REITS Monthly

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

리츠의 확장과 균열

Comments

- 2026년 2월 27일 종가 기준, 상장 리츠 합산 시가총액은 10조381억원으로 사상 처음 10조원을 넘어섰음. 리츠 ETF 대표 상품인 TIGER리츠부동산인프라의 순자산은 1조3399억원으로 2025년 연말(1조400억원) 대비 23% 증가했으며, 1월에는 한국투자신탁운용에서 새로운 액티브 ETF(ACE 리츠부동산인프라액티브)를 출시하는 등, 리츠 투자 저변이 크게 확대되고 있는 모습임. 특히 기존 배당주 투자처인 증권·보험 등 금융업종의 주가가 가파르게 상승하면서 상대적인 배당수익률 매력이 낮아진 반면, 리츠는 여전히 높은 인컴 매력을 유지해 대체 배당자산으로서의 존재감이 부각됐음. 즉, 상대수익률은 다소 아쉬웠지만 시장 외형과 투자 기반은 분명히 확장되고 있음
- 그러나 시장 외형의 확장과는 별개로, 개별 해외자산 리츠에서는 AMC별 균열도 나타났음. 제이알글로벌리츠는 1월 23일 1200억원 규모 유상증자를 결의했다가, 2월 5일 벨기에 파이낸스타워의 2025년 말 기준 현지 담보감정평가서 수신 지연을 이유로 이를 철회했으며, 이후 한국거래소로부터 공시번복에 따른 불성실공시법인지정예고를 받았음. 회사는 감정평가서 지연을 공식 사유로 제시했지만, 환헤지 정산금 대응을 위해 추진하던 자금조달이 갑작스럽게 번복된 만큼 설명만으로는 시장 우려를 해소하기에 충분하지 않았다고 볼 수 있음. KB스타리츠 역시 2월 유상증자 FAQ에서 조달자금의 사용처에 환정산금 등을 포함시키며 해외자산 리츠의 환헤지 부담이 현실적인 리스크로 지적되고 있음. 한편 디앤디플랫폼리츠는 세미콜론문래 처분을 추진했으나, 매수자의 투자자 모집이 원활히 이뤄지지 않아 다시 매수자 협상을 진행하고 있음. 매크로 차원의 외형 확장과는 별개로 개별 자산의 성격 및 자산 매각 실행력 등 AMC의 운용 역량에 따라 성과와 신뢰가 크게 갈리는 국면으로 해석됨
- 이런 상황에서 대기업 스폰서 리츠의 성과가 상대적으로 부각되는 이유는 결국 자산의 질과 조달 안정성, 그리고 AMC의 운용 역량이 함께 뒷받침되기 때문임. 최근 시장에서는 이런 조건을 갖춘 리츠들이 차별적인 평가를 받고 있으며, 롯데리츠와 한화리츠는 그 대표 사례로 볼 수 있음. 리츠 투자 거시적 환경과 함께 AMC에 대한 선별적 접근이 필요함

Key Data

(기준일: 2026. 2. 27)

상장리츠 수	25
시가총액(십억원)	10,038
AUM(십억원)	2,549
20일 평균 거래대금(십억원)	19.89
20일 평균 거래량(천 주)	5,571
20일 평균 외국인 지분율(%)	4.34
평균 배당수익률(26F,%)	7.5

참고 : AUM은 최근 결산 기준

KRX 리츠 인프라 Index Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	YTD
절대수익률	0.9	1.7	6.7	2.4
KOSPI상대수익률	-21.9	-54.9	-89.3	-45.8

Investment Performance

수익률(%)	REITs	TIGER리츠부동산	TIGER미국리츠	KOSPI
2026:YTD	2.4	5.7	9.4	48.2
1 year	6.9	17.1	7.4	138.2
3 year	-0.2	-1.8	16.2	179.2
5 year	-19.0	-5.8	10.0	109.8

참고 : REITs는 KRX리츠인프라지수, Index 수익률 기준임

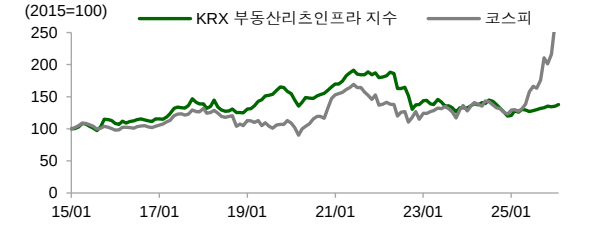
FTSE EPRA Nareit Developed Index Performance

FTSE 러셀과 유럽부동산협회, 미국리츠협회가 공동으로 작성한 지수

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

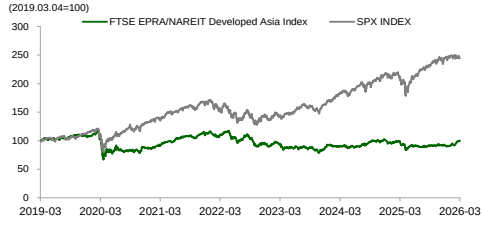
주가수익률(%)	1M	3M	6M	YTD
절대수익률	-0.4	-1.1	1.7	-6.8
상대수익률	-0.9	-3.8	-7.4	-19.8

KRX 리츠 인프라 Index vs KOSPI composite



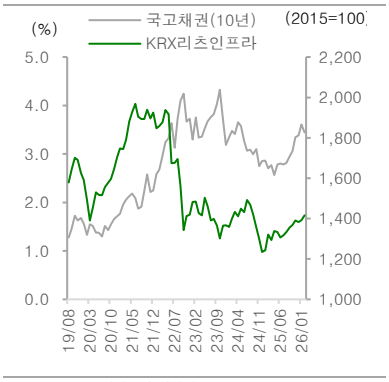
출처 : Fnguide, 신영증권 리서치센터

FTSE EPRA Nareit Developed Index vs S&P500 composite



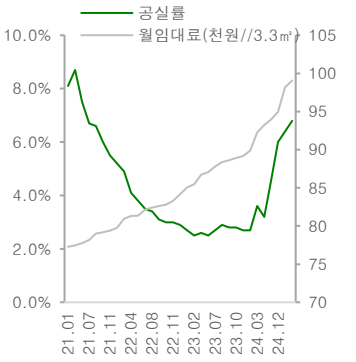
참고: 롯데리츠, ESR켄달스퀘어리츠, 제이알글로벌리츠, SK리츠, 신한알파리츠 지수 편입 완료

금리와 리츠



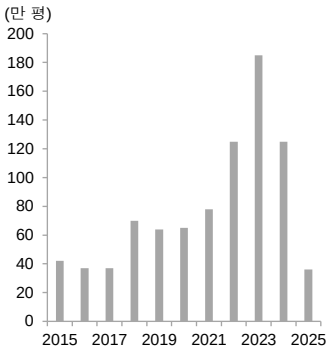
출처 :Fnguide, 신영증권 리서치센터

서울 오피스 시장



출처 : 젠스타메이트, 신영증권 리서치센터

수도권 물류센터 공급 추이



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	14,015	254(*)	5.1	4,850	-13.9	-37.5	-67.6	-100.4	-25.7
ESR 켄달스퀘어리츠	'20.12.23	5, 11	물류	10,643	275(*)	6.4	4,325	-26.0	-59.2	-98.7	-149.8	-46.8
제이알글로벌리츠	'20.08.07	6, 12	해외	3,713	214	11.4	1,881	-41.4	-94.1	-125.3	-166.7	-81.0
SK 리츠	'21.09.14	3, 6, 9, 12	복합형	17,790	268(*)	4.5	5,910	-18.2	-44.5	-76.4	-123.0	-46.1
신한알파리츠	'18.08.08	3, 9	오피스	6,954	358(*)	6.2	5,750	-23.2	-57.1	-91.4	-143.4	-45.3
코람코라이프인프라리츠	'20.08.31	5, 11	복합형	4,463	327	7.2	4,585	-20.9	-53.4	-88.9	-136.6	-44.2
이리츠코크렙	'18.06.27	6, 12	리테일	3,107	352	7.2	4,905	-18.1	-56.1	-85.7	-121.9	-41.5
이지스밸류플러스리츠	'20.07.16	2, 8	복합형	2,906	320	8.2	4,185	-24.7	-62.9	-97.5	-141.4	-47.7
이지스레지던스리츠	'20.08.05	6, 12	주택	1,399	300	7.9	3,795	-24.9	-61.5	-100.8	-143.4	-48.3
미래에셋맵스리츠	'20.08.05	5, 11	리테일	627	250	10.5	2,510	-24.8	-62.4	-100.5	-141.3	-52.6
NH 프라임리츠	'19.12.05	5, 11	오피스	879	250	5.3	4,710	-16.6	-52.3	-93.4	-133.4	-42.5
디앤디플랫폼리츠	'21.08.27	3, 9	복합형	2,793	343(*)	8.9	3,160	-31.6	-67.9	-99.0	-140.0	-54.7
NH 올원리츠	'21.11.18	6, 12	복합형	1,755	370	9.4	3,195	-28.0	-66.4	-93.8	-146.6	-53.2
미래에셋글로벌리츠	'21.12.03	3, 9	복합형	1,008	277	9.9	2,545	-24.9	-60.4	-102.5	-143.9	-49.5
신한서부티엔디리츠	'21.12.10	6, 12	복합형	2,586	480	6.2	4,375	-10.8	-36.3	-69.3	-110.1	-26.5
코람코더원리츠	'22.03.28	2, 5, 8, 11	복합형	3,676	335	3.7	9,100	-23.0	-61.7	-101.6	-145.0	-50.2
마스턴프리미어리츠	'22.05.31	3, 9	해외	470	130	8.4	1,540	-22.8	-56.6	-95.9	-138.2	-48.2
KB 스타리츠	'22.10.06	1, 7	오피스	3,418	376	11.2	3,370	-29.5	-63.8	-109.4	-148.5	-45.1
한화리츠	'23.03.27	4, 10	오피스	9,196	270(*)	5.4	5,120	-9.8	-32.7	-65.8	-98.5	-24.7
삼성 FN 리츠	'23.04.14	1, 4, 7, 10	오피스	5,044	273	4.9	5,540	-10.7	-36.7	-68.3	-118.4	-30.6
신한글로벌액티브리츠	'24.07.05	2, 8	해외	513	128	10.9	1,179	-3.2	-28.5	-51.8	-73.8	-13.8
대신밸류리츠	'25.07.10	2, 5, 8, 11	오피스	2,690	292	6.5	4,500	-22.8	-57.8	-92.2	-138.2	-48.4
맥쿼리인프라	'06.03.15	6, 12	인프라 펀드	54,789	760(*)	6.6	11,440	-21.6	-57.6	-97.6	-135.8	-46.5
KB 발해인프라	'24.11.29	6, 12	인프라 펀드	12,279	650	6.5	10,020	-22.6	-53.9	-79.3	-99.6	-48.2
맵스리얼티 1	'07.04.09	12	부동산 펀드	6,350	265	3.9	6,840	-3.2	-28.5	-51.8	-73.8	-13.8

자료 : 신영증권 리서치센터
참고 : 12개월Fwd배당 (*) 표시 종목은 당사 추정치, 그 외 종목은 시장 추정치 기준(시장 추정치 없을 경우 직전 배당금 적용) , 2/27 종가 기준

국내 상장 리츠 차입금 현황

리츠명	차입 규모(억원)	이자율	만기	비고	
롯데리츠	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	
	1,590	CD+105	2029.01	담보대출	
	1,070	3.95	2026.04	단기사채	
	750	-	2028	담보사채	
SK	4,418	CD+75bp	2027.07	담보대출	
	1,540	CD+80bp	2028.06	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	
	1,000	3.7	2026.03	전단채	
	170	3.72	2026.02	전단채	
	1,500	3.26	2026.05	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+1.17%	2028.05	변동금리	자리츠 2
	1,145	2.70%	2026.12	고정금리	자리츠 2
	726	CD+1.60%	2026.05	변동금리	자리츠 2
	3,620	CD+1.03%	2026.12	변동금리	자리츠 1
	454	CD+1.16%	2027.10	변동금리	자리츠 1
	4,570	CD+1.25%	2029.05	변동금리	자리츠 1
한화리츠	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	
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	(2월 결산) 대신밸류리츠, 신한글로벌액티브리츠, 코람코라이프인프라리츠, 이지스밸류플러스리츠
자산 편출입	(1/30) 삼성FN리츠, 잠실빌딩 취득을 위해 2000억원 차입. 삼성생명 잠실빌딩을 2079억원에 취득 예정 - 최대주주인 삼성생명(지분 19.51% 보유)의 유동성 확보 차원에서 매각 진행 (2/11) 코람코, 여의도 하나증권 매각 본격화 진행. 3월 9일 입찰 예정 및 3월 중 우선협상대상자 선정 예정 - 하나증권 여의도 사옥은 2015년 4,300억 원에 인수 후 리츠 자산 편입 후 10년 만에 가치 7~8,000억원으로 전망됨 - 주요 임차인인 하나증권은 매수 선택권 행사 의사를 통지함. 용적률은 580%로 최대 1200%까지 개발이 가능한 상황
재무 활동	(2/5) 제이알글로벌리츠, 1200억원 규모 유상증자 결의한지 한주만에 철회. 추후 재진행 예정 - 운영자금(1,148억) 및 채무상환자금(52억) 조달 위해 총 1,200억 원 규모 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자 추진 - 발행 결정 직후 주가 16% 급락하며 1차 예정 발행가(2,570원) 하회. - 주요 자산인 벨기에 파이낸스타워의 담보감정평가서 수령이 늦어진 영향. 유상증자 일정 재공고 예정
기타	(12/22) 프로젝트 리츠 1호로 '동탄 헬스케어 리츠'와 '천안역세권혁신지구 재생사업리츠' 선정. 공공 기여도를 중점적으로 평가 - 동탄 헬스케어(고령화 대응), 천안 역세권(지자체 참여) 등 공공성을 인정받아 신속 선정 - 동탄 헬스케어 리츠는 디밸로퍼 MDM이 경기 화성시 오피스텔, 노인복지주택, 한방병원 조성사업으로 2030년 준공 예정 - 천안역세권 리츠: 천안시·코레일 출자. 공동주택·지식산업센터·환승주차장 조성. 공동주택은 리츠가 임대 운영 예정 (12/24) CR리츠 미분양 매입 3000호로, 당초 예상한 4000호에 미달. 지방 미분양 주택 3만호 소화에 어려움 - CR리츠는 재무 투자자로부터 자금을 모아 미분양 주택을 매수 후 임대로 운영 후 경기 회복시 재매각 할 수 있는 상품 - 리츠 운영사와 시공사의 이해관계 대립으로 신규 CR리츠 설립이 지연된 영향 (1/9) '26년 경제성장전략에 상장리츠 배당소득 분리과세 확대 및 CR리츠 세제지원 연장안 포함됨 - 기존 리츠 분리과세 요건은 보유 3년 이상, 한도 5천만원, 금융소득 2000만원 초과 제외로 사실상 유명무실한 수준 - 구체적인 내용은 향후 세법 개정안과 시행령에서 확정될 전망임 (1/26) 주택도시기금앵커리츠, 300억 상장리츠 액티브펀드 운용 개시 - 주택도시기금앵커리츠가 국내 상장 리츠에 집중 투자하는 300억원 규모의 대신 K상장리츠 액티브펀드 조성 완료 - 상장 리츠 거래 부진 및 주가 저평가 해소를 위한 유동성 공급자 역할 수행 목적 (1/30) 롯데칠성 서초동 부지, 기존 롯데 리츠 편입 대신 별도 프로젝트 리츠 추진 유력 - 대기업 스폰서 리츠는 공정거래법상 지주회사 규제 적용으로 자(子)리츠 구조 설계 난항 - 서초동 부지 가치(약 4조 원)가 롯데리츠 AUM(2.3조 원)을 상회하여, 직접 개발 시 이자 비용에 따른 배당 여력 훼손 우려. 이에 별도 추진 유력

자료 : 언론 보도 취합, 신영증권 리서치센터

부동산 주요 이슈

국내	(12/15) 주택시장 침체로 건설사들, 주택 일변도 포트폴리오에서 벗어나 데이터센터 디밸로퍼 역할 수행 - GS건설, 자회사 디씨브릿지를 설립해 데이터센터 운영 역량 확보. 안양, 고양 삼송에 자체 데이터센터 개발 중 - 삼성물산, 냉각 시스템 기술 확보 통해 빅테크 데이터센터 수주 경쟁 본격화 - 현대건설, 용인 죽전 데이터센터 시공 수행. AMC 설립으로 데이터센터 투자 개발 사업 본격적으로 추진 (1/6) 서울 프라임 오피스 공실률은 0.85%로 안정화. 국내 오피스 시장 거래 규모는 24조 7000억원으로 역대 최대 규모 - 사무실 복귀 및 대기업의 프라임 오피스 선호 현상 심화가 낮은 공실률 견인 - 24~25년 미국 평균 프라임 오피스 공실률은 14.8% 수준으로, 해외 투자자들의 서울 오피스 투자 관심도 증가 (1/8) 지난해 11월 서울 상업·업무용 빌딩 거래액 하락세 속 호텔 거래는 호조 - 25년 11월 서울 상업/업무용 빌딩 거래액은 2.3조원으로 전월 대비 13% 감소. 거래건수는 177건으로 18% 증가 - 거래 규모 상위 3건 중 2건이 호텔. 대형 딜의 중심이 업무시설에서 호텔로 이동하는 추세 (1/26) 이재명 대통령, 부동산 정상화를 위해 다주택자 양도세 중과 유예를 26년 5월 9일부로 종료하는 계획을 발표함 - 실거주 1주택은 보호하되, 다주택, 비거주 1주택, 고가주택 등 투자목적 보유에 대한 장기보유 공제 축소안 예고 (1/27) 서울시, 정부의 이주비 대출 규제(LTV 40%·6억 원 한도)를 정비 사업 지연 및 공급 장애 요인으로 지적 - 26년 이주 정비사업 43곳 중 39곳이 이주비 조달에 차질. 27년까지 5.6만호 공급이 규제 영향권에 들어가는 상황 - 이주비를 일반 가계대출과 분리한 LTV 70%로 상향하는 요구안에 대한 정부 수용을 촉구 중 (1/29) 국토부, 도심 주택공급 확대 및 신속안 방안 발표. 서울·수도권 6만호 주택공급 예정 - 용산 1.3만호로 최대. 태릉CC 6800호, 경기 과천 9800호, 판교/성남 6300호, 남양주 4180호 등이 발표됨 - 예타 면제 추진 등 인허가, 사전 절차를 단축하고, 발표 지역 및 주변을 토지거래허가구역으로 지정. (2/17) 재정경제부, 5월 9일 다주택자 양도소득세 중과 유예 조치를 앞두고, 부동산 시장 안정을 위한 후속정책 준비 중 - 외부 연구용역을 통해 부동산 세재개편 방안 수립 중. 부동산 보유에 대한 기대수익률 하락에 중점 - 장기보유특별공제 축소 및 실거주 여부에 따른 과세 차등화, 초고가 주택에 대한 차등과세 적용으로 매매차익 회수 집중 (2/19) 부동산 대출 규제 이후, 서울 외곽을 중심으로 전세 매물이 급감하면서 전세가 단기 급등 기록 - 대출 여건 악화로 재계약 수요가 증가하고, 집주인의 월세 선호 현상으로 연초 대비 서울 전세 매물이 20% 감소함 - 5월 9일 다주택자 양도세 중과 유예 종료로 전월세 공급 감소 우려 제기
해외	**[미국]** (1/21) 트럼프, 기관투자자들의 단독주택 투자를 차단하는 행정명령 서명 - 주택 가격 상승 억제 조치이나, 기관의 주택 보유 비중(3%) 고려 시 효과 제한적이라는 분석 존재 **[중국]** (12/5) 中 완커, 국영기업들의 채권 만기 연장안 통과로 디폴트 위기 탈출. 다만 자금 압박은 지속 - 최대주주인 국영기업 선전메트로, 채권 상환용 대출 23.6억 위안 제공 합의 - 26년 7월말까지 추가 만기 채권 112억 6000만 위안이 남아있고, 순손실 이어지며, 유동성, 구조조정 압박 지속

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	18회
AUM(십억원)	5,300

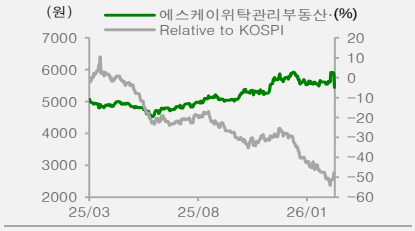
Key Data (기준일: 2026. 03. 04)

KOSPI(pt)	5,094
액면가(원)	500
시가총액(억원)	16,375
발행주식수(천주)	301,018
평균거래량(3M, 주)	432,545
평균거래대금(3M, 백만원)	2,449
52주 최고/최저	5,980 / 4,440
52주 일간Beta	0.18
배당수익률(26F, %)	5.5
외국인지분율(%)	8.1
주요주주 지분율(%)	
SK	29.1
미래에셋그룹	16.5

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	-2.9	-1.6	7.1	6.3
KOSPI대비상대수익률	2.4	-22.2	-32.7	-47.2

Company vs KOSPI composite



보유 자산

지역	보유 자산	자산규모(억원)
서울	SK서린빌딩	13,191
분당	SK U타워	6,323
전국	SK에너지 주유소 105개	9,033
서울	종로타워	6,840
경기	SK하이닉스 수처리센터	11,873
서울	SK-C타워	2,152
판교	SK-P타워	3,807
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	SKC(59%), SKC&C(21%), T맵모빌리티(20%)
SK-P타워	SK텔레콤(59%), SK플래닛(31%), 신규(10%)

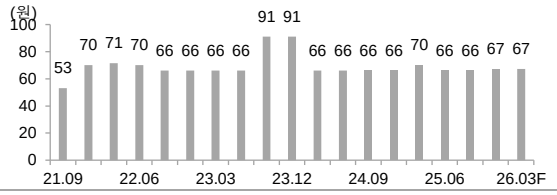
차입 현황

차입 규모(억원)	이자율	만기	비고
4,418	CD+75bp	2027.07	담보대출
1,540	CD+80bp	2028.06	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
1,000	3.7	2026.03	전단채
170	3.72	2026.02	전단채
1,500	3.26	2026.05	전단채

주요 지표

구분	25.03	25.06	25.09	25.12
배당수익률	5.7	6.0	5.3	4.6
P/FFO	17.4	16.6	18.7	21.7
P/NAV	0.60	0.78	0.76	0.88

주당 배당금 추이



요약 재무제표

(단위: 억원)

결산(연도.월)	24.12	25.03	25.06	25.09	25.12
영업수익	289	422	384	346	442
영업이익	240	408	365	327	421
당기순이익	80	243	212	187	274
배당총액	180	193	192	195	198
자산	28,611	32,633	33,158	32,840	36,535
부채	16,375	16,246	16,057	15,535	18,903
자본	12,236	16,387	17,101	17,306	17,632

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	5회
AUM(십억원)	1,747

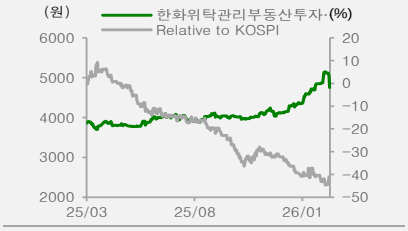
Key Data (기준일: 2026. 03. 04)

KOSPI(pt)	5,094
액면가(원)	500
시가총액(억원)	8,531
발행주식수(천주)	179,600
평균거래량(3M, 주)	261,437
평균거래대금(3M, 백만원)	1,145
52주 최고/최저	5,390 / 3,522
52주 일간Beta	0.21
배당수익률(26F, %)	6.3
외국인지분율(%)	1.3
주요주주 지분율(%)	
한화생명보험	30.2
미래에셋그룹	21.7

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	2.3	14.9	20.4	29.4
KOSPI대비상대수익률	7.8	-9.1	-24.3	-35.7

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%

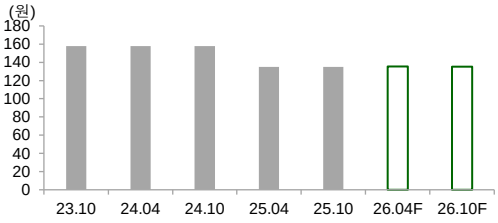
차입 현황

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	524
영업이익	124	130	191	309	300
당기순이익	28	32	28	108	116
배당총액	112	111	112	242	242
자산	7,104	7,125	15,864	15,552	15,559
부채	3,654	3,754	12,576	8,461	8,594
자본	3,450	3,371	3,288	7,091	6,965

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

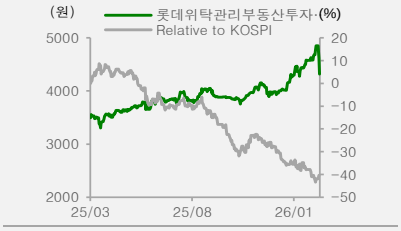
Key Data (기준일: 2026. 03. 04)

KOSPI(pt)	5,094
액면가(원)	500
시가총액(억원)	12,483
발행주식수(천주)	288,969
평균거래량(3M, 주)	376,164
평균거래대금(3M, 백만원)	1,597
52주 최고/최저	4,860 / 3,275
52주 일간Beta	0.29
배당수익률(25F, %)	6.2
외국인지분율(%)	7.8
주요주주 지분율(%)	
롯데쇼핑	48.4
미래에셋그룹	10.7

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	-2.5	5.1	10.8	22.6
KOSPI대비상대수익률	2.8	-16.9	-30.4	-39.2

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

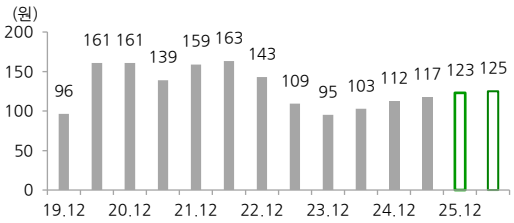
차입 현황

차입 규모(억원)	이자율	만기	비고
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
1,590	CD+105	2029.01	담보대출
1,070	3.95	2026.04	단기사채
750	-	2028	담보사채

주요 지표

구분	24.12	25.06	25.12	26.06
배당수익률	7.3	6.2	6.2	5.2
P/FFO	13.7	16.0	16.1	19.4
P/NAV	0.47	0.59	0.63	0.77

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

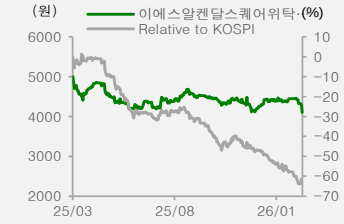
Key Data (기준일: 2026. 03. 04)

KOSPI(pt)	5,094
액면가(원)	1,000
시가총액(억원)	10,102
발행주식수(천주)	246,089
평균거래량(3M, 주)	429,885
평균거래대금(3M, 백만원)	1,874
52주 최고/최저	5,021 / 4,030
52주 일간Beta	0.20
배당수익률(26F, %)	6.7
외국인지분율(%)	39.7
주요주주 지분율(%)	
CPP INVESTMENT BOARD	21.5
미래에셋그룹	14.3

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	-6.2	-7.4	-8.6	-15.3
KOSPI대비상대수익률	-1.1	-26.8	-42.5	-58.0

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)

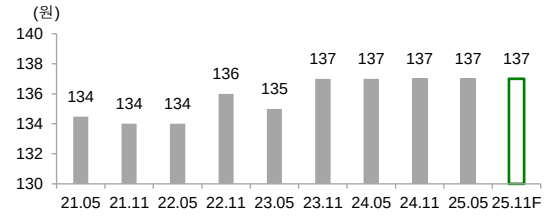
차입 현황

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	CD+1.17%	2028.05	변동금리
1,145	2.70%	2026.12	고정금리
726	CD+1.60%	2026.05	변동금리
3,620	CD+1.03%	2026.12	변동금리
454	CD+1.16%	2027.10	변동금리
4,570	CD+1.25%	2029.05	변동금리

주요 지표

구분	24.05	24.11	25.05	25.11
배당수익률	5.7	5.7	6.2	6.4
P/FFO	17.6	17.5	16.0	15.7
P/NAV	0.85	0.84	0.78	0.87

주당 배당금 추이



연결 요약 재무제표

(단위: 억원)

결산(연도.월)	23.11	24.05	24.11	25.05	25.11
영업수익	530	559	569	587	596
영업이익	242	288	266	287	259
당기순이익	119	225	36	98	-34
배당총액	292	292	292	292	342
자산	23,439	24,733	25,252	25,030	28,358
부채	12,270	13,630	14,405	14,378	16,706
자본	11,169	11,103	10,847	10,652	11,652

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)	3,873

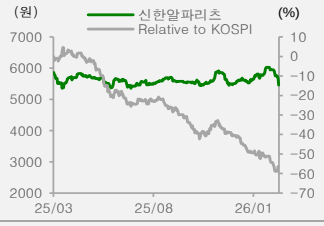
Key Data (기준일: 2026. 03. 04)

KOSPI(pt)	5,094
액면가(원)	1,000
시가총액(억원)	6,603
발행주식수(천주)	120,940
평균거래량(3M, 주)	262,473
평균거래대금(3M, 백만원)	1,496
52주 최고/최저	6,210 / 5,200
52주 일간Beta	0.15
배당수익률(25F, %)	6.7
외국인지분율(%)	11.3
주요주주 지분율(%)	
미래에셋그룹	15.7
한화손해보험	6.7

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	-4.9	-7.1	-2.3	-10.5
KOSPI대비상대수익률	0.3	-26.6	-38.6	-55.6

Company vs KOSPI composite



보유 자산

지역	보유 자산	자산규모(억원)
판교	판교 크래프톤 타워	7,731
서울	중구 대일빌딩	997
	트윈시티 남산	3,178
	을지로 신한L타워	3,655
	삼성화재 역삼빌딩	2,163
	서울역 와이즈타워	3,595
	캠브리지 빌딩	314
	용산아스테리움(지분 30.8%)	748
	HSBC 빌딩 층수 일부	2,127
	GS건설 서초타워	2,201
	씨티스퀘어	4,645
	BNK디지털타워	4,970
합계		38,731

참고 : 자산규모 감정평가금액 기준

임대 현황

구분	임대율
그레이트판교	100%
그레이츠청계	94%
트윈시티 남산	100%
을지로 신한L타워	100%
삼성화재 역삼빌딩	100%
그레이츠숭례	100%
캠브리지빌딩	100%
용산아스테리움	77.1%
HSBC	100%
GS서초타워	100%
씨티스퀘어	100%
BNK타워	85.9%

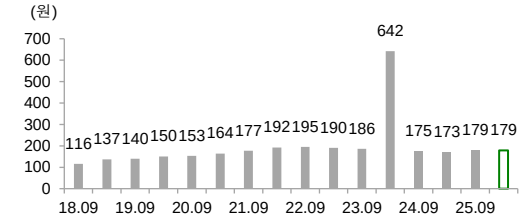
차입 현황

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

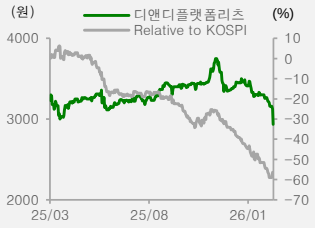
Key Data (기준일: 2026. 03. 04)

KOSPI(pt)	5,094
액면가(원)	1,000
시가총액(억원)	2,595
발행주식수(천주)	88,400
평균거래량(3M, 주)	203,247
평균거래대금(3M, 백만원)	689
52주 최고/최저	3,755 / 2,935
52주 일간Beta	0.24
배당수익률(25F, %)	7.3
외국인지분율(%)	0.8
주요주주 지분율(%)	
미래에셋그룹	24.2
코람코자산신탁	11.4

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	-11.1	-20.7	-10.8	-9.6
KOSPI대비상대수익률	-6.2	-37.3	-43.9	-55.1

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)

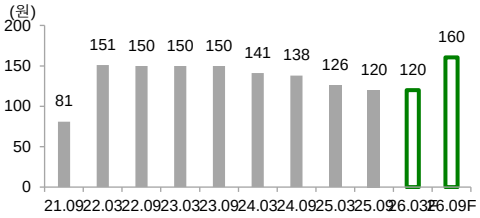
차입 현황

차입 규모(억원)	이자율	만기	비고
780	4.30%	2026.05	전단채
3,547	4.20%	2027.05	담보대출
618	3.95%	2026.03	담보대출
961	4.40%	2026.12	담보대출
617	4.73%	2026.03	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 연결 재무제표

(단위: 억원)

결산(연도.월)	23.09	24.03	24.09	25.03	25.09
영업수익	209	199	202	235	263
영업이익	108	105	104	130	150
당기순이익	35	38	31	45	30
배당총액	91	89	90	111	106
자산	8,603	8,570	8,530	10,362	10,423
부채	5,513	5,533	5,550	6,650	6,792
자본	3,091	3,037	2,980	3,712	3,631

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	-	-	-	-	-	-	-	-
디앤디플랫폼리츠	-	-	-	-	-	-	-	-
SK리츠	-	-	-	-	-	-	-	-
롯데리츠	-	-	-	-	-	-	-	-
신한알파리츠	-	O	-	-	-	-	-	-

한화리츠 : 과거 2년간 투자의견 및 목표주가 변동내역

추천일자	투자의견	목표주가(원)	괴리율(%)	
			평균주가	최고(저) 주가
2026-03-05	매수	5600		
2026-01-05	매수	5600		

ESR켄달스퀘어리츠 : 과거 2년간 투자의견 및 목표주가 변동내역

추천일자	투자의견	목표주가(원)	괴리율(%)	
			평균주가	최고(저) 주가
2026-03-05	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
	2026-03-05	매수	4800		
	2024-11-26	매수	4800	-33.29	-27.50

SK리츠 : 과거 2년간 투자의견 및 목표주가 변동내역	추천일자	투자의견	목표주가(원)	괴리율(%)	
				평균주가	최고(저) 주가
	2026-03-05	매수	7000		
	2026-01-06	매수	7000		
	2026-01-05	매수	6400	-	-
	2024-08-19	매수	6100	-20.21	-10.66

롯데리츠 : 과거 2년간 투자의견 및 목표주가 변동내역	추천일자	투자의견	목표주가(원)	괴리율(%)	
				평균주가	최고(저) 주가
	2026-03-05	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
	2026-03-05	매수	8200		
	2026-01-05	매수	8200		