

대체투자 Weekly

리츠, 공모채 발행 재개

리서치센터 리포트
바로가기

▶ 리서치센터 대체투자팀 | 2026년 8월 둘째 주

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

I. 국내 부동산/인프라

“제이알글로벌 사태 이후 첫 공모 회사채 발행” 금리 상승으로 리츠들은 한동안 전단채 의존도를 높여왔으나 그마저도 제이알글로벌리츠 사태 이후 중단되었습니다. 이제 미뤄왔던 공모채 발행을 재개하며 장기물 전환이 시작될 전망입니다. 금주 14일 롯데리츠가 2,400억원 규모의 담보부 사채를 발행하며 예상 금리는 동일 민평 금리 대비 40bp 내외입니다. 7월 하순 이후 금리가 진정되고 있음을 고려하면 4%대에 발행 가능성이 높다고 판단합니다. 금리 고점 인식과 함께 리츠의 주가도 안정화될 전망입니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
롯데리츠	(8/14) 6일 만기인 담보부 사채 2,400억원 차환 발행 6-2 1,600억원과 6-3 800억원 사채 상환용 2024년 발행했던 6-2는 3.45%, 6-3은 2.89%에 발행돼 이번 차환 발행 시 금리 상승은 불가피 - 동일 민평 등급 대비 40bp 내외에서 결정될 전망	- 최근 민평 금리 기준 4.3(1년물)~4.7%(2년물) 내외로 예상 7월 말 이후 시장 금리가 안정화되고 있어 이보다 낮아질 가능성도 높음 - 금리 고점을 확인했다는 점에서 리츠 불확실성 해소 중
	(8/6) 10월 공정 가치평가 모델 도입하기로 10기(10월) 결산부터 공정 가치 평가 제도 도입 - 이 경우 자산 가치는 16% 상승, LTV는 취득가 기준 65%이나 공정 가치 평가 도입 시 55%로 하락	공정 가치 평가 모델 도입 시 자산가치를 현실화한다는 점에서 긍정적이나 비용 이슈로 도입이 더뎠음. SK리츠가 2025년 도입 후 신평 등급 유지, 조달 금리 하락 등 긍정적 효과가 입증되며 점차 도입하는 추세
Sector	News	Implication
리츠	(8/3) 중복 상장 관련 제도 개선 방안, 시행 - 리츠는 이번 중복 상장 규제 대상에서 제외 - 물적 분할 자회사를 중복 상장하는 모회사는 주주 동의 의무화. 최대 주주와 특수관계인의 합산 지분 의결권을 3%로 제한하는 3%룰로 참석 지분의 과반 동의, 전체 의결권 대비 1/4 동의를 받는 방식	- 리츠는 규제 대상 제외, 거래소 규정상 집합투자증권에 해당하는 증권의 상장은 적용되지 않는다는 점이 명시되었기 때문 - 대기업의 리츠 설립 시 중복 상장 우려가 있었으나 해소
	(8/10) 생산적 금융 ISA(개인종합자산관리계좌) 신설 - 과세특례로 이자, 배당소득 비과세 - 일정 소득 이하 청년 가입자는 납입금의 10% 소득공제 - 투자대상은 국내 상장주식 및 주식형펀드, 국민성장펀드, BDC 등이며 국내 자산에 한정된다는 것이 특징 - 납입한도는 연간 2천만원, 총 2억원	- 기존 ISA 대비 세제 혜택이 확대됨에 따라 수요 커질 것 - 일반적으로 ISA 계좌에는 배당주를 주로 편입한다는 점에서 상장 리츠에 새로운 수급 예상 - 신규 가입 적용은 2027년 1월 1일부터
인프라	(8/1) 잠실 MICE PF 조달 준비 시작 - PF조달 4.8조원의 대규모 BTO 사업으로 금융기관의 검토 시작 - 잠실MICE는 전지, 컨벤션 시설 등을 건설하며 문화 시설 인프라 구축이라는 점에서 생산적 금융 지원 대상이 될 것으로 봄	- PF조달액 4.3조원의 GTX-C는 이미 PF조달 진행 중. 1.3조원 규모의 프로젝트 펀드에 참여할 FI로 출자 전용 특별인프라펀드와 KB발해인프라가 참여하기로 - GTX-C와 함께 초대형 BTO인 잠실 MICE 금융 조달 시작으로 국내 인프라 시장 활기

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	1,695	4.8	0.9	4.8	18.1	0.5	-1.4	14.2	-2.8	-0.1	14.3	-82.1	-52.3
롯데리츠	1,098	7.1	1.0	3.4	14.2	5.1	8.3	-4.2	-4.0	4.4	24.0	-100.4	-53.5
ESR켄달스퀘어리츠	810	8.4	0.7	3.3	12.2	1.7	-0.3	-25.5	-22.9	1.0	15.4	-121.7	-72.3
한화리츠	954	5.1	1.4	3.9	27.2	5.4	12.0	30.9	28.1	4.7	27.8	-65.3	-21.4
신한알파리츠	640	6.9	1.1	4.2	19.7	0.4	0.8	-4.7	-5.4	-0.3	16.5	-100.9	-54.9
맵스리얼티	591	4.3	n/a	n/a	n/a	2.2	5.8	37.9	25.1	1.6	21.5	-58.4	-24.3
제이알글로벌리츠	233	19.5	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	-54.9	-57.8	-0.7	15.7	-151.1	-107.3
삼성FN리츠	504	5.0	1.4	3.5	27.9	2.8	3.6	28.8	17.4	2.1	19.3	-67.5	-32.1
코람코라이프인프라	415	8.5	1.0	5.1	3.7	4.4	5.8	-3.7	-3.4	3.7	21.6	-100.0	-52.9
코람코더원리츠	441	3.1	1.6	4.2	29.0	2.3	8.6	103.2	-11.3	1.7	24.3	6.9	-60.8
KB스타리츠	212	24.2	0.4	4.7	n/a	7.7	-0.2	-63.1	-57.0	7.1	15.5	-159.4	-106.5
디앤디플랫폼리츠	197	16.2	0.6	4.5	10.2	8.5	11.0	-32.3	-34.2	7.9	26.7	-128.5	-83.7
이리츠코크렙	191	11.9	0.9	8.0	8.2	2.5	-11.8	-31.8	-34.3	1.9	3.9	-128.1	-83.8
이지스밸류리츠	257	8.6	0.7	-4.0	-17.8	10.8	7.7	-14.6	-11.2	10.1	23.4	-110.9	-60.7
신한서부티엔디리츠	247	13.9	0.9	3.5	13.9	2.0	11.1	8.7	11.7	1.4	26.8	-87.6	-37.8
NH올원리츠	163	10.1	0.7	6.3	17.5	0.7	0.2	-7.0	-11.6	0.0	15.9	-103.3	-61.1
이지스레지던스리츠	125	8.8	0.4	15.0	2.9	3.5	1.8	-15.0	-10.5	2.8	17.5	-111.3	-60.0
미래에셋글로벌리츠	65	15.8	0.4	0.8	n/a	0.9	1.5	-39.6	-36.2	0.2	17.3	-135.9	-85.7

참고: 8/10 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) 종목	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	8.4%	8.4%
디앤디플랫폼리츠	120	-	240	-	360	260	16.2%	11.7%
롯데리츠	-	134	-	137	271	292	7.1%	7.7%
신한알파리츠	182	-	184	-	366	371	6.9%	7.0%
이지스밸류리츠	160	-	160	-	320	330	7.0%	7.2%
코람코라이프인프라리츠	-	164	-	199	363	328	8.5%	7.7%
코람코더원리츠	90	90	65	90	335	335	3.1%	3.1%
맥쿼리인프라	-	350	-	350	700	700	7.0%	7.0%
이지스레지던스리츠	-	150	-	150	300	300	5.6%	5.6%
한화리츠	-	135	-	135	270	270	5.1%	5.1%
신한서부티엔디리츠	-	135	-	425	560	276	13.9%	6.9%
KB발해인프라	-	325	-	325	650	650	6.3%	6.3%

참고: 8/10 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	4,780	7.0	1.5	6.9	0.1	-2.4	-14.3	-11.3	-0.6	13.3	-110.6	-60.8
KB발해인프라	1,268	6.3	1.5	0.0	-2.8	-5.4	n/a	3.3	-3.5	10.3	n/a	-46.2
아이에스동서	591	2.6	0.4	3.0	9.1	-4.9	-2.5	-16.1	8.5	10.8	-98.8	-65.6
한국자산신탁	284	6.5	0.2	4.8	1.8	2.7	-6.6	-4.5	1.1	18.4	-102.9	-54.0
SK디앤디	95	11.8	0.2	4.3	13.0	-54.6	-47.4	-59.8	12.3	-38.9	-143.6	-109.3

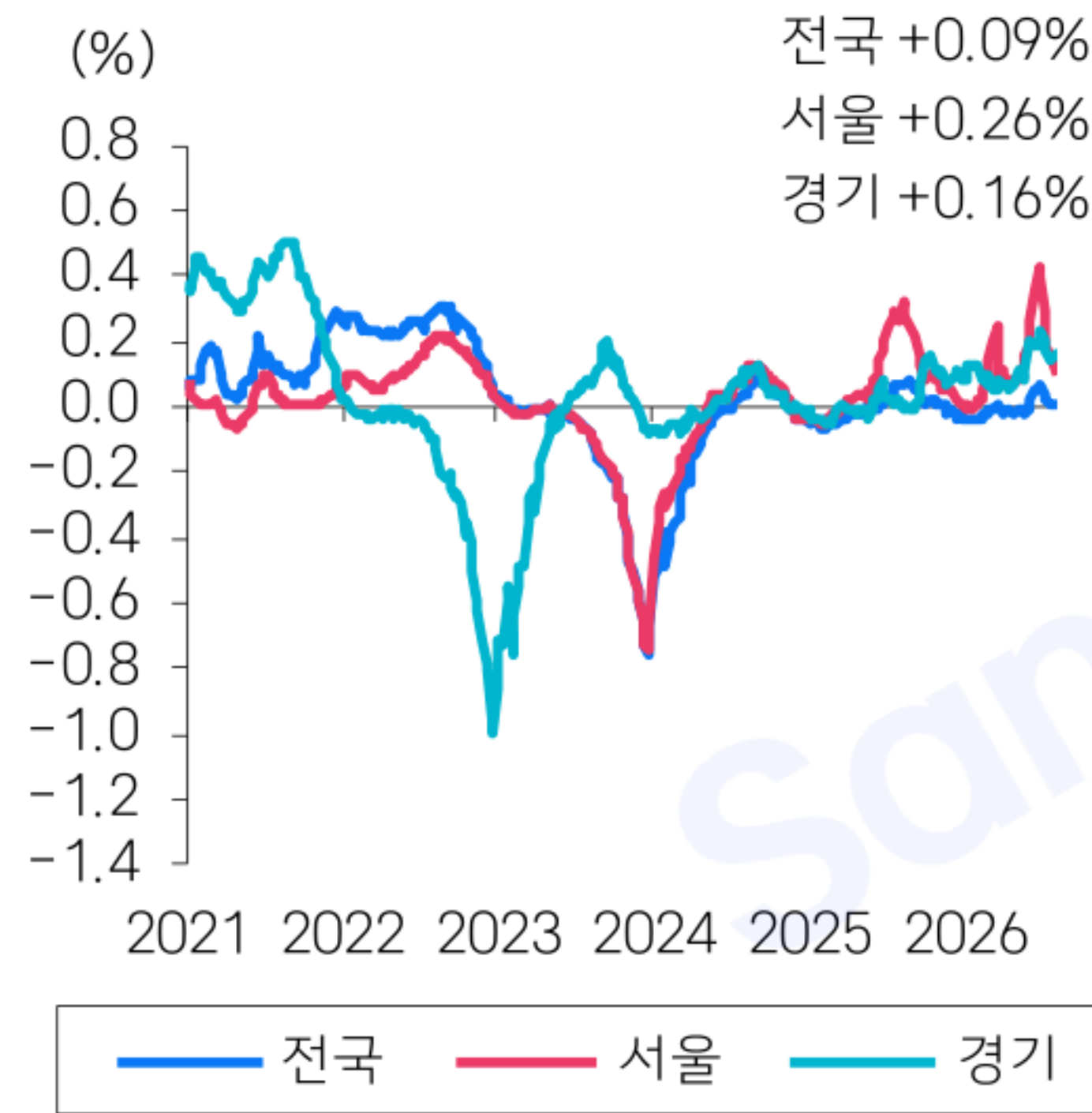
참고: 8/10 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator – 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.26% 상승. 국지적 관망 분위기인 가운데 재건축 추진 단지 및 수요가 지속되는 대단지·역세권 중심으로 상승
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.25% 상승. 거주 선호도가 높은 역세권·학군지·대단지 중심으로 상승 계약 체결되며 서울 전체적으로 상승
분양시장	8월 둘째 주, 전국 8개 단지 4,808가구 분양 예정. 김포에서 2,400가구가 넘는 대단지가 공급되는 가운데 부산과 세종에서도 신규 청약 예정

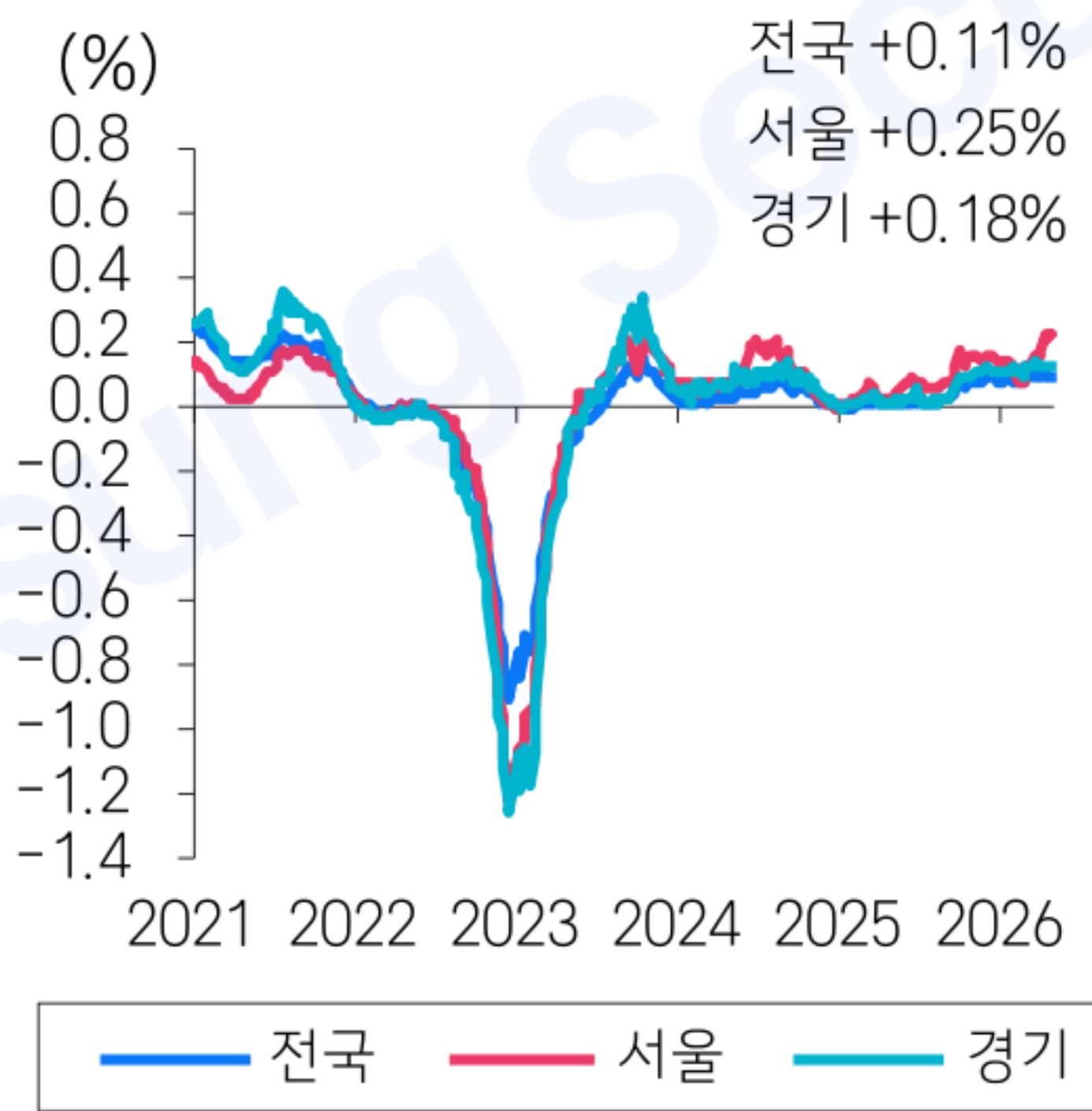
자료: 부동산원(8/10 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



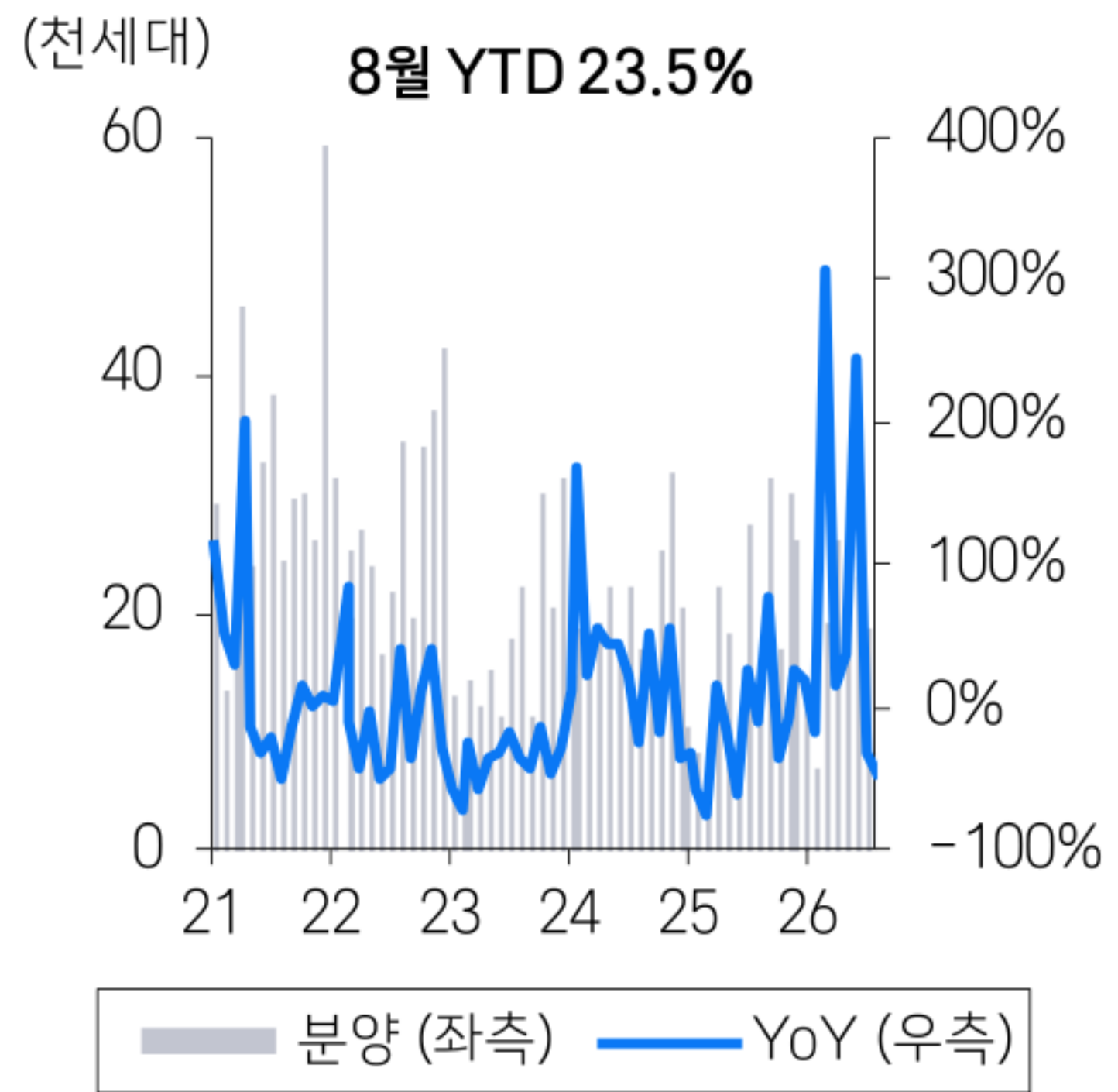
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



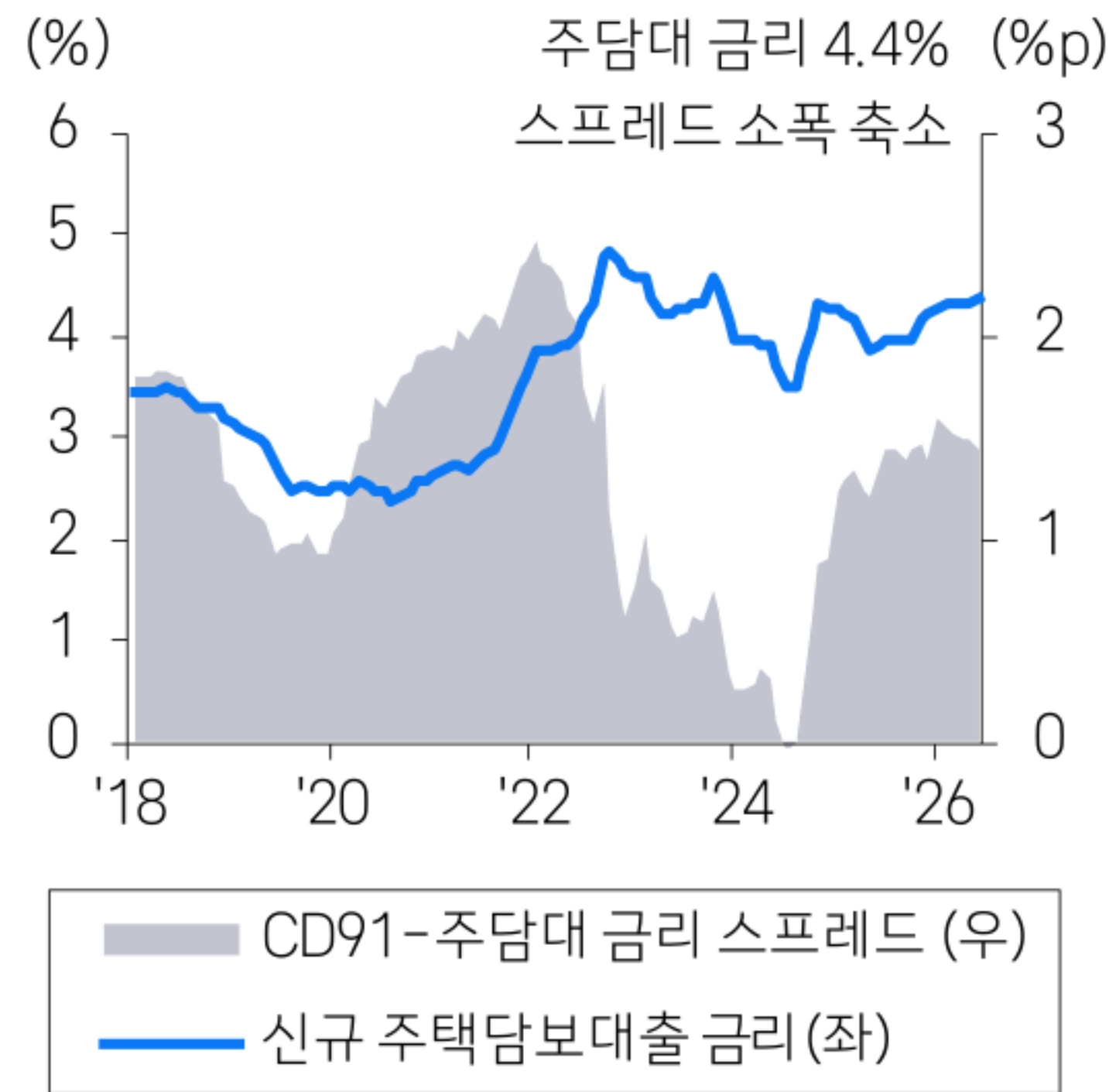
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



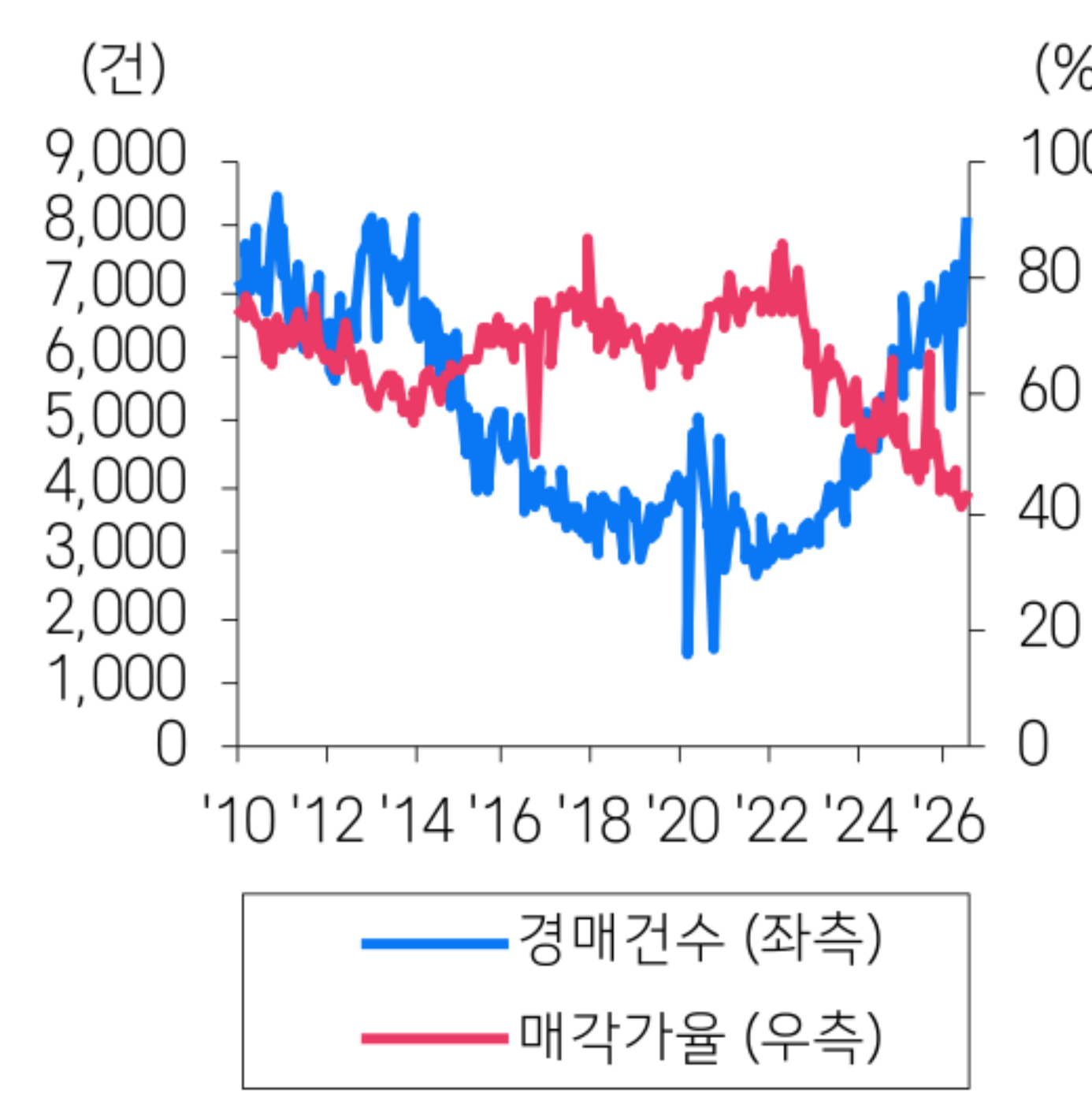
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



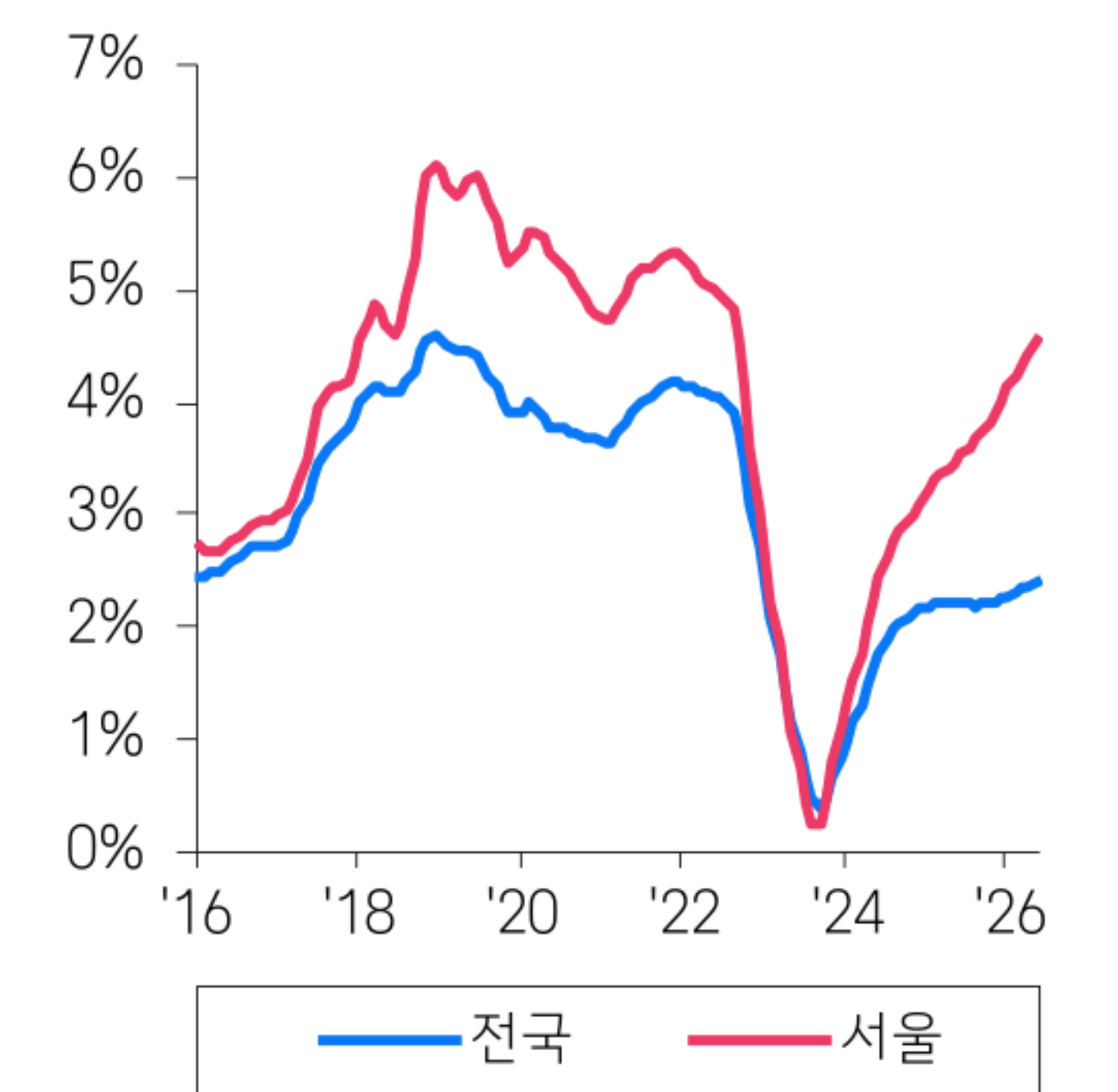
참고: 6월 말 기준 자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 대체투자

“주요 대체투자 운용사 실적 개선” 미국 기업의 80%가 2분기 실적 발표를 마무리한 가운데, 주요 대체투자 운용사의 실적은 그 어느때보다 크게 개선되었음이 특징적입니다. 브룩필드는 2분기 펀드레이징 규모가 770억 달러로 역대 최대였으며 아폴로 역시 600억 달러로 역대 최대의 자금 유입을 기록했습니다. 최근 대체투자 시장의 성장은 잡음에도 불구하고, 사모 대출과 인프라로 명확한 이동을 보입니다. BDC 환매도 주춤한 가운데, 2분기 상장 BDC의 실적은 비교적 견고했으며 지난주 주가도 반등했습니다.

2.1 Valuation & Returns – Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	-1.6	0.4	17.4	13.4	-3.7	-1.9	-4.0	0.2
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	-0.3	0.2	5.5	3.9	-2.4	-2.2	-15.9	-9.4
SPGTINDTR INDEX	인프라	-1.6	-2.1	12.8	8.8	-3.6	-4.5	-8.6	-4.5
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	3.6	8.4	-8.9	-5.0	1.6	6.1	-30.3	-18.3
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	0.0	11.8	4.9	-2.0	-2.3	-9.5	-8.4
SPGSCITR INDEX	원자재	6.0	9.8	46.7	40.8	4.0	7.5	25.4	27.5
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	4.4	2.8	n/a	n/a	-16.9	-10.5
BITCOIN INDEX	비트코인	-0.4	0.1	-45.1	-26.8	-2.4	-2.2	-66.4	-40.1
ETHEREUM INDEX	이더리움	0.0	4.7	-53.7	-36.8	-2.0	2.4	-75.0	-50.1

참고: 8/10 종가 기준, Relative return은 S&P 500 지수 대비 수익률
ENXG- FTSE EPRA Nareit Global REITs TR Index, TFNPSI- FTSE Nareit Preferred Stock TR, SPGTINDTR- S&P Global Infrastructure, SPLPEQTR- S&P Listed Private Equity TR, BHEDGE- Bloomberg All Hedge Fund, SPGSCITR- S&P GSCI TR, 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 0.6% 하락, S&P500 지수(2%)를 2.6%p 하회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 2% 하락
섹터별 성과	헬스케어 > 셀프 스토리지 > 데이터센터 > 주거 > 넷리스 > 오피스 > 리테일 > 산업용 > 숙박 순 성과
국가별 성과	호주 리츠가 1.2% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠인프라는 0.9% 상승하며 코스피 지수(-5.1%)를 6%p 상회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
메인스트리트	(8/2) 2분기 실적 호조, 포트폴리오 기업의 성공적 매각 - NAV는 증가했으며 포트폴리오 기업 중 센터 테크놀로지스를 성공적으로 매각하며 4,600만 달러의 이익 실현 4분기 정기 월 배당금 0.265달러 선언함과 동시에, 9월에 특별 배당 0.3달러 결의	타 BDC 대비 비교적 투자 기업의 규모가 작아 크레딧 이벤트가 잦을 것으로 우려되었으나 양호한 성과를 기록하며 주가 반등
KKR	(7/30) 사상 최고의 실적 기록, 운용 수익 전년 대비 25% 증가 2분기 실적 컨퍼런스 콜에서 업계는 K자형 양극화를 그리고 있으며 KKR은 긍정적인 쪽에 있다고 밝힘 - 사모 대출 건전성 우려, 웰스 자금의 사모대체 이탈 등 부정적 요인에 대해 일축	- 최대의 신규 투자 약정을 유치했는데 대부분 인프라 전략이 성장 주도 - 경쟁사들이 엑시트에 어려움을 겪고 있는 와중에 KKR은 최대의 엑시트 실적 기록, 주요 매각 건에는 소프트웨어 기업 OneStream, 스페인 통신사 MasOrange가 포함 - 엑시트 시장은 메가딜에 편중되고 있어 업계 양극화 촉진

2.4 Valuation & Returns – 글로벌 리츠

지수	국가	Valuation(2026F)			Return (%)				Relative Return (%)			
		배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	글로벌	2.4	3.0	6.3	-1.6	0.4	17.4	13.4	-1.2	-1.0	0.7	0.8
TEREEE INDEX	유럽	5.4	0.8	7.3	-1.1	3.0	13.6	12.9	-1.1	-0.4	9.6	8.6
ERASA INDEX	아시아	4.6	1.1	6.3	-0.9	1.1	-12.0	-9.7	-0.9	-0.2	-16.6	-10.7
TERNAU INDEX	미국	3.6	2.4	6.0	-0.8	0.9	23.8	19.2	0.0	0.0	0.0	0.1
ERGLJPJ Index	일본	5.0	1.3	6.5	-0.8	-0.8	-4.7	-10.3	-1.5	1.3	-10.8	-3.2
TERGLSGL Index	싱가포르	5.8	1.0	5.0	-0.9	0.5	6.9	-0.6	-0.2	-0.2	-1.8	-1.1
TERGLCAL Index	캐나다	4.8	0.8	2.5	-1.8	-2.3	11.7	11.9	0.5	0.6	-0.5	0.7
TENUKRE INDEX	영국	5.0	0.8	6.5	-0.7	4.3	19.8	15.9	-0.7	-0.6	-0.1	-0.6
TERGLHKL INDEX	홍콩	6.6	0.6	1.6	-1.6	3.2	-5.6	12.4	-0.5	-1.9	-20.1	-2.8
TERGLAUA Index	호주	3.5	1.2	8.2	1.2	3.0	-5.7	-3.8	-0.3	0.0	-0.3	-0.7

참고: 8/10 종가 기준, Relative return은 각국 지수 대비 수익률
TEREEE – Nareit Europe REITs Index, ERASA – Nareit Developed Asia REITs Index, TERNAU – Nareit Developed North America REITs Total Return Index, ERGLJPJ – Nareit Developed REITs Japan Index, TERGLSGL – Nareit Developed REITs Singapore Total Return Index, TERGLCAL – Nareit Developed REITs Canada Total Return Index, TENUKRE – Nareit UK REITs Total Return Index, TERGLHKL – Nareit Developed REITs Hong Kong Total Return Index, TERGLAUA – Nareit Developed REITs Australia Total Return Index
자료: Bloomberg, 삼성증권

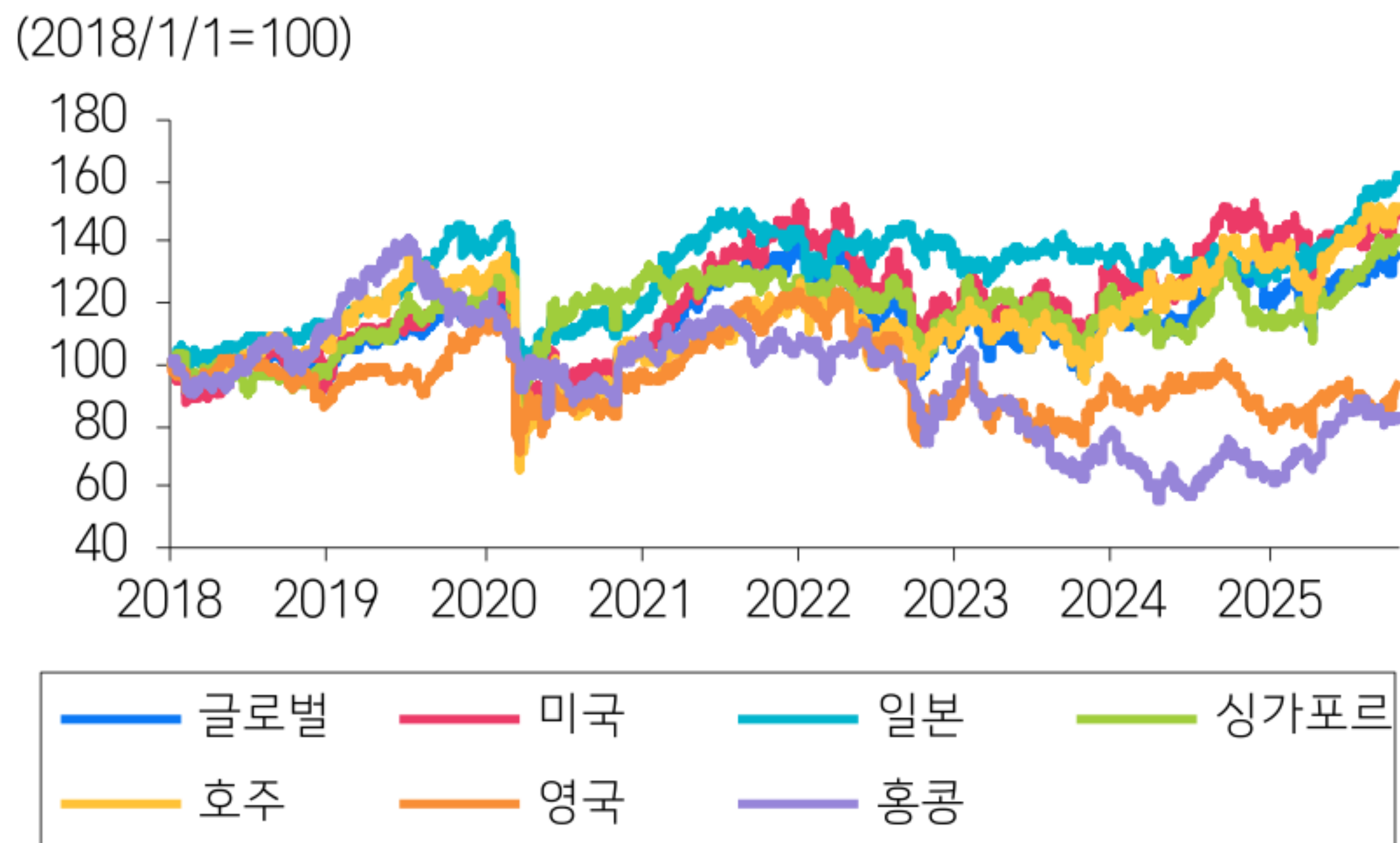
2.5 주요국 리츠별 성과

(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	Welltower Inc	VENTAS INC	HOST HOTELS & RESORTS INC	Crown Castle Inc	FEDERAL REALTY INVS TRUST
	섹터	헬스케어	헬스케어	숙박	인프라(셀타워)	리테일
	Chg	1.8	1.5	-9.2	-5.2	-4.6
J-REIT	JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	ACTVIA PROPERTIES INC	COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE
	섹터	호텔	오피스	주거용	혼합형	산업용
	Chg	2.5	2.2	-6.4	-4.3	-3.7
S-REIT	UNITED HAMPSHIRE US REIT	ELITE UK REIT	CAPITALAND CHINA TRUST	ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	CDL HOSPITALITY TRUSTS	STARHILL GLOBAL REIT
	섹터	리테일	오피스	호텔	호텔	리테일
	Chg	1.9	1.6	-6.4	-5.0	-4.5
HK-REIT	China Merchants Commercial	Link REIT	Champion REIT	Regal Real Estate Investment	Fortune REIT	Spring Real Estate Investment
	섹터	오피스	리테일	호텔	리테일	혼합형
	Chg	1.4	0.5	-2.5	-2.1	-1.7
UK-REIT	SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	REGIONAL REIT LTD	HELICAL PLC	TRITAX BIG BOX REIT PLC	CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	SIRIUS REAL ESTATE LTD
	섹터	혼합형	리테일	산업용	혼합형	혼합형
	Chg	3.7	2.1	-4.8	-3.4	-3.2
A-REIT	Charter Hall Retail REIT	Cromwell Property Group	Dexus Convenience Retail REIT	Arena REIT	Charter Hall Education Trust	Dexus Industria REIT
	섹터	리테일	혼합형	혼합형	혼합형	혼합형
	Chg	4.2	1.1	-20.7	-4.7	-2.0

참고: 8/10 종가 기준
자료: Bloomberg, 삼성증권

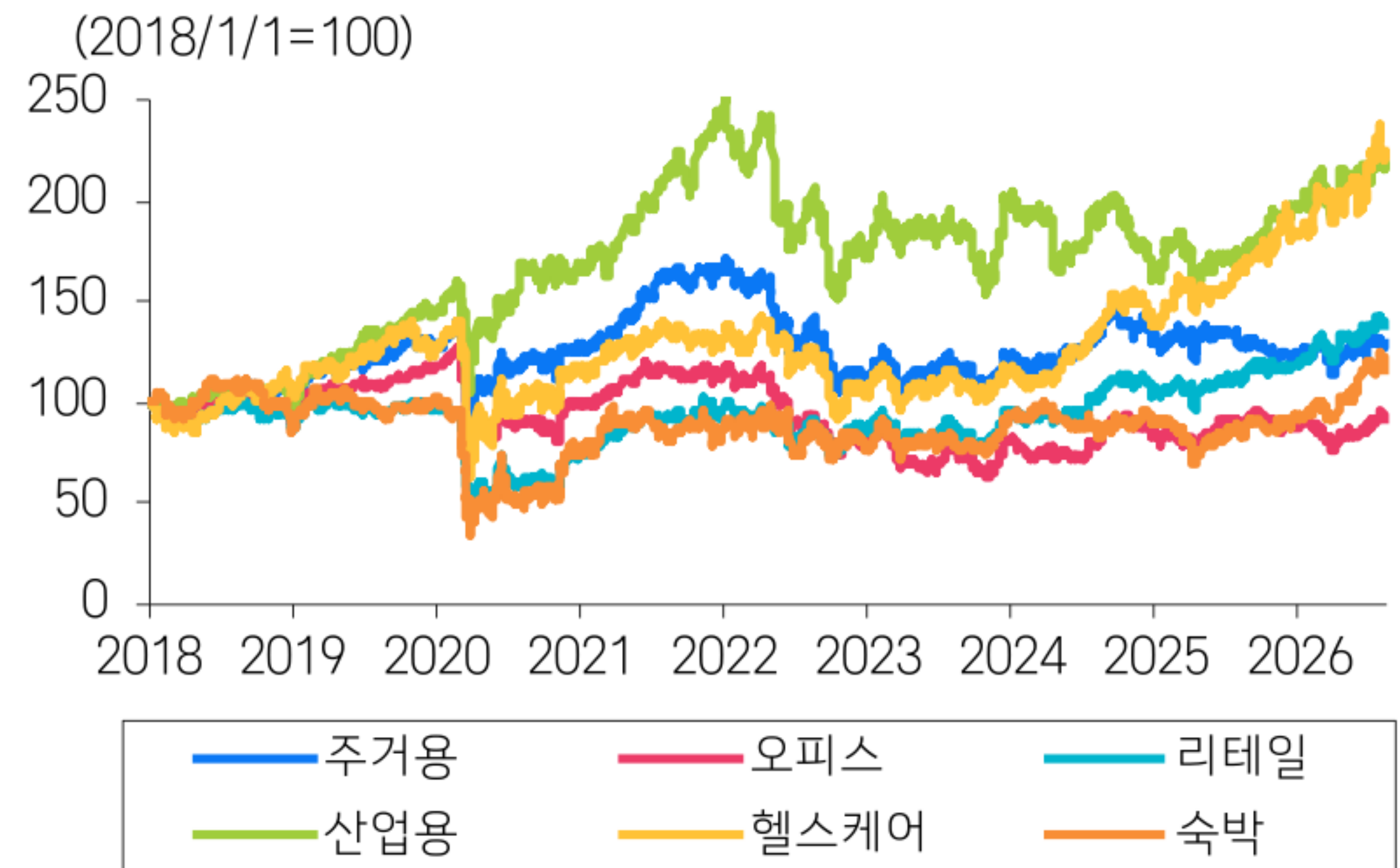
IV. Datapack - 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



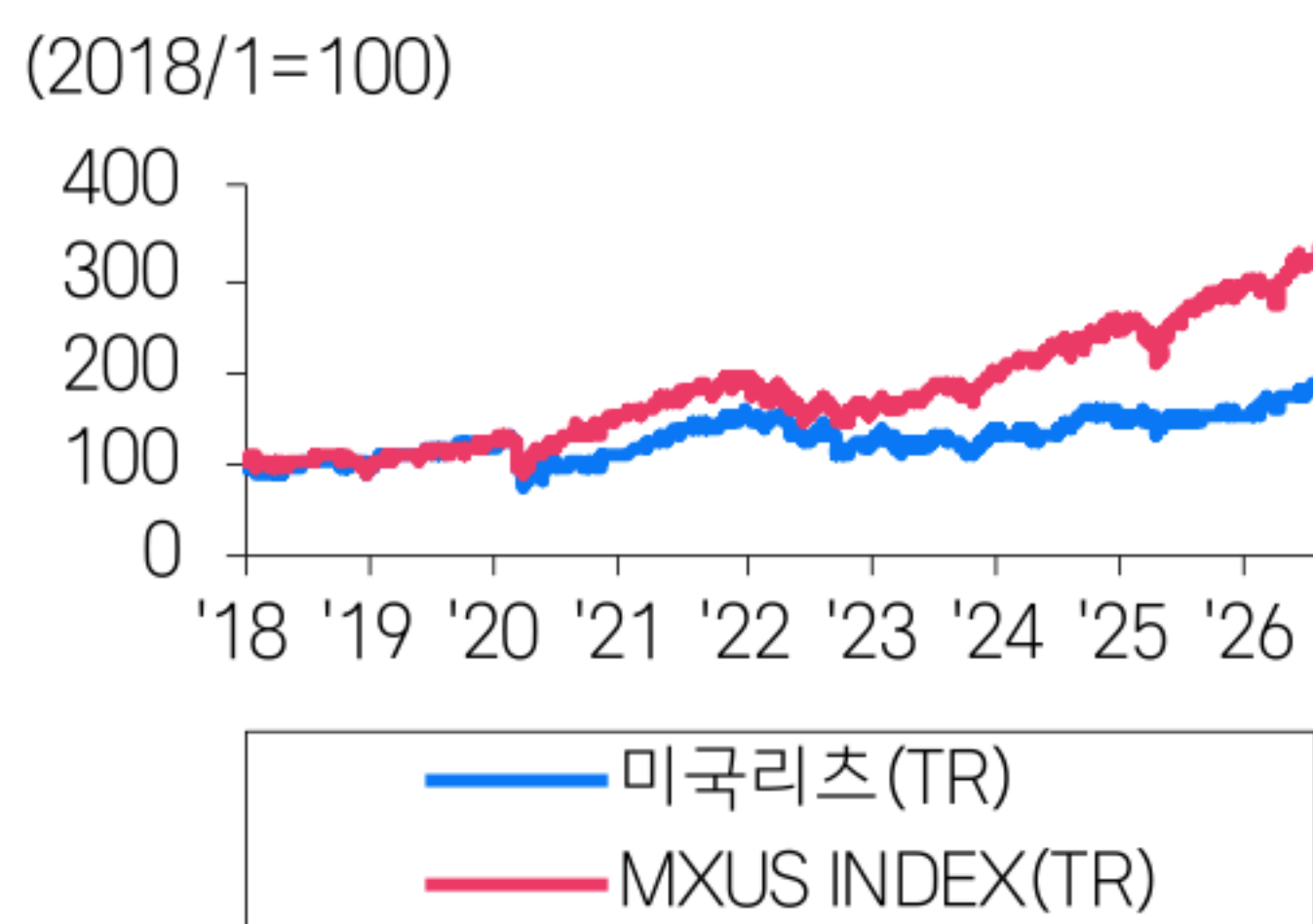
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

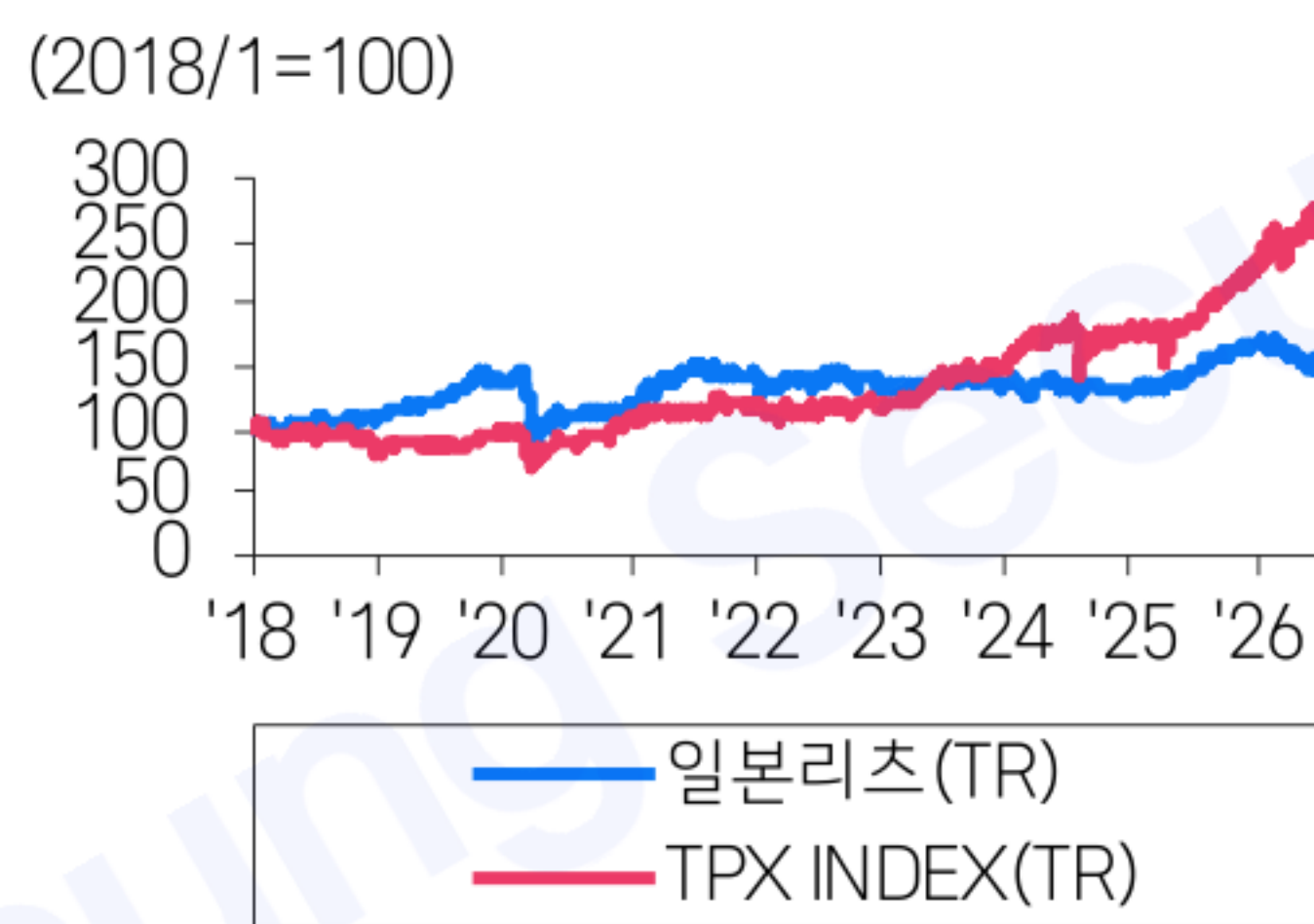


자료: Bloomberg, 삼성증권

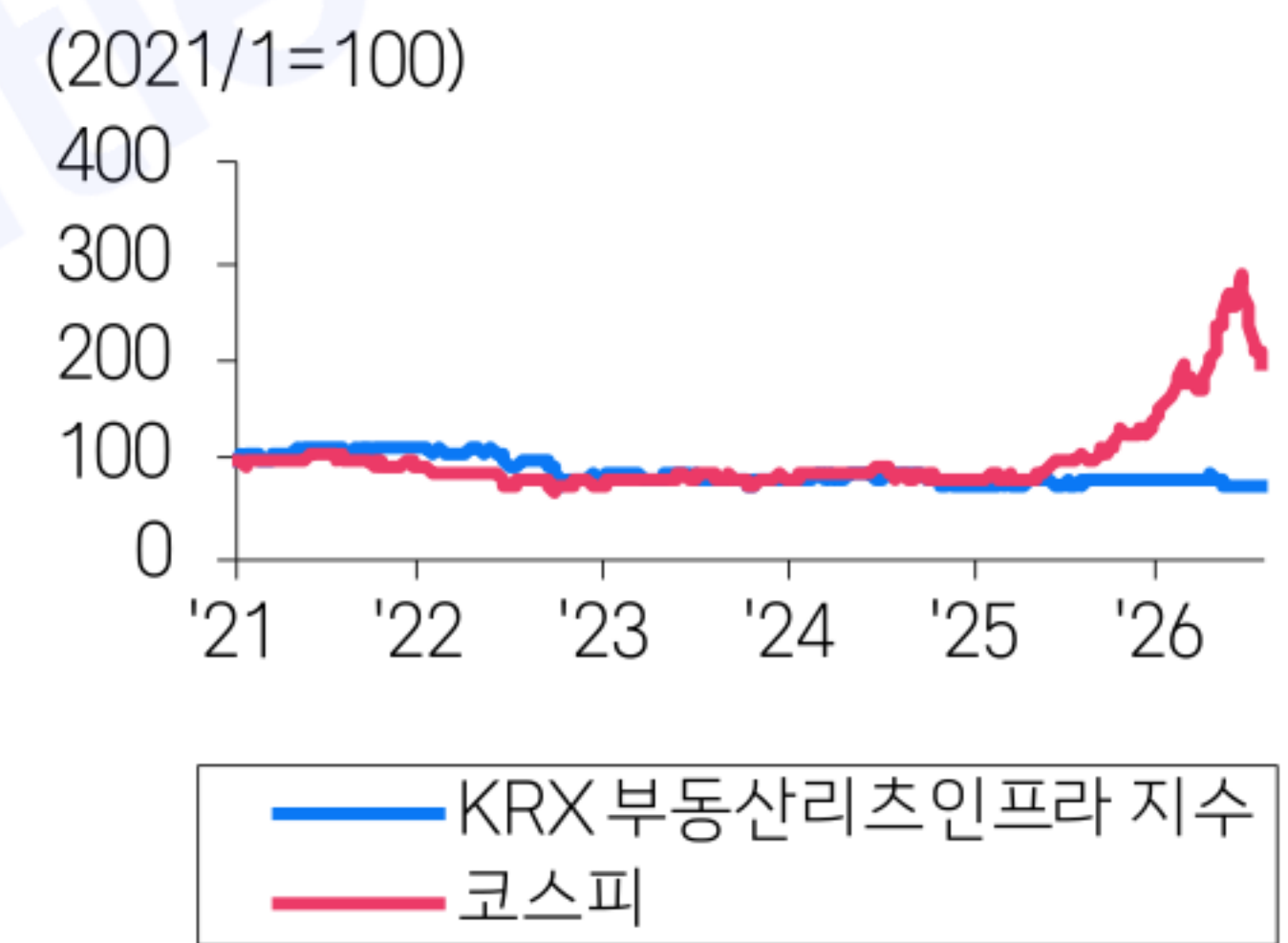
US REIT와 주식시장 total return



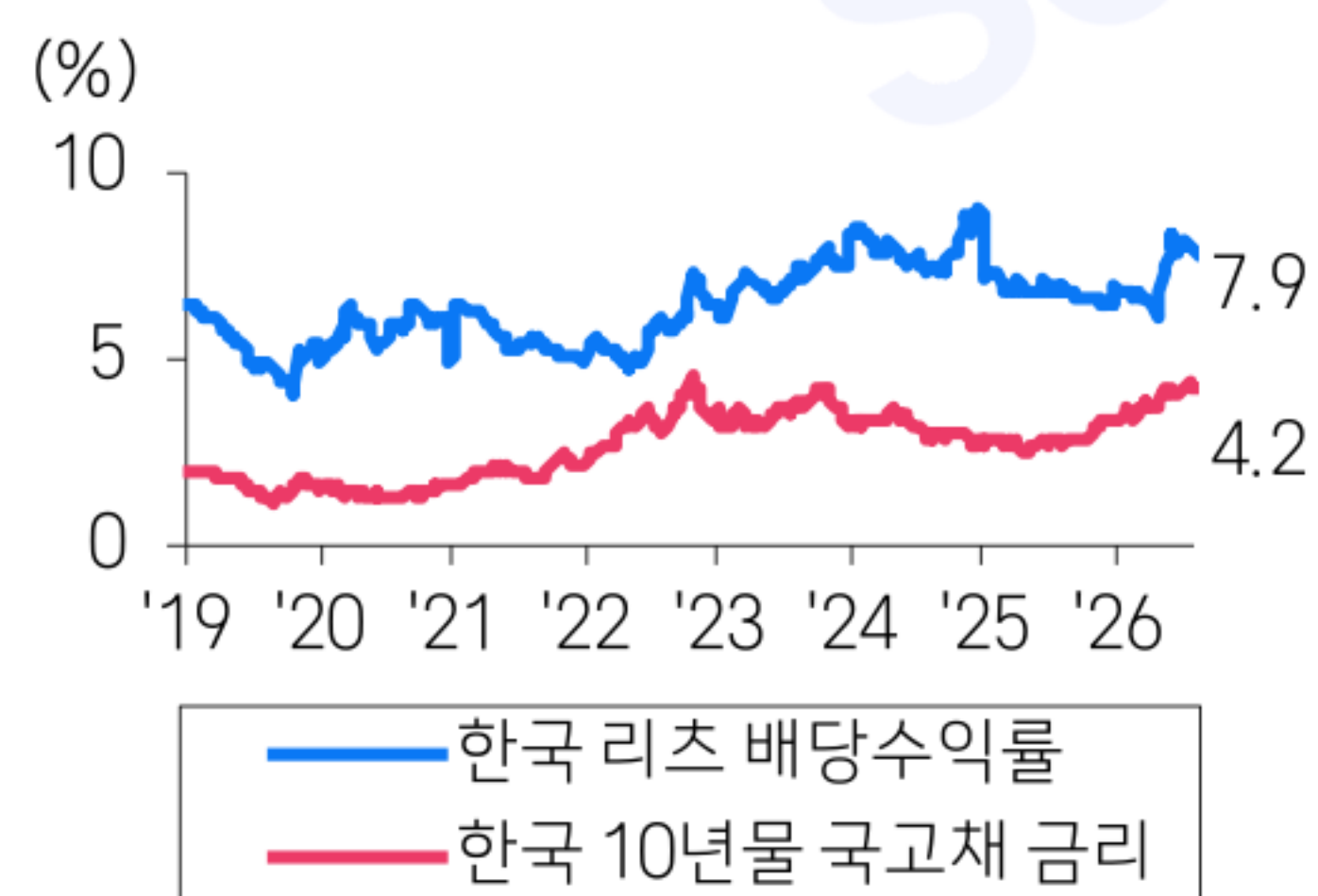
J-REIT와 주식시장 total return



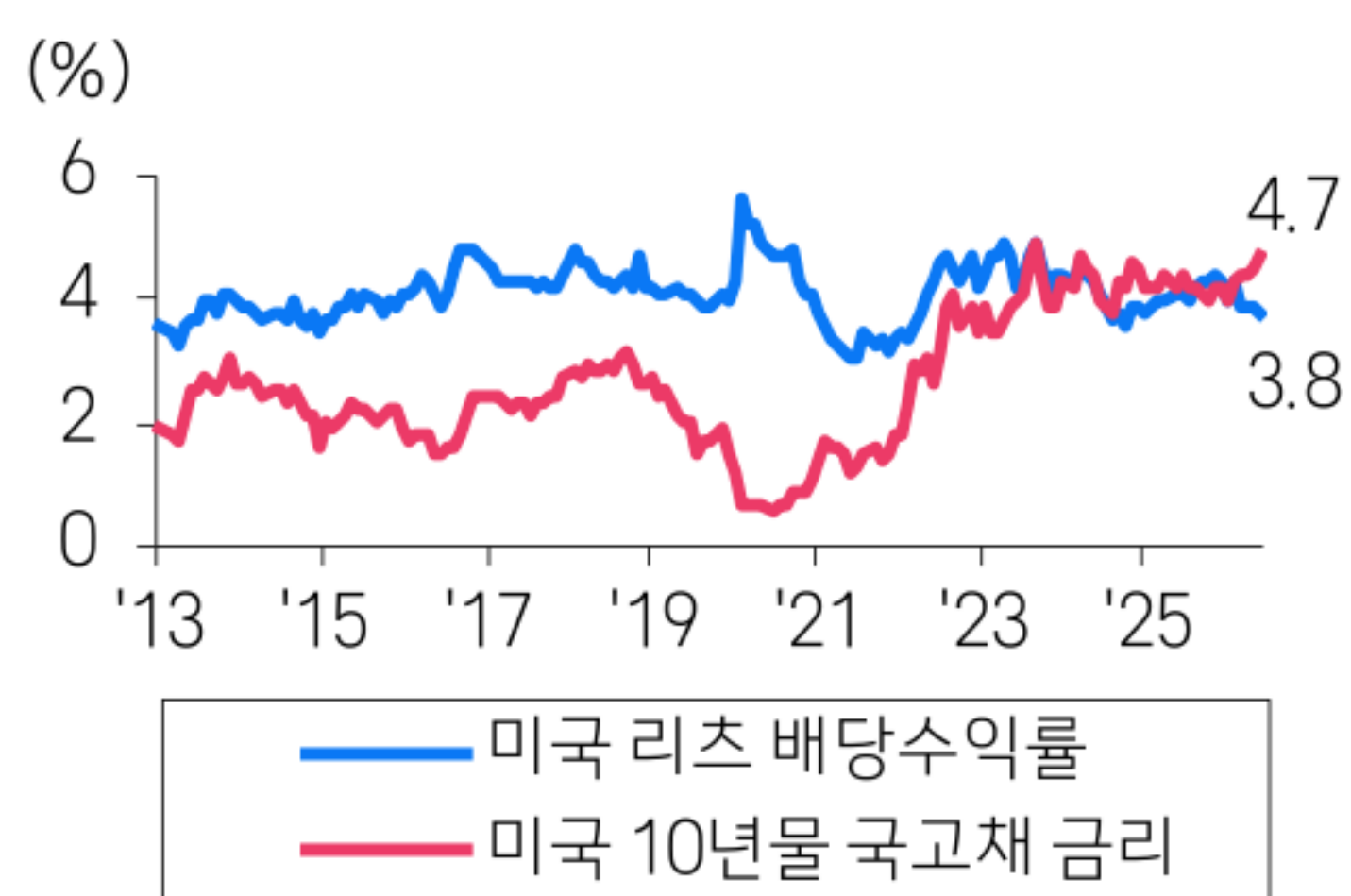
국내 리츠와 주식시장 total return



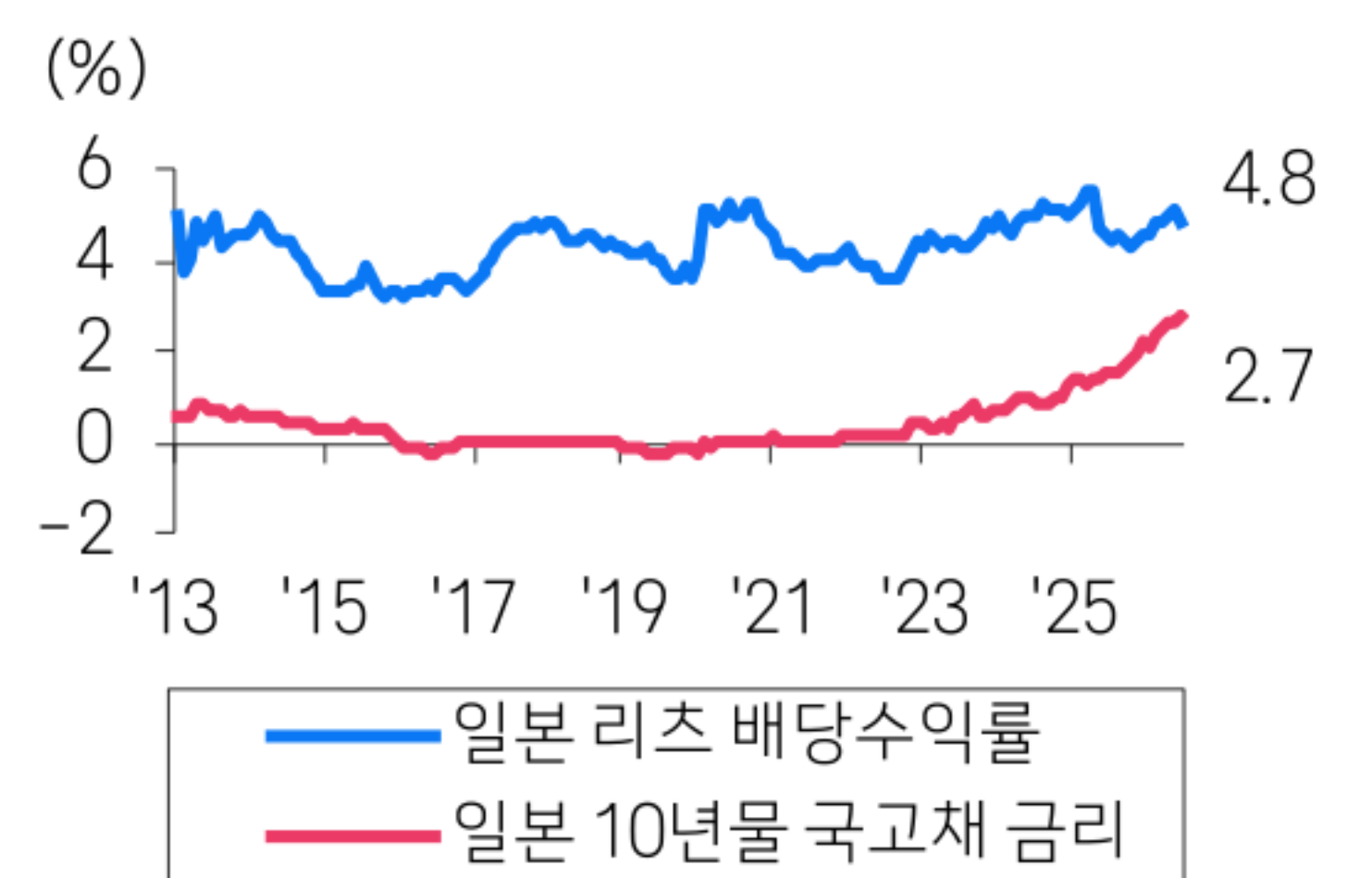
한국 리츠 배당수익률



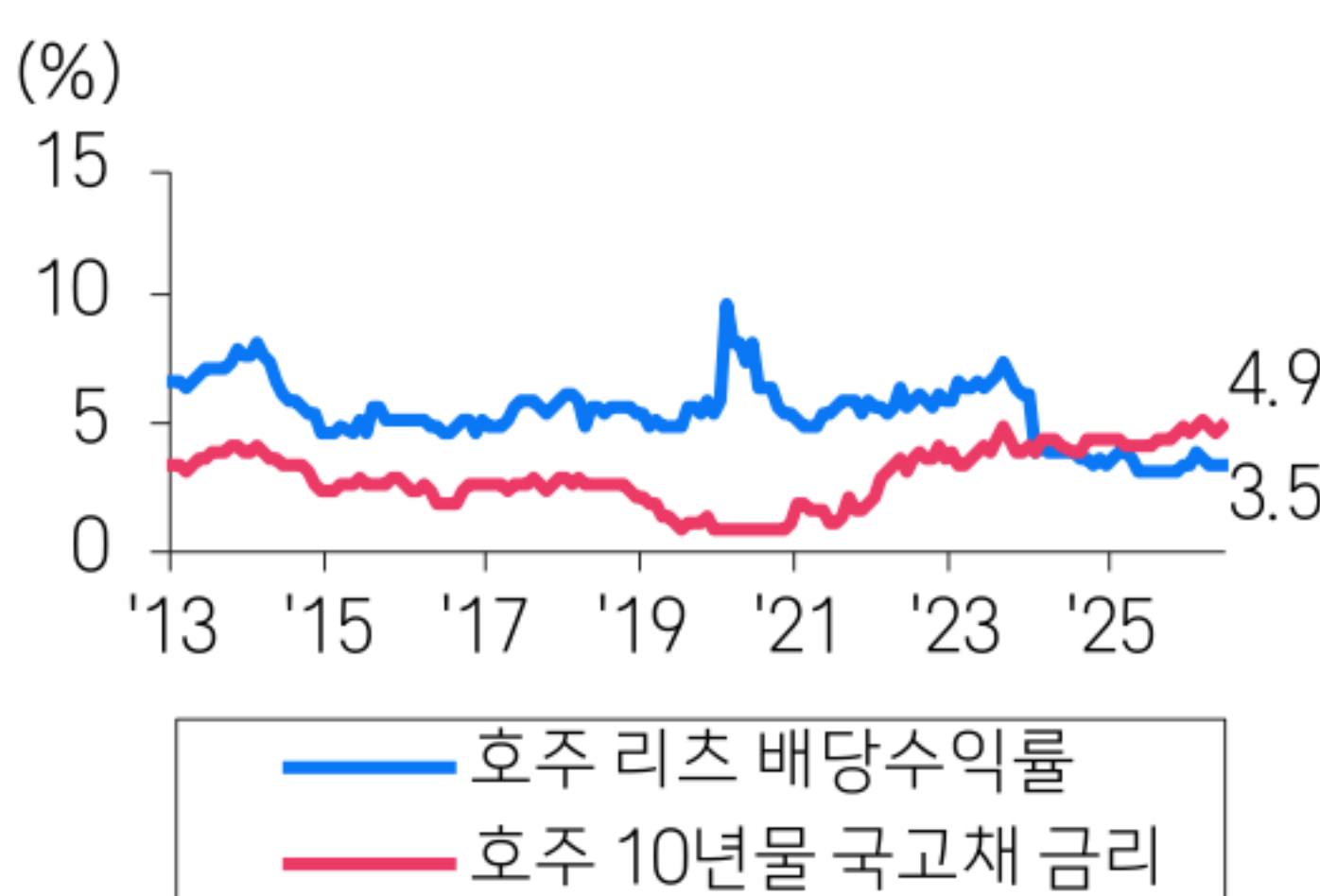
미국 리츠 배당수익률



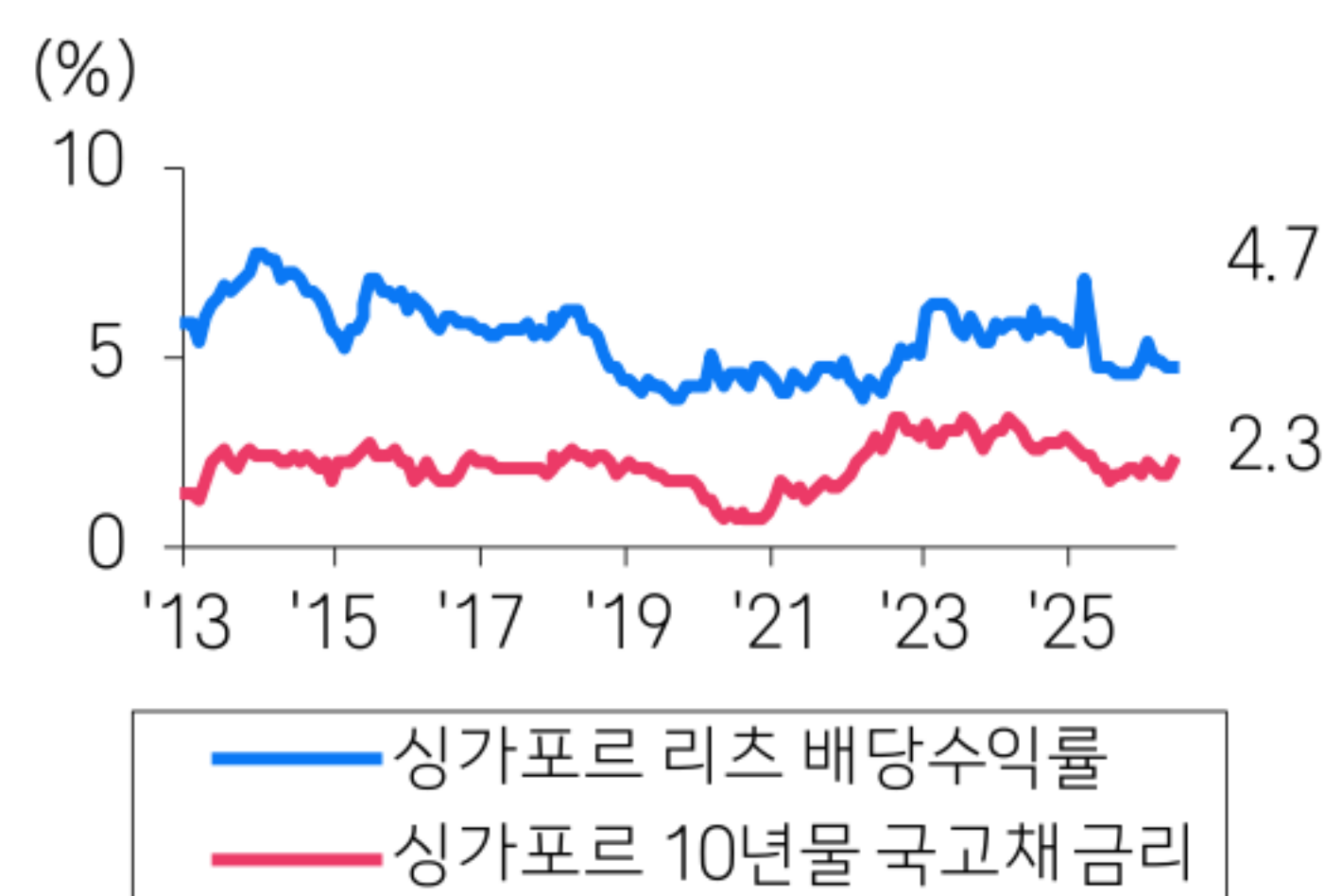
일본 리츠 배당수익률



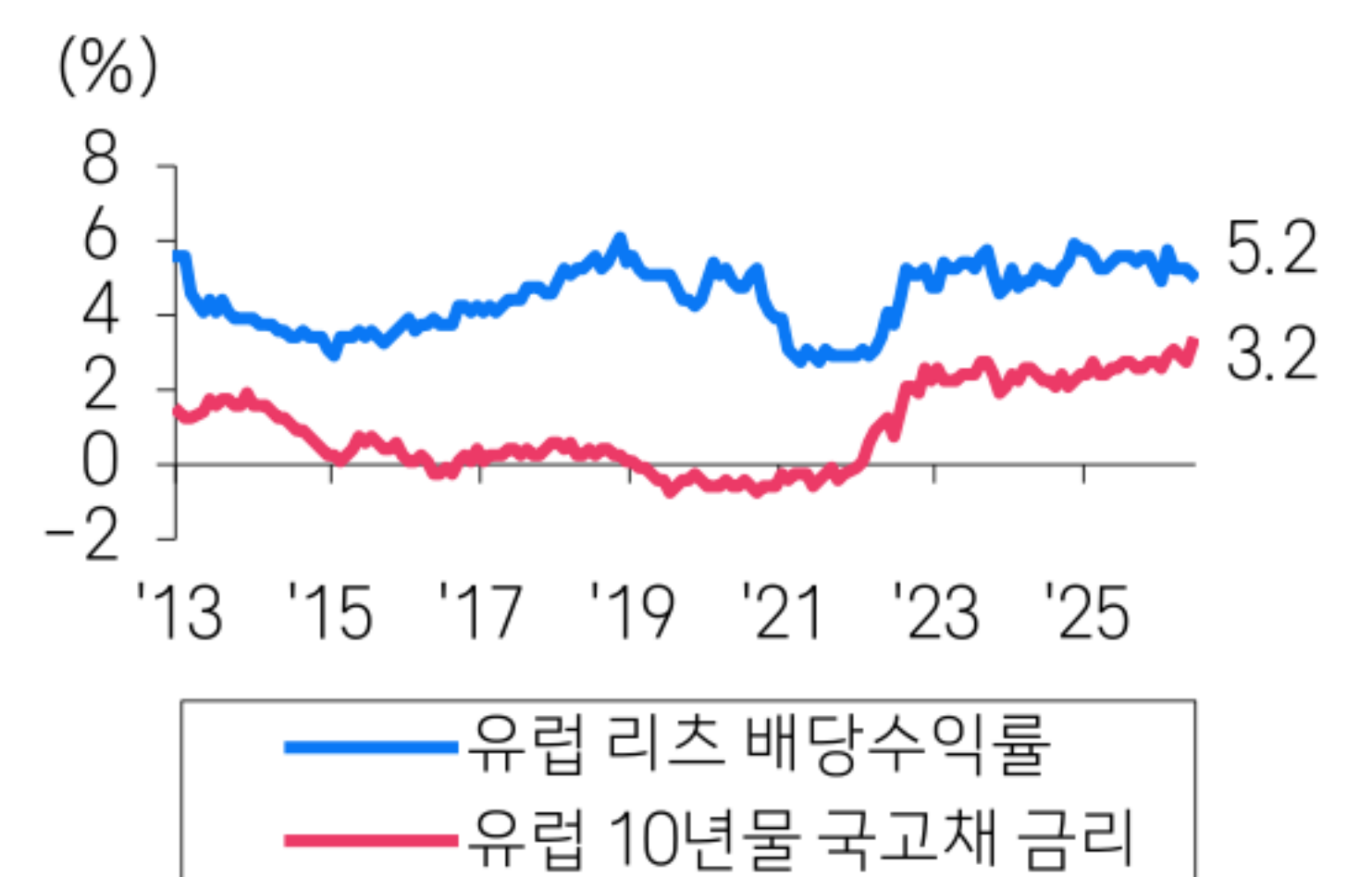
호주 리츠 배당수익률



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 (백만 USD)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	P/FFO (배)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
Welltower Inc	WELL	헬스케어	169,404	1.3	3.5	4.6	37.0	1.5	1.5	39.9	26.6	1.3	-0.9	18.2	13.4
Prologis Inc	PLD	산업용	134,173	3.1	2.4	4.0	22.2	-0.2	-1.5	33.3	8.7	-0.4	-3.8	11.7	-4.6
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	78,799	4.2	12.7	90.5	16.1	-3.5	0.3	-17.9	-3.7	-3.7	-2.0	-39.6	-16.9
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	102,952	2.0	7.1	12.8	31.9	-0.8	-0.7	34.3	36.2	-1.0	-3.1	12.7	22.9
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	71,522	4.1	17.4	37.4	16.7	-2.4	0.8	33.5	19.1	-2.6	-1.5	11.9	5.9
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	72,069	2.6	2.7	4.0	22.7	-1.3	6.0	13.4	23.7	-1.6	3.7	-8.3	10.4
Realty Income Corp	O	리테일	58,561	5.3	1.4	3.6	14.2	-1.6	-2.2	7.8	9.8	-1.8	-4.6	-13.8	-3.5
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	60,825	3.7	6.3	33.9	19.2	-0.2	1.6	16.4	25.5	-0.5	-0.7	-5.2	12.3
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	31,318	5.8	n/a	-38.9	17.8	-5.2	-7.6	-29.1	-17.2	-5.4	-9.9	-50.7	-30.4
VENTAS INC	VTR	헬스케어	47,165	2.2	3.3	2.1	23.7	1.2	1.4	34.2	18.8	1.0	-0.9	12.6	5.6
VICI Properties Inc	VICI	카지노	28,705	7.0	1.0	10.3	9.3	-2.0	0.2	-20.6	-7.3	-2.2	-2.1	-42.2	-20.5
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	30,985	4.4	2.5	7.7	17.7	-2.1	1.9	8.5	12.6	-2.3	-0.5	-13.2	-0.6
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	26,252	3.9	2.2	6.3	16.2	-2.9	-4.2	-0.7	1.4	-3.1	-6.5	-22.3	-11.9
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	36,189	2.9	n/a	-74.5	30.6	-3.1	0.0	35.7	46.5	-3.4	-2.3	14.1	33.3
Equity Residential	EQR	주거용	24,683	4.3	2.4	4.8	16.2	-2.7	-4.2	5.7	4.4	-3.0	-6.5	-16.0	-8.8
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	19,207	2.8	n/a	-19.0	15.3	-3.6	-4.7	-17.4	-6.4	-3.9	-7.1	-39.0	-19.7
Weyerhaeuser Co	WY	목재	18,227	3.3	2.0	2.8	66.6	-2.1	7.8	0.0	6.8	-2.3	5.5	-21.6	-6.5
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	18,201	3.7	3.6	7.3	17.6	-1.4	-3.5	12.3	8.2	-1.6	-5.9	-9.3	-5.0
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	17,654	4.0	2.0	4.6	15.3	-1.9	1.0	0.0	7.6	-2.1	-1.4	-21.7	-5.7
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	15,354	4.6	3.0	7.2	15.6	-0.7	-2.2	-4.4	-4.7	-0.9	-4.5	-26.1	-18.0
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	17,268	12.9	1.1	15.2	n/a	0.7	0.2	12.2	2.5	0.5	-2.1	-9.4	-10.8
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	14,442	3.8	2.5	4.7	17.1	-2.5	-0.3	-5.3	-4.3	-2.8	-2.6	-27.0	-17.6
WP CAREY INC	WPC	혼합형	16,098	5.3	1.9	8.0	13.1	-2.3	-1.4	7.7	9.8	-2.5	-3.7	-13.9	-3.5
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	16,260	4.4	1.6	5.3	13.2	-3.6	-3.1	15.9	18.9	-3.8	-5.4	-5.7	5.7
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	14,360	5.7	2.9	11.4	14.9	-2.8	-1.9	17.9	6.9	-3.0	-4.2	-3.7	-6.4
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	14,366	4.0	2.1	6.7	15.7	-4.2	-4.4	6.4	10.3	-4.4	-6.8	-15.3	-3.0
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	15,704	4.2	15.8	59.9	16.2	-2.7	-0.3	34.5	22.2	-2.9	-2.7	12.8	8.9
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	15,532	6.2	2.4	15.6	10.6	-9.2	-2.2	48.1	27.9	-9.5	-4.5	26.4	14.6
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	12,454	7.5	2.4	20.1	10.4	-3.6	-0.9	-6.0	-4.2	-3.8	-3.2	-27.6	-17.5
UDR INC	UDR	주거용	12,099	4.6	4.5	9.6	14.9	-2.3	-5.2	0.4	2.7	-2.5	-7.6	-21.2	-10.6
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	12,533	3.4	7.3	22.8	20.3	-0.5	1.7	7.9	6.6	-0.7	-0.6	-13.8	-6.7
AMERICAN HOMES 4 RENT - A	AMH	주거용	12,280	3.8	1.9	3.5	17.6	-1.2	2.6	-0.3	6.3	-1.4	0.2	-21.9	-6.9
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	12,756	13.4	1.2	17.8	n/a	1.1	-3.3	15.3	0.4	0.9	-5.7	-6.3	-12.9
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	10,967	3.9	3.1	3.2	16.3	-1.8	-3.4	4.8	-0.9	-2.0	-5.8	-16.8	-14.2
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	14,411	5.9	1.9	2.0	11.9	-3.3	-3.5	24.6	30.0	-3.5	-5.8	3.0	16.7
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	10,841	4.2	2.3	6.2	9.7	-3.9	1.6	9.3	0.6	-4.1	-0.7	-12.3	-12.6
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	10,855	3.2	3.0	8.7	21.0	-1.1	-3.7	26.6	13.3	-1.3	-6.0	4.9	0.1
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	8,132	4.8	1.0	4.7	15.1	-1.4	6.9	0.2	-5.8	-1.6	4.5	-21.5	-19.1
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	AHR	헬스케어	12,200	1.8	2.7	3.3	27.1	1.8	3.5	37.4	17.9	1.6	1.2	15.7	4.6
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	10,177	3.9	3.2	9.8	15.5	-4.6	-3.2	28.1	16.2	-4.8	-5.5	6.4	2.9
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	8,425	6.0	0.5	3.2	7.6	-1.1	1.0	-32.7	-1.2	-1.3	-1.4	-54.4	-14.5
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	9,221	4.3	1.4	3.7	16.6	-2.9	-4.9	1.7	2.9	-3.1	-7.2	-19.9	-10.3
CARETRUST REIT INC	CTRE	헬스케어	9,551	3.9	1.9	9.0	19.9	-1.0	0.5	23.0	11.8	-1.2	-1.8	1.3	-1.5
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	9,229	5.2	3.5	13.1	15.9	-2.1	2.0	5.9	13.7	-2.3	-0.4	-15.8	0.4
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	9,148	4.2	3.0	12.3	12.7	-4.4	-3.9	15.5	13.7	-4.6	-6.3	-6.1	0.4
Lineage, Inc.	LINE	산업용	9,416	5.2	1.3	-0.9	24.7	-1.4	-4.1	3.1	18.1	-1.6	-6.5	-18.5	4.9
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	8,356	3.1	3.1	12.6	20.0	-1.7	-3.0	32.5	10.1	-2.0	-5.4	10.8	-3.2
NNN REIT INC	NNN	리테일	8,802	5.3	2.0	8.7	13.0	-2.8	-1.9	10.3	15.7	-3.0	-4.3	-11.3	2.5
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,230	4.2	1.2	7.0	13.9	-2.6	-5.7	7.3	0.0	-2.9	-8.0	-14.4	-13.2

참고: 8/10 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 (백만SGD)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	P/FFO (배)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
CAPITALAND INTEGRATED COMMER	CICT	리테일	19,568	4.9	1.1	5.7	20.0	-1.2	0.8	8.4	2.9	-2.7	-3.4	-26.3	-19.7
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	12,538	6.0	1.1	6.6	17.9	-1.6	-0.4	-6.9	-11.2	-3.1	-4.6	-41.5	-33.8
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	6,764	6.3	0.7	4.3	19.7	-2.3	-2.3	-4.5	-12.9	-3.8	-6.5	-39.1	-35.6
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	6,144	6.0	0.9	4.4	20.0	-2.4	-2.4	3.4	-9.1	-4.0	-6.6	-31.2	-31.7
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,483	6.7	1.1	7.3	19.6	-0.5	-1.0	-4.0	-7.7	-2.1	-5.2	-38.6	-30.3
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,385	5.0	1.3	6.8	16.9	0.5	-1.8	-4.4	-2.2	-1.1	-6.0	-39.0	-24.9
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,507	5.5	1.0	5.2	18.0	-0.9	-1.8	-2.2	-5.2	-2.4	-6.0	-36.8	-27.8
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,383	5.1	0.7	3.3	18.0	0.0	0.0	18.4	2.8	-1.5	-4.2	-16.2	-19.9
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,421	5.8	0.7	3.2	12.7	-3.3	1.1	-6.1	-8.7	-4.8	-3.1	-40.8	-31.4
FRASERS LOGISTICS & COMMERC	FLT	산업용	3,694	6.1	0.9	4.4	18.7	-1.0	0.5	10.2	-2.5	-2.6	-3.7	-24.4	-25.2
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,312	7.1	0.7	3.9	14.3	-1.1	-5.0	-1.1	-9.9	-2.7	-9.2	-35.8	-32.6
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	-0.2	2.7	2.2	3.4	-1.8	-1.5	-32.4	-19.2
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	1,980	9.0	1.0	6.8	n/a	-2.0	5.6	-9.6	-9.6	-3.5	1.4	-44.2	-32.2
OUE REAL ESTATE INVESTMENT	OUEREIT	혼합형	1,937	6.9	0.6	4.2	n/a	0.0	-2.8	7.7	-2.8	-1.5	-7.0	-26.9	-25.4
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,946	6.3	0.7	5.9	18.9	0.0	0.9	3.9	-5.3	-1.5	-3.3	-30.8	-28.0
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,561	7.7	0.7	6.8	n/a	-0.9	1.9	-8.7	-13.9	-2.5	-2.2	-43.3	-36.6
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,231	7.2	0.7	5.3	n/a	-4.5	-2.8	-1.9	-10.9	-6.0	-6.9	-36.5	-33.6
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,169	7.1	0.7	3.7	16.6	1.5	2.3	-8.9	-14.2	0.0	-1.9	-43.5	-36.8
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,154	6.4	0.6	3.9	18.7	-4.3	-2.6	-4.3	-8.2	-5.8	-6.8	-38.9	-30.8
FRASERS HOSPITALITY TRUST	FHT	호텔	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0.7	n/a	n/a	n/a	-33.9	n/a
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,261	6.4	1.2	9.2	n/a	-4.4	-6.7	13.3	2.0	-5.9	-10.9	-21.3	-20.6
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	969	6.6	0.5	1.9	-44.4	-5.0	-2.6	-3.2	-9.6	-6.6	-6.8	-37.8	-32.2
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	860	8.6	0.8	7.0	n/a	-3.7	-1.3	-2.5	-4.9	-5.3	-5.5	-37.1	-27.6
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	873	9.1	0.8	7.7	n/a	0.7	2.2	0.0	1.5	-0.8	-2.0	-34.6	-21.2
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	616	7.6	n/a	3.7	11.6	-2.1	-4.0	-7.8	-6.9	-3.6	-8.2	-42.4	-29.5
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	488	8.7	n/a	6.3	n/a	0.0	0.0	-16.4	-16.4	-1.5	-4.2	-51.0	-39.0
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	557	n/a	n/a	n/a	n/a	1.0	-1.0	22.2	3.1	-0.5	-5.2	-12.4	-19.5
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHILT	산업용	330	8.9	n/a	5.1	n/a	-4.1	-2.1	-19.7	-16.8	-5.6	-6.3	-54.3	-39.5
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	246	8.1	0.4	8.2	n/a	-0.5	-10.7	-38.0	-36.9	-2.1	-14.9	-72.6	-59.5
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	328	8.9	n/a	5.5	n/a	1.9	3.8	14.9	4.9	0.4	-0.3	-19.7	-17.8
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	185	5.6	0.3	3.7	n/a	-0.6	-0.6	-11.5	-24.7	-2.1	-4.8	-46.1	-47.3
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	231	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-1.1	4.7	2.3	-1.5	-5.3	-29.9	-20.3
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	198	9.5	0.8	7.0	n/a	1.6	1.6	-7.4	-12.5	0.1	-2.6	-42.0	-35.1
PRIME US REIT	PRIME	오피스	234	8.6	0.3	4.2	n/a	1.2	2.5	-5.8	-17.3	-0.3	-1.7	-40.4	-39.9
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	128	n/a	n/a	n/a	n/a	-6.4	4.8	-25.4	-15.4	-7.9	0.6	-60.0	-38.0
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	87	24.5	0.2	4.9	n/a	0.0	-5.8	-22.2	-31.0	-1.5	-10.0	-56.8	-53.6
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	136	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	33.3	-35.6	-11.1	-1.5	29.1	-70.2	-33.8
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: 8/10 종가 기준, Relative return은 STI 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg, 삼성증권

4.3 Valuation & Returns – Japan

REIT	Symbol	Sub sector	Valuation(2026F)				Return				Relative Return			
			시가총액 (십억엔)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
NIPPON BUILDING FUND INC	8951	오피스	1,145	3.8	1.5	6.0	0.7	0.1	-7.2	-9.1	-2.8	-1.5	-42.8	-29.4
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	865	4.4	1.6	6.7	0.3	0.3	-6.4	-9.2	-3.2	-1.3	-42.0	-29.5
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	827	5.0	1.3	7.0	0.8	0.9	2.2	-7.3	-2.7	-0.7	-33.4	-27.6
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	695	4.8	1.2	4.9	-0.3	-1.5	-8.2	-13.6	-3.8	-3.1	-43.8	-33.9
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	729	4.5	1.5	6.0	-0.7	-0.9	4.3	-6.5	-4.2	-2.5	-31.3	-26.7
GLP J-REIT	3281	물류	667	4.9	1.5	6.9	-0.6	-0.1	1.6	-6.6	-4.1	-1.7	-34.0	-26.9
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	612	5.6	1.0	5.4	-0.3	-2.6	-8.5	-13.8	-3.8	-4.2	-44.0	-34.1
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	544	5.0	1.1	5.4	-0.2	-1.2	-7.1	-16.3	-3.8	-2.8	-42.7	-36.6
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	546	4.9	1.5	7.6	-0.4	1.3	-1.5	-6.9	-3.9	-0.3	-37.1	-27.2
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	514	5.6	1.3	7.2	-0.1	-0.6	-6.2	-12.3	-3.6	-2.2	-41.8	-32.6
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	465	7.2	1.3	8.8	0.7	0.5	-11.6	-5.6	-2.8	-1.1	-47.2	-25.9
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	415	4.3	1.7	7.5	-0.3	-3.4	-9.4	-15.2	-3.8	-5.0	-44.9	-35.5
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	479	6.9	1.4	9.4	0.6	2.5	-2.5	-0.9	-2.9	0.9	-38.1	-21.1
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	389	4.4	1.4	7.1	0.4	2.0	-5.2	-9.1	-3.1	0.4	-40.8	-29.4
MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	341	4.8	1.1	n/a	-0.2	-2.7	1.1	-13.2	-3.7	-4.3	-34.4	-33.5
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	318	5.1	1.1	7.4	-0.5	-3.4	-6.9	-18.0	-4.0	-5.0	-42.5	-38.3
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	348	5.5	1.4	8.2	-0.5	-3.7	8.7	-10.8	-4.0	-5.3	-26.9	-31.1
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	304	1.1	1.3	6.3	-1.2	-0.9	-8.7	-13.1	-4.7	-2.5	-44.3	-33.4
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	298	4.0	1.9	8.0	-0.5	-3.7	-2.8	-12.1	-4.0	-5.3	-38.4	-32.3
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	332	4.7	1.2	5.9	0.1	2.0	6.6	-0.8	-3.4	0.4	-29.0	-21.1
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	254	5.2	1.0	5.7	0.2	-3.3	-6.5	-12.2	-3.3	-4.9	-42.1	-32.5
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	258	4.3	1.3	6.0	-0.5	1.4	0.7	-6.4	-4.0	-0.2	-34.9	-26.7
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	262	4.6	1.9	8.9	0.3	-1.1	0.2	-8.4	-3.2	-2.7	-35.4	-28.6
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	239	4.9	1.2	6.0	0.2	-1.9	-8.4	-14.7	-3.3	-3.5	-44.0	-35.0
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	265	4.8	1.1	5.6	-0.5	-0.5	-0.9	-4.7	-4.0	-2.1	-36.5	-25.0
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	227	5.1	1.2	7.1	-0.2	-2.9	-9.8	-16.7	-3.7	-4.5	-45.4	-36.9
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	240	4.3	0.5	6.1	-1.8	-6.4	-2.7	-11.5	-5.3	-8.0	-38.3	-31.8
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	216	5.5	1.2	6.7	0.3	-1.8	-8.7	-14.1	-3.3	-3.4	-44.3	-34.4
HULIC REIT INC	3295	혼합형	223	5.2	1.1	6.0	-0.1	-0.9	-7.2	-12.4	-3.6	-2.5	-42.8	-32.7
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	193	4.7	1.3	6.1	-1.1	-2.5	-1.0	-6.4	-4.6	-4.1	-36.6	-26.7
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	178	4.3	1.4	8.0	0.2	-1.7	-6.7	-10.4	-3.3	-3.3	-42.3	-30.7
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	178	4.7	1.1	4.8	-0.4	-0.9	-2.4	-9.9	-3.9	-2.5	-38.0	-30.2
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	177	6.1	1.2	8.4	-0.1	-2.2	-10.4	-16.4	-3.6	-3.8	-46.0	-36.7
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	182	4.4	1.2	6.0	0.0	1.6	-1.0	-5.1	-3.5	0.0	-36.6	-25.4
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	150	5.5	1.1	9.7	0.5	-1.4	-14.8	-17.0	-3.0	-3.0	-50.4	-37.3
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	143	6.2	1.0	6.6	0.6	-4.3	-10.3	-13.8	-2.9	-5.9	-45.9	-34.1
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	154	4.5	1.4	7.1	0.6	0.9	-4.3	-6.1	-2.9	-0.7	-39.9	-26.3
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	140	5.7	1.0	5.2	-0.1	0.0	-10.6	-8.6	-3.6	-1.6	-46.2	-28.9
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	145	4.2	1.4	7.4	0.6	2.2	-2.0	-2.8	-2.9	0.6	-37.6	-23.1
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	119	5.9	1.1	8.5	-0.9	-2.2	-25.1	-21.2	-4.4	-3.8	-60.7	-41.5

참고: 8/10 종가 기준, Relative return은 Topix 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg, 삼성증권

4.4 Valuation & Returns – Australia

REIT	Symbol	Sub Sector	Valuation(2026F)					Return				Relative Return			
			시가총액 (백만AUD)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	P/FFO (배)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
Goodman Group	GMG	물류	61,201	1.0	2.4	11.0	23.1	-0.9	-0.1	-15.5	-3.4	-3.3	-5.0	-19.9	-9.3
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	24,506	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	2.9	n/a	n/a	n/a	-1.5	n/a
Scentre Group	SCG	리테일	20,735	4.6	1.1	6.4	16.6	-0.5	2.3	3.4	-5.5	-2.9	-2.5	-1.0	-11.4
Stockland	SGP	혼합형	10,505	5.8	1.0	8.3	11.9	0.5	8.5	-23.4	-24.6	-1.9	3.7	-27.8	-30.6
Vicinity Centres?	VCX	리테일	12,575	4.5	1.1	6.2	17.8	-0.4	2.7	8.0	5.9	-2.7	-2.2	3.6	-0.1
Charter Hall Group	CHC	혼합형	11,257	2.1	3.7	17.1	23.1	0.1	6.5	9.7	-2.7	-2.3	1.7	5.3	-8.6
GPT Group	GPT	혼합형	10,057	4.7	0.9	6.2	14.7	0.6	7.4	1.5	-3.1	-1.8	2.5	-2.8	-9.1
Mirvac Group	MGR	혼합형	7,103	5.3	0.7	5.5	13.8	-0.6	5.6	-22.1	-12.2	-2.9	0.7	-26.5	-18.1
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	6,500	6.1	0.7	6.7	9.8	-0.2	8.0	-17.0	-12.6	-2.5	3.2	-21.4	-18.5
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	n/a	n/a	n/a	4.7	n/a	n/a	n/a	13.4	2.2	n/a	n/a	9.0	-3.8
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,747	6.7	0.8	5.4	15.0	-0.8	4.9	-13.8	-6.4	-3.1	0.1	-18.2	-12.3
BWP Trust	BWP	물류	3,181	5.0	0.9	4.6	20.3	0.3	0.8	9.0	-0.9	-2.1	-4.1	4.6	-6.9
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,697	6.7	0.8	5.9	14.3	0.0	1.2	0.4	-5.5	-2.4	-3.7	-4.0	-11.4
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,791	5.8	0.9	6.3	15.2	0.4	3.0	3.4	3.4	-2.0	-1.9	-1.0	-2.5
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,464	6.0	0.8	5.3	16.2	4.2	9.0	6.3	4.2	1.8	4.2	1.9	-1.8
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	1,806	2.3	1.1	8.7	13.0	-0.2	2.1	-20.2	-14.3	-2.6	-2.8	-24.6	-20.3
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	1,892	5.6	0.7	4.5	16.6	-0.3	1.3	-9.0	-8.5	-2.7	-3.5	-13.4	-14.4
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,705	8.1	0.7	7.4	9.7	0.0	3.7	-11.0	-7.4	-2.4	-1.2	-15.4	-13.3
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,633	6.8	0.8	5.8	14.7	-0.4	2.9	-2.0	-2.0	-2.8	-2.0	-6.3	-7.9
Arena REIT	ARF	혼합형	1,045	7.5	0.7	6.7	13.0	-20.7	-21.0	-32.5	-28.1	-23.1	-25.8	-36.8	-34.0
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,152	6.8	0.8	n/a	11.0	1.1	4.8	-2.2	-4.3	-1.2	-0.1	-6.6	-10.3
Aspen Group	APZ	혼합형	1,177	2.1	1.9	7.6	24.6	-1.0	0.2	31.2	-10.7	-3.3	-4.7	26.8	-16.7
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	980	6.4	0.7	4.4	15.2	-4.7	1.1	-18.3	-14.3	-7.1	-3.7	-22.7	-20.2
Abacus Property Group	ABG	오피스	831	9.2	0.5	5.2	10.3	-1.6	1.6	-23.8	-23.1	-4.0	-3.2	-28.2	-29.1
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	759	6.9	0.7	5.1	14.0	-2.0	0.4	-17.3	-9.7	-4.4	-4.4	-21.7	-15.6
Rural Fund Group	RFF	혼합형	865	4.0	0.8	4.3	6.1	0.5	9.9	18.1	12.7	-1.9	5.1	13.7	6.7
Centuria Office REIT	COF	오피스	535	11.3	0.5	6.6	7.9	1.1	1.1	-31.7	-22.2	-1.2	-3.7	-36.1	-28.1
Carindale Property	CDP	리테일	458	5.4	0.8	5.4	14.2	2.6	-0.4	7.8	-1.9	0.2	-5.2	3.4	-7.9
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	407	0.0	0.5	2.9	17.6	-1.3	7.2	-11.4	2.1	-3.7	2.4	-15.8	-3.9
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	365	7.8	0.7	5.5	12.9	1.5	1.5	-12.9	-4.3	-0.9	-3.3	-17.3	-10.2
GDI Property Group	GDI	오피스	343	7.9	0.5	5.8	8.1	-0.8	2.4	-6.6	0.0	-3.1	-2.4	-11.0	-5.9

참고: 8/10 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	0.5	4.8	-11.4	12.9	0.2	-2.5	-15.5	11.7
Champion REIT	2778	오피스	13,774	6.2	0.3	1.9	n/a	0.0	5.9	-1.5	-12.0	-0.3	-1.4	-5.7	-13.2
Fortune REIT	778	리테일	9,659	7.2	0.4	2.4	n/a	-2.1	3.4	-10.6	-4.0	-2.4	-3.9	-14.7	-5.2
Yuexiu REIT	405	혼합형	3,419	8.6	0.2	1.9	n/a	-1.5	0.8	-29.3	-22.7	-1.8	-6.5	-33.4	-23.9
Sunlight REIT	435	혼합형	4,024	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.3	2.7	-3.0	-2.6	-1.6	-4.6	-7.1	-3.8
Hui Xian REIT	87001	혼합형	2,349	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	-26.9	-25.5	-0.3	-7.3	-31.1	-26.7
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	1,733	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.7	-2.5	-32.8	-30.8	-2.0	-9.8	-36.9	-32.0
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,166	10.6	0.7	5.7	n/a	-0.9	3.9	-13.4	-5.7	-1.3	-3.4	-17.6	-6.9
Prosperity REIT	808	오피스	2,375	n/a	0.4	n/a	n/a	-1.6	1.0	3.8	4.5	-2.0	-6.3	-0.3	3.3
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,201	n/a	n/a	n/a	n/a	1.4	7.6	-24.5	-14.1	1.1	0.3	-28.6	-15.3
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,254	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.5	22.2	-15.4	14.9	-2.9	14.9	-19.5	13.7

참고: 8/10 종가 기준, Relative return은 HANGSENG 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg

4.6 Valuation & Returns- U.K REIT

REIT	Symbol	Sub Sector	Valuation(2025F)					Return				Relative Return			
			시가총액 (백만£)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	P/FFO (배)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
SEGRO PLC	SGRO	산업용	12,791	3.5	1.0	5.3	24.6	-3.1	9.7	49.4	31.1	-2.9	6.2	30.4	21.7
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	5,294	5.8	0.8	4.8	13.8	-1.4	6.5	21.7	14.2	-1.2	3.0	2.7	4.9
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,549	6.4	0.9	8.4	14.8	-2.3	2.5	1.3	2.0	-2.2	-1.0	-17.7	-7.4
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	4,441	5.1	0.8	9.0	18.0	-4.8	0.7	15.9	7.5	-4.7	-2.8	-3.1	-1.9
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	4,495	5.2	0.7	7.3	15.2	-2.1	3.5	24.7	8.6	-2.0	0.0	5.7	-0.8
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,709	7.1	0.6	-1.5	12.5	-2.0	1.6	-28.7	-5.8	-1.8	-1.8	-47.7	-15.2
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,850	3.0	0.6	2.1	30.3	-0.9	3.6	-7.4	0.3	-0.7	0.2	-26.4	-9.1
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,481	7.6	0.9	7.9	12.9	0.1	2.7	1.5	-2.3	0.2	-0.8	-17.5	-11.7
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	1,778	5.2	0.7	4.5	15.3	-0.8	3.7	-2.3	-13.7	-0.6	0.3	-21.3	-23.0
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	2,304	3.9	0.6	2.9	21.4	-2.8	3.4	8.7	20.0	-2.6	-0.1	-10.3	10.6
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	9.3	n/a	n/a	n/a	-2.8	n/a	n/a	n/a	-21.8	n/a
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	2,185	4.8	0.9	7.7	15.9	-1.8	0.4	25.4	13.2	-1.7	-3.1	6.4	3.8
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,347	5.1	0.6	5.7	14.8	-1.9	2.8	-6.3	-16.2	-1.8	-0.7	-25.3	-25.6
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,569	5.5	1.0	11.0	13.6	-3.2	4.5	-6.1	2.3	-3.0	1.0	-25.0	-7.0
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,437	2.2	0.7	1.5	45.4	-1.3	5.3	4.7	11.1	-1.1	1.8	-14.3	1.7
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	1,177	7.2	1.0	7.5	0.2	-0.6	-3.0	5.3	5.7	-0.5	-6.5	-13.7	-3.7
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	696	7.6	0.5	-9.6	0.1	0.1	5.6	-14.2	-9.5	0.2	2.1	-33.2	-18.8
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	7.4	-0.5	n/a	n/a	-11.6	-9.9
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	697	5.3	n/a	11.1	0.2	-1.2	1.6	11.7	15.2	-1.1	-1.9	-7.3	5.8
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-16.1	2.7	n/a	n/a	-35.1	-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	-1.6	n/a	n/a	n/a	-20.5	n/a
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	403	7.3	n/a	n/a	n/a	-3.4	-8.1	6.5	-4.9	-3.2	-11.6	-12.5	-14.2
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	371	5.3	0.7	6.7	n/a	-1.2	-1.2	-4.2	-2.6	-1.1	-4.7	-23.2	-11.9
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	353	8.3	0.8	8.1	9.8	-1.4	2.6	16.1	18.2	-1.3	-0.8	-2.9	8.9
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	219	n/a	n/a	n/a	n/a	3.7	-2.6	-14.3	-17.5	3.9	-6.1	-33.3	-26.9
HELICAL PLC	HLCL	리테일	239	7.4	0.5	4.6	n/a	2.0	4.9	-13.0	4.0	2.1	1.4	-32.0	-5.4
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	159	8.2	n/a	n/a	n/a	2.1	2.6	-20.7	-8.2	2.2	-0.9	-39.7	-17.6
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	169	7.5	n/a	n/a	n/a	-1.8	-2.2	0.6	-0.9	-1.7	-5.7	-18.4	-10.3

참고: 8/10 종가 기준, Relative return은 FTSE100 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg

Compliance notice

- 본 조사분석자료의 애널리스트는 2026년 8월 10일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 2026년 8월 10일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 본 조사분석자료에는 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 애널리스트의 의견이 정확하게 반영되었음을 확인합니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에 있습니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.
- 본 조사분석자료에 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 조사분석자료는 기관투자가 등 제3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.

Samsung Securities

Samsung Securities

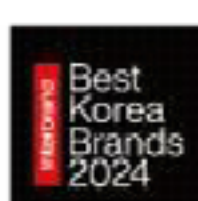
삼성증권

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