

KEDI 리츠부동산인프라TOP10 지수 산출방법 (Methodology Book)

April 2025

1. 지수 소개

- A. 본 문서는 **KEDI 리츠부동산인프라TOP10 지수**(KEDI Reits Real Estate Infrastructure TOP10 Index)를 산출하고 관리하는 방법론에 대한 이해를 돕기 위하여 작성되었습니다.
- B. KEDI 리츠부동산인프라TOP10 지수는 한국거래소에 상장된 사회기반투융자회사와 부동산투자회사 중 자산구성이 국내 부동산을 중심으로 하는 대표 우량 종목을 선정하고 유동 시가총액을 반영한 비중으로 구성된 주식 지수입니다.
- C. KEDI 리츠부동산인프라TOP10 지수는 가격지수(Price Return) 입니다

구분	기준시점	기준지수	발표일	리밸런싱주기
일반전략지수	2019.12.16	1,000pt	2025.04.15	6개월

2. 지수 구성 방법

A. 기초 투자 유니버스 선정

KEDI 리츠부동산인프라TOP10 지수의 유니버스를 구성하기 위하여, 다음과 같은 요건에 부합하는 기초 투자 유니버스를 선정합니다.

- 유가증권시장에 상장된 사회기반시설투융자회사와 부동산투자회사
 - 관리종목, 투자주의환기종목 또는 상장폐지가 확정된 종목 제외
 - KICS(KEDI Industrial Classification Standards) Primary Level 5 기준 다음 분류에 해당하는 기업
 - 525910: Open-End Investment Funds
 - 525990: Other Financial Vehicles
 - 531120: Lessors of Nonresidential Buildings
- * KEDI Industry Classification Standard (KICS)는 한국경제신문에서 개발하고 KEDI 지수위원회의 검토를 거쳐 조정된 분류 체계입니다. KICS는 미국 NAICS(North American Industry Classification System)의 산업분류 체계를 기반으로 기업 개요와 매출구성을 대규모 언어모델(LLM)을 활용하여 종목별로 구분한 업종 분류입니다.
- ** 기초 투자 유니버스에 적용되는 산업 분류는 산업의 성장 및 변화 혹은 정부의 정책에 따라 KEDI 지수위원회의 검토를 거쳐 수정될 수 있습니다.
- 정기변경 종목 선정일 기준 시가총액 2,000억원 이상인 기업
 - 정기변경 종목 선정일 기준 유동비율 10%미만인 종목 제외
 - 정기변경 종목 선정일 기준 3개월 일 평균 거래대금이 1억원 이상인 기업
 - 자기관리리츠와 해외부동산으로부터 발생하는 수익이 10%를 초과하는 기업 제외
 - 재간접 리츠는 2025년 3월 11일부터 유니버스 편입

- 일반종목군: 기초투자 유니버스에 해당하는 기업이 10종목 미만인 경우 유가증권 시장에 상장된 기업 중 기초 투자 유니버스의 시가총액, 유동비율, 거래대금 기준에 부합하면서 KICS Primary Level 1 기준 다음 분류에 해당하는 기업 중 시가총액 상위 10종목을 유니버스에 포함합니다.
 - 52: Finance and Insurance

B. 최종 편입 종목 선정

- i) 기초 투자 유니버스에 포함된 종목 중 KICS '525910 Open-End Investment Funds' (사회기반시설투자유자)로 분류된 종목 중 시가총액이 가장 높은 기업과 '525990 Other Financial Vehicles', '531120 Lessors of Nonresidential Buildings'로 분류된 부동산투자회사 시가총액 상위 9종목을 최종 편입 종목으로 선정합니다.
- ii) B. i)의 최종 편입 종목을 구성하기 위한 기초 투자 유니버스 종목이 10종 미만인 경우 종목선정일 기준 시가총액 기준을 1,000억원으로 완화하여 선정합니다.
- iii) B. ii)의 기준에도 10종목 미만인 경우 A. 기초 투자 유니버스에서 정의된 일반종목군 중 시가총액과 3년평균 배당수익률을 5:5의 비율로 가중평균한 값이 높은 종목의 순서로 편입합니다.

C. 개별 종목의 편입 비중 산정 방식

B. i)에서 선정된 KICS 기준 '525910 Open-End Investment Funds'로 분류된 종목 중 시가총액이 가장 큰 종목에 29.5%를 할당하며 70.5%의 비중은 B. 최종 편입 종목에서 선정된 다른 9개 종목에 배분하며 매일 29.5:70.5의 배분 비율이 유지되도록 Constant Mix 방식을 적용합니다. 70.5%를 9종목에 배분할 때는 유동시가총액 가중방식을 적용합니다.

이때 B. iii)의 일반종목이 편입되는 경우는 부동산투자회사의 수는 아래와 같이 비중을 할당하며 편입되는 일반종목은 동일 비중으로 배분합니다.

부동산투자회사의 수 (KICS 525990, 531120 분류에 해당하는 종목의 수)	할당 비중(주)
4 개 이하	70%
5 개~6 개	85%
7 개~8 개	95%

(주) 할당 비중은 KICS 525910 업종의 29.5% 고정 할당 비중을 제외한 70.5%를 100%로 환산했을 때 계산된 비중입니다.

3. 지수 산출 방법

A. 지수 값의 산출

KEDI 리츠부동산인프라TOP10 지수는 다음 수식을 이용하여 유동 시가총액을 가중한 지수입니다. 지수 산출 기준일은 2019년 12월 16일이며, 기준지수는 1,000으로 설정하였습니다.

$$I(t = 0) = 1000$$

$$I(t) = \frac{MV_t}{MV_{t-1}} \times I(t - 1) = \frac{\sum_i P_{i,t} \times Q_{i,t}}{\sum_i P_{i,t-1} \times Q_{i,t-1}} \times I(t - 1)$$

t	특정 시점 t
I(t=0):	지수 I의 기준 값 (1000)
I(t):	t 시점 지수 I의 산출 값
I(t-1):	t-1 시점 지수 I의 산출 값
P _{i,t} :	t 시점 종목 i의 증가
Q _{i,t} :	t 시점 종목 i의 보유량
MV _{i,t} :	t 시점 보유 종목들에 대한 지수 내 시가총액의 총 합

4. 지수 관리 및 유지

A. 정기변경

- i. 모든 영업일은 한국 주식시장 영업일을 기준으로 합니다.
- ii. 종목 선정 기준일 (Selection Date): 5월과 11월 마지막 영업일을 기준으로 종목을 선정합니다.
- iii. 비중결정일과 수행일 (Rebalancing Date): 6월과 12월 선물옵션 만기일(D)을 기준으로 비중을 결정하고 D+2 영업일부터 D+11영업일까지 10영업일간 정기변경을 수행합니다.

B. 수시변경

- i. 합병/분할, 상장폐지 등 특정 기업 이벤트 발생에 대한 수시변경은 일반적으로 「기업 이벤트 적용 방법론」을 따릅니다.
- ii. 시장의 급격한 변화 또는 지수를 구성하는 종목에 a) 지수의 성격에 어긋날 수 있거나, b) 운용상의 중대한 사유가 있거나, c) 영업손실 확대 등의 사유 발생으로 해당 지수 관련 상품의 투자자 보호가 필요한 이벤트의 경우 지수위원회의 검토를 통해 처리될 수 있습니다.
- iii. 29.5% 고정 할당 비중 대상 종목을 제외한 개별 종목의 편입 비중이 T-4 영업일부터 T 영업일까지 연속적으로 27%를 초과하는 경우, 해당 종목의 비중을 25%로 축소하는 수시변경을 실시합니다. 이때, 나머지 종목의 비중이 25%를 초과하는 경우에도 동일하게 25%로 조정합니다. 지수의 비중은 T 영업일 종가를 기준으로 확정되며, 조정된 비중은 T+2 영업일 주식시장 종료 시점부터 지수에 반영됩니다. 조정 과정에서는 T 일 증가 기준 기존 비중에 비례하여, 25%를 초과한 비중을 고정 할당 비중 대상 종목을 제외한 나머지 종목에 재배분합니다.

<책임의 한계와 법적고지>

이 문서를 포함한 KEDI(한국경제신문지수)의 지수 컨텐츠는 (주)한국경제신문과 서면동의 없이 복제, 전송 또는 배포할 수 없습니다. KEDI의 지수 컨텐츠는 정보 제공이 목적이며 산출 및 공표와 관련한 정확성 및 완전성을 보증하지 않습니다. (주)한국경제신문은 KEDI 지수를 기반으로 한 제 3 자의 투자 상품에 대한 투자 의견을 표명하지 않으며, 지수 이용자와 제 3 자간에 서비스를 매개하여 발생한 분쟁에 관여할 법적 의무가 없습니다. 또한 투자행위 등으로 발생한 손실 등에 대하여 책임을 부담하지 않습니다.