REITS Monthly

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

2026년 축적의 시간이 보여줄 성과

Comments

- 2025년 KTX리츠TOP10 지수는 연초대비 12.03% 증가하면서 3개년도 연속 마이너스('22년 -26.27%, '23년 -3.64%, '24년 -9.7%)에서 벗어났음. 뜨거웠던 KOSPI(+75.63%) 대비하면 상당히 미흡해 보일 수 있으나, 자산배분 관점에서 포트폴리오 변동성을 완화하는 인컴 자산의 제 역할을 하면 오른 결과라고 보아 선방한 한 해라고 볼 수 있음
- 2025년 상장 리츠 시장이 보여주었던 성과는 다음의 세가지로 요약할 수 있음. 1)상장 리츠의 적극적인 IR 태도, 2)유상증자 변동성 완화, 3)Capital return 실현. 2025년 한국리츠협회가 주관하는 상장리츠간담회를 통해 주기적으로 시장과 적극적으로 소통하는 모습을 보여주었음. 또한 공개되는 IR 자료 구성 측면에서 '향후 전략', '배당 가이던스', '수익 세부 변동 내역'등이 담기면서 자산 운용의 투명성과 신뢰도가 한층 강화되었음. 또한 유상증자제 대한 신중한 접근으로 증자로 인하 시장 충격이 완화되었으며, 오히려 유증 이후 주가가 상승하는 등 긍정적인 시장 반응을 이끌어 낸 것이 인상적이었음. 적절한 자산 매각을 통한 capital return과 주주 환원으로 상장 리츠 매력을 부각시켰음
- 증시로의 자금 이동이 구조적으로 이뤄지고 있는 상황에서, 대체자산의 매력과 월배당의 매력이 결합된 리츠로의 중장기 부동자금이 꾸준히 유입되고 있음. 이는 간접투자형태의 리츠ETF AUM 성장 속도가 반증하고 있음
- 2026년에도 ETF가 리츠 주요 수급 주체로 떠오른 가운데 대형 상장 리츠로의 수혜가 지속될 것으로 예상됨. 이로 인해 자산 대형화를 통해 시가총액 성장을 꾀하는 리츠 운용전략이 주가 될 것으로 보임. 유상증자에 아직까지 신중한 태도를 유지하고 있으나, 적극적인 IR 소통을 바탕으로 자산 편입의 당위성을 충분히 시장에 알려준다면, 긍정적인 피드백을 받을 수 있을 것이라 기대함
- 주도주로 자리 잡은 SK리츠의 안정적인 성장에 더해, Core 오피스로서의 포트폴리오 분산 효과가 더해지는 한화리츠, 비리테일로의 전략적 다변화 선택과 리파이낸싱 효과로 DPS 상승이 기대되는 롯데리츠 등의 성과가 주목됨

Key Data (기준일: 2025. 12. 30)

상장리츠 수	25
시가총액(십억원)	9,544
AUM(십억원)	2,731
20일 평균 거래대금(십억원)	20.20
20일 평균 거래량(천 주)	4,670
20일 평균 외국인 지분율(%)	4.32
평균 배당수익률(25F,%)	7.6

참고 : AUM은 최근 결산 기준

KRX 리츠 인프라 Index Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	YTD
절대수익률	-0.5	2.1	5.9	12.0
KOSPI상대수익률	-7.8	-21.0	-31.3	-63.6

Investment Performance

수익률(%)	REITs	TIGER리츠부동산	TIGER미국리츠	KOSPI
2025:YTD	12.0	19.4	2.2	75.6
1 year	12.0	19.4	2.2	75.6
3 year	3.0	3.3	4.6	83.7
5 year	-16.0	-8.1	1.2	62.6

참고 : REITs는 KRX리츠인프라지수, Index 수익률 기준임

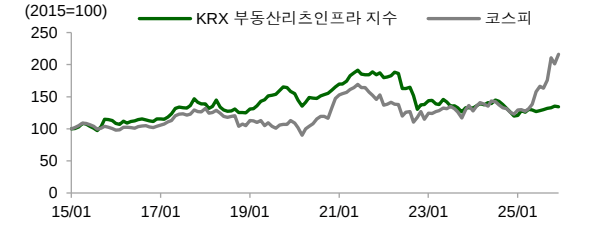
FTSE EPRA Nareit Developed Index Performance

FTSE 러셀과 유럽부동산협회, 미국리츠협회가 공동으로 작성한 지수

종목수	357	시가총액(bil.USD)	1,877	배당수익률(%)	3.93

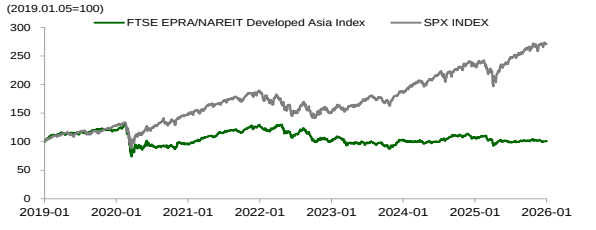
주가수익률(%)	1M	3M	6M	YTD
절대수익률	-0.4	-1.1	1.7	-6.8
상대수익률	-0.9	-3.8	-7.4	-19.8

KRX 리츠 인프라 Index vs KOSPI composite



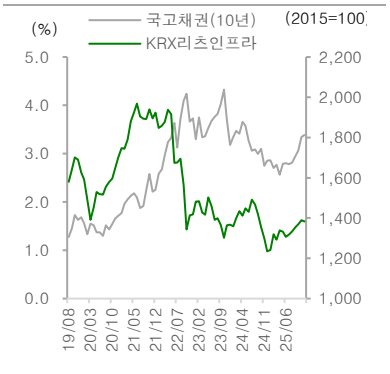
출처 : Fnguide, 신영증권 리서치센터

FTSE EPRA Nareit Developed Index vs S&P500 composite



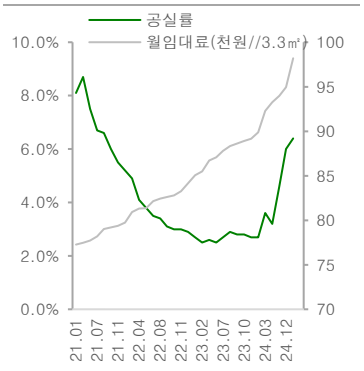
참고: 롯데리츠, ESR켄달스퀘어리츠, 제이알글로벌리츠, SK리츠, 신한알파리츠 지수 편입 완료

금리와 리츠



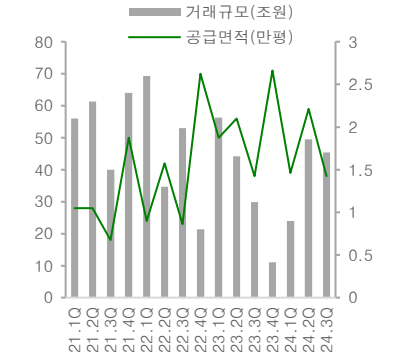
출처 :Fnguide, 신영증권 리서치센터

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	11,443	254(*)	6.4	3,960	-10.1	-21.4	-31.6	-45.8	-45.8
ESR 켄달스퀘어리츠	'20.12.23	5, 11	물류	10,496	275(*)	6.4	4,265	-10.3	-28.9	-35.6	-74.8	-74.8
제이알글로벌리츠	'20.08.07	6, 12	해외	5,527	214	7.6	2,800	-12.6	-29.6	-29.1	-74.0	-74.0
SK 리츠	'21.09.14	3, 6, 9, 12	복합형	17,186	268)	4.6	5,790	2.8	-7.5	-11.9	-44.8	-44.8
신한알파리츠	'18.08.08	3, 9	오피스	6,761	358(*)	6.4	5,590	-12.1	-22.9	-38.1	-76.5	-76.5
코람코라이프인프라리츠	'20.08.31	5, 11	복합형	4,292	328	7.4	4,410	-7.8	-22.6	-37.9	-67.7	-67.7
이리츠코크렙	'18.06.27	6, 12	리테일	2,914	352	7.7	4,600	-12.6	-24.2	-33.5	-63.6	-63.6
이지스밸류플러스리츠	'20.07.16	2, 8	복합형	2,893	342	8.2	4,165	-13.3	-22.9	-48.7	-79.5	-79.5
이지스레지던스리츠	'20.08.05	6, 12	주택	1,401	300	7.9	3,800	-12.3	-25.0	-44.9	-76.4	-76.4
미래에셋맵스리츠	'20.08.05	5, 11	리테일	656	264	10.1	2,625	-8.6	-29.1	-41.0	-69.4	-69.4
NH 프라임리츠	'19.12.05	5, 11	오피스	831	250	5.6	4,455	-8.1	-31.2	-39.4	-65.6	-65.6
디앤디플랫폼리츠	'21.08.27	3, 9	복합형	2,988	343(*)	10.1	3,380	-14.0	-22.0	-29.7	-60.9	-60.9
NH 올원리츠	'21.11.18	6, 12	복합형	1,848	300	8.9	3,365	-12.5	-23.5	-41.5	-74.6	-74.6
미래에셋글로벌리츠	'21.12.03	3, 9	복합형	1,022	252	9.8	2,580	-10.5	-27.5	-41.5	-75.8	-75.8
신한서부티엔디리츠	'21.12.10	6, 12	복합형	2,125	27	7.5	3,595	-8.4	-17.2	-35.1	-71.0	-71.0
코람코더원리츠	'22.03.28	2, 5, 8, 11	복합형	3,511	333	3.8	8,690	-11.0	-25.9	-39.9	-78.3	-78.3
마스턴프리미어리츠	'22.05.31	3, 9	해외	502	130	7.9	1,647	-7.3	-23.1	-37.2	-75.6	-75.6
KB 스타리츠	'22.10.06	1, 7	오피스	3,316	376	11.5	3,270	-17.4	-41.1	-52.9	-91.6	-91.6
한화리츠	'23.03.27	4, 10	오피스	7,444	270(*)	6.5	4,145	-6.7	-19.1	-33.3	-56.5	-56.5
삼성 FN 리츠	'23.04.14	1, 4, 7, 10	오피스	4,288	273	5.8	4,710	-5.0	-14.8	-31.4	-73.2	-73.2
신한글로벌액티브리츠	'24.07.05	2, 8	해외	559	128	10.0	1,286	-11.5	-24.0	-19.5	-50.9	-50.9
대신밸류리츠	'25.07.10	2, 5, 8, 11	오피스	2,696	292	6.5	4,510	-9.3	-21.3	-37.2	-75.6	-75.9
맥쿼리인프라	'06.03.15	6, 12	인프라 펀드	53,879	760(*)	6.8	11,250	-9.7	-25.3	-39.2	-69.4	-69.4
KB 발해인프라	'24.11.29	6, 12	인프라 펀드	12,279	650	6.5	10,020	-4.6	-11.6	-13.0	-46.5	-46.5
맵스리얼티 1	'07.04.09	12	부동산 펀드	4,725	265	5.2	5,090	-11.5	-24.0	-19.5	-50.9	-50.9

자료 : 신영증권 리서치센터
참고 : 12개월Fwd배당 (*) 표시 종목은 당사 추정치, 그 외 종목은 시장 추정치 기준(시장 추정치 없을 경우 직전 배당금 적용) , 12/30 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	
	1,600		2029.01	담보대출	26.01 실행 예정
	1,400		2026.04	단기사채	26.01 실행 예정
SK	4,418	CD+75bp	2027.07	담보대출	
	4,177	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	
	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	
	211	3.5	2026.03	전환사채	
	150	3.57	2025.12	전단채	
	1,000	3.72	2026.03	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
	200	CD 금리+2.3%	2029.05	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	4,850	2.70%	2026.04	고정금리	
	2,190	3.00%	2026.09	고정금리	
	350	4.50%	2026.09	고정금리	
	1,025	CD+1.75%p	2027.03	변동금리	
	3,080	3.90%	2027.09	고정금리	
	2,800	4.75%	2027.06	고정금리	
	1,310	CD+1.40%p	2027.06	변동금리	
	695	4.07%	2028.02	고정금리	
	1,800	CD+1.80%p	2028.11	변동금리	
	1,650	4.00%	2028.05	고정금리	
	400	4.10%	2026.09	사모사채	

자료 : 각 사, 신영증권 리서치센터

리츠 주요 이슈

배당 지급	(11월 결산) ESR켄달스퀘어리츠 , 대신밸류리츠, NH프라임리츠, 코람코라이프인프라리츠, 미래에셋맵스제1호리츠
자산 편출입	(11/12) 디앤디플랫폼리츠, 세미콜론 문래S타워 매각 우선대상협상자로 NH아문디자산운용 선정 - 2개동 통매각까지 고려하였으나, 거래 종결 안정성으로 1개동만 우선 매각. 디앤디플랫폼리츠는 원금 및 차익 회수 - 26년 상반기 특별배당 지급을 위한 선택으로 나머지 1개동도 매각이 진행될 예정 (12/2) 신한서부티엔디리츠, '나인트리호텔 동대문' 매각 작업 착수 - 호텔 자산 처분으로 투자금 회수와 특별배당 여력 확보 전략. 26년 1월 매각 입찰 진행 후 상반기 매수인 확정 예정 - 23년 9월 코로나 팬데믹 영향으로 540억원에 호텔 자산 인수. 25년 11월 감정가는 681억원이며, 최대 870억원 전망 - 감정가 기준 배당금은 159원이나, 870억 도달시 주당 461원 배당금 지급 여력 존재. 배당 실지급 시점은 27년 초 예상 (12/12) 코람코더원리츠, 하나증권 매수선택권 행사 통지에 따라 2개월 이내에 건물 매각을 위한 공개 입찰 절차 개시 예정 - 자산 매각 완료 시 코람코더원리츠는 상장폐지 및 청산 수순을 밟을 것. 매각 가능성에 리츠 가격 연초 대비 85% 상승
재무 활동	(12/9) 상장리츠 회사채 발행 증가와 가중 평균 금리 하락으로 유상증자 우려 축소 - 24년 대규모 유상증자와 고금리로 배당여력 개선효과가 미미하였으나, 하반기 삼성FN리츠 잠실빌딩, 디앤디플랫폼리츠의 세미콜론문래 매각 후 수송스퀘어 우선주 재편입 등 자본확충 효과 발생 - 24년 4% 중반대 금리에서 26년 3% 중후반으로 금리 하락하면서 대형 리츠는 AA급 회사채 발행으로 리파이낸싱 진행
기타	(11/13) 코람코라이프인프라리츠, 호텔 매입과 호텔 개발 사업 확장으로 포트폴리오 다각화와 수익 향상 도모 - 종로구 재동 주유소 부지를 개발해 지하 1층 지상 14층 규오의 관광호텔을 개발할 예정 (27년 준공 목표) - 코리빙 전문기업인 엠지알브이(MGRV)와 협업하여 준공 후 10년간 장기 책임임대차 구조를 채택 - 주유소 매각자금과 담보대출을 결합한 유상증자 없는 캐피탈 리사이클링 방식으로 추진하여 주주환원과 성장 동시 타겟 (11/28) 배당소득 분리과세 최고세율을 30%로 낮추는 법안 대상자산에 '리츠'는 최종적으로 제외 - 국회 기획재정위원회 위원장인 박소영 의원은 리츠 관련하여 배당소득 분리과세안이 26년 1월 시행되어야 하는 만큼, 리츠 건은 '신속 검토'로 부대의견을 넣어서 검토할 것이라 언급 (12/2) 한화리츠, 계열사 오피스 중심에서 물류센터와 데이터센터로 포트폴리오 확대 추진 - 현재 계열사 오피스 자산 6개를 기초 자산으로 포트폴리오 구성. P/NAV 0.78 수준으로 시장 관심도는 부족한 상황 (12/8) CBD 대규모 오피스 공급 예고에 을지타워 매각가 6570억, 평당 2500만원으로 예상치 하회 - KT투자운용이 KT리얼티제10호리츠를 통해 보유한 서관 오피스와 리테일 시설 매각 건 우협으로 퍼시픽자산운용 선정 - 26~32년까지 서울 CBD의 공급 예정인 오피스는 총 26건으로 현재 CBD 프라임오피스 총 연면적의 25% 규모 (12/10) 엠디엠 리츠, 12월 9일 국토교통부에 동탄신도시 헬스케어 복합시설 프로젝트 리츠 설립 신고서 제출 - 엠디엠은 24년 국내 최초 헬스케어 리츠인 엠디엠 리츠를 설립하고 LH로부터 동탄신도시 내 부지 매입 - 코람코자산신탁의 서초구 프라임 오피스 건립 사업. 롯데칠성 물류센터 부지 복합 개발 사업 프로젝트 리츠안 검토 중 (12/10) 국민연금, 이지스운용 출자금 전액 회수 결정으로 경영권 매각 제동 - 이지스운용의 부동산 펀드 설정액 26.2조원 중 2조원이 국민연금 출자금이며, 시장 평가액은 7~8조원 수준 - 이지스운용이 경영권 매각 과정에서 국민연금 위탁자산 관련 정보를 원매자(흥국생명, 한화생명, 힐하우스)에 무단 제공 - 국민연금 기존 거래 운용사인 코람코자산신탁, 캡스톤자산운용 등 7곳의 운용사가 이관 대상

자료 : 언론 보도 취합, 신영증권 리서치센터

부동산 주요 이슈

국내	(11/7) 용적률 상향에 당산·문래동 일대 준공업지역 인센티브에 재건축 시동 - 250%로 묶인 준공업지역 법적 상한 용적률이 400%로 확대되면서 사업성 개선 - 문래두산위브, 당산현대3차, 당산한양 3개 단지 신속통합기획을 통해 재건축 추진 (11/10) GS건설, 오너 4세 주도로 디밸로퍼 역량 강화를 위한 개발 전담 조직 신설 - 시공/도급 중심에서 벗어나 부지발굴→개발 기획→지분 투자→시공→운영 통합 개발 모델 구축 - 국내개발 사업부는 미래개발 사업팀과 시니어사업개발팀으로 구분. 미래개발 사업팀은 신규 개발 프로젝트 준비 중 - 시니어사업개발팀은 강남권 호텔 부지 활용하여 용도변경을 통해 시니어 레지던스로 전환하는 방식을 검토 - 데이터센터(IDC) 개발사업에서도 디밸로퍼로서 '에포크 안양' 프로젝트 주도. 고양 덕이동 데이터센터도 추진 중 (11/18) 국토부, 25년 공공주택 14만 가구 인허가 약속했지만 70% 수준에 그칠 전망 - 23년 7만 8천 가구의 2배 수준인 14만 가구 인허가를 목표하였으나, 각종 법률 승인 절차로 물량 확대에 차질 (11/28) 10.15 대책 이후 규제 사각지대로 자금쏠림 현상 집중 - 서울지역에서는 오피스텔, 경기도권에서는 구리와 화성 등 비규제지역을 겨냥한 매수세 증가 - KB부동산, 서울 오피스텔 매매가격 지수는 124.6으로 연중 최고치 기록 - 오피스텔은 건축법상 준주택으로 분류되어, 부동산 규제 사각지대로 LTV 70% 대출이 가능하며, DSR 규제 미적용 (12/8) 10.15 부동산 대책 이후 한강벨트 일대 아파트 거래량 90% 감소 (10월 8475건 → 11월 2350건) - 대출 규제로 주담대 한도 감소와 가계대출 총량관리로 인한 주담대 신규 접수 중단으로 수요 위축 국면 (12/8) 공공지원민간임대(옛 뉴스테이) 연계형 정비사업에서 사업비 급증 보전을 위해 정부가 일반분양 허용으로 선회 - 연계형 정비사업은 조합이 일반분양분 전체를 임대리츠에 시세보다 낮은 가격에 일괄 매각하고, 정부는 용적률 인센티브 등으로 사업을 보완하는 구조로 설계 - 최초 사업시행인가 시점의 매입가격 기준으로 계약이 고정되어, 공사비 급등 시 조합 분담금 증가와 사업지연 발생 - 국토부, 사업시행인가 후 건설공사비지수가 20% 이상 상승시 최초 관리처분인가 기준으로 시세 재조사 제도 개선
해외	**[중국]** (12/5) 베이징의 공실률 급증으로 고급 오피스 임대료 25년초 대비 20% 하락 - 중국 주요도시 오피스 공실률은 올 6월 기준 선전 30.6%, 상하이 23.7%, 베이징 19.6% - 베이징은 선전 및 타 대도시에 비해 양호한 상황이었으나 국유 대기업 본사 이전 정책으로 공실 급증

자료 : 언론 보도 취합, 신영증권 리서치센터

SK리츠
(395400.KS)

"SK그룹의 복합 리츠"

Summary

AMC	SK리츠운용
투자섹터	복합(오피스, 주유소)
최대주주	SK(30%)
보유자산	오피스 5개, 주유소 106개. 수처리1 개
결산주기	3개월(3월, 6월, 9월, 12월)
연속배당횟수	17회
AUM(십억원)	5,300

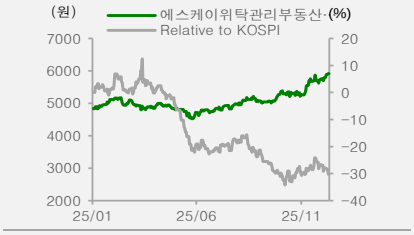
Key Data (기준일: 2026. 01. 06)

KOSPI(pt)	4,521
액면가(원)	500
시가총액(억원)	17,542
발행주식수(천주)	296,819
평균거래량(3M, 주)	437,508
평균거래대금(3M, 백만원)	2,370
52주 최고/최저	5,960 / 4,440
52주 일간Beta	0.12
배당수익률(26F, %)	5.5
외국인지분율(%)	8.1
주요주주 지분율(%)	
SK	29.5
미래에셋그룹	15.0

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	-3.4	3.2	2.7	26.7
KOSPI대비상대수익률	-12.5	-19.0	-30.7	-30.3

Company vs KOSPI composite



보유 자산

지역	보유 자산	자산규모(억원)
서울	SK서린빌딩	13,149
분당	SK U타워	6,302
전국	SK에너지 주유소 106개	9,020
서울	종로타워	6,832
경기	SK하이닉스 수처리센터	11,203
서울	SK-C타워	2,143
판교	SK-P타워	3,607
합계		53,002

참고 : 감정가액 기준

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

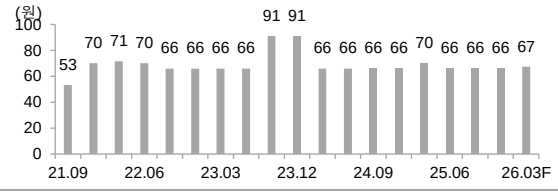
차입 현황

차입 규모(억원)	이자율	만기	비고
4,418	CD+75bp	2027.07	담보대출
4,177	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
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
211	3.5	2026.03	전환사채
150	3.57	2025.12	전단채
1,000	3.72	2026.03	전단채
1,500	3.75	2026.02	전단채

주요 지표

구분	24.12	25.03	25.06	25.09
배당수익률	6.0	5.7	6.0	5.3
P/FFO	16.8	17.4	16.6	18.7
P/NAV	0.59	0.60	0.78	0.76

주당 배당금 추이



요약 재무제표

(단위: 억원)

결산(연도.월)	24.09	24.12	25.03	25.06	25.09
영업수익	303	289	422	384	346
영업이익	252	240	408	365	327
당기순이익	82	80	243	212	187
배당총액	180	180	193	192	195
자산	26,460	28,611	32,633	33,158	32,840
부채	14,125	16,375	16,246	16,057	15,535
자본	12,336	12,236	16,387	17,101	17,306

자료 : SK리츠, 신영증권 리서치센터

한화리츠
(451800.KS)

"Core 오피스 투자"

Summary

AMC	한화자산운용
투자섹터	오피스
최대주주	한화생명(30.2%)
보유자산	오피스 6개
결산주기	6개월(4월, 10월)
연속배당횟수	9회
AUM(십억원)	1,747

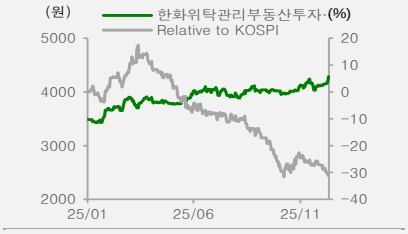
Key Data (기준일: 2026. 01. 06)

KOSPI(pt)	4,521
액면가(원)	500
시가총액(억원)	7,696
발행주식수(천주)	179,600
평균거래량(3M, 주)	229,895
평균거래대금(3M, 백만원)	930
52주 최고/최저	4,295 / 3,355
52주 일간Beta	0.16
배당수익률(26F, %)	6.3
외국인지분율(%)	1.3
주요주주 지분율(%)	
한화생명보험	30.2
미래에셋그룹	20.1

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	-3.4	3.2	2.7	26.7
KOSPI대비상대수익률	-12.5	-19.0	-30.7	-30.3

Company vs KOSPI composite



보유 자산

구분	보유 자산	자산규모(억원)
도심권	장교동 한화빌딩	9,050
	한화손보 여의도	5,895
	한화생명 노원	340
수도권	한화생명 평촌	834
	한화생명 중동	789
	한화생명 구리	562
합계		17,470

참고 : 자산규모는 감정가액 기준,

임차인 구성

구분	내용
임차인	한화솔루션, 한화, 한화에어로스페이스 한화손해보험, 한화투자증권 한화생명보험, 한화생명금융서비스
임차인 비중	한화그룹 계열사 비중: 전체 78.1%/수도권 52.2%

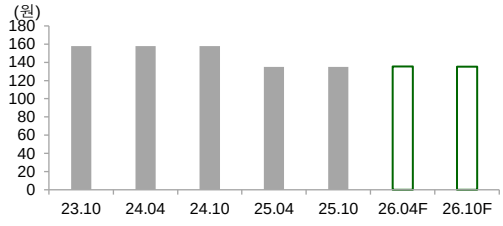
차입 현황

차입 규모(억원)	이자율	만기	비고
1,000	3.90%	2027.09	담보대출
3,216	CD+125bp	2027.09	담보대출
2,365	CD+145bp	2028.08	담보대출
600	2.95%	2027.07	담보부사채
500	3.00%	2028.07	담보부사채
400	3.47%	2026.03	사채

주요 지표

구분	24.04	24.10	25.04	25.10
배당수익률	6.2	8.5	7.1	6.8
P/FFO	16.2	11.8	14.1	14.7
P/NAV	0.8	0.5	0.7	0.7

주당 배당금 추이



연결 요약 재무제표

(단위: 억원)

결산(연도.월)	23.10	24.04	24.10	25.04	25.10
영업수익	233	228	335	505	515
영업이익	124	130	191	309	320
당기순이익	28	32	28	108	129
배당총액	112	111	112	242	242
자산	7,104	7,125	15,864	15,552	15,421
부채	3,654	3,754	12,576	8,461	8,398
자본	3,450	3,371	3,288	7,091	7,022

자료 : 한화리츠, 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

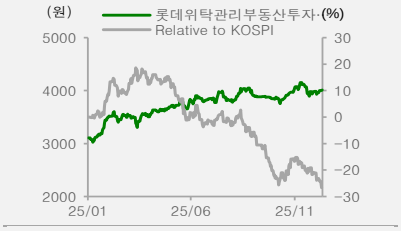
Key Data (기준일: 2026. 01. 06)

KOSPI(pt)	4,521
액면가(원)	500
시가총액(억원)	11,588
발행주식수(천주)	288,969
평균거래량(3M, 주)	391,802
평균거래대금(3M, 백만원)	1,542
52주 최고/최저	4,180 / 3,015
52주 일간Beta	0.18
배당수익률(25F, %)	6.2
외국인지분율(%)	7.9
주요주주 지분율(%)	
롯데쇼핑	48.4
미래에셋그룹	10.3

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	-3.4	3.2	2.7	26.7
KOSPI대비상대수익률	-12.5	-19.0	-30.7	-30.3

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
L7 Hotel	L7 Hotel 홍대(예정)	2,650
	합계	29,027

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

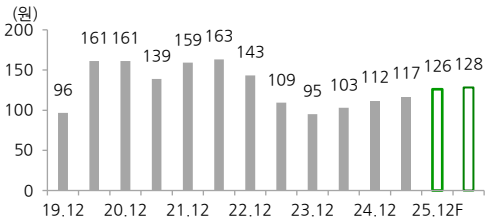
차입 현황

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	24.06	24.12	25.06	25.12
배당수익률	6.3	7.3	6.2	6.4
P/FFO	15.9	13.7	16.0	15.7
P/NAV	0.48	0.47	0.59	0.63

주당 배당금 추이



요약 재무제표

(단위: 억원)

결산(연도.월)	23.12	24.06	24.12	25.06	25.12
영업수익	594	600	656	700	699
영업이익	361	376	420	452	469
당기순이익	32	58	106	165	195
배당총액	232	250	324	338	364
자산	23,137	23,018	26,236	26,119	26,044
부채	12,582	12,638	14,542	14,583	14,650
자본	10,555	10,381	11,695	11,537	11,394

자료 : 롯데리츠, 신영증권 리서치센터

ESR켄달스퀘어리츠 (365550.KS)

"물류센터 전문 리츠"

Summary

AMC	켄달스퀘어리츠운용
투자섹터	물류센터
최대주주	CPP(캐나다연금, 22%)
보유자산	물류센터 20개
결산주기	6개월(5월, 11월)
연속배당횟수	9회
AUM(십억원)	3,040

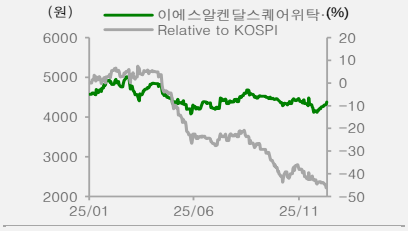
Key Data (기준일: 2026. 01. 06)

KOSPI(pt)	4,521
액면가(원)	1,000
시가총액(억원)	10,791
발행주식수(천주)	246,089
평균거래량(3M, 주)	450,481
평균거래대금(3M, 백만원)	1,966
52주 최고/최저	5,021 / 4,030
52주 일간Beta	0.28
배당수익률(26F, %)	6.3
외국인지분율(%)	39.9
주요주주 지분율(%)	
CPP INVESTMENT BOARD	21.5
미래에셋그룹	12.3

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	1.0	-3.2	4.3	0.6
KOSPI대비상대수익률	-8.5	-24.1	-29.6	-44.7

Company vs KOSPI composite



보유 자산

구분	보유 자산	자산규모(억원)
도심권	부천 저온	1,970
	고양	5,732
수도권	용인 1~3	3,606
	이천 2~3	1,099
	이천 5~10	7,011
	평택	906
	안성 1~4	7,352
부산권	김해 1~2	1,372
합계		30,400

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 54.0% 평균 WALE 3.35년
임차인 비중	E-Commerce(60%) 3PL(28%), Consumer(12%)
잔존 만기 비중	~2025년(0.6%), ~2026년(9.2%) 2027년(17.0%), 2028년 이후(69.6%)

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

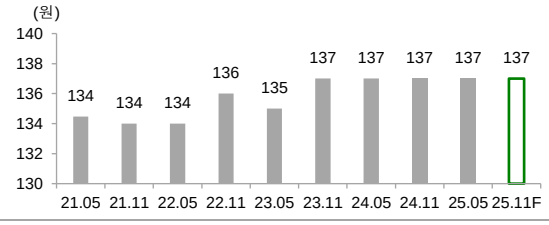
차입 현황

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
200	CD금리+2.3%	2029.05	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	23.11	24.05	24.11	25.05
배당수익률	7.9	5.7	5.7	6.2
P/FFO	12.6	17.6	17.5	16.0
P/NAV	0.60	0.84	0.83	0.76

주당 배당금 추이



연결 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

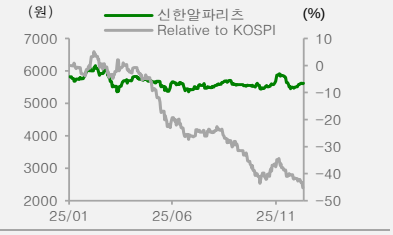
Key Data (기준일: 2026. 01. 06)

KOSPI(pt)	4,521
액면가(원)	1,000
시가총액(억원)	6,785
발행주식수(천주)	120,940
평균거래량(3M, 주)	245,990
평균거래대금(3M, 백만원)	1,378
52주 최고/최저	6,210 / 5,200
52주 일간Beta	0.15
배당수익률(25F, %)	6.2
외국인지분율(%)	10.8
주요주주 지분율(%)	
미래에셋그룹	13.8
한화손해보험	6.7

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	-3.4	3.2	2.7	26.7
KOSPI대비상대수익률	-12.5	-19.0	-30.7	-30.3

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%

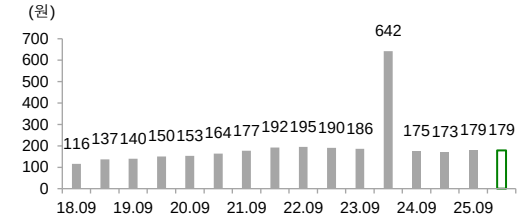
차입 현황

차입 규모(억원)	이자율	만기	비고
4,850	2.70%	2026.04	고정금리
2,190	3.00%	2026.09	고정금리
350	4.50%	2026.09	고정금리
1,025	CD+1.75%p	2027.03	변동금리
3,080	3.90%	2027.09	고정금리
2,800	4.75%	2027.06	고정금리
1,310	CD+1.40%p	2027.06	변동금리
695	4.07%	2028.02	고정금리
1800	CD+1.80%p	2028.11	변동금리
1650	4.00%	2028.05	고정금리
400	4.10%	2026.09	사모사채
580	4.10%	2026.03	전단채

주요 지표

구분	24.03	24.09	25.03	25.09
배당수익률	19.9	6.3	6.8	6.9
P/FFO	5.0	15.8	14.8	14.5
P/NAV	0.84	0.74	0.75	0.72

주당 배당금 추이



요약 별도 기준 재무제표

(단위: 억원)

결산(연도.월)	23.09	24.03	24.09	25.03	25.09
영업수익	316	728	308	343	365
영업이익	222	635	225	267	284
당기순이익	156	577	150	203	211
배당총액	180	582	171	226	233
자산	10,362	10,769	11,036	12,199	13,160
부채	5,060	5,069	5,768	5,057	6,033
자본	5,303	5,700	5,268	7,142	7,127

자료 : 신한알파리츠, 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	9회
AUM(십억원)	835

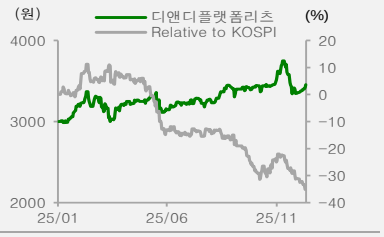
Key Data (기준일: 2026. 01. 06)

KOSPI(pt)	4,521
액면가(원)	1,000
시가총액(억원)	3,054
발행주식수(천주)	88,400
평균거래량(3M, 주)	141,953
평균거래대금(3M, 백만원)	492
52주 최고/최저	3,755 / 2,840
52주 일간Beta	0.24
배당수익률(25F, %)	7.3
외국인지분율(%)	1.2
주요주주 지분율(%)	
미래에셋그룹	22.8
코람코자산신탁	11.4

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	-3.4	3.2	2.7	26.7
KOSPI대비상대수익률	-12.5	-19.0	-30.7	-30.3

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)

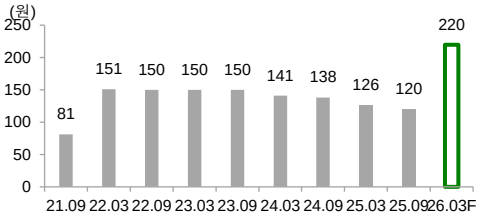
차입 현황

차입 규모(억원)	이자율	만기	비고
500	4.20%	2026.02	전단채
280	4.20%	2026.01	전단채
3,547	4.20%	2027.05	담보대출
618	3.95%	2026.03	담보대출
961	4.40%	2026.12	담보대출
617	5.13%	2025.12	담보대출

주요 지표

구분	24.03	24.09	25.03	25.09
배당수익률	7.7	8.0	8.1	7.2
P/FFO	12.9	12.5	12.4	13.9
P/NAV	0.57	0.56	0.57	0.63

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(20251231)	매수 : 87.18%	중립 : 11.54%	매도 : 1.28%

[당사와의 이해관계 고지]

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

한화리츠 : 과거 2년간 투자의견 및 목표주가 변동내역

추천일자	투자의견	목표주가(원)	괴리율(%)	
			평균주가	최고(저) 주가
2026-01-06	매수	5600		

ESR켄달스퀘어리츠 : 과거 2년간 투자의견 및 목표주가 변동내역

추천일자	투자의견	목표주가(원)	괴리율(%)	
			평균주가	최고(저) 주가
2026-01-06	매수	6000		
2026-01-05	매수	6000		
2025-05-29	매수	6500	-32.69	-27.92
2024-09-13	매수	7000	-32.37	-24.15

디앤디플랫폼리츠 : 과거 2년간 투자의견 및 목표주가 변동내역	추천일자	투자의견	목표주가(원)	괴리율(%)	
				평균주가	최고(저) 주가
	2026-01-06	매수	4800		
	2024-11-26	매수	4800	-33.29	-27.50

롯데리츠 : 과거 2년간 투자의견 및 목표주가 변동내역	추천일자	투자의견	목표주가(원)	괴리율(%)	
				평균주가	최고(저) 주가
	2026-01-06	매수	5600		
	2026-01-05	매수	5600		
	2024-10-10	매수	5100	-30.65	-20.59

신한알파리츠 : 과거 2년간 투자의견 및 목표주가 변동내역	추천일자	투자의견	목표주가(원)	괴리율(%)	
				평균주가	최고(저) 주가
	2026-01-06	매수	8200		
	2026-01-05	매수	8200		

SK리츠 : 과거 2년간 투자의견 및 목표주가 변동내역	추천일자	투자의견	목표주가(원)	괴리율(%)	
				평균주가	최고(저) 주가
	2026-01-06	매수	7000		
	2026-01-05	매수	6400	0	0.00
	2024-08-19	매수	6100	-20.21	-10.66