

# 대체투자 Weekly

리츠, 확장보다 자산 매각과 차입금 감축으로



리서치센터 리포트  
바로가기

▶ 리서치센터 대체투자팀 | 2026년 8월 첫째 주

이경자 팀장 kyungja.lee@samsung.com  
홍주미 Research Associate jumi14.hong@samsung.com

## I. 국내 부동산/인프라

**‘금리 상승기 리츠의 대응’** 금리 상승으로 리츠들의 전략적 대응은 기존 자산 매각과 높은 yield의 자산으로 교체 및 차입금 상환으로 나타나고 있습니다. 지난주 디앤디플랫폼리츠는 세미콜론 문래 매각을 완료했는데 예정했던 수송스퀘어 지분 매입 후 잔여 재원은 신규 투자 대상이 나타나기 전까지는 차입금 상환에 활용할 계획입니다. 이지스레지던스리츠는 제주 망그로브에 투자하기로 했으나 금리 상승을 고려해 차입금을 상환하라고 밝혔습니다. 이처럼 리츠들의 배당 일관성을 높이기 위한 노력이 지속될 것입니다.

### 1.1 This Week's Issues

| Company           | News                                                                                                                                                           | Implication                                                                                                                                                       |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 신한리츠운용,<br>신한자산신탁 | (7/31) 양사의 합 결정, 이사회 결의 완료<br>• 신한금융지주의 100% 자회사들로 합병 기일 2027년 1월 1일<br>• 존속법인 신한자산신탁이 신한리츠운용을 흡수 합병<br>• 신한자산신탁은 책준 신탁의 후유증을 겪고 있었음                           | • 부동산 사업을 일원화하기 위한 결정<br>• 리츠AMC를 겸업하는 신탁사는 코람코자산신탁, 한국토지신탁, 한국자산신탁 등 상당수<br>• 부동산 시장 위축으로 합병을 통해 외형 유지 및 시너지 효과 추구 사례가 늘어날 것                                     |
| 이지스레지던스리츠         | (7/31) 제주 망그로브 시티 투자대신 차입금 상환하기로<br>• 당초 제주 망그로브시티 신규 투자 예정이었으나 차입금 상환으로 선회                                                                                    | • 금리 급등으로 리파이낸싱 금리 상승, 차입금 상환이 최종 주주 배당에 유리한 시기                                                                                                                   |
| 디앤디플랫폼리츠          | (7/31) 세미콜론 문래 소유권 이전 완료 공시<br>• 매각가는 6,141억원, 매각 대금 유입은 9월<br>• 디앤디플랫폼리츠의 투자액은 2,110억원. 회수될 원본은 수송스퀘어 잔여 우선주 약 900억원에 투입, 남은 재원 1천억원 이상은 전단채와 사모 사채 조기 상환에 활용 | • 상장 이후 최초의 자산 매각과 처분이익 환원. 처분이익 배당은 주당 120원으로 반기 운영 배당에 맞먹음<br>• 최근 금리 상승으로 차입금 일부 조기 상환                                                                         |
| Sector            | News                                                                                                                                                           | Implication                                                                                                                                                       |
| 데이터센터             | (7/29) 하남 풍산동 옛지 데이터센터 본 PF 클로징<br>• 매각가는 6,141억원, 매각대금 유입수전 10MW, IT Load 6.6MW로 물류센터를 옛지로 전환 개발한 사례<br>• 운용은 삼성SRA, 2월 말 440억원의 브릿지론 조달<br>• PF가 완료됨에 따라 착공  | • 최근 물류센터 혹은 노후 오피스의 옛지 데이터센터 전환 사례 증가<br>• 옛지 데이터센터는 수도권 내 전력 확보가 어려워지자 역선택으로 인식되었으나 AI 산업이 발전하며 수도권 내 옛지 데이터센터 증가<br>• 금융사, 스타트업, 네이버클라우드 등이 빠르게 수도권 내 데이터센터 임차 |

1.2 Valuation & Returns – 한국 리츠

| 종목         | Valuation (2026F) |            |            |            |              | Return    |           |           |            | Relative Return |           |           |            |
|------------|-------------------|------------|------------|------------|--------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------------|-----------|-----------|------------|
|            | 시가총액<br>(십억원)     | 배당률<br>(%) | P/B<br>(배) | ROE<br>(%) | P/FFO<br>(배) | 1W<br>(%) | 1M<br>(%) | 1Y<br>(%) | YTD<br>(%) | 1W<br>(%)       | 1M<br>(%) | 1Y<br>(%) | YTD<br>(%) |
| SK리츠       | 1,650             | 4.9        | 0.8        | 4.8        | 17.7         | 0.0       | -1.4      | 13.7      | -5.4       | 1.4             | 19.1      | -89.5     | -61.9      |
| 롯데리츠       | 1,045             | 7.5        | 0.9        | 3.4        | 13.5         | 1.1       | 0.4       | -6.0      | -8.7       | 2.5             | 21.0      | -109.2    | -65.2      |
| ESR켄달스퀘어리츠 | 810               | 8.4        | 0.7        | 3.3        | 12.2         | -0.6      | -3.4      | -22.6     | -22.9      | 0.8             | 17.2      | -125.8    | -79.4      |
| 한화리츠       | 914               | 5.3        | 1.3        | 3.9        | 26.1         | 4.7       | 5.3       | 27.4      | 22.8       | 6.2             | 25.8      | -75.8     | -33.7      |
| 신한알파리츠     | 631               | 7.0        | 1.1        | 4.2        | 19.4         | -0.9      | 1.6       | -5.3      | -6.6       | 0.5             | 22.1      | -108.5    | -63.1      |
| 맵스리얼티      | 570               | 4.5        | n/a        | n/a        | n/a          | 0.7       | 12.7      | 35.1      | 20.6       | 2.1             | 33.2      | -68.1     | -35.9      |
| 제이알글로벌리츠   | 233               | 19.5       | n/a        | n/a        | n/a          | 0.0       | 0.0       | -52.1     | -57.8      | 1.4             | 20.6      | -155.4    | -114.3     |
| 삼성FN리츠     | 491               | 5.1        | 1.3        | 3.5        | 27.2         | -1.8      | -3.8      | 24.1      | 14.4       | -0.4            | 16.8      | -79.2     | -42.1      |
| 코람코라이프인프라  | 403               | 8.8        | 0.9        | 5.1        | 3.6          | 1.3       | -2.2      | -6.3      | -6.0       | 2.8             | 18.3      | -109.5    | -62.5      |
| 코람코더원리츠    | 432               | 3.1        | 1.6        | 4.2        | 28.5         | -1.7      | 7.3       | 101.9     | -10.1      | -0.2            | 27.9      | -1.3      | -66.6      |
| KB스타리츠     | 201               | 25.5       | 0.3        | 4.7        | n/a          | -10.9     | -0.2      | -65.1     | -59.3      | -9.5            | 20.4      | -168.3    | -115.8     |
| 디앤디플랫폼리츠   | 175               | 18.2       | 0.6        | 4.5        | 9.1          | -1.4      | -2.9      | -39.5     | -41.5      | 0.0             | 17.7      | -142.8    | -98.0      |
| 이지스코크렙     | 187               | 12.2       | 0.9        | 8.0        | 8.0          | -4.4      | -13.7     | -34.5     | -35.8      | -2.9            | 6.8       | -137.7    | -92.3      |
| 이지스밸류리츠    | 242               | 9.2        | 0.7        | -4.0       | -16.8        | -1.6      | -1.4      | -21.1     | -16.2      | -0.1            | 19.2      | -124.4    | -72.7      |
| 신한서부티엔디리츠  | 240               | 14.3       | 0.8        | 3.5        | 13.5         | 2.6       | 5.4       | 9.4       | 8.9        | 4.0             | 26.0      | -93.9     | -47.6      |
| NH올원리츠     | 163               | 10.1       | 0.7        | 6.3        | 17.4         | -1.7      | 1.0       | -7.6      | -11.9      | -0.2            | 21.6      | -110.9    | -68.4      |
| 이지스레지던스리츠  | 120               | 9.2        | 0.4        | 15.0       | 2.8          | -2.0      | -3.5      | -19.3     | -14.1      | -0.5            | 17.0      | -122.5    | -70.6      |
| 미래에셋글로벌리츠  | 64                | 16.1       | 0.4        | 0.8        | n/a          | -4.5      | 4.9       | -39.7     | -37.4      | -3.1            | 25.4      | -142.9    | -93.9      |

참고: 7/31 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)<br>종목   | 분기 DPS |       |       |       | 연간 DPS |       | 배당수익률 (%) |       |
|-------------|--------|-------|-------|-------|--------|-------|-----------|-------|
|             | 1Q26   | 2Q26F | 3Q26F | 4Q26F | 2026F  | 2027F | 2026F     | 2027F |
| SK리츠        | 67     | 67    | 68    | 68    | 270    | 278   | 4.9%      | 5.1%  |
| ESR켄달스퀘어리츠  | -      | 139   | -     | 139   | 278    | 278   | 8.4%      | 8.4%  |
| 디앤디플랫폼리츠    | 120    | -     | 240   | -     | 360    | 260   | 18.2%     | 13.2% |
| 롯데리츠        | -      | 134   | -     | 137   | 271    | 292   | 7.5%      | 8.1%  |
| 신한알파리츠      | 182    | -     | 184   | -     | 366    | 371   | 7.0%      | 7.1%  |
| 이지스밸류리츠     | 160    | -     | 160   | -     | 320    | 330   | 7.0%      | 7.2%  |
| 코람코라이프인프라리츠 | -      | 164   | -     | 199   | 363    | 328   | 8.8%      | 7.9%  |
| 코람코더원리츠     | 90     | 90    | 65    | 90    | 335    | 335   | 3.1%      | 3.1%  |
| 맥쿼리인프라      | -      | 350   | -     | 350   | 700    | 700   | 6.9%      | 6.9%  |
| 이지스레지던스리츠   | -      | 150   | -     | 150   | 300    | 300   | 5.9%      | 5.9%  |
| 한화리츠        | -      | 135   | -     | 135   | 270    | 270   | 5.3%      | 5.3%  |
| 신한서부티엔디리츠   | -      | 135   | -     | 425   | 560    | 276   | 14.3%     | 7.0%  |
| KB발해인프라     | -      | 325   | -     | 325   | 650    | 650   | 6.1%      | 6.1%  |

참고: 7/31 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<br>(십억원)    | 배당률<br>(%) | P/B<br>(배) | ROE<br>(%) | 1W<br>(%) | 1M<br>(%) | 1Y<br>(%) | YTD<br>(%) | 1W<br>(%)       | 1M<br>(%) | 1Y<br>(%) | YTD<br>(%) |
| 맥쿼리인프라  | 4,842            | 6.9        | 1.5        | 6.9        | 1.0       | 0.8       | -14.3     | -10.1      | 2.4             | 21.4      | -117.5    | -66.6      |
| KB발해인프라 | 1,298            | 6.1        | 1.6        | 0.0        | 1.0       | 5.1       | n/a       | 5.7        | 2.4             | 25.6      | n/a       | -50.8      |
| 아이에스동서  | 544              | 2.8        | 0.4        | 3.0        | -4.1      | -20.7     | -11.4     | -22.8      | -2.7            | -0.2      | -114.6    | -79.3      |
| 한국자산신탁  | 280              | 6.6        | 0.2        | 4.8        | 0.2       | 4.6       | -9.3      | -6.0       | 1.6             | 25.1      | -112.5    | -62.5      |
| SK디앤디   | 80               | 14.0       | 0.1        | 4.3        | -22.5     | -63.1     | -55.6     | -66.3      | -21.0           | -42.5     | -158.8    | -122.8     |

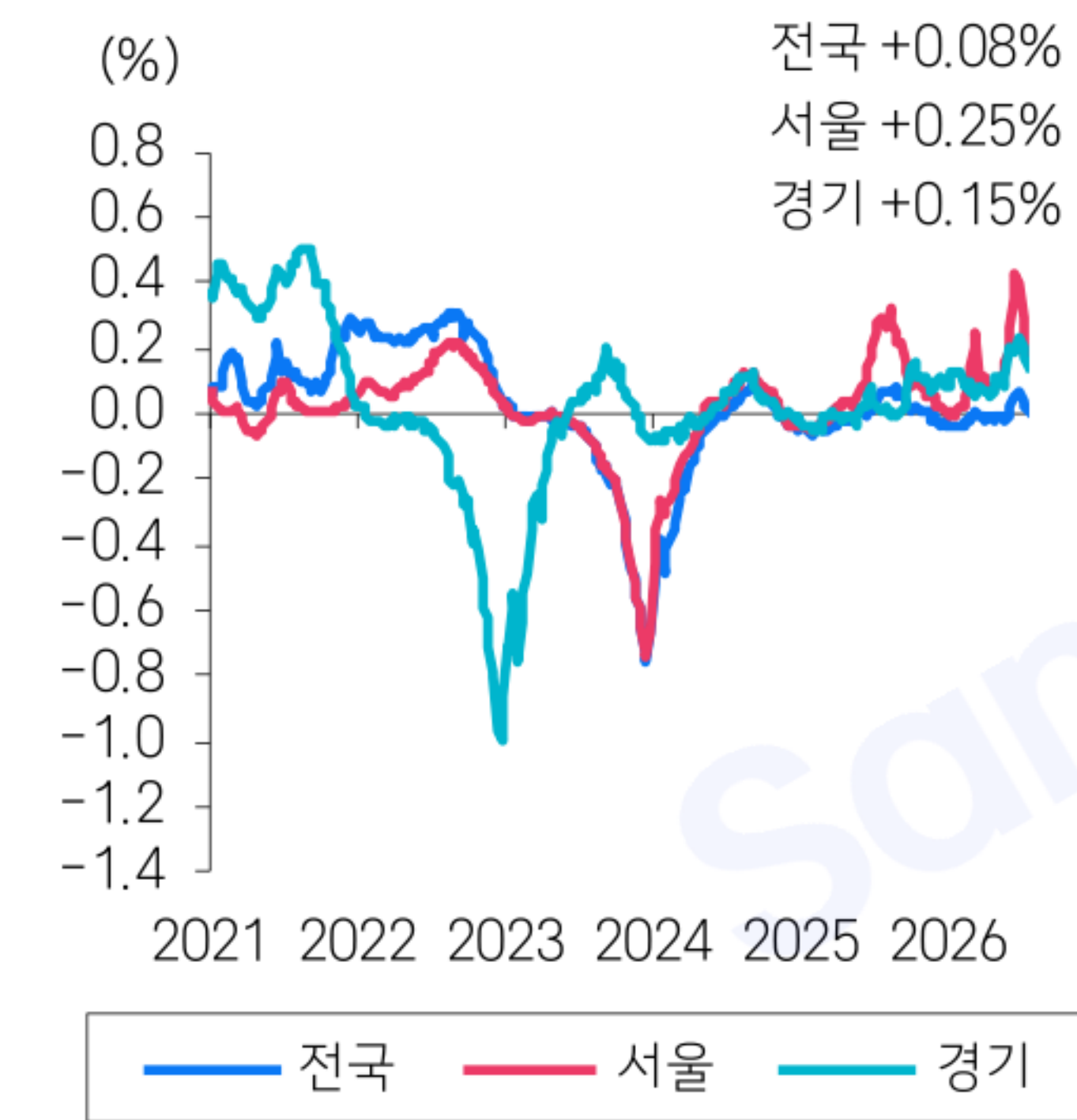
참고: 7/31 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률  
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator – 한국 부동산

| Sector  | Indicator                                                                             |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 아파트 매매가 | 서울 아파트 매매가 전주 대비 0.25% 상승. 정부의 세제 개편안 발표를 앞두고 강남권과 용산구 등 고가 주택 밀집 지역에서 관망세 이어짐        |
| 전세 가격   | 서울 전세가 전주 대비 0.25% 상승. 여름 휴가철을 맞아 오름폭 감소했으나 성북구, 금천구 등 물건 품귀 현상 지역은 가격 상승세 지속         |
| 분양시장    | 8월 첫째 주, 전국 4개 단지 3,034가구 분양 예정. 수도권 분양시장은 잠시 숨 고르기에 들어간 가운데 부산, 경남, 충남 등 지방 중심 공급 예정 |

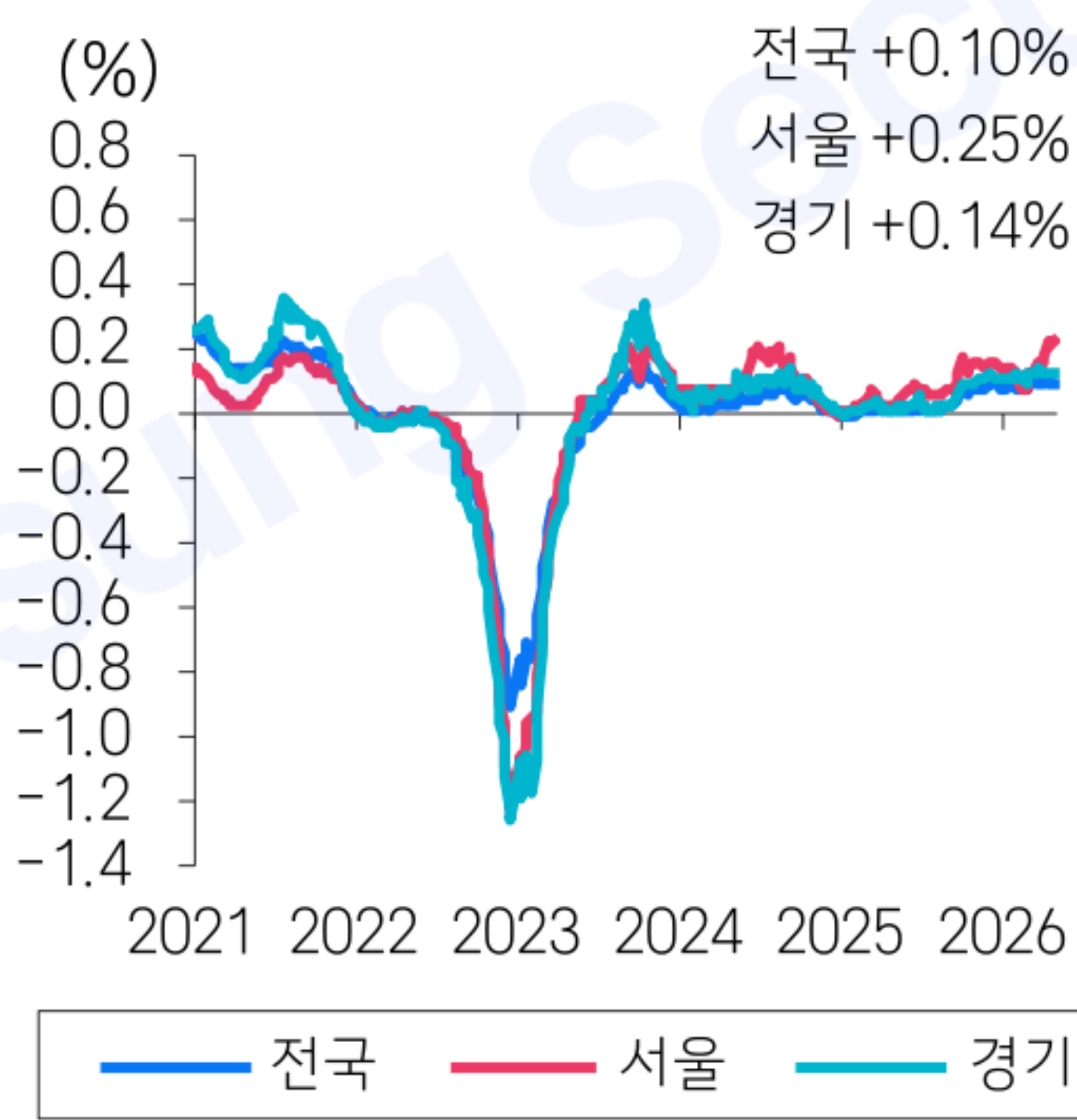
자료: 부동산원(7/31 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



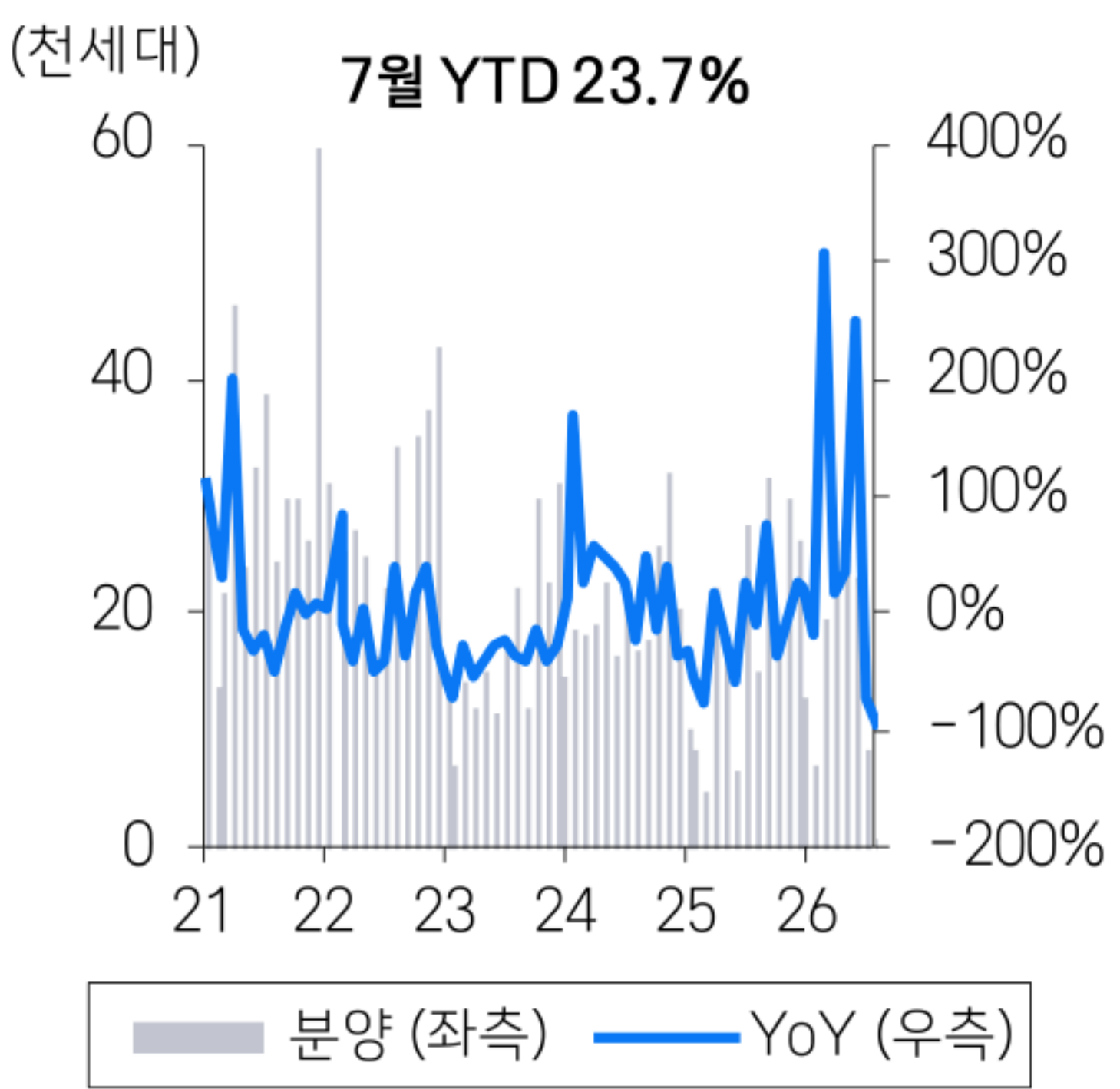
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



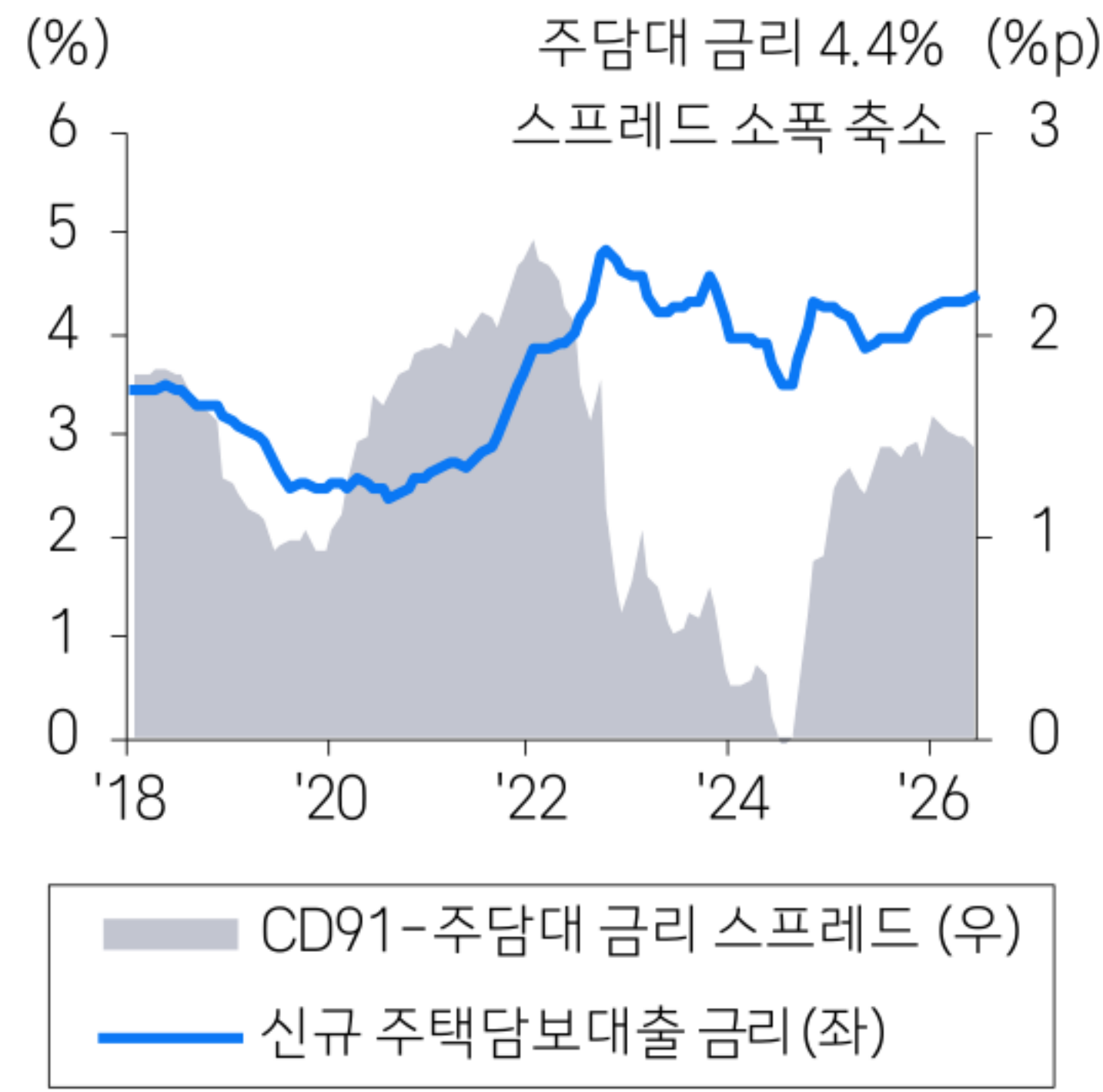
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



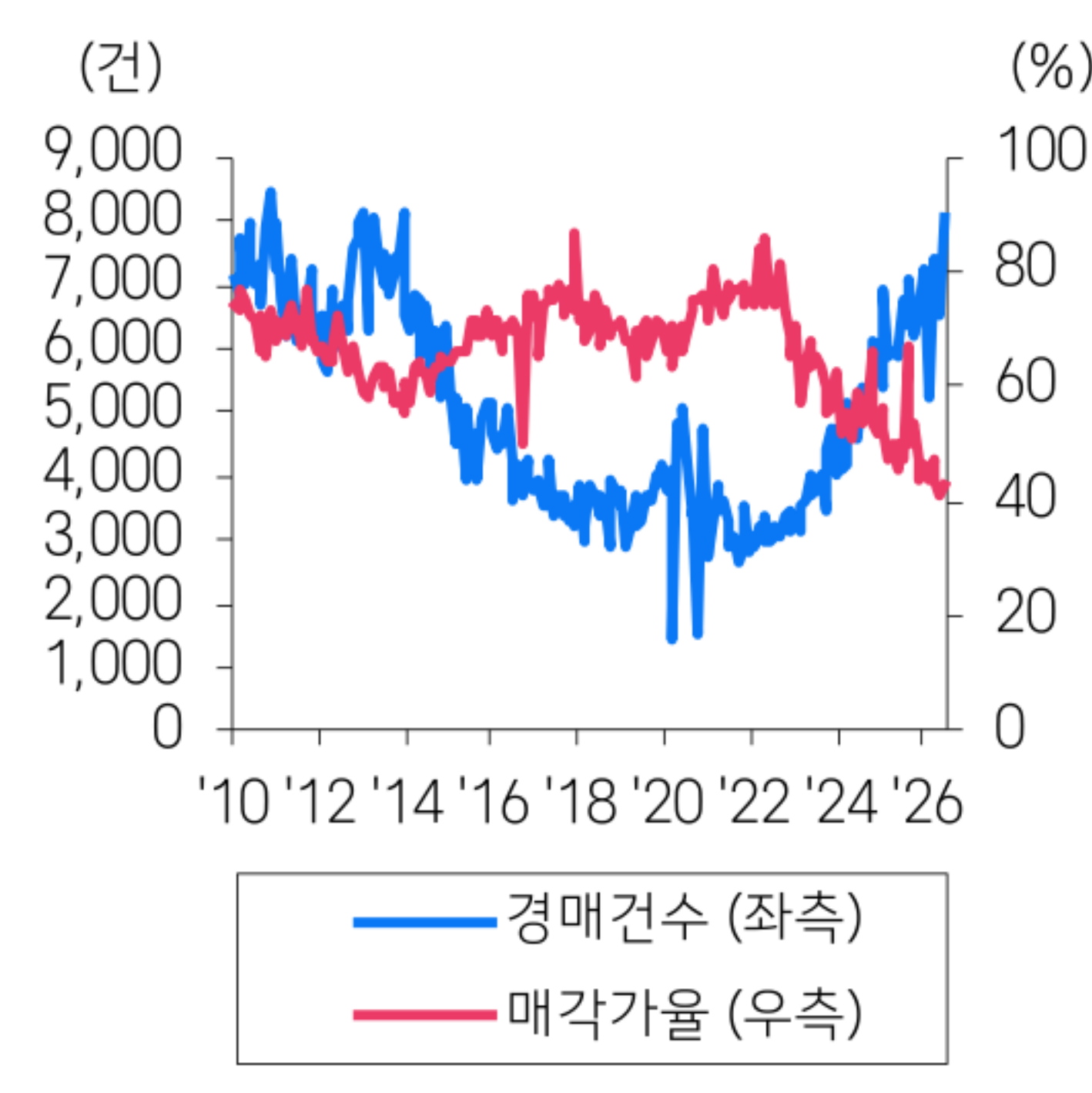
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



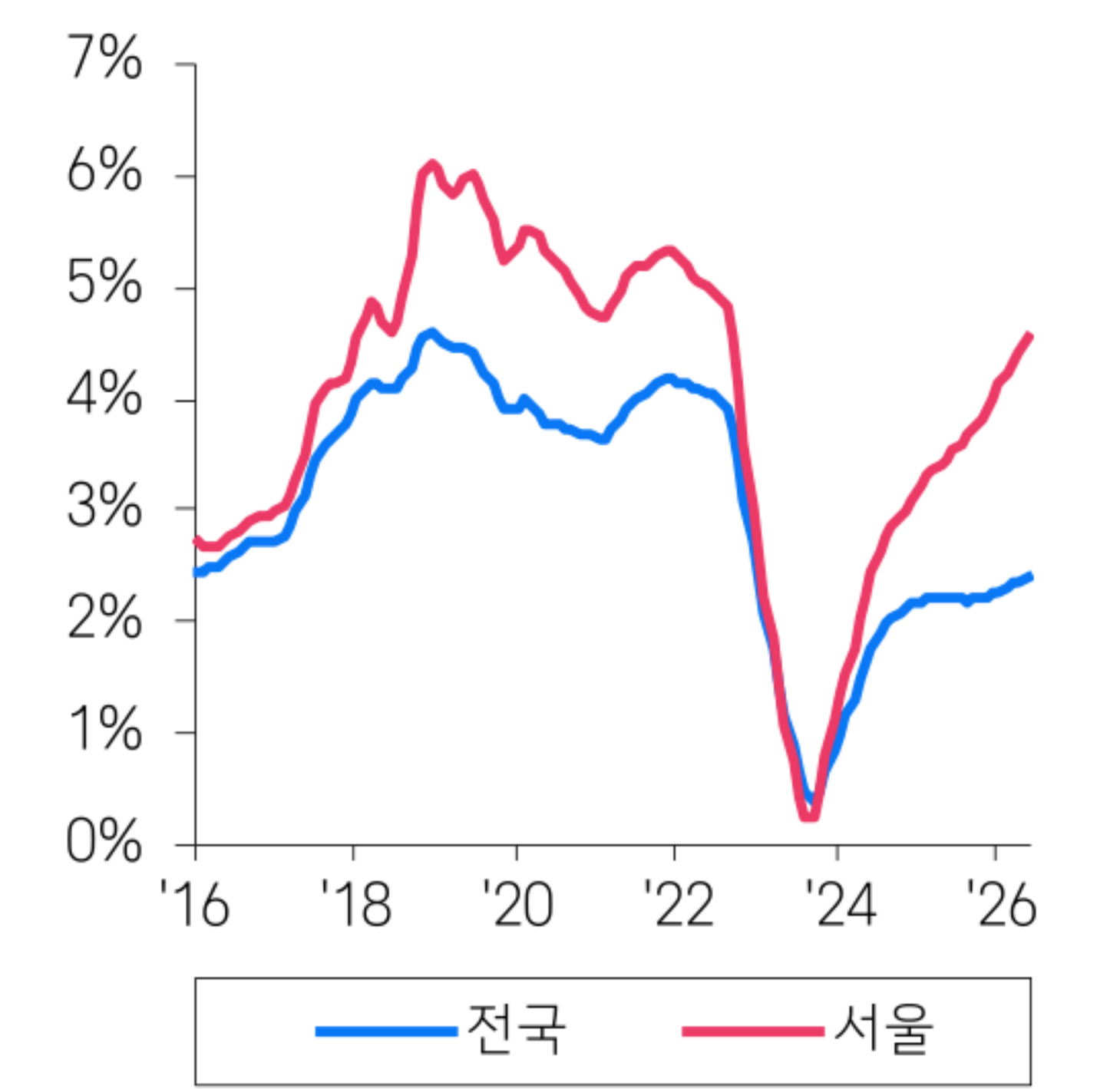
참고: 6월 말 기준      자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 대체투자

**‘BDC 환매 요청 완화 추세’** 지난주 비상장BDC인 칼라일 크레딧 솔루션즈는 2분기, 환매 요청액이 NAV의 3.6%로 환매 한도인 5%를 하회했다고 밝혔습니다. 1분기의 4.8% 대비해서도 낮아진 수치입니다. 여전히 BDC 업계에 환매 요청은 거세고 일부 투자 리수의 요청률을 기록하고 있지만 2분기 들어 오크트리, 처칠, 칼라일 등 일부 BDC의 환매 요청액은 전분기 대비 뚜렷한 감소를 보이는 등 선별적 모습을 보이기 시작했습니다. 블랙스톤은 지난 7월 중순 실적 컨퍼런스콜에서 3분기 환매 요청액이 2분기 대비 완화되었다고 밝힌 바 있습니다. 시장을 뒤흔들었던 사모 대출 리스크는 천천히 진정되고 있습니다.

2.1 Valuation & Returns – Global 대체투자 지수

| 지수              | 자산      | Return (%) |      |       |       | Relative Return (%) |      |       |       |
|-----------------|---------|------------|------|-------|-------|---------------------|------|-------|-------|
|                 |         | 1W         | 1M   | 1Y    | YTD   | 1W                  | 1M   | 1Y    | YTD   |
| ENXG INDEX      | 리츠      | -1.7       | 1.3  | 20.6  | 15.3  | -2.7                | 1.2  | 0.5   | 5.9   |
| TFNPSI INDEX    | 리츠 우선주  | 0.6        | 0.7  | 6.3   | 4.1   | -0.5                | 0.6  | -13.7 | -5.3  |
| SPGTINDTR INDEX | 인프라     | -0.7       | -1.3 | 16.0  | 10.4  | -1.8                | -1.4 | -4.1  | 1.0   |
| SPLPEQTR INDEX  | 프라이빗에쿼티 | 0.3        | 2.8  | -12.7 | -10.5 | -0.7                | 2.7  | -32.7 | -19.9 |
| BHEDGE INDEX    | 헤지펀드    | 0.2        | 0.0  | 11.8  | 4.8   | -0.9                | -0.1 | -8.3  | -4.6  |
| SPGSCITR INDEX  | 원자재     | 1.3        | 13.0 | 43.8  | 39.7  | 0.2                 | 12.9 | 23.7  | 30.2  |
| NPPIODIV INDEX  | 사모부동산   | n/a        | n/a  | 4.4   | 2.8   | n/a                 | n/a  | -15.6 | -6.7  |
| BITCOIN INDEX   | 비트코인    | -2.0       | 3.5  | -43.9 | -27.3 | -3.1                | 3.4  | -64.0 | -36.7 |
| ETHEREUM INDEX  | 이더리움    | -2.9       | 11.2 | -46.3 | -36.3 | -3.9                | 11.1 | -66.3 | -45.7 |

참고: 7/31 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, NPPIODV- NCREIF Fund Index Open End Diversified Core (ODCE) TR index  
자료: Bloomberg, 삼성증권

2.2 Performance- 글로벌 리츠

| Sector  | Indicator                                                                                      |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| REIT 지수 | 전주 S&P Global REIT 지수는 1.5% 하락, S&P500 지수(1.1%)를 2.6%p 하회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 2.4% 하락 |
| 섹터별 성과  | 데이터센터 > 산업용 > 넷리스 > 리테일 > 숙박 > 오피스 > 헬스케어 > 셀프 스토리지 > 주거 순 성과                                  |
| 국가별 성과  | 호주 리츠가 3.2% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform                                                         |
| 국내 성과   | 전주 국내 리츠인프라는 0.1% 상승하며 코스피 지수(-1.4%)를 1.5%p 상회                                                 |

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

| Company | News                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Implication                                                                                                                                                                                                                             |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 사모 대출   | <b>(7/31) 민간 사모대출의 부도율은 2분기 감소</b> <ul style="list-style-type: none"><li>프로스카워의 사모대출 디폴트 지수는 1분기 2.73%에서 2분기 2.51%로 하락</li><li>해당 지수는 미국 선순위 담보대출 및 유니트랜치 대출을 대상으로 함, 원금 1,956억 달러 규모의 716건 대출 기준</li><li>EBITDA 5천만 달러 이상 차주의 채무 불이행율은 1분기 3%에서 2분기 2.4%로, EBITDA 2,500만 달러 미만의 소형 차주의 불이행률은 2.3%에서 1.9%로 하락</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>지속적인 경제 불확실성에도 불구하고 사모대출 시장의 회복력 강화를 입증하는 사례</li><li>금리 상승 압력이 재부각되며 크레딧 지표는 한동안 저조할 가능성이 높지만 관리 가능한 수준에 머물 것</li></ul>                                                                           |
| KKR     | <b>(7/30) 사상 최고의 실적 기록, 운용수익 전년 대비 25% 증가</b> <ul style="list-style-type: none"><li>2분기 실적 컨퍼런스 콜에서 업계는 K자형 양극화를 그리고 있으며 KKR은 긍정적인 쪽에 있다고 밝힘</li><li>사모 대출 건전성 우려, 웰스 자금의 사모 대체 이탈 등 부정적 요인에 대해 일축</li></ul>                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"><li>최대의 신규 투자 약정을 유지했는데, 대부분 인프라 전략이 성장 주도</li><li>경쟁사들이 엑시트에 어려움을 겪고 있는 와중에 KKR은 최대의 엑시트 실적 기록, 주요 매각 건에는 소프트웨어 기업 OneStream, 스페인 통신사 MasOrange가 포함</li><li>엑시트 시장은 메가딜에 편중되고 있어 업계 양극화 촉진</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     | -1.7       | 1.3  | 20.6 | 15.3 | -0.4                | 0.2  | 1.6   | 2.1   |
| TEREEE INDEX   | 유럽   | 5.3              | 0.8     | 7.5     | 0.1        | 4.1  | 19.0 | 14.2 | -1.9                | 2.2  | 11.0  | 10.1  |
| ERASA INDEX    | 아시아  | 4.6              | 1.1     | 6.3     | 2.2        | 1.2  | -9.9 | -9.0 | 0.6                 | -0.7 | -18.2 | -10.8 |
| TERNAU INDEX   | 미국   | 3.6              | 2.4     | 6.2     | -3.0       | 0.7  | 25.1 | 20.0 | 0.0                 | 0.0  | 0.0   | 0.0   |
| ERGLJPJ Index  | 일본   | 4.8              | 1.4     | 6.5     | -0.4       | 1.3  | -0.6 | -7.9 | 0.2                 | 2.1  | -13.8 | -3.0  |
| TERGLSGL Index | 싱가포르 | 5.6              | 1.0     | 5.1     | 1.7        | 2.9  | 10.8 | 0.9  | -0.7                | -0.1 | -1.4  | -0.9  |
| TERGLCAL Index | 캐나다  | 4.7              | 0.8     | 4.1     | -0.8       | -1.5 | 14.6 | 14.0 | 0.0                 | 0.1  | -1.4  | 0.1   |
| TENUKRE INDEX  | 영국   | 5.0              | 0.8     | 6.7     | -0.1       | 5.4  | 23.4 | 16.6 | 0.0                 | 0.0  | 0.6   | 0.2   |
| TERGLHKL INDEX | 홍콩   | 6.3              | 0.6     | 1.5     | 1.0        | 3.6  | -0.8 | 14.2 | -1.6                | -4.0 | -21.0 | -3.2  |
| TERGLAUA Index | 호주   | 3.6              | 1.2     | 8.3     | 3.2        | 0.7  | -4.0 | -5.0 | 0.3                 | 0.1  | 0.3   | -0.3  |

참고: 7/31 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

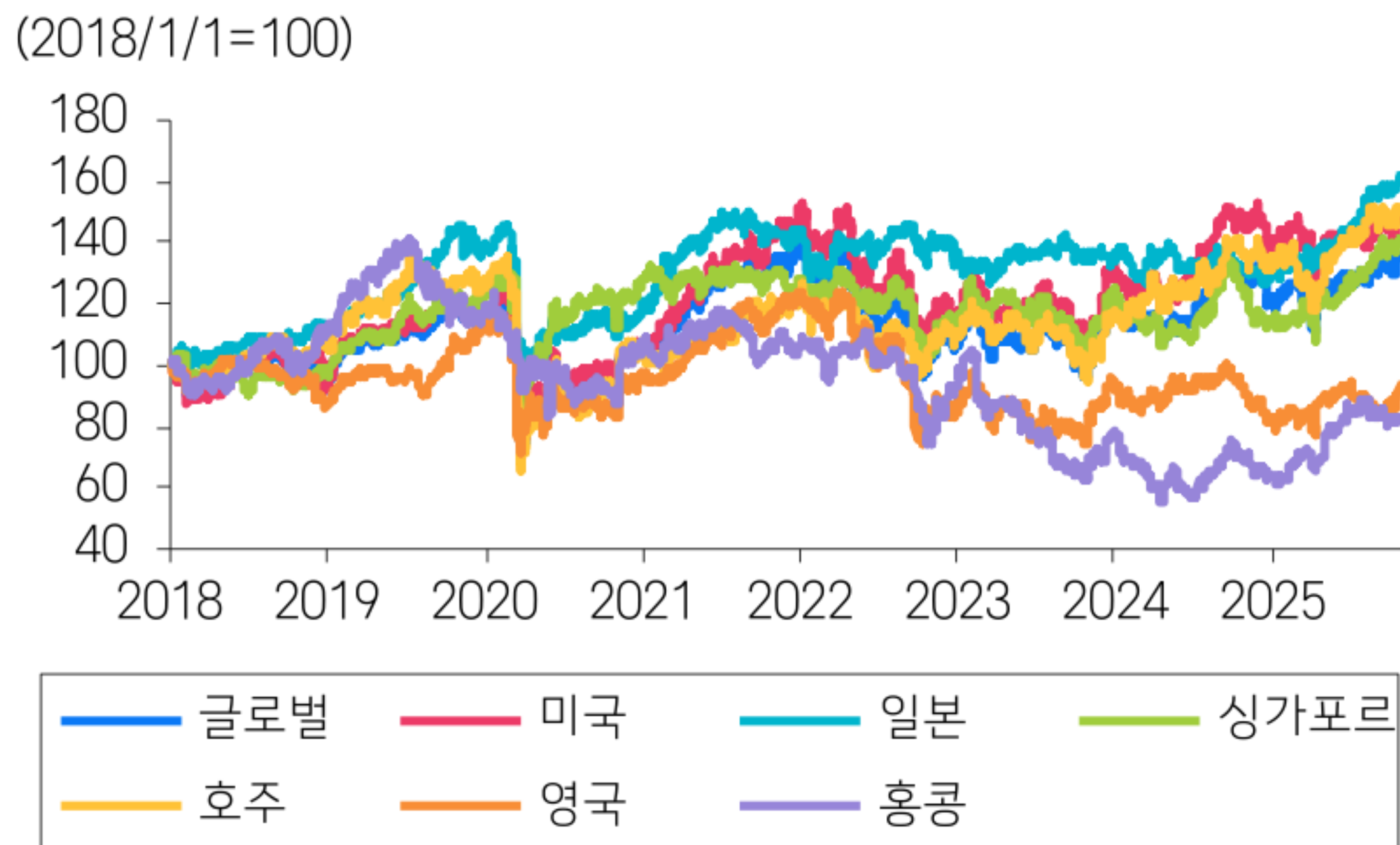
2.5 주요국 리츠별 성과

| (WoW, %) | TOP GAINERS                  |                             |                              | TOP LOSERS                   |                              |                               |
|----------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| US REIT  | SBA Communications Corp      | Weyerhaeuser Co             | American Tower Corp          | VENTAS INC                   | STAG INDUSTRIAL INC          | Welltower Inc                 |
| 섹터       | 인프라(셀타워)                     | 목재                          | 인프라(셀타워)                     | 헬스케어                         | 산업용                          | 헬스케어                          |
| Chg      | 4.8                          | 4.7                         | 4.0                          | -6.6                         | -5.9                         | -5.6                          |
| J-REIT   | NIPPON BUILDING FUND INC     | GLP J-REIT                  | ORIX JREIT INC               | STAR ASIA INVESTMENT CORPORA | DAIWA SECURITIES LIVING INVE | COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN  |
| 섹터       | 오피스                          | 물류                          | 혼합형                          | 혼합형                          | 주거용                          | 주거용                           |
| Chg      | 5.0                          | 4.8                         | 4.0                          | -3.8                         | -3.4                         | -2.9                          |
| S-REIT   | LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL | ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST | ESR-LOGOS REIT               | SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT | QUE REAL ESTATE INVESTMENT T | AIMS APAC REIT                |
| 섹터       | 리테일                          | 호텔                          | 산업용                          | 산업용                          | 혼합형                          | 산업용                           |
| Chg      | 16.7                         | 6.3                         | 5.6                          | -6.7                         | -5.3                         | -2.4                          |
| HK-REIT  | Champion REIT                | China Merchants Commercial  | SF REAL ESTATE INVESTMENT TR | Hui Xian REIT                | Sunlight REIT                | Sunlight REIT                 |
| 섹터       | 오피스                          | 오피스                         | 산업용                          | 혼합형                          | 혼합형                          | 혼합형                           |
| Chg      | 2.6                          | 2.0                         | 1.5                          | -1.3                         | 0.0                          | 0.0                           |
| UK-REIT  | HAMMERSON PLC                | PICTON PROPERTY INCOME LTD  | DERWENT LONDON PLC           | UNITE GROUP PLC/THE          | SCHRODER REAL ESTATE INVESTM | TARGET HEALTHCARE REIT PLC    |
| 섹터       | 리테일                          | 혼합형                         | 리테일                          | 주거용                          | 혼합형                          | 헬스케어                          |
| Chg      | 3.2                          | 2.9                         | 2.2                          | -3.5                         | -3.0                         | -2.4                          |
| A-REIT   | DEXUS Property Group         | Centuria Office REIT        | Stockland                    | Rural Fund Group             | Cromwell Property Group      | Dexus Convenience Retail REIT |
| 섹터       | 혼합형                          | 오피스                         | 혼합형                          | 혼합형                          | 혼합형                          | 리테일                           |
| Chg      | 4.5                          | 3.4                         | 3.6                          | -2.7                         | -1.1                         | -1.1                          |

참고: 7/31 종가 기준  
자료: Bloomberg, 삼성증권

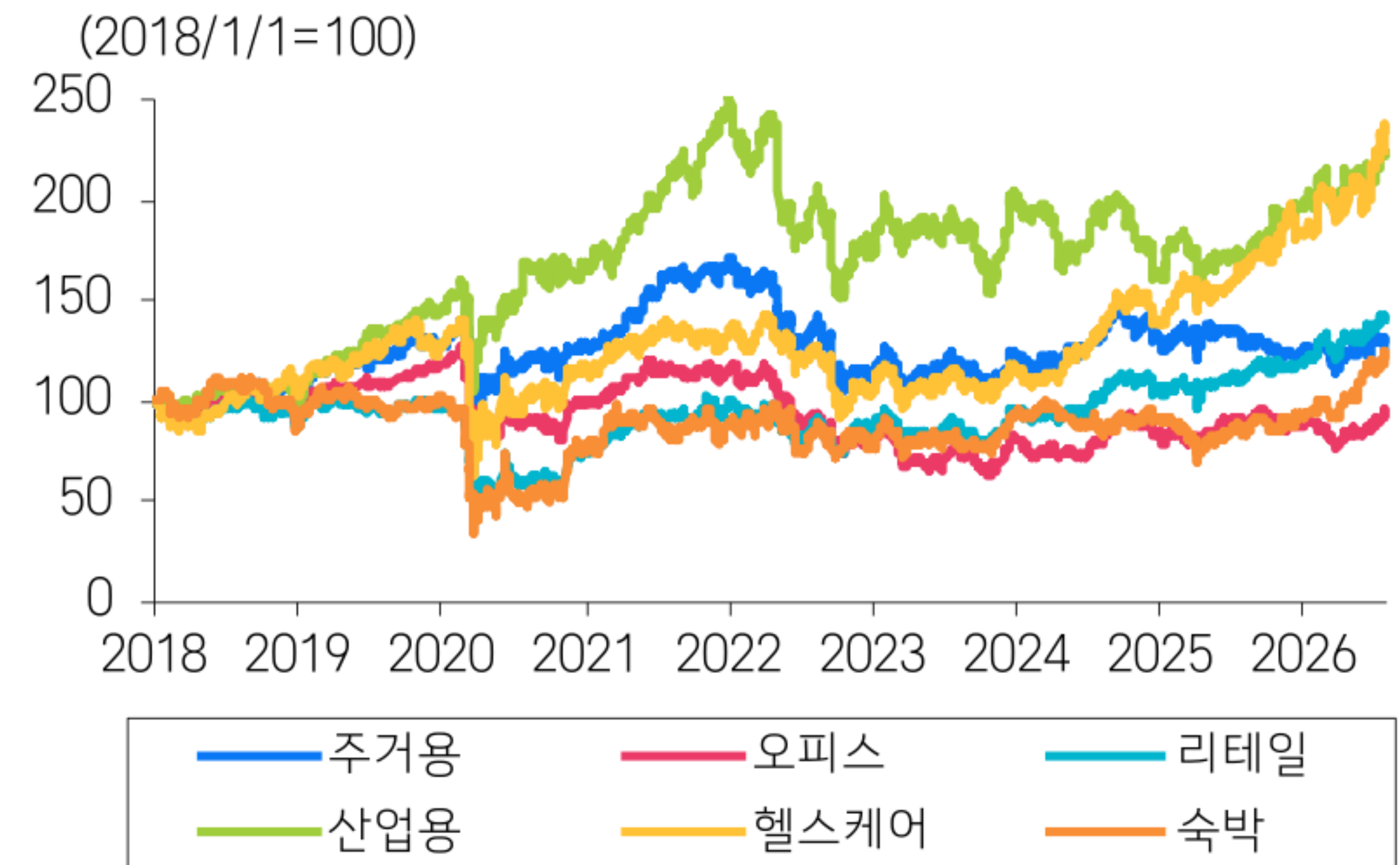
#### IV. Datapack - 글로벌 리츠 성과

##### 국가별 리츠 total return 비교



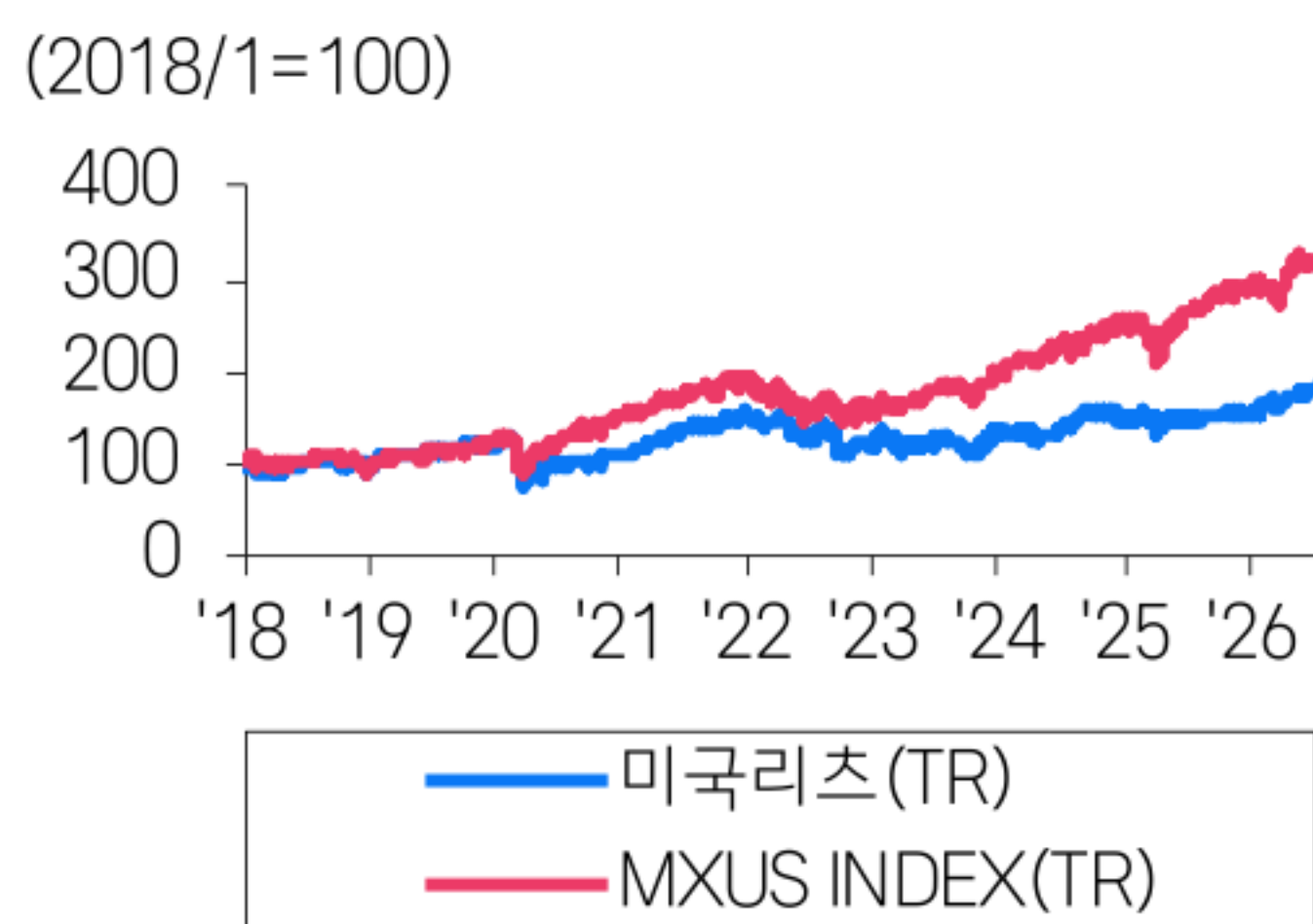
자료: Bloomberg, 삼성증권

##### 글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

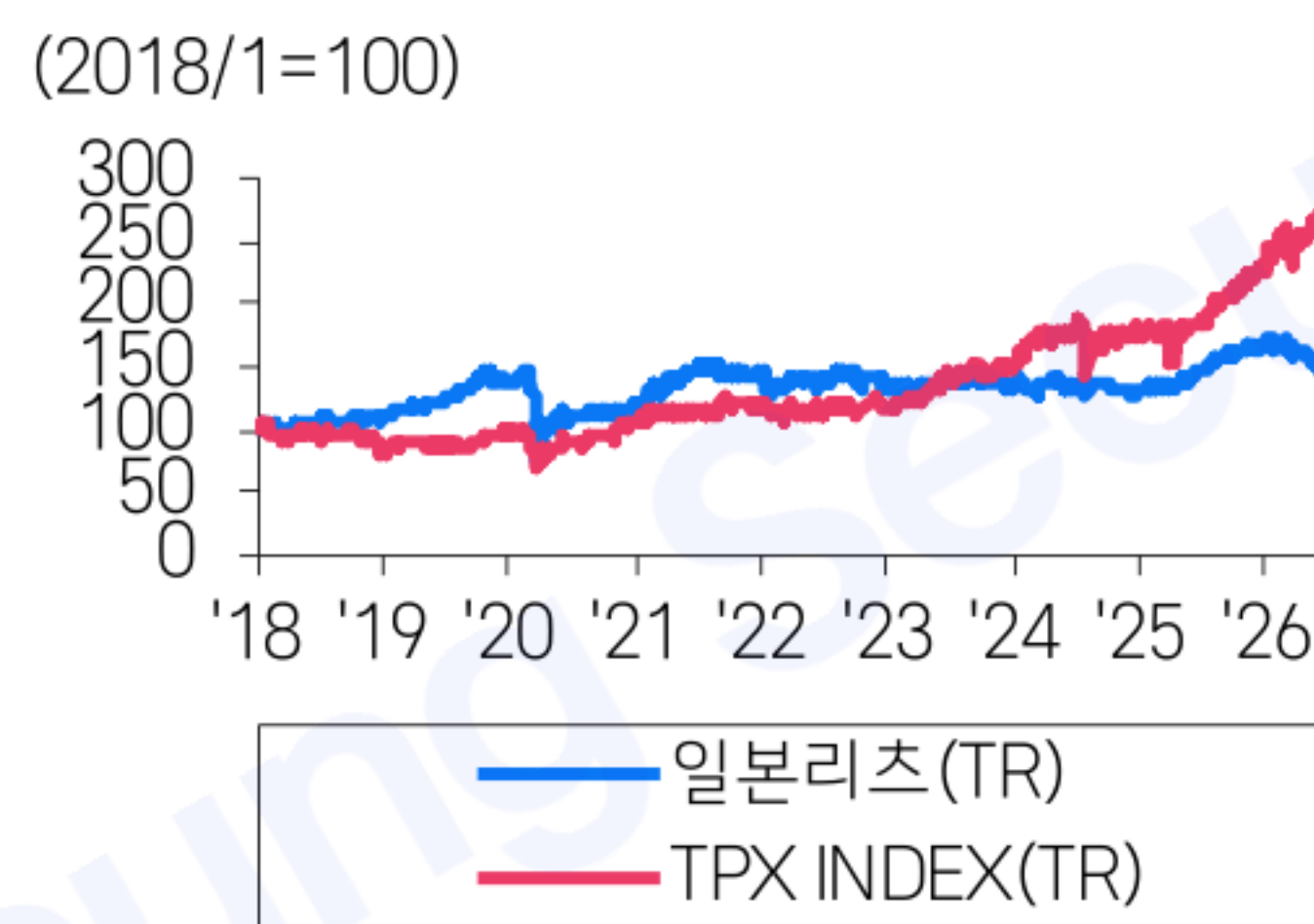


자료: Bloomberg, 삼성증권

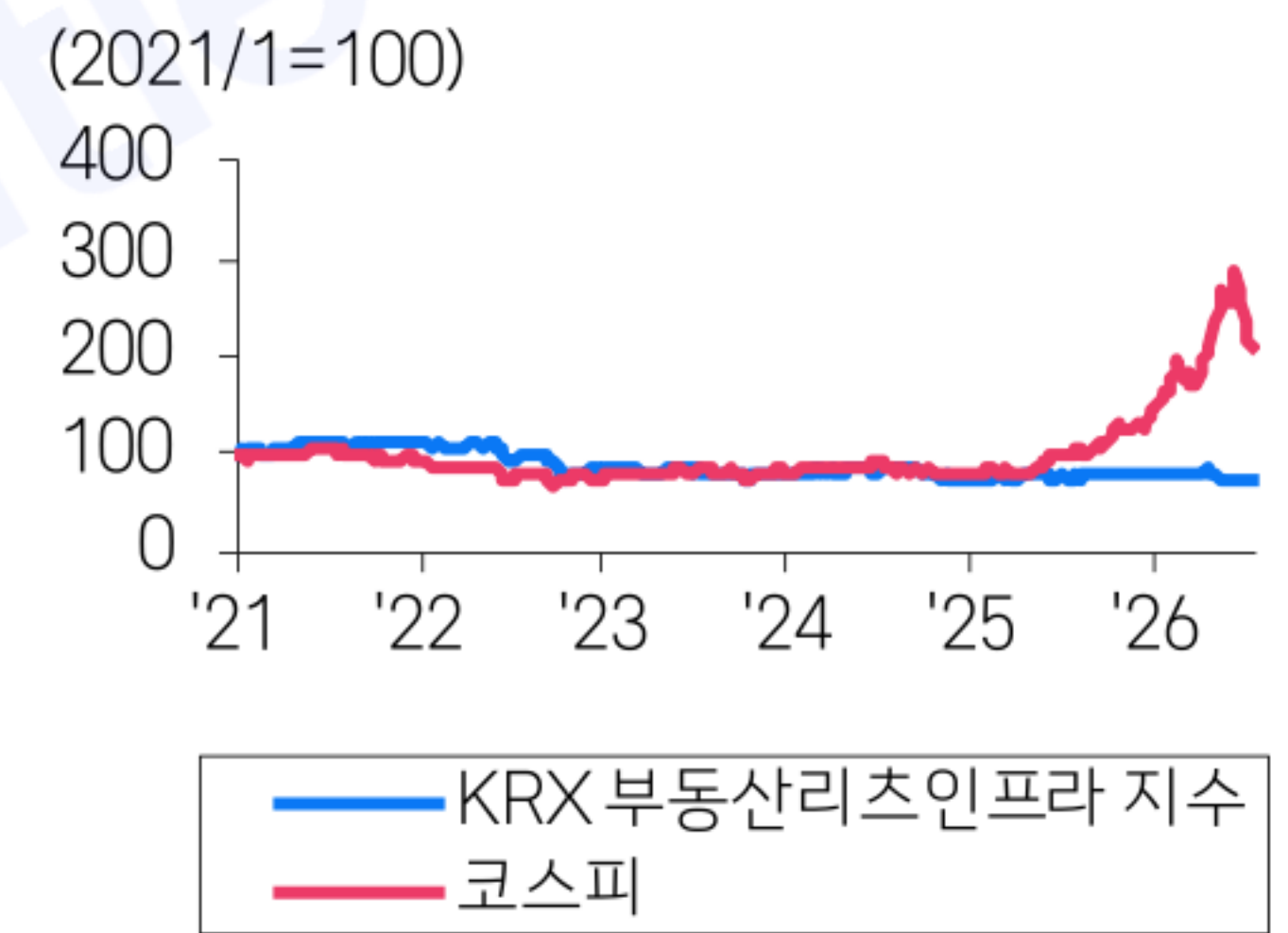
##### US REIT와 주식시장 total return



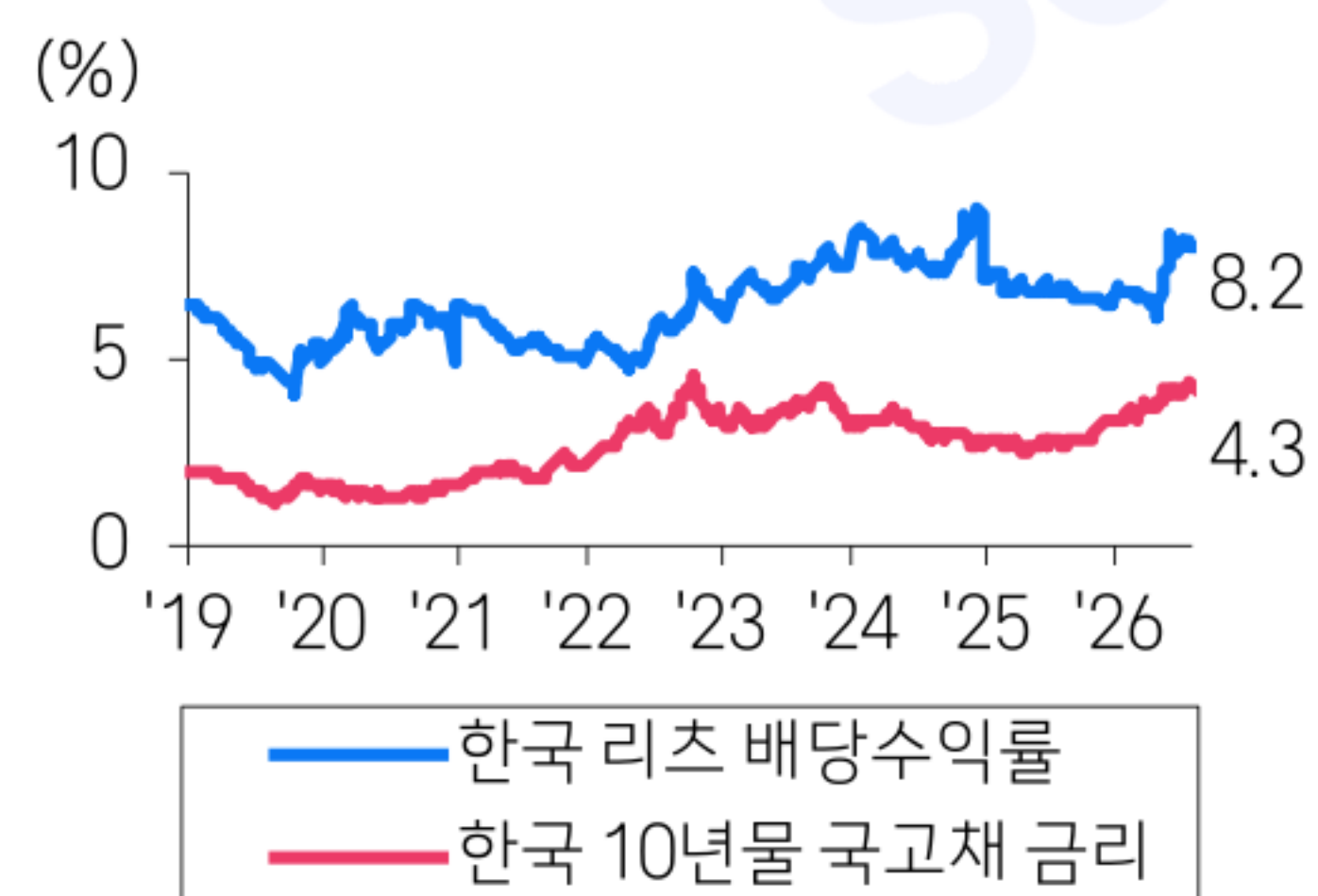
##### J-REIT와 주식시장 total return



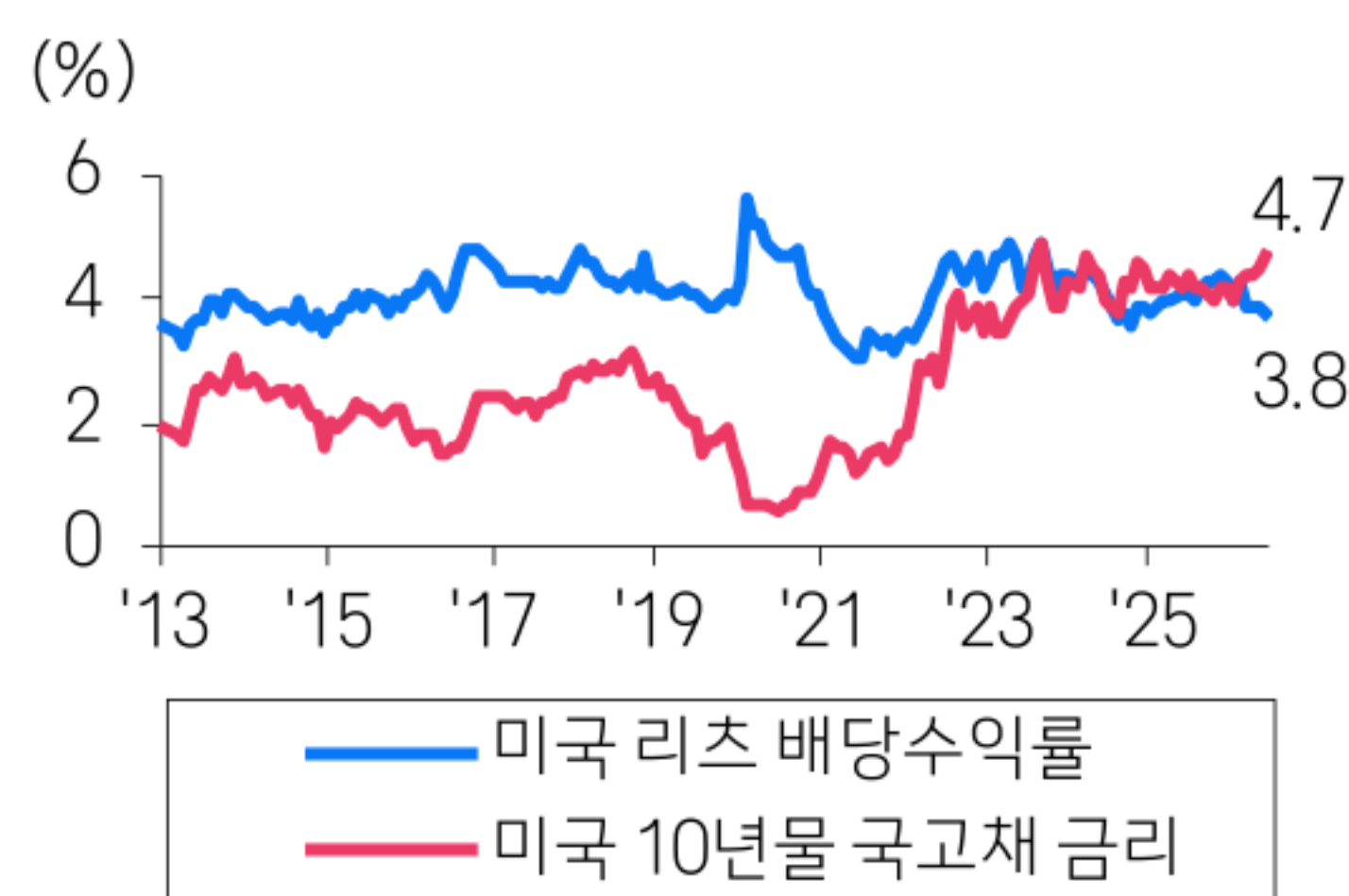
##### 국내 리츠와 주식시장 total return



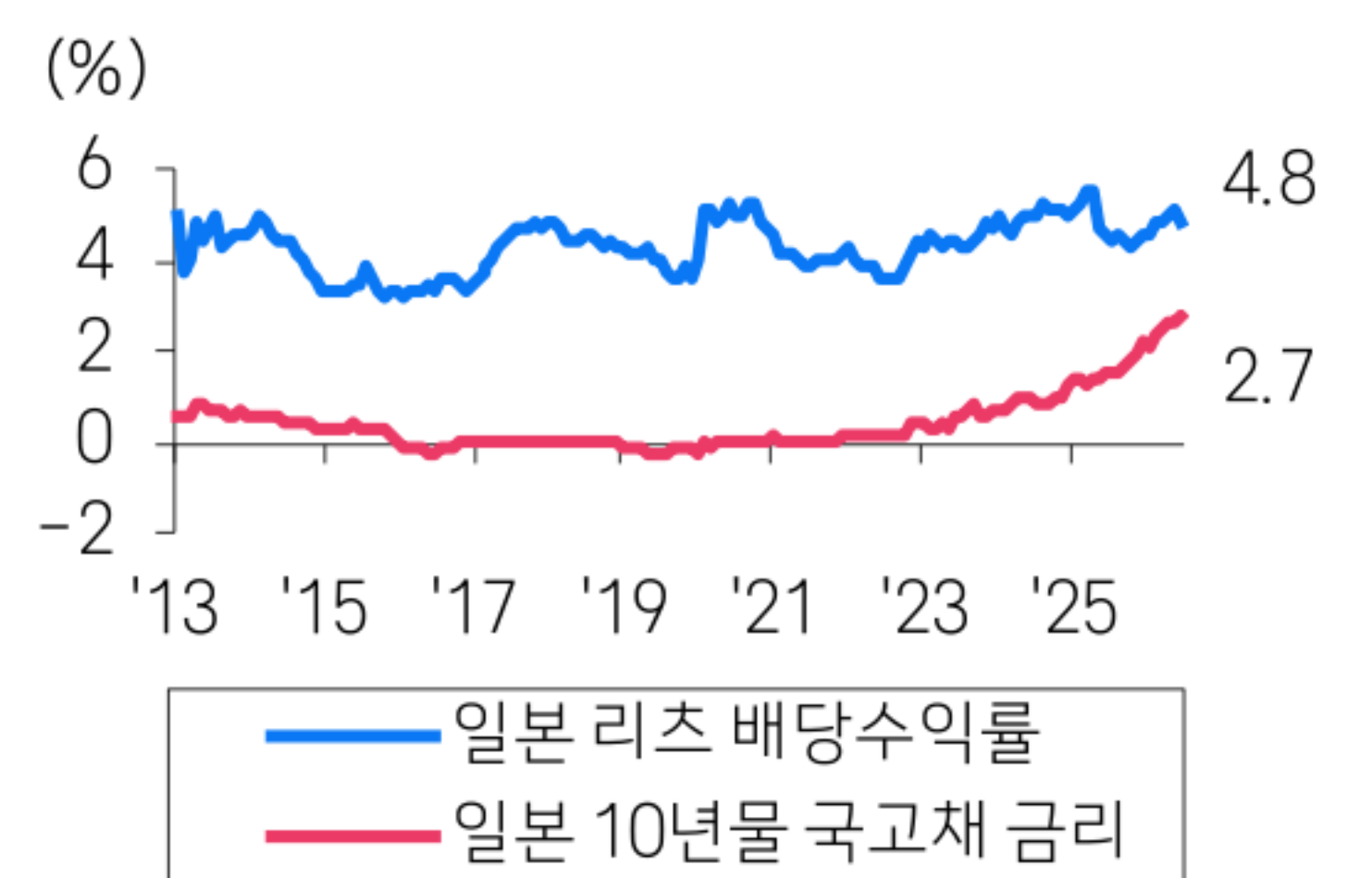
##### 한국 리츠 배당수익률



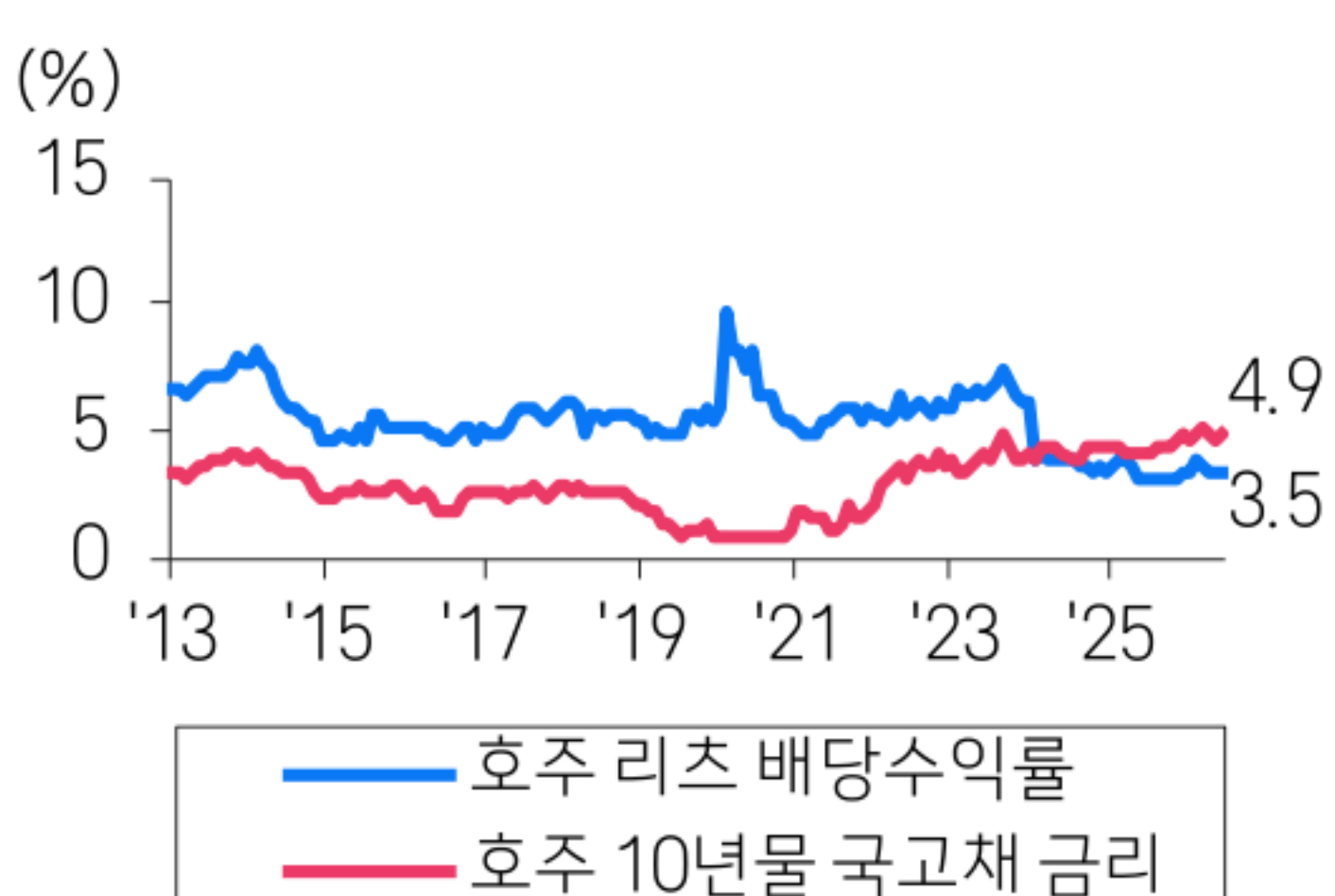
##### 미국 리츠 배당수익률



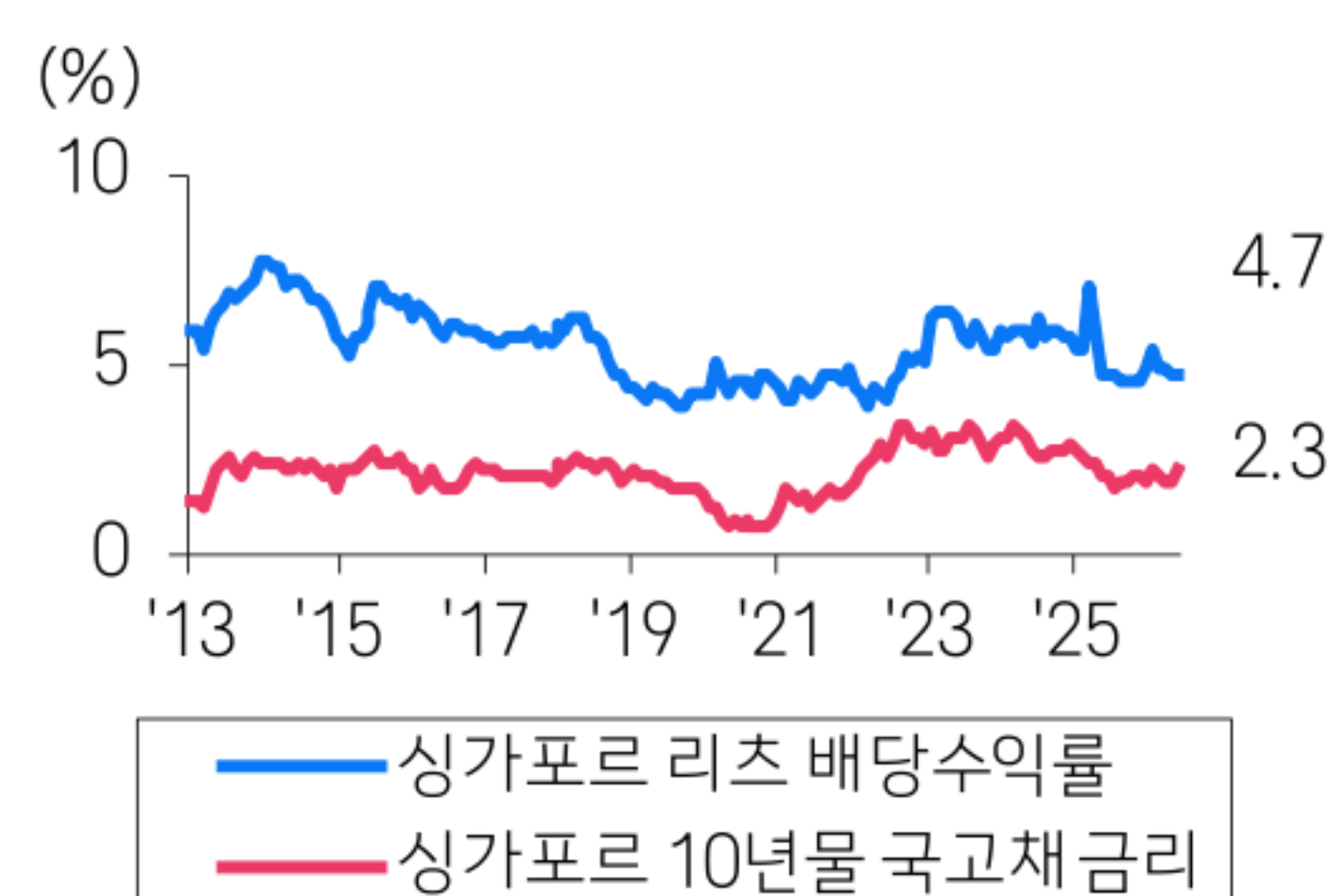
##### 일본 리츠 배당수익률



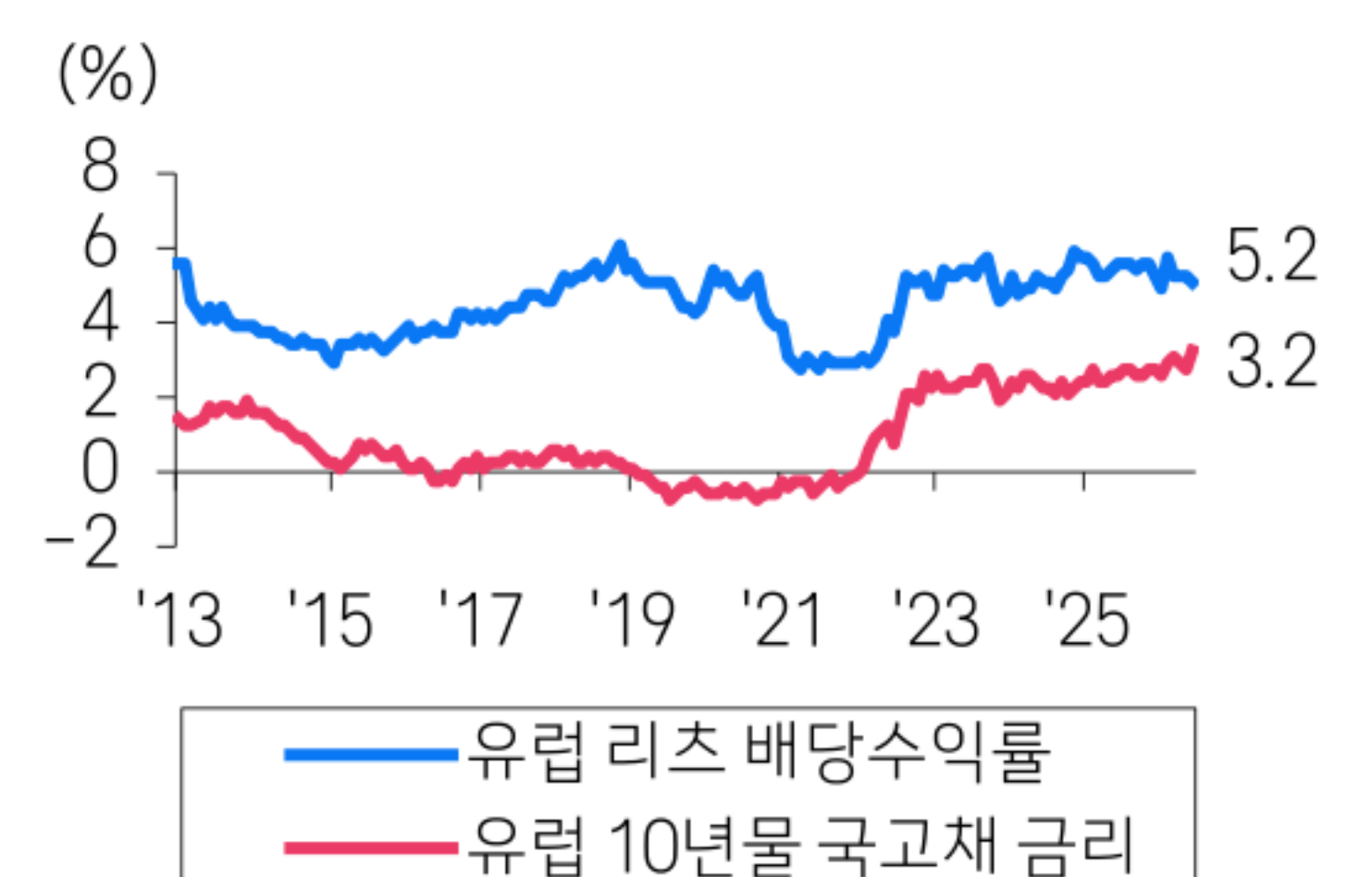
##### 호주 리츠 배당수익률



##### 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<br>(백만 USD) | 배당률<br>(%) | P/B<br>(배) | ROE<br>(%) | P/FFO<br>(배) | 1W<br>(%) | 1M<br>(%) | 1Y<br>(%) | YTD<br>(%) | 1W<br>(%)       | 1M<br>(%) | 1Y<br>(%) | YTD<br>(%) |
| Welltower Inc                       | WELL   | 헬스케어       | 168,971          | 1.3        | 3.5        | 4.6        | 37.1         | -5.6      | -0.7      | 41.0      | 26.3       | -6.6            | -0.8      | 21.0      | 16.9       |
| Prologis Inc                        | PLD    | 산업용        | 138,186          | 3.0        | 2.5        | 4.0        | 23.2         | -1.8      | 3.7       | 37.8      | 13.3       | -2.8            | 3.6       | 17.8      | 3.9        |
| American Tower Corp                 | AMT    | 인프라(셀타워)   | 80,779           | 4.1        | 13.0       | 90.5       | 16.6         | 4.0       | 4.4       | -18.3     | -1.3       | 2.9             | 4.3       | -38.3     | -10.7      |
| Equinix Inc                         | EQIX   | 데이터센터      | 100,574          | 2.0        | 6.9        | 12.5       | 31.2         | -2.6      | 1.7       | 32.1      | 33.0       | -3.7            | 1.6       | 12.0      | 23.6       |
| Simon Property Group Inc            | SPG    | 리테일        | 74,382           | 3.9        | 18.1       | 37.4       | 17.4         | -1.0      | 1.5       | 42.7      | 23.9       | -2.0            | 1.4       | 22.7      | 14.5       |
| Digital Realty Trust Inc            | DLR    | 데이터센터      | 71,022           | 2.6        | 2.7        | 4.0        | 22.6         | -3.7      | 8.8       | 9.5       | 21.9       | -4.7            | 8.7       | -10.6     | 12.4       |
| Realty Income Corp                  | O      | 리테일        | 59,558           | 5.1        | 1.5        | 3.6        | 14.6         | -2.5      | 0.0       | 12.9      | 13.3       | -3.5            | 0.0       | -7.2      | 3.9        |
| Public Storage                      | PSA    | 셀프 스토리지    | 60,537           | 3.7        | 6.3        | 37.2       | 19.1         | 0.0       | -1.7      | 16.2      | 24.9       | -1.0            | -1.7      | -3.8      | 15.5       |
| Crown Castle Inc                    | CCI    | 인프라(셀타워)   | 33,301           | 5.6        | n/a        | -18.0      | 18.5         | 2.9       | -0.4      | -28.6     | -14.1      | 1.9             | -0.5      | -48.7     | -23.6      |
| VENTAS INC                          | VTR    | 헬스케어       | 47,966           | 2.2        | 3.4        | 2.2        | 24.2         | -6.6      | 1.1       | 38.5      | 20.8       | -7.6            | 1.0       | 18.5      | 11.4       |
| VICI Properties Inc                 | VICI   | 카지노        | 29,013           | 6.9        | 1.0        | 10.6       | 9.3          | -1.5      | -3.1      | -20.4     | -6.3       | -2.5            | -3.2      | -40.5     | -15.7      |
| Extra Space Storage Inc             | EXR    | 셀프 스토리지    | 31,276           | 4.4        | 2.5        | 7.7        | 17.9         | -0.2      | -0.9      | 6.3       | 13.7       | -1.2            | -1.0      | -13.8     | 4.3        |
| AvalonBay Communities Inc           | AVB    | 주거용        | 26,505           | 3.8        | 2.3        | 6.3        | 16.4         | -1.0      | -4.3      | 0.6       | 2.4        | -2.1            | -4.4      | -19.4     | -7.0       |
| Iron Mountain Inc                   | IRM    | 셀프 스토리지    | 36,393           | 2.9        | n/a        | -82.3      | 30.8         | -3.7      | 4.4       | 29.9      | 47.5       | -4.7            | 4.3       | 9.9       | 38.1       |
| Equity Residential                  | EQR    | 주거용        | 24,915           | 4.2        | 2.4        | 5.3        | 16.3         | -1.2      | -4.8      | 5.9       | 5.4        | -2.2            | -4.9      | -14.2     | -4.0       |
| SBA Communications Corp             | SBAC   | 인프라(셀타워)   | 19,195           | 2.8        | n/a        | -19.0      | 15.2         | 4.8       | -1.9      | -20.8     | -6.4       | 3.8             | -2.0      | -40.9     | -15.8      |
| Weyerhaeuser Co                     | WY     | 목재         | 18,040           | 3.4        | 2.0        | 2.6        | 34.1         | 4.7       | 5.2       | -0.2      | 5.7        | 3.7             | 5.1       | -20.3     | -3.8       |
| ESSEX PROPERTY TRUST INC            | ESS    | 주거용        | 18,261           | 3.6        | 3.6        | 7.3        | 17.6         | -2.2      | -4.8      | 10.7      | 8.6        | -3.3            | -4.8      | -9.4      | -0.8       |
| Invitation Homes Inc                | INVH   | 주거용        | 17,553           | 4.0        | 2.0        | 4.6        | 15.2         | 0.3       | -2.7      | -2.0      | 6.9        | -0.7            | -2.7      | -22.1     | -2.5       |
| MID-AMERICA APARTMENT COMM          | MAA    | 주거용        | 15,354           | 4.6        | 3.0        | 7.0        | 15.5         | -0.8      | -6.9      | -5.5      | -4.7       | -1.9            | -7.0      | -25.5     | -14.1      |
| ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN        | NLY    | 모기지        | 17,124           | 13.0       | 1.1        | 15.2       | n/a          | 0.7       | 0.7       | 10.8      | 1.6        | -0.4            | 0.6       | -9.3      | -7.8       |
| SUN COMMUNITIES INC                 | SUI    | 주거용        | 15,040           | 3.6        | 2.5        | 4.5        | 18.0         | 1.7       | -0.1      | -0.7      | -0.3       | 0.6             | -0.2      | -20.7     | -9.8       |
| WP CAREY INC                        | WPC    | 혼합형        | 16,767           | 5.1        | 1.9        | 7.9        | 13.6         | -3.4      | 3.2       | 13.3      | 14.4       | -4.5            | 3.1       | -6.8      | 4.9        |
| KIMCO REALTY CORP                   | KIM    | 리테일        | 17,184           | 4.1        | 1.7        | 5.3        | 14.0         | -3.4      | 0.6       | 22.9      | 25.7       | -4.4            | 0.5       | 2.8       | 16.3       |
| OMEGA HEALTHCARE INVESTORS          | OHI    | 헬스케어       | 15,342           | 5.3        | 3.1        | 11.4       | 16.0         | -1.5      | 2.5       | 26.7      | 14.2       | -2.5            | 2.4       | 6.7       | 4.8        |
| REGENCY CENTERS CORP                | REG    | 리테일        | 15,153           | 3.8        | 2.2        | 6.7        | 16.5         | -2.5      | -0.8      | 13.9      | 16.3       | -3.5            | -0.9      | -6.1      | 6.9        |
| LAMAR ADVERTISING CO-A              | LAMR   | 광고         | 16,232           | 4.1        | 16.0       | 59.8       | 16.8         | -0.6      | 1.5       | 32.3      | 26.4       | -1.7            | 1.4       | 12.2      | 17.0       |
| HOST HOTELS & RESORTS INC           | HST    | 숙박         | 17,211           | 5.7        | 2.6        | 14.8       | 12.0         | 0.6       | 7.6       | 61.8      | 41.7       | -0.4            | 7.5       | 41.7      | 32.3       |
| GAMING AND LEISURE PROPERTIE        | GLPI   | 카지노        | 13,030           | 7.1        | 2.6        | 20.7       | 10.9         | -0.6      | 1.9       | -2.9      | 0.2        | -1.6            | 1.8       | -23.0     | -9.2       |
| UDR INC                             | UDR    | 주거용        | 12,259           | 4.6        | 4.5        | 9.0        | 15.1         | -2.8      | -7.1      | -1.3      | 4.0        | -3.9            | -7.2      | -21.4     | -5.4       |
| EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES         | ELS    | 주거용        | 12,628           | 3.3        | 7.4        | 22.7       | 20.4         | 0.0       | -1.8      | 8.0       | 7.4        | -1.0            | -1.9      | -12.1     | -2.1       |
| AMERICAN HOMES 4 RENT - A           | AMH    | 주거용        | 12,025           | 3.9        | 1.9        | 3.4        | 17.3         | -0.1      | -1.9      | -5.0      | 4.1        | -1.1            | -2.0      | -25.1     | -5.3       |
| AGNC INVESTMENT CORP                | AGNC   | 모기지        | 12,637           | 13.5       | 1.2        | 17.8       | n/a          | 0.2       | -3.1      | 12.4      | -0.6       | -0.8            | -3.2      | -7.6      | -10.0      |
| CAMDEN PROPERTY TRUST               | CPT    | 주거용        | 11,141           | 3.8        | 3.2        | 3.3        | 16.4         | -1.8      | -5.5      | 3.6       | 0.7        | -2.8            | -5.6      | -16.5     | -8.7       |
| HEALTHPEAK PROPERTIES INC           | DOC    | 헬스케어       | 15,050           | 5.6        | 2.0        | 2.0        | 12.5         | -3.1      | -0.3      | 30.2      | 35.8       | -4.1            | -0.4      | 10.1      | 26.3       |
| BOSTON PROPERTIES INC               | BXP    | 오피스        | 11,186           | 4.0        | 2.4        | 6.3        | 10.1         | 1.3       | 1.2       | 8.5       | 3.9        | 0.3             | 1.1       | -11.6     | -5.5       |
| EASTGROUP PROPERTIES INC            | EGP    | 산업용        | 11,239           | 3.0        | 3.1        | 8.7        | 21.8         | -0.9      | -1.1      | 29.0      | 17.3       | -1.9            | -1.2      | 9.0       | 7.9        |
| REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN        | REXR   | 산업용        | 8,422            | 4.6        | 1.2        | 4.2        | 15.6         | -2.4      | 10.4      | 5.2       | -2.5       | -3.5            | 10.3      | -14.9     | -11.9      |
| AMERICAN HEALTHCARE REIT INC        | AHR    | 헬스케어       | 11,709           | 1.8        | 2.9        | 3.3        | 27.5         | -3.2      | 1.0       | 43.0      | 18.1       | -4.3            | 0.9       | 22.9      | 8.7        |
| FEDERAL REALTY INVS TRUST           | FRT    | 리테일        | 10,782           | 3.7        | 3.4        | 9.7        | 16.5         | -2.4      | 2.0       | 36.9      | 23.1       | -3.4            | 1.9       | 16.9      | 13.7       |
| Alexandria Real Estate Equities Inc | ARE    | 오피스        | 8,966            | 5.6        | 0.5        | 3.2        | 8.1          | 0.1       | -2.1      | -32.3     | 5.1        | -0.9            | -2.2      | -52.4     | -4.3       |
| AGREE REALTY CORP                   | ADC    | 리테일        | 9,677            | 4.1        | 1.5        | 3.7        | 17.5         | -3.3      | 0.0       | 5.5       | 8.0        | -4.3            | -0.1      | -14.5     | -1.4       |
| CARETRUST REIT INC                  | CTRE   | 헬스케어       | 9,908            | 3.8        | 1.9        | 9.0        | 20.6         | -2.4      | 0.4       | 31.1      | 16.0       | -3.4            | 0.3       | 11.0      | 6.6        |
| CUBESMART                           | CUBE   | 셀프 스토리지    | 9,335            | 5.1        | 3.5        | 12.7       | 16.1         | -1.9      | 1.2       | 3.9       | 15.0       | -3.0            | 1.1       | -16.2     | 5.6        |
| BRIXMOR PROPERTY GROUP INC          | BRX    | 리테일        | 9,670            | 3.9        | 3.1        | 12.2       | 13.4         | -2.6      | 1.0       | 23.7      | 20.2       | -3.6            | 0.9       | 3.6       | 10.8       |
| Lineage, Inc.                       | LINE   | 산업용        | 9,647            | 5.0        | 1.3        | -1.1       | 25.6         | -0.4      | -3.7      | 0.0       | 21.1       | -1.5            | -3.8      | -20.0     | 11.6       |
| FIRST INDUSTRIAL REALTY TR          | FR     | 산업용        | 8,729            | 3.0        | 3.3        | 12.6       | 20.9         | -0.9      | 5.5       | 37.5      | 15.0       | -2.0            | 5.4       | 17.4      | 5.6        |
| NNN REIT INC                        | NNN    | 리테일        | 9,041            | 5.1        | 2.0        | 8.7        | 13.5         | -3.4      | 0.0       | 13.1      | 19.9       | -4.5            | -0.1      | -7.0      | 10.5       |
| STAG INDUSTRIAL INC                 | STAG   | 산업용        | 7,523            | 4.0        | 1.2        | 7.0        | 14.5         | -5.9      | -2.3      | 11.3      | 4.1        | -6.9            | -2.4      | -8.8      | -5.3       |

참고: 7/31 종가 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<br>(백만SGD)  | 배당률<br>(%) | P/B<br>(배) | ROE<br>(%) | P/FFO<br>(배) | 1W<br>(%) | 1M<br>(%) | 1Y<br>(%) | YTD<br>(%) | 1W<br>(%)       | 1M<br>(%) | 1Y<br>(%) | YTD<br>(%) |
| CAPITALAND INTEGRATED COMMER | CICT    | 리테일        | 19,807           | 4.8        | 1.1        | 5.7        | 20.2         | 2.0       | 3.8       | 13.7      | 4.2        | 1.9             | -3.6      | -21.8     | -17.0      |
| CAPITALAND ASCENDAS REIT     | CLAR    | 산업용        | 12,838           | 5.9        | 1.1        | 6.6        | 18.4         | 3.6       | 3.2       | -6.1      | -9.1       | 3.5             | -4.1      | -41.6     | -30.2      |
| MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST | MPACT   | 오피스        | 7,028            | 6.1        | 0.7        | 4.3        | 20.5         | 0.8       | 3.1       | 3.9       | -9.5       | 0.6             | -4.2      | -31.6     | -30.7      |
| MAPLETREE LOGISTICS TRUST    | MLT     | 혼합형        | 6,349            | 5.8        | 1.0        | 4.4        | 20.7         | 4.2       | 1.6       | 7.8       | -6.1       | 4.1             | -5.7      | -27.7     | -27.2      |
| MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST   | MINT    | 산업용        | 5,510            | 6.7        | 1.1        | 7.3        | 19.7         | 0.0       | -0.5      | -4.5      | -7.2       | -0.1            | -7.8      | -40.0     | -28.4      |
| KEPPEL DC REIT               | KDCREIT | 혼합형        | 5,455            | 5.0        | 1.3        | 6.8        | 17.2         | -0.4      | -0.9      | -2.2      | -0.9       | -0.6            | -8.2      | -37.7     | -22.0      |
| FRASERS CENTREPOINT TRUST    | FCT     | 리테일        | 4,629            | 5.4        | 1.0        | 5.2        | 18.5         | 0.4       | 0.9       | 2.3       | -2.6       | 0.3             | -6.4      | -33.2     | -23.7      |
| SUNTEC REIT                  | SUN     | 혼합형        | 4,383            | 5.1        | 0.7        | 3.3        | 18.0         | -2.0      | 1.4       | 26.5      | 2.8        | -2.1            | -6.0      | -9.0      | -18.4      |
| KEPPEL REIT                  | KREIT   | 오피스        | 4,570            | 5.7        | 0.8        | 3.2        | 13.1         | 4.0       | 6.4       | -3.0      | -5.6       | 3.8             | -1.0      | -38.5     | -26.8      |
| FRASERS LOGISTICS & COMMERC  | FLT     | 산업용        | 3,763            | 6.0        | 0.9        | 4.4        | 19.0         | -0.5      | 2.6       | 15.1      | -0.5       | -0.6            | -4.7      | -20.4     | -21.6      |
| CAPITALAND ASCOTT TRUST      | CLAS    | 호텔         | 3,486            | 6.7        | 0.8        | 3.9        | 15.1         | -1.1      | 1.1       | 1.7       | -5.2       | -1.2            | -6.2      | -33.8     | -26.4      |
| 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       | 2,754            | 4.2        | 1.6        | 7.8        | n/a          | 0.0       | 2.9       | 6.0       | 3.4        | -0.1            | -4.4      | -29.5     | -17.7      |
| ESR-LOGOS REIT               | EREIT   | 산업용        | 2,117            | 8.4        | 1.1        | 6.8        | n/a          | 5.6       | 13.9      | -4.4      | -3.3       | 5.5             | 6.6       | -39.9     | -24.5      |
| OUE REAL ESTATE INVESTMENT T | OUEREIT | 혼합형        | 1,965            | 6.8        | 0.6        | 4.2        | n/a          | -5.3      | -1.4      | 20.3      | -1.4       | -5.5            | -8.7      | -15.2     | -22.5      |
| LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL  | LREIT   | 리테일        | 1,963            | 6.3        | 0.8        | 5.9        | 19.0         | 1.7       | 2.6       | 7.6       | -4.5       | 1.6             | -4.7      | -27.9     | -25.7      |
| CAPITALAND INDIA TRUST       | CLINT   | 혼합형        | 1,576            | 7.6        | 0.7        | 6.8        | n/a          | 5.0       | 2.9       | -7.8      | -13.1      | 4.8             | -4.4      | -43.3     | -34.3      |
| STARHILL GLOBAL REIT         | SGREIT  | 리테일        | 1,289            | 6.8        | 0.8        | 5.3        | n/a          | 0.9       | 1.8       | 1.8       | -6.7       | 0.8             | -5.5      | -33.7     | -27.9      |
| CAPITALAND CHINA TRUST       | CLCT    | 리테일        | 1,160            | 7.1        | 0.7        | 3.7        | n/a          | 1.5       | 1.5       | -11.4     | -14.8      | 1.4             | -5.8      | -46.9     | -36.0      |
| FAR EAST HOSPITALITY TRUST   | FEHT    | 호텔         | 1,185            | 6.3        | 0.7        | 3.9        | 19.2         | -1.7      | 0.9       | -3.4      | -5.7       | -1.9            | -6.4      | -38.9     | -26.9      |
| 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       | -34.1     | n/a        |
| AIMS APAC REIT               | AAREIT  | 산업용        | 1,318            | 6.1        | 1.3        | 9.2        | n/a          | -2.4      | -3.0      | 18.5      | 6.7        | -2.6            | -10.4     | -17.0     | -14.5      |
| CDL HOSPITALITY TRUSTS       | CDREIT  | 호텔         | 1,018            | 6.3        | 0.5        | 1.9        | -46.8        | 1.3       | 3.9       | 0.0       | -4.8       | 1.1             | -3.4      | -35.5     | -25.9      |
| STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT | SERT    | 혼합형        | 883              | 8.4        | 0.8        | 7.0        | n/a          | 0.0       | 0.6       | 0.0       | -2.5       | -0.1            | -6.7      | -35.5     | -23.6      |
| SASSEUR REAL ESTATE INVESTME | SASSR   | 리테일        | 873              | 9.1        | 0.8        | 7.7        | n/a          | 0.0       | 1.5       | 2.2       | 1.5        | -0.1            | -5.9      | -33.3     | -19.7      |
| DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT | DCREIT  | 데이터센터      | 635              | 7.3        | n/a        | 3.7        | 12.0         | -2.0      | -4.9      | -4.9      | -3.9       | -2.1            | -12.2     | -40.4     | -25.1      |
| FIRST REAL ESTATE INVT TRUST | FIRT    | 헬스케어       | 487              | 9.1        | n/a        | 6.3        | n/a          | 0.0       | 0.0       | -14.8     | -16.4      | -0.1            | -7.3      | -50.3     | -37.5      |
| SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT | SSREIT  | 산업용        | 551              | n/a        | n/a        | n/a        | n/a          | -6.7      | 0.0       | 21.0      | 2.1        | -6.8            | -7.3      | -14.5     | -19.1      |
| DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST  | DHLT    | 산업용        | 340              | 8.7        | n/a        | 5.6        | n/a          | 0.0       | 0.0       | -14.9     | -14.2      | -0.1            | -7.3      | -50.4     | -35.3      |
| IREIT GLOBAL                 | IREIT   | 오피스        | 247              | 8.0        | 0.4        | 8.2        | n/a          | 0.5       | -10.2     | -37.6     | -36.6      | 0.4             | -17.6     | -73.1     | -57.7      |
| UNITED HAMPSHIRE US REIT     | UHU     | 리테일        | 319              | 9.1        | n/a        | 5.5        | n/a          | 1.0       | 1.0       | 11.7      | 1.9        | 0.8             | -6.4      | -23.8     | -19.2      |
| KEPPEL PACIFIC OAK US REIT   | KORE    | 오피스        | 187              | 5.6        | 0.3        | 3.7        | n/a          | -1.1      | -1.1      | -10.5     | -23.8      | -1.3            | -8.4      | -46.0     | -45.0      |
| BHG RETAIL REIT              | BHGREIT | 리테일        | 231              | n/a        | n/a        | n/a        | n/a          | 1.1       | -3.3      | 0.0       | 2.3        | 1.0             | -10.6     | -35.5     | -18.8      |
| ELITE UK REIT                | ELITE   | 오피스        | 195              | 9.7        | 0.7        | 7.0        | n/a          | -1.6      | -1.6      | -11.4     | -13.9      | -1.7            | -8.9      | -46.9     | -35.0      |
| PRIME US REIT                | PRIME   | 오피스        | 226              | 8.9        | 0.3        | 4.2        | n/a          | 1.3       | -2.5      | -9.2      | -20.3      | 1.1             | -9.8      | -44.8     | -41.4      |
| ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST  | ARAUS   | 호텔         | 148              | n/a        | n/a        | n/a        | n/a          | 6.3       | 27.5      | -12.1     | -1.9       | 6.1             | 20.2      | -47.6     | -23.1      |
| MANULIFE US REAL ESTATE INV  | MUST    | 혼합형        | 89               | 24.0       | 0.3        | 4.9        | n/a          | 2.0       | -5.7      | -21.9     | -29.6      | 1.9             | -13.0     | -57.4     | -50.7      |
| LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL | LMRT    | 리테일        | 119              | n/a        | n/a        | n/a        | n/a          | 16.7      | 0.0       | -43.6     | -22.2      | 16.5            | -7.3      | -79.1     | -43.4      |
| 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: 7/31 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<br>(십억엔)    | 배당률<br>(%) | P/B<br>(배) | ROE<br>(%) | 1W<br>(%) | 1M<br>(%) | 1Y<br>(%) | YTD<br>(%) | 1W<br>(%)       | 1M<br>(%) | 1Y<br>(%) | YTD<br>(%) |
| NIPPON BUILDING FUND INC     | 8951   | 오피스        | 1,187            | 3.7        | 1.6        | 6.0        | -1.4      | 5.0       | -3.2      | -5.7       | 0.2             | 6.5       | -39.0     | -23.2      |
| JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT | 8952   | 오피스        | 889              | 4.2        | 1.6        | 6.7        | -2.1      | 2.4       | -1.0      | -6.7       | -0.5            | 3.9       | -36.7     | -24.2      |
| JAPAN METROPOLITAN FUND INVE | 8953   | 리테일        | 848              | 4.9        | 1.3        | 7.0        | -1.8      | 3.1       | 6.7       | -5.0       | -0.2            | 4.6       | -29.1     | -22.4      |
| NOMURA REAL ESTATE MASTER FU | 3462   | 혼합형        | 709              | 4.7        | 1.2        | 4.9        | -2.4      | -0.4      | -4.5      | -11.8      | -0.8            | 1.1       | -40.3     | -29.2      |
| NIPPON PROLOGIS REIT INC     | 3283   | 물류         | 760              | 4.3        | 1.5        | 6.0        | -2.4      | 3.1       | 11.0      | -2.5       | -0.8            | 4.6       | -24.7     | -19.9      |
| GLP J-REIT                   | 3281   | 물류         | 696              | 4.7        | 1.5        | 6.9        | -0.6      | 4.8       | 8.4       | -2.6       | 0.9             | 6.3       | -27.4     | -20.1      |
| KDX REALTY INVESTMENT CORP   | 8972   | 오피스        | 631              | 5.4        | 1.0        | 5.4        | -2.6      | -0.8      | -4.4      | -11.3      | -1.0            | 0.7       | -40.1     | -28.7      |
| DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT  | 8984   | 혼합형        | 561              | 4.8        | 1.1        | 5.4        | -1.4      | 0.8       | -2.9      | -13.8      | 0.1             | 2.3       | -38.7     | -31.2      |
| ORIX JREIT INC               | 8954   | 혼합형        | 569              | 4.8        | 1.6        | 7.6        | -0.7      | 4.0       | 4.0       | -3.0       | 0.9             | 5.5       | -31.8     | -20.4      |
| UNITED URBAN INVESTMENT CORP | 8960   | 혼합형        | 521              | 5.5        | 1.4        | 7.2        | -2.1      | -0.6      | -2.9      | -11.0      | -0.6            | 0.9       | -38.6     | -28.4      |
| INVINCIBLE INVESTMENT CORP   | 8963   | 호텔         | 468              | 7.1        | 1.3        | 8.8        | -3.0      | 0.7       | -8.1      | -5.0       | -1.5            | 2.2       | -43.9     | -22.4      |
| ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT | 3269   | 주거용        | 422              | 4.2        | 1.7        | 7.5        | -2.1      | -2.2      | -5.6      | -13.7      | -0.6            | -0.7      | -41.3     | -31.1      |
| JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT  | 8985   | 호텔         | 481              | 6.9        | 1.4        | 9.4        | -1.7      | 2.6       | -1.5      | -0.5       | -0.1            | 4.2       | -37.2     | -17.9      |
| JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN | 8955   | 혼합형        | 397              | 4.3        | 1.4        | 7.1        | -0.7      | 3.5       | -1.9      | -7.2       | 0.8             | 5.0       | -37.7     | -24.6      |
| NETSCOUT SYSTEMS INC         | 3471   | 산업용        | 348              | 4.7        | 1.1        | n/a        | -3.7      | -1.2      | 4.6       | -11.5      | -2.2            | 0.3       | -31.1     | -28.9      |
| SEKISUI HOUSE REIT INC       | 3309   | 혼합형        | 326              | 5.0        | 1.1        | 7.4        | -1.6      | -1.0      | -4.2      | -15.8      | 0.0             | 0.5       | -39.9     | -33.2      |
| INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE  | 3249   | 산업용        | 357              | 5.3        | 1.4        | 8.2        | -4.6      | -1.5      | 13.0      | -8.4       | -3.0            | 0.0       | -22.7     | -25.8      |
| DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP | 8976   | 오피스        | 319              | 1.1        | 1.3        | 6.3        | -1.6      | 2.9       | -2.8      | -8.9       | 0.0             | 4.4       | -38.6     | -26.4      |
| NIPPON ACCOMMODATIONS FUND   | 3226   | 주거용        | 309              | 3.9        | 2.0        | 8.0        | -0.1      | -1.2      | 3.3       | -8.6       | 1.5             | 0.3       | -32.5     | -26.1      |
| ACTIVIA PROPERTIES INC       | 3279   | 혼합형        | 340              | 4.6        | 1.3        | 5.9        | 0.2       | 3.3       | 10.3      | 1.5        | 1.8             | 4.8       | -25.5     | -15.9      |
| AEON REIT INVESTMENT CORP    | 3292   | 리테일        | 256              | 5.2        | 1.1        | 5.7        | -3.6      | -2.0      | -5.5      | -11.2      | -2.1            | -0.5      | -41.3     | -28.7      |
| LASALLE LOGIPORT REIT        | 3466   | 산업용        | 265              | 4.2        | 1.3        | 6.0        | -0.5      | 2.8       | 5.5       | -3.8       | 1.1             | 4.3       | -30.3     | -21.2      |
| JAPAN LOGISTICS FUND INC     | 8967   | 물류         | 272              | 4.4        | 1.9        | 8.9        | -2.4      | 2.6       | 4.8       | -5.0       | -0.8            | 4.1       | -31.0     | -22.4      |
| MORI HILLS REIT INVESTMENT C | 3234   | 오피스        | 245              | 4.8        | 1.2        | 6.0        | -3.1      | 0.1       | -5.2      | -12.7      | -1.5            | 1.6       | -41.0     | -30.1      |
| MORI TRUST REIT INC          | 8961   | 혼합형        | 272              | 4.7        | 1.2        | 5.6        | -1.3      | 1.6       | 3.4       | -2.3       | 0.3             | 3.1       | -32.4     | -19.7      |
| DAIWA SECURITIES LIVING INVE | 8986   | 주거용        | 232              | 5.0        | 1.2        | 7.1        | -1.6      | -3.4      | -6.3      | -14.9      | -0.1            | -1.9      | -42.0     | -32.3      |
| COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN | 3282   | 주거용        | 238              | 4.2        | 0.5        | 6.1        | -2.3      | -2.9      | 3.4       | -8.2       | -0.8            | -1.4      | -32.3     | -25.6      |
| FRONTIER REAL ESTATE INVEST  | 8964   | 리테일        | 222              | 5.4        | 1.3        | 6.7        | -1.2      | 0.7       | -5.0      | -11.8      | 0.3             | 2.2       | -40.7     | -29.3      |
| HULIC REIT INC               | 3295   | 혼합형        | 227              | 5.1        | 1.1        | 6.0        | -2.1      | 0.3       | -4.9      | -10.8      | -0.6            | 1.8       | -40.7     | -28.2      |
| NTT UD REIT INVESTMENT CORP  | 8956   | 오피스        | 202              | 4.5        | 1.4        | 6.1        | 0.0       | 2.1       | 5.5       | -2.2       | 1.5             | 3.6       | -30.3     | -19.6      |
| TOKYU REIT INC               | 8957   | 혼합형        | 183              | 4.2        | 1.5        | 8.0        | -4.0      | 1.1       | -4.1      | -8.3       | -2.5            | 2.6       | -39.9     | -25.7      |
| MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS  | 3481   | 산업용        | 185              | 4.6        | 1.2        | 4.8        | -0.3      | 3.0       | 2.9       | -6.3       | 1.2             | 4.5       | -32.9     | -23.8      |
| HEIWA REAL ESTATE REIT INC   | 8966   | 혼합형        | 181              | 6.0        | 1.2        | 8.4        | -1.0      | -0.4      | -6.6      | -14.5      | 0.6             | 1.1       | -42.4     | -31.9      |
| JAPAN EXCELLENT INC          | 8987   | 오피스        | 186              | 4.3        | 1.3        | 6.0        | -0.4      | 3.3       | 2.2       | -3.3       | 1.1             | 4.8       | -33.6     | -20.7      |
| NIPPON REIT INVESTMENT CORP  | 3296   | 혼합형        | 153              | 5.4        | 1.1        | 9.7        | -1.5      | -0.9      | -11.6     | -15.2      | 0.0             | 0.6       | -47.4     | -32.6      |
| STAR ASIA INVESTMENT CORPORA | 3468   | 혼합형        | 144              | 6.2        | 1.0        | 6.6        | -5.6      | -3.8      | -8.7      | -13.1      | -4.1            | -2.3      | -44.5     | -30.6      |
| FUKUOKA REIT CORP            | 8968   | 혼합형        | 155              | 4.5        | 1.4        | 7.1        | -1.9      | 2.5       | -2.0      | -4.9       | -0.3            | 4.0       | -37.8     | -22.4      |
| HOSHINO RESORTS REIT INC     | 3287   | 호텔         | 143              | 5.6        | 1.0        | 5.2        | -1.1      | 0.6       | -7.8      | -6.6       | 0.4             | 2.1       | -43.6     | -24.0      |
| ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN | 8975   | 오피스        | 147              | 4.2        | 1.4        | 7.4        | -1.3      | 1.3       | 0.4       | -1.0       | 0.2             | 2.8       | -35.4     | -18.5      |
| GLOBAL ONE REIT              | 8958   | 오피스        | 123              | 5.7        | 1.1        | 8.5        | -0.5      | 0.0       | -21.8     | -18.7      | 1.0             | 1.5       | -57.6     | -36.2      |

참고: 7/31 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<br>(백만AUD)  | 배당률<br>(%) | P/B<br>(배) | ROE<br>(%) | P/FFO<br>(배) | 1W<br>(%) | 1M<br>(%) | 1Y<br>(%) | YTD<br>(%) | 1W<br>(%)       | 1M<br>(%) | 1Y<br>(%) | YTD<br>(%) |
| Goodman Group                               | GMG    | 물류         | 60,873           | 1.0        | 2.4        | 11.0       | 23.0         | 0.8       | -3.3      | -14.1     | -3.9       | -1.5            | -4.8      | -17.7     | -6.9       |
| Unibail-Rodamco-Westfield                   | URW    | 리테일        | 24,929           | n/a        | n/a        | n/a        | n/a          | n/a       | n/a       | 8.8       | n/a        | n/a             | n/a       | 5.2       | n/a        |
| Scentre Group                               | SCG    | 리테일        | 20,474           | 4.7        | 1.0        | 6.4        | 16.4         | 0.8       | 1.0       | 5.1       | -6.7       | -1.6            | -0.5      | 1.5       | -9.7       |
| Stockland                                   | SGP    | 혼합형        | 10,383           | 5.9        | 1.0        | 8.3        | 11.8         | 3.6       | 5.7       | -22.2     | -25.5      | 1.3             | 4.2       | -25.9     | -28.5      |
| Vicinity Centres?                           | VCX    | 리테일        | 12,436           | 4.6        | 1.1        | 6.2        | 17.6         | 2.3       | 1.5       | 9.8       | 4.7        | 0.0             | 0.0       | 6.2       | 1.7        |
| Charter Hall Group                          | CHC    | 혼합형        | 11,035           | 2.2        | 3.6        | 17.1       | 22.7         | 1.9       | 1.9       | 17.1      | -4.6       | -0.4            | 0.4       | 13.5      | -7.6       |
| GPT Group                                   | GPT    | 혼합형        | 9,846            | 4.8        | 0.9        | 6.2        | 14.4         | 2.8       | 6.9       | 1.6       | -5.2       | 0.5             | 5.4       | -2.1      | -8.2       |
| Mirvac Group                                | MGR    | 혼합형        | 7,063            | 5.4        | 0.7        | 5.5        | 13.8         | 4.1       | 4.7       | -20.1     | -12.7      | 1.7             | 3.2       | -23.7     | -15.7      |
| DEXUS Property Group                        | DXS    | 혼합형        | 6,425            | 6.2        | 0.6        | 6.7        | 9.6          | 4.5       | 9.7       | -14.9     | -13.6      | 2.2             | 8.2       | -18.5     | -16.6      |
| National Storage REIT                       | NSR    | 셀프 스토리지    | n/a              | n/a        | n/a        | 4.7        | n/a          | n/a       | n/a       | 17.2      | 2.2        | n/a             | n/a       | 13.6      | -0.8       |
| Charter Hall Long Wale REIT                 | CLW    | 오피스        | 2,740            | 6.7        | 0.8        | 5.4        | 15.0         | 2.1       | 4.4       | -7.5      | -6.6       | -0.2            | 2.9       | -11.2     | -9.6       |
| BWP Trust                                   | BWP    | 물류         | 3,181            | 5.0        | 0.9        | 4.6        | 20.3         | 0.0       | 2.1       | 9.0       | -0.9       | -2.3            | 0.6       | 5.4       | -4.0       |
| Healthco Daily Needs REIT                   | HDN    | 리테일        | 2,645            | 6.8        | 0.8        | 5.9        | 14.1         | -0.4      | 0.0       | 0.4       | -7.3       | -2.7            | -1.5      | -3.2      | -10.3      |
| Shopping Centres Australasia Property Group | RGN    | 리테일        | 2,734            | 5.9        | 0.9        | 6.3        | 14.9         | 0.4       | 3.0       | 2.1       | 1.3        | -1.9            | 1.5       | -1.5      | -1.7       |
| Charter Hall Retail REIT                    | CQR    | 리테일        | 2,342            | 6.3        | 0.8        | 5.3        | 15.4         | 2.5       | 4.7       | 4.9       | -1.0       | 0.2             | 3.2       | 1.3       | -4.0       |
| Ingenia Communities Group                   | INA    | 혼합형        | 1,781            | 2.3        | 1.1        | 8.7        | 12.9         | 2.3       | -2.2      | -17.2     | -15.5      | 0.0             | -3.7      | -20.9     | -18.5      |
| Centuria Industrial REIT                    | CIP    | 산업용        | 1,879            | 5.6        | 0.7        | 4.5        | 16.5         | -0.7      | 0.7       | -5.0      | -9.1       | -3.0            | -0.8      | -8.7      | -12.1      |
| Growthpoint Properties Australia            | GOZ    | 혼합형        | 1,683            | 8.2        | 0.7        | 7.4        | 9.6          | 2.8       | 5.2       | -8.2      | -8.6       | 0.4             | 3.7       | -11.9     | -11.6      |
| Waypoint REIT                               | WPR    | 혼합형        | 1,626            | 6.9        | 0.8        | 5.8        | 14.6         | 0.8       | 3.3       | -0.4      | -2.4       | -1.5            | 1.8       | -4.0      | -5.4       |
| Arena REIT                                  | ARF    | 혼합형        | 1,297            | 6.0        | 0.9        | 6.8        | 16.2         | 0.3       | 0.6       | -13.3     | -10.4      | -2.0            | -0.9      | -16.9     | -13.4      |
| Cromwell Property Group                     | CMW    | 혼합형        | 1,126            | 7.0        | 0.7        | n/a        | 10.8         | -1.1      | 1.2       | 3.6       | -6.5       | -3.5            | -0.3      | 0.0       | -9.5       |
| Aspen Group                                 | APZ    | 혼합형        | 1,154            | 2.2        | 1.9        | 7.6        | 24.1         | 2.6       | -4.0      | 26.4      | -12.4      | 0.3             | -5.5      | 22.8      | -15.4      |
| Charter Hall Education Trust                | CQE    | 혼합형        | 954              | 6.6        | 0.6        | 4.4        | 14.8         | 0.0       | -2.3      | -13.8     | -16.6      | -2.3            | -3.8      | -17.4     | -19.6      |
| Abacus Property Group                       | ABG    | 오피스        | 845              | 9.1        | 0.5        | 5.2        | 10.5         | 3.3       | 0.5       | -19.9     | -21.9      | 0.9             | -1.0      | -23.5     | -24.9      |
| Dexus Industria REIT                        | DXI    | 혼합형        | 769              | 6.8        | 0.7        | 5.1        | 14.1         | 0.4       | 2.1       | -12.1     | -8.6       | -1.9            | 0.6       | -15.8     | -11.6      |
| Rural Fund Group                            | RFF    | 혼합형        | 846              | 5.4        | 0.8        | 4.3        | 4.5          | -2.7      | 9.6       | 20.6      | 10.2       | -5.0            | 8.1       | 16.9      | 7.1        |
| Centuria Office REIT                        | COF    | 오피스        | 547              | 11.0       | 0.5        | 6.6        | 8.0          | 3.4       | 2.8       | -27.4     | -20.4      | 1.1             | 1.3       | -31.0     | -23.4      |
| Carindale Property                          | CDP    | 리테일        | 458              | 5.4        | 0.8        | 5.4        | 14.2         | 0.9       | -3.1      | 10.4      | -1.9       | -1.4            | -4.6      | 6.7       | -5.0       |
| Healthco Healthcare and Wellness REIT       | HCW    | 헬스케어       | 410              | 0.0        | 0.5        | 2.9        | 17.7         | 2.1       | 2.8       | -3.9      | 2.8        | -0.3            | 1.3       | -7.5      | -0.3       |
| Dexus Convenience Retail REIT               | DXC    | 리테일        | 355              | 8.0        | 0.7        | 5.5        | 12.5         | -1.1      | 0.0       | -10.9     | -6.8       | -3.5            | -1.5      | -14.5     | -9.8       |
| GDI Property Group                          | GDI    | 오피스        | 343              | 7.9        | 0.5        | 5.8        | 8.1          | 1.6       | 3.3       | -5.2      | 0.0        | -0.7            | 1.8       | -8.9      | -3.0       |

참고: 7/31 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<br>(백만HKD)  | 배당률<br>(%) | P/B<br>(배) | ROE<br>(%) | P/FFO<br>(배) | 1W<br>(%) | 1M<br>(%) | 1Y<br>(%) | YTD<br>(%) | 1W<br>(%)       | 1M<br>(%) | 1Y<br>(%) | YTD<br>(%) |
| Link REIT                     | 823    | 리테일        | 101,023          | 6.5        | 0.6        | 4.0        | 15.4         | 0.1       | 3.2       | -8.8      | 12.6       | -2.6            | -7.7      | -14.4     | 11.6       |
| Champion REIT                 | 2778   | 오피스        | 14,295           | 6.0        | 0.4        | 1.9        | n/a          | 2.6       | 8.4       | 9.9       | -8.6       | 0.0             | -2.5      | 4.3       | -9.6       |
| Fortune REIT                  | 778    | 리테일        | 9,937            | 7.1        | 0.4        | 2.4        | n/a          | 1.0       | 6.9       | -2.6      | -1.2       | -1.6            | -4.0      | -8.2      | -2.2       |
| Yuexiu REIT                   | 405    | 혼합형        | 3,445            | 8.5        | 0.2        | 1.9        | n/a          | 1.5       | -1.5      | -24.7     | -22.1      | -1.2            | -12.3     | -30.3     | -23.1      |
| Sunlight REIT                 | 435    | 혼합형        | 4,094            | n/a        | n/a        | n/a        | n/a          | 0.0       | 4.5       | 5.4       | -0.9       | -2.7            | -6.4      | -0.2      | -1.8       |
| Hui Xian REIT                 | 87001  | 혼합형        | 2,318            | n/a        | n/a        | n/a        | n/a          | -1.3      | -5.1      | -35.3     | -26.5      | -4.0            | -15.9     | -41.0     | -27.5      |
| Spring Real Estate Investment | 1426   | 혼합형        | 1,733            | n/a        | n/a        | n/a        | n/a          | 0.0       | -7.1      | -30.8     | -30.8      | -2.7            | -18.0     | -36.4     | -31.8      |
| SF REAL ESTATE INVESTMENT TR  | 2191   | 산업용        | 2,190            | 10.5       | 0.7        | 5.7        | n/a          | 1.5       | 6.0       | -9.8      | -4.6       | -1.2            | -4.9      | -15.4     | -5.6       |
| Prosperity REIT               | 808    | 오피스        | 2,415            | n/a        | 0.4        | n/a        | n/a          | 1.3       | 6.3       | 11.8      | 6.3        | -1.4            | -4.6      | 6.1       | 5.3        |
| China Merchants Commercial    | 1503   | 오피스        | 1,173            | n/a        | n/a        | n/a        | n/a          | 2.0       | 3.0       | -20.6     | -16.1      | -0.7            | -7.9      | -26.2     | -17.1      |
| Regal Real Estate Investment  | 1881   | 호텔         | 1,270            | n/a        | n/a        | n/a        | n/a          | 1.3       | 23.8      | -13.3     | 16.4       | -1.4            | 13.0      | -19.0     | 15.4       |

참고: 7/31 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<br>(백만£)    | 배당률<br>(%) | P/B<br>(배) | ROE<br>(%) | P/FFO<br>(배) | 1W<br>(%) | 1M<br>(%) | 1Y<br>(%) | YTD<br>(%) | 1W<br>(%)       | 1M<br>(%) | 1Y<br>(%) | YTD<br>(%) |
| SEGRO PLC                    | SGRO   | 산업용        | 13,067           | 3.4        | 1.0        | 5.3        | 25.1         | -1.7      | 9.7       | 53.0      | 34.0       | -2.5            | 7.9       | 33.2      | 24.5       |
| LAND SECURITIES GROUP PLC    | LAND   | 혼합형        | 5,256            | 5.8        | 0.8        | 4.8        | 13.7         | 0.9       | 8.0       | 23.0      | 13.4       | 0.1             | 6.3       | 3.2       | 4.0        |
| LONDONMETRIC PROPERTY PLC    | LMP    | 혼합형        | 4,613            | 6.3        | 0.9        | 8.4        | 15.0         | -0.6      | 3.8       | 4.0       | 3.4        | -1.4            | 2.0       | -15.9     | -6.0       |
| TRITAX BIG BOX REIT PLC      | BBOX   | 산업용        | 4,617            | 4.9        | 0.9        | 9.0        | 18.7         | -1.4      | 4.8       | 22.6      | 11.8       | -2.2            | 3.0       | 2.8       | 2.3        |
| BRITISH LAND CO PLC          | BLND   | 혼합형        | 4,530            | 5.2        | 0.7        | 7.3        | 15.3         | 0.2       | 5.9       | 27.6      | 9.5        | -0.6            | 4.2       | 7.8       | 0.0        |
| UNITE GROUP PLC/THE          | UTG    | 주거용        | 2,766            | 6.9        | 0.6        | -0.3       | 12.8         | -3.5      | 2.5       | -27.7     | -3.8       | -4.3            | 0.7       | -47.6     | -13.3      |
| SHAFTESBURY CAPITAL PLC      | SHC    | 리테일        | 2,818            | 3.0        | 0.6        | 2.3        | 30.0         | 0.1       | 2.1       | -7.7      | -0.8       | -0.7            | 0.4       | -27.5     | -10.3      |
| PRIMARY HEALTH PROPERTIES    | PHP    | 헬스케어       | 2,451            | 7.7        | 0.9        | 8.9        | 12.8         | -1.5      | 0.6       | -1.9      | -3.5       | -2.3            | -1.2      | -21.8     | -13.0      |
| BIG YELLOW GROUP PLC         | BYG    | 셀프스토리지     | 1,748            | 5.3        | 0.7        | 4.5        | 15.0         | -1.4      | 1.4       | -4.1      | -15.2      | -2.2            | -0.4      | -23.9     | -24.6      |
| DERWENT LONDON PLC           | DLN    | 리테일        | 2,328            | 3.9        | 0.6        | 2.9        | 21.7         | 2.2       | 6.6       | 11.8      | 21.0       | 1.4             | 4.9       | -8.0      | 11.6       |
| ASSURA PLC                   | AGR    | 헬스케어       | n/a              | n/a        | n/a        | 9.3        | n/a          | n/a       | n/a       | -4.2      | n/a        | n/a             | n/a       | -24.1     | n/a        |
| HAMMERSON PLC                | HMSO   | 리테일        | 2,032            | 4.8        | 0.9        | 8.1        | 16.3         | 3.2       | 2.2       | 29.8      | 15.8       | 2.4             | 0.5       | 9.9       | 6.3        |
| SAFESTORE HOLDINGS PLC       | SAFE   | 셀프스토리지     | 1,345            | 5.1        | 0.6        | 5.7        | 14.8         | -1.0      | 1.2       | -7.4      | -16.4      | -1.8            | -0.5      | -27.3     | -25.8      |
| SIRIUS REAL ESTATE LTD       | SRE    | 혼합형        | 1,575            | 5.4        | 1.0        | 11.0       | 13.6         | -1.1      | 0.3       | -3.7      | 2.8        | -1.9            | -1.5      | -23.5     | -6.7       |
| GREAT PORTLAND ESTATES PLC   | GPE    | 리테일        | 1,418            | 2.3        | 0.7        | 1.5        | 44.7         | 0.7       | 4.2       | 6.6       | 9.6        | -0.1            | 2.5       | -13.3     | 0.1        |
| SUPERMARKET INCOME REIT PLC  | SUPR   | 리테일        | 1,071            | 7.2        | 1.0        | 7.5        | 0.2          | 0.2       | -1.9      | 7.6       | 5.5        | -0.6            | -3.7      | -12.3     | -4.0       |
| WORKSPACE GROUP PLC          | WKP    | 리테일        | 676              | 7.8        | 0.5        | -9.6       | 0.1          | 0.1       | 5.1       | -11.6     | -12.1      | -0.7            | 3.3       | -31.5     | -21.5      |
| PRS REIT PLC/THE             | PRSR   | 주거용        | n/a              | n/a        | n/a        | n/a        | n/a          | n/a       | n/a       | 6.6       | -0.5       | n/a             | n/a       | -13.2     | -10.0      |
| 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       | 702              | 5.3        | n/a        | 11.1       | 0.2          | -2.4      | 2.9       | 15.9      | 16.0       | -3.2            | 1.1       | -4.0      | 6.6        |
| EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC | ESP    | 주거용        | n/a              | n/a        | n/a        | n/a        | n/a          | n/a       | n/a       | -17.5     | 2.7        | n/a             | n/a       | -37.4     | -6.7       |
| CARE REIT PLC                | CRT    | 헬스케어       | n/a              | n/a        | n/a        | n/a        | n/a          | n/a       | n/a       | n/a       | n/a        | n/a             | n/a       | n/a       | n/a        |
| WAREHOUSE REIT PLC           | WHR    | 산업용        | n/a              | n/a        | n/a        | n/a        | n/a          | n/a       | n/a       | -1.4      | n/a        | n/a             | n/a       | -21.2     | n/a        |
| CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE | CREI   | 혼합형        | 423              | 6.9        | n/a        | n/a        | n/a          | -1.7      | -1.7      | 9.5       | 0.0        | -2.5            | -3.5      | -10.3     | -9.4       |
| PICTON PROPERTY INCOME LTD   | PCTN   | 혼합형        | 381              | 5.1        | 0.7        | 6.7        | n/a          | 2.9       | 3.2       | -4.0      | 0.1        | 2.1             | 1.4       | -23.9     | -9.3       |
| NEWRIVER REIT PLC            | NRR    | 리테일        | 352              | 8.3        | 0.8        | 8.1        | 9.8          | -0.6      | 4.2       | 14.9      | 18.1       | -1.4            | 2.4       | -4.9      | 8.7        |
| 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        | 218              | n/a        | n/a        | n/a        | n/a          | -3.0      | -2.5      | -14.2     | -17.9      | -3.8            | -4.3      | -34.1     | -27.3      |
| HELICAL PLC                  | HLCL   | 리테일        | 231              | 7.6        | 0.5        | 4.6        | n/a          | 0.5       | -1.3      | -14.6     | 0.5        | -0.3            | -3.1      | -34.5     | -8.9       |
| REGIONAL REIT LTD            | RGL    | 리테일        | 159              | 8.1        | n/a        | n/a        | n/a          | 0.3       | 4.2       | -18.4     | -8.0       | -0.5            | 2.5       | -38.2     | -17.4      |
| AEW UK REIT PLC              | AEWU   | 혼합형        | 170              | 7.5        | n/a        | n/a        | n/a          | 0.6       | 1.3       | 1.5       | -0.7       | -0.2            | -0.4      | -18.3     | -10.2      |

참고: 7/31 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.

Samsung Securities

Samsung Securities

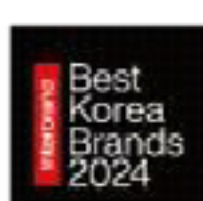
## 삼성증권

### 삼성증권주식회사

서울특별시 서초구 서초대로74길 11(삼성전자빌딩)  
Tel: 02 2020 8000 / [www.samsungpop.com](http://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