

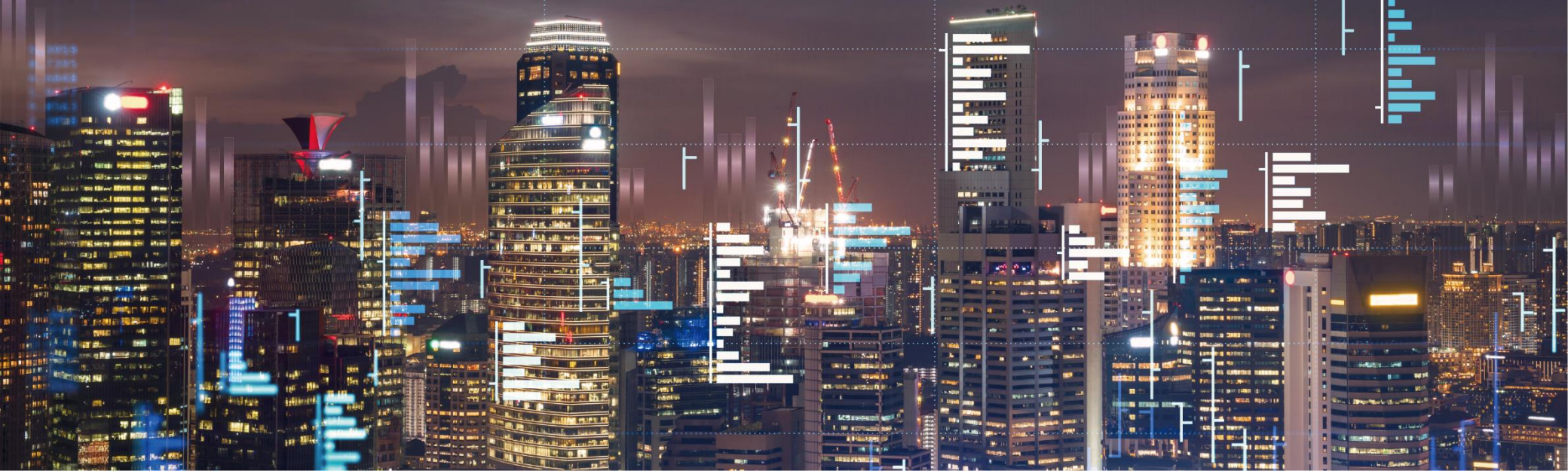
K-REITs Guide Book, 2H26

국내 리츠 대표 종목

부동산팀 | 2026.07.15

선임연구위원 이혜진

hyejin1.lee@daishin.com



Contents



Part 1. K-REITs Market 05

Part 2. K-REITs 대표 종목 23

- SK리츠(395400) 24
- 롯데리츠(330590) 29
- 한화리츠(451800) 34
- ESR켄달스퀘어리츠(365550) 39
- 신한알파리츠(293940) 44
- 삼성FN리츠(448730) 50

Part I.

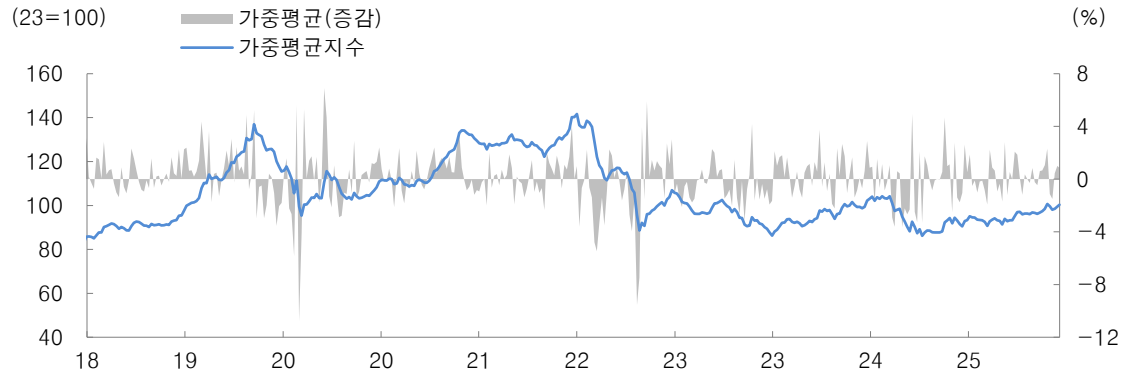
K-REITs Market

1H26 국내 리츠 시장 Review

국내 리츠 주가는 연초 대비 -11.1% 하락. 제이알 디폴트 이후 상장리츠 전반에 대한 투자 심리 악화+시장 금리 상승

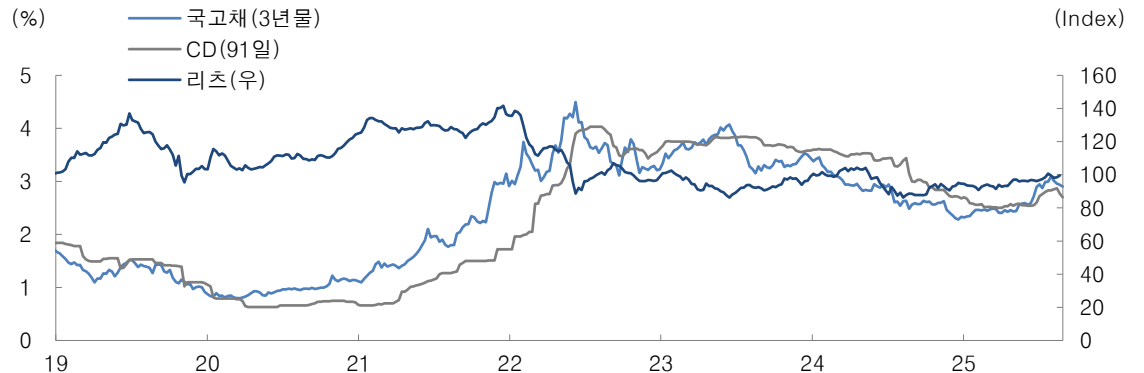
- 국내 리츠 주가는 시가총액 가중평균 지수 기준 연초 대비 -11.1%, 전년 동기 대비 -5.6% 하락 (6월 30일 종가 기준)
- 4월 27일 제이알글로벌리츠의 기업회생 절차 신청 이후 개별 종목의 펀더멘탈과 무관하게 섹터 전반의 투자심리가 위축되며 디레이팅 진행. 이후 시장금리 상승까지 맞물리며 약세 흐름 지속
- 벨기에 파이낸스타워의 캐시트랩 발동으로 촉발된 이번 디폴트는 단순한 개별 종목의 유동성 위기를 넘어, 국내 리츠 시장 전반의 신뢰도와 해외 자산 리스크에 대한 재평가로 연결되며 투자심리 위축
- 반도체 중심의 수급 쏠림이 이어지고 있어 단기적으로는 투자심리 회복과 주가 반등은 제한적일 것으로 판단

K-REITs 주가 추이



주 : 신규 상장 리츠는 상장 이후 시가총액 가중 평균으로 반영
자료 : 각 사, Quantiwise, 대신증권 Research Center

시장 금리와 국내 리츠 주가 추이



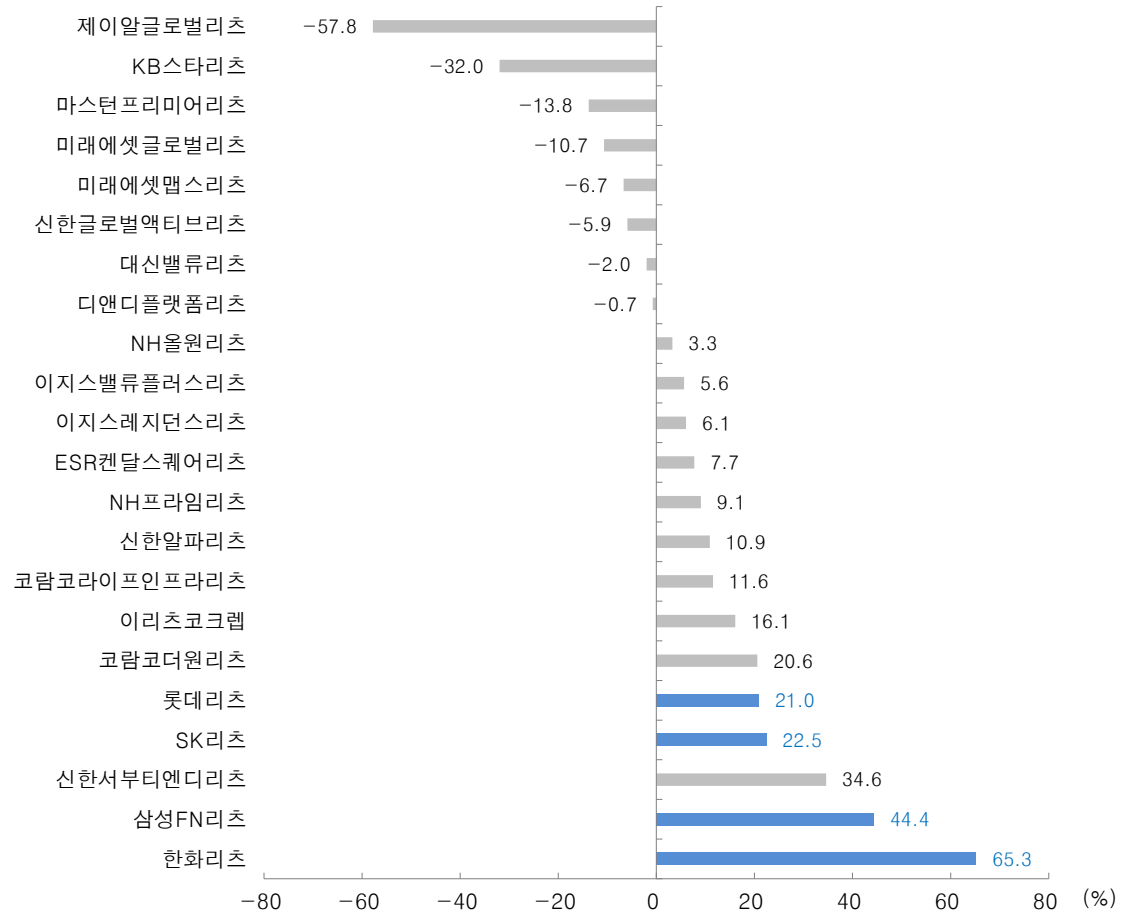
자료 : Quantiwise, 대신증권 Research Center

제이알 디폴트 이후 국내 리츠 시장 점검

① 주가: 개별 리스크를 넘어선 섹터 전반의 충격

- 제이알글로벌리츠 기업회생절차 신청 이전까지 국내 리츠 주가 상승률은 시가총액 가중평균 지수 기준 +14.9%로 상승세 기록
- 지난해부터 이어져온 양극화 구도(국내vs해외 자산 보유, 대기업 스폰서vs금융사/운용사 계열)에 따라 특히 대기업 스폰서 리츠가 큰 폭의 상승률 기록. 한화리츠 +65.3%, 삼성FN리츠 +44.4%, SK리츠 +22.5%, 롯데리츠 +21.0% 등 모두 수익률 상위권에 위치
- 해외 자산 리츠는 여전히 부진한 수익률 기록. 제이알글로벌리츠는 1월 유상증자 철회 이후 지속적으로 주가 하락

제이알 디폴트 이전까지 국내 리츠 주가 수익률



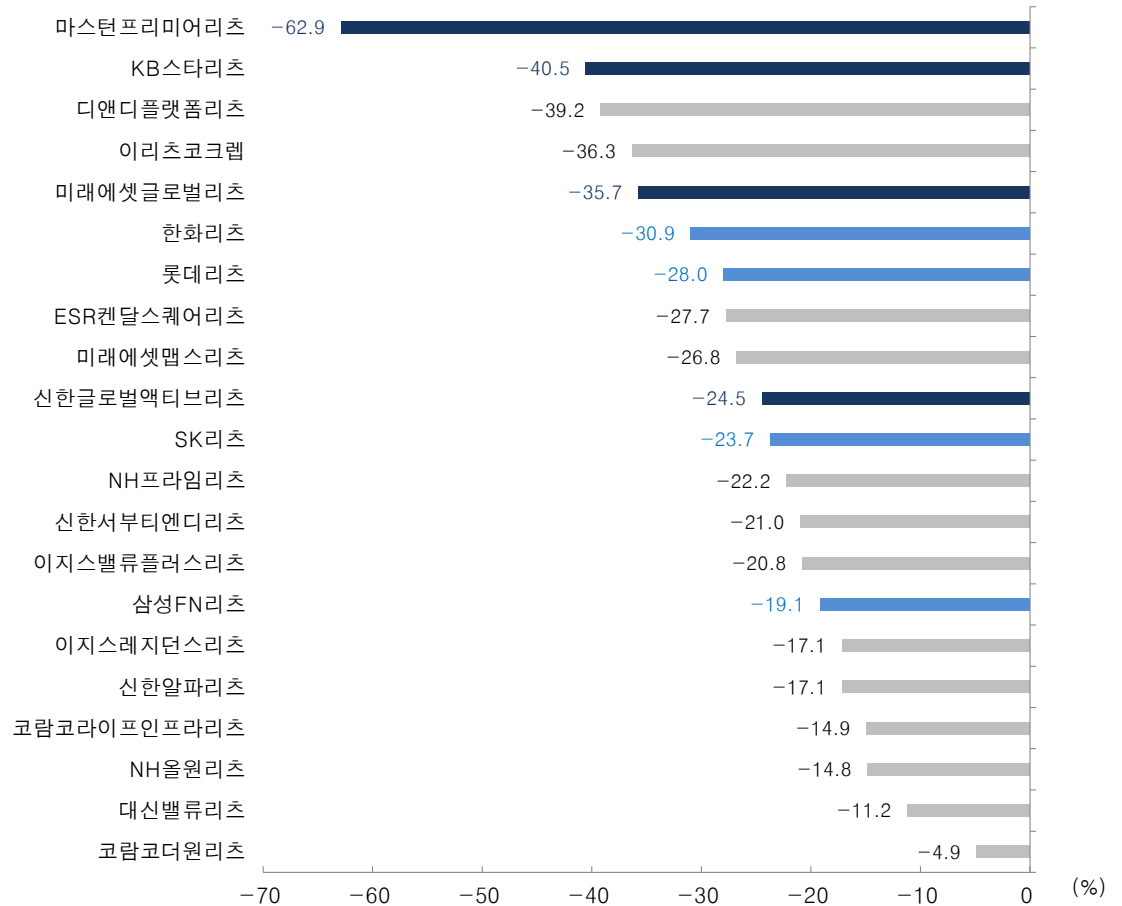
자료 : Quantiwise, 대신증권 Research Center

제이알 디폴트 이후 국내 리츠 시장 점검

① 주가: 개별 리스크를 넘어선 섹터 전반의 충격

- 제이알글로벌리츠가 기업회생절차를 신청한 4월 27일 이후 국내 상장 리츠 주가는 시가총액 가중평균 지수 기준 -26.9% 하락. 같은 기간 코스피가 8,000선을 넘어서며 강세 흐름을 이어간 것과는 대조적인 모습
- 최근 주가 흐름을 살펴보면, 해외 자산 중심 리츠의 낙폭이 특히 두드러지는 모습. 마스턴프리미어리츠(-62.9%), KB스타리츠(-40.5%), 미래에셋글로벌리츠(-35.7%) 등 하락률 상위 종목들은 모두 해외 자산비중이 높은 리츠
- 환정산 부담, 해외 자산 가치 변동성 등 제이알글로벌리츠와 유사하게 발생할 수 있는 리스크에 대한 우려가 직접적으로 반영된 결과로 판단

제이알 디폴트 이후 국내 리츠 주가 하락폭



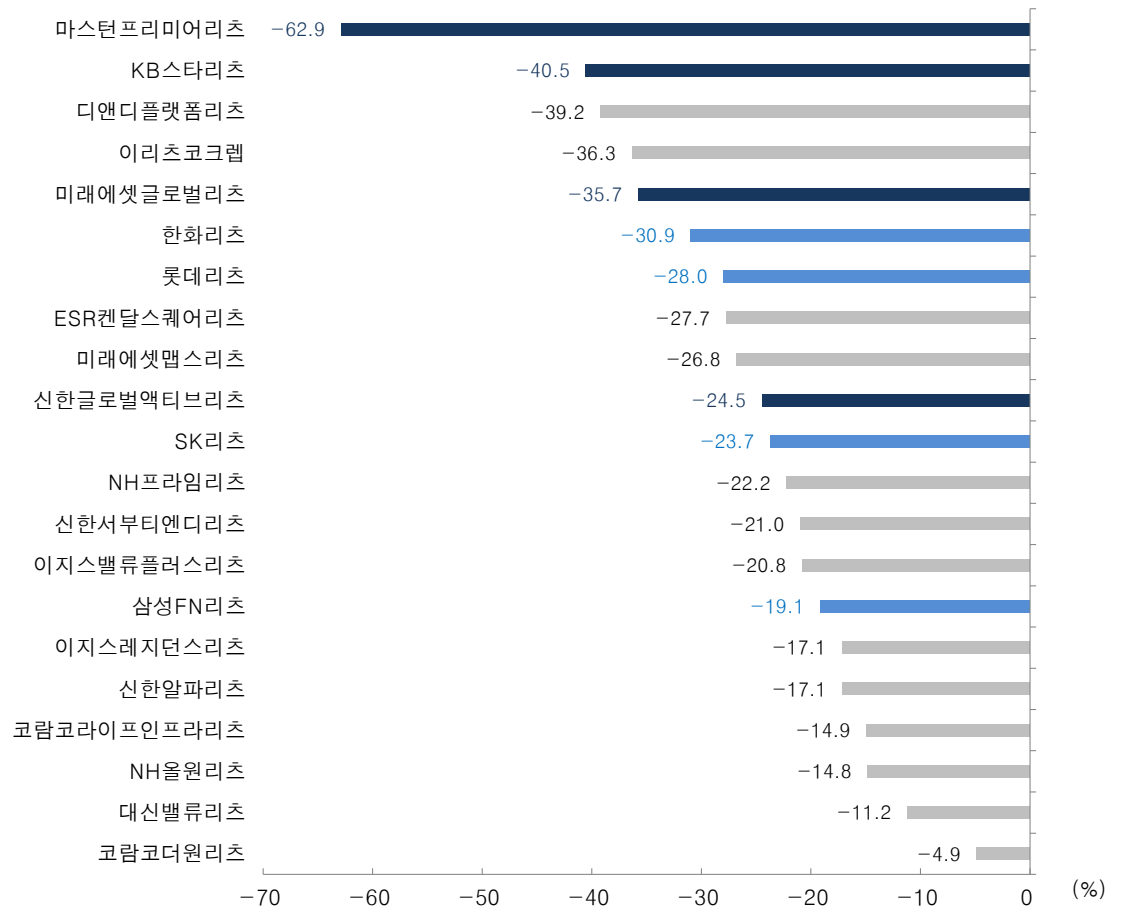
자료 : Quantiwise, 대신증권 Research Center

제이알 디폴트 이후 국내 리츠 시장 점검

① 주가: 개별 리스크를 넘어선 섹터 전반의 충격

- 제이알글로벌리츠 디폴트 이전까지 국내 리츠 시장은 자산 유형과 스폰서 신용도에 따른 뚜렷한 차별화 장세
- 그러나 디폴트 이후 가장 우량한 리츠로 꼽히는 국내 자산 중심의 대기업 스폰서 리츠 역시 한화리츠(-30.9%), 롯데리츠(-28.0%), SK리츠(-23.7%), 삼성FN리츠(-19.1%) 등 큰 폭의 하락률을 기록
- 해외 자산 직접 익스포저에 대한 우려를 넘어, 섹터 전반의 투자심리 위축이 광범위하게 반영된 영향으로 판단
- 결국 자산 유형이나 스폰서 차별화 등 개별 펀더멘탈보다는 '리츠 섹터 자체에 대한 회피심리'가 우세했던 시기

제이알 디폴트 이후 국내 리츠 주가 하락폭



자료 : Quantiwise, 대신증권 Research Center

제이알 디폴트 이후 국내 리츠 시장 점검

㉔ 자금 조달: 우려 대비 안정적, 스폰서 리츠의 경쟁력 유효

- 시장의 우려와 달리 리츠 섹터 전반의 조달 환경은 비교적 안정적으로 유지. 다수 리츠가 신규 자산 편입 및 차환 목적의 자금 조달에 성공
- 일부 종목은 차환 금리 상승. 디앤디플랫폼리츠 (4.3%→5.5%), 이지스밸류플러스리츠 (4.2%→5.5%) 등. 다만 이는 최근 시장 금리 자체가 상승 흐름을 이어가고 있다는 점을 고려해야 함. 이를 제이알글로벌리츠 디폴트에 따른 고유한 영향으로만 해석하기는 어려움
- 반면 우량 스폰서 리츠의 조달 경쟁력은 여전히 견조한 모습. SK리츠는 3개월물 전단채를 기존 3.26%에서 3.41%로 소폭 상승한 수준에서 차환했으며, 기존 3.99%의 회사채 950억 원은 오히려 3.4% 전단채로 낮은 금리에 차환. 한화리츠도 기존 3.46% 대비 소폭 상승한 3.8%에 3개월물 전단채 차환
- 오피스 선순위 담보대출 금리가 4% 후반대에 진입한 시점에서도 높은 신용등급의 스폰서 리츠는 3%대에 자금 조달. 이는 우량 스폰서 리츠에 대한 신뢰 및 경쟁력이 여전히 유효함을 보여주는 사례

제이알글로벌리츠 기업회생절차 신청 이후 국내 상장 리츠 자금 조달 내역

종목	대출금액(억원)	차입일	만기	금리(%)
신한알파리츠	400	2026-04-30	2026-07-30	4.4
신한알파리츠	5,750	2026-04-30	2029-04-29	4.3
ESR켄달스퀘어리츠	200	2026-05-11	2027-05-11	CD+1.3
ESR켄달스퀘어리츠	100	2026-05-11	2027-05-11	CD+1.8
NH올원리츠	850	2026-05-13	2028-05-15	5.5
코람코라이프인프라리츠	1,050	2026-05-13	2026-07-13	4.5
코람코라이프인프라리츠	100	2026-05-18	2027-05-18	5.0
코람코라이프인프라리츠	50	2026-05-18	2028-05-15	5.2
SK리츠	1,500	2026-05-22	2026-08-21	3.41
SK리츠	950	2026-05-22	2026-07-03	3.4
디앤디플랫폼리츠	780	2026-05-26	2026-11-26	5.5
이지스밸류플러스리츠	550	2026-05-26	2027-05-26	5.5
한화리츠	2,000	2026-06-05	2028-06-05	CD+1.2
한화리츠	2,000	2026-06-05	2026-09-04	3.8
SK리츠	1,000	2026-06-09	2026-09-08	3.56
SK리츠	950	2026-07-03	2026-10-02	4.56

AA-	  
A+	  
A-	  
	  
	  

자료 : 각 사, 대신증권 Research Center

리츠 ETF 정기 리밸런싱

6월, 12월 리밸런싱 기간 주가 변동성 확대

- 리츠 ETF 합산 AUM은 2.1조 원으로 국내 리츠 시가총액 8.4조 원 대비 24.7%. 따라서 리츠 ETF 리밸런싱 기간에 비중 확대/축소, 편입/편출에 따라 큰 폭의 주가 변동성 나타남
- 대표적으로는 TIGER 리츠부동산인프라 ETF(시총 1.5조 원), KODEX 한국부동산리츠인프라 ETF(시총 4,979억 원)

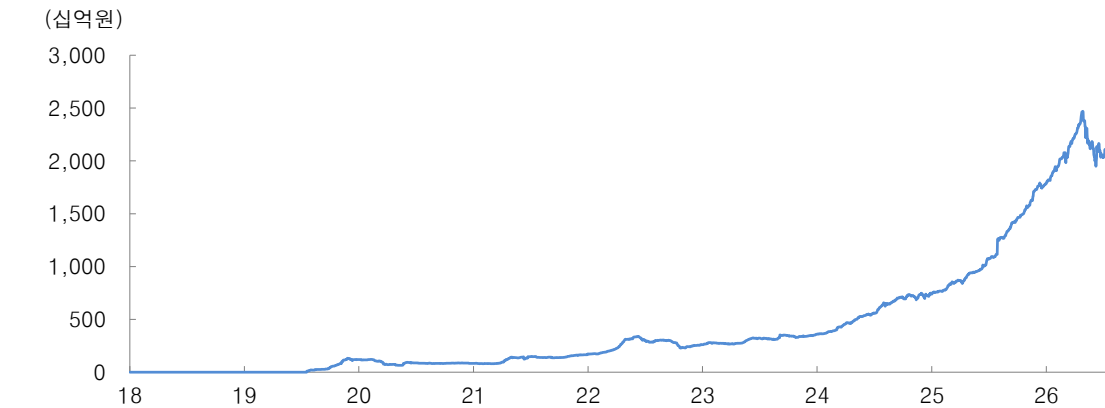
<TIGER 리츠부동산인프라 ETF>

- 매년 6월, 12월 선물옵션 만기일(D) 이후 2영업일(D+2)부터 6영업일(D+6)까지 5영업일간 리밸런싱 진행
- 기초지수: FnGuide 리츠부동산인프라지수

<KODEX한국부동산리츠인프라 ETF>

- 매년 6월, 12월 선물옵션 만기일(D) 다음 매매거래일에 리밸런싱 진행. 편입편출은 정기변경일(D)로부터 2매매거래일까지 순차적 조정 가능
- 기초지수: KRX부동산리츠인프라지수

국내 리츠 합산 시가총액 및 리츠 ETF 합산 AUM



자료 : Quantiwise, 대신증권 Research Center

TIGER 리츠부동산인프라 ETF 구성종목 및 비중



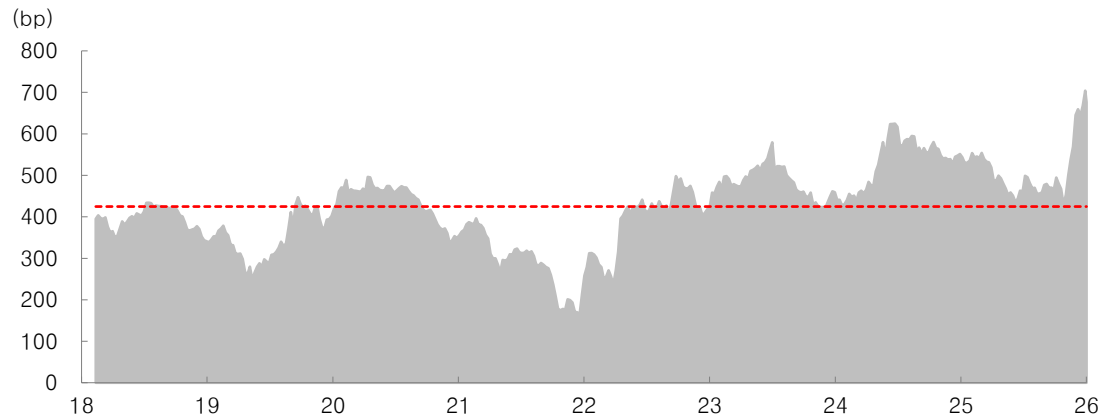
자료 : 미래에셋자산운용, 대신증권 Research Center

26년 하반기 국내 리츠 투자 전략

배당 매력도가 부각되는 밸류에이션 구간. 국내 자산 중심 대형 리츠 접근 유효. 하반기 금리와 자금조달 구조에 주목

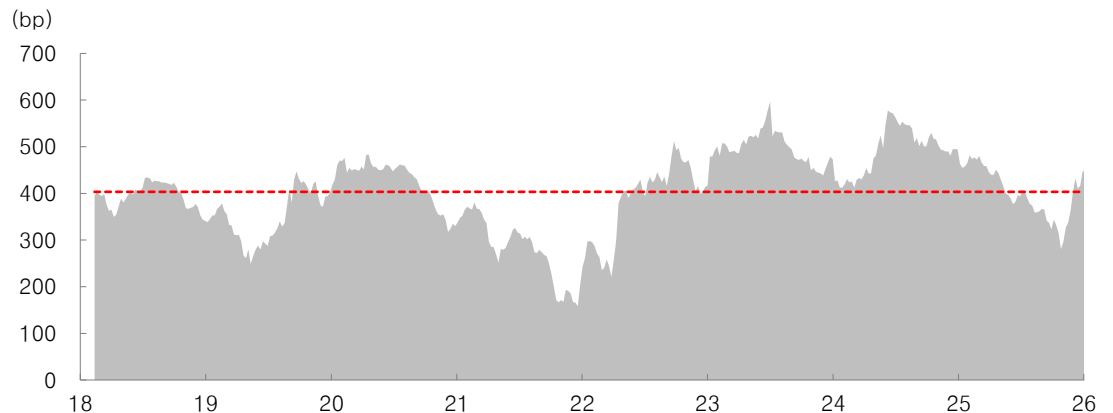
- 현재 국내 리츠의 2026년 예상 평균 배당수익률은 11.2% 수준
- 2018년 이후 국내 리츠 배당수익률과 국고채 10년물 금리의 평균 스프레드는 425bp였으며, 현재는 660bp로 과거 평균을 큰 폭으로 상회. 해외 자산 리츠를 제외하고 봐도 평균 스프레드는 403bp, 현재는 451bp로 과거 평균 상회하는 수준까지 상승한 만큼 배당 매력도가 부각되는 구간
- 지난해부터 이어져온 국내vs해외 자산 및 스폰서 경쟁력에 따른 양극화는 다시금 심화될 것으로 예상
- 견조한 임대차 수요를 기반으로 우량 자산을 보유하고, 우수한 조달 경쟁력을 갖춘 국내 자산 보유 대형 리츠 중심의 차별적 접근 유효
- 하반기 핵심 변수는 금리. 기준금리 인상과 시장금리 상승이 예상되는 환경에서 리파이낸싱 과정에서의 조달금리 상승 폭과 이에 따른 이자비용 증가, 배당 여력 훼손 여부를 확인할 필요가 있음. 이에 따라 차입금 규모와 만기 구조, 고정·변동금리 비중 등 개별 리츠의 자금조달 구조를 중심으로 선별적인 접근 필요

국내 리츠 배당수익률 - 국고채 10년물 스프레드



자료 : Quantiwise, 대신증권 Research Center

국내 리츠 배당수익률(해외 자산 리츠 제외) - 국고채 10년물 스프레드



자료 : Quantiwise, 대신증권 Research Center

1H26 국내 리츠 주요 이슈

종 목	주요 이슈
	코람코더원리츠: 여의도 하나증권빌딩 매각 완료 - 여의도 하나증권빌딩 8,112억 원 (평당 3840만 원)에 매각 완료. 해당 자산은 2020년 11월 4,858억 원 (평당 2,300만 원)에 매입한 자산으로, 매각차익은 3,127억 원 수준 25년 12월 임차인 하나증권의 매수선택권 행사 통지, 26년 3월 페블스톤자산운용의 우협 선정, 4월 하나증권의 매수의향 통지 이후 2개월 만에 매각 절차 마무리 - 향후 주주총회를 통해 신규 자산채투자 또는 청산 여부 결정할 전망
	신한서부티엔디리츠: 나인트리 호텔 동대문 매각 완료 - 나인트리 호텔 동대문 개인투자자에 매각 완료. 매각가는 810억 원 (객실당 약 3.7억 원)으로 27년 상반기 (26년 12월 결산) 주당 약 450원+의 특별배당 지급 예정. 매각 원본은 신라스테이 마포 주가 지분 취득 (우선주 250억 원)에 활용할 예정이며, 취득 완료 시 신한호텔마포리츠 지분율 50% 확보 - 지난 2023년 540억 원 (객실당 약 2.5억 원)에 매입한 자산으로, 2년 6개월만에 IRR 27% 수준 달성
	NH프라임리츠: 서울스퀘어 매각 완료 - 서울역 소재 연면적 4만 평 규모의 서울스퀘어 매각 완료. 매각가는 1조 3,000억 원 규모 (평당 3,200만 원), 매수자는 한국투자리얼에셋운용 - ARA코리아자산운용이 2019년 9,882억 원 (평당 2,460만 원)에 인수해 운용해 온 자산으로, NH프라임리츠는 지분 9.97% 보유. - NH프라임리츠는 410억 원의 투자 원본을 활용해 하나금융그룹 강남사옥에 투자할 예정. CoC는 6% 중반 수준
	이지스레지던스리츠: Chauncey Square 신규 편입 완료 - 미국 인디애나주 소재 Chauncey Square 신규 편입 완료. 퍼듀대 인근 소재 기숙사로, 158 유닛, 386 베드 규모. 현재 임대율은 92% 수준이며, 사전 임대 감당한 내년 임대율은 98% 수준으로 예상 - 자산 매입가는 67.2백만 달러 (매입 Cap 5.88%), 담보 감정가는 76.9백만 달러. 리츠의 투자금액은 470억 원, CoC 7.78%, IRR 10.27% 수준
	이지스레지던스리츠: 맨그로브 제주시티 신규 편입 예정 7월 맨그로브 제주시티 신규 편입 예정. 제주시 탐동 소재 객실 수 90실 규모의 위케이션 특화 호텔 자산 - 총 매입가는 279억 원, 매입 Cap Rate는 5.78% 수준. 리츠의 투자금액은 103억 원, CoC 6.69%, IRR 9.69% 수준. 누디트 흥대 회수금 (90억 원)과 여유 현금 (13억 원)을 활용해 투자할 계획 - 코리빙 운영사 MGRV가 최소보장임대료 + 성과연동임대료 구조로 마스터리스하며, 잔여 임대차 계약 기간은 8.5년
	이지스밸류플러스리츠: 청취빌딩 우선협상대상자 선정 - 명동 청취빌딩 우선협상대상자로 선정. 호텔(4F~13F, 152실)과 리테일(B1~3F)로 구성된 자산이며, 임대수익 비중은 호텔 51%, 리테일 49% - 자산 예상 매입가는 1,600억 원 초반 수준. 지난해 유상증자를 통해 확보한 자금 (약 700억 원)과 신규 차입금, +알파자산 (이수화학사옥, 이전 YM물류센터) 매각 원본 활용해 투자할 계획 - 호텔은 일본계 호텔 운영사 소테츠가 2039년 10월까지 책임임차하며, 리테일은 시코르 (~2030년 9월), 티르티르 등 화장품/뷰티 업종이 앵커 테넌트로 임차 중

1H26 국내 리츠 주요 이슈

종 목	주요 이슈
D&D PLATFORM REIT	디앤디플랫폼리츠: 세미콜론 문래 우선협상대상자로 KB자산운용 선정 - 지난 2월 말 NH아문디자산운용이 우선협상대상자로 선정된 이후 인수 포기하면서 KB자산운용이 새로운 우협으로 선정 - KB자산운용은 두개 동을 모두 인수할 예정이며, 예상 매각가는 6,148억 원(평당 2,050만 원) 수준 2020년 5,458억 원(평당 1,820만 원)에 매입한 자산. 리츠는 세미콜론 문래 우선주 2,105억 원을 투자했으며, 이번 매각을 통해 확보한 자산으로 세미콜론 수송 지분 추가 인수 및 전단채 상환 계획
 삼성FN리츠	NH올원리츠&삼성FN리츠: 에이원타워 당산 매각-신규 편입 완료. 상장 리츠간 거래 - 삼성FN리츠가 NH올원리츠로부터 당산/영등포 권역 소재 에이원타워 당산 매입. 자산 매입가는 1,630억 원(평당 약 1,900만 원)이며, 8월 딜클로징 예정 - 현재 임대율은 100%로, 주요 임차인은 삼성생명/서비스 등 삼성금융 계열사(87.3%). 임대료 상승률은 삼성생명/서비스 CPI 연동, 삼성생명/화재/카드 등 연 3.5% - NH올원리츠는 해당 자산을 2020년 1,303억 원(평당 1,540만 원)에 매입했으며, 이번 매각을 통해 특별배당 지급 예정
	한화리츠: 오렌지센터 신규 편입 완료 6월 서울역소재 오렌지센터 신규 편입 완료. 연면적 10,337평, 지하 6층~지상 19층 규모 오피스로, 상장 이후 첫 외부 자산 편입. 편입 완료 후 AUM 2.1조 원으로 증가 - 자산 매입가는 3,500억 원(평당 3,386만 원)이며, 매입 Cap Rate는 4.8%. 담보대출(2,000억 원), 전단채(1,600억 원), 보증금(112억 원) 활용해 자금 조달 - 현재 임대율 100%로, 이마트가 전체 연면적의 98.6%를 2032년 2월까지 임차. 임대료 상승률은 임대차 개시일~5년까지 연 3%, 이후 매년 3% 또는 CPI 중 높은 비율
삼성FN리츠	삼성FN리츠: FNTower 잠실(삼성생명 잠실빌딩) 신규 편입 완료 3월 FN Tower 잠실 신규 편입 완료. 연면적 7,421평, 지하 7층~지상 18층 규모 오피스로, 편입 완료 후 AUM 1조 원 달성 - 자산 매입가는 2,079억 원(평당 2,801만 원)이며, 매입 Cap Rate는 4.6%. 회사채 2,000억 원과 여유현금, 보증금을 활용해 자금 조달 - 주요 임차인은 우아한형제들(33.25%), 삼성생명 등 계열사(32.18%), 임대율은 92.1%. 주요 임차인 기준 임대료 상승률은 연 3.0%
	코람코리아프린프라리츠: 현대차리츠 신규 편입 완료 - 현대차리츠는 현대차가 보유한 전권 11개 사업장(자동차 판매사옥, 하이테크센터 등)을 유동화하는 프로젝트. 현대차가 세일앤리스백 방식으로 책임임차하며 WALE은 16.4년 - 매입가 5,230억 원(Cap 5.3%)이며, 리츠는 1종 우선주 1,193억 원 투자. 현대차가 보통주 712억 원 투자. 우선주 CoC는 연 7% 이상, IRR은 8.7% 예상 - 전단채(1,050억 원) 및 보유 현금 활용해 자금 조달. 향후 주주소 자산 매각 대금 및 강남역 DF타워 우선주 투자 원금 회수를 통해 상환 계획

1H26 국내 리츠 주요 이슈

종 목	주요 이슈
제이알글로벌리츠 JR Global REIT	제이알글로벌리츠: 벨기에 파이낸스타워 캐시트랩, 4월 27일 기업회생절차 신청 및 거래정지 - 벨기에 파이낸스타워 감평가 하락(9.2억 유로)으로 LTV가 61.02%로 기준치(52.5%)를 초과함에 따라 캐시트랩 발생. 임대료 현지 유보 및 현지 대출 상환에 사용 4월 27일 만기 도래한 전단채 400억 원 상환에 실패하며 기업회생절차 및 ARS 프로그램 신청. 즉시 매매 거래 정지 조치. ARS 신청에 따라 채권단과 협의 진행 중
KB STAR REIT	KB스타리츠: 신규 자산 편입 차입금 상환을 위한 1,054억 원 규모의 유상증자 완료 - 씨티뱅크센터, 시그니처타워, 여의도파이낸스타워 편입을 위해 조달한 차입금 및 기타 부채 상환을 위해 1,054억 원 규모의 유상증자 진행. - 증자비율은 기존 주식 수 대비 44%, 신주 발행 가격은 2,135원. 기존 주당 3,040원, 총 1,508억 원 규모의 자금 조달 시도했으나 큰 폭의 주가 하락으로 최종 조달 금액도 감소. 구주주 청약 결과 95.59% 기록하며 일반 청약 진행(286.99%). 5월 7일 신주 상장 완료
하나오피스리츠	하나오피스리츠: IPO 시도했지만 매크로 불확실성 확대에 상장 철회 4월 상장 예정이었던 하나오피스리츠가 중동 전쟁 등 매크로 불확실성 확대에 인한 투자 심리 위축 등을 고려해 상장 철회 결정 - 하나오피스리츠는 하나금융그룹 강남사옥과 태광타워를 기초자산으로 보유. 하나금융그룹 강남사옥은 계열사가 75%를 임대하며, 매입 가격은 총 2,820억 원(3,800만 원/평). 강남 오피스워주의 포트폴리오 확장 계획 - 기존 공모가는 주당 5,000원, 공모 금액은 1,260억 원 규모, 배당 수익률은 향후 5년 평균 6.5%, 10년 평균 7.5% 수준
SK 리츠	SK리츠: SK서린빌딩 임대차 연장계약 완료. 임대료는 +18.7% 상승 SK(주)와 SK서린빌딩 임대차 계약 5년 연장 완료. 계약 기간은 2031년 7월 5일까지이며, 연 임대료는 약 528억 원으로 기존 445억 원 대비 +18.7% 상승. SK(주)가 100% 마스터리스하는 자산으로, 임대료는 직전년도 CPI 상승률 또는 1.5% 중 높은 숫자에 연동해 매년 인상

K-REITs 종목 리스트

K-REITs 종목 개요

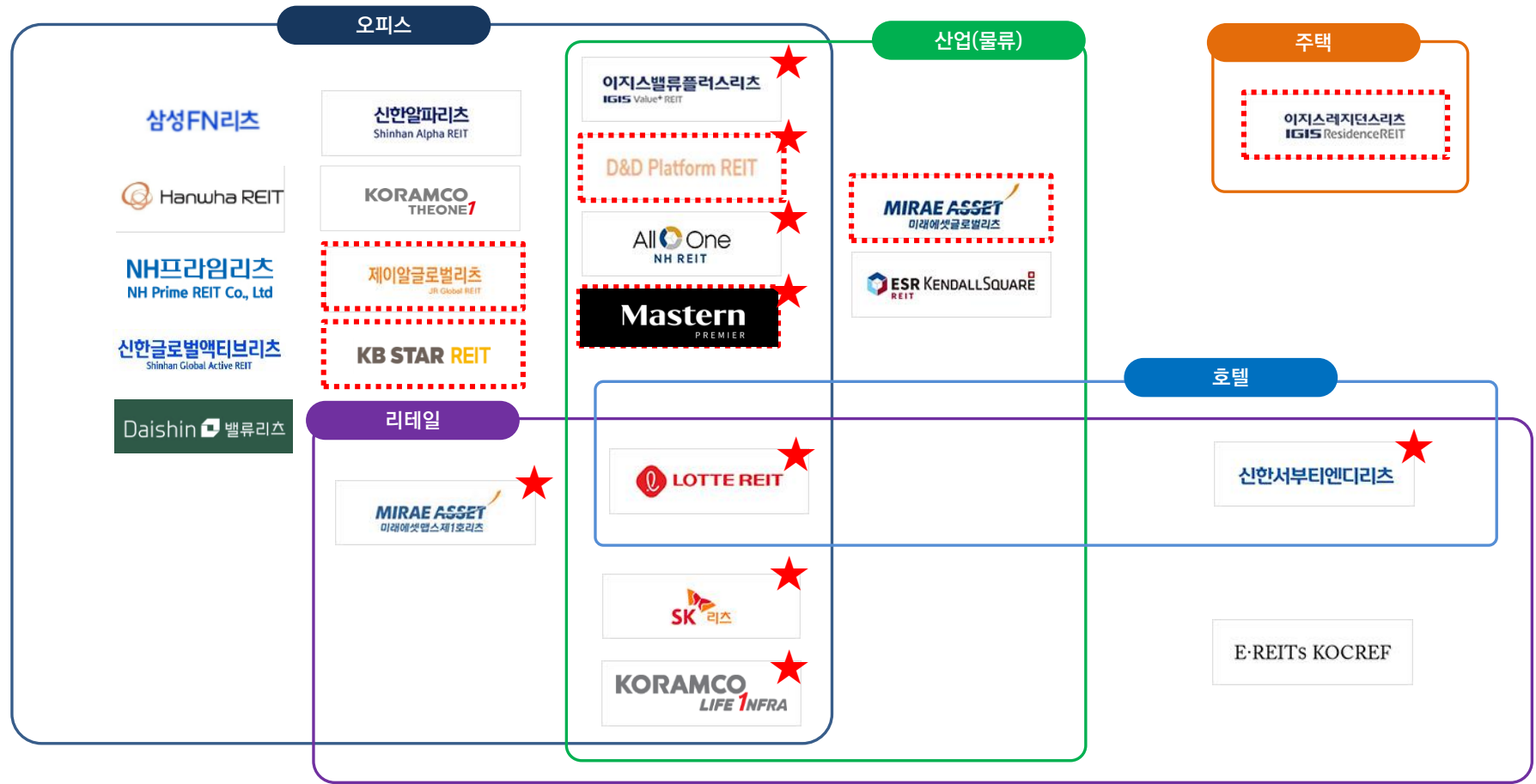
종목명 (종목코드)	상장연월	운용사(AMC)	스폰서	결산월	기초자산
이리스크크렙 (088260)	2018년 6월	코람코자산신탁	이랜드리테일	6월/12월	리테일
신한알파리스 (293940)	2018년 8월	신한리스운용		3월/9월	오피스
롯데리스 (330590)	2019년 10월	롯데 AMC	롯데쇼핑/롯데물산	6월/12월	리테일/물류/호텔
NH프라임리스 (338100)	2019년 12월	NH농협리스운용		5월/11월	오피스
이지스밸류플러리스 (334890)	2020년 7월	이지스자산운용		2월/8월	오피스/물류/데이터센터
이지스레지던스리스 (350520)	2020년 8월	이지스자산운용		6월/12월	레지던스
미래에셋맵스제1호 리스 (357250)	2020년 8월	미래에셋자산운용		5월/11월	리테일/오피스
제이알글로벌리스 (348950)	2020년 8월	제이알투자운용		6월/12월	오피스 (해외)
코람코라이프인프라리스 (357120)	2020년 8월	코람코자산신탁		5월/11월	주유소/물류/오피스/호텔
ESR켄달스퀘어리스 (365550)	2020년 12월	켄달스퀘어리스운용	ESR켄달스퀘어	5월/11월	물류
디앤디플랫폼리스 (377190)	2021년 8월	디앤디인베스트먼트		3월/9월	오피스/물류
SK리스 (395400)	2021년 9월	SK리스운용	(주) SK	3월/6월/9월/12월	오피스/주유소/인프라
NH올원리스 (400760)	2021년 11월	NH농협리스운용		6월/12월	오피스/물류/리테일
미래에셋글로벌리스 (396690)	2021년 12월	미래에셋자산운용		3월/9월	물류 (해외)
신한서부티엔디리스 (404990)	2021년 12월	신한리스운용	서부T&D	6월/12월	호텔/리테일/오피스
코람코더원리스 (417310)	2022년 3월	코람코자산운용		2월/5월/8월/11월	오피스
마스턴프리미어리스 (357430)	2022년 5월	마스턴투자운용		3월/9월	물류/오피스 (해외)
KB스타리스 (432320)	2022년 10월	KB자산운용		1월/7월	오피스
한화리스 (451800)	2023년 3월	한화자산운용	한화 계열사	4월/10월	오피스
삼성FN리스 (448730)	2023년 4월	삼성SRA자산운용	삼성 금융 계열사	1월/4월/7월/10월	오피스
신한글로벌액티브리스 (481850)	2024년 7월	신한리스운용		2월/8월	펀드(오피스/물류/주거 등) (해외)
대신밸류리스(0030R0)	2025년 7월	대신자산신탁	대신파이낸셜그룹	2월/5월/8월/11월	오피스

주 : 리스트에 자기관리리츠는 제외

자료 : 각 사, 대신증권 Research Center

K-REITs 섹터 지형도

K-REITs 종목 개요



주 : : 해외자산이 포함된 리츠, ★ : 여러 섹터의 자산이 포함된 복합 리츠
 자료 : 대신증권 Research Center

K-REITs 배당 캘린더

K-REITs 리츠 종목 별 배당기준월(결산월)

배당 기준월	리츠명	배당 기준월	리츠명
1월	KB STAR REIT 삼성FN리츠	7월	KB STAR REIT 삼성FN리츠
2월	이지스밸류플러스리츠 IGIS Value+ REIT KORAMCO THEONE1 신한글로벌액티브리츠 Shinhan Global Active REIT Daishin  밸류리츠	8월	이지스밸류플러스리츠 IGIS Value+ REIT KORAMCO THEONE1 신한글로벌액티브리츠 Shinhan Global Active REIT Daishin  밸류리츠
3월	신한알파리츠 Shinhan Alpha REIT D&D Platform REIT SK 리츠 MIRAE ASSET 미래에셋글로벌리츠 Mastern PREMIER	9월	신한알파리츠 Shinhan Alpha REIT D&D Platform REIT SK 리츠 MIRAE ASSET 미래에셋글로벌리츠 Mastern PREMIER
4월	Hanwha REIT 삼성FN리츠	10월	Hanwha REIT 삼성FN리츠
5월	ESR KENDALLSQUARE REIT KORAMCO LIFE INFRA MIRAE ASSET 미래에셋자산신탁1호리츠 KORAMCO THEONE1 NH프라임리츠 NH Prime REIT Co., Ltd. Daishin  밸류리츠	11월	ESR KENDALLSQUARE REIT KORAMCO LIFE INFRA MIRAE ASSET 미래에셋자산신탁1호리츠 KORAMCO THEONE1 NH프라임리츠 NH Prime REIT Co., Ltd. Daishin  밸류리츠
6월	제이알글로벌리츠 JH Global REIT 이지스레지던스리츠 IGIS Residence REIT SK 리츠 신한서부티엔디리츠 LOTTE REIT E-REIT's KOCREF All One NH REIT	12월	제이알글로벌리츠 JH Global REIT 이지스레지던스리츠 IGIS Residence REIT SK 리츠 신한서부티엔디리츠 LOTTE REIT E-REIT's KOCREF All One NH REIT AREITs MODEROUR REIT Ktopreits

주: 신한알파리츠, 롯데리츠, 이지스밸류플러스리츠, 코람코라이프인프라리츠, NH올원리츠, 신한서부티엔디리츠, KB스타리츠 등은 선배당 후투자 제도 도입으로 결산일 및 의결권기준일과 배당기준일이 분리. 배당기준일은 결산일로부터 약 3개월 뒤가 될 것으로 예상. 위 표는 결산일 기준으로 통일해 표기

자료 : 대신증권 Research Center

2026년 K-REITs 예상 주당 배당금

2026년 K-REITs 예상 주당 배당금

종목명 (종목코드)	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
이리츠코크렙 (088260)						176원						176원
신한알파리츠 (293940)			182원						184원			
롯데리츠 (330590)						134원						137원
NH프라임리츠 (338100)					미정						미정	
이지스밸류플러스리츠 (334890)		160원						160원				
이지스레지던스리츠 (350520)						150원						150원
미래에셋맵스제1호 리츠 (357250)					130원						120원	
제이알글로벌리츠 (348950)						0원						0원
코람코라이프인프라리츠 (357120)					164원						164원	
ESR켄달스퀘어리츠 (365550)					139원						139원	
디앤디플랫폼리츠 (377190)			120원						120원			
SK리츠 (395400)			68원			68원			68원			68원
NH올원리츠 (400760)					150원							150원
미래에셋글로벌리츠 (396690)			130원						127원			
신한서부티엔디리츠 (404990)						135원						450원*
코람코더원리츠 (417310)		미정			미정			미정			미정	
마스턴프리미어리츠 (357430)			미정						미정			
KB스타리츠 (432320)	170원						170원					
한화리츠 (451800)				135원						135원		
삼성FN리츠 (448730)	69원			69원			69원			69원		
신한글로벌액티브리츠 (481850)		미정						미정				
대신밸류리츠 (0030R0)		73원			73원			73원			73원	

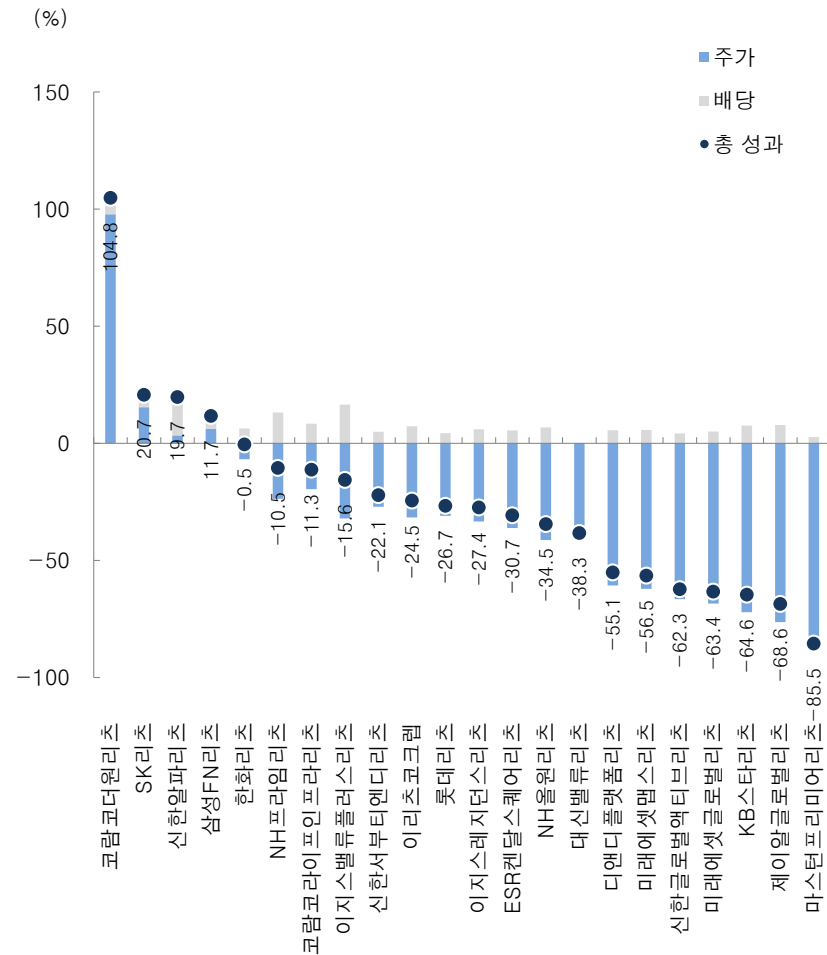
주1: 신한알파리츠, 롯데리츠, 이지스밸류플러스리츠, 코람코라이프인프라리츠, NH올원리츠, 신한서부티엔디리츠, KB스타리츠 등은 선배당 후투자 제도 도입으로 결산일 및 의결권기준일과 배당기준일이 분리. 배당기준일은 결산일로부터 약 3개월 뒤가 될 것으로 예상. 위 표는 결산일 기준으로 통일해 표기

주2: 신한서부티엔디리츠 27년 상반기 특별배당 지급 예정(나인트리 동대문 매각)

자료: 각 사, 대신증권 Research Center

종목 별 누적 주가 성과 및 추이

K-REITs 종목 별 상장 이후 누적 주가 성과



주 : 2026년 7월 10일 종가 기준
자료 : Quantiwise, 대신증권 Research Center

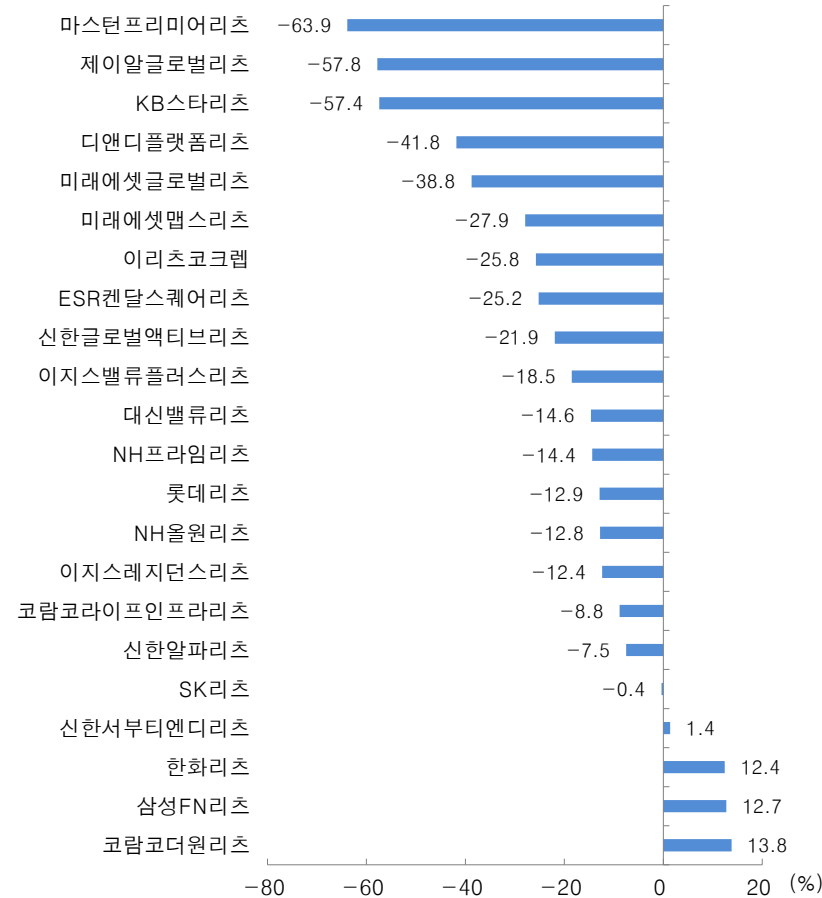
리츠 별 성과 추이

구분	2022년			2023년			2024년			2025년		
	주가 성과	배당 성과	합산 성과	주가 성과	배당 성과	합산 성과	주가 성과	배당 성과	합산 성과	주가 성과	배당 성과	합산 성과
아리츠코크렙	-128	78	-50	-66	83	17	-154	88	-66	121	76	196
신한알파리츠	-164	60	-104	-17	59	42	-113	145	32	-09	63	54
롯데리츠	-281	77	-204	-209	65	-145	-31	70	40	298	61	359
이지스벨류리츠	-177	65	-112	-38	92	54	-34	190	156	-39	83	44
NH프라임리츠	-155	56	-99	-05	132	127	07	162	170	100	56	128
제이알글로벌리츠	-204	90	-114	-31	94	63	-325	142	-183	16	82	98
이지스레지던스리츠	-252	69	-183	-34	72	37	32	78	111	-08	79	71
코람코라이프인프라리츠	-160	66	-94	-39	71	32	-207	102	-105	80	74	154
미래에셋햄스리츠	-292	84	-208	-168	102	-66	-130	115	-15	63	95	158
마스텐프리미어리츠	-269	30	-239	-267	114	-153	-427	85	-343	73	74	110
ESR켄달스퀘어리츠	-370	68	-302	-85	75	-10	166	65	230	08	64	73
디앤디플렉스리츠	-369	89	-280	-62	92	30	-69	94	25	148	73	220
SK리츠	-106	50	-55	-269	79	-190	112	60	171	308	46	355
미래에셋글로벌리츠	-333	52	-281	-255	113	-142	-43	97	55	-02	107	105
NH올원리츠	-345	94	-251	-03	86	83	-06	102	96	11	95	106
신한서부티엔디리츠	-271	87	-184	07	79	86	-64	72	08	47	73	119
코람코더원리츠	-146	68	-78	89	69	158	-92	83	-10	1059	39	1098
KB스타리츠	-115	00	-115	-103	89	-14	-20	97	77	-159	110	-49
한화리츠				-31	60	29	-282	91	-191	191	65	256
삼성FN리츠				-01	39	38	-79	60	-20	24	59	83
신한글로벌액티브리츠							-323	62	-261	-367	198	-169
대신벨류리츠										-98	32	-66
평균성과	-230	66	-164	-79	83	04	-99	98	-01	85	77	159

주 : 수익률은 전해 연말 종가 기준으로 산정하였으며, 상장한 해에는 공모가 대비로 산정
자료 : Quantiwise, 대신증권 Research Center

K-REITs 2026

연초 대비 주가 성과



주 : 2026년 7월 10일 종가 기준
자료 : Quantiwise, 대신증권 Research Center

최근 성과 및 배당 수익률

종목코드	종목명	시가총액 (십억원)	주가성과(%)				배당 수익률 (%)
			1주	1개월	3개월	YTD	
A395400	SK리츠	1,736.9	2.1	19.2	-8.9	-0.4	4.7
A330590	롯데리츠	996.9	-3.5	-0.1	-27.5	-12.9	7.9
A451800	한화리츠	836.9	-1.2	13.0	-14.8	12.4	5.8
A365550	ESR켄달스퀘어리츠	785.0	-5.1	-8.9	-30.2	-25.2	8.7
A293940	신한알파리츠	623.5	-1.0	-1.2	-12.4	-7.5	7.1
A448730	삼성FN리츠	483.5	-2.2	8.8	-6.8	12.7	5.2
A417310	코람코더원리츠	399.6	-0.1	-0.7	-0.9	13.8	-
A357120	코람코라이프인프라리츠	391.3	-5.2	2.4	-13.1	-8.8	8.2
A334890	이지스밸류플러스리츠	235.8	-2.3	9.2	-20.1	-18.5	9.4
A348950	제이알글로벌리츠	233.3	0.0	0.0	-31.7	-57.8	-
A0030R0	대신밸류리츠	230.2	-1.7	-6.1	-10.6	-14.6	7.6
A404990	신한서부티엔디리츠	223.9	-3.7	-2.4	-12.4	1.4	16.0
A088260	이리츠코크렙	216.3	0.9	-12.7	-30.2	-25.8	10.3
A432320	KB스타리츠	210.0	4.3	-5.7	-38.1	-57.4	24.4
A377190	디앤디플랫폼리츠	173.8	-0.7	-17.9	-36.1	-41.8	12.2
A400760	NH올원리츠	161.2	0.7	-1.7	-11.5	-12.8	10.2
A350520	이지스레지던스리츠	122.8	-1.8	-2.1	-15.4	-12.4	9.0
A338100	NH프라임리츠	71.2	1.2	8.2	-19.4	-14.4	-
A396690	미래에셋글로벌리츠	62.6	2.9	8.7	-33.1	-38.8	16.3
A357250	미래에셋맵스리츠	47.3	3.6	3.1	-21.0	-27.9	13.2
A481850	신한글로벌액티브리츠	43.7	9.0	13.1	-10.0	-21.9	25.9
A357430	마스턴프리미어리츠	18.2	10.4	-15.4	-58.3	-63.9	-

주 : 2026년 7월 10일 종가 기준, 일부 리츠 DPS 가이드스 미제공
자료 : Quantiwise, 대신증권 Research Center

Part II.

K-REITs 대표 종목

SK리츠(395400)	24
롯데리츠(330590)	29
한화리츠(451800)	34
ESR켄달스퀘어리츠(365550)	39
신한알파리츠(293940)	44
삼성FN리츠(448730)	50

SK리츠

(395400)



자산규모	연간배당액 (주기)	기초자산	상장시기
약 5.3조 원	272원 (분기, 분기말)	오피스/주유소 /인프라	2021년 9월

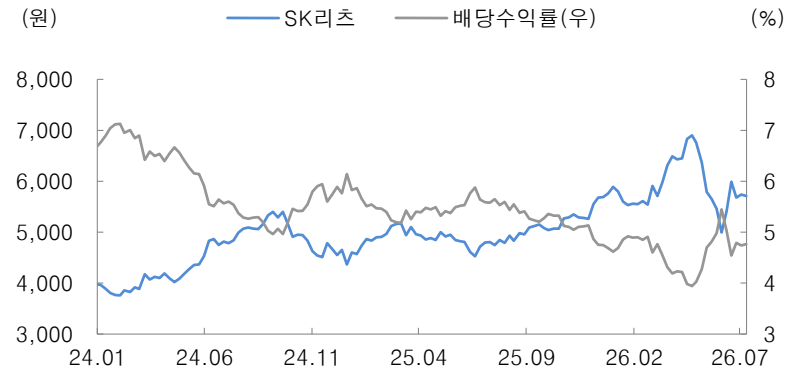
[리츠 개요]

- SK리츠는 21년 9월 상장하였으며, CBD 소재 SK서린빌딩, 종로타워 및 SK-C 타워, BBD 소재 SK-U타워 및 SK-P타워, SK에너지 주유소 및 이천캠퍼스 수처리센터 5개 동을 기초자산으로 보유. 자산 규모는 약 5.3조 원(감정평가액 기준)
- 국내 상장 리츠 최초로 분기 배당 지급. 배당 결산월은 3, 6, 9, 12월이며, 상장 이후 평균 배당수익률은 5.5%, 12개월 fwd 예상 배당수익률은 4.8%

[투자 포인트 및 최근 이슈]

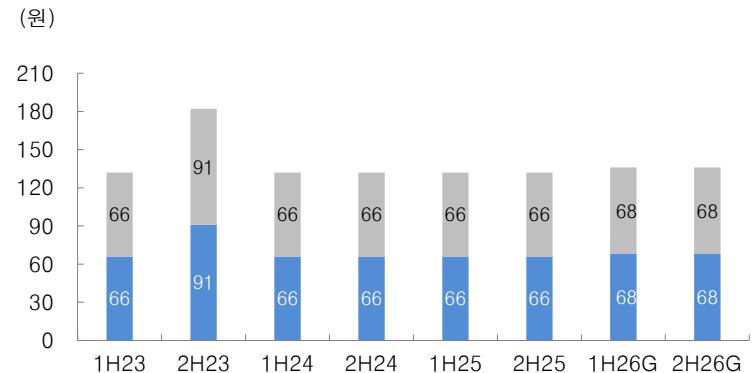
- 시가총액 및 자산 규모 모두 국내 리츠 최대 수준. 스폰서를 바탕으로 한 안정성 및 자금 조달 경쟁력이 돋보이는 리츠
- 그룹 계열사와의 장기/책임 임대차 계약을 통해 안정적인 임대수익 창출 및 CPI 연동 구조로 인플레이션 헷지. 현재 보유 자산 공실률은 0%이며, WALE은 4.3년. SK그룹 임대면적 비중은 98%로 안정적인 임대수익 확보
- SK서린빌딩 임대차계약 5년 연장 완료. 계약 기간은 2031년 7월 5일까지이며, 연 임대료는 약 528억 원으로 기존 445억 원 대비 +18.7% 상승. 임대료 인상률은 직전년도 CPI 상승률 또는 1.5% 중 높은 숫자에 연동해 매년 인상
- 9월 이전 수처리센터 담보대출 6,700억 원 만기 도래. 현재 금리는 고정 5.49%, 변동 CD+140bp. 기존 고정금리 차입금(3,300억 원)은 리파이낸싱 과정에서 금리 하락 가능성도 기대

주가 및 배당수익률



자료 : Quantiwise, 대신증권 Research Center

DPS 및 가이던스 추이

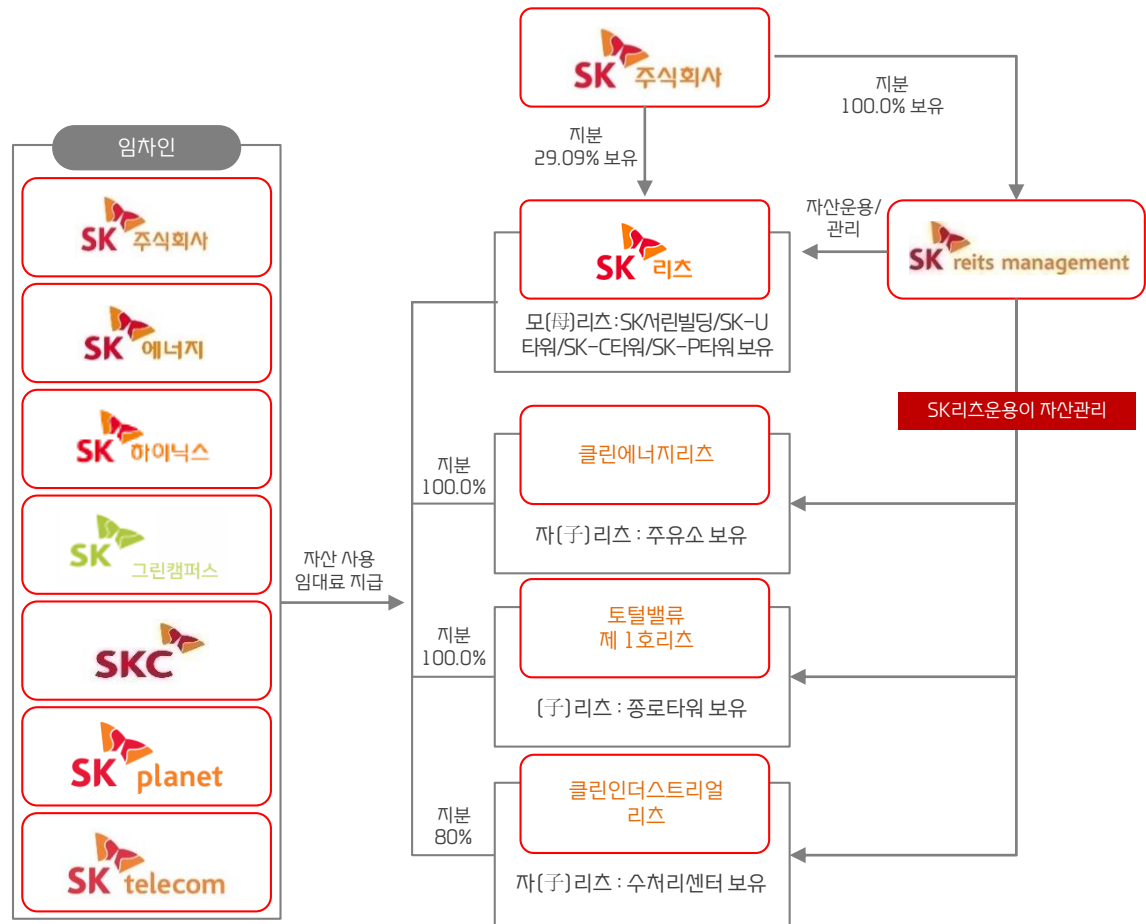


자료 : SK리츠, 대신증권 Research Center

SK리츠 투자 구조

- SK리츠는 대기업 스폰서 리츠로, 스폰서인 SK그룹이 주요 테넌트, 대주주, 파이프라인 역할 담당.
(주)SK가 29.09%의 지분 보유
- 대기업 스폰서 리츠의 특징 및 장점은 신용도 높은 스폰서가 리츠 보유 자산의 임차인으로서 리츠 실적 안정성에 기여한다는 점. 또한 리츠 운용과 동시에 지분을 보유하여, 운용 성과에 대한 책임과 이익을 주주들과 함께 공유한다는 점. 높은 신용등급을 바탕으로 피어 대비 자금 조달 경쟁력을 갖추고 있다는 점 등
- 운용 자산은 SK서린빌딩, SK-U타워, SK-C타워, 종로타워, SK-P타워, 주유소 104개, 수처리센터 5개동으로 총 5.3조 원 규모. 자산 유형별 비중은 오피스 60.5%, 수처리센터 22.4%, 주유소 17.0%
- SK서린빌딩, SK-U타워, SK-C타워, SK-P타워는 모리츠인 SK리츠가 직접 보유하고 있으며, 나머지 자산은 자리츠 형태로 지분 전체 또는 일부를 보유

SK리츠 투자 구조



자료 : SK리츠, 대신증권 Research Center

SK리츠 보유 자산 현황

보유 자산은 오피스 5개, 주유소 104개 및 수처리센터 5개 등

구분	SK서린빌딩	SK-U타워	종로타워	SK-C타워	SK-P타워	SK에너지 주유소 104개	SK하이닉스 통합 수처리센터 5개 등
							
소재지	서울시 종로구 종로 26	성남시 분당구 정자동 25-1	서울시 종로구 종로 51	중구 중무로3가 43	성남시 분당구 판교로 264	전국 각지 (수도권 66% 위치)	경기도 이천시 부발읍 가좌리 1-17 외
취득일	2021년 7월	2022년 6월	2022년 10월	2024년 12월	2025년 11월	2021년 7월, 11월	2023년 9월
대지면적/ 연면적	5,779㎡/83,828㎡	9,968㎡/86,804㎡	5,008㎡/60,601㎡	2,116㎡/21,641㎡	6,717㎡/49,679㎡	170,942㎡ / 85,369㎡	146,714㎡ (연면적)
준공/ 리노베이션	1999년 / 2019년	2005년	1999년	2024년 5월 리모델링 (최초 준공 1989년 4월)	2013년	-	2016년 이후
매입가액	1조 30억원	5,072억원	6,125억원	1,994억원	3,607억원	6,935억원(잔여 매입가)	1조 1,203억원
감평가액	1조 3,191억원(+31.5%)	6,323억원(+24.7%)	6,840억원(+10.1%)	2,152억원(+7.9%)	3,807억원(+5.5%)	8,740억원(+26.0%)	1조 1,873억원(+6.0%)
임차인	SK㈜(100% 마스터리스)	SK하이닉스 (100% 마스터리스)	SK그린캠퍼스(60%) 외	SKC(59%), SK AX(21%), 티맵모빌리티(20%)	SK텔레콤(59%), SK플래 닛(31%), 넥슨(10%)	SK에너지(100% 마스터 리스)	SK하이닉스 (100% 마스터리스)
임대율	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
임대료 상승	서울 CPI 연동(Min 1.5%)	경기 CPI 연동 (Min 1.5%, Max 5.0%)	전년 대비 평균 +3%	연 3%	연 3%	전국 CPI 연동 (최소 5년 고정 후 매 1년)	경기 CPI 연동 (Min 2.0%, Max 5.0%)
임대차 만기	2031년 7월	2027년 6월(+5년)	SK그린캠퍼스 2027년 2월	2032년 3월	2030년 11월	2031년 6월(+5년)	2033년 9월(+10년)

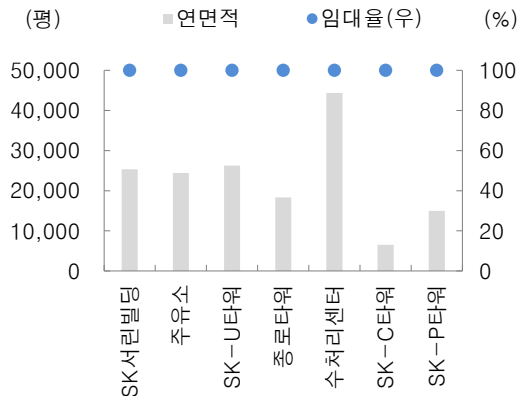
자료 : SK리츠, 대신증권 Research Center

SK리츠 보유 자산 임대차 현황

스폰서인 SK그룹 계열사를 중심으로 한 안정적인 임대차 계약 구조 보유

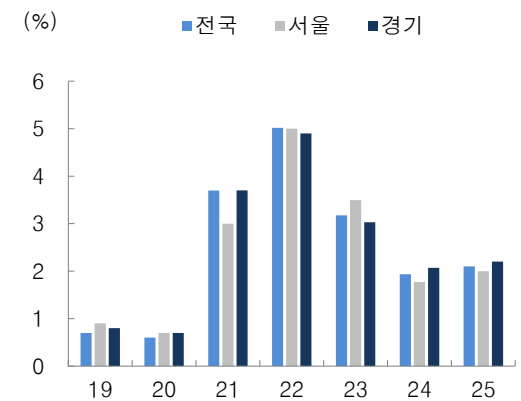
- 전체 자산 평균 임대율은 100%, SK그룹 임대면적 비중은 98%
- SK서린빌딩, 주유소, SK-U타워 및 수처리시설은 각각 SK(株), SK에너지, SK하이닉스가 100% 책임 임차하고 있으며, 트리플넷 구조. 전국, 서울 및 경기 CPI 연동 임대료 구조를 통한 인플레이션 헷지도 가능
- SK-C타워는 SKC, SKAX, T맵 등 계열사가, SK-P타워는 SKT, SK플래닛 등의 계열사가 100% 장기 임차하고 있으며, 임대료 상승률은 연 3%. 종로타워는 SK그린캠퍼스가 약 62%를 임차
- WALE은 현재 4.3년이나, 주유소, SK-U타워 및 수처리센터에 설정된 연장 옵션 적용 시 9.5년으로 증가. 임대면적의 95%가 2030년 이후 만기 도래
- SK서린빌딩 임대차계약 5년 연장 완료. 계약 기간은 2031년 7월 5일까지이며, 연 임대료는 약 528억 원으로 기존 445억 원 대비 +18.7% 상승. 임대료 상승률은 직전년도 CPI 인상률 또는 1.5% 중 높은 숫자에 연동해 매년 인상

SK리츠 보유 자산별 임대 현황



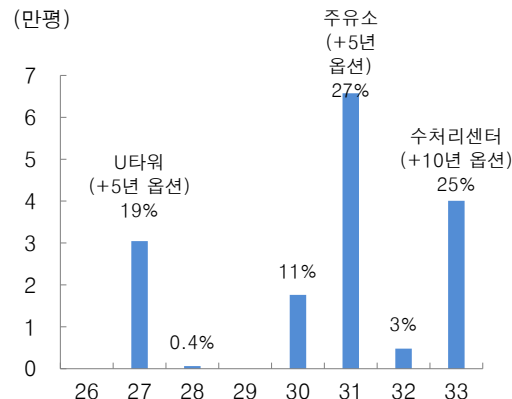
자료 : SK리츠, 대신증권 Research Center

전국, 서울 및 경기 지역 CPI 상승률



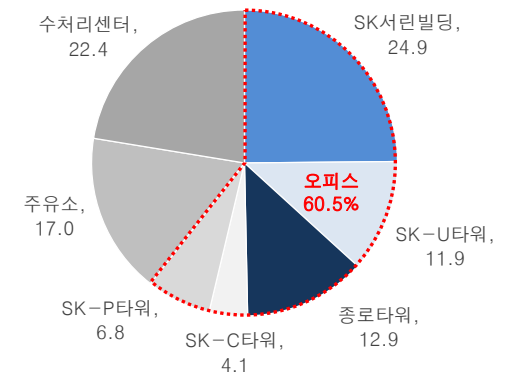
자료 : KOSIS, 대신증권 Research Center

SK리츠 임대차 만기 분포



자료 : SK리츠, 대신증권 Research Center

SK리츠 포트폴리오 자산 비중



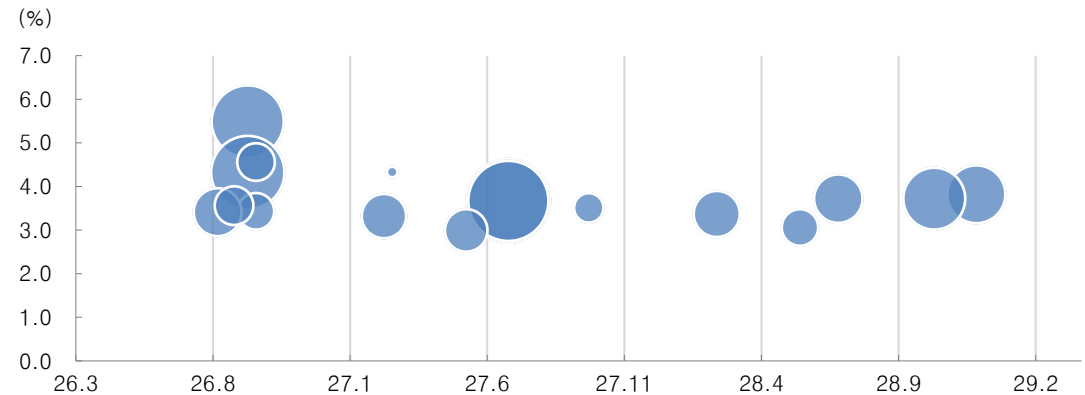
자료 : SK리츠, 대신증권 Research Center

SK리츠 차입금 현황

총 차입금 3.12조 원, 가중평균 금리 3.88% 수준

- SK리츠의 현재 총 차입금은 3.12조 원 규모로, 가중평균 금리는 3.88% 수준
- 차입금 만기는 2026년 11,053억 원(35.5%), 2027년 11,660억 원(37.4%), 2028년 8,452억 원(27.1%)으로 분산되어 도래하며, 담보대출, 회사채, 전환사채, 전단채 등 차입 유형 다각화
- 높은 신용등급(AA-)을 보유하고 있어 저금리 회사채 발행을 통한 자금 조달 경쟁력 확보 가능. 제이알글로벌리스 디폴트 이후 리츠 시장 전반에 자금 조달 우려가 부각된 시점에도 전단채 3.41%(5월), 3.4%(5월), 3.56%(6월)의 경쟁력 있는 금리에 차환 완료
- 9월 이전 수처리센터 담보대출 6,700억 원 만기 도래. 현재 금리는 고정 5.49%, 변동 CD+140bp. 기존 고정금리 차입금(3,300억 원)은 리파이낸싱 과정에서 금리 하락 가능성도 기대

SK리츠 차입금 현황



자료 : SK리츠, 대신증권 Research Center

SK리츠 차입금 세부 현황

담보자산/사채명	만기	금리(%)	조건	차입금(억원)
SK서린빌딩	2027-07-05	CD+0.75	변동금리	4,418
SK-U타워	2028-06-30	CD+0.80	변동금리	1,540
SK-P타워	2028-11-28	CD+0.90	변동금리	2,164
주유소	2027-07-05	CD+0.75	변동금리	4,042
종로타워	2028-10-13	CD+0.80	변동금리	2,448
수처리센터	2026-09-23	5.49	고정금리	3,300
수처리센터	2026-09-23	CD+1.40	변동금리	3,403
회사채	2027-02-28	4.33	고정금리	100
회사채	2026-10-02	3.43	고정금리	900
회사채	2027-10-01	3.51	고정금리	600
회사채	2027-02-19	3.32	고정금리	1,300
회사채	2028-02-18	3.37	고정금리	1,400
회사채	2027-05-20	2.99	고정금리	1,200
회사채	2028-05-19	3.06	고정금리	900
전단채	2026-08-21	3.41	고정금리	1,500
전단채	2026-10-02	4.56	고정금리	950
전단채	2026-09-08	3.56	고정금리	1,000

자료 : SK리츠, 대신증권 Research Center

롯데리츠 (330590)



자산규모	연간배당액 (주기)	기초자산	상장시기
약 3.5조 원	271원 (6월, 12월)	리테일/물류/호텔	2019년 10월

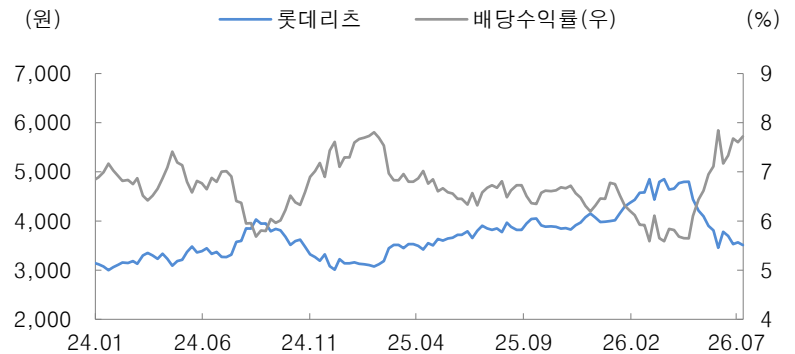
[리츠 개요]

- 롯데리츠는 롯데그룹이 보유한 1.5조 원 규모의 리테일(마트, 백화점, 아울렛)을 기초자산으로 하여 19년 10월 상장. 롯데쇼핑 및 롯데물산이 스폰서 역할을 하고 있으며, 현재 AUM 2.9조(감정평가액 기준 3.5조 원) 규모의 17개 자산 보유
- 결산월은 6월, 12월로 반기 배당을 실시하며, 상장 이후 평균 배당수익률은 6.0%, 12개월 fwd 예상 배당수익률은 7.7%

[투자포인트 및 최근 이슈]

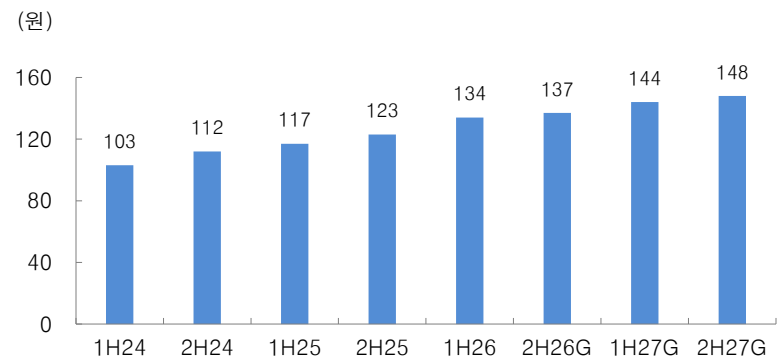
- 롯데쇼핑 및 롯데물산이 스폰서로서 주요 테넌트, 대주주, 파이프라인 역할 담당. 스폰서를 바탕으로 한 임대차 안정성 및 높은 신용등급 보유. 스폰서와의 마스터 리스/트리플넷 장기 임대차 계약을 통한 안정적인 임대수익 창출
- 非리테일 자산 비중 확대 중. 24년 롯데호텔 L7 강남, 26년 1월 L7 홍대 편입 완료. 관광 수요 증가에 따른 호텔 업황 개선 흐름 지속. 매출 연동 임대료 구조 특성상 호텔 실적 개선이 리츠 임대수익 증가로 직결. L7 강남은 15기(1H26) 변동임대료 +27.6%, 총 임대료 기준 +9.5% 인상 예정으로 호텔 편입 효과가 실적에 본격적으로 반영. 향후 실적 성장에 따른 추가 임대료 상승 가능성 유효
- 연간 DPS는 23년 205원, 24년 215원, 25년 240원으로 꾸준히 증가 추세. 26년 예상 연간 DPS는 271원, 27년(E)은 292원, 28년(E)은 300원 이상 기대

주가 및 배당수익률



자료: Quantiwise, 대신증권 Research Center

DPS 및 가이던스 추이

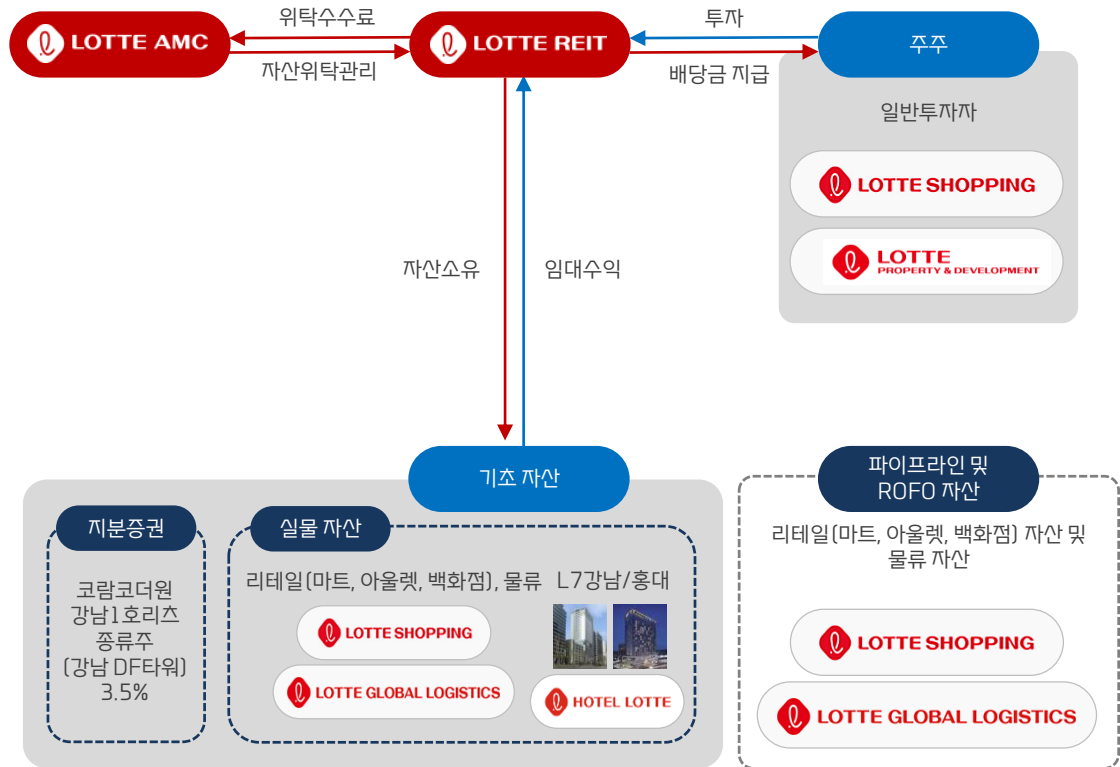


자료: 롯데리츠, 대신증권 Research Center

롯데리츠 투자 구조

- 롯데리츠는 대기업 스폰서 리츠로, 롯데쇼핑 및 롯데물산이 스폰서 역할을 하고 있으며, 주요 테넌트, 대주주, 파이프라인 역할 담당. 롯데쇼핑이 전체 지분의 42.04%, 롯데물산이 6.37% 보유
- 보유하고 있는 모든 리테일 및 물류 자산에 스폰서인 롯데쇼핑 및 롯데글로벌로지스가 마스터리스/트리플넷 구조로 임차하고 있어 안정적인 임대수익 창출
- 안정적인 임대차 계약과 더불어 낮은 부채비율 (LTV 45.5%)이 리츠의 높은 신용등급으로 이어지면서 피어 대비 레버리지 비용을 낮추는 효과 기대. 롯데리츠는 회사채 발행 시 담보부사채 AA-의 신용등급 활용
- 호텔 편입 등 비리테일 부문 투자 확대를 통한 포트폴리오 다각화. 스폰서 리츠로서 장기적으로 스폰서 및 그룹사 파이프라인을 통해 우량자산을 개발 및 취득할 계획이며, 데이터센터, 시니어하우징 등 신규 투자 섹터도 지속적으로 발굴할 예정

롯데리츠 투자 구조



롯데리츠 보유 자산 현황

- 롯데리츠는 그룹의 리테일(마트, 백화점, 아울렛) 자산으로 성장하였으나, 현재 리테일, 물류센터, 복합자산(호텔, 오피스 등)으로 구성된 17개 실물 부동산과 오피스 지분증권 투자를 통해 포트폴리오 다각화
- AUM은 매입가액 기준 2.9조 원, 감정평가액 기준 3.5조 원
- 보유 자산의 유형별 비중은 리테일 76%(백화점 43.2%, 마트&아울렛 10.7%, 마트 12.6%, 프리미엄 아울렛 9.5%), 호텔&오피스 20.7%, 물류센터 3.3%이며, 지역별 비중은 수도권 72.1%, 지방광역시 10.5%, 기타 17.4%
- L7 홍대 호텔 편입 완료로 非 리테일 자산 비중은 기존 16.4%에서 24.0%로 확대

보유 자산 리스트

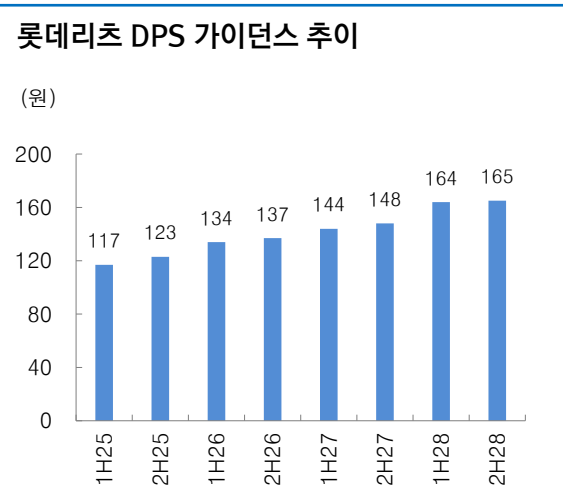
자산명	지역	매입가액(백만원)	임대료 인상 조건
롯데 백화점 강남점	수도권	424,905	연 1.5%
롯데 백화점 광주점	광역시	134,367	연 1.5%
롯데 백화점 구리점	수도권	177,262	연 1.5%
롯데 아울렛/마트 청주점	지방	170,212	연 1.5%
롯데 아울렛/마트 대구점	광역시	139,162	연 1.5%
롯데 백화점 창원점	지방	246,803	연 1.5%
롯데 마트 의왕점	수도권	137,606	연 1.5%
롯데 마트 장유점	지방	57,491	연 1.5%
롯데 백화점 중동점	수도권	171,700	
롯데 백화점 안산점	수도권	98,600	매매대금 3.8% + 전년도 매출액 0.5% (임대료 인상은 전년도 CPI)
롯데 마트 계양점	수도권	76,100	
롯데 마트 춘천점	지방	61,000	
롯데 아울렛 이천점	수도권	275,300	
롯데 마트 경기양평점	수도권	34,600	
김포 물류센터	수도권	95,500	전년도 CPI
강남 DF타워 지분증권	수도권	7,000(3.5%)	-
L7 Hotels 강남	수도권	330,000	고정 및 변동 임대료
L7 Hotels 홍대	수도권	265,000	고정 및 변동 임대료



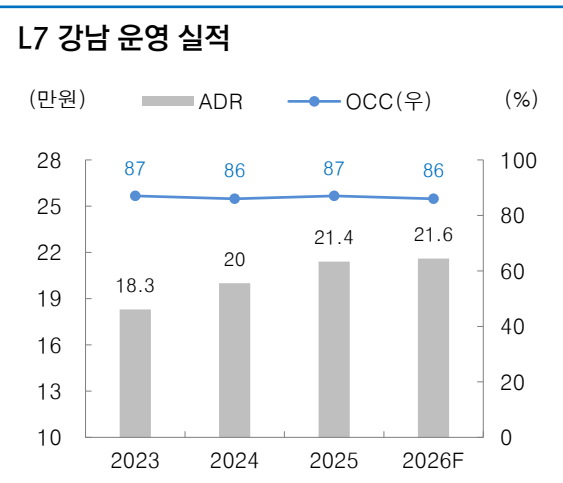
자료: 롯데리츠, 대신증권 Research Center

롯데리츠 보유 자산 임대차 현황

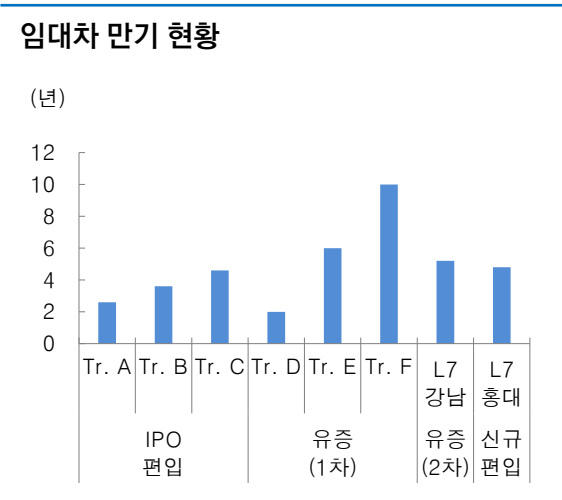
- 리테일, 물류센터 자산의 경우, 보유 자산 전체를 롯데쇼핑 및 롯데글로벌로지스가 트리플넷 조건으로 책임 임차하여 안정적인 임대 수익 창출 가능. 임대료는 정률(연 1.5%)과 CPI 및 매출 연동 변동 임대료 구조로 구분
- 리테일과 물류센터 자산은 임대차 계약기간 별로 6개의 트렌치로 구분해 일시적 임대차 만기 도래 리스크 최소화. WALE은 3.9년
- L7 강남 임대료는 고정(3년마다 5%)와 매출 연동(직전 6개월 객실매출액 합계의 20%)으로 구성. 2031년까지 연면적의 약 62%를 호텔롯데가 장기 임차. 15기(1H26) 변동임대료는 +27.6%, 총 임대료 기준 +9.5% 인상 예정으로 호텔 편입 효과가 실적에 본격적으로 반영
- L7 홍대는 2030년까지 총 5년간 호텔롯데가 마스터리스. 임대료는 고정임대료(2년마다 3% 인상)와 객실 매출액에 따른 변동임대료(전반기 객실 매출의 12.0%)로 구성되어, 향후 관광수요 상승에 따른 임대수익 상승 기대 가능



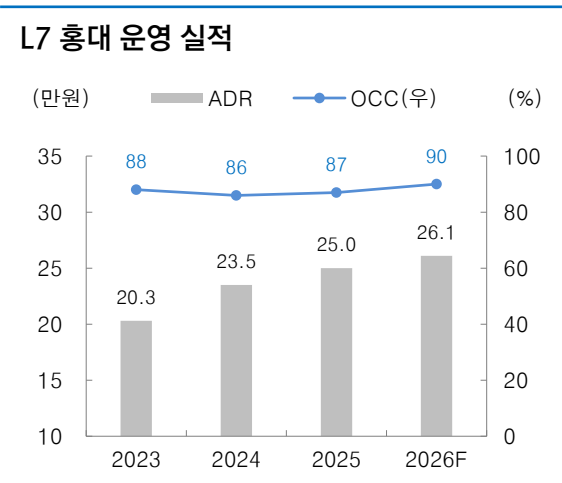
자료: 롯데리츠, 대신증권 Research Center



자료 : 롯데리츠, 대신증권 Research Center



자료: 롯데리츠, 대신증권 Research Center



자료 : 롯데리츠, 대신증권 Research Center

롯데리츠 차입금 현황

총 차입금 1.58조 원, 가중평균 금리 3.69% 수준

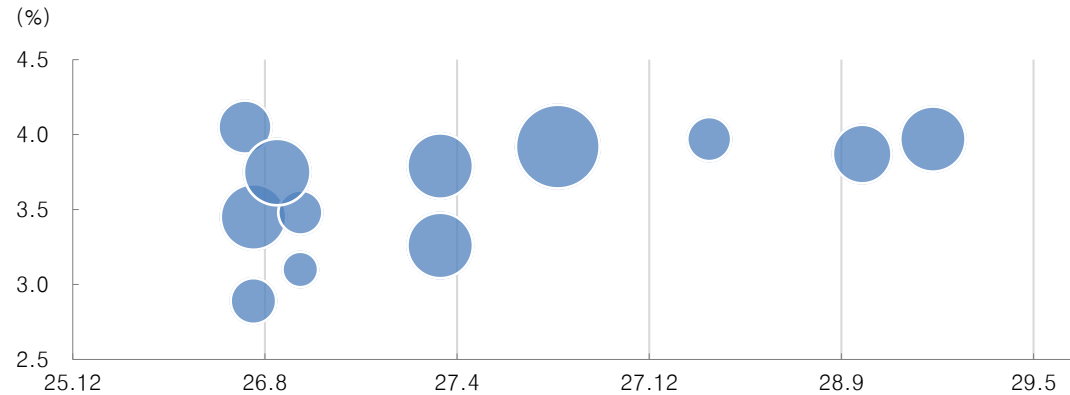
[차입금 1.58조 원, 금리 3.69%]

- 롯데리츠의 현재 차입금은 총 1.58조 원으로, 변동금리 반영한 차입 금리는 3.69% 수준
- 2026년 만기 도래하는 차입금은 총 6,370억 원 규모. 최근 시장 금리 상승 및 변동성 확대를 감안해 시장 상황을 고려한 탄력적인 리파이낸싱 전략 추진 예정

[장기배당성장사이클 돌입]

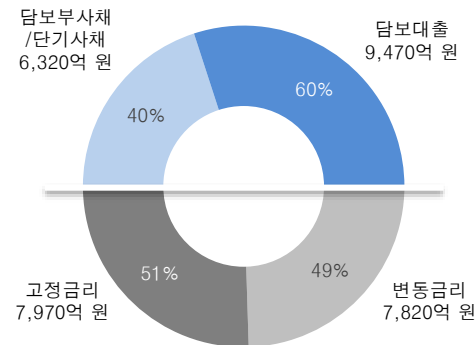
- 과거 금리 상승국면과 차환 시기가 맞물리면서 비용 증가로 배당 삭감과 주가 부진을 겪었으나, 자산 임대수익 상승과 차입 금리 안정화로 본격적인 장기배당 성장 사이클 진입
- 연간 DPS는 23년 205원, 24년 215원, 25년 240원으로 꾸준히 증가 추세에 있으며, 26년 예상 연간 DPS는 271원, 27년(E)은 292원, 28년(E)은 300원 이상 기대

롯데리츠 차입금 현황



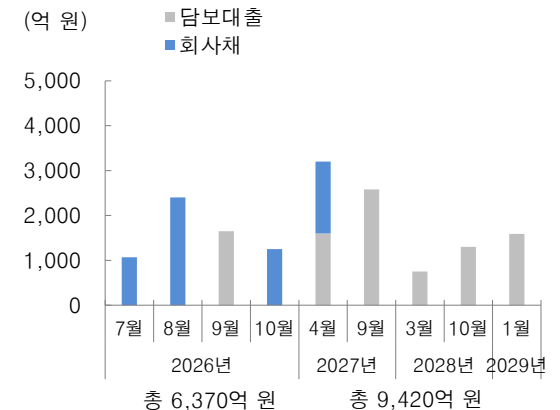
자료 : 롯데리츠, 대신증권 Research Center

차입 구조별 비중



자료 : 롯데리츠, 대신증권 Research Center

차입금 만기 분산



자료 : 롯데리츠, 대신증권 Research Center

한화리츠

(451800)



자산규모	연간배당액 (주기)	기초자산	상장시기
약 2.1조 원	270원 (반기 4월, 10월)	오피스	2023년 3월

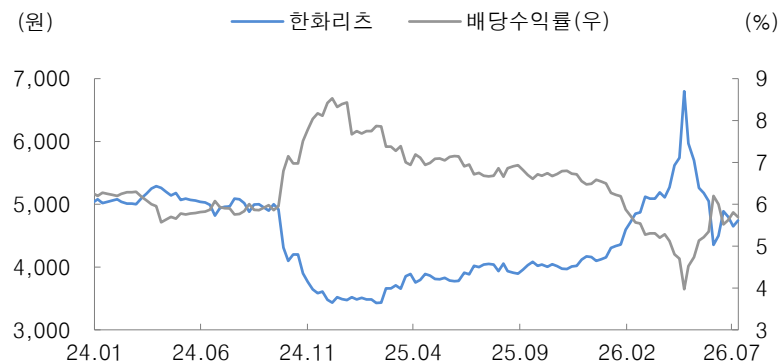
[리츠 개요]

- 한화리츠는 한화그룹 계열사가 임차한 오피스 5개를 기초자산으로 하여 2023년 3월에 상장한 오피스 리츠로, 24년 8월 장교동 한화빌딩, 26년 6월 오렌지센터를 추가 편입해 현재 AUM 2.1조 원(감정평가액 기준) 규모의 오피스 자산 7개를 보유
- 한화생명보험 및 한화손해보험을 스폰서로 둔 스폰서 리츠
- 배당 결산월은 4, 10월로 반기 배당을 실시하며, 상장 이후 평균 배당수익률은 6.4%, 12개월 fwd 예상 배당수익률은 5.7%

[투자포인트 및 최근 이슈]

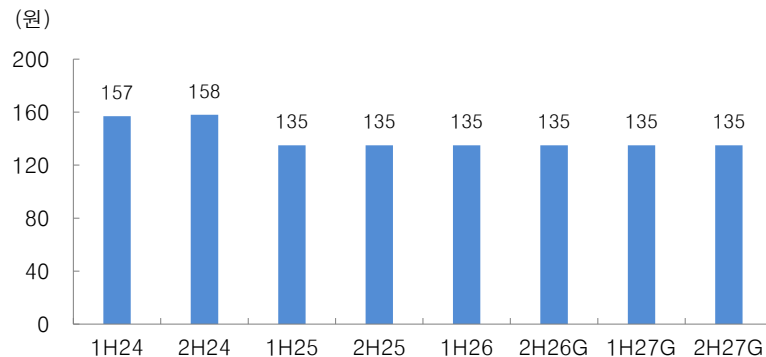
- 26년 6월 CBD 소재 오렌지센터 신규 편입 완료. 연면적 10,337평 규모의 오피스로, 자산 매입가는 3,500억 원(평당 3,386만 원), 매입 Cap Rate는 4.8%. 담보대출 2,000억 원 및 전단채 1600억 원 활용해 자금 조달. 현재 자산 공실률 0%로 이마트가 2032년까지 전체 연면적의 98.6% 임차 예정. 상장 이후 첫 외부 자산 편입으로, AUM은 2.1조 원으로 증가
- 현재 기업 신용등급 A+이나 이마트타워 신규 편입으로 AA+ 상향 조정을 위한 주요 조건 성립(총자산 2조 원 이상+LTV 65% 미만). 향후 신용 등급 상향 시 금융 조달 경쟁력 강화 가능
- 신규 자산 편입, 임대수익 개선 및 저금리 리파이낸싱으로 9기(25.11~26.04) 당기순이익은 전년 동기 대비 +61.3% 증가. 향후 지속적인 실적 개선 및 기존 가이드نس 대비 DPS 조기 확대 가능할 것으로 기대

주가 및 배당수익률



자료 : Quantiwise, 대신증권 Research Center

DPS 및 가이드نس 추이



자료 : 한화리츠, 대신증권 Research Center

한화리츠 보유 자산 현황

총 7개의 오피스 자산 보유. 스폰서인 한화생명보험을 포함한 한화그룹 계열사가 70% 임차

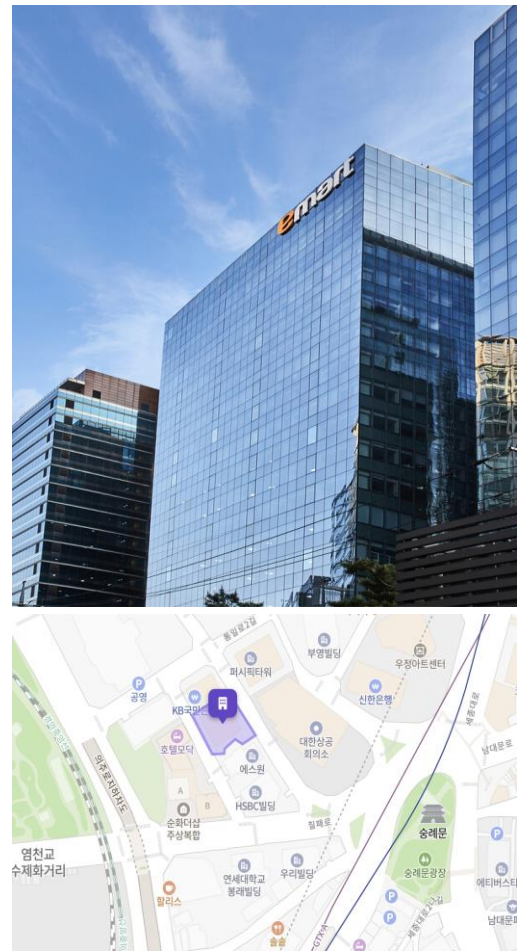
구분	장교동 한화빌딩	여의도 한화손해보험빌딩	한화생명 노원사옥	한화생명 평촌사옥	한화생명 중동사옥	한화생명 구리사옥	이마트타워
							
소재지	중구 청계천로 86	영등포구 여의도동 23-5	노원구 상계동 731	안양시 호계동 1043	부천시 중동 1132-3	구리시 교문동 205-3	중구 세종대로 7길 37
규모	지하 4층 ~ 29층	지하 7층 ~ 27층	지하 5층 ~ 14층	지하 5층 ~ 15층	지하 7층 ~ 15층	지하 6층 ~ 14층	지하 6층 ~ 19층
대지면적 / 연면적	2,253평 / 22,496평	1,121평 / 18,041평	227평 / 2,466평	674평 / 6,733평	550평 / 8,618평	497평 / 5,741평	826평 / 10,337평
준공년도	1987년 10월 (2019년 리모델링)	1995년 3월	1999년 1월	2005년 10월	2009년 2월	2012년 5월	2007년 1월
자산 매입가 (억 원)	8,080	4,560	298	625	654	467	3,500
평당가(만 원)	3,590	2,530	1,210	930	760	810	3,386
감정평가액 (억 원)	9,050	5,895	340	834	789	562	-
주요 임차인	한화솔루션, 한화, 한화에어로스페이스	한화손해보험, 한화투자증권	한화생명보험, 한화생명금융서비스	한화생명보험, 한화생명금융서비스	한화생명보험, 한화생명금융서비스	한화생명보험, 한화생명금융서비스	이마트
한화 계열사 비중	99.5%	86.7%	56.8%	59.7%	50.6%	46.3%	-
Cap Rate (매입)	4.78%	4.85%	7.31%	6.54%	6.04%	6.57%	4.8%
공실률	0.2%	0%	8.6%	2.4%	5.7%	1.9%	0%

자료 : 한화리츠, 대신증권 Research Center

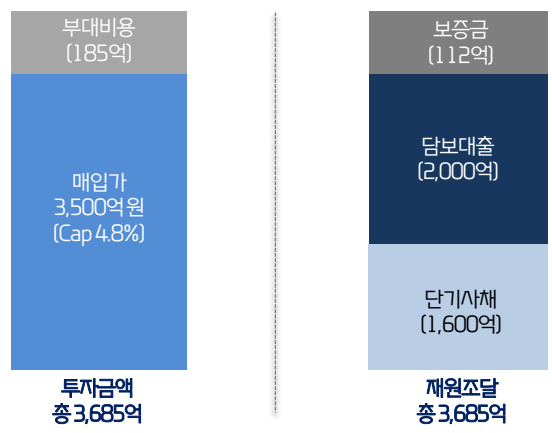
신규 편입 자산: CBD 소재 오렌지센터 신규 편입 완료

- 6월 서울역 인근 소재 오렌지센터 신규 편입 완료. 연면적 10,337평, 지하6층~지상 19층 규모의 오피스로 2007년 준공
- 자산 매입가는 3,500억 원(평당 3,386만 원)이며, 담보대출 2,000억 원과 전담채 1,600억 원, 보증금 112억 원을 활용해 자금 조달. 매입 Cap Rate은 4.8%
- 현재 자산 공실률은 0%로 이마트가 전체 연면적의 98.6%를 임차해 사용 중이며, 2032년 2월까지 임차 예정. 임대료 인상률은 임대차 개시일로부터 5년까지는 연 3% 인상, 5년 이후는 매년 3% 또는 CPI 중 높은 비율로 인상
- 기존에는 스폰서인 한화그룹 보유 자산만을 편입. 이번 이마트 타워는 상장 이후 첫 외부 자산 편입. 이번 편입으로 리츠 AUM은 2.1조 원으로 증가

신규 편입 자산: CBD 소재 오렌지센터



자산	오렌지센터
소재지	서울시 중구 세종대로 7길 37
준공시점	2007년 1월
규모	지하 6층 ~ 지상 19층
대지면적	826평
연면적	10,337평
임대율	100%
WALE	7년(~2032년 2월)
주요 임차인	이마트(98.6%), 리테일
임대조건	- 임대차개시일~5년: 보증금/임대료/관리비 연 3% 인상 - 5년 이후: 매년 3% 또는 CPI 중 높은 비율(단, 5% 내에서 협의)
매입가액	3,500억 원(3,386만 원/평)
매입 Cap Rate	4.8%



한화리츠 보유 자산 가치 및 임대차 현황

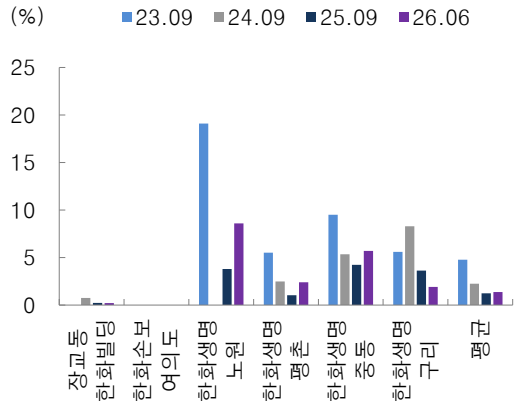
[임대차]

- 그룹 계열사 기반의 안정적인 임대차 구조 보유. 전체 임대면적 중 한화 계열사 임차 비중은 약 70%, 프라임 오피스 내 그룹 계열사 및 사옥형 임차비중은약83% 수준
- 전체 자산 평균 공실률은 1.37%(프라임 오피스 0.09%,수도권 오피스 4.13%)
- 보유 자산 평균 임대료는 전년 대비 약 +4.6% 상승하며 CPI 상승률(2025년 2.1%) 상회. 자산별로는 장교동 한화빌딩 +5.4%, 한화손해보험 여의도사옥 +5.6% 등

[자산]

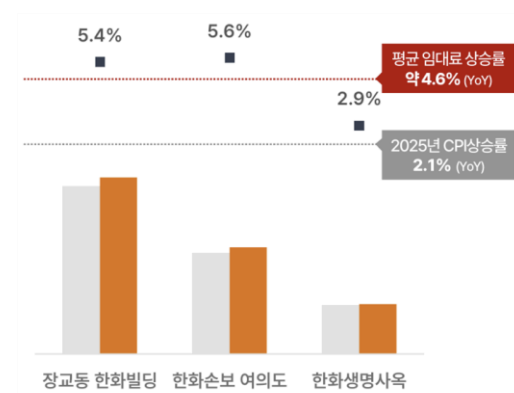
- 매입가(1조 8,184억 원) 대비 추정 평가 가치는 약 3,000억 원(+16.0%) 증가한 약 2조 1,170 억 원. 자산 가치 상승에 따른 추가 차입 여력 확대로, 여유 LTV 활용한 신규 투자재원 확보
- 스폰서 보유 우량 자산 뿐 아니라, 포트폴리오 다각화를 통한 수익성 제고를 목표로 다양한 섹터 및 투자방식도 검토

자산별 공실률 추이



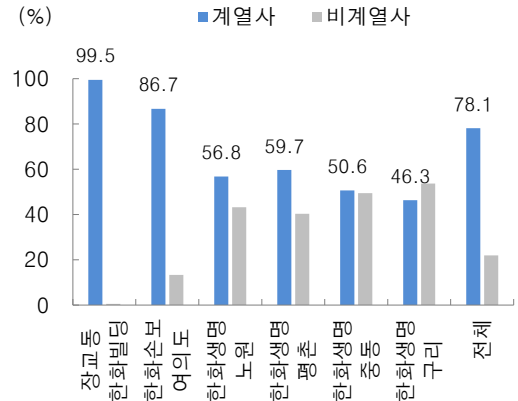
자료: 한화리츠, 대신증권 Research Center

전년 대비 임대료 상승률



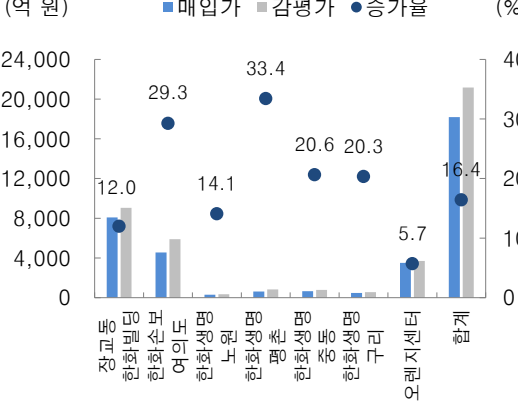
자료 : 한화리츠, 대신증권 Research Center

자산별 스폰서(한화 계열사) 임차 비중



자료: 한화리츠, 대신증권 Research Center

자산별 자산 가치 상승 추이



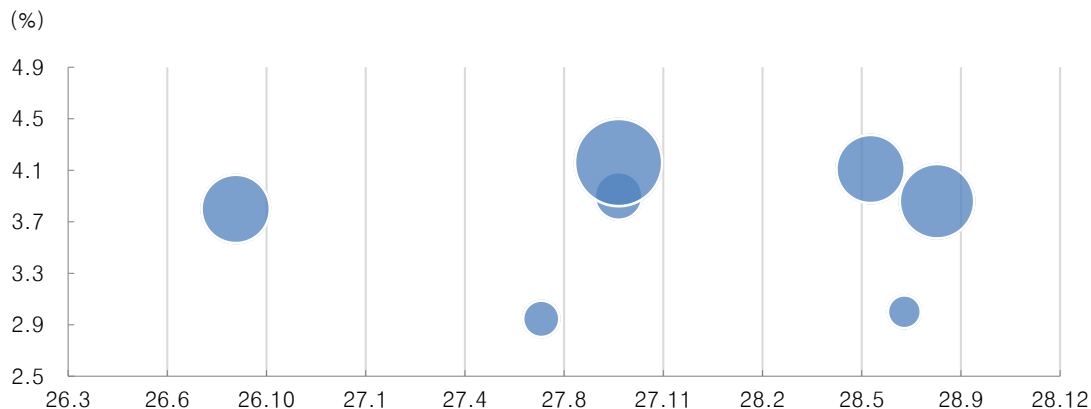
자료 : 한화리츠, 대신증권 Research Center

한화리츠 차입금 현황

총 차입금 1.17조 원, 가중 평균 금리 3.89%

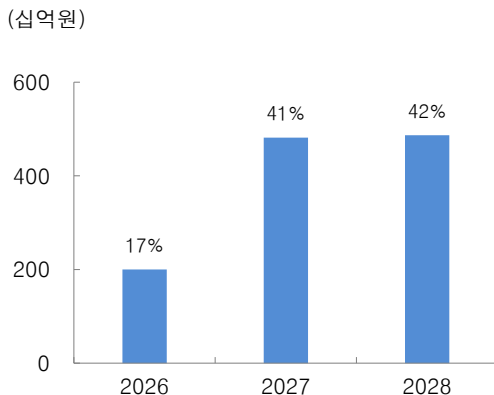
- 현재 총 차입금은 1.17조 원으로, 가중 평균 금리는 3.89% 수준
- 이마트타워 편입 시 담보대출 2,000억 원 및 전단채 1,600원을 신규 차입. LTV는 감평가 (2.12조 원) 기준 55.6%로 안정적인 재무구조 유지
- 현재 기업 신용등급은 A+이나, 이마트타워 신규 편입으로 AA- 상향 조정을 위한 주요 조건 성립(필요 조건은 총자산 2조 원 이상+LTV 65% 미만). 향후 신용등급 상향 시 금융 조달 경쟁력 강화 가능
- 신규 자산 편입, 임대수익 개선 및 저금리 리파이낸싱으로 9기(25.11~26.04) 당기순이익은 전년 동기 대비 +61.3% 증가. 향후 지속적인 실적 개선 기대
- 기존 배당 가이드언스는 2030년까지 연 270원 유지 후 증가. 다만 오렌지센터 신규 편입, 레버리지 효과를 활용한 신규 투자, 추가 투자수익률 확보 등으로 기존 가이드언스 대비 DPS 조기 확대 가능할 것으로 기대

한화리츠 차입금 현황



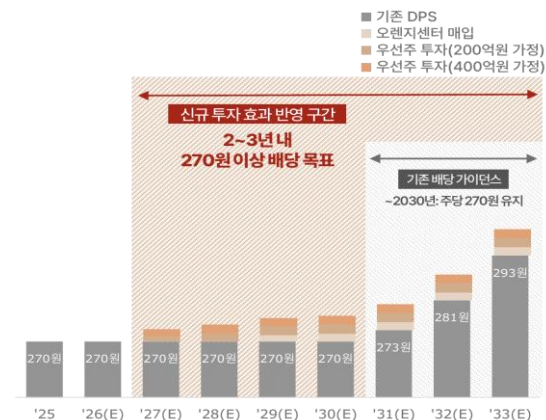
자료 : 한화리츠, 대신증권 Research Center

차입금 만기 분포



자료 : 한화리츠, 대신증권 Research Center

한화리츠 예상 DPS



자료 : 한화리츠, 대신증권 Research Center

ESR켄달스퀘어리츠 (365550)



자산규모	연간배당액 (주기)	기초자산	상장시기
3.0조 원	278원 (반기 5,11월)	물류	2020년 12월

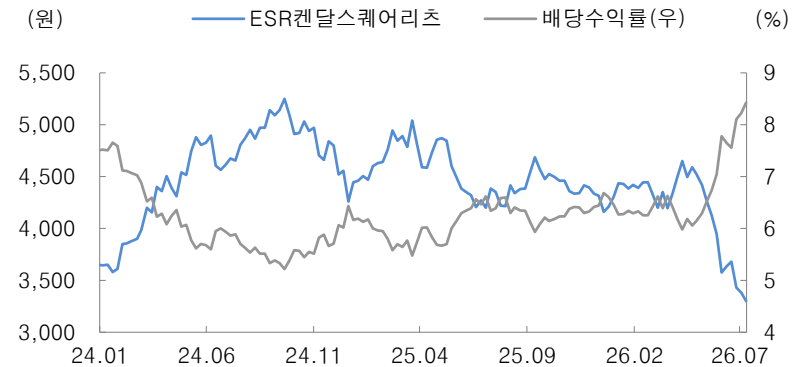
[리츠 개요]

- ESR켄달스퀘어리츠는 20년 12월에 상장한 국내 최초의 물류 리츠. AUM은 3.0조 원(감정평가액 기준)이며, 연면적 1,291,213㎡ 규모의 총 21개 물류센터를 보유. 물류 부동산 기업인 ESR켄달스퀘어가 리츠의 스폰서
- 배당 결산월은 5월, 11월로 반기 배당을 실시하며, 상장 이후 평균 배당수익률은 5.8%, 12개월 fwd 예상 배당수익률은 8.4%

[투자 포인트 및 최근 이슈]

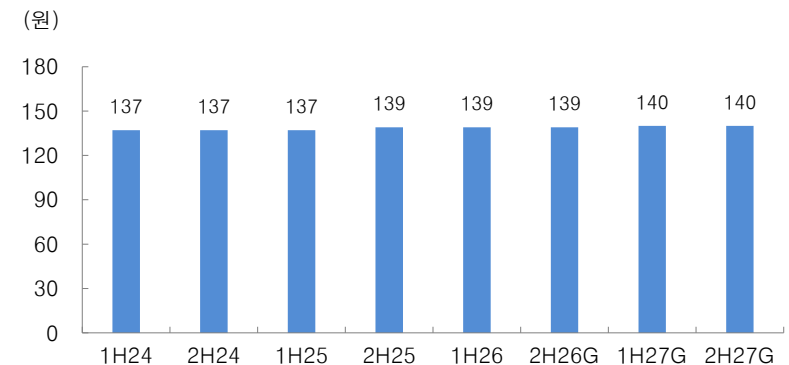
- 보유 자산 평균 임대율은 97.0%. 전체 임차인 중 쿠팡(52.9%) 등 이커머스 및 3PL 기업 비중은 75.9% 수준
- 가치 상승이 실현된 자산을 중심으로 연 1~2개 자산 선별적 매각 추진 계획. 올해 하반기 중 2~3건의 자산 매각과 매각차익 특별배당 계획 중
- 국내 물류센터 시장은 상온/대형/수도권 등 스펙, 용도, 입지에 따른 임차 수요 양극화 현상 심화. 신규 공급은 2023년 피크 이후 급감하며 공급 부담 완화 국면에 진입.
- ESR켄달스퀘어리츠가 보유한 자산은 고속도로 IC 인접 국내 주요 물류 거점 소재, 현대식 A급 물류센터

주가 및 배당수익률



자료 : Quantiwise, 대신증권 Research Center

DPS 및 가이드스 추이

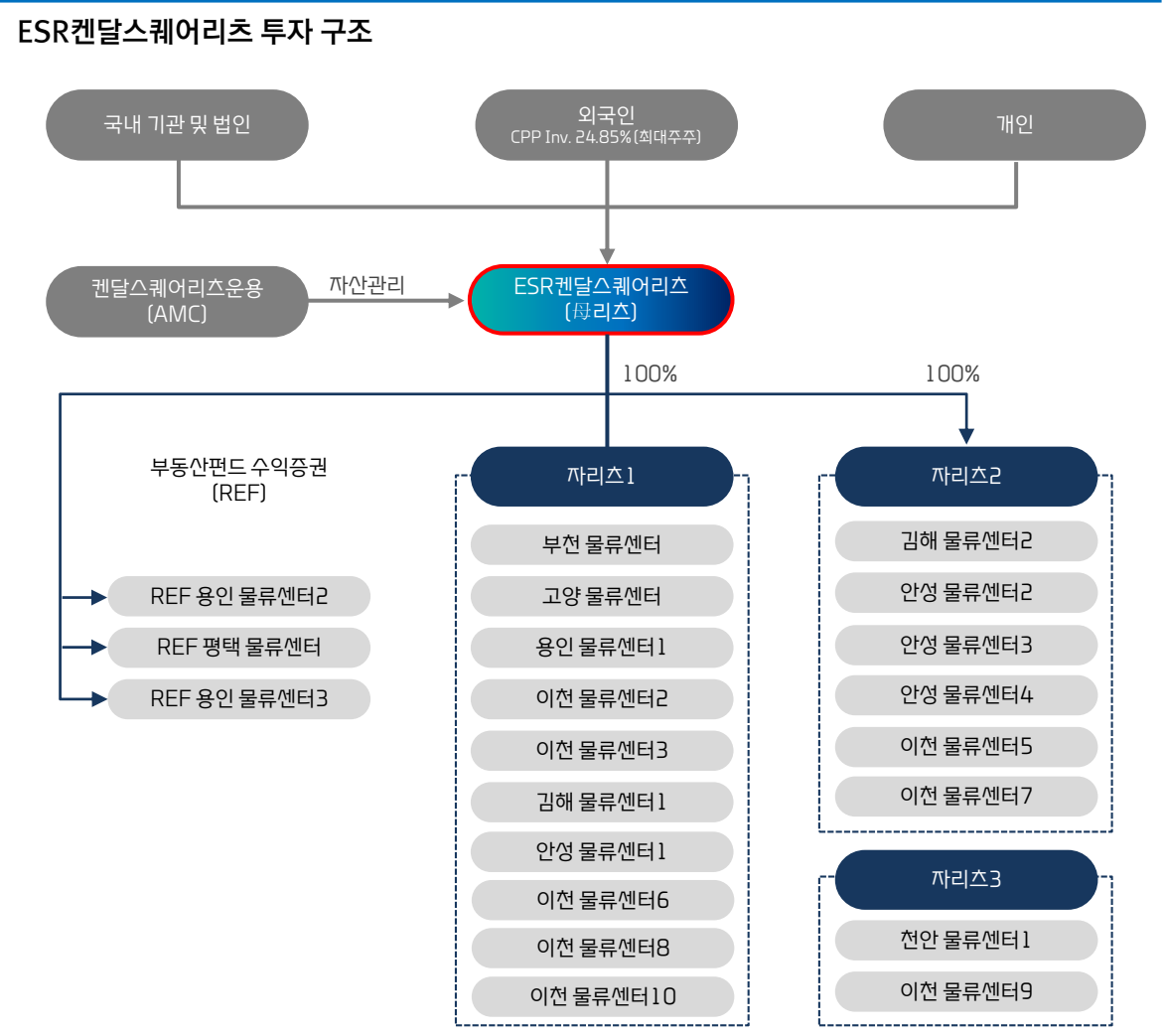


주: ESR켄달스퀘어리츠, 대신증권 Research Center

ESR켄달스퀘어리츠 투자 구조

국내 유일 물류센터 Pure Player

- ESR켄달스퀘어리츠는 물류센터를 기초자산으로 하는 물류 리츠. 수익증권 형태로 3개 물류센터에 투자하고 있으며, 자리스 형태로 18개 물류센터를 보유
- AMC는 켄달스퀘어리츠운용, 스폰서는 ESR켄달스퀘어. 스폰서는 물류센터 개발을 위한 토지 매입부터 운용까지 모든 과정에 참여하는 물류 전문 디벨로퍼로 운영 및 개발 파이프라인을 포함하여 530만㎡ 이상의 물류센터 보유 중
- ESR켄달스퀘어리츠는 우량 자산을 매각해, 이를 재원으로 스폰서가 개발하거나 운용하고 있는 더 우량한 자산을 편입하는 Capital Recycling 전략을 활용. 이와 동시에 시장에서도 우량 자산 편입



자료 : ESR켄달스퀘어리츠, 대신증권 Research Center

ESR켄달스퀘어리츠 보유 자산 현황

21개의 물류 자산 포트폴리오 보유

- ESR켄달스퀘어리츠는 21개의 물류센터를 보유하고 있으며, 총 연면적은 약 39.1만 평 (1,291,214㎡) 규모, 평균 준공 연한은 8.0년
- AUM은 감정평가액 기준 3.0조 원으로 자산 취득가액 대비 +13.0% 상승했으며, 상장 당시 1.4조 원 대비 2배 이상 증가
- Capital Recycling을 통한 포트폴리오 성장 전략. 23년 매입 2건 및 매각 1건, 24년 매입 1건, 25년 매입 3건 및 매각 1건 진행
- 가치 상승이 실현된 자산을 중심으로 연 1~2개 자산 선별적 매각 추진 계획. 올해 하반기 중 2~3건의 자산 매각과 매각차익 특별배당 계획 중

보유 자산 주요 내용

자산명	연면적 (m2)	준공년월	임대율	취득가액 (억 원)	감평가액 (억 원)
1 고양	199,678	2019.01	100%	4,780	5,732
2 안성2	154,990	2020.06	100%	3,245	3,439
3 안성1	95,265	2020.02	100%	1,600	1,930
4 이천5	84,545	2020.02	100%	1,983	2,095
5 용인1	70,028	2017.11	100%	1,290	1,513
6 안성3	63,676	2021.04	100%	1,270	1,375
7 이천6	62,195	2023.01	100%	1,143	1,205
8 부천(겨울)	5,824	2019.07	100%	1,970	2,462
9 이천7	46,041	2023.04	100%	1,271	1,329
10 이천8	43,405	2017.05	88.8%	764	764
11 평택	43,212	2012.08	99.9%	845	904
12 용인2	43,176	2017.01	81.7%	770	858
13 용인3	43,045	2020.06	100%	939	1,033
14 김해2	39,941	2019.12	100%	712	776
15 이천2	33,365	2018.04	100%	490	711
16 안성4	27,040	2021.11	100%	590	608
17 김해1	25,733	2000.12	94.9%	460	596
18 이천3	18,421	2018.12	66.5%	285	388
19 천안1	54,863	2002.12	100%	860	869
20 이천9	44,827	2022.08	100%	814	814
21 이천10	39,503	2022.11	100%	721	721
합계	1,291,214	8.0년	97.0%	26,802	30,428



자료 : ESR켄달스퀘어리츠, 대신증권 Research Center

ESR켄달스퀘어리츠 보유 자산 현황

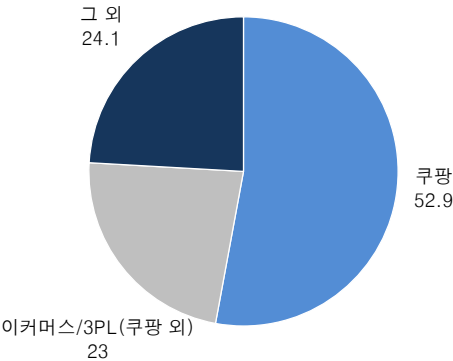
[보유 자산 평균 임대율 97.0%]

- ESR켄달스퀘어리츠의 자산 평균 임대율은 97.0%이며, WALE은 3.2년. 전체 중 쿠팡 (52.9%) 등 이커머스 및 3PL 임차인 비중은 75.9% 수준. 임대료는 매년 평균 약 2% 상승
- 매년 평균 5만 평의 면적에 대해 임대차 재계약/갱신 진행 중. 26년 만기 도래하는 면적은 전체의 6.3%이며, 27년은 전체의 17.7%. 전체의 54.4%는 29년 이후 만기 도래

[국내 물류부동산 시장]

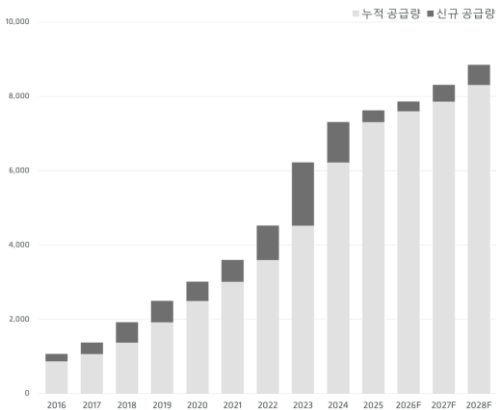
- 국내 물류센터 시장은 상온/대형/수도권 등 스펙, 용도, 입지에 따른 임차 수요 양극화 현상 심화
- 과거 이커머스 성장에 기반한 초기 고성장 국면을 지나 점차 성숙 단계에 진입하는 모습. 신규 공급은 2023년 피크 이후 급감하며 공급 부담 완화 국면에 진입했으며, 시장 안정화되는 흐름. 향후 물류 시장은 자산 안정화 및 우량 자산 가치 상승 중심으로 전개될 것으로 예상
- ESR켄달스퀘어리츠가 보유한 자산은 고속도로 인접 수도권 거점 소재 현대식 A급 물류센터

보유 자산 임차인 구성



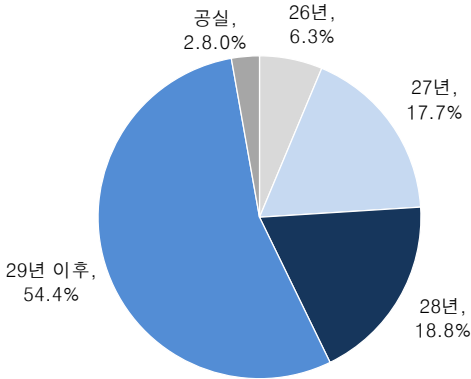
자료 : ESR켄달스퀘어리츠, 대신증권 Research Center

수도권 A급 물류센터 누적 공급 추이



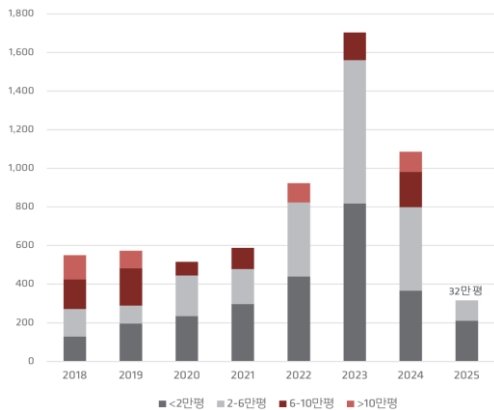
자료 : ESR켄달스퀘어리츠, 대신증권 Research Center

보유 자산 임대차 만기 분포 현황



자료 : ESR켄달스퀘어리츠, 알스퀘어, 대신증권 Research Center

수도권 지역 물류센터 신규 공급 추이



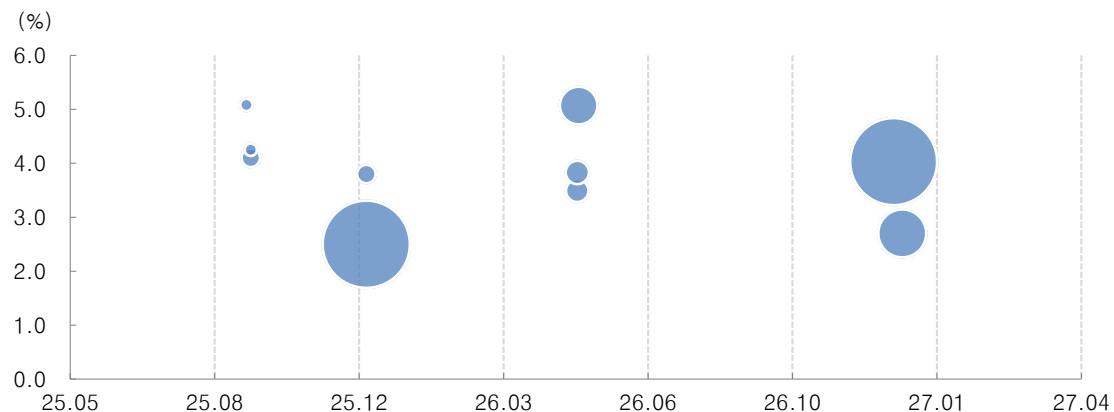
자료 : ESR켄달스퀘어리츠, 대신증권 Research Center

ESR켄달스퀘어리츠 차입금 현황

총 차입금 1.7조 원, 가중 평균 금리 3.9%

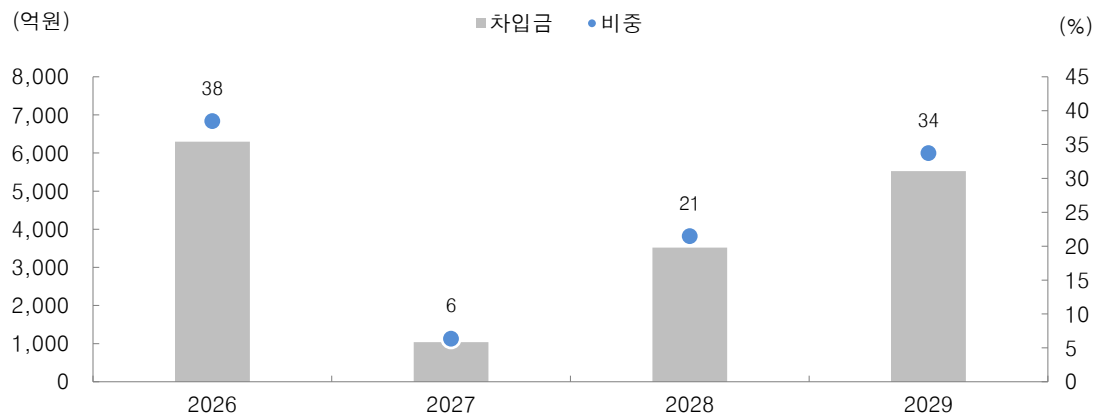
- ESR켄달스퀘어리츠의 현재 총 차입금은 1.41조 원. 가중 평균 금리는 3.9%, LTV는 53% 수준
- 2026년 12월, 8개 자산 관련 담보대출 약 5,500억 원(변동금리, CD+1.03%, 가중평균)의 차입금 만기 도래 예정. 해당 자산의 공정가치는 약 1.08조 원, 현재 LTV는 약 51% 수준으로 무난한 리파이낸싱 예상
- 전체 차입금 중 변동금리 비율은 약 89%

ESR켄달스퀘어리츠 차입금 현황



자료 : ESR켄달스퀘어리츠, 대신증권 Research Center

차입금 만기 분포



자료 : ESR켄달스퀘어리츠, 대신증권 Research Center

신한알파리츠 [293940]

신한알파리츠 Shinhan Alpha REIT	자산규모	연간배당액 (주기)	기초자산	상장시기
	약 3.9조 원	366원 (반기 3월, 9월)	오피스	2018년 8월

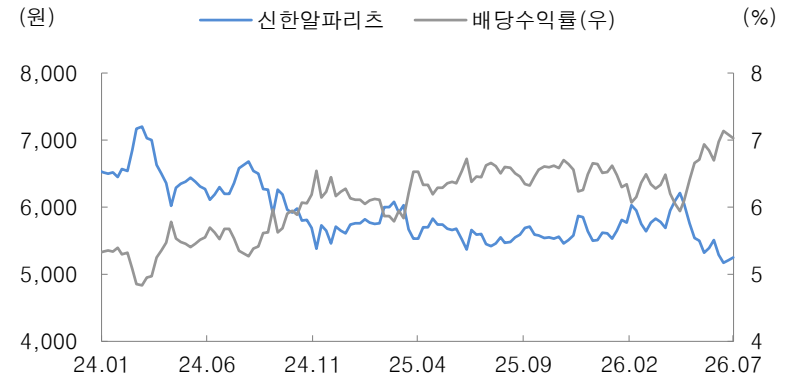
[리츠 개요]

- 신한알파리츠는 판교 소재 그레이즈판교를 기초자산으로 하여 2018년 8월에 상장한 오피스 리츠로, 상장 이후 진행한 5번의 유상증자 및 레버리지를 활용하여 현재 주요 권역 소재 12개의 오피스 보유. AUM은 3.9조 원 (감정평가액 기준)으로 자산 취득가 합계 2.9조 원 대비 +30.9% 상승
- 결산월은 3, 9월로 반기 배당을 실시하며, 5개년 평균 배당수익률은 7.2% (특별배당 포함), 12개월 fwd 예상 배당수익률은 7.0%

[투자포인트 및 최근 이슈]

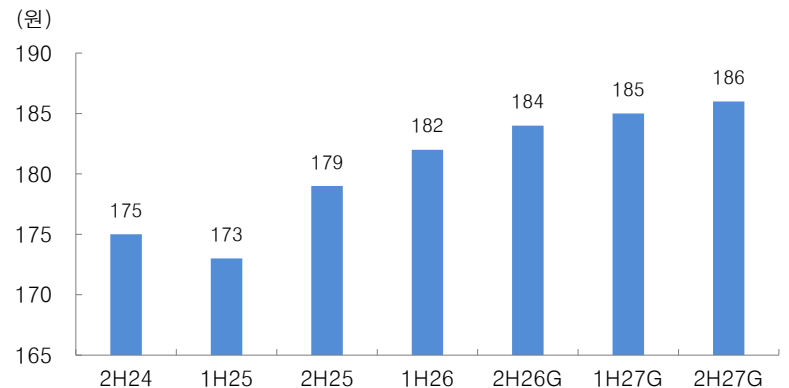
- 평균 임대율 97.8%. 25년 전체 연면적의 34%(3.8만 평)에 대해 신규 및 재계약 체결 완료한 결과, E.NOC는 +29.0% 상승. 2028년 그레이즈 판교 임대면적 대부분(2.1만 평)의 임대차 만기 도래 예정. 현재 E.NOC는 20만원 초중반 수준으로, 인근 프라임 오피스(30만원 중반) 대비 낮아 상당한 임대료 상승 여력 내재
- 신규투자) 서울 및 판교 주요 업무권역 오피스 1~2건 신규 매입 검토 중장기 배당 성장 기여 자산 확보 목표. 여유 LTV 기반 추가 차입, 자산 매각 재원 재투자, 그룹 계열사블라인드 펀드 설정 등 다양한 조달방식 활용 계획
- 자산매각) 서울 오피스 자산 가치 상승을 활용해 상승 여력이 높은 초기 편입 자산, 구분 소유 자산 중심으로 선별적 매각차익 실현 검토
- 실적 개선 반영해 배당 가이드선 상향 조정. 2025년 352원, 26년(E) 366원, 27년(E) 371원 예상

주가 및 배당수익률



자료 : Quantiwise, 대신증권 Research Center

DPS 및 가이드선 추이



자료 : 신한알파리츠, 대신증권 Research Center

신한알파리츠 투자 구조

- 신한알파리츠는 모리츠로서 그레이츠 판교를 직접 보유하고 있으며, 그레이츠 청계를 비롯한 다른 11개 자산은 자(子) 리츠 형태로 보유. 용산아스테리움 (30.8%) 및 씨티스퀘어 (47.5%)는 지분소유 형태로 투자
- 상장 이후 다섯 번의 유상증자를 진행하였으며, 시가총액은 7천억 원 규모로 증가
- 신한알파리츠는 모든 자산을 시장에서 매입하며, AMC가 원하는 방향과 시기에 맞춘 능동적인 매입/매각 및 운용 가능. 상장 이후 12개의 자산 매입 및 1개의 자산 매각 진행

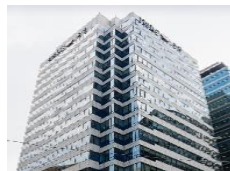
신한알파리츠 투자 구조



자료 : 신한알파리츠, 대신증권 Research Center

신한알파리츠 보유 자산 현황

CBD(51%), GBD(23%), BBD(26%) 권역의 오피스 12개 보유. AUM은 3.9조로 매입가액(3.0조) 대비 +30.9%

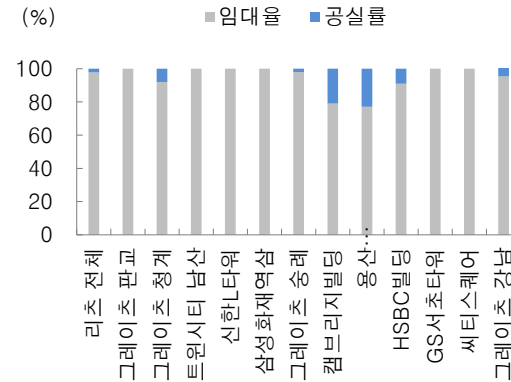
자산명	그레이스판교	그레이스형계	트윈시티남산	신한L타워	삼성화재 역삼빌딩	그레이스승례
						
소재지	성남시 분당구	중구 남대문로 120	용산구 한강대로 366	중구 삼일대로 358	강남구 테헤란로 114	중구 세종대로 17
취득일	2018년 4월	2020년 3월	2020년 8월	2020년 9월	2021년 3월	2021년 9월
연면적	30,146평	2,688평	11,360평	9,327평	5,279평	12,802평
준공년월	2018년 3월	2018년 11월 (리모델링)	2015년 3월	2016년 3월	1996년 3월	2003년 12월
매입금액(평당가)	5,182억 원(1,719만 원)	680억 원(2,530만 원)	2,386억 원(2,100만 원)	2,798억 원(3,000만 원)	1,584억 원(3,000만 원)	3,330억 원(2,601만 원)
감평가액(억 원)	10,100억 원	997억 원	3,178억 원	3,655억 원	2,163억 원	3,595억 원
임대율	100%	92%	100%	100%	100%	98%
자산명	캠브리지빌딩	아스테리움용산	HSBC빌딩	GS서초타워	씨티스퀘어	그레이스강남
						
소재지	강남구 테헤란로 110	용산구 한강대로30길	중구 칠패로 37	서초구 남부순환로 2477	중구 서소문로 124	서초구 서초대로 398
취득일	2022년 7월	2023년 5월	2023년 11월	2024년 6월	2024년 7월	2025년 6월
연면적	903평	3,065평	7,506평	9,010평	11,571평	11,248평
준공년월	2002년 9월	2012년 7월	1992년 5월	2012년 6월 (리모델링)	2019년 7월	1997년 6월
매입금액(평당가)	280억 원(3,102만 원)	627억 원(2,046만 원)	1,810억 원(2,412만 원)	2,023억 원(2,245만 원)	4,281억 원(3,700만 원)	4,578억 원(4,070만 원)
감평가액(억 원)	314억 원	748억 원	2,127억 원	2,201억 원	4,645억 원	4,970억 원
임대율	79%	77.1%	91%	100%	100%	95.4%

주 : 신한 L타워 리츠 지분을 80.2%, 용산아스테리움 지분을 30.8%, 씨티스퀘어 지분을 47.5%, 캠브리지빌딩은 구분소유 자산
 자료 : 신한알파리츠, 대신증권 Research Center

신한알파리츠 자산 임대차 현황

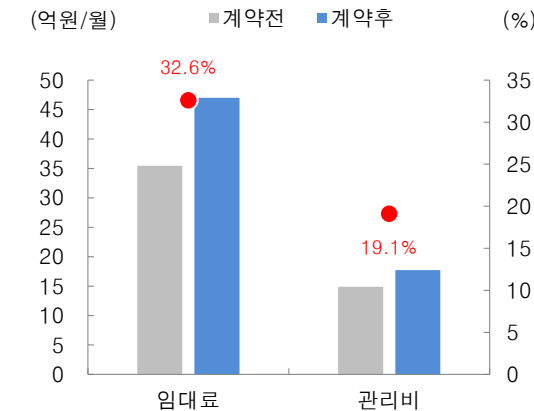
- 신한알파리츠 보유 자산의 평균 임대율은 97.8%(공실률 2.2%). WALE은 3.0년
- 2025년 전체 연면적의 34%(약 3.8만 평)에 대해 신규 및 재계약 체결 완료. 그 결과 E.NOC +29.0%(임대료 +32.6%, 관리비 +19.1%) 상승. 이 중 약 2.5만 평(포트폴리오의 22%)은 주요 임차인과 조기 재계약 체결하며 안정적인 현금흐름 확보
- 2026~2028년 포트폴리오 면적의 56%에 대한 임대차 만기 도래. 특히 2028년 그레이츠 판교 임대면적 대부분(2.1만 평)의 임대차 만기 도래 예정. 현재 E.NOC는 20만원 초중반 수준으로, 인근 프라임 오피스(30만 원 중반) 대비 상당한 임대료 상승 여력 내재

자산별 임대율



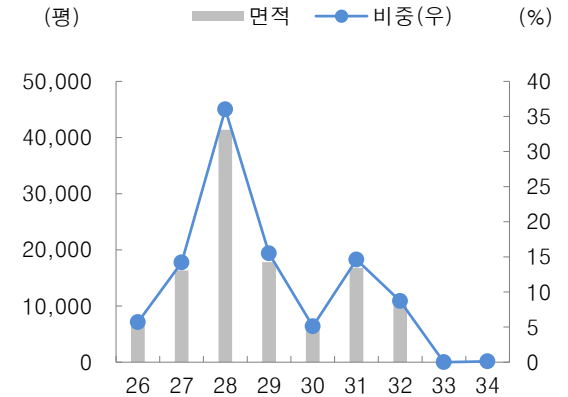
자료 : 신한알파리츠, 대신증권 Research Center

임대조건 개선



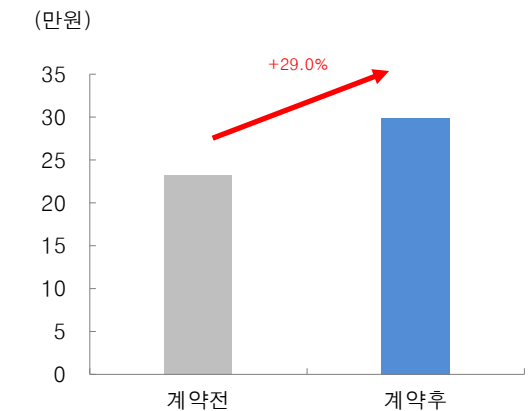
자료 : 신한알파리츠, 대신증권 Research Center

임대차 계약 만기 분포



자료 : 신한알파리츠, 대신증권 Research Center

신규/재계약 이후 E.NOC +29.0% 상승



자료 : 신한알파리츠, 대신증권 Research Center

신한알파리츠 2026년 운용 전략

[신규 투자]

- 서울 및 판교 주요 업무권역 오피스 1~2건 신규 매입 검토 및 추진 계획. 안정적인 임대차를 기반으로 중장기 배당 성장에 기여할 수 있는 자산 확보 목표
- 보유자산 가치상승에 따른 LTV여유분 기반 추가 차입, 자산 매각 재원 재투자, 그룹 계열사 블라인드 펀드 설정 등 다양한 조달 방식을 활용할 계획

[자산 매각 추진]

- 2019년 3분기~2022년 3분기 서울 오피스 매매가격 연간+14.9%로 크게 상승
- 서울 오피스 자산 가치 상승을 활용해 상승 여력이 높은 초기 편입 자산, 구분 소유 자산 중심으로 선별적 매각 이익 실현 검토

[배당]

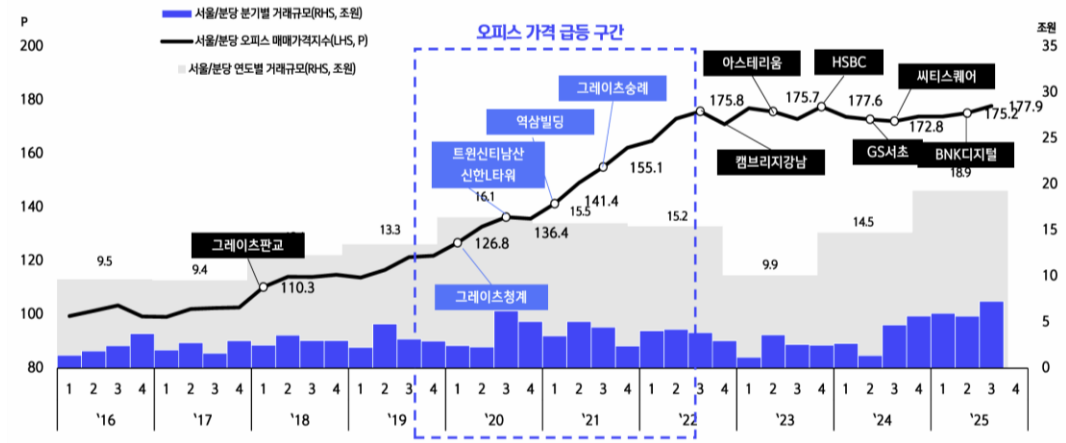
- 실적 개선 반영해 배당 가이드نس 상향 조정. 2026년 3월 182원, 9월 184원, 2027년 3월 185원, 9월 186원으로 우상향 DPS 지급 계획

신한알파리츠 2026년 운용 전략



자료 : 신한알파리츠, 대신증권 Research Center

서울&분당 오피스 매매지수 및 거래규모



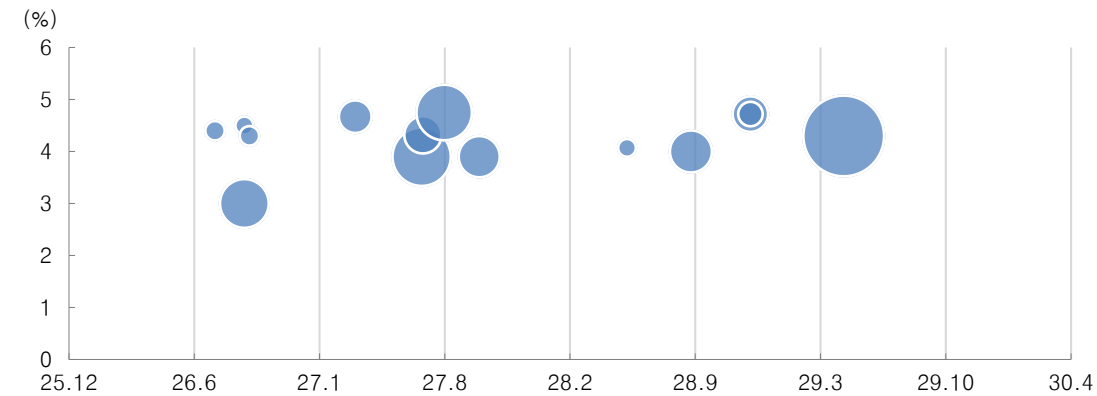
자료 : 신한알파리츠, 대신증권 Research Center

신한알파리츠 차입금 현황

총 차입금 2.26 조 원, 가중 평균 금리 4.18%

- 현재 총 차입금은 2.26조 원으로, 가중 평균 금리는 4.18%
- 4월 신한알파리츠의 대표 자산인 그레이스판교 리파이낸싱 완료. 자산 가치 상승(2020년 12월 7,702억 원 → 2026년 2월 1.1조 원)에 따라 조달금액은 기존 4,850억 원에서 5,750억 원으로 확대. 차입금리는 기존 2.7%에서 4.3%로 상승
- 고정금리 비중은 81%, 변동금리 비중은 19%이며, 차입 만기 분포는 2026년 14.7%, 2027년 43.2%, 2028년 16.7%, 2029년 25.3%로 분산
- LTV는 자산 취득가 기준 78.8%, 감평가 기준 58.6%

신한알파리츠 차입금 현황



자료 : 신한알파리츠, 대신증권 Research Center

신한알파리츠 자산별 차입금 현황

구분	담보자산	만기	금리(%)	차입금(억원)
담보대출	그레이스송레 선순위	2026-09-15	3.0	2,190
	그레이스송레 중순위	2026-09-15	4.5	350
	삼성화재역삼	2027-03-11	CD+175	1,025
	그레이스강남 선순위	2027-06-25	3.9	3,080
	GS서초	2027-06-27	CD+140	1,310
	메티스퀘어	2027-07-31	4.75	2,800
	신한타워	2027-09-25	3.9	1,585
	아스테리움	2028-05-18	4.07	345
	트윈시티남산	2028-08-28	4	1,650
	HSBC	2028-12-01	CD+180	1,200
	그레이스형계	2028-12-01	CD+180	600
	그레이스판교	2029-04-29	4.3	5,750
회사채	사모사채	2026-09-23	4.3	400
	전단채	2026-07-30	4.4	400

자료 : 신한알파리츠, 대신증권 Research Center

삼성FN리츠 [448730]

삼성FN리츠

자산규모	연간배당액 (주기)	기초자산	상장시기
약 1.1조 원	276원 (분기, 1,4,7,10월)	오피스	2023년 4월

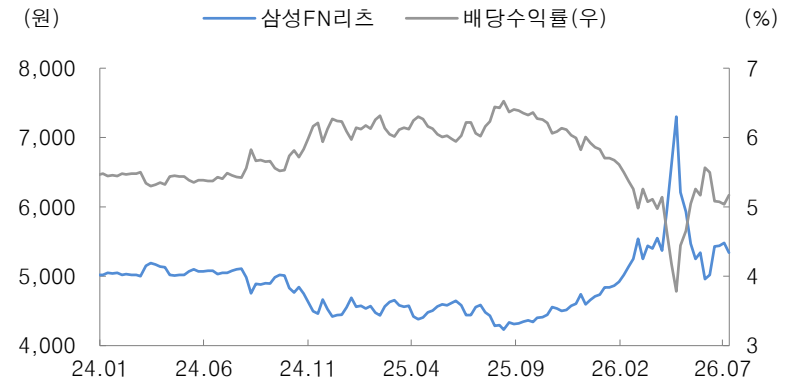
[리츠 개요]

- 삼성FN리츠는 GBD 소재 FN Tower 대치 및 CBD 소재 FN Tower 순화를 기초자산으로 하여 2023년 4월 상장한 오피스 리츠. 상장 이후 FN Tower 판교 및 잠실을 신규 편입해 현재 AUM 1.1조 원 규모의 오피스 자산 4개 보유
- 삼성생명(AAA), 삼성화재(AAA) 등 우량한 등급의 삼성 그룹 계열사를 스폰서로 둔 스폰서 리츠
- 배당 결산월은 1, 4, 7, 10월로 분기 배당을 실시하며, 상장 이후 평균 배당 수익률은 5.7%, 12개월 fwd 예상 배당수익률은 5.2%

[투자 포인트 및 최근 이슈]

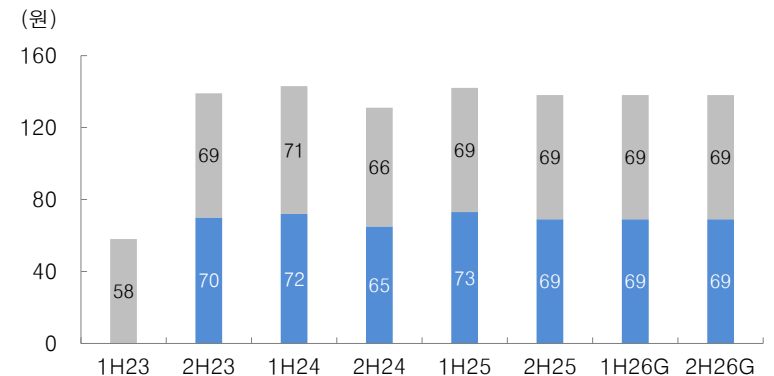
- 26년 3월 FN Tower 잠실(삼성생명의 잠실빌딩) 편입 완료. 연면적 7,421평 규모의 오피스로, 자산 매입가는 2,079억 원(2,801만 원/평, 매입 Cap 4.6%). 회사채 2,000억 원과 보유 현금 활용해 자금 조달. 임대율은 92%로 우아한형제들(33%), 삼성생명 등 계열사(32%) 등이 임차. 해당 자산 편입으로 AUM 1조 원 달성
- 26년 8월 NH올원리츠가 매각한 에이원타워 당산 신규 편입 예정. 연면적 8,468평 규모의 오피스로, 자산 매입가는 1,630억 원(약 1,900만 원/평). 현재 임대율 100%로 삼성생명서비스 등 삼성금융계열사가 87.3% 임차
- 9월 담보대출 4,300억 원 만기 도래. 현재 금리는 CD+110bp. 대주단(스폰서), 낮은 LTV(55.1%), 담보자산 안정성 고려했을 때 무난한 리파 예상

주가 및 배당수익률



자료 : Quantiwise, 대신증권 Research Center

DPS 및 가이던스 추이



자료 : 삼성FN리츠, 대신증권 Research Center

삼성FN리츠 보유 자산 현황

구분	FN Tower 대치	FN Tower 순화	FN Tower 판교	FN Tower 잠실	에이원타워 당산
					
소재지	서울시 강남구 대치동 891	서울시 중구 순화동 175번지	경기도 성남시 분당구 판교역로 188	서울 송파구 올림픽로 295	서울 영등포구 국회대로 559
취득일	2022년 11월	2022년 11월	2024년 9월	2026년 3월	2026년 8월
대지면적 / 연면적	1,089평 / 13,671평	581평 / 8,352평	402평 / 5,240평	560평 / 7,421평	969평 / 8,468평
준공년도	1995년 (2022년 리모델링)	2002년	2014년	2011년	2011년
매입가(억 원)	4,811	1,965	1,259	2,079	1,630
평당가(만 원)	3,519	2,353	2,402	2,801	1,900
매입 Cap Rate	4.91%	4.47%	4.42%	4.64%	-
감평가(억 원)	5,640(+17.2%)	2,525(+28.5%)	1,385(+10.1%)	-	-
주요 임차인	삼성금융그룹(65.3%)	에스원(100%)	한화시스템(100%)	우아한형제들(33.3%), 삼성생명 등 계열사(32.2%)	삼성생명
임대율	99%	100%	100%	92%	100%
임대료 상승률	연 2.0~3.5% 또는 CPI	Max[CPI, 3.0%]	연 3.0%	연 3.0%	연 3.5% 또는 CPI

자료 : 삼성FN리츠, 대신증권 Research Center

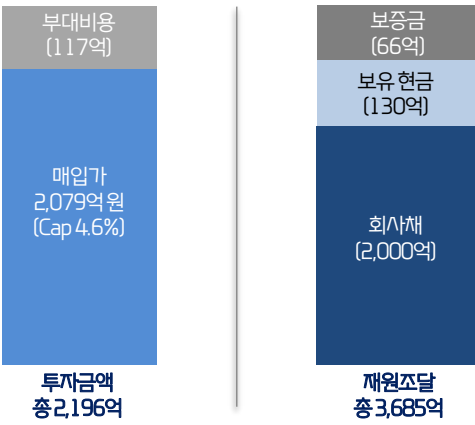
신규 편입 자산: FN Tower 잠실 신규 편입 완료

- 3월 잠실 소재 FN Tower 잠실 신규 편입 완료. 연면적 7,421평, 지하 7층~지상 18층 규모의 오피스로 2011년 준공
- 자산 매입가는 2,079억 원(평당 2,801만 원)이며, 회사채 2,000억 원과 여유현금, 보증금을 활용해 자금 조달. 매입 Cap Rate는 4.6%
- 주요 임차인은 우아한형제들(33.25%), 삼성생명 등 계열사(32.18%) 등이며, 임대율은 92.1%. 주요 임차인 기준 임대료 상승률은 연 3.0%
- 삼성생명의 매각 계획에 따라 우선매수협상권을 행사해 신규 편입한 자산으로, 편입 완료 후 AUM 1조 원 달성. 장기적으로 스폰서 보유 자산 및 시장의 코어 오피스 자산 추가 편입을 통한 포트폴리오 확장 목표

신규 편입 자산: FN Tower 잠실



자산	FN Tower 잠실
소재지	서울 송파구 올림픽로 295
준공시점	2011년 10월
규모	지하 7층 ~ 지상 18층
대지면적	560평
연면적	7,421평
임대율	92.1%
주요 임차인	우아한형제들(33.25%), 삼성생명 등 계열사(32.18%), 슈퍼센트(5.54%), 케이티(5.54%), 롯데컬처웍스(5.54%) 등
임대료 상승률	연 3.0%(주요 임차인 기준)
매입가액	2,079억 원(2,801만 원/평)
매입 Cap Rate	4.6%



신규 편입 예정 자산: 에이원타워 당산

- 당산/영등포 권역 소재 에이원타워 당산 신규 편입 예정. NH올원리츠가 매각한 자산
- 연면적 8,468평 규모의 오피스로, 자산 매입가는 1,630억 원(평당 약 1,900만 원). 8월 편입 완료 예정
- 현재 임대율은 100%로, 주요 임차인은 삼성생명서비스 등 삼성금융계열사(87.3%). 스폰서 자산은 아니지만 외부 임차인보다 스폰서의 임차 비중이 더 큰 자산. 임대료 상승률은 삼성생명서비스 CPI 연동, 삼성생명/화재/카드 등 연 3.5%
- 삼성생명서비스는 준공 이후 약 15년 간 장기 임차 중으로 공실 리스크가 낮으며 안정적인 현금흐름 확보 가능할 것으로 기대

신규 편입 예정 자산: 당산/영등포 권역 소재 에이원타워 당산



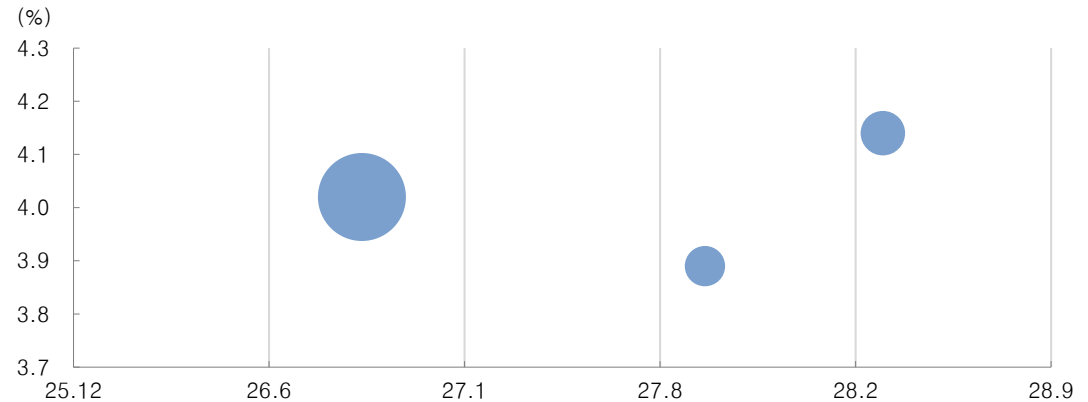
자산	에이원타워 당산
소재지	서울시 영등포구 국회대로 559
규모	지하 6층 ~ 지상 16층
대지면적	969평
연면적	8,468평
준공년도	2011년 12월
주요 임차인	삼성생명서비스 등 삼성금융계열사(87.3%)
임대율	100%

삼성FN리츠 차입금 현황

총 차입금 6,300억. 가중 평균 금리 4.05%

- 현재 총 6,300억 원의 차입금 보유. 담보대출 4,300억 원과 회사채 2,000억 원으로 구성. 가중평균금리는 4.05%
- 담보대출 4,300억 원은 차입금 전액을 CD(91일)+110bp의 변동금리 구조로 차입. 차입금 만기는 2026년 9월. 주요 대주단이 스폰서인 삼성생명 및 삼성화재이며, 낮은 LTV(55.1%)와 담보 자산의 안정성 등을 고려했을 때 무난한 리파이낸싱 가능할 것으로 전망
- 보유 자산 실적 개선 및 신규 투자에 따른 NOI 증가와 안정적인 현금흐름으로 연간 기준 5.55% 이상의 배당률 목표. 자본전입도 점차 감소될 것으로 예상

삼성FN리츠 차입금 현황



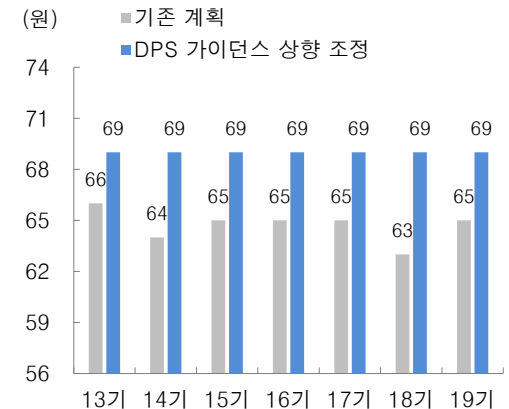
자료 : 삼성FN리츠, 대신증권 Research Center

차입금 세부 내역

	담보대출	회사채(1-1)	회사채(1-2)
담보	FN타워 대체/순화/판교	무보증	무보증
금액 (억원)	4,300	900	1,100
금리	CD+110bp (coupon)	3.971	4.239
만기	26-09-30	27-09-16	28-03-16

자료 : 한화리츠, 대신증권 Research Center

목표 배당률 상향 조정



자료 : 삼성FN리츠, 대신증권 Research Center

Compliance Notice

- 금융투자업규정 4-20조 1항5호사목에 따라 작성일 현재 사전고지와 관련한 사항이 없습니다.
- 당사의 금융투자분석사는 자료 작성일 현재 본 자료에 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다. 당사는 위 언급된 종목을 제외한 동자료에 언급된 종목과 계열회사의 관계가 없으며 당사의 금융투자분석사는 본 자료의 작성과 관련하여 외부의 부당한 압력이나 간섭을 받지 않고 본인의 의견을 정확하게 반영하였습니다. (작성자: 이해진)
- 본 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 본 자료를 이용하시는 분은 동 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.