

대체투자 Weekly

리츠의 유동성 리스크는 지났으나 금리 상승 압력 시작



리서치센터 리포트
바로가기

▶ 리서치센터 대체투자팀 | 2026년 6월 첫째 주

이경자 팀장 kyungja.lee@samsung.com

홍주미 Research Associate jumi14.hong@samsung.com

I. 국내 부동산/인프라

“대출금리 상승 압력” 제이알글로벌리츠 이벤트 이후, 5~6월 시장성 차입금 만기가 도래하는 리츠의 유동성 확보와 리파이낸싱에 초점이 맞춰졌습니다. 대부분 리츠는 예정대로 리파이낸싱을 무난히 마무리하며 과거와 다른 체력을 보였습니다. 그러나 기준금리 상승 가능성이 높아지며 회사채와 전단채, 주식담보대출 등 차입금리 상승이 나타납니다. 일부 리츠는 차입구조 안정성을 위해 시장성 차입보다 담보대출 비중을 다시 늘리고 있습니다. 2023년 금리 상승폭보다는 훨씬 낮지만 기존 대비 50bp 내외의 차입금리 상승이 예상됩니다. 배당 트렌드에 큰 변화는 없지만 배당 상승폭은 완화될 전망입니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
SK리츠	<p>(5/30) 5월 말 만기인 950억원의 회사채, 전단채로 리파이낸싱</p> <ul style="list-style-type: none"> AA- 신용등급이나 이번 회사채 리파이낸싱은 공모채가 아닌 단기사채로 리파이낸싱하기로 제이알글로벌리츠의 이벤트 영향은 AA급에는 미미하지만 2026년 들어 회사채 금리 급등 영향 	<ul style="list-style-type: none"> 단기사채의 금리는 3%대 중반에서 조달, 회사채 시장 금리 상승으로 AA-급 공모채 금리는 4%대 초반으로 예상돼 단기사채로 대응하기로 단기물로 유동성을 확보하며 시장 변동성 대응한 뒤 금리가 안정되면 공모채 발행을 재개할 것으로 보임
이지스밸류플러스	<p>(5/21) 5월 만기인 전단채, 주식담보대출로 차환 발행</p> <ul style="list-style-type: none"> 5월 26일, 550억원 규모의 전단채가 만기였으며 기존 전단채 금리는 4.2% 차환 발행 규모 역시 550억원, 금리는 5.5%(고정)이며 대출 기간은 1년 	<ul style="list-style-type: none"> 3개월물 전단채 대신 1년물 주식담보대출로 전환함에 따라 조달 금리 상승 기준금리 상승 가능성이 높아지며 시장 금리는 이를 선반영하며 상승하는 추세
Sector	News	Implication
데이터센터	<p>(5/30) 스마일게이트의 고양 데이터센터, 국민성장펀드 지원</p> <ul style="list-style-type: none"> 금융위, 스마일게이트의 고양 문봉동, 식사동 데이터센터 건설을 지원 안건 승인 스마일게이트는 2.8조원을 투입해 50MW급 Si데이터센터 동시 개발 중, 자본 0.6조원, 대출 2.2조원 국민성장펀드는 인프라투자 방식으로 에쿼티 2,500억원, 후순위대출 2,500억원 등 총 0.5조원 지원하기로 	<ul style="list-style-type: none"> 국민성장펀드가 후순위 2,500억원을 전액 지원하기로 하며 1.9조원 규모의 선순위 대출 모집은 용이해짐 산업은행은 자체 대출뿐 아니라 은행, 보험사 대상 선순위 대주 모집 계획 국민성장펀드의 주요 지원 대상이 데이터센터임에 따라 데이터센터 개발 탄력, 향후 4~5년간 집중적으로 완공 예상
부동산	<p>(5/30) 비아파트 규제 완화, 2030년까지 수도권 11만호 공급</p> <ul style="list-style-type: none"> 비아파트의 신규 공급 방식을 도입하고 금융지원 확대해 주택공급 추진 도시형생활주택 총 세대 한도를 300호 미만에서 역세권 기준, 700호 미만까지 확대. 연립/다세대형 도시형생활주택은 최대 층수를 5층에서 6층으로, 주차장 규모 완화 공급과잉인 지식산업센터를 2027년까지 한시적으로 오피스텔 전환 허용, 주차장 추가 확보하지 않아도 용도 전환 	<ul style="list-style-type: none"> 공실로 방치된 상가, 업무시설을 원룸과 오피스텔로 용도 전환 추진. 2027년까지 1.5만호, 2030년까지 3.3만호 도시형생활주택 건축 규제 완화의 이유는 인허가 기준, 착공까지 6개월, 준공까지 2년으로 아파트 대비 공급 속도가 빠르기 때문 지산의 오피스텔 전환 본격화 시 PF 부실 정리에도 도움이 될 것

2026. 6. 1

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	1,644	4.9	0.8	4.8	17.6	-3.4	-16.9	12.6	-5.7	-11.4	-43.6	-199.0	-106.8
롯데리츠	1,101	7.1	1.0	3.4	14.2	-2.3	-12.7	3.0	-3.8	-10.3	-39.4	-208.6	-104.9
ESR켄달스퀘어리츠	971	7.0	0.8	3.3	14.7	-4.4	-9.9	-9.3	-7.5	-12.4	-36.6	-220.9	-108.6
한화리츠	907	5.3	1.3	3.9	25.9	-2.5	-14.8	33.4	21.8	-10.5	-41.5	-178.1	-79.3
신한알파리츠	643	6.9	1.1	4.2	19.8	-3.3	-9.8	-6.0	-4.8	-11.3	-36.5	-217.6	-106.0
맵스리얼티	511	5.0	n/a	n/a	n/a	-6.8	-25.2	26.4	8.1	-14.8	-51.9	-185.1	-93.1
제이알글로벌리츠	233	19.5	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	-56.9	-57.8	-8.0	-26.7	-268.5	-158.9
삼성FN리츠	486	5.2	1.3	3.5	26.9	1.7	-14.4	15.8	13.4	-6.3	-41.1	-195.7	-87.8
코람코라이프인프라	420	8.4	1.0	5.1	3.7	-2.8	-7.2	-1.7	-2.2	-10.8	-33.9	-213.3	-103.3
코람코더원리츠	396	3.4	1.4	4.2	26.0	-4.0	-4.4	90.1	-2.6	-12.0	-31.1	-121.5	-103.7
KB스타리츠	218	23.5	0.4	4.7	n/a	-13.0	-32.4	-63.8	-55.7	-21.0	-59.1	-275.3	-156.9
디앤디플랫폼리츠	217	15.1	0.7	4.5	11.3	-8.4	-23.1	-24.8	-27.5	-16.4	-49.8	-236.4	-128.6
이리츠코크렙	260	8.8	1.2	8.0	11.1	-6.2	-15.6	-11.9	-10.9	-14.2	-42.3	-223.5	-112.0
이지스밸류리츠	261	8.5	0.8	-4.0	-18.0	-5.8	-10.0	-20.5	-9.8	-13.8	-36.6	-232.1	-111.0
신한서부티엔디리츠	219	15.7	0.8	3.5	12.3	-6.7	-22.1	-0.1	-0.7	-14.7	-48.8	-211.7	-101.8
NH올원리츠	165	10.0	0.7	6.3	17.6	-2.1	-11.2	-18.0	-10.8	-10.1	-37.9	-229.6	-112.0
이지스레지던스리츠	124	8.9	0.4	15.0	2.9	-4.1	-14.4	-20.6	-11.4	-12.1	-41.1	-232.2	-112.6
미래에셋글로벌리츠	53	19.5	0.3	0.8	n/a	-16.1	-41.0	-51.6	-48.4	-24.1	-67.7	-263.2	-149.6

참고: 5/29 증가 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 (%)	
	1Q26	2Q26F	3Q26F	4Q26F	2026F	2027F	2026F	2027F
SK리츠	67	67	68	68	270	278	4.9%	5.1%
ESR켄달스퀘어리츠	-	139	-	139	278	278	7.0%	7.0%
디앤디플랫폼리츠	120	-	250	-	370	260	15.1%	10.6%
롯데리츠	-	134	-	137	271	292	7.1%	7.7%
신한알파리츠	182	-	184	-	366	371	6.9%	7.0%
이지스밸류리츠	160	-	160	-	320	330	7.0%	7.2%
코람코라이프인프라리츠	-	164	-	199	363	328	8.4%	7.6%
코람코더원리츠	90	90	65	90	335	335	3.4%	3.4%
맥쿼리인프라	-	380	-	380	760	760	6.9%	6.9%
이지스레지던스리츠	-	150	-	150	300	300	5.9%	5.9%
한화리츠	-	135	-	135	270	270	5.3%	5.3%
신한서부티엔디리츠	-	135	-	425	560	276	15.7%	7.7%
KB발해인프라	-	325	-	325	650	650	6.6%	6.6%

참고: 5/29 증가 기준, 신한서부티엔디, 코람코라이프인프라 외에는 처분이익 미반영 수치
 자료: FnGuide, 삼성증권

1.4 Upcoming events

종목	내용	비고
SK리츠	전단채 발행	2026년 만기인 회사채 및 전단채 차환 발행 목적

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	5,249	6.9	1.6	6.9	-1.9	-3.6	-6.4	-2.6	-9.9	-30.3	-218.0	-103.7
KB발해인프라	1,213	6.6	1.5	0.0	-1.3	-0.2	n/a	-1.2	-9.3	-26.9	n/a	-102.3
아이에스동서	869	1.7	0.6	3.0	-11.1	-2.7	34.9	23.3	-19.1	-29.4	-176.7	-77.8
한국자산신탁	281	6.5	0.2	4.8	-5.5	-16.1	-6.3	-5.3	-13.6	-42.7	-217.9	-106.5
SK디앤디	225	5.0	0.4	4.3	-1.0	-6.5	27.3	-4.7	-9.0	-33.2	-184.3	-105.9

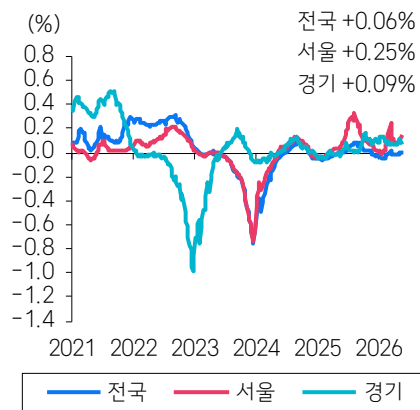
참고: 5/29 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.25% 상승. 재건축 추진 단지과 대단지 등 중심의 국지적 상승 거래 발생하고 있으나 그외는 매수-매도 관망세
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.26% 상승. 오는 7월 부동산 세제개편 이후 보유세 강화될 경우, 임차인 주거비 상승으로 전가될 가능성
분양시장	6월 첫째 주, 전국 7개 단지 2,437가구 분양 예정. 6/3 지방선거를 앞두고 분양공고 및 견본주택 개관은 선거 후로 미루는 분위기

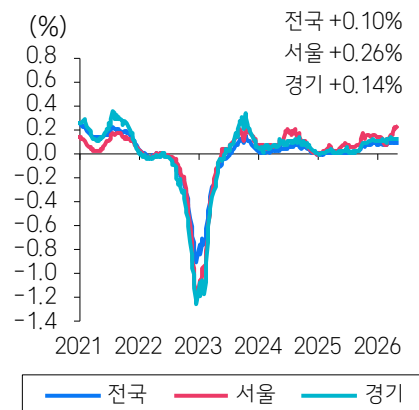
자료: 부동산원(5/29 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



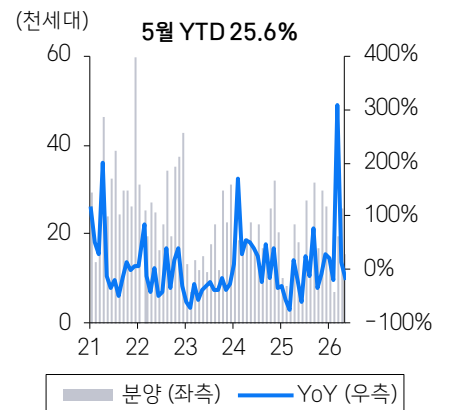
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



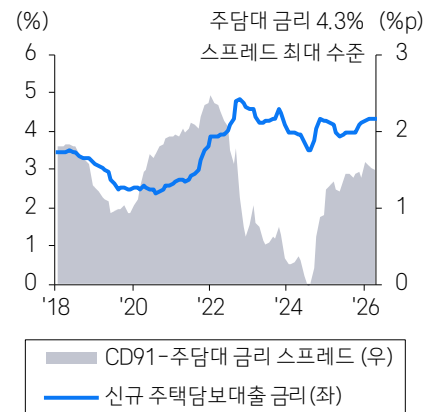
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



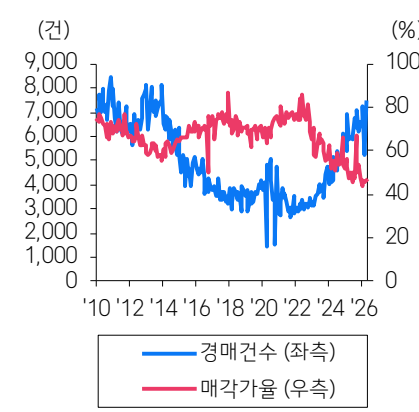
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



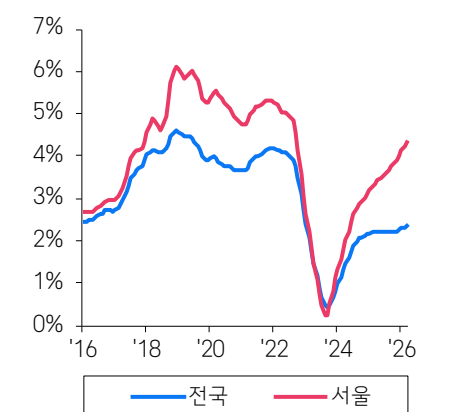
참고: 4월 말 기준 자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 대체투자

“인프라 시장의 M&A” 부동산과 인프라 시장에 투자가 집중되는 분야는 시데이터센터와 유틸리티입니다. 데이터센터가 흡수하는 막대한 전력으로 유틸리티 산업도 20년만의 성장기를 맞이했습니다. 단, 데이터센터가 일반적인 전력 수요의 40% 이상을 차지하며 전력요금은 급등했고 요금 저항이 심화된 상황입니다. 일례로 도미니언 에너지가 서비스하는 지역은 미국 데이터센터의 집적지이며 도미니언 에너지 홀로 이에 대한 대응은 어렵습니다. 최근 유틸리티 사상 최대의 빅딜인 넥스트에라에너지와 도미니언 에너지의 합병도 개별 기업이 capex 부담을 지는 것보다 합병을 통한 규모의 경제와 운영 효율성 추구로 관점이 이동함을 시사합니다. 2026년 들어서만 PE가 주도하는 유틸리티 M&A는 벌써 3건이며 미국 유틸리티 시장은 시데이터센터로 인한 통합 및 재편 과정에 있습니다.

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	-0.1	14.4	10.0	-2.3	-4.9	-13.8	-0.7
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	0.1	-0.2	9.3	2.1	-1.8	-5.0	-18.9	-8.7
SPGTINDTR INDEX	인프라	-1.7	-1.8	15.7	7.9	-3.5	-6.6	-12.6	-2.8
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	0.5	-2.3	-6.2	-10.6	-1.3	-7.1	-34.4	-21.3
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	0.0	14.5	3.8	-1.8	-4.8	-13.7	-6.9
SPGSCITR INDEX	원자재	-5.0	-6.6	51.1	37.7	-6.8	-11.5	22.9	26.9
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	4.0	1.2	n/a	n/a	-24.3	-9.5
BITCOIN INDEX	비트코인	-2.6	-5.8	-29.5	-15.5	-4.4	-10.6	-57.7	-26.3
ETHEREUM INDEX	이더리움	-2.7	-12.8	-22.0	-32.3	-4.5	-17.7	-50.2	-43.0

참고: 5/29 종가 기준, Relative return은 S&P500 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, NPPIODIV- NCREIF Fund Index Open End Diversified Core (ODCE) TR index

자료: Bloomberg, 삼성증권

2.2 Performance- 글로벌 리츠

Sector	Indicator
REIT 지수	전주 S&P Global REIT 지수는 0.7% 하락, S&P500 지수(1.8%)를 2.5%p 하회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 0.9% 하락
섹터별 성과	숙박 > 오피스 > 리테일 > 셀프 스토리지 > 산업용 > 넷리스 > 주거 > 데이터센터 > 헬스케어 순 성과
국가별 성과	호주 리츠가 2.4% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠인프라는 2.9% 하락하며 코스피 지수(8.0%)를 10.9%p 하회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
부동산	<p>(5/29) 미국 주택담보대출 금리, 9개월만의 최고치</p> <ul style="list-style-type: none"> 5월 말 기준 30년 고정금리 주택담보대출 평균 금리 6.53%, 전년 대비 소폭 낮지만 상승세 주택 매매 계약 건수는 3개월 연속 증가세이지만 높은 금리와 주택 가격 부담으로 과거 대비 부진한 상황 	<ul style="list-style-type: none"> 높은 금리 수준이 장기간 이어지며 미국 주택 건설은 회복이 더딤 주택 매매 부담은 임대주택으로 수요 전환 요인

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	2.9	6.5	-0.5	-0.1	14.4	10.0	0.2	0.7	-0.1	0.9
TEREEE INDEX	유럽	6.0	0.7	7.8	1.2	2.0	4.0	4.4	-0.7	1.7	1.3	2.8
ERASA INDEX	아시아	5.1	1.1	6.3	0.5	-1.1	-9.1	-11.5	0.4	1.8	-19.6	-11.8
TERNAU INDEX	미국	3.7	2.4	6.3	-1.2	0.0	16.7	14.0	0.0	0.0	0.0	0.1
ERGLJPJ Index	일본	5.2	1.3	6.3	0.4	-3.5	4.3	-10.1	-0.6	3.6	-14.4	-3.9
TERGLSGL Index	싱가포르	5.9	0.9	5.1	0.0	-1.0	12.9	-3.1	0.1	0.1	-4.1	-1.7
TERGLCAL Index	캐나다	4.7	0.8	4.3	0.5	1.6	13.6	11.3	0.4	1.1	0.4	1.5
TENUKRE INDEX	영국	5.7	0.7	7.5	1.1	2.1	-1.6	1.1	-0.2	-0.2	0.3	-0.1
TERGLHKL INDEX	홍콩	6.3	0.6	1.7	-1.9	2.7	5.7	14.0	2.1	4.8	-30.8	-6.0
TERGLAUA Index	호주	3.6	1.2	8.3	2.4	1.8	-1.9	-6.8	0.0	-0.3	-0.6	-1.2

참고: 5/29 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

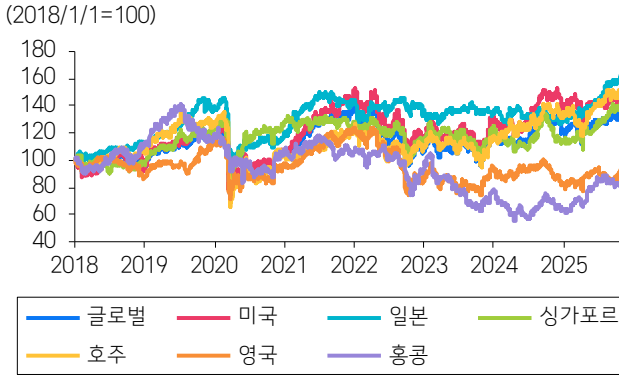
(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US-REIT	Lineage, Inc.	Weyerhaeuser Co	Alexandria Real Estate Equities Inc	Welltower Inc	VENTAS INC	SUN COMMUNITIES INC
섹터	산업용	목재	오피스	헬스케어	헬스케어	주거용
Chg	8.6	3.6	2.7	-5.0	-4.3	-3.2
J-REIT	INVINCIBLE INVESTMENT CORP	mitsubishi ESTATE LOGISTICS	GLP J-REIT	HEIWA REAL ESTATE REIT INC	GLOBAL ONE REIT	UNITED URBAN INVESTMENT CORP
섹터	호텔	산업용	물류	혼합형	오피스	혼합형
Chg	0.2	-0.5	-1.1	-8.1	-7.7	-7.4
S-REIT	STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	IREIT GLOBAL	DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	MANULIFE US REAL ESTATE INV	DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	KEPPEL PACIFIC OAK US REIT
섹터	혼합형	오피스	산업용	혼합형	데이터센터	오피스
Chg	2.6	2.2	2.1	-3.5	-3.0	-2.6
HK-REIT	Regal Real Estate Investment	Champion REIT	Champion REIT	Yuexiu REIT	Spring Real Estate Investment	Hui Xian REIT
섹터	호텔	오피스	오피스	혼합형	혼합형	혼합형
Chg	1.3	0.0	0.0	-4.1	-3.8	-3.4
UK-REIT	WORKSPACE GROUP PLC	UNITE GROUP PLC/THE	DERWENT LONDON PLC	REGIONAL REIT LTD	HELICAL PLC	SCHRODER REAL ESTATE INVESTM
섹터	리테일	주거용	리테일	리테일	리테일	혼합형
Chg	5.0	3.9	3.3	-3.0	-1.0	-0.9
A-REIT	Healthco Healthcare and Wellness REIT	Abacus Property Group	Goodman Group	DEXUS Property Group	Dexus Convenience Retail REIT	Charter Hall Long Wale REIT
섹터	헬스케어	오피스	물류	혼합형	리테일	오피스
Chg	12.0	3.0	5.4	-7.4	-3.3	-1.7

참고: 5/29 종가 기준

자료: Bloomberg, 삼성증권

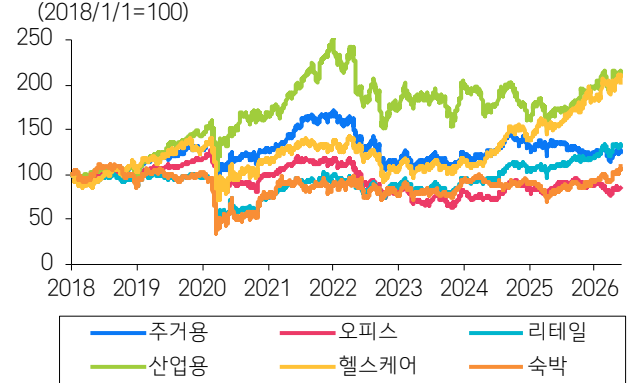
IV. Datapack - 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



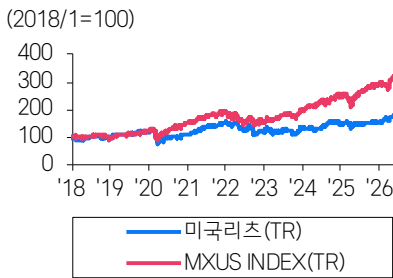
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

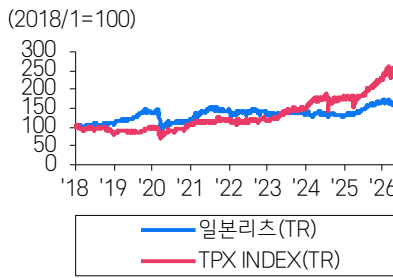


자료: Bloomberg, 삼성증권

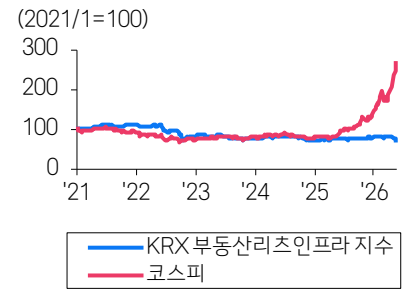
USREIT와 주식시장 total return



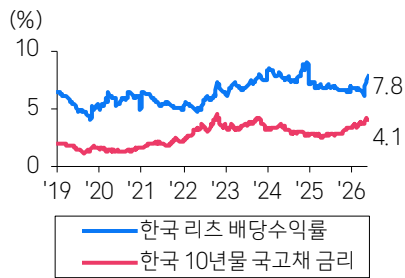
J-REIT와 주식시장 total return



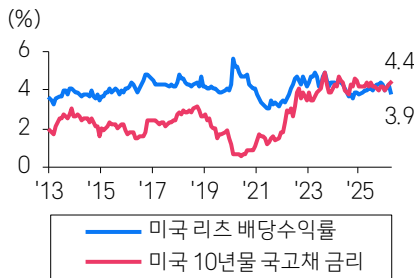
국내 리츠와 주식시장 total return



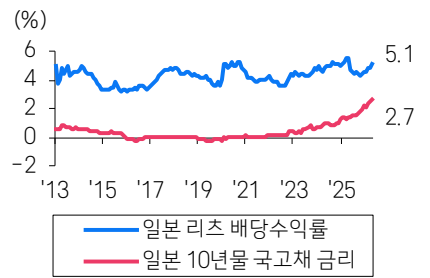
한국 리츠 배당수익률



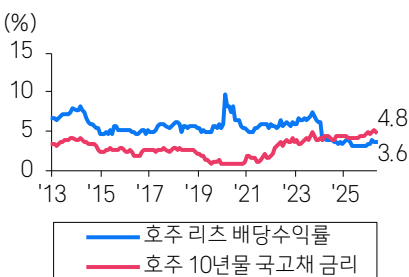
미국 리츠 배당수익률



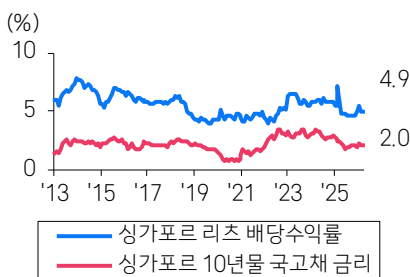
일본 리츠 배당수익률



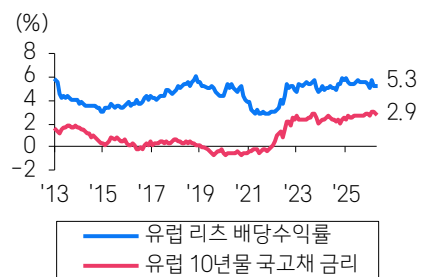
호주 리츠 배당수익률



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	144,945	1.5	3.2	4.8	32.7	-5.0	-5.3	33.1	10.6	-6.4	-10.2	4.9	-0.1
Prologis Inc	PLD	산업용	137,097	3.0	2.4	5.2	23.2	-1.7	1.5	32.1	12.4	-3.1	-3.4	3.9	1.7
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	87,103	3.8	13.5	93.8	18.3	1.7	2.9	-12.9	6.5	0.3	-1.9	-41.1	-4.2
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	105,335	1.9	7.3	12.5	33.1	-1.1	-1.6	20.2	39.4	-2.5	-6.4	-8.1	28.7
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	66,450	4.4	16.3	56.0	15.5	0.2	1.2	25.7	10.7	-1.2	-3.6	-2.6	0.0
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	67,946	2.6	2.9	3.3	23.7	-1.1	-5.3	10.8	22.8	-2.5	-10.2	-17.4	12.1
Realty Income Corp	O	리테일	57,143	5.3	1.5	3.8	13.9	-1.2	-4.0	8.2	8.7	-2.6	-8.8	-20.0	-2.0
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	53,311	4.0	8.0	30.7	17.9	-0.5	0.7	-1.5	17.0	-1.9	-4.1	-29.8	6.3
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	39,935	4.7	n/a	-24.8	22.4	0.0	2.5	-8.8	3.0	-1.4	-2.3	-37.0	-7.8
VENTAS INC	VTR	헬스케어	41,042	2.4	3.0	2.2	21.8	-4.3	-4.1	31.3	9.1	-5.7	-8.9	3.1	-1.6
VICI Properties Inc	VICI	카지노	30,840	6.5	1.0	11.2	9.8	-1.0	-1.3	-11.0	0.4	-2.4	-6.1	-39.2	-10.4
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	30,487	4.5	2.4	7.6	17.5	0.7	1.6	-4.5	10.8	-0.7	-3.2	-32.7	0.1
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	25,389	3.9	2.2	5.9	16.2	-1.7	-0.5	-11.7	0.7	-3.1	-5.4	-40.0	-10.1
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	38,158	2.7	n/a	-82.3	31.8	1.4	0.8	29.9	54.6	0.0	-4.0	1.7	43.9
Equity Residential	EQR	주거용	24,522	4.3	2.4	4.9	16.0	-1.1	0.4	-6.7	3.8	-2.6	-4.4	-34.9	-6.9
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	21,548	2.5	n/a	-19.0	17.0	-1.2	-7.1	-12.4	5.0	-2.6	-11.9	-40.6	-5.7
Weyerhaeuser Co	WY	목재	17,673	3.4	1.9	2.7	81.7	3.6	2.2	-5.4	3.5	2.2	-2.7	-33.6	-7.3
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	17,521	3.8	3.4	7.1	16.9	-1.5	3.5	-4.0	4.2	-2.9	-1.3	-32.2	-6.5
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	17,376	4.1	2.0	4.6	15.1	-0.1	2.5	-13.2	5.3	-1.6	-2.3	-41.4	-5.5
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	15,022	4.8	2.9	6.9	15.2	-1.6	0.4	-17.6	-7.1	-3.0	-4.4	-45.8	-17.8
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	16,011	12.8	1.1	14.6	n/a	1.9	-4.3	15.3	-2.3	0.4	-9.1	-12.9	-13.0
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	15,239	3.6	2.3	4.5	17.8	-3.2	-2.3	0.2	-0.2	-4.6	-7.1	-28.0	-10.9
WP CAREY INC	WPC	혼합형	16,576	5.0	1.9	8.5	13.9	-0.1	2.5	18.6	15.6	-1.5	-2.3	-9.6	4.9
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	16,240	4.4	1.6	5.3	13.2	-0.1	3.0	13.3	18.8	-1.6	-1.8	-15.0	8.1
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	13,925	5.7	2.8	11.3	14.7	-2.4	-0.5	26.4	5.5	-3.8	-5.3	-1.8	-5.3
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	14,599	4.0	2.2	6.7	16.0	-1.9	-1.7	7.2	12.1	-3.3	-6.5	-21.0	1.3
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	15,471	4.3	15.3	59.8	16.0	-0.4	8.6	26.5	20.4	-1.8	3.8	-1.7	9.7
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	15,739	6.1	2.4	12.9	11.2	2.7	8.8	48.4	29.6	1.3	3.9	20.1	18.9
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	13,303	6.8	2.7	20.2	11.5	-1.7	-1.7	0.6	5.1	-3.1	-6.5	-27.6	-5.6
UDR INC	UDR	주거용	11,989	4.7	4.4	8.4	14.6	-2.9	1.4	-10.9	0.6	-4.3	-3.4	-39.2	-10.1
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	11,980	3.5	7.1	23.7	19.5	-2.8	-1.7	-2.8	1.9	-4.2	-6.5	-31.1	-8.8
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	AMH	주거용	11,568	4.1	1.8	3.4	16.7	-0.6	0.4	-15.2	-0.1	-2.0	-4.4	-43.5	-10.8
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	11,950	13.8	1.1	17.5	n/a	2.0	-4.8	16.4	-2.9	0.5	-9.7	-11.8	-13.6
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	10,711	4.0	3.2	2.7	15.9	-0.8	2.0	-9.3	-3.2	-2.3	-2.8	-37.5	-13.9
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	13,202	6.4	1.8	1.8	11.0	-2.9	16.6	10.0	19.1	-4.4	11.8	-18.2	8.4
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	9,570	4.8	2.0	6.1	8.6	-0.5	1.1	-10.9	-11.1	-1.9	-3.8	-39.1	-21.8
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	10,854	3.2	3.1	8.7	21.1	-1.6	0.9	19.1	13.3	-3.0	-4.0	-9.1	2.6
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	8,006	4.9	1.0	3.3	14.7	-2.0	-0.1	0.7	-8.4	-3.4	-5.0	-27.6	-19.1
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	AHR	헬스케어	10,296	2.1	2.5	3.2	24.1	-2.6	-2.5	39.9	3.9	-4.0	-7.4	11.7	-6.8
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	10,335	3.8	3.3	9.4	15.9	-0.1	3.7	25.3	18.7	-1.5	-1.1	-2.9	8.0
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	8,658	5.8	0.5	2.7	7.8	2.7	20.0	-29.2	1.5	1.3	15.2	-57.4	-9.2
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	8,906	4.3	1.4	3.7	16.6	-1.7	-2.9	-1.5	2.9	-3.2	-7.7	-29.7	-7.8
CARETRUST REIT INC	CTRE	헬스케어	9,643	3.8	2.0	8.7	20.2	-0.8	4.2	41.9	12.9	-2.2	-0.7	13.7	2.2
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	9,057	5.3	3.4	12.6	15.5	-0.2	-0.3	-6.5	11.0	-1.6	-5.2	-34.7	0.2
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	9,377	4.1	3.0	11.8	13.0	-0.9	2.7	20.3	16.6	-2.3	-2.2	-8.0	5.8
Lineage, Inc.	LINE	산업용	10,111	4.8	1.4	-1.4	27.4	8.6	19.9	4.0	26.9	7.2	15.1	-24.2	16.2
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	8,202	3.2	3.1	12.0	19.7	-2.2	-0.4	25.2	8.0	-3.7	-5.3	-3.1	-2.7
NNN REIT INC	NNN	리테일	8,468	5.5	1.9	8.8	12.6	-1.1	1.3	6.6	12.3	-2.5	-3.6	-21.6	1.6
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,386	4.1	1.2	7.0	14.4	-0.7	-1.8	6.4	3.0	-2.2	-6.7	-21.8	-7.7

참고: 5/29 증가 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	18,057	5.3	1.0	5.7	19.2	-0.9	-3.8	8.6	-5.0	-0.2	-6.4	-20.7	-13.5
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	12,478	6.1	1.1	6.6	17.2	-0.8	0.4	-5.5	-11.5	-0.1	-2.1	-34.9	-20.0
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	6,764	6.3	0.7	4.3	19.7	0.0	-0.8	8.5	-12.9	0.6	-3.3	-20.9	-21.4
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	6,144	6.0	0.9	4.4	20.0	0.8	-1.6	8.1	-9.1	1.5	-4.2	-21.2	-17.5
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,539	6.6	1.1	7.3	19.8	-0.5	-1.5	0.5	-6.7	0.1	-4.1	-28.8	-15.2
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,651	4.8	1.3	6.6	18.2	0.9	-1.7	5.9	2.7	1.5	-4.3	-23.4	-5.8
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,626	5.4	1.0	5.3	20.6	0.4	-3.0	3.2	-2.6	1.1	-5.5	-26.2	-11.0
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,349	5.1	0.7	3.4	17.9	0.0	-1.3	30.1	2.1	0.6	-3.9	0.7	-6.3
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,297	6.0	0.7	3.0	18.4	-1.7	-3.4	2.0	-11.3	-1.1	-5.9	-27.4	-19.7
FRASERS LOGISTICS & COMMERC	FLT	산업용	3,801	5.8	0.9	4.4	18.5	2.0	4.2	25.8	0.5	2.7	1.6	-3.6	-7.9
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,442	6.8	0.8	4.2	14.9	0.0	0.0	4.7	-6.3	0.6	-2.5	-24.7	-14.7
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	0.0	-0.2	-1.5	-1.7	0.6	-2.8	-30.8	-10.1
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	1,923	9.1	1.0	7.7	n/a	-0.8	-1.7	7.2	-12.2	-0.2	-4.2	-22.1	-20.6
QUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	1,963	6.8	0.6	4.1	n/a	1.4	-2.7	29.1	-1.4	2.1	-5.3	-0.3	-9.8
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,855	6.6	0.7	5.9	18.1	-0.9	-1.8	18.3	-9.4	-0.2	-4.3	-11.1	-17.8
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,502	7.9	0.7	8.6	n/a	-1.9	-3.8	2.5	-17.2	-1.3	-6.4	-26.8	-25.6
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,253	7.0	0.7	5.3	n/a	-0.9	-1.8	6.9	-9.2	-0.3	-4.4	-22.4	-17.7
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,133	7.1	0.7	3.1	n/a	-2.3	-3.0	-6.5	-16.8	-1.6	-5.6	-35.9	-25.2
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,163	6.4	0.6	4.0	18.8	-2.6	-1.7	2.7	-7.4	-1.9	-4.3	-26.6	-15.8
FRASERS HOSPITALITY TRUST	FHT	호텔	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	2.2	n/a	n/a	n/a	-27.2	n/a
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,296	6.2	1.3	9.2	n/a	-0.6	4.6	21.5	5.3	0.0	2.1	-7.8	-3.1
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	986	6.5	0.5	2.0	n/a	0.0	-4.9	1.3	-7.8	0.6	-7.5	-28.0	-16.2
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	872	8.3	0.8	7.0	n/a	2.6	1.3	4.0	-3.7	3.3	-1.3	-25.4	-12.1
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	841	9.5	0.8	7.7	n/a	-0.7	-0.7	5.6	-2.2	-0.1	-3.3	-23.8	-10.6
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	635	7.3	n/a	4.0	n/a	-3.0	-4.9	-2.0	-3.9	-2.3	-7.4	-31.4	-12.4
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	487	9.6	n/a	7.4	n/a	0.0	-4.2	-13.2	-16.4	0.6	-6.7	-42.6	-24.8
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	551	n/a	n/a	n/a	n/a	1.0	2.1	30.7	2.1	1.7	-0.5	1.3	-6.3
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	347	8.5	n/a	5.6	n/a	2.1	0.0	-12.4	-12.4	2.7	-2.5	-41.7	-20.8
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	316	6.3	0.5	8.2	n/a	2.2	0.0	-25.4	-19.0	2.8	-2.5	-54.8	-27.4
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	316	9.4	n/a	5.5	n/a	0.0	-1.9	16.9	1.0	0.6	-4.4	-12.5	-7.5
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	194	4.3	0.3	5.4	n/a	-2.6	-7.0	-1.6	-20.9	-2.0	-9.5	-30.9	-29.3
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	234	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	1.1	2.3	3.4	0.6	-1.4	-27.1	-5.0
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	205	8.8	0.8	n/a	n/a	1.5	0.0	11.5	-5.6	2.1	-2.5	-17.9	-14.0
PRIME US REIT	PRIME	오피스	239	7.2	0.3	4.2	n/a	-1.2	-9.3	22.1	-15.7	-0.5	-11.8	-7.3	-24.2
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	116	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-20.0	-31.0	-23.1	0.6	-22.5	-60.4	-31.5
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	98	n/a	0.3	4.9	n/a	-3.5	0.0	-12.7	-22.5	-2.9	-2.5	-42.1	-31.0
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	136	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	14.3	-21.8	-11.1	0.6	11.7	-51.1	-19.5
DASIN RETAIL TRUST	DASIN	리테일	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-20.0	n/a	n/a	n/a	-49.4	n/a

참고: 5/29 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	1,123	3.9	1.5	6.0	5.0	-2.7	-3.2	-10.8	4.7	-8.9	-44.4	-26.9
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	833	4.5	1.5	6.7	1.2	-3.7	-2.3	-12.7	0.8	-9.8	-43.6	-28.8
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	809	5.2	1.2	7.0	1.3	-2.8	14.1	-9.3	0.9	-8.9	-27.2	-25.4
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	709	4.7	1.2	4.9	-0.3	-5.5	5.5	-11.8	-0.6	-11.6	-35.8	-27.9
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	716	4.5	1.4	6.1	-0.8	-4.6	10.8	-8.2	-1.2	-10.7	-30.5	-24.3
GLP J-REIT	3281	물류	641	5.0	1.4	6.9	0.8	-1.1	5.2	-10.2	0.4	-7.2	-36.1	-26.3
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	642	5.3	1.0	5.3	1.5	-1.9	4.8	-9.6	1.1	-8.0	-36.4	-25.7
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	548	4.9	1.1	5.4	1.0	-3.6	0.5	-15.8	0.6	-9.7	-40.7	-31.9
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	530	5.1	1.5	7.6	0.3	-2.7	7.4	-9.6	-0.1	-8.9	-33.9	-25.7
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	519	5.7	1.4	6.7	-2.1	-7.4	7.3	-11.4	-2.4	-13.5	-34.0	-27.4
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	469	7.1	1.3	8.8	0.5	0.2	0.0	-4.8	0.1	-6.0	-41.2	-20.9
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	439	4.0	1.8	7.5	-0.1	-4.3	4.0	-10.2	-0.5	-10.5	-37.3	-26.2
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	452	6.8	1.3	9.4	0.4	-1.3	2.5	-6.4	0.0	-7.4	-38.7	-22.4
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	385	4.4	1.3	7.1	0.7	-3.5	5.8	-10.0	0.4	-9.7	-35.4	-26.1
MITSUJIFUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	347	4.7	1.1	n/a	0.8	-3.3	6.2	-11.6	0.5	-9.4	-35.0	-27.7
SEKSUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	353	4.7	1.2	6.7	0.4	-3.2	6.4	-8.9	0.0	-9.3	-34.9	-25.0
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	354	5.3	1.4	8.2	0.5	-3.4	18.8	-9.1	0.1	-9.5	-22.4	-25.2
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	297	4.4	1.2	5.9	-0.9	-4.5	5.5	-15.1	-1.3	-10.6	-35.8	-31.2
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	317	3.8	2.1	8.0	0.5	-4.3	9.6	-6.3	0.1	-10.4	-31.7	-22.4
ACTIVA PROPERTIES INC	3279	혼합형	311	4.8	1.2	5.3	-1.9	-6.0	13.6	-7.1	-2.2	-12.1	-27.6	-23.2
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	258	5.1	1.1	5.7	0.3	-2.1	-1.8	-10.6	0.0	-8.2	-43.1	-26.6
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	253	4.4	1.2	6.0	1.0	-4.8	8.5	-8.1	0.6	-11.0	-32.8	-24.2
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	252	4.8	1.8	8.9	0.0	-3.1	0.3	-11.7	-0.4	-9.2	-40.9	-27.8
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	244	4.8	1.2	6.0	0.1	-2.9	-0.8	-13.1	-0.3	-9.1	-42.1	-29.2
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	263	4.9	1.1	5.6	1.5	-1.5	11.6	-5.2	1.1	-7.6	-29.6	-21.3
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	242	4.8	1.3	7.1	-1.3	-5.0	7.8	-11.1	-1.6	-11.1	-33.5	-27.2
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	246	4.0	0.5	6.1	1.0	-3.2	11.7	-5.0	0.6	-9.3	-29.5	-21.1
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	221	5.4	1.3	6.7	-0.2	-5.4	-1.0	-12.3	-0.6	-11.6	-42.2	-28.3
HULIC REIT INC	3295	혼합형	225	5.1	1.1	6.0	0.5	-3.9	3.2	-11.5	0.1	-10.0	-38.0	-27.6
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	194	4.7	1.3	5.7	0.2	-2.7	0.8	-5.8	-0.1	-8.8	-40.5	-21.9
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	178	4.3	1.4	8.0	-0.4	-3.7	0.3	-10.4	-0.7	-9.8	-41.0	-26.5
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	181	4.7	1.2	4.8	1.4	-0.5	4.0	-8.5	1.0	-6.6	-37.2	-24.6
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	170	5.9	1.3	7.8	-2.8	-8.1	6.3	-13.7	-3.2	-14.3	-35.0	-29.8
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	181	4.4	1.2	6.0	1.2	-1.5	7.4	-5.7	0.8	-7.7	-33.8	-21.8
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	157	5.2	1.1	9.7	-0.2	-3.6	-0.9	-13.1	-0.6	-9.7	-42.2	-29.1
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	147	6.1	1.0	6.6	1.1	-2.5	-2.8	-11.3	0.7	-8.6	-44.1	-27.4
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	148	4.7	1.3	7.1	0.0	-4.7	3.9	-9.3	-0.4	-10.9	-37.4	-25.4
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	141	5.5	1.0	4.4	-1.8	-2.2	1.5	-7.8	-2.2	-8.3	-39.8	-23.9
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	133	4.7	1.3	8.9	0.8	-3.1	0.9	-10.7	0.4	-9.2	-40.3	-26.8
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	123	5.7	1.1	8.5	-0.3	-7.7	-10.0	-18.7	-0.6	-13.9	-51.2	-34.8

참고: 5/29 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	64,759	1.0	2.6	11.0	24.5	5.4	5.7	-3.8	2.2	4.5	5.7	-7.3	2.0
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	23,254	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	10.4	n/a	n/a	n/a	6.9	n/a
Scentre Group	SCG	리테일	20,004	4.8	1.0	6.4	16.1	2.7	1.6	4.4	-8.8	1.8	1.6	0.8	-9.0
Stockland	SGP	혼합형	9,970	6.1	0.9	8.3	11.3	1.2	1.2	-24.9	-28.4	0.4	1.2	-28.4	-28.6
Vicinity Centres?	VCX	리테일	11,740	4.9	1.0	6.1	16.8	-1.6	-0.4	2.8	-1.2	-2.4	-0.4	-0.7	-1.4
Charter Hall Group	CHC	혼합형	9,640	2.5	3.2	17.1	19.7	-1.2	1.4	12.2	-16.6	-2.0	1.4	8.6	-16.8
GPT Group	GPT	혼합형	9,291	5.1	0.8	6.2	13.7	0.2	0.8	1.0	-10.5	-0.7	0.8	-2.5	-10.7
Mirvac Group	MGR	혼합형	6,669	5.7	0.7	5.3	13.1	-0.6	-0.9	-26.8	-17.6	-1.5	-0.9	-30.4	-17.8
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	6,017	6.6	0.6	6.7	9.0	-7.4	-10.4	-19.9	-19.0	-8.3	-10.4	-23.4	-19.2
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	17.3	2.0
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,488	7.4	0.7	5.4	13.6	-1.7	-2.5	-16.2	-15.2	-2.6	-2.6	-19.7	-15.4
BWP Trust	BWP	물류	3,091	5.1	0.9	4.6	19.5	-1.3	-3.7	7.1	-3.7	-2.2	-3.8	3.6	-3.9
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,592	6.9	0.8	5.8	13.8	-0.4	-2.7	-2.7	-9.2	-1.3	-2.8	-6.3	-9.4
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,608	6.2	0.9	6.2	14.2	0.4	-2.6	-4.2	-3.4	-0.4	-2.6	-7.7	-3.6
Charter Hall Retail REIT	CGR	리테일	2,191	6.8	0.7	5.4	14.4	-0.5	-4.3	-4.3	-7.4	-1.4	-4.3	-7.8	-7.6
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	1,557	2.6	1.0	8.9	11.8	1.9	-5.2	-33.2	-26.1	1.0	-5.2	-36.7	-26.3
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	1,861	5.7	0.7	4.6	16.4	1.0	-1.0	-3.2	-10.0	0.2	-1.0	-6.8	-10.2
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,652	8.4	0.7	6.9	9.4	1.9	0.0	-11.0	-10.2	1.0	0.0	-14.5	-10.4
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,554	7.2	0.8	5.8	13.9	-0.8	-4.4	-8.5	-6.7	-1.7	-4.4	-12.0	-6.9
Arena REIT	ARF	혼합형	1,301	6.0	0.9	5.6	16.3	-0.9	-5.3	-14.7	-10.1	-1.8	-5.3	-18.2	-10.3
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,152	6.8	0.8	5.3	11.0	7.3	8.6	25.7	-4.3	6.5	8.6	22.2	-4.5
Aspen Group	APZ	혼합형	1,075	2.3	1.8	7.6	22.5	-1.7	-2.5	38.0	-18.5	-2.5	-2.5	34.5	-18.7
Charter Hall Education Trust	CGE	혼합형	935	6.7	0.6	4.4	14.6	0.0	-3.4	-14.9	-18.2	-0.9	-3.5	-18.4	-18.4
Abacus Property Group	ABG	오피스	925	8.4	0.6	5.2	11.5	3.0	0.0	-13.8	-14.5	2.1	0.0	-17.3	-14.7
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	755	6.9	0.7	5.1	13.7	-0.8	-4.0	-16.1	-11.2	-1.7	-4.0	-19.7	-11.4
Rural Fund Group	RFF	혼합형	774	5.9	0.7	4.2	n/a	0.3	-2.2	13.1	0.8	-0.6	-2.2	9.6	0.6
Centuria Office REIT	COF	오피스	547	10.9	0.5	6.6	8.2	1.1	-1.6	-25.0	-20.4	0.2	-1.6	-28.5	-20.6
Carindale Property	CDP	리테일	448	5.5	0.8	5.4	13.9	0.2	1.1	12.9	-4.1	-0.7	1.1	9.4	-4.3
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	410	0.0	0.5	3.0	16.6	12.0	11.2	-16.3	2.8	11.2	11.2	-19.8	2.6
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	359	8.0	0.7	5.5	12.5	-3.3	-4.7	-11.2	-6.8	-4.2	-4.7	-14.7	-7.0
GDI Property Group	GDI	오피스	329	10.0	n/a	5.8	8.5	2.5	0.0	-11.6	-3.9	1.7	0.0	-15.1	-4.1

참고: 5/29 종가 기준, Relative return은 S&P/AUX200지수 대비 수익률
 자료: Bloomberg, 삼성증권

2026. 6. 1

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	104,277	6.3	0.7	4.0	15.9	-2.1	3.0	-3.0	16.2	-0.5	5.3	-11.2	18.0
Champion REIT	2778	오피스	14,909	5.8	0.4	1.9	n/a	0.0	4.3	20.9	-4.7	1.7	6.6	12.8	-3.0
Fortune REIT	778	리테일	9,937	7.1	0.4	2.4	n/a	-0.4	-0.6	8.1	-1.2	1.2	1.7	-0.1	0.5
Yuexiu REIT	405	혼합형	3,599	7.9	n/a	1.9	n/a	-4.1	-2.8	-5.4	-18.6	-2.5	-0.5	-13.5	-16.9
Sunlight REIT	435	혼합형	4,042	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-1.3	10.6	-2.1	1.7	1.0	2.5	-0.4
Hui Xian REIT	87001	혼합형	2,627	n/a	n/a	n/a	n/a	-3.4	2.4	-10.5	-16.7	-1.8	4.7	-18.7	-14.9
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	1,853	n/a	n/a	n/a	n/a	-3.8	-6.0	-26.5	-26.0	-2.2	-3.7	-34.6	-24.3
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,092	11.0	0.7	5.7	n/a	-1.9	-1.2	-11.8	-8.9	-0.3	1.1	-19.9	-7.2
Prosperity REIT	808	오피스	2,304	n/a	0.4	n/a	n/a	0.0	0.7	10.7	1.4	1.7	3.0	2.6	3.1
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,241	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.9	-1.8	-7.6	-11.3	0.8	0.5	-15.7	-9.5
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,254	n/a	n/a	n/a	n/a	1.3	1.3	-8.3	14.9	3.0	3.6	-16.5	16.7

참고: 5/29 증가 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	9,783	4.5	0.8	5.6	19.1	1.1	3.6	3.7	0.3	1.7	3.2	-15.0	-4.5
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,686	6.6	0.7	4.8	12.2	-0.2	6.7	-0.6	1.1	0.4	6.3	-19.3	-3.7
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,448	6.5	0.9	8.4	14.5	1.6	-0.3	-5.7	0.0	2.1	-0.7	-24.4	-4.8
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	4,091	5.6	0.7	8.9	16.6	0.9	0.1	2.6	-1.0	1.4	-0.4	-16.1	-5.8
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	4,151	5.7	0.7	7.3	14.0	2.3	5.1	3.8	0.3	2.8	4.7	-14.9	-4.5
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,694	7.3	0.5	2.2	12.2	3.9	9.4	-40.0	-7.7	4.5	8.9	-58.7	-12.5
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,658	3.2	0.6	2.3	27.1	2.6	2.3	-7.8	-6.5	3.1	1.9	-26.5	-11.3
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,436	7.8	0.9	9.0	12.7	0.7	-0.5	-6.7	-4.1	1.2	-1.0	-25.4	-8.9
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	1,651	5.7	0.6	4.5	14.2	1.6	-6.9	-15.8	-19.8	2.2	-7.4	-34.5	-24.6
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	1,993	4.6	0.5	3.1	18.3	3.3	3.4	-9.9	2.2	3.9	2.9	-28.5	-2.6
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	9.3	n/a	n/a	n/a	-4.1	n/a	n/a	n/a	-22.7	n/a
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,834	5.2	0.8	8.0	15.1	3.0	4.5	21.8	4.5	3.5	4.0	3.2	-0.3
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,403	4.9	0.6	5.9	15.0	0.4	-5.1	-2.3	-12.8	0.9	-5.5	-20.9	-17.6
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,562	5.6	1.0	11.0	13.3	-0.8	-2.2	3.1	2.1	-0.3	-2.6	-15.6	-2.7
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,269	2.5	0.6	1.5	40.1	-0.3	1.2	-7.7	-1.9	0.3	0.7	-26.4	-6.7
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	1,039	7.4	0.9	8.8	0.2	0.1	-0.8	1.6	2.3	0.7	-1.2	-17.1	-2.5
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	674	7.8	0.5	-9.6	0.2	5.0	3.3	-15.9	-12.1	5.5	2.9	-34.6	-16.9
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.6	-0.5	n/a	n/a	-21.2	-5.3
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	-21.0	n/a
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	677	5.5	n/a	11.1	0.2	1.1	1.7	9.9	11.9	1.7	1.2	-8.8	7.1
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-17.0	2.7	n/a	n/a	-35.7	-2.1
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	12.3	n/a	n/a	n/a	-6.3	n/a
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	424	6.9	n/a	n/a	n/a	2.1	1.0	4.5	0.2	2.7	0.6	-14.2	-4.6
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	377	5.2	0.7	6.7	n/a	0.1	-5.9	-5.3	-0.9	0.7	-6.3	-24.0	-5.8
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	336	8.7	0.7	8.1	9.4	-0.1	2.4	-2.1	13.0	0.4	1.9	-20.8	8.2
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	286	8.0	n/a	6.8	n/a	-0.1	-0.7	3.7	5.2	0.4	-1.1	-14.9	0.4
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	233	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.9	-4.1	-8.4	-12.2	-0.4	-4.6	-27.1	-17.0
HELICAL PLC	HLCL	리테일	236	7.6	0.5	4.6	n/a	-1.0	4.1	-13.9	1.6	-0.5	3.7	-32.5	-3.2
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	143	9.1	n/a	n/a	n/a	-3.0	-4.7	-22.5	-17.3	-2.4	-5.2	-41.2	-22.1
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	168	7.6	n/a	n/a	n/a	1.5	2.1	4.6	-2.0	2.1	1.7	-14.1	-6.9

참고: 5/29 증가 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