

대체투자 Weekly

이번 금리 인상 사이클은 다르다



리서치센터 리포트
바로가기

▶ 리서치센터 대체투자팀 | 2026년 7월 넷째 주

이경자 팀장 kyungja.lee@samsung.com

홍주미 Research Associate jumi14.hong@samsung.com

I. 국내 부동산/인프라

“예고되었던 금리 인상” 금통위는 기준금리를 25bp 인상했습니다. 예상했던 수준이며 약 4차례(100bp) 금리 인상을 예상하고 시장 금리에 반영된 상태입니다. 이번 인상 사이클에 리츠의 대응은 4년 전과 사뭇 다릅니다. 운영기간이 축적되며 capital recycling과 배당 재원 유보로 배당컷의 재현 가능성은 희박합니다. 리츠 상장은 2021년에 집중되었는데 기초자산인 오피스나 물류센터의 임대 계약 주기는 5년이라는 점에서 임대료 조정 시기가 다가옵니다. 일례로, 2분기 SK리츠는 IPO자산인 서린빌딩의 재계약 임대료를 18.5% 인상했습니다. 20% 내외의 임대료 인상은 LTV 50% 가정 시 100bp의 차입금리 상승을 상쇄하는 수준입니다. 금리 상승이 시작되며 오히려 불확실성 해소와 기반영된 주가 수준에 주목합니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
제이알글로벌리츠	(7/18) 자율구조조정 협의기간 8월 14일까지 연장 - 서울회생법원, 자율구조조정 협의기간(ARS) 1개월 연장에 합의 - ARS는 법원 감독 아래 기업이 채권자들의 채무조정 등 정상화 방안을 자율적으로 협의할 수 있도록 회생절차 개시 여부 결정을 일정기간 미루는 제도	- 벨기에 파이낸스타워의 감평가를 둘러싸고 영국 법원의 조정과 소송 진행 중이라 ARS기간을 연장한 것 - 영국 법원의 본안 재판은 8월 예정 - 이 사태를 계기로 국내 리츠의 배당 재원 일부 유보에 대한 관련 제도 도입을 검토 중
디앤디플랫폼리츠	(7/15) 세미콜론 문래 매각 계약 체결 공시 2025년부터 추진하던 세미콜론 문래의 매각 계약 완료, 매각가는 6,141억원, 매각 완료와 매각대금 유입은 9월 - 디앤디플랫폼리츠의 투자액은 2,110억원. 회수될 원본은 수송스퀘어 잔여 우선주 약 900억원에 투입, 남은 재원 1천억원 이상을 리츠에 환원하여 투자자에게 돌려줄 계획	- 상장 이후 최초의 자산 매각과 처분이익 환원. 처분이익 배당은 주당 120원으로 반기 운영 배당에 맞먹음 - 최근 금리 상승으로 차입금 일부 조기 상환은 긍정적
Sector	News	Implication
PF	(7/12) 1분기 PF잔액 169.8조로 2023년 대비 62조 감소 PF의 RWA(위험가중자산) 가중치가 150%로 설정되며 브릿지론부터 감소	금융권은 PF 외에 담보대출도 보수적으로 접근 중인 것으로 나타나
인프라	(7/12) GTX-C 사업 재개, 4.3조원 규모의 파이낸싱 시작 2024년 1월 착공식을 했으나 공사비 증액 갈등으로 멈췄던 GTX-C, 중재 이후 재가동 - KB국민은행 컨소시엄이 4.9조원의 사업비 중 4.3조원의 자금 조달 추진, 선순위 대출 3조원, 프로젝트 펀드 1.3조원 9월 금융약정 및 연내 본공사 착공 목표	- 국내 최대의 철도 인프라 PF딜. KB발해인프라는 KB금융 계열사와 함께 후순위대출 및 에퀴티 출자 검토 중 - 인프라 시장에 민간 금융사들의 참여가 증가하며 인프라 딜 활성화 2025년 4분기부터 KB발해인프라는 4건의 신규 투자 확보, GTX-C는 최대 규모의 프로젝트로 배당에 기여할 것
PEF	(7/13) 홈플러스 전국 매장 영업 중단 - 서울회생법원의 회생절차 폐지 결정에 이어 전국 67개 점포 영업 중단 - 최대주주인 MBK파트너스와 최대 채권자인 메리츠금융그룹간 2천억원의 DIP(긴급운영자금)지원 방안 논의	유통기업의 부동산(홈플러스 매장)을 활용한 LBO 구조의 리스크가 발현된 사례

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	1,701	4.8	0.9	4.8	18.2	-2.1	-3.1	20.1	-2.4	4.4	18.8	-94.0	-64.3
롯데리츠	993	7.9	0.9	3.4	12.8	-0.4	-13.1	-9.4	-13.3	6.0	8.7	-123.4	-75.1
ESR켄달스퀘어리츠	784	8.7	0.7	3.3	11.9	-0.2	-18.0	-26.5	-25.3	6.3	3.8	-140.6	-87.2
한화리츠	831	5.8	1.2	3.9	23.7	-0.8	-3.1	15.6	11.6	5.7	18.7	-98.4	-50.3
신한알파리츠	625	7.1	1.1	4.2	19.2	0.0	-6.3	-4.1	-7.5	6.5	15.5	-118.1	-69.4
맵스리얼티	587	4.4	n/a	n/a	n/a	9.5	-0.9	40.8	24.2	16.0	20.9	-73.3	-37.7
제이알글로벌리츠	233	19.5	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	-54.5	-57.8	6.5	21.8	-168.6	-119.6
삼성FN리츠	485	5.2	1.3	3.5	26.9	0.4	-2.7	19.4	13.2	6.8	19.1	-94.7	-48.7
코람코라이프인프라	386	9.2	0.9	5.1	3.4	-1.4	-5.1	-11.1	-10.1	5.1	16.7	-125.2	-71.9
코람코더원리츠	402	3.4	1.5	4.2	26.4	0.5	-2.2	90.4	-9.4	7.0	19.7	-23.6	-71.3
KB스타리츠	228	22.5	0.4	4.7	n/a	8.6	8.8	-62.3	-53.7	15.1	30.7	-176.4	-115.6
디앤디플랫폼리츠	179	17.8	0.6	4.5	9.3	3.0	1.6	-37.3	-40.1	9.5	23.4	-151.4	-101.9
이지스뱅크리츠	206	11.0	1.0	8.0	8.8	-4.5	-3.6	-27.9	-29.1	1.9	18.3	-141.9	-91.0
이지스밸류리츠	235	9.5	0.7	-4.0	-16.2	-0.4	-3.0	-27.9	-18.8	6.0	18.8	-141.9	-80.7
신한서부티엔디리츠	221	15.6	0.8	3.5	12.4	-1.2	-8.9	-3.2	0.1	5.2	13.0	-117.3	-61.7
NH올원리츠	164	10.1	0.7	6.3	17.5	1.7	-2.6	-10.4	-11.3	8.2	19.2	-124.4	-73.1
이지스레지던스리츠	124	8.9	0.4	15.0	2.9	1.4	-2.2	-17.3	-11.2	7.8	19.7	-131.3	-73.0
미래에셋글로벌리츠	66	15.7	0.4	0.8	n/a	5.1	10.1	-39.9	-35.7	11.5	31.9	-153.9	-97.5

참고: 7/16 종가 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	8.7%	8.7%
디앤디플랫폼리츠	120	-	240*	-	360	260	17.8%	12.8%
롯데리츠	-	134	-	137	271	292	7.9%	8.5%
신한알파리츠	182	-	184	-	366	371	7.1%	7.2%
이지스밸류리츠	160	-	160	-	320	330	7.0%	7.2%
코람코라이프인프라리츠	-	164	-	199*	363	328	9.2%	8.3%
코람코더원리츠	90	90	65	90	335	335	3.4%	3.4%
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	15.6%	7.7%
KB발해인프라	-	325	-	325	650	650	5.9%	5.9%

참고: 7/16 종가 기준, 신한서부티엔디, 코람코라이프인프라, 디앤디플랫폼리츠(*표기는 처분이익 반영 수치) 외에는 처분이익 미반영

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	4,880	6.9	1.5	6.9	1.6	-6.5	-10.1	-9.4	8.1	15.3	-124.2	-71.3
KB발해인프라	1,341	5.9	1.6	0.0	2.0	9.3	n/a	9.2	8.4	31.1	n/a	-52.7
아이에스동서	559	2.7	0.4	3.0	-8.6	-27.0	-13.3	-20.7	-2.1	-5.1	-127.4	-82.6
한국자산신탁	272	6.7	0.2	4.8	1.6	-6.9	-15.6	-8.4	8.1	14.9	-129.6	-70.3
SK디앤디	105	10.6	0.2	4.3	-49.8	-51.5	-46.9	-55.6	-43.4	-29.6	-160.9	-117.4

참고: 7/16 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률

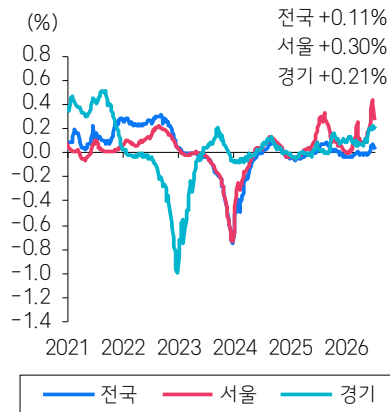
자료: FnGuide, 삼성증권

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 단지 위주로 수요 지속되며 전반적인 상승세
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.28% 상승. 성동, 노원, 도봉, 송파 등에서 대단지와 역세권 중심으로 임차 문의 이어지며 전월 대비 상승폭 확대
분양시장	7월 넷째 주, 전국 12개 단지 8,905가구 분양 예정. 7월 들어 가장 많은 물량이 공급되며 분양 시장은 본격적인 여름 성수기에 접어들 예정

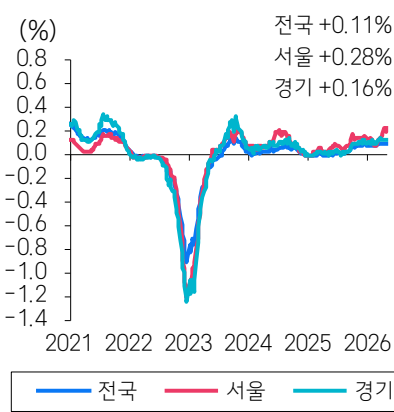
자료: 부동산원(7/16 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



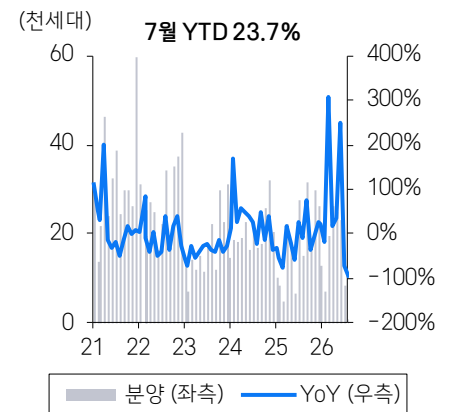
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



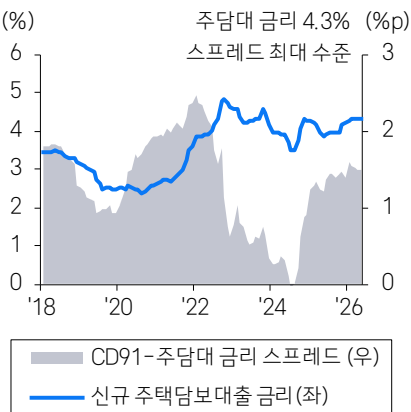
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



자료: 한국부동산원, 삼성증권

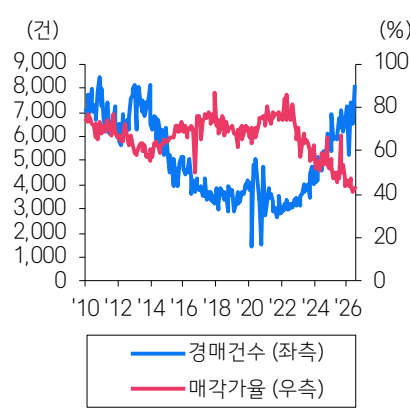
신규 기준 주택 담보대출 금리



참고: 5월 말 기준

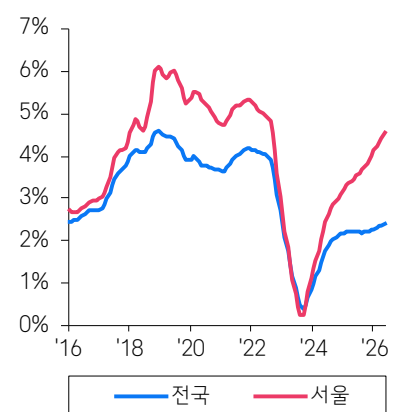
자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 대체투자

“뉴욕주, 하이퍼스케일러급 데이터센터 건설 전면 중단” 지난 14일, 뉴욕 주지사는 50MW 이상 하이퍼스케일 데이터센터에 대한 환경 인허가를 최대 1년간 일시 중단하는 행정명령에 서명했습니다. 미국에서 주 단위로 데이터센터 건설을 중단한 최초 사례로 충격을 줬습니다. 중단기간 주정부는 포괄적 환경 영향 평가서를 작성해 에너지 수요, 수자원 사용 등에 통일된 기준을 마련할 계획입니다. 이는 뉴욕주 평균 가정용 전기요금에 2019년 대비 60% 급등하며 주민 반발이 심화되었기 때문입니다. 현재 조지아, 메릴랜드, 오클라호마, 버몬트, 버지니아 등 최소 5개 주에서도 유사한 모라토리엄 법안이 발의된 상황입니다. 급진적인 데이터센터 건설이 이뤄지던 미국에서 Capex가 둔화될 수 있는 직접적인 정책 요인입니다.

2.1 Valuation & Returns – Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	2.6	5.5	19.6	15.9	4.2	6.1	1.2	7.0
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	0.3	-0.1	7.4	4.1	1.9	0.5	-11.0	-4.9
SPGTINDTR INDEX	인프라	-0.6	0.7	17.2	11.0	1.0	1.3	-1.2	2.0
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	2.2	3.1	-16.2	-10.9	3.7	3.7	-34.6	-19.8
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	-0.6	12.9	4.7	1.6	0.0	-5.5	-4.2
SPGSCITR INDEX	원자재	2.9	6.6	39.7	37.0	4.5	7.2	21.3	28.0
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	4.4	2.8	n/a	n/a	-14.0	-6.2
BITCOIN INDEX	비트코인	3.1	2.0	-45.4	-26.7	4.7	2.5	-63.9	-35.6
ETHEREUM INDEX	이더리움	4.0	8.2	-48.2	-37.9	5.6	8.8	-66.6	-46.9

참고: 7/16 중가 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 2.1% 상승, S&P500 지수(-1.6%)를 3.7%p 상회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 2.8% 상승
섹터별 성과	데이터센터 > 산업용 > 넷리스 > 리테일 > 숙박 > 오피스 > 헬스케어 > 셸프 스토리지 > 주거 순 성과
국가별 성과	홍콩 리츠가 4.5% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠인프라는 1.0% 하락하며 코스피 지수(-8.8%)를 7.7%p 상회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
Ares management, Whitestone REIT	(7/16) Ares, Whitestone REIT (상장리츠) 인수 완료 4월 합병 계약 체결, 7월 9일 Whitestone 주주총회 승인 7월 14일 거래 종결, 뉴욕증권 거래소에서 상장 폐지 - 거래 총액은 17억 달러, 인수 발표일 전일 증가 기준 26.5%의 프리미엄	54개 리테일 자산이 인수 대상이며 이번 거래로 완전 비상장화 - Whitestone REIT는 Ares real estate 산하로 편입 2026년은 상장리츠의 M&A가 가장 활발한 해, 금리 요인으로 리츠의 추가 할인이 확대되었기 때문, 특히 PEF가 주도하는 상장리츠의 비상장화 사례 증가
인프라	(7/4) PE인 'Warren Equity Partners' 인프라 펀드 크로징 - 인프라 5호 펀드로 중형 인프라 집중, 총 28억 달러 규모 - 글로벌 연기금, 보험사, 패밀리오피스 등 60여개 기관이 출자 - 이미 애틀란타 소재 수처리 기업 USG Water solution에 첫 투자 완료	- EQT, 블랙스톤 등 인프라 업계에 대형 펀드의 풀림 속에서도 중형 인프라 자산에 기관 수요가 강함을 시사 - 부동산, PE 부문의 엑시트가 저조해지며 현금흐름 확실성이 높은 PD 및 인프라에 기관 출자 증가

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	3.1	6.4	2.6	5.5	19.6	15.9	0.5	0.4	1.4	2.3
TEREEE INDEX	유럽	5.4	0.8	7.5	2.4	7.9	16.1	12.3	0.8	2.6	12.2	9.8
ERASA INDEX	아시아	4.7	1.1	6.3	0.3	0.8	-9.9	-10.4	-0.3	-0.7	-19.4	-10.7
TERNAU INDEX	미국	3.5	2.5	6.3	3.1	6.4	24.6	21.8	0.0	0.0	0.0	0.0
ERGLJPJ Index	일본	5.0	1.3	6.4	1.0	3.6	1.6	-8.7	0.4	0.3	-17.4	-4.2
TERGLSGL Index	싱가포르	5.7	1.0	5.1	0.7	2.3	10.2	-0.4	0.5	1.1	-1.0	-0.4
TERGLCAL Index	캐나다	4.6	0.8	4.2	1.1	2.7	14.9	15.8	0.1	-0.5	-1.8	0.1
TENUKRE INDEX	영국	5.1	0.8	6.8	2.9	12.4	17.5	14.3	0.0	0.1	0.5	0.1
TERGLHKL INDEX	홍콩	6.5	0.6	1.4	4.5	8.6	0.1	13.9	0.2	1.8	-18.6	-0.5
TERGLAUA Index	호주	3.6	1.2	8.2	0.1	-1.8	-6.2	-6.5	0.4	0.8	0.2	-0.3

참고: 7/16 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

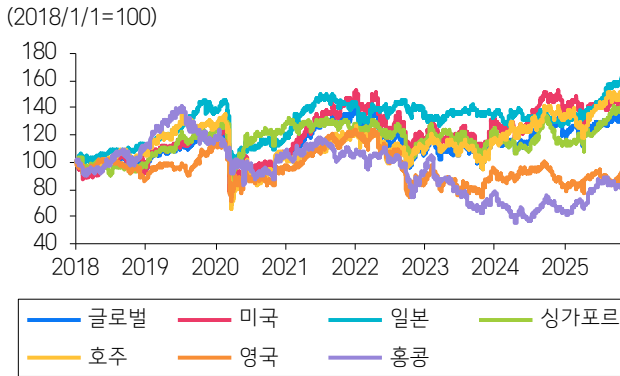
(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US-REIT	REXFORD INDUSTRIAL REALTY INC	STAG INDUSTRIAL INC	CARETRUST REIT INC	Digital Realty Trust Inc	MID-AMERICA APARTMENT COMM	Equinix Inc
섹터	산업용	산업용	헬스케어	데이터센터	주거용	데이터센터
Chg	7.8	6.7	6.3	-2.3	-2.2	-1.9
J-REIT	NIPPON BUILDING FUND INC	TOKYU REIT INC	JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	INVINCIBLE INVESTMENT CORP	NIPPON REIT INVESTMENT CORP	HEIWA REAL ESTATE REIT INC
섹터	오피스	혼합형	오피스	호텔	혼합형	혼합형
Chg	9.0	7.4	6.5	-1.8	-0.9	0.4
S-REIT	SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	KEPPEL DC REIT	STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	IREIT GLOBAL	MANULIFE US REAL ESTATE INV
섹터	산업용	혼합형	혼합형	리테일	오피스	혼합형
Chg	4.0	2.7	2.5	-14.3	-4.5	-3.8
HK-REIT	Link REIT	Champion REIT	Sunlight REIT	Spring Real Estate Investment	Hui Xian REIT	SF REAL ESTATE INVESTMENT TR
섹터	리테일	오피스	혼합형	혼합형	혼합형	산업용
Chg	4.5	3.3	3.2	-3.3	-2.6	0.8
UK-REIT	LAND SECURITIES GROUP PLC	SEGRO PLC	BRITISH LAND CO PLC	AEW UK REIT PLC	SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SUPERMARKET INCOME REIT PLC
섹터	혼합형	산업용	혼합형	혼합형	혼합형	리테일
Chg	5.0	4.2	4.2	-1.5	-1.4	-0.7
A-REIT	Rural Fund Group	Cromwell Property Group	Dexus Industria REIT	Aspen Group	Carindale Property	Goodman Group
섹터	혼합형	혼합형	혼합형	혼합형	리테일	물류
Chg	6.2	2.4	3.3	-3.9	-2.1	-1.7

참고: 7/16 종가 기준

자료: Bloomberg, 삼성증권

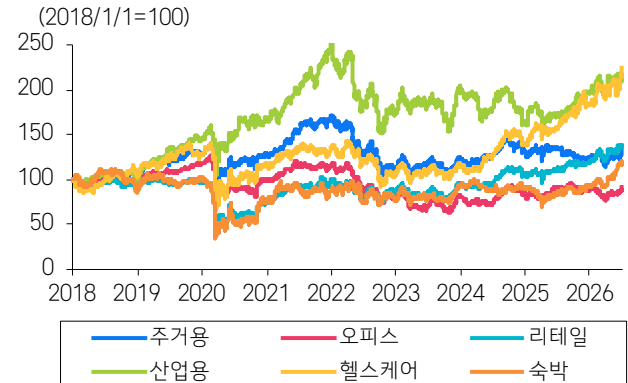
IV. Datapack - 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



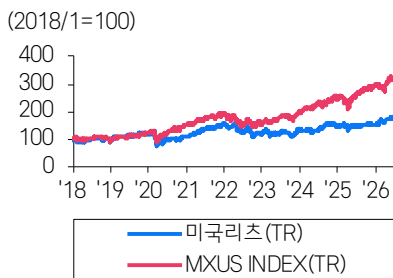
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

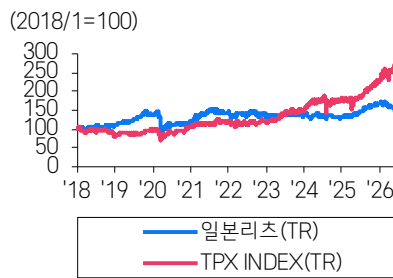


자료: Bloomberg, 삼성증권

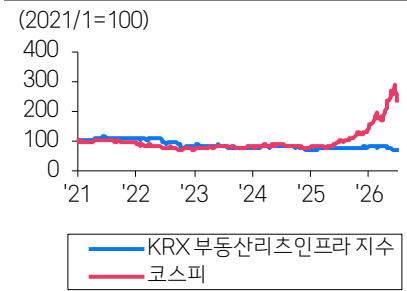
USREIT와 주식시장 total return



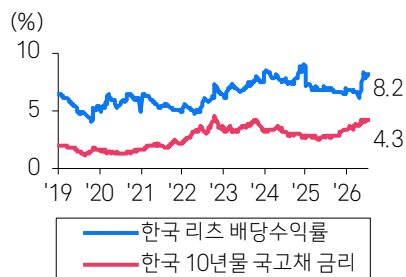
J-REIT와 주식시장 total return



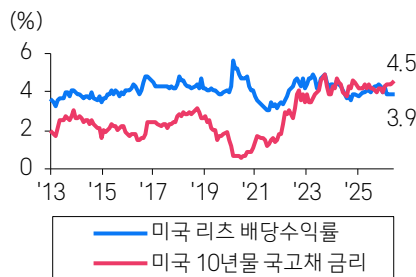
국내 리츠와 주식시장 total return



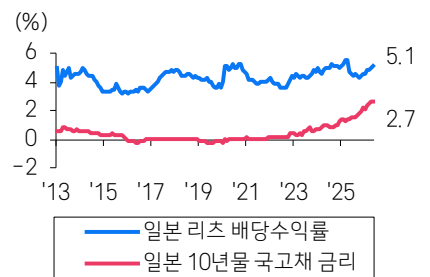
한국 리츠 배당수익률



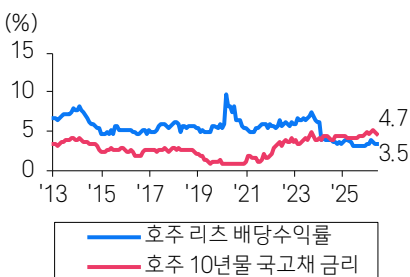
미국 리츠 배당수익률



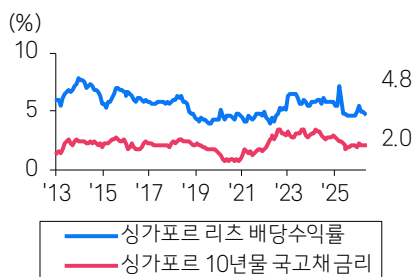
일본 리츠 배당수익률



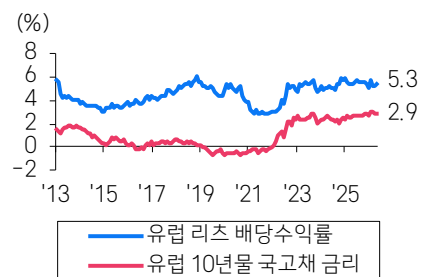
호주 리츠 배당수익률



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	171,714	1.3	3.6	4.8	38.7	3.7	17.7	52.9	31.1	4.5	18.3	34.5	22.1
Prologis Inc	PLD	산업용	143,136	2.9	2.6	4.0	24.1	5.4	6.6	40.3	17.3	6.1	7.2	21.8	8.4
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	79,230	4.2	13.3	89.9	16.5	0.3	-3.4	-24.3	-3.1	1.1	-2.8	-42.8	-12.1
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	100,597	2.0	6.9	12.5	31.6	-1.9	-6.6	31.1	33.1	-1.1	-6.0	12.7	24.2
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	74,165	3.9	18.0	37.4	17.4	4.2	8.2	40.4	23.5	5.0	8.8	22.0	14.6
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	65,496	2.8	2.7	3.2	21.7	-2.3	-7.6	-2.3	12.4	-1.5	-7.0	-20.7	3.4
Realty Income Corp	O	리테일	61,274	5.0	1.5	3.7	15.0	2.4	9.1	16.4	16.6	3.2	9.7	-2.1	7.6
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	55,831	3.8	6.2	37.2	18.8	-1.2	0.0	12.0	22.6	-0.4	0.5	-6.5	13.6
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	34,554	5.4	n/a	-24.8	19.1	-0.8	-3.5	-24.7	-10.9	-0.1	-2.9	-43.1	-19.9
Ventas Inc	VTR	헬스케어	46,721	2.1	3.5	2.2	24.8	4.4	17.8	46.0	24.2	5.2	18.3	27.6	15.2
Vici Properties Inc	VICI	카지노	29,365	6.8	1.0	11.1	9.3	1.8	2.2	-18.3	-4.4	2.5	2.8	-36.8	-13.4
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	31,300	4.4	2.5	7.7	17.9	2.0	1.9	0.0	13.8	2.7	2.5	-18.4	4.8
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	27,352	3.7	2.4	5.9	17.0	-1.0	8.6	-5.0	6.2	-0.3	9.1	-23.4	-2.8
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	36,840	2.8	n/a	-82.3	30.9	1.2	-3.1	24.2	49.3	2.0	-2.6	5.8	40.3
Equity Residential	EQR	주거용	25,852	4.1	2.5	4.9	16.9	-1.0	7.7	2.7	9.5	-0.3	8.2	-15.7	0.5
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	19,695	2.7	n/a	-19.0	15.6	-0.8	-0.6	-20.6	-4.0	0.0	-0.1	-39.0	-12.9
Weyerhaeuser Co	WY	목재	17,658	3.4	1.9	2.2	35.8	4.6	0.7	-3.2	3.4	5.4	1.3	-21.7	-5.6
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	18,825	3.5	3.7	7.3	18.2	-1.5	7.0	1.9	11.9	-0.8	7.6	-16.5	3.0
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	17,893	4.0	2.0	4.6	15.5	0.0	6.0	-6.6	8.4	0.8	6.6	-25.0	-0.6
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	15,475	4.6	3.0	7.0	15.6	-2.2	0.3	-11.8	-4.3	-1.4	0.9	-30.2	-13.2
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	16,861	12.4	1.1	14.6	n/a	2.1	3.6	15.8	2.9	2.9	4.2	-2.6	-6.0
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	14,968	3.7	2.4	4.5	17.7	0.5	2.5	-3.1	-2.0	1.3	3.1	-21.5	-10.9
WP CAREY INC	WPC	혼합형	16,897	4.9	2.0	7.9	14.1	4.6	6.5	23.0	17.9	5.4	7.1	4.5	8.9
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	17,615	4.0	1.7	5.3	14.3	4.0	7.1	20.5	28.9	4.8	7.7	2.1	19.9
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	14,953	5.3	3.2	11.4	15.7	3.7	12.8	32.3	13.2	4.4	13.3	13.9	4.3
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	15,605	3.7	2.3	6.7	17.0	3.4	7.5	18.3	19.8	4.2	8.1	-0.1	10.8
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	16,471	4.0	16.2	59.8	17.1	3.2	8.5	29.9	28.2	4.0	9.0	11.5	19.3
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	16,396	6.0	2.5	14.4	11.3	3.8	-4.3	48.3	35.0	4.5	-3.7	29.9	26.1
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	12,768	7.0	2.6	20.5	11.0	2.4	1.1	-5.5	0.9	3.1	1.7	-23.9	-8.1
UDR INC	UDR	주거용	12,919	4.4	4.8	8.4	15.7	-1.0	5.9	-2.4	8.4	-0.3	6.4	-20.8	-0.5
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	12,751	3.3	7.6	23.1	20.7	1.2	5.7	6.1	8.5	2.0	6.3	-12.3	-0.5
AMERICAN HOMES 4 RENT - A	AMH	주거용	12,285	3.8	1.9	3.4	17.7	0.8	7.4	-5.8	6.1	1.6	8.0	-24.2	-2.8
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	12,880	12.8	1.2	17.5	n/a	2.1	8.1	21.3	4.7	2.9	8.7	2.9	-4.3
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	11,356	3.8	3.3	3.3	16.8	-1.1	3.7	-0.8	2.6	-0.3	4.2	-19.3	-6.3
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	15,519	5.4	2.1	2.0	12.9	3.6	15.1	22.9	40.0	4.4	15.7	4.4	31.0
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	11,139	4.1	2.4	6.3	10.0	4.2	8.0	1.3	3.5	5.0	8.5	-17.1	-5.4
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	11,944	2.9	3.4	8.7	23.2	5.3	11.1	34.5	24.7	6.1	11.7	16.1	15.8
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	8,455	4.7	1.1	3.3	15.6	7.8	13.1	2.6	-3.3	8.6	13.7	-15.8	-12.2
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	AHR	헬스케어	12,038	1.8	3.0	3.3	28.1	5.2	22.9	51.1	21.5	5.9	23.4	32.7	12.5
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	10,887	3.6	3.4	9.7	16.8	3.4	4.7	33.1	25.0	4.2	5.2	14.7	16.1
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	8,752	5.7	0.5	3.3	7.9	4.5	-1.6	-35.8	2.6	5.2	-1.0	-54.2	-6.3
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	9,743	3.9	1.5	3.7	18.1	3.2	10.7	13.2	12.6	3.9	11.3	-5.2	3.7
CARETRUST REIT INC	CTRE	헬스케어	10,130	3.7	2.0	9.0	21.1	6.3	15.7	41.3	18.6	7.1	16.3	22.9	9.6
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	9,484	5.1	3.6	12.7	16.3	3.2	3.1	2.0	16.2	3.9	3.7	-16.5	7.3
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	9,994	3.8	3.3	12.2	13.8	3.8	5.4	27.5	24.2	4.6	5.9	9.0	15.3
Lineage, Inc.	LINE	산업용	10,152	4.8	1.4	-1.1	27.3	1.7	7.8	7.7	27.4	2.5	8.3	-10.7	18.5
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	9,129	2.9	3.4	12.0	22.0	5.8	11.4	37.7	20.2	6.5	12.0	19.3	11.3
NNN REIT INC	NNN	리테일	9,434	4.9	2.1	8.7	14.1	4.7	10.2	16.0	25.1	5.5	10.8	-2.4	16.2
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	8,129	3.7	1.3	7.1	15.8	6.7	10.3	16.9	13.4	7.4	10.8	-1.5	4.4

참고: 7/16 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	19,648	4.9	1.1	5.8	20.1	0.8	5.1	12.3	3.3	0.1	-1.0	-19.2	-15.2
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	12,538	6.1	1.1	6.6	17.9	-0.4	0.0	-8.9	-11.2	-1.1	-6.1	-40.4	-29.8
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	7,081	6.0	0.7	4.3	20.6	2.3	5.5	6.3	-8.8	1.6	-0.6	-25.2	-27.4
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	6,195	6.0	0.9	4.4	20.2	-0.8	-1.6	2.5	-8.3	-1.5	-7.7	-29.0	-26.9
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,539	6.6	1.1	7.3	19.8	0.5	0.0	-4.4	-6.7	-0.2	-6.1	-35.9	-25.3
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,675	4.7	1.3	6.6	18.3	2.7	3.1	2.2	3.1	1.9	-3.0	-29.3	-15.5
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,605	5.4	1.0	5.3	20.5	0.0	0.9	3.2	-3.0	-0.7	-5.2	-28.3	-21.6
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,497	4.9	0.7	3.4	18.5	1.3	7.0	34.5	5.6	0.6	0.9	3.0	-13.0
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,396	5.8	0.7	3.2	n/a	0.6	0.6	-1.5	-9.2	-0.1	-5.5	-33.0	-27.8
FRASERS LOGISTICS & COMMERC	FLT	산업용	3,687	6.1	0.9	4.4	18.7	1.0	0.0	14.1	-2.5	0.3	-6.1	-17.4	-21.1
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,486	6.7	0.8	4.1	15.1	-0.5	1.1	1.1	-5.2	-1.3	-5.0	-30.4	-23.8
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	2,715	4.3	1.6	7.8	n/a	1.0	5.6	3.2	2.0	0.3	-0.5	-28.3	-16.6
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	1,850	9.5	0.9	6.7	n/a	-1.7	-2.6	-8.4	-15.5	-2.4	-8.7	-39.9	-34.1
QUE REAL ESTATE INVESTMENT	OUEREIT	혼합형	2,018	6.6	0.7	4.1	n/a	1.4	4.3	21.7	1.4	0.7	-1.8	-9.8	-17.2
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,913	6.4	0.7	5.9	18.5	0.9	-0.9	6.8	-7.0	0.2	-7.0	-24.7	-25.5
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,517	7.8	0.7	7.9	n/a	0.0	-1.9	-10.5	-16.4	-0.7	-8.0	-42.0	-35.0
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,265	7.0	0.7	5.3	n/a	0.0	0.9	3.8	-8.4	-0.7	-5.2	-27.7	-27.0
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,151	7.0	0.7	3.7	n/a	0.8	3.1	-14.9	-15.5	0.1	-2.9	-46.4	-34.1
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,183	6.3	0.7	4.0	19.2	0.0	0.0	-4.2	-5.7	-0.7	-6.1	-35.7	-24.3
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	-30.1	n/a
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,359	5.9	1.3	9.2	n/a	0.6	4.4	21.3	10.0	-0.1	-1.7	-10.2	-8.6
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	986	6.6	0.5	2.0	-45.3	-0.6	-1.9	-6.7	-7.8	-1.4	-8.0	-38.2	-26.4
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	894	8.3	0.8	7.0	n/a	2.5	3.2	3.9	-1.2	1.8	-2.9	-27.6	-19.8
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	866	9.2	0.8	7.7	n/a	0.7	0.7	3.0	0.7	0.0	-5.4	-28.5	-17.8
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	642	7.3	n/a	3.7	12.1	1.0	0.0	-10.0	-2.9	0.3	-6.1	-41.5	-21.5
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	477	9.8	n/a	7.4	n/a	0.0	-2.2	-16.7	-18.2	-0.7	-8.3	-48.2	-36.8
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	579	n/a	n/a	n/a	n/a	4.0	8.4	27.2	7.3	3.3	2.3	-4.3	-11.3
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	340	8.7	n/a	5.6	n/a	0.0	0.0	-14.2	-14.2	-0.7	-6.1	-45.7	-32.7
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	257	7.7	0.4	8.2	n/a	-4.5	-11.2	-35.3	-34.1	-5.2	-17.3	-66.8	-52.7
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	313	9.3	n/a	5.5	n/a	0.0	0.0	10.8	0.0	-0.7	-6.1	-20.8	-18.6
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	187	5.0	0.3	5.4	n/a	1.1	-0.6	-18.6	-23.8	0.4	-6.7	-50.1	-42.4
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	239	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	2.2	10.8	5.7	-0.7	-3.9	-20.7	-12.8
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	192	9.8	0.7	5.3	n/a	-1.6	-10.3	-10.3	-15.3	-2.3	-16.4	-41.8	-33.9
PRIME US REIT	PRIME	오피스	223	9.0	0.3	4.2	n/a	-0.6	-5.5	-12.4	-21.3	-1.4	-11.6	-43.9	-39.9
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	128	n/a	n/a	n/a	n/a	2.3	17.0	-22.8	-15.4	1.6	10.9	-54.3	-34.0
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	89	24.0	0.3	4.9	n/a	-3.8	-7.4	-27.5	-29.6	-4.6	-13.5	-59.0	-48.2
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	102	n/a	n/a	n/a	n/a	-14.3	0.0	-41.3	-33.3	-15.0	-6.1	-72.8	-51.9
DASIN RETAIL TRUST	DASIN	리테일	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

참고: 7/16 종가 기준, Relative return은 STI 지수 대비 수익률

자료: Bloomberg, 삼성증권

4.3 Valuation & Returns – Japan

REIT	Symbol	Subsector	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	1,176	3.7	1.6	6.0	1.3	9.0	-0.1	-6.6	3.5	12.1	-38.3	-21.6
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	877	4.3	1.6	6.7	0.7	6.5	1.5	-8.0	2.9	9.6	-36.8	-23.0
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	832	5.0	1.3	7.0	1.0	4.6	8.3	-6.8	3.3	7.7	-29.9	-21.7
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	718	4.7	1.2	4.9	1.6	3.1	1.4	-10.7	3.8	6.2	-36.8	-25.7
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	745	4.4	1.5	6.0	1.0	6.3	11.1	-4.4	3.2	9.5	-27.1	-19.4
GLP J-REIT	3281	물류	681	4.8	1.5	6.9	1.6	5.7	10.0	-4.6	3.8	8.8	-28.3	-19.6
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	635	5.4	1.0	5.4	1.5	2.2	-0.4	-10.6	3.7	5.3	-38.7	-25.6
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	557	4.9	1.1	5.4	1.0	3.4	1.4	-14.3	3.2	6.5	-36.9	-29.3
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	548	4.9	1.5	7.6	1.2	4.5	3.0	-6.7	3.4	7.6	-35.3	-21.6
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	516	5.6	1.3	7.2	-0.1	1.3	-0.4	-11.9	2.1	4.4	-38.7	-26.9
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	456	7.3	1.3	8.8	-0.2	-1.8	-8.4	-7.5	2.0	1.3	-46.7	-22.4
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	430	4.1	1.7	7.5	0.9	1.9	-2.3	-12.0	3.1	5.0	-40.5	-27.0
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	461	7.2	1.4	9.4	0.3	0.9	-2.7	-4.6	2.5	4.0	-41.0	-19.6
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	389	4.4	1.4	7.1	1.8	3.9	0.4	-9.0	4.0	7.0	-37.9	-24.0
NETSCOUT LOGISTICS PARTNERSHIP	3471	산업용	355	4.6	1.1	n/a	0.8	4.2	8.0	-9.6	3.0	7.4	-30.2	-24.5
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	331	4.9	1.1	7.4	0.5	1.0	1.4	-14.4	2.7	4.2	-36.8	-29.4
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	366	5.2	1.5	8.2	1.5	2.3	18.1	-6.2	3.7	5.4	-20.1	-21.1
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	308	1.1	1.3	6.3	0.2	3.3	-0.9	-11.9	2.4	6.4	-39.2	-26.9
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	307	3.9	2.0	8.0	-0.5	1.1	3.9	-9.2	1.7	4.2	-34.4	-24.2
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	332	4.7	1.2	5.9	2.3	5.0	9.5	-0.6	4.5	8.1	-28.8	-15.6
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	264	5.0	1.1	5.7	0.6	4.5	-1.4	-8.4	2.8	7.6	-39.7	-23.4
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	259	4.3	1.3	6.0	1.7	4.0	7.6	-5.9	3.9	7.1	-30.7	-20.8
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	270	4.5	1.9	8.9	1.7	6.3	4.8	-5.4	3.9	9.4	-33.5	-20.3
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	248	4.7	1.2	6.0	1.2	3.6	-2.4	-11.8	3.4	6.7	-40.7	-26.8
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	271	4.7	1.2	5.6	1.9	4.5	7.2	-2.6	4.1	7.6	-31.1	-17.5
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	236	4.9	1.3	7.1	0.7	0.4	-0.4	-13.4	2.9	3.5	-38.7	-28.4
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	243	4.1	0.5	6.1	-1.0	1.2	5.9	-6.4	1.2	4.3	-32.3	-21.4
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	222	5.4	1.3	6.7	1.0	2.1	-2.0	-11.9	3.2	5.2	-40.3	-26.9
HULIC REIT INC	3295	혼합형	228	5.1	1.1	6.0	1.2	4.4	-1.9	-10.5	3.4	7.5	-40.1	-25.4
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	196	4.6	1.3	6.1	0.0	2.1	2.8	-4.8	2.2	5.2	-35.5	-19.7
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	185	4.2	1.5	8.0	1.5	7.4	-3.5	-7.1	3.7	10.5	-41.8	-22.1
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	182	4.6	1.2	4.8	1.2	3.5	3.2	-7.8	3.4	6.7	-35.1	-22.7
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	179	6.1	1.2	8.4	-0.2	0.4	-5.3	-15.2	2.0	3.5	-43.5	-30.2
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	182	4.4	1.2	6.0	1.4	2.8	3.9	-5.4	3.6	5.9	-34.4	-20.3
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	153	5.4	1.1	9.7	0.5	-0.9	-9.1	-15.5	2.7	2.2	-47.4	-30.5
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	149	6.0	1.0	6.6	0.0	1.7	-4.8	-10.2	2.2	4.8	-43.1	-25.2
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	155	4.5	1.4	7.1	1.5	4.9	0.9	-5.2	3.7	8.0	-37.4	-20.2
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	139	5.8	0.9	5.2	0.3	2.6	-6.3	-9.2	2.5	5.7	-44.6	-24.2
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	143	4.3	1.4	7.4	1.3	3.1	-0.3	-3.8	3.5	6.2	-38.6	-18.8
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	121	5.8	1.1	8.5	-0.1	1.7	-21.4	-19.7	2.1	4.9	-59.6	-34.6

참고: 7/16 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	60,137	1.0	2.4	10.8	22.7	-1.7	-6.6	-15.9	-5.1	-1.6	-6.3	-16.4	-6.0
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	24,540	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	13.8	n/a	n/a	n/a	13.4	n/a
Scentre Group	SCG	리테일	20,526	4.7	1.0	6.5	16.4	1.0	3.1	4.5	-6.4	1.1	3.5	4.1	-7.4
Stockland	SGP	혼합형	10,091	6.0	0.9	8.2	11.4	4.3	-3.5	-25.1	-27.6	4.4	-3.1	-25.5	-28.5
Vicinity Centres?	VCX	리테일	12,158	4.7	1.0	6.2	17.4	-1.1	1.9	4.0	2.3	-1.0	2.3	3.5	1.4
Charter Hall Group	CHC	혼합형	10,571	2.3	3.5	17.1	21.6	0.8	-4.0	10.7	-8.6	0.9	-3.6	10.2	-9.5
GPT Group	GPT	혼합형	9,520	5.0	0.9	6.2	14.0	1.4	-0.2	-2.5	-8.3	1.5	0.2	-3.0	-9.2
Mirvac Group	MGR	혼합형	6,866	5.6	0.7	5.4	13.5	2.1	-1.4	-22.7	-15.1	2.2	-1.1	-23.1	-16.1
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	6,178	6.4	0.6	6.7	9.3	1.8	-1.0	-17.8	-16.9	1.9	-0.7	-18.3	-17.8
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	n/a	n/a	n/a	4.7	n/a	n/a	n/a	18.7	2.2	n/a	n/a	18.3	1.3
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,654	6.9	0.8	5.4	14.5	0.8	-1.3	-10.4	-9.6	0.9	-1.0	-10.9	-10.5
BWP Trust	BWP	물류	3,205	4.9	1.0	4.6	20.3	0.5	1.0	11.4	-0.2	0.6	1.4	11.0	-1.1
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,655	6.8	0.8	5.8	14.1	-0.8	-2.7	1.2	-7.0	-0.7	-2.3	0.7	-7.9
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,723	5.9	0.9	6.2	14.8	0.0	-2.1	3.5	0.9	0.1	-1.7	3.0	-0.1
Charter Hall Retail REIT	CGR	리테일	2,261	6.6	0.8	5.4	14.8	-1.0	-1.5	0.3	-4.4	-0.9	-1.2	-0.2	-5.4
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	1,749	2.3	1.1	8.9	13.2	2.1	2.1	-18.3	-17.0	2.2	2.5	-18.7	-18.0
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	1,886	5.6	0.7	4.6	16.6	-0.3	-0.7	-4.1	-8.8	-0.2	-0.3	-4.6	-9.7
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,638	8.4	0.7	6.9	9.3	-0.9	-6.9	-9.2	-11.1	-0.8	-6.5	-9.7	-12.0
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,600	7.0	0.8	5.8	14.4	0.8	-0.8	-0.4	-3.9	0.9	-0.4	-0.9	-4.9
Arena REIT	ARF	혼합형	1,342	5.8	0.9	5.7	16.8	0.9	1.5	-11.3	-7.3	1.0	1.9	-11.7	-8.2
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,139	6.9	0.7	5.3	10.9	2.4	-4.4	19.2	-5.4	2.5	-4.0	18.7	-6.4
Aspen Group	APZ	혼합형	1,125	2.2	1.9	7.6	23.5	-3.9	-5.9	27.0	-14.7	-3.8	-5.5	26.5	-15.6
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	972	6.5	0.7	4.4	15.1	-1.1	-1.1	-11.2	-14.9	-1.0	-0.8	-11.6	-15.9
Abacus Property Group	ABG	오피스	822	9.5	0.5	5.2	10.2	0.5	-10.7	-23.3	-24.0	0.7	-10.3	-23.8	-24.9
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	787	6.6	0.7	5.0	14.5	3.3	2.4	-9.0	-6.3	3.4	2.8	-9.5	-7.3
Rural Fund Group	RFF	혼합형	865	5.3	0.8	4.3	n/a	6.2	7.2	20.0	12.7	6.3	7.6	19.5	11.7
Centuria Office REIT	COF	오피스	535	11.2	0.5	6.6	8.1	1.1	-3.2	-26.6	-22.2	1.2	-2.9	-27.1	-23.1
Carindale Property	CDP	리테일	455	5.5	0.8	5.4	14.1	-2.1	-1.8	11.6	-2.7	-2.0	-1.4	11.1	-3.6
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	393	0.0	0.5	2.9	16.6	1.4	3.6	-5.3	-1.4	1.5	4.0	-5.7	-2.3
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	362	7.8	0.7	5.5	12.8	1.1	0.4	-11.6	-5.0	1.2	0.7	-12.0	-5.9
GDI Property Group	GDI	오피스	337	9.8	0.5	5.8	8.7	0.8	-1.6	-8.1	-1.6	0.9	-1.2	-8.5	-2.5

참고: 7/16 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	101,282	6.5	0.6	4.0	15.4	4.5	9.7	-7.3	12.9	3.1	7.1	-6.2	17.1
Champion REIT	2778	오피스	13,620	6.3	0.3	1.9	n/a	3.3	-0.4	0.9	-12.9	1.8	-3.1	2.0	-8.8
Fortune REIT	778	리테일	9,587	7.4	0.4	2.4	n/a	3.1	0.9	-5.5	-4.7	1.7	-1.8	-4.4	-0.5
Yuxiu REIT	405	혼합형	3,445	8.5	0.2	1.9	n/a	3.1	0.0	-25.6	-22.1	1.6	-2.7	-24.5	-17.9
Sunlight REIT	435	혼합형	4,007	n/a	n/a	n/a	n/a	3.2	4.1	-0.4	-3.0	1.7	1.4	0.6	1.2
Hui Xian REIT	87001	혼합형	2,318	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.6	-6.3	-35.3	-26.5	-4.0	-8.9	-34.3	-22.3
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	1,762	n/a	n/a	n/a	n/a	-3.3	-4.8	-30.4	-29.6	-4.7	-7.5	-29.3	-25.4
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,092	11.0	0.7	5.7	n/a	0.8	0.0	-16.9	-8.9	-0.6	-2.7	-15.9	-4.8
Prosperity REIT	808	오피스	2,399	n/a	0.4	n/a	n/a	2.0	7.1	8.6	5.6	0.6	4.4	9.7	9.8
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,139	n/a	n/a	n/a	n/a	2.0	-1.0	-19.2	-18.5	0.6	-3.6	-18.1	-14.4
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,042	n/a	n/a	n/a	n/a	1.6	-4.5	-29.7	-4.5	0.1	-7.1	-28.6	-0.3

참고: 7/16 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	12,152	3.6	1.0	5.3	23.4	4.2	21.3	34.9	24.6	3.2	19.0	17.1	17.8
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	5,227	5.9	0.8	4.8	13.6	5.0	13.1	21.3	12.8	4.0	10.8	3.4	6.0
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,540	6.4	0.9	8.4	14.7	2.4	5.6	0.4	1.8	1.4	3.3	-17.5	-4.9
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	4,539	5.0	0.8	9.0	18.4	2.7	10.1	15.8	9.9	1.7	7.9	-2.1	3.1
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	4,510	5.2	0.7	7.3	15.2	4.2	9.8	23.9	9.0	3.2	7.5	6.1	2.2
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,763	7.0	0.6	-0.2	12.6	2.6	5.0	-32.8	-3.9	1.6	2.7	-50.7	-10.7
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,764	3.1	0.6	2.3	28.2	0.4	4.9	-8.3	-2.8	-0.5	2.6	-26.2	-9.5
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,451	7.7	0.9	9.5	12.8	1.8	2.4	-1.6	-3.5	0.8	0.2	-19.5	-10.3
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	1,731	5.4	0.6	4.5	14.9	0.5	2.9	-6.7	-15.9	-0.5	0.6	-24.6	-22.7
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	2,273	4.0	0.6	2.9	21.0	0.7	7.7	5.1	17.7	-0.3	5.5	-12.7	10.9
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	9.3	n/a	n/a	n/a	-5.2	n/a	n/a	n/a	-23.1	n/a
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,985	4.8	0.9	8.0	16.4	-0.2	8.7	28.4	13.0	-1.1	6.5	10.6	6.3
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,317	5.2	0.6	4.4	14.4	0.3	1.6	-9.5	-18.1	-0.6	-0.7	-27.4	-24.8
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,543	5.5	1.0	11.0	13.4	2.8	0.4	1.1	0.7	1.8	-1.9	-16.8	-6.0
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,377	2.3	0.6	1.5	43.5	0.3	5.2	-1.0	6.4	-0.7	2.9	-18.9	-0.3
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	1,097	7.0	1.0	7.5	0.2	-0.7	4.9	9.0	8.0	-1.7	2.7	-8.9	1.3
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	682	7.7	0.5	-9.6	0.1	0.6	5.9	-10.3	-11.2	-0.3	3.6	-28.2	-18.0
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	5.6	-0.5	n/a	n/a	-12.3	-7.3
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	708	5.3	n/a	11.1	0.2	3.1	10.0	15.9	17.0	2.1	7.7	-1.9	10.3
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-19.2	2.7	n/a	n/a	-37.1	-4.0
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	-1.9	n/a	n/a	n/a	-19.8	n/a
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	440	6.7	n/a	n/a	n/a	1.4	2.6	10.7	4.0	0.4	0.3	-7.2	-2.7
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	371	5.3	0.7	6.7	n/a	0.4	3.4	-9.1	-2.4	-0.6	1.1	-26.9	-9.2
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	350	8.4	0.8	8.1	9.8	1.5	10.9	12.8	17.5	0.5	8.6	-5.1	10.8
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	223	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.4	-0.7	-14.8	-16.0	-2.4	-2.9	-32.7	-22.8
HELICAL PLC	HLCL	리테일	231	7.7	0.5	4.6	n/a	-0.3	1.3	-16.2	0.0	-1.3	-1.0	-34.1	-6.7
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	159	8.1	n/a	n/a	n/a	1.9	6.7	-22.1	-8.1	0.9	4.5	-39.9	-14.8
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	167	7.6	n/a	n/a	n/a	-1.5	3.5	-2.6	-2.2	-2.5	1.2	-20.5	-9.0

참고: 7/16 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