股	国家/地区	房地产板块	流通市值 (百万美元)	权重%
Prologis	美国	工业	117,998	7.42
Equinix Inc	美国	数据中心	64,170	4.03
Public Storage	美国	自设仓储	55,900	3.51
Digital Realty Trust	美国	数据中心	40,927	2.57
Welltower Inc.	美国	医疗保健	39,463	2.48
总计			318,458	20.02

富时 EPRA Nareit 发达市场非房地产投资信托指数 - 前五大成分股

成分股	国家/地区	房地产板块	流通市值 (百万美元)	权重%
Vonovia SE	德国	住宅	31,132	11.18
Mitsui Fudosan	日本	综合	19,479	6.99
Mitsubishi Estate	日本	综合	16,541	5.94
Sun Hung Kai Props	香港	综合	16,459	5.91
CK Asset Holdings	香港	综合	13,424	4.82
总计			97,036	34.84

国家 / 地区细分

国家 / 地区	富时 EPRA Nareit 发达市场 房地产投资信托指数			富时 EPRA Nareit 发达市场 非房地产投资信托指数		
	成分股数量	流通市值 (百万美元)	权重%	成分股数量	流通市值 (百万美元)	权重%
澳大利亚	23	66,843	4.20	3	2,891	1.04
奥地利	-	-	-	1	1,181	0.42
比利时	10	19,894	1.25	1	1,458	0.52
加拿大	18	49,420	3.11	2	5,714	2.05
芬兰	-	-	-	2	4,406	1.58
法国	6	17,071	1.07	-	-	-
德国	1	660	0.04	8	51,597	18.52
香港	5	21,273	1.34	10	66,764	23.97
爱尔兰	2	1,810	0.11	-	-	-
以色列	-	-	-	2	4,404	1.58
意大利	1	311	0.02	-	-	-
日本	51	111,893	7.04	8	57,944	20.80
荷兰	5	10,385	0.65	-	-	-
新西兰	5	4,865	0.31	1	1,311	0.47
挪威	-	-	-	1	915	0.33
新加坡	25	48,838	3.07	3	13,289	4.77
西班牙	3	6,832	0.43	-	-	-
瑞典	-	-	-	18	37,430	13.44
瑞士	-	-	-	7	19,350	6.95
英国	34	81,369	5.12	7	7,222	2.59
美国	116	1,148,150	72.23	1	2,655	0.95
总计	305	1,589,615	100.00	75	278,532	100.00

指数特征

特征	富时 EPRA Nareit 发达市场 房地产投资信托指数	富时 EPRA Nareit 发达市场 非房地产投资信托指数
成分股数量	306	75
流通市值 (百万美元)	1,590,426	278,532
股息率%	3.33	3.13
成分股规模 (流通市值, 百万美元)		
均值	5,197	3,714
最大	117,998	31,132
最小	281	284
中值	2,060	2,045
最大成分股占比 (%)	7.42	11.18
前十大持仓 (占指数流通市值%)	30.68	49.52

特征	富时 EPRA Nareit 欧洲发达 市场房地产投资信托指数	富时 EPRA Nareit 欧洲发达 市场非房地产投资信托指数
成分股数量	62	45
流通市值 (百万美元)	138,331	123,560
股息率%	3.24	2.84
成分股规模 (流通市值, 百万美元)		
均值	2,231	2,746
最大	20,162	31,132
最小	281	284
中值	1,099	1,430
最大成分股占比 (%)	14.58	25.20
前十大持仓 (占指数流通市值%)	51.03	64.36

来源：富时罗素，截至 2022 年 4 月 29 日。过去的表现并不能保证将来的业绩。
指数发布日期之前的回报数据反映的是回溯历史表现。请参阅免责声明，了解重要的法律信息。

指数特征 (续)

特征	富时 EPRA Nareit 北美洲 发达市场房地产投资信托指数	富时 EPRA Nareit 北美洲 发达市场非房地产投资信托指数
成分股数量	134	3
流通市值 (百万美元)	1,197,571	8,369
股息率%	3.12	3.34
成分股规模 (流通市值, 百万美元)		
均值	8,937	2,790
最大	117,998	3,512
最小	529	2,202
中值	3,736	2,655
最大成分股占比 (%)	9.85	41.96
前十大持仓 (占指数流通市值%)	40.74	100

特征	富时 EPRA Nareit 亚洲 发达市场房地产投资信托指数	富时 EPRA Nareit 亚洲 发达市场非房地产投资信托指数
成分股数量	110	25
流通市值 (百万美元)	254,524	142,199
股息率%	4.40	3.40
成分股规模 (流通市值, 百万美元)		
均值	2,314	5,688
最大	18,286	19,479
最小	350	659
中值	1,408	3,505
最大成分股占比 (%)	7.18	13.70
前十大持仓 (占指数流通市值%)	34.65	75.99

EPRA Nareit 概述

欧洲上市房地产协会 (EPRA) 是一个共同利益团体, 目的是促进、发展和代表欧洲上市房地产行业。National Association of Real Estate Investment Trusts® (Nareit) 是于美国房地产和投资市场拥有利益的房地产投资信托和上市房地产公司的行业协会。



© 2022 London Stock Exchange Group plc and its applicable group undertakings (the "LSE Group"). The LSE Group includes (1) FTSE International Limited ("FTSE"), (2) Frank Russell Company ("Russell"), (3) FTSE Global Debt Capital Markets Inc. and FTSE Global Debt Capital Markets Limited (together, "FTSE Canada"), (4) FTSE Fixed Income Europe Limited ("FTSE FI Europe"), (5) FTSE Fixed Income LLC ("FTSE FI"), (6) The Yield Book Inc ("YB") and (7) Beyond Ratings S. A. S. ("BR"). All rights reserved.

FTSE Russell® is a trading name of FTSE, Russell, FTSE Canada, FTSE FI, FTSE FI Europe, YB and BR. "FTSE®", "Russell®", "FTSE Russell®", "FTSE4Good®", "ICB®", "The Yield Book®", "Beyond Ratings®" and all other trademarks and service marks used herein (whether registered or unregistered) are trademarks and/or service marks owned or licensed by the applicable member of the LSE Group or their respective licensors and are owned, or used under licence, by FTSE, Russell, FTSE Canada, FTSE FI, FTSE FI Europe, YB or BR. FTSE International Limited is authorised and regulated by the Financial Conduct Authority as a benchmark administrator.

The FTSE EPRA Nareit Global Index Series is calculated by FTSE in association with EPRA and NAREIT. EPRA® is a trade mark of European Public Real Estate Association ("Partner"). Nareit® is a trade mark of National Association of Real Estate Investment Trusts ("Partner"). All rights in and to the FTSE EPRA Nareit Global Index Series ("Index") vest in FTSE Russell® and/or its relevant Partner(s).

All information is provided for information purposes only. All information and data contained in this publication is obtained by the LSE Group, from sources believed by it to be accurate and reliable. Because of the possibility of human and mechanical error as well as other factors, however, such information and data is provided "as is" without warranty of any kind. No member of the LSE Group nor their respective directors, officers, employees, partners or licensors make any claim, prediction, warranty or representation whatsoever, expressly or impliedly, either as to the accuracy, timeliness, completeness, merchantability of any information or of results to be obtained from the use of FTSE Russell products, including but not limited to indexes, data and analytics, or the fitness or suitability of the FTSE Russell products for any particular purpose to which they might be put. Any representation of historical data accessible through FTSE Russell products is provided for information purposes only and is not a reliable indicator of future performance.

No responsibility or liability can be accepted by any member of the LSE Group nor their respective directors, officers, employees, partners or licensors for (a) any loss or damage in whole or in part caused by, resulting from, or relating to any error (negligent or otherwise) or other circumstance involved in procuring, collecting, compiling, interpreting, analysing, editing, transcribing, transmitting, communicating or delivering any such information or data or from use of this document or links to this document or (b) any direct, indirect, special, consequential or incidental damages whatsoever, even if any member of the LSE Group is advised in advance of the possibility of such damages, resulting from the use of, or inability to use, such information.

No member of the LSE Group nor their respective directors, officers, employees, partners or licensors provide investment advice and nothing contained herein or accessible through FTSE Russell products, including statistical data and industry reports, should be taken as constituting financial or investment advice or a financial promotion.

Past performance is no guarantee of future results. Charts and graphs are provided for illustrative purposes only. Index returns shown may not represent the results of the actual trading of investable assets. Certain returns shown may reflect back-tested performance. All performance presented prior to the index inception date is back-tested performance. Back-tested performance is not actual performance, but is hypothetical. The back-test calculations are based on the same methodology that was in effect when the index was officially launched. However, back-tested data may reflect the application of the index methodology with the benefit of hindsight, and the historic calculations of an index may change from month to month based on revisions to the underlying economic data used in the calculation of the index.

No part of this information may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise, without prior written permission of the applicable member of the LSE Group. Use and distribution of the LSE Group data requires a licence from FTSE, Russell, FTSE Canada, MTSNext, Mergent, FTSE FI, YB, BR and/or their respective licensors.

关于数据的定义，可联系
info@ftserussell.com

如需更多详情，请访问 www.ftserussell.com；
发送电邮至 info@ftserussell.com；或
电话联系您所在地区的客服团队办公室：

欧洲、中东和非洲

+44 (0) 20 7866 1810

北美

+1 877 503 6437

亚太

香港 +852 2164 3333

东京 +81 3 6441 1430

悉尼 +61 (0) 2 8823 3521