

대체투자 Weekly

국민성장펀드 지원 가속, 데이터센터 PF 활성화



리서치센터 리포트
바로가기

▶ 리서치센터 대체투자팀 | 2026년 9월 마지막 주

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

I. 국내 부동산/인프라

“데이터센터 PF 대폭 증가” 첨단전략산업에 지원하는 국민성장펀드의 9월 누계 지원액이 18조원을 넘어섰습니다. 지원 방식에서 최대 비중은 인프라 투융자입니다. 또한 지원 대상으로 SI데이터센터와 해상풍력 발전이 유의미한 비중을 차지하기 시작했습니다. 국민성장펀드는 초저리 대출이나 예쿼티, 후순위대출의 방식으로 지원하므로 하방을 막아주는 효과가 있어 사업성이 개선됩니다. 이에 따라 국내 데이터센터와 재생에너지 PF달이 크게 늘며 인프라 시장이 활성화되고 있습니다. 상반기에만 데이터센터 PF규모가 3.6조원에 달했습니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
SK리츠	(9/23) 수처리 시설 리파이낸싱 금리 하락, 자금 실행 완료 0.7조원의 수처리시설 대출 리파이낸싱 금리는 CD+90bp에 형성됨, 기존 대출 대비 100bp 내외 하락하는 것 - 주요 대주는 KDB산업은행, SC은행 등. 수처리시설은 인프라로 부동산 대비 낮은 금리에 형성 중 - 참고로 최근 프라임오피스인 센터필드 오피스 담보대출이 5%대에 형성되는 등 오피스 담보대출 금리는 CD+110~150bp에 형성되는 추세	- 데이터센터 PF대출금리가 오피스 PF대출금리를 하회하고 인프라 담보대출 금리가 오피스 담보대출 금리를 하회하는 등 실물 자산 시장에서 인프라의 우위 뚜렷 - SK리츠는 이번 리파이낸싱으로 가중평균 금리를 이전 대비 20bp 낮춤. 금리 인상기, 가중평균 금리 상승이 불가피한 타 리츠와 차별화
코람코라이프인프라	(9/22) 340억원 규모의 전환사채 발행 공시 - 총 주식수의 5.8%에 해당, 전환가 4,092원 - 쿠폰 4.0%, YTM 5.96% - 해당 자금은 안양 물류센터 매입에 활용할 계획, 1차적으로 100~300억원 매입, 이후 단계적으로 800억원까지 확대	- 현 주가와 전환가 차이가 크지 않아 이 물량은 전량 전환될 가능성이 높음 - 역대 CB 발행 사례 중 비교적 높은 YTM, 최근 금리 상승 영향과 제이알글로벌리츠 사태 이후センチメント 악화 영향으로 판단
제이알글로벌리츠	(9/22) 한국거래소, 상장폐지 기준 해당된다고 안내 - 외부 감사인은 '감사의견 거절' 의견을 냄. 상반기 순이익은 299억원 흑자에서 1,007억원 적자로 변경 - 적자 발생 이유는 무형자산으로 잡혀 있던 영업권 전액을 손상차손 처리했기 때문이며 상장폐지 요건에 해당	제이알 측은 상장폐지가 바로 확정되는 것이 아니라며 이의 신청과 개선 작업을 추진할 것이라고 밝힘
Sector	News	Implication
국민성장펀드	(9/22) 9월 누적 승인, 19조원 규모, 35건 - 이 중 인프라투융자가 7.6조원으로 가장 큼 - 야월해상풍력(104MW)에 1,300억원 PF대출 지원, 정밀공작기계를 생산하는 디엔솔루션즈에 SI전환 목적으로 지원 등	- 국민성장펀드 지원 규모가 150조원에서 향후 5년간 200조원으로 증액 - 최대 집중되는 지원 인프라는 SI데이터센터와 해상풍력 - 이는 관련 프로젝트의 금리 하락으로 사업성 개선효과를 야기
데이터센터	(9/22) 상반기 데이터센터 PF규모 3.6조원 달해 - 개발주체와 투자자가 다양해지며 데이터센터의 PF 활기 - 최근 제이알운용은 하남에 4MW급 엡지 데이터센터 개발 시작, 아이스크림 미디어가 엔드유저	- 생산적 금융의 대표 섹터로 지목되며 국민성장펀드, 각 금융지주 계열의 자금 유입 가속 - 이로 인해 데이터센터의 PF대출금리가 오피스 대출금리를 역전(하회)하는 현상 나타나는 등 유망 시장으로 부상

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	1,613	5.0	0.8	4.8	17.3	2.9	-5.6	5.9	-7.4	-2.5	-11.4	-97.2	-75.5
롯데리츠	1,196	6.5	1.1	3.4	15.4	4.7	5.3	4.5	4.5	-0.7	-0.4	-98.6	-63.5
ESR켄달스퀘어리츠	800	8.6	0.7	3.2	12.5	4.2	7.8	-27.7	-23.8	-1.2	2.1	-130.8	-91.8
한화리츠	981	4.9	1.4	3.9	28.0	3.8	-1.3	36.2	31.7	-1.6	-7.0	-67.0	-36.3
신한알파리츠	677	6.5	1.1	4.2	20.8	3.3	5.1	0.2	0.2	-2.1	-0.7	-102.9	-67.8
맵스리얼티	714	3.6	n/a	n/a	n/a	-2.9	6.8	54.7	51.1	-8.3	1.1	-48.4	-16.9
제이알글로벌리츠	233	19.5	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	-59.7	-57.8	-5.4	-5.7	-162.8	-125.8
삼성FN리츠	442	5.7	1.1	3.4	23.1	-8.9	-9.8	11.6	3.1	-14.3	-15.5	-91.5	-64.9
코람코라이프인프라	418	8.5	1.0	3.9	3.8	4.1	0.5	-2.1	-2.7	-1.3	-5.3	-105.2	-70.7
코람코더원리츠	97	14.0	0.4	4.2	6.4	0.8	-77.8	-62.3	-13.1	-4.6	-83.6	-165.5	-81.1
KB스타리츠	247	20.8	0.5	4.7	n/a	-0.8	14.6	-58.7	-49.9	-6.3	8.8	-161.8	-118.0
디앤디플랫폼리츠	196	16.2	0.6	5.2	12.6	-2.0	3.0	-35.3	-34.3	-7.4	-2.7	-138.4	-102.3
이리츠코크렙	207	11.0	1.0	8.0	8.9	1.4	3.6	-30.3	-28.8	-4.0	-2.1	-133.4	-96.8
이지스밸류리츠	255	8.7	0.7	2.5	27.1	0.8	-2.5	-11.1	-11.9	-4.6	-8.3	-114.3	-79.9
신한서부티엔디리츠	241	14.3	0.8	3.5	13.6	4.5	2.2	15.3	8.9	-0.9	-3.5	-87.8	-59.1
NH올원리츠	153	10.8	0.7	6.3	16.3	-1.8	-2.8	-16.9	-17.4	-7.2	-8.5	-120.0	-85.4
이지스레지던스리츠	123	9.0	0.4	15.0	2.9	0.0	-0.7	-15.1	-12.5	-5.4	-6.5	-118.2	-80.5
미래에셋글로벌리츠	56	18.3	0.4	0.8	n/a	1.7	-9.0	-49.1	-44.9	-3.7	-14.8	-152.2	-112.9

참고: 9/23 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	8.6%	8.6%
디앤디플랫폼리츠	120	-	240	-	360	260	16.2%	11.7%
롯데리츠	-	134	-	137	271	292	6.5%	7.1%
신한알파리츠	182	-	184	-	366	371	6.5%	6.6%
이지스밸류리츠	160	-	160	-	320	330	7.0%	7.2%
코람코라이프인프라리츠	-	164	-	199	363	328	8.5%	7.6%
코람코더원리츠	90	90	65	90	335	335	14.0%	14.0%
맥쿼리인프라	-	350	-	350	700	700	7.2%	7.2%
이지스레지던스리츠	-	150	-	150	300	300	5.5%	5.5%
한화리츠	-	135	-	135	270	270	4.9%	4.9%
신한서부티엔디리츠	-	135	-	425	560	276	14.3%	7.0%
KB발해인프라	-	325	-	325	650	650	6.4%	6.4%

참고: 9/23 종가 기준, 신한서부티엔디, 코람코라이프인프라, 디앤디플랫폼리츠(*표기는 처분이익 반영 수치) 외에는 처분 이익 미반영
자료: FnGuide, 삼성증권

1. 4 Upcoming events

종목	내용	비고
롯데리츠	담보대출 리파이낸싱	공모 회사채 발행 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	4,684	7.2	1.5	6.9	0.5	0.0	-13.6	-13.1	-4.9	-5.7	-116.7	-81.1
KB발해인프라	1,249	6.4	1.5	0.0	-2.3	0.4	n/a	1.7	-7.7	-5.3	n/a	-66.3
아이에스동서	445	3.3	0.3	11.7	-3.1	-7.0	-19.7	-35.9	-8.5	-12.7	-122.8	-104.0
한국자산신탁	297	6.2	0.3	2.8	-1.6	-5.3	3.9	-0.2	-7.0	-11.0	-99.3	-68.2
SK디앤디	62	18.0	0.1	4.3	-10.0	-25.0	-67.2	-73.7	-15.4	-30.7	-170.3	-141.7

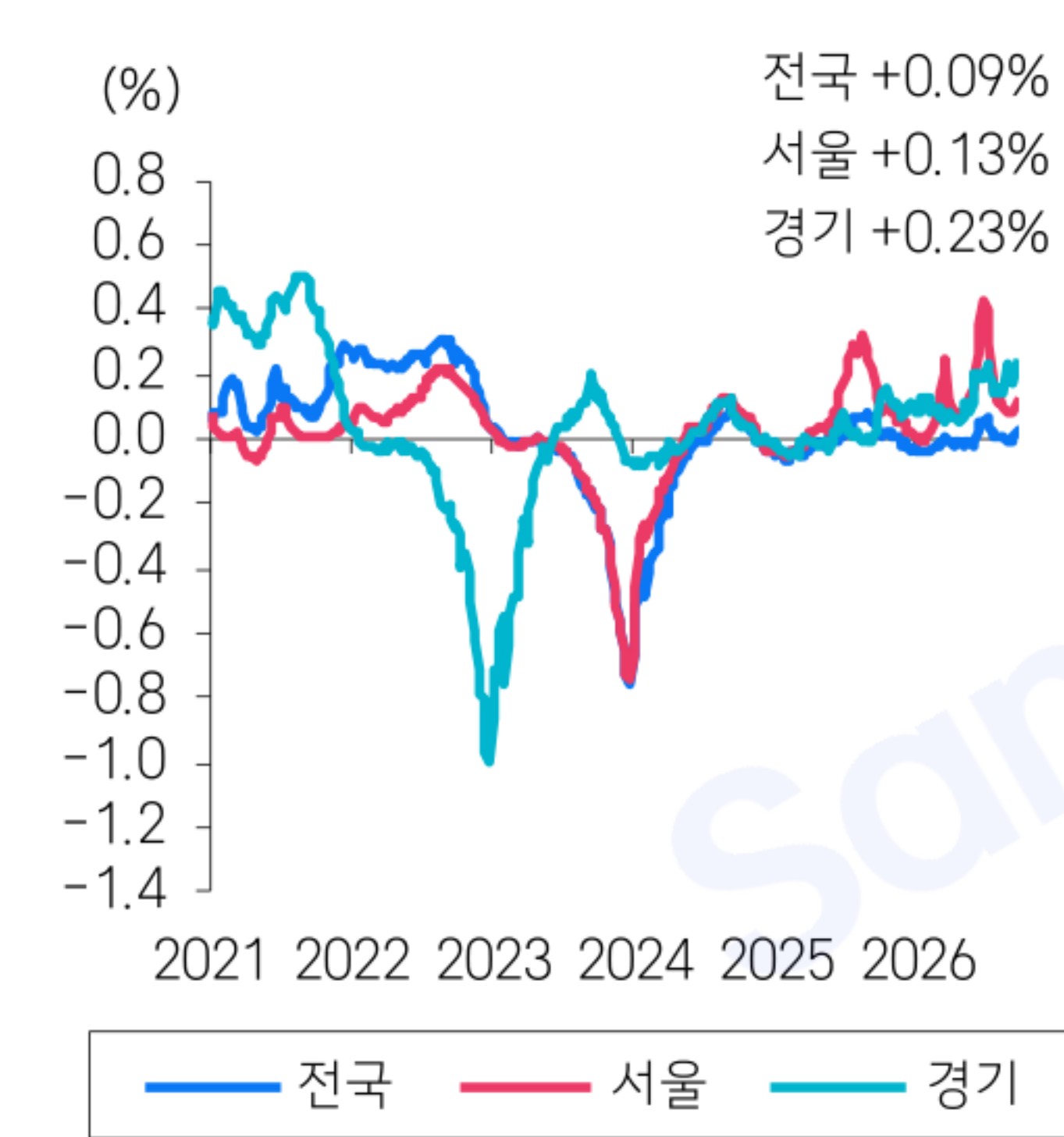
참고: 9/23 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator – 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.13% 상승. 강남3구가 약세를 이어가는 가운데 공급 부족과 전셋값 상승으로 중저가 및 외곽 지역 오름세 지속
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.19% 상승. 서울 평균 전셋값은 2020년 7월말 임대차2법 시행 이후 역대 최고 기록, 구별로는 송파구가 최대 상승폭
분양시장	9월 다섯째 주, 전국 8개 단지 3,641가구 분양 예정. 개천절, 한글날 등 공휴일이 지난 뒤 10월 중순 이후부터 물량 점차 확대 예상

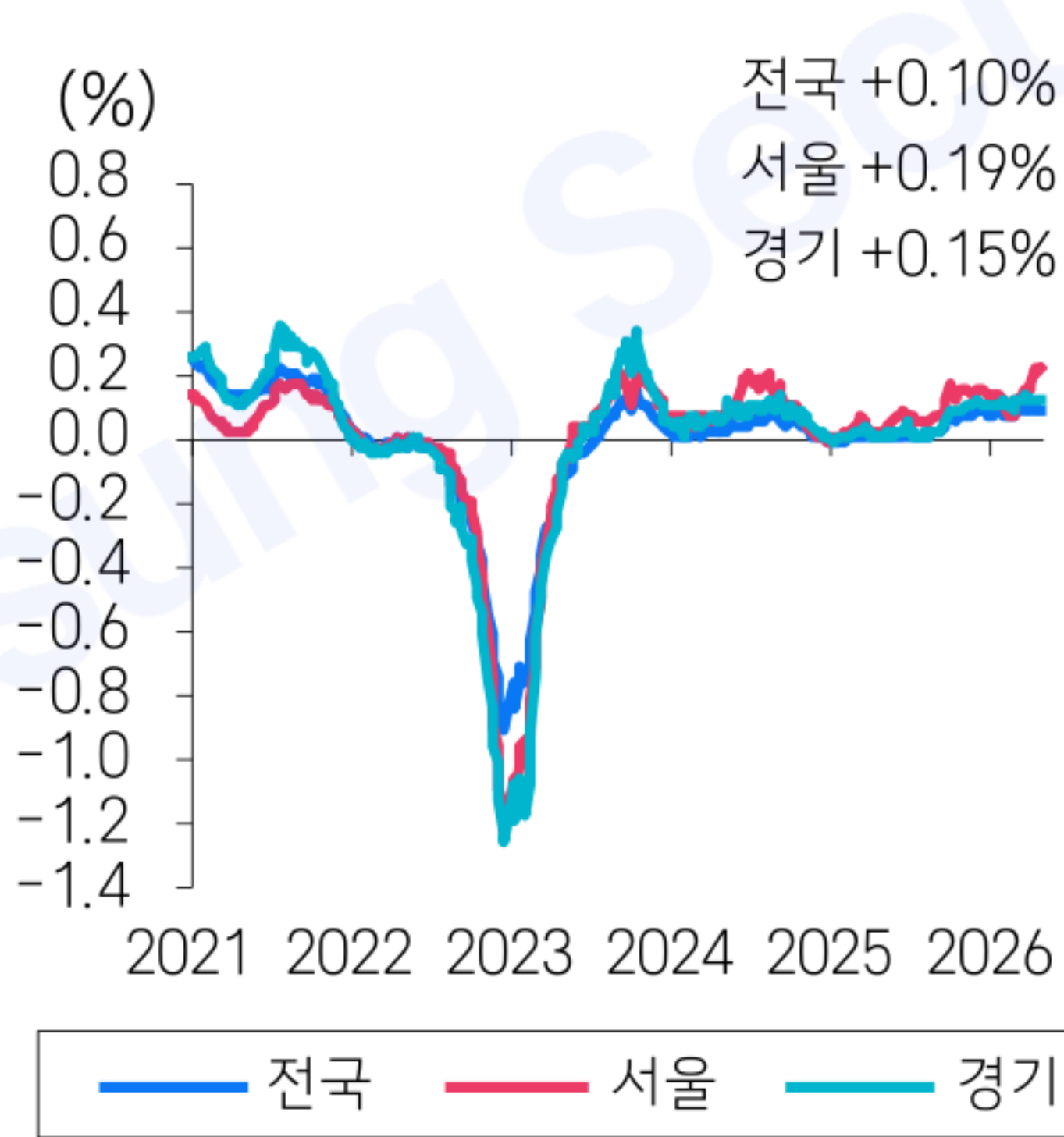
자료: 부동산원(9/23 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



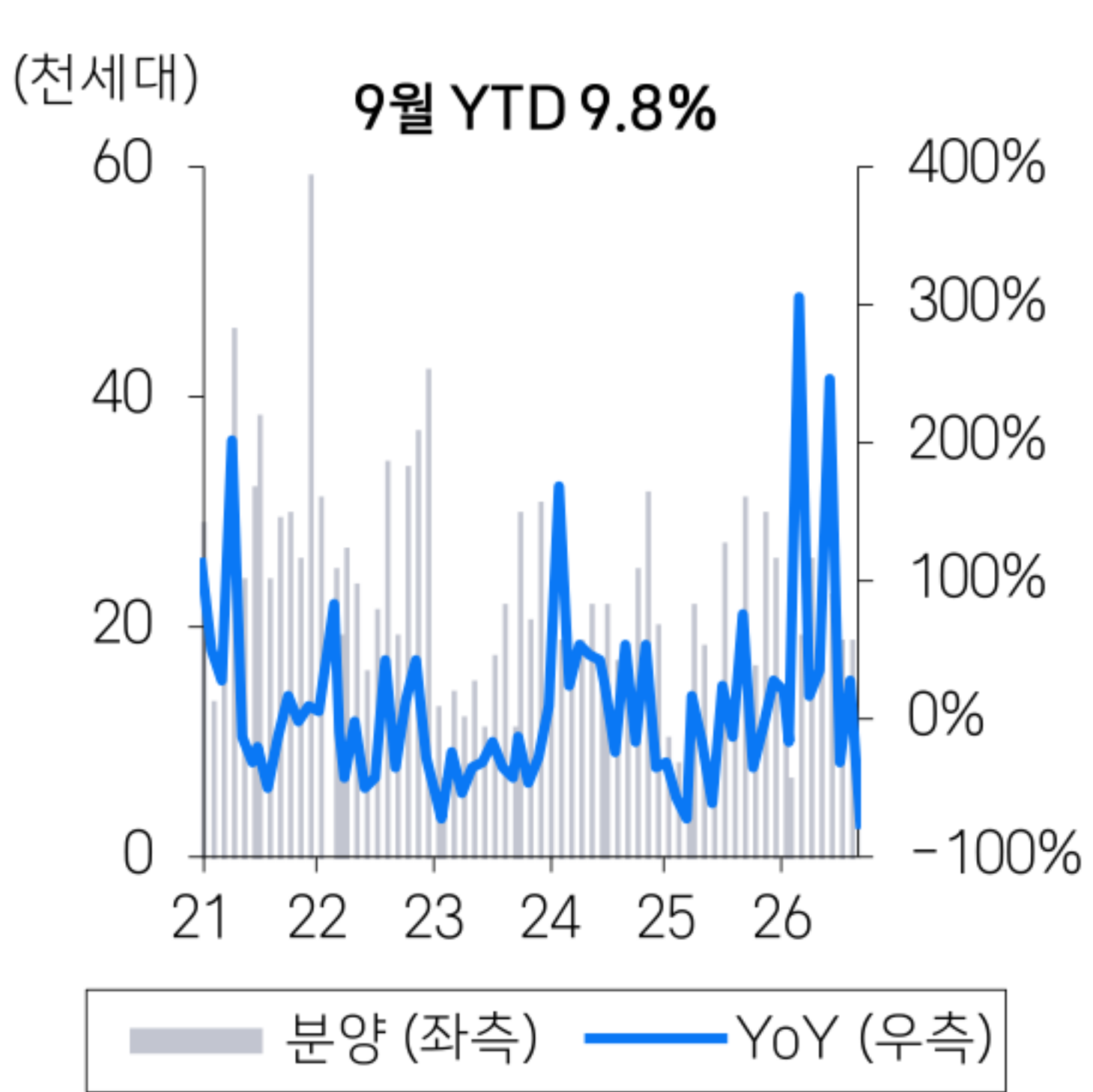
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



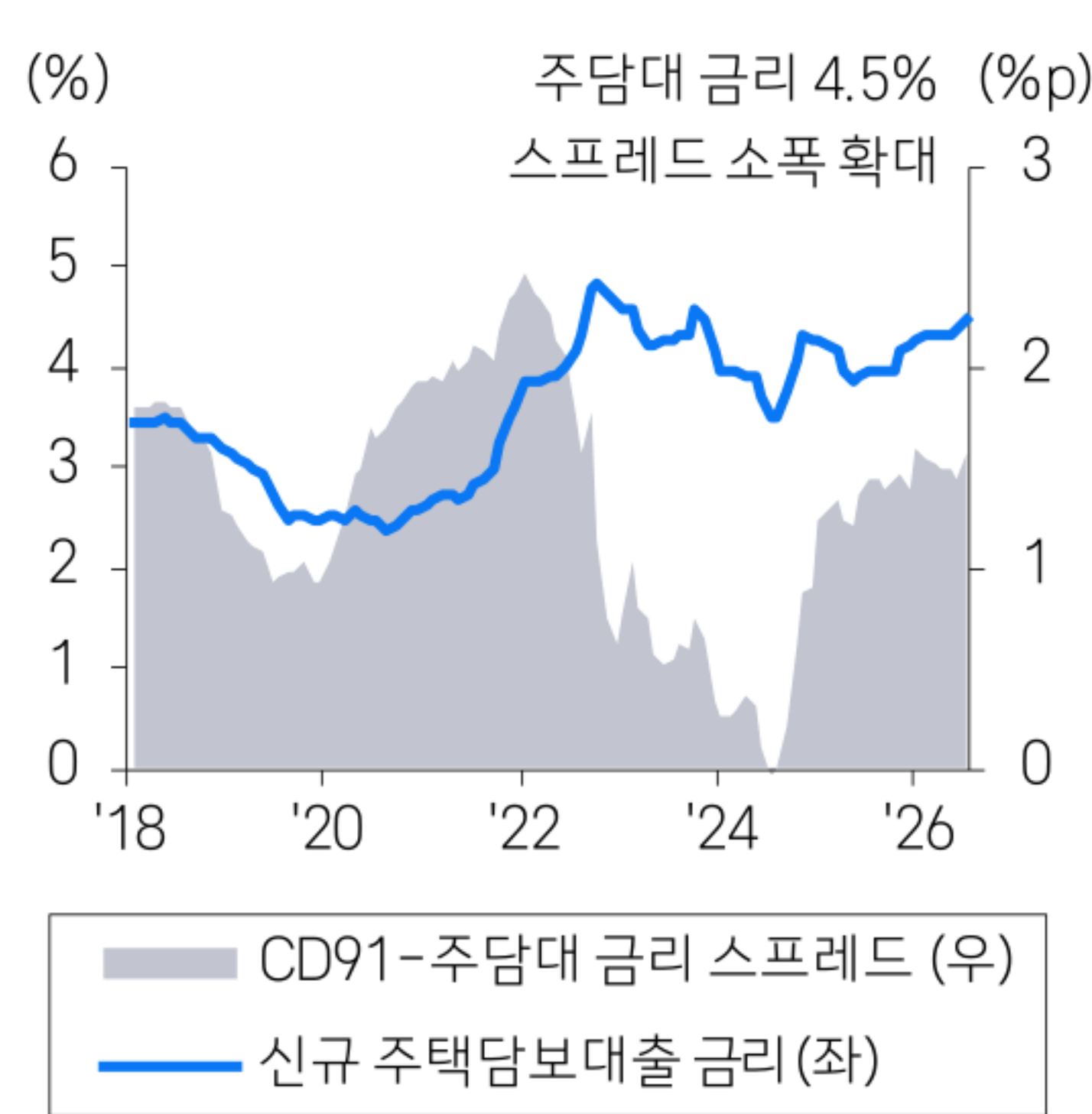
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



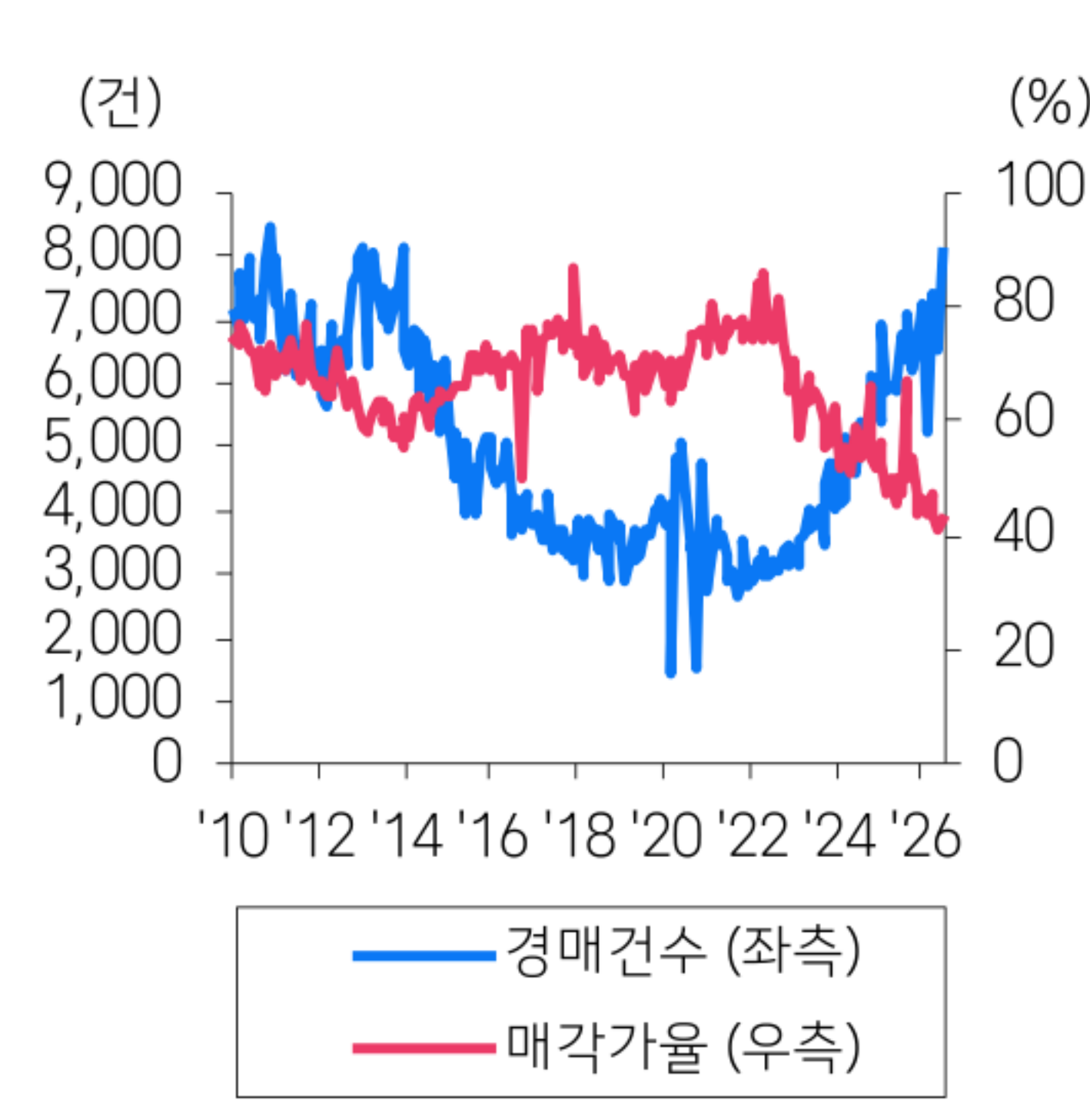
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



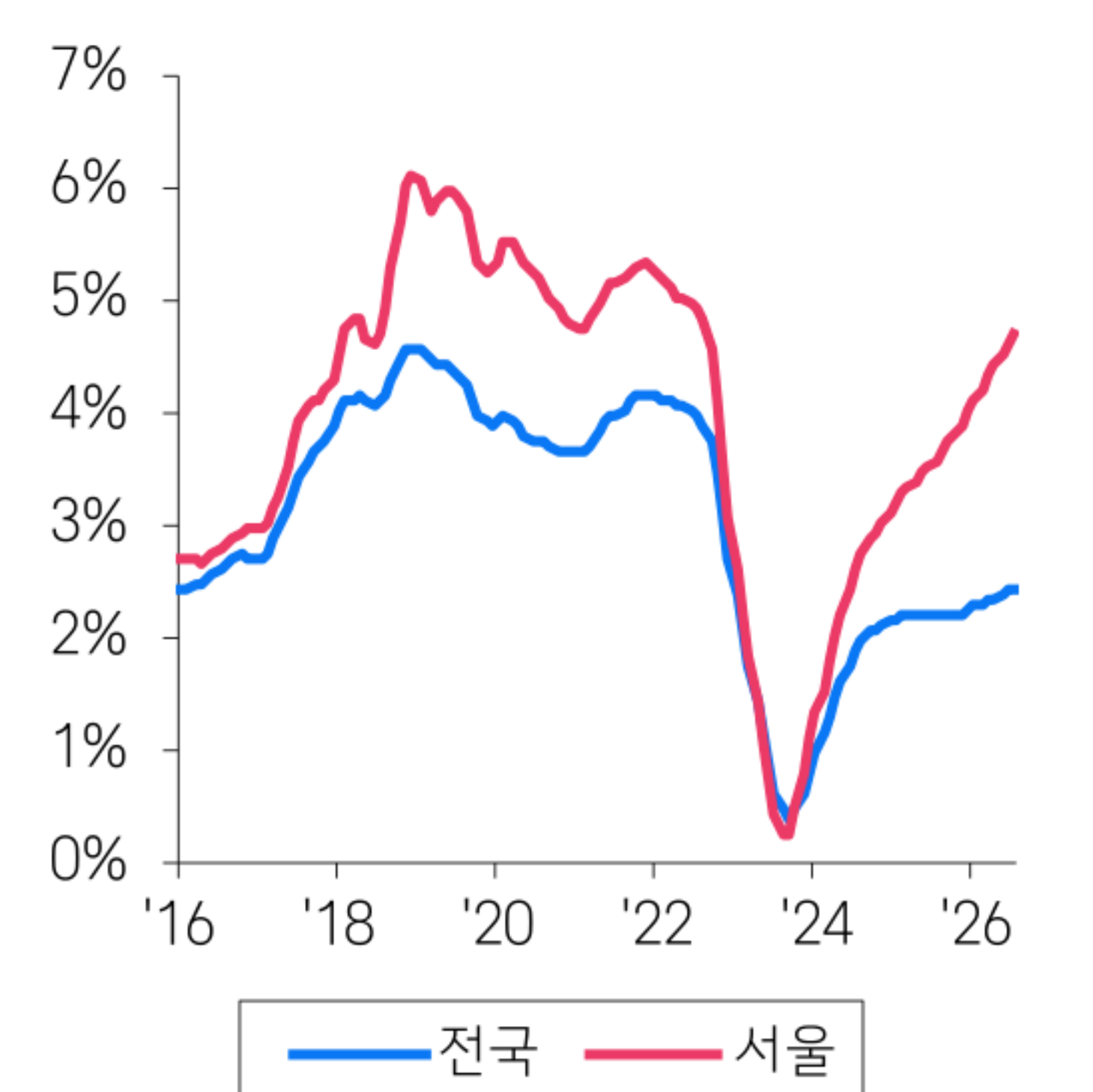
참고: 7월 말 기준 자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 대체투자

“데이터센터 확장, 미국 외에도 아시아 활발” AI데이터센터 최대 시장은 미국이지만 최근 APAC 시장으로 개발 및 완공 자산의 거래가 활발해지고 있음이 눈에 띕니다. 한국은 신규 개발로는 최고의 모멘텀을 보이고 있으며 호주 역시 Air trunk와 같은 운영사 위주로 데이터센터 개발이 활발해 역대 최대 수준의 자금조달을 기록했습니다. 아시아에서 데이터센터 대표 player인 Keppel은 Keppel DC REIT를 통해 도쿄 데이터센터 2곳을 편입했고 한국에서는 JV 형태로 개발을 늘리고 있습니다.

2.1 Valuation & Returns – Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	-0.8	-5.1	6.8	6.8	-2.0	-5.5	-9.8	-6.4
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	-2.1	-4.1	-3.2	-0.2	-3.3	-4.5	-19.7	-13.3
SPGTINDTR INDEX	인프라	-1.2	-3.4	6.1	3.5	-2.5	-3.8	-10.4	-9.6
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	-2.8	-9.4	-14.7	-13.2	-4.1	-9.8	-31.2	-26.3
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	2.3	11.6	6.7	-1.2	1.9	-4.9	-6.4
SPGSCITR INDEX	원자재	0.0	7.5	55.0	56.7	-1.2	7.0	38.5	43.6
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	4.4	2.8	n/a	n/a	-12.1	-10.4
BITCOIN INDEX	비트코인	-3.0	8.4	-23.1	-3.9	-4.2	8.0	-39.6	-17.0
ETHEREUM INDEX	이더리움	-2.5	10.6	-33.1	-9.3	-3.7	10.2	-49.6	-22.4

참고: 9/23 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 1.6% 하락, S&P500 지수(1.2%)를 2.8%p 하회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 1.2% 하락
섹터별 성과	숙박 > 헬스케어 > 주거 > 오피스 > 넷리스 > 리테일 > 산업용 > 데이터센터 > 셀프 스토리지 순 성과
국가별 성과	캐나다 리츠가 1.0% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠인프라는 1.1% 상승하며 코스피 지수(2.7%)를 1.6%p 하회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
호주	(9/23) 호주 데이터센터 자금조달 시장, 역대 최대 규모 기록 - 데이터센터 opco(운영사)들은 올해 350억 호주달러 조달 2020~2024년 연평균의 7배 이상 85%는 대출 방식, 15%는 에쿼티	- 이는 단일은행 대출이나 비공개 프로젝트는 제외한 것으로 이를 훨씬 상회할 가능성 - APAC 시장에서 데이터센터 증설 활발
Keppel DC REIT	(9/25) 도쿄 데이터센터 2곳, 1.1조원에 인수 - 싱가포르의 가장 큰 데이터센터 상장리츠 - 도쿄 데이터센터 45호의 지분 89% 인수 - 투자등급 IT 4개기업이 100% 임차 중 - 임대료 인상조건은 연 2.8%	- 이번 인수로 Keppel DC리츠에서 일본 비중은 기존의 9%에서 23%로 확대 - Keppel은 좁은 싱가포르 외에 아시아 지역으로 데이터센터 익스 포저 확대. 국내에서도 Keppel은 한국 데이터센터 직접 투자 확대 중

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	-0.8	-5.1	6.8	6.8	0.8	0.3	1.6	2.0
TEREEE INDEX	유럽	6.0	0.7	6.9	-0.9	-6.3	8.6	3.5	1.1	2.6	12.1	10.9
ERASA INDEX	아시아	5.1	1.0	6.7	0.4	-3.0	-19.2	-17.1	0.2	0.1	-16.3	-12.6
TERNAU INDEX	미국	3.8	2.2	5.7	-0.7	-4.9	10.5	11.5	0.0	0.0	0.0	0.1
ERGLJPJ Index	일본	5.3	1.3	6.6	0.0	-3.2	-10.9	-14.0	-0.5	0.3	-7.9	-3.7
TERGLSGL Index	싱가포르	6.2	0.9	5.0	-1.7	-5.0	-3.9	-7.2	-0.4	-0.2	-2.2	-1.5
TERGLCAL Index	캐나다	5.2	0.8	1.6	1.0	-3.4	1.7	4.6	0.1	-0.2	0.2	0.5
TENUKRE INDEX	영국	5.5	0.8	5.8	-0.6	-6.3	15.0	7.5	0.0	0.0	0.1	0.1
TERGLHKL INDEX	홍콩	6.7	0.6	1.6	0.0	-5.8	-0.6	7.5	0.1	0.4	-16.0	-4.5
TERGLAUA Index	호주	4.1	1.1	9.1	-0.2	-5.9	-17.5	-16.4	0.0	0.7	1.2	-0.2

참고: 9/23 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

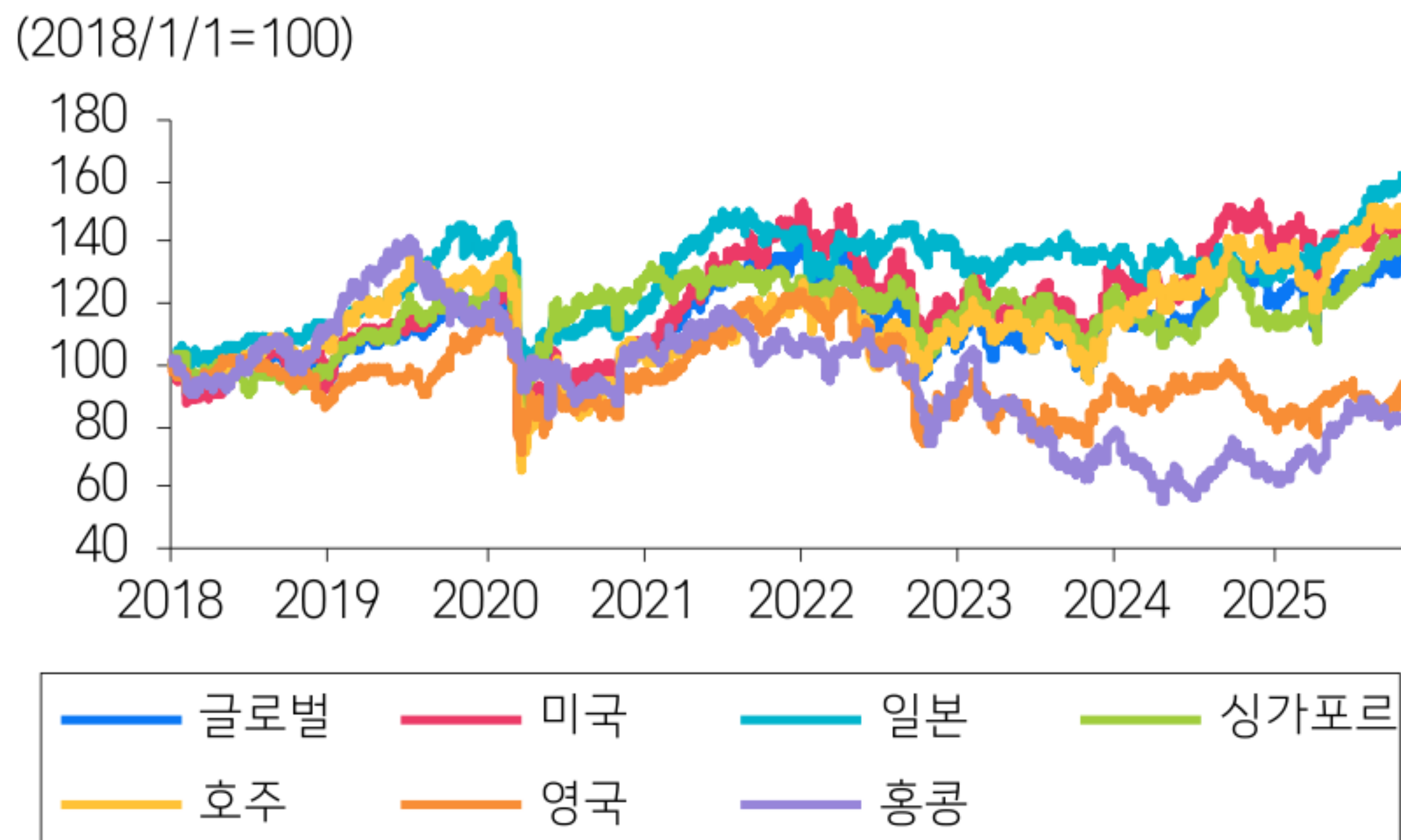
2.5 주요국 리츠별 성과

(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	HOST HOTELS & RESORTS INC	REGENCY CENTERS CORP	ESSEX PROPERTY TRUST INC	Crown Castle Inc	Alexandria Real Estate Equities Inc	SBA Communications Corp
섹터	숙박	리테일	주거용	인프라(셀타워)	오피스	인프라(셀타워)
Chg	0.5	0.4	0.1	-7.3	-6.4	-5.7
J-REIT	LASALLE LOGIPORT REIT	STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	NIPPON BUILDING FUND INC	JAPAN EXCELLENT INC	AEON REIT INVESTMENT CORP
섹터	산업용	혼합형	오피스	오피스	오피스	리테일
Chg	1.7	1.3	-0.6	-6.7	-5.1	-5.1
S-REIT	ELITE UK REIT	FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	BHG RETAIL REIT	DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	MANULIFE US REAL ESTATE INV	STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT
섹터	오피스	헬스케어	리테일	데이터센터	혼합형	혼합형
Chg	3.2	2.5	2.2	-4.2	-2.9	-2.7
HK-REIT	Spring Real Estate Investment	Hui Xian REIT	Champion REIT	Prosperity REIT	SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	Sunlight REIT
섹터	혼합형	혼합형	오피스	오피스	산업용	혼합형
Chg	4.1	0.0	-0.5	-2.2	-2.1	-1.9
UK-REIT	TARGET HEALTHCARE REIT PLC	HELICAL PLC	HELICAL PLC	UNITE GROUP PLC/THE	LAND SECURITIES GROUP PLC	SIRIUS REAL ESTATE LTD
섹터	헬스케어	리테일	리테일	주거용	혼합형	혼합형
Chg	0.2	0.0	0.0	-3.7	-3.1	-2.9
A-REIT	Ingenia Communities Group	Centuria Office REIT	Carindale Property	Dexus Convenience Retail REIT	Charter Hall Retail REIT	Healthco Healthcare and Wellness REIT
섹터	혼합형	오피스	리테일	리테일	리테일	헬스케어
Chg	3.4	0.0	1.1	-5.4	-4.6	-4.6

참고: 9/23 종가 기준
자료: Bloomberg, 삼성증권

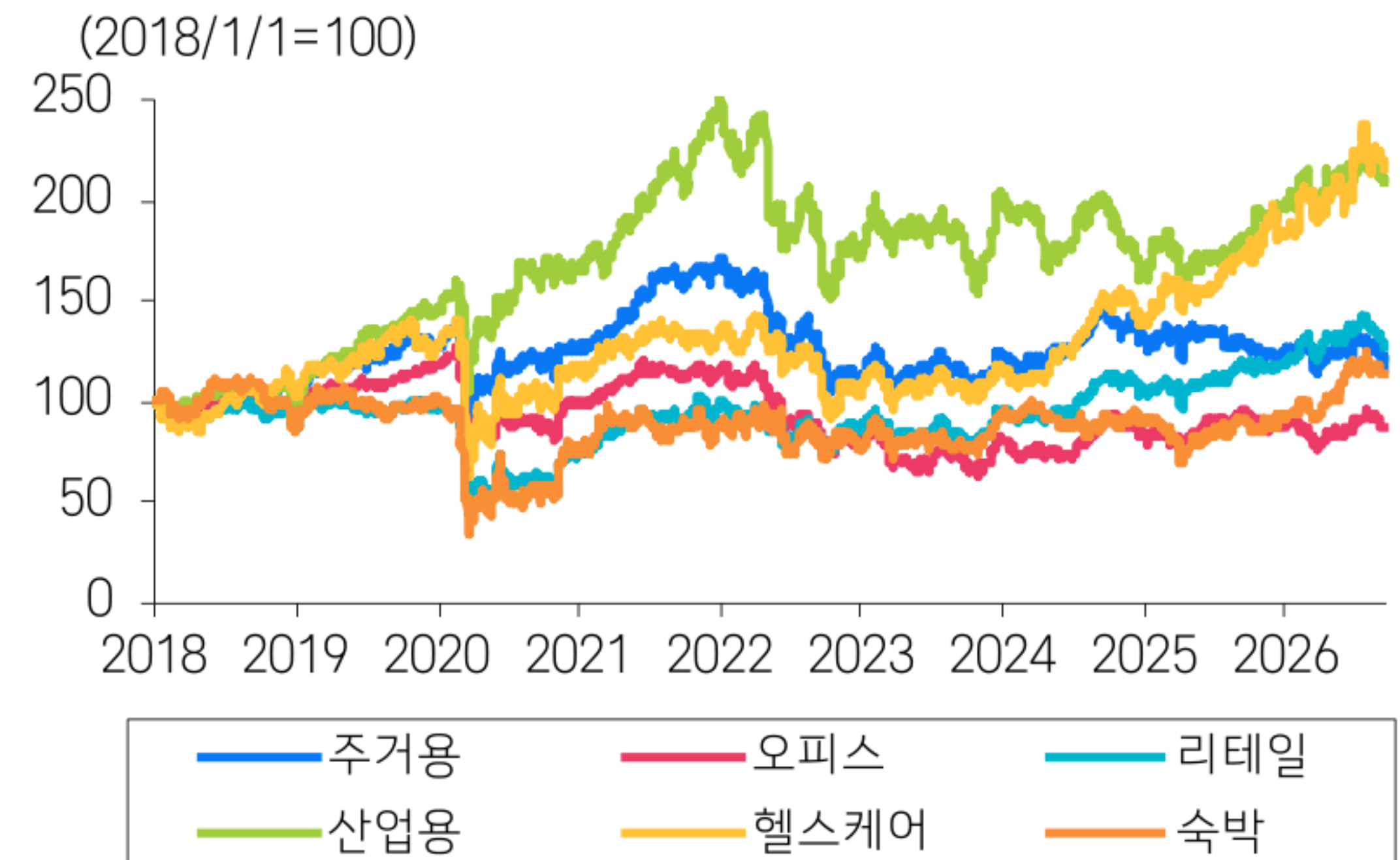
IV. Datapack - 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



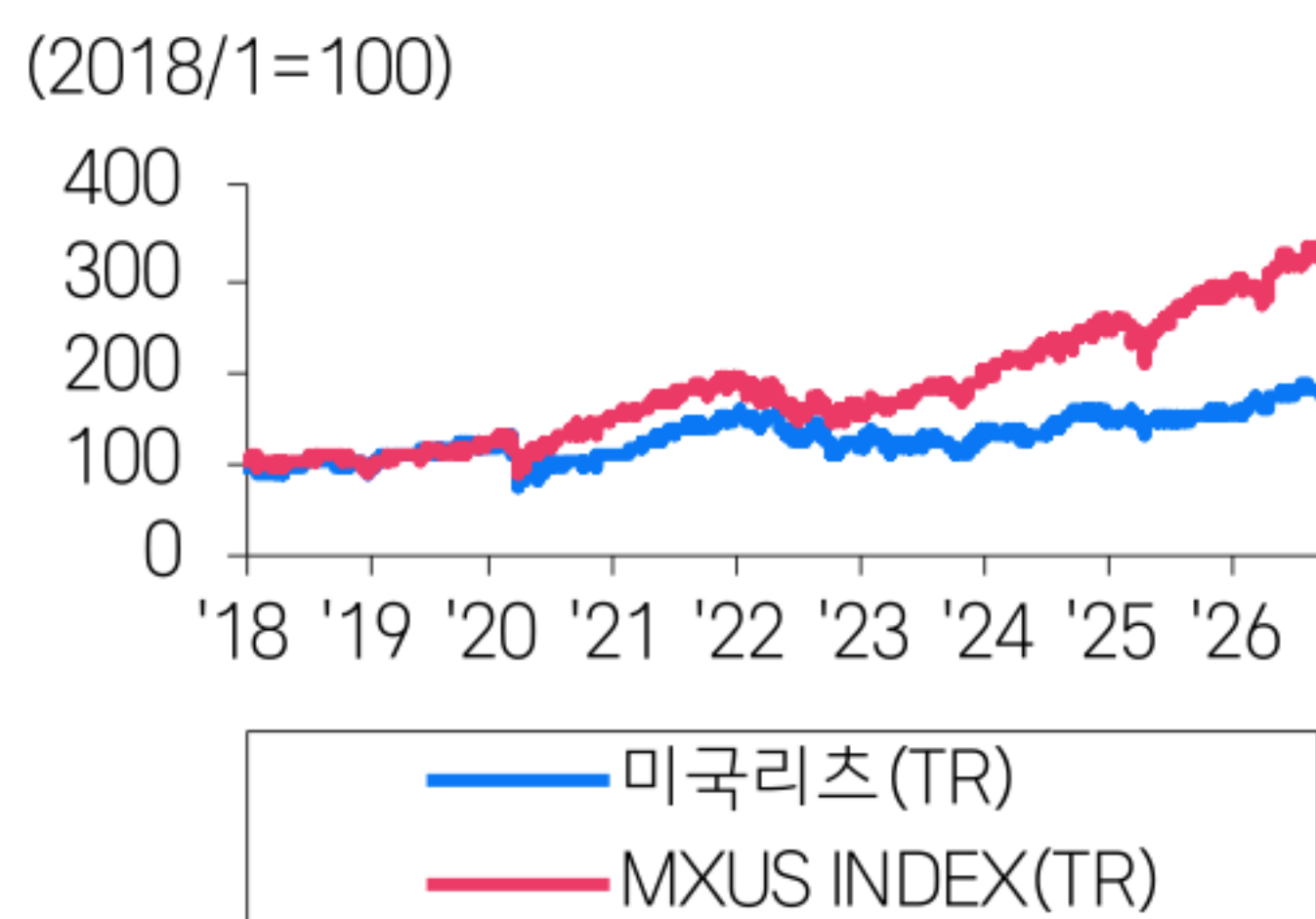
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

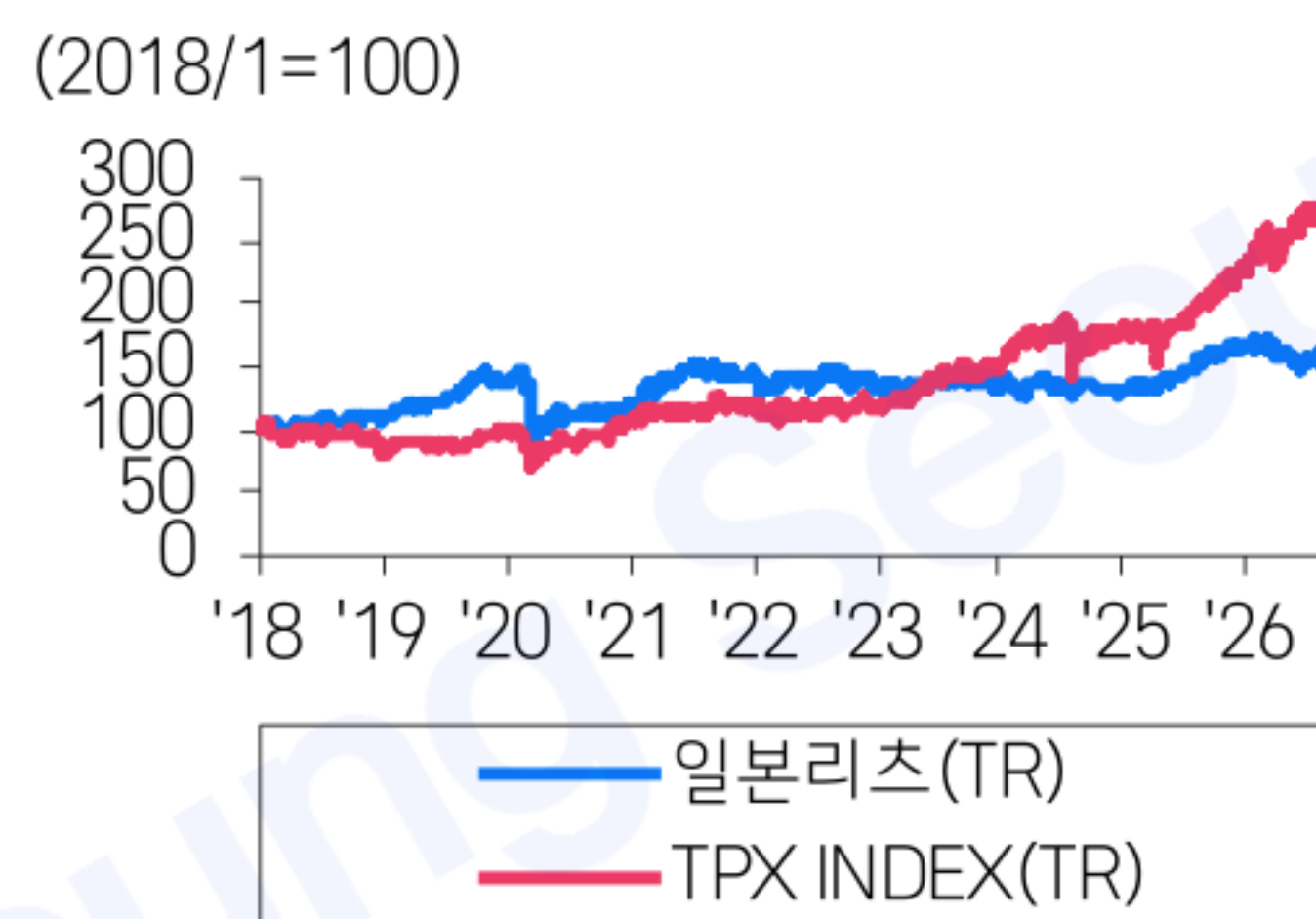


자료: Bloomberg, 삼성증권

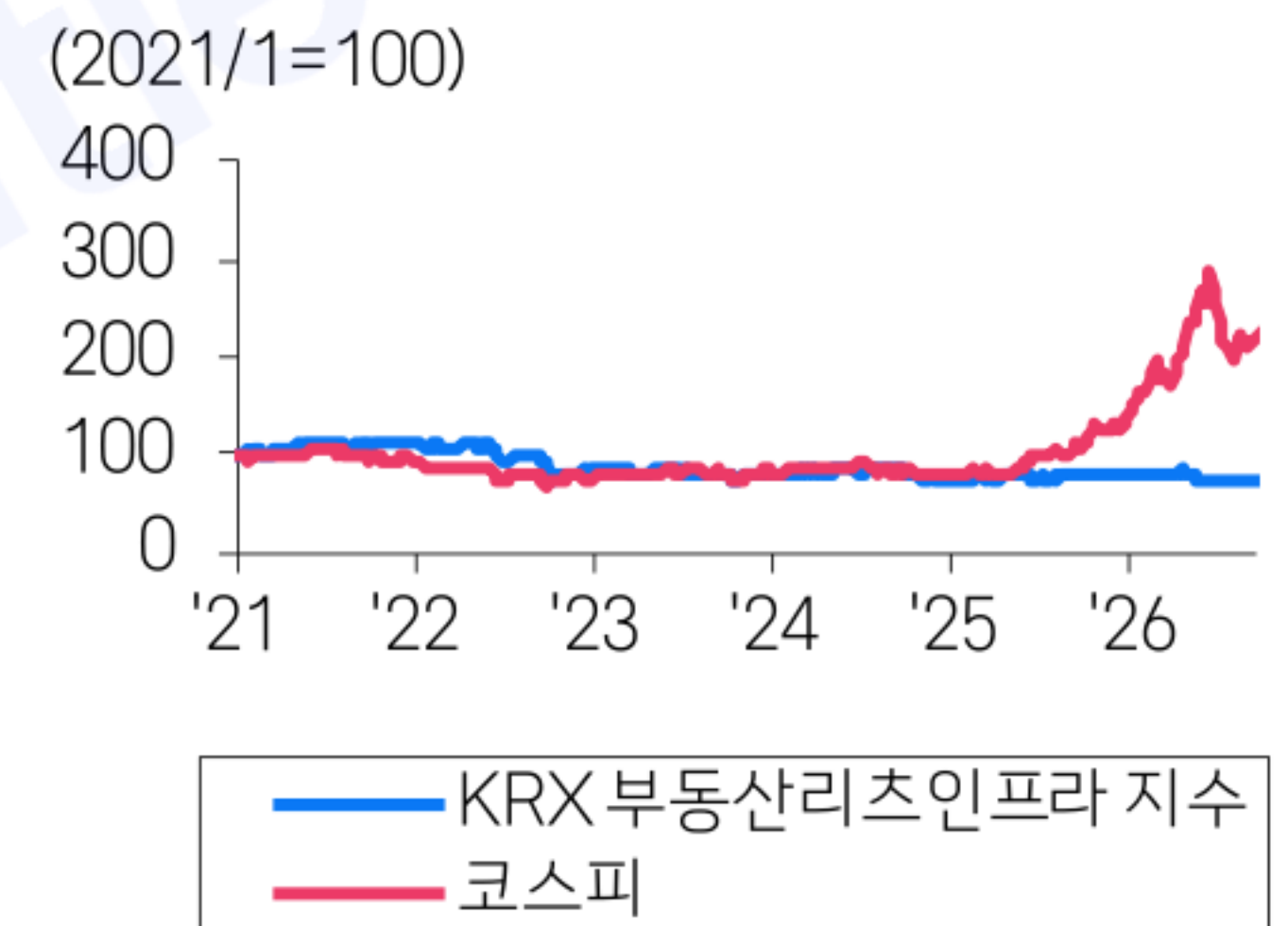
US REIT와 주식시장 total return



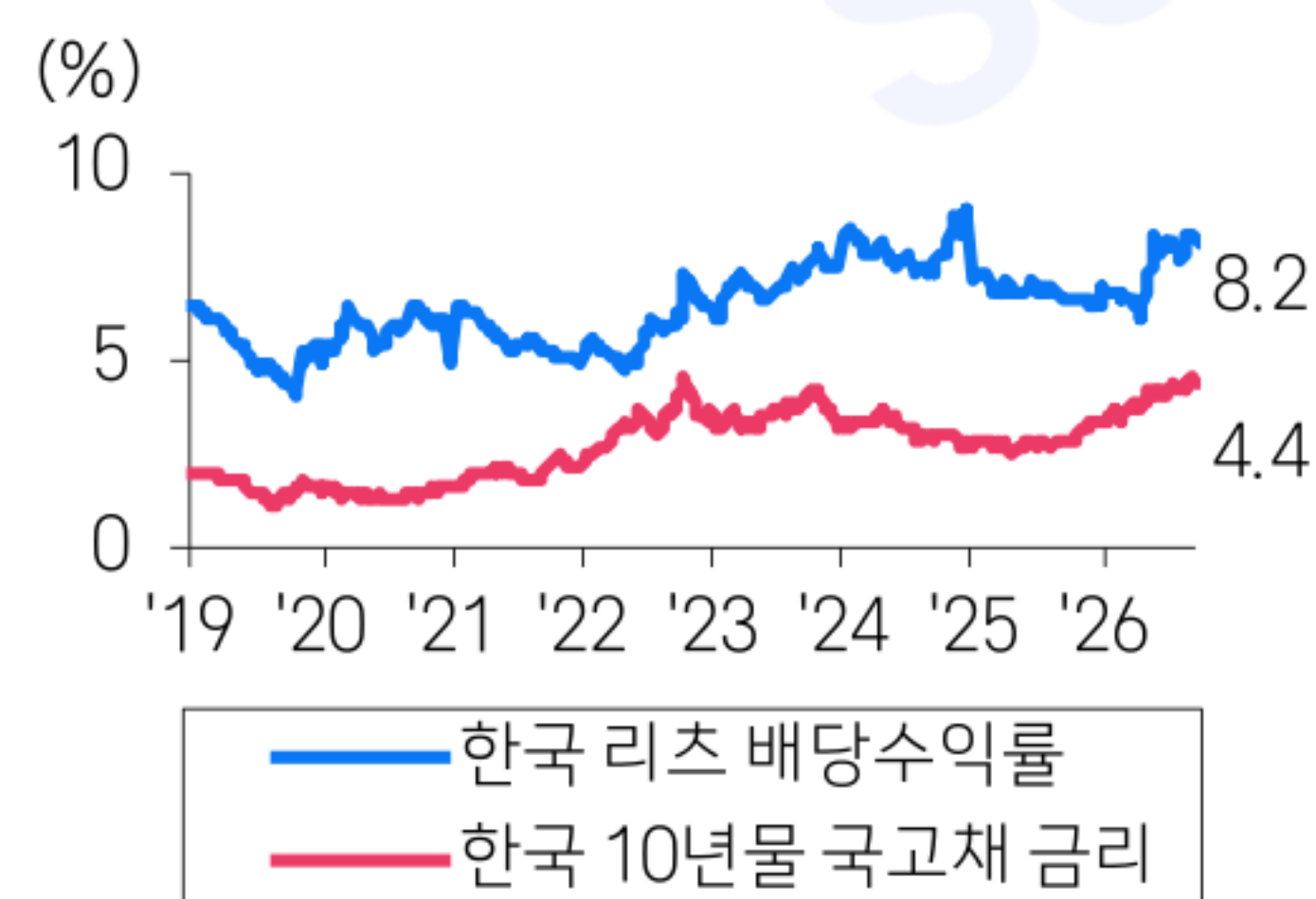
J-REIT와 주식시장 total return



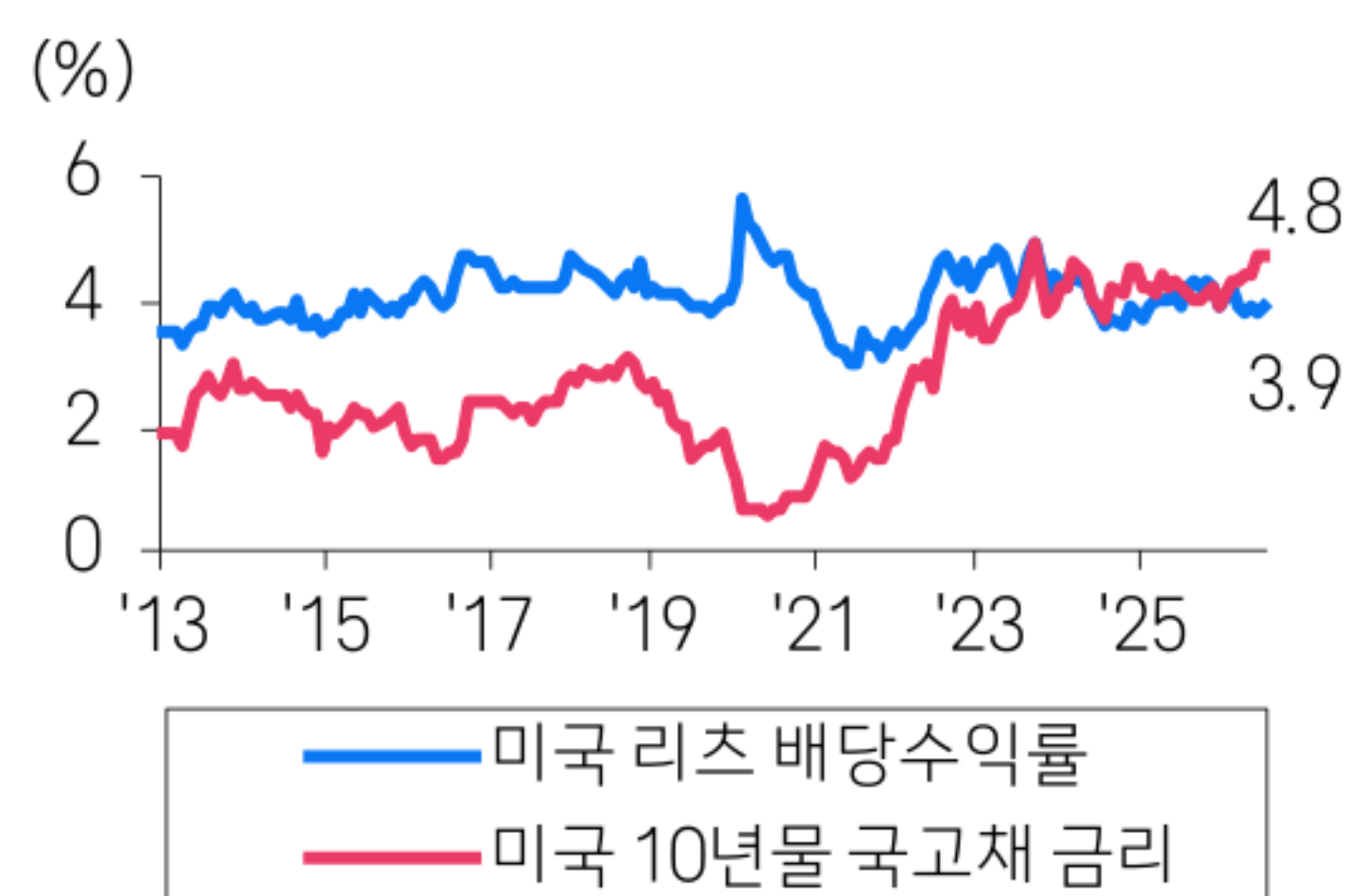
국내 리츠와 주식시장 total return



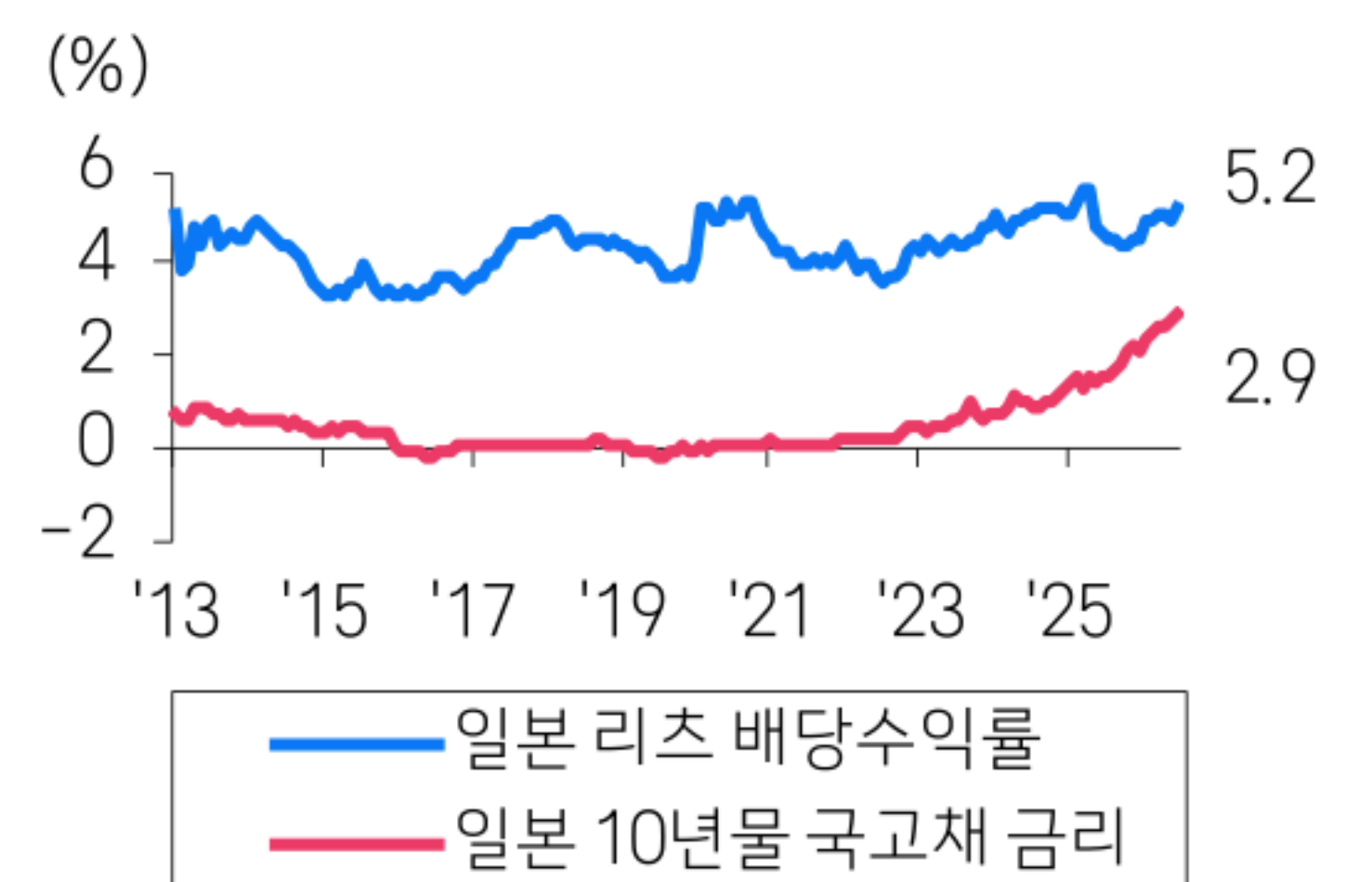
한국 리츠 배당수익률



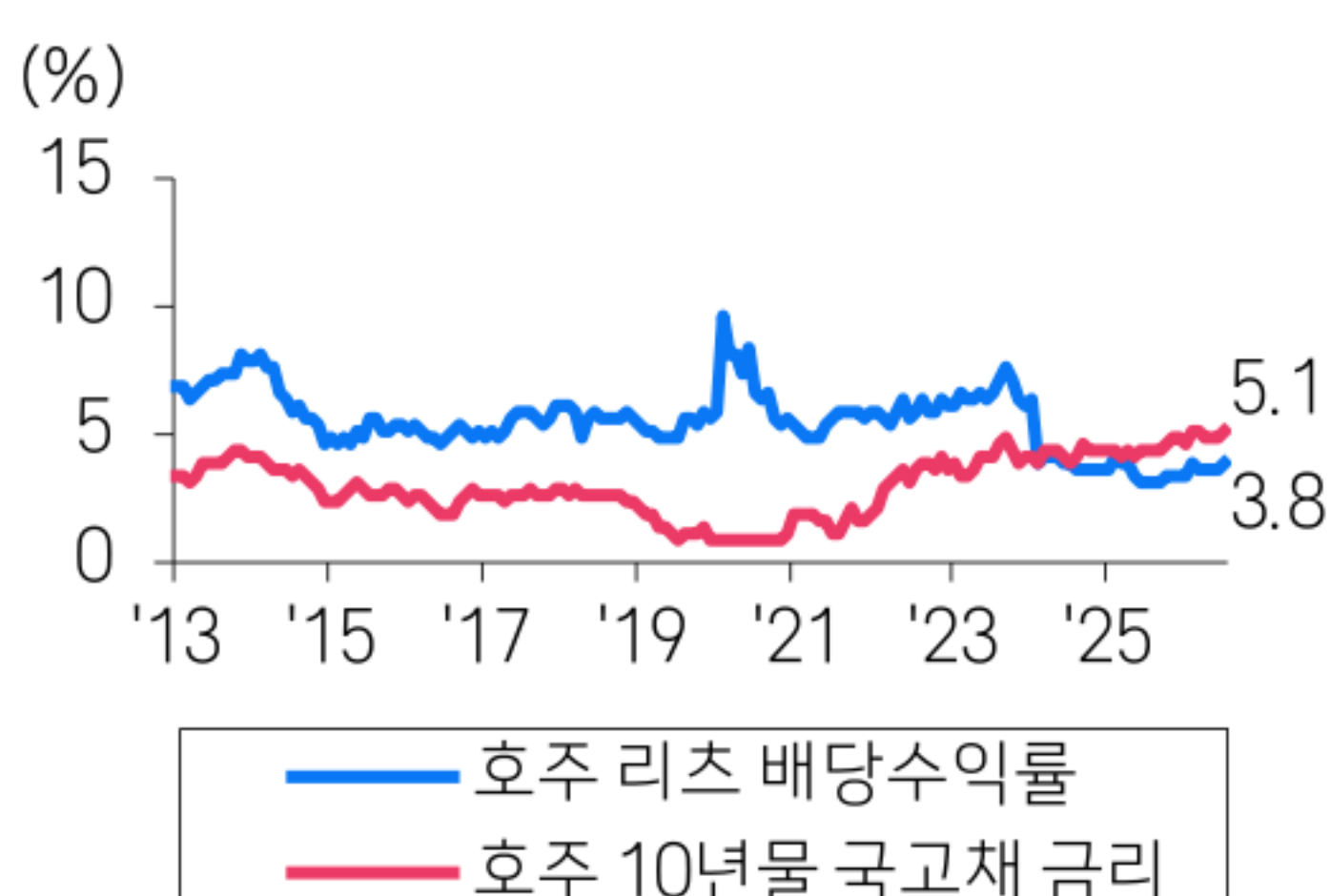
미국 리츠 배당수익률



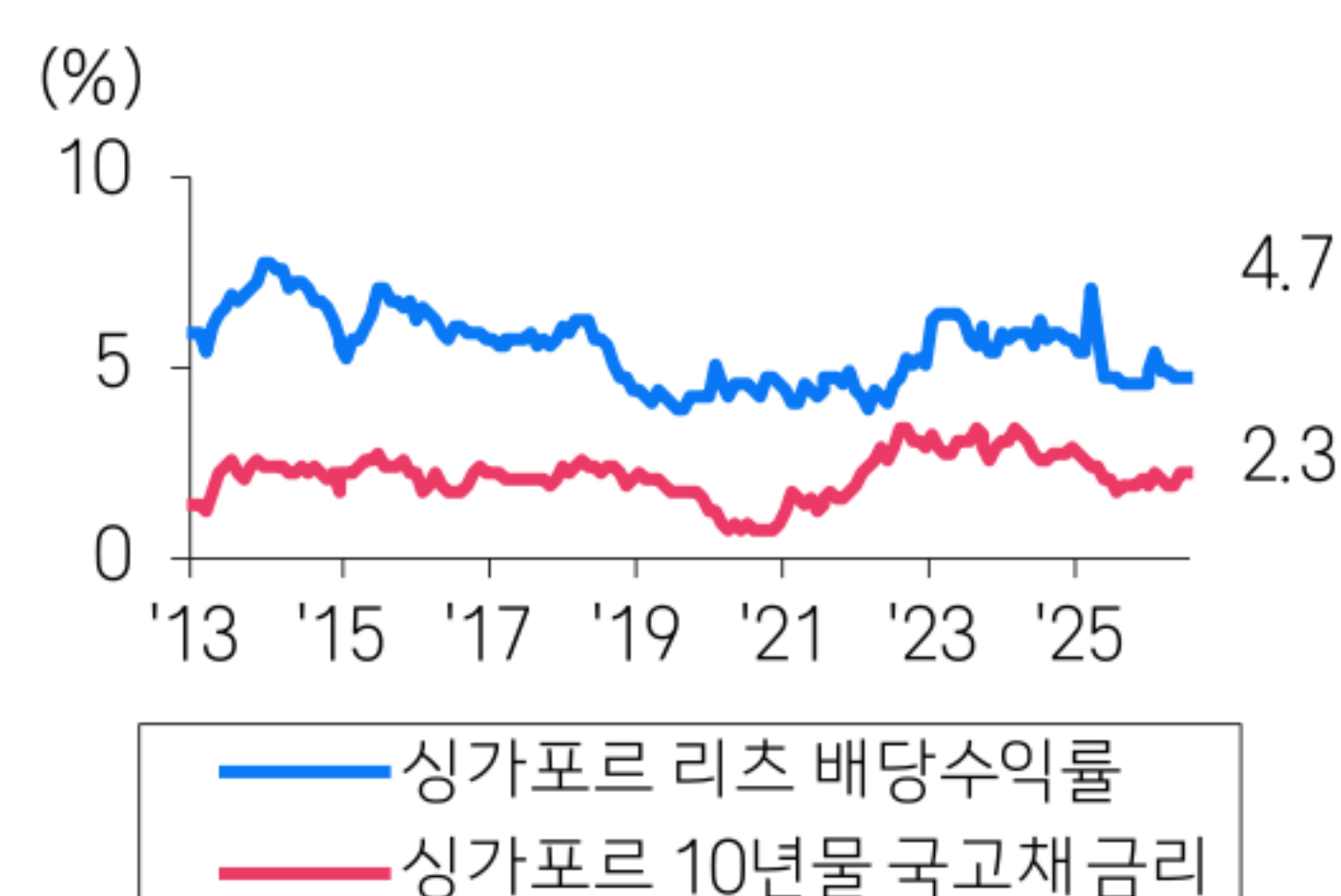
일본 리츠 배당수익률



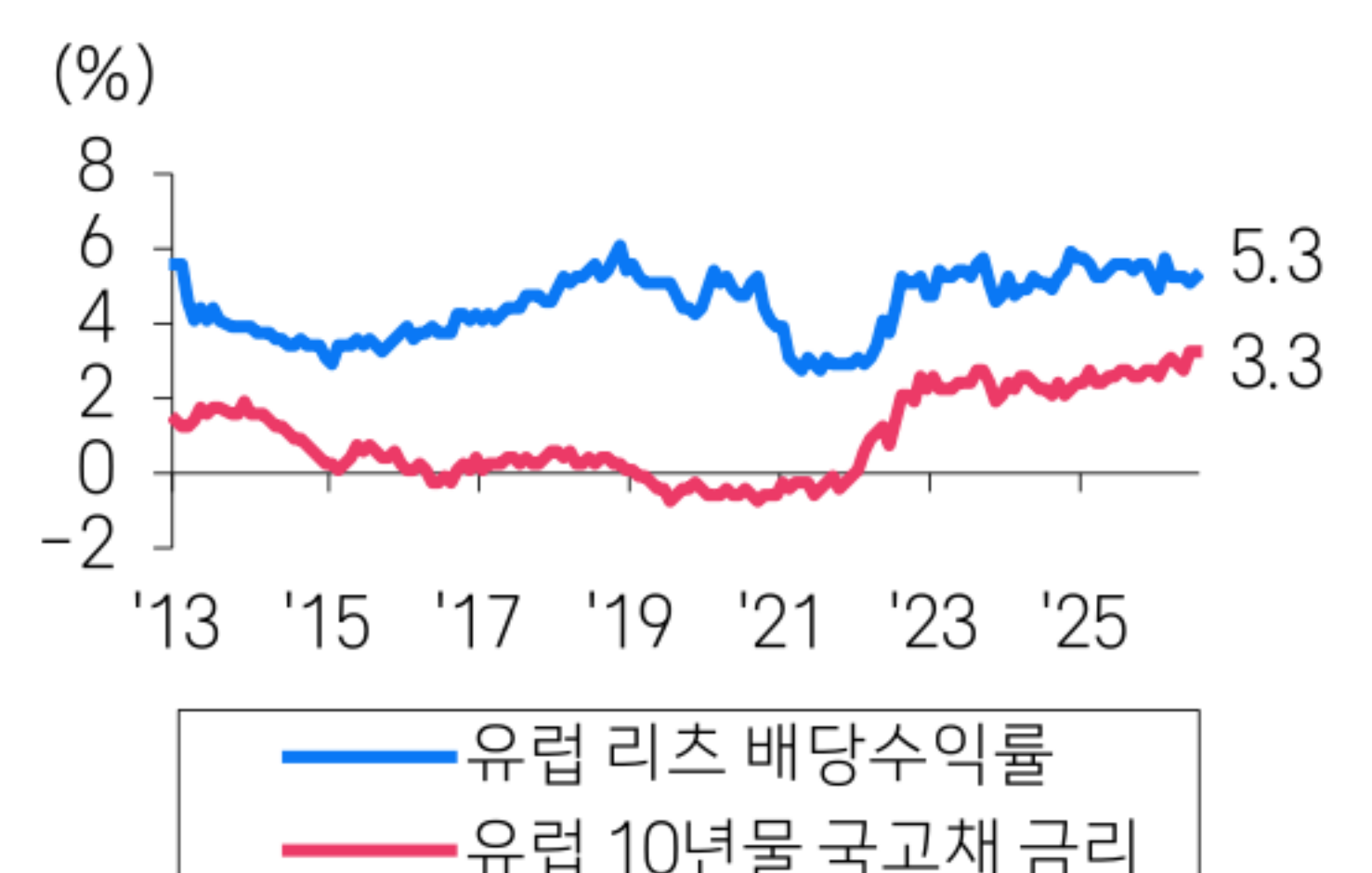
호주 리츠 배당수익률



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	166,759	1.4	3.5	4.8	36.1	-0.6	-2.8	32.3	24.7	-0.3	-3.2	15.7	11.5
Prologis Inc	PLD	산업용	128,651	3.2	n/a	4.1	21.2	-2.0	-5.4	16.5	4.2	-1.8	-5.8	0.0	-8.9
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	78,761	4.2	12.6	90.5	16.0	-3.2	-4.1	-13.0	-3.7	-2.9	-4.5	-29.5	-16.8
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	99,469	2.0	6.9	12.7	31.4	-4.7	-3.5	27.6	31.6	-4.4	-3.9	11.0	18.5
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	66,271	4.4	17.7	70.0	15.6	-0.1	-4.5	10.5	10.6	0.2	-4.9	-6.1	-2.5
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	67,289	2.7	2.5	4.0	21.2	-4.1	-3.7	4.2	15.4	-3.9	-4.1	-12.4	2.3
Realty Income Corp	O	리테일	52,553	5.9	1.3	3.5	12.8	-2.0	-10.4	-7.9	-1.5	-1.7	-10.8	-24.5	-14.6
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	53,777	4.2	5.4	34.3	17.0	-2.9	-8.1	0.6	11.0	-2.7	-8.6	-16.0	-2.1
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	28,863	6.3	n/a	-40.7	16.2	-7.3	-10.9	-28.8	-23.7	-7.1	-11.3	-45.4	-36.8
VENTAS INC	VTR	헬스케어	44,416	2.4	2.9	2.1	22.3	-0.5	-5.7	25.5	11.9	-0.2	-6.1	8.9	-1.2
VICI Properties Inc	VICI	카지노	25,886	7.8	0.9	10.2	8.5	-2.2	-9.1	-27.6	-16.4	-2.0	-9.5	-44.1	-29.5
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	28,172	4.9	2.2	7.8	15.9	-3.0	-6.7	-4.6	2.4	-2.7	-7.1	-21.2	-10.7
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	26,283	3.9	2.1	6.5	16.2	n/a	n/a	-5.5	1.5	n/a	n/a	-22.1	-11.6
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	33,158	3.2	n/a	-74.5	27.3	-4.7	-5.1	10.4	34.3	-4.4	-5.5	-6.2	21.2
Equity Residential	EQR	주거용	n/a	n/a	n/a	4.1	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	17,627	3.0	n/a	-19.0	14.1	-5.7	-13.0	-14.5	-14.1	-5.5	-13.4	-31.0	-27.2
Weyerhaeuser Co	WY	목재	14,422	4.2	1.6	2.7	52.7	-4.8	-15.4	-18.5	-15.5	-4.5	-15.8	-35.0	-28.7
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	17,456	3.8	3.4	7.1	16.8	0.1	-4.4	1.4	3.8	0.4	-4.8	-15.1	-9.3
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	15,722	4.5	1.8	5.5	13.6	-1.7	-9.0	-8.8	-4.2	-1.4	-9.4	-25.3	-17.3
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	13,731	5.2	2.7	7.4	13.9	-0.4	-8.7	-15.2	-14.8	-0.2	-9.1	-31.8	-27.9
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	15,534	14.3	1.0	15.2	n/a	-3.3	-10.5	-2.0	-7.8	-3.0	-11.0	-18.6	-20.9
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	13,673	4.0	2.8	5.9	16.1	-1.3	-8.7	-12.8	-9.4	-1.0	-9.1	-29.3	-22.5
WP CAREY INC	WPC	혼합형	15,056	5.7	1.7	8.7	12.1	-0.2	-6.3	-3.4	2.7	0.1	-6.7	-20.0	-10.4
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	15,134	4.8	1.5	5.4	12.3	-0.4	-5.6	3.9	10.7	-0.2	-6.0	-12.6	-2.4
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	14,023	5.8	2.7	16.2	14.8	-1.2	0.6	10.6	4.4	-0.9	0.2	-5.9	-8.7
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	13,823	4.1	2.0	6.7	15.0	0.4	-3.0	2.4	6.1	0.7	-3.4	-14.2	-7.0
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	14,621	4.5	14.8	59.7	15.1	-1.4	-4.3	18.4	13.7	-1.2	-4.7	1.8	0.6
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	15,360	6.6	2.5	14.9	10.4	0.5	0.6	27.7	26.5	0.8	0.2	11.2	13.3
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	11,285	8.4	2.2	20.2	9.4	-2.2	-8.9	-17.3	-13.2	-1.9	-9.3	-33.8	-26.3
UDR INC	UDR	주거용	10,872	5.1	4.3	11.4	13.3	-0.1	-8.8	-9.0	-7.7	0.1	-9.2	-25.5	-20.9
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	11,494	3.7	6.7	22.8	18.5	-2.0	-7.1	-0.5	-2.3	-1.7	-7.5	-17.1	-15.4
AMERICAN HOMES 4 RENT - A	AMH	주거용	11,025	4.3	1.7	3.7	15.7	-1.9	-8.6	-6.1	-4.5	-1.6	-9.1	-22.6	-17.7
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	11,404	15.0	1.1	17.8	n/a	-3.5	-11.7	-2.2	-10.3	-3.2	-12.2	-18.8	-23.4
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	9,865	4.3	2.8	3.5	14.6	-0.7	-7.7	-8.3	-10.9	-0.4	-8.1	-24.9	-24.0
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	14,004	6.0	1.9	3.2	11.5	-2.0	-3.1	7.2	26.3	-1.7	-3.5	-9.3	13.2
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	10,123	4.5	2.1	6.5	9.0	-1.1	-8.5	-15.3	-6.0	-0.9	-9.0	-31.8	-19.2
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	10,836	3.2	3.0	8.7	21.0	-0.5	0.8	19.7	13.1	-0.2	0.3	3.2	0.0
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	8,355	4.7	1.0	4.2	15.5	-3.2	0.9	-9.9	-3.2	-3.0	0.5	-26.4	-16.3
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	AHR	헬스케어	12,130	1.9	2.2	3.2	24.4	-0.5	-6.3	23.4	10.5	-0.3	-6.7	6.9	-2.6
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	9,603	4.2	2.9	10.2	14.7	-0.1	-5.3	11.1	9.6	0.2	-5.7	-5.5	-3.5
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	8,700	5.8	0.5	3.4	7.8	-6.4	-3.2	-40.5	2.0	-6.1	-3.6	-57.0	-11.1
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	8,393	4.7	1.3	3.6	14.9	-0.2	-7.8	-5.3	-6.3	0.1	-8.2	-21.9	-19.4
CARETRUST REIT INC	CTRE	헬스케어	8,840	4.2	1.6	8.8	18.3	-0.7	-4.2	7.5	3.5	-0.4	-4.6	-9.1	-9.7
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	8,516	5.6	3.3	13.3	14.7	-4.8	-5.5	-6.6	4.9	-4.5	-5.9	-23.2	-8.2
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	8,614	4.4	2.8	11.0	11.9	-0.1	-3.8	2.1	7.1	0.2	-4.2	-14.4	-6.1
Lineage, Inc.	LINE	산업용	8,232	5.9	1.1	-1.0	21.3	-3.7	-8.1	-5.5	3.3	-3.4	-8.5	-22.0	-9.8
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	8,109	3.2	3.0	12.6	19.4	-1.3	-1.2	19.1	6.8	-1.1	-1.7	2.5	-6.3
NNN REIT INC	NNN	리테일	7,927	5.9	1.8	8.8	11.7	-0.8	-9.6	-2.5	4.2	-0.5	-10.0	-19.1	-8.9
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,234	4.2	0.9	5.6	13.9	-1.9	-1.0	5.3	0.1	-1.6	-1.5	-11.2	-13.0

참고: 9/23 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	17,862	5.4	1.0	5.7	18.7	-0.9	-5.5	-0.9	-6.3	-1.5	-5.7	-34.8	-29.2
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	11,389	6.6	1.0	6.6	16.3	-1.3	-6.2	-17.6	-19.3	-1.9	-6.4	-51.4	-42.2
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	6,451	6.6	0.7	4.3	18.8	1.7	-3.9	-13.5	-17.0	1.0	-4.1	-47.4	-39.9
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	5,653	6.5	0.9	4.4	18.3	0.0	-5.2	-11.3	-16.7	-0.6	-5.4	-45.2	-39.6
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,312	6.9	1.1	7.3	19.0	-2.6	-3.1	-12.3	-10.6	-3.3	-3.3	-46.1	-33.5
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,820	5.2	1.2	6.7	16.3	-0.5	-3.6	-10.2	-5.8	-1.1	-3.8	-44.1	-28.7
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,181	6.0	0.9	5.1	17.1	-1.9	-5.1	-12.4	-12.0	-2.5	-5.3	-46.3	-34.9
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,028	5.7	0.7	3.3	20.0	0.7	-5.6	4.6	-5.6	0.1	-5.8	-29.3	-28.5
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,208	6.2	0.7	3.2	14.8	0.0	-4.0	-15.3	-13.3	-0.6	-4.2	-49.2	-36.3
FRASERS LOGISTICS & COMMERC	FLT	산업용	3,313	6.8	0.8	4.4	16.7	-1.7	-6.5	-7.9	-12.6	-2.3	-6.6	-41.8	-35.5
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,220	7.3	0.7	3.9	16.7	1.8	-2.3	-8.7	-12.6	1.2	-2.5	-42.6	-35.5
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	2,611	4.4	1.5	7.6	n/a	0.5	-2.9	-2.2	-2.0	-0.1	-3.1	-36.1	-24.9
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	1,716	10.4	0.9	5.9	n/a	-1.9	-7.8	-24.0	-21.8	-2.5	-8.0	-57.9	-44.7
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	1,910	7.0	0.6	4.2	n/a	0.0	-4.2	1.5	-4.2	-0.6	-4.4	-32.4	-27.1
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,813	6.8	0.7	5.9	17.6	-0.9	-2.7	-10.4	-11.8	-1.5	-2.9	-44.2	-34.7
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,377	8.8	0.6	5.1	n/a	0.0	-5.1	-20.9	-24.2	-0.6	-5.3	-54.8	-47.1
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,186	7.5	0.7	5.3	n/a	0.0	-2.9	-9.7	-14.3	-0.6	-3.1	-43.6	-37.2
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,081	7.8	0.6	4.2	15.4	-1.6	-3.9	-21.7	-20.6	-2.2	-4.1	-55.5	-43.6
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,071	6.9	0.6	3.9	n/a	-1.0	-5.5	-14.8	-14.8	-1.6	-5.7	-48.6	-37.7
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	1,162	7.0	1.1	9.2	n/a	-0.7	-3.4	4.4	-6.0	-1.3	-3.6	-29.4	-28.9
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	937	6.8	0.5	2.0	23.5	-2.0	-3.9	-9.3	-12.6	-2.6	-4.1	-43.2	-35.5
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	799	9.2	0.7	7.0	n/a	-2.7	-7.1	-4.6	-11.7	-3.3	-7.3	-38.5	-34.6
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	799	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.8	-9.4	-8.0	-7.4	-1.4	-9.5	-41.9	-30.3
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	587	7.8	n/a	3.9	12.1	-4.2	-8.9	-6.1	-9.8	-4.8	-9.1	-40.0	-32.7
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	435	9.8	n/a	6.3	n/a	2.5	-6.8	-28.1	-25.5	1.9	-7.0	-61.9	-48.4
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	546	n/a	n/a	n/a	n/a	1.0	1.0	9.0	1.0	0.4	0.8	-24.9	-21.9
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	284	n/a	n/a	5.1	n/a	0.0	2.5	-29.6	-28.3	-0.6	2.3	-63.4	-51.2
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	251	7.8	0.4	1.0	n/a	-0.5	11.3	-34.4	-35.5	-1.2	11.1	-68.3	-58.4
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	289	9.7	n/a	5.3	n/a	-1.0	-5.0	-5.0	-7.8	-1.7	-5.2	-38.9	-30.7
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	167	6.3	0.2	4.8	n/a	-1.2	-7.5	-30.4	-31.9	-1.9	-7.7	-64.3	-54.8
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	239	n/a	n/a	n/a	n/a	2.2	2.2	8.2	5.7	1.6	2.0	-25.6	-17.2
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	212	9.4	0.8	1.7	n/a	3.2	1.6	-8.6	-11.1	2.6	1.4	-42.4	-34.0
PRIME US REIT	PRIME	오피스	175	8.2	n/a	3.8	n/a	-0.8	-18.7	-39.0	-38.1	-1.4	-18.9	-72.9	-61.0
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	116	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.4	-13.0	-31.0	-23.1	-3.1	-13.2	-64.9	-46.0
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	60	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.9	-22.7	-55.3	-52.1	-3.5	-22.9	-89.1	-75.0
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	119	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	-31.5	-22.2	-0.6	-0.2	-65.4	-45.1
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: 9/23 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	1,051	4.3	1.4	5.9	-2.1	-6.7	-16.5	-16.6	-3.1	-6.2	-46.0	-37.7
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	822	4.6	1.5	6.7	-0.5	-4.0	-12.3	-13.8	-1.4	-3.6	-41.9	-34.9
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	786	5.3	1.2	7.0	-0.3	-3.2	-5.4	-11.9	-1.2	-2.8	-34.9	-33.0
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	658	5.1	1.1	4.9	0.6	-3.5	-13.0	-18.2	-0.3	-3.1	-42.6	-39.3
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	710	4.7	1.4	6.0	-0.2	-0.9	-2.2	-8.9	-1.2	-0.5	-31.7	-30.0
GLP J-REIT	3281	물류	635	5.1	1.4	6.9	0.8	-0.7	-2.0	-10.3	-0.2	-0.3	-31.5	-31.4
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	587	6.1	0.9	5.4	1.6	-2.4	-14.4	-17.3	0.7	-1.9	-44.0	-38.4
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	512	5.6	1.0	5.4	2.7	-4.1	-11.3	-21.2	1.8	-3.6	-40.9	-42.3
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	521	5.2	1.5	7.6	-0.1	-3.4	-7.4	-11.3	-1.0	-2.9	-36.9	-32.4
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	493	5.8	1.3	7.2	0.2	-4.6	-15.0	-15.8	-0.7	-4.1	-44.5	-37.0
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	464	6.4	1.3	8.9	0.7	-3.7	-10.2	-5.7	-0.3	-3.2	-39.8	-26.9
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	404	4.6	1.6	7.3	1.6	-2.4	-16.6	-17.3	0.7	-2.0	-46.1	-38.4
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	488	6.8	1.4	8.5	-1.0	-1.5	-6.7	1.0	-1.9	-1.1	-36.2	-20.1
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	379	4.6	1.3	6.8	-0.3	-3.5	-11.4	-11.4	-1.2	-3.1	-40.9	-32.5
MITSUMI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	323	5.2	1.0	4.6	-1.5	-4.7	-6.9	-17.9	-2.4	-4.2	-36.4	-39.0
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	302	5.4	1.0	7.4	-0.7	-5.0	-12.6	-22.1	-1.6	-4.6	-42.1	-43.2
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	339	6.0	1.4	8.5	-0.1	-2.0	-1.7	-13.1	-1.1	-1.6	-31.2	-34.2
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	287	1.2	1.2	6.3	1.5	-4.1	-17.3	-17.9	0.6	-3.6	-46.9	-39.0
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	289	4.2	1.9	8.0	0.3	-3.1	-14.2	-14.6	-0.7	-2.7	-43.7	-35.7
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	308	5.1	1.1	5.9	-0.2	-4.6	-4.3	-7.9	-1.1	-4.2	-33.8	-29.0
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	237	5.4	1.0	5.3	1.0	-5.1	-14.2	-18.0	0.1	-4.6	-43.7	-39.1
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	243	5.9	1.2	6.0	5.3	1.7	1.2	-7.8	4.3	2.1	-28.3	-28.9
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	252	4.9	1.8	9.4	0.9	-3.1	-7.8	-11.9	0.0	-2.6	-37.4	-33.0
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	229	5.1	1.1	5.9	0.3	-5.0	-15.3	-18.3	-0.6	-4.6	-44.9	-39.4
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	250	5.1	1.1	5.6	-1.5	-3.8	-8.3	-10.0	-2.5	-3.4	-37.9	-31.1
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	221	5.2	1.2	7.1	1.2	-2.1	-16.9	-18.8	0.3	-1.7	-46.4	-40.0
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	233	4.5	1.4	6.3	-0.7	-3.8	-13.8	-14.2	-1.6	-3.4	-43.3	-35.3
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	206	5.9	1.2	6.8	1.3	-2.2	-16.3	-18.3	0.4	-1.8	-45.8	-39.4
HULIC REIT INC	3295	혼합형	209	5.5	1.0	6.0	-1.3	-3.4	-14.6	-17.7	-2.2	-3.0	-44.1	-38.8
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	185	4.9	1.3	6.1	0.0	-2.9	-9.0	-10.2	-0.9	-2.5	-38.5	-31.3
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	174	4.4	1.4	8.6	-0.5	-1.7	-10.0	-12.5	-1.5	-1.2	-39.5	-33.6
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	167	5.0	1.1	4.8	-0.1	-2.7	-8.5	-15.4	-1.0	-2.2	-38.0	-36.5
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	175	6.3	1.2	8.4	0.1	-1.9	-15.0	-17.2	-0.8	-1.4	-44.5	-38.3
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	169	4.8	1.2	6.0	-1.5	-5.1	-11.2	-11.9	-2.4	-4.7	-40.8	-33.0
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	147	5.7	1.1	8.7	-0.5	-2.7	-17.8	-18.7	-1.4	-2.2	-47.4	-39.8
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	146	6.1	1.0	6.4	-0.6	1.3	-12.0	-12.2	-1.5	1.7	-41.6	-33.3
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	149	4.7	1.3	7.1	-0.7	-2.2	-9.7	-8.8	-1.6	-1.7	-39.3	-29.9
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	138	5.8	0.9	5.2	-0.3	-3.3	-13.6	-9.8	-1.3	-2.9	-43.1	-30.9
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	146	4.2	1.4	7.4	2.9	-0.6	-1.0	-2.0	2.0	-0.2	-30.6	-23.1
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	122	5.8	1.1	8.5	-0.5	-1.2	-25.7	-19.4	-1.5	-0.7	-55.2	-40.5

참고: 9/23 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	54,204	1.1	2.1	11.0	20.4	2.8	-5.5	-19.8	-14.8	3.6	-0.8	-18.4	-14.3
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	21,505	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	17,675	5.4	0.9	6.4	14.1	-2.0	-4.0	-17.4	-19.5	-1.3	0.7	-16.0	-19.0
Stockland	SGP	혼합형	9,775	6.2	0.9	8.3	11.1	-2.2	-6.7	-33.9	-29.8	-1.4	-2.0	-32.5	-29.3
Vicinity Centres?	VCX	리테일	10,625	5.4	0.9	6.2	14.9	-0.9	-8.5	-10.3	-11.3	-0.1	-3.8	-8.9	-10.8
Charter Hall Group	CHC	혼합형	8,339	2.9	2.8	17.1	17.1	-3.3	-9.8	-21.6	-27.9	-2.6	-5.1	-20.2	-27.3
GPT Group	GPT	혼합형	8,448	5.6	0.8	6.1	12.4	-1.8	-5.6	-16.6	-18.6	-1.0	-0.9	-15.2	-18.1
Mirvac Group	MGR	혼합형	6,767	5.6	0.7	5.5	13.2	-2.0	-4.5	-24.4	-16.3	-1.2	0.2	-23.1	-15.8
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	5,813	6.8	0.6	6.5	8.8	-2.0	-6.4	-24.2	-21.6	-1.2	-1.7	-22.8	-21.1
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	n/a	n/a	n/a	4.7	n/a	n/a	n/a	19.7	2.2	n/a	n/a	21.1	2.8
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,369	7.8	0.7	5.4	12.9	-3.5	-6.0	-27.3	-19.6	-2.8	-1.3	-25.9	-19.0
BWP Trust	BWP	물류	2,788	5.4	0.9	4.6	18.5	-1.4	-2.5	-4.0	-9.6	-0.6	2.2	-2.6	-9.0
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,218	8.2	0.7	5.9	11.8	-4.1	-3.6	-22.9	-22.3	-3.3	1.1	-21.5	-21.8
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,505	6.5	0.8	6.3	13.6	-2.7	-1.8	-9.5	-7.2	-1.9	2.9	-8.1	-6.7
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,058	7.2	0.7	5.3	13.5	-4.6	-9.5	-15.9	-13.0	-3.8	-4.8	-14.5	-12.5
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	1,834	2.2	1.1	8.7	13.2	3.4	22.0	-17.7	-13.0	4.2	26.7	-16.3	-12.4
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	1,730	6.1	0.7	4.5	15.2	-2.8	-3.1	-22.2	-16.3	-2.0	1.6	-20.8	-15.7
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,468	9.4	0.6	7.4	8.3	-2.8	-5.6	-24.0	-20.3	-2.0	-0.9	-22.6	-19.7
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,424	7.8	0.7	5.9	12.7	-1.4	-7.6	-20.7	-14.5	-0.6	-2.9	-19.3	-13.9
Arena REIT	ARF	혼합형	862	9.1	0.6	6.7	10.7	-1.9	-8.7	-46.0	-40.7	-1.1	-4.0	-44.6	-40.2
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	904	8.7	0.6	n/a	8.6	-2.8	-10.4	-26.6	-25.0	-2.1	-5.7	-25.2	-24.4
Aspen Group	APZ	혼합형	1,025	2.5	1.7	8.0	21.3	-2.2	-12.9	-4.9	-22.8	-1.4	-8.2	-3.5	-22.2
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	850	7.4	0.6	4.4	13.2	-4.2	-3.0	-32.6	-25.6	-3.4	1.7	-31.3	-25.1
Abacus Property Group	ABG	오피스	728	10.6	0.5	5.2	9.1	-1.2	-8.9	-34.0	-32.6	-0.5	-4.2	-32.6	-32.1
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	712	7.3	0.7	5.1	13.2	-3.4	-3.4	-21.8	-14.9	-2.6	1.3	-20.4	-14.3
Rural Fund Group	RFF	혼합형	748	4.6	0.7	4.2	5.3	-1.0	-0.3	-2.3	-2.5	-0.3	4.4	-0.9	-2.0
Centuria Office REIT	COF	오피스	502	12.0	0.5	6.6	7.4	0.0	-3.4	-30.9	-27.0	0.8	1.3	-29.5	-26.4
Carindale Property	CDP	리테일	453	5.5	0.8	5.4	14.1	1.1	1.5	-0.5	-3.0	1.9	6.2	0.9	-2.4
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	402	0.0	0.5	2.9	17.4	-4.6	1.4	4.3	0.7	-3.8	6.1	5.7	1.3
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	360	7.9	0.7	5.5	12.7	-5.4	-5.4	-13.1	-5.7	-4.6	-0.7	-11.7	-5.1
GDI Property Group	GDI	오피스	340	7.9	0.5	5.8	8.1	0.0	-4.5	-6.0	-0.8	0.8	0.2	-4.6	-0.2

참고: 9/23 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	54,204	1.1	2.1	11.0	20.4	2.8	-5.5	-19.8	-14.8	3.6	-0.8	-18.4	-14.3
Champion REIT	2778	오피스	21,505	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Fortune REIT	778	리테일	17,675	5.4	0.9	6.4	14.1	-2.0	-4.0	-17.4	-19.5	-1.3	0.7	-16.0	-19.0
Yuexiu REIT	405	혼합형	9,775	6.2	0.9	8.3	11.1	-2.2	-6.7	-33.9	-29.8	-1.4	-2.0	-32.5	-29.3
Sunlight REIT	435	혼합형	10,625	5.4	0.9	6.2	14.9	-0.9	-8.5	-10.3	-11.3	-0.1	-3.8	-8.9	-10.8
Hui Xian REIT	87001	혼합형	8,339	2.9	2.8	17.1	17.1	-3.3	-9.8	-21.6	-27.9	-2.6	-5.1	-20.2	-27.3
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	8,448	5.6	0.8	6.1	12.4	-1.8	-5.6	-16.6	-18.6	-1.0	-0.9	-15.2	-18.1
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	6,767	5.6	0.7	5.5	13.2	-2.0	-4.5	-24.4	-16.3	-1.2	0.2	-23.1	-15.8
Prosperity REIT	808	오피스	5,813	6.8	0.6	6.5	8.8	-2.0	-6.4	-24.2	-21.6	-1.2	-1.7	-22.8	-21.1
China Merchants Commercial	1503	오피스	n/a	n/a	n/a	4.7	n/a	n/a	n/a	19.7	2.2	n/a	n/a	21.1	2.8
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	2,369	7.8	0.7	5.4	12.9	-3.5	-6.0	-27.3	-19.6	-2.8	-1.3	-25.9	-19.0

참고: 9/23 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	12,745	3.5	1.0	3.7	24.5	-0.3	-2.1	46.0	30.6	0.1	-0.9	30.8	23.0
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,605	6.7	0.7	4.8	12.0	-3.1	-10.0	6.7	-0.6	-2.7	-8.8	-8.5	-8.3
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,376	6.9	0.9	8.4	13.6	-1.3	-5.4	-0.4	-5.8	-0.9	-4.3	-15.6	-13.5
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	4,295	5.7	0.8	5.5	16.5	-1.4	-6.8	3.4	-3.6	-1.0	-5.6	-11.8	-11.3
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	4,065	5.8	0.7	7.3	13.7	-2.3	-6.9	14.2	-1.8	-1.9	-5.8	-1.0	-9.5
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,343	8.2	0.5	-3.9	10.9	-3.7	-10.7	-35.9	-18.5	-3.3	-9.5	-51.1	-26.2
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,693	3.2	0.6	2.2	28.6	-1.6	-6.7	-1.6	-5.2	-1.2	-5.5	-16.8	-12.9
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,382	8.0	0.9	8.7	12.4	-2.1	-3.9	3.5	-6.2	-1.7	-2.7	-11.7	-13.9
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	1,615	5.8	0.6	4.5	13.9	-1.1	-6.6	-14.0	-21.6	-0.7	-5.4	-29.1	-29.3
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	1,986	4.5	0.6	2.3	18.6	-1.8	-11.6	5.4	4.1	-1.4	-10.4	-9.8	-3.6
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	9.3	n/a	n/a	n/a	1.7	n/a	n/a	n/a	-13.5	n/a
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	2,017	5.4	0.9	7.1	14.7	-0.3	-8.7	20.6	4.4	0.1	-7.5	5.4	-3.3
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,141	5.9	0.5	5.3	12.8	-2.4	-11.2	-20.2	-29.1	-2.0	-10.0	-35.4	-36.8
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,426	6.0	0.9	9.8	12.3	-2.9	-8.6	-6.3	-7.0	-2.5	-7.4	-21.5	-14.6
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,249	2.6	0.6	1.5	39.4	-0.1	-8.9	-1.6	-3.5	0.3	-7.8	-16.8	-11.2
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	1,143	7.4	0.9	8.0	0.1	-1.1	-2.6	9.0	2.6	-0.7	-1.4	-6.2	-5.1
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	688	7.6	0.5	-9.6	0.1	-2.6	-5.6	-8.1	-10.5	-2.2	-4.4	-23.3	-18.2
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	1.1	-0.5	n/a	n/a	-14.1	-8.2
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	701	5.3	n/a	11.1	0.2	0.2	0.5	18.9	15.8	0.6	1.7	3.8	8.1
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-12.6	2.7	n/a	n/a	-27.8	-5.0
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	-15.2	n/a
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	389	7.5	n/a	n/a	n/a	-2.0	-2.3	-0.1	-7.9	-1.6	-1.1	-15.3	-15.6
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	360	5.4	0.7	6.7	n/a	n/a	-3.3	-9.6	-5.5	n/a	-2.1	-24.8	-13.2
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	333	8.9	0.7	8.1	9.2	-1.7	-5.7	6.8	11.0	-1.3	-4.5	-8.4	3.3
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	386	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.1	-7.4	-17.8	-25.0	-0.7	-6.2	-33.0	-32.7
HELICAL PLC	HLCL	리테일	215	8.1	0.5	4.6	n/a	0.0	-6.5	-9.6	-5.6	0.4	-5.3	-24.8	-13.3
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	143	9.1	n/a	n/a	n/a	-1.2	-5.5	-25.0	-17.6	-0.8	-4.3	-40.2	-25.3
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	163	7.8	n/a	n/a	n/a	0.0	-3.2	-6.2	-4.8	0.4	-2.0	-21.4	-12.5

참고: 9/23 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

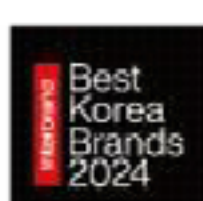
삼성증권

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