2026. 4. 13

대체투자 Weekly

지방 데이터센터 개발 증가

리서치센터 리포트 바로가기

▶ 리서치센터 대체투자팀 | 2026년 4월 둘째 주

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

I. 국내 부동산/인프라

"AI 전용 중심으로 지방 데이터센터 개발" 올 들어 지방 데이터센터 개발 사례가 늘고 있습니다. 전력계통영향평가 시행 후 수도권에서 현실적으로 대용량 전력 확보가 어려워졌다는 점 외에도 상대적으로 입지 제약이 덜한 AI용으로 데이터센터 개발이 급속히 전환하고 있다는 점이 지방 데이터센터 개발을 촉진하는 요인입니다. SGC에너지가 군산 AI데이터센터 개발 설계에 착수했고 우리자산운용이 포항 AI데이터센터 개발을 위한 시공사 선정에 돌입했습니다. 지방 데이터센터 개발에는 지역 활성화펀드와 같은 정책 자금이 투입되며 하방을 지지하는 사례가 많다는 점이 특징입니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
코람코더원리츠	**(4/10) 하나증권, 여의도 하나증권빌딩 매수선택권 행사** • 이사회 승인과 주주총회 결의를 거쳐 매수 완료하게 됨 • 매각 입찰에서 페블스톤이 제시한 약 0.8조원(평당 3,800만원대)과 감평가액 중 높은 가격으로 매수. 하나증권은 2015년 4,300억원에 코람코자산신탁에 사옥을 매각한 바 있음	• 코람코더원리츠의 유일한 기초자산으로 매각 후 리츠는 신규 자산 편입 혹은 청산을 결정하게 됨, 이는 주주총회 의결 사항 • 해당 자산은 용적률 600% 미만으로 재건축 시 용적률 상승 등 개발 가능성이 반영돼 가격 형성 • 일정 상 2개월 내 거래 종료이므로 연내 처분이익 환원 가능
NH올원리츠	**(4/9) 보유자산인 에이원당산 매각 절차 돌입** • 입찰에 삼성SRA, 이지스자산 등이 참여한 것으로 보도됨. 삼성SRA는 삼성FN리츠가 매입 주체로 입찰에 참여했다고 보도 • 2020년 NH올원리츠가 1,300억원에 매입했으며 당시 거래단가는 평당 1,538만원, 임차인은 삼성생명	• 현재 인근 시세는 평당 2천만원대에서 형성되고 있어 매각 차익을 기대할 수 있는 상황 • GBD, 신축 CBD 중심으로 가격이 상승하며 기타 권역의 우량 자산에도 수요 분산 추세 • 리츠의 자산 매각과 처분이익 환원, 포트폴리오 재조정 활발
SGC에너지	**(4/9) 군산 AI데이터센터 설계 착수** • 40MW급 AI데이터센터 건설을 위해 설계 착수, 연말 착공 목표 • SGC AI인프라와 SGC데이터파워 등 2개 SPC를 신설하고 각 250억원, 100억원 출자 공시, 향후 300MW까지 신설 계획 **공동사업주 KT가 Opco, 총 사업비 0.6조원으로 글로벌 CSP를 임차인을 확보한 것으로 보도됨, 미래증권이 PF 주선**	• 군산산업단지 소재 바이오연료발전소인 SGC그린파워 잔여 부지에 조성되며 3.5만평 규모 • 해당 입지는 발열 문제 해결과 전력 확보에 최적, 바다에 인접해 해양심층수를 활용한 냉각시스템 구축
Sector	**News**	**Implication**
리츠	**(4/8) PFV에서 프로젝트 리츠로 전환 시 취득세 미부과하기로** • PFV를 프로젝트 리츠로 전환 시 명의 변경이 있어도 취득세 납세 의무가 없다는 행안부 답변을 받음 • PFV의 리츠 전환 허용 기한을 기존의 5월에서 11월로 6개월 연장하는 방안 추진	• 현재 설립신고가 완료된 프로젝트 리츠는 9개, 추가적으로 3개가 검토 중. 기존 리츠를 프로젝트 리츠로 전환한 사례는 5개 • 현물출자 시 양도세 이연 혜택 외에도 취득세 감면 필요성이 거론되고 있음, 실제 프로젝트 리츠 사례가 늘며 제도 보완 가능성
부동산	**(4/10) 관계부처, 기업의 비업무용 부동산 과세 체계 손질 시사** • 비업무용 토지 종부세율은 1~3%로 업무용 부동산(0.5~0.7%)보다 높고 공제액도 5억원에 그침(업무용 부동산 80억원) • 더 나아가, 정부는 공제액 축소, 과표구간 세분화, 세율 인상과 함께 재산세 별도 과표 신설을 고려 중인 것으로 보도됨	• 비업무용 부동산의 세부담이 커질 수 있어 기업들의 부동산 효율화 작업 가속화 예상. 리츠를 통한 유동화 혹은 업무용 부동산으로 활용 전환 등

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	1,942	4.2	1.0	4.8	20.8	0.3	12.4	33.4	11.4	-8.6	7.9	-106.2	-27.6
롯데리츠	1,378	5.7	1.3	3.5	17.8	2.4	2.1	40.3	20.5	-6.6	-2.3	-99.3	-18.6
ESR켄달스퀘어리츠	1,144	6.0	1.0	3.3	17.3	3.3	7.9	0.8	9.0	-5.6	3.5	-138.9	-30.0
한화리츠	1,009	4.8	1.4	3.9	28.8	6.6	12.4	48.5	35.6	-2.3	8.0	-91.1	-3.4
신한알파리츠	720	6.2	1.2	4.4	21.5	4.6	4.4	8.2	6.4	-4.4	-0.1	-131.4	-32.6
맵스리얼티	649	3.9	n/a	n/a	n/a	-0.1	1.2	67.8	37.3	-9.1	-3.3	-71.8	-1.7
제이알글로벌리츠	352	12.9	n/a	n/a	n/a	5.9	12.4	-30.8	-36.4	-3.0	7.9	-170.5	-75.4
삼성FN리츠	542	4.6	1.5	3.5	30.0	10.8	11.0	35.2	26.3	1.8	6.6	-104.4	-12.7
코람코라이프인프라	453	7.8	1.1	5.1	4.0	2.3	2.6	6.9	5.4	-6.6	-1.8	-132.7	-33.6
코람코더원리츠	394	3.4	2.1	5.1	29.8	1.4	8.0	103.1	0.9	-7.6	3.5	-36.5	-38.1
KB스타리츠	232	14.9	0.6	4.7	n/a	4.1	-11.4	-38.0	-30.1	-4.9	-15.9	-177.6	-69.2
디앤디플랫폼리츠	274	7.8	0.9	4.5	14.2	1.5	0.8	2.6	-8.3	-7.5	-3.6	-137.0	-47.3
이리츠코크렙	309	7.4	1.5	8.0	13.2	0.8	2.8	14.5	6.2	-8.1	-1.6	-125.1	-32.8
이지스밸류리츠	297	7.5	0.9	-4.0	-20.5	2.6	4.4	-6.5	2.5	-6.3	0.0	-146.1	-36.5
신한서부티엔디리츠	252	13.4	0.9	3.5	14.2	0.7	-4.7	31.3	16.6	-8.2	-9.1	-108.3	-22.5
NH올원리츠	185	8.9	0.8	6.3	19.8	3.2	6.8	-4.4	0.0	-5.7	2.4	-144.0	-39.0
이지스레지던스리츠	146	7.6	0.5	15.0	3.4	3.9	5.7	-2.3	4.5	-5.0	1.3	-142.0	-34.6
미래에셋글로벌리츠	94	11.0	0.6	0.8	n/a	3.1	-5.8	-9.9	-8.3	-5.9	-10.2	-149.5	-47.4

참고: 4/10 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	6.0%	6.0%
디앤디플랫폼리츠	121	-	121	-	242	260	7.8%	8.4%
롯데리츠	-	134	-	137	271	292	5.7%	6.1%
신한알파리츠	182	-	184	-	366	371	6.2%	6.2%
이지스밸류리츠	160	-	160	-	320	330	7.0%	7.2%
코람코라이프인프라리츠	-	164	-	199	363	328	7.8%	7.1%
코람코더원리츠	90	90	65	90	335	335	3.4%	3.4%
맥쿼리인프라	-	380	-	380	760	760	6.7%	6.7%
이지스레지던스리츠	-	150	-	150	300	300	5.3%	5.3%
한화리츠	-	135	-	135	270	270	4.8%	4.8%
신한서부티엔디리츠	-	135	-	425	560	276	13.4%	6.6%
KB발해인프라	-	325	-	325	650	650	6.5%	6.5%

참고: 4/10 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	5,436	6.7	1.1	7.1	0.4	0.4	3.2	0.9	-8.5	-4.0	-136.4	-38.1
KB발해인프라	1,217	6.5	1.5	6.8	-0.3	-0.9	n/a	-0.9	-9.3	-5.3	n/a	-39.9
아이에스동서	859	1.8	0.6	3.0	0.2	-7.8	70.4	21.8	-8.8	-12.2	-69.3	-17.2
한국자산신탁	324	5.7	0.3	4.8	3.3	-6.7	21.6	8.8	-5.6	-11.1	-118.0	-30.2
SK디앤디	239	4.7	0.4	4.3	-0.9	0.9	61.9	1.0	-9.8	-3.5	-77.8	-38.0

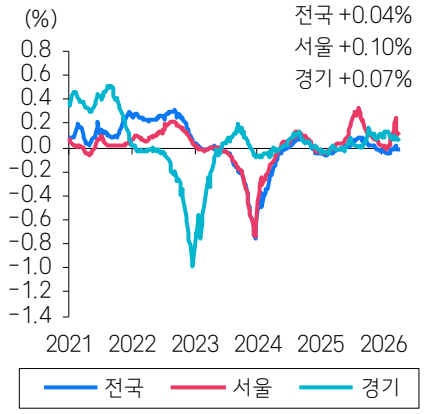
참고: 4/10 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.10% 상승. 강남3구 하락세 지속되는 가운데 외곽과 중저가 지역 상승폭도 줄며 시장은 혼조 양상 보이고 있음
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.16% 상승. 전셋값 상승세는 지난해 2월 이후 61주 연속 이어지고 있으며, 전세 매물은 올 초 대비 33% 감소
분양시장	4월 셋째 주, 전국 9개 단지 6,151가구 분양 예정. 잠원동, 노량진동 등 수도권 물량 대거 등장해 실수요자의 관심이 집중될 것으로 예상

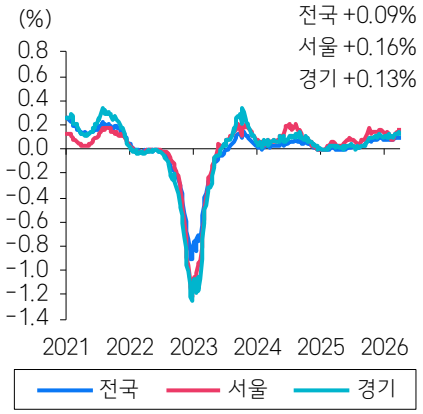
자료: 부동산원(4/10 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



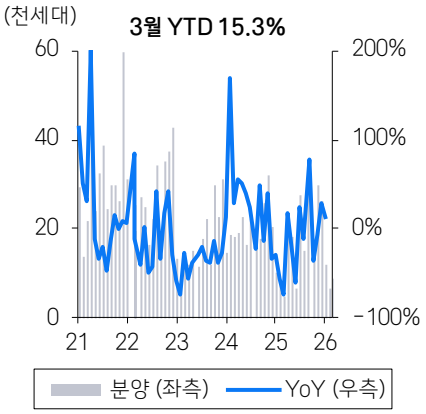
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



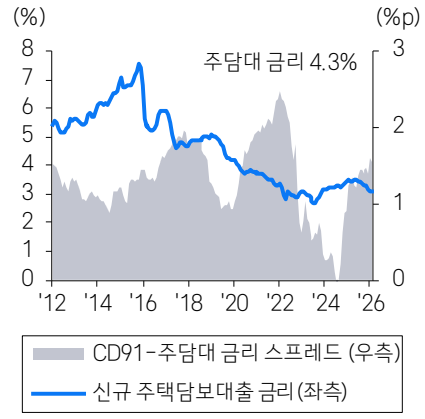
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



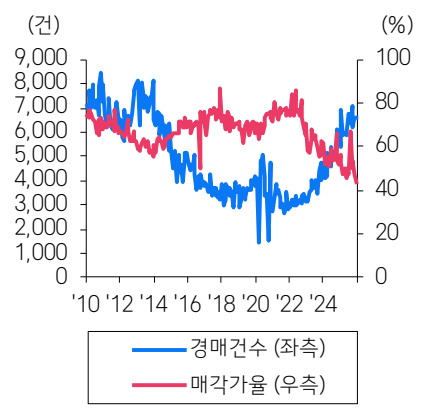
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



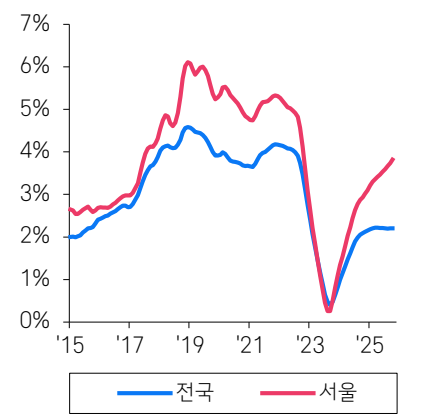
참고: 2월 말 기준 자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 대체투자

"금리 상승으로 주택시장 부진" 지정학적 리스크로 금리 상방 압력이 뚜렷합니다. 미국 주담대 금리는 Freddie Mac 기준, 30년 고정금리는 6.37%로 높은 수준이 유지되며 모기지 신청 건수는 감소세입니다. 리파이낸싱 신청 속도도 2025년 말 이후 최저치를 기록했습니다. 장기화되는 전쟁은 물가와 금리, 공사비에 부정적 영향을 미칠 전망입니다.

2.1 Valuation & Returns - Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	4.2	2.6	21.2	6.7	0.7	-0.2	-5.9	7.1
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	1.7	1.2	12.4	1.0	-1.9	-1.6	-14.7	1.4
SPGTINDTR INDEX	인프라	0.9	2.2	30.7	11.0	-2.6	-0.5	3.6	11.5
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	1.5	3.8	1.2	-14.5	-2.0	1.0	-25.9	-14.1
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	-3.5	13.0	-0.1	-3.6	-6.3	-14.1	0.3
SPGSCITR INDEX	원자재	-7.5	-0.4	48.9	35.0	-11.1	-3.2	21.8	35.4
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	3.8	3.8	n/a	n/a	-23.3	4.2
BITCOIN INDEX	비트코인	1.5	-0.5	-15.6	-19.0	-2.0	-3.3	-42.7	-18.6
ETHEREUM INDEX	이더리움	2.3	4.3	40.1	-26.1	-1.2	1.5	13.0	-25.7

참고: 4/10 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 3.62% 상승, S&P500 지수(3.56%)를 0.1%p 상회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 3.2% 상승
섹터별 성과	숙박 〉 셀프 스토리지 〉 데이터센터 〉 리테일 〉 넷리스 〉 오피스 〉 산업용 〉 헬스케어 〉 주거 순 성과
국가별 성과	홍콩 리츠가 5.3% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠는 3.3% 상승, 코스피 지수(9.0%)를 5.6%p 하회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
일본		
사모 대출	**(4/10) 재무부, 보험규제 당국과 사모신용 논의를 위한 회의 예정** • 펀드 차원의 레버리지 활용 증가, 사모신용 등급의 일관성, 해외 재보험 관행, 사모신용 유동성이 주제	• 보험사들의 사모대출 투자가 급속히 증가했기에 이에 대한 가이드라인 및 투명성 제고 방안이 발표될 가능성
블루아울	**(4/5) 2개 펀드의 환매 요청 제한(게이트) 시행** • 1분기 발행 주식의 22%에 해당하는 환매 요청을 받아 게이트 결정 • 이로 인해 주가 급락	• 채무 불이행 건수가 증가하는 추세는 아직 확인되지 않지만 시장 불안에 따른 환매 증가는 유동성 버퍼를 줄여 수익률 저하로 이어질 수 있음

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	4.2	2.6	21.2	6.7	0.5	0.4	-1.4	-0.3
TEREEE INDEX	유럽	6.0	0.7	7.9	3.4	2.7	19.5	1.9	-0.9	-1.1	2.1	0.6
ERASA INDEX	아시아	4.6	1.1	6.1	1.8	0.5	-3.4	-10.9	-1.0	2.0	-25.8	-13.1
TERNAU INDEX	미국	3.9	2.2	6.0	3.2	2.3	21.7	9.8	-1.0	0.0	-0.1	0.0
ERGLJPJ Index	일본	4.8	1.4	6.5	1.1	-1.8	12.3	-4.9	-0.9	-0.1	-22.6	-8.4
TERGLSGL Index	싱가포르	5.8	0.9	5.3	2.3	1.6	18.7	-2.5	-0.2	0.8	-5.1	-1.7
TERGLCAL Index	캐나다	5.0	0.8	5.6	2.0	3.6	23.7	6.2	0.2	0.2	-1.6	0.0
TENUKRE INDEX	영국	5.8	0.7	5.9	3.6	-0.7	10.2	-2.5	0.0	0.0	0.4	0.0
TERGLHKL INDEX	홍콩	6.8	0.6	-0.9	5.3	4.2	26.0	9.9	1.7	1.5	-42.3	-12.9
TERGLAUA Index	호주	3.8	1.1	7.8	5.0	3.0	4.2	-12.1	-0.4	0.4	0.0	-0.5

참고: 4/10 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

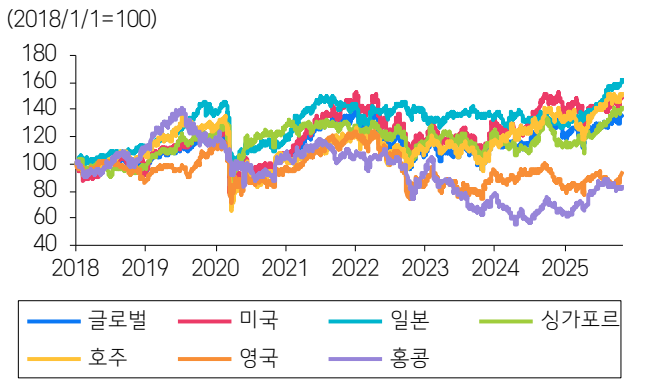
2.5 주요국 리츠별 성과

(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	CARETRUST REIT INC	Simon Property Group Inc	SBA Communications Corp	Alexandria Real Estate Equities Inc	Crown Castle Inc	HEALTHPEAK PROPERTIES INC
섹터	헬스케어	리테일	인프라(셀타워)	오피스	인프라(셀타워)	헬스케어
Chg	6.1	5.4	5.3	-1.0	-0.3	0.4
J-REIT	INVINCIBLE INVESTMENT CORP	COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	HOSHINO RESORTS REIT INC	GLOBAL ONE REIT	NIPPON BUILDING FUND INC	AEON REIT INVESTMENT CORP
섹터	호텔	주거용	호텔	오피스	오피스	리테일
Chg	1.5	1.3	1.2	-7.7	-4.8	-4.6
S-REIT	LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	KEPPEL DC REIT	ELITE UK REIT	CAPITALAND INDIA TRUST	CAPITALAND INDIA TRUST
섹터	리테일	리테일	혼합형	오피스	혼합형	혼합형
Chg	16.7	5.6	3.6	-1.4	0.0	0.0
HK-REIT	Champion REIT	Sunlight REIT	Link REIT	Spring Real Estate Investment	Prosperity REIT	Yuexiu REIT
섹터	오피스	혼합형	리테일	혼합형	오피스	혼합형
Chg	10.9	6.2	5.2	-4.8	-1.4	-1.3
UK-REIT	REGIONAL REIT LTD	AEW UK REIT PLC	WORKSPACE GROUP PLC	LIFE SCIENCE REIT PLC	LIFE SCIENCE REIT PLC	LIFE SCIENCE REIT PLC
섹터	리테일	혼합형	리테일	헬스케어	헬스케어	헬스케어
Chg	8.2	8.0	7.6	0.0	0.0	0.0
A-REIT	Charter Hall Group	Goodman Group	Vicinity Centres?	Healthco Healthcare and Wellness REIT	Abacus Property Group	Stockland
섹터	혼합형	물류	리테일	헬스케어	오피스	혼합형
Chg	8.7	7.2	7.6	-3.5	-3.0	0.0

참고: 4/10 종가 기준
자료: Bloomberg, 삼성증권

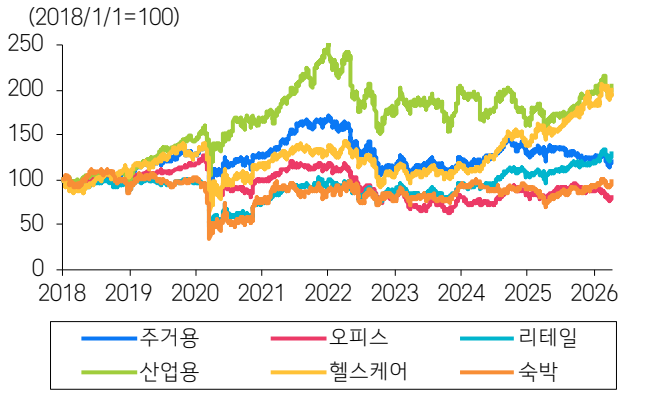
IV. Datapack – 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



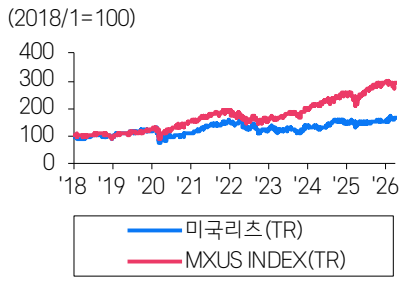
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

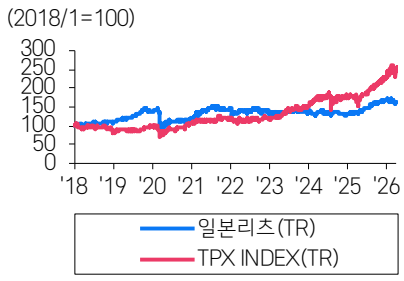


자료: Bloomberg, 삼성증권

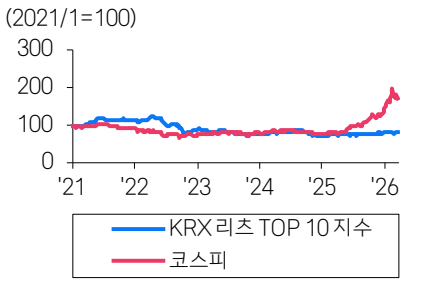
US REIT와 주식시장 total return



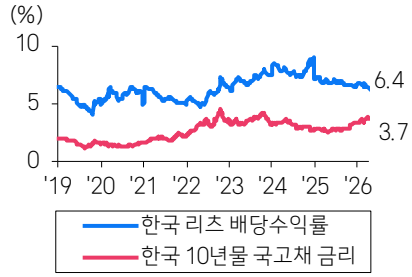
J-REIT와 주식시장 total return



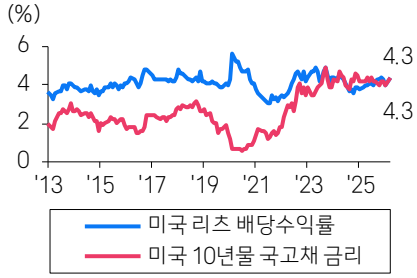
국내 리츠와 주식시장 total return



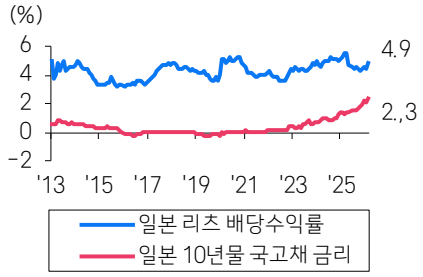
한국 리츠 배당수익률



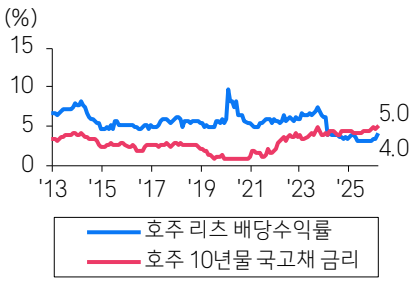
미국 리츠 배당수익률



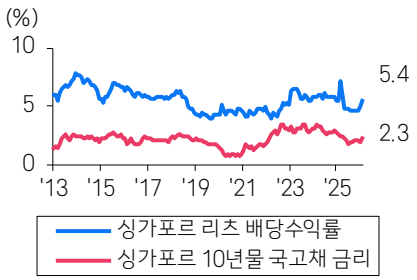
일본 리츠 배당수익률



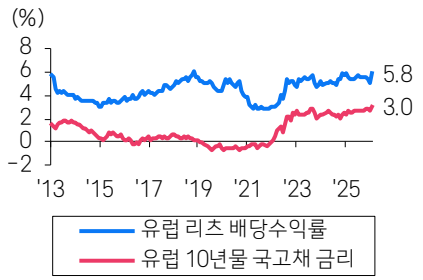
호주 리츠 배당수익률



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	146,253	1.5	3.4	4.7	33.5	3.3	-0.1	45.5	11.8	0.2	-2.9	18.4	12.3
Prologis Inc	PLD	산업용	131,096	3.1	2.3	5.2	22.4	3.7	4.1	42.6	7.5	0.6	1.3	15.5	7.9
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	83,615	4.0	15.6	88.5	18.3	1.8	-2.8	-15.9	2.1	-1.3	-5.6	-43.0	2.5
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	101,226	2.0	7.1	12.0	32.6	1.4	6.2	32.6	34.5	-1.7	3.4	5.5	34.9
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	65,155	4.4	15.5	53.0	15.2	5.4	7.4	35.3	8.4	2.3	4.6	8.2	8.8
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	66,070	2.6	2.9	3.2	23.8	3.8	5.2	30.2	22.1	0.7	2.4	3.1	22.5
Realty Income Corp	O	리테일	59,444	5.2	1.5	3.8	14.3	3.1	-1.1	15.4	13.1	0.0	-3.9	-11.7	13.5
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	51,785	4.1	5.8	27.4	17.5	5.0	-0.9	5.2	13.7	1.9	-3.7	-21.9	14.1
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	37,654	4.9	n/a	-22.8	21.7	-0.3	-1.3	-10.7	-2.9	-3.4	-4.1	-37.8	-2.5
VENTAS INC	VTR	헬스케어	40,395	2.4	3.3	2.6	22.1	2.4	-1.8	28.5	9.8	-0.7	-4.6	1.4	10.2
VICI Properties Inc	VICI	카지노	30,049	6.5	1.0	10.6	10.0	1.6	-1.1	-9.5	0.0	-1.5	-3.9	-36.6	0.4
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	29,329	4.8	2.3	7.7	16.9	3.6	-1.8	3.7	6.6	0.5	-4.6	-23.4	7.1
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	23,643	4.2	2.0	5.7	15.0	2.0	0.5	-12.0	-6.4	-1.1	-2.3	-39.1	-5.9
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	32,535	3.2	n/a	-72.8	28.1	4.8	2.4	31.1	31.9	1.7	-0.4	4.0	32.3
Equity Residential	EQR	주거용	23,083	4.6	2.2	4.8	15.0	1.8	1.9	-5.4	-3.0	-1.3	-0.9	-32.5	-2.6
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	23,731	2.2	n/a	-18.8	18.5	5.3	19.0	2.1	15.7	2.2	16.2	-25.0	16.1
Weyerhaeuser Co	WY	목재	17,766	3.4	2.0	2.4	246.4	1.8	5.0	-4.5	4.0	-1.3	2.2	-31.6	4.4
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	16,124	4.2	3.1	7.2	15.6	1.0	0.0	-5.1	-4.4	-2.1	-2.7	-32.2	-4.0
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	15,598	4.6	1.7	4.4	13.4	2.2	4.1	-19.0	-6.4	-0.9	1.3	-46.1	-6.0
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	14,705	4.9	2.9	7.0	14.8	1.3	0.1	-18.1	-9.0	-1.8	-2.7	-45.2	-8.6
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	15,905	12.6	1.1	14.3	n/a	3.4	1.3	26.5	-1.0	0.3	-1.5	-0.6	-0.6
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	15,933	3.5	2.4	4.8	18.6	1.1	-3.8	7.2	4.3	-2.0	-6.6	-19.9	4.8
WP CAREY INC	WPC	혼합형	15,705	5.2	1.9	9.3	13.6	2.4	0.2	23.8	11.3	-0.7	-2.6	-3.3	11.7
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	15,626	4.6	1.5	5.1	12.7	3.2	1.1	15.1	14.3	0.1	-1.7	-12.0	14.7
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	13,534	5.9	2.7	11.1	14.5	2.0	-4.7	21.0	3.3	-1.1	-7.5	-6.1	3.7
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	14,796	3.9	2.2	6.7	16.2	2.3	2.4	13.0	13.6	-0.8	-0.4	-14.1	14.0
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	13,535	4.8	13.4	59.1	14.0	4.1	-0.5	18.1	5.4	1.0	-3.3	-9.0	5.8
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	13,843	6.0	2.0	11.2	9.9	4.7	8.8	46.9	13.6	1.6	6.0	19.8	14.0
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	13,226	6.8	2.9	20.5	11.5	3.4	-1.8	-2.1	4.5	0.3	-4.6	-29.2	4.9
UDR INC	UDR	주거용	11,442	5.0	5.0	4.2	13.9	0.9	-0.8	-11.0	-4.3	-2.2	-3.6	-38.1	-3.9
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	12,423	3.4	7.4	23.8	20.2	0.8	-5.6	-0.4	5.7	-2.3	-8.4	-27.5	6.1
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	AMH	주거용	10,827	4.4	1.7	3.3	15.5	2.3	4.9	-15.3	-7.3	-0.8	2.1	-42.4	-6.9
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	11,760	13.8	1.1	16.4	n/a	2.6	2.3	25.4	-2.3	-0.5	-0.4	-1.7	-1.9
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	10,677	4.2	3.1	3.9	15.1	0.9	1.3	-5.5	-7.4	-2.3	-1.5	-32.6	-7.0
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	11,639	7.4	1.8	1.5	9.7	0.4	-1.4	-7.8	4.1	-2.7	-4.2	-34.9	4.5
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	8,410	5.4	1.8	4.6	7.6	2.1	1.9	-12.6	-21.5	-1.0	-0.9	-39.7	-21.0
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	10,343	3.3	3.0	7.9	20.3	3.3	3.4	25.1	8.9	0.2	0.6	-2.0	9.3
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	7,685	5.2	0.9	3.9	14.1	4.4	-1.5	4.5	-12.3	1.3	-4.3	-22.6	-11.9
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	AHR	헬스케어	9,544	2.1	2.8	4.0	24.8	4.4	-5.6	68.2	4.6	1.3	-8.4	41.1	5.0
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	9,421	4.2	3.0	7.3	14.6	2.1	4.4	20.8	8.2	-1.0	1.6	-6.3	8.6
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	7,377	6.8	0.5	0.3	6.6	-1.0	-12.0	-44.6	-12.9	-4.1	-14.8	-71.7	-12.5
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	9,389	4.1	1.5	3.7	17.6	3.5	-1.3	4.4	8.5	0.4	-4.1	-22.7	8.9
CARETRUST REIT INC	CTRE	헬스케어	8,860	3.6	1.9	8.5	19.9	6.1	-0.8	41.4	9.8	3.0	-3.6	14.3	10.2
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	8,863	5.5	3.3	12.4	15.1	4.5	0.6	3.1	7.9	1.4	-2.2	-24.0	8.3
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	9,116	4.2	3.0	10.8	12.6	2.8	0.2	21.5	13.3	-0.3	-2.6	-5.6	13.7
Lineage, Inc.	LINE	산업용	7,796	6.3	1.1	1.0	20.2	5.3	-5.8	-36.1	-1.9	2.2	-8.5	-63.2	-1.5
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	8,044	3.2	3.1	8.2	19.3	3.8	0.9	33.0	6.0	0.7	-1.8	5.9	6.4
NNN REIT INC	NNN	리테일	8,388	5.5	1.9	8.8	12.5	3.7	-2.0	11.1	11.3	0.6	-4.8	-16.0	11.7
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,439	4.1	0.9	6.5	14.5	4.9	0.3	21.3	3.8	1.8	-2.5	-5.8	4.2

참고: 4/10 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	17,920	5.1	1.1	5.6	20.6	0.9	0.4	15.2	-1.7	0.5	-2.6	-26.8	-9.1
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	12,348	6.1	1.1	6.7	17.5	1.2	0.1	1.7	-10.1	0.9	-2.9	-40.3	-17.5
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	7,235	5.9	0.8	4.4	21.1	3.0	1.5	20.2	-6.8	2.7	-1.6	-21.9	-14.2
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	6,082	6.1	0.9	4.4	19.8	1.7	-0.8	10.2	-9.8	1.4	-3.9	-31.9	-17.2
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,708	6.5	1.1	7.3	20.4	2.0	1.5	4.2	-3.8	1.7	-1.5	-37.9	-11.2
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,647	4.8	1.4	6.7	18.8	3.6	2.7	19.6	2.7	3.2	-0.4	-22.5	-4.7
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,562	5.4	1.0	5.0	20.4	1.4	1.4	5.7	-3.9	1.0	-1.7	-36.4	-11.2
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,492	4.8	0.7	3.5	20.5	2.0	11.8	40.7	5.6	1.7	8.7	-1.3	-1.8
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,509	5.8	0.7	3.1	16.3	1.1	0.0	13.3	-6.7	0.8	-3.0	-28.8	-14.1
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	FLT	산업용	3,530	6.1	0.8	4.4	18.2	3.3	-0.5	15.5	-6.5	3.0	-3.6	-26.5	-13.9
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,500	6.7	0.8	4.2	n/a	2.2	1.1	10.3	-4.7	1.9	-1.9	-31.7	-12.1
PARAGON REIT	PGNREIT	리테일	n/a	n/a	n/a	4.9	n/a	n/a	n/a	1.0	n/a	n/a	n/a	-41.0	n/a
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	PREIT	헬스케어	2,611	4.5	1.5	7.4	n/a	1.3	0.8	-3.6	-2.0	0.9	-2.3	-45.7	-9.3
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	1,911	9.2	1.0	7.7	n/a	3.0	0.9	15.6	-12.5	2.7	-2.2	-26.4	-19.9
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	2,016	6.3	0.7	3.9	n/a	2.8	2.8	37.7	1.4	2.5	-0.2	-4.3	-6.0
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,889	6.5	0.7	6.5	18.4	5.6	2.7	15.5	-7.8	5.2	-0.3	-26.5	-15.2
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,515	8.0	0.8	7.8	n/a	0.0	-1.0	12.1	-16.4	-0.3	-4.0	-30.0	-23.8
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,299	6.8	0.8	5.3	n/a	2.8	4.7	17.9	-5.9	2.4	1.6	-24.2	-13.3
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,169	7.1	0.6	3.7	14.8	2.3	2.3	9.9	-14.2	2.0	-0.7	-32.1	-21.6
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,181	6.3	0.7	3.9	19.2	1.8	2.7	11.7	-5.7	1.4	-0.4	-30.4	-13.1
FRASERS HOSPITALITY TRUST	FHT	호텔	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	26.8	n/a	n/a	n/a	-15.3	n/a
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,203	6.7	1.2	7.3	n/a	2.1	5.8	21.5	-2.0	1.7	2.7	-20.6	-9.4
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	1,057	6.3	0.6	2.2	118.6	2.5	2.5	13.7	-0.6	2.1	-0.6	-28.3	-8.0
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	832	8.8	0.7	7.3	n/a	0.0	-3.8	4.9	-8.0	-0.3	-6.9	-37.2	-15.4
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	816	9.6	0.8	7.7	n/a	1.6	-5.1	11.2	-5.1	1.2	-8.2	-30.8	-12.5
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	661	7.1	n/a	3.3	12.4	3.0	5.2	10.9	0.0	2.7	2.1	-31.2	-7.4
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	518	8.6	n/a	7.7	n/a	0.0	-3.9	-2.0	-10.9	-0.3	-7.0	-44.0	-18.3
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	534	n/a	n/a	n/a	n/a	3.3	1.1	41.8	-1.0	2.9	-2.0	-0.3	-8.4
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	350	8.4	n/a	5.6	n/a	1.0	0.0	-7.4	-11.5	0.7	-3.0	-49.5	-18.9
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	336	6.0	0.5	8.2	n/a	2.0	-2.0	6.4	-13.8	1.7	-5.0	-35.7	-21.2
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	316	9.2	n/a	5.5	n/a	2.0	0.0	18.2	1.0	1.6	-3.0	-23.9	-6.4
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	198	4.7	0.3	5.3	n/a	3.3	-2.1	5.6	-19.1	2.9	-5.1	-36.5	-26.5
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	231	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	-7.3	2.3	-0.3	-3.0	-49.3	-5.1
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	205	9.1	0.8	n/a	n/a	-1.4	1.5	21.4	-5.6	-1.8	-1.5	-20.6	-12.9
PRIME US REIT	PRIME	오피스	256	6.7	0.3	4.2	n/a	2.9	2.3	48.3	-9.6	2.5	-0.7	6.3	-17.0
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	148	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	6.3	31.4	-1.9	-0.3	3.2	-10.6	-9.3
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	103	n/a	0.3	6.9	n/a	0.0	-4.9	1.8	-18.3	-0.3	-8.0	-40.3	-25.7
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	117	n/a	n/a	n/a	n/a	16.7	0.0	-31.5	-22.2	16.3	-3.0	-73.6	-29.6
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	-36.8	n/a

참고: 4/10 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	1,208	3.6	1.6	6.0	0.6	-4.8	3.1	-4.1	-2.0	-7.8	-48.5	-13.8
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	891	4.2	1.6	6.8	1.5	-3.7	10.6	-6.4	-1.1	-6.7	-41.0	-16.1
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	850	5.0	1.3	6.5	1.2	-0.6	24.6	-4.8	-1.4	-3.6	-27.0	-14.5
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	755	4.4	1.3	5.3	0.4	0.0	13.8	-6.1	-2.2	-3.1	-37.8	-15.8
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	746	4.4	1.5	6.1	1.9	-2.2	12.4	-4.3	-0.7	-5.3	-39.2	-14.0
GLP J-REIT	3281	물류	636	4.6	1.4	6.8	0.8	-2.9	6.6	-10.9	-1.8	-6.0	-45.0	-20.7
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	671	5.1	1.1	5.3	0.9	-0.8	12.4	-5.5	-1.7	-3.8	-39.2	-15.2
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	587	4.5	1.2	5.6	0.9	0.4	8.5	-9.7	-1.7	-2.7	-43.1	-19.4
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	552	4.8	1.6	6.7	1.0	-1.7	10.7	-5.9	-1.6	-4.7	-40.9	-15.6
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	559	5.3	1.5	6.7	0.3	-2.7	18.3	-4.6	-2.3	-5.7	-33.3	-14.3
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	479	7.0	1.4	8.8	2.6	1.5	6.8	-2.6	0.0	-1.6	-44.8	-12.3
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	471	3.7	1.9	7.5	0.1	-1.5	11.9	-3.6	-2.5	-4.6	-39.7	-13.3
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	463	6.6	1.4	9.4	2.3	0.6	12.6	-4.0	-0.3	-2.4	-39.0	-13.7
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	408	4.2	1.4	7.1	1.7	-2.0	13.6	-4.7	-0.9	-5.1	-38.0	-14.4
MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	373	4.3	1.2	n/a	0.3	-2.0	13.2	-5.2	-2.3	-5.1	-38.4	-14.9
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	395	4.2	1.4	6.7	-0.3	0.5	15.8	1.9	-2.9	-2.5	-35.8	-7.8
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	371	5.1	1.5	8.2	0.8	-1.4	26.2	-4.9	-1.8	-4.5	-25.4	-14.6
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	315	4.2	1.3	5.9	0.6	-4.1	12.3	-10.0	-2.0	-7.2	-39.3	-19.7
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	340	3.5	2.2	7.6	-0.5	-0.1	18.0	0.4	-3.1	-3.1	-33.6	-9.3
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	340	4.4	1.3	5.3	0.4	-1.4	26.5	1.6	-2.2	-4.5	-25.1	-8.1
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	269	4.9	1.1	5.7	-0.7	-4.6	1.6	-6.8	-3.3	-7.7	-50.0	-16.5
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	270	5.1	1.3	5.9	2.7	-0.1	12.8	-2.0	0.1	-3.1	-38.8	-11.7
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	269	4.4	1.9	8.9	0.6	-4.0	5.7	-6.0	-2.0	-7.1	-45.9	-15.7
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	258	4.5	1.3	6.0	0.7	-4.3	2.6	-8.3	-1.9	-7.4	-49.0	-18.0
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	263	4.9	1.1	5.7	0.1	-3.0	18.2	-5.2	-2.5	-6.1	-33.4	-15.0
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	262	4.4	1.4	7.4	0.8	-3.5	20.8	-3.8	-1.8	-6.6	-30.8	-13.5
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	262	3.7	0.5	6.1	0.0	1.3	22.0	1.0	-2.6	-1.8	-29.6	-8.7
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	236	5.0	1.3	6.7	0.3	-1.5	9.3	-6.2	-2.3	-4.5	-42.3	-15.9
HULIC REIT INC	3295	혼합형	238	4.8	1.2	5.9	0.3	-2.8	13.6	-6.5	-2.3	-5.8	-38.0	-16.2
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	209	4.4	1.4	5.7	0.3	-2.4	5.3	1.3	-2.3	-5.5	-46.3	-8.4
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	192	4.0	1.5	8.0	-0.2	-3.9	14.4	-3.6	-2.8	-6.9	-37.2	-13.3
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	190	4.9	1.2	5.4	0.5	0.4	11.9	-3.7	-2.1	-2.7	-39.7	-13.4
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	185	5.4	1.4	7.8	0.5	-1.1	15.3	-6.0	-2.1	-4.2	-36.3	-15.7
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	188	4.2	1.3	6.0	0.2	-3.0	13.4	-2.1	-2.4	-6.0	-38.2	-11.8
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	165	5.0	1.2	9.7	-0.3	-2.6	7.7	-9.0	-2.9	-5.7	-43.9	-18.7
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	153	5.8	1.1	6.6	0.7	-2.4	6.3	-7.6	-1.9	-5.5	-45.3	-17.3
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	154	4.5	1.4	7.4	0.4	-1.9	20.7	-6.0	-2.2	-4.9	-30.9	-15.7
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	151	5.2	1.0	4.4	1.4	1.2	26.8	-1.3	-1.2	-1.8	-24.8	-11.0
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	145	4.3	1.4	8.9	0.8	-1.3	11.9	-2.4	-1.8	-4.4	-39.7	-12.1
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	137	5.1	1.2	8.3	0.6	-7.7	4.6	-8.4	-2.0	-10.8	-47.0	-18.1

참고: 4/10 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	57,193	1.1	2.3	11.0	21.6	7.2	8.8	1.9	-9.7	3.9	4.8	-15.3	-12.5
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	24,553	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	34.9	n/a	n/a	n/a	17.7	n/a
Scentre Group	SCG	리테일	18,385	5.2	0.9	6.4	14.7	4.5	-0.3	5.7	-16.2	1.1	-4.3	-11.5	-19.0
Stockland	SGP	혼합형	10,018	6.1	0.9	8.3	11.3	0.0	-11.2	-18.1	-28.1	-3.3	-15.2	-35.3	-30.9
Vicinity Centres?	VCX	리테일	11,879	4.8	1.0	6.1	17.0	7.6	10.8	15.8	0.0	4.2	6.8	-1.3	-2.8
Charter Hall Group	CHC	혼합형	9,540	2.5	3.1	16.9	19.5	8.7	5.4	27.0	-17.5	5.4	1.4	9.8	-20.3
GPT Group	GPT	혼합형	8,907	5.3	0.8	6.2	13.1	4.5	0.4	5.4	-14.2	1.2	-3.6	-11.7	-17.0
Mirvac Group	MGR	혼합형	6,826	5.5	0.7	5.3	13.3	1.5	-5.5	-18.8	-15.6	-1.9	-9.5	-36.0	-18.4
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	6,403	6.2	0.6	6.7	9.5	2.2	-2.0	-15.0	-13.9	-1.1	-6.0	-32.1	-16.7
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	3,917	4.2	1.0	4.6	23.4	0.7	0.7	29.8	2.2	-2.6	-3.3	12.6	-0.6
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,455	7.5	0.7	5.4	13.5	2.4	-2.8	-7.0	-15.9	-0.9	-6.8	-24.2	-18.8
BWP Trust	BWP	물류	2,739	5.1	0.9	4.7	19.5	4.1	0.8	8.0	-4.1	0.8	-3.2	-9.2	-6.9
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,559	7.0	0.8	5.8	13.6	1.7	0.8	2.5	-10.3	-1.7	-3.2	-14.7	-13.1
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,632	6.2	0.9	6.2	14.3	1.8	8.5	4.1	-2.6	-1.6	4.5	-13.1	-5.4
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,168	6.9	0.7	5.4	14.2	1.4	-3.6	2.5	-8.4	-2.0	-7.6	-14.7	-11.2
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	1,647	2.5	1.0	8.9	11.9	3.1	-3.1	-25.5	-21.9	-0.3	-7.1	-42.6	-24.7
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	1,836	5.7	0.7	4.6	16.2	2.4	-2.3	2.1	-11.2	-0.9	-6.3	-15.1	-14.0
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,622	8.5	0.7	6.9	9.2	1.4	0.0	-4.0	-11.9	-1.9	-4.0	-21.2	-14.7
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,574	7.1	0.8	5.8	14.2	1.3	-1.6	-3.6	-5.5	-2.1	-5.6	-20.8	-8.3
Arena REIT	ARF	혼합형	1,377	5.6	0.9	5.6	17.3	1.5	5.3	-5.3	-4.5	-1.8	1.3	-22.5	-7.3
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,034	7.6	0.7	5.3	9.9	1.3	-1.3	5.3	-14.1	-2.0	-5.2	-11.9	-17.0
Aspen Group	APZ	혼합형	1,138	2.2	1.9	0.1	23.8	8.7	-2.5	67.2	-13.6	5.4	-6.5	50.0	-16.5
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	965	6.5	0.7	4.4	15.0	0.4	0.0	-6.8	-15.6	-2.9	-4.0	-24.0	-18.4
Abacus Property Group	ABG	오피스	858	9.1	0.5	5.1	10.7	-3.0	-7.2	-12.3	-20.7	-6.4	-11.2	-29.5	-23.5
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	755	7.0	0.7	5.1	13.7	3.5	-0.8	-5.2	-11.5	0.1	-4.8	-22.4	-14.4
Rural Fund Group	RFF	혼합형	787	5.8	0.7	4.2	n/a	1.8	-4.3	19.2	2.5	-1.6	-8.3	2.0	-0.3
Centuria Office REIT	COF	오피스	567	10.5	0.5	6.6	8.6	1.6	-5.5	-17.0	-17.4	-1.7	-9.5	-34.2	-20.2
Carindale Property	CDP	리테일	447	5.6	0.8	5.4	13.8	0.4	1.5	14.4	-4.4	-3.0	-2.5	-2.8	-7.3
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	374	0.0	0.5	3.0	15.8	-3.5	9.7	-16.6	-6.2	-6.9	5.7	-33.8	-9.0
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	368	7.8	0.7	5.5	12.8	2.3	-3.2	-6.9	-4.6	-1.0	-7.2	-24.1	-7.5
GDI Property Group	GDI	오피스	324	10.0	n/a	5.8	8.3	1.7	0.0	-3.2	-5.5	-1.6	-4.0	-20.4	-8.3

참고: 4/10 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	99,629	6.6	0.6	4.0	15.1	5.2	4.3	15.9	11.1	2.1	2.6	-7.9	10.0
Champion REIT	2778	오피스	15,645	5.5	0.4	1.9	n/a	10.9	11.4	36.4	0.0	7.8	9.7	12.6	-1.0
Fortune REIT	778	리테일	10,040	7.0	0.4	2.4	n/a	3.8	-2.8	26.1	-0.2	0.7	-4.5	2.3	-1.2
Yuexiu REIT	405	혼합형	3,804	7.4	n/a	1.9	n/a	-1.3	-9.8	4.2	-14.0	-4.4	-11.4	-19.6	-15.0
Sunlight REIT	435	혼합형	4,034	n/a	n/a	n/a	n/a	6.2	-5.2	33.7	1.3	3.2	-6.9	9.9	0.3
Hui Xian REIT	87001	혼합형	2,689	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-13.0	-2.2	-14.7	-3.1	-14.7	-26.1	-15.7
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	2,229	n/a	n/a	n/a	n/a	-4.8	-10.5	-12.0	-11.0	-7.9	-12.2	-35.9	-12.0
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,125	10.8	0.7	5.7	n/a	2.0	-5.5	1.2	-7.5	-1.1	-7.2	-22.6	-8.5
Prosperity REIT	808	오피스	2,288	7.6	0.4	2.1	n/a	-1.4	1.4	27.4	0.7	-4.5	-0.3	3.6	-0.3
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,274	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-10.3	0.0	-8.9	-3.1	-12.0	-23.8	-9.9
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,189	13.7	0.1	1.4	n/a	4.3	5.8	1.4	9.0	1.2	4.1	-22.4	7.9

참고: 4/10 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	9,414	4.7	0.7	5.7	18.3	3.6	-3.8	10.2	-3.5	2.1	-7.1	-22.9	-10.2
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,329	7.1	0.7	5.2	11.4	2.3	-0.8	9.0	-6.6	0.7	-4.1	-24.1	-13.3
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,487	6.5	0.9	8.4	15.0	2.5	-0.6	5.1	0.9	0.9	-3.9	-28.0	-5.8
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	4,064	5.6	0.7	8.7	16.5	2.8	-0.4	16.0	-1.1	1.2	-3.7	-17.1	-7.9
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	3,804	6.1	0.6	6.9	13.2	4.2	4.0	7.9	-5.8	2.6	0.7	-25.2	-12.5
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,446	8.1	0.5	3.7	11.1	0.4	-2.1	-44.5	-17.5	-1.2	-5.4	-77.6	-24.2
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,672	3.2	0.6	2.3	27.4	3.9	2.9	13.7	-5.7	2.3	-0.4	-19.4	-12.4
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,468	7.7	0.9	11.4	12.9	2.9	-4.5	-2.2	-2.9	1.3	-7.8	-35.3	-9.6
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	1,756	5.3	0.7	4.5	14.9	3.4	-3.6	-0.2	-14.7	1.8	-6.9	-33.3	-21.5
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	1,848	5.0	0.5	3.2	16.8	2.9	-0.7	-8.7	-5.3	1.3	-4.0	-41.8	-12.1
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	9.3	n/a	n/a	n/a	-0.4	n/a	n/a	n/a	-33.5	n/a
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,681	5.6	0.8	7.8	15.7	4.1	0.1	34.9	-4.2	2.5	-3.2	1.8	-11.0
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,506	4.6	0.6	6.3	16.3	6.5	1.9	24.2	-6.3	4.9	-1.4	-8.9	-13.1
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,581	5.5	1.0	11.1	13.0	4.5	2.2	20.5	3.3	2.9	-1.1	-12.6	-3.4
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,250	2.6	0.6	1.5	40.0	7.1	1.4	8.6	-3.4	5.5	-1.9	-24.5	-10.1
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	1,028	7.5	n/a	n/a	n/a	2.4	-1.6	7.4	1.2	0.8	-4.9	-25.7	-5.6
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	724	7.5	0.5	-5.1	0.4	7.6	-0.5	-5.8	-5.6	6.0	-3.8	-39.0	-12.4
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	4.6	-0.5	n/a	n/a	-28.5	-7.3
URBAN LOGISTICS REIT PLC	SHED	산업용	n/a	n/a	n/a	4.3	n/a	n/a	n/a	21.9	n/a	n/a	n/a	-11.2	n/a
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	655	5.7	n/a	n/a	n/a	4.3	4.8	13.2	8.2	2.8	1.5	-19.9	1.5
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-3.5	2.7	n/a	n/a	-36.6	-4.0
CARE REIT PLC	CRT	헬스케어	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0.2	n/a	n/a	n/a	-32.9	n/a
WAREHOUSE REIT PLC	WHR	산업용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	7.0	n/a	n/a	n/a	-26.1	n/a
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	431	6.8	n/a	n/a	n/a	7.4	4.7	23.6	2.2	5.8	1.4	-9.5	-4.5
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	411	4.8	0.8	7.6	n/a	2.8	-1.0	17.8	8.0	1.3	-4.3	-15.3	1.2
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	318	9.1	0.7	8.1	8.9	2.6	-1.1	11.5	6.8	1.1	-4.4	-21.6	0.1
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	296	7.7	n/a	n/a	n/a	6.1	5.6	22.0	9.1	4.5	2.3	-11.1	2.4
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	243	n/a	n/a	n/a	n/a	3.9	-1.8	6.2	-8.5	2.3	-5.1	-26.9	-15.2
HELICAL PLC	HLCL	리테일	234	6.7	0.5	4.6	n/a	6.9	-0.1	2.0	0.6	5.3	-3.4	-31.1	-6.1
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	153	8.5	n/a	n/a	n/a	8.2	-5.4	-10.9	-11.9	6.6	-8.7	-44.0	-18.6
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	170	7.4	n/a	n/a	n/a	8.0	2.1	10.0	-0.4	6.5	-1.2	-23.1	-7.1

참고: 4/10 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