2026. 5. 6

대체투자 Weekly

기업 스폰서형 리츠에 쏠림 가속

리서치센터 리포트 바로가기

▶ 리서치센터 대체투자팀 | 2026년 5월 첫째 주

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

I. 국내 부동산/인프라

"리츠별 자금조달 역량 차별적" 리츠 전단채와 회사채 시장에 센티멘트가 약화된 가운데, 신용등급이 우량한 기업 스폰서형 리츠들은 당초 계획했던 전단채 위주의 자금조달 작업을 지속하고 있습니다. 올 들어 회사채 금리 상승을 고려해 단기 전단채 위주로 자금을 조달하고 금리 안정화 시 리파이낸싱할 계획입니다. 기업 스폰서 리츠는 선제적 유상증자와 자금조달, 높은 신용등급으로 이번 사태에서 영향을 최소화할 것으로 판단됩니다. 위기 시, 지분율 30~50%를 보유한 스폰서가 자금 조달에 기여하기 때문에 비 스폰서 리츠보다 안정성이 높다는 점도 중요한 포인트입니다. 초기 한국 리츠 시장은 기업이 보유한 부동산을 유동화하는 독특한 모델 중심으로 성장하고 있습니다. 부동산을 보유한 주요 주체가 기업일 뿐 아니라, 자금 조달에 있어 경쟁력도 보유하고 있다는 점에서 한동안 기업 스폰서 리츠로 쏠림은 불가피합니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
SK디앤디 신한리츠운용	**(4/29) 신한리츠운용과 SK디앤디, 프로젝트 리츠 조성** • 6월, 1천억원 규모의 블라인드 프로젝트 리츠 1호 조성 예정 • 앵커 투자자는 신한금융 계열사와 SK디앤디, 신한자산운용 펀드를 통한 재간접 투자와 일부 자금을 직접 리츠에 투자 • 1호 자산은 공동주택 개발용 토지 확보, 오피스 개발사업을 2호 자산으로 편입할 계획	• 올해 프로젝트 리츠가 본격 활성화되면서 공동 개발 플랫폼 구축 완료, 이와 같은 금융-디벨로퍼 협력 사례가 늘어날 것 • 신한리츠운용은 리츠 설계와 운용, 신한은행 등 그룹사와 연계한 투자 및 금융 주선. 신한금융이 보유하거나 투자한 개발 자산 중 우량 자산을 확보 • PF 시장 위축으로 프로젝트 리츠 활용도가 높아질 것으로 예상
신한글로벌액티브리츠	**(5/1) 신한금융그룹, 신한글로벌액티브리츠에 자금 지원 검토** • 신한금융지주가 신한글로벌액티브에 대여금 지원, 채권 매입 등 다양한 자금 지원 방안 검토 • 이 자금을 활용해 재무 건전성을 높이겠다는 것, 이 안건은 5월 주주총회에 상정될 계획. 구체적인 방식과 규모 논의	• 현재로서는 유상증자가 가장 유력하게 거론되고 있음 • 최근 해외 자산을 담은 리츠들의 우려가 커지며 선제적 지원 • KB스타리츠가 1천억원의 유상증자를 완료하는데 스폰서의 역할이 컸듯, 기업 스폰서형 리츠의 안정성이 재부각
이지스밸류플러스리츠	**(5/1) 서울시, 태평로빌딩 리모델링을 위한 건축심의 통과** • 1998년 준공된 건물로 이지스밸류리츠는 이를 리모델링 인허가를 받은 뒤, 인허가 프리미엄을 반영해 매각 추진 • 리모델링 시 용적률 약 10% 상승 가능 • 해당 매각차익을 환원하고 타 자산에 재투자할 계획	• 건축심의 통과로 매각 청신호 • 리모델링 후 가치 상승 가능성이 높지만 리모델링 기간 내 임대수입의 연속성이 줄어들 수 있어 매각으로 수익 실현
맵스리얼티	**(4/30) 기초자산인 센터원의 담보대출 리파이낸싱 완료** • 대출만기는 5년 뒤인 2031년 4월, 센터원은 부동산 공모펀드인 맵스리얼티와 사모펀드(미래에셋맵스프런티어 28호)가 50%씩 소유, 대주단도 각각으로 맵스리얼티는 3,250억원의 담보대출을 조달, 프런티어는 5,550억원의 담보대출 조달	• 이전 대비 담보대출 금리는 상승이 불가피, 그럼에도 코어 오피스의 특징으로 경쟁력 있는 수준의 금리로 알려짐
Sector	**News**	**Implication**
데이터센터	**(4/27) 종로 하나손보빌딩, 데이터센터로 전환 개발** • 올해 말 임차인인 하나손보와 계약이 종료되면 공실 예상, 이를 적극적인 밸류애드 전략을 활용해 데이터센터로 전환할 계획 • 수평증축을 통해 오피스와 데이터센터 결합 복합시설	• 도심형 엣지 데이터센터로 전환, 매입가가 쌀 경우 엣지 데이터센터로 전환 시 공격적 임대료 가정을 하지 않더라도 수익성 추구가 가능할 것

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	4.2	1.0	4.8	20.9	-8.5	0.9	29.8	12.1	-13.3	-28.1	-141.2	-52.5
롯데리츠	1,234	6.3	1.1	3.4	15.9	-10.9	-8.4	17.5	7.8	-15.7	-37.4	-153.5	-56.8
ESR켄달스퀘어리츠	1,079	6.3	0.9	3.3	16.3	-4.6	-2.6	-10.0	2.8	-9.4	-31.6	-181.0	-61.8
한화리츠	1,018	4.8	1.5	3.9	29.1	-17.2	7.6	48.8	36.8	-22.1	-21.4	-122.2	-27.8
신한알파리츠	710	6.2	1.2	4.2	21.8	-5.3	3.2	0.7	5.0	-10.2	-25.8	-170.3	-59.6
맵스리얼티	650	3.9	n/a	n/a	n/a	-10.5	0.0	60.9	37.5	-15.4	-29.0	-110.1	-27.1
제이알글로벌리츠	233	19.5	n/a	n/a	n/a	0.0	-29.7	-57.3	-57.8	-4.9	-58.7	-228.2	-122.4
삼성FN리츠	525	4.8	1.4	3.5	29.1	-15.1	7.4	28.1	22.5	-20.0	-21.6	-142.9	-42.1
코람코라이프인프라	446	7.9	1.0	5.1	4.0	-6.8	0.9	1.2	4.0	-11.7	-28.1	-169.8	-60.6
코람코더원리츠	412	3.3	1.5	4.2	27.2	-2.6	6.1	100.6	0.4	-7.4	-22.9	-70.4	-64.2
KB스타리츠	205	16.8	0.5	4.7	n/a	-9.2	-8.0	-49.5	-38.2	-14.1	-37.0	-220.5	-102.8
디앤디플랫폼리츠	273	12.0	0.9	4.5	14.2	-8.0	1.0	-5.1	-8.7	-12.9	-28.0	-176.1	-73.3
이리츠코크렙	298	7.7	1.4	8.0	12.7	-12.0	-3.0	-0.7	2.2	-16.9	-32.0	-171.7	-62.4
이지스밸류리츠	283	7.9	0.8	-4.0	-19.6	-7.4	-2.0	-13.1	-2.2	-12.3	-31.0	-184.1	-66.8
신한서부티엔디리츠	268	12.6	1.0	3.5	15.0	-8.3	6.7	26.0	23.5	-13.1	-22.3	-145.0	-41.1
NH올원리츠	180	9.2	0.8	6.3	19.2	-5.9	0.3	-9.9	-2.8	-10.8	-28.7	-180.9	-67.4
이지스레지던스리츠	140	7.9	0.4	15.0	3.3	-5.6	-0.4	-9.8	0.1	-10.5	-29.4	-180.8	-64.5
미래에셋글로벌리츠	81	12.8	0.5	0.8	n/a	-11.7	-11.3	-26.5	-21.1	-16.6	-40.3	-197.5	-85.7

참고: 5/4 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	6.3%	6.3%
디앤디플랫폼리츠	120	-	250	-	370	260	12.0%	8.4%
롯데리츠	-	134	-	137	271	292	6.3%	6.8%
신한알파리츠	182	-	184	-	366	371	6.2%	6.3%
이지스밸류리츠	160	-	160	-	320	330	7.0%	7.2%
코람코라이프인프라리츠	-	164	-	199	363	328	7.9%	7.2%
코람코더원리츠	90	90	65	90	335	335	3.3%	3.3%
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	12.6%	6.2%
KB발해인프라	-	325	-	325	650	650	6.5%	6.5%

참고: 5/4 종가 기준, 신한서부티엔디, 코람코라이프인프라 외에는 처분이익 미반영 수치
자료: FnGuide, 삼성증권

1. 4 Upcoming events

종목	내용	비고
SK리츠	전단채 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	1.7	6.9	-0.6	0.0	-2.5	0.4	-5.5	-29.0	-173.5	-64.2
KB발해인프라	1,224	6.5	1.5	0.0	0.7	0.3	n/a	-0.3	-4.2	-28.7	n/a	-64.9
아이에스동서	786	1.9	0.6	3.0	-5.4	-8.3	43.1	11.6	-10.3	-37.3	-127.9	-53.0
한국자산신탁	321	5.7	0.3	4.8	-2.4	2.3	12.0	7.8	-7.3	-26.7	-159.0	-56.8
SK디앤디	240	4.7	0.4	4.3	0.5	-0.4	43.9	1.5	-4.4	-29.4	-127.1	-63.1

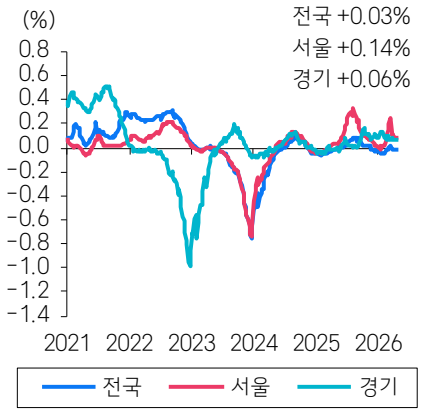
참고: 5/4 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.14% 상승. 하락세를 이어오던 강남권 주요 지역에서 반등 조짐을 보이고 있으며, 일부 한강벨트 오름폭 확대
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.20% 상승. 성북구, 강북구, 노원구 등 외곽 지역 상승세 두드러졌으며 역세권과 대단지 중심으로 수요 쏠림 현상 심화
분양시장	4월 마지막 주, 전국 10개 단지 3,668가구 분양 예정. 강서구를 비롯해 개발 기대감 높은 경기 남부권 무순위 청약 단지에 대한 관심 커질 전망

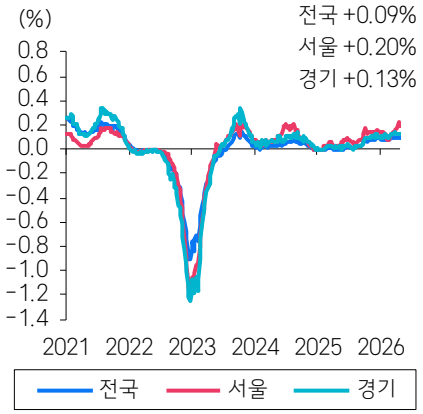
자료: 부동산원(5/4 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



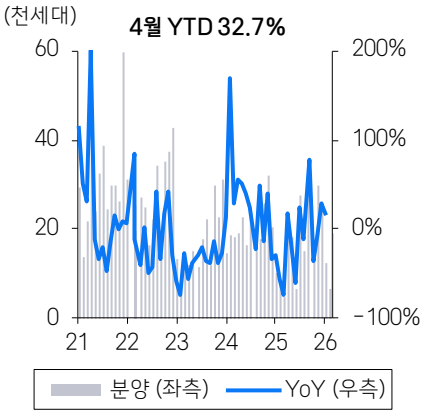
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



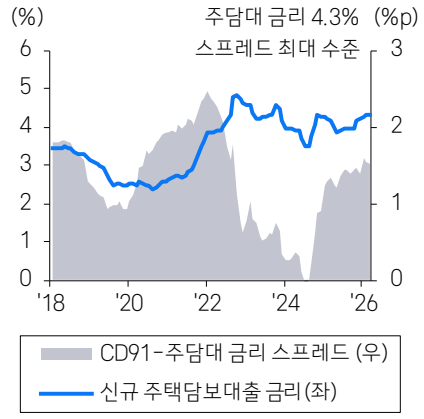
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



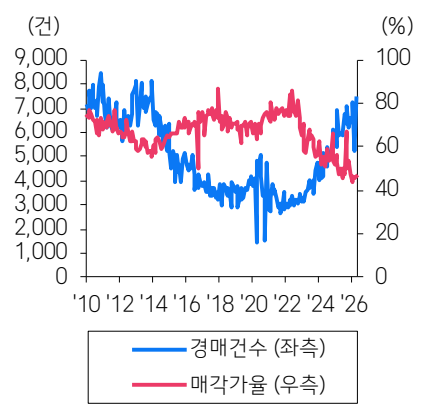
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



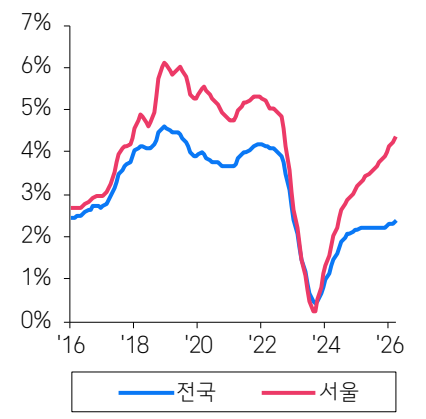
참고: 3월 말 기준 자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 대체투자

"미국 리츠 실적 호전섹터는 데이터센터와 헬스케어" 1분기 실적 시즌에 돌입한 가운데, 뚜렷한 실적 개선을 보이는 섹터는 데이터센터와 헬스케어 리츠입니다. AI데이터센터 확보 경쟁이 불붙으며 불확실한 데이터센터 건설 환경이 리스크로 떠올랐는데, 데이터센터 리츠는 특유의 개발 전문성과 운영 관리로 수혜를 누리고 있습니다. 디지털 리얼티는 최초로 대규모 추론용AI 데이터센터 계약을 체결했음을 알렸습니다. 추론용으로 전환 시, 데이터센터는 글로벌 전역에 분산 필요성이 높아지며 글로벌 플랫폼을 보유한 데이터센터 리츠에 유리합니다.

2.1 Valuation & Returns - Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	0.9	6.5	15.5	9.7	-0.8	-3.8	-13.0	3.7
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	0.6	3.0	8.3	2.3	-1.0	-7.3	-20.2	-3.8
SPGTINDTR INDEX	인프라	0.4	-0.5	21.4	9.7	-1.2	-10.8	-7.1	3.7
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	2.9	9.5	-0.4	-8.0	1.2	-0.8	-28.9	-14.0
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.1	0.0	13.3	0.3	-1.6	-10.3	-15.2	-5.8
SPGSCITR INDEX	원자재	-0.7	2.3	66.1	48.4	-2.3	-7.9	37.6	42.4
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	4.0	1.2	n/a	n/a	-24.5	-4.8
BITCOIN INDEX	비트코인	7.6	21.2	-14.2	-7.1	5.9	10.9	-42.7	-13.2
ETHEREUM INDEX	이더리움	6.1	14.7	30.4	-20.2	4.4	4.5	1.9	-26.3

참고: 5/4 종가 기준, Relative return은 S&P 500 지수 대비 수익률
ENXG- FTSE EPRA Nareit Global REITs TR Index, TFNPSI- FTSE Nareit Preferred Stock TR, SPGTINDTR- S&P Global Infrastructure, SPLPEQTR- S&P Listed Private Equity TR, BHEDGE- Bloomberg All Hedge Fund, SPGSCITR- S&P GSCI TR, NPPIODV- NCREIF Fund Index Open End Diversified Core (ODCE) TR index
자료: Bloomberg, 삼성증권

2.2 Performance- 글로벌 리츠

Sector	Indicator
REIT 지수	전주 S&P Global REIT 지수는 0.1% 상승, S&P500 지수(1.7%)를 1.6%p 하회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 0.4% 상승
섹터별 성과	데이터센터 〉 숙박 〉 넷리스 〉 헬스케어 〉 리테일 〉 주거 〉 오피스 〉 셀프 스토리지 〉 산업용 순 성과
국가별 성과	홍콩 리츠가 2.7% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠인프라는 2.6% 하락하며 코스피 지수(5.1%)를 7.7%p 하회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
아레스 캐피탈	**(5/1) 어려운 업황 속에서도 1분기 실적 호조** • 사모대출 우려 속, 1분기 실적은 견고. 2024년부터 하락했던 스프레드는 재반등, 최근 논의되는 거래의 수수료와 스프레드는 50~75bp 인상된 수준 • 소프트웨어 기업의 전반적 리스크 평가, 고위험 기업은 전체 포트폴리오에서 0.3%라고 밝힘	• 소프트웨어 기업의 우려가 커지며 미실현손실 반영 사례가 늘고 있음에도 순이익 하락은 제한적이었음 • 1분기, 32억 달러 이상의 신규 투자 약정으로 지속 가능한 성장성 입증 • 사모대출 시장의 공포는 4월 중순, 블루아울과 블랙스톤의 BDC에서 채권 발행 성공이 나타나며 완화되고 있음
넥스트에라 에너지	**(4/28) 미 NRC로부터 플로리다 원전 1,2 운영허가 갱신 승인** • 미 원자력규제위원회는 플로리다주 세인트루시 원전 1,2호기 운영허가 갱신을 승인, 이 발전소는 각 2056년, 2063년까지 운영 연장 • 세인트 루시는 100만가구 이상 가정과 기업에 전력을 공급할 수 있음, 넥스트에라에너지 자회사 FPL 사업부 전체 발전량의 11% 공급	• FPL은 플로리다 거점의 유틸리티 회사로 이번 원전 재가동 연장 승인으로 안정적 실적 기반 확보 • 재생에너지 회사로 알려져 있으나 데이터센터로 인한 전력난으로 천연가스, 원전 등 다양한 전력원으로 실적 성장

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	2.4	2.8	6.3	0.9	6.5	15.5	9.7	0.4	0.4	-0.8	0.2
TEREEE INDEX	유럽	6.1	0.7	7.6	-1.5	2.6	5.0	1.2	0.0	0.3	1.7	1.8
ERASA INDEX	아시아	4.6	1.1	6.3	1.2	2.4	-6.7	-10.4	0.1	-1.9	-21.9	-14.1
TERNAU INDEX	미국	3.7	2.3	5.9	0.4	6.8	17.4	13.7	-0.9	0.0	-0.1	0.0
ERGLJPJ Index	일본	4.9	1.3	6.4	-0.2	-1.3	7.2	-6.9	0.6	-1.1	-19.7	-7.8
TERGLSGL Index	싱가포르	5.8	1.0	5.0	-0.5	2.7	12.6	-1.6	0.0	0.0	-4.7	-1.7
TERGLCAL Index	캐나다	4.7	0.8	5.4	0.3	5.5	18.7	9.9	-0.6	0.3	-1.1	0.1
TENUKRE INDEX	영국	5.9	0.7	5.8	-1.6	3.3	-3.4	-2.7	0.0	0.0	-0.8	0.1
TERGLHKL INDEX	홍콩	6.5	0.6	-1.0	2.7	8.5	15.3	13.3	0.1	1.2	-38.0	-11.7
TERGLAUA Index	호주	3.6	1.2	7.8	2.6	9.4	-1.3	-8.4	0.4	-0.7	-0.9	-0.8

참고: 5/4 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

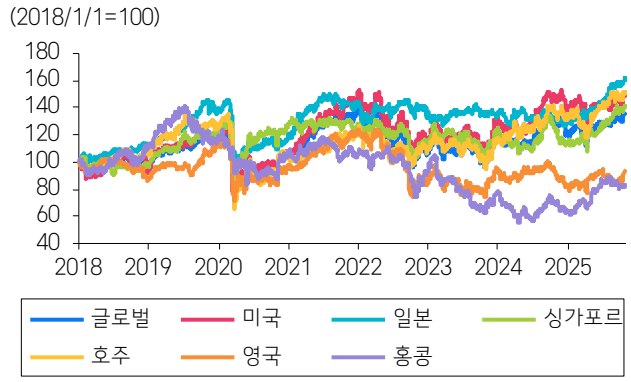
(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	Iron Mountain Inc	Alexandria Real Estate Equities Inc	FEDERAL REALTY INVS TRUST	AGNC INVESTMENT CORP	Weyerhaeuser Co	CUBESMART
섹터	셀프 스토리지	오피스	리테일	모기지	목재	셀프 스토리지
Chg	15.0	6.7	4.2	-2.3	-2.3	-1.4
J-REIT	GLP J-REIT	NIPPON PROLOGIS REIT INC	FUKUOKA REIT CORP	SEKISUI HOUSE REIT INC	ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	NTT UD REIT INVESTMENT CORP
섹터	물류	물류	혼합형	혼합형	오피스	오피스
Chg	2.8	2.5	1.6	-7.9	-4.8	-4.1
S-REIT	UNITED HAMPSHIRE US REIT	FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	FRASERS CENTREPOINT TRUST	ELITE UK REIT
섹터	리테일	산업용	혼합형	호텔	리테일	오피스
Chg	1.9	1.5	1.3	-6.1	-3.4	-2.9
HK-REIT	Prosperity REIT	Champion REIT	Fortune REIT	China Merchants Commercial	Spring Real Estate Investment	Sunlight REIT
섹터	오피스	오피스	리테일	오피스	혼합형	혼합형
Chg	2.8	2.5	2.0	-0.9	-0.7	0.0
UK-REIT	SIRIUS REAL ESTATE LTD	REGIONAL REIT LTD	SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	HELICAL PLC	SAFESTORE HOLDINGS PLC	BIG YELLOW GROUP PLC
섹터	혼합형	리테일	혼합형	리테일	셀프스토리지	셀프스토리지
Chg	3.7	3.1	2.1	-3.2	-2.1	-2.0
A-REIT	Scentre Group	Vicinity Centres?	Goodman Group	DEXUS Property Group	Arena REIT	Dexus Convenience Retail REIT
섹터	리테일	리테일	물류	혼합형	혼합형	리테일
Chg	3.8	2.8	2.9	-1.5	-1.2	-1.1

참고: 5/4 종가 기준

자료: Bloomberg, 삼성증권

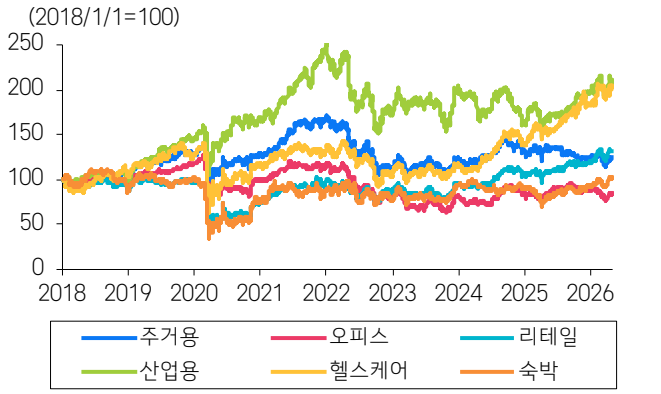
IV. Datapack – 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



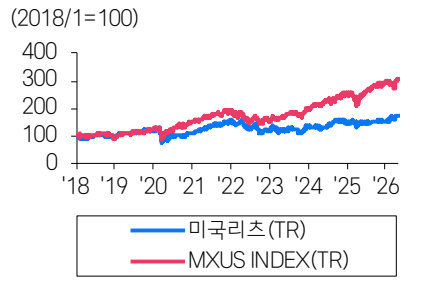
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

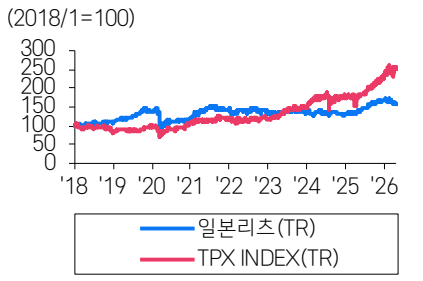


자료: Bloomberg, 삼성증권

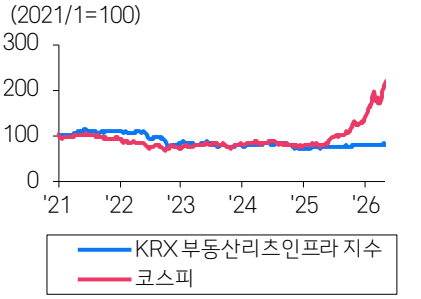
US REIT와 주식시장 total return



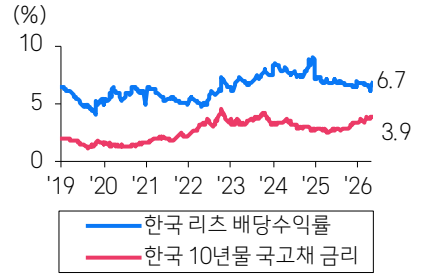
J-REIT와 주식시장 total return



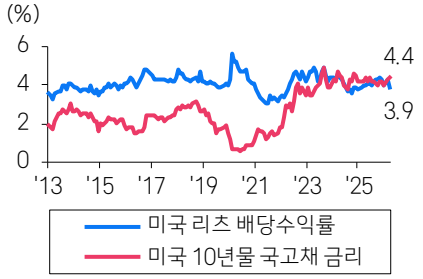
국내 리츠와 주식시장 total return



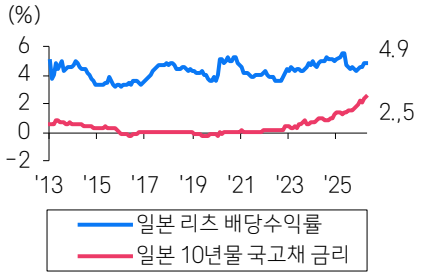
한국 리츠 배당수익률



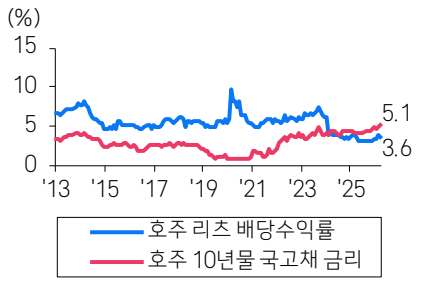
미국 리츠 배당수익률



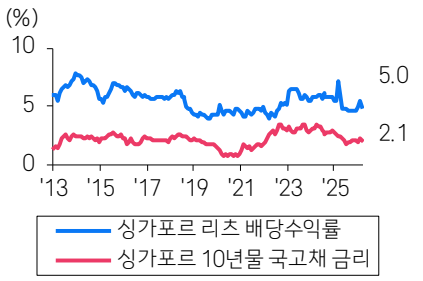
일본 리츠 배당수익률



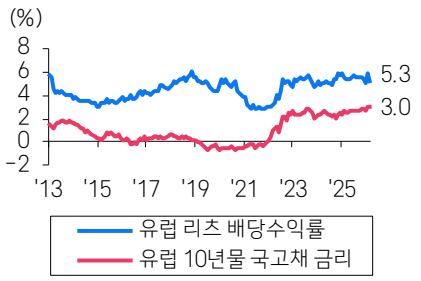
호주 리츠 배당수익률



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	151,277	1.4	3.3	5.1	34.4	1.0	6.7	42.4	15.5	-0.7	-3.1	12.9	9.4
Prologis Inc	PLD	산업용	134,039	3.0	2.2	4.9	22.7	1.0	6.0	34.2	9.9	-0.7	-3.8	4.8	3.8
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	82,985	4.0	14.0	92.1	17.3	0.0	1.1	-20.4	1.5	-1.8	-8.7	-49.9	-4.6
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	106,362	1.9	7.3	12.4	33.6	-1.0	6.1	23.2	40.8	-2.7	-3.7	-6.3	34.7
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	65,720	4.4	15.7	53.0	15.3	1.1	6.4	26.3	9.3	-0.6	-3.4	-3.2	3.2
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	70,338	2.5	3.0	3.3	24.7	1.1	8.1	18.0	27.1	-0.6	-1.7	-11.4	21.1
Realty Income Corp	O	리테일	59,276	5.2	1.5	3.9	14.3	0.4	2.8	11.9	12.8	-1.3	-7.0	-17.5	6.7
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	52,457	4.1	5.9	26.9	17.7	1.6	6.4	0.3	15.2	-0.1	-3.4	-29.2	9.1
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	38,880	4.8	n/a	-19.9	21.9	3.8	2.9	-16.3	0.3	2.0	-6.9	-45.7	-5.8
VENTAS INC	VTR	헬스케어	42,190	2.4	3.3	2.3	22.5	-0.7	4.6	31.8	12.1	-2.4	-5.2	2.4	6.1
VICI Properties Inc	VICI	카지노	30,895	6.5	1.0	10.8	9.9	-1.2	2.2	-10.4	0.5	-2.9	-7.6	-39.8	-5.5
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	29,532	4.7	2.3	7.6	16.9	-0.5	4.3	-5.0	7.3	-2.3	-5.5	-34.5	1.3
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	25,771	3.9	2.2	5.7	16.3	0.5	11.3	-10.9	2.2	-1.3	1.5	-40.4	-3.9
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	39,184	2.7	n/a	-82.3	32.8	15.0	26.2	35.9	58.8	13.3	16.4	6.4	52.7
Equity Residential	EQR	주거용	24,822	4.2	2.4	4.9	16.3	1.3	10.3	-6.1	5.1	-0.5	0.5	-35.6	-1.0
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	23,056	2.3	n/a	-19.0	18.3	0.7	2.3	-10.5	12.4	-1.1	-7.5	-39.9	6.3
Weyerhaeuser Co	WY	목재	17,089	3.6	2.4	2.9	32.0	-2.3	-2.1	-7.2	0.0	-4.0	-11.9	-36.7	-6.0
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	17,138	3.9	3.3	7.2	16.6	0.7	7.7	-6.8	1.9	-1.1	-2.1	-36.3	-4.1
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	17,019	4.2	1.9	4.3	14.8	2.1	12.5	-17.9	3.1	0.3	2.7	-47.4	-2.9
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	15,149	4.7	2.9	6.9	15.2	0.3	4.3	-20.9	-6.3	-1.4	-5.5	-50.4	-12.3
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	16,400	12.5	1.1	14.8	n/a	-0.7	4.5	17.7	0.1	-2.4	-5.3	-11.8	-6.0
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	15,437	3.6	2.3	4.7	18.1	-1.0	-2.0	0.5	1.1	-2.7	-11.8	-29.0	-4.9
WP CAREY INC	WPC	혼합형	16,300	5.1	2.0	9.6	13.7	1.6	4.7	19.3	13.7	-0.2	-5.1	-10.2	7.7
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	15,875	4.5	1.6	5.1	12.9	-0.4	4.8	14.2	16.1	-2.2	-5.0	-15.3	10.1
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	13,735	5.8	2.6	11.0	14.6	-1.3	2.7	28.5	4.0	-3.0	-7.1	-1.0	-2.0
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	14,889	3.9	2.2	6.6	16.3	-0.6	2.9	9.6	14.3	-2.3	-6.8	-19.9	8.2
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	14,052	4.6	13.9	59.1	14.6	1.9	8.1	19.4	9.4	0.1	-1.7	-10.1	3.4
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	14,647	5.8	2.2	11.3	10.3	1.2	10.8	47.2	20.2	-0.5	1.0	17.7	14.1
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	13,524	6.6	2.8	20.6	11.7	-0.5	5.7	2.6	6.8	-2.2	-4.1	-26.8	0.8
UDR INC	UDR	주거용	12,002	4.7	5.3	4.1	14.6	2.2	6.2	-13.8	0.7	0.4	-3.6	-43.2	-5.3
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	12,121	3.5	7.2	23.7	19.7	0.5	-1.7	-2.0	3.1	-1.3	-11.5	-31.5	-2.9
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	AMH	주거용	11,743	4.0	1.8	3.3	16.8	3.1	10.9	-16.7	0.6	1.4	1.1	-46.1	-5.5
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	12,306	13.4	1.2	17.5	n/a	-2.3	5.1	23.5	0.0	-4.0	-4.7	-6.0	-6.0
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	10,527	4.1	3.2	3.9	15.6	-0.6	3.6	-12.0	-4.9	-2.3	-6.2	-41.5	-10.9
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	11,479	7.5	1.7	1.2	9.5	3.3	-1.0	-5.3	2.7	1.5	-10.8	-34.8	-3.4
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	9,287	4.9	2.0	4.7	8.4	1.6	12.8	-8.5	-13.3	-0.1	3.0	-38.0	-19.3
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	10,773	3.2	3.1	8.6	21.0	1.1	6.8	21.2	12.5	-0.6	-3.0	-8.2	6.5
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	8,024	4.9	1.0	3.9	14.7	0.1	9.3	5.6	-8.2	-1.6	-0.5	-23.9	-14.2
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	AHR	헬스케어	9,632	2.1	2.9	4.0	24.8	-1.1	5.4	52.7	5.6	-2.8	-4.4	23.3	-0.5
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	9,960	3.9	3.2	9.0	15.4	4.2	8.0	21.7	14.4	2.5	-1.8	-7.8	8.3
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	7,633	6.6	0.5	2.2	6.9	6.7	1.7	-38.8	-10.5	5.0	-8.0	-68.3	-16.5
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	9,122	4.2	1.5	3.8	17.1	-0.5	0.6	-0.9	5.4	-2.3	-9.2	-30.4	-0.6
CARETRUST REIT INC	CTRE	헬스케어	8,782	3.7	1.9	8.5	19.8	1.0	5.2	33.5	8.8	-0.7	-4.6	4.0	2.8
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	8,869	5.5	3.4	12.4	15.2	-1.4	5.3	-6.8	8.7	-3.1	-4.5	-36.2	2.6
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	9,242	4.1	3.0	11.1	12.8	1.0	4.2	19.8	14.9	-0.8	-5.6	-9.7	8.8
Lineage, Inc.	LINE	산업용	8,291	5.9	1.1	-1.2	20.9	1.4	11.9	-16.6	4.3	-0.3	2.1	-46.1	-1.8
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	8,184	3.2	3.1	12.0	19.7	0.6	5.6	27.1	7.8	-1.2	-4.2	-2.4	1.7
NNN REIT INC	NNN	리테일	8,449	5.5	1.9	8.8	12.6	2.0	4.5	5.7	12.1	0.3	-5.3	-23.8	6.0
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,421	4.1	1.2	7.0	14.5	-0.1	4.6	14.6	3.5	-1.8	-5.2	-14.8	-2.5

참고: 5/4 종가 기준, Relative return은 S&P500 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg, 삼성증권

4.2 Valuation & Returns - Singapore

REIT	Symbol	Sub sector	Valuation(2026F)					Return				Relative Return			
			시가총액 (백만SGD)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	P/FFO (배)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
CAPITALAND INTEGRATED COMMER	CICT	리테일	18,845	5.1	1.1	5.7	20.1	-0.8	1.7	11.8	-0.8	-2.1	2.8	-15.7	-6.7
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	12,528	6.1	1.1	6.6	17.3	0.8	0.0	-5.9	-11.2	-0.4	1.0	-33.3	-17.1
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	6,813	6.3	0.7	4.3	19.8	-0.8	-3.0	6.6	-12.2	-2.0	-2.0	-20.9	-18.2
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	6,286	5.9	1.0	4.4	20.5	0.0	5.1	9.8	-6.8	-1.2	6.2	-17.6	-12.7
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,651	6.5	1.1	7.3	20.2	0.5	1.0	-2.0	-4.8	-0.7	2.1	-29.4	-10.7
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,769	4.7	1.4	6.6	19.2	0.0	5.8	8.2	4.9	-1.2	6.9	-19.3	-1.0
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,646	5.3	1.0	5.3	20.7	-3.4	3.2	0.0	-2.1	-4.6	4.2	-27.5	-8.1
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,438	4.9	0.7	3.5	22.1	0.0	0.7	31.6	4.2	-1.2	1.7	4.1	-1.7
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,446	5.8	0.7	3.1	19.0	-0.6	-0.6	4.9	-8.2	-1.8	0.5	-22.6	-14.1
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	FLT	산업용	3,758	5.9	0.9	4.4	19.4	1.5	10.0	9.4	-0.5	0.3	11.0	-18.1	-6.4
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,462	6.8	0.8	4.1	n/a	-0.6	1.1	5.3	-5.8	-1.8	2.2	-22.2	-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	-28.0	n/a
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	PREIT	헬스케어	2,617	4.5	1.5	7.3	n/a	-1.2	1.5	-6.1	-1.7	-2.5	2.6	-33.6	-7.6
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	1,992	8.8	1.0	7.7	n/a	-0.4	7.4	8.3	-8.9	-1.6	8.4	-19.1	-14.8
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	1,991	6.7	0.6	4.1	n/a	0.0	1.4	26.3	0.0	-1.2	2.5	-1.1	-5.9
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,889	6.5	0.7	6.2	18.4	0.9	5.6	11.0	-7.8	-0.3	6.6	-16.4	-13.7
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,559	7.7	0.8	8.9	n/a	-0.9	2.9	6.6	-13.9	-2.2	4.0	-20.9	-19.8
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,288	6.8	0.8	5.3	n/a	0.9	1.8	12.1	-6.7	-0.3	2.9	-15.3	-12.6
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,177	6.9	0.7	3.6	16.8	0.0	3.1	-3.6	-13.5	-1.2	4.1	-31.1	-19.5
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,194	6.2	0.7	3.9	19.3	0.9	2.7	5.5	-4.9	-0.4	3.7	-22.0	-10.8
FRASERS HOSPITALITY TRUST	FHT	호텔	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	9.2	n/a	n/a	n/a	-18.2	n/a
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,244	6.4	1.2	9.2	n/a	0.7	5.6	19.7	1.3	-0.6	6.6	-7.8	-4.6
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	1,025	6.4	0.5	2.2	114.3	0.0	-1.2	2.6	-4.2	-1.2	-0.2	-24.9	-10.1
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	866	8.5	0.8	7.3	n/a	1.3	4.0	2.0	-4.3	0.1	5.0	-25.5	-10.2
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	847	9.3	0.8	7.7	n/a	0.8	5.5	4.7	-1.5	-0.5	6.6	-22.8	-7.4
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	667	7.0	n/a	3.3	n/a	0.0	4.0	-2.8	1.0	-1.2	5.1	-30.3	-4.9
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	509	9.2	n/a	7.4	n/a	-2.0	-2.0	-7.7	-12.7	-3.3	-1.0	-35.2	-18.6
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	546	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	5.4	32.9	1.0	-1.2	6.5	5.4	-4.9
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	347	8.5	n/a	5.6	n/a	-1.0	0.0	-13.2	-12.4	-2.2	1.0	-40.6	-18.3
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	316	6.3	0.5	8.2	n/a	0.0	-4.1	-2.1	-19.0	-1.2	-3.0	-29.5	-24.9
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	322	9.2	n/a	5.5	n/a	1.9	3.9	19.1	2.9	0.7	5.0	-8.4	-3.0
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	204	4.1	0.3	5.4	n/a	-0.5	6.0	-1.5	-17.0	-1.7	7.0	-29.0	-22.9
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	226	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.2	-2.2	3.6	0.0	-3.5	-1.2	-23.9	-5.9
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	202	9.0	0.8	n/a	n/a	-2.9	-2.9	13.6	-6.9	-4.1	-1.9	-13.9	-12.9
PRIME US REIT	PRIME	오피스	253	6.8	0.3	4.2	n/a	-1.7	1.7	27.5	-10.7	-2.9	2.8	0.1	-16.6
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	133	n/a	n/a	n/a	n/a	-6.1	-9.8	12.2	-11.5	-7.3	-8.8	-15.3	-17.4
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	99	n/a	0.3	6.9	n/a	0.0	-3.4	-9.7	-21.1	-1.2	-2.4	-37.1	-27.0
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	117	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	16.7	-31.5	-22.2	-1.2	17.7	-59.0	-28.1
DASIN RETAIL TRUST	DASIN	리테일	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-13.0	n/a	n/a	n/a	-40.5	n/a

참고: 5/4 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	1,155	3.8	1.6	6.0	-0.2	-3.8	-2.7	-8.3	0.9	-6.1	-41.4	-17.7
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	865	4.4	1.6	6.8	-0.1	-1.7	2.9	-9.3	1.1	-4.0	-35.9	-18.7
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	832	5.0	1.3	7.0	0.3	-0.9	18.2	-6.8	1.4	-3.2	-20.5	-16.1
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	750	4.5	1.2	4.9	1.0	-0.2	10.0	-6.8	2.2	-2.5	-28.7	-16.1
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	750	4.3	1.5	6.1	1.0	2.5	10.5	-3.8	2.2	0.2	-28.3	-13.1
GLP J-REIT	3281	물류	649	4.9	1.4	6.9	-1.3	2.8	6.6	-9.2	-0.2	0.5	-32.1	-18.6
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	655	5.2	1.0	5.3	0.6	-1.6	6.9	-7.8	1.7	-3.9	-31.8	-17.2
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	568	4.7	1.1	5.4	-0.2	-2.4	2.9	-12.6	1.0	-4.7	-35.9	-22.0
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	545	5.0	1.5	7.6	-1.0	-0.2	8.3	-7.1	0.2	-2.5	-30.4	-16.4
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	561	5.3	1.5	6.7	-0.2	0.7	13.5	-4.3	1.0	-1.6	-25.2	-13.6
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	468	7.1	1.3	8.8	-1.6	0.2	1.2	-5.0	-0.5	-2.1	-37.6	-14.3
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	459	3.8	1.9	7.5	0.6	-2.5	6.9	-6.1	1.8	-4.8	-31.8	-15.4
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	458	6.7	1.3	9.4	-0.9	1.2	7.2	-5.1	0.3	-1.1	-31.5	-14.5
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	399	4.3	1.4	7.1	-0.2	-0.4	9.1	-6.7	0.9	-2.7	-29.6	-16.1
MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	359	4.5	1.1	n/a	-0.4	-3.4	8.1	-8.6	0.8	-5.7	-30.6	-18.0
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	365	4.5	1.3	6.7	-0.9	-7.9	7.9	-5.9	0.2	-10.2	-30.8	-15.3
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	367	5.2	1.5	8.2	-1.0	-0.2	22.6	-5.9	0.2	-2.5	-16.2	-15.3
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	311	4.2	1.3	5.9	0.0	-0.6	7.6	-11.1	1.2	-2.9	-31.1	-20.5
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	331	3.6	2.2	8.0	0.2	-3.1	11.1	-2.2	1.4	-5.4	-27.7	-11.5
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	331	4.6	1.2	5.3	-0.2	-2.3	19.2	-1.2	0.9	-4.6	-19.5	-10.6
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	264	5.0	1.1	5.7	0.2	-2.7	-1.7	-8.7	1.4	-5.0	-40.5	-18.0
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	266	4.2	1.3	6.0	0.5	1.1	10.6	-3.5	1.7	-1.2	-28.1	-12.8
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	260	4.5	1.8	8.9	-0.6	-2.6	-0.9	-8.9	0.5	-4.9	-39.7	-18.3
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	252	4.6	1.2	6.0	-0.1	-1.6	-0.8	-10.5	1.1	-3.9	-39.5	-19.8
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	267	4.8	1.1	5.6	-0.7	1.6	15.9	-3.8	0.5	-0.7	-22.8	-13.2
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	255	4.5	1.4	7.4	0.0	-2.0	15.4	-6.5	1.2	-4.3	-23.4	-15.9
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	254	3.8	0.5	6.1	0.2	-2.8	16.5	-1.9	1.3	-5.2	-22.3	-11.2
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	233	5.1	1.3	6.7	0.3	-0.7	5.8	-7.2	1.5	-3.0	-33.0	-16.6
HULIC REIT INC	3295	혼합형	234	4.9	1.2	6.0	-0.6	-1.2	8.6	-7.9	0.6	-3.5	-30.1	-17.3
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	200	4.6	1.4	5.7	-0.4	-4.1	-0.4	-3.1	0.8	-6.4	-39.1	-12.5
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	185	4.2	1.5	8.0	0.1	-3.7	5.8	-7.0	1.2	-6.0	-33.0	-16.4
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	181	4.6	1.2	4.8	-0.6	-4.0	2.3	-8.1	0.6	-6.3	-36.5	-17.4
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	185	5.4	1.4	7.8	-0.3	0.5	10.3	-6.0	0.9	-1.8	-28.4	-15.4
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	184	4.3	1.3	6.0	0.2	-2.0	8.1	-4.2	1.4	-4.3	-30.6	-13.6
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	163	5.1	1.2	9.7	-0.4	-1.2	3.8	-9.8	0.7	-3.5	-34.9	-19.2
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	151	5.9	1.0	6.6	-0.7	-0.9	0.4	-9.1	0.4	-3.2	-38.4	-18.5
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	156	4.5	1.4	7.1	-0.8	1.6	12.1	-4.8	0.3	-0.7	-26.6	-14.2
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	144	5.4	1.0	4.4	-2.8	-3.2	7.0	-5.8	-1.6	-5.5	-31.8	-15.2
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	137	4.6	1.3	8.9	-1.1	-4.8	4.8	-7.8	0.0	-7.1	-33.9	-17.2
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	133	5.3	1.2	8.3	0.1	-3.2	0.1	-11.9	1.2	-5.5	-38.6	-21.3

참고: 5/4 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	60,873	1.0	2.4	11.0	23.0	2.9	14.1	-3.3	-3.9	3.2	13.0	-9.8	-3.5
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	24,047	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	21.3	n/a	n/a	n/a	14.8	n/a
Scentre Group	SCG	리테일	19,795	4.8	1.0	6.4	15.9	3.8	12.5	3.6	-9.8	4.2	11.3	-2.9	-9.4
Stockland	SGP	혼합형	10,140	6.0	0.9	8.3	11.5	2.0	1.2	-25.3	-27.2	2.3	0.0	-31.8	-26.8
Vicinity Centres?	VCX	리테일	11,879	4.8	1.0	6.1	17.0	2.8	7.6	4.5	0.0	3.2	6.4	-2.0	0.4
Charter Hall Group	CHC	혼합형	9,526	2.5	3.2	16.8	19.4	1.3	8.6	11.6	-17.6	1.6	7.4	5.1	-17.2
GPT Group	GPT	혼합형	9,233	5.1	0.8	6.2	13.6	1.3	8.3	2.6	-11.1	1.6	7.1	-3.9	-10.7
Mirvac Group	MGR	혼합형	6,925	5.5	0.7	5.3	13.6	2.6	2.9	-23.7	-14.4	3.0	1.8	-30.2	-14.0
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	6,532	6.1	0.7	6.7	9.7	-1.5	4.3	-18.8	-12.1	-1.1	3.1	-25.3	-11.7
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	4,262	4.3	1.0	4.7	22.9	n/a	0.7	20.3	2.2	n/a	-0.5	13.8	2.6
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,526	7.2	0.7	5.4	13.9	0.9	5.4	-10.6	-13.5	1.2	4.2	-17.1	-13.1
BWP Trust	BWP	물류	2,855	4.9	1.0	4.7	20.3	2.6	8.5	7.7	0.0	3.0	7.4	1.2	0.4
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,664	6.7	0.8	5.8	14.2	2.0	5.8	0.4	-6.6	2.3	4.6	-6.1	-6.2
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,677	6.1	0.9	6.2	14.6	1.3	3.6	-0.9	-0.9	1.7	2.4	-7.3	-0.5
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,267	6.5	0.8	5.4	14.8	1.3	6.0	1.3	-4.2	1.6	4.8	-5.2	-3.8
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	1,622	2.5	1.0	8.9	12.1	0.8	1.5	-30.5	-23.0	1.1	0.4	-37.0	-22.6
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	1,879	5.6	0.7	4.6	16.5	1.3	4.9	-2.3	-9.1	1.7	3.7	-8.8	-8.7
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,644	8.4	0.7	6.9	9.4	-0.9	2.8	-8.8	-10.7	-0.6	1.7	-15.3	-10.3
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,626	6.9	0.8	5.8	14.6	1.6	4.6	-5.3	-2.4	2.0	3.4	-11.8	-2.0
Arena REIT	ARF	혼합형	1,337	5.8	0.9	5.6	16.8	-1.2	-1.5	-14.7	-7.3	-0.9	-2.7	-21.2	-6.9
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,074	7.3	0.7	5.3	10.3	2.5	5.1	7.9	-10.9	2.8	4.0	1.4	-10.5
Aspen Group	APZ	혼합형	1,079	2.3	1.8	7.3	22.6	-0.2	3.0	55.4	-18.1	0.1	1.9	48.9	-17.7
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	957	6.6	0.7	4.4	14.9	-0.8	-0.4	-14.6	-16.2	-0.4	-1.6	-21.1	-15.8
Abacus Property Group	ABG	오피스	916	8.4	0.6	5.1	11.4	1.0	3.5	-13.5	-15.3	1.3	2.4	-20.0	-14.9
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	787	6.7	0.7	5.1	14.3	0.8	8.3	-8.5	-7.4	1.2	7.1	-14.9	-7.0
Rural Fund Group	RFF	혼합형	787	5.8	0.7	4.2	n/a	-1.0	1.8	11.6	2.5	-0.6	0.6	5.1	2.9
Centuria Office REIT	COF	오피스	556	10.8	0.5	6.6	8.4	-0.5	-0.5	-25.9	-19.1	-0.2	-1.7	-32.4	-18.7
Carindale Property	CDP	리테일	456	5.4	0.8	5.4	14.1	3.4	2.4	17.7	-2.5	3.7	1.2	11.2	-2.1
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	360	0.0	0.5	3.0	14.6	1.6	-7.1	-23.4	-9.7	1.9	-8.3	-29.9	-9.3
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	377	7.6	0.7	5.5	13.2	-1.1	5.0	-8.3	-2.1	-0.7	3.8	-14.8	-1.7
GDI Property Group	GDI	오피스	321	10.3	n/a	5.8	8.3	-0.8	0.8	-11.9	-6.3	-0.5	-0.3	-18.3	-5.9

참고: 5/4 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	103,244	6.4	0.6	4.0	15.7	1.6	9.0	6.8	15.1	2.4	5.9	-7.5	14.0
Champion REIT	2778	오피스	14,970	5.7	0.4	1.9	n/a	2.5	6.1	7.0	-4.3	3.3	3.0	-7.3	-5.4
Fortune REIT	778	리테일	10,266	6.9	0.4	2.4	n/a	2.0	6.2	15.0	2.0	2.9	3.1	0.7	1.0
Yuexiu REIT	405	혼합형	3,804	7.4	n/a	1.9	n/a	1.4	-1.3	-1.3	-14.0	2.2	-4.4	-15.6	-15.0
Sunlight REIT	435	혼합형	4,112	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	4.5	21.2	-0.4	0.8	1.4	7.0	-1.5
Hui Xian REIT	87001	혼합형	2,565	n/a	n/a	n/a	n/a	1.2	-4.6	-10.8	-18.6	2.0	-7.7	-25.0	-19.7
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	1,986	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.7	-15.2	-21.6	-20.7	0.1	-18.3	-35.9	-21.8
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,149	10.7	0.7	5.7	n/a	0.4	3.1	-4.4	-6.4	1.2	0.0	-18.7	-7.5
Prosperity REIT	808	오피스	2,335	n/a	0.4	n/a	n/a	2.8	0.7	22.5	2.8	3.6	-2.4	8.2	1.8
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,252	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.9	-1.8	-3.5	-10.5	-0.1	-4.9	-17.8	-11.5
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,254	n/a	n/a	n/a	n/a	1.3	10.0	-4.9	14.9	2.1	6.9	-19.2	13.9

참고: 5/4 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	9,262	4.8	0.7	5.7	18.0	1.1	2.0	-0.6	-5.0	1.0	4.0	-19.5	-7.9
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,299	7.2	0.7	5.2	11.2	-0.3	1.6	-5.3	-7.2	-0.4	3.7	-24.2	-10.1
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,371	6.7	0.9	8.4	14.2	0.2	-0.2	-5.0	-1.7	0.2	1.9	-23.9	-4.6
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	3,997	5.7	0.7	8.7	16.3	-0.3	1.1	2.2	-2.8	-0.3	3.2	-16.7	-5.7
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	3,875	6.1	0.6	7.3	13.1	-0.7	3.6	-6.1	-6.3	-0.8	5.7	-24.9	-9.2
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,440	8.1	0.5	1.9	11.1	0.8	0.6	-46.7	-17.4	0.8	2.6	-65.5	-20.3
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,550	3.4	0.6	2.3	26.0	-0.2	-1.2	-9.3	-10.3	-0.3	0.9	-28.2	-13.2
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,397	7.9	0.9	9.5	12.5	-0.2	-0.1	-10.8	-5.7	-0.2	2.0	-29.6	-8.6
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	1,724	5.4	0.6	4.5	14.7	-2.0	1.4	-14.7	-16.3	-2.1	3.5	-33.5	-19.2
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	1,918	4.8	0.5	3.1	17.4	0.6	6.8	-15.6	-1.8	0.5	8.8	-34.5	-4.7
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	9.3	n/a	n/a	n/a	-2.9	n/a	n/a	n/a	-21.8	n/a
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,721	5.6	0.8	8.0	14.2	-0.7	6.5	25.3	-2.0	-0.7	8.6	6.4	-4.9
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,435	4.8	0.6	6.3	15.7	-2.1	1.5	0.5	-10.7	-2.1	3.5	-18.3	-13.6
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,597	5.4	1.0	11.0	13.7	3.7	5.6	7.6	4.4	3.6	7.6	-11.3	1.5
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,230	2.6	0.6	1.5	39.3	0.1	5.3	-7.4	-4.9	0.0	7.4	-26.3	-7.8
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	1,039	7.4	n/a	n/a	0.2	1.9	3.5	5.0	2.3	1.8	5.6	-13.9	-0.6
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	643	8.2	0.5	-8.6	10.7	-0.1	-4.4	-25.7	-16.1	-0.1	-2.3	-44.6	-19.0
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.4	-0.5	n/a	n/a	-21.3	-3.4
URBAN LOGISTICS REIT PLC	SHED	산업용	n/a	n/a	n/a	4.3	n/a	n/a	n/a	5.0	n/a	n/a	n/a	-13.9	n/a
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	649	5.7	n/a	n/a	0.2	1.2	3.4	3.0	7.2	1.1	5.4	-15.9	4.3
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-14.3	2.7	n/a	n/a	-33.2	-0.2
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	-18.7	n/a
WAREHOUSE REIT PLC	WHR	산업용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	4.2	n/a	n/a	n/a	-14.6	n/a
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	404	7.3	n/a	n/a	n/a	-0.6	0.4	9.0	-4.5	-0.7	2.4	-9.9	-7.4
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	385	5.1	0.7	6.7	n/a	-1.2	-3.6	-2.3	1.2	-1.2	-1.5	-21.2	-1.7
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	323	8.9	0.7	8.1	9.0	2.0	4.3	-4.6	8.5	2.0	6.4	-23.4	5.6
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	286	8.0	n/a	6.8	n/a	0.3	2.3	3.4	5.2	0.2	4.3	-15.4	2.3
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	236	n/a	n/a	n/a	n/a	2.1	0.6	-7.8	-11.3	2.1	2.7	-26.6	-14.2
HELICAL PLC	HLCL	리테일	225	10.5	0.5	4.6	n/a	-3.2	2.5	-18.0	-3.5	-3.3	4.6	-36.9	-6.4
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	144	9.0	n/a	n/a	n/a	3.1	2.3	-24.6	-16.7	3.1	4.4	-43.4	-19.6
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	162	7.8	n/a	n/a	n/a	-1.7	2.8	-1.4	-5.2	-1.8	4.9	-20.2	-8.1

참고: 5/4 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