

# 대체투자 Weekly

리츠의 재투자준비금 제도 도입 검토



리서치센터 리포트  
바로가기

▶ 리서치센터 대체투자팀 | 2026년 7월 둘째 주

이경자 팀장 kyungja.lee@samsung.com

홍주미 Research Associate jumi14.hong@samsung.com

## I. 국내 부동산/인프라

“재투자준비금 제도 도입 검토” 최근 한국부동산원은 ‘리츠 건전성 강화 제도 개선’ 연구용역을 발주한 것으로 보도되었습니다. 취지는 제이알글로벌리츠 사태 이후, 리츠가 배당가능이익의 90% 이상을 배당해야 함에 따라 위기 대응에 필요한 현금 유보는 이뤄지지 못해 극단적 상황에 직면할 수 있다는 한계가 드러났기 때문입니다. 장기간 리츠 업계에서는 자산 매각 차익 발생 시 차익 전량을 배당으로 지급해야 하나 일부는 미래를 위해 유보를 요청하는 의견이 있었습니다. 일본과 일부 유럽 국가에서는 배당가능이익의 일부를 적립할 수 있는 제도가 있습니다. 절대 배당액보다 중요한 것은 배당의 지속 가능성이라는 점에서 해당 제도 도입 시 리츠의 투자 안정성이 제고될 수 있을 것입니다.

### 1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
홈플러스	<p><b>(7/3) 홈플러스 회생절차 폐지, 인수자를 찾지 못했기 때문</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>회생 무산으로 세일앤리스백 구조를 통해 홈플러스 점포에 투자한 펀드와 사모리츠 항방이 중요해짐</li> <li>홈플러스 리스부채는 2월 말 기준 3.6조원, 메리츠금융은 최대 채권자로 주요 자산에 담보권 확보</li> <li>회생절차 폐지로 점포 매각, 임대계약 조정, 임대료 지급 차질 가능성, 홈플러스 점포를 편입한 펀드의 운용사는 유경PSG, 이시스, 코람코, KB부동산신탁, JR운용, 신한리츠운용 등으로 보도</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>홈플러스를 임차인으로 두고 있는 신한서부티엔디리츠의 인천 스퀘어원은 홈플러스와 계약해지 합의 진행 중, 서부티엔디의 임대차 계약 후 정상 운영 계획</li> <li>신한서부티엔디리츠는 홈플러스의 선납임대료 89억원을 보유하고 있어 잔여 임대료와 원상복구비를 해당 자금으로 처리 계획</li> <li>서부티엔디와 신규 계약은 9월 목표로 추진 중, 이미 2024년 홈플러스 사태 이후 대비해 오던 상황으로 임대료 및 배당 차질 가능성 희박</li> </ul>
SK리츠	<p><b>(7/2) 950억원의 전단채 차환 발행, 금리는 4.55%</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>기존 전단채 차환발행 목적이며 기존 금리는 3.4%, 이번 발행 금리는 4.55%로 115bp 상승</li> <li>시장금리 상승, 주식시장으로 자금이동 등으로 증권사의 단기자금 수요 증가 영향이 개입돼 단기물인 전단채 금리 단기에 급등</li> <li>전단채 금리 매력 하락함에 따라 하반기부터 전단채 대신 담보대출, 회사채 등 장기 차입금으로 리파이낸싱이 본격화될 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2026년 평균 금리는 4% 미만을 유지하고 있으나 리파이낸싱이 순차적으로 이뤄지며 2027년부터 평균금리는 4%대에 진입할 전망</li> <li>전반적인 시장 금리 상승에 의한 것이며 제이알글로벌리츠 이벤트 리스크가 반영된 것으로 보기는 어려움</li> </ul>
맥쿼리인프라 KB발해인프라	<p><b>(7/1) 2개 상장인프라펀드의 주가 역전</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>기존에는 맥쿼리인프라의 주가가 KB발해인프라보다 높았으나 최근 절대 주가 역전</li> <li>맥쿼리인프라의 상반기 분배금이 전기 대비 8% 하락한 것도 주가 약세 요인이나 6월 말 배당락 영향이 단기에 크게 작용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>KB발해인프라 배당수익률 6.3%, 맥쿼리인프라 6.9%로 절대 배당수익률은 맥쿼리인프라가 높은 상황</li> <li>KB발해인프라는 2025년 말부터 현재까지 4건의 신규투자를 집행하는 등 성장기에 진입. 이를 고려 시 배당 성장 관점에서 KB발해인프라의 투자 매력이 높다고 판단, Toppick 유지</li> </ul>
Sector	News	Implication
리츠	<p><b>(7/1) 제이알글로벌리츠 사태 이후 리츠 제도 점검 나서</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>배당가능이익의 90% 이상을 의무 배당으로 한 현행 제도가 위기 대응력을 낮출 수 있다는 지적에 따른 것</li> <li>부동산원은 ‘리츠 건전성 강화 제도 개선’ 연구용역 발주, 제이알글로벌리츠는 상장 이후 3,300억원의 배당금을 지급했으나 400억원의 전단채를 상환하지 못해 회생절차를 신청</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>그간 꾸준히 업계에서는 자산 매각의 차익 일부를 재투자할 위해 활용할 수 있도록 요구해 왔음, 그러나 부투법에 의해 매각차익 전액이 특별배당으로 지급되어야 함에 따라 리츠는 여유 자금을 축적할 수 있는 길이 없었음</li> <li>재투자준비금 제도 도입 시 리츠의 재무 안정성을 높이고 궁극적으로 배당 안정성 제고에 도움이 될 것</li> </ul>

2026. 7. 6

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	1,728	4.7	0.9	4.8	18.5	1.1	13.0	21.4	-0.9	4.9	21.1	-138.2	-92.8
롯데리츠	1,030	7.6	0.9	3.4	13.3	1.0	1.7	-6.9	-10.0	4.8	9.8	-166.5	-101.9
ESR켄달스퀘어리츠	832	8.2	0.7	3.3	12.6	-1.5	-10.2	-20.3	-20.8	2.4	-2.1	-179.8	-112.7
한화리츠	835	5.8	1.2	3.9	23.8	-3.1	3.2	16.8	12.2	0.7	11.3	-142.7	-79.7
신한알파리츠	630	7.0	1.1	4.2	19.4	0.8	-3.0	-6.5	-6.8	4.6	5.1	-166.0	-98.7
맵스리얼티	502	5.1	n/a	n/a	n/a	-4.2	1.9	22.4	6.3	-0.4	10.0	-137.2	-85.6
제이알글로벌리츠	233	19.5	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	-55.4	-57.8	3.8	8.1	-214.9	-149.7
삼성FN리츠	499	5.0	1.4	3.5	27.6	0.7	5.8	21.2	16.3	4.6	13.9	-138.3	-75.6
코람코라이프인프라	406	8.7	0.9	5.1	3.6	3.7	4.8	-6.8	-5.3	7.6	12.9	-166.4	-97.3
코람코더원리츠	406	3.3	1.5	4.2	26.7	1.0	2.8	86.5	-10.0	4.8	10.9	-73.1	-102.0
KB스타리츠	206	24.9	0.4	4.7	n/a	7.9	-3.4	-65.7	-58.2	11.7	4.7	-225.3	-150.1
디앤디플랫폼리츠	172	18.5	0.6	4.5	8.9	-1.6	-13.1	-39.2	-42.4	2.3	-5.0	-198.7	-134.4
이리츠코크렙	214	10.7	1.0	8.0	9.2	-3.8	-8.0	-24.8	-26.5	0.0	0.1	-184.4	-118.5
이지스밸류리츠	242	9.2	0.7	-4.0	-16.7	1.8	-3.6	-27.5	-16.3	5.6	4.5	-187.0	-108.3
신한서부티엔디리츠	231	14.9	0.8	3.5	13.0	-2.3	12.7	5.5	4.6	1.5	20.8	-154.1	-87.3
NH올원리츠	162	10.2	0.7	6.3	17.3	-2.2	-1.7	-16.7	-12.5	1.7	6.4	-176.2	-104.4
이지스레지던스리츠	125	8.9	0.4	15.0	2.9	0.9	-0.3	-17.8	-11.1	4.7	7.8	-177.3	-103.0
미래에셋글로벌리츠	61	16.9	0.4	0.8	n/a	8.5	8.5	-43.0	-40.3	12.3	16.6	-202.5	-132.2

참고: 7/3 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	4.7%	4.8%
ESR켄달스퀘어리츠	-	139	-	139	278	278	8.2%	8.2%
디앤디플랫폼리츠	120	-	240	-	360	260	18.5%	13.4%
롯데리츠	-	134	-	137	271	292	7.6%	8.2%
신한알파리츠	182	-	184	-	366	371	7.0%	7.1%
이지스밸류리츠	160	-	160	-	320	330	7.0%	7.2%
코람코라이프인프라리츠	-	164	-	199	363	328	8.7%	7.9%
코람코더원리츠	90	90	65	90	335	335	3.3%	3.3%
맥쿼리인프라	-	350	-	350	700	700	6.9%	6.9%
이지스레지던스리츠	-	150	-	150	300	300	6.5%	6.5%
한화리츠	-	135	-	135	270	270	5.8%	5.8%
신한서부티엔디리츠	-	135	-	425	560	276	14.9%	7.3%
KB발해인프라	-	325	-	325	650	650	6.3%	6.3%

참고: 7/3 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	4,847	6.9	1.5	6.9	-4.4	-7.7	-11.2	-10.0	-0.6	0.4	-170.7	-102.0
KB발해인프라	1,274	6.3	1.5	0.0	3.5	6.2	n/a	3.8	7.3	14.3	n/a	-88.1
아이에스동서	661	2.3	0.5	3.0	4.8	-19.5	0.9	-6.2	8.6	-11.4	-158.6	-98.1
한국자산신탁	272	6.8	0.2	4.8	7.5	1.1	-13.8	-8.6	11.3	9.2	-173.3	-100.6
SK디앤디	212	5.3	0.3	4.3	0.8	-4.9	13.1	-10.1	4.6	3.2	-146.5	-102.0

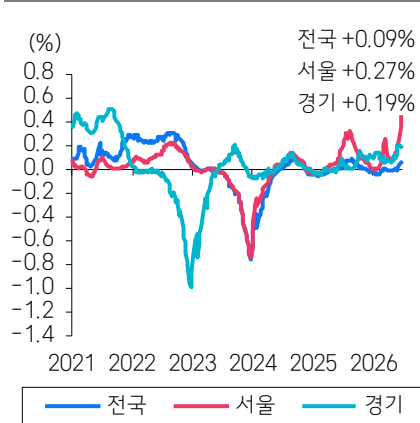
참고: 7/3 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률  
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.27% 상승. 재건축 추진 단지 및 역세권/대단지 중심으로 매수 문의 꾸준, 상승 거래 이어지며 오름세 지속
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.30% 상승. 도봉구, 동대문구, 성북구, 구로구 등 중위권 이하 지역이 지속적인 실수요 유입으로 높은 상승률 기록
분양시장	7월 둘째 주, 전국 1개 단지 398가구 분양 예정. 입지와 가격 경쟁력이 검증된 단지에 수요가 집중되는 '옥석 가리기' 현상 심화되는 추세

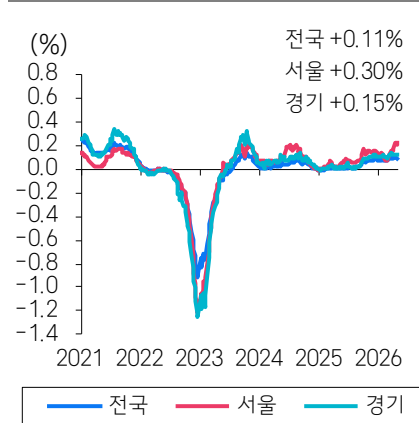
자료: 부동산원(7/3 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



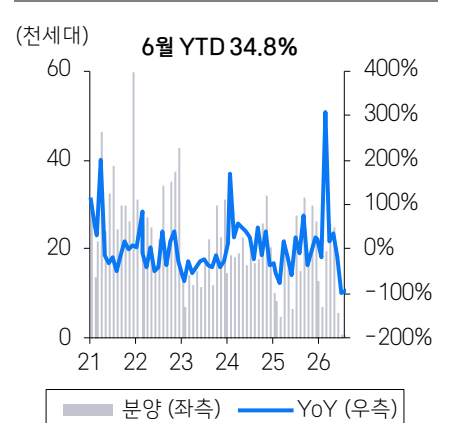
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



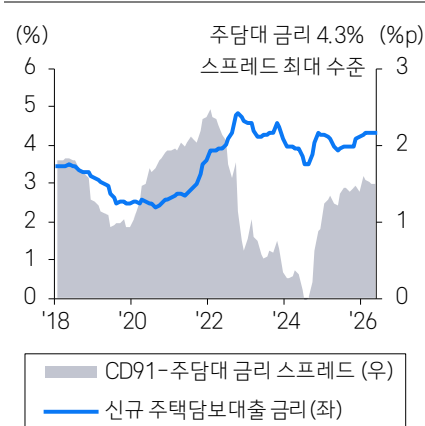
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



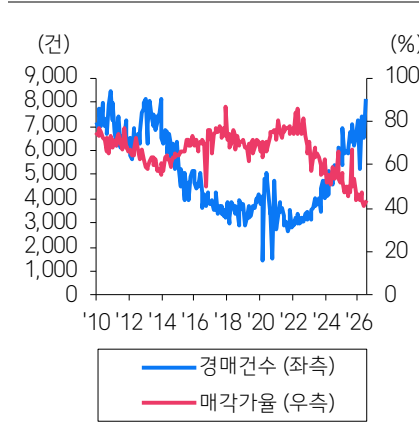
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



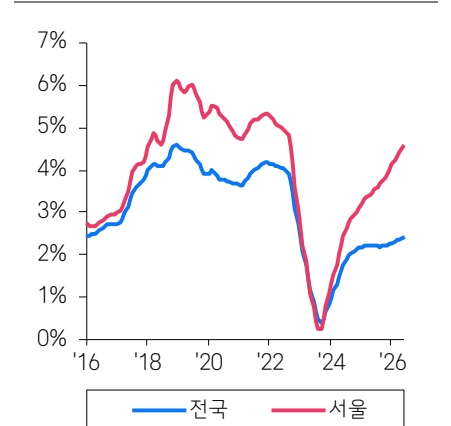
참고: 5월 말 기준      자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 대체투자

“미 전력기업 AES의 take-private 딜” 미 전력기업인 AES가 6월 말 주주총회에서 GIP, EQT Infrastructure VI 컨소시움에 매각이 승인되었습니다. 이는 인프라 분야에 역대 최대 규모의 take-private(비상장화)딜입니다. LP는 CalPERS, QIA 등 공적 연기금과 국부펀드입니다. 시데이터센터 전력 수요가 폭발하며 유틸리티 기업의 성장성이 부각됨에 따라 사모 업계에서는 상장 유틸리티사의 비상장 전환 시도가 올 들어 증가세입니다. 넥스트에라에너지의 도미니언에너지 인수합병 추진에 이어, 미국 유틸리티 시장에서는 M&A, 비상장화 등 PE 딜이 활발합니다.

2.1 Valuation & Returns – Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	-0.3	3.7	16.6	13.8	-2.1	2.3	-2.5	4.5
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	1.0	1.2	7.8	3.4	-0.7	-0.2	-11.4	-5.9
SPGTINDTR INDEX	인프라	-0.3	3.4	19.4	11.9	-2.0	2.0	0.2	2.5
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	3.5	0.9	-14.2	-12.9	1.8	-0.5	-33.4	-22.2
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	0.0	13.6	5.3	-1.7	-1.3	-5.5	-4.0
SPGSCITR INDEX	원자재	-1.5	-10.3	27.7	23.6	-3.2	-11.7	8.5	14.3
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	4.0	1.2	n/a	n/a	-15.2	-8.1
BITCOIN INDEX	비트코인	3.8	2.1	-44.0	-29.7	2.1	0.8	-63.2	-39.0
ETHEREUM INDEX	이더리움	9.2	8.3	-34.3	-42.7	7.5	6.9	-53.4	-52.0

참고: 7/3 증가 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 0.3% 하락, S&P500 지수(1.7%)를 2.0%p 하회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 0.3% 상승
섹터별 성과	헬스케어 > 오피스 > 주거 > 셸프 스토리지 > 산업용 > 넷리스 > 리테일 > 숙박 > 데이터센터 순 성과
국가별 성과	홍콩 리츠가 4.1% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠인프라는 0.4% 하락하며 코스피 지수(-3.8%)를 3.4%p 상회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
리얼티 인컴	<p><b>(6/30) Cloud capital 등과 합작으로 데이터센터 투자 계획</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>하이퍼스케일 임차인에게 임대된 데이터센터 3곳 인수부터 시작</li> <li>북버지니아 3개 자산으로 최대 14억 달러를 투자해 리얼티인컴은 45% 지분 확보</li> <li>초기 투자액 7억 달러는 2~3분기 투입</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전형적인 트리플넷 리츠로 안정성이 핵심이었으나 AI시대, 데이터 센터로 포트폴리오 확장</li> <li>초기 진출은 합작 구조로 전문성 강화</li> </ul>
데이터센터	<p><b>(7/1) 빅테크의 데이터센터 지출, 2026년 8,500억 달러로 추산</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>MS의 리스 약정은 1분기 410억 달러 증가해 1,966억 달러</li> <li>메타는 790억 달러가 추가돼 1,829억 달러로 증가</li> <li>MS는 텍사스 서부에 쉐브론과 협력한 데이터센터 개발건 공개</li> <li>빅테크의 자본 수요가 급증하며 사모인프라 대출 대주단이 장기 리스, 전력 공급 계약을 담보로 신디케이트 대출 인수 역할</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사모대출 시장은 기업의 직접대출 및 LBO 거래에 기반해 성장했으나 2025년부터 데이터센터 개발 자금으로 확장</li> <li>인프라 사모대출의 주요 투자대상은 데이터센터, 이 경우 주요 고려 요소는 전력 여부와 임차인(차주)인 빅테크의 크레딧</li> </ul>

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	6.4	-0.3	3.7	16.6	13.8	-0.5	0.3	1.5	1.9
TEREEE INDEX	유럽	5.5	0.8	7.7	-0.2	7.6	12.4	9.8	-1.6	2.1	11.5	7.5
ERASA INDEX	아시아	4.7	1.1	6.2	-1.5	3.8	-10.1	-10.1	-1.7	1.3	-18.4	-10.0
TERNAU INDEX	미국	3.6	2.5	6.3	-0.4	3.7	21.3	19.2	0.0	0.0	0.0	0.0
ERGLJPJ Index	일본	5.0	1.3	6.4	0.3	4.5	2.6	-9.1	-2.0	-0.7	-16.4	-4.9
TERGLSGL Index	싱가포르	5.8	1.0	5.1	-0.5	1.9	8.8	-2.0	0.0	0.9	-2.0	-0.8
TERGLCAL Index	캐나다	4.6	0.8	4.1	0.9	3.8	13.8	15.7	-0.4	-0.6	-1.6	0.0
TENUKRE INDEX	영국	5.2	0.8	7.1	0.6	11.7	11.8	10.7	0.0	0.2	0.5	0.1
TERGLHKL INDEX	홍콩	6.9	0.6	1.2	4.1	1.7	-4.4	10.2	2.0	5.2	-15.1	1.1
TERGLAUA Index	호주	3.6	1.2	8.2	-2.6	3.8	-5.5	-5.7	0.1	1.3	0.2	-0.5

참고: 7/3 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

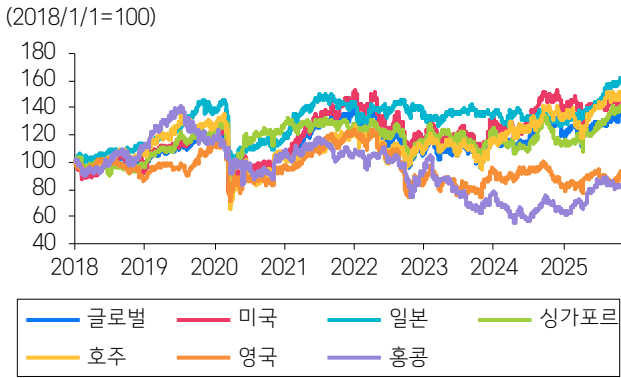
(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
<b>US-REIT</b>	AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	Welltower Inc	VENTAS INC	Iron Mountain Inc	Digital Realty Trust Inc	Equinix Inc
섹터	헬스케어	헬스케어	헬스케어	셀프 스토리지	데이터센터	데이터센터
Chg	5.8	3.7	3.6	-9.9	-9.1	-7.7
<b>J-REIT</b>	ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	NIPPON BUILDING FUND INC	ORIX JREIT INC	SEKISUI HOUSE REIT INC	NIPPON REIT INVESTMENT CORP	INVINCIBLE INVESTMENT CORP
섹터	오피스	오피스	혼합형	혼합형	혼합형	호텔
Chg	13.1	7.5	7.4	-2.2	1.3	1.3
<b>S-REIT</b>	ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	AIMS APAC REIT	SABANA INDUSTRIAL REALSTAT	ESR-LOGOS REIT	IREIT GLOBAL	CAPITALAND ASCENDAS REIT
섹터	호텔	산업용	산업용	산업용	오피스	산업용
Chg	7.5	3.8	3.2	-2.5	-2.4	-2.0
<b>HK-REIT</b>	Yuexiu REIT	Sunlight REIT	Link REIT	Spring Real Estate Investment	Regal Real Estate Investment	Prosperity REIT
섹터	혼합형	혼합형	리테일	혼합형	호텔	오피스
Chg	4.6	3.7	3.0	-3.8	-1.6	-0.7
<b>UK-REIT</b>	DERWENT LONDON PLC	SHAFTESBURY CAPITAL PLC	GREAT PORTLAND ESTATES PLC	WORKSPACE GROUP PLC	BIG YELLOW/GROUP PLC	PRIMARY HEALTH PROPERTIES
섹터	리테일	리테일	리테일	리테일	셀프스토리지	헬스케어
Chg	3.2	1.9	1.2	-4.4	-3.5	-1.8
<b>A-REIT</b>	GDI Property Group	Vicinity Centres?	Aspen Group	Abacus Property Group	Cromwell Property Group	Goodman Group
섹터	오피스	리테일	혼합형	오피스	혼합형	물류
Chg	1.7	0.8	1.3	-7.8	-4.5	-4.1

참고: 7/3 종가 기준

자료: Bloomberg, 삼성증권

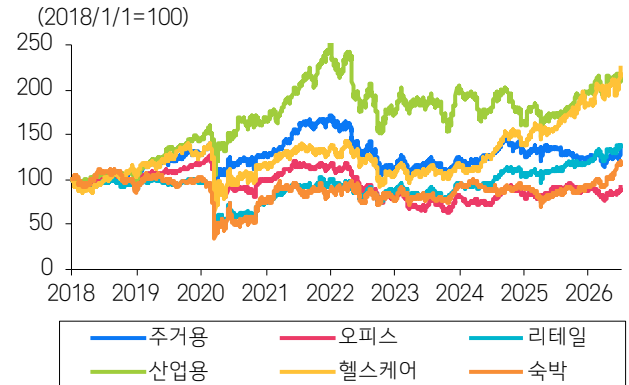
IV. Datapack - 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



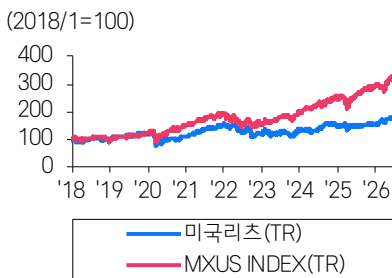
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

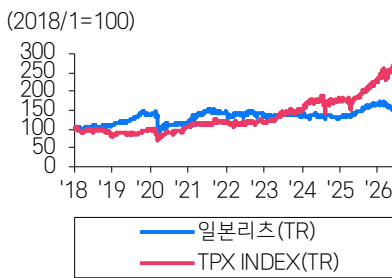


자료: Bloomberg, 삼성증권

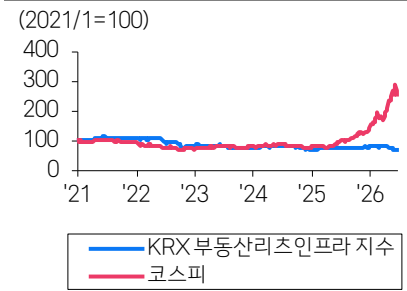
USREIT와 주식시장 total return



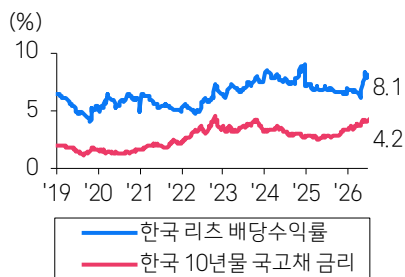
J-REIT와 주식시장 total return



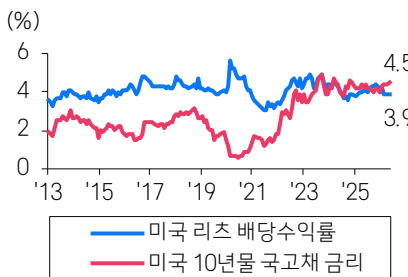
국내 리츠와 주식시장 total return



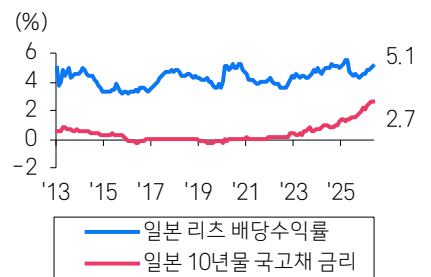
한국 리츠 배당수익률



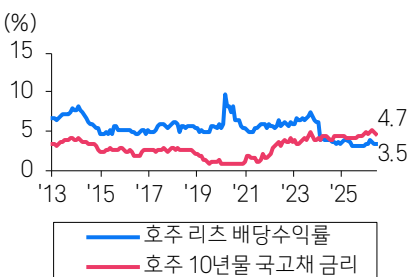
미국 리츠 배당수익률



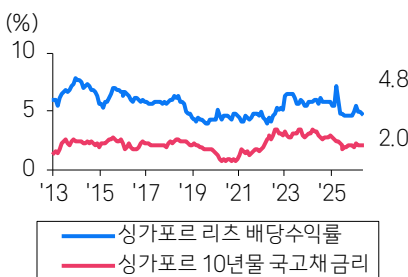
일본 리츠 배당수익률



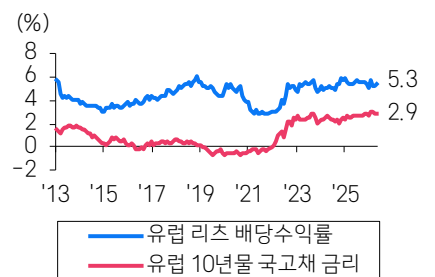
호주 리츠 배당수익률



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	166,638	1.3	3.5	4.6	37.6	3.7	14.1	54.5	27.2	3.1	12.7	35.3	17.9
Prologis Inc	PLD	산업용	133,236	3.1	2.4	4.3	22.6	0.4	-3.5	29.1	9.2	-0.2	-4.9	9.9	-0.1
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	77,352	4.3	13.0	89.9	16.1	-1.6	-14.5	-25.1	-5.4	-2.1	-15.8	-44.3	-14.7
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	98,823	2.1	6.8	12.5	30.6	-7.7	-7.3	27.3	30.8	-8.2	-8.6	8.1	21.5
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	73,309	4.0	18.4	56.8	17.2	-0.7	7.5	35.6	22.1	-1.2	6.1	16.4	12.8
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	65,278	2.8	2.7	3.3	21.6	-9.1	-7.2	0.4	12.0	-9.6	-8.6	-18.8	2.7
Realty Income Corp	O	리테일	59,530	5.1	1.5	3.7	14.5	1.3	4.9	10.7	13.3	0.7	3.6	-8.5	3.9
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	57,867	3.7	6.4	37.2	19.4	1.6	6.4	11.2	27.0	1.0	5.1	-7.9	17.7
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	33,432	5.6	n/a	-24.8	18.7	-2.6	-18.9	-25.6	-13.8	-3.2	-20.3	-44.7	-23.1
VENTAS INC	VTR	헬스케어	44,980	2.2	3.4	2.2	24.0	3.6	12.8	47.0	19.6	3.0	11.5	27.8	10.2
VICI Properties Inc	VICI	카지노	29,714	6.7	1.0	11.2	9.4	0.0	-2.4	-18.7	-3.3	-0.5	-3.8	-37.8	-12.6
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	31,550	4.4	2.5	7.7	18.1	0.7	2.8	-2.3	14.7	0.2	1.4	-21.5	5.4
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	26,982	3.7	2.4	5.9	17.2	0.7	2.2	-4.3	7.0	0.1	0.9	-23.4	-2.3
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	34,858	3.0	n/a	-82.3	28.4	-9.9	-6.0	16.4	41.2	-10.4	-7.4	-2.8	31.9
Equity Residential	EQR	주거용	26,163	4.0	2.5	4.9	17.1	2.2	2.4	4.4	10.8	1.6	1.1	-14.8	1.5
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	19,575	2.7	n/a	-19.0	15.5	2.8	-11.3	-21.1	-4.6	2.2	-12.6	-40.3	-13.9
Weyerhaeuser Co	WY	목재	17,154	3.5	1.9	2.2	79.3	-3.4	-2.8	-10.0	0.4	-3.9	-4.2	-29.2	-8.9
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	19,172	3.5	3.8	7.3	18.5	0.8	4.5	5.0	14.0	0.2	3.2	-14.2	4.7
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	18,136	3.9	2.1	4.6	15.7	-0.2	1.6	-6.4	9.9	-0.8	0.3	-25.6	0.5
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	16,549	4.3	3.2	6.9	16.7	1.1	3.4	-5.5	2.4	0.5	2.0	-24.7	-7.0
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	16,531	12.5	1.1	14.3	n/a	-2.5	6.3	15.8	0.9	-3.1	5.0	-3.4	-8.4
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	15,235	3.6	2.4	4.4	18.0	2.0	0.0	-4.4	-0.2	1.4	-1.4	-23.5	-9.5
WP CAREY INC	WPC	혼합형	15,886	5.2	1.9	7.9	13.3	-3.0	-4.3	12.8	10.8	-3.5	-5.6	-6.4	1.5
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	17,076	4.2	1.7	5.3	13.9	-2.0	4.5	17.1	24.9	-2.5	3.2	-2.1	15.6
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	14,711	5.4	3.1	11.4	15.5	2.7	11.1	34.7	11.4	2.1	9.7	15.5	2.1
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	15,280	3.8	2.2	6.7	16.7	-0.4	4.2	14.4	17.3	-1.0	2.8	-4.8	8.0
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	15,988	4.2	15.8	59.8	16.6	0.8	4.1	26.8	24.5	0.2	2.7	7.7	15.2
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	15,992	6.2	2.4	14.4	11.0	-6.3	-5.2	44.0	31.7	-6.9	-6.5	24.9	22.4
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	12,448	7.2	2.5	20.8	10.7	-4.3	-6.8	-8.8	-1.7	-4.8	-8.2	-28.0	-11.0
UDR INC	UDR	주거용	13,351	4.2	4.9	8.4	16.2	2.4	4.8	0.7	12.0	1.8	3.5	-18.5	2.7
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	12,848	3.3	7.7	23.1	20.9	2.4	6.1	6.6	9.3	1.8	4.8	-12.5	0.0
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	AMH	주거용	12,289	3.8	1.9	3.4	17.7	0.3	2.4	-4.3	6.2	-0.3	1.1	-23.4	-3.1
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	12,627	13.1	1.2	17.6	n/a	0.0	8.2	17.1	2.6	-0.6	6.8	-2.0	-6.7
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	11,786	3.6	3.5	3.3	17.5	0.4	4.1	2.8	6.5	-0.1	2.8	-16.3	-2.8
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	15,091	5.6	2.0	2.0	12.5	0.1	10.6	20.1	36.1	-0.5	9.3	1.0	26.8
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	11,055	4.1	2.4	6.1	10.0	3.4	11.2	0.7	2.7	2.8	9.9	-18.5	-6.6
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	11,360	3.0	3.2	8.7	22.1	2.1	6.6	24.4	18.6	1.5	5.3	5.2	9.3
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	7,722	5.1	1.0	3.3	14.2	0.0	0.4	-7.9	-11.6	-0.5	-0.9	-27.0	-21.0
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	AHR	헬스케어	11,591	1.9	2.8	3.3	27.4	5.8	15.9	48.5	17.0	5.3	14.6	29.3	7.6
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	10,513	3.8	3.3	9.7	16.2	-3.0	-0.7	27.0	20.7	-3.5	-2.1	7.9	11.4
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	9,163	5.5	0.6	2.7	8.3	-5.4	2.5	-31.6	7.4	-6.0	1.2	-50.8	-1.9
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	9,345	4.1	1.5	3.7	17.4	1.1	6.0	8.1	8.0	0.6	4.6	-11.1	-1.3
CARETRUST REIT INC	CTRE	헬스케어	9,865	3.8	1.9	9.0	20.6	3.2	10.0	33.8	15.5	2.6	8.6	14.7	6.2
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	9,278	5.2	3.5	12.7	15.9	0.7	1.7	-5.4	13.7	0.1	0.3	-24.6	4.4
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	9,573	4.0	3.1	11.9	13.3	-3.1	0.7	20.0	19.0	-3.7	-0.6	0.8	9.7
Lineage, Inc.	LINE	산업용	10,018	4.9	1.4	-1.1	26.9	-2.4	3.2	1.1	25.7	-3.0	1.9	-18.1	16.4
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	8,272	3.2	3.1	12.0	19.9	-1.5	1.3	26.9	9.0	-2.1	0.0	7.7	-0.4
NNN REIT INC	NNN	리테일	9,042	5.1	2.0	8.7	13.5	0.4	5.7	9.2	19.9	-0.2	4.4	-9.9	10.6
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,638	3.9	1.2	7.1	14.9	0.0	5.1	6.9	6.5	-0.6	3.8	-12.3	-2.8

참고: 7/3 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	5.8	24.0	0.4	5.7	9.1	0.4	-0.3	1.9	-21.6	-12.5
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	12,438	6.1	1.1	6.6	16.6	-2.0	0.8	-9.0	-11.9	-2.7	-3.0	-39.7	-24.8
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	6,817	6.3	0.7	4.3	19.8	-0.8	1.6	2.4	-12.2	-1.5	-2.3	-28.3	-25.1
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	6,246	5.9	0.9	4.4	20.3	-0.8	3.4	3.4	-7.6	-1.5	-0.5	-27.3	-20.4
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,539	6.6	1.1	7.3	19.8	0.0	0.0	-4.9	-6.7	-0.7	-3.8	-35.6	-19.6
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,504	4.9	1.3	6.6	17.7	-0.4	-1.7	-1.8	0.0	-1.1	-5.6	-32.4	-12.9
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,585	5.4	1.0	5.4	20.5	-1.7	-0.9	1.4	-3.4	-2.4	-4.7	-29.3	-16.3
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,320	5.1	0.7	3.4	17.8	0.0	0.7	29.2	1.4	-0.7	-3.2	-1.5	-11.5
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,297	5.9	0.7	3.1	n/a	-1.1	1.8	-2.6	-11.3	-1.8	-2.1	-33.3	-24.2
FRASERS LOGISTICS & COMMERC	FLT	산업용	3,668	6.1	0.9	4.4	18.6	-0.5	-2.0	12.2	-3.0	-1.2	-5.9	-18.5	-15.9
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,442	6.8	0.8	4.1	14.9	0.0	0.0	1.1	-6.3	-0.7	-3.8	-29.5	-19.2
PARAGON REIT	PGNREIT	리테일	n/a	n/a	n/a	4.9	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	PREIT	헬스케어	2,676	4.4	1.5	8.0	n/a	0.5	3.5	-0.2	0.5	-0.2	-0.3	-30.9	-12.4
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	1,859	9.4	0.9	6.7	n/a	-2.5	-3.0	-5.3	-15.1	-3.2	-6.8	-36.0	-28.0
QUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	1,991	6.7	0.6	4.1	n/a	0.0	1.4	20.0	0.0	-0.7	-2.4	-10.7	-12.9
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,913	6.4	0.7	5.9	18.5	0.0	4.5	9.9	-7.0	-0.7	0.7	-20.8	-19.8
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,532	7.8	0.7	7.9	n/a	0.0	2.0	-5.5	-15.6	-0.7	-1.9	-36.2	-28.4
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,265	7.0	0.7	5.3	n/a	0.0	1.9	5.8	-8.4	-0.7	-2.0	-24.8	-21.3
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,142	7.1	0.7	3.7	n/a	0.0	0.8	-9.7	-16.1	-0.7	-3.1	-40.4	-29.0
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,173	6.3	0.7	4.0	19.0	-1.7	0.0	0.0	-6.6	-2.4	-3.8	-30.7	-19.4
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	-29.2	n/a
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,359	5.9	1.3	9.2	n/a	3.8	5.8	24.1	10.0	3.1	1.9	-6.6	-2.9
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	980	6.7	0.5	2.0	-45.0	-1.9	-1.3	-4.4	-8.4	-2.6	-5.1	-35.0	-21.3
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	877	8.4	0.8	7.0	n/a	2.6	0.6	3.9	-3.1	1.9	-3.2	-26.7	-15.9
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	860	9.1	0.9	7.7	n/a	0.0	2.3	6.3	0.0	-0.7	-1.6	-24.4	-12.9
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	667	7.0	n/a	3.7	12.6	2.0	5.1	-1.0	1.0	1.3	1.3	-31.6	-11.9
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	487	9.6	n/a	7.4	n/a	0.0	0.0	-14.8	-16.4	-0.7	-3.8	-45.5	-29.2
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	551	n/a	n/a	n/a	n/a	3.2	2.1	21.0	2.1	2.5	-1.8	-9.7	-10.8
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	340	8.7	n/a	5.6	n/a	1.0	-1.0	-14.2	-14.2	0.4	-4.9	-44.8	-27.0
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	276	7.2	0.4	8.2	n/a	-2.4	-8.9	-28.1	-29.3	-3.1	-12.7	-58.7	-42.2
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	316	9.2	n/a	5.5	n/a	2.0	1.0	14.3	1.0	1.3	-2.9	-16.4	-11.9
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	189	5.0	0.3	5.4	n/a	0.0	-0.5	-11.7	-23.0	-0.7	-4.4	-42.4	-35.9
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	239	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	1.1	7.0	5.7	-0.7	-2.7	-23.7	-7.1
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	198	9.5	0.8	4.3	n/a	0.0	-7.4	-1.6	-12.5	-0.7	-11.2	-32.2	-25.4
PRIME US REIT	PRIME	오피스	231	8.7	0.3	4.2	n/a	-0.6	0.6	3.2	-18.3	-1.3	-3.2	-27.5	-31.1
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	116	n/a	n/a	n/a	n/a	7.5	0.0	-29.8	-23.1	6.8	-3.8	-60.5	-35.9
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	94	n/a	0.3	4.9	n/a	1.9	-1.9	-19.7	-25.4	1.2	-5.7	-50.4	-38.2
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	119	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-12.5	-31.5	-22.2	-0.7	-16.3	-62.2	-35.1
DASIN RETAIL TRUST	DASIN	리테일	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-9.1	n/a	n/a	n/a	-39.8	n/a

참고: 7/3 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	1,131	3.8	1.5	6.0	1.5	7.5	-2.7	-10.2	-0.6	4.5	-46.5	-29.4
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	868	4.3	1.6	6.7	1.4	7.3	1.0	-8.9	-0.7	4.4	-42.7	-28.2
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	823	5.1	1.3	7.0	1.3	5.3	10.0	-7.8	-0.7	2.4	-33.7	-27.0
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	712	4.7	1.2	4.9	0.3	3.5	2.6	-11.4	-1.8	0.6	-41.1	-30.7
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	737	4.4	1.5	6.1	0.7	6.7	9.3	-5.4	-1.4	3.7	-34.4	-24.6
GLP J-REIT	3281	물류	664	4.8	1.5	6.9	0.0	5.8	6.2	-7.1	-2.1	2.9	-37.5	-26.3
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	635	5.4	1.0	5.4	1.0	1.7	1.5	-10.6	-1.1	-1.2	-42.2	-29.8
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	556	4.9	1.1	5.4	0.5	4.5	0.7	-14.5	-1.6	1.6	-43.1	-33.7
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	547	4.9	1.5	7.6	1.3	7.4	3.9	-6.8	-0.7	4.4	-39.9	-26.0
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	524	5.6	1.4	6.7	0.9	4.5	4.4	-10.4	-1.2	1.5	-39.3	-29.7
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	465	7.2	1.3	8.8	2.2	1.3	-0.7	-5.6	0.1	-1.6	-44.4	-24.8
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	431	4.1	1.8	7.5	0.6	1.7	0.1	-11.8	-1.5	-1.2	-43.6	-31.0
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	468	6.5	1.4	9.4	-0.1	5.9	5.0	-3.1	-2.2	2.9	-38.7	-22.3
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	384	4.5	1.3	7.1	0.9	3.0	0.2	-10.3	-1.2	0.1	-43.5	-29.5
MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	352	4.6	1.1	n/a	0.8	6.0	4.4	-10.4	-1.2	3.1	-39.3	-29.6
SEKSUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	330	4.9	1.1	7.4	-0.5	-2.2	1.6	-14.9	-2.6	-5.1	-42.1	-34.1
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	363	5.2	1.5	8.2	0.3	4.4	17.7	-7.0	-1.8	1.4	-26.0	-26.2
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	310	4.3	1.3	5.9	0.3	6.6	3.1	-11.5	-1.8	3.7	-40.6	-30.7
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	313	3.8	2.0	8.0	2.5	3.4	5.2	-7.5	0.4	0.5	-38.6	-26.7
ACTIVA PROPERTIES INC	3279	혼합형	329	4.6	1.2	5.3	0.8	5.3	11.0	-1.8	-1.3	2.4	-32.7	-21.0
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	262	5.1	1.1	5.7	0.7	3.9	-1.6	-9.4	-1.3	1.0	-45.3	-28.6
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	258	4.3	1.3	6.0	1.2	4.3	6.7	-6.4	-0.9	1.4	-37.0	-25.7
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	265	4.6	1.9	8.9	1.2	5.7	2.8	-7.4	-0.9	2.8	-41.0	-26.6
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	245	4.8	1.2	6.0	0.4	3.9	-3.7	-12.8	-1.7	1.0	-47.4	-32.0
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	267	4.8	1.1	5.6	1.2	4.7	8.5	-3.8	-0.9	1.8	-35.2	-23.1
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	240	4.8	1.3	7.1	0.6	2.7	4.8	-11.9	-1.5	-0.3	-38.9	-31.2
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	245	4.0	0.5	6.1	2.5	3.7	9.0	-5.4	0.5	0.8	-34.8	-24.6
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	220	5.4	1.3	6.7	1.2	2.1	-1.2	-12.5	-0.8	-0.8	-44.9	-31.7
HULIC REIT INC	3295	혼합형	226	5.1	1.1	6.0	0.5	4.0	-0.9	-11.0	-1.6	1.0	-44.6	-30.2
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	197	4.6	1.3	6.1	0.7	4.7	4.2	-4.2	-1.3	1.7	-39.5	-23.4
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	181	4.3	1.4	8.0	2.0	6.2	-4.2	-9.3	-0.1	3.3	-47.9	-28.6
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	180	4.7	1.2	4.8	0.4	3.2	1.2	-9.0	-1.7	0.2	-42.6	-28.3
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	181	6.0	1.3	7.8	0.5	2.7	-0.7	-14.1	-1.6	-0.3	-44.5	-33.4
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	180	4.4	1.2	6.0	2.2	2.7	3.6	-6.4	0.1	-0.2	-40.2	-25.6
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	155	5.3	1.1	9.7	1.6	1.3	-5.8	-14.4	-0.5	-1.6	-49.5	-33.6
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	150	6.0	1.0	6.6	1.6	4.1	-3.3	-9.7	-0.4	1.2	-47.0	-29.0
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	152	4.6	1.3	7.1	1.2	3.6	1.3	-7.2	-0.9	0.7	-42.5	-26.5
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	142	5.6	1.0	5.2	1.8	3.5	0.3	-7.2	-0.3	0.6	-43.4	-26.4
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	145	4.2	1.4	7.4	0.8	13.1	3.8	-2.3	-1.2	10.2	-39.9	-21.5
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	123	5.7	1.1	8.5	1.8	3.4	-17.8	-18.7	-0.3	0.5	-61.5	-38.0

참고: 7/3 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	62,939	1.0	2.5	11.0	23.8	-4.1	-1.0	-12.2	-0.6	-5.0	-3.6	-15.0	-2.1
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	24,557	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	15.1	n/a	n/a	n/a	12.3	n/a
Scentre Group	SCG	리테일	20,265	4.7	1.0	6.4	16.2	-1.0	6.0	1.6	-7.6	-1.9	3.5	-1.2	-9.1
Stockland	SGP	혼합형	9,824	6.2	0.9	8.3	11.1	-3.1	5.5	-27.6	-29.5	-4.0	2.9	-30.4	-31.0
Vicinity Centres?	VCX	리테일	12,250	4.7	1.0	6.1	17.4	0.8	8.6	3.5	3.1	-0.2	6.1	0.7	1.6
Charter Hall Group	CHC	혼합형	10,832	2.2	3.6	17.1	22.1	-1.0	12.3	18.7	-6.3	-1.9	9.8	15.9	-7.8
GPT Group	GPT	혼합형	9,214	5.1	0.8	6.2	13.6	-3.2	1.5	-5.7	-11.3	-4.1	-1.1	-8.5	-12.7
Mirvac Group	MGR	혼합형	6,747	5.7	0.7	5.4	13.3	-3.1	2.4	-24.3	-16.6	-4.0	-0.1	-27.1	-18.1
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	5,856	6.8	0.6	6.7	8.8	-1.1	-0.4	-21.6	-21.2	-2.0	-2.9	-24.4	-22.7
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	n/a	n/a	n/a	4.7	n/a	n/a	n/a	16.7	2.2	n/a	n/a	13.9	0.7
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,625	7.0	0.8	5.4	14.4	-1.9	7.0	-13.1	-10.5	-2.8	4.5	-15.9	-12.0
BWP Trust	BWP	물류	3,115	5.1	0.9	4.6	19.7	-1.0	1.9	5.9	-3.0	-2.0	-0.7	3.1	-4.5
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,645	6.8	0.8	5.8	14.1	-2.7	4.1	-1.9	-7.3	-3.6	1.6	-4.7	-8.8
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,654	6.1	0.9	6.2	14.4	-2.9	3.1	1.3	-1.7	-3.9	0.6	-1.5	-3.2
Charter Hall Retail REIT	CGR	리테일	2,238	6.6	0.8	5.4	14.7	-2.5	4.3	-2.0	-5.4	-3.4	1.8	-4.8	-6.9
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	1,822	2.4	1.1	8.9	13.8	-0.9	19.8	-16.1	-13.5	-1.8	17.3	-18.9	-15.0
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	1,867	5.7	0.7	4.6	16.4	-2.9	3.1	-5.1	-9.7	-3.8	0.6	-7.9	-11.2
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,600	8.6	0.7	6.9	9.1	-2.8	-0.9	-13.1	-13.1	-3.7	-3.5	-15.9	-14.6
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,574	7.1	0.8	5.8	14.1	-2.0	0.8	-2.8	-5.5	-2.9	-1.7	-5.6	-7.0
Arena REIT	ARF	혼합형	1,289	6.1	0.9	5.6	16.2	-0.6	1.9	-15.0	-11.0	-1.5	-0.6	-17.8	-12.4
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,113	7.1	0.7	5.3	10.6	-4.5	0.0	18.1	-7.6	-5.4	-2.5	15.2	-9.1
Aspen Group	APZ	혼합형	1,202	2.1	2.0	7.6	25.1	1.3	11.9	38.2	-8.8	0.4	9.3	35.4	-10.3
Charter Hall Education Trust	CGE	혼합형	976	6.5	0.7	4.4	15.2	-3.0	5.2	-9.6	-14.6	-3.9	2.7	-12.4	-16.1
Abacus Property Group	ABG	오피스	840	9.3	0.5	5.2	10.4	-7.8	-2.6	-20.7	-22.3	-8.8	-5.1	-23.5	-23.8
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	753	6.9	0.7	5.0	14.0	-1.2	3.0	-11.1	-10.4	-2.1	0.4	-13.9	-11.9
Rural Fund Group	RFF	혼합형	772	5.9	0.7	4.3	n/a	-2.0	1.3	8.2	0.5	-2.9	-1.3	5.4	-1.0
Centuria Office REIT	COF	오피스	532	11.2	0.5	6.6	8.0	0.0	0.6	-22.6	-22.6	-0.9	-2.0	-25.4	-24.1
Carindale Property	CDP	리테일	473	5.2	0.8	5.4	14.7	-0.3	5.9	14.4	1.2	-1.3	3.4	11.6	-0.3
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	399	0.0	0.5	2.9	16.9	1.4	6.6	-0.7	0.0	0.5	4.1	-3.5	-1.5
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	355	8.0	0.7	5.5	12.5	-0.4	1.9	-13.5	-6.8	-1.3	-0.6	-16.3	-8.3
GDI Property Group	GDI	오피스	332	9.9	0.5	5.8	8.5	1.7	0.0	-6.1	-3.1	0.7	-2.5	-8.9	-4.6

참고: 7/3 증가 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	97,924	6.7	0.6	4.0	14.9	3.0	-0.7	-11.5	9.2	1.6	5.7	-9.1	18.1
Champion REIT	2778	오피스	13,191	6.5	0.3	1.9	n/a	2.4	-9.3	-4.4	-15.7	1.0	-2.8	-2.1	-6.8
Fortune REIT	778	리테일	9,299	7.6	0.4	2.4	n/a	0.7	-4.8	-8.3	-7.6	-0.7	1.6	-5.9	1.3
Yuexiu REIT	405	혼합형	3,496	8.3	0.2	1.9	n/a	4.6	-4.2	-18.1	-20.9	3.2	2.2	-15.7	-12.0
Sunlight REIT	435	혼합형	3,919	n/a	n/a	n/a	n/a	3.7	-0.9	-3.5	-5.1	2.3	5.6	-1.1	3.8
Hui Xian REIT	87001	혼합형	2,442	n/a	n/a	n/a	n/a	2.6	-7.1	-29.5	-22.5	1.2	-0.6	-27.1	-13.7
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	1,866	n/a	n/a	n/a	n/a	-3.8	6.8	-25.9	-25.4	-5.2	13.2	-23.5	-16.5
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,067	11.1	0.7	5.7	n/a	1.6	-3.1	-17.1	-10.0	0.2	3.4	-14.7	-1.1
Prosperity REIT	808	오피스	2,272	n/a	0.4	n/a	n/a	-0.7	0.7	2.1	0.0	-2.1	7.2	4.5	8.9
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,139	n/a	n/a	n/a	n/a	1.0	-8.2	-17.2	-18.5	-0.4	-1.7	-14.8	-9.7
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,026	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.6	-16.0	-30.8	-6.0	-3.0	-9.5	-28.4	2.9

참고: 7/3 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	11,917	3.7	0.9	5.8	23.2	0.2	23.5	31.5	22.2	-1.7	20.5	10.5	14.6
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,895	6.3	0.7	4.8	12.8	0.2	4.1	9.1	5.0	-1.6	1.1	-11.9	-2.5
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,493	6.5	0.9	8.4	14.6	-0.4	4.9	-4.4	-0.3	-2.2	1.9	-25.4	-7.8
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	4,444	5.1	0.8	9.0	18.0	-0.2	12.2	12.5	6.6	-2.1	9.2	-8.6	-0.9
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	4,294	5.5	0.7	7.3	14.5	0.5	4.6	14.8	3.3	-1.3	1.6	-6.2	-4.2
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,707	7.1	0.6	2.2	12.5	1.0	3.8	-35.6	-6.2	-0.9	0.8	-56.7	-13.7
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,758	3.1	0.6	2.3	28.1	1.9	7.9	-8.9	-2.9	0.0	4.9	-29.9	-10.4
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,511	7.5	0.9	9.5	13.1	-1.8	4.0	-2.7	-4.1	-3.7	1.0	-23.7	-11.6
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	1,806	5.2	0.7	4.5	15.5	-3.5	6.4	-7.1	-16.3	-5.4	3.4	-28.1	-23.8
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	2,169	4.2	0.6	2.9	19.9	3.2	11.8	-0.7	13.5	1.3	8.8	-21.7	5.9
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	9.3	n/a	n/a	n/a	-5.0	n/a	n/a	n/a	-26.1	n/a
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,988	4.8	0.9	8.0	16.4	1.2	13.0	27.2	13.2	-0.7	10.0	6.1	5.7
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,356	5.0	0.6	5.7	14.5	-0.9	-1.0	-11.6	-17.4	-2.8	-4.0	-32.6	-24.9
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,570	5.5	1.0	11.0	13.5	1.1	2.3	3.3	2.4	-0.8	-0.7	-17.7	-5.1
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,353	2.4	0.6	1.5	42.7	1.2	10.3	-3.1	5.1	-0.6	7.3	-24.1	-2.4
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	1,094	7.1	1.0	8.8	0.2	0.0	6.1	5.0	7.5	-1.9	3.1	-16.1	0.0
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	661	8.0	0.5	-9.6	0.1	-4.4	-0.4	-15.3	-16.3	-6.2	-3.4	-36.3	-23.9
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	5.2	-0.5	n/a	n/a	-15.8	-8.1
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	1.1	5.8	8.9	12.7	-0.8	2.8	-12.1	5.2
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-20.3	2.7	n/a	n/a	-41.4	-4.8
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	1.6	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	0.1	-0.2	8.8	1.7	-1.7	-3.2	-12.3	-5.8
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	367	5.3	0.7	6.7	n/a	0.3	0.8	-9.8	-3.0	-1.6	-2.2	-30.8	-10.5
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	335	8.8	0.7	8.1	9.4	0.8	2.6	7.4	13.3	-1.1	-0.4	-13.6	5.8
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	303	7.5	n/a	6.8	n/a	0.1	6.9	6.6	11.6	-1.7	3.9	-14.4	4.1
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	226	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.2	-3.3	-16.1	-15.7	-2.1	-6.3	-37.1	-23.3
HELICAL PLC	HLCL	리테일	236	7.5	0.5	4.6	n/a	0.6	3.1	-14.7	1.8	-1.2	0.1	-35.7	-5.7
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	149	8.7	n/a	n/a	n/a	1.2	5.1	-25.2	-11.7	-0.7	2.1	-46.2	-19.2
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	165	7.7	n/a	n/a	n/a	0.8	0.0	-1.1	-2.0	-1.1	-3.0	-22.2	-9.6

참고: 7/3 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