

2023 Spring VOL.46

REITs Journal

Korea Association of Real Estate Investment Trusts
2022년 4분기 기준 | 2023.04.30 발행 한국리츠협회

여의도 한화손해보험빌딩
(한화리츠 편입 기초자산)



2023년 Spring VOL.46

REITs Journal

www.kareit.or.kr

CONTENTS

REITs Insight

- Insight 1 한국리츠의 발전방향(건국대 이현석 교수) 4
- Insight 2 리츠사업발전을 위한 제언(명지대 이상영 교수) 17
- Insight 3 리츠투자 패러다임 전환을 통한 상장리츠
활성화 방안(전북대 노상윤 교수) 28

REITs Listed on KOSPI

상장리츠 알아보기

REITs Data

Data Highlight

- Data 1 한국리츠 현황 72
- Data 2 상장리츠 현황 75
- Data 3 2022년 신규리츠 현황 88
- Data 4 2022년 청산리츠 현황 112
- Data 5 기업구조조정/위탁관리리츠 투자성과 115
- Data 6 자기관리리츠 투자성과 116
- Data 7 자산관리회사(AMC)별 관리리츠 상세현황 135
- Data 8 해외리츠 시장 현황 137
- Data 9 부동산펀드 시장 현황 150

한국리츠협회 현황&리츠관련 논문

- 한국리츠협회 회원 현황 160
- 리츠 교육내용 및 일정 162
- 협회 및 회원사 동정 165
- 국내·외 논문 166



한화리츠

한화리츠는 한화손해보험 여의도사옥과 한화생명보험 4개 사옥(노원, 평촌, 중동, 구리)을 기초자산으로 하는 상장 Sponsor 오피스 리츠입니다. 본 리츠는 한화생명보험, 한화생명금융서비스, 한화손해보험을 주요 임차인으로 공모가 기준 연 6.85%(5년 평균)의 배당수익을 목표합니다. 금리 최정상기 자산매입 및 자금조달로 추후 금리 안정 시, 자산 가치상승을 통한 추가 차입여력과 이자 비용 감소를 통한 추가 배당재원이 발생 합니다. 향후 지속적인 Core/Core+ 오피스 자산편입을 통해 대형 오피스 리츠로 성장시킬 계획입니다.



KAREIT

REITs Insight

- 한국리츠의 발전방향(건국대 이현석 교수)
- 리츠사업발전을 위한 제언(명지대 이상영 교수)
- 리츠투자 패러다임 전환을 통한 상장리츠 활성화 방안(전북대 노상윤 교수)

한국리츠의 안정화와 향후 발전 방향



이 현 석(건국대 부동산학과 교수)

목차

- I. 한국리츠 현황
- II. 글로벌리츠 현황
 - 1. 투자자 수 규모와 다양화
 - 2. 대형화와 인수·합병
 - 3. 부채비율
- III. 제도개선과 방향
 - 1. 대형화와 다양화
 - 2. 위기대처역량 강화

I. 한국리츠 현황

COVID-19 이후, 인플레이션과 고금리로 시장이 급변하면서 한국리츠는 불과 1년 사이에 과거와는 전혀 다른 환경에 직면하고 있다. 오랫동안 지속된 저금리 상황에서 대출을 활용한 배당의 극대화는 리츠의 일반적 투자전략이었다. 그러나 과도한 대출은 오히려 위험 요인으로 작용하고 있다. 대출 만기 시 금리 인상이 예상되면서 부채비율이 높은 리츠들은 타개책 마련에 골몰하고 있다. 과거와는 판이한 상황에 마주한 한국리츠의 현황을 점검하고 대책과 향후 방향을 정리해 본다.

한국리츠는 오피스 빌딩 중심의 구조조정리츠(CR리츠)로 시작했다. 이후 주거 비중이 대폭 확대되고 위탁관리리츠가 대부분을 차지하는 형태로 변모한다. 물류와 데이터 센터도 투자대상이 되면서 유형의 다양화가 진행되고 있다. 규모 확대에 결정적 역할은 민간임대주택의 활성화를 위해 도입한 뉴스테이 정책이다. 관 주도의 임대주택정책이라는 한계가 존재하지만, 리츠 규모를 배가시켜 시장 확대에 이바지했다. 시공사 등 참여기관에 지나친 혜택을 준다는 비판과 주택가격의 급등을 제어하려는 규제가 더해지면서 현재는 주춤한 상태다. <표 1>에서 보듯이 국가마다 유형의 차이는 있지만 한국 리츠에서 주택의 비중은 과도하게 높아 시장 자율적으로 작동하는 글로벌리츠와는 다른 모양새를 보인다.

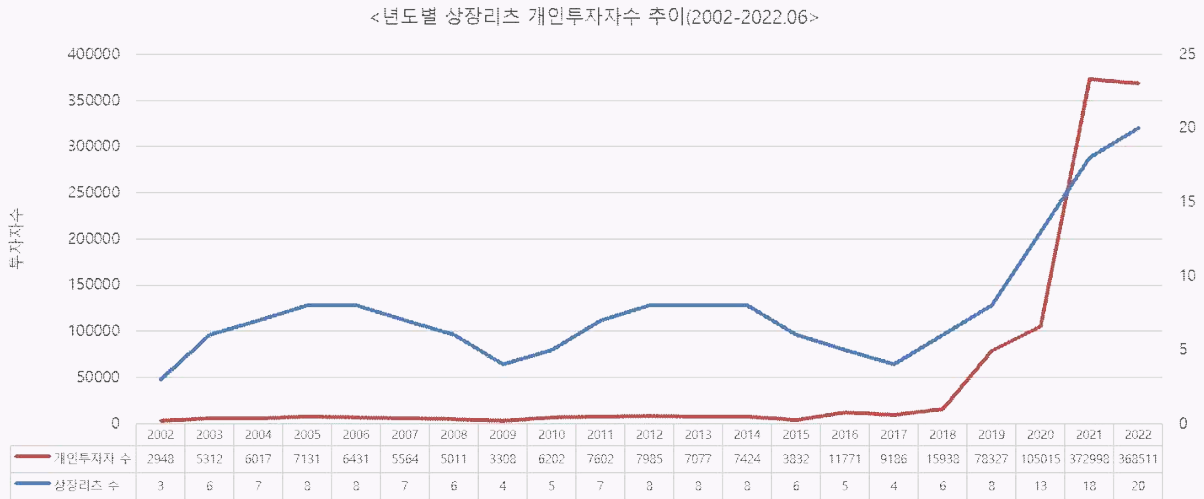
<표 1> 주요국 리츠의 투자자산별 현황 (2022년 3월 기준)

(단위: 조원)

sector	미국		캐나다		호주		일본		싱가포르		한국	
	NoC	Market Cap(%)	NoC	Market Cap(%)	NoC	Market Cap(%)	No C	Market Cap(%)	NoC	Market Cap(%)	NoC	Market Cap(%)
Office	20	132.7 (6.3)	3	9.4 (11.3)	-	19.5 (12.9)	9	31.9 (18.9)	6	8.5 (8.3)	71	21.3 (26.0)
Industrial	14	264.3 (12.5)	3	5.2 (6.3)	-	49.3 (32.5)	5	12.5 (7.4)	9	31.0 (30.4)	35	6.1 (7.5)
Retail	33	249.2 (11.8)	5	8.1 (9.8)	-	41.6 (27.4)	2	5.9 (3.5)	8	9.6 (9.4)	28	7.4 (9.0)
Residential	22	323.5 (15.4)	8	22.0 (26.7)	-	5.0 (3.3)	5	4.8 (2.8)			161	41.9 (51.3)
Hotel/Lodging /Resort	15	49.9 (2.4)	2	2.1 (2.6)			9	35.5 (21.0)	4	5.7 (5.6)	6	0.7 (0.8)
Health Care	16	154.5 (7.3)	1	0.8 (0.9)			1	0.5 (0.3)	2	3.2 (3.2)		
Self Storage	5	153.5 (7.3)										
Timber	4	49.8 (2.4)										
Infrastructure	4	325.5 (15.4)					2	7.5 (4.5)				
Data Centers	3	165.8 (7.9)							2	5.4 (5.3)	1	0 (0)
Diversified	13	48.5 (2.3)	14	35.0 (42.4)	-	26.9 (17.7)	27	70.1 (41.5)	10	38.7 (37.9)	18	2.6 (3.2)
Specialty	10	85.7 (4.1)									2	1.8 (2.2)
Mortgage REITs	34	90.1 (4.3)										
Others	24	14(0.7)										
Total	217	2106.8 (100)	36	82.6 (100)	49	151.6 (100)	60	168.7 (100)	41	102.1 (100)	322	81.6 (100)

자료: 한국리츠협회(2022)

한국리츠는 <그림 1>과 같이 2022년 기준 상장리츠가 20여 개가 되면서 투자자는 40만 명에 육박하고 있다. 도입된 지 20년이 지난 시점에서 투자자 증가는 괄목할 만한 성과다. 앵커리츠(Anchor REITs)를 중심으로 신뢰성을 높이며 개인 투자자들에게 매력적인 장기투자 상품으로 인식되었기 때문이다.



자료 : 김상진(2022)

[그림 1] 2002-2022 연도별 상장리츠 개인투자자 수 추이

리츠는 부동산을 기초자산으로 하는 간접투자기구(vehicle)다. 주식시장과의 연계를 통해 부동산과 주식의 이중적 성격을 가지며 부동산과 주식시장의 변동성에 영향을 받는다. 인플레이션과 고금리 상황은 저금리 시기와는 다른 대응을 요구한다. 규모와 수익률의 확대보다는 내실화와 안정성이 우선이며 부채비율(LTV; loan to value)을 낮추는 것은 당면과제다. 위기 발생 시에 대비한 민간의 대처역량 강화와 위기의 확산을 제어할 수 있는 정부의 지원책 마련은 필수다. 중장기적으로는 제도와 체계를 정비하고 선진화의 계기로 삼아야 한다. 글로벌리츠를 참고하며 리츠시장의 안정화와 향후 선진화 방향에 대해 논의하고자 한다.

II. 글로벌리츠 현황

1. 투자자 수 규모와 다양화

글로벌시장의 전체 주식거래소 중 1위와 2위는 미국 거래소인 NYSE(New York Stock Exchange)와 NASDAQ이다. 한국은 17위의 시가총액을 보인다(W.F.E., 2022). 리츠 시장규모는

〈표 1〉에서 보듯이 미국이 글로벌시장의 과반을 훨씬 넘어선다. 일본 내 주식의 개인투자자 수는 2021년 기준, 약 1,400만 명으로 집계되어 한국의 개인투자자 수 1,500만 명과 유사한 수준이다 (정영호, 2022). 그러나 리츠의 개인투자자 비율은 일본은 약 5.3%(약 80만 명)이고, 한국은 약 2.7%(약 40만 명)로 일본의 절반 수준이다(김상진, 2022). 일본은 신탁은행과 금융기관의 리츠 투자에 높은 비중을 보이고 대형은행과 제휴된 앵커리츠를 중심으로 성장했다. 〈표 2〉과 같이 개인 투자자가 리츠 보유량의 9%를 차지하고 있다.

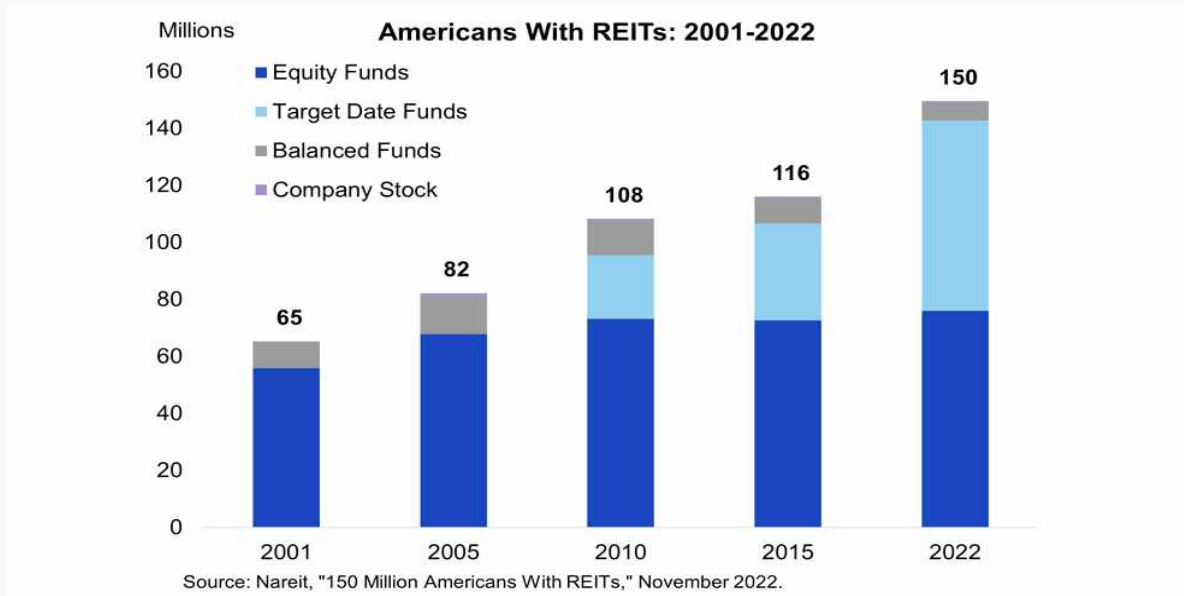
〈표2〉 일본 리츠 투자자 유형별 주식보유량 통계 (22.8)

(단위 : 주식 보유량)

합계	87,222,959	100%
정부	-	0%
도시&지역은행	3,606,889	4%
신탁은행	37,190,372	43%
생명보험사	1,098,110	1%
비 생명보험사	35,133	0%
타 금융회사	3,790,109	4%
증권사	3,631,421	4%
기업	6,569,753	8%
외국인	23,280,036	27%
일반투자자	8,021,136	9%

출처 : 일본거래소그룹(2023)

리츠는 변동성에 대비해 높은 수익률을 보이고 일관된 소득이 유지되기에 미국의 퇴직연금 401K 등을 통해 개인투자자들의 투자자산으로 편입되고 있다. 호주는 1992년에 생긴 슈퍼애뉴에이션 (Superannuation) 퇴직연금 제도를 기반으로 연기금과 기관이 부동산간접투자상품에 투자한다(리츠 매거진, 2021). 한국도 최근 연기금과 리츠의 시장 참여가 증가하고 있으며 2018년부터 상장 리츠에 한해 퇴직급여형(DB) 퇴직연금에 각 종목별 30%, 총 적립금의 최대 70%까지 투자 허용을 하고 있다. NAREIT(미국리츠협회)에 따르면 리츠에 직간접으로 투자하고 있는 미국 투자자는 약 1억 5천만 명이다. 주요 투자금융상품은 뮤추얼펀드, ETF, TDF(Target Date Fund) 등 이다(Funari, N., 2022). 주목할 사항은 〈그림 2〉에서 보듯이 TDF에 의한 투자 증가다.



자료 : Funari, N.(2022)

[그림 2] 미국 리츠 투자자 수 변화와 투자 행태 분석 (2001-2022)

2. 대형화와 인수·합병

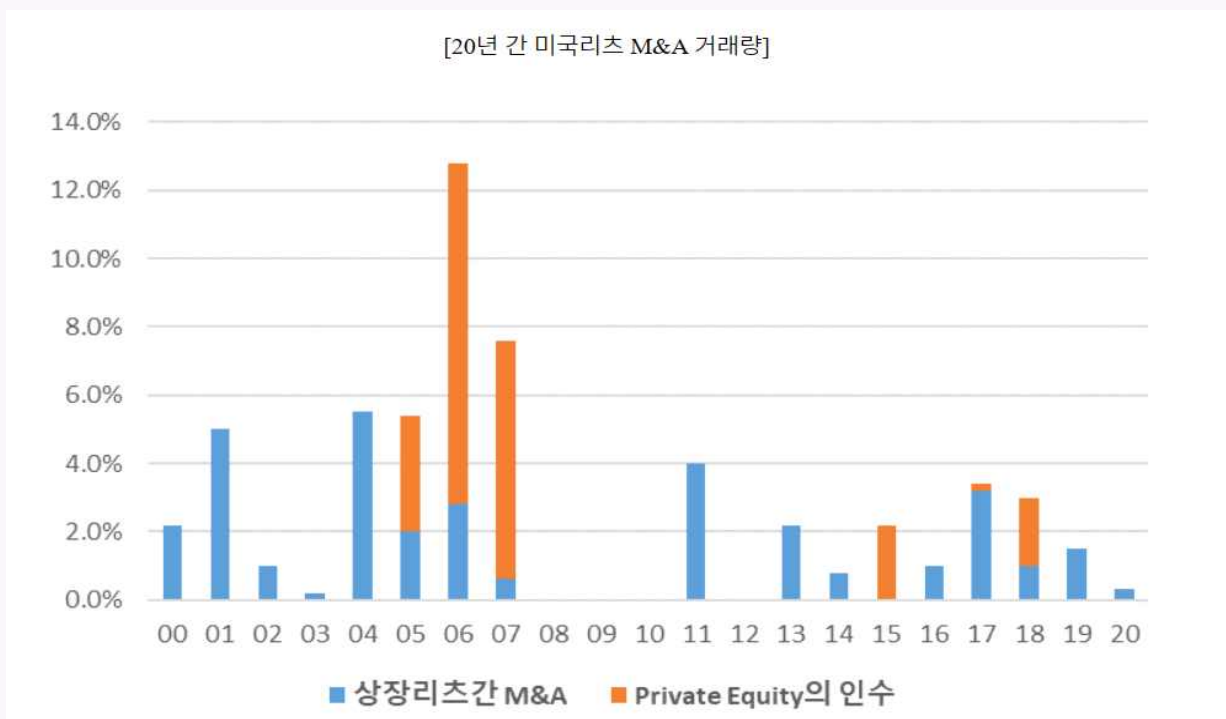
한국리츠는 부동산펀드와 유사하게 단일 부동산에 기초한 소형 리츠가 대다수를 차지한다. 개별 리츠의 규모는 미국의 1/23, 일본의 1/8 수준이라 안정성과 신뢰성 측면에서 문제로 지적된다(표 3). 앵커리츠가 상장되면서 대형화가 진행되고 있다.

〈표 3〉 [국가별 리츠의 자산규모(2022.6말 기준)]

구분	한국	미국	일본
상장리츠 총 자산규모 (조원)	7.5	1831.9	157.5
상장 리츠 수 (개)	20	213	61
평균 규모 (조원)	0.38	8.52	2.58
평균 규모비교 (배)	1.0	23배	8배
전체 규모비교 (배)	1.0	242배	21배

자료 : 한국리츠협회(2022)

대형화를 위해서는 부동산을 모아 일시에 상장하거나, 스폰서과 연계하여 앵커리츠를 활용, 또는 상장 후 인수·합병(M&A)하는 방안이 있다. M&A는 규모의 경제 측면에서 관리 비용 및 부채 비용의 감소, 피인수기업을 통한 경영개선효과 등을 기대할 수 있다. 싱가포르의 중소형 리츠들 간의 M&A를 권장했고, 미국은 <그림 3>과 같이 정부규제보다는 시장 참여자의 선호에 기반하여 거버넌스와 모니터링 규율 등이 자연스럽게 형성되어 상장 및 M&A로 발전할 수 있었다(여밀림,2019).



자료 : 이지스자산운용(2021)

[그림 3] 20년 간 미국리츠 M&A 거래량

과거의 통계이긴 하나 <표 4>와 같이 미국 주요 디벨로퍼 20개사 중 7개의 리츠 상장기업이 보인다. 프로로지스, 듀크 리얼티, 사이먼 프라퍼티 등 미국의 주요 대형 리츠들이 안정성과 신뢰성을 기반으로 위험이 큰 부동산개발에 참여하면서 주역을 맡고 있다는 의미다.

<표4> 미국 주요 디벨로퍼 중 리츠 상장기업

순위	회사명	주요 투자/사업 분야	시가총액(USD m)
3	PROLOGIS	industrial/office(industrial)	1,004.0
6	DUKE REALTY	industrial/office(mixed)	1,195.4
8	AMB PROPERTY	industrial/office(industrial)	1,685.8
15	DEVELOPERS DIVERSIFIED REALTY	retail(shopping center)	573.4
5	SIMON PROPERTY GROUP	retail(regional mall)	10,610.3
17	KIMCO REALTY	retail(shopping center)	3,581.7
18	LIBERTY PROPERTY TRUST	industrial/office(mixed)	1,784.3

자료 1 : CPN's Annual Guide Top Real Estate Developers, 2008

자료 2 : REITWatch, NAREIT, Dec. 2008

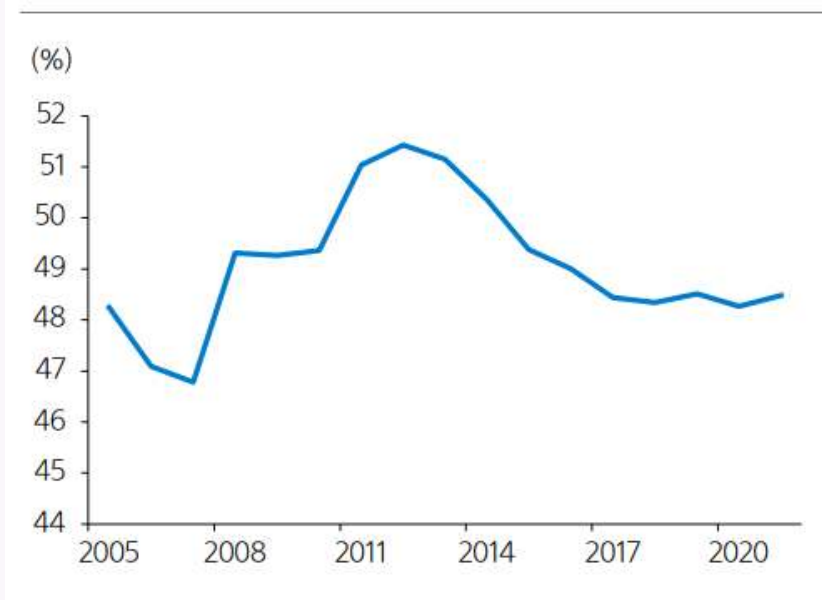
대형개발사업에 리츠가 참여한 여러 사례가 존재한다. 미국 최대 리츠 중 하나인 SL 그린 리얼티는 한국의 국민연금이 투자자로 참여한 맨해튼 그랜드 센트럴 역 바로 옆에서 '원 밴더빌트'를 개발하여 완공했다. 높이 426M, 58층 규모의 초대형 오피스로 설계되어 맨해튼의 엠파이어스테이트 빌딩, 원 월드트레이딩 센터, 록펠러 빌딩 등과 함께 뉴욕을 대표하는 랜드마크로 평가받고 있다. 리츠의 대형개발사업 참여는 선제적으로 참여하여 자산 가치가 큰 부동산을 선점한다는 장점이 있다. 가치 공학(value engineering) 측면에서는 초기부터 운용 측면의 고려를 반영하여 생애주기(life cycle) 전체의 비용 절감과 운영 효율을 높이는 효과를 노린다. 뉴욕의 초대형개발에 리츠와 부동산운용 회사들이 다수 참여하고 있는 이유다.

3. 부채비율

리츠는 자본투자적 상품이다. 그런데도 규모 확대와 수익률 상승을 위해 차입을 확대하다 금융위기 시에 어려움에 직면한 사례는 글로벌리츠의 역사에서 자주 등장한다. 미국리츠는 LTV를 낮추는 노력으로 글로벌금융위기 당시 자산대비 자본비율 45%에서 35%로 크게 개선 시킨다. 일본은 자산 가치의 버블붕괴 현상에 따른 자산가치 하락 및 LTV 급등을 경험했다. 2013년 기준 LTV가 50%를 웃돌았으나 이후 차입금을 절감하여 LTV는 48% 수준이다. 역사가 오래된 대형 일본리츠들은 LTV가 40%대 초반이며 감정평가액 기준으로는 30%대 후반인 리츠도 다수다(이경자 2022). 호주는 퇴직 연금제도인 슈퍼애뉴에이션을 통해 연기금과 기관투자자의 자금이 유입되면서 리츠시장이 확대되다가 2008년 글로벌 금융위기 시 실패를 경험한다. 호주리츠의 LTV는 1995년 10%에서 2008년 중반 약 45%로 증가했다(이지스자산운용, 2021). 외형적 성장을 중시하며 부채에 의존한 결과로

금융위기 상황에서 자산 가치의 하락과 리파이낸싱 위험으로 LTV가 높은 리츠들은 고난의 시기를 겪는다. 저금리 상황에서의 부채금융을 통한 자금조달은 외형 성장 및 확대에 도움이 되나 고금리 등 시장 상황이 급변하는 경우 위험 요인으로 반전되기에 위험에 노출된 경험을 가진 미국, 호주, 일본 리츠는 <그림 4, 5>에서 보듯이 대부분 LTV를 50% 이하에서 관리하고 있다.

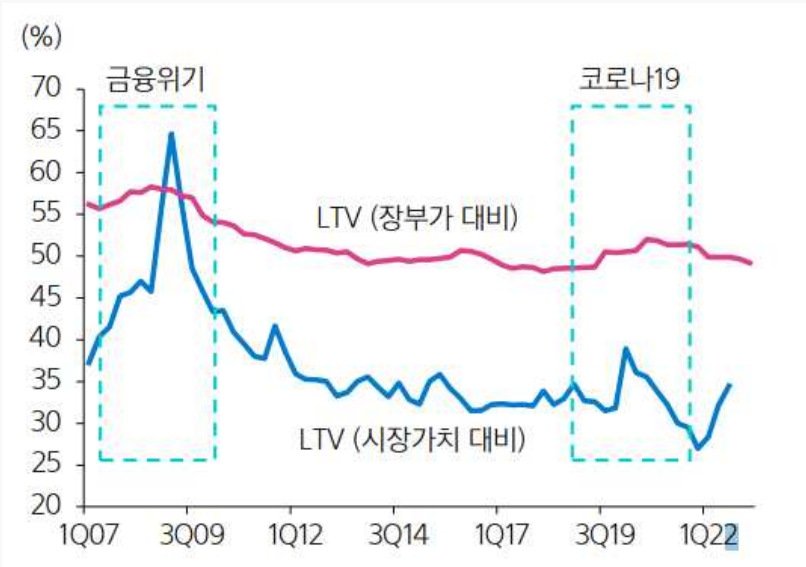
[그림 4] 일본 LTV 추이(2005~2022)



자료: Bloomberg, 삼성증권

자료 : 이경자(2022)

[그림 5] 미국 LTV 추이(2007~2022)



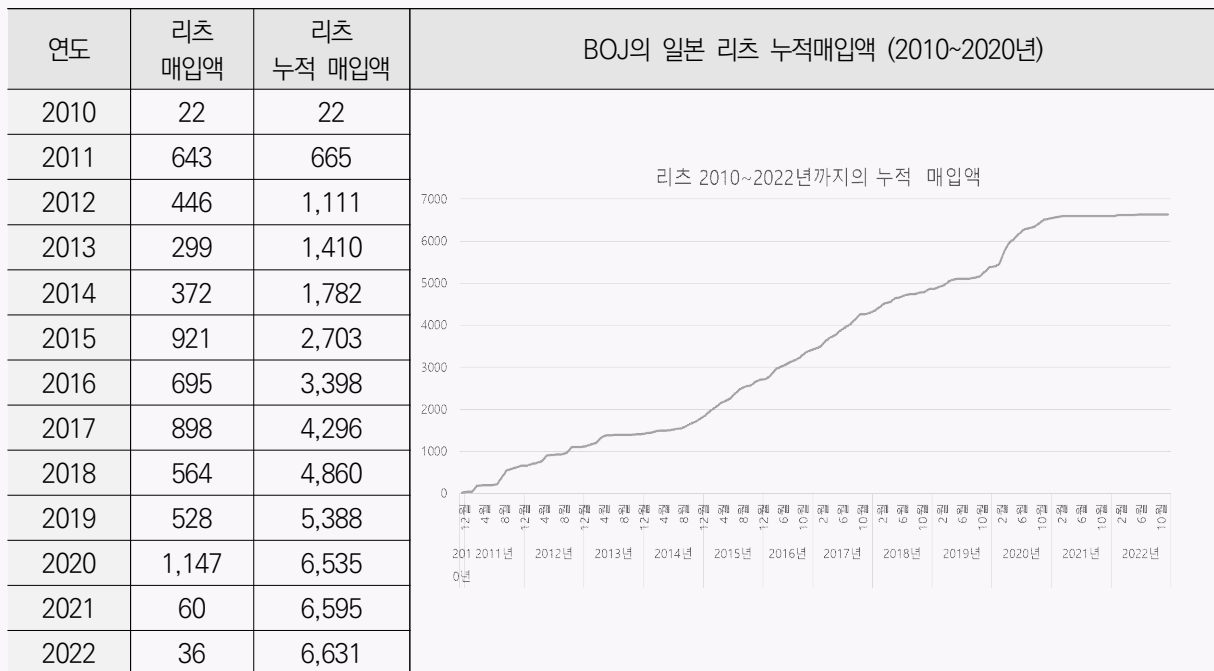
자료: NAREIT

자료 : 이경자(2023)

미국의 실리콘밸리은행(SVB) 사례에서 보듯이 예금 전액 보장과 같이 시장 위기 시 정책당국의 대응은 시장 안정화에 기여한다. 리츠시장 안정화와 관련한 정부대응사례는 일본에서 찾아볼 수 있다. 2008년 리만사태 발생 당시 리츠 주가가 급락하자 일본 금융청과 국토교통성이 시장에 개입한다. 일본 정책당국의 지원정책으로 일본정책투자은행의 위기대응대출제도(2008년 12월), 일본중앙은행의 투자법인 채권 적격 담보화(2009년 1월), 부동산시장 안정화펀드(2009년 9월) 등이 대표적이다. 2010년 일본중앙은행은 위험에 대비하는 목적으로 『금융자산 매입기금』을 설치하고 일본리츠를 매입 대상에 포함시켜 시장안정에 기여한 사례는 유명하다(표 5).

〈표 5〉 BOJ의 일본 리츠 누적매입액

(단위 : 1억엔)



자료 : 일본중앙은행(BOJ) 홈페이지

III. 제도개선과 방향

1. 대형화와 다양화

한국리츠의 장기적 안정화 방안은 대형화다. 앵커리츠의 상장은 그 방향의 일환이며, 리츠 사이의 M&A는 하나의 대안이다. 리츠 도입 20년 이상이 지난 시점에서 단 하나의 M&A도 존재하지 않는다는 사실은 제도나 운용에 문제가 존재함을 드러낸다. 주주 간의 이해상충이 주 원인이지만, 제도

자체에 문제는 없는지 살펴야 한다.

투자자의 확대도 속제다. 국내 주요 연기금들은 상장리츠에 투자를 확대하고 있다. < 표 6>과 같이 기관자금은 약 1.5조 원 규모로 위탁운용펀드를 통해 투자하고 있다. 국민연금은 2022년 상반기 2,000억 원 규모의 국내 상장리츠에 투자를 시작하였다. 정책자금인 주택도시기금 앵커리츠의 투자 규모는 3,000억 원이며 운용구조 개편을 통해 투자 진행이 이루어지고 있다.

<표 6> 국내 주요 기관투자자 한국 상장리츠 투자 현황

기관명	특징
주택도시기금	3,000억 원(6,000억 원으로 증액 예정)
한국교직원공제회	2,700억 원
국민연금	2,000억 원
행정공제회	2,200억 원
경찰공제회	700억 원

자료 : 이지스자산운용(2022)

미국은 개인투자자가 직접 투자하지 않더라도 <그림 2>의 TDF와 같은 상품을 통해 노후 대비와 자산 증식을 위해 리츠에 투자한다. 일본은 은행을 중심으로 증권과 생명보험사의 리츠 투자가 두드러진다. 시장의 확대를 위해서는 개인투자자가 투자할 수 있는 안정적 환경과 더불어 국민의 자산으로 구성된 기금과 연금 등이 리츠에 투자할 수 있는 여건조성이 중요하다.

다양화는 꾸준히 제기되고 있는 과제다. 인프라 시설의 리츠 편입은 그중 하나다. 운영을 통해 장기적인 수익을 창출하는 사회기간시설인 인프라는 리츠의 투자대상에 부합한다. 미국과 일본은 통신 관련, 중국은 도로나 산업 관련 인프라 리츠를 도입하여 운용하고 있다(표 7). 최근 중국은 6조 원 이상의 인프라 리츠를 주식시장에 상장시켰다. 정부는 사회기반시설 건설에서 민간의 적극적 역할을 통해 경제활력 제고 및 민간주도 성장에 기여가 필요한 상황임을 강조한다. 재정만으로는 신규인프라 확충과 노후인프라 개선에 한계가 있기 때문이다. 인프라 조기 확충 및 국민안전 증진을 위해 리츠를 활용하는 방안이 필요하다.

〈표 7〉 글로벌 인프라 리츠 현황

공모·상장 인프라 리츠 도입국	운영 중인 리츠	주요 투자자산
미국 (미국 리츠 시가총액 비중 15.4%)	<ul style="list-style-type: none"> - American Tower - Crown Castle - SBA Communications - Uniti Group 	통신기지국(Cell-Tower) 중심으로 구성됨. 그 밖의 DAS, 스몰셀
일본 (일본 리츠 시가총액 비중 4.5%)	<ul style="list-style-type: none"> - Industrial & Infrastructure Fund Investment Corp - Sekisui House 	통신기지국, 공항창고센터, 지역 냉난방 시설
중국	<ul style="list-style-type: none"> - CICC Anhui Highway REIT - Zheshang Shanghai-Hangzhou-Ningbo Highway REIT - Huaan Zhangjiang Guangda Park REIT - CICC China Railway Construction REIT 등 	산업단지, 유료도로, 물류센터, 쓰레기처리 및 바이오발전소 등

자료 : JAPAN-REIT.COM, NAREITs 및 각사 홈페이지

일본은 종합부동산회사를 통해 기저 자산을 담는 리츠가 많다. 미국과 일본의 대규모 부동산개발사업에서는 리츠나 부동산운용회사들이 중요한 역할을 한다. 싱가포르의 산업단지 등을 담은 리츠가 많이 보이고 복합리츠가 증가하는 추세다. 한국리츠도 시장의 금융기관과 건설회사와 같은 빅 플레이어들이 앵커리츠 혹은 부동산운용회사와의 협업을 통해 부동산개발과 운용을 함께 하며 신뢰성과 투명성을 높여 부동산산업을 선진화해야 한다.

한국리츠는 오피스 중심에서 최근에는 임대주택을 대폭 확대하며 규모를 키워왔다. 부동산은 산업의 그릇 역할을 하는 공간 인프라다. 주거산업은 국민에게 주택공급을 통해 삶의 터전을 제공하고 업무와 상업 분야에서는 비즈니스의 필수 공간을 제공한다. 제4차산업 혁명으로 촉발된 정보통신 등 혁신테크산업의 발달에 따라 공간 수요의 성격이 변하고 특수 공간에 대한 요구가 증가하고 있다. 글로벌리츠시장에서 물류를 포함하여 데이터센터와 셀타워(무선 통신업체의 네트워크 인프라 구축망) 등의 특수리츠(specialized-REITs) 등이 속속 등장하고 있다. 부동산 본연의 역할인 산업에 필요한 공간을 적기에 공급하기 위해 변화 트렌드를 주시하며 리츠를 다양화하고 업그레이드해야 할 것이다.

2. 위기대처역량 강화

Kroencke et al.(2015)는 1984년부터 2011년까지의 FTSE NAREIT Equity REIT Index에 편입된 상장리츠 추가자료, 미국 주식(Russell 3000 INDEX), 부동산시장자료를 통해 경기순환, 주식시장, 부동산시장의 위험요소들을 측정했다. 주식시장에 상장된 공모리츠는 부동산시장 위험 40%, 주식시장위험이 36%, 경기순환위험이 24%라고 설명한다. 주식시장과 경기순환위험이 부동산 시장위험을 압도한다. 고금리로 인한 시장위험이 큰 상황에서 글로벌리츠의 평균보다 높은 한국 리츠의 LTV는 위험요인이다. 이를 낮추는 등 위기극복방안에 대한 고민과 노력이 요구된다.

리츠는 배당가능이익의 90% 배당규정이 존재하므로 일반기업과 달리 리츠 내부의 유보 자금이 제한되어 포트폴리오 다각화와 대형화를 위한 신규자산 취득은 유상증자나 외부차입에 의존한다. 외부차입은 부동산투자회사법의 제한으로 유상증자가 일반적이다. 주식시장에서 유상증자는 개인투자자들이 꺼리는 이벤트 중 하나로 대부분 주가에 부정적 영향을 준다.

Francis, J., Lys, T., & Vincent, L.(2004)은 일반기업의 유상증자와 비교하면서 리츠의 유상증자가 해당 회사의 주가에 미치는 영향이 일반기업보다 긍정적이라고 주장한다. 한국리츠의 유상증자는 신규자산편입과 재무건전성을 안정화하려는 위험관리의 일환으로 적정 비율의 LTV를 유지하기 위한 부채상환 목적이 대다수다. 일반기업과는 궤를 달리하는 리츠의 유상증자지만 제도는 절차가 까다롭고 상당 기간이 소요되어 장애 요인으로 작용한다. 바람직한 유상증자에 대해서는 제도적 지원이 요구되며 일반의 인식개선을 위한 홍보의 필요성도 제기된다.

현재 우리의 부동산시장은 살얼음판이다. 위기가 가시화된 단계는 아니지만, 고금리가 장기간 지속될 경우, 내재한 위험 요인들이 분출할 가능성이 있다. 저금리에 익숙한 관행으로부터 탈피해야 한다. 기본을 바로 세우는 것이 위기를 극복하는 길이다. 자본투자라는 리츠의 기본을 되새기며 글로벌리츠 역사에서 교훈을 찾아야 한다. 민간은 리츠의 부채비율을 낮추는 다양한 방안을 찾아 시행해야 한다. 정책당국은 안정화를 위한 제도개선을 고민하며 일본중앙은행의 리츠 지원사례를 타산지석으로 삼아 위기대응 및 지원방안을 마련해 두어야 할 때다.

참고문헌

- Kroencke, T.A., Schindler, F., Steininger, B.I.(2014), Are REITs real estate or stocks? Dissecting REIT returns in an asset pricing model, EPRA RESEARCH
- W.F.E.(2022), Focus, Market statistics
- Funari, N.(2022), NAREIT Research Estimates 150 Million Americans Invested in REITs, NAREIT
- 일본거래소그룹(2023), 조사리포트
- 정영호(2022), '충격과 공포의 시장' 주식 투자 외면하는 日 개미들, 한국경제신문
- 이경자(2022, 2023), 해외증권 글로벌 리서치, 삼성증권
- 김상진(2022), 리츠시장 현황과 성장방향. 2022년하반기학술대회, 한국부동산분석학회
- Francis, J., Lys, T., & Vincent, L.(2004), Valuation Effects of Debt and Equity Offerings by Real Estate Investment Trusts(REITs), working paper
- 리츠매거진(2021), 아시아 리츠의 모태, 호주 리츠에서 얻는 시사점, 이지스자산운용
- 이지스자산운용(2021), 리츠 M&A의 역사와 시사점, 서울프라퍼티인사이트
- 이지스자산운용(2022), K-리츠의 현주소와 전망, 서울프라퍼티인사이트
- 한국리츠협회(2022), 리츠리포트 가을호 44호
- 여밀림(2019), 일본 상장 리츠시장의 활성화와 특징, 자본시장연구원

* 리츠 관련 논문과 자료를 수집하고 정리한 건국대학교 일반대학원 부동산학과 최윤찬 조교에게 사의를 표합니다.

리츠 산업 발전을 위한 제언



이 상 영(명지대 부동산학과 교수)

목차

1. 들어가는 글
2. 리츠제도의 현황과 변천
3. 고금리 시대 리츠운용전략의 변화
4. 정책형리츠 현황과 문제점
5. 정부의 리츠정책과 외국사례
6. 정책형리츠의 활용전략

1. 들어가는 글

리츠제도가 우리나라에 도입된 지 20년이 지나면서 최근 본격적인 상장리츠 시대가 열렸다. 오랜 기간 비상장 사모리츠 중심이었던 우리나라 리츠시장은 비로소 국제적 관점에서 제대로 된 리츠 대중화 시대에 접어들었다. 현재 상장리츠는 23개이며, 2월말 기준 시가총액은 7조 267억원, 자산(AUM, Asset Under Management)은 19조 3,976억원에 이른다.¹⁾

그렇지만 상장리츠 시가총액이 전체 주식시장에서 차지하는 비중은 0.4%에 불과하다. 선진국의 경우 미국, 호주는 각각 6.4%, 일본은 2.8%, 싱가포르는 21.2%에 달하는 것과 비교해 매우 낮은 수준이다.²⁾ 결국 상장리츠 시장의 성장에도 불구하고 아직 세계리츠 시장에서 비중이나 규모는 미미한 상태다. 역으로 보면 우리나라 상장리츠시장의 성장 가능성이 그만큼 큰 것이기도 하다.

그런데 2002년 이후 리츠 총자산 규모는 연평균 28.5%의 초고속 성장률을 보였지만, 여전히 비상장리츠가 절대적으로 그 비중이 높다. 2월 현재 운용 중인 리츠 총자산은 87.4조원에 달하고, 국내운용 리츠개수는 351개로 비상장리츠가 상장리츠에 비해 운용개수에 있어서 15배, 운용자산 규모에서는 3배 이상이다.³⁾ 배당수익률의 측면에서도 비상장리츠의 수익률은 정책형리츠를 제외하면 상장리츠보다 높다. 반면 정부정책에 의해 설립된 정책형리츠는 배당수익이 거의 없고, 청산이익에 의존한다. 결국 우리나라 리츠는 상장-비상장-정책형리츠라는 3가지 범주가 혼재된 상태로 외국과는 차이가 크다.

리츠주식은 부동산자산을 기초로 발행되어 변동성이 낮아 투자포트폴리오를 구성할 경우 위험과 수익을 동시에 개선할 수 있는 장점이 있다. 이처럼 경기와 무관하게 안정적인 주가를 유지할 수 있으면서, 임대료에 기초한 고배당이 가능하다는 점에서 개인투자자 특히 은퇴자들의 선호도가 높은 노후투자자산이기도 하다. 그럼에도 최근 금리가 폭등하면서 부채로 인한 이자부담 증가, 차환 대출의 어려움으로 인해 리츠 주가가 급락하면서 이러한 리츠의 장점이 희석되고 있다.

선진국에서는 리츠운용전략은 오랜 역사적 경험을 가지고 있고, 현재의 불황국면에서 이러한 역사적 경험은 우리나라 리츠에도 도움이 될 수 있다. 다만 우리나라 리츠는 고금리와 경기후퇴의 어려움만 있는 것은 아니고 리츠제도와 관련된 규제나 리츠산업의 후진성 문제도 남아 있기 때문에 이를 극복하는 방안이 마련되어야 한다. 궁극적으로 리츠자산은 전 국민에게 안전하고, 수익성 높은 장기투자 자산이 되어야 한다. 본고에서는 리츠산업의 건전한 국민적 투자시장으로의 발전이라는 관점에서 현황과 변천, 유형별 특징, 정부정책, 대안 등을 살펴보고자 한다.

1) 한국리츠협회, 리츠통계자료, <https://www.kareit.or.kr/reference/page1.php>.(검색일 : 2023.4.12.)

2) 한국리츠협회, 리츠통계자료, <https://www.kareit.or.kr/reference/page1.php>.(검색일 : 2023.4.12.)

3) 한국리츠협회, 리츠통계자료, <https://www.kareit.or.kr/reference/page1.php>.(검색일 : 2023.4.12.)

2. 리츠제도의 현황과 변천

우리나라에 리츠제도는 위탁관리리츠, 기업구조조정리츠, 자기관리리츠 3가지 유형이 있다. <표1>을 보면 2023년 2월말 현재 자산기준으로 그 비중을 보면 위탁관리리츠는 96.6%이고, 기업구조조정리츠가 2.7%, 자기관리리츠는 0.6%다. 사실상 위탁관리리츠가 대부분이고, 기업구조조정리츠나 자기관리리츠는 미미하다. 주류인 위탁관리리츠는 명목회사(SPC)인 리츠가 실질회사인 운용사와 분리되어 위탁되는 구조로 투명한 자산관리를 할 수 있다는 장점이 있다.

그렇지만 위탁관리도 외부관리에 따른 운용사의 '도덕적 해이' 문제가 발생할 수 있다. 운용사는 위탁수수료가 중요하기 때문에 명목회사인 리츠의 성과를 내는 데 한계가 있고, 위험관리에 실패할 수도 있다. 이러한 문제점으로 인해 미국이나 호주의 경우는 리츠를 위탁관리가 아닌 실질회사로 운영하는 자기관리(self-managed)로 대부분 변모하였다. 상대적으로 리츠 역사가 짧은 일본, 싱가포르, 한국 등은 아직 위탁관리형이 중심이다.

<표1> 리츠현황(2023년 2월말) 단위 : 개, 십억원, %

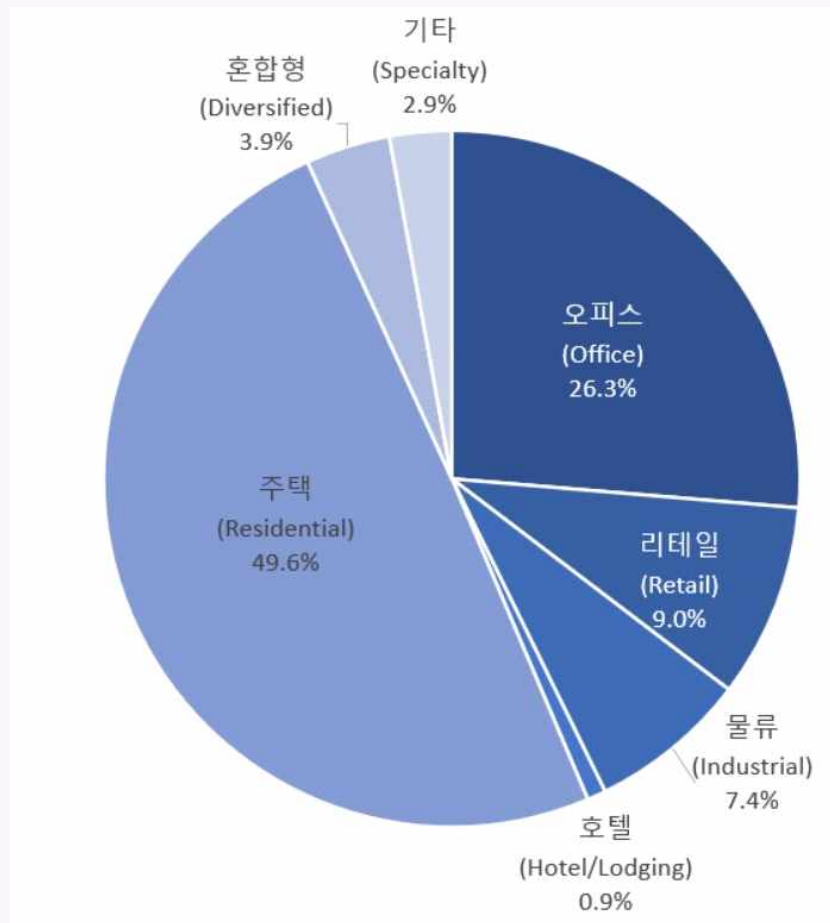
구분	리츠수	자산총계(AUM)	비율
위탁관리리츠	333	84,433.7	96.6
기업구조조정리츠	14	2,386.6	2.7
자기관리리츠	4	565.3	0.6
합계	351	87,385.7	100.0

자료 : 한국리츠협회, <https://www.kareit.or.kr/reference/page1.php>

리츠의 부문별 현황을 보면 초기에는 상업용부동산에 집중되었지만, 2010년대 중반 이후 공공임대주택 리츠, 공공지원민간임대주택리츠와 같은 정책형리츠가 도입되면서 주택리츠를 중심으로 시장규모가 커졌다. <그림1>에서 전체 리츠 자산 구성을 보면 2023년 2월말 기준으로 주택부분이 49.6%로 절반을 차지하고 있다. 2위는 오피스 26.3%, 3위는 리테일 9%, 4위는 물류 7.4%, 5위는 혼합형(diversified) 3.9%, 6위는 호텔 0.9%다. 특히 혼합형이 작은 것은 대부분 선진국이 혼합형으로 대형화하고 있는 것과는 큰 차이가 있다. 운용사별 리츠자산 현황을 보면 2023년 2월말 현재 전체 운용사는 54개에 달하는데, 운용사 유형별로는 부동산신탁사, 공기업, 자산관리회사의 순이다. 우선 공기업을 보면 한국토지주택공사(LH)를 비롯해 총 4개 공사가 27.7%를 차지하고 있다. LH가 20%, 서울투자운영(SH공사출자)이 3.5%, 주택도시보증공사(HUG)가 3.4%, 인천도시공사가 0.8%였다. 정책형리츠가 모두 공기업에 의해 운용되는 것은 아니며, 이 중 공공지원민간임대주택 리츠의 경우는 민간운용사가 참여하고 있다.

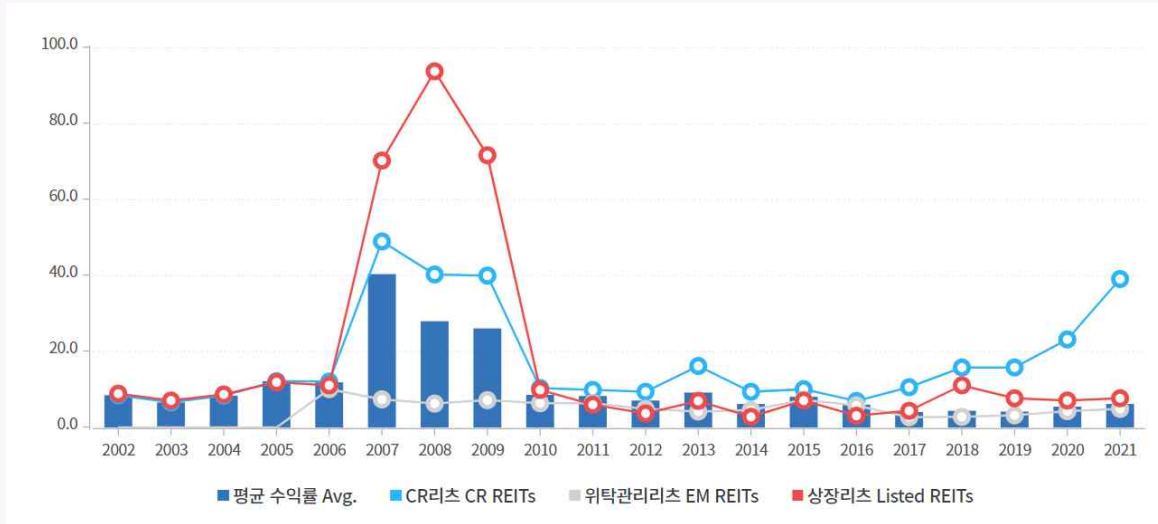
민간운용사들은 부동산신탁사가 경영형태로 참여하는 경우와 독립적인 전문운용사로 나눌 수 있다. 민간에서 순위는 코람코자산신탁(16.4%), 대한토지신탁(9.7%)이 1,2위를 기록하고 있고, 8개 신탁사가 운용하는 총자산은 전체의 39.3%에 달한다. 공기업과 신탁사가 운용하는 자산을 제외한 1/3 정도의 자산을 독립적인 전문운용사가 운용하고 있다. 이 중 모기업이나 그 계열사의 자산을 매입·운용하는 스폰서(sponsored)리츠 또는 앵커(anchor)리츠는 건설이나 금융업종(은행, 보험 등)인 경우가 많고, 수적으로는 소규모자본으로 참여한 독립 민간운용사들이 가장 많다.

배당수익률은 투자자산의 성격이나 리츠 유형에 따라 상당히 차이가 난다. <그림2>를 보면 2021년 전체 리츠의 배당수익률 평균은 6.2%로 상장리츠의 배당수익률이 약간 높다(7.7%). 그렇지만 공익적인 정책형리츠의 경우는 배당수익률이 낮고, 청산수익을 기대하는 것이 대부분이기 때문에 이를 제외하면 비정책형리츠의 배당수익률은 12.6%에 달해서 상장리츠보다 배당수익률이 5%포인트 정도 높다.⁴⁾



자료 : 한국리츠협회, 리츠통계자료, <https://www.kareit.or.kr/reference/page1.php>
 <그림1> 섹터별 리츠 자산구성(2023년 2월말)

4) 한국리츠협회, 리츠통계자료, <https://www.kareit.or.kr/reference/page1.php>.(검색일 : 2023.4.12.)



주 : ※ 2007~2009년에는 기업구조조정 목적의 리츠들이 다수 청산(부동산매각차액 반영)되어, 평균 배당수익률이 일시적으로 높게 실현되었음

자료 : 한국리츠협회, 리츠통계자료, <https://www.kareit.or.kr/reference/page1.php>

〈그림2〉 유형별 배당수익률 추이(2002~2021)

3. 고금리 시대 리츠운용전략의 변화

리츠제도 도입 초기에는 일물일리츠 형태가 대부분으로 하나의 부동산을 투자대상으로 하는 소형 사모리츠가 가장 많았으나, 점차 그 규모가 대형화, 복합화하고 있다. 2021년 8월 현재 리츠자산 규모를 보면 2천억원 미만의 소형 리츠는 전체 자산의 18.3%에 불과하다. 반면 2천~5천억원의 중규모가 32.4%, 5천억원 이상의 대형리츠는 49.4%로 절반 수준에 이른다. 2015년 5천억원 이상 리츠가 전체의 23%에 불과했던 것에 비해 6년 만에 그 비중이 2배로 증가하였다.⁵⁾

특히 상장리츠의 경우 대형화가 추세가 두드러지는데, 최근 상장리츠는 대부분 자산규모가 5천억원을 넘고 있고, 2조원에 달하는 상장리츠가 생기고 있다. 상장리츠의 대형화는 국내외 부동산자산을 추가 편입하거나, 모자리츠의 형태로 다수의 자리리츠나 자펀드를 통해 투자자산을 늘리는 형태를 취하고 있다. 복합화의 추세도 뚜렷해서 단일 유형의 부동산리츠가 아니라 다양한 유형의 부동산자산을 보유하는 혼합형리츠가 증가하고 있다.

결국 이러한 대형화-복합화 추세는 장기적으로 리츠의 M&A를 촉진할 것으로 예상된다. 최근처럼 고금리로 인한 리츠의 수익성 악화를 극복하기 위한 전략의 하나로 대형화-복합화를 더욱 추구할 가능성이 있다. 역사적으로 보면 각국의 리츠시장에서 이러한 추세는 흔히 목격된다. 초기에는 비상장

5) 김상진(2021), p.315

사모형태 소형리츠나 부동산펀드가 중심이지만, 리츠시장이 성숙하게 되면 사모리츠가 공모리츠화하고, 편입된 부동산자산유형이 특화형에서 혼합형으로 진화하면서 대형화가 이루어진다. 그 결과 대형 복합 상장리츠가 탄생하게 되며, 이에 따라 시장이 성숙할수록 상장리츠 수는 줄어든다.

리츠의 레버리지전략을 보면 우리나라 리츠의 경우 총자산대비 부채비율이 외국의 리츠에 비해 상대적으로 높다. 2017년 자료로 보면 이 비율이 자기관리형의 경우 42.1%이고, 위탁관리형의 경우 53.6%였다. 부동산유형별로 보면 주거용(64.4%)이 오피스(48.7%)보다 부채비율이 높은 특성을 가지고 있었다.⁶⁾

전통적인 사모리츠와 달리 최근 상장리츠의 경우는 자산규모가 5천억원에서 2조원 수준을 넘어서면서 총자산대비 부채비율은 50~80% 수준이다. 이는 상장리츠의 배당수익률이 5~8%에 달하고, 이 수준을 원활히 달성하기 위해 높은 레버리지를 추구하기 때문이다. 미국의 경우 총자산 대비 부채비율은 35~40% 수준으로 우리나라와 비교하면 상당히 낮은 편이다.⁷⁾

이처럼 높은 레버리지는 저금리 하에서 당연한 것이었지만, 작년과 같이 금리가 급하게 상승하게 되면 리츠운용은 상당한 어려움을 봉착하게 된다. 기준금리는 2022년 1월 1.25%에서 2023년 2월 3.5%로 1년간 2.8배 상승하였다. 그 결과 리츠는 높은 부채비율로 인해 이자부담이 급증하여 운영에 어려움을 겪고 있고, 차환금리의 상승으로 자금재조달에도 애로를 겪고 있다. 이러한 상황에서 리츠 상장이 연기되거나 유상증자 시 모집액이 미달되는 경우가 발생하고 있다.

지난 수년간 저금리의 구조화로 리츠상품의 경쟁력은 다른 투자자산에 비해 높은 편이었다. 이 기간 동안 우리나라 리츠시장은 빠른 속도로 성장하였지만, 작년 하반기 이후 고금리-고인플레이션 상황이 되면서 리츠의 경쟁력은 크게 훼손되고 있다. 부채비율이 높고, 단일 부동산유형 위주로 자산규모가 작은 우리나라 리츠는 고금리시대에 적절한 운용전략을 다시 수립해야 하는 상황이다.

리츠의 범주별로 보면 고금리나 고인플레이션 하에서도 그 영향이 다르게 나타날 수 있다. 상업용 리츠와 정책형리츠 간에 사업모형에 큰 차이가 존재하기 때문이다.

상업용부동산시장은 오피스, 리테일, 물류, 호텔 시장이 전체 경제상황과 경기순환에 따라 영향을 받으며, 각 시장에서의 수급관계, 임대료, 공실률, 자본환원율이 입지에 따라 다르기 때문에 수익률도 달리 나타난다. 따라서 이 시장에서는 고금리와 고인플레이션에 대응할 수 있는 리츠운용전략을 세우고, 시장변화에 대처해야 한다. 부채비율을 대폭 낮추고, 임대차계약에 고금리나 고인플레이션을 반영한 임대료 및 관리비, 건설비 조항들을 마련하여 고금리로 인한 시장충격을 흡수하는 전략이 필요하다.

반면 정책형리츠는 시장 자체의 영향도 있지만, 그보다는 정책에 따른 리츠사업 모형의 적정성, 정책 지원의 수준이 더 중요하다. 정책형리츠는 주택도시기금의 출자나 용자, HUG 보증 등을 통해 저리 자금조달이 가능하다. 임대료가 저렴하기 때문에 상대적으로 인플레이션이나 금리 상승을 반영하기는

6) 김준형, 고성수(2017), p.377

7) www.reit.com.(검색일 : 2023.4.12.)

어렵지만, 다수의 임차인과 장기계약을 하고 있어 공실위험이 매우 작다. 주거복지와 같은 정책적 관점에서 보면 경기후퇴기에는 임대주택 공급을 안정적으로 공급하는 것이 바람직하다. 이를 통해 운용사나 건설사는 안정적 수주물량과 신규리츠시장을 확보할 수 있어 리츠시장이 경기후퇴시 안전판이 될 수 있다. 물론 이 경우도 장기적으로 주택도시기금의 자금회수나 지속적인 자금공급을 담보하기 위해서는 출구전략을 마련할 필요가 있다.

4. 정책형리츠 현황과 문제점

정책형리츠의 주류는 임대주택리츠가 차지하고 있다. 2021년 현재 임대주택리츠는 143개에 이르며, 이 중 공공임대리츠는 33개, 공공지원민간임대리츠는 89개, 민간임대리츠는 19개였다. 이들 리츠의 임대주택 총수는 18.8만호로 공공임대주택 10.2만호로 54.5%, 공공지원민간임대주택 7.8만호로 41.4%, 민간임대주택 7.6천호로 4.1%였다. 민간임대리츠를 제외한 정책형리츠가 차지하는 공급 호수는 전체의 95.9%로 압도적 비중을 차지한다. 유형별로 리츠당 평균주택수를 보면 공공임대리츠는 3,106호, 공공지원임대리츠는 847호, 민간임대리츠는 346호였다.⁸⁾

주택리츠는 2008년 글로벌 금융위기 발생 이후 16만호까지 치솟는 미분양주택문제를 해결하기 위해 도입되었다. 당시 저축은행들은 건설·부동산회사의 미분양에 따른 부도사태로 부실화되었고, 주택 시장에 긴급자금공급이 필요했다. 이 때 활용된 정책형리츠가 ‘미분양주택리츠’였다. ‘전세금반환보증 제도’와 더불어 미분양리츠는 준공 후 미분양주택과 같은 악성 미분양문제를 해결하는데 유용하였다. 정책형리츠를 통해 미분양물량을 흡수하거나 전세금반환보증을 통해 전세임대로 준공후 미분양 아파트를 전세로 전환함으로써 초유의 주택분양시장 위기를 벗어날 수 있었다.

글로벌 금융위기이후에도 주택시장의 침체가 지속되면서 과도한 부채를 가진 하우스푸어 문제가 크게 부각되었다. 이에 따라 2013년에는 신용위기에 처한 개인들로부터 소유주택을 일시적으로 리츠가 매입하여 그 위험을 벗어나게 해주는 제도가 도입되었다. 당시 하우스푸어 주택을 매입해서 임대주택으로 운영하는 ‘희망임대리츠’가 이러한 역할을 담당하였다.⁹⁾ 미분양리츠와 달리 희망임대리츠는 자신의 주택을 매각한 소유주가 임차로 살면서 환매를 원할 경우 돌려주는 형태로 운영되었다.

이처럼 금융위기 시에 리츠가 긴급금융공급수단으로서 그 유용성이 확인되면서 장기임대주택을 운영하는 임대주택리츠체도로 발전적으로 제도화되었다. 2014년 ‘임대주택선진화방안(2.6대책)’에 따라 임대주택리츠체도가 ‘공공임대주택리츠’와 ‘민간임대주택리츠’ 2가지 형태가 신설되었다. 이들 리츠에는 주택도시기금의 저리 대출과 지분출자가 가능하게 되면서 정책형리츠로 정착되었다.

8) 한국리츠협회, <https://www.kareit.or.kr/reference/page1.php>

9) 이상영외(2020), pp.198-201

공공임대리츠는 당시 LH가 처한 재무적 위기를 해결하면서 임대주택공급을 늘리는 방안으로 고안되었다. LH는 기존 10년 임대후 분양전환주택을 공공임대주택리츠로 대체해서 공급하게 되었다. 공공임대주택리츠는 전체 자금 중 출자금 비율은 15%, 부채비율은 50%(주택도시기금융자 20%, 민간차입 30%), 임대보증금은 35%의 비중으로 자금을 조달했다. 기존에도 주택도시기금의 용자는 있었으나, 임대주택에 대한 출자는 이 유형에서 처음으로 이루어진 것이다. 이에 따라 LH는 출자금의 20%(전체 자금의 3%)만 부담하고, 주택도시기금이 80%를 출자하였다. 결과적으로 LH는 공공임대주택건설 사업비의 3%만 출자하고 공공임대주택을 공급할 수 있게 되었다. 이 때 주택도시기금은 안전한 자금 회수를 위해 보통주(후순위주)보다 우선주로 출자하였다.

민간임대주택리츠는 ‘뉴스테이(기업형)임대주택리츠’라는 명칭으로 2015년 「민간임대주택에관한특별법」에 의해 도입되었다. 이전까지는 공공과 달리 민간사업에서는 주택도시기금의 출자가 어려웠으나 뉴스테이 리츠에는 주택도시기금 출자가 가능해졌다. 여기서도 공공과 비슷하게 임대보증금이 전체 사업비의 20%를 차지하였고, 50%는 주택도시기금을 포함한 융자로 받았다.

이에 따라 뉴스테이리츠의 지분 비중은 30% 이하였는데, 주택도시기금이 대주주 우선주로 출자하기 때문에 민간사업자는 후순위 7~15% 자금만 출자하면 되는 구조였다. 즉 선순위의 주택도시기금이 대주주가 되고, 사업자는 위험이 큰 후순위주로 적은 지분의 출자로 사업 참여가 가능해졌다.¹⁰⁾

2017년 뉴스테이리츠는 정부가 바뀌면서 공공성을 강화하는 정책에 따라 ‘공공지원민간임대리츠’로 변경되면서 현재와 같은 형태로 되었다. 공공지원이라는 명칭은 공공성을 강화한다는 의미로 무주택 자격이 의무화되고, 임대료도 시장임대료보다 20~30% 저렴하게 책정되었다.

5. 정부의 리츠정책과 외국사례

정부는 지난 몇 년간 상장리츠 시장을 활성화시키기 위한 정책을 수시로 발표해왔다. 지난 1월에도 리츠 시장의 대응력을 높이고, 불합리한 규제를 개선하기 위한 정책을 발표하였다. 그 내용을 보면 리츠 신모델 개발 및 시장대응력을 강화하고, 리츠 운영관련규제를 개선하는 것이었다. 리츠 신모델 개발과 관련해서는 기존 주택이나 오피스 중심에서 헬스케어리츠, 내집마련 리츠, 리츠형 도심 복합 개발사업 등을 민관협업으로 지원한다. 또한 기업어음을 통한 자금조달을 허용하고, 초과배당 인정 범위를 확대하는 등의 조치를 취했다. 이와 더불어 리츠 자산 중 부동산 인정 범위를 확대(부동산 법인 지분증권, 펀드 수익증권, 부동산개발사업 투자금)하고, 자산관리회사의 설립 시 예비인가절차를 폐지하였는 등 각종 규제 완화책을 제시하였다.

10) 이상영외(2020), pp.204~207

정부의 이러한 정책적 노력에도 불구하고 여전히 리츠 투자규제가 다양하게 존재한다. 예컨대 공모(모리츠-자펀드 구조)에 대한 공모펀드 및 상장지수펀드(ETF)의 투자가 제한되고 있다. 공모재 간접리츠는 부동산펀드의 지분을 취득하는 상장리츠로 다양한 자산에 대한 투자를 통해 포트폴리오 효과를 구현할 수 있다. 그런데 현재 「자본시장법」에서는 상장리츠가 자산총액의 40%를 넘게 펀드에 투자하고 있는 경우 다층구조에 의한 수수료 중복 수령 방지를 위해 이러한 투자제한을 두고 있다. 그렇지만 이것은 오히려 일반투자자의 리츠투자 기회를 제약하는 결과를 초래하고 있다. 해외의 경우는 연금, 노후자금 등이 리츠주식에 투자하는 ETF가 큰 비중을 차지하고 있다, 이러한 이유에서 이중보수 문제는 별도의 해소방안을 마련하고 투자제한을 완화하는 것이 바람직하다. 대부분의 선진국에서는 ETF와 리츠가 동반성장하는 추세를 보이고 있다.¹¹⁾

리츠에 대한 각종 규제의 철폐와 더불어 향후 리츠산업의 발전과 정책형리츠의 효과성을 제고하기 위한 새로운 정책과 산업계의 노력이 필요한 상황이다. 이미 리츠산업이 국민적 노후자금의 안전판으로 인식되고 있는 선진국의 경우 리츠주식에 대한 편리한 투자와 지속적인 배당, 장기적 가격안정을 위한 정책을 펼치고 있다.

일본은행의 경우는 매년 리츠주가 안정을 위해 대규모 리츠주식을 매입하고 있다. 2008년 금융위기 시 주가하락을 방지하기 위해 2010년 10월부터 J-리츠를 매입하는 프로그램(금융자산매입기금)을 도입하여, 2011년, 2015~2017년에 주가방어를 위해 매입규모를 확대하였고, 2021년에도 코로나 위기를 극복하기 위해 매입을 확대한 바 있다.¹²⁾

일본의 경우는 인수합병(M&A)도 활성화되어 있다. 일본에서 M&A가 본격화된 것은 2008년 금융위기 이후 임대주택리츠의 부실화에서 출발하였다. 일본의 임대주택리츠의 인수합병은 2010~2012년까지 9개의 사례가 있는데, 8개는 흡수합병이었고, 1개는 신설합병의 방식이었다. 이와 관련해서 2009년 인수합병제도(리츠법, 조세관련법)가 정비되었고, 「조세특별조치법」에서는 인수합병을 지원하기 위해 합병으로 발생한 부의 영업권(negative goodwill)을 배당가능이익에서 제외했다. 이를 통해 리츠가 비경상손익을 투자 및 운영 재원으로 활용하는 것이 가능해졌다. 이러한 인수합병은 초기에는 임대리츠가 중심이었으나, 이후 상업용리츠와 임대리츠의 종합형으로의 대형화하는 인수합병이 일반화되었다. 이에 따라 2015년부터는 동일 스폰서간 합병이 진행되었고, 2021년 2월까지 총 19차례의 합병이 이루어지면서 J-리츠의 대형화가 급속히 진행되었다.¹³⁾

우리나라의 경우도 리츠주가 안정을 위해 정부의 적극적인 주가안정정책(리츠주식매입기금 마련, 각종 조세혜택을 통한 수익률 제고, ETF, ISA를 통한 투자활성화)을 통해 노후은퇴계층의 안전판으로 리츠가 기능할 수 있게 관리할 필요가 있다. 또한 리츠의 국제경쟁력제고를 위해 리츠의 대형화, 복합화 추세에 맞추어 리츠 M&A를 대비한 제도 정비를 사전에 준비해두어야 한다. 특히 리츠가

11) 한국리츠협회(2020.9.30.), pp.157~161

12) 이원경,장승우(2021), p.59

13) 이원경,장승우(2021), p.62

부실화될 경우 이를 해결하는 방안으로서 M&A는 유용한 관리대책이 될 수 있다.

특히, 리츠산업의 포괄 범위를 확대하기 위한 노력이 절실하다. 정부가 헬스케어리츠 등 새로운 분야를 육성하겠다는 의지를 보이는 것은 바람직하다. 그렇지만, 이러한 몇 분야로 그 대상을 제한하기 보다는 부동산전반에 걸쳐 리츠화를 통해 리츠와 같은 간접투자상품을 확대, 공급하는 새로운 전략이 필요하다. 이는 개인의 직접부동산투자로 인한 각종 투기 문제를 해소하는데도 일조할 수 있다. 일본의 경우는 경제성장 전략의 하나로 리츠산업의 발전을 도모하여 2010년대 중반부터 상장리츠 시장 육성정책을 시행하고 있다. 이를 통해 기존 상업용부동산만이 아니라 국제비즈니스, 관광, 물류, 헬스케어(고령자주택 및 병원) 투자를 획기적으로 증대시켜왔다.

6. 정책형리츠의 활용전략

우리나라도 상장리츠 시대를 맞아 새로운 리츠산업 육성 정책을 통해 리츠에 편입할 부동산자산을 대규모로 발굴하여 국민의 건전한 자산형성에 도움을 주는 정책을 시급히 마련할 필요가 있다.

이와 같은 새로운 정책에서 가장 우선적으로 검토할 분야는 전체 리츠 자산의 50%를 차지하는 주택 리츠가 될 수 있다. 특히 임대주택리츠는 정책형리츠로서 주택도시기금이 주요한 투자 및 융자 재원이라는 점에서 이러한 노력이 절실한 분야다.

그런데 외국과 달리 우리나라 주택리츠는 대부분 비상장 사모리츠로서 한계를 가지고 있다. 이처럼 사모리츠는 공모상장형리츠가 아니기 때문에 갖는 구조적 한계가 크고, 리츠의 투명성, 지속성, 성장성 등을 고려할 때 개선의 여지가 있다. 따라서 근본적으로 주택리츠의 지속가능성을 고려한 정책을 새로이 수립할 필요가 있다.

둘째, 임대주택리츠는 보증금이 전체 자금조달의 20% 전후를 차지하기 때문에 주택가격 상승에 의존한 자본차익을 기대하고 있고, 월세수입과 같은 현금흐름은 최소화되어 장기적 운용이 어렵다. 현재로서는 임대주택자산의 매각 없이 리츠의 수익을 기대할 수 없기 때문에, 결과적으로 청산이나 매각을 전제로 하는 운용전략을 사용할 수밖에 없다. 이 문제를 해결하기 위해서는 임대기간을 적어도 10년에서 20~40년 이상으로 초장기로 늘리고 임대주택 매각보다는 임대료 수입에 기초하는 사업으로 전환하여야 한다.

셋째, 임대주택리츠의 출자금은 모리츠나 자리츠 모두에서 유동화가 이루어지지 않고 있다. 이에 따라 주택도시기금이 출자할 수 있는 여유 한도가 한계를 가지게 되고, 정책형리츠의 확장 가능성도 위축될 수밖에 없다. 따라서 임대리츠의 상장을 통해 출자금을 유동화하고, 이를 다시 출자금으로 활용하는 선순환 조치를 취해야 한다. 즉 주택도시기금의 출자금 회수와 재투자를 통해 임대리츠 시장을 확대하는 전략이 필요하다.

만약 출자금의 회수와 재투자보다는 임대주택을 안정적인 운영을 하는 정책이 우선시 된다면 지분을 늘려서 임대리츠의 장기보유전략을 세우는 방법도 있다. 이 경우에는 임대주택리츠 간의 인수합병에 의한 대형화, 효율화를 포함하는 것이 바람직하다.

넷째, 임대주택리츠는 자산관리만이 아니라 임대주택의 운영관리에서도 개선이 필요하다. 자산관리(AM)-임대관리(PM)-시설관리(FM)의 운영관리체계를 확립하고, 사업포트폴리오에 임대주택 개발 편입도 사업내용으로 추가할 필요가 있다. 이렇게 하여 리츠로서 지속적인 성장, 유지가 가능하도록 해야 할 것이다.

참고문헌

- 김상진(2021), 리츠시장 현황과 발전방향, 한국부동산분석학회 학술대회발표자료
김준형, 고성수(2017), 국내리츠의 자본구조 특성 분석, 한국부동산분석학회 학술발표논문집
이상영, 김준형, 서정렬, 최명섭(2020), 『임대주택산업론』, 커뮤니케이션북스
이상영, 박원석(2017), 『서울리츠2030신주거전략』, 유원북스
이원경, 장승우(2021), 일본 부동산과 J-REITs의 모든 것, 대신증권
한국리츠협회(2020.9.30), 2020년 상반기 제도개선위원회 활동 결과보고
한국리츠협회, <https://www.kareit.or.kr/reference/page1.php>. (검색일 : 2023.4.12.)
미국리츠협회, www.reit.com. (검색일 : 2023.4.12.)

리츠투자 패러다임 전환을 통한 상장리츠 활성화 방안



노 상 윤(전북대 대학원 연금관리학과 교수)

목차

1. 서론
2. 우리나라 리츠시장의 현황 및 문제점
3. 국내 상장리츠 시장의 선진화를 위한 어젠다
4. 상장리츠 시장 선진화를 위해 국내에 필요한 패러다임
 - 4.1 상장 리츠의 종목 수와 종목당 자산규모 어젠다
 - 4.2 상장리츠 대형화 기반 조성 어젠다
 - 4.3 상장리츠 시가총액과 주가 관리 어젠다
 - 4.4 상장리츠의 배당정책 어젠다
 - 4.5 상장리츠의 레버리지 구조 개선 어젠다
 - 4.6 정책리츠 상장 어젠다
 - 4.7 자기관리리츠의 경쟁력 제고 어젠다
5. 맺음말

1. 서론

리츠(REITs; Real Estate Investment Trusts)는 1960년 미국에서 처음 소개되었고, 이후 글로벌 44개 국가에 도입되었다. IT기술의 발달과 함께 글로벌 경제가 매우 복잡하면서도 밀접한 유기적인 금융 네트워크로 연결되면서 이제는 개인의 스마트폰과 컴퓨터를 활용하여 언제 어디서나 손쉽게 주요 선진국들의 상장리츠에 투자할 수 있는 시대가 도래하였다. 이에 따라 글로벌 상장리츠는 특정 국가 내 인프라(Infrastructure)를 포함한 부동산 실물자산(Real Asset)만이 아니라 글로벌 시장의 수많은 다양한 종류의 실물자산에 간접적으로 투자할 수 있는 기회를 전세계 투자자들에게 제공하고 있다. 우리나라에서도 1998년부터 준비를 시작하여 2001년 4월 부동산투자회사법(이하, 리츠법)을 제정하면서 실체형 회사인 자기관리 부동산투자회사(이하, 리츠)를 도입하였고, 같은 해 5월에는 기업구조조정(Corporate Restructuring; CR) 촉진과 재무구조 개선을 위해 전문적으로 부동산에 투자하는 페이퍼컴퍼니(Paper Company) CR리츠를 도입하였으며, 2004년 4월에 다양한 수익형 부동산에 투자하는 페이퍼컴퍼니 위탁관리 리츠를 도입하여 현재와 같은 국내 리츠시장의 기틀을 완성하였다. 우리의 리츠법 제1조에는 “일반 국민이 부동산에 투자할 수 있는 기회를 확대하고, 부동산에 대한 건전한 투자를 활성화하여 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다”라고 명시되어 있다. 따라서 국내 리츠시장도 대부분의 선진 아태 리츠시장처럼 상장리츠를 중심으로 육성하고 성장시켜야 하는 이유가 명약관화(明若觀火)하다. 저자는 그동안 다양한 강좌, 세미나, 논문 등을 통해 상장리츠를 집중적으로 육성해야 하는 필요성과 기대효과를 다음과 같이 역설하여 왔다. 상장리츠 시장의 육성은 단순히 대다수 일반 국민들의 부동산 간접투자기회를 확대시키고 안정적인 배당수익을 형성할 수 있는 투자시장을 조성하는 것을 넘어, 근로자뿐만 아니라 노동시장에서 은퇴한 실버세대를 포함한 전체 가계소득을 강화하고, 이들의 소비지출 유지와 확대는 기업의 생산활동을 촉진하며, 이 과정에서 가계와 기업으로부터의 세수(稅收)도 확대되어 국가와 지방재정도 건전하게 할 수 있기 때문에 상장리츠 시장의 육성과 성장은 진정한 민간중심의 소득주도 경제성장의 지름길이라는 점이다. 하지만 우리나라 리츠시장은 그동안 이러한 이상적인 기능과 역할을 제대로 수행하지 못하고 있다. 이에 저자는 우리나라 공모 및 상장 리츠 시장의 새로운 국면을 조성하기 위해 관련 정부부처와 리츠업계에 다음과 같이 국내 리츠시장에 대한 새로운 패러다임(Paradigm)¹⁾의 전환을 제안하고자 한다.

1) 토머스 쿤(Thomas Kuhn, 1962)이 '과학혁명의 구조'에서 제시한 패러다임(Paradigm)의 개념은 한 시대의 사회 전체가 공유하는 이론이나 방법, 문제의식 등의 체계, 즉 한 시대 사람들의 견해나 사고를 근본적으로 규정하고 있는 테두리로서의 인식의 체계, 또는 사물에 대한 이론적인 틀이나 체계를 의미하는 것임

2. 우리나라 리츠시장의 현황 및 문제점

2022년 말 기준 국내 리츠시장의 현황을 정량적으로 살펴보면, 우선 국내 운용리츠의 수는 무려 350개에 달하지만, 상장리츠의 수는 고작 21개에 불과하다. 2022년 9월말 기준, 미국이 213개로 가장 많고, 일본(61), 호주(49), 싱가포르(40), 캐나다(36) 순으로 많다. 특히 일본과 싱가포르의 경우, 우리와 유사한 각각 2000, 2002년에 리츠가 도입된 점을 감안하면 비슷한 시장 역사에 비해 국내 상장리츠의 개수가 너무 빈약하다. 국내 전체 운용 중인 350개 리츠의 AUM(Asset Under Management)이 87.6조 원으로 운용리츠당 평균 AUM은 약 25백억 원에 불과하고, 21개 상장리츠의 시가총액(Market Capitalization; Mk Cap.)이 6.9조 원으로 상장리츠당 평균 Mk Cap.은 약 33백억 원에 불과하다. 미국이 8.3조 원으로 가장 크고, 일본(2.7), 싱가포르(2.5), 호주(2.4), 캐나다(1.8) 순으로 국내 상장리츠당 평균 Mk Cap. 규모는 캐나다의 1/5도 되지 않는다. 전체 상장리츠의 AUM이 18조8,932억 원으로 상장리츠당 평균 AUM이 8,997억 원으로 AUM 대비 상장지분 규모 약 36.5%(=6.9/18.9), 파이낸싱(financing) 구조에 있어 자기자본을 모두 상장했다는 가정 하에 AUM 대비 평균 63.5%를 타인자본(대출)으로 조달한 것으로 추정된다. 국가 경제 차원에서 리츠시장의 상대적 규모를 추산해 보면, 2022년말 운용리츠 전체 시가총액 규모는 2021년 명목 GDP(2,072조 원) 기준 0.3%에 불과하다. 싱가포르(27.0%), 호주(10.6%), 미국(9.1%), 캐나다(4.4%), 일본(3.2%)과 비교할 때, 국가 경제 차원에서도 국내 상장리츠 시장의 비중은 상대적으로 매우 적다.

특히, 2017년 이후 공공성이 강조된 임대주택리츠(이하, 정책리츠)의 성장은 투자시장으로 리츠시장의 매력을 급감시켰다. 정부 주도로 정책리츠 중심의 임대주택리츠 시장은 전체 리츠의 46.9%(164/350개), 전체 AUM의 49.4%(433,162/876,593억 원)에 달할 정도로 양적 성장을 이루었지만, 상장리츠는 기업형 임대주택리츠인 이지스레지던스리츠(2020년 8월 상장)가 유일하였다. 그 과정에서 정책 리츠는 리츠시장의 평균 배당수익률을 급감시켰다. 2007에서 2009년의 기간을 제외²⁾한 2002년에서 2016년까지 시장 평균 배당수익률은 8.4%로 양호하였지만, 정책리츠가 시작된 2017년에서 2021년까지 시장 평균은 4.9%로, 정책리츠를 제외할 때(10.2%)에 비해 5.3%p 시장평균을 축소하는 결과를 초래하였다. 그렇다면 정책리츠가 우리나라 리츠시장의 질적 성장을 후퇴시킨 것일까? 사실은 그렇지 않다. 보다 근본적인 문제는 오직 국내의 단일 또는 소수 부동산에 투자하는 리츠의 설립이 반복되고, 지나치게 엄격한 거래소 상장규정 때문에 포트폴리오 전략을 펼치지 못하고 단편적이고 보수적인 패러다임의 일반화로 진행되어 온 것이 문제였다고 판단된다.

2) 기업구조조정 목적의 CR리츠들이 다수 청산되면서 부동산매각차액이 반영되어 평균 배당수익률이 일시적으로 높게 실현되었던 기간

1960년에 전세계에 리츠를 소개한 미국의 경우, 경제가 성장하고 다양한 산업들로 확장되는 과정에서 국가와 사회가 필요로 하는 대부분의 부동산과 인프라 시설들을 리츠가 재원을 조달하여 건설하고, 운용한 후 일반 투자자들과 그 개발 및 운용 이익을 공유하는 상장시장 중심으로 성장하였다. 또한 싱가포르의 경우 자국 부동산에 투자하는 자국내 리츠 뿐만 아니라 다양한 타국 내 부동산에 투자하는 글로벌 리츠들의 싱가포르 상장을 적극 지원하면서 Mk Cap. 100조원 대 상장 리츠 시장을 육성하였다. 반면에 우리나라는 주택, 오피스, 리테일, 물류창고, 호텔 등 극히 일부의 부동산을 중심으로 리츠가 투자를 하고 있다.

특히 민법 제99조 제1항에 부동산을 “토지와 그 정착물”로 정의함에도 불구하고 인프라 시설에 투자한 리츠는 단 하나도 존재하지 않는다. 또한 글로벌 리츠가 한국거래소 상장을 시도하였을 때, 이를 환영하고 적극적으로 지원하여 글로벌 리츠가 한국거래소에 상장되게 하여, 2017년 공공지원 임대주택에 투자하는 정책리츠를 구성할 때, 글로벌 우량 부동산 또는 글로벌 우량 상장리츠들을 투자 유니버스(universe)에 편입하여 글로벌 포트폴리오 효과를 추구하였다면 글로벌 위기상황 하의 환차익까지 얻는 등 국내 리츠시장의 현재 모습은 매우 달라졌을 것이다.

3. 국내 상장리츠 시장의 선진화를 위한 어젠다

본 고에서는 국내 상장리츠 시장의 선진화를 위해 패러다임 전환이 필요한 어젠다(agenda)를 글로벌 선진 리츠시장들의 특징 속에서 도출하여 제안하고자 한다. 글로벌 선진 리츠시장은 우리나라 리츠 시장과 매우 다른 특징들을 가지고 있다.

이 중 대표적인 특징은 우리나라처럼 일부 제한된 투자자들의 이익을 추구하는 사모 리츠 중심이 아닌 리츠의 본질적인 취지에 부합하는 공모와 상장 리츠 중심으로 시장을 성장시켜 왔다는 것이다. 또한 주요 국가별 상장리츠 시장의 현황을 살펴보면, 도입 역사에 비해 상대적으로 상장 리츠 개수는 많지 않지만, 상장리츠 한 종목당 Mk Cap.규모가 최소 2.2조 원(캐나다)에서 최대 9.5조 원(미국)으로 우리나라(약 33백억 원)에 비해 월등하게 크다. 따라서 국가 경제에서 상장리츠 시장이 차지하는 비중도 GDP의 최소 4.4%(캐나다)에서 최대 27%(싱가포르), 미국의 경우 9.1%로 우리나라 0.3%에 비해 상대적으로 매우 크다.

주요 경제권역별 국가 평균 상장리츠의 종목수는 최소 13.4개(유럽)에서 최대 44.3개(아메리카)이고, 상장리츠 종목당 평균 Mk Cap.은 최소 0.3조 원(아프리카, 중동)에서 최대 4.5조 원(아메리카)인 점을 감안하면 우리나라 상장리츠는 종목 수의 양적 증가에 비해 Mk Cap.이 너무 적어 영세성을 벗어나지 못하고 있다. 이러한 글로벌 선진 리츠시장의 특징들 속에서 다음과 같은 국내 상장 리츠

시장의 선진화를 위한 패러다임 전환 어젠다들을 도출해 볼 수 있다.

첫째, 상장 리츠의 종목 수와 종목당 AUM을 확대해야 하는가? 둘째, 상장리츠 대형화를 위해 어떠한 기반을 조성하여야 하는가? 셋째, 상장 리츠 Mk Cap.과 적정주가는 어떻게 관리할 것인가? 넷째, 상장 리츠의 배당정책(수익률과 주기)은 어떻게 개선하여야 하는가? 다섯째, 상장 리츠의 레버리지 구조는 어떻게 개선하여야 하는가? 여섯째, 공공성이 강조된 임대주택 정책리츠는 상장이 불가능한 것인가? 일곱째, 자기관리리츠의 경쟁력을 제고할 수 없을 것인가? 등이다.

4. 상장리츠 시장 선진화를 위해 국내에 필요한 패러다임

4.1. 상장 리츠의 종목 수와 종목당 자산규모 어젠다

국내 상장리츠 시장은 종목 수의 확대보다는 기존 상장리츠들의 대형화와 우량화를 추진하는 것이 필요하다. 이를 위해 다음 몇 가지 방안을 제시하고자 한다.

우선, 현금흐름과 투자수익률이 검증된 기존 리츠, 펀드, 신탁 등 투자수단(Investment Vehicle; IV)들의 지분과 투자부동산을 만기 또는 청산시점 전후에 적극적으로 기존 포트폴리오에 편입하여 기 상장리츠의 대형화를 추구하여야 한다. 이와 관련하여 특정 AMC가 설립한 IV를 통해 투자하고 정성드려 관리한 우량 실물자산들을 자신들이 이미 상장하였거나 상장하려는 리츠에 적극적으로 편입하는 것을 장려하고, 지속적으로 양과 질을 동시에 성장시킬 수 있도록 현행 자전거래 금지조항을 상장리츠와 거래시에는 배제해 주는 특례가 필요하다. 아울러 새만금특구나 특별시와 광역시처럼 광역 메가시티(Megacity) 권역별로 해당 권역을 대표하는 하나의 리츠 상장을 유도하고, 해당지역 주요 개발사업의 재원조달과 이익공유 수단으로 다수의 공모 리츠 설립을 적극적으로 활용하도록 정책적 지원과 제도개선을 추진하여야 한다. 이를 통해 현금흐름(Net Operating Income; NOI)이 일정 수준 이상으로 확인될 경우, 해당 권역별 대표 상장리츠의 포트폴리오에 집중적으로 편입하여 국내 상장리츠의 대형화를 추구하는 전략도 필요하다. 상장 리츠 종목당 AUM을 확대하는 어젠다는 지속적으로 의결권없는 우선주(Preferred Stock)를 발행하고 상장하여 AUM을 확대하는 것이 바람직하다. 즉, OO리츠 우선주a, OO리츠 우선주b, OO리츠 우선주c와 같은 우선주를 시리즈로 발행하고 상장하여 이를 재원으로 지속적인 신규자산을 편입하여 AUM을 확대할 필요가 있다. 동시에 국내 실물자산 뿐만 아니라 글로벌 경제권역에 입지하고, 다양한 수익-위험 프로파일을 지닌 폭넓은 섹터들을 투자대상으로 분산투자하는 글로벌 투자다각화(Global Diversification)가 시장의 질적 성장을 위해 필요하다. 이를 통한 AUM 대형화와 포트폴리오 효과를 추구하는 글로벌 포트폴리오 투자전략은

시장 선진화의 필수적인 접근법이다. 이 과정에서 글로벌 틈새시장(Niche Market)과 신산업(New Industry)의 실물자산에서 창출되는 현금흐름(NOI)을 철저히 분석하여 일정 수준(최소 8%) 이상의 안정적인 배당수익률 실현에 도움이 될 수 있는 투자자산들을 선별하여 우선 편입하는 구체적인 투자기준 및 이행방안 마련도 필요하다. 결과적으로 상장리츠 종목당 Mk Cap. 최소 1조 원 달성을 단기 목표로 추진하려 한다면 레버리지 비율 50%을 가정할 때, AUM은 최소 2조 원 달성을 목표로 하여야 할 것이다. 중장기적으로 Mk Cap. 5조 원과 AUM 10조 원 이상의 대형 상장리츠육성을 목표로 설정하는 것이 바람직하다고 판단된다.

4.2. 상장리츠 대형화 기반 조성 어젠다

리츠의 투자대상을 수익형 부동산에 국한하는 것은 전술한 민법 제99조 제1항의 부동산 정의에도 어긋난 과도한 규제이고, 리츠시장이 성장하는 데에 원초적인 걸림돌이며, 국가 및 지역경제 성장에 필요한 인프라 기반시설의 효율적 공급을 방해하는 장벽일 수 있다. 이는 미국 상장리츠들의 연대별 투자대상이 어떻게 확대되어 왔는지를 나타내는 다음 <표 1>을 통해 명확하게 알 수 있다.

<표 1> Timeline of REIT Listings by Property Type

Year	Property Type	Year	Property Type
1961	Community shopping centers and Shopping malls	1997	Movie theaters and Correctional facilities
		1988	Automobile dealerships
1967	Railroad real estate	1999	Senior housing, Telecommunication towers, and Timberlands
1970	Lodging and Resorts		
1971	Apartments and Warehouse/distribution facilities	2001	Gasoline stations
		2003	Bank branches
1972	Central business district(CBD) office buildings	2004	Data centers, Military housing, Offices leased to federal government, and Student housing
1980	Racetracks		
1985	Health care facilities and Suburban office buildings	2005	Medical offices
		2012	Pipelines and Single family rental housing
1986	Self storage	2013	Farmland and Casinos
1988	Suburban office parks	2014	Outdoor advertising and Business storage
1990	Net leased properties		
1993	Factory outlets, Golf courses, and Manufactured home communities	2015	Electric transmission lines, Telecommunications fiber
		2018	Refrigerated storage
1994	Life science buildings	2019	Post offices

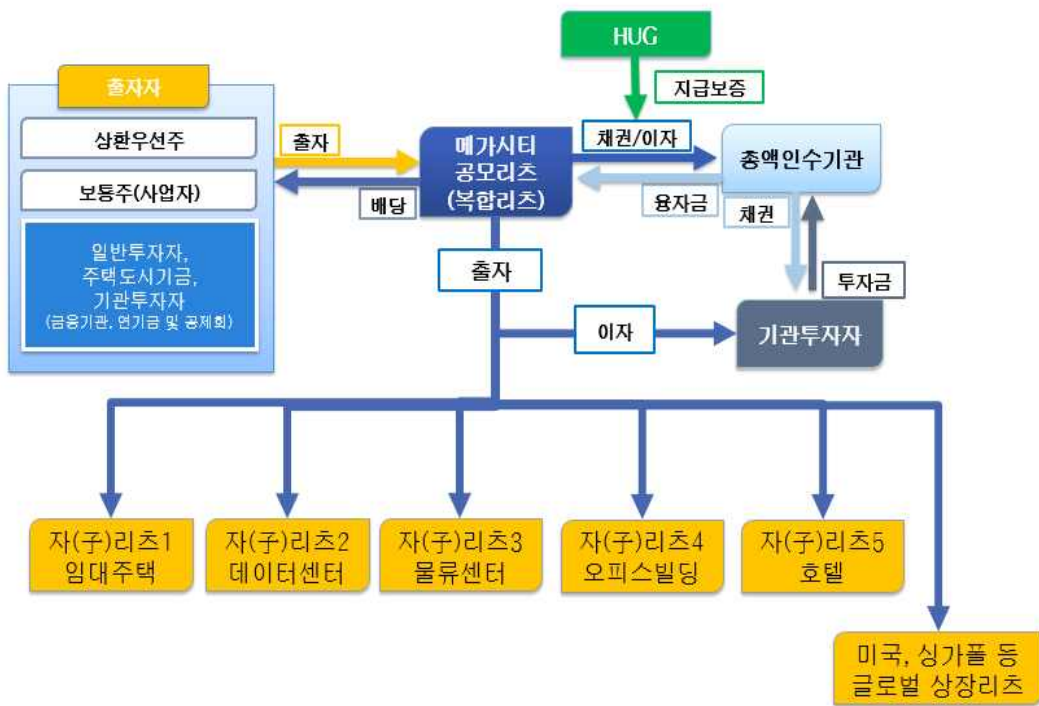
Source : <https://www.reit.com/what-reit/history-reits>

미국 상장리츠 시장은 미국 경제성장에 필요한 다양한 수익형 부동산과 인프라 기반시설들을 공급하는 과정에서 더불어 성장하였다. 이러한 미국의 상장리츠 역사는 국내 중앙정부와 지자체에 중요한 정책적 시사점을 제공한다. 우리나라는 철도부동산(Railroad real estate), 교정시설(Correctional facilities), 정부 및 지자체 청사(Offices leased to federal government), 학생기숙사(Student housing), 군숙소(Military housing) 등의 부동산들은 막대한 정부나 지자체의 재정지출로 건립하거나 BTO, BTL, BOT, BOO, BLT 등³⁾의 민자투자방식으로 건립하여 운용한다. 그러나 미국은 상장리츠를 통해 민간재원을 원활하게 조달하여 적기적소에 이들을 공급하였다.

이것이 가능했던 결정적 요인은 비록 공공재적 성격이 존재하는 부동산 및 인프라 자산일지라도 일반 수익형 부동산과 같은 수준의 임대료를 중앙 및 지방 정부가 기꺼이 지불하였기 때문이다. 이러한 시장환경은 정부라는 안정적인 임차인을 확보한 수익형 부동산에 투자할 경우 안정적인 배당이 보장될 수 있기에 투자자들이 더욱 이러한 자산에 투자한 상장리츠들을 선호하게 만들었다. 정부 측면에서는 다음과 같은 기대효과를 추구할 수 있다. 첫째, 일시에 막대한 재정을 지출해야 하는 부담을 덜고, 필요한 부동산과 인프라 시설들을 공공의 목적으로 이용하거나 공급할 수 있다. 둘째, 이용 시설의 임대료와 사용료 지불 목적으로 지출되는 재정지출은 지역주민을 포함한 불특정 다수의 리츠 투자자에게 지급되는 배당 재원을 형성하게 된다. 이 경우 상장리츠를 통해 재정지출이 폭넓은 부의 재분배 효과를 창출할 수 있다. 셋째, 그동안 막대한 재정지출과 함께 주로 공공의 목적으로만 사용하던 청사 공간들이 리츠 자산운용사의 전문적인 컨설팅을 통해 제한된 토지와 공간을 보다 최우효활용(Best Use)하여 경제적 가치를 제고할 수 있다. 실제 국내에서도 천안 동남구청사 복합 개발사업 등 일부 지자체 구청사를 리츠방식으로 재개발하면서 이러한 경제적 가치를 제고한 사례들이 존재한다. 넷째, 막대한 개발이익과 운영수익이 기대되어 특정 기업에게 개발·운영권이 주어지면, 사업 추진과정에서 각종 특혜 시비를 겪었던 경마장(Racetracks), 골프장(Golf courses), 카지노(Casinos) 등의 사업을 불필요한 논란을 불식하고, 보다 효율적으로 추진할 수 있다. 즉, 공모리츠를 통해 민간재원을 조달하여 이들을 개발·운영하고, 그 개발차익과 운영소득을 상장리츠를 통해 불특정 다수의 투자자들과 정기적으로 안정적인 배당을 통해 공유함으로써 경제사회적으로 민감한 자산들도 매력적인 금융상품의 투자대상으로 정착시킬 수 있는 것이다. 이러한 장점들은 정부가 상장리츠를 통해 필요한 부동산과 인프라 시설을 공급하고, 활용하기 위해 중앙정부와 지방정부의 재정을 사용하는 것에 대한 전 국민의 긍정적인 해석과 사회적 공감대를 형성할 것이다.

3) BTO(Build Transfer Operate)는 인프라 시설의 준공과 동시에 국가(또는 지자체)에 소유권이 귀속되며 시행자는 일정기간 동안 관리와 운영을 통해 수익을 창출하는 방식, BTL(Build Transfer Lease)은 시설의 준공과 동시에 국가(또는 지자체)에 소유권이 귀속되나 시행자가 관리와 운영권을 갖는 협약기간 동안 국가(또는 지자체)가 시설의 임대료를 지불하는 방식이고, BTL의 중요 요소는 D(Design), B(Build), F(Finance), O(Operate) 등임, BOT(Build Own Transfer)는 시설의 준공 후 일정기간 동안 소유권은 시행자에게 인정되고 기간 만료 후 국가(또는 지자체)에 귀속되는 방식, BOO(Build Own Operate)는 시설의 준공과 동시에 소유권과 관리운영권이 시행자에게 귀속되는 방식, BLT(Build Lease Transfer)는 시설의 준공 후 일정기간 동안 정부 또는 제3자에게 시설을 임대해 관리운영토록 한 후 국가(또는 지자체)에 소유권이 귀속되는 방식, ROO(Rehabilitate Own Operate)는 기존시설을 정비한 시행자에게 당해 시설의 소유권을 인정, ROT(Rehabilitate Own Transfer)는 국가(또는 지자체) 소유의 기존시설을 정비한 시행자에게 일정기간 동시설에 대한 운영권을 인정하는 방식임

이상의 내용을 기초로 서울과 수도권, 지방 광역경제권역별로 다음 <그림 1>과 같은 구조를 갖춘 최소 1조 원 이상의 예를 들어 새만금메가시티복합 공모리츠를 조성하여야 한다. 이를 통해 특정 광역경제권역 입지내 투자된 기존 임대주택 사모리츠와 일정 수준 이상 수익률을 실현한 임대주택 이외 수익형 부동산에 투자한 사모리츠들을 자리츠로 편입한 ‘복합 리츠(Diversified REITs)’의 설립을 추진하여야 한다.



<그림 1> 메가시티복합 공모리츠 투자구조

복합 리츠의 자산구성은 포트폴리오 수익률이 일반 재무적 투자자들의 요구수익률 수준 이상을 달성할 수 있도록 데이터센터, 물류(산업)시설, 오피스 빌딩, 쇼핑몰, 호텔, 경마장, 카지노 등 다양한 수익형 부동산 섹터에 투자한 사모리츠들로 구성해야 할 것이다. 국내 사모리츠로 부족하다면 글로벌 우량 상장리츠들을 활용하여 최적의 해외리츠 재간접리츠를 구성하여 가칭 ‘○○메가시티공모리츠’의 자리츠로 편성하여야 할 것이다.

복합리츠의 구성의 기본원칙은 임대주택 리츠에서 부족한 수익성을 여타 수익형 부동산에 투자한 사모리츠의 수익성으로 보완하여 복합 리츠 투자자들에게 안정적인 배당지급이 가능한 리츠 포트폴리오를 설계하는 것이다.

4.3. 상장리츠 시가총액과 주가 관리 어젠다

상장 리츠 Mk Cap.과 적정주가를 효율적으로 관리하는 방안은 우선, 안정적인 장기투자가 가능하도록 상장 리츠의 공매도와 신용거래를 금지하는 방안의 마련이 필요하다. 하지만 상장주식에 있어서 이러한 차별적인 조치는 글로벌 투자자들의 반발을 예상할 수 있어서 최소 국내 일반투자자들에게 리츠에 대한 올바른 이해와 합리적인 투자방법을 전파하는 교육 및 강연활동이 한국리츠협회와 금융투자교육원 등을 중심으로 이루어져야 한다.

사실 상장리츠가 투자한 수익형부동산에서 창출되는 현금흐름이 양호하고, 레버리지 구조 및 조건 등 파이낸싱이 건전하게 이루어진 경우, 일반 기업의 주식과는 달리 과도한 공매도에 의해 리츠 주가가 하락하는 것은 과도한 신용매수에 의해 주가가 상승하는 것보다 투자자들에게는 유익하다.

일정한 배당수익률을 기대할 수 있는 리츠의 특성 상 리츠주가 하락 시에 추가매수를 통해 평균 매입단가를 낮출 수 있고, 이는 매입가 기준 배당수익률을 향상시킬 수 있는 기회이기 때문이다. 따라서 상장리츠의 공매도와 신용매수를 자제시킬 수 있는 방법은 리츠 AMC의 지속적인 우량부동산의 편입과 건실한 운용을 통해 Mk Cap.을 FFO(Funds From Operation)로 나눈 P/FFO와 리츠의 NAV(Net Asset Value)를 적정수준 이상으로 유지하는 노력이 필요하다.

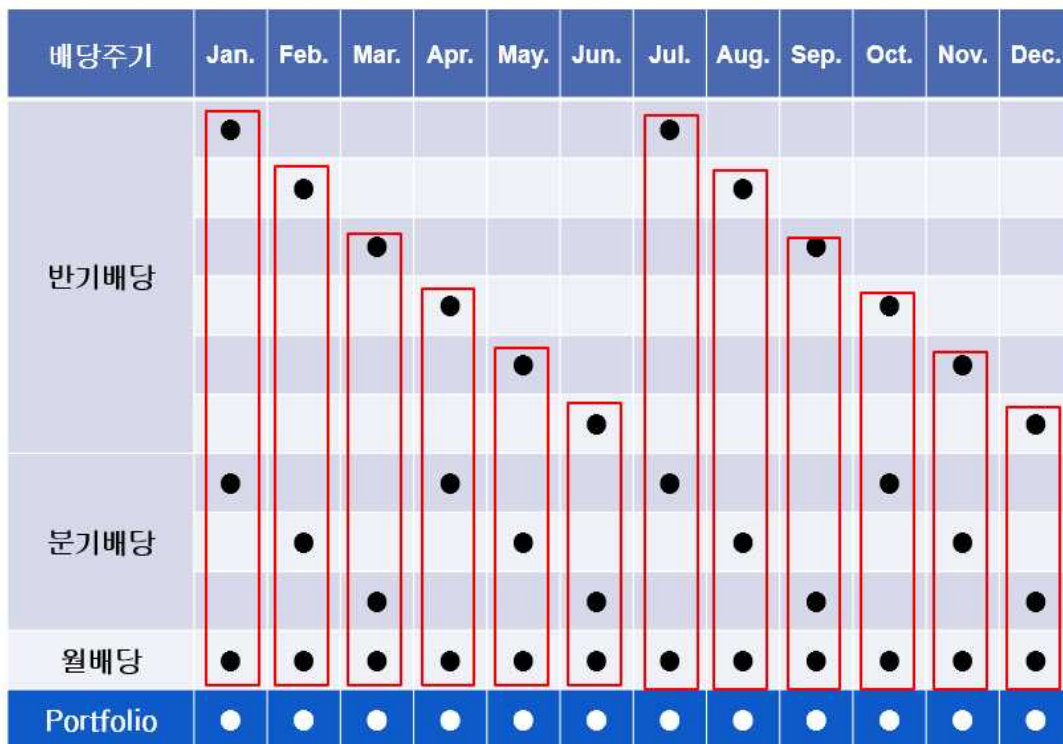
이외에도 미국 등 선진국형 우선주 트랜치를 도입하고 활성화하여야 한다. 특히 사전에 약정된 누적적 고배당(Cumulative High Dividend)과 수익상환권(Callable)이 부여된 우선주 시리즈를 발행하는 것은 공매도와 신용매수를 원천적으로 차단할 수 있는 용이한 수단이 될 수 있다. 투자부동산으로부터 창출되는 현금흐름을 감안하여 특정 배당수익률을 사전에 약정하고, 특정 우선주 시리즈를 특정 주가에 일정 조건이 성립하였을 때, 수익상환할 수 있는 권리가 부여된 우선주는 상대적으로 주가 변동성이 크지 않아 공매도와 신용매수를 통한 차익기회가 주어지기 힘들고, 투자자들은 안정적으로 장기투자를 유지할 수 있다.

앞서 제시한 글로벌 투자다각화 포트폴리오를 구성하여 안정적인 배당재원을 강화하는 방안도 역시 상장 리츠 Mk Cap.과 적정주가를 관리하는 데에 유용할 것이다. 글로벌 부동산 시장의 보다 다양한 자산섹터들로부터 현금흐름이 창출될 것이고, 특히 글로벌 경제위기 시 적지 않은 환차익을 추구할 수 있기 때문에 상대적으로 국내 경제상황이 좋지 않아 국내 수익형 부동산에서 현금흐름 창출이 원활하지 않을 때, 환차익에 의해 해외 상장리츠들로부터 유입되는 배당의 원화가치는 부족한 배당가능 재원을 보완할 수 있다. 실제로 원달러 매매기준율 시계열을 수집하여 분석한 결과, 1998년 47.08%, 2001년 14.17%, 2008년 18.66%, 2015년 7.43%, 2019년 5.94%, 2022년 12.91%의 환차익이 발생한 것으로 확인할 수 있다.

4.4. 상장리츠의 배당정책 어젠다

상장리츠의 배당정책과 관련한 배당수익률과 배당주기의 개선방안은 앞서 설명한 사전에 약정된 누적적 고배당 우선주 트렌치를 도입하고, 단기적으로 분기배당을 기본으로 정착시키면서 회계 및 결산작업의 전산화와 자동화 시스템 구축을 통하여 중장기적으로 월배당이 가능한 인프라 환경을 조성하는 것이 필요하다.

미국 등 선진국처럼 월배당이 가능한 상장리츠 종목이 확대될 경우, 고령화가 심각하여 안정적이고 건전한 노후생활을 보장하기 위해 국가차원에서 추진 중인 공적연금(1층), 퇴직연금(2층), 개인연금(3층)의 다층연금체계에 '리츠월배당'에 기초한 추가적인 '노후자금 스카이라운지'를 조성할 수도 있다. 상장리츠를 월배당 종목으로 전환하는 다양한 방안을 생각할 수 있는데, 대표적인 두 가지 방법만 소개하면 다음과 같다. 우선 다음 <그림 2>와 같이 서로 다른 결산기에 기초하여 주기적으로 배당하는 리츠들의 지분을 선별하여 이로부터 나오는 현금흐름을 조합하여 월배당이 가능한 상장리츠 포트폴리오를 구성하는 방안이다. 다음으로 최근 빈번하게 발생하는 경제위기 상황 하의 환차익을 감안한 미국 등 글로벌 월배당 상장리츠 종목들을 선별하여 국내 상장리츠 전체 포트폴리오의 50% 이상을 이들로 편입하여 월배당이 가능하도록 포트폴리오 구성을 바꾸는 방법이다.



<그림 2> 상장리츠 월배당 포트폴리오 구성 방안

4.5. 상장리츠의 레버리지 구조 개선 어젠다

최근 급격한 금리인상으로 인해 그동안 과도하게 레버리지 투자를 추구했던 상장리츠들은 대출연장에 직면하여 조달금리 인상으로 지분투자자의 배당감소 이슈에 직면하였고, 이를 해결하기 위한 사업 재구조화가 불가피한 상황이다. 이에 따라 상장리츠의 레버리지 구조 개선은 CB(Convertible Bond, 전환사채)발행을 통해 자금조달 비용을 보다 저렴하게 낮추고, 유동성을 개선하는 방안이 필요하다.

CB는 일정한 조건에 따라 채권을 발행한 회사의 주식으로 전환할 수 있는 권리가 부여된 채권이다. 이에 CB를 발행할 경우 리츠는 동급 채권에 비해 상대적으로 저렴한 자본조달이 가능하다. 아울러 CB투자자는 주식으로 전환 시에 별도의 주식대금을 지불할 필요가 없다. 비록 주식전환 전까지는 동급의 일반채권에 비해서는 낮은 확정이자를 수취하지만, 주식전환 후에는 전환가격과 거래 주가의 시세차익을 추구할 수 있고, 계속 보유하여 정기적인 배당을 수취하다가 자금이 필요할 때 시장 매매를 통해 쉽게 현금화할 수 있어 기존 일반채권으로 투자할 때에 비해 투자의 효율성과 투자 자산의 유동성이 제고된다.

특히, HUG와 같은 공공자금을 저리로 융자할 경우에도 반대급부로 리츠의 CB를 확보할 경우에 일정 기간이 경과된 후, 사전에 정한 일정한 조건이 달성되면, 약정된 우선주 또는 보통주로 전환할 수 있다. 주식 전환 후에는 약정수익률이 설정된 우선주를 통해 보다 양호한 현금흐름을 확보할 수 있고, 보통주를 통해서는 재무적 투자자(Financial Investor; FI)이자, 전략적 투자자(Strategy Investor; SI) 지위를 확보할 수도 있다. 공공지원사업을 위해 유동성이 필요한 경우, 사업종료 시까지 자금 회수에 제약이 있었던 기존 융자방식에 비해 언제든지 주식을 거래소를 통해 매매하여 확보한 자금으로 조속히 필요한 재원을 확보할 수도 있다.

4.6. 정책리츠 상장 어젠다

공공성이 강조되어 그동안 상장이 불가하다고 판단되었던 정책리츠인 공공임대주택리츠를 상장하기 위해서는 필수적인 선결과제로 임대주택 리츠의 수익성 제고의 최대 걸림돌인 임대무기기간과 임대료 할인 책정, 인상률 제한 등 임대조건에 대한 통제를 완전히 제거하여야 할 것이다. 그러나 이러한 정책들은 정부가 서민의 주거안정화 방안으로 설정한 공공성 추구를 위한 핵심적인 내용으로 이를 폐지하기는 현실적으로 어려울 것이다.

이에 따른 대안으로 고려할 수 있는 것도 앞서 설명한 글로벌 투자다각화 포트폴리오 전략을 통해 글로벌 상장리츠 주식 포트폴리오와 정책리츠 포트폴리오를 8:2 등 일정한 배당수익률이 창출될 수 있는 비중으로 리츠 포트폴리오로 구성하여 상장하는 것이다. 이 경우 월/분기 배당이 이루어지는

미국 누적적 고배당 우선주 등을 정책리츠에 우선 편입할 것을 고려할 수 있다.

또 다른 대안으로는 광역경제권 단위로 메가시티 공모리츠를 조성하는 데에 파격적인 인센티브를 제공하는 조건으로 리츠가 운용하는 실물자산이 안정화 단계에 진입하여 상장을 추진할 때, 정책리츠와 결합한 포트폴리오를 구성하여 상장을 추진하도록 유도하는 방안이다.

4.7. 자기관리리츠의 경쟁력 제고 어젠다

우선 실체형 회사인 자기관리리츠의 장점을 살려 기업형 임대주택 상장리츠를 활성화 할 수 있는 패러다임 전환이 필요하다. <그림 3>과 같은 (가칭) '임대주택전문 자기관리리츠'를 육성하고 상장을 유도하여 임대주택사업과 관련한 전후방 산업들을 하나의 자기관리리츠회사에 내재화할 수 있는 제도개선이 필요하다. 이를 통해 배당가능자원을 다각적인 사업으로부터 창출할 수 있는 기반을 조성하고, 출자자들에게 안정적인 배당이 가능한 사업구조를 형성하도록 유도하면, 이 자기관리리츠가 상장되었을 때, 기관투자자를 비롯한 모든 리츠투자자들에게 매력적인 투자대상이 될 수 있을 것이다. 이를 위해서는 임대주택리츠의 투자수익을 반드시 임대료 수입이나 주택 매각분양을 통한 자본차익만으로 형성할 필요는 없다는 패러다임 전환이 우선 필요하다.

미국의 상장리츠들은 대부분 실체가 있는 회사형 리츠이다. 이들은 단순히 수익형 부동산의 임대사업 이외에 다양한 전후방 산업의 용역과 서비스를 제공하고, 부대사업들을 운영하여 투자자들에 제공할 배당가능이익을 증대하고 있다. 따라서 국내에도 존재하지만 제한적 법인세 감면 등 여러 제도적 불이익으로 제대로 성장하지 못하는 자기관리리츠들을 임대주택전문 회사로 육성할 방안을 제안하는 것이다.



<그림 3> 임대주택전문 자기관리리츠 사업구조

이를 위해서는 일정한 충족요건을 갖추고 서민의 주거안정에 기여하는 기능을 수행하면서 임대주택 관련 사업들을 유지하는 자기관리리츠에게 파격적인 인센티브와 다양한 지원들을 정부가 제공하여야 한다. 여기에서 충족요건은 임대주택사업만으로는 지분투자자들의 요구수익률을 충족시킬 수 없으므로 전체 투자부동산 AUM의 50% 이하를 여타 유형의 수익형 부동산에도 투자하고 운용할 수 있도록 하고, 전체 사업 매출액의 60% 이상을 임대주택사업과 관련한 (재)개발·리모델링·시행·시공·분양·임대·주택관리·주거서비스·컨설팅 등의 사업매출로 구성하는 것이다. 이 요건을 충족할 경우 자기관리리츠를 (가칭)임대주택전문 자기관리리츠로 지정하는 방안이다. AUM 및 매출 구성 요건을 충족하여 신청하면 현장실사(Due Dilligency; DD) 후에 바로 지정하고, 2년 이상 충족요건을 미달하면 지정을 취소하여 인센티브 및 정책적 지원을 중단하는 등의 체계적인 관리규정도 필요하다.

정부가 설계할 수 있는 인센티브와 정책적 지원방안들로는 주택관련 사업비율만큼 법인세를 감면하고, 임대주택전문 자기관리리츠에 투자하는 기관투자자와 일반투자자를 포함한 모든 지분투자자들에게 지분을 보유하는 동안 배당소득세율을 50% 영구적으로 감면하는 등의 파격적인 세제혜택도 필요하다. 또한 HUG의 대출보증과 HUG융자는 전환채권으로 투자하되 리츠에 저리 우대금리를 적용하여 사업 초기와 추가적인 사업 추진 시에 레버리지 역할을 할 수 있도록 지원할 필요가 있다. 이 CB는 일정 요건이 갖추어지면 HUG가 원할 때 2년을 주기로 일정 물량씩 의결권 없는 우선주로 전환할 수 있는 권리를 내재하도록 설계할 것을 제안한다. 이외에도 주거용을 비롯한 비주거용 건물의 연면적(Gross Floor Area; GFA)까지 용적률을 상향하고, 유휴 국공유지와 조성공공택지의 현물출자와 매각 시에 우선협상자로 선정될 수 있는 특혜와, 리츠가 제안한 사업부지의 토지용도 변경을 적극적으로 지원하며, 신규 수익형부동산이나 이에 투자하는 리츠나 펀드에 투자할 때, 약정 배당수익률 실현을 위한 현금흐름(NOI; Net Operting Income)이 확보된 경우 관련 파이낸싱을 위한 출자금 100%를 의결권 없는 누적적 약정 배당 우선주(신주)로 별도 시리즈를 구성하여 상장할 수 있도록 허용 등의 제도개선을 제안하고자 한다.

5. 맺음말

본고는 국내 리츠시장이 지니고 있는 주요 문제점들을 개선하기 위한 선진 리츠시장을 반영한 패러다임 전환을 제시하고, 이와 관련한 다양한 제도개선을 포함한 적극적인 추진전략들을 제시해 보았다. 제시한 의견들은 기본적으로 사모 및 공모, 특히 상장리츠는 투자자들에게 투자상품으로 가치를 내재하고, 장기적으로 그 가치가 유지되고 중장기적으로 성장될 수 있다는 기대심리 조성을 목적으로 작성된 것이다. 따라서 리츠를 과도하게 공공 정책수단으로 활용하려 하거나 업계 자체적인 니즈(Needs)와 자정노력에 앞서 정부당국이 나서서 적지 않은 비용을 유발시켜 주주의 이익을 침해하고

리츠의 경쟁력을 약화시킬 수 있는 과도한 간섭은 자제하여야 할 것이다. 확실한 시장실패가 관찰되거나 그 가능성이 높아졌을 때, 이를 정정하고 축소하기 위한 대응정책을 마련하는 수준에서 정부 간섭은 이루어져야 할 것이다. 오히려 필요한 부분에 대해 재정이 허용하는 범위에서 최대한 지원하고 제도를 개선하여 성장을 독려하여 시장경제 활성화에 시너지를 창출할 수 있는 정부의 노력이 우선되어야 한다.

본 저자가 국내 리츠시장의 참여자들에게 새로운 패러다임으로 전환하여 추구하고자 하는 핵심적인 로드맵은 다음과 같이 요약할 수 있다.

서울과 수도권, 지방 광역경제권별로 대표 리츠인 예를 들어 새만금 메가시티복합리츠의 상장을 추진하고, 지속적인 국내 사모와 공모리츠, 글로벌 상장리츠 편입을 통해 수조원의 시가총액을 갖춘 초대형 상장리츠를 육성하여야 한다. 그리고 해당 광역 경제권역의 임대주택과 이외 다양한 수익형 부동산에 투자한 사모리츠들 중 실질경제성장률과 물가상승률의 5년 이동평균을 합한 값 이상의 배당수익률이 최소 3년 이상 실현된 리츠를 상장리츠의 자리츠로 편입하거나, 이러한 배당수익률을 실현한 펀드와 리츠의 청산 부동산을 상장리츠 포트폴리오에 편입하여 AUM을 지속적으로 증대시켜야 할 것이다. 이를 통해 영세한 사모리츠들이 다수 난립되어 규모의 경제를 달성하지 못하는 국내 리츠시장을 초대형 복합 상장리츠 중심의 시장으로 재편할 수 있을 것이다.

만약 정책리츠 등 공공 목적의 리츠들이 편입될 경우, 이상의 리츠 AUM의 최소 1.5배 이상의 글로벌 상장리츠 지분을 상장리츠 포트폴리오에 추가로 편입함으로써 일정 수준 이상의 안정적인 배당현금흐름을 창출하여 상장리츠의 투자매력을 유지할 수 있는 글로벌 포트폴리오 전략을 전략적으로 추진하여야 할 것이다. 특히 시가총액 약 2,000조원 규모의 미국 상장리츠는 빈빈하게 발생하는 글로벌 경제위기 상황에서 국내 투자자에게는 반복적으로 적지 않은 환차익을 제공하고, 월배당과 최소 분기배당이 제공되는 장점은 국내 상장리츠에 매우 유익한 포트폴리오 효과를 제공할 수 있다는 점을 명심하여야 할 것이다.



KARETT

REITs Listed on KOSPI

● 상장리츠 알아보기

상장리츠 알아보기

상장리츠 목록

(23년 3월 31일 기준, 최근 상장일 순)

No.	리츠명	상장일	결산월	자산관리회사	투자자산	증가 (원)	시가총액 (십억원)	총자산 ¹⁾ (십억원)
23	삼성FN리츠	2023.04.10	1, 4, 7, 10월	삼성SRA자산운용	오피스	(4월 10일 상장)		(예정)744
22	한화리츠	2023.03.27	4, 10월	한화자산운용	오피스	4,635	327.2	(예정)716
21	KB스타리츠	2022.10.06	1, 7월	KB자산운용	오피스	4,380	444.2	1,005.8
20	마스턴프리미어리츠	2022.05.31	3, 9월	마스턴투자운용	오피스, 물류	3,395	90.2	176.7
19	코람코더원리츠	2022.03.28	2, 5, 8, 11월	코람코자산신탁	오피스	4,455	180.0	517.3
18	신한서부티앤디리츠	2021.12.10	6, 12월	신한리츠운용	리테일, 호텔	3,740	209.3	580.9
17	미래에셋글로벌리츠	2021.12.03	3, 9월	미래에셋자산운용	물류	3,765	109.4	328.2
16	NH올원리츠	2021.11.18	6, 12월	NH농협리츠운용	오피스, 물류	3,485	147.1	695.7
15	SK리츠	2021.09.14	3, 6, 9, 12월	에스케이리츠운용	오피스, 주유소	4,990	980.8	3,127.4
14	디앤디플랫폼리츠	2021.08.27	3, 9월	디앤디인베스트먼트	오피스, 물류	3,540	228.0	865.3
13	ESR켄달스퀘어리츠	2020.12.23	5, 11월	켄달스퀘어리츠운용	물류	3,890	828.9	2,253.9
12	코람코에너지리츠	2020.08.31	5, 11월	코람코자산신탁	주유소, 물류	4,995	442.2	1,279.6
11	제이알글로벌리츠	2020.08.07	6, 12월	제이알투자운용	오피스	4,415	871.4	2,027.1
10	미래에셋맵스리츠	2020.08.05	5, 11월	미래에셋자산운용	리테일	3,580	72.0	290.3
9	이지스레지던스리츠	2020.08.05	6, 12월	이지스자산운용	주택, 호텔	3,820	108.3	353.8
8	이지스밸류리츠	2020.07.16	2, 8월	이지스자산운용	오피스, 물류	4,440	163.1	323.8
7	NH프라임리츠	2019.12.05	5, 11월	NH농협리츠운용	오피스	4,165	77.7	99.8
6	롯데리츠	2019.10.30	6, 12월	롯데에이엠씨	리테일, 물류	3,690	896.6	2,363.9
5	신한알파리츠	2018.08.08	3, 9월	신한리츠운용	오피스	5,500	406.1	1,919.3
4	이리츠코크럽	2018.06.27	6, 12월	코람코자산신탁	리테일	4,970	314.8	693.0
3	모두투어리츠	2016.09.22	12월	-	호텔, 리테일	3,285	25.7	103.3
2	케이탑리츠	2012.01.31	12월	-	오피스, 리테일	906	43.5	270.2
1	에이리츠	2011.07.14	12월	-	주택	3,540	15.8	89.3
합 계							6조 9,824억	19조 3,644억 ²⁾

NOTE : 1) 총자산은 2022년 12월말 기준, 연결재무제표를 고려하여 산정함

2) 총자산은 최근 상장한 한화리츠, 삼성FN리츠는 총자산 합계에 포함하지 않음

결산시기			
1분기 (8개)	2분기 (14개)	3분기 (8개)	4분기 (17개)
[1월]	[4월]	[7월]	[10월]
KB STAR REIT 삼성FN리츠	 Hanwha REIT 삼성FN리츠	KB STAR REIT 삼성FN리츠	 Hanwha REIT 삼성FN리츠
[2월]	[5월]	[8월]	[11월]
이지스밸류플러스리츠 <small>IGIS Value+ REIT</small> KORAMCO THEONE1	 KORAMCO ENERGY PLUS  NH프라임리츠 <small>NH Prime REIT Co., Ltd</small> KORAMCO THEONE1	이지스밸류플러스리츠 <small>IGIS Value+ REIT</small> KORAMCO THEONE1	 KORAMCO ENERGY PLUS  NH프라임리츠 <small>NH Prime REIT Co., Ltd</small> KORAMCO THEONE1
[3월]	[6월]	[9월]	[12월]
신한알파리츠 D&D Platform REIT   Mastern PREMIER	제이알글로벌리츠 <small>JR Global REIT</small> 이지스레지던스리츠 <small>IGIS ResidenceREIT</small>  E-REITs KOCREF  All One NH REIT 신한서부티엔디리츠	신한알파리츠 D&D Platform REIT   Mastern PREMIER	제이알글로벌리츠 <small>JR Global REIT</small> 이지스레지던스리츠 <small>IGIS ResidenceREIT</small>  E-REITs KOCREF  KtopREITs   All One NH REIT 신한서부티엔디리츠

■ 삼성FN리츠

일반개요

자산관리회사(AMC)	삼성SRA자산운용	투자자산	오피스
설립일	2022.07.26	상장일	2023.04.10
상장주식 수	77,300,000	결산주기	3개월(1월, 4월, 7월, 10월)
1주당 배당금 ¹⁾	58원(예상)	연환산 배당수익률 ¹⁾²⁾	5.3%(예상)(공모가 5,000원 기준)
AUM (22년 12월 말)	7,440억원(예상)	주가 (23.04.30 증가)	-

NOTE : 1) 2기(23.02~23.04) 예상 배당금 및 배당수익률임

2) 삼성FN리츠의 최초 배당은 2기 운용일수 기준 가중 평균 발행주식수의 연환산 배당수익률로, 공모 투자자의 실제 투자기간(청약일 23년 3월 27일)을 고려할 경우 연환산 배당수익률은 12.2%임

투자자산 현황

구분/ 투자비중	삼성FN리츠 / 71%	삼성FN리츠 / 29%
투자 자산		
	대치타워	에스원빌딩
위치	서울시 강남구 테헤란로 424	서울시 중구 세종대로7길 25
규모	연면적 45,191.76 m ² B6 / 20F	연면적 27,611.5 m ² B9 / 20F
임차인	삼성생명보험(주)	(주)에스원

NOTE : 삼성FN리츠 투자설명서

배당 지급 현황

구분	사업기간	배당금(백만원)	주식수	1주당 배당금(원)
3기	23.05~23.07	5,439(예상)	77,300,000	70(예상)
2기	23.02~23.04	4,517(예상)	77,300,000	58(예상)

NOTE : 1주당 배당금(예상)=예상배당금/주식수(투자설명서 기준)

한화리츠

일반개요

자산관리회사(AMC)	한화자산운용	투자자산	오피스
설립일	2022.05.10	상장일	2023.03.27
상장주식 수	70,600,000	결산주기	6개월(4월, 10월)
1주당 배당금 ¹⁾	130원(예상)	연환산 배당수익률 ¹⁾	6.3%(예상)(공모가 5,000원 기준)
AUM (22년 9월 말)	7,160억원(예상)	주가 (23.03.31 증가)	4,635원

NOTE : 1) 한화리츠 IR 자료

투자자산 현황

구분/ 투자비중	한화리츠			
투자 자산				
	여의도한화손해보험 빌딩	한화생명보험(주) 노원사옥	한화생명보험(주) 평촌사옥	
	위치	서울특별시 영등포구 여의도동 23-5	서울특별시 노원구 상계동 731	경기도 안양시 동안구 호계동 1043
	규모	연면적 59,640.90㎡, B7 / 27F	연면적 8,151.75㎡, B5 / 12F	연면적 22,258.78㎡, B5 / 15F
	임차인	한화손해보험(주), 한화투자증권(주) 등	한화생명보험(주), 한화생명금융서비스(주)	한화생명금융서비스(주)
구분/ 투자비중	한화리츠			
투자 자산				
	한화생명보험(주) 구리사옥	한화생명보험(주) 부천중동사옥		
	위치	경기도 구리시 교문동 205-3외 6필지	경기도 부천시 중동 1132-3	
	규모	연면적 18,981.53㎡, B6 / 14F	연면적 28,488.57㎡, B7 / 15F	
	임차인	한화생명금융서비스(주)	한화생명보험(주), 한화생명금융서비스(주)	

NOTE : 한화리츠 투자설명서

배당 지급 현황

구분	사업기간	배당금(백만원)	주식수	1주당 배당금(원)
4기	23.05~23.07	11,120(예상)	70,600,000	158원(예상)
3기	23.10.26.~23.04	8,048(예상)	70,600,000	130원(예상)

NOTE : 한화리츠 IR 자료

KB스타리츠

일반개요

자산관리회사(AMC)	KB자산운용	투자자산	오피스
설립일	2022.02.08.	상장일	2022.10.06.
상장주식 수	101,414,285	결산주기	6개월(1월, 7월)
1주당 배당금 ¹⁾	165원(2023.01.31. 결산)	연환산 배당수익률 ¹⁾²⁾	5.7%(공모가 기준)/6.5%(시가 기준)
AUM (22년 12월 말)	1조 58억	주가 (23.03.31 증가)	4,380원

NOTE : 1) 공모가는 5,000원, 시가는 2023년 03월 31일 증가 기준으로 연환산한 배당수익률임
 2) 연환산 배당수익률은 2기 회계기간(7개월) 기준의 배당수익률이며, 공모투자자의 실제 투자기간(상장일 22년 10월부터) 고려할 경우 연환산 배당수익률은 공모가 기준 10.7%, 시가기준 12.2%

투자자산 현황

구분/ 투자비중	자리츠 / 87% (KB스타갤럭시 100%)	수익증권 / 10% (LB영국부동산펀드 18,19호 89%)
투자 자산		
	벨기에 갤럭시 타워	영국 삼성 유럽 HQ
위치	Boulevard du roi Albert II 33, Brussels, Belgium	2000 Hukkswiid Drive, Chertsey, UK
규모	27F/B4F 오피스 2개동, 5F/B4F 오피스 1개동 연면적 121,803㎡	3F 오피스, 연면적 9,317㎡
임차인	벨기에 정부기관, Allianz 벨기에 HQ, ENGIE 등	삼성전자

NOTE : KB스타리츠 IR자료

배당 지급 현황

구분	사업기간	배당금(백만원)	주식수	1주당 배당금(원)
3기(23년 하반기)	23.02~23.07	19,165(예상)	101,414,285	189(예상)
2기(23년 상반기)	22.07~23.01	16,733	101,414,285	165

NOTE : 1주당 배당금(예상)=예상배당금/주식수(투자설명서 기준)

■ 마스톤프리미어리츠

일반개요

자산관리회사(AMC)	마스톤투자운용	투자자산	오피스, 물류
설립일	2020.02.28.	상장일	2022.05.31.
상장주식 수	26,580,000	결산주기	6개월(3월, 9월)
1주당 배당금 ¹⁾	111원(2022.09.30. 결산)	연환산 배당수익률 ¹⁾	4.5%(공모가 기준)/6.7%(시가 기준)
AUM (22년 12월 말)	1,767억	주가 (23.03.31 증가)	3,395원

NOTE : 1) 공모가는 5,000원, 시가는 2023년 03월 31일 증가 기준으로 연환산한 배당수익률임

투자자산 현황

구분/ 투자비중	자리츠 / 24% (마스톤글로벌 100%)		자리츠 / 32% (코크렘 52호 26%)	수익증권 / 39% (마스톤유럽9호 13%)
투자 자산				
	아마존 노르망디 물류센터	아마존 남프랑스 물류센터	인천 항동 스마트 물류센터	프랑스 크리스탈파크 오피스
위치	Rue de Saint-Pierre sur Dives, 14370 Moulton, France	3 Avenue Jacques de Vaucanson, 66600 Rivesaltes, France	인천광역시 중구 항동7가 95-3, 96	62/64 Victor Hugo, Neuilly-sur-Seine (92), France
규모	연면적 9,856㎡, 2층	연면적 7,070㎡, 2층	연면적 88,235㎡, 7층	연면적 44,944㎡, 7층/B2F
임차인	아마존	아마존	쿠팡	PwC, IFF, Estee Lauder 등

NOTE : 마스톤프리미어리츠 IR자료, 투자보고서

배당 지급 현황

구분	사업기간	배당금(백만원)	주식수	1주당 배당금(원)
6기(23년 상반기)	22.10~23.03	3,885(예상)	26,580,000	145(예상)
5기(22년 하반기)	22.04~22.09	2,963	26,580,000	111

NOTE : 투자설명서 기반으로 1주당 배당금을 예상함

코람코더원리츠

일반개요

자산관리회사(AMC)	코람코자산신탁	투자자산	오피스
설립일	2015. 09. 15.	상장일	2022. 03. 28.
상장주식 수	40,400,000	결산주기	3개월(2월, 5월, 8월, 11월)
1주당 배당금	85원 (2022.11.30. 결산)	연환산 배당수익률 ¹⁾	7.0%(공모가 기준)/7.9%(시가 기준)
AUM (22년 12월 말)	5,173억	주가 (23.03.31 증가)	4,455원

NOTE : 1) 공모가는 5,000원, 시가는 2023년 03월 31일 증가 기준으로 연환산한 배당수익률임

투자자산 현황

구분/ 투자비중	코람코더원리츠 / 98%			
투자 자산				
	여의도 하나증권빌딩			
위치	서울특별시 영등포구			
규모	연면적 21,122.51평, B5~23F			
임차인	하나증권, 한국쓰리엠, 인텔코리아 등			
임대율	98.97%			

배당 지급 현황

구분	사업기간	배당금(백만원)	주식수	1주당 배당금(원)
16기	22.09~22.11	3,467	40,400,000	85
15기	22.06~22.08	2,433	40,400,000	60
14기	22.03~22.05	3,425	40,400,000	84

■ 신한서부티엔디리츠

일반개요

자산관리회사(AMC)	신한리츠운용	투자자산	리테일, 호텔
설립일	2020. 01. 02.	상장일	2021. 12. 10.
상장주식 수	55,955,884주	결산주기	6개월(6월, 12월)
1주당 배당금	160원(2022.12.31. 결산)	연환산 배당수익률 ¹⁾	6.5%(공모가 기준)/8.7%(시가 기준)
AUM (22년 12월 말)	5,809억	주가 (23.01.31 증가)	3,740원

NOTE : 1) 공모가는 5,000원, 시가는 2023년 03월 31일 증가 기준으로 연환산한 배당수익률임

투자자산 현황

구분/ 투자비중	모리츠 / 73% (신한서부티엔디리츠)	자리츠 / 20% (신한서부티엔디제1호 100%)
투자 자산		
	인천 스퀘어원 복합쇼핑몰	용산 그랜드머큐어 호텔
위치	인천광역시 연수구	서울특별시 용산구
규모	연면적 51,145평, B3~5F	연면적 13,726평, B1~32F
임차인	서부티엔디(전차: CGV, ZARA, 나이키 등), 훔플러스	서부티엔디
임대율	100.0%	100.0%

배당 지급 현황

구분	사업기간	배당금 지급액(백만원)	주식수	1주당 배당금(원)
5기(23년 하반기)	22.07~22.12	8,952	55,955,884	160
4기(22년 상반기)	22.01~22.06	8,729	55,955,884	156
3기(21년 하반기)	21.07~21.12	4,980	55,955,884	89

■ 미래에셋글로벌리츠

일반개요

자산관리회사(AMC)	미래에셋자산운용	투자자산	물류
설립일	2021. 05. 21.	상장일	2021. 12. 03.
상장주식 수	29,060,000주	결산주기	6개월(3월, 9월)
1주당 배당금 ¹⁾	148원(2022.9.30 결산)	연환산 배당수익률 ¹⁾	6.0%(공모가 기준)/8.0%(시가 기준)
AUM (22년 12월 말)	3,282억	주가 (23.03.31 종가)	3,765원

NOTE : 1) 공모가는 5,000원, 시가는 2023년 03월 31일 종가 기준으로 연환산한 배당수익률임

투자자산 현황

구분/ 투자비중	자리츠 / 84% (미래에셋글로벌리츠1호리츠 100%)		수익증권 / 15% (미래에셋맵스미국17-1호)
투자 자산			
	FedEx Tampa	Amazon Houston	FedEx Indianapolis
위치	1950 102nd Ave, St. Petersburg, Florida US	10550 Ella Blvd. Houston, Texas US	2157 Stacie's Way Greenwood, Indiana, US
규모	연면적 22,017㎡, 1F	연면적 79,587㎡	연면적 88,801㎡, 1F
임차인	FedEx Ground(페덱스 그라운드)	Amazon(아마존)	FedEx Ground(페덱스 그라운드)
임대율	100%	100%	100%
임대기간	2017년 2월 ~ 2032년 1월 (연장옵션 2042년 2월)	2017년 7월 ~ 2032년 7월 (연장옵션 2052년 7월)	2020년 10월 ~ 2035년 9월 (연장옵션 2065년 9월)

배당 지급 현황

구분	사업기간	배당금 지급액(백만원)	주식수	1주당 배당금(원)
2기(22년 하반기)	22.04~22.09	4,308	29,060,000	148
1기(22년 상반기)	21.05~22.03	1,220	29,060,000	42

엔에이치엘원리츠

일반개요

자산관리회사(AMC)	엔에이치농협리츠운용	투자자산	오피스, 물류
설립일	2019. 11. 20.	상장일	2021. 11. 18.
상장주식 수	42,200,000주	결산주기	6개월(6월, 12월)
1주당 배당금	162원 (2022.12.31. 결산)	연환산 배당수익률 ¹⁾	6.6%(공모가 기준)/9.5%(시가 기준)
AUM (22년 12월 말)	6,957억	주가 (23.03.31 증가)	3,485원

NOTE : 1) 공모가는 5,000원, 시가는 2023년 03월 31일 증가 기준으로 연환산한 배당수익률임

투자자산 현황

구분/ 투자비중	모리츠 / 50% (엔에이치엘원리츠)		자리츠 / 10% (엔에이치제5호 100%)	
투자 자산				
위치	분당스퀘어 업무시설 경기 성남시 분당구	비전월드(주차시설) 경기 성남시 분당구	도지물류센터 경기도 이천시 백사면	
규모	연면적 119,535.3㎡, B6~20F	연면적 44,209.7㎡, B3~8F	연면적 45,876.22㎡, B2~3F	
임차인	라인플러스, 선데이토즈 등	-	동원로엑스, 하나로티앤에스, 티제이알	
임대율	100%		97.0%	
구분/ 투자비중	자리츠 / 20.3% (엔에이치제3호 100%)		자리츠 / 15.3% (엔에이치제7호 100%)	
투자 자산				
위치	에이원타워 당산 서울시 영등포구	에이원타워 인계 경기도 수원시 팔달구	에이원타워 금남 광주광역시 동구	에이원타워 광주역 광주광역시 북구
규모	연면적 27,991.9㎡, B6~17F	연면적 27,698.4㎡, B4~14F	연면적 14,957.5㎡, B3~14F	연면적 8,992.1㎡, B2~7F
임차인	삼성생명서비스, 삼성생명 등	삼성생명 등	삼성생명 등	삼성생명서비스 등
임대율	100%	92.0%	81.3%	96.1%

배당 지급 현황

구분	사업기간	배당금 지급액(백만원)	주식수	1주당 배당금(원)
6기(22년 하반기)	22.07~22.12	6,836	42,200,000	162
5기(22년 상반기)	22.01~22.06	6,836	42,200,000	162


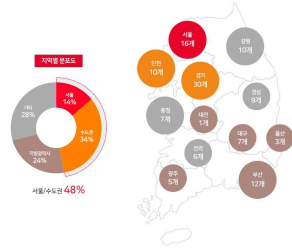
SK리츠

일반개요

자산관리회사(AMC)	에스케이리츠운용	투자자산	오피스, 주유소
설립일	2021. 03. 15.	상장일	2021. 09. 14.
상장주식 수	196,554,079주(22.10 유상증자)	결산주기	3개월(3월, 6월, 9월, 12월)
1주당 배당금 ¹⁾	66원(22.12.31 결산)	연환산 배당수익률 ¹⁾	5.4%(공모가 기준)/5.4%(시가 기준)
AUM (22년 12월 말)	3조 1,274억	주가 (23.03.31 증가)	4,990원

NOTE : 1) 공모가는 5,000원, 시가는 2023년 03월 31일 증가 기준으로 연환산한 배당수익률임

투자자산 현황

구분/ 투자비중	모리츠 / 66% (SK리츠)		자리츠 / 14% (클린에너지 100%)	자리츠 / 18% (토털밸류제1호 100%)
투자 자산				
	서린빌딩	SK U-타워	SK 에너지	종로타워
위치	서울특별시 종로구	경기도 성남시	전국 116개 주유소 (서울 16, 경기/인천 40, 지방광역시 28, 기타 32)	서울 종로구
규모	대지면적 5,778㎡, 연면적 83,827㎡ B7~36F	연면적 86,803㎡	대지면적 170,942㎡	연면적 60,600㎡ B6~33F
임차인	SK주식회사, 임대기간 5년	SK하이닉스	SK에너지, 임대기간 10년	SK플랜트, SK에너지 등
임대율	100%	100%	100%	99%

배당 지급 현황

구분	사업기간	배당금 지급액(백만원)	주식수	1주당 배당금(원)
7기(22년 4분기)	22.10~22.12	12,973	196,554,079	66
6기(22년 3분기)	22.07~22.09	12,973	196,554,079	66
5기(22년 2분기)	22.04~22.06	10,950	155,020,532	70
4기(22년 1분기)	22.01~22.03	11,082	155,020,532	71





■ 디앤디플랫폼리츠

일반개요

자산관리회사(AMC)	디앤디인베스트먼트	투자자산	오피스, 물류
설립일	2020. 03. 10.	상장일	2021. 08. 27.
상장주식 수	64,400,000주	결산주기	6개월(3월, 9월)
1주당 배당금	150원(22.9.30. 결산)	연환산 배당수익률 ¹⁾	6.1%(공모가 기준)/8.7%(시가 기준)
AUM (22년 12월 말)	8,653억	주가 (23.03.31 증가)	3,540원

NOTE : 1) 공모가는 5,000원, 시가는 2023년 03월 31일 증가 기준으로 연환산한 배당수익률임

투자자산 현황

구분/ 투자비중	자리츠 / 56% (세미콜론문래 70%)	자리츠 / 12% (디디아이백암로지스틱스 100%)	자리츠 / 15% (디디아이백암로지스틱스2호)	수익증권 / 6%(1종), 8%(2종) (이지스300호)
투자 자산				
	세미콜론 문래	백암 FASSTO 1센터	백암 FASSTO 2센터	글로벌 이커머스사 일본 허브 물류센터
위치	서울특별시 영등포구	경기도 용인시 처인구	경기도 용인시 처인구	4 Chome 5-1 Ogicho, Odawara, Kanagawa-ken
규모	연면적 99,140㎡, B5~13F	연면적 31,565㎡, B2~4F	연면적 42,474㎡, B2~4F	연면적 199,492㎡, 2F
임차인	SK텔레콤, 삼성화재해상보험, 한국씨티은행	FASSTO	FASSTO	Amazon Japan
임대율	99%	100%	100%	100%

※ 국내 오피스(명동, 강남, 충무로), 국내 물류센터(이천 백사, 일산, 용인 신갈) 신규 편입 예정

배당 지급 현황

구분	사업기간	배당금 지급액(백만원)	주식수	1주당 배당금(원)
5기(22년 하반기)	22.04~22.09	9,660	64,400,000	150
4기(22년 상반기)	21.10~22.03	9,784	64,400,000	151
3기(21년 하반기)	21.04~21.09	5,262	64,400,000	82

ESR켄달스퀘어리츠

일반개요

자산관리회사(AMC)	켄달스퀘어리츠운영	투자자산	물류
설립일	2020. 02. 20.	상장일	2020. 12. 23.
상장주식 수	213,089,000주 (21.12 유상증자)	결산주기	6개월(5월, 11월)
1주당 배당금	136원 (22.11.30. 결산)	배당수익률 ¹⁾	5.5%(공모가 기준)/7.1%(시가 기준)
AUM (22년 12월 말)	2조 2,539억	주가 (23.03.31 종가)	3,890원

NOTE : 1) 공모가는 5,000원, 시가는 2023년 03월 31일 종가 기준으로 연환산한 배당수익률임

투자자산 현황

구분/ 투자비중	자리츠 / 47% (이에스알켄달스퀘어에셋1호 100%)				
투자 자산					
위치	부천 물류센터(저온)	고양 물류센터	용인 물류센터1	이천 물류센터2	이천 물류센터3
규모	경기도 부천시	경기도 고양시	경기도 용인시	경기도 이천시	경기도 이천시
임대율	연면적 58,264㎡	연면적 199,678㎡	연면적 70,028㎡	연면적 33,365㎡	연면적 18,421㎡
구분/ 투자비중	자리츠 / 47% (이에스알켄달스퀘어에셋1호 100%)		자리츠 / 36% (이에스알켄달스퀘어에셋2호)		
투자 자산					
위치	김해 물류센터1	안성 물류센터	안성 물류센터 4	김해 물류센터 2	이천 물류센터 5
규모	경상남도 김해시	경기도 안성시	경기도 안성시	경상남도 김해시	경기도 이천시
임대율	연면적 25,733㎡	연면적 95,265㎡	연면적 27,039㎡	연면적 39,941㎡	연면적 84,545㎡
구분/ 투자비중	자리츠 / 36% (이에스알켄달스퀘어에셋2호)		수익증권 / 3% (켄달스퀘어6호 99%)	수익증권 / 4% (켄달스퀘어7호 99%)	수익증권 / 3% (켄달스퀘어8호 99%)
투자 자산					
위치	안성 물류센터 2	안성 물류센터 3	이천 물류센터1	이천 물류센터4	용인 물류센터2
규모	경기도 안성시	경기도 안성시	경기도 이천시	경기도 이천시	경기도 용인시
임대율	연면적 154,191㎡	연면적 63,471㎡	연면적 47,653㎡	연면적 49,616㎡	연면적 43,176㎡

NOTE : 상기 표 외에도 수익증권 켄달스퀘어11호(평택 물류센터, 투자비중 4%), 켄달스퀘어18호(용인 물류센터3, 투자비중 3%) 보유 중

배당 지급 현황

구분	사업기간	배당금 지급액(백만원)	주식수	1주당 배당금(원)
6기(22년 하반기)	22.06~22.11	28,980	213,089,000	136
5기(22년 상반기)	21.12~22.05	28,554	213,089,000	134
4기(21년 하반기)	21.06~21.11	19,197	143,259,000	134

코람코에너지리츠

일반개요

자산관리회사(AMC)	코람코자산신탁	투자자산	주유소, 물류
설립일	2019. 12. 11.	상장일	2020. 08. 31.
상장주식 수	88,534,474주 (22.03. 유상증자)	결산주기	6개월(5월, 11월)
1주당 배당금	175원 (22.11.30. 결산)	배당수익률 ¹⁾	7.1%(공모가 기준)/7.2%(시가 기준)
AUM (22년 12월 말)	1조 2,796억	주가 (23.03.31 증가)	4,995원

NOTE : 1) 공모가는 5,000원, 시가는 2023년 03월 31일 증가 기준으로 연환산한 배당수익률임

투자자산 현황

구분/ 투자비중	코람코에너지플러스리츠 / 93%	
투자 자산		
	전국 168개 주유소	
규모	대지면적 85,862평(283,841.32㎡)	
임차인	현대오일뱅크(책임임차), SK네트웍스, 맥도날드, 버거킹 등	
임대율	96%	
구분/ 투자비중	코람코에너지플러스리츠 / 93%	
투자 자산		
	죽전 물류센터	남청라 물류센터
규모	연면적 11,779㎡	연면적 139,973㎡
임차인	컬리 넥스트마일	쿠팡
임대율	100%	100%

배당 지급 현황

구분	사업기간	배당금 지급액(백만원)	주식수	1주당 배당금(원)
5기(22년 하반기)	22.06~22.11	15,493	88,534,474	175
4기(22년 상반기)	21.12~22.05	15,684	88,534,474	177

제이알글로벌리츠

일반개요

자산관리회사(AMC)	제이알투자운용	투자자산	오피스
설립일	2019. 10. 24.	상장일	2020. 08. 07.
상장주식 수	197,376,000주(22.07. 유상증자)	결산주기	6개월(6월, 12월)
1주당 배당금	190원 (22.12.31. 결산)	배당수익률 ¹⁾	7.7%(공모가 기준)/8.8%(시가 기준)
AUM (22년 12월 말)	2조 271억	주가 (23.03.31 증가)	4,415원

NOTE : 1) 공모가는 5,000원, 시가는 2023년 03월 31일 증가 기준으로 연환산한 배당수익률임

투자자산 현황

구분/ 투자비중	자리츠 / 75% (제이알제26호 100%)		자리츠 / 17% (제이알제28호 100%)
투자 자산			
	Finance Tower Complex		498 Seventh Avenue
위치	벨기에 브뤼셀		미국 뉴욕
규모	연면적 195,973㎡	Finance Tower(본관) 지하 4층/지상 35층, Door Building(별관) 지하 6층/지상 11층, Parking A(주차장) 65.85%(구분 소유)	연면적 962,447㎡
임차인	벨기에 연방정부 산하 건물관리청		SEIU(미국 최대 보건의료노동조합), Transfix, Tetra Tech 등
임대 기간	2002년 1월 ~ 2034년 12월		잔여 임대기간 21.1년

배당 지급 현황

구분	사업기간	배당금 지급액(백만원)	주식수	1주당 배당금(원)
7기(22년 하반기)	22.07~22.12	31,464	165,600,000	190
6기(22년 상반기)	22.01~22.06	31,464	165,600,000	190
5기(21년 하반기)	21.07~21.12	31,464	165,600,000	190
4기(21년 상반기)	21.01~21.06	31,464	165,600,000	190

미래에셋맵스리츠

일반개요

자산관리회사(AMC)	미래에셋자산운용	투자자산	리테일
설립일	2019. 12. 12.	상장일	2020. 08. 05.
상장주식 수	20,100,000주	결산주기	6개월(5월, 11월)
1주당 배당금	135원 (22.11.30. 결산)	배당수익률 ¹⁾	5.5%(공모가 기준)/7.7%(시가 기준)
AUM (22년 12월 말)	2,903억	주가 (23.03.31 증가)	3,580원

NOTE : 1) 공모가는 5,000원, 시가는 2023년 03월 31일 증가 기준으로 연환산한 배당수익률임

투자자산 현황

구분/ 투자비중	미래에셋맵스리츠 / 98%	
투자 자산	 	
	광고센터얼푸르지오시티 상업시설	
위치	경기도 수원시 영통구	
규모	연면적 86,190㎡ (판매시설 76,679.76㎡, 문화시설 6,510.83㎡), 층수 B4~5F	
임차인	임차: GS리테일, 전차: 롯데쇼핑	
임대율	100%	
임대 기간	2015년 9월 ~ 2035년 9월	

배당 지급 현황

구분	사업기간	배당금 지급액(백만원)	주식수	1주당 배당금(원)
5기(22년 하반기)	22.06~22.11	2,713	20,100,000	135
4기(22년 상반기)	21.12~22.05	3,015	20,100,000	150
3기(21년 하반기)	21.06~21.11	2,432	20,100,000	121

이지스레지던스리츠

일반개요

자산관리회사(AMC)	이지스자산운용	투자자산	주택, 호텔
설립일	2020. 02. 03.	상장일	2020. 08. 05.
상장주식 수	28,358,617주(22.06. 유상증자)	결산주기	6개월(6월, 12월)
1주당 배당금	133원 (22.12.31. 결산)	배당수익률 ¹⁾	5.4%(공모가 기준)/7.1%(시가 기준)
AUM (22년 12월 말)	3,538억	주가 (23.03.31 증가)	3,820원

NOTE : 1) 공모가는 5,000원, 시가는 2023년 03월 31일 증가 기준으로 연환산한 배당수익률임

투자자산 현황

구분/ 투자비중	지분증권 / 22%(1종, 35%(3종) (이지스제151호유한회사)	지라츠 / 16% (이지스글로벌레지던스리츠)	수익증권 / 3% (이지스331호)	수익증권 / 4% (이지스333호)	
투자 자산					
	부평 더샵 공공지원 민간임대주택	Spring Creek Towers	Illini Tower	현대 코리빙 복합시설	디어스 명동(호텔)
위치	인천시 부평구	미국 뉴욕주	미국 일리노이주	서울 마포구	서울 중구
규모	연면적 756,816㎡, B2~49F 3,578세대	임대면적 561,983㎡, 5,881세대	임대면적 21,110㎡, B 1~16F	연면적 17,607㎡ B3~7F	연면적 5,464㎡ B1~14F
구분/ 투자비중	수익증권 / 14% (이지스411호)	수익증권 / 3% (이지스임대주택166호)	지분증권 / 0.3% (이지스제200호유한회사)		
투자 자산					
	디어스 판교 (오피스텔 4F~10F)	부평 더샵 공공지원 민간임대주택	디어스 판교 (오피스텔 4F~10F)		
위치	경기도 성남시 수정구	인천시 부평구	경기도 성남시 수정구		
규모	연면적 256,839㎡ 중 오피스텔 39,904㎡	연면적 756,816㎡ (228,937평) B2~49F 28개동(3,578세대)	연면적 256,839㎡ 중 오피스텔 39,904㎡		

배당 지급 현황

구분	사업기간	배당금 지급액(백만원)	주식수	1주당 배당금(원)
6기(22년 하반기)	22.07~22.12	3,771	28,358,617	133
5기(22년 상반기)	22.01~22.06	2,740	20,600,000	133
4기(21년 하반기)	21.07~21.12	2,719	20,600,000	132

■ 이지스밸류플러스리츠

일반개요

자산관리회사(AMC)	이지스자산운용	투자자산	오피스, 물류
설립일	2019. 07. 16.	상장일	2020. 07. 16.
상장주식 수	36,745,335주(22.05. 유상증자)	결산주기	6개월(2월, 8월)
1주당 배당금	152원 (22.8.31. 결산)	배당수익률 ¹⁾	6.2%(공모가 기준)/6.9%(시가 기준)
AUM (22년 12월 말)	3,238억	주가 (23.03.31 증가)	4,440

NOTE : 1) 공모가는 5,000원, 시가는 2023년 03월 31일 증가 기준으로 연환산한 배당수익률임

투자자산 현황

구분/ 투자비중	수익증권 / 71% (이지스제97호)		자리츠 / 6% (카이트제이십호 75%)	
투자 자산				
위치	태평로 빌딩 서울특별시 중구		이천YM 물류센터 경기 이천시	
규모	연면적 40,002㎡, B6~26F		연면적 8,684평, B1~3F	
임차인	CJ대한통운, 삼성생명, 보람상조, 중국공상은행, 메리츠화재해상보험, 등		국내 IT기업의 물류 회사	
구분/ 투자비중	자리츠 / 10% (이지스데이터센터 100%)		수익증권 / 9% (이지스 248호)	
투자 자산				
위치	북미DC포트폴리오 미국 실리콘밸리(7개), 캐나다 퀘벡(2개) 등 북미지역	분당 Hostway IDC 경기 성남시 분당구	이수화학 반포사옥 서울특별시 서초구	
규모	총 연면적 약 40,400평	연면적 4,396평, 1F~5F	연면적 12,184㎡, B4~8F	
총 용량	163MW	12.5MW		
임차인	Fitch Raing AAA의 IT기업	호스트웨이아이디씨(주)	이수화학 및 계열사	

배당 지급 현황

구분	사업기간	배당금 지급액(백만원)	주식수	1주당 배당금(원)
6기(22년 하반기)	22.03~22.08	5,585	36,745,335	152
5기(22년 상반기)	21.09~22.02	4,693	30,872,852	152
4기(21년 하반기)	21.03~21.08	3,648	24,000,000	152


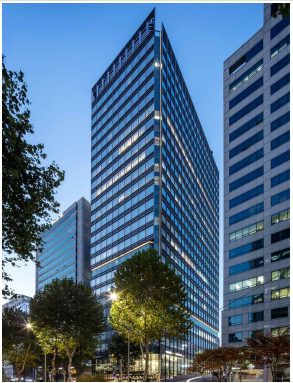


■ NH프라임리츠

일반개요

자산관리회사(AMC)	NH농협리츠운용	투자자산	오피스
설립일	2019. 05. 30.	상장일	2019. 12. 05.
상장주식 수	18,660,000주	결산주기	6개월(5월, 11월)
1주당 배당금	115원 (22.11.30. 결산)	배당수익률 ¹⁾	4.7%(공모가 기준)/5.6%(시가 기준)
AUM (22년 12월 말)	998억	주가 (23.03.31 증가)	4,165

NOTE : 1) 공모가는 5,000원, 시가는 2023년 03월 31일 증가 기준으로 연환산한 배당수익률임

투자자산 현황

구분/ 투자비중	수익증권 / 44% (ARA펀드 10%)	자리츠 / 21% (케이비강남1호 10%)	수익증권 / 17% (유경11호펀드 6%)	수익증권 / 15% (현대38호펀드 10%)
투자 자산				
	서울스퀘어	강남N타워	삼성SDS타워	삼성물산 서초사옥
위치	서울 중구	서울 강남구	서울 송파구	서울 서초구
규모	연면적 132,806㎡, B2~23F	연면적 51,126㎡, B6~25F	연면적 81,117㎡, B7~32F	연면적 99,537㎡, B7~30F
임차인	11번가, 환경부, 주한EU대표부, Mercedes Benz(벤츠), SK해운, BBC 등	EA코리아, KB부동산신탁, 네이버, 삼성증권 등	삼성SDS	삼성화재, KB국민은행
임대율	(2022.9 기준) 평균 임대율 98%			

배당 지급 현황

구분	사업기간	배당금 지급액(백만원)	주식수	1주당 배당금(원)
7기(22년 하반기)	22.06~22.11	2,145	18,660,000	115
6기(22년 상반기)	21.12~22.05	2,034	18,660,000	109
5기(21년 하반기)	21.06~21.11	2,295	18,660,000	123

롯데리츠

일반개요

자산관리회사(AMC)	롯데에이엠씨	투자자산	리테일, 물류
설립일	2019. 03. 29.	상장일	2019. 10. 30.
상장주식 수	242,968,884주	결산주기	6개월(6월, 12월)
1주당 배당금	143원 (22.12.31. 결산)	배당수익률 ¹⁾	5.8%(공모가 기준)/7.9%(시가 기준)
AUM (22년 12월 말)	2조 3,639억	주가 (23.03.31 증가)	3,690

NOTE : 1) 공모가는 5,000원, 시가는 2023년 03월 31일 증가 기준으로 연환산한 배당수익률임

투자자산 현황 / 실물 부동산 98.4%

구분	롯데백화점 6개					
투자 자산						
	강남점	창원점	구리점	중동점	광주점	안산점
위치	서울 강남구	경남 창원시	경기 구리시	경기 부천시	광주 동구	경기 안산시
규모	67,462㎡	140,977㎡	79,271㎡	93,419㎡	93,019㎡	54,887㎡
구분	롯데 물류센터 1개	롯데마트 4개				
투자 자산						
	김포센터	의왕점	계양점	춘천점	김해장유점	
위치	경기 김포시	경기 의왕시	인천 계양구	강원 춘천시	경남 김해시	
규모	38,870㎡	36,879㎡	58,119㎡	40,570㎡	38,838㎡	
구분	롯데 프리미엄 아울렛 1개	롯데아울렛&마트 2개		롯데마트 1개		
투자 자산						
	이천점	대구울하점	(서)청주점	경기양평점		
위치	경기 이천시	대구 동구	충북 청주시	경기 양평		
규모	184,194㎡	100,773㎡	81,561㎡	9,977㎡		

배당 지급 현황

구분	사업기간	배당금 지급액(백만원)	주식수	1주당 배당금(원)
8기(22년 하반기)	22.07~22.12	34,744	242,968,884	143
7기(22년 상반기)	22.01~22.06	39,691	242,968,884	163
6기(21년 하반기)	21.07~21.12	33,808	242,968,884	159
5기(21년 상반기)	21.01~21.06	33,957	242,968,884	139

신한알파리츠

일반개요

자산관리회사(AMC)	신한리츠운용	투자자산	오피스
설립일	2017. 12. 18.	상장일	2018. 08. 08.
상장주식 수	73,830,123주(22.04. 유상증자)	결산주기	6개월(3월, 9월)
1주당 배당금	195원 (22.09.30. 결산)	배당수익률 ¹⁾	8.0%(공모가 기준)/7.2%(시가 기준)
AUM (22년 12월 말)	1조 9,193억	주가 (23.03.31 증가)	5,500

NOTE : 1) 공모가는 5,000원, 시가는 2023년 03월 31일 증가 기준으로 연환산한 배당수익률임

투자자산 현황

구분/ 투자비중	모리츠 / 55% (신한알파리츠)	자리츠 / 3% (신한알파용산 100%)	자리츠 / 3% (신한알파광교 100%)	
투자 자산				
위치	경기 성남시 분당구	서울 용산구	서울 중구	
규모	연면적 99,596㎡, B7~15F	연면적 39,010㎡, B6~30F	연면적 8,887㎡, B1~19F	
임차인	크래프톤, 네이버, 스노우, MUJI, 워크앤올, 신한금융투자, 신한은행 등	신한생명, 트랜스코스모스, 유베이스, DB생명 등	DGB대구은행, KH아카데미, 루이비통코리아, 대일산업 등	
임대율	(2022.09 기준) 평균 임대율 98.9%			
구분/ 투자비중	자리츠 / 9% (신한알파남산 100%)	자리츠 / 9% (신한케이제1호 100%)	자리츠 / 11% (신한케이제2호 100%)	자리츠 / 7% (신한알파역삼 100%)
투자 자산				
위치	서울 용산구	서울 중구	서울 중구	서울 강남구
규모	연면적 38,554㎡, B2~18F	연면적 30,833㎡, B7~22F	연면적 42,320㎡, B6~20F	연면적 17,449㎡, B6~20F(일부)
임차인	CJ올리브네트웍스, 머스크 등	신한생명보험, 서울외국한중개 등	신한은행, 주택금융공사, 한국일보 등	삼성화재, 국세청 등
임대율	(2022.09 기준) 평균 임대율 98.9%			

NOTE : 상기 표 외에도 자리츠 신한알파신용산(투자비중 0.03%) 보유 중임

배당 지급 현황

구분	사업기간	배당금 지급액(백만원)	주식수	1주당 배당금(원)
9기(22년 하반기)	22.04~22.09	14,397	73,830,123	195
8기(22년 상반기)	21.10~22.03	11,712	52,330,123	192






이리츠코크럽

일반개요

자산관리회사(AMC)	코람코자산신탁	투자자산	리테일
설립일	2005. 07. 26.	상장일	2018. 06. 27.
상장주식 수	63,341,590주	결산주기	6개월(6월, 12월)
1주당 배당금	190원 (22.12.31. 결산)	배당수익률 ¹⁾	7.7%(공모가 기준)/7.8%(시가 기준)
AUM (22년 12월 말)	6,930억	주가 (23.03.31 증가)	4,970

NOTE : 1) 공모가는 5,000원, 시가는 2023년 03월 31일 증가 기준으로 연환산한 배당수익률임

투자자산 현황

구분/ 투자비중	모리츠 / 80%		
투자 자산			
위치	NC백화점 아탑점 경기 성남시 분당구	뉴코아 아울렛 일산점 경기 고양시 일산동구	뉴코아 아울렛 평촌점 경기 안양시 동안구
규모	연면적 76,939㎡, B7~8F	연면적 60,148㎡, B7~10F	연면적 69,765㎡, B7~12F
임차인	(주)이랜드리테일		
임대기간	2016년 9월 ~ 2032년 8월		
임대율	100%	100%	100%
구분/ 투자비중	자리츠 / 17% (케이비와이즈스타6호 100%)		
투자 자산			
위치	2001 아울렛 중계점 서울 노원구	2001 아울렛 분당점 경기 성남시 분당구	
규모	연면적 31,709㎡, B4~8F	연면적 45,765㎡, B7~8F	
임차인	(주)이랜드리테일	신한생명보험, 서울외국한중개 등	
임대기간	2018년 9월 ~ 2038년 8월		
임대율	100%		

배당 지급 현황

구분	사업기간	배당금 지급액(백만원)	주식수	1주당 배당금(원)
34기(22년 하반기)	22.07~22.12	12,034	63,341,590	190
33기(22년 상반기)	22.01~22.06	13,376	63,341,590	210
32기(21년 하반기)	21.07~21.12	12,979	63,341,590	204

모두투어리츠

일반개요

자산관리회사(AMC)	-	투자자산	호텔, 리테일
설립일	2014. 01. 10.	상장일	2016. 09. 22.
상장주식 수	7,826,815주	결산주기	12개월(12월)
1주당 배당금	1,572원 (22.12.31. 결산)	배당수익률 ¹⁾	26.2%(공모가 기준)/47.9%(시가 기준)
AUM (22년 12월 말)	1,033억	주가 (23.03.31 증가)	3,285

NOTE : 1) 공모가는 6,000원, 시가는 2023년 03월 31일 증가 기준으로 연환산한 배당수익률임

투자자산 현황

구분/ 투자비중	모리츠 / 83% (모두투어리츠)		
투자 자산			
	스타즈호텔 명동 2호점	스타즈호텔 동탄점	스타즈호텔 독산점
위치	서울 중구	경기 화성시	서울 금천구
규모	연면적 5,163㎡, 174실	연면적 6,010㎡, 93실	연면적 14,688㎡, 258실
임대율	92.7%	100.0%	96.0%
구분/ 투자비중	수익증권 / 2% (케이클라비스5호 11%)		수익증권 / 2% (엠플러스 10%)
투자 자산			
	해동본타워	스타즈호텔 울산점	
위치	경기도 의정부시	울산광역시	
규모	연면적 35,909㎡, B5~10F	-	

배당 지급 현황

구분	사업기간	배당금 지급액(백만원)	주식수	1주당 배당금(원)
9기(2022년)	22.01~22.12	12,303	7,826,815	1,572
8기(2021년)	21.01~21.12	1,565	7,826,815	200
7기(2020년)	20.01~20.12	1,174	7,826,815	150
6기(2019년)	19.01~19.12	1,315	7,826,815	168

케이탑리츠

일반개요

자산관리회사(AMC)	-	투자자산	오피스, 리테일
설립일	2010. 11. 04.	상장일	2012. 01. 31.
상장주식 수	48,060,774주(22.03. 주식배당)	결산주기	12개월(12월)
1주당 배당금	108원 (22.12.31. 결산)	배당수익률 ¹⁾	10.8%(공모가 기준)/11.9%(시가 기준)
AUM (22년 12월 말)	2,702억	주가 (23.03.31 증가)	906

NOTE : 1) 공모가는 1,000원, 시가는 2023년 03월 31일 증가 기준으로 연환산한 배당수익률임

투자자산 현황

구분/ 투자비중	케이탑리츠 / 95%			
투자 자산				
	judistehwa 본관빌딩(2~5층)	완정빌딩	화정빌딩	미원빌딩(14층/19층)
위치	부산 부산진구	인천 서구	경기 고양시 덕양구	서울 영등포구
규모	연면적 6,578㎡	연면적 3,876㎡	연면적 17,255㎡	연면적 3,646㎡
임대율	52%	100%	85%	97%
구분/ 투자비중	케이탑리츠 / 95%			
투자 자산				
	서초빌딩	김포빌딩	AJ비전타워	AJ빌딩
위치	서울 서초구	경기 김포시	서울 송파구	서울 송파구
규모	연면적 4,588㎡	연면적 9,470㎡	연면적 8,607㎡	연면적 18,379㎡
임대율	100%	95%	100%	100%

NOTE : 상기 표 외에도 유가증권 코레이트MEA일반사모부동산펀드(투자비중 1%) 보유 중임

배당 지급 현황

구분	사업기간	배당금 지급액(백만원)	주식수	1주당 배당금(원)
13기(2022년)	22.01~22.12	5,156	48,060,774	108
12기(2021년)	21.01~21.12	3,673	46,224,127	80
11기(2020년)	20.01~20.12	3,697	46,224,127	80

Note : 현금배당과 주식배당을 합친 배당금임

에이리츠

일반개요

자산관리회사(AMC)	-	투자자산	주택
설립일	2010. 11. 04.	상장일	2011. 07. 14.
상장주식 수	4,463,032주(22.03. 주식배당)	결산주기	12개월(12월)
1주당 배당금	200원 (22.12.31. 결산)	배당수익률 ¹⁾	3.6%(공모가 기준)/5.6%(시가 기준)
AUM (22년 12월 말)	893억	주가 (23.03.31 증가)	3,540

NOTE : 1) 공모가는 5,500원, 시가는 2023년 03월 31일 증가 기준으로 연환산한 배당수익률임

투자자산 현황

구분/ 투자비중	에이리츠 / 76%	
투자 자산		
	e편한세상문래 에듀플라츠 / 44.88%	대구 주상복합신축사업(개발사업) / 54.23%
위치	서울 영등포구	대구 중구
규모	연면적 33,721㎡	대지 4,376.1㎡, 연면적 49,828㎡
임대율	100.0%	-

배당 지급 현황

구분	사업기간	배당금 지급액(백만원)	주식수	1주당 배당금(원)
13기(2022년)	22.01~22.12	855	4,463,032	200
12기(2021년)	21.01~21.12	2,252	4,217,390	550
11기(2020년)	20.01~20.12	4,966	3,792,775	1,310
10기(2019년)	19.01~19.12	2,157	3,675,909	428

Note : 현금배당과 주식배당을 합친 배당금임

■ 상장에정리츠

(가칭)로지스밸리신한리츠 (2023년)

자산관리회사(AMC)	신한리츠운용	투자섹터	물류
설립일	2021.05.20.	인가일	2022.01.26.
부동산	로지스밸리 하나로센터, 로지스밸리 안성센터소재 물류창고		

(가칭)대신글로벌코어리츠 (2023년)

자산관리회사(AMC)	대신자산신탁	투자섹터	복합형
설립일	2022.6.22.	인가일	2022.8.18.
부동산	동경 오피스빌딩, 유럽 아마존 풀필먼트센터 등 Core/Core+ 자산 포트폴리오		



KAREIT

REITs Data

- DATA Highlight
- 한국리츠 현황
- 상장리츠 현황
- 2022년 신규리츠 현황
- 2022년 청산리츠 현황
- 기업구조조정/위탁관리리츠 투자성과
- 자기관리리츠 투자성과
- 자산관리회사(AMC)별 관리리츠 상세현황
- 해외리츠 시장 현황
- 부동산펀드 시장 현황

DATA Highlight (2022년 4분기)

한국리츠 수 및 자산규모 Authorized REITs and Asset Size

- 2022년 4분기 기준, 총 350개의 리츠가 운용 중이고, 총자산규모는 약 89.8조원(해외투자 3.9조원 포함)을 기록
- 2022년 4분기의 신규 리츠인가는 8건, 2022년에 총 55개 리츠가 신규 인가 받음
- 총자산규모는 전 분기(2022.3Q) 대비 2.9% 증가, 전 연도(2021년) 대비 14.9% 증가함

At the end of 4Q 2022, A total of 350 REITs are in operation, The AUM is 89.8 trillion won (Including overseas investment 3.9 trillion won)

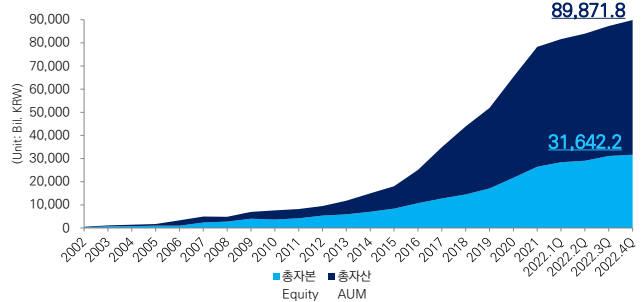
In the 4Q 2022, 8 REITs are newly authorized, and 55 new REITs were approved in 2022

the AUM increased by 2.9% from the previous quarter(2022.3Q) and by 14.9% compared to previous year(2021)

연도별 리츠 수 및 자산규모 현황

(Unit : Bil, KRW)

연도 Year	리츠 수 증가 NoC			총자본 Equity	총자산 AUM
	신규인가 Newly uthorized	운영리츠 Authorized	순증가 Netgrowth		
2002		4	4	-	328.5
2003		4	8	4	706.4
2004		2	10	2	801.4
2005		2	11	1	1,008.5
2006		4	14	3	1,046.3
2007		6	18	4	2,392.6
2008		5	20	2	2,774.3
2009		19	36	16	3,997.9
2010		17	50	14	3,659.7
2011		31	69	19	4,199.6
2012		18	71	2	5,400.2
2013		20	80	9	5,915.6
2014		27	98	18	7,047.8
2015		41	125	27	8,407.0
2016		57	169	44	10,734.4
2017		36	193	24	12,734.0
2018		20	217	24	14,534.2
2019		50	248	31	17,123.6
2020		61	282	34	21,692.4
2021		62	315	33	26,472.9
2022.1Q		16	322	7	28,392.9
2022.2Q		14	332	10	29,075.3
2022.3Q		17	344	12	31,154.1
2022.4Q		8	350	6	31,642.2



■ 자산관리회사(AMC)별 리츠관리 현황 Asset Management Companies Report

- 2022년 4분기 기준, 56개 자산관리회사(AMC) 중 한국토지주택공사와 코람코자산신탁의 수탁규모는 각각 17.3조원, 14.5조원으로 전체시장의 35.4%를 점유하고 있음

At the end of 4Q 2022, assets of the big two AMC's (the Korea Land & Housing Corporation and KORAMCO REITs Management and Trust Co. Ltd.) occupy 35.4% of the total market with 17.3 trillion won and 14.5 trillion won respectively

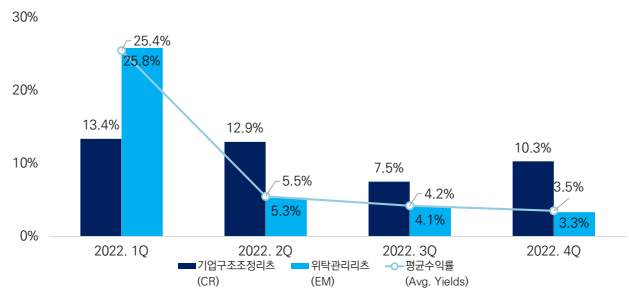
AUM 및 시장점유율 (Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW)

자산관리회사(AMC)	NoC	AUM	M/S	자산관리회사(AMC)	NoC	AUM	M/S
한국토지주택공사	36	17,320.5	19.3%	인마크리츠운용	4	165.0	0.2%
코람코자산신탁	42	14,525.2	16.2%	케이리츠투자운용	3	131.9	0.1%
대한토지신탁	36	8,861.8	9.9%	에이알에이코리아	2	94.5	0.1%
SK리츠운용	3	3,887.7	4.3%	우리자산신탁	2	55.2	0.1%
신한리츠운용	16	3,881.2	4.3%	대신자산신탁	3	36.2	0.04%
제이알투자운용	9	3,535.3	3.9%	에이아이엠투자운용	1	32.5	0.04%
서울투자운용	11	3,461.1	3.9%	한미글로벌투자운용	1	29.3	0.03%
케이비부동산신탁	19	3,294.2	3.7%	한국투자부동산신탁	1	29.0	0.03%
켄달스퀘어리츠운용	3	3,179.9	3.5%	하나대체투자자산운용	2	0.6	0.0007%
주택도시보증공사	9	3,091.2	3.4%	한화자산운용	1	0.3	0.0003%
디앤디인베스트먼트	19	2,847.8	3.2%	삼성SRA자산운용	1	0.3	0.0003%
한국토지신탁	15	2,679.2	3.0%	인트러스투자운용	-	-	-
하나자산신탁	22	2,520.0	2.8%	비엔피투자운용	-	-	-
롯데에이엠씨	1	2,363.9	2.6%	다올자산운용		20.05.27.인가	
교보자산신탁	9	1,515.7	1.7%	현대자산운용		20.10.29.인가	
한국자산신탁	12	1,481.4	1.6%	캡스톤자산운용		21.07.15.인가	
KB자산운용	3	1,353.2	1.5%	제이비자산운용		21.07.29.인가	
이지스자산운용	7	1,346.2	1.5%	헤리티지자산운용		21.11.30.인가	
케이티투자운용	9	1,292.7	1.4%	무궁화신탁		21.12.03.인가	
퍼시픽투자운용	10	958.8	1.1%	국제자산운용		21.12.14.인가	
NH농협리츠운용	6	916.5	1.0%	한강에셋자산운용		21.12.30.인가	
인천도시공사	3	702.4	0.8%	에이디에프자산운용		22.01.19.인가	
마스턴투자운용	7	641.4	0.7%	엘비자산운용		22.04.15.인가	
에이치엘리츠운용	2	598.6	0.7%	베스타스자산운용		22.05.20.인가	
HDC자산운용	3	583.3	0.6%	코람코자산운용		22.09.14.인가	
미래에셋자산운용	4	555.8	0.6%	메테우스자산운용		22.12.21.인가	
대림투자운용	3	477.1	0.5%	소계	346	89,304.4	99.4%
키움투자자산운용	1	348.5	0.4%	자기관리리츠	4	567.4	0.6%
코레이트자산운용	2	326.9	0.4%	리츠전체합계	350	89,871.8	100%
투게더투자운용	3	182.2	0.2%				

■ 분기별 평균수익률 현황 Quarterly Yields

기업구조조정/위탁관리리츠 분기별 수익률 (Unit : %)

기간 Period	기업구조조정리츠 CR REITs	위탁관리리츠 EM REITs	평균수익률 Avg. Yields
2022. 1Q	13.4%	25.8%	25.4%
2022. 2Q	12.9%	5.3%	5.5%
2022. 3Q	7.5%	4.1%	4.2%
2022. 4Q	10.3%	3.3%	3.5%



기업구조조정/위탁관리 분기말 투자성과 CR/EM REIT Quarterly Performance

입지권역별 성과 (Based on 4Q 2022, Unit : Bil, KRW)										
구분 Class		서울 입지권역 Seoul Location District				수도권 Capital area	지방 Local	전국 National	해외 Overseas	합계
		CBD	GBD	YBD	ETC					
CR REITs	AUM	-	469.0	-	931.9	684.2	323.8	-	-	2,408.9
	Yields	-	11.2%	-	1.8%	23.5%	5.5%	-	-	10.3%
EM REITs	AUM	6,013.2	5,564.0	1,814.9	4,525.5	9,844.6	1,687.8	7,119.8	3,908.3	40,478.0
	Yields	4.6%	7.6%	4.8%	5.0%	4.6%	5.1%	4.8%	9.0%	5.5%
Sum/Avg EM&CR	AUM	6,013.2	6,033.0	1,814.9	5,457.3	10,528.9	2,011.6	7,119.8	3,908.3	42,886.9
	Yields	4.6%	7.8%	4.8%	4.5%	5.8%	5.2%	4.8%	9.0%	5.8%

Note : 개발사업/정책형 리츠 제외 Development REITs, Policy REITs are excluded

상장리츠 주요지표 현황 Listed REITs Report

상장리츠 현황 (Based on 4Q 2022, Unit: Bil, KRW)				
부동산투자회사	자산총액 Total Assets	시가총액 Market Cap.	최근 주당 배당금	최근 사업연도 자기자본수익률 ROE
에이 자기관리리츠 AREIT, A	89.3	18.3	200	-6.3%
케이탑 자기관리리츠 KTOPREITs, KP	269.2	42.5	108	20.9%
모두투어 자기관리리츠 MODETOURREIT, MT	103.4	29.1	1,572	25.5%
이리츠코크랩 E-REITs, E	571.9	329.4	195	20.7%
신한알파리츠 SHALPHAREIT, SH	959.9	485.1	195	7.2%
롯데리츠 LOTTEREIT, L	2,363.9	969.4	143	2.4%
NH프라임리츠 NHPRIMEREIT, NP	99.8	75.4	115	17.0%
이지스밸류리츠 IGISVALUE+REIT, IV	283.6	177.8	152	55.6%
이지스레지던스 IGISRESIDENCEIREIT, R	297.6	110.7	133	111.0%
미래에셋맵스리츠 MIRAEASSETMAPS1REIT, MM	290.3	69.7	135	1.4%
제이알글로벌리츠 JRGLOBALREIT, G	1,084.2	831.0	190	8.7%
코람코에너지플러스리츠 KORAMCOENERGYPLUSREIT, KE	1,279.6	475.4	175	5.1%
ESR켄달스퀘어 ESRKendallSquareREIT, ESR	1,143.4	850.2	136	5.3%
디앤디플랫폼리츠 D&DPlatformREIT, DND	367.4	219.3	150	5.8%
SK리츠 SKREIT, SK	2,381.5	1,083.0	66	2.2%
NH올원리츠 NH ALLONE RETI, NA	392.4	143.5	162	5.1%
미래에셋글로벌리츠 MIRAEASSET GLOBAL REIT, MG	143.6	107.5	148	6.1%
신한서부티엔디리츠 SHINHAN SEOBU T&D, TND	498.6	204.0	160	4.3%
코람코더원리츠 KORAMCO TEHONE, KO	517.3	172.5	86	8.1%
마스턴프리미어리츠 MASTERN PREMIER REIT, MAP	136.5	98.7	111	4.4%
KB스타리츠 KBSTAR REIT, KB	493.0	448.8	-	-
합계 Total	13,273.3	6,941.4		

01. 한국리츠 현황 Korean REITs Market Report

연도별 리츠 현황 Annual REITs Snapshot

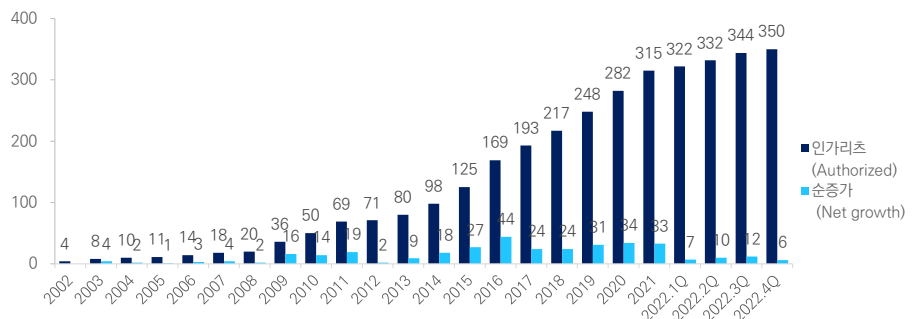
운영리츠 REITs in Operation

- 총 운영리츠의 수는 지속적 증가추세를 보이며, 2022년 4분기 중에 8개의 리츠가 신규 인가됨
- 2022년 4분기 운영리츠는 총 350개임

The number of operating REITs(NoC) is on the rise steadily and new authorized REITs is 8 in 4Q 2022
 At the end of 4Q 2022, the NoC is 350

연도별 리츠 인가

연도 Year	리츠 수 증가 NoC		
	신규인가 Newly uthorized	운영리츠 Authorized	순증가 Netgrowth
2002	4	4	0
2003	4	8	4
2004	2	10	2
2005	2	11	1
2006	4	14	3
2007	6	18	4
2008	5	20	2
2009	19	36	16
2010	17	50	14
2011	31	69	19
2012	18	71	2
2013	20	80	9
2014	27	98	18
2015	41	125	27
2016	57	169	44
2017	36	193	24
2018	36	217	24
2019	50	248	31
2020	61	282	34
2021	62	315	33
2022.1Q	16	322	7
2022.2Q	14	332	10
2022.3Q	17	344	12
2022.4Q	8	350	6



투자규모 Investment Scale

- 2022년 4분기 기준 총자산은 89.9조원으로, 전 연도(2021년) 대비 성장률은 14.9%임
- 2002년부터 2022년 4분기까지 총자산의 연평균 성장률은 28.9%임

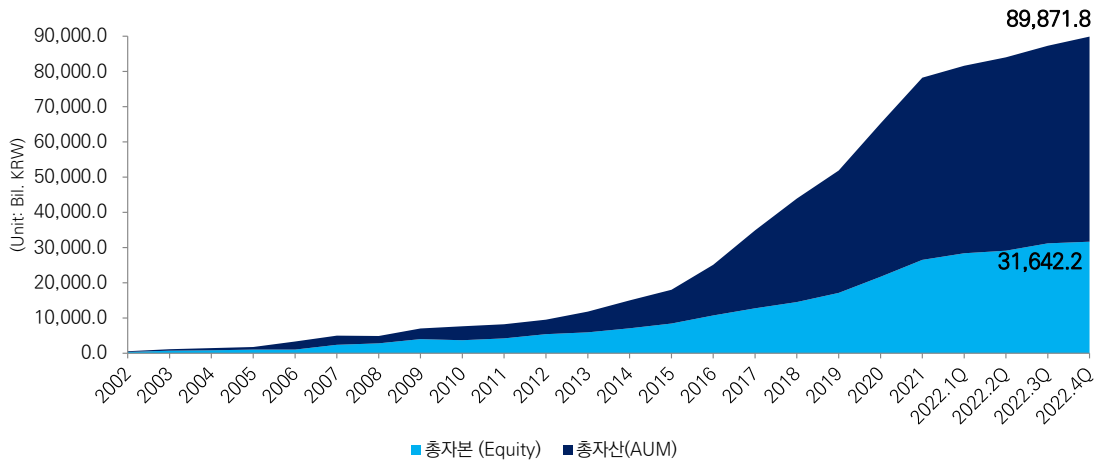
Based on total assets for 4Q 2022, the AUM increased by 14.9% from the previous year(2021)

The average annual growth rate of total assets from 2002 to 4Q 2022 is 28.9%

연도별 리츠증가 및 자산규모 현황

(Unit : Bil, KRW)

연도 Year	총자본 Equity	총자산 AUM	전년도 대비 성장률 Growth compared to the previous year
2002	328.5	558.4	-
2003	706.4	1,146.0	105.2%
2004	801.4	1,436.0	25.3%
2005	1,008.5	1,743.9	21.4%
2006	1,046.3	3,329.6	90.9%
2007	2,392.6	4,981.9	49.6%
2008	2,774.3	4,872.4	-2.2%
2009	3,997.9	6,989.1	43.4%
2010	3,659.7	7,631.2	9.2%
2011	4,199.6	8,230.8	7.9%
2012	5,400.2	9,529.1	15.8%
2013	5,915.6	11,787.6	23.7%
2014	7,047.8	14,968.2	27.0%
2015	8,407.0	18,018.0	20.4%
2016	10,734.4	25,092.8	39.3%
2017	12,734.0	34,883.4	39.0%
2018	14,534.2	43,900.9	25.9%
2019	17,123.6	51,856.0	18.1%
2020	21,692.4	65,270.1	25.9%
2021	26,472.9	78,235.5	19.9%
2022.1Q	28,392.9	81,618.3	(2021년 대비) 4.3%
2022.2Q	29,075.3	83,994.6	(2021년 대비) 7.4%
2022.3Q	31,154.1	87,300.9	(2021년 대비) 11.6%
2022.4Q	31,642.2	89,871.8	(2021년 대비) 14.9%



연도별 배당수익률 Annual Dividend Yields

- 2007년~2009년도에 연평균 배당수익률은 매각차익의 포함으로 배당수익률이 크게 높았음
- 2022년 연평균 배당수익률은 5.2% 수준임 (임대주택 제외한 수익률은 9.9%, 주식참조)

Dividend Yields skyrocketed from 2007 to 2009 due to disposition of assets

As of the end of 2022, the average yield of REITs is 5.2% (refer to the notes below)

연평균 배당수익률 ¹⁾				
(Unit : %)				
연도 Year	기업구조조정리츠 CR REITs	위탁관리리츠 EM REITs	상장리츠 Listed REITs	평균수익률 Avg. Yields
2002	8.5	-	8.9	8.5
2003	6.6	-	7.1	6.6
2004	8.4	-	8.7	8.4
2005	12.2	-	11.9	12.2
2006	12.1	10.1	11.1	11.9
2007	49.0	7.4	70.3	40.4
2008	40.3	6.3	93.8	28.0
2009	40.0	7.2	71.7	26.1
2010	10.4	6.4	9.9	8.6
2011	9.9	6.4	6.0	8.3
2012	9.4	4.9	3.7	7.1
2013	16.2	4.2	7.0	9.2
2014	9.4	4.6	2.8	6.2
2015	10.1	7.3	7.1	8.1
2016	7.0	5.8	3.1	6.0
2017	10.6	2.7(4.1) ²⁾	4.4	4.1(7.6) ²⁾
2018	15.8	2.8(6.4) ²⁾	11.1	4.4(9.2) ²⁾
2019	15.8	3.2(8.1) ²⁾	7.7	4.2(9.5) ²⁾
2020	23.2	4.3(10.2) ²⁾	7.1	5.5(12.0) ²⁾
2021	39.1	4.9(10.3) ²⁾	7.7(5.2) ³⁾	6.2(12.6) ²⁾
2022	12.3	5.0(9.7) ²⁾	7.8(6.4) ³⁾	5.2(9.9) ²⁾

NOTE : 1) 연평균 배당수익률은 평균납입자본금(자본금+자본잉여금)에 대한 배당수익률임.(기중 청산된 리츠 포함) Annual dividend yields were calculated using the average of basic paid-in capital and final paid-in capital.(including liquidated REITs's dividend yields)

2) 정책형 리츠(공공임대리츠, 공공지원민간임대리츠)는 공익적 성격으로 운영기간 중 무배당에 따라 평균 수익률 하락 현상이 발생. 괄호안에 정책리츠를 제외한 수익률을 별도로 산출 The average yields of REITs decreasing due to the policy REITs. The average yields in the parenthesis are calculated excluded the policy REITs

3) 괄호안에 상장리츠의 배당수익률을 배당부종가 기준으로 산출함 The dividend yield of listed REITs in parentheses is calculated based on the closing price of a stock

청산리츠 배당수익률				
(Unit : 개, %)				
연도 Year	청산리츠 수 NoC	수익률 Yields		
		기업구조조정리츠 CR REITs	위탁관리리츠 EM REITs	평균 Avg. Yields
2022	20	13.1	82.6	71.5

NOTE 수익률은 자산가중평균수익률임

■ 분기별 리츠 현황 REITs Quarterly Report

2022년 4분기 개요 4Q 2022 Overview

- 기업구조조정리츠 14개, 위탁관리리츠 332개, 자기관리리츠 4개로 총 350개의 리츠가 운영 중에 있음
- 2022년 4분기에는 신규 인가된 리츠 8개 모두 위탁관리리츠임

A total of 350 REITs are in operation(Corporate Restructuring(CR) REITs 14, Externally Managed(EM) REITs 332, and Self Managed(SM) REITs 4

8 REITs were authorized in 2022.4Q and all were Externally Managed(EM) REITs

운영리츠 개요

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW)

구분 Class	운영 리츠 수 NoC of REITs in operation		총자산 AUM		신규 리츠 수 NoC of New Authorized REITs
기업구조조정리츠 CR REITs	14	4.0%	2,408.9	2.7%	0
위탁관리리츠 EM REITs	332	94.9%	86,895.5	96.7%	8
자기관리리츠 SM REITs	4	1.1%	567.4	0.6%	0
합계 Total	350	100.0%	89,871.8	100.0%	8

신규인가/해산/취소 현황

(Based on 4Q 2022)

구분 Class	리츠 목록 REITs Lists
신규인가 New REITs	삼성에프엔
	하나글로벌제1호
	하나글로벌
	대한제40호평촌리테일
	카이트제이십이호
	코람코가치투자제4의4호
	하나트러스트제7호
해산 Exit	케이원프리미어
	이지스로지스틱스
	우리오피스제1호

기업구조조정리츠 현황 CR REITs

기업구조조정리츠 현황(14개)					
(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW)					
No.	부동산투자회사 REITs	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	총자산 AUM	인가일 Authorized date	Note
1	이리츠코크렙	코람코자산신탁	571.9	2005-07-26	상장
2	제이알제2호	제이알투자운용	51.7	2009-06-08	
3	뉴코아강남	코레이트자산운용	251.4	2009-08-28	
4	유엠씨멤코리테일	퍼시픽투자운용	131.2	2009-10-16	
5	케이비와이즈스타제3호	케이비부동산신탁	36.9	2011-01-26	
6	화도디씨	코레이트자산운용	75.5	2012-07-27	
7	제이알제9호	제이알투자운용	108.9	2012-11-23	
8	케이월제3호	한국토지신탁	20.5	2013-10-07	
9	멤코제17호	퍼시픽투자운용	268.2	2014-11-14	
10	퍼시픽제8호	퍼시픽투자운용	56.9	2015-09-15	
11	케이비와이즈스타제11호	케이비부동산신탁	62.2	2016-12-23	
12	코크렙제38호	코람코자산신탁	241.2	2017-01-03	
13	제이알제24호	제이알투자운용	498.0	2017-07-24	
14	엔에이치제1호	NH농협리츠운용	34.5	2018-12-31	
합계 Total			2,408.9		

위탁관리리츠 현황 EM REITs

위탁관리리츠 현황(332개)					(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW)
No.	부동산투자회사 REITs	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	총자산 AUM	인가일 Authorized date	Note
1	코크렘NPS제1호	코람코자산신탁	236.1	2006-09-20	
2	코크렘청진18호	코람코자산신탁	629.3	2011-11-30	
3	코크렘청진19호	코람코자산신탁	516.8	2011-11-30	
4	팜코로지스틱제3호	퍼시픽투자운용	171.6	2012-05-02	
5	카이트제3호	한국자산신탁	218.4	2012-11-23	
6	케이리얼티제3호	케이티투자운용	233.8	2013-06-24	
7	케이비와이즈스타6호	케이비부동산신탁	216.0	2013-10-14	
8	코크렘서면	코람코자산신탁	33.7	2014-01-23	
9	케이알제7호	케이리츠투자운용	5.5	2014-04-29	
10	인천도화	인천도시공사	128.7	2014-05-15	
11	엔에이치에프제1호	한국토지주택공사	1,153.5	2014-08-11	
12	엔에이치에프제2호	한국토지주택공사	545.3	2014-08-11	
13	제이알제16호	제이알투자운용	164.9	2014-11-13	
14	엔에이치에프제3호	한국토지주택공사	1,070.6	2014-11-14	
15	팜코제7호민간임대주택	퍼시픽투자운용	18.9	2014-12-24	
16	팜코로지스틱제5호	퍼시픽투자운용	161.8	2015-04-13	
17	엔에이치에프제4호	한국토지주택공사	1,045.1	2015-04-13	
18	하나스테이제1호	하나자산신탁	200.3	2015-04-28	
19	해피투게더스테이제1호	투게더투자운용	72.9	2015-06-03	
20	인천도화공공임대	인천도시공사	104.1	2015-07-21	
21	인천도화뉴스테이	인천도시공사	469.7	2015-07-21	
22	마스턴제11호	마스턴투자운용	67.0	2015-07-31	
23	대한제1호	대한토지신탁	845.4	2015-08-20	
24	엔에이치에프제5호	한국토지주택공사	826.8	2015-08-31	
25	엔에이치에프제6호	한국토지주택공사	737.3	2015-08-31	
26	에이알에이신영	에이알에이코리아	41.1	2015-09-15	
27	동탄2대우코크렘뉴스테이	코람코자산신탁	362.1	2015-09-23	
28	에미지뉴스테이	대한토지신탁	496.6	2015-09-25	
29	코람코가치투자제4의3호	코람코자산신탁	70.6	2015-10-19	
30	코람코더원	코람코자산신탁	517.3	2015-10-26	상장
31	위례뉴스테이	교보자산신탁	238.8	2015-11-02	
32	엔에이치에프제7호	한국토지주택공사	885.9	2015-11-26	
33	케이리얼티재팬제1호	케이티투자운용	16.1	2015-11-26	
34	엘티대한제2호뉴스테이	대한토지신탁	209.4	2015-12-29	
35	우미케이비뉴스테이제1호	케이비부동산신탁	264.7	2015-12-28	
36	뉴스테이허브제1호	주택도시보증공사	443.6	2015-12-28	
37	케이비하나스테이제1호	케이리츠투자운용	109.3	2016-02-23	
38	마스턴제14호	마스턴투자운용	75.3	2016-03-30	
39	힐스테이트호매실뉴스테이	케이비부동산신탁	297.0	2016-03-30	
40	엘티제1호뉴스테이	대한토지신탁	440.2	2016-03-30	
41	지에스코크렘뉴스테이	코람코자산신탁	345.1	2016-03-30	
42	마스턴제16호	마스턴투자운용	162.6	2016-05-11	
43	케이리얼타임대주택제1호	케이티투자운용	107.5	2016-05-13	
44	엔에이치에프제8호	한국토지주택공사	1,054.8	2016-05-13	
45	엔에이치에프제9호	한국토지주택공사	643.6	2016-05-13	
46	케이리얼티제8호	케이티투자운용	88.4	2016-05-26	
47	케이리얼타임대주택제2호	케이티투자운용	102.4	2016-06-10	
48	대한제5호뉴스테이	대한토지신탁	309.3	2016-06-28	
49	서희케이비스타힐스테이제1호	케이비부동산신탁	177.7	2016-06-28	
50	엘티대한제3호뉴스테이	대한토지신탁	315.2	2016-06-28	
51	서울리츠임대주택제1호	서울투자운용	179.9	2016-07-05	

위탁관리리츠 현황(332개)

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW)

No.	부동산투자회사 REITs	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	총자산 AUM	인가일 Authorized date	Note
52	에이알에이신영제2호	에이알에이코리아	53.3	2016-07-13	
53	엔에이치에프제10호	한국토지주택공사	1,212.6	2016-08-31	
54	대한제4호뉴스테이	대한토지신탁	383.0	2016-08-31	
55	코크렙제36호	코람코자산신탁	439.3	2016-09-08	
56	계룡대한뉴스테이제1호	대한토지신탁	210.1	2016-09-29	
57	힐스테이트봉담대한제6호뉴스테이	대한토지신탁	299.3	2016-09-29	
58	중흥카이트제구호기업형임대	한국자산신탁	112.8	2016-09-29	
59	동탄92블럭아이파크제이알뉴스테이	제이알투자운용	306.7	2016-09-29	
60	패시브하우스순환형임대주택	한국토지주택공사	133.7	2016-09-30	
61	토지지원리츠제1호	한국토지주택공사	536.1	2016-10-17	
62	뉴스테이허브제2호	주택도시보증공사	279.5	2016-10-20	
63	청년희망임대주택	한국토지주택공사	273.5	2016-10-28	
64	국민행복주택제1호	한국토지주택공사	195.4	2016-11-30	
65	서울리츠임대주택제3호	서울투자운용	1,020.0	2016-12-12	
66	동남현대카이트제십호	한국자산신탁	566.2	2016-12-15	
67	서울개봉	교보자산신탁	527.6	2016-12-15	
68	뉴스테이허브제3호	주택도시보증공사	611.8	2016-12-15	
69	엔에이치에프제11호	한국토지주택공사	906.5	2016-12-19	
70	서울리츠임대주택제2호	서울투자운용	741.5	2016-12-20	
71	생보우암뉴스테이	교보자산신탁	4.0	2016-12-27	
72	서한카이트제십일호	한국자산신탁	217.2	2016-12-28	
73	고척아이파크대한뉴스테이	대한토지신탁	1,043.8	2016-12-30	
74	대한제10호뉴스테이	대한토지신탁	169.9	2016-12-30	
75	대한제11호뉴스테이	대한토지신탁	178.3	2016-12-30	
76	미추8대한제7호뉴스테이	대한토지신탁	0.3	2016-12-30	
77	대림제5호천안원성동	대림투자운용	249.7	2017-03-06	
78	계룡대한제2호	대한토지신탁	211.7	2017-04-03	
79	우미대한제12호	대한토지신탁	249.5	2017-04-03	
80	엘티케이비문래제4호	케이비부동산신탁	287.1	2017-04-03	
81	엘티케이비금천제5호	케이비부동산신탁	505.1	2017-06-05	
82	엔에이치에프제12호	한국토지주택공사	823.5	2017-06-12	
83	코크렙제41호	코람코자산신탁	387.3	2017-08-24	
84	케이비운용제1호	KB자산운용	412.9	2017-08-30	
85	에이치디씨민간임대주택제1호	HDC자산운용	84.6	2017-08-30	
86	서한하나제1호	하나자산신탁	87.9	2017-10-10	
87	엔에이치에프제13호	한국토지주택공사	912.9	2017-10-24	
88	엔에이치에프제14호	한국토지주택공사	725.1	2017-10-24	
89	케이비사당리테일	케이비부동산신탁	172.4	2017-10-24	
90	민간임대허브제4호	주택도시보증공사	403.3	2017-10-24	
91	범양케이원제7호천안두정	한국토지신탁	172.2	2017-11-01	
92	용산대한뉴스테이	대한토지신탁	344.0	2017-11-23	
93	국민행복주택제2호	한국토지주택공사	245.0	2017-12-14	
94	청주문화제조창	한국토지주택공사	33.4	2017-12-14	
95	엔에이치에프제15호	한국토지주택공사	834.4	2017-12-20	
96	민간임대허브제5호	주택도시보증공사	149.6	2017-12-28	
97	해피투게더하우스제3호	케이비부동산신탁	53.0	2018-01-10	
98	서울사회주택	서울투자운용	10.2	2018-01-29	
99	대한제21호	대한토지신탁	152.3	2018-02-21	
100	신세계하나제1호	하나자산신탁	171.9	2018-02-28	
101	대한제16호고덕어울림	대한토지신탁	252.4	2018-03-02	
102	이베데스다제일호	한국자산신탁	103.1	2018-03-08	
103	신한알파	신한리츠운용	959.9	2018-03-21	상장
104	케이비용인아산리테일	케이비부동산신탁	130.4	2018-06-22	

위탁관리리츠 현황(332개)

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW)

No.	부동산투자회사 REITs	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	총자산 AUM	인가일 Authorized date	Note
105	서울리츠임대주택제4호	서울투자운용	75.7	2018-07-05	
106	케이비강남오피스제1호	케이비부동산신탁	492.1	2018-07-05	
107	코크렙제43호	코람코자산신탁	789.7	2018-09-10	
108	신한알파용산	신한리츠운용	172.5	2018-10-18	
109	코람코가치부가형부동산제2호(모)	코람코자산신탁	212.7	2018-10-25	
110	코람코가치부가형부동산제2의1호(자)	코람코자산신탁	221.3	2018-10-25	
111	산단재생1호서대구지식산업센터	한국토지주택공사	55.5	2018-11-06	
112	계룡하나동탄제1호	하나자산신탁	250.2	2018-11-16	
113	국민희망임대주택	한국토지주택공사	9.0	2018-11-16	
114	서희대한스타힐스테이제2호	대한토지신탁	357.2	2018-11-16	
115	인천공항영종	제이알투자운용	445.2	2018-11-16	
116	코크렙티피	코람코자산신탁	171.6	2018-11-28	
117	코크렙제47호	코람코자산신탁	105.1	2018-12-04	
118	케이원제8호대연합성	한국토지신탁	33.9	2018-12-07	
119	디디아이에스아이230	디앤디인베스트먼트	220.7	2018-12-18	
120	엔에이치에프제16호	한국토지주택공사	528.2	2018-12-20	
121	고양에이주택	한국토지주택공사	70.6	2018-12-26	
122	서울창동창업문화도시재생	서울투자운용	376.1	2018-12-26	
123	대한제22호평택고평	대한토지신탁	492.7	2019-01-03	
124	이베데스다제이호	하나자산신탁	78.7	2019-01-14	
125	경기리츠공공임대제1호	서울투자운용	719.5	2019-01-15	
126	엠프라퍼티제1호	한국자산신탁	33.5	2019-02-13	
127	코크렙제48호	코람코자산신탁	172.8	2019-02-22	
128	케이리얼티제10호	케이티투자운용	517.9	2019-03-06	
129	서울사회주택토지지원	서울투자운용	119.4	2019-03-26	
130	이베데스다대한제3호	대한토지신탁	121.6	2019-04-12	
131	이지스청년주택제1호	이지스자산운용	208.6	2019-04-12	
132	디디아이에스씨57	디앤디인베스트먼트	121.6	2019-04-12	
133	디디아이에스씨1338	디앤디인베스트먼트	198.7	2019-04-24	
134	디디아이에스씨1339	디앤디인베스트먼트	184.6	2019-04-24	
135	토지지원리츠제2호	한국토지주택공사	206.7	2019-05-01	
136	양원어울림대한제13호	대한토지신탁	104.8	2019-05-01	
137	민간임대허브제6호	주택도시보증공사	467.5	2019-05-01	
138	코람코가치부가형부동산제2의2호(자)	코람코자산신탁	276.5	2019-05-02	
139	신한알파강남	신한리츠운용	128.2	2019-05-07	
140	롯데	롯데에이엠씨	2,363.9	2019-05-14	상장
141	생보제십이호	교보자산신탁	251.1	2019-05-30	
142	신한호텔천안	신한리츠운용	79.9	2019-08-21	
143	엔에이치프라이م	NH농협리츠운용	99.8	2019-08-27	상장
144	김포마송고양지축주택	한국토지주택공사	54.2	2019-09-10	
145	이지스밸류플러스	이지스자산운용	283.6	2019-09-10	상장
146	이지스엠에프용답	이지스자산운용	172.9	2019-10-17	
147	디디아이레지덴셜제1호(자)	디앤디인베스트먼트	116.6	2019-10-17	
148	디디아이레지덴셜(모)	디앤디인베스트먼트	61.5	2019-10-17	
149	하나트러스트제3호	하나자산신탁	48.0	2019-10-17	
150	코크렙제51호	코람코자산신탁	270.6	2019-10-24	
151	신한알파광고	신한리츠운용	73.1	2019-10-28	
152	영종하늘도시2차주택	한국토지주택공사	452.3	2019-10-29	
153	이베데스다제사호	한국자산신탁	71.4	2019-11-29	
154	케이비부산오피스제1호	케이비부동산신탁	65.8	2019-11-29	
155	세진하나제1호	하나자산신탁	67.0	2019-12-10	
156	엘티코크렙용산제6호	코람코자산신탁	333.7	2019-12-10	
157	케이리얼티임대주택제3호	케이티투자운용	72.1	2019-12-11	

위탁관리리츠 현황(332개)

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW)

No.	부동산투자회사 REITs	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	총자산 AUM	인가일 Authorized date	Note
158	계룡코크레프1호	코람코자산신탁	202.9	2019-12-18	
159	제이알제26호	제이알투자운용	669.9	2019-12-18	
160	도시재생앵커제1호	주택도시보증공사	388.8	2019-12-19	
161	케이비평촌리테일	케이비부동산신탁	111.6	2019-12-23	
162	엔에이치울원	NH농협리츠운용	392.4	2019-12-26	상장
163	하나트러스트제4호	하나자산신탁	59.3	2020-01-09	
164	디디아이와이에스40	디앤디인베스트먼트	94.0	2020-01-21	
165	코람코가치투자부동산제2의3호(자)	코람코자산신탁	308.8	2020-01-31	
166	우미대한제23호민간임대주택	대한토지신탁	228.5	2020-02-05	
167	제일풍경채대한제24호	대한토지신탁	400.9	2020-02-18	
168	한신대한제1호	대한토지신탁	303.8	2020-02-18	
169	제이알글로벌	제이알투자운용	1,084.2	2020-02-21	상장
170	미래에셋맵스제1호	미래에셋자산운용	290.3	2020-02-25	상장
171	디디아이에스에스280	디앤디인베스트먼트	76.8	2020-02-25	
172	엔에이치제3호	NH농협리츠운용	188.3	2020-02-26	
173	수원청년주택대우케이원제9호	한국토지신탁	151.1	2020-03-09	
174	서울도시재생공간지원	서울투자운용	38.9	2020-03-13	
175	제일하나제1호	하나자산신탁	199.1	2020-03-17	
176	엘티하나제7호	하나자산신탁	70.0	2020-03-17	
177	계룡하나제2호	하나자산신탁	222.1	2020-03-17	
178	판교2밸리대토개발제일호	케이리츠투자운용	17.0	2020-03-30	
179	코람코에너지플러스	코람코자산신탁	1,279.6	2020-04-01	상장
180	이지스리지던스	이지스자산운용	297.6	2020-04-03	상장
181	카이트제십육호	한국자산신탁	21.9	2020-04-09	
182	세미콜론문래	디앤디인베스트먼트	589.0	2020-04-22	
183	디앤디플랫폼	디앤디인베스트먼트	367.4	2020-04-22	상장
184	신한서부티엔디	신한리츠운용	498.6	2020-05-13	상장
185	대림제7호마산회원기업형임대	대림투자운용	227.1	2020-05-20	
186	생보제삼삼호하남갈밀벨솔레	교보자산신탁	20.6	2020-06-02	
187	하나트러스트제5호	하나자산신탁	52.3	2020-06-02	
188	하나트러스트제6호	하나자산신탁	71.3	2020-06-02	
189	마스틴프리미어제1호	마스틴투자운용	136.5	2020-06-10	상장
190	서한하나제2호	하나자산신탁	225.8	2020-07-08	
191	신한케이제1호	신한리츠운용	299.6	2020-07-30	
192	코레이트타워	한국토지신탁	389.0	2020-07-30	
193	대신케이리츠물류1호	대신자산신탁	35.6	2020-08-07	
194	코크레프52호	코람코자산신탁	355.9	2020-08-07	
195	신한알파남산	신한리츠운용	256.7	2020-08-07	
196	대한제30호	대한토지신탁	78.1	2020-08-18	
197	케이비홍대리테일	케이비부동산신탁	136.7	2020-08-19	
198	이에스알켄달스퀘어에셋1호	켄달스퀘어리츠운용	1,166.5	2020-08-24	
199	이에스알켄달스퀘어	켄달스퀘어리츠운용	1,143.4	2020-08-24	상장
200	에이아이엠헤와가치투자제1호	에이아이엠투자운용	32.5	2020-09-03	
201	이지스용산청년주택	이지스자산운용	249.5	2020-09-23	
202	신한로지스제1호	신한리츠운용	63.2	2020-09-23	
203	우미대한제28호	대한토지신탁	173.3	2020-10-21	
204	우미케이원제10호	한국토지신탁	156.2	2020-10-21	
205	코람코가치투자부동산제3호(모)	코람코자산신탁	320.0	2020-10-23	
206	코람코가치투자부동산제3의1호(자)	코람코자산신탁	246.6	2020-10-23	
207	카이트제십팔호	한국자산신탁	27.5	2020-11-06	
208	코람코주택도시기금	코람코자산신탁	262.9	2020-11-27	
209	고양성사혁신지구재생사업	서울투자운용	124.7	2020-11-27	
210	엔에이치제5호	NH농협리츠운용	110.4	2020-12-02	

위탁관리리츠 현황(332개)

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW)

No.	부동산투자회사 REITs	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	총자산 AUM	인가일 Authorized date	Note
211	에이치디씨아이파크제2호	HDC자산운용	110.1	2020-12-22	
212	하나리치업제1호	하나자산신탁	34.2	2020-12-22	
213	교보제십사호	교보자산신탁	51.8	2020-12-22	
214	분당두산타워	코람코자산신탁	671.6	2020-12-22	
215	제로에너지임대리츠2호	한국토지주택공사	309.9	2020-12-22	
216	민간임대허브제7호	주택도시보증공사	324.0	2020-12-24	
217	서울사회주택토지지원제2호	서울투자운용	55.3	2020-12-30	
218	산단재생2호성남지식산업센터	한국토지주택공사	54.3	2020-12-30	
219	대한제29호파주금촌	대한토지신탁	0.3	2021-01-25	
220	코람코가치투자부동산제3의2호(자)	코람코자산신탁	679.0	2021-01-29	
221	케이비경산로지스틱스	케이비부동산신탁	54.4	2021-02-08	
222	디디아이백암로지스틱스	디앤디인베스트먼트	100.1	2021-02-08	
223	에이치엘제일호	에이치엘리츠운용	144.8	2021-02-17	
224	제일하나제2호	하나자산신탁	238.2	2021-02-17	
225	제일풍경채대한제32호	대한토지신탁	90.7	2021-02-17	
226	중흥하나제2호	하나자산신탁	0.3	2021-02-17	
227	디디아이에스씨49	디앤디인베스트먼트	61.6	2021-02-22	
228	신한알파역삼	신한리츠운용	200.5	2021-02-26	
229	디디아이제이제이60	디앤디인베스트먼트	259.2	2021-02-26	
230	중흥카이트제십구호	한국자산신탁	57.7	2021-03-17	
231	케이원제13호	한국토지신탁	39.9	2021-03-17	
232	케이제십오호	교보자산신탁	52.8	2021-03-25	
233	케이비평택대토	케이비부동산신탁	28.9	2021-04-05	
234	투게더구로알앤디센터제5호	투게더투자운용	61.2	2021-04-13	
235	카이트제이십호	한국자산신탁	51.4	2021-04-13	
236	천안역세권혁신지구재생사업	한국토지주택공사	45.1	2021-05-26	
237	에이치디씨아이파크제1호	HDC자산운용	388.5	2021-05-27	
238	마스턴제124호	마스턴투자운용	70.8	2021-05-27	
239	에스케이	SK리츠운용	2,381.5	2021-06-07	상장
240	클린에너지	SK리츠운용	816.8	2021-06-07	
241	코람코가치투자부동산제3의3호	코람코자산신탁	82.9	2021-06-16	
242	코람코가치투자부동산제3의4호	코람코자산신탁	170.5	2021-06-16	
243	케이원제16호분당	한국토지신탁	239.5	2021-06-22	
244	케이원제15호판교	한국토지신탁	774.9	2021-06-22	
245	브이인마크청년주택	인마크리츠운용	61.2	2021-06-23	
246	양주옥정전남구레귀농귀촌주택	한국토지주택공사	198.7	2021-06-25	
247	전도관대한제31호	대한토지신탁	0.3	2021-06-29	
248	하나리치업제3호	하나자산신탁	116.6	2021-07-08	
249	하나리치업제2호	하나자산신탁	69.9	2021-07-15	
250	코람코지속성장오피스제1의1호	코람코자산신탁	585.7	2021-07-19	
251	코람코지속성장오피스제1호	코람코자산신탁	186.3	2021-07-19	
252	제이알제28호	제이알투자운용	205.8	2021-08-12	
253	케이비이천로지스틱스제5호	케이비부동산신탁	117.4	2021-08-25	
254	신한케이제2호	신한리츠운용	366.7	2021-08-31	
255	아산탕정고양삼송주택개발	한국토지주택공사	113.8	2021-09-09	
256	대한제36호오피스	대한토지신탁	137.4	2021-09-09	
257	미래에셋글로벌별1호	미래에셋자산운용	121.5	2021-09-15	
258	미래에셋글로벌	미래에셋자산운용	143.6	2021-09-15	상장
259	이에스알켄달스퀘어에셋2호	켄달스퀘어리츠운용	870.0	2021-09-29	
260	케이원제17호	한국토지신탁	172.7	2021-10-07	
261	신한서부티엔디제1호	신한리츠운용	181.3	2021-10-19	
262	평택세교제십육호	교보자산신탁	0.3	2021-10-19	
263	코크렙제57호	코람코자산신탁	477.1	2021-10-19	

위탁관리리츠 현황(332개)

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW)

No.	부동산투자회사 REITs	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	총자산 AUM	인가일 Authorized date	Note
264	케이리얼티제11호	케이티투자운용	66.6	2021-10-26	
265	엘티대한제8호	대한토지신탁	133.3	2021-10-27	
266	퍼시픽물류전문제1의1호	퍼시픽투자운용	43.8	2021-10-29	
267	퍼시픽물류전문제1호	퍼시픽투자운용	69.2	2021-10-29	
268	신한로지스제2호	신한리츠운용	131.8	2021-11-09	
269	케이리얼티임대주택제5호	케이티투자운용	87.9	2021-11-09	
270	마스턴글로벌	마스턴투자운용	33.8	2021-11-09	
271	이지스데이터센터	이지스자산운용	29.5	2021-11-11	
272	코람코평택브레인시티대토제1호	코람코자산신탁	26.0	2021-11-17	
273	하나트러스트제8호	하나자산신탁	132.6	2021-11-24	
274	계룡하나제3호	하나자산신탁	76.4	2021-11-30	
275	마스턴제146호	마스턴투자운용	95.5	2021-11-30	
276	인천검단부천괴안주택	한국토지주택공사	173.4	2021-11-30	
277	화성동탄경남하동귀농귀촌주택	한국토지주택공사	183.1	2021-11-30	
278	도시재생공간지원제1호	주택도시보증공사	23.2	2021-12-29	
279	구리갈매대토개발	한국토지주택공사	71.0	2022-01-07	
280	코람코지속성장오피스제1의2호	코람코자산신탁	424.6	2022-01-11	
281	대한제37호	대한토지신탁	86.3	2022-01-11	
282	디디아이오에스108	디앤디인베스트먼트	37.8	2022-01-14	
283	로지스밸리신한	신한리츠운용	81.2	2022-01-26	
284	팜코로지스틱제9호	퍼시픽투자운용	4.5	2022-01-26	
285	케이원감만1	한국토지신탁	0.3	2022-02-04	
286	케이알대한이천제35호	대한토지신탁	41.2	2022-02-10	
287	케이원제19호	한국토지신탁	178.8	2022-02-11	
288	디디아이엘브이씨	디앤디인베스트먼트	42.3	2022-02-21	
289	케이비스타갤럭시타워	KB자산운용	447.3	2022-02-24	
290	케이비스타	KB자산운용	493.0	2022-02-24	상장
291	케이비부산오시리아호텔	케이비부동산신탁	85.0	2022-03-11	
292	디디아이브이씨	디앤디인베스트먼트	41.8	2022-03-21	
293	디디아이브이씨제1호	디앤디인베스트먼트	119.9	2022-03-21	
294	케이원제23호역삼	한국토지신탁	318.6	2022-04-15	
295	디디아이레지덴셜제2호	디앤디인베스트먼트	37.1	2022-04-19	
296	한국투자안성물류제1호	한국투자부동산신탁	29.0	2022-04-29	
297	인천금송임대주택	대림투자운용	0.3	2022-05-13	
298	코람코가치투자제4의1호	코람코자산신탁	145.2	2022-05-13	
299	코람코가치투자제4호	코람코자산신탁	265.5	2022-05-13	
300	우리양정대토제1호	우리자산신탁	23.8	2022-05-18	
301	미래에셋글로벌제2호	미래에셋자산운용	0.3	2022-05-18	
302	인마크노랑진청년주택	인마크리츠운용	103.1	2022-05-19	
303	코람코더원강남제1호	코람코자산신탁	476.6	2022-05-20	
304	퍼시픽물류전문제1의2호	퍼시픽투자운용	32.7	2022-05-25	
305	이지스글로벌레지던스	이지스자산운용	104.6	2022-05-26	
306	디디아이백암로지스틱스2호	디앤디인베스트먼트	117.3	2022-06-09	
307	키움코어리테일제1호	키움투자자산운용	348.5	2022-06-13	
308	파주운정역서희대한제3호	대한토지신탁	0.3	2022-07-05	
309	운정신도시대우케이원제18호	한국토지신탁	0.3	2022-07-05	
310	신한글로벌액티브	신한리츠운용	192.9	2022-07-08	
311	신한글로벌제1호	신한리츠운용	195.1	2022-07-08	
312	엔에이치제7호	NH농협리츠운용	91.1	2022-07-25	
313	인마크글로벌프라임제1호	인마크리츠운용	0.3	2022-07-27	
314	인마크글로벌프라임	인마크리츠운용	0.3	2022-07-27	
315	밸류트러스트제17호	교보자산신탁	368.6	2022-07-29	
316	에이치엘제2호	에이치엘리츠운용	453.8	2022-08-05	

위탁관리리츠 현황(332개)

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW)

No.	부동산투자회사 REITs	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	총자산 AUM	인가일 Authorized date	Note
317	한미글로벌스타컬렉션제1호	한미글로벌투자운용	29.3	2022-08-10	
318	우리로지스	우리자산신탁	31.4	2022-08-10	
319	대신글로벌코어리츠사모제1호	대신자산신탁	0.3	2022-08-18	
320	대신글로벌코어리츠	대신자산신탁	0.3	2022-08-18	
321	코람코가치투자제4의2호	코람코자산신탁	333.0	2022-08-18	
322	투게더임대주택	투게더투자운용	48.1	2022-09-14	
323	한화	한화자산운용	0.3	2022-09-20	23년 3월 상장
324	도달밸류제1호	SK리츠운용	689.4	2022-09-30	
325	삼성에프엔	삼성SRA자산운용	0.3	2022-10-21	23년 4월 상장
326	하나글로벌제1호	하나대체투자자산운용	0.3	2022-10-25	
327	하나글로벌	하나대체투자자산운용	0.3	2022-10-25	
328	카이트제이십이호	한국자산신탁	0.3	2022-11-03	
329	코람코가치투자제4의4호	코람코자산신탁	119.9	2022-11-07	
330	하나트러스트제7호	하나자산신탁	47.9	2022-11-09	
331	케이원프리미어	한국토지신탁	31.4	2022-11-21	
332	대한제40호평촌리테일	대한토지신탁	0.3	2022-11-30	
합계 Total			86,695.5		

자기관리리츠 현황 SM REITs
자기관리리츠 현황(4개)

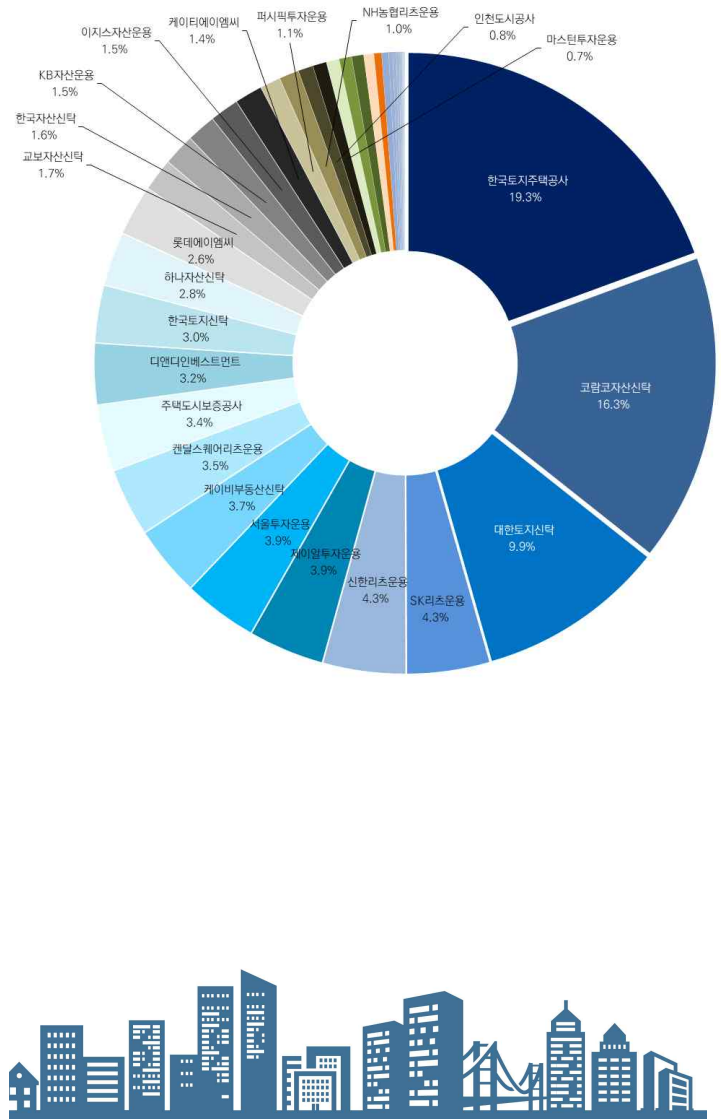
(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW)

No.	부동산투자회사 REITs	총자산 AUM	총자본 Equity	인가일 Authorized date	Note
1	에이	89.3	33.5	2011-01-26	상장
2	케이탑	269.2	94.6	2011-02-24	상장
3	경인	105.5	31.6	2012-02-08	
4	모두투어	103.4	53.9	2014-02-27	상장
합계 Total		567.4	213.6		

■ 자산관리회사(AMC)별 리츠관리 현황 Asset Management Companies Report

AUM 및 시장점유율 (Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW)

No.	자산관리회사(AMC)	NoC	AUM	M/S
1	한국토지주택공사	36	17,320.5	19.3%
2	코람코자산신탁	42	14,525.2	16.2%
3	대한토지신탁	36	8,861.8	9.9%
4	SK리츠운용	3	3,887.7	4.3%
5	신한리츠운용	16	3,881.2	4.3%
6	제이알투자운용	9	3,535.3	3.9%
7	서울투자운용	11	3,461.1	3.9%
8	케이비부동산신탁	19	3,294.2	3.7%
9	켄달스퀘어리츠운용	3	3,179.9	3.5%
10	주택도시보증공사	9	3,091.2	3.4%
11	디앤디인베스트먼트	19	2,847.8	3.2%
12	한국토지신탁	15	2,679.2	3.0%
13	하나자산신탁	22	2,520.0	2.8%
14	롯데에이엠씨	1	2,363.9	2.6%
15	교보자산신탁	9	1,515.7	1.7%
16	한국자산신탁	12	1,481.4	1.6%
17	KB자산운용	3	1,353.2	1.5%
18	이지스자산운용	7	1,346.2	1.5%
19	케이티투자운용	9	1,292.7	1.4%
20	퍼시픽투자운용	10	958.8	1.1%
21	NH농협리츠운용	6	916.5	1.0%
22	인천도시공사	3	702.4	0.8%
23	마스틴투자운용	7	641.4	0.7%
24	에이치엘리츠운용	2	598.6	0.7%
25	HDC자산운용	3	583.3	0.6%
26	미래에셋자산운용	4	555.8	0.6%
27	대림투자운용	3	477.1	0.5%
28	키움투자자산운용	1	348.5	0.4%
29	코레이트자산운용	2	326.9	0.4%
30	투게더투자운용	3	182.2	0.2%
31	인마크리츠운용	4	165.0	0.2%
32	케이리츠투자운용	3	131.9	0.1%
33	에이알에이코리아	2	94.5	0.1%
34	우리자산신탁	2	55.2	0.1%
35	대신자산신탁	3	36.2	0.04%
36	에이아이엠투자운용	1	32.5	0.04%
37	한미글로벌투자운용	1	29.3	0.03%
38	한국투자부동산신탁	1	29.0	0.03%
39	하나대체투자자산운용	2	0.6	0.0007%
40	한화자산운용	1	0.3	0.0003%
41	삼성SPR자산운용	1	0.3	0.0003%
42	인트라스트투자운용	0	0	0
43	비엔피투자운용	0	0	0
44	다올자산운용		20.05.27.인가	
45	현대자산운용		20.10.29.인가	
46	캡스톤자산운용		21.07.15.인가	
47	제이비자산운용		21.07.29.인가	
48	헤리티지자산운용		21.11.30.인가	
49	무궁화신탁		21.12.03.인가	
50	국제자산운용		21.12.14.인가	
51	한강에셋자산운용		21.12.30.인가	
52	에이디에프자산운용		22.01.19.인가	
53	엘비자산운용		22.04.15.인가	
54	베스타스자산운용		22.05.20.인가	
55	코람코자산운용		22.09.14.인가	
56	메테우스자산운용		22.12.21.인가	
소계		344	89,304.4	99.4%
자기관리리츠		4	567.4	0.6%
리츠전체합계		348	89,871.8	100.0%



02. 상장리츠 분석 Listed REITs Analysis

연도별 상장리츠 현황 Annual Listed REITs Snapshot

- 상장리츠는 2017년 이후 리츠 수 및 시가총액이 꾸준한 증가세를 보이고 있음
- 2022년에 4분기 기준 상장리츠는 총 21개, 시가총액은 6조 9,414억 원임

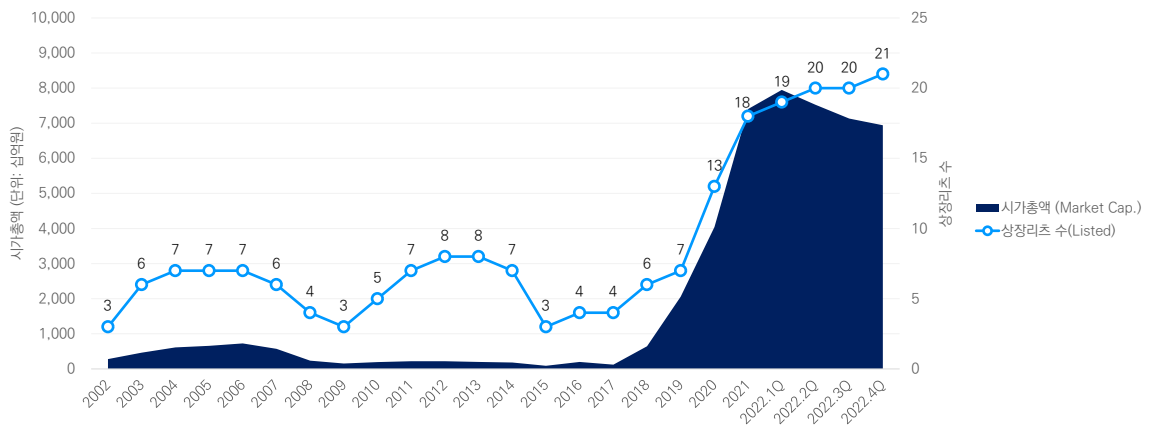
Listed REITs has been showing a steady increase since 2017

listed REITs is 21 in 4Q 2022. At 4Q 2022, Market Cap is 6,941.4 billion won

연도별 상장리츠

(Unit: Bil. KRW)

연도 Year	상장리츠 수 Listed	시가총액 Market Cap.	전년도 대비 성장률 Growth compared to the end of previous year
2002	3	277.8	-
2003	6	463.3	66.8%
2004	7	612.1	32.1%
2005	7	658.6	7.6%
2006	7	725.2	10.1%
2007	6	571.1	-21.2%
2008	4	236.0	-58.7%
2009	3	153.9	-34.8%
2010	5	194.9	26.6%
2011	7	217.3	11.5%
2012	8	220.0	1.3%
2013	8	196.2	-10.8%
2014	7	180.1	-8.2%
2015	3	90.5	-49.8%
2016	4	198.1	119.0%
2017	4	120.9	-39.0%
2018	6	645.6	434.1%
2019	7	2,057.9	218.8%
2020	13	4,044.2	96.5%
2021	18	7,404.5	83.1%
2022.1Q	19	7,947.6	(2021년 대비) 7.3%
2022.2Q	20	7,527.5	(2021년 대비) 1.7%
2022.3Q	20	7,134.5	(2021년 대비) -3.6%
2022.4Q	21	6,941.4	(2021년 대비) -6.3%



2022년 4분기 상장리츠 현황

(Based on Dec. 2022, Unit: Bil. KRW, KRW, %)

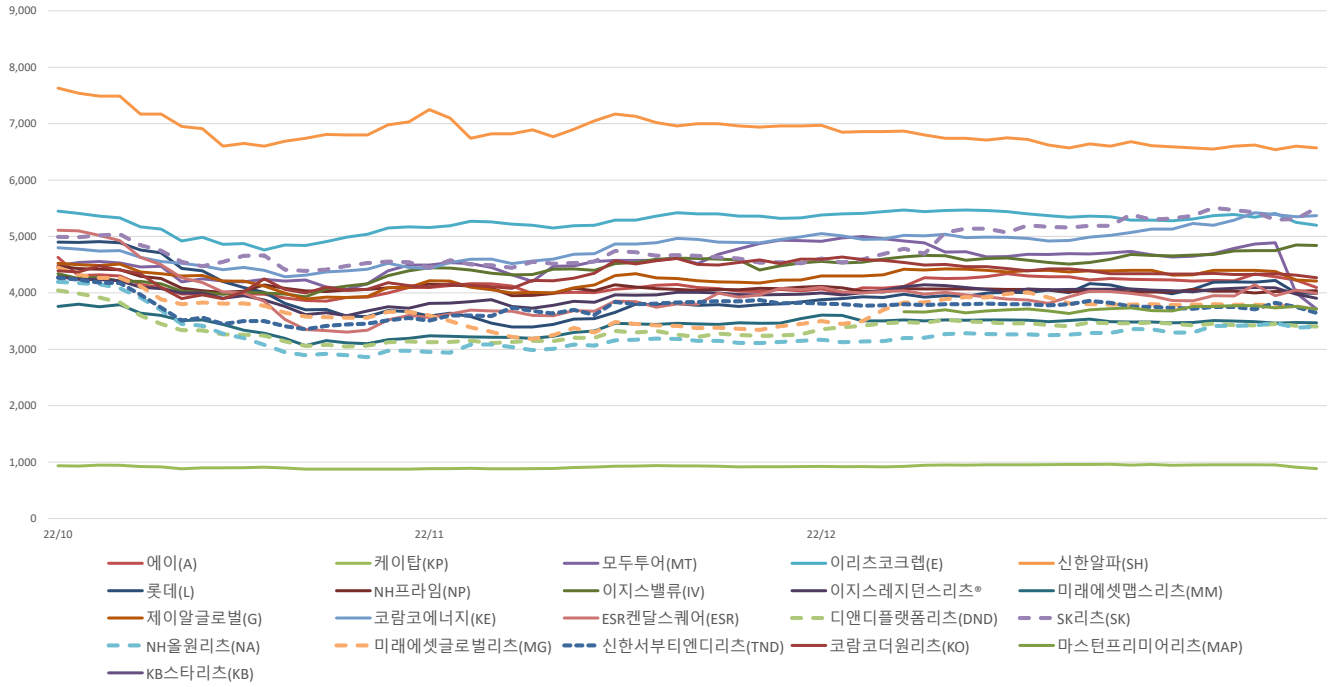
부동산투자회사 REITs	자산총액 ¹⁾ Total Assets	시가총액 Market Cap.	최근 주당 배당금	최근 사업연도 자기자본수익률 ²⁾
에이 자기관리리츠 AREIT, A	89.3	18.3	200	-6.3%
케이탑 자기관리리츠 KTOPREITs, KP	269.2	42.5	108	20.9%
모두투어 자기관리리츠 MODETOURREIT, MT	103.4	29.1	1,572	25.5%
이리츠코크렘 E-REITs, E	571.9	329.4	195	20.7%
신한알파리츠 SHALPHAREIT, SH	959.9	485.1	195	7.2%
롯데리츠 LOTTEREIT, L	2,363.9	969.4	143	2.4%
NH프라임리츠 NHPRIMEREIT, NP	99.8	75.4	115	17.0%
이지스밸류리츠 IGISVALUE+REIT, IV	283.6	177.8	152	55.6%
이지스레지던스 IGISRESIDENCEREIT, R	297.6	110.7	133	111.0%
미래에셋맵스리츠 MIRAEASSETMAPS1REIT, MM	290.3	69.7	135	1.4%
제이알글로벌리츠 JRGLOBALREIT, G	1,084.2	831.0	190	8.7%
코람코에너지플러스리츠 KORAMCOENERGYPLUSREIT, KE	1,279.6	475.4	175	5.1%
ESR켄달스퀘어 ESRKendallSquareREIT, ESR	1,143.4	850.2	136	5.3%
디앤디플랫폼리츠 D&DPlatformREIT, DND	367.4	219.3	150	5.8%
SK리츠 SKREIT, SK	2,381.5	1,083.0	66	2.2%
NH올원리츠 NH ALLONE RETI, NA	392.4	143.5	162	5.1%
미래에셋글로벌리츠 MIRAEASSET GLOBAL REIT, MG	143.6	107.5	148	6.1%
신한서부티엔디리츠 SHINHAN SEOBU T&D REIT, TND	498.6	204.0	160	4.3%
코람코더원리츠 KORAMCO TEHONE REIT, KO	517.3	172.5	86	8.1%
마스턴프리미어리츠 MASTERN PREMIER REIT, MAP	136.5	98.7	111	4.4%
KB스타리츠 KBSTAR REIT, KB	493.0	448.8	-	-
합계 Total	13,273.3	6,941.4		

NOTE : 1) 자리츠의 자산총액은 포함되지 않음

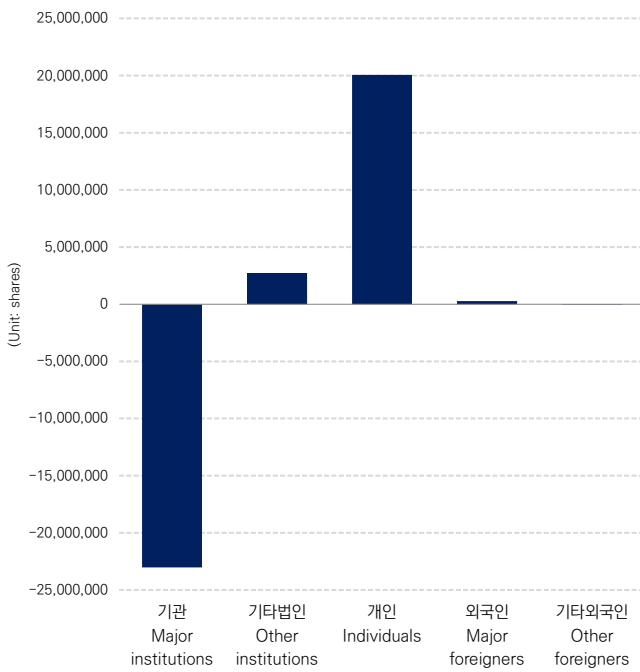
2) 투자보고서 기준임

3) 상장일 이후의 분석지표이며, 상장일 이전의 지표는 고려하지 않음

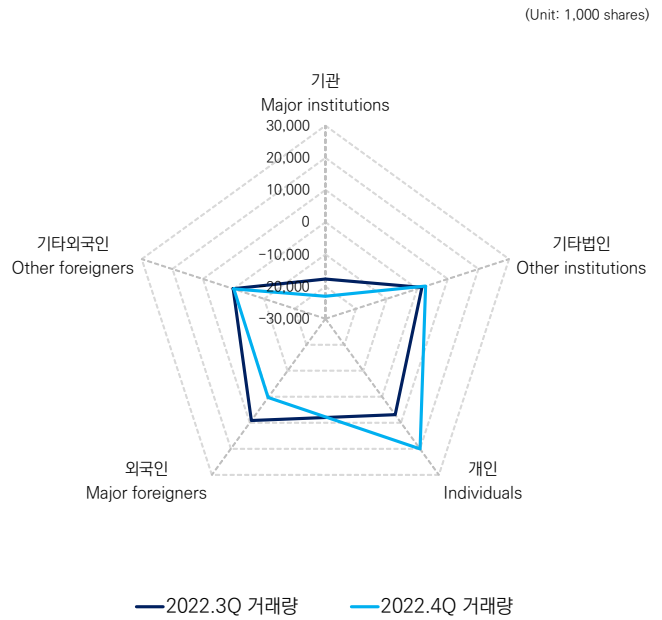
주가현황 Stock Price



투자자별 누적거래량 현황 Cumulative Volume



분기별 거래량 변동현황 Quarterly Volume Change



1) 에이사기관리리츠 A REITs

설립일/상장일 Date of Foundation/Listed Date	2010.11.04./2011.07.14.	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	-
---	-------------------------	---	---

재무현황

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW, shares)

자본금 Capital	자산 AUM	부채 Debt	발행주식(보통주/우선주) Issued securities (Common stock/Preferred stock)	액면가(KRW) Face value	시가총액(최저/최고) Market capitalization (Max/Min)
22.3	89.3	55.8	4,463,032/미발행(Unissued)	5,000	17.2/20.66

배당현황

(Based on 4Q 2022, Unit : KRW, %)

배당금	주당 배당금	연환산 시가배당률
855,045,400	200	4.9%

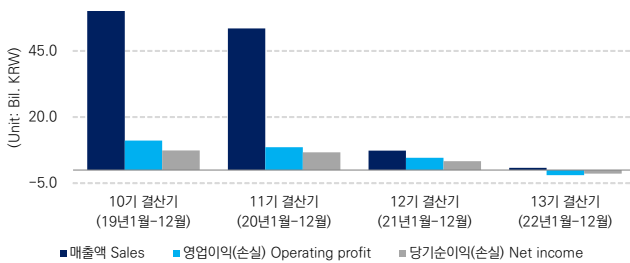
결산기별 주요지표

(Unit: Bil. KRW, %)

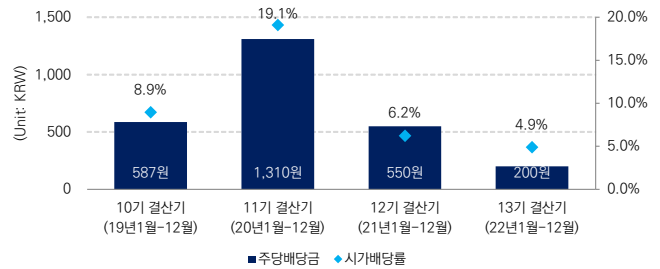
구분 Class	자산 AUM	매출액 Sales	ROE Return on Equity	영업이익률 ¹⁾ Operating profit to sales ratio	부채비율 ²⁾ Debt ratio
전기 Previous Period	94.1	7.3	16.5%	62.7%	162.9%
당기 Current Period	89.3	0.8	-6.3%	-243.6%	166.7%

1) 영업이익률 = 당기순이익/영업수익 2) 부채비율 = 부채총액/자본총계

결산기별 손익현황



결산기별 배당현황



투자자별 분기 거래 동향

(Based on 4Q 2022, Unit: shares)

투자자 Investor	기관 Major institutions	기타법인 Other institutions	개인 Individuals	외국인 Major foreigners	기타 Other foreigners	합계 Total
매수비율 Buying rate	9.9%	1.1%	87.5%	0.4%	1.1%	100.0%
매도비율 Selling rate	10.5%	5.6%	82.8%	1.0%	0.2%	100.0%
순매수거래량 Net Purchase volume	-1,603	-12,109	12,830	-1,552	2,434	0

주가 및 거래량 동향



2) 케이탑자기관리리츠 K·TOP REITs

설립일/상장일 Date of Foundation/Listed Date	2010.11.04./2012.01.31	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	-
---	------------------------	---	---

재무현황

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW, shares)

자본금 Capital	자산 AUM	부채 Debt	발행주식(보통주/우선주) Issued securities (Common stock/Preferred stock)	액면가(KRW) Face value	시가총액(최저/최고) Market capitalization (Max/Min)
48.1	269.2	174.6	48,060,774/미발행(Unissued)	1,000	42.05/46.14

배당현황

(Based on 4Q 2022, Unit : KRW, %)

배당금	주당 배당금	연환산 시가배당률
5,156,966,844	108	12.2%

결산기별 주요지표

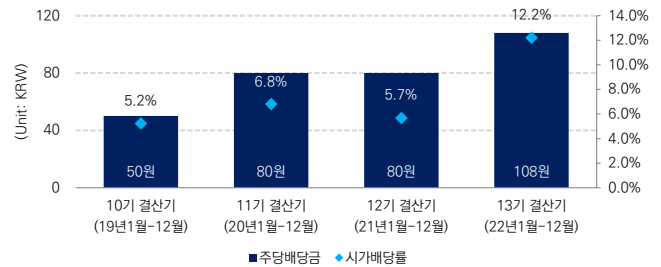
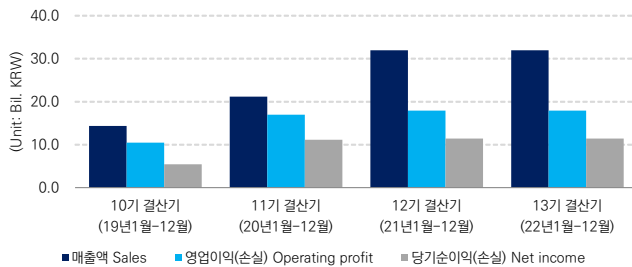
(Unit: Bil. KRW, %)

구분 Class	자산 AUM	매출액 Sales	ROE Return on Equity	영업이익률 ¹⁾ Operating profit to sales ratio	부채비율 ²⁾ Debt ratio
전기 Previous Period	247.7	32.0	24.0%	51.5%	187.0%
당기 Current Period	269.2	32.0	20.9%	61.4%	184.6%

1) 영업이익률 = 당기순이익/영업수익 2) 부채비율 = 부채총액/자본총계

결산기별 손익현황

결산기별 배당현황

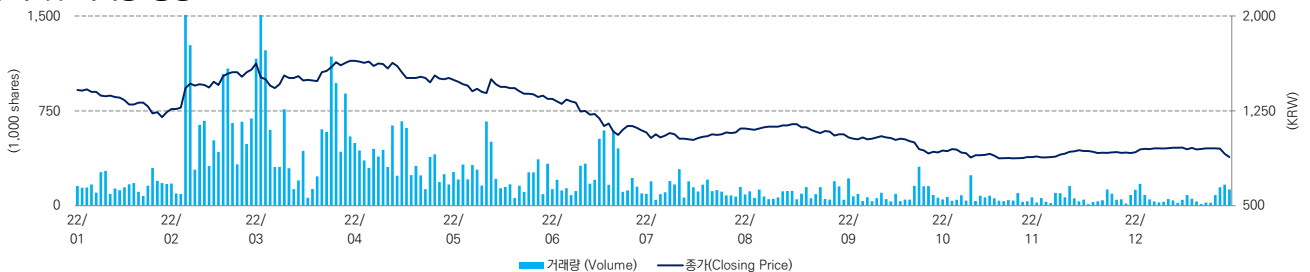


투자자별 분기 거래 동향

(Based on 4Q 2022, Unit: shares)

투자자 Investor	기관 Major institutions	기타법인 Other institutions	개인 Individuals	외국인 Major foreigners	기타 Other foreigners	합계 Total
매수비율 Buying rate	5.3%	2.0%	89.2%	3.5%	0.0%	100.0%
매도비율 Selling rate	8.1%	2.7%	85.3%	3.8%	0.1%	100.0%
순매수거래량 Net Purchase volume	-112,082	-26,450	154,002	-13,683	-1,787	0

주가 및 거래량 동향



3) 모두투어 자기관리리츠 MODETOUR REIT

설립일/상장일 Date of Foundation/ Listed Date	2014.01.10./2016.09.22.	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	-
--	-------------------------	---	---

재무현황

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW, shares)

자본금 Capital	자산 AUM	부채 Debt	발행주식(보통주/우선주) Issued securities (Common stock/Preferred stock)	액면가(KRW) Face value	시가총액(최저/최고) Market capitalization (Max/Min)
39.1	103.4	49.4	7,826,815/미발행(Unissued)	5,000	29.08/39.13

배당현황

(Based on 4Q 2022, Unit : KRW, %)

배당금	주당 배당금	연환산 시가배당률
12,303,753,180	1,572	42.3%

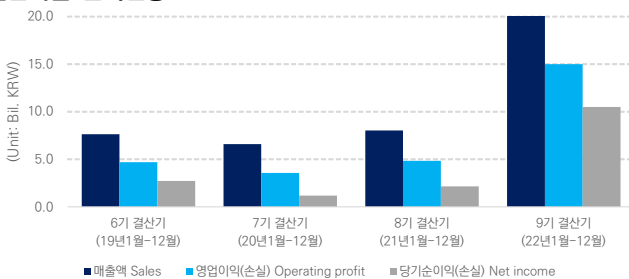
결산기별 주요지표

(Unit: Bil. KRW, %)

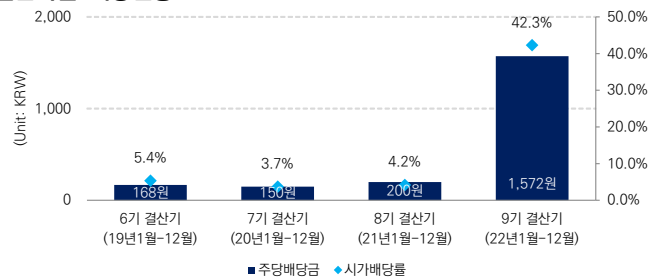
구분 Class	자산 AUM	매출액 Sales	ROE Return on Equity	영업이익률 ¹⁾ Operating profit to sales ratio	부채비율 ²⁾ Debt ratio
전기 Previous Period	109.8	8.0	5.2%	74.5%	144.1%
당기 Current Period	103.4	22.5	25.5%	46.5%	91.6%

1) 영업이익률 = 당기순이익/영업수익 2) 부채비율 = 부채총액/자본총계

결산기별 손익현황



결산기별 배당현황



투자자별 분기 거래 동향

(Based on 4Q 2022, Unit: shares)

투자자 Investor	기관 Major institutions	기타법인 Other institutions	개인 Individuals	외국인 Major foreigners	기타 Other foreigners	합계 Total
매수비율 Buying rate	14.1%	0.4%	83.2%	2.1%	0.1%	100.0%
매도비율 Selling rate	19.8%	0.9%	77.1%	2.1%	0.1%	100.0%
순매수거래량 Net Purchase volume	-71,096	-5,750	76,451	204	191	0

주가 및 거래량 동향



4) 이리츠코크렙 E-REITs KOCREF

설립일/상장일 Date of Foundation/Listed Date	2005.07.26./2018.06.27.	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	코람코자산신탁
---	-------------------------	---	---------

재무현황

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW, shares)

자본금 Capital	자산 AUM	부채 Debt	발행주식(보통주/우선주) Issued securities (Common stock/Preferred stock)	액면가(KRW) Face value	시가총액(최저/최고) Market capitalization (Max/Min)
31.7	571.9	290.1	63,341,590/미발행(Unissued)	500	301.51/346.48

배당현황

(Based on 4Q 2022, Unit : KRW, %)

배당금	주당 배당금	연환산 시가배당률
12,342,146,884	195	7.5%

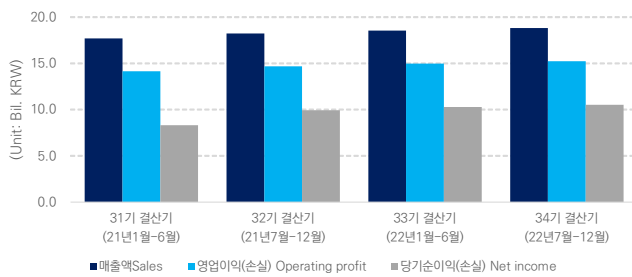
결산기별 주요지표

(Unit: Bil. KRW, %)

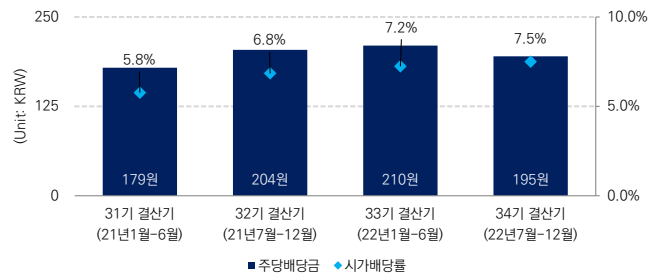
구분 Class	자산 AUM	매출액 Sales	ROE Return on Equity	영업이익률 ¹⁾ Operating profit to sales ratio	부채비율 ²⁾ Debt ratio
전기 Previous Period	574.1	18.6	20.3%	84.2%	101.7%
당기 Current Period	571.9	18.8	20.7%	84.3%	102.9%

1) 영업이익률 = 당기순이익/영업수익 2) 부채비율 = 부채총액/자본총계

결산기별 손익현황



결산기별 배당현황



투자자별 분기 거래 동향

(Based on 4Q 2022, Unit: shares)

투자자 Investor	기관 Major institutions	기타법인 Other institutions	개인 Individuals	외국인 Major foreigners	기타 Other foreigners	합계 Total
매수비율 Buying rate	41.1%	1.6%	50.1%	7.3%	0.0%	100.0%
매도비율 Selling rate	55.4%	2.9%	32.0%	9.7%	0.0%	100.0%
순매수거래량 Net Purchase volume	-349,025	-32,155	440,349	-59,530	361	0

주가 및 거래량 동향



5) 신한알파리츠 Shinhan Alpha REIT

설립일/상장일 Date of Foundation/ Listed Date	2017.12.18./2018.08.08.	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	신한리츠운용
--	-------------------------	---	--------

재무현황

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW, shares)

자본금 Capital	자산 AUM	부채 Debt	발행주식(보통주/우선주) Issued securities (Common stock/Preferred stock)	액면가(KRW) Face value	시가총액(최저/최고) Market capitalization (Max/Min)
77.8	959.9	504.4	73,830,123/4,000,000	1,000	482.85/563.32

배당현황

(Based on 4Q 2022, Unit : KRW, %)

배당금	주당 배당금	연환산 시가배당률
14,396,873,985	195	5.9%

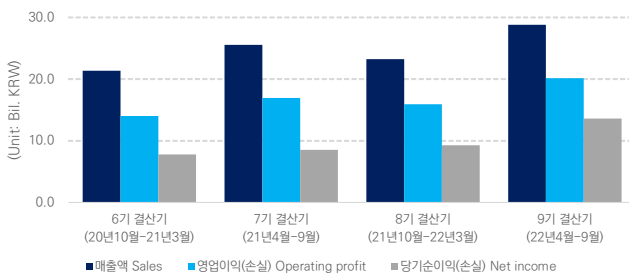
결산기별 주요지표

(Unit: Bil. KRW, %)

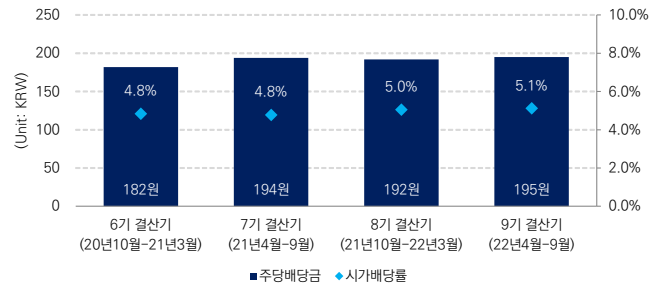
구분 Class	자산 AUM	매출액 Sales	ROE Return on Equity	영업이익률 ¹⁾ Operating profit to sales ratio	부채비율 ²⁾ Debt ratio
전기 Previous Period	806.9	23.2	6.2%	55.7%	166.8%
당기 Current Period	964.7	28.8	7.2%	62.8%	109.9%

1) 영업이익률 = 당기순이익/영업수익 2) 부채비율 = 부채총액/자본총계

결산기별 손익현황



결산기별 배당현황

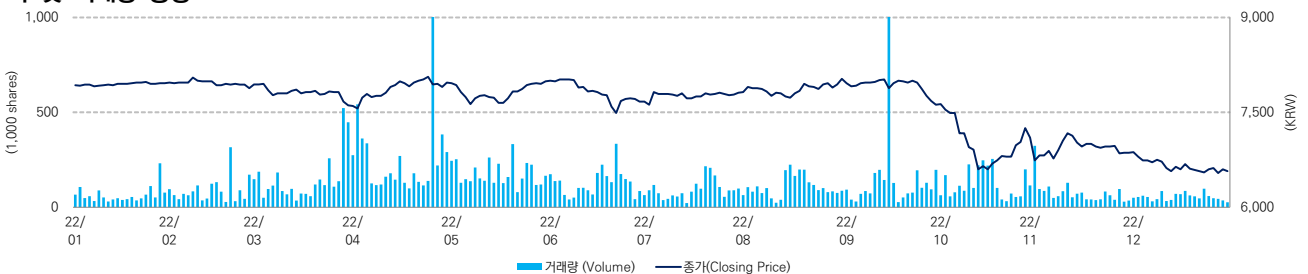


투자자별 분기 거래 동향

(Based on 4Q 2022, Unit: shares)

투자자 Investor	기관 Major institutions	기타법인 Other institutions	개인 Individuals	외국인 Major foreigners	기타 Other foreigners	합계 Total
매수비율 Buying rate	36.3%	2.2%	31.3%	30.1%	0.1%	100.0%
매도비율 Selling rate	48.2%	2.2%	34.7%	14.7%	0.1%	100.0%
순매수거래량 Net Purchase volume	-634,374	2,910	-182,161	813,994	-369	0

주가 및 거래량 동향



6) 롯데리츠 LOTTE REIT

설립일/상장일 Date of Foundation/ Listed Date	2019.03.29./2019.10.30.	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	롯데AMC
--	-------------------------	---	-------

재무현황

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW, shares)

자본금 Capital	자산 AUM	부채 Debt	발행주식(보통주/우선주) Issued securities (Common stock/Preferred stock)	액면가(KRW) Face value	시가총액(최저/최고) Market capitalization (Max/Min)
121.5	2363.9	1256.1	242,968,884/미발행(Unissued)	500	824.88/1192.98

배당현황

(Based on 4Q 2022, Unit : KRW, %)

배당금	주당 배당금	연환산 시가배당률
34,777,339,371	143	7.2%

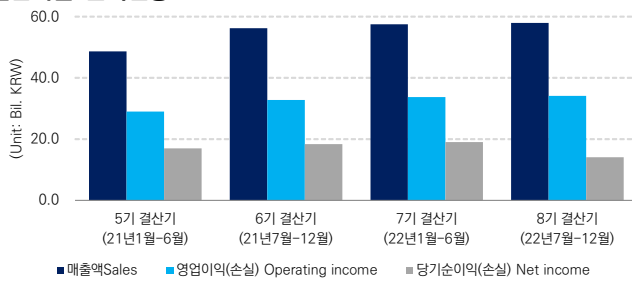
결산기별 주요지표

(Unit: Bil. KRW, %)

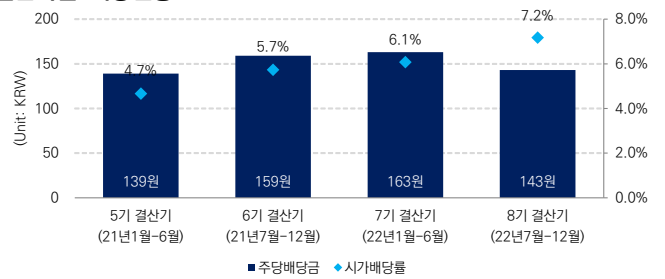
구분 Class	자산 AUM	매출액 Sales	ROE Return on Equity	영업이익률 ¹⁾ Operating profit to sales ratio	부채비율 ²⁾ Debt ratio
전기 Previous Period	2,392.6	57.5	3.2%	58.9%	111.1%
당기 Current Period	2,363.9	57.9	2.4%	58.8%	113.4%

1) 영업이익률 = 당기순이익/영업수익 2) 부채비율 = 부채총액/자본총계

결산기별 손익현황



결산기별 배당현황

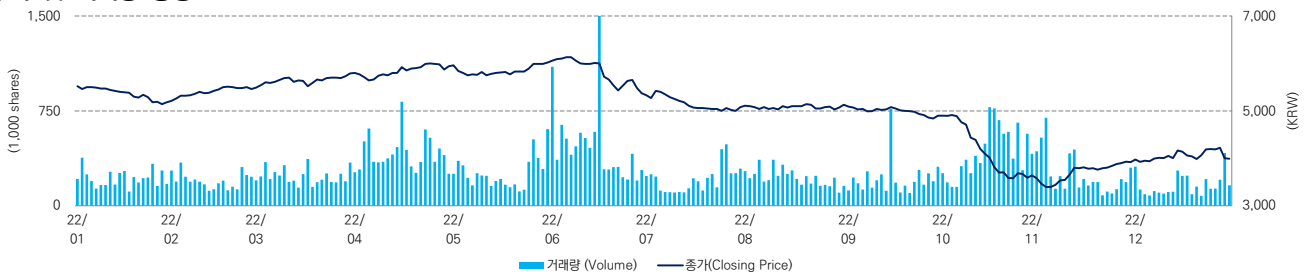


투자자별 분기 거래 동향

(Based on 4Q 2022, Unit: shares)

투자자 Investor	기관 Major institutions	기타법인 Other institutions	개인 Individuals	외국인 Major foreigners	기타 Other foreigners	합계 Total
매수비율 Buying rate	20.8%	1.3%	56.7%	21.0%	0.2%	100.0%
매도비율 Selling rate	28.4%	1.3%	38.9%	31.1%	0.3%	100.0%
순매수거래량 Net Purchase volume	-1,318,589	-1,115	3,089,326	-1,748,023	-21,599	0

주가 및 거래량 동향



7) NH프라임리츠 NH Prime REIT

설립일/상장일 Date of Foundation/Listed Date	2019.05.30/2019.12.05.	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	NH농협리츠운용
---	------------------------	---	----------

재무현황

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW, shares)

자본금 Capital	자산 AUM	부채 Dept	발행주식(보통주/우선주) Issued securities (Common stock/Preferred stock)	액면가(KRW) Face value	시가총액(최저/최고) Market capitalization (Max/Min)
9.3	99.8	0.3	18,660,000/미발행(Unissued)	500	73.71/83.5

배당현황

(Based on 4Q 2022, Unit : KRW, %)

배당금	주당 배당금	연환산 시가배당률
2,145,900,000	115	5.7%

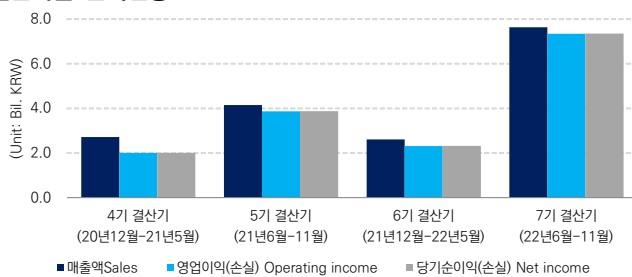
결산기별 주요지표

(Unit: Bil. KRW, %)

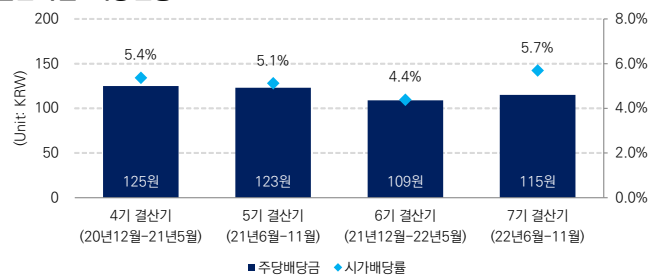
구분 Class	자산 AUM	매출액 Sales	ROE Return on Equity	영업이익률 ¹⁾ Operating profit to sales ratio	부채비율 ²⁾ Debt ratio
전기 Previous Period	94.5	2.6	5.2%	111.1%	0.3%
당기 Current Period	99.8	7.6	17.0%	102.4%	0.3%

1) 영업이익률 = 당기순이익/영업수익 2) 부채비율 = 부채총액/자본총계

결산기별 손익현황



결산기별 배당현황

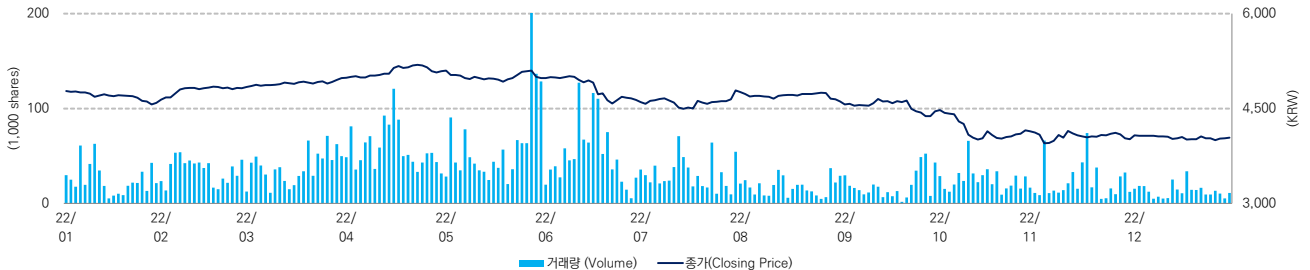


투자자별 분기 거래 동향

(Based on 4Q 2022, Unit: shares)

투자자 Investor	기관 Major institutions	기타법인 Other institutions	개인 Individuals	외국인 Major foreigners	기타 Other foreigners	합계 Total
매수비율 Buying rate	40.2%	2.0%	55.7%	1.8%	0.3%	100.0%
매도비율 Selling rate	35.6%	2.3%	58.0%	4.0%	0.1%	100.0%
순매수거래량 Net Purchase volume	58,961	-4,017	-28,502	-28,427	1,985	0

주가 및 거래량 동향



8) 이지스밸류리츠 IGIS Value+ REIT

설립일/상장일 Date of Foundation/Listed Date	2019.07.16/2020.07.16	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	이지스자산운용
---	-----------------------	---	---------

재무현황

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW, shares)

자본금 Capital	자산 AUM	부채 Dept	발행주식(보통주/우선주) Issued securities (Common stock/Preferred stock)	액면가(KRW) Face value	시가총액(최저/최고) Market capitalization (Max/Min)
36.7	283.6	0.1	36,745,335/미발행(Unissued)	1,000	144.41/178.21

배당현황

(Based on 4Q 2022, Unit : KRW, %)

배당금	주당 배당금	연환산 시가배당률
5,585,290,920	152	6.3%

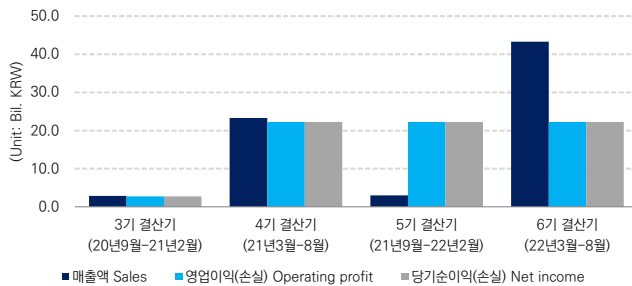
결산기별 주요지표

(Unit: Bil. KRW, %)

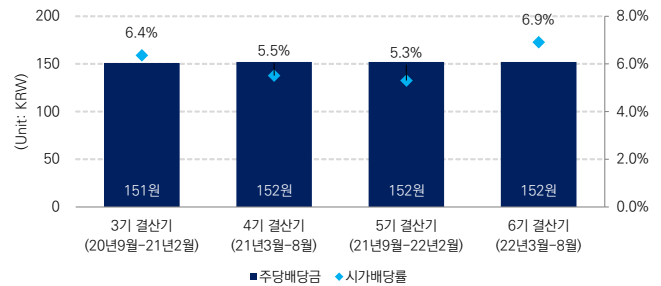
구분 Class	자산 AUM	매출액 Sales	ROE Return on Equity	영업이익률 ¹⁾ Operating profit to sales ratio	부채비율 ²⁾ Debt ratio
전기 Previous Period	225.7	3.0	3.0%	60.0%	6.3%
당기 Current Period	285.1	43.3	55.6%	99.5%	0.0%

1) 영업이익률 = 당기순이익/영업수익 2) 부채비율 = 부채총액/자본총계

결산기별 손익현황



결산기별 배당현황

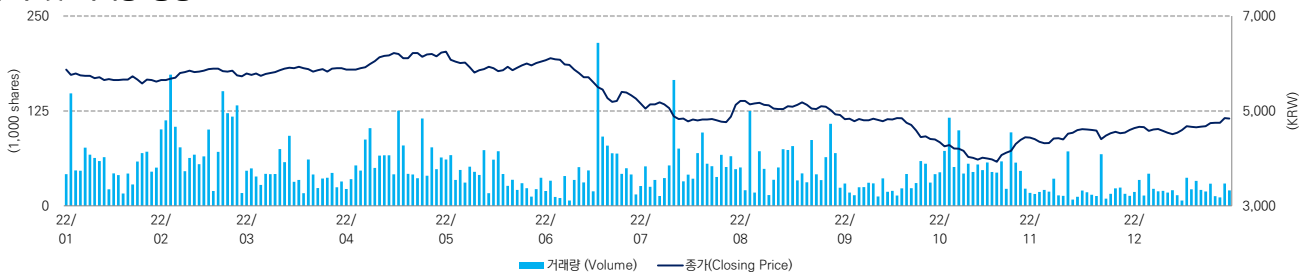


투자자별 분기 거래 동향

(Based on 4Q 2022, Unit: shares)

투자자 Investor	기관 Major institutions	기타법인 Other institutions	개인 Individuals	외국인 Major foreigners	기타 Other foreigners	합계 Total
매수비율 Buying rate	35.9%	3.9%	48.6%	11.4%	0.1%	100.0%
매도비율 Selling rate	44.0%	4.1%	40.0%	11.2%	0.8%	100.0%
순매수거래량 Net Purchase volume	-161,987	-2,907	175,304	3,811	-14,221	0

주가 및 거래량 동향



9) 이지스레지던스리츠 IGIS Residence REIT

설립일/상장일 Date of Foundation/ Listed Date	2020.02.03/2020.08.05	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	이지스자산운용
--	-----------------------	---	---------

재무현황

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW, shares)

자본금 Capital	자산 AUM	부채 Debt	발행주식(보통주/우선주) Issued securities (Common stock/Preferred stock)	액면가(KRW) Face value	시가총액(최저/최고) Market capitalization (Max/Min)
28.4	297.6	60.0	28,358,617/미발행(Unissued)	1,000	101.95/121.66

배당현황

(Based on 4Q 2022, Unit : KRW, %)

배당금	주당 배당금	연환산 시가배당률
3,771,696,061	133	6.8%

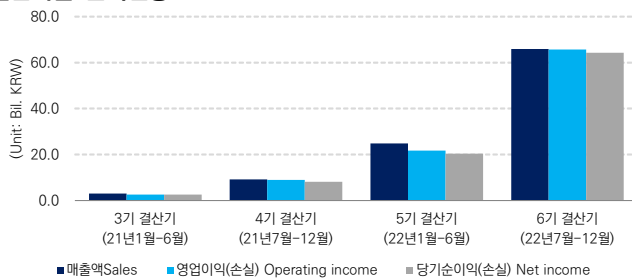
결산기별 주요지표

(Unit: Bil. KRW, %)

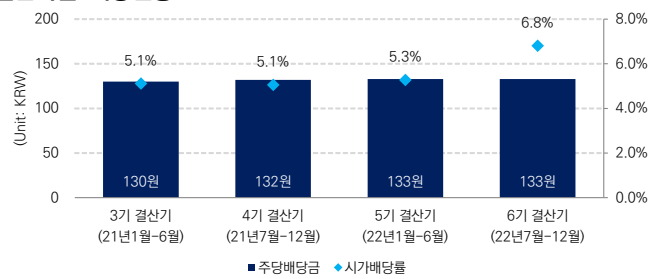
구분 Class	자산 AUM	매출액 Sales	ROE Return on Equity	영업이익률 ¹⁾ Operating profit to sales ratio	부채비율 ²⁾ Debt ratio
전기 Previous Period	236.4	24.8	36.6%	87.2%	34.3%
당기 Current Period	297.6	65.9	111.0%	99.8%	25.2%

1) 영업이익률 = 당기순이익/영업수익 2) 부채비율 = 부채총액/자본총계

결산기별 손익현황



결산기별 배당현황

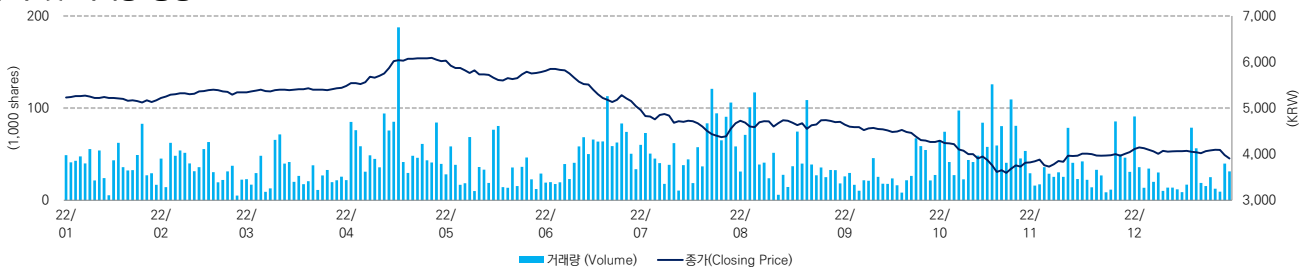


투자자별 분기 거래 동향

(Based on 4Q 2022, Unit: shares)

투자자 Investor	기관 Major institutions	기타법인 Other institutions	개인 Individuals	외국인 Major foreigners	기타 Other foreigners	합계 Total
매수비율 Buying rate	23.3%	5.5%	61.9%	9.1%	0.2%	100.0%
매도비율 Selling rate	41.0%	1.8%	46.7%	10.3%	0.2%	100.0%
순매수거래량 Net Purchase volume	-444,468	94,580	380,317	-30,572	143	0

주가 및 거래량 동향



10) 미래에셋맵스리츠 MIRAEASSET Maps1 REIT

설립일/상장일 Date of Foundation/ Listed Date	2019.12.12/2020.08.05	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	미래에셋자산운용
--	-----------------------	---	----------

재무현황

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW, shares)

자본금 Capital	자산 AUM	부채 Debt	발행주식(보통주/우선주) Issued securities (Common stock/Preferred stock)	액면가(KRW) Face value	시가총액(최저/최고) Market capitalization (Max/Min)
20.1	290.3	200.5	20,100,000/미발행(Unissued)	1,000	61.61/76.38

배당현황

(Based on 4Q 2022, Unit : KRW, %)

배당금	주당 배당금	연환산 시가배당률
2,713,500,000	135	7.8%

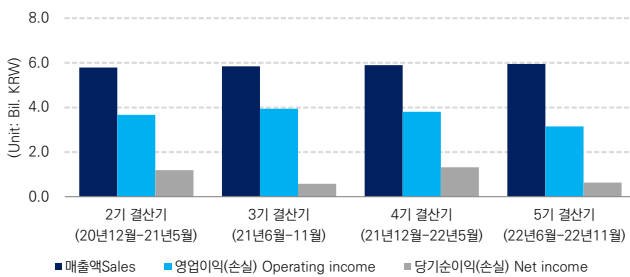
결산기별 주요지표

(Unit: Bil. KRW, %)

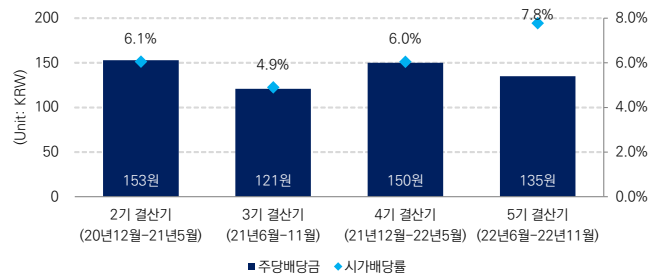
구분 Class	자산 AUM	매출액 Sales	ROE Return on Equity	영업이익률 ¹⁾ Operating profit to sales ratio	부채비율 ²⁾ Debt ratio
전기 Previous Period	292.5	5.9	2.8%	64.2%	217.1%
당기 Current Period	290.3	6.0	1.4%	61.3%	223.1%

1) 영업이익률 = 당기순이익/영업수익 2) 부채비율 = 부채총액/자본총계

결산기별 손익현황



결산기별 배당현황

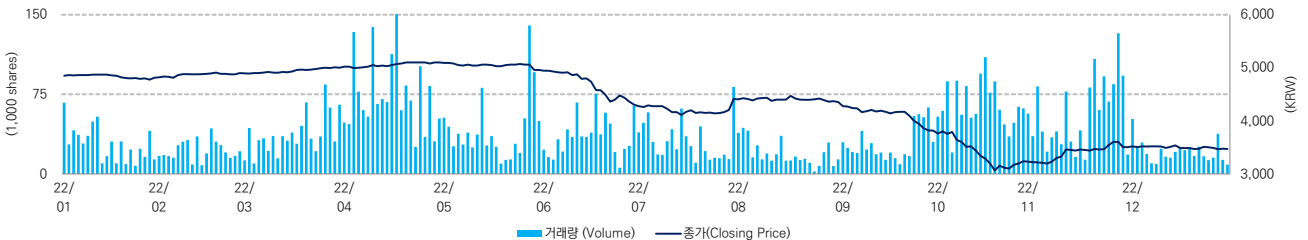


투자자별 분기 거래 동향

(Based on 4Q 2022, Unit: shares)

투자자 Investor	기관 Major institutions	기타법인 Other institutions	개인 Individuals	외국인 Major foreigners	기타 Other foreigners	합계 Total
매수비율 Buying rate	20.6%	1.4%	72.0%	5.6%	0.3%	100.0%
매도비율 Selling rate	46.6%	6.3%	42.0%	4.9%	0.3%	100.0%
순매수거래량 Net Purchase volume	-760,111	-143,358	881,898	20,996	575	0

주가 및 거래량 동향



11) 제이알글로벌리츠 JR Global REIT

설립일/상장일 Date of Foundation/ Listed Date	2019.10.18/2020.08.07	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	제이알투자운용
--	-----------------------	---	---------

재무현황

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW, shares)

자본금 Capital	자산 AUM	부채 Debt	발행주식(보통주/우선주) Issued securities (Common stock/Preferred stock)	액면가(KRW) Face value	시가총액(최저/최고) Market capitalization (Max/Min)
197.4	1,084.2	95.0	197,376,000/미발행(Unissued)	1,000	767.79/893.13

배당현황

(Based on 4Q 2022, Unit : KRW, %)

배당금	주당 배당금	연환산 시가배당률
37,501,440,000	190	9.0%

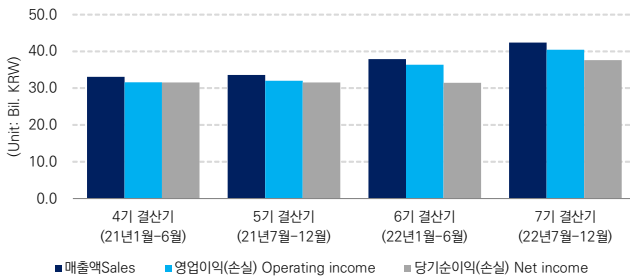
결산기별 주요지표

(Unit: Bil. KRW, %)

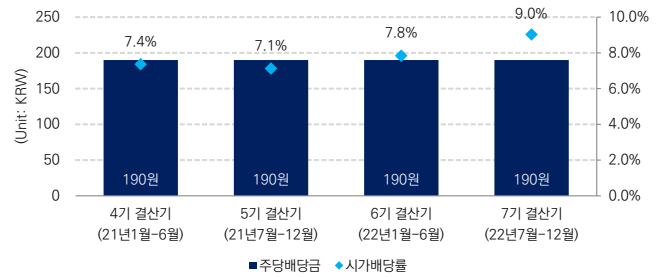
구분 Class	자산 AUM	매출액 Sales	ROE Return on Equity	영업이익률 ¹⁾ Operating profit to sales ratio	부채비율 ²⁾ Debt ratio
전기 Previous Period	1,039.3	37.9	7.9%	98.2%	22.7%
당기 Current Period	1,084.2	42.4	8.7%	98.1%	9.6%

1) 영업이익률 = 당기순이익/영업수익 2) 부채비율 = 부채총액/자본총계

결산기별 손익현황



결산기별 배당현황

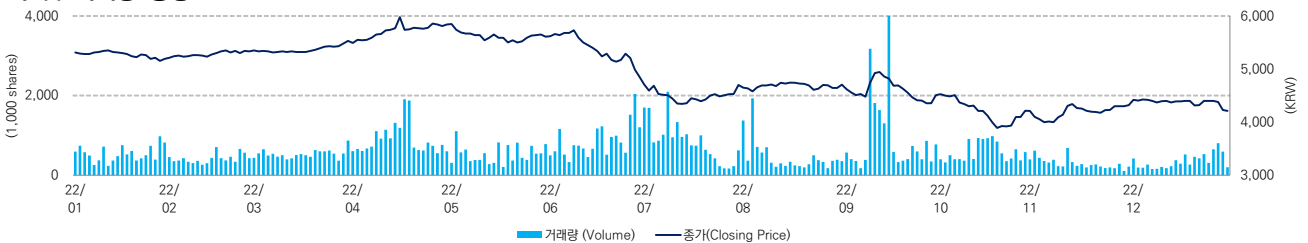


투자자별 분기 거래 동향

(Based on 4Q 2022, Unit: shares)

투자자 Investor	기관 Major institutions	기타법인 Other institutions	개인 Individuals	외국인 Major foreigners	기타 Other foreigners	합계 Total
매수비율 Buying rate	24.2%	4.8%	56.5%	14.4%	0.1%	100.0%
매도비율 Selling rate	43.7%	3.1%	40.7%	12.3%	0.2%	100.0%
순매수거래량 Net Purchase volume	-4,927,266	441,161	3,988,965	523,316	-26,176	0

주가 및 거래량 동향



12) 코람코에너지리츠 KORAMCO ENERGY PLUS REIT

설립일/상장일 Date of Foundation/Listed Date	2019.12.10/2020.08.31	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	코람코자산신탁
---	-----------------------	---	---------

재무현황 (Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW, shares)

자본금 Capital	자산 AUM	부채 Debt	발행주식(보통주/우선주) Issued securities (Common stock/Preferred stock)	액면가(KRW) Face value	시가총액(최저/최고) Market capitalization (Max/Min)
44.3	1,279.6	814.5	88,534,474/미발행(Unissued)	500	379.37/479.86

배당현황 (Based on 4Q 2022, Unit : KRW, %)

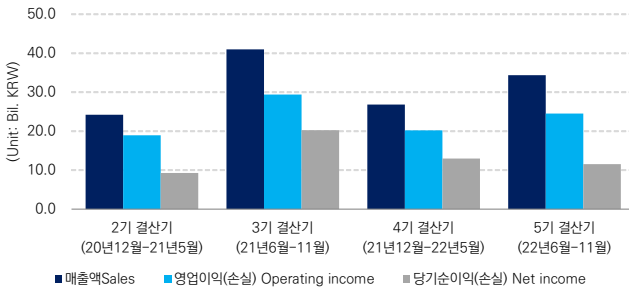
배당금	주당 배당금	연환산 시가배당률
15,565,834,680	175	6.5%

결산기별 주요지표 (Unit: Bil. KRW, %)

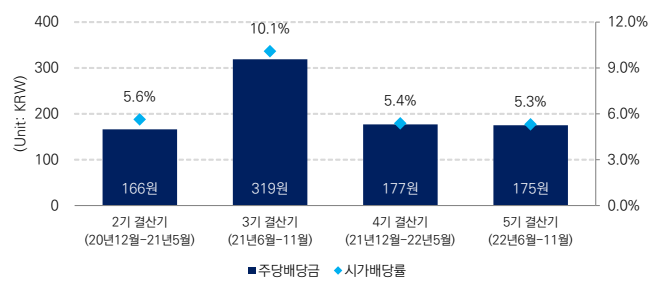
구분 Class	자산 AUM	매출액 Sales	ROE Return on Equity	영업이익률 ¹⁾ Operating profit to sales ratio	부채비율 ²⁾ Debt ratio
전기 Previous Period	1,315.5	26.8	6.5%	70.7%	180.3%
당기 Current Period	1,279.6	34.4	5.1%	74.4%	175.1%

1) 영업이익률 = 당기순이익/영업수익 2) 부채비율 = 부채총액/자본총계

결산기별 손익현황



결산기별 배당현황

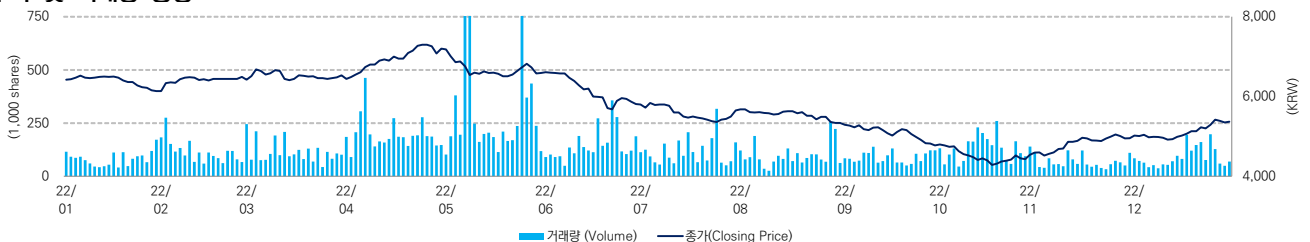


투자자별 분기 거래 동향

(Based on 4Q 2022, Unit: shares)

투자자 Investor	기관 Major institutions	기타법인 Other institutions	개인 Individuals	외국인 Major foreigners	기타 Other foreigners	합계 Total
매수비율 Buying rate	52.1%	5.0%	32.1%	10.7%	0.1%	100.0%
매도비율 Selling rate	48.1%	8.8%	31.5%	11.6%	0.1%	100.0%
순매수거래량 Net Purchase volume	242,835	-221,940	35,528	-57,337	914	0

주가 및 거래량 동향



13) ESR켄달스퀘어리츠 ESR KENDALL SQUARE REIT

설립일/상장일 Date of Foundation/ Listed Date	2020.02.20/2020.12.23	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	켄달스퀘어리츠운용(주)
--	-----------------------	---	--------------

재무현황 (Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW, shares)

자본금 Capital	자산 AUM	부채 Dept	발행주식(보통주/우선주) Issued securities (Common stock/Preferred stock)	액면가(KRW) Face value	시가총액(최저/최고) Market capitalization (Max/Min)
213.1	1143.4	0.1	213,089,000/미발행(Unissued)	1,000	704.26/1,088.88

배당현황 (Based on 4Q 2022, Unit : KRW, %)

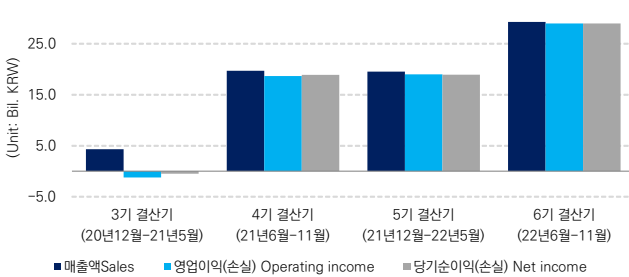
배당금	주당 배당금	연환산 시가배당률
28,980,104,000	136	6.8%

결산기별 주요지표 (Unit: Bil. KRW, %)

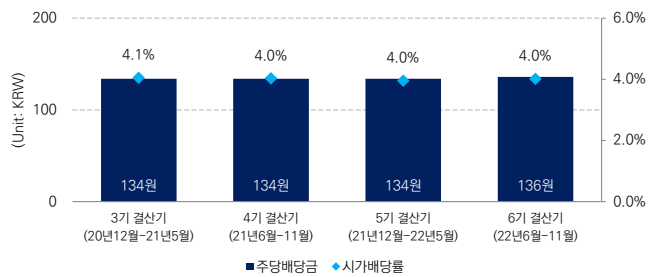
구분 Class	자산 AUM	매출액 Sales	ROE Return on Equity	영업이익률 ¹⁾ Operating profit to sales ratio	부채비율 ²⁾ Debt ratio
전기 Previous Period	1,143.0	19.5	4.3%	95.2%	0.0%
당기 Current Period	1,143.4	29.3	5.3%	96.0%	0.0%

1) 영업이익률 = 당기순이익/영업수익 2) 부채비율 = 부채총액/자본총계

결산기별 손익현황



결산기별 배당현황

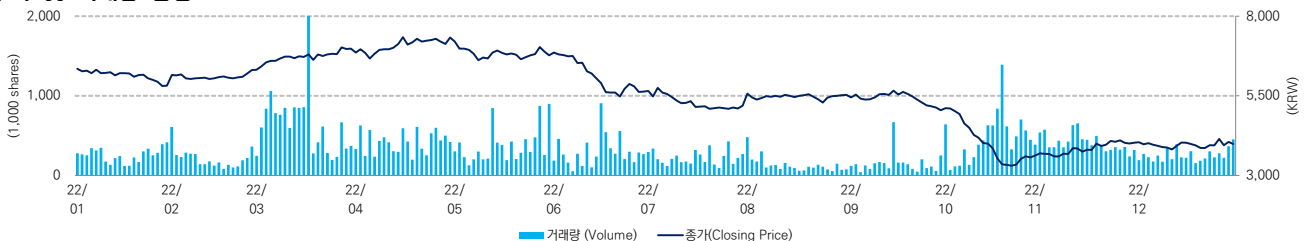


투자자별 분기 거래 동향

(Based on 4Q 2022, Unit: shares)

투자자 Investor	기관 Major institutions	기타법인 Other institutions	개인 Individuals	외국인 Major foreigners	기타 Other foreigners	합계 Total
매수비율 Buying rate	27.5%	10.8%	32.6%	28.9%	0.2%	100.0%
매도비율 Selling rate	37.6%	0.7%	19.1%	42.5%	0.2%	100.0%
순매수거래량 Net Purchase volume	-2,365,473	2,375,597	3,173,420	-3,193,962	10,418	0

주가 및 거래량 동향



14) 디앤디플랫폼리츠 D&D Platform REIT

설립일/상장일 Date of Foundation/Listed Date	202.03.10/2021.08.27	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	디앤디인베스트먼트(주)
---	----------------------	---	--------------

재무현황

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW, shares)

자본금 Capital	자산 AUM	부채 Debt	발행주식(보통주/우선주) Issued securities (Common stock/Preferred stock)	액면가(KRW) Face value	시가총액(최저/최고) Market capitalization (Max/Min)
64.4	367.4	56.96	64,400,000/미발행(Unissued)	1,000	196.42/260.5

배당현황

(Based on 4Q 2022, Unit : KRW, %)

배당금	주당 배당금	연환산 시가배당률
9,660,000,000	150	8.8%

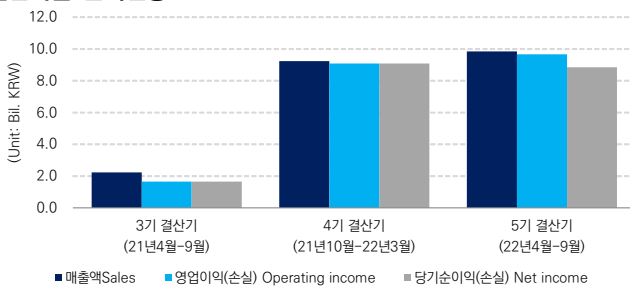
결산기별 주요지표

(Unit: Bil. KRW, %)

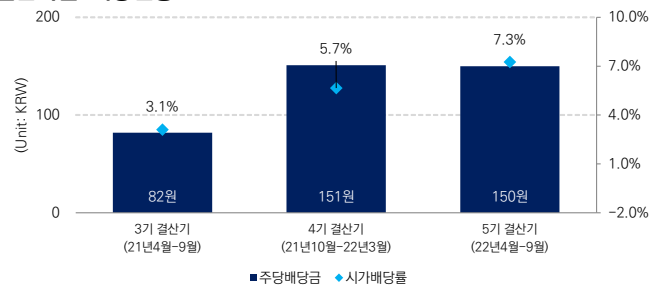
구분 Class	자산 AUM	매출액 Sales	ROE Return on Equity	영업이익률 ¹⁾ Operating profit to sales ratio	부채비율 ²⁾ Debt ratio
전기 Previous Period	321.9	9.2	5.9%	99.3%	0.0%
당기 Current Period	377.8	9.8	5.8%	98.7%	17.7%

1) 영업이익률 = 당기순이익/영업수익 2) 부채비율 = 부채총액/자본총계

결산기별 손익현황



결산기별 배당현황

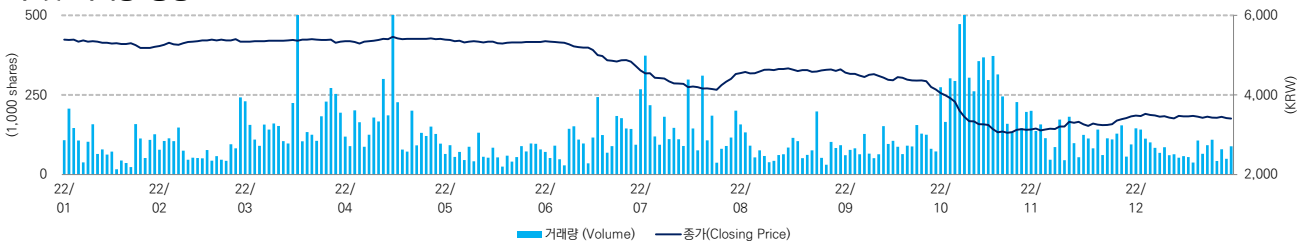


투자자별 분기 거래 동향

(Based on 4Q 2022, Unit: shares)

투자자 Investor	기관 Major institutions	기타법인 Other institutions	개인 Individuals	외국인 Major foreigners	기타 Other foreigners	합계 Total
매수비율 Buying rate	28.4%	3.7%	58.4%	9.3%	0.1%	100.0%
매도비율 Selling rate	58.9%	3.7%	27.0%	10.1%	0.2%	100.0%
순매수거래량 Net Purchase volume	-2,965,672	-1,316	3,052,129	-80,143	-4,998	0

주가 및 거래량 동향



15) SK리츠 SK REIT

설립일/상장일 Date of Foundation/ Listed Date	2021.03.15/2021.09.14	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	에스케이리츠운용(주)
--	-----------------------	---	-------------

재무현황

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW, shares)

자본금 Capital	자산 AUM	부채 Debt	발행주식(보통주/우선주) Issued securities (Common stock/Preferred stock)	액면가(KRW) Face value	시가총액(최저/최고) Market capitalization (Max/Min)
98.3	2,381.5	1,414.4	196,554,079/미발행(Unissued)	500	862.87/1,083.01

배당현황

(Based on 4Q 2022, Unit : KRW, %)

배당금	주당 배당금	연환산 시가배당률
12,972,569,214	66	4.8%

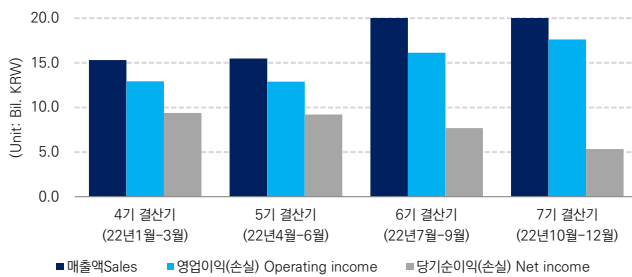
결산기별 주요지표

(Unit: Bil. KRW, %)

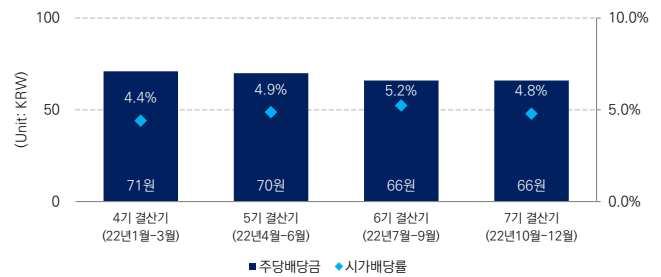
구분 Class	자산 AUM	매출액 Sales	ROE Return on Equity	영업이익률 ¹⁾ Operating profit to sales ratio	부채비율 ²⁾ Debt ratio
전기 Previous Period	1,928.5	20.9	3.6%	77.1%	98.0%
당기 Current Period	2,381.5	22.4	2.2%	78.7%	146.3%

1) 영업이익률 = 당기순이익/영업수익 2) 부채비율 = 부채총액/자본총계

결산기별 손익현황



결산기별 배당현황



투자자별 분기 거래 동향

(Based on 4Q 2022, Unit: shares)

투자자 Investor	기관 Major institutions	기타법인 Other institutions	개인 Individuals	외국인 Major foreigners	기타 Other foreigners	합계 Total
매수비율 Buying rate	23.2%	1.5%	23.3%	52.0%	0.1%	100.0%
매도비율 Selling rate	46.6%	2.2%	26.7%	24.4%	0.1%	100.0%
순매수거래량 Net Purchase volume	-4,817,707	-150,946	-700,877	5,668,521	1,009	0

주가 및 거래량 동향



16) NH올원리츠 NH All-One REIT

설립일/상장일 Date of Foundation/Listed Date	2019.11.20/2021.11.18	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	엔에이치농협리츠운용
---	-----------------------	---	------------

재무현황 (Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW, shares)

자본금 Capital	자산 AUM	부채 Dept	발행주식(보통주/우선주) Issued securities (Common stock/Preferred stock)	액면가(KRW) Face value	시가총액(최저/최고) Market capitalization (Max/Min)
21.1	392.4	185.9	42,200,000/미발행(Unissued)	500	120.69/177.03

배당현황 (Based on 4Q 2022, Unit : KRW, %)

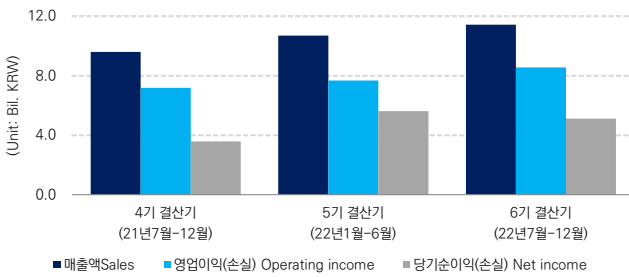
배당금	주당 배당금	연환산 시가배당률
6,836,400,000	162	9.5%

결산기별 주요지표 (Unit: Bil. KRW, %)

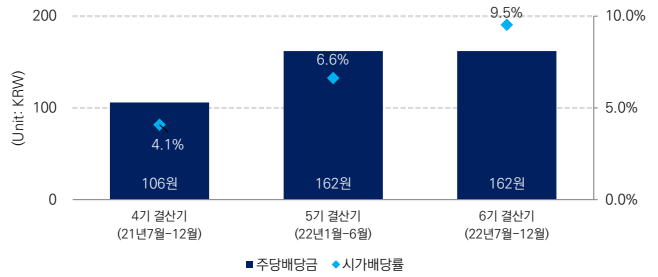
구분 Class	자산 AUM	매출액 Sales	ROE Return on Equity	영업이익률 ¹⁾ Operating profit to sales ratio	부채비율 ²⁾ Debt ratio
전기 Previous Period	334.5	10.7	5.5%	48.1%	60.9%
당기 Current Period	392.4	11.4	5.1%	58.5%	90.0%

1) 영업이익률 = 당기순이익/영업수익 2) 부채비율 = 부채총액/자본총계

결산기별 손익현황



결산기별 배당현황

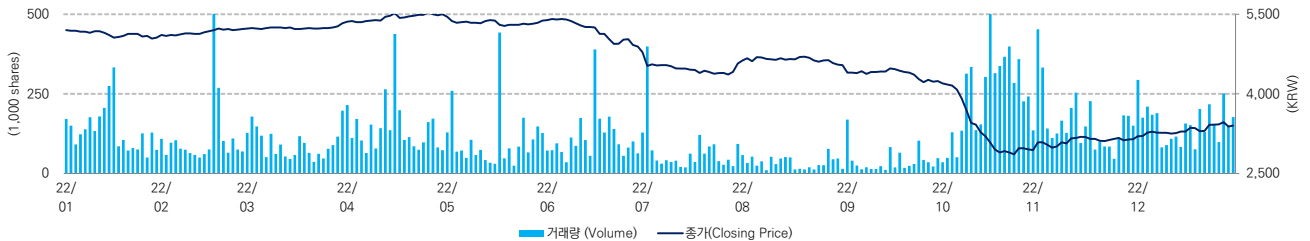


투자자별 분기 거래 동향

(Based on 4Q 2022, Unit: shares)

투자자 Investor	기관 Major institutions	기타법인 Other institutions	개인 Individuals	외국인 Major foreigners	기타 Other foreigners	합계 Total
매수비율 Buying rate	31.0%	4.6%	54.1%	10.2%	0.0%	100.0%
매도비율 Selling rate	60.9%	1.5%	28.1%	9.5%	0.0%	100.0%
순매수거래량 Net Purchase volume	-3,438,392	355,381	2,999,522	82,199	1,290	0

주가 및 거래량 동향



17) 미래에셋글로벌리츠 MIRAEASSET Global REIT

설립일/상장일 Date of Foundation/ Listed Date	2021.05.21/2021.12.03	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	미래에셋자산운용
--	-----------------------	---	----------

재무현황

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW, shares)

자본금 Capital	자산 AUM	부채 Dept	발행주식(보통주/우선주) Issued securities (Common stock/Preferred stock)	액면가(KRW) Face value	시가총액(최저/최고) Market capitalization (Max/Min)
29.1	143.6	0.3	29,060,000/미발행(Unissued)	1,000	92.56/129.32

배당현황

(Based on 4Q 2022, Unit : KRW, %)

배당금	주당 배당금	연환산 시가배당률
4,307,947,610	148	8.0%

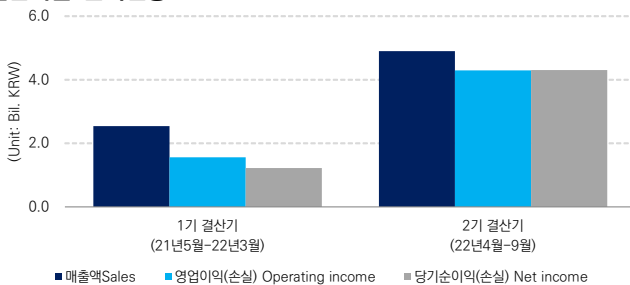
결산기별 주요지표

(Unit: Bil. KRW, %)

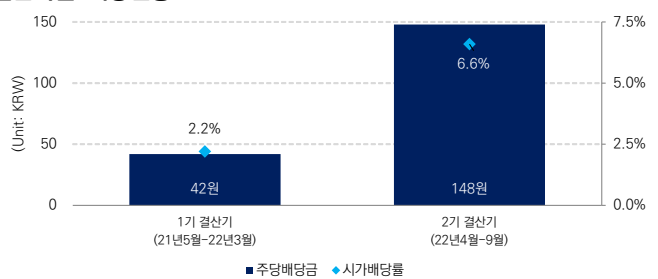
구분 Class	자산 AUM	매출액 Sales	ROE Return on Equity	영업이익률 ¹⁾ Operating profit to sales ratio	부채비율 ²⁾ Debt ratio
전기 Previous Period	144.9	2.5	1.9%	92.6%	0.2%
당기 Current Period	148.2	4.9	6.1%	93.8%	0.4%

1) 영업이익률 = 당기순이익/영업수익 2) 부채비율 = 부채총액/자본총계

결산기별 손익현황



결산기별 배당현황

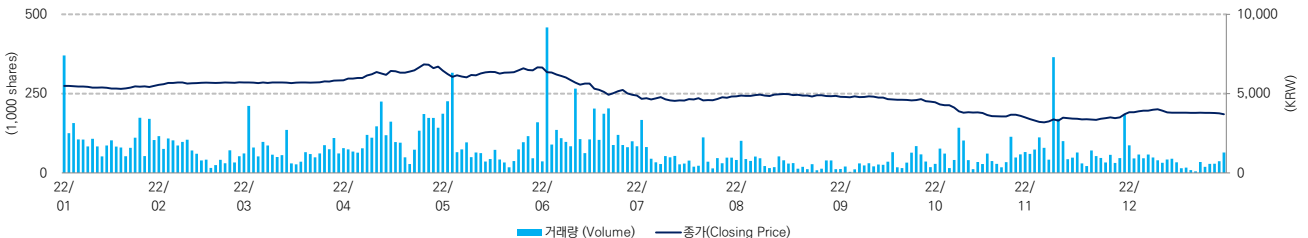


투자자별 분기 거래 동향

(Based on 4Q 2022, Unit: shares)

투자자 Investor	기관 Major institutions	기타법인 Other institutions	개인 Individuals	외국인 Major foreigners	기타 Other foreigners	합계 Total
매수비율 Buying rate	21.6%	5.7%	61.4%	11.2%	0.2%	100.0%
매도비율 Selling rate	48.1%	4.3%	37.6%	9.9%	0.2%	100.0%
순매수거래량 Net Purchase volume	-948,739	49,540	851,456	47,052	691	0

주가 및 거래량 동향



18) 신한서부티엔디리츠 Shinhan Seibu T&D REIT

설립일/상장일 Date of Foundation/ Listed Date	2020.01.02/2021.12.10	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	신한리츠운용
--	-----------------------	---	--------

재무현황

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW, shares)

자본금 Capital	자산 AUM	부채 Debt	발행주식(보통주/우선주) Issued securities (Common stock/Preferred stock)	액면가(KRW) Face value	시가총액(최저/최고) Market capitalization (Max/Min)
56.0	498.6	229.4	55,955,884/미발행(Unissued)	1,000	187.73/238.93

배당현황

(Based on 4Q 2022, Unit : KRW, %)

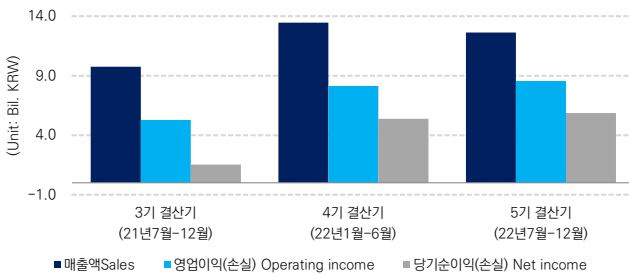
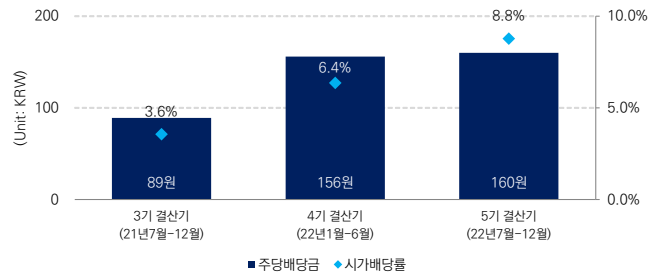
배당금	주당 배당금	연환산 시가배당률
8,952,941,440	160	8.8%

결산기별 주요지표

(Unit: Bil. KRW, %)

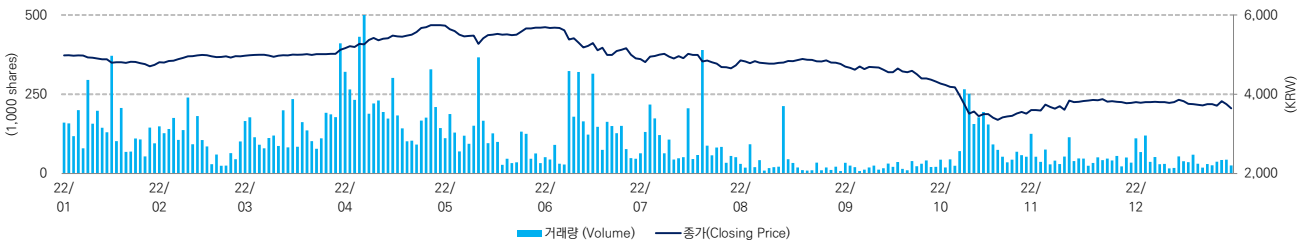
구분 Class	자산 AUM	매출액 Sales	ROE Return on Equity	영업이익률 ¹⁾ Operating profit to sales ratio	부채비율 ²⁾ Debt ratio
전기 Previous Period	501.2	13.5	4.0%	32.8%	84.2%
당기 Current Period	498.6	12.6	4.3%	63.4%	85.2%

1) 영업이익률 = 당기순이익/영업수익 2) 부채비율 = 부채총액/자본총계

결산기별 손익현황

결산기별 배당현황

투자자별 분기 거래 동향

(Based on 4Q 2022, Unit: shares)

투자자 Investor	기관 Major institutions	기타법인 Other institutions	개인 Individuals	외국인 Major foreigners	기타 Other foreigners	합계 Total
매수비율 Buying rate	55.7%	1.2%	33.7%	9.4%	0.0%	100.0%
매도비율 Selling rate	71.2%	2.3%	15.2%	11.1%	0.2%	100.0%
순매수거래량 Net Purchase volume	-605,465	-43,607	722,983	-68,426	-5,485	0

주가 및 거래량 동향


19) 코람코더블리츠 KORAMCO The One REIT

설립일/상장일 Date of Foundation/Listed Date	2015.09.15/2022.03.28	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	코람코자산신탁
---	-----------------------	---	---------

재무현황

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW, shares)

자본금 Capital	자산 AUM	부채 Debt	발행주식(보통주/우선주) Issued securities (Common stock/Preferred stock)	액면가(KRW) Face value	시가총액(최저/최고) Market capitalization (Max/Min)
20.2	517.3	311.1	40,400,000/미발행(Unissued)	500	157.36/187.25

배당현황

(Based on 4Q 2022, Unit : KRW, %)

배당금	주당 배당금	연환산 시가배당률
3,466,588,212	86	8.1%

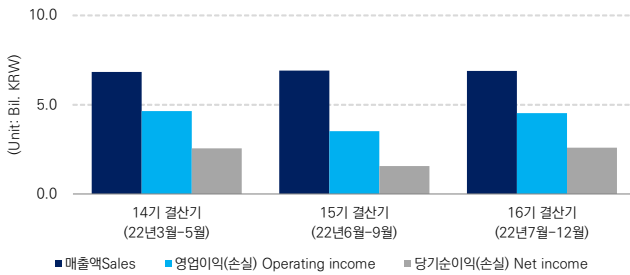
결산기별 주요지표

(Unit: Bil. KRW, %)

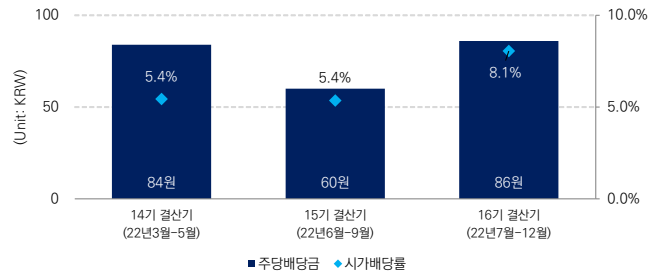
구분 Class	자산 AUM	매출액 Sales	ROE Return on Equity	영업이익률 ¹⁾ Operating profit to sales ratio	부채비율 ²⁾ Debt ratio
전기 Previous Period	518.2	6.9	4.8%	50.9%	151.5%
당기 Current Period	517.3	6.9	8.1%	65.7%	150.8%

1) 영업이익률 = 당기순이익/영업수익 2) 부채비율 = 부채총액/자본총계

결산기별 손익현황



결산기별 배당현황

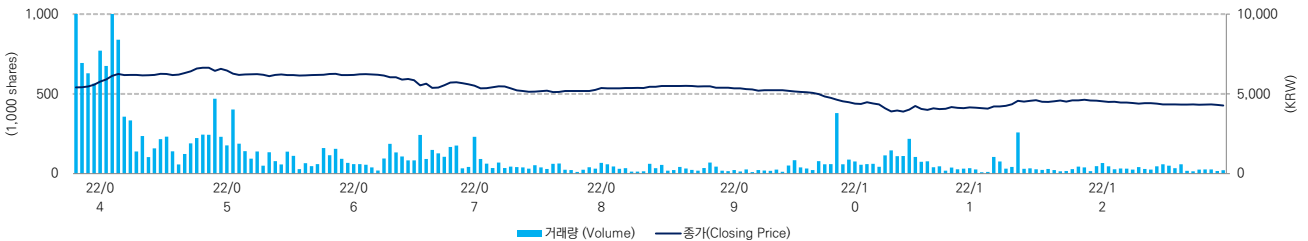


투자자별 분기 거래 동향

(Based on 4Q 2022, Unit: shares)

투자자 Investor	기관 Major institutions	기타법인 Other institutions	개인 Individuals	외국인 Major foreigners	기타 Other foreigners	합계 Total
매수비율 Buying rate	38.1%	3.9%	47.1%	10.7%	0.1%	100.0%
매도비율 Selling rate	61.3%	2.8%	25.2%	10.5%	0.2%	100.0%
순매수거래량 Net Purchase volume	-734,044	36,431	693,221	6,748	-2,356	0

주가 및 거래량 동향



20) 마스턴프리미어리츠 MASTERN PREMIUM REIT

설립일/상장일 Date of Foundation/Listed Date	2020.02.28/2022.05.31	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	마스턴투자운용
---	-----------------------	---	---------

재무현황

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW, shares)

자본금 Capital	자산 AUM	부채 Debt	발행주식(보통주/우선주) Issued securities (Common stock/Preferred stock)	액면가(KRW) Face value	시가총액(최저/최고) Market capitalization (Max/Min)
26.6	136.5	0.2	26,580,000/미발행(Unissued)	1,000	87.18/111.1

배당현황

(Based on 4Q 2022, Unit : KRW, %)

배당금	주당 배당금	연환산 시가배당률
2,962,840,719	111	6.0%

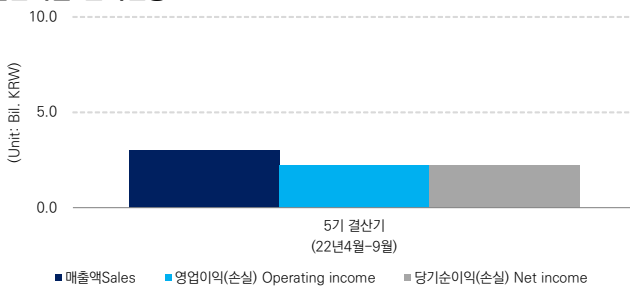
결산기별 주요지표

(Unit: Bil. KRW, %)

구분 Class	자산 AUM	매출액 Sales	ROE Return on Equity	영업이익률 ¹⁾ Operating profit to sales ratio	부채비율 ²⁾ Debt ratio
전기 Previous Period	519.5	7.2	28.0%	97.9%	7.8%
당기 Current Period	138.1	3.0	4.4%	80.7%	0.2%

1) 영업이익률 = 당기순이익/영업수익 2) 부채비율 = 부채총액/자본총계

결산기별 손익현황



결산기별 배당현황

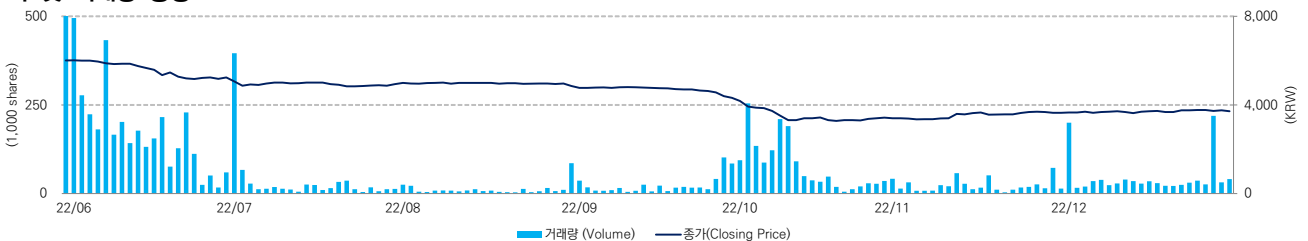


투자자별 분기 거래 동향

(Based on 4Q 2022, Unit: shares)

투자자 Investor	기관 Major institutions	기타법인 Other institutions	개인 Individuals	외국인 Major foreigners	기타 Other foreigners	합계 Total
매수비율 Buying rate	33.7%	4.4%	59.4%	2.3%	0.2%	100.0%
매도비율 Selling rate	59.8%	8.6%	29.3%	2.2%	0.1%	100.0%
순매수거래량 Net Purchase volume	-783,815	-126,608	903,733	4,554	2,136	0

주가 및 거래량 동향



21) KB스타리츠 KBSTAR REIT

설립일/상장일 Date of Foundation/Listed Date	2022.02.08/2022.10.06	자산관리회사(AMC) Asset Management Company	KB자산운용
---	-----------------------	---	--------

재무현황

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW, shares)

자본금 Capital	자산 AUM	부채 Debt	발행주식(보통주/우선주) Issued securities (Common stock/Preferred stock)	액면가(KRW) Face value	시가총액(최저/최고) Market capitalization (Max/Min)
50.7	493.0	0.0	101,414,285/미발행(Unissued)	500	104.46/468.03

배당현황

(Based on 4Q 2022, Unit : KRW, %)

배당금	주당 배당금	연환산 시가배당률
-	-	-

결산기별 주요지표

(Unit: Bil. KRW, %)

구분 Class	자산 AUM	매출액 Sales	ROE Return on Equity	영업이익률 ¹⁾ Operating profit to sales ratio	부채비율 ²⁾ Debt ratio
전기 Previous Period	-	-	-	-	-
당기 ³⁾ Current Period	-	-	-	-	-

1) 영업이익률 = 당기순이익/영업수익 2) 부채비율 = 부채총액/자본총계 3) 상장(22년10월)이후 22년도에는 결산이 없었음
결산기별 손익현황 **결산기별 배당현황**

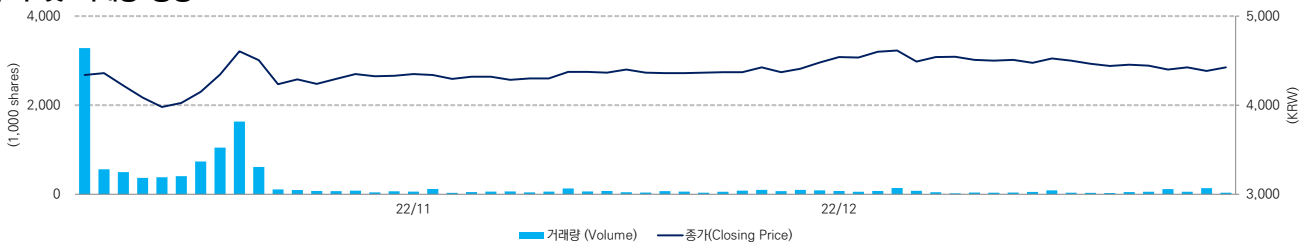
NOTE. 상장일 이후 결산기별 손익현황, 배당현황임

투자자별 분기 거래 동향

(Based on 4Q 2022, Unit: shares)

투자자 Investor	기관 Major institutions	기타법인 Other institutions	개인 Individuals	외국인 Major foreigners	기타 Other foreigners	합계 Total
매수비율 Buying rate	46.0%	2.3%	46.5%	5.1%	0.2%	100.0%
매도비율 Selling rate	29.4%	1.1%	51.6%	17.7%	0.2%	100.0%
순매수거래량 Net Purchase volume	2,113,725	148,782	-652,572	-1,610,948	1,013	0

주가 및 거래량 동향



03. 2022년 신규리츠 현황 New REITs Details

신규리츠 현황							(2022.1.1~2022.12.31)
No.	부동산투자회사 REITs	리츠종류 REITs type	자산관리회사 AMC	인가일 Authorized date	투자대상 Investment object	총사업비 Total cost	
1	구리갈매대토개발	위탁관리	한국토지주택공사	2022-01-07	구리갈매 지구 대토보상권을 현물출자 받은 주상복합건물을 개발하여 분양	총 2,045억원	
2	코람코지속성장 오피스제1의2호	위탁관리	코람코자산신탁	2022-01-11	서울특별시 서초구 양재동 11-149 소재 업무시설(강남P타워)을 매입하여 임대운영 후 매각	총 4,245억원	
3	대한제37호	위탁관리	대한토지신탁	2022-01-11	서울시 강동구 길동 367-1 외 1필지에 역세권청년주택 등을 개발하여 임대운영 후 매각	총 1,725억원	
4	디디아이에스 108	위탁관리	디앤디인베스트먼트	2022-01-14	서울시 구로구 오류동 108-104 외 1필지에 공동주택 및 근린생활시설을 개발하여 임대운영 후 매각	총 1,663억원	
5	로지스밸리신한	위탁관리	신한리츠운용	2022-01-26	경기도 안성시 원곡면 및 일죽면 소재 물류센터를 매입하여 임대운영 후 매각	총 798억원	
6	팜코로지스틱 제9호	위탁관리	퍼시픽투자운용	2022-01-26	경기도 용인시 처인구 고림동 산 28-6 일원 소재 M4, M6블록에 개발 예정인 물류시설을 선매입 후 임대운영	총 6,164억원	
7	케이원감만1	위탁관리	한국토지신탁	2022-02-04	감만1구역주택재개발정비사업으로 개발되는 공동주택을 매입하여 10년간 임대·운영 후 매각 (총세대수9,092세대, 리츠매입6,341세대)	총 23,000억원	
8	케이알대한이천 제35호	위탁관리	대한토지신탁	2022-02-10	경기도 이천시 부발읍 아미리 696-7번지 일원에 공공지원민간임대주택 및 근린생활시설을 10년간 임대·운영 후 매각(406세대)	총 1,677억원	
9	케이원제19호	위탁관리	한국토지신탁	2022-02-11	경기도 성남시 분당구 삼평동 소재 업무시설(다산타워)을 매입하여 임대운영 후 매각	총 1,736억원	
10	디디아이에엘비씨	위탁관리	디앤디인베스트먼트	2022-02-21	서울특별시 소재 토지에 임대주택 등을 개발하여 임대운영하는 부동산투자회사(3개사)*의 지분증권을 취득하여 운용 후 매각 *디디아이에스40위탁관리부동산투자회사, 디디아이에스49위탁관리부동산투자회사, 디디아이에스108위탁관리부동산투자회사	총 634억원	
11	케이비스타 갤럭시타워	위탁관리	KB자산운용	2022-02-24	벨기에 브뤼셀 소재 North Galaxy Towers를 보유한 현지법인의 지분증권을 취득하여 운용	총 4,170억원	
12	우리오피스제1호	위탁관리	우리자산신탁	2022-02-24	부산광역시 부산진구 범천동 863-1번지 소재 업무시설(엠디엠타워)을 취득하여 임대운영 후 매각하는 사업	총 1,036억원	
13	케이비스타	위탁관리	KB자산운용	2022-02-24	케이비스타갤럭시타워리츠*의 지분증권을 취득하여 운용	총 5,000억원	
14	케이비부산 오시리아호텔	위탁관리	KB부동산신탁	2022-03-11	한화 마티엘 호텔 매입하여 3년간 임대 운영 후 매각 예정	총 850억원	
15	디디아이에브이씨	위탁관리	디앤디인베스트먼트	2022-03-21	부동산투자회사의 지분증권을 취득하여 운용	총 648억원	
16	디디아이에브이씨 제1호	위탁관리	디앤디인베스트먼트	2022-03-21	서울특별시 중구 남대문로 5가 63-1번지 일원에 업무시설을 개발하여 임대운영 후 매각	총 5,554억원	
17	케이원 제23호역삼	위탁관리	한국토지신탁	2022-04-15	서울 강남구 역삼동 718-5번지 소재 업무시설(멀티캠퍼스 빌딩)을 매입하여 임대운영 후 매각	총 3,199억원	
18	디디아이에 레지덴셜제2호	위탁관리	디앤디인베스트먼트	2022-04-19	서울시 송파구 풍납동 397-1번지, 397-19번지 2필지 소재 도시형생활주택 등을 매입하여 임대운영 후 매각	총 374억원	

신규리츠 현황

(2022.1.1~2022.12.31)

No.	부동산투자회사 REITs	리츠종류 REITs type	자산관리회사 AMC	인가일 Authorized date	투자대상 Investment object	총사업비 Total cost
19	한국투자안성물류제1호	위탁관리	한국투자부동산신탁	2022-04-29	경기도 안성시 일죽면 당촌리 5 외 소재 물류센터를 매입하여 임대운영 후 매각	총 287억원
20	코람코가치투자제4호	위탁관리	코람코자산신탁	2022-05-13	(주)코람코가치투자제4의1호위탁관리부동산투자회사의 지분증권을 취득하여 운용	총 561억원
21	코람코가치투자제4의1호	위탁관리	코람코자산신탁	2022-05-13	서울시 양천구 오목로 299 소재 목동트라펠리스 상가를 매입하여 임대운영 후 매각	총 1,467억원
22	인천금송임대주택	위탁관리	대림투자운용	2022-05-13	인천광역시 동구 송림동 80-34번지 일원 소재 공공지원민간임대주택을 매입하여 임대운영 후 매각	총 8,431억원
23	우리양정대토제1호	위탁관리	우리자산신탁	2022-05-18	경기도 남양주 양정역세권 도시개발구역 내 대토보상권자들로부터 대토보상권을 현물출자 받아 주거 및 상업시설을 개발하는 사업	총 236억원
24	미래에셋글로벌제2호	위탁관리	미래에셋자산운용	2022-05-18	미국 소재 물류시설 총 11개소를 취득하여 임대운영 후 매각	총 4,233억원
25	인마크노량진청년주택	위탁관리	인마크리츠운용	2022-05-19	서울특별시 동작구 노량진동 117-2 외 2필지 토지에 역세권청년주택을 개발하여 임대운영 후 매각	총 2,624억원
26	코람코더원강남제1호	위탁관리	코람코자산신탁	2022-05-20	서울특별시 서초구 서초동 1328-3 일원 소재 업무시설을 매입하여 임대운영 후 매각	총 4,765억원
27	퍼시픽물류전문제1의2호	위탁관리	퍼시픽투자운용	2022-05-25	경기도 고양시 덕양구 오금동 687, 688 소재 물류시설을 취득하여 임대운영 후 매각	총 500억원
28	이지스글로벌레지던스	위탁관리	이지스자산운용	2022-05-26	이지스글로벌일반사모부동산투자신탁427호의 수익증권을 취득하여 운용 * 미국 뉴욕 Brooklyn 소재 멀티 패 밀 리 'SpringCreekTowers'에 투자하는 현지 법인인 이지스증권을 취득하여 운용	총 1,010억원
29	디디아이백암로지스틱스2호	위탁관리	디앤디인베스트먼트	2022-06-09	경기도 용인시 처인구 백암면 고안리 소재 물류시설을 매입하여 임대운영 후 매각	총 1,170억원
30	키움코어리테일제1호	위탁관리	키움투자자산운용	2022-06-13	경기도 광명시 일직동 500 소재 판매시설(롯데몰 광명점)을 매입하여 임대운영 후 매각	총 3,500억원
31	파주운정역서희대한제3호	위탁관리	대한토지신탁	2022-07-05	경기도 파주운정 F1-MBL 일대 토지에 공공지원민간임대주택 및 오피스텔 등을 개발 후 임대운영(공동주택 488세대, 오피스텔 325세대)	총 3,030억원
32	운정신도시대우케이원제18호	위탁관리	한국토지신탁	2022-07-05	경기도 파주운정3 택지개발지구 A-8BL 일대 토지에 공공지원민간임대주택 등을 개발 후 임대운영	총 2,437억원
33	신한글로벌액티브	위탁관리	신한리츠운용	2022-07-08	(주)신한글로벌제1호위탁관리부동산투자회사의 지분증권을 취득하여 운용	총 2,600억원
34	신한글로벌제1호	위탁관리	신한리츠운용	2022-07-08	해외 부동산 개방형 펀드의 수익증권을 취득하여 운용하는 투자회사	총 2,550억원
35	엔에이치제7호	위탁관리	엔에이치농협리츠운용	2022-07-25	광주광역시 소재 업무시설 및 부동산펀드 수익증권을 취득하여 운용	총 900억원
36	인마크글로벌프라임제1호	위탁관리	인마크리츠운용	2022-07-27	스페인 마드리드 소재 업무시설(Helios Office Building)을 소유한 현지 법인(INMARK Prime SOCIMI S.A.U)의 지분증권을 취득하여 운용	총 2,501억원
37	인마크글로벌프라임	위탁관리	인마크리츠운용	2022-07-27	해외 부동산에 투자하는 부동산투자회사 및 부동산펀드의 지분(수익)증권을 취득하여 운용(인마크글로벌프라임제1호위탁관리부동산투자회사, 하나대체투자워싱턴DC일반사모부동산투자신탁제184호)	총 4,986억원

신규리츠 현황

(2022.1.1~2022.12.31)

No.	부동산투자회사 REITs	리츠종류 REITs type	자산관리회사 AMC	인가일 Authorized date	투자대상 Investment object	총사업비 Total cost
38	밸류트러스트제 17호	위탁관리	교보자산신탁	2022-07-29	서울시 영등포구 선유동2로 57 소재 업무시설을 매입하여 임대운영 후 매각	총 3,669억원
39	에이치엘제2호	위탁관리	에이치엘리츠운용	2022-08-05	경기도 성남시 분당구 삼평동 소재 업무시설(만도 Global R&D)을 취득하여 임대운영 후 매각	총 4,528억원
40	한미글로벌스타 컬렉션제1호	위탁관리	한미글로벌 투자운용	2022-08-10	인천광역시 서구 청라동 9-93 소재 운동시설 및 근린생활시설을 매입하여 임대운영 후 매각	총 294억원
41	우리로지스	위탁관리	우리자산신탁	2022-08-10	경기도 이천시 마장면 이평리 144-1 외 3필지 소재 물류시설을 매입하여 임대운영 후 매각	총 307억원
42	대신글로벌코어 리츠사모제1호	위탁관리	대신자산신탁	2022-08-18	해외 소재 업무시설(일본 2건), 주택(일본 1건), 물류시설(폴란드 1건)을 소유한 현지법인 지분 증권 및 펀드 수익증권을 취득하여 운용	총 4,178억원
43	대신글로벌코어 리츠	위탁관리	대신자산신탁	2022-08-18	대신글로벌코어리츠사모제1호위탁관리부동산투자회사 지분증권을 취득하여 운용	총 3,574억원
44	코람코가치투자 제4의2호	위탁관리	코람코자산신탁	2022-08-18	경기도 용인시 처인구 양지면 제일리 453-10 외 소재 물류시설을 취득하여 임대운영 후 매각	총 3,000억원
45	투게더임대주택	위탁관리	투게더투자운용	2022-09-14	경기도 수원시 팔달구 교통 155-41 소재 개발 예정인 공동주택을 취득하여 임대운영(182세대)	총 507억원
46	한화	위탁관리	한화자산운용	2022-09-20	서울 및 경기 소재 업무시설 5개소를 매입하여 임대운영	총 7,161억원
47	토털밸류제1호	위탁관리	에스케이리츠운용	2022-09-30	서울특별시 종로구 종로2가 6 외 2필지 소재 업무시설(종로타워)을 취득하여 임대운영 후 매각	총 6,250억원
48	삼성에프엔	위탁관리	삼성에스알에이 자산운용	2022-10-21	서울 소재 업무시설(2건)을 취득하여 임대운영 후 매각	총 3,791억원
49	하나글로벌제1호	위탁관리	하나대체투자자산운용	2022-10-25	(주)하나글로벌제1호위탁관리부동산투자회사의 지분증권 100%를 취득하여 운용	총 2,201억원
50	하나글로벌	위탁관리	하나대체투자자산운용	2022-10-25	미국 보스턴 소재 업무시설을 소유한 현지법인의 지분증권을 취득하여 운용	총 1,648억원
51	대한제40호평촌리테일	위탁관리	대한토지신탁	2022-10-30	서울특별시 마포구 동교동 173-2소재 토지를 매입하여 공동주택 개발 후 임대운영(일반공급 156세대, 특별공급 39세대)	총 1,464억원
52	케이저제이십이호	위탁관리	한국자산신탁	2022-11-03	경기도 이천시 마장면 이치리 701 소재 서이천 대화물류센터를 매입하여 임대운영	총 1,101억원
53	코람코가치투자 제4의4호	위탁관리	코람코자산신탁	2022-11-07	경기도 오산시 은계동 7-30 외 10필지 '케이카 오산동탄 직영센터' 매입 및 운용(중고차 매매단지)	총 1,060억원
54	하나트러스트제 7호	위탁관리	하나자산신탁	2022-11-09	임대주택 및 데이터센터를 기초자산으로 하는 부동산투자회사 등의 지분증권을 취득하여 운용	총 476억원
55	케이원프리미어	위탁관리	한국토지신탁	2022-11-21	경기도 안양시 동안구 비산동 1109-3번지 일원 판매시설(홈플러스 평촌점)을 매입하여 임대운영 후 매각	총 318억원

04. 2022년 청산리츠 현황 Liquidated REITs

청산리츠 현황 (2022.1.1~2022.12.31)							
No.	부동산투자회사 REITs	리츠종류 REITs type	자산관리회사 AMC	인가일 Authorized date	해산일 Exit date	청산일 Liquidated date	상장유무 Listing status
1	씨나인인피니티	기업구조조정	인트리스투자운용	2006-09-20	2022-01-05	2022-03-03	비상장
2	하나트러스트제2호	위탁관리	하나자산신탁	2019-03-22	2022-02-11	2022-03-23	비상장
3	카이트제십오호	위탁관리	한국자산신탁	2019-11-29	2022-02-16	2022-05-20	비상장
4	코크렙양재	위탁관리	코람코자산신탁	2013-05-03	2022-02-21	2022-05-03	비상장
5	코리아벨류그로쓰 호텔제4호	기업구조조정	에이아이엠투자운용	2016-04-26	2022-03-04	2022-04-21	비상장
6	디디아이에스에스 에이치큐	위탁관리	다앤다인베스트먼트	2019-07-16	2022-03-14	2022-05-03	비상장
7	카이트제4호	기업구조조정	한국자산신탁	2013-05-15	2022-03-23	2022-05-02	비상장
8	케이리얼티제1호	기업구조조정	케이티투자운용	2011-12-14	2022-03-25	2022-05-19	비상장
9	케이비대전둔산 리테일	기업구조조정	KB부동산신탁	2018-12-23	2022-03-28	2022-05-17	비상장
10	에이알에이알파리움	위탁관리	에이알에이코리아	2017-01-06	2022-04-15	2022-05-24	비상장
11	대림제6호부산 우암동기업형임대	위탁관리	대림투자운용	2018-04-12	2022-05-04	2022-06-29	비상장
12	김포마송파주 운정3주택	위탁관리	한국토지주택공사	2018-06-27	2022-06-02	2022-09-07	비상장
13	코크렙제40호	기업구조조정	코람코자산신탁	2017-06-09	2022-06-09	2022-07-28	비상장
14	천안미드힐타운	위탁관리	한국토지주택공사	2016-11-30	2022-08-16	2022-10-24	비상장
15	케이비안성로지스틱스	위탁관리	KB부동산신탁	2019-10-02	2022-08-31	2022-10-24	비상장
16	코크렙제31호	위탁관리	코람코자산신탁	2016-03-07	2022-09-16	2022-10-28	비상장
17	케이비동자민간임대	위탁관리	KB부동산신탁	2015-03-25	2022-09-21	2022-11-18	비상장
18	하나트러스트글로벌 제1호	위탁관리	하나자산신탁	2019-11-14	2022-09-29	2022-11-08	비상장
19	이지스로지스틱스	위탁관리	이지스자산운용	2021-03-25	2022-10-14	-	비상장
20	우리오피스제1호	위탁관리	우리자산신탁	2022-02-24	2022-10-31	2022-12-28	비상장

청산리츠 누적현황 (2005.~2022.12.31. Unit : Bil, KRW)									
기업구조조정리츠 CR REITs		위탁관리리츠 EM REITs		자기관리 리츠 SM REITs		합계 Total		상장리츠 Listed REITs	
NoC	AUM	NoC	AUM	NoC	AUM	NoC	AUM	NoC	AUM
62	3,782.7	126	5,098.2	27	151.9	215	9,032.8	16	1,567.8

05. 기업구조조정/위탁관리리츠 투자성과 CR/EM REITs Performance

수익률 산출 기준 Yields Calculation Criteria

- 본 수익률은 2022년 4분기의 실적을 이용하여 산출하여 연환산 하였음
- 본 수익률은 투자보고서(2022.12월말 기준)를 기초로 작성하여 결산 후 수익률과 다소 차이가 있을 수 있음
- 부동산투자회사법에 따라 이익준비금은 적립하지 않고, 감가상각비는 초과배당하였음
- 배당가능이익의 100%를 배당하고, 기초납입자본금과 기말납입자본금의 평균으로 산출함
- 전체 평균수익률은 자산가중평균하여 산출함

The yields were calculated using the performance of the 4st quarter 2022 and were annualized

The yields derive from investment reports at the end of Dec. 2022 and therefore can be different from those after account settlement

Earned surplus reserve was not saved and depreciation cost was paid as dividends according to the Real Estate Investment Company Act

100% of profit available for dividend was paid as dividend, and the yields were calculated using the average of basic paid-in capital and final paid-in capital

Asset weighted average analysis was used to calculate the overall average yields

■ 분기별 리츠 평균수익률 CR&EM REITs Quarterly Yields

- 2022년 4분기, 기업구조조정/위탁관리리츠의 평균수익률은 3.5%임
- 기업구조조정리츠는 10.3%, 위탁관리리츠는 3.3%의 수익률을 기록하였음

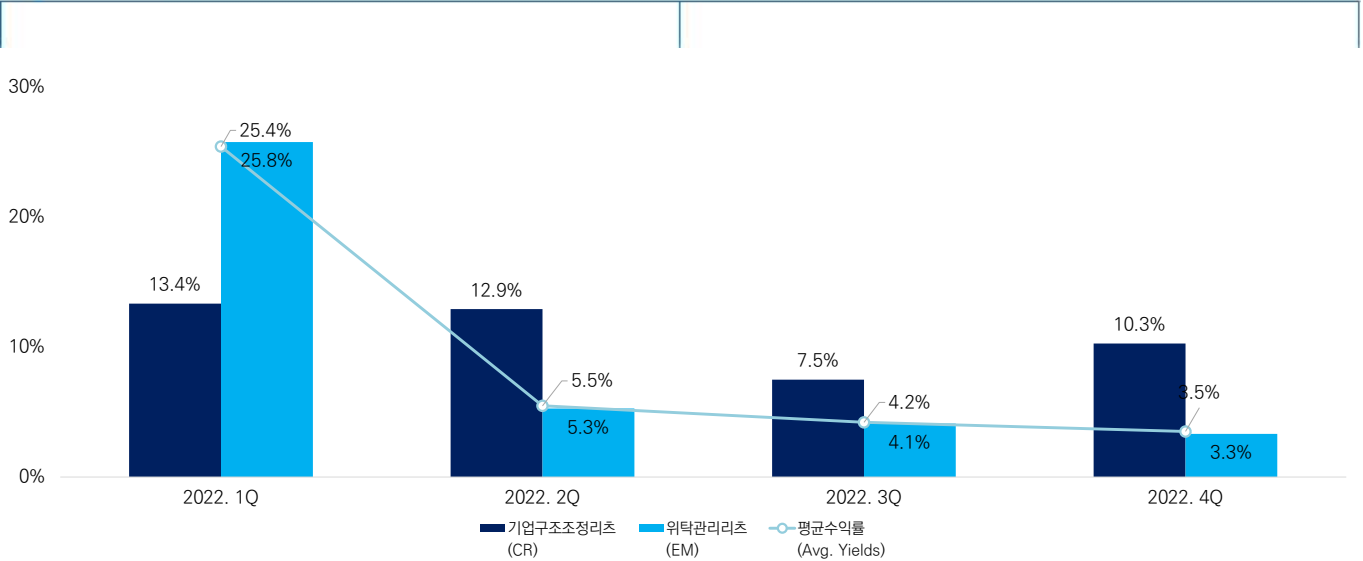
At 4Q 2022, The average yields of CR/EM REITs was 3.5%

The average yields of CR REITs is 10.3%, and that of EM REITs is 3.3%

기업구조조정/위탁관리 리츠 분기별 수익률

기간 Period	기업구조조정리츠 CR REITs	위탁관리리츠 EM REITs	평균수익률 Avg.Yields
2022. 1Q	13.4%	25.8%	25.4%
2022. 2Q	12.9%	5.3%	5.5%
2022. 3Q	7.5%	4.1%	4.2%
2022. 4Q	10.3%	3.3%	3.5%

NOTE : 1) 분기별 리츠 수익률은 상기 수익률 산출기준에 의해 계산된 수치임 Quarterly yields are derived according to the calculation criteria above



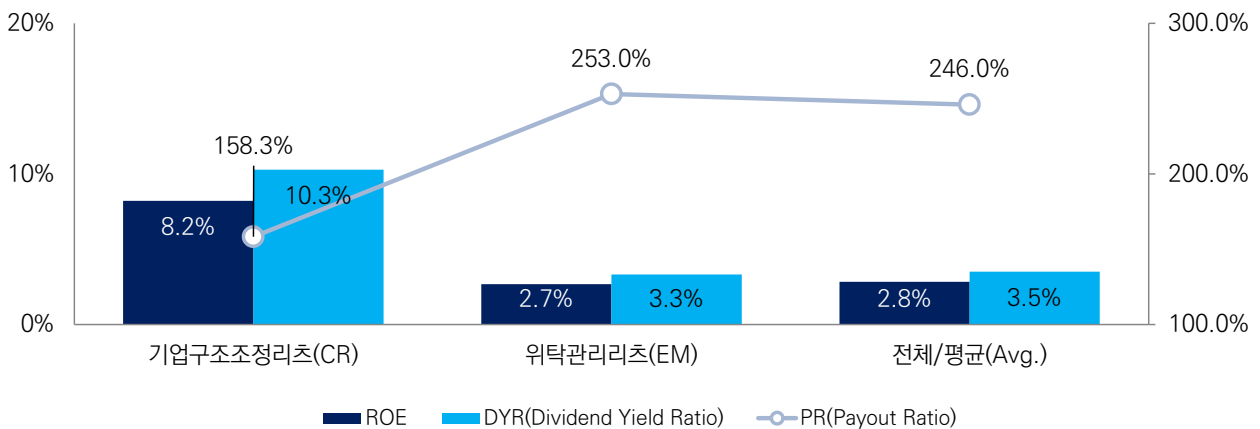
기업구조조정/위탁관리 리츠성과 CR & EM REITs Performance

일반현황 Overview

- 운영중인 기업구조조정/위탁관리리츠는 총 346개가 있으며, 이중 기업구조조정리츠가 14개, 위탁관리리츠가 332개임
- AUM규모는 총 89조 3,044억 원으로 직전 분기(86조 7,356억 원) 보다 2조 5,688억 원 증가하였음

There are a total of 346 CR/EM REITs, and 14 CR REITs and 332 EM REITs are among them
 The AUM is 89,304.4 billion won, 2,568.8 billion won higher than last quarter

Type	NoC	AUM	ROE	DYR Dividend Yield Ratio	PR Payout Ratio
기업구조조정리츠 CR REITs	14	2,408.9	8.2%	10.3%	158.3%
위탁관리리츠 EM REITs	332	86,895.5	2.7%	3.3%	253.0%
전체/평균 Sum/Avg.	346	89,304.4	2.8%	3.5%	246.0%



입지권역별 성과 Performance by Property Location

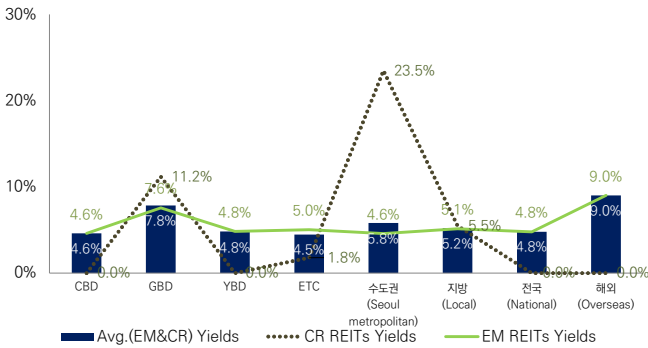
- 본 섹션(투자자산 권역별 현황)은 개발사업/정책형 리츠는 제외하였으므로, 전체 리츠를 대상으로 한 자산규모나 수익률과 다를 수 있음
- 자산의 규모를 권역별로 나누어 보면 기업구조조정리츠는 ETC(서울 기타권역), 위탁관리리츠는 수도권에 자산의 비중이 높음
Development REITs, Policy REITs are excluded; therefore the amount of assets and yields showed in this section can differ from those of all REITs included
Externally managed CR REITs invest in assets in the ETC(except major 3 districts) in Seoul, and EM REITs do in assets in the Capital area

입지권역별 성과

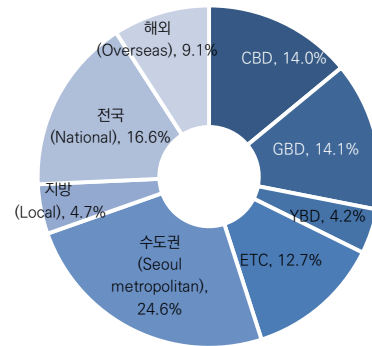
(Based on 4Q 2022, Unit : Bil, KRW)

구분 Class		서울 입지권역 Seoul Location District				수도권 Capital area	지방 Local	전국 National	해외 Overseas	합계
		CBD	GBD	YBD	ETC					
CR	AUM	-	469.0	-	931.9	684.2	323.8	-	-	2,408.9
REITs	Yields	0.0%	11.2%	0.0%	1.8%	23.5%	5.5%	0.0%	0.0%	10.3%
EM	AUM	6,013.2	5,564.0	1,814.9	4,525.5	9,844.6	1,687.8	7,119.8	3,908.3	40,478.0
REITs	Yields	4.6%	7.6%	4.8%	5.0%	4.6%	5.1%	4.8%	9.0%	5.5%
Sum/Avg	AUM	6,013.2	6,033.0	1,814.9	5,457.3	10,528.9	2,011.6	7,119.8	3,908.3	42,886.9
EM&CR	Yields	4.6%	7.8%	4.8%	4.5%	5.8%	5.2%	4.8%	9.0%	5.8%

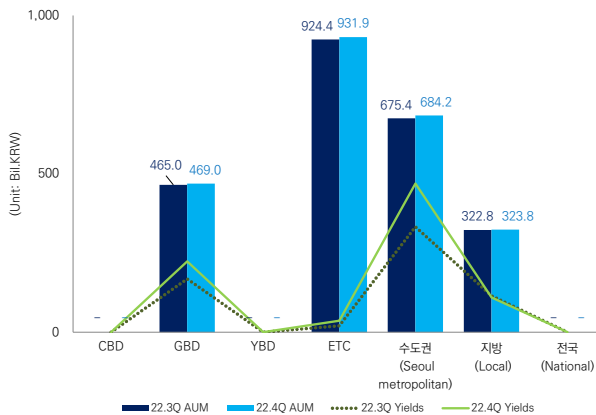
입지권역별 수익률



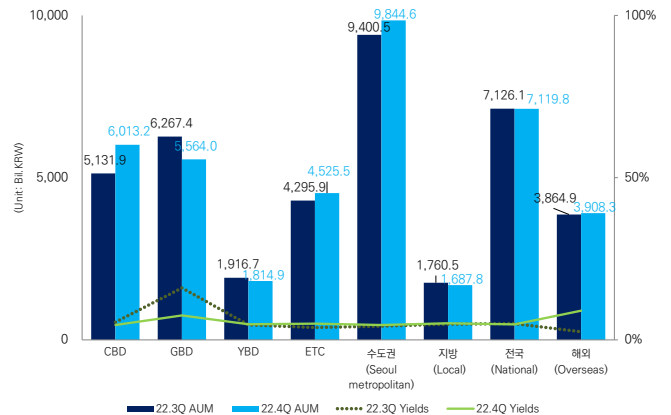
입지권역별 시장점유율



기업구조조정리츠(CR) 성과 변화



위탁관리리츠(EM) 성과 변화



투자섹터별 성과 Performance by Property Sector

- 기업구조조정리츠/위탁관리리츠가 투자하고 있는 리츠 중 164개(시장점유율 49.5%)가 주택에 투자됨
- 주택에 투자하는 리츠는 대부분 개발사업이 진행 중이거나 임대주택인 관계로 수익률이 낮게 나타남
- 평균수익률은 물류, 호텔이 7.0%으로 가장 높게 나타남

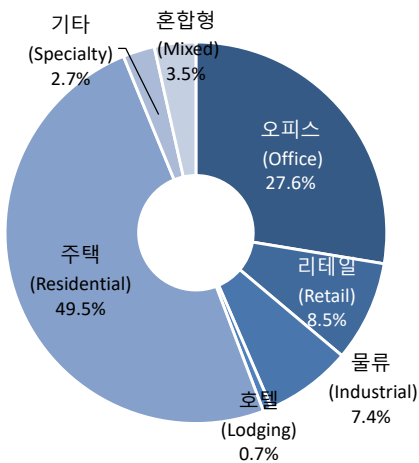
Among all CR/EM REITs, 164 REITs invest in Residential sector(M/S 49.5%)

The average yield of Residential REITs is particularly low, because most of them are either in the process of development or in rental

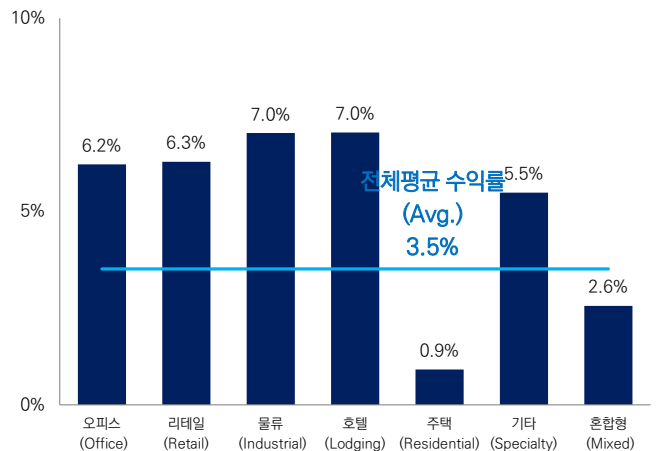
The average yield of Industrial and Hotel/Lodging REITs is the highest(7.0%)

Sector	NoC	AUM	M/S	Yields(Avg.)
오피스 Office	79	24,652.9	27.6%	6.2%
리테일 retail	31	7,620.4	8.5%	6.3%
물류 Industrial	40	6,588.8	7.4%	7.0%
호텔 Hotel/Lodging	5	657.7	0.7%	7.0%
주택 Residential	164	44,248.5	49.5%	0.9%
기타 Specialty	6	2,398.0	2.7%	5.5%
혼합형 Mixed	21	3,138.0	3.5%	2.6%
합계 Total	346	89,304.4	100.0%	3.5%

투자섹터별 구성비



투자섹터별 평균수익률



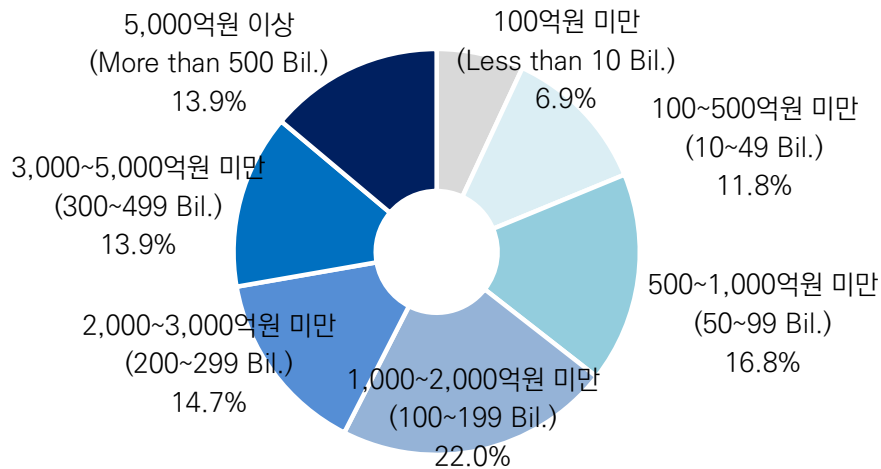
AUM규모별 성과 Performance by AUM Scale

- 기업구조조정/위탁관리 리츠 평균수익률은 3.5%를 기록하였고, AUM규모별로는 100~500억 원에서 가장 높은 수익률인 12.3%를 기록함

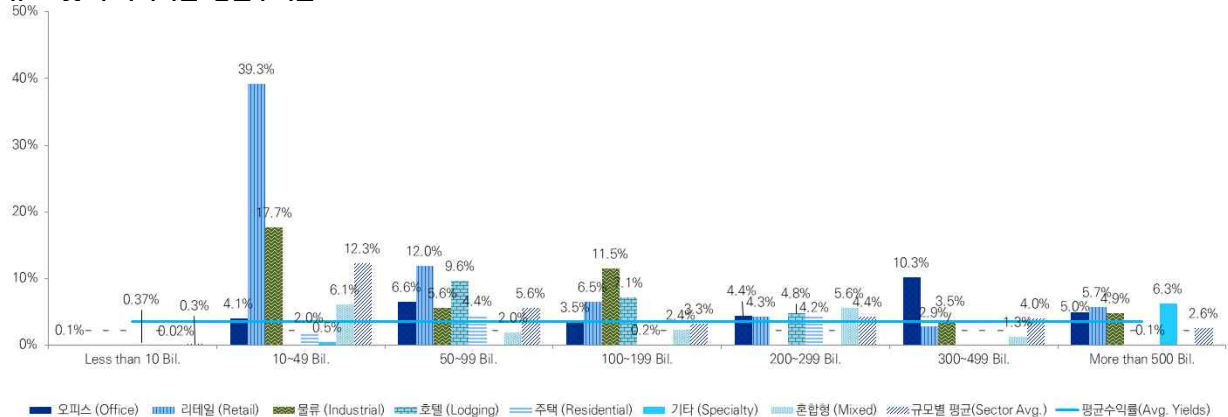
The average yields of CR/EM REITs for the 4st quarter 2022 was 3.5%, and the average yields of REITs whose AUM scale from More than 10~49Bil. billion won was the highest(12.3%)

Sector	NoC	M/S (NoC 기준)	AUM	Yields(Avg.)
100억원 미만 Less than 10 Bil.	24	6.9%	29.1	0.3%
100~500억원 미만 10~49 Bil.	41	11.8%	1,332.8	12.3%
500~1,000억원 미만 50~99 Bil.	58	16.8%	4,075.6	5.6%
1,000~2,000억원 미만 100~199 Bil.	76	22.0%	11,076.5	3.3%
2,000~3,000억원 미만 200~299 Bil.	51	14.7%	12,470.8	4.4%
3,000~5,000억원 미만 300~499 Bil.	48	13.9%	19,029.1	4.0%
5,000억원 이상 More than 500 Bil.	48	13.9%	41,290.6	2.6%
합계 Total	346	100.0%	89,304.4	3.5%

AUM규모별 기업구조조정(CR)/위탁관리(EM)리츠 시장점유율(NoC 기준)



AUM규모 및 투자섹터별 평균수익률



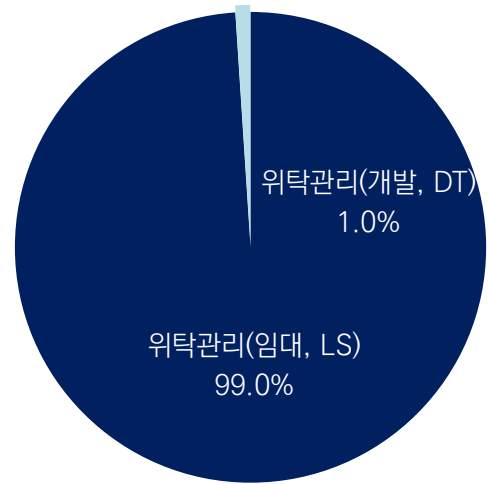
AUM규모별 세부 성과 Performance Details by AUM Scale

[100억 원 미만]

- 100억 원 미만의 리츠는 모두 위탁관리리츠이고, 그 중 임대위탁관리리츠는 99.0%, 개발위탁관리리츠는 1.0%임
ALL REITs less than 10 billion were EM REITs, of which 99.0% were Leasing EM REITs and 1.0% were Development EM REITs

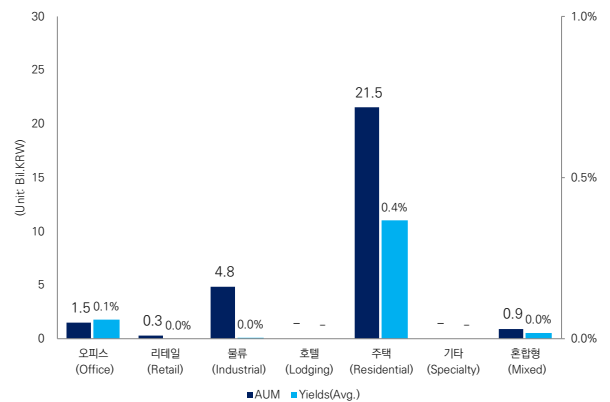
리츠유형별 성과					
(Based on 4Q 2022, Unit : Bil, KRW)					
Type	NoC	AUM	M/S	Yields (Avg.)	
기업구조조정리츠 CR REITs	-	-	-	-	
위탁관리 리츠 EM REITs	임대 Lease	23	28.8	99.0%	0.3%
	개발 Development	1	0.3	1.0%	0.0%
합계 Total	24	29.1	100.0%	0.3%	

리츠유형별 구성비



투자섹터별 성과				
(Based on 4Q 2022, Unit : Bil, KRW)				
Type	NoC	AUM	M/S	Yields (Avg.)
오피스 Office	5	1.5	5.2%	0.1%
리테일 retail	1	0.3	1.0%	0.0%
물류 Industrial	2	4.8	16.6%	0.0%
호텔 Hotel/Lodging	-	-	-	-
주택 Residential	13	21.5	74.1%	0.4%
기타 Specialty	-	-	-	-
혼합형 Mixed	3	0.9	3.1%	0.0%
합계 Total	24	29.1	100.0%	0.3%

투자섹터별 성과



100억원 미만 리츠별 투자 현황

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW)

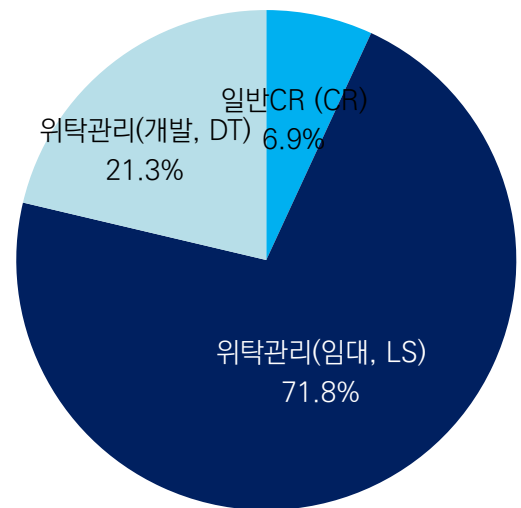
Type	REITs	자산관리회사(AMC)	Sector	AUM	Note	
위탁관리리츠 EM REITs	임대 Lease	케이알제7호	케이리츠투자운용	주택	5.5	
		생보우암뉴스테이	교보자산신탁	주택	4.0	
		미추8대한제7호뉴스테이	대한토지신탁	주택	0.3	
		국민희망임대주택	한국토지주택공사	주택	9.0	
		대한제29호파주금촌	대한토지신탁	주택	0.3	
		중흥하나제2호	하나자산신탁	주택	0.3	
		전도관대한제31호	대한토지신탁	주택	0.3	
		평택세교제십육호	교보자산신탁	주택	0.3	
		팜코로지스틱제9호	퍼시픽투자운용	물류	4.5	
		케이원감만1	한국토지신탁	주택	0.3	
		인천금송임대주택	대림투자운용	주택	0.3	
		미래에셋글로벌별제2호	미래에셋자산운용	물류	0.3	
		파주운정역서희대한제3호	대한토지신탁	주택	0.3	
		인마크글로벌프라임제1호	인마크리츠운용	오피스	0.3	
		인마크글로벌프라임	인마크리츠운용	혼합형	0.3	
		대신글로벌코어리츠사모제1호	대신자산신탁	혼합형	0.3	
		대신글로벌코어리츠	대신자산신탁	혼합형	0.3	
		한화	한화자산운용	오피스	0.3	23년 3월 상장
		삼성에프엔	삼성에스알에이자산운용	오피스	0.3	23년 4월 상장
		하나글로벌제1호	하나대체투자자산운용	오피스	0.3	
		하나글로벌	하나대체투자자산운용	오피스	0.3	
		카이트제이십이호	한국자산신탁	주택	0.3	
	대한제40호평촌리테일	대한토지신탁	리테일	0.3		
개발 Development	운정신도시대우케이원제18호	한국토지신탁	주택	0.3		
합계 Total				29.1		

[100~500억 원 미만]

- 100억 원 이상 500억 원 미만의 리츠시장 중 위탁관리리츠의 시장점유율은 93.1%이고, 임대위탁관리리츠는 71.8%, 개발위탁관리리츠는 21.3%임
 - 평균수익률은 리테일에 투자한 리츠가 39.3%로 가장 높고, 물류에 투자한 리츠가 17.7%로 두 번째를 기록함
- The EM REITs Market Share of the AUM Scale(from 10 billion won to 49 billion won) is 93.1%, Leasing EM REITs is 71.8%, Development EM REITs is 21.3%
- Retail REITs average yield was the highest(39.3%), and Industrial REITs was the second(17.7%)

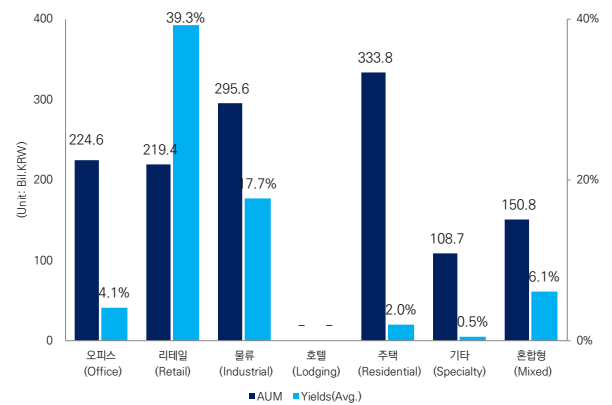
Type	NoC	AUM	M/S	Yields (Avg.)	
기업구조조정리츠 CR REITs	3	91.8	6.9%	8.6%	
위탁관리 리츠 EM REITs	임대 Lease	28	956.9	71.8%	7.4%
	개발 Development	10	284.0	21.3%	30.0%
합계 Total	41	1,332.8	100.0%	12.3%	

리츠유형별 구성비



Type	NoC	AUM	M/S	Yields (Avg.)
오피스 Office	6	224.6	16.8%	4.1%
리테일 retail	8	219.4	16.5%	39.3%
물류 Industrial	9	295.6	22.2%	17.7%
호텔 Hotel/Lodging	-	-	-	-
주택 Residential	10	333.8	25.0%	2.0%
기타 Specialty	3	108.7	8.2%	0.5%
혼합형 Mixed	5	150.8	11.3%	6.1%
합계 Total	41	1,332.8	100.0%	12.3%

투자섹터별 성과



100억 이상 500억 미만 리츠별 투자 현황

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW)

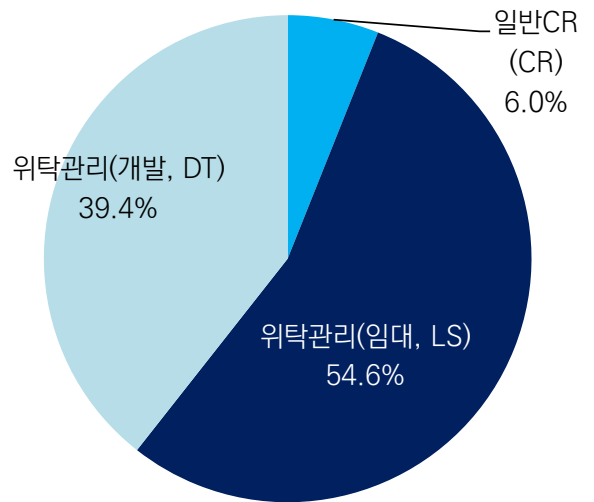
Type	REITs	자산관리회사(AMC)	Sector	AUM	Note	
기업구조조정리츠 CR REITs	케이비와이즈스타제3호	KB부동산신탁	리테일	36.9		
	케이원제3호	한국토지신탁	리테일	20.5		
	엔에이치제1호	NH농협리츠운용	오피스	34.5		
임대 Lease	코크렙서면	코람코자산신탁	리테일	33.7		
	펌코제7호기간임대주택	퍼시픽투자운용	주택	18.9		
	케이리얼티재팬제1호	케이티투자운용	리테일	16.1		
	케이원제8호대연합성	한국토지신탁	주택	33.9		
	엠프라퍼티제1호	엠디엠투자운용	오피스	33.5		
	하나트러스트제3호	하나자산신탁	오피스	48.0		
	서울도시재생공간지원	서울투자운용	혼합형	38.9		
	카이트제십육호	한국자산신탁	물류	21.9		
	대신케이리츠물류1호	대신자산신탁	물류	35.6		
	에이아이엠해외가치투자제1호	에이아이엠투자운용	오피스	32.5		
	카이트제십팔호	한국자산신탁	물류	27.5		
	하나리치업제1호	하나자산신탁	오피스	34.2		
	케이원제13호	한국토지신탁	물류	39.9		
	퍼시픽물류전문제1의1호	퍼시픽투자운용	물류	43.8		
	마스틴글로벌	마스틴투자운용	물류	33.8		
	이지스데이터센터	이지스자산운용	기타	29.5		
	도시재생공간지원제1호	주택도시보증공사	주택	23.2		
	케이알대한이천제35호	대한토지신탁	주택	41.2		
	디디아이엘브이씨	디앤디인베스트먼트	주택	42.3		
	디디아이브이씨	디앤디인베스트먼트	오피스	41.8		
	디디아이레지덴셜제2호	디앤디인베스트먼트	주택	37.1		
	한국투자안성물류제1호	한국투자부동산신탁	물류	29.0		
	퍼시픽물류전문제1의2호	퍼시픽투자운용	물류	32.7		
	한미글로벌스타컬렉션제1호	한미글로벌투자운용	리테일	29.3		
	우리로지스	우리자산신탁	물류	31.4		
	투게더임대주택	투게더투자운용	주택	48.1		
	하나트러스트제7호	하나자산신탁	기타	47.9		
	케이원프리미어	한국토지신탁	기타	31.4		
	개발 Development	에이알에이신영	에이알에이코리아	주택	41.1	
		청주문화제조창	한국토지주택공사	리테일	33.4	
		서울사회주택	서울투자운용	주택	10.2	
		판교2밸리대토개발제일호	케이리츠투자운용	혼합형	17.0	
		생보제십삼호하남감일벨솔레	교보자산신탁	리테일	20.6	
케이비평택대토		KB부동산신탁	리테일	28.9		
천안역세권혁신지구재생사업		한국토지주택공사	혼합형	45.1		
코람코평택브레인시티대토제1호		코람코자산신탁	혼합형	26.0		
디디아이오에스108		디앤디인베스트먼트	주택	37.8		
우리양정대토제1호		우리자산신탁	혼합형	23.8		
합계 Total				1,332.8		

[500~1,000억 원 미만]

- 500억 원 이상 1,000억 원 미만의 리츠시장 중 위탁관리리츠의 시장점유율은 94.0%이고, 임대위탁관리리츠는 54.6%, 개발위탁관리리츠는 39.4%임
 - 평균수익률은 리테일에 투자한 리츠가 12.0%로 가장 높고, 호텔에 투자한 리츠가 9.6%로 두 번째를 기록함
- The EM REITs Market Share of the AUM Scale(from 50 billion won to 99 billion won) is 94.0%, Leasing EM REITs is 54.6%, Development EM REITs is 39.4%
- The average yields of Retail REITs (12.0%) was the highest, and that of Hotel/Lodging REITs was the second (9.6%)

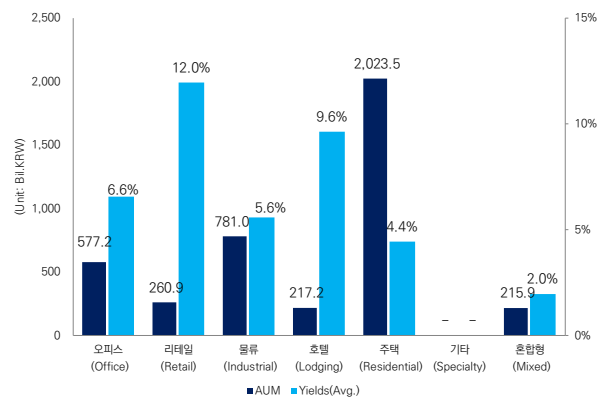
Type	NoC	AUM	M/S	Yields (Avg.)	
기업구조조정리츠 CR REITs	4	246.3	6.0%	17.0%	
위탁관리 리츠 EM REITs	임대 Lease	32	2,223.8	54.6%	4.8%
	개발 Development	22	1,605.5	39.4%	4.9%
합계 Total	58	4,075.6	100.0%	5.6%	

리츠유형별 구성비



Type	NoC	AUM	M/S	Yields (Avg.)
오피스 Office	8	577.2	14.2%	6.6%
리테일 retail	4	260.9	6.4%	12.0%
물류 Industrial	12	781.0	19.2%	5.6%
호텔 Hotel/Lodging	3	217.2	5.3%	9.6%
주택 Residential	28	2,023.5	49.6%	4.4%
기타 Specialty	-	-	-	-
혼합형 Mixed	3	215.9	5.3%	2.0%
합계 Total	58	4,075.6	100.0%	5.6%

투자섹터별 성과



500억 이상 1,000억 미만 리츠별 투자 현황

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW)

Type	REITs	자산관리회사(AMC)	Sector	AUM	Note
기업구조조정리츠 CR REITs	제이알제2호	제이알투자운용	리테일	51.7	
	화도디씨	코레이트투자운용	물류	75.5	
	퍼시픽제8호	퍼시픽투자운용	오피스	56.9	
임대 Lease	케이비와이즈스타제11호	KB부동산신탁	물류	62.2	
	해피투게더스타제1호	KB부동산신탁	주택	72.9	
	마스턴제11호	마스턴투자운용	주택	67.0	
	코람코가치투자제4의3호	코람코자산신탁	혼합형	70.6	
	마스턴제14호	마스턴투자운용	주택	75.3	
	케이리얼티제8호	케이티투자운용	오피스	88.4	
	해피투게더하우스제3호	KB부동산신탁	주택	53.0	
	서울리츠임대주택제4호	서울투자운용	주택	75.7	
	신한호텔전안	신한리츠운용	호텔	79.9	
	엔에이치프라이임	NH농협리츠운용	오피스	99.8	상장
	디디아아리제스텔(모)	디앤디인베스트먼트	주택	61.5	
	신한알파광교	신한리츠운용	리테일	73.1	
	케이비부산오피스제1호	KB부동산신탁	오피스	65.8	
	세진하나제1호	하나자산신탁	주택	67.0	
	하나트러스트제4호	하나자산신탁	리테일	59.3	
	디디아이에스에스280	디앤디인베스트먼트	리테일	76.8	
	하나트러스트제5호	하나자산신탁	호텔	52.3	
	하나트러스트제6호	하나자산신탁	물류	71.3	
	대한제30호	대한토지신탁	물류	78.1	
	신한로지스제1호	신한리츠운용	물류	63.2	
	교보제십사호	교보자산신탁	물류	51.8	
	서울사회주택토지지원제2호	서울투자운용	주택	55.3	
	케이비경산로지스틱스	KB부동산신탁	물류	54.4	
	케이제십오호	교보자산신탁	물류	52.8	
	투게더구로알앤디센터제5호	투게더투자운용	오피스	61.2	
	카이트제이십호	한국자산신탁	물류	51.4	
	코람코가치투자부동산제3의3호	코람코자산신탁	오피스	82.9	
	하나리츠업제2호	하나자산신탁	물류	69.9	
	케이리얼티제11호	케이티투자운용	오피스	66.6	
	퍼시픽물류전문제1호	퍼시픽투자운용	물류	69.2	
	로지스밸리신한	신한리츠운용	물류	81.2	
	케이비부산오시리아호텔	KB부동산신탁	호텔	85.0	
	엔에이치제7호	엔에이치농협리츠운용	혼합형	91.1	
위탁관리리츠 EM REITs	에이알에이신영제2호	에이알에이코리아	주택	53.3	
	에이치디씨인간임대주택제1호	HDC자산운용	주택	84.6	
	서한하나제1호	하나자산신탁	주택	87.9	
	산단재생1호서대구지식산업센터	한국토지주택공사	오피스	55.5	
	고양에이주택	한국토지주택공사	주택	70.6	
	이베데스다제이호	하나자산신탁	주택	78.7	
	김포마송고양지축주택	한국토지주택공사	주택	54.2	
	이베데스다제사호	한국자산신탁	주택	71.4	
	케이리얼티임대주택제3호	케이티투자운용	주택	72.1	
	디디아이와이에스40	디앤디인베스트먼트	주택	94.0	
	엘티하나제7호	하나자산신탁	주택	70.0	
	산단재생2호성남지식산업센터	한국토지주택공사	혼합형	54.3	
	제일풍경채대한제32호	대한토지신탁	주택	90.7	
	디디아이에스씨49	디앤디인베스트먼트	주택	61.6	
	중흥카이트제십구호	한국자산신탁	주택	57.7	
	마스턴제124호	마스턴투자운용	주택	70.8	
	브이인마크청년주택	인마크리츠운용	주택	61.2	
	케이리얼티임대주택제5호	케이티투자운용	주택	87.9	
	계룡하나제3호	하나자산신탁	주택	76.4	
	마스턴제146호	마스턴투자운용	주택	95.5	
	구리갈매대토개발	한국토지주택공사	주택	71.0	
	대한제37호	대한토지신탁	주택	86.3	
	합계 Total				4,075.6

[1,000억 이상 2,000억 미만]

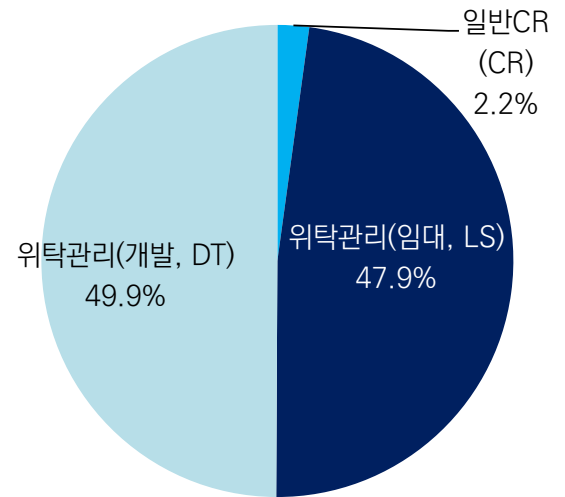
- 1,000억 원 이상 2,000억 원 미만의 리츠시장 중 위탁관리리츠의 시장점유율은 97.8%이고, 임대위탁관리리츠는 47.9%, 개발위탁관리리츠는 49.9%임
- 평균수익률은 물류가 11.5%로 가장 높고, 호텔에 투자한 리츠가 7.1%로 두번째를 기록함

The EM REITs Market Share of the AUM Scale(from 100 billion won to 199 billion won) is 97.8%, Leasing EM REITs is 47.9%, Development EM REITs is 49.9%

The average yields of Industrial REITs (11.5%) was the highest, and that of Hotel/Lodging REITs was the second (7.1%)

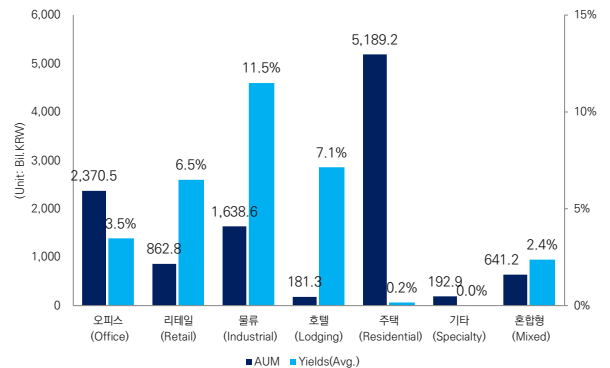
리츠유형별 성과					
(Based on 4Q 2022, Unit : Bil, KRW)					
Type	NoC	AUM	M/S	Yields (Avg.)	
기업구조조정리츠 CR REITs	2	240.2	2.2%	9.8%	
위탁관리 리츠 EM REITs	임대 Lease	37	5,306.6	47.9%	3.3%
	개발 Development	37	5,529.8	49.9%	3.0%
합계 Total	76	11,076.5	100.0%	3.3%	

리츠유형별 구성비



투자섹터별 성과				
(Based on 4Q 2022, Unit : Bil, KRW)				
Type	NoC	AUM	M/S	Yields (Avg.)
오피스 Office	16	2,370.5	21.4%	3.5%
리테일 retail	6	862.8	7.8%	6.5%
물류 Industrial	12	1,638.6	14.8%	11.5%
호텔 Hotel/Lodging	1	181.3	1.6%	7.1%
주택 Residential	36	5,189.2	46.8%	0.2%
기타 Specialty	1	192.9	1.7%	0.0%
혼합형 Mixed	4	641.2	5.8%	2.4%
합계 Total	76	11,076.5	100.0%	3.3%

투자섹터별 성과



1,000억 이상 2,000억 미만 리츠별 투자 현황

(Based on 4Q 2022. Unit: Bil. KRW)

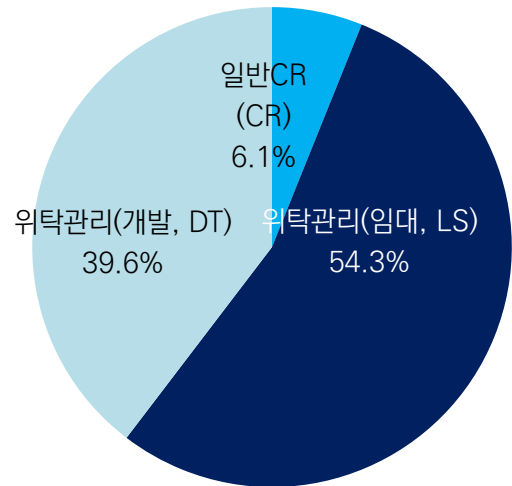
Type	REITs	자산관리회사(AMC)	Sector	AUM	Note
기업구조조정리츠	유엠씨팩코리테일	퍼시픽투자운용	리테일	131.2	
	제이알제9호	제이알투자운용	오피스	108.9	
임대 Lease	인천도화	KB부동산신탁	주택	128.7	
	제이알제16호	제이알투자운용	리테일	164.9	
	케이비사당리테일	KB부동산신탁	리테일	172.4	
	민간임대허브제5호	한국토지주택공사	주택	149.6	
	대한제21호	대한토지신탁	리테일	152.3	
	케이비용인아산리테일	KB부동산신탁	리테일	130.4	
	신할파용산	신할리츠운용	오피스	172.5	
	코크렐제47호	코람코자산신탁	오피스	105.1	
	코크렐제48호	코람코자산신탁	오피스	172.8	
	서울시회주택투자지원	서울투자운용	주택	119.4	
	신할파강남	신할리츠운용	오피스	128.2	
	디디아이레지덴셜제1호(자)	디앤디인베스트먼트	주택	116.6	
	케이비평촌리테일	KB부동산신탁	리테일	111.6	
	엔에이치제3호	NH농협리츠운용	오피스	188.3	
	마스터프리미어제1호	마스터투자운용	오피스	136.5	상장
	케이비홍대리테일	KB부동산신탁	혼합형	136.7	
	엔에이치제5호	NH농협리츠운용	물류	110.4	
	디디아이백암로지스틱스	디앤디인베스트먼트	물류	100.1	
	에이치엘제일호	에이치엘리츠운용	오피스	144.8	
	코람코가치투자부동산제3의4호	코람코자산신탁	물류	170.5	
	하나리치업제3호	하나자산신탁	오피스	116.6	
	코람코지속성장오피스제1호	코람코자산신탁	오피스	186.3	
	케이비이천로지스틱스제5호	KB부동산신탁	물류	117.4	
	대한제36호오피스	대한토지신탁	주택	137.4	
	미래에셋글로벌벤처1호	미래에셋자산운용	물류	121.5	
	미래에셋글로벌	미래에셋자산운용	물류	143.6	상장
	케이원제17호	한국토지신탁	물류	172.7	
	신한서부티엔디제1호	신할리츠운용	호텔	181.3	
	신한로지스제2호	신할리츠운용	물류	131.8	
	하나트러스트제8호	하나자산신탁	오피스	132.6	
	케이원제19호	한국토지신탁	오피스	178.8	
	코람코가치투자제4의1호	코람코자산신탁	오피스	145.2	
	이지스글로벌레지던스	이지스자산운용	주택	104.6	
디디아이백암로지스틱스2호	디앤디인베스트먼트	물류	117.3		
신할글로벌벤처	신할리츠운용	기타	192.9		
신할글로벌벤처2호	신할리츠운용	혼합형	195.1		
코람코가치투자제4의4호	코람코자산신탁	물류	119.9		
펜코로지스틱스제3호	퍼시픽투자운용	물류	171.6		
펜코로지스틱스제5호	퍼시픽투자운용	물류	161.8		
인천도화공공임대	한국자산신탁	주택	104.1		
케이비하나스테이제1호	케이리츠투자운용	주택	109.3		
마스터제16호	마스터투자운용	오피스	162.6		
케이리얼티임대주택제1호	케이티투자운용	주택	107.5		
케이리얼티임대주택제2호	케이티투자운용	주택	102.4		
서희케이비스타힐스테이제1호	KB부동산신탁	주택	177.7		
서울리츠임대주택제1호	서울투자운용	주택	179.9		
중흥카이트제구호기업형임대	한국자산신탁	주택	112.8		
패시브하우스순환형임대주택	한국토지주택공사	주택	133.7		
국민행복주택제1호	한국토지주택공사	주택	195.4		
대한제10호뉴스테이	대한토지신탁	주택	169.9		
대한제11호뉴스테이	대한토지신탁	주택	178.3		
범양케이원제7호천안두정	한국토지신탁	주택	172.2		
신세계하나제1호	하나자산신탁	주택	171.9		
이베데스다제일호	한국자산신탁	주택	103.1		
코크렐티피	코람코자산신탁	오피스	171.6		
이베데스다대한제3호	대한토지신탁	주택	121.6		
디디아이에스씨57	디앤디인베스트먼트	주택	121.6		
디디아이에스씨1338	디앤디인베스트먼트	주택	198.7		
디디아이에스씨1339	디앤디인베스트먼트	혼합형	184.6		
양원어울림대한제13호	대한토지신탁	주택	104.8		
이지스엘에프용답	이지스자산운용	주택	172.9		
수원청년주택대우케이원제9호	한국토지신탁	주택	151.1		
제일하나제1호	하나자산신탁	주택	199.1		
우미대한제28호	대한토지신탁	주택	173.3		
우미케이원제10호	한국토지신탁	주택	156.2		
고양성사혁신지구재생사업	서울투자운용	혼합형	124.7		
에이치디씨아이파크제2호	HDC자산운용	주택	110.1		
양주옥정전남구래귀농귀촌주택	한국토지주택공사	주택	198.7		
아산당정고양성숙주택개발	한국토지주택공사	주택	113.8		
엘티대한제8호	대한토지신탁	주택	133.3		
인천검단부천괴안주택	한국토지주택공사	주택	173.4		
화성동탄경남하동귀농귀촌주택	한국토지주택공사	주택	183.1		
디디아이브이씨제1호	디앤디인베스트먼트	오피스	119.9		
인마크노량진청년주택	인마크리츠운용	주택	103.1		
합계 Total				11,076.5	

[2,000억 이상 3,000억 미만]

- 2,000억 원 이상 3,000억 원 미만의 리츠시장 중 위탁관리리츠의 시장점유율은 93.9%이고, 임대위탁관리리츠는 54.3%, 개발위탁관리리츠는 39.6%임
 - 평균수익률은 주택에 투자한 리츠가 54.2%로 가장 높고, 오피스에 투자한 리츠가 27.2%로 두번째를 기록함
- The EM REITs Market Share of the AUM Scale(from 200 billion won to 299 billion won) is 93.9%, Leasing EM REITs is 54.3%, Development EM REITs is 39.6%
- The average yields of Residential REITs (54.2%) was the highest, and that of Office REITs was the second (27.2%)

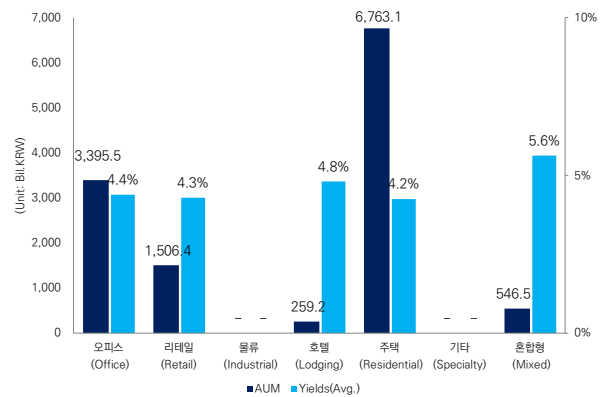
리츠유형별 성과					
(Based on 4Q 2022, Unit : Bil, KRW)					
Type	NoC	AUM	M/S	Yields (Avg.)	
기업구조조정리츠 CR REITs	3	760.8	6.1%	3.8%	
위탁관리 리츠 EM REITs	임대 Lease	27	6,768.8	54.3%	7.5%
	개발 Development	21	4,941.2	39.6%	0.1%
합계 Total	51	12,470.8	100.0%	4.4%	

리츠유형별 구성비



투자섹터별 성과				
(Based on 4Q 2022, Unit : Bil, KRW)				
Type	NoC	AUM	M/S	Yields (Avg.)
오피스 Office	14	3,395.5	27.2%	4.4%
리테일 retail	6	1,506.4	12.1%	4.3%
물류 Industrial	-	-	-	-
호텔 Hotel/Lodging	1	259.2	2.1%	4.8%
주택 Residential	28	6,763.1	54.2%	4.2%
기타 Specialty	-	-	-	-
혼합형 Mixed	2	546.5	4.4%	5.6%
합계 Total	51	12,470.8	100.0%	4.4%

투자섹터별 성과



2,000억 이상 3,000억 미만 리츠별 투자 현황

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW)

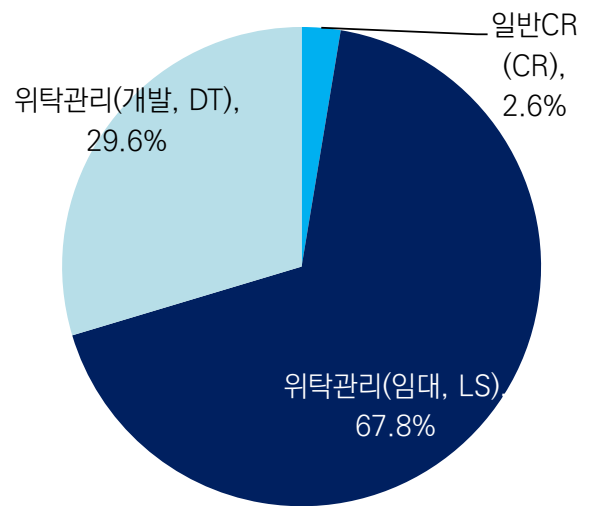
Type	REITs	자산관리회사(AMC)	Sector	AUM	Note		
기업구조조정리츠 CR REITs	뉴코아강남	코레이트투자운용	리테일	251.4			
	팜코제17호	퍼시픽투자운용	리테일	268.2			
	코크렙제38호	코람코자산신탁	오피스	241.2			
임대 Lease	코크렙NPS제1호	코람코자산신탁	오피스	236.1			
	카이트제3호	한국자산신탁	오피스	218.4			
	케이리얼티제3호	케이티투자운용	리테일	233.8			
	케이비와이즈스타6호	KB부동산신탁	리테일	216.0			
	뉴스테이허브제2호	한국토지주택공사	주택	279.5			
	청년희망임대주택	한국토지주택공사	주택	273.5			
	대림제5호천안원성동	대림투자운용	주택	249.7			
	엘티케이비문래제4호	KB부동산신탁	주택	287.1			
	코람코가치부가형부동산제2호(모)	코람코자산신탁	오피스	212.7			
	토지지원리츠제2호	한국토지주택공사	주택	206.7			
	코람코가치부가형부동산제2의2호(자)	코람코자산신탁	오피스	276.5			
	생보제십이호	교보자산신탁	오피스	251.1			
	이지스밸류플러스	이지스자산운용	혼합형	283.6	상장		
	코크렙제51호	코람코자산신탁	오피스	270.6			
	미래에셋맵스제1호	미래에셋자산운용	리테일	290.3	상장		
	계룡하나제2호	하나자산신탁	주택	222.1			
	이지스레지던스	이지스자산운용	주택	297.6	상장		
	대림제7호마산회원기업형임대	대림투자운용	주택	227.1			
	신한케이제1호	신한리츠운용	오피스	299.6			
	신한알파남산	신한리츠운용	오피스	256.7			
	코람코가치투자부동산제3의1호(자)	코람코자산신탁	리테일	246.6			
	코람코주택도시기금	코람코자산신탁	혼합형	262.9			
	신한알파역삼	신한리츠운용	오피스	200.5			
	위탁관리리츠 EM REITs	디디아이제이제이60	디앤디인베스트먼트	호텔	259.2		
		케이원제16호분당	한국토지신탁	오피스	239.5		
		제이알제28호	제이알투자운용	오피스	205.8		
		코람코가치투자제4호	코람코자산신탁	오피스	265.5		
		개발 Development	하나스테이제1호	하나자산신탁	주택	200.3	
			위레뉴스테이	교보자산신탁	주택	238.8	
			엘티대한제2호뉴스테이	대한토지신탁	주택	209.4	
우미케이비뉴스테이제1호			KB부동산신탁	주택	264.7		
힐스테이트호매실뉴스테이			KB부동산신탁	주택	297.0		
계룡대한뉴스테이제1호			대한토지신탁	주택	210.1		
힐스테이트봉담대한제6호뉴스테이			대한토지신탁	주택	299.3		
서한카이트제십이호			한국자산신탁	주택	217.2		
계룡대한제2호			대한토지신탁	주택	211.7		
우미대한제12호			대한토지신탁	주택	249.5		
국민행복주택제2호			한국토지주택공사	주택	245.0		
대한제16호고덕어울림	대한토지신탁		주택	252.4			
코람코가치부가형부동산제2의1호(자)	코람코자산신탁		오피스	221.3			
계룡하나동탄제1호	하나자산신탁		주택	250.2			
디디아이에스 와이230	디앤디인베스트먼트		주택	220.7			
이지스청년주택제1호	이지스자산운용	주택	208.6				
계룡코크렙제1호	코람코자산신탁	주택	202.9				
우미대한제23호민간임대주택	대한토지신탁	주택	228.5				
서한하나제2호	하나자산신탁	주택	225.8				
이지스용산청년주택	이지스자산운용	주택	249.5				
제일하나제2호	하나자산신탁	주택	238.2				
합계 Total				12,470.8			

[3,000억 이상 5,000억 미만]

- 3,000억 원 이상 5,000억 원 미만의 리츠시장 중 위탁관리리츠의 시장점유율은 97.4%이고, 임대위탁관리리츠는 67.8%, 개발위탁관리리츠는 29.6%임
 - 평균수익률은 오피스에 투자한 리츠가 10.3%로 가장 높고, 물류에 투자한 리츠가 3.5%로 두번째를 기록함
- The EM REITs Market Share of the AUM Scale(from 300 billion won to 499 billion won) is 97.4%, Leasing EM REITs is 67.8%, Development EM REITs is 29.6%
- The average yields of Office REITs (10.3%) was the highest, and that of Industrial REITs was the second (3.5%)

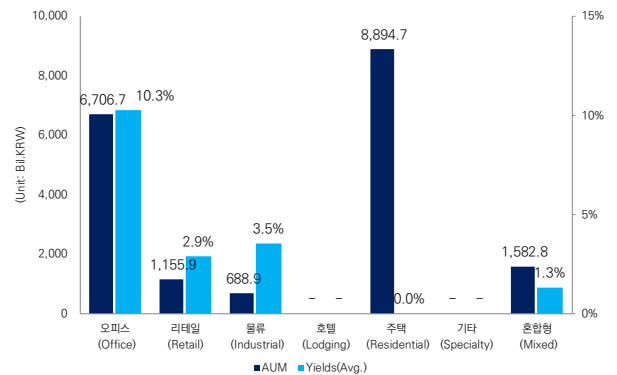
리츠유형별 성과					
(Based on 4Q 2022, Unit : Bil, KRW)					
Type	NoC	AUM	M/S	Yields (Avg.)	
기업구조조정리츠 CR REITs	1	498.0	2.6%	0.0%	
위탁관리 리츠 EM REITs	임대 Lease	32	12,892.3	67.8%	6.0%
	개발 Development	15	5,638.8	29.6%	0.0%
합계 Total	48	19,029.1	100.0%	4.0%	

리츠유형별 구성비



투자섹터별 성과				
(Based on 4Q 2022, Unit : Bil, KRW)				
Type	NoC	AUM	M/S	Yields (Avg.)
오피스 Office	16	6,706.7	35.2%	10.3%
리테일 retail	3	1,155.9	6.1%	2.9%
물류 Industrial	2	688.9	3.6%	3.5%
호텔 Hotel/Lodging	-	-	-	-
주택 Residential	23	8,894.7	46.7%	0.0%
기타 Specialty	-	-	-	-
혼합형 Mixed	4	1,582.8	8.3%	1.3%
합계 Total	48	19,029.1	100.0%	4.0%

투자섹터별 성과



3,000억 이상 5,000억 미만 리츠별 투자 현황

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW)

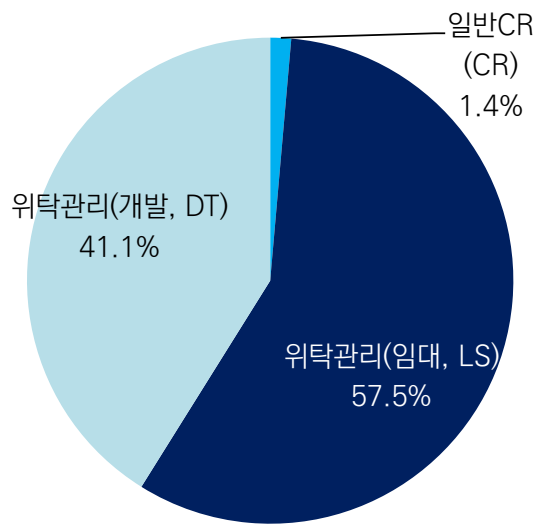
Type	REITs	자산관리회사(AMC)	Sector	AUM	Note	
기업구조조정리츠 CR REITs	제이알제24호	제이알투자운용	혼합형	498.0		
	뉴스테이허브제1호	한국토지주택공사	주택	443.6		
임대 Lease	엘티제1호뉴스테이	대한토지신탁	주택	440.2		
	대한제4호뉴스테이	대한토지신탁	주택	383.0		
	코크렙제36호	코람코자산신탁	오피스	439.3		
	코크렙제41호	코람코자산신탁	오피스	387.3		
	케이비운용제1호	마스던투자운용	오피스	412.9		
	민간임대허브제4호	한국토지주택공사	주택	403.3		
	용산대한뉴스테이	대한토지신탁	주택	344.0		
	케이비강남오피스제1호	KB부동산신탁	오피스	492.1		
	대한제22호평택고평	대한토지신탁	주택	492.7		
	민간임대허브제6호	한국토지주택공사	주택	467.5		
	엘티코크렙용산제6호	코람코자산신탁	주택	333.7		
	도시재생앵커제1호	주택도시보증공사	혼합형	388.8		
	엔에이치올원	NH농협리츠운용	오피스	392.4	상장	
	코람코가치부가형부동산제2의3호(자)	코람코자산신탁	리테일	308.8		
	디앤디플랫폼	디앤디인베스트먼트	오피스	367.4	상장	
	신한서부티엔디	신한리츠운용	리테일	498.6	상장	
	코레이트타워	한국토지신탁	오피스	389.0		
	코크렙제52호	코람코자산신탁	물류	355.9		
	코람코가치투자부동산제3호(모)	코람코자산신탁	혼합형	320.0		
	민간임대허브제7호	한국토지주택공사	주택	324.0		
	신한케이제2호	신한리츠운용	오피스	366.7		
	코크렙제57호	코람코자산신탁	오피스	477.1		
	코람코지속성장오피스제1의2호	코람코자산신탁	오피스	424.6		
	케이비스타갤럭시타워	KB자산운용	오피스	447.3		
	케이비스타	KB자산운용	오피스	493.0	상장	
	케이원제23호역삼	한국토지신탁	오피스	318.6		
	코람코더원강남제1호	코람코자산신탁	오피스	476.6		
	키움코어리테일제1호	키움투자자산운용	리테일	348.5		
	밸류트러스트제17호	교보자산신탁	오피스	368.6		
	에이치엘제2호	에이치엘리츠운용	오피스	453.8		
	코람코가치투자제4의2호	코람코자산신탁	물류	333.0		
	개발 Development	인천도화뉴스테이	인천도시공사	주택	469.7	
		동탄2대우코크렙뉴스테이	코람코자산신탁	주택	362.1	
		에미지뉴스테이	대한토지신탁	주택	496.6	
지에스코크렙뉴스테이		코람코자산신탁	주택	345.1		
대한제5호뉴스테이		대한토지신탁	주택	309.3		
엘티대한제3호뉴스테이		대한토지신탁	주택	315.2		
동탄92블럭아이파크제이알뉴스테이		제이알투자운용	주택	306.7		
서희대한스타힐스테이제2호		대한토지신탁	주택	357.2		
인천공항영종		제이알투자운용	주택	445.2		
서울창동창업문화도시재생		서울투자운용	혼합형	376.1		
영종하늘도시2차주택		한국토지주택공사	주택	452.3		
제일풍경채대한제24호		대한토지신탁	주택	400.9		
한신대한제1호		대한토지신탁	주택	303.8		
제로에너지임대리츠2호		한국토지주택공사	주택	309.9		
에이치디씨아이파크제1호		HDC자산운용	주택	388.5		
합계 Total					19,029.1	

[5,000억 이상]

- 5,000억 원 이상의 리츠시장 중 위탁관리리츠의 시장점유율은 98.6%이고, 임대위탁관리리츠는 57.5, 개발위탁관리리츠는 41.1%임
 - 평균수익률은 기타에 투자한 리츠가 6.3%로 가장 높고, 리테일에 투자한 리츠가 5.7%로 두번째를 기록함
- The EM REITs Market Share of the AUM Scale(500 billion won or more) is 98.6%, Leasing EM REITs is 57.5%, Development EM REITs is 41.1%
- The average yields of Specialty REITs (6.3%) was the highest, and that of Retail REITs was the second (5.7%)

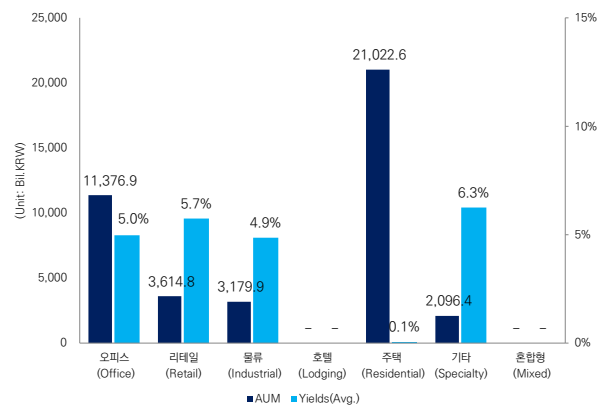
Type	NoC	AUM	M/S	Yields (Avg.)	
기업구조조정리츠 CR REITs	1	571.9	1.4%	25.5%	
위탁관리 리츠 EM REITs	임대 Lease	27	23,741.9	57.5%	3.9%
	개발 Development	20	16,976.8	41.1%	0.0%
합계 Total	48	41,290.6	100.0%	2.6%	

리츠유형별 구성비



Type	NoC	AUM	M/S	Yields (Avg.)
오피스 Office	14	11,376.9	27.6%	5.0%
리테일 retail	3	3,614.8	8.8%	5.7%
물류 Industrial	3	3,179.9	7.7%	4.9%
호텔 Hotel/Lodging	-	-	-	-
주택 Residential	26	21,022.6	50.9%	0.1%
기타 Specialty	2	2,096.4	5.1%	6.3%
혼합형 Mixed	-	-	-	-
합계 Total	48	41,290.6	100.0%	2.6%

투자섹터별 성과



5,000억 이상 리츠별 투자 현황

(Based on 4Q 2022, Unit: Bil. KRW)

Type	REITs	자산관리회사(AMC)	Sector	AUM	Note	
기업구조조정리츠	이리츠코크렙	코람코자산신탁	리테일	571.9	상장	
임대 Lease	코크렙청진18호	코람코자산신탁	오피스	629.3		
	코크렙청진19호	코람코자산신탁	오피스	516.8		
	대한제1호	대한토지신탁	주택	845.4		
	코람코더원	코람코자산신탁	오피스	517.3	상장	
	토지지원리츠제1호	한국토지주택공사	주택	536.1		
	서울리츠임대주택제3호	서울투자운용	주택	1,020.0		
	서울개봉	교보자산신탁	주택	527.6		
	뉴스테이허브제3호	한국토지주택공사	주택	611.8		
	엘티케이비금천제5호	KB부동산신탁	주택	505.1		
	신한알파	신한리츠운용	오피스	959.9	상장	
	코크렙제43호	코람코자산신탁	오피스	789.7		
	케이리얼티제10호	케이티투자운용	오피스	517.9		
	롯데	롯데에이엠씨	리테일	2,363.9	상장	
	제이알제26호	제이알투자운용	오피스	669.9		
	제이알글로벌	제이알투자운용	오피스	1,084.2	상장	
	코람코에너지플러스	코람코자산신탁	기타	1,279.6	상장	
	세미콜론문래	디앤디인베스트먼트	오피스	589.0		
	이에스알켄달스퀘어에셋1호	켄달스퀘어리츠운용	물류	1,166.5		
	이에스알켄달스퀘어	켄달스퀘어리츠운용	물류	1,143.4	상장	
	분당두산타워	코람코자산신탁	오피스	671.6		
	코람코가치투자부동산제3의2호(자)	코람코자산신탁	리테일	679.0		
	에스케이	에스케이리츠운용	오피스	2,381.5	상장	
	클린에너지	에스케이리츠운용	기타	816.8		
	케이원제15호판교	한국토지신탁	오피스	774.9		
	코람코지속성장오피스제1의1호	코람코자산신탁	오피스	585.7		
	이에스알켄달스퀘어에셋2호	켄달스퀘어리츠운용	물류	870.0		
	토탈밸류제1호	에스케이리츠운용	오피스	689.4		
	위탁관리리츠 EM REITs	엔에이치에프제1호	한국토지주택공사	주택	1,153.5	
		엔에이치에프제2호	한국토지주택공사	주택	545.3	
		엔에이치에프제3호	한국토지주택공사	주택	1,070.6	
		엔에이치에프제4호	한국토지주택공사	주택	1,045.1	
		엔에이치에프제5호	한국토지주택공사	주택	826.8	
		엔에이치에프제6호	한국토지주택공사	주택	737.3	
엔에이치에프제7호		한국토지주택공사	주택	885.9		
엔에이치에프제8호		한국토지주택공사	주택	1,054.8		
엔에이치에프제9호		한국토지주택공사	주택	643.6		
엔에이치에프제10호		한국토지주택공사	주택	1,212.6		
동남현대카이트제십호		한국자산신탁	주택	566.2		
엔에이치에프제11호		한국토지주택공사	주택	906.5		
서울리츠임대주택제2호		서울투자운용	주택	741.5		
고척아이파크대한뉴스테이		대한토지신탁	주택	1,043.8		
엔에이치에프제12호		한국토지주택공사	주택	823.5		
엔에이치에프제13호		한국토지주택공사	주택	912.9		
엔에이치에프제14호		한국토지주택공사	주택	725.1		
엔에이치에프제15호		한국토지주택공사	주택	834.4		
엔에이치에프제16호		한국토지주택공사	주택	528.2		
경기리츠공공임대제1호		서울투자운용	주택	719.5		
합계 Total				41,290.6		

06. 자기관리리츠 투자성과 SM REITs Performance

수익률 산출 기준 Yields Calculation Criteria

- 본 수익률은 2022년 4분기의 실적을 이용하여 산출되었고 연환산 하였음
- 본 수익률은 투자보고서(2022.12월말 기준)를 기초로 작성하여 결산 후 수익률과 다소 차이가 있을 수 있음
- 배당가능이익의 100%를 배당하는 것을 가정하였으며, 기초납입자본금과 기말납입자본금의 평균으로 산출함
- 전체 평균배당수익률은 자산가중평균하여 산출함

The yields were calculated using the performance of the 4st quarter 2022 and were annualized.

The yields derive from investment reports at the end of Dec. 2022 and therefore can be different from those after account settlement.

100% of profit available for dividend was paid as dividend, and the yields were calculated using the average of basic paid-in capital and final paid-in capital

Asset weighted average analysis was used to calculate the overall average yields

■ 자기관리 리츠 성과 SM REITs Quarterly Performance

일반현황 Overview

- 운영중인 자기관리리츠는 총 4개임
- AUM규모는 총 5,674억 원으로 직전 분기(5,653억 원) 대비 21억 원 증가하였음

There are a total of 4 SM REITs

The AUM is 567.4 billion won, 2.1 billion won higher than last quarter

자기관리리츠 성과

(Unit: Bil. KRW)

Type	NoC	AUM	ROE	DYR DividendYieldRatio
자기관리리츠 SM REITs	4	567.4	14.5%	14.8%

투자섹터별 성과 Performance by Property Sector

- 자기관리리츠가 투자하고 있는 리츠(총 4개) 중 3개(시장점유율 81.8%)가 혼합형에 투자됨

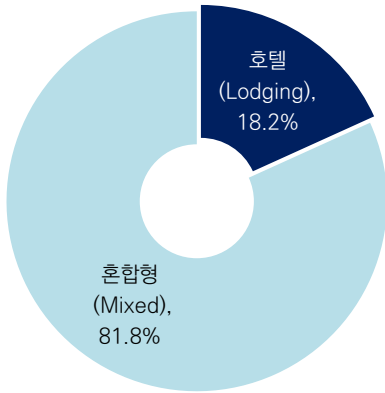
Among all SM REITs(4), 3 REITs invest in Residential sector(M/S 81.8%)

자기관리리츠 투자섹터별 성과

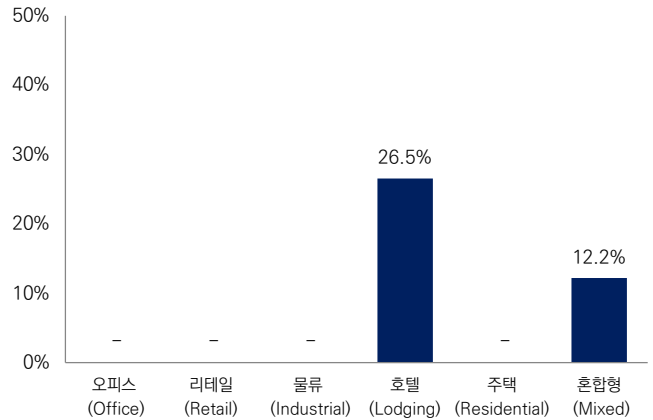
Unit: Bil. KRW)

Sector	NoC	AUM	M/S	Yields(Avg.)	Note
오피스 Office	-	-	-	-	-
리테일 retail	-	-	-	-	-
물류 Industrial	-	-	-	-	-
호텔 Hotel/Lodging	1	103.4	18.2%	26.5%	-
주택 Residential	-	-	-	-	-
혼합형 Mixed	3	464.0	81.8%	12.2%	-
합계 Total	4	567.4	100.0%	14.8%	-

투자섹터별 구성비



투자섹터별 평균수익률



AUM규모별 성과 Performance by AUM Scale

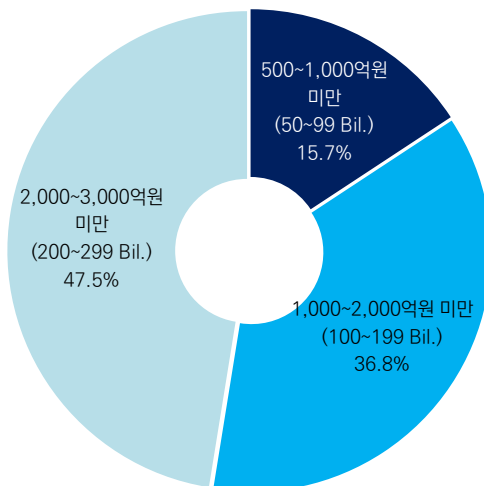
- 자기관리리츠 평균수익률은 14.8%를 기록하였고, AUM규모별로는 2,000~3,000억원 미만에서 가장 높은 수익률을 기록함
The average yields of SM REITs was 14.8%, and the average yields of SM REITs whose AUM scale from 200~299 billion won was the highest

AUM규모별 자기관리리츠의 성과

(Unit : Bil, KRW)

Sector	NoC	AUM	M/S	Yields(Avg.)
100억원 미만 Lessthan10Bil.	-	-	-	-
100~500억원 미만 10~49Bil.	-	-	-	-
500~1,000억원 미만 50~99Bil.	1	89.3	15.7%	-
1,000~2,000억원 미만 100~199Bil.	2	208.8	36.8%	13.1%
2,000~3,000억원 미만 200~299Bil.	1	269.2	47.5%	21.0%
3,000~5,000억원 미만 300~499Bil.	-	-	-	-
5,000억원 이상 More than 500Bil.	-	-	-	-
합계 Total	4	567.4	100.0%	14.8%

AUM규모별 SM리츠 구성비



07. 자산관리회사(AMC)별 관리리츠 상세현황 REITs Details by AMC

(Based on 4Q 2022, 자산관리회사(AMC)순서는 인가일 기준, Unit: Bil. KRW)

REITs	상장 Listing status	AUM	부동산 등 자산 Assets	부동산유형 Type of property	소재지역 Location
한국토지신탁(15)					
케이원제3호		20.5	롯데마트 동대전점	리테일	대전 동구
범양케이원제7호천안두정		172.2	두정역 범양레우스알파	주택	충남 천안시
케이원제8호대연합성		33.9	기존주택매입임대사업 (대연6구역(부산), 합성1동구역(창원))	주택	부산 남구, 창원시 마산
수원청년주택대우케이원제9호		151.1	공동주택개발사업 (수원청년케이원제9호)	주택	경기 수원시
코레이트타워		389.0	코레이트타워	오피스	서울 강남구
우미케이원제10호		156.2	공동주택개발사업(파주운정3지구 A31BL 공공지원민간임대리츠 사업)	주택	경기 파주시
케이원제13호		39.9	이천 국제물류센터	물류	경기 이천시
케이원제16호분당		239.5	가칭 휴멕스빌리지 매입 운용	오피스	경기 성남시
케이원제15호판교		774.9	판교 에이치스퀘어 매입 운용	오피스	경기 성남시
케이원제17호		172.7	안성 물류센터	물류	경기 안성시
케이원감만1		0.3	감만1구역주택재개발정비사업의 일반분양분 전량을 매입하여 공공지원민간임대주택 연계형 정비사업	주택	부산 남구
케이원제19호		178.8	성남 다산타워	오피스	경기 성남시 분당구
케이원제23호역삼		318.6	멀티캠퍼스 빌딩	오피스	서울 강남구
운정신도시대우케이원제18호		0.3	파주운정3 A-8BL에 공공지원민간임대주택 등 개발 후 임대운영	주택	경기 파주시
케이원프리미어		31.4	마그나 PFV(데이터센터)	기타	경기 고양시
합계		2,679.2			
코람코자산신탁(42)					
이리츠코크렙	상장	571.9	뉴코아 3개점(아탑, 일산, 평촌점), 지분증권(케이비와이즈스타6호)	리테일	서울, 경기
코크렙NPS제1호		236.1	서울시티타워, 골든타워	오피스	서울 중구
코크렙제38호		241.2	한국석유공사사옥	오피스	울산 중구
코크렙청진18호		629.3	그랑서울빌딩타워1	오피스	서울 종로구
코크렙청진19호		516.8	그랑서울빌딩타워2	오피스	서울 종로구
코크렙서면		33.7	D-CITY	리테일	부산 진구
동탄2대우코크렙뉴스테이		362.1	행복마을푸르지오	주택	경기 화성시
코람코가치투자제4의3호		70.6	케이스퀘어빌딩	혼합	서울 마포구
코람코더원	상장	517.3	하나증권빌딩	오피스	서울 영등포구
지에스코크렙뉴스테이		345.1	동탄 레이크 자이 더 테라스	주택	경기 화성시
코크렙제36호		439.3	센터포인트 광화문	오피스	서울 종로구
코크렙제41호		387.3	마제스타 시티타워II	오피스	서울 서초구
코크렙제43호		789.7	더 에셋	오피스	서울 서초구
코람코가치부가형부동산제2호(모)		212.7	지분증권(코크렙가치부가형부동산제2의1호, 코크렙가치부가형부동산제2의2호, 코크렙가치부가형부동산제2의3호)	오피스	서울 강남구
코람코가치부가형부동산제2의1호(자)		221.3	케이스퀘어 강남II	오피스	서울 강남구
코크렙티피		171.6	사학연금 서울회관 재건축	오피스	서울 영등포구
코크렙제47호		105.1	강남 KG타워	오피스	서울 강남구
코크렙제48호		172.8	한진중공업 서울사옥	오피스	서울 용산구
코람코가치부가형부동산제2의2호(자)		276.5	케이스퀘어시티	오피스	서울 중구
코크렙제51호		270.6	타임스퀘어업무시설-1호 업무시설-2호	오피스	서울 영등포구
엘티코크렙용산제6호		333.7	공동주택개발사업	주택	서울 용산구

(Based on 4Q 2022, 자산관리회사(AMC)순서는 인가일 기준, Unit: Bil. KRW)

REITs	상장 Listing status	AUM	부동산 등 자산 Assets	부동산유형 Type of property	소재지역 Location
계룡코크렙제1호		202.9	공동주택개발사업(행복도시4-1생활권 H1·H2BL 공공지원민간임대주택개발사업)	주택	세종
코람코가치투자형부동산제2의3호(자)		308.8	갤러리아 센터시티	리테일	충남 천안시
코람코에너지플러스	상장	1,279.6	전국 각지 소재 187개 주유소	기타	전국
코크렙제52호		355.9	티제이물류센터	물류	인천 중구
코람코가치투자부동산제3호(모)		320.0	지분증권(코람코자리츠3-1)	혼합	-
코람코가치투자부동산제3의1호(자)		246.6	포도물	리테일	서울 관악구
코람코주택도시기금		262.9	유가증권	혼합	-
분당두산타워		671.6	분당두산타워	오피스	경기 성남시
코람코가치투자부동산제3의2호(자)		679.0	한화 갤러리아 광고점	리테일	서울 수원시
코람코가치투자부동산제3의3호		82.9	마곡 CP3-2 오피스 매입 후 임대	오피스	서울 강서구
코람코가치투자부동산제3의4호		170.5	김포 케이로지스 필드 물류센터 매입 후 임대	물류	경기 김포시
코람코지속성장오피스제1의1호		585.7	강동이스트센트럴타워	오피스	서울 강동구
코람코지속성장오피스제1호		186.3	지분증권(코람코지속성장오피스제1의1호)	오피스	-
코크렙제57호		477.1	분당 퍼스트타워 임대운영	오피스	경기 성남시
코람코평택브레인시티대토제1호		26.0	평택 브레인시티 상업 1-2-7블럭 복합 시설 신축공사	혼합	경기 평택시
코람코지속성장오피스제1의2호		424.6	강남 P타워	오피스	서울 강남구
코람코가치투자제4의1호		145.2	목동트라팰리스 상가	오피스	서울 양천구
코람코가치투자제4호		265.5	지분증권(코라코가치투자제4의1호리츠)	오피스	서울 양천구
코람코더원강남제1호		476.6	서초구 소재 업무시설	오피스	서울 서초구
코람코가치투자제4의2호		333.0	물류시설 임대운영	물류	경기 용인시
코람코가치투자제4의4호		119.9	서이천 대화물류센터	물류	경기 이천시
합계		14,525.2			
에이알에이코리아(2)					
에이알에이신영		41.1	신설동 임대형 주거복합시설 개발사업	주택	서울 동대문구
에이알에이신영제2호		53.3	지월홈 서초	주택	서울 서초구
합계		94.5			
케이비부동산신탁(19)					
케이비와이즈스타제3호		36.9	롯데마트 마석점	리테일	경기 남양주시
케이비와이즈스타제11호		62.2	양산물류센터	물류	경남 양산시
케이비와이즈스타6호		216.0	2001 아울렛 분당점, 중계점	리테일	경기 성남시 서울 노원구
우미케이비뉴스테이제1호		264.7	충북혁신도시우미린	주택	충북 진천군
힐스테이트호매실뉴스테이		297.0	힐스테이트호매실뉴스테이	주택	경기 수원시
서희케이비스타힐스테이제1호		177.7	대구금호서희스타힐스테이트	주택	대구 북구
엘티케이비문래제4호		287.1	문래롯데캐슬	주택	서울 영등포구
엘티케이비금천제5호		505.1	임대주택	주택	서울 금천구
케이비사당리테일		172.4	홈플러스 남현점	리테일	서울 관악구
해피투게더하우스제3호		53.0	H하우스장위청년임대주택	주택	서울 성북구
케이비용인아산리테일		130.4	롯데마트 천안아산점, 용인신갈점	리테일	충남 아산시, 경기용인시
케이비강남오피스제1호		492.1	강남N타워	오피스	서울 강남구
케이비부산오피스제1호		65.8	국제빌딩	오피스	부산 연제구
케이비평촌리테일		111.6	홈플러스 평촌점	리테일	경기 안양시
케이비홍대리테일		136.7	카카오프렌즈 빌딩	혼합	서울 마포구
케이비경산로지스틱스		54.4	CJ대한통운통합물류센터	물류	경북 경산시
케이비평택대도		28.9	고덕택지개발지구 일상2-1-1 근린생활 시설 신축공사	리테일	경기 평택시
케이비이천로지스틱스제5호		117.4	이천 설성면 자석리 물류센터	물류	경기 이천시
케이비부산오시리아호텔		85.0	오시리아마티에 호텔	호텔	부산 기장군
합계		3,294.2			

(Based on 4Q 2022, 자산관리회사(AMC)순서는 인가일 기준, Unit: Bil. KRW)

REITs	상장 Listing status	AUM	부동산 등 자산 Assets	부동산유형 Type of property	소재지역 Location
케이리츠투자운용(3)					
케이알제7호		5.5	펠리시티S오피스텔	주택	전남 나주시
케이이비하나스테이제1호		109.3	오피스텔(부산양정, 부산광안, 대구포정, 대구대명)	주택	부산, 대구
판교2밸리대토개발제일호		17.0	대토보상권 현물출자 받아 오피스텔 및 근린생활시설 개발 분양(판교제2테크노밸리 D4-1)	혼합	경기 성남시
합계		131.9			
퍼시픽투자운용(10)					
유엠씨팩코리테일		131.2	구로AK플라자	리테일	서울 구로구
팩코제17호		268.2	디큐브시티 백화점	리테일	서울 구로구
퍼시픽제8호		56.9	바디프랜드 도곡타워	오피스	서울 강남구
팩코로지스틱제3호		171.6	이랜드패션통합물류센터	물류	충남 천안시
팩코제7호민간임대주택		18.9	강동와이시티(도시형생활주택 134세대 오피스텔57세대)	주택	서울 강동구
팩코로지스틱제5호		161.8	이랜드리테일통합물류센터	물류	충남 천안시
퍼시픽물류전문제1의1호		43.8	수익증권(퍼시픽제브릭제53호)	물류	-
퍼시픽물류전문제1호		69.2	지분증권(퍼시픽물류전문제1의1호)	물류	-
팩코로지스틱제9호		4.5	용인 국제물류4.0 물류단지조성사업 M4, M6 블록 물류센터	물류	경기 용인시
퍼시픽물류전문제1의2호		32.7	고양시 소재 물류시설	물류	경기 고양시
합계		958.8			
에이아이엠투자운용(1)					
에이아이엠해외가치투자제1호		32.5	지분증권(미국 리츠-삼성전자 미국법인 오피스 빌딩)	오피스	미국 뉴저지
합계		32.5			
제이알투자운용(9)					
제이알제2호		51.7	피엔폴루스 2,3층	리테일	서울 강남구
제이알제9호		108.9	풍림빌딩	오피스	서울 강남구
제이알제24호		498.0	홈플러스 강서점 및 본사사옥	혼합	서울 강서구
제이알제16호		164.9	원주 AK플라자	리테일	강원 원주시
동탄92블록아이파크제이알뉴스테이		306.7	임대주택(동탄92블록)	주택	경기 화성시
인천공항영종		445.2	공 동 주 택 개 발 사 업 (영 종 하 늘 도 시 A-12BL)	주택	인천 중구
제이알제26호		669.9	Finances Tower Complex, 유가증권 (Finance Tower Belgium NV FIIS)	오피스	벨기에 브뤼셀
제이알글로벌	상장	1,084.2	지분증권(제이알제26호)	오피스	벨기에 브뤼셀
제이알제28호		205.8	미국 뉴욕 맨해튼 오피스	오피스	New York, USA
합계		3,535.3			
마스턴투자운용(7)					
마스턴제11호		67.0	아크로텔 천안두정(오피스텔)	주택	충남 천안시
마스턴제14호		75.3	노량진 어바니얼 한강	주택	서울 동작구
마스턴제16호		162.6	동화빌딩	오피스	서울 중구
마스턴프리미어제1호	상장	136.5	수익증권(마스턴유럽9호) 지분증권(마스턴글로벌, 코크렘52호)	오피스	프랑스 파리
마스턴제124호		70.8	역세권 청년주택 건축 후 임대	주택	서울 광진구
마스턴글로벌		33.8	유가증권(SAS OMEGA Deux, 프랑스 소재 물류창고 2건)	물류	프랑스 파리
마스턴제146호		95.5	대흥역 499세대(민간, 공공임대)	주택	서울 마포구
합계		641.4			

(Based on 4Q 2022, 자산관리회사(AMC)순서는 인가일 기준, Unit: Bil. KRW)

REITs	상장 Listing status	AUM	부동산 등 자산 Assets	부동산유형 Type of property	소재지역 Location
한국토지주택공사(36)					
엔에이치에프제1호		1,153.5	공동주택개발사업(하남미사(A29BL), 김포한강(AC-05), 평택소사벌(B-2BL), 화성동탄2(A40BL))	주택	경기 하남시, 김포시, 평택시, 화성시
엔에이치에프제2호		545.3	공동주택개발사업(시흥목감(A-3BL), 오산세교(B-6BL), 광주선운(3BL))	주택	시흥, 오산, 광주시 광산구
엔에이치에프제3호		1,070.6	공동주택개발사업(파주운정, 대구테크노, 화성동탄A50, 화성동탄A69, 안성아양)	주택	대구 달성군, 경기 파주, 화성, 안양
엔에이치에프제4호		1,045.1	공동주택개발사업(김해진영, 수원호매실, 시흥목감, 인천서창2지구, 하남미사)	주택	경남 김해시, 경기 수원, 시흥, 하남, 인천 남동구
엔에이치에프제5호		826.8	공동주택개발사업(시흥목감B-3, 시흥은계S-2, 경남혁신A-10, 의정부민락(2)B-9)	주택	경기 시흥시, 경남 진주시, 경기 의정부시
엔에이치에프제6호		737.3	공동주택개발사업(대구금호 B-1, 인천가정8, 대구신서혁신A-7, 제주삼화1-1, 하남미사 A-24)	주택	대구 북구, 인천 서구, 대구 동구, 제주, 경기 하남시
엔에이치에프제7호		885.9	공동주택개발사업(공주월송A-2, 하남미사A25, 행복도시3-1, 대구대곡2, 시흥목감A-2, 대구울하3)	주택	충남 공주시, 경기 하남시, 세종, 대구 달서구, 경기 시흥시, 대구 동구
엔에이치에프제8호		1,054.8	공동주택개발사업(의정부민락, 양주옥정(1),(2), 부산명지, 군포송정, 화성동탄)	주택	경기 의정부시, 양주시, 부산 강서구, 경기 군포시, 화성시
엔에이치에프제9호		643.6	공동주택개발사업(시흥배곧B1, B5, 창원일반산단Z, 창원자은3S-1, 제천강저B-2)	주택	경기 시흥시, 경남 창원시, 충북 제천시
엔에이치에프제10호		1,212.6	공동주택개발사업(시흥장현B-1, 고양향동S-1,S-2, 평택고덕A-10, 화성동탄(2)A-83, 안성아양B-6)	주택	경기 시흥시, 고양시 덕양구, 평택시, 화성시, 안성시
패시브하우스순환형임대주택		133.7	단독주택용지 매입 후 개발, 로렌하우스(세종, 김포, 오산)	주택	세종, 경기 김포시, 경기 오산시
토지지원리츠제1호		536.1	기존토지매입대사업, 토지(남부교정시설부지)	주택	서울 구로구
청년희망임대주택		273.5	기존주택매입대사업(공통(단일)_청년희망임대리츠)	주택	경기 용인시
국민행복주택제1호		195.4	공동주택개발사업(남양주별내 A1-2BL, 성남고등A-1BL)	주택	남양주, 성남시
엔에이치에프제11호		906.5	공동주택개발사업(전주효천A3, 의정부고산S-4,S-5, 대구옥포S-1, 대구대곡2B, 충주호암B-7, 화성동탄(2)A89)	주택	전북 전주시, 경기 의정부시, 대구 달성군, 대구 달서구, 충북 충주시, 경기 화성시
엔에이치에프제12호		823.5	공동주택개발사업(화성동탄2 A-63BL, 울산송정 B-3BL, 파주운정3 A12BL, 양주옥정A20-2BL, A20-3BL)	주택	경기 화성시, 울산 북구, 경기 파주시, 양주시
엔에이치에프제13호		912.9	공동주택개발사업(화성동탄(2)A-81, 화성봉담(2)S-1, 시흥장현A-2, A-10, 군산신역세권B3)	주택	경기 화성시, 시흥시, 전북 군산시

(Based on 4Q 2022, 자산관리회사(AMC)순서는 인가일 기준, Unit: Bil. KRW)

REITs	상장 Listing status	AUM	부동산 등 자산 Assets	부동산유형 Type of property	소재지역 Location
엔에이치에프제14호		725.1	공동주택개발사업(의정부고산S-1 BL, 충북혁신 B3-1 BL, 대구연경 A-1 BL, 김포한강 AC-1A BL, 화성향남(2) B-19 BL)	주택	경기 의정부시, 충북 진천군, 대구 북구, 경기 김포시, 경기 화성시
국민행복주택제2호		245.0	공동주택개발사업(인천영종A-49BL, 의정부고산S2-1BL, 의왕고천A-1BL)	주택	인천 중구, 경기 의정부시, 의왕시
청주문화제조창		33.4	청주시 연초제조창 건물 리모델링(청주문화상업시설)	리테일	충북 청주시
엔에이치에프제15호		834.4	공동주택개발사업(하남감일, 파주운정, 청주동남, 남양뉴타운)	주택	경기 하남시, 파주시, 화성시, 충북 청주시
산단재생1호서대구지식산업센터		55.5	서대구공단 도시재생사업(공통(단일)산단재생1호)	오피스	대전 서구
국민희망임대주택		9.0	국민희망임대주택	주택	강원 원주시
엔에이치에프제16호		528.2	공공임대주택(파주운정3A-30BL, 평택고덕A-1BL, 원주흥업B-1BL, 창원가포S-1BL)	주택	경기 파주시, 평택시, 강원 원주시, 경남 창원시
고양에이주택		70.6	공동주택개발사업(고양에이주택)	주택	경기 고양시
토지지원리츠제2호		206.7	기존토지매입대사업	주택	서울 중랑구, 경기 고양시
김포마송고양지축주택		54.2	공동주택개발사업(김포마송, 고양지축)	주택	경기 김포시, 고양시
영종하늘도시2차주택		452.3	공동주택개발사업(인천영종A-28BL)	주택	인천 중구
제로에너지임대리츠2호		309.9	단독주택개발사업(화성동탄2, 세종, 부산명지)	주택	경기 화성시, 세종, 부산
산단재생2호성남지식산업센터		54.3	복합지식산업센터 개발사업	혼합	경기 성남시
천안역세권혁신지구재생사업		45.1	천안역세권 도시재생혁신지구(국가시범지구)	혼합	충남 천안시
양주옥정전남구레귀농귀촌주택		198.7	패키지형귀농귀촌주택개발	주택	경기 양주시
아산탕정고양삼송주택개발		113.8	한국토지주택공사의 패키지형 주택개발사업(아산탕정 2-A11BL(787세대), 고양삼송 단독주택(107호) 개발 후 분양)	주택	경기 고양, 충남 아산
인천검단부천괴안주택		173.4	인천검단지구AB21-1BL, 부천괴안지구B2BL 공동주택 건축 후 분양	주택	인천 서구, 경기 부천
화성동탄경남하동귀농귀촌주택		183.1	화성동탄2지구 A-56BL, 경남 하동 주택 임대 후 분양	주택	경기 화성, 경남 하동군
구리갈매대토개발		71.0	구리갈매 공공주택지구 주상복합용지 M1블록 대토보상	주택	경기 구리시
합계		17,320.5			
교보자산신탁(9)					
위례뉴스테이		238.8	e편한세상 테라스위례	주택	경기 성남시
서울개봉		527.6	개봉역 센트레빌레우스	주택	서울 구로구
생보우암뉴스테이		4.0	생보우암뉴스테이	주택	부산
생보제심이호		251.1	삼성동 빌딩(삼성동 157-1 외3필지)	오피스	서울 강남구
생보제심삼호하남감일벨솔레		20.6	하남 감일지구 벨솔레파크	리테일	경기 하남시
교보제심사호		51.8	창고시설	물류	인천 서구
케이제심오호		52.8	물류창고	물류	경기 안성시
평택세교제심육호		0.3	세교1구역 정비사업연계형 공공지원민간 임대주택(1,230세대) 임대	주택	경기 평택시
밸류트러스트제17호		368.6	업무시설(이레빌딩) 임대운영	오피스	서울 영등포구
합계		1,515.7			
한국자산신탁(12)					
카이트제3호		218.4	카이트타워	오피스	서울 강남구

(Based on 4Q 2022, 자산관리회사(AMC)순서는 인가일 기준, Unit: Bil. KRW)

REITs	상장 Listing status	AUM	부동산 등 자산 Assets	부동산유형 Type of property	소재지역 Location
중흥카이트제구호기업형임대		112.8	공동주택개발사업	주택	광주 남구
동남현대카이트제입호		566.2	공동주택개발사업	주택	경기 용인시
서한카이트제입호		217.2	공동주택개발사업	주택	대구 달성군
이베데스다제입호		103.1	공동주택개발사업(청년임대주택사업)	주택	서울 마포구
엠프라퍼티제1호		33.5	한진중공업 부산사옥	오피스	부산
이베데스다제사호		71.4	공동주택개발사업	주택	대구 남구
카이트제심육호		21.9	냉동물류창고	물류	경기 용인시
카이트제심팔호		27.5	물류시설	물류	경기 안성시
중흥카이트제심구호		57.7	공공지원민간임대주택(406세대)	주택	충남 당진시
카이트제이심호		51.4	경기도 이천시 대월면 초지리 YM물류센 터 선매입 및 준공후 운영	물류	경기 이천시
카이트제이심이호		0.3	역세권 청년주택 건축 후 임대	주택	서울 마포구
합계		1,481.4			
케이티투자운용(9)					
케이리얼티제3호		233.8	문정프라자	리테일	서울 송파구
케이리얼티재팬제1호		16.1	나라현 판매시설 신탁수익권	리테일	일본 나라현
케이리얼티임대주택제1호		107.5	광명 한라비발디 큐드	주택	경기 광명시
케이리얼티제8호		88.4	국제빌딩	오피스	서울 중구
케이리얼티임대주택제2호		102.4	앞산 리슈빌앤리마크	주택	대구 남구
케이리얼티제10호		517.9	엘리트원타워	오피스	서울 중구
케이리얼티임대주택제3호		72.1	공동주택개발사업 (광진구중공동역세권청년주택개발사업)	주택	서울 광진구
케이리얼티제11호		66.6	서울 동작구 오피스	오피스	서울 동작구
케이리얼티임대주택제5호		87.9	종로 송인동 민간임대 건축 후 운영	주택	서울 종로구
합계		1,292.7			
하나자산신탁(22)					
하나스테이제1호		200.3	신당 파인힐 하나유보라	주택	서울 중구
서한하나제1호		87.9	공동주택개발사업(대구신서지구(A-4BL))	주택	대구 동구
신세계하나제1호		171.9	공동주택개발사업(토지(울산학성))	주택	울산 중구
계룡하나동탄제1호		250.2	공동주택개발사업(화성동탄2 A-87BL 공 공지원 민간임대주택사업)	주택	경기 화성시
이베데스다제이호		78.7	공동주택개발사업(부산서면이랜드 타운힐 스 드림아파트 사업)	주택	부산 부산진구
하나트러스트제3호		48.0	원경빌딩	오피스	서울 강남구
세진하나제1호		67.0	공동주택개발사업(제주 연동 공공지원 민 간임대주택 개발사업)	주택	제주 연동
하나트러스트제4호		59.3	칼릭스 빌딩	리테일	대전 서구
제일하나제1호		199.1	공동주택개발사업(충주호암B3 제일풍경채 공공지원민간임대주택사업)	주택	충북 충주시
엘티하나제7호		70.0	공동주택개발사업(부산하단공공지원민간임 대주택사업)	주택	부산 사하구
계룡하나제2호		222.1	공동주택개발사업	주택	대전 유성구
하나트러스트제5호		52.3	한화 벨메르호텔	호텔	전남 여주시
하나트러스트제6호		71.3	물류시설	물류	충남 천안시
서한하나제2호		225.8	공동주택개발사업	주택	경기 고양시
하나리치업제1호		34.2	하나금융 강남사옥	오피스	서울 강남구
제일하나제2호		238.2	공공지원민간임대주택(1304세대)	주택	경기 양주시
중흥하나제2호		0.3	정비사업연계형 공공지원민간임대주택	주택	경기 파주시
하나리치업제3호		116.6	서초 강남빌딩	오피스	서울 서초구
하나리치업제2호		69.9	경산 GS물류센터	물류	경북 경산시
하나트러스트제8호		132.6	하나손해보험빌딩	오피스	서울 종로구
계룡하나제3호		76.4	양주옥정지구A5BL 개발 임대	주택	경기 양주시

(Based on 4Q 2022, 자산관리회사(AMC)순서는 인가일 기준, Unit: Bil. KRW)

REITs	상장 Listing status	AUM	부동산 등 자산 Assets	부동산유형 Type of property	소재지역 Location
하나트러스트제7호		47.9	케이카 오산동탄 직영센터(중고차 매매단지)	기타	경기 오산시
합계		2,520.0			
대한토지신탁(36)					
대한제1호		845.4	기업형임대주택(수원권선꿈에그린)	주택	경기 수원시
에미지뉴스테이		496.6	김포한강에미지	주택	경기 김포시
엘티대한제2호뉴스테이		209.4	화성동탄2 롯데캐슬	주택	경기 화성시
엘티제1호뉴스테이		440.2	신동탄롯데캐슬	주택	경기 화성시
대한제5호뉴스테이		309.3	인천서창꿈에그린	주택	인천 남동구
엘티대한제3호뉴스테이		315.2	김포한강롯데캐슬	주택	경기 김포시
대한제4호뉴스테이		383.0	SK뷰파크 3차	주택	경기 화성시
계룡대한뉴스테이제1호		210.1	시흥상현 리슈빌 더 스테이	주택	경기 시흥시
힐스테이트봉담대한제6호뉴스테이		299.3	공동주택개발사업(화성봉담2 B-3BL 기업형 임대리츠사업)	주택	경기 화성시
고척아이파크대한뉴스테이		1,043.8	고척아이파크대한뉴스테이	주택	서울 구로구
대한제10호뉴스테이		169.9	위스테이 별내	주택	경기 남양주시
대한제11호뉴스테이		178.3	기업형임대주택(고양 지축지구 B-7BL 기업형임대주택개발사업)	주택	경기 고양시
미추8대한제7호뉴스테이		0.3	공동주택개발사업	주택	-
계룡대한제2호		211.7	공동주택개발사업(김해울하2지구 A-2BL 기업형임대주택개발사업)	주택	경남 김해시
우미대한제12호		249.5	공동주택개발사업(경기도 파주시 운정3지구A-15 BL)	주택	경기 파주시
용산대한뉴스테이		344.0	기존주택매입임대사업	주택	서울 용산구
대한제21호		152.3	홈플러스 울산 동구점	리테일	울산 동구
대한제16호고덕어울림		252.4	공동주택개발사업(평택고덕A-11BL 기업형임대주택 개발사업)	주택	경기 평택시
서희대한스타힐스테이제2호		357.2	기업형임대주택(시흥상현 B-2BL 공공지원민간임대주택 개발사업)	주택	경기 시흥시
대한제22호평택고평		492.7	기업형임대주택	주택	경기 평택시
이베데스다대한제3호		121.6	공동주택개발사업(공동(단일)_이베데스다제3호)	주택	대전 서구
양원어울림대한제13호		104.8	기업형임대주택(서울 양원지구 C-3BL뉴스테이 사업)	주택	서울 중랑구
우미대한제23호민간임대주택		228.5	공동주택개발사업(경산 하양지구 A-5BL 공공지원 민간임대주택사업)	주택	경북 경산시
제일풍경채대한제24호		400.9	공동주택개발사업(하남감일 B8BL 공공지원 민간임대주택사업)	주택	경기 하남시
한신대한제1호		303.8	공동주택개발사업(인천 검단 AB-5BL)	주택	인천 서구
대한제30호		78.1	물류센터를 매입 후 운용계획	물류	경기 이천시
우미대한제28호		173.3	공동주택개발사업(인천 검단 AB-9BL 공공지원 민간임대주택사업)	주택	인천 서구
대한제29호파주금촌		0.3	정비사업연계형 공공지원민간임대주택	주택	경기 파주시
제일풍경채대한제32호		90.7	공공지원 민간임대주택	주택	충북 청주시
전도관대한제31호		0.3	전도관구역 주택재개발 정비사업	주택	인천 미추홀구
대한제36호오피스		137.4	KT 노량진오피스	주택	서울 동작구
엘티대한제8호		133.3	양산사송지구 B-8BL 개발 후 분양	주택	경남 양산시
대한제37호		86.3	중소형 주거시설 567세대(민간임대 386세대, 공공임대 181세대) 개발 후 임대·매각	주택	서울 강동구
케이알대한이천시제35호		41.2	양산사송 B-8BL 일원 공동주택 406세대 공공지원 민간임대주택으로 운용	주택	경기 이천시

(Based on 4Q 2022, 자산관리회사(AMC)순서는 인가일 기준, Unit: Bil. KRW)

REITs	상장 Listing status	AUM	부동산 등 자산 Assets	부동산유형 Type of property	소재지역 Location
파주운정역서희대한제3호		0.3	파주운정 F1-MBL에 공공지원민간임대주택 및 오피스텔 등 개발 후 임대운영(공동주택 488세대, 오피스텔 325세대)	주택	경기 파주시
대한제40호평촌리테일		0.3	판매시설(홈플러스 평촌점)	리테일	경기 안양시
합계		8,861.8			
서울투자운용(11)					
서울리츠임대주택제1호		179.9	푸르내, 은뜨락, 이든채, 이룸채, 자양1구역1-2회지	주택	서울 강동구
서울리츠임대주택제3호		1,020.0	기존주택매입임대사업(강동구, 강서구, 노원구, 마포구, 강남구, 송파구, 중랑구, 양천구, 성동구, 구로구)	주택	서울
서울리츠임대주택제2호		741.5	재개발임대주택(종로구, 강북구, 성북구, 서대문구, 양천구, 영등포구, 성동구, 중구, 은평구, 마포구, 동작구, 동대문구, 용산구, 관악구, 강동구, 노원구, 송파구, 양천구)	주택	서울
서울사회주택		10.2	진양상가, 신성상가, 사회주택	주택	서울 중구, 관악구, 강남구
서울리츠임대주택제4호		75.7	공동주택재건축사업	주택	서울
서울창동창업문화도시재생		376.1	오피스, 오피스텔, 문화집객시설 등 도시재생사업 (창동창업및문화산업단지복합시설건설사업)	혼합	서울 도봉구
경기리츠공공임대제1호		719.5	공공임대주택(다산지급A-2, 진건B-1)	주택	경기 남양주시
서울사회주택토지지원		119.4	기존토지매입임대사업(중랑구 망우동 525-9외3필지, 도봉구 창동 691-3외1필지, 강북구미아동321-4, 은평구대조동221-43외1필지, 마포구성산동 611-11, 마포구창전동5-57외1필지, 강북구미아동374-11외2필지, 관악구신림동 234-29외1필지)	주택	서울 중랑구, 도봉구, 강북구, 은평구, 마포구, 관악구
서울도시재생공간지원		38.9	도시재생활성화 사업으로 조성되는 주거, 상업, 업무시설	혼합	전국
서울사회주택토지지원제2호		55.3	기존토지매입임대사업	주택	-
고양성사혁신지구재생사업		124.7	복합건축물	혼합	경기 고양시
합계		3,461.1			
대림투자운용(3)					
대림제5호천안원성동		249.7	공동주택개발사업	주택	충남 천안시
대림제7호마산화원기업형임대		227.1	e편한세상창원파크센트럴	주택	경남 창원시
인천금송임대주택		0.3	인천 소재 공공지원민간임대주택	주택	인천 동구
합계		477.1			
HDC자산운용(3)					
에이치디씨민간임대주택제1호		84.6	일산2차PARK	주택	경기 고양시
에이치디씨아이파크제2호		110.1	공동주택개발사업(민간임대 378세대/공공임대72세대)	주택	서울 노원구
에이치디씨아이파크제1호		388.5	용산철도병원 개발사업	주택	서울 용산구
합계		583.3			
신한리츠운용(16)					
신한알파	상장	959.9	크레프톤타워, 지분증권(신한알파용산, 신한알파광교, 신한케이1호, 신한케이2호, 신한알파남산, 신한알파역삼)	오피스	경기 성남, 서울
신한알파용산		172.5	용산 더프라임타워 지분 매입	오피스	서울 용산구

(Based on 4Q 2022, 자산관리회사(AMC)순서는 인가일 기준, Unit: Bil. KRW)

REITs	상장 Listing status	AUM	부동산 등 자산 Assets	부동산유형 Type of property	소재지역 Location
신한알파강남		128.2	선릉 위워크 타워	오피스	서울 강남구
신한호텔천안		79.9	신라스테이천안호텔	호텔	충남 천안시
신한알파광고		73.1	대일빌딩	리테일	서울 중구
신한서부티엔디	상장	498.6	스퀘어원 인천	리테일	인천 연수구
신한케이제1호		299.6	신한타워	오피스	서울 중구
신한알파남산		256.7	트윈시티 남산	오피스	서울 용산구
신한로지스제1호		63.2	이천 태은물류센터	물류	경기 이천시
신한알파역삼		200.5	삼성화재 역삼빌딩	오피스	서울 강남구
신한케이제2호		366.7	와이즈타워	오피스	서울 중구
신한서부티엔디제1호		181.3	용산 그랜드머큐어 호텔	호텔	서울 용산구
신한로지스제2호		131.8	광주 물류창고	물류	경기 광주시
로지스밸리신한		81.2	로지스밸리 하나로 물류센터, 로지스밸리 안성 물류센터	물류	경기 안성시
신한글로벌액티브		192.9	지분증권(신한글로벌제1호)	기타	해외
신한글로벌제1호		195.1	해외 부동산 개방형 펀드의 수익증권을 취득	혼합	해외
합계		3,881.2			
디앤디인베스트먼트(19)					
디디아이에스아이230		220.7	임대주택 및 근린생활시설(수유동 임대주택 개발사업)	주택	서울 강북구
디디아이에스씨57		121.6	임대주택 및 근린생활시설(신촌 임대주택 개발사업)	주택	서울 마포구
디디아이에스씨1338		198.7	임대주택 및 근린생활시설(서초구 서초동 1338-7 외 2필지 임대주택)	주택	서울 서초구
디디아이에스씨1339		184.6	임대주택 및 근린생활시설(서초구 서초동 1339-9)	혼합	서울 서초구
디디아이레지덴셜제1호(자)		116.6	구의웰츠타워	주택	서울 광진구
디디아이레지덴셜(모)		61.5	유가증권 취득 및 운용(㈜디디아이레지덴셜제1호)	주택	-
디디아이와이에스40		94.0	공동주택개발사업(DDIYS40(용산))	주택	서울 용산구
디디아이에스에스280		76.8	지식산업센터 내 상업시설(성수낙낙 생각공장데시앙플렉스, 성수낙낙 에스케이브이원센터1, 성수낙낙 에스케이브이원센터2)	리테일	서울 성동구
세미콜론문래		589.0	세미콜론문래타워	오피스	서울 영등포구
디앤디플랫폼	상장	367.4	영시타리츠 유가증권	오피스	서울 영등포구
디디아이백암로지스틱스		100.1	도안리1센터	물류	경기 용인시
디디아이에스씨49		61.6	민간임대주택(쉐어하우스 98세대)	주택	서울 마포구
디디아이제이제이60		259.2	그랜드조션 제주	호텔	제주 서귀포시
디디아이오에스108		37.8	구로구 오류동 108-104번지 외 1필지 임대주택 등 개발	주택	서울 구로구
디디아이엘브이씨		42.3	유가증권(디디아이에스씨49, 디디아이와이에스40, 디디아이오에스108)	주택	-
디디아이브이씨		41.8	유가증권(디디아이브이씨제1호)	오피스	서울 중구
디디아이브이씨제1호		119.9	중구 남부 오피스 부지 매입 및 개발	오피스	서울 중구
디디아이레지덴셜제2호		37.1	풍납동 소재 도시형생활주택	주택	서울 송파구
디디아이백암로지스틱스2호		117.3	용인시 소재 물류시설	물류	경기 용인시
합계		2,847.8			
NH농협리츠운용(6)					
엔에이치제1호		34.5	청남빌딩	오피스	서울 서초구
엔에이치프라임	상장	99.8	지분증권(케이비강남1호), 수익증권(에이알에이코리아1호(서울스퀘어), 현대인베스트먼트38호(삼성물산 서초사옥), 유경11호(삼성SDS타워))	오피스	서울

(Based on 4Q 2022, 자산관리회사(AMC)순서는 인가일 기준, Unit: Bil. KRW)

REITs	상장 Listing status	AUM	부동산 등 자산 Assets	부동산유형 Type of property	소재지역 Location
엔에이치올원	상장	392.4	분당스퀘어 오피스동, 비전월드	오피스	경기 성남시
엔에이치제3호		188.3	엠디엠타워 당산, 엠디엠타워 인계	오피스	서울 영등포구, 경기 수원시
엔에이치제5호		110.4	도지물류센터	물류	경기 이천시
엔에이치제7호		91.1	업무시설 및 수익증권(부동산펀드)	혼합	광주
합계		916.5			
이지스자산운용(7)					
이지스청년주택제1호		208.6	공공임대주택(역세권 2030청년주택사업)	주택	서울 강동구
이지스밸류플러스	상장	283.6	지분증권(㈜이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사, ㈜이지스데이터센터, 카이트제이십호), 수익증권(이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호-태평로빌딩, 이지스일반모부동산투자신탁248호)	혼합	서울 중구
이지스엠에프응답		172.9	임대주택 및 근린생활시설(성동구 용답역세권 청년주택)	주택	서울 성동구
이지스레지던스	상장	297.6	더샵 부평 민간임대주택, 지분증권(이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사제3종, 제1종) 수익증권(이지스임대주택전문투자형사모부동산투자신탁166호제에이종, 이지스일반사모부동산투자신탁331호 제1종, 이지스333호전문투자형사모부동산투자신탁 제1종, 이지스전문투자형사모부동산투자신탁제411호, 이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호 C2(3종)), 지분증권(이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사 제1종, 이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사 제3종, 이지스제200호전문투자형사모부동산투자유한회사, 이지스글로벌레지던스)	주택	인천 부평구
이지스용산청년주택		249.5	용산구 역세권 청년주택	주택	서울 용산구
이지스데이터센터		29.5	유가증권(코람코127호, CBRE Caledon Valhalla Investments I-A LP) 분당 Hostway IDC, 북미 데이터 센터 12개	기타	경기 성남시, 미국
이지스글로벌레지던스		104.6	수익증권(이지스글로벌신탁 427호, 이지스USCore일반사모부동산투자신탁458호)	주택	미국 뉴욕
합계		1,346.2			
미래에셋자산운용(4)					
미래에셋맵스제1호	상장	290.3	광고 센트럴푸르지오시티 내 상업시설	리테일	경기 수원시
미래에셋글로벌제1호		121.5	FedEx Tampa, Amazon Houston 물류센터	물류	미국 플로리다, 텍사스
미래에셋글로벌	상장	143.6	수익증권(미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호), 지분증권 (미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사)	물류	-
미래에셋글로벌제2호		0.3	미국 소재 물류시설 11개소	물류	미국
합계		555.8			
롯데에이엠씨(1)					

(Based on 4Q 2022, 자산관리회사(AMC)순서는 인가일 기준, Unit: Bil. KRW)

REITs	상장 Listing status	AUM	부동산 등 자산 Assets	부동산유형 Type of property	소재지역 Location
롯데	상장	2,363.9	롯데백화점(강남, 구리, 광주, 창원, 안산, 부천중동), 롯데아울렛 롯데마트(서청주, 대구울하), 롯데마트(의왕, 김해장유, 춘천, 계양, 경기양평), 롯데프리미엄 아울렛 이천, 롯데마트몰 김포물류센터	리테일	전국
합계		2,363.9			
주택도시보증공사(9)					
도시재생앵커제1호		388.8	지분증권(주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사, (주)천안역세권혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사, (주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사, (주)산단재생2호성남지식산업센터위탁관리부동산투자회사, (주)도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사)	혼합	-
도시재생공간지원제1호		23.2	천안 주상복합 임대운영	주택	충남 천안시
뉴스테이허브제1호		443.6	지분증권(우미케이비제1호, 엘티대한제2호, KEB하나스테이, 엘티제1호, 마스던제14호, 케이리얼타임대주택제1호, 2호, 지에스코크렘, 대한제4호, 힐스테이트호매실, 서희케이비, 대한제5호, 엘티대한제3호)	주택	-
뉴스테이허브제2호		279.5	지분증권(인천공항영종, 대림제6호, 서울제4호, (주)수원청년주택대우케이원제9호, (주)계룡코크렘제1호, 대림제7호마산회원기업형임대, 대림제5호천안원성동기업형임대, (주)계룡하나제3호)	주택	-
뉴스테이허브제3호		611.8	지분증권(서울개봉뉴스테이, 동탄92블럭아이파크제이알뉴스테이, 계룡대한뉴스테이제1호, 동남현대카이트제십호기업형임대, 중흥카이트제구호기업형임대, 서한카이트제십일호, 계룡대한제2호, 엘티케이비문래제4호뉴스테이, 엘티케이비금천제5호뉴스테이, 고척아이파크뉴스테이, 힐스테이트봉담대한제6호, 우미대한제12호뉴스테이)	주택	-
민간임대허브제4호		403.3	지분증권(서한하나뉴스테이제1호, 범양케이원제7호천안두정, 해피투게더하우스제3호, 신세계하나제1호, 이베데스다제일호, 대한제16호고덕어울림, 이베데스다제이호, 계룡하나동탄제1호, 대한제22호평택고평, 서희대한스타힐스테이제2호, 용산대한뉴스테이, 우미케이원제10호)	주택	-
민간임대허브제5호		149.6	공동주택 개발 후 운용(평택고덕, 고양삼송), 유가증권(대한제10호, 제11호, 37호)	주택	경기 평택시, 경기 고양시
민간임대허브제6호		467.5	지분증권(이베데스다대한제3호, 양원어울림대한제13호, 세진하나제1호위탁관리, 엘티코크렘용산제6호, 우미대한제23호, 이베데스다제4호, 한신대한제1호, 계룡하나제2호, 엘티하나제7호, 제일하나제1호, 제일풍경채대한제24호, 서한하나제2호, 우미대한제28호, 케이알대한제35호)	주택	-

(Based on 4Q 2022, 자산관리회사(AMC)순서는 인가일 기준, Unit: Bil. KRW)

REITs	상장 Listing status	AUM	부동산 등 자산 Assets	부동산유형 Type of property	소재지역 Location
민간임대허브제7호		324.0	지분증권(제로에너지임대리츠2호, 제일풍경채대한제32호위탁관리리츠, 제일하나제2호위탁관리리츠, 중흥카이트제19호위탁관리리츠, 엘티대한제8호위탁관리리츠)	주택	-
합계		3,091.2			
투게더투자운용(3)					
해피투게더스테이제1호		72.9	에이치하우스대림뉴스테이	주택	서울 영등포구
투게더구로알앤디센터제5호		61.2	구로 중앙유통단지(업무시설) 매입 후 임대	오피스	서울 구로시
투게더임대주택		48.1	공동주택 임대운영(182세대)	주택	경기 수원시
합계		182.2			
대신자산신탁(3)					
대신케이리츠물류1호		35.6	청주물류센터, 안성물류센터	물류	충북 청주시, 경기 안성시
대신글로벌코어리츠사모제1호		0.3	업무시설(일본 2건), 주택(일본 1건), 물류시설(폴란드 1건)을 소유한 현지법인 지분증권 및 펀드 수익증권	혼합	일본, 폴란드
대신글로벌코어리츠		0.3	지분증권(대신글로벌코어리츠사모제1호)	혼합	일본, 폴란드
합계		36.2			
켄달스퀘어리츠운용(3)					
이에스알켄달스퀘어에셋1호		1,166.5	물류센터 7개(부천, 고양, 용인1, 이천2, 이천3, 김해, 안성)	물류	전국
이에스알켄달스퀘어	상장	1,143.4	지분증권(이에스알켄달스퀘어에셋1호, 2호), 수익증권(켄달스퀘어 REF 6호(이천1), 7호(이천4), 8호(용인2), 11호(평택), 18호(용인))	물류	전국
이에스알켄달스퀘어에셋2호		870.0	물류센터 5개(안성2, 안성3, 안성4, 김해2, 이천5)	물류	전국
합계		3,179.9			
KB자산운용(3)					
케이비운용제1호		412.9	센터포인트웨스트	오피스	서울 구로구
케이비스타갤럭시타워		447.3	유가증권(Star Galaxy Scomm, Star Galaxy GP SRL)	오피스	벨기에 브뤼셀
케이비스타	상장	493.0	벨기에 브뤼셀 North Galaxy Towers	오피스	벨기에 브뤼셀
합계		1,353.2			
삼성SRA자산운용(1)					
삼성에프엔		0.3	서울 대치타워, 에스원빌딩	오피스	서울 강남구, 중구
합계		0.3			
인마크리츠운용(4)					
브이인마크청년주택		61.2	고려대역 역세권 청년주택 개발사업	주택	서울 동대문구
인마크노량진청년주택		103.1	동작구 소재 역세권청년주택	주택	서울 동작구
인마크글로벌프라임제1호		0.3	스페인 마드리드 소재 업무시설(Helios Office Building)을 소유한 현지 법인 (INMARK Prime SOCIMI S.A.U)의 지분증권을 취득	오피스	스페인 마드리드
인마크글로벌프라임		0.3	지분증권(인마크글로벌프라임제1호), 수익증권(하나대체투자위성펀DC184호)	혼합	스페인 마드리드
합계		165.0			
에이치엘리츠운용(2)					
에이치엘제일호		144.8	잠실 시그마타워	오피스	서울 송파구
에이치엘제2호		453.8	분당 소재 업무시설(민도 Global R&D) 임대운영	오피스	경기 성남시
합계		598.6			

(Based on 4Q 2022, 자산관리회사(AMC)순서는 인가일 기준, Unit: Bil. KRW)

REITs	상장 Listing status	AUM	부동산 등 자산 Assets	부동산유형 Type of property	소재지역 Location
한국투자부동산신탁(1)					
한국투자안성물류제1호		29.0	안성시 소재 물류센터	물류	경기 안성시
합계		29.0			
SK리츠운용(3)					
에스케이	상장	2,381.5	서린빌딩 및 클린에너지리츠 지분증권	오피스	서울 종로구
클린에너지		816.8	전국 소재 SK에너지 주유소 임대	기타	전국
도탈밸류제1호		689.4	종로타워 임대운영	오피스	서울 종로구
합계		3,887.7			
우리자산신탁(2)					
우리양정대토제1호		23.8	양정역세권 도시개발구역 내 대토리츠	혼합	경기 남양주시
우리로지스		31.4	물류시설 임대운영	물류	경기 이천시
합계		55.2			
인천도시공사(3)					
인천도화		128.7	임대주택(서희스타힐스)	주택	인천 남구
인천도화공공임대		104.1	도화e편한세상(6-2단지)	주택	인천 남구
인천도화뉴스테이		469.7	도화i편한세상(5단지 및 6-1단지)	주택	인천 남구
합계		702.4			
하나대체투자자산운용(2)					
하나글로벌제1호		0.3	지분증권(US REIT. Boston Congress Square 투자)	오피스	미국 보스턴
하나글로벌		0.3	지분증권(하나글로벌제1호리츠)	오피스	미국 보스턴
합계		0.6			
키움투자자산운용(1)					
키움코어리테일제1호		348.5	롯데몰 광명점	리테일	경기 광명시
합계		348.5			
코레이트자산운용(2)					
뉴코아강남		251.4	뉴코아아울렛, 김스클럽 빌딩	리테일	서울 서초구
화도디씨		75.5	화도물류창고	물류	경기 남양주시
합계		326.9			
한미글로벌투자운용(1)					
한미글로벌스타컬렉션제1호		29.3	청라 소재 운동시설 및 근린생활시설을 임대운영	리테일	인천 서구
합계		29.3			
한화자산운용(1)					
한화		0.3	서울 및 경기 소재 업무시설 5개소를 매입하여 임대운영	오피스	서울, 경기
합계		0.3			
자기관리리츠(4)					
에이	상장	89.3	이편한세상문래 에듀플라츠, 대구 중구 부지	혼합	서울 영등포구, 대구
케이탑	상장	269.2	쥬디스태화 본관빌딩(2층~5층), 원정빌딩, 화정빌딩, 마원빌딩(14층/19층), 서초빌딩, 김포빌딩, AJ비전타워, AJ빌딩	혼합	부산, 광주
경인		105.5	충장고운라피네, 신안동모아엘가	혼합	부산, 광주
모두투어	상장	103.4	스타즈 호텔명동1, 2, 동탄, 독산, 유가증권(케이클라비스5호, 옵티머리테일20호, 엠플러스14호)	호텔	서울
합계		567.4			
전체합계		89,871.8			

08. 해외리츠 시장 현황 Overseas REITs Status

주요 국가 상장리츠 현황

(Based on Dec. 2022, Unit: Tri. KRW)

Class	USA	Canada	Australia	Japan	Singapore	Korea
Introduction Year	1960	1993	1971	2000	2002	2001
Listed REITs	206	36	46	61	40	21
Market Cap. ¹⁾	1,610.7	62.6	114.7	151.9	92.6	6.9
Dividend Yields(%)	4.4%	5.4%	4.9%	6.8%	7.6%	7.8% ³⁾
Percentage to GDP(%)	5.9%	2.7%	6.3%	2.6%	19.7%	0.3%
GDP ²⁾	27,262	2,360	1,829	5,853	471	2,146

Note : 1) 2022년 12월말 기준 대원화 환율 적용 Applied in Exchange Rate of Major currencies against Korea Won on Dec, 2022
 2) 2021년 말 원달러 환율(₩1,185.50/\$) 적용 Applied in Exchange Rate(₩1,185.50/\$) on 2021
 3) 2022년 말 기준 한국 상장리츠 배당수익률 7.8%, 비상장 리츠도 포함된 전체 리츠의 평균 배당수익률은 9.9%(정책리츠 성격을 지닌 공공임대리츠, 공공지원민간임대 제외), 정책리츠가 포함된 전체 리츠의 평균 배당수익률은 5.2%. Based on 2022, Korea's Listed REITs Dividend Yields is 7.8%, Korea's REITs Dividend Yields is 9.9%(Excluding leasing Policy REITs), Including leasing Policy REITs Dividend Yields is 5.2%

Source : NAREIT, ARES, SGX, ASX, TSX, CIA factbook, KAREIT, The World Bank Group, ECOS

투자유형별 현황

(Based on Dec. 2022, Unit: Tri. KRW)

Sector	USA		Canada		Australia		Japan		Singapore		Korea ¹⁾	
	NoC	Market cap(%)	NoC	Market cap(%)	NoC	Market cap(%)	NoC	Market cap(%)	NoC	Market cap(%)	NoC	AUM (%)
Office	19	84.2 (5.2)	2	6 (9.6)	-	15.8 (13.8)	10	30.7 (20.2)	6	6 (6.5)	79	24.7 (27.4)
Industrial	12	192.4 (11.9)	3	5 (8)	-	34.3 (29.9)	5	11 (7.3)	8	28.2 (30.4)	40	6.6 (7.3)
Retail	33	231.8 (14.4)	6	8.3 (13.3)	-	35.2 (30.7)	3	7.2 (4.7)	8	8.8 (9.5)	31	7.6 (8.5)
Residential	20	223 (13.8)	8	16.3 (26)	-	3.5 (3)	6	9.1 (6)	-	-	164	44.2 (49.2)
Hotel /Lodging/Resorts	14	42 (2.6)	2	1.8 (2.9)	-	-	9	28.1 (18.5)	5	7.1 (7.7)	6	0.8 (0.8)
Health care	15	123.1 (7.6)	1	0.7 (1.1)	-	-	1	0.6 (0.4)	2	2.7 (2.9)	-	-
Self Storage	5	113.5 (7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Timber	3	39.5 (2.5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Infrastructure	4	239.1 (14.8)	-	-	-	-	1	3 (2)	-	-	-	-
Data Centers	2	113.4 (7)	-	-	-	-	-	-	2	3.6 (3.9)	1	0 (0)
Diversified	11	36.9 (2.3)	14	24.5 (39.2)	-	18.6 (16.2)	26	62.2 (40.9)	9	36.2 (39.1)	24	3.6 (4)
Specialty	9	96.1 (6)	-	-	-	-	-	-	-	-	5	2.4 (2.7)
Mortgage REITs	34	67.1 (4.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Other	25	8.4 (0.5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	206	1,610.7 (100)	36	62.6 (100)	46	114.7 (100)	61	151.9 (100)	40	92.6 (100)	350	89.9 (100)

1) 한국은 상장, 비상장을 포함한 전체 리츠 현황이며, 해외리츠는 상장리츠만의 현황임

Source: NAREIT, ARES, SGX, ASX, TSX, KAREIT(Include unlisted REITs)

국제 및 리츠 수익률 비교

(Based on Sep. 2022, Unit: %)

Class		2022.4Q	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	
USA	Dividend Yield on REITs	4.4	3.2	3.8	4.1	4.8	4.1	4.3	4.3	
	Multiple	5yr	1.1x	2.5x	10.5x	2.4x	1.9x	2.0x	2.2x	3.2x
		10yr	1.1x	2.1x	4.1x	2.1x	1.8x	1.7x	1.7x	2.2x
	Treasury Bond	5yr	4.00	1.26	0.36	1.69	2.51	2.11	1.92	1.33
		10yr	3.88	1.51	0.92	1.92	2.69	2.42	2.46	1.92
Canada	Dividend Yield on REITs	5.4	3.9	5.2	4.7	5.3	5.4	5.8	6.2	
	Multiple	5yr	1.6x	3.1x	13.3x	2.8x	2.8x	2.9x	5.2x	9.3x
		10yr	1.6x	2.7x	7.7x	2.8x	2.7x	2.6x	3.3x	5.1x
	Treasury Bond	5yr	3.40	1.26	0.39	1.69	1.89	1.87	1.11	0.67
		10yr	3.29	1.43	0.68	1.7	1.97	2.04	1.76	1.22
Australia	Dividend Yield on REITs	4.9	7.0	3.5	4.6	5.2	5.1	4.7	4.9	
	Multiple	5yr	1.3x	5.2x	10.4x	4.6x	2.7x	2.2x	2.1x	2.3x
		10yr	1.2x	4.2x	3.6x	3.4x	2.3x	1.9x	1.7x	1.8x
	Treasury Bond	5yr	3.69	1.34	0.34	0.99	1.92	2.35	2.25	2.16
		10yr	4.05	1.68	0.98	1.37	2.31	2.64	2.73	2.67
Japan	Dividend Yield on REITs	6.8	6.4	3.8	3.6	4.1	3.9	3.5	3.4	
	Multiple	5yr	29.5x	-	-	-	-	-	-	-
		10yr	16.3x	91.8x	181.0x	-	2,050.0x	2,050.0x	78.0x	43.8x
	Treasury Bond	5yr	0.23	-0.07	-0.11	-0.13	-0.15	-0.09	-0.08	-0.05
		10yr	0.42	0.07	0.02	-0.02	0.00	0.05	0.08	0.11
Singapore	Dividend Yield on REITs	7.6	6.2	6.4	5.4	6.0	5.6	7.3	7.3	
	Multiple	5yr	2.7x	4.6x	13.9x	3.5x	3.2x	3.3x	4.2x	3.9x
		10yr	2.5x	3.7x	7.6x	3.1x	2.9x	2.8x	3.2x	3.3x
	Treasury Bond	5yr	2.83	1.36	0.46	1.56	1.90	1.68	1.73	1.88
		10yr	3.09	1.67	0.84	1.74	2.04	2.00	2.30	2.24
Korea	Dividend Yield on REITs ¹⁾	7.8(9.9)	6.2(12.6)	5.5(12.0)	4.2(9.5)	4.4(9.2)	4.1(7.6)	6.0(9.8)	8.1	
	Multiple	5yr	2.1(2.6)x	2.7(6.0)x	4.2(9.1)x	2.8(6.4)x	2.3(4.9)x	1.8(3.3)x	3.2(5.2)x	4.3x
		10yr	2.1(2.7)x	2.4(5.3)x	3.3(7.2)x	2.5(5.7)x	2.2(4.6)x	1.7(3.1)x	2.8(4.5)x	3.7x
	Treasury Bond	5yr	3.74	2.01	1.32	1.48	1.89	2.30	1.87	1.90
		10yr	3.74	2.26	1.68	1.65	1.99	2.47	2.16	2.18

Note : 1) 괄호안 수치는 임대주택 리츠 제외한 수익률 Excluding lease residential REITs in parenthesis

 Source : ECOS(<http://ecos.bok.or.kr/>), Investing.com(<https://www.investing.com/>)

09. 부동산펀드 시장 현황 REF Market Analysis

연도별 현황 Status by Year

운영리츠 현황 REITs in Operation

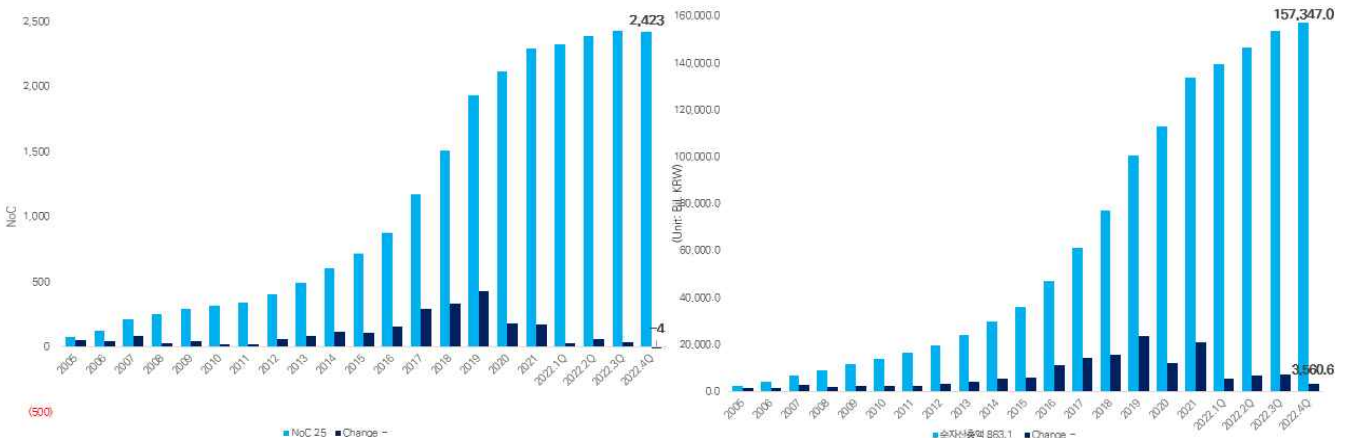
- 2022년 4분기에 부동산펀드 수는 2,423개, 순자산총액은 157조 3,470억 원임
- 부동산펀드는 2004년 이후 순자산총액 기준 연평균 31.5%의 성장률을 보이고 있음

In 4Q 2022, the number of REF is 2,423 and AUM is 157,347.0 billion won

Real estate funds have been growing at an annual average of 31.5% based on total net assets since 2004

연도별 부동산펀드 수			연도별 순자산총액 (Unit: Bil. KRW)		
Year	NoC	Change	Year	순자산총액	Change
2004	25	-	2004	863.1	-
2005	80	55	2005	2,594.7	1,731.6
2006	129	49	2006	4,175.3	1,580.6
2007	218	89	2007	7,060.2	2,884.9
2008	252	34	2008	8,890.2	1,830.0
2009	298	46	2009	11,558.8	2,668.6
2010	317	19	2010	14,131.3	2,572.5
2011	342	25	2011	16,429.4	2,298.1
2012	408	66	2012	19,901.2	3,471.8
2013	492	84	2013	24,248.4	4,347.2
2014	608	116	2014	29,741.3	5,492.9
2015	716	108	2015	35,907.9	6,166.6
2016	877	161	2016	47,162.5	11,254.6
2017	1,175	298	2017	61,381.9	14,219.4
2018	1,506	331	2018	77,174.0	15,792.1
2019	1,933	427	2019	100,803.3	23,629.3
2020	2,117	184	2020	113,070.2	12,266.9
2021	2,292	175	2021	134,021.7	20,951.5
2022.1Q	2,325	33	2022.1Q	139,569.4	5,547.7
2022.2Q	2,390	65	2022.2Q	146,498.9	6,929.5
2022.3Q	2,427	37	2022.3Q	153,786.4	7,287.5
2022.4Q	2,423	-4	2022.4Q	157,347.0	3,560.6

Source: KOFIA(<http://freesis.kofia.or.kr/>)



■ 운용사별 현황 Status by AMCs

운용사별 운영 현황 Operating Status by AMCs

- 169개사에서 2,423개의 부동산펀드가 운용 중에 있으며, 순자산총액은 약 157.3조 원 수준임
- 이지스자산운용이 운용하는 펀드 수는 250개, 순자산가액 약 24.0조원으로 가장 높은 점유율(15.3%)을 차지함
- 해외투자로 이루어지고 있는 부동산펀드(약 75.9조 원)는 전체 부동산펀드의 48.2%임

2,423 REF are operating in 169 companies, and their Equity is about 157.3 trillion won
 IGISAM operates 250 REF, and Equity is about 24.0 trillion won, the highest market share
 Overseas REF (75.9 trillion won) represent 48.2% of the total real estate funds

운용사별 운영 현황

(Based on Dec. 2022, Unit: Bil. KRW)

No.	자산관리회사(AMC)	NoC			순자산총액				
		Total	Overseas REF	Mixed REF	Total	M/S(%)	Overseas REF		Mixed REF
							AUM	Proportion (%)	
1	이지스자산운용	250	116	3	24,044.8	15.28	9,031.0	37.56	136.4
2	미래에셋자산운용	59	28	1	11,567.0	7.35	5,475.5	47.34	59.3
3	삼성에스알에이자산운용	76	61	1	9,709.0	6.17	6,276.6	64.65	125.6
4	마스턴투자운용	94	33	-	7,779.6	4.94	3,029.3	38.94	-
5	하나대체투자자산운용	100	54	-	5,468.3	3.48	3,668.4	67.08	-
6	신한자산운용	58	46	-	5,432.7	3.45	4,602.2	84.71	-
7	케이비자산운용	82	36	-	5,303.6	3.37	2,134.8	40.25	-
8	키움투자자산운용	67	42	2	4,909.6	3.12	2,955.2	60.19	908.4
9	코람코자산운용	101	39	-	4,294.0	2.73	2,284.2	53.20	-
10	베스타스자산운용	60	54	-	4,128.6	2.62	3,922.8	95.02	-
11	켄달스퀘어자산운용	36	1	-	4,117.2	2.62	82.0	1.99	-
12	캡스톤자산운용	51	14	-	3,945.6	2.51	2,023.3	51.28	-
13	메리츠대체투자운용	49	49	-	3,920.8	2.49	3,920.8	100.00	-
14	한화자산운용	53	40	2	3,913.5	2.49	3,457.7	88.35	56.3
15	다음자산운용	29	21	-	3,335.7	2.12	2,881.5	86.38	-
16	보고펀드자산운용	47	42	-	3,228.2	2.05	2,972.0	92.06	-
17	현대인베스트먼트자산운용	39	24	-	2,616.0	1.66	1,847.2	70.61	-
18	현대자산운용	44	27	-	2,577.9	1.64	2,050.6	79.55	-
19	에이디에프자산운용	14	2	-	2,385.7	1.52	0.3	0.01	-
20	엘비자산운용	22	13	-	2,337.5	1.49	672.8	28.78	-
21	타이거대체투자운용	36	28	-	1,939.5	1.23	1,665.2	85.86	-
22	한국투자리얼에셋운용	32	9	-	1,932.1	1.23	614.4	31.80	-
23	퍼시픽자산운용	36	9	-	1,562.7	0.99	300.0	19.20	-
24	제이알투자운용	29	15	-	1,348.2	0.86	720.4	53.43	-
25	멀티에셋자산운용	15	6	-	1,293.9	0.82	668.0	51.63	-
26	에이알에이코리아자산운용	6	3	-	1,278.9	0.81	222.6	17.41	-
27	디더블유에스자산운용	10	2	1	1,247.8	0.79	318.7	25.54	275.1
28	우리글로벌자산운용	15	7	-	1,192.8	0.76	160.8	13.48	-
29	인마크자산운용	19	16	-	1,159.6	0.74	1,037.3	89.45	-
30	엔에이치아문디자산운용	15	8	-	1,130.0	0.72	260.8	23.08	-
31	파인트리자산운용	7	2	-	1,045.6	0.66	38.8	3.71	-
32	에이아이피자산운용	21	14	-	1,029.0	0.65	1,000.3	97.21	-
33	캐피탈랜드투자운용	13	-	-	968.1	0.62	-	-	-
34	페블스톤자산운용	12	1	-	826.3	0.53	42.3	5.12	-

운용사별 운영 현황

(Based on Dec. 2022, Unit: Bil. KRW)

No.	자산관리회사(AMC)	NoC			순자산총액				
		Total	Overseas REF	Mixed REF	Total	M/S(%)	Overseas REF		Mixed REF
							AUM	Proportion (%)	
35	케펠자산운용	7	-	-	822.2	0.52	-	-	-
36	유진자산운용	22	2	-	817.3	0.52	132.9	16.26	-
37	씨비알이인베스트먼트매니저먼트자산운용	6	-	-	812.0	0.52	-	-	-
38	이화자산운용	30	4	-	802.0	0.51	46.9	5.85	-
39	제이비자산운용	30	7	-	796.8	0.51	167.9	21.07	-
40	칸서스자산운용	16	1	-	757.7	0.48	1.4	0.18	-
41	브이아이자산운용	30	5	1	692.8	0.44	81.1	11.71	2.4
42	헤리티지자산운용	23	2	-	670.2	0.43	27.4	4.09	-
43	엠디엠자산운용	13	4	-	661.1	0.42	293.2	44.35	-
44	엠플러스자산운용	23	-	-	643.8	0.41	-	-	-
45	한강에셋자산운용	13	4	-	636.1	0.40	374.6	58.89	-
46	메테우스자산운용	24	-	-	627.9	0.40	-	-	-
47	비엔케이자산운용	9	4	1	621.4	0.39	167.5	26.96	51.0
48	코레이트자산운용	42	6	-	569.6	0.36	75.3	13.22	-
49	이든자산운용	9	1	-	567.7	0.36	17.5	3.08	-
50	마이다스에셋자산운용	6	6	-	565.9	0.36	565.9	100.00	-
51	유경피에스지자산운용	6	1	1	524.5	0.33	18.5	3.53	18.5
52	이지스네오밸류자산운용	11	-	-	524.3	0.33	-	-	-
53	피아이에이자산운용	7	3	-	440.8	0.28	286.6	65.02	-
54	라살자산운용	12	8	-	430.2	0.27	381.4	88.66	-
55	케이리츠투자운용	18	-	-	375.3	0.24	-	-	-
56	유나이티드파트너스자산운용	8	5	-	367.8	0.23	303.8	82.60	-
57	시몬즈자산운용	7	6	-	366.9	0.23	336.6	91.74	-
58	파인스트리트자산운용	2	1	-	360.7	0.23	175.4	48.63	-
59	대신자산운용	10	4	-	347.7	0.22	108.2	31.12	-
60	스타로드자산운용	5	-	-	319.2	0.20	-	-	-
61	도미먼트자산운용	10	-	-	314.3	0.20	-	-	-
62	리치먼트자산운용	17	1	-	312.7	0.20	-	-	-
63	흥국자산운용	12	8	1	308.9	0.20	176.0	56.98	16.3
64	마일스톤자산운용	6	2	-	302.4	0.19	229.5	75.89	-
65	블루코브자산운용	3	-	-	287.8	0.18	-	-	-
66	린드먼파트너스자산운용	1	1	-	270.4	0.17	270.4	100.00	-
67	하이자산운용	10	2	-	260.6	0.17	10.5	4.03	-
68	인트러스트투자운용	8	-	-	245.0	0.16	-	-	-
69	리딩투자증권	15	-	-	243.9	0.16	-	-	-
70	스틱얼터너티브자산운용	5	1	-	238.6	0.15	59.4	24.90	-
71	파빌리온자산운용	12	-	-	237.1	0.15	-	-	-
72	케이클라비스자산운용	10	-	-	234.9	0.15	-	-	-
73	디비자산운용	5	2	-	205.5	0.13	130.0	63.26	-
74	칼론인베스트먼트자산운용	4	-	-	199.4	0.13	-	-	-
75	리딩자산운용	11	-	-	193.8	0.12	-	-	-
76	에프엘자산운용	2	-	-	172.1	0.11	-	-	-
77	더블유더블유자산운용	4	4	-	169.8	0.11	169.8	100.00	-
78	인다자산운용	7	1	-	166.2	0.11	13.8	8.30	-
79	에이치에이치알자산운용	5	-	-	145.8	0.09	-	-	-

운용사별 운영 현황

(Based on Dec. 2022, Unit: Bil. KRW)

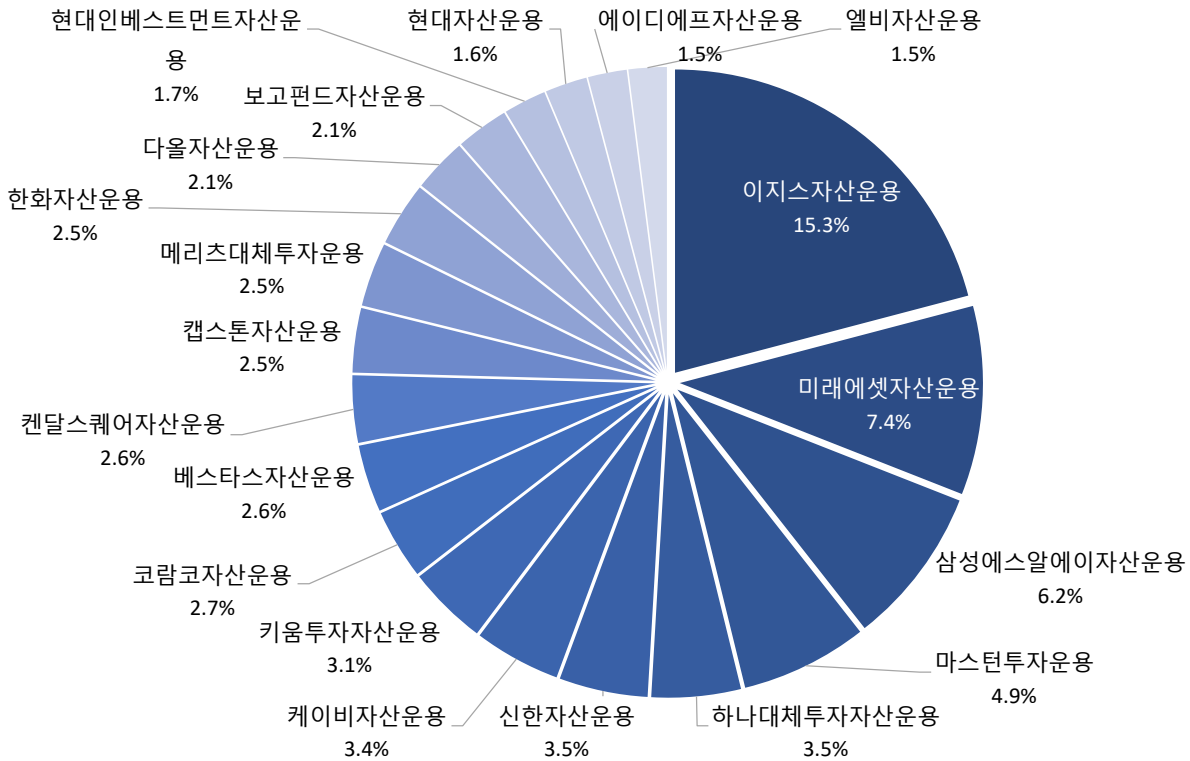
No.	자산관리회사(AMC)	NoC			순자산총액				
		Total	Overseas REF	Mixed REF	Total	M/S(%)	Overseas REF		Mixed REF
							AUM	Proportion (%)	
80	지알이파트너스자산운용	5	-	-	144.9	0.09	-	-	-
81	멜론자산운용	9	-	-	144.5	0.09	-	-	-
82	템플턴하나자산운용	3	2	-	141.3	0.09	129.6	91.72	-
83	글로벌원자산운용	4	2	-	140.3	0.09	56.8	40.48	-
84	라이언자산운용	11	-	-	139.0	0.09	-	-	-
85	스마일게이트자산운용	7	-	-	131.3	0.08	-	-	-
86	국제자산운용	8	-	-	128.4	0.08	-	-	-
87	디에스네트웍스자산운용	4	-	-	122.4	0.08	-	-	-
88	바로자산운용	6	-	-	121.8	0.08	-	-	-
89	일지자산운용	1	1	-	117.4	0.07	117.4	100.00	-
90	와이드크릭자산운용	5	-	-	114.0	0.07	-	-	-
91	맥쿼리자산운용	1	-	-	111.8	0.07	-	-	-
92	아이파트너스자산운용	14	-	-	111.6	0.07	-	-	-
93	오라이언자산운용	8	-	-	105.0	0.07	-	-	-
94	하나유비에스자산운용	4	4	2	104.4	0.07	104.4	100.00	5.4
95	트러스톤자산운용	4	1	-	101.3	0.06	58.9	58.14	-
96	스프랏코리아자산운용	2	2	-	98.6	0.06	98.6	100.00	-
97	케이글로벌자산운용	3	-	-	97.3	0.06	-	-	-
98	플러스자산운용	7	-	-	91.2	0.06	-	-	-
99	케이디비인프라자산운용	5	-	-	85.8	0.05	-	-	-
100	알파자산운용	4	-	-	84.8	0.05	-	-	-
101	씨에이씨자산운용	3	-	-	83.8	0.05	-	-	-
102	엘엔에스자산운용	9	-	-	82.8	0.05	-	-	-
103	코리아에셋투자증권	6	-	-	82.7	0.05	-	-	-
104	아이비케이자산운용	4	-	-	81.7	0.05	-	-	-
105	스톤브릿지자산운용	2	-	-	80.9	0.05	-	-	-
106	티아이자산운용	1	-	-	79.7	0.05	-	-	-
107	파인애플파트너스자산운용	2	-	-	77.8	0.05	-	-	-
108	이지스리얼에셋투자운용	1	-	-	75.9	0.05	-	-	-
109	와이애플자산운용	4	-	-	73.5	0.05	-	-	-
110	골든브릿지자산운용	6	1	-	70.5	0.04	8.5	12.06	-
111	피델리스자산운용	2	1	-	66.9	0.04	37.0	55.31	-
112	화인자산운용	4	2	-	64.5	0.04	27.5	42.64	-
113	브라이튼자산운용	2	-	-	64.4	0.04	-	-	-
114	브룩필드자산운용코리아	3	-	-	64.3	0.04	-	-	-
115	삼성자산운용	4	4	-	59.6	0.04	59.6	100.00	-
116	이스트스프링자산운용	1	1	-	55.6	0.04	55.6	100.00	-
117	케이에스자산운용	3	-	-	54.7	0.03	-	-	-
118	빌리언폴드자산운용	5	-	-	53.5	0.03	-	-	-
119	DS투자증권	2	-	-	50.1	0.03	-	-	-
120	머큐리자산운용	2	-	-	46.9	0.03	-	-	-
121	IBK투자증권	5	-	-	46.2	0.03	-	-	-
122	에이치디씨자산운용	3	-	-	44.2	0.03	-	-	-
123	푸른파트너스자산운용	3	-	-	44.1	0.03	-	-	-
124	람다자산운용	1	1	-	43.9	0.03	43.9	100.00	-
125	마크자산운용	3	-	-	40.4	0.03	-	-	-

운용사별 운영 현황

(Based on Dec. 2022, Unit: Bil. KRW)

No.	자산관리회사(AMC)	NoC			순자산총액				
		Total	Overseas REF	Mixed REF	Total	M/S(%)	Overseas REF		Mixed REF
							AUM	Proportion (%)	
126	엔에이치농협리츠운용	1	-	-	39.1	0.02	-	-	-
127	한국대안투자자산운용	4	-	-	38.2	0.02	-	-	-
128	지베스코자산운용	3	-	-	37.6	0.02	-	-	-
129	지지자산운용	8	-	-	37.6	0.02	-	-	-
130	케이와이자산운용	2	-	-	35.8	0.02	-	-	-
131	파인만자산운용	1	-	-	33.3	0.02	-	-	-
132	더블유에스자산운용	1	-	-	32.9	0.02	-	-	-
133	태성자산운용	1	-	-	32.5	0.02	-	-	-
134	케이티투자운용	1	-	-	30.6	0.02	-	-	-
135	교보약사자산운용	2	2	-	30.3	0.02	30.3	100.00	-
136	파인아시아자산운용	4	1	-	29.6	0.02	10.7	36.15	-
137	에이치자산운용	3	-	-	29.1	0.02	-	-	-
138	아름자산운용	1	-	-	28.9	0.02	-	-	-
139	애플루트자산운용	8	-	-	27.1	0.02	-	-	-
140	우리프라이빗에쿼티자산운용	3	2	-	25.4	0.02	25.1	98.82	-
141	에이아이파트너스자산운용	1	1	-	21.1	0.01	21.1	100.00	-
142	웰브릿지자산운용	2	2	-	20.9	0.01	20.9	100.00	-
143	하우자산운용	4	-	-	17.2	0.01	-	-	-
144	메리츠자산운용	1	1	-	13.1	0.01	13.1	100.00	-
145	아람자산운용	6	-	-	12.6	0.01	-	-	-
146	바른자산운용	2	-	-	12.3	0.01	-	-	-
147	이가자산운용	1	-	-	11.1	0.01	-	-	-
148	썬앤트리자산운용	1	-	-	10.6	0.01	-	-	-
149	키웨스트글로벌자산운용	5	4	-	10.5	0.01	9.2	87.62	-
150	아너스자산운용	4	-	-	10.2	0.01	-	-	-
151	아크임팩트자산운용	1	-	-	8.6	0.01	-	-	-
152	한국투자신탁운용	1	1	-	8.0	0.01	8.0	100.00	-
153	케플러자산운용	1	-	-	7.5	0.00	-	-	-
154	한일퍼스트자산운용	1	-	-	7.3	0.00	-	-	-
155	아이디어브릿지자산운용	2	-	-	5.8	0.00	-	-	-
156	키퍼스자산운용	1	-	-	5.7	0.00	-	-	-
157	웰컴자산운용	1	-	-	5.6	0.00	-	-	-
158	우리자산운용	3	-	-	5.4	0.00	-	-	-
159	씨스퀘어자산운용	1	-	-	5.1	0.00	-	-	-
160	그래비티자산운용	2	-	-	4.9	0.00	-	-	-
161	에이피자산운용	1	-	-	4.8	0.00	-	-	-
162	아스트라자산운용	1	-	-	4.3	0.00	-	-	-
163	모트코리아자산운용	1	-	-	4.3	0.00	-	-	-
164	아이트러스트자산운용	1	-	-	4.1	0.00	-	-	-
165	비온드자산운용	1	-	-	4.0	0.00	-	-	-
166	아이앤제이자산운용	1	-	-	2.6	0.00	-	-	-
167	엘케이자산운용	1	-	-	2.2	0.00	-	-	-
168	교보증권	2	1	-	2.1	0.00	2.0	95.24	-
169	신한투자증권	1	-	-	0.5	0.00	-	-	-
	합계	2,423	995	16	157,347.3	100.00	75,897.5	48.24	1,654.8

 Source: KOFIA(<http://freesis.kofia.or.kr/>)



공모 현황

(Based on Dec. 2022, Unit: Bil. KRW)

No.	자산관리회사(AMC)	NoC	순자산총액	M/S
1	미래에셋자산운용	7	1,713.5	56.54
2	하나대체투자자산운용	3	257.1	8.48
3	한국투자리얼에셋운용	3	236.1	7.79
4	케이비자산운용	5	95.7	3.16
5	이지스자산운용	6	203.3	6.71
6	유경피에스지자산운용	2	124.8	4.12
7	하나유비에스자산운용	4	104.4	3.44
8	한화자산운용	8	88.5	2.92
9	신한자산운용	2	80.7	2.66
10	삼성자산운용	4	59.6	1.97
11	대신자산운용	2	24.8	0.82
12	메리츠자산운용	1	13.1	0.43
13	키움투자자산운용	4	11.6	0.38
14	한국투자신탁운용	1	8.0	0.26
15	흥국자산운용	2	6.2	0.20
16	브이아이자산운용	1	2.4	0.08
17	하우자산운용	1	0.7	0.02
합계		56	3,030.5	100.00

Source: KOFIA(<http://freesis.kofia.or.kr/>)



KARETT

한국리츠협회 현황 &

리츠관련 논문

- 한국리츠협회 회원 현황
- 리츠 교육내용 및 일정
- 협회 및 회원사 동정
- 국내·외 논문

한국리츠협회 회원 현황 (2023년 3월 31일 기준)

정회원 현황(51개사)

구분	회사명	인가일	가입일	대표자명	전화번호
자산관리회사 (47)	1. 한국토지신탁	'01.09.28	'10.12.20	최윤성, 김정선	3451-1100
	2. 코람코자산신탁	'01.11.17	'10.12.20	정준호	787-0000
	3. 에이알에이코리아	'03.06.30	'10.12.20	강동현	6137-3700
	4. 인트라스투자운용	'05.09.30	'10.12.20	강신은, 장창기, 황철웅	785-8933
	5. KB부동산신탁	'06.05.02	'10.12.20	서남종	2190-9800
	6. 케이리츠투자운용	'07.05.07	'10.12.20	김수형	3287-0114
	7. 퍼시픽투자운용	'07.08.24	'10.12.20	박종필	566-5700
	8. 코레이트자산운용	'21.11.30	'22.01.17	송태종	3774-6125
	9. 에이아이엠투자운용	'08.11.05	'10.12.20	이상혁	2086-0810
	10. 제이알투자운용	'08.11.17	'10.12.20	이방주, 김관영, 장현석	564-7004
	11. 마스턴투자운용	'09.02.20	'10.12.20	김대형, 김종민, 이상도, 홍성혁	3452-2077
	12. KT투자운용	'11.09.23	'11.10.05	최태환	556-6400
	13. 하나자산신탁	'12.03.20	'12.04.30	민관식	3287-4600
	14. 한국자산신탁	'11.06.01	'13.09.13	김규철	2112-6300
	15. 교보자산신탁	'11.01.31	'15.11.30	조혁중	3404-3404
	16. 대한토지신탁	'13.09.05	'15.12.02	오창균	528-4477
	17. 한국토지주택공사	'09.03.02	'16.05.30	이한준	031-738-4918
	18. 서울투자운용	'16.06.29	'16.09.07	송순기	6958-2300
	19. HDC자산운용	'17.06.27	'17.06.12	장봉영	3215-3000
	20. 신한리츠운용	'17.10.16	'17.11.03	김지욱	2158-7400
	21. 디앤디인베스트먼트	'17.12.28	'18.01.24	최호중	6201-9500
	22. NH농협리츠운용	'18.06.27	'18.07.16	서철수	6264-2836
	23. 이지스자산운용	'18.06.27	'18.07.16	이규성, 강영구, 신동훈	6959-3100
	24. 미래에셋자산운용	'18.08.31	'18.10.05	최창훈, 이병성	3774-2209
	25. 롯데에이엠씨	'19.03.26	'19.05.13	고원석	3213-8148
	26. 대림투자운용	'16.09.13	'19.12.20	김상혁	2011-8510
	27. 대신자산신탁	'20.02.18	'20.06.01	김송규	6362-1000
	28. 켄달스퀘어리츠운용	'20.05.27	'20.07.01	배상휘	6205-0472
	29. 다올자산운용	'20.06.11	'20.07.03	이창희	788-8400
	30. 투게더투자운용	'19.12.26	'20.08.14	이희규	6959-9147
	31. KB자산운용	'20.10.12	'20.12.15	이현승	2167-8200
	32. 삼성SRA자산운용	'20.11.17	'20.12.21	김정근	310-2510
	33. 한국투자부동산신탁	'21.02.26	'21.03.12	이국형	6420-1800
	34. HL리츠운용	'21.02.26	'21.03.24	김소연	6205-6969
	35. 하나대체투자자산운용	'21.05.12	'21.05.28	이후승	2190-6500
	36. SK리츠운용	'21.03.25	'21.07.01	신도철	6353-7021
	37. 인천도시공사	'21.05.07	'21.07.08	조동암	032-260-5000
	38. JB자산운용	'21.07.29	'21.08.18	최원철	3782-5000
	39. 우리자산신탁	'21.03.25	'21.09.01	이종근	6202-3000
	40. 인마크리츠운용	'21.01.14	'21.11.29	김요중	6269-7851
	41. 헤리티지자산운용	'21.11.30	'21.12.08	송현석	6295-1729
	42. ADF자산운용	'22.01.19	'22.01.26	김창현	3783-0580
	43. LB자산운용	'22.04.15	'22.05.02	김형석	6871-3200
	44. 베스트스자산운용	'22.05.20	'22.05.25	한진수, 정연창	6016-2000

정회원 현황(51개사)

구분	회사명	인가일	가입일	대표자명	전화번호
	45. 주택도시보증공사	'19.11.29	'22.07.07	이병훈(직무대행)	1566-9009
	46. 코람코자산운용	'22.09.14	'22.09.22	박형석	787-0101
	47. 한화자산운용	'21.12.30	'23.01.10	권희백	6950-0000
자기관리리츠 (4)	1. 케이탑리츠	'11.02.24	'11.03.28	이명식, 조현만	783-5858
	2. 에이리츠	'11.01.26	'11.10.04	김종국	2077-5800
	3. 경인리츠	'12.02.08	'12.04.04	임병철	515-9500
	4. 모두투어리츠	'14.02.27	'17.02.20	최동주	6253-5911

준회원 현황(11개사)

구분	회사명	가입일	대표자명	전화번호
사무수탁(5)	1. 신한펀드파트너스	'14.03.03	정치호	2180-0400
	2. 하나펀드서비스	'15.12.08	노유정	6714-4600
	3. 우리펀드서비스	'18.12.10	김정록	3151-3500
	4. 국민은행 (펀드서비스부)	'19.04.10	이재근	2073-7114
	5. 스카이펀드서비스	'22.08.24	박재범	6925-7320
부동산투자자문(1)	6. 윈피앤에스	'19.09.27	박화재	460-3000
	7. 미래에셋증권	'15.12.31	최현만, 이만열	3774-3874
증권사(5)	8. 한화투자증권	'16.04.29	한두희	3772-7000
	9. NH투자증권	'20.09.17	정영채	768-7000
	10. KB증권	'22.02.24	김성현	6114-0114
	11. 삼성증권	'23.01.03	장석훈	2020-8000

특별회원(22개사)

구분	회사명	가입일	대표자명/가입자명	전화번호
부동산서비스(4)	1. 젠스타메이트	'14.12.05	이창욱	2003-8000
	2. 삼구아이앤씨	'18.10.25	김형규, 김화성	828-3939
	3. 이도	'22.06.22	최정훈	6377-8500
	4. 지에이치파트너즈	'22.08.01	임채욱	6949-3187
회계법인(2)	5. 삼화회계법인	'13.08.28	양태식	565-4055
	6. 한일회계법인	'17.08.03	유승안	2071-5400
법무법인(9)	7. 법무법인 태평양	'13.10.31	강 현	3404-0000
	8. 법무법인 세종	'15.01.28	오종한	316-4114
	9. 법무법인 지평	'15.06.09	이준혁	6200-1600
	10. 법무법인 청담	'17.03.07	공기녕	501-4400
	11. 법무법인 화우	'17.03.14	박영우	6003-7000
	12. 법무법인 린	'21.04.30	임진석	3477-3003
	13. 법무법인 시아	'21.06.01	정재환	3477-7722
	14. 김·장 법률사무소	'21.07.15	오연균	3703-1114
	15. 법무법인 율촌	'22.04.06	최진석	528-5200
평가법인(2)	16. 중앙감정평가법인	'17.02.13	남호형	3490-2000
	17. 미래새한감정평가법인	'21.12.28	임윤규	558-5151
건설(5)	18. 대신이엔디	'19.02.14	문길주	2678-7177
	19. 계룡건설산업	'20.02.13	한승구, 이승찬	042-480-7114
	20. 삼호도시개발	'21.01.07	김승필	062-673-8100
	21. 한라개발	'22.01.21	최동욱	053-753-7557
	22. 청광건설	'22.07.26	허 송	3461-6393

리츠 교육내용 및 일정

한국리츠협회 2023년 자산운용전문인력 사전교육 운영 현황

2023년 교육 일정

회차	교육 일정	비고
제118회	[주·야간] 5/17 (수) ~ 5/24 (수), 6일간	교육 접수중
제119회	[야간] 6/14 (수) ~ 6/28 (수), 11일간	5/15부터 접수
제120회	[야간] 7/12 (수) ~ 7/26 (수), 11일간	6/12부터 접수

※ 누적수료생 : 3,773명 (2023. 4. 21. 기준)

한국리츠협회 2023년 부동산금융 아카데미 운영 현황

리츠자산관리사 양성 교육(26H)

- 교육 내용 : 리츠 인가, 운용, 상장, 관련 법령 및 재무분석 등 리츠 실무 전반

2023년 교육 일정

회차	교육 일정	비고
3기	[야간] 6/15 (목) ~ 6/26 (월), 8일간	5/2부터 접수
4기	[야간] 11월 중, 8일간	교육 예정

리츠 전문가 교육 - 법률(9H)

- 교육 내용 : 리츠 관련 법령 이해, 실무 사례 및 쟁점

2023년 교육 일정

회차	교육 일정	비고
1기	[야간] 3/15 (수) ~ 3/17 (금), 3일간	교육 완료
2기	[야간] 7/19 (수) ~ 7/21 (금), 3일간	6/1부터 접수
3기	[야간] 11월 중, 3일간	교육 예정

리츠 전문가 교육 - 투자·운용(9H)

- 교육 내용 : 리츠 투자·운용 실무 지식 및 사례

2023년 교육 일정

회차	교육 일정	비고
1기	[야간] 6/28 (수) ~ 6/30 (금), 3일간	6/1부터 접수
2기	[야간] 10월 중, 3일간	교육 예정

리츠 전문가 교육 - 회계(8H)

- 교육 내용 : 리츠 회계 · 재무 · 세무 지식, 사업 타당성 분석

2023년 교육 일정

회차	교육 일정	비고
1기	[야간] 4/20 (목) ~ 4/21 (금), 2일간	교육 완료
2기	[야간] 9월 중, 2일간	교육 예정
3기	[야간] 12월 중, 2일간	교육 예정

리츠 전문가 교육 - 부동산 개발(8H)

- 교육 내용 : 부동산 개발 금융 관련 법령, 조세, 사례

2023년 교육 일정

회차	교육 일정	비고
2기	[야간] 8월 중, 2일간	교육 예정
3기	[야간] 12월 중, 2일간	교육 예정

리츠 전문가 교육 - 부동산 계약(4H)

- 교육 내용 : 대형 부동산 매매계약 관련 쟁점

2023년 교육 일정

회차	교육 일정	비고
1기	[야간] 5/18 (목), 1일간	접수중
2기	[야간] 8월 중, 1일간	교육 예정

리츠 전문가 교육 - 부동산 시장(9H)

- 교육 내용 : 부동산 시장 현황 및 최신 이슈

2023년 교육 일정

회차	교육 일정	비고
1기	[야간] 7월 중, 3일간	교육 예정
2기	[야간] 10월 중, 3일간	교육 예정

한국리츠협회 2023년 회원 교육 운영 현황

회원 교육 - 준법 교육(3H)

- 교육 내용 : 리츠 관련 준법사항 및 주요 적발 사례

2023년 교육 일정

회차	교육 일정	비고
2023-1회	[주간] 3/14 (화), 1일간	교육 완료
2023-2회	[주간] 7월 중, 1일간	교육 예정
2023-3회	[주간] 11월 중, 1일간	교육 예정

회원 교육 - 등록 업무 교육(2H)

- 교육 내용 : 전문인력 변경신고 업무 매뉴얼

2023년 교육 일정

회차	교육 일정	비고
2023-1회	일정 검토 중	교육 예정

회원 교육 - One-day 교육(3H)

- 교육 내용 : 리츠 유관 분야 전문 지식

2023년 교육 일정

회차	교육 일정	비고
2023-1회	일정 조정 중	교육 예정

회원 교육 - 리츠 실무 교육(18H)

- 교육 내용 : 법령, 회계, 부동산 개발·관리 등 리츠 운영 실무

2023년 교육 일정

회차	교육 일정	비고
2023-1회	일정 조정 중	교육 예정
2023-2회	[주간] 10월 중, 3일간	교육 예정

협회 및 회원사 동정

리츠 발전·법인세 감면 방안 감담회 개최



4월 12일 협회는 김병욱 의원(더불어민주당)이 개최하는 ‘리츠 산업 발전과 법인세 감면방안 모색’ 주제의 간담회에 참여하였다. 발제자인 한국리츠협회 김선태 연구원장은 “투자자산의 평가손실을 반영하여 이익배당한도를 축소하게 되면 배당금액이 작아지고, 배당하지 못한 이익에 대해 법인세 납부, 잔여금의 유보 등 문제점이 발생한다”라고 언급하면서, “리츠 내 유보금액은 평가이익이 발생해도 배당할 수 없어 청산시점까지 유보함으로써 청산 시점 주주들에게 이익이 이전되는 불공정한 형상이 발생한다”고 지적하였다. 이에 김선태 원장은 우선 부작용 없이 빠르게 시행할 수 있는 부동산투자회사법 개정이 필요하다고 밝혔다. 토론자로 참여한 자본시장연구원 김필규 선임연구위원은 부동산펀드와 비교한 세제상 차이 존재 여부가 상품성에 큰 영향을 미칠 수 있다”라며 “투자 유인 제고 및 부동산펀드와의 형평성 등을 고려해 이중과세 부담을 줄여주는 제도개선이 필요하다”고 당부했다. 이어 남영우 토지정책관(국토교통부)은 현재 리츠 시장이 발전함에 따라 리츠는 실물 부동산뿐만 아니라 부동산 관련 증권, 해외 금융 등 투자대상을 다양하게 확대되고 있음에 따라서, 리츠 활성화를 위한 제도개선의 적극적 검토·지원을 하겠다고 언급하였다.

리츠 관리·감독체계 개편을 위한 민관합동 T/F 출범

국토교통부(장관 원희룡)는 현행 부동산투자회사 관리·감독체계를 근본적으로 재검토하여, 실질적으로 투자자를 보호하고 리츠업체 부담도 줄일 수 있는 방안을 마련하겠다고 밝혔다. 2001년 리츠제도가 도입한 이래 리츠 시장은 지속적으로 성장했으나, 현행 리츠 관리·감독체계는 형식적인 검사와 사후처벌 위주 관리라는 지적이 제기되어 왔다. 이에 현행·감독체계를 다음과 같은 방향으로 개편할 예정이다.



- ① 사후관리체계에서 사전관리체계로 전환 : 리츠 업무매뉴얼 배포, 공사·보고사항 사전안내, 법령해석·위반사례 검색창구 마련
- ② 전수검사를 중요 사항 중심 선별검사로 전환하고, 형식적 검사 방식에서 실질적 검사방식으로 전환 : 투자자 보호와 직결된 사항 위주로 현장검사, 공사·보고사항 간소화 및 간편화
- ③ 제재 체계 합리화 : 현행 형사처벌 규정의 경중을 고려하여, 경미한 사항은 과태료로 전환 적극 검토

이러한 체계 개편을 뒷받침하기 위해 「리츠 관리·감독체계 개편을 위한 민관 합동 TF(이하 ‘리츠 관리체계 개편 TF’)」를 구성하고 4월 18일 한국리츠협회(서울 여의도)에서 첫 회의를 개최했고, 4월 26일 2차 회의를 진행했다. 이는 국토교통부가 지난 1월에 발표한 “현장의 목소리를 반영한 리츠 경쟁력 강화방안” 중 리츠 검사체계를 “처벌에서 계도 중심으로 전환”한다는 내용 등의 후속 조치로, 국토교통부 담당부서와 법률·회계·금융 부문 민간전문가, 리츠협회 등 리츠업계가 함께 모여 리츠 관리·감독체계 개편에 대한 구체적인 논의를 진행하며, 논의 과정에서 투자자의 의견도 적극 반영할 예정이다. [출처] 국토교통부

국내·외 논문

국내 논문	
구 분	논문제목 및 게재지
민성훈 (2022)	상위투자기구로서 리츠가 가지는 법적 제약(주택도시연구) The Legal Constraints on the K-REITs as a Parent Investment Vehicle
김동원 외 3명 (2022)	리츠를 활용한 정비사업 모델 연구(부동산학연구) Urban Redevelopment Model Using REITs
이혁준, 백재승 (2022)	부동산간접투자상품과 포트폴리오 성과에 관한 연구: 부동산인프라 ETF를 중심으로(대한경영학회) A Study on Indirect Real Estate Investment Products and the Portfolio Performance: Focusing on Real Estate Infrastructure ETF
김범석, 허자연 (2022)	서울리츠의 기대효과와 우려사항에 관한 연구(한국경영컨설팅학회) A Study on the Effects and Concerns of Seoul REITs
한병호, 김호철 (2022)	공공지원민간임대리츠의 자본구조에 관한 실증분석(전남대학교 지역개발연구소) Empirical Analysis of Capital Structure of Public Supported Private Rental REITs
노상윤 (2022)	연기금 상장리츠 투자의 포트폴리오 효과와 투자전략(한국부동산분석학회) Portfolio Effect and Investment Strategy of Pension Fund's Listed REITs Investing
강문희, 백민석 (2022)	리츠 투자자의 재투자 및 타인 추천에 영향을 미치는 요인에 관한 연구(한국부동산경영학회) A study on the Factors Influencing Reits investor's Re-Investment and Recommendation from others
한광호, 류현욱 (2022)	스폰서 소유권이 상장 리츠의 성과에 미치는 영향(한국부동산경영학회) The impact of sponsor ownership on listed REITs performance
이병국, 김찬선 (2022)	4차 산업혁명 시대 리츠(REITs)에 대한 SWOT분석(미래융합통섭학회) SWOT Analysis of the REITs Trend in the 4th Industrial Revolution Era
장윤석 (2022)	공공리츠 상장 활성화에 관한 연구(동의대학교 박사학위논문) A Study on the Revitalization of Public REITs Listing
이수정 (2022)	민간임대주택 리츠의 수익성 영향 요인 분석(단국대학교 박사학위논문) An Analysis of the Factors Affecting Profitability of the Private Rental Housing REITs
최차순 (2021)	리츠 주가변동성의 비대칭적 반응에 관한 국제비교 연구(한국부동산경영학회) An Empirical Study on the Asymmetric Effect of News on Volatility between Korea, U.S. and Japan
이영주, 안성필 (2021)	개인투자자의 상장리츠를 활용한 분산투자 전략에 대한 연구 Diversification Strategy Using Listed REITs for Retail Investors, 제14권 제1호[2021]
강만봉 외 2명 (2021)	공공임대리츠가 인근지역 주택임대료에 미친 영향 : 이중차분법과 이벤트 연구의 적용(한국주택학회) The Effect of Public-Housing REITs on Nearby Residential Rent: An Application of Difference-in-Difference and Event Study
전태욱, 김호철 (2021)	빅데이터를 활용한 리츠 인식 변화 연구 - 공모 리츠 육성정책 시행 전후 비교를 중심으로(한국부동산경영학회) A Study on the Change of REITs Perception Using Big Data - Focused on Comparison Before and After the Implementation of the Public Offering REITs Promotion Policy
최차순 (2021)	미국 리츠시장과 일본 리츠시장 간의 정보 이전효과(한국사회과학연구) Information Spillover Effect Between the U.S. REITs Market and Japan REITs Market
신용상 (2021)	공모·상장리츠 M&A 자금조달방식 결정요인과 관련 제도 개선방안 연구 - 아태지역 상장리츠 실증분석(KIF 연구보고서)
방희경, 장교식 (2021)	공공사업 토지보상금 지급방식에 대한 연구 - 대토보상과 대토보상 리츠를 중심으로(건국대 법학연구소) A Study on the Payment Method of Land Compensation for Public Development Projects - Focused on Land Compensation and Land Compensation REITs
최차순 (2021)	리츠 주가변동성의 비대칭적 반응에 관한 국제비교 연구(한국부동산경영학회) An Empirical Study on the Asymmetric Effect of News on Volatility between Korea, U.S. and Japan

해외 논문	
구 분	논문제목 및 게재지
Ryan G. Chacon(2023)	Tenant Concentration in REITs(The Journal of Real Estate Finance and Economics)
Siddhant Walia외 3명(2023)	Practice Briefing Analysis of the emergence and initial performance of REITs in India (Journal of Property Investment & Finance)
Shu Ling Chiang 외 1명(2023)	Analyses for the effects of investor sentiment on the price adjustment behaviors for stock market and REIT market(International Review of Economics & Finance)
Muhammad Zaim Razak(2023)	The dynamic role of the Japanese property sector REITs in mixed-assets portfolio (Journal of Property Investment & Finance)
Nick Mansley 외 3명 (2023)	Good growth, bad growth: Market reaction to capital raising for REIT expansion (International Review of Financial Analysis)
Pascal Frömel 외 2명 (2023)	Where prices are not lazy: Evidence from REITs and the financial sector (Finance Research Letters)
Nick Martin Trefz (2023)	Modified Fama-French Factors for REITs and the Impact of Short Selling (Essays in Real Estate Research)
W. Brent Lindquist 외 3명 (2023)	Historical Portfolio Optimization: Domestic REITs (Advanced REIT Portfolio Optimization)
Xiaer Xiahou 외 5명 (2022)	Critical success factors for the implementation of urban regeneration REITs in China: a TISM-MICMAC based approach (Engineering, Construction and Architectural Management)
Mariya Letdin 외 2명(2022)	Spread Too Thin: REIT Asset Dispersion and Divergence of Opinion(The Journal of Real Estate Finance and Economics)
Srijana Baral, Bin Mei (2022)	The Time-Varying Link of Public Timber REITs with Private Timberland, Real Estate, and Financial Assets(Oxford academic, Forest Science)
Srijana Baral, Bin Mei (2022)	Relationship of public farmland and timberland REITs with their private equity counterparts and selected asset classes(Agricultural Finance Review)
Umit Erol 외 3명 (2022)	The impact of expectations on the co-integration relationship between the stock and REIT markets(Global Business and Economics Review)
David H. Downs, Bing Zhu (2022)	Property market liquidity and REIT liquidity(Real Estate Economics)
Bing Zhu, Colin Lizieri (2022)	Local Beta : Has Local Real Estate Market Risk Been Priced in REIT Returns?(The Journal of Real Estate Finance and Economics)
Dominik Wagner, René-Ojas Woltering 외 2명 (2022)	The REIT Conversion Puzzle(Journal of Real Estate Research)
Zifeng Feng, William G. Hardin III, Zhonghua Wu(2022)	Employee productivity and REIT performance(Real Estate Economics)
Masud Alam (2022)	Volatility in U.S. Housing Sector and the REIT Equity Return(The Journal of Real Estate Finance and Economics)
Ying Zhang, J. Andrew Hansz (2022)	Industry concentration and US REIT returns(Real Estate Economics)
Masaki Mori 외 2명 (2022)	The Revival of Business Groups' Risk Sharing: Evidence from Japanese Real Estate Investment Trust Market(The Journal of Real Estate Finance and Economics)
Woei Chyuan Wong 외 1명 (2022)	Property development activities: value creation or distraction for REITs?(Journal of Property Investment & Finance)
Zhilan Feng 외 2명 (2022)	Does Debt Management Matter for REIT Returns?(The Journal of Real Estate Finance and Economics)
Crystal Xiaobei Chen 외 2명 (2021)	What does China's REITs market tell us? - an application of Fama-French three factors model (2021)

KAREIT OVERVIEW

한국리츠협회 회원가입안내

■ 회원의 종류

정회원	법 제22조의3에 의거 설립 인가를 받은 자산관리회사 및 법 제9조에 의거하여 영업인가를 받은 자기관리 부동산투자회사
준회원	예비 인가를 받은 자산관리회사, 영업인가를 받기 이전의 자기관리 부동산투자회사, 부동산투자자문회사, 사무수탁회사, 자산보관기관, 자산관리회사 및 자기관리 부동산투자회사의 주요 주주(법인에 한함), 위탁관리 부동산투자회사, 기업구조조정 부동산투자회사, 증권, 은행 등 금융기관
특별회원	협회 가입 희망자 중 이사회 승인을 받은 자(법인, 개인)

■ 관련문의

회원지원팀 (Tel. 02-2135-9868, Fax. 02-544-6670)

연혁

- 2022.07.06. 상장리츠 투자간담회 개최
- 2022.04.12. 인천도시공사 MOU 체결
- 2021.12.07. 과천시공사 MOU 체결
- 2021.10.26. 한국리츠 20주년 기념식 및 ESG 경영선포식
- 2021.07.01. 제6대 상근회장 취임(정병운 前 국토교통부 기획조정실장)
- 2021.05.11. 2021 상반기 리츠 미디어데이 개최
- 2020.10.22. 하반기 공모상장리츠 컨퍼런스 개최
- 2020.07.22. 공모상장리츠 미디어데이 개최
- 2020.05.19. 금융투자협회 MOU 체결
- 2020.05.08. 제도개선위원회 발족
- 2019.11.08. 제4회 부동산산업의 날 개최 (한국리츠협회 주관)
- 2019.03.22. 제5대 회장 취임 (마스틴투자운용 김대형 대표이사)
- 2018.11.05. 제3회 부동산산업의 날 개최 (한국부동산경제단체연합회)
- 2018.09.18. 2018 리츠시장활성화 정기세미나 개최
- 2018.05.28. 신한은행과 리츠 투자활성화 협력 MOU 체결
- 2017.11.10. 제2회 부동산산업의 날 개최 (한국부동산경제단체연합회)
- 2017.07.25. NAREIT (미국리츠협회)와 국제협력 MOU 체결
- 2017.02.01. 제4대 회장 취임 (코람코자산신탁 정용선 대표이사)
- 2016.11.11. PCA (호주부동산협회)와 국제협력 MOU 체결
- 2016.11.11. 제1회 부동산산업의 날 개최 (한국부동산경제단체연합회)
- 2016.07.14. 자산운용전문인력 DB관리 업무수탁 (국토교통부 고시)
- 2016.06.09. 뉴스테이 금융전문지원기관 지정
- 2015.11.12. 리츠활성화 국제세미나 개최
- 2015.08.28. 한국통합물류협회 MOU 체결
- 2015.06.19. 한양대학교 부동산융합대학원 산학협력 MOU 체결
- 2013.07.01. 투자보고서 접수등에 관한 업무수탁 (국토교통부 고시)
- 2013.03.06. 리츠자문위원회 발족
- 2013.02.26. 제3대 회장 취임 (제이알투자운용 김관영 대표이사)
- 2012.03.25. 『한국리츠-구조의이해와 경영』 책자 출간
- 2012.01.27. 제2대 회장 취임 (코람코자산신탁 정준호 대표이사)
- 2011.08.03. 리츠자율규제윤리위원회 발족 (윤리강령준수서약 실시)
- 2010.12.31. 자산운용전문인력사전교육 교육기관 지정 (국토해양부)
- 2010.12.30. 국토해양부 법정협회 설립인가
- 2010.12.20. 창립총회 개최 및 초대회장(코람코자산신탁 서길석 대표이사)선출

업무

- 회원의 협력증진, 영업질서 유지 및 투자자 보호 진흥(자율규제)
- 리츠제도 관련 정책연구
- 법령 및 제도 개선
- 리츠 관련 자료 발간 및 홍보
- 자산운용전문인력 사전교육 및 일반교육
- 국토교통부 위탁업무 (자산운용전문인력 DB 관리)
- 공공지원민간임대 연계형 정비사업 제안서 평가



부동산금융의 중심, 한국리츠협회
부동산 간접투자시장의 건전한 발전을 이끌어하겠습니다.

REITs Journal 2022 Vol. 46

- 2023년 Spring Vol.46 REITs Journal
 - 발행일 2023년 04월 30일
 - 발행인·편집인 한국리츠협회
 - 홈페이지 <http://kareit.or.kr>
 - 유튜브채널 K-리츠TV(한국리츠협회)
 - 발행처 한국리츠협회(07333) 서울특별시 영등포구 여의대방로65길 16, 12층(여의도동, 센터빌딩)(대표번호 02-544-9862)
 - 이 보고서의 내용과 관련하여 질의나 제안하실 사항이 있으시면, 한국리츠협회(☎ 02-2135-9867)로 연락하여 주시기 바랍니다.
- ※ 본 저작물은 한국리츠협회 소유이므로 사전 승인 없이 본 내용의 전부 또는 일부에 대한 무단전재와 복제를 금합니다.