REITS Monthly

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

적나라한 현실과 숙제

Comments

- 제이알글로벌리츠가 지난 4월 27일 서울회생법원에 회생절차 개시를 신청하고, 28일 주식 거래가 정지되었음. 직접적인 회생절차 개시 사유는 400억원 규모의 단기사채 미상환에 따른 채무불이행이었으나, 근본적인 원인은 기초자산인 벨기에 브뤼셀 '파이낸스 타워'의 감정평가액 급락에 따른 캐시트랩(현금유보) 발생임. 4월 중순, 벨기에 자산의 감정평가액 하락에 따른 현금유보 발생 가능성을 공시했을 당시, 회사 측은 게시글을 통해 감정평가 무효 및 신규 감정평가 실시에 대한 소송 등을 진행할 뜻을 밝히며, 이번 리스크가 '회사가 관리할 수 있는 위험'으로 소통했음. 실제 만기(4월 17일)가 도래한 전단채를 차환하는 등 사태 해결에 대한 가능성을 보여주었음. 그러나 10일만에 결국 채무불이행으로 귀결됨으로써 AMC의 대응에 대한 논란을 초래했음
- 이번 사태는 개별 AMC의 관리 부실에 따른 결과로, 리츠 전반으로 확장 해석할 필요는 없음. 실제 최근 주요 상장 리츠들의 경우 자금 조달에서의 경쟁 우위를 통해 자산 편입에 적극적으로 나서고 있으며, 임대료 상승에 따른 임대계약 갱신 수익 상승, 리파이낸싱 조달 금리 하향에 따른 배당 가이던스는 높아지고 있는 상황임
- 제이알글로벌리츠 사태는 상장 리츠 AMC와 투자자 모두에게 리츠 투자의 본질을 다시 묻게 만든 사건임. 단일 자산형 리츠는 자산 수가 적은 만큼 리스크 분산이 어렵고, 부동산은 정보 비대칭성이 큰 자산이기 때문에 운용사의 투명한 관리와 주주 소통이 무엇보다 중요함. 특히 해외 부동산은 현지 시장, 금융 약정, 환헤지, 법률·세제에 대한 전문성이 필요하므로 단순히 해외 우량 자산이라는 이름만으로 안정성을 판단해서는 안 됨. AMC는 자산 매입 성과보다 운용 관리 성과를 더 중시해야 하고, 투자자는 높은 배당수익률만 보고 매매하기보다 자산과 재무구조를 선별할 수 있어야 함
- 우량 리츠의 경우 최근 가파른 주가 상승을 기록하는 와중에 큰 폭의 조정이 있었음. 스폰서형 리츠에 대한 선호도가 보다 강화되는 시기로 조정 시 매수 전략이 유효함

Key Data (기준일: 2026. 4. 30)

상장리츠 수	25
시가총액(십억원)	10,285
AUM(십억원)	24,680
20일 평균 거래대금(십억원)	23
20일 평균 거래량(천 주)	6,904
20일 평균 외국인 지분율(%)	4.5
평균 배당수익률(26F,%)	8.0

참고 : AUM은 최근 결산 기준

KRX 리츠 인프라 Index Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	YTD
절대수익률	2.7	2.5	3.7	3.1
KOSPI상대수익률	-22.3	-23.9	-57.8	-53.5

Investment Performance

수익률(%)	REITs	TIGER리츠부동산	TIGER미국리츠	KOSPI
2026:YTD	3.1	7.8	9.7	56.6
1 year	6.6	18.1	15.2	158.1
3 year	-3.9	-3.0	7.9	173.5
5 year	-20.3	-14.6	0.9	115.5

참고 : REITs는 KRX리츠인프라지수, Index 수익률 기준임

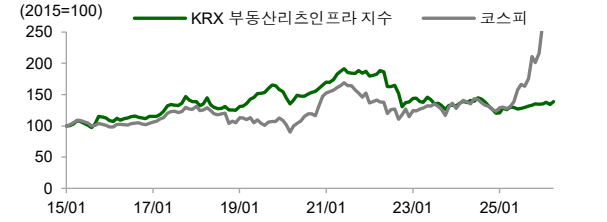
FTSE EPRA Nareit Developed Index Performance

FTSE 러셀과 유럽부동산협회, 미국리츠협회가 공동으로 작성한 지수

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

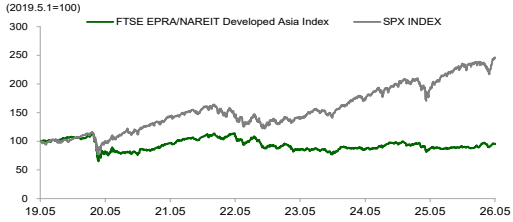
주가수익률(%)	1M	3M	6M	YTD
절대수익률	-0.4	-1.1	1.7	-6.8
상대수익률	-0.9	-3.8	-7.4	-19.8

KRX 리츠 인프라 Index vs KOSPI composite



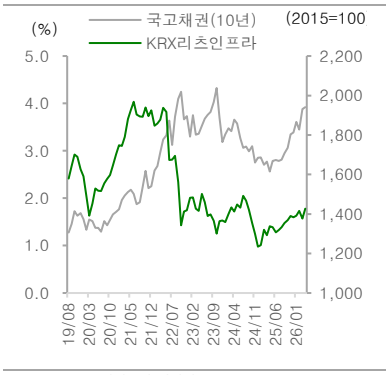
출처 : Fnguide, 신영증권 리서치센터

FTSE EPRA Nareit Developed Index vs S&P500 composite



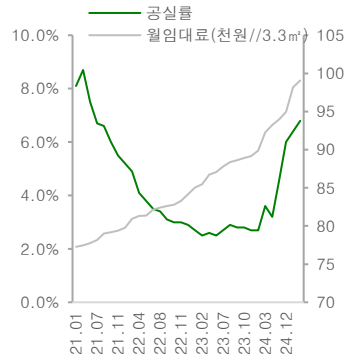
참고: 롯데리츠, ESR켄달스퀘어리츠, 제이알글로벌리츠, SK리츠, 신한알파리츠 지수 편입 완료

금리와 리츠



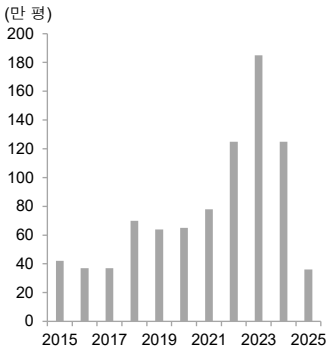
출처 :Fnguide, 신영증권 리서치센터

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	260(*)	5.9	4,440	-30.5	-24.6	-47.0	-134.3	-44.5
ESR 켄달스퀘어리츠	'20.12.23	5, 11	물류	10,643	280(*)	6.2	4,525	-21.1	-23.9	-58.3	-164.8	-50.5
SK 리츠	'21.09.14	3, 6, 9, 12	복합형	17,790	273(*)	4.0	6,760	-17.4	-4.7	-36.0	-121.8	-39.8
신한알파리츠	'18.08.08	3, 9	오피스	6,954	366(*)	6.0	6,050	-18.7	-22.2	-53.8	-154.0	-48.4
코람코라이프인프라리츠	'20.08.31	5, 11	복합형	4,463	327	7.0	4,685	-20.9	-23.2	-54.0	-154.3	-50.4
이리츠코크렙	'18.06.27	6, 12	리테일	3,107	352	7.1	4,965	-21.1	-21.8	-56.2	-151.6	-48.7
이지스밸류플러스리츠	'20.07.16	2, 8	복합형	2,906	320	7.6	4,185	-21.1	-26.0	-66.9	-167.8	-56.1
이지스레지던스리츠	'20.08.05	6, 12	주택	1,399	300	7.7	3,920	-18.2	-23.0	-63.0	-165.2	-53.4
미래에셋맵스리츠	'20.08.05	5, 11	리테일	627	250	10.5	2,390	-24.8	-31.7	-74.2	-170.6	-65.5
NH 프라임리츠	'19.12.05	5, 11	오피스	879	250	5.2	4,770	-20.3	-18.2	-60.5	-153.6	-49.5
디앤디플랫폼리츠	'21.08.27	3, 9	복합형	2,793	280(*)	8.7	3,215	-17.3	-29.8	-68.1	-158.0	-61.5
NH 올원리츠	'21.11.18	6, 12	복합형	1,755	370	11.0	3,360	-20.0	-24.5	-62.9	-163.5	-56.7
미래에셋글로벌리츠	'21.12.03	3, 9	복합형	1,008	277	12.6	2,190	-32.8	-40.8	-78.2	-178.5	-71.7
신한서부티엔디리츠	'21.12.10	6, 12	복합형	2,586	480	10.2	4,685	-17.5	-2.5	-27.6	-124.1	-26.3
코람코더원리츠	'22.03.28	2, 5, 8, 11	복합형	3,676	335	3.2	10,390	-26.4	-27.9	-67.4	-163.6	-59.8
마스턴프리미어리츠	'22.05.31	3, 9	해외	470	130	10.4	1,245	-25.0	-26.3	-61.5	-158.1	-56.6
KB 스타리츠	'22.10.06	1, 7	오피스	3,418	376	17.4	2,165	-28.4	-64.5	-107.3	-203.2	-90.4
한화리츠	'23.03.27	4, 10	오피스	9,196	270(*)	4.5	5,970	-7.3	3.6	-10.3	-100.8	-12.6
삼성 FN 리츠	'23.04.14	1, 4, 7, 10	오피스	5,044	273	4.4	6,210	-12.3	-0.1	-24.7	-119.7	-24.7
신한글로벌액티브리츠	'24.07.05	2, 8	해외	513	128	11.2	1,138	-18.0	1.3	-17.7	-83.1	-9.4
대신밸류리츠	'25.07.10	2, 5, 8, 11	오피스	2,690	292	6.8	4,325	-24.2	-30.1	-64.1	-158.1	-60.7
맥쿼리인프라	'06.03.15	6, 12	인프라 펀드	54,789	760(*)	6.7	11,350	-25.0	-24.9	-58.8	-159.1	-55.7
KB 발해인프라	'24.11.29	6, 12	인프라 펀드	12,279	650	6.4	10,100	-23.5	-25.4	-62.4	-125.9	-55.8
맵스리얼티 1	'07.04.09	12	부동산 펀드	6,350	265	3.5	7,490	-18.0	1.3	-17.7	-83.1	-9.4
제이알글로벌리츠	'20.08.07	6 월, 12 월	해외	2,333	-	-	1,182	-49.9	-75.6	-120.9	-215.0	-114.4

자료 : 신영증권 리서치센터

참고 : 12개월Fwd배당 (*) 표시 종목은 당사 추정치, 그 외 종목은 시장 추정치 기준(시장 추정치 없을 경우 직전 배당금 적용) , 4/30 종가 기준

국내 상장 리츠 차입금 현황

리츠명	차입 규모(억원)	이자율	만기	비고
롯데리츠	1,650	3.75	2026.09	담보대출
	2,580	CD+100	2027.09	담보대출
	1,600	CD+87	2027.04	담보대출
	1,300	CD+95	2028.10	담보대출
	1,590	CD+105	2029.01	담보대출
	750	CD+105	2028.03	담보대출
	500	3.097	2026.10	담보부사채
	750	3.484	2026.10	담보부사채
	1,600	3.45	2026.08	담보부사채
	1,600	3.26	2027.04	담보부사채
	800	2.89	2026.08	담보부사채
	1,070	4.05	2026.07	단기사채
SK	4,418	CD+75bp	2027.07	담보대출
	1,540	CD+80bp	2028.06	담보대출
	4,042	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
	1,500	3.26	2026.05	전단채
	1,000	3.26	2026.06	전단채
ESR 켄달스퀘어	3,620	CD+1.03%	2026.12	자리츠 1
	200	12r 개월 금융채+1.46%	2026.10	모리츠
	100	CD+180	2027.05	모리츠
	200	CD+130	2027.05	모리츠
	1,145	2.70%	2026.12	자리츠 2
	100	MOR 기준금리+1.19%	2026.09	모리츠
	200	6 개월 금융채+1.44%	2027.01	모리츠
	570	CD+1.50%	2027.05	자리츠 2
	3,520	CD+1.17%	2028.05	자리츠 2
	454	CD+1.16%	2027.10	자리츠 1
	4,570	CD+1.25%	2029.05	자리츠 1
	465	CD+1.20%	2029.04	자리츠 3
	490	CD+1.70%	2029.04	자리츠 3
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	3.46%	2026.06	전단채
신한알파	5,750	4.30%	2029.04	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%	2027.06	고정금리
	2,800	4.75%	2027.06	고정금리
	1,310	CD+1.40%p	2027.06	변동금리
	1,585	3.90%	2027.09	고정금리
	345	4.07%	2028.05	고정금리
	1,650	4.00%	2028.08	고정금리
	1,200	CD+1.80%p	2028.12	변동금리
	600	CD+1.80%p	2028.12	변동금리
	400	4.10%	2026.09	사모사채
	580	4.40%	2026.07	전단채

자료 : 각 사, 신영증권 리서치센터

리츠 주요 이슈

배당 지급	(4월 결산) 삼성FN리츠, 한화리츠
자산 편출입	(4/13) KB자산운용, 디앤디플랫폼리츠의 핵심 자산인 세미콜론 문래 6148억원에 매입 계획 - 세미콜론 문래는 S타워와 N타워 2개 동으로 이뤄져 있으며, KB자산운용은 2개동 통매입을 추진함 - 국민연금 자금이 출자되며, 주요 권역이 아닌 서울 서남부에 투자가 진행된다는 점에서 상징적인 거래로 평가됨 - SK디앤디는 세미콜론 문래 매각대금 일부를 1년 전 매입한 종로구 수송스퀘어 잔여 지분 취득에 활용할 예정 (4/16) 에이원타워 당산 매각 우선협상대상자에 삼성FN리츠 선정 - 에이원타워의 평가가치는 1000억원대 후반으로, 삼성생명서비스가 장기 임차인으로 있어, 임대 안전성이 높음 - 삼성 금융 계열사 보유 부동산 편입 전략에서 나아가, 외부 프라임 오피스 매입에 적극적인 행보를 보임
재무 활동	(3/6) 삼성FN리츠, 공모 회사채 발행을 위한 수요예측에서 목표치의 2배 수준인 4000억원의 주문 접수 - 조달 자금 전액을 삼성생명 잠실빌딩 양수에 사용 예정. 2079억원 중 2000억원을 공모채를 통해 조달하고 79억원은 현금으로 충당할 예정임 (4/21) KB스타리츠 실권주 일반공모 청약경쟁률 43대 1 기록. 유상증자 마무리 수순 - 이번 유상증자로 조달한 자금 중 1200억원은 채무 상환에 사용되어, 신규 자산 취득을 위한 추가 차입 여력에 활용 예정 - 신주 상장 예정일은 5월 4일로, 해당 주식은 8일을 배당 기준으로 하는 정기 배당 대상에 포함됨
기타	(3/11) 한화리츠, 이마트타워 우선협상대상자로 선정 - 이마트타워는 중구에 위치한 프라임급 오피스로, 2033년 2월까지 이마트가 임차한 구조. 총 거래규모는 3500억원 수준 - 한화리츠, 5월 28일 임시주총에서 이마트타워 신규자산 편입에 따른 자산보관위탁 변경계약 승인을 진행할 예정임 (3/26) 하나오피스리츠, 금융시장 변동성에 따른 수요예측 부진으로 상장 철회 결정 - 하나금융그룹 강남사옥과 역삼역 태광타워를 기초자산으로 한, 강남 비중 80% 이상의 오피스 리츠임 (4/10) 하나증권이 2015년 약 4300억원에 매각한 여의도 사옥인 하나증권빌딩에 대한 매수 선택권 행사 - 페블스톤자산이 8000억원으로 우선협상대상자로 선정됐으나, 하나증권이 매수선택권을 행사해 동일 가격에 재매입함 - 여의도 핵심 거점 및 지구단위계획 인센티브로 용적률 580%에서 최대 1200% 상향 개발이 가능한 잠재력을 보유한 자산 (4/21) 서울시, 시민이 공공개발에 투자하고, 수익을 배당받는 '서울동행리츠' 도입 본격화 - SH공사와 서울시가 51% 이상의 지분을 보유해 안정성을 확보하고, 자본금의 30%를 시민 공모로 모집할 계획임 - 용산국제업무지구 B9부지와 서초 소방학교 부지에 시범 적용을 검토 중이며, 올해 안에 구체적인 세부계획 마련할 계획임 (4/27) 제이알글로벌리츠 서울회생법원에 회생절차 개시 신청 - 400억원 규모 사채 원리금 미지급으로 서울 회생법원에 기업 회생절차 및 자율구조조정지원(ARS) 프로그램을 신청함 - 우량 자산으로 꼽히던 벨기에 등 해외 부동산의 현지 감정평가 문제로 신용등급이 하락하고, 자금조달 여건이 악화됨

자료 : 언론 보도 취합, 신영증권 리서치센터

부동산 주요 이슈

국내	(4/1) 국토교통부, GTX-C 공사비 증액 결정. 4월 말부터 초기 공사 재개 수순 - GTX-C 사업은 23년 실시계획 승인 후 급등한 공사비가 협약 체결 과정에서 반영되지 않으면서, 시공계약 미체결됨 - 공유 구간을 제외한 대부분은 민간투자사업으로 추진되며, 민자사업 주관사는 현대건설 컨소시엄임 (4/13) 금융위원회, 중동 상황으로 인한 부동산 PF 사업의 공기 연장을 책임준공 연장 사유로 공식 인정함 - 부동산 PF 보증기관의 보증수수료를 인하하고, 공사비 상승 문제 대응을 위해 주금공의 PF 보증규모 확대할 방침임 (4/13) 정부의 비업무용 부동산 규제로, 국세청이 공시가격 9억원 초과 법인 소유 고가주택 전수 점검 착수함 - 與, 24년 기업 소유의 비업무용 토지가 여의도 면적의 730배에 수준인 점을 지적하며 자산 증식 관행 개선을 요구함 (4/14) 신세계건설, 국내 최대규모 AI 데이터센터 건설로 사업 재편 도모 - 25년 매출 1조 876억원, 영업손실 1984억원을 기록하였으며, 자회사 편입 및 계열 중심 사업 재편 진행 중 - 신세계프라퍼티(개발)-신세계I&C(운영)-신세계건설(시공) 구도가 유력하며, 전문업체와의 JV도 검토 중인 상황임 (4/21) 롯데그룹이 재무구조 개선을 위해 부동산 개발 사업 확대 추진 - 롯데물산이 롯데칠성음료의 영등포구 양평동 부지를 2800억원에 매입 후 아파트 개발 추진함 - 롯데칠성 서초동 물류센터 부지의 4조원대 복합개발 프로젝트, 상암 롯데몰 착공 등 대형 개발사업을 통해 유동성 확보를 모색 중 (4/23) 미국-이란 전쟁 장기화 시, 5월 이후 중동산 원료 의존도가 높은 아스콘 및 건자재 수급 불안 사태 현실화 우려 - 국토교통부는 공사 시급성에 따른 발주 시기 조정으로 수요를 관리하고, 수입절차 간소화와 공급망 다변화 추진 중 - 원자재 가격 상승분이 납품단가에 제대로 반영되지 않으면서, 중간재 업체 생산량이 위축됨 (4/27) 장특공제 축소 검토에 10년 이상 장기 보유 집합건물 매도인 비율이 전체의 32.8%를 차지하며, 역대 최고치를 기록 - 양도 차익이 큰 강남3구를 중심으로 절세용 매도가 증가함. 반대로 실거주자 중심의 강북 아파트는 매물이 감소함 (4/28) KB증권 컨소시엄, 문래역 인근 홈플러스 영등포점 인수 우선협상대상자 선정 - 5월 PFV 설립 및 본계약 체결 후 인허가 절차를 거쳐 해당 부지에 약 500세대 규모의 공동주택을 개발할 예정 - 정부의 부동산 PF 제도 개선 기조에 맞추어 KB증권이 자기자본을 직접 투자함
해외	**[미국]** (3/17) 미국 내 데이터센터 건설 지출이 오피스 건물 지출을 추월함 - AI 인프라 확충을 위한 투자가 증가하는 반면, 재택근무 확산 이후 사무실 수요는 구조적인 감소세를 보임 - 현지 건설사들의 전력시스템과 냉각설비에 대한 전문성의 중요성이 부각됨 **[유럽]** (4/29) EU, 유럽의 집값 및 임대료 상승으로, 범유럽 차원의 주택정책인 '유럽 부담가능 주거계획'을 25년 12월에 발표 - 건설비용 증가와 혁신의 결여, 숙련 노동력 부족이 겹치면서, 신규 공급이 수요를 따라오지 못함 - EU는 29년까지 741조원을 동원하여 연간 200만 가구 이상의 공급 추진. 단기 임대 규제와 사회주택 확대 추진

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

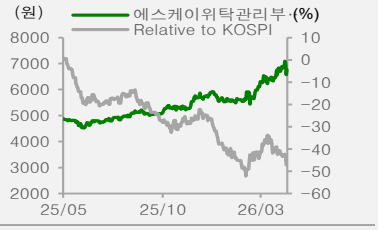
Key Data (기준일: 2026. 04. 30)

KOSPI(pt)	6,599
액면가(원)	500
시가총액(억원)	20,349
발행주식수(천주)	301,018
평균거래량(3M, 주)	394,877
평균거래대금(3M, 백만원)	2,429
52주 최고/최저	7,200 / 4,440
52주 일간Beta	0.18
배당수익률(26F, %)	5.5
외국인지분율(%)	8.2
주요주주 지분율(%)	
SK	29.1
미래에셋그룹	19.0

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	7.6	21.6	25.4	36.3
KOSPI대비상대수익률	-13.9	-3.7	-22.3	-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%)

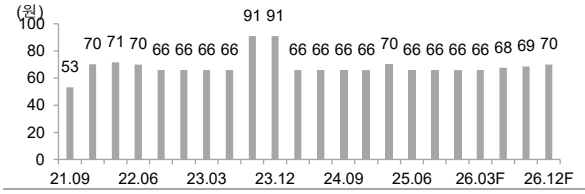
차입 현황

차입 규모(억원)	이자율	만기	비고
4,418	CD+75bp	2027.07	담보대출
1,540	CD+80bp	2028.06	담보대출
4,042	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
1,500	3.26	2026.05	전단채
1,000	3.26	2026.06	전단채

주요 지표

구분	25.09	25.12	26.03	26.06
배당수익률	5.3	4.6	4.2	4.2
P/FFO	18.7	21.7	23.9	23.9
P/NAV	0.76	0.87	0.94	0.97

주당 배당금 추이



요약 별도 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

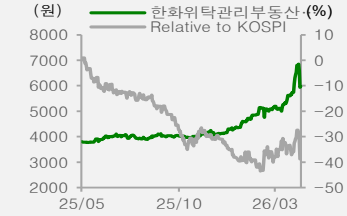
Key Data (기준일: 2026. 04. 30)

KOSPI(pt)	6,599
액면가(원)	500
시가총액(억원)	10,722
발행주식수(천주)	179,600
평균거래량(3M, 주)	213,125
평균거래대금(3M, 백만원)	1,142
52주 최고/최저	6,980 / 3,712
52주 일간Beta	0.21
배당수익률(26F, %)	4.5
외국인지분율(%)	1.0
주요주주 지분율(%)	
한화생명보험	30.2
미래에셋그룹	24.1

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	17.8	29.9	51.1	57.3
KOSPI대비상대수익률	-5.8	2.9	-6.4	-39.1

Company vs KOSPI composite



보유 자산

구분	보유 자산	자산규모(억원)
도심권	장교동 한화빌딩	9,050
	한화손보 여의도	5,895
	한화생명 노원	340
	이마트타워(편입 예정)	3,500
수도권	한화생명 평촌	834
	한화생명 중동	789
	한화생명 구리	562
합계		20,970

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%

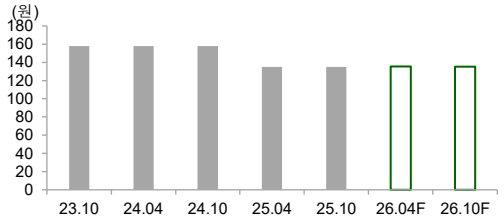
차입 현황

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	3.46%	2026.06	전단채

주요 지표

구분	24.10	25.04	25.10	26.04
배당수익률	8.5	7.1	6.8	4.6
P/FFO	11.8	14.1	14.7	21.9
P/NAV	0.5	0.7	0.7	1.1

주당 배당금 추이



연결 요약 재무제표

(단위: 억원)

결산(연도.월)	24.04	24.10	25.04	25.10	26.04
영업수익	228	335	505	524	521
영업이익	130	191	309	300	324
당기순이익	32	28	108	116	136
배당총액	111	112	242	242	243
자산	7,125	15,864	15,552	15,559	15,413
부채	3,754	12,576	8,461	8,594	8,517
자본	3,371	3,288	7,091	6,965	6,896

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

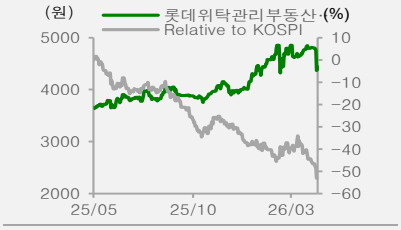
Key Data (기준일: 2026. 04. 30)

KOSPI(pt)	6,599
액면가(원)	500
시가총액(억원)	12,830
발행주식수(천주)	288,969
평균거래량(3M, 주)	358,479
평균거래대금(3M, 백만원)	1,668
52주 최고/최저	4,900 / 3,590
52주 일간Beta	0.29
배당수익률(25F, %)	6.1
외국인지분율(%)	7.6
주요주주 지분율(%)	
롯데쇼핑	48.4
미래에셋그룹	10.7

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	-5.4	1.7	14.4	23.8
KOSPI대비상대수익률	-24.4	-19.5	-29.1	-52.0

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
L7 Hotel	L7 Hotel 홍대	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 강남	37.12.10	주 임차인 호텔롯데, 고정+변동
L7 Hotel 홍대	30.12.31	주 임차인 호텔롯데, 고정+변동

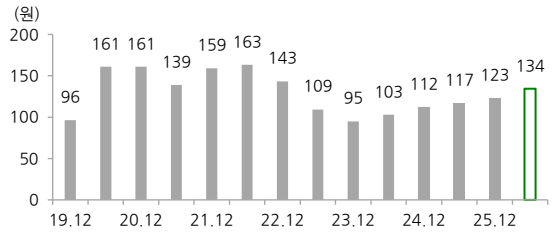
차입 현황

차입 규모(억원)	이자율	만기	비고
1,650	3.75	2026.09	담보대출
2,580	CD+100	2027.09	담보대출
1,600	CD+87	2027.04	담보대출
1,300	CD+95	2028.10	담보대출
1,590	CD+105	2029.01	담보대출
750	CD+105	2028.03	담보대출
500	3.097	2026.10	담보부사채
750	3.484	2026.10	담보부사채
1,600	3.45	2026.08	담보부사채
1,600	3.26	2027.04	담보부사채
800	2.89	2026.08	담보부사채
1,070	4.05	2026.07	단기사채

주요 지표

구분	24.12	25.06	25.12	26.06
배당수익률	7.3	6.2	6.2	6.1
P/FFO	13.7	16.0	16.1	16.5
P/NAV	0.47	0.59	0.63	0.70

주당 배당금 추이



요약 재무제표

(단위: 억원)

결산(연도.월)	24.06	24.12	25.06	25.12	26.06
영업수익	600	656	700	709	724
영업이익	376	420	452	463	495
당기순이익	58	106	165	196	226
배당총액	250	324	338	355	388
자산	23,018	26,236	26,119	25,944	28,741
부채	12,638	14,542	14,583	14,549	17,476
자본	10,381	11,695	11,537	11,395	11,265

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

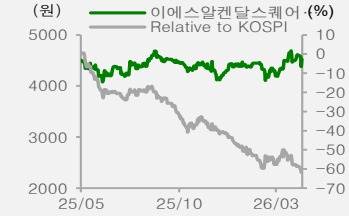
Key Data (기준일: 2026. 04. 30)

KOSPI(pt)	6,599
액면가(원)	1,000
시가총액(억원)	11,136
발행주식수(천주)	246,089
평균거래량(3M, 주)	358,684
평균거래대금(3M, 백만원)	1,578
52주 최고/최저	4,860 / 4,030
52주 일간Beta	0.20
배당수익률(26F, %)	6.1
외국인지분율(%)	39.8
주요주주 지분율(%)	
CPP INVESTMENT BOARD	21.5
미래에셋그룹	16.2

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	3.9	2.4	3.2	-6.7
KOSPI대비상대수익률	-16.9	-18.9	-36.1	-63.8

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 3.34 5년
임차인 비중	E-Commerce/3PL(74%), Consumer(26%)
잔존 만기 비중	~2026년(6.3%), 2027년(17.7%) 2028년(18.8%), 2029년 이후(54.4%)

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

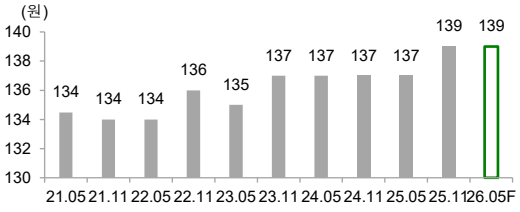
차입 현황

차입 규모(억원)	이자율	만기	비고
3,620	CD+1.03%	2026.12	변동금리
20012r개월 금융채+1.46%		2026.10	고정금리
100	CD+180	2027.05	변동금리
200	CD+130	2027.05	변동금리
1,145	2.70%	2026.12	고정금리
100MOR기준금리+1.19%		2026.09	변동금리
200 6개월 금융채+1.44%		2027.01	변동금리
570	CD+1.50%	2027.05	변동금리
3,520	CD+1.17%	2028.05	변동금리
454	CD+1.16%	2027.10	변동금리
4,570	CD+1.25%	2029.05	변동금리
465	CD+1.20%	2029.04	변동금리
490	CD+1.70%	2029.04	변동금리
380	-	2026	변동금리
427	-	2026	변동금리
585	-	2027	고정금리

주요 지표

구분	24.11	25.05	25.11	26.05
배당수익률	5.7	6.2	6.2	5.9
P/FFO	17.5	16.0	16.2	17.1
P/NAV	0.84	0.78	0.87	0.94

주당 배당금 추이



연결 요약 재무제표

(단위: 억원)

결산(연도.월)	24.05	24.11	25.05	25.11	26.05
영업수익	559	569	587	596	594
영업이익	288	266	287	259	404
당기순이익	225	36	98	-34	185
배당총액	292	292	292	342	342
자산	24,733	25,252	25,030	28,358	29,138
부채	13,630	14,405	14,378	16,706	17,301
자본	11,103	10,847	10,652	11,652	11,837

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

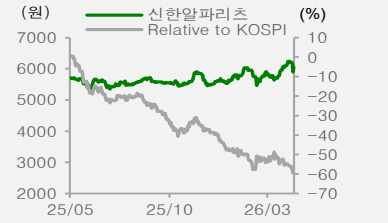
Key Data (기준일: 2026. 04. 30)

KOSPI(pt)	6,599
액면가(원)	1,000
시가총액(억원)	7,317
발행주식수(천주)	120,940
평균거래량(3M, 주)	258,588
평균거래대금(3M, 백만원)	1,517
52주 최고/최저	6,270 / 5,200
52주 일간Beta	0.15
배당수익률(25F, %)	6.0
외국인지분율(%)	11.1
주요주주 지분율(%)	
미래에셋그룹	18.5
한화손해보험	6.7

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	6.3	4.1	7.7	4.1
KOSPI대비상대수익률	-15.0	-17.6	-33.3	-59.7

Company vs KOSPI composite



보유 자산

지역	보유 자산	자산규모(억원)
판교	그레이츠 판교	10,100
서울	그레이츠 청계	997
	트윈시티 남산	3,178
	을지로 신한L타워	3,655
	삼성화재 역삼	2,163
	그레이츠 숭례	3,595
	캠브리지 빌딩	314
	용산아스테리움(지분 30.8%)	748
	HSBC 빌딩 층수 일부	2,127
	GS건설 서초타워	2,201
	씨티스퀘어	4,645
	그레이츠 강남	4,970
합계		38,693

참고 : 자산규모 감정평가금액 기준

임대 현황

구분	임대율
그레이트판교	100%
그레이츠청계	92%
트윈시티 남산	100%
을지로 신한L타워	100%
삼성화재 역삼빌딩	100%
그레이츠숭례	98%
캠브리지빌딩	79%
용산아스테리움	77.1%
HSBC	99%
GS서초타워	100%
씨티스퀘어	100%
BNK타워	95.4%

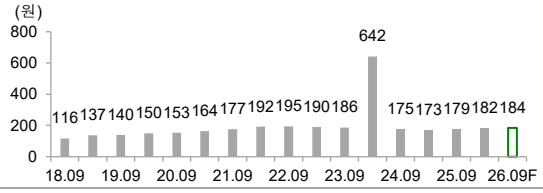
차입 현황

차입 규모(억원)	이자율	만기	비고
5,750	4.30%	2029.04	고정금리
720	5.50%	2026.06	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%	2027.06	고정금리
2,800	4.75%	2027.06	고정금리
1,310	CD+1.40%p	2027.06	변동금리
1,585	3.90%	2027.09	고정금리
345	4.07%	2028.05	고정금리
1,650	4.00%	2028.08	고정금리
1,200	CD+1.80%p	2028.12	변동금리
600	CD+1.80%p	2028.12	변동금리
400	4.10%	2026.09	사모사채
580	4.40%	2026.07	전단채

주요 지표

구분	24.09	25.03	25.09	26.03
배당수익률	6.3	6.8	6.9	6.9
P/FFO	15.8	14.8	14.5	14.4
P/NAV	0.59	0.54	0.51	0.51

주당 배당금 추이



요약 연결 기준 재무제표

(단위: 억원)

결산(연도.월)	24.09	25.03	25.09	26.03F	26.09F
영업수익	583	686	829	849	855
영업이익	338	451	511	568	576
당기순이익	47	124	113	155	161
배당총액	171	226	233	237	240
자산	21,588	26,622	31,449	31,320	31,504
부채	16,187	18,343	23,310	23,303	23,588
자본	5,401	8,278	8,139	8,017	7,916

자료 : 신한알파리츠, 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(20260331)	매수 : 88.13%	중립 : 10.63%	매도 : 1.25%

[당사와의 이해관계 고지]

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

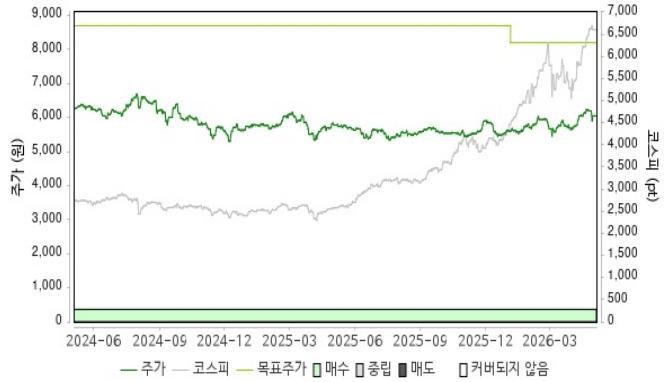
SK리츠 : 과거 2년간 투자의견 및 목표주가 변동내역

추천일자	투자의견	목표주가(원)	괴리율(%)	
			평균주가	최고(저) 주가
2026-05-04	매수	7700		
2026-04-06	매수	7200	-7.14	-1.53
2026-01-06	매수	7000	-16.93	-6.57
2026-01-05	매수	6400	-	-
2024-08-19	매수	6100	-20.21	-10.66

롯데리츠 : 과거 2년간 투자의견 및 목표주가 변동내역

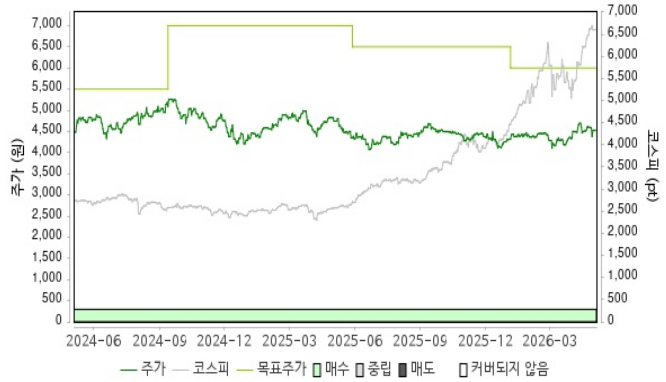
추천일자	투자의견	목표주가(원)	괴리율(%)	
			평균주가	최고(저) 주가
2026-05-04	매수	5600		
2026-01-05	매수	5600		
2024-10-10	매수	5100	-30.65	-20.59

신한알파리츠 : 과거 2년간 투자의견 및 목표주가 변동내역



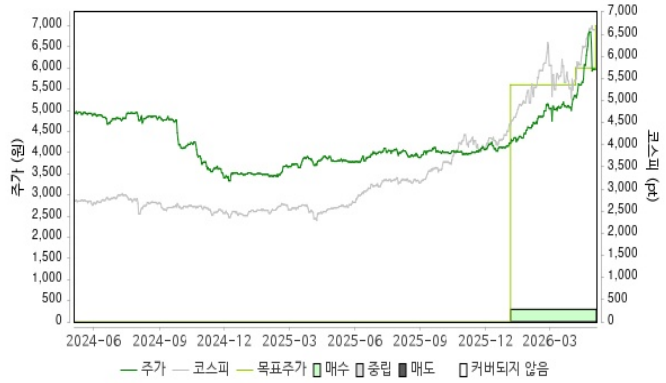
추천일자	투자의견	목표주가(원)	괴리율(%)	
			평균주가	최고(저) 주가
2026-05-04	매수	8200		
2026-01-05	매수	8200		

ESR켄달스퀘어리츠 : 과거 2년간 투자의견 및 목표주가 변동내역



추천일자	투자의견	목표주가(원)	괴리율(%)	
			평균주가	최고(저) 주가
2026-05-04	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

한화리츠 : 과거 2년간 투자의견 및 목표주가 변동내역



추천일자	투자의견	목표주가(원)	괴리율(%)	
			평균주가	최고(저) 주가
2026-05-04	매수	7000		
2026-04-06	매수	6000	-0.45	14.17
2026-01-05	매수	5600	-14.48	-5.89