2026. 1. 19.

대체투자 Weekly

토큰증권(STO)법안, 국회 본회의 통과

리서치센터 리포트 바로가기

▶ **리서치센터 대체투자팀** | 2026년 1월 셋째 주

이경자 팀장 kyungja.lee@samsung.com.com

I. 국내 부동산/인프라

"토큰증권 관련법 국회 통과" 장기간 지연되었던 토큰증권 관련 자본시장법과 전자증권법이 3년 만에 국회 본회의를 통과했습니다. 이제 토큰증권은 제도적 기반 하에 발행 및 유통이 가능해집니다. 그간 샌드박스 사업자는 토큰증권의 발행 및 유통을 겸했으나 법제화를 통해 분리 시행됩니다. 현 정부는 토큰증권을 주요 국정과제와 12대 중점 전략과제에 포함한만큼 체계적인 실행이 예상됩니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
코람코더원리츠	**(1/6) 하나증권 빌딩 입찰을 위한 티저 배포** • 하나증권이 우선매수권을 행사함에 따라 AMC인 코람코자산신탁은 공개입찰을 통해 우선협상대상자를 선정해야 함 • 하나증권은 입찰가와 감평가액 중 높은 금액 기준으로 인수 여부 결정, 입찰은 3월 클로징	• 코람코더원리츠의 하나증권 매입가는 평당 2,400만원이었으며 현재 시세는 평당 3,200~3,500만원으로 거론. 용적률 580%로 개발가치 고려 시 가격 변동 가능성 있음 • 매각 후 리츠는 주주 특별결의에 따라 리츠 청산 여부, 신규 자산 편입 여부(존속 여부) 등을 결정하게 됨
NH올원리츠	**(1/7) 에이원타워 당산 매각 추진** • 매각자문사 선정 작업 돌입, 당산의 취득가는 1,303억원 • 매각 이전에 차입구조 재정비, 자산가치 상승으로 선순위와 중순위 대출을 선순위대출로 일원화 • 2025년 하이트진로 서초사옥(2,400억원), 돈의문D타워 수익증권(300억원) 매입	• 2025년 에이원타워 금남로와 광주역 매각 등 지방 및 비핵심 자산 매각에 이어 2026년에도 포트폴리오 재편 • IPO 자산 중 비핵심 자산의 매각으로 처분이익 환원과 동시에 포트폴리오 질 개선
아이에스동서	**(1/7) 주요 개발 PFV 사업장, 프로젝트 리츠 검토 보도** • 동서울터미널 개발, 청담 프리마호텔, 남양주 별내 스타필드빌리지 등이 프로젝트 리츠 전환 대상으로 보도됨 • 법률 상 기존 PFV는 5월 말까지 프로젝트 리츠 전환 가능	• 프로젝트 리츠는 법인세 부담 완화, 현물출자를 통한 토지 매각 차익의 양도세 이연이 가능해 기업들의 관심 • 주로 개발 후 임대 운영을 해야 하는 대형 복합개발 사업에서 프로젝트 리츠의 활용도가 높아질 것
아이에스동서	**(1/7) 투자회사 코엔텍 매각, 2027년 1월 클로징 예정** • 아이에스동서는 사모펀드인 E&F와 코엔텍을 보유하고 있으며 매각 결정, 매각가는 100% 지분 기준 5억 달러 • 아이에스동서가 수취할 매각액은 1,600억원이며 2027년 1분기 1천억원은 먼저 반영, 이후 조건에 따라 나눠 잔여 금액 인식(언아웃 조항)	• 아이에스동서는 코엔텍의 장부가를 '0'로 계상해 놓았기 때문에 1,600억원 전량 처분이익으로 인식될 것 • 처분이익뿐 아니라 자금 회수 차원에서 긍정적. 2024년부터 아이에스동서는 다수 계열사 및 공동투자 회사 매각으로 포트폴리오 슬림화
Sector	**News**	**Implication**
STO	**(1/16) 토큰증권(STO) 법안, 국회 본회의 통과** • 블록체인 기반 증권 발행, 유통의 법적 근거 마련, 유통이 제한됐던 투자계약증권도 증권사를 통해 거래 가능 • 국회 본회의에서 주식/사채 등 전자등록에 관한 법률 및 자본시장과 금융투자업에 관한 법률개정안 통과	• 기존에는 투자계약증권의 비정형적 특성을 이유로 유통 금지, 발행인이 직접 투자자를 모집하고 청산만 가능했으나 이제 투자계약증권도 증권사를 통한 중개 가능 • 금융위는 법 시행 즉시 토큰증권 생태계가 열릴 수 있도록 유관기관 합동 협의체 구성 계획

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	1,680	4.9	1.4	5.2	15.3	-3.4	-4.6	17.0	26.6	-9.0	-23.9	-74.5	-75.2
롯데리츠	1,202	6.5	1.1	3.5	15.5	3.6	5.7	33.8	36.4	-1.9	-13.6	-57.8	-65.3
ESR켄달스퀘어리츠	1,090	6.3	0.9	3.3	16.5	-0.1	4.9	-0.4	4.1	-5.7	-14.5	-92.0	-97.6
한화리츠	779	6.2	1.2	3.8	n/a	0.7	7.2	23.7	24.6	-4.9	-12.2	-67.8	-77.2
신한알파리츠	669	6.6	1.6	4.5	25.8	-1.4	0.0	-4.3	-2.0	-7.0	-19.3	-95.8	-103.7
제이알글로벌리츠	558	8.1	n/a	n/a	n/a	-1.2	-1.9	12.1	2.5	-6.8	-21.2	-79.4	-99.2
삼성FN리츠	441	5.7	1.2	3.5	24.4	0.0	6.3	5.3	5.2	-5.5	-13.1	-86.2	-96.5
코람코라이프인프라	432	7.4	1.0	5.1	3.8	0.0	3.9	11.1	8.7	-5.5	-15.5	-80.4	-93.1
코람코더원리츠	352	3.8	1.8	5.1	26.6	0.1	6.0	96.0	6.4	-5.4	-13.4	4.4	-95.3
KB스타리츠	363	10.1	0.9	4.7	n/a	1.4	8.7	-3.6	-8.1	-4.1	-10.7	-95.2	-109.8
디앤디플랫폼리츠	306	13.2	1.0	4.5	15.9	0.3	0.7	13.1	17.5	-5.3	-18.6	-78.5	-84.3
이리츠코크렙	299	7.6	1.4	8.0	12.8	2.3	0.4	13.0	15.1	-3.3	-18.9	-78.5	-86.6
이지스밸류리츠	291	7.6	0.8	-4.0	-20.1	-0.5	-0.4	-1.9	-4.6	-6.0	-19.7	-93.4	-106.3
신한서부티엔디리츠	221	12.8	0.8	3.5	12.4	3.2	5.1	7.3	8.9	-2.4	-14.3	-84.2	-92.9
NH올원리츠	185	8.9	0.8	6.3	19.8	0.6	-4.3	0.1	-0.1	-4.9	-23.6	-91.4	-101.9
이지스레지던스리츠	144	7.7	0.4	15.0	3.4	-0.3	-0.8	2.5	1.8	-5.8	-20.1	-89.0	-99.9
미래에셋글로벌리츠	103	10.0	0.6	0.8	n/a	0.4	-1.0	-2.4	0.8	-5.2	-20.3	-94.0	-101.0

참고: 1/16 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	4.7%	4.9%
ESR켄달스퀘어리츠	-	137	-	137	274	278	6.2%	6.3%
디앤디플랫폼리츠	126	-	121	-	247	456	7.1%	13.2%
롯데리츠	-	117	-	123	240	271	5.8%	6.5%
신한알파리츠	174	-	179	-	353	366	6.4%	6.6%
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	6.7%	6.7%
이지스레지던스리츠	-	150	-	150	300	300	6.9%	6.9%
한화리츠	-	135		135	270	270	6.2%	6.2%
신한서부티엔디리츠	-	130	-	130	260	480	7.0%	12.8%
KB발해인프라		325		325	650	650	6.5%	6.5%

참고: 1/16 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	5,397	6.7	1.6	10.9	1.3	-3.3	6.1	6.4	-4.2	-22.6	-85.4	-95.3
KB발해인프라	1,222	6.5	1.5	6.8	0.7	2.4	n/a	28.5	-4.8	-17.0	n/a	-73.3
아이에스동서	691	2.2	0.5	3.0	0.4	-7.3	19.1	9.6	-5.1	-26.6	-72.4	-92.2
한국자산신탁	301	6.1	0.3	4.8	2.1	-2.8	-11.7	-11.7	-3.5	-22.1	-103.2	-113.4
SK디앤디	235	4.8	0.3	4.3	-1.3	-0.6	77.5	74.6	-6.8	-20.0	-14.0	-27.2

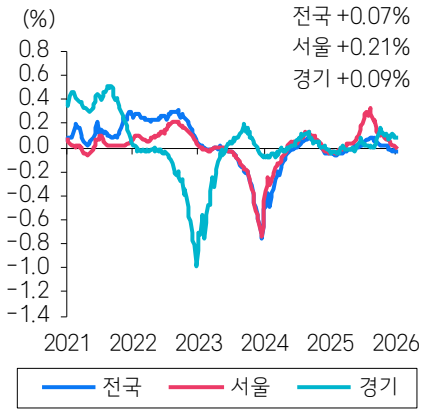
참고: 1/16 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.21% 상승. 환율 변동성이 확대된 상황에서 서울 및 수도권 중심으로 오름세 이어지며 금융 리스크 경계 분위기
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.13% 상승. 서울 및 경기 지역의 월간 변동률이 0.3% 이상 뛰며 수도권 중심의 강한 전셋값 상승 압력
분양시장	1월 셋째 주, 전국 4개 단지 3,260 가구 분양 예정. 최근 분양가 추이는 수도권 및 광역시의 상승 기조와 기타 지방의 하락세가 대비를 이룸

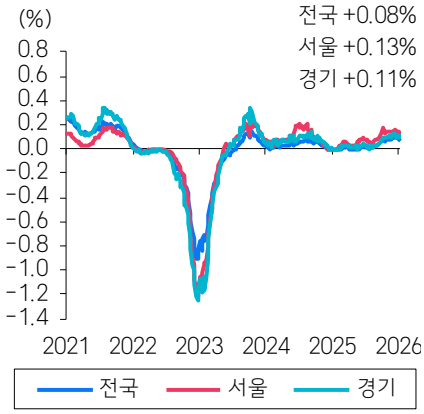
자료: 부동산원(1/16 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



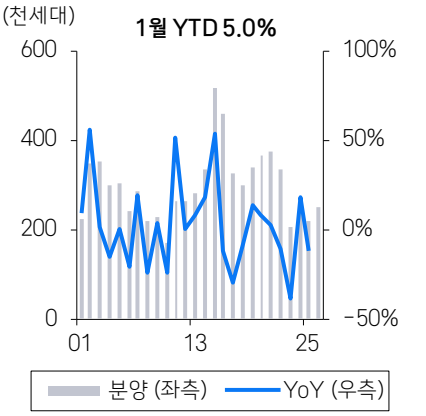
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



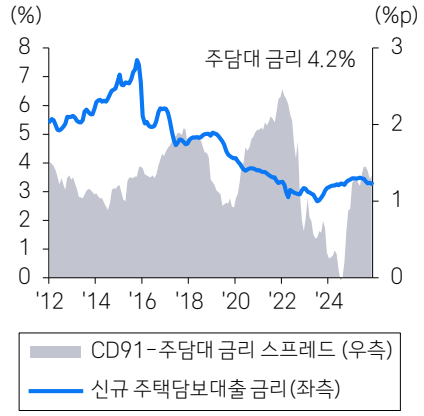
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



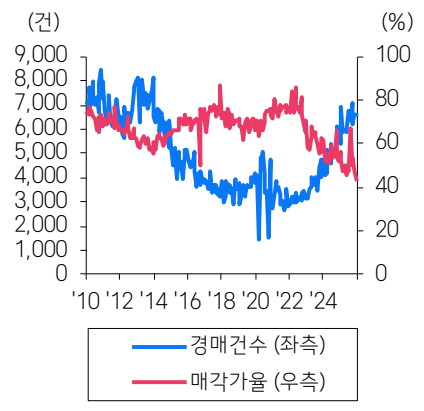
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



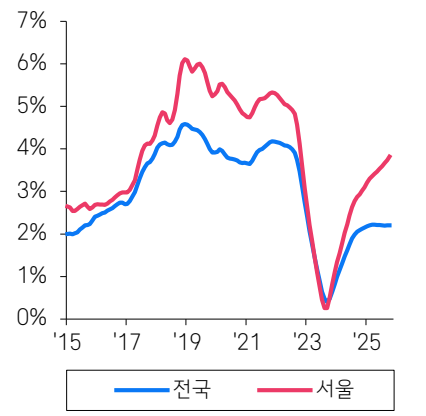
참고: 11월 말 기준 자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 부동산/인프라

"트럼프 대통령, 기관의 주택매입 금지와 MBS 매입" 트럼프 대통령이 펀드 및 리츠 등 기관의 단독주택 매입을 금지하겠다고 언급하며 섹터별로 희비가 갈렸습니다. 기관투자자가 임대용 단독주택을 매입하며 공급이 부족해져 주거비 상승을 야기했다는 것이 근거입니다. 그러나 블랙스톤을 비롯, 주요 기관이 보유한 단독주택은 재고의 2% 미만이며 최근 가격 상승으로 신규 취득이 줄어들던 상황이었습니다. 주택가격 상승의 근본 원인은 코로나19와 인플레이션, 금리 상승으로 개발원가가 급등하며 공급이 축소된 영향이며 이는 전 세계가 공통적으로 겪는 문제입니다. 정책의 실효성을 떠나 한동안 주택공급과 구매력 강화를 위한 방안이 동원될 것임이 중요합니다. 이를 반영해 주택 건설주와 home improvement, 모기지금융, 주택 거래 플랫폼 주가가 급등했습니다.

2.1 Valuation & Returns - Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	2.4	4.9	12.3	3.8	2.8	3.4	-3.4	2.4
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	1.0	1.7	7.6	2.5	1.4	0.1	-8.2	1.1
SPGTINDTR INDEX	인프라	0.9	2.7	14.9	1.6	1.3	1.1	-0.9	0.2
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	0.9	4.3	3.4	3.2	1.2	2.8	-12.3	1.9
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	1.0	12.2	0.0	0.4	-0.6	-3.5	-1.4
SPGSCITR INDEX	원자재	0.9	4.5	4.2	3.2	1.2	3.0	-11.5	1.8
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	3.8	3.8	n/a	n/a	-12.0	2.4
BITCOIN INDEX	비트코인	5.7	8.3	-9.1	9.0	6.0	6.8	-24.8	7.7
ETHEREUM INDEX	이더리움	7.0	9.9	-6.4	10.8	7.4	8.3	-22.1	9.4

참고: 1/16 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 2.3% 상승, S&P 500 지수(-0.4%)를 2.7%p 상회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 3.5% 상승
섹터별 성과	셀프 스토리지 〉 헬스케어 〉 넷리스 〉 산업용 〉 주거 〉 리테일 〉 데이터센터 〉 오피스 〉 숙박 순 성과
국가별 성과	미국 리츠가 2.9% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠는 0.5% 하락하며 코스피 지수(5.5%)를 6.0%p 하회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
일본		
리츠	**(1/19) BoJ, 19일부터 ETF와 J-REITs 장내 매각 시작** • 2025년 9월, 보유 중인 ETF와 J-REITs 매각 계획을 발표한 바 있으며 1월 시행 • 매각 규모는 연 3.3천억엔, 주가 하락을 고려해 시장 전체 매매대금에서 매각액이 차지하는 비중은 0.05%를 넘지 않도록 함	• 리츠와 ETF를 현 속도로 매각 시 전량 매도하게 되는 기간은 112년, 그만큼 매우 점진적이고 시장에 영향을 주지 않는 방향으로 매도 예정 • J-REITs는 이러한 수급상 불안을 시장이 인지하고 있으며 최근 인플레이션에 따른 임대료 인상이 리스크를 상쇄

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	2.5	2.2	4.7	1.2	3.0	11.2	1.4	-0.5	-0.5	-3.0	-0.3
TEREEE INDEX	유럽	5.0	0.8	7.1	3.3	7.5	20.0	3.3	0.9	0.2	-8.7	0.9
ERASA INDEX	아시아	4.2	1.2	5.7	-0.1	1.6	7.8	-0.1	-2.5	-2.4	-8.6	-2.5
TERNAU INDEX	미국	4.0	1.4	3.9	1.5	1.9	6.0	1.5	-0.0	-0.4	-0.1	-0.0
ERGLJPJ Index	일본	4.4	1.4	6.4	1.3	3.9	23.8	1.3	-1.1	-1.3	-20.3	-1.1
TERGLSGL Index	싱가포르	5.3	1.0	5.0	0.6	2.9	17.7	0.6	-1.0	-1.7	-4.8	-1.0
TERGLCAL Index	캐나다	5.6	0.7	2.3	4.0	7.3	13.4	4.0	0.1	0.5	-2.6	0.1
TENUKRE INDEX	영국	5.2	0.8	6.5	4.3	9.0	16.1	4.3	0.0	0.1	0.8	0.0
TERGLHKL INDEX	홍콩	7.5	0.5	0.3	-1.3	-0.4	17.1	-1.3	-5.0	-4.4	-24.3	-5.0
TERGLAUA Index	호주	3.2	1.4	7.3	-0.9	2.3	5.7	-0.9	-0.2	0.4	1.4	-0.2

참고: 1/16 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

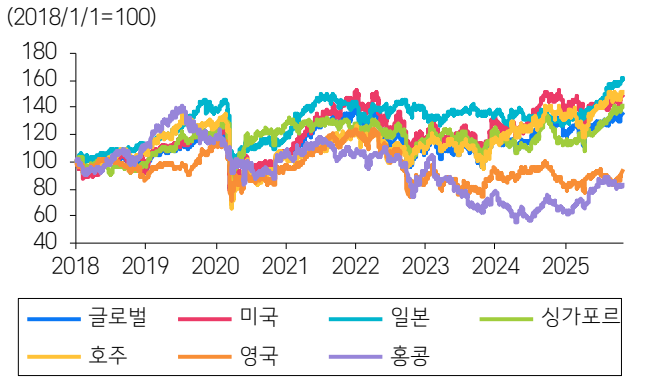
2.5 주요국 리츠별 성과

(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	American Tower Corp	Crown Castle Inc	Iron Mountain Inc	Lineage, Inc.	STAG INDUSTRIAL INC	Simon Property Group Inc
섹터	인프라(셀타워)	인프라(셀타워)	셀프 스토리지	산업용	산업용	리테일
Chg	8.9	8.6	7.6	-0.4	0.0	0.1
J-REIT	SEKISUI HOUSE REIT INC	HOSHINO RESORTS REIT INC	NTT UD REIT INVESTMENT CORP	FRONTIER REAL ESTATE INVEST	NIPPON REIT INVESTMENT CORP	JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT
섹터	혼합형	호텔	오피스	리테일	혼합형	호텔
Chg	8.1	7.2	6.7	0.0	0.1	0.1
S-REIT	LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	CDL HOSPITALITY TRUSTS	BHG RETAIL REIT	PRIME US REIT	ELITE UK REIT
섹터	리테일	데이터센터	호텔	리테일	오피스	오피스
Chg	25.0	1.9	1.8	-6.2	-2.4	-1.4
HK-REIT	Fortune REIT	Champion REIT	Prosperity REIT	Hui Xian REIT	Yuexiu REIT	Spring Real Estate Investment
섹터	리테일	오피스	오피스	혼합형	혼합형	혼합형
Chg	3.1	2.5	2.1	-2.9	-1.2	-0.6
UK-REIT	SAFESTORE HOLDINGS PLC	PICTON PROPERTY INCOME LTD	GREAT PORTLAND ESTATES PLC	REGIONAL REIT LTD	SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	HELICAL PLC
섹터	셀프스토리지	혼합형	리테일	리테일	혼합형	리테일
Chg	9.6	7.7	6.6	-2.1	-1.8	-1.6
A-REIT	Goodman Group	Charter Hall Retail REIT	Rural Fund Group	Vicinity Centres?	Ingenia Communities Group	Growthpoint Properties Australia
섹터	물류	리테일	혼합형	리테일	혼합형	혼합형
Chg	4.7	2.0	3.5	-3.1	-2.5	-2.0

참고: 1/16 종가 기준
자료: Bloomberg, 삼성증권

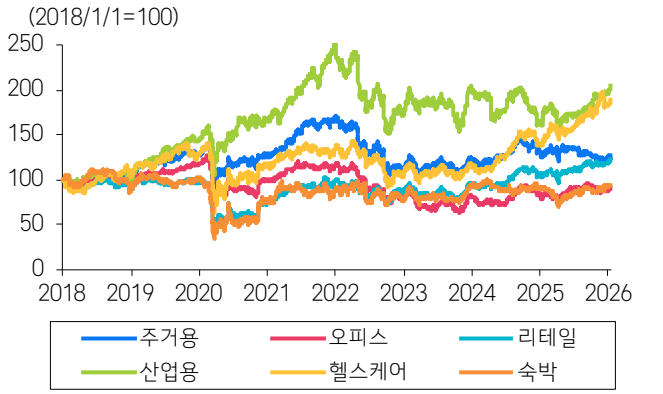
IV. Datapack – 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



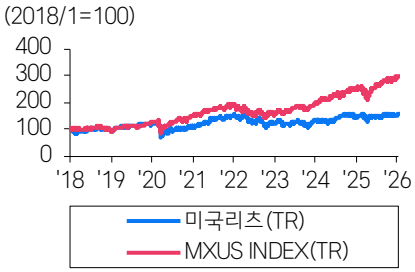
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

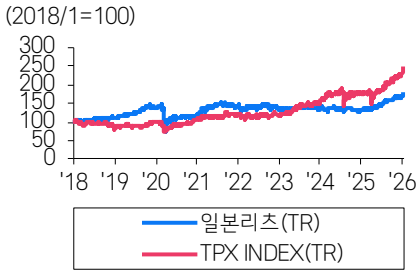


자료: Bloomberg, 삼성증권

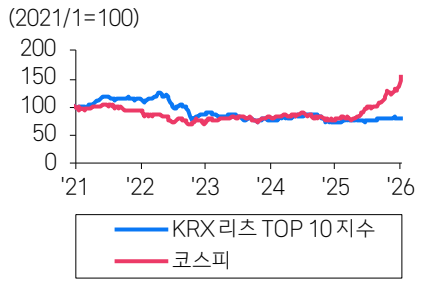
US REIT와 주식시장 total return



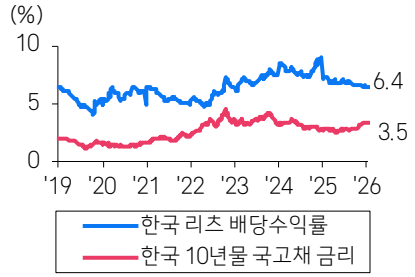
J-REIT와 주식시장 total return



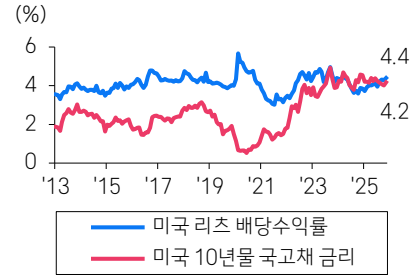
국내 리츠와 주식시장 total return



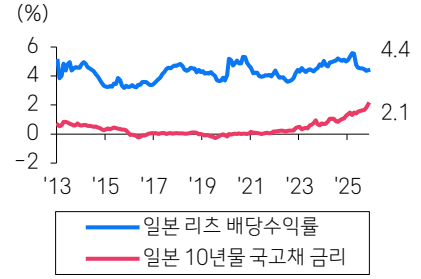
한국 리츠 배당수익률



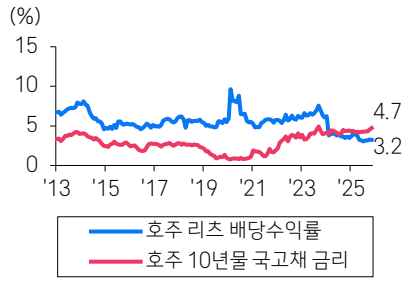
미국 리츠 배당수익률



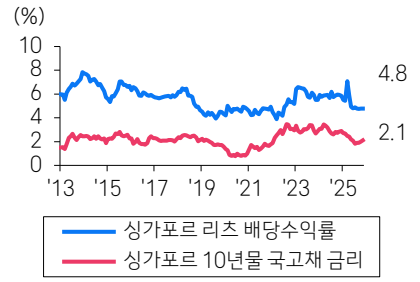
일본 리츠 배당수익률



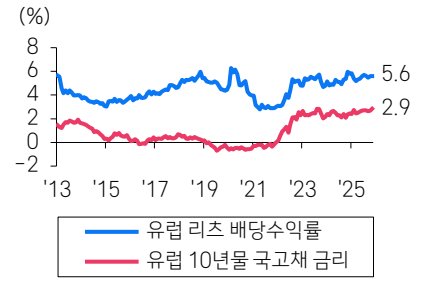
호주 리츠 배당수익률



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	131,349	1.7	3.1	4.8	31.7	2.8	1.2	48.0	3.1	3.2	-2.1	32.2	1.7
Prologis Inc	PLD	산업용	126,486	3.2	2.3	5.0	21.7	2.9	4.0	21.7	4.3	3.3	0.8	5.9	3.0
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	85,938	4.0	15.0	90.5	18.0	8.9	2.8	-3.6	4.6	9.3	-0.4	-19.3	3.2
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	78,724	2.5	5.6	11.3	26.4	0.2	7.2	-12.4	4.6	0.6	4.0	-28.2	3.3
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	60,371	4.8	31.8	109.1	14.1	0.1	0.4	6.2	-0.1	0.5	-2.9	-9.5	-1.5
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	57,212	3.1	2.5	3.0	20.7	3.2	10.3	-8.3	5.7	3.6	7.0	-24.0	4.4
Realty Income Corp	O	리테일	56,501	5.4	1.4	3.8	13.8	5.6	6.3	12.4	9.0	6.0	3.1	-3.3	7.6
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	51,567	4.2	8.6	31.2	17.1	5.7	10.0	-0.7	13.3	6.0	6.7	-16.5	11.9
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	39,572	4.7	n/a	-61.8	19.4	8.6	3.0	-0.2	2.3	9.0	-0.3	-15.9	0.9
VENTAS INC	VTR	헬스케어	36,851	2.6	3.2	2.5	20.8	4.7	-0.6	33.2	1.4	5.1	-3.8	17.5	0.0
VICI Properties Inc	VICI	카지노	30,974	6.3	1.1	10.5	10.3	4.4	2.1	-1.3	3.1	4.8	-1.2	-17.0	1.7
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	31,597	4.5	2.5	7.9	18.0	6.9	12.9	-1.1	14.3	7.3	9.6	-16.9	12.9
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	25,830	4.0	2.2	6.1	15.7	1.7	0.6	-16.4	0.6	2.1	-2.6	-32.1	-0.8
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	28,356	3.6	n/a	-56.3	24.6	7.6	20.8	-12.2	15.6	7.9	17.6	-27.9	14.3
Equity Residential	EQR	주거용	23,605	4.5	2.3	5.2	15.1	2.6	0.1	-11.1	-1.6	3.0	-3.2	-26.8	-3.0
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	20,682	2.6	n/a	-20.1	15.8	7.1	1.7	-4.7	0.4	7.5	-1.6	-20.4	-1.0
Weyerhaeuser Co	WY	목재	19,506	3.2	2.2	2.2	270.6	5.2	14.0	-10.4	14.2	5.5	10.8	-26.1	12.8
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	16,634	4.1	3.2	7.5	15.9	2.9	-1.6	-8.9	-1.3	3.3	-4.8	-24.6	-2.7
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	16,950	4.3	1.8	4.9	14.0	4.3	1.1	-11.7	-0.5	4.7	-2.2	-27.4	-1.9
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	16,051	4.5	3.0	8.2	15.8	0.9	0.0	-8.9	-1.3	1.3	-3.3	-24.7	-2.7
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	16,666	11.5	1.2	15.3	n/a	4.7	8.8	26.3	9.1	5.1	5.6	10.6	7.7
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	16,104	3.3	2.4	5.2	18.7	3.3	4.9	3.4	5.1	3.6	1.7	-12.3	3.7
WP CAREY INC	WPC	혼합형	15,397	5.3	1.9	10.5	13.7	5.7	7.8	25.9	9.2	6.0	4.6	10.2	7.8
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	14,310	5.1	1.4	5.0	11.7	3.2	3.0	-5.5	3.9	3.6	-0.3	-21.2	2.5
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	13,216	6.0	2.5	11.3	14.3	1.0	0.5	19.7	0.9	1.4	-2.8	4.0	-0.5
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	13,475	4.2	2.0	6.9	14.8	4.7	5.0	0.4	3.5	5.1	1.8	-15.4	2.2
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	13,396	4.7	17.2	66.4	13.9	2.2	1.9	5.6	4.5	2.6	-1.3	-10.1	3.1
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	12,784	5.0	1.9	9.1	9.0	0.8	0.1	9.0	4.9	1.2	-3.1	-6.8	3.5
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	13,115	6.9	2.8	20.2	11.5	4.1	1.9	-3.6	3.7	4.5	-1.4	-19.3	2.3
UDR INC	UDR	주거용	12,439	4.7	5.6	6.3	14.7	2.2	3.4	-8.6	2.6	2.6	0.1	-24.4	1.2
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	12,327	3.4	7.2	23.4	19.9	4.7	1.7	-4.3	4.9	5.1	-1.5	-20.0	3.6
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	AMH	주거용	12,009	3.9	1.9	3.4	16.6	4.3	1.1	-8.0	0.8	4.7	-2.2	-23.8	-0.6
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	12,798	12.1	1.3	18.0	n/a	4.7	14.3	24.1	11.3	5.1	11.0	8.4	9.9
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	11,650	3.9	3.0	3.5	15.8	4.7	1.6	-2.8	-0.5	5.1	-1.7	-18.5	-1.9
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	12,391	7.0	1.8	2.2	9.7	6.7	8.7	-14.2	10.9	7.1	5.5	-29.9	9.5
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	10,768	4.2	2.5	5.1	9.6	4.7	-2.3	-7.2	0.7	5.1	-5.5	-22.9	-0.7
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	10,027	3.4	2.7	7.5	19.7	2.1	3.0	16.4	5.5	2.5	-0.3	0.7	4.1
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	9,545	4.3	1.1	3.7	16.7	0.6	-0.5	5.1	5.9	1.0	-3.7	-10.6	4.5
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	AHR	헬스케어	9,037	2.2	3.1	5.2	24.6	1.5	0.8	72.1	2.0	1.9	-2.5	56.3	0.6
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	8,944	4.4	2.9	8.4	13.9	2.0	1.9	-1.6	2.8	2.4	-1.3	-17.4	1.5
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	10,005	5.3	0.6	-4.6	9.0	7.3	21.7	-43.1	18.3	7.6	18.5	-58.9	16.9
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	8,412	4.4	1.4	3.8	16.2	3.8	1.4	1.0	1.6	4.2	-1.8	-14.7	0.2
CARETRUST REIT INC	CTRE	헬스케어	8,432	3.7	1.8	8.5	18.6	1.2	3.9	41.3	4.4	1.5	0.7	25.5	3.0
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	9,033	5.4	3.3	22.4	15.2	5.1	9.4	-4.2	9.9	5.5	6.1	-20.0	8.5
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	8,164	4.6	2.7	11.2	11.3	3.9	2.8	1.4	1.7	4.2	-0.5	-14.4	0.3
Lineage, Inc.	LINE	산업용	8,296	6.0	1.1	-2.3	20.8	-0.4	4.4	-37.5	3.8	0.0	1.2	-53.3	2.4
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	7,932	3.1	3.1	8.8	19.0	1.2	2.2	18.0	4.6	1.5	-1.0	2.2	3.2
NNN REIT INC	NNN	리테일	8,098	5.5	1.8	8.8	12.2	3.9	4.8	6.4	7.6	4.3	1.6	-9.3	6.2
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,219	4.0	1.3	9.1	14.3	0.0	1.0	11.6	3.0	0.4	-2.2	-4.2	1.7

참고: 1/16 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	18,343	4.9	1.1	5.7	21.1	0.0	3.9	23.0	0.8	-2.2	-2.1	-4.3	-3.5
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	13,190	5.6	1.2	6.8	19.1	0.4	3.6	9.6	1.1	-1.9	-2.4	-17.7	-3.3
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	혼합형	7,759	5.4	0.8	4.3	22.6	0.7	2.1	22.5	0.0	-1.5	-3.9	-4.7	-4.4
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	오피스	6,940	5.3	1.0	4.4	35.8	0.7	6.3	7.1	3.0	-1.5	0.3	-20.2	-1.3
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,992	6.1	1.2	7.3	n/a	0.5	4.0	-6.3	1.0	-1.7	-2.0	-33.5	-3.4
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,467	4.8	1.4	7.1	18.2	0.9	1.8	1.8	-0.4	-1.3	-4.2	-25.5	-4.8
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,599	5.4	1.0	4.9	18.8	0.0	-0.9	7.3	-3.0	-2.2	-6.9	-19.9	-7.4
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,183	4.9	0.7	2.9	20.9	0.7	1.4	15.4	-1.4	-1.5	-4.6	-11.8	-5.8
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,014	5.4	0.8	3.5	25.6	1.5	2.8	17.9	2.6	-0.7	-3.2	-9.4	-1.8
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	FLT	산업용	3,904	5.5	0.9	4.5	19.4	1.0	4.0	-11.1	3.5	-1.2	-1.9	-38.3	-0.8
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,716	6.4	0.8	4.0	16.2	0.5	4.3	9.6	1.6	-1.7	-1.7	-17.6	-2.8
PARAGON REIT	PGNREIT	리테일	n/a	n/a	n/a	4.9	n/a	n/a	n/a	9.6	n/a	n/a	n/a	-17.7	n/a
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	PREIT	헬스케어	2,708	4.3	1.6	8.7	n/a	-0.2	3.5	9.2	1.7	-2.4	-2.5	-18.0	-2.7
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	2,254	7.9	1.0	7.4	n/a	-0.4	2.9	7.7	3.3	-2.6	-3.0	-19.6	-1.0
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	2,015	6.0	0.6	4.5	n/a	0.0	2.8	23.7	1.4	-2.2	-3.2	-3.5	-3.0
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,865	6.0	0.9	5.3	19.7	0.8	3.3	15.6	1.6	-1.4	-2.7	-11.7	-2.8
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,667	6.7	0.9	7.6	n/a	0.8	0.0	18.3	0.8	-1.4	-6.0	-9.0	-3.5
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,389	6.3	0.8	5.2	n/a	0.8	4.3	20.0	0.8	-1.4	-1.6	-7.2	-3.5
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,401	6.5	0.7	3.9	20.1	1.3	3.9	11.8	3.9	-0.9	-2.1	-15.4	-0.5
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,261	6.0	0.7	4.3	20.5	0.0	0.8	0.0	0.8	-2.2	-5.2	-27.2	-3.5
FRASERS HOSPITALITY TRUST	FHT	호텔	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	24.6	n/a	n/a	n/a	-2.7	n/a
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,250	6.4	1.2	7.2	n/a	0.7	3.4	20.5	2.0	-1.5	-2.6	-6.8	-2.4
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	1,087	6.0	0.6	2.2	-5.4	1.8	3.0	-2.3	2.4	-0.4	-3.0	-29.5	-2.0
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	951	7.9	0.8	6.5	n/a	0.0	6.9	-11.1	4.9	-2.2	0.9	-38.3	0.5
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	863	9.1	0.8	7.4	n/a	0.7	1.5	0.7	0.7	-1.5	-4.5	-26.5	-3.6
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	717	6.4	0.7	3.9	15.7	1.9	8.9	-5.2	7.8	-0.3	2.9	-32.4	3.5
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	591	8.6	n/a	n/a	n/a	0.0	3.7	5.7	1.8	-2.2	-2.3	-21.6	-2.5
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	540	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	2.1	31.5	0.0	-2.2	-3.9	4.3	-4.4
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	396	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	-5.0	0.0	-2.2	-6.0	-32.3	-4.4
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	403	5.0	0.5	7.8	n/a	1.7	5.3	9.1	3.4	-0.5	-0.7	-18.2	-0.9
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	318	9.3	n/a	5.7	n/a	1.0	4.0	10.5	1.9	-1.2	-2.0	-16.7	-2.4
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	240	4.3	0.3	6.7	n/a	0.0	0.0	7.0	-2.1	-2.2	-6.0	-20.3	-6.5
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	234	n/a	n/a	n/a	n/a	-6.2	2.3	4.7	3.4	-8.5	-3.7	-22.6	-0.9
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	214	8.5	0.8	8.0	n/a	-1.4	-1.4	20.3	-1.4	-3.6	-7.4	-6.9	-5.8
PRIME US REIT	PRIME	오피스	287	7.0	0.4	5.3	n/a	-2.4	2.0	19.0	1.5	-4.6	-3.9	-8.2	-2.8
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	151	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	2.0	20.9	0.0	-2.2	-4.0	-6.3	-4.4
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	128	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.4	-2.7	-17.2	1.4	-3.6	-8.7	-44.5	-3.0
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	86	n/a	n/a	n/a	n/a	25.0	-9.1	-19.5	11.1	22.8	-15.1	-46.7	6.7
DASIN RETAIL TRUST	DASIN	리테일	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-23.1	n/a	n/a	n/a	-50.3	n/a

참고: 1/16 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	1,291	3.3	1.8	6.5	4.3	4.0	24.9	4.5	0.2	-4.5	-11.6	-2.8
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	931	3.9	1.7	6.8	1.1	0.9	26.1	-0.1	-3.0	-7.7	-10.4	-7.4
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	912	4.7	1.4	6.5	2.2	3.5	43.9	2.2	-1.9	-5.1	7.4	-5.1
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	816	4.1	1.4	5.3	0.8	2.7	26.0	1.5	-3.3	-5.8	-10.5	-5.8
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	815	3.9	1.6	5.5	-0.2	5.7	25.6	4.6	-4.3	-2.9	-11.0	-2.7
GLP J-REIT	3281	물류	729	4.0	1.6	6.8	0.6	4.2	25.0	2.1	-3.5	-4.4	-11.5	-5.2
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	721	4.7	1.1	5.3	0.7	1.1	22.8	1.5	-3.4	-7.5	-13.8	-5.8
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	657	4.1	1.3	5.6	0.1	1.1	24.7	0.0	-4.0	-7.5	-11.9	-7.3
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	599	4.4	1.7	6.7	0.8	3.2	33.4	2.1	-3.3	-5.4	-3.2	-5.3
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	612	4.8	1.6	6.8	3.0	5.1	33.4	4.6	-1.2	-3.5	-3.2	-2.7
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	511	6.4	1.5	9.2	2.1	2.6	0.8	3.7	-2.0	-6.0	-35.8	-3.6
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	500	3.5	2.0	6.7	1.2	3.5	21.8	2.3	-2.9	-5.0	-14.8	-5.0
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	433	5.7	1.6	9.2	1.3	0.1	20.6	3.8	-2.8	-8.5	-16.0	-3.5
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	439	3.9	1.6	7.0	3.1	2.3	34.4	2.6	-1.0	-6.3	-2.1	-4.8
MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	400	4.0	1.2	n/a	0.0	3.6	24.7	1.8	-4.1	-5.0	-11.9	-5.5
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	398	4.1	1.4	6.7	1.8	8.1	19.7	2.7	-2.4	-0.5	-16.9	-4.7
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	401	5.1	1.6	7.3	0.8	5.5	37.6	2.6	-3.3	-3.1	1.0	-4.7
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	361	3.6	1.5	5.7	1.6	3.2	35.1	3.2	-2.5	-5.4	-1.5	-4.1
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	355	3.4	2.3	7.6	2.9	6.2	22.1	4.8	-1.2	-2.4	-14.5	-2.5
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	353	4.3	1.3	5.3	1.1	6.1	30.7	5.4	-3.0	-2.5	-5.8	-1.9
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	294	4.8	1.2	5.7	0.1	3.2	13.2	1.9	-4.0	-5.4	-23.4	-5.4
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	293	4.3	1.4	5.9	1.7	4.4	15.1	2.8	-2.4	-4.2	-21.4	-4.6
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	292	4.0	2.1	8.1	0.2	2.2	20.5	2.0	-3.9	-6.4	-16.0	-5.3
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	284	4.1	1.4	6.0	0.2	1.5	23.1	1.1	-3.9	-7.0	-13.4	-6.2
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	289	4.5	1.2	5.7	2.1	5.2	31.8	4.1	-2.0	-3.4	-4.8	-3.2
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	281	4.1	1.5	7.4	1.3	5.0	33.3	3.2	-2.8	-3.6	-3.3	-4.2
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	269	1.2	1.7	5.9	2.2	5.0	25.5	3.6	-1.9	-3.6	-11.0	-3.7
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	255	4.7	1.5	7.1	0.2	0.0	20.0	1.3	-3.9	-8.6	-16.5	-6.0
HULIC REIT INC	3295	혼합형	260	4.4	1.3	5.9	0.9	3.6	31.7	2.4	-3.2	-5.0	-4.8	-4.9
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	216	4.2	1.5	5.7	3.3	6.7	22.7	4.6	-0.8	-1.9	-13.8	-2.7
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	202	3.8	1.6	7.7	1.3	2.8	35.7	1.2	-2.9	-5.7	-0.9	-6.1
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	204	4.1	1.3	5.4	0.9	4.6	19.7	3.4	-3.2	-4.0	-16.9	-3.9
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	203	4.9	1.5	7.3	2.1	5.7	31.9	3.4	-2.0	-2.9	-4.7	-3.9
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	198	3.9	1.4	5.6	1.1	2.7	29.7	2.9	-3.1	-5.9	-6.9	-4.4
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	177	4.5	1.3	8.4	1.5	0.1	28.9	1.2	-2.6	-8.5	-7.7	-6.1
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	171	5.2	1.2	6.9	1.1	4.8	23.4	3.2	-3.0	-3.8	-13.1	-4.1
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	167	4.2	1.5	7.4	0.7	3.3	33.8	2.2	-3.4	-5.3	-2.7	-5.1
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	155	5.0	1.1	4.4	1.8	7.2	27.3	1.3	-2.3	-1.4	-9.2	-6.0
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	153	4.2	1.5	8.9	1.2	1.8	23.8	2.1	-2.9	-6.7	-12.7	-5.3
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	138	4.5	1.4	8.3	0.4	3.3	41.7	2.9	-3.8	-5.3	5.1	-4.4

참고: 1/16 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	64,636	1.0	2.5	10.9	24.6	4.7	10.2	-16.5	2.0	2.5	6.9	-23.6	-0.1
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	22,778	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	34.9	n/a	n/a	n/a	27.8	n/a
Scentre Group	SCG	리테일	21,909	4.4	1.1	6.4	17.3	0.7	1.0	17.3	0.0	-1.4	-2.3	10.2	-2.2
Stockland	SGP	혼합형	13,275	4.6	1.3	8.4	14.8	-0.9	-6.8	8.5	-4.4	-3.0	-10.1	1.4	-6.5
Vicinity Centres?	VCX	리테일	11,683	4.9	1.0	6.1	16.7	-3.1	1.2	18.7	-0.8	-5.2	-2.1	11.6	-3.0
Charter Hall Group	CHC	혼합형	11,508	2.1	3.7	15.3	25.4	0.5	-4.1	63.2	-0.5	-1.6	-7.3	56.0	-2.7
GPT Group	GPT	혼합형	10,574	4.6	1.0	6.2	15.5	1.1	0.0	21.6	1.8	-1.0	-3.3	14.4	-0.3
Mirvac Group	MGR	혼합형	7,971	4.8	0.8	5.4	15.7	0.0	-1.5	4.4	-1.5	-2.1	-4.7	-2.7	-3.6
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	7,507	5.3	0.7	6.7	11.1	0.4	-1.3	3.9	0.7	-1.7	-4.5	-3.3	-1.5
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	3,861	4.3	1.0	4.6	22.9	0.0	-1.1	19.6	0.7	-2.1	-4.4	12.4	-1.4
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,872	6.3	0.8	5.4	15.7	-0.7	-1.0	3.6	-1.2	-2.9	-4.3	-3.5	-3.4
BWP Trust	BWP	물류	2,840	4.9	1.0	4.8	20.7	0.8	-1.3	18.1	-0.5	-1.4	-4.5	10.9	-2.7
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,861	6.3	0.9	5.9	15.2	0.0	-1.4	17.6	0.4	-2.1	-4.7	10.5	-1.8
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,748	5.9	0.9	6.3	15.0	1.7	-2.9	10.7	1.3	-0.4	-6.1	3.6	-0.9
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,406	6.1	0.8	5.4	15.9	2.0	2.7	29.4	1.7	-0.2	-0.5	22.2	-0.5
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	2,058	2.0	1.2	8.2	14.9	-2.5	-2.3	-4.4	-2.3	-4.6	-5.6	-11.5	-4.5
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	2,079	5.1	0.8	4.5	18.2	0.0	-0.3	16.8	0.6	-2.1	-3.6	9.7	-1.6
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,833	7.6	0.8	7.3	10.5	-2.0	-2.8	1.3	-0.4	-4.1	-6.1	-5.9	-2.6
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,645	6.7	0.8	5.7	14.8	-0.4	-4.2	5.0	-1.2	-2.5	-7.5	-2.1	-3.4
Arena REIT	ARF	혼합형	1,441	5.4	1.0	5.9	18.0	0.6	0.6	-8.7	0.3	-1.6	-2.7	-15.8	-1.9
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,192	6.6	0.8	6.9	11.4	0.0	-4.2	13.8	-1.1	-2.1	-7.5	6.6	-3.3
Aspen Group	APZ	혼합형	1,305	2.0	2.1	15.0	12.5	-0.2	4.9	135.8	-1.0	-2.3	1.7	128.7	-3.2
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	1,132	5.5	0.8	4.8	17.7	0.0	0.3	19.1	-1.0	-2.1	-2.9	12.0	-3.1
Abacus Property Group	ABG	오피스	1,050	7.4	0.7	5.0	12.9	-0.4	-2.1	1.7	-2.9	-2.6	-5.4	-5.4	-5.1
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	844	6.2	0.8	5.1	15.0	0.0	-1.5	-1.8	-1.1	-2.1	-4.8	-9.0	-3.3
Rural Fund Group	RFF	혼합형	815	5.6	0.7	4.3	17.9	3.5	3.0	25.5	6.1	1.3	-0.3	18.4	3.9
Centuria Office REIT	COF	오피스	669	9.0	0.7	6.7	10.0	0.4	0.4	-2.2	-2.6	-1.7	-2.8	-9.3	-4.8
Carindale Property	CDP	리테일	465	5.3	0.8	5.2	14.8	-0.4	2.0	23.2	-0.5	-2.5	-1.3	16.1	-2.7
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	418	3.0	0.5	4.2	12.5	4.1	0.7	-19.6	4.8	2.0	-2.6	-26.7	2.7
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	391	7.4	0.7	5.7	13.6	-1.0	0.7	-1.4	1.1	-3.2	-2.6	-8.5	-1.1
GDI Property Group	GDI	오피스	337	10.2	n/a	5.1	8.7	-0.8	-1.6	7.8	-1.6	-2.9	-4.9	0.6	-3.7

참고: 1/16 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	90,797	7.3	0.6	3.4	13.8	1.4	0.5	8.4	1.2	0.5	-4.0	-28.7	-3.5
Champion REIT	2778	오피스	15,031	5.9	0.4	1.9	n/a	2.5	4.3	49.4	-3.9	1.6	-0.2	12.3	-8.7
Fortune REIT	778	리테일	10,305	7.5	0.4	2.5	n/a	3.1	1.2	23.6	2.7	2.2	-3.3	-13.4	-2.1
Yuexiu REIT	405	혼합형	4,319	8.7	0.2	0.8	n/a	-1.2	-2.3	-7.7	-2.3	-2.1	-6.8	-44.8	-7.1
Sunlight REIT	435	혼합형	4,051	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	4.4	29.2	1.7	-0.9	-0.1	-7.9	-3.0
Hui Xian REIT	87001	혼합형	3,060	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.9	-1.0	2.1	-2.9	-3.8	-5.5	-35.0	-7.7
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	2,386	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.6	-0.6	-13.0	-4.7	-1.5	-5.1	-50.0	-9.5
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,289	9.7	0.7	6.4	n/a	0.7	-0.4	-8.5	-0.4	-0.2	-4.9	-45.6	-5.1
Prosperity REIT	808	오피스	2,210	8.2	0.4	2.2	n/a	2.1	0.7	18.7	2.1	1.2	-3.8	-18.4	-2.6
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,410	n/a	n/a	n/a	n/a	0.8	0.8	5.0	0.8	-0.1	-3.7	-32.0	-3.9
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,091	14.9	0.1	1.4	n/a	0.0	-5.6	-28.7	0.0	-0.9	-10.1	-65.8	-4.7

참고: 1/16 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	10,119	4.4	0.8	5.4	19.8	2.3	6.6	4.2	3.8	1.3	3.2	-16.1	0.7
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,843	6.4	0.7	5.4	12.6	3.5	7.8	13.6	4.5	2.6	4.4	-6.7	1.4
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,783	6.1	1.0	8.1	15.5	4.5	10.0	11.2	7.5	3.5	6.6	-9.2	4.5
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	4,472	5.1	0.8	8.1	18.0	5.4	10.9	18.7	8.7	4.5	7.5	-1.6	5.7
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	4,101	5.6	0.7	6.7	14.2	3.3	5.8	13.6	1.6	2.4	2.4	-6.7	-1.5
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,853	6.5	0.6	6.7	13.4	3.0	6.4	-30.7	4.2	2.1	3.0	-51.0	1.1
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,822	3.0	0.6	3.4	27.8	1.0	2.8	14.9	-0.3	0.1	-0.6	-5.5	-3.4
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,712	7.0	1.0	12.4	13.9	0.9	6.9	15.4	6.7	-0.1	3.4	-4.9	3.7
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	2,118	4.5	0.8	4.5	18.0	2.9	5.7	15.5	2.9	1.9	2.3	-4.9	-0.2
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	2,131	4.4	0.6	5.5	19.0	3.9	12.6	-2.7	9.1	3.0	9.2	-23.0	6.1
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	9.3	n/a	n/a	n/a	28.7	n/a	n/a	n/a	8.4	n/a
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,812	5.4	0.9	7.7	15.1	-1.1	7.5	20.2	3.3	-2.0	4.1	-0.2	0.2
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,829	3.9	0.8	5.3	19.5	9.6	16.3	34.1	13.7	8.6	12.9	13.8	10.7
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,542	5.4	1.0	11.1	13.4	2.0	9.5	27.2	5.8	1.0	6.1	6.9	2.8
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,409	2.3	0.7	1.6	51.8	6.6	11.9	22.6	8.9	5.7	8.5	2.3	5.9
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	1,062	7.3	n/a	n/a	13.7	1.9	6.6	22.2	4.5	1.0	3.2	1.9	1.5
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	806	6.8	0.6	-2.3	12.7	2.2	7.9	-12.4	5.0	1.3	4.4	-32.8	2.0
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	621	3.6	n/a	n/a	26.9	n/a	-0.2	2.4	-0.5	n/a	-3.6	-18.0	-3.6
URBAN LOGISTICS REIT PLC	SHED	산업용	n/a	n/a	n/a	4.3	n/a	n/a	n/a	48.0	n/a	n/a	n/a	27.7	n/a
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	645	5.8	n/a	9.6	16.8	2.0	6.6	24.6	6.6	1.0	3.1	4.2	3.5
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	529	5.3	0.6	n/a	14.2	1.8	4.0	-4.1	2.3	0.9	0.6	-24.4	-0.7
CARE REIT PLC	CRT	헬스케어	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	25.9	n/a	n/a	n/a	5.6	n/a
WAREHOUSE REIT PLC	WHR	산업용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	40.5	n/a	n/a	n/a	20.2	n/a
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	393	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.2	2.6	11.5	-1.2	-2.1	-0.8	-8.9	-4.2
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	429	4.6	0.8	7.6	n/a	7.7	13.5	33.6	12.7	6.8	10.0	13.3	9.6
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	307	9.5	0.7	8.1	8.7	2.4	6.7	-0.7	4.1	1.5	3.3	-21.0	1.0
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	281	8.1	n/a	n/a	n/a	3.5	6.4	20.4	3.3	2.6	3.0	0.1	0.3
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	273	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.8	3.5	14.1	2.9	-2.7	0.1	-6.3	-0.1
HELICAL PLC	HLCL	리테일	228	7.8	0.5	4.6	n/a	-1.6	1.2	1.6	-1.8	-2.5	-2.2	-18.7	-4.9
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	169	9.9	n/a	n/a	n/a	-2.1	3.0	-12.5	-2.6	-3.0	-0.4	-32.8	-5.7
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	170	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.4	-0.7	4.9	-0.7	-1.3	-4.2	-15.4	-3.8

참고: 1/16 종가 기준, Relative return은 FTSE100 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg

Compliance notice

- 당사는 2026년 1월 16일 현재 코람코더원리츠의 주식 등을 1% 이상 보유하고 있습니다.
- 본 조사분석자료의 애널리스트는 2026년 1월 16일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 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