

대체투자 Weekly

데이터센터 개발 및 매각 거래 활성화



리서치센터 리포트
바로가기

▶ 리서치센터 대체투자팀 | 2026년 7월 셋째 주

이경자 팀장 kyungja.lee@samsung.com

홍주미 Research Associate jumi14.hong@samsung.com

I. 국내 부동산/인프라

“SK-AWS 합작 울산 데이터센터 지분 매각” 지난 주 SK는 SK-AWS의 울산 AI데이터센터의 일부 지분 매각을 위한 우선협상대상자로 KKR과 IMM인베스트먼트+스톤브릿지 컨소시움을 선정했습니다. SK의 보유 지분은 2개 주체에게 분할 매각됩니다. 울산 데이터센터는 100MW 이상의 AI전용 데이터센터로 2025년 착공했고 올해 2단계 착공단계에 진입했습니다. 이번 투자 유지 규모는 신주 및 구주를 포함 3조원대로 거론됩니다. 대규모 지분 거래로 개발 중심이던 국내 데이터센터 시장도 2차 시장 거래가 활성화되고 있습니다. 데이터센터가 주요 부동산 및 인프라 자산군으로 자리매김함을 의미합니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
지엔씨에너지	(7/2) 구미 AI데이터센터 비상발전기 수주 공시, 297억원 - 삼성SDS로부터 구미 데이터센터에 납품할 비상발전기 수주 - 계약 종료일은 2029년 6월에만 네이버, KT클라우드, LG유플러스 등으로부터 데이터센터 비상발전기 연속 수주	- 데이터센터 건설이 본격화됨에 따라 비상발전기 수주도 동반 증가, 지엔씨에너지는 국내 비상발전기 점유율 70% 7월 21일, 삼성증권 주관으로 지엔씨에너지 그룹 IR을 기관투자자 대상으로 진행 예정(방식은 웨비나)
Sector	News	Implication
인프라	(7/10) SK-AWS 울산 AI데이터센터 지분 매각, 본계약 예정 - SK그룹은 AWS와 공동 투자하는 울산 데이터센터의 소수지분 매각을 진행 중이었으며 우선협상대상자로 KKR과 IMM인베스트먼트+스톤브릿지캐피탈 컨소시움 선정 - SK는 2개 주체에게 나눠 매각할 계획. 국내 인프라 성장 정책에 맞추기 위한 국내 투자자를 참여시킨 측면도 있다고 보도됨	- 총 매각 지분 49% 중 29%는 KKR, 20%는 IMM+스톤브릿지 컨소시움에 배분될 것으로 보도 - 투자자는 보통주를 인수하며 IPO 등 별도의 회수 보장 장치가 없음. 인프라 특성상 주로 배당에 의존할 전망 - 거대 AI데이터센터의 대표적인 세컨더리 딜이 될 것, 유동성이 증가하며 관련 산업 성장 견인
인프라	(7/1) SK가스, 울산GPS 지분 49%를 PE에 매각 - 스틱한투인프라에 매각, 1.2조원 확보 - SK가스가 1.4조원을 투자해 2024년 상업 가동을 시작한 세계 최초의 1.2GW 규모 LNG/LPG 겸용 복합화력발전	- SK는 일부 지분을 유동화하는 방식으로 자산 매각, 유동성 확보와 신성장 산업 재투자 - 바이아웃 위축 속, PE가 인프라성 딜에 참여하기 시작하며 PE와 인프라 경계가 모호해지는 추세
사모대출	(7/7) 메리츠증권과 키움증권, 공동으로 사모대출펀드 조성 1천억원 규모로 메자닌 중심의 크레딧 블라인드 펀드 결성 - 스카이워크가 펀드 운용과 LP모집, 은행, 캐피탈사 등도 LP로 - 국내 중견기업의 CB, BW, EB 등 메자닌 중심으로 미국식 direct lending이라기보다 에퀴티성 하이브리드 대출	- 중견기업이 고금리와 증시 변동성으로 IPO가 어려워지고 자금 조달 비용이 상승해 대출 수요 증가 - 연기금, 공제회 등은 크레딧 출자를 늘리고 있음도 긍정적 - 부동산 금융 익스포저가 큰 메리츠증권이 기업금융, PE, PD로 확장하는 계기, PE중심인 국내 대체투자도 PD로 확장의 사례
주택	(7/8) KB국민은행, 주택구입자금 대출 한도 6억→3억으로 10일부터 주택구입자금 대출 최대 한도 축소, 수도권과 규제 지역 대상. 이주비, 중도금, 잔금 등 집단대출과 기금대출, 보금자리론 등은 제한 대상에서 제외 - 금융당국의 한도 제한은 서울 전역과 경기 15개 지역에 15억 원 이하 주택은 6억원까지 대출보다 축소된 것	- 정부 규제와 별개로 은행이 자체적으로 주택 구입 자금 대출 한도를 축소한 것은 이번이 처음 - 가계대출의 안정적 관리와 포트폴리오 선제적 조정을 위한 자체 관리 방안이라고 밝힘

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	1,719	4.7	0.9	4.8	18.4	-0.5	6.9	19.0	-1.4	7.0	10.2	-115.9	-78.8
롯데리츠	1,014	7.7	0.9	3.4	13.1	-1.5	-2.6	-8.9	-11.4	6.0	0.7	-143.8	-88.8
ESR켄달스퀘어리츠	812	8.4	0.7	3.3	12.3	-2.4	-5.0	-24.5	-22.6	5.2	-1.7	-159.3	-100.0
한화리츠	851	5.7	1.2	3.9	24.3	1.9	6.4	18.1	14.4	9.5	9.7	-116.8	-63.0
신한알파리츠	635	7.0	1.1	4.2	19.5	0.8	0.6	-6.7	-6.1	8.3	3.9	-141.6	-83.5
맵스리얼티	559	4.6	n/a	n/a	n/a	11.3	19.7	33.2	18.3	18.8	23.0	-101.7	-59.1
제이알글로벌리츠	233	19.5	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	-55.0	-57.8	7.6	3.3	-189.8	-135.2
삼성FN리츠	486	5.2	1.3	3.5	26.9	-2.6	9.1	16.0	13.4	5.0	12.4	-118.9	-64.0
코람코라이프인프라	392	9.0	0.9	5.1	3.5	-3.6	2.0	-10.8	-8.7	4.0	5.3	-145.6	-86.1
코람코더원리츠	406	3.3	1.5	4.2	26.7	0.0	0.3	89.6	-9.1	7.6	3.6	-45.2	-86.5
KB스타리츠	212	24.1	0.4	4.7	n/a	3.0	-7.1	-64.8	-56.9	10.6	-3.8	-199.7	-134.3
디앤디플랫폼리츠	177	18.0	0.6	4.5	9.2	3.0	-16.6	-37.9	-40.7	10.6	-13.3	-172.8	-118.1
이리츠코크렙	217	10.5	1.0	8.0	9.3	1.3	-13.3	-25.2	-25.5	8.9	-10.0	-160.1	-102.9
이지스밸류리츠	239	9.3	0.7	-4.0	-16.5	-1.4	6.8	-27.2	-17.5	6.1	10.1	-162.1	-94.9
신한서부티엔디리츠	222	15.5	0.8	3.5	12.5	-3.9	-18.9	-5.6	0.6	3.7	-15.6	-140.5	-76.8
NH올원리츠	163	10.1	0.7	6.3	17.5	0.8	-1.5	-17.2	-11.7	8.4	1.8	-152.0	-89.1
이지스레지던스리츠	123	9.0	0.4	15.0	2.9	-1.2	-2.8	-19.1	-12.1	6.4	0.5	-154.0	-89.5
미래에셋글로벌리츠	64	16.0	0.4	0.8	n/a	5.2	11.5	-41.3	-37.2	12.8	14.8	-176.2	-114.6

참고: 7/10 중가 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%	4.9%
ESR켄달스퀘어리츠	-	139	-	139	278	278	8.4%	8.4%
디앤디플랫폼리츠	120	-	240	-	360	260	18.0%	13.0%
롯데리츠	-	134	-	137	271	292	7.7%	8.3%
신한알파리츠	182	-	184	-	366	371	7.0%	7.1%
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	3.3%	3.3%
맥쿼리인프라	-	350	-	350	700	700	6.8%	6.8%
이지스레지던스리츠	-	150	-	150	300	300	6.3%	6.3%
한화리츠	-	135	-	135	270	270	5.7%	5.7%
신한서부티엔디리츠	-	135	-	425	560	276	15.5%	7.6%
KB발해인프라	-	325	-	325	650	650	5.9%	5.9%

참고: 7/10 중가 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	4,899	6.8	1.5	6.9	1.1	-5.5	-11.7	-9.1	8.7	-2.2	-146.5	-86.5
KB발해인프라	1,341	5.9	1.6	0.0	5.2	16.6	n/a	9.2	12.8	19.9	n/a	-68.2
아이에스동서	622	2.4	0.5	3.0	-5.9	-15.6	-8.2	-11.8	1.6	-12.3	-143.1	-89.2
한국자산신탁	277	6.6	0.2	4.8	1.8	1.8	-14.9	-7.0	9.4	5.1	-149.7	-84.4
SK디앤디	209	5.3	0.3	4.3	-1.5	-1.1	4.8	-11.4	6.1	2.2	-130.1	-88.8

참고: 7/10 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률

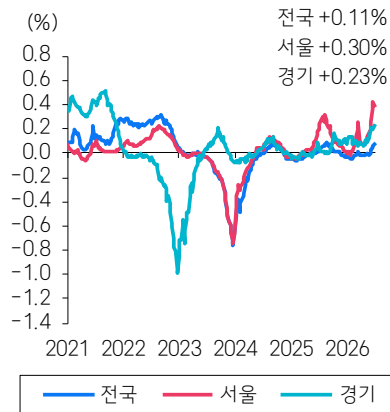
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.30% 상승. 일부 지역 관망세 나타났지만 개발 기대감 있는 단지과 역세권·대단지 중심으로 상승 거래 이어짐
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.31% 상승. 정부 여건이 양호한 역세권, 학군지 등 선호 단지 중심으로 수요 유입 계속되면서 전반적인 상승세
분양시장	7월 셋째 주, 전국 3개 단지 753가구 분양 예정. 여름철 접어들면서 물량 감소세 이어가고 있으나 노량진, 흑석 등 수요가 높은 지역 분양 예정

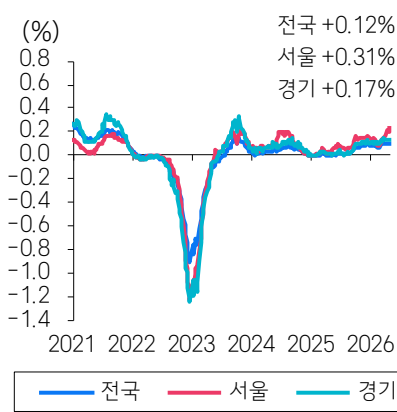
자료: 부동산원(7/10 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



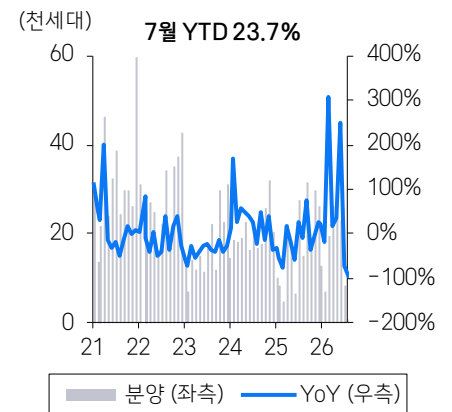
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



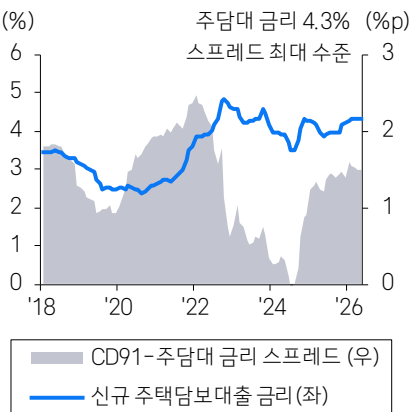
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



자료: 한국부동산원, 삼성증권

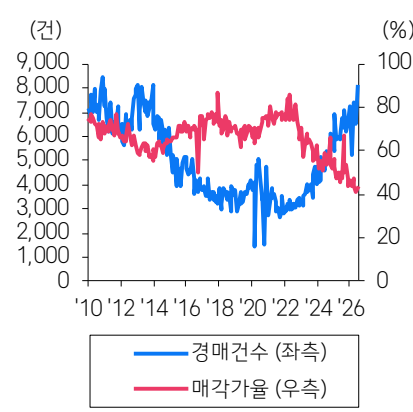
신규 기준 주택 담보대출 금리



참고: 5월 말 기준

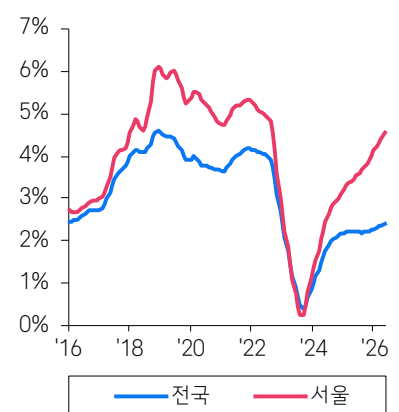
자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 대체투자

“사모업계, Capiapower 매각 거래” 지난 9일, 칼라일이 AI전력 인프라 플랫폼인 Capiapower를 사모펀드인 EQT에 매각했습니다. 매각가는 26억 달러로 칼라일은 2021년 투자 대비 5배 이상의 수익을 실현하게 됩니다. Capia는 전력망과 데이터센터 인프라를 개발 운영하는 플랫폼으로 ‘AI 인프라 플랫폼’의 대표 기업으로 꼽힙니다. 이제 인프라 시장의 거래는 단순 데이터센터 건물보다 전력, 배터리, 재생에너지, 전력망 등이 통합 거래되고 있습니다. 데이터센터에 전력이 핵심 병목으로 지목되고 있기 때문입니다. 미국의 거대 데이터센터는 부동산 관점보다 전력을 포괄하는 인프라 개념으로 전환 중이라고 판단합니다.

2.1 Valuation & Returns – Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	-0.7	0.4	16.9	13.0	-1.9	-1.6	-4.2	2.3
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	0.3	0.7	7.3	3.7	-0.9	-1.2	-13.7	-6.9
SPGTINDTR INDEX	인프라	-0.3	1.4	18.6	11.1	-1.5	-0.6	-2.4	0.4
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	0.1	-0.6	-15.2	-12.4	-1.2	-2.5	-36.2	-23.1
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	-0.5	13.1	4.8	-1.2	-2.4	-7.9	-5.8
SPGSCITR INDEX	원자재	2.1	-3.9	31.2	28.2	0.8	-5.8	10.2	17.5
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	4.0	1.2	n/a	n/a	-17.1	-9.4
BITCOIN INDEX	비트코인	0.1	0.3	-46.0	-27.0	-1.2	-1.6	-67.0	-37.7
ETHEREUM INDEX	이더리움	0.5	8.2	-40.0	-39.3	-0.8	6.2	-61.1	-50.0

참고: 7/10 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 0.2% 하락, S&P500 지수(1.2%)를 1.4%p 하회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 0.6% 하락
섹터별 성과	데이터센터 > 산업용 > 넷리스 > 리테일 > 숙박 > 오피스 > 헬스케어 > 셀프 스토리지 > 주거 순 성과
국가별 성과	싱가포르 리츠가 0.9% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠인프라는 0.4% 상승하며 코스피 지수(-7.6%)를 8%p 상회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
사모대출	(7/5) HSBC, 펀드 파이낸싱 및 back leverage 축소 • Back leverage가 줄면 사모대출 펀드의 ROE가 낮아짐 • 이는 신규 펀드 판매에 부담	• 그간 PD는 은행 레버리지를 활용해 성장해 온 측면이 있으나 은행권이 이에 대한 익스포저를 줄이며 확장성에 제약
프로로지스	(7/10) SEGRO에 공개 인수 제안, SEGRO 이사회는 거절 • Segro는 영국과 유럽 물류센터 리츠, 프로로지스는 전액 주식교환 방식의 인수 제안, 교환비율은 Segro 1주당 프로로지스 0.084주 • 총 126억 파운드를 인수가로 제안 • 7월 22일 런던시간 17시까지 프로로지스가 정식 오퍼를 하거나 철회해야 함	• 이 달의 핵심은 유럽 물류와 데이터센터 파이프라인을 확보하기 위한 것 • 프로로지스는 Segro가 NAV 대비 할인율이 크고 독자적으로는 개발이 어렵다는 점을 들어 제안 • 프로로지스는 미국에서 글로벌 확장 중, 유럽 내 할인율이 높은 리츠에 M&A 활성화 신호

2.4 Valuation & Returns - 글로벌 리츠

지수	국가	Valuation(2026F)			Return (%)				Relative Return (%)			
		배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	글로벌	2.4	3.0	6.4	-0.7	0.4	16.9	13.0	-0.4	0.2	1.4	2.0
TEREEE INDEX	유럽	5.5	0.8	7.6	-0.1	3.4	14.0	9.7	1.3	2.3	12.0	8.8
ERASA INDEX	아시아	4.7	1.1	6.3	-0.6	-0.1	-8.6	-10.7	-0.4	-0.3	-18.1	-10.3
TERNAU INDEX	미국	3.6	2.4	6.2	-0.8	0.4	20.9	18.2	0.0	0.0	0.0	0.0
ERGLJPJ Index	일본	5.0	1.3	6.4	-0.5	1.4	1.5	-9.6	0.4	0.3	-15.9	-4.5
TERGLSGL Index	싱가포르	5.7	1.0	5.1	0.9	1.3	10.8	-1.1	-0.1	0.6	-1.9	-0.9
TERGLCAL Index	캐나다	4.7	0.8	4.2	-1.0	0.7	13.6	14.5	0.0	-1.2	-1.6	0.0
TENUKRE INDEX	영국	5.3	0.8	6.9	0.4	7.1	14.8	11.1	0.0	0.2	0.5	0.1
TERGLHKL INDEX	홍콩	6.7	0.6	1.4	-1.1	1.3	-3.9	9.0	-1.6	2.3	-18.9	-0.6
TERGLAUA Index	호주	3.6	1.2	8.2	-1.0	-2.0	-3.6	-6.6	-0.3	0.1	-0.2	-0.7

참고: 7/10 종가 기준, Relative return은 각국 지수 대비 수익률

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

자료: Bloomberg, 삼성증권

2.5 주요국 리츠별 성과

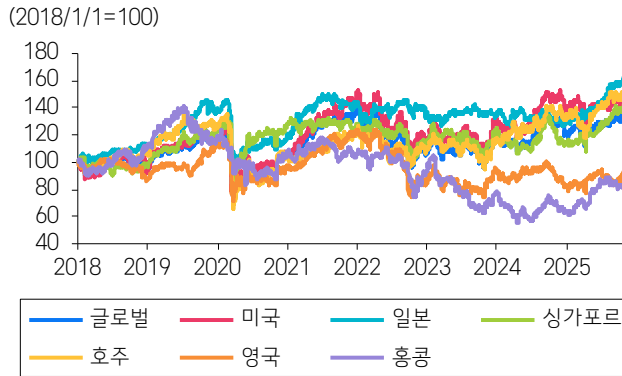
(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	Crown Castle Inc	Equinix Inc	SBA Communications Corp	BOSTON PROPERTIES INC	Alexandria Real Estate Equities Inc	MID-AMERICA APARTMENT COMM
섹터	인프라(셀타워)	데이터센터	인프라(셀타워)	오피스	오피스	주거용
Chg	6.3	5.2	5.2	-4.5	-4.0	-3.9
J-REIT	NIPPON BUILDING FUND INC	GLP J-REIT	JAPAN LOGISTICS FUND INC	SEKISUI HOUSE REIT INC	DAIWA SECURITIES LIVING INVE	NIPPON REIT INVESTMENT CORP
섹터	오피스	물류	물류	혼합형	주거용	혼합형
Chg	5.0	4.1	3.8	-4.0	-2.5	-1.9
S-REIT	ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	CAPITALAND INTEGRATED COMMER	LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	KEPPEL PACIFIC OAK US REIT
섹터	호텔	산업용	리테일	리테일	데이터센터	오피스
Chg	5.0	2.0	1.7	-14.3	-3.9	-2.2
HK-REIT	Prosperity REIT	Fortune REIT	SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	Hui Xian REIT	Spring Real Estate Investment	Regal Real Estate Investment
섹터	오피스	리테일	산업용	혼합형	혼합형	호텔
Chg	3.5	1.1	0.8	-5.0	-4.0	-1.6
UK-REIT	WORKSPACE GROUP PLC	CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	AEW UK REIT PLC	SIRIUS REAL ESTATE LTD	HELICAL PLC	SEGRO PLC
섹터	리테일	혼합형	혼합형	혼합형	리테일	산업용
Chg	4.5	3.6	3.4	-3.8	-2.5	-1.0
A-REIT	DEXUS Property Group	GDI Property Group	BWP Trust	Ingenia Communities Group	Goodman Group	Healthco Healthcare and Wellness REIT
섹터	혼합형	오피스	물류	혼합형	물류	헬스케어
Chg	2.2	1.6	1.8	-3.8	-3.0	-2.8

참고: 7/10 종가 기준

자료: Bloomberg, 삼성증권

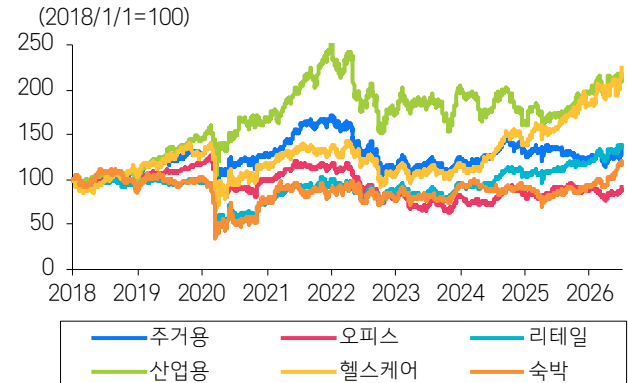
IV. Datapack - 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



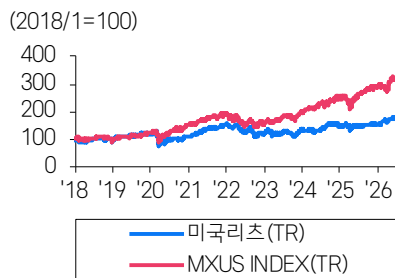
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

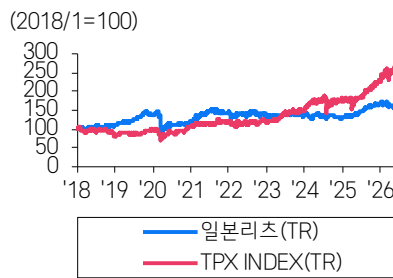


자료: Bloomberg, 삼성증권

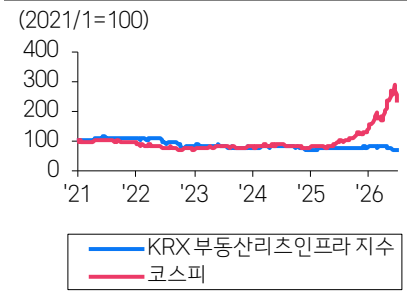
USREIT와 주식시장 total return



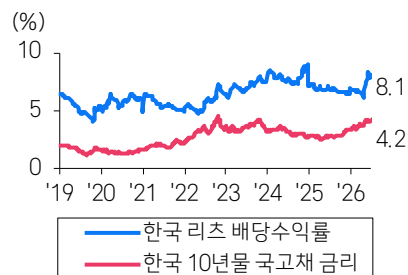
J-REIT와 주식시장 total return



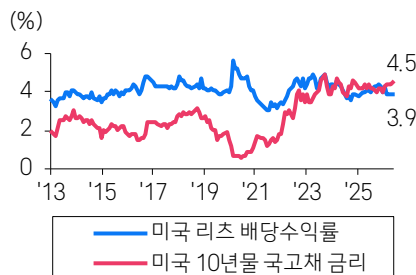
국내 리츠와 주식시장 total return



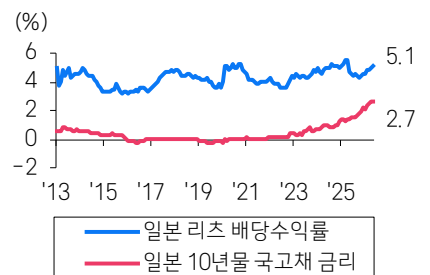
한국 리츠 배당수익률



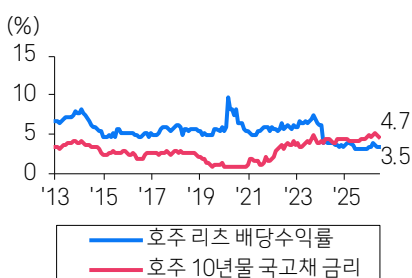
미국 리츠 배당수익률



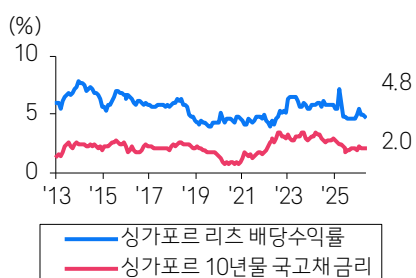
일본 리츠 배당수익률



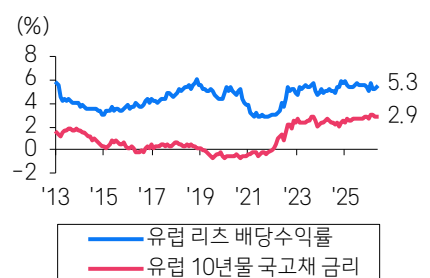
호주 리츠 배당수익률



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	163,483	1.3	3.5	4.7	36.9	-0.5	8.1	49.3	24.8	-1.0	6.2	28.2	14.1
Prologis Inc	PLD	산업용	134,613	3.0	2.4	4.0	22.8	0.5	-5.3	29.0	10.3	0.0	-7.2	8.0	-0.3
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	78,545	4.2	13.2	89.9	16.4	4.0	-9.9	-23.1	-4.0	3.5	-11.9	-44.1	-14.6
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	103,675	2.0	7.1	12.5	32.1	5.2	-0.4	38.9	37.2	4.7	-2.4	17.9	26.5
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	70,945	4.1	17.3	37.4	16.6	-2.8	-0.1	35.3	18.2	-3.3	-2.1	14.2	7.5
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	67,956	2.7	2.8	3.3	22.5	3.9	-2.1	7.1	16.6	3.4	-4.0	-13.9	5.9
Realty Income Corp	O	리테일	59,036	5.2	1.5	3.7	14.4	0.2	0.9	10.8	12.3	-0.3	-1.0	-10.3	1.6
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	56,273	3.7	6.2	37.2	18.9	-1.1	-1.7	10.9	23.5	-1.6	-3.6	-10.1	12.9
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	34,768	5.3	n/a	-24.8	19.5	6.3	-13.6	-22.5	-10.4	5.8	-15.5	-43.5	-21.0
Ventas Inc	VTR	헬스케어	44,076	2.3	3.3	2.2	23.5	-1.7	7.2	40.0	17.2	-2.2	5.2	19.0	6.5
Vici Properties Inc	VCI	카지노	28,425	7.0	1.0	11.1	9.0	-2.6	-8.8	-22.2	-7.5	-3.1	-10.7	-43.2	-18.2
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	30,413	4.6	2.4	7.7	17.4	-1.5	-4.4	-4.2	10.6	-2.0	-6.3	-25.2	-0.1
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	26,687	3.7	2.4	5.9	17.0	-1.3	2.6	-5.0	5.8	-1.8	0.6	-26.0	-4.9
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	36,152	2.9	n/a	-82.3	29.5	4.4	-4.5	24.0	46.5	3.9	-6.4	3.0	35.8
Equity Residential	EQR	주거용	25,736	4.1	2.5	4.9	16.9	-1.8	2.0	2.8	9.0	-2.3	0.1	-18.2	-1.7
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	20,155	2.6	n/a	-19.0	16.0	5.2	-7.2	-16.9	-1.8	4.7	-9.1	-38.0	-12.4
Weyerhaeuser Co	WY	목재	16,908	3.6	1.9	2.2	78.2	0.2	-5.6	-10.9	-1.0	-0.3	-7.6	-31.9	-11.7
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	18,864	3.5	3.7	7.3	18.2	-1.5	3.5	2.4	12.2	-2.0	1.5	-18.6	1.5
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	17,584	4.1	2.0	4.6	15.2	-1.4	-0.3	-8.5	6.5	-1.9	-2.2	-29.5	-4.1
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	15,741	4.5	3.1	6.9	15.9	-3.9	-2.6	-10.3	-2.6	-4.4	-4.6	-31.3	-13.3
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	16,751	12.4	1.1	14.3	n/a	-0.6	3.9	15.9	2.2	-1.1	2.0	-5.1	-8.4
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	14,650	3.8	2.4	4.5	17.3	-2.7	-6.4	-5.4	-4.1	-3.2	-8.3	-26.4	-14.7
WP CAREY INC	WPC	혼합형	15,961	5.2	1.9	7.9	13.3	1.6	-6.6	14.0	11.3	1.1	-8.5	-7.0	0.7
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	16,779	4.2	1.6	5.3	13.6	-0.7	-4.0	15.8	22.7	-1.2	-5.9	-5.2	12.1
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	14,384	5.6	3.0	11.4	15.2	-1.5	5.5	28.7	8.9	-2.0	3.6	7.6	-1.7
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	15,027	3.8	2.2	6.7	16.4	-0.3	-0.8	14.8	15.3	-0.8	-2.8	-6.2	4.7
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	15,747	4.2	15.5	59.8	16.3	-1.8	0.5	23.5	22.6	-2.3	-1.4	2.5	11.9
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	15,876	6.2	2.4	14.4	10.9	-0.3	-6.9	40.3	30.7	-0.8	-8.8	19.3	20.1
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	12,230	7.4	2.5	20.5	10.5	-0.8	-9.0	-9.7	-3.4	-1.3	-11.0	-30.7	-14.0
UDR INC	UDR	주거용	12,909	4.4	4.8	8.4	15.7	-3.0	0.8	-1.7	8.3	-3.5	-1.1	-22.7	-2.3
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	12,309	3.4	7.4	23.1	20.0	-2.3	-2.1	3.2	4.7	-2.8	-4.0	-17.8	-5.9
AMERICAN HOMES 4 RENT - A	AMH	주거용	11,997	3.9	1.9	3.4	17.2	-1.5	-0.1	-7.0	3.6	-2.0	-2.0	-28.0	-7.0
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	12,776	12.9	1.2	17.6	n/a	-0.4	8.0	18.4	3.8	-0.9	6.0	-2.6	-6.8
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	11,355	3.8	3.3	3.3	16.8	-3.4	-1.8	-0.7	2.6	-3.9	-3.7	-21.7	-8.0
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	14,926	5.7	2.0	2.0	12.4	-0.5	4.6	17.3	34.6	-1.0	2.7	-3.7	24.0
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	10,656	4.3	2.3	6.1	9.6	-4.5	0.8	-5.6	-1.0	-5.0	-1.1	-26.6	-11.6
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	11,268	3.0	3.2	8.7	21.9	-1.2	2.1	24.8	17.7	-1.7	0.2	3.8	7.0
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	7,702	5.1	1.0	3.3	14.2	-0.4	-2.8	-7.9	-11.9	-0.9	-4.7	-29.0	-22.5
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	AHR	헬스케어	11,282	1.9	2.8	3.3	26.6	-0.5	14.4	46.2	13.8	-1.0	12.5	25.1	3.2
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	10,448	3.8	3.3	9.7	16.1	0.3	-3.9	27.5	20.0	-0.2	-5.8	6.4	9.3
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	8,344	6.0	0.5	3.3	7.5	-4.0	-9.9	-39.8	-2.2	-4.5	-11.9	-60.8	-12.8
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	9,362	4.1	1.5	3.7	17.5	1.0	2.8	8.8	8.2	0.5	0.9	-12.2	-2.4
CARETRUST REIT INC	CTRE	헬스케어	9,502	3.9	1.9	9.0	19.8	-2.8	9.1	30.9	11.2	-3.3	7.2	9.9	0.6
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	9,100	5.3	3.4	12.7	15.6	-0.1	-4.1	-5.1	11.5	-0.6	-6.0	-26.1	0.8
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	9,521	4.0	3.1	12.2	13.2	0.1	-4.8	20.0	18.3	-0.4	-6.7	-1.0	7.7
Lineage, Inc.	LINE	산업용	9,817	5.0	1.3	-1.1	26.4	-0.9	-2.9	0.4	23.2	-1.4	-4.9	-20.6	12.5
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	8,618	3.1	3.3	12.0	20.8	3.1	2.3	31.5	13.5	2.6	0.3	10.5	2.9
NNN REIT INC	NNN	리테일	8,898	5.2	2.0	8.7	13.3	-0.4	0.4	8.4	18.0	-0.9	-1.6	-12.7	7.4
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,602	4.0	1.2	7.1	14.8	-0.3	0.5	7.9	6.0	-0.8	-1.4	-13.1	-4.6

참고: 7/10 중가 기준, Relative return은 S&P500 지수 대비 수익률

자료: Bloomberg, 삼성증권

4.2 Valuation & Returns – Singapore

REIT	Symbol	Subsector	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	19,409	4.9	1.1	5.8	20.3	1.7	4.3	10.4	2.1	-2.3	-4.6	-23.4	-15.6
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	12,588	6.0	1.1	6.6	16.8	0.8	-0.4	-6.9	-10.8	-3.2	-9.2	-40.7	-28.5
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	6,923	6.2	0.7	4.3	20.2	0.8	3.1	5.6	-10.9	-3.2	-5.7	-28.1	-28.6
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	6,297	5.9	1.0	4.4	20.5	0.8	0.8	6.0	-6.8	-3.2	-8.0	-27.8	-24.5
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,539	6.6	1.1	7.3	19.8	0.5	-1.0	-3.0	-6.7	-3.5	-9.8	-36.8	-24.4
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,479	4.9	1.3	6.6	17.6	0.9	-2.2	2.7	-0.4	-3.1	-11.0	-31.1	-18.2
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,585	5.4	1.0	5.4	20.5	0.4	-0.9	2.7	-3.4	-3.5	-9.7	-31.1	-21.1
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,379	5.1	0.7	3.4	18.0	0.7	2.1	32.1	2.8	-3.3	-6.8	-1.7	-14.9
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,371	5.8	0.7	3.1	n/a	-0.6	2.3	-0.9	-9.7	-4.5	-6.5	-34.7	-27.5
FRASERS LOGISTICS & COMMERCIAL	FLT	산업용	3,668	6.1	0.9	4.4	18.6	-0.5	-2.0	14.2	-3.0	-4.5	-10.9	-19.6	-20.7
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,486	6.7	0.8	4.1	15.1	0.0	1.1	2.8	-5.2	-4.0	-7.7	-31.0	-23.0
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	2,683	4.4	1.6	7.8	n/a	-0.2	4.3	2.0	0.7	-4.2	-4.5	-31.8	-17.0
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	1,875	9.4	0.9	6.7	n/a	0.4	-2.1	-4.1	-14.4	-3.5	-10.9	-37.9	-32.1
QUE REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	OUEREIT	혼합형	1,991	6.7	0.6	4.1	n/a	0.0	2.9	20.0	0.0	-4.0	-6.0	-13.8	-17.7
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,930	6.4	0.7	5.9	18.7	0.0	0.9	10.8	-6.2	-4.0	-8.0	-23.0	-23.9
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,532	7.8	0.7	7.9	n/a	0.0	2.0	-4.6	-15.6	-4.0	-6.8	-38.4	-33.3
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,265	7.0	0.7	5.3	n/a	-0.9	0.9	4.8	-8.4	-4.9	-7.9	-29.0	-26.1
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,142	7.1	0.7	3.7	n/a	-0.8	0.0	-12.8	-16.1	-4.7	-8.8	-46.5	-33.8
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,183	6.3	0.7	4.0	19.2	0.0	1.8	0.0	-5.7	-4.0	-7.1	-33.8	-23.5
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	-32.4	n/a
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,351	6.0	1.3	9.2	n/a	0.6	2.5	23.3	9.3	-3.4	-6.3	-10.5	-8.4
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	993	6.6	0.5	2.0	-45.6	0.6	0.6	-3.7	-7.2	-3.3	-8.2	-37.5	-24.9
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTATE	SERT	혼합형	872	8.5	0.8	7.0	n/a	0.0	1.9	1.9	-3.7	-4.0	-6.9	-31.8	-21.4
SASSEUR REAL ESTATE INVESTMENT	SASSR	리테일	854	9.3	0.8	7.7	n/a	0.0	1.5	3.8	-0.7	-4.0	-7.3	-29.9	-18.5
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	642	7.3	n/a	3.7	12.1	-3.9	2.1	-6.6	-2.9	-7.9	-6.8	-40.4	-20.7
FIRST REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	FIRT	헬스케어	487	9.6	n/a	7.4	n/a	0.0	0.0	-14.8	-16.4	-4.0	-8.8	-48.6	-34.1
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTATE	SSREIT	산업용	563	n/a	n/a	n/a	n/a	2.0	3.1	25.0	4.2	-1.9	-5.7	-8.8	-13.5
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	337	8.8	n/a	5.6	n/a	-1.0	-2.0	-15.8	-15.0	-5.0	-10.9	-49.6	-32.8
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	276	7.2	0.4	8.2	n/a	0.0	-2.4	-26.8	-29.3	-4.0	-11.2	-60.6	-47.0
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	316	9.2	n/a	5.5	n/a	0.0	1.0	14.3	1.0	-4.0	-7.9	-19.5	-16.7
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	186	5.1	0.3	5.4	n/a	-2.2	-1.7	-17.2	-24.3	-6.2	-10.5	-51.0	-42.0
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	234	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	4.7	3.4	-4.0	-8.8	-29.1	-14.3
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	195	9.7	0.7	5.3	n/a	0.0	-8.8	-1.6	-13.9	-4.0	-17.6	-35.4	-31.6
PRIME US REIT	PRIME	오피스	229	8.8	0.3	4.2	n/a	-0.6	2.6	-3.6	-19.3	-4.6	-6.2	-37.4	-37.0
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	122	n/a	n/a	n/a	n/a	5.0	5.5	-26.3	-19.2	1.0	-3.3	-60.1	-36.9
MANULIFE US REAL ESTATE INVESTMENT	MUST	혼합형	92	23.1	0.3	4.9	n/a	0.0	-3.7	-21.2	-26.8	-4.0	-12.5	-55.0	-44.5
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	102	n/a	n/a	n/a	n/a	-14.3	-25.0	-41.3	-33.3	-18.3	-33.8	-75.1	-51.0
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	-42.9	n/a

참고: 7/10 중가 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	1,144	3.8	1.5	6.0	-0.5	5.0	-0.7	-9.2	1.1	1.0	-43.6	-27.6
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	863	4.4	1.6	6.7	-1.6	3.4	0.9	-9.5	0.0	-0.6	-42.0	-27.9
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	820	5.1	1.3	7.0	-1.0	2.0	6.8	-8.1	0.7	-2.0	-36.1	-26.5
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	705	4.8	1.2	4.9	-1.5	0.7	0.2	-12.3	0.1	-3.2	-42.8	-30.7
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	736	4.4	1.5	6.1	-1.0	2.9	8.9	-5.6	0.6	-1.0	-34.0	-24.0
GLP J-REIT	3281	물류	668	4.8	1.5	6.9	-0.1	4.1	7.4	-6.5	1.5	0.1	-35.6	-24.9
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	629	5.4	1.0	5.4	-1.2	-1.2	0.7	-11.5	0.4	-5.2	-42.2	-29.9
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	550	4.9	1.1	5.4	-1.1	1.4	0.5	-15.4	0.5	-2.5	-42.4	-33.8
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	539	5.0	1.5	7.6	-2.0	2.6	2.0	-8.1	-0.4	-1.3	-41.0	-26.5
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	516	5.7	1.4	6.7	-2.4	0.6	2.0	-11.8	-0.8	-3.3	-41.0	-30.2
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	463	7.2	1.3	8.8	-1.1	-1.0	-5.2	-6.1	0.5	-5.0	-48.1	-24.5
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	429	4.1	1.7	7.5	-0.5	-1.1	-2.1	-12.2	1.1	-5.0	-45.0	-30.6
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	467	6.5	1.4	9.4	-1.0	2.6	1.0	-3.3	0.6	-1.4	-41.9	-21.7
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	381	4.5	1.3	7.1	-1.3	-0.4	-0.9	-10.9	0.3	-4.4	-43.9	-29.3
NETSCOUT LOGISTICS PARTNERSHIP	3471	산업용	351	4.6	1.1	n/a	-0.6	2.8	6.1	-10.8	1.0	-1.1	-36.8	-29.2
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	329	4.9	1.1	7.4	-0.8	-4.0	1.5	-15.1	0.8	-8.0	-41.5	-33.5
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	361	5.2	1.5	8.2	-0.5	0.6	16.4	-7.3	1.1	-3.4	-26.6	-25.7
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	307	4.3	1.3	5.9	-1.1	2.5	0.8	-12.3	0.6	-1.5	-42.2	-30.7
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	309	3.9	2.0	8.0	-2.4	-0.3	5.2	-8.7	-0.8	-4.3	-37.7	-27.1
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	325	4.6	1.2	5.3	-0.9	1.9	9.7	-2.8	0.7	-2.1	-33.3	-21.2
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	262	5.1	1.1	5.7	-0.3	1.7	-1.3	-9.2	1.3	-2.3	-44.3	-27.6
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	254	4.4	1.2	6.0	-1.4	0.6	6.4	-7.6	0.2	-3.4	-36.6	-26.0
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	265	4.6	1.9	8.9	-0.5	3.8	2.9	-7.3	1.1	-0.2	-40.1	-25.7
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	244	4.8	1.2	6.0	-0.7	1.3	-3.6	-13.1	0.9	-2.6	-46.6	-31.5
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	266	4.8	1.1	5.6	-0.8	1.9	6.4	-4.2	0.8	-2.1	-36.6	-22.6
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	234	4.9	1.2	7.1	-2.2	-2.5	-0.2	-14.2	-0.6	-6.5	-43.2	-32.6
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	245	4.0	0.5	6.1	-0.7	1.4	8.6	-5.5	0.9	-2.5	-34.4	-23.9
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	220	5.4	1.3	6.7	-0.2	-0.1	-1.8	-12.5	1.4	-4.1	-44.8	-30.9
HULIC REIT INC	3295	혼합형	225	5.1	1.1	6.0	-1.0	1.2	-1.9	-11.6	0.7	-2.7	-44.9	-30.0
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	198	4.6	1.3	6.1	-0.7	2.4	5.1	-4.0	0.9	-1.6	-37.9	-22.4
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	182	4.2	1.5	8.0	-0.6	3.5	-5.6	-8.8	1.0	-0.5	-48.5	-27.2
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	179	4.7	1.1	4.8	-0.6	1.0	1.6	-9.1	1.0	-3.0	-41.4	-27.5
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	180	6.0	1.3	7.8	-1.1	-0.4	-2.5	-14.6	0.5	-4.4	-45.5	-33.0
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	180	4.5	1.2	6.0	-0.7	0.7	4.0	-6.6	0.9	-3.3	-39.0	-25.0
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	152	5.4	1.1	9.7	-2.1	-1.9	-7.9	-15.8	-0.5	-5.9	-50.8	-34.2
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	149	6.0	1.0	6.6	-0.5	1.5	-4.6	-9.9	1.1	-2.5	-47.6	-28.3
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	152	4.6	1.3	7.1	0.2	1.9	0.1	-6.9	1.8	-2.1	-42.8	-25.3
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	140	5.7	1.0	5.2	-1.9	0.3	-4.8	-8.7	-0.3	-3.6	-47.8	-27.0
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	141	4.3	1.4	7.4	-2.0	-0.9	-0.6	-4.8	-0.4	-4.8	-43.6	-23.2
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	121	5.8	1.1	8.5	-1.9	0.9	-20.7	-19.4	-0.3	-3.1	-63.6	-37.8

참고: 7/10 종가 기준, Relative return은 Topix 지수 대비 수익률

자료: Bloomberg, 삼성증권

4.4 Valuation & Returns – Australia

REIT	Symbol	Sub Sector	Valuation(2026F)					Return				Relative Return			
			시가총액 (백만AUD)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	P/FFO (배)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
Goodman Group	GMG	물류	61,282	1.0	2.4	10.8	23.2	-3.0	-4.9	-11.2	-3.3	-2.5	-4.9	-13.8	-4.3
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	24,324	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	14.8	n/a	n/a	n/a	12.2	n/a
Scentre Group	SCG	리테일	20,265	4.7	1.0	6.4	16.2	-1.0	0.5	4.9	-7.6	-0.6	0.5	2.2	-8.7
Stockland	SGP	혼합형	9,678	6.3	0.9	8.2	11.0	-0.5	-5.9	-26.4	-30.5	-0.1	-5.9	-29.1	-31.6
Vicinity Centres?	VCX	리테일	12,250	4.7	1.0	6.2	17.4	0.0	2.3	5.6	3.1	0.4	2.3	3.0	2.1
Charter Hall Group	CHC	혼합형	10,567	2.3	3.5	17.1	21.6	-1.7	-1.8	16.8	-8.6	-1.3	-1.8	14.1	-9.7
GPT Group	GPT	혼합형	9,367	5.1	0.8	6.2	13.8	1.5	-4.3	-2.4	-9.8	1.9	-4.3	-5.0	-10.8
Mirvac Group	MGR	혼합형	6,728	5.7	0.7	5.4	13.2	0.6	-3.7	-21.1	-16.8	1.0	-3.7	-23.7	-17.9
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	6,017	6.6	0.6	6.7	9.0	2.2	-5.1	-18.6	-19.0	2.6	-5.1	-21.2	-20.1
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	n/a	n/a	n/a	4.7	n/a	n/a	n/a	19.7	2.2	n/a	n/a	17.1	1.1
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,618	7.0	0.8	5.4	14.3	-0.3	-2.7	-10.6	-10.8	0.2	-2.7	-13.2	-11.8
BWP Trust	BWP	물류	3,156	5.0	0.9	4.6	20.0	1.8	-1.8	11.0	-1.7	2.3	-1.8	8.3	-2.8
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,666	6.7	0.8	5.8	14.2	1.2	-2.3	2.8	-6.6	1.6	-2.3	0.2	-7.6
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,711	6.0	0.9	6.2	14.8	2.2	-2.1	4.9	0.4	2.6	-2.1	2.3	-0.6
Charter Hall Retail REIT	CGR	리테일	2,261	6.6	0.8	5.4	14.8	-0.5	-0.8	2.4	-4.4	-0.1	-0.8	-0.3	-5.5
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	1,769	2.5	1.1	8.9	13.3	-3.8	5.3	-15.7	-16.1	-3.3	5.3	-18.4	-17.1
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	1,867	5.7	0.7	4.6	16.4	-1.0	-2.0	-4.5	-9.7	-0.6	-2.0	-7.1	-10.7
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,645	8.4	0.7	6.9	9.4	0.0	-4.4	-6.8	-10.7	0.4	-4.4	-9.5	-11.7
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,587	7.0	0.8	5.8	14.3	-0.4	-1.6	-0.4	-4.7	0.0	-1.6	-3.0	-5.8
Arena REIT	ARF	혼합형	1,317	5.9	0.9	5.6	16.5	0.6	0.0	-10.0	-9.0	1.1	0.0	-12.6	-10.0
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,100	7.1	0.7	5.3	10.5	0.0	-6.7	13.5	-8.7	0.4	-6.7	10.9	-9.7
Aspen Group	APZ	혼합형	1,175	2.1	1.9	7.6	24.6	-2.5	2.2	31.0	-10.9	-2.0	2.2	28.3	-11.9
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	969	6.5	0.7	4.4	15.1	-2.2	-1.5	-9.1	-15.3	-1.8	-1.5	-11.7	-16.3
Abacus Property Group	ABG	오피스	818	9.5	0.5	5.2	10.2	-1.6	-8.0	-20.1	-24.4	-1.2	-8.1	-22.7	-25.4
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	756	6.9	0.7	5.0	13.9	-0.4	-3.2	-11.0	-10.0	0.0	-3.2	-13.7	-11.1
Rural Fund Group	RFF	혼합형	787	5.8	0.7	4.3	n/a	0.0	-2.4	11.0	2.5	0.4	-2.4	8.4	1.5
Centuria Office REIT	COF	오피스	529	11.3	0.5	6.6	8.0	-1.1	-5.3	-24.0	-23.0	-0.7	-5.4	-26.7	-24.1
Carindale Property	CDP	리테일	460	5.4	0.8	5.4	14.3	-0.7	-0.5	13.2	-1.6	-0.3	-0.6	10.6	-2.6
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	380	0.0	0.5	2.9	16.0	-2.8	-2.1	-6.1	-4.8	-2.4	-2.2	-8.8	-5.9
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	360	7.8	0.7	5.5	12.7	0.8	0.0	-10.2	-5.7	1.2	0.0	-12.8	-6.7
GDI Property Group	GDI	오피스	335	9.8	0.5	5.8	8.6	1.6	-0.8	-8.1	-2.4	2.1	-0.8	-10.8	-3.4

참고: 7/10 중가 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	9,685	6.8	0.6	4.0	14.7	0.4	2.0	-11.2	7.8	-1.9	4.2	-11.3	13.5
Champion REIT	2778	오피스	13,007	6.6	0.3	1.9	n/a	-0.5	-6.2	-3.2	-16.9	-2.8	-4.0	-3.3	-11.2
Fortune REIT	778	리테일	9,340	7.6	0.4	2.4	n/a	1.1	-4.2	-7.5	-7.2	-1.3	-2.0	-7.7	-1.5
Yuxiu REIT	405	혼합형	3,393	8.6	0.2	1.9	n/a	-1.5	-4.3	-25.8	-23.3	-3.9	-2.2	-26.0	-17.6
Sunlight REIT	435	혼합형	3,919	n/a	n/a	n/a	n/a	0.5	-0.9	-2.2	-5.1	-1.9	1.3	-2.3	0.6
Hui Xian REIT	87001	혼합형	2,349	n/a	n/a	n/a	n/a	-5.0	-7.3	-33.3	-25.5	-7.4	-5.1	-33.5	-19.8
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	1,777	n/a	n/a	n/a	n/a	-4.0	0.0	-30.6	-29.0	-6.4	2.2	-30.8	-23.3
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,084	11.0	0.7	5.7	n/a	0.8	-2.7	-17.5	-9.3	-1.6	-0.5	-17.7	-3.6
Prosperity REIT	808	오피스	2,351	n/a	0.4	n/a	n/a	3.5	4.2	5.7	3.5	1.1	6.4	5.6	9.2
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,117	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.0	-8.3	-20.8	-20.2	-3.4	-6.1	-20.9	-14.5
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,026	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.6	-12.5	-30.8	-6.0	-3.9	-10.3	-30.9	-0.3

참고: 7/10 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	11,664	3.8	0.9	5.3	22.5	-1.0	14.8	31.1	19.6	0.5	14.5	13.7	13.9
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,969	6.2	0.8	4.8	13.0	1.8	1.5	15.8	7.2	3.3	1.3	-1.6	1.5
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,439	6.6	0.9	8.4	14.4	0.7	1.7	-2.2	-0.5	2.2	1.5	-19.6	-6.2
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	4,411	5.2	0.8	9.0	17.9	0.3	4.2	14.4	6.8	1.8	3.9	-3.0	1.1
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	4,344	5.4	0.7	7.3	14.7	2.2	1.4	21.2	5.0	3.7	1.1	3.8	-0.7
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,665	7.2	0.6	-0.2	12.4	0.4	-1.8	-35.3	-7.3	1.8	-2.0	-52.8	-13.0
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,750	3.1	0.6	2.3	28.1	-0.1	3.2	-7.1	-3.2	1.4	3.0	-24.6	-8.9
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,416	7.8	0.9	9.5	12.6	0.1	0.6	-3.1	-4.9	1.6	0.4	-20.5	-10.6
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	1,714	5.4	0.6	4.5	14.7	0.1	0.9	-6.3	-16.8	1.6	0.7	-23.7	-22.5
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	2,244	4.1	0.6	2.9	20.7	2.3	7.3	3.9	16.0	3.7	7.0	-13.5	10.3
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	-22.4	n/a
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,979	4.8	0.9	8.0	16.3	0.4	8.8	28.9	12.7	1.9	8.5	11.5	7.0
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,311	5.2	0.6	4.4	14.3	-0.5	-2.3	-11.0	-18.5	1.0	-2.5	-28.4	-24.2
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,500	5.7	0.9	11.0	13.0	-3.8	-3.7	-0.8	-2.1	-2.3	-4.0	-18.2	-7.8
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,365	2.4	0.6	1.5	43.1	1.0	3.9	0.4	5.5	2.4	3.7	-17.0	-0.2
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	1,107	7.0	1.0	7.5	0.2	2.1	4.0	10.0	9.0	3.5	3.8	-7.4	3.3
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	659	8.0	0.5	-9.6	0.1	4.5	-0.5	-13.6	-14.3	5.9	-0.7	-31.0	-20.0
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	6.2	-0.5	n/a	n/a	-11.2	-6.2
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	686	5.4	n/a	11.1	0.2	1.1	1.8	11.4	13.3	2.5	1.6	-6.0	7.6
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-19.7	2.7	n/a	n/a	-37.1	-3.0
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	-1.7	n/a	n/a	n/a	-19.1	n/a
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	438	6.7	n/a	n/a	n/a	3.6	0.7	11.3	3.6	5.0	0.4	-6.1	-2.1
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	376	5.2	0.7	6.7	n/a	2.4	2.2	-7.6	-1.3	3.8	2.0	-25.0	-7.0
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	343	8.5	0.7	8.1	9.6	3.0	0.9	11.2	15.2	4.4	0.6	-6.2	9.5
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	n/a	n/a	n/a	6.8	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	225	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-2.5	-14.5	-15.3	1.5	-2.8	-31.9	-21.0
HELICAL PLC	HLCL	리테일	229	7.8	0.5	4.6	n/a	-2.5	-0.7	-15.6	-0.8	-1.1	-1.0	-33.0	-6.5
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	155	8.4	n/a	n/a	n/a	1.0	4.9	-23.6	-10.6	2.4	4.7	-41.0	-16.3
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	173	7.3	n/a	n/a	n/a	3.4	2.2	0.2	1.3	4.9	2.0	-17.2	-4.4

참고: 7/10 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