2026. 2. 3.

대체투자 Weekly

도심 개발로 전환, 자산주에 관심 필요

리서치센터 리포트 바로가기

▶ **리서치센터 대체투자팀** | 2026년 2월 첫째 주

이경자 팀장 kyungja.lee@samsung.com.com

I. 국내 부동산/인프라

"1.29 대책의 시사점" 지난 주 발표된 도심 주택 공급 방안의 핵심은 외곽 신도시 중심이던 과거 공급대책과 달리, 서울 및 수도권 도심 내 주택 공급이라는 점입니다. 이미 인프라가 갖춰져 있고 선호도 높은 지역이라는 점에서 수요 대응형 전략으로 전환을 시사합니다. 착공 시기가 2027~2030년이고 협의가 필요해 단기에 공급 증가 효과를 크게 기대하기보다, 정체였던 서울 도심 내 개발 탄력 가능성에 주목합니다. 오랜 기간 우량 부지를 보유하고 있던 기업들은 개발 활성화 기조, 프로젝트 리츠 도입 등으로 유휴부지의 활용 유인이 크게 증가했습니다. 장기 저평가 상태였지만 부지 활용으로 밸류에이션 정상화 가능성이 높은 종목은 주로 소비재, 유통업에 분포돼 있으며 상반기에는 자산주에 관심을 기울여야 합니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
코람코더원리츠	**(2/1) 하나증권 빌딩 매각에 다수의 원매자가 있는 것으로 보도** • 코람코더원리츠는 하나증권 빌딩만 담은 단일자산 리츠로 하나증권이 우선매수권 행사, 3월 12일 내 공개 입찰 절차 시작 • 코람코가 공개 입찰로 우선협상대상자 선정 시 그 가격과 감평가액 중 높은 가격을 기준으로 최종 인수 여부 결정 • 코람코자산신탁은 4,300억원에 하나증권 빌딩을 인수해 사모리츠에 편입, 2022년 코람코더원리츠로 상장, 2025년 말 감평가액은 7,136억원(이 기준 시 차익은 2,800억원)	• 현재 원매자는 한투리얼에셋(한투증권 사옥과 통합 개발 시너지), 신한자산운용, 키움증권, 마스턴자산, 이지스자산 등이 거론 • 마스턴과 이지스는 여의도 권역 프라임 오피스 포트폴리오 확대 전략의 연장선으로 보도됨 • 해당 자산이 매각되더라도 코람코더원리츠의 상폐 혹은 존속 여부는 알수 없음. 만약 AMC가 자산 편입을 계획하고 있거나, 편입을 계획 중인 자산이 매력적인 경우 주총 특별결의를 통해 주주들은 상장폐지가 아닌 지속 운영을 선택할 가능성
삼성FN리츠	**(1/30) 잠실빌딩 취득 공시, 매입자금은 차입으로 활용** • 삼성생명 잠실빌딩의 취득가는 2,079억원. 연면적 2.4만㎡, 자산 취득을 위해 2천억원의 무보증 회사채 발행 계획 공시 • 최초의 회사채 발행	• 2026년 들어 리츠들의 성장 전략은 무리한 유상증자보다 잔여 레버리지 활용으로 전환 • 이 경우 주식수 증가가 없기 때문에 주주희석 우려가 없음
Sector	**News**	**Implication**
주택	**(1/29) 1.29 도심주택 공급 방안 발표** • 서울과 수도권 핵심 도심에 판교 수준의 신도시급 공급 계획 발표 • 공공 유휴부지를 활용함으로써 4.4만호 등 총 6만호 공급 계획. 주요 지역으로 용산, 태릉CC, 성남, 은평 등이 포함됨	• 용산은 국제업무지구를 포함 1.4만호 공급으로 최대 규모, 서울 내 공급은 중앙정부와 서울시간 협의 필요 • 2027~2030년 착공 목표로 입주까지 다소 시간 소요되나 공급을 위한 적극적인 방안을 제시하겠다는 메시지
리츠	**(1/26) 주택기금 앵커리츠, 장내 매매 위탁운용 시작** • 300억원 규모의 대신K상장리츠액티브일반사모투자신탁 조성 완료, 운용 시작. 이에 따라 운용 시작 첫 주, 리츠 주가 상승 • 설립 초기 앵커리츠는 3,100억원으로 시작해 2022년 4,650억원으로 AUM 증대, 2026년부터 위탁운용사를 통해 장내 매매	• 주택기금 앵커리츠는 Pre-IPO, 블록딜 등 장외 방식으로 거래함에 따라 상장리츠의 유동성 부족에 대응하지 못함 • 이 한계를 극복하고 유동성을 높이기 위해 장내 매매를 위한 위탁운용 시작, 해당 자금은 매년 유입되는 리츠 배당 활용 예정

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	1,671	5.0	1.4	5.2	15.3	0.5	-4.0	15.0	-4.0	-4.2	-27.9	-90.9	-27.9
롯데리츠	1,261	6.2	1.2	3.5	16.3	1.6	10.2	40.6	10.2	-3.1	-13.7	-65.4	-13.7
ESR켄달스퀘어리츠	1,088	6.3	0.9	3.3	16.4	0.8	3.6	-3.9	3.6	-3.9	-20.3	-109.9	-20.3
한화리츠	825	5.9	1.3	3.8	n/a	5.4	10.9	31.9	10.9	0.7	-13.1	-74.1	-13.1
신한알파리츠	703	6.3	1.2	4.4	21.0	2.8	3.9	-0.2	3.9	-1.9	-20.0	-106.1	-20.0
제이알글로벌리츠	460	9.9	n/a	n/a	n/a	-17.2	-16.8	-7.2	-16.8	-21.9	-40.8	-113.1	-40.8
삼성FN리츠	448	5.6	1.2	3.5	24.8	1.1	4.5	8.5	4.5	-3.6	-19.5	-97.5	-19.5
코람코라이프인프라	442	7.2	1.0	5.1	3.9	2.6	3.1	15.5	3.1	-2.1	-20.9	-90.4	-20.9
코람코더원리츠	354	3.8	1.8	5.1	26.8	-0.3	0.8	92.3	-0.5	-5.0	-23.2	-13.6	-24.5
KB스타리츠	355	10.3	0.9	4.7	n/a	-2.2	7.0	4.9	7.0	-6.9	-16.9	-101.0	-16.9
디앤디플랫폼리츠	294	13.7	1.0	4.5	15.3	-2.3	-1.5	11.0	-1.5	-7.0	-25.5	-94.9	-25.5
이리츠코크렙	301	7.6	1.4	8.0	12.9	-0.7	3.3	15.4	3.3	-5.4	-20.7	-90.5	-20.7
이지스밸류리츠	290	7.7	0.8	-4.0	-20.0	0.7	0.1	-1.0	0.1	-4.0	-23.9	-106.9	-23.9
신한서부티엔디리츠	224	18.3	0.8	3.5	12.6	0.4	5.3	8.5	5.3	-4.3	-18.7	-97.5	-18.7
NH올원리츠	181	9.1	0.8	6.3	19.4	-2.1	-1.9	-1.2	-1.9	-6.8	-25.9	-107.1	-25.9
이지스레지던스리츠	140	7.9	0.4	15.0	3.3	-0.9	-0.1	-0.7	-0.1	-5.6	-24.1	-106.6	-24.1
미래에셋글로벌리츠	101	10.2	0.6	0.8	n/a	-3.0	-0.8	0.4	-0.8	-7.7	-24.7	-105.6	-24.7

참고: 1/30 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	13.7%	7.8%
롯데리츠	-	134	-	137	271	292	6.2%	6.7%
신한알파리츠	182	-	184	-	366	370	6.3%	6.4%
이지스밸류리츠	160	-	160	-	320	330	7.0%	7.2%
코람코라이프인프라리츠	-	163	-	163	353	330	7.8%	7.3%
코람코더원리츠	90	90	65	90	335	335	3.8%	3.8%
맥쿼리인프라	-	380	-	380	760	760	6.8%	6.8%
이지스레지던스리츠	-	150	-	150	300	300	6.5%	6.5%
한화리츠	-	135	-	135	270	270	5.9%	5.9%
신한서부티엔디리츠	-	135	-	557	692	276	18.3%	7.3%
KB발해인프라	-	325	-	325	650	650	6.5%	6.5%

참고: 1/30 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	5,359	6.8	1.6	10.4	-1.7	-0.5	6.8	-0.5	-6.4	-24.5	-99.2	-24.5
KB발해인프라	1,227	6.5	1.5	6.8	0.1	-0.1	n/a	-0.1	-4.6	-24.1	n/a	-24.1
아이에스동서	709	2.1	0.5	3.0	4.7	0.6	17.5	0.6	0.0	-23.3	-88.4	-23.3
한국자산신탁	319	5.8	0.3	4.8	6.3	7.2	-6.5	7.2	1.6	-16.8	-112.4	-16.8
SK디앤디	235	4.8	0.4	4.3	-1.0	-0.6	92.5	-0.6	-5.7	-24.6	-13.4	-24.6

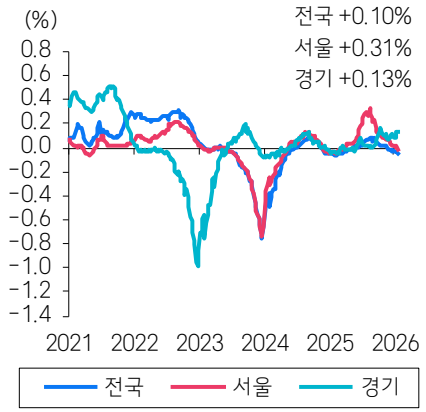
참고: 1/30 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.31% 상승. 다주택자에 대한 양도세 중과 유예 종료가 조세 전가 부작용 이슈로 이어져 매매가 상승 가능성
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	2월 첫째 주, 전국 2개 단지 1,194 가구 분양 예정. 수도권에서는 정비사업을 통한 일반분양 개시 단지에 청약 대기자들의 관심 집중 예상

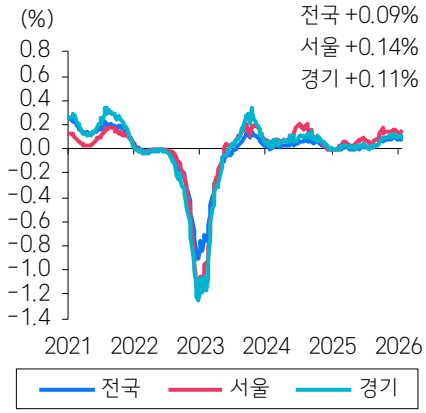
자료: 부동산원(1/30 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



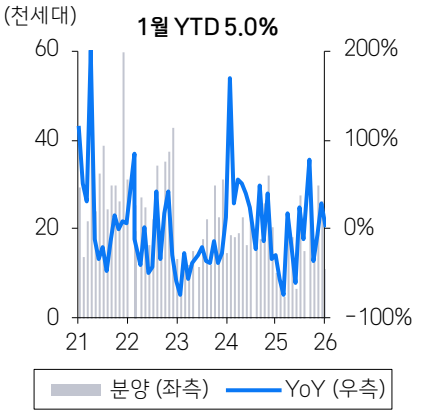
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



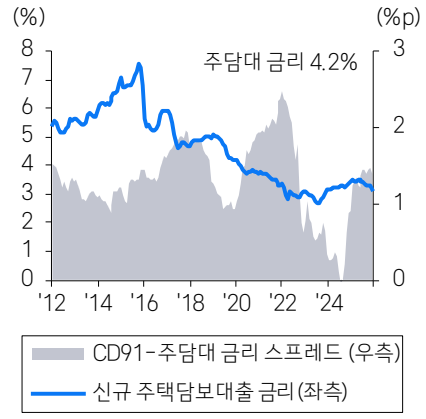
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



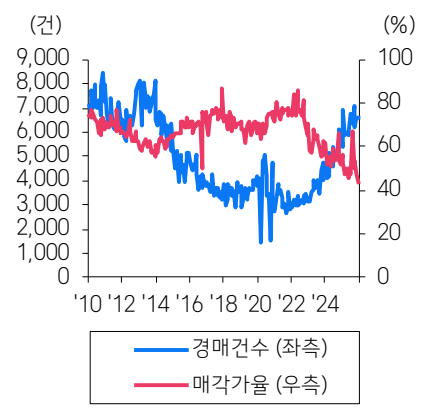
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



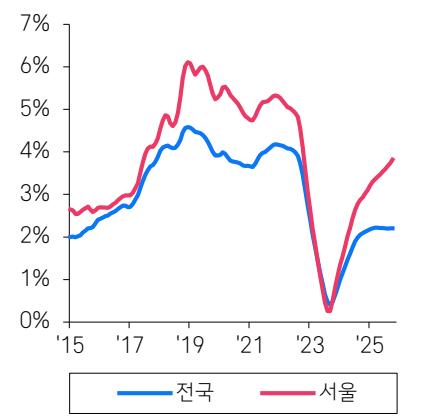
참고: 12월 말 기준 자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 부동산/인프라

"PE시장, M&A 본격 회복" 고금리로 장기 정체였던 PE 시장 내 M&A가 본격 회복세입니다. 2025년 하반기부터 자금 조달 여건 개선, 고평가였던 PE시장의 밸류에이션 정상화 등에 기인합니다. 레버리지론 수익률은 2023년 10%대에서 현재 8% 미만으로 하락해 차입비용이 절감되는 것이 결정적입니다. M&A는 AI를 비롯한 새로운 성장 산업에서 메가딜이 크게 늘어날 전망입니다. 이는 PE뿐 아니라 신규 대출 수요 증가로 PD(사모대출) 시장에도 긍정적 변화입니다.

2.1 Valuation & Returns - Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	1.0	2.8	9.9	3.1	0.6	1.7	-4.9	1.7
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	-0.3	1.4	7.1	2.1	-0.6	0.2	-7.8	0.8
SPGTINDTR INDEX	인프라	1.7	3.2	19.7	3.9	1.3	2.1	4.8	2.6
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	-1.1	-1.9	-4.8	-1.0	-1.5	-3.0	-19.7	-2.4
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	0.0	10.7	0.0	-0.3	-1.2	-4.2	-1.4
SPGSCITR INDEX	원자재	1.8	9.9	13.9	9.8	1.4	8.7	-1.0	8.5
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	3.8	3.8	n/a	n/a	-11.1	2.4
BITCOIN INDEX	비트코인	-11.5	-13.6	-23.8	-11.3	-11.8	-14.7	-38.6	-12.7
ETHEREUM INDEX	이더리움	-21.0	-26.4	-30.9	-22.7	-21.3	-27.6	-45.7	-24.1

참고: 1/30 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 0.9% 상승, S&P 500 지수(0.3%)를 0.6%p 상회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 0.6% 상승
섹터별 성과	데이터센터 〉 산업용 〉 리테일 〉 넷리스 〉 헬스케어 〉 오피스 〉 주거 〉 숙박 〉 셀프 스토리지 순 성과
국가별 성과	영국 리츠가 1.7% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠는 0.4% 하락하며 코스피 지수(4.7%)를 5.1%p 하회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
일본		
멀티패밀리 (아파트)	**(2/1) 임대율 하락, 공급증가 후폭풍과 고용 부진 영향** • RealPage에 따르면 2개 분기 연속 수요 부진, 고용 증가세 둔화와 순이민 추세 반전 영향 • 아파트 시장은 3년 만에 처음으로 4분기, 순이사 건수 감소 기록	• 트럼프 대통령이 규제를 시사한 단독주택 대비 멀티패밀리의 주가는 상대적으로 충격이 덜했으나 수급의 본격적 회복은 아직 • 특히 선벨트 지역은 이민자 유입 감소와 코로나19 시기 공급 증가로 부진
주택	**(1/31)MBA 데이터에 따르면 주담대 신청 건수는 증가세** • 30년 기준 모기지 금리가 6.1%대. 1월 초에는 2023년 2월 이후 처음으로 6%를 하회하기도 • 여전히 높은 수준이지만 금리 하락은 주택시장 회복에 긍정적	• 주택 구매 및 리파이낸싱 활동 모두 3년 만에 최고치 근접 • 최근 주택임대 리츠는 저조하나 주택 건설 관련 밸류체인은 강세

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	4.6	1.0	2.8	9.9	3.1	-0.0	-0.8	-3.0	-0.8
TEREEE INDEX	유럽	5.5	0.8	7.0	1.4	4.1	12.9	3.4	-1.7	-1.6	-10.3	-1.5
ERASA INDEX	아시아	4.3	1.2	5.7	-1.0	-3.4	2.0	-3.5	-1.8	-6.7	-12.3	-7.1
TERNAU INDEX	미국	4.0	1.4	3.8	0.8	2.9	5.3	3.2	0.0	-0.0	-0.1	0.0
ERGLJPJ Index	일본	4.5	1.4	6.4	-1.2	-1.8	16.1	-1.8	-0.7	-2.6	-17.9	-2.6
TERGLSGL Index	싱가포르	5.4	1.0	5.0	-0.2	0.9	18.6	0.7	-0.5	-2.7	-7.0	-2.8
TERGLCAL Index	캐나다	5.5	0.8	2.4	-1.0	4.6	16.0	5.1	0.2	0.3	-1.6	0.5
TENUKRE INDEX	영국	5.3	0.8	6.2	1.7	6.9	11.1	6.3	0.0	0.1	0.5	0.1
TERGLHKL INDEX	홍콩	7.2	0.6	0.4	1.2	2.1	22.7	3.2	-4.3	-14.5	-40.2	-15.4
TERGLAUA Index	호주	3.2	1.4	7.3	-1.0	-2.7	2.1	-2.7	-0.0	-0.3	1.2	-0.4

참고: 1/30 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

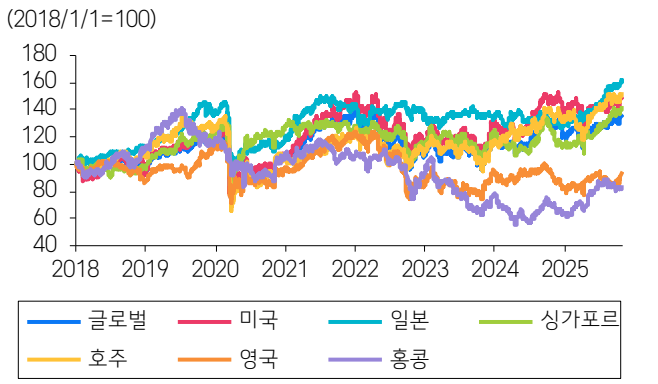
2.5 주요국 리츠별 성과

(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	Prologis Inc	Simon Property Group Inc	REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	Alexandria Real Estate Equities Inc	ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	AGNC INVESTMENT CORP
섹터	산업용	리테일	산업용	오피스	모기지	모기지
Chg	3.3	3.2	2.8	-4.4	-3.6	-3.4
J-REIT	NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	ACTIVIA PROPERTIES INC	JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	KDX REALTY INVESTMENT CORP
섹터	주거용	혼합형	호텔	혼합형	산업용	오피스
Chg	2.9	2.6	1.6	-5.9	-5.5	-4.9
S-REIT	KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	PRIME US REIT	OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	AIMS APAC REIT
섹터	오피스	오피스	혼합형	리테일	혼합형	산업용
Chg	11.4	9.8	2.7	-12.5	-3.6	-2.6
HK-REIT	Hui Xian REIT	Spring Real Estate Investment	Champion REIT	Sunlight REIT	Sunlight REIT	Sunlight REIT
섹터	혼합형	혼합형	오피스	혼합형	혼합형	혼합형
Chg	2.0	1.2	1.2	0.0	0.0	0.0
UK-REIT	GREAT PORTLAND ESTATES PLC	NEWRIVER REIT PLC	HAMMERSON PLC	SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SIRIUS REAL ESTATE LTD	SOCIAL HOUSING REIT PLC
섹터	리테일	리테일	리테일	리테일	혼합형	주거용
Chg	5.8	3.9	2.5	-2.2	-1.9	-1.3
A-REIT	Arena REIT	BWP Trust	Rural Fund Group	Healthco Healthcare and Wellness REIT	Ingenia Communities Group	Growthpoint Properties Australia
섹터	혼합형	물류	혼합형	헬스케어	혼합형	혼합형
Chg	1.6	0.7	1.0	-5.2	-4.8	-4.2

참고: 1/30 종가 기준
자료: Bloomberg, 삼성증권

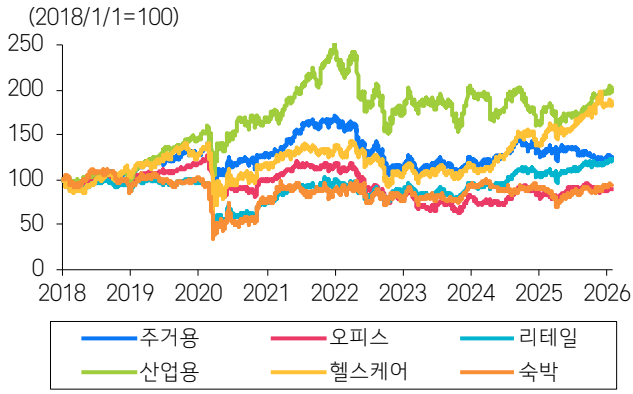
IV. Datapack – 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



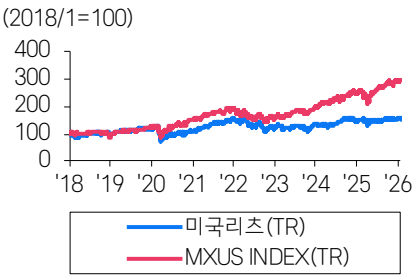
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

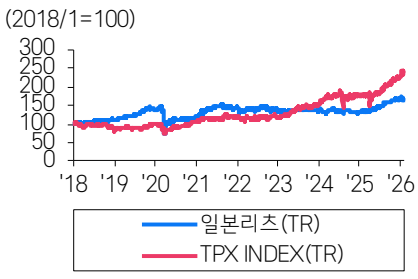


자료: Bloomberg, 삼성증권

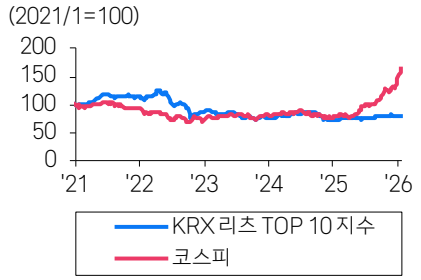
US REIT와 주식시장 total return



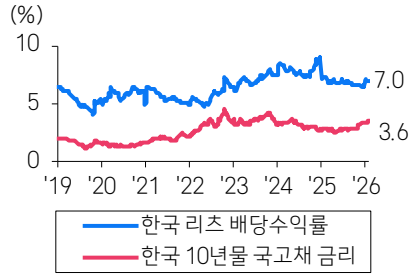
J-REIT와 주식시장 total return



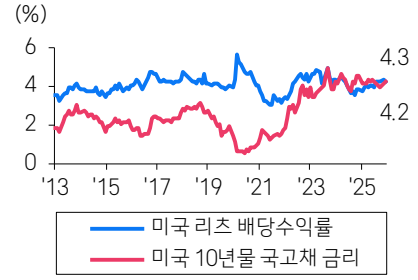
국내 리츠와 주식시장 total return



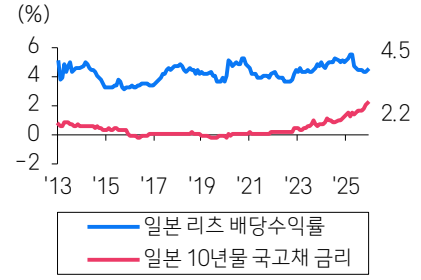
한국 리츠 배당수익률



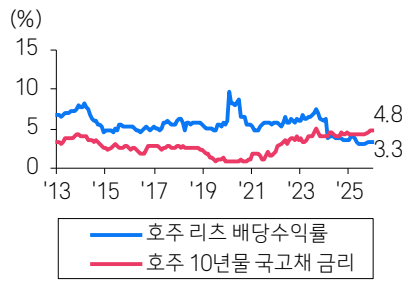
미국 리츠 배당수익률



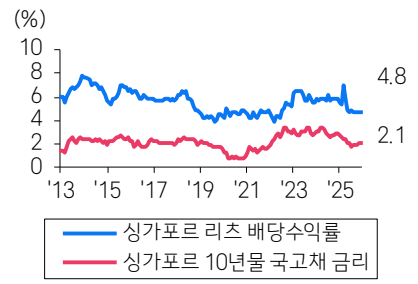
일본 리츠 배당수익률



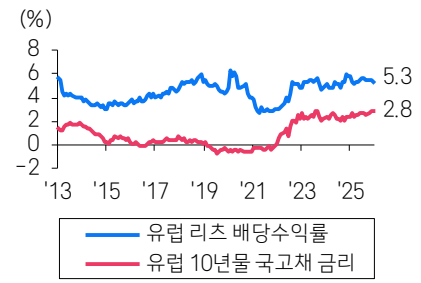
호주 리츠 배당수익률



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	129,277	1.7	3.0	5.1	31.3	2.6	0.8	38.0	1.5	2.7	-0.4	23.1	0.1
Prologis Inc	PLD	산업용	123,970	3.3	2.2	5.1	21.3	3.3	1.2	9.5	2.3	3.4	0.0	-5.4	0.9
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	83,929	4.0	17.7	90.4	17.5	-0.1	2.6	-3.1	2.1	0.1	1.4	-17.9	0.7
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	80,604	2.5	5.7	11.4	26.5	1.8	7.4	-10.1	7.1	2.0	6.3	-25.0	5.8
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	62,457	4.6	28.3	103.6	14.6	3.2	4.0	10.0	3.3	3.4	2.8	-4.8	2.0
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	58,033	3.0	2.5	3.0	21.2	2.7	7.0	1.3	7.3	2.9	5.9	-13.6	5.9
Realty Income Corp	O	리테일	56,261	5.4	1.4	3.8	13.7	1.3	6.7	11.9	8.5	1.4	5.5	-2.9	7.1
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	48,461	4.5	7.5	29.5	16.2	-0.9	6.9	-7.5	6.4	-0.8	5.7	-22.3	5.1
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	37,804	4.9	n/a	-60.5	18.9	-0.5	-2.1	-2.8	-2.3	-0.3	-3.3	-17.6	-3.7
VENTAS INC	VTR	헬스케어	36,484	2.6	3.2	2.4	20.6	1.8	0.4	28.6	0.4	2.0	-0.7	13.7	-1.0
VICI Properties Inc	VICI	카지노	30,012	6.5	1.0	10.5	10.0	-1.5	-0.2	-5.7	-0.1	-1.3	-1.4	-20.6	-1.5
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	29,284	4.8	2.3	7.9	16.8	-1.5	5.3	-10.4	6.0	-1.4	4.2	-25.3	4.6
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	25,157	4.1	2.1	6.1	15.3	-0.1	-1.6	-19.8	-2.0	0.1	-2.7	-34.7	-3.4
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	27,233	3.7	n/a	-56.3	22.1	-1.8	10.7	-9.3	11.1	-1.7	9.5	-24.2	9.7
Equity Residential	EQR	주거용	23,711	4.5	2.3	5.2	15.1	0.3	0.5	-11.8	-1.1	0.5	-0.7	-26.6	-2.5
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	19,616	2.7	n/a	-20.0	15.0	-1.9	-4.3	-6.8	-4.8	-1.7	-5.5	-21.7	-6.2
Weyerhaeuser Co	WY	목재	18,575	3.3	2.1	1.9	214.8	-3.1	8.3	-15.8	8.8	-2.9	7.1	-30.7	7.5
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	16,221	4.2	3.1	7.5	15.5	-0.4	-2.0	-11.5	-3.7	-0.3	-3.1	-26.4	-5.1
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	16,386	4.5	1.7	4.8	13.5	-0.6	-3.6	-14.2	-3.8	-0.5	-4.7	-29.1	-5.2
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	15,724	4.6	3.0	8.0	15.5	-0.5	-3.5	-12.0	-3.3	-0.3	-4.6	-26.9	-4.7
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	16,267	12.2	1.1	15.0	n/a	-3.6	0.5	12.7	2.9	-3.4	-0.7	-2.1	1.5
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	15,759	3.4	2.4	5.2	18.3	2.0	4.3	0.7	2.8	2.2	3.2	-14.1	1.5
WP CAREY INC	WPC	혼합형	15,285	5.3	1.9	10.5	13.5	1.7	7.5	24.8	8.4	1.9	6.4	9.9	7.0
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	14,324	5.0	1.4	5.0	11.7	1.1	5.1	-6.1	4.0	1.3	3.9	-21.0	2.6
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	12,968	6.2	2.4	11.3	14.0	-0.3	-1.5	18.4	-1.0	-0.1	-2.6	3.5	-2.4
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	13,739	4.2	2.1	6.9	15.1	2.2	7.2	1.4	5.6	2.4	6.1	-13.4	4.2
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	12,996	4.9	16.7	66.4	13.5	-0.2	3.4	1.5	1.4	0.0	2.2	-13.4	0.0
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	12,743	5.0	1.9	9.4	9.0	-1.1	2.0	10.9	4.5	-0.9	0.9	-4.0	3.1
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	12,665	7.1	2.7	20.2	11.1	-1.3	0.7	-7.5	0.1	-1.1	-0.4	-22.4	-1.2
UDR INC	UDR	주거용	12,278	4.7	5.1	6.2	14.5	0.4	1.3	-11.0	1.3	0.6	0.1	-25.9	-0.1
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	12,652	3.4	7.4	24.0	19.8	0.5	5.7	-3.5	4.2	0.6	4.5	-18.4	2.9
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	AMH	주거용	11,623	4.0	1.7	3.4	16.1	-1.7	-1.9	-9.6	-2.4	-1.6	-3.1	-24.4	-3.8
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	12,229	12.6	1.2	16.6	n/a	-3.4	4.3	14.3	6.3	-3.2	3.1	-0.5	5.0
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	11,602	3.9	2.8	3.3	15.8	1.0	-1.0	-4.1	-0.9	1.1	-2.2	-19.0	-2.3
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	11,981	7.2	1.7	2.3	9.4	-2.9	6.4	-16.6	7.2	-2.8	5.2	-31.4	5.8
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	10,253	4.4	2.4	5.9	9.6	-0.2	-4.6	-11.6	-4.2	0.0	-5.8	-26.5	-5.5
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	9,690	3.5	2.6	7.5	19.0	2.3	1.0	7.1	2.0	2.4	-0.2	-7.8	0.6
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	9,436	4.4	1.1	3.7	16.6	2.8	3.8	-0.3	4.7	3.0	2.7	-15.2	3.3
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	AHR	헬스케어	8,830	2.3	3.1	5.2	24.1	1.5	-0.7	65.8	-0.3	1.6	-1.9	50.9	-1.7
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	8,727	4.5	2.8	8.6	13.6	-0.4	2.2	-6.9	0.4	-0.2	1.0	-21.8	-1.0
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	9,469	5.4	0.6	1.7	8.5	-4.4	11.6	-43.9	11.6	-4.2	10.4	-58.7	10.3
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	8,302	4.4	1.4	3.8	16.1	-0.6	0.2	-0.5	0.3	-0.4	-1.0	-15.3	-1.1
CARETRUST REIT INC	CTRE	헬스케어	8,338	3.8	1.8	8.5	18.4	0.8	2.8	40.9	3.3	1.0	1.7	26.0	1.9
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	8,558	5.7	3.1	20.4	14.4	-0.3	6.0	-10.0	4.1	-0.2	4.8	-24.9	2.7
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	8,200	4.6	2.9	11.2	11.4	1.8	3.2	2.8	2.2	2.0	2.0	-12.1	0.8
Lineage, Inc.	LINE	산업용	8,152	6.1	1.1	-2.3	20.6	-1.9	0.8	-40.5	2.0	-1.8	-0.4	-55.4	0.7
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	7,684	3.2	3.0	8.8	18.4	1.7	0.2	8.7	1.3	1.8	-1.0	-6.2	0.0
NNN REIT INC	NNN	리테일	7,914	5.6	1.8	8.7	11.9	-1.2	5.4	5.8	5.1	-1.1	4.2	-9.1	3.8
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,149	4.1	1.3	9.1	14.2	2.1	1.6	9.7	2.0	2.3	0.4	-5.1	0.7

참고: 1/30 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	18,191	5.0	1.1	5.7	20.6	1.3	0.4	22.6	0.0	0.4	-4.9	-4.6	-5.6
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	13,144	5.6	1.2	6.8	19.0	-1.0	0.7	10.0	0.7	-2.0	-4.6	-17.2	-4.9
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	7,706	5.5	0.8	4.3	22.5	0.0	-0.7	20.7	-0.7	-0.9	-6.0	-6.6	-6.3
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	6,888	5.3	1.0	4.4	35.5	0.0	2.3	10.7	2.3	-0.9	-3.1	-16.6	-3.3
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	6,021	6.1	1.2	7.3	21.5	0.5	1.9	0.5	1.4	-0.4	-3.4	-26.7	-4.1
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,565	4.8	1.4	7.0	18.5	2.2	1.8	4.1	1.3	1.3	-3.6	-23.2	-4.2
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,562	5.5	1.0	5.0	18.7	-0.9	-3.4	4.9	-3.9	-1.8	-8.8	-22.3	-9.4
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,256	4.9	0.7	3.2	23.2	-1.4	2.1	21.0	0.0	-2.3	-3.2	-6.2	-5.6
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,863	5.5	0.8	3.5	25.3	0.5	1.5	15.4	1.0	-0.4	-3.8	-11.8	-4.5
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	FLT	산업용	3,829	5.6	0.9	4.4	19.1	-1.0	0.0	14.1	1.5	-1.9	-5.3	-13.1	-4.1
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,755	6.3	0.9	4.0	16.3	1.0	2.1	9.5	2.6	0.1	-3.3	-17.7	-3.0
PARAGON REIT	PGNREIT	리테일	n/a	n/a	n/a	4.9	n/a	n/a	n/a	10.2	n/a	n/a	n/a	-17.0	n/a
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	PREIT	헬스케어	2,662	4.4	1.5	8.7	n/a	-1.9	0.0	5.4	0.0	-2.8	-5.3	-21.8	-5.6
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	2,198	8.0	1.0	7.2	n/a	-1.4	0.0	5.0	0.7	-2.4	-5.3	-22.2	-4.8
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	2,072	6.1	0.7	4.5	n/a	2.7	4.2	27.1	4.2	1.8	-1.2	-0.1	-1.4
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,895	5.9	0.9	5.3	20.0	-1.5	2.4	15.3	3.2	-2.4	-2.9	-11.9	-2.3
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,681	6.7	0.9	7.6	n/a	-1.6	0.8	21.6	1.6	-2.5	-4.5	-5.6	-3.9
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,365	6.4	0.8	5.2	n/a	0.0	0.0	15.7	-0.8	-0.9	-5.3	-11.5	-6.4
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,367	6.6	0.7	3.9	19.6	-0.6	0.0	6.8	1.3	-1.5	-5.3	-20.4	-4.3
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,251	6.1	0.7	4.3	20.3	0.0	0.8	0.8	0.0	-0.9	-4.5	-26.4	-5.6
FRASERS HOSPITALITY TRUST	FHT	호텔	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	22.4	n/a	n/a	n/a	-4.8	n/a
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,226	6.5	1.2	7.2	n/a	-2.6	-0.7	16.3	0.0	-3.5	-6.0	-10.9	-5.6
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	1,099	5.9	0.6	2.2	-5.5	1.2	3.6	0.0	3.6	0.3	-1.8	-27.2	-2.0
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	885	8.5	0.8	6.5	n/a	-3.6	-0.6	1.9	-2.5	-4.5	-6.0	-25.3	-8.0
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	863	9.1	0.8	7.4	n/a	0.0	0.7	0.7	0.7	-0.9	-4.6	-26.5	-4.8
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	704	6.5	0.7	3.9	15.4	-1.8	5.9	-2.7	5.9	-2.7	0.5	-29.9	0.3
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	591	8.6	n/a	n/a	n/a	1.8	1.8	1.8	1.8	0.9	-3.5	-25.4	-3.8
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	540	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.0	0.0	35.2	0.0	-1.9	-5.3	8.0	-5.6
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	389	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.9	-1.8	-4.3	-1.8	-1.8	-7.1	-31.5	-7.3
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	397	5.1	0.5	7.8	n/a	0.0	0.0	9.3	1.7	-0.9	-5.3	-18.0	-3.8
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	330	9.0	n/a	5.7	n/a	0.9	6.9	16.0	5.8	0.0	1.5	-11.3	0.3
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	256	4.1	0.3	6.7	n/a	11.4	4.3	2.1	4.3	10.5	-1.1	-25.1	-1.3
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	249	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.0	10.3	6.7	10.3	-1.9	5.0	-20.5	4.8
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	217	8.3	0.9	8.0	n/a	0.0	0.0	20.0	0.0	-0.9	-5.3	-7.2	-5.6
PRIME US REIT	PRIME	오피스	323	6.2	0.4	5.3	n/a	9.8	14.2	25.0	14.2	8.8	8.9	-2.2	8.6
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	151	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	2.0	20.9	0.0	-0.9	-3.4	-6.3	-5.6
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	128	n/a	n/a	n/a	n/a	1.4	-1.4	-24.2	1.4	0.5	-6.7	-51.4	-4.2
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	117	n/a	n/a	n/a	n/a	-12.5	-22.2	-40.1	-22.2	-13.4	-27.6	-67.3	-27.8
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	-36.3	n/a

참고: 1/30 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	1,265	3.4	1.7	6.5	0.6	0.4	16.2	0.4	0.2	-4.2	-11.7	-4.2
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	888	4.1	1.6	6.8	-0.1	-4.7	14.1	-4.7	-0.5	-9.3	-13.8	-9.3
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	875	4.8	1.3	6.5	0.7	-1.9	28.8	-1.9	0.3	-6.5	0.9	-6.5
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	776	4.3	1.3	5.3	-0.7	-3.5	11.8	-3.5	-1.1	-8.1	-16.1	-8.1
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	758	4.3	1.5	6.1	-1.3	-2.8	14.4	-2.8	-1.7	-7.4	-13.5	-7.4
GLP J-REIT	3281	물류	682	4.3	1.5	6.8	-1.0	-4.5	11.8	-4.5	-1.4	-9.1	-16.1	-9.1
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	676	5.0	1.1	5.3	-1.1	-4.9	7.9	-4.9	-1.5	-9.5	-20.0	-9.5
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	612	4.3	1.2	5.6	-0.8	-5.9	10.4	-5.9	-1.2	-10.5	-17.5	-10.5
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	572	4.5	1.6	6.7	-1.2	-2.5	20.2	-2.5	-1.6	-7.2	-7.7	-7.2
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	572	5.1	1.5	6.7	-0.8	-2.3	18.8	-2.3	-1.2	-7.0	-9.1	-7.0
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	500	6.5	1.4	9.2	0.8	1.6	-3.5	1.6	0.4	-3.1	-31.4	-3.1
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	479	3.6	2.0	6.7	-1.5	-2.0	17.6	-2.0	-1.9	-6.6	-10.3	-6.6
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	424	6.2	1.5	9.2	-0.2	1.6	15.4	1.6	-0.6	-3.0	-12.5	-3.0
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	425	4.0	1.5	7.0	0.4	-0.8	22.7	-0.8	0.0	-5.4	-5.2	-5.4
MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	372	4.3	1.1	n/a	-2.2	-5.5	13.0	-5.5	-2.6	-10.1	-14.9	-10.1
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	391	4.2	1.4	6.7	-0.1	0.9	14.4	0.9	-0.5	-3.7	-13.5	-3.7
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	379	5.3	1.5	7.3	-2.7	-2.9	29.1	-2.9	-3.1	-7.5	1.3	-7.5
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	344	3.8	1.4	5.9	-0.3	-1.6	25.1	-1.6	-0.7	-6.2	-2.8	-6.2
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	348	3.4	2.3	7.6	0.5	2.9	18.4	2.9	0.1	-1.7	-9.5	-1.7
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	343	4.4	1.3	5.3	0.1	2.6	28.3	2.6	-0.3	-2.0	0.4	-2.0
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	281	5.1	1.2	5.7	-1.7	-2.5	6.7	-2.5	-2.1	-7.2	-21.2	-7.2
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	282	4.4	1.3	5.9	0.3	-1.0	9.5	-1.0	-0.1	-5.6	-18.4	-5.6
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	278	4.3	2.0	8.1	-2.3	-2.9	12.5	-2.9	-2.7	-7.5	-15.4	-7.5
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	274	4.3	1.4	6.0	-0.7	-2.6	15.6	-2.6	-1.1	-7.2	-12.3	-7.2
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	277	4.6	1.2	5.7	-1.3	-0.5	22.7	-0.5	-1.7	-5.1	-5.1	-5.1
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	274	4.2	1.5	7.4	0.5	0.6	28.4	0.6	0.1	-4.0	0.5	-4.0
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	261	3.7	1.6	5.9	-0.8	0.6	23.5	0.6	-1.2	-4.0	-4.4	-4.0
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	246	4.8	1.4	7.1	-0.5	-2.0	12.5	-2.0	-0.9	-6.7	-15.4	-6.7
HULIC REIT INC	3295	혼합형	248	4.6	1.2	5.9	-1.0	-2.4	21.4	-2.4	-1.4	-7.1	-6.4	-7.1
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	209	4.3	1.4	5.7	-0.3	1.6	7.9	1.6	-0.7	-3.0	-20.0	-3.0
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	199	3.9	1.6	7.7	0.7	0.1	27.6	0.1	0.3	-4.5	-0.3	-4.5
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	195	4.3	1.2	5.4	-0.3	-1.1	10.8	-1.1	-0.7	-5.7	-17.1	-5.7
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	191	5.2	1.4	7.8	-1.0	-2.9	19.0	-2.9	-1.4	-7.5	-8.9	-7.5
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	193	4.0	1.3	5.6	-0.2	0.4	19.2	0.4	-0.6	-4.2	-8.7	-4.2
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	170	4.7	1.3	8.4	-0.3	-2.7	17.9	-2.7	-0.7	-7.3	-10.0	-7.3
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	161	5.5	1.1	6.9	-2.4	-2.8	16.1	-2.8	-2.8	-7.4	-11.8	-7.4
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	162	4.3	1.4	7.4	-0.1	-0.9	26.8	-0.9	-0.4	-5.5	-1.1	-5.5
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	150	5.2	1.0	4.4	0.5	-1.7	23.9	-1.7	0.2	-6.3	-4.0	-6.3
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	149	4.2	1.4	8.9	1.7	-0.2	17.1	-0.2	1.3	-4.8	-10.8	-4.8
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	133	4.7	1.3	8.3	1.2	-0.9	29.6	-0.9	0.8	-5.6	1.7	-5.6

참고: 1/30 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	63,184	1.0	2.4	10.9	24.0	-0.3	0.3	-15.2	-0.3	0.0	-0.9	-18.7	-1.6
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	22,712	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	21.8	n/a	n/a	n/a	18.3	n/a
Scentre Group	SCG	리테일	21,361	4.5	1.1	6.5	16.9	-0.4	-3.2	11.0	-2.5	-0.1	-4.4	7.5	-3.9
Stockland	SGP	혼합형	13,178	4.6	1.2	8.4	14.7	0.6	-5.4	5.2	-5.1	0.9	-6.6	1.7	-6.4
Vicinity Centres?	VCX	리테일	11,476	4.9	1.0	6.1	16.5	0.2	-3.3	12.9	-2.5	0.5	-4.5	9.4	-3.9
Charter Hall Group	CHC	혼합형	11,037	2.2	3.4	15.3	24.5	-2.2	-4.5	48.4	-4.6	-1.9	-5.7	44.9	-5.9
GPT Group	GPT	혼합형	10,239	4.7	0.9	6.2	15.0	1.0	-2.1	15.4	-1.4	1.3	-3.3	11.9	-2.7
Mirvac Group	MGR	혼합형	7,911	4.8	0.8	5.4	15.5	0.3	-1.7	1.5	-2.2	0.6	-2.9	-2.0	-3.6
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	7,228	5.5	0.7	6.7	10.7	-0.9	-3.4	-7.4	-3.0	-0.6	-4.7	-11.0	-4.4
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	3,875	4.2	1.0	4.6	23.0	0.4	0.7	22.7	1.1	0.7	-0.5	19.1	-0.3
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,783	6.6	0.8	5.4	15.3	-1.4	-4.3	0.1	-4.3	-1.1	-5.5	-3.4	-5.6
BWP Trust	BWP	물류	2,727	5.2	0.9	4.8	19.9	0.7	-4.7	10.7	-4.4	1.0	-5.9	7.2	-5.8
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,699	6.7	0.8	5.9	14.4	-2.5	-6.0	8.6	-5.3	-2.1	-7.2	5.1	-6.7
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,667	6.1	0.9	6.3	14.5	-1.3	-1.7	5.5	-1.7	-1.0	-2.9	2.0	-3.1
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,302	6.4	0.8	5.4	15.2	-0.8	-3.2	21.1	-2.7	-0.4	-4.4	17.6	-4.1
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	1,924	2.1	1.1	8.2	13.9	-4.8	-9.2	-17.9	-8.7	-4.5	-10.4	-21.4	-10.1
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	2,017	5.2	0.8	4.5	17.7	-1.2	-2.1	9.9	-2.4	-0.9	-3.3	6.3	-3.8
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,727	7.9	0.7	7.3	10.0	-4.2	-5.4	-5.0	-6.1	-3.9	-6.6	-8.5	-7.5
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,609	6.9	0.8	5.7	14.5	0.2	-3.0	1.0	-3.3	0.5	-4.2	-2.5	-4.7
Arena REIT	ARF	혼합형	1,447	5.4	1.0	5.8	18.2	1.6	0.7	-7.8	0.7	1.9	-0.5	-11.4	-0.7
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,113	7.1	0.7	6.9	10.6	-1.2	-10.5	9.0	-7.6	-0.9	-11.7	5.5	-9.0
Aspen Group	APZ	혼합형	1,204	2.1	2.0	15.0	11.6	-4.2	-3.5	104.2	-8.6	-3.9	-4.7	100.7	-10.0
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	1,076	5.8	0.7	4.8	16.9	-2.7	-5.5	11.5	-5.8	-2.4	-6.7	8.0	-7.2
Abacus Property Group	ABG	오피스	1,032	7.5	0.7	5.0	12.8	-1.3	-3.8	0.4	-4.5	-1.0	-5.0	-3.1	-5.9
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	815	6.5	0.7	5.1	14.5	-1.2	-4.1	-5.9	-4.5	-0.8	-5.3	-9.4	-5.8
Rural Fund Group	RFF	혼합형	799	5.7	0.7	4.3	17.5	1.0	3.5	26.5	4.1	1.3	2.3	23.0	2.7
Centuria Office REIT	COF	오피스	633	9.5	0.6	6.7	9.5	-3.6	-6.2	-9.4	-7.8	-3.3	-7.4	-12.9	-9.2
Carindale Property	CDP	리테일	452	5.5	0.8	5.2	14.4	-0.9	-3.4	20.0	-3.4	-0.6	-4.6	16.5	-4.7
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	399	3.3	0.5	4.0	12.7	-5.2	0.7	-27.9	0.0	-4.9	-0.5	-31.4	-1.4
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	384	7.5	0.7	5.7	13.3	0.2	-1.6	-2.6	-0.9	0.5	-2.8	-6.1	-2.2
GDI Property Group	GDI	오피스	329	10.5	n/a	5.1	8.5	-0.8	-3.2	3.4	-3.9	-0.5	-4.4	-0.1	-5.3

참고: 1/30 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	92,760	7.1	0.6	3.4	14.1	0.2	2.0	11.9	3.4	-2.1	-1.9	-23.5	-3.5
Champion REIT	2778	오피스	15,522	5.7	0.4	1.9	n/a	1.2	1.6	52.4	-0.8	-1.1	-2.4	17.0	-7.6
Fortune REIT	778	리테일	10,451	7.1	0.4	2.4	n/a	1.0	3.7	27.0	3.9	-1.3	-0.3	-8.4	-3.0
Yuexiu REIT	405	혼합형	4,370	8.6	0.2	0.8	n/a	1.2	-1.2	-4.5	-1.2	-1.1	-5.1	-39.9	-8.0
Sunlight REIT	435	혼합형	4,085	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	1.7	29.6	2.6	-2.3	-2.3	-5.8	-4.3
Hui Xian REIT	87001	혼합형	3,152	n/a	n/a	n/a	n/a	2.0	0.0	4.1	0.0	-0.3	-4.0	-31.3	-6.9
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	2,416	n/a	n/a	n/a	n/a	1.2	-1.8	-11.9	-3.6	-1.1	-5.8	-47.3	-10.4
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,289	9.7	0.7	6.4	n/a	0.0	-0.4	-10.3	-0.4	-2.3	-4.3	-45.7	-7.2
Prosperity REIT	808	오피스	2,226	8.2	0.4	2.2	n/a	0.0	2.8	19.5	2.8	-2.3	-1.2	-15.9	-4.1
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,410	n/a	n/a	n/a	n/a	0.8	-0.8	2.5	0.8	-1.5	-4.8	-33.0	-6.0
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,059	15.4	0.1	1.4	n/a	0.0	-7.1	-26.1	-3.0	-2.3	-11.1	-61.5	-9.8

참고: 1/30 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	10,268	4.3	0.8	5.4	20.1	0.9	6.5	5.7	5.3	0.1	3.7	-12.1	2.4
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,846	6.3	0.7	5.4	12.6	0.9	5.0	11.2	4.6	0.1	2.3	-6.7	1.6
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,686	6.2	1.0	8.1	15.1	0.0	6.0	7.2	5.4	-0.8	3.3	-10.6	2.4
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	4,467	5.1	0.8	8.1	18.0	0.4	9.6	13.1	8.6	-0.3	6.9	-4.7	5.7
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	4,147	5.6	0.7	6.7	14.4	0.8	4.4	10.0	2.7	0.0	1.6	-7.9	-0.2
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	3,083	6.7	0.6	5.8	13.1	-0.4	2.9	-34.0	1.2	-1.2	0.2	-51.8	-1.8
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,803	3.0	0.6	2.3	27.6	1.9	0.3	15.4	-1.0	1.2	-2.5	-2.4	-4.0
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,689	7.0	1.0	12.4	13.8	-1.0	5.7	10.0	5.8	-1.7	2.9	-7.9	2.9
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	2,027	4.6	0.8	4.5	17.2	-1.2	1.8	7.9	-1.5	-1.9	-1.0	-10.0	-4.5
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	2,158	4.3	0.6	5.4	18.7	-0.5	10.8	-2.0	10.5	-1.2	8.0	-19.9	7.6
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	9.3	n/a	n/a	n/a	25.5	n/a	n/a	n/a	7.7	n/a
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,885	5.2	0.9	7.5	15.8	2.5	8.6	24.3	7.5	1.7	5.8	6.5	4.5
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,807	3.8	0.8	5.7	19.0	1.6	14.1	34.1	12.4	0.9	11.4	16.3	9.4
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,487	5.6	1.0	11.1	12.9	-1.9	3.0	22.6	2.0	-2.7	0.3	4.7	-0.9
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,519	2.1	0.7	1.6	47.9	5.8	18.9	29.6	17.4	5.1	16.2	11.8	14.5
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	1,038	7.4	n/a	n/a	13.4	-2.2	2.7	23.4	2.2	-3.0	0.0	5.5	-0.7
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	807	6.8	0.6	-2.3	12.7	1.3	6.5	-10.6	5.1	0.6	3.7	-28.5	2.2
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	2.2	-0.5	n/a	-2.7	-15.7	-3.5
URBAN LOGISTICS REIT PLC	SHED	산업용	n/a	n/a	n/a	4.3	n/a	n/a	n/a	42.3	n/a	n/a	n/a	24.5	n/a
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	644	5.8	n/a	9.6	16.7	1.0	6.0	19.7	6.4	0.2	3.3	1.9	3.4
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	532	n/a	n/a	n/a	n/a	1.7	3.6	-4.6	2.7	0.9	0.9	-22.5	-0.2
CARE REIT PLC	CRT	헬스케어	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	26.1	n/a	n/a	n/a	8.2	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	22.7	n/a
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	389	n/a	n/a	n/a	n/a	0.5	1.7	11.0	-2.0	-0.3	-1.1	-6.9	-4.9
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	426	4.6	0.8	7.6	n/a	0.0	12.9	27.3	12.0	-0.7	10.2	9.4	9.1
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	312	9.2	0.7	8.1	8.7	3.9	5.5	-5.0	5.1	3.1	2.8	-22.8	2.1
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	291	7.8	n/a	n/a	n/a	-1.3	6.9	26.1	7.1	-2.1	4.2	8.2	4.2
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	275	n/a	n/a	n/a	n/a	0.2	3.5	21.1	3.5	-0.6	0.8	3.3	0.6
HELICAL PLC	HLCL	리테일	239	7.5	0.5	4.6	n/a	0.4	3.4	7.2	2.5	-0.3	0.7	-10.7	-0.4
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	166	10.1	n/a	n/a	n/a	1.8	-4.7	-12.8	-4.1	1.1	-7.4	-30.6	-7.1
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	171	7.4	n/a	n/a	n/a	2.1	-0.9	5.9	0.2	1.3	-3.7	-12.0	-2.8

참고: 1/30 종가 기준, Relative return은 FTSE100 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg

Compliance notice

- 당사는 2026년 2월 2일 현재 삼성FN리츠와(과) 계열사 관계에 있습니다.
- 당사는 2026년 2월 2일 현재 코람코더원리츠의 주식 등을 1% 이상 보유하고 있습니다.
- 본 조사분석자료의 애널리스트는 2026년 2월 2일 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