

대체투자 Weekly

국민성장펀드 인프라투융자 부문, 데이터센터에 투자 본격화



리서치센터 리포트 바로가기

▶ 리서치센터 대체투자팀 | 2026년 6월 둘째 주

이경자 팀장 kyungja.lee@samsung.com

홍주미 Research Associate jumi14.hong@samsung.com

I. 국내 부동산/인프라

“국민성장펀드 지원에 힘입어 데이터센터 공급 증가” 국민성장펀드는 직접투자, 간접투자, 인프라투융자, 저리대출 등으로 나뉘어 연 30조원 이상씩 5년간 첨단전략산업에 지원합니다. 올 들어 10조원 규모의 인프라투융자 부문에 지원 대상이 확정되기 시작하며 윤곽이 드러나고 있습니다. 1호는 신안우이 해상풍력, 2호는 해남에 위치한 국가시컴퓨팅센터인데, 신안우이 해상풍력은 해남 데이터센터에 전력공급을 목표로 합니다. 최근 스마일게이트의 고양 식사/문봉동 데이터센터도 자금 집행을 결정하며 데이터센터에 자금이 본격적으로 유입되고 있습니다. 국민성장펀드가 지원 시 비용 절감과 구조의 안정성으로 사업성 개선 효과가 큼니다. 이를 계기로 국내 데이터센터 시장 공급은 크게 증가할 전망입니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
한화리츠	<p>(6/5) 이마트타워 편입 완료 공시</p> <ul style="list-style-type: none"> NH아문디로부터 순화동 이마트타워를 3,500억원에 매입 완료 매입자금은 담보대출과 전단채로 조달, 지난 4일, 전단채 2천억 원을 발행했는데 400억원은 차환발행 목적, 1,600억원은 신규 총 2천억원의 전단채 조달금리는 3.8% 	<ul style="list-style-type: none"> 3월 발행한 전단채 금리 3.46%대비 34bp 상승했으나 이 등급 대의 전단채 금리 상승폭은 시장금리 상승폭 대비 억제된 상황 제이알글로벌리츠의 이벤트 이후에도 무난한 자금 조달, 이번 이마트타워 편입 완료로 AUM은 1.9조원대로 올라섬 CoC 대비 차입금리가 낮아 투자 수익률 증가에 기여
KB발해인프라	<p>(6/2) 수원외곽순환도로 추가 투자</p> <ul style="list-style-type: none"> 기존 투자자산인 수원외곽순환도로에 173억원 지분 추가 투자, 후순위대출 85억원(금리 14.0%) 등 총 258억원 추가 투자 후순위대출 금리는 기존 13.0%에서 14.0%로 인상 한동평대해상풍력 보통주 투자 결정(최초 4억원), 향후 후순위 대출 투자 계획, 2023년 한국동서발전이 대표사로 사업 참여, 당초 KB자산운용 타 펀드가 참여 	<ul style="list-style-type: none"> 매년 대구부산고속도로에서 후순위 원리금 상환이 이뤄지고 있어 회수 원본으로 추가 투자 본격화 한동평대해상풍력은 초기 에퀴티 투자로 PF대출 기회를 선제적 확보할 계획. KB자산운용과 시너지 최근 인프라 시장은 데이터센터와 재생에너지로 양분되며 투자 집중, 딜 활성화와 투자 기회 확대 예상
NH올원리츠 삼성FN리츠	<p>(6/3) NH올원의 에이원타워 당산, 8월 삼성FN리츠에 매각 추진</p> <ul style="list-style-type: none"> 에이원타워 당산은 NH올원리츠의 IPO자산이었으며 주요 임차인은 삼성생명서비스, 삼성생명, 삼성화재, 삼성카드 등 포트폴리오 재편 목적으로 매각 추진해 왔으며 최근 삼성FN리츠를 우선협상대상자로 선정, 8월 클로징 계획이라고 보도됨 	<ul style="list-style-type: none"> 삼성FN리츠는 계열 임차인을 확보해 공실 리스크가 낮고 안정적 임대료 수입 추구 NH올원리츠는 2025년부터 적극적인 포트폴리오 재편 중, 매각 완료 시 특별배당 환원, capital recycling
이지스밸류플러스	<p>(5/21) 5월 만기 550억원의 전단채, 1년물 주식담보대출로 차환</p> <ul style="list-style-type: none"> 1년 만기로 이자율 5.5%(쿠폰, 고정금리) 기존 전단채(3개월) 금리는 4.2%였으나 1년물로 전환 	<ul style="list-style-type: none"> 제이알글로벌리츠 이벤트 이후 A-급 이하 리츠의 리파이낸싱 우려가 있었으나 모두 리파이낸싱 완료 금리 상승 기조로 조달금리 상승은 불가피하나 3개월물을 1년 물로 전환하며 차입 안정성 상승
Sector	News	Implication
리츠	<p>(6/4) 신한자산신탁과 코리아신탁, 리츠 시장 진출</p> <ul style="list-style-type: none"> 하반기 리츠AMC 인가 목표 코리아신탁과 신한자산신탁은 국토부에 AMC 설립인가 신청, 사업 포트폴리오 다각화 차원 	<ul style="list-style-type: none"> 현재까지 리츠AMC 자격을 보유한 신탁사는 11개사, 이번 2개사가 인가 시 13개로 증가 신한금융그룹은 신한리츠운용을 리츠AMC로 보유하고 있어 신한자산신탁과 리츠AMC 업무의 효율화가 관건

2026. 6. 8

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	1,504	5.4	0.8	4.8	16.1	-8.5	-17.2	3.8	-13.7	-4.8	-27.7	-186.4	-107.4
롯데리츠	998	7.8	0.9	3.4	12.9	-9.3	-15.3	-7.1	-12.8	-5.6	-25.8	-197.3	-106.4
ESR켄달스퀘어리츠	880	7.8	0.8	3.3	13.3	-9.4	-14.9	-17.9	-16.2	-5.7	-25.4	-208.1	-109.8
한화리츠	782	6.2	1.1	3.9	22.3	-13.8	-18.4	15.2	5.1	-10.0	-29.0	-175.0	-88.6
신한알파리츠	652	6.8	1.1	4.2	20.0	1.3	-5.8	-5.1	-3.6	5.0	-16.3	-195.3	-97.2
맵스리얼티	473	5.4	n/a	n/a	n/a	-7.3	-16.4	15.5	0.2	-3.5	-26.9	-174.7	-93.4
제이알글로벌리츠	233	19.5	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	-56.8	-57.8	3.7	-10.5	-247.0	-151.4
삼성FN리츠	452	5.6	1.2	3.5	25.0	-7.1	-10.8	6.8	5.3	-3.4	-21.3	-183.4	-88.3
코람코라이프인프라	381	9.3	0.9	5.1	3.4	-9.3	-10.9	-10.7	-11.2	-5.5	-21.4	-200.9	-104.9
코람코더원리츠	394	3.4	1.4	4.2	26.0	-0.3	-4.3	90.3	-2.4	3.4	-14.8	-99.9	-96.0
KB스타리츠	222	23.1	0.4	4.7	n/a	1.8	-27.8	-63.5	-55.0	5.5	-38.3	-253.7	-148.6
디앤디플랫폼리츠	208	15.7	0.7	4.5	10.8	-4.1	-20.3	-29.0	-30.5	-0.4	-30.8	-219.2	-124.1
이지스밸류리츠	247	9.2	1.2	8.0	10.6	-4.8	-13.4	-15.4	-15.1	-1.0	-23.9	-205.6	-108.8
이지스밸류리츠	227	9.8	0.7	-4.0	-15.7	-12.8	-18.4	-27.7	-21.4	-9.1	-28.9	-217.9	-115.0
신한서부티엔디리츠	206	16.6	0.7	3.5	11.6	-5.7	-20.6	-8.1	-6.4	-2.0	-31.1	-198.3	-100.0
NH올원리츠	162	10.2	0.7	6.3	17.3	-1.8	-8.3	-20.4	-12.5	1.9	-18.8	-210.6	-106.1
이지스레지던스리츠	126	8.7	0.4	15.0	3.0	1.9	-8.8	-18.9	-9.7	5.7	-19.3	-209.1	-103.4
미래에셋글로벌리츠	58	17.6	0.4	0.8	n/a	11.0	-26.2	-46.8	-42.8	14.7	-36.7	-237.0	-136.4

참고: 6/5 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	5.4%	5.6%
ESR켄달스퀘어리츠	-	139	-	139	278	278	7.8%	7.8%
디앤디플랫폼리츠	120	-	250	-	370	260	15.7%	11.1%
롯데리츠	-	134	-	137	271	292	7.8%	8.5%
신한알파리츠	182	-	184	-	366	371	6.8%	6.9%
이지스밸류리츠	160	-	160	-	320	330	7.0%	7.2%
코람코라이프인프라리츠	-	164	-	199	363	328	9.3%	8.4%
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	6.9%	6.9%
한화리츠	-	135	-	135	270	270	6.2%	6.2%
신한서부티엔디리츠	-	135	-	425	560	276	16.6%	8.2%
KB발해인프라	-	325	-	325	650	650	6.7%	6.7%

참고: 6/5 증가 기준, 신한서부티엔디, 코람코라이프인프라 외에는 처분이익 미반영 수치
 자료: FnGuide, 삼성증권

1.4 Upcoming events

종목	내용	비고
SK리츠	담보대출 리파이낸싱	9월, 수처리시설 6,700억원 규모의 담보대출 리파이낸싱 예정
롯데리츠	담보부 사채 리파이낸싱	8월, 2,400억원 규모의 담보부사채(백화점 강남) 리파이낸싱, 은행 담보대출 등 검토

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	5,259	6.9	1.6	6.9	0.2	-2.4	-6.3	-2.4	3.9	-12.9	-196.5	-96.0
KB발해인프라	1,186	6.7	1.4	0.0	-2.2	-2.2	n/a	-3.4	1.5	-12.7	n/a	-97.0
아이에스동서	789	1.9	0.6	3.0	-9.2	4.6	11.0	12.0	-5.5	-5.9	-179.2	-81.7
한국자산신탁	261	7.0	0.2	4.8	-7.2	-16.3	-15.3	-12.1	-3.5	-26.8	-205.5	-105.8
SK디앤디	220	5.1	0.4	4.3	-2.4	-7.5	22.0	-7.0	1.3	-18.0	-168.2	-100.7

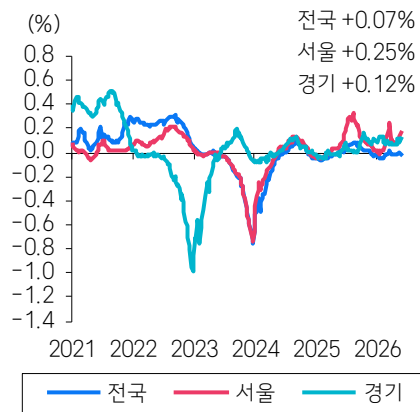
참고: 6/5 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.25% 상승. 서울 외곽에서 전월세 매물 부족이 매수로 연결되는 등 실수요 유입 이뤄지며 강세 이어지는 분위기
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.29% 상승. 전세의 월세화가 지속되면서 순수 전세매물 빠르게 감소하는 모습, 지난해 동기 대비 상승폭 크게 확대
분양시장	6월 둘째 주, 전국 9개 단지 2,000가구 분양 예정. 지방선거 마무리되면서 서울에선 도시정비사업 중심으로 분양 물량 이달 대거 공급될 전망

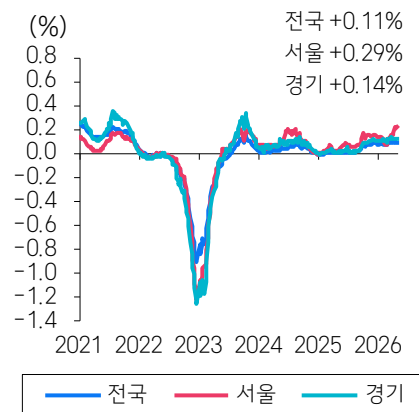
자료: 부동산원(6/5 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



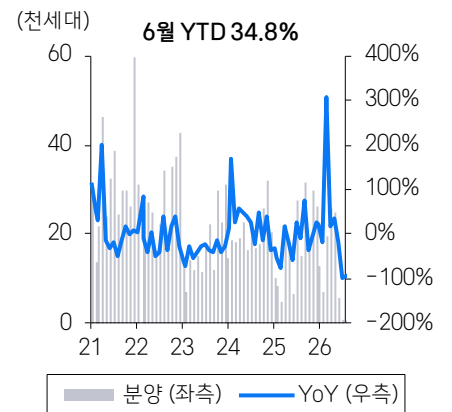
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



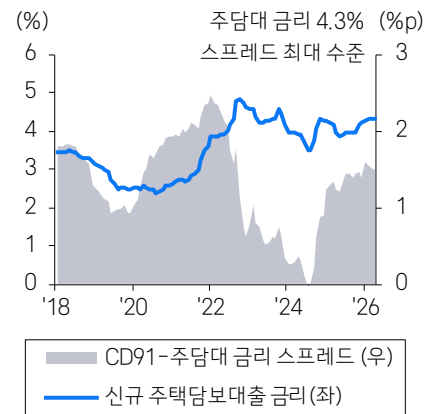
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



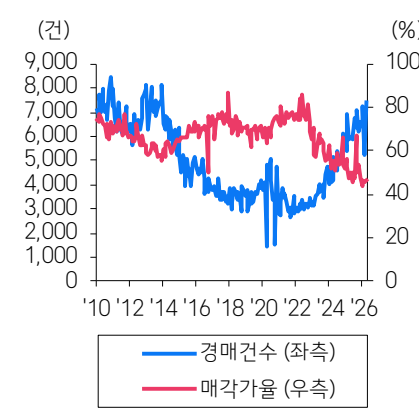
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



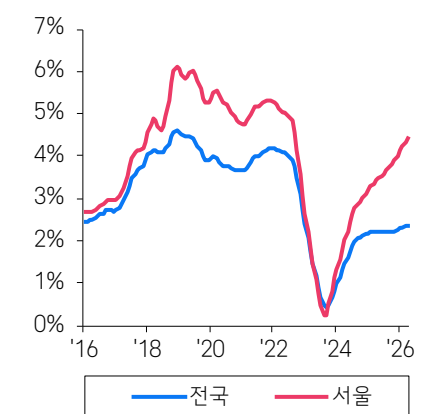
참고: 4월 말 기준 자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 대체투자

“방어력 부각되며 미국 리츠 주가 상승” 지난 주 후반, 미국 리츠의 주가는 S&P 500을 상회했습니다. 최근 AI/테크 위주의 주가 상승이 두드러지는 가운데 시장 변동성에 대한 불안이 커지며 방어적 투자처로 이동했기 때문입니다. 실제 미국 리츠는 금리 상승 부담에도 불구하고, 1분기 실적 호조로 배당 인상이 다수 나타났습니다. 한편 지난 6월 3일, Nareit REITweek가 있었는데 이에 참여한 주요 리츠들은 모두 2026년 가이드언스를 소폭 상향하거나 재확인했다는 점이 의미가 있습니다.

2.1 Valuation & Returns - Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	-0.2	-0.8	13.6	9.8	2.4	-0.6	-9.5	1.9
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	0.2	-1.4	9.2	2.2	2.8	-1.1	-13.8	-5.6
SPGTINDTR INDEX	인프라	1.6	0.4	15.2	8.2	4.2	0.6	-7.8	0.3
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	-2.9	-6.1	-10.9	-13.7	-0.3	-5.8	-34.0	-21.5
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	0.0	14.6	3.9	2.6	0.2	-8.5	-3.9
SPGSCITR INDEX	원자재	-2.3	-3.7	45.5	37.9	0.3	-3.5	22.4	30.0
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	4.0	1.2	n/a	n/a	-19.1	-6.6
BITCOIN INDEX	비트코인	-11.5	-21.0	-39.3	-27.7	-8.9	-20.8	-62.4	-35.5
ETHEREUM INDEX	이더리움	-15.6	-27.0	-32.2	-43.1	-13.0	-26.8	-55.2	-51.0

참고: 6/5 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, 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 1.6% 상승, S&P500 지수(-2.6%)를 4.2%p 상회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 1.1% 상승
섹터별 성과	숙박 > 주거 > 셀프 스토리지 > 리테일 > 오피스 > 데이터센터 > 넷리스 > 헬스케어 > 산업용 순 성과
국가별 성과	미국 리츠가 0.8% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠인프라는 4.6% 하락하며 코스피 지수(-3.7%)를 0.9%p 하회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
웰타워	<p>(6/1) 분기배당 14.9% 인상</p> <ul style="list-style-type: none"> 주당 0.85달러로 지난 분기 대비 15% 인상 배당수익률은 1.67%로 낮지만 2024년부터 배당 인상 이로 인해 주가 급등, Peer인 벤틀스도 3%대 급등 	<ul style="list-style-type: none"> 후기 베이비부머가 80대 진입하며 시니어 하우징 수요 증가 높은 구매력, 제한적 공급, 규모의 경제 효과로 인건비 절감에 따른 운영 효율화 등이 배당 인상 요인으로 작용
블랙스톤 BCRED	<p>(6/3) 비상장BDC BCRED, 첫 환매 제한(게이팅)</p> <ul style="list-style-type: none"> BCRED의 AUM은 848억 달러, 환매 제한폭인 NAV의 5%를 초과하며 게이팅 2분기 환매 요청은 NAV의 10%에 달해 5%까지만 허용하기로 1분기 환매 요청이 NAV의 7.9%에 달함에 따라 일시적으로 모두 수용하기로 한 바 있으나 2분기부터는 원칙대로 제한 	<ul style="list-style-type: none"> 새로운 뉴스라기보다, 3월부터 시작된 환매 요청 급증이 2분기로 후행적으로 반영된 것 1분기 시장 패닉이 일시적으로 확산되었던 시기라 일시적으로 모든 환매 요청 수용 과거 BREIT와 같은 비상장리츠의 환매 증가 사례를 참조 시, 환매 러시는 약 1년간 지속될 수 있으나 사모대출의 특성상 비유동성이 심한 부동산보다 그 기간은 짧을 것

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	-0.2	-0.8	13.6	9.8	-1.4	1.2	0.5	1.5
TEREEE INDEX	유럽	7.5	0.7	7.6	-2.3	-0.6	3.0	2.0	2.3	3.2	4.6	5.1
ERASA INDEX	아시아	5.2	1.1	6.3	-2.1	-2.5	-11.4	-13.4	0.7	3.4	-18.1	-10.9
TERNAU INDEX	미국	3.7	2.4	6.3	0.8	0.2	17.1	14.9	0.0	0.0	0.0	0.0
ERGLJPJ Index	일본	5.4	1.3	6.5	-3.2	-5.8	-0.1	-13.0	-0.3	3.3	-15.1	-4.1
TERGLSGL Index	싱가포르	6.0	0.9	5.1	-0.7	-1.2	11.3	-3.8	0.1	0.3	-3.2	-1.6
TERGLCAL Index	캐나다	4.8	0.8	4.2	0.2	1.1	13.4	11.5	-0.7	0.2	-0.7	0.7
TENUKRE INDEX	영국	8.6	0.7	7.2	-2.0	-0.8	-2.3	-0.9	0.0	-0.2	0.2	-0.1
TERGLHKL INDEX	홍콩	6.6	0.6	1.3	-5.0	-6.6	0.0	8.3	0.8	5.2	-26.1	-4.7
TERGLAUJA Index	호주	3.7	1.2	8.3	-2.5	0.0	-5.7	-9.1	-0.4	-0.5	-1.0	-1.6

참고: 6/5 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, TERGLAUJA - Nareit Developed REITs Australia Total Return Index

자료: Bloomberg, 삼성증권

2.5 주요국 리츠별 성과

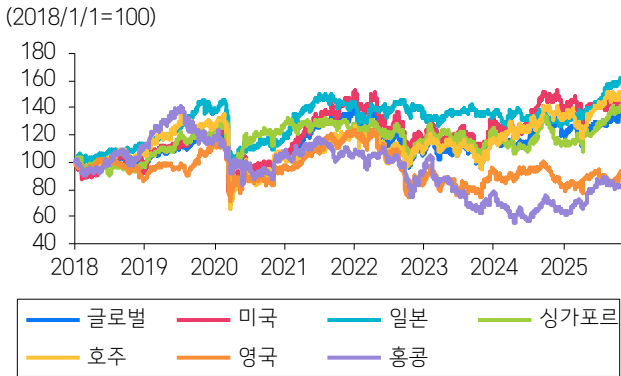
(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US-REIT	MID-AMERICA APARTMENT COMM	UDR INC	HOST HOTELS & RESORTS INC	CARETRUST REIT INC	Lineage, Inc.	OMEGA HEALTHCARE INVESTORS
섹터	주거용	주거용	숙박	헬스케어	산업용	헬스케어
Chg	7.3	7.1	6.2	-3.5	-3.2	-2.0
J-REIT	INVINCIBLE INVESTMENT CORP	JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	JAPAN LOGISTICS FUND INC	HEIWA REAL ESTATE REIT INC	GLOBAL ONE REIT	UNITED URBAN INVESTMENT CORP
섹터	호텔	호텔	물류	혼합형	오피스	혼합형
Chg	-1.8	-2.6	-2.8	-9.4	-8.8	-8.6
S-REIT	BHG RETAIL REIT	FAR EAST HOSPITALITY TRUST	CDL HOSPITALITY TRUSTS	IREIT GLOBAL	PRIME US REIT	KEPPEL PACIFIC OAK US REIT
섹터	리테일	호텔	호텔	오피스	오피스	오피스
Chg	1.1	0.9	0.6	-4.3	-3.6	-2.2
HK-REIT	SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	Yuexiu REIT	Hui Xian REIT	Spring Real Estate Investment	Link REIT	Regal Real Estate Investment
섹터	산업용	혼합형	혼합형	혼합형	리테일	호텔
Chg	0.8	0.0	-1.2	-5.6	-3.7	-2.6
UK-REIT	REGIONAL REIT LTD	BRITISH LAND CO PLC	LAND SECURITIES GROUP PLC	LONDONMETRIC PROPERTY PLC	WORKSPACE GROUP PLC	TARGET HEALTHCARE REIT PLC
섹터	리테일	혼합형	혼합형	혼합형	리테일	헬스케어
Chg	1.1	1.0	0.8	-4.1	-3.2	-3.2
A-REIT	Aspen Group	GDI Property Group	Cromwell Property Group	Healthco Healthcare and Wellness REIT	Vicinity Centres?	Stockland
섹터	혼합형	오피스	혼합형	헬스케어	리테일	혼합형
Chg	4.0	0.8	1.2	-5.6	-3.6	-3.3

참고: 6/5 종가 기준

자료: Bloomberg, 삼성증권

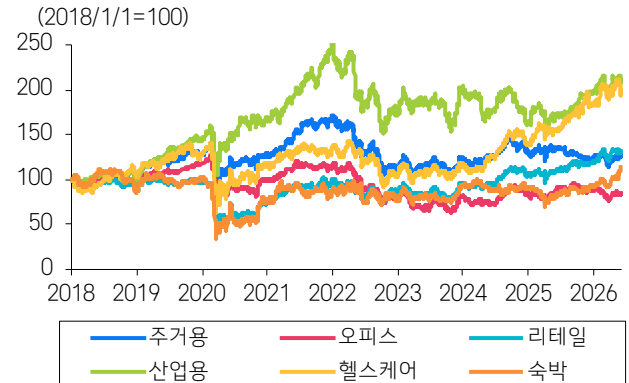
IV. Datapack - 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



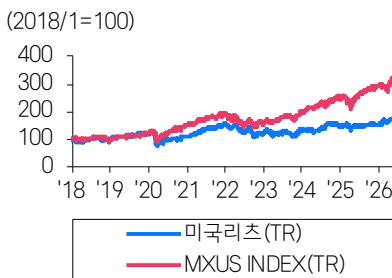
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

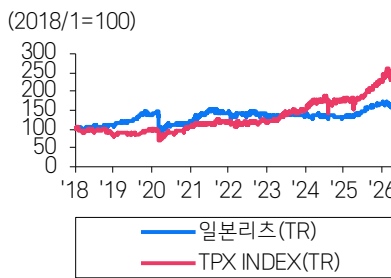


자료: Bloomberg, 삼성증권

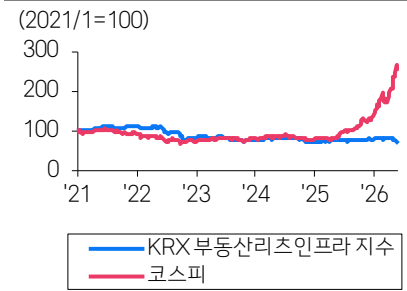
USREIT와 주식시장 total return



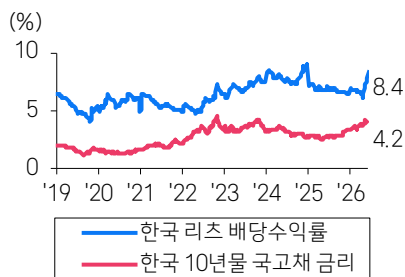
J-REIT와 주식시장 total return



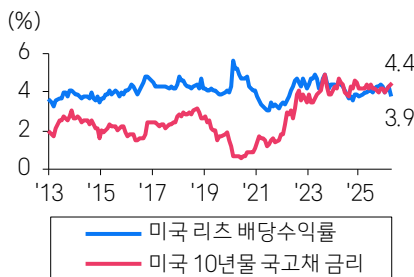
국내 리츠와 주식시장 total return



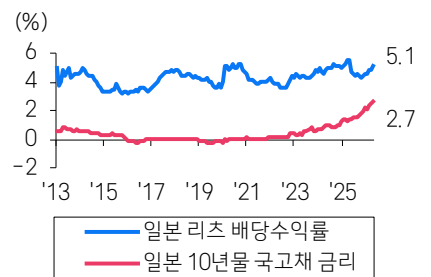
한국 리츠 배당수익률



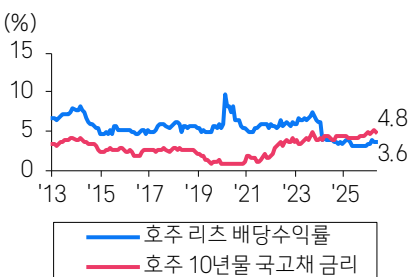
미국 리츠 배당수익률



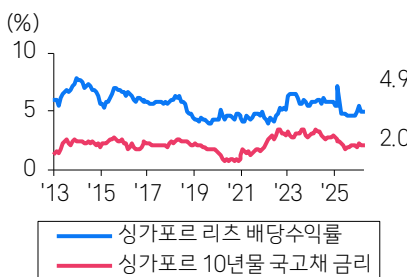
일본 리츠 배당수익률



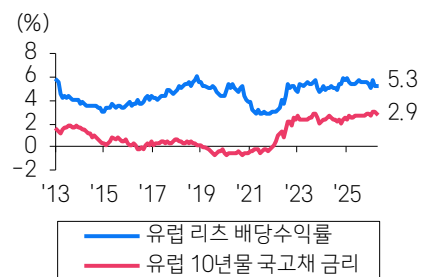
호주 리츠 배당수익률



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	146,075	1.5	3.2	4.8	32.9	4.8	-3.6	34.0	11.5	7.7	-3.4	10.9	3.6
Prologis Inc	PLD	산업용	138,119	3.0	2.4	5.2	23.4	4.0	0.3	32.9	13.2	6.8	0.5	9.8	5.4
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	90,439	3.7	15.1	89.9	19.0	3.5	10.0	-8.7	10.6	6.4	10.2	-31.7	2.7
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	106,608	1.9	7.4	12.5	33.0	2.9	0.8	18.2	41.1	5.7	1.0	-4.8	33.2
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	68,201	4.3	16.9	56.0	16.0	3.8	4.1	29.7	13.6	6.6	4.3	6.7	5.8
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	66,798	2.6	2.9	3.3	23.3	1.0	-4.4	5.6	20.7	3.8	-4.2	-17.4	12.9
Realty Income Corp	O	리테일	56,733	5.4	1.4	3.7	13.8	2.2	-1.7	8.6	7.9	5.0	-1.5	-14.4	0.1
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	54,363	3.9	8.0	30.8	18.3	4.7	-0.4	2.2	19.3	7.5	-0.2	-20.8	11.5
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	41,240	4.5	n/a	-24.8	23.1	3.8	4.3	-4.5	6.3	6.6	4.5	-27.6	-1.5
VENTAS INC	VTR	헬스케어	39,876	2.5	2.9	2.2	21.2	0.4	-6.0	28.9	6.0	3.2	-5.8	5.8	-1.9
VICI Properties Inc	VICI	카지노	30,447	6.6	1.0	11.2	9.6	0.3	-3.4	-11.5	-0.9	3.2	-3.2	-34.5	-8.8
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	30,698	4.5	2.4	7.6	17.6	3.6	1.4	-3.0	11.6	6.4	1.6	-26.1	3.7
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	26,392	3.8	2.3	5.9	16.8	3.7	3.1	-6.6	4.6	6.6	3.3	-29.7	-3.2
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	37,089	2.8	n/a	-82.3	29.4	-1.4	-3.2	22.0	50.3	1.5	-3.0	-1.1	42.4
Equity Residential	EQR	주거용	25,549	4.1	2.5	4.9	16.7	3.6	4.0	-0.5	8.2	6.5	4.2	-23.5	0.3
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	22,063	2.4	n/a	-19.0	17.5	1.9	-4.7	-7.8	7.5	4.8	-4.4	-30.9	-0.3
Weyerhaeuser Co	WY	목재	17,651	3.4	1.9	2.7	81.6	3.2	4.0	-8.4	3.3	6.1	4.2	-31.5	-4.5
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	18,343	3.6	3.6	7.1	17.7	3.1	8.3	2.3	9.1	5.9	8.5	-20.8	1.2
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	17,845	4.0	2.0	4.6	15.5	3.2	4.6	-9.5	8.1	6.1	4.8	-32.5	0.2
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	16,008	4.5	3.1	6.9	16.2	7.3	6.4	-8.2	-1.0	10.2	6.6	-31.3	-8.8
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	15,550	13.2	1.0	14.5	n/a	-1.3	-6.1	11.3	-5.1	1.5	-5.9	-11.7	-13.0
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	15,242	3.6	2.3	4.5	17.8	2.8	-1.8	-0.6	-0.2	5.6	-1.6	-23.7	-8.0
WP CAREY INC	WPC	혼합형	16,592	5.0	1.9	8.5	13.9	2.2	0.5	19.1	15.7	5.1	0.7	-4.0	7.9
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	16,341	4.3	1.6	5.3	13.3	2.5	3.2	15.4	19.5	5.3	3.4	-7.6	11.7
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	13,243	6.0	2.7	11.3	14.0	-2.0	-5.8	18.8	0.3	0.8	-5.6	-4.2	-7.6
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	14,668	3.9	2.2	6.6	16.1	2.1	0.2	7.9	12.6	4.9	0.4	-15.1	4.7
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	15,365	4.3	15.2	59.8	15.9	0.6	-4.1	25.1	19.6	3.5	-3.9	2.1	11.8
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	16,862	5.8	2.5	13.7	11.5	6.2	10.6	56.2	38.9	9.1	10.8	33.2	31.0
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	13,360	6.7	2.7	20.2	11.5	0.8	-2.2	1.6	5.5	3.6	-2.0	-21.5	-2.3
UDR INC	UDR	주거용	12,737	4.4	4.7	8.4	15.5	7.1	6.2	-4.6	6.9	9.9	6.4	-27.6	-1.0
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	12,108	3.5	7.1	23.7	19.7	2.7	-1.3	0.3	3.0	5.6	-1.1	-22.7	-4.9
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	AMH	주거용	11,997	3.9	1.9	3.4	17.2	3.1	3.9	-9.3	3.6	5.9	4.1	-32.4	-4.2
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	11,674	14.2	1.1	17.5	n/a	-0.6	-6.4	11.5	-5.1	2.3	-6.1	-11.5	-13.0
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	11,319	3.8	3.3	2.7	16.7	6.1	8.5	-2.8	2.3	9.0	8.7	-25.8	-5.6
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	13,644	6.2	1.9	1.8	11.3	4.2	0.8	14.7	23.1	7.0	1.0	-8.4	15.2
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	9,940	4.6	2.0	6.1	8.9	5.4	4.9	-15.9	-7.6	8.3	5.1	-39.0	-15.5
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	10,655	3.2	3.0	8.7	20.7	1.7	-3.5	15.8	11.3	4.6	-3.3	-7.3	3.4
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	7,690	5.1	1.0	3.3	14.1	-1.8	-6.1	-5.4	-12.0	1.1	-5.9	-28.5	-19.9
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	AHR	헬스케어	9,999	2.2	2.5	3.2	23.4	0.5	-8.2	33.8	0.9	3.4	-8.0	10.8	-7.0
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	10,588	3.7	3.3	9.7	16.4	3.2	5.9	27.1	21.6	6.0	6.2	4.1	13.7
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	8,937	5.6	0.5	2.7	8.0	5.4	10.9	-27.3	4.8	8.3	11.1	-50.3	-3.1
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	8,817	4.3	1.4	3.7	16.4	1.3	-3.7	-0.8	1.9	4.1	-3.5	-23.9	-5.9
CARETRUST REIT INC	CTRE	헬스케어	8,970	4.2	1.8	9.0	18.8	-3.5	-8.7	30.5	5.0	-0.6	-8.5	7.5	-2.9
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	9,127	5.3	3.4	12.6	15.7	2.5	-0.4	-6.8	11.8	5.3	-0.2	-29.9	4.0
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	9,506	4.0	3.1	11.9	13.2	3.0	3.8	21.1	18.2	5.9	4.0	-2.0	10.3
Lineage, Inc.	LINE	산업용	9,706	5.0	1.3	-1.1	30.2	-3.2	6.7	-4.8	21.8	-0.3	6.9	-27.9	13.9
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	8,164	3.2	3.1	12.0	19.7	3.2	-1.9	24.3	7.5	6.0	-1.7	1.2	-0.3
NNN REIT INC	NNN	리테일	8,554	5.4	1.9	8.8	12.8	4.0	1.4	7.8	13.4	6.9	1.6	-15.2	5.6
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,267	4.1	1.2	7.0	14.1	1.4	-4.3	1.2	1.4	4.3	-4.1	-21.9	-6.5

참고: 6/5 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	0.0	-2.2	7.6	-5.0	-0.2	-4.8	-20.8	-13.7
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	12,329	6.2	1.1	6.6	17.0	-1.2	-0.4	-4.1	-12.6	-1.4	-3.0	-32.5	-21.3
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	6,711	6.4	0.7	4.3	19.5	-0.8	0.0	6.7	-13.6	-1.0	-2.6	-21.6	-22.3
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	6,041	6.1	0.9	4.4	19.7	-1.7	-0.8	6.3	-10.6	-1.9	-3.4	-22.1	-19.3
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,539	6.6	1.1	7.3	19.8	0.0	-0.5	0.5	-6.7	-0.2	-3.1	-27.8	-15.4
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,602	4.8	1.3	6.6	18.0	-0.9	-1.3	2.6	1.8	-1.1	-3.9	-25.7	-6.9
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,626	5.4	1.0	5.3	20.6	0.0	0.4	5.1	-2.6	-0.2	-2.2	-23.3	-11.3
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,290	5.2	0.7	3.4	17.7	-1.4	-2.0	28.3	0.7	-1.6	-4.6	0.0	-8.0
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,222	6.0	0.7	3.1	24.3	-1.7	-4.0	-1.5	-12.8	-2.0	-6.6	-29.9	-21.5
FRASERS LOGISTICS & COMMERC	FLT	산업용	3,744	6.0	0.9	4.4	18.9	-1.5	-1.0	21.6	-1.0	-1.7	-3.6	-6.8	-9.7
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,442	6.8	0.8	4.2	14.9	0.0	0.0	2.9	-6.3	-0.2	-2.6	-25.5	-15.0
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	2,585	4.5	1.5	8.0	n/a	-1.2	-0.8	-2.0	-2.9	-1.5	-3.4	-30.3	-11.6
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	1,915	9.2	1.0	7.7	n/a	-0.4	-2.1	5.3	-12.5	-0.7	-4.7	-23.0	-21.2
QUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	1,963	6.8	0.6	4.1	n/a	0.0	-1.4	26.8	-1.4	-0.2	-4.0	-1.6	-10.1
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,822	6.7	0.7	5.9	17.7	-1.8	-3.5	13.8	-11.0	-2.0	-6.1	-14.6	-19.7
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,502	7.9	0.7	8.6	n/a	0.0	-2.9	0.0	-17.2	-0.2	-5.5	-28.4	-25.9
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,242	7.1	0.7	5.3	n/a	-0.9	-3.6	5.9	-10.1	-1.2	-6.2	-22.4	-18.8
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,133	7.1	0.6	3.6	n/a	0.0	-4.4	-5.8	-16.8	-0.2	-7.0	-34.2	-25.5
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,173	6.3	0.7	4.0	19.0	0.9	-1.7	0.0	-6.6	0.6	-4.3	-28.4	-15.2
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	-26.2	n/a
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,280	6.3	1.3	9.2	n/a	-1.3	-0.6	19.1	4.0	-1.5	-3.2	-9.3	-4.7
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	993	6.5	0.5	2.0	n/a	0.6	-3.1	-0.6	-7.2	0.4	-5.7	-29.0	-15.9
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	872	8.3	0.8	7.0	n/a	0.0	0.0	-2.5	-3.7	-0.2	-2.6	-30.8	-12.4
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	841	9.5	0.8	7.7	n/a	0.0	0.0	6.4	-2.2	-0.2	-2.6	-22.0	-10.9
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	635	7.3	n/a	4.0	n/a	0.0	-4.9	-3.9	-3.9	-0.2	-7.5	-32.3	-12.6
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	487	9.6	n/a	7.4	n/a	0.0	-2.1	-13.2	-16.4	-0.2	-4.7	-41.6	-25.1
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	540	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.0	-1.0	24.7	0.0	-2.3	-3.6	-3.7	-8.7
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	344	8.6	n/a	5.6	n/a	-1.0	0.0	-13.3	-13.3	-1.3	-2.6	-41.6	-22.0
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	303	6.6	0.4	8.2	n/a	-4.3	-4.3	-23.7	-22.4	-4.5	-6.9	-52.1	-31.1
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	313	9.5	n/a	5.5	n/a	-1.0	-1.9	17.0	0.0	-1.2	-4.5	-11.3	-8.7
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	190	4.4	0.3	5.4	n/a	-2.2	-7.6	-3.7	-22.6	-2.4	-10.2	-32.1	-31.2
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	236	n/a	n/a	n/a	n/a	1.1	1.1	3.4	4.6	0.9	-1.5	-24.9	-4.1
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	205	8.8	0.8	n/a	n/a	0.0	1.5	0.0	-5.6	-0.2	-1.1	-28.4	-14.2
PRIME US REIT	PRIME	오피스	230	7.5	0.3	4.2	n/a	-3.6	-9.6	12.7	-18.8	-3.9	-12.2	-15.7	-27.5
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	116	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-11.1	-35.5	-23.1	-0.2	-13.7	-63.8	-31.8
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	96	n/a	0.3	4.9	n/a	-1.8	-8.5	-15.6	-23.9	-2.1	-11.1	-44.0	-32.6
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	136	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	-15.7	-11.1	-0.2	-2.6	-44.1	-19.8
DASIN RETAIL TRUST	DASIN	리테일	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-25.9	n/a	n/a	n/a	-54.3	n/a

참고: 6/5 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	1,053	4.1	1.4	6.0	-4.2	-7.3	-11.0	-16.4	-4.4	-10.4	-53.6	-32.3
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	809	4.7	1.5	6.7	-2.2	-4.6	-7.0	-15.1	-2.4	-7.7	-49.6	-31.0
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	781	5.3	1.2	7.0	-1.8	-5.0	9.5	-12.5	-2.0	-8.1	-33.1	-28.3
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	688	4.9	1.1	4.9	-1.1	-8.1	4.0	-14.4	-1.3	-11.2	-38.6	-30.3
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	691	4.7	1.4	6.1	-1.9	-8.1	5.5	-11.3	-2.1	-11.3	-37.1	-27.1
GLP J-REIT	3281	물류	628	5.1	1.4	6.9	-1.4	-3.3	2.3	-12.2	-1.6	-6.4	-40.3	-28.0
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	624	5.5	1.0	5.3	-1.0	-3.8	0.8	-12.1	-1.2	-6.9	-41.8	-28.0
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	532	5.1	1.1	5.4	-1.3	-5.3	-2.0	-18.2	-1.5	-8.4	-44.6	-34.0
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	509	5.3	1.4	7.6	-1.8	-5.4	0.5	-13.2	-2.0	-8.6	-42.1	-29.0
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	502	5.9	1.3	6.7	-1.9	-8.6	1.9	-14.3	-2.2	-11.7	-40.7	-30.1
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	459	7.3	1.3	8.8	-0.2	-1.8	-4.9	-6.8	-0.4	-4.9	-47.5	-22.7
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	424	4.2	1.7	7.5	-2.0	-7.1	0.6	-13.3	-2.3	-10.2	-42.0	-29.1
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	442	6.9	1.3	9.4	-0.8	-2.6	0.0	-8.4	-1.0	-5.7	-42.6	-24.3
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	372	4.6	1.3	7.1	-1.8	-6.3	0.5	-13.0	-2.0	-9.4	-42.1	-28.8
MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	332	4.9	1.0	n/a	-2.7	-7.4	2.1	-15.5	-2.9	-10.5	-40.5	-31.3
SEKSUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	337	4.9	1.2	6.7	-2.0	-7.1	1.6	-13.0	-2.2	-10.2	-41.0	-28.8
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	347	5.5	1.4	8.2	-1.2	-4.3	15.0	-10.9	-1.4	-7.4	-27.6	-26.7
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	291	4.5	1.2	5.9	-1.0	-5.8	0.8	-17.0	-1.2	-8.9	-41.8	-32.8
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	303	4.0	2.0	8.0	-2.5	-8.2	3.1	-10.6	-2.7	-11.3	-39.5	-26.4
ACTIVA PROPERTIES INC	3279	혼합형	312	4.8	1.2	5.3	1.4	-4.9	11.1	-6.7	1.2	-8.0	-31.5	-22.6
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	252	5.3	1.0	5.7	-1.5	-4.4	-4.7	-12.8	-1.7	-7.5	-47.3	-28.7
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	247	4.5	1.2	6.0	-1.2	-5.9	5.2	-10.3	-1.4	-9.1	-37.4	-26.1
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	250	4.8	1.8	8.9	-0.2	-2.8	-1.5	-12.4	-0.4	-5.9	-44.1	-28.2
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	236	5.0	1.2	6.0	-2.2	-5.0	-4.5	-16.0	-2.4	-8.1	-47.1	-31.9
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	255	5.0	1.1	5.6	-2.2	-3.1	7.0	-8.2	-2.4	-6.2	-35.6	-24.0
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	234	4.9	1.2	7.1	-0.6	-7.7	4.4	-14.2	-0.8	-10.9	-38.2	-30.0
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	236	4.2	0.5	6.1	-2.0	-7.0	6.1	-8.8	-2.2	-10.1	-36.5	-24.6
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	216	5.5	1.2	6.7	-1.5	-5.9	-3.7	-14.3	-1.7	-9.0	-46.3	-30.1
HULIC REIT INC	3295	혼합형	218	5.3	1.1	6.0	-2.0	-5.9	-0.6	-14.4	-2.2	-9.0	-43.2	-30.2
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	189	4.8	1.3	5.7	-1.6	-5.6	-0.2	-8.5	-1.8	-8.7	-42.8	-24.3
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	170	4.5	1.4	8.0	-2.9	-7.5	-5.8	-14.6	-3.1	-10.7	-48.4	-30.5
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	174	4.8	1.1	4.8	-2.1	-4.6	-0.1	-11.8	-2.3	-7.7	-42.7	-27.7
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	176	6.1	1.2	7.8	-1.5	-9.4	1.1	-16.3	-1.7	-12.5	-41.5	-32.2
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	175	4.6	1.2	6.0	-2.2	-4.7	2.1	-8.9	-2.4	-7.8	-40.5	-24.7
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	153	5.4	1.1	9.7	-1.3	-5.3	-5.0	-15.5	-1.5	-8.5	-47.6	-31.3
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	144	6.2	1.0	6.6	-0.9	-3.8	-6.5	-13.3	-1.1	-6.9	-49.1	-29.1
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	146	4.7	1.3	7.1	-0.5	-3.8	1.2	-10.5	-0.7	-6.9	-41.4	-26.3
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	137	5.7	0.9	4.4	-1.8	-5.0	-2.9	-10.3	-2.0	-8.2	-45.5	-26.2
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	128	4.9	1.2	8.9	-2.1	-4.9	-5.0	-13.6	-2.3	-8.0	-47.6	-29.4
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	119	5.9	1.1	8.5	-3.0	-8.8	-16.0	-21.4	-3.2	-12.0	-58.6	-37.3

참고: 6/5 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	63,593	1.0	2.5	11.0	24.1	-1.9	2.8	-7.4	0.4	-0.7	4.1	-8.6	1.4
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	23,119	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	13.2	n/a	n/a	n/a	11.9	n/a
Scentre Group	SCG	리테일	19,116	5.0	1.0	6.4	15.3	-2.9	-1.3	-1.3	-12.9	-1.7	0.0	-2.6	-11.8
Stockland	SGP	혼합형	9,313	6.6	0.9	8.3	10.6	-3.3	-3.3	-30.0	-33.2	-2.1	-1.9	-31.3	-32.1
Vicinity Centres?	VCX	리테일	11,276	5.1	0.9	6.1	16.1	-3.6	0.0	-1.2	-5.1	-2.4	1.4	-2.5	-4.1
Charter Hall Group	CHC	혼합형	9,644	2.5	3.2	17.1	19.7	0.6	3.1	5.4	-16.6	1.9	4.5	4.1	-15.6
GPT Group	GPT	혼합형	9,080	5.2	0.8	6.2	13.4	-1.5	1.3	-2.7	-12.5	-0.2	2.6	-4.0	-11.5
Mirvac Group	MGR	혼합형	6,590	5.7	0.7	5.4	12.9	0.3	-1.8	-27.4	-18.5	1.5	-0.4	-28.7	-17.5
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	5,878	6.7	0.6	6.7	8.8	-1.1	-10.3	-21.2	-20.9	0.1	-8.9	-22.4	-19.9
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	n/a	n/a	n/a	4.7	n/a	n/a	n/a	20.3	2.2	n/a	n/a	19.0	3.2
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,452	7.5	0.7	5.4	13.4	-0.3	-2.6	-19.0	-16.4	0.9	-1.2	-20.3	-15.4
BWP Trust	BWP	물류	3,058	5.2	0.9	4.6	19.3	-0.8	-3.1	3.1	-4.8	0.4	-1.7	1.8	-3.7
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,540	7.1	0.8	5.8	13.5	-1.2	-2.0	-6.2	-11.0	0.0	-0.7	-7.5	-10.0
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,573	6.3	0.9	6.2	14.0	-1.8	-1.8	-6.3	-4.7	-0.5	-0.4	-7.6	-3.7
Charter Hall Retail REIT	CGR	리테일	2,145	6.9	0.7	5.4	14.1	0.0	-2.6	-9.1	-9.3	1.2	-1.3	-10.4	-8.3
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	1,520	2.7	0.9	8.9	11.5	-2.1	-4.6	-34.4	-27.9	-0.9	-3.2	-35.7	-26.8
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	1,811	5.8	0.7	4.6	15.9	-1.7	-3.0	-7.6	-12.4	-0.5	-1.6	-8.9	-11.4
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,614	8.6	0.7	6.9	9.2	-0.5	-2.3	-13.7	-12.3	0.8	-0.9	-15.0	-11.3
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,561	7.2	0.8	5.8	14.0	1.3	-1.6	-9.1	-6.3	2.5	-0.3	-10.4	-5.3
Arena REIT	ARF	혼합형	1,265	6.2	0.9	5.6	15.9	-1.9	-5.2	-19.0	-12.6	-0.7	-3.8	-20.3	-11.6
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,113	7.1	0.7	5.3	10.6	1.2	1.2	18.1	-7.6	2.4	2.6	16.8	-6.6
Aspen Group	APZ	혼합형	1,075	2.3	1.8	7.6	22.5	4.0	-2.7	27.6	-18.5	5.2	-1.3	26.3	-17.5
Charter Hall Education Trust	CGE	혼합형	928	6.8	0.6	4.4	14.5	0.4	-4.6	-15.8	-18.8	1.6	-3.2	-17.1	-17.8
Abacus Property Group	ABG	오피스	862	9.0	0.5	5.2	10.7	-2.0	-4.5	-18.6	-20.2	-0.8	-3.1	-19.8	-19.2
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	736	7.1	0.7	5.1	13.4	-1.7	-5.3	-19.3	-13.0	-0.5	-3.9	-20.6	-12.0
Rural Fund Group	RFF	혼합형	762	6.0	0.7	4.2	n/a	-1.5	-4.2	8.3	-0.8	-0.3	-2.8	7.0	0.3
Centuria Office REIT	COF	오피스	529	11.3	0.5	6.6	8.0	-2.7	-5.9	-26.9	-23.0	-1.5	-4.5	-28.1	-22.0
Carindale Property	CDP	리테일	447	5.6	0.8	5.4	13.8	0.0	-0.4	11.3	-4.4	1.2	1.0	10.1	-3.4
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	374	0.0	0.5	3.0	15.1	-5.6	-1.4	-10.5	-6.2	-4.3	-0.1	-11.8	-5.2
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	351	8.1	0.7	5.5	12.3	-0.8	-7.6	-13.5	-8.5	0.4	-6.2	-14.8	-7.5
GDI Property Group	GDI	오피스	332	9.9	0.5	5.8	8.5	0.8	3.4	-10.2	-3.1	2.0	4.7	-11.5	-2.1

참고: 6/5 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	98,648	6.7	0.6	4.0	15.0	-3.7	-6.9	-8.5	10.0	-2.0	-1.5	-13.4	12.6
Champion REIT	2778	오피스	14,541	5.9	0.4	1.9	n/a	-1.7	-2.5	17.3	-7.1	0.1	3.0	12.4	-4.5
Fortune REIT	778	리테일	9,773	7.2	0.4	2.4	n/a	-1.7	-5.8	4.6	-2.9	0.1	-0.3	-0.3	-0.3
Yuxiu REIT	405	혼합형	3,650	7.8	n/a	1.9	n/a	0.0	-4.1	-5.3	-17.4	1.7	1.4	-10.2	-14.8
Sunlight REIT	435	혼합형	3,954	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.3	-4.7	6.1	-4.3	0.4	0.8	1.2	-1.6
Hui Xian REIT	87001	혼합형	2,627	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.2	2.4	-12.4	-16.7	0.6	7.8	-17.3	-14.1
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	1,749	n/a	n/a	n/a	n/a	-5.6	-9.2	-30.2	-30.2	-3.9	-3.8	-35.1	-27.6
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,133	10.8	0.7	5.7	n/a	0.8	-1.9	-9.7	-7.1	2.5	3.5	-14.6	-4.5
Prosperity REIT	808	오피스	2,256	n/a	0.4	n/a	n/a	-2.1	-5.3	5.2	-0.7	-0.4	0.1	0.3	1.9
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,241	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.8	-2.7	-7.6	-11.3	-0.1	2.8	-12.5	-8.7
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,222	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.6	-9.6	-9.6	11.9	-0.9	-4.2	-14.6	14.5

참고: 6/5 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	9,651	4.6	0.8	5.6	18.8	-1.5	-0.6	5.3	-1.1	-1.7	-1.9	-12.0	-5.5
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,675	6.6	0.7	4.8	12.2	0.8	6.1	0.6	0.9	0.5	4.8	-16.7	-3.5
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,225	6.9	0.9	8.4	13.8	-4.1	-4.6	-8.8	-5.0	-4.4	-5.9	-26.1	-9.4
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	3,928	5.8	0.7	8.9	15.9	-2.7	-5.1	-1.0	-4.9	-3.0	-6.4	-18.3	-9.3
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	4,087	5.8	0.7	7.3	13.8	1.0	2.0	3.7	-1.2	0.7	0.7	-13.6	-5.6
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,629	7.4	0.5	2.2	12.0	-1.7	4.9	-39.8	-9.6	-1.9	3.6	-57.1	-14.0
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,558	3.4	0.6	2.3	26.1	-1.9	-1.8	-10.1	-10.0	-2.2	-3.1	-27.4	-14.4
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,343	64.3	0.9	9.5	0.4	-2.1	-3.8	-8.8	-7.8	-2.3	-5.2	-26.1	-12.2
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	1,620	5.8	0.6	4.5	13.9	0.5	-8.1	-15.7	-21.3	0.2	-9.4	-33.0	-25.7
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	1,978	4.7	0.5	3.1	18.0	0.0	0.6	-9.1	1.5	-0.3	-0.7	-26.4	-2.9
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	9.3	n/a	n/a	n/a	-2.3	n/a	n/a	n/a	-19.6	n/a
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,759	5.4	0.8	8.0	14.5	-2.6	0.7	11.5	0.2	-2.9	-0.6	-5.8	-4.2
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,342	5.1	0.6	5.9	14.3	-2.3	-8.6	-1.8	-16.6	-2.6	-10.0	-19.1	-21.0
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,531	5.6	0.9	11.0	13.1	-2.2	-5.9	-1.3	0.1	-2.5	-7.2	-18.6	-4.3
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,232	2.6	0.6	1.5	38.9	-1.9	-4.2	-7.4	-4.7	-2.2	-5.5	-24.7	-9.1
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	1,029	7.5	0.9	8.8	0.1	0.2	0.8	0.4	1.3	-0.1	-0.5	-16.9	-3.0
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	645	8.1	0.5	-9.6	0.1	-3.2	-2.3	-16.7	-16.0	-3.5	-3.6	-34.0	-20.4
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	-18.9	-4.9
URBAN LOGISTICS REIT PLC	SHED	산업용	n/a	n/a	n/a	4.3	n/a	n/a	n/a	2.2	n/a	n/a	n/a	-15.1	n/a
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	645	5.8	n/a	11.1	0.2	-3.2	-3.3	2.2	6.6	-3.4	-4.7	-15.2	2.2
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-22.5	2.7	n/a	n/a	-39.8	-1.7
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	6.0	n/a	n/a	n/a	-11.3	n/a
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	431	6.8	n/a	n/a	n/a	0.2	7.6	5.9	2.0	-0.1	6.2	-11.4	-2.4
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	366	5.3	0.7	6.7	n/a	-2.2	-3.1	-9.1	-3.8	-2.5	-4.4	-26.4	-8.2
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	329	8.9	0.7	8.1	9.2	-0.9	-0.3	-4.0	10.4	-1.2	-1.6	-21.3	6.0
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	283	8.1	n/a	6.8	n/a	0.1	0.0	4.3	4.3	-0.1	-1.3	-13.0	0.0
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	231	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.3	-0.8	-10.8	-12.9	-0.6	-2.2	-28.1	-17.3
HELICAL PLC	HLCL	리테일	230	7.8	0.5	4.6	n/a	-2.5	-0.1	-14.0	-1.3	-2.8	-1.4	-31.3	-5.7
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	145	8.9	n/a	n/a	n/a	1.1	4.3	-23.6	-16.0	0.8	3.0	-40.9	-20.4
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	168	7.6	n/a	n/a	n/a	0.2	1.5	2.5	-2.0	-0.1	0.2	-14.8	-6.4

참고: 6/5 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