2026. 1. 5

대체투자 Weekly

프로젝트 리츠 설립 본격 증가

리서치센터 리포트 바로가기

▶ **리서치센터 대체투자팀** | 2026년 1월 첫째 주

이경자 팀장 kyungja.lee@samsung.com.com

I. 국내 부동산/인프라

"코람코, 강남역L, 프로젝트 리츠로 개발"11월 28일 프로젝트 리츠 제도가 공식 시행된 뒤 1호 사업지는 MDM이 추진하는 동탄 헬스케어입니다. 이어 코람코자산이 '강남역L', '인천 레지던스'를 프로젝트 리츠 방식으로 개발하고자 설립 신고를 마쳤습니다. 현재 10여건이 프로젝트 리츠 설립 접수를 한 것으로 알려집니다. 자본비율을 기존 PFV 방식 대비 7~10배 증대시키는 대신 각종 세제혜택이 부여되는 프로젝트 리츠는 국내 PF시장의 건전성 강화는 물론, 개발 후 체계적인 임대 운영을 유도할 것입니다. 이 제도를 가장 효과적으로 활용할 수 있는 주체는 부지를 보유하고 있지만 세제나 고리의 이자 부담으로 개발을 하지 못했던 기업들로 판단합니다. 국내 개발 시장은 이를 기점으로 대형화와 복합화로 전환할 전망입니다

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
맥쿼리인프라	**(12/31) 부산항 제2배후도로 재구조화로 최소수익률 상향** • 부산항배후도로의 엑시트 트리거는 당초 2026년 3월이었으나 5년 연장하는 대신 CI(건설투자자)로부터 보장받는 최소 수익률을 기존 4.5%에서 6.2%로 상향 • 통행량 감소로 엑시트 트리거 요건이 성립함에 따라 CI가 단기 엑시트 압박을 제거하고 주무관청과 협상에 매진하기 위함	• 맥쿼리인프라가 조기 엑시트 트리거를 행사할 경우 아직 안정화 전 자산이라 원하는 매각가에 매각이 어렵고 대안 투자자산을 찾아야 한다는 점에서 주주에게 유리한 결정 • 수익 증분은 연 14억원에 불과하나 채권형 인프라펀드로써 현금흐름 강화를 선택함으로써 주주 배당에 긍정적
서부T&D	**(12/31) 보유 토지 자산재평가, 가치는 2.7조원으로 공시** • 서부T&D는 신정동 8만㎡, 나진상가 일대 부지 2,900㎡ 등을 보유하고 있음. 최근 2개 사업지의 착공 계획 수립 • 매년 주요 토지의 자산재평가를 해오고 있음	• 나진상가 부지는 2026년 3분기, 신정동은 2027년 1분기 착공 예정임에 따라 장기간 저평가되었던 토지가치 재부각
Sector	**News**	**Implication**
인프라	**(1/2) 국민성장펀드 배당소득에 분리과세 9% 혜택 추진** • 기재부, 세제혜택을 2026년 경제성장전략에 담기로 • 국민참여형 공모펀드의 배당소득에 다른 금융소득과 분리해 과세하기로. 세율은 문재인 정부 당시 뉴딜펀드에 적용했던 9%를 검토 중 (당시 투자한도 2억) • 2026년 3월 도입하는 BDC에도 분리과세 혜택 제공	• 분리과세 대상 투자액은 2억원보다 늘어날 가능성. 세제혜택을 통해 투자 참여 독려 • 국민성장펀드의 투자 대상 증가로 인프라펀드 업계 전반에 유동성 회복 예상
부동산	**(1/2) KKR과 크리에이트운용, 브룩필드 청라 물류 인수 완료** • 크리에이트는 KKR이 설립한 운용사로 2025년 국내 물류센터에 다수의 딜을 완료하며 주요 거래 주체로 부상 • 매도자는 브룩필드, 거래가는 1조원으로 브룩필드는 투자 3년 만에 2천억원의 매각 차익 회수	• 서울-인천공항 사이에 위치한 우수한 입지, 수도권 주요 도심까지 일 2~3회 배송이 가능하다는 경제성으로 쿠팡 이슈(임차인의 85%)에도 딜 클로징 성공 • 해외 자본은 사이클보다 개별 자산의 절대 수익에 집중하며 꾸준히 물류센터 딜에 참여
부동산	**(1/2) 주택공급 추진본부 가동, 1월 내 공급 대책 발표 예정** • 21년째 임시조직이던 공공주택추진단을 상시 조직으로 격상하고 1월 중순 서울/수도권 중심 추가 주택공급 대책 발표를 알림	• 1기 신도시 재정비도 지원해 수도권 내 주택공급을 늘릴 계획 • 2026년부터 서울 내 주택공급 부족이 현실화되는 만큼 빠른 대책 예상

1.2 Valuation & Returns - 한국 리츠

종목	Valuation (2026F)					Return				Relative Return			
	시가총액 (십억원)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	P/FFO (배)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
SK리츠	1,748	4.7	1.4	5.2	16.0	2.3	9.5	30.6	33.1	-2.1	2.7	-49.0	-46.5
롯데리츠	1,156	6.8	1.1	3.5	14.9	0.4	-1.5	27.4	31.1	-4.0	-8.2	-52.3	-48.5
ESR켄달스퀘어리츠	1,059	6.5	0.9	3.3	16.0	2.3	-2.8	-0.7	1.2	-2.1	-9.6	-80.3	-78.4
한화리츠	746	6.5	1.1	3.8	n/a	0.7	1.6	18.9	19.4	-3.6	-5.2	-60.8	-60.2
신한알파리츠	680	6.5	1.6	4.5	26.2	2.0	-3.8	-2.1	-0.4	-2.4	-10.5	-81.7	-80.0
제이알글로벌리츠	562	8.1	n/a	n/a	n/a	-1.4	-6.0	3.3	3.3	-5.7	-12.7	-76.4	-76.3
삼성FN리츠	431	5.8	1.2	3.5	23.9	0.5	2.4	1.4	2.9	-3.8	-4.4	-78.3	-76.7
코람코라이프인프라	429	7.4	1.0	5.1	3.8	-0.2	-1.5	7.7	8.0	-4.6	-8.2	-72.0	-71.7
코람코더원리츠	357	3.8	1.9	5.1	27.0	2.2	13.3	103.7	5.7	-2.2	6.6	24.0	-73.9
KB스타리츠	344	10.6	0.9	4.7	n/a	4.0	-7.1	-14.4	-12.9	-0.4	-13.9	-94.0	-92.5
디앤디플랫폼리츠	301	13.4	1.0	4.5	15.6	1.2	-8.0	13.5	15.4	-3.2	-14.8	-66.1	-64.2
이리츠코크렙	292	7.8	1.4	8.0	12.5	-2.1	-4.6	11.9	12.4	-6.5	-11.4	-67.8	-67.2
이지스밸류리츠	291	7.6	0.8	-4.0	-20.2	1.1	-5.2	-5.2	-4.4	-3.3	-12.0	-84.8	-84.0
신한서부티엔디리츠	215	13.2	0.8	3.5	12.1	-0.4	-0.7	4.8	5.7	-4.8	-7.5	-74.9	-73.9
NH올원리츠	185	8.9	0.8	6.3	19.8	-3.3	-5.9	0.6	0.1	-7.7	-12.6	-79.1	-79.5
이지스레지던스리츠	141	7.9	0.4	15.0	3.3	-3.0	-4.7	-0.9	-0.3	-7.4	-11.5	-80.6	-79.9
미래에셋글로벌리츠	104	9.9	0.6	0.8	n/a	2.3	-1.9	-1.1	1.5	-2.0	-8.6	-80.8	-78.1

참고: 1/2 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.3 한국 리츠/인프라 DPS 추정치

(원)	분기 DPS				연간 DPS		배당수익률 (%)	
종목	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	2025F	2026F	2025F	2026F
SK리츠	66	66	66	66	264	276	4.5%	4.7%
ESR켄달스퀘어리츠	-	137	-	137	274	278	6.4%	6.5%
디앤디플랫폼리츠	126	-	121	-	247	456	7.3%	13.4%
롯데리츠	-	117	-	123	240	271	6.0%	6.8%
신한알파리츠	174	-	179	-	353	366	6.3%	6.5%
이지스밸류리츠	173	-	170	-	343	320	7.5%	7.0%
코람코라이프인프라리츠	-	163	-	164	327	327	7.4%	7.4%
코람코더원리츠	94	94	60	85	333	335	3.8%	3.8%
맥쿼리인프라	-	380	-	380	760	760	6.8%	6.8%
이지스레지던스리츠	-	150	-	150	300	300	7.2%	7.2%
한화리츠	-	135		135	270	270	6.5%	6.5%
신한서부티엔디리츠	-	130	-	130	260	480	7.2%	13.2%
KB발해인프라		325		325	650	650	6.5%	6.5%

참고: 1/2 종가 기준
자료: FnGuide, 삼성증권

1. 4 Upcoming events

종목	내용	비고
흥국코어리츠(가칭)	신규 상장	광화문 흥국빌딩 편입, 상장 시점은 유동적
하나오피스리츠	신규 상장	2026년 3월 상장 목표, 편입 자산 2개 오피스, 목표 배당수익률 6%대 후반

자료: 각 사, 삼성증권

1.5 Valuation & Returns - 한국 부동산/인프라

종목	Valuation(2026F)				Return				Relative Return			
	시가총액 (십억원)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
맥쿼리인프라	5,359	6.8	1.6	10.9	-2.5	-4.5	5.6	5.7	-6.9	-11.3	-74.1	-73.9
KB발해인프라	1,225	6.5	1.5	6.8	-0.3	2.1	n/a	28.9	-4.7	-4.6	n/a	-50.7
아이에스동서	700	2.2	0.5	3.0	-5.1	28.7	12.1	11.0	-9.5	22.0	-67.6	-68.6
한국자산신탁	294	6.3	0.3	4.8	-3.4	-5.7	-14.6	-13.8	-7.8	-12.5	-94.2	-93.4
SK디앤디	253	4.4	0.3	4.3	6.6	7.4	89.4	87.8	2.2	0.6	9.8	8.2

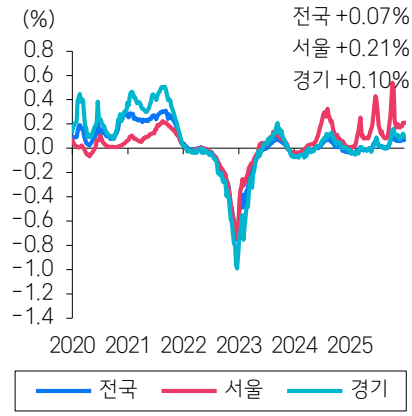
참고: 1/2 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.21% 상승. 2025년 1~12월 누적 기준 6.03% 상승으로 마무리, 2021년 이후 가장 높은 상승세 기록
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.14% 상승. 연말연초 영향으로 임대차 시장 움직임이 일시 제한된 분위기, 전국 전세가는 상승폭 둔화
분양시장	1월 첫째 주, 전국 11개 단지 6,989가구 분양 예정. 2026년 청약시장은 현금 여력을 갖춘 무주택 실거주자 위주로 빠르게 재편될 전망

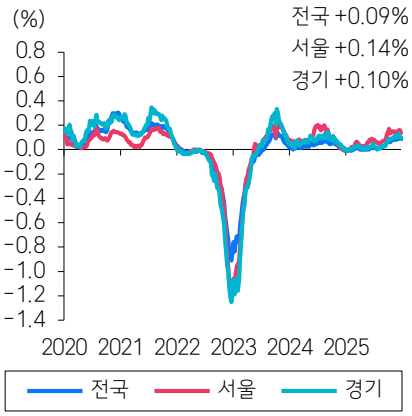
자료: 부동산원(1/2 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



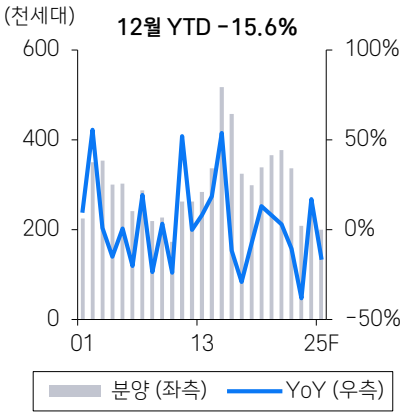
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



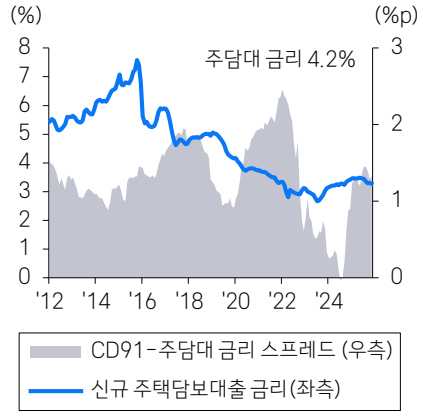
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



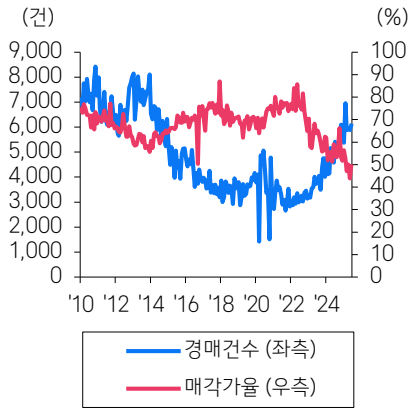
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



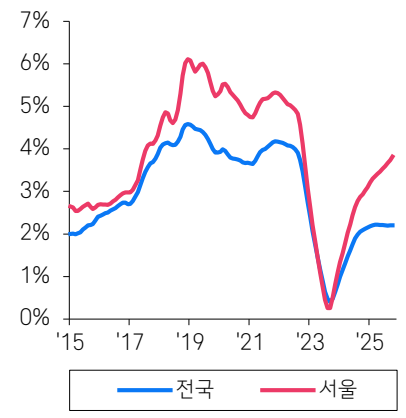
참고: 11월 말 기준
자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 부동산/인프라

데이터센터 사모대출 우려 하이퍼스케일러의 데이터센터 경쟁이 심화되며 AI인프라에 부채 의존도가 급상승했습니다. 데이터센터 투자금은 기업이 회사채로 조달하기도 하나 부외금융인 PF대출, ABS(완공자산에 기반), 사모대출을 활용합니다. 사모대출만 급증한 것이 아니라 회사채, ABS 모두 발행이 급증했으나 사모대출은 공모가 아닌 폐쇄형이고 투명성이 부족해 리스크로 지적됩니다. 우려는 오라클의 미시간 데이터센터 개발에 당초 금융 파트너이던 블루아울이 투자를 철회하며 증폭되었습니다. 그러나 이는 'AI 내러티브'에 의존하던 사모대출 시장이 기초자산인 데이터센터의 전력 확보 여부, 임차인, 임대계약 방식 등을 따지기 시작하며 건전한 조정 기회를 제공했다고 판단합니다. 데이터센터 중심의 부동산 및 인프라 사모대출 시장은 2024년 하반기부터 스프레드 압력이 심화되었기 때문입니다. 데이터센터 크레딧 시장의 자정작용이 시작되고 있어, 건전한 조정으로 판단합니다.

2.1 Valuation & Returns - Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	0.6	0.6	8.0	0.2	1.7	0.7	-7.4	0.0
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	0.5	1.3	3.2	0.8	1.5	1.4	-12.2	0.6
SPGTINDTR INDEX	인프라	0.6	1.2	16.5	0.7	1.7	1.4	1.0	0.5
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	0.6	2.2	2.7	0.8	1.7	2.4	-12.8	0.6
BHEDGE INDEX	헤지펀드	-0.1	0.0	11.1	0.0	0.9	0.2	-4.3	-0.2
SPGSCITR INDEX	원자재	-1.1	-2.3	6.2	-0.1	0.0	-2.1	-9.2	-0.3
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	4.0	2.8	n/a	n/a	-11.4	2.7
BITCOIN INDEX	비트코인	2.5	0.4	-8.8	2.6	3.6	0.6	-24.2	2.4
ETHEREUM INDEX	이더리움	5.9	3.1	-13.5	5.0	7.0	3.2	-28.9	4.8

참고: 1/2 종가 기준, Relative return은 S&P 500 지수 대비 수익률
ENXG - FTSE EPRA Nareit Global REITs TR Index, TFNPSI - FTSE Nareit Preferred Stock TR, SPGTINDTR - S&P Global Infrastructure, SPLPEQTR - S&P Listed Private Equity TR, BHEDGE - Bloomberg All Hedge Fund, SPGSCITR - S&P GSCI TR, NPPIODV - NCREIF Fund Index Open End Diversified Core (ODCE) TR index
자료: Bloomberg, 삼성증권

2.2 Performance - 글로벌 리츠

Sector	Indicator
REIT 지수	전주 S&P Global REIT 지수는 0.4% 하락, S&P 500 지수(-1.1%)를 0.7%p 상회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 0.4% 하락
섹터별 성과	데이터센터 〉 오피스 〉 주거 〉 넷리스 〉 산업용 〉 숙박 〉 헬스케어 〉 셀프 스토리지 〉 리테일 순 성과
국가별 성과	캐나다 리츠가 1.5% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠는 1.2% 상승하며 코스피 지수(4.4%)를 3.2%p 하회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
미국		
알렉산드리아 리얼에스테이트	**(1/3) S&P, 알렉산드리아의 신용등급 전망을 부정적으로 하향** • 신용등급 BBB+를 유지하나 전망은 안정적에서 부정적으로 하향 • 생명과학 오피스 중심의 리츠로 주요 시장에서 공급과잉 현상, 이로써 2025년 실적 악화로 2026년 배당을 45% 삭감	• 사측은 확장정책에서 2026년 최대 목표는 레버리지 비율 조정, 재무제표를 견고하게 유지하는 것으로 전환한다고 밝힘 • 현재 파이프라인은 2027년부터 NOI 상승에 기여하겠으나 현재는 미국 오피스 시장의 겨울
넥스트에라 에너지	**(1/1) 40억 달러 규모의 ATM(시장가격) 주식 발행 프로그램 개시** • 보통주는 액면가 0.01달러로 발행, 12월 컨퍼런스콜에서 넥스트에라 에너지는 자본확충 계획을 발표 • 천연가스 및 재생에너지 투자를 위한 것	• 중기적으로 1,200억 달러 투자를 위한 WKQHS GHKRCND • 발전량의 34%를 천연가스로 충당하며 최근 Symmetry energy 인수로 자금 소요 증가

2.4 Valuation & Returns - 글로벌 리츠

지수	국가	Valuation(2026F)			Return (%)				Relative Return (%)			
		배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	글로벌	2.6	1.8	3.9	0.6	0.6	8.0	0.2	0.7	-0.1	-2.4	0.0
TEREEE INDEX	유럽	5.2	0.8	7.2	0.9	1.7	12.1	-0.6	0.4	0.0	-9.1	0.1
ERASA INDEX	아시아	4.3	1.2	5.7	-0.8	1.5	7.7	-0.1	-0.3	-0.2	-5.1	-0.4
TERNAU INDEX	미국	4.1	1.1	2.9	-0.1	-0.3	2.8	0.3	-0.8	-0.0	-0.1	0.0
ERGLJPJ Index	일본	4.5	1.4	6.4	-0.8	2.6	22.0	0.0	-0.2	-1.2	-17.3	0.0
TERGLSGL Index	싱가포르	5.3	1.0	5.0	1.1	1.6	15.4	-0.2	0.1	-0.6	-2.9	-0.1
TERGLCAL Index	캐나다	5.7	0.7	2.3	1.5	3.5	8.0	0.5	0.3	0.6	-2.4	0.2
TENUKRE INDEX	영국	5.5	0.7	6.6	1.3	1.4	5.6	-0.6	0.0	0.1	0.7	0.0
TERGLHKL INDEX	홍콩	7.5	0.5	0.4	0.3	0.8	16.9	1.1	-0.3	0.5	-17.5	-0.7
TERGLAUA Index	호주	3.2	1.4	7.3	-0.7	3.2	7.1	-0.0	0.1	0.6	1.6	-0.0

참고: 1/2 종가 기준, Relative return은 각국 지수 대비 수익률
TEREEE - Nareit Europe REITs Index, ERASA - Nareit Developed Asia REITs Index, TERNAU - Nareit Developed North America REITs Total Return Index, ERGLJPJ - Nareit Developed REITs Japan Index, TERGLSGL - Nareit Developed REITs Singapore Total Return Index, TERGLCAL - Nareit Developed REITs Canada Total Return Index, TENUKRE - Nareit UK REITs Total Return Index, TERGLHKL - Nareit Developed REITs Hong Kong Total Return Index, TERGLAUA - Nareit Developed REITs Australia Total Return Index
자료: Bloomberg, 삼성증권

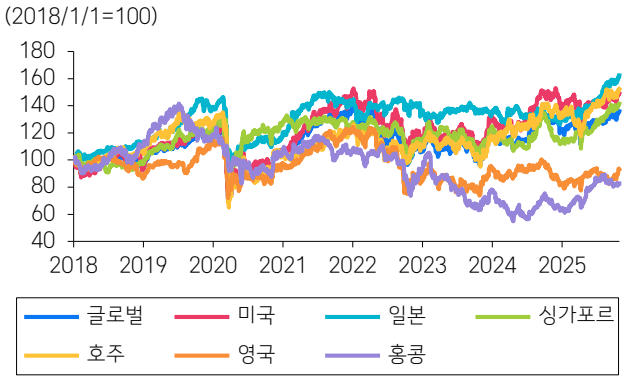
2.5 주요국 리츠별 성과

(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	Lineage, Inc.	Iron Mountain Inc	Realty Income Corp	FEDERAL REALTY INVS TRUST	VENTAS INC	EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES
섹터	산업용	셀프 스토리지	리테일	리테일	헬스케어	주거용
Chg	2.2	1.5	1.1	-3.2	-2.9	-2.3
J-REIT	SEKISUI HOUSE REIT INC	INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	HOSHINO RESORTS REIT INC	JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	INVINCIBLE INVESTMENT CORP	NIPPON REIT INVESTMENT CORP
섹터	혼합형	산업용	호텔	호텔	호텔	혼합형
Chg	13.4	4.8	4.5	-4.4	-2.7	-2.1
S-REIT	LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	MANULIFE US REAL ESTATE INV	DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SUNTEC REIT	PRIME US REIT
섹터	호텔	리테일	데이터센터	리테일	혼합형	오피스
Chg	12.5	4.3	2.0	-1.8	-1.4	-0.5
HK-REIT	Hui Xian REIT	Sunlight REIT	China Merchants Commercial	Champion REIT	Regal Real Estate Investment	Fortune REIT
섹터	혼합형	혼합형	오피스	오피스	호텔	리테일
Chg	2.0	1.7	0.8	-1.6	-1.4	-1.2
UK-REIT	REGIONAL REIT LTD	AEW UK REIT PLC	DERWENT LONDON PLC	HELICAL PLC	BIG YELLOW GROUP PLC	PRS REIT PLC/THE
섹터	리테일	혼합형	리테일	리테일	셀프스토리지	주거용
Chg	7.2	2.8	2.3	-2.9	-1.2	-1.1
A-REIT	Scentre Group	Charter Hall Group	Centuria Office REIT	Growthpoint Properties Australia	GDI Property Group	Charter Hall Long Wale REIT
섹터	리테일	혼합형	오피스	혼합형	오피스	오피스
Chg	1.0	-0.3	0.0	-4.3	-3.8	-3.8

참고: 1/2 종가 기준
자료: Bloomberg, 삼성증권

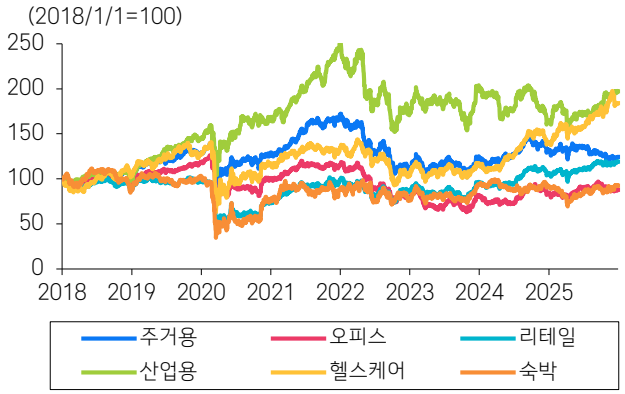
IV. Datapack – 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



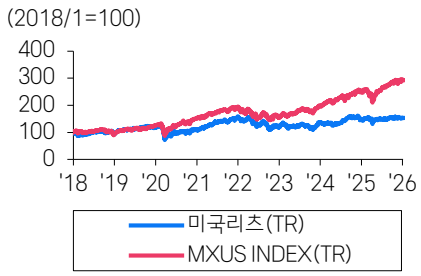
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

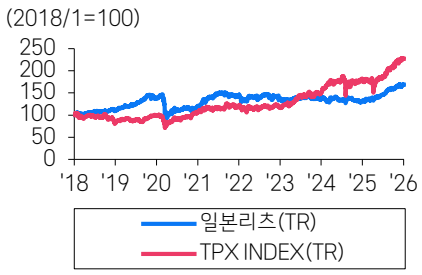


자료: Bloomberg, 삼성증권

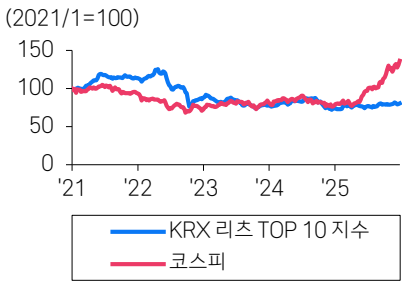
US REIT와 주식시장 total return



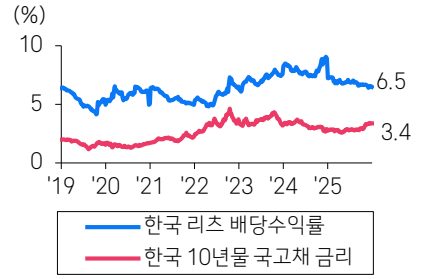
J-REIT와 주식시장 total return



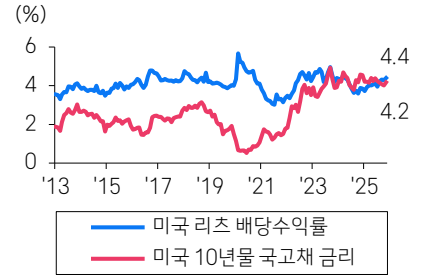
국내 리츠와 주식시장 total return



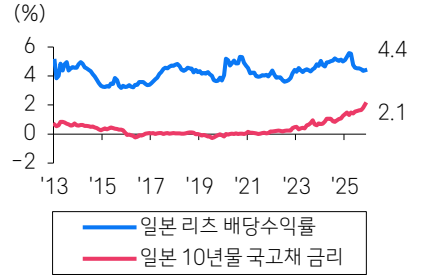
한국 리츠 배당수익률



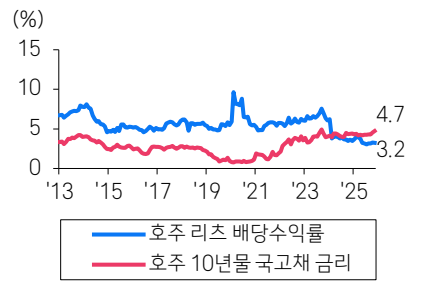
미국 리츠 배당수익률



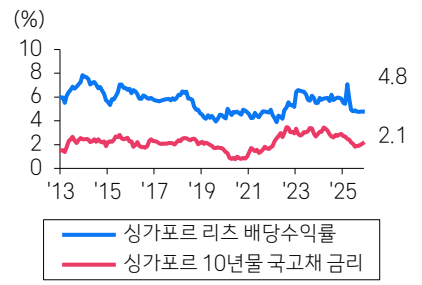
일본 리츠 배당수익률



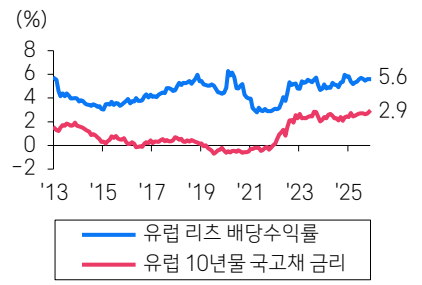
호주 리츠 배당수익률



싱가포르 리츠 배당수익률



유럽 리츠 배당수익률



자료: Bloomberg, 삼성증권

자료: Bloomberg, 삼성증권

자료: Bloomberg, 삼성증권

4.1 Valuation & Returns - US REIT

REIT	Symbol	Sub sector	Valuation(2026F)					Return				Relative Return			
			시가총액 (백만 USD)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	P/FFO (배)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
Welltower Inc	WELL	헬스케어	128,302	1.7	3.0	4.8	30.9	-0.5	-7.4	48.6	0.7	0.5	-7.5	33.2	0.5
Prologis Inc	PLD	산업용	122,536	3.3	2.2	5.0	21.1	0.3	-0.1	22.2	1.1	1.3	-0.2	6.8	0.9
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	81,832	4.2	14.3	90.6	17.0	-0.9	-0.8	-4.3	-0.4	0.1	-0.9	-19.7	-0.6
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	75,025	2.7	5.3	11.0	25.1	0.1	4.3	-20.4	-0.3	1.1	4.2	-35.8	-0.5
Simon Property Group Inc	SPG	셀프 스토리지	60,061	4.8	39.1	119.5	14.1	-2.0	0.9	4.5	-0.6	-1.0	0.8	-10.9	-0.8
Digital Realty Trust Inc	DLR	리테일	54,215	3.2	2.4	3.2	19.6	0.0	-2.9	-14.7	0.2	1.0	-3.0	-30.1	0.0
Realty Income Corp	O	리테일	52,720	5.8	1.3	3.8	12.9	1.1	-1.3	7.6	1.7	2.1	-1.5	-7.9	1.5
Public Storage	PSA	데이터센터	45,347	4.8	7.5	31.6	15.0	-0.9	-7.1	-14.0	-0.4	0.2	-7.2	-29.4	-0.6
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	38,627	4.8	n/a	-61.7	18.4	0.5	0.4	-1.4	-0.2	1.5	0.3	-16.8	-0.4
VENTAS INC	VTR	카지노	36,324	2.6	3.2	2.5	20.4	-2.9	-3.3	32.6	-0.1	-1.8	-3.5	17.2	-0.3
VICI Properties Inc	VICI	셀프 스토리지	30,087	6.5	1.0	10.5	10.0	0.1	-0.5	-4.4	0.1	1.1	-0.7	-19.9	-0.1
Extra Space Storage Inc	EXR	주거용	27,798	5.1	2.2	7.9	15.8	0.1	-1.0	-13.3	0.6	1.2	-1.1	-28.7	0.4
AvalonBay Communities Inc	AVB	헬스케어	25,555	4.0	2.1	6.2	15.5	-1.5	-0.6	-17.7	-0.5	-0.5	-0.7	-33.1	-0.6
Iron Mountain Inc	IRM	주거용	24,605	4.1	n/a	-56.3	21.4	1.5	-1.2	-21.2	0.3	2.6	-1.4	-36.7	0.2
Equity Residential	EQR	셀프 스토리지	23,601	4.5	2.3	5.2	15.1	-1.7	0.0	-12.5	-1.6	-0.6	-0.1	-27.9	-1.8
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	20,508	2.6	n/a	-19.3	15.6	-0.1	2.7	-4.6	-0.5	1.0	2.6	-20.0	-0.7
Weyerhaeuser Co	WY	목재	17,156	3.6	1.9	2.2	476.0	0.3	8.8	-16.1	0.5	1.3	8.7	-31.5	0.3
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	16,545	4.1	3.2	7.5	15.8	-2.0	-1.1	-9.6	-1.8	-1.0	-1.2	-25.0	-2.0
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	16,993	4.3	1.8	4.9	14.0	1.0	0.2	-13.2	-0.3	2.0	0.1	-28.6	-0.4
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	16,290	4.4	3.1	8.3	15.9	1.0	3.4	-10.3	0.2	2.0	3.3	-25.7	0.0
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	오피스	15,641	12.2	1.1	15.3	n/a	-1.0	0.4	20.7	2.4	0.0	0.2	5.2	2.2
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	15,104	3.5	2.3	5.2	17.6	-1.7	-4.1	-2.1	-1.4	-0.7	-4.2	-17.5	-1.6
WP CAREY INC	WPC	주거용	14,214	5.8	1.7	10.3	12.6	0.1	-2.6	18.2	0.8	1.1	-2.7	2.8	0.6
KIMCO REALTY CORP	KIM	헬스케어	13,631	5.3	1.3	5.1	11.1	-1.5	-1.7	-13.4	-1.0	-0.4	-1.8	-28.8	-1.2
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	카지노	13,160	6.1	2.5	11.3	14.2	0.2	-2.5	16.2	0.4	1.2	-2.6	0.8	0.2
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	12,813	4.5	1.9	6.9	14.1	-2.3	-2.8	-6.9	-1.6	-1.3	-3.0	-22.4	-1.7
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	리테일	12,571	5.0	16.1	66.5	13.0	-1.9	-6.1	2.0	-1.9	-0.9	-6.3	-13.4	-2.1
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	혼합형	12,488	5.1	1.9	9.2	8.8	-1.5	2.8	4.1	2.4	-0.5	2.7	-11.3	2.2
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	산업용	12,571	7.1	2.7	20.6	11.1	-0.5	1.6	-7.2	-0.6	0.6	1.5	-22.6	-0.8
UDR INC	UDR	주거용	12,126	4.8	5.4	6.3	14.4	0.5	2.6	-14.8	0.0	1.5	2.5	-30.2	-0.2
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	11,589	3.6	6.7	23.5	18.8	-2.3	-4.3	-11.8	-1.4	-1.3	-4.4	-27.2	-1.5
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	AMH	주거용	11,846	3.9	1.9	3.4	16.3	0.1	1.2	-14.4	-0.6	1.1	1.0	-29.9	-0.8
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	11,725	13.2	1.2	18.0	n/a	0.7	4.5	15.8	2.0	1.8	4.4	0.4	1.8
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	광고	11,722	3.9	3.0	3.5	15.9	0.8	4.4	-5.9	0.1	1.9	4.2	-21.3	-0.1
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	숙박	11,258	7.7	1.6	2.2	8.8	0.6	-6.3	-20.7	0.7	1.6	-6.4	-36.1	0.6
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	10,747	4.2	2.5	5.2	9.6	-2.2	-4.7	-9.5	0.5	-1.2	-4.8	-24.9	0.3
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	헬스케어	9,597	3.5	2.7	7.8	18.8	-0.6	0.4	11.8	1.0	0.4	0.2	-3.6	0.8
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	셀프 스토리지	9,087	4.5	1.1	4.1	15.8	-1.0	-6.3	0.0	0.8	0.0	-6.4	-15.4	0.6
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	AHR	산업용	8,892	2.3	3.1	5.2	24.2	-1.5	-6.1	67.7	0.4	-0.4	-6.2	52.3	0.2
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	모기지	8,543	4.6	2.8	8.4	13.3	-3.2	1.2	-9.7	-1.8	-2.2	1.0	-25.1	-1.9
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	산업용	8,463	6.2	0.5	-8.3	7.6	0.8	1.1	-50.6	0.1	1.8	1.0	-66.0	-0.1
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	8,289	4.4	1.4	3.8	15.9	-0.4	-3.2	2.5	0.1	0.6	-3.3	-12.9	-0.1
CARETRUST REIT INC	CTRE	리테일	8,108	3.8	1.8	8.5	17.9	-1.0	-3.7	35.8	0.4	0.0	-3.8	20.4	0.2
CUBESMART	CUBE	리테일	8,072	6.1	2.9	22.4	13.5	-1.4	-4.4	-16.4	-1.8	-0.4	-4.5	-31.8	-2.0
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	7,946	4.8	2.7	11.2	11.0	-1.3	2.3	-5.9	-1.0	-0.3	2.2	-21.3	-1.2
Lineage, Inc.	LINE	산업용	8,086	6.1	1.1	-2.3	20.3	2.2	-2.6	-40.0	1.2	3.2	-2.7	-55.4	1.0
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	오피스	7,667	3.2	3.0	8.7	18.4	-0.7	3.5	15.3	1.1	0.4	3.4	-0.1	0.9
NNN REIT INC	NNN	산업용	7,508	5.9	1.7	8.8	11.3	0.1	-3.8	-2.1	-0.3	1.1	-4.0	-17.5	-0.4
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,036	4.1	1.3	9.2	13.8	-0.9	-5.6	10.6	0.4	0.2	-5.7	-4.8	0.2

참고: 1/2 종가 기준, Relative return은 S&P500 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg, 삼성증권

4.2 Valuation & Returns - Singapore

REIT	Symbol	Sub sector	Valuation(2026F)					Return				Relative Return			
			시가총액 (백만SGD)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	P/FFO (배)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
CAPITALAND INTEGRATED COMMER	CICT	리테일	18,115	5.0	1.1	5.7	21.1	0.8	2.1	20.8	-0.4	0.4	-0.1	-1.7	-0.6
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	13,052	5.6	1.2	6.8	18.9	1.1	0.0	7.2	0.0	0.6	-2.2	-15.3	-0.2
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	혼합형	7,759	5.4	0.8	4.3	22.6	0.7	2.1	18.5	0.0	0.3	-0.1	-3.9	-0.2
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	오피스	6,735	5.5	1.0	4.4	34.7	1.5	0.8	1.5	0.0	1.1	-1.5	-20.9	-0.2
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,906	6.2	1.2	7.3	n/a	1.5	1.5	-8.8	-0.5	1.0	-0.8	-31.3	-0.7
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,467	4.8	1.4	7.1	18.2	1.4	-1.8	0.9	-0.4	0.9	-4.0	-21.6	-0.7
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,721	5.3	1.0	4.9	19.3	0.4	0.9	8.1	-0.4	0.0	-1.4	-14.4	-0.6
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,153	5.0	0.7	2.9	20.1	-1.4	2.2	16.5	-2.1	-1.8	-0.1	-5.9	-2.3
KEPPEL REIT	KREIT	호텔	3,893	5.6	0.8	3.5	24.9	0.0	-7.4	9.8	-0.5	-0.4	-9.7	-12.7	-0.7
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	FLT	산업용	3,829	5.6	0.9	4.5	19.1	1.5	3.1	12.8	1.5	1.1	0.8	-9.6	1.3
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	오피스	3,678	6.5	0.8	4.0	16.0	1.6	2.1	6.1	0.5	1.2	-0.1	-16.4	0.3
PARAGON REIT	PGNREIT	리테일	n/a	n/a	n/a	4.9	n/a	n/a	n/a	10.8	n/a	n/a	n/a	-11.7	n/a
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	PREIT	헬스케어	2,662	4.4	1.5	8.7	n/a	1.2	0.2	7.9	0.0	0.8	-2.0	-14.5	-0.2
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	2,198	8.1	1.0	7.4	n/a	1.1	-2.8	5.0	0.7	0.7	-5.1	-17.5	0.5
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	1,987	6.1	0.6	4.5	n/a	1.4	2.9	26.3	0.0	1.0	0.6	3.8	-0.2
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	혼합형	1,851	6.1	0.9	5.8	19.5	0.8	1.6	11.6	0.8	0.4	-0.6	-10.9	0.6
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	리테일	1,667	6.7	0.9	8.0	n/a	0.8	3.4	13.9	0.8	0.4	1.1	-8.6	0.6
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,365	6.4	0.8	5.2	n/a	0.9	1.7	15.7	-0.8	0.4	-0.5	-6.8	-1.1
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,367	6.6	0.7	3.9	19.6	1.3	0.0	6.1	1.3	0.9	-2.2	-16.4	1.1
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,241	6.1	0.7	4.3	20.2	0.8	0.0	-1.6	-0.8	0.4	-2.2	-24.1	-1.0
FRASERS HOSPITALITY TRUST	FHT	호텔	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	29.1	n/a	n/a	n/a	6.6	n/a
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,234	6.5	1.2	7.2	n/a	1.3	3.4	18.0	0.7	0.9	1.2	-4.5	0.5
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	1,061	6.2	0.6	2.2	-2.4	1.8	-0.6	-5.6	0.0	1.4	-2.8	-28.1	-0.2
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	리테일	891	8.4	0.8	6.5	n/a	-1.8	3.9	0.6	-1.8	-2.3	1.7	-21.8	-2.1
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	혼합형	857	9.1	0.8	7.4	n/a	0.0	0.7	-0.7	0.0	-0.4	-1.5	-23.2	-0.2
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	665	7.1	0.7	4.0	13.8	2.0	2.0	-12.1	0.0	1.6	-0.2	-34.5	-0.2
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	581	8.7	n/a	n/a	n/a	1.9	0.0	5.8	0.0	1.4	-2.2	-16.7	-0.2
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	540	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	1.1	33.3	0.0	-0.4	-1.2	10.9	-0.2
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	396	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-0.9	-3.4	0.0	-0.4	-3.1	-25.9	-0.2
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	397	5.1	0.5	7.8	n/a	1.7	1.7	5.4	1.7	1.3	-0.5	-17.1	1.5
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	309	9.6	n/a	5.7	n/a	0.0	0.0	7.4	-1.0	-0.4	-2.2	-15.1	-1.2
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	리테일	245	4.3	0.3	6.7	n/a	0.0	-2.1	14.6	0.0	-0.4	-4.3	-7.8	-0.2
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	오피스	226	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.1	-6.5	n/a	n/a	-3.4	-28.9	n/a
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	217	8.3	0.9	8.0	n/a	0.0	0.0	24.1	0.0	-0.4	-2.2	1.7	-0.2
PRIME US REIT	PRIME	오피스	283	7.1	0.4	5.3	n/a	-0.5	-3.9	12.6	0.0	-0.9	-6.1	-9.9	-0.2
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	혼합형	148	n/a	n/a	n/a	n/a	2.0	6.3	18.6	-1.9	1.6	4.0	-3.9	-2.1
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	리테일	130	n/a	n/a	n/a	n/a	4.3	-3.9	-23.2	2.8	3.9	-6.2	-45.6	2.6
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	호텔	78	n/a	n/a	n/a	n/a	12.5	-12.0	-27.5	0.0	12.1	-14.2	-50.0	-0.2
DASIN RETAIL TRUST	DASIN	리테일	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-39.4	n/a	n/a	n/a	-61.9	n/a

참고: 1/2 종가 기준, Relative return은 STI 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg, 삼성증권

4.3 Valuation & Returns – Japan

REIT	Symbol	Sub sector	Valuation(2026F)				Return				Relative Return			
			시가총액 (십억엔)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
NIPPON BUILDING FUND INC	8951	오피스	1,236	3.4	1.7	6.5	-1.0	-1.2	16.7	n/a	-0.6	-3.5	-5.7	n/a
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	931	3.9	1.7	6.8	0.2	0.8	21.3	n/a	0.6	-1.4	-1.1	n/a
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	893	4.8	1.4	6.5	-0.1	3.5	37.6	n/a	0.3	1.3	15.2	n/a
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	804	4.2	1.3	5.3	0.6	3.5	25.7	n/a	1.1	1.3	3.3	n/a
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	779	4.1	1.6	5.5	-1.1	1.3	25.0	n/a	-0.7	-0.9	2.6	n/a
GLP J-REIT	3281	물류	714	4.1	1.6	6.8	-0.1	2.5	20.7	n/a	0.3	0.3	-1.7	n/a
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	710	4.8	1.1	5.3	-0.5	0.5	17.7	n/a	0.0	-1.8	-4.7	n/a
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	657	4.1	1.3	5.6	-0.1	1.8	23.6	n/a	0.3	-0.5	1.1	n/a
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	587	4.5	1.7	6.7	-0.5	1.6	29.6	n/a	-0.1	-0.6	7.1	n/a
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	586	5.0	1.6	6.8	-0.7	1.0	30.0	n/a	-0.3	-1.2	7.6	n/a
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	492	6.7	1.4	9.2	-2.0	-2.7	-2.7	n/a	-1.6	-5.0	-25.1	n/a
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	489	3.5	2.0	6.7	-0.6	1.1	17.2	n/a	-0.2	-1.2	-5.2	n/a
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	417	5.9	1.5	9.2	-5.1	-4.4	15.9	n/a	-4.7	-6.7	-6.5	n/a
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	428	4.0	1.5	7.0	-1.5	1.2	34.0	n/a	-1.1	-1.0	11.6	n/a
MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	393	4.1	1.2	n/a	-0.8	2.1	20.3	n/a	-0.4	-0.1	-2.1	n/a
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	387	4.2	1.3	6.7	1.2	13.4	16.4	n/a	1.6	11.1	-6.0	n/a
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	391	5.2	1.6	7.3	-0.5	4.8	34.2	n/a	-0.1	2.5	11.8	n/a
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	350	3.7	1.4	5.7	-1.3	-0.1	31.8	n/a	-0.9	-2.4	9.4	n/a
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	338	3.5	2.2	7.6	-0.4	2.9	14.5	n/a	0.0	0.7	-7.9	n/a
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	335	4.3	1.3	5.1	-0.6	0.1	28.6	n/a	-0.2	-2.1	6.2	n/a
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	289	4.9	1.2	5.7	-0.1	3.1	8.4	n/a	0.3	0.8	-14.0	n/a
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	285	4.4	1.3	5.9	-0.4	3.4	11.6	n/a	0.0	1.2	-10.8	n/a
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	286	4.1	2.0	8.1	-0.1	1.7	18.7	n/a	0.3	-0.6	-3.8	n/a
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	281	4.2	1.4	6.0	-0.4	1.6	20.3	n/a	0.0	-0.6	-2.1	n/a
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	278	4.6	1.2	5.7	-0.8	-0.1	26.8	n/a	-0.4	-2.4	4.4	n/a
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	272	4.2	1.5	7.4	-0.1	2.2	28.1	n/a	0.3	0.0	5.7	n/a
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	259	1.2	1.6	5.9	-0.6	1.1	20.0	n/a	-0.2	-1.2	-2.4	n/a
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	252	4.7	1.4	7.1	-2.2	0.3	19.7	n/a	-1.8	-1.9	-2.7	n/a
HULIC REIT INC	3295	혼합형	254	4.5	1.3	5.9	-1.0	0.4	28.6	n/a	-0.5	-1.8	6.1	n/a
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	206	4.4	1.4	5.7	0.2	1.4	17.4	n/a	0.6	-0.9	-5.0	n/a
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	199	3.9	1.6	7.7	-1.1	2.8	32.1	n/a	-0.6	0.5	9.7	n/a
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	197	4.3	1.3	5.4	-0.5	2.8	15.1	n/a	-0.1	0.5	-7.3	n/a
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	197	5.1	1.5	7.3	-0.1	2.4	30.8	n/a	0.3	0.2	8.4	n/a
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	192	4.0	1.3	5.6	-2.0	-0.1	28.2	n/a	-1.6	-2.3	5.8	n/a
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	175	4.6	1.3	8.4	-2.8	-2.1	29.8	n/a	-2.3	-4.3	7.4	n/a
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	166	5.3	1.1	6.9	-0.5	0.0	19.6	n/a	-0.1	-2.2	-2.8	n/a
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	164	4.3	1.4	7.4	-0.8	1.0	29.8	n/a	-0.4	-1.2	7.4	n/a
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	153	5.1	1.0	4.4	-0.8	4.5	16.9	n/a	-0.3	2.2	-5.5	n/a
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	150	4.2	1.4	8.9	0.2	-1.9	21.8	n/a	0.6	-4.2	-0.6	n/a
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	134	4.6	1.3	8.3	-0.3	-1.4	39.2	n/a	0.1	-3.6	16.8	n/a

참고: 1/2 종가 기준, Relative return은 Topix 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg, 삼성증권

4.4 Valuation & Returns – Australia

REIT	Symbol	Sub Sector	Valuation(2026F)					Return				Relative Return			
			시가총액 (백만AUD)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	P/FFO (배)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
Goodman Group	GMG	물류	63,021	1.0	2.4	10.9	23.9	-2.6	2.2	-15.6	-0.5	-1.8	1.1	-21.4	-0.7
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	23,221	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	34.3	n/a	n/a	n/a	28.5	n/a
Scentre Group	SCG	리테일	22,065	4.4	1.1	6.4	17.3	1.0	1.0	19.8	0.7	1.7	-0.1	14.0	0.6
Stockland	SGP	혼합형	13,929	4.4	1.3	8.4	15.5	-1.7	-3.0	17.3	0.3	-0.9	-4.1	11.6	0.2
Vicinity Centres?	VCX	리테일	11,867	4.8	1.0	6.1	17.1	0.4	4.0	19.4	0.8	1.2	3.0	13.7	0.6
Charter Hall Group	CHC	혼합형	11,560	2.1	3.7	15.4	25.9	-0.3	-1.6	66.7	0.0	0.4	-2.6	60.9	-0.2
GPT Group	GPT	혼합형	10,459	4.6	0.9	6.2	15.4	-2.3	-2.7	22.1	0.7	-1.6	-3.8	16.4	0.6
Mirvac Group	MGR	혼합형	8,050	4.8	0.8	5.4	15.7	-2.4	-1.4	7.7	-0.5	-1.6	-2.5	1.9	-0.6
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	7,486	5.3	0.7	6.7	11.1	-2.2	-5.4	2.7	0.4	-1.5	-6.5	-3.1	0.3
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	3,847	4.3	1.0	4.6	22.8	-1.8	1.5	15.6	0.4	-1.0	0.4	9.8	0.2
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,908	6.3	0.9	5.4	15.9	-3.8	-1.4	6.3	0.0	-3.0	-2.5	0.5	-0.2
BWP Trust	BWP	물류	2,861	4.9	1.0	4.8	20.9	-3.2	1.8	18.3	0.3	-2.4	0.7	12.5	0.1
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,871	6.3	0.9	5.9	15.1	-1.1	-0.7	17.0	0.7	-0.3	-1.8	11.2	0.6
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,714	6.0	0.9	6.3	14.7	-3.7	-3.3	10.8	0.0	-2.9	-4.4	5.1	-0.2
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,377	6.2	0.8	5.4	15.7	-1.7	-0.2	27.8	0.5	-0.9	-1.3	22.0	0.3
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	2,119	1.9	1.2	8.2	15.9	-1.1	2.2	11.1	0.6	-0.4	1.1	5.3	0.4
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	2,060	5.1	0.8	4.5	18.1	-2.1	-4.6	14.2	-0.3	-1.3	-5.7	8.4	-0.5
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,825	7.6	0.8	7.3	10.5	-4.3	-6.9	0.0	-0.8	-3.6	-8.0	-5.8	-1.0
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,658	6.7	0.8	5.7	14.9	-3.1	-5.9	5.8	-0.4	-2.3	-7.0	0.0	-0.5
Arena REIT	ARF	혼합형	1,436	5.4	1.0	5.9	18.0	-1.4	-2.2	-10.3	0.0	-0.6	-3.3	-16.1	-0.2
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,244	6.3	0.8	6.9	11.9	-3.1	-1.0	20.3	3.3	-2.3	-2.1	14.5	3.1
Aspen Group	APZ	혼합형	1,248	2.0	2.0	12.6	12.0	-1.6	4.6	124.6	-5.4	-0.8	3.5	118.8	-5.5
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	1,139	5.5	0.8	4.8	17.8	-1.3	-2.5	17.6	-0.3	-0.5	-3.6	11.8	-0.5
Abacus Property Group	ABG	오피스	1,072	7.2	0.7	4.8	13.3	-3.2	-4.4	5.3	-0.8	-2.5	-5.5	-0.5	-1.0
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	850	6.2	0.8	5.1	15.1	-1.5	-3.9	2.3	-0.4	-0.7	-5.0	-3.5	-0.5
Rural Fund Group	RFF	혼합형	772	5.9	0.7	4.3	16.9	-2.5	-2.9	11.5	0.5	-1.7	-4.0	5.8	0.4
Centuria Office REIT	COF	오피스	675	8.9	0.7	6.7	10.1	0.0	-3.4	-2.2	-1.7	0.8	-4.5	-7.9	-1.9
Carindale Property	CDP	리테일	467	5.3	0.8	5.2	14.9	-1.1	2.7	20.7	0.0	-0.3	1.6	14.9	-0.2
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	396	3.3	0.5	4.2	12.0	-1.4	-11.1	-27.6	-0.7	-0.6	-12.2	-33.4	-0.8
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	390	7.4	0.7	5.7	13.5	-1.7	-2.4	-4.1	0.7	-1.0	-3.5	-9.9	0.6
GDI Property Group	GDI	오피스	340	10.2	n/a	5.1	8.8	-3.8	-5.3	10.5	-0.8	-3.0	-6.3	4.7	-0.9

참고: 1/2 종가 기준, Relative return은 S&P/AUX200지수 대비 수익률
자료: Bloomberg, 삼성증권

4.5 Valuation & Returns- HK REIT

REIT	Symbol	Sub Sector	Valuation(2026F)					Return				Relative Return			
			시가총액 (백만HKD)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	P/FFO (배)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
Link REIT	823	리테일	90,900	7.3	0.6	3.5	13.8	0.5	0.2	6.3	1.3	-1.5	-2.0	-26.9	-1.4
Champion REIT	2778	오피스	15,277	5.8	0.4	1.9	n/a	-1.6	9.2	48.2	-2.4	-3.6	7.0	14.9	-5.1
Fortune REIT	778	리테일	10,059	7.7	0.4	2.5	n/a	-1.2	-1.0	21.0	0.2	-3.2	-3.3	-12.3	-2.6
Yuexiu REIT	405	혼합형	4,421	8.4	0.2	0.8	n/a	0.0	-4.4	-9.5	0.0	-2.0	-6.7	-42.8	-2.8
Sunlight REIT	435	혼합형	4,017	n/a	n/a	n/a	n/a	1.7	2.2	28.8	0.9	-0.3	-0.1	-4.5	-1.9
Hui Xian REIT	87001	혼합형	3,152	n/a	n/a	n/a	n/a	2.0	2.0	4.1	0.0	0.0	-0.2	-29.2	-2.8
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	2,460	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	4.4	-11.2	-1.8	-2.0	2.2	-44.5	-4.5
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,297	9.6	0.7	6.4	n/a	0.4	-0.7	-10.8	0.0	-1.7	-3.0	-44.1	-2.8
Prosperity REIT	808	오피스	2,165	8.4	0.4	2.2	n/a	0.0	-1.4	15.3	0.0	-2.0	-3.6	-18.0	-2.8
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,421	n/a	n/a	n/a	n/a	0.8	-1.6	5.0	1.6	-1.2	-3.8	-28.3	-1.1
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,140	14.3	0.1	1.4	n/a	-1.4	-6.7	-26.3	4.5	-3.4	-8.9	-59.6	1.7

참고: 1/2 종가 기준, Relative return은 HANGSENG 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg

4.6 Valuation & Returns- U.K REIT

REIT	Symbol	Sub Sector	Valuation(2025F)					Return				Relative Return			
			시가총액 (백만£)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	P/FFO (배)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
SEGRO PLC	SGRO	산업용	9,645	4.6	0.7	5.4	18.9	1.0	0.2	2.5	-1.1	0.2	-2.5	-18.5	-1.3
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,615	6.6	0.7	5.9	12.0	2.0	1.5	6.9	-0.4	1.2	-1.2	-14.1	-0.6
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,420	6.5	0.9	8.5	14.4	1.1	0.1	5.4	-0.6	0.3	-2.6	-15.6	-0.8
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	4,075	5.6	0.7	8.1	16.2	0.9	1.7	13.3	-0.9	0.1	-1.0	-7.7	-1.1
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	3,973	5.8	0.7	7.2	13.8	1.3	-5.5	9.7	-1.6	0.5	-8.1	-11.3	-1.8
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,695	7.0	0.5	5.3	12.4	0.5	7.2	-32.4	-1.7	-0.4	4.5	-53.4	-1.9
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,611	3.0	0.6	3.4	27.5	-0.7	0.4	14.4	-1.3	-1.5	-2.3	-6.6	-1.5
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,544	7.4	0.9	12.4	13.1	0.9	0.6	5.9	0.2	0.1	-2.1	-15.1	0.0
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	1,992	4.7	0.7	4.5	17.0	-1.2	-6.1	7.4	-3.3	-2.0	-8.8	-13.6	-3.4
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	1,948	4.8	0.5	5.5	16.8	2.3	3.4	-12.1	-0.2	1.5	0.7	-33.1	-0.4
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	9.3	n/a	n/a	n/a	24.2	n/a	n/a	n/a	3.2	n/a
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,736	5.6	0.8	7.7	14.5	1.7	2.8	17.5	-1.0	0.9	0.2	-3.5	-1.2
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,583	4.3	0.7	5.3	17.2	0.7	0.6	9.4	-1.6	-0.1	-2.0	-11.6	-1.8
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,444	5.8	0.9	11.1	12.4	1.0	-2.0	22.3	-0.9	0.1	-4.7	1.3	-1.1
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,277	2.5	0.6	1.6	46.9	0.5	-2.2	8.8	-1.3	-0.3	-4.9	-12.2	-1.5
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	1,011	7.6	n/a	n/a	13.1	1.4	-1.0	17.9	-0.5	0.6	-3.6	-3.1	-0.7
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	758	7.2	0.5	-2.3	11.9	0.5	3.5	-19.8	-1.3	-0.3	0.9	-40.8	-1.5
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	621	3.6	n/a	n/a	26.9	-1.1	-1.4	2.9	-0.5	-1.9	-4.1	-18.1	-0.7
URBAN LOGISTICS REIT PLC	SHED	산업용	n/a	n/a	n/a	4.3	n/a	n/a	n/a	50.6	n/a	n/a	n/a	29.6	n/a
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	607	6.1	n/a	9.6	15.8	1.9	0.9	16.7	0.3	1.1	-1.7	-4.3	0.1
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	513	5.4	0.6	n/a	13.8	0.9	4.6	-8.5	-0.9	0.1	1.9	-29.5	-1.1
CARE REIT PLC	CRT	헬스케어	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	30.7	n/a	n/a	n/a	9.7	n/a
WAREHOUSE REIT PLC	WHR	산업용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	43.8	n/a	n/a	n/a	22.8	n/a
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	383	7.2	n/a	n/a	n/a	-0.4	2.5	7.3	-3.6	-1.2	-0.2	-13.7	-3.8
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	379	5.2	0.7	6.7	n/a	1.0	-2.1	16.1	-0.8	0.1	-4.8	-4.9	-1.0
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	294	9.9	0.6	8.1	8.3	1.2	-5.9	-5.8	-0.4	0.4	-8.6	-26.8	-0.6
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	272	8.4	n/a	n/a	n/a	0.9	0.4	16.1	0.1	0.1	-2.2	-4.9	-0.1
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	266	n/a	n/a	n/a	n/a	0.7	-1.6	5.2	0.0	-0.1	-4.3	-15.8	-0.2
HELICAL PLC	HLCL	리테일	231	7.8	0.5	4.6	n/a	-2.9	-2.5	5.9	-0.8	-3.7	-5.2	-15.1	-1.0
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	174	9.6	n/a	n/a	n/a	7.2	0.8	-8.0	0.6	6.4	-1.9	-29.0	0.4
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	173	n/a	n/a	n/a	n/a	2.8	0.6	7.1	1.1	2.0	-2.1	-13.9	0.9

참고: 1/2 종가 기준, Relative return은 FTSE100 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg

Compliance notice

- 본 조사분석자료의 애널리스트는 2026년 1월 2일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 2026년 1월 2일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 본 조사분석자료에는 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 애널리스트의 의견이 정확하게 반영되었음을 확인합니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.
- 본 조사분석자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 조사분석자료는 기관투자가 등 제3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.

삼성증권

삼성증권주식회사
서울특별시 서초구 서초대로74길 11(삼성전자빌딩)
Tel: 02 2020 8000 / www.samsungpop.com

삼성증권 Family Center: 1588 2323

고객 불편사항 접수: 080 911 0900

Member of
Dow Jones
Sustainability Indices
Powered by the S&P Global CSA