2026. 5. 18

대체투자 Weekly

이벤트 이후에도 연달아 리츠 자금 조달 성공

리서치센터 리포트 바로가기

▶ **리서치센터 대체투자팀** | 2026년 5월 셋째 주

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

I. 국내 부동산/인프라

"이벤트와 무관한 원활한 자금 조달" 제이알글로벌리츠 이벤트 이후에도 리츠의 자금조달은 예정대로 원활히 마무리되고 있습니다. 코람코라이프가 13일 현대차리츠 출자를 클로징한데 이어, NH올원리츠는 주식담보대출 리파이낸싱을 2년물로 장기화시켰음에도 같은 금리로 조달했고 디앤디플랫폼리츠는 사모사채 조달을 마무리했습니다. 당초 이벤트로 인한 우려는 A-급 이하 리츠에 집중되었기에 이들 리츠의 순차적인 자금조달은 더욱 긍정적입니다. 역으로 이번 사태가 레고랜드 사태와 금리 급등기를 거치며 리츠들의 차입구조 다변화 및 만기 분산 등 달라진 체력을 입증하는 계기가 될 것입니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
NH올원리츠	**(5/13) 13일 만기였던 주식담보대출 580억원 리파이낸싱** • 1년물 주식담보대출을 2년물 대출로 리파이낸싱, 금리 동일 • 현재 매각 추진 중인 에이원 당산의 이행보증금을 삼성FN리츠로부터 수취함에 따라 딜 확실성이 높아졌기 때문	• 레고랜드 사태 직후였던 2022년 말 대비 유동성 확보와 전략 개선을 보여줌, 이후 만기 분산과 차입구조 다변화가 이뤄짐 • NH올원리츠는 비핵심 자산 매각을 점진적으로 추진하고 코어 오피스로 포트폴리오 재편 중
디앤디플랫폼리츠	**(5/13) 5월 만기인 780억원의 전단채, 사모사채 발행으로 차환** • 금리는 쿠폰 기준 5.5%에 확정, 6개월물. 6월 만기인 전단채도 사모사채로 차환 발행 계획 • 매각 추진 중인 세미콜론 문래의 이행보증금을 수취함에 따라 딜 클로징 가능성이 높아져 사모사채 발행이 어렵지 않았음	• 세미콜론 문래로 회수되는 투자원본 2천억원 이상 금액에서 1천억원은 사모사채 조기 상환 예정, 500억원은 수송스퀘어 잔여 우선주 매입 계획 • 자산 매각을 통한 투자원본 회수가 가능해짐에 따라 유동성이 개선되었음을 시사하는 사례
아이에스동서	**(5/13) 1분기 실적 서프라이즈, 건설 영업이익률 급등** • 건설 매출 호조, 3월까지 덕은 6,7블록 입주가 이뤄지며 매출 집중, 지난 4분기 반영했던 653억원의 대손충당금 중 99억원이 환입되며 추가적인 수익성 개선 • 콘크리트파일은 삼성전자 P5평택 공장에 납품일정이 앞당겨지며 3개분기에 인식할 물량을 1분기에 모두 인식, 2027년 착공 계획인 다음 단계 공사도 2026년으로 앞당겨질 가능성이 높음	• 전반적인 분양 시장 부진에도 아이에스동서 고유의 자체사업 역량을 보여준 실적. 토지를 저가에 매입하고 원가를 관리함으로써 압도적으로 높은 수익성 레벨을 유지 • 6월 중하순, 대구 경산 중산지구 자체사업 분양 추진 중. 3.5조원 사업으로 착공 시 고마진 매출 인식 예상
서부T&D	**(5/15) 용산구청, 나진상가 17, 18 지구 건축허가 승인** • 용산 개발사업 건축허가 완료, 10월 착공 및 분양 예정 • 0.5조원 규모의 오피스와 0.4조원 규모의 하이엔드 오피스텔로 오피스텔은 분양과 동시에 착공, 매출 인식 • 2027년 오피스텔 매출 본격화. 오피스는 향후 외부 매각 혹은 리츠 편입을 검토할 계획	• 나진상가를 시작으로 총 3조원 이상의 자체사업 모멘텀 시작. 1.9조원 규모의 신정동 개발사업은 2027년 초 착공 예정이며 핵심은 1.4조원 규모의 아파트 분양 • 신정동 개발은 서울에서 희소한 대규모 아파트 분양이 포함되므로 사업성 확보가 어렵지 않을 것 • 호텔로 현금흐름 강화되는 가운데 자체사업은 외형 레벨업 요인
Sector	**News**	**Implication**
금융	**(5/15) 우정사업본부, 상장리츠 투자 위탁운용사 선정 공고** • 5월 초, 국내 오피스, 물류센터 등 코어/코어+전략의 부동산 위탁운용사 선정 공고에 이어 1,500억원 규모의 상장리츠와 상업용 부동산 담보대출 투자를 위한 운용사 선정 • 상장리츠는 국내 자산을 담은 리츠로 한정	• 우정사업본부에게 상장리츠 투자는 처음, 안정적 현금흐름을 목표로 하는 상장리츠로 인컴 전략을 실행하기 위함 • 글로벌 연기금은 코로나19 이후 실물 부동산 투자의 단점인 유동성 부족(엑시트 어려움)을 고려해 상장리츠 배분을 늘리는 추세, 국내 연기금 및 공제회 역시 이 같은 흐름을 추종하기 시작

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	1,743	4.7	0.9	4.8	18.7	-9.1	-11.7	17.9	0.0	-9.0	-34.8	-167.9	-77.8
롯데리츠	1,183	6.6	1.1	3.4	15.3	-2.7	-15.5	13.1	3.4	-2.7	-38.5	-172.7	-74.4
ESR켄달스퀘어리츠	1,048	6.5	0.9	3.3	15.9	-3.6	-4.6	-6.6	-0.1	-3.6	-27.6	-192.4	-77.9
한화리츠	945	5.1	1.4	3.9	27.0	-7.7	-7.2	38.8	26.9	-7.7	-30.2	-147.1	-50.9
신한알파리츠	670	6.6	1.1	4.2	20.6	-3.8	-8.3	-3.0	-0.9	-3.8	-31.3	-188.8	-78.7
맵스리얼티	514	5.0	n/a	n/a	n/a	-11.4	-21.5	26.8	8.8	-11.3	-44.5	-159.1	-69.0
제이알글로벌리츠	233	19.5	n/a	n/a	n/a	0.0	-20.3	-56.8	-57.8	0.1	-43.3	-242.6	-135.6
삼성FN리츠	498	5.0	1.4	3.5	27.6	-7.8	-10.5	19.7	16.1	-7.7	-33.5	-166.2	-61.7
코람코라이프인프라	428	8.3	1.0	5.1	3.8	-2.9	-5.7	-2.4	-0.2	-2.8	-28.7	-188.3	-78.0
코람코더원리츠	404	3.3	1.5	4.2	26.6	-1.8	-2.1	92.5	-0.6	-1.7	-25.1	-93.4	-78.4
KB스타리츠	258	19.9	0.4	4.7	n/a	-10.3	-22.1	-57.4	-47.7	-10.2	-45.2	-243.3	-125.5
디앤디플랫폼리츠	243	13.5	0.8	4.5	12.6	-9.4	-13.3	-15.5	-18.8	-9.3	-36.3	-201.4	-96.6
이리츠코크렙	276	8.2	1.3	8.0	11.8	-6.4	-11.4	-7.3	-5.1	-6.4	-34.4	-193.2	-82.9
이지스밸류리츠	281	7.9	0.8	-4.0	-19.5	-1.1	-5.0	-14.7	-2.8	-1.0	-28.1	-200.6	-80.6
신한서부티엔디리츠	239	14.4	0.8	3.5	13.4	-14.0	-8.6	11.4	8.5	-13.9	-31.6	-174.4	-69.3
NH올원리츠	174	9.5	0.8	6.3	18.6	0.0	-5.4	-12.9	-5.8	0.1	-28.4	-198.8	-83.6
이지스레지던스리츠	133	8.3	0.4	15.0	3.1	-4.8	-9.1	-15.4	-5.1	-4.7	-32.1	-201.2	-82.9
미래에셋글로벌리츠	68	15.2	0.4	0.8	n/a	-14.0	-26.2	-38.1	-33.5	-13.9	-49.2	-223.9	-111.3

참고: 5/15 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	4.7%	4.8%
ESR켄달스퀘어리츠	-	139	-	139	278	278	6.5%	6.5%
디앤디플랫폼리츠	120	-	250	-	370	260	13.5%	9.5%
롯데리츠	-	134	-	137	271	292	6.6%	7.1%
신한알파리츠	182	-	184	-	366	371	6.6%	6.7%
이지스밸류리츠	160	-	160	-	320	330	7.0%	7.2%
코람코라이프인프라리츠	-	164	-	199	363	328	8.3%	7.5%
코람코더원리츠	90	90	65	90	335	335	3.3%	3.3%
맥쿼리인프라	-	380	-	380	760	760	6.8%	6.8%
이지스레지던스리츠	-	150	-	150	300	300	5.7%	5.7%
한화리츠	-	135	-	135	270	270	5.1%	5.1%
신한서부티엔디리츠	-	135	-	425	560	276	14.4%	7.1%
KB발해인프라	-	325	-	325	650	650	6.6%	6.6%

참고: 5/15 종가 기준, 신한서부티엔디, 코람코라이프인프라 외에는 처분이익 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

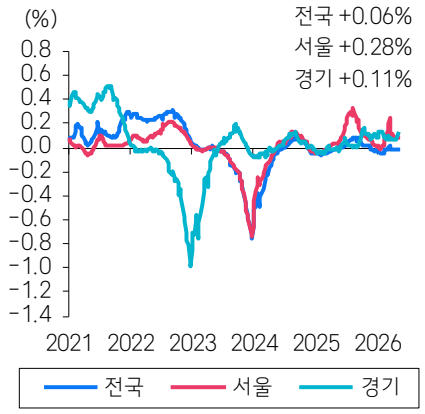
참고: 5/15 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.28% 상승. 서울 매매가는 올해 누적 기준 3.1% 상승하며 전년 동기 2배 높은 수준, 경기까지 상승세 확산
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.28% 상승. 투자 수요가 많은 강남권과 달리 실거주 중심으로 형성된 강북에서 수급 불균형 심화되면서 상승세 지속
분양시장	5월 셋째 주, 전국 8개 단지 4,991가구 분양 예정. 5~6월 서울 재개발 단지, 수도권 공공 택지, 지방 핵심 생활권 등에서 주요 단지 분양 채비

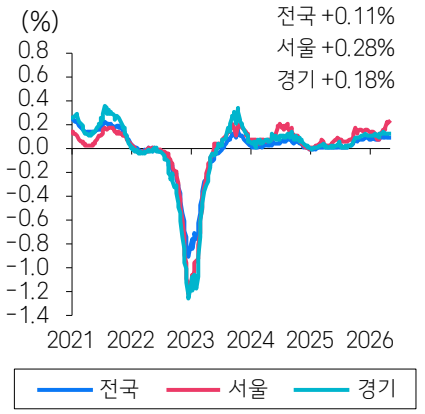
자료: 부동산원(5/15 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



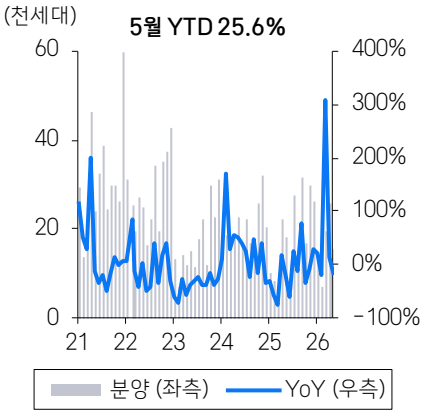
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



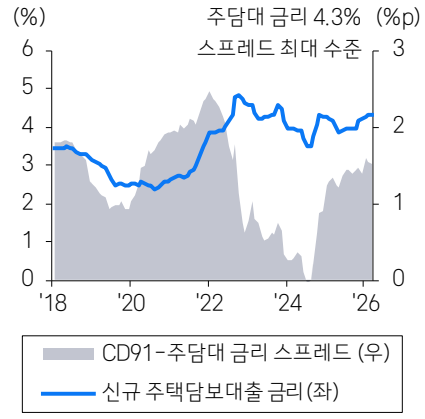
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



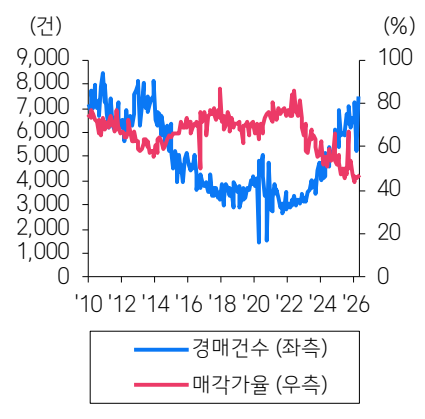
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



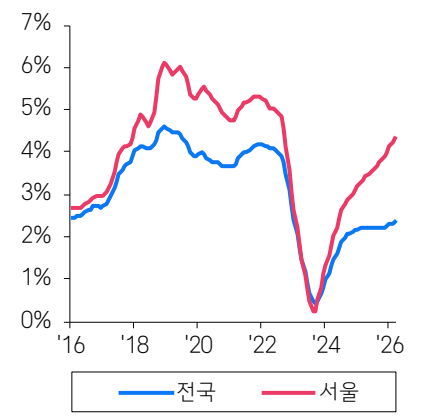
참고: 3월 말 기준 자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 대체투자

"사모대출, Flight to quality" AI disruption 우려로 4월까지 미국 직접대출 시장의 거래액과 건수는 둔화되었습니다. 여전히 팬데믹 이전 대비 거래 시장은 크지만 2025년 3분기 정점 대비 크게 하락한 상황입니다. Pitchbook의 LCD(Leveraged commentary & data) 데이터에 따르면 직접대출 건수는 줄었으나 딜 금액은 증가하며 중소 딜은 줄고 빅딜 중심의 시장 재편이 이어지고 있음을 시사합니다. 대형 스폰서, 우량 차주, 대형 리파이낸싱 중심의 딜이 지속되며 사모대출 시장도 Flight to quality 현상이 뚜렷합니다.

2.1 Valuation & Returns - Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	-2.1	-2.2	12.9	8.3	-2.3	-6.1	-11.4	0.1
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	-1.2	-0.2	7.5	2.4	-1.3	-4.2	-16.8	-5.8
SPGTINDTR INDEX	인프라	-1.2	-1.4	15.5	7.2	-1.3	-5.3	-8.8	-1.0
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	-2.5	-5.6	-8.9	-11.4	-2.6	-9.5	-33.3	-19.7
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	3.6	17.3	3.9	-0.1	-0.4	-7.0	-4.4
SPGSCITR INDEX	원자재	1.7	13.0	60.9	48.7	1.6	9.1	36.6	40.4
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	4.0	1.2	n/a	n/a	-20.4	-7.0
BITCOIN INDEX	비트코인	-5.0	0.6	-25.1	-10.9	-5.1	-3.4	-49.4	-19.2
ETHEREUM INDEX	이더리움	-7.1	-10.5	-16.1	-26.8	-7.2	-14.5	-40.4	-35.0

참고: 5/15 종가 기준, Relative return은 S&P 500 지수 대비 수익률
ENXG- FTSE EPRA Nareit Global REITs TR Index, TFNPSI- FTSE Nareit Preferred Stock TR, SPGTINDTR- S&P Global Infrastructure, SPLPEQTR- S&P Listed Private Equity TR, BHEDGE- Bloomberg All Hedge Fund, SPGSCITR- S&P GSCI TR, NPPIODV- NCREIF Fund Index Open End Diversified Core (ODCE) TR index
자료: Bloomberg, 삼성증권

2.2 Performance- 글로벌 리츠

Sector	Indicator
REIT 지수	전주 S&P Global REIT 지수는 2.3% 하락, S&P500 지수(0.1%)를 2.4%p 하회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 2.5% 하락
섹터별 성과	헬스케어 〉 리테일 〉 데이터센터 〉 넷리스 〉 주거 〉 오피스 〉 산업용 〉 숙박 〉 셀프 스토리지 순 성과
국가별 성과	호주 리츠가 1.5% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠인프라는 3.8% 하락하며 코스피 지수(-0.1%)를 3.7%p 하회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
블랙스톤 Blackstone Digital Infrastructure Trust	**(5/14) 데이터센터 리츠 IPO, NYSE에 상장 거래 시작** • 블랙스톤은 'Blackstone Digital Infrastructure Trust'(BXDC)를 IPO • 이 리츠는 2.5억~15억 달러의 신축 데이터센터를 인수하는데 주력, 하이퍼스케일 임차인 타겟 • 현재 250억 달러의 파이프라인 검토 중 • 유동성을 외부 지원까지 동원해 방어함	• 빅테크의 AI데이터센터에 투자가 집중되며 Capex가 7천억 달러를 넘어설 전망, 이에 따라 데이터센터 리츠에 자금 쏠려 • 해당 리츠는 직접 자산을 개발하기보다 완공돼 안정적으로 가동하는 자산을 편입 • AI시대 최초의 순수 데이터센터 리츠 IPO
사모대출	**(5/15) 비상장BDC에서 리테일 자금 유출, 반면 기관은 매수** • 로이터가 SEC 파일링을 분석한 바에 따르면 기관의 11.5%는 사모대출/BDC 관련 포지션 확대, 기관의 3.2%만 비중 축소한 것으로 나타남, 신규 진입 기관은 279개 • KKR 경영진은 최근 몇주간 기관들이 다시 투자시장에 회귀하기 시작했다고 코멘트	• 각종 크레딧 리스크에도 최근 스프레드 재반등을 매력적인 투자 기회로 인식 • 비시장 BDC는 리테일 자금 위주로 환매가 이어지고 있으며 이는 대출 자산의 할인 거래 요인이 되기도 함. 기관들은 이를 기회로 진입

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	-2.1	-2.2	12.9	8.3	0.5	0.4	-0.8	0.5
TEREEE INDEX	유럽	7.4	0.7	7.6	-3.4	-6.7	1.7	-0.8	0.5	2.1	-0.4	2.4
ERASA INDEX	아시아	4.7	1.1	6.3	0.1	-1.2	-7.7	-11.1	1.3	-0.6	-20.6	-13.4
TERNAU INDEX	미국	3.7	2.3	6.0	-2.1	-1.6	14.2	12.3	0.0	0.0	0.0	0.0
ERGLJPJ Index	일본	4.9	1.3	6.5	-1.1	-4.6	6.2	-8.7	2.9	2.0	-16.8	-4.9
TERGLSGL Index	싱가포르	6.0	0.9	5.0	-1.5	-3.6	11.8	-4.2	0.2	-0.3	-4.4	-1.8
TERGLCAL Index	캐나다	4.8	0.8	4.8	-2.4	-2.9	13.3	7.6	0.3	-0.1	-0.2	0.8
TENUKRE INDEX	영국	8.4	0.7	5.7	-4.9	-7.7	-5.7	-5.1	0.0	0.0	0.4	0.0
TERGLHKL INDEX	홍콩	6.2	0.6	-1.0	1.2	7.7	13.2	17.5	1.1	1.1	-36.8	-11.0
TERGLAUA Index	호주	3.5	1.2	8.0	1.5	2.1	-1.4	-7.7	0.1	-0.2	-0.1	-1.1

참고: 5/15 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

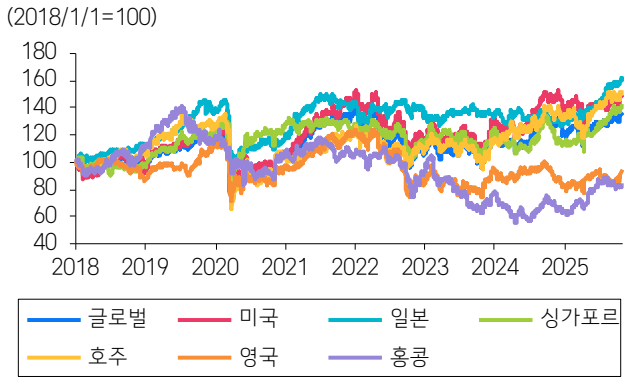
2.5 주요국 리츠별 성과

(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	CARETRUST REIT INC	OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	VENTAS INC	SBA Communications Corp	Public Storage	CUBESMART
섹터	헬스케어	헬스케어	헬스케어	인프라(셀타워)	셀프 스토리지	셀프 스토리지
Chg	1.5	0.7	-0.3	-8.1	-6.1	-6.0
J-REIT	MORI TRUST REIT INC	JAPAN EXCELLENT INC	NIPPON PROLOGIS REIT INC	SEKISUI HOUSE REIT INC	MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN
섹터	혼합형	오피스	물류	혼합형	산업용	오피스
Chg	-0.3	-1.9	-2.0	-7.1	-7.0	-6.8
S-REIT	UNITED HAMPSHIRE US REIT	KEPPEL DC REIT	KEPPEL DC REIT	PRIME US REIT	FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT
섹터	리테일	혼합형	혼합형	오피스	산업용	혼합형
Chg	1.0	0.0	0.0	-4.6	-4.6	-3.2
HK-REIT	Yuexiu REIT	Hui Xian REIT	Link REIT	Regal Real Estate Investment	Prosperity REIT	Sunlight REIT
섹터	혼합형	혼합형	리테일	호텔	오피스	혼합형
Chg	5.3	4.7	1.2	-7.1	-1.3	-1.3
UK-REIT	REGIONAL REIT LTD	HELICAL PLC	CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	SAFESTORE HOLDINGS PLC	BIG YELLOW GROUP PLC	TRITAX BIG BOX REIT PLC
섹터	리테일	리테일	혼합형	셀프스토리지	셀프스토리지	산업용
Chg	2.6	1.0	0.7	-5.9	-5.0	-4.9
A-REIT	Mirvac Group	Stockland	GPT Group	Charter Hall Education Trust	Dexus Industria REIT	Dexus Convenience Retail REIT
섹터	혼합형	혼합형	혼합형	혼합형	혼합형	리테일
Chg	3.3	2.1	2.2	-1.9	-1.6	-1.5

참고: 5/15 종가 기준
자료: Bloomberg, 삼성증권

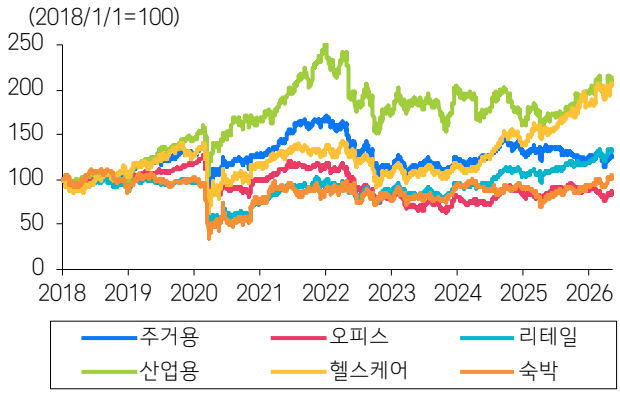
IV. Datapack – 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



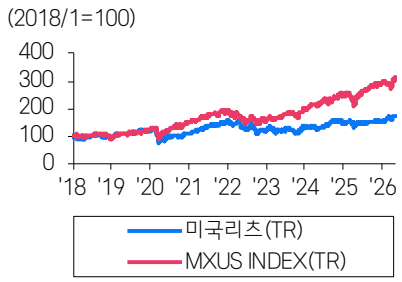
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

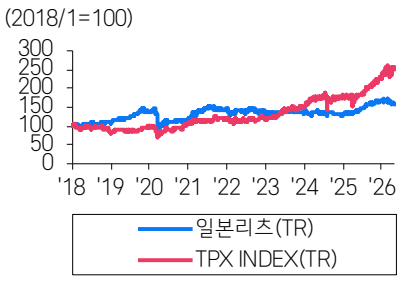


자료: Bloomberg, 삼성증권

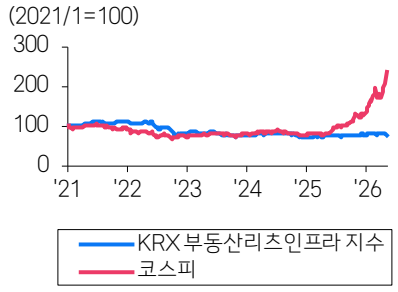
US REIT와 주식시장 total return



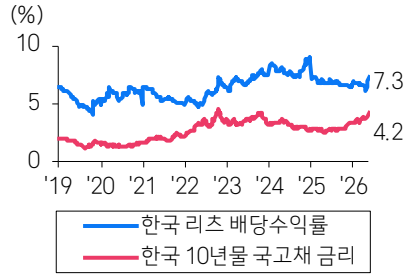
J-REIT와 주식시장 total return



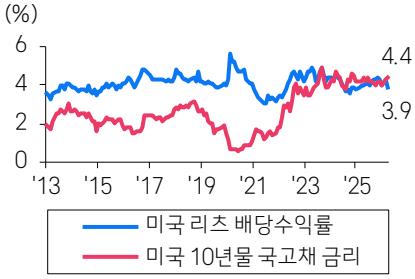
국내 리츠와 주식시장 total return



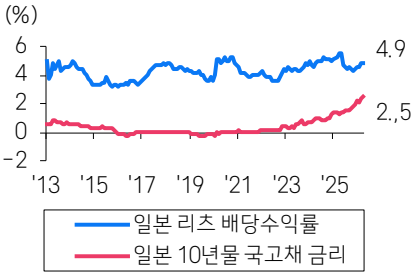
한국 리츠 배당수익률



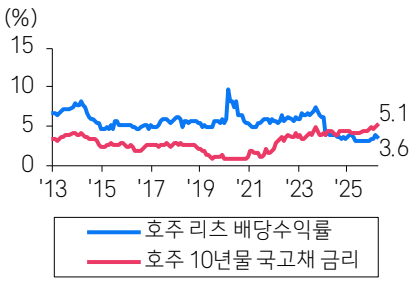
미국 리츠 배당수익률



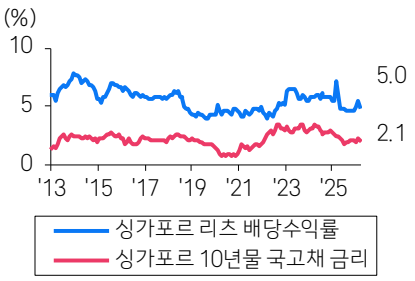
일본 리츠 배당수익률



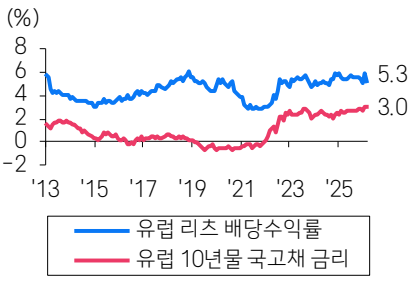
호주 리츠 배당수익률



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	150,882	1.4	3.3	5.2	34.2	-0.5	1.5	43.7	15.2	-0.5	-2.4	19.4	6.9
Prologis Inc	PLD	산업용	134,288	3.0	2.3	5.2	22.8	-2.5	-3.1	27.1	10.1	-2.4	-7.1	2.8	1.9
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	79,495	4.2	12.3	93.8	16.7	-3.9	-6.4	-20.0	-2.8	-3.8	-10.4	-44.4	-11.0
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	104,486	1.9	7.2	12.4	32.5	-2.5	-2.7	21.0	38.3	-2.4	-6.6	-3.4	30.1
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	64,864	4.5	15.5	56.1	15.1	-0.5	-3.0	21.1	8.1	-0.4	-7.0	-3.2	-0.2
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	67,413	2.6	2.9	3.3	23.6	-3.9	-7.4	10.9	21.8	-3.9	-11.4	-13.5	13.6
Realty Income Corp	O	리테일	56,994	5.4	1.4	3.8	13.8	-2.0	-6.1	8.7	8.4	-1.9	-10.1	-15.7	0.2
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	51,342	4.1	5.8	26.9	17.3	-6.1	-5.4	-5.4	12.7	-6.1	-9.4	-29.7	4.5
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	37,823	4.9	n/a	-24.8	21.2	-4.4	-2.3	-15.3	-2.5	-4.4	-6.3	-39.6	-10.7
VENTAS INC	VTR	헬스케어	42,516	2.4	3.2	2.3	22.6	-0.3	2.8	33.2	13.0	-0.2	-1.2	8.9	4.8
VICI Properties Inc	VICI	카지노	30,490	6.6	1.0	11.0	9.7	-3.5	-3.8	-13.1	-0.8	-3.5	-7.8	-37.4	-9.0
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	28,922	4.8	2.2	7.6	16.6	-5.3	-5.8	-9.8	5.1	-5.3	-9.8	-34.1	-3.1
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	25,157	3.9	2.2	6.3	16.0	-3.4	4.0	-13.1	-0.3	-3.4	0.0	-37.4	-8.5
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	37,211	2.8	n/a	-82.3	29.1	-3.8	5.9	24.3	50.8	-3.7	2.0	0.0	42.6
Equity Residential	EQR	주거용	23,934	4.4	2.3	5.3	15.7	-3.5	1.9	-10.7	1.3	-3.4	-2.0	-35.1	-6.9
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	21,172	2.5	n/a	-19.0	16.8	-8.1	-10.5	-14.4	3.2	-8.1	-14.5	-38.7	-5.0
Weyerhaeuser Co	WY	목재	16,353	3.7	1.8	2.7	75.6	-3.2	-9.9	-15.1	-4.3	-3.1	-13.9	-39.5	-12.5
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	17,162	3.9	3.4	7.3	16.6	-0.6	4.7	-7.5	2.1	-0.6	0.8	-31.8	-6.2
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	16,592	4.3	1.8	4.3	14.4	-3.4	3.3	-18.9	0.5	-3.4	-0.6	-43.2	-7.7
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	14,631	4.9	2.8	6.9	14.8	-3.1	-1.7	-23.0	-9.5	-3.0	-5.7	-47.3	-17.7
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	15,887	12.9	1.0	14.8	n/a	-3.4	-4.9	9.1	-3.0	-3.3	-8.9	-15.2	-11.3
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	14,838	3.7	2.2	4.6	17.3	-4.3	-7.7	-2.3	-2.8	-4.2	-11.7	-26.7	-11.0
WP CAREY INC	WPC	혼합형	16,235	5.1	2.0	9.7	13.6	-1.6	-1.5	17.8	13.3	-1.5	-5.4	-6.5	5.0
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	15,511	4.6	1.5	5.2	12.6	-2.0	-4.9	6.0	13.5	-1.9	-8.9	-18.3	5.2
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	14,095	5.7	2.7	11.0	14.9	0.7	1.1	27.8	6.7	0.7	-2.9	3.5	-1.5
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	14,355	4.0	2.1	6.7	15.7	-2.1	-6.0	3.0	10.2	-2.1	-10.0	-21.3	2.0
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	14,769	4.5	14.6	59.8	15.3	-4.4	7.8	21.4	15.0	-4.4	3.8	-2.9	6.8
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	14,643	6.5	2.2	12.9	10.2	-1.8	1.2	37.4	20.6	-1.8	-2.7	13.1	12.4
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	13,136	6.8	2.7	20.6	11.3	-3.4	-2.8	-2.6	3.8	-3.4	-6.8	-26.9	-4.4
UDR INC	UDR	주거용	11,996	4.7	4.4	8.4	14.6	-0.6	4.6	-13.0	0.7	-0.6	0.7	-37.3	-7.6
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	11,852	3.5	7.0	23.7	19.3	-3.6	-6.6	-5.8	0.8	-3.5	-10.5	-30.1	-7.4
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	AMH	주거용	11,038	4.3	1.7	3.2	15.9	-4.5	-0.3	-21.0	-4.6	-4.4	-4.2	-45.3	-12.9
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	11,870	13.9	1.1	17.5	n/a	-4.3	-5.1	12.6	-3.5	-4.2	-9.1	-11.7	-11.8
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	10,312	4.1	3.0	3.5	15.4	-2.2	-0.8	-14.2	-6.8	-2.2	-4.7	-38.6	-15.0
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	13,347	6.3	1.9	1.8	11.1	-2.0	11.5	9.2	20.4	-2.0	7.5	-15.1	12.2
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	9,329	4.9	2.0	5.9	8.4	-0.7	0.8	-13.8	-13.3	-0.7	-3.2	-38.1	-21.5
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	10,792	3.2	3.1	8.6	21.0	-1.6	0.0	16.0	12.7	-1.5	-4.0	-8.3	4.5
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	7,841	5.0	1.0	3.9	14.4	-3.2	-6.1	-2.7	-10.3	-3.1	-10.1	-27.1	-18.5
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	AHR	헬스케어	9,610	2.1	2.6	4.0	24.6	-2.0	-0.5	39.0	4.9	-2.0	-4.4	14.6	-3.4
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	9,776	4.0	3.1	9.4	15.1	-2.0	0.6	15.5	12.3	-1.9	-3.4	-8.8	4.0
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	7,837	6.4	0.5	2.2	7.0	-2.2	-7.5	-38.3	-8.1	-2.2	-11.5	-62.6	-16.3
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	8,943	4.3	1.4	3.8	16.7	-2.5	-6.3	-0.6	3.4	-2.5	-10.3	-25.0	-4.9
CARETRUST REIT INC	CTRE	헬스케어	9,719	3.6	2.0	8.5	20.5	1.5	4.2	41.0	13.8	1.5	0.2	16.6	5.5
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	8,685	5.6	3.3	12.5	14.9	-6.0	-3.6	-12.2	6.4	-6.0	-7.6	-36.5	-1.8
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	8,972	4.2	2.9	11.5	12.4	-2.0	-5.4	10.0	11.5	-2.0	-9.4	-14.3	3.3
Lineage, Inc.	LINE	산업용	8,754	5.6	1.2	-1.4	22.1	-2.2	2.0	-19.3	9.9	-2.2	-1.9	-43.6	1.6
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	8,064	3.3	3.0	12.0	19.4	-2.5	-4.6	19.0	6.2	-2.4	-8.5	-5.3	-2.0
NNN REIT INC	NNN	리테일	8,318	5.6	1.9	8.8	12.4	-1.3	-3.1	4.1	10.3	-1.3	-7.1	-20.2	2.1
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,366	4.1	1.2	7.0	14.3	-2.0	-5.0	5.3	2.7	-2.0	-8.9	-19.0	-5.5

참고: 5/15 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	18,050	5.3	1.0	5.6	19.2	-1.3	-5.0	10.2	-5.0	-2.2	-4.8	-17.8	-12.4
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	12,279	6.2	1.1	6.6	17.0	-0.8	-4.7	-6.3	-12.9	-1.7	-4.5	-34.3	-20.3
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	6,605	6.5	0.7	4.3	19.2	-1.6	-11.3	3.3	-15.0	-2.5	-11.2	-24.7	-22.3
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	5,980	6.2	0.9	4.4	19.5	-0.8	-6.4	5.4	-11.4	-1.8	-6.2	-22.6	-18.7
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,482	6.7	1.1	7.3	19.6	-1.0	-6.8	-2.0	-7.7	-2.0	-6.6	-30.0	-15.1
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,602	4.8	1.3	6.6	18.0	0.0	-2.6	7.4	1.8	-0.9	-2.4	-20.5	-5.6
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,544	5.5	1.0	5.3	20.3	-0.9	-2.6	1.8	-4.3	-1.8	-2.4	-26.2	-11.7
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,260	5.2	0.7	3.4	21.2	-2.7	-3.4	26.3	0.0	-3.6	-3.2	-1.7	-7.4
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,346	5.9	0.7	3.0	18.6	0.0	-4.9	2.5	-10.3	-0.9	-4.7	-25.5	-17.6
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	FLT	산업용	3,573	6.2	0.9	4.3	17.4	-4.6	-3.6	12.6	-5.5	-5.5	-3.4	-15.4	-12.9
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,385	6.9	0.8	4.1	14.7	-1.7	-3.8	2.3	-7.9	-2.6	-3.6	-25.7	-15.2
PARAGON REIT	PGNREIT	리테일	n/a	n/a	n/a	4.9	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	PREIT	헬스케어	2,598	4.5	1.5	7.3	n/a	-0.3	-1.5	-3.4	-2.5	-1.2	-1.3	-31.4	-9.8
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	1,952	9.0	1.0	7.7	n/a	0.0	-2.0	9.5	-10.7	-0.9	-1.8	-18.5	-18.1
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	1,963	6.8	0.6	4.1	n/a	-2.7	-2.7	26.8	-1.4	-3.7	-2.6	-1.2	-8.8
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,872	6.5	0.7	6.2	18.2	0.0	-1.7	14.5	-8.6	-0.9	-1.6	-13.5	-16.0
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,532	7.8	0.7	8.9	n/a	-1.0	-1.9	5.6	-15.6	-1.9	-1.7	-22.4	-23.0
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,265	7.0	0.7	5.3	n/a	-1.8	-2.7	7.9	-8.4	-2.7	-2.5	-20.1	-15.8
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,160	7.0	0.6	3.7	16.5	-2.2	-3.6	-3.6	-14.8	-3.2	-3.5	-31.6	-22.2
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,173	6.3	0.7	4.0	19.0	0.0	-3.4	0.9	-6.6	-0.9	-3.2	-27.1	-13.9
FRASERS HOSPITALITY TRUST	FHT	호텔	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	2.9	n/a	n/a	n/a	-25.1	n/a
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,264	6.4	1.2	9.2	n/a	-1.3	2.0	22.2	2.7	-2.2	2.2	-5.8	-4.7
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	999	6.5	0.5	2.1	111.4	-2.5	-6.6	-0.6	-6.6	-3.4	-6.4	-28.6	-14.0
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	849	8.6	0.8	7.3	n/a	-3.2	2.7	2.0	-6.1	-4.1	2.9	-26.0	-13.5
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	847	9.3	0.8	7.7	n/a	0.0	0.8	5.5	-1.5	-0.9	0.9	-22.5	-8.9
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	654	7.1	n/a	3.3	n/a	-1.9	-2.9	-2.9	-1.0	-2.9	-2.7	-30.9	-8.4
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	498	9.4	n/a	7.4	n/a	-2.1	-2.1	-7.8	-14.5	-3.0	-1.9	-35.8	-21.9
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	546	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	32.9	1.0	-0.9	0.2	4.9	-6.3
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	343	8.6	n/a	5.6	n/a	0.0	-3.0	-11.7	-13.3	-0.9	-2.8	-39.7	-20.7
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	316	6.3	0.5	8.2	n/a	0.0	-2.1	-2.1	-19.0	-0.9	-1.9	-30.1	-26.3
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	313	9.5	n/a	5.5	n/a	1.0	-1.9	15.7	0.0	0.0	-1.7	-12.3	-7.4
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	198	4.2	0.3	5.4	n/a	-2.6	0.5	-2.1	-19.1	-3.5	0.7	-30.1	-26.5
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	234	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	1.1	-2.2	3.4	-0.9	1.3	-30.2	-3.9
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	202	9.0	0.8	n/a	n/a	0.0	-1.5	9.8	-6.9	-0.9	-1.3	-18.2	-14.3
PRIME US REIT	PRIME	오피스	240	7.2	0.3	4.2	n/a	-4.6	-7.2	18.4	-15.2	-5.5	-7.0	-9.6	-22.6
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	125	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.3	-12.2	-4.4	-17.3	-3.2	-12.1	-32.4	-24.7
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	101	n/a	0.3	4.9	n/a	-1.7	1.8	-12.3	-19.7	-2.7	2.0	-40.3	-27.1
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	119	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	-31.5	-22.2	-0.9	0.2	-59.5	-29.6
DASIN RETAIL TRUST	DASIN	리테일	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	n/a	n/a	n/a	-28.0	n/a

참고: 5/15 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	1,111	3.9	1.5	6.0	-2.2	-6.8	-4.9	-11.8	-2.8	-9.5	-45.9	-25.2
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	846	4.5	1.5	6.7	-0.7	-4.0	1.8	-11.3	-1.3	-6.8	-39.2	-24.7
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	817	5.1	1.3	7.0	-1.0	-6.0	16.0	-8.5	-1.6	-8.7	-25.0	-21.8
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	724	4.6	1.2	4.9	-1.7	-5.5	7.7	-10.0	-2.3	-8.3	-33.3	-23.3
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	737	4.4	1.5	6.1	-1.0	-2.0	12.4	-5.4	-1.6	-4.7	-28.6	-18.7
GLP J-REIT	3281	물류	648	4.9	1.4	6.9	-0.3	-5.1	7.4	-9.3	-0.9	-7.9	-33.6	-22.6
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	646	5.3	1.0	5.3	-0.3	-4.4	7.5	-9.0	-0.9	-7.2	-33.5	-22.4
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	560	4.7	1.1	5.4	0.1	-5.4	2.5	-13.9	-0.5	-8.2	-38.5	-27.2
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	535	5.1	1.5	7.6	-1.0	-3.9	8.3	-8.7	-1.6	-6.6	-32.7	-22.1
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	544	5.4	1.5	6.7	-1.2	-4.8	11.1	-7.1	-1.8	-7.5	-29.9	-20.5
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	465	7.2	1.3	8.8	-0.3	-4.1	-0.5	-5.6	-0.9	-6.8	-41.5	-18.9
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	449	3.9	1.8	7.5	-2.1	-3.8	7.6	-8.1	-2.7	-6.5	-33.4	-21.5
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	451	6.8	1.3	9.4	-0.9	-4.1	4.1	-6.6	-1.5	-6.9	-36.9	-19.9
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	393	4.3	1.4	7.1	-1.2	-3.2	8.0	-8.1	-1.8	-5.9	-33.0	-21.5
MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	353	4.6	1.1	n/a	-1.1	-7.0	7.9	-10.2	-1.7	-9.8	-33.1	-23.5
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	364	4.5	1.3	6.7	0.1	-7.1	9.2	-6.1	-0.5	-9.9	-31.8	-19.5
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	362	5.2	1.5	8.2	-0.5	-4.9	22.9	-7.2	-1.1	-7.6	-18.1	-20.5
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	308	4.3	1.3	5.9	-0.6	-3.5	7.7	-12.0	-1.2	-6.3	-33.3	-25.4
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	321	3.7	2.1	8.0	-2.2	-4.3	10.5	-5.0	-2.8	-7.0	-30.5	-18.3
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	324	4.6	1.2	5.3	-1.2	-4.5	16.8	-3.1	-1.8	-7.2	-24.2	-16.4
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	261	5.1	1.1	5.7	-0.5	-3.4	-1.5	-9.5	-1.1	-6.2	-42.5	-22.9
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	259	4.3	1.3	6.0	-1.0	-4.5	8.7	-5.8	-1.6	-7.2	-32.3	-19.1
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	255	4.6	1.8	8.9	-1.3	-5.6	-0.5	-11.0	-1.9	-8.3	-41.5	-24.3
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	248	4.7	1.2	6.0	-0.2	-2.8	-1.4	-11.8	-0.8	-5.6	-42.3	-25.2
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	263	4.9	1.1	5.6	-0.3	-0.3	13.3	-5.2	-0.9	-3.0	-27.7	-18.6
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	251	4.6	1.3	7.4	-0.5	-3.5	14.2	-7.7	-1.1	-6.2	-26.8	-21.1
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	247	4.0	0.5	6.1	-2.6	-4.0	13.1	-4.7	-3.2	-6.7	-27.9	-18.1
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	227	5.2	1.3	6.7	-0.9	-4.6	2.9	-9.8	-1.5	-7.3	-38.1	-23.1
HULIC REIT INC	3295	혼합형	230	5.0	1.1	6.0	-0.5	-3.7	6.7	-9.3	-1.1	-6.4	-34.3	-22.7
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	197	4.6	1.3	5.7	-1.5	-5.4	1.3	-4.6	-2.1	-8.2	-39.7	-18.0
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	181	4.3	1.5	8.0	-1.0	-4.9	1.9	-8.9	-1.6	-7.6	-39.1	-22.2
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	180	4.7	1.2	4.8	0.2	-4.0	3.8	-8.6	-0.4	-6.8	-37.2	-21.9
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	178	5.6	1.3	7.8	-2.3	-4.2	7.3	-9.7	-2.9	-6.9	-33.7	-23.0
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	183	4.4	1.3	6.0	-1.0	-1.9	8.2	-4.9	-1.6	-4.6	-32.8	-18.2
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	162	5.1	1.2	9.7	-0.1	-2.9	1.5	-10.5	-0.7	-5.6	-39.5	-23.9
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	150	6.0	1.0	6.6	-0.2	-2.3	0.9	-9.7	-0.8	-5.0	-40.1	-23.1
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	152	4.6	1.3	7.1	-0.7	-3.6	7.4	-7.1	-1.3	-6.4	-33.6	-20.4
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	141	5.5	1.0	4.4	-2.0	-6.7	1.9	-7.8	-2.6	-9.4	-39.1	-21.1
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	134	4.7	1.3	8.9	-1.7	-6.8	1.2	-10.1	-2.3	-9.6	-39.8	-23.4
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	128	5.5	1.1	8.3	-1.3	-3.5	-3.9	-14.9	-1.9	-6.3	-44.9	-28.3

참고: 5/15 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	64,166	1.0	2.5	11.0	24.3	1.6	6.8	-1.4	1.3	2.9	10.3	-4.8	2.2
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	22,271	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	20.4	n/a	n/a	n/a	16.9	n/a
Scentre Group	SCG	리테일	19,168	5.0	1.0	6.4	15.4	0.3	4.0	0.8	-12.6	1.6	7.5	-2.6	-11.7
Stockland	SGP	혼합형	9,654	6.3	0.9	8.3	10.9	2.1	-8.1	-28.5	-30.7	3.4	-4.6	-31.9	-29.8
Vicinity Centres?	VCX	리테일	11,647	4.9	1.0	6.1	16.6	1.2	-1.2	7.3	-2.0	2.5	2.4	3.8	-1.0
Charter Hall Group	CHC	혼합형	9,323	2.6	3.1	16.8	19.0	0.3	-5.1	7.7	-19.4	1.6	-1.6	4.3	-18.4
GPT Group	GPT	혼합형	9,099	5.2	0.8	6.2	13.5	2.2	1.7	-0.8	-12.4	3.4	5.2	-4.3	-11.4
Mirvac Group	MGR	혼합형	6,807	5.6	0.7	5.3	13.4	3.3	-3.1	-23.7	-15.9	4.6	0.4	-27.1	-14.9
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	6,446	6.1	0.6	6.7	9.6	-0.8	-1.8	-16.9	-13.3	0.5	1.7	-20.3	-12.3
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	4,262	4.3	1.0	4.7	22.9	n/a	0.0	19.2	2.2	n/a	3.5	15.8	3.2
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,496	7.3	0.7	5.4	13.7	0.3	-0.3	-12.4	-15.0	1.6	3.2	-15.8	-14.0
BWP Trust	BWP	물류	2,763	5.0	0.9	4.7	19.6	0.5	-1.2	5.9	-3.0	1.8	2.3	2.4	-2.0
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,601	6.9	0.8	5.8	13.8	1.6	2.5	-1.6	-8.8	2.9	6.0	-5.0	-7.8
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,608	6.2	0.9	6.2	14.2	0.9	-0.4	-3.4	-3.4	2.2	3.1	-6.8	-2.4
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,214	6.7	0.7	5.4	14.5	1.6	0.3	-1.0	-6.4	2.9	3.8	-4.5	-5.4
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	1,565	2.6	1.0	8.9	11.7	-0.5	-6.8	-32.6	-25.7	0.8	-3.3	-36.1	-24.8
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	1,854	5.7	0.7	4.6	16.4	1.0	0.3	-2.9	-10.3	2.3	3.9	-6.4	-9.3
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,629	8.5	0.7	6.9	9.3	-0.5	-1.4	-11.8	-11.5	0.8	2.2	-15.3	-10.5
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,587	7.0	0.8	5.8	14.2	1.7	-0.8	-6.5	-4.7	3.0	2.7	-10.0	-3.7
Arena REIT	ARF	혼합형	1,322	5.9	0.9	5.6	16.6	-0.9	-6.9	-14.7	-8.7	0.4	-3.3	-18.1	-7.8
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,113	7.1	0.7	5.3	10.6	2.4	6.2	13.3	-7.6	3.7	9.8	9.9	-6.7
Aspen Group	APZ	혼합형	1,109	2.3	1.8	7.3	23.2	1.5	0.8	50.3	-15.9	2.8	4.4	46.9	-14.9
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	946	6.7	0.6	4.4	14.7	-1.9	-4.5	-14.1	-17.2	-0.6	-1.0	-17.6	-16.3
Abacus Property Group	ABG	오피스	925	8.3	0.6	5.1	11.5	1.5	3.5	-15.5	-14.5	2.8	7.0	-19.0	-13.5
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	762	6.9	0.7	5.1	13.9	-1.6	0.0	-9.7	-10.4	-0.3	3.5	-13.2	-9.5
Rural Fund Group	RFF	혼합형	791	5.8	0.7	4.2	n/a	0.0	1.5	14.4	3.0	1.3	5.0	10.9	4.0
Centuria Office REIT	COF	오피스	559	10.7	0.5	6.6	8.4	0.0	-0.5	-24.9	-18.7	1.3	3.0	-28.3	-17.7
Carindale Property	CDP	리테일	448	5.5	0.8	5.4	13.9	0.0	0.9	14.9	-4.2	1.3	4.5	11.4	-3.3
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	380	0.0	0.5	3.0	15.3	1.5	6.2	-18.3	-4.8	2.8	9.7	-21.8	-3.9
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	371	7.7	0.7	5.5	13.0	-1.5	1.5	-9.7	-3.6	-0.2	5.0	-13.1	-2.6
GDI Property Group	GDI	오피스	321	10.3	n/a	5.8	8.3	0.0	0.0	-12.5	-6.3	1.3	3.5	-15.9	-5.3

참고: 5/15 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	107,583	6.1	0.7	4.0	16.4	1.2	8.3	4.5	19.9	2.8	9.1	-6.7	18.6
Champion REIT	2778	오피스	15,031	5.7	0.4	1.9	n/a	0.4	3.4	21.9	-3.9	2.1	4.1	10.7	-5.2
Fortune REIT	778	리테일	10,266	6.9	0.4	2.4	n/a	-1.0	3.7	10.2	2.0	0.7	4.5	-1.1	0.7
Yuexiu REIT	405	혼합형	4,061	7.0	n/a	1.9	n/a	5.3	5.3	2.6	-8.1	7.0	6.1	-8.6	-9.4
Sunlight REIT	435	혼합형	4,094	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.3	2.6	14.8	-0.9	0.4	3.4	3.6	-2.1
Hui Xian REIT	87001	혼합형	2,751	n/a	n/a	n/a	n/a	4.7	4.7	-6.3	-12.7	6.4	5.5	-17.5	-14.0
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	2,001	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-6.2	-20.1	-20.1	1.7	-5.5	-31.3	-21.4
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,149	10.7	0.7	5.7	n/a	-1.1	1.2	-7.4	-6.4	0.5	1.9	-18.6	-7.7
Prosperity REIT	808	오피스	2,367	n/a	0.4	n/a	n/a	-1.3	4.2	17.3	4.2	0.4	5.0	6.1	2.9
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,274	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.9	0.0	-3.4	-8.9	0.8	0.8	-14.6	-10.2
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,270	n/a	n/a	n/a	n/a	-7.1	5.4	-17.9	16.4	-5.5	6.2	-29.1	15.1

참고: 5/15 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	9,233	4.8	0.7	5.6	18.0	-4.5	-7.5	2.0	-5.3	-3.8	-3.1	-15.4	-8.0
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,318	7.1	0.7	4.8	11.3	-0.6	-7.1	-3.9	-6.8	0.1	-2.7	-21.3	-9.5
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,272	6.9	0.9	8.4	13.9	-2.9	-8.1	-6.3	-4.0	-2.2	-3.7	-23.7	-6.6
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	3,917	5.8	0.7	8.9	15.9	-4.9	-9.1	-0.8	-5.2	-4.2	-4.7	-18.2	-7.8
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	3,780	6.3	0.6	7.3	12.8	-2.8	-8.8	-10.0	-8.6	-2.1	-4.3	-27.4	-11.3
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,529	7.8	0.5	1.9	11.4	0.0	0.3	-41.4	-14.0	0.7	4.7	-58.8	-16.7
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,489	3.5	0.6	2.3	25.4	-4.1	-11.7	-11.6	-12.4	-3.4	-7.3	-29.0	-15.1
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,367	8.0	0.9	9.0	12.3	-2.4	-6.8	-9.2	-6.8	-1.7	-2.4	-26.6	-9.5
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	1,642	5.7	0.6	4.5	14.1	-5.0	-10.6	-18.6	-20.3	-4.3	-6.2	-36.0	-22.9
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	1,878	4.9	0.5	3.1	17.2	-3.1	-6.3	-14.7	-3.9	-2.4	-1.9	-32.1	-6.5
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	9.3	n/a	n/a	n/a	-4.3	n/a	n/a	n/a	-21.7	n/a
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,688	5.6	0.8	8.0	13.9	-3.2	-7.8	16.8	-3.9	-2.5	-3.4	-0.6	-6.5
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,370	5.0	0.6	5.9	14.8	-5.9	-12.9	-3.5	-14.8	-5.1	-8.5	-20.9	-17.5
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,551	5.6	0.9	11.0	13.2	-4.4	-6.4	4.2	1.3	-3.7	-2.0	-13.2	-1.3
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,212	2.6	0.6	1.5	38.3	-3.3	-8.4	-12.4	-6.3	-2.6	-4.0	-29.8	-9.0
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	1,003	7.7	0.9	8.8	0.1	-1.7	-6.4	0.7	-1.3	-1.0	-2.0	-16.7	-3.9
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	614	8.5	0.5	-9.6	0.2	-4.9	-8.9	-24.8	-19.9	-4.2	-4.5	-42.2	-22.6
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.7	-0.5	n/a	n/a	-19.1	-3.2
URBAN LOGISTICS REIT PLC	SHED	산업용	n/a	n/a	n/a	4.3	n/a	n/a	n/a	1.6	n/a	n/a	n/a	-15.8	n/a
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	638	5.8	n/a	11.1	0.2	-4.5	-4.1	4.0	5.3	-3.7	0.3	-13.3	2.7
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-13.6	2.7	n/a	n/a	-31.0	0.0
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	14.6	n/a	n/a	n/a	-2.8	n/a
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	403	7.3	n/a	n/a	n/a	0.7	-7.2	7.7	-4.6	1.5	-2.8	-9.7	-7.3
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	364	5.4	0.7	6.7	n/a	-3.0	-13.3	-4.8	-4.3	-2.3	-8.9	-22.2	-7.0
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	321	9.0	0.7	8.1	9.0	-1.8	-1.8	-4.1	8.0	-1.1	2.6	-21.5	5.3
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	281	8.1	n/a	6.8	n/a	-1.0	-5.2	8.3	3.6	-0.2	-0.7	-9.1	1.0
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	229	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.9	-8.0	-9.5	-13.6	-2.2	-3.6	-26.9	-16.3
HELICAL PLC	HLCL	리테일	228	7.8	0.5	4.6	n/a	1.0	-5.0	-22.1	-1.9	1.7	-0.6	-39.5	-4.6
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	146	8.9	n/a	n/a	n/a	2.6	-2.5	-25.2	-15.6	3.3	1.9	-42.6	-18.3
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	166	7.7	n/a	n/a	n/a	-0.2	-3.2	1.2	-3.2	0.5	1.3	-16.2	-5.8

참고: 5/15 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