REITS Monthly

건설/건자재/리츠 담당 박세라
T.02)2004-9507, park.se-ra@shinyoung.com

증시가 휘청일 때 버티는 힘

Comments

- 11월 뜨거웠던 한국 증시가 큰 조정을 겪으며 하락을 기록한 데 반면, 리츠 지수는 오히려 1% 소폭 상승하면서 증시 변동성을 흡수하며 견조하게 방어하는 모습임
- 11월은 '금리 발작'이 재현되어 대외적으로 이슈가 많았음. 지난 12일 한국은행 이창용 총재의 외신과의 인터뷰에서의 발언(정책 방향의 전환)이 금리 인상 시그널로 받아들여지면서 국고채3년 기준 금리가 9bp 가량 급등하는 등 시장에 충격을 준 바 있음. 금융채와 회사채 시장 전반에 금리 상승으로 이어지는 등 전반적인 투자 심리가 위축되는 등 여파가 이어지는 모습이었음. 논란이 된 발언 이후 즉각적인 해명으로 단기적인 패닉은 진정되는 모습이나, 11월 금통위에서 금리 동결이 예상되는 등 전체적인 금리 하락에 대한 시장의 기대감은 꺾인 상황임
- 금리에 민감한 REITs임에도, 11월 있었던 금리 발작과 별개로 주가는 안정적인 모습을 유지하고 있는 모습이 인상적임. 주요 리츠들이 2025년 한 해 신중한 자산 운용으로 무리한 자산 편입보다는 보유 자산 관리 및 리파이낸싱에 주력한 결과 안정성이 크게 상향된 것으로 판단됨. 또한 2026년 만기가 도래하는 대출의 경우 3년 전 고금리로 실행된 대출 비중이 높아, 단기 금리 상승에도 불구하고 리파이낸싱 이후 가중평균 조달금리 하락 기조는 유지될 것으로 보여 2026년 배당금 상승에 대한 기대감은 여전히 유효함
- 디앤디플랫폼리츠가 세미콜론 문래 S타워 매각 대상자로 NH아문디를 선정, 빠르면 2026년 3월 내로 매각 작업이 마무리될 것으로 전망됨. 매각 차액을 특별배당으로 지급할 계획이며 주당 200원 수준으로 추정됨. 매각 원금은 수송스퀘어 투자에 활용함으로써 명동N타워 이후 수송스퀘어까지 포트폴리오 재편에 속도가 붙을 것으로 보임
- 리츠 주가들의 절대적인 상승률은 제한적이지만, 시장과의 낮은 상관관계 덕분에 포트폴리오 분산 효과를 얻는 차원에서의 매력도는 한층 강화되고 있음. 퇴직연금 등 장기 목적성 자금 유입이 심화될수록 해당 매력은 더욱 부각될 것임

Key Data

(기준일: 2025. 11. 24)

상장리츠 수	25
시가총액(십억원)	9,495
AUM(십억원)	20,606
20일 평균 거래대금(십억원)	14.13
20일 평균 거래량(천 주)	3,474
20일 평균 외국인 지분율(%)	4.28
평균 배당수익률(26F,%)	7.4

참고 : AUM은 최근 결산 기준

KRX 리츠 인프라 Index Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	YTD
절대수익률	1.1	4.6	3.8	12.0
KOSPI상대수익률	3.5	-16.7	-44.6	-48.3

Investment Performance

수익률(%)	REITs	TIGER리츠부동산	TIGER미국리츠	KOSPI
2025:YTD	10.1	15.0	2.1	56.2
1 year	-3.3	4.3	-6.5	43.7
3 year	-19.8	-21.1	-6.6	51.7
5 year	-13.9	-4.2	12.2	61.0

참고 : REITs는 KRX리츠인프라지수, Index 수익률 기준임

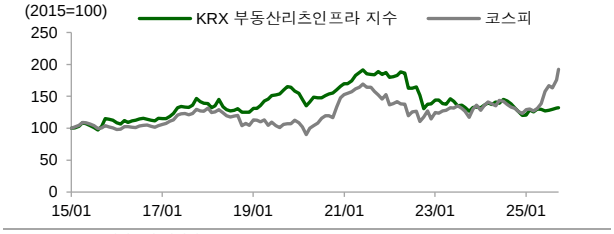
FTSE EPRA Nareit Developed Index Performance

FTSE 러셀과 유럽부동산협회, 미국리츠협회가 공동으로 작성한 지수

종목수	357	시가총액(bil.USD)	1,874	배당수익률(%)	3.94

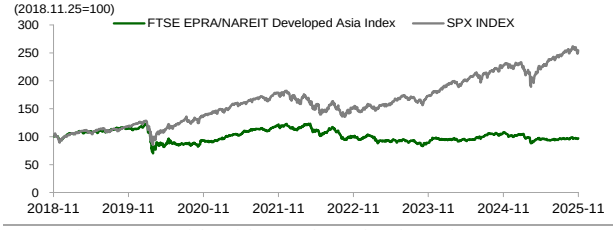
주가수익률(%)	1M	3M	6M	YTD
절대수익률	1.8	3.3	5.4	-8.6
상대수익률	0.8	-2.4	-16.5	-19.9

KRX 리츠 인프라 Index vs KOSPI composite



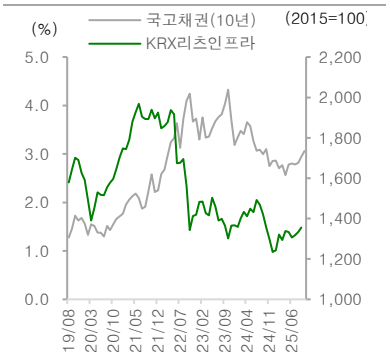
출처 : Fnguide, 신영증권 리서치센터

FTSE EPRA Nareit Developed Index vs S&P500 composite



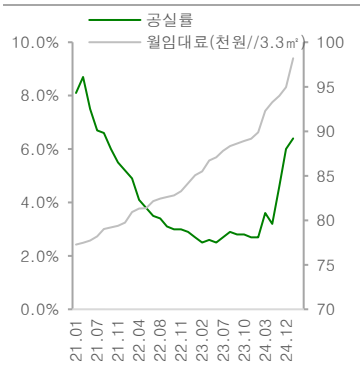
참고: 롯데리츠, ESR켄달스퀘어리츠, 제이알글로벌리츠, SK리츠, 신한알파리츠 지수 편입 완료

금리와 리츠



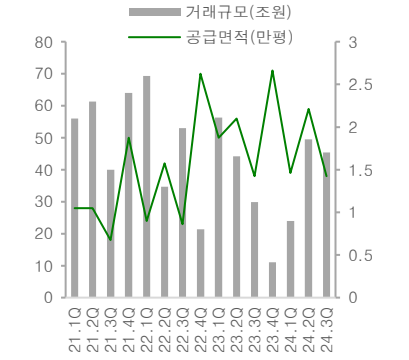
출처 :Fnguide, 신영증권 리서치센터

서울 오피스 시장



출처 : 젠스타메이트, 신영증권 리서치센터

전국 물류센터



출처 : 젠스타메이트, 신영증권리서치센터

국내 상장 리츠 현황

리츠명	상장일	결산월	섹터	시가총액 (억원)	12 개월 Fwd 배당	배당 수익	종가	KOSPI 상대 수익률				
								1M	3M	6M	12M	YTD
롯데리츠	'19.10.30	6, 12	리테일	11,458	241(*)	6.1	3,965	5.5	-17.6	-40.1	-34.3	-30.3
ESR 켄달스퀘어리츠	'20.12.23	5, 11	물류	10,926	275(*)	6.2	4,440	2.0	-20.0	-49.1	-61.5	-55.4
제이알글로벌리츠	'20.08.07	6, 12	해외	5,902	214	7.2	2,990	3.3	-7.5	-38.5	-53.3	-51.8
SK 리츠	'21.09.14	3, 6, 9, 12	복합형	15,764	280(*)	5.3	5,330	3.6	-14.4	-38.4	-42.4	-39.8
신한알파리츠	'18.08.08	3, 9	오피스	6,773	358(*)	6.4	5,600	3.7	-19.2	-49.8	-56.0	-61.0
코람코라이프인프라리츠	'20.08.31	5, 11	복합형	4,497	328(*)	7.1	4,620	8.5	-14.3	-45.9	-47.4	-47.2
이리츠코크렙	'18.06.27	6, 12	리테일	3,028	352(*)	7.4	4,780	3.0	-14.1	-46.4	-50.4	-43.9
이지스밸류리츠	'20.07.16	2, 8	복합형	3,031	342	7.8	4,365	-0.4	-17.3	-54.3	-72.6	-59.5
이지스레지던스리츠	'20.08.05	6, 12	주택	1,471	300	7.5	3,990	4.1	-21.6	-53.8	-54.6	-56.1
미래에셋맵스리츠	'20.08.05	5, 11	리테일	691	264	9.5	2,765	2.2	-15.6	-49.6	-52.1	-48.4
NH 프라임리츠	'19.12.05	5, 11	오피스	912	250	5.1	4,885	4.8	-15.2	-40.8	-47.9	-39.7
디앤디플랫폼리츠	'21.08.27	3, 9	복합형	3,059	343(*)	9.9	3,460	3.4	-15.4	-41.9	-33.0	-42.8
NH 올원리츠	'21.11.18	6, 12	복합형	1,920	300	8.6	3,495	5.4	-11.5	-52.1	-49.7	-55.3
미래에셋글로벌리츠	'21.12.03	3, 9	복합형	1,042	252	9.6	2,630	1.1	-25.6	-54.0	-56.0	-58.6
신한서부티엔디	'21.12.10	6, 12	복합형	2,074	270	7.5	3,600	7.4	-19.5	-44.0	-56.1	-55.5
코람코더원	'22.03.28	2, 5, 8, 11	복합형	2,780	333	4.8	6,880	2.3	-21.7	-44.6	-58.6	-59.6
마스턴프리미어	'22.05.31	3, 9	해외	478	130	8.3	1,566	2.4	-21.4	-48.4	-53.8	-60.3
KB 스타리츠	'22.10.06	1, 7	오피스	3,691	376	10.3	3,640	-6.4	-27.6	-57.5	-65.4	-66.7
한화리츠	'23.03.27	4, 10	오피스	7,283	270	6.7	4,055	3.4	-17.7	-41.3	-41.4	-43.8
삼성 FN 리츠	'23.04.14	1, 4, 7, 10	오피스	4,143	273	6.0	4,550	2.3	-16.4	-49.0	-56.2	-61.4
신한글로벌액티브리츠	'24.07.05	2, 8	해외	562	128	9.9	1,293	3.0	-7.2	-27.5	-36.0	-31.1
대신밸류리츠	'25.07.10	2, 5, 8, 11	오피스	2,705	292	6.5	4,525	3.8	-18.5	-48.4	-53.8	-60.2
맥쿼리인프라	'06.03.15	6, 12	인프라 펀드	55,268	760(*)	6.6	11,540	4.5	-21.4	-48.9	-52.4	-51.3
KB 발해인프라	'24.11.29	6, 12	인프라 펀드	11,740	650	6.8	9,580	3.8	-8.0	-28.6	-53.8	-36.8
맵스리얼티 1	'07.04.09	12	부동산 펀드	4,892	265	5.0	5,270	3.0	-7.2	-27.5	-36.0	-31.1

자료 : 신영증권 리서치센터
참고 : 12개월Fwd배당 (*) 표시 종목은 당사 추정치, 그 외 종목은 시장 추정치 기준(시장 추정치 없을 경우 직전 배당금 적용) , 11/24 종가 기준

국내 상장 리츠 차입금 현황

리츠명	차입 규모(억원)	이자율	만기	비고	
롯데리츠	750	CD+100	2026.03	담보사채	
	1,650	금융채+57.5	2026.09	담보사채	
	2,580	CD+100	2027.09	담보사채	
	500	3.097	2026.10	회사채	
	750	3.484	2026.10	회사채	
	1,600	3.45	2026.08	회사채	
	800	2.89	2026.08	담보부사채	
	1,600	CD+87	2027.04	담보대출	
	1,300	CD+95	2028.10	담보대출	
SK	4,418	CD+75bp	2027.07	담보대출	
	4,367	CD+75bp	2027.07	담보대출	
	2,448	CD+85bp	2028.10	담보대출	
	3,300	5.49	2026.09	담보대출	
	3,403	CD+140bp	2026.09	담보대출	
	1,540	CD+80bp	2028.06	담보대출	
	2,164	CD+90bp	2028.11	담보대출	
	100	4.33	2027.02	회사채	
	950	3.939	2026.05	회사채	
	900	3.43	2026.10	회사채	
	600	3.51	2027.10	회사채	
	1,300	3.318	2027.02	회사채	
	1,400	3.372	2028.02	회사채	
	1,200	2.993	2027.05	회사채	
	900	3.063	2028.05	회사채	
	231	3.5	2026.03	전환사채	
	135	4.0	2025.12	전환사채	
	1,000	2.76	2025.12	전단채	
	1,500	3.75	2026.02	전단채	
ESR 켄달스퀘어	280	3.8%	2026.05	고정금리	모리츠
	100	4.2%	2026.09	고정금리	모리츠
	100	MOR 기준금리+1.19%	2026.09	변동금리	모리츠
	200	4.1%	2026.10	고정금리	모리츠
	200	6 개월 금융채+1.44%	2027.01	변동금리	모리츠
	3,520	CD 금리+1.17%	2028.06	변동금리	자리츠 2
	1,145	2.70%	2026.12	고정금리	자리츠 2
	726	CD 금리+1.60%	2026.05	변동금리	자리츠 2
	3,620	CD 금리+1.03%	2026.12	변동금리	자리츠 1
	3,642	2.5%	2025.12	고정금리	자리츠 1
	454	CD+1.16%	2027.10	고정금리	자리츠 1
	408	CD+1.65%	2025.12	변동금리	투자신탁 7 호
	380	CD+0.98%	2025.12	변동금리	투자신탁 8 호
	427	CD+1.65%	2025.12	변동금리	투자신탁 11 호
	575	3.1%	2026.06	고정금리	투자신탁 18 호
	130	4.5%	2026.06	고정금리	투자신탁 18 호
신한알파	600	CD+1.96%p	2025.11	변동금리	
	1,200	CD+1.60%p	2025.11	변동금리	
	4,850	2.70%	2026.04	고정금리	
	720	5.50%	2026.06	고정금리	
	2,190	3.00%	2026.09	고정금리	
	1,025	CD+1.75%p	2027.03	변동금리	
	1,310	CD+1.25%p	2027.06	변동금리	
	2,800	4.50%	2027.06	고정금리	
	3,080	3.90%	2027.09	고정금리	
	695	4.07%	2028.03	변동금리	
	400	4.10%	2026.09	사모사채	
	580	3.90%	2025.12	전단채	

자료 : 각 사, 신영증권 리서치센터

리츠 주요 이슈

배당 지급	(9월 결산) 삼성FN리츠, 한화리츠
자산 편출입	(10/22) ESR 켄달스퀘어리츠, 이천 소재 물류센터10 취득 완료 (총 721억) - 5월 목천물류센터, 9월 이천 물류센터9에 이은 올해 세번째 자산투자로 임대율 100% 우량자산 - 7월 유상증자를 통해 총 1341억원 조달. 해당 자금 목천 물류센터 인수 재원과 한도대출 상환에 투입 (10/30) SKT, SK플래닛 판교 사옥 SK리츠에 매각 (총 2157억원) - SKT는 판교사옥 매각자금을 통해 AI 사업 혁신을 위한 투자재원 확보 차원. 해킹사태 이후 실적악화 영향 존재 - 477억원에 재임차 후 SK 플래닛 사옥으로 계속 입주 예정
재무 활동	(10/30) 코람코앵커리츠, SK리츠 지분 블록딜 추진 예정. SK리츠 전체 지분의 0.73%로 자산 리밸런싱 차원에서 진행 - '20년 국토교통부가 주택도시기금을 통해 조성한 블라인드 펀드형 리츠로 리츠의 낮은 유동성 해소 목적으로 설립 - 주로 IPO 및 유상증자를 중심으로 투자하였으나, 국토부가 장내매매를 허용하면서 상장 리츠 유동성 공급자로 참여
기타	(10/16) 하나오피스리츠, 26년 상반기 IPO 일정 본격 착수. 하나증권/한국투자증권 상장주관사로 지정 - 주요 자산은 '하나금융 강남사옥', '역삼 태광타워'로 총 자산 규모는 3270억원. 공모 규모는 1200억원 내외 - '하나금융 강남사옥'은 하나캐피탈, 하나저축은행 입주해 있으며, 태광타워는 태광그룹 계열사 다수 입주 (10/30) 한국투자리얼에셋운용, 서울스퀘어 공실 해소 방안으로 우선임차권 행사를 제안. 한국금융지주 계열사 입주 전망 - 엑시트 전략으로, 리츠 상장을 제시. - 판교 테크윈타워, 한국투자증권 본사, 서울스퀘어를 자산으로 하는 '더퍼스트위탁관리부동산투자회사(상장리츠)'를 투자자 유치 목적으로 활용 (11/4) LH, 'PF선진화 마중물 개발앵커리츠' 운용 AMC 우선협상대상자에 한국토지신탁과 코람코자산신탁 선정 - 11월 AMC 최종 선정 후 연내 리츠 설립을 지원 및 2000억원 출자 예정 - 투자 대상 사업장은 토지 매입 단계에서 브릿지론 자금 조달에 어려움을 겪는 사업장 중 리츠 자체 투자심의위원회를 통해 최종 결정하는 구조로 설립 (11/7) 한국리츠협회, 리츠의 배당소득 분리과세 대상 포함 촉구 - 7월 기획재정부는 26년 세제개편안에서 전년 대비 현금배당이 감소하지 않은 상장 법인 중 배당성향 40% 이상이거나, 배당성향 25% 이상이면서 직전 3년 평균 대비 5% 이상 배당이 증가한 기업에 대해 배당소득 분리과세 최고세율을 35%로 낮추는 내용을 발표함 - 다만 정부안에는 리츠가 제외되었으며, 현행 조세특례제한법상 별도 분리과세 제도 영향 - 금융소득 연 2000만원 초과하는 종합과세 대상자는 현행 제도에 배제되어, 고배당 주식으로 자금 이동 전망 우려

자료 : 언론 보도 취합, 신영증권 리서치센터

부동산 주요 이슈

국내	(10/14) 국토부, 모듈러 공법 활성화 추진으로 주택 공급 속도 향상 도모 - 국토교통부, 모듈러 주택 활성화 방침을 공식화하면서 26년 6월 모듈러주택 특별법 제정안 발의 목표 - 모듈러 주택 공법은 기존의 철근-콘크리트 방식 대비 공사기간이 30~50% 단축되어 신속한 공급에 용이 - 기존 방식 대비 30%가량 비용이 높으며, 고층 건물 건설에 부적합한 한계 존재 (10/16) 한앤컴퍼니, 디밸로퍼 SK디앤디 742억원에 인수 - SK디스커버리가 보유한 SK디앤디 지분 전량 인수 후 잔여지분에 대한 공개매수 진행 - 주당 매매가는 SK디스커버리에 제시한 12750원을 제시하였으며, SK디스커버리는 친환경, 바이오 부문 집중 목적으로 매각 (10/27) 3차례 부동산 대책으로 매매/전세 물량 급감. 3차 대책 이후 2주동안 9500건 매물 감소 - 10월 서울 부동산 대책 발표 이후 서울 아파트 매매 물건 6만 4629건으로 전년 동기 대비 26.3% 감소 - 계약갱신청구권 행사 횟수를 현행 1회에서 2회, 임대차 기간을 2년에서 3년으로 연장법 발의로 전세 시장 위축 (10/27) 2조 2천억원 규모의 제3 판교 테크노밸리 건립 사업의 우선협상 대상자로 현대건설 컨소시엄 선정 - 경기주택도시공사는 올해 현대건설 컨소시엄과 협약을 체결하고, 내년 세부개발계획 수립 후 하반기 착공 예정 - 컨소시엄은 현대건설(35%), 대우건설(27%), 신동아종합건설(10%), 금호건설(9%), 동부건설(9%) 등으로 구성 (10/28) 서울시, 2040 서울 공업지역 기본계획안 발표. 이는 서남권 준공업지역 대개조 전략의 일환 - 금번 기본계획안의 대상지역의 서울시 공업지역 19.97㎢ 중 산업단지 4곳(3.21㎢)을 제외한 16.76㎢로 구로구, 영등포구, 금천구, 양천구, 강서구, 성동구, 도봉구 해당 - '26년 1월 5일 후보지 공모 후 선정위원회 심사를 거쳐 2곳 내외의 대상지를 선정해 시범사업 진행 예정 (11/3) 광운대역 역세권 개발사업 진행으로 동북권의 새로운 주거 중심지로 전환 - HDC현대산업개발, 광운대 역세권 일대에 주거단지/상업시설/오피스/호텔이 들어선 서울원 프로젝트 진행 중 - 미성·미륭·삼호3차(미미삼) 아파트 재건축 추진 중. 용적률 500%의 준주거지역으로 종 상향할 전망 - 광운대역 일대 환경 개선에 따라 장위뉴타운 단지 시세 상승 중
해외	**[미국]** (11/9) 트럼프 행정부, 모기지 만기를 최장 50년으로 연장하는 방안 공식화 - 주택 구매자 90%는 30년 고정금리 모기지를 이용. 다만 연준의 금리상승으로 30년 고정 모기지 금리는 6% 상회 - 22년 이전 펜데믹 시기 초저금리로 대출받은 기존 주택 소유자들이 주택 매도를 꺼리며, 주택 매물이 감소 - 50년 만기 선택 시 매월 부담 12% 수준 감소에 그쳐, 기존 30년 고정금리 모기지 선호는 유지될 전망 **[일본]** (10/24) 일본 전국 평균 기준지가는 1년 전보다 1.5% 상승하며 4년 연속 상승세 기록 - 도쿄, 제한된 주택 공급으로 집값이 가파르게 상승하며 호텔 단기 숙박과 '유연 월세 계약'이 증가 - 해외 투자자가 일본 오피스 등 부동산에 투자한 금액은 전년 동기 대비 3.7배 증가

자료 : 언론 보도 취합, 신영증권 리서치센터

SK리츠
(395400.KS)

"SK그룹의 복합 리츠"

Summary

AMC	SK리츠운용
투자섹터	복합(오피스, 주유소)
최대주주	SK(43%)
보유자산	오피스 4개, 주유소 114개. 수처리1 개
결산주기	3개월(3월, 6월, 9월, 12월)
연속배당횟수	15회
AUM(십억원)	4,217

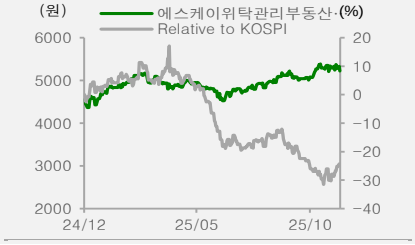
Key Data (기준일: 2025. 11. 25)

KOSPI(pt)	3,858
액면가(원)	500
시가총액(억원)	15,461
발행주식수(천주)	296,181
평균거래량(3M, 주)	375,903
평균거래대금(3M, 백만원)	1,938
52주 최고/최저	5,400 / 4,330
52주 일간Beta	0.18
배당수익률(25F, %)	5.5
외국인지분율(%)	7.6
주요주주 지분율(%)	
SK	29.6
미래에셋금융	13.6

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	-0.9	4.9	7.7	8.6
KOSPI대비상대수익률	1.2	-12.7	-27.6	-28.6

Company vs KOSPI composite



보유 자산

지역	보유 자산	자산규모(억원)
서울	SK서린빌딩	13,149
분당	SK U타워	6,302
전국	SK에너지 주유소 114개	7,664
서울	종로타워	6,692
경기	SK하이닉스 수처리센터	11,203
서울	SK-C타워	2,180
판교	SK-P타워	3,607
합계		51,645

참고 : 감정가액 기준, SK-P타워는 11월 편입 예정

임대료 조건

구분	내용
SK서린빌딩	서울 CPI 연동(매1년), 인상률 하한선 1.5% 조건 책임 임차인 SK주식회사(100% Master Lease) 임대차 만기 '26.7.6, 연장가능(+5년)
SK U타워	경기 CPI 연동(매1년, MAX 5.0%) 책임 임차인 SK에너지(100% Master Lease) 임대차 만기 '27.5.29. 연장 가능(+5년)
SK에너지	(1~5년) 임대료 고정 (6년~) 직전연도 CPI 연동(하한선 1.0%) 서울 14%, 수도권 34%, 광역시 24%, 기타 28% 임대차 만기 '31.6.30, 연장 가능(+5년) 책임 임차인 SK하이닉스(100% Master Lease)
종로타워	임대차 만기 '27.2.28 주요 임차인 SK그린캠퍼스(오피스면적 62%) 임대료/관리비 전년대비 3%
이천 수처리센터	책임임차인(SK하이닉스), 10년+10년 임대료율 약 6.4%(연 717억원) 직전연도 경기지역CPI인상률적용(최소 2.0%, 최대 5.0%)
SK-C타워(예정)	SKC(59%), SKC&C(21%), T맵모빌리티(20%) 예정
SK-P타워(예정)	SK텔레콤(59%), SK플래닛(31%), 신규(10%) 예정

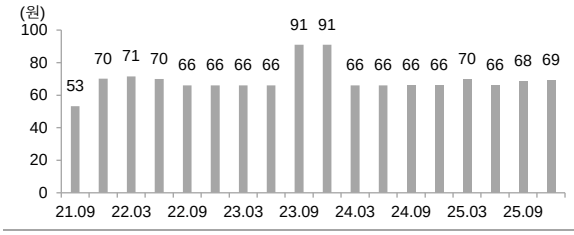
차입 현황

차입 규모(억원)	이자율	만기	비고
4,418	CD+75bp	2027.07	담보대출
4,367	CD+75bp	2027.07	담보대출
2,448	CD+105bp	2025.10	담보대출
3,300	5.49	2026.09	담보대출
3,403	CD+140bp	2026.09	담보대출
1,540	CD+80bp	2028.06	담보대출
100	4.33	2027.02	회사채
950	3.939	2026.05	회사채
900	3.43	2026.10	회사채
600	3.51	2027.10	회사채
1,300	3.318	2027.02	회사채
1,400	3.372	2028.02	회사채
1,200	2.993	2027.05	회사채
900	3.063	2028.05	회사채
231	3.5	2026.03	전환사채
640	4	2025.12	전환사채
1,000	2.76	2025.12	전단채

주요 지표

구분	24.09	24.12	25.03	25.06
배당수익률	5.2	6.0	5.7	6.0
P/FFO	19.4	16.8	17.4	16.6
P/NAV	0.69	0.59	0.60	0.78

주당 배당금 추이



요약 재무제표

(단위: 억원)

결산(연도.월)	24.06	24.09	24.12	25.03	25.06
영업수익	313	303	289	422	384
영업이익	264	252	240	408	365
당기순이익	130	82	80	243	212
배당총액	178	180	180	193	192
자산	28,225	26,460	28,611	32,633	33,158
부채	15,924	14,125	16,375	16,246	16,057
자본	12,301	12,336	12,236	16,387	17,101

자료 : SK리츠, 신영증권 리서치센터

ESR켄달스퀘어리츠 (365550.KS)

"물류센터 전문 리츠"

Summary

AMC	켄달스퀘어리츠운용
투자섹터	물류센터
최대주주	CPP(캐나다연금, 25%)
보유자산	물류센터 17개
결산주기	6개월(5월, 11월)
연속배당횟수	8회
AUM(십억원)	2,473

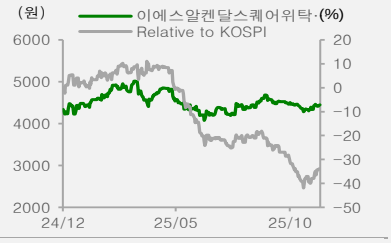
Key Data (기준일: 2025. 11. 25)

KOSPI(pt)	3,858
액면가(원)	1,000
시가총액(억원)	10,951
발행주식수(천주)	246,089
평균거래량(3M, 주)	405,235
평균거래대금(3M, 백만원)	1,812
52주 최고/최저	5,021 / 4,050
52주 일간Beta	0.28
배당수익률(25F, %)	6.2
외국인지분율(%)	40.4
주요주주 지분율(%)	
CPP INVESTMENT BOARD	21.5
미래에셋금융	11.9

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	-3.0	2.3	-5.0	-10.8
KOSPI대비상대수익률	-11.7	-12.9	-37.4	-37.9

Company vs KOSPI composite



보유 자산

구분	보유 자산	자산규모(억원)
도심권	부천 저온	1,970
	고양	4,780
수도권	용인 1~3	2,973
	이천 2~6	4,318
	이천 7	1,310
	이천 8	764
	이천 9	813
	평택	838
	안성 1~4	6,700
부산권	김해 1~2	1,170
합계		26,950

참고 : 자산규모는 매입가격 기준,
자리츠1(부천, 고양, 용인1, 이천2,3, 안성1, 김해) 자리츠2(안성2,3,4, 김해2, 이천 5,6)
수익증권(이천4 99.28%, 용인2 98.21%, 평택 99.29%, 용인3 97.78%)

임차인 구성

구분	내용
임차인	COUPANG, LF, FILA, 삼성전자로지텍 등 COUPANG 단일 임차 비중 56.4% 평균 WALE 3.7년
임차인 비중	E-Commerce(60%) 3PL(28%), Consumer(12%)
잔존 만기 비중	~2024년(3.0%), ~2025년(15.0%) 2026년 이후(72.0%)

참고 : WALE(Weighted Average Lease Expiration, 가중평균 임대차 잔존기간)

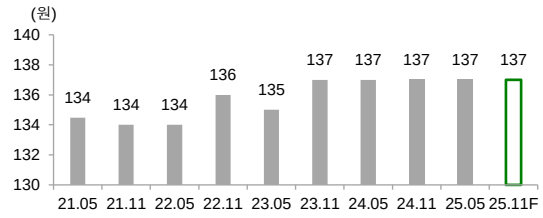
차입 현황

차입 규모(억원)	이자율	만기	비고
280	3.8%	2026.05	고정금리
100	4.2%	2026.09	고정금리
100	MOR기준금리+1.19%	2026.09	변동금리
200	4.1%	2026.10	고정금리
200	6개월 금융채+1.44%	2027.01	변동금리
3,520	CD금리+1.17%	2028.06	변동금리
1,145	2.70%	2026.12	고정금리
726	CD금리+1.60%	2026.05	변동금리
3,620	CD금리+1.03%	2026.12	변동금리
3,642	2.5%	2025.12	고정금리
454	CD+1.16%	2027.10	고정금리
408	CD+1.65%	2025.12	변동금리
380	CD+0.98%	2025.12	변동금리
427	CD+1.65%	2025.12	변동금리
575	3.1%	2026.06	고정금리
130	4.5%	2026.06	고정금리

주요 지표

구분	23.05	23.11	24.05	24.11
배당수익률	6.5	7.9	5.7	5.7
P/FFO	15.4	12.6	17.6	17.5
P/NAV	0.37	0.30	0.42	0.42

주당 배당금 추이



별도 요약 재무제표

(단위: 억원)

결산(연도.월)	23.05	23.11	24.05	24.11	25.05
영업수익	289	300	312	308	260
영업이익	284	296	307	304	256
당기순이익	283	293	299	294	244
배당총액	288	292	292	292	292
자산	11,829	11,734	12,021	12,189	12,140
부채	402	302	583	748	748
자본	11,427	11,432	11,439	11,441	11,393

자료 : ESR켄달스퀘어리츠, 신영증권 리서치센터

신한알파리츠 (293940.KS)

"성장을 보여주는 리츠"

Summary

AMC	신한리츠운용
투자섹터	오피스
최대주주	한화손해보험
보유자산	오피스 8개
결산주기	6개월(3월, 9월)
연속배당횟수	13회
AUM(십억원)	2,159

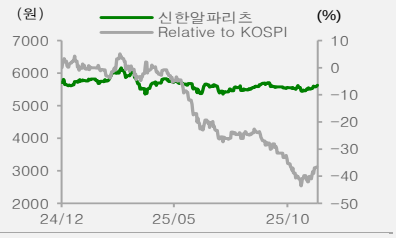
Key Data (기준일: 2025. 11. 25)

KOSPI(pt)	3,858
액면가(원)	1,000
시가총액(억원)	6,809
발행주식수(천주)	120,940
평균거래량(3M, 주)	208,621
평균거래대금(3M, 백만원)	1,160
52주 최고/최저	6,210 / 5,200
52주 일간Beta	0.26
배당수익률(25F, %)	6.2
외국인지분율(%)	10.8
주요주주 지분율(%)	
미래에셋그룹	13.0
한화손해보험	6.7

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	1.8	1.8	-0.9	-1.6
KOSPI대비상대수익률	4.0	-15.3	-33.4	-35.3

Company vs KOSPI composite



보유 자산

지역	보유 자산	자산규모(억원)
판교	판교 크래프톤 타워	5,182
서울	중구 대일빌딩	680
	트윈시티 남산	2,386
	을지로 신한L타워	2,798
	삼성화재 역삼빌딩	1,584
	서울역 와이즈타워	3,330
	캠브리지 빌딩	280
	용산아스테리움(지분 30.8%)	627
	HSBC 빌딩 층수 일부	1,810
	GS건설 서초타워	2,023
	씨티스퀘어	4,281
	BNK디지털타워	4,578
합계		36,323

참고 : 자산규모는 매입가격 기준

임대 현황

구분	임대율
그레이트판교	100%
그레이츠청계	100%
트윈시티 남산	100%
을지로 신한L타워	100%
삼성화재 역삼빌딩	100%
그레이츠숭례	100%
캠브리지빌딩	100%
용산아스테리움	72.1%
HSBC	100%
GS서초타워	100%
씨티스퀘어	100%
BNK타워	93.1%

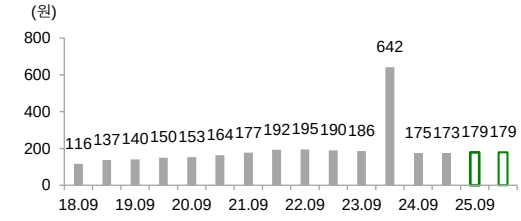
차입 현황

차입 규모(억원)	이자율	만기	비고
600	CD+1.96%p	2025.11	변동금리
1,200	CD+1.60%p	2025.11	변동금리
4,850	2.70%	2026.04	고정금리
720	5.50%	2026.06	고정금리
2,190	3.00%	2026.09	고정금리
1,025	CD+1.75%p	2027.03	변동금리
1,310	CD+1.25%p	2027.06	변동금리
2,800	4.50%	2027.06	고정금리
3,080	3.90%	2027.09	고정금리
695	4.07%	2028.03	변동금리
400	4.10%	2026.09	사모사채
580	3.90%	2025.12	전단채

주요 지표

구분	23.09	24.03	24.09	25.03
배당수익률	6.7	19.9	6.3	6.8
P/FFO	15.0	5.0	15.8	14.8
P/NAV	0.75	0.84	0.74	0.75

주당 배당금 추이



요약 별도 기준 재무제표

(단위: 억원)

결산(연도.월)	23.03	23.09	24.03	24.09	25.03
영업수익	269	316	728	308	343
영업이익	197	222	635	225	267
당기순이익	133	156	577	150	203
배당총액	157	180	582	171	226
자산	9,616	10,362	10,769	11,036	12,199
부채	5,049	5,060	5,069	5,768	5,057
자본	4,568	5,303	5,700	5,268	7,142

자료 : 신한알파리츠, 신영증권 리서치센터

롯데리츠
(330590.KS)

"롯데그룹 1호의 리츠"

Summary

AMC	롯데에이엠씨
투자섹터	리테일
최대주주	롯데쇼핑(50%)
보유자산	롯데쇼핑 보유 자산 15개
결산주기	6개월(6월, 12월)
연속배당횟수	11회
AUM(십억원)	2,625

Key Data (기준일: 2025. 11. 25)

KOSPI(pt)	3,858
액면가(원)	500
시가총액(억원)	11,501
발행주식수(천주)	288,969
평균거래량(3M, 주)	390,264
평균거래대금(3M, 백만원)	1,523
52주 최고/최저	4,070 / 2,880
52주 일간Beta	0.34
배당수익률(25F, %)	6.2
외국인지분율(%)	7.9
주요주주 지분율(%)	
롯데쇼핑	48.4
미래에셋그룹	10.3

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	3.5	4.7	8.7	21.7
KOSPI대비상대수익률	5.8	-12.9	-26.9	-20.0

Company vs KOSPI composite

보유 자산

구분	보유 자산	자산규모(억원)
Tranche A	롯데백화점 창원점	2,468
	롯데마트 의왕/장유점	1,951
Tranche B	롯데백화점 구리점	1,773
	롯데아울렛 청주/대구율하	1,174
	롯데마트 서청주/대구율하	1,920
Tranche C	롯데백화점 강남/광주	5,593
Tranche D	롯데마트 경기양평/계양	1,107
	롯데백화점 안산/중동	2,703
Tranche E	롯데프리미엄아울렛 이천점	2,759
	롯데마트 춘천점	610
Tranche F	롯데마트몰 김포물류센터	955
종류주 투자	DF타워 우선주	70
L7 Hotel	L7 Hotel 강남	3,300
	합계	26,377

참고 : 자산규모는 매입가격 기준

임대료 조건

구분	임대차 만기	임대료 인상 조건
Tranche A	28.10.15	고정(1.5%)
Tranche B	29.10.15	고정(1.5%)
Tranche C	30.10.15	고정(1.5%)
Tranche D	28.03.16	고정(매년 전년도 CPI)
Tranche E	32.03.16	고정(매년 전년도 CPI)
Tranche F	36.03.16	고정(매년 전년도 CPI)
종류주	-	연 6.1% 누적적 배당
L7 Hotel	37.12.10	주 임차인 호텔롯데, 고정+변동

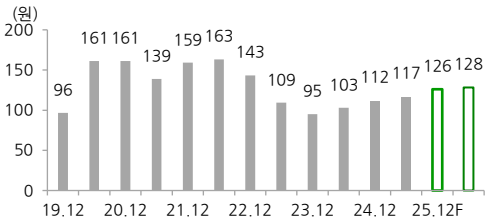
차입 현황

차입 규모(억원)	이자율	만기	비고
750	CD+100	2026.03	담보사채
1,650	금융채+57.5	2026.09	담보사채
2,580	CD+100	2027.09	담보사채
500	3.097	2026.10	회사채
750	3.484	2026.10	회사채
1,600	3.45	2026.08	회사채
800	2.89	2026.08	담보부사채
1,600	CD+87	2027.04	담보대출
1,300	CD+95	2028.10	담보대출

주요 지표

구분	23.12	24.06	24.12	25.06
배당수익률	6.1	6.3	7.3	6.2
P/FFO	16.5	15.9	13.7	16.0
P/NAV	0.45	0.48	0.47	0.59

주당 배당금 추이



요약 재무제표

(단위: 억원)

결산(연도.월)	23.06	23.12	24.06	24.12	25.06
영업수익	587	594	600	656	700
영업이익	348	361	376	420	452
당기순이익	59	32	58	106	165
배당총액	265	232	250	324	338
자산	23,427	23,137	23,018	26,236	26,119
부채	12,639	12,582	12,638	14,542	14,583
자본	10,788	10,555	10,381	11,695	11,537

자료 : 롯데리츠, 신영증권 리서치센터

코람코라이프인프라리츠 (357120.KS)

"주유소 개발"

Summary

AMC	코람코자산운용
투자섹터	주유소, 물류센터
최대주주	코람코pre-ipo 신탁
보유자산	국내 주유소 169개, 물류센터 2개
결산주기	6개월(5월, 11월)
연속배당횟수	8회
AUM(십억원)	1,241

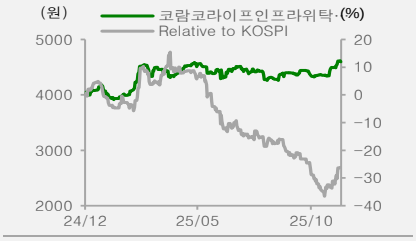
Key Data (기준일: 2025. 11. 25)

KOSPI(pt)	3,858
액면가(원)	500
시가총액(억원)	4,473
발행주식수(천주)	97,335
평균거래량(3M, 주)	147,588
평균거래대금(3M, 백만원)	648
52주 최고/최저	4,650 / 3,865
52주 일간Beta	0.14
배당수익률(25F, %)	7.1
외국인지분율(%)	1.8
주요주주 지분율(%)	
미래에셋금융	22.1
코람코자산운용	10.5

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	5.5	6.9	1.9	1.3
KOSPI대비상대수익률	7.8	-11.1	-31.5	-33.4

Company vs KOSPI composite



보유 자산

지역	보유 자산	자산규모(억원)
주유소	전국 147개	7,712
물류센터	SK네트웍스 죽전 물류센터 외 3개	3,588
리테일	리테일DR 3개, 가전판매 4개	603
간접투자	DF타워, 마제스타1 우선주	686
호텔	아늑호텔 서울홍대	129
주차장	라포르테블랑 서현 제2주차장	112
호텔	CS프리미어호텔서울	228
호텔	아늑호텔 인천구월	171
합계		13,212

참고 : 자산규모는 매입가격 기준
CS프리미어호텔서울(,25.10.21)과 아늑호텔(,25.12.23)은 연내 매입 예정

임차인 구성

구분	내용
현대오일뱅크	고정임대료. 임차 6년차 시점 전년대비 1.5% 1회 적용. 2020.06.01~2030.05.31
SK네트웍스	고정임대료. 임차 6년차 시점 전년대비 1.5% 매년 적용 2020.06.01~2030.05.31
QSR	5년차, 10년차 각각 1.5% 상승 매출연동형과 고정임대료 혼합 구성
물류센터	고정임대료 한정 매년 1.5% 인상 (2023년 12월 20일부터 인상률 적용)

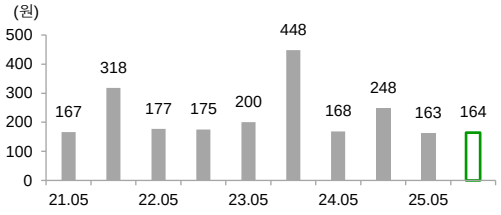
차입 현황

차입 규모(억원)	이자율	만기	비고
4,280	4.00%	2027.06	고정금리
408	CD+1.6%	2027.06	변동금리
92	CD+1.5%	2027.06	변동금리
180	5.00%	2027.06	고정금리
1,700	4.20%	2027.08	담보대출
120	CD+1.39%	2026.03	변동금리
53	4.58%	2028.02	변동금리
200	4.40%	2026.07	고정금리

주요 지표

구분	23.11	24.05	24.11	25.05
배당수익률	16.9	7.2	11.6	8.0
P/FFO	5.9	14.0	8.7	12.4
P/NAV	0.62	0.56	0.56	0.61

주당 배당금 추이



별도 요약 재무제표

(단위: 억원)

결산(연도.월)	23.05	23.11	24.05	24.11	25.05
영업수익	357	315	341	426	349
영업이익	254	181	240	324	255
당기순이익	137	107	118	202	123
배당총액	156	177	149	149	242
자산	12,576	12,602	12,560	12,924	12,759
부채	7,944	8,039	8,023	8,062	7,863
자본	4,632	4,562	4,536	4,862	4,897

자료 : 코람코라이프인프라리츠, 신영증권 리서치센터

디앤디플랫폼리츠 (377190.KS)

"국내 유일 디벨로퍼와의 시너지"

Summary

AMC	디앤디인베스트먼트
투자섹터	물류센터, 오피스
최대주주	코람코주택도시기금(15.5%)
보유자산	4개
결산주기	6개월(3월, 9월)
연속배당횟수	7회
AUM(십억원)	835

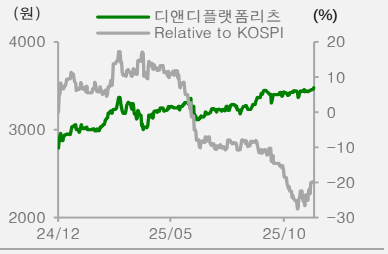
Key Data (기준일: 2025. 11. 25)

KOSPI(pt)	3,858
액면가(원)	1,000
시가총액(억원)	3,076
발행주식수(천주)	88,400
평균거래량(3M, 주)	94,736
평균거래대금(3M, 백만원)	320
52주 최고/최저	3,520 / 2,730
52주 일간Beta	0.36
배당수익률(25F, %)	7.2
외국인지분율(%)	0.6
주요주주 지분율(%)	
미래에셋그룹	22.3
코람코자산신탁	11.4

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	1.6	6.3	7.1	22.1
KOSPI대비상대수익률	3.8	-11.6	-28.1	-19.8

Company vs KOSPI composite



보유 자산

구분	보유 자산	자산규모(억원)
자리츠1	세미클론 문래(우선주 100%)	2,105
자리츠2	백암 FASSTO 1센터(100%)	447
자리츠3	백암 FASSTO 2센터(100%)	552
수익증권	이지스300호(아마존재팬물류센터)	530
자리츠4	명동N빌딩(우선주 84%)	706
합계		4,305

참고 : 자산규모는 디앤디플랫폼리츠 투자액 기준

임차인 구성

구분	내용
세미클론 문래	SK텔레콤, 점유면적 27%, 계약만기 2025년 한국씨티은행, 점유면적 22%, 계약만기 2029년
백암 FASTO 1,2	파스토 10년, 3년 임대료 동결 이후 2.0%/2년
이지스300호	아마존 재팬(2013~2033) '23 임대료 재협상 완료
명동N빌딩	무신사(1~3F '29.2), 우리은행(12~19F '26.8) 등

참고 : WALE(Weighted Average Lease Expiration, 가중평균 임대차 잔존기간)

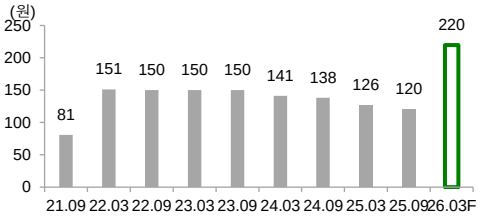
차입 현황

차입 규모(억원)	이자율	만기	비고
200	6.40%	2025.11	회사채
210	6.40%	2025.11	회사채
370	4.30%	2025.11	전단채
3,547	4.20%	2027.05	담보대출
617	5.13%	2025.12	담보대출
618	3.95%	2026.03	담보대출
961	4.40%	2026.12	담보대출

주요 지표

구분	23.09	24.03	24.09	25.03
배당수익률	9.2	7.7	8.0	8.1
P/FFO	10.9	12.9	12.5	12.4
P/NAV	0.47	0.55	0.54	0.55

주당 배당금 추이



요약 재무제표

(단위: 억원)

결산(연도.월)	23.03	23.09	24.03	24.09	25.03
영업수익	113	114	116	114	133
영업이익	111	110	114	112	131
당기순이익	96	91	91	89	111
배당총액	97	91	89	90	111
자산	3,779	3,779	3,783	3,783	4,522
부채	570	576	580	579	650
자본	3,208	3,203	3,204	3,204	3,872

자료 : 디앤디플랫폼리츠, 신영증권 리서치센터

Compliance Notice

■ **투자등급**

종목 **매수** : 향후 12개월 동안 추천일 종가대비 목표주가 10% 이상의 상승이 예상되는 경우
중립 : 향후 12개월 동안 추천일 종가대비 ±10% 이내의 등락이 예상되는 경우
매도 : 향후 12개월 동안 추천일 종가대비 목표주가 -10% 이하의 하락이 예상되는 경우

산업 **비중확대** : 향후 12개월 동안 분석대상 산업의 보유비중을 시장비중 대비 높게 가져갈 것을 추천
중 립 : 향후 12개월 동안 분석대상 산업의 보유비중을 시장비중과 같게 가져갈 것을 추천
비중축소 : 향후 12개월 동안 분석대상 산업의 보유비중을 시장비중 대비 낮게 가져갈 것을 추천

- 본 자료는 당사 홈페이지에 게시된 자료로, 기관투자가 등 제 3 자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 본 자료 작성한 애널리스트는 발간일 현재 본인 및 배우자의 계좌로 동 주식을 보유하고 있지 않으며, 재산적 이해관계가 없습니다.
- 본 자료의 작성 담당자는 자료에 게재된 내용이 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.
- 본 자료는 과거의 자료를 기초로 한 투자참고 자료로서 향후 주가 움직임은 과거의 패턴과 다를 수 있습니다.
- 본 자료의 괴리율은 감자 등 주가에 영향을 미치는 사건을 반영하여 계산하였습니다.

본 자료에 수록된 내용은 당 리서치센터가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로 얻어진 것이나 정확성을 보장할 수 없으므로 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

[당사의 투자의견 비율 고지]

당사의 투자의견 비율			
기준일(20250930)	매수 : 87.41%	중립 : 11.89%	매도 : 0.7%

[당사와의 이해관계 고지]

종목명	LP(유동성공급자)	시장조성자			1%이상보유	계열사 관계여부	채무이행보증	자사주신탁 계약
	ELW	주식	주식선물	주식옵션				
롯데리츠	-	O	-	-	-	-	-	-
디앤디플랫폼리츠	-	-	-	-	-	-	-	-
SK리츠	-	-	-	-	-	-	-	-
신한알파리츠	-	O	-	-	-	-	-	-
코람코라이프인프라리츠	-	O	-	-	-	-	-	-
ESR켄달스퀘어리츠	-	-	-	-	-	-	-	-

롯데리츠 : 과거 2년간 투자의견 및 목표주가 변동내역

추천일자	투자의견	목표주가(원)	괴리율(%)	
			평균주가	최고(저) 주가
2025-11-26	매수	5100		
2024-10-10	매수	5100	-30.65	-20.59

디앤디플랫폼리츠 : 과거 2년간 투자의견 및 목표주가 변동내역

추천일자	투자의견	목표주가(원)	괴리율(%)	
			평균주가	최고(저) 주가
2025-11-26	매수	4800		
2024-11-26	매수	4800		

SK리츠 : 과거 2년간 투자의견 및 목표주가 변동내역

추천일자	투자의견	목표주가(원)	괴리율(%)	
			평균주가	최고(저) 주가
2025-11-26	매수	6100		
2024-08-19	매수	6100	-20.21	-10.66

신한알파리츠 : 과거 2년간 투자의견 및 목표주가 변동내역

추천일자	투자의견	목표주가(원)	괴리율(%)	
			평균주가	최고(저) 주가
2025-11-26	매수	8700		

코람코라이프인프라리츠 : 과거 2년간 투자의견 및 목표주가 변동내역

추천일자	투자의견	목표주가(원)	괴리율(%)	
			평균주가	최고(저) 주가
2025-11-26	매수	6600		
2023-11-29	매수	6600	-26.78	-19.09

ESR켄달스퀘어리츠 : 과거 2년간 투자의견 및 목표주가 변동내역

추천일자	투자의견	목표주가(원)	괴리율(%)	
			평균주가	최고(저) 주가
2025-11-26	매수	6500		
2025-05-29	매수	6500		
2024-09-13	매수	7000	-32.37	-24.15