

대체투자 Weekly

리츠의 공모채 발행 재개, 스프레드는 점차 축소



리서치센터 리포트
바로가기

▶ 리서치센터 대체투자팀 | 2026년 9월 첫째 주

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

I. 국내 부동산/인프라

“공모채 발행 재개” 지난 주 한화리츠가 공모채 발행을 완료했습니다. 수요 예측에서 모집액의 2배 이상을 모아 금리는 동일 민평등급 대비 17~20bp의 스프레드로 4.4~4.6% 수준에 최종 금리가 결정될 전망입니다. 이는 당초 예상했던 30bp 내외의 스프레드 대비 축소된 것입니다. 4월, 제이알글로벌리츠 사태 이후 처음으로 롯데리츠가 공모채를 발행한데 이어 한화리츠 역시 무난히 완료했고 9월부터 SK리츠 등 주요 리츠들의 공모채 발행 재개가 예상됩니다. 그러나 이는 담보대출 대비 금리 메리트가 있는 회사채 등급인 A+ 이상 등급에만 국한될 것으로 전망합니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
코람코라이프	(8/29) 안양 물류센터 매입 우선협상대상자 선정 2023년 준공, 2.9만평 규모의 상온 물류센터 강남권과 가까운 도심형 물류센터로 보도됨 - 매입가는 평당 900만원 중반대, 매입액 2천억원 중후반 - 임대율 93%, 쿠팡/농심/지오영 등이 임차인	- 과거 코람코자산신탁이 개발한 건으로 이해상충 문제를 해소하기 위해 공개입찰 - 유상증자 없이 재원 조달 계획, CB 발행은 검토할 수 있으나 이와 무관하게 안양물류는 자체 자금 및 차입으로 클로징 계획
코람코더원리츠	(8/28) 가격제한폭(30%) 초과 배당주로 시가기준가 종목 - 하나증권 빌딩의 처분이익 배당이 주당 8,900원으로 결정 - 최종 환원되는 주주환원 금액은 주당 11,300원, 처분이익 외에 잔여재산은 주당 2,400원	- 청산배당은 11월 지급, 이후 채권자 보호와 잔여재산 분배를 거쳐 2027년 2월 청산 계획 2018년 이후 최초의 상장리츠의 상장폐지. 성공적으로 전량 주주환원이 완료될 것으로 보이나 업계에 과도한 감자 및 상장폐지 요구 증가는 경계해야 할 것
삼성FN리츠	(8/27) 970억원 규모의 유상증자 결정 예정 발행가는 5,110원, 발행가액 확정일은 10월 29일, 유상증자 비율 20.9%, 구주주 청약일 11월 3일	에이원타워 당산 매입을 위해 전단채를 발행했으며 이를 상환하기 위한 목적
Sector	News	Implication
인프라	(8/27) GTX-C 실시협약 변경안 통과로 연내 착공 탄력 - 실시협약 변경안이 민간투자사업심의회를 통과, 공사비 증액분이 반영됨 - 이르면 하반기 착공, GTX-C는 양주시 덕정-수원을 연결하며 14개 정거장, 총 사업비 4.9조원 2023년 말 실시계획 승인을 받았으나 공사비 급등 여파로 3년간 지연	- 민간투자사업 활성화 방안의 후속조치로 공사비 증액 협상이 순조롭게 이뤄지기 시작 - GTX-C에는 KB금융그룹이 주관사로 KB발해인프라는 약 2천억원의 출자 계획. 이는 KB발해인프라 역사상 단일 규모로는 최대 수준 - 정책적인 인프라 활성화 노력으로 인프라 딜 증가, 진행 가속 등 활성화 예상

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	1,622	5.0	0.8	4.8	17.4	-5.1	-1.1	7.4	-6.9	-3.3	-21.0	-105.0	-68.0
롯데리츠	1,127	6.9	1.0	3.4	14.5	-0.5	8.8	2.6	-1.5	1.3	-11.1	-109.8	-62.6
ESR켄달스퀘어리츠	763	9.0	0.7	3.2	11.9	3.9	-5.9	-30.3	-27.3	5.6	-25.8	-142.7	-88.4
한화리츠	973	5.0	1.4	3.9	27.8	-1.1	11.8	37.7	30.8	0.7	-8.1	-74.7	-30.3
신한알파리츠	666	6.6	1.1	4.2	20.5	5.0	6.4	-0.4	-1.4	6.7	-13.5	-112.8	-62.5
맵스리얼티	663	3.9	n/a	n/a	n/a	1.3	22.1	50.0	40.3	3.1	2.2	-62.4	-20.8
제이알글로벌리츠	233	19.5	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	-56.5	-57.8	1.8	-19.9	-168.9	-118.9
삼성FN리츠	503	5.0	1.3	3.4	26.2	3.4	2.6	27.3	17.2	5.2	-17.3	-85.1	-43.9
코람코라이프인프라	410	8.6	1.0	3.9	3.8	-2.2	4.2	-1.6	-4.5	-0.4	-15.7	-114.0	-65.6
코람코더원리츠	94	14.3	0.3	4.2	6.2	-78.5	-78.0	-60.1	-11.5	-76.7	-97.9	-172.5	-72.6
KB스타리츠	215	23.8	0.4	4.7	n/a	0.6	5.5	-63.4	-56.4	2.4	-14.4	-175.8	-117.5
디앤디플랫폼리츠	192	16.6	0.6	5.2	12.3	1.2	8.9	-32.8	-35.8	3.0	-11.0	-145.2	-96.9
이리츠코크렙	202	11.3	0.9	8.0	8.6	0.2	5.8	-28.4	-30.8	2.0	-14.1	-140.8	-91.9
이지스밸류리츠	275	8.1	0.7	2.5	29.2	5.7	11.7	-8.4	-5.0	7.5	-8.2	-120.8	-66.1
신한서부티엔디리츠	240	14.4	0.8	3.5	13.5	0.5	2.4	12.3	8.2	2.3	-17.5	-100.1	-52.9
NH올원리츠	158	10.4	0.7	6.3	16.9	1.4	-3.7	-8.1	-14.4	3.2	-23.6	-120.5	-75.5
이지스레지던스리츠	124	8.9	0.4	15.0	2.9	0.1	4.2	-15.6	-11.4	1.9	-15.7	-128.0	-72.5
미래에셋글로벌리츠	61	16.9	0.4	0.8	n/a	-0.3	-3.7	-43.5	-40.4	1.5	-23.6	-155.9	-101.5

참고: 8/28 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	5.0%	5.2%
ESR켄달스퀘어리츠	-	139	-	139	278	278	9.0%	9.0%
디앤디플랫폼리츠	120	-	240	-	360	260	16.6%	12.0%
롯데리츠	-	134	-	137	271	292	6.9%	7.5%
신한알파리츠	182	-	184	-	366	371	6.6%	6.7%
이지스밸류리츠	160	-	160	-	320	330	7.0%	7.2%
코람코라이프인프라리츠	-	164	-	199	363	328	8.6%	7.8%
코람코더원리츠	90	90	65	90	335	335	14.3%	14.3%
맥쿼리인프라	-	350	-	350	700	700	7.0%	7.0%
이지스레지던스리츠	-	150	-	150	300	300	5.5%	5.5%
한화리츠	-	135	-	135	270	270	5.0%	5.0%
신한서부티엔디리츠	-	135	-	425	560	276	14.4%	7.1%
KB발해인프라	-	325	-	325	650	650	6.2%	6.2%

참고: 8/28 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

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	4,770	7.0	1.5	6.9	4.4	0.3	-14.7	-11.5	6.2	-19.6	-127.0	-72.6
KB발해인프라	1,281	6.2	1.5	0.0	1.5	-0.8	n/a	4.3	3.3	-20.6	n/a	-56.8
아이에스동서	493	3.1	0.4	11.7	8.5	-4.0	-18.3	-30.0	10.3	-23.9	-130.7	-91.1
한국자산신탁	319	5.7	0.3	2.8	4.2	18.6	9.2	7.4	6.0	-1.2	-103.2	-53.7
SK디앤디	78	14.4	0.1	4.3	-7.1	7.7	-59.1	-67.1	-5.3	-12.1	-171.5	-128.2

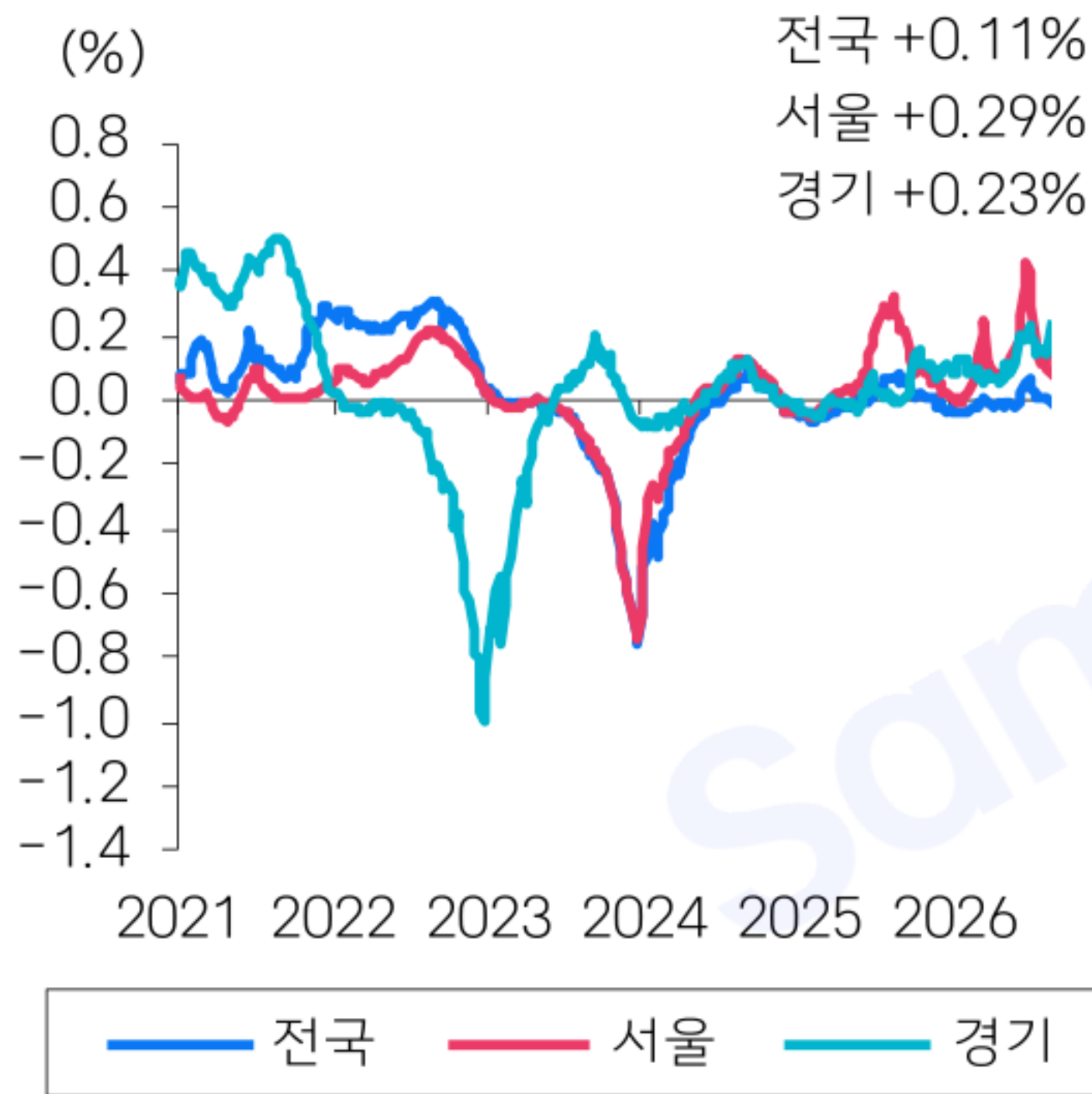
참고: 8/28 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.29% 상승. 실수요가 중하위 지역에 몰리며 상승세를 견인했으며, 꾸준한 대기 수요로 강세 흐름 이어질 전망
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.22% 상승. 직주근접성이 우수한 역세권과 주요 단지를 중심으로 임차 수요 꾸준히 유입되며 상승 거래 이어짐
분양시장	9월 첫째 주, 전국 3개 단지 3,713가구 분양 예정. 절대적인 규모는 많지 않지만 인천에 대단지 공급이 집중돼 지역 수요자들의 관심이 높을 것

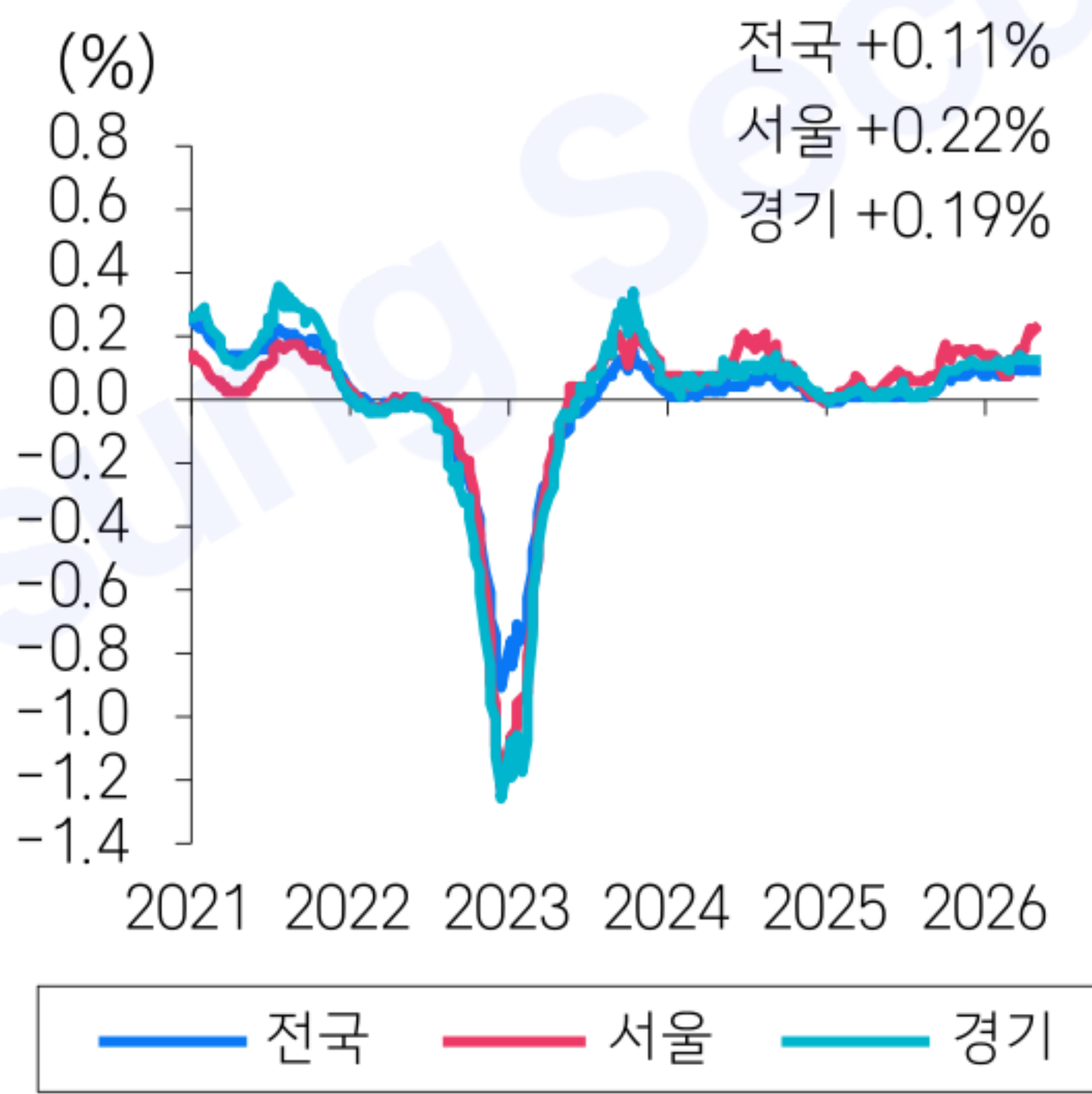
자료: 부동산원(8/28 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



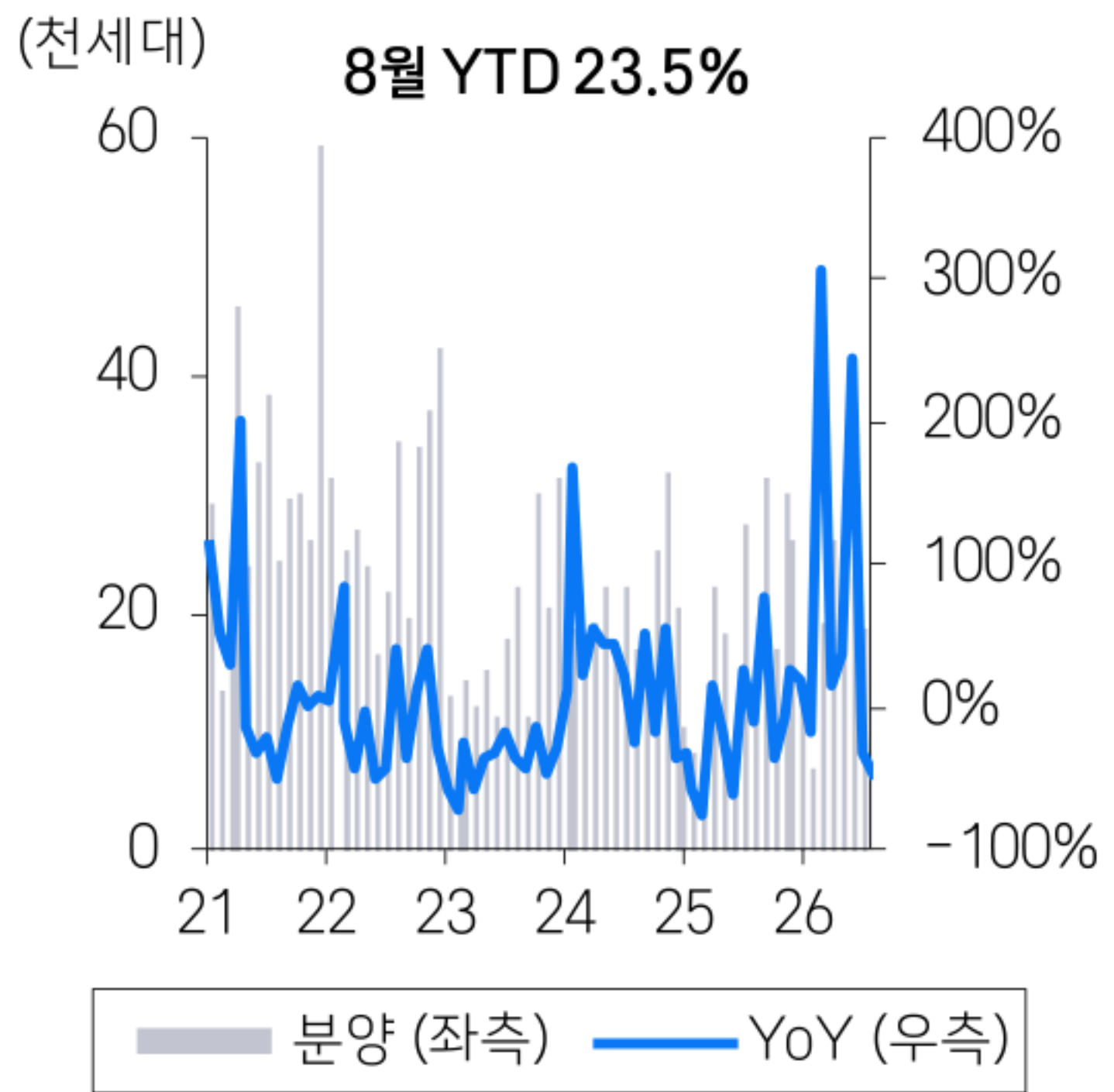
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



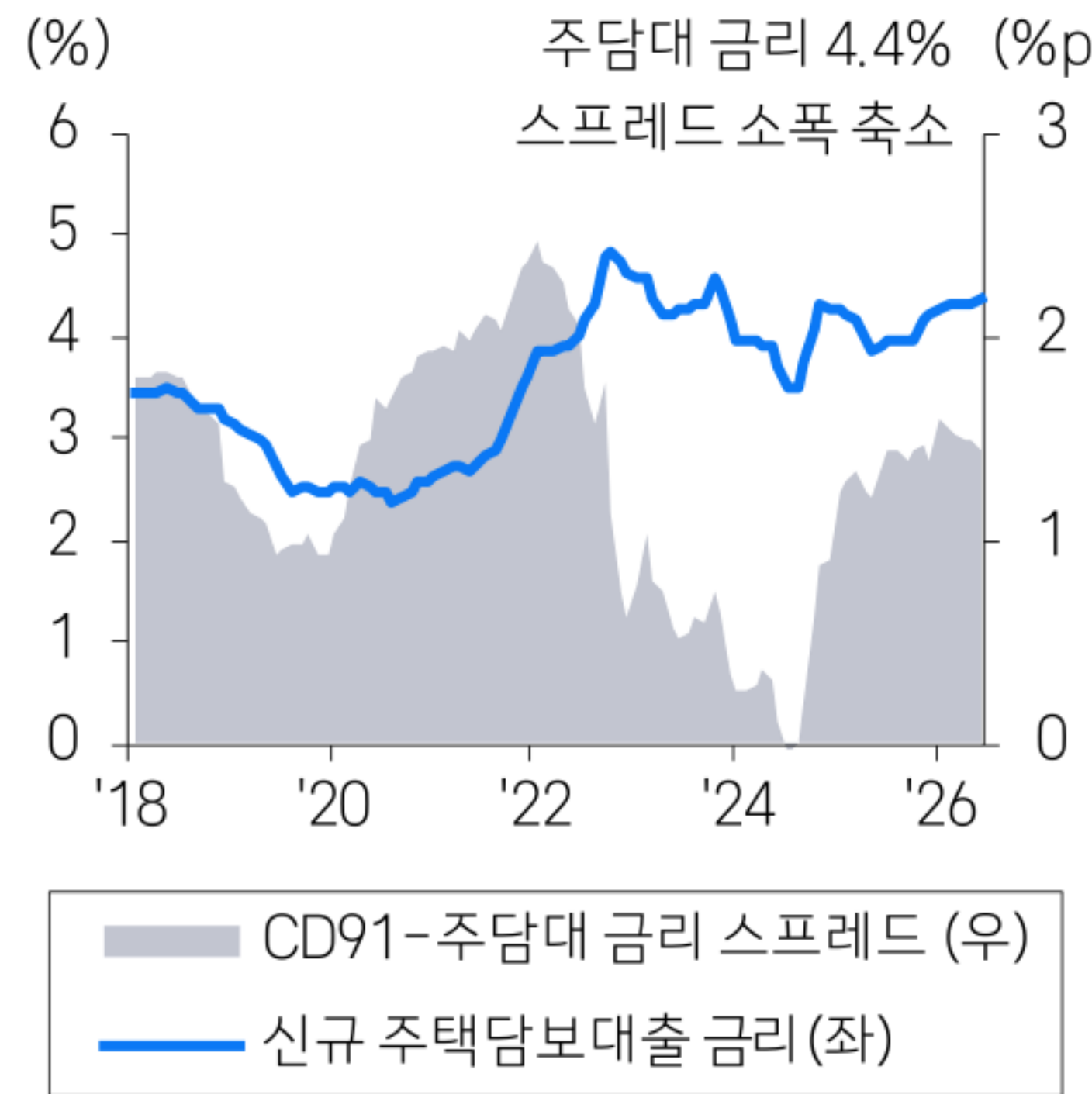
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



자료: 한국부동산원, 삼성증권

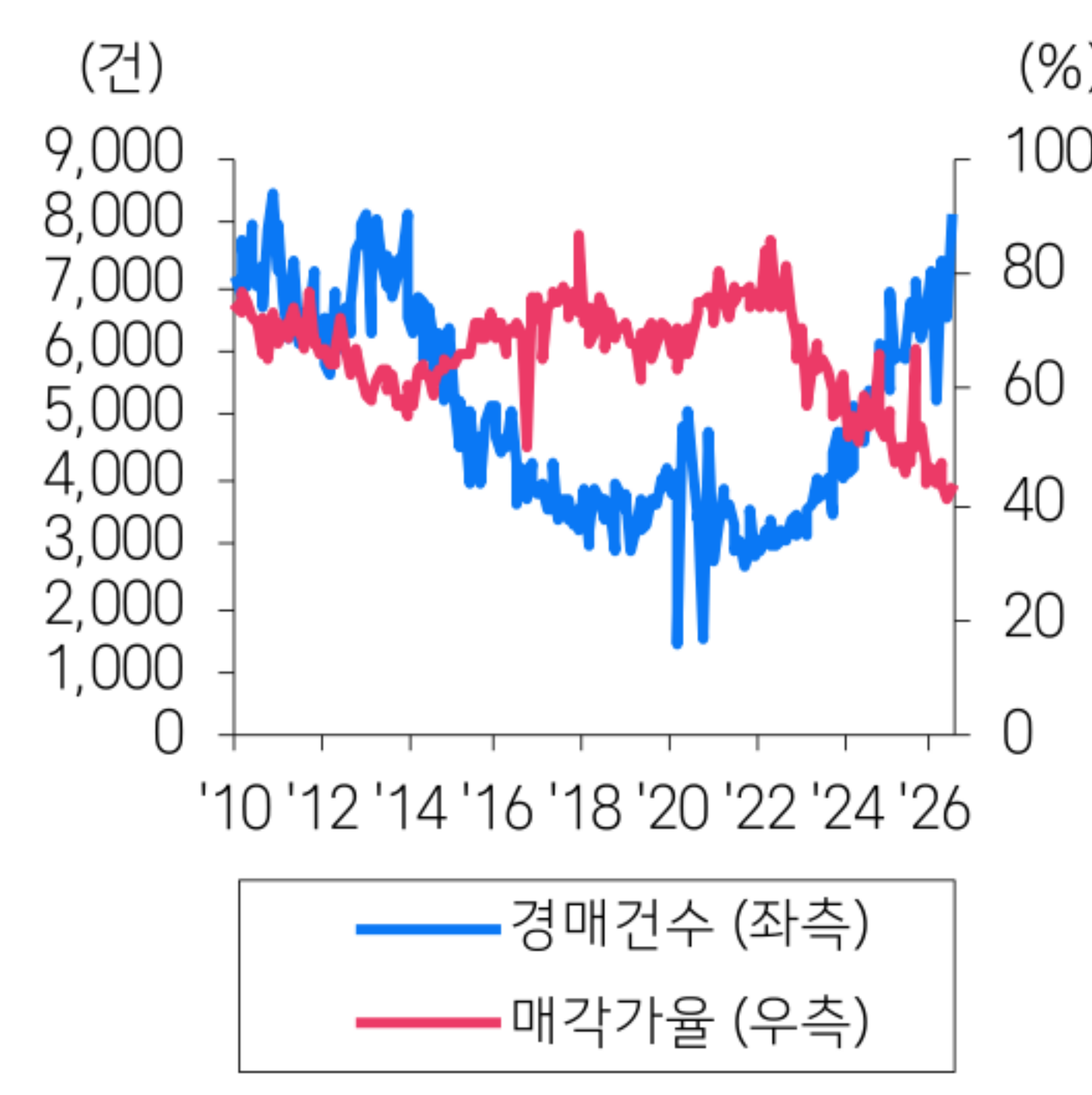
신규 기준 주택 담보대출 금리



참고: 6월 말 기준

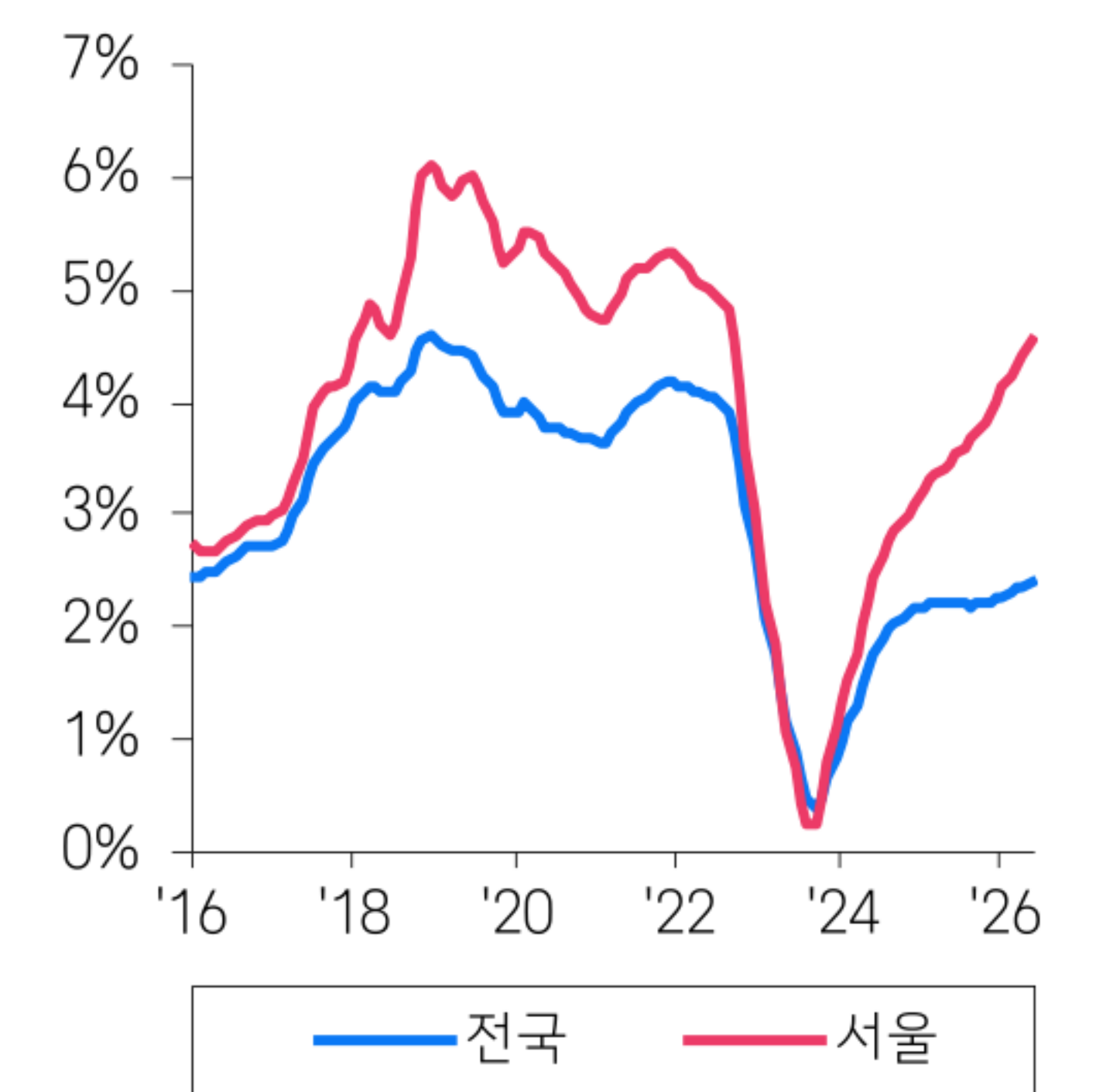
자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 대체투자

“금리 상승이 사모대출 시장에 영향” 지난주 미국 워시 의장의 매파적 발언으로 금리가 상승했고 이는 사모대출 시장에 대한 우려로 이어졌습니다. 사모대출 시장의 조달비용이 상승하고 언더라이팅에 직접적인 영향을 줄 수 있기 때문입니다. 사모대출은 변동금리 구조라 금리 상승에 헷지가 가능하나 이는 차주의 상환 능력 저하로 이어질 수 있기 때문입니다. Fitch 기준 7월 사모대출 디폴트율은 6.1%로 사상 최고인데 당분간 상승 가능성이 높습니다.

2.1 Valuation & Returns – Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	-1.4	-2.4	12.5	12.5	-1.8	-5.4	-6.8	-0.1
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	0.7	-0.1	3.9	4.0	0.2	-3.1	-15.5	-8.6
SPGTINDTR INDEX	인프라	-0.2	-3.0	11.2	7.1	-0.7	-5.9	-8.2	-5.5
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	0.5	7.0	-8.4	-4.2	0.0	4.0	-27.8	-16.9
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	0.0	9.2	4.4	-0.5	-3.0	-10.2	-8.2
SPGSCITR INDEX	원자재	-1.5	4.4	48.2	45.8	-2.0	1.4	28.8	33.2
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	4.4	2.8	n/a	n/a	-14.9	-9.9
BITCOIN INDEX	비트코인	0.6	23.2	-28.5	-11.3	0.1	20.2	-47.8	-24.0
ETHEREUM INDEX	이더리움	0.8	30.5	-44.0	-18.0	0.4	27.5	-63.4	-30.6

참고: 8/28 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 1.4% 하락, S&P 500 지수(0.5%)를 1.9%p 하회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 1.2% 하락
섹터별 성과	산업용 > 숙박 > 오피스 > 헬스케어 > 넷리스 > 리테일 > 주거 > 데이터센터 > 셀프 스토리지 순 성과
국가별 성과	영국 리츠가 0.4% 하락하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠인프라는 1.3% 상승하며 코스피 지수(-1.8%)를 3.1%p 상회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
PE	(8/23) PAG, 아시아 40억 달러의 바이아웃 펀드 자금모집 - 일본, 인도, 호주 등을 타겟 - 일본은 바이아웃 시장을 겨냥	최근 일본은 대기업 사업부 매각, 비핵심 자산 분리, 경영승계, 상장폐지 등이 활발한 국가로 바이아웃 펀드 활성화
리얼티 인컴	(8/25) 넷리스리츠로 사모자본으로부터 자금 유치 15조 달러 시장인 사모자본을 타겟한 전략 발표. 사모자본을 활용해 종합 부동산 기업으로 전환하겠다는 것 - 그간 합작한 사모자본 파트너는 아폴로, GIC, US코어플러스펀드 등. 리얼티인컴이 보유한 자산을 JV형태로 만들어 지분 49%를 아폴로에게 매각하는 형태였음	- 주요 사모자본에게 일부 자산을 유동화함으로써 신규 자산을 매입할 수 있는 체력 확보 - 이러한 사모자본은 만기가 긴 보험사 자금이라는 점에서 장기 현금흐름이 가능한 넷리스 자산에 관심이 높음

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	2.9	6.2	-1.4	-2.4	12.5	12.5	-0.1	-0.1	1.3	1.9
TEREEE INDEX	유럽	5.6	0.8	7.2	-1.3	-3.3	15.1	10.5	0.3	-1.0	11.1	8.7
ERASA INDEX	아시아	4.8	1.1	6.6	-1.7	-6.1	-17.8	-14.6	-1.3	-3.0	-18.3	-13.2
TERNAU INDEX	미국	3.7	2.3	5.7	-1.4	-2.3	16.6	17.3	0.0	0.0	0.0	0.1
ERGLJPJ Index	일본	5.0	1.3	6.5	-0.7	-3.5	-6.6	-11.2	-2.0	-1.3	-10.9	-4.1
TERGLSGL Index	싱가포르	5.9	0.9	5.0	-1.5	-3.1	2.2	-2.3	-0.1	-0.4	-1.9	-1.3
TERGLCAL Index	캐나다	4.9	0.8	1.7	-0.8	-5.0	5.2	8.2	0.0	0.5	-0.6	0.7
TENUKRE INDEX	영국	5.2	0.8	6.3	-0.4	-1.6	23.7	14.7	0.0	0.0	0.4	0.2
TERGLHKL INDEX	홍콩	6.5	0.6	1.6	-1.1	0.0	2.3	14.1	1.9	-1.8	-20.9	-5.3
TERGLAUA Index	호주	3.8	1.2	9.1	-1.5	-6.5	-14.8	-11.2	-0.1	-0.6	0.2	-0.9

참고: 8/28 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

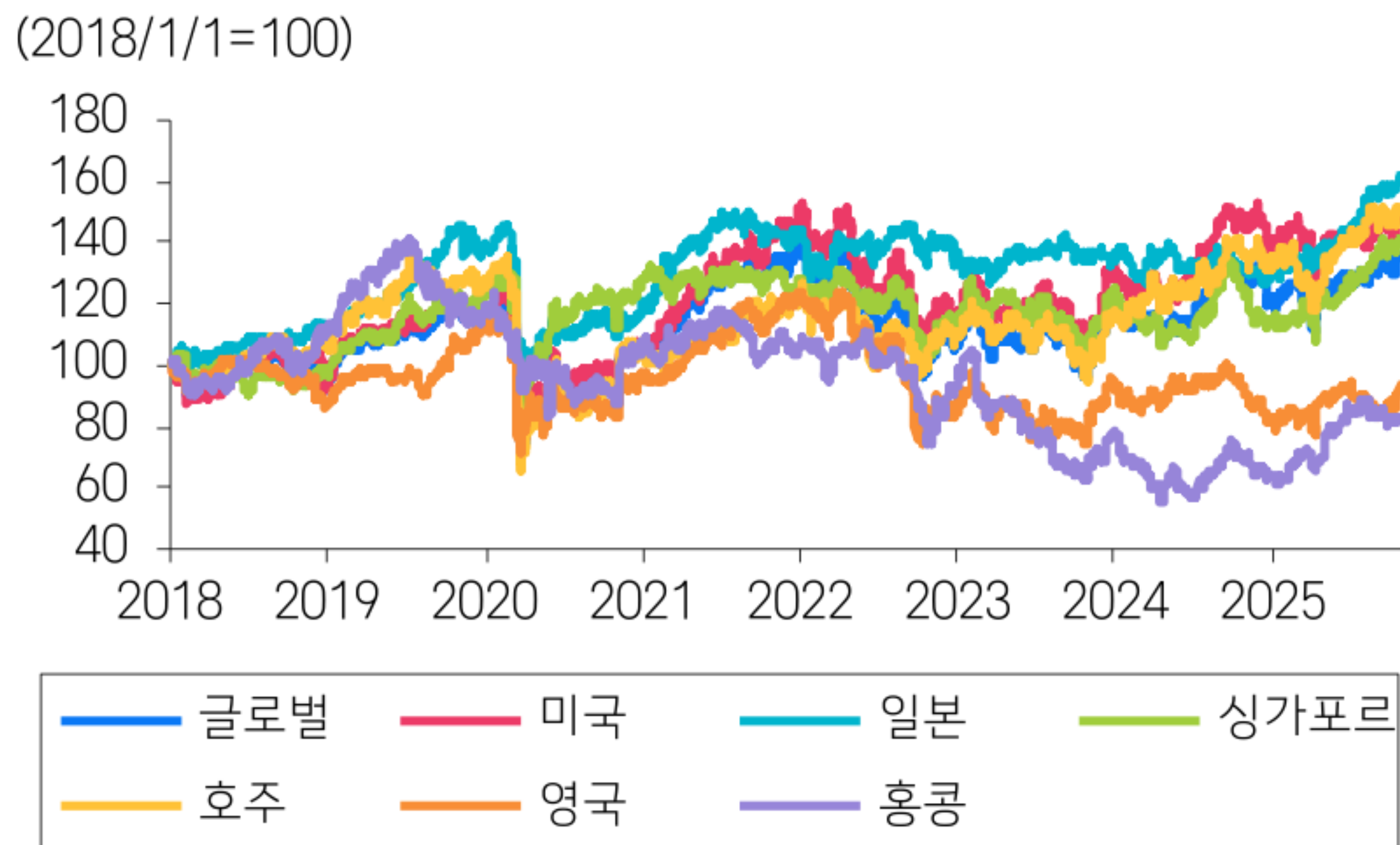
2.5 주요국 리츠별 성과

(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	SBA Communications Corp	STAG INDUSTRIAL INC	Crown Castle Inc	Alexandria Real Estate Equities Inc	Invitation Homes Inc	HOST HOTELS & RESORTS INC
섹터	인프라(셀타워)	산업용	인프라(셀타워)	오피스	주거용	숙박
Chg	3.2	0.4	-0.3	-4.6	-4.0	-3.9
J-REIT	JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	INVINCIBLE INVESTMENT CORP	GLOBAL ONE REIT	MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	GLP J-REIT	DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP
섹터	호텔	호텔	오피스	산업용	물류	오피스
Chg	3.1	2.9	0.4	-7.2	-7.2	-6.0
S-REIT	ELITE UK REIT	STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	SUNTEC REIT	MANULIFE US REAL ESTATE INV
섹터	오피스	혼합형	혼합형	리테일	혼합형	혼합형
Chg	1.6	0.0	0.0	-12.5	-7.1	-4.3
HK-REIT	Spring Real Estate Investment	Sunlight REIT	Champion REIT	Regal Real Estate Investment	SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	Hui Xian REIT
섹터	혼합형	혼합형	오피스	호텔	산업용	혼합형
Chg	0.8	0.7	0.2	-12.8	-4.7	-4.2
UK-REIT	WORKSPACE GROUP PLC	SIRIUS REAL ESTATE LTD	SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	UNITE GROUP PLC/THE	REGIONAL REIT LTD	GREAT PORTLAND ESTATES PLC
섹터	리테일	혼합형	혼합형	주거용	리테일	리테일
Chg	4.8	1.3	1.3	-3.2	-3.1	-3.0
A-REIT	GDI Property Group	Centuria Office REIT	Goodman Group	Ingenia Communities Group	Stockland	Cromwell Property Group
섹터	오피스	오피스	물류	혼합형	혼합형	혼합형
Chg	3.9	1.2	1.3	-13.4	-8.9	-6.1

참고: 8/28 종가 기준
자료: Bloomberg, 삼성증권

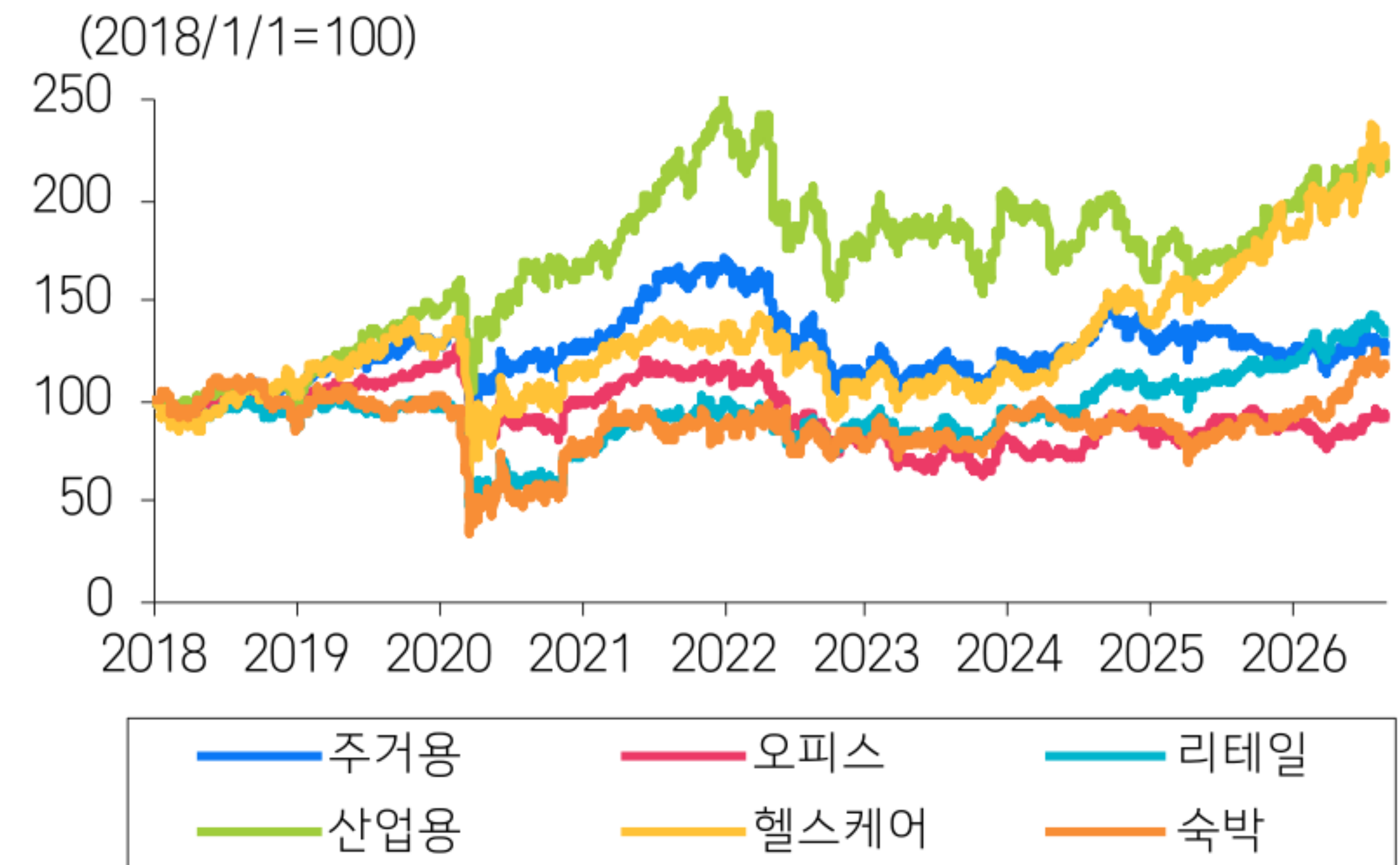
IV. Datapack - 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



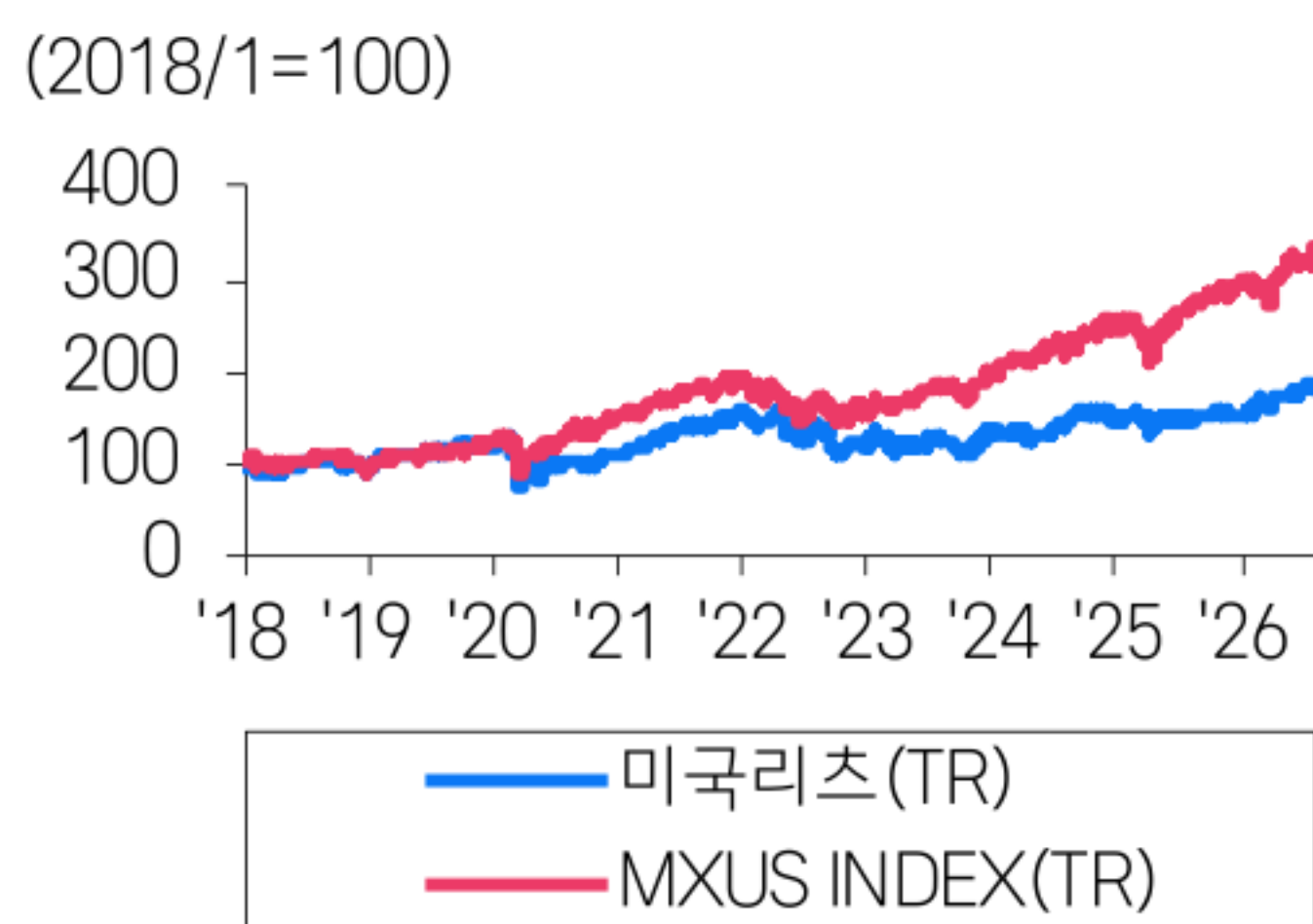
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

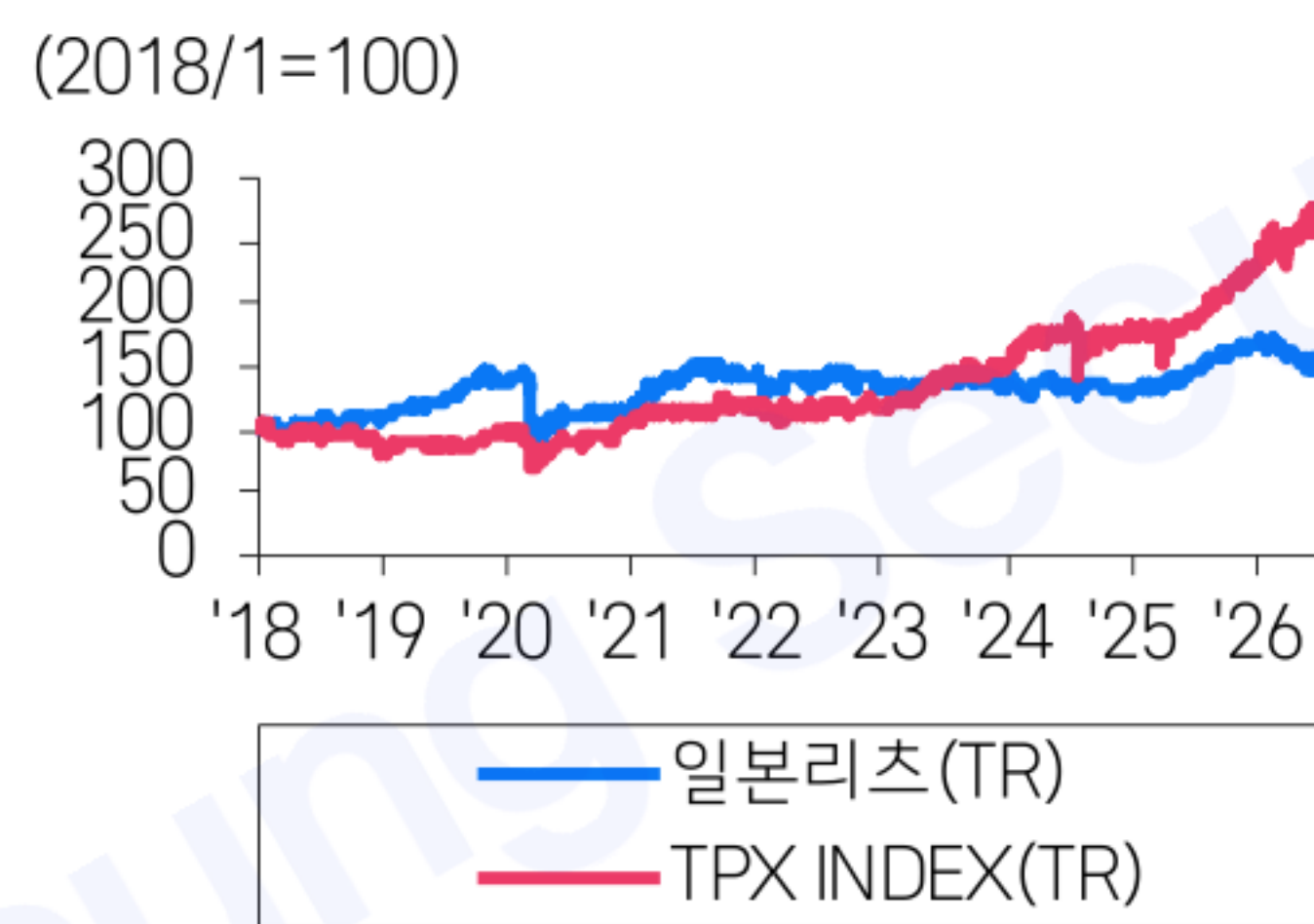


자료: Bloomberg, 삼성증권

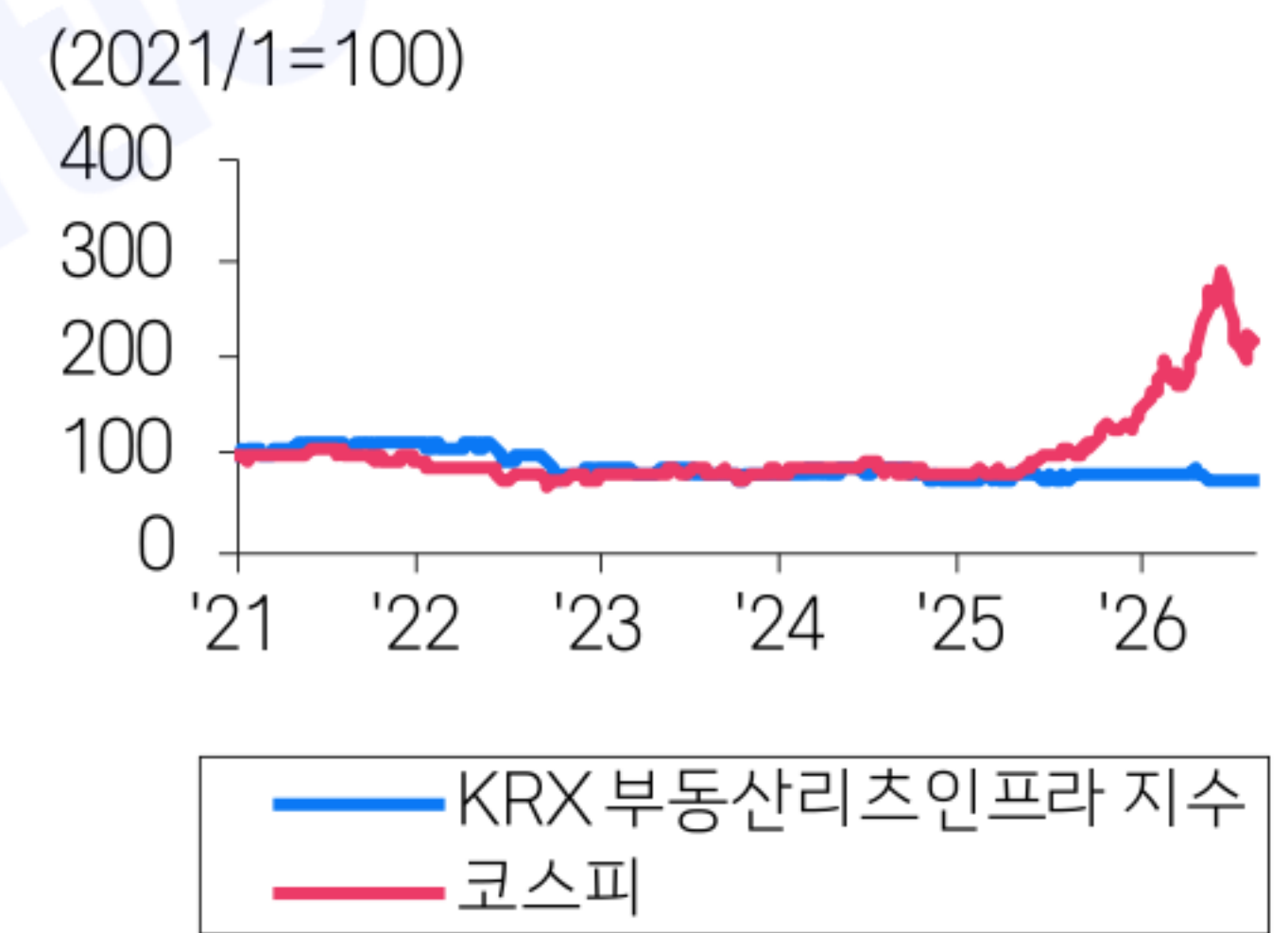
US REIT와 주식시장 total return



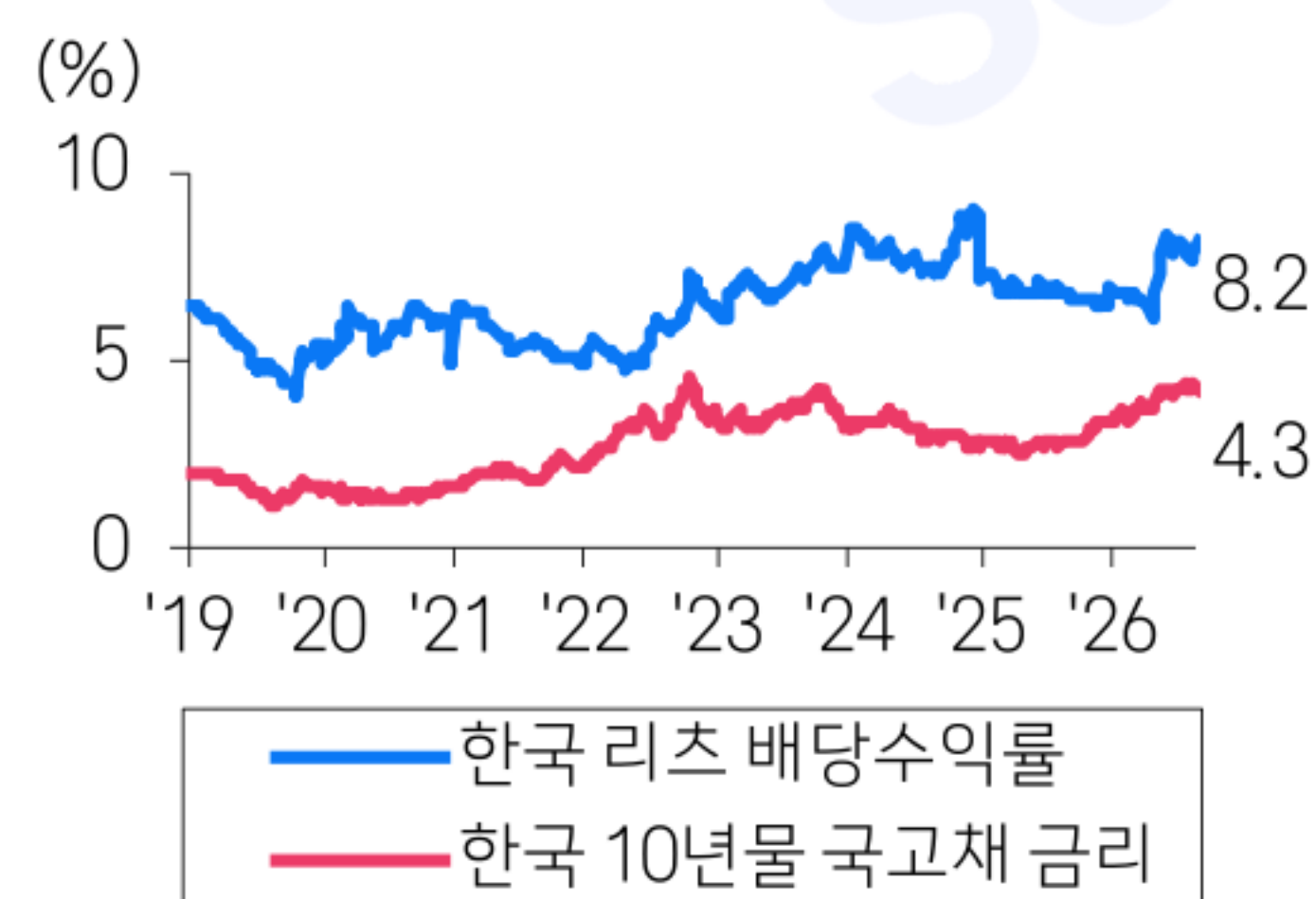
J-REIT와 주식시장 total return



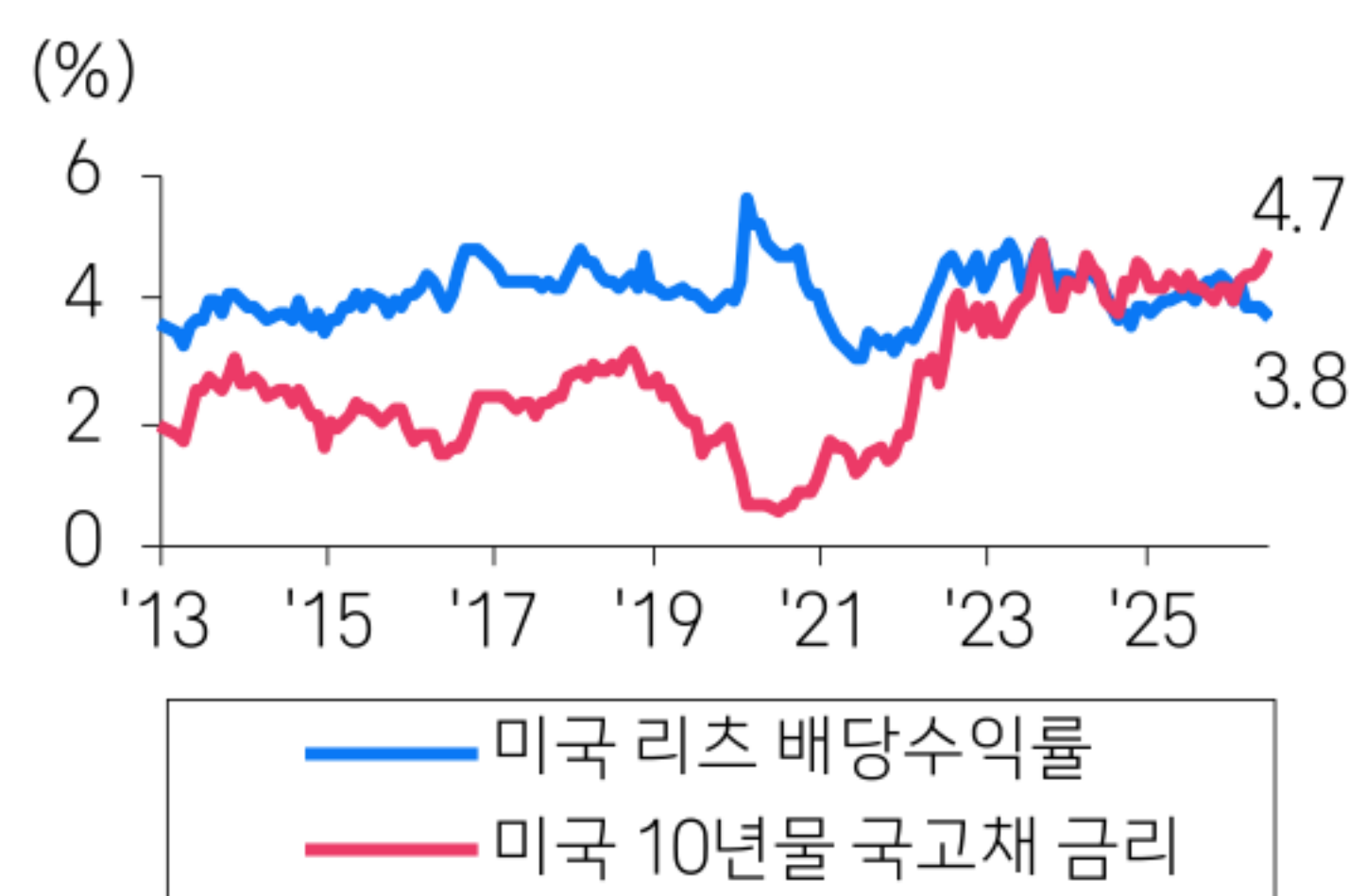
국내 리츠와 주식시장 total return



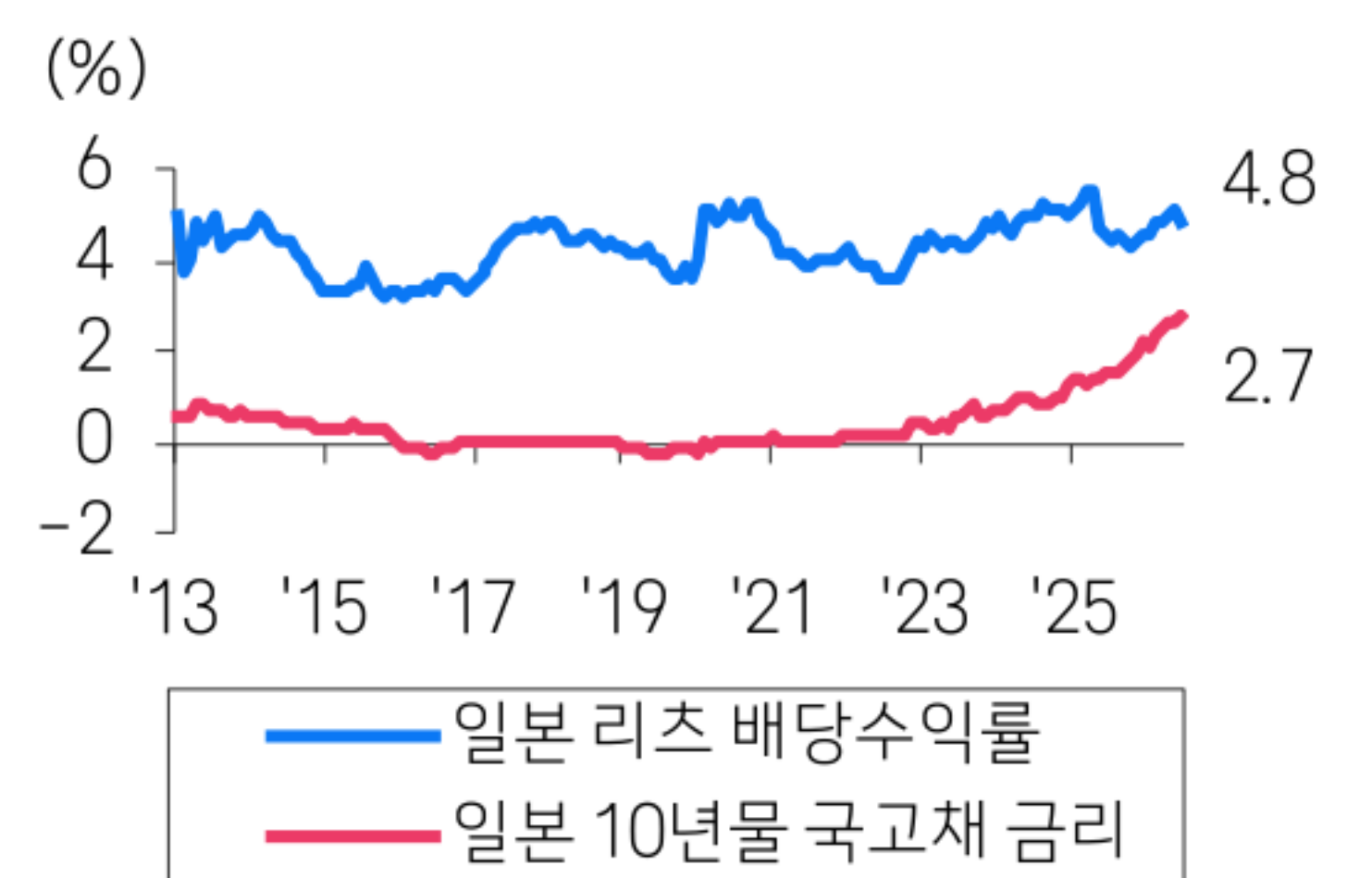
한국 리츠 배당수익률



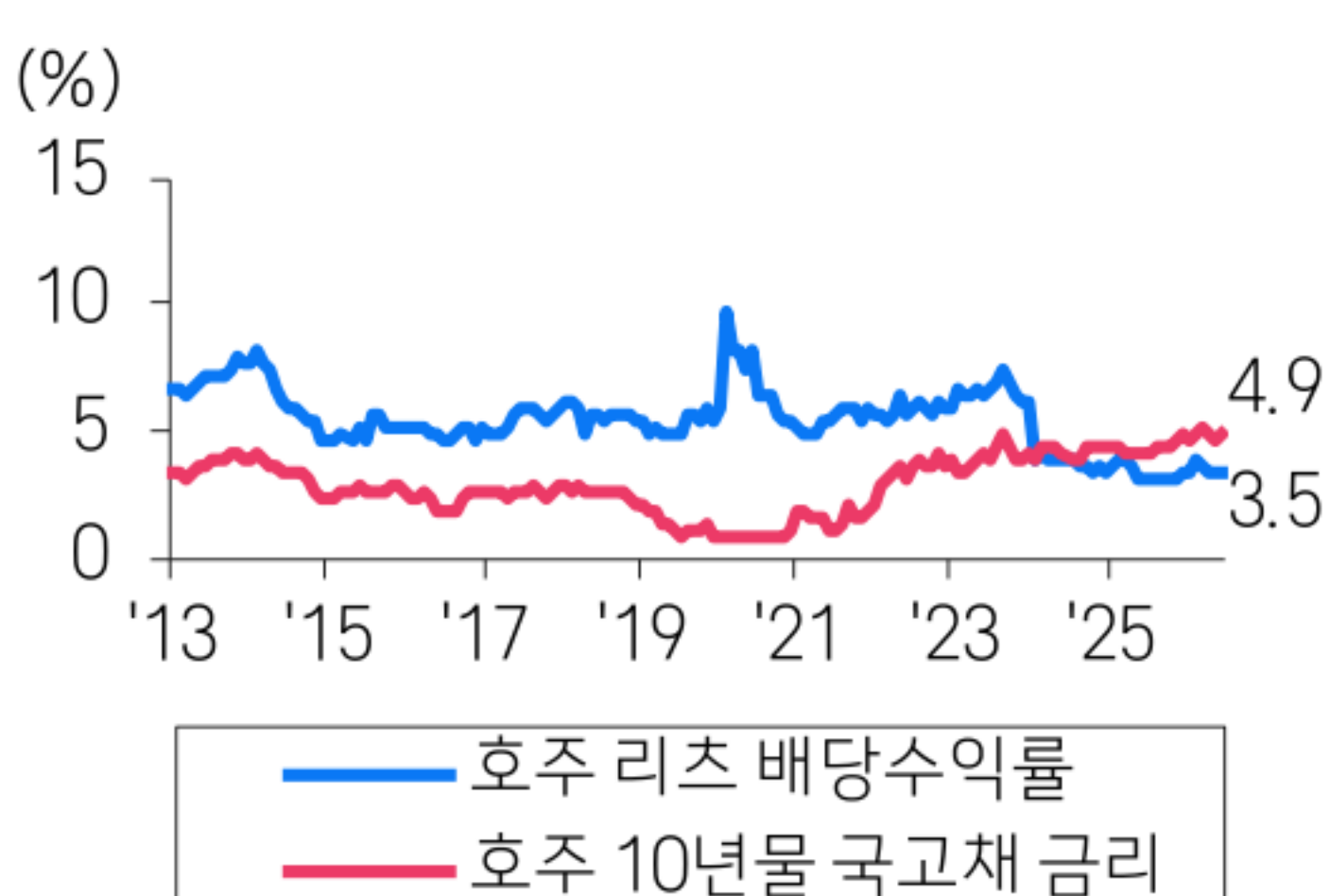
미국 리츠 배당수익률



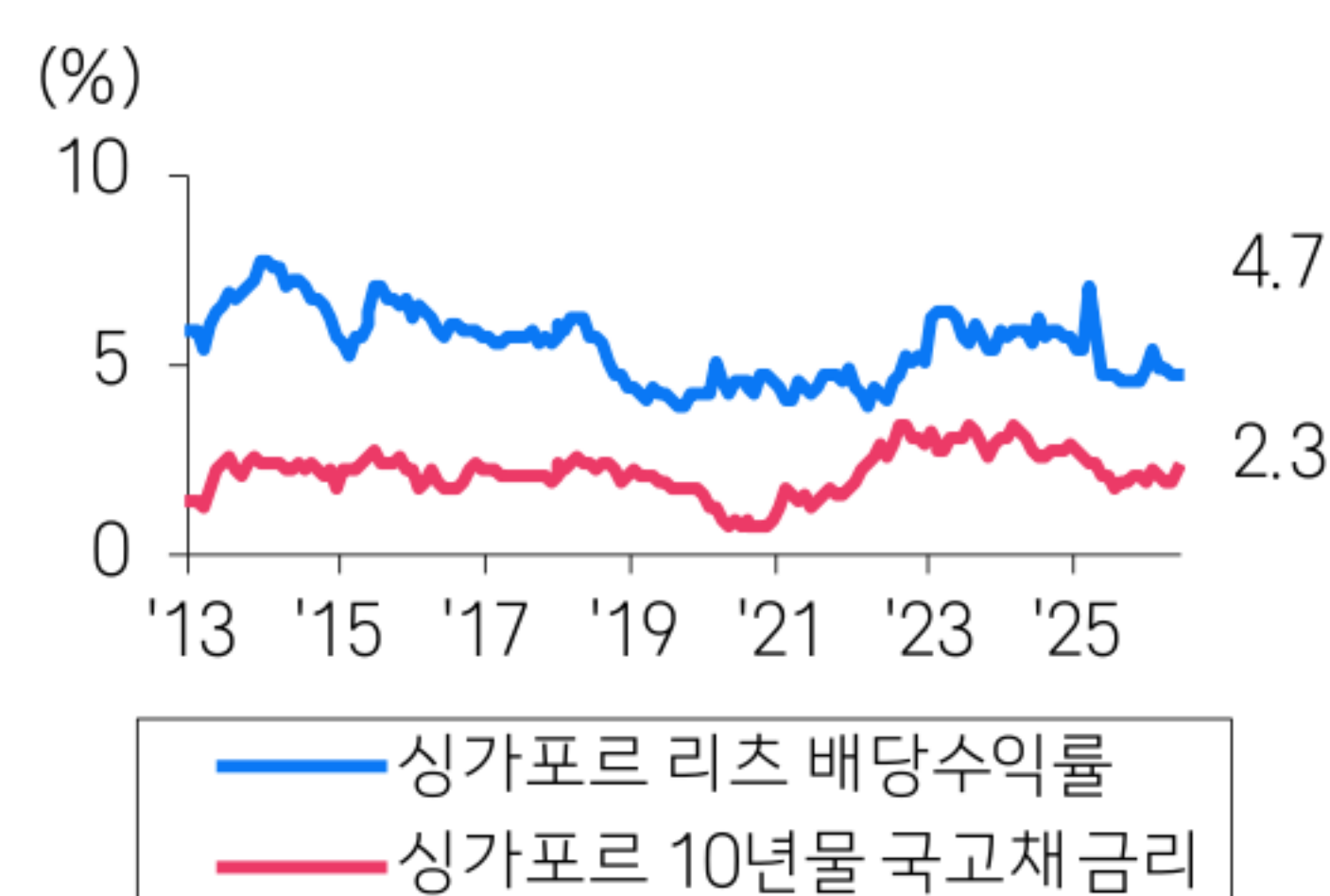
일본 리츠 배당수익률



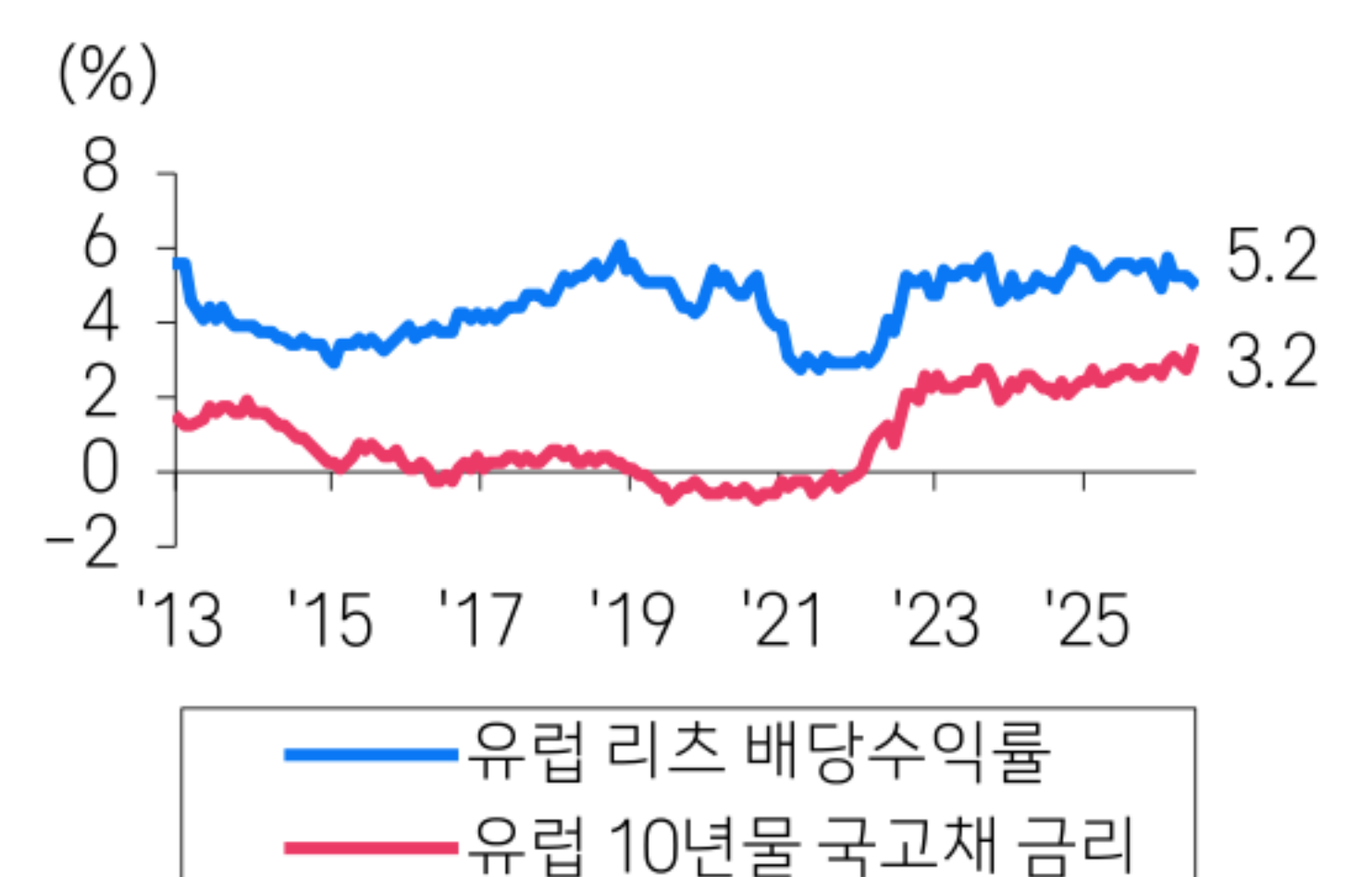
호주 리츠 배당수익률



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	171,588	1.3	3.6	4.7	37.3	-0.8	1.5	41.5	28.3	-1.6	-1.4	22.1	15.6
Prologis Inc	PLD	산업용	136,048	3.0	n/a	4.1	22.5	-1.9	-2.7	23.7	10.2	-2.6	-5.7	4.3	-2.4
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	82,116	4.1	12.1	90.6	16.7	-1.2	1.7	-13.5	0.4	-2.0	-1.3	-32.9	-12.3
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	103,054	2.0	7.2	12.8	32.5	-1.0	2.5	32.8	36.3	-1.8	-0.5	13.5	23.7
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	69,423	4.2	17.3	64.2	16.4	-2.8	-6.5	18.8	15.9	-3.6	-9.4	-0.6	3.3
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	69,873	2.6	2.6	4.0	22.1	-1.6	-1.6	10.6	19.9	-2.4	-4.6	-8.7	7.2
Realty Income Corp	O	리테일	58,647	5.3	1.4	3.6	14.2	-1.9	-3.0	5.5	10.0	-2.7	-5.9	-13.9	-2.7
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	58,547	3.8	8.0	38.0	18.5	-3.5	-3.3	6.4	20.8	-4.3	-6.3	-12.9	8.2
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	32,394	5.6	n/a	-40.8	18.4	-0.3	-0.2	-23.2	-14.3	-1.1	-3.2	-42.6	-27.0
VENTAS INC	VTR	헬스케어	47,094	2.2	3.1	2.1	23.6	-1.8	-1.8	34.9	18.6	-2.5	-4.8	15.5	6.0
VICI Properties Inc	VICI	카지노	28,485	7.0	0.9	10.0	9.4	-3.4	-1.8	-23.4	-8.0	-4.2	-4.8	-42.8	-20.7
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	30,191	4.5	2.4	7.7	17.1	-2.3	-3.5	-0.5	9.7	-3.1	-6.4	-19.8	-2.9
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	26,283	3.9	2.1	6.5	16.2	n/a	-0.8	-6.0	1.5	n/a	-3.8	-25.4	-11.1
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	34,950	3.0	n/a	-74.5	29.4	-3.1	-4.0	27.2	41.5	-3.9	-7.0	7.8	28.9
Equity Residential	EQR	주거용	n/a	n/a	n/a	3.1	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	20,258	2.6	n/a	-19.0	16.2	3.2	5.5	-6.8	-1.3	2.4	2.5	-26.2	-13.9
Weyerhaeuser Co	WY	목재	17,038	3.6	1.8	2.8	62.2	-3.1	-5.6	-8.6	-0.2	-3.8	-8.5	-28.0	-12.9
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	18,254	3.7	3.6	6.9	17.6	-3.3	0.0	5.1	8.5	-4.0	-3.0	-14.3	-4.1
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	17,270	4.1	1.9	5.5	14.9	-4.0	-1.6	-6.6	5.2	-4.8	-4.6	-25.9	-7.4
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	15,038	4.7	2.9	7.4	15.2	-2.7	-2.1	-11.1	-6.7	-3.4	-5.0	-30.5	-19.3
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	17,366	12.8	1.1	15.2	n/a	-0.9	1.4	8.7	3.0	-1.7	-1.6	-10.6	-9.6
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	14,972	3.6	3.1	5.7	17.7	-0.4	-0.5	-3.1	-0.8	-1.2	-3.4	-22.5	-13.5
WP CAREY INC	WPC	혼합형	16,063	5.3	1.8	8.2	12.9	-1.5	-4.2	5.1	9.6	-2.3	-7.2	-14.3	-3.1
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	16,037	4.5	1.6	5.4	13.0	-1.8	-6.7	5.7	17.3	-2.6	-9.6	-13.6	4.7
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	13,936	5.9	2.7	16.2	14.5	-1.3	-9.2	8.0	3.7	-2.1	-12.1	-11.3	-8.9
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	14,255	4.0	2.1	6.7	15.5	-1.5	-5.9	4.2	9.4	-2.3	-8.9	-15.2	-3.3
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	15,271	4.3	15.4	59.7	15.8	-1.5	-6.0	18.2	18.8	-2.3	-9.0	-1.2	6.1
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	15,265	6.4	2.4	15.8	10.3	-3.9	-11.3	29.5	25.7	-4.7	-14.3	10.1	13.0
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	12,382	7.6	2.4	20.3	10.3	-3.1	-5.0	-11.4	-4.8	-3.9	-7.9	-30.7	-17.4
UDR INC	UDR	주거용	11,925	4.7	4.7	10.3	14.6	-3.3	-2.7	-6.2	1.2	-4.1	-5.7	-25.6	-11.5
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	12,370	3.4	7.2	22.8	20.0	-3.0	-2.0	5.7	5.2	-3.8	-5.0	-13.6	-7.5
AMERICAN HOMES 4 RENT - A	AMH	주거용	12,068	3.9	2.0	3.4	17.2	-3.6	0.4	-6.4	4.5	-4.4	-2.6	-25.7	-8.2
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	12,922	13.2	1.2	17.8	n/a	-0.7	2.3	11.7	1.7	-1.5	-0.7	-7.7	-11.0
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	10,692	4.0	3.1	2.8	15.9	-2.6	-4.0	-5.0	-3.4	-3.3	-7.0	-24.4	-16.0
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	14,452	5.8	1.9	3.1	11.9	-3.1	-4.0	16.8	30.3	-3.9	-6.9	-2.5	17.7
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	11,068	4.1	2.3	6.3	9.9	-1.0	-1.1	-4.4	2.7	-1.7	-4.1	-23.8	-9.9
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	10,755	3.2	2.9	8.7	20.8	-1.2	-4.3	18.0	12.3	-1.9	-7.3	-1.4	-0.4
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	8,280	4.7	1.0	4.2	15.4	-1.4	-1.7	-10.3	-4.1	-2.2	-4.7	-29.7	-16.8
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	AHR	헬스케어	12,949	1.8	2.4	3.2	26.0	-1.2	-0.1	29.8	18.0	-1.9	-3.1	10.4	5.3
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	10,144	4.0	3.1	9.9	15.5	-0.7	-5.9	16.1	15.8	-1.4	-8.9	-3.3	3.2
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	8,986	5.6	0.5	3.1	8.1	-4.6	0.2	-37.4	5.4	-5.3	-2.7	-56.8	-7.3
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	9,105	4.4	1.4	3.6	16.5	-1.9	-5.9	0.6	1.6	-2.6	-8.9	-18.7	-11.0
CARETRUST REIT INC	CTRE	헬스케어	9,223	4.0	1.7	8.8	19.1	-1.6	-6.9	13.4	7.9	-2.3	-9.9	-5.9	-4.7
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	9,011	5.3	3.4	13.2	15.5	-2.2	-3.5	-2.2	11.0	-2.9	-6.4	-21.6	-1.6
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	8,951	4.3	2.9	11.0	12.4	-1.4	-7.4	4.2	11.3	-2.2	-10.4	-15.2	-1.4
Lineage, Inc.	LINE	산업용	8,954	5.4	1.2	-0.9	23.5	-3.6	-7.2	-6.2	12.3	-4.4	-10.2	-25.6	-0.3
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	8,212	3.2	3.1	12.6	19.6	-2.3	-5.9	17.8	8.2	-3.1	-8.9	-1.6	-4.5
NNN REIT INC	NNN	리테일	8,766	5.3	2.0	8.7	12.9	-1.4	-3.9	6.4	15.2	-2.2	-6.9	-12.9	2.6
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,311	4.2	0.9	5.6	14.1	0.4	-2.8	0.9	1.1	-0.4	-5.8	-18.5	-11.5

참고: 8/28 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	18,852	5.1	1.1	5.6	19.3	-1.7	-4.8	3.9	-0.8	-2.0	-6.1	-29.5	-23.5
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	12,138	6.2	1.0	6.6	17.4	-0.8	-5.4	-10.5	-14.0	-1.2	-6.7	-44.0	-36.7
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	6,716	6.4	0.7	4.3	19.5	-1.6	-4.5	-8.0	-13.6	-1.9	-5.8	-41.5	-36.3
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	5,961	6.2	0.9	4.4	19.3	-1.7	-6.5	-4.9	-12.1	-2.0	-7.7	-38.4	-34.8
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,483	6.7	1.1	7.3	19.6	-0.5	-0.5	-6.8	-7.7	-0.9	-1.8	-40.3	-30.4
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,385	5.0	1.3	6.7	15.7	-2.7	-1.3	-6.4	-2.2	-3.0	-2.6	-39.9	-24.9
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,405	5.6	1.0	5.1	18.0	-1.8	-4.8	-7.3	-7.3	-2.2	-6.1	-40.8	-30.0
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,265	5.3	0.7	3.3	21.2	-7.1	-2.7	9.1	0.0	-7.4	-4.0	-24.4	-22.7
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,382	5.9	0.7	3.2	12.6	-1.1	-4.3	-9.6	-9.7	-1.5	-5.6	-43.1	-32.4
FRASERS LOGISTICS & COMMERC	FLT	산업용	3,542	6.3	0.8	4.4	17.9	-2.1	-6.1	2.2	-6.5	-2.4	-7.3	-31.3	-29.2
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,297	7.1	0.7	3.8	n/a	-1.7	-5.5	-3.4	-10.5	-2.1	-6.8	-36.9	-33.2
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	2,689	4.3	1.6	7.0	n/a	-1.0	-2.4	-2.4	1.0	-1.3	-3.6	-35.9	-21.7
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	1,862	9.6	0.9	7.9	n/a	-2.5	-12.2	-16.1	-15.1	-2.9	-13.5	-49.6	-37.8
OUE REAL ESTATE INVESTMENT	OUEREIT	혼합형	1,993	6.7	0.6	4.2	n/a	-2.7	1.4	7.5	0.0	-3.0	0.1	-26.0	-22.7
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,863	6.6	0.7	5.9	18.1	-2.6	-5.1	-6.4	-9.4	-3.0	-6.4	-39.9	-32.1
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,452	8.3	0.7	5.1	n/a	-2.5	-8.0	-17.4	-20.1	-2.8	-9.3	-50.9	-42.8
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,219	7.2	0.7	5.3	n/a	-1.9	-5.4	-3.7	-11.8	-2.2	-6.7	-37.2	-34.4
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,125	7.3	0.6	3.8	16.0	-1.5	-3.0	-14.7	-17.4	-1.9	-4.3	-48.2	-40.1
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,133	6.5	0.6	3.9	n/a	-0.9	-4.3	-6.8	-9.8	-1.2	-5.6	-40.3	-32.5
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	-32.8	n/a
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,203	6.7	1.2	9.2	n/a	-2.7	-8.8	8.1	-2.7	-3.0	-10.0	-25.3	-25.3
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	975	6.6	0.5	2.0	24.5	-1.3	-4.4	-4.4	-9.0	-1.6	-5.7	-37.9	-31.7
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	860	8.6	0.8	6.6	n/a	0.0	-2.5	0.0	-4.9	-0.3	-3.8	-33.5	-27.6
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	879	9.1	0.9	7.7	n/a	0.0	0.7	-0.7	2.2	-0.3	-0.5	-34.2	-20.5
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	648	7.1	n/a	3.5	13.3	-2.9	3.1	-1.0	-1.0	-3.2	1.8	-34.5	-23.7
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	467	9.1	n/a	6.3	n/a	0.0	-4.3	-20.0	-20.0	-0.3	-5.6	-53.5	-42.7
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	540	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.0	-2.0	14.3	0.0	-1.4	-3.3	-19.2	-22.7
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHILT	산업용	277	10.6	n/a	5.1	n/a	-2.5	-18.6	-30.7	-30.1	-2.8	-19.8	-64.2	-52.8
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	226	8.8	0.3	8.2	n/a	-0.6	-8.7	-38.9	-42.1	-0.9	-10.0	-72.4	-64.7
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	304	9.2	n/a	5.3	n/a	0.0	-4.8	1.0	-2.9	-0.3	-6.0	-32.5	-25.6
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	181	5.8	0.2	4.4	n/a	-2.3	-3.4	-21.4	-26.4	-2.6	-4.6	-54.9	-49.1
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	234	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	1.1	4.7	3.4	-0.3	-0.1	-28.8	-19.2
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	208	9.5	0.7	5.3	n/a	1.6	1.6	-10.0	-12.5	1.3	0.3	-43.5	-35.2
PRIME US REIT	PRIME	오피스	216	8.7	0.3	4.2	n/a	0.0	-4.5	-18.5	-23.9	-0.3	-5.7	-52.0	-46.5
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	133	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-9.8	-24.6	-11.5	-0.3	-11.1	-58.1	-34.2
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	78	27.3	0.2	4.9	n/a	-4.3	-12.0	-42.1	-38.0	-4.7	-13.3	-75.6	-60.7
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	119	n/a	n/a	n/a	n/a	-12.5	0.0	-43.6	-22.2	-12.8	-1.3	-77.1	-44.9
DASIN RETAIL TRUST	DASIN	리테일	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

참고: 8/28 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	1,126	4.0	1.5	5.9	-1.9	-5.2	-10.2	-10.6	-3.7	-8.8	-45.0	-32.3
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	857	4.4	1.5	6.7	-1.6	-3.7	-8.1	-10.2	-3.4	-7.3	-42.9	-31.8
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	812	5.1	1.2	7.0	-3.2	-4.2	0.9	-9.0	-5.0	-7.8	-34.0	-30.7
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	682	4.9	1.1	4.9	-2.9	-3.9	-8.8	-15.2	-4.7	-7.4	-43.7	-36.8
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	716	4.6	1.4	6.0	-1.2	-5.7	-0.1	-8.1	-3.0	-9.3	-35.0	-29.7
GLP J-REIT	3281	물류	646	5.1	1.4	6.9	-3.7	-7.2	-2.0	-9.6	-5.5	-10.8	-36.9	-31.2
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	601	5.7	0.9	5.4	-1.3	-4.6	-12.0	-15.3	-3.1	-8.2	-46.8	-37.0
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	534	5.4	1.1	5.4	-2.7	-4.8	-7.3	-17.9	-4.5	-8.4	-42.2	-39.5
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	539	5.0	1.5	7.6	-3.7	-5.3	-0.4	-8.2	-5.5	-8.9	-35.3	-29.8
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	516	5.6	1.3	7.2	-0.2	-0.9	-8.9	-11.8	-2.0	-4.5	-43.8	-33.4
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	482	6.2	1.4	8.9	2.6	2.9	-5.7	-2.2	0.8	-0.6	-40.5	-23.8
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	414	4.3	1.7	7.5	-0.8	-1.8	-10.9	-15.3	-2.6	-5.4	-45.8	-36.9
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	495	6.7	1.4	8.5	3.1	3.1	-3.0	2.6	1.3	-0.5	-37.9	-19.1
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	393	4.5	1.4	6.8	-0.9	-1.0	-6.1	-8.1	-2.7	-4.6	-40.9	-29.8
NETSCOUT SYSTEMS INC	3471	산업용	339	4.8	1.0	n/a	-1.4	-2.7	-4.0	-13.8	-3.2	-6.3	-38.9	-35.5
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	318	5.1	1.1	7.4	0.0	-2.6	-8.7	-18.0	-1.8	-6.2	-43.5	-39.6
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	346	5.8	1.4	8.2	-0.8	-3.2	5.6	-11.3	-2.6	-6.8	-29.3	-32.9
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	300	1.1	1.2	6.3	-1.4	-6.0	-12.3	-14.4	-3.2	-9.6	-47.2	-36.1
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	298	4.0	2.0	8.0	-2.8	-3.5	-4.0	-11.8	-4.6	-7.1	-38.8	-33.5
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	323	4.8	1.2	5.9	-1.0	-4.8	0.4	-3.4	-2.8	-8.4	-34.4	-25.1
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	249	5.3	1.0	5.7	-1.7	-2.7	-9.8	-13.6	-3.5	-6.3	-44.7	-35.3
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	250	4.5	1.2	6.0	-3.9	-5.8	0.8	-9.3	-5.7	-9.3	-34.0	-31.0
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	260	4.7	1.8	8.9	-1.4	-4.3	-3.5	-9.1	-3.2	-7.9	-38.3	-30.8
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	241	4.8	1.2	6.0	-0.5	-1.5	-10.0	-14.0	-2.3	-5.1	-44.8	-35.7
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	260	4.9	1.1	5.6	-2.5	-4.2	-2.3	-6.4	-4.3	-7.8	-37.1	-28.0
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	226	5.1	1.2	7.1	-1.0	-2.6	-12.1	-17.1	-2.8	-6.2	-46.9	-38.7
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	243	4.3	0.5	6.1	-1.0	-2.8	-4.6	-10.8	-2.8	-6.4	-39.5	-32.4
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	210	5.8	1.2	6.8	-2.1	-5.2	-11.2	-16.5	-3.9	-8.8	-46.0	-38.1
HULIC REIT INC	3295	혼합형	217	5.3	1.1	6.0	-3.0	-4.5	-9.3	-14.8	-4.8	-8.1	-44.2	-36.4
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	191	4.8	1.3	6.1	-1.1	-5.4	-4.5	-7.5	-2.9	-9.0	-39.3	-29.1
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	177	4.4	1.4	8.0	-0.6	-2.9	-8.3	-11.0	-2.4	-6.5	-43.2	-32.7
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	172	4.9	1.1	4.8	-3.8	-7.2	-5.2	-13.1	-5.6	-10.8	-40.0	-34.7
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	178	6.1	1.2	8.4	-0.6	-1.3	-12.0	-15.6	-2.4	-4.9	-46.8	-37.3
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	179	4.5	1.2	6.0	-1.6	-4.0	-5.4	-7.1	-3.4	-7.5	-40.2	-28.8
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	151	5.6	1.1	8.7	0.0	-1.6	-16.1	-16.5	-1.8	-5.1	-50.9	-38.1
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	144	6.2	1.0	6.6	-0.6	-0.2	-12.4	-13.3	-2.4	-3.8	-47.3	-34.9
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	152	4.6	1.3	7.1	-2.2	-1.9	-4.9	-6.7	-4.0	-5.5	-39.7	-28.4
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	143	5.6	1.0	5.2	0.2	-0.2	-12.7	-6.7	-1.6	-3.7	-47.5	-28.4
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	147	4.2	1.4	7.4	1.3	-0.3	-0.3	-1.3	-0.5	-3.9	-35.2	-23.0
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	123	5.7	1.1	8.5	0.4	0.4	-23.9	-18.4	-1.4	-3.2	-58.7	-40.1

참고: 8/28 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	57,091	1.1	2.3	11.0	21.6	1.3	-6.2	-18.7	-9.9	1.0	-7.5	-20.0	-14.2
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	23,130	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Scentre Group	SCG	리테일	18,385	5.2	0.9	6.4	14.7	-4.1	-10.2	-13.7	-16.2	-4.5	-11.5	-15.1	-20.5
Stockland	SGP	혼합형	10,480	5.8	1.0	8.3	11.9	-8.9	0.9	-30.5	-24.8	-9.2	-0.3	-31.8	-29.1
Vicinity Centres?	VCX	리테일	11,508	5.0	1.0	6.2	16.3	-4.2	-7.5	-4.2	-3.1	-4.6	-8.7	-5.6	-7.5
Charter Hall Group	CHC	혼합형	9,247	2.6	3.1	17.1	19.0	-2.6	-16.2	-16.6	-20.0	-3.0	-17.5	-17.9	-24.4
GPT Group	GPT	혼합형	8,946	5.3	0.8	6.1	13.2	-0.2	-9.1	-16.3	-13.8	-0.6	-10.4	-17.6	-18.2
Mirvac Group	MGR	혼합형	7,083	5.3	0.7	5.5	13.8	-5.5	0.3	-23.9	-12.4	-5.9	-1.0	-25.3	-16.8
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	6,221	6.4	0.6	6.5	9.4	-1.2	-3.2	-22.8	-16.3	-1.6	-4.5	-24.1	-20.6
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	n/a	n/a	n/a	4.7	n/a	n/a	n/a	15.8	2.2	n/a	n/a	14.4	-2.1
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,521	7.3	0.7	5.4	13.7	-1.7	-8.4	-23.6	-14.5	-2.1	-9.7	-25.0	-18.8
BWP Trust	BWP	물류	2,859	5.3	0.9	4.6	19.0	-2.4	-6.4	2.9	-7.3	-2.8	-7.7	1.5	-11.6
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,301	7.9	0.7	5.9	12.2	-3.5	-13.0	-18.2	-19.4	-3.9	-14.3	-19.5	-23.8
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,551	6.4	0.8	6.3	13.9	-0.9	-6.7	-9.0	-5.5	-1.3	-8.0	-10.3	-9.9
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,273	6.5	0.8	5.3	14.9	-1.5	-3.0	-6.9	-3.9	-1.9	-4.3	-8.2	-8.3
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	1,504	2.7	0.9	8.7	10.9	-13.4	-15.6	-37.5	-28.6	-13.7	-16.8	-38.8	-33.0
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	1,786	5.9	0.7	4.5	15.7	-4.0	-5.0	-14.9	-13.6	-4.4	-6.3	-16.2	-17.9
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,554	8.9	0.7	7.4	8.8	-2.8	-7.6	-16.9	-15.6	-3.2	-8.9	-18.3	-19.9
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,541	7.2	0.8	5.9	13.8	-2.5	-5.2	-10.9	-7.5	-2.8	-6.5	-12.3	-11.8
Arena REIT	ARF	혼합형	943	8.3	0.7	6.7	11.7	-5.3	-27.6	-43.0	-35.1	-5.7	-28.9	-44.3	-39.4
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,008	7.8	0.7	n/a	9.6	-6.1	-10.5	-13.5	-16.3	-6.5	-11.8	-14.8	-20.6
Aspen Group	APZ	혼합형	1,168	2.1	1.9	8.0	24.4	-0.2	1.2	18.2	-11.4	-0.6	-0.1	16.9	-15.7
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	876	7.2	0.6	4.4	13.6	-2.1	-8.2	-30.2	-23.4	-2.4	-9.5	-31.5	-27.7
Abacus Property Group	ABG	오피스	800	9.6	0.5	5.2	9.9	1.1	-5.3	-26.9	-26.0	0.8	-6.6	-28.3	-30.4
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	741	7.0	0.7	5.1	13.6	-0.4	-3.7	-15.7	-11.9	-0.8	-4.9	-17.0	-16.2
Rural Fund Group	RFF	혼합형	750	4.6	0.7	4.2	5.3	-4.7	-11.3	-1.0	-2.3	-5.1	-12.6	-2.4	-6.6
Centuria Office REIT	COF	오피스	520	11.6	0.5	6.6	7.6	1.2	-4.9	-30.1	-24.3	0.8	-6.2	-31.4	-28.7
Carindale Property	CDP	리테일	447	5.6	0.8	5.4	13.8	-2.9	-2.5	-2.2	-4.4	-3.2	-3.8	-3.5	-8.8
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	396	0.0	0.5	2.9	17.1	0.0	-3.4	-2.7	-0.7	-0.4	-4.6	-4.0	-5.0
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	380	7.5	0.7	5.5	13.4	1.4	6.9	-8.8	-0.4	1.1	5.6	-10.1	-4.7
GDI Property Group	GDI	오피스	356	7.6	0.6	5.8	8.5	3.9	3.9	-3.6	3.9	3.6	2.7	-5.0	-0.4

참고: 8/28 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	101,385	6.5	0.6	4.0	15.4	-0.1	0.4	-5.3	13.0	-0.4	1.5	-7.3	13.2
Champion REIT	2778	오피스	13,958	5.0	0.4	1.8	n/a	0.2	-2.4	12.6	-10.8	0.0	-1.2	10.6	-10.6
Fortune REIT	778	리테일	9,289	7.5	0.4	2.4	n/a	-0.7	-6.5	-6.3	-7.7	-0.9	-5.4	-8.4	-7.5
Yuexiu REIT	405	혼합형	3,290	8.7	0.2	0.6	n/a	-0.8	-4.5	-31.9	-25.6	-1.0	-3.3	-33.9	-25.4
Sunlight REIT	435	혼합형	3,892	n/a	n/a	n/a	n/a	0.7	-4.9	0.7	-5.7	0.4	-3.8	-1.3	-5.6
Hui Xian REIT	87001	혼합형	2,102	n/a	n/a	n/a	n/a	-4.2	-9.3	-32.0	-33.3	-4.5	-8.2	-34.0	-33.2
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	1,822	n/a	n/a	n/a	n/a	0.8	5.1	-28.1	-27.2	0.6	6.3	-30.1	-27.0
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,076	9.7	0.7	5.4	n/a	-4.7	-5.2	-11.5	-9.6	-5.0	-4.1	-13.6	-9.5
Prosperity REIT	808	오피스	2,351	7.4	0.4	2.0	n/a	0.0	-2.6	5.0	3.5	-0.3	-1.5	2.9	3.7
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,173	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.0	0.0	-23.5	-16.1	-1.2	1.2	-25.6	-16.0
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,108	n/a	0.1	n/a	n/a	-12.8	-12.8	-16.0	1.5	-13.1	-11.7	-18.1	1.7

참고: 8/28 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	13,016	3.4	1.0	4.8	25.0	0.0	-0.4	53.3	33.4	0.3	0.0	35.5	24.4
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	5,115	6.0	0.8	4.8	13.3	-0.1	-2.7	23.9	10.4	0.1	-2.3	6.1	1.4
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,443	6.6	0.9	8.4	14.4	-2.6	-3.7	2.6	-0.4	-2.3	-3.3	-15.2	-9.4
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	4,609	5.3	0.8	5.5	17.7	-0.5	-7.5	13.4	3.4	-0.2	-7.1	-4.4	-5.6
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	4,368	5.4	0.7	7.3	14.7	-0.6	-3.6	27.1	5.5	-0.3	-3.2	9.3	-3.4
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,624	7.4	0.6	-2.9	12.2	-3.2	-5.1	-26.9	-8.8	-2.9	-4.7	-44.7	-17.7
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,885	2.9	0.6	2.0	30.7	-1.9	2.4	0.8	1.5	-1.7	2.8	-17.0	-7.5
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,480	7.6	0.9	8.1	12.9	-1.4	1.2	3.9	-2.4	-1.1	1.6	-14.0	-11.4
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	1,728	5.4	0.6	4.5	14.8	-2.8	-1.1	-3.6	-16.1	-2.5	-0.7	-21.4	-25.1
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	2,252	4.0	0.6	3.1	21.0	-1.4	-2.7	20.5	17.8	-1.2	-2.3	2.7	8.8
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	9.3	n/a	n/a	n/a	-0.7	n/a	n/a	n/a	-18.5	n/a
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	2,209	4.9	0.9	7.7	16.1	0.7	-1.2	31.5	14.4	1.0	-0.8	13.7	5.4
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,285	5.3	0.6	5.4	14.2	-2.7	-4.5	-6.5	-20.1	-2.5	-4.1	-24.3	-29.1
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,560	5.5	1.0	11.0	13.5	1.3	-1.0	-3.5	1.8	1.6	-0.6	-21.4	-7.2
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,371	2.3	0.6	1.5	43.3	-3.0	-3.3	10.5	6.0	-2.8	-2.9	-7.3	-3.0
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	1,173	7.2	1.0	7.5	0.2	0.3	-0.2	9.6	5.3	0.6	0.2	-8.2	-3.7
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	728	7.2	0.5	-9.6	0.1	4.8	7.8	-5.5	-5.3	5.0	8.2	-23.3	-14.3
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	12.3	-0.5	n/a	n/a	-5.5	-9.5
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	0.2	-0.7	17.6	15.2	0.5	-0.3	-0.2	6.2
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-11.4	2.7	n/a	n/a	-29.2	-6.3
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	0.0	n/a	n/a	n/a	-17.8	n/a
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	399	7.4	n/a	n/a	n/a	-1.3	-5.7	7.1	-5.7	-1.1	-5.3	-10.7	-14.7
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	372	5.2	0.7	6.7	n/a	-0.8	-2.4	-2.4	-2.3	-0.5	-2.0	-20.2	-11.3
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	351	8.4	0.8	8.1	9.8	0.5	-0.4	11.5	17.7	0.8	0.0	-6.3	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	215	n/a	n/a	n/a	n/a	1.3	-1.5	-10.4	-19.1	1.5	-1.1	-28.2	-28.1
HELICAL PLC	HLCL	리테일	231	7.6	0.5	4.6	n/a	0.0	0.5	-10.2	1.0	0.3	0.9	-28.0	-8.0
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	151	8.6	n/a	n/a	n/a	-3.1	-5.3	-24.9	-12.8	-2.8	-4.9	-42.7	-21.8
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	168	7.5	n/a	n/a	n/a	0.0	-0.9	3.9	-1.7	0.3	-0.5	-13.9	-10.7

참고: 8/28 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

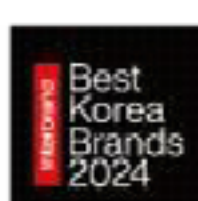
삼성증권

삼성증권주식회사

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

삼성증권 Family Center: 1588 2323

고객 불편사항 접수: 080 911 0900



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