

대체투자 Weekly

상온 물류센터 임대료 턴어라운드



리서치센터 리포트
바로가기

▶ 리서치센터 대체투자팀 | 2026년 7월 첫째 주

이경자 팀장 kyungja.lee@samsung.com

홍주미 Research Associate jumi14.hong@samsung.com

I. 국내 부동산/인프라

“상온 물류센터의 임대시장 개선” 2021~2024년 공급 과잉을 거쳐 상온 물류센터의 공실은 7개 분기 연속 하락세입니다. 수도권 순수 상온 물류센터의 경우 공실률은 7.6%로 2024년 고점 대비 5%p 하락했습니다. 재계약 임대료는 10% 내외 인상이 이뤄지는 분위기입니다. 일례로 올 상반기, 디앤디플랫폼리츠의 파스토 용인1 센터 내 상온 면적의 임대료는 23% 인상되었습니다. 한편 물류센터의 임대계약 기간은 그간 5년으로 비교적 긴 편이었는데 최근 재계약은 3년 내외로 짧아지고 있음이 특징적입니다. 임대료 현실화의 시기에 임대 계약 기간 축소는 임대인에게 유리합니다. 여전히 저온 물류센터의 임대료는 하락세지만 상온 물류센터는 회복기에 진입하며 온도차가 커지고 있습니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
이지스레지던스리츠	<p>(6/20) 주주서한에서 세미콜론 문래 7월 매매계약 목표로 밝힘</p> <ul style="list-style-type: none"> 4월부터 제주 위케이션 자산인 멥그로브 제주시티 매입을 추진해 왔으나 당초 계획했던 5월 말에서 7월 말로 클로징 연기 금리 상승, 제이알글로벌리츠 사태 이후 시장 불확실성을 고려한 것 	<ul style="list-style-type: none"> 매입가 279억원 등 투자비용 299억원. 누디트 홍대의 매각 회수 자금 90억원을 포함, 담보대출과 임대보증금으로 자금 조달 매입 caprate는 5.8%, 코리빙 운영사 MGRV가 마스터리스 계약, 안정성 확보
Sector	News	Implication
프로젝트 리츠	<p>(6/23) 프로젝트 리츠 신고 사례 14곳으로 증가</p> <ul style="list-style-type: none"> 1호는 제물포역도심복합프로젝트리츠, 22일 조선호스피탈리티 종로호텔이 프로젝트 리츠 설립으로 14호 거의 매월 1건 이상의 프로젝트 리츠 신고 수리. 오피스 4곳, 주택 3곳, 호텔과 복합개발이 각각 2곳. 분양 위주이던 주택도 프로젝트 리츠를 택하는 사례가 증가하고 있음 	<ul style="list-style-type: none"> 프로젝트 리츠는 자기자본 비중을 20% 이상으로 높여 진행하므로 안정성 확보, 참여 대주들에게도 긍정적 지적공사의 노후 오피스 전환개발인 '투게더노현동오피스'도 기존 PFV에서 프로젝트 리츠로 전환, 신규 설립뿐 아니라 프로젝트 리츠 전환도 가속
주택	<p>(6/28) 2024년 귀속 종부세 결정세액, 전년대비 14.6% 증가</p> <ul style="list-style-type: none"> 국가데이터처 국가통계포털에 따르면 결정세액은 1.1조원으로 집계, 서울의 종부세가 0.6조원으로 과반, 서울 종부세는 1년 새 18% 상승 정부는 7월 중순, 세제를 포함한 부동산 정책과 관련해 대국민 토론회를 연 뒤 세제 개편안을 확정할 계획이라고 밝힘 	<ul style="list-style-type: none"> 2024년 제도 변화는 없었기 때문에 공시가격 상승 영향 2025년 공동주택 공시가격은 전국 3.7%, 서울 7.9% 상승, 2026년은 9.1%, 서울 18.6%로 확대돼 종부세 인원과 금액은 상승 가능성
호텔	<p>(6/25) 서울 관광호텔 인허가는 2025년 2건으로 최저</p> <ul style="list-style-type: none"> 코로나19 이후 연 10건 이하로 하락했던 인허가는 공사비 상승, 토지비 부담 등으로 2025년 최저치 기록 인바운드 관광객 급증에도 공급 증대는 어려운 상황 	<ul style="list-style-type: none"> 2030년까지 예정된 서울 내 공급은 대부분 5성급 이상으로 실제 수요가 증가하는 3~4성급 공급은 전무 3성급 이하를 리브랜딩해 3~4성급으로 전환하는 밸류애드 개발 증가 예상 공급 부족으로 3,4성급 중심으로 ADR 상승 지속 전망

2026. 6. 29

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	1,710	4.8	0.9	4.8	18.3	-5.2	-1.7	20.2	-1.9	1.9	-3.9	-152.9	-101.5
롯데리츠	1,020	7.7	0.9	3.4	13.2	-4.5	-9.8	-8.0	-10.9	2.6	-12.1	-181.1	-110.5
ESR켄달스퀘어리츠	844	8.1	0.7	3.3	12.8	-6.8	-16.9	-20.3	-19.6	0.3	-19.2	-193.5	-119.2
한화리츠	862	5.6	1.2	3.9	24.6	-1.8	-12.2	20.9	15.8	5.2	-14.5	-152.2	-83.8
신한알파리츠	625	7.1	1.1	4.2	19.2	-2.3	-4.3	-8.0	-7.5	4.8	-6.5	-181.1	-107.1
맵스리얼티	525	4.9	n/a	n/a	n/a	-3.1	-2.1	29.7	11.0	4.0	-4.3	-143.4	-88.6
제이알글로벌리츠	233	19.5	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	-56.2	-57.8	7.1	-2.2	-229.4	-157.4
삼성FN리츠	495	5.1	1.4	3.5	27.4	0.2	-2.7	23.2	15.5	7.3	-4.9	-149.9	-84.1
코람코라이프인프라	392	9.0	0.9	5.1	3.5	-1.7	-10.1	-8.9	-8.7	5.4	-12.3	-182.1	-108.3
코람코더원리츠	402	3.4	1.5	4.2	26.5	-0.7	-0.5	84.6	-5.9	6.4	-2.7	-88.5	-105.5
KB스타리츠	191	26.8	0.3	4.7	n/a	-4.8	-18.5	-67.3	-61.3	2.3	-20.7	-240.4	-160.8
디앤디플랫폼리츠	175	18.2	0.6	4.5	9.1	-5.9	-25.1	-37.4	-41.5	1.2	-27.3	-210.6	-141.1
이리츠코크렙	223	10.2	1.0	8.0	9.5	-2.0	-19.7	-22.9	-23.6	5.1	-22.0	-196.0	-123.2
이지스밸류리츠	238	9.3	0.7	-4.0	-16.5	-0.9	-14.2	-28.5	-17.8	6.2	-16.4	-201.6	-117.4
신한서부티엔디리츠	236	14.5	0.8	3.5	13.2	-5.1	2.9	7.7	7.1	2.0	0.7	-165.4	-92.5
NH올원리츠	165	10.0	0.7	6.3	17.7	-1.1	-1.0	-18.3	-10.5	5.9	-3.2	-191.4	-110.1
이지스레지던스리츠	124	9.0	0.4	15.0	2.9	-2.3	-4.1	-20.8	-11.8	4.8	-6.4	-193.9	-111.4
미래에셋글로벌리츠	56	18.3	0.4	0.8	n/a	-4.7	-1.0	-47.4	-45.0	2.4	-3.3	-220.5	-144.6

참고: 6/26 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	4.8%	4.9%
ESR켄달스퀘어리츠	-	139	-	139	278	278	8.1%	8.1%
디앤디플랫폼리츠	120	-	240	-	360	260	18.2%	13.2%
롯데리츠	-	134	-	137	271	292	7.7%	8.3%
신한알파리츠	182	-	184	-	366	371	7.1%	7.2%
이지스밸류리츠	160	-	160	-	320	330	7.0%	7.2%
코람코라이프인프라리츠	-	164	-	199	363	328	9.0%	8.1%
코람코더원리츠	90	90	65	90	335	335	3.4%	3.4%
맥쿼리인프라	-	380	-	380	760	760	7.2%	7.2%
이지스레지던스리츠	-	150	-	150	300	300	6.3%	6.3%
한화리츠	-	135	-	135	270	270	5.6%	5.6%
신한서부티엔디리츠	-	135	-	425	560	276	14.5%	7.2%
KB발해인프라	-	325	-	325	650	650	6.5%	6.5%

참고: 6/26 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, 회사채 발행 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	5,072	6.6	1.6	6.9	-1.0	-4.0	-10.8	-5.9	6.1	-6.2	-183.9	-105.5
KB발해인프라	1,232	6.5	1.5	0.0	0.4	-0.8	n/a	0.3	7.5	-3.0	n/a	-99.3
아이에스동서	631	2.4	0.5	3.0	-11.1	-31.6	-4.6	-10.5	-4.0	-33.8	-177.7	-110.1
한국자산신탁	253	7.3	0.2	4.8	-9.8	-11.2	-20.3	-15.0	-2.7	-13.4	-193.4	-114.6
SK디앤디	211	5.3	0.3	4.3	-2.1	-6.8	15.2	-10.8	5.0	-9.0	-158.0	-110.4

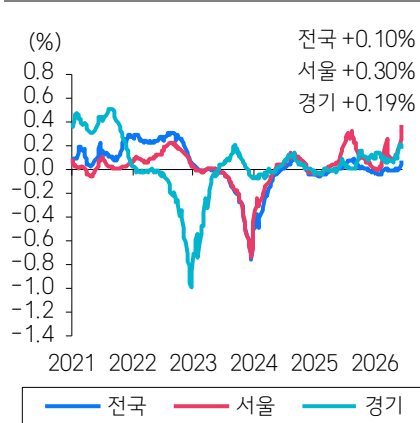
참고: 6/26 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.30% 상승. 도봉구, 성북구 등 중하위권 지역 강세가 지속되는 가운데 강남권도 일정 수준의 상승폭 유지
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.35% 상승. 대단지, 학군지, 역세권 단지 중심으로 출회 매물 소진되는 가운데 상승 계약 이어지며 전체적으로 상승
분양시장	7월 첫째 주, 전국 14개 단지 8,167가구 분양 예정. 입지와 가격 경쟁력이 검증된 단지에 수요가 집중되는 '옥석 가리기' 현상 심화되는 추세

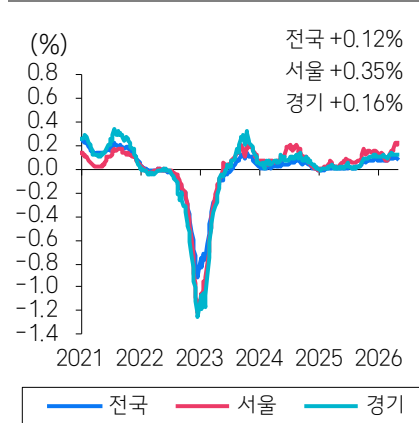
자료: 부동산원(6/26 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



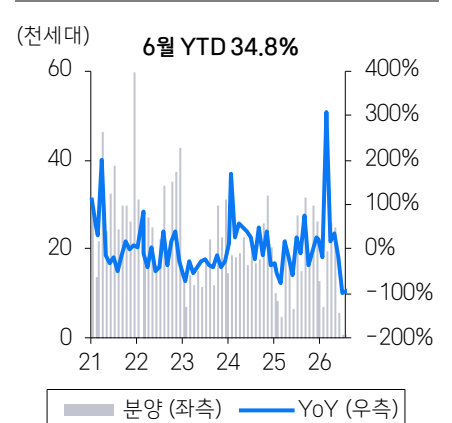
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



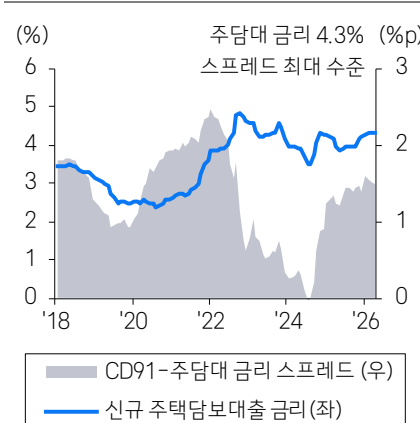
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



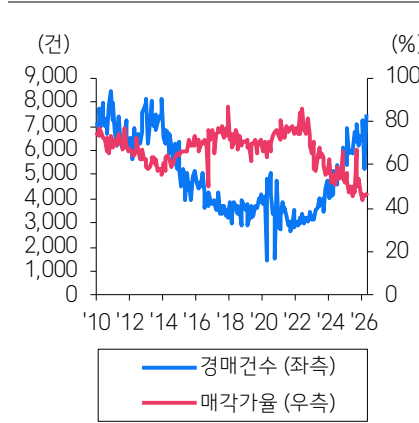
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



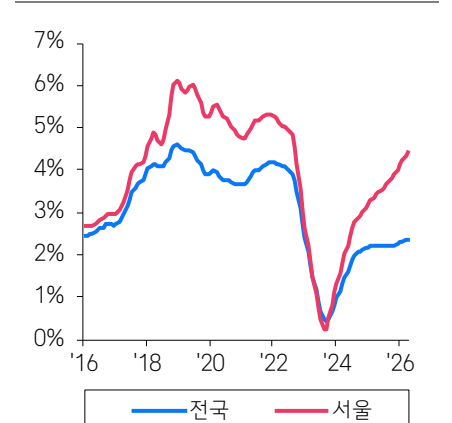
참고: 4월 말 기준 자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 대체투자

“한국과 달리 미국 리츠 순항” 미국 리츠는 금리 타격과 크레딧 이벤트로 어려움을 겪는 국내 리츠와 달리 긍정적 주가 흐름이 이어지고 있습니다. 테크 주식의 높은 변동성과 밸류에이션 부담으로 배당주인 리츠로 자금 유입이 이어지고 있기 때문입니다. 리츠는 주식시장 과열 부담이 높아지면 방어적 특성으로 투자 대안으로 기능합니다. 오피스 및 리테일 등 부동산 시장은 어렵지만 헬스케어, 물류센터, 데이터센터, 셀타워 등 neweconomy 자산군 비중이 압도적인 미국 리츠는 실물 부동산과 다른 양상을 보일 것입니다.

2.1 Valuation & Returns - Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	3.9	3.8	18.7	14.2	5.9	6.8	-0.4	6.8
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	-1.6	0.3	7.7	2.4	0.3	3.3	-11.5	-5.0
SPGTINDTR INDEX	인프라	1.9	4.4	20.3	12.6	3.9	7.4	1.2	5.2
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	-2.1	-6.0	-16.0	-15.9	-0.1	-3.0	-35.1	-23.3
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	0.0	16.1	5.3	2.0	3.0	-3.0	-2.1
SPGSCITR INDEX	원자재	-2.9	-10.4	29.1	23.4	-1.0	-7.4	10.0	16.0
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	4.0	1.2	n/a	n/a	-15.2	-6.2
BITCOIN INDEX	비트코인	-8.1	-19.5	-44.7	-32.3	-6.1	-16.5	-63.8	-39.7
ETHEREUM INDEX	이더리움	-10.0	-22.7	-35.4	-47.5	-8.0	-19.7	-54.6	-54.9

참고: 6/26 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 3.9% 상승, S&P500 지수(-2.0%)를 5.9%p 상회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 4.2% 상승
섹터별 성과	헬스케어 > 주거 > 리테일 > 넷리스 > 오피스 > 셀프 스토리지 > 산업용 > 숙박 > 데이터센터 순 성과
국가별 성과	영국 리츠가 8.3% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠인프라는 2.6% 하락하며 코스피 지수(-7.1%)를 4.5%p 상회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
미드 아메리카 아파트먼트	<p>(6/26) 2분기 누적 평균 임대료 상승률, 5월까지 0.6% 증가</p> <ul style="list-style-type: none"> 지난 10분기 중 8분기동안 마이너스 스프레드를 기록했다가 처음으로 반등한 것 2023년 3분기 이후 최고 수준의 평균 스프레드 	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택 임대 리츠는 공급 과잉을 점차 해소하며 멀티패밀리보다 비교적 빠른 임대료 회복을 보이기 시작 그 중에서도 공급이 제한적인 해안 도시권이 내륙보다 더 빠른 회복
아메리칸타워	<p>(6/25) 자회사인 코어사이트의 실적 성장 뚜렷, 주가 반등</p> <ul style="list-style-type: none"> 셀타워 리츠로 한동안 실적 및 주가가 저조했으나 최근 자회사 데이터센터 코로케이션 기업인 코어사이트의 실적 개선 타워와 데이터센터간 시너지 효과 코어사이트는 데이터센터 임대료 집중하기보다 상호연결 허브로 기능 	<ul style="list-style-type: none"> 데이터센터와 통신 기지국간의 상호연결이 아메리칸타워-코어사이트만의 경쟁력 데이터센터 리츠인 이퀴닉스, 디지털리얼티, 아이언마운틴 등은 P/FFO 20배 이상에서 거래, 아메리칸타워는 18배로 상대적 저평가(Bloomberg consensus 기준)

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	2.3	3.0	6.5	3.9	3.8	18.7	14.2	1.2	1.3	2.1	2.3
TEREEE INDEX	유럽	5.5	0.8	7.7	5.7	5.4	10.3	10.0	2.1	6.1	12.2	9.2
ERASA INDEX	아시아	4.6	1.1	6.3	2.6	3.1	-7.5	-8.8	1.8	3.8	-16.9	-8.4
TERNAU INDEX	미국	3.6	2.5	6.3	4.6	5.0	23.9	19.7	0.0	0.0	0.0	0.1
ERGLJPJ Index	일본	5.0	1.3	6.4	2.8	0.9	2.1	-9.4	1.5	0.9	-14.0	-3.0
TERGLSGL Index	싱가포르	5.7	1.0	5.1	1.2	1.7	9.9	-1.5	0.7	1.1	-2.7	-0.7
TERGLCAL Index	캐나다	4.7	0.8	4.1	1.6	3.0	16.6	14.6	-0.2	-1.0	-0.8	0.5
TENUKRE INDEX	영국	5.2	0.8	7.2	8.3	8.9	6.7	10.1	0.1	0.2	0.5	0.1
TERGLHKL INDEX	홍콩	7.0	0.6	1.2	0.9	-7.2	-7.3	5.8	1.1	3.8	-19.4	-1.0
TERGLAUA Index	호주	3.5	1.2	8.2	1.7	3.9	0.0	-3.2	0.6	0.8	0.4	-0.5

참고: 6/26 증가 기준, Relative return은 각국 지수 대비 수익률

TEREEE - Nareit Europe REITs Index, ERASA - Nareit Developed Asia REITs Index, TERNAU - Nareit Developed North America REITs Total Return Index, ERGLJPJ - Nareit Developed REITs Japan Index, TERGLSGL - Nareit Developed REITs Singapore Total Return Index, TERGLCAL - Nareit Developed REITs Canada Total Return Index, TENUKRE - Nareit UK REITs Total Return Index, TERGLHKL - Nareit Developed REITs Hong Kong Total Return Index, TERGLAUA - Nareit Developed REITs Australia Total Return Index

자료: Bloomberg, 삼성증권

2.5 주요국 리츠별 성과

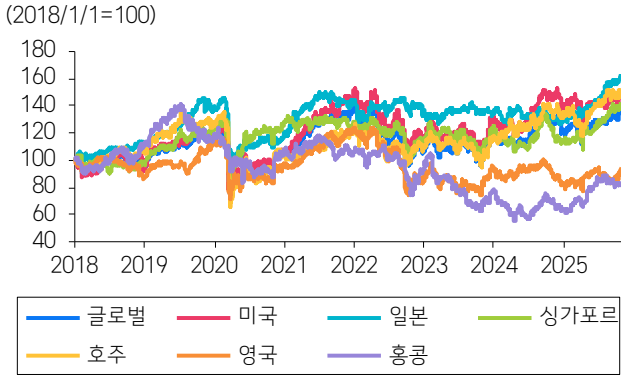
(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US-REIT	CARETRUST REIT INC	Lineage, Inc.	Alexandria Real Estate Equities Inc	Prologis Inc	Equinix Inc	SBA Communications Corp
섹터	헬스케어	산업용	오피스	산업용	데이터센터	인프라(셀타워)
Chg	8.9	8.9	8.9	-2.7	-2.2	-2.0
J-REIT	ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	ACTVIA PROPERTIES INC	GLP J-REIT	SEKISUI HOUSE REIT INC	NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	KDX REALTY INVESTMENT CORP
섹터	오피스	혼합형	물류	혼합형	주거용	오피스
Chg	9.1	6.0	4.9	-5.2	-2.4	-1.8
S-REIT	ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	PARKWAYLIFE REAL ESTATE	KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	ELITE UK REIT	IREIT GLOBAL	FIRST REAL ESTATE INVT TRUST
섹터	호텔	헬스케어	오피스	오피스	오피스	헬스케어
Chg	7.5	3.5	3.4	-6.0	-2.3	-2.2
HK-REIT	Link REIT	Prosperity REIT	Spring Real Estate Investment	Hui Xian REIT	Regal Real Estate Investment	Champion REIT
섹터	리테일	오피스	혼합형	혼합형	호텔	오피스
Chg	2.3	2.2	0.0	-4.9	-4.4	-3.3
UK-REIT	SEGRO PLC	TRITAX BIG BOX REIT PLC	HAMMERSON PLC	REGIONAL REIT LTD	REGIONAL REIT LTD	REGIONAL REIT LTD
섹터	산업용	산업용	리테일	리테일	리테일	리테일
Chg	18.3	6.9	6.2	0.0	0.0	0.0
A-REIT	Carindale Property	Charter Hall Group	Charter Hall Education Trust	Cromwell Property Group	GDI Property Group	DEXUS Property Group
섹터	리테일	혼합형	혼합형	혼합형	오피스	혼합형
Chg	4.0	3.4	3.4	-2.2	-0.8	-0.3

참고: 6/26 증가 기준

자료: Bloomberg, 삼성증권

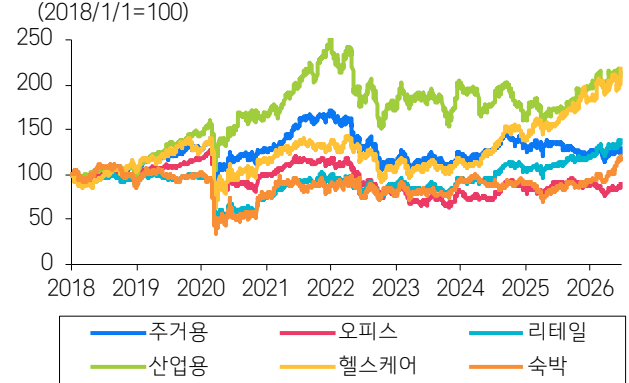
IV. Datapack - 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



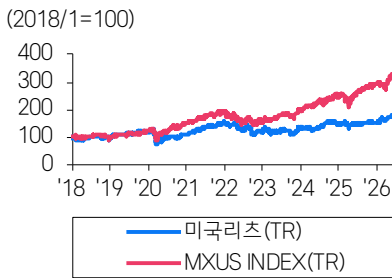
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

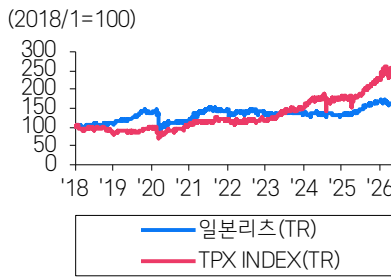


자료: Bloomberg, 삼성증권

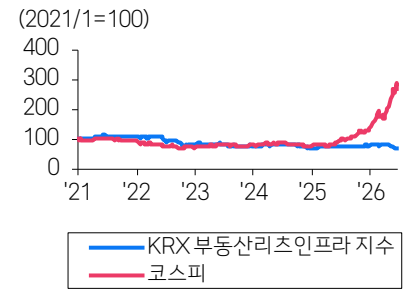
USREIT와 주식시장 total return



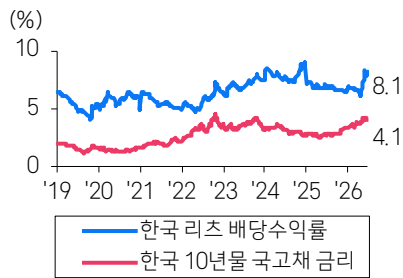
J-REIT와 주식시장 total return



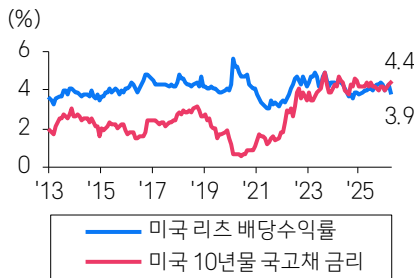
국내 리츠와 주식시장 total return



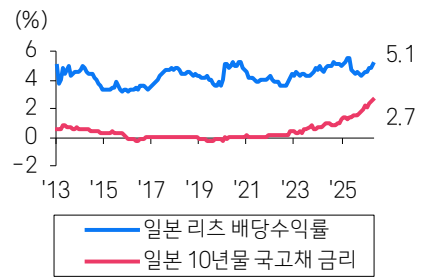
한국 리츠 배당수익률



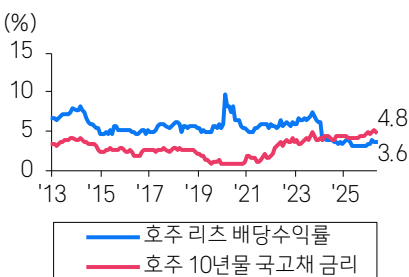
미국 리츠 배당수익률



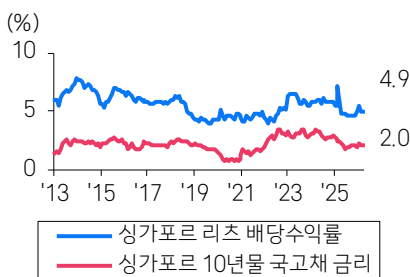
일본 리츠 배당수익률



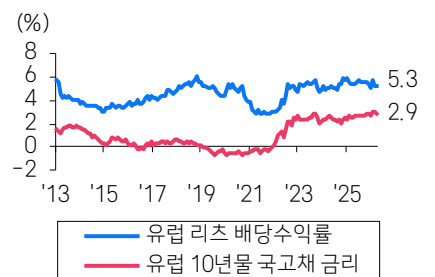
호주 리츠 배당수익률



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	160,476	1.4	3.5	4.8	36.2	7.5	10.7	49.4	22.5	9.1	13.7	30.3	15.0
Prologis Inc	PLD	산업용	133,752	3.1	2.4	4.9	22.6	-2.7	-2.4	32.5	9.6	-1.1	0.5	13.4	2.2
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	81,806	4.1	13.7	89.9	17.0	-0.5	-6.1	-19.4	0.0	1.1	-3.1	-38.5	-7.4
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	107,629	1.9	7.4	12.5	33.3	-2.2	2.2	39.0	42.4	-0.6	5.2	19.9	35.0
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	73,578	4.0	18.5	56.8	17.3	5.7	10.7	41.4	22.6	7.3	13.7	22.2	15.1
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	69,019	2.5	3.0	3.3	24.0	-1.3	1.6	12.6	24.7	0.3	4.6	-6.5	17.3
Realty Income Corp	O	리테일	58,859	5.2	1.5	3.7	14.4	4.2	3.0	10.7	12.0	5.8	6.0	-8.5	4.5
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	56,945	3.7	6.3	37.2	19.1	1.3	6.8	11.9	25.0	2.9	9.8	-7.2	17.6
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	36,060	5.2	n/a	-24.8	20.2	-0.6	-9.7	-17.9	-7.0	1.0	-6.7	-37.0	-14.5
VENTAS INC	VTR	헬스케어	43,293	2.3	3.2	2.2	23.0	7.2	5.5	41.6	15.1	8.8	8.5	22.5	7.7
VICI Properties Inc	VICI	카지노	29,736	6.7	1.0	11.2	9.3	4.3	-3.6	-15.7	-3.2	5.9	-0.6	-34.8	-10.7
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	31,522	4.4	2.5	7.7	18.0	2.1	3.4	2.3	14.6	3.7	6.4	-16.8	7.2
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	26,448	3.8	2.3	5.9	16.8	5.7	4.2	-7.0	4.9	7.3	7.2	-26.1	-2.6
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	39,404	2.7	n/a	-82.3	33.1	0.4	3.3	29.5	59.7	2.0	6.2	10.3	52.2
Equity Residential	EQR	주거용	25,620	4.1	2.5	4.9	16.8	5.6	4.5	1.5	8.5	7.2	7.5	-17.6	1.0
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	19,490	2.7	n/a	-19.0	15.4	-2.0	-9.5	-20.4	-5.0	-0.5	-6.6	-39.5	-12.4
Weyerhaeuser Co	WY	목재	18,250	3.3	2.0	2.7	84.4	4.4	3.3	-2.1	6.8	6.0	6.2	-21.2	-0.6
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	18,979	3.5	3.7	7.3	18.3	6.9	8.3	3.5	12.9	8.5	11.3	-15.7	5.4
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	18,095	4.0	2.0	4.6	15.6	7.1	4.1	-6.9	9.6	8.7	7.1	-26.0	2.2
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	16,378	4.4	3.2	6.9	16.5	6.5	9.0	-4.8	1.3	8.1	12.0	-24.0	-6.1
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	16,817	12.3	1.1	14.6	n/a	3.6	5.0	18.2	2.6	5.2	8.0	-0.9	-4.8
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	14,942	3.7	2.3	4.5	17.6	2.5	-1.9	-4.3	-2.1	4.1	1.0	-23.4	-9.6
WP CAREY INC	WPC	혼합형	16,452	5.1	1.9	7.9	13.7	3.4	-0.8	17.5	14.8	5.0	2.2	-1.7	7.3
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	17,460	4.1	1.7	5.3	14.2	4.9	7.5	23.7	27.7	6.4	10.5	4.6	20.3
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	14,312	5.6	3.0	11.4	15.1	6.6	2.8	31.4	8.4	8.2	5.8	12.3	1.0
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	15,440	3.7	2.3	6.7	16.9	5.8	5.8	16.0	18.5	7.3	8.7	-3.2	11.1
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	15,840	4.2	15.6	59.8	16.4	2.9	2.4	29.2	23.3	4.5	5.4	10.0	15.9
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	17,163	5.7	2.6	14.4	11.8	-0.3	9.1	59.0	41.3	1.3	12.0	39.9	33.9
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	12,994	6.9	2.6	20.8	11.2	3.8	-2.3	-1.1	2.7	5.4	0.7	-20.2	-4.8
UDR INC	UDR	주거용	12,990	4.3	4.8	8.4	15.8	5.9	8.3	-1.8	9.0	7.5	11.3	-20.9	1.6
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	12,457	3.4	7.4	23.1	20.3	3.6	4.0	4.5	6.0	5.2	7.0	-14.6	-1.5
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	AMH	주거용	12,293	3.8	1.9	3.4	17.7	7.7	6.3	-5.1	6.2	9.3	9.2	-24.3	-1.2
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	12,512	13.2	1.2	17.5	n/a	5.0	4.7	17.5	1.7	6.6	7.7	-1.7	-5.7
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	11,691	3.7	3.4	3.3	17.3	6.7	9.1	2.2	5.7	8.3	12.1	-16.9	-1.8
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	14,857	5.7	2.0	2.0	12.3	7.9	12.5	24.1	34.0	9.4	15.5	5.0	26.6
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	10,749	4.2	2.3	6.1	9.7	3.8	12.3	-1.7	-0.1	5.4	15.3	-20.9	-7.5
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	11,143	3.1	3.1	8.7	21.6	2.0	2.7	23.7	16.4	3.6	5.6	4.6	8.9
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	7,753	5.1	1.0	3.3	14.3	2.9	-3.2	-5.2	-11.3	4.5	-0.2	-24.3	-18.7
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	AHR	헬스케어	10,740	2.0	2.6	3.3	25.4	8.1	4.3	41.4	8.4	9.7	7.3	22.3	0.9
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	10,806	3.7	3.4	9.7	16.7	2.8	4.6	32.1	24.1	4.3	7.5	13.0	16.7
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	9,623	5.2	0.6	2.7	8.7	8.9	11.2	-24.7	12.8	10.4	14.1	-43.9	5.4
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	9,252	4.1	1.5	3.7	17.2	5.0	3.9	6.5	6.9	6.5	6.9	-12.7	-0.5
CARETRUST REIT INC	CTRE	헬스케어	9,646	3.9	1.9	9.0	20.1	8.9	0.0	33.4	12.9	10.5	3.0	14.3	5.5
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	9,344	5.2	3.5	12.7	16.0	1.9	3.2	-2.6	14.5	3.5	6.2	-21.7	7.1
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	9,957	3.8	3.2	11.9	13.8	4.1	6.2	24.6	23.8	5.7	9.2	5.4	16.3
Lineage, Inc.	LINE	산업용	10,013	4.9	1.4	-1.1	26.9	8.9	-1.0	-0.2	25.7	10.5	2.0	-19.4	18.2
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	8,429	3.1	3.2	12.0	20.3	0.7	2.8	29.9	11.0	2.3	5.7	10.8	3.6
NNN REIT INC	NNN	리테일	9,031	5.1	2.0	8.7	13.5	5.1	6.7	10.7	19.8	6.7	9.6	-8.4	12.4
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,688	3.9	1.3	7.1	15.0	2.2	4.1	8.9	7.2	3.8	7.1	-10.2	-0.2

참고: 6/26 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	19,091	5.0	1.1	5.7	23.1	3.0	5.7	10.1	0.4	3.2	2.7	-20.8	-11.3
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	12,688	6.0	1.1	6.6	17.5	1.2	1.6	-5.4	-10.1	1.4	-1.5	-36.3	-21.9
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	6,870	6.2	0.7	4.3	20.0	3.2	1.6	3.2	-11.6	3.4	-1.5	-27.7	-23.3
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	6,297	5.9	1.0	4.4	20.5	2.5	2.5	5.1	-6.8	2.7	-0.6	-25.8	-18.6
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,539	6.6	1.1	7.3	19.8	-0.5	0.0	-4.4	-6.7	-0.3	-3.1	-35.3	-18.5
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,504	4.9	1.3	6.6	17.7	0.4	-2.6	-3.0	0.0	0.7	-5.7	-33.9	-11.7
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,667	5.3	1.0	5.3	20.8	2.2	0.9	0.9	-1.7	2.5	-2.2	-30.0	-13.5
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,320	5.1	0.7	3.4	17.8	2.1	-0.7	29.2	1.4	2.3	-3.7	-1.7	-10.4
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,322	5.9	0.7	3.1	24.9	0.0	0.6	-2.1	-10.8	0.2	-2.5	-33.0	-22.5
FRASERS LOGISTICS & COMMERCIAL	FLT	산업용	3,706	6.1	0.9	4.4	18.8	2.1	-2.5	15.4	-2.0	2.3	-5.6	-15.5	-13.8
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,442	6.8	0.8	4.2	14.9	-0.6	0.0	1.7	-6.3	-0.3	-3.1	-29.2	-18.0
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	2,669	4.4	1.5	8.0	n/a	3.5	2.0	-0.5	0.2	3.8	-1.1	-31.4	-11.5
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	1,923	9.1	1.0	8.1	n/a	1.3	0.0	-1.2	-12.2	1.5	-3.1	-32.1	-23.9
QUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	1,963	6.8	0.6	4.1	n/a	1.4	0.0	22.4	-1.4	1.7	-3.1	-8.5	-13.1
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,913	6.4	0.7	5.9	18.5	0.0	2.7	9.9	-7.0	0.2	-0.4	-21.0	-18.7
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,546	7.7	0.7	7.9	n/a	2.0	3.0	-1.0	-14.8	2.2	-0.1	-31.9	-26.5
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,265	7.0	0.7	5.3	n/a	0.9	0.9	6.9	-8.4	1.2	-2.1	-24.0	-20.1
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,116	7.2	0.6	3.7	n/a	0.0	-1.6	-9.3	-18.1	0.2	-4.6	-40.2	-29.8
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,173	6.3	0.7	4.0	19.0	0.0	0.9	1.8	-6.6	0.2	-2.2	-29.1	-18.3
FRASERS HOSPITALITY TRUST	FHT	호텔	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	1.4	n/a	n/a	n/a	-29.5	n/a
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,313	6.1	1.3	9.2	n/a	1.3	1.3	21.2	6.7	1.5	-1.8	-9.7	-5.1
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	993	6.6	0.5	2.0	-45.6	-1.9	0.6	-0.6	-7.2	-1.7	-2.4	-31.5	-18.9
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTATE	SERT	혼합형	855	8.6	0.8	7.0	n/a	-0.6	-1.9	0.0	-5.5	-0.4	-5.0	-30.9	-17.3
SASSEUR REAL ESTATE INVESTMENT	SASSR	리테일	860	9.1	0.9	7.7	n/a	0.7	2.3	6.3	0.0	1.0	-0.8	-24.6	-11.7
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	648	7.2	n/a	3.7	12.2	0.0	2.0	-6.5	-2.0	0.2	-1.0	-37.4	-13.7
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	466	10.0	n/a	7.4	n/a	-2.2	-4.3	-18.5	-20.0	-2.0	-7.4	-49.4	-31.7
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTATE	SSREIT	산업용	529	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.1	-4.1	17.5	-2.1	-1.8	-7.1	-13.4	-13.8
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	337	8.8	n/a	5.6	n/a	0.0	-3.0	-15.8	-15.0	0.2	-6.1	-46.7	-26.8
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	282	7.0	0.4	8.2	n/a	-2.3	-10.6	-26.3	-27.6	-2.1	-13.7	-57.2	-39.3
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	313	9.3	n/a	5.5	n/a	-1.0	-1.0	17.0	0.0	-0.7	-4.0	-13.9	-11.7
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	193	4.9	0.3	5.4	n/a	3.4	-0.5	-17.8	-21.3	3.6	-3.6	-48.7	-33.0
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	239	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	2.2	4.5	5.7	0.2	-0.8	-26.4	-6.0
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	198	9.5	0.8	1.7	n/a	-6.0	-7.4	-1.6	-12.5	-5.7	-10.4	-32.5	-24.2
PRIME US REIT	PRIME	오피스	230	8.8	0.3	4.2	n/a	-0.6	-3.6	-1.8	-18.8	-0.4	-6.7	-32.7	-30.5
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	116	n/a	n/a	n/a	n/a	7.5	0.0	-25.9	-23.1	7.8	-3.1	-56.8	-34.8
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	94	n/a	0.3	4.9	n/a	-1.9	-3.6	-19.7	-25.4	-1.6	-6.7	-50.6	-37.1
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	119	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-12.5	-31.5	-22.2	0.2	-15.6	-62.4	-34.0
DASIN RETAIL TRUST	DASIN	리테일	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	n/a	n/a	n/a	-30.9	n/a

참고: 6/26 증가 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	1,124	3.9	1.5	6.0	4.9	0.1	-3.6	-10.8	8.1	-0.1	-43.1	-27.0
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	859	4.4	1.5	6.7	3.7	3.2	0.1	-9.9	6.9	3.1	-39.4	-26.1
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	820	5.1	1.3	7.0	3.5	1.3	11.0	-8.1	6.8	1.2	-28.5	-24.4
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	711	4.7	1.2	4.9	3.7	0.3	3.2	-11.6	6.9	0.2	-36.3	-27.8
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	730	4.4	1.5	6.1	3.8	2.0	8.8	-6.4	7.0	1.8	-30.8	-22.6
GLP J-REIT	3281	물류	673	4.7	1.5	6.9	4.6	4.9	6.9	-5.8	7.8	4.8	-32.6	-22.0
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	631	5.4	1.0	5.4	3.6	-1.8	-0.5	-11.3	6.8	-2.0	-40.0	-27.5
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	554	4.9	1.1	5.4	3.6	1.2	-0.7	-14.7	6.8	1.1	-40.2	-31.0
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	542	5.0	1.5	7.6	3.7	2.1	3.5	-7.7	6.9	1.9	-36.0	-24.0
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	524	5.6	1.4	6.7	3.4	0.9	4.4	-10.5	6.6	0.8	-35.1	-26.8
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	468	7.1	1.3	8.8	-0.3	-0.2	-2.5	-5.0	2.9	-0.3	-42.1	-21.2
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	431	4.1	1.8	7.5	2.6	-1.8	0.1	-11.8	5.8	-2.0	-39.5	-28.0
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	466	6.6	1.4	9.4	1.3	3.1	2.7	-3.4	4.5	3.0	-36.8	-19.7
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	389	4.4	1.4	7.1	3.4	1.1	2.7	-9.1	6.7	0.9	-36.9	-25.3
NETSCOUTS LOGISTICS PARTNERSHIP	3471	산업용	350	4.6	1.1	n/a	4.0	0.6	2.8	-11.1	7.2	0.5	-36.7	-27.3
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	334	4.8	1.2	7.4	3.2	-5.2	2.2	-13.7	6.4	-5.4	-37.3	-29.9
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	365	5.2	1.5	8.2	2.8	2.9	17.9	-6.5	6.0	2.7	-21.6	-22.7
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	308	4.3	1.3	5.9	3.8	3.8	2.8	-11.9	7.0	3.6	-36.7	-28.1
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	309	3.9	2.0	8.0	2.7	-2.4	3.7	-8.6	5.9	-2.5	-35.8	-24.8
ACTIVA PROPERTIES INC	3279	혼합형	329	4.6	1.2	5.3	4.1	6.0	11.4	-1.6	7.3	5.8	-28.1	-17.8
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	259	5.1	1.1	5.7	2.7	0.3	-3.4	-10.3	5.9	0.2	-43.0	-26.5
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	256	4.3	1.3	6.0	3.9	1.3	5.3	-6.9	7.1	1.1	-34.3	-23.2
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	262	4.6	1.9	8.9	2.9	3.7	1.7	-8.5	6.1	3.5	-37.8	-24.7
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	243	4.8	1.2	6.0	2.4	-0.6	-4.6	-13.6	5.6	-0.8	-44.1	-29.9
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	266	4.8	1.1	5.6	4.0	0.9	7.2	-4.4	7.3	0.8	-32.4	-20.6
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	240	4.8	1.3	7.1	2.6	-1.0	3.7	-12.0	5.8	-1.1	-35.8	-28.3
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	242	4.1	0.5	6.1	3.4	-1.6	7.6	-6.5	6.6	-1.8	-31.9	-22.8
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	222	5.4	1.3	6.7	2.4	0.5	-1.0	-11.8	5.6	0.3	-40.5	-28.1
HULIC REIT INC	3295	혼합형	224	5.1	1.1	6.0	3.1	-0.3	-0.5	-11.7	6.3	-0.4	-40.0	-28.0
NETSCOUTS REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	197	4.6	1.3	6.1	3.0	1.4	4.4	-4.5	6.2	1.2	-35.1	-20.7
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	178	4.3	1.4	8.0	3.9	-0.2	-5.8	-10.6	7.1	-0.4	-45.3	-26.9
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	179	4.7	1.1	4.8	2.6	-0.8	0.8	-9.3	5.9	-1.0	-38.8	-25.5
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	182	5.9	1.3	7.8	3.1	-0.1	-0.5	-13.8	6.3	-0.3	-40.0	-30.1
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	181	4.4	1.2	6.0	2.9	-0.1	5.1	-5.8	6.2	-0.3	-34.4	-22.1
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	158	5.2	1.1	9.7	3.0	0.6	-4.0	-12.6	6.2	0.4	-43.5	-28.8
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	149	6.0	1.0	6.6	2.6	1.3	-4.5	-10.2	5.8	1.1	-44.0	-26.5
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	150	4.6	1.3	7.1	2.7	1.4	-0.3	-8.0	5.9	1.2	-39.8	-24.3
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	139	5.8	1.0	5.2	2.1	-1.3	-2.0	-9.0	5.4	-1.4	-41.5	-25.3
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	145	4.2	1.4	7.4	4.1	9.1	1.9	-2.6	7.3	8.9	-37.6	-18.8
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	122	5.8	1.1	8.5	2.7	-0.8	-18.4	-19.4	5.9	-1.0	-58.0	-35.6

참고: 6/26 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	65,454	0.9	2.6	11.0	24.8	1.5	1.1	-6.1	3.3	2.2	0.7	-9.1	2.8
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	24,644	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	14.1	n/a	n/a	n/a	11.2	n/a
Scentre Group	SCG	리테일	20,474	4.7	1.0	6.4	16.4	1.8	2.3	9.2	-6.7	2.5	2.0	6.3	-7.2
Stockland	SGP	혼합형	10,505	5.8	1.0	8.3	11.9	3.3	5.4	-20.1	-24.6	4.1	5.0	-23.1	-25.2
Vicinity Centres?	VCX	리테일	12,250	4.7	1.0	6.1	17.4	2.7	4.3	6.0	3.1	3.5	4.0	3.1	2.6
Charter Hall Group	CHC	혼합형	11,172	2.2	3.7	17.1	22.8	3.4	15.9	23.0	-3.4	4.1	15.5	20.1	-4.0
GPT Group	GPT	혼합형	9,865	4.8	0.9	6.2	14.5	2.2	6.2	6.2	-5.0	2.9	5.8	3.2	-5.6
Mirvac Group	MGR	혼합형	7,043	5.4	0.7	5.4	13.8	2.0	5.6	-18.9	-12.9	2.7	5.2	-21.8	-13.5
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	6,178	6.4	0.6	6.7	9.3	-0.3	2.7	-13.5	-16.9	0.4	2.3	-16.4	-17.5
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	n/a	n/a	n/a	4.7	n/a	n/a	n/a	21.3	2.2	n/a	n/a	18.4	1.6
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,755	6.7	0.8	5.4	15.1	2.1	10.7	-7.0	-6.1	2.9	10.3	-10.0	-6.7
BWP Trust	BWP	물류	3,238	4.9	0.9	4.6	20.4	1.8	4.8	11.9	0.8	2.5	4.4	9.0	0.3
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,770	6.5	0.8	5.8	14.7	1.1	6.9	5.2	-2.9	1.9	6.5	2.2	-3.5
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,837	5.7	0.9	6.2	15.4	2.1	8.8	11.8	5.1	2.8	8.4	8.8	4.5
Charter Hall Retail REIT	CGR	리테일	2,348	6.3	0.8	5.4	15.4	1.3	7.2	5.2	-0.7	2.0	6.8	2.3	-1.3
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	1,785	2.3	1.1	8.9	13.5	3.5	14.7	-19.9	-15.3	4.3	14.3	-22.9	-15.9
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	1,954	5.4	0.8	4.6	17.2	3.0	5.0	0.3	-5.4	3.7	4.7	-2.6	-6.0
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,743	7.9	0.7	6.9	9.9	0.4	5.5	-2.5	-5.3	1.2	5.1	-5.5	-5.9
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,633	6.8	0.8	5.8	14.6	0.4	5.0	0.8	-2.0	1.1	4.7	-2.1	-2.5
Arena REIT	ARF	혼합형	1,326	5.9	0.9	5.6	16.6	0.6	1.9	-13.1	-8.4	1.3	1.5	-16.0	-9.0
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,178	6.7	0.8	5.3	11.3	-2.2	2.3	30.4	-2.2	-1.4	1.9	27.5	-2.7
Aspen Group	APZ	혼합형	1,202	2.1	2.0	7.6	25.1	0.6	11.9	32.3	-8.8	1.3	11.5	29.4	-9.4
Charter Hall Education Trust	CGE	혼합형	1,024	6.2	0.7	4.4	16.0	3.4	9.5	-4.5	-10.4	4.1	9.2	-7.4	-11.0
Abacus Property Group	ABG	오피스	925	8.4	0.6	5.2	11.5	0.5	0.0	-11.9	-14.5	1.2	-0.4	-14.9	-15.0
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	787	6.7	0.7	5.0	14.5	1.6	4.6	-8.4	-7.1	2.4	4.2	-11.4	-7.6
Rural Fund Group	RFF	혼합형	811	5.6	0.7	4.3	n/a	1.0	4.8	17.5	5.6	1.7	4.4	14.6	5.0
Centuria Office REIT	COF	오피스	556	10.8	0.5	6.6	8.4	0.0	1.6	-18.1	-19.1	0.7	1.3	-21.0	-19.7
Carindale Property	CDP	리테일	475	5.2	0.8	5.4	14.7	4.0	5.9	15.7	1.6	4.7	5.5	12.8	1.0
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	385	0.0	0.5	3.0	15.6	1.4	-6.0	-9.1	-3.4	2.2	-6.4	-12.0	-4.0
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	364	7.8	0.7	5.5	12.8	0.4	1.9	-11.6	-5.0	1.1	1.5	-14.5	-5.6
GDI Property Group	GDI	오피스	340	9.7	0.5	5.8	8.8	-0.8	3.3	-2.3	-0.8	-0.1	2.9	-5.3	-1.4

참고: 6/26 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	93,844	7.0	0.6	4.0	14.3	2.3	-10.0	-14.5	4.6	6.9	0.0	-7.9	16.1
Champion REIT	2778	오피스	12,700	6.8	0.3	1.9	n/a	-3.3	-14.8	-2.8	-18.8	1.3	-4.8	3.8	-7.3
Fortune REIT	778	리테일	9,114	7.7	0.4	2.4	n/a	-2.4	-8.3	-9.0	-9.4	2.2	1.7	-2.4	2.1
Yuxiu REIT	405	혼합형	3,393	8.4	n/a	1.9	n/a	-1.5	-5.7	-21.4	-23.3	3.1	4.3	-14.8	-11.7
Sunlight REIT	435	혼합형	3,813	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.5	-5.7	-5.7	-7.7	4.2	4.3	1.0	3.9
Hui Xian REIT	87001	혼합형	2,380	n/a	n/a	n/a	n/a	-4.9	-9.4	-26.0	-24.5	-0.3	0.6	-19.3	-13.0
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	1,866	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	0.8	-25.9	-25.4	4.6	10.8	-19.2	-13.9
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,026	11.3	0.7	5.7	n/a	-3.1	-3.1	-18.8	-11.8	1.5	6.8	-12.1	-0.2
Prosperity REIT	808	오피스	2,240	n/a	0.4	n/a	n/a	2.2	-2.8	2.2	-1.4	6.8	7.2	8.8	10.1
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,128	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.0	-9.1	-17.4	-19.4	2.7	0.9	-10.7	-7.8
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,059	n/a	n/a	n/a	n/a	-4.4	-15.6	-24.4	-3.0	0.2	-5.6	-17.8	8.6

참고: 6/26 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	11,917	3.7	0.9	5.8	23.2	18.3	21.8	28.1	22.2	17.6	20.9	8.7	16.4
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,895	6.3	0.7	4.8	12.8	5.4	4.5	3.6	5.6	4.7	3.5	-15.8	-0.2
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,493	6.5	0.9	8.4	14.6	4.3	1.0	-6.4	1.0	3.6	0.1	-25.8	-4.8
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	4,444	5.1	0.8	9.0	18.0	6.9	8.6	10.5	7.6	6.3	7.7	-8.9	1.7
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	4,294	5.5	0.7	7.3	14.5	4.2	3.5	11.2	3.8	3.5	2.5	-8.2	-2.0
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,707	7.1	0.6	2.2	12.5	3.5	1.9	-38.6	-5.9	2.9	1.0	-58.0	-11.7
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,758	3.1	0.6	2.3	28.1	4.5	3.8	-10.3	-3.0	3.9	2.8	-29.7	-8.8
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,511	7.5	0.9	9.5	13.1	4.9	3.1	-3.5	-1.2	4.2	2.1	-23.0	-7.0
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	1,806	5.2	0.7	4.5	15.5	5.2	9.4	-9.3	-12.3	4.5	8.5	-28.8	-18.1
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	2,169	4.2	0.6	2.9	19.9	1.8	9.3	-5.4	11.8	1.1	8.4	-24.8	6.0
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	9.3	n/a	n/a	n/a	-6.1	n/a	n/a	n/a	-25.5	n/a
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,988	4.8	0.9	8.0	16.4	6.2	8.4	23.1	13.2	5.5	7.4	3.6	7.4
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,356	5.0	0.6	5.7	14.5	4.7	-3.3	-12.0	-15.7	4.1	-4.3	-31.4	-21.5
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,570	5.5	1.0	11.0	13.5	1.9	0.5	2.6	2.6	1.2	-0.4	-16.8	-3.2
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,353	2.4	0.6	1.5	42.7	4.7	6.7	-8.2	4.6	4.0	5.7	-27.6	-1.2
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	1,094	7.1	1.0	8.8	0.2	4.3	5.2	3.1	7.7	3.7	4.3	-16.3	1.9
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	661	8.0	0.5	-9.6	0.1	3.7	-2.1	-19.3	-14.0	3.0	-3.1	-38.8	-19.8
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0.5	-0.5	n/a	n/a	-18.9	-6.3
URBAN LOGISTICS REIT PLC	SHED	산업용	n/a	n/a	n/a	4.3	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	671	5.5	n/a	11.1	0.2	2.9	-0.9	3.4	10.9	2.2	-1.9	-16.0	5.1
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-22.6	2.7	n/a	n/a	-42.1	-3.1
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	0.0	n/a	n/a	n/a	-19.4	n/a
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	425	6.9	n/a	n/a	n/a	1.5	0.3	8.5	0.6	0.8	-0.6	-10.9	-5.2
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	367	5.3	0.7	6.7	n/a	3.8	-2.6	-11.6	-3.5	3.1	-3.5	-31.0	-9.3
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	335	8.8	0.7	8.1	9.4	5.4	-0.5	4.2	12.4	4.8	-1.5	-15.3	6.6
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	303	7.5	n/a	6.8	n/a	3.4	5.9	8.9	11.4	2.7	5.0	-10.5	5.6
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	226	n/a	n/a	n/a	n/a	0.5	-3.0	-15.6	-14.8	-0.1	-4.0	-35.0	-20.6
HELICAL PLC	HLCL	리테일	236	7.5	0.5	4.6	n/a	3.3	0.3	-17.0	1.9	2.7	-0.6	-36.4	-3.9
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	149	8.7	n/a	n/a	n/a	0.0	4.2	-25.2	-13.9	-0.7	3.2	-44.6	-19.7
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	165	7.7	n/a	n/a	n/a	1.0	-1.5	-1.5	-3.5	0.3	-2.5	-20.9	-9.3

참고: 6/26 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