2026. 3. 23.

대체투자 Weekly

현대차 거점 부동산 리츠화

리서치센터 리포트 바로가기

▶ **리서치센터 대체투자팀** | 2026년 3월 넷째 주

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

I. 국내 부동산/인프라

"현대차 거점 부동산의 유동화 리츠 설립" 코람코자산신탁이 현대차의 거점 부동산을 기초 자산으로 한 리츠 투자자 모집이 마무리 단계입니다. 1,2종 우선주 투자자 모집이 완료되었고, 현대차는 보통주로 투자합니다. 국내 영업망과 브랜딩 거점 등 영업용 자산이 포함되는데, 높은 신용도를 지닌 현대차의 마스터리스로 현금흐름의 안정성이 확보됩니다. 단순 유동화가 아닌 장기적으로 전환 개발로 부동산 효용성을 높일 가능성이 높습니다. 이처럼 전문성에 기반한 부동산 효용 가치 제고를 위해 대기업의 리츠 설립이 늘어날 전망입니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
현대차, 코람코자산신탁	**(3/20) 현대차 거점 부동산 리츠 투자자 모집 완료** • 6월 클로징 예정, 수도권 비중 80%, 포트폴리오로 현대차 사업 거점 부동산이 담김. 국내 영업망, 브랜딩 거점 등 • 현대차 책임 임차 계약, 우선주 1,2종 연 7%대 배당수익률, 현대차는 보통주에 투자	• 현대차 책임임차로 안정적 배당 확보, 향후 일부 자산은 용도 전환 등 개발도 가능 • 우선주 형태로 7%대 높은 배당수익률을 제시함으로써 투자자 모집 마무리
NH올원리츠	**(3/18) 에이원타워 당산, 4월 9일 매각 입찰** • NH올원리츠의 IPO 기초 자산으로 매각 자문사 선정, 우선협상대상자는 4월 선정 계획 • 연면적 8,468평으로 삼성생명서비스가 주요 임차인	• 2025년부터 NH농협타워(돈의문D타워), 하이트진로 서초사옥 매입 등 서울 내 핵심 자산으로 포트폴리오 재편 • 이를 위해 지방 및 비핵심 자산 매각 속도
아이에스동서	**(3/20) 경산지구 자체사업 분양 6월로 연기** • 3.5조원 규모의 경산 펜타힐즈W 자체 사업을 당초 4월에 분양하기로 했으나 6월로 연기	• 대형 자체사업인만큼 지방선거 등 변수를 고려해 분양 연기 • 당초 2026년 실적에 미치는 영향은 미미했으며 매출 본격 반영 시점은 2028~2029년
서부T&D	**(3/13) 자체 리츠AMC 설립을 준비 중인 것으로 보도** • 현재 계열 리츠인 신한서부티엔디리츠는 신한리츠운용이 위탁운용하고 있으나 직접 AMC를 설립 추진 • 서부T&D는 디벨로퍼로 현재 용산 나진상가, 신정동 개발 사업을 추진하고 있어 효율화를 위한 것	• 프로젝트 리츠로 개발 시 세제 혜택과 완공 후 운영까지 장점이 많다는 점을 고려한 것으로 보임 • 빠른 의사 결정이 가능하고 스폰서-계열리츠-AMC-주주 간 이해관계가 부합
Sector	**News**	**Implication**
인프라	**(3/17) 국민참여형 국민성장펀드 5월 출시 예정** • 금융위, 3조원 규모의 국민참여형 펀드를 5월 출시 계획, 올해 6천억원 규모, 5년간 3조원 규모로 준비 중 • 공모펀드 운용사로 미래에셋, 삼성자산, KB자산 선정 • 공모형 펀드 구조로 정책자금이 하방을 받치는 구조로 설계할 계획, 과거 '뉴딜'공모펀드와 유사한 구조로 세제혜택 부여를 추진 중	• 이와 별도로 국민성장펀드에 2차 메가 프로젝트 발굴에 나서 4월에 발표할 계획. 세부 섹터는 바이오, 디스플레이, 모빌리티 등. 현재까지 1차 메가 프로젝트 내 국민성장펀드 지원은 3호까지 결정됨 • 올해 국민성장펀드 본격 집행으로 관련 인프라 시장에 유동성 증가 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	1,899	4.4	1.6	5.2	17.3	5.5	12.5	25.7	9.0	0.2	7.5	-93.5	-28.2
롯데리츠	1,401	5.6	1.3	3.5	18.1	1.1	6.0	36.6	22.5	-4.2	1.0	-82.6	-14.7
ESR켄달스퀘어리츠	1,032	6.6	0.9	3.3	15.6	-3.6	-5.6	-15.8	-1.6	-8.9	-10.6	-135.0	-38.8
한화리츠	932	5.2	1.4	3.8	n/a	2.0	7.0	36.2	25.2	-3.4	2.0	-83.0	-12.0
신한알파리츠	705	6.3	1.2	4.4	21.0	1.0	-3.3	-3.3	4.3	-4.3	-8.3	-122.5	-32.9
맵스리얼티	641	4.0	n/a	n/a	n/a	-4.2	13.3	61.4	35.6	-9.5	8.3	-57.8	-1.6
제이알글로벌리츠	309	14.7	n/a	n/a	n/a	-2.6	-26.4	-41.6	-44.1	-7.9	-31.3	-160.8	-81.3
삼성FN리츠	492	5.1	1.3	3.5	27.2	-0.7	5.1	17.6	14.6	-6.1	0.1	-101.6	-22.5
코람코라이프인프라	452	7.0	1.1	5.1	4.0	0.4	-0.3	3.3	5.3	-4.9	-5.3	-115.9	-31.9
코람코더원리츠	389	3.5	2.0	5.1	29.4	2.6	7.6	95.1	2.3	-2.8	2.6	-24.1	-34.9
KB스타리츠	268	12.9	0.7	4.7	n/a	-2.2	-20.7	-31.4	-19.1	-7.6	-25.7	-150.6	-56.3
디앤디플랫폼리츠	274	7.8	0.9	4.5	14.2	-0.2	-6.2	-6.6	-8.4	-5.5	-11.2	-125.9	-45.6
이리츠코크렙	309	7.4	1.5	8.0	13.2	0.5	2.8	13.8	6.1	-4.8	-2.1	-105.5	-31.1
이지스밸류리츠	293	7.6	0.9	-4.0	-20.3	0.6	-1.5	-5.9	1.4	-4.8	-6.5	-125.1	-35.7
신한서부티엔디리츠	265	15.4	1.0	3.5	14.9	-0.7	10.2	44.1	24.9	-6.0	5.2	-75.1	-12.3
NH올원리츠	180	9.1	0.8	6.3	19.3	1.1	-1.1	-7.9	-2.5	-4.3	-6.0	-127.1	-39.7
이지스레지던스리츠	137	8.1	0.4	15.0	3.2	-1.1	-3.7	-9.8	-2.0	-6.4	-8.7	-129.0	-39.2
미래에셋글로벌리츠	99	10.4	0.6	0.8	n/a	-1.2	-3.1	-9.4	-2.7	-6.5	-8.1	-128.6	-39.9

참고: 3/20 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)	분기 DPS				연간 DPS		배당수익률 (%)	
종목	1Q26F	2Q26F	3Q26F	4Q26F	2026F	2027F	2026F	2027F
SK리츠	68	68	70	70	276	278	4.4%	4.4%
ESR켄달스퀘어리츠	-	139	-	139	278	278	6.6%	6.6%
디앤디플랫폼리츠	121	-	121	-	242	260	7.8%	8.4%
롯데리츠	-	134	-	137	271	292	5.6%	6.0%
신한알파리츠	182	-	184	-	366	370	6.3%	6.3%
이지스밸류리츠	160	-	160	-	320	330	7.0%	7.2%
코람코라이프인프라리츠	-	163	-	163	353	330	7.6%	7.1%
코람코더원리츠	90	90	65	90	335	335	3.5%	3.5%
맥쿼리인프라	-	380	-	380	760	760	6.6%	6.6%
이지스레지던스리츠	-	150	-	150	300	300	5.8%	5.8%
한화리츠	-	135	-	135	270	270	5.2%	5.2%
신한서부티엔디리츠	-	135	-	557	692	276	15.4%	6.1%
KB발해인프라	-	325	-	325	650	650	6.5%	6.5%

참고: 3/20 종가 기준
자료: FnGuide, 삼성증권

1. 4 Upcoming events

종목	내용	비고
하나오피스리츠	신규 상장	2026년 4월 상장, 편입 자산은 테헤란로 2개 오피스, 목표 배당수익률 6%대 중반
대신글로벌스리츠	신규 상장	2026년 6월 상장, 편입 자산은 도쿄 임대주택과 오피스, 목표 배당수익률 6%대 중반

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	5,512	6.6	1.1	7.1	1.0	-0.3	4.7	2.3	-4.4	-5.2	-114.5	-34.9
KB발해인프라	1,221	6.5	1.5	6.8	-0.7	-0.4	n/a	-0.6	-6.1	-5.4	n/a	-37.8
아이에스동서	936	1.6	0.7	3.0	-7.3	3.0	81.5	32.8	-12.7	-2.0	-37.7	-4.4
한국자산신탁	361	5.1	0.3	4.8	3.5	3.1	18.7	21.4	-1.8	-1.8	-100.5	-15.8
SK디앤디	248	4.5	0.4	4.3	-1.0	4.7	45.7	4.8	-6.3	-0.3	-73.6	-32.4

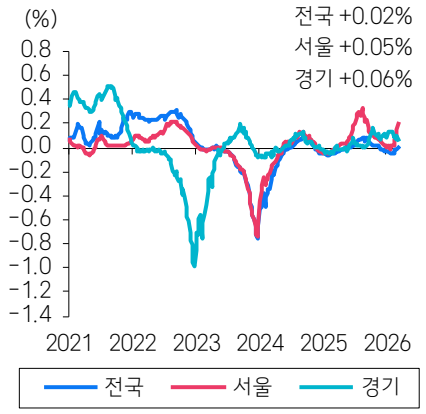
참고: 3/20 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.05% 상승. 2026년 공동주택 공시가격이 발표된 가운데 서울이 18.67% 올라 역대 3번째로 높은 상승세 나타냄
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.13% 상승. 2월 월간 변동률은 0.26%로 수도권 주도로 전셋값 상승 압력이 높았음
분양시장	3월 넷째 주, 전국 6개 단지 2,346가구 분양 예정. 서울에서 2,000가구 이상의 대단지 분양, 지방 주요 지역에서도 첫 공급 개시 예정으로 활기

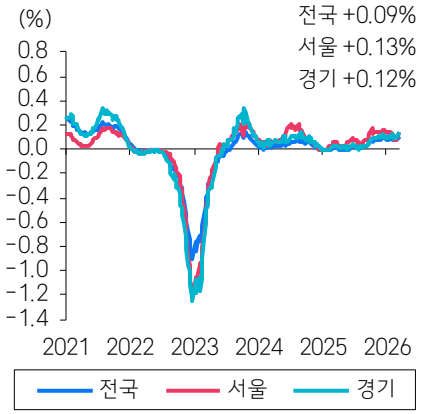
자료: 부동산원(3/20 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



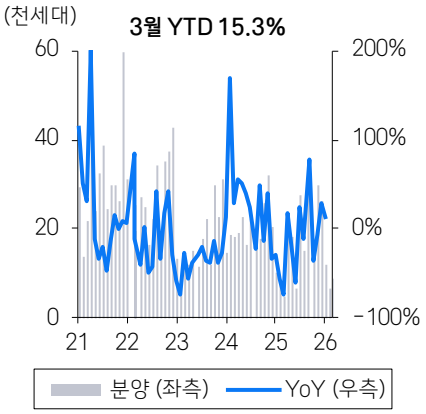
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



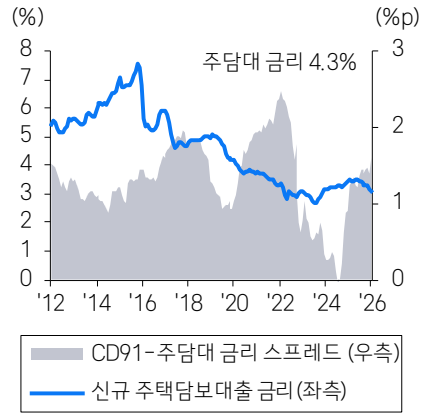
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



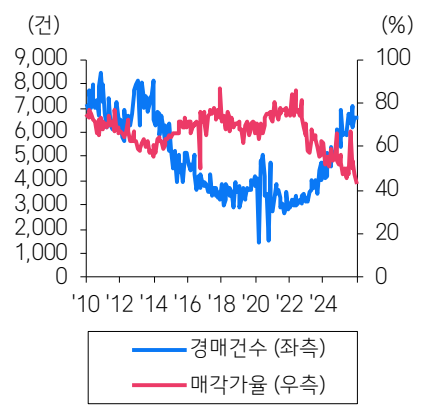
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



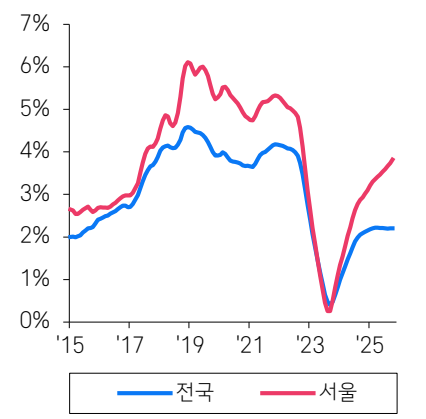
참고: 1월 말 기준 자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 부동산/인프라

""사모신용 대출 스프레드 확대" 사모 신용 대출금리 스프레드가 2025년 말 대비 50~100bp 높은 수준에 형성되는 것으로 나타났습니다. 최근 비상장BDC의 환매 러시, AI disruption 우려 등으로 경쟁 과열 국면에서 정상화를 시사합니다. 2025년 사모대출 시장 스프레드는 10년 만에 최저 수준까지 내려갔으나, 리스크를 반영해 재가격 움직임이 나타나고 있습니다. 이는 BSL 시장도 마찬가지입니다.

2.1 Valuation & Returns - Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	-2.9	-7.0	8.6	1.0	-1.0	-2.2	-6.2	5.9
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	-0.8	-3.9	3.0	-1.0	1.1	1.0	-11.8	3.9
SPGTINDTR INDEX	인프라	-2.5	-4.0	21.7	6.3	-0.6	0.9	6.9	11.3
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	-0.5	-7.0	-12.6	-17.7	1.3	-2.2	-27.4	-12.8
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.1	1.0	15.6	3.6	2.0	5.9	0.8	8.6
SPGSCITR INDEX	원자재	3.9	24.5	43.8	38.2	5.8	29.4	29.0	43.1
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	3.8	3.8	n/a	n/a	-11.0	8.7
BITCOIN INDEX	비트코인	-7.8	5.9	-18.7	-22.0	-5.9	10.8	-33.5	-17.0
ETHEREUM INDEX	이더리움	-11.7	10.7	4.3	-30.6	-9.8	15.6	-10.5	-25.7

참고: 3/20 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 3.9% 하락, S&P500 지수(-1.9%)를 2%p 하회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 4.1% 하락
섹터별 성과	숙박 〉 오피스 〉 데이터센터 〉 산업용 〉 리테일 〉 넷리스 〉 주거 〉 헬스케어 〉 셀프 스토리지 순 성과
국가별 성과	싱가포르 리츠가 1.8% 하락하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠는 1.0% 상승하며 코스피 지수(5.4%)를 4.4%p 하회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
일본		
넥스트에라 에너지	**(3/21) 펜실베이니아주 천연가스 발전소 건설 계획 발표** • 사우스몬 발전소로 트럼프 대통령이 일본과 체결한 5,500억 달러 규모의 무역 협정에서 비롯된 3가지 주요 에너지 프로젝트 중 하나로 넥스트에라 에너지가 개발할 예정 • 기존 천연가스 파이프라인에 연결돼 4.3GW의 전력 생산 예정	• 재생에너지 외에도 데이터센터 전력난에 가장 효과적 에너지원인 천연가스 발전 파이프라인도 다수 확보 • 데이터센터로 인한 전력 수요 증가로 수혜
프로로지스	**(3/19) GIC와 물류센터 개발 및 운영을 위한 16억 달러 JV 설립** • 초기 투자는 410만 sf, 향후 추가 투자 예정 • BTS 개발로 리스크를 줄이고 고객을 선확보하는 방식	• 2025년 관세정책으로 물류센터 시장의 혼돈, 이를 계기로 프로로지스는 주요 고객 대상 BTS 방식으로 개발 방식 전환 • 우량 임차인의 물류센터 수요는 꾸준한 만큼, 글로벌 연기금의 자본과 협력해 효과적 확장 전략

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	2.6	2.7	6.4	-2.9	-7.0	8.6	1.0	0.9	0.6	-2.8	-0.7
TEREEE INDEX	유럽	5.4	0.8	6.5	-2.6	-10.8	5.8	-3.3	0.6	2.3	-5.5	2.1
ERASA INDEX	아시아	4.5	1.2	6.1	-0.4	-6.8	-6.1	-11.7	0.9	-0.4	-21.4	-14.1
TERNAU INDEX	미국	3.9	2.3	6.2	-3.7	-6.3	7.3	3.3	0.0	0.0	-0.1	0.0
ERGLJPJ Index	일본	4.6	1.4	6.5	0.2	-2.3	14.9	-2.9	0.6	3.4	-23.5	-7.8
TERGLSGL Index	싱가포르	5.8	1.0	5.4	1.8	-3.5	10.7	-2.2	1.0	1.6	-4.4	-1.5
TERGLCAL Index	캐나다	5.0	0.8	5.6	-2.7	-5.8	7.5	-0.2	0.4	0.8	-1.4	0.3
TENUKRE INDEX	영국	5.9	0.7	5.9	-4.3	-13.5	-1.4	-6.0	-0.0	-0.0	0.3	-0.0
TERGLHKL INDEX	홍콩	6.9	0.6	-0.7	-1.7	-4.3	7.3	3.6	-0.9	2.8	-40.8	-14.9
TERGLAUA Index	호주	3.9	1.1	7.8	-1.4	-10.0	-5.3	-15.9	0.1	-0.3	0.3	-0.7

참고: 3/20 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

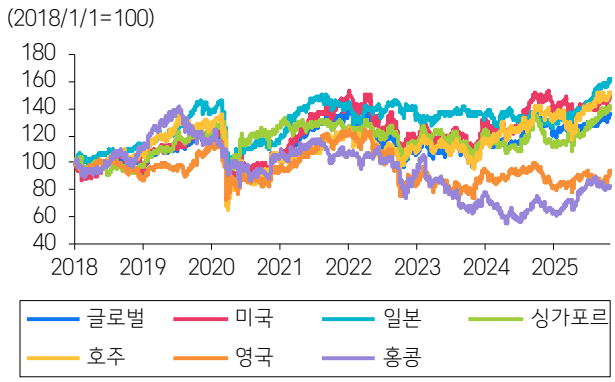
2.5 주요국 리츠별 성과

(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	BOSTON PROPERTIES INC	HOST HOTELS & RESORTS INC	HEALTHPEAK PROPERTIES INC	CARETRUST REIT INC	AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	Public Storage
섹터	오피스	숙박	헬스케어	헬스케어	헬스케어	셀프 스토리지
Chg	-0.4	-0.6	-1.8	-10.0	-8.7	-8.3
J-REIT	LASALLE LOGIPORT REIT	NTT UD REIT INVESTMENT CORP	NIPPON PROLOGIS REIT INC	JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	INVINCIBLE INVESTMENT CORP	HOSHINO RESORTS REIT INC
섹터	산업용	오피스	물류	호텔	호텔	호텔
Chg	2.1	1.9	1.0	-10.6	-8.9	-5.8
S-REIT	SUNTEC REIT	ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	BHG RETAIL REIT	MANULIFE US REAL ESTATE INV	STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	PRIME US REIT
섹터	혼합형	호텔	리테일	혼합형	혼합형	오피스
Chg	8.7	4.3	3.4	-4.9	-2.5	-2.3
HK-REIT	Prosperity REIT	Sunlight REIT	Sunlight REIT	Hui Xian REIT	China Merchants Commercial	Regal Real Estate Investment
섹터	오피스	혼합형	혼합형	혼합형	오피스	호텔
Chg	0.7	0.0	0.0	-11.0	-5.6	-4.2
UK-REIT	LIFE SCIENCE REIT PLC	LIFE SCIENCE REIT PLC	LIFE SCIENCE REIT PLC	PRIMARY HEALTH PROPERTIES	DERWENT LONDON PLC	WORKSPACE GROUP PLC
섹터	헬스케어	헬스케어	헬스케어	헬스케어	리테일	리테일
Chg	0.0	0.0	0.0	-9.0	-7.5	-7.5
A-REIT	Growthpoint Properties Australia	Arena REIT	Shopping Centres Australasia Property Group	Ingenia Communities Group	Stockland	Aspen Group
섹터	혼합형	혼합형	리테일	혼합형	혼합형	혼합형
Chg	2.3	0.9	1.4	-6.1	-5.1	-4.5

참고: 3/20 종가 기준
자료: Bloomberg, 삼성증권

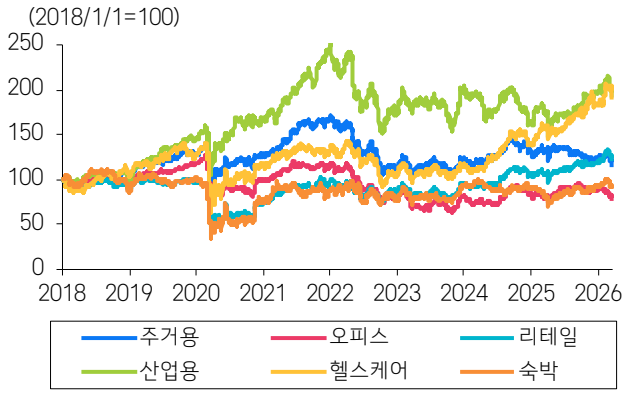
IV. Datapack – 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



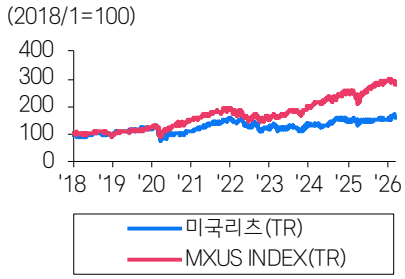
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

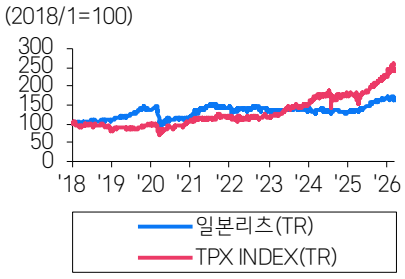


자료: Bloomberg, 삼성증권

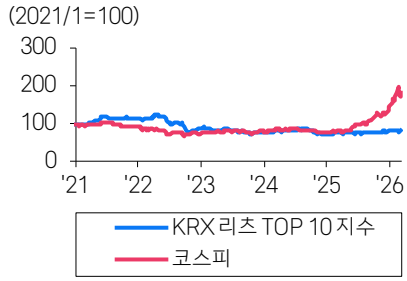
US REIT와 주식시장 total return



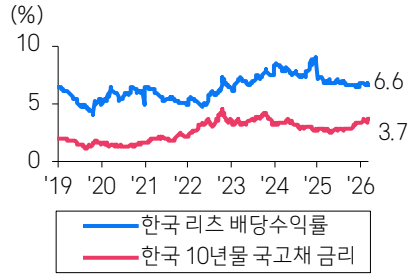
J-REIT와 주식시장 total return



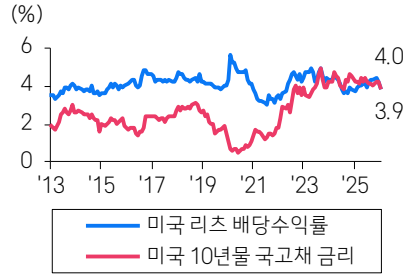
국내 리츠와 주식시장 total return



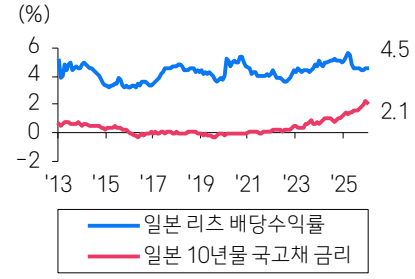
한국 리츠 배당수익률



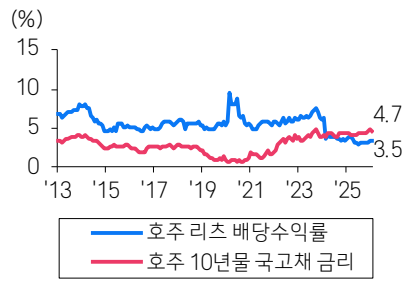
미국 리츠 배당수익률



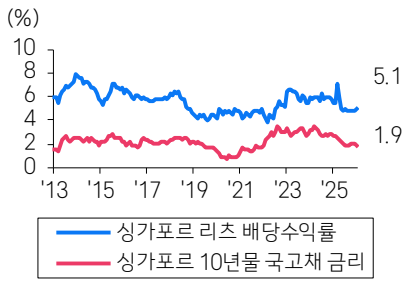
일본 리츠 배당수익률



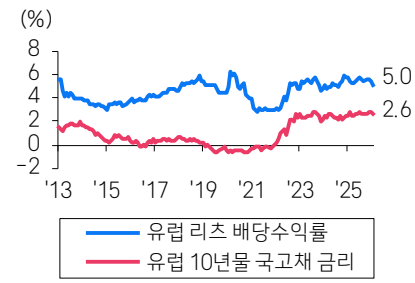
호주 리츠 배당수익률



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	136,718	1.6	3.2	4.7	31.6	-6.8	-6.5	33.7	5.6	-3.9	-1.6	18.9	10.5
Prologis Inc	PLD	산업용	122,324	3.3	2.1	5.2	20.9	-4.5	-9.0	18.1	0.3	-1.6	-4.2	3.3	5.2
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	82,399	4.1	15.4	88.5	18.0	-4.3	-7.0	-18.2	0.7	-1.4	-2.1	-33.0	5.6
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	94,242	2.2	6.6	12.0	29.9	-2.6	1.4	14.9	25.2	0.3	6.3	0.1	30.1
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	59,960	4.8	14.0	50.2	14.0	-2.5	-7.8	13.8	-0.3	0.3	-2.9	-1.0	4.6
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	60,624	2.9	2.7	3.2	21.9	-4.4	-1.6	15.2	12.0	-1.5	3.3	0.4	17.0
Realty Income Corp	O	리테일	56,832	5.4	1.4	3.8	13.7	-6.1	-8.6	9.2	8.1	-3.2	-3.7	-5.6	13.1
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	46,646	4.6	10.4	32.6	15.8	-8.3	-12.9	-8.7	2.4	-5.4	-8.1	-23.5	7.4
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	35,915	5.2	n/a	-22.8	20.7	-5.9	-6.1	-22.6	-7.3	-3.0	-1.2	-37.4	-2.4
VENTAS INC	VTR	헬스케어	39,185	2.5	3.2	2.6	21.5	-6.0	-4.8	23.4	6.6	-3.1	0.1	8.6	11.6
VICI Properties Inc	VICI	카지노	28,681	6.8	1.0	10.4	9.5	-6.3	-11.2	-14.9	-4.6	-3.4	-6.4	-29.7	0.4
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	27,503	5.1	2.1	7.7	15.9	-6.6	-13.4	-9.4	0.0	-3.7	-8.6	-24.2	5.0
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	22,605	4.4	1.9	5.7	14.3	-4.6	-8.5	-23.0	-11.0	-1.7	-3.7	-37.8	-6.0
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	29,468	3.5	n/a	-72.8	25.6	-7.4	-10.4	13.8	20.1	-4.5	-5.6	-1.0	25.0
Equity Residential	EQR	주거용	21,890	4.8	2.1	4.8	14.2	-3.5	-8.4	-16.9	-8.0	-0.6	-3.6	-31.7	-3.1
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	18,423	2.9	n/a	-18.8	14.4	-7.2	-12.8	-21.4	-10.0	-4.3	-7.9	-36.2	-5.0
Weyerhaeuser Co	WY	목재	16,193	3.8	1.8	2.4	187.3	-5.3	-10.6	-23.0	-5.1	-2.4	-5.7	-37.8	-0.2
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	15,486	4.4	3.0	7.2	15.0	-3.6	-5.9	-20.0	-8.2	-0.7	-1.1	-34.8	-3.3
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	14,863	5.0	1.6	4.3	12.6	-2.9	-4.9	-28.0	-12.2	0.0	-0.1	-42.8	-7.3
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	14,237	5.1	2.8	7.0	14.2	-3.6	-8.7	-24.5	-12.3	-0.7	-3.8	-39.3	-7.4
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	14,935	13.5	1.0	14.2	n/a	-5.7	-8.9	-4.1	-7.0	-2.8	-4.1	-18.9	-2.1
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	16,068	3.4	2.4	4.8	18.8	-3.3	-0.5	-0.4	5.3	-0.5	4.3	-15.2	10.2
WP CAREY INC	WPC	혼합형	15,210	5.6	1.8	7.7	12.9	-5.8	-7.5	9.9	5.0	-2.9	-2.7	-4.9	9.9
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	15,180	4.8	1.5	5.1	12.3	-3.7	-4.6	7.7	10.2	-0.8	0.3	-7.1	15.2
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	13,239	6.0	2.7	11.1	14.3	-6.4	-4.8	19.9	1.0	-3.5	0.1	5.1	6.0
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	14,116	4.1	2.1	6.5	15.4	-3.3	-3.7	4.7	8.5	-0.4	1.1	-10.1	13.4
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	12,623	5.1	12.5	59.1	13.1	-6.8	-5.7	12.0	-1.6	-3.9	-0.8	-2.8	3.4
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	12,793	6.6	1.9	10.8	9.0	-0.6	-5.9	26.6	4.9	2.3	-1.0	11.8	9.9
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	13,040	6.9	2.9	20.8	11.3	-3.1	-3.8	-8.3	3.0	-0.3	1.0	-23.1	8.0
UDR INC	UDR	주거용	11,208	5.1	4.9	4.2	13.5	-4.3	-8.7	-21.3	-7.0	-1.4	-3.9	-36.1	-2.1
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	12,454	3.4	7.4	23.8	20.2	-4.8	-5.5	-6.2	6.0	-1.9	-0.7	-21.0	10.9
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	AMH	주거용	9,960	4.7	1.5	3.3	14.3	-3.8	-6.9	-24.7	-14.7	-0.9	-2.1	-39.5	-9.8
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	10,952	14.8	1.0	15.9	n/a	-5.6	-13.5	-4.1	-9.0	-2.7	-8.6	-18.9	-4.1
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	10,068	4.4	2.9	3.9	14.4	-3.4	-10.0	-18.3	-11.6	-0.5	-5.2	-33.1	-6.6
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	11,854	7.2	1.8	1.5	9.8	-1.8	-1.4	-14.9	6.0	1.1	3.4	-29.7	11.0
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	8,261	5.5	1.8	4.4	7.5	-0.4	-12.6	-23.8	-22.8	2.5	-7.8	-38.6	-17.9
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	9,765	3.5	2.8	7.9	19.2	-3.6	-4.3	5.8	2.8	-0.7	0.5	-9.0	7.7
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	7,876	5.2	0.9	3.9	14.2	-2.4	-8.9	-13.0	-12.3	0.4	-4.0	-27.8	-7.3
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	AHR	헬스케어	9,142	2.2	3.0	4.1	24.1	-8.7	-8.7	62.5	2.2	-5.8	-3.9	47.7	7.2
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	8,899	4.4	2.9	7.3	13.8	-3.0	-5.5	8.5	2.3	-0.1	-0.6	-6.3	7.3
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	8,213	6.1	0.5	0.3	7.4	-1.9	-11.8	-50.8	-3.2	1.0	-7.0	-65.6	1.8
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	9,140	4.2	1.5	3.8	17.1	-4.6	-4.0	0.9	5.7	-1.7	0.8	-13.9	10.7
CARETRUST REIT INC	CTRE	헬스케어	8,059	3.9	1.7	8.0	18.1	-10.0	-10.9	26.0	-0.2	-7.1	-6.0	11.2	4.8
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	8,332	5.8	3.1	12.3	14.2	-5.6	-7.5	-11.8	1.8	-2.7	-2.6	-26.6	6.7
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	8,809	4.3	2.9	10.8	12.2	-4.2	-3.6	12.1	9.5	-1.3	1.2	-2.7	14.4
Lineage, Inc.	LINE	산업용	7,977	6.2	1.1	-0.9	18.7	-5.7	-5.3	-39.8	0.4	-2.8	-0.4	-54.6	5.3
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	7,554	3.5	2.9	8.2	18.1	-6.5	-8.1	6.5	-0.5	-3.7	-3.2	-8.3	4.5
NNN REIT INC	NNN	리테일	8,065	5.8	1.8	8.9	12.1	-6.1	-4.7	2.5	7.1	-3.2	0.1	-12.3	12.1
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,145	4.2	0.9	6.5	13.9	-4.3	-6.6	7.7	-0.3	-1.5	-1.8	-7.1	4.6

참고: 3/20 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	18,225	5.0	1.1	5.6	20.8	2.1	-2.8	14.9	0.0	0.5	-1.0	-11.1	-6.5
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	11,853	6.0	1.1	6.6	17.1	0.4	-4.8	-2.7	-9.2	-1.3	-3.0	-28.7	-15.7
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	7,077	6.0	0.7	4.4	20.6	-0.7	-7.6	7.2	-8.8	-2.4	-5.8	-18.8	-15.4
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	6,184	6.0	0.9	4.4	20.2	0.8	-6.2	-8.3	-8.3	-0.8	-4.4	-34.4	-14.8
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,708	6.5	1.1	7.3	20.4	1.5	-2.0	-4.8	-3.8	-0.1	-0.1	-30.8	-10.4
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,647	4.8	1.4	6.7	18.8	2.7	1.3	6.9	2.7	1.0	3.1	-19.2	-3.8
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,582	5.5	1.0	4.9	20.5	0.9	-1.3	2.5	-3.4	-0.7	0.5	-23.6	-9.9
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,433	4.9	0.7	3.5	20.3	8.7	3.4	28.2	4.2	7.0	5.3	2.2	-2.3
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,583	5.7	0.7	3.1	16.5	1.1	-4.1	7.8	-5.1	-0.6	-2.3	-18.3	-11.6
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	FLT	산업용	3,549	6.2	0.9	4.4	17.6	-1.1	-6.5	1.1	-6.0	-2.7	-4.7	-25.0	-12.5
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,462	6.8	0.8	4.0	n/a	-0.6	-7.7	3.4	-5.8	-2.2	-5.9	-22.6	-12.3
PARAGON REIT	PGNREIT	리테일	n/a	n/a	n/a	4.9	n/a	n/a	n/a	0.5	n/a	n/a	n/a	-25.5	n/a
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	PREIT	헬스케어	2,637	4.4	1.5	7.4	n/a	1.0	-1.0	-2.4	-1.0	-0.6	0.9	-28.5	-7.5
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	1,903	9.2	1.0	7.7	n/a	0.4	-6.0	-5.6	-12.9	-1.2	-4.1	-31.6	-19.4
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	1,989	6.4	0.6	3.9	n/a	0.0	-2.7	28.6	0.0	-1.6	-0.9	2.5	-6.5
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,709	6.4	0.8	6.6	18.5	2.7	-4.7	13.1	-7.0	1.0	-2.8	-12.9	-13.5
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,604	7.7	0.8	7.8	n/a	2.9	-15.0	11.9	-11.5	1.2	-13.1	-14.1	-18.0
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,262	7.0	0.8	5.3	n/a	0.0	-5.2	7.9	-8.4	-1.6	-3.4	-18.1	-14.9
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,133	7.4	0.6	3.6	14.3	-0.8	-9.8	-7.9	-16.8	-2.4	-8.0	-33.9	-23.3
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,181	6.3	0.7	3.9	n/a	1.8	-5.7	0.9	-5.7	0.1	-3.9	-25.2	-12.3
FRASERS HOSPITALITY TRUST	FHT	호텔	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	23.5	n/a	n/a	n/a	-2.6	n/a
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,187	6.8	1.2	7.3	n/a	2.8	-3.3	15.1	-3.3	1.2	-1.5	-11.0	-9.8
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	1,025	6.5	0.6	2.5	-47.4	0.0	-8.0	-5.8	-3.6	-1.6	-6.2	-31.9	-10.1
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	850	8.6	0.8	7.3	n/a	-2.5	-7.8	3.4	-6.1	-4.2	-6.0	-22.7	-12.6
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	809	9.7	0.8	7.6	n/a	0.8	-6.6	-3.8	-5.9	-0.9	-4.7	-29.8	-12.4
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	632	7.4	n/a	3.3	11.8	-1.0	-8.5	-12.6	-4.9	-2.7	-6.7	-38.7	-11.4
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	539	8.2	n/a	7.7	n/a	2.0	-3.8	-5.6	-7.3	0.4	-1.9	-31.6	-13.8
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	529	n/a	n/a	n/a	n/a	1.1	-5.1	27.0	-2.1	-0.6	-3.2	1.0	-8.6
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	347	8.5	n/a	5.6	n/a	-2.0	-10.8	-13.9	-12.4	-3.6	-9.0	-40.0	-18.9
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	329	6.1	0.4	8.2	n/a	-2.0	-21.0	-2.0	-15.5	-3.6	-19.1	-28.0	-22.0
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	312	9.3	n/a	5.5	n/a	0.0	-8.8	7.3	0.0	-1.6	-7.0	-18.7	-6.5
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	196	4.8	0.3	5.3	n/a	-2.1	-10.5	-14.5	-20.0	-3.7	-8.6	-40.6	-26.5
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	239	n/a	n/a	n/a	n/a	3.4	7.0	-2.1	5.7	1.7	8.8	-28.2	-0.8
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	205	9.1	0.8	n/a	n/a	1.5	-5.6	6.3	-5.6	-0.2	-3.7	-19.8	-12.1
PRIME US REIT	PRIME	오피스	241	6.0	0.3	4.5	n/a	-2.3	-14.7	15.1	-14.7	-4.0	-12.9	-11.0	-21.2
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	142	n/a	n/a	n/a	n/a	4.3	-3.9	14.0	-5.8	2.6	-2.1	-12.1	-12.3
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	103	n/a	0.3	7.6	n/a	-4.9	-12.1	-14.7	-18.3	-6.6	-10.3	-40.7	-24.8
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	117	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-12.5	-36.1	-22.2	-1.6	-10.7	-62.1	-28.7
DASIN RETAIL TRUST	DASIN	리테일	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-4.8	n/a	n/a	n/a	-30.8	n/a

참고: 3/20 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	1,253	3.5	1.7	6.0	-1.7	-1.5	10.8	-0.6	-1.7	3.8	-18.0	-6.4
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	906	4.1	1.7	6.8	-0.7	0.6	18.0	-2.7	-0.7	5.9	-10.8	-8.6
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	865	4.9	1.3	6.5	-0.2	-3.5	26.8	-3.1	-0.2	1.7	-2.0	-8.9
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	755	4.4	1.3	5.3	-0.4	-3.6	13.8	-6.2	-0.3	1.7	-14.9	-12.1
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	765	4.2	1.5	6.1	-1.2	1.0	16.5	-1.8	-1.2	6.2	-12.2	-7.7
GLP J-REIT	3281	물류	666	4.4	1.5	6.8	0.9	-2.4	12.3	-6.8	0.9	2.8	-16.4	-12.7
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	680	5.0	1.1	5.3	-0.3	-0.5	11.9	-4.3	-0.3	4.7	-16.8	-10.2
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	591	4.5	1.2	5.6	-0.2	-3.9	9.7	-9.1	-0.2	1.3	-19.1	-15.0
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	563	4.7	1.6	6.7	-0.5	-3.6	16.4	-4.0	-0.5	1.6	-12.3	-9.9
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	569	5.2	1.5	6.7	-1.6	-3.2	20.1	-2.9	-1.6	2.0	-8.6	-8.8
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	471	7.1	1.3	8.8	-0.5	-8.9	-2.5	-4.3	-0.4	-3.6	-31.2	-10.2
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	487	3.6	2.0	7.5	0.9	0.4	18.1	-0.3	1.0	5.6	-10.6	-6.2
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	459	6.7	1.4	9.4	-0.4	-10.6	7.6	-4.9	-0.3	-5.3	-21.1	-10.8
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	415	4.1	1.5	7.1	-1.3	-4.2	20.4	-3.0	-1.2	1.0	-8.3	-8.9
MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	382	4.2	1.2	n/a	-0.8	0.9	13.0	-2.9	-0.7	6.1	-15.8	-8.7
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	393	4.2	1.4	6.7	-0.3	-1.8	14.0	1.6	-0.3	3.4	-14.8	-4.3
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	376	5.0	1.5	8.2	-0.3	-2.1	25.1	-3.5	-0.2	3.1	-3.6	-9.4
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	328	4.0	1.4	5.9	-0.7	-3.4	21.9	-6.4	-0.7	1.8	-6.8	-12.3
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	343	3.5	2.2	7.6	-0.3	-3.1	21.0	1.3	-0.3	2.1	-7.7	-4.6
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	346	4.3	1.3	5.3	-0.3	-2.0	27.5	3.6	-0.3	3.2	-1.2	-2.3
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	281	4.7	1.2	5.7	-1.0	-1.8	7.9	-2.6	-1.0	3.5	-20.8	-8.5
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	272	5.1	1.3	5.9	-0.1	2.1	11.4	-1.1	-0.1	7.3	-17.3	-7.0
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	281	4.2	2.0	8.9	-1.0	0.7	8.5	-1.6	-0.9	5.9	-20.2	-7.5
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	267	4.4	1.3	6.0	-1.8	-2.6	3.5	-5.0	-1.8	2.6	-25.2	-10.8
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	272	4.7	1.2	5.7	-0.1	-2.4	21.6	-2.0	-0.1	2.8	-7.1	-7.9
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	272	4.2	1.5	7.4	-0.7	-1.5	24.0	0.0	-0.7	3.8	-4.7	-5.9
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	258	3.8	0.5	6.1	-0.6	-2.0	24.0	-0.3	-0.6	3.2	-4.7	-6.2
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	242	4.9	1.4	6.7	0.0	-0.3	12.0	-3.9	0.0	4.9	-16.7	-9.8
HULIC REIT INC	3295	혼합형	243	4.7	1.2	5.9	-1.1	-3.1	16.9	-4.5	-1.0	2.1	-11.9	-10.4
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	214	4.2	1.5	5.7	-0.6	1.9	8.2	4.0	-0.6	7.1	-20.5	-1.9
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	197	3.9	1.6	8.0	-1.6	-2.9	21.1	-1.1	-1.5	2.3	-7.6	-6.9
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	190	4.4	1.2	5.4	-0.5	-2.1	10.0	-3.5	-0.5	3.2	-18.7	-9.4
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	188	5.3	1.4	7.8	0.1	-3.2	18.2	-4.3	0.1	2.1	-10.5	-10.2
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	196	4.1	1.3	6.0	0.0	0.1	18.7	1.9	0.0	5.3	-10.0	-3.9
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	168	4.9	1.2	9.7	-1.1	-1.9	11.0	-6.9	-1.0	3.3	-17.7	-12.8
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	156	5.7	1.1	6.6	-1.0	-3.5	9.2	-5.8	-1.0	1.7	-19.5	-11.7
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	156	4.5	1.4	7.4	-0.9	-3.9	23.1	-4.6	-0.9	1.3	-5.6	-10.5
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	149	5.2	1.0	4.4	-1.3	-5.8	24.1	-2.8	-1.3	-0.5	-4.6	-8.7
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	147	4.3	1.4	8.9	-0.5	-2.4	16.8	-1.5	-0.5	2.8	-11.9	-7.4
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	133	4.7	1.3	8.3	-0.7	-2.0	16.7	-0.9	-0.7	3.2	-12.1	-6.8

참고: 3/20 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	52,142	1.2	2.1	11.0	19.7	0.3	-12.8	-18.9	-17.7	2.5	-6.2	-25.2	-14.4
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	22,246	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	23.5	n/a	n/a	n/a	17.2	n/a
Scentre Group	SCG	리테일	18,176	5.3	0.9	6.4	14.6	-2.8	-8.2	5.1	-17.1	-0.6	-1.6	-1.1	-13.9
Stockland	SGP	혼합형	10,407	5.9	1.0	8.3	11.7	-5.1	-15.4	-14.4	-25.3	-2.9	-8.8	-20.7	-22.0
Vicinity Centres?	VCX	리테일	11,044	5.2	0.9	6.2	15.7	1.7	-3.6	9.2	-7.0	3.9	3.0	2.9	-3.8
Charter Hall Group	CHC	혼합형	8,921	2.7	3.0	16.9	18.2	-2.7	-10.2	11.6	-22.9	-0.5	-3.6	5.3	-19.6
GPT Group	GPT	혼합형	8,735	5.4	0.8	6.2	12.8	-1.9	-7.7	4.8	-15.9	0.3	-1.1	-1.4	-12.6
Mirvac Group	MGR	혼합형	7,083	5.3	0.7	5.3	13.8	-2.2	-10.0	-15.7	-12.4	0.0	-3.4	-22.0	-9.2
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	6,410	6.2	0.6	6.7	9.5	-1.7	-10.4	-18.0	-14.0	0.5	-3.8	-24.3	-10.7
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	3,875	4.2	1.0	4.6	23.2	0.0	-0.4	27.2	1.1	2.2	6.3	20.9	4.4
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,455	7.5	0.7	5.4	13.3	-2.3	-7.8	-10.2	-15.9	-0.1	-1.2	-16.5	-12.7
BWP Trust	BWP	물류	2,638	5.3	0.9	4.7	19.1	-3.4	-4.2	4.9	-7.6	-1.3	2.4	-1.4	-4.3
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,497	7.3	0.7	5.8	13.3	-2.0	-7.4	0.8	-12.5	0.1	-0.7	-5.4	-9.2
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,502	6.5	0.8	6.2	13.6	1.4	-4.4	3.8	-7.7	3.6	2.2	-2.4	-4.4
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,203	6.7	0.7	5.4	14.5	-2.1	-4.1	9.2	-6.9	0.1	2.6	3.0	-3.6
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	1,577	2.6	1.0	8.9	11.8	-6.1	-14.2	-29.1	-25.1	-3.9	-7.6	-35.4	-21.9
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	1,848	5.7	0.7	4.6	16.2	-2.0	-6.6	-0.7	-10.6	0.2	0.0	-6.9	-7.3
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,652	8.4	0.7	6.7	9.4	2.3	-0.9	-3.9	-10.2	4.5	5.7	-10.2	-7.0
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,600	7.0	0.8	5.8	14.4	0.0	-2.0	1.7	-3.9	2.2	4.6	-4.6	-0.6
Arena REIT	ARF	혼합형	1,325	5.9	0.9	5.6	16.7	0.9	-3.8	-7.6	-8.1	3.1	2.8	-13.9	-4.9
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,034	7.6	0.7	5.3	9.9	0.0	-9.2	6.8	-14.1	2.2	-2.6	0.5	-10.9
Aspen Group	APZ	혼합형	1,152	2.2	1.9	12.5	11.0	-4.5	-14.8	86.0	-12.6	-2.3	-8.2	79.8	-9.3
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	943	6.7	0.6	4.4	14.7	-1.6	-11.5	-5.9	-17.5	0.6	-4.9	-12.2	-14.3
Abacus Property Group	ABG	오피스	925	8.3	0.6	5.1	11.5	-0.5	-7.6	-7.6	-14.5	1.7	-1.0	-13.9	-11.2
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	749	7.0	0.7	5.1	13.6	-2.1	-6.0	-10.6	-12.3	0.1	0.6	-16.9	-9.0
Rural Fund Group	RFF	혼합형	807	5.7	0.7	4.2	17.4	-1.4	-2.4	17.6	5.1	0.8	4.3	11.3	8.4
Centuria Office REIT	COF	오피스	573	10.4	0.6	6.6	8.6	-4.0	-5.4	-15.4	-16.5	-1.8	1.2	-21.7	-13.2
Carindale Property	CDP	리테일	444	5.6	0.7	5.4	13.8	-1.5	0.2	14.0	-5.0	0.7	6.8	7.7	-1.7
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	336	0.0	0.4	3.0	13.9	-1.6	-10.3	-31.5	-15.9	0.6	-3.7	-37.7	-12.6
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	379	7.6	0.7	5.5	13.2	-0.4	1.9	-1.8	-2.1	1.8	8.5	-8.1	1.1
GDI Property Group	GDI	오피스	324	10.0	n/a	5.8	8.3	-0.8	-3.2	-5.5	-5.5	1.4	3.4	-11.8	-2.2

참고: 3/20 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	93,586	7.0	0.6	3.6	14.2	-1.3	-3.9	-2.3	4.3	0.8	2.8	-9.0	5.7
Champion REIT	2778	오피스	13,988	6.2	0.3	1.9	n/a	-0.9	-13.3	21.3	-10.6	1.3	-6.6	14.6	-9.2
Fortune REIT	778	리테일	10,287	6.7	0.4	2.4	n/a	-0.4	-7.1	21.1	2.2	1.8	-0.4	14.4	3.6
Yuexiu REIT	405	혼합형	4,061	7.8	0.2	0.5	n/a	-3.7	-8.1	-8.1	-8.1	-1.5	-1.5	-14.8	-6.8
Sunlight REIT	435	혼합형	4,255	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-2.7	24.3	6.8	2.2	4.0	17.6	8.2
Hui Xian REIT	87001	혼합형	2,751	n/a	n/a	n/a	n/a	-11.0	-12.7	-9.2	-12.7	-8.8	-6.1	-15.9	-11.4
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	2,490	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.6	-1.2	-9.7	-0.6	1.6	5.5	-16.4	0.8
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,207	10.4	0.6	5.7	n/a	0.0	-5.6	-9.4	-3.9	2.2	1.0	-16.1	-2.6
Prosperity REIT	808	오피스	2,304	7.6	0.4	2.1	n/a	0.7	-2.0	10.7	1.4	2.8	4.6	4.0	2.8
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,342	n/a	n/a	n/a	n/a	-5.6	-7.0	-4.0	-4.0	-3.4	-0.4	-10.7	-2.7
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,108	14.7	0.1	1.4	n/a	-4.2	-5.6	-17.1	1.5	-2.1	1.1	-23.8	2.9

참고: 3/20 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	9,391	4.7	0.7	5.7	18.0	-6.6	-15.0	0.4	-3.7	-2.8	-7.8	-14.3	-3.6
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,120	7.5	0.6	5.4	10.7	-6.6	-16.8	-2.2	-11.1	-2.7	-9.6	-16.9	-11.0
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,332	6.7	0.9	8.1	14.0	-3.8	-13.4	2.0	-2.6	0.1	-6.2	-12.7	-2.5
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	3,975	5.7	0.7	8.7	16.4	-2.9	-13.8	4.0	-3.3	1.0	-6.6	-10.8	-3.2
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	3,528	6.5	0.6	6.9	12.2	-5.3	-15.4	-4.5	-12.6	-1.4	-8.2	-19.3	-12.5
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,494	8.0	0.5	5.1	11.0	-3.5	-19.1	-42.8	-16.5	0.4	-12.0	-57.5	-16.3
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,549	3.4	0.6	2.3	25.1	-3.0	-12.6	5.6	-10.0	0.8	-5.4	-9.1	-9.9
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,395	7.9	0.9	11.8	12.3	-9.0	-14.5	-4.2	-5.7	-5.1	-7.4	-18.9	-5.6
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	1,722	5.5	0.6	4.5	14.7	-5.7	-16.3	-5.4	-16.3	-1.8	-9.2	-20.1	-16.2
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	1,736	5.4	0.5	2.9	14.9	-7.5	-14.1	-15.8	-11.1	-3.7	-6.9	-30.5	-11.0
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	9.3	n/a	n/a	n/a	1.2	n/a	n/a	n/a	-13.5	n/a
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,704	5.7	0.8	8.4	15.0	-2.4	-10.5	25.3	-2.8	1.4	-3.4	10.6	-2.7
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,399	4.9	0.6	6.3	15.4	-5.3	-19.1	5.0	-13.0	-1.5	-11.9	-9.7	-12.8
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,497	5.9	0.9	11.1	12.3	-3.2	-13.4	9.0	-2.1	0.7	-6.2	-5.7	-2.0
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,186	2.7	0.6	1.6	37.4	-5.7	-14.2	-4.9	-8.3	-1.8	-7.1	-19.6	-8.2
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	1,012	7.6	n/a	n/a	13.1	-3.1	-7.1	6.0	-0.4	0.8	0.1	-8.7	-0.2
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	674	8.1	0.5	-5.1	11.2	-7.5	-16.5	-18.5	-12.2	-3.6	-9.4	-33.2	-12.0
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.2	-0.5	n/a	n/a	-15.9	-0.4
URBAN LOGISTICS REIT PLC	SHED	산업용	n/a	n/a	n/a	4.3	n/a	n/a	n/a	22.1	n/a	n/a	n/a	7.4	n/a
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	617	6.0	n/a	9.6	16.0	-1.5	-6.7	6.6	1.9	2.4	0.5	-8.1	2.1
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-3.6	2.7	n/a	n/a	-18.3	2.8
CARE REIT PLC	CRT	헬스케어	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.7	n/a	n/a	n/a	-15.4	n/a
WAREHOUSE REIT PLC	WHR	산업용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	9.1	n/a	n/a	n/a	-5.6	n/a
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	391	7.5	n/a	n/a	n/a	-5.8	-10.1	7.2	-7.5	-1.9	-2.9	-7.5	-7.4
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	401	4.9	0.7	7.6	n/a	-3.2	-10.3	9.1	5.3	0.6	-3.2	-5.6	5.4
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	312	9.2	0.7	8.1	8.7	-3.1	-5.7	-0.3	4.9	0.8	1.5	-15.0	5.1
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	265	8.6	n/a	n/a	n/a	-5.9	-12.6	12.9	-2.3	-2.0	-5.4	-1.8	-2.2
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	234	n/a	n/a	n/a	n/a	-5.5	-13.6	-10.5	-12.0	-1.7	-6.4	-25.2	-11.8
HELICAL PLC	HLCL	리테일	222	7.1	0.5	4.6	n/a	-6.3	-9.3	-7.7	-4.6	-2.4	-2.1	-22.4	-4.4
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	148	8.7	n/a	n/a	n/a	-7.3	-10.6	-11.7	-14.3	-3.4	-3.5	-26.4	-14.2
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	165	7.7	n/a	n/a	n/a	-1.3	-6.1	0.8	-3.7	2.5	1.0	-13.9	-3.6

참고: 3/20 종가 기준, Relative return은 FTSE100 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg

Compliance notice

- 본 조사분석자료의 애널리스트는 2026년 3월 20일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 2026년 3월 20일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 본 조사분석자료에는 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 애널리스트의 의견이 정확하게 반영되었음을 확인합니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.
- 본 조사분석자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 조사분석자료는 기관투자가 등 제3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.

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