2026. 5. 26

대체투자 Weekly

해외자산을 담은 리츠의 대응

리서치센터 리포트 바로가기

▶ **리서치센터 대체투자팀** | 2026년 5월 넷째 주

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

I. 국내 부동산/인프라

"KB스타리츠의 대응" 제이알글로벌리츠 이벤트 이후, 기업 스폰서형 리츠에 쏠림과 동시에, 해외자산을 담은 리츠에 경계 심리가 커졌습니다. 이를 고려해 KB스타리츠와 신한글로벌액티브리츠는 지난 주 연달아 주주서한을 통해 향후 철저한 리스크 관리 계획을 밝혔습니다. 특히 KB스타리츠는 리츠 업계 최초로 운용보수를 시가총액에 연동함으로써 AMC-주주간 이해관계를 일치시키고 주주가치 제고에 집중하겠다는 의지를 표명했습니다. KB스타리츠는 여타 금융지주 계열 리츠와 달리 KB금융그룹이 50%의 지분을 보유한 스폰서 리츠입니다. 이는 책임경영의 신뢰도를 높이는 요소 중 하나입니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
아이에스동서	**(5/23) 대구 경산지구 자체사업 분양 확정** • 3.5조원 규모 자체사업으로 총 3,443가구. 1단지부터 분양 • 당초 4월 분양 예정이었으나 전쟁 리스크로 6월로 미룸 • 영업이익률 20%대 예상, 인도 기준 매출 인식 가능성이 높음	• 2015년 용호동W 자체사업으로 외형 레벨업 이후 두번째 초대형 자체사업 • 2026년 1분기 실적에서 일산 덕은지구 매출 인식이 집중되며 자체사업의 고마진 체력을 보여줌
한화리츠	**(5/20) 숭례문 인근 이마트타워 본계약 체결** • 3월 11일 우선협상대상자로 선정, 6월 초까지 인수 완료 계획 • 매입가는 3,700억원, 유상증자 없이 담보대출과 전단채 1,600억원으로 매입자금을 조달할 계획 • 조달금리는 4%대 초반, 이마트타워의 CoC는 6%대 초반으로 추정돼 편입으로 배당 인상 시기가 빨라질 전망	• 이마트타워 편입 이후에도 LTV는 55.6%로 상승에 불과해 60% 하회. 유상증자 없는 자산편입이므로 레버리지 효과를 최대한 활용, DPS에 기여 • DPS 인상 시기는 2028~2029년으로 앞당겨질 전망 • 최초의 외부자산 편입으로 DPS 성장 외에도 탄력적인 운용이 가능해진다는 장점
KB스타리츠	**(5/21) 벨기에 자산 임대차 조기 연장 추진과 운용보수 손질** • 주주서한에서 노스갤럭시타워의 임차인인 벨기에 재무부와 계약 연장을 조기 추진하고 환헤지 정산도 조기 완료한다고 밝힘 • 벨기에 재무부와 임대 계약 만기는 2031년이지만 만기 9년 미만으로 하락 시, 현지 대주 감평 하락 가능성을 사전에 차단하기 위함, 또한 환헤지 정산도 리스크 차단 목적 • AMC 운용보수도 업계 최초로 시가총액에 연동하기로	• 4월 말, 1천억원의 유상증자 완료로 유동성 버퍼 확보. 환정산대금 약 300억원 납입 후 500억원 내외의 차입금 상환 계획으로 재무구조 개선, 이자비용은 연 40억원 절감 가능 • 제이알글로벌리츠 이벤트 이후 해외자산을 담은 리츠에 우려가 고조되고 있음을 고려한 조치, KB스타리츠는 KB금융그룹이 50% 지분을 보유한 스폰서리츠로 이번 위기에 조기 대응
신한글로벌액티브	**(5/20) 신한리츠운용, 신한글로벌리츠에 650억원 출자 검토** • 주주서한에서 환헤지 정산금 115억원은 차입을 통해 충분히 대응 가능하다고 설명 • AMC가 650억원의 출자를 통해 해외자산 익스포저를 줄이고 서울 우량 오피스 우선주에 투자하겠다고 밝힘	• 제이알글로벌리츠 이벤트 이후 환정산금 압박에 시장 불안이 커지고 있음을 고려해 예고된 환헤지 정산금 재원에 대해 설명함과 동시에, 향후 배당 안정성을 제고하기 위해 국내 자산 투자 계획을 밝힘
Sector	**News**	**Implication**
부동산	**(5/22) 한국투자증권과 캐피탈랜드, 기관전용 PEF 2호 조성** • 1호는 1,800억원, 2호는 2천억원으로 목표수익률 IRR 8% • 두번째 한국 사모대출 펀드, 한투와 캐피탈랜드가 10%씩 스폰서 지분 출자하고 80%는 LP자금 조달 • 부동산 PF대출과 담보대출 모두 편입 가능	• 1호 PEF는 PF 중후순위 대출 4개 프로젝트에 집중 투자, 개봉동 데이터센터 등 new economy 자산도 포함됨 • 금리가 높은 수준을 유지함에 따라 부동산 사모대출 펀드에 수요 증가가 지속될 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	1,701	4.8	0.9	4.8	18.2	-2.4	-17.9	16.6	-2.4	-7.1	-40.2	-186.0	-88.6
롯데리츠	1,127	6.9	1.0	3.4	14.5	-4.8	-19.0	7.3	-1.5	-9.5	-41.3	-195.3	-87.7
ESR켄달스퀘어리츠	1,015	6.7	0.9	3.3	15.4	-3.2	-10.3	-8.4	-3.3	-7.9	-32.6	-211.0	-89.5
한화리츠	930	5.2	1.3	3.9	26.6	-1.5	-19.4	36.7	25.0	-6.3	-41.7	-165.9	-61.3
신한알파리츠	665	6.7	1.1	4.2	20.4	-0.7	-11.4	-3.3	-1.6	-5.5	-33.7	-205.9	-87.8
맵스리얼티	548	4.7	n/a	n/a	n/a	6.5	-22.2	35.2	15.9	1.8	-44.4	-167.4	-70.3
제이알글로벌리츠	233	19.5	n/a	n/a	n/a	0.0	-8.3	-56.9	-57.8	-4.7	-30.6	-259.4	-144.0
삼성FN리츠	478	5.3	1.3	3.5	26.5	-4.0	-27.0	15.0	11.5	-8.8	-49.3	-187.6	-74.8
코람코라이프인프라	432	8.2	1.0	5.1	3.8	0.9	-7.5	-1.8	0.7	-3.8	-29.8	-204.3	-85.5
코람코더원리츠	412	3.3	1.5	4.2	27.1	1.9	-1.3	96.2	-0.7	-2.8	-23.5	-106.4	-86.9
KB스타리츠	251	20.4	0.4	4.7	n/a	-2.6	-27.5	-58.5	-49.1	-7.4	-49.8	-261.1	-135.3
디앤디플랫폼리츠	236	13.8	0.8	4.5	12.3	-2.6	-17.9	-17.7	-20.9	-7.3	-40.2	-220.3	-107.1
이리츠코크렙	277	8.2	1.3	8.0	11.8	0.1	-16.6	-7.0	-5.0	-4.6	-38.9	-209.6	-91.2
이지스밸류리츠	277	8.0	0.8	-4.0	-19.2	-1.6	-7.1	-15.5	-4.3	-6.3	-29.4	-218.1	-90.5
신한서부티엔디리츠	234	14.6	0.8	3.5	13.2	-1.9	-18.5	10.9	6.4	-6.7	-40.8	-191.7	-79.8
NH올원리츠	168	9.8	0.7	6.3	18.0	-3.3	-11.5	-16.6	-8.9	-8.0	-33.8	-219.2	-95.1
이지스레지던스리츠	129	8.5	0.4	15.0	3.0	-2.6	-12.4	-16.8	-7.6	-7.4	-34.6	-219.4	-93.9
미래에셋글로벌리츠	63	16.4	0.4	0.8	n/a	-7.6	-31.7	-43.1	-38.6	-12.4	-54.0	-245.7	-124.8

참고: 5/22 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	4.8%	4.9%
ESR켄달스퀘어리츠	-	139	-	139	278	278	6.7%	6.7%
디앤디플랫폼리츠	120	-	250	-	370	260	13.8%	9.7%
롯데리츠	-	134	-	137	271	292	6.9%	7.5%
신한알파리츠	182	-	184	-	366	371	6.7%	6.7%
이지스밸류리츠	160	-	160	-	320	330	7.0%	7.2%
코람코라이프인프라리츠	-	164	-	199	363	328	8.2%	7.4%
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	5.8%	5.8%
한화리츠	-	135	-	135	270	270	5.2%	5.2%
신한서부티엔디리츠	-	135	-	425	560	276	14.6%	7.2%
KB발해인프라	-	325	-	325	650	650	6.5%	6.5%

참고: 5/22 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	사모사채 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	5,350	6.8	1.7	6.9	-0.1	-2.3	-3.5	-0.7	-4.8	-24.6	-206.0	-86.9
KB발해인프라	1,229	6.5	1.5	0.0	1.2	1.0	n/a	0.1	-3.5	-21.3	n/a	-86.1
아이에스동서	978	1.5	0.7	3.0	6.6	13.9	80.2	38.8	1.8	-8.4	-122.4	-47.5
한국자산신탁	298	6.2	0.3	4.8	0.4	-9.5	4.1	0.2	-4.3	-31.8	-198.5	-86.0
SK디앤디	227	4.9	0.4	4.3	-2.1	-5.9	31.0	-3.8	-6.8	-28.2	-171.6	-90.0

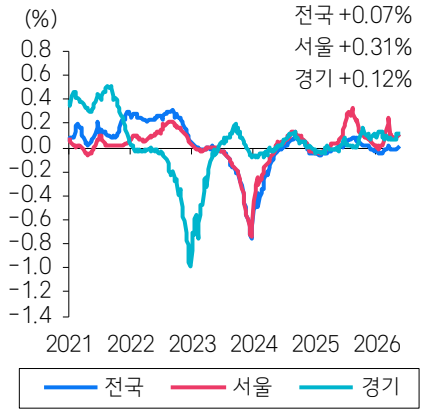
참고: 5/22 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.31% 상승. 강남권은 다주택자 급매가 사라지며 회복세를 보였으며, 외곽 지역이 강세를 이어가며 상승 주도
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.29% 상승. 투자 수요가 많은 강남권과 달리 실거주 중심으로 형성된 강북에서 수급 불균형 심화되면서 상승세 지속
분양시장	5월 넷째 주, 전국 12개 단지 7,008가구 분양 예정. 6/3 지방선거를 앞두고 분양공고 및 견본주택 개관 선거 후로 미루는 분위기

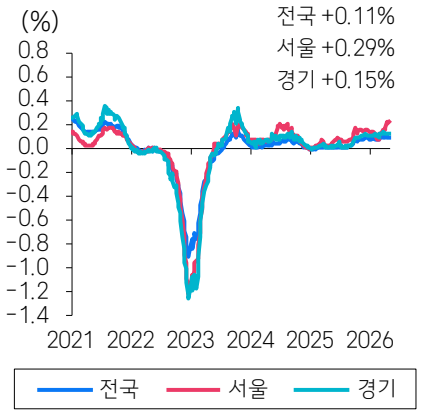
자료: 부동산원(5/22 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



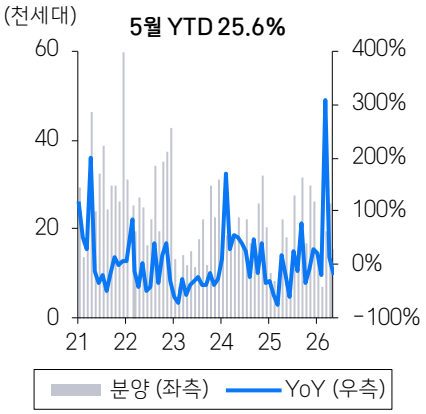
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



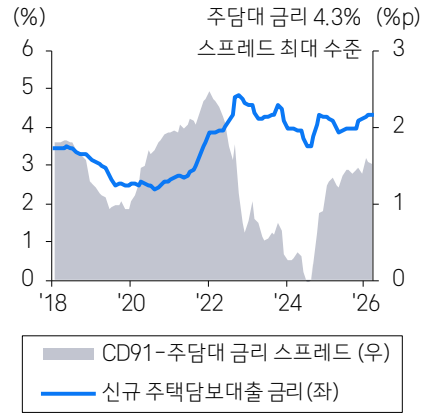
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



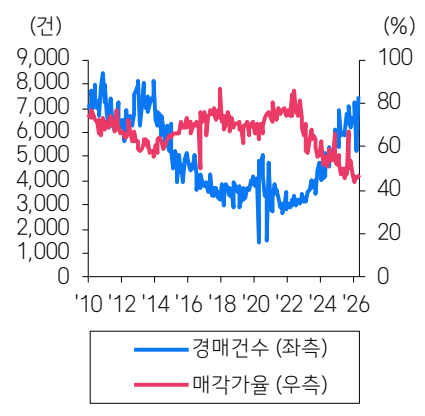
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



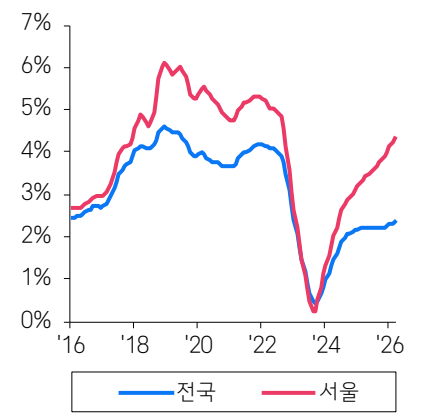
참고: 3월 말 기준 자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 대체투자

"유틸리티 기업간 M&A" 글로벌 1위 재생에너지 디벨로퍼이자 플로리다 기반의 전력회사인 넥스트에라 에너지와 도미니언 에너지는 전격 합병을 발표했습니다. 미국은 데이터센터 열풍으로 20년만에 전력 수요가 증가하는 변곡점에 있지만 이를 소화할 전력 설비는 턱없이 부족합니다. 고금리가 장기화되며 유틸리티 기업들은 전력 설비 투자 부담이 커지고 있어, M&A를 가장 효과적인 확장 전략으로 인식하기 시작했습니다. 데이터센터가 야기한 전력 수요 슈퍼 사이클이 초대형 유틸리티 기업을 탄생시키고 과점화가 예상됩니다.

2.1 Valuation & Returns - Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	1.7	1.6	18.0	10.8	0.9	-2.7	-10.8	1.6
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	-0.1	-0.2	9.0	2.0	-1.0	-4.5	-19.8	-7.2
SPGTINDTR INDEX	인프라	2.0	0.4	18.4	9.8	1.2	-3.9	-10.4	0.6
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	1.1	-1.4	-5.7	-11.0	0.2	-5.7	-34.5	-20.2
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	3.5	17.3	3.8	-0.9	-0.8	-11.5	-5.4
SPGSCITR INDEX	원자재	-4.4	2.6	56.2	44.9	-5.2	-1.7	27.4	35.7
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	4.0	1.2	n/a	n/a	-24.8	-7.9
BITCOIN INDEX	비트코인	0.3	-0.7	-29.2	-11.9	-0.6	-5.0	-58.0	-21.0
ETHEREUM INDEX	이더리움	-0.8	-9.4	-18.0	-29.1	-1.7	-13.7	-46.7	-38.3

참고: 5/22 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 1.5% 상승, S&P500 지수(0.9%)를 0.6%p 상회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 3.1% 상승
섹터별 성과	셀프 스토리지 〉 숙박 〉 산업용 〉 데이터센터 〉 주거 〉 리테일 〉 넷리스 〉 헬스케어 〉 오피스 순 성과
국가별 성과	영국 리츠가 4.2% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠인프라는 1.1% 하락하며 코스피 지수(4.7%)를 5.8%p 하회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
넥스트에라에너지 도미니언에너지	**(5/22) 넥스트에라에너지와 도미니언에너지 합병 발표** • 668억 달러 규모의 전액 주식 교환 방식 합병 • 이를 통해 1천만명 고객, 110GW 규모의 발전 설비를 갖춘 유틸리티 회사가 탄생 • 넥스트에라 에너지는 2030년까지 연평균 9%의 EPS 성장률을 목표로 합병 결정	• 합병법인은 데이터센터 전력 조달에 지배적 위치 확보, 미국 유틸리티 기업 중 1위가 됨 • 데이터센터의 막대한 전력 수요로 유틸리티 기업의 CAPEX는 증가하고 있으나 자본 부담으로 M&A가 효과적인 대안으로 부상
사모대출	**(5/22) 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 • 비상장 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	2.4	2.9	6.4	1.7	1.6	18.0	10.8	0.0	0.7	-0.2	0.9
TEREEE INDEX	유럽	6.0	0.7	7.6	3.5	0.5	7.3	3.7	0.5	1.3	2.0	2.8
ERASA INDEX	아시아	4.7	1.1	6.4	0.8	-2.1	-9.0	-12.2	-0.1	0.2	-20.4	-12.7
TERNAU INDEX	미국	3.7	2.4	6.0	1.8	2.5	21.7	15.4	0.0	0.0	0.0	0.1
ERGLJPJ Index	일본	5.2	1.3	6.3	-0.8	-5.4	4.3	-10.6	-0.7	2.7	-15.7	-4.3
TERGLSGL Index	싱가포르	5.9	0.9	5.1	2.1	-2.8	14.1	-2.9	-0.2	-0.2	-4.3	-2.0
TERGLCAL Index	캐나다	4.7	0.8	4.4	3.2	1.6	19.6	11.1	0.3	0.3	0.2	1.2
TENUKRE INDEX	영국	5.7	0.7	5.7	4.2	0.3	1.3	0.1	0.0	0.0	0.4	0.1
TERGLHKL INDEX	홍콩	6.3	0.6	-1.1	0.4	5.6	9.6	16.2	0.2	3.0	-34.4	-8.7
TERGLAUA Index	호주	3.6	1.2	8.3	1.9	1.0	-3.4	-8.6	0.0	0.2	-0.6	-1.1

참고: 5/22 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

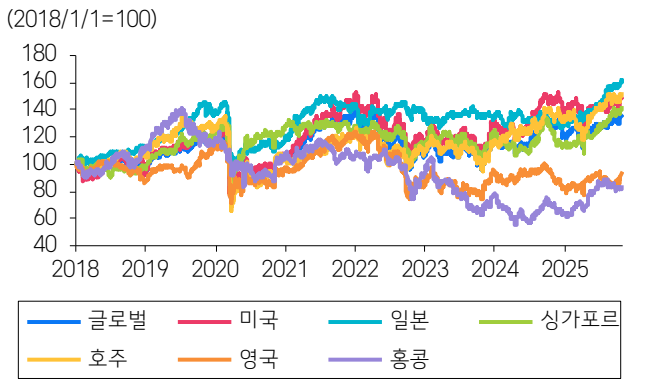
2.5 주요국 리츠별 성과

(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	Lineage, Inc.	Alexandria Real Estate Equities Inc	SUN COMMUNITIES INC	OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	Crown Castle Inc
섹터	산업용	오피스	주거용	헬스케어	헬스케어	인프라(셀타워)
Chg	6.7	5.5	4.8	-1.7	-1.2	-1.0
J-REIT	INVINCIBLE INVESTMENT CORP	NIPPON PROLOGIS REIT INC	GLP J-REIT	SEKISUI HOUSE REIT INC	NIPPON BUILDING FUND INC	GLOBAL ONE REIT
섹터	호텔	물류	물류	혼합형	오피스	오피스
Chg	-2.6	-3.4	-3.4	-9.5	-8.9	-7.4
S-REIT	LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	ELITE UK REIT
섹터	리테일	호텔	산업용	호텔	헬스케어	오피스
Chg	14.3	3.6	3.2	-4.8	-2.1	-1.5
HK-REIT	SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	Regal Real Estate Investment	Link REIT	Yuexiu REIT	Spring Real Estate Investment	Hui Xian REIT
섹터	산업용	호텔	리테일	혼합형	혼합형	혼합형
Chg	0.8	0.0	-0.2	-3.9	-2.3	-2.2
UK-REIT	LAND SECURITIES GROUP PLC	HELICAL PLC	HAMMERSON PLC	AEW UK REIT PLC	SIRIUS REAL ESTATE LTD	LIFE SCIENCE REIT PLC
섹터	혼합형	리테일	리테일	혼합형	혼합형	헬스케어
Chg	6.6	6.5	5.5	-1.0	-0.1	0.0
A-REIT	Charter Hall Group	Dexus Convenience Retail REIT	Scentre Group	Cromwell Property Group	Healthco Healthcare and Wellness REIT	Ingenia Communities Group
섹터	혼합형	리테일	리테일	혼합형	헬스케어	혼합형
Chg	6.0	1.9	2.5	-4.7	-3.6	-2.8

참고: 5/22 종가 기준
자료: Bloomberg, 삼성증권

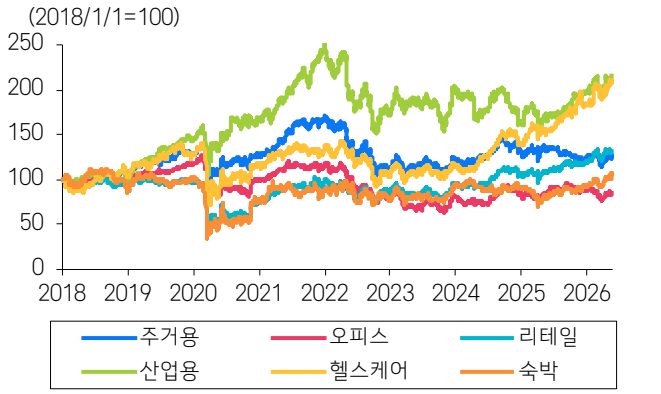
IV. Datapack – 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



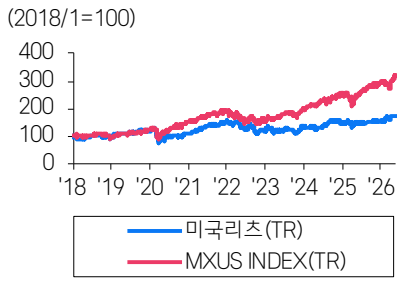
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

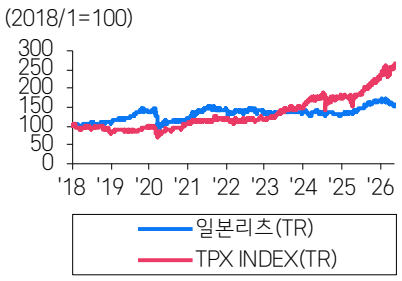


자료: Bloomberg, 삼성증권

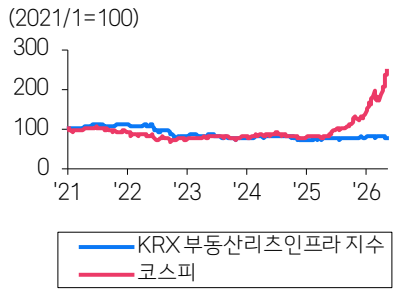
US REIT와 주식시장 total return



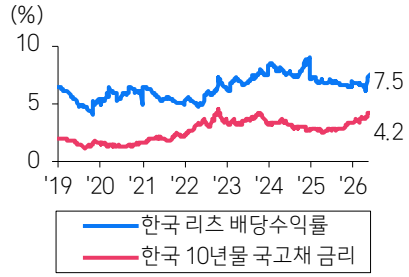
J-REIT와 주식시장 total return



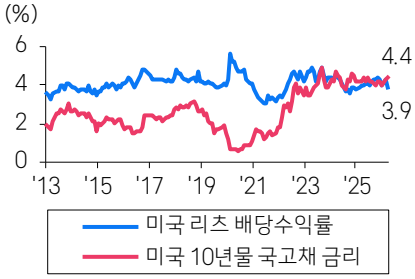
국내 리츠와 주식시장 total return



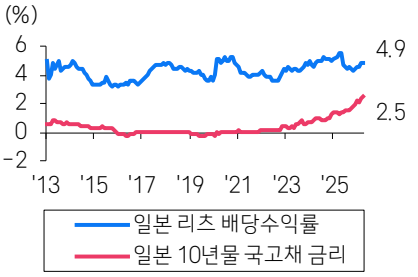
한국 리츠 배당수익률



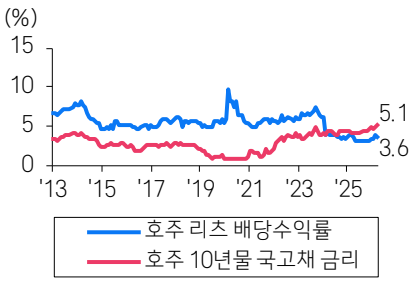
미국 리츠 배당수익률



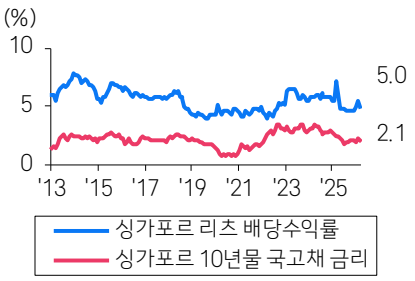
일본 리츠 배당수익률



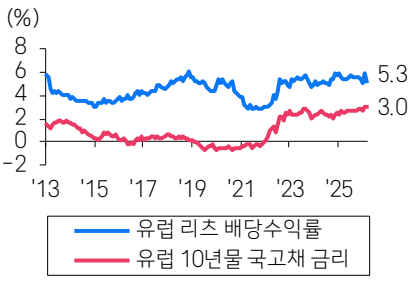
호주 리츠 배당수익률



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	152,598	1.4	3.3	5.0	34.6	-0.8	3.6	44.9	16.5	-2.5	-0.7	16.1	7.3
Prologis Inc	PLD	산업용	139,419	2.9	2.4	5.2	23.6	2.4	2.7	40.2	14.3	0.8	-1.6	11.4	5.1
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	85,654	3.9	13.3	93.8	18.0	0.5	3.2	-13.2	4.7	-1.2	-1.1	-42.0	-4.5
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	106,493	1.9	7.3	12.5	33.5	3.0	-2.6	25.1	40.9	1.4	-6.9	-3.7	31.8
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	66,288	4.4	16.2	56.1	15.5	1.8	1.6	30.4	10.4	0.1	-2.7	1.6	1.3
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	68,672	2.6	2.9	3.3	23.9	3.1	-4.0	14.2	24.1	1.5	-8.3	-14.6	14.9
Realty Income Corp	O	리테일	57,833	5.3	1.5	3.8	14.1	-0.1	-2.1	11.7	10.0	-1.7	-6.4	-17.1	0.8
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	53,585	3.9	6.0	26.8	18.1	2.6	-1.0	2.9	17.6	1.0	-5.3	-25.9	8.5
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	39,918	4.7	n/a	-24.8	22.4	-1.0	5.9	-8.7	2.9	-2.6	1.6	-37.5	-6.3
VENTAS INC	VTR	헬스케어	42,870	2.3	3.2	2.3	22.8	-0.2	5.5	37.5	14.0	-1.8	1.1	8.7	4.8
VICI Properties Inc	VICI	카지노	31,146	6.4	1.0	11.0	9.9	0.5	0.3	-9.4	1.4	-1.2	-4.0	-38.2	-7.8
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	30,274	4.6	2.3	7.6	17.3	2.1	0.9	-1.7	10.0	0.5	-3.5	-30.5	0.9
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	25,826	3.8	2.3	5.6	16.4	0.3	7.7	-6.3	2.4	-1.3	3.4	-35.0	-6.8
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	37,625	2.8	n/a	-82.3	31.2	2.4	9.0	31.4	52.5	0.8	4.7	2.7	43.3
Equity Residential	EQR	주거용	24,803	4.3	2.4	5.0	16.2	0.7	6.3	-2.1	5.0	-0.9	2.0	-30.9	-4.2
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	21,803	2.4	n/a	-19.0	17.2	-0.9	-6.3	-10.4	6.3	-2.6	-10.6	-39.2	-2.9
Weyerhaeuser Co	WY	목재	17,060	3.6	1.9	2.7	78.9	3.4	-5.5	-6.2	-0.1	1.7	-9.8	-35.0	-9.3
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	17,782	3.8	3.5	7.3	17.2	1.5	8.4	2.7	5.7	-0.1	4.0	-26.1	-3.4
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	17,399	4.1	2.0	4.4	15.1	2.2	8.0	-11.3	5.4	0.6	3.7	-40.1	-3.8
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	15,263	4.7	3.0	6.9	15.4	2.1	4.4	-14.2	-5.6	0.4	0.1	-42.9	-14.8
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	15,718	13.1	1.1	14.6	n/a	0.8	-5.7	14.2	-4.1	-0.8	-10.0	-14.6	-13.2
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	15,743	3.5	2.4	4.6	18.4	4.8	-1.6	6.5	3.1	3.1	-5.9	-22.3	-6.1
WP CAREY INC	WPC	혼합형	16,590	5.0	2.0	9.9	13.9	-0.1	1.9	21.4	15.7	-1.7	-2.4	-7.4	6.6
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	16,260	4.4	1.6	5.2	13.2	3.3	1.8	17.7	18.9	1.6	-2.5	-11.1	9.8
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	14,265	5.6	2.8	11.1	15.1	-1.7	3.2	32.3	8.0	-3.4	-1.1	3.5	-1.1
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	14,880	3.9	2.2	6.7	16.3	1.9	-1.7	11.0	14.2	0.3	-6.0	-17.8	5.0
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	15,536	4.3	15.3	59.8	16.1	2.5	14.0	32.8	21.0	0.8	9.7	4.0	11.8
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	15,328	6.3	2.3	12.9	10.9	2.7	7.1	52.2	26.2	1.1	2.8	23.5	17.1
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	13,532	6.6	2.8	20.2	11.7	0.5	1.0	3.4	6.9	-1.1	-3.3	-25.4	-2.3
UDR INC	UDR	주거용	12,350	4.6	4.5	8.4	15.0	1.6	9.3	-3.7	3.6	0.0	5.0	-32.5	-5.5
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	12,325	3.4	7.3	23.8	20.1	1.0	0.4	0.0	4.9	-0.6	-3.9	-28.7	-4.3
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	AMH	주거용	11,636	4.0	1.8	3.4	16.8	1.8	5.6	-14.3	0.5	0.1	1.3	-43.1	-8.6
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	11,720	14.1	1.1	17.5	n/a	0.8	-7.4	15.5	-4.8	-0.8	-11.7	-13.3	-13.9
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	10,803	4.0	3.2	3.5	16.1	2.3	5.6	-4.9	-2.4	0.7	1.3	-33.7	-11.5
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	13,602	6.2	1.9	1.9	11.3	2.2	20.1	17.2	22.7	0.6	15.8	-11.6	13.5
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	9,615	4.7	2.1	5.9	8.7	2.8	4.4	-6.7	-10.7	1.1	0.1	-35.5	-19.8
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	11,028	3.1	3.1	8.9	21.4	1.4	3.7	24.5	15.2	-0.2	-0.6	-4.3	6.0
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	8,166	4.8	1.0	3.3	15.0	3.3	2.0	4.4	-6.6	1.7	-2.3	-24.4	-15.7
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	AHR	헬스케어	9,770	2.1	2.6	3.2	24.9	-1.2	0.2	46.2	6.7	-2.9	-4.1	17.4	-2.5
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	10,345	3.8	3.2	9.4	15.9	4.3	7.8	29.4	18.8	2.6	3.5	0.6	9.6
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	8,429	6.0	0.5	2.5	7.6	5.5	2.0	-28.7	-1.2	3.9	-2.3	-57.5	-10.3
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	9,063	4.2	1.5	3.7	16.9	-0.2	-1.6	0.6	4.8	-1.8	-5.9	-28.2	-4.4
CARETRUST REIT INC	CTRE	헬스케어	9,719	3.6	2.0	8.5	20.5	-0.3	8.4	43.8	13.8	-1.9	4.1	15.1	4.6
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	9,072	5.3	3.5	12.4	15.6	2.8	1.3	-3.0	11.2	1.2	-3.0	-31.8	2.0
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	9,463	4.0	3.0	11.9	13.1	3.3	1.6	25.2	17.6	1.7	-2.7	-3.6	8.4
Lineage, Inc.	LINE	산업용	9,307	5.3	1.3	-1.4	25.2	6.7	10.1	-9.6	16.8	5.1	5.8	-38.4	7.6
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	8,389	3.2	3.2	12.0	20.2	2.7	3.1	31.4	10.5	1.0	-1.2	2.6	1.3
NNN REIT INC	NNN	리테일	8,561	5.4	1.9	8.8	12.8	0.4	2.6	9.4	13.6	-1.3	-1.7	-19.4	4.4
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,441	4.0	1.2	7.0	14.5	1.2	-1.8	12.0	3.8	-0.5	-6.1	-16.8	-5.4

참고: 5/22 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	18,216	5.2	1.1	5.7	19.4	0.0	-7.7	11.2	-4.2	0.0	-10.7	-19.7	-13.3
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	12,578	6.0	1.1	6.6	17.4	2.0	-1.2	-2.9	-10.8	2.1	-4.2	-33.8	-20.0
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	6,764	6.3	0.7	4.3	19.7	2.4	-8.6	8.5	-12.9	2.4	-11.6	-22.4	-22.1
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	6,093	6.1	0.9	4.4	19.8	2.6	-5.6	8.2	-9.8	2.6	-8.6	-22.7	-19.0
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,567	6.6	1.1	7.3	19.9	1.0	-4.9	1.6	-6.3	1.1	-7.9	-29.3	-15.4
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,602	4.8	1.3	6.6	18.0	-0.4	-3.4	4.5	1.8	-0.4	-6.4	-26.3	-7.4
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,605	5.4	1.0	5.3	20.5	0.4	-2.6	4.1	-3.0	0.5	-5.6	-26.7	-12.1
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,349	5.1	0.7	3.4	17.9	1.4	-2.0	30.1	2.1	1.4	-5.0	-0.7	-7.0
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,371	5.9	0.7	3.0	18.7	0.6	-1.1	3.1	-9.7	0.6	-4.1	-27.7	-18.9
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	FLT	산업용	3,725	5.9	0.9	4.3	18.1	3.2	-0.5	23.3	-1.5	3.2	-3.5	-7.6	-10.6
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,442	6.8	0.8	4.1	14.9	1.7	-1.1	4.7	-6.3	1.7	-4.1	-26.2	-15.4
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	2,617	4.5	1.5	8.0	n/a	1.0	-0.7	-2.0	-1.7	1.0	-3.7	-32.8	-10.8
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	1,939	9.0	1.0	7.7	n/a	0.4	-3.2	8.6	-11.4	0.5	-6.2	-22.2	-20.6
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	1,935	6.9	0.6	4.1	n/a	-1.4	-4.1	27.3	-2.8	-1.4	-7.1	-3.6	-11.9
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,872	6.5	0.7	5.9	18.2	0.0	0.0	18.1	-8.6	0.0	-3.0	-12.8	-17.7
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,532	7.8	0.7	8.6	n/a	1.0	-1.0	7.3	-15.6	1.0	-4.0	-23.5	-24.7
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,265	7.0	0.7	5.3	n/a	-0.9	-1.8	9.0	-8.4	-0.9	-4.8	-21.8	-17.5
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,160	7.0	0.7	3.7	16.5	-0.8	-3.6	-4.3	-14.8	-0.7	-6.6	-35.2	-24.0
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,194	6.2	0.7	4.0	19.3	3.6	0.0	4.5	-4.9	3.6	-3.0	-26.3	-14.1
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	-27.9	n/a
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,305	6.2	1.3	9.2	n/a	2.6	5.3	24.2	6.0	2.6	2.3	-6.6	-3.1
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	986	6.6	0.5	2.1	110.0	-0.6	-6.1	1.3	-7.8	-0.6	-9.1	-29.5	-16.9
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	849	8.6	0.7	7.0	n/a	-0.6	-0.6	2.0	-6.1	-0.6	-3.6	-28.8	-15.3
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	847	9.3	0.8	7.7	n/a	0.8	1.5	6.3	-1.5	0.8	-1.5	-24.5	-10.6
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	654	7.1	n/a	3.3	n/a	0.0	-2.9	2.0	-1.0	0.0	-5.9	-28.8	-10.1
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	487	9.6	n/a	7.4	n/a	-2.1	-6.1	-13.2	-16.4	-2.1	-9.1	-44.0	-25.5
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	546	n/a	n/a	n/a	n/a	1.0	-1.0	31.1	1.0	1.1	-4.0	0.2	-8.1
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	340	8.7	n/a	5.6	n/a	-1.0	-2.0	-14.9	-14.2	-1.0	-5.0	-45.7	-23.3
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	309	6.5	0.4	8.2	n/a	0.0	-4.2	-13.2	-20.7	0.0	-7.2	-44.0	-29.8
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	316	9.4	n/a	5.5	n/a	0.0	-1.0	18.2	1.0	0.0	-4.0	-12.7	-8.2
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	199	4.2	0.3	5.4	n/a	2.7	-3.5	0.5	-18.7	2.7	-6.5	-30.3	-27.9
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	234	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	1.1	2.3	3.4	0.0	-1.9	-28.6	-5.7
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	202	9.0	0.8	n/a	n/a	-1.5	-2.9	3.1	-6.9	-1.4	-5.9	-27.8	-16.1
PRIME US REIT	PRIME	오피스	241	7.1	0.3	4.2	n/a	3.1	-7.2	27.3	-14.7	3.1	-10.2	-3.6	-23.9
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	116	n/a	n/a	n/a	n/a	-4.8	-18.4	-14.9	-23.1	-4.7	-21.4	-45.7	-32.2
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	101	n/a	0.3	4.9	n/a	1.8	-1.7	-8.1	-19.7	1.8	-4.7	-38.9	-28.9
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	136	n/a	n/a	n/a	n/a	14.3	33.3	-15.7	-11.1	14.3	30.3	-46.6	-20.2
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	-47.5	n/a

참고: 5/22 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	1,069	4.1	1.4	6.0	-2.6	-8.9	-7.7	-15.1	-5.0	-14.9	-51.0	-30.8
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	823	4.6	1.5	6.7	-2.2	-6.4	-2.7	-13.7	-4.6	-12.5	-45.9	-29.3
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	799	5.2	1.2	7.0	-2.5	-5.5	14.4	-10.5	-4.8	-11.6	-28.8	-26.1
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	711	4.7	1.2	4.9	-1.8	-4.6	6.8	-11.6	-4.2	-10.6	-36.5	-27.3
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	721	4.5	1.4	6.1	-0.3	-3.4	10.5	-7.4	-2.7	-9.5	-32.8	-23.1
GLP J-REIT	3281	물류	637	5.0	1.4	6.9	-0.7	-3.4	5.7	-10.9	-3.1	-9.5	-37.6	-26.5
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	633	5.4	1.0	5.3	-2.0	-5.7	4.8	-10.9	-4.4	-11.7	-38.5	-26.6
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	542	5.0	1.1	5.4	-2.6	-5.8	-0.3	-16.6	-5.0	-11.9	-43.6	-32.3
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	529	5.1	1.5	7.6	-1.0	-3.6	8.0	-9.9	-3.4	-9.7	-35.3	-25.5
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	530	5.6	1.4	6.7	-1.8	-7.2	7.4	-9.5	-4.2	-13.3	-35.9	-25.2
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	466	7.2	1.3	8.8	0.7	-2.6	0.8	-5.3	-1.7	-8.6	-42.4	-20.9
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	440	4.0	1.8	7.5	-1.8	-4.6	5.4	-10.0	-4.2	-10.7	-37.9	-25.7
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	450	6.8	1.3	9.4	0.4	-4.3	3.4	-6.7	-2.0	-10.3	-39.9	-22.4
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	382	4.4	1.3	7.1	-1.8	-4.8	4.6	-10.7	-4.2	-10.9	-38.7	-26.3
MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	345	4.7	1.1	n/a	-1.8	-5.8	7.0	-12.4	-4.2	-11.9	-36.3	-28.0
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	352	4.7	1.2	6.7	-3.0	-9.5	6.0	-9.2	-5.4	-15.6	-37.3	-24.9
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	353	5.4	1.4	8.2	-1.7	-5.9	20.8	-9.5	-4.1	-12.0	-22.5	-25.2
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	300	4.4	1.2	5.9	-2.1	-3.9	4.7	-14.3	-4.5	-10.0	-38.5	-29.9
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	315	3.8	2.1	8.0	-0.9	-5.1	9.7	-6.8	-3.3	-11.2	-33.5	-22.4
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	317	4.8	1.2	5.3	-1.8	-5.5	14.3	-5.3	-4.2	-11.5	-29.0	-21.0
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	257	5.2	1.1	5.7	-0.8	-3.8	-1.8	-10.9	-3.2	-9.9	-45.0	-26.5
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	251	4.4	1.2	6.0	-2.4	-6.1	7.3	-9.0	-4.8	-12.2	-36.0	-24.7
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	252	4.7	1.8	8.9	-0.2	-5.4	-0.2	-11.7	-2.6	-11.4	-43.5	-27.4
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	244	4.8	1.2	6.0	-0.8	-4.1	-1.1	-13.2	-3.2	-10.2	-44.4	-28.8
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	260	4.9	1.1	5.6	-1.2	-3.6	11.5	-6.7	-3.6	-9.7	-31.8	-22.3
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	245	4.7	1.3	7.1	-2.3	-4.8	10.7	-10.0	-4.7	-10.9	-32.6	-25.6
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	244	4.1	0.5	6.1	-1.6	-5.8	12.1	-5.9	-4.0	-11.8	-31.2	-21.6
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	221	5.4	1.3	6.7	-2.2	-5.9	0.2	-12.0	-4.5	-11.9	-43.0	-27.7
HULIC REIT INC	3295	혼합형	224	5.1	1.1	6.0	-2.1	-5.2	4.2	-12.0	-4.5	-11.3	-39.1	-27.6
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	194	4.7	1.3	5.7	-0.8	-5.7	1.8	-6.0	-3.2	-11.8	-41.5	-21.6
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	179	4.3	1.4	8.0	-0.3	-4.0	0.7	-10.1	-2.7	-10.1	-42.6	-25.7
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	178	4.7	1.1	4.8	-0.9	-3.5	4.1	-9.8	-3.3	-9.5	-39.2	-25.4
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	175	5.8	1.3	7.8	-1.3	-5.0	6.9	-11.2	-3.7	-11.1	-36.4	-26.8
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	179	4.5	1.2	6.0	-1.6	-3.6	5.9	-6.8	-3.9	-9.7	-37.3	-22.4
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	158	5.2	1.1	9.7	-2.2	-4.8	-0.8	-12.9	-4.5	-10.8	-44.1	-28.5
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	145	6.1	1.0	6.6	-2.5	-4.6	-2.2	-12.3	-4.9	-10.7	-45.4	-28.0
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	148	4.7	1.3	7.1	-1.7	-5.1	3.2	-9.3	-4.1	-11.2	-40.1	-25.0
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	144	5.4	1.0	4.4	1.8	-3.9	3.7	-6.1	-0.6	-10.0	-39.6	-21.8
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	132	4.8	1.3	8.9	-0.2	-7.3	0.6	-11.4	-2.6	-13.4	-42.7	-27.1
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	123	5.7	1.1	8.5	-5.0	-7.4	-11.6	-18.5	-7.4	-13.5	-54.8	-34.2

참고: 5/22 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	61,446	1.0	2.4	11.0	23.3	-2.0	3.1	-8.5	-3.0	-4.2	4.2	-12.5	-2.7
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	23,002	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	17.6	n/a	n/a	n/a	13.6	n/a
Scentre Group	SCG	리테일	19,482	4.9	1.0	6.4	15.7	2.5	1.1	1.6	-11.2	0.3	2.2	-2.3	-10.9
Stockland	SGP	혼합형	9,848	6.2	0.9	8.3	11.2	2.5	-3.3	-26.4	-29.3	0.3	-2.3	-30.3	-29.1
Vicinity Centres?	VCX	리테일	11,926	4.8	1.0	6.1	17.0	0.8	0.4	6.2	0.4	-1.4	1.5	2.2	0.6
Charter Hall Group	CHC	혼합형	9,753	2.5	3.2	17.0	20.0	6.0	3.1	15.8	-15.7	3.8	4.2	11.8	-15.4
GPT Group	GPT	혼합형	9,271	5.1	0.8	6.2	13.7	1.5	1.3	2.8	-10.7	-0.7	2.3	-1.2	-10.4
Mirvac Group	MGR	혼합형	6,708	5.6	0.7	5.3	13.2	0.9	-1.7	-25.1	-17.1	-1.3	-0.7	-29.1	-16.8
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	6,500	6.1	0.6	6.7	9.7	-0.3	-2.3	-13.3	-12.6	-2.5	-1.2	-17.3	-12.3
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	4,262	4.3	1.0	4.7	22.9	n/a	n/a	20.8	2.2	n/a	n/a	16.8	2.5
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,532	7.2	0.7	5.4	13.9	0.3	-1.9	-15.2	-13.7	-1.9	-0.9	-19.1	-13.5
BWP Trust	BWP	물류	3,032	5.0	0.9	4.6	19.7	0.3	-2.2	8.9	-2.5	-1.9	-1.1	4.9	-2.2
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,603	6.9	0.8	5.8	13.8	-0.8	-0.4	-2.7	-8.8	-3.0	0.7	-6.7	-8.5
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,596	6.2	0.9	6.2	14.1	-0.9	-2.2	-5.0	-3.8	-3.1	-1.1	-9.0	-3.6
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,203	6.7	0.7	5.4	14.5	-1.3	-1.8	-4.3	-6.9	-3.5	-0.7	-8.3	-6.6
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	1,528	2.7	1.0	8.9	11.5	-2.8	-8.1	-34.6	-27.5	-5.0	-7.0	-38.5	-27.2
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	1,842	5.7	0.7	4.6	16.2	-1.0	-2.0	-4.2	-10.9	-3.2	-0.9	-8.2	-10.6
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,622	8.5	0.7	6.9	9.2	-1.4	-2.7	-11.2	-11.9	-3.6	-1.6	-15.1	-11.6
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,567	7.1	0.8	5.8	14.0	-2.0	-3.6	-8.0	-5.9	-4.2	-2.5	-12.0	-5.6
Arena REIT	ARF	혼합형	1,313	5.9	0.9	5.6	16.5	-0.6	-7.2	-15.4	-9.3	-2.8	-6.1	-19.4	-9.0
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,074	7.3	0.7	5.3	10.3	-4.7	6.5	10.8	-10.9	-6.8	7.6	6.9	-10.6
Aspen Group	APZ	혼합형	1,093	2.3	1.8	7.6	22.9	1.3	-1.0	39.1	-17.1	-0.9	0.0	35.2	-16.8
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	935	6.7	0.6	4.4	14.6	-1.2	-7.0	-15.4	-18.2	-3.4	-5.9	-19.4	-17.9
Abacus Property Group	ABG	오피스	898	8.7	0.6	5.1	11.2	-2.0	-2.9	-16.3	-16.9	-4.1	-1.8	-20.2	-16.7
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	762	6.9	0.7	5.1	13.9	-0.4	-1.6	-14.2	-10.4	-2.6	-0.6	-18.2	-10.2
Rural Fund Group	RFF	혼합형	772	5.9	0.7	4.2	n/a	-0.8	-2.5	13.8	0.5	-2.9	-1.4	9.8	0.8
Centuria Office REIT	COF	오피스	541	11.0	0.5	6.6	8.2	-2.7	-3.2	-25.5	-21.3	-4.9	-2.1	-29.5	-21.0
Carindale Property	CDP	리테일	448	5.5	0.8	5.4	13.9	-1.6	0.2	13.9	-4.2	-3.8	1.3	9.9	-4.0
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	366	0.0	0.5	3.0	14.8	-3.6	1.5	-20.8	-8.3	-5.8	2.6	-24.8	-8.0
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	371	7.7	0.7	5.5	13.0	1.9	0.7	-9.4	-3.6	-0.3	1.8	-13.3	-3.3
GDI Property Group	GDI	오피스	321	10.3	n/a	5.8	8.3	-0.8	0.0	-13.8	-6.3	-3.0	1.1	-17.7	-6.0

참고: 5/22 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	106,550	6.2	0.7	4.0	16.2	-0.2	6.3	1.0	18.8	0.6	7.7	-9.0	18.9
Champion REIT	2778	오피스	14,909	5.8	0.4	1.9	n/a	-1.2	3.0	20.3	-4.7	-0.5	4.4	10.3	-4.6
Fortune REIT	778	리테일	9,978	7.1	0.4	2.4	n/a	-0.6	0.6	9.7	-0.8	0.1	2.1	-0.3	-0.7
Yuexiu REIT	405	혼합형	3,753	7.6	n/a	1.9	n/a	-3.9	0.0	0.0	-15.1	-3.2	1.4	-10.0	-15.0
Sunlight REIT	435	혼합형	4,042	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.4	0.0	11.7	-2.1	0.3	1.4	1.7	-2.0
Hui Xian REIT	87001	혼합형	2,720	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.2	7.3	-7.4	-13.7	-1.5	8.7	-17.3	-13.6
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	1,927	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.3	-4.4	-22.6	-23.1	-1.5	-3.0	-32.6	-23.0
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,133	10.8	0.7	5.7	n/a	0.8	0.4	-8.1	-7.1	1.5	1.8	-18.1	-7.0
Prosperity REIT	808	오피스	2,304	n/a	0.4	n/a	n/a	-1.4	1.4	12.4	1.4	-0.6	2.8	2.4	1.5
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,252	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.9	-1.8	-5.1	-10.5	-0.1	-0.3	-15.1	-10.4
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,238	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	1.3	-12.6	13.4	0.7	2.8	-22.6	13.5

참고: 5/22 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	9,675	4.5	0.8	5.6	18.9	3.9	0.8	9.2	-0.8	2.6	-0.1	-10.9	-6.2
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,694	6.5	0.7	4.8	12.2	6.6	5.4	3.2	1.3	5.3	4.5	-16.9	-4.1
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,380	6.6	0.9	8.4	14.3	1.0	-2.3	-5.3	-1.5	-0.3	-3.1	-25.4	-6.9
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	4,055	5.6	0.7	8.9	16.4	1.4	-3.4	6.3	-1.8	0.0	-4.3	-13.7	-7.2
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	4,059	5.8	0.7	7.3	13.7	4.8	1.3	3.6	-1.9	3.4	0.4	-16.5	-7.3
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,602	7.5	0.5	1.9	11.8	1.6	6.2	-38.8	-11.2	0.3	5.4	-58.8	-16.6
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,591	3.3	0.6	2.3	26.4	1.9	-2.2	-7.4	-8.8	0.6	-3.1	-27.4	-14.2
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,419	7.8	0.9	9.0	12.6	2.1	-0.6	-5.6	-4.8	0.8	-1.4	-25.6	-10.2
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	1,624	5.7	0.6	4.5	13.9	1.6	-8.7	-13.6	-21.1	0.3	-9.6	-33.7	-26.5
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	1,933	4.8	0.5	3.1	17.7	2.0	-1.8	-9.4	-1.0	0.7	-2.7	-29.5	-6.4
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	9.3	n/a	n/a	n/a	-3.4	n/a	n/a	n/a	-23.4	n/a
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,781	5.3	0.8	8.0	14.7	5.5	-0.3	25.2	1.5	4.2	-1.1	5.2	-3.9
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,397	4.9	0.6	5.9	14.9	3.1	-7.7	2.8	-13.1	1.8	-8.6	-17.2	-18.5
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,574	5.5	1.0	11.0	13.5	-0.1	-1.6	8.4	2.9	-1.4	-2.4	-11.7	-2.5
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,272	2.5	0.6	1.5	40.2	5.2	-1.2	-3.6	-1.7	3.9	-2.0	-23.7	-7.0
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	1,038	7.4	0.9	8.8	0.2	2.6	-0.2	4.4	2.2	1.3	-1.1	-15.7	-3.2
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	642	8.0	0.5	-9.6	0.1	1.8	-2.2	-17.5	-16.3	0.5	-3.1	-37.6	-21.7
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.6	-0.5	n/a	n/a	-21.6	-5.9
URBAN LOGISTICS REIT PLC	SHED	산업용	n/a	n/a	n/a	4.3	n/a	n/a	n/a	1.2	n/a	n/a	n/a	-18.9	n/a
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	670	5.6	n/a	11.1	0.2	2.9	3.6	10.3	10.7	1.5	2.8	-9.7	5.3
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-13.4	2.7	n/a	n/a	-33.5	-2.7
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	-5.4	n/a
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	415	7.1	n/a	n/a	n/a	1.1	0.0	8.0	-1.8	-0.2	-0.8	-12.0	-7.2
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	377	5.2	0.7	6.7	n/a	1.9	-6.0	-0.3	-1.1	0.6	-6.9	-20.3	-6.5
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	337	8.7	0.7	8.1	9.4	3.4	5.0	3.2	13.2	2.1	4.1	-16.9	7.8
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	286	8.0	n/a	6.8	n/a	2.4	-0.3	5.4	5.4	1.1	-1.1	-14.7	0.0
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	236	n/a	n/a	n/a	n/a	2.4	-0.6	-4.7	-11.3	1.1	-1.5	-24.7	-16.7
HELICAL PLC	HLCL	리테일	239	7.5	0.5	4.6	n/a	6.5	1.8	-16.6	2.7	5.2	0.9	-36.6	-2.7
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	148	8.8	n/a	n/a	n/a	1.7	4.0	-19.6	-14.8	0.4	3.2	-39.7	-20.2
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	165	7.7	n/a	n/a	n/a	-1.0	1.4	1.0	-3.5	-2.3	0.5	-19.1	-8.9

참고: 5/22 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