

대체투자 Weekly

원화 강세로 리츠 환 정산금 부담 하락



리서치센터 리포트
바로가기

▶ 리서치센터 대체투자팀 | 2026년 9월 셋째 주

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

I. 국내 부동산/인프라

“조기 환 정산 실행” 원화 강세로 환 정산금 압력에 시달리던 해외 자산 리츠의 숨통이 트였습니다. 4월 말 대비 현재 원 달러, 원유로 모두 10% 이상 하락했기 때문입니다. 제이알글로벌리츠는 조기 정산을 통해 보증 채무를 1,400억원 줄였고, 신한 글로벌액티브도 2027년 1월 만기이던 환 정산 계약을 조기 정산, 27억원의 환 정산금으로 마무리했습니다. 이는 가정했던 환 정산금 대비 129억원 감소한 수치입니다. 동시에 신한글로벌액티브는 신규 환 헤지 비율을 기존 NAV의 100%에서 50%로 축소했습니다. 기초 자산의 펀더멘털이 가장 중요하겠으나 단기 유동성 리스크 요인 해소는 안도 요인입니다. 더불어 무조건적인 100% 환 헤지보다 시장 상황과 AMC의 재량에 맞는 환 헤지 계약이 보편화될 것으로 예상합니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
SGC에너지	(9/11) AI 데이터센터 PFV에 10%의 에쿼티 출자 완료 - 현재 60MW의 AI 데이터센터를 군산 그린파워 부지에 건설 중이며 8,700억원의 PF 조달 완료 - PF 주관사인 한투가 에쿼티의 10%를 우선주 형태로 출자, 10%는 보통주로 SGC에너지가 출자 - 선매각을 위한 PFV에 에쿼티 출자, 조기 유동화로 350MW까지 확장하려는 AI 데이터센터 재원 마련 목적	- AI 데이터센터의 마스터리스는 KT클라우드가 5+5년으로 계약, 엔드유저는 언론 보도에 따르면 코어워브로 알려짐 - 코어워브는 MS, 오픈AI 등에게 GPUasaservice 제공하는 네오클라우드 기업 - 미국 내 데이터센터 건설이 어려워지며 빅테크 및 네오클라우드 기업의 한국 진출에 주목
지엔씨에너지	(9/11) LG유플러스로부터 469억원 규모 비상 발전기 수주 파주 AI 데이터센터 4개동 중 하나	2026년 들어 네이버클라우드, LG유플러스, SGC에너지 등 주요 AI 사업자로부터 연이은 수주
제이알글로벌	(9/10) 영국 법원에 제기한 감평을 둘러싼 소송 패소 - 벨기에 파이낸스타워의 JLL이 제시한 감평가를 놓고 소송 제기, 감평가가 하락하며 LTV 기준(52.5%)을 상회하며 캐시트랩 - 소송에서 패소함에 따라 연 2천만 유로의 배당은 국내 채무 변제보다 해외 현지 은행의 담보대출 상환이 우선되게 됨	- 감평 소송에서 패소함에 따라 현재의 캐시트랩은 유지하게 됨 - 해당 자산은 임차인 만기가 9년 이하의 사이클로 접어들며 마지막 2년 임대료는 가치 산정에 배제됨 2026년 들어 유럽의 금리 상승 압력이 거세지며 상업용 부동산의 감정 평가액 하락
신한글로벌액티브	(9/1) 조기 환 헤지 정산으로 비용 129억원 절감 - 원 달러 환율 하락으로 기존 체결했던 환 헤지 계약에 반대매매 실행, 원화 차액 정산금을 조기 확정 - 원화 차액 정산금은 21억원으로 확정, 당초 원 달러 환율 1,550 원 기준 가정했던 정산금 150억원 대비 129억원 절감	신규 환 헤지 계약은 NAV의 50%로 익스포저 관리, 환율 하락에 따른 자산 가치 변동을 일정 수준 방어하기 위함, 동시에 100% 환 헤지 시 발생할 수 있는 대규모 환 정산금 리스크 분산
맥쿼리인프라	(9/11) 신공항하이웨이, 292억원의 손실 보상금 청구 소송 - 경쟁 도로가 생겨 매출 하락 시 손실을 국토부가 보전해주기로 2026년 1월, 제3연육교 개통으로 교통량 감소	- Base scenario는 승소해 1~2년 내 보상금을 환급 받는 것 - 패소 시에도 해당 자산에 2천억원의 유보 현금이 있어 단기 배당에 영향은 없으나, 장기적으로 다른 대안이 없을 경우 차질 가능
Sector	News	Implication
인프라	(9/11)SK, 울산 데이터센터 빅테크와 협의 마무리라고 밝혀 - 현재 울산에서 AWS와 100MW 데이터센터를 건설 중 - 메가 프로젝트는 이를 1GW로 확대하는 것	- 최근 미국 내 데이터센터 건설이 어려워짐에 따라 미국 하이퍼스케일러와 네오클라우드 기업의 국내 시장 진출 가속 - 중장기적으로 한국은 데이터센터 건설 모멘텀 강화 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	1,607	5.1	0.8	4.8	17.2	-0.7	-6.3	4.3	-7.8	-4.1	-11.3	-102.3	-71.7
롯데리츠	1,137	6.9	1.0	3.4	14.7	0.3	2.7	-2.1	-0.6	-3.1	-2.3	-108.7	-64.6
ESR켄달스퀘어리츠	784	8.7	0.7	3.2	12.2	3.2	-2.6	-30.8	-25.3	-0.1	-7.6	-137.4	-89.3
한화리츠	964	5.0	1.4	3.9	27.5	1.1	0.0	33.3	29.6	-2.2	-5.0	-73.4	-34.4
신한알파리츠	651	6.8	1.1	4.2	20.0	0.6	1.9	-5.1	-3.8	-2.8	-3.1	-111.7	-67.7
맵스리얼티	676	3.8	n/a	n/a	n/a	1.3	10.3	46.2	43.0	-2.1	5.3	-60.4	-20.9
제이알글로벌리츠	233	19.5	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	-60.9	-57.8	-3.3	-5.0	-167.5	-121.8
삼성FN리츠	481	5.2	1.2	3.4	25.1	0.8	-2.2	21.5	12.1	-2.6	-7.3	-85.1	-51.9
코람코라이프인프라	400	8.8	1.0	3.9	3.7	0.7	-5.2	-6.6	-6.9	-2.6	-10.2	-113.2	-70.9
코람코더원리츠	96	14.1	0.4	4.2	6.3	0.2	-78.2	-59.8	-13.0	-3.1	-83.2	-166.4	-76.9
KB스타리츠	239	21.4	0.5	4.7	n/a	7.1	9.1	-58.8	-51.4	3.8	4.0	-165.4	-115.4
디앤디플랫폼리츠	195	16.3	0.6	5.2	12.5	0.5	0.2	-34.5	-34.8	-2.9	-4.8	-141.1	-98.7
이리츠코크렙	203	11.3	1.0	8.0	8.7	-0.2	1.3	-32.1	-30.4	-3.5	-3.8	-138.8	-94.4
이지스밸류리츠	258	8.6	0.7	2.5	27.4	-4.3	-0.5	-10.5	-10.9	-7.6	-5.6	-117.1	-74.9
신한서부티엔디리츠	227	15.2	0.8	3.5	12.7	-6.4	-10.2	7.9	2.4	-9.7	-15.3	-98.7	-61.6
NH올원리츠	155	10.7	0.7	6.3	16.5	0.7	-4.4	-14.8	-16.3	-2.6	-9.4	-121.4	-80.3
이지스레지던스리츠	123	9.0	0.4	15.0	2.9	-1.9	-3.3	-16.3	-12.1	-5.2	-8.4	-122.9	-76.1
미래에셋글로벌리츠	57	18.2	0.4	0.8	n/a	-7.9	-12.3	-49.2	-44.7	-11.2	-17.4	-155.8	-108.6

참고: 9/11 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률, 맵스리얼티는 부동산 공모 펀드(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	5.1%	5.2%
ESR켄달스퀘어리츠	-	139	-	139	278	278	8.7%	8.7%
디앤디플랫폼리츠	120	-	240	-	360	260	16.3%	11.8%
롯데리츠	-	134	-	137	271	292	6.9%	7.4%
신한알파리츠	182	-	184	-	366	371	6.8%	6.9%
이지스밸류리츠	160	-	160	-	320	330	7.0%	7.2%
코람코라이프인프라리츠	-	164	-	199	363	328	8.8%	8.0%
코람코더원리츠	90	90	65	90	335	335	14.1%	14.1%
맥쿼리인프라	-	350	-	350	700	700	7.2%	7.2%
이지스레지던스리츠	-	150	-	150	300	300	5.6%	5.6%
한화리츠	-	135	-	135	270	270	5.0%	5.0%
신한서부티엔디리츠	-	135	-	425	560	276	15.2%	7.5%
KB발해인프라	-	325	-	325	650	650	6.1%	6.1%

참고: 9/11 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	4,689	7.2	1.5	6.9	-1.3	-1.0	-15.5	-13.0	-4.6	-6.0	-122.2	-76.9
KB발해인프라	1,299	6.1	1.6	0.0	0.0	1.2	n/a	5.8	-3.3	-3.8	n/a	-58.2
아이에스동서	469	3.2	0.3	11.7	0.2	-19.3	-22.7	-32.5	-3.1	-24.3	-129.3	-96.4
한국자산신탁	310	5.9	0.3	2.8	-2.7	10.5	2.2	4.1	-6.0	5.5	-104.4	-59.9
SK디앤디	76	14.7	0.1	4.3	1.4	-13.9	-60.0	-67.8	-2.0	-18.9	-166.6	-131.7

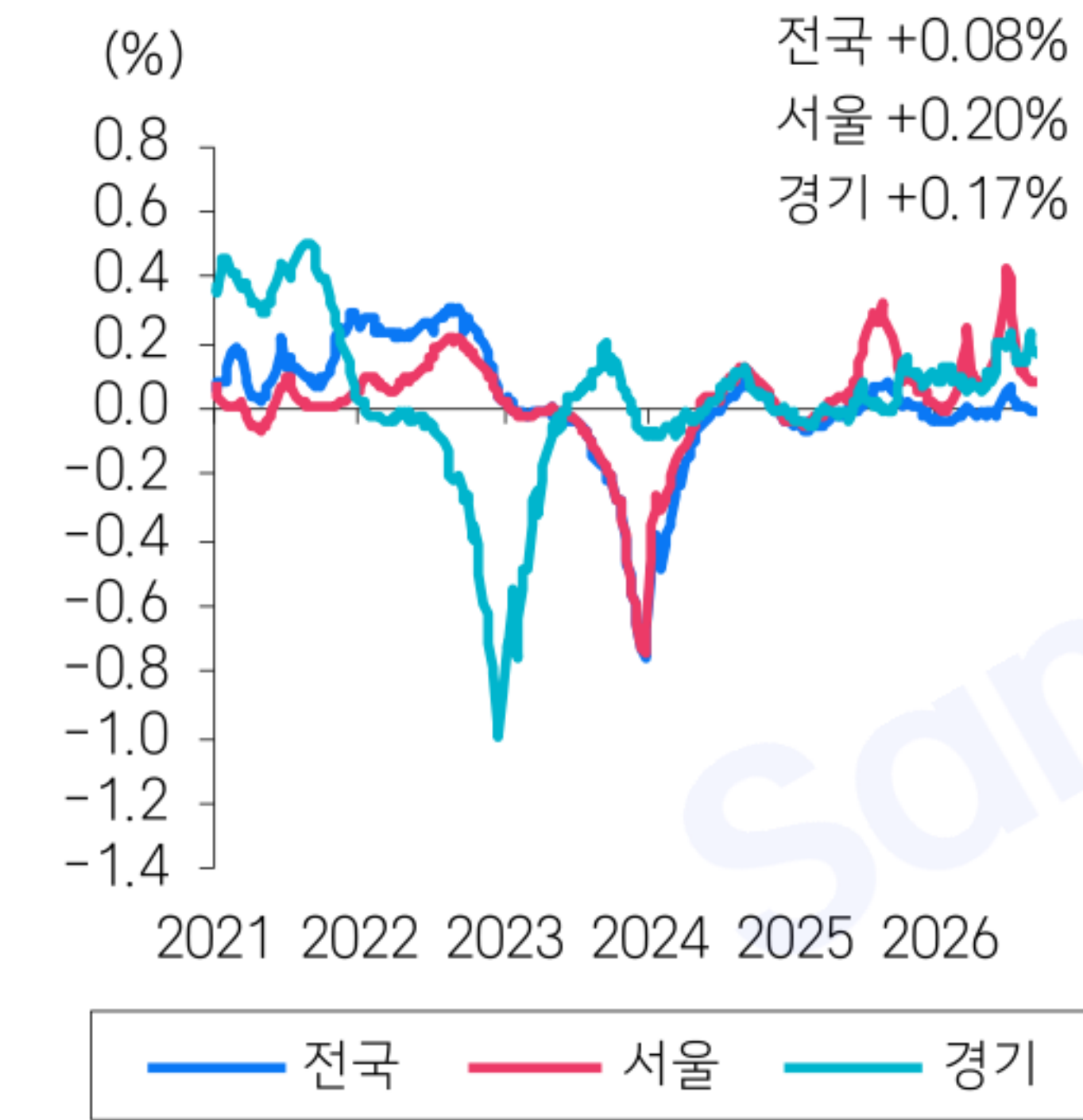
참고: 9/11 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator – 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.20% 상승. 실수요 유입이 지속되며 노원, 도봉구뿐 아니라 금천, 관악구 등 대부분 외곽지역에서 강세 흐름
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.19% 상승. 유통 가능한 매물과 신규 입주물량이 모두 감소하며 수급 불균형 심화가 전셋값 상승 불안감 고조
분양시장	9월 셋째 주, 전국 10개 단지 11,521가구 분양 예정. 올해 들어 주간 기준 최대 물량 공급되며 수도권과 충남 중심으로 수요자 관심 증가 예상

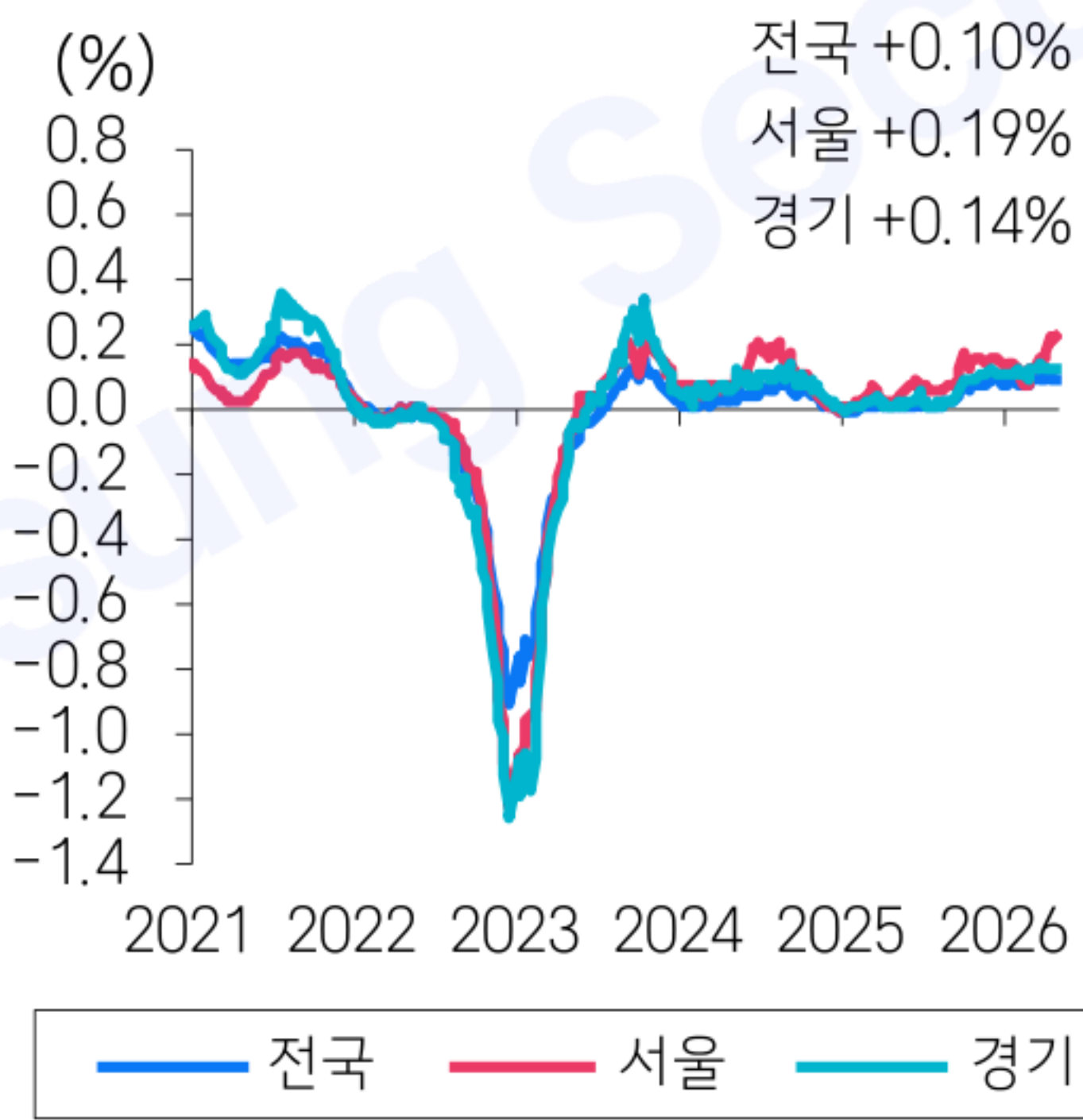
자료: 부동산원(9/11 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



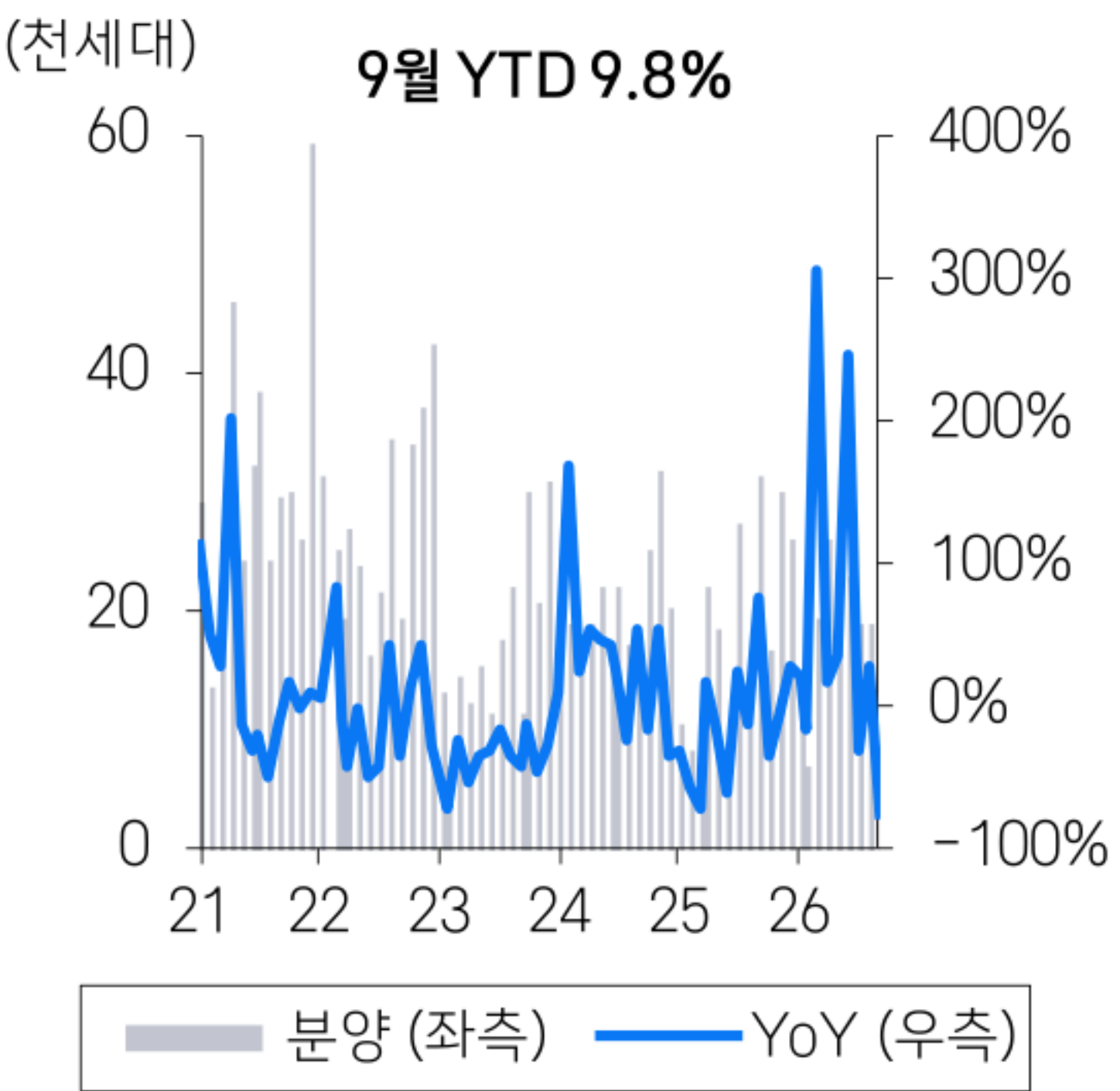
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



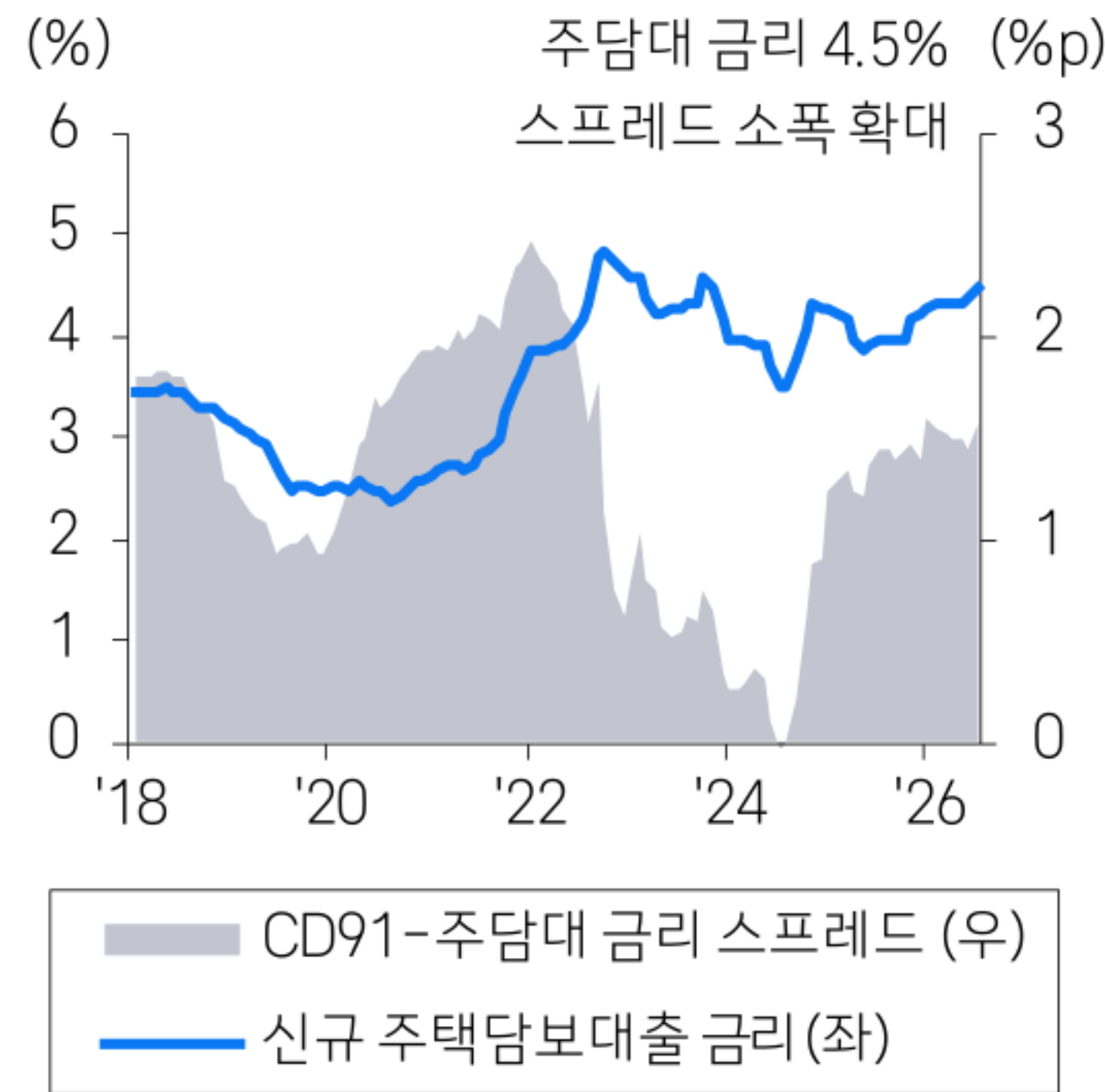
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



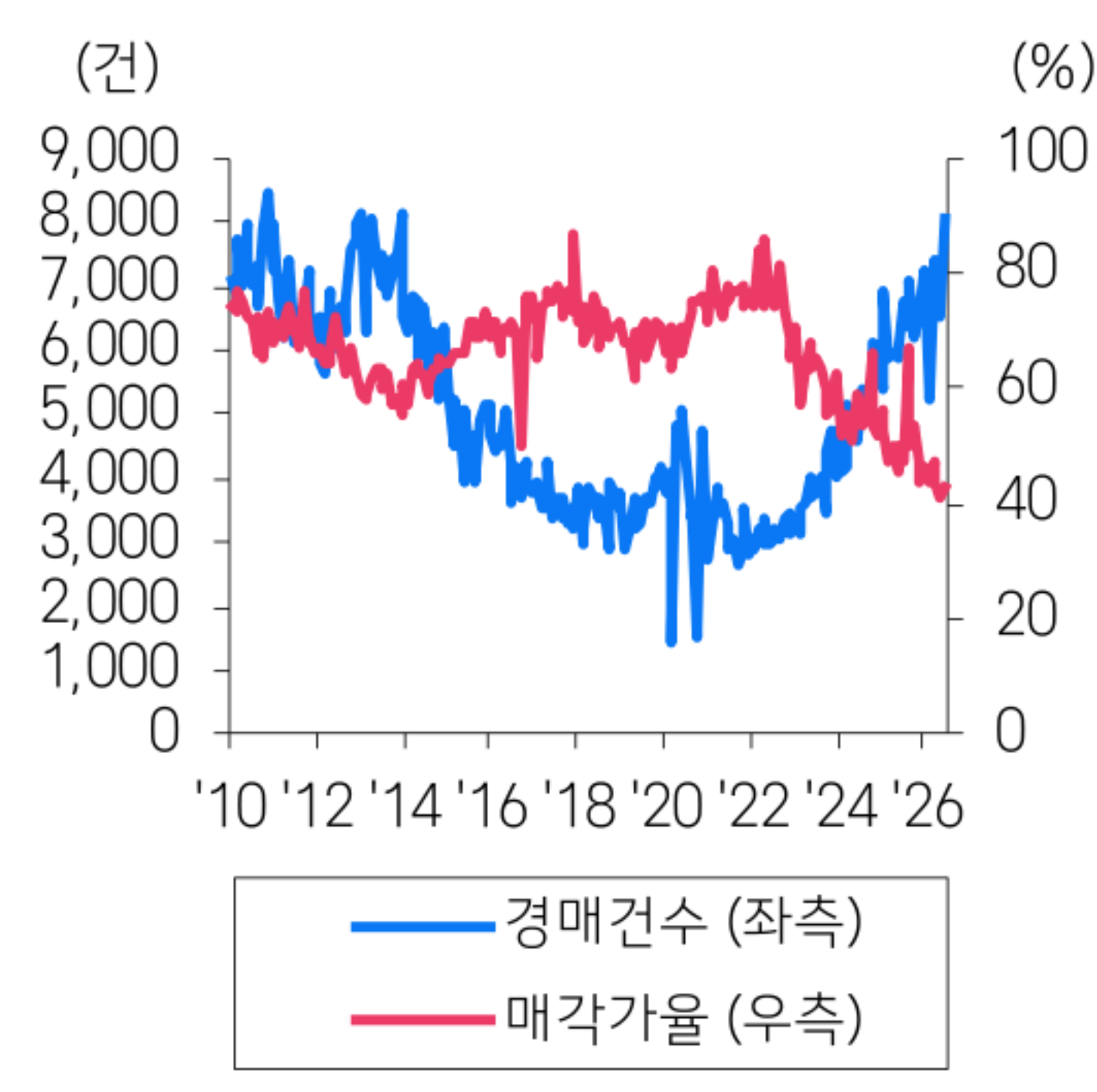
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



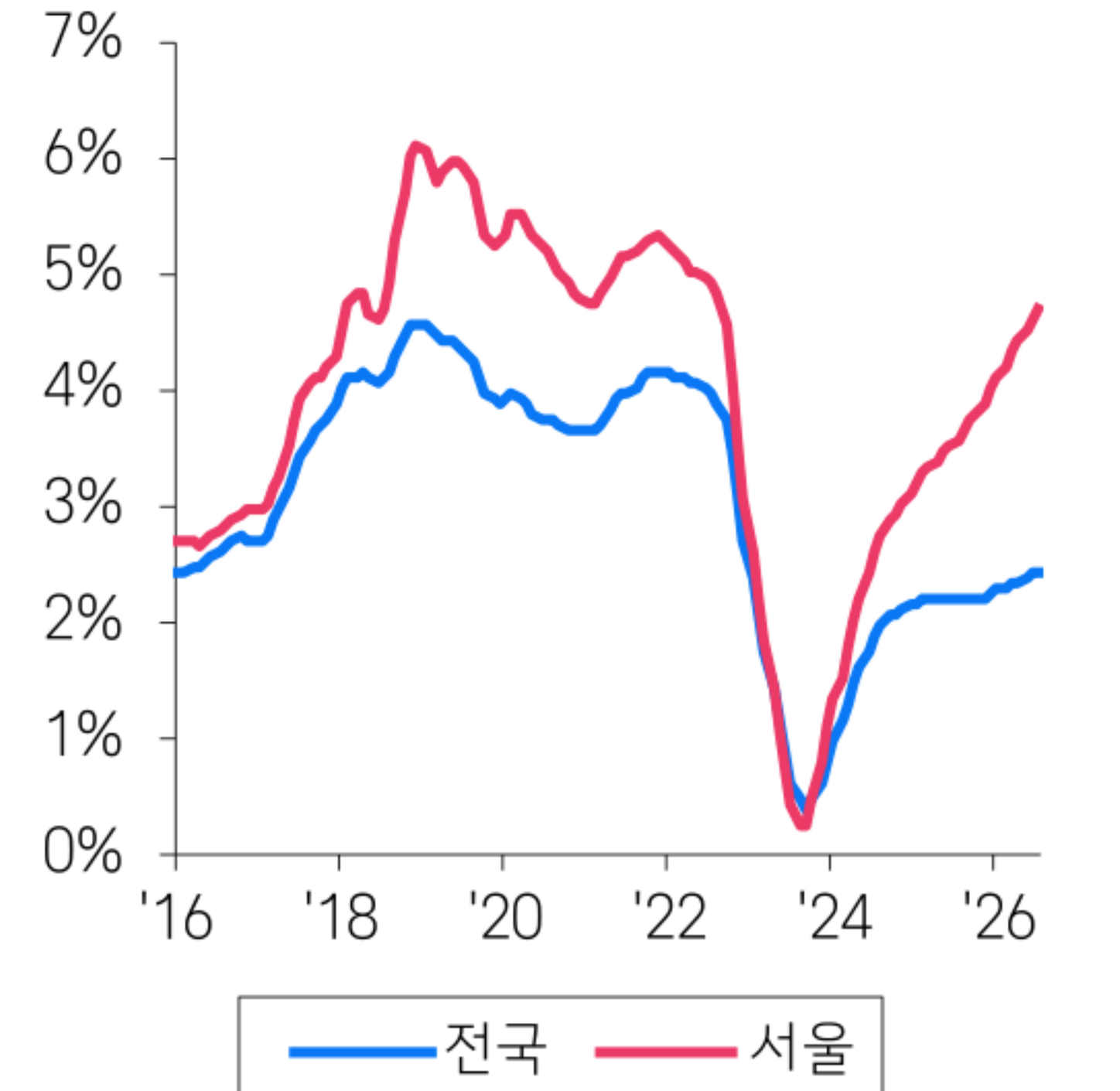
참고: 7월 말 기준 자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 대체투자

“AI capex 붐으로 금리 상승 압력” 16일 FOMC에서는 연초 예상과 달리 25bp의 금리 인상 가능성이 유력해지고 있습니다. 이로 인해 자산 시장 전반에 금리 영향이 불가피할 것입니다. 리츠 및 인프라 주식은 해당주의 속성상 금리 상승 시 스프레드가 축소돼 투자 매력이 약화됩니다. 따라서 미국 리츠는 금리 상승을 이길 수 있는 수요와 임대료 인상이 가능한 섹터로 압축해야 합니다. AI와 인구 구조가 두 가지 테마이며 데이터센터와 헬스케어 리츠가 우수한 실적을 기반으로 금리 영향을 최소화할 가능성이 있습니다. 인프라에서는 전력 에너지 수요 증가로 성장하는 규제 시장하 유틸리티 기업이 금리를 이기며 성장성을 보일 것입니다.

2.1 Valuation & Returns – Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	-1.5	-4.2	8.6	9.7	-0.3	-2.6	-7.7	-2.1
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	-1.6	-2.7	-2.4	1.2	-0.5	-1.0	-18.6	-10.6
SPGTINDTR INDEX	인프라	-1.4	-3.1	8.2	5.4	-0.2	-1.5	-8.1	-6.4
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	-3.8	-7.0	-14.1	-10.0	-2.7	-5.3	-30.4	-21.9
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	2.4	11.6	6.8	1.2	4.0	-4.7	-5.1
SPGSCITR INDEX	원자재	4.3	12.0	61.0	58.7	5.5	13.7	44.7	46.8
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	4.4	2.8	n/a	n/a	-11.9	-9.1
BITCOIN INDEX	비트코인	-3.1	22.9	-33.7	-11.6	-1.9	24.6	-50.0	-23.4
ETHEREUM INDEX	이더리움	3.4	35.2	-45.5	-14.4	4.6	36.9	-61.8	-26.3

참고: 9/11 종가 기준, Relative return은 S&P 500 지수 대비 수익률
ENXG- FTSE EPRA Nareit Global REITs TR Index, TFNPSI- FTSE Nareit Preferred Stock TR, SPGTINDTR- S&P Global Infrastructure, SPLPEQTR- S&P Listed Private Equity TR, BHEDGE- Bloomberg All Hedge Fund, SPGSCITR- S&P GSCI TR, NPPIODV- NCREIF Fund Index Open End Diversified Core (ODCE) TR index
자료: Bloomberg, 삼성증권

2.2 Performance- 글로벌 리츠

Sector	Indicator
REIT 지수	전주 S&P Global REIT 지수는 1.5% 하락, S&P500 지수(1.1%)를 0.4%p 하회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 1.1% 하락
섹터별 성과	데이터센터 > 숙박 > 헬스케어 > 산업용 > 셀프 스토리지 > 넷리스 > 리테일 > 주거 > 오피스 순 성과
국가별 성과	미국 리츠가 1.2% 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
금리	(9/11) 글로벌 장기 금리 모두 급등 - 일본 10년물은 1996년 이후 처음으로 3%대, 미국 10년물은 2023년 말 이후 최고인 4.8% 기록 9월 16일 FOMC 금리 인상이 유력해지며 자산시장 혼조	미국 리츠는 성장성이 확실한 헬스케어, AI 데이터센터 리츠로 리츠보다 인프라 주식이 고금리에 유리. 특히 규제 시장하의 유틸리티 기업은 금리 상승과 Capex 부담을 요금에 전가함
크레딧	(9/10) 미국 자동차부품 업체인 퍼스트브랜즈, Chapter 7 전환 2025년 9월, Chapter 7을 신청하며 사모 대출 시장에 불안을 야기했던 퍼스트브랜즈의 Chapter 7 전환 확정 - 해당 관련 대출은 펀드 위주인 사모 대출이 아닌, 은행 주도의 BSL이었으나 관련 리스크 상승	- 이를 계기로 사모 대출 시장에 리스크 관리 기조 상승 - 금리 하락기 은행 주도의 BSL와 사모 대출 간의 경쟁 과열로 빚어진 부실화 사례

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	2.8	6.1	-1.5	-4.2	8.6	9.7	0.1	-0.1	1.7	2.0
TEREEE INDEX	유럽	5.9	0.8	7.1	-3.5	-7.3	10.1	4.8	-0.1	-0.7	10.6	8.1
ERASA INDEX	아시아	4.9	1.1	6.6	-1.8	-5.4	-19.5	-16.0	0.4	-2.1	-15.1	-12.4
TERNAU INDEX	미국	3.8	2.2	5.6	-1.2	-4.1	12.7	14.5	0.0	0.0	0.0	0.1
ERGLJPJ Index	일본	5.0	1.3	6.7	-1.6	-3.4	-9.9	-13.4	0.1	-1.4	-7.7	-3.1
TERGLSGL Index	싱가포르	6.1	0.9	5.0	-2.1	-4.1	-4.1	-5.4	0.3	0.0	-2.0	-1.2
TERGLCAL Index	캐나다	5.1	0.8	1.7	-2.2	-5.0	0.7	5.2	0.3	-0.2	-0.4	0.6
TENUKRE INDEX	영국	5.5	0.8	6.2	-3.6	-7.6	17.8	7.9	0.0	0.0	0.3	0.1
TERGLHKL INDEX	홍콩	6.7	0.6	1.6	-2.5	-2.5	-4.2	10.0	2.1	0.7	-14.9	-3.2
TERGLAUA Index	호주	3.9	1.1	9.1	-3.8	-9.3	-18.5	-14.6	0.1	0.7	0.8	-0.4

참고: 9/11 종가 기준, Relative return은 각국 지수 대비 수익률
TEREEE – Nareit Europe REITs Index, ERASA – Nareit Developed Asia REITs Index, TERNAU – Nareit Developed North America REITs Total Return Index, ERGLJPJ – Nareit Developed REITs Japan Index, TERGLSGL – Nareit Developed REITs Singapore Total Return Index, TERGLCAL – Nareit Developed REITs Canada Total Return Index, TENUKRE – Nareit UK REITs Total Return Index, TERGLHKL – Nareit Developed REITs Hong Kong Total Return Index, TERGLAUA – Nareit Developed REITs Australia Total Return Index
자료: Bloomberg, 삼성증권

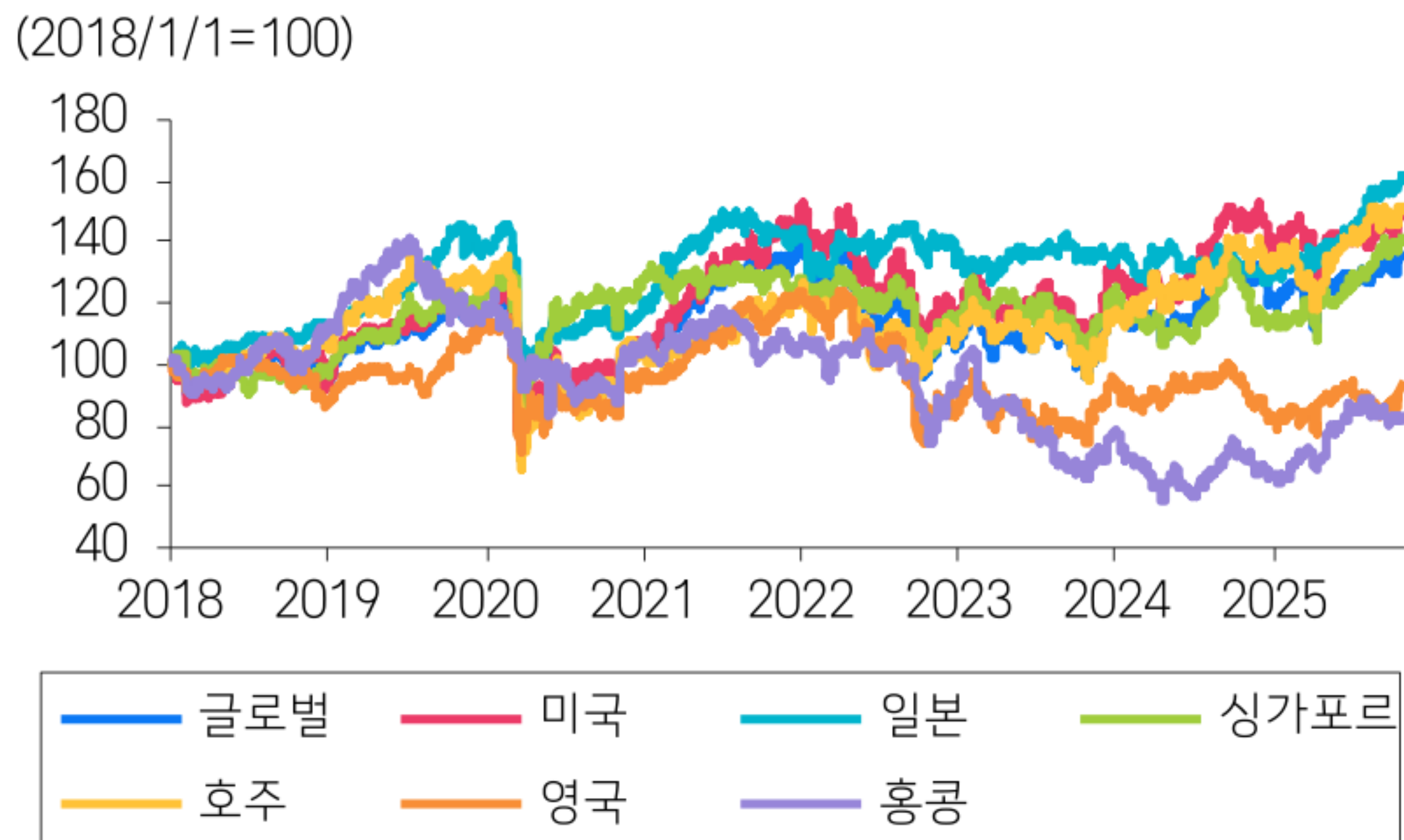
2.5 주요국 리츠별 성과

(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	REXFORD INDUSTRIAL REALTY INC	OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	American Tower Corp	AGNC INVESTMENT CORP	BOSTON PROPERTIES INC	Weyerhaeuser Co
섹터	산업용	헬스케어	인프라(셀타워)	모기지	오피스	목재
Chg	3.4	1.3	1.1	-4.7	-4.4	-4.2
J-REIT	JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	GLOBAL ONE REIT	TOKYU REIT INC	DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	ACTIVIA PROPERTIES INC
섹터	호텔	오피스	혼합형	오피스	산업용	혼합형
Chg	1.7	1.3	-0.2	-7.1	-6.6	-5.6
S-REIT	IREIT GLOBAL	LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	MANULIFE US REAL ESTATE INV	SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	KEPPEL DC REIT
섹터	오피스	리테일	혼합형	리테일	헬스케어	혼합형
Chg	19.0	14.3	8.7	-6.6	-4.8	-4.5
HK-REIT	Spring Real Estate Investment	Regal Real Estate Investment	Champion REIT	Yuexiu REIT	Link REIT	Fortune REIT
섹터	혼합형	호텔	오피스	혼합형	리테일	리테일
Chg	4.1	3.1	0.2	-4.7	-2.5	-2.0
UK-REIT	LIFE SCIENCE REIT PLC	LIFE SCIENCE REIT PLC	LIFE SCIENCE REIT PLC	SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	GREAT PORTLAND ESTATES PLC	DERWENT LONDON PLC
섹터	헬스케어	헬스케어	헬스케어	혼합형	리테일	리테일
Chg	0.0	0.0	0.0	-7.0	-6.5	-6.1
A-REIT	Healthco Healthcare and Wellness REIT	Dexus Convenience Retail REIT	Charter Hall Education Trust	Stockland	Charter Hall Retail REIT	Cromwell Property Group
섹터	헬스케어	리테일	혼합형	혼합형	리테일	혼합형
Chg	2.0	-1.1	0.0	-7.0	-6.6	-5.3

참고: 9/11 종가 기준
자료: Bloomberg, 삼성증권

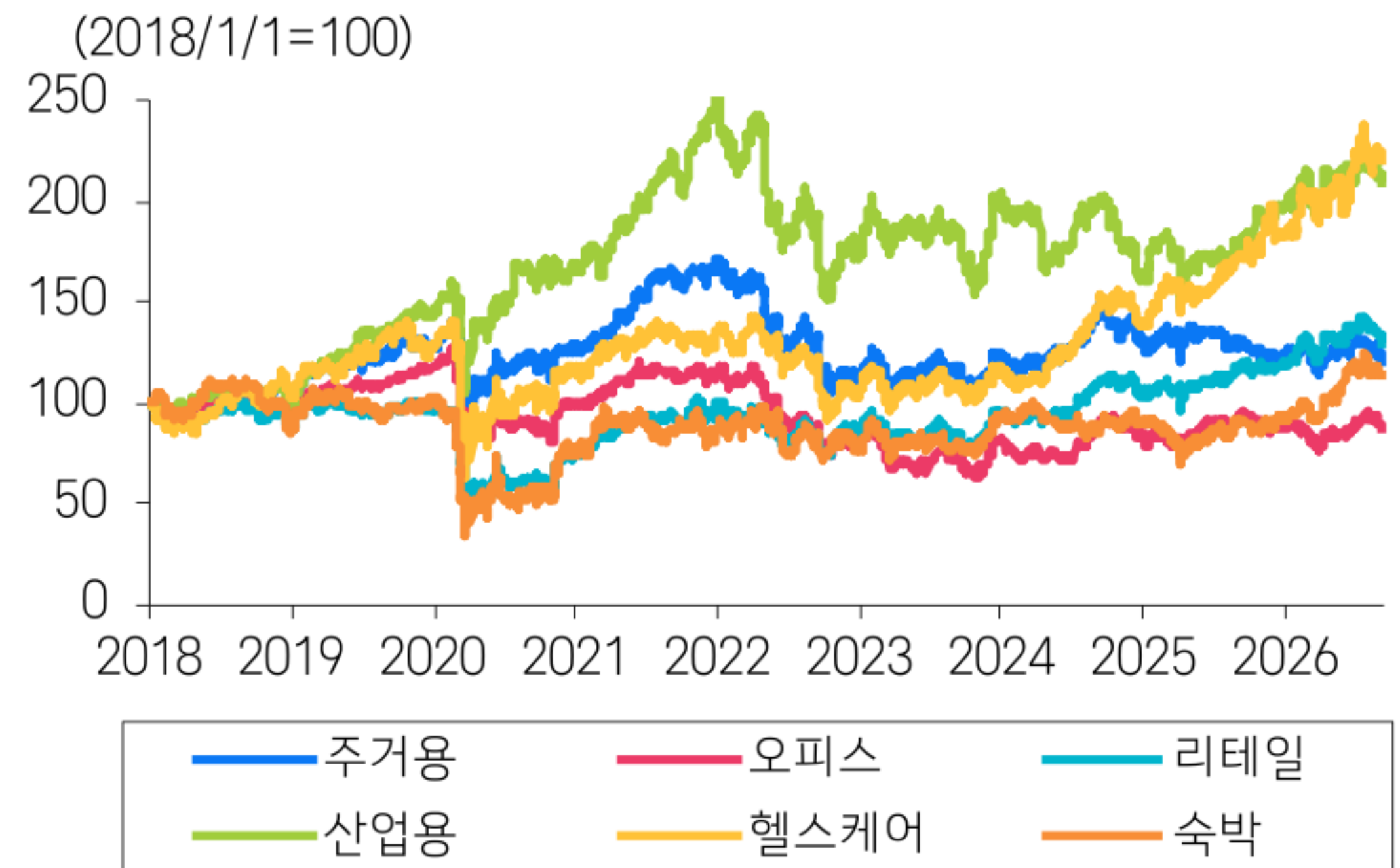
IV. Datapack - 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



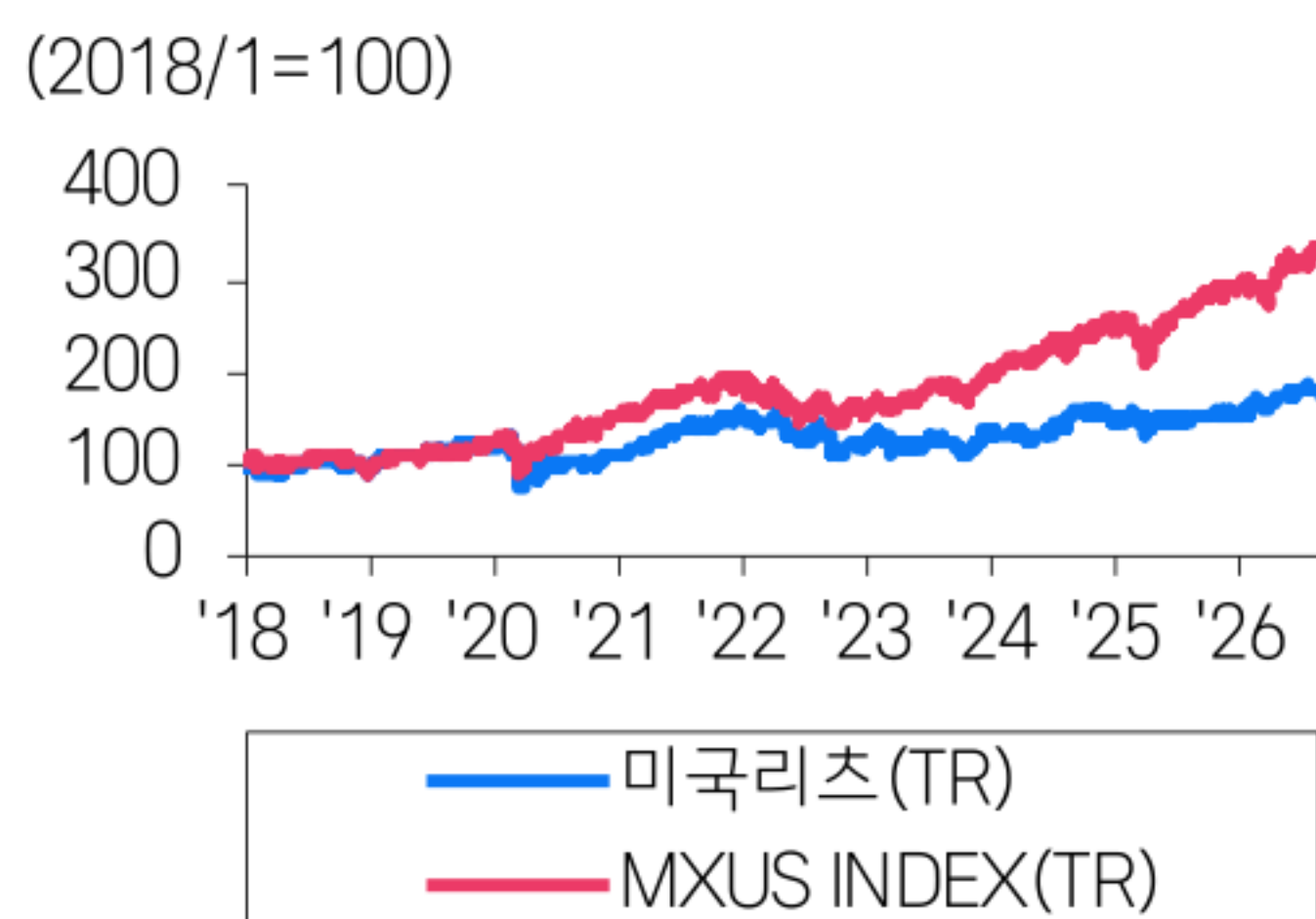
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

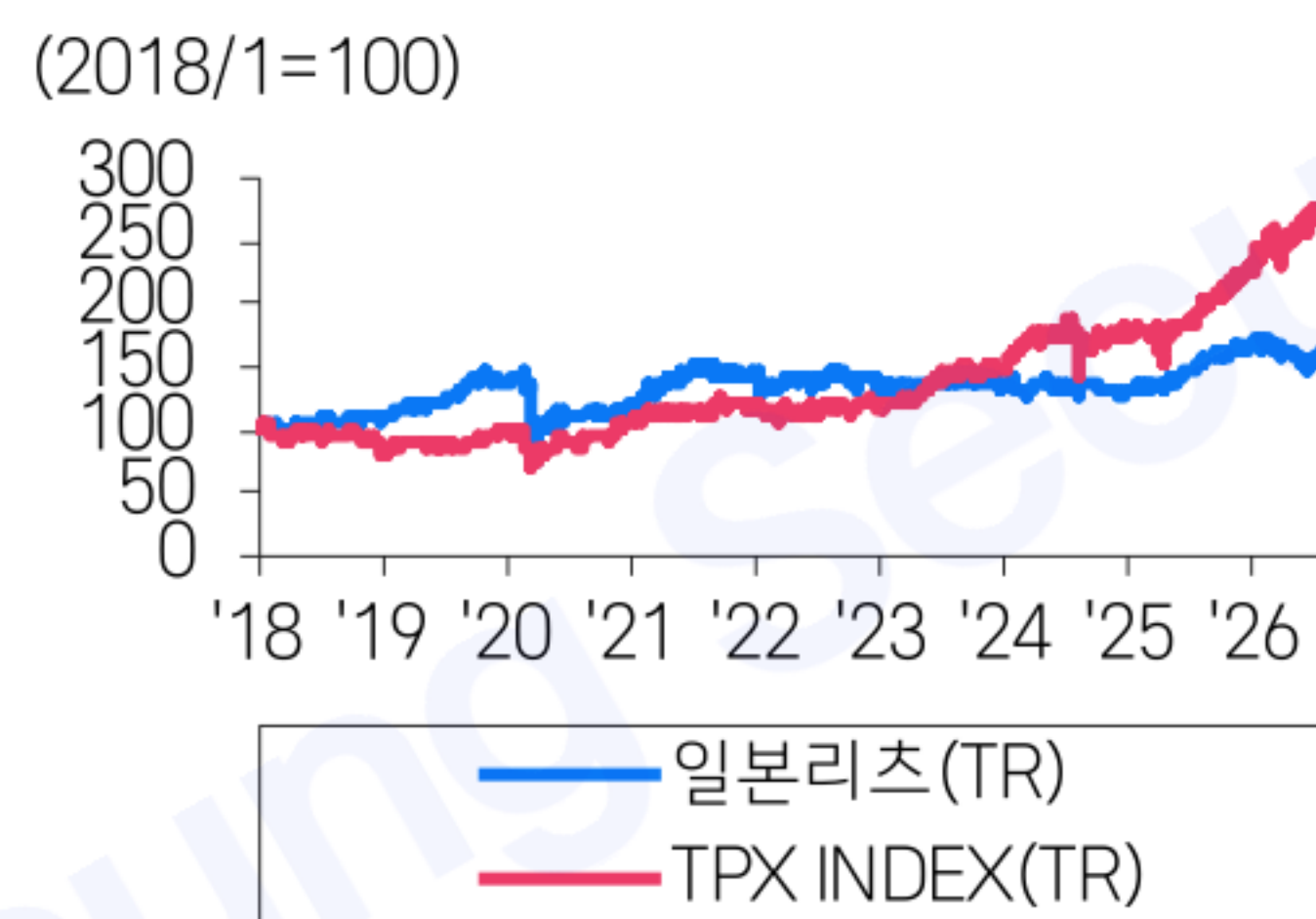


자료: Bloomberg, 삼성증권

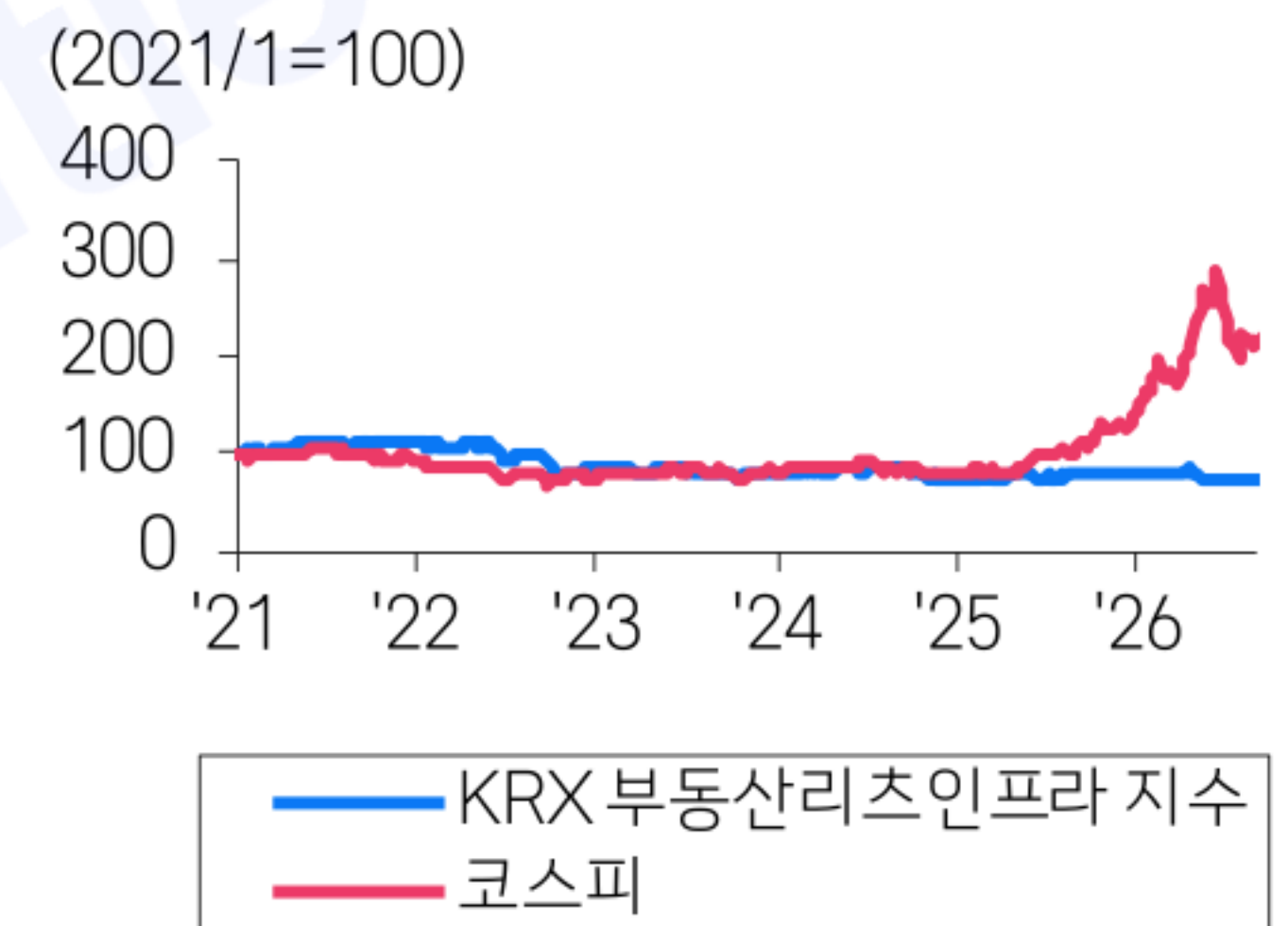
US REIT와 주식시장 total return



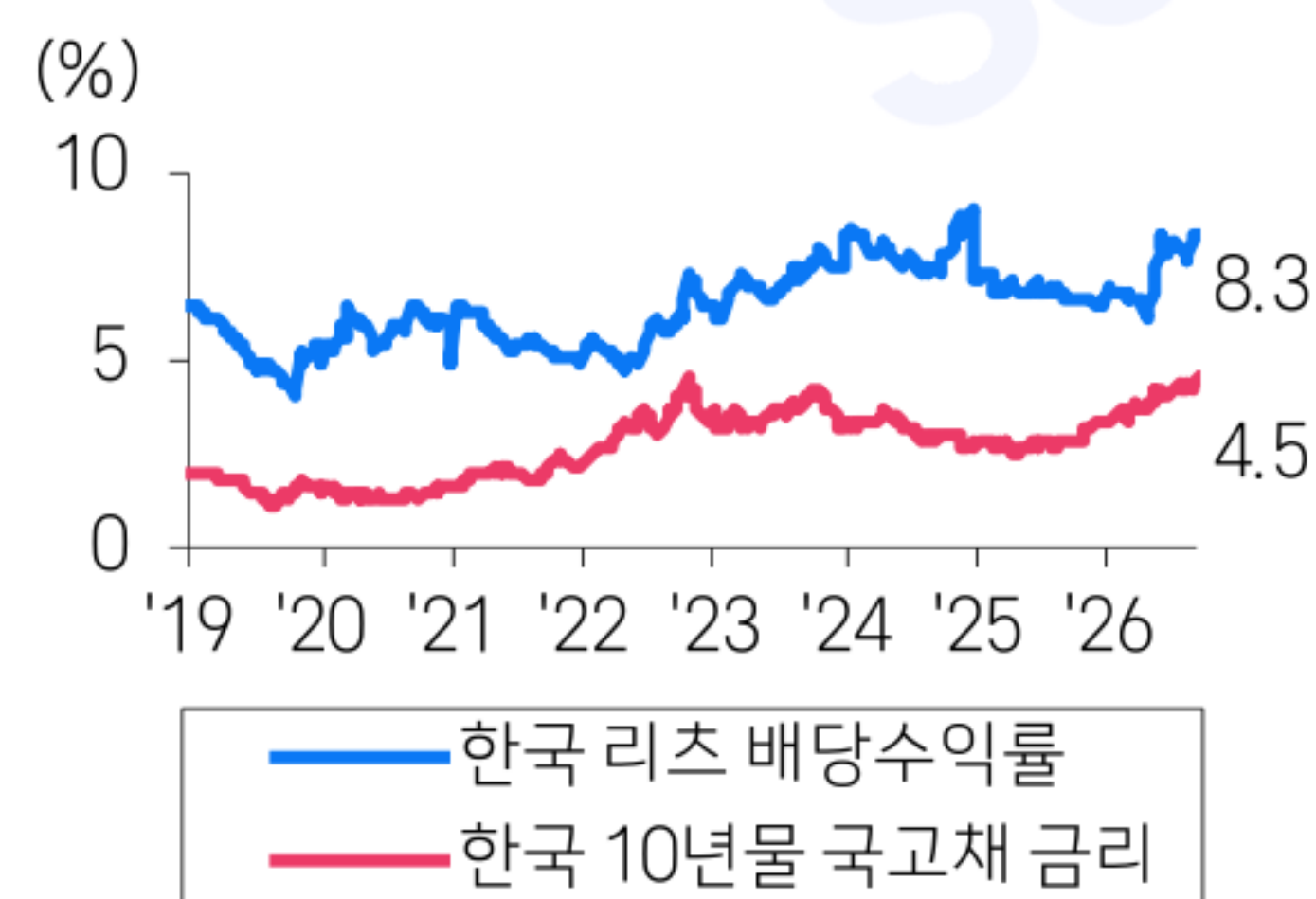
J-REIT와 주식시장 total return



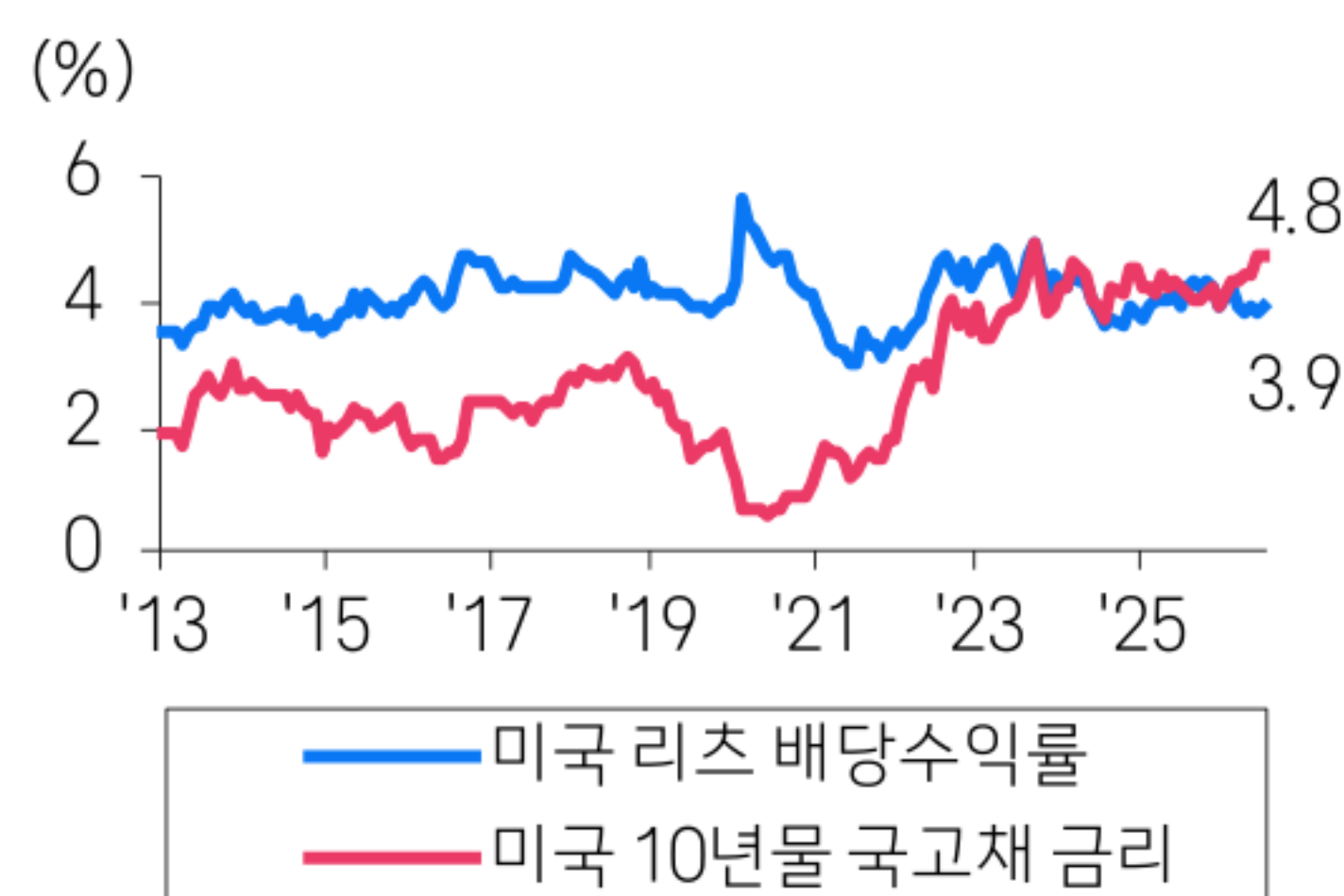
국내 리츠와 주식시장 total return



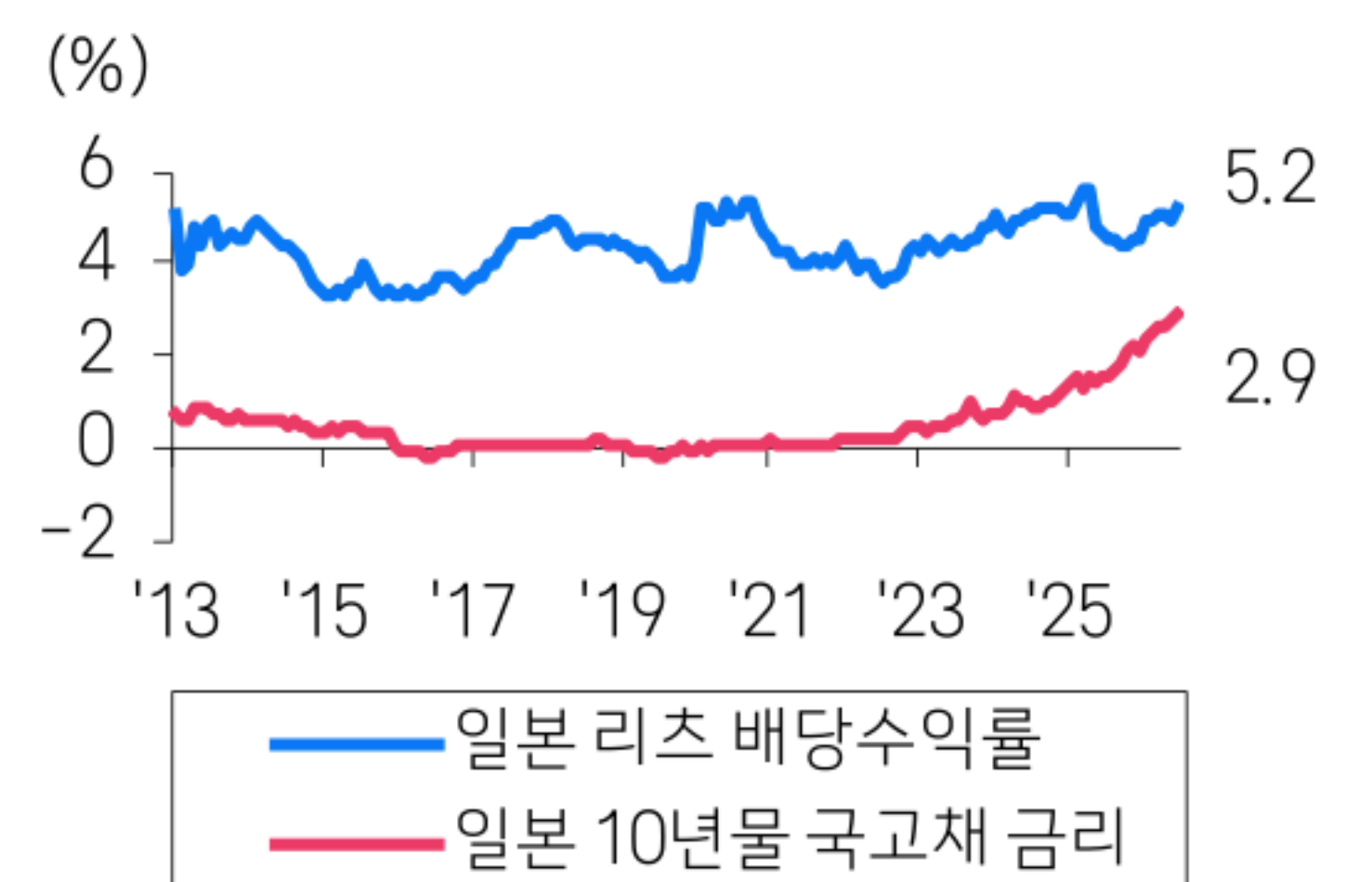
한국 리츠 배당수익률



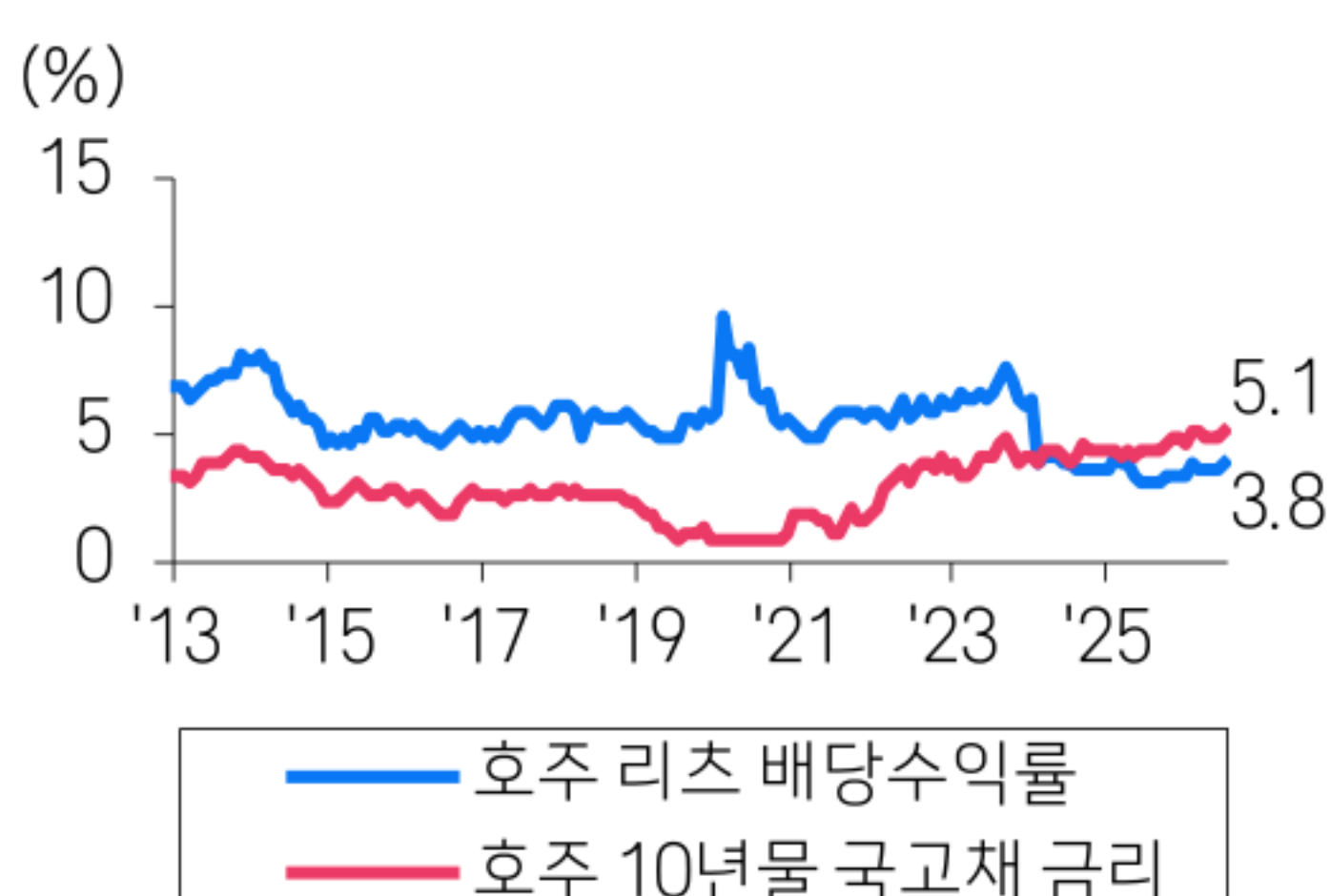
미국 리츠 배당수익률



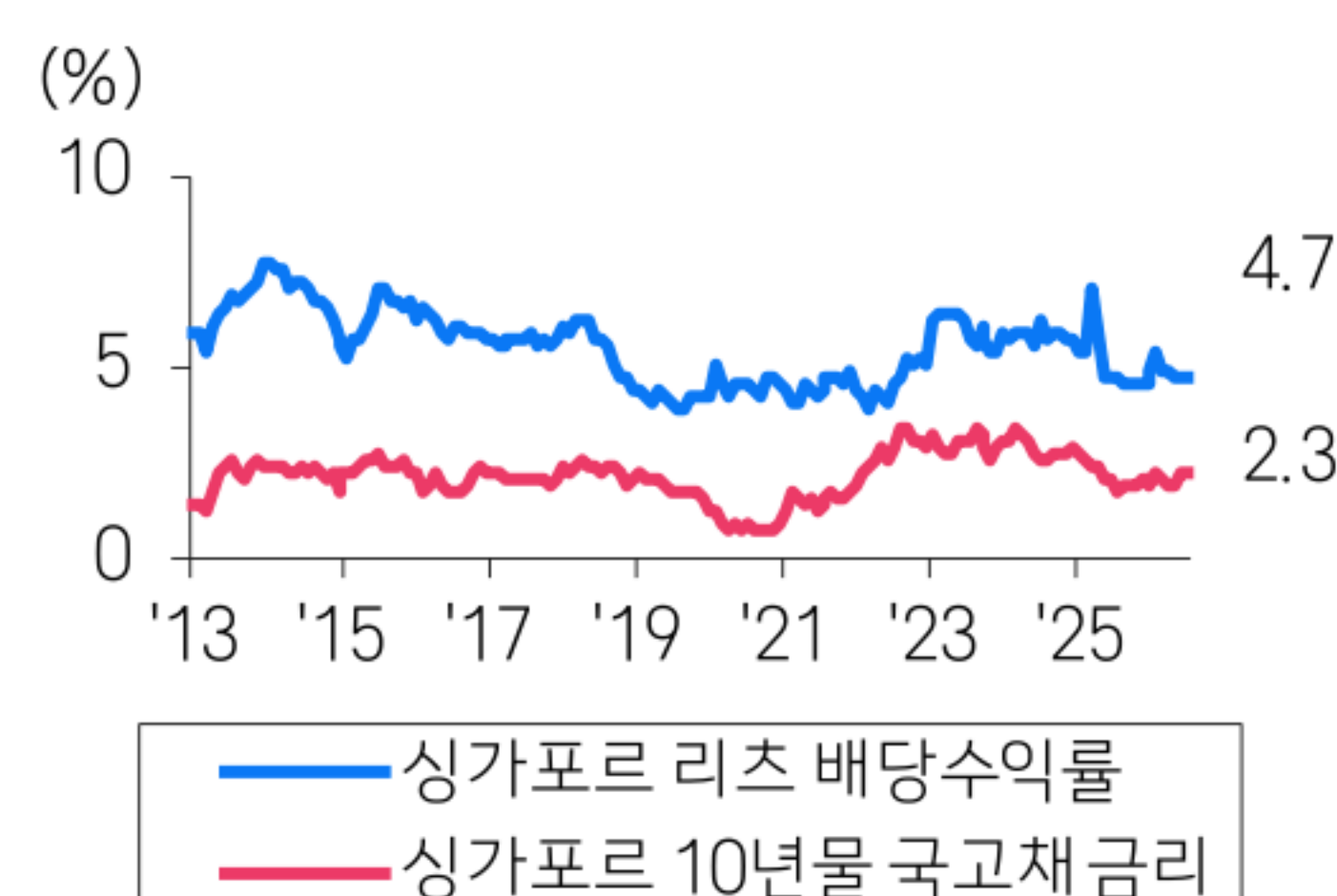
일본 리츠 배당수익률



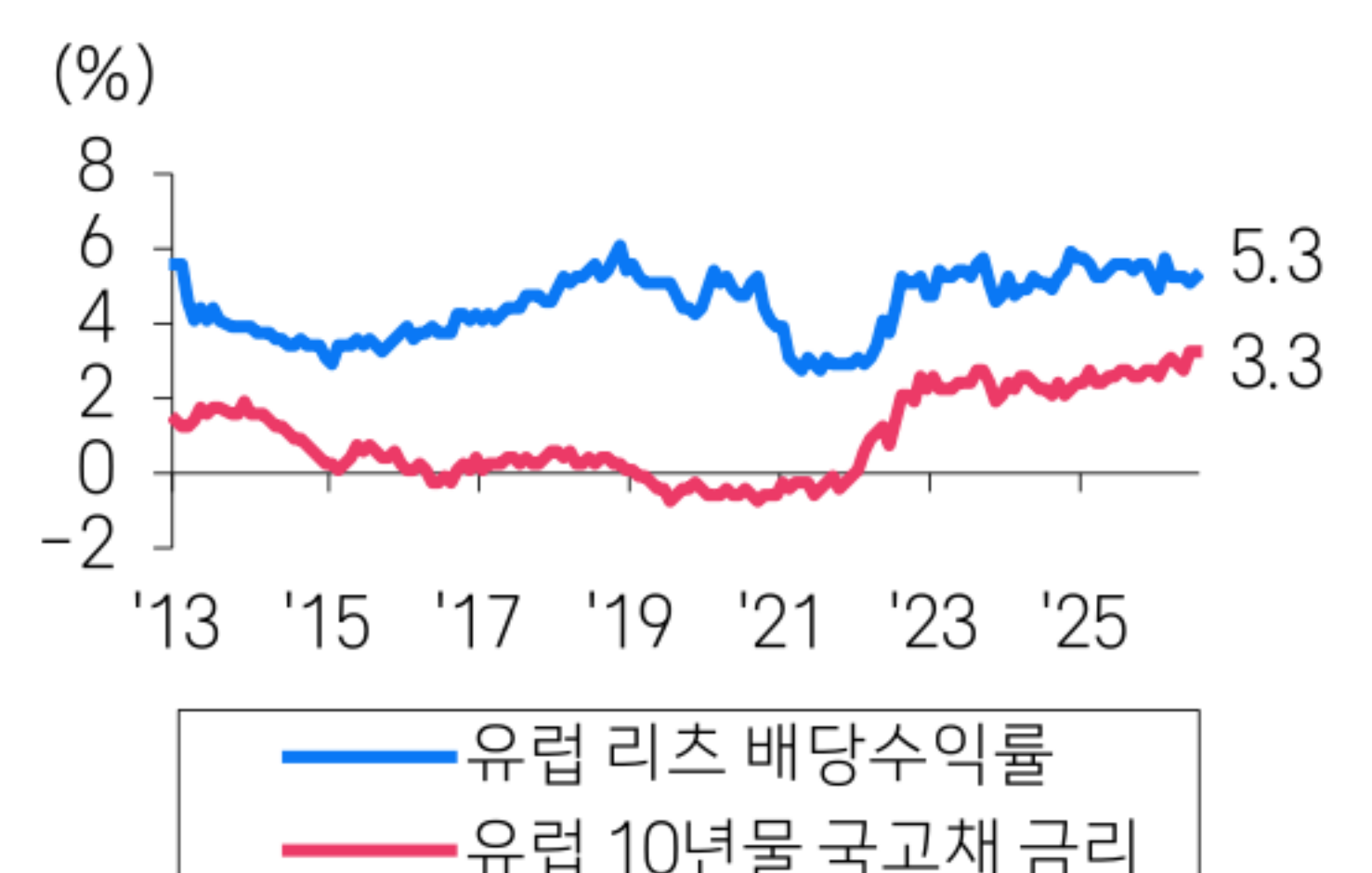
호주 리츠 배당수익률



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	169,822	1.3	3.6	4.8	36.8	-0.2	0.0	39.3	26.9	0.6	1.7	23.0	15.1
Prologis Inc	PLD	산업용	131,262	3.2	n/a	4.1	21.7	-1.2	-3.7	17.7	6.3	-0.4	-2.1	1.4	-5.5
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	82,871	4.0	13.3	90.5	16.8	1.1	1.3	-8.8	1.3	1.9	2.9	-25.1	-10.6
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	102,394	2.0	7.1	12.7	32.3	0.2	-5.8	31.6	35.4	1.0	-4.2	15.3	23.6
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	66,275	4.4	17.3	74.8	15.6	-2.2	-6.7	12.3	10.7	-1.4	-5.1	-4.0	-1.2
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	71,045	2.6	2.6	4.0	22.4	0.1	-5.8	8.7	21.9	0.9	-4.1	-7.6	10.0
Realty Income Corp	O	리테일	56,300	5.5	1.4	3.5	13.7	-2.9	-5.2	-1.5	5.6	-2.1	-3.5	-17.8	-6.3
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	55,370	4.1	7.6	38.0	17.5	-1.8	-9.0	1.4	14.3	-1.0	-7.4	-14.9	2.4
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	32,173	5.6	n/a	-40.8	17.9	-0.3	-0.5	-20.7	-14.9	0.5	1.2	-37.0	-26.8
VENTAS INC	VTR	헬스케어	46,160	2.3	3.1	2.1	23.1	-0.3	-1.7	29.1	16.3	0.5	0.0	12.8	4.4
VICI Properties Inc	VICI	카지노	27,340	7.3	0.9	10.1	9.0	-2.3	-5.8	-25.1	-11.7	-1.5	-4.2	-41.4	-23.6
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	29,078	4.7	2.3	7.7	16.4	-1.2	-6.9	-6.5	5.7	-0.4	-5.3	-22.8	-6.2
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	26,283	3.9	2.1	6.5	16.2	n/a	0.0	-5.7	1.5	n/a	1.7	-22.0	-10.3
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	34,289	3.1	n/a	-74.5	26.5	-1.4	-11.0	19.1	38.9	-0.6	-9.4	2.8	27.0
Equity Residential	EQR	주거용	n/a	n/a	n/a	3.5	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	19,676	2.7	n/a	-19.0	15.7	-2.1	0.1	-7.3	-4.1	-1.3	1.8	-23.5	-16.0
Weyerhaeuser Co	WY	목재	15,899	3.8	1.7	2.7	58.1	-4.2	-10.2	-11.4	-6.9	-3.4	-8.5	-27.7	-18.7
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	17,539	3.8	3.4	6.9	16.9	-2.0	-5.1	2.2	4.3	-1.2	-3.4	-14.1	-7.6
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	16,266	4.4	1.8	5.5	14.0	-3.0	-9.1	-8.8	-0.9	-2.2	-7.4	-25.1	-12.8
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	14,478	4.9	2.8	7.4	14.7	-2.8	-6.5	-12.2	-10.2	-2.0	-4.9	-28.5	-22.0
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	16,506	13.4	1.1	15.2	n/a	-4.0	-6.1	-0.5	-2.1	-3.2	-4.5	-16.7	-13.9
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	13,944	3.9	2.8	5.7	16.5	-4.2	-7.1	-11.9	-7.6	-3.4	-5.5	-28.2	-19.5
WP CAREY INC	WPC	혼합형	15,747	5.4	1.8	8.7	12.7	-1.8	-3.5	0.6	7.4	-1.0	-1.8	-15.7	-4.5
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	15,639	4.7	1.5	5.4	12.7	-1.7	-5.0	3.6	14.4	-0.9	-3.3	-12.7	2.6
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	14,239	5.7	2.7	16.2	14.9	1.3	1.0	10.6	6.0	2.1	2.6	-5.7	-5.9
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	14,085	4.1	2.0	6.7	15.4	-0.9	-2.7	4.6	8.1	-0.1	-1.1	-11.7	-3.8
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	15,139	4.4	15.3	59.7	15.7	-1.1	-4.1	16.8	17.8	-0.3	-2.5	0.5	5.9
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	15,237	6.7	2.5	14.9	10.3	0.9	-2.9	26.4	25.4	1.7	-1.2	10.1	13.6
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	11,707	8.1	2.2	20.4	9.7	-4.0	-7.6	-16.3	-10.0	-3.2	-6.0	-32.5	-21.8
UDR INC	UDR	주거용	11,283	4.9	4.4	10.3	13.8	-3.5	-7.4	-8.5	-4.3	-2.7	-5.8	-24.8	-16.1
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	11,659	3.6	6.8	22.8	18.8	-3.7	-8.4	-2.3	-0.9	-3.0	-6.8	-18.6	-12.7
AMERICAN HOMES 4 RENT - A	AMH	주거용	11,327	4.2	1.8	3.7	16.1	-3.0	-7.6	-7.8	-1.9	-2.3	-6.0	-24.1	-13.8
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	12,033	14.2	1.1	17.8	n/a	-4.7	-7.4	-0.3	-5.3	-3.9	-5.7	-16.6	-17.2
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	10,357	4.1	3.0	2.7	15.4	-2.5	-6.7	-5.9	-6.4	-1.7	-5.0	-22.2	-18.3
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	13,997	6.0	1.9	3.2	11.5	-1.7	-2.4	12.3	26.2	-0.9	-0.7	-4.0	14.4
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	10,330	4.4	2.1	6.5	9.2	-4.4	-5.5	-16.2	-4.1	-3.6	-3.8	-32.5	-16.0
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	10,654	3.2	2.9	8.7	20.6	-0.3	-2.4	18.7	11.2	0.5	-0.8	2.4	-0.6
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	8,482	4.6	1.0	4.2	15.8	3.4	5.0	-12.3	-1.8	4.2	6.6	-28.6	-13.6
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	AHR	헬스케어	12,494	1.9	2.3	3.2	25.2	-2.1	-1.3	25.6	13.9	-1.3	0.3	9.3	2.0
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	9,937	4.0	3.0	10.2	15.2	-2.3	-3.4	12.5	13.5	-1.5	-1.7	-3.8	1.6
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	8,911	5.6	0.5	3.4	8.0	-2.9	6.2	-39.8	4.5	-2.1	7.9	-56.1	-7.4
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	8,860	4.5	1.4	3.6	15.9	-1.9	-4.7	-2.6	-1.1	-1.1	-3.0	-18.8	-13.0
CARETRUST REIT INC	CTRE	헬스케어	9,126	4.0	1.7	8.8	18.9	-1.0	-0.4	12.9	6.8	-0.2	1.3	-3.4	-5.1
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	8,903	5.4	3.4	13.2	15.4	0.1	-4.7	-4.0	9.7	0.9	-3.0	-20.3	-2.2
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	8,816	4.3	2.9	11.0	12.2	-1.4	-4.2	2.6	9.6	-0.6	-2.5	-13.6	-2.3
Lineage, Inc.	LINE	산업용	8,596	5.6	1.2	-1.0	23.4	-1.1	-9.6	-9.7	7.9	-0.3	-7.9	-26.0	-4.0
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	8,137	3.2	3.0	12.6	19.4	-0.8	-2.4	17.6	7.2	0.0	-0.7	1.3	-4.7
NNN REIT INC	NNN	리테일	8,420	5.6	1.8	8.8	12.4	-1.7	-4.6	2.0	10.7	-0.9	-3.0	-14.3	-1.2
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,303	4.2	0.9	5.6	14.1	-1.4	1.1	2.4	1.0	-0.6	2.7	-13.9	-10.8

참고: 9/11 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	18,136	5.3	1.1	5.7	19.0	-3.0	-6.2	-2.6	-4.6	-1.3	-5.3	-33.7	-27.2
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	11,689	6.5	1.0	6.5	16.7	-2.1	-4.1	-17.5	-17.2	-0.4	-3.3	-48.6	-39.8
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	6,345	6.8	0.7	4.3	18.5	-3.2	-6.3	-15.5	-18.4	-1.6	-5.4	-46.6	-41.0
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	5,756	6.4	0.9	4.4	18.7	-3.4	-4.3	-11.1	-15.2	-1.8	-3.4	-42.2	-37.7
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,455	6.8	1.1	7.3	19.5	-2.1	0.0	-10.7	-8.2	-0.4	0.8	-41.9	-30.8
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,875	5.2	1.2	6.7	16.5	-4.5	-2.7	-9.0	-4.9	-2.8	-1.9	-40.1	-27.5
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,262	5.8	0.9	5.0	17.4	-2.8	-5.0	-12.2	-10.3	-1.1	-4.2	-43.3	-32.9
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,146	5.5	0.7	3.3	20.6	-4.1	-6.7	4.5	-2.8	-2.4	-5.8	-26.6	-25.4
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,233	6.1	0.7	3.2	12.1	-2.3	-4.0	-15.7	-12.8	-0.6	-3.1	-46.8	-35.4
FRASERS LOGISTICS & COMMERC	FLT	산업용	3,409	6.6	0.8	4.4	17.2	-2.7	-7.3	-5.8	-10.1	-1.1	-6.4	-36.9	-32.6
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,220	7.3	0.7	3.9	16.7	-1.8	-2.3	-8.7	-12.6	-0.1	-1.5	-39.9	-35.2
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	2,624	4.4	1.6	6.9	n/a	-1.7	-2.4	-6.7	-1.5	0.0	-1.6	-37.8	-24.1
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	1,789	10.0	0.9	5.9	n/a	-1.8	-6.4	-24.1	-18.5	-0.1	-5.5	-55.2	-41.0
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	1,937	6.9	0.6	4.2	n/a	-1.4	0.0	1.4	-2.8	0.3	0.8	-29.7	-25.4
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,830	6.7	0.7	5.9	17.7	-1.8	-1.8	-13.8	-11.0	-0.1	-1.0	-44.9	-33.6
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,400	8.6	0.6	5.1	n/a	-3.1	-8.7	-18.3	-23.0	-1.4	-7.9	-49.4	-45.5
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,219	7.2	0.7	5.3	n/a	-0.9	0.0	-8.7	-11.8	0.7	0.8	-39.8	-34.4
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,098	7.7	0.6	4.2	15.6	-0.8	-2.3	-21.9	-19.4	0.9	-1.5	-53.0	-41.9
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,102	6.7	0.6	3.9	n/a	-1.8	-4.5	-11.6	-12.3	-0.2	-3.6	-42.7	-34.9
FRASERS HOSPITALITY TRUST	FHT	호텔	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
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,170	6.9	1.1	9.2	n/a	-2.7	-4.7	2.2	-5.3	-1.1	-3.9	-29.0	-27.9
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	962	6.7	0.5	2.0	24.2	-0.7	-1.3	-9.1	-10.2	1.0	-0.5	-40.2	-32.8
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	838	8.7	0.7	7.0	n/a	-1.3	-4.4	-3.2	-7.4	0.4	-3.6	-34.3	-30.0
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	803	n/a	n/a	n/a	n/a	-6.6	-10.6	-8.0	-6.6	-5.0	-9.7	-39.1	-29.2
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	613	7.5	n/a	3.5	12.6	-3.0	-6.8	-7.7	-5.9	-1.4	-6.0	-38.8	-28.5
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	425	10.0	n/a	6.3	n/a	-4.8	-9.1	-28.6	-27.3	-3.1	-8.3	-59.7	-49.9
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	540	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.0	-3.0	7.9	0.0	0.6	-2.2	-23.2	-22.6
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	277	n/a	n/a	5.1	n/a	-1.3	-9.2	-33.1	-30.1	0.4	-8.4	-64.2	-52.7
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	269	7.3	0.4	1.0	n/a	19.0	11.1	-32.2	-31.0	20.7	11.9	-63.3	-53.6
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	292	9.6	n/a	5.3	n/a	-2.0	-8.6	-4.0	-6.8	-0.4	-7.7	-35.1	-29.4
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	182	5.7	0.2	4.8	n/a	0.0	-2.8	-33.1	-26.0	1.7	-2.0	-64.2	-48.6
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	234	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-3.2	2.3	3.4	n/a	-2.4	-28.8	-19.1
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	208	9.5	0.7	1.7	n/a	0.0	0.0	-10.0	-12.5	1.7	0.8	-41.1	-35.1
PRIME US REIT	PRIME	오피스	203	7.1	n/a	3.8	n/a	-2.8	-13.5	-40.0	-28.4	-1.1	-12.7	-71.1	-51.0
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	122	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-8.7	-28.8	-19.2	1.7	-7.9	-59.9	-41.8
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	89	n/a	n/a	n/a	n/a	8.7	4.2	-40.5	-29.6	10.4	5.0	-71.6	-52.2
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	136	n/a	n/a	n/a	n/a	14.3	0.0	-27.0	-11.1	15.9	0.8	-58.1	-33.7
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: 9/11 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	1,075	4.2	1.4	5.9	-0.5	-5.1	-14.9	-14.7	1.9	-1.0	-42.4	-32.9
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	831	4.5	1.5	6.7	-1.1	-3.3	-12.8	-12.8	1.2	0.7	-40.3	-31.0
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	799	5.2	1.2	7.0	-0.5	-3.6	-3.3	-10.5	1.8	0.4	-30.8	-28.6
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	662	5.1	1.1	4.9	-1.3	-4.9	-13.2	-17.7	1.0	-0.8	-40.7	-35.8
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	705	4.7	1.4	6.0	-0.9	-3.9	-1.6	-9.6	1.4	0.1	-29.1	-27.7
GLP J-REIT	3281	물류	630	5.2	1.4	6.9	-1.0	-4.8	-2.3	-11.0	1.3	-0.8	-29.7	-29.2
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	591	5.8	0.9	5.4	-0.2	-3.6	-13.9	-16.8	2.2	0.5	-41.3	-34.9
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	523	5.5	1.1	5.4	-0.7	-4.1	-10.1	-19.6	1.7	-0.1	-37.6	-37.8
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	527	5.1	1.5	7.6	-0.8	-3.8	-4.1	-10.2	1.5	0.2	-31.6	-28.3
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	496	5.8	1.3	7.2	-2.3	-4.2	-14.4	-15.4	0.1	-0.2	-41.9	-33.5
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	464	6.4	1.3	8.9	-1.6	-1.1	-8.4	-5.7	0.7	2.9	-35.9	-23.9
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	408	4.3	1.7	7.5	-0.6	-2.0	-14.2	-16.6	1.8	2.0	-41.7	-34.7
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	490	6.7	1.4	8.5	-1.0	1.7	-5.3	1.5	1.4	5.7	-32.7	-16.7
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	383	4.6	1.3	6.8	-1.6	-2.3	-10.2	-10.6	0.8	1.7	-37.6	-28.8
mitsui fudosan LOGISTICS PAR	3471	산업용	328	4.9	1.0	n/a	-1.1	-3.7	-6.9	-16.5	1.3	0.3	-34.4	-34.6
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	306	5.3	1.1	7.4	-1.2	-3.5	-12.1	-20.9	1.1	0.5	-39.6	-39.1
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	343	5.9	1.4	8.2	-0.1	-0.8	5.1	-11.9	2.2	3.2	-22.3	-30.1
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	283	1.2	1.2	6.3	-2.1	-7.1	-18.8	-19.2	0.3	-3.0	-46.3	-37.4
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	292	4.1	1.9	8.0	-1.1	-2.4	-9.7	-13.6	1.3	1.6	-37.2	-31.8
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	310	5.0	1.2	5.9	-1.4	-5.6	-4.9	-7.2	0.9	-1.6	-32.3	-25.4
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	240	5.5	1.0	5.7	-2.0	-4.8	-15.2	-16.9	0.4	-0.8	-42.7	-35.1
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	235	4.5	1.2	6.0	-1.3	-4.3	-0.2	-10.5	1.0	-0.3	-27.7	-28.7
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	254	4.8	1.8	8.9	-1.8	-2.6	-4.0	-11.2	0.6	1.4	-31.5	-29.4
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	235	5.0	1.2	6.0	-0.8	-1.3	-13.7	-16.1	1.6	2.8	-41.2	-34.3
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	252	5.1	1.1	5.6	-1.1	-5.0	-7.7	-9.5	1.2	-0.9	-35.2	-27.6
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	221	5.2	1.2	7.1	-0.9	-2.7	-15.2	-18.7	1.5	1.3	-42.6	-36.8
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	237	4.4	0.5	6.1	-0.4	-1.6	-9.4	-12.7	2.0	2.4	-36.9	-30.8
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	205	5.9	1.2	6.8	-1.3	-5.3	-15.6	-18.6	1.1	-1.2	-43.1	-36.8
HULIC REIT INC	3295	혼합형	212	5.4	1.1	6.0	-0.8	-4.5	-12.0	-16.4	1.6	-0.5	-39.5	-34.6
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	185	4.9	1.3	6.1	0.0	-3.4	-8.0	-10.0	2.4	0.7	-35.5	-28.2
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	177	4.4	1.4	8.0	0.1	-0.2	-8.5	-11.2	2.5	3.8	-36.0	-29.3
mitsubishi ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	166	5.1	1.1	4.8	-0.9	-6.6	-8.0	-15.9	1.5	-2.6	-35.4	-34.0
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	174	6.2	1.2	8.4	-1.2	-2.1	-14.6	-17.7	1.1	1.9	-42.1	-35.9
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	172	4.7	1.2	6.0	-1.5	-5.2	-9.6	-10.4	0.9	-1.2	-37.1	-28.6
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	147	5.7	1.0	8.7	-1.4	-2.6	-20.1	-18.9	1.0	1.5	-47.5	-37.1
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	141	6.3	1.0	6.6	-0.4	-1.9	-14.2	-15.1	2.0	2.2	-41.7	-33.2
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	149	4.7	1.3	7.1	-0.5	-3.5	-7.6	-9.0	1.8	0.5	-35.1	-27.1
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	136	5.9	0.9	5.2	-2.9	-3.9	-15.7	-10.9	-0.5	0.1	-43.1	-29.1
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	140	4.4	1.4	7.4	-1.9	-3.2	-7.0	-6.0	0.4	0.8	-34.5	-24.1
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	121	5.8	1.1	8.5	-0.3	1.3	-25.6	-19.6	2.1	5.3	-53.0	-37.8

참고: 9/11 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	55,293	1.1	2.2	11.0	20.8	-2.4	-9.3	-21.7	-13.1	0.5	-5.2	-20.3	-13.4
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	21,733	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	18,094	5.3	0.9	6.4	14.5	-2.8	-8.2	-17.6	-17.6	0.1	-4.1	-16.2	-17.9
Stockland	SGP	혼합형	9,945	6.1	0.9	8.3	11.3	-7.0	-5.1	-35.6	-28.6	-4.1	-1.0	-34.2	-28.9
Vicinity Centres?	VCX	리테일	10,998	5.2	0.9	6.2	15.6	-4.0	-11.2	-8.8	-7.4	-1.1	-7.1	-7.5	-7.7
Charter Hall Group	CHC	혼합형	8,571	2.8	2.8	17.1	17.6	-4.6	-22.0	-21.6	-25.9	-1.7	-17.9	-20.2	-26.2
GPT Group	GPT	혼합형	8,409	5.6	0.8	6.1	12.4	-4.1	-14.4	-20.3	-19.0	-1.2	-10.3	-18.9	-19.3
Mirvac Group	MGR	혼합형	6,925	5.5	0.7	5.5	13.5	-4.9	-0.8	-25.9	-14.4	-1.9	3.3	-24.6	-14.7
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	5,942	6.7	0.6	6.5	8.9	-3.8	-5.8	-24.4	-20.1	-0.9	-1.7	-23.0	-20.4
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	17.2	1.9
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,427	7.6	0.7	5.4	13.2	-4.3	-6.1	-26.8	-17.6	-1.3	-2.0	-25.4	-18.0
BWP Trust	BWP	물류	2,780	5.5	0.9	4.6	18.4	-4.1	-8.3	-2.2	-9.9	-1.1	-4.2	-0.8	-10.2
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,281	8.0	0.7	5.9	12.1	-2.7	-5.6	-21.6	-20.1	0.3	-1.5	-20.2	-20.5
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,540	6.4	0.8	6.3	13.8	-2.6	-7.1	-10.2	-6.0	0.3	-3.0	-8.8	-6.3
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,145	6.9	0.7	5.3	14.1	-6.6	-11.3	-13.6	-9.3	-3.6	-7.2	-12.2	-9.6
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	1,618	2.5	1.0	8.7	11.7	-5.3	-7.5	-29.7	-23.2	-2.3	-3.4	-28.3	-23.5
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	1,767	6.0	0.7	4.5	15.5	-4.7	-6.9	-18.0	-14.5	-1.8	-2.8	-16.6	-14.8
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,517	9.1	0.6	7.4	8.6	-2.9	-7.4	-22.4	-17.6	0.0	-3.3	-21.0	-17.9
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,456	7.7	0.8	5.9	13.0	-3.9	-9.7	-20.1	-12.5	-0.9	-5.6	-18.7	-12.9
Arena REIT	ARF	혼합형	902	8.7	0.6	6.7	11.2	-4.7	-3.9	-44.9	-37.9	-1.8	0.2	-43.5	-38.2
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	930	8.5	0.6	n/a	8.9	-5.3	-17.4	-26.0	-22.8	-2.4	-13.3	-24.6	-23.1
Aspen Group	APZ	혼합형	1,071	2.4	1.8	8.0	22.2	-2.9	-7.5	7.4	-19.3	0.0	-3.4	8.8	-19.7
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	887	7.1	0.6	4.4	13.7	0.0	-2.4	-29.3	-22.4	2.9	1.7	-27.9	-22.7
Abacus Property Group	ABG	오피스	715	10.8	0.4	5.2	8.9	-5.3	-9.6	-35.0	-33.9	-2.4	-5.5	-33.6	-34.2
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	727	7.1	0.7	5.1	13.4	-2.9	-1.7	-18.2	-13.0	0.0	2.4	-16.8	-13.3
Rural Fund Group	RFF	혼합형	758	4.5	0.7	4.2	5.4	-2.8	-10.8	2.6	-1.3	0.2	-6.7	4.0	-1.6
Centuria Office REIT	COF	오피스	511	11.8	0.5	6.6	7.5	-2.3	-0.6	-32.7	-25.7	0.7	3.5	-31.3	-26.0
Carindale Property	CDP	리테일	448	5.5	0.8	5.4	13.9	0.0	-1.3	-0.6	-4.2	2.9	2.8	0.8	-4.6
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	426	0.0	0.6	2.9	18.5	2.0	7.6	9.9	6.9	4.9	11.7	11.3	6.6
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	376	7.5	0.7	5.5	13.3	-1.1	1.5	-8.9	-1.4	1.9	5.6	-7.5	-1.7
GDI Property Group	GDI	오피스	337	8.0	0.5	5.8	8.0	-2.3	-2.3	-8.8	-1.6	0.6	1.8	-7.4	-1.9

참고: 9/11 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	97,718	6.7	0.6	4.0	14.9	-2.5	-2.4	-10.6	8.9	-0.1	-1.2	-4.6	12.1
Champion REIT	2778	오피스	13,130	6.2	0.3	1.8	n/a	0.2	-4.9	-2.3	-16.1	2.6	-3.6	3.7	-12.9
Fortune REIT	778	리테일	8,991	7.7	0.4	2.4	n/a	-2.0	-5.7	-16.3	-10.6	0.4	-4.5	-10.3	-7.4
Yuexiu REIT	405	혼합형	3,162	9.1	0.2	0.6	n/a	-4.7	-6.1	-35.3	-28.5	-2.3	-4.9	-29.3	-25.3
Sunlight REIT	435	혼합형	3,725	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.4	-7.2	-7.4	-9.8	1.0	-6.0	-1.4	-6.6
Hui Xian REIT	87001	혼합형	2,102	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-9.3	-32.0	-33.3	2.4	-8.1	-26.0	-30.1
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	1,890	n/a	n/a	n/a	n/a	4.1	6.7	-26.6	-24.9	6.5	8.0	-20.6	-21.6
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,092	9.0	0.7	5.4	n/a	-0.8	-2.1	-10.2	-8.9	1.6	-0.9	-4.2	-5.7
Prosperity REIT	808	오피스	2,192	8.0	0.4	2.0	n/a	-1.4	-6.8	-1.4	-3.5	1.0	-5.5	4.6	-0.3
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,128	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.0	-4.8	-23.7	-19.4	1.4	-3.5	-17.7	-16.1
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,091	n/a	0.1	n/a	n/a	3.1	-14.1	-22.1	0.0	5.5	-12.9	-16.1	3.2

참고: 9/11 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	12,639	3.5	1.0	4.8	24.3	-0.8	-2.9	53.0	29.6	0.7	-1.9	38.3	22.3
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,698	6.5	0.7	4.8	12.2	-4.8	-11.5	15.8	1.4	-3.2	-10.6	1.1	-5.9
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,359	7.0	0.9	8.4	13.6	-2.7	-8.2	-0.7	-6.2	-1.1	-7.3	-15.4	-13.4
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	4,266	5.7	0.8	5.5	16.4	-4.9	-9.5	7.5	-4.3	-3.3	-8.6	-7.2	-11.5
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	4,089	5.8	0.7	7.3	13.8	-4.3	-8.8	19.7	-1.2	-2.7	-7.9	5.0	-8.4
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,423	8.0	0.5	-3.9	11.3	-4.2	-11.0	-33.6	-15.7	-2.6	-10.0	-48.3	-23.0
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,707	3.2	0.6	2.0	28.8	-4.8	-8.4	-1.6	-4.8	-3.2	-7.5	-16.4	-12.0
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,372	8.0	0.9	8.1	12.4	-2.4	-4.4	0.5	-6.6	-0.8	-3.5	-14.2	-13.9
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	1,618	5.8	0.6	4.5	13.9	-1.3	-9.3	-10.0	-21.5	0.3	-8.4	-24.7	-28.7
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	2,015	4.5	0.6	2.6	18.8	-6.1	-12.4	13.6	5.6	-4.5	-11.5	-1.1	-1.7
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	9.3	n/a	n/a	n/a	0.3	n/a	n/a	n/a	-14.4	n/a
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	2,013	5.4	0.9	7.3	14.6	-3.6	-9.8	19.7	4.2	-2.1	-8.8	5.0	-3.0
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,181	5.7	0.5	5.3	13.2	-3.5	-14.3	-12.9	-26.6	-1.9	-13.3	-27.6	-33.8
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,473	5.8	0.9	11.0	12.7	-3.4	-4.1	-5.3	-3.9	-1.9	-3.2	-20.0	-11.1
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,237	2.6	0.6	1.5	39.1	-6.5	-15.5	0.5	-4.4	-4.9	-14.6	-14.2	-11.6
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	1,105	7.7	0.9	8.0	0.1	-3.6	-5.8	3.4	-0.8	-2.0	-4.9	-11.3	-8.0
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	694	7.6	0.5	-9.6	0.1	-1.3	-1.6	-6.9	-9.8	0.3	-0.7	-21.6	-17.0
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	7.8	-0.5	n/a	n/a	-6.9	-7.8
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	682	5.5	n/a	11.1	0.2	-1.8	-1.4	16.3	12.7	-0.2	-0.5	1.6	5.5
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-11.3	2.7	n/a	n/a	-26.0	-4.5
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	-0.4	n/a	n/a	n/a	-15.1	n/a
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	397	7.4	n/a	n/a	n/a	-3.0	-2.1	1.0	-6.1	-1.4	-1.1	-13.7	-13.4
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	360	5.4	0.7	6.7	n/a	-3.4	-4.2	-7.7	-5.5	-1.9	-3.3	-22.4	-12.8
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	333	8.9	0.7	8.1	9.2	-2.9	-6.6	7.4	10.9	-1.3	-5.7	-7.3	3.6
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	384	n/a	n/a	n/a	n/a	-7.0	-11.3	-16.4	-25.5	-5.4	-10.4	-31.2	-32.7
HELICAL PLC	HLCL	리테일	228	7.7	0.5	4.6	n/a	-1.0	-3.4	-9.6	0.0	0.6	-2.5	-24.3	-7.3
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	151	8.6	n/a	n/a	n/a	-1.4	-0.6	-25.4	-12.8	0.2	0.3	-40.1	-20.1
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	162	7.8	n/a	n/a	n/a	-2.3	-5.4	-2.5	-5.4	-0.7	-4.5	-17.2	-12.6

참고: 9/11 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

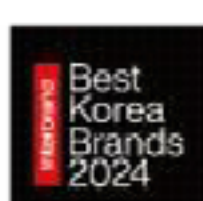
삼성증권

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