

[인프라/부동산]

이광수
02-3774-1457
kwangsoo.lee@miraeeasset.com

윤정환
02-3774-1371
junghan_yoon@miraeeasset.com

Global Reits

리츠가 필요한 시대

2020년, 한국 공모 상장 리츠 활성화 전망

롯데리츠와 NH프라임리츠가 2019년 주식시장에 성공적으로 상장했다. 2020년에도 많은 우량 리츠가 상장을 계획 중이다. 현재 상장 추진 중인 리츠는 공모규모가 2조원을 상회하고 있다. 뿐만 아니라 정부의 적극적인 리츠 활성화 지원과 실물 부동산에 대한 규제 정책을 감안할 때 리츠에 대한 투자자들의 관심도 지속 증가할 수 있다는 판단이다. 공모 예정된 리츠는 오피스뿐만 아니라 임대주택, 물류부동산, 주유소 등으로 다각화되어 있다. 따라서, 리츠를 통해 투자자들이 다양한 부동산에 투자할 수 있는 기회가 열리게 될 것이다.

주가에 흔들리기 보다는 기본에 충실

현재 주식시장에 상장된 리츠는 신한알파리츠, 롯데리츠, NH프라임 리츠를 포함하여 총 7개다. 2019년 투자자들의 관심이 크게 증가했던 시점과 비교하여 최근 주가는 하락한 상황이다. 리츠가 본질적으로는 부동산 투자임에도 불구하고 주식처럼 거래 가격이 지속 변화한다는 것은 투자자들이 유의할 사항이다.

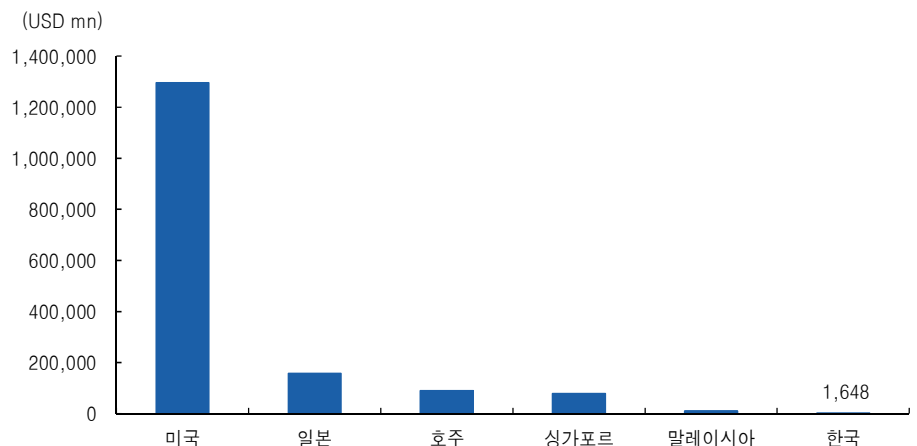
리츠는 부동산 투자라고 할 수 있다. 장기투자가 필요한 이유다. 그러나, 단기에 변동되는 시세는 투자를 방해하는 요소다. 따라서 단기 주가에 흔들리기 보다 장기적 관점에서 회사가 가지고 있는 부동산 자산을 분석하고 투자할 필요가 있다.

다양한 글로벌 리츠에 분산 투자

한국뿐만 아니라 다양한 글로벌 리츠에 분산 투자할 수 있다. 글로벌 상장 리츠 시장 규모는 2조달러로 미국이 가장 큰 시장을 형성하고 있다. 리츠가 제도화된 나라는 G7 국가를 포함하여 37개국이다. 전 세계 리츠 시장에서 국가별로 차지하는 비중은 미국이 약 66%이고, 다음으로 일본 7.2%, 호주 7%, 영국 4%, 싱가포르 2% 정도다.

해외 리츠 운용 부동산을 분야별로 구분하면 유통이 가장 많다. 다음으로 오피스, 주거, 물류, 헬스케어, 호텔, 리조트 등으로 구성되어 있다. 전통적인 부동산뿐만 아니라 최근에는 데이터 센터, 5G 인프라 등 다양한 부동산을 운용하고 있다. 글로벌 리츠를 통해서 국가별, 분야별로 다양한 부동산 투자가 가능하다.

국가별 상장 리츠 시장 규모



자료: 블룸버그, 미래에셋대우 리서치센터

CONTENTS

I. 상장되어 있는 공모리츠	3
-----------------	---

II. 공모가 예정되어 있는 리츠	7
--------------------	---

III. 글로벌 상장리츠	10
1. 미국리츠, 역사에 투자하라	10
2. 일본 리츠, 다양하면서도 검증된 부동산 투자	20
3. 싱가포르 리츠, 안전한 부동산 투자	23
4. 호주 리츠, 가능성이 큰 시장	26

I. 상장되어 있는 공모 리츠 현황

한국 주식시장에 상장되어 있는 리츠는 2020년초 현재 7개 종목이다. 7개 중 가장 먼저 상장된 리츠는 에이리츠이고, 이후 케이탑리츠, 모두투어리츠, 이리츠코크랩, 신한알파리츠가 상장되었다. 2019년에는 롯데리츠와 NH프라임리츠가 상장에 성공했다. 상장리츠에 투자하는 방법은 매우 쉽다. 현재 상장되어 있는 리츠는 증권신고서나 투자설명서를 확인해 투자의사결정을 한 이후 주식처럼 증권사 계좌를 통해 거래하면 된다.

공모되는 리츠는 청약증거금을 납부하고 공모주관사 계좌를 통해서 청약을 실시하면 된다. 경쟁률에 비례해서 공모 청약 이후 주권을 교부 받게 된다. 상장된 리츠에 투자하거나 공모에 참여할 때 기본적으로 가장 중요하게 확인할 것은 예상 배당수익률, 투자부동산 현황, 재무구조, 가치평가, AMC와 주주 현황이다.

1) 롯데리츠

2019년 10월 30일 상장된 롯데리츠는 시가총액 1조가 넘는 대형 공모리츠다. 공모금액 기준 목표 배당수익률은 6.6%(2020년)이었으며 자산규모는 1.5조 원이다. 롯데리츠가 보유하고 운영하는 투자 부동산은 백화점 4개, 마트 4개, 아울렛 2개로 이뤄져 있다. 2020년 초 현재, 주가 변동으로 인해 배당수익률은 공모 시점보다 하락한 상황이다. 투자 부동산 현황은 다음과 같다.

- 롯데백화점 강남점: 서울시 강남구 대치동에 위치하고 있으며 지하 3층, 지상 9층 규모 백화점으로 이용되고 있다. 분당선 한티역 출구 전방에 위치해 있고, 강남의 대단위 주거단지과 인접해 있는 것이 장점이다.
- 롯데백화점 구리점: 위치는 경기도 구리시 인창동 677이며 도보 2분 거리에 중앙선 구리역이 있다. 향후 지하철 8호선 연장이 계획되어 있으며 상업건물이 밀집되어 있다. 규모는 지하 5층, 지상 9층이다.
- 롯데백화점 광주점: 광주광역시 동구 대인동 7-1에 위치한 롯데백화점 광주점은 지하 6층 지상 12층 건물이다. 광주 1호선 금남로 5가역과 도보 5분거리에 입지하고 있으며 1km 내외로 광주 최대 상업지가 구성되어 있다. 향후 내남도시개발구역 등 14만 세대 입주가 예상되어 있어 주택지역 근접효과가 기대된다.
- 롯데백화점 창원점: 경상남도 창원시 성산구 상남동 79번지에 위치한 건물이다. 40만명 이상의 배후 주거인구를 보유하고 있고 창원중동 도시개발사업이 이뤄지고 있는 상황이다. 규모는 지하 5층, 지상 6층이다.
- 롯데마트 의왕점: 위치는 경기도 의왕시 내손동 743번지다. 해당 부동산은 의왕시 및 안양시 내 주거단지 밀집 지역에 입 지하고 있다. 주변 경쟁 시설로는 이마트 평촌점, 홈플러스 평촌점, 홈플러스 안양점 등이 있다. 마트는 지하 1층, 지상 6층으로 운영되고 있다.
- 롯데마트 서청주점: 대형마트와 아울렛으로 운영되고 있으며 충청북도 청주시 흥덕구 비하동 811번지에 위치해 있다. 규모 는 지하 2층, 지상 5층 규모이다. 중부고속도로 서청주 IC 인근에 위치해 아울렛 수요층 흡수가 용이하고 주거인구 유입도 가능한 위치다.

- 롯데마트 대구 율하점: 대구광역시 동구 율하동 1117번지에 위치한 대형마트와 아울렛 시설이다. 지하 2층과 지상 6층으로 이루어져 있다. 대구 1호선 율하역과 연결되어 있고 부산대구 중앙고속도로 동대구 IC 근처에 입지하고 있다. 향후 인근에 대구안심뉴타운 준공이 예정되어 있다.
- 롯데마트 장유점: 경상남도 김해시 대청동 300번지에 위치하고 있으며, 지하 1층, 지상 5층으로 이뤄져 있다. 김해 본 시가지로 연결되는 금관대로 대로변 및 장유 IC 인근에 위치하고 있다. 또한 장유유타택지개발지구 내에 입지해 있다.

2) 신한알파리츠

신한알파리츠는 판교에 위치한 크래프톤 타워와 용산 더프라이름 타워를 기초자산으로 하는 오피스 리츠로 2018년 8월 상장되었다. 순자산 규모는 2,773억원 수준이며 시가총액은 3,000억 원을 상회 한다. 국내 공모리츠 활성화에 선도적인 역할을 하고 있다. 투자 부동산 현황은 다음과 같다

- 판교 크래프톤 타워: 경기도 성남시 분당구 분당내곡로 117에 위치해 있다. 건물 규모는 지하 7층, 지상 15층으로 이뤄져 있다. 현재 업무와 판매시설로 운영되고 있다. 업무시설로는 블루홀, 스노우, 네이버 등과 임대차 계약을 맺고 있고, 판매시설은 매머드 커피, 무인양품, 보바비, 판교밸런스 치과, 신한 은행, 이마트24 등과 임대차 계약이 이루어진 상태다. 건물은 판교 중심지로 판교역과 지하로 연결되어 있고 판교 현대백화점 상권내에 위치해 있다.
- 용산 더프라이름 타워: 서울 용산구 원효로 90길 11에 위치한 지하 6층, 지상 30층 건물이다. 지하철 1호선 남영역에서 도보 3분 거리다. 현재 신한생명보험, 유베이스, 트랜스코스모스, DB생명, MG손해보험, 모두투어 등이 임차인으로 구성되어 있다.

3) 이리츠코크랩

이랜드리테일이 운영하고 있는 5개 점포(NC야탑, 일산, 평촌 등)를 보유·운영하고 있는 리테일 리츠다. 순자산은 2,668억 원 규모이며 현재 시가총액은 3,953억원 수준이다. 2018년 6월에 상장되었으며 이랜드그룹이 앵커로 참여했다.

상장 당시에는 국내 최대 공모 리츠였다. 상장 시점에는 일산, 평촌, 야탑 NC 3개 점을 소유한 상태로 상장했다. 이후 상장 자금으로 2001아울렛 중계, 분당점을 편입시켜 대형 쇼핑몰 5개점을 운영하고 있다. 뉴코아 3개점은 직접 소유한 형태이며 2001아울렛 2개점은 KB와이즈스타제6호 위탁관리리츠의 보통주 100%를 취득함으로써 간접 소유한 형태다. 투자부동산 현황은 다음과 같다.

- NC 야탑점: 경기도 성남시 분당구 야탑동에 위치한 지하 7층, 지상 8층 쇼핑몰이다. 분당상권의 시작지점이며 야탑역에서 도보 5분 이내로 접근성이 양호하다. 1995년 개점했고 김스클럽, 모던하우스가 입점하고 있으며 푸드코트 등이 다양하게 구성되어 있다.
- NC 일산점: NC 일산점은 경기도 고양시 일산동구 마두동 797에 위치해 있다. 건물규모는 지하 7층, 지상 10층이다. 1996년 개점했으며 일산신도시 중심부 입지에 있고 배후에 대형 주거단지다. 쇼핑몰뿐만 아니라 영어학원, 미용실, 여행사 등이 입점되어 있다.
- NC 평촌점: 경기도 안양시 동안구 호계동 1039-3에 위치해 있으며 건물규모는 지하 7층, 지상 12층으로 이뤄져 있다. 1998년에 개점했으며 평촌신도시 지하철 범계역과 가깝다. 2017년 10월 1층과 2층을 증축했으며 매장 전층 리뉴얼 공사를 완료했다. 쇼핑센터 외에 치과, 소아과, 키즈카페가 운영중이며 CGV 범계점이 입점해 있다.

간접 투자한 리츠로 2001아웃렛 분당점과 2001아웃렛 중계점이 있다(투자자산). 지하 7층 지상 8층 규모인 아웃렛 분당점은 경기도 성남시 구미동 11-1에 위치해 있다. 아웃렛 중계점은 서울시 노원 구 중계동 509에 위치해 있으며 규모는 지상 8층, 지하 4층이다. 아웃렛 2개 모두 이랜드리테일이 임차인이며 임대차 계약체결일로부터 20년 임대계약이 이뤄진 상황이다.

4) NH프라임리츠

4개의 서울 오피스 관련 증권에 투자하는 리츠다. 투자 부동산은 서울스퀘어(ARA펀드의 1종 수익증권, 투자금액 410억원, 투자비율 46%), 강남N타워(케이비강남1호리츠의 우선주, 투자금액 195억 원, 투자비율 22%), 삼성물산 서초사옥(현대38호펀드의 수익증권, 투자금액 130억원, 투자비율 15%), 삼성SDS타워(유경11호펀드의 수익증권, 투자금액 150억 원, 투자비율 17%)로 구성되어 있다. 서울 오피스에 재간접 투자하는 리츠다. 투자 기초자산(부동산) 현황은 다음과 같다.

- 서울스퀘어(ARA펀드): 서울시 중구 남대문로 5가 541번지에 위치한 서울 스퀘어는 서울역 역사와 연결되어 있다. 지상 23층, 지하 2층 규모로 1970년에 준공되고 2010년 리모델링되었다. 임차인은 SK해운, 11번가, 위워크, 동부제철이다. 펀드 운영기간은 2019년 3월부터 2026년 2월까지이다.
- 강남N타워(케이비강남1호리츠): 강남구 역삼동 648-9에 위치한 강남N타워는 지상 25층, 지하 6층 규모다. 2018년 8월에 준공되었으며 역삼역, 강남역 34분 거리에 입지해 있다. 최근 신축된 건물로 EA Sports, KB부동산신탁, 네이버 비즈니스플랫폼 등이 임차인이며, 블루보틀이 입점해 있다. 펀드 운영기간은 2018년 9월부터 2025년 8월 31일까지다.
- 삼성물산 서초사옥(현대38호펀드): 삼성화재가 100% 임차하고 있는 삼성물산 서초사옥은 지하 7층, 지상 32층으로 이루어졌다. 서울시 서초구 서초대로 74길 14에 위치에 있고 강남역사와 연결되어 있다. 2007년 12월에 준공된 오피스 빌딩이다. 삼성화재 본사로 사용되고 있으며 삼성타운 내 위치해 있다. 펀드 운영기간은 2018년 9월부터 2025년 8월 31일까지다.
- 잠실SDS타워(유경11호펀드): 서울시 송파구 올림픽로 35길 125 에 위치한 잠실SDS타워는 잠실역 300미터 거리에 있다. 삼성SDS 본사로 사용되고 있으며 건물의 100%를 임차하고 있다. 2014년 5월에 준공된 오피스 빌딩은 규모는 지하 7층, 지상 30층이며 운영기간은 2019년 2월부터 2024년 1월 31일까지다.

5) 모두투어리츠

모두투어리츠는 국내 여행회사인 모두투어 그룹이 2014년 설립한 자기관리, 부동산 투자회사다. 국내 최초의 호텔 앵커리츠로 1,200억원 규모의 자산을 직접 투자, 개발, 운용하고 있으며 2016년 한국거래소에 상장했다. 모두투어는 위탁관리리츠와 달리 상근 임직원을 두고 부동산 자산을 직접 투자하고 개발, 운용한다. 투자 부동산 현황은 다음과 같다

- 스타즈호텔 명동 1호점: 서울 중구 을지로3가 95-7번지에 위 치한 지상 10층, 지하 4층 규모의 호텔이다. 2014년 공매를 통해 232억 원에 매입했다. 지하철 2호선 및 3호선 환승역인 을지로3가역과 인접해 있고 이곳은 서울주요 도심과 연결이 용이한 지역이다. 특히 외국인 관광 선호지역인 명동까지 도보 10분 거리이며 청계천과 동대문 쇼핑타운까지 차량 10분 내 이동이 가능하다.
- 스타즈호텔 명동 2호점: 2014년 매입한 서울 중구 충무로 3가 58-8번지에 위치한 호텔이다. 매입 이후 리모델링 공사를 거쳐 현재 지상 13층, 지하 3층 규모로 운영 중에 있다. 매입가격은 230억 원이었다. 3호선 충무로역과 4호선 명동역에서 350미터 거리에 위치해 있어 대중교통 사용이 용이하다. 또한 관광특구인 명동, 동대문, 청계천, 인사동, 광화문 및 경복궁, 창덕궁에 인접해 있어 관광에 유리한 지역이다.
- 스타즈호텔 동탄점: 2016년 취득하여 현재 지상 10층, 지하 2층 규모의 호텔로 운영하고 있다. 매입가격은 170억원이었다. 위치는 경기도 화성시 석우동 34-8번지이며 전면 10미터 도로에 접하여 있고 동탄KTX역 완공 시 대중교통 및 자동차로 접근성이 개선될 가능성이 크다. 동탄 삼성기흥, 화성캠퍼스가 입지한 사업지 정문 지역에 위치하고 있고 주변에 삼성 캠퍼스 및 지역난방공사 화성지사 및 한림대학교 동탄성심병 원이 인접해 있다.
- 독산동 호텔: 2019년 6월 소유권을 취득하여 운영하고 있다. 서울시 금천구 독산동 1156번지에 위치해 있고 지하 3층, 지상 15층, 객실 258실 규모다. 인근 금천구청역까지 도보로 접근 가능하고 강남순환고속도로 개통으로 강남 접근이 용이해졌다. 향후 신안산선 개통시 여의도 접근성도 개선될 전망이다. 금천구 도심활성화 지구단위 사업 계획 지역 내에 위치 하고 있다.

6) 케이탑리츠

2012년에 상장된 케이탑리츠는 상업용 건물 임대를 전문으로 하는 자기관리리츠다. 현재 9개의 투자 부동산을 보유 중이며 상업용 부동산과 주택, 개발 토지로 구성되어 있다. 소유 부동산 장부 가액은 총 560억원 규모이며 53억원부터 420억원까지 다양한 규모의 부동산으로 이루어져 있다. 상업용 부동산 임대뿐만 아니라 부동산 개발사업을 추진 중에 있다. 2018년 연배당수익률은 3.92%였다.

II. 공모가 예정되어 있는 리츠

롯데리츠와 NH프라임리츠가 성공적으로 주식시장 상장에 성공하면서 2020년부터 많은 우량 리츠가 상장을 계획 중이다. 전통적인 오피스 부동산과 더불어 물류, 주거, 심지어 주유소도 상장이 예정되어 있다. 국내뿐만 아니라 해외 부동산도 상장 대열에 참여할 예정이다.

상장되는 공모리츠에 투자하는 방법은 일반 공모 주식 청약과 동일한 방법으로 가능하다. 한국 상장리츠를 통해 우량한 부동산에 투자할 수 있는 길은 더욱 넓어질 것으로 예상된다.

1) 이지스밸류플러스오피스리츠

서울 태평로빌딩과 제주 조선포텔 지분증권을 기초자산으로 한 이지스밸류플러스오피스리츠가 상장될 예정이다. 공모가격 기준으로 예상 배당수익률은 5.8~6%다. 자산규모는 2,271억원 규모이며 공모는 약 2,350억원으로 예정되어 있다. 부동산 투자 대상은 다음과 같다.

이지스밸류플러스오피스는 부동산 관련 증권을 보유하고 있다. 우선 첫 번째 투자 대상은 서울시 중구 세종대로 73에 소재한 태평로 빌딩을 소유중인 이지스전문투자형사모부동산 투자신탁97호의 수익증권에 투자하여 해당 수익증권에서 지급하는 배당수익을 목적으로 투자하는 투자자산이다.

태평로 빌딩은 지하 6층, 지상 26층 규모로 2019년 8월 기준 임대율이 92.3% 수준이다. 주요 임차인은 삼성생명(임대면적의 약 15.7%), CJ대한통운(임대면적의 약 17.7%) 및 보람상조(임대면적의 약 15.7%)이다. 이외에 중국공상은행 및 현대해상 화재보험 등 다양한 임차인으로 구성되어 있다.

또 다른 투자 대상은 호텔리츠 보통 주식이다. 제주 조선포텔을 선매입하는 이지스289호의 수익증권에 투자하여 해당 수익증권에서 지급하는 배당수익을 목적으로 투자하는 투자자산이다. 제주 조선포텔은 신세계조선포텔(신용등급 A0)과 20년 책임임대차 계약이 체결되어 있으며, 임대료는 호텔 연 매출액의 31%다.

또한 호텔 운영 실적에 상관없이 최소보장임대료로 연 80억 원(운영 1년차 기준, 매년 물가상승률 만큼 인상되며 인상률은 최소 1.5% 최대 3.0%임)을 신세계조선포텔에서 지급받게 된다. 보유한 배당주식 예상배당금을 통해 배당수익률을 계산하면 납입자본 대비 향후 6%대 배당수익률이 가능할 전망이다. 이후 유상 증자나 공모가 이루어지면 배당수익률 5.8%가 가능할 것으로 예상된다.

2) 케이비안성로지스틱스리츠

경기도 안성시 원곡면에 소재한 훔플러스 안성 신선물류센터 창고시설을 매입하여 훔플러스와 장기 책임임대차 계약을 승계해 운영되는 공모리츠다. 국내 최초 공모 물류리츠가 될 전망이다. 예상 배당수익률은 매각 차익을 제외하고 7%이상으로 추정된다. 자산 규모는 1,375억 원이며 공모는 약 465원으로 예정되어 있다.

부동산 투자 대상에 대해 좀 더 알아보자. 투자 부동산은 2012년 10월에 준공된 훔플러스 안성 신선물류센터로 창고시설이다. 경기도 안성시 원곡면 철곡리 941에 위치하고 있다. 건물 연면적은 3만 2,824제곱미터(9,929평)다. 지하 1층과 지상 2층으로 이루어져 있다. 서안성 IC를 통해 경부 고속도로 진입이 용이하기 때문에 서울, 인천 및 남부 수도권(판교, 분당 등)과 경기 중앙권 신도시(평택, 동탄 등)까지 1시간 내 도착이 가능해 접근성이 우수하다는 평가다.

또 안성시 내 물류, 유통 기능의 서부생활권에 위치하며, 주거, 업무 중심지인 안성 도심 및 대규모 공업단지가 있는 미양, 서운 지역과 인접해 있다. 고속도로망을 따라 인접 시·군의 도심이 형성되어 있으며, 평택항 및 동탄신도시, 고덕신도시 등 인근 지역 신도시 형성으로 배후 수요가 증가할 것으로 예상된다.

향후 예상되는 배당수익률은 연평균 7.42%다. 임차인은 홈플러스이고 현재 신선물류센터로 이용되고 있다. 임대차 개시일은 2012년 12월이고 기본 임대차 계약기간은 10년이다. 임대기간 종료 후 임차인은 매수청구권을 행사할 수 있고 미행사시 임대차 계약기간이 10년 및 5년씩 자동 연장된다. 따라서 최대 임대차계약기간은 25년이다. 임대료는 연간 65억 원 수준이다.

3) 마스틴투자운용서유립리츠

마스틴투자운용은 프랑스 등 서유럽 4개 국가의 사무용 빌딩에 투자하는 리츠를 상장할 계획이다. 공모금액은 2,000억~2,500억 원으로 예상되며 대출을 포함해 약 5,000억 원 규모로 오피스 빌딩을 매입할 예정이다. 해외 부동산에 투자하는 첫 공모리츠가 될 전망이다. 배당수익률은 연 5~6%로 예상된다.

4) 코람코에너지플러스리츠

코람코자산운용은 SK네트웍스로부터 주유소 314곳을 인수했다. 인수한 주유소 중에서 200여개를 공모리츠로 운용할 계획이다. 국내에서 처음 선보이는 주유소 리츠다. 주유소 200여 개의 자산규모는 1조 원으로 추정되며 차입금을 감안할 때 상장 규모는 약 4,000억 원 정도로 추정된다. 예상되는 배당수익률은 6% 내외다. 주유소는 안정적인 현금 수익이 가능할 뿐만 아니라 통행량이 많은 곳에 위치해 있어 개발 잠재력을 가지고 있다는 판단이다.

5) 신한서부티엔드리츠

2020년 7월 상장을 목표로 하고 있는 신한서부티엔드리츠는 서부티엔디가 보유하고 있는 서울드래곤시티호텔과 복합쇼핑몰 스퀘어원을 편입할 예정이다. 서울드래곤시티호텔은 2017년 10월에 용산에 문을 열었으며 객실 1,700여개를 운영 중이다. 스퀘어원은 인천 연수구에 위치한 연면적 16만 9,000제곱미터 규모 복합 쇼핑몰이다. 서울드래곤시티가 위치한 용산은 대규모 개발 계획으로 성장 가능성이 높은 지역이고, 쇼핑몰은 현재 안정적인 임대수준을 유지하고 있다.

서부티엔디는 신한서부티엔드리츠의 앵커투자자로서 서울드래곤시티와 스퀘어원 이외에도 회사가 보유하고 있는 부지를 개발해 리츠에 담을 계획이다. 대표적으로 양천구 서부트럭터미널 부지다. AMC로 참여하게 될 신한리츠운용은 신한금융그룹의 자회사로 현재 신한알파리츠를 운영하고 있다.

6) 트윈시티남산리츠

이지스자산운용은 CJ올리브네트웍스, 머스크 등이 임차 중인 트윈시티남산을 담은 리츠 상장을 추진하고 있다. 공모 자금조달을 통해 트윈시티남산 매입가격 2,300억원 중 약 850억 원을 마련할 계획이다.

상장 주식 규모는 아직 미정이다. 트윈시티남산은 서울 용산에 위치한 주상복합건물로 사무용 빌딩 한 동과 오피스텔 한 동으로 이루어져 있다. 트윈시티남산리츠는 사무용 빌딩을 매입할 예정이다. 해당 빌딩은 지하 2층 지상 18층, 연면적 3만 7,555 제곱미터 규모로 CJ그룹의 정보기술IT 서비스회사인 CJ올리브네트웍스와 글로벌 해운사 머스크(Maersk Group)가 주요 임차인으로 구성되어 있다.

7) 켄달스퀘어리츠

홍콩 물류센터 개발·투자 회사인 켄달스퀘어로지스틱스프로퍼티스가 공모리츠 설립을 추진하고 있다. 예상되는 공모 규모는 8,000억원에서 12조 원이다. 공모금액으로는 역대 최대 규모다.

켄달스퀘어로지스틱스는 자회사인 켄달스퀘어자산운용과 함께 보유하거나 투자한 물류센터 중 일부를 리츠에 담을 계획이다. 쿠팡, 위메프, 마켓컬리 등 전자상거래 기업이 임차하고 있는 수도권 지역 물류센터들이 편입될 예정이다. 켄달스퀘어리츠가 공모를 서두른다면 물류센터를 기초자산으로 한 최초의 리츠가 될 전망이다.

켄달스퀘어로지스틱스는 자회사 켄달스퀘어자산운용을 통해 한국 물류센터에 공격적인 투자를 확대시켜왔다. 현재 보유한 자산 중 경기 고양에 있는 물류센터는 쿠팡이 임차해 로켓배송의 중요한 거점으로 활용되고 있다. 물류 리츠는 현재 전 세계적으로 가장 각광 받는 투자 부동산 중 하나다. 전자상거래가 급증하면서 물류센터 수요가 지속 증가하고 있기 때문이다.

III. 글로벌 상장리츠

글로벌 상장리츠 시장 규모는 2조 달러로 미국이 가장 큰 규모를 형성하고 있다. 리츠가 제도화된 나라는 G7 국가를 포함해 39 개국이다. 전 세계 리츠시장에서 국가별로 차지하는 비중은 미국이 약 66%이고, 다음으로 일본 7.2%, 호주 7%, 영국 4%, 싱가포르 2% 정도다.

해외 리츠 분야를 살펴보면 가장 많은 분야는 백화점, 아웃렛 등으로 구성된 유통이다. 다음으로 오피스, 주거, 물류, 헬스케어, 호텔·리조트 등으로 구성되어 있다. 전통적인 부동산뿐만 아니라 데이터센터, 인프라 등 임대 수익을 통해 안정적인 배당이 가능한 많은 부동산이 글로벌 시장에서 중요한 투자자산으로 자리매김하고 있는 상황이다.

글로벌 상장리츠를 통해 주요 선진국의 부동산에 투자할 수 있는 장점이 있다. 또한 글로벌 상장리츠를 비교 활용해 국내 상장리츠의 현황과 가치평가도 가능하다. 즉 한국에 상장된 롯데리츠와 미국 유통리츠 가치평가 비교를 통해 투자판단에 도움을 받을 수 있다는 것이다.

지금부터는 미국, 일본, 싱가포르, 호주 상장리츠 중 산업별로 시가총액, 자산 규모가 가장 큰 리츠들을 골라 개괄적인 내용을 살펴 보려 한다. 부동산에 투자할 때 가장 중요한 건 우량 부동산을 선별 하는 과정이다. 따라서 대형 글로벌 상장리츠를 관심 있게 검토해 볼 필요가 있다

1. 미국리츠, 역사에 투자하라

미국 리츠는 1960년대 처음 도입된 이후 오랜 기간 동안 안정적인 투자로 검증된 자산이다. 안정성뿐만 아니라 수익성도 높다. 꾸준한 배당을 통한 수익은 물론 부동산 대체 투자자산으로 인정 받으면서 현재 미국인 중 8,700만 명 이상이 미국 리츠에 투자하고 있다.

역사가 오래되었다는 점은 리츠 투자에서 여러 가지 장점을 제공해준다. 우선 법적·제도적으로 안정적인 투자 환경을 제공해 주고 있다. 또한 시장의 신뢰를 얻기 위해 엄격한 정보 공개를 의무화하고 있다. 리츠는 상장회사보다 높은 배당의무를 가지고 있고 자금 사용에 대한 규제를 엄격하게 적용 받는다.

상장된 미국 리츠는 미국 증권규정에 따라 감독되며 주식 거래도 투명성이 강조되고 있다. 오랜 시간 동안 시행착오를 거치면서 투명한 투자 환경이 조성되어 있는 것이다. 역사가 오래되었기 때문에 리츠가 보유한 부동산은 안정성이 높다. 미국 리츠가 보유한 부동산을 보면 상당수가 시장 평균보다 높은 임대율과 낮은 공실률을 보여주고 있다.

오래 전부터 투자 부동산을 보유하고 있기 때문에 상대적으로 가치 상승이 지속되었고, 안정적인 임대료가 가능한 부동산 비중이 높다. 미국 상장리츠는 장기간에 걸쳐 월등한 수익률을 보장하는 투자 자산으로서 이미 검증되었다. 1972년부터 2019년 11월까지 미국 상장리츠의 연평균 수익률은 11.83%에 달한다. 일반 주식을 대표 하는 다우존스 산업지수평균 수익률 7.47% 대비 매우 높다. 오랜 기간 동안 안정적인 수익성이 검증되었다.

또 다른 장점 중 하나는 미국 리츠 투자를 통해 다양한 부동산 투자를 할 수 있다는 점이다. 미국 리츠는 구성 부동산 성격에 따라 크게 12개 분야로 나눌 수 있다. 일반적인 오피스 빌딩뿐만 아니라 물류 창고, 호텔, 산림, 의료시설까지 다양한 투자가 가능하다. 심지어 극장, 농지, 카지노 등 특정 산업으로 분류된 리츠까지 상장되어 있다. 개인의 판단과 선호에 따라 다양한 부동산에 대체투자할 수 있는 것이다. 지금부터 산업별 리츠의 종류를 알아보자

1) 오피스 리츠

오피스로 분류된 미국 상장리츠는 18개다. 2019년 기준 오피스 리츠 전체 시가총액은 1,027억 달러로 전체 상장리츠에서 8% 비중을 차지하고 있다. 2019년 기준 수익률은 31.4%를 기록 중이며 배당수익률은 3.1%다. 오피스 리츠는 주로 오피스 빌딩을 임대해 운영한다.

최근에는 임차인이 특정되어 있는 오피스 리츠도 상장되어 있다. 대표적으로 정부 기관과 바이오 회사가 주 임차인이다. 미국 오피스 리츠에 투자할 때 가장 유심히 판단해야 할 건 부동산 입지와 임차 안정성이다. 오피스 부동산의 특성상 부동산 위치에 따라 가치, 임대료가 결정된다. 또한 향후 성장과 안정성을 고려 할 때 현재 임차인이 누구인지 잔여 임대 기간이 얼마나 남아 있는 지도 중요한 고려사항이 될 수 있다.

■ Alexandria Real Estate Equity (ARE)

1993년에 영업을 시작한 ARE는 현재 213개의 투자 부동산을 운영하고 있으며 주로 상업용 부동산을 소유하고 있다. 임대 매출비중이 높은 지역은 보스턴과 샌프란시스코 그리고 샌디에이고에 위치한 부동산이다.

투자 부동산 특징은 일반 오피스와 다르게 생명 과학과 기술분야에 특화된 설비를 보유하고 있다는 점이다. 따라서 일반적인 임차인보다 제약 및 바이오 기업에 특화된 부동산 임대를 하고 있다. 시가총액은 184억 달러, 배당수익률은 2.49%이며 최근 1년간 수익률은 46.94%로 업종 평균보다 높았다.

■ Boston Properties (BXP)

1970년 설립되고 1997년 상장된 BXP는 보스턴, 뉴욕 등 미국 5개 대도시에서 상업용 빌딩을 보유, 운용하고 있다. 오피스 빌딩뿐만 아니라 주택 및 유통시설을 투자 부동산으로 소유하고 있다. 지역별 비중은 보스턴 32.6%, 뉴욕 26.9%, 샌프란시스코 21%, 워싱턴DC 16%, LA 3.4%로 이루어져 있다. 시가총액은 211억 달러로 오피스 리츠 중 가장 규모가 크며 배당수익률은 2.8%다. 최근 1년간 수익률은 28.3%를 기록 중이다.

2) 산업 리츠

산업(Industrial) 리츠는 물류 부동산에 투자한다. 물류 부동산은 저장 창고, 배송센터 등이다. 최근 유통시장에서 E-Commerce 비중이 확대되면서 물류 부동산에 대한 관심이 커지고 있는 상황이다.

현재 상장된 산업 리츠는 14개로 시가총액 1,184억 달러, 평균 배당수익률 2.58%를 기록하고 있다. 물류 리츠에 투자할 때 고려할 요소는 임차인과 소비자 근접 여부다. 물류 부동산의 특성상 임차인에 따라서 성장과 안정성이 달라질 수 있다. 또한 소비지에 근접할수록 물류 부동산 가치가 높을 가능성이 크다. 위치에 따라서 운송과 저장 비용이 달라질 수 있기 때문이다.

■ Prologis (PLD)

PLD는 미국 물류 부동산 리츠 중 최대 규모로 1983년에 설립 되었다. 현재 운영 중인 부동산은 총 3,771개에 이르고 평가금액은 1,040억 달러다. 현재 약 5,100개 회사가 PLD 물류 부동산을 이용하는 고객이다. 미국뿐만 아니라 유럽과 아시아에서 물류 부동산을 운영하고 있으며 임대비율은 97%에 이른다. 부동산 규모에 맞게 다양한 분야의 물류를 취급하고 있다. PLD의 시가총액은 577억 달러, 배당수익률은 2.32%, 수익률은 59%(2019)를 기록했다.

3) 리테일 리츠

리테일(Retail) 리츠는 유통 부동산을 운용한다. 주로 대형 쇼핑몰, 아울렛, 식료품 매장이자. 리테일 리츠는 3개 분야로 구분하는데 Shopping Center, Regional Malls 그리고 Free Standing으로 나뉜다. 현재 상장된 미국 리테일 리츠는 37개이며 시가총액 1,695억 달러, 평균 배당수익률은 5.07%다.

최근 온라인 쇼핑 성장으로 인해 리테일 리츠의 장기 성장성에 대한 우려가 커지고 있다. 이익 감소 우려가 반영되며 주가 상승률이 상대적으로 낮았다. 반면 배당 수익률은 산업 평균 대비 높은 수준이다. 그러나 시장 우려와는 다르게 부동산의 개별적 특성과 사업 다각화 여부에 따라 장기 성장성 확보가 충분히 가능할 수 있다는 판단이다.

성장성보다 높은 배당수익률에 더욱 관심을 가질 필요가 있다. 이러한 관점에서 리테일 리츠에 투자할 때 중요한 고려 요소는 임대 안정성과 도심 근접성 여부다. 임대 안정성의 경우 임대 잔여 기간과 임대료 수준으로 판단할 수 있다. 도심 근접성 여부는 유통 부동산의 잠재적인 전용 가치를 의미한다. 최근 온라인 사업자로 인해 전통 유통업이 부진한 상황이다. 최악의 경우 유통 부동산의 임차인이 크게 줄어들 가능성이 있다. 따라서 부동산의 전용 가능성이 중요하다. 특히 유통 부동산에서 위치에 대한 관심을 가져야 할 이유다.

■ *Simon Property Group INC (SPG)*

SPG는 시가총액 446억 달러로 1993년 설립된 미국에서 가장 큰 쇼핑몰 리츠다. 보유하고 있는 쇼핑몰을 Simon Malls, The Mills, Premium Outlets 등으로 구분, 타깃 고객층을 다양화해 사업을 운영하고 있으며 매일 방문하는 고객이 100만 명에 이르고 있다.

2019년 기준 보유하고 있는 쇼핑몰 개수는 330여 개가 넘으며 한국을 포함한 전 세계에 쇼핑몰 자산을 보유하고 있다. 배당수익률은 5.7%, 2019년 수익률은 -6.7%를 기록했다.

■ *Realty Income Corp(O)*

한국에서도 매달 고배당을 주는 주식으로 잘 알려진 Realty Income Corp는 1970년 미국의 독립 부동산 임대 사업체로 시작하여 2019년 현재 미국 49개 주와 푸에르토리코 쇼핑몰 자산을 보유하고 있는 리테일 리츠다.

Realty Income Corp의 특징으로는 필수 소비재, 저가용품 등의 지속성 있는 사업군의 임차인과 장기 계약을 통해 안정적인 임차구조를 지향하고 있다는 점이다. 앵커 투자자(모 머릿 단계에 참여해 자구리츠의 자금조달과 투자정책을 총괄하는 투자자) 비중이 적고 대신 영세 임차인에 대한 지원을 강화하여 공실률을 최소화하는 전략을 취하고 있다.

따라서 금리 인상 등의 악조건 속에서도 1994년 상장 이후 배당 삭감이 한 번도 없었던 리츠로 알려져 있다. 시가총액은 240.5억 달러, 배당수익률은 3.68%, 2019년 수익률은 21.25%다.

4) 주거 리츠

주거(Residential) 리츠는 다양한 형태의 주거시설을 소유하고 운영하는 리츠를 말한다. 일반적으로 아파트, 기숙사, 조립식 주택 Manufactured Homes, 독신자 주택 등이다. 형태뿐만 아니라 특정 지역과 주거 계층을 대상으로 한 주거시설도 포함된다.

상장된 주거 리츠는 21개이고 시가총액은 1,886억 달러, 평균 배당수익률은 2.64%다. 주거 리츠 투자 판단에서 중요한 기준은 수요다. 미국 임대 수요의 특성상 회전율이 빠르고 불확실성이 크기 때문이다. 따라서 얼마나 안정적인 임대 수요를 가지고 있느냐가 투자판단에서 가장 중요한 점이다.

■ *Equity Residential (EQR)*

1960년대 초 미시간대학교 학생 기숙사 관리에서부터 시작한 EQR은 2019년 현재 7만 9,482개의 방으로 구성된 300여 개 아파트 자산을 보유한 미국 최대의 주거 리츠가 되었다. EQR은 주로 미국에서 가장 비싼 임대료 지역인 남부 캘리포니아 지역, 미국 동부의 워싱턴DC, 뉴욕, 샌프란시스코 등 상업지역에서 직장인을 대상으로 1인가구 임대사업을 운영하고 있다.

주로 임대료가 비싼 지역에서 사업을 운영하고 있지만 평균 연봉 15만 7,408달러의 높은 임금을 받는 임차인들이 주로 입주해 있어, 급여 대비 임대료 지급비중은 19% 수준으로 낮은 편이다. 시가총액은 300.05억 달러, 배당수익률은 2.81%, 2019년 수익률은 26.15%다.

■ *AvalonBay Communities, Inc (AVB)*

AVB는 주로 뉴잉글랜드, 뉴욕과 뉴저지 대도시 지역, 남부 캘리포니아 등에서 사업을 운영하는 주거 리츠다. 보유하고 있는 부동산은 미국 12개 주, 7만 8,345세대로 구성된 269개의 아파트 자산이다.

2017년부터는 기존 사업지역에서 벗어나 소득수준이 높아지고 있는 덴버, 콜로라도, 플로리다의 남동지역에 대해 집중적으로 투자를 시작했고, 지속적인 재개발을 통해 자산의 사용가치를 높이는 사업전략을 추진하고 있다. 현재 개발 중인 자산은 9,769개의 세대로 구성된 28개 아파트다. 시가총액은 292억 달러, 배당수익률은 2.91%, 2019년 수익률은 24.08%다.

5) 복합 리츠

복합(Diversified) 리츠는 다양한 부동산이 혼합된 리츠에 투자한다. 예를 들어 오피스와 물류와 결합되거나 주거와 유통시설이 함께 운영되는 부동산 리츠다. 복합 리츠는 16개 회사가 상장되어 있다.

총 시가총액은 629억 달러고 평균 배당수익률은 5.78%이다. 복합 리츠는 여러 분야의 부동산이 포함되어 있기 때문에 업황에 대한 분석보다 개별 리츠의 특성에 주목해서 투자 판단을 해야 한다. 또한 개별적 특성이 강하기 때문에 리스크에 대한 분석이 더욱 필요하기도 하다.

■ WP Carey INC (WPC)

1973년 설립된 WPC는 물류시설, 창고, 오피스 등 다양한 부동산에 투자하고 있다. 2019년 1분기 기준 비중은 물류 23%, 창고 21%, 오피스 26%, 유통 18%이다. 전체 보유 부동산은 1,168개로 63% 비중을 차지하는 미국뿐만 아니라 유럽 부동산에도 35% 비중으로 투자하고 있다.

유럽에 투자한 국가는 독일, 폴란드, 스페인, 영국, 이탈리아, 프랑스 등 17개국 이상이다. WPC의 가장 큰 특징으로는 평균 10년 이상의 장기 임차구조와 분산된 포트폴리오를 보유하고 있어 배당 변동 리스크가 적다는 점이다.

1998년부터 2019년까지 금융위기를 거쳤음에도 불구하고 배당금이 지속적으로 증액 되는 모습을 보여주고 있다. 시가총액은 138억 달러, 배당수익률은 5.17%, 2019년 수익률은 28.8%를 기록했다.

■ Vornado Realty Trust (VNO)

2,150만 평 36개의 오피스 자산, 280만평 71개의 리테일 자산, 1,999개 방으로 구성된 11개의 아파트, 1,700개 방으로 구성된 호텔 등 다양한 자산을 보유하고 있는 VNO는 매출의 90%가 뉴욕 맨해튼 지역에 집중되어 있는 복합 리츠다.

지속적으로 매출의 70% 이상을 차지하고 있는 오피스 자산은 매년 점유율 96% 이상의 꾸준한 성과를 보이고 있다. 하지만 오피스 이외의 자산군에서 매년 NOI가 역성장하며 2014년 이후 꾸준히 NAV 대비 저평가를 받고 있다. 따라서 VNO는 최근 회사를 분할 매각하며 주주가치 회복을 위해 노력하고 있다. 시가총액 126억 달러, 배당수익률은 5.95%, 2019년 수익률은 14.91%를 기록했다.

6) 헬스케어 리츠

요양시설, 병원, 의료기관, 간호병원 등 다양한 헬스케어(Health Care) 부동산에 투자하는 헬스케어 리츠는 17개 회사가 상장되어 있다. 전체 시가총액은 1,162억 달러이고 2018년 기준 배당수익률은 4.9%다.

헬스케어 리츠는 상대적으로 이익 성장률과 배당률이 높다. 반면 부채 비율은 상대적으로 낮은 상황이다. 헬스케어 리츠 투자 판단에서 가장 중요한 기준은 경쟁력이다. 인구 고령화에 따라 수요가 증가하는 만큼 헬스케어 시설과 설비에 대한 투자도 확대되고 있다. 따라서 차별화된 경쟁력을 보유하느냐가 향후 안정적인 실적을 낼 수 있느냐의 중요한 판단 기준이 될 전망이다.

■ Welltower Inc (WELL)

주로 헬스케어 시설 및 노인 주택에 투자하는 WELL은 미국에서 가장 큰 헬스케어 리츠다. 미국, 캐나다, 영국 등에 지역별로 다각화된 자산 포트폴리오를 구성하고 있으며 자산의 타입 별로 사업 운영은 Triple-Net 573개소, Seniors Housing Operating 443개소, Outpatient Medical 270개소의 총 1,400여 개 부동산으로 구성되어 있다.

현재 32만 명의 환자가 Welltower 빌딩에서 생활하고 있으며 연간 2,000만 건의 의료 서비스 방문 횟수를 기록했다. 핵심 비즈니스는 Seniors Housing Operating로 전문 파트너사와 함께 공동 운영을 통해 수익을 창출하는 구조다. 상위 10개 파트너사의 전사 NOI 기여도는 50% 수준으로 상당히 높은 편이다. 시가총액은 330.93억 달러, 배당수익률은 4.27%, 2019년 수익률은 23.03%를 기록했다.

■ Ventas INC (VTR)

1998년 설립된 VTR은 양로원, 병원, 의료 연구시설 등을 운영하는 헬스케어 리츠다. 미국과 캐나다, 영국에서 의료 시설을 운영 하고 있다. 전체 보유 부동산 수는 1,180개로 양로원 724개, 병원 시설 358개, 연구시설 32개 등으로 이루어져 있다.

VTR의 특징으로는 세계 최고 수준을 자랑하는 미국 의료분야의 산실인 연구시설을 보유함으로써 안정적인 임대 수익을 추구하고 있다. 특히 예일, Penn, 브라운, 듀크, 워싱턴, 애리조나주립대 등 미국 내 우수 대학 에 의료 연구시설을 제공하고 있어 안정적인 운영수익을 확보하고 있다. 시가총액은 212.72억 달러, 배당수익률은 5.55%, 2019년 수익률은 3.43%를 기록했다

7) 삼림 리츠

삼림 리츠(Timberland)는 다양한 수목을 보유한 부동산에 투자한다. 삼림 리츠의 주요 수입원은 수목 판매와, 경우에 따른 보유 토지 매각이다. 대표 상장리츠는 4개이고 총 시가총액은 302억 달러다. 평균 배당수익률은 4.26%이고 2019년 전체 수익률은 42%를 기록했다.

미국 삼림 리츠를 통해서 자연에 대한 투자가 가능하다. 일반적인 부동산 투자와 다르게 삼림리츠를 통해 환경오염, 온난화 등 파괴되는 생태계를 보호할 수 있다. 실제로 삼림 리츠는 환경보호와 수목개량, 산림 확산을 위한 투자를 증가시키고 있다.

삼림 리츠는 기본적으로 미국 주택시장과 관련성이 크다. 주요 수입이 목재 판매를 통해 이루어지기 때문이다. 목재 사용처는 대부분 주택건설에 사용되기 때문에 주택경기가 중요하다. 이러한 점에서 미국 단독주택(Single Family) 착공 증가에 주목해야 한다. 주택가격 상승만큼 신규 주택 착공 수 회복이 빠른 상황은 아니다. 그러나 꾸준하게 증가하고 있다. 목재 수요의 점진적 회복이 기대되는 이유다.

■ *Weyerhaeuser CO (WY)*

1900년에 설립되어 미국 내 가장 오래된 리츠다. 또한 삼림지 보유 면적도 미국 삼림 리츠 중에서 최대 규모다. 보유 삼림지는 미국 전체 국토면적의 3%가 넘는 규모를 자랑한다. 지역별로는 서부 지역이 가장 많은 이익을 창출하고 다음으로 남쪽이다. 상대적으로 북쪽 지방은 매출 비중이 작다.

주요 사업영역은 미국 내 주택 건설 업자에게 판매하는 통나무(Log)와 합판 등 건설자재 판매이며 따라서 미국 내 주택건설경기과 이익의 상관관계가 높다. 또한 WY의 순자산가치는 실제거래가 대비 상당히 낮게 평가 받고 있는데, 최근 저평가된 토지를 개발 및 판매하면서 기업가치를 상승시키고 자사주 매입 등을 통해 주주가치 환원에 힘쓰고 있다. 시가총액은 219.37억 달러, 배당수익률은 4.62%, 2019년 수익률은 45.59%를 기록했다.

■ *Rayonier INC (RYN)*

1926년 설립되어 미국 및 뉴질랜드에서 260만 에이커(1만 521제곱 킬로미터)에 달하는 자산을 갖고 있다. 2011년 이후 17억 달러 규모의 삼림을 새로 취득했다. 특징적으로는 미국 내 삼림지뿐 아니라 뉴질랜드에도 전체 자산의 20% 수준인 40만 에이커(1,619제곱킬로미터) 규모의 삼림지를 보유하고 있어 수출비중이 높다.

2019년 3분기 기준 뉴질랜드 목재에서 창출된 이익은 전체 EBITDA 중 41%에 달한다. 또한 WY와는 달리 건설자재 사업부가 없기 때문에 목재 매출 비중이 큰 편이며 따라서 미국 외 지역의 제지, 펄프, 건설 등 다양한 산업과 연관이 있다. 시가총액은 42.08억 달러, 배당수익률은 3.32%, 2019년 수익률은 22.64%를 기록했다.

8) 데이터센터 리츠

부동산 리츠 중 데이터센터는 가장 빠르게 성장하고 있는 분야 중 하나다. 데이터센터 리츠는 5개가 상장되어 있다. 2019년말 기준 전체 시가총액은 895억 달러이다. 평균 배당수익률은 2.5%이고 2019년 총 수익률은 44.2%를 기록했다.

데이터센터는 다른 리츠에 비해 투자 비용이 많이 투입된다. 단순히 건물뿐만 아니라 서버, 전력시스템, 보안 등 첨단 설비 투자가 필수적이기 때문이다. 이러한 면에서 데이터센터는 높은 진입장벽을 가지고 있다. 초기 투자뿐만 아니라 데이터센터 운영과 관리도 중요하다. 따라서 시장이 커질수록 초기 진입자들의 과점 현상은 가속화될 전망이다.

■ Equinix INC (EQIX)

1998년 설립된 EQIX는 미국, 유럽, 아시아 지역에서 총 203개의 데이터센터를 운영하고 있다. EQIX의 데이터센터 플랫폼은 1,800개 네트워크와 34만 8,000개 상호접속(Interconnection)을 통해 전 세계 2,900개 클라우드 및 IT 서비스 기업들을 연결해주고 있다.

지역별 매출비중을 보면 미국 실리콘밸리, 워싱턴DC 지역을 중심으로 미국 내 매출 비중이 49%로 가장 크며, EMEA(유럽과 중동) 지역 의 매출 비중도 30%도 상당한 편이다. 주요 임차인은 아마존, 마이크로소프트, 오라클 등 클라우드 대표기업들의 비중이 28%로 가장 크다.

사업의 경우 데이터센터 공간을 임대해주는 Colocation 사업부와 기업간 의 데이터 교환서비스를 제공하는 Interconnection 사업부로 나뉜다. 매출비중은 72%로 Colocation이 더 크지만 최근 클라우드 환경이 중요해지며 성장성은 Interconnection이 더 높은 편이다. 최근 EQIX는 미국 외 지역에서 사업을 확장하고 있는 추세다. 시가총액은 498.98억 달러, 배당수익률은 1.68%, 2019년 수익률은 68.85% 를 기록했다.

■ Digital Realty Trust INC (DLR)

2004년에 설립된 DLR은 본사가 샌프란시스코에 위치해 있다. 현재 215개 데이터센터를 운영하고 있으며 2,000개 이상의 고객회사를 확보하고 있다. 데이터센터는 미국을 포함하여 일본, 홍콩, 싱가포르, 호주, 남미 등 전 세계 36개 대도시에서 운영된다.

주요 고객으로는 페이스북, IBM, 오라클, 우버 등이다. 연간 평균 임대료 상승률은 2~4%이고 잔여임대 기간은 5.3년이다. DLR의 특징은 다각화된 고객을 보유하고 있다는 점이다. 임대 매출 비중 중 가장 큰 회사인 페이스북 비중은 7.2%에 불과하다. 주요 고객인 IBM, 오라클, 우버 등 20개 회사를 합친 비중은 53.5%이다. 임차인의 사업분야도 클라우드 28%, 네트워크 18%, 정보기술 17%, 금융 12% 등으로 다각화되어 있다. 시가총액은 261.31억 달러, 배당수익률은 3.6%, 2019년 수익률은 16.53%를 기록했다

9) 스페셜티 리츠

주요 리츠 11개로 구성되어 있는 스페셜티(Specialty) 분야는 다양한 용도의 부동산 투자로 구성되어 있다. 정부 부동산 관리, 리조트, 농지, 교정시설, 옥외광고 등 특색 있는 자산으로 운영된다.

11개 스페셜티 리츠의 2019년 평균 FFO 증가율은 4.54%로 다른 분야 대비 이익 증가율이 낮은 편이다. 반면 수익 변동성이 낮은 리츠에 속하면서도 평균 배당수익률은 6.15%에 달해 리츠 전체 평균 대비 높다.

■ *VICI Properties INC (VICI)*

VICI는 2017년 시저스 엔터테인먼트(Caesars Entertainment)에서 분사하여 설립된 미국 최대의 카지노 전문 리츠다. VICI의 보유 부동산은 시저스 팰리스 라스베가스, 하라스 라스베가스를 포함한 23개의 카지노, 1만 5,200개의 호텔 객실, 150개 이상의 레스토랑, 바, 나이트 클럽 등이 있다.

사업의 수익구조는 주로 현금을 활용한 직접금융 및 카지노 자산 임대에서 매출의 91%가 창출된다. 최근 JACK Cincinnati의 카지노 자산 인수 등 2년간 67억 달러의 자산을 취득하며 부동산 관련 사업 부문이 빠르게 성장하고 있다. 이와 함께 실적이 개선되며 재무구조 역시 빠르게 개선되고 있는 추세다. 시가총액은 116.63억 달러, 배당수익률은 4.62%, 2019년 수익률은 43.2%를 기록했다.

■ *Gaming and Leisure Properties INC (GLPI)*

2013년 Penn National Gaming으로부터 부동산 개발사업과 카지노 자산이 분할되어 설립된 GLPI리츠는 직접 운영하고 있는 카지노 2개를 제외하고는 주로 보유한 카지노를 Penn National으로 다시 15년간 장기 마스터리스(통임대 후 재임대)하였고, 2016년 Pinnacle Entertainment로부터 48억 달러에 인수한 부동산 자산을 다시 10년간 Pinnacle에 리스백하는 등 주로 카지노자산을 마스터리스계약을 통해 사업을 운영하고 있다.

GLPI가 보유한 부동산은 현재 Penn National이 운영 하고 있는 있는 33개, 옐도라도가 운영하는 6개, 보이드가 운영하는 동부 일리노이의 카지노 쿤 등 6개 카지노 등 46개의 부동산으로 구성되어 있다. 총 16개 주에 걸쳐 다각화되어 있으며 총 규모는 2,350만 제곱미터, 호텔 객실수는 1만 2,520개에 달한다.

보이드, 옐도라도, Penn National 등의 기업과 마스터리스 계약이기 때문에 점유율 100%를 꾸준히 유지하고 있다. 이로써 임차인 리스크가 최소화 되고 장기계약의 투명성이 보장된다. 시가총액은 92.83억 달러, 배당수익률은 6.34%, 2019년 수익률은 42.94%를 기록했다.

10) 인프라 리츠

최근 인프라 리츠에 대한 투자자들의 관심이 커지고 있다. 경기 부양을 위한 인프라 투자 확대 가능성뿐 아니라 5G 등 새로운 비즈니스를 위한 인프라 투자가 지속 확대되고 있기 때문이다. 인프라 리츠는 현재 6개 종목이 상장되어 있다. 통신과 관련된 인프라 규모가 크다. 최근 주가 상승으로 배당수익률이 평균 3% 미만으로 하락 했다. 전체 시가총액은 1,899억 달러다.

■ American Tower Corp (AMT)

AMT는 무선 통신사, 방송사들을 대상으로 안테나 등의 무선통신 설비를 설치할 수 있는 셀타워 Cell Tower(통신타워) 공간과 셀타워가 지어진 부지의 공간을 임대해주는 세계 최대 규모의 인프라 리츠다. 현재 5개 대륙에 걸쳐 17개국에 약 17만 1,000개의 셀타워를 소유 및 운영하고 있다.

주요 매출은 98%가 임대료에서 창출되며 주요 임차인은 미국 이동통신사 4대기업(AT&T, Verizon, Sprint, T-mobile)이다. 비교적 우량 임차인을 대상으로 5~10년간 장기임대 계약을 맺고 있기 때문에 배당 안정성은 상당히 높은 편이다. 또한 5G 네트워크 시대가 다가옴에 따라 셀타워 수요가 급증하는 추세이며, 임차인과의 재계약시 임대료 상승폭이 크기 때문에 장기적인 성장 잠재력 또한 높다. 시가총액은 1,012억 달러, 배당수익률은 1.65%, 2019년 수익률은 47.85%를 기록했다.

■ Crown Castle INTL CORP (CCI)

CCI는 미국 2위 인프라(셀타워/스몰셀) 리츠로 현재 미국 내에서 4만개의 매크로타워와 7,500루트마일의 통신섬유망(스몰셀)을 임대 운영하고 있다. 전사 매출의 약 70%가량이 미국 4대 이동통신사(AT&T, Verizon, Sprint, T-mobile)에서 지급하는 통신 인프라 임대료에서 발생하고 있다.

해외사업을 확대하는 경쟁사와 달리 CCI는 주로 미국 내 보유 자산을 바탕으로 사업을 영위하고 있다. 또한 사업구조 역시 셀타워 임대사업뿐만 아니라 스몰셀과 광케이블 사업을 영위 하고 있다는 점이 특징이다. 시가총액은 592.3억 달러, 배당수익률은 3.21%, 2019년 수익률은 35.46%를 기록했다.

2. 일본 리츠, 다양하면서도 검증된 부동산 투자

일본 리츠는 아시아 최대 규모이며 다양한 상품 구성으로 글로벌 부동산에서 의미가 큰 투자다. 또한 오랫동안 부동산 시장 불황을 경험했기 때문에 역설적으로 리스크를 감안한 상품 운용에 탁월하다는 평가를 받고 있다.

최근 일본 리츠는 글로벌 리츠 중에서 가장 높은 수익률을 보여 주고 있다. 저금리가 지속되고 있고 역대 최저 수준의 공실률이 유지되고 있기 때문이다. 또한 일본 리츠가 글로벌 지수에 편입되면서 신규 투자 자금 유입이 기대된다.

1) 오피스 리츠

■ *Nippon Building Fund INC (8951)*

2001년 상장한 니폰빌딩펀드는 일본 리츠 중 가장 시가총액이 크다. 2019년 기준 보유 자산은 도쿄지구 내 Osaki 빌딩, 롯폰기 T-CUBE 등 71개의 오피스를 보유하고 있으며 평균 임대 점유율은 99.5%에 달한다.

오피스 위치는 주로 도쿄 주요 5대 업무지구(CBD) 내에 50% 이상, 도쿄 23구 내 29.5%가 위치해 있다. 대부분의 오피스 자산은 A등급의 고급 오피스로 2015년 이후 꾸준한 임대료 인상을 통해 매출액이 지속 증가하는 추세이며 주당 배당금 또한 매년 증가해 왔다.

주요 임차인은 미쓰이 부동산 27.1%, 소니 6.9%, 미쓰이 중공업 3.1% 등 대기업 위주로 구성되어 있다. 시가총액은 103.97억 달러, 배당수익률은 2.71%, 2019년 수익률은 18.26%를 기록했다.

2) 산업 리츠

■ *Nippon Prologis REITs INC (3283)*

2012년 상장한 니폰프로로지스리츠는 일본에서 가장 큰 물류 리츠다. 현재 포트폴리오 자산 규모는 6,413억 엔이며 46개의 물류부동산을 보유하고 있다. 자산의 임대 점유율은 99%를 기록하여 사실상 완전 임대료에 가깝고 모든 임대인과 100% 장기고정임대계약을 맺어 수익 안정화를 기대할 수 있다.

물류 자산의 대부분은 대도시인 도쿄, 간토 지역에 55.4%, 오사카 지역에 37.5% 위치해 있어 도심의 물류 수요에 즉각적으로 대응할 수 있는 지리적 포트폴리오를 보유하고 있다. 시설 유형은 다양한 임차인을 수용 가능한 Multi-Tenant 시설이 80%, 특정 물류기업에 최적화된 Built-to-Suit 시설이 20%를 차지하고 있다.

주요 임차인은 파나소닉, 니토리, ZOZO, 라쿠텐, 아마존 등이 있다. 시가총액은 60.14억 달러, 배당수익률은 3.26%, 2019년 수익률은 23.27%를 기록했다.

3) 리테일 리츠

■ *Japan Retail Fund Investment (8953)*

2002년 3월 상장한 일본리테일펀드는 일본 최초 리테일 전문 리츠로 상장된 최대의 리테일 리츠다. 리테일 리츠의 전망 악화에도 불구하고 최근 주가 추이는 견조한 편이다. 관광객 유입이 많은 도쿄, 오사카, 나고야, 후쿠오카, 센다이 지방 주요지역에 총 자산규모 8,773억 엔 규모의 상업시설 포트폴리오로 구성되어 있으며 75%가 넘는 리테일 자산이 유동인구가 많은 CBD지역 내에 위치해 있다.

따라서 우려와 달리 임대 점유율 99% 이상을 기록하고 있다. 또한, 2020년 도쿄올림픽에 따른 외국인관광객 증가 수혜를 기대할 수 있다. 시가총액은 56.57억 달러, 배당수익률은 3.8%, 2019년 수익률은 10.64%를 기록했다.

4) 주거 리츠

■ *Advance Residence Investment (3269)*

2010년 상장하여 총 자산규모 4,522억엔, 보유 아파트 268동, 평균 임대 점유율 96.8%를 기록하고 있는 ADR은 도쿄를 중심으로 전국에 1인 주택, 기숙사, 연립 주택 등 소형 아파트에 투자하는 주거 전문 리츠다.

도쿄 23구에 70% 이상, 기타 수도권 지역에 30% 미만을 투자하고 있다. 주요 투자 대상 유형은 15평 이하 싱글 타입의 소규모 주택에 50% 투자하고 있으며 자산의 46%가량이 고급 주거단지다. 이토츠 그룹을 주요 스폰서로 하여 주거 자산 개발 등의 지원을 받고 있으며 외부적으로 취득한 부동산에는 'Residia' 라는 브랜드로 사업을 하고 있다.

일본의 매년 임금 상승률은 2%를 기록하고 있으나 주거임대료의 경우 상승률이 경직된 편으로 매출의 빠른 성장세를 기대하기는 어렵다. 그러나 공실률이 지속적으로 낮아지고 있는 추세에 있어 안정적인 측면에서 장점을 가지고 있다. 시가총액은 44.13억 달러, 배당수익률은 3.18%, 2019년 수익률은 17.53%를 기록했다

5) 복합 리츠

■ *Nomura Real Estate Master Fund (3462)*

2015년 상장한 노무라부동산마스터펀드는 2016년 탑리츠(Top Reits)와의 합병을 통해 일본 최대 복합 리츠로 성장하였다. 오피스, 리테일, 물류, 주거, 호텔 등 거의 전 분야에서 사업을 운영하고 있으며 유형별 포트폴리오 비중은 오피스 45%, 리테일 20%, 주거 19%, 물류 17% 등 안정적으로 분산되어 있다. 자산의 82%가 수도권에 위치해 있으며 투자 대상 다각화뿐만 아니라 임차인 구조 또한 다각화하여 상위 10대 임차인 비율이 26.5%로 기타 리츠에 비해 낮은 편이다.

비즈니스 전략으로는 브랜드 가치를 부여해 임대 비즈니스에서 부가가치를 향상시키는 전략을 수행 중이다. 오피스는 PMO, 주거는 PROUD FLAT, 물류는 Landport, 리테일은 GEMS 등의 브랜드를 부여한다. 시가총액은 80.92억 달러, 배당수익률은 3.41%, 2019년 수익률은 33.4%를 기록했다.

5) 호텔 리츠

■ *Invincible Investment Corp (8963)*

2006년 도쿄 증권거래소에 TGR이라는 이름으로 상장한 Invincible Investment는 2010년 LCP Investment Corp와의 합병을 통해 일본 최대 주거 및 호텔 리츠가 됐다. 147개의 부동산 포트폴리오는 호텔 87.2%, 주거 11.6%로 구성되어 있으며 케이먼 제도에도 선사인 스위트 리조트 등 2개의 자산을 보유하고 있다.

위 치는 도쿄 주요 23개 지역 내에 33.5%, 기타 수도권 11.4%, 홋카이도 13.6%, 간사이 8.9% 등으로 다각화되어 있다. 주거 투자비율을 줄이고 호텔 투자를 늘리고 있는 전략을 수행 중에 있으며 대부분 고급 리조트가 주요 관광지역에 위치해 있어 일본 관광객 수요에 직접적으로 영향을 받고 있다. 포트리스 그룹(Fortress Group)과 스폰서 계약을 통해 자산 매입에 관한 우선매입협상권을 보유하고 있다. 시가총액은 34.95억 달러, 배당수익률은 5.46%, 2019년 수익률은 44.83%를 기록했다.

6) 헬스케어 리츠

■ *Healthcare & Medical Investment (3455)*

2015년 도쿄 증권거래소에 상장한 Healthcare & Medical 리츠는 노약자 및 의료 서비스 관련 시설에 주로 투자하는 일본 최대의 헬스케어 리츠다. SHIP HEALTHCARE, NEC Capital, SMBC 등의 은행, 자금관리 및 의료서비스 회사와 스폰서 계약을 맺고 있다.

헬스케어 리츠의 경우 부동산의 위치나 자산의 유형보다 리츠의 서비스 능력 및 관리 안정성이 중요하다. Healthcare & Medical 리츠의 경우 주요 스폰서인 SHIP HEALTHCARE로부터 병원 시설에 관한 노하우를 취득하고 의료 인력을 파견 받아 보다 전문적인 서비스를 제공하고 있다.

총 객실 수 3,071실 35개의 요양시설을 보유하고 있으며 평균 잔여 임대기간은 15년으로 긴 편이다. 부동산 자산은 도쿄, 긴키, 추부지역에 86%가 위치해 있다. 상장 이후 임대 점유율은 꾸준히 100%를 유지하고 있다. 시가총액은 3.91억 달러, 배당수익률은 4.98%, 2019년 수익률은 27.14%를 기록했다.

3. 싱가포르 리츠, 안전한 부동산 투자

2002년 시작된 싱가포르 리츠는 현재 상장리츠가 45개, 시가총액이 90조 원에 이른다. 상대적으로 부동산 시장이 크지 않은 나라에서 리츠 시장이 크게 확대된 이유는 정부의 적극적인 지원 덕분이다. 정부는 부동산 간접 투자 시장을 활성화하기 위해서 오랫동안 다각도로 리츠 투자를 지원했다.

싱가포르 리츠는 자국 부동산뿐만 아니라 해외 부동산 투자에 적극적이다. 호주, 중국, 유럽에 다수의 투자 부동산을 보유하고 있다. 싱가포르 리츠가 투자자들에게 주목 받는 이유는 안정적인 배당수익률에 있다. 최근 5년간 싱가포르 상장리츠의 배당수익률은 꾸준히 6~7%대를 유지하고 있다. 부동산 시장도 다른 나라 대비 안정적인 변화를 보여주고 있다.

1) 오피스 리츠

■ *Capitaland Commercial Trust (CCT)*

2004년 싱가포르 증권 거래소에 상장된 CCT는 싱가포르 최초의 오피스 리츠로 초대형 오피스 빌딩인 캐피탈 타워, 아시아스퀘어 타워 등에 투자하고 있다. 아시아 최대의 부동산 회사 중 하나인 캐피탈랜드(CapitaLand)가 스폰서로 있으며 캐피탈랜드가 개발한 양질의 오피스 자산을 우선적으로 매입할 수 있는 장점이 있다.

현재 자산의 90%가 싱가포르 주요 상업지구(CBD) 지역 내에 위치해 있으며 해외 자산은 독일 프랑크푸르트에 갈릴레오(Galileo), 메인공항센터 등 자산가치 중 5% 정도의 오피스를 보유하고 있다. 향후 해외 오피스 자산 인수를 통해 자산가치의 20%를 해외 포트폴리오로 구성할 계획을 가지고 있다. 임대 점유율은 97% 수준이며 RC Hotels, JPMorgan Chase Bank, HSBC 등 우량 임차인이 입주해 있다. 시가총액은 57.20억 달러, 배당수익률은 4.22%, 2019년 수익률은 19.16%를 기록했다.

2) 물류 리츠

■ *Ascendas Real Estate Inv Trust (AREIT)*

AREIT 리츠는 싱가포르 산업·물류 전문으로 최초 상장된 리츠다. 현재 싱가포르에 97개, 호주에 35개, 영국에 38개 등 글로벌로 다각화된 포트폴리오를 보유하고 있다. 싱가포르 내 자산은 Business & Science Park, R&D 자산, 물류 자산 등으로 구성되어있으며 경공업 및 고부가가치 산업자산은 주요 주거지역과 밀집해 있고 유통 및 물류 자산은 공항과 고속도로에 인접해 있는 등 지리적 장점을 보유하고 있다.

최근 유상증자를 통해 미국 내 위치한 산업·물류 부동산 28개를 인수 완료하여 미국 부동산 시장에도 진출하였으며, 지역별 자산 비중은 싱가포르 72%, 호주 12%, 미국 10%, 영국 6%를 차지하고 있다. 시가총액은 79.82억 달러, 배당수익률은 5.38%, 2019년 수익률은 24.27%를 기록했다.

3) 리테일 리츠

■ *Capitaland Mall Trust (CT)*

2002년 싱가포르 증권 거래소에 S-Reits(싱가포르 리츠) 중 가장 최초로 상장된 CT 리츠는 싱가포르 중심지역 내 위치한 리테일 자산에 주로 투자하는 리테일 리츠다. 싱가포르 CBD지역 내의 Tampines Mall, Junction 8, Funan, IMM Building 등 15개의 부동산 자산을 보유하고 있으며 2,800개가 넘는 임차인이 입주해 있다.

주요 임차인은 RC Hotels, 테마섹, Cold Storage Singapore 등 이다. 2019년에는 싱가포르 증시에 상장된 중국 리테일 리츠인 CapitalLand Retail China Trust의 지분 11.2%를 인수하여 중국 시장에 대한 익스포저도 확대하고 있는 추세다. 시가총액은 67억 달러, 배당수익률은 4.78%, 2019년 수익률은 13.44%를 기록했다.

4) 복합 리츠

■ *Mapletree Commercial Trust (MCT)*

2011년 상장한 MCT는 Mapletree Investment가 스폰서하고 있는 리츠 중 3번째로 상장한 리츠다. 2019년 현재 총 5개의 부동산을 보유하고 있으며, 허버 프론트 지역에 위치하여 매년 5,000만명 이상의 방문자를 유지하고 있는 싱가포르 최대 쇼핑몰인 VivoCity, 주요 상업지역인 Alexandra Precincts에 위치해 있는 290만 평 규모의 오피스 빌딩인 Mapletree Business City 등을 보유하고 있다. 시가총액은 58.59억 달러, 배당수익률은 4.12%, 2019년 수익률은 52.57%를 기록했다.

5) 주거 리츠

■ *Ascott Residence Trust (ART)*

2019년 현재 자산가치 57억 싱가포르 달러를 보유하고 있는 ART는 아태지역에서 가장 큰 주거 리츠다. 주로 호텔, 임대주택, 기숙사 등에 투자하고 있으며 아태지역뿐 아니라 유럽 미국에 걸쳐 14개 국가의 74개의 주거 자산을 보유하고 있다.

지역별로 아태 지역 58%, 유럽 25%, 미국 16%로 부동산이 구성되어 있다. 매출 구조는 40%가 마스터리스 계약을 통한 안정적인 수익창출, 60%는 자산관리 계약에서 기여되고 있다. 최근 미국 내 부동산에서 발생하는 매출의 기여도가 16%로 높아지고 있는 추세에 있다. 시가총액은 21.48억 달러, 배당수익률은 5.56%, 2019년 수익률은 30.83%를 기록했다.

6) 헬스케어 리츠

■ Parkway Life Real Estate (PREIT)

2019년 현재 53개의 헬스케어 자산으로 구성된 PREIT 리츠의 총 자산가치는 191억 싱가포르 달러다. 장기 임대차 계약, 지역별 다각화를 통해 수익 안정성을 확보하고 있다. 3개의 헬스케어 자산이 싱가포르에 위치해 있고 46개의 자산이 일본에 위치해 있다. 그러나 매출의 60%는 싱가포르, 40%가 일본에서 창출되고 있어 일본 매출의 비중이 더 크다.

일본 미츠이와 말레이시아 기금인 Khazanah의 출자로 이루어진 IHH Healthcare Berhad와 스폰서 계약을 맺어 의료서비스를 제공받고 IHH와의 마스터리스 계약으로 안정적인 수익을 꾀한다. 시가총액은 14.94억 달러, 배당수익률은 3.94%, 2019년 수익률은 31.92%를 기록했다.

6) 데이터센터 리츠

■ Keppel DC Reit (KDCREIT)

2014년 아시아 최초로 상장된 데이터센터 리츠다. Keppel Telecommunications & Transportation이 스폰서로 있으며 Keppel T&T에서 개발한 데이터센터의 우선인수협상권을 보유하고 있다.

2012년 AUM 10억 달러, 8개의 자산으로 상장되었으며, 현재 AUM 16억 달러 17개의 데이터센터를 보유하고 있다. 자산가치의 52%는 싱가포르에 위치해 있고 14%는 호주, 30%는 유럽지역에 있어 글로벌하게 다각화된 데이터센터 자산을 보유하고 있다.

현재 임대율은 93.6%, 평균 임대 만기기간은 7.7년으로 계약의 70% 정도가 2024년 이후 만기가 예정되어 있어 안정적인 사업 포트폴리오를 유지하고 있다. 시가총액은 25.54억 달러, 배당수익률은 3.37%, 2019년 수익률은 65.95%를 기록했다.

4. 호주 리츠, 가능성이 큰 시장

호주 리츠(A-REITs)는 미국보다 늦게 도입되었지만 자본시장 발전과 제도 개선이 지속되면서 전 세계에서 가장 발전한 리츠 시장으로 자리잡고 있다. 1971년 General Property Trust(GPT) 상장으로 시작된 호주 리츠는 2019년 기준 시가총액 약 900억 달러 규모다.

신탁구조로 법인이 주주를 대신하여 자산을 소유하며 주주들에게 주식을 발행한다. 호주 리츠는 자기관리가 허용되지 않는 구조다. 따라서 단점을 보완하고자 결합증권방식을 고안해 사용하고 있다. 결합증권방식의 리츠는 자산운용회사 혹은 부동산 개발회사와 연계하여 이들의 지분을 포함하는 구조를 말한다. 이는 운용·개발 회사를 소유한 효과를 발생시켜 적극적으로 부동산을 운용·개발할 수 있는 기회를 제공한다. 부동산 개발을 통한 이익 비중이 높은 이유다.

1) 오피스 리츠

■ *Dexus (DXS)*

총 자산 포트폴리오 318억 달러 규모를 보유하고 있는 DXS는 호주 최대의 오피스 부동산 운영자다. 오직 호주에만 부동산을 보유하고 있으며, 자산가치의 80%가 오피스, 15% 산업·물류, 5%는 헬스케어 및 기타자산으로 구성되어 있다.

최근 자산 포트폴리오의 비중을 멜버른과 시드니의 중심상업지역(CBD)지역으로 이동 중이다. 개발 파이프라인은 87억 달러 수준으로 도시화라는 메가 트렌드에 맞춰 A급 오피스 개발을 통한 자산구성으로 개선 중이다.

또한 Healthcare Wholesale Property Fund, Dexus Australian Logistics Trust라는 자사 비상장 펀드를 통해 자산운용을 하고 있으며 매출의 7%가 추가적으로 자산운용에서 나오고 있다. 2019년 오피스 점유율은 98%, 산업·물류 자산의 점유율은 97%를 기록했다. 시가총액은 90.96억 달러, 배당수익률은 4.36%, 2019년 수익률은 14.82%를 기록했다.

2) 물류 리츠

■ *Goodman Group (GMG)*

GMG는 글로벌을 대상으로 물류 자산을 인수 운영하는 물류 전문 리츠다. 총 자산규모 460억 호주달러를 보유하고 있으며 주요 투자 대상 지역은 호주, 아시아, 유럽, 미주지역 등 전역에 걸쳐서 있다.

지역별 이익 기여 비중을 보면 오세아니아 37%, 아시아 29%, 유럽 26%, 미주 8%로 지역별로 운용 부동산이 다각화되어있다. 매출은 부동산 투자, 관리, 개발의 세 부분에서 창출되고 있다. 2019년 현재 부동산 개발과 관리에서 발생하는 매출이 67%로 직접 소유 한 자산의 개발과 관리를 통한 매출기여도가 부동산 투자이익에 비해 높아지면서 영업마진도 지속적으로 개선되고 있다.

현재 13개국 55개 프로젝트에 걸쳐 41억 호주달러 정도의 개발 중 자산을 보유하고 있어 향후 이익률이 지속적으로 개선될 것으로 전망된다. 시가총액은 171.87억 달러, 배당수익률은 2.22%, 2019년 수익률은 28.41%를 기록했다

3) 리테일 리츠

■ Scentre Group (SCG)

SCG는 호주와 뉴질랜드의 럭셔리 리테일 자산을 보유하고 있는, 호주 시장에서 가장 큰 리테일 리츠다. 총 보유하고 있는 자산의 규모는 546억 호주달러이며 주요 자산으로는 41개의 쇼핑몰인 Westfield centres를 소유 및 운영하고 있다.

모든 자산이 호주와 뉴질랜드 지역에 위치해 있으며 자산가치의 51%가 뉴사우스웨일스에 위치해 있다. 최근 리테일의 주요 트렌드 중 하나인 체험형 매장을 개발 중에 있으며, 총 자산의 42%가 체험형 매장으로 구성되어 있다. 시가총액은 141.69억 달러, 배당수익률은 6.11%, 2019년 수익률은 4.24%를 기록했다.

4) 복합 리츠

■ Stockland (SGP)

호주에서 15.2억 호주달러 규모의 부동산 자산(소매, 물류, 주거, 은퇴자 주택)을 보유하고 있는 리츠다. 매주 84가구의 주거부동산 입주, 매일 40만 명이 넘는 유통부동산 방문객, 1만 1,000명 이상의 은퇴자생활마을 거주자 등 우량한 포트폴리오를 구성하고 있다.

포트폴리오 자산가치의 45%가 리테일, 32%가 주택, 23%가 산업용 자산으로 구성되어 있으며 매출의 70% 이상이 리테일 자산에서 창출된다. 현재 시가총액은 77.53억 달러, 배당수익률은 5.91%, 2019년 수익률은 39.51%를 기록했다.

5) 주거 및 헬스케어 리츠

■ Ingenia Communities Group (INA)

호주 내 73개의 헬스케어 및 주거 시설을 보유하고 있다. 자산은 대부분 호주의 동부지역(NSW, QLD, VIC)에 위치해 있으며 1.4억 달러 규모 의 자산을 운영 중에 있다. 2019년 역대 최고인 336채의 신규 입주 성적을 기록했으며 호주의 빠른 고령화에 맞춰 이익개선세가 가파르게 이뤄지고 있다. 현재 노인주택에 5,100명 이상이 거주하고 있으며 개발 중인 자산은 3,700채 이상이다. 시가총액은 9.26억 달러, 배당수익률은 2.27%, 2019년 수익률은 71.33%를 기록했다.

Compliance Notice

- 당사는 본 자료를 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 본 자료는 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 애널리스트의 의견이 정확하게 반영되었음을 확인합니다.

본 조사분석자료는 당사의 리서치센터가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로부터 얻은 것이나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임하에 종목 선택이나 투자시기에 대한 최종 결정을 하시기 바랍니다. 따라서 본 조사분석자료는 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 본 조사분석자료의 지적재산권은 당사에 있으므로 당사의 허락 없이 무단 복제 및 배포할 수 없습니다.