2026. 5. 11.

대체투자 Weekly

리츠 시장 충격 속에서도 계획대로 자금 조달 진행

리서치센터 리포트 바로가기

▶ **리서치센터 대체투자팀** | 2026년 5월 둘째 주

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

I. 국내 부동산/인프라

"5월, 예정했던 자금 조달 진행" 제이알글로벌리츠의 기업회생절차 신청 후 시장은 리츠 시장 전반에 파장을 우려했습니다. 5월에 자금 조달을 계획했던 리츠는 코람코라이프인프라, SK리츠, 이지스밸류플러스, 디앤디플랫폼 등입니다. 코람코라이프는 당초 5월 7일이 현대차리츠로의 출자 집행일이었으나, 5월 말로 연기했습니다. 시장 상황상 불가피한 연기였지만 클로징에 큰 무리는 없을 전망입니다. 최대 신용등급을 보유한 SK리츠는 물론, 다양한 자금 조달원을 확보한 이지스밸류플러스와 디앤디플랫폼도 계획대로 자금 조달이 원활히 진행되고 있습니다. 리츠시장은 고금리 이후 사모사채, RCF, 전단채 등 차입 구조 다변화 노력을 꾀했고 위기 시 그 효과가 나타날 것입니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
삼성SDS 삼성전자 삼성물산	**(5/7) 해남 국가AI컴퓨팅센터에 0.4조원의 SPC 설립 본격화** • 2조원 규모의 PF 대출 조달을 거쳐 6월 말 착공 계획, 국민성장펀드가 출자에 참여하는 국민성장펀드 지원 프로젝트 • 정부 지분은 29%, 민간 지분 71%이며 총 0.4조원 출자 • 삼성SDS는 30% 지분을 보유한 최대 주주로 1,200억원 출자 • 삼성물산 160억원, 삼성전자 120억원을 출자한다고 공시, 네이버클라우드 1,044억원, 카카오, 클러쉬, KT 등도 출자 계획	• 시공사는 삼성물산으로 2018년 10월 준공 • GPU 1.5만 장 탑재, 솔라시도 기업도시 내 조성되는 AI컴퓨팅센터 • 4월 말 기금운용심의위원회에서 지분 투자 승인, 국민성장펀드가 지원하는 최초의 데이터센터 프로젝트 • 향후 국민성장펀드가 참여하는 AI 데이터센터 프로젝트가 증가할 전망
코람코라이프인프라	**(5/6) 현대차리츠에 1,200억원의 출자, 27일로 연기 공시** • 당초 6일에 투자 집행을 하기로 했으나 27일로 연기 • 코람코라이프가 1,200억원의 1종 우선주, 한투증권이 450억원의 2종 우선주, 현대차가 700억원의 보통주 출자 구조 • 코람코라이프는 해당 재원을 전단채 발행과 보유 현금으로 마련할 계획이었으나 연기	• 제이알글로벌리츠 사태가 발생한 직후가 투자 집행 예정일이었음. 시장 혼란으로 클로징 연기 • 최종 자금 조달과 집행에 큰 무리는 없는 것으로 파악, 단, 단기적으로 조달 금리는 소폭 상승 예상. 단기 자금으로 조달할 계획으로 보여, 시장 안정화 시 리파이낸싱으로 다시 금리 하락 예상
Sector	**News**	**Implication**
데이터센터	**(5/5) 이지스의 삼송 데이터센터, 네이버클라우드를 엔드유저** • 선임대 계약 없이 개발 중이었으며 위탁 위탁 운영사는 LG CNS, 엔드유저는 네이버클라우드로 네이버클라우드가 전체 용량을 모두 사용하기로 결정, 사업성 급상승 • 총 사업비 1조원대, 2026년 7월 준공	• 이지스의 하남 데이터센터에 이어 두번째 데이터센터로 초대형 용량으로 발전, 80MW급으로 하남(40MW)의 2배 • 수도권 데이터센터의 희소성이 부각되며 수요 쏠림
국민성장펀드	**(5/7) '국민참여성장펀드' 22일 출시 예정** • 정부가 국민자금을 모아 반도체, AI 등 첨단전략 산업에 투자하는 펀드, 원금 손실시 정부가 최대 20%까지 부담 • 국민 모집액 6천억원에 정부 재정 1,200억원이 더해지는 구조로 매년 6천억원씩 5년간 최대 3조원 규모로 조성할 계획 • 인당 연 1억원, 5년간 최대 2억 투자 가능	• 미래, 삼성, KB자산이 내놓은 공모펀드에 가입해 투자하는 구조, 이는 다시 10개 자펀드에 출자돼 각 운용사 전략에 따라 투자됨 • 소득공제, 분리과세 혜택도 제공할 계획이라는 점이 장점 • 국민성장펀드는 1) 직접 투자(에쿼티), 2) 간접 투자(정책 펀드), 3) 인프라 투융자, 4) 초저리 대출 등으로 첨단전략 산업에 지원하며 정책성 펀드 중 하나에 해당됨 • 이로써 국민성장펀드 본격 개시

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	1,917	4.2	1.0	4.8	20.5	-5.8	0.5	28.3	10.0	-19.4	-27.2	-162.4	-67.9
롯데리츠	1,217	6.4	1.1	3.4	15.7	-5.2	-11.0	16.3	6.3	-18.8	-38.7	-174.4	-71.6
ESR켄달스퀘어리츠	1,088	6.3	0.9	3.3	16.4	-2.3	-1.3	-8.9	3.6	-15.9	-29.0	-199.5	-74.3
한화리츠	1,024	4.7	1.5	3.9	29.2	-4.5	6.1	49.6	37.5	-18.1	-21.5	-141.1	-40.4
신한알파리츠	697	6.4	1.2	4.2	21.4	-4.8	-0.3	-0.7	3.0	-18.4	-28.0	-191.4	-74.9
맵스리얼티	580	4.4	n/a	n/a	n/a	-16.6	-10.5	44.7	22.8	-30.2	-38.1	-146.0	-55.1
제이알글로벌리츠	233	19.5	n/a	n/a	n/a	0.0	-32.8	-57.1	-57.8	-13.6	-60.5	-247.8	-135.7
삼성FN리츠	540	4.7	1.5	3.5	29.9	-4.5	6.3	29.9	25.9	-18.1	-21.4	-160.8	-52.0
코람코라이프인프라	441	8.0	1.0	5.1	3.9	-3.3	-1.7	-0.5	2.7	-16.9	-29.4	-191.2	-75.2
코람코더원리츠	412	3.3	1.5	4.2	27.1	-1.9	4.3	99.8	0.4	-15.6	-23.4	-90.9	-77.6
KB스타리츠	287	17.8	0.5	4.7	n/a	-12.0	-15.0	-52.3	-41.7	-25.6	-42.6	-243.0	-119.7
디앤디플랫폼리츠	268	12.2	0.9	4.5	13.9	-5.8	0.3	-5.8	-10.4	-19.4	-27.4	-196.4	-88.3
이리츠코크렙	295	7.7	1.4	8.0	12.6	-6.0	-4.1	0.1	1.4	-19.7	-31.8	-190.6	-76.5
이지스밸류리츠	284	7.8	0.8	-4.0	-19.7	-2.2	-3.6	-12.5	-1.7	-15.8	-31.3	-203.2	-79.6
신한서부티엔디리츠	273	12.3	1.0	3.5	15.4	-3.2	9.5	29.2	26.1	-16.8	-18.1	-161.5	-51.8
NH올원리츠	174	9.5	0.8	6.3	18.6	-5.7	-4.8	-12.4	-5.8	-19.3	-32.5	-203.1	-83.7
이지스레지던스리츠	140	7.9	0.4	15.0	3.3	-3.4	-2.2	-11.3	-0.4	-17.1	-29.9	-201.9	-78.3
미래에셋글로벌리츠	79	13.0	0.5	0.8	n/a	-8.9	-15.5	-28.1	-22.7	-22.5	-43.1	-218.8	-100.6

참고: 5/8 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률, 맵스리얼티는 부동산공모 펀드(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%	4.4%
ESR켄달스퀘어리츠	-	139	-	139	278	278	6.3%	6.3%
디앤디플랫폼리츠	120	-	250	-	370	260	12.2%	8.6%
롯데리츠	-	134	-	137	271	292	6.4%	6.9%
신한알파리츠	182	-	184	-	366	371	6.4%	6.4%
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	3.3%	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	4.7%	4.7%
신한서부티엔디리츠	-	135	-	425	560	276	12.3%	6.1%
KB발해인프라	-	325	-	325	650	650	6.5%	6.5%

참고: 5/8 종가 기준, 신한서부티엔디, 코람코라이프인프라 외에는 처분 이익 미반영 수치
자료: FnGuide, 삼성증권

1. 4 Upcoming events

종목	내용	비고
SK리츠	전단채 발행	5월 만기 도래하는 1,500억원의 전단채 차환 발행을 위한 작업
이지스밸류플러스리츠	전단채 발행	5월 만기 도래하는 550억원의 전단채 차환 발행을 위한 작업
디앤디플랫폼리츠	전단채 발행	5월 만기 도래하는 780억원의 전단채 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	5,407	6.7	1.7	6.9	-0.5	-0.2	-2.2	0.4	-14.2	-27.9	-192.8	-77.6
KB발해인프라	1,228	6.5	1.5	0.0	-0.8	0.8	n/a	0.0	-14.4	-26.9	n/a	-77.9
아이에스동서	749	2.0	0.6	3.0	-7.1	-13.4	30.8	6.2	-20.7	-41.1	-159.9	-71.7
한국자산신탁	310	5.9	0.3	4.8	-4.7	-2.9	6.8	4.1	-18.3	-30.6	-183.9	-73.8
SK디앤디	237	4.7	0.4	4.3	-0.8	-1.0	40.9	0.2	-14.4	-28.7	-149.8	-77.7

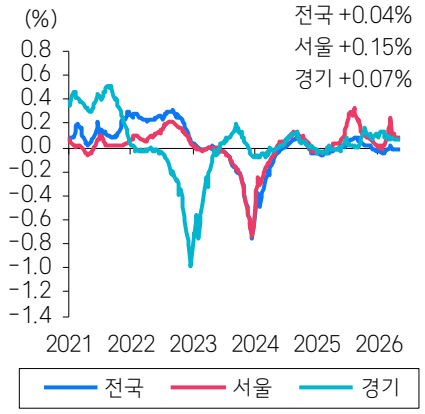
참고: 5/8 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.15% 상승. 강남구는 11주째 하락세를 이어갔지만 송파, 서초구와 강북권, 외곽 지역 중심으로 상승폭 확대
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.23% 상승. 서울 입주 물량 감소가 올해 뚜렷해질 전망에 따라 전세 물량 감소로 전셋값 상승세가 가팔라질 것으로 예
분양시장	5월 둘째 주, 전국 9개 단지 5,404가구 분양 예정. 이 중 일반분양 물량이 4,166가구에 달하며 분양 성수기의 풍경이 이어지는 모습

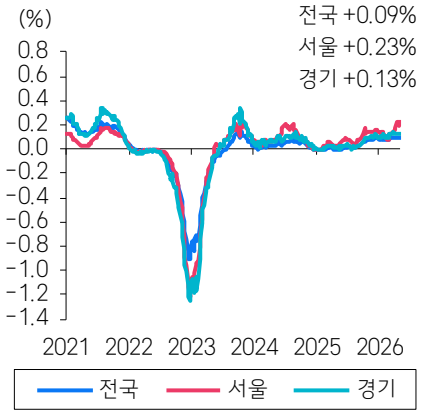
자료: 부동산원(5/8 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



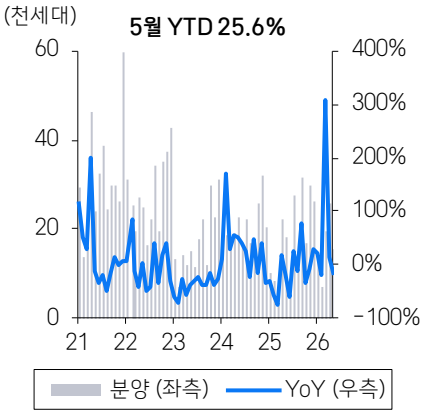
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



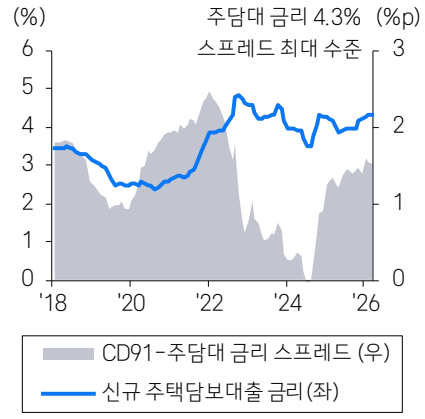
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



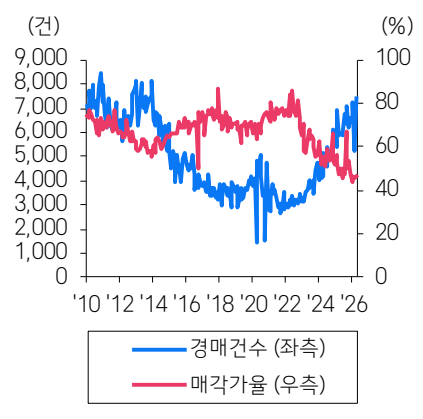
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



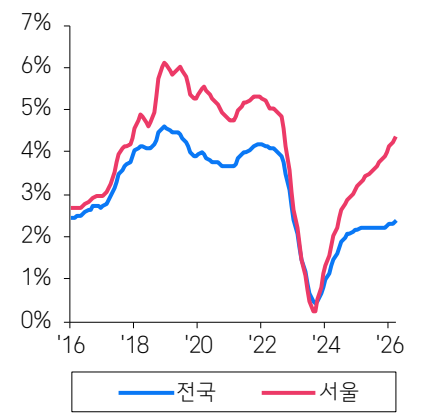
참고: 3월 말 기준 자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 대체투자

"미국 리츠의 60%가 가이던스 상향" 5월 첫 주 기준, 약 75개의 리츠가 실적을 발표했고 60%가 가이던스를 상향했습니다. 역사적으로 1분기에 가이던스를 상향한 리츠 비중은 40%였다는 점에서 크게 고무적입니다. 특히 그간 저조한 실적을 보였던 임대주택, 셀프스토리지 등이 오랜만에 임대료 상승세와 가격 안정화 조짐을 보인다는 점이 특징적입니다. 시니어하우징과 데이터센터는 강력한 성과가 장기간 지속되고 있습니다. 반면 오피스(생명과학 오피스 포함)의 부진은 장기화되고 있습니다. 이 와중에 최대 임대주택 리츠인 아발론베이와 에퀴티레지덴셜의 합병 논의가 발표되며 시장 재편의 가능성이 높아졌습니다. 미국 멀티패밀리 업황 둔화와 트럼프 행정부의 임대주택에 대한 규제 가능성을 고려해 초거대 플랫폼으로 전환하기 위한 시도입니다.

2.1 Valuation & Returns - Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	0.5	3.7	16.7	10.7	-1.8	-4.8	-14.0	2.6
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	1.3	2.6	9.6	3.6	-1.0	-5.9	-21.1	-4.5
SPGTINDTR INDEX	인프라	-1.5	-2.9	18.6	7.8	-3.8	-11.5	-12.1	-0.3
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	0.5	7.5	-1.8	-8.1	-1.8	-1.1	-32.5	-16.2
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	3.6	17.3	3.8	-2.3	-5.0	-13.4	-4.2
SPGSCITR INDEX	원자재	-5.1	6.0	55.5	43.2	-7.4	-2.5	24.8	35.1
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	4.0	1.2	n/a	n/a	-26.8	-6.8
BITCOIN INDEX	비트코인	2.1	11.6	-20.8	-6.6	-0.3	3.1	-51.6	-14.7
ETHEREUM INDEX	이더리움	0.2	4.8	1.4	-20.5	-2.1	-3.7	-29.3	-28.6

참고: 5/8 종가 기준, Relative return은 S&P 500 지수 대비 수익률
ENXG- FTSE EPRA Nareit Global REITs TR Index, TFNPSI- FTSE Nareit Preferred Stock TR, SPGTINDTR- S&P Global Infrastructure, SPLPEQTR- S&P Listed Private Equity TR, BHEDGE- Bloomberg All Hedge Fund, SPGSCITR- S&P GSCI TR, NPPIODV- NCREIF Fund Index Open End Diversified Core (ODCE) TR index
자료: Bloomberg, 삼성증권

2.2 Performance- 글로벌 리츠

Sector	Indicator
REIT 지수	전주 S&P Global REIT 지수는 1.3% 상승, S&P500 지수(2.3%)를 1.1%p 하회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 0.6% 상승
섹터별 성과	숙박 〉 셀프 스토리지 〉 산업용 〉 오피스 〉 헬스케어 〉 넷리스 〉 주거 〉 리테일 〉 데이터센터 순 성과
국가별 성과	홍콩 리츠가 4.5% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠인프라는 3.0% 하락하며 코스피 지수(13.6%)를 16.6%p 하회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
아발론베이 에퀴티레지덴셜	**(5/4) 임대주택 1,2위 리츠로 합병 논의** • 아발론베이는 9.3만채의 아파트를, 에퀴티레지덴셜은 8.5만 채의 아파트를 소유한 최대 리츠 • 합병 성사 시 해안지역에 특화된 18만 가구 이상의 아파트를 보유한 거대 리츠 탄생	• 미국 멀티패밀리 리츠의 업황이 둔화되고 트럼프 행정부의 임대주택에 대한 규제가 강화되며 이에 대응하기 위한 초대형 플랫폼화 전략 • 고금리, NAV 할인, 외부 성장의 어려움으로 고전했던 리츠 시장의 투자 심리 회복을 시사하는 사건
메인스트리트캐피탈	**(5/6) 부진한 1분기 실적 발표, 중형급 BDC** • 1분기 지정학적 및 경제적 불확실성으로 실적 둔화 • 1분기 총 2억 달러의 중소형 기업(LLM)에 대출 투자 완료 • 4월, 사모 대출에서 3.9억 달러의 신규 약정 확보	• 메인스트리트는 Lower middle (중소) 기업에 투자하는 BDC로 시장 둔화 시 타격이 커질 수 있음 • 그럼에도 9월, 특별 배당 지급 계획을 언급하며 큰 차질 없이 경영 실적이 이어지고 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	2.4	2.9	6.3	0.5	3.7	16.7	10.7	-0.6	0.5	-0.7	0.2
TEREEE INDEX	유럽	6.0	0.7	7.5	0.3	0.7	7.4	2.7	0.9	1.3	1.5	1.9
ERASA INDEX	아시아	4.6	1.1	6.2	-0.7	-0.3	-8.2	-11.2	-1.0	-1.6	-22.2	-14.7
TERNAU INDEX	미국	3.7	2.3	6.0	0.7	4.5	18.7	14.7	0.2	0.0	-0.1	0.0
ERGLJPJ Index	일본	4.9	1.3	6.4	-0.9	-3.0	7.4	-7.7	-0.1	0.3	-19.0	-7.8
TERGLSGL Index	싱가포르	5.8	1.0	5.0	-0.5	-0.2	12.9	-2.7	-0.1	-0.2	-4.8	-1.9
TERGLCAL Index	캐나다	4.7	0.8	5.3	0.6	3.8	18.4	10.2	0.2	0.5	-0.3	0.5
TENUKRE INDEX	영국	5.7	0.7	5.8	0.9	2.4	0.6	-0.1	0.0	0.1	0.3	0.1
TERGLHKL INDEX	홍콩	6.3	0.6	-1.0	4.5	5.6	10.1	16.0	-0.2	1.1	-39.7	-12.2
TERGLAUA Index	호주	3.5	1.2	7.8	-0.7	3.4	-3.5	-9.1	-0.3	-0.7	-0.3	-1.2

참고: 5/8 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

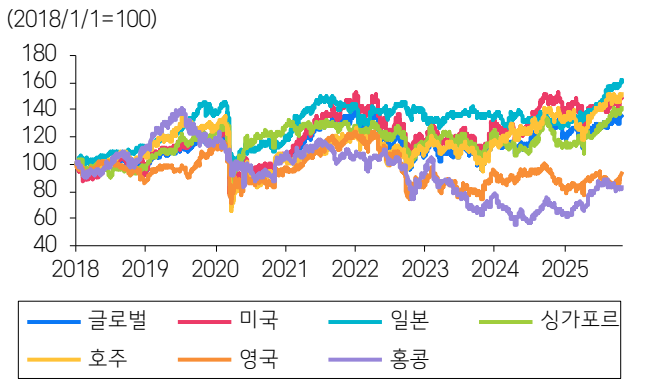
(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	HEALTHPEAK PROPERTIES INC	Lineage, Inc.	LAMAR ADVERTISING CO-A	Realty Income Corp	American Tower Corp	Digital Realty Trust Inc
섹터	헬스케어	산업용	광고	리테일	인프라(셀타워)	데이터센터
Chg	20.6	13.2	13.2	-2.4	-2.4	-1.6
J-REIT	GLP J-REIT	NIPPON PROLOGIS REIT INC	MORI TRUST REIT INC	SEKISUI HOUSE REIT INC	ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	NIPPON BUILDING FUND INC
섹터	물류	물류	혼합형	혼합형	오피스	오피스
Chg	2.0	0.9	0.0	-8.1	-6.9	-6.0
S-REIT	LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	BHG RETAIL REIT	AIMS APAC REIT	FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST
섹터	리테일	리테일	산업용	헬스케어	혼합형	오피스
Chg	14.3	3.4	2.6	-4.1	-3.3	-3.1
HK-REIT	Regal Real Estate Investment	Link REIT	Prosperity REIT	Spring Real Estate Investment	Sunlight REIT	Hui Xian REIT
섹터	호텔	리테일	오피스	혼합형	혼합형	혼합형
Chg	6.4	3.6	3.4	-1.5	0.9	1.2
UK-REIT	SEGRO PLC	GREAT PORTLAND ESTATES PLC	UNITE GROUP PLC/THE	REGIONAL REIT LTD	PICTON PROPERTY INCOME LTD	CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE
섹터	산업용	리테일	주거용	리테일	혼합형	혼합형
Chg	2.8	2.5	2.2	-7.2	-5.6	-4.4
A-REIT	Healthco Healthcare and Wellness REIT	Goodman Group	Charter Hall Education Trust	Vicinity Centres?	Charter Hall Retail REIT	Carindale Property
섹터	헬스케어	물류	혼합형	리테일	리테일	리테일
Chg	3.0	1.1	1.2	-4.0	-3.1	-2.5

참고: 5/8 종가 기준

자료: Bloomberg, 삼성증권

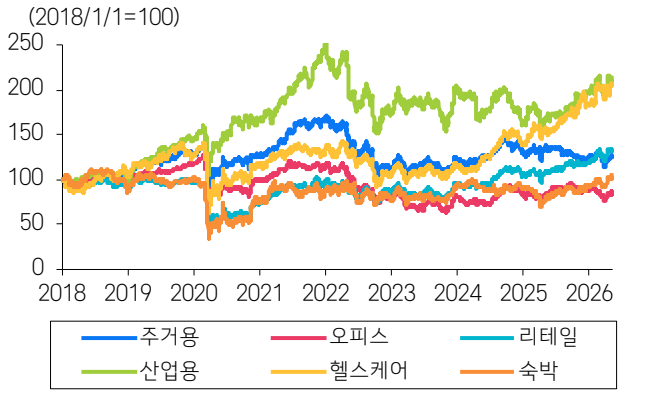
IV. Datapack – 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



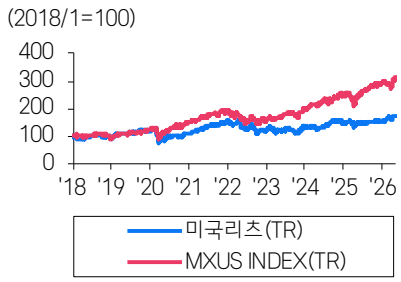
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

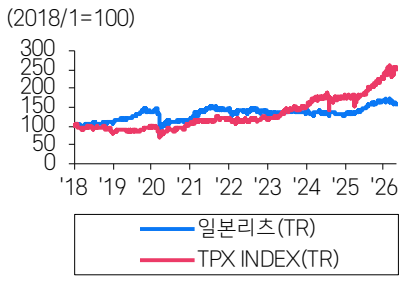


자료: Bloomberg, 삼성증권

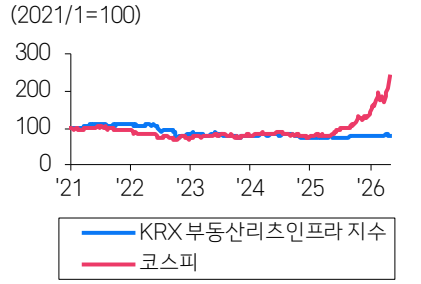
US REIT와 주식시장 total return



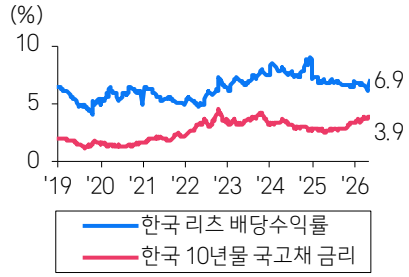
J-REIT와 주식시장 total return



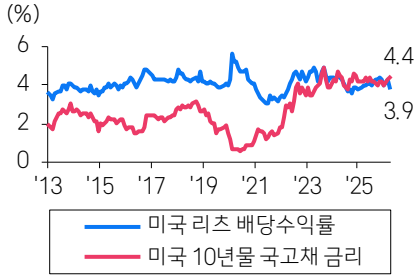
국내 리츠와 주식시장 total return



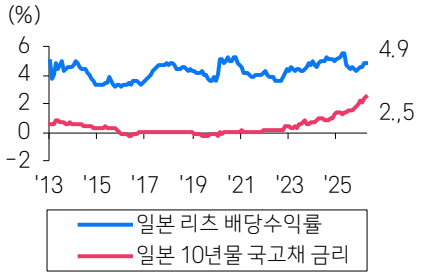
한국 리츠 배당수익률



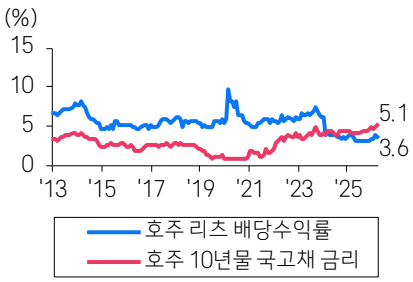
미국 리츠 배당수익률



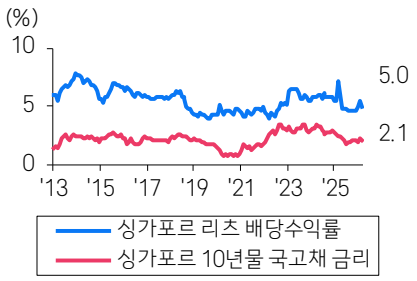
일본 리츠 배당수익률



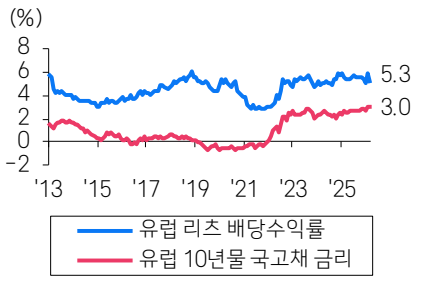
호주 리츠 배당수익률



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	151,510	1.4	3.3	5.1	34.4	-1.2	3.4	43.9	15.6	-3.9	-5.1	13.1	7.6
Prologis Inc	PLD	산업용	137,689	3.0	2.3	4.9	23.3	3.8	5.0	34.8	12.9	1.1	-3.5	4.1	4.8
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	82,244	4.1	13.8	92.7	17.2	-2.4	-1.5	-19.7	0.5	-5.2	-10.1	-50.5	-7.5
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	105,733	1.9	7.3	12.4	32.8	-1.0	4.1	24.0	39.9	-3.8	-4.5	-6.7	31.8
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	65,658	4.4	15.7	53.0	15.3	0.3	0.8	23.9	9.2	-2.4	-7.8	-6.9	1.1
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	69,845	2.5	3.0	3.3	24.5	-1.6	3.4	17.3	26.2	-4.4	-5.1	-13.5	18.2
Realty Income Corp	O	리테일	57,740	5.3	1.5	3.9	13.9	-2.4	-2.9	9.2	9.8	-5.2	-11.4	-21.5	1.8
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	54,602	3.9	6.1	26.9	18.4	5.3	5.4	2.3	19.9	2.6	-3.1	-28.4	11.8
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	39,529	4.7	n/a	-19.9	22.2	0.4	5.0	-13.7	1.9	-2.3	-3.6	-44.5	-6.2
VENTAS INC	VTR	헬스케어	42,423	2.4	3.2	2.3	22.6	-0.6	2.7	32.2	12.8	-3.4	-5.8	1.5	4.7
VICI Properties Inc	VICI	카지노	31,518	6.3	1.1	11.0	10.0	2.7	2.6	-9.5	2.6	-0.1	-5.9	-40.2	-5.5
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	30,274	4.6	2.3	7.6	17.4	2.8	3.2	-3.4	10.0	0.1	-5.3	-34.2	2.0
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	25,608	3.9	2.2	6.1	16.2	0.9	8.4	-10.4	1.5	-1.9	-0.1	-41.2	-6.6
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	38,333	2.7	n/a	-82.3	31.9	0.5	17.8	32.7	55.3	-2.3	9.3	2.0	47.2
Equity Residential	EQR	주거용	24,556	4.3	2.4	5.2	16.1	0.5	7.2	-6.3	4.0	-2.3	-1.3	-37.0	-4.1
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	23,140	2.3	n/a	-19.0	18.4	0.1	-2.5	-9.0	12.8	-2.6	-11.0	-39.7	4.7
Weyerhaeuser Co	WY	목재	16,966	3.6	2.4	2.9	31.8	0.0	-4.5	-10.2	-0.7	-2.8	-13.0	-41.0	-8.8
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	16,936	4.0	3.3	7.2	16.4	-0.4	5.4	-6.8	0.7	-3.2	-3.1	-37.5	-7.4
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	17,067	4.2	1.9	4.3	14.8	0.6	10.4	-17.4	3.4	-2.1	1.9	-48.1	-4.7
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	15,050	4.7	2.9	6.8	15.2	0.2	2.3	-20.7	-6.9	-2.6	-6.2	-51.4	-15.0
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	16,568	12.4	1.1	14.8	n/a	1.2	2.1	17.6	1.1	-1.6	-6.4	-13.1	-7.0
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	15,520	3.5	2.3	4.7	18.1	0.9	-2.6	0.4	1.6	-1.8	-11.1	-30.3	-6.4
WP CAREY INC	WPC	혼합형	16,505	5.0	2.0	9.6	13.9	2.3	3.5	19.9	15.1	-0.4	-5.1	-10.8	7.0
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	15,835	4.5	1.5	5.1	12.9	0.3	1.3	12.8	15.8	-2.4	-7.2	-17.9	7.8
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	14,053	5.7	2.7	11.0	15.0	2.1	3.1	31.6	6.4	-0.6	-5.5	0.9	-1.7
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	14,644	4.0	2.2	6.6	16.0	-1.5	-1.0	7.2	12.4	-4.2	-9.6	-23.5	4.3
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	16,026	4.2	15.8	59.8	16.6	13.2	18.4	37.5	24.8	10.4	9.8	6.8	16.7
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	15,252	6.1	2.3	12.0	10.7	6.8	10.6	50.8	25.6	4.0	2.0	20.1	17.5
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	13,657	6.6	2.8	20.6	11.8	1.9	3.3	2.8	7.9	-0.9	-5.3	-27.9	-0.2
UDR INC	UDR	주거용	11,993	4.7	5.3	5.1	14.6	1.5	5.1	-12.7	0.6	-1.2	-3.4	-43.4	-7.5
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	12,265	3.4	7.2	23.7	19.9	1.0	-1.3	-1.7	4.3	-1.8	-9.8	-32.4	-3.7
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	AMH	주거용	11,550	4.0	1.8	3.3	16.7	0.2	7.6	-17.2	-0.2	-2.6	-0.9	-48.0	-8.3
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	12,467	13.3	1.2	17.5	n/a	2.0	3.7	23.5	1.3	-0.8	-4.8	-7.2	-6.8
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	10,431	4.1	3.1	3.7	15.5	-0.6	1.8	-12.0	-5.7	-3.3	-6.8	-42.8	-13.8
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	13,540	6.3	2.0	1.2	11.3	20.6	17.3	12.4	22.1	17.8	8.8	-18.3	14.1
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	9,478	4.8	2.1	4.7	8.5	1.5	12.1	-7.4	-11.9	-1.3	3.6	-38.2	-20.0
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	11,037	3.1	3.1	8.6	21.5	3.5	5.9	22.2	15.3	0.8	-2.7	-8.5	7.2
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	8,187	4.8	1.0	3.9	15.0	3.2	6.8	6.1	-6.3	0.5	-1.7	-24.6	-14.4
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	AHR	헬스케어	10,069	2.0	3.0	4.0	25.9	3.2	5.0	48.0	9.9	0.4	-3.5	17.3	1.8
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	9,994	3.9	3.2	9.0	15.4	1.1	6.1	23.7	14.8	-1.7	-2.5	-7.0	6.7
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	8,062	6.2	0.5	2.2	7.2	12.4	8.6	-37.5	-5.5	9.7	0.0	-68.3	-13.6
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	9,154	4.2	1.5	3.8	17.1	0.3	-2.5	1.4	5.8	-2.5	-11.0	-29.3	-2.3
CARETRUST REIT INC	CTRE	헬스케어	9,828	3.5	2.0	8.5	20.9	5.3	4.8	42.7	15.0	2.6	-3.7	12.0	7.0
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	9,161	5.3	3.5	12.5	15.7	3.6	4.1	-5.2	12.2	0.9	-4.5	-35.9	4.1
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	9,156	4.2	3.0	11.5	12.6	-0.1	0.4	18.6	13.8	-2.9	-8.1	-12.2	5.7
Lineage, Inc.	LINE	산업용	9,098	5.4	1.3	-1.3	24.0	13.2	16.4	-12.4	14.2	10.5	7.9	-43.1	6.1
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	8,319	3.2	3.1	12.0	20.0	2.8	3.4	26.7	9.6	0.0	-5.1	-4.0	1.5
NNN REIT INC	NNN	리테일	8,439	5.5	1.9	8.8	12.6	0.7	0.6	6.4	11.9	-2.1	-7.9	-24.3	3.9
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,597	4.0	1.2	7.0	14.8	3.2	2.1	12.5	6.0	0.4	-6.4	-18.2	-2.1

참고: 5/8 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	18,448	5.2	1.1	5.7	19.7	-1.7	-1.3	10.5	-2.9	-1.6	0.1	-16.5	-8.9
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	12,379	6.1	1.1	6.6	17.1	-1.2	-2.4	-5.9	-12.2	-1.1	-1.0	-32.9	-18.2
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	6,707	6.4	0.7	4.3	19.5	-3.1	-7.3	5.8	-13.6	-3.0	-5.9	-21.1	-19.5
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	6,082	6.1	0.9	4.4	19.8	-3.3	0.0	10.2	-9.8	-3.2	1.4	-16.8	-15.8
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,566	6.6	1.1	7.3	19.9	-0.5	-2.5	-0.5	-6.3	-0.5	-1.1	-27.5	-12.2
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,671	4.7	1.4	6.6	18.9	-0.9	0.4	6.4	3.1	-0.8	1.8	-20.6	-2.8
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,605	5.4	1.0	5.3	20.5	-0.9	0.9	-0.4	-3.0	-0.8	2.2	-27.4	-8.9
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,379	5.1	0.7	3.5	21.8	-1.3	-2.6	29.8	2.8	-1.3	-1.3	2.8	-3.2
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,396	5.9	0.7	3.1	18.8	-1.7	-2.7	3.7	-9.2	-1.6	-1.4	-23.3	-15.2
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	FLT	산업용	3,782	5.8	0.9	4.3	18.4	2.6	7.0	19.2	0.0	2.6	8.3	-7.8	-5.9
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,442	6.8	0.8	4.1	n/a	-0.6	-1.6	5.3	-6.3	-0.5	-0.3	-21.7	-12.2
PARAGON REIT	PGNREIT	리테일	n/a	n/a	n/a	4.9	n/a	n/a	n/a	0.0	n/a	n/a	n/a	-27.0	n/a
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	PREIT	헬스케어	2,604	4.5	1.5	7.3	n/a	-0.7	-0.2	-5.7	-2.2	-0.7	1.1	-32.7	-8.1
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	1,952	9.0	1.0	7.7	n/a	-2.0	2.1	9.0	-10.7	-2.0	3.5	-18.0	-16.6
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	1,991	6.7	0.6	4.1	n/a	-1.4	-1.4	26.3	0.0	-1.3	0.0	-0.7	-5.9
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,889	6.5	0.7	6.2	18.4	0.0	0.0	14.4	-7.8	0.0	1.4	-12.6	-13.7
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,544	7.8	0.8	8.9	n/a	-1.0	2.0	6.7	-14.8	-0.9	3.3	-20.3	-20.7
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,288	6.8	0.8	5.3	n/a	0.0	-0.9	12.1	-6.7	0.0	0.5	-14.9	-12.7
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,186	6.8	0.7	3.6	16.9	1.5	1.5	-2.2	-12.9	1.6	2.9	-29.2	-18.8
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,194	6.2	0.7	4.0	19.3	0.0	0.9	5.5	-4.9	0.0	2.2	-21.5	-10.9
FRASERS HOSPITALITY TRUST	FHT	호텔	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	6.8	n/a	n/a	n/a	-20.2	n/a
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,285	6.2	1.3	9.2	n/a	2.6	6.8	23.6	4.7	2.7	8.2	-3.4	-1.3
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	1,025	6.4	0.6	2.2	114.3	-0.6	-3.6	3.2	-4.2	-0.6	-2.3	-23.8	-10.1
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	871	8.4	0.8	7.3	n/a	-0.6	4.7	3.3	-3.7	-0.6	6.0	-23.7	-9.6
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	841	9.3	0.8	7.7	n/a	0.0	3.1	5.6	-2.2	0.0	4.5	-21.4	-8.1
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	667	7.0	n/a	3.3	n/a	0.0	1.0	0.0	1.0	0.0	2.3	-27.0	-5.0
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	498	9.4	n/a	7.4	n/a	-4.1	-4.1	-9.6	-14.5	-4.0	-2.7	-36.6	-20.5
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	546	n/a	n/a	n/a	n/a	1.0	2.1	32.9	1.0	1.1	3.5	5.9	-4.9
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	343	8.6	n/a	5.6	n/a	-1.0	-2.0	-14.0	-13.3	-1.0	-0.6	-41.0	-19.2
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	316	6.3	0.5	8.2	n/a	0.0	-6.0	0.0	-19.0	0.0	-4.6	-27.0	-24.9
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	319	9.3	n/a	5.5	n/a	0.0	1.0	19.3	1.9	0.0	2.3	-7.7	-4.0
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	206	4.1	0.3	5.4	n/a	0.0	3.7	-1.0	-16.2	0.0	5.0	-28.0	-22.1
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	234	n/a	n/a	n/a	n/a	3.4	1.1	15.4	3.4	3.5	2.5	-11.6	-2.5
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	202	9.0	0.8	n/a	n/a	-1.5	-1.5	13.6	-6.9	-1.4	-0.1	-13.4	-12.9
PRIME US REIT	PRIME	오피스	254	6.8	0.3	4.2	n/a	-0.6	-0.6	24.6	-10.2	-0.5	0.8	-2.3	-16.1
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	131	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.2	-11.8	9.8	-13.5	-2.1	-10.4	-17.2	-19.4
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	105	n/a	0.3	4.9	n/a	1.7	1.7	-6.3	-16.9	1.8	3.1	-33.3	-22.8
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	134	n/a	n/a	n/a	n/a	14.3	14.3	-21.8	-11.1	14.3	15.6	-48.7	-17.0
DASIN RETAIL TRUST	DASIN	리테일	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-16.7	n/a	n/a	n/a	-43.6	n/a

참고: 5/8 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	1,135	3.8	1.5	6.0	-1.7	-6.0	-3.7	-9.9	-4.4	-8.4	-43.8	-22.2
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	848	4.4	1.5	6.8	-1.9	-5.0	1.8	-11.1	-4.6	-7.4	-38.3	-23.4
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	822	5.1	1.3	7.0	-1.2	-3.3	17.5	-7.9	-3.9	-5.7	-22.6	-20.2
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	749	4.5	1.2	4.9	-0.2	-0.9	11.4	-6.9	-2.9	-3.3	-28.7	-19.3
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	753	4.3	1.5	6.1	0.3	0.9	13.2	-3.4	-2.4	-1.5	-26.9	-15.8
GLP J-REIT	3281	물류	649	4.9	1.4	6.9	0.0	2.0	6.0	-9.2	-2.7	-0.4	-34.1	-21.5
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	649	5.3	1.0	5.3	-0.9	-3.3	7.6	-8.6	-3.6	-5.7	-32.5	-21.0
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	562	4.7	1.1	5.4	-1.1	-4.3	2.9	-13.6	-3.8	-6.7	-37.2	-26.0
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	539	5.0	1.5	7.6	-1.2	-2.4	9.7	-8.2	-3.9	-4.8	-30.4	-20.5
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	549	5.4	1.5	6.7	-2.0	-1.7	11.7	-6.2	-4.7	-4.1	-28.4	-18.5
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	467	7.2	1.3	8.8	-0.2	-2.6	2.7	-5.1	-2.9	-4.9	-37.4	-17.5
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	456	3.9	1.9	7.5	-0.7	-3.3	6.6	-6.7	-3.4	-5.7	-33.5	-19.0
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	454	6.7	1.3	9.4	-0.9	-2.0	7.3	-6.0	-3.6	-4.4	-32.8	-18.3
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	398	4.3	1.4	7.1	-0.4	-2.5	10.6	-7.1	-3.1	-4.9	-29.4	-19.4
MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	359	4.5	1.1	n/a	-0.2	-3.8	8.8	-8.8	-2.9	-6.2	-31.3	-21.1
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	363	4.5	1.3	6.7	-0.5	-8.1	8.2	-6.3	-3.2	-10.5	-31.9	-18.7
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	363	5.2	1.5	8.2	-1.0	-2.0	22.9	-6.9	-3.7	-4.4	-17.1	-19.2
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	308	4.3	1.3	5.9	-0.9	-2.1	8.4	-11.9	-3.6	-4.5	-31.7	-24.2
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	330	3.6	2.2	8.0	-0.5	-3.0	11.4	-2.6	-3.2	-5.4	-28.7	-14.9
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	328	4.6	1.2	5.3	-0.7	-3.4	18.0	-1.9	-3.4	-5.8	-22.1	-14.3
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	263	5.0	1.1	5.7	-0.2	-2.2	-0.6	-8.8	-2.9	-4.6	-40.7	-21.1
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	263	4.2	1.3	6.0	-1.2	-2.7	9.9	-4.6	-3.9	-5.1	-30.2	-16.9
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	258	4.6	1.8	8.9	-1.1	-4.2	0.0	-9.9	-3.8	-6.6	-40.1	-22.2
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	248	4.7	1.2	6.0	-1.3	-3.6	-0.9	-11.6	-4.0	-6.0	-41.0	-23.9
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	263	4.9	1.1	5.6	-1.5	0.0	14.7	-5.2	-4.2	-2.4	-25.4	-17.6
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	253	4.5	1.3	7.4	-0.6	-3.4	15.8	-7.0	-3.3	-5.8	-24.3	-19.3
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	254	3.9	0.5	6.1	-0.1	-2.9	16.5	-1.9	-2.8	-5.3	-23.6	-14.3
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	229	5.2	1.3	6.7	-1.9	-2.9	4.2	-8.9	-4.6	-5.3	-35.9	-21.3
HULIC REIT INC	3295	혼합형	231	5.0	1.1	6.0	-1.2	-2.7	8.5	-9.1	-3.9	-5.1	-31.6	-21.4
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	200	4.6	1.4	5.7	0.1	-4.3	2.2	-3.1	-2.6	-6.7	-37.9	-15.4
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	184	4.2	1.5	8.0	-0.7	-4.3	6.4	-7.7	-3.4	-6.7	-33.7	-20.0
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	182	4.6	1.2	4.8	0.5	-4.1	4.2	-7.6	-2.2	-6.5	-35.9	-19.9
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	182	5.5	1.4	7.8	-1.8	-1.8	9.4	-7.7	-4.5	-4.2	-30.7	-20.0
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	184	4.4	1.3	6.0	-0.1	-2.3	9.7	-4.4	-2.8	-4.7	-30.4	-16.7
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	161	5.1	1.2	9.7	-1.0	-1.9	2.9	-10.7	-3.7	-4.3	-37.2	-23.1
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	149	6.0	1.0	6.6	-0.9	-2.5	1.3	-9.9	-3.6	-4.9	-38.8	-22.2
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	152	4.6	1.3	7.1	-2.2	-1.0	10.0	-6.9	-4.9	-3.4	-30.1	-19.2
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	144	5.4	1.0	4.4	0.2	-4.3	5.4	-5.6	-2.5	-6.7	-34.7	-17.9
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	135	4.7	1.3	8.9	-1.4	-6.9	3.8	-9.1	-4.2	-9.3	-36.3	-21.5
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	130	5.4	1.2	8.3	-2.1	-5.9	-0.3	-13.8	-4.8	-8.3	-40.4	-26.1

참고: 5/8 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	61,875	1.0	2.5	11.0	23.4	1.1	8.2	-3.5	-2.3	0.9	10.6	-9.7	-2.7
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	23,893	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	27.1	n/a	n/a	n/a	20.9	n/a
Scentre Group	SCG	리테일	19,377	4.9	1.0	6.4	15.6	-0.8	5.4	0.0	-11.7	-1.0	7.8	-6.2	-12.0
Stockland	SGP	혼합형	9,629	6.3	0.9	8.3	10.9	-1.5	-3.9	-29.4	-30.9	-1.7	-1.5	-35.6	-31.2
Vicinity Centres?	VCX	리테일	11,276	5.1	1.0	6.1	16.0	-4.0	-5.1	-0.8	-5.1	-4.1	-2.7	-7.1	-5.4
Charter Hall Group	CHC	혼합형	9,351	2.6	3.1	16.8	19.1	-1.2	-2.0	8.7	-19.1	-1.4	0.4	2.5	-19.5
GPT Group	GPT	혼합형	8,965	5.3	0.8	6.2	13.2	-1.7	0.6	-2.5	-13.7	-1.8	3.1	-8.7	-14.0
Mirvac Group	MGR	혼합형	6,708	5.6	0.7	5.3	13.2	-0.6	-1.7	-27.4	-17.1	-0.8	0.7	-33.6	-17.4
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	6,554	6.0	0.7	6.7	9.7	-2.4	2.3	-19.6	-11.8	-2.6	4.8	-25.8	-12.2
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	4,262	4.3	1.0	4.7	22.9	n/a	0.0	18.7	2.2	n/a	2.4	12.5	1.9
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,505	7.3	0.7	5.4	13.8	0.0	2.0	-12.9	-14.2	-0.2	4.5	-19.2	-14.6
BWP Trust	BWP	물류	2,803	5.0	0.9	4.7	20.0	-2.0	2.5	4.7	-1.7	-2.1	4.9	-1.6	-2.0
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,591	6.9	0.8	5.8	13.8	-2.0	1.2	-4.6	-9.2	-2.1	3.6	-10.8	-9.5
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,619	6.2	0.9	6.2	14.3	-1.7	-0.4	-4.6	-3.0	-1.9	2.0	-10.8	-3.3
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,203	6.7	0.7	5.4	14.4	-3.1	1.6	-3.1	-6.9	-3.2	4.0	-9.3	-7.2
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	1,594	2.6	1.0	8.9	11.9	-1.5	-3.2	-31.9	-24.4	-1.7	-0.8	-38.1	-24.7
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	1,867	5.7	0.7	4.6	16.4	-0.3	1.7	-3.5	-9.7	-0.5	4.1	-9.8	-10.0
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,652	8.4	0.7	6.9	9.4	0.9	1.9	-10.6	-10.2	0.8	4.3	-16.8	-10.6
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,587	7.0	0.8	5.8	14.2	-2.0	0.8	-9.0	-4.7	-2.2	3.2	-15.2	-5.1
Arena REIT	ARF	혼합형	1,334	5.9	0.9	5.6	16.7	-0.9	-3.5	-15.5	-7.9	-1.1	-1.1	-21.7	-8.2
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,100	7.1	0.7	5.3	10.5	2.4	6.3	10.5	-8.7	2.3	8.7	4.3	-9.0
Aspen Group	APZ	혼합형	1,104	2.3	1.8	7.3	23.1	-0.4	-3.0	58.0	-16.2	-0.6	-0.6	51.7	-16.6
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	972	6.5	0.7	4.4	15.1	1.2	0.8	-13.2	-14.9	1.0	3.2	-19.5	-15.3
Abacus Property Group	ABG	오피스	903	8.5	0.6	5.1	11.2	-1.5	5.2	-16.5	-16.5	-1.6	7.6	-22.8	-16.9
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	780	6.8	0.7	5.1	14.2	-0.4	3.8	-9.5	-8.2	-0.6	6.2	-15.8	-8.5
Rural Fund Group	RFF	혼합형	795	5.7	0.7	4.2	n/a	0.5	1.0	11.2	3.6	0.3	3.4	4.9	3.2
Centuria Office REIT	COF	오피스	561	10.6	0.5	6.6	8.5	0.5	-1.1	-26.8	-18.3	0.4	1.4	-33.1	-18.6
Carindale Property	CDP	리테일	448	5.5	0.8	5.4	13.9	-2.5	0.4	15.6	-4.1	-2.7	2.8	9.3	-4.4
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	380	0.0	0.5	3.0	15.3	3.0	1.5	-16.9	-4.8	2.8	3.9	-23.1	-5.2
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	381	7.5	0.7	5.5	13.3	0.7	3.7	-7.0	-1.1	0.6	6.1	-13.3	-1.4
GDI Property Group	GDI	오피스	321	10.3	n/a	5.8	8.3	-0.8	-0.8	-13.8	-6.3	-1.0	1.6	-20.0	-6.6

참고: 5/8 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	105,982	6.2	0.7	4.0	16.1	3.6	6.4	1.3	18.1	2.4	4.4	-14.1	15.2
Champion REIT	2778	오피스	14,909	5.8	0.4	1.9	n/a	1.3	-4.7	15.7	-4.7	0.1	-6.6	0.3	-7.7
Fortune REIT	778	리테일	10,369	6.8	0.4	2.4	n/a	2.9	3.3	12.0	3.1	1.7	1.3	-3.4	0.1
Yuexiu REIT	405	혼합형	3,804	7.5	n/a	1.9	n/a	1.4	0.0	0.0	-14.0	0.2	-1.9	-15.4	-16.9
Sunlight REIT	435	혼합형	4,147	n/a	n/a	n/a	n/a	0.9	-0.8	15.1	0.4	-0.3	-2.8	-0.3	-2.6
Hui Xian REIT	87001	혼합형	2,565	n/a	n/a	n/a	n/a	1.2	-4.6	-12.6	-18.6	0.1	-6.5	-28.1	-21.6
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	1,927	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.5	-13.6	-23.5	-23.1	-2.7	-15.5	-38.9	-26.1
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,174	10.6	0.7	5.7	n/a	2.3	2.3	-4.0	-5.4	1.2	0.4	-19.4	-8.3
Prosperity REIT	808	오피스	2,383	n/a	0.4	n/a	n/a	3.4	4.2	20.0	4.9	2.3	2.2	4.6	1.9
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,274	n/a	n/a	n/a	n/a	1.8	0.0	-2.6	-8.9	0.7	-1.9	-18.0	-11.8
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,352	n/a	n/a	n/a	n/a	6.4	13.7	-2.4	23.9	5.3	11.8	-17.8	20.9

참고: 5/8 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	9,709	4.5	0.8	5.6	18.9	2.8	3.1	7.8	-0.4	4.1	6.6	-11.9	-3.5
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,407	7.0	0.7	5.2	11.5	0.3	1.8	-1.3	-4.9	1.6	5.3	-20.9	-7.9
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,427	6.6	0.9	8.4	14.4	-0.7	-1.4	-2.1	-0.5	0.5	2.1	-21.7	-3.5
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	4,140	5.5	0.8	8.7	16.8	1.3	1.3	6.6	0.2	2.5	4.8	-13.0	-2.8
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	4,007	5.9	0.6	7.3	13.5	1.5	2.8	-1.7	-3.1	2.8	6.3	-21.3	-6.2
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,544	7.8	0.5	1.9	11.4	2.2	4.5	-42.4	-13.8	3.4	8.0	-62.0	-16.8
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,605	3.3	0.6	2.3	26.6	0.3	-2.9	-6.2	-8.3	1.6	0.6	-25.8	-11.4
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,437	7.8	0.9	9.0	12.7	-0.5	-1.3	-7.0	-4.1	0.8	2.2	-26.6	-7.1
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	1,763	5.3	0.7	4.5	15.1	-0.6	0.4	-11.0	-14.4	0.7	3.9	-30.6	-17.4
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	1,971	4.7	0.5	3.1	17.8	2.0	6.6	-12.1	0.9	3.3	10.1	-31.7	-2.1
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	9.3	n/a	n/a	n/a	-2.5	n/a	n/a	n/a	-22.2	n/a
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,746	5.5	0.8	8.0	14.4	-0.5	3.9	28.7	-0.5	0.7	7.3	9.1	-3.6
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,468	4.7	0.6	6.3	15.8	-0.7	-2.5	4.5	-8.7	0.6	0.9	-15.1	-11.7
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,627	5.3	1.0	11.0	13.9	1.9	2.9	10.5	6.3	3.2	6.4	-9.2	3.3
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,286	2.5	0.6	1.5	41.1	2.5	2.9	-3.3	-0.6	3.8	6.3	-22.9	-3.6
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	1,021	7.6	0.9	8.8	0.1	-2.5	-0.6	3.6	0.6	-1.2	2.9	-16.0	-2.5
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	660	8.0	0.5	-8.6	10.9	1.1	-8.9	-24.2	-14.0	2.3	-5.5	-43.8	-17.1
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.9	-0.5	n/a	n/a	-22.5	-3.6
URBAN LOGISTICS REIT PLC	SHED	산업용	n/a	n/a	n/a	4.3	n/a	n/a	n/a	2.4	n/a	n/a	n/a	-17.3	n/a
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	667	5.6	n/a	n/a	0.2	0.2	1.9	5.3	10.2	1.4	5.4	-14.3	7.2
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-13.0	2.7	n/a	n/a	-32.7	-0.3
CARE REIT PLC	CRT	헬스케어	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
WAREHOUSE REIT PLC	WHR	산업용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	3.7	n/a	n/a	n/a	-15.9	n/a
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	401	7.3	n/a	n/a	n/a	-4.4	-7.2	5.4	-5.2	-3.2	-3.8	-14.2	-8.2
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	378	5.2	0.7	6.7	n/a	-5.6	-8.0	-2.4	-0.7	-4.4	-4.5	-22.0	-3.7
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	329	8.8	0.7	8.1	9.2	0.3	3.7	-1.4	10.7	1.5	7.1	-21.0	7.7
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	283	8.1	n/a	6.8	n/a	-1.5	-4.4	3.9	4.3	-0.2	-0.9	-15.7	1.3
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	233	n/a	n/a	n/a	n/a	-4.1	-4.0	-5.7	-12.2	-2.9	-0.6	-25.3	-15.2
HELICAL PLC	HLCL	리테일	230	7.8	0.5	4.6	n/a	1.3	-1.8	-19.7	-1.2	2.6	1.7	-39.3	-4.2
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	139	9.3	n/a	n/a	n/a	-7.2	-8.6	-25.9	-19.5	-6.0	-5.1	-45.5	-22.5
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	165	7.7	n/a	n/a	n/a	0.6	-3.2	1.4	-3.5	1.8	0.3	-18.3	-6.6

참고: 5/8 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