2025. 7. 7

대체투자 Weekly

최대 규모 PF인 서리풀 본PF 완료

리서치센터 리포트 바로가기

▶ **리서치센터 대체투자팀** | 2025년 7월 둘째 주

이경자 팀장, Senior Analyst kyungja.lee@samsung.com

I. 국내 부동산/인프라

"서리풀 개발사업 본PF 완료" MDM그룹이 추진하는 서리풀 복합개발(옛 국군정보사령부 부지)의 본PF가 지난 30일 완료되었습니다. 국내 최대 규모인 PF인만큼 관심이 높았습니다. 오피스, 문화시설 등 복합개발로 5.3조원 규모의 본PF 대출은 선순위 4.8조원, 후순위 0.5조원으로 구성됩니다. 신한은행, KB금융, 우리은행 등 주요 시중은행이 대거 참여했는데 GBD(강남) 권역에 희소성 높은 개발이라는 점이 크게 작용했습니다. 아직 금융권의 PF 참여가 보수적인 가운데 사업성 전망이 밝은 프로젝트에 집중 현상이 강화됨을 시사합니다. 이 사업은 2030년부터 준공돼 이후 GBD의 지형은 크게 바뀔 전망입니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
한화리츠	**(7/3) 1,100억원 규모의 회사채 발행에 목표액 3배 모집** • 2년물(600억원)에 1,650억원, 3년물(500억원) 발행 • 발행금리는 금리밴드(+-40bp)보다 하향, 2년물 +7bp, 3년물 +3bp로 결정돼 2년물은 3% 미만에 발행 • 한화생명의 평촌/중동/구리 3개 사옥의 담보부사채로 발행돼 한화리츠 ICR인 A+보다 한 notch 상향된 AA-로 발행	• 1,100억원의 회사채 중 910억원은 고금리인 담보대출 일부를 상환하고 나머지는 운영자금으로 활용 • 상환하는 담보대출의 금리가 4%대 후반이라는 점에서 총 가중평균 금리 하락 가능
아이에스동서	**(7/3) 해외 계열사 지분 이전, 이차전지 계열사 수직계열화** • 해외계열사 BTS Technology의 지분 전량인 79%를 322억원에 처분 공시, 이는 계열사인 아이에스에코솔루션에 매각 • BTS는 유럽 폐배터리 처리 기술과 인프라를 보유한 법인, 아이에스에코솔루션은 폐기물 처리 및 리사이클링 기업	• 아이에스동서는 건설업 외에도 폐기물, 건자재(콘크리트파일), 2차전지 등을 산발적으로 영위하고 있었으며 최근 핵심 계열사 위주로 재편, 다수의 계열사를 수직계열화하며 효율성 강화
Sector	**News**	**Implication**
건설	**(7/5) 국토부 예산, 2차 추경 1.9조원 확정** • 2025년 예산은 60조로 늘어남. 당초 예산 58.2조원에서 1회 추경으로 59.3조, 2차 추경으로 0.6조원 증가 • 당초 2회 추경에서는 0.8조원을 증대시킬 계획이었으나 축소. PF 개발앵커리츠 출자액 0.3조원에서 0.2조원으로 축소	• 2차 추경으로 국토부가 추가 확보한 예산은 1.9조이지만 속도가 더딘 사업의 예산을 조정해 줄어든 금액은 1.2조 • 준공 전 지방 미분양 주택 1만가구 환매조건부 매입에 2,500억원, 서민주거 안정강화에 3,779억원 증액, 청년/신혼부부 대상 전세 임대에 3,208억원 등
금융	**(7/6) 금융당국, 사업자대출 우회 등 대출 전수조사 착수** • 7월 중 시중은행, 저축은행, 상호금융 등에서 이뤄진 개인사업자대출의 용도 외 사용 여부 전수 점검 계획 • 사업자대출은 담보 주택의 85~90%를 받을 수 있음	• 주택담보대출 6억 제한 등을 담은 가계부채 관리방안 대책을 발표한 이후 편법 대출 증가 우려에 따른 것 • 가계부채 관리방안 대책 발표 이후 시중은행의 주택담보대출 신청 건수 감소
저축은행	**(7/6) 상상인플러스저축은행, 경영개선 요구 조치** • 금융위, 25일 정례회의에서 상상인플러스저축은행에 경영개선요구 부과, PF 정상화 과정에서 건전성 지표 악화가 원인 • 연체율은 3월말 기준 21.3%, 업계 평균 9.0%의 2배 이상	• 저축은행 예적금의 퇴직연금 운용상품 편입을 허용하면서 수신잔고가 확대되었고 이 자금이 PF로 유입되기도 • 저축은행의 신용등급 하향은 현재 진행형. 최근 NH저축은행, 바로저축은행, JT저축은행 등이 신용등급 하향

1.2 Valuation & Returns - 한국 리츠

종목	Valuation (2025F)					Return				Relative Return			
	시가총액 (십억원)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	P/FFO (배)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
SK리츠	1,324	5.6	1.1	4.0	14.0	1.7	-0.5	-0.5	8.4	1.8	-10.7	-8.6	-18.9
디앤디플랫폼리츠	281	8.2	0.9	3.2	17.5	1.1	-3.9	-5.9	8.0	1.2	-14.2	-14.0	-19.3
ESR켄달스퀘어리츠	895	6.6	0.9	3.0	14.5	-1.6	-5.6	-11.7	-1.3	-1.6	-15.8	-19.8	-28.6
신한알파리츠	676	6.2	1.5	3.7	28.9	-1.2	-1.6	-10.1	-0.9	-1.2	-11.8	-18.2	-28.2
롯데리츠	1,128	6.1	1.0	2.5	16.8	2.8	5.7	19.2	28.0	2.8	-4.5	11.1	0.7
제이알글로벌리츠	522	8.7	n/a	n/a	n/a	1.3	-4.0	-31.2	-4.0	1.4	-14.2	-39.3	-31.3
이리츠코크렙	286	7.7	1.3	7.4	12.7	2.0	-3.0	-5.8	10.1	2.1	-13.2	-14.0	-17.2
이지스밸류리츠	245	n/a	0.5	6.7	3.2	-1.6	3.3	-7.5	8.3	-1.5	-7.0	-15.6	-19.0
이지스레지던스리츠	151	7.3	0.5	15.0	3.6	-0.7	-3.0	-2.8	7.0	-0.7	-13.2	-11.0	-20.2
KB스타리츠	407	9.0	1.0	4.7	n/a	3.8	-2.2	-9.5	3.1	3.8	-12.4	-17.6	-24.2
코람코라이프인프라	436	7.2	1.0	7.4	8.6	0.3	1.6	-2.7	9.5	0.4	-8.6	-10.8	-17.7
NH올원리츠	155	9.0	0.8	6.3	16.7	-0.4	-3.9	-2.9	5.2	-0.4	-14.2	-11.0	-22.1
미래에셋글로벌리츠	108	9.5	0.7	1.1	n/a	1.1	-2.5	-9.5	5.4	1.2	-12.7	-17.6	-21.9
삼성FN리츠	415	5.9	1.0	3.5	25.0	2.6	-2.1	-10.0	-1.0	2.6	-12.4	-18.1	-28.3
한화리츠	718	6.8	1.0	1.8	n/a	-0.5	5.5	-19.5	14.9	-0.4	-4.7	-27.6	-12.3
신한서부티엔디리츠	203	7.2	0.8	3.7	11.2	4.2	-1.5	-13.9	5.1	4.2	-11.7	-22.1	-22.2
코람코더원리츠	218	1.7	1.1	5.6	14.4	-0.6	5.3	5.3	7.1	-0.5	-5.0	-2.8	-20.2

참고: 7/4 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.3 한국 리츠/인프라 DPS 추정치 및 가이던스

(원)	분기 DPS				연간 DPS		배당수익률 (%)	
종목	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	2025F	2026F	2025F	2026F
SK리츠	66	71	66	66	269	276	5.6%	5.8%
ESR켄달스퀘어리츠	-	138	-	138	276	278	6.6%	6.6%
디앤디플랫폼리츠	130	-	130	-	260	265	8.2%	8.3%
롯데리츠	-	117	-	123	240	271	6.1%	6.9%
신한알파리츠	172	-	174	-	346	357	6.2%	6.4%
이지스밸류리츠	171	-	171	-	342	342	n/a	n/a
코람코라이프인프라리츠	-	155	-	166	322	337	7.2%	7.5%
코람코더원리츠	94	90	60	85	329	335	6.1%	6.2%
맥쿼리인프라	-	380	-	380	760	770	6.7%	6.8%
한국자산신탁				150	150	150	3.8%	3.8%
한화리츠		135		135	270	270	6.8%	6.8%
신한서부티엔디리츠	-	130	-	130	260	280	7.2%	7.8%
KB발해인프라		325		325	650	650	7.7%	7.7%

참고: 7/4 종가 기준
자료: FnGuide, 삼성증권

1. 4 Upcoming events

종목	내용	비고
대신밸류리츠	신규 상장	청약 완료, 7월 10일 상장 계획
대신글로벌리츠	신규 상장	2024년 12월 영업 인가 득. 2025년 4분기 상장 계획
ESR켄달스퀘어리츠	유상증자	7월 3~4일 구주주 청약 및 초과청약
하나금융리츠 (가칭)	신규 상장	2개 자산 취득 완료, 2025년 상장 목표

자료: 각 사, 삼성증권

1.5 Valuation & Returns - 한국 부동산/인프라

종목	Valuation(2025F)				Return				Relative Return			
	시가총액 (십억원)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
맥쿼리인프라	5,431	6.7	1.6	10.7	-1.6	-2.9	-6.7	7.1	-1.5	-13.1	-14.9	-20.2
한국자산신탁	311	5.9	0.3	3.8	0.0	1.4	-15.2	-8.6	0.1	-8.8	-23.3	-35.9
SK디앤디	185	6.0	0.3	5.3	3.6	1.7	-4.5	37.8	3.7	-8.5	-12.6	10.5
아이에스동서	651	7.0	0.4	4.7	0.7	-6.9	-11.1	3.1	0.8	-17.1	-19.3	-24.2

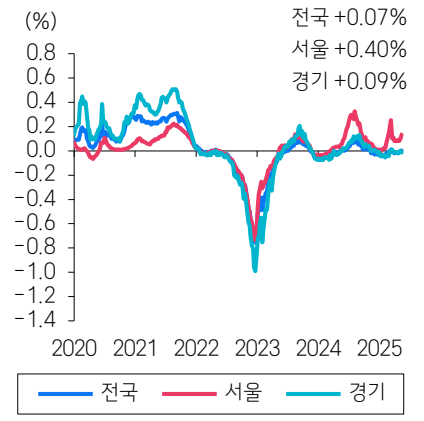
참고: 7/4 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	부동산원 기준 서울 아파트 매매가 전주 대비 0.4% 상승. 6.27대책으로 주택담보대출이 제한되며 서울부터 위축 뚜렷
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.07% 상승. 6월 월간 가격 변동률은 서울 지역의 상승으로 0.15% 상승하며 전월 대비 상승세로 반전
분양시장	7월 둘째 주, 전국 16개 단지 총 8,845가구 분양 예정. 가계부채 관리 강화 방안 발표로 갭투자 수요가 줄어 청약 경쟁률 다소 둔화될 전망

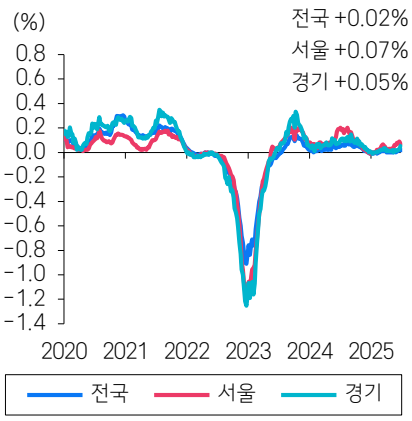
자료: 부동산원(7/4 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



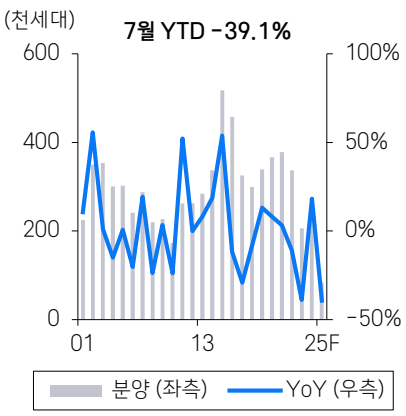
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



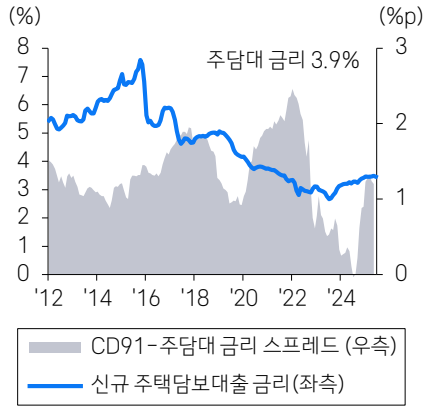
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



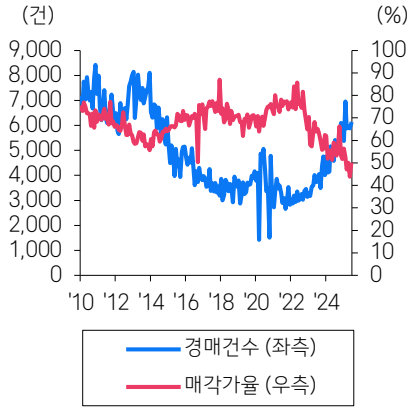
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



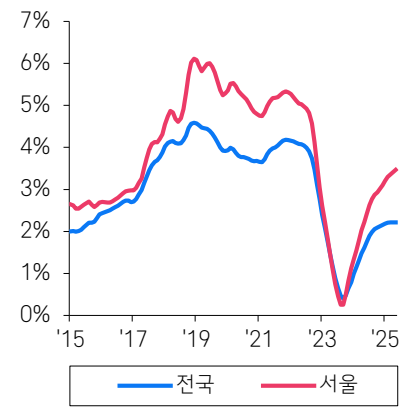
참고: 5월 말 기준
자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 부동산/인프라

블랙스톤, 20억 달러 대출 포트폴리오 인수: 블랙스톤이 Sandy Spring Bank로부터 20억 달러 규모의 상업용 부동산 대출 포트폴리오를 인수하기로 하며 블랙스톤의 주가는 10% 이상 상승했습니다. 이는 2022년 이전에 조성된 대출 포트폴리오로 멀티패밀리 및 리테일 자산을 담보로 합니다. 금리 인상기를 거치며 NAV 대비 7% 할인된 가격으로 매각되었습니다. 블랙스톤의 부동산 사모대출 전략(BREDS)는 이 거래로 기존의 200억 달러 규모 상업용 부동산 대출 포트폴리오를 더욱 확장하게 되었습니다. 거대 PEF들은 상업용 부동산의 리파이낸싱이 향후 3년간 집중됨을 사모대출 비즈니스의 기회로 활용하고 있습니다.

2.1 Valuation & Returns - Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	1.4	0.9	11.5	5.8	-0.8	-3.7	-1.3	-1.0
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	0.9	2.5	6.1	0.0	-1.4	-2.1	-6.7	-6.7
SPGTINDTR INDEX	인프라	-0.4	-0.2	23.1	10.3	-2.7	-4.8	10.3	3.5
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	1.8	4.8	19.2	4.5	-0.5	0.1	6.4	-2.3
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	0.0	5.9	1.8	-2.3	-4.6	-6.9	-4.9
SPGSCITR INDEX	원자재	1.3	2.2	0.4	3.7	-0.9	-2.5	-12.4	-3.0
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	2.0	1.1	n/a	n/a	-10.8	-5.7
BITCOIN INDEX	비트코인	2.7	5.3	94.3	17.5	0.4	0.7	81.5	10.7
ETHEREUM INDEX	이더리움	7.1	3.9	-13.4	-22.5	4.9	-0.7	-26.1	-29.3

참고: 7/4 종가 기준, Relative return은 S&P 500 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg, 삼성증권

2.2 Performance- 글로벌 리츠

Sector	Indicator
REIT 지수	전주 S&P Global REIT 지수는 0.9% 상승, S&P 500 지수(2.3%)를 1.3%p 하회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 1.7% 상승 0.9% 하락
섹터별 성과	셀프 스토리지 〉 숙박 〉 리테일 〉 산업용 〉 넷리스 〉 헬스케어 〉 오피스 〉 데이터센터 〉 주거 순 성과
국가별 성과	캐나다 리츠가 3.5% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠는 0.8% 상승하며 코스피 지수(-0.1%)를 0.9%p 상회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
미국		
주택	**(7/6) 5월 주택 거래 위축세 지속** • 기존 주택 매매는 부진, 높은 모기지 금리로 구매력 저하 • 기존 주택 매매는 6월 기준, 연율 환산 403만채 기록, 예상치를 상회했으나 2009년 이후 5월 수치로는 가장 저조 • 신규 주택 매매는 3년 만에 최대폭 감소	• 4월 주택가격 상승률은 2023년 중반 이후 최저 수준 • 케이스쉴러 전국 주택가격 지수는 전년 대비 2.7% 상승했으나 3월 수치보다 상승폭 축소
이퀴닉스	**(7/4) 중기 가이던스가 기존 가이던스를 하회하며 주가 하락** • 애널리스트 데이 행사에서 대규모 투자 계획 언급 • 그러나 업데이트된 4개년 전망치는 AFFO 성장률은 연평균 5~9%, 이전의 7~9%보다 낮아짐	• DPS 성장률은 2025~2029년 연평균 8% 이상으로 제시, 이는 이전 가이던스와 동일 • 이로 인해 디지털리얼티 등 peer 주가도 하락 압력

2.4 Valuation & Returns - 글로벌 리츠

지수	국가	Valuation(2025F)			Return (%)				Relative Return (%)			
		배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	글로벌	2.7	2.1	4.9	1.4	0.9	11.5	5.8	0.5	-0.6	-1.1	-1.8
TEREEE INDEX	유럽	5.7	0.7	7.6	-2.1	-1.4	2.2	10.3	-0.6	-4.3	-11.4	-12.5
ERASA INDEX	아시아	4.5	1.1	5.9	1.3	2.2	15.8	9.0	0.2	1.3	6.8	3.8
TERNAU INDEX	미국	4.1	1.4	3.9	1.7	0.1	9.9	1.2	-0.0	-0.0	-0.0	-0.1
ERGLJPJ Index	일본	5.0	1.2	6.1	-0.2	1.8	4.6	8.1	-0.0	0.1	-2.1	-4.1
TERGLSGL Index	싱가포르	5.8	0.9	4.9	0.6	4.3	11.0	6.5	-0.6	-0.1	-0.2	-1.3
TERGLCAL Index	캐나다	5.4	0.8	4.6	3.5	3.4	15.8	11.1	0.3	0.2	-1.7	-1.0
TENUKRE INDEX	영국	5.4	0.7	8.0	-4.1	-2.4	-5.5	4.8	0.0	0.0	-0.1	0.3
TERGLHKL INDEX	홍콩	6.4	0.6	1.5	1.0	6.4	50.1	34.1	-2.4	-3.5	4.8	4.6
TERGLAUA Index	호주	3.2	1.4	7.7	3.1	3.6	14.8	9.5	0.3	-0.0	1.8	1.0

참고: 7/4 종가 기준, Relative return은 각국 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg, 삼성증권

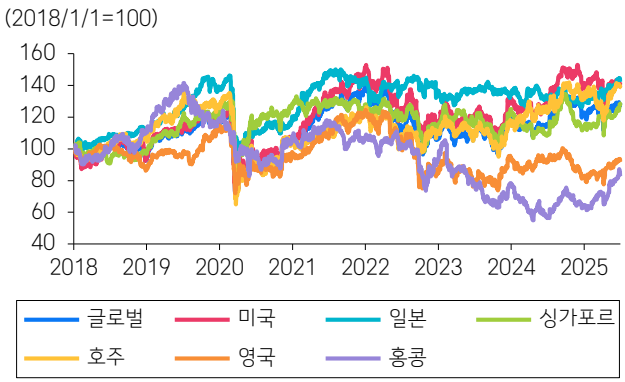
2.5 주요국 리츠별 성과

(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	Alexandria Real Estate Equities Inc	HOST HOTELS & RESORTS INC	REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	Iron Mountain Inc	AGREE REALTY CORP	AMERICAN HOMES 4 RENT - A
섹터	오피스	숙박	산업용	셀프 스토리지	리테일	주거용
Chg	5.9	5.5	4.4	-1.8	-1.5	-1.3
J-REIT	GLOBAL ONE REIT	ACTIVIA PROPERTIES INC	NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	INVINCIBLE INVESTMENT CORP	SEKISUI HOUSE REIT INC	NIPPON BUILDING FUND INC
섹터	오피스	혼합형	혼합형	호텔	혼합형	오피스
Chg	5.7	5.4	4.9	-3.0	-2.2	-1.7
S-REIT	DASIN RETAIL TRUST	LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	PRIME US REIT	MANULIFE US REAL ESTATE INV
섹터	리테일	리테일	호텔	오피스	오피스	혼합형
Chg	10.0	7.7	7.5	-6.8	-3.1	-2.9
HK-REIT	Hui Xian REIT	Champion REIT	Regal Real Estate Investment	Yuexiu REIT	Spring Real Estate Investment	China Merchants Commercial
섹터	혼합형	오피스	호텔	혼합형	혼합형	오피스
Chg	9.8	8.2	4.6	-4.6	-1.7	-0.8
UK-REIT	REGIONAL REIT LTD	CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	SOCIAL HOUSING REIT PLC	BIG YELLOW GROUP PLC	WORKSPACE GROUP PLC	LAND SECURITIES GROUP PLC
섹터	리테일	혼합형	주거용	셀프스토리지	리테일	혼합형
Chg	4.0	3.6	2.3	-6.9	-6.3	-5.2
A-REIT	Scentre Group	GPT Group	Abacus Property Group	Aspen Group	Ingenia Communities Group	Unibail-Rodamco-Westfield
섹터	리테일	혼합형	오피스	혼합형	혼합형	리테일
Chg	7.3	5.4	5.8	-3.3	-2.6	-1.1

참고: 7/4 종가 기준
자료: Bloomberg, 삼성증권

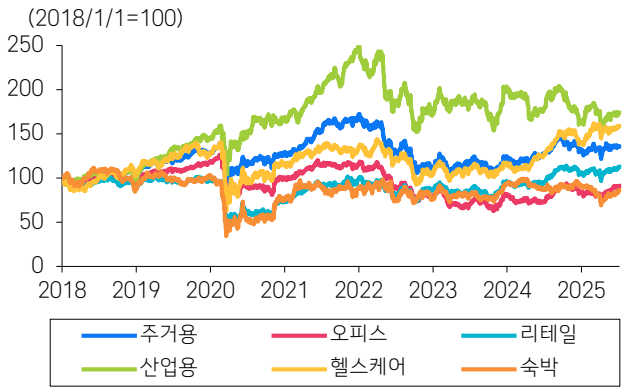
IV. Datapack – 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



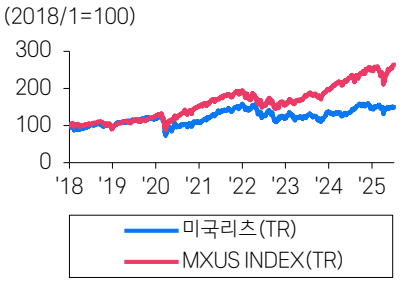
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

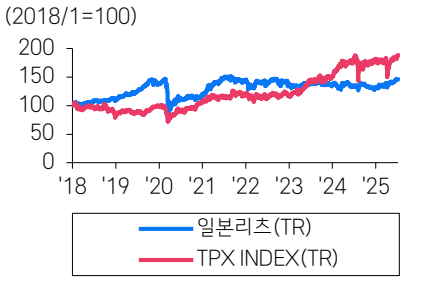


자료: Bloomberg, 삼성증권

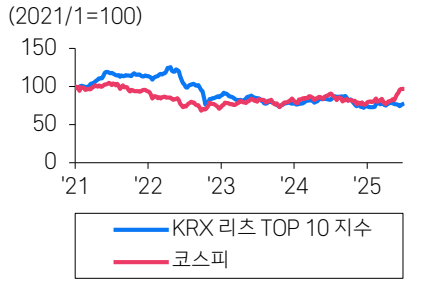
US REIT와 주식시장 total return



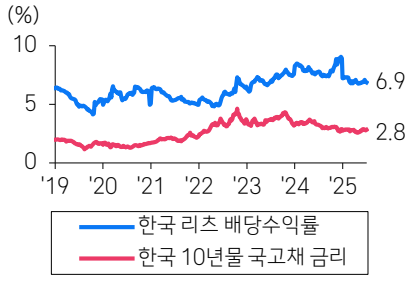
J-REIT와 주식시장 total return



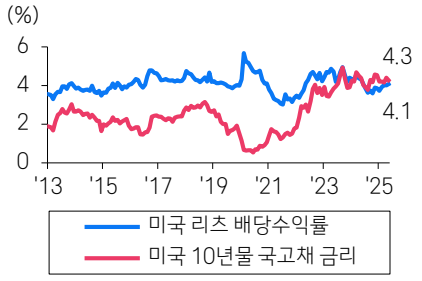
국내 리츠와 주식시장 total return



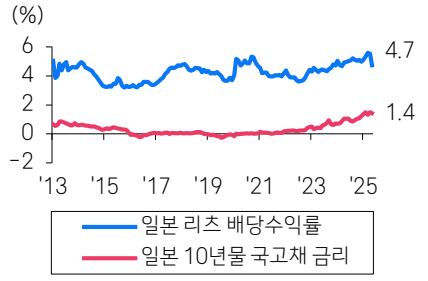
한국 리츠 배당수익률



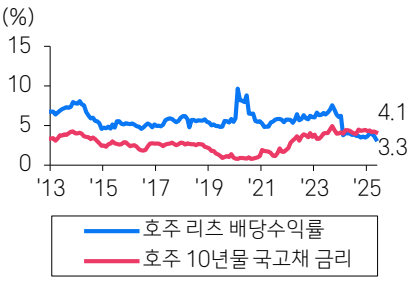
미국 리츠 배당수익률



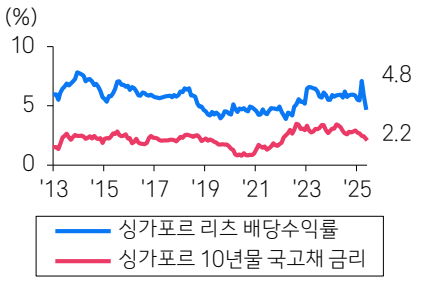
일본 리츠 배당수익률



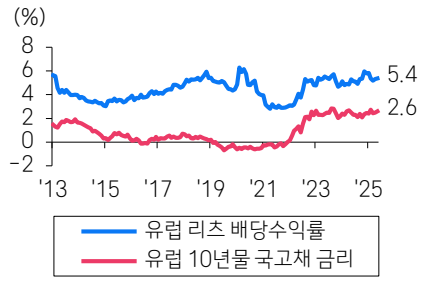
호주 리츠 배당수익률



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(2025F)					Return				Relative Return			
			시가총액 (백만 USD)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	P/FFO (배)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
Prologis Inc	PLD	산업용	102,568	3.7	1.8	4.4	18.9	2.8	-0.7	-5.6	2.2	1.6	-5.4	-18.4	-4.6
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	103,810	3.1	30.1	82.8	23.6	0.3	4.3	13.3	20.9	-0.9	-0.3	0.6	14.1
Welltower Inc	WELL	헬스케어	99,904	1.8	2.7	3.3	30.4	-0.6	-1.1	43.5	21.2	-1.8	-5.7	30.7	14.5
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	76,984	2.4	5.5	10.5	28.4	-1.1	-13.9	4.3	-16.5	-2.3	-18.6	-8.5	-23.3
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	51,984	4.1	10.4	30.2	17.7	1.0	-2.2	2.3	-1.0	-0.2	-6.8	-10.5	-7.8
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	54,428	5.1	25.5	98.1	13.5	3.7	2.9	14.1	-3.2	2.5	-1.8	1.3	-9.9
Realty Income Corp	O	리테일	52,090	5.6	1.3	3.3	13.5	0.1	3.0	8.6	8.0	-1.1	-1.6	-4.1	1.2
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	59,267	2.8	2.8	2.5	24.3	-1.0	-2.4	14.0	-2.7	-2.2	-7.0	1.2	-9.4
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	44,817	4.6	n/a	-44.8	27.2	0.2	4.0	7.1	13.4	-1.0	-0.6	-5.7	6.6
VICI Properties Inc	VICI	카지노	35,326	5.3	1.3	9.6	13.5	2.5	6.2	20.5	14.4	1.3	1.6	7.7	7.7
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	32,443	4.3	2.4	7.3	18.7	3.7	2.0	-1.0	2.2	2.5	-2.6	-13.8	-4.6
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	28,840	3.5	2.3	6.5	17.7	-0.5	-0.3	-0.3	-7.9	-1.7	-4.9	-13.1	-14.7
VENTAS INC	VTR	헬스케어	28,400	3.0	2.6	1.5	18.3	-0.3	-1.1	20.0	6.9	-1.5	-5.8	7.2	0.1
Equity Residential	EQR	주거용	25,411	4.1	2.4	5.3	16.9	-0.9	-2.4	-1.5	-6.8	-2.1	-7.0	-14.3	-13.6
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	29,705	3.2	n/a	-46.5	29.7	-1.8	-1.5	9.9	-4.2	-3.0	-6.1	-2.9	-11.0
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	25,136	1.9	n/a	-19.3	19.4	-0.4	3.7	22.6	14.8	-1.6	-1.0	9.8	8.0
Weyerhaeuser Co	WY	목재	19,169	3.2	2.0	4.2	52.9	2.9	-1.1	-3.7	-6.1	1.7	-5.8	-16.5	-12.9
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	19,994	3.6	2.1	4.9	16.9	-0.5	-1.7	-9.5	2.0	-1.7	-6.4	-22.3	-4.7
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	17,614	4.0	3.1	7.9	17.2	1.7	0.4	8.4	-2.7	0.5	-4.3	-4.4	-9.4
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	18,298	3.6	3.5	8.0	17.8	0.3	1.8	4.4	-0.4	-0.9	-2.8	-8.4	-7.2
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	13,306	6.9	0.7	4.3	8.4	5.9	9.1	-34.1	-21.1	4.7	4.4	-46.9	-27.9
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	16,499	6.2	3.6	4.1	19.8	2.2	3.9	8.7	5.1	1.0	-0.8	-4.1	-1.6
UDR INC	UDR	주거용	13,517	4.2	4.7	6.1	16.3	-0.1	-0.7	-0.2	-6.0	-1.3	-5.3	-13.0	-12.8
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	12,658	6.7	1.6	2.2	9.9	4.1	5.6	-7.7	-10.1	2.9	0.9	-20.4	-16.9
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	13,250	6.4	2.9	20.0	12.7	3.3	3.8	8.1	0.1	2.1	-0.8	-4.7	-6.7
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	14,691	4.6	1.4	4.5	12.5	2.9	3.0	12.1	-7.7	1.7	-1.6	-0.7	-14.5
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	13,250	4.0	2.0	6.3	15.6	-0.6	-1.7	14.3	-4.2	-1.8	-6.3	1.5	-11.0
WP CAREY INC	WPC	혼합형	13,846	5.7	1.7	7.1	13.4	1.4	1.1	14.9	16.1	0.2	-3.6	2.1	9.3
Lineage, Inc.	LINE	산업용	9,951	4.9	1.3	1.8	18.9	0.0	-2.8	-44.2	-25.7	-1.2	-7.5	-57.0	-32.4
AMERICAN HOMES 4 RENT-A	AMH	주거용	13,178	3.3	2.0	3.2	19.3	-1.3	-2.9	-4.9	-4.9	-2.5	-7.6	-17.7	-11.6
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	11,877	3.3	2.1	22.2	20.2	0.7	-0.2	-2.9	-6.7	-0.5	-4.8	-15.7	-13.5
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	12,181	3.7	2.9	2.7	16.8	1.2	-1.6	5.8	-1.7	0.0	-6.2	-7.0	-8.5
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	11,793	14.4	1.0	15.5	n/a	3.6	2.3	2.5	6.5	2.4	-2.4	-10.3	-0.3
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	12,720	5.1	10.9	54.7	13.9	2.4	2.6	4.8	2.0	1.2	-2.0	-8.0	-4.7
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	11,245	5.4	1.8	8.0	8.5	5.5	2.9	-7.3	-7.5	4.3	-1.8	-20.1	-14.2
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	10,897	5.7	2.2	5.0	10.0	2.0	-7.1	14.1	-7.4	0.8	-11.8	1.4	-14.2
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	10,612	7.3	2.3	10.9	12.8	0.1	-2.0	8.3	-3.1	-1.1	-6.7	-4.5	-9.9
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	9,880	4.8	3.6	12.7	16.8	2.0	0.2	-2.8	1.1	0.8	-4.5	-15.6	-5.6
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	8,921	3.4	2.6	7.4	19.1	1.7	-0.8	-2.1	5.9	0.5	-5.4	-14.9	-0.9
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	9,581	15.3	1.1	19.6	n/a	2.2	3.0	-3.7	2.0	1.0	-1.7	-16.5	-4.8
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	8,788	4.6	1.0	3.8	15.6	4.4	3.1	-18.4	-4.0	3.2	-1.6	-31.2	-10.7
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	8,264	4.6	2.7	9.0	13.4	0.9	-0.6	-5.0	-14.4	-0.3	-5.3	-17.8	-21.2
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	7,918	4.3	1.4	3.5	17.3	-1.5	-2.7	15.3	2.2	-2.7	-7.4	2.5	-4.6
NNN REIT INC	NNN	리테일	8,178	5.4	1.9	8.6	12.9	0.8	4.4	2.8	6.5	-0.4	-0.3	-10.0	-0.3
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	7,961	4.4	2.7	9.5	11.7	-0.1	1.6	15.1	-6.6	-1.3	-3.0	2.3	-13.3
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	6,510	3.6	2.5	7.9	16.9	2.2	-0.8	2.9	-1.9	1.0	-5.4	-9.9	-8.7
VORNADO REALTY TRUST	VNO	오피스	7,248	1.8	1.4	0.3	16.6	-1.3	-6.2	46.8	-10.2	-2.5	-10.8	34.0	-16.9
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	6,978	4.1	1.3	9.1	14.7	1.0	-0.5	1.6	8.3	-0.2	-5.1	-11.2	1.6
TERRENO REALTY CORP	TRNO	산업용	5,906	3.5	n/a	5.5	22.1	1.9	-3.2	-5.8	-3.3	0.7	-7.8	-18.5	-10.1

참고: 7/4 종가 기준, Relative return은 S&P500 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg, 삼성증권

4.2 Valuation & Returns - Singapore

REIT	Symbol	Sub sector	Valuation(2025F)					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	16,098	5.0	1.0	5.4	19.1	1.4	4.3	10.3	14.0	0.1	2.2	-7.4	8.0
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	12,621	5.5	1.2	6.5	17.9	2.2	6.2	7.5	6.6	1.0	4.2	-10.2	0.6
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	5,989	7.2	0.9	4.8	27.4	0.0	6.3	-7.8	-7.1	-1.2	4.3	-25.5	-13.1
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	6,642	6.4	0.7	4.2	19.4	0.0	5.9	2.4	4.1	-1.2	3.9	-15.2	-1.8
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,818	6.8	1.1	7.3	13.6	0.0	5.7	-3.3	-7.7	-1.2	3.7	-21.0	-13.7
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,190	4.4	1.5	6.8	20.4	-1.3	2.7	28.4	5.5	-2.5	0.7	10.7	-0.5
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,502	5.5	1.0	4.8	22.4	-2.6	2.8	4.9	5.4	-3.9	0.8	-12.8	-0.6
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	3,320	5.6	0.6	3.0	n/a	0.0	0.0	5.6	-3.4	-1.2	-2.0	-12.1	-9.4
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,380	6.8	0.8	3.9	17.7	0.0	1.7	1.7	1.7	-1.2	-0.3	-15.9	-4.2
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	FLT	산업용	3,242	7.0	0.8	4.3	35.8	0.6	6.2	-7.5	-2.3	-0.7	4.2	-25.2	-8.2
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	3,454	6.2	0.7	3.0	24.1	0.6	2.9	5.3	2.3	-0.7	0.9	-12.3	-3.7
PARAGON REIT	PGNREIT	리테일	n/a	n/a	n/a	4.4	n/a	n/a	n/a	14.0	10.8	n/a	n/a	-3.6	4.8
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	PREIT	헬스케어	2,681	3.6	1.7	7.3	n/a	0.2	1.7	14.8	9.6	-1.0	-0.3	-2.9	3.6
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	1,949	8.6	0.9	6.1	n/a	-1.2	8.0	-11.6	-4.7	-2.5	6.0	-29.3	-10.7
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	1,652	6.7	0.5	2.5	n/a	0.0	7.1	13.2	5.3	-1.2	5.1	-4.5	-0.7
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,473	6.6	0.8	6.9	n/a	3.8	7.9	9.0	1.9	2.6	5.9	-8.7	-4.1
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,285	6.9	0.7	3.8	16.4	1.0	8.2	-7.1	-4.5	-0.3	6.2	-24.8	-10.5
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,253	7.2	0.7	4.1	18.0	2.1	5.1	8.3	0.0	0.9	3.1	-9.4	-6.0
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,183	7.4	0.7	5.0	n/a	1.0	2.0	7.3	3.0	-0.3	0.0	-10.4	-3.0
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,152	6.7	0.6	3.6	19.0	0.9	0.0	-8.1	-6.6	-0.4	-2.0	-25.7	-12.5
FRASERS HOSPITALITY TRUST	FHT	호텔	1,348	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	0.7	66.7	19.7	-1.2	-1.3	49.0	13.7
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,086	7.0	1.0	7.3	n/a	0.8	1.5	5.6	6.4	-0.5	-0.5	-12.1	0.4
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	1,013	6.5	0.6	2.0	80.0	1.9	2.6	-16.2	-7.0	0.7	0.5	-33.9	-12.9
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	804	9.4	0.8	7.5	n/a	0.0	2.4	-3.8	-5.9	-1.2	0.4	-21.4	-11.8
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	852	8.7	0.7	6.4	n/a	0.0	-5.6	10.9	-3.8	-1.2	-7.6	-6.7	-9.8
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	675	6.9	0.7	3.5	57.8	-1.9	2.0	-12.6	-10.3	-3.1	-0.1	-30.3	-16.3
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	568	8.9	n/a	n/a	n/a	1.9	1.9	8.0	5.9	0.6	-0.1	-9.7	-0.1
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	456	n/a	n/a	n/a	n/a	2.5	5.2	26.6	12.5	1.3	3.2	8.9	6.5
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	395	8.7	0.8	6.0	n/a	0.0	0.0	0.0	-2.6	-1.2	-2.0	-17.7	-8.6
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	383	5.3	0.5	4.8	n/a	-1.7	-3.4	1.8	0.0	-3.0	-5.4	-15.9	-6.0
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	269	9.7	n/a	5.2	n/a	0.0	3.4	15.2	-4.2	-1.2	1.4	-2.5	-10.2
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	223	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.3	-2.3	-12.2	-4.4	-3.5	-4.3	-29.9	-10.4
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	214	0.5	0.3	5.2	n/a	-6.8	8.5	53.0	0.0	-8.1	6.4	35.3	-6.0
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	193	9.4	0.8	6.6	n/a	0.0	-5.9	30.6	8.5	-1.2	-7.9	12.9	2.5
PRIME US REIT	PRIME	오피스	204	n/a	n/a	n/a	n/a	-3.1	9.9	39.3	-8.8	-4.3	7.8	21.6	-14.7
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	117	n/a	0.3	-11.9	n/a	-2.9	3.1	3.1	-25.8	-4.2	1.1	-14.5	-31.8
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	108	n/a	n/a	n/a	n/a	7.7	7.7	-17.6	-22.2	6.4	5.7	-35.3	-28.2
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	165	6.0	0.4	-2.9	n/a	7.5	-8.1	0.0	42.5	6.3	-10.1	-17.7	36.5
DASIN RETAIL TRUST	DASIN	리테일	18	n/a	n/a	n/a	n/a	10.0	-18.5	-8.3	-31.3	8.8	-20.5	-26.0	-37.2

참고: 7/4 종가 기준, Relative return은 STI 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg, 삼성증권

4.3 Valuation & Returns – Japan

REIT	Symbol	Sub sector	Valuation(2025F)				Return				Relative Return			
			시가총액 (십억엔)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
NIPPON BUILDING FUND INC	8951	오피스	1,140	3.7	1.6	6.5	-0.8	-1.7	18.2	7.8	0.1	-3.8	20.1	6.2
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	839	4.3	1.5	7.0	0.1	-1.2	16.6	9.4	1.0	-3.3	18.6	7.8
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	674	4.6	1.3	4.9	1.0	2.9	-1.8	8.2	1.9	0.8	0.2	6.7
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	748	5.5	1.2	5.6	2.0	4.8	14.8	15.3	2.8	2.7	16.7	13.8
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	694	4.8	1.2	5.5	1.5	4.9	5.5	8.5	2.4	2.8	7.5	7.0
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	626	5.4	1.0	5.3	-0.8	1.0	0.6	3.6	0.1	-1.1	2.5	2.1
GLP J-REIT	3281	물류	625	4.8	1.4	6.3	0.5	1.9	2.1	5.6	1.3	-0.2	4.1	4.0
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	559	4.7	1.1	4.5	0.0	1.8	-0.1	5.0	0.8	-0.4	1.9	3.5
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	468	6.7	1.3	8.7	-1.3	-3.0	-9.7	-7.6	-0.4	-5.1	-7.8	-9.1
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	527	4.9	1.5	6.4	1.6	3.9	21.5	16.3	2.5	1.8	23.5	14.7
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	481	4.6	1.3	6.6	1.2	1.9	8.6	11.5	2.1	-0.2	10.5	10.0
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	431	4.0	1.8	6.2	0.9	2.2	-6.8	3.3	1.8	0.1	-4.8	1.7
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	385	5.9	1.4	6.9	-0.8	0.8	-4.3	6.9	0.1	-1.3	-2.4	5.4
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	373	4.2	1.4	5.9	2.2	3.4	18.1	19.9	3.0	1.3	20.0	18.4
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	328	4.6	1.1	7.6	-0.7	-2.2	-3.6	-2.5	0.2	-4.3	-1.6	-4.0
MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	337	n/a	1.2	4.2	0.3	3.7	-1.8	3.3	1.2	1.5	0.1	1.7
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	309	5.3	1.3	7.9	0.2	1.9	-3.6	6.0	1.1	-0.2	-1.7	4.5
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	298	3.9	2.0	7.5	0.4	1.4	-6.0	0.7	1.3	-0.7	-4.1	-0.9
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	303	4.3	1.2	5.4	0.6	4.2	11.7	13.2	1.5	2.1	13.6	11.6
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	296	4.7	1.1	5.2	1.5	5.4	3.4	13.8	2.4	3.3	5.4	12.2
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	266	5.4	1.1	5.5	-0.3	0.6	-4.5	-0.2	0.6	-1.5	-2.6	-1.8
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	259	4.6	1.3	6.1	0.9	3.1	2.6	9.0	1.8	0.9	4.5	7.4
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	252	5.0	1.2	5.7	0.0	2.8	-3.1	-2.1	0.9	0.7	-1.1	-3.7
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	259	4.6	1.8	7.6	0.3	1.3	6.8	6.9	1.2	-0.8	8.8	5.4
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	246	5.1	1.1	5.8	0.3	3.3	0.7	12.3	1.2	1.2	2.7	10.8
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	231	5.0	1.2	7.1	0.3	2.2	-5.6	7.6	1.2	0.1	-3.7	6.1
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	226	4.0	1.4	5.7	1.0	1.0	-6.6	4.2	1.9	-1.1	-4.6	2.7
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	223	5.3	1.3	7.4	0.4	-0.5	-4.3	6.0	1.2	-2.6	-2.3	4.5
HULIC REIT INC	3295	혼합형	228	5.0	1.1	5.6	1.6	4.3	11.1	15.4	2.5	2.2	13.0	13.9
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	190	4.9	1.3	6.0	0.9	0.3	12.1	7.9	1.7	-1.8	14.0	6.4
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	180	4.6	1.1	6.0	0.4	1.9	-3.6	3.5	1.3	-0.2	-1.7	1.9
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	174	4.2	1.2	5.3	0.9	1.3	14.1	15.9	1.8	-0.8	16.0	14.4
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	192	4.1	1.5	7.6	0.6	4.5	26.6	25.0	1.5	2.4	28.6	23.5
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	170	5.8	1.3	6.6	0.5	4.5	4.6	13.1	1.4	2.4	6.6	11.6
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	159	5.2	1.2	7.4	1.6	2.2	9.0	18.0	2.5	0.0	11.0	16.5
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	155	5.7	1.1	6.0	0.7	0.7	-2.7	11.6	1.6	-1.4	-0.8	10.1
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	142	4.5	1.3	7.1	-0.2	3.5	12.5	14.6	0.7	1.4	14.5	13.1
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	150	4.6	1.3	6.7	0.0	3.5	9.3	18.9	0.9	1.4	11.3	17.4
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	142	5.1	1.0	4.1	0.3	0.2	-6.7	8.2	1.2	-1.9	-4.7	6.6
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	136	5.0	1.3	6.4	-0.3	5.7	35.4	37.6	0.6	3.5	37.3	36.0

참고: 7/4 종가 기준, Relative return은 Topix 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg, 삼성증권

4.4 Valuation & Returns – Australia

REIT	Symbol	Sub Sector	Valuation(2025F)					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	71,192	0.9	3.0	11.3	29.9	2.4	4.4	-1.1	-1.7	1.3	3.4	-11.1	-7.1
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	20,284	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.1	-1.7	15.7	17.6	-2.2	-2.7	5.7	12.2
Scentre Group	SCG	리테일	19,897	4.6	1.0	6.4	16.7	7.3	3.0	20.1	11.4	6.3	1.9	10.1	5.9
Stockland	SGP	혼합형	13,391	4.5	1.3	7.6	16.8	4.1	2.0	31.0	16.3	3.1	1.0	21.0	10.8
Vicinity Centres	VCX	리테일	11,635	4.7	1.0	6.2	17.2	3.2	3.7	33.9	21.4	2.2	2.6	23.9	16.0
GPT Group	GPT	혼합형	9,769	4.7	0.9	6.0	15.5	5.4	4.7	25.6	16.7	4.3	3.7	15.6	11.3
Mirvac Group	MGR	혼합형	8,918	4.0	1.0	5.1	18.5	2.7	-1.7	23.2	20.5	1.7	-2.8	13.2	15.1
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	7,486	5.3	0.7	6.4	11.2	4.7	0.1	8.9	4.5	3.6	-0.9	-1.1	-0.9
Charter Hall Group	CHC	혼합형	9,124	2.5	3.2	13.5	23.8	0.5	-0.3	72.7	34.4	-0.5	-1.3	62.7	29.0
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	3,326	4.6	0.9	4.5	20.6	3.9	3.0	2.6	2.1	2.9	2.0	-7.4	-3.3
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,983	6.0	0.9	5.3	16.8	2.9	-0.2	26.5	12.3	1.9	-1.3	16.5	6.9
BWP Trust	BWP	물류	2,576	5.2	0.9	4.9	19.2	2.6	-0.8	3.1	10.1	1.5	-1.8	-6.8	4.6
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,691	6.6	0.9	6.0	14.7	2.8	-0.4	7.9	12.7	1.7	-1.4	-2.0	7.2
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,646	6.0	0.9	6.3	14.6	3.6	-4.6	7.0	10.1	2.6	-5.6	-2.9	4.7
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	2,172	2.3	1.4	8.1	17.5	-2.6	-6.3	9.2	16.4	-3.6	-7.4	-0.8	10.9
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,284	6.3	0.9	5.6	15.6	2.3	-3.2	22.8	24.8	1.3	-4.2	12.8	19.3
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	2,000	5.1	0.8	4.5	17.9	1.0	0.3	3.6	11.7	-0.1	-0.7	-6.4	6.3
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,840	8.3	0.7	6.2	10.6	4.7	-1.6	12.4	2.5	3.7	-2.6	2.5	-2.9
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,635	6.7	0.9	5.9	14.9	0.8	-5.7	9.3	6.4	-0.2	-6.7	-0.7	1.0
Arena REIT	ARF	혼합형	1,492	4.9	1.1	5.9	20.3	0.5	-2.9	-4.1	-4.1	-0.5	-3.9	-14.1	-9.6
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	1,080	5.2	0.8	4.0	19.1	0.7	-2.0	21.8	13.2	-0.4	-3.0	11.8	7.8
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	943	8.3	0.6	6.5	9.0	5.9	0.0	-10.0	-5.3	4.8	-1.0	-20.0	-10.7
Abacus Property Group	ABG	오피스	1,059	7.3	0.7	5.1	13.3	5.8	0.0	4.9	7.7	4.8	-1.0	-5.1	2.3
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	860	6.1	0.8	5.4	15.1	-0.4	-6.6	-3.9	5.4	-1.4	-7.6	-13.9	0.0
Centuria Office REIT	COF	오피스	687	8.8	0.7	6.7	9.7	2.2	-5.0	0.0	4.5	1.2	-6.0	-10.0	-0.9
Rural Fund Group	RFF	혼합형	713	6.4	0.6	4.0	n/a	4.0	1.4	-9.0	5.5	2.9	0.4	-18.9	0.0
Aspen Group	APZ	혼합형	865	2.6	1.4	12.9	11.3	-3.3	3.2	108.7	55.3	-4.3	2.2	98.8	49.8
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	402	9.2	0.4	4.8	9.2	-0.7	-3.9	-32.1	-28.4	-1.7	-5.0	-42.1	-33.9
Carindale Property	CDP	리테일	414	5.7	0.7	5.2	13.5	2.7	3.1	18.5	5.0	1.6	2.1	8.5	-0.4
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	417	6.8	0.8	6.0	14.3	-0.3	2.0	16.1	3.1	-1.4	1.0	6.1	-2.4
GDI Property Group	GDI	오피스	352	7.6	n/a	4.7	10.2	1.6	-4.4	15.9	13.9	0.5	-5.4	5.9	8.5

참고: 7/4 종가 기준, Relative return은 S&P/AUX200지수 대비 수익률
자료: Bloomberg, 삼성증권

4.5 Valuation & Returns- HK REIT

REIT	Symbol	Sub Sector	Valuation(2025F)					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	110,656	6.2	0.6	3.8	16.0	2.3	2.6	40.5	30.4	2.9	2.1	6.1	11.2
Champion REIT	2778	오피스	13,682	6.6	0.3	1.9	n/a	8.2	11.4	45.2	30.1	8.8	10.9	10.8	10.8
Fortune REIT	778	리테일	9,932	7.0	0.4	2.2	n/a	2.3	8.6	33.2	23.6	2.9	8.1	-1.1	4.3
Yuexiu REIT	405	혼합형	4,267	7.0	0.2	2.1	n/a	-4.6	10.7	-13.5	-13.5	-3.9	10.1	-47.9	-32.8
Sunlight REIT	435	혼합형	3,916	8.2	0.3	n/a	n/a	2.2	9.0	36.7	24.2	2.9	8.4	2.3	5.0
Hui Xian REIT	87001	혼합형	3,461	n/a	n/a	n/a	n/a	9.8	15.5	-16.4	13.1	10.5	14.9	-50.8	-6.1
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	2,519	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.7	0.6	-10.5	-9.1	-1.1	0.1	-44.9	-28.3
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,465	8.6	0.7	5.4	n/a	0.3	5.6	11.8	-2.9	1.0	5.0	-22.6	-22.1
Prosperity REIT	808	오피스	2,120	n/a	0.3	n/a	n/a	1.4	3.7	1.4	12.9	2.1	3.2	-32.9	-6.3
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,376	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.8	2.5	9.9	0.0	-0.2	2.0	-24.5	-19.2
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,482	n/a	n/a	n/a	n/a	4.6	9.6	-9.0	-3.2	5.2	9.1	-43.4	-22.4

참고: 7/4 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	9,058	4.6	0.7	5.0	18.5	-1.5	-1.2	-26.7	-4.6	-2.2	-1.0	-34.2	-12.5
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,458	6.8	0.7	7.1	11.9	-5.2	-4.0	-6.2	2.5	-5.9	-3.8	-13.7	-5.5
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	3,991	4.7	0.8	6.4	17.3	-3.8	-2.9	-11.2	1.1	-4.5	-2.7	-18.7	-6.8
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,621	6.1	1.0	8.7	15.9	-2.6	0.1	2.1	9.8	-3.3	0.3	-5.4	1.8
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	3,631	6.3	0.6	5.5	12.8	-3.5	-5.6	-12.5	0.8	-4.2	-5.4	-20.0	-7.1
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	3,580	5.5	0.7	7.8	16.0	-2.2	-1.2	-8.7	8.7	-2.9	-1.1	-16.2	0.8
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,819	2.5	0.7	2.3	34.3	-1.0	6.5	5.7	23.1	-1.7	6.6	-1.8	15.2
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	2,231	4.1	0.6	3.2	19.3	-4.1	2.3	-13.2	1.4	-4.8	2.5	-20.7	-6.5
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	1,853	4.9	0.7	7.5	16.6	-6.9	-3.5	-19.3	-1.9	-7.6	-3.3	-26.9	-9.8
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	1,625	6.6	1.0	7.0	14.3	-0.5	2.9	18.5	30.4	-1.2	3.1	10.9	22.5
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,502	4.5	0.6	6.0	16.9	-2.9	10.0	-13.1	6.8	-3.6	10.2	-20.6	-1.2
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	1,290	7.3	0.9	7.0	13.8	-2.4	-2.5	2.4	3.4	-3.1	-2.4	-5.1	-4.5
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,445	5.6	1.0	9.2	13.0	-2.1	-2.2	-1.1	21.7	-2.8	-2.0	-8.6	13.7
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,420	5.4	0.8	6.2	15.1	-1.7	-0.9	0.0	5.1	-2.4	-0.7	-7.5	-2.9
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,403	2.3	0.7	1.1	62.8	-3.6	5.5	-1.7	20.0	-4.3	5.7	-9.3	12.0
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	1,041	7.3	n/a	n/a	13.5	-1.6	1.5	12.7	22.6	-2.4	1.6	5.1	14.7
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	758	7.2	0.5	1.7	11.6	-6.3	-2.1	-34.8	-19.8	-7.0	-1.9	-42.3	-27.7
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	590	3.9	n/a	n/a	25.6	-0.7	-6.4	38.0	-0.2	-1.4	-6.3	30.5	-8.1
URBAN LOGISTICS REIT PLC	SHED	산업용	726	4.9	0.9	4.6	21.4	n/a	2.2	30.4	52.3	n/a	2.4	22.9	44.4
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	626	5.8	n/a	9.9	16.3	-3.1	-0.8	23.3	20.2	-3.8	-0.6	15.8	12.3
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	667	4.0	0.8	n/a	21.8	-2.3	-2.7	5.6	20.2	-3.0	-2.5	-2.0	12.3
CARE REIT PLC	CRT	헬스케어	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	26.7	32.6	n/a	n/a	19.1	24.6
WAREHOUSE REIT PLC	WHR	산업용	472	5.8	n/a	n/a	n/a	-1.6	4.3	35.6	41.5	-2.3	4.5	28.1	33.5
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	420	4.6	0.8	n/a	n/a	-0.9	1.7	15.2	24.5	-1.6	1.8	7.6	16.6
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	375	7.4	n/a	n/a	n/a	3.6	-2.9	6.0	4.9	2.9	-2.7	-1.5	-3.0
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	347	8.6	0.7	6.0	9.3	-1.2	-8.3	-4.7	-0.5	-1.9	-8.1	-12.3	-8.5
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	267	n/a	n/a	n/a	n/a	0.6	2.8	14.5	7.3	-0.2	3.0	7.0	-0.7
HELICAL PLC	HLCL	리테일	278	1.4	0.7	5.8	n/a	-2.2	3.9	-4.3	30.1	-2.9	4.1	-11.8	22.1
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	284	8.0	n/a	n/a	n/a	2.3	4.6	26.4	21.5	1.6	4.8	18.9	13.6
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	204	8.4	n/a	n/a	n/a	4.0	7.3	3.3	9.4	3.3	7.5	-4.3	1.4
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	169	7.5	1.0	n/a	n/a	-1.5	3.7	20.0	6.4	-2.2	3.9	12.5	-1.6

참고: 7/4 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.

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

NCSI KS-SQI KCSI KCPI cc 소비자중심 Best Korea Brands 2024 Member of Dow Jones Sustainability Indices Powered by the S&P Global CSA