2026. 4. 6

대체투자 Weekly

상장리츠, 호텔 시장 진입 가속

리서치센터 리포트 바로가기

▶ **리서치센터 대체투자팀** | 2026년 4월 첫째 주

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

I. 국내 부동산/인프라

"호텔 확장으로 배당 성장성 추구" 11회 K-REITs corporate day에서 리츠들이 제시한 주요 전략은 기존 자산의 매각으로 처분이익 환원과 동시에 성장형 혹은 코어 자산으로 재편을 위한 포트폴리오 재조정입니다. 최근 강력한 K-Wave 효과를 고려해 호텔 자산 비중 확대가 특징적이었습니다. 이지스밸류리츠가 호텔과 리테일 복합건물인 청휘빌딩의 우선협상 대상자로 선정되었고 신한서부티엔디, 코람코라이프인프라, 롯데리츠도 3~4성급 중심의 호텔 확장을 목표로 하고 있습니다. 호텔은 매출 연동제로 실적 개선 시 주주 배당에 상승 여력을 줄 수 있다는 점에서 긍정적 변화입니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
이지스밸류플러스리츠	**(4/3) 명동 청휘빌딩 우선협상 대상자로 선정** • 리테일과 호텔 복합건물로 입찰자는 캐피탈랜드와 이지스밸류플러스리츠 등이었음 • 매입가는 약 1,600억원대로 알려짐. Cap rate는 5%대 초반으로 포트폴리오 평균과 유사한 수준 • 연면적 1,798평으로 30%는 리테일, 70%는 호텔로 운영 중	• 오피스 중심에서 성장형 자산 편입과 포트폴리오 다변화 목적으로 이번 자산 편입 계획, 주요 리테일 임차인인 CHICOR와 TIRTIR의 임차 계약 만기는 2027년, 2030년으로 재계약 시 임대료 upside. 최근 명동 상권 활성화 고려 • 태평로빌딩 매각 추진으로 향후 회수될 투자 원본은 추가 투자와 재무 비율 안정에 활용될 것
디앤디플랫폼리츠	**(3/30) 세미콜론 문래 2개동의 매각 우선협상 대상자 선정** • 2025년 말 2개동 중 1개동 매입의 우선협상 대상자를 선정했으나 클로징으로 이어지지 못함, 재선정 절차 끝에 2개동 전량 매입의 우협 선정 • 투자 원본은 2,110억원(우선주), 구체적인 매각가가 알려지지 않아 처분이익은 예상하기 어려움 • 회수 원본은 수송스퀘어 추가 지분 취득(500억원)에 활용할 계획, 이어 투자 대상 모색	• 2030년 전후로 오피스 공급이 증가함을 고려해 핵심 지역, 코어 자산 위주로 포트폴리오 재편을 위함 • 매각 완료 시 상장 이후 처음으로 처분이익 배당 환원 가능 • 한편 파스토 1,2 물류센터 중 1센터는 2025년 6월 재계약, 상온 면적을 늘리고 임대료 27% 인상, 저온은 면적을 축소하고 임대료 30% 인하. 최종적으로 가중 평균 임대료 11.5% 인하 선에서 방어
Sector	**News**	**Implication**
데이터센터	**(3/30) 구글, 한국 내 데이터센터 구축 추진** • 구글은 AI와 클라우드 사업 고도화를 위해 국내 데이터센터 구축 결정, Op-co인 LG유플러스와 협력 방식 논의 • LG유플러스가 설계, 구축, 운영을 맡는 DBO(Design-build-operate) 방식 유력, 투자 규모 조단위로 알려짐	• 한국 데이터센터 구축 시 구글의 아시아에서 7번째 거점이 마련되는 것, 투자 규모 • 투자 현실화 시 데이터센터에 비상용 발전기를 공급하는 지엔씨에너지의 사업 기회 증가 가능
인프라	**(4/3) GTX-C 사업비 증액 중재 결정, 4조원대 금융조달 재개** • 현대건설과 4개 금융주관사단은 변경 실시 협약 체결을 인출 선행 조건을 9월까지 파이낸싱 마무리할 계획 • 총 사업비는 2019년 말 4.6조원으로 책정됐으나 시공사는 원자재와 인건비 상승을 반영해 공사비 증액을 요구해 옴, 증액 규모는 수천억원대가 될 가능성	• 금융주관사는 KB국민은행, 공동 주관사는 우리은행, 교보생명, IBK기업은행. KB발해인프라는 계열사와 함께 GTX-C 참여를 모색해 왔음 • 사업비 증액 중재 결정으로 장기간 진행이 되지 않았던 GTX-C 추진에 탄력, KB발해인프라도 사업 기회 확대 예상

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	1,936	4.3	1.6	5.2	17.7	-0.9	18.2	30.6	11.1	8.8	25.7	-78.0	-17.0
롯데리츠	1,347	5.8	1.2	3.5	17.4	0.4	7.9	32.8	17.7	1.6	9.7	-77.0	-11.9
ESR켄달스퀘어리츠	1,107	6.2	0.9	3.3	16.7	3.8	9.6	-1.9	5.5	9.3	8.8	-117.0	-27.4
한화리츠	946	5.1	1.4	3.9	27.0	3.1	10.9	39.1	27.1	4.4	10.4	-77.8	-5.8
신한알파리츠	688	6.4	1.2	4.4	20.5	-1.6	4.2	3.3	1.8	5.1	8.4	-108.4	-25.7
맵스리얼티	650	3.9	n/a	n/a	n/a	-0.7	11.6	67.1	37.5	8.1	16.3	-42.5	9.4
제이알글로벌리츠	332	13.7	n/a	n/a	n/a	6.8	-5.5	-36.4	-40.0	6.5	-11.3	-149.7	-72.8
삼성FN리츠	489	5.1	1.3	3.5	27.1	-3.2	10.6	20.4	14.0	8.7	15.3	-87.2	-11.2
코람코라이프인프라	442	7.2	1.0	5.1	3.9	-0.3	5.5	2.2	3.1	4.1	10.1	-106.3	-25.7
코람코더원리츠	389	3.5	2.0	5.1	29.4	-0.7	11.5	96.3	0.4	6.4	15.6	-11.3	-27.6
KB스타리츠	223	15.5	0.6	4.7	n/a	-7.0	-29.3	-40.5	-32.9	-4.9	-17.4	-147.2	-56.9
디앤디플랫폼리츠	270	7.9	0.9	4.5	14.0	-3.2	4.1	-4.5	-9.6	7.9	8.7	-112.6	-35.7
이리츠코크렙	307	7.4	1.4	8.0	13.1	-0.5	6.5	12.5	5.3	5.7	10.0	-95.1	-23.2
이지스밸류리츠	289	7.7	0.8	-4.0	-20.0	1.5	5.4	-11.7	-0.1	3.0	7.3	-120.1	-30.6
신한서부티엔디리츠	250	16.6	0.9	3.5	14.1	-6.5	0.6	25.3	15.7	5.0	12.8	-71.7	-5.3
NH올원리츠	179	9.2	0.8	6.3	19.2	0.9	6.5	-8.3	-3.1	4.4	12.2	-117.4	-33.1
이지스레지던스리츠	141	7.9	0.4	15.0	3.3	3.8	4.9	-7.2	0.5	4.7	5.9	-119.3	-32.2
미래에셋글로벌리츠	91	11.3	0.6	0.8	n/a	-8.0	-6.3	-13.1	-11.0	5.3	6.7	-116.5	-32.4

참고: 4/3 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	67	67	68	68	270	278	4.2%	4.3%
ESR켄달스퀘어리츠	-	139	-	139	278	278	6.2%	6.2%
디앤디플랫폼리츠	121	-	121	-	242	260	7.9%	8.5%
롯데리츠	-	134	-	137	271	292	5.8%	6.3%
신한알파리츠	182	-	184	-	366	371	6.4%	6.5%
이지스밸류리츠	160	-	160	-	320	330	7.0%	7.2%
코람코라이프인프라리츠	-	164	-	199	363	328	8.0%	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	5.7%	5.7%
한화리츠	-	135	-	135	270	270	5.1%	5.1%
신한서부티엔디리츠	-	135	-	425	560	276	13.5%	6.6%
KB발해인프라	-	325	-	325	650	650	6.5%	6.5%

참고: 4/3 종가 기준, 신한서부티엔디, 코람코라이프인프라 외에는 처분이익 미반영 수치
자료: FnGuide, 삼성증권

1. 4 Upcoming events

종목	내용	비고
SK리츠	회사채 발행	2026년 만기 도래하는 회사채 차환 발행을 위한 작업

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	5,412	6.7	1.1	7.1	-1.0	1.7	2.1	0.4	0.2	-3.9	-114.2	-27.2
KB발해인프라	1,221	6.5	1.5	6.8	0.0	2.0	n/a	-0.6	1.1	-3.5	n/a	-28.2
아이에스동서	857	1.8	0.6	3.0	5.6	4.8	77.9	21.6	6.7	-0.8	-38.3	-6.0
한국자산신탁	313	5.9	0.3	4.8	-9.9	-1.9	8.9	5.3	-8.7	-7.5	-107.3	-22.3
SK디앤디	241	4.6	0.4	4.3	-0.4	6.3	61.2	1.9	0.7	0.8	-55.0	-25.7

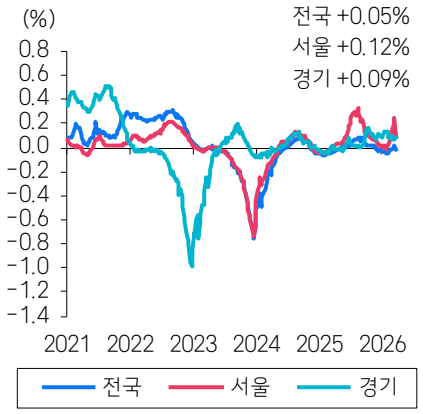
참고: 4/3 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.12% 상승. 강남 3구는 약세를 보이고 있으나, 나머지 지역이 높은 상승률 이어가면서 서울 상승폭 확대 견인
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.15% 상승. 2024년부터 장기간의 상승세가 이어지는 가운데 월간 기준 약세 지역은 세종(-0.05%)이 유일
분양시장	4월 둘째 주, 전국 10개 단지 4,112가구 분양 예정. 현금 조달 부담이 커지면서 주택 가격에 맞춰 면적 기준 눈높이를 낮추는 수요 흐름 뚜렷

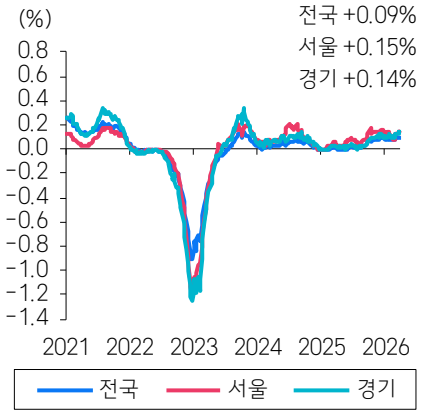
자료: 부동산원(4/3 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



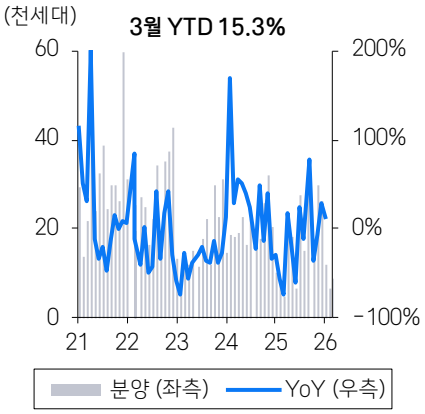
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



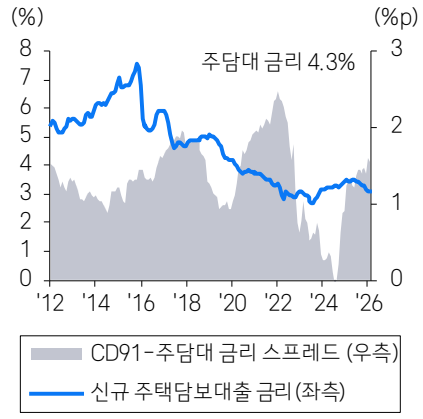
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



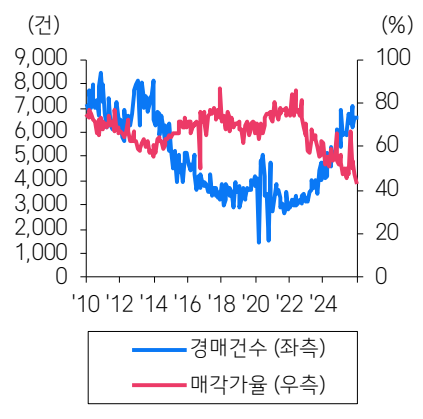
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



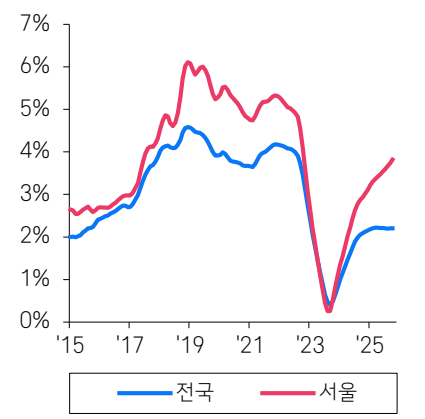
참고: 2월 말 기준 자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 대체투자

"사모대출 스프레드 재확대" 2024년부터 급격히 축소되었던 사모 대출 스프레드가 최근 재확대되고 있습니다. 025년부터 조금씩 발생하는 크레딧 이벤트와 최근 비상장 BDC의 환매 증가 등 리스크를 고려한 가격 형성입니다. 2025년 2분기 관세정책으로 소규모 딜에서 25~50bp의 제한적 스프레드 확대가 있었으나 일시적이었고 대형 딜에서는 스프레드 축소가 지속되었습니다. 이제 시작되는 스프레드 재확대는 초기 단계로 과도했던 경쟁의 정상화를 시사합니다.

2.1 Valuation & Returns - Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	3.1	-2.7	21.0	3.0	1.5	-0.4	-8.8	6.9
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	0.4	-1.7	9.1	-0.7	-1.2	0.6	-20.6	3.1
SPGTINDTR INDEX	인프라	1.6	1.3	30.5	10.3	0.0	3.7	0.8	14.1
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	3.9	-2.1	1.9	-16.0	2.3	0.3	-27.9	-12.1
BHEDGE INDEX	헤지펀드	-0.1	0.0	17.1	3.6	-1.7	2.3	-12.6	7.4
SPGSCITR INDEX	원자재	4.5	11.9	60.9	45.1	2.8	14.2	31.2	48.9
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	3.8	3.8	n/a	n/a	-26.0	7.6
BITCOIN INDEX	비트코인	-2.3	-1.6	-20.2	-23.4	-3.9	0.7	-50.0	-19.5
ETHEREUM INDEX	이더리움	0.7	4.2	14.0	-30.5	-0.9	6.6	-15.8	-26.7

참고: 4/3 종가 기준, Relative return은 S&P 500 지수 대비 수익률
ENXG- FTSE EPRA Nareit Global REITs TR Index, TFNPSI- FTSE Nareit Preferred Stock TR, SPGTINDTR- S&P Global Infrastructure, SPLPEQTR- S&P Listed Private Equity TR, BHEDGE- Bloomberg All Hedge Fund, SPGSCITR- S&P GSCI TR, NPPIODV- NCREIF Fund Index Open End Diversified Core (ODCE) TR index
자료: Bloomberg, 삼성증권

2.2 Performance- 글로벌 리츠

Sector	Indicator
REIT 지수	전주 S&P Global REIT 지수는 2.8% 상승, S&P500 지수(1.6%)를 1.2%p 상회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 2.8% 상승
섹터별 성과	셀프 스토리지 〉 주거 〉 데이터센터 〉 리테일 〉 산업용 〉 넷리스 〉 헬스케어 〉 오피스 〉 숙박 순 성과
국가별 성과	유럽 리츠가 4.9% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠는 0.4% 상승, 코스피 지수(-1.1%)를 1.5%p 상회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
일본		
사모 대출	**(4/3) 금융서비스위원회 소속 민주당 의원들, 사모 대출 운용사에게 질의서 발송** • 블랙스톤, ARES, 아폴로, 블랙록, 블루아울, 칼라일그룹, KKR 등을 포함한 주요 사모 대출 운용사가 포함되었으며 자산의 마케팅, 평가, 관리 방식에 대한 질의서 • BDC와 같은 사모 대출 기구의 구조와 운영에 초점을 맞춤	• 판매 관행, 레버리지, 수수료, 인센티브, 감사, 리스크 관리 등 광범위한 범위에 질의서 • 사모 대출에 대한 우려가 지속되며 관련 제도 강화 예상, 장기적으로는 투명성 강화에 기여할 것
디지털 리얼티	**(3/30) 33억 달러 규모의 하이퍼스케일 데이터센터 펀드 조성** • 미국 주요 1급 대도시 지역에 하이퍼스케일 데이터센터 개발 목적, 디지털리얼티는 포트폴리오 지분 20%를 보유하게 됨	• 미국 하이퍼스케일 데이터센터 건설 수요가 증가하며 자금 조달 능력이 중요시되고 있음, 연기금과 공동 투자해 시장 선점의 효과

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	6.5	3.1	-2.7	21.0	3.0	0.0	1.1	2.7	-0.2
TEREEE INDEX	유럽	5.6	0.8	7.7	4.9	-4.2	12.7	-1.4	-0.6	1.6	-1.7	1.4
ERASA INDEX	아시아	4.6	1.1	6.1	0.0	-4.5	-7.6	-12.5	-0.5	2.9	-22.9	-11.9
TERNAU INDEX	미국	4.0	2.2	6.1	3.5	-1.9	17.6	6.5	0.0	0.0	-3.6	0.0
ERGLJPJ Index	일본	4.8	1.3	6.5	-0.8	-3.6	12.5	-5.9	-1.1	3.9	-21.2	-7.4
TERGLSGL Index	싱가포르	5.9	0.9	5.3	0.8	-2.8	7.0	-4.6	0.1	1.1	-4.7	-1.5
TERGLCAL Index	캐나다	5.1	0.8	5.7	3.7	0.4	16.8	4.2	-0.6	0.0	-1.5	-0.2
TENUKRE INDEX	영국	6.0	0.7	5.9	3.6	-7.9	3.1	-5.9	0.0	0.0	0.3	0.0
TERGLHKL INDEX	홍콩	7.0	0.6	-0.9	1.1	-4.8	8.2	4.4	0.7	2.4	-49.0	-11.9
TERGLAUA Index	호주	4.0	1.1	7.9	0.5	-6.7	-1.2	-16.3	0.1	0.6	0.2	-0.2

참고: 4/3 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

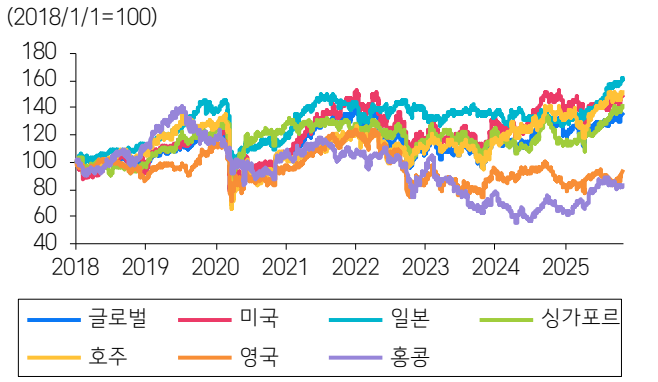
2.5 주요국 리츠별 성과

(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	SBA Communications Corp	Crown Castle Inc	AMERICAN HOMES 4 RENT - A	Alexandria Real Estate Equities Inc	HEALTHPEAK PROPERTIES INC	BOSTON PROPERTIES INC
섹터	인프라(셀타워)	인프라(셀타워)	주거용	오피스	헬스케어	오피스
Chg	22.1	7.9	5.8	-6.1	-0.4	0.7
J-REIT	COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	GLOBAL ONE REIT	JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	MORI HILLS REIT INVESTMENT C
섹터	주거용	주거용	리테일	오피스	오피스	오피스
Chg	0.7	-1.5	-1.6	-11.9	-7.3	-7.0
S-REIT	KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	ELITE UK REIT	PRIME US REIT	CAPITALAND INDIA TRUST	BHG RETAIL REIT	FIRST REAL ESTATE INVT TRUST
섹터	오피스	오피스	오피스	혼합형	리테일	헬스케어
Chg	3.4	3.0	2.4	-3.8	-3.3	-2.0
HK-REIT	Prosperity REIT	Link REIT	Champion REIT	Sunlight REIT	Yuexiu REIT	China Merchants Commercial
섹터	오피스	리테일	오피스	혼합형	혼합형	오피스
Chg	1.4	1.3	1.3	-3.9	-3.8	-3.4
UK-REIT	LAND SECURITIES GROUP PLC	BRITISH LAND CO PLC	DERWENT LONDON PLC	BIG YELLOW GROUP PLC	HELICAL PLC	REGIONAL REIT LTD
섹터	혼합형	혼합형	리테일	셀프스토리지	리테일	리테일
Chg	6.8	6.4	5.6	-0.2	-0.2	-0.1
A-REIT	Healthco Healthcare and Wellness REIT	Arena REIT	Goodman Group	Charter Hall Retail REIT	Dexus Convenience Retail REIT	Mirvac Group
섹터	헬스케어	혼합형	물류	리테일	리테일	혼합형
Chg	14.6	2.4	2.6	-4.2	-3.7	-3.7

참고: 4/3 종가 기준
자료: Bloomberg, 삼성증권

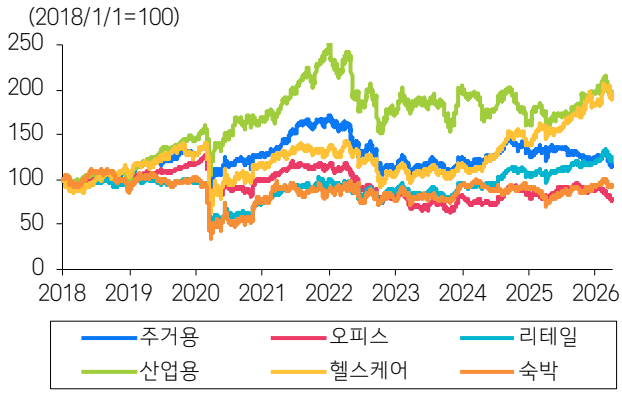
IV. Datapack – 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



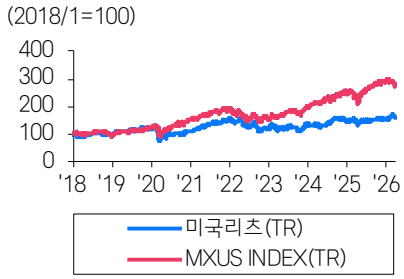
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

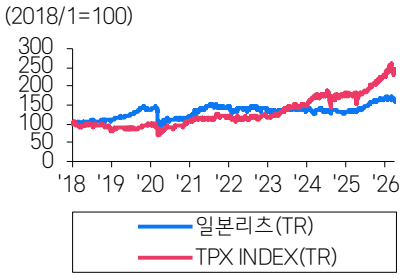


자료: Bloomberg, 삼성증권

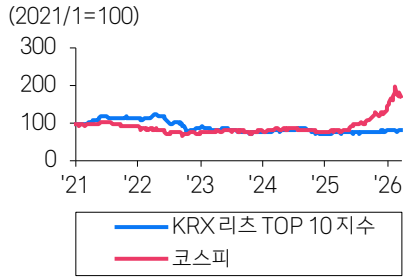
US REIT와 주식시장 total return



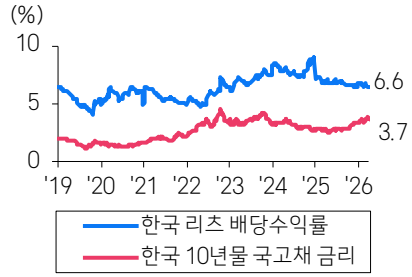
J-REIT와 주식시장 total return



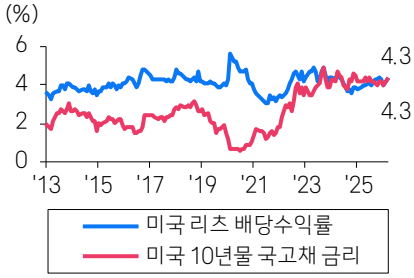
국내 리츠와 주식시장 total return



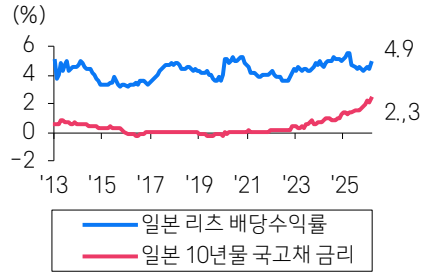
한국 리츠 배당수익률



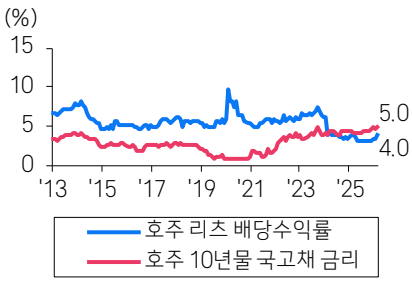
미국 리츠 배당수익률



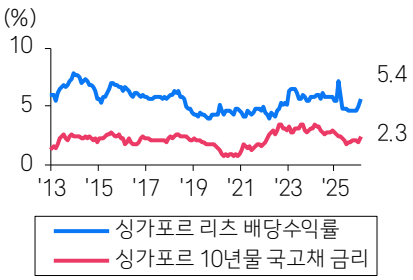
일본 리츠 배당수익률



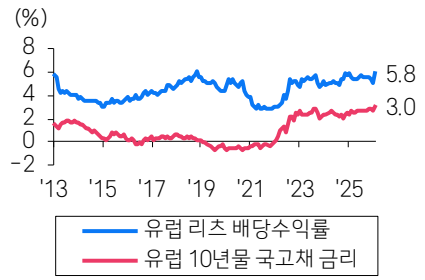
호주 리츠 배당수익률



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	141,176	1.5	3.3	4.7	32.6	3.4	-1.3	41.2	9.0	0.0	2.3	11.5	12.8
Prologis Inc	PLD	산업용	127,828	3.2	2.2	5.2	21.8	3.8	-3.0	36.2	4.8	0.4	0.7	6.4	8.6
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	80,973	4.1	15.1	88.5	17.8	2.5	-7.4	-21.1	-1.0	-0.9	-3.8	-50.8	2.8
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	98,291	2.1	6.9	12.0	31.8	3.9	5.0	30.6	30.6	0.5	8.6	0.8	34.4
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	61,289	4.7	14.3	50.2	14.3	4.7	-6.1	29.2	1.9	1.3	-2.5	-0.5	5.8
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	63,559	2.7	2.8	3.2	23.0	3.6	1.1	32.1	17.4	0.2	4.7	2.4	21.3
Realty Income Corp	O	리테일	58,008	5.3	1.5	3.8	13.9	2.5	-4.0	12.8	10.4	-0.9	-0.4	-16.9	14.2
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	49,213	4.3	11.0	32.6	16.6	5.4	-8.7	-1.5	8.0	2.0	-5.0	-31.2	11.9
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	36,970	5.0	n/a	-22.8	21.3	7.9	-5.9	-16.0	-4.6	4.5	-2.3	-45.8	-0.8
VENTAS INC	VTR	헬스케어	39,592	2.5	3.2	2.6	21.6	1.7	-2.0	27.1	7.6	-1.7	1.6	-2.6	11.5
VICI Properties Inc	VICI	카지노	29,568	6.6	1.0	10.6	9.8	3.9	-6.8	-9.6	-1.6	0.6	-3.2	-39.3	2.2
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	28,271	4.9	2.2	7.7	16.3	3.8	-9.2	-3.1	2.8	0.4	-5.6	-32.9	6.6
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	23,257	4.3	2.0	5.7	14.7	3.2	-7.4	-13.4	-8.4	-0.1	-3.8	-43.1	-4.6
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	30,730	3.4	n/a	-72.8	26.6	5.1	-3.7	33.8	24.5	1.7	-0.1	4.1	28.4
Equity Residential	EQR	주거용	22,755	4.7	2.2	4.8	14.7	2.6	-4.5	-5.5	-4.4	-0.8	-0.9	-35.2	-0.6
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	21,585	2.4	n/a	-18.8	16.9	22.1	4.3	-7.2	5.5	18.8	7.9	-36.9	9.3
Weyerhaeuser Co	WY	목재	17,615	3.5	1.9	2.4	203.6	2.4	-0.8	-7.0	3.1	-1.0	2.8	-36.7	7.0
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	15,948	4.2	3.1	7.2	15.4	3.2	-4.2	-8.7	-5.5	-0.1	-0.6	-38.5	-1.6
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	15,316	4.7	1.7	4.4	13.1	4.4	-3.3	-21.5	-8.1	1.1	0.3	-51.2	-4.2
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	14,599	4.9	2.8	7.0	14.6	3.6	-7.1	-18.4	-10.1	0.2	-3.5	-48.2	-6.3
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	15,352	13.1	1.0	14.2	n/a	2.9	-7.0	13.5	-4.4	-0.5	-3.3	-16.2	-0.6
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	15,927	3.5	2.4	4.8	18.6	2.9	-5.4	4.0	4.3	-0.4	-1.8	-25.7	8.1
WP CAREY INC	WPC	혼합형	15,405	5.3	1.9	7.7	13.4	3.9	-3.2	18.8	9.2	0.5	0.4	-11.0	13.0
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	15,357	4.7	1.5	5.0	12.4	1.7	-3.9	17.0	11.5	-1.6	-0.2	-12.8	15.3
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	13,301	6.0	2.7	11.1	14.3	1.0	-4.4	20.5	1.5	-2.3	-0.8	-9.2	5.3
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	14,528	4.0	2.1	6.5	15.9	3.6	-2.9	11.9	11.5	0.2	0.7	-17.8	15.4
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	12,948	5.0	12.8	59.1	13.4	3.1	-7.8	21.5	0.8	-0.2	-4.2	-8.2	4.7
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	13,165	6.6	2.0	10.7	9.2	1.6	-4.1	45.7	8.0	-1.8	-0.5	15.9	11.8
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	12,581	7.1	2.8	20.5	10.9	1.1	-10.0	-7.2	-0.6	-2.2	-6.4	-37.0	3.2
UDR INC	UDR	주거용	11,289	5.0	5.0	4.2	13.7	3.2	-8.0	-14.3	-5.6	-0.2	-4.4	-44.1	-1.7
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	12,409	3.4	7.4	23.8	20.2	3.0	-5.6	-3.1	5.6	-0.3	-1.9	-32.9	9.4
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	AMH	주거용	10,579	4.5	1.6	3.3	15.1	5.8	-3.0	-18.0	-9.4	2.5	0.6	-47.7	-5.6
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	11,401	14.2	1.1	16.4	n/a	4.7	-6.9	13.0	-5.3	1.4	-3.2	-16.7	-1.5
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	10,552	4.2	3.0	3.9	14.9	3.9	-7.3	-8.8	-8.5	0.6	-3.6	-38.5	-4.6
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	11,486	7.5	1.8	1.5	9.5	-0.4	-5.1	-10.4	2.7	-3.8	-1.5	-40.1	6.6
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	8,214	5.5	1.8	4.4	7.4	0.7	-6.7	-14.3	-23.3	-2.7	-3.0	-44.0	-19.4
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	10,049	3.4	2.9	7.9	19.7	2.9	-2.0	17.4	5.8	-0.5	1.7	-12.3	9.6
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	7,679	5.3	0.9	3.9	13.7	1.9	-10.3	-4.5	-14.5	-1.4	-6.6	-34.2	-10.6
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	AHR	헬스케어	9,139	2.2	2.8	4.0	24.1	2.0	-7.7	68.7	2.2	-1.3	-4.1	39.0	6.0
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	9,225	4.3	3.0	7.3	14.3	3.8	-1.7	19.9	5.9	0.5	1.9	-9.9	9.8
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	7,484	6.7	0.5	0.3	6.8	-6.1	-16.5	-46.8	-11.7	-9.5	-12.9	-76.5	-7.8
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	9,201	4.2	1.5	3.7	17.2	3.0	-5.5	2.9	6.4	-0.4	-1.8	-26.8	10.2
CARETRUST REIT INC	CTRE	헬스케어	8,554	3.7	1.9	7.9	19.2	3.2	-2.7	37.0	6.0	-0.2	1.0	7.3	9.8
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	8,478	5.7	3.1	12.5	14.5	3.4	-8.2	-5.9	3.2	0.1	-4.6	-35.7	7.0
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	8,868	4.3	2.9	10.8	12.3	1.8	-4.3	20.6	10.2	-1.5	-0.7	-9.1	14.1
Lineage, Inc.	LINE	산업용	7,478	6.6	1.0	1.0	18.9	3.6	-18.6	-39.4	-5.9	0.2	-15.0	-69.1	-2.1
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	7,778	3.4	3.0	8.2	18.6	2.6	-4.4	23.0	2.4	-0.8	-0.8	-6.7	6.3
NNN REIT INC	NNN	리테일	8,137	5.7	1.8	8.8	12.2	2.0	-5.0	5.4	7.9	-1.4	-1.3	-24.3	11.8
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,127	4.2	0.9	6.5	13.9	1.3	-6.2	11.2	-0.6	-2.1	-2.6	-18.6	3.3

참고: 4/3 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	17,691	5.2	1.1	5.6	20.4	0.9	-2.9	8.4	-2.9	-0.1	-5.0	-20.9	-9.4
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	12,153	6.2	1.1	6.7	17.2	0.1	-3.3	-8.3	-11.5	-0.9	-5.4	-37.6	-18.0
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	7,024	6.1	0.7	4.4	20.5	1.5	-5.0	5.6	-9.5	0.5	-7.1	-23.8	-16.0
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	5,929	6.2	0.9	4.4	19.3	0.0	-6.5	-11.5	-12.1	-1.0	-8.5	-40.8	-18.6
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,594	6.6	1.1	7.3	20.0	1.0	-3.0	-6.2	-5.8	0.0	-5.1	-35.5	-12.3
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,427	5.0	1.3	6.7	18.0	1.8	-3.9	4.2	-1.3	0.8	-6.0	-25.2	-7.8
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,480	5.5	1.0	5.0	20.0	0.9	-1.3	0.5	-5.6	-0.1	-3.4	-28.9	-12.1
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,345	5.0	0.7	3.5	19.9	-1.3	8.1	24.6	2.1	-2.3	6.0	-4.7	-4.4
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,435	5.9	0.7	3.1	16.0	1.7	-4.3	3.7	-8.2	0.7	-6.4	-25.6	-14.7
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	FLT	산업용	3,397	6.4	0.8	4.4	17.5	0.0	-7.3	-2.2	-10.1	-1.0	-9.3	-31.5	-16.5
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,442	6.8	0.8	4.2	n/a	0.0	-3.8	3.5	-6.3	-1.0	-5.8	-25.8	-12.8
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	-28.8	n/a
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	PREIT	헬스케어	2,591	4.5	1.5	7.4	n/a	0.5	-1.0	-6.8	-2.7	-0.5	-3.1	-36.1	-9.2
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	1,839	9.5	0.9	7.7	n/a	-0.9	-3.4	-5.0	-15.9	-1.9	-5.5	-34.3	-22.4
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	-1.0	-6.1	-4.8	-7.9
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,773	6.9	0.7	6.5	17.3	-0.9	-3.6	4.2	-13.4	-1.9	-5.7	-25.1	-19.9
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,515	8.0	0.8	7.8	n/a	-3.8	-5.6	7.9	-16.4	-4.8	-7.6	-21.4	-22.9
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,264	7.0	0.7	5.3	n/a	1.9	-0.9	9.0	-8.4	0.9	-3.0	-20.3	-14.9
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,133	7.3	0.6	3.7	14.3	-0.8	-4.4	-6.5	-16.8	-1.8	-6.5	-35.8	-23.3
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,160	6.4	0.6	3.9	n/a	0.0	-0.9	1.8	-7.4	-1.0	-3.0	-27.5	-13.9
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	-6.9	n/a
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,171	6.9	1.2	7.3	n/a	0.7	-0.7	12.6	-4.7	-0.3	-2.8	-16.7	-11.2
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	1,057	6.4	0.6	2.4	-47.9	0.0	-1.8	-0.6	-2.4	-1.0	-3.9	-29.9	-8.9
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	827	8.9	0.7	7.3	n/a	-1.3	-5.7	0.0	-8.6	-2.3	-7.8	-29.3	-15.1
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	803	9.8	0.7	7.7	n/a	0.0	-6.6	-4.5	-6.6	-1.0	-8.7	-33.8	-13.1
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	635	7.3	n/a	3.3	12.0	1.0	0.0	-1.0	-3.9	0.0	-2.1	-30.3	-10.4
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	518	8.6	n/a	7.7	n/a	-2.0	-3.9	-7.5	-10.9	-3.0	-6.0	-36.9	-17.4
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	523	n/a	n/a	n/a	n/a	1.1	1.1	27.4	-3.1	0.1	-1.0	-1.9	-9.6
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	343	8.6	n/a	5.6	n/a	-1.0	-9.3	-13.3	-13.3	-2.0	-11.3	-42.6	-19.8
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	323	6.2	0.5	8.2	n/a	2.1	-9.4	-2.0	-17.2	1.1	-11.5	-31.4	-23.7
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	310	9.4	n/a	5.5	n/a	1.0	-2.9	8.5	-1.0	0.0	-4.9	-20.8	-7.5
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	188	5.0	0.3	5.3	n/a	3.4	-12.2	-5.3	-23.4	2.4	-14.3	-34.6	-29.9
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	231	n/a	n/a	n/a	n/a	-3.3	0.0	1.1	2.3	-4.3	-2.1	-28.2	-4.2
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	209	9.0	0.8	n/a	n/a	3.0	-1.4	15.0	-4.2	2.0	-3.5	-14.3	-10.7
PRIME US REIT	PRIME	오피스	249	6.9	0.3	4.2	n/a	2.4	-2.8	28.1	-12.2	1.4	-4.9	-1.2	-18.7
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	145	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	2.0	19.0	-3.8	-1.0	0.0	-10.3	-10.3
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	103	n/a	0.3	6.9	n/a	1.8	-7.9	-13.4	-18.3	0.7	-10.0	-42.8	-24.8
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	100	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	-41.3	-33.3	-1.0	-2.1	-70.6	-39.8
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	-29.3	n/a

참고: 4/3 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	1,200	3.6	1.6	6.0	-0.5	-5.9	5.8	-4.8	-0.4	-4.4	-41.0	-11.7
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	874	4.3	1.6	6.8	-1.7	-7.3	11.7	-8.3	-1.6	-5.7	-35.1	-15.2
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	842	5.0	1.3	6.5	0.9	-1.6	22.4	-5.7	1.1	0.0	-24.5	-12.7
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	747	4.5	1.2	5.3	0.4	-3.3	13.3	-7.2	0.6	-1.7	-33.5	-14.1
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	732	4.4	1.5	6.1	-1.1	-5.4	12.2	-6.0	-1.0	-3.9	-34.7	-13.0
GLP J-REIT	3281	물류	630	4.7	1.4	6.8	-0.8	-5.7	7.4	-11.8	-0.7	-4.1	-39.4	-18.7
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	663	5.1	1.0	5.3	0.3	-2.0	10.9	-6.7	0.4	-0.5	-35.9	-13.6
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	582	4.6	1.2	5.6	0.3	-2.9	8.7	-10.5	0.4	-1.3	-38.2	-17.5
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	545	4.9	1.5	6.7	-1.1	-4.0	10.3	-7.1	-1.0	-2.4	-36.6	-14.1
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	557	5.3	1.5	6.7	-1.6	-4.9	19.5	-4.9	-1.5	-3.4	-27.4	-11.8
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	463	7.2	1.3	8.8	1.2	-3.8	-0.3	-5.9	1.3	-2.3	-47.2	-12.8
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	469	3.8	1.9	7.5	-0.1	-4.7	14.6	-4.0	0.0	-3.2	-32.2	-10.9
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	452	6.8	1.3	9.4	-1.5	-4.6	9.9	-6.5	-1.4	-3.1	-36.9	-13.4
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	402	4.2	1.4	7.1	-0.8	-4.8	15.9	-6.1	-0.7	-3.2	-31.0	-13.1
MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	369	4.4	1.1	n/a	-1.9	-2.6	12.7	-6.1	-1.8	-1.1	-34.2	-13.1
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	394	4.2	1.4	6.7	0.2	-2.0	16.4	1.7	0.3	-0.5	-30.4	-5.3
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	367	5.2	1.5	8.2	-1.2	-4.0	24.6	-6.0	-1.0	-2.4	-22.3	-12.9
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	313	4.2	1.3	5.9	-1.9	-7.0	13.7	-10.7	-1.8	-5.4	-33.2	-17.6
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	340	3.5	2.2	7.6	-1.1	-1.5	22.6	0.4	-1.0	0.0	-24.2	-6.5
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	337	4.5	1.3	5.3	-1.5	-5.0	27.3	0.8	-1.3	-3.4	-19.6	-6.1
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	268	5.0	1.1	5.7	-0.5	-5.9	2.4	-7.1	-0.4	-4.4	-44.5	-14.1
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	262	5.3	1.3	5.9	-1.9	-4.8	7.8	-4.9	-1.8	-3.2	-39.1	-11.8
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	266	4.4	1.9	8.9	-2.6	-6.6	4.6	-6.9	-2.5	-5.0	-42.2	-13.8
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	255	4.6	1.3	6.0	-1.5	-7.0	2.4	-9.3	-1.4	-5.4	-44.4	-16.3
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	261	4.9	1.1	5.7	-1.6	-5.4	18.2	-6.0	-1.5	-3.9	-28.7	-12.9
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	258	4.4	1.4	7.4	-3.1	-6.4	20.1	-5.2	-3.0	-4.8	-26.8	-12.1
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	261	3.8	0.5	6.1	1.8	0.7	24.8	0.7	1.9	2.3	-22.0	-6.2
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	234	5.1	1.3	6.7	-1.3	-3.2	10.1	-7.0	-1.1	-1.7	-36.8	-13.9
HULIC REIT INC	3295	혼합형	236	4.9	1.2	5.9	-1.6	-5.2	14.0	-7.3	-1.5	-3.7	-32.9	-14.2
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	207	4.4	1.4	5.7	-1.9	-3.1	7.6	0.6	-1.8	-1.5	-39.2	-6.4
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	190	4.1	1.5	8.0	-2.6	-5.2	15.9	-4.4	-2.5	-3.6	-30.9	-11.3
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	188	4.9	1.2	5.4	-0.8	-2.4	10.9	-4.8	-0.7	-0.8	-36.0	-11.7
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	183	5.5	1.4	7.8	-1.2	-4.2	17.1	-6.8	-1.1	-2.7	-29.8	-13.7
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	187	4.3	1.3	6.0	-1.2	-4.7	14.5	-2.7	-1.1	-3.2	-32.3	-9.6
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	164	5.0	1.2	9.7	-1.6	-3.9	9.9	-9.1	-1.5	-2.3	-36.9	-16.0
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	153	5.8	1.1	6.6	0.2	-5.3	6.2	-7.9	0.3	-3.8	-40.7	-14.9
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	153	4.5	1.3	7.4	0.3	-4.1	20.5	-6.4	0.5	-2.5	-26.3	-13.4
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	148	5.3	1.0	4.4	0.4	-4.0	27.2	-3.1	0.6	-2.4	-19.7	-10.0
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	143	4.4	1.4	8.9	-2.7	-4.6	10.1	-3.7	-2.6	-3.0	-36.8	-10.6
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	121	5.2	1.2	8.3	-2.4	-11.9	8.9	-10.0	-2.3	-10.3	-38.0	-16.9

참고: 4/3 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	53,328	1.2	2.1	11.0	20.2	2.6	-6.2	-5.4	-15.8	2.0	-3.1	-22.2	-14.3
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	23,710	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	24.4	n/a	n/a	n/a	7.6	n/a
Scentre Group	SCG	리테일	17,601	5.5	0.9	6.4	14.1	0.3	-8.2	-0.9	-19.8	-0.3	-5.1	-17.7	-18.2
Stockland	SGP	혼합형	10,018	6.1	0.9	8.3	11.3	-3.3	-14.7	-17.9	-28.1	-3.9	-11.6	-34.8	-26.6
Vicinity Centres?	VCX	리테일	11,044	5.2	0.9	6.2	15.7	1.3	2.1	6.7	-7.0	0.6	5.2	-10.1	-5.5
Charter Hall Group	CHC	혼합형	8,774	2.7	2.9	16.9	17.9	-0.7	-12.3	17.0	-24.1	-1.3	-9.2	0.2	-22.6
GPT Group	GPT	혼합형	8,524	5.5	0.8	6.2	12.5	-1.8	-9.2	-0.4	-17.9	-2.4	-6.1	-17.3	-16.3
Mirvac Group	MGR	혼합형	6,728	5.6	0.7	5.3	13.1	-3.7	-12.6	-20.0	-16.8	-4.3	-9.5	-36.8	-15.3
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	6,264	6.3	0.6	6.7	9.3	-2.5	-9.9	-17.6	-15.7	-3.1	-6.8	-34.5	-14.2
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	3,889	4.2	1.0	4.6	23.3	0.0	0.0	25.9	1.5	-0.6	3.1	9.1	3.0
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,398	7.7	0.7	5.4	13.0	-2.0	-8.7	-9.0	-17.9	-2.7	-5.7	-25.8	-16.3
BWP Trust	BWP	물류	2,631	5.3	0.9	4.7	18.7	-1.9	-5.2	2.8	-7.9	-2.5	-2.2	-14.0	-6.3
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,518	7.1	0.8	5.8	13.4	1.3	-4.0	-2.0	-11.7	0.6	-0.9	-18.9	-10.2
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,586	6.3	0.9	6.2	14.1	2.7	1.4	2.7	-4.3	2.1	4.4	-14.1	-2.7
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,139	6.9	0.7	5.4	14.0	-4.2	-7.3	1.7	-9.6	-4.8	-4.2	-15.2	-8.0
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	1,598	2.6	1.0	8.9	11.9	1.6	-9.3	-27.8	-24.2	0.9	-6.2	-44.6	-22.6
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	1,792	5.9	0.7	4.6	15.7	-2.0	-9.2	-1.7	-13.3	-2.7	-6.1	-18.5	-11.7
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,599	8.6	0.7	6.7	9.1	0.0	-2.8	-7.4	-13.1	-0.6	0.3	-24.3	-11.6
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,554	7.2	0.8	5.8	14.0	-0.4	-4.8	-1.2	-6.7	-1.0	-1.7	-18.1	-5.1
Arena REIT	ARF	혼합형	1,357	5.7	0.9	5.6	17.0	2.4	-0.9	-4.3	-5.9	1.8	2.2	-21.1	-4.4
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,021	7.7	0.7	5.3	9.8	0.0	-4.9	8.3	-15.2	-0.6	-1.8	-8.5	-13.7
Aspen Group	APZ	혼합형	1,047	n/a	n/a	n/a	n/a	0.4	-22.6	57.5	-20.6	-0.2	-19.5	40.7	-19.0
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	961	6.6	0.7	4.4	15.0	-1.1	-8.8	-4.8	-15.9	-1.8	-5.7	-21.6	-14.4
Abacus Property Group	ABG	오피스	885	8.7	0.6	5.1	11.0	-1.0	-3.9	-9.2	-18.2	-1.6	-0.8	-26.0	-16.6
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	730	7.2	0.7	5.1	13.2	-1.7	-9.1	-11.9	-14.5	-2.3	-6.0	-28.7	-13.0
Rural Fund Group	RFF	혼합형	774	5.9	0.7	4.2	n/a	-0.7	-6.4	15.4	0.8	-1.4	-3.3	-1.4	2.3
Centuria Office REIT	COF	오피스	559	10.7	0.5	6.6	8.4	-2.1	-8.3	-19.0	-18.7	-2.7	-5.3	-35.9	-17.1
Carindale Property	CDP	리테일	445	5.6	0.7	5.4	13.8	0.6	-1.3	13.7	-4.8	-0.1	1.8	-3.1	-3.2
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	388	0.0	0.5	3.0	16.0	14.6	8.5	-21.7	-2.8	14.0	11.5	-38.5	-1.2
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	360	8.0	0.7	5.5	12.5	-3.7	-5.4	-8.1	-6.8	-4.3	-2.3	-24.9	-5.2
GDI Property Group	GDI	오피스	318	10.2	n/a	5.8	8.2	0.0	-4.1	-8.5	-7.1	-0.6	-1.0	-25.4	-5.5

참고: 4/3 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	94,722	6.9	0.6	4.0	14.4	1.3	-3.8	-0.7	5.6	0.7	-3.0	-10.7	7.6
Champion REIT	2778	오피스	14,111	6.1	0.3	1.9	n/a	1.3	-12.9	17.9	-9.8	0.7	-12.1	8.0	-7.8
Fortune REIT	778	리테일	9,670	7.3	0.4	2.4	n/a	0.0	-10.3	11.4	-3.9	-0.7	-9.5	1.5	-1.9
Yuexiu REIT	405	혼합형	3,856	8.2	0.2	0.5	n/a	-3.8	-10.7	-8.5	-12.8	-4.5	-9.9	-18.5	-10.8
Sunlight REIT	435	혼합형	3,797	n/a	n/a	n/a	n/a	-3.9	-16.1	17.9	-4.7	-4.5	-15.3	8.0	-2.7
Hui Xian REIT	87001	혼합형	2,689	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-14.7	-9.4	-14.7	-0.7	-13.9	-19.3	-12.7
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	2,342	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.6	-6.0	-13.7	-6.5	-1.3	-5.1	-23.6	-4.5
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,084	11.0	0.7	5.7	n/a	-0.4	-10.9	-9.0	-9.3	-1.1	-10.1	-18.9	-7.3
Prosperity REIT	808	오피스	2,319	7.5	0.4	2.1	n/a	1.4	0.0	12.3	2.1	0.7	0.8	2.4	4.1
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,274	n/a	n/a	n/a	n/a	-3.4	-13.1	-8.1	-8.9	-4.1	-12.3	-18.1	-6.9
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,140	14.3	0.1	1.4	n/a	-2.8	-6.7	-13.6	4.5	-3.4	-5.9	-23.5	6.5

참고: 4/3 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	9,084	4.9	0.7	5.7	17.4	5.0	-13.6	2.1	-6.9	0.3	-13.9	-27.5	-11.9
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,232	7.3	0.6	5.4	11.1	6.8	-8.4	5.4	-8.7	2.1	-8.6	-24.2	-13.8
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,379	6.6	0.9	8.4	14.6	4.3	-9.4	4.1	-1.5	-0.4	-9.6	-25.5	-6.6
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	3,954	5.7	0.7	8.7	16.1	3.6	-10.0	10.7	-3.8	-1.1	-10.2	-18.9	-8.9
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	3,652	6.3	0.6	6.9	12.7	6.4	-5.3	1.6	-9.6	1.7	-5.6	-28.0	-14.6
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,440	8.2	0.5	3.6	10.6	2.5	-7.4	-44.3	-17.8	-2.3	-7.7	-73.8	-22.9
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,572	3.3	0.6	2.3	26.3	4.3	-8.7	8.3	-9.2	-0.4	-8.9	-21.3	-14.3
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,398	7.9	0.9	11.4	12.3	2.7	-10.7	-2.9	-5.6	-2.0	-10.9	-32.5	-10.7
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	1,699	5.5	0.6	4.5	14.5	-0.2	-10.0	-4.9	-17.5	-4.9	-10.2	-34.4	-22.6
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	1,797	5.2	0.5	3.2	16.3	5.6	-8.6	-12.8	-8.0	0.9	-8.8	-42.3	-13.1
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	9.3	n/a	n/a	n/a	3.6	n/a	n/a	n/a	-26.0	n/a
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,614	5.9	0.8	8.4	15.1	3.3	-11.5	29.9	-8.0	-1.4	-11.7	0.3	-13.1
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,415	4.9	0.6	6.3	15.2	1.6	-13.3	12.9	-12.0	-3.1	-13.5	-16.7	-17.1
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,512	5.8	0.9	11.1	12.4	4.3	-8.8	14.2	-1.1	-0.4	-9.0	-15.3	-6.2
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,168	2.7	0.5	1.6	36.9	4.7	-14.4	0.0	-9.7	0.0	-14.6	-29.6	-14.8
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	1,003	7.7	n/a	n/a	n/a	2.9	-4.6	7.8	-1.2	-1.8	-4.8	-21.8	-6.3
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	673	8.1	0.5	-5.1	10.8	4.0	-14.6	-15.3	-12.3	-0.7	-14.8	-44.8	-17.4
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	3.3	-0.5	n/a	n/a	-26.3	-5.6
URBAN LOGISTICS REIT PLC	SHED	산업용	n/a	n/a	n/a	4.3	n/a	n/a	n/a	28.9	n/a	n/a	n/a	-0.6	n/a
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	628	5.9	n/a	n/a	n/a	3.1	-1.9	14.2	3.7	-1.6	-2.2	-15.3	-1.4
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-3.0	2.7	n/a	n/a	-32.6	-2.4
CARE REIT PLC	CRT	헬스케어	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.4	n/a	n/a	n/a	-29.9	n/a
WAREHOUSE REIT PLC	WHR	산업용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	11.9	n/a	n/a	n/a	-17.7	n/a
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	402	7.3	n/a	n/a	n/a	3.7	-4.9	17.7	-4.9	-1.1	-5.1	-11.8	-9.9
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	400	4.9	0.7	7.6	n/a	3.5	-7.0	11.3	5.0	-1.2	-7.3	-18.3	-0.1
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	310	9.3	0.7	8.1	8.7	2.9	-7.1	8.4	4.1	-1.8	-7.3	-21.1	-1.0
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	279	8.2	n/a	n/a	n/a	1.0	-2.2	18.5	2.9	-3.7	-2.4	-11.0	-2.2
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	234	n/a	n/a	n/a	n/a	4.0	-10.9	4.8	-11.9	-0.7	-11.1	-24.7	-17.0
HELICAL PLC	HLCL	리테일	219	7.2	0.5	4.6	n/a	-0.2	-9.4	-4.7	-5.8	-4.9	-9.6	-34.3	-10.9
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	141	9.2	n/a	n/a	n/a	-0.1	-11.5	-19.9	-18.5	-4.8	-11.7	-49.5	-23.6
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	158	8.0	n/a	n/a	n/a	0.4	-8.1	3.1	-7.8	-4.3	-8.3	-26.5	-12.9

참고: 4/3 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