2026. 3. 16.

대체투자 Weekly

상장 리츠, 주주 희석 없는 성장 궤도

리서치센터 리포트 바로가기

▶ **리서치센터 대체투자팀** | 2026년 3월 셋째 주

이경자 팀장 kyungja.lee@samsung.com

I. 국내 부동산/인프라

"포트폴리오 재편과 주주 환원으로 바쁜 리츠" 2026년 들어 상장 리츠의 포트폴리오 재편 및 주주 환원이 활발합니다. 3월에만 코람코더원리츠의 하나증권 빌딩 매각, 신한서부티엔디리츠의 나인트리 동대문 매각, 롯데리츠의 구리백화점 주차장 부지 매각이 이뤄졌습니다. 처분 이익 배당은 물론 회수 원본으로 재투자가 이뤄지고 포트폴리오 효율화가 예상됩니다. 2024년 대규모 유상증자 이후 자산 매입을 추진하던 한화리츠가 1년 만에 신규 자산을 편입했고 삼성FN리츠는 잠실빌딩 매입을 위한 회사채 발행이 흥행했습니다. 2026년 리츠의 투자 포인트는 '주주 희석 없는 성장'입니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
코람코더원리츠	**(3/13) 하나증권 빌딩 매각 우선협상대상자, 페블스톤 운용** • 입찰가는 알려지지 않음, 감평가는 평당 3,378만원(7,140억원)이며 우선매수 선택권을 보유한 하나증권은 감평가와 입찰가 중 높은 가격으로 인수할 수 있음 • 유력한 입찰 주체로 알려졌던 한투금융지주는 입찰 불참 • 하나증권은 1개월 내 매수 선택권 행사 통보, 권리 행사 시 통보 이후 2개월 내 거래 종결됨	• 이후 절차는 주총 결의를 통해 1) 하나증권 빌딩 매각 여부, 2) 상장폐지 여부(기초자산이 사라질 경우 리츠의 자진 상장폐지 요건 충족), 3) 신규 자산 편입(리츠 존속을 의미)에 대해 주주들이 보팅을 거쳐 결정하게 됨 • 여의도 오피스 매매가는 평당 2천만원 후반~3천만원 초반에 형성됐으나 해당 자산의 용적률이 580%로 낮다는 점에서 cap rate보다 재건축을 겨냥한 평당가에 초점을 맞춰 거래가 형성
한화리츠	**(3/11)이마트타워 입찰에서 우선협상자 선정** • 매도자는 NH아문디, 입찰에 신한알파리츠, 한화리츠 등 상장리츠와 삼성SRA, 코람코자산, 한투리얼에셋 등이 참여 • 평당 3,400만원 내외에 입찰한 것으로 보도, 3,500억원 내외 • 이마트는 구의 고속버스터미널 개발 후 건설될 오피스에 이전할 계획이나 이마트타워의 임대차 만기는 2033년으로 장기	• 한화리츠는 2025년 장교빌딩 리파이낸싱, 회사채 발행 등으로 조달 금리를 IPO 당시 대비 200bp 이상 절감 후 자산 편입 모색 • 조달 금리가 3%대 중반으로 하락함에 따라 대출 활용한 신규 자산 편입 시 배당 상승 가능, 전단채와 담보대출로 충당할 계획이며 편입 이후에도 LTV는 60% 미만 • 외부 자산 편입으로 스폰서 자산 포트폴리오의 한계 극복
신한서부티엔디리츠	**(3/9) 나인트리 동대문 매각의 우선협상대상자 선정** • 매각가는 810억원, 딜 클로징은 4월 목표 • 2023년 540억원(객실당 가격 PPP2.5억원)에 매입, 매각 PPP는 3.7억원, 3년 만에 IRR 27% 달성	• 900억원대를 제시한 입찰자도 있었으나 최종 딜 클로징 가시성을 고려해 810억원에 우선매수협상자 선정 • 12월, 300원대의 특별배당 결의가 가능해짐 • 매각 자금은 마포 신라스테이 매입에 활용, 호텔 상승 사이클
삼성FN리츠	**(3/6) 공모 회사채 발행 2천억원 모집에 4천억원 주문받아** • 잠실빌딩 매입을 위해 회사채 발행 • A+등급, 금리는 2년물 +29bp, 3년물 +24bp로 금리 형성, 현재 동일 등급 민평금리 고려 시 4%대 초반에 형성될 것	• 회사채 초도 발행이라 금리는 4%대 초반에 형성되겠으나 오피스 선순위 담보대출과 유사한 수준 • 무담보 회사채로 유상증자 없이 차입 여력 확대가 중요
롯데리츠	**(3/9) 롯데백화점 구리점 부설 주차장 부지 매각, 130억원 확보** • 매각으로 보증금 5억원, 연간 임대료 5억원 감소 • 매각 자금은 부채 상환 등으로 활용할 계획	• 비핵심 자산으로 재무 비율 개선, 처분 이익 배당 가능하다는 점에서 긍정적, 임대료 하락에 따른 배당 영향은 매우 미미 • 스폰서 자산이지만 매각을 통한 포트폴리오 효율에 초점
KB스타리츠	**(3/9) 1,500억원의 유상증자 1차 발행 가액 주당 3,055원 확정** • 재원은 대출 상환 및 국내 오피스 매입 자금으로 활용할 계획	• 4월 10일 최종 발행가 확정, 15~16일 구주주 청약 • 씨티뱅크센터, 시그니처타워, 여의도 파이낸스타워 등 점진적인 포트폴리오 재편 단계

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	1,800	4.6	1.5	5.2	16.4	4.7	7.4	20.8	3.3	6.5	4.9	-92.4	-26.9
롯데리츠	1,386	5.7	1.3	3.5	17.9	8.1	6.6	38.6	21.1	9.9	4.1	-74.6	-9.1
ESR켄달스퀘어리츠	1,070	6.4	0.9	3.3	16.2	3.6	-1.1	-9.2	2.0	5.3	-3.6	-122.4	-28.2
한화리츠	914	5.3	1.4	3.8	n/a	0.0	8.5	36.8	22.8	1.7	6.0	-76.4	-7.4
신한알파리츠	698	6.3	1.2	4.4	20.8	2.3	-1.9	-2.2	3.2	4.1	-4.3	-115.4	-27.0
맵스리얼티	668	3.8	n/a	n/a	n/a	7.5	22.9	68.4	41.5	9.2	20.4	-44.8	11.2
제이알글로벌리츠	317	14.3	n/a	n/a	n/a	-10.6	-30.2	-38.6	-42.6	-8.8	-32.7	-151.8	-72.9
삼성FN리츠	495	5.1	1.4	3.5	27.4	3.6	6.9	19.0	15.5	5.4	4.4	-94.2	-14.7
코람코라이프인프라	450	7.1	1.0	5.1	4.0	2.2	0.7	6.4	4.9	4.0	-1.8	-106.8	-25.3
코람코더원리츠	380	3.6	2.0	5.1	28.7	1.4	6.6	94.2	1.3	3.2	4.1	-19.0	-28.9
KB스타리츠	274	13.3	0.7	4.7	n/a	-18.9	-24.0	-25.7	-17.3	-17.1	-26.5	-138.9	-47.5
디앤디플랫폼리츠	274	14.7	0.9	4.5	14.2	2.0	-6.8	-2.7	-8.3	3.7	-9.2	-115.9	-38.5
이리츠코크렙	308	7.4	1.4	8.0	13.2	1.6	4.5	14.1	5.5	3.3	2.0	-99.1	-24.7
이지스밸류리츠	292	7.6	0.8	-4.0	-20.2	2.4	-0.9	-3.6	0.8	4.2	-3.4	-116.8	-29.4
신한서부티엔디리츠	267	15.3	1.0	3.5	15.0	5.1	16.0	49.7	25.7	6.9	13.6	-63.5	-4.5
NH올원리츠	178	9.2	0.8	6.3	19.1	2.2	-2.4	-8.6	-3.6	4.0	-4.9	-121.8	-33.8
이지스레지던스리츠	139	8.0	0.4	15.0	3.3	0.1	-1.1	-8.5	-0.9	1.9	-3.5	-121.7	-31.1
미래에셋글로벌리츠	101	10.2	0.6	0.8	n/a	1.4	-1.7	-8.3	-1.6	3.1	-4.2	-121.5	-31.8

참고: 3/13 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률, 맵스리얼티는 부동산공모펀드(만기 40년)이며 연 1회 배당
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	4.6%	4.6%
ESR켄달스퀘어리츠	-	139	-	139	278	278	6.4%	6.4%
디앤디플랫폼리츠	121	-	335	-	456	260	14.7%	8.4%
롯데리츠	-	134	-	137	271	292	5.7%	6.1%
신한알파리츠	182	-	184	-	366	370	6.3%	6.4%
이지스밸류리츠	160	-	160	-	320	330	7.0%	7.2%
코람코라이프인프라리츠	-	163	-	163	353	330	7.6%	7.1%
코람코더원리츠	90	90	65	90	335	335	3.6%	3.6%
맥쿼리인프라	-	380	-	380	760	760	6.7%	6.7%
이지스레지던스리츠	-	150	-	150	300	300	5.9%	5.9%
한화리츠	-	135	-	135	270	270	5.3%	5.3%
신한서부티엔디리츠	-	135	-	557	692	276	15.3%	6.1%
KB발해인프라	-	325	-	325	650	650	6.5%	6.5%

참고: 3/13 종가 기준
자료: FnGuide, 삼성증권

1. 4 Upcoming events

종목	내용	비고
하나오피스리츠	신규 상장	2026년 4월 상장, 편입 자산은 테헤란로 2개 오피스, 목표 배당수익률 6%대 중반
대신글로벌스리츠	신규 상장	2026년 6월 상장, 편입 자산은 도쿄 임대주택과 오피스, 목표 배당수익률 6%대 중반

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	5,460	6.7	1.1	7.1	0.2	0.4	3.7	1.3	1.9	-2.0	-109.5	-28.9
KB발해인프라	1,229	6.5	1.5	6.8	0.5	-0.4	n/a	0.1	2.2	-2.9	n/a	-30.1
아이에스동서	1,010	1.5	0.7	3.0	15.3	10.0	101.5	43.3	17.1	7.6	-11.7	13.0
한국자산신탁	349	5.3	0.3	4.8	2.3	2.9	14.9	17.3	4.1	0.4	-98.3	-12.9
SK디앤디	250	4.5	0.4	4.3	4.5	5.7	61.8	5.8	6.3	3.2	-51.4	-24.4

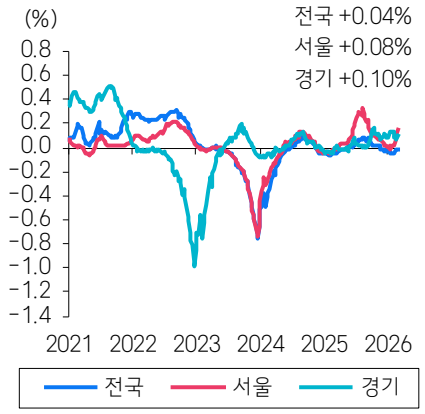
참고: 3/13 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.08% 상승. 세금 부과 압박에 따른 조정 움직임이 가격 부담감이 큰 지역에서 가장 먼저 시작되는 분위기
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.12% 상승. 2월 월간 변동률은 0.26%로 수도권 주도로 전셋값 상승 압력이 높았음
분양시장	3월 셋째 주, 전국 10개 단지 5,645가구 분양 예정. 14년만에 서울에서 토지임대부 분양주택이 입주자 모집을 시작하는 만큼 관심 집중될 전망

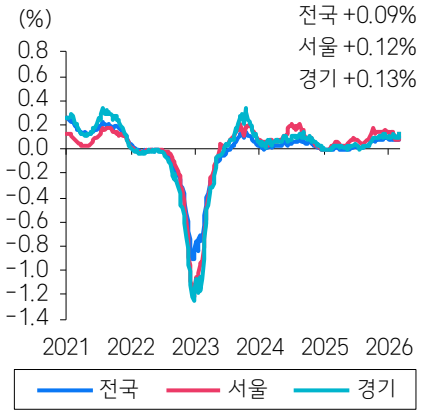
자료: 부동산원(3/13 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



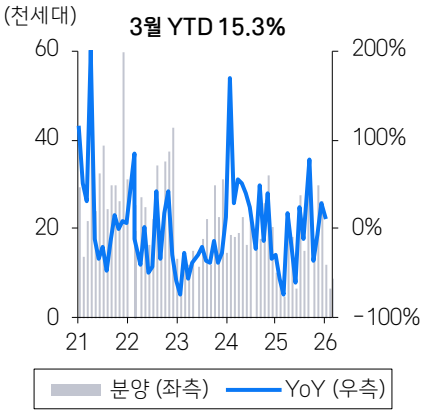
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



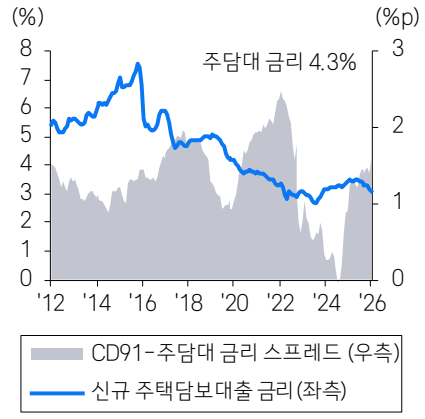
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



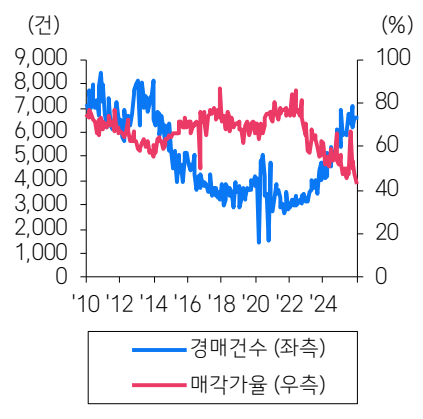
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



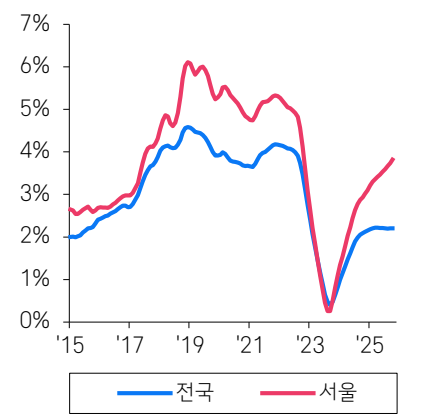
참고: 1월 말 기준 자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 부동산/인프라

"비상장 BDC 환매 압력" 블루아울을 시작으로 비상장 BDC의 환매 증가로 우려가 증폭되었습니다. 고금리 후유증, 서브프라임-프라임 간 격차 확대, AI Disruption 우려에 더해 지정학적 리스크까지 반영되었습니다. 크레딧 리스크라기보다, 만기가 5~7년인 비유동 자산에 투자하는 반면 환매 주기는 분기 단위로 짧아 유동성 불일치가 발생할 수 있는 준유동성(세미리퀴드) 상품의 약점에 기인합니다. 사모 대출 시장의 유동성 불안은 시장에서 거래되는 상장 BDC의 주가가 안정화되어야 완화될 전망입니다.

2.1 Valuation & Returns - Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	-1.8	-3.9	11.7	4.0	-0.2	-1.0	-5.9	7.1
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	-1.2	-2.5	4.6	-0.2	0.4	0.5	-13.0	2.9
SPGTINDTR INDEX	인프라	0.5	-1.5	25.7	8.6	2.1	1.5	8.1	11.7
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	-3.0	-12.4	-10.3	-17.6	-1.4	-9.5	-27.9	-14.5
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	0.9	15.5	3.5	1.6	3.9	-2.1	6.6
SPGSCITR INDEX	원자재	2.6	26.3	42.9	35.6	4.2	29.3	25.2	38.7
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	3.8	3.8	n/a	n/a	-13.9	6.9
BITCOIN INDEX	비트코인	4.1	4.5	-15.1	-17.8	5.7	7.5	-32.7	-14.7
ETHEREUM INDEX	이더리움	4.7	4.2	10.1	-28.2	6.3	7.2	-7.5	-25.1

참고: 3/13 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 지수와 S&P500 지수 모두 1.6% 하락, S&P. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 1.5% 하락
섹터별 성과	데이터센터 〉 헬스케어 〉 넷리스 〉 리테일 〉 오피스 〉 산업용 〉 셀프 스토리지 〉 주거 〉 숙박 순 성과
국가별 성과	일본 리츠가 0.6% 하락하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠는 1.6% 상승하며 코스피 지수(-1.7%)를 3.4%p 상회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
일본		
사모 대출	**(3/13) 모건스탠리의 사모대출 펀드, 환매 요청에 게이트** • North Haven Private Fund(AUM 80억 달러)는 NAV(34억 달러)의 11%에 환매 요청, 요청액의 46%만 지급하며 게이트 • 블루아울-블랙스톤-블랙록-모건스탠리로 이어지는 환매 러시 • 차주 규모는 블랙스톤 외에는 모두 중소 기업	• 비상장BDC에서 환매 증가, 비유동 자산이 투자 대상인 반면 환매는 비교적 잦은 주기인 분기 단위이기 때문 • 시장 센티멘트에 민감한 리테일 투자자 중심인 비상장BDC에서 환매가 당분간 이어질 가능성. 차주 규모가 중소일수록 유동성 버퍼가 부족해 환매에 대응이 취약할 수 있음
넥스트에라 에너지	**(3/11) 15~30GW의 신규 발전 설비 건설 계획, 데이터센터용** • 30GW는 2,200만 가구에 전력을 공급할 수 있는 용량으로 미국에서 최대 주인 캘리포니아의 가구 수보다 많음 • 데이터센터에 필요한 전력 상당 부분은 천연가스를 에너지원으로 하게 됨, 20GW의 가스 발전 프로젝트 진행 중	• 데이터센터 전력 수요 폭증으로 유틸리티 기업들의 실적 개선세, 원전 가동까지는 장시간이 걸리기에 천연가스가 대표적인 대안 에너지원 • 2030년까지 30GW의 발전설비 추가 계획을 수립함에 따라 20억 달러의 신규 주식 발행(유상증자) 발표 등 자금 조달 진행

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	2.8	6.4	-1.8	-3.9	11.7	4.0	-0.1	0.4	-3.1	-0.7
TEREEE INDEX	유럽	5.2	0.8	6.6	-3.5	-6.3	10.1	-0.7	1.8	2.4	-5.1	1.6
ERASA INDEX	아시아	4.5	1.2	6.0	-3.2	-7.8	-4.1	-11.4	0.1	-3.0	-23.2	-15.1
TERNAU INDEX	미국	3.9	2.3	6.1	-1.2	-2.1	11.0	7.3	0.0	0.0	-0.1	0.0
ERGLJPJ Index	일본	4.6	1.4	6.5	-0.6	-2.6	16.7	-3.1	3.2	1.4	-26.4	-8.4
TERGLSGL Index	싱가포르	5.8	0.9	5.4	-2.1	-4.7	8.7	-4.0	0.1	0.6	-5.7	-2.4
TERGLCAL Index	캐나다	4.9	0.8	5.6	-1.1	-1.6	10.8	2.6	0.1	0.4	-2.0	-0.1
TENUKRE INDEX	영국	5.7	0.7	6.0	-4.0	-8.3	4.5	-1.8	-0.0	0.1	0.3	0.0
TERGLHKL INDEX	홍콩	6.8	0.6	-0.7	-3.8	-1.0	9.9	5.4	0.7	2.7	-39.5	-14.1
TERGLAUA Index	호주	3.9	1.1	7.7	-4.9	-11.7	-2.3	-14.7	-0.1	-0.4	0.3	-0.9

참고: 3/13 종가 기준, Relative return은 각국 지수 대비 수익률
TEREEE - Nareit Europe REITs Index, ERASA - Nareit Developed Asia REITs Index, TERNAU - Nareit Developed North America REITs Total Return Index, ERGLJPJ - Nareit Developed REITs Japan Index, TERGLSGL - Nareit Developed REITs Singapore Total Return Index, TERGLCAL - Nareit Developed REITs Canada Total Return Index, TENUKRE - Nareit UK REITs Total Return Index, TERGLHKL - Nareit Developed REITs Hong Kong Total Return Index, TERGLAUA - Nareit Developed REITs Australia Total Return Index
자료: Bloomberg, 삼성증권

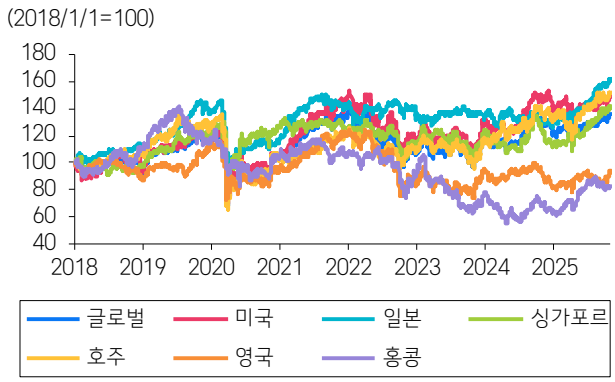
2.5 주요국 리츠별 성과

(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	Lineage, Inc.	CUBESMART	SUN COMMUNITIES INC	BOSTON PROPERTIES INC	Iron Mountain Inc	Alexandria Real Estate Equities Inc
섹터	산업용	셀프 스토리지	주거용	오피스	셀프 스토리지	오피스
Chg	7.1	4.7	4.5	-5.5	-2.6	-2.0
J-REIT	HOSHINO RESORTS REIT INC	JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	GLOBAL ONE REIT	NIPPON REIT INVESTMENT CORP	GLP J-REIT	DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT
섹터	호텔	오피스	오피스	혼합형	물류	혼합형
Chg	5.6	3.7	3.3	-2.9	-1.9	-1.7
S-REIT	SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	KEPPEL DC REIT	KEPPEL DC REIT	IREIT GLOBAL	CAPITALAND INDIA TRUST	PRIME US REIT
섹터	산업용	혼합형	혼합형	오피스	혼합형	오피스
Chg	1.1	0.0	0.0	-14.5	-9.4	-6.2
HK-REIT	Regal Real Estate Investment	Sunlight REIT	Prosperity REIT	Hui Xian REIT	Yuexiu REIT	Yuexiu REIT
섹터	호텔	혼합형	오피스	혼합형	혼합형	혼합형
Chg	7.2	4.9	1.3	-2.0	0.0	0.0
UK-REIT	HELICAL PLC	HAMMERSON PLC	NEWRIVER REIT PLC	BIG YELLOW GROUP PLC	SAFESTORE HOLDINGS PLC	LAND SECURITIES GROUP PLC
섹터	리테일	리테일	리테일	셀프스토리지	셀프스토리지	혼합형
Chg	6.2	3.0	2.6	-3.6	-2.3	-1.9
A-REIT	Aspen Group	Scentre Group	Ingenia Communities Group	Cromwell Property Group	Carindale Property	Mirvac Group
섹터	혼합형	리테일	혼합형	혼합형	리테일	혼합형
Chg	5.7	2.7	3.2	-2.3	-1.1	-1.0

참고: 3/13 종가 기준
자료: Bloomberg, 삼성증권

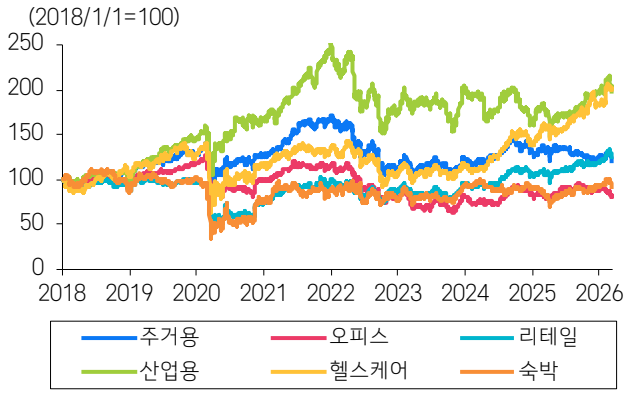
IV. Datapack – 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



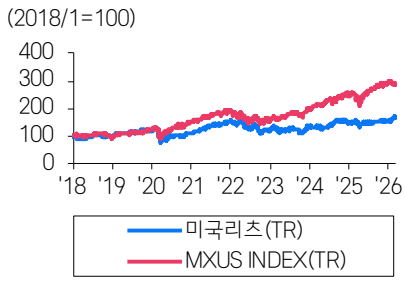
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

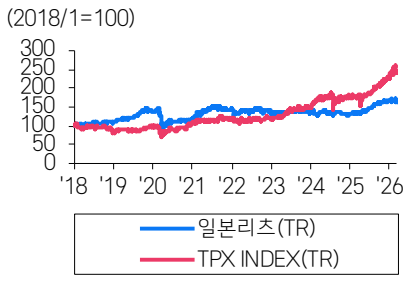


자료: Bloomberg, 삼성증권

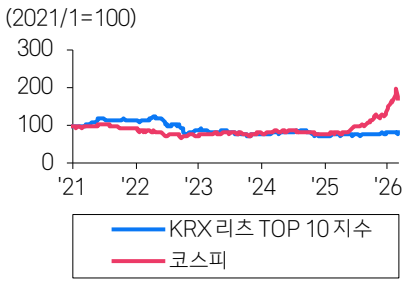
US REIT와 주식시장 total return



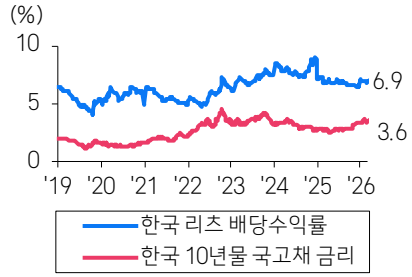
J-REIT와 주식시장 total return



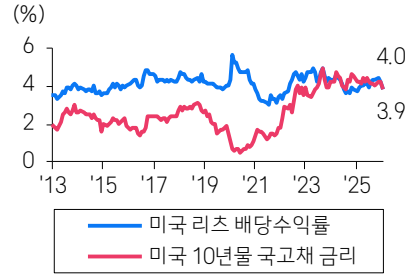
국내 리츠와 주식시장 total return



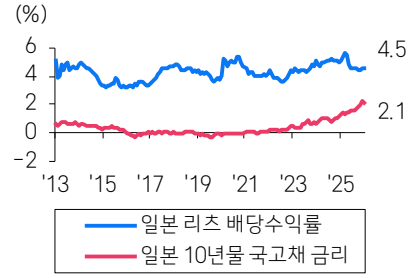
한국 리츠 배당수익률



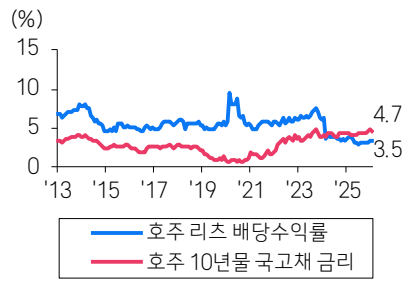
미국 리츠 배당수익률



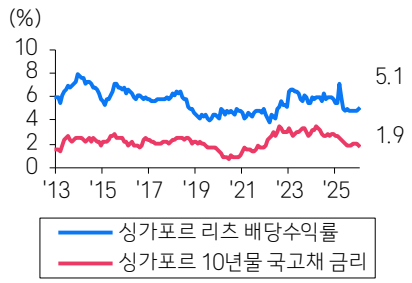
일본 리츠 배당수익률



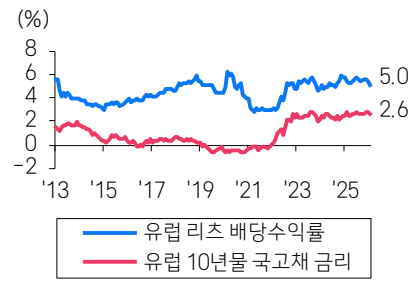
호주 리츠 배당수익률



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	145,007	1.5	3.4	4.7	33.5	0.1	-1.4	40.6	12.0	2.5	1.6	23.0	15.1
Prologis Inc	PLD	산업용	125,100	3.2	2.2	5.2	21.5	-2.5	-5.2	17.7	3.2	-0.1	-2.2	0.1	6.3
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	85,951	3.9	16.1	88.5	18.8	-1.2	-4.0	-12.6	5.0	1.2	-1.0	-30.2	8.2
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	95,297	2.1	6.6	12.0	30.2	2.6	1.4	15.8	26.6	5.1	4.4	-1.8	29.7
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	60,708	4.8	14.8	68.0	14.1	-3.1	-5.1	15.9	0.9	-0.7	-2.1	-1.7	4.0
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	62,831	2.8	2.8	3.2	22.7	0.0	-0.8	20.9	16.1	2.4	2.2	3.3	19.2
Realty Income Corp	O	리테일	60,086	5.1	1.5	3.8	14.4	-0.8	-1.9	13.7	14.3	1.6	1.1	-3.9	17.4
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	52,252	4.1	11.7	32.9	17.7	-2.9	-0.9	-0.1	14.7	-0.4	2.1	-17.8	17.8
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	38,143	4.9	n/a	-22.8	21.9	-2.5	-3.2	-15.3	-1.6	-0.1	-0.2	-32.9	1.5
VENTAS INC	VTR	헬스케어	41,113	2.4	3.3	2.6	22.5	0.4	1.5	29.4	11.9	2.8	4.5	11.8	15.0
VICI Properties Inc	VICI	카지노	30,374	6.5	1.0	10.4	10.3	-3.7	-3.0	-11.9	1.1	-1.3	0.0	-29.5	4.2
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	29,849	4.7	2.3	7.8	17.2	-3.4	-3.4	-2.5	8.6	-1.0	-0.4	-20.1	11.7
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	23,669	4.2	2.0	5.7	14.9	-4.4	-4.1	-19.4	-6.8	-2.0	-1.1	-37.0	-3.7
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	31,607	3.3	n/a	-72.8	27.5	-0.3	-2.7	23.3	28.8	2.1	0.3	5.7	31.9
Equity Residential	EQR	주거용	22,649	4.7	2.2	4.8	14.7	-3.5	-6.1	-13.0	-4.8	-1.1	-3.1	-30.6	-1.7
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	19,892	2.7	n/a	-18.8	15.5	-4.0	-6.3	-13.8	-2.8	-1.6	-3.4	-31.4	0.3
Weyerhaeuser Co	WY	목재	16,907	3.6	1.9	2.4	195.5	-4.0	-12.3	-20.4	-1.0	-1.6	-9.3	-38.0	2.1
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	16,116	4.2	3.1	7.2	15.6	-2.1	-0.5	-15.3	-4.5	0.3	2.5	-32.9	-1.4
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	15,229	4.8	1.7	4.4	12.9	-3.8	-7.4	-25.4	-10.1	-1.4	-4.4	-43.0	-7.0
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	14,767	4.9	2.9	7.0	14.7	-4.4	-6.8	-22.7	-9.1	-2.0	-3.8	-40.3	-5.9
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	15,704	12.8	1.0	14.4	n/a	-1.5	-5.2	1.2	-2.2	0.9	-2.3	-16.5	0.9
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	16,561	3.3	2.5	4.8	19.4	-0.7	2.8	4.9	8.5	1.7	5.8	-12.7	11.6
WP CAREY INC	WPC	혼합형	16,097	5.3	1.9	7.7	13.7	-1.3	-3.7	14.1	11.1	1.2	-0.7	-3.5	14.2
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	15,567	4.7	1.5	5.1	12.7	-1.3	0.9	11.3	13.0	1.2	3.9	-6.3	16.1
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	14,202	5.6	2.8	11.1	15.3	0.6	1.4	27.7	8.4	3.0	4.4	10.1	11.5
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	14,439	4.0	2.1	6.5	15.8	-2.1	0.5	7.8	10.9	0.3	3.5	-9.9	14.1
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	13,592	4.8	13.4	59.1	14.1	-1.4	1.8	20.3	6.0	1.0	4.8	2.6	9.1
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	12,731	5.9	1.9	10.5	8.9	-3.4	-6.9	24.1	4.4	-1.0	-4.0	6.5	7.5
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	13,476	6.6	3.0	20.3	11.7	-2.8	2.5	-4.4	6.5	-0.4	5.5	-22.0	9.6
UDR INC	UDR	주거용	11,635	4.9	5.1	4.2	14.0	-4.8	-7.0	-18.2	-3.5	-2.4	-4.1	-35.8	-0.3
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	13,166	3.2	7.8	23.8	21.4	0.5	0.1	1.3	12.0	2.9	3.1	-16.4	15.1
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	AMH	주거용	10,320	4.6	1.7	3.4	14.8	-3.7	-10.3	-19.9	-11.6	-1.3	-7.3	-37.5	-8.5
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	11,491	14.1	1.1	15.9	n/a	-2.9	-9.9	-0.1	-4.6	-0.5	-7.0	-17.7	-1.5
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	10,404	4.2	3.0	3.9	14.9	-4.3	-7.3	-14.8	-8.6	-1.9	-4.3	-32.4	-5.5
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	11,805	7.3	1.8	1.5	9.8	-2.5	1.7	-17.0	5.6	-0.1	4.7	-34.7	8.7
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	8,250	5.5	1.8	4.5	7.5	-0.9	-15.4	-20.6	-22.9	1.5	-12.4	-38.2	-19.8
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	10,006	3.4	2.9	7.9	19.6	-1.3	-1.7	4.3	5.3	1.1	1.3	-13.3	8.4
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	7,992	5.1	1.0	3.9	14.4	-3.3	-7.3	-13.8	-11.0	-0.9	-4.4	-31.4	-7.9
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	AHR	헬스케어	9,912	2.1	3.2	4.1	26.2	-0.1	0.7	76.9	10.8	2.4	3.7	59.3	14.0
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	9,015	4.4	2.9	7.3	14.0	-1.9	-0.3	8.7	3.7	0.5	2.7	-9.0	6.8
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	8,389	5.9	0.5	0.3	7.6	-5.4	-7.8	-51.2	-1.1	-3.0	-4.8	-68.8	2.0
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	9,506	4.1	1.5	3.8	17.7	-2.3	1.4	3.0	10.0	0.1	4.4	-14.6	13.1
CARETRUST REIT INC	CTRE	헬스케어	8,936	3.5	1.9	8.0	20.1	0.4	0.0	40.9	10.7	2.8	3.0	23.2	13.8
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	8,777	5.5	3.3	12.3	14.9	-3.6	-0.7	-7.2	7.2	-1.2	2.3	-24.9	10.3
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	9,098	4.1	3.0	10.8	12.6	-0.9	1.2	16.5	13.1	1.5	4.2	-1.2	16.2
Lineage, Inc.	LINE	산업용	8,273	6.0	1.1	-0.9	19.5	-6.6	-3.7	-37.8	4.1	-4.2	-0.7	-55.4	7.2
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	7,966	3.3	3.1	8.2	19.1	-0.7	2.0	9.1	5.0	1.7	5.0	-8.5	8.1
NNN REIT INC	NNN	리테일	8,549	5.4	1.9	8.9	12.8	-1.0	1.5	6.4	13.6	1.4	4.5	-11.3	16.7
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,411	4.1	0.9	4.9	14.5	-0.9	-0.1	7.3	3.5	1.5	2.9	-10.3	6.6

참고: 3/13 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	17,810	5.1	1.1	5.6	20.3	1.3	-3.3	9.9	-2.1	-0.5	-1.4	-16.4	-6.3
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	11,714	6.1	1.1	6.7	16.9	0.0	-6.3	-3.1	-10.2	-1.8	-4.3	-29.3	-14.5
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	7,130	6.0	0.8	4.4	20.8	-0.7	-6.2	8.9	-8.2	-2.5	-4.3	-17.4	-12.4
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	6,133	6.0	0.9	4.4	20.0	0.0	-7.7	-7.7	-9.1	-1.8	-5.7	-33.9	-13.3
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,623	6.5	1.1	7.3	20.1	1.0	-3.4	-5.3	-5.3	-0.8	-1.5	-31.5	-9.5
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,500	4.9	1.4	6.7	18.3	0.4	-0.4	3.2	0.0	-1.4	1.5	-23.1	-4.2
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,501	5.6	1.0	4.9	20.1	0.0	-2.6	-0.3	-5.2	-1.8	-0.7	-26.5	-9.4
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,020	5.4	0.7	3.5	18.4	2.3	-5.6	16.2	-5.6	0.5	-3.6	-10.0	-9.8
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,509	5.8	0.7	3.1	16.3	-1.1	-4.2	6.0	-6.7	-2.9	-2.3	-20.2	-10.9
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	FLT	산업용	3,549	6.2	0.9	4.4	17.6	0.0	-6.0	2.2	-6.0	-1.8	-4.1	-24.0	-10.2
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,462	6.8	0.8	4.0	n/a	1.7	-8.2	2.9	-5.8	-0.1	-6.2	-23.4	-10.0
PARAGON REIT	PGNREIT	리테일	n/a	n/a	n/a	4.9	n/a	n/a	n/a	0.5	n/a	n/a	n/a	-25.7	n/a
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	PREIT	헬스케어	2,591	4.5	1.5	7.4	n/a	0.3	-2.2	-2.2	-2.7	-1.5	-0.3	-28.4	-6.9
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	1,895	9.2	0.9	7.7	n/a	0.9	-5.2	-4.1	-13.3	-0.9	-3.3	-30.3	-17.5
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	1,961	6.5	0.6	3.9	n/a	0.0	1.4	26.8	-1.4	-1.8	3.4	0.6	-5.6
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,643	6.7	0.8	6.6	17.9	0.0	-11.6	9.2	-10.2	-1.8	-9.7	-17.1	-14.4
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,529	8.1	0.8	7.8	n/a	1.0	-19.5	9.6	-15.6	-0.8	-17.6	-16.7	-19.8
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,239	7.1	0.7	5.3	n/a	0.0	-7.0	7.0	-10.1	-1.8	-5.0	-19.2	-14.3
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,132	7.4	0.6	3.6	14.4	0.0	-9.1	-8.5	-16.1	-1.8	-7.1	-34.7	-20.3
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,150	6.4	0.6	3.9	n/a	1.8	-9.7	-1.8	-8.2	0.0	-7.7	-28.0	-12.4
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	-1.7	n/a
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,138	7.1	1.1	7.3	n/a	0.7	-7.9	10.3	-7.3	-1.1	-6.0	-15.9	-11.6
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	1,031	6.4	0.6	2.5	-47.6	0.0	-6.9	-3.0	-3.0	-1.8	-4.9	-29.2	-7.2
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	867	8.6	0.8	6.3	n/a	0.0	-3.1	11.4	-4.3	-1.8	-1.2	-14.8	-8.5
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	857	9.1	0.8	7.6	n/a	1.5	0.0	-2.2	0.0	-0.3	2.0	-28.4	-4.2
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	632	7.2	n/a	3.3	11.8	2.1	-6.7	-12.6	-4.9	0.3	-4.8	-38.8	-9.1
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	539	8.2	n/a	7.7	n/a	2.0	-5.6	-3.8	-7.3	0.2	-3.6	-30.0	-11.5
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	529	n/a	n/a	n/a	n/a	4.4	-4.1	30.6	-2.1	2.6	-2.1	4.3	-6.3
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	350	8.4	n/a	5.6	n/a	-1.0	-9.1	-12.3	-11.5	-2.8	-7.1	-38.5	-15.7
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	343	5.8	0.5	8.2	n/a	0.0	-16.4	4.1	-12.1	-1.8	-14.4	-22.1	-16.3
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	315	9.2	n/a	5.5	n/a	2.0	-5.5	7.2	1.0	0.2	-3.5	-19.0	-3.2
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	203	5.2	0.3	5.6	n/a	2.6	-13.8	-9.8	-17.4	0.8	-11.8	-36.0	-21.7
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	231	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	1.1	-3.3	2.3	-1.8	3.1	-29.5	-1.9
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	202	9.3	0.8	n/a	n/a	1.5	-9.5	9.8	-6.9	-0.3	-7.5	-16.4	-11.2
PRIME US REIT	PRIME	오피스	250	5.7	0.3	4.5	n/a	6.1	-17.1	27.9	-11.7	4.3	-15.2	1.7	-15.9
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	139	n/a	n/a	n/a	n/a	4.3	-5.9	17.1	-7.7	2.5	-3.9	-9.2	-11.9
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	108	n/a	n/a	n/a	n/a	3.4	-9.0	-7.6	-14.1	1.6	-7.0	-33.8	-18.3
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	117	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	-36.1	-22.2	-1.8	2.0	-62.3	-26.4
DASIN RETAIL TRUST	DASIN	리테일	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	5.3	n/a	n/a	n/a	-21.0	n/a

참고: 3/13 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	1,268	3.4	1.7	6.0	0.8	-1.4	15.5	0.7	-0.7	2.8	-18.1	-5.8
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	905	4.0	1.7	6.8	0.2	-0.1	20.9	-2.8	-1.3	4.1	-12.7	-9.3
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	855	5.0	1.3	6.5	1.5	-4.3	28.4	-4.2	0.0	-0.2	-5.2	-10.6
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	755	4.4	1.3	5.3	-0.7	-4.0	15.9	-6.1	-2.2	0.2	-17.7	-12.6
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	763	4.3	1.5	6.1	-1.9	-0.1	16.5	-2.2	-3.4	4.1	-17.1	-8.6
GLP J-REIT	3281	물류	655	4.5	1.4	6.8	0.3	-4.3	12.0	-8.3	-1.2	-0.1	-21.7	-14.7
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	677	5.0	1.1	5.3	1.6	-1.2	15.1	-4.8	0.1	2.9	-18.5	-11.2
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	585	4.5	1.2	5.6	-0.7	-4.9	9.8	-10.1	-2.2	-0.7	-23.8	-16.5
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	561	4.7	1.6	6.7	0.5	-3.3	15.9	-4.3	-1.0	0.9	-17.7	-10.8
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	574	5.1	1.5	6.7	-1.0	-1.9	24.7	-2.0	-2.5	2.3	-9.0	-8.4
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	473	7.1	1.3	8.8	0.5	-7.9	-1.3	-4.0	-1.0	-3.7	-34.9	-10.5
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	479	3.6	2.0	6.7	-1.0	-1.4	15.7	-2.0	-2.5	2.8	-17.9	-8.5
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	461	6.6	1.4	9.4	-2.3	-9.9	9.9	-4.6	-3.7	-5.7	-23.8	-11.1
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	416	4.1	1.5	7.1	0.0	-3.6	21.1	-2.7	-1.5	0.6	-12.5	-9.2
MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	381	4.2	1.2	n/a	0.1	0.4	15.1	-3.2	-1.4	4.6	-18.5	-9.6
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	393	4.2	1.4	6.7	-1.0	-2.3	18.6	1.3	-2.5	1.9	-15.0	-5.1
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	376	5.4	1.5	7.3	0.2	-0.7	28.1	-3.6	-1.3	3.5	-5.5	-10.0
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	329	4.0	1.4	5.9	0.1	-4.5	23.9	-6.1	-1.3	-0.3	-9.8	-12.6
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	340	3.5	2.2	7.6	0.0	-2.6	17.2	0.5	-1.5	1.6	-16.5	-5.9
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	345	4.4	1.3	5.3	-0.3	-1.0	30.3	3.1	-1.8	3.2	-3.3	-3.4
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	282	5.1	1.2	5.7	-0.3	-1.8	8.6	-2.3	-1.8	2.4	-25.0	-8.7
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	270	5.1	1.3	5.9	0.0	0.5	12.7	-1.9	-1.5	4.6	-21.0	-8.3
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	280	4.2	2.0	8.1	-0.3	0.4	10.9	-2.0	-1.8	4.6	-22.8	-8.5
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	269	4.3	1.3	6.0	-0.7	-2.7	7.9	-4.2	-2.2	1.5	-25.8	-10.6
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	272	4.7	1.2	5.7	0.1	-2.6	24.7	-2.3	-1.4	1.6	-9.0	-8.8
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	272	4.2	1.4	7.4	-0.2	-1.5	24.6	-0.3	-1.7	2.7	-9.0	-6.7
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	259	3.7	1.6	5.9	0.7	-0.7	20.5	-0.2	-0.8	3.5	-13.1	-6.7
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	239	5.0	1.4	6.7	0.6	-3.6	12.9	-4.8	-0.9	0.6	-20.7	-11.3
HULIC REIT INC	3295	혼합형	244	4.7	1.2	5.9	0.5	-2.4	20.1	-3.9	-1.0	1.8	-13.5	-10.3
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	214	4.3	1.5	5.7	1.2	2.2	10.0	3.8	-0.3	6.4	-23.6	-2.7
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	200	3.9	1.6	7.7	1.6	-2.1	25.8	0.3	0.1	2.1	-7.8	-6.2
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	189	4.4	1.2	5.4	-0.6	-3.9	11.1	-4.1	-2.1	0.3	-22.6	-10.5
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	187	5.4	1.4	7.8	-0.7	-3.4	18.7	-4.9	-2.2	0.8	-15.0	-11.4
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	194	4.1	1.3	6.0	-0.3	-0.5	19.5	0.9	-1.8	3.7	-14.2	-5.5
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	169	4.9	1.2	9.7	0.3	-5.0	13.3	-6.6	-1.2	-0.9	-20.4	-13.0
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	157	5.7	1.1	6.9	-0.3	-3.5	10.0	-5.3	-1.8	0.7	-23.6	-11.8
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	157	4.4	1.4	7.4	-0.3	-3.0	25.4	-4.1	-1.8	1.2	-8.3	-10.6
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	149	5.2	1.0	4.4	-1.0	-4.7	26.7	-2.5	-2.5	-0.5	-7.0	-9.0
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	148	4.3	1.4	8.9	-0.4	-1.0	18.7	-1.0	-1.9	3.2	-14.9	-7.5
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	133	4.7	1.3	8.3	-0.4	-2.0	20.3	-0.7	-1.9	2.2	-13.3	-7.2

참고: 3/13 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	52,572	1.2	2.1	11.0	19.9	-5.6	-17.6	-16.6	-17.0	-2.9	-14.0	-27.2	-15.9
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	22,036	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	23.9	n/a	n/a	n/a	13.2	n/a
Scentre Group	SCG	리테일	18,437	5.2	0.9	6.4	14.8	0.9	-7.3	6.3	-16.0	3.5	-3.8	-4.3	-14.8
Stockland	SGP	혼합형	11,283	5.4	1.0	8.3	12.7	-2.1	-12.3	-5.7	-19.0	0.5	-8.7	-16.3	-17.9
Vicinity Centres?	VCX	리테일	10,719	5.4	0.9	6.2	15.2	0.9	-10.1	10.5	-9.8	3.5	-6.5	-0.1	-8.7
Charter Hall Group	CHC	혼합형	9,053	2.7	3.0	16.9	18.5	-4.0	-16.5	17.2	-21.7	-1.3	-12.9	6.6	-20.6
GPT Group	GPT	혼합형	8,869	5.3	0.8	6.2	13.0	-0.9	-8.7	6.9	-14.6	1.8	-5.1	-3.7	-13.5
Mirvac Group	MGR	혼합형	7,221	5.2	0.7	5.3	14.1	-0.8	-5.7	-12.0	-10.7	1.8	-2.1	-22.6	-9.6
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	6,550	6.1	0.7	6.7	9.7	-2.1	-3.3	-16.2	-12.1	0.6	0.2	-26.9	-11.0
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	3,889	4.3	1.0	4.6	23.3	0.4	0.4	31.9	1.5	3.0	3.9	21.3	2.6
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,526	7.3	0.7	5.4	13.7	-1.9	-7.1	-5.4	-13.5	0.7	-3.5	-16.0	-12.4
BWP Trust	BWP	물류	2,718	5.2	0.9	4.7	19.6	0.8	-1.3	11.3	-4.8	3.4	2.3	0.7	-3.7
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,538	7.2	0.8	5.8	13.5	-0.8	-7.6	4.7	-11.0	1.8	-4.0	-5.9	-9.9
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,433	6.7	0.8	6.2	13.2	-1.9	-8.3	3.9	-10.2	0.8	-4.7	-6.7	-9.1
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,249	6.6	0.8	5.4	14.8	0.0	-3.5	15.5	-4.9	2.6	0.1	4.9	-3.8
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	1,700	2.4	1.1	8.9	12.7	0.2	-6.7	-22.5	-19.3	2.9	-3.1	-33.1	-18.2
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	1,879	5.6	0.7	4.6	16.4	-2.3	-5.9	4.2	-9.1	0.4	-2.4	-6.5	-7.9
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,622	8.5	0.7	6.7	9.2	0.9	-4.0	-5.3	-11.9	3.6	-0.4	-15.9	-10.8
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,600	7.0	0.8	5.8	14.4	0.4	-2.4	2.9	-3.9	3.1	1.2	-7.7	-2.8
Arena REIT	ARF	혼합형	1,309	5.9	0.9	5.6	16.5	0.0	-9.0	-9.0	-9.3	2.6	-5.4	-19.6	-8.2
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,048	7.5	0.7	5.3	10.0	0.0	-8.0	5.3	-13.0	2.6	-4.5	-5.4	-11.9
Aspen Group	APZ	혼합형	1,168	2.2	1.9	12.5	11.2	-9.4	-0.4	100.4	-11.4	-6.7	3.2	89.8	-10.3
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	965	6.5	0.7	4.4	15.0	-4.1	-11.3	-7.1	-15.6	-1.4	-7.7	-17.8	-14.5
Abacus Property Group	ABG	오피스	925	8.3	0.6	5.1	11.5	1.0	-8.8	-7.2	-14.5	3.6	-5.2	-17.8	-13.3
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	761	6.9	0.7	5.1	13.8	-2.8	-3.6	-9.4	-10.8	-0.2	0.0	-20.1	-9.7
Rural Fund Group	RFF	혼합형	822	5.5	0.8	4.2	17.7	1.4	3.4	21.6	7.1	4.1	7.0	11.0	8.2
Centuria Office REIT	COF	오피스	600	10.0	0.6	6.6	9.1	-1.0	-1.5	-11.1	-12.6	1.7	2.1	-21.7	-11.5
Carindale Property	CDP	리테일	440	5.6	0.7	5.4	13.6	-1.5	-0.6	14.4	-5.8	1.2	3.0	3.8	-4.7
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	341	0.0	0.5	3.0	14.1	-3.1	-7.5	-28.7	-14.5	-0.5	-3.9	-39.4	-13.4
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	382	7.5	0.7	5.5	13.3	0.4	0.4	-1.1	-1.4	3.0	3.9	-11.7	-0.3
GDI Property Group	GDI	오피스	324	10.0	n/a	5.8	8.3	-1.6	1.7	-4.0	-5.5	1.0	5.3	-14.6	-4.4

참고: 3/13 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	95,497	6.9	0.6	3.1	14.5	-1.3	-0.4	0.4	6.4	-1.6	4.3	-5.9	7.1
Champion REIT	2778	오피스	14,050	6.2	0.3	1.9	n/a	-10.5	-10.5	28.7	-10.2	-10.8	-5.9	22.4	-9.6
Fortune REIT	778	리테일	10,328	6.7	0.4	2.4	n/a	-2.3	-4.6	14.6	2.7	-2.6	0.1	8.3	3.3
Yuexiu REIT	405	혼합형	4,216	7.5	0.2	0.5	n/a	-2.4	-2.4	-9.9	-4.7	-2.6	2.3	-16.2	-4.0
Sunlight REIT	435	혼합형	4,255	n/a	n/a	n/a	n/a	-3.5	-0.8	26.1	6.8	-3.7	3.9	19.8	7.5
Hui Xian REIT	87001	혼합형	3,091	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.0	-2.0	0.0	-2.0	-2.2	2.7	-6.3	-1.3
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	2,490	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.3	0.6	-10.2	-0.6	-2.6	5.2	-16.4	0.1
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,248	9.9	0.7	6.4	n/a	-2.5	-1.8	-4.9	-2.1	-2.7	2.9	-11.1	-1.5
Prosperity REIT	808	오피스	2,256	7.7	0.4	2.1	n/a	-1.4	-2.7	5.2	-0.7	-1.6	1.9	-1.1	-0.1
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,421	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.8	-0.8	4.1	1.6	-1.0	3.9	-2.2	2.3
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,124	14.5	0.1	1.4	n/a	-2.8	0.0	-15.9	3.0	-3.0	4.6	-22.1	3.6

참고: 3/13 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	9,780	4.5	0.8	5.4	19.2	-0.3	-7.9	3.7	0.3	-0.4	-5.8	-15.2	-3.0
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,362	7.0	0.7	5.4	11.3	-0.3	-10.0	4.6	-5.9	-0.5	-8.0	-14.3	-9.2
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,513	6.4	0.9	8.1	14.6	-2.1	-8.2	7.5	1.5	-2.2	-6.2	-11.4	-1.8
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	4,080	5.5	0.7	8.7	16.8	-2.6	-11.3	7.0	-0.7	-2.8	-9.3	-11.9	-4.0
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	3,656	6.3	0.6	6.9	12.7	0.1	-9.7	2.3	-9.5	-0.1	-7.7	-16.6	-12.8
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,524	8.0	0.5	5.4	11.1	-2.4	-18.8	-42.0	-15.7	-2.5	-16.8	-60.8	-19.0
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,596	3.2	0.6	2.3	25.6	-0.7	-10.4	14.1	-8.3	-0.8	-8.4	-4.8	-11.7
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,585	7.3	0.9	12.4	13.3	-0.5	-7.0	4.2	1.7	-0.6	-5.0	-14.7	-1.6
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	1,821	5.2	0.7	4.5	15.5	0.9	-11.2	0.0	-11.6	0.8	-9.2	-18.9	-14.9
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	1,861	5.0	0.5	2.9	16.0	-2.0	-6.9	-8.4	-4.7	-2.1	-4.9	-27.2	-8.0
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	9.3	n/a	n/a	n/a	1.9	n/a	n/a	n/a	-17.0	n/a
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,678	5.8	0.8	8.2	14.7	-2.1	-9.6	26.5	-4.4	-2.2	-7.6	7.7	-7.7
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,478	4.7	0.6	6.3	16.2	-4.0	-14.0	12.7	-8.1	-4.1	-12.0	-6.2	-11.4
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,547	5.7	1.0	11.1	12.8	-1.0	-3.6	14.8	1.1	-1.1	-1.6	-4.1	-2.2
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,233	2.6	0.6	1.6	38.9	-2.4	-7.9	4.1	-4.7	-2.5	-5.9	-14.8	-8.0
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	1,044	7.4	n/a	n/a	13.5	1.8	-2.1	10.7	2.8	1.7	-0.1	-8.2	-0.5
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	728	7.5	0.5	-5.1	12.1	-3.6	-8.4	-12.5	-5.1	-3.7	-6.3	-31.4	-8.5
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.4	-0.5	n/a	n/a	-20.3	-3.8
URBAN LOGISTICS REIT PLC	SHED	산업용	n/a	n/a	n/a	4.3	n/a	n/a	n/a	18.7	n/a	n/a	n/a	-0.1	n/a
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	625	6.0	n/a	9.6	16.3	0.2	-5.1	8.6	3.3	0.1	-3.1	-10.2	0.0
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.4	2.7	n/a	n/a	-21.3	-0.6
CARE REIT PLC	CRT	헬스케어	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.7	n/a	n/a	n/a	-19.6	n/a
WAREHOUSE REIT PLC	WHR	산업용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	7.6	n/a	n/a	n/a	-11.2	n/a
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	412	7.1	n/a	n/a	n/a	0.1	-5.2	9.2	-2.4	0.0	-3.1	-9.7	-5.7
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	415	4.7	0.8	7.6	n/a	0.0	-7.1	17.4	9.0	-0.1	-5.1	-1.4	5.7
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	321	9.0	0.7	8.1	9.0	-0.7	-0.1	5.4	8.0	-0.8	1.9	-13.5	4.6
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	281	8.1	n/a	n/a	n/a	1.3	-7.6	22.3	3.3	1.2	-5.6	3.4	0.0
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	247	n/a	n/a	n/a	n/a	0.4	-8.8	-2.7	-6.8	0.3	-6.8	-21.6	-10.1
HELICAL PLC	HLCL	리테일	234	6.7	0.5	4.6	n/a	-2.8	-2.6	-0.5	0.7	-2.9	-0.5	-19.4	-2.6
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	161	8.0	n/a	n/a	n/a	4.3	-4.7	-4.1	-6.8	4.2	-2.7	-23.0	-10.2
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	167	7.6	n/a	n/a	n/a	-1.1	-2.2	1.9	-2.4	-1.2	-0.2	-16.9	-5.7

참고: 3/13 종가 기준, Relative return은 FTSE100 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg

Compliance notice

- 본 조사분석자료의 애널리스트는 2026년 3월 13일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 2026년 3월 13일 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