2026. 1. 26.

대체투자 Weekly

상장리츠, 외형 확장보다 주당가치 제고로 전환

리서치센터 리포트 바로가기

▶ **리서치센터 대체투자팀** | 2026년 1월 넷째 주

이경자 팀장 kyungja.lee@samsung.com.com

I. 국내 부동산/인프라

"주주 희석 방지 노력" 짧은 역사를 지닌 국내 상장리츠의 트렌드는 2021년까지 신규 상장과 외형 확장, 2022년부터 2023년은 고금리로 인한 리파이낸싱에 역점, 2024년부터는 다시 반복적 유상증자를 통한 외형확장으로 요약됩니다. 2024년 하반기 兆 단위 유상증자로 시장 신뢰는 크게 하락했습니다. 올 들어 점차 무리한 유상증자보다 capital recycling, 잔여 레버리지 활용 등 주당 가치를 제고하는 방향으로 전략 전환이 눈에 띕니다. 물론 올해에도 불가피한 사유로 유상증자 사례도 있겠으나 자산 편입 시 재원 조달 방식은 유상증자를 지양하는 뚜렷한 변화를 보이고 있음이 긍정적입니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
롯데리츠	**(1/22) L7홍대 편입을 위해 전단채 1,070억원 발행 완료** • 매입비용 2,807억원은 담보대출 1,590원과 전단채로 조달 • L7홍대 편입으로 자산규모는 2.6조원에서 2.9조원으로 증가 • 전단채 등급은 A2+로 금리 3.95%에 결정, 담보대출과 유사하거나 소폭 낮음	• L7홍대 매입자금을 전량 차입으로 조달함에 따라 단기적으로 유상증자 가능성은 낮아짐 • 2024년 4분기 L7 강남에 이어 두번째 호텔 자산 편입. 오피스 수익증권부터 호텔 등 비 리테일 자산으로 확장
신한알파리츠	**(1/23) 중기 사업계획 발표, 유상증자 계획 없음을 명확히 함** • 2026~2027년 가이던스 발표. 그레이츠 강남의 후순위 대출 상환과 잔여 종류주 매입 자금은 유상증자가 아닌 그레이츠 판교의 추가 차입을 활용하기로 • 그레이츠 판교의 가치 상승으로 추가 차입여력은 1,500억원 이상 증가할 전망, 또한 자산 중 일부를 매각해 원금 회수 예정	• 그레이츠 강남 매입 자금 조달을 위한 유상증자 리스크가 장기간 잔존했으나 해소 • 신한알파리츠는 가장 오래된 상장리츠 중 하나로 보유 자산의 운용기간이 길어짐에 따라 추구할 수 있는 매각 차익 여력도 높을 것 • AUM 확장에서 주당 가치 증대로 전략적 전환 시사
Sector	**News**	**Implication**
부동산	**(1/22) 강남역 인근 라이온미싱 용지, 프로젝트 리츠 설립** • 강남 사업 중 프로젝트 리츠 첫 사례 • 지상 23층, 연면적 2만평 규모 프라임 오피스 개발 예정, 총 투자비 1.2조원, 2028년 착공, 2031년 준공	• 강남 핵심 부지가 프로젝트 리츠로 개발된다는 점에서 상징적 의미, 이를 비롯해 3개 프로젝트 리츠가 설립 신고 완료되었고 2개가 접수 중. 상반기 다수 프로젝트 리츠 설립 예상
시니어 하우징	**(1/23) 서울시 공모형 사업인 '서초소방학교 부지 개발' 입찰** • 서울시 공모에 8개 컨소시움이 제안서 제출. 케어닥/한투증권/행림건축/뉴컨AMC와 컨소시움, 우미/대명소노 컨소시움 등 • 대지면적 7천평으로 서울시는 자연녹지와 공공청사 용도를 제2종 일반주거로 변경 예정, 400세대 노인복지주택 공급 예정	• 2030년 인허가와 착공 목표, 우면산 숲길에 인접한 입지 • 민간투자법에 따라 서울시가 토지를 소유, 사업자는 일정 기간 무상임대 운영 구조. 임대료는 주변 시세보다 낮을 것 • 서울시는 시니어 하우징 산업 촉진을 위해 제도 개선 병행
주택	**(1/23) 다주택자 양도세 중과 유예 종료 가능성** • 이재명 대통령, SNS에 다주택자 양도세 면제 연장은 고려하지 않는다고 밝히며 중과 유예 종료 시사 • 양도세 중과 유예가 종료되면 서울 등 규제지역에서 2주택자는 기본세율에 20%p, 3주택자는 30%p 중과. 양도차익 10억 이상 시 지방세를 고려한 실질 세율은 최고 82.5%	• 중과 유예 혜택을 종료 전 받으려면 5월까지 매도 및 잔금 수령이 끝나야 함

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	1,662	5.0	1.4	5.2	15.2	-1.3	-3.7	14.7	-4.5	-4.3	-25.1	-83.6	-22.9
롯데리츠	1,241	6.3	1.1	3.5	16.1	3.2	7.9	38.1	8.5	0.2	-13.5	-60.3	-10.0
ESR켄달스퀘어리츠	1,079	6.3	0.9	3.3	16.3	-1.0	5.3	-4.6	2.8	-4.1	-16.2	-102.9	-15.6
한화리츠	783	6.2	1.2	3.8	n/a	0.6	6.1	25.3	5.2	-2.5	-15.4	-73.1	-13.2
신한알파리츠	683	6.5	1.1	4.4	20.4	2.2	2.7	-2.4	1.1	-0.9	-18.7	-100.8	-17.3
제이알글로벌리츠	556	8.2	n/a	n/a	n/a	-0.4	-2.9	14.2	0.5	-3.4	-24.4	-84.2	-17.9
삼성FN리츠	443	5.7	1.2	3.5	24.5	0.5	3.3	6.2	3.3	-2.6	-18.2	-92.2	-15.1
코람코라이프인프라	431	7.4	1.0	5.1	3.8	-0.2	0.3	13.2	0.5	-3.3	-21.1	-85.2	-18.0
코람코더원리츠	355	3.8	1.9	5.1	26.9	0.9	1.9	94.7	1.2	-2.2	-19.6	-3.7	-17.3
KB스타리츠	363	10.1	0.9	4.7	n/a	0.1	11.0	4.2	9.5	-2.9	-10.4	-94.2	-8.9
디앤디플랫폼리츠	301	13.4	1.0	4.5	15.7	-1.4	1.8	12.5	0.9	-4.5	-19.7	-85.8	-17.5
이리츠코크렙	303	7.5	1.4	8.0	13.0	1.3	1.3	16.0	4.0	-1.8	-20.2	-82.4	-14.4
이지스밸류리츠	288	7.7	0.8	-4.0	-19.9	-1.2	-0.8	-1.2	-0.6	-4.3	-22.3	-99.6	-19.0
신한서부티엔디리츠	223	18.4	0.8	3.5	12.5	0.8	3.4	8.3	4.9	-2.3	-18.0	-90.0	-13.5
NH올원리츠	185	8.9	0.8	6.3	19.8	0.1	-3.7	0.7	0.1	-2.9	-25.2	-97.6	-18.3
이지스레지던스리츠	141	7.8	0.4	15.0	3.3	-1.8	-2.7	1.1	0.8	-4.9	-24.1	-97.3	-17.6
미래에셋글로벌리츠	105	9.8	0.7	0.8	n/a	1.3	3.1	2.9	2.3	-1.7	-18.3	-95.4	-16.1

참고: 1/23 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.3 한국 리츠/인프라 DPS 추정치

(원)	분기 DPS				연간 DPS		배당수익률 (%)	
종목	1Q26F	2Q26F	3Q26F	4Q26F	2026F	2027F	2026F	2027F
SK리츠	68	68	70	70	276	278	5.0%	5.0%
ESR켄달스퀘어리츠	-	139	-	139	278	278	6.3%	6.3%
디앤디플랫폼리츠	121	-	335	-	456	260	13.4%	7.6%
롯데리츠	-	134	-	137	271	292	6.3%	6.8%
신한알파리츠	182	-	184	-	366	370	6.5%	6.5%
이지스밸류리츠	160	-	160	-	320	330	7.0%	7.2%
코람코라이프인프라리츠	-	163	-	163	353	330	8.0%	7.4%
코람코더원리츠	90	90	65	90	335	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	-	135	-	557	692	276	18.4%	7.3%
KB발해인프라	-	325	-	325	650	650	6.5%	6.5%

참고: 1/23 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, 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	5,450	6.7	1.6	10.4	1.0	-1.2	8.4	1.2	-2.1	-22.7	-90.0	-17.3
KB발해인프라	1,225	6.5	1.5	6.8	0.3	-0.4	n/a	-0.2	-2.8	-21.9	n/a	-18.6
아이에스동서	678	2.2	0.5	3.0	-2.0	-10.7	13.0	-3.9	-5.0	-32.2	-85.4	-22.3
한국자산신탁	300	6.1	0.3	4.8	-0.4	-1.8	-12.0	0.8	-3.5	-23.3	-110.4	-17.6
SK디앤디	237	4.7	0.4	4.3	1.0	0.0	93.6	0.4	-2.1	-21.5	-4.8	-18.0

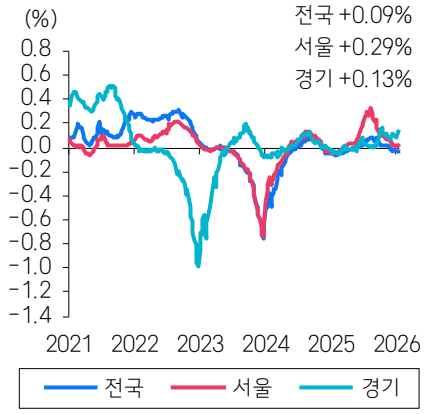
참고: 1/23 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.29% 상승. 10.15 대책 발표 이후 새롭게 규제지역으로 추가된 지역의 상승세가 상대적으로 더 강한 상황
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.14% 상승. 서울 및 경기 지역 월간 변동률이 0.3%를 기록하며 수도권 중심의 강한 전세가 상승 압력
분양시장	1월 넷째 주, 전국 3개 단지 184 가구 분양 예정. 같은 수도권 내에서도 지역과 입지, 브랜드 등 측면에서 경쟁력이 검증된 단지로 집중될 예정

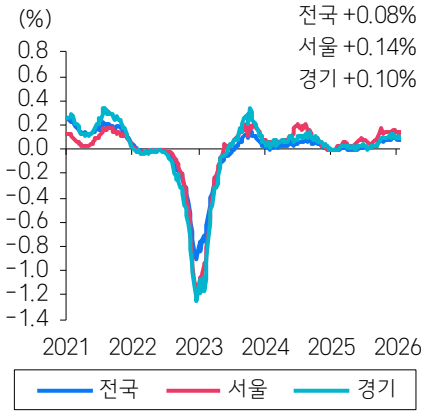
자료: 부동산원(1/23 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



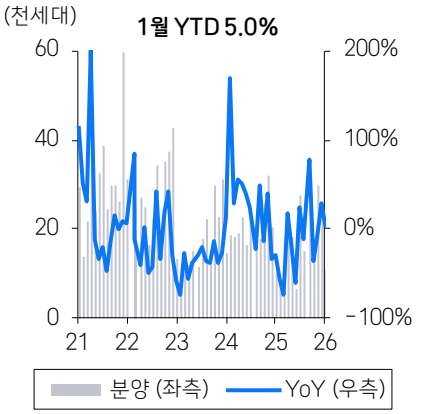
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



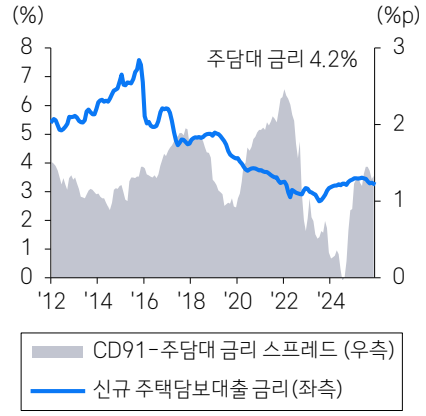
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



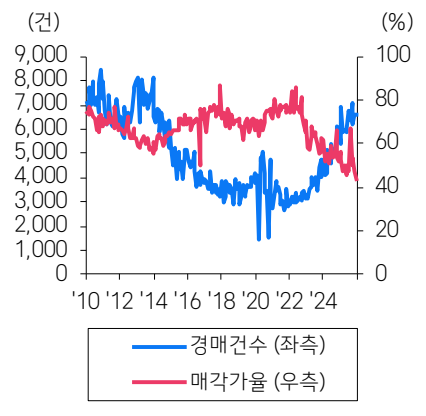
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



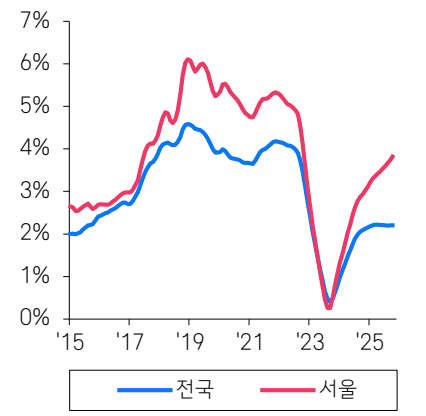
참고: 11월 말 기준 자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 부동산/인프라

"미국 주택시장의 긍정적 지표" 높은 모기지 금리, 거래 감소, 건설원가 급등으로 침체였던 주택시장은 최근 모기지 금리가 2022년 9월 이후 최저치를 기록함과 동시에 기존 주택 판매량은 3년 만에 최고치를 경신했습니다. 재고는 지난 달, 5년 만의 최고치를 보였으나 소폭 하락했습니다. 12월 주택 매매가격은 중간값 기준 전년 대비 0.4% 상승에 그쳐 2023년 6월 이후 최저 상승률을 보였습니다. 금리 및 가격 부담이 완화되어야 주택 거래 회복, 신규 착공 호조로 이어집니다.

2.1 Valuation & Returns - Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	-1.7	1.8	8.7	2.1	-1.3	2.0	-4.6	1.1
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	-0.1	2.0	6.1	2.4	0.3	2.2	-7.3	1.4
SPGTINDTR INDEX	인프라	0.4	1.8	15.2	1.8	0.8	2.0	1.9	0.8
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	-1.5	0.6	-2.8	1.0	-1.0	0.8	-16.2	0.0
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	1.0	12.2	0.0	0.5	1.2	-1.1	-1.0
SPGSCITR INDEX	원자재	3.8	6.9	9.4	7.2	4.3	7.1	-3.9	6.1
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	3.8	3.8	n/a	n/a	-9.6	2.7
BITCOIN INDEX	비트코인	-9.5	-1.5	-17.9	-1.3	-9.1	-1.3	-31.3	-2.4
ETHEREUM INDEX	이더리움	-14.9	-4.5	-16.1	-5.7	-14.5	-4.3	-29.4	-6.7

참고: 1/23 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 1.6% 하락, S&P 500 지수(-0.4%)를 1.2%p 하회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 1.2% 하락
섹터별 성과	숙박 〉 리테일 〉 주거 〉 넷리스 〉 데이터센터 〉 오피스 〉 헬스케어 〉 산업용 〉 셀프 스토리지 순 성과
국가별 성과	홍콩 리츠가 0.9% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠는 0.2% 상승하며 코스피 지수(3.1%)를 2.9%p 하회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
일본		
대체투자	**(1/22) EQT파트너스, 세컨더리 전문 콜러캐피탈 인수** • EQT파트너스는 이번 계약으로 PE, 인프라, 부동산에 이어 세컨더리를 강화. 종합 PEF 운용사로 경쟁력 강화 • EQT파트너스는 콜러캐피탈 지분 100%를 32억 달러에 인수	• 세컨더리는 PEF의 유동성 수요 확대에 힘입어 빠르게 성장하는 전략, 2025년에도 모든 대체전략 중 가장 빠른 AUM 성장을 보임
프로로지스	**(1/21) 4분기 실적은 컨센서스 상회, 임대율 상승세 지속** • 2025년 물류센터 시장은 2022년 이후 처음으로 순흡수면적이 공급량을 상회, 수요 강세 이어져 • 2025년 공실률은 7.4%, 사측은 2026년 7.1%로 완만한 하락 전망	• 4년 전부터 데이터센터를 차기 성장동력으로 삼고 설치량은 목표치 초과 달성 • 11월, 6,400만 달러의 우선주 상환 압력. 그러나 영업상황이 개선되며 재무비율에 영향이 없을 것

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	-1.7	1.8	8.7	2.1	-0.2	-0.4	-2.9	-0.4
TEREEE INDEX	유럽	5.1	0.8	7.0	-1.5	3.6	16.1	2.0	-1.2	0.6	-7.1	0.3
ERASA INDEX	아시아	4.3	1.2	5.7	-3.4	-3.0	4.5	-2.6	-1.5	-5.3	-11.5	-5.3
TERNAU INDEX	미국	4.0	1.4	3.9	-2.2	1.9	3.9	2.4	-0.0	-0.0	-0.1	-0.0
ERGLJPJ Index	일본	4.5	1.4	6.4	-3.1	-1.2	20.8	-0.5	-0.6	-2.2	-19.2	-1.9
TERGLSGL Index	싱가포르	5.3	1.0	4.9	-0.2	2.0	18.2	0.8	-0.6	-2.3	-6.6	-2.4
TERGLCAL Index	캐나다	5.4	0.8	2.3	-1.0	7.3	18.2	6.2	0.0	0.3	-1.7	0.2
TENUKRE INDEX	영국	5.3	0.8	6.4	-1.5	6.4	14.1	4.5	-0.0	0.0	0.5	0.0
TERGLHKL INDEX	홍콩	7.3	0.5	0.4	0.9	1.3	21.7	2.0	0.3	-9.6	-33.4	-10.5
TERGLAUA Index	호주	3.2	1.4	7.3	-2.1	-2.4	2.6	-1.7	-0.2	-0.2	1.4	-0.4

참고: 1/23 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

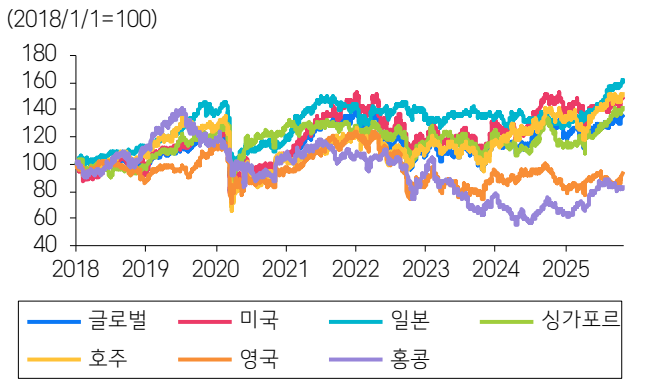
2.5 주요국 리츠별 성과

(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	Alexandria Real Estate Equities Inc	HEALTHPEAK PROPERTIES INC	EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	Extra Space Storage Inc	Crown Castle Inc	Prologis Inc
섹터	오피스	헬스케어	주거용	셀프 스토리지	인프라(셀타워)	산업용
Chg	3.1	1.4	0.6	-4.9	-4.7	-4.5
J-REIT	SEKISUI HOUSE REIT INC	NTT UD REIT INVESTMENT CORP	ACTIVIA PROPERTIES INC	NIPPON REIT INVESTMENT CORP	DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	KDX REALTY INVESTMENT CORP
섹터	혼합형	오피스	혼합형	혼합형	혼합형	오피스
Chg	3.1	3.1	2.9	-4.6	-4.0	-3.8
S-REIT	LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	SUNTEC REIT	OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	CAPITALAND INTEGRATED COMMER
섹터	리테일	혼합형	혼합형	리테일	혼합형	리테일
Chg	3.2	2.8	2.8	-11.1	-1.8	-1.7
HK-REIT	Prosperity REIT	Sunlight REIT	Champion REIT	Regal Real Estate Investment	Fortune REIT	SF REAL ESTATE INVESTMENT TR
섹터	오피스	혼합형	오피스	호텔	리테일	산업용
Chg	1.4	1.3	0.8	-4.4	-0.8	-0.7
UK-REIT	HELICAL PLC	SOCIAL HOUSING REIT PLC	GREAT PORTLAND ESTATES PLC	BIG YELLOW GROUP PLC	LAND SECURITIES GROUP PLC	NEWRIVER REIT PLC
섹터	리테일	주거용	리테일	셀프스토리지	혼합형	리테일
Chg	4.2	3.0	1.7	-2.8	-2.5	-2.4
A-REIT	Healthco Healthcare and Wellness REIT	Arena REIT	National Storage REIT	Aspen Group	GPT Group	BWP Trust
섹터	헬스케어	혼합형	셀프 스토리지	혼합형	혼합형	물류
Chg	1.3	-0.3	0.4	-5.2	-4.9	-3.9

참고: 1/23 종가 기준
자료: Bloomberg, 삼성증권

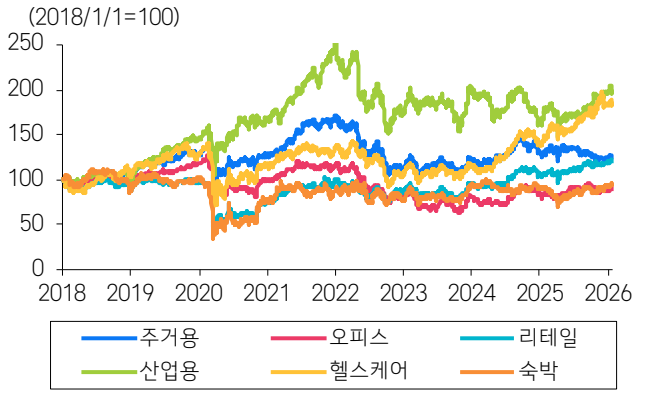
IV. Datapack – 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



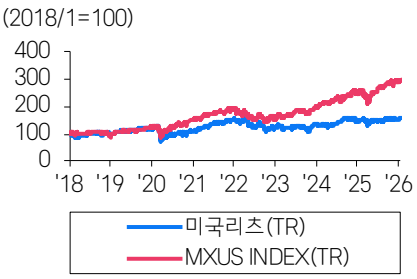
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

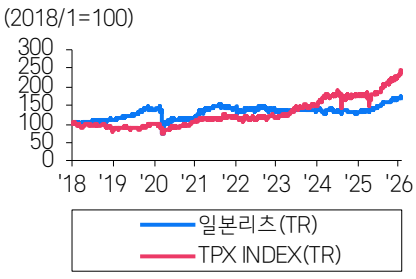


자료: Bloomberg, 삼성증권

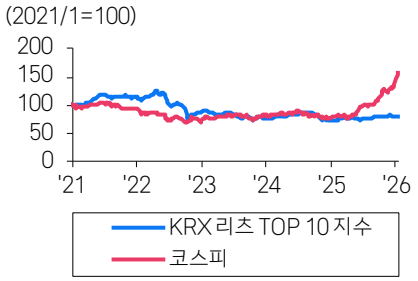
US REIT와 주식시장 total return



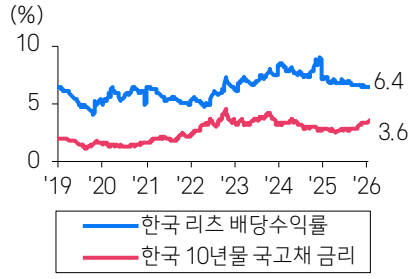
J-REIT와 주식시장 total return



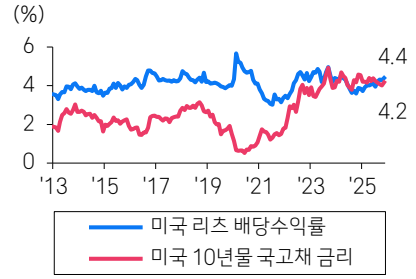
국내 리츠와 주식시장 total return



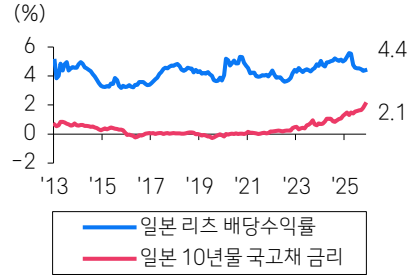
한국 리츠 배당수익률



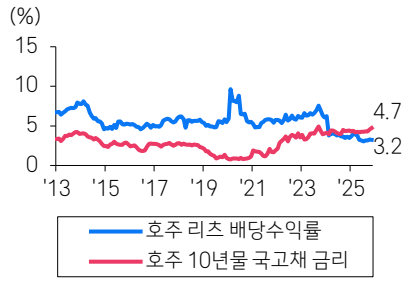
미국 리츠 배당수익률



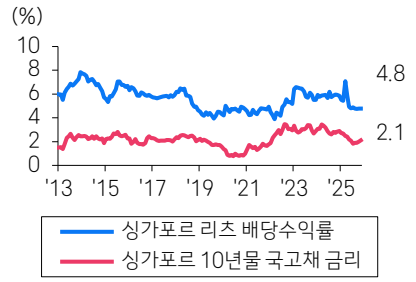
일본 리츠 배당수익률



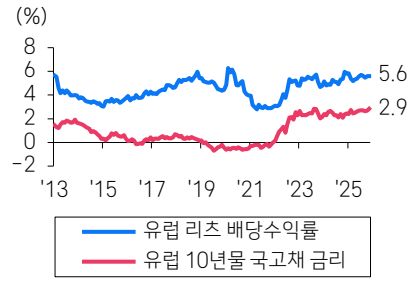
호주 리츠 배당수익률



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	126,065	1.7	2.9	5.1	30.5	-4.0	-2.2	34.3	-1.0	-3.7	-2.0	21.0	-2.1
Prologis Inc	PLD	산업용	120,732	3.3	2.1	4.9	20.7	-4.5	-1.2	6.9	-0.4	-4.2	-1.0	-6.4	-1.4
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	83,681	4.1	17.7	90.4	17.5	-2.6	1.3	-3.4	1.8	-2.3	1.5	-16.8	0.8
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	77,692	2.6	5.5	11.3	26.1	-1.3	3.7	-15.9	3.3	-1.0	3.9	-29.2	2.3
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	60,309	4.8	27.4	103.6	14.1	-0.1	-1.6	6.0	-0.2	0.2	-1.4	-7.3	-1.2
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	55,659	3.2	2.4	3.0	20.4	-2.7	2.7	-11.8	2.9	-2.4	2.9	-25.2	1.9
Realty Income Corp	O	리테일	55,875	5.4	1.4	3.8	13.6	-1.1	7.1	11.8	7.8	-0.8	7.4	-1.6	6.7
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	49,591	4.4	7.7	29.6	16.5	-3.8	8.4	-3.3	8.9	-3.5	8.6	-16.6	7.9
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	37,712	5.0	n/a	-60.5	18.3	-4.7	-1.9	-2.1	-2.6	-4.3	-1.7	-15.5	-3.6
VENTAS INC	VTR	헬스케어	36,165	2.6	3.2	2.4	20.4	-1.9	-3.3	26.6	-0.5	-1.5	-3.1	13.2	-1.5
VICI Properties Inc	VICI	카지노	30,504	6.4	1.0	10.5	10.1	-1.5	1.5	-3.6	1.5	-1.2	1.7	-16.9	0.5
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	30,037	4.7	2.3	7.9	17.2	-4.9	8.2	-6.9	8.7	-4.6	8.4	-20.3	7.7
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	25,313	4.0	2.1	6.1	15.4	-2.0	-2.4	-16.8	-1.4	-1.6	-2.2	-30.1	-2.4
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	27,664	3.7	n/a	-56.3	24.0	-2.4	14.1	-15.7	12.8	-2.1	14.4	-29.1	11.8
Equity Residential	EQR	주거용	23,624	4.5	2.3	5.2	15.1	0.1	-1.6	-9.0	-1.5	0.4	-1.4	-22.4	-2.5
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	19,941	2.7	n/a	-20.0	15.3	-3.6	-2.8	-4.9	-3.2	-3.2	-2.6	-18.3	-4.3
Weyerhaeuser Co	WY	목재	19,225	14.5	2.2	2.2	266.7	-1.4	12.3	-11.1	12.6	-1.1	12.5	-24.4	11.6
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	16,364	4.1	3.1	7.5	15.6	-1.6	-3.1	-8.6	-2.9	-1.3	-2.9	-21.9	-3.9
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	16,668	4.4	1.7	4.8	13.7	-1.7	-0.9	-10.9	-2.2	-1.3	-0.7	-24.2	-3.2
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	15,899	4.5	3.0	8.0	15.6	-0.9	-1.5	-8.5	-2.2	-0.6	-1.3	-21.9	-3.3
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	16,311	11.7	1.2	15.0	n/a	-2.1	3.2	22.6	6.8	-1.8	3.4	9.2	5.8
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	15,639	3.4	2.3	5.2	18.2	-2.9	1.8	-0.7	2.1	-2.5	2.0	-14.1	1.0
WP CAREY INC	WPC	혼합형	15,202	5.4	1.9	10.5	13.5	-1.3	7.0	25.5	7.8	-0.9	7.2	12.2	6.8
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	14,242	5.1	1.4	5.0	11.6	-0.5	2.9	-8.6	3.4	-0.1	3.2	-21.9	2.4
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	12,915	6.2	2.5	11.3	13.9	-2.3	-1.7	17.5	-1.4	-1.9	-1.5	4.1	-2.5
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	13,412	4.3	2.0	6.9	14.8	-0.5	2.3	-0.9	3.0	-0.1	2.5	-14.2	2.0
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	13,035	4.9	16.7	66.4	13.5	-2.7	1.7	0.5	1.7	-2.3	1.9	-12.9	0.7
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	12,860	5.0	2.0	9.4	9.1	0.6	1.4	10.4	5.5	0.9	1.6	-3.0	4.4
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	12,851	7.0	2.8	20.2	11.3	-2.0	1.7	-5.6	1.6	-1.7	2.0	-19.0	0.6
UDR INC	UDR	주거용	12,466	4.7	5.2	6.2	14.8	0.2	3.3	-7.2	2.8	0.6	3.5	-20.5	1.8
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	12,401	3.4	7.4	23.4	20.1	0.6	4.5	-4.8	5.6	0.9	4.7	-18.2	4.5
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	AMH	주거용	11,872	3.9	1.8	3.4	16.4	-1.1	0.3	-7.5	-0.3	-0.8	0.5	-20.9	-1.4
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	12,712	12.2	1.3	18.3	n/a	-0.7	9.2	22.4	10.5	-0.3	9.4	9.1	9.5
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	11,476	4.0	2.8	3.3	15.6	-1.5	-1.3	-2.5	-2.0	-1.1	-1.1	-15.9	-3.0
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	12,565	6.9	1.8	2.3	9.9	1.4	12.2	-13.2	12.4	1.8	12.4	-26.5	11.4
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	10,378	4.3	2.4	6.0	9.3	-3.6	-5.6	-11.0	-2.9	-3.3	-5.3	-24.3	-4.0
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	9,665	3.5	2.6	7.5	19.0	-3.6	0.1	6.7	1.7	-3.3	0.3	-6.6	0.7
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	9,296	4.4	1.1	3.7	16.3	-2.6	1.2	-2.3	3.1	-2.3	1.4	-15.7	2.1
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	AHR	헬스케어	8,704	2.3	3.0	5.2	23.7	-3.7	-3.6	60.0	-1.7	-3.3	-3.4	46.7	-2.8
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	8,780	4.5	2.9	8.6	13.7	-1.8	-0.6	-4.5	1.0	-1.5	-0.4	-17.8	-0.1
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	10,316	5.1	0.6	1.8	9.3	3.1	22.8	-41.3	22.0	3.5	23.0	-54.6	20.9
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	8,338	4.4	1.4	3.8	16.1	-0.9	0.2	1.0	0.7	-0.5	0.4	-12.3	-0.3
CARETRUST REIT INC	CTRE	헬스케어	8,229	3.8	1.8	8.5	18.1	-2.4	0.5	36.9	1.9	-2.1	0.7	23.6	0.9
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	8,720	5.6	3.2	20.4	14.7	-3.5	6.5	-8.3	6.1	-3.1	6.7	-21.6	5.1
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	8,084	4.7	2.8	11.2	11.2	-1.0	0.4	-0.2	0.7	-0.6	0.6	-13.6	-0.3
Lineage, Inc.	LINE	산업용	8,333	6.0	1.2	-2.3	21.1	0.4	5.3	-39.1	4.3	0.8	5.5	-52.5	3.3
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	7,604	3.3	2.9	8.8	18.3	-4.1	-1.5	7.6	0.3	-3.8	-1.3	-5.8	-0.8
NNN REIT INC	NNN	리테일	8,026	5.5	1.8	8.7	12.1	-0.9	7.0	6.5	6.6	-0.5	7.2	-6.9	5.6
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	6,981	4.2	1.3	9.1	13.8	-3.3	-1.6	6.5	-0.4	-2.9	-1.4	-6.9	-1.4

참고: 1/23 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	17,963	5.0	1.1	5.7	20.3	-1.7	0.0	21.0	-1.3	-2.8	-5.5	-7.6	-6.5
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	13,282	5.5	1.2	6.8	19.2	0.3	2.9	11.6	1.8	-0.8	-2.6	-17.0	-3.5
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	혼합형	7,759	5.4	0.8	4.3	22.6	0.0	0.7	22.5	0.0	-1.2	-4.8	-6.1	-5.3
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	오피스	6,940	5.3	1.0	4.4	35.8	0.7	4.6	7.9	3.0	-0.4	-0.9	-20.6	-2.2
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	6,021	6.1	1.2	7.3	n/a	0.5	3.4	-4.1	1.4	-0.7	-2.1	-32.7	-3.8
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,418	4.9	1.4	7.1	18.0	-0.4	0.5	-1.8	-1.3	-1.6	-5.1	-30.4	-6.6
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,599	5.4	1.0	4.9	18.8	0.0	-2.2	6.8	-3.0	-1.2	-7.7	-21.8	-8.3
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,300	4.8	0.7	3.0	23.5	2.8	2.1	20.7	1.4	1.6	-3.4	-7.9	-3.9
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,888	5.5	0.8	3.5	25.4	2.1	2.1	14.0	1.5	0.9	-3.4	-14.6	-3.7
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	FLT	산업용	3,904	5.5	0.9	4.4	19.4	0.0	3.5	17.0	3.5	-1.2	-2.0	-11.5	-1.8
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,735	6.4	0.9	4.0	16.3	0.5	3.2	10.8	2.1	-0.7	-2.3	-17.8	-3.2
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	-17.8	
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	PREIT	헬스케어	2,695	4.3	1.6	8.7	n/a	0.2	2.5	5.1	1.2	-0.9	-3.0	-23.5	-4.1
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	2,254	7.8	1.0	7.2	n/a	0.4	3.7	7.7	3.3	-0.8	-1.8	-20.9	-2.0
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	2,042	5.9	0.6	4.5	n/a	2.8	4.2	23.3	2.8	1.6	-1.3	-5.2	-2.5
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,925	5.8	0.9	5.3	20.3	3.2	4.8	18.2	4.8	2.0	-0.7	-10.4	-0.4
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,722	6.5	1.0	7.6	n/a	2.4	4.1	22.1	4.1	1.2	-1.4	-6.5	-1.2
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,377	6.4	0.8	5.2	n/a	0.0	1.7	17.8	0.0	-1.2	-3.8	-10.8	-5.3
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,384	6.5	0.7	3.9	19.9	-1.2	2.6	8.9	2.6	-2.4	-2.9	-19.7	-2.7
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,261	6.0	0.7	4.3	20.5	-0.8	2.5	1.7	0.8	-2.0	-3.0	-26.9	-4.5
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	-4.0	n/a
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,250	6.4	1.2	7.2	n/a	0.7	2.7	20.5	2.0	-0.5	-2.8	-8.1	-3.3
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	1,087	6.0	0.6	2.2	-5.4	0.6	4.3	-1.2	2.4	-0.6	-1.2	-29.7	-2.9
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	935	8.0	0.8	6.5	n/a	-1.8	3.1	7.0	3.1	-2.9	-2.4	-21.6	-2.2
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	863	9.1	0.8	7.4	n/a	-0.7	0.7	0.7	0.7	-1.9	-4.8	-27.8	-4.5
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	717	6.4	0.7	3.9	15.7	-0.9	10.0	-5.2	7.8	-2.1	4.5	-33.8	2.6
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	581	8.7	n/a	n/a	n/a	0.0	1.9	1.9	0.0	-1.2	-3.7	-26.7	-5.3
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	540	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	26.3	0.0	-1.2	-5.5	-2.3	-5.3
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	396	n/a	n/a	n/a	n/a	0.9	0.0	-2.6	0.0	-0.3	-5.5	-31.2	-5.3
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	397	5.1	0.5	7.8	n/a	-1.7	1.7	5.4	1.7	-2.8	-3.8	-23.2	-3.6
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	324	9.2	n/a	5.7	n/a	1.9	4.9	12.6	3.9	0.7	-0.6	-15.9	-1.4
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	235	4.4	0.3	6.7	n/a	0.0	-4.3	-10.0	-4.3	-1.2	-9.8	-38.6	-9.5
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	252	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.0	11.5	7.8	11.5	-2.2	6.0	-20.8	6.2
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	214	8.5	0.8	8.0	n/a	0.0	-1.4	18.3	-1.4	-1.2	-6.9	-10.2	-6.7
PRIME US REIT	PRIME	오피스	295	6.8	0.4	5.3	n/a	2.5	3.5	10.2	4.1	1.3	-2.0	-18.4	-1.2
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	151	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	4.0	18.2	0.0	-1.2	-1.5	-10.4	-5.3
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	126	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.4	1.4	-27.6	0.0	-2.6	-4.1	-56.1	-5.3
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	71	n/a	n/a	n/a	n/a	-11.1	0.0	-39.2	-11.1	-12.3	-5.5	-67.7	-16.4
DASIN RETAIL TRUST	DASIN	리테일	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-9.1	n/a	n/a	n/a	-37.7	n/a

참고: 1/23 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	1,263	3.4	1.7	6.5	-3.7	-0.6	17.6	0.3	-3.0	-6.7	-14.3	-6.1
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	900	4.0	1.7	6.8	-2.5	-3.2	19.9	-3.4	-1.7	-9.3	-12.0	-9.8
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	878	4.8	1.4	6.5	-2.7	-1.8	37.2	-1.7	-2.0	-7.8	5.3	-8.2
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	791	4.2	1.3	5.3	-2.4	-1.0	19.1	-1.7	-1.6	-7.1	-12.8	-8.2
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	766	4.2	1.5	6.1	-4.3	-2.8	18.3	-1.7	-3.6	-8.8	-13.6	-8.2
GLP J-REIT	3281	물류	696	4.2	1.5	6.8	-3.5	-2.7	16.6	-2.6	-2.7	-8.8	-15.4	-9.1
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	686	5.0	1.1	5.3	-4.3	-3.8	14.0	-3.4	-3.6	-9.9	-17.9	-9.9
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	632	4.2	1.3	5.6	-2.9	-4.0	18.2	-3.9	-2.2	-10.0	-13.7	-10.4
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	576	4.6	1.6	6.7	-3.2	-2.2	26.2	-1.8	-2.4	-8.3	-5.7	-8.3
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	582	5.1	1.6	6.7	-3.7	-1.3	24.2	-0.6	-3.0	-7.3	-7.8	-7.1
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	506	6.5	1.4	9.2	0.3	0.8	-0.7	2.8	1.0	-5.3	-32.7	-3.7
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	489	3.6	2.0	6.7	-1.4	-0.7	19.6	-0.1	-0.7	-6.7	-12.3	-6.5
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	438	6.0	1.6	9.2	1.7	-0.2	23.4	5.1	2.4	-6.3	-8.6	-1.3
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	426	4.0	1.5	7.0	-2.4	-2.0	27.1	-0.5	-1.7	-8.0	-4.8	-6.9
MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	384	4.2	1.2	n/a	-3.4	-3.1	19.8	-2.3	-2.7	-9.1	-12.2	-8.8
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	395	4.2	1.4	6.7	-0.1	3.1	17.4	1.9	0.6	-2.9	-14.5	-4.6
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	390	5.2	1.6	7.3	-2.1	-0.7	32.2	-0.2	-1.4	-6.7	0.3	-6.7
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	349	3.8	1.4	5.9	-2.7	-1.7	32.9	-0.4	-2.0	-7.7	1.0	-6.9
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	349	3.4	2.3	7.6	-0.9	2.6	20.4	3.1	-0.2	-3.4	-11.5	-3.4
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	346	4.4	1.3	5.3	-1.0	2.9	33.1	3.5	-0.2	-3.1	1.1	-3.0
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	288	5.0	1.2	5.7	-1.9	-0.4	10.0	-0.3	-1.1	-6.5	-22.0	-6.8
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	279	4.5	1.3	5.9	-3.1	-2.3	9.1	-1.9	-2.4	-8.3	-22.8	-8.4
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	285	4.1	2.0	8.1	-1.0	-0.5	16.6	-0.4	-0.2	-6.5	-15.4	-6.9
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	278	4.2	1.4	6.0	-1.3	-1.3	18.5	-0.9	-0.5	-7.4	-13.5	-7.4
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	283	4.6	1.2	5.7	-1.5	1.0	28.2	1.8	-0.8	-5.0	-3.7	-4.7
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	273	4.2	1.5	7.4	-2.1	0.3	31.0	0.4	-1.4	-5.8	-0.9	-6.1
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	265	1.2	1.6	5.9	0.0	1.6	26.1	2.2	0.7	-4.4	-5.9	-4.2
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	248	4.8	1.4	7.1	-2.0	-3.5	15.8	-1.3	-1.3	-9.5	-16.2	-7.8
HULIC REIT INC	3295	혼합형	251	4.6	1.2	5.9	-2.6	-2.1	26.9	-1.1	-1.8	-8.1	-5.0	-7.6
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	212	4.3	1.4	5.7	-1.6	3.1	20.4	2.8	-0.9	-3.0	-11.5	-3.6
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	201	3.8	1.6	7.7	0.0	0.0	34.0	1.1	0.7	-6.0	2.1	-5.4
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	198	4.3	1.3	5.4	-2.3	-0.4	14.6	0.2	-1.5	-6.4	-17.4	-6.3
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	194	5.2	1.5	7.8	-3.2	-1.3	22.7	-1.2	-2.4	-7.4	-9.3	-7.7
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	195	4.0	1.3	5.6	-1.0	-0.7	24.1	1.4	-0.3	-6.7	-7.9	-5.1
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	171	4.6	1.3	8.4	-2.0	-4.6	23.3	-1.9	-1.3	-10.7	-8.7	-8.4
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	166	5.3	1.1	6.9	-2.1	-0.3	18.2	0.2	-1.3	-6.4	-13.8	-6.3
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	164	4.2	1.4	7.4	-1.0	-0.3	30.0	0.5	-0.3	-6.4	-2.0	-6.0
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	152	5.1	1.0	4.4	-0.9	-1.3	26.7	-0.5	-0.2	-7.3	-5.2	-7.0
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	148	4.3	1.4	8.9	-1.8	-0.6	17.5	-0.8	-1.1	-6.7	-14.4	-7.3
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	132	4.7	1.3	8.3	-2.4	-1.4	33.3	-1.2	-1.6	-7.5	1.3	-7.6

참고: 1/23 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	63,389	1.0	2.4	10.9	24.1	-0.8	-2.1	-18.7	0.1	-0.3	-3.2	-24.0	-1.6
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	22,378	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	29.6	n/a	n/a	n/a	24.2	n/a
Scentre Group	SCG	리테일	21,439	4.5	1.1	6.5	16.9	-2.1	-1.9	13.5	-2.1	-1.7	-3.0	8.2	-3.8
Stockland	SGP	혼합형	13,105	4.6	1.2	8.4	14.7	-1.1	-7.5	7.6	-5.6	-0.6	-8.6	2.2	-7.3
Vicinity Centres?	VCX	리테일	11,453	4.9	1.0	6.1	16.5	-2.4	-3.1	16.4	-2.7	-1.9	-4.2	11.0	-4.4
Charter Hall Group	CHC	혼합형	11,281	2.1	3.5	15.3	25.0	-1.3	-2.7	55.8	-2.5	-0.8	-3.8	50.4	-4.1
GPT Group	GPT	혼합형	10,133	4.7	0.9	6.2	14.9	-4.9	-5.4	17.3	-2.4	-4.4	-6.5	11.9	-4.1
Mirvac Group	MGR	혼합형	7,892	4.9	0.8	5.4	15.5	-2.0	-4.3	2.8	-2.4	-1.5	-5.4	-2.5	-4.1
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	7,292	5.5	0.7	6.7	10.8	-2.2	-4.8	0.0	-2.2	-1.7	-5.9	-5.4	-3.8
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	3,861	4.3	1.0	4.6	22.9	0.4	-1.4	21.7	0.7	0.9	-2.5	16.3	-0.9
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,823	6.5	0.8	5.4	15.5	-1.5	-6.6	3.9	-2.9	-1.0	-7.7	-1.4	-4.6
BWP Trust	BWP	물류	2,709	5.2	0.9	4.8	19.8	-3.9	-8.3	12.3	-5.1	-3.4	-9.4	6.9	-6.7
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,767	6.5	0.8	5.9	14.7	-3.3	-4.7	12.3	-2.9	-2.8	-5.8	6.9	-4.6
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,702	6.0	0.9	6.3	14.7	-2.1	-4.1	6.8	-0.4	-1.6	-5.2	1.5	-2.1
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,319	6.4	0.8	5.4	15.2	-3.6	-4.1	26.7	-2.0	-3.1	-5.2	21.3	-3.6
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	2,022	2.0	1.2	8.2	14.6	-1.4	-5.7	-10.1	-4.1	-0.9	-6.8	-15.5	-5.7
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	2,042	5.2	0.8	4.5	17.9	-2.1	-3.0	12.4	-1.2	-1.6	-4.1	7.0	-2.9
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,803	7.6	0.8	7.3	10.4	-1.6	-5.5	1.3	-2.0	-1.2	-6.6	-4.1	-3.7
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,606	6.9	0.8	5.7	14.5	-2.0	-6.1	2.9	-3.5	-1.5	-7.2	-2.4	-5.2
Arena REIT	ARF	혼합형	1,424	5.4	1.0	5.8	17.8	-0.3	-2.2	-10.9	-0.8	0.2	-3.3	-16.2	-2.5
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,126	7.0	0.8	6.9	10.8	-3.4	-12.2	7.5	-6.5	-2.9	-13.4	2.1	-8.2
Aspen Group	APZ	혼합형	1,257	2.0	2.1	15.0	12.1	-5.2	-0.9	130.0	-4.7	-4.7	-2.0	124.6	-6.3
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	1,106	5.7	0.7	4.8	17.3	-2.9	-4.2	15.1	-3.2	-2.4	-5.3	9.7	-4.9
Abacus Property Group	ABG	오피스	1,046	7.4	0.7	5.0	13.0	1.3	-5.6	2.2	-3.3	1.8	-6.8	-3.2	-5.0
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	825	6.4	0.7	5.1	14.7	-1.1	-4.4	-4.8	-3.3	-0.6	-5.5	-10.1	-5.0
Rural Fund Group	RFF	혼합형	791	5.8	0.7	4.3	17.4	-1.5	0.0	24.2	3.0	-1.0	-1.1	18.8	1.4
Centuria Office REIT	COF	오피스	657	9.2	0.6	6.7	9.8	-1.3	-2.7	-4.3	-4.3	-0.9	-3.8	-9.7	-6.0
Carindale Property	CDP	리테일	456	5.4	0.8	5.2	14.5	-1.6	-3.5	19.0	-2.5	-1.1	-4.6	13.6	-4.2
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	421	3.1	0.5	4.0	13.4	1.3	4.8	-18.2	5.5	1.8	3.7	-23.5	3.8
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	383	7.5	0.7	5.7	13.3	-2.8	-3.5	-2.5	-1.1	-2.3	-4.6	-7.8	-2.7
GDI Property Group	GDI	오피스	332	10.4	n/a	5.1	8.5	-1.6	-6.1	5.1	-3.1	-1.1	-7.2	-0.2	-4.8

참고: 1/23 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	91,623	7.2	0.6	3.4	13.9	0.7	1.3	10.9	2.1	0.0	-2.3	-22.4	-2.2
Champion REIT	2778	오피스	15,277	5.8	0.4	1.9	n/a	0.8	-1.6	53.7	-2.4	0.1	-5.2	20.4	-6.7
Fortune REIT	778	리테일	10,307	7.2	0.4	2.4	n/a	-0.8	1.0	25.3	2.5	-1.5	-2.6	-8.1	-1.9
Yuexiu REIT	405	혼합형	4,370	8.6	0.2	0.8	n/a	0.0	-1.2	-5.6	-1.2	-0.7	-4.8	-38.9	-5.5
Sunlight REIT	435	혼합형	4,085	n/a	n/a	n/a	n/a	1.3	3.4	30.3	2.6	0.6	-0.2	-3.0	-1.8
Hui Xian REIT	87001	혼합형	3,091	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	2.0	-2.0	-0.7	-3.6	-31.3	-6.3
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	2,401	n/a	n/a	n/a	n/a	0.6	-2.4	-12.9	-4.1	-0.1	-6.0	-46.2	-8.5
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,281	9.7	0.7	6.4	n/a	-0.7	-0.4	-9.7	-0.7	-1.4	-4.0	-43.0	-5.1
Prosperity REIT	808	오피스	2,256	8.1	0.4	2.2	n/a	1.4	4.2	22.1	4.2	0.7	0.6	-11.2	-0.2
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,398	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-0.8	2.5	0.0	-0.7	-4.4	-30.8	-4.4
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,059	15.4	0.1	1.4	n/a	-4.4	-8.5	-26.1	-3.0	-5.1	-12.1	-59.4	-7.4

참고: 1/23 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	9,875	4.5	0.8	5.4	19.3	-1.5	3.4	3.1	1.3	-1.0	0.6	-16.2	-0.9
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,749	6.5	0.7	5.4	12.4	-2.5	4.9	15.8	2.5	-2.0	2.2	-3.5	0.4
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,689	6.2	1.0	8.1	15.2	-1.3	7.2	10.6	5.4	-0.8	4.5	-8.7	3.3
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	4,434	5.2	0.8	8.1	17.8	-0.2	9.8	15.2	7.8	0.3	7.1	-4.1	5.7
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	4,097	5.6	0.7	6.7	14.2	-0.6	4.5	15.4	1.5	-0.1	1.7	-3.9	-0.6
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,790	6.7	0.6	6.7	13.1	-2.1	4.3	-30.7	2.1	-1.5	1.5	-50.0	-0.1
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,774	3.0	0.6	3.4	27.3	-0.6	-1.5	17.5	-2.1	-0.1	-4.2	-1.8	-4.2
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,707	7.0	1.0	12.4	13.9	-0.2	7.3	17.7	6.5	0.3	4.5	-1.6	4.4
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	2,043	4.6	0.8	4.5	17.4	-2.8	1.4	8.0	-0.8	-2.3	-1.4	-11.3	-2.9
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	2,146	4.3	0.6	5.5	18.6	0.7	12.7	2.5	9.9	1.2	9.9	-16.8	7.8
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	9.3	n/a	n/a	n/a	31.0	n/a	n/a	n/a	11.7	n/a
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,801	5.4	0.9	7.4	15.1	0.5	5.5	23.3	2.7	1.0	2.8	4.0	0.5
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,765	3.9	0.7	5.7	18.8	-2.4	12.3	34.6	9.8	-1.8	9.5	15.3	7.6
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,524	5.5	1.0	11.1	13.2	-0.1	6.6	32.6	4.6	0.4	3.8	13.3	2.4
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,422	2.3	0.7	1.6	52.2	1.7	11.8	29.4	9.9	2.3	9.1	10.1	7.8
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	1,039	7.4	n/a	n/a	13.5	-1.5	4.3	27.3	2.3	-1.0	1.5	8.0	0.2
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	813	6.7	0.6	-2.3	12.8	1.1	7.9	-2.4	6.0	1.6	5.1	-21.7	3.9
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.1	6.2	-0.5	n/a	-3.8	-13.1	-2.7
URBAN LOGISTICS REIT PLC	SHED	산업용	n/a	n/a	n/a	4.3	n/a	n/a	n/a	53.5	n/a	n/a	n/a	34.2	n/a
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	633	5.9	n/a	9.6	16.5	-1.4	6.1	26.9	4.5	-0.8	3.4	7.6	2.4
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	523	5.3	0.6	n/a	14.1	-1.1	2.9	-3.3	1.0	-0.6	0.1	-22.6	-1.1
CARE REIT PLC	CRT	헬스케어	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	35.8	n/a	n/a	n/a	16.5	n/a
WAREHOUSE REIT PLC	WHR	산업용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	45.1	n/a	n/a	n/a	25.8	n/a
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	387	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.5	0.7	14.5	-2.5	-1.0	-2.0	-4.8	-4.7
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	425	4.6	0.8	7.6	n/a	-0.6	13.6	36.5	11.6	-0.1	10.8	17.2	9.5
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	296	9.7	0.6	8.1	8.3	-2.4	1.9	-1.7	0.3	-1.9	-0.9	-21.0	-1.8
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	294	7.8	n/a	n/a	n/a	3.0	8.9	32.5	8.1	3.5	6.1	13.2	6.0
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	273	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.2	3.5	20.0	2.8	-0.7	0.8	0.7	0.6
HELICAL PLC	HLCL	리테일	237	7.6	0.5	4.6	n/a	4.2	-0.3	7.9	1.8	4.7	-3.1	-11.4	-0.3
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	166	10.1	n/a	n/a	n/a	-1.7	2.2	-9.7	-4.1	-1.2	-0.6	-29.0	-6.3
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	168	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.9	0.0	9.1	-1.7	-0.4	-2.8	-10.2	-3.8

참고: 1/23 종가 기준, Relative return은 FTSE100 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg

Compliance notice

- 본 조사분석자료의 애널리스트는 2026년 1월 23일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 2026년 1월 23일 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