

대체투자 Weekly

글로벌 PE의 국내 인프라 시장 진출 가속



리서치센터 리포트
바로가기

▶ 리서치센터 대체투자팀 | 2026년 8월 넷째 주

이경자 팀장 kyungja.lee@samsung.com

홍주미 Research Associate jumi14.hong@samsung.com

I. 국내 부동산/인프라

“PE의 인프라 자산 인수”가 촉발한 capex 사이클에 힘입어 국내 인프라 시장이 활성화되고 있습니다. 주요 투자대상은 AI 데이터센터 및 연계될 전력 인프라입니다. 주목할 만한 것은 국내 인프라 자산 인수와 지분 투자에 활발해진 글로벌 PE의 움직임입니다. 2020~2021년에는 독과점적 구조의 폐기물 산업에서 다수의 딜을 했다면 최근에는 데이터센터, LNG 및 재생에너지 자산 인수와 통합에 적극적입니다. 지난 주 KKR은 SK이터닉스의 최대 주주가 되었습니다. SK E&S와 SK에코플랜트의 재생에너지 사업부를 통합한 법인 ‘이클립스 홀드코’를 설립해 흩어진 재생에너지 사업을 통합함으로써 규모의 경제 효과를 극대화한다는 계획입니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
SK리츠	(8/20) 1,500억원 전단채 리파이낸싱, 금리는 3.7% 8월 말 만기인 전단채 리파이낸싱 금리는 기존 대비 30bp 상승에 불과. 7월 초 발행했던 전단채 금리 4.56%대비 하락 - 올해 가장 큰 리파이낸싱은 9월 예정된 수처리 리파이낸싱, 사측은 대주 풀을 넓히며 조달금리 경쟁력 확보 예정	- AA- 신용등급으로 타 리츠 대비 전단채 발행금리는 시장금리 상승 속에서도 100bp 내외 낮음 - 지난 7월 초 전단채 발행금리가 이례적으로 높았는데 그 주에 시장 유동성이 일시적으로 부족했던 상황이었기 때문. 금리 고점 확인 인식이 높아지며 전단채 금리는 이 수준을 유지할 가능성이 높다고 판단 - SK리츠의 가중평균금리는 최대 4%대 초반에서 억제될 전망
삼성FN리츠	(8/20) 에이원타워 당산동 매입을 위해 전단채 발행 - NH올원리츠로부터 1,630억원에 매입 900억원의 전단채 발행으로 매입자금 마련	포트폴리오에는 5개 오피스로 증가
제이알글로벌리츠	(8/15) 5년간 채무를 분할상환하는 채무 변제계획 발표 - 맨해튼 빌딩 매각으로 현지 대출과 비용 제외 시 1,446억원을 확보 목표 - 벨기에 자산 감평을 놓고 소송 중이며 승소 시 내년 3월부터 이자 지급, 6월부터 원금 상환. 패소하면 내년 말부터 원금 상환	5년 분할 상환으로 채무 문제가 해소되지는 않음 2031년 말 남은 원리금을 갚기 위해 2,10억원대 유상증자 및 사모 사채 발행 추진 계획. 현재 주요 채무는 6천억원대
NH올원리츠	(8/15) 에이원타워 당산 매각 완료 - 연말 원본을 회수해 차입금 상환에 활용, 이후 전사 LTV는 63.4에서 60.5%로 하락하게 됨 - 매각가 1,630억원으로 매입가 1,303억원 대비 25% 차익	매각차익은 2026년 말 결산배당에 지급 예정, 운영배당으로 기당 150원 지급 중이며 매각가를 고려한 처분이익 배당을 포함 시 2026년 말 결산배당은 200원 내외로 환산됨
Sector	News	Implication
금융	(8/1) 국민성장펀드 규모, 기존 150조원에서 200조원으로 확대 - 연간 지원한도를 30조원에서 40조원으로 늘리고 직접 지분투자도 연 3조원에서 5조원으로 늘릴 계획 - 지원대상도 12개 첨단산업에서 우주항공 등으로 확대 - 정책금융은 지방공급 규모를 작년 100조원에서 2018년 164조원으로 확대 - 포용금융의 제도화, 항구화를 위해 금융시스템 구조 개혁	- 승인사업의 2027년 자금 집행 예상액은 13.5조원으로 산정 - 국민성장펀드 집행이 2026년부터 시작되며 관련 산업에 자금 유입 증가, 2027년부터 그 규모는 더욱 확대될 전망

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	1,710	4.8	0.9	4.8	18.3	-3.4	1.4	14.5	-1.9	-2.5	-0.3	-105.5	-65.9
롯데리츠	1,133	6.9	1.0	3.4	14.6	-1.1	12.3	2.5	-1.0	-0.2	10.6	-117.6	-65.1
ESR켄달스퀘어리츠	735	9.3	0.6	3.2	11.4	-9.3	-7.0	-31.7	-30.0	-8.3	-8.7	-151.7	-94.1
한화리츠	984	4.9	1.4	3.9	28.1	-1.4	17.6	39.8	32.2	-0.5	15.9	-80.2	-31.8
신한알파리츠	635	7.0	1.1	4.2	19.5	-1.3	1.0	-4.5	-6.1	-0.4	-0.7	-124.6	-70.1
맵스리얼티	654	3.9	n/a	n/a	n/a	0.7	12.3	50.6	38.5	1.6	10.6	-69.4	-25.5
제이알글로벌리츠	233	19.5	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	-54.5	-57.8	0.9	-1.7	-174.5	-121.8
삼성FN리츠	486	5.2	1.2	3.4	25.4	-2.0	-3.1	23.9	13.4	-1.1	-4.8	-96.1	-50.7
코람코라이프인프라	419	8.4	1.0	3.9	3.8	-1.3	7.2	-0.1	-2.4	-0.3	5.5	-120.2	-66.4
코람코더원리츠	440	3.1	1.6	4.2	28.9	-0.5	6.9	91.2	-15.2	0.5	5.2	-28.8	-79.2
KB스타리츠	214	24.0	0.4	4.7	n/a	-2.9	-4.0	-63.0	-56.6	-2.0	-5.7	-183.1	-120.6
디앤디플랫폼리츠	190	16.8	0.6	5.2	12.2	-2.5	8.2	-33.9	-36.5	-1.6	6.5	-153.9	-100.6
이리츠코크렙	201	11.3	0.9	8.0	8.6	-0.8	6.7	-28.2	-30.9	0.2	5.0	-148.3	-94.9
이지스밸류리츠	260	8.6	0.7	2.5	27.6	-0.1	9.2	-16.8	-10.2	0.8	7.5	-136.8	-74.2
신한서부티엔디리츠	238	14.5	0.8	3.5	13.4	-6.1	4.6	11.2	7.6	-5.1	2.9	-108.8	-56.4
NH올원리츠	156	10.6	0.7	6.3	16.7	-3.6	-4.1	-10.1	-15.6	-2.6	-5.7	-130.2	-79.6
이지스레지던스리츠	124	8.9	0.4	15.0	2.9	-2.6	2.3	-16.3	-11.6	-1.7	0.6	-136.3	-75.6
미래에셋글로벌리츠	61	16.9	0.4	0.8	n/a	-3.3	-8.9	-43.5	-40.2	-2.4	-10.6	-163.6	-104.3

참고: 8/21 중가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률, 맵스리얼티는 부동산공모펀드(만기 40년)이며 연 1회 배당

자료: FnGuide, 삼성증권

1.3 한국 리츠/인프라 DPS 추정치

(원)	분기 DPS				연간 DPS		배당수익률 (%)	
	1Q26	2Q26F	3Q26F	4Q26F	2026F	2027F	2026F	2027F
SK리츠	67	67	68	68	270	278	4.8%	4.9%
ESR켄달스퀘어리츠	-	139	-	139	278	278	9.3%	9.3%
디앤디플랫폼리츠	120	-	240	-	360	260	16.8%	12.1%
롯데리츠	-	134	-	137	271	292	6.9%	7.4%
신한알파리츠	182	-	184	-	366	371	7.0%	7.1%
이지스밸류리츠	160	-	160	-	320	330	7.0%	7.2%
코람코라이프인프라리츠	-	164	-	199	363	328	8.4%	7.6%
코람코더원리츠	90	90	65	90	335	335	3.1%	3.1%
맥쿼리인프라	-	350	-	350	700	700	7.3%	7.3%
이지스레지던스리츠	-	150	-	150	300	300	5.5%	5.5%
한화리츠	-	135	-	135	270	270	4.9%	4.9%
신한서부티엔디리츠	-	135	-	425	560	276	14.5%	7.1%
KB발해인프라	-	325	-	325	650	650	6.3%	6.3%

참고: 8/21 중가 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	4,569	7.3	1.4	6.9	-1.5	-4.9	-18.0	-15.2	-0.6	-6.6	-138.0	-79.2
KB발해인프라	1,262	6.3	1.5	0.0	0.0	-5.9	n/a	2.8	0.9	-7.5	n/a	-61.2
아이에스동서	455	3.3	0.3	11.7	-10.0	-15.5	-19.7	-35.5	-9.1	-17.2	-139.8	-99.5
한국자산신탁	307	6.0	0.3	2.8	4.2	14.9	4.8	3.1	5.1	13.2	-115.2	-61.0
SK디앤디	84	13.3	0.1	4.3	-6.7	-18.3	-54.3	-64.5	-5.8	-20.0	-174.4	-128.6

참고: 8/21 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률

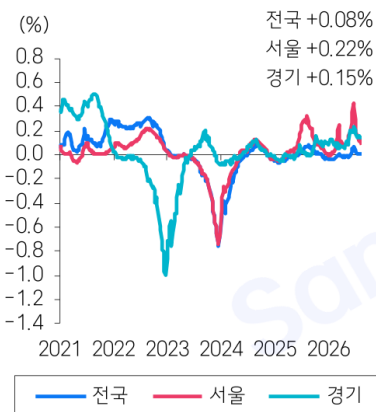
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.22% 상승. 국지적으로 하락 거래 발생했으나 수요가 견고한 역세권, 대단지 등에서 상승 계약 체결되며 상승
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.19% 상승. 서초구, 강남구 하락세를 보인 반면 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구 등 중하위권 지역이 강세를 보임
분양시장	8월 넷째 주, 전국 10개 단지 5,430가구 분양 예정. 서울은 소규모 물량이 제한적으로 공급되는 반면 경기는 대단지 공급 이어지며 양극화 뚜렷

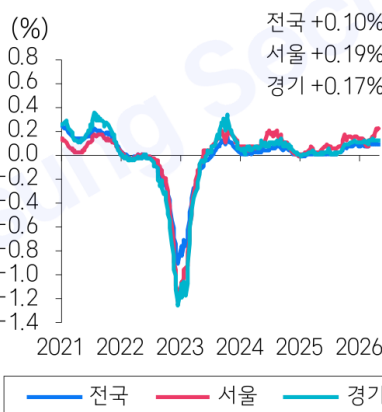
자료: 부동산원(8/21 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



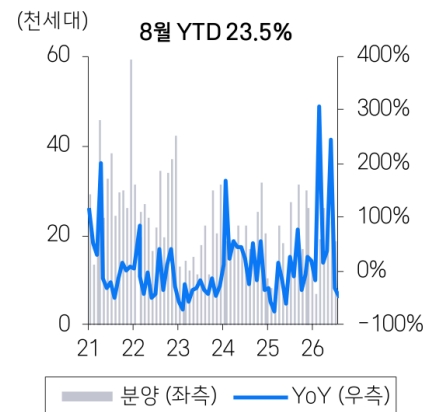
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



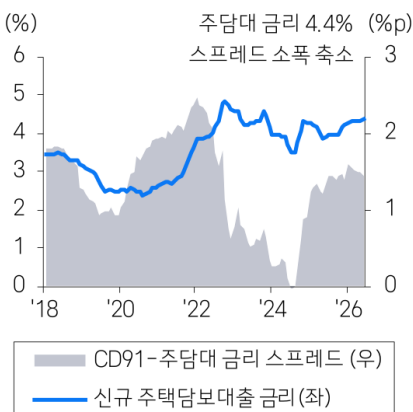
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



자료: 한국부동산원, 삼성증권

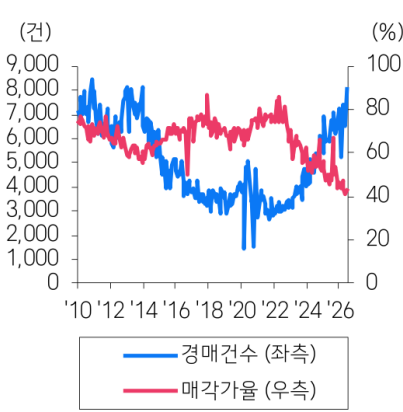
신규 기준 주택 담보대출 금리



참고: 6월 말 기준

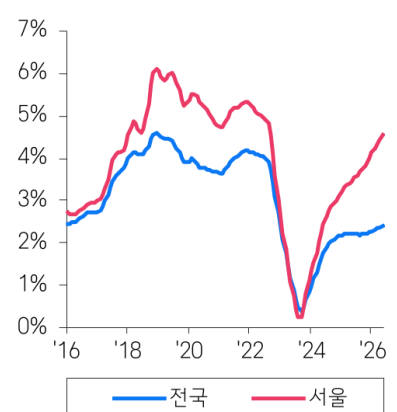
자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 대체투자

“데이터센터의 부채 리스크 부각” 지난 주 미국 데이터센터 개발 붐을 둘러싼 리스크가 크게 부각됐습니다. 하이퍼스케일러들은 데이터센터 투자를 크게 늘리는 가운데, 자체 현금흐름만으로는 이를 감당하지 못해 대규모 부외금융에 의존해왔습니다. 이 데이터센터 건설 자금의 상환 가능성, 건설 지연, 완공 리스크 등이 복합적으로 작용했습니다. 2026~2028년 미국 데이터센터 관련 대출 만기가 순차적으로 도래하면서 관련된 노이즈는 지속적으로 발생할 수 있습니다.

2.1 Valuation & Returns – Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	-0.4	-2.7	14.8	14.1	1.0	-6.3	-3.8	2.0
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	-0.7	-0.2	2.0	3.3	0.7	-3.7	-16.7	-8.8
SPGTINDTR INDEX	인프라	-0.8	-4.3	9.4	7.3	0.6	-7.9	-9.3	-4.8
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	0.5	8.1	-9.3	-4.7	1.9	4.6	-28.0	-16.8
BHEDGE INDEX	헤지펀드	-0.1	-0.4	11.3	4.4	1.3	-3.9	-7.3	-7.7
SPGSCITR INDEX	원자재	2.8	3.9	51.9	48.1	4.2	0.3	33.2	36.0
NPPIODV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	4.4	2.8	n/a	n/a	-14.2	-9.4
BITCOIN INDEX	비트코인	19.9	20.0	-33.9	-11.8	21.4	16.4	-52.6	-23.9
ETHEREUM INDEX	이더리움	26.6	29.6	-50.1	-18.7	28.1	26.0	-68.8	-30.8

참고: 8/21 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 0.1% 상승, S&P500 지수(-1.4%)를 1.5%p 상회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 0.4% 하락
섹터별 성과	헬스케어 > 숙박 > 산업용 > 주거 > 넷리스 > 오피스 > 리테일 > 셀프 스토리지 > 데이터센터 순 성과
국가별 성과	홍콩 리츠가 2.3% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠인프라는 2.2% 하락하며 코스피 지수(-0.9%)를 1.3%p 하회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
사모대출	(8/17) 블랙스톤과 블루아울의 비상장BDC, 회사채 직접 발행 - 블랙스톤의 BCRED는 5년물 5억 달러 회사채 발행 추진 - 이는 국내 대비 2.3%p의 프리미엄으로 비교적 양호한 수준 - 블루아울도 유사한 시기에 발행 추진	- 지난 4월, 블랙스톤과 블루아울의 회사채 발행에 성공하며 BDC에 대한 우려는 일시 완화된 바 있음 - 올 들어 두번째 공모채 발행으로 BDC 환매 리스크는 시스템 리스크로 번질 가능성이 아님에 무게
데이터센터	(8/10) 엔비디아, 주요 금융 6사와 금융플랫폼 설립 추진 - 아폴로, 블랙록, 블랙스톤, 브룩필드, 골드만삭스, KKR과 MOU 체결 - 하이퍼스케일러, 프론티어시랩, 기업의 데이터센터 구축 및 엔비디아 하드웨어 구매를 위해 5천억 달러 이상의 제3자 자본을 유지하는 금융 플랫폼 - GPU를 상업용 부동산이나 인프라처럼 담보로 차입 가능한 자산으로 취급하는 구조, 고객사는 자체 B/S 부담 없이 사모자본을 이용	- 순환금융(Circular financing) 구조에 대한 우려도 함께 제기 - 사모대출 시장은 직접대출을 넘어 실물자산 기반(ABF) 구조가 빠르게 확산될 전망

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	2.5	3.0	6.2	-0.4	-2.7	14.8	14.1	-0.8	-0.5	1.7	2.0
TEREEE INDEX	유럽	5.5	0.8	7.4	-1.0	-2.0	12.9	11.9	-0.8	-3.1	10.5	8.6
ERASA INDEX	아시아	6.1	1.1	6.5	-2.1	-2.4	-16.6	-13.1	-1.5	-1.2	-17.9	-12.1
TERNAU INDEX	미국	3.6	2.3	5.7	-0.3	-3.8	19.5	19.0	0.0	0.0	0.0	0.1
ERGLJPJ Index	일본	5.1	1.3	6.6	-0.3	-3.3	-6.3	-10.6	-0.6	0.8	-8.4	-2.3
TERGLSGL Index	싱가포르	5.9	0.9	5.0	0.5	-0.1	5.8	-0.9	0.0	-1.1	-1.8	-1.3
TERGLCAL Index	캐나다	4.8	0.8	2.4	-1.4	-5.0	6.3	9.1	-0.2	0.6	-0.8	0.7
TENUKRE INDEX	영국	5.1	0.8	6.8	-1.4	-1.4	20.4	15.1	0.0	0.0	0.6	0.1
TERGLHKL INDEX	홍콩	6.5	0.6	1.6	2.3	2.1	1.4	15.4	-3.1	-5.6	-23.8	-7.8
TERGLAUA Index	호주	7.1	1.2	8.7	-4.2	-2.0	-13.1	-9.9	0.2	-0.3	-0.3	-0.8

참고: 8/21 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

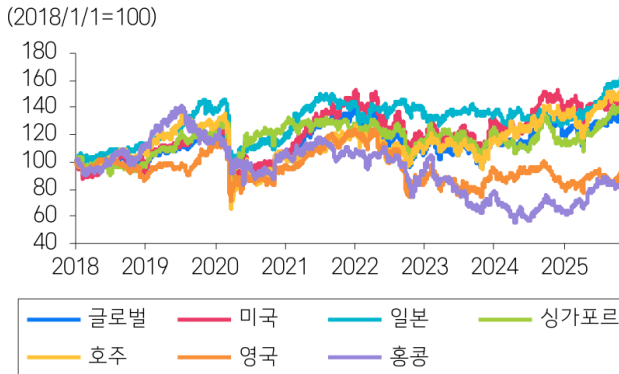
(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	Alexandria Real Estate Equities Inc	HEALTHPEAK PROPERTIES INC	REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	Iron Mountain Inc	Digital Realty Trust Inc	Equinix Inc
섹터	오피스	헬스케어	산업용	셀프 스토리지	데이터센터	데이터센터
Chg	14.0	4.0	3.8	-6.1	-3.7	-2.9
J-REIT	GLOBAL ONE REIT	JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	NIPPON PROLOGIS REIT INC	KDX REALTY INVESTMENT CORP
섹터	오피스	혼합형	호텔	산업용	물류	오피스
Chg	0.1	-0.4	-0.7	-6.1	-5.3	-5.1
S-REIT	SUNTEC REIT	QUE REAL ESTATE INVESTMENT T	KEPPEL DC REIT	LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	IREIT GLOBAL	DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST
섹터	혼합형	혼합형	혼합형	리테일	오피스	산업용
Chg	4.0	2.9	1.8	-12.5	-8.3	-5.8
HK-REIT	Regal Real Estate Investment	Link REIT	SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	Fortune REIT	China Merchants Commercial	Hui Xian REIT
섹터	호텔	리테일	산업용	리테일	오피스	혼합형
Chg	2.6	2.5	1.5	-2.2	-1.4	-1.4
UK-REIT	REGIONAL REIT LTD	SHAFTESBURY CAPITAL PLC	PRIMARY HEALTH PROPERTIES	SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	LAND SECURITIES GROUP PLC	HELICAL PLC
섹터	리테일	리테일	헬스케어	혼합형	혼합형	리테일
Chg	2.4	1.7	1.6	-2.7	-2.6	-2.0
A-REIT	Stockland	Abacus Property Group	Arena REIT	Charter Hall Group	Goodman Group	GPT Group
섹터	혼합형	오피스	혼합형	혼합형	물류	혼합형
Chg	12.4	3.5	6.4	-9.4	-7.8	-5.4

참고: 8/21 종가 기준

자료: Bloomberg, 삼성증권

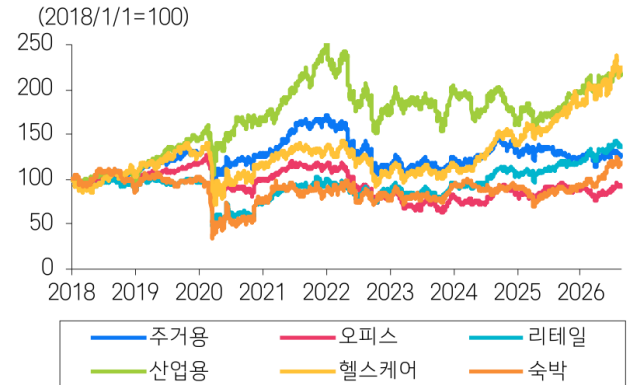
IV. Datapack - 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



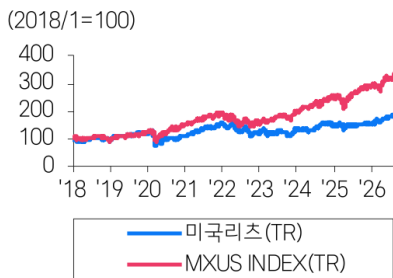
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

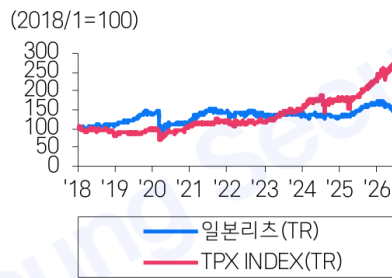


자료: Bloomberg, 삼성증권

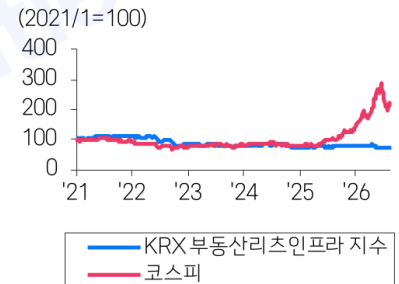
USREIT와 주식시장 total return



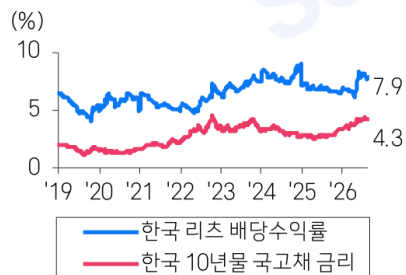
J-REIT와 주식시장 total return



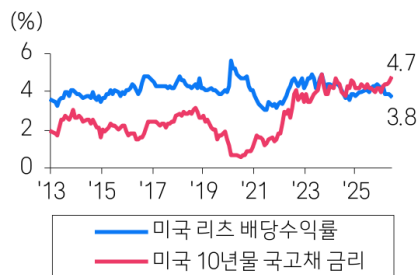
국내 리츠와 주식시장 total return



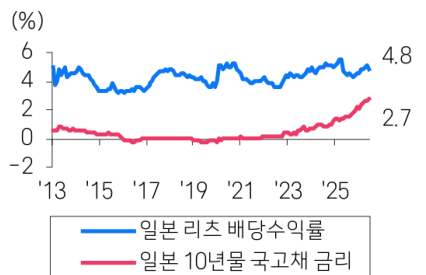
한국 리츠 배당수익률



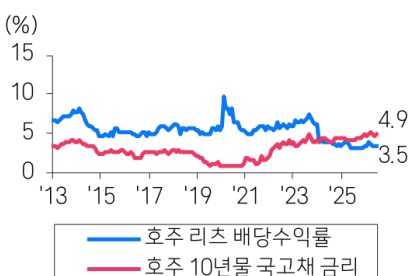
미국 리츠 배당수익률



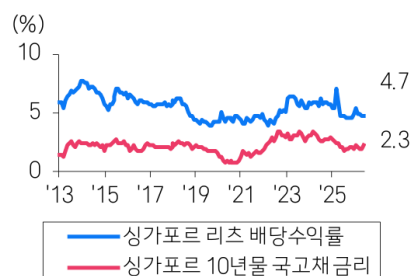
일본 리츠 배당수익률



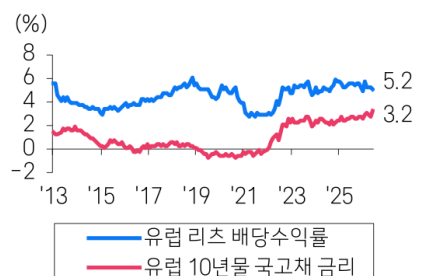
호주 리츠 배당수익률



싱가포르 리츠 배당수익률



유럽 리츠 배당수익률



자료: Bloomberg, 삼성증권

자료: Bloomberg, 삼성증권

자료: Bloomberg, 삼성증권

4.1 Valuation & Returns - US REIT

REIT	Symbol	Sub sector	Valuation(2026F)					Return				Relative Return			
			시가총액 (백만 USD)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	P/FFO (배)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
Welltower Inc	WELL	헬스케어	172,417	1.3	3.6	4.6	37.5	1.7	-5.1	45.5	28.9	2.6	-8.6	26.8	16.8
Prologis Inc	PLD	산업용	137,112	3.0	n/a	4.1	22.6	0.8	-3.9	26.3	11.1	1.8	-7.5	7.6	-1.0
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	81,916	4.1	12.1	90.6	16.6	2.1	5.5	-17.0	0.1	3.0	1.9	-35.7	-12.0
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	105,124	1.9	7.3	12.8	33.2	-2.9	-1.7	35.5	39.1	-2.0	-5.3	16.8	26.9
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	70,630	4.1	17.6	64.3	16.6	-1.5	-5.0	23.6	17.9	-0.6	-8.5	5.0	5.8
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	71,813	2.6	2.7	4.0	22.7	-3.7	-4.2	14.1	23.2	-2.8	-7.8	-4.6	11.1
Realty Income Corp	O	리테일	59,233	5.2	1.4	3.6	14.3	0.3	-4.6	6.2	11.1	1.2	-8.1	-12.4	-1.1
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	60,224	3.7	6.2	34.2	19.0	-0.6	0.0	9.8	24.3	0.4	-3.5	-8.9	12.2
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	32,126	5.6	n/a	-40.8	18.3	1.4	0.8	-27.2	-15.0	2.4	-2.7	-45.9	-27.1
Ventas Inc	VTR	헬스케어	47,735	2.2	3.3	2.1	24.0	2.1	-7.4	37.3	20.3	3.0	-11.0	18.6	8.2
Vici Properties Inc	VICI	카지노	29,190	6.9	1.0	10.3	9.5	2.1	-0.8	-20.6	-5.7	3.0	-4.4	-39.3	-17.8
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	31,015	4.4	2.4	7.7	17.6	-0.1	-0.6	2.8	12.7	0.9	-4.1	-15.8	0.6
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	26,283	3.9	2.1	6.5	16.2	n/a	-2.9	-4.9	1.5	n/a	-6.5	-23.6	-10.6
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	36,326	2.9	n/a	-74.5	30.5	-6.1	-4.9	30.0	47.1	-5.2	-8.4	11.3	35.0
Equity Residential	EQR	주거용	n/a	n/a	n/a	4.5	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	19,371	2.7	n/a	-19.0	15.5	0.3	5.2	-18.1	-5.6	1.2	1.7	-36.7	-17.7
Weyerhaeuser Co	WY	목재	17,608	3.4	1.9	2.8	64.3	1.5	2.0	-8.9	3.1	2.4	-1.5	-27.6	-9.0
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	18,574	3.6	3.6	7.2	17.9	2.1	-1.5	8.3	10.4	3.0	-5.1	-10.3	-1.7
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	17,784	4.0	2.0	5.1	15.4	1.4	1.1	-3.7	8.3	2.3	-2.4	-22.4	-3.8
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	15,235	4.7	3.0	7.3	15.4	0.1	-1.9	-8.2	-5.5	1.1	-5.5	-26.9	-17.6
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	17,456	12.7	1.2	15.2	n/a	-0.9	3.2	9.6	3.6	0.0	-0.4	-9.1	-8.5
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	14,818	3.7	3.0	5.7	17.5	0.2	-0.1	-4.2	-1.8	1.2	-3.7	-22.9	-13.9
WP CAREY INC	WPC	혼합형	16,221	5.3	1.8	8.2	13.1	-0.4	-7.2	7.7	10.6	0.5	-10.7	-11.0	-1.5
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	16,199	4.4	1.6	5.4	13.2	-1.4	-8.0	8.2	18.5	-0.5	-11.5	-10.5	6.4
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	14,123	5.8	2.7	14.0	14.7	0.1	-9.9	10.3	5.1	1.0	-13.4	-8.4	-7.0
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	14,357	4.0	2.1	6.7	15.6	-0.4	-7.4	5.1	10.2	0.5	-11.0	-13.5	-1.9
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	15,311	4.3	15.4	59.7	15.8	-1.1	-5.4	18.9	19.1	-0.1	-9.0	0.3	7.0
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	15,902	6.0	2.5	15.6	10.8	1.8	-5.3	37.3	30.9	2.7	-8.8	18.6	18.8
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	12,670	7.4	2.4	20.1	10.6	3.1	-3.6	-9.6	-2.6	4.0	-7.1	-28.2	-14.7
UDR INC	UDR	주거용	12,134	4.6	4.8	10.3	14.9	1.4	-4.6	-3.6	3.0	2.3	-8.1	-22.3	-9.1
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	12,703	3.3	7.4	22.8	20.5	0.9	-0.9	8.3	8.0	1.8	-4.4	-10.4	-4.1
AMERICAN HOMES 4 RENT - A	AMH	주거용	12,360	3.8	1.9	3.5	17.6	2.1	2.9	-3.9	7.0	3.1	-0.6	-22.6	-5.1
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	12,910	13.2	1.2	17.8	n/a	-0.5	2.8	10.2	1.6	0.4	-0.7	-8.4	-10.5
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	10,817	3.9	3.1	3.5	16.1	-0.6	-5.4	-1.7	-2.3	0.3	-8.9	-20.4	-14.4
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	14,756	5.7	2.0	3.1	12.1	4.0	-3.9	20.6	33.1	4.9	-7.4	1.9	21.0
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	10,804	4.2	2.3	6.3	9.7	1.5	-2.1	-2.5	0.3	2.4	-5.6	-21.1	-11.8
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	10,808	3.2	3.0	8.7	20.9	-1.3	-5.7	18.6	12.8	-0.3	-9.2	-0.1	0.7
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	8,302	4.7	1.0	4.2	15.5	3.8	-4.5	-7.9	-3.8	4.7	-8.1	-26.6	-16.0
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	AHR	헬스케어	13,042	1.8	2.4	3.2	26.2	2.3	-2.6	31.7	18.8	3.2	-6.2	13.0	6.7
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	10,143	3.9	3.2	10.2	15.5	-1.1	-7.4	17.4	15.8	-0.2	-10.9	-1.3	3.7
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	9,321	5.4	0.5	3.2	8.4	14.0	5.0	-33.9	9.3	14.9	1.5	-52.6	-2.8
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	9,189	4.3	1.4	3.7	16.6	-0.9	-8.4	1.0	2.6	0.0	-11.9	-17.6	-9.5
CARETRUST REIT INC	CTRE	헬스케어	9,352	4.0	1.7	8.8	19.4	0.8	-8.5	14.9	9.5	1.7	-12.0	-3.7	-2.7
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	9,207	5.2	3.5	13.2	15.9	-0.6	-2.9	-0.5	13.4	0.3	-6.4	-19.2	1.3
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	8,994	4.2	3.0	11.0	12.5	-1.5	-9.6	5.2	11.8	-0.6	-13.2	-13.5	-0.3
Lineage, Inc.	LINE	산업용	9,475	5.1	1.3	-0.9	24.9	2.0	0.5	3.3	18.9	2.9	-3.1	-15.4	6.8
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	8,343	3.1	3.1	12.6	20.0	0.0	-6.1	22.0	9.9	1.0	-9.6	3.4	-2.2
NNN REIT INC	NNN	리테일	8,796	5.3	2.0	8.7	13.0	-0.7	-7.2	8.1	15.6	0.2	-10.7	-10.6	3.5
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,211	4.2	0.9	5.6	13.9	-0.4	-10.8	-0.2	-0.2	0.6	-14.3	-18.9	-12.4

참고: 8/21 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	19,091	5.0	1.1	5.7	19.5	-1.2	-1.6	6.7	0.4	0.1	-3.4	-27.1	-22.0
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	12,288	6.1	1.1	6.6	17.6	0.8	-1.2	-7.7	-12.9	2.2	-3.0	-41.5	-35.4
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	6,768	6.3	0.7	4.3	19.7	0.8	-3.8	-5.9	-12.9	2.2	-5.6	-39.6	-35.4
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	6,013	6.2	0.9	4.4	19.5	0.0	-2.5	-0.8	-11.4	1.4	-4.3	-34.6	-33.8
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,483	6.7	1.1	7.3	19.6	0.5	-0.5	-4.5	-7.7	1.9	-2.3	-38.2	-30.1
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,532	4.9	1.3	6.8	16.1	1.8	0.4	-1.8	0.4	3.2	-1.4	-35.5	-22.0
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,466	5.6	1.0	5.1	18.3	0.0	-3.5	-2.7	-6.0	1.4	-5.3	-36.4	-28.5
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,620	4.9	0.8	3.4	20.5	4.0	2.6	22.8	8.3	5.4	0.8	-10.9	-14.1
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,432	5.8	0.7	3.2	12.7	1.7	1.1	-7.6	-8.7	3.1	-0.7	-41.4	-31.2
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	FLT	산업용	3,599	6.2	0.9	4.4	18.2	-1.6	-4.1	6.2	-5.0	-0.2	-5.9	-27.6	-27.5
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,317	7.1	0.7	3.9	14.3	0.0	-5.0	-0.6	-9.9	1.4	-6.8	-34.3	-32.4
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	2,702	4.3	1.6	7.6	n/a	1.0	-0.7	0.7	1.5	2.4	-2.5	-33.0	-21.0
ESR-LOGOSREIT	EREIT	산업용	1,911	9.3	1.0	6.8	n/a	0.0	-3.7	-12.6	-12.9	1.4	-5.5	-46.4	-35.4
QUE REAL ESTATE INVESTMENT	OUEREIT	혼합형	1,993	6.7	0.6	4.2	n/a	2.9	-4.0	10.8	0.0	4.2	-5.8	-23.0	-22.4
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,896	6.5	0.7	5.9	18.4	1.8	-1.7	-1.4	-7.8	3.2	-3.5	-35.2	-30.2
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,482	8.1	0.7	5.1	n/a	-1.5	-2.5	-15.0	-18.4	-0.1	-4.3	-48.7	-40.9
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,219	7.2	0.7	5.3	n/a	-0.9	-4.5	-2.8	-11.8	0.4	-6.3	-36.5	-34.2
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,125	7.3	0.6	3.8	16.0	0.0	-2.3	-12.3	-17.4	1.4	-4.1	-46.1	-39.9
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,133	6.5	0.6	3.9	18.3	-0.9	-6.8	-5.2	-9.8	0.5	-8.6	-38.9	-32.3
FRASERS HOSPITALITY TRUST	FHT	호텔	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	n/a	n/a	n/a	-33.8	n/a
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,228	6.6	1.2	9.2	n/a	-0.7	-9.1	10.4	-0.7	0.7	-10.9	-23.4	-23.1
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	975	6.6	0.5	1.9	108.6	0.0	-2.6	-3.2	-9.0	1.4	-4.4	-36.9	-31.4
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	855	8.6	0.8	6.6	n/a	-3.8	-1.9	0.0	-5.5	-2.4	-3.7	-33.8	-28.0
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	866	9.2	0.8	7.7	n/a	-2.1	0.0	-0.7	0.7	-0.8	-1.8	-34.5	-21.7
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	658	7.1	n/a	3.9	13.4	-3.8	3.0	1.0	0.0	-2.4	1.2	-32.8	-22.4
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	456	9.3	n/a	6.3	n/a	-4.4	-6.5	-21.8	-21.8	-3.1	-8.3	-55.6	-44.3
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	551	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.0	-5.8	19.5	2.1	0.4	-7.6	-14.3	-20.4
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	284	10.4	n/a	5.1	n/a	-5.8	-16.5	-27.7	-28.3	-4.4	-18.3	-61.4	-50.8
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	223	8.9	0.3	8.2	n/a	-8.3	-10.3	-40.7	-42.8	-6.9	-12.1	-74.5	-65.2
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	310	9.4	n/a	5.5	n/a	-2.9	-1.9	6.3	-1.0	-1.5	-3.7	-27.5	-23.4
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	185	5.6	0.3	3.7	n/a	-2.2	-0.6	-15.7	-24.7	-0.8	-2.4	-49.5	-47.1
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	234	n/a	n/a	n/a	n/a	-3.2	2.3	4.7	3.4	-1.8	0.5	-29.1	-19.0
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	195	9.7	0.7	5.3	n/a	0.0	0.0	-10.1	-13.9	1.4	-1.8	-43.9	-36.3
PRIME US REIT	PRIME	오피스	221	8.4	0.3	4.2	n/a	-5.5	-0.6	-7.8	-21.8	-4.1	-2.4	-41.5	-44.3
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	133	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-2.1	-22.0	-11.5	1.4	-3.9	-55.8	-34.0
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	83	25.5	0.2	4.9	n/a	0.0	-4.1	-33.8	-33.8	1.4	-5.9	-67.6	-56.2
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	119	n/a	n/a	n/a	n/a	-12.5	0.0	-43.6	-22.2	-11.1	-1.8	-77.4	-44.7
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: 8/21 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	1,132	4.0	1.5	5.9	-0.5	-4.6	-11.0	-10.1	2.2	-6.0	-42.2	-29.5
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	863	4.4	1.6	6.7	0.1	-3.3	-8.0	-9.5	2.9	-4.7	-39.2	-28.8
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	829	5.0	1.3	7.0	-0.5	-2.6	0.7	-7.2	2.3	-4.0	-30.5	-26.5
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	695	4.8	1.2	4.9	-0.7	-3.1	-8.6	-13.6	2.1	-4.5	-39.7	-32.9
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	724	4.5	1.5	6.0	-1.7	-5.3	3.2	-7.1	1.1	-6.7	-27.9	-26.4
GLPJ-REIT	3281	물류	666	4.9	1.5	6.9	-0.5	-3.4	0.5	-6.8	2.3	-4.8	-30.7	-26.1
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	605	5.6	1.0	5.4	-1.0	-5.1	-10.9	-14.8	1.8	-6.5	-42.1	-34.1
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	543	5.0	1.1	5.4	-0.9	-3.6	-8.2	-16.5	1.9	-5.0	-39.4	-35.8
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	552	4.9	1.6	7.6	0.5	-1.7	-0.2	-5.9	3.3	-3.1	-31.4	-25.2
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	514	5.6	1.3	7.2	-0.9	-1.9	-9.5	-12.2	1.9	-3.3	-40.7	-31.6
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	463	7.2	1.3	8.8	-1.3	-2.4	-11.5	-5.9	1.5	-3.8	-42.7	-25.2
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	416	4.2	1.7	7.5	-0.5	-3.1	-11.3	-14.9	2.3	-4.5	-42.4	-34.2
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	477	6.9	1.4	9.4	-1.3	-0.7	-3.8	-1.2	1.4	-2.1	-35.0	-20.5
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	393	4.5	1.4	6.8	0.3	-0.4	-6.7	-8.1	3.1	-1.8	-37.9	-27.4
NETSCOUT LOGISTICS PARTNERSHIP	3471	산업용	342	4.7	1.1	n/a	-0.1	-4.2	-0.2	-13.1	2.7	-5.6	-31.4	-32.4
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	316	5.1	1.1	7.4	-1.1	-4.1	-9.6	-18.4	1.7	-5.4	-40.8	-37.8
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	349	5.8	1.4	8.2	0.0	-6.1	7.1	-10.6	2.8	-7.5	-24.0	-29.9
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	303	1.1	1.2	6.3	-0.8	-4.6	-10.5	-13.5	2.0	-6.0	-41.7	-32.8
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	303	4.0	2.0	8.0	0.3	-1.3	-2.6	-10.5	3.1	-2.7	-33.8	-29.8
ACTIVA PROPERTIES INC	3279	혼합형	324	4.8	1.2	5.9	-2.0	-3.1	0.7	-3.1	0.8	-4.5	-30.4	-22.4
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	253	5.3	1.0	5.7	-0.3	-4.4	-8.5	-12.5	2.5	-5.8	-39.6	-31.8
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	258	4.3	1.3	6.0	-0.2	-2.2	2.6	-6.2	2.6	-3.6	-28.5	-25.5
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	261	4.6	1.9	8.9	-0.1	-5.1	-0.4	-8.5	2.7	-6.5	-31.6	-27.9
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	241	4.8	1.2	6.0	0.8	-2.7	-9.6	-13.8	3.6	-4.1	-40.7	-33.1
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	265	4.8	1.1	5.6	-0.4	-3.0	-1.6	-4.7	2.4	-4.4	-32.8	-24.0
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	228	5.1	1.2	7.1	-0.7	-2.4	-10.6	-16.4	2.1	-3.7	-41.8	-35.7
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	243	4.3	0.5	6.1	0.1	-4.2	-3.7	-10.5	2.9	-5.6	-34.9	-29.8
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	214	5.7	1.2	6.8	-0.9	-3.7	-8.9	-15.1	1.9	-5.1	-40.0	-34.4
HULIC REIT INC	3295	혼합형	221	5.2	1.1	6.0	-0.8	-3.3	-8.1	-13.0	2.0	-4.7	-39.2	-32.3
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	190	4.8	1.3	6.1	-0.8	-4.6	-4.3	-7.6	2.0	-6.0	-35.4	-26.9
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	178	4.3	1.4	8.0	-0.2	-5.0	-8.5	-10.8	2.6	-6.4	-39.7	-30.1
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	177	4.8	1.1	4.8	-0.6	-3.7	-3.6	-10.2	2.2	-5.1	-34.8	-29.5
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	177	6.1	1.2	8.4	-0.5	-1.7	-12.7	-16.0	2.3	-3.1	-43.9	-35.3
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	181	4.5	1.2	6.0	-0.7	-1.7	-4.5	-5.8	2.1	-3.1	-35.7	-25.1
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	150	5.6	1.1	8.7	-0.5	-2.4	-16.1	-17.1	2.3	-3.8	-47.3	-36.4
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	143	6.2	1.0	6.6	-0.9	-4.3	-12.1	-13.8	1.9	-5.7	-43.2	-33.1
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	154	4.5	1.4	7.1	-0.2	-1.2	-4.4	-5.6	2.6	-2.6	-35.6	-24.9
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	140	5.7	1.0	5.2	-0.7	-1.6	-10.8	-8.3	2.0	-3.0	-42.0	-27.6
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	144	4.3	1.4	7.4	-0.9	-1.9	-3.6	-3.4	1.8	-3.3	-34.8	-22.7
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	121	5.8	1.1	8.5	1.0	0.1	-24.4	-19.7	3.8	-1.3	-55.6	-39.0

참고: 8/21 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	55,762	1.1	2.2	11.0	21.1	-7.8	-4.7	-19.6	-12.0	-7.2	-8.0	-20.6	-15.9
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	24,254	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0.4	n/a	n/a	n/a	-0.7	n/a
Scentre Group	SCG	리테일	19,168	5.0	1.0	6.4	15.4	-1.9	-5.7	-7.6	-12.6	-1.3	-8.9	-8.6	-16.6
Stockland	SGP	혼합형	11,429	5.3	1.1	8.3	12.9	12.4	13.8	-26.6	-18.0	13.1	10.5	-27.6	-21.9
Vicinity Centres?	VCX	리테일	12,158	4.7	1.0	6.2	17.2	-0.8	-1.1	0.4	2.3	-0.1	-4.4	-0.6	-1.6
Charter Hall Group	CHC	혼합형	9,796	2.5	3.2	17.1	20.1	-9.4	-7.0	-11.6	-15.3	-8.8	-10.2	-12.6	-19.3
GPT Group	GPT	혼합형	9,061	5.2	0.8	6.1	13.4	-5.4	-4.4	-14.6	-12.7	-4.8	-7.7	-15.6	-16.7
Mirvac Group	MGR	혼합형	7,537	5.0	0.8	5.5	14.7	10.1	12.7	-19.7	-6.8	10.7	9.4	-20.8	-10.8
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	6,157	6.4	0.6	6.5	9.3	-0.2	1.8	-23.9	-17.2	0.4	-1.5	-24.9	-21.1
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	n/a	n/a	n/a	4.7	n/a	n/a	n/a	11.6	2.2	n/a	n/a	10.6	-1.8
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,572	7.2	0.7	5.4	14.0	-1.4	-3.3	-22.1	-12.7	-0.8	-6.5	-23.1	-16.7
BWP Trust	BWP	물류	3,025	5.2	0.9	4.6	19.3	-3.1	-3.9	1.7	-5.8	-2.5	-7.2	0.7	-9.7
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,417	7.5	0.7	5.9	12.8	0.4	-7.6	-13.2	-15.4	1.1	-10.9	-14.2	-19.3
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,596	6.2	0.9	6.3	14.1	-4.2	-3.8	-7.8	-3.8	-3.6	-7.1	-8.8	-7.8
Charter Hall Retail REIT	CGR	리테일	2,319	6.4	0.8	5.3	15.2	-2.9	2.8	-5.5	-2.0	-2.3	-0.4	-6.5	-5.9
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	1,736	2.3	1.1	8.7	12.5	0.5	1.4	-28.0	-17.6	1.1	-1.8	-29.1	-21.6
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	1,854	5.7	0.7	4.5	16.3	-2.3	-1.0	-13.2	-10.3	-1.7	-4.3	-14.2	-14.2
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,592	8.7	0.7	7.4	9.1	-2.3	-1.4	-13.9	-13.5	-1.7	-4.7	-14.9	-17.5
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,567	7.1	0.8	5.8	14.0	-2.8	-2.0	-8.7	-5.9	-2.2	-5.3	-9.8	-9.8
Arena REIT	ARF	혼합형	1,017	7.7	0.7	6.7	12.6	6.4	-21.7	-38.8	-30.1	7.0	-25.0	-39.8	-34.0
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,087	7.2	0.7	n/a	10.4	-1.2	-2.4	-3.5	-9.8	-0.6	-5.6	-4.5	-13.7
Aspen Group	APZ	혼합형	1,177	2.1	1.9	8.0	24.6	2.6	5.7	24.0	-10.7	3.2	2.5	23.0	-14.7
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	898	7.0	0.6	4.4	13.9	-2.0	-5.5	-28.0	-21.4	-1.4	-8.7	-29.0	-25.4
Abacus Property Group	ABG	오피스	791	9.7	0.5	5.2	9.8	3.5	-4.3	-29.2	-26.9	4.1	-7.6	-30.2	-30.8
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	741	7.0	0.7	5.1	13.6	0.4	-2.5	-16.5	-11.9	1.0	-5.7	-17.6	-15.9
Rural Fund Group	RFF	혼합형	815	4.2	0.8	4.3	5.8	-4.1	-5.9	6.1	6.1	-3.5	-9.1	5.1	2.1
Centuria Office REIT	COF	오피스	511	11.8	0.5	6.6	7.5	0.0	-2.3	-30.8	-25.7	0.6	-5.6	-31.8	-29.6
Carindale Property	CDP	리테일	451	5.5	0.8	5.4	14.0	-0.7	-0.9	0.0	-3.5	-0.1	-4.2	-1.0	-7.5
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	396	0.0	0.5	2.9	17.1	0.7	0.0	-8.3	-0.7	1.3	-3.3	-9.3	-4.6
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	376	7.5	0.7	5.5	13.3	1.5	3.4	-10.1	-1.4	2.1	0.1	-11.1	-5.4
GDI Property Group	GDI	오피스	337	8.0	0.5	5.8	8.0	-2.3	1.6	-8.8	-1.6	-1.7	-1.6	-9.8	-5.5

참고: 8/21 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	102,676	6.4	0.6	4.0	15.6	2.5	2.5	-6.0	14.5	0.3	-1.7	-8.6	13.0
Champion REIT	2778	오피스	13,927	5.0	0.4	1.8	n/a	-0.4	0.9	9.7	-11.0	-2.6	-3.3	7.0	-12.5
Fortune REIT	778	리테일	9,361	7.4	0.4	2.4	n/a	-2.2	-4.0	-6.8	-7.0	-4.3	-8.2	-9.4	-8.4
Yuexiu REIT	405	혼합형	3,316	8.7	0.2	0.6	n/a	-0.8	-2.3	-30.6	-25.0	-3.0	-6.5	-33.3	-26.5
Sunlight REIT	435	혼합형	4,015	n/a	n/a	n/a	n/a	0.4	0.2	-4.0	-2.8	-1.7	-4.0	-6.6	-4.2
Hui Xian REIT	87001	혼합형	2,225	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.4	-6.5	-30.8	-29.4	-3.6	-10.7	-33.4	-30.9
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	1,777	n/a	n/a	n/a	n/a	0.8	1.7	-29.8	-29.0	-1.3	-2.5	-32.5	-30.5
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,178	9.2	0.7	5.4	n/a	1.5	2.1	-11.2	-5.2	-0.7	-2.1	-13.8	-6.7
Prosperity REIT	808	오피스	2,327	7.5	0.4	2.0	n/a	-1.0	-1.7	3.9	2.4	-3.2	-5.9	1.3	1.0
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,173	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.4	3.0	-24.1	-16.1	-3.6	-1.2	-26.7	-17.6
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,270	n/a	n/a	n/a	n/a	2.6	8.3	-9.3	16.4	0.4	4.1	-11.9	14.9

참고: 8/21 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	12,964	3.4	1.0	5.2	24.9	0.6	-2.2	48.0	32.9	-0.3	-3.0	32.0	24.0
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	5,118	6.0	0.8	4.8	13.3	-2.6	-0.9	18.9	10.5	-3.5	-1.7	2.8	1.5
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,537	6.4	0.9	8.4	14.7	1.0	-1.1	0.5	1.7	0.1	-1.8	-15.5	-7.2
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	4,300	5.3	0.8	7.9	17.6	0.4	-7.3	11.2	4.1	-0.5	-8.0	-4.9	-4.8
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	4,395	5.4	0.7	7.3	14.8	-0.6	-2.3	23.4	6.2	-1.5	-3.0	7.4	-2.7
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,714	7.1	0.6	-1.5	12.5	1.5	-4.9	-28.2	-5.6	0.6	-5.6	-44.3	-14.5
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,958	2.8	0.7	2.1	31.4	1.7	5.8	0.9	4.1	0.8	5.1	-15.1	-4.8
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,500	7.6	1.0	8.1	13.0	1.6	1.8	2.3	-1.6	0.7	1.0	-13.8	-10.5
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	1,773	5.3	0.7	4.5	15.2	0.6	1.2	-3.8	-13.9	-0.3	0.5	-19.8	-22.8
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	2,263	4.0	0.6	2.9	21.1	-0.3	0.7	16.9	18.0	-1.2	-0.1	0.8	9.1
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	9.3	n/a	n/a	n/a	-2.5	n/a	n/a	n/a	-18.5	n/a
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	2,212	4.9	0.9	8.0	16.1	1.1	3.1	29.3	14.5	0.2	2.4	13.2	5.6
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,317	5.2	0.6	5.4	14.5	-1.9	-2.0	-7.6	-18.1	-2.8	-2.8	-23.6	-27.0
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,534	5.6	1.0	11.0	13.3	0.6	-2.1	-6.1	0.1	-0.3	-2.9	-22.2	-8.8
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,412	2.3	0.7	1.5	44.6	-0.9	0.8	8.1	9.1	-1.8	0.0	-7.9	0.2
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	1,163	7.3	1.0	7.5	0.2	0.2	-1.2	7.6	4.4	-0.7	-1.9	-8.5	-4.5
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	696	7.6	0.5	-9.6	0.1	-0.4	3.4	-12.5	-9.5	-1.3	2.6	-28.5	-18.4
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	8.0	-0.5	n/a	n/a	-8.0	-9.4
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	690	5.4	n/a	11.1	0.2	1.1	-3.5	14.6	13.9	0.2	-4.2	-1.4	5.0
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-14.6	2.7	n/a	n/a	-30.7	-6.2
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	-0.5	n/a	n/a	n/a	-16.6	n/a
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	396	7.4	n/a	n/a	n/a	-1.5	-8.3	2.5	-6.4	-2.4	-9.0	-13.5	-15.3
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	370	5.3	0.7	6.7	n/a	-0.6	-0.8	-4.6	-2.7	-1.4	-1.6	-20.7	-11.6
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	353	8.3	0.8	8.1	9.8	1.2	-0.6	10.6	18.2	0.3	-1.4	-5.5	9.3
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	215	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.7	-4.3	-14.6	-19.0	-3.6	-5.1	-30.6	-27.9
HELICAL PLC	HLCL	리테일	232	7.6	0.5	4.6	n/a	-2.0	2.6	-14.9	1.5	-2.8	1.8	-31.0	-7.4
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	154	8.4	n/a	n/a	n/a	2.4	-3.0	-23.3	-11.0	1.5	-3.7	-39.3	-20.0
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	169	7.5	n/a	n/a	n/a	0.2	0.0	1.5	-1.5	-0.7	-0.7	-14.5	-10.4

참고: 8/21 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, 대역할 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

삼성증권 Family Center: 1588 2323

고객 불편사항 접수: 080 911 0900



Member of
**Dow Jones
Sustainability Indices**
Powered by the S&P Global CSA