



REITS Monthly

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

불안을 거둘 수 있는 방법, 증명

Comments

- 한국 상장 리츠의 부진이 장기화되고 있음. 7월10일 종가 기준 상장 리츠 평균 배당수익률이 9.7%를 기록하면서 10%에 육박했으며, 일부 리츠는 최근 지급 배당금을 기준으로 산출한 배당수익률이 20%에 달하기도 함. 표면적으로 높은 배당수익률이 투자 매력을 높이기도 하지만, 현재의 수익률은 단순한 저평가만으로 해석할 수 없음. 오히려 시장이 리츠에게 높은 위험 프리미엄을 적용하고 있음을 보여줌. 배당수익률이 이렇게 높아졌음에도 주가가 반등하지 못하는 것은, 상장 리츠에 대한 시장의 불신이 아직 해소되지 않았음을 반증하는 것임
- 락바텀 관점에서 상장 리츠의 투자 매력을 다시 부각하기 위해서는 무너진 신뢰를 먼저 회복해야 함. 현재 리츠를 둘러싼 대외환경은 여전히 우호적이지 않음. 연내 추가적인 금리 인상이 논의되고 있으며, 증시 수급도 불안정함. 외부 환경이 개선되기만을 기다려서는 리츠가 제대로 평가받기 어려움. 시장 변동성에도 흔들리지 않는 '제 값'을 인정받기 위해서는 자산의 경쟁력과 배당의 지속 가능성을 시장에 증명하는 과정이 필요함
- 이제는 AMC가 직접 신뢰 회복의 주체로 나서야 하는 시점임. 보유 자산의 임대 현황과 자산가치, 차입구조와 리파이낸싱 계획, 향후 배당정책을 보다 적극적으로 설명하고 투자자와의 소통을 강화할 필요가 있으며, 명확한 성장 전략을 제시한다면, 오히려 락바텀 관점에서 갈 곳 잃은 투자자들에게 좋은 투자 대안처로 부상할 수 있음. 최근 주요 리츠들이 임대차계약갱신을 통해 수익이 개선되면서 배당가능현금흐름이 증가하고 있으며 이에 배당금이 상향되는 기업들이 늘어나고 있음. SK리츠와 롯데리츠가 대표적이며, ESR켄달스퀘어리츠와 신한알파리츠 역시 리파이낸싱과 capital recycling을 통해 배당지급여력이 상승하고 있음. 한편 최근 호텔 업황 호황에 따라 호텔 자산을 신규로 편입 또는 계획을 갖고 있는 리츠들이 늘고 있어 자산 및 임대수익 상승이 기대되며, 이지스밸류플러스리츠는 주요 자산인 태평로빌딩 매각을 계획하고 있어 이 역시 배당매력을 높이는 요소임. 과도한 시장 할인에 투자자에게 기회이기도 함. 지금은 저점 매수가 가능한 상황이며 이를 적극 활용할 필요가 있음

Key Data

(기준일: 2026. 7. 10)

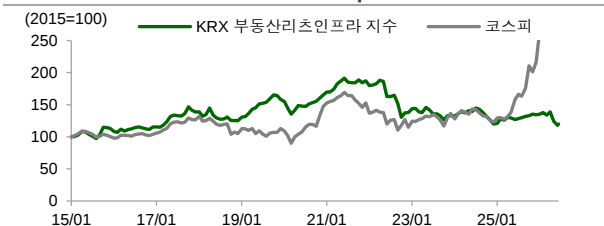
상장리츠 수	25
시가총액(십억원)	15,218
AUM(십억원)	24,680
20일 평균 거래대금(십억원)	40.8
20일 평균 거래량(천 주)	4,554
20일 평균 외국인 지분율(%)	4.9
평균 배당수익률(26F, %)	9.7

참고 : AUM은 최근 결산 기준

KRX 리츠 인프라 Index Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	YTD
절대수익률	0.8	-14.1	-11.7	-11.0
KOSPI상대수익률	4.1	-41.7	-74.7	-88.4

KRX 리츠 인프라 Index vs KOSPI composite



출처 : Enguide, 신영증권 리서치센터

Investment Performance

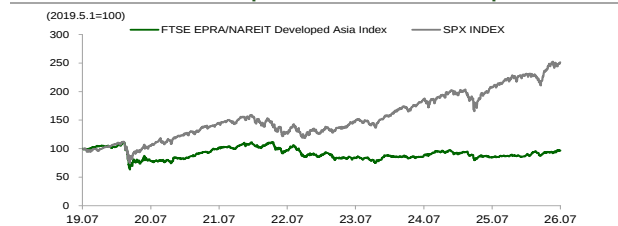
수익률(%)	REITs	TIGER리츠부동산	TIGER미국리츠	KOSPI
2026:YTD	-11.0	-5.2	14.2	77.4
1 year	-7.5	2.2	17.6	134.9
3 year	-18.1	-15.7	20.6	190.1
5 year	-27.5	-32.0	-4.9	126.8

참고 : REITs는 KRX리츠인프라지수, Index 수익률 기준임

FTSE EPRA Nareit Developed Index Performance

FTSE 라셀과 유럽부동산협회, 미국리츠협회가 공동으로 작성한 지수					
종목수	328	시가총액(bil.USD)	1,813	배당수익률(%)	3.95
주가수익률(%)	1M	3M	6M	YTD	
절대수익률	1.4	5.8	9.0	14.2	
상대수익률	0.3	-3.1	1.0	-4.9	

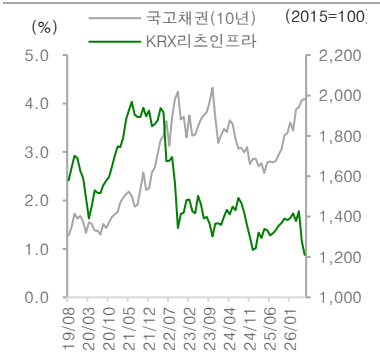
FTSE EPRA Nareit Developed Index vs S&P500 composite



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

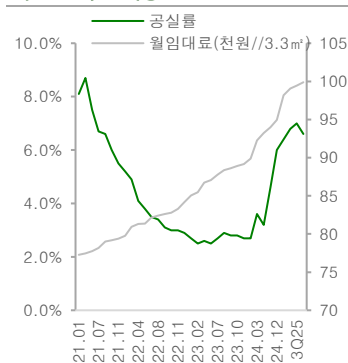


금리와 리츠



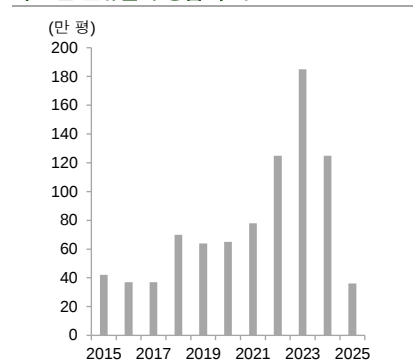
출처 : Fnguide, 신영증권 리서치센터

서울 오피스 시장



출처 : 제스타메이트, 신영증권 리서치센터

수도권 물류센터 공급 추이



출처 : 제스타메이트, 신영증권리서치센터

국내 상장 리츠 현황

리츠명	상장일	결산월	섹터	시가총액 (억원)	12개월 Fwd 배당	배당 수익	증가	KOSPI 상대 수익률				
								1M	3M	6M	12M	YTD
롯데리츠	'19.10.30	6, 12	리테일	14,015	260(*)	7.4	3,510	0.7	-54.0	-75.6	-143.8	-88.8
ESR 캔달스퀘어리츠	'20.12.23	5, 11	물류	10,643	280(*)	8.5	3,300	-1.7	-56.6	-88.6	-159.3	-100.0
SK 리츠	'21.09.14	3, 6, 9, 12	복합형	17,790	273(*)	4.8	5,710	10.2	-39.1	-64.6	-115.9	-78.8
신한알파리츠	'18.08.08	3, 9	오피스	6,954	366(*)	7.0	5,250	3.9	-39.4	-69.4	-141.6	-83.5
코람코라이프인프라리츠	'20.08.31	5, 11	복합형	4,463	327	8.1	4,025	5.3	-41.0	-72.4	-145.6	-86.1
이리츠코크렙	'18.06.27	6, 12	리테일	3,107	352	10.3	3,425	-10.0	-57.5	-88.9	-160.1	-102.9
이지스밸류플러스리츠	'20.07.16	2, 8	복합형	2,906	320	9.3	3,435	10.1	-47.2	-81.4	-161.1	-94.9
이지스레지던스리츠	'20.08.05	6, 12	주택	1,399	300	9.0	3,340	0.5	-43.5	-77.6	-154.0	-89.5
미래에셋맵스리츠	'20.08.05	5, 11	리테일	627	250	13.2	1,894	6.2	-49.5	-90.4	-166.6	-105.3
NH 프라이머리츠	'19.12.05	5, 11	오피스	879	250	6.5	3,840	10.0	-47.0	-76.0	-153.8	-91.2
디앤디플랫폼리츠	'21.08.27	3, 9	복합형	2,793	280(*)	14.0	2,005	-13.3	-62.9	-104.9	-172.8	-118.1
NH 올원리츠	'21.11.18	6, 12	복합형	1,755	370	12.5	2,970	1.8	-39.3	-74.2	-151.0	-89.1
미래에셋글로벌리츠	'21.12.03	3, 9	복합형	1,008	277	17.1	1,620	14.8	-59.1	-100.6	-176.2	-114.6
신한서부티엔디리츠	'21.12.10	6, 12	복합형	2,586	480	13.3	3,615	-15.6	-41.3	-63.3	-140.5	-76.8
코람코더원리츠	'22.03.28	2, 5, 8, 11	복합형	3,676	335	3.3	10,050	-0.5	-47.1	-83.9	-158.4	-98.4
마스턴프리미어리츠	'22.05.31	3, 9	해외	470	130	16.8	773	3.3	-27.6	-63.0	-134.9	-77.4
KB 스타리츠	'22.10.06	1, 7	오피스	3,418	340	24.1	1,408	-3.8	-66.0	-123.1	-199.7	-134.3
한화리츠	'23.03.27	4, 10	오피스	9,196	270(*)	5.7	4,740	9.7	-43.3	-52.9	-116.8	-63.1
삼성 FN 리츠	'23.04.14	1, 4, 7, 10	오피스	5,044	273	5.1	5,340	12.4	-37.9	-52.7	-118.9	-64.0
신한글로벌액티브리츠	'24.07.05	2, 8	해외	513	128	12.5	1,020	23.0	-41.5	-47.9	-101.7	-59.1
대신밸류리츠	'25.07.10	2, 5, 8, 11	오피스	2,690	292	7.6	3,865	-1.3	-38.2	-76.5	-149.3	-91.7
맥쿼리인프라	'06.03.15	6, 12	인프라 펀드	54,789	760(*)	7.4	10,230	-2.2	-37.5	-71.0	-146.5	-86.5
KB 발해인프라	'24.11.29	6, 12	인프라 펀드	12,279	650	5.9	10,940	19.9	-17.4	-52.5	-99.8	-68.2
맵스리얼티 1	'07.04.09	12	부동산 펀드	6,350	265	4.4	6,020	23.0	-41.5	-47.9	-101.7	-59.1
제이알글로벌리츠	'20.08.07	6 월, 12 월	해외	2,333	-	-	1,182	-	-	-	-	-

자료 : 신영증권 리서치센터

참고 : 12개월Fwd배당 (*) 표시 종목은 당사 추정치, 그 외 종목은 시장 추정치 기준(시장 추정치 없을 경우 직전 배당금 적용), 7/10 증가 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
SK	800	2.89	2026.08	담보부사채
	1,070	4.05	2026.07	단기사채
	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
ESR 캔달스퀘어	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
	950	4.56	2026.10	전단채
	3,620	CD+1.03%	2026.12	자리츠 1
한화리츠	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
신한알파	465	CD+1.20%	2029.04	자리츠 3
	490	CD+1.70%	2029.04	자리츠 3
	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
	200	3.80%	2026.09	전단채
	5,750	4.30%	2029.04	고정금리
	2,190	3.00%	2026.09	고정금리
신영증권	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
신영증권 리서치센터	400	4.10%	2026.09	사모사채
	580	4.40%	2026.07	전단채

자료 : 각 사, 신영증권 리서치센터



리츠 주요 이슈

배당 지급	(6월 결산) 신한서부티엔디리츠, NH올원리츠, 롯데리츠, SK리츠, 이시스레지던스리츠, 제이알글로벌리츠
자산 편출입	(5/20) 한화리츠, 서울 중구 프라이믹 '이마트타워' 본계약 체결, 6월 초 인수 종료 예정 - 이마트가 전체 면적의 98%를 단일 임차하고 있으며, 별도 유상증자 없이 진행할 예정임 (6/5) 에이원타워 당산, NH올원리츠에서 삼성FN리츠로 손바뀜 예정. 8월 딜클로징 목표 - 에이원타워 당산은 삼성생명, 삼성화재, 삼성카드 등 삼성금융 계열사가 전체 면적의 87.3%를 임차하고 있음 - 농협리츠운용은 2025년 3분기 NH농협타워 수익증권 편입과 금번 매각으로 포트폴리오 리밸런싱을 마무리할 예정임 (6/15) 이시스자산운용, 이시스밸류플러스리츠가 보유한 서울 중구 태평로빌딩 매각 공식화 - 2026년 하반기 내 거래를 마무리하고, 매각 차익을 2027년 이후 배당 재원으로 활용할 계획임
재무 활동	(5/21) 이시스밸류플러스리츠, 전단계 차환 과정에서 4.2%에서 5.5%로 발행 금리 상승함. 리츠 투자심리 악화 영향 - 한국투자증권 내부적으로 리츠 투자 비중을 줄이면서, 주관사가 기존 한국투자증권에서 삼성증권으로 변경됨 - 현재 LTV는 60.2%로, 상장리츠 평균 LTV인 55.07% 대비 높으며, 캐시트랩 기준선인 65%와 4.8% 포인트 차이임 (5/28) 신한글로벌액티브리츠, 650억원을 재무구조 개선과 포트폴리오 재편에 활용 예정 - 투입 자금 중 150억원은 한해지 정산 목적이며, 350억원은 국내 우량 부동산 우선주 신규 투자에 활용할 계획임 - 한해지 정산금 150억원은 환율 1550원까지 감당 가능한 수준임 (6/5) 한화리츠, 이마트타워 매입을 위해 2000억원 규모 전자단기사채를 발행함. 만기는 2026년 9월 4일임. - 리츠 단기자금 조달 시장 위축 속 스폰서 리츠인 점을 강점으로 내세워 연 3.8% 금리로 자금을 확보함 - 지난 3월 발행한 전단계 400억원 차환도 동시에 진행할 예정, 1600억원은 이마트 타워 매입 재원으로 활용될 예정 - 이시스밸류플러스리츠, 디앤디플랫폼리츠가 전단계 차환과정에서 5% 이상의 금리를 감수한 것과 대조적임
기타	(5/13) 미분양 건설사의 부채 이연 수단으로 CR리츠가 활용되며 제도 보완 필요성이 제기됨 - CR리츠 1호 사례인 JB자산운용의 '제이비와이에스케이제2호CR리츠'에 자금을 댄 투자자가 외부 투자자가 아닌, 매입 대상인 수성레이크우방아이유셀을 시공한 우방의 100% 자회사로 밝혀짐 - 자기자본을 활용해 CR리츠가 제공하는 금리와 세제혜택을 수취하기 위한 목적으로, 건설사의 자구책으로 활용되고 있음 (6/11) 한국리츠협회, 리츠시장 안정화와 제도개선을 촉구하는 탄원서 제출 - 기존 유상증자 상장 절차의 복잡성과 추가 하락으로 단기 회사채에 자금조달을 의존한 것을 원인으로 지적함 - 미국이 허용하는 주식배당을 통한 현금유보와 일본 중앙은행의 J-REITs 매입과 같이 정부차원의 유동성 지원체제 촉구 - 자산매각 차익 일부를 채투자준비금의 유보 허용과 유상증자 신고제 및 패스트트랙 제도 마련을 요청함 (6/15) 서울회생법원, 제이알글로벌리츠의 자율구조조정프로그램(ARS) 협의기간을 7월 15일까지 연장 - 벨기에 파이낸스타워 감정평가와 관련한 영국 법원의 8월 최종판결을 앞두고 있으며, 회생절차 이후, 채권자와 회사 간 정상화 논의가 진행중인 점을 반영한 조치임 - ARS는 법원 감독 아래 기업이 정상화 방안을 채권자와 자율 협의하는 동안 회생절차 개시를 최장 3개월간 보류하는 제도로, 합의 완료시, 정상 영업 복구가 가능함 (6/17) 국토교통부, 수도권 우량 부동산 개발 사업 지원을 위한 1조원 규모의 PF 개발엔지니어링 출시 - 공공자금 2000억원과 민간 투자금 3200억원을 유치하고, HUG 보증부 회사채를 활용해 재원을 마련하였으며, 자산관리 회사로 한국토지신탁과 코람코자산신탁이 선정됨

자료 : 언론 보도 취합, 신영증권 리서치센터

부동산 주요 이슈

국내	(5/19) 서울 오피스 투자, 핵심지 쏠림 현상 심화됨 - 1분기 서울/분당 오피스 거래액은 3.5조원 중 54%가 CBD, 20%가 GBD에서 발생함 - 사옥 확보 목적 직매입이 전체 거래 건수의 60%를 차지하며, 기업들의 장기 실사용 목적 투자 비중이 증가함 (6/8) 코람코, 브룩필드 자산운용 자회사 DCI와 손잡고 40MW급 안산 시화 데이터센터 첫 삽 - DCI가 설계부터 완공 후 장기 운영까지 전 과정을 주도하고, 코람코가 PFV 설립과 금융 구조, 시공 관리를 총괄함 - 코람코는 서울 가산동 데이터센터를 가동 중이며, 외정부 리듬시티에도 100MW 규모 데이터센터 건립을 준비 중임 (6/8) 1~5월 서울 숙박시설 거래액이 8635억원으로 지난해 같은 기간 4968억원 대비 74% 증가함 - 2026년 1분기 방한 외국인 관광객이 476만명으로 역대 최대치를 기록하며, 호텔 객실 요금과 점유율이 상승함 - 골드만삭스와 오라이언자산운용이 영등포구 선유도 유니언 호텔을 530억원에 매입함 (6/15) 구윤철 부총리 겸 재정경제부 장관, 보유세를 포함한 부동산 신규 세제 개편안 7월 말 발표 예고 - 실거주 주택과 투자목적 주택을 구분하고, 보유세 개편을 통해 투자 기대수익률 조정 조치를 포함할 것으로 전망됨 (6/18) 한국건설산업연구원, 2026년 하반기 전국 주택가격이 매대 2.5%, 전세 5.0% 상승할 것으로 전망함 - 신규 입주 물량 감소와 신축, 우량 입지 선호가 집중된 수도권은 연간 4.5% 상승하나, 지방은 연간 0.5% 상승에 그칠 것으로 전망함 - 주식 가격 상승이 6~8개월 시차를 두고 집값에 영향을 주는 점을 상승요인으로 꼽음
해외	[미국] (6/17) 미국 5월 잠정주택판매는 전월 대비 3.8%, 전년 동기 대비 4.8% 증가하며, 작년 12월 이후 최고치를 기록함 - 거래량과 재고가 함께 늘고 첫 주택 구매자 비중도 35%로 상승했으나, 집값은 35개월 연속 오름세 중위가격 42만 9300달러로 여전히 사상 최고 수준에 머물러 있음 - 30년 모기지 금리는 여전히 6.5%대로, 미국 주택시장의 완전한 회복보다는, 바닥을 다지는 구간으로 전망됨. [중국] (5/29) 중국 국무원, 도시 갱신 15차 5개년 계획을 발표하고, 2030년까지 주택 개보수와 노후 주거지역 개선 사업 추진 - 1~4월 중국 부동산 개발투자가 전년 대비 13.7% 감소하는 등 침체가 장기화되는 가운데, 기존 도시 개선을 통해 내수·투자 소비를 부양하려는 목적임

자료 : 언론 보도 취합, 신영증권 리서치센터



맥쿼리인프라 (088980.KS)

“국내 대표 인프라투자”

Summary

AMC	맥쿼리자산운용
투자섹터	도로
최대주주	미래에셋그룹 (8.4%)
보유자산	인프라 투자법인 19개
배당주기	6개월(6월, 12월)
연속배당횟수	46회
AUM(십억원)	55,368

Key Data

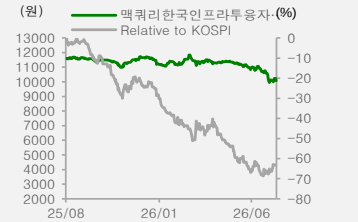
(기준일: 2026. 07. 13)

KOSPI(pt)	6,807
액면가(원)	10,453
시가총액(억원)	48,227
발행주식수(천주)	478,922
평균거래량(3M, 주)	2,024,452
평균거래대금(3M, 백만원)	22,047
52주 최고/최저	11,890 / 9,920
52주 일간Beta	0.21
배당수익률(26F, %)	7.3
외국인지분율(%)	8.8
주요주주 지분율(%)	
미래에셋그룹	8.42
삼성생명보험	2.34

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	-9.0	-10.9	-9.0	-12.7
KOSPI대비상대수익률	8.6	-24.0	-37.2	-59.3

Company vs KOSPI composite



보유 자산

자산명	주식	대출	총계(십억원)
광주 제2순환도로 1구간	33.1	47.7	80.8
인천국제공항 고속도로	23.6	51.7	75.3
수정산터널	47.1	0	47.1
천안-논산 고속도로	87.8	118.5	206.3
우면산터널	5.3	15.0	20.3
광주 제2순환도로 3-1구간	28.9	0	28.9
마창대교	33.8	79.0	112.8
용인-서울 고속도로	51.5	99.6	151.1
서울-춘천 고속도로	4.2	161.8	166.0
인천대교	54.4	241.0	295.4
부산항신항 제2배후도로	41.5	69.2	110.7
인천-김포 고속도로	43.8	84.3	128.1
동부간선도로 지하화	99.9	114.8	214.7
부산항 신항 2-3단계	66.4	193.0	259.4
동북선 도시철도	35.4	47.3	82.7
(주)해양에너지	32.3	290.2	322.5
서라벌도시가스(주)	8.7	78.4	87.1
씨엔씨에너지(주)	183.2	0	183.2
하남 데이터센터	23.0	400.0	423.0
합계	903.9	2076.5	2,995.4

참고: 자산규모는 감정가액 기준,

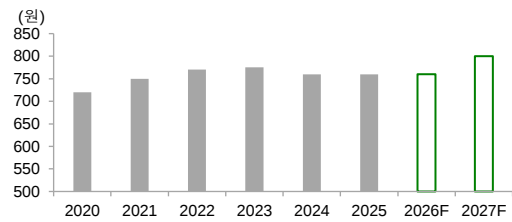
차입 현황

차입 규모(억원)	이자율	만기	비고
1,070	91일CD+1.69%	2029.01	신용대출
1,000	4.41%	2028.06	무보증사채
1,000	3.01%	2030.06	무보증사채
1,505	3.48%	2026.12	단기사채

주요 지표

구분	2023	2024	2025	2026F
배당수익률	6.0	6.9	6.6	7.6
P/FFO	16.6	14.6	15.1	11.9
P/NAV	1.9	1.5	1.1	1.4

주당 배당금 추이



연결 요약 재무제표

(단위: 억원)

	2023	2024	2025	2026F	2027F
결산(연도: 월)					
운영수익	3,961	4,221	4,354	4,690	5,023
당기순이익	3,262	3,481	3,654	4,038	4,358
배당총액	3,258	3,476	3,640	3,640	3,831
주당 분배금(원)	775	760	760	760	800
자산	33,391	38,296	54,808	38,423	39,426
부채	4,273	4,154	4,744	4,651	4,688
자본	29,119	34,142	50,064	33,772	34,738

자료: 맥쿼리인프라, 신영증권 리서치센터



SK리츠 (395400.KS)

“SK그룹의 복합 리츠”

Summary

AMC	SK리츠운용
투자섹터	복합(오피스, 주유소)
최대주주	SK(30%)
보유자산	오피스 5개, 주유소 106개, 수처리 1개
결산주기	3개월(3월, 6월, 9월, 12월)
연속배당횟수	19회
AUM(십억원)	5,300

Key Data

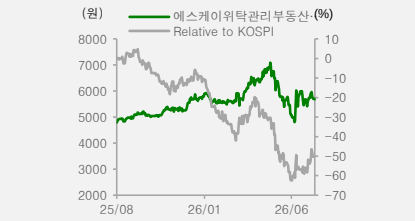
KOSPI(pt)	6,807
액면가(원)	500
시가총액(억원)	17,098
발행주식수(천주)	301,018
평균거래량(3M, 주)	475,743
평균거래대금(3M, 백만원)	2,835
52주 최고/최저	7,200 / 4,690
52주 일간Beta	0.18
배당수익률(26F, %)	5.5
외국인지분율(%)	8.1
주요주주 지분율(%)	
SK	29.1
미래에셋그룹	19.9

(기준일: 2026. 07. 13)

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	5.0	-13.5	-0.4	18.2
KOSPI대비상대수익률	25.3	-26.2	-31.3	-44.8

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 '31.7.6, 연장가능
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)
종로타워	책임 임차인 SK하이닉스(100% Master Lease) 임대차 만기 '27.2.28 주요 임차인 SK그린캠퍼스(오피스면적 62%) 임대료/관리비 전년대비 3%
이천 수처리센터	책임임차인(SK하이닉스), 10년+10년 임대료를 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%)

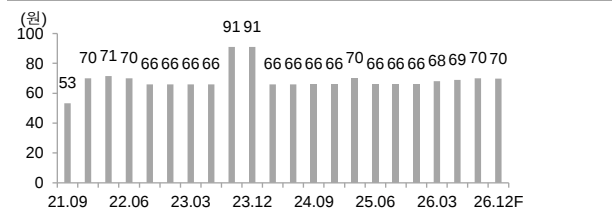
차입 현황

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
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	3.41	2026.08	전단채
1,000	3.56	2026.09	전단채
950	4.56	2026.10	전단채

주요 지표

구분	25.09	25.12	26.03	26.06
배당수익률	5.3	4.6	4.3	4.3
P/FFO	18.7	21.7	23.1	23.1
P/NAV	0.76	0.87	0.95	0.86

주당 배당금 추이



요약 별도 재무제표

	25.03	25.06	25.09	25.12	26.03
결산(연도, 월)					
영업수익	422	384	346	442	422
영업이익	408	365	327	421	392
당기순이익	243	212	187	274	221
배당총액	193	192	195	198	205
자산	32,633	33,158	32,840	36,535	36,422
부채	16,246	16,057	15,535	18,903	18,709
자본	16,387	17,101	17,306	17,632	17,713

자료: SK리츠, 신영증권 리서치센터



한화리츠 (451800.KS)

“Core 오피스 투자”

Summary

AMC	한화자산운용
투자섹터	오피스
최대주주	한화생명(30.2%)
보유자산	오피스 7개
결산주기	6개월(4월, 10월)
연속배당횟수	6회
AUM(십억원)	2,117

Key Data

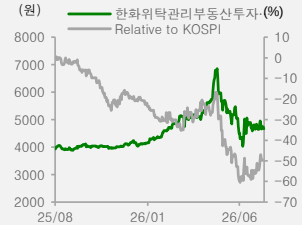
(기준일: 2026. 07. 13)

KOSPI(pt)	6,807
액면가(원)	500
시가총액(억원)	8,387
발행주식수(천주)	179,600
평균거래량(3M, 주)	219,299
평균거래대금(3M, 백만원)	1,167
52주 최고/최저	6,970 / 3,835
52주 일간Beta	0.21
배당수익률(26F, %)	5.8
외국인지분율(%)	0.9
주요주주 지분율(%)	
한화생명보험	30.2
미래에셋그룹	25.2

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	3.8	-16.6	9.6	15.6
KOSPI대비상대수익률	23.9	-28.8	-24.4	-46.1

Company vs KOSPI composite



보유 자산

구분	보유 자산	자산규모(억원)
도심권	장교동 한화빌딩	9,050
	한화손보 여의도	5,895
	한화생명 노원	340
	오렌지센터	3,700
수도권	한화생명 평촌	834
	한화생명 중동	789
	한화생명 구리	562
	합계	21,170

참고 : 자산규모는 감정가액 기준,

임차인 구성

구분	내용
임차인	한화솔루션, 한화, 한화에어로스페이스
	한화손해보험, 한화투자증권
	한화생명보험, 한화생명금융서비스
임대율	이마트
	전체 98.6%(장교동 99.8%, 여의도 100%, 노원 91.4%, 평촌 97.6%, 중동 94.3%, 구리 98.1%, 오렌지센터 100%)

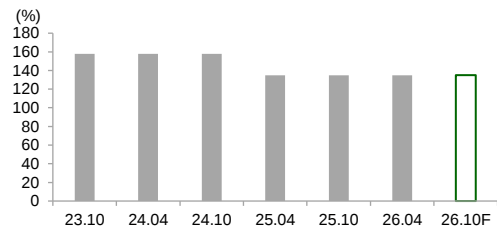
차입 현황

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
2,000	3.80%	2026.09	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	532
영업이익	130	191	309	300	332
당기순이익	32	28	108	116	164
배당총액	111	112	242	242	242
자산	7,125	15,864	15,552	15,559	15,485
부채	3,754	12,576	8,461	8,594	8,600
자본	3,371	3,288	7,091	6,965	6,886

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

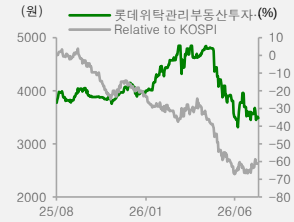
KOSPI(pt)	6,807
액면가(원)	500
시가총액(억원)	10,071
발행주식수(천주)	288,969
평균거래량(3M, 주)	408,287
평균거래대금(3M, 백만원)	1,665
52주 최고/최저	4,900 / 3,260
52주 일간Beta	0.29
배당수익률(25F, %)	7.8
외국인지분율(%)	7.4
주요주주 지분율(%)	
롯데쇼핑	48.4
미래에셋그룹	14.2

(기준일: 2026. 07. 13)

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	-7.8	-27.8	-13.1	-9.5
KOSPI대비상대수익률	10.0	-38.4	-40.1	-57.8

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/대구울하	1,174
	롯데마트 서청주/대구울하	1,920
Tranche C	롯데백화점 강남/광주	5,593
	롯데마트 경기양평/계양	1,107
Tranche D	롯데백화점 안산/중동	2,703
	롯데프리미엄아울렛 이천점	2,759
Tranche E	롯데마트 춘천점	610
	롯데마트 김포몰류센터	955
종류주 투자	DF타워 우선주	70
	L7 Hotel	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

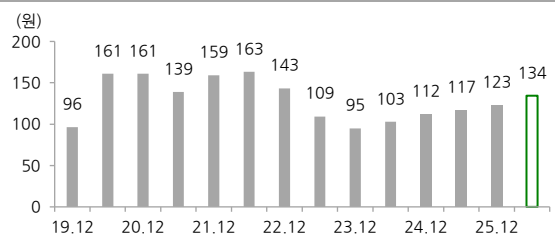
차입 현황

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)

	24.06	24.12	25.06	25.12	26.06
결산(연도.월)					
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

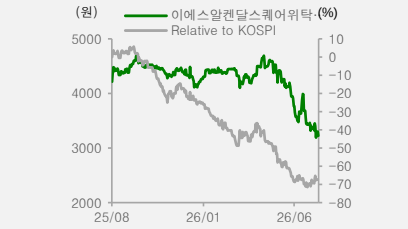
(기준일: 2026. 07. 13)

KOSPI(pt)	6,807
액면가(원)	1,000
시가총액(억원)	7,936
발행주식수(천주)	246,089
평균거래량(3M, 주)	433,271
평균거래대금(3M, 백만원)	1,709
52주 최고/최저	4,795 / 3,165
52주 일간Beta	0.20
배당수익률(26F, %)	8.6
외국인지분율(%)	39.6
주요주주 지분율(%)	
CPP INVESTMENT BOARD	21.5
미래에셋그룹	17.6

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	-11.3	-31.2	-26.5	-26.5
KOSPI대비상대수익률	5.9	-41.3	-49.4	-65.7

Company vs KOSPI composite



보유 자산

구분	보유 자산	자산규모(억원)
도심권	부천 저온	1,970
	고양	5,732
	용인 1~3	3,606
수도권	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)

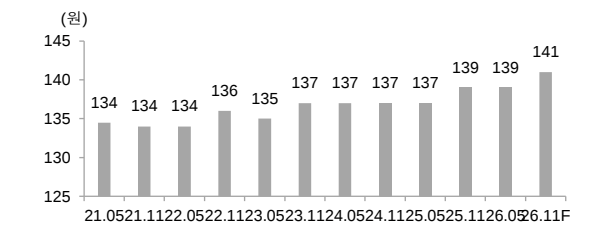
차입 현황

차입 규모(억원)	이자율	만기	비고
3,620	CD+1.03%	2026.12	변동금리
20012개월	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

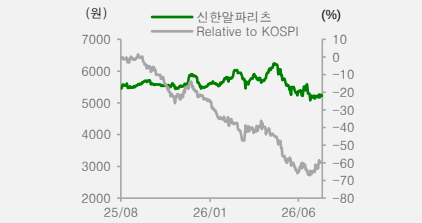
Key Data

	(기준일: 2026. 07. 13)
KOSPI(pt)	6,807
액면가(원)	1,000
시가총액(억원)	6,313
발행주식수(천주)	120,940
평균거래량(3M, 주)	307,804
평균거래대금(3M, 백만원)	1,715
52주 최고/최저	6,270 / 5,040
52주 일간Beta	0.15
배당수익률(25F, %)	7.0
외국인지분율(%)	11.0
주요주주 지분율(%)	
미래에셋그룹	19.6
한화손해보험	6.7

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	-5.3	-13.7	-6.3	-6.8
KOSPI대비상대수익률	13.1	-26.4	-35.4	-56.5

Company vs KOSPI composite



보유 자산

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

참고 : 자산규모 감정평가금액 기준

임대 현황

구분	임대율
그레이트판교	100%
그레이트청계	92%
트윈시티 남산	100%
을지로 신한타워	100%
삼성화재 역삼빌딩	100%
그레이트송례	98%
캠브리지빌딩	79%
용산아스테리움	77.1%
HSBC	91%
GS서초타워	100%
씨티스퀘어	100%
BNK타워	95.4%

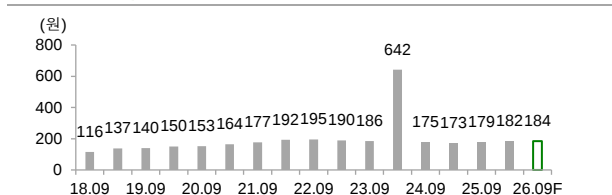
차입 현황

차입 규모(억원)	이자율	만기	비고
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
400	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)

	24.09	25.03	25.09	26.03	26.09F
결산(연도, 월)					
영업수익	583	686	829	853	855
영업이익	338	451	511	569	577
당기순이익	47	124	113	155	162
배당총액	171	226	233	237	234
자산	21,588	26,622	31,449	31,317	31,504
부채	16,187	18,343	23,310	23,301	23,589
자본	5,401	8,278	8,139	8,016	7,915

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 $\pm 10\%$ 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
 중립 : 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, 기관투자자 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 투자 의견 비율 고지]

당사의 투자 의견 비율				
기준일 (20260630)	매수 : 90.45%	중립 : 9.55%	매도 : 0%	

[당사와의 이해관계 고지]

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





신한알파리츠 : 과거 2년간 투자의견 및 목표주가 변동내역				과리율(%)		
추천일자	투자의견	목표주가(원)		평균주가	최고(저) 주가	
2026-07-14	매수	8200				
2026-01-05	매수	8200				
맥쿼리인프라 : 과거 2년간 투자의견 및 목표주가 변동내역				과리율(%)		
추천일자	투자의견	목표주가(원)		평균주가	최고(저) 주가	
2026-07-14	매수	13000				
2025-11-25	매수	13000				
한화리츠 : 과거 2년간 투자의견 및 목표주가 변동내역				과리율(%)		
추천일자	투자의견	목표주가(원)		평균주가	최고(저) 주가	
2026-07-14	매수	7000				
2026-05-04	매수	7000				
2026-04-06	매수	6000		-0.45	14.17	
2026-01-05	매수	5600		-14.48	-5.89	
ESR켄달스퀘어리츠 : 과거 2년간 투자의견 및 목표주가 변동내역				과리율(%)		
추천일자	투자의견	목표주가(원)		평균주가	최고(저) 주가	
2026-07-14	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	