2026. 3. 30

대체투자 Weekly

상장리츠, 배당 업사이클

리서치센터 리포트 바로가기

▶ **리서치센터 대체투자팀** | 2026년 3월 마지막 주

이경자 팀장 kyungja.lee@samsung.com
홍주미 Research Associate jumi14.hong@samsung.com

I. 국내 부동산/인프라

"배당 컷 종료" 금리 상승의 후유증은 상장 리츠의 배당에 오랜 영향을 줬습니다. 리츠의 조달 금리가 안정화되고 최근 금리 상승에도 차입 구조 다변화 및 배당 버퍼를 확보했기에 대부분 리츠는 올해부터 배당 상승기에 진입합니다. 4월 1~2일, 삼성증권 corporate day에서 8개 리츠와 2개 인프라펀드가 배당 정책과 운용 전략에 대해 논의할 예정입니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
하나오피스리츠	**(3/27) 시장 불안으로 상장 계획 철회** • 기관 대상 수요 예측까지 실시했으나 중동 불안으로 시장 변동성 확대, 상장 철회 결정	• 상장 리츠가 증가하고 경험이 축적되며 투자자의 기준 상향 추세, 한동안 시장 상황 고려 시 리츠 상장이 정체될 가능성 • 언론에 따르면 6월 상장을 추진했던 대신글로벌리츠도 상장 시기 조율 검토로 보도됨
ESR켄달스퀘어리츠	**(3/25) 자산 매각을 통한 특별 배당으로 주주 환원 계획 발표** • 2026년 자본 운용 계획에서 하반기 2~3건의 자산 매각으로 처분이익을 주주에게 환원하겠다고 발표, 유상증자는 진행하지 않는다고 밝힘 • 리파이낸싱 부담에도 그간 배당은 견고했으나 절대 배당액을 의미 있게 확대하겠다는 것	• 물류센터 시황 부진, 쿠팡 이슈 등으로 ESR켄달스퀘어리츠 주가 장기 부진, 주가 저평가를 해소하기 위한 노력 • 해외 리츠도 밸류에이션 저평가가 심화될 때 일시적으로 주주 배당을 확대하며 재평가 시도
디앤디플랫폼리츠	**(3/29) 세미콜론 수송(수송스퀘어) 우선주 취득** • 2025년 초 130억원 투자에 이어 이번에 205억원 지분 추가 취득, 향후 500억원 규모의 우선주를 추가 취득해 최종 900억원을 투자하는 것이 목표 • 취득 재원은 보유 현금으로 충당, 향후 500억원의 추가 취득 재원은 세미콜론 문래 매각 후 회수되는 원본으로 활용할 계획	• 2030년 전후로 CBD와 기타 권역 오피스 공급 증가를 고려해 선제적 포트폴리오 조정 • 최근 파스토 물류센터의 임대차 재계약 완료, 저온 물류센터의 임대료 70% 하락은 부정적이나 코어 자산 위주로 포트폴리오 재배치 움직임
한국토지신탁	**(3/27) 2026년 기업가치 제고 계획(밸류업) 발표** • 도시재생 사업 및 리츠 사업 다변화, 해외투자 및 개발을 목표로 제시. 구체적으로는 1기 신도시 사업 수주, 상장 리츠 출시, 프로젝트 리츠 출시 계획을 담음 • 고배당 기업의 세제 혜택을 받기 위해서는 밸류업 공시가 필수라 이번 계획 발표	• 노후도시계획특별법에 의해 1기 신도시 재건축 활성화 추세, 신탁사들은 이에 집중하며 성과를 발현하기 시작 • 신탁사는 리츠 겸업을 하고 있어 프로젝트 리츠를 활용한 개발사업에 적극 진출
Sector	**News**	**Implication**
부동산	**(3/27) 국민연금, 1.2조원 규모 부동산펀드 운용사 선정 작업** • 총 1.2조원 규모, 오퍼튜니스틱 펀드에 0.6조원 배정, 2개 운용사 선정, 개발자산 투자 비중을 40%까지 허용하는 등 고수익 전략 수행이 가능, IRR 목표 12% • Non-core debt펀드는 0.6조원 규모, 2개 운용사 선정, 실물자산 대출, PF대출(브릿지론 포함), NPL 등, 최소 IRR 목표 8%	• 투자 대상은 국내 상업용 부동산이며 주거용 부동산 제외, 이번 투자로 국내 상업용 부동산에 거래 활성화, 유동성 유입 예상 • 특히 대출펀드 집행으로 PF 시장 부진에 시달렸던 관련 업계에는 긍정적 효과

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	1,954	4.3	1.6	5.2	17.8	2.9	15.1	30.6	12.1	8.8	25.7	-78.0	-17.0
롯데리츠	1,341	5.8	1.2	3.5	17.3	-4.3	-0.9	31.6	17.2	1.6	9.7	-77.0	-11.9
ESR켄달스퀘어리츠	1,067	6.4	0.9	3.3	16.1	3.3	-1.8	-8.4	1.6	9.3	8.8	-117.0	-27.4
한화리츠	918	5.3	1.4	3.8	n/a	-1.5	-0.2	30.9	23.3	4.4	10.4	-77.8	-5.8
신한알파리츠	699	6.3	1.2	4.4	20.8	-0.9	-2.2	0.2	3.4	5.1	8.4	-108.4	-25.7
맵스리얼티	654	3.9	n/a	n/a	n/a	2.2	5.7	66.1	38.5	8.1	16.3	-42.5	9.4
제이알글로벌리츠	311	14.6	n/a	n/a	n/a	0.6	-21.9	-41.0	-43.8	6.5	-11.3	-149.7	-72.8
삼성FN리츠	505	5.0	1.4	3.5	28.0	2.8	4.7	21.4	17.8	8.7	15.3	-87.2	-11.2
코람코라이프인프라	444	7.2	1.0	5.1	3.9	-1.8	-0.5	2.4	3.4	4.1	10.1	-106.3	-25.7
코람코더원리츠	391	3.5	2.0	5.1	29.6	0.5	5.0	97.4	1.4	6.4	15.6	-11.3	-27.6
KB스타리츠	239	14.4	0.6	4.7	n/a	-10.8	-28.0	-38.5	-27.8	-4.9	-17.4	-147.2	-56.9
디앤디플랫폼리츠	279	7.7	0.9	4.5	14.5	1.9	-1.9	-4.0	-6.7	7.9	8.7	-112.6	-35.7
이리츠코크렙	308	7.4	1.5	8.0	13.2	-0.2	-0.6	13.5	5.9	5.7	10.0	-95.1	-23.2
이지스밸류리츠	285	7.8	0.8	-4.0	-19.7	-3.0	-3.3	-11.4	-1.6	3.0	7.3	-120.1	-30.6
신한서부티엔디리츠	264	15.6	1.0	3.5	14.9	-0.9	2.2	36.9	23.8	5.0	12.8	-71.7	-5.3
NH올원리츠	177	9.3	0.8	6.3	19.0	-1.5	1.6	-8.8	-4.0	4.4	12.2	-117.4	-33.1
이지스레지던스리츠	136	8.2	0.4	15.0	3.2	-1.2	-4.7	-10.7	-3.2	4.7	5.9	-119.3	-32.2
미래에셋글로벌리츠	99	10.4	0.6	0.8	n/a	-0.6	-3.9	-7.9	-3.3	5.3	6.7	-116.5	-32.4

참고: 3/27 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	4.3%	4.3%
ESR켄달스퀘어리츠	-	139	-	139	278	278	6.4%	6.4%
디앤디플랫폼리츠	121	-	121	-	242	260	7.7%	8.2%
롯데리츠	-	134	-	137	271	292	5.8%	6.3%
신한알파리츠	182	-	184	-	366	370	6.3%	6.4%
이지스밸류리츠	160	-	160	-	320	330	7.0%	7.2%
코람코라이프인프라리츠	-	163	-	163	353	330	7.7%	7.2%
코람코더원리츠	90	90	65	90	335	335	3.5%	3.5%
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	15.6%	6.2%
KB발해인프라	-	325	-	325	650	650	6.5%	6.5%

참고: 3/27 종가 기준
자료: FnGuide, 삼성증권

1. 4 Upcoming events

종목	내용	비고
SK리츠	회사채 발행	2026년 만기 도래하는 회사채 차환 발행을 위한 작업
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	5,464	6.7	1.1	7.1	-0.9	-1.0	3.7	1.4	5.1	9.6	-104.9	-27.6
KB발해인프라	1,221	6.5	1.5	6.8	0.0	-1.3	n/a	-0.6	5.9	9.3	n/a	-29.7
아이에스동서	812	1.9	0.6	3.0	-13.2	-15.4	59.5	15.2	-7.3	-4.8	-49.1	-13.9
한국자산신탁	348	5.3	0.3	4.8	-3.7	-6.1	14.5	16.9	2.2	4.5	-94.1	-12.2
SK디앤디	242	4.6	0.4	4.3	-2.4	-1.4	50.1	2.3	3.5	9.2	-58.6	-26.8

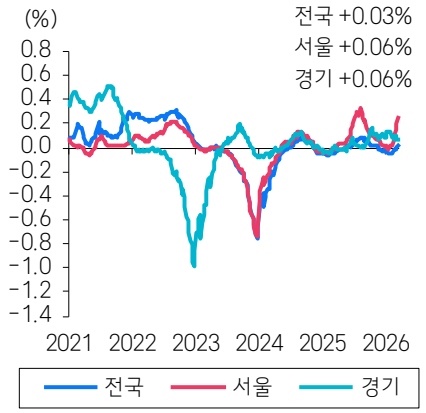
참고: 3/27 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.06% 상승. 강남3구와 용산구 약세는 지속됐으며, 대출규제 영향이 덜한 비강남과 외곽에 실수요 집중
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.15% 상승. 수도권 전세가격 상승세 지속되는 가운데, 전세 매물 품귀 현상 심화되며 상승 압력 장기화 가능성
분양시장	4월 첫째 주, 전국 7개 단지 6,810가구 분양 예정. 입지와 가격 경쟁력을 갖춘 단지로 수요자들의 관심이 쏠리며 선별 청약 기조 뚜렷해질 전망

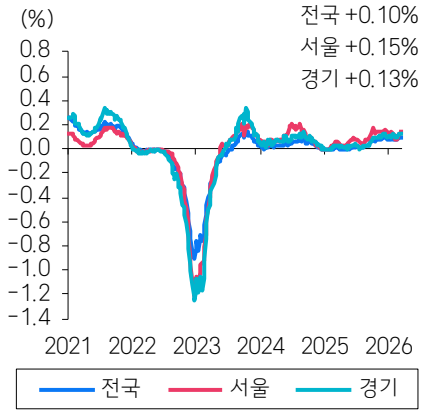
자료: 부동산원(3/27 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



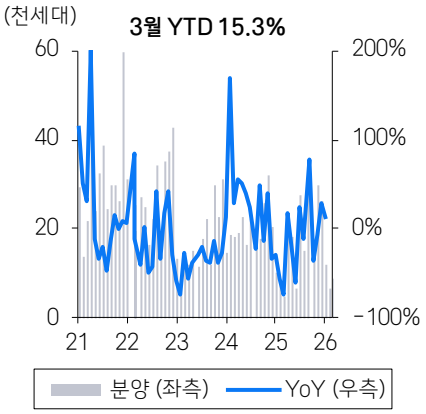
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



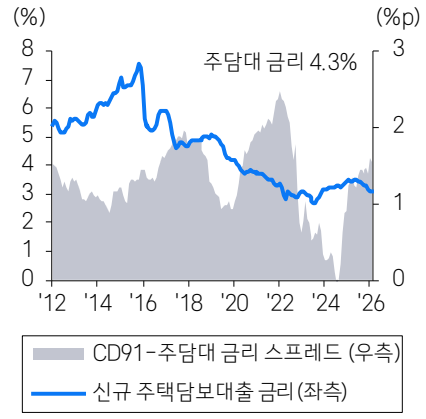
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



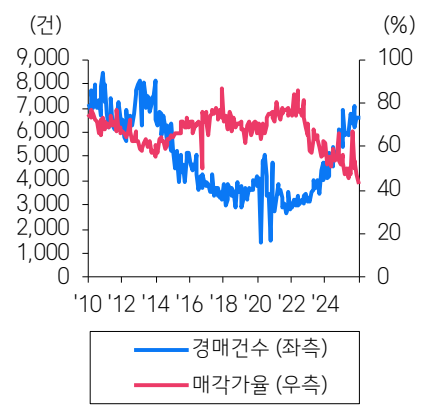
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



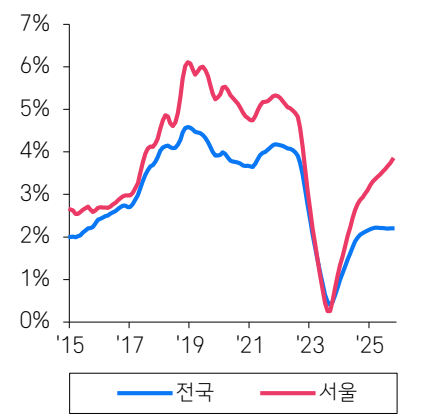
참고: 2월 말 기준 자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 부동산/인프라

""BDC 자금 유출" 비상장BDC의 환매 압력이 지속되는 가운데, Ares의 비상장 BDC인 ASIF는 NAV의 12%에 해당하는 환매 요청으로 게이트를 실행했습니다. 동시에 브룩필드 계열인 오크트리는 9%의 환매 요청을 전량 수용하기로 하는 등 운용사별 대응은 차이가 있습니다. 한편 투자은행 RA Stanger는 BDC들이 2월에 투자자로부터 유치한 자금이 전년 대비 43% 급감했다고 밝혔습니다. 신규 자금 유입이 줄고 운용 자금이 유출되며 고성장을 보였던 사모 대출 업계의 AUM 감소가 예상됩니다.

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	-8.7	6.8	-0.1	1.1	-1.2	-7.3	6.9
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	-0.1	-2.6	4.7	-1.2	2.0	4.8	-9.5	5.8
SPGTINDTR INDEX	인프라	1.8	-2.9	23.6	8.5	3.9	4.5	9.5	15.5
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	-2.5	-8.4	-12.9	-19.1	-0.4	-0.9	-27.0	-12.2
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	0.0	15.6	3.6	2.1	7.4	1.5	10.6
SPGSCITR INDEX	원자재	6.6	23.5	43.8	38.8	8.7	30.9	29.6	45.8
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	3.8	3.8	n/a	n/a	-10.4	10.7
BITCOIN INDEX	비트코인	-6.2	1.2	-20.8	-24.1	-4.1	8.6	-34.9	-17.1
ETHEREUM INDEX	이더리움	-7.5	3.7	6.4	-32.8	-5.4	11.1	-7.7	-25.9

참고: 3/27 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 1.3% 하락, S&P500 지수(-2.1%)를 0.8%p 상회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 0.8% 하락
섹터별 성과	데이터센터 〉 숙박 〉 헬스케어 〉 셀프 스토리지 〉 산업용 〉 주거 〉 넷리스 〉 리테일 〉 오피스 순 성과
국가별 성과	캐나다 리츠가 0.6% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠는 보합, 코스피 지수(-5.9%)를 5.9%p 상회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
일본		
사모 대출	**(3/25) 브룩필드 계열 오크트리, 사모대출 환매에 대응** • 환매 요청이 NAV의 8.5%에 달해 게이트 조건인 5%를 초과했으나 모두 수용하기로 • 외부 지원을 받아 유동성을 확보해 방어할 예정	• 환매 러시에 대응하는 방식은 운용사별 차이, 유동성 버퍼가 중요 • 자금 유출이 시작되며 환매 압력은 한동안 지속될 가능성. 2022년 블랙스톤의 부동산 펀드인 'BREIT'의 환매 압력은 15개월간 지속된 바 있음
FS KKR	**(3/28) 무디스, 신용등급을 투자등급에서 투기등급으로 강등** • 높은 부실 채권 비율, 기타 자산 건전성 문제를 원인으로 지적 • FS KKR은 타 BDC와 달리 선순위 이하 담보(후순위 채권)에 집중도가 높음, 포트폴리오의 42% 차지 • PIK 수익은 업계 평균 상회	• 타 BDC와 다른 포트폴리오 구성으로 2024년부터 저조한 주가 흐름을 보여옴 • 금리가 장기간 높은 수준을 유지할 수 있음은 일부 BDC에게 부정적, 차주 건전성이 훼손될 수 있기 때문

2.4 Valuation & Returns - 글로벌 리츠

지수	국가	Valuation(2026F)			Return (%)				Relative Return (%)			
		배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	글로벌	2.6	2.7	6.4	-1.0	-8.7	6.8	-0.1	0.0	1.2	-2.1	-0.2
TEREEE INDEX	유럽	5.9	0.7	7.9	-2.9	-14.3	1.6	-6.1	-0.2	3.2	-5.5	1.9
ERASA INDEX	아시아	4.6	1.1	6.1	-0.9	-7.0	-5.7	-12.5	2.5	3.4	-16.9	-11.5
TERNAU INDEX	미국	4.0	2.2	6.1	-0.5	-7.4	5.9	2.9	0.0	0.0	-0.1	0.0
ERGLJPJ Index	일본	4.7	1.4	6.5	-2.3	-4.5	10.9	-5.2	1.3	6.3	-18.3	-6.3
TERGLSGL Index	싱가포르	6.0	0.9	5.3	-3.2	-6.2	7.2	-5.3	-0.1	1.4	-4.1	-1.6
TERGLCAL Index	캐나다	5.2	0.7	5.7	0.6	-5.7	8.3	0.4	0.1	0.8	-1.2	0.4
TENUKRE INDEX	영국	6.2	0.7	5.9	-3.3	-16.2	-5.8	-9.1	0.0	0.0	0.2	0.0
TERGLHKL INDEX	홍콩	7.1	0.5	-0.9	-0.4	-7.3	8.3	3.2	1.9	3.9	-37.9	-12.6
TERGLAUA Index	호주	4.0	1.1	7.8	-0.9	-11.4	-4.1	-16.7	0.5	0.3	0.4	-0.3

참고: 3/27 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

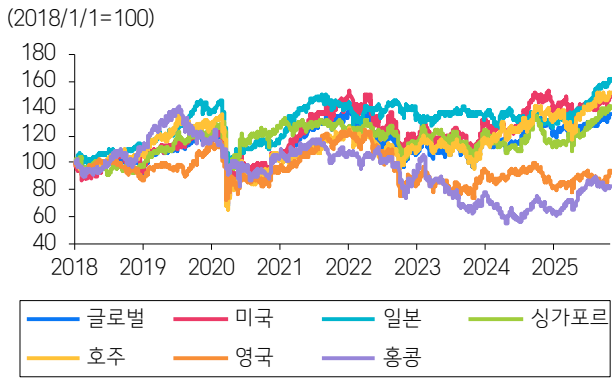
2.5 주요국 리츠별 성과

(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	Weyerhaeuser Co	Equity Residential	Welltower Inc	Lineage, Inc.	REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	GAMING AND LEISURE PROPERTIE
섹터	목재	주거용	헬스케어	산업용	산업용	카지노
Chg	3.0	0.6	0.4	-9.7	-6.1	-5.0
J-REIT	LASALLE LOGIPORT REIT	NTT UD REIT INVESTMENT CORP	MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	INVINCIBLE INVESTMENT CORP	GLOBAL ONE REIT	JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT
섹터	산업용	오피스	산업용	호텔	오피스	호텔
Chg	-0.2	-0.6	-0.8	-9.7	-9.4	-8.4
S-REIT	ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	PRIME US REIT	CAPITALAND CHINA TRUST	SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL
섹터	호텔	오피스	리테일	산업용	오피스	리테일
Chg	8.7	5.0	3.2	-3.2	-2.8	-2.7
HK-REIT	Regal Real Estate Investment	Champion REIT	Prosperity REIT	Sunlight REIT	SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	Fortune REIT
섹터	호텔	오피스	오피스	혼합형	산업용	리테일
Chg	4.3	2.7	2.1	-5.7	-3.8	-3.7
UK-REIT	CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	SOCIAL HOUSING REIT PLC	LIFE SCIENCE REIT PLC	HAMMERSON PLC	SEGRO PLC	REGIONAL REIT LTD
섹터	혼합형	주거용	헬스케어	리테일	산업용	리테일
Chg	3.3	0.4	0.0	-7.1	-6.7	-5.8
A-REIT	Charter Hall Retail REIT	Healthco Healthcare and Wellness REIT	Carindale Property	Aspen Group	Waypoint REIT	Centuria Office REIT
섹터	리테일	헬스케어	리테일	혼합형	혼합형	오피스
Chg	2.4	1.7	1.9	-6.7	-4.0	-2.6

참고: 3/27 종가 기준
자료: Bloomberg, 삼성증권

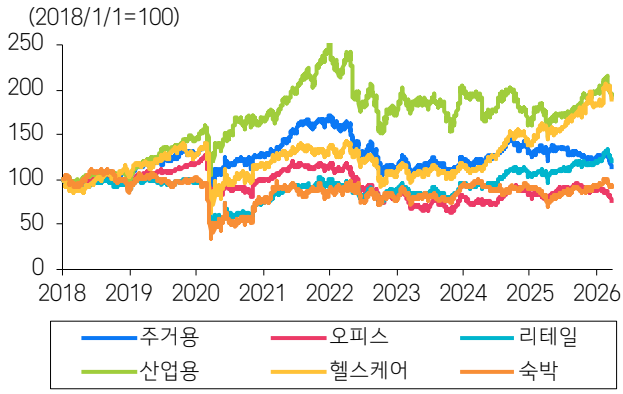
IV. Datapack – 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



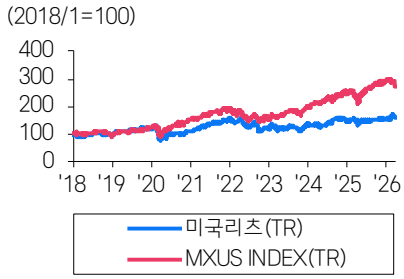
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

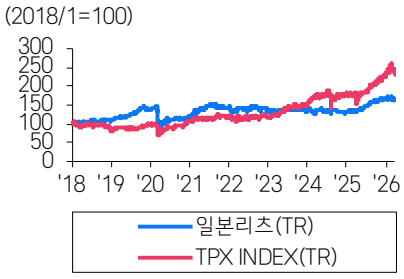


자료: Bloomberg, 삼성증권

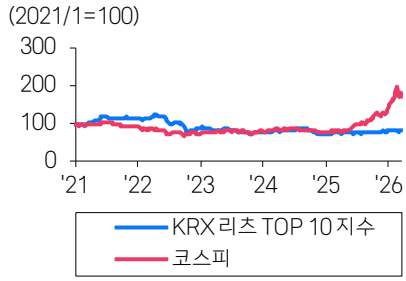
US REIT와 주식시장 total return



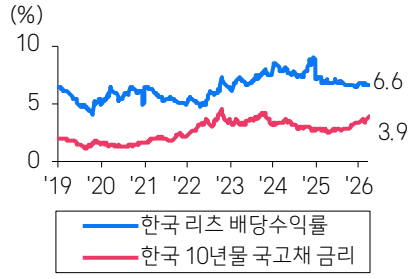
J-REIT와 주식시장 total return



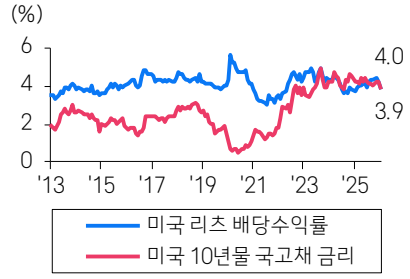
국내 리츠와 주식시장 total return



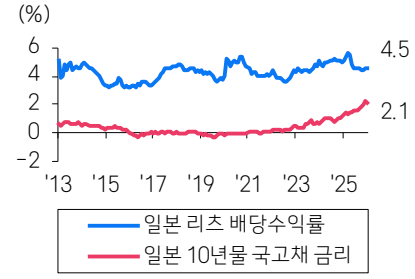
한국 리츠 배당수익률



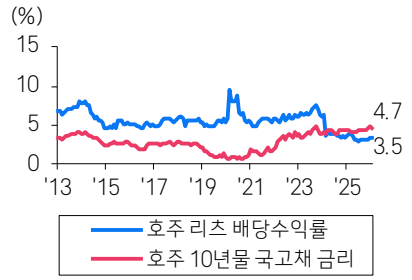
미국 리츠 배당수익률



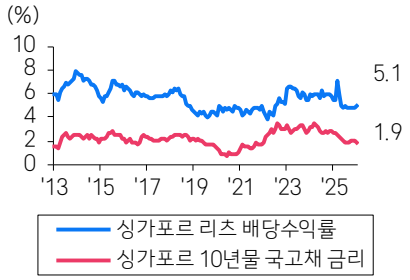
일본 리츠 배당수익률



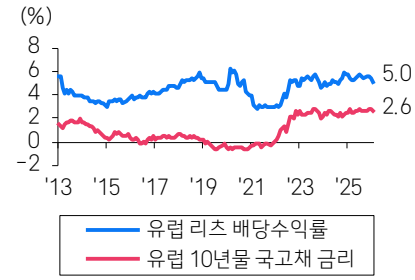
호주 리츠 배당수익률



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	136,599	1.6	3.2	4.7	31.5	0.4	-5.5	27.6	5.5	3.6	1.9	13.5	12.4
Prologis Inc	PLD	산업용	123,174	3.3	2.1	5.2	21.0	-1.1	-9.6	16.7	1.0	2.1	-2.2	2.6	7.9
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	79,011	4.2	14.8	88.5	17.3	-4.0	-11.6	-21.4	-3.4	-0.7	-4.2	-35.5	3.5
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	94,619	2.2	6.6	12.0	30.6	-0.4	-1.2	19.9	25.7	2.8	6.3	5.8	32.7
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	58,553	5.0	13.7	50.2	13.6	-0.7	-11.6	9.7	-2.7	2.5	-4.2	-4.4	4.3
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	61,365	2.8	2.7	3.2	22.1	-0.6	-1.0	23.4	13.4	2.6	6.4	9.3	20.3
Realty Income Corp	O	리테일	56,590	5.4	1.3	3.8	13.6	-0.3	-9.4	7.2	7.7	3.0	-2.0	-6.9	14.6
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	46,696	4.6	10.4	32.6	15.8	-2.0	-13.4	-9.6	2.5	1.3	-6.0	-23.8	9.5
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	34,271	5.4	n/a	-22.8	19.8	-3.4	-12.2	-24.1	-11.6	-0.1	-4.8	-38.3	-4.6
VENTAS INC	VTR	헬스케어	38,904	2.5	3.2	2.6	21.3	0.1	-4.9	19.1	5.9	3.3	2.5	5.0	12.8
VICI Properties Inc	VICI	카지노	28,446	6.9	1.0	10.4	9.4	-1.6	-11.9	-16.9	-5.4	1.6	-4.5	-31.0	1.6
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	27,228	5.1	2.1	7.7	15.7	-2.2	-14.6	-11.3	-1.0	1.0	-7.2	-25.5	6.0
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	22,527	4.4	1.9	5.7	14.2	-1.5	-9.3	-24.7	-11.3	1.7	-1.9	-38.8	-4.3
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	29,242	3.6	n/a	-72.8	25.3	-3.6	-9.3	15.5	18.5	-0.3	-1.8	1.4	25.5
Equity Residential	EQR	주거용	22,181	4.8	2.1	4.8	14.4	0.6	-7.1	-17.7	-6.8	3.8	0.4	-31.8	0.2
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	17,673	3.0	n/a	-18.8	13.8	-2.9	-17.0	-23.0	-13.6	0.4	-9.5	-37.1	-6.7
Weyerhaeuser Co	WY	목재	17,195	3.6	1.9	2.4	198.8	3.0	-2.7	-18.7	0.7	6.2	4.7	-32.9	7.7
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	15,449	4.4	3.0	7.2	14.9	-1.2	-6.1	-21.7	-8.4	2.0	1.3	-35.8	-1.5
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	14,668	4.9	1.6	4.4	12.6	-1.2	-7.1	-29.0	-11.9	2.1	0.3	-43.1	-5.0
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	14,095	5.1	2.7	7.0	14.1	-1.5	-9.9	-27.3	-13.2	1.7	-2.5	-41.4	-6.2
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	14,921	13.5	1.0	14.2	n/a	-2.2	-10.6	0.5	-7.1	1.1	-3.2	-13.6	-0.1
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	15,468	3.6	2.4	4.7	18.1	-2.7	-8.0	-3.6	1.3	0.5	-0.6	-17.7	8.3
WP CAREY INC	WPC	혼합형	14,826	5.5	1.8	7.7	12.9	0.0	-9.4	7.8	5.0	3.2	-2.0	-6.3	12.0
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	15,098	4.8	1.5	5.1	12.2	-2.1	-5.6	6.2	9.6	1.1	1.8	-8.0	16.6
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	13,165	6.0	2.6	11.1	14.2	-0.7	-7.7	17.0	0.5	2.6	-0.3	2.8	7.4
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	14,022	4.1	2.0	6.5	15.3	-0.5	-5.9	2.0	7.6	2.8	1.5	-12.2	14.6
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	12,542	5.2	12.4	59.1	13.0	-2.6	-10.1	10.1	-2.2	0.6	-2.7	-4.1	4.7
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	12,958	6.5	1.9	10.8	9.1	-1.6	-3.8	32.0	6.3	1.7	3.6	17.9	13.2
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	12,442	7.2	2.8	20.8	10.8	-5.0	-10.2	-12.8	-1.7	-1.8	-2.8	-27.0	5.3
UDR INC	UDR	주거용	11,033	5.2	4.8	4.2	13.3	-2.0	-10.5	-24.6	-8.5	1.2	-3.0	-38.7	-1.5
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	12,045	3.5	7.2	23.8	19.6	-1.6	-7.5	-6.5	2.5	1.6	-0.1	-20.6	9.4
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	AMH	주거용	9,997	4.7	1.5	3.3	14.3	-0.2	-8.4	-26.9	-14.4	3.0	-1.0	-41.0	-7.4
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	10,884	14.9	1.0	15.9	n/a	-3.2	-13.6	1.8	-9.6	0.0	-6.1	-12.3	-2.6
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	10,154	4.4	2.9	3.9	14.3	-1.2	-10.5	-20.7	-11.9	2.0	-3.1	-34.8	-5.0
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	11,534	7.4	1.8	1.5	9.6	-3.4	-6.2	-17.8	3.2	-0.2	1.2	-31.9	10.1
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	8,158	5.5	1.8	4.4	7.4	-3.0	-10.7	-24.0	-23.8	0.2	-3.3	-38.1	-16.8
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	9,769	3.5	2.8	7.9	19.2	-0.4	-6.7	3.8	2.8	2.8	0.7	-10.3	9.8
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	7,533	5.4	0.9	3.9	13.5	-6.1	-13.3	-17.6	-16.1	-2.9	-5.9	-31.7	-9.1
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	AHR	헬스케어	8,956	2.2	2.7	4.2	23.5	-2.0	-9.8	54.9	0.1	1.3	-2.4	40.8	7.1
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	8,887	4.4	2.9	7.3	13.8	-0.9	-5.4	6.1	2.1	2.4	2.0	-8.0	9.0
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	7,979	6.3	0.5	0.3	7.2	-4.4	-14.8	-51.8	-5.9	-1.2	-7.4	-66.0	1.0
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	8,931	4.3	1.4	3.8	16.7	-1.7	-7.5	-2.9	3.3	1.5	-0.1	-17.0	10.3
CARETRUST REIT INC	CTRE	헬스케어	8,289	3.8	1.8	7.9	18.7	-0.9	-8.6	28.2	2.7	2.4	-1.2	14.1	9.6
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	8,166	5.9	3.0	12.5	14.0	-3.2	-12.6	-14.5	-0.2	0.0	-5.2	-28.6	6.7
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	8,708	4.4	2.9	10.8	12.0	-1.6	-6.2	8.7	8.2	1.6	1.2	-5.4	15.2
Lineage, Inc.	LINE	산업용	7,221	6.8	1.0	1.0	18.3	-9.7	-21.5	-46.1	-9.1	-6.5	-14.1	-60.2	-2.2
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	7,578	3.5	2.9	8.2	18.2	-1.5	-9.4	6.6	-0.2	1.7	-2.0	-7.5	6.8
NNN REIT INC	NNN	리테일	7,979	5.8	1.8	8.9	11.9	-1.4	-7.5	-0.4	5.8	1.9	0.0	-14.5	12.8
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,038	4.3	0.9	6.5	13.7	-2.4	-8.0	1.4	-1.8	0.8	-0.6	-12.7	5.1

참고: 3/27 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	17,539	5.2	1.1	5.6	20.2	-1.3	-6.1	9.5	-3.8	-2.5	-4.2	-13.8	-9.2
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	11,530	6.2	1.1	6.7	17.2	0.0	-7.1	-6.4	-11.7	-1.2	-5.1	-29.7	-17.1
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	6,918	6.2	0.7	4.4	20.2	0.0	-7.7	4.8	-10.9	-1.2	-5.8	-18.5	-16.3
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	5,929	6.2	0.9	4.4	19.3	-1.7	-10.1	-11.5	-12.1	-2.9	-8.1	-34.8	-17.5
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,537	6.6	1.1	7.3	19.8	-1.0	-4.9	-7.6	-6.7	-2.2	-3.0	-30.9	-12.2
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,329	5.0	1.3	6.7	17.7	-2.7	-5.6	1.8	-3.1	-3.9	-3.7	-21.5	-8.5
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,440	5.6	1.0	5.0	19.8	-1.8	-4.8	0.2	-6.4	-3.0	-2.9	-23.1	-11.9
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,404	4.9	0.7	3.5	20.1	2.1	4.9	26.3	3.5	0.9	6.9	3.0	-2.0
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,360	6.0	0.7	3.1	15.7	-2.2	-9.3	2.5	-9.7	-3.4	-7.3	-20.8	-15.2
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	FLT	산업용	3,397	6.4	0.8	4.4	17.5	-0.6	-9.6	-2.2	-10.1	-1.7	-7.7	-25.5	-15.5
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,442	6.8	0.8	4.0	n/a	0.6	-7.7	2.9	-6.3	-0.6	-5.8	-20.4	-11.7
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	-22.8	n/a
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	PREIT	헬스케어	2,578	4.5	1.5	7.4	n/a	-1.0	-1.7	-4.8	-3.2	-2.2	0.2	-28.1	-8.6
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	1,855	9.4	0.9	7.7	n/a	0.0	-7.6	-4.2	-15.1	-1.2	-5.7	-27.5	-20.6
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	1,961	6.5	0.6	3.9	n/a	0.0	-4.1	24.6	-1.4	-1.2	-2.1	1.3	-6.8
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,789	6.9	0.7	6.5	17.4	-2.7	-5.8	6.2	-12.6	-3.9	-3.9	-17.1	-18.1
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,574	7.7	0.8	7.8	n/a	2.9	-12.4	9.8	-13.1	1.7	-10.5	-13.5	-18.5
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,241	7.1	0.7	5.3	n/a	0.0	-5.3	7.0	-10.1	-1.2	-3.4	-16.3	-15.5
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,142	7.2	0.6	3.7	14.4	3.2	-5.1	-7.8	-16.1	2.0	-3.2	-31.1	-21.6
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,160	6.4	0.6	3.9	n/a	0.0	-4.2	0.0	-7.4	-1.2	-2.3	-23.3	-12.8
FRASERS HOSPITALITY TRUST	FHT	호텔	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	19.3	n/a	n/a	n/a	-4.0	n/a
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,162	6.9	1.2	7.3	n/a	-1.4	-6.0	11.8	-5.3	-2.6	-4.0	-11.5	-10.8
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	1,038	6.4	0.6	2.4	-47.9	2.5	-5.2	-0.6	-2.4	1.3	-3.3	-23.9	-7.8
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	839	8.7	0.7	7.3	n/a	0.7	-11.2	0.7	-7.4	-0.5	-9.2	-22.6	-12.8
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	803	9.8	0.7	7.7	n/a	0.8	-7.3	-5.9	-6.6	-0.4	-5.4	-29.2	-12.0
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	630	7.4	n/a	3.3	11.8	1.0	-5.8	-8.5	-4.9	-0.1	-3.9	-31.8	-10.3
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	529	8.4	n/a	7.7	n/a	0.0	-3.8	-5.7	-9.1	-1.2	-1.9	-29.0	-14.5
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	518	n/a	n/a	n/a	n/a	-3.2	-4.2	24.3	-4.2	-4.3	-2.2	1.0	-9.6
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	347	8.5	n/a	5.6	n/a	1.0	-11.6	-13.9	-12.4	-0.2	-9.7	-37.2	-17.8
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	316	6.3	0.5	8.2	n/a	-2.1	-14.5	-6.0	-19.0	-3.3	-12.6	-29.3	-24.4
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	306	9.5	n/a	5.5	n/a	-1.0	-6.5	6.3	-1.9	-2.2	-4.5	-17.0	-7.4
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	182	5.2	0.2	5.3	n/a	-2.8	-19.1	-15.1	-26.0	-4.0	-17.1	-38.4	-31.4
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	239	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	3.4	4.5	5.7	n/a	5.3	-18.8	0.3
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	202	9.3	0.8	n/a	n/a	3.1	-6.9	6.3	-6.9	1.9	-5.0	-17.0	-12.4
PRIME US REIT	PRIME	오피스	243	7.1	0.3	4.2	n/a	5.0	-13.8	13.4	-14.2	3.8	-11.8	-9.9	-19.6
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	145	n/a	n/a	n/a	n/a	8.7	-2.0	19.0	-3.8	7.5	0.0	-4.3	-9.3
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	101	n/a	0.3	7.6	n/a	-1.7	-13.6	-20.8	-19.7	-2.9	-11.7	-44.1	-25.1
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	100	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-14.3	-45.2	-33.3	-1.2	-12.3	-68.5	-38.8
DASIN RETAIL TRUST	DASIN	리테일	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	n/a	n/a	n/a	-23.3	n/a

참고: 3/27 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	1,206	3.6	1.6	6.0	-0.7	-5.8	4.3	-4.3	-5.4	1.5	-28.1	-11.3
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	869	4.2	1.6	6.8	-0.2	-6.1	12.4	-6.6	-4.8	1.3	-19.9	-13.7
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	834	5.1	1.3	6.5	-1.6	-4.8	20.4	-6.6	-6.3	2.6	-12.0	-13.7
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	743	4.5	1.2	5.3	-0.1	-4.1	10.0	-7.6	-4.8	3.2	-22.3	-14.6
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	741	4.4	1.5	6.1	-2.0	-3.6	12.3	-5.0	-6.7	3.7	-20.0	-12.0
GLP J-REIT	3281	물류	636	4.6	1.4	6.8	-1.6	-5.4	9.0	-11.0	-6.3	2.0	-23.4	-18.1
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	661	5.2	1.0	5.3	-0.8	-3.7	9.3	-6.9	-5.5	3.6	-23.1	-14.0
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	580	4.6	1.2	5.6	-0.7	-4.0	6.3	-10.8	-5.4	3.4	-26.0	-17.9
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	551	4.8	1.6	6.7	0.2	-4.1	11.6	-6.1	-4.5	3.2	-20.7	-13.2
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	566	5.2	1.5	6.7	0.6	-4.6	16.4	-3.4	-4.1	2.7	-16.0	-10.4
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	458	7.3	1.3	8.8	0.3	-9.7	-7.4	-7.0	-4.3	-2.3	-39.8	-14.0
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	470	3.8	1.9	7.5	-1.3	-4.2	12.6	-3.9	-5.9	3.2	-19.8	-10.9
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	459	6.7	1.4	9.4	2.8	-8.4	4.3	-5.0	-1.9	-1.0	-28.1	-12.1
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	405	4.2	1.4	7.1	-0.1	-6.2	14.9	-5.4	-4.8	1.1	-17.4	-12.5
MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	376	4.3	1.2	n/a	-0.8	-0.8	11.5	-4.3	-5.5	6.6	-20.9	-11.4
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	393	4.2	1.4	6.7	1.8	-3.0	12.9	1.4	-2.9	4.4	-19.5	-5.6
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	371	5.1	1.5	8.2	0.3	-3.5	24.6	-4.9	-4.3	3.9	-7.7	-11.9
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	319	4.1	1.3	5.9	-1.2	-6.6	14.3	-8.9	-5.8	0.8	-18.1	-16.0
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	344	3.5	2.3	7.6	1.7	-1.0	21.1	1.6	-3.0	6.3	-11.2	-5.5
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	342	4.4	1.3	5.3	-0.3	-3.6	24.5	2.3	-5.0	3.7	-7.9	-4.8
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	270	4.9	1.1	5.7	-1.3	-6.2	1.5	-6.6	-6.0	1.1	-30.9	-13.7
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	267	5.2	1.3	5.9	0.1	-0.2	9.8	-3.1	-4.6	7.1	-22.6	-10.2
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	273	4.3	1.9	8.9	-0.9	-4.1	4.8	-4.4	-5.6	3.2	-27.5	-11.5
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	259	4.5	1.3	6.0	0.0	-6.7	0.4	-7.9	-4.7	0.7	-32.0	-15.0
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	266	4.8	1.1	5.7	-0.7	-4.0	17.7	-4.5	-5.3	3.3	-14.7	-11.5
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	267	4.3	1.4	7.4	-0.3	-3.6	23.8	-2.1	-5.0	3.7	-8.5	-9.2
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	256	3.8	0.5	6.1	0.5	-2.0	21.9	-1.0	-4.2	5.3	-10.5	-8.1
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	237	5.0	1.3	6.7	-0.6	-2.1	8.4	-5.8	-5.2	5.2	-24.0	-12.9
HULIC REIT INC	3295	혼합형	240	4.8	1.2	5.9	0.2	-3.3	13.8	-5.7	-4.4	4.1	-18.6	-12.8
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	211	4.3	1.4	5.7	-0.2	-0.6	7.7	2.6	-4.9	6.7	-24.7	-4.5
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	195	3.9	1.6	8.0	1.0	-3.4	14.3	-1.8	-3.6	3.9	-18.1	-8.9
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	189	4.9	1.2	5.4	1.3	-1.9	9.0	-4.1	-3.4	5.4	-23.4	-11.1
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	186	5.4	1.4	7.8	0.1	-5.2	14.5	-5.7	-4.6	2.1	-17.8	-12.7
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	189	4.2	1.3	6.0	-0.9	-3.8	12.3	-1.5	-5.6	3.5	-20.0	-8.5
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	167	4.9	1.2	9.7	0.8	-2.1	7.7	-7.6	-3.9	5.2	-24.7	-14.7
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	152	5.9	1.1	6.6	-1.0	-6.7	3.7	-8.1	-5.7	0.6	-28.7	-15.2
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	152	4.6	1.3	7.4	-1.5	-5.6	16.4	-6.7	-6.2	1.7	-16.0	-13.8
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	148	5.3	1.0	4.4	1.2	-7.0	22.3	-3.5	-3.5	0.3	-10.1	-10.6
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	148	4.3	1.4	8.9	1.7	-2.6	11.5	-1.0	-3.0	4.7	-20.9	-8.1
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	124	5.0	1.2	8.3	-4.9	-9.4	9.5	-7.8	-9.5	-2.1	-22.9	-14.8

참고: 3/27 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	51,958	1.2	2.1	11.0	19.7	1.6	-12.2	-13.2	-18.0	0.5	-4.8	-19.9	-15.7
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	22,279	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	22.7	n/a	n/a	n/a	16.0	n/a
Scentre Group	SCG	리테일	17,549	5.5	0.9	6.4	14.1	-1.5	-12.0	-2.0	-20.0	-2.5	-4.6	-8.7	-17.7
Stockland	SGP	혼합형	10,359	5.9	1.0	8.3	11.7	0.0	-16.6	-14.5	-25.7	-1.0	-9.2	-21.2	-23.4
Vicinity Centres?	VCX	리테일	10,905	5.3	0.9	6.2	15.5	0.0	-4.1	5.4	-8.2	-1.0	3.3	-1.3	-5.9
Charter Hall Group	CHC	혼합형	8,836	2.7	3.0	16.9	18.0	0.5	-15.4	12.7	-23.6	-0.5	-7.9	6.0	-21.3
GPT Group	GPT	혼합형	8,678	5.4	0.8	6.2	12.8	0.2	-10.5	2.3	-16.4	-0.8	-3.1	-4.4	-14.1
Mirvac Group	MGR	혼합형	6,984	5.4	0.7	5.3	13.6	-0.8	-13.7	-16.9	-13.7	-1.9	-6.2	-23.6	-11.4
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	6,443	6.2	0.6	6.7	9.6	0.8	-10.7	-16.3	-13.6	-0.2	-3.3	-23.0	-11.3
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	3,889	4.2	1.0	4.6	23.3	0.0	-0.4	25.3	1.5	-1.0	7.1	18.6	3.7
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,448	7.5	0.7	5.4	13.3	-0.3	-9.0	-9.0	-16.2	-1.3	-1.6	-15.7	-13.9
BWP Trust	BWP	물류	2,682	5.2	0.9	4.7	19.3	1.6	-4.1	6.0	-6.1	0.6	3.3	-0.7	-3.8
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,486	7.3	0.7	5.8	13.2	0.0	-8.8	0.0	-12.8	-1.0	-1.4	-6.7	-10.5
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,517	6.4	0.8	6.2	13.7	0.5	-5.2	3.8	-6.8	-0.6	2.2	-2.9	-4.5
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,232	6.6	0.8	5.4	14.7	2.4	-5.2	7.9	-5.7	1.4	2.2	1.2	-3.4
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	1,573	2.6	1.0	8.9	11.7	0.5	-15.4	-29.8	-25.3	-0.5	-7.9	-36.5	-23.1
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	1,829	5.8	0.7	4.6	16.0	-0.3	-8.7	1.0	-11.5	-1.4	-1.3	-5.7	-9.2
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,599	8.6	0.7	6.7	9.1	-1.9	-5.4	-7.4	-13.1	-2.9	2.1	-14.1	-10.8
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,561	7.2	0.8	5.8	14.1	-4.0	-6.3	0.4	-6.3	-5.1	1.1	-6.3	-4.0
Arena REIT	ARF	혼합형	1,325	5.9	0.9	5.6	16.6	-0.9	-4.4	-7.1	-8.1	-2.0	3.0	-13.8	-5.9
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,021	7.7	0.7	5.3	9.8	-1.3	-12.4	6.8	-15.2	-2.3	-4.9	0.2	-12.9
Aspen Group	APZ	혼합형	1,043	n/a	n/a	n/a	n/a	-6.7	-26.6	69.6	-20.9	-7.8	-19.2	62.9	-18.6
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	972	6.5	0.7	4.4	15.1	1.9	-9.0	-6.1	-14.9	0.9	-1.6	-12.8	-12.7
Abacus Property Group	ABG	오피스	894	8.6	0.6	5.1	11.1	-1.5	-7.4	-10.7	-17.4	-2.5	0.0	-17.4	-15.1
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	742	7.1	0.7	5.1	13.4	-1.7	-9.3	-12.0	-13.0	-2.7	-1.9	-18.7	-10.7
Rural Fund Group	RFF	혼합형	779	5.9	0.7	4.2	n/a	-0.5	-6.5	14.3	1.5	-1.5	0.9	7.6	3.8
Centuria Office REIT	COF	오피스	570	10.5	0.6	6.6	8.6	-2.6	-5.0	-15.9	-17.0	-3.6	2.4	-22.6	-14.7
Carindale Property	CDP	리테일	443	5.6	0.7	5.4	13.7	1.9	-2.0	13.8	-5.3	0.9	5.4	7.1	-3.0
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	338	0.0	0.5	3.0	14.0	1.7	-14.6	-31.7	-15.2	0.6	-7.2	-38.4	-12.9
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	375	7.7	0.7	5.5	13.0	0.4	-2.9	-4.6	-3.2	-0.7	4.6	-11.3	-0.9
GDI Property Group	GDI	오피스	318	10.2	n/a	5.8	8.2	-0.8	-6.3	-8.5	-7.1	-1.9	1.1	-15.2	-4.8

참고: 3/27 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	93,483	7.0	0.6	4.0	14.2	2.1	-6.6	-1.0	4.2	-0.2	-0.3	-7.5	6.9
Champion REIT	2778	오피스	13,927	6.2	0.3	1.9	n/a	2.7	-18.9	21.4	-11.0	0.4	-12.6	14.9	-8.3
Fortune REIT	778	리테일	9,670	7.2	0.4	2.4	n/a	-3.7	-13.6	14.4	-3.9	-6.0	-7.3	7.8	-1.2
Yuexiu REIT	405	혼합형	4,010	7.8	0.2	0.5	n/a	0.0	-9.3	-7.1	-9.3	-2.3	-3.0	-13.7	-6.7
Sunlight REIT	435	혼합형	3,949	n/a	n/a	n/a	n/a	-5.7	-12.4	20.7	-0.9	-8.0	-6.1	14.2	1.8
Hui Xian REIT	87001	혼합형	2,689	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-14.7	-7.4	-14.7	-2.3	-8.4	-14.0	-12.1
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	2,356	n/a	n/a	n/a	n/a	-3.0	-8.1	-14.1	-5.9	-5.4	-1.8	-20.6	-3.3
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,092	11.0	0.6	5.7	n/a	-3.8	-11.8	-11.5	-8.9	-6.1	-5.5	-18.0	-6.3
Prosperity REIT	808	오피스	2,288	7.6	0.4	2.1	n/a	2.1	-4.0	9.9	0.7	-0.2	2.3	3.4	3.3
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,320	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.8	-10.0	-5.6	-5.6	-3.2	-3.7	-12.2	-3.0
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,173	13.9	0.1	1.4	n/a	4.3	-4.0	-11.1	7.5	2.0	2.3	-17.6	10.1

참고: 3/27 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	8,652	5.1	0.7	5.7	16.6	-6.7	-24.0	-8.2	-11.3	-7.5	-15.4	-23.3	-11.6
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	3,964	7.7	0.6	5.4	10.4	-2.9	-17.7	-3.9	-14.5	-3.7	-9.1	-19.0	-14.8
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,199	6.9	0.9	8.4	14.0	-1.2	-16.7	-2.2	-5.6	-1.9	-8.1	-17.3	-5.9
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	3,816	5.9	0.7	8.7	15.5	-2.9	-18.0	-0.1	-7.2	-3.6	-9.3	-15.2	-7.5
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	3,432	6.7	0.6	6.9	11.9	-1.7	-15.9	-8.3	-15.0	-2.4	-7.2	-23.4	-15.4
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,386	8.4	0.5	3.6	10.3	-1.4	-11.0	-44.9	-19.8	-2.1	-2.3	-60.0	-20.1
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,467	3.5	0.6	2.3	n/a	-1.6	-18.3	-0.2	-12.9	-2.3	-9.6	-15.3	-13.3
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,336	8.1	0.8	11.4	12.0	-1.3	-16.9	-5.1	-8.1	-2.0	-8.3	-20.2	-8.4
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	1,702	5.5	0.6	4.5	14.5	-0.5	-16.8	-7.9	-17.3	-1.2	-8.2	-23.0	-17.7
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	1,701	5.4	0.4	3.2	15.0	-1.0	-16.5	-18.6	-12.9	-1.7	-7.8	-33.7	-13.2
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	9.3	n/a	n/a	n/a	2.5	n/a	n/a	n/a	-12.6	n/a
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,562	6.1	0.7	8.4	14.6	-7.1	-20.2	16.1	-11.0	-7.8	-11.6	1.0	-11.3
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,393	4.9	0.6	6.3	15.0	-0.5	-19.6	3.6	-13.4	-1.3	-11.0	-11.5	-13.7
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,450	6.0	0.9	11.1	11.9	-1.0	-18.5	7.4	-5.2	-1.7	-9.8	-7.8	-5.6
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,115	2.9	0.5	1.6	35.2	-4.5	-20.9	-8.7	-13.8	-5.3	-12.2	-23.8	-14.2
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	975	7.9	n/a	n/a	12.6	-2.5	-11.7	0.9	-4.0	-3.2	-3.1	-14.2	-4.4
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	647	8.4	0.5	-5.1	10.8	-2.3	-21.7	-21.2	-15.7	-3.1	-13.1	-36.3	-16.0
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	-16.5	-0.9
URBAN LOGISTICS REIT PLC	SHED	산업용	n/a	n/a	n/a	4.3	n/a	n/a	n/a	18.0	n/a	n/a	n/a	2.9	n/a
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	609	6.1	n/a	n/a	n/a	-1.5	-8.1	5.8	0.6	-2.2	0.6	-9.3	0.3
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-6.0	2.7	n/a	n/a	-21.1	2.3
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	-15.8	n/a
WAREHOUSE REIT PLC	WHR	산업용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	4.1	n/a	n/a	n/a	-11.1	n/a
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	387	7.6	n/a	n/a	n/a	3.3	-9.0	4.2	-8.2	2.5	-0.4	-10.9	-8.6
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	386	5.1	0.7	7.6	n/a	-2.3	-13.6	3.9	1.5	-3.1	-4.9	-11.2	1.1
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	301	9.6	0.7	8.1	8.4	-2.8	-13.5	-0.1	1.2	-3.5	-4.8	-15.3	0.8
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	277	8.3	n/a	n/a	n/a	0.4	-8.8	9.0	1.9	-0.3	-0.2	-6.1	1.5
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	225	n/a	n/a	n/a	n/a	-4.9	-18.1	-9.8	-15.3	-5.6	-9.5	-24.9	-15.6
HELICAL PLC	HLCL	리테일	220	7.2	0.5	4.6	n/a	-2.3	-13.6	-13.2	-5.6	-3.0	-4.9	-28.3	-6.0
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	141	9.2	n/a	n/a	n/a	-5.8	-12.1	-19.6	-18.4	-6.6	-3.5	-34.8	-18.8
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	157	8.1	n/a	n/a	n/a	-3.1	-10.3	-3.9	-8.2	-3.9	-1.7	-19.0	-8.5

참고: 3/27 종가 기준, Relative return은 FTSE100 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg

Compliance notice

- 본 조사자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다.
- 본 조사자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.
- 본 조사자료에 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 자료에는 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 애널리스트의 의견이 정확히 반영되었습니다.

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