KIS PRICING

http://www.bond.co.kr

KIS 리츠부동산인프라채권 TR지수

(Total Return Index)

2022. 3. 18

KIS채권평가㈜

목차

		pages
I. 지수 개요	1. 개요	2
	2. 특징	2
	3. 주요 내용	3
II. 지수 산출 방법	1. 종목 구성 방법	4
	2. 지수 계산	7

Ⅰ. 지수 개요

1. 개요

1) 『KIS 리츠부동산인프라채권 TR 지수』는 부동산, 인프라, REIT 등의 대체 자산으로 구성된 대체투자지수와 중장기 국채로 구성된 채권지수를 각각 7:3 비율로 혼합해 산출하는 혼합지수입니다.

2) 대체투자지수에 편입되는 대체 자산은 유가증권시장 상장 종목 중 사전에 정의한 필터 요건을 충족한 종목을 대상으로 하며, 그 유니버스를 '특별자산군'으로 정의합니다.

3) 채권지수에 편입되는 채권은 최근월물 국채3년 선물, 국채10년 선물의 최종결제기준채권 바스켓으로 구성되며, 장기형 국고채 ETF를 위한 벤치마크지수인 KIS 국채 3-10년 지수와 동일합니다. 또 필요에 따라 최근 3개월 간 평균시가총액이 150억원 이상, 거래대금이 1억 이상인 국채 및 단기통안채 ETF 종목으로 구성된 ETF지수로 일정 채권지수 비율을 대체합니다.

4) 해당 지수는 총수익(Total Return) 지수입니다. 즉, 자본 손익(capital gain) 및 경과이자 수익 이외에 발생한 배당 등의 현금을 지수에 편입된 종목에 재투자하는 것을 가정해 산출하는 지수입니다.

5) 해당 지수는 ETF의 추적지수 사용을 목적으로 개발한 지수입니다.

2. 특징

1) 부동산, 인프라, 상장 REIT와 같은 대체 자산을 주요 투자대상으로 삼는 대체투자지수와 중장기 국채 등을 주요 투자대상으로 하는 채권지수를 혼합해 산출하는 지수로서, 안정적이고 높은 인컴 수익을 얻는 동시에 일반 주식형 지수들 대비 변동성을 낮게 유지할 수 있는 특징이 있습니다.

2) 유가증권시장에 상장된 종목 및 국채로 구성된 지수로서 편입 종목의 시장 대표성 및 안정성과 유동성을 확보할 수 있는 특징이 있습니다.

3) 장외 채권유통시장의 체결 및 호가 정보를 반영한 지수입니다. 이를 위해 금투협 BQS에서 수집한 장외시장의 체결 및 호가 정보를 활용합니다.

3. 주요 내용

<표1>『KIS 리츠부동산인프라채권 TR 지수 』의 주요 내용

구분	특징
종류	실시간 혼합지수
발표주기	매 영업일 장중 1분 간격 (09:00~16:00) 및 종가지수 발표 (18:00)
기준일	2010.12.31 (10,000.00p)
유통정보수집	채권 장외유통시장의 체결 및 호가 정보를 이용 BQS
편입종목	대체 자산 (유가증권시장에 상장된 부동산 펀드, 인프라 펀드, 리츠) 국고채 (최근월물 국채 선물 3년, 10년의 최종결제기준채권 바스켓), 단기 국채/통안채 ETF (최근 평균시가총액 150억 이상, 평균거래대금 1억 이상)
정기 변경	대체투자지수 및 ETF지수는 반기별 교체(6, 12월) 채권지수는 분기별 교체(3, 6, 9, 12월)
대표 지수	Total Return Index(총수익지수)
발표기관	KIS채권평가

Ⅱ. 지수 산출 방법

1. 종목 구성 방법

『KIS 리츠부동산인프라채권 TR 지수』는 부동산, 인프라, REIT 등 대체 자산으로 구성된 주식지수와 중장기 국채로 구성된 채권지수를 각각 7:3 비율로 혼합해 산출하는 혼합지수입니다. 각 편입 종목에 대한 구체적인 편입 방법은 다음과 같습니다.

1.1. 대체투자지수

1) 유니버스

종목선정일 기준 유가증권시장 상장 종목 중에서, 아래 기초 요건을 모두 만족하는 종목을 유니버스로 합니다.

- 기초 요건
  - REITs, 인프라를 기초자산으로 하는 특별자산집합투자기구, 부동산집합투자기구로 분류되는 종목.
  - 관리종목 또는 투자주의환기종목으로 지정됐거나, 상장폐지가 확정된 종목 제외
  - 유동비율 0%인 종목 제외
  - 1개월 평균 시가총액 2,000억원 미만인 종목 제외
  - 20영업일 평균 거래대금 1억 미만인 종목 제외
  - 만기 기한 7개월 이하 종목 제외
  - 그밖에 구성종목으로 적합하지 않다고 판단되는 종목 제외

2) 최종 편입 종목 선정

유니버스 구성 종목 중 배당수익률 기준 상위 30종목.

3) 지수 편입 비중 산정 방법

시가총액 가중 방식으로 편입 비중을 결정합니다. 정기 변경 시, 대체투자지수 내 개별종목의 최대 편입 비중 상한은 25.7143%입니다. (혼합지수 기준, 개별종목 최대편입비 18% 실링적용).

인프라를 기초자산으로 하는 특별자산집합투자기구의 대체투자지수 내 일별 최대 편입 비중 상한은 27.1429%입니다.(혼합지수 기준, 최대편입비 19% 실링적용)

4) 편입 종목 개편 일정

매년 5, 11 월 말 마지막 영업일을 기준으로 종목을 선정합니다. 매년 6, 12 월 국채 선물 최종거래일(D, 결제월의 세번째 화요일)과 그 다음 영업일(D+1)에 걸쳐서 정기 변경을 수행합니다. 이때, 편입 편출 종목이 50%씩 교체됩니다. 지수의 비중 확정은 D-2일의 종가를 이용합니다.

1.2. 채권지수 및 채권 ETF지수

1) 유니버스

최근월물 국채3년 선물, 국채10년 선물의 최종결제기준채권을 유니버스로 합니다.(KIS 국채 3-10년 지수와 동일)

2) 최종 편입 종목 선정 및 지수 편입 비중 산정 방법

최근월물 국채3년 선물의 최종결제기준채권 바스켓과 국채 10년 선물의 최종결제기준 채권 바스켓을 1:1 비중으로 구성합니다.

예시) 잔존만기가 2~3년인 국채를 2종목, 4~5년 국채를 1종목, 9~10년 국채를 2종목 편입합니다.

종목	잔존만기	편입 비중(%)	종목수	Duration
국채 선물	2~3Y	33.33%	2	2.35
	4~5Y	16.67%	1	4.23
	9~10Y	50.00%	2	8.50
계		100.00%	5	5.80

- 기준일 : 2019.10.08

3) 편입 종목 개편 일정

매년 3, 6, 9, 12월 국채 선물 최종거래일(결제월의 세번째 화요일)에 정기 변경을 수행합니다.

4) 채권 가격 산정 방법

채권 장외유통시장의 체결 및 호가 정보를 사용해 채권 가격을 산정하며, 아래의 종목별 데이터 검증 단계를 거칩니다.

- 데이터 검증 단계
  - 체결 및 호가 정보는 직전호가 대비, 기준금리 대비 Spread 비교 등을 통해 검증(cleansing) 과정을 거쳐 비정상 데이터(outlier) 제거
  - 채권의 종류별 만기 수익률 구조(Term Structure, T/S) 추정
  - 채권의 발행정보를 토대로 바스켓 종목의 가격 산정

5) 채권 ETF지수 편입 종목 및 비중 산정 방법

『KIS 리츠부동산인프라채권 TR 지수』는 필요에 따라 국채 및 단기통안채 ETF를 편입할 수 있습니다. 국채 및 단기통안채 ETF로 이뤄진 지수를 '채권 ETF 지수'로 정의하며, 채권 ETF지수는 채권지수 내 1% 수준의 편입 비중을 차지합니다.

채권 ETF지수는 종목선정일 기준 유가증권시장 상장 종목 중에서, 아래 기초요건을 모두 만족하는 종목을 유니버스로 합니다.

- 기초 요건
  - 최근 3개월간 시가총액 평균 150억원 이상
  - 최근 3개월가 거래대금 평균 1억원 이상
  - 그밖에 구성종목으로 적합하지 않다고 판단되는 종목 제외

채권 ETF지수는 유니버스 구성 종목 중 시가총액 순으로 상위 종목들을 편입합니다. 편입 비중은 동일 가중 방식으로 결정합니다.

매년 5, 11 월 말 마지막 영업일을 기준으로 종목을 선정합니다. 매년 6, 12 월 국채 선물 최종거래일(D, 결제월의 세번째 화요일)과 그 다음 영업일(D+1)에 걸쳐서 정기 변경을 수행합니다. 이때, 편입 편출 종목이 50%씩 교체됩니다. 지수의 비중 확정은 D-2일의 종가를 이용합니다.

1.3. 투자자 보호를 위한 사항

매 정기 개편 시 종목 선정일에 상기 기준으로 선정된 종목은 지수위원회의 검토를 거쳐 최종 확정됩니다 . 재무 데이터 상에 미 반영된 회계 손실 등 운용상의 중대한 편출 사유가 있을 경우 및 영업손실 확대 등으로 해당 지수 관련 상품의 투자자 보호가 필요한 경우 등에는 수시변경을 통해 지수위원회의 검토를 거쳐 편출 및 차 순위 종목의 편입을 수행할 수 있습니다.

REITs, 인프라를 기초자산으로 하는 특별자산집합투자기구, 부동산집합투자기구로 분류되는 종목이 신규 상장될 경우, 해당 종목의 상장일 포함 5영업일 평균 시가총액과 평균 거래대금이 각각 2,000억원, 1억원 이상일 때 지수위원회의 검토를 거쳐 해당 종목을 상장일 포함 7영업일 후 지수에 편입할 수 있습니다. 해당 개편은 2영업일(D, D+1)에 걸쳐서 50%씩 지수에 반영됩니다. 지수의 비중 확정은 D-2일의 종가를 이용합니다.

1. 지수 계산

『KIS 리츠부동산인프라채권 TR 지수』는 2010년 12월 31일 지수값을 기준지수 10,000.00으로 정하고 다음과 같은 방법으로 계산합니다.

$$INDEX_t = INDEX_{t-1} \times (1 + DTR_t)$$

$INDEX_t$: t일의 부동산인프라채권 총수익지수
DTR_t : t일의 부동산인프라채권 총수익지수의 수익률

2.1. KIS 리츠부동산인프라채권 TR지수

리츠부동산인프라채권 총수익지수의 수익률은 다음과 같이 산출합니다.

$$DTR_t = 0.7 \times \left(\frac{I_{s,\ t}}{I_{s,\ t-1}} - 1 \right) + (0.3 - x) \times \left(\frac{I_{b,\ t}}{I_{b,\ t-1}} - 1 \right) + x \times \left(\frac{I_{e,\ t}}{I_{e,\ t-1}} - 1 \right)$$

$I_{s,\ t}$: t일의 대체투자지수 총수익지수
$I_{b,\ t}$: t일의 채권지수 총수익지수
$I_{e,\ t}$: t일의 채권 ETF지수 총수익지수
x : 혼합지수 비중 중 채권 ETF지수로 할당된 비중(0.003, 채권지수 비중의 1%)

2.2. 대체투자 TR지수

대체투자지수의 총수익지수는 구성종목의 배당락일에 직전 사업연도의 주당 배당금에 의한 세전현금배당금 총액을 재투자(예정)하고, 현금 배당이 확정되는 시점에 세전현금배당금 총액을 수정하는 방식(보정 혹은 취소)으로 총수익률을 산출한 후 지수를 산출합니다. 산식은 다음과 같습니다.

$$I_{s,\ t} = I_{s,\ t-1} \times (1 + PriceReturn_{s,\ t}) + DI_t$$

$PriceReturn_{s,\ t}$: t일의 대체투자지수 Price Return 수익률
DI_t : t일에 재투자되는 대체투자지수 편입 종목들의 배당을 지수화한 값

DI_t는 다음과 같이 산출합니다.
1) 배당락일(=t일) 예정반영시

$$DI_t = \frac{\text{세전현금배당총액}}{\text{기준시가총액}_t} \times I_{s,\ t-1}$$

$$\text{세전현금배당총액} = \sum_{i=1}^{N} IS_{i,t-1} \times DPS_i$$

N : 대체투자지수 편입 종목 수
$IS_{i,t-1}$: i종목의 t-1일 지수채용주식수. 지수채용주식수는 '(상장주식수+상장예정주식수) × 유동주식비율 × 지수포함가중치' 식으로 산출.
DPS_i : i종목의 직전 사업연도 주당 배당금(결산/중기/분기)

2) 확정, 취소반영시

$$DI_t = \frac{세전현금배당총액}{기준시가총액_{date}} \times I_{s,\ \ ex-date}$$

$$세전현금배당총액 = \sum_{i=1}^{N} IS_{i,ex-date} \times ADPS_i$$

$date$: 배당락일
$ex-date$: 배당락일 전 영업일
N : 대체투자지수 편입 종목 수
$IS_{i,ex-date}$: i종목의 배당락일 전 영업일 지수채용주식수. 지수채용주식수는 '(상장주식수+상장예정주식수) × 유동주식비율 × 지수포함가중치' 식으로 산출.
$ADPS_i$: i종목의 보정 혹은 취소 주당 배당금

2.3.1. 채권 TR지수

채권지수 총수익지수는 다음과 같이 산출합니다.

$$I_{b,\ \ t} = I_{b,\ \ t-1} \times (1 + PriceReturn_{b,\ \ t}) + CI_t$$

$PriceReturn_{b,\ \ t}$: t일의 채권지수 Price Return 수익률
CI_t : t일에 재투자되는 채권지수 편입 종목들의 현금 흐름을 지수화한 값

CI_t는 다음과 같이 산출합니다.

$$CI_t = \frac{편입종목\ 현금흐름\ 총액_t}{편입종목\ 가격\ 총액_t} \times I_{b,\ \ t-1}$$

$편입종목\ 현금흐름\ 총액_t$: t일 편입종목으로부터 발생하는 자본 손익(capital gain) 및 경과이자 수익 이외의 현금 흐름 총합

2.3.2. 채권 ETF TR지수

채권 ETF지수 총수익지수는 다음과 같이 산출합니다.

$$I_{e,\ \ t} = I_{e,\ \ t-1} \times (1 + PriceReturn_{e,\ \ t}) + DI_t$$

$PriceReturn_{e,\ \ t}$: t일의 채권 ETF지수 Price Return 수익률

DI_t : t일에 재투자되는 채권 ETF지수 편입 종목들의 분배금을 지수화한 값

DI_t는 다음과 같이 산출합니다.

분배금 지급일(=t일)

$$DI_t = \frac{세전분배금총액}{기준시가총액_t} \times I_{s,\ \ t-1}$$

$$세전분배금총액 = \sum_{i=1}^{N} IS_{i,t-1} \times DPS_i$$

N : 채권 ETF지수 편입 종목 수

$IS_{i,t-1}$: i종목의 t-1일 지수산출주식수.

DPS_i : i종목의 주당 분배금

연락처

평가사업본부	본부장	**김문선**	02) 3215 – 1468
IT본부	본부장	**전용석**	02) 3215 – 2903
마케팅본부	본부장	**김미희**	02) 3215 – 1433
	실장	**오윤신**	02) 3215 – 1429
펀드평가실	실장	**차시현**	02) 3215 – 1429
	과장	**홍가람**	02) 3215 – 1437
	대리	**윤재은**	02) 3215 – 1408
	사원	**김은교**	02) 3215 – 1407
	e-mail	***index@kispricing.com***	

서울 영등포구 국제금융로 6길 38 화보빌딩 4층