2025. 9. 1.

대체투자 Weekly

영국계 M&G, SK디앤디 자회사를 통해 한국 임대주택 첫 투자

리서치센터 리포트 바로가기

▶ **리서치센터 대체투자팀** | 2025년 9월 첫째 주

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

I. 국내 부동산/인프라

"M&G리얼에스테이트, 에피소드 투자" 영국계 투자사인 M&G리얼에스테이트는 중구 황학동의 오피스텔 97실을 리모델링한 '에피소드 컨비니 신당'에 SK디앤디와 공동 투자하기로 했습니다. SK디앤디의 자회사인 DDPS(임대주택 운영사)가 공동 투자 주체입니다. M&G는 2024년부터 한국 임대주택 시장에 진출을 모색해 왔는데 첫 투자는 SK디앤디의 '에피소드'가 되었습니다. SK디앤디는 모건스탠리 등 거대 해외 자본과 협력함으로써 임대주택에 중요한 스케일업 단계에 있습니다. 현재 운영 세대수는 6,500실로 임대주택에 규모의 경제 효과를 누리기 위해서는 1만 실 이상이 되어야 하는데 연내 달성이 목표입니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
코람코라이프인프라	**(8/27) 인천과 신림동에 2성급 호텔 2개 매입** • 매입가 400억원, 리모델링 비용 포함 시 490억원 투자 • 재원은 주유소 매각 원본과 보유 현금, 담보대출 활용 • 오퍼레이터인 아늑호텔이 MRG (최소보장 입대수입) CoC 7.7% 제공, 홍대 호텔 기준, COC는 9~10% • 주유소보다 호텔의 배당수익률은 200bp 높음, 나아가 저가 호텔을 밸류애드 후 포트폴리오 매각으로 capital gain 추구	• 2개 호텔은 메리어트로 리브랜딩 예정 (실사 완료) • 2025년 리파이낸싱이 집중돼 있어 평균 금리가 200bp 상승, 이에 따른 배당 차질을 완화하기 위해 자본 전입과 동시에 하이일드 자산 편입 • 2025년 리파이낸싱 부담, 모호한 전략의 정체성 등으로 장기간 주가 부진, 그러나 프로젝트 리츠 활성화와 운용사 고유의 개발 역량으로 2027년부터 성과 본격화 예상
SK디앤디	**(8/27) M&G리얼에스테이트와 '에피소드 신당' 공동 투자** • 중구 황학동에 있는 97실 오피스텔을 매입, 리노베이션 • 임대주택 운영 기업인 자회사 DDPS가 위탁 운영 계획	• M&G리얼에스테이트의 한국 임대주택 시장 첫 진출 사례 • DDPS는 2024년 모건스탠리와 협력한 데 이어 M&G와 파트너십을 맺어 확장
Sector	**News**	**Implication**
대체투자	(8/27) **BDC 법안 통과, 한국형 BDC 도입 확정** • 중소 및 혁신기업에게 투자하는 BDC는 공모형 펀드로 조성되며 주식시장에 상장 거래 • 현재 안에 따르면 AUM의 10%는 주식, 10%는 주식 외의 지분증권(대출형 포함), 대출은 AUM의 40~50%로 제한 • 운용 주체는 기존 운용사, 벤처캐피탈, 증권사는 제외	• 한국은 벤처기업의 정책 자금 의존도가 높음, 민간 자금 유치를 위해 BDC 제도 도입하기로 • 미 BDC는 NAV 4천억 달러로 주요 투자상품이자 중견 기업에 자본 공급처. 선순위 대출로 안정적 현금흐름의 특징 • 국내 BDC는 대출형이라기보다 에쿼티형. BDC 상품의 성공 여부는 안정적 현금흐름의 제공 역량이 될 것
리츠	**(8/27)주택 기금 앵커 리츠, 상장 리츠 위탁 운용사 선정 공고** • 총 4,650억원 규모의 블라인드 펀드형 리츠, 장내 매입을 위한 위탁 운용사 선정 요건은 운용사 AUM 3천억원 이상, 공동 투자자 최소 모집액 80억원	• 장내 매입 위탁 운용사의 참여를 독려하기 위해 최소 LP 참여액과 운용사의 AUM 요건을 완화하며 진입장벽을 낮춤 • 상장리츠의 낮은 유동성 리스크를 해소하기 위해 정책 자금의 시도는 긍정적
부동산	**(9월) 9월 초 부동산 공급 대책 발표 예정** • 국토교통부는 이번 대책으로 공급 불안을 해소할 계획 • 거론되는 대책은 전세대출 규제 완화, 공공 택지와 유휴 부지 활용, 정비사업 속도 제고 등	• 4기 신도시는 추진하지 않는다고 밝힌 바 있어 기존에 추진하던 3기 신도시(32.8만 가구)의 속도 제고가 중요 • 원가 상승, 건설현장의 안전비용 증가로 사업성 제고를 위해서는 토지 용적률 상향 등 인센티브가 중요

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	1,441	5.4	1.2	4.0	15.2	-0.5	1.3	-4.5	12.0	-1.0	3.4	-24.2	-20.8
디앤디플랫폼리츠	286	8.0	0.9	3.2	17.8	-1.1	-1.1	-13.1	9.7	-1.6	1.0	-32.7	-23.1
ESR켄달스퀘어리츠	1,079	6.3	0.9	3.0	17.5	0.1	3.2	-12.5	3.1	-0.4	5.3	-32.1	-29.7
신한알파리츠	671	6.3	1.5	3.7	28.7	1.3	0.5	-10.3	-1.6	0.7	2.6	-30.0	-34.4
롯데리츠	1,104	6.3	1.0	2.5	16.4	0.0	-1.0	-3.0	25.2	-0.5	1.1	-22.7	-7.5
제이알글로벌리츠	535	8.5	n/a	-	n/a	3.2	9.7	-25.3	-1.6	2.7	11.8	-45.0	-34.4
이리츠코크렙	284	7.8	1.3	7.4	12.6	0.7	-0.9	-16.3	9.3	0.1	1.2	-36.0	-23.5
이지스밸류리츠	223	7.9	0.5	6.7	2.9	1.9	-1.9	-17.0	-1.4	1.3	0.2	-36.7	-34.1
이지스레지던스리츠	146	7.6	0.5	15.0	3.4	-0.9	-2.1	-2.3	3.5	-1.4	0.0	-22.0	-29.3
KB스타리츠	396	9.2	1.0	4.7	n/a	0.5	0.5	-11.2	0.3	0.0	2.6	-30.8	-32.5
코람코라이프인프라	417	7.7	0.9	7.4	8.2	-0.8	-4.3	-8.6	4.8	-1.4	-2.1	-28.3	-28.0
NH올원리츠	137	10.2	0.7	6.3	14.8	-1.3	-2.8	-16.6	-6.8	-1.8	-0.7	-36.3	-39.6
미래에셋글로벌리츠	108	9.6	0.7	1.1	n/a	-0.9	1.9	-11.8	5.2	-1.5	4.0	-31.5	-27.6
삼성FN리츠	392	6.3	0.9	3.5	23.6	-0.6	-1.3	-11.9	-6.3	-1.1	0.8	-31.5	-39.1
한화리츠	700	6.9	0.8	1.8	n/a	-0.4	-4.1	-21.1	11.9	-0.9	-2.0	-40.7	-20.9
신한서부티엔디리츠	196	7.6	0.7	3.7	10.8	-2.7	-3.6	-9.9	0.1	-3.2	-1.5	-29.6	-32.6
코람코더원리츠	234	1.6	1.2	5.6	15.4	-0.5	8.4	11.8	10.0	-1.1	10.5	-7.9	-22.8

참고: 8/29 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	3Q25F	4Q25F	2025F	2026F	2025F	2026F
SK리츠	66	71	66	66	269	276	5.4%	5.6%
ESR켄달스퀘어리츠	-	137	-	137	276	278	6.3%	6.3%
디앤디플랫폼리츠	130	-	130	-	260	265	8.0%	8.2%
롯데리츠	-	117	-	123	240	271	6.3%	7.1%
신한알파리츠	173	-	174	-	347	355	6.3%	6.4%
이지스밸류리츠	173	-	170	-	342	342	7.4%	7.4%
코람코라이프인프라리츠	-	164	-	164	328	328	7.7%	7.7%
코람코더원리츠	94	90	60	85	329	335	5.7%	5.8%
맥쿼리인프라	-	380	-	380	760	770	6.5%	6.6%
이지스레지던스리츠	-	150	-	150	300	300	7.7%	7.7%
한화리츠	-	135	-	135	270	270	6.9%	6.9%
신한서부티엔디리츠	-	130	-	130	260	280	7.6%	8.1%
KB발해인프라	-	325	-	325	650	650	7.7%	7.7%

참고: 8/29 종가 기준/자료: FnGuide, 삼성증권

1. 4 Upcoming events

종목	내용	비고
이지스밸류리츠	유상증자	10월 17일 확정 발행 가액 결정, 10월 22~23일 구주주 청약
NH올원리츠	유상증자	9월 1~2일 구주주 청약
흥국리츠(가칭)	신규 상장	광화문 흥국빌딩 편입 계획
하나금융리츠 (가칭)	신규 상장	2개 자산 취득 완료

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	5,579	6.5	1.6	10.7	1.0	0.5	-2.2	10.0	0.4	2.6	-21.9	-22.8
한국자산신탁	295	6.2	0.3	3.8	0.2	-3.2	-19.3	-13.5	-0.3	-1.1	-38.9	-46.2
SK디앤디	188	5.9	0.3	5.3	2.7	3.7	17.0	39.7	2.2	5.8	-2.6	6.9
아이에스동서	592	7.7	0.4	4.7	2.6	-6.2	-19.2	-6.2	2.1	-4.1	-38.8	-39.0

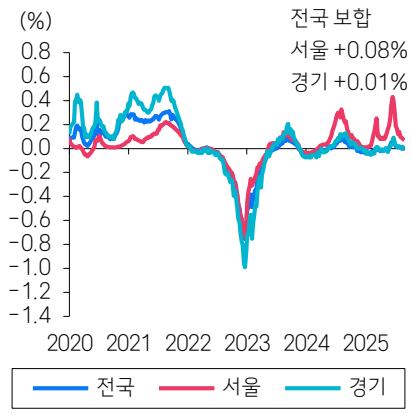
참고: 8/29 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률/자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	부동산원 기준 서울 아파트 매매가 전주 대비 0.08% 상승. 서울은 직전 월 대비 매매계약이 64% 줄며 거래가 가장 크게 위축
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.06% 상승. 서울, 경기, 인천을 포함한 주요 권역 모두 2주 연속 오름세 지속
분양시장	9월 첫째 주, 전국 8개 단지 9,377 가구 분양 예정. 가을 분양 성수기로 분양 가구수 (약 4만 가구)는 전월의 두배 이상 증가

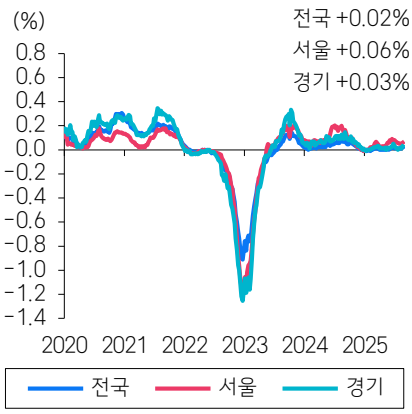
자료: 부동산원(8/29 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



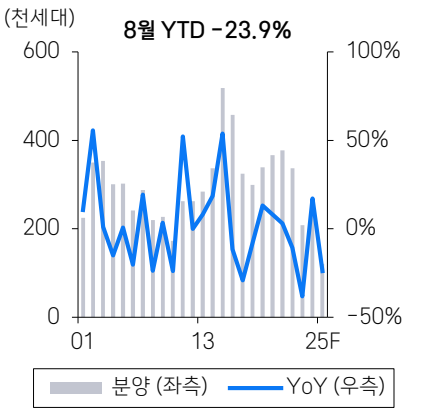
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



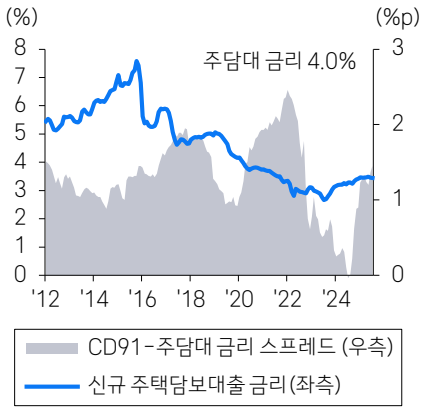
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



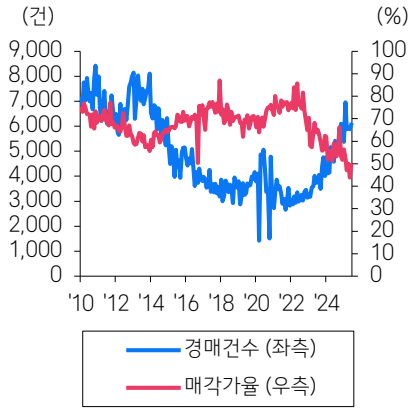
자료: R114, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



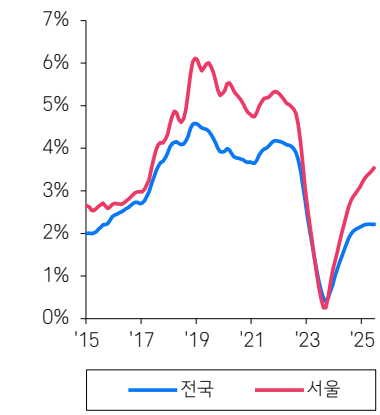
참고: 7월 말 기준
자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 부동산/인프라

사모펀드 Sixth Street, 중소 물류리츠 인수 제안: 사모펀드인 Sixth street partners는 중소 물류센터 중심의 리츠인 Plymouth industrial REIT의 인수를 제안했습니다. 흥미로운 것은 인수 제안가였는데 인수 제안 전일 종가의 65% 프리미엄입니다. 고금리가 시작되며 리츠의 저평가가 두드러졌는데 장기 전망이 긍정적인 리츠 섹터에 대해 PE의 인수합병 활동이 활발해졌습니다. 일례로 2022년부터 미국 내 데이터센터 리츠 6개 중 4개가 인수 및 합병되며 상장폐지되었고 인수된 리츠들은 모두 최근 우수한 성과를 내는 동시에 남은 데이터센터 리츠의 성과도 크게 개선되었습니다. 즉 PE의 움직임은 해당 섹터의 저평가를 시사합니다.

2.1 Valuation & Returns - Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	0.6	0.3	3.3	5.4	-0.4	-2.1	-12.9	-4.3
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	1.0	2.7	6.2	3.7	0.0	0.3	-9.9	-6.0
SPGTINDTR INDEX	인프라	1.0	3.1	22.5	14.8	0.0	0.6	6.4	5.2
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	0.3	-1.9	19.8	7.4	-0.7	-4.3	3.7	-2.3
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	1.3	8.6	5.5	-0.9	-1.1	-7.5	-4.2
SPGSCITR INDEX	원자재	-0.5	-2.6	5.6	2.3	-1.5	-5.0	-10.5	-7.4
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	3.5	2.1	n/a	n/a	-12.6	-7.6
BITCOIN INDEX	비트코인	-1.7	-0.4	95.9	25.2	-2.6	-2.8	79.8	15.5

참고: 8/29 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(-0.1%)를 1.0% 상회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 0.2% 상승
섹터별 성과	숙박 〉 리테일 〉 주거 〉 산업용 〉 오피스 〉 넷리스 〉 셀프 스토리지 〉 데이터센터 〉 헬스케어 순 성과
국가별 성과	싱가포르 리츠가 2.1% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠는 0.3% 상승하며 코스피 지수(0.5%)를 0.2%p 하회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
미국		
Plymouth Industrial REIT	**(8/19) Sixth street Partners, Plymouth 인수 제안** • Sixth street는 사모펀드로 보스턴 기반의 물류리츠인 Plymouth industrial REIT가 저평가라는 인식에 인수 시도 • 주당 24.1달러 제안, 이는 인수 제안일 전일 18일 종가 대비 65%의 프리미엄 • Sixth는 현재 해당 리츠의 지분 9.99% 보유 중	• 이는 비공식적인 인수 제안으로 인수 제안가 프리미엄 고려 시 물류센터 시장의 저평가를 시사 • 최근 미국 시장에서는 PE가 상장리츠를 인수하는 사례 증가, 상장리츠가 금리 영향으로 주가가 크게 부진하기 때문 • 리츠의 저평가를 확인시켜 주는 사례
Whitestone REIT	**(8/21) 헤지펀드 Emmett Investment, 프록시 전쟁 준비 중** • 행동주의 펀드로 Whitestone의 현 이사진의 자본 배분, 거버넌스 방식에 문제가 있다고 신임 이사 지명 계획을 밝힘 • Whitestone은 쇼핑센터 중심으로 57개 자산을 보유한 리츠, 거점은 텍사스와 애리조나	• Whitestone은 최근 MCB리얼에스테이트가 제안한 주당 15달러의 인수 제안 거절하며 주가 급락 • 이번 움직임은 미국 리츠 업계에 행동주의 펀드 영향력 확대를 시사, 리츠는 NAV 대비 밸류에이션이 용이해 저평가 시 행동주의 펀드 개입이 많고 실제 성과를 이끌어 냄

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	2.6	2.3	5.2	2.0	4.5	1.9	8.3	1.2	-0.1	-1.0	-1.8
TEREEE INDEX	유럽	5.8	0.7	7.9	-3.1	-0.0	-1.8	8.3	-0.1	-1.5	-4.3	-10.1
ERASA INDEX	아시아	4.2	1.2	5.8	-0.2	3.1	10.1	13.4	-0.6	-1.5	3.1	1.4
TERNAU INDEX	미국	4.1	1.6	4.3	1.0	4.8	-0.6	3.6	-0.0	-0.0	-0.1	-0.1
ERGLJPJ Index	일본	4.5	1.4	6.4	-0.3	2.7	9.2	16.1	0.5	-3.4	-6.3	-8.0
TERGLSGL Index	싱가포르	5.6	1.0	4.9	2.1	5.0	5.5	13.0	0.1	0.1	-2.6	-2.0
TERGLCAL Index	캐나다	5.1	0.8	3.8	0.3	3.5	2.1	12.5	-0.1	-0.1	-2.0	-1.2
TENUKRE INDEX	영국	5.8	0.7	7.8	-3.0	-1.9	-13.2	-1.8	0.2	0.2	-0.0	0.5
TERGLHKL INDEX	홍콩	6.7	0.6	1.5	-2.0	-3.0	20.6	29.9	-0.5	-2.4	-4.1	2.3
TERGLAUA Index	호주	3.0	1.5	7.3	0.5	5.3	14.7	14.3	-0.7	-0.6	0.7	0.4

참고: 8/29 종가 기준, Relative return은 각국 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg, 삼성증권

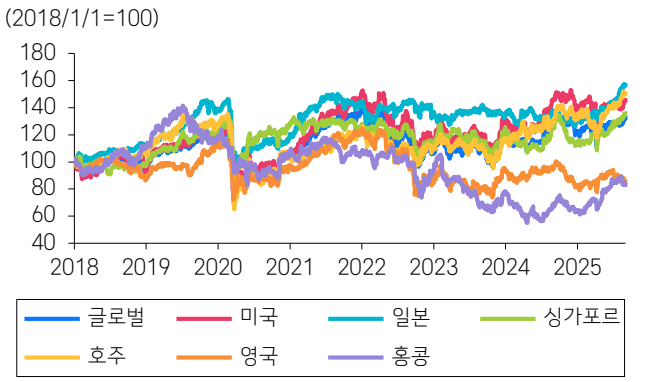
2.5 주요국 리츠별 성과

(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	BOSTON PROPERTIES INC	REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	CAMDEN PROPERTY TRUST	SBA Communications Corp	Crown Castle Inc	American Tower Corp
섹터	오피스	산업용	주거용	인프라(셀타워)	인프라(셀타워)	인프라(셀타워)
Chg	4.1	3.3	2.9	-7.5	-3.7	-3.4
J-REIT	MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	UNITED URBAN INVESTMENT CORP	HOSHINO RESORTS REIT INC	LASALLE LOGIPORT REIT	ORIX JREIT INC	DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT
섹터	산업용	혼합형	호텔	산업용	혼합형	혼합형
Chg	6.1	5.7	5.4	-1.5	-1.2	-0.2
S-REIT	PRIME US REIT	ELITE UK REIT	UNITED HAMPSHIRE US REIT	IREIT GLOBAL	MANULIFE US REAL ESTATE INV	CDL HOSPITALITY TRUSTS
섹터	오피스	오피스	리테일	오피스	혼합형	호텔
Chg	3.4	2.9	2.1	-1.8	-1.3	-1.2
HK-REIT	Yuexiu REIT	Yuexiu REIT	Prosperity REIT	Sunlight REIT	SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	Regal Real Estate Investment
섹터	혼합형	혼합형	오피스	혼합형	산업용	호텔
Chg	0.0	0.0	-0.7	-7.2	-5.3	-2.4
UK-REIT	REGIONAL REIT LTD	SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOCIAL HOUSING REIT PLC	HELICAL PLC	UNITE GROUP PLC/THE	GREAT PORTLAND ESTATES PLC
섹터	리테일	주거용	주거용	리테일	주거용	리테일
Chg	0.2	0.0	0.0	-5.8	-5.1	-5.0
A-REIT	Aspen Group	Cromwell Property Group	Scentre Group	Abacus Property Group	Healthco Healthcare and Wellness REIT	National Storage REIT
섹터	혼합형	혼합형	리테일	오피스	헬스케어	셀프 스토리지
Chg	2.8	1.1	2.0	-5.4	-5.1	-4.7

참고: 8/29 종가 기준
자료: Bloomberg, 삼성증권

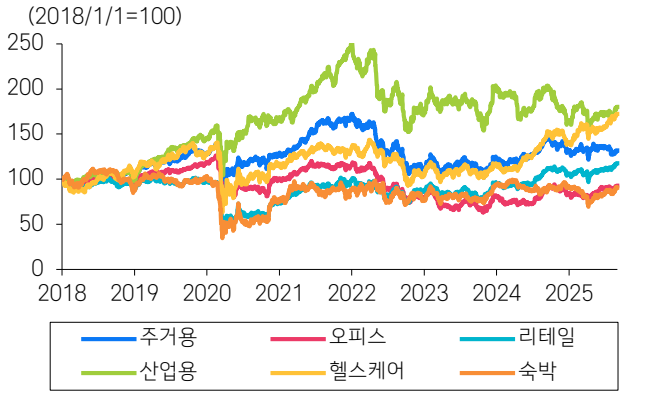
IV. Datapack – 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



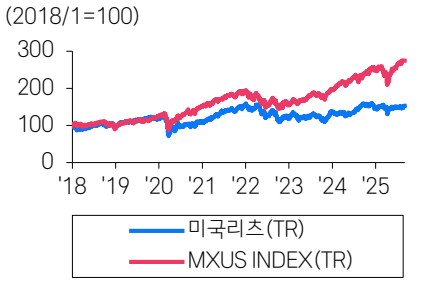
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

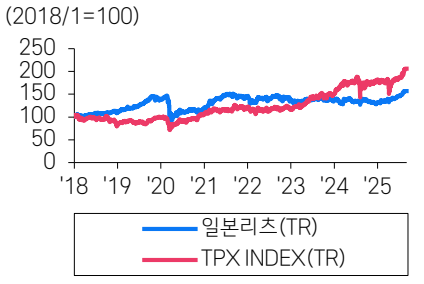


자료: Bloomberg, 삼성증권

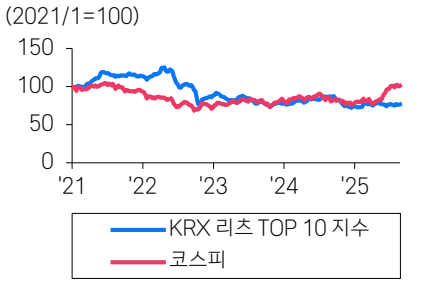
US REIT와 주식시장 total return



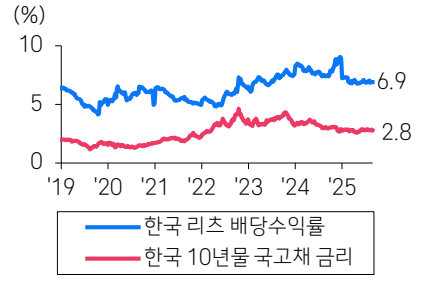
J-REIT와 주식시장 total return



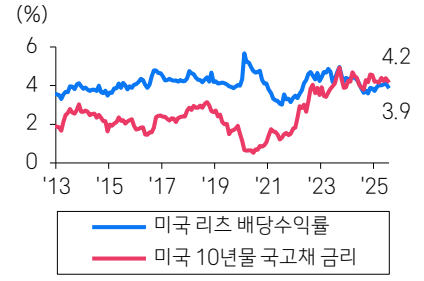
국내 리츠와 주식시장 total return



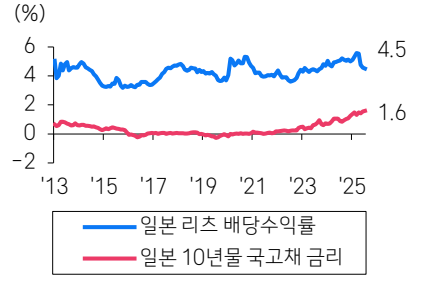
한국 리츠 배당수익률



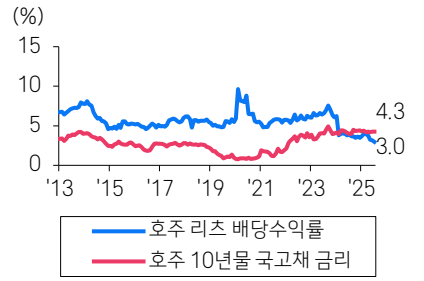
미국 리츠 배당수익률



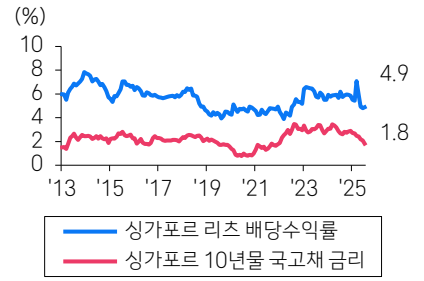
일본 리츠 배당수익률



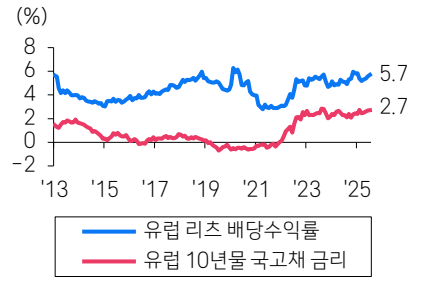
호주 리츠 배당수익률



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	108,037	3.6	1.9	4.3	19.7	1.9	8.5	-11.0	7.6	1.6	4.9	-25.4	-2.2
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	95,453	3.3	19.5	74.7	23.4	-3.4	-3.9	-9.0	11.1	-3.8	-7.5	-23.4	1.3
Welltower Inc	WELL	헬스케어	112,550	1.7	2.9	3.3	33.0	2.0	1.2	39.4	33.5	1.7	-2.3	25.1	23.7
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	76,940	2.4	5.4	10.9	27.6	0.5	1.9	-5.8	-16.6	0.2	-1.7	-20.1	-26.5
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	51,687	4.1	10.5	28.8	17.6	1.6	5.6	-14.3	-1.6	1.3	2.1	-28.7	-11.5
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	58,984	4.7	27.4	90.2	14.5	2.4	12.4	8.0	4.9	2.1	8.9	-6.4	-4.9
Realty Income Corp	O	리테일	53,725	5.5	1.4	3.1	13.7	0.9	3.9	-5.4	10.0	0.6	0.3	-19.8	0.2
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	58,278	2.9	2.5	4.7	23.3	1.1	-2.7	10.6	-5.5	0.7	-6.2	-3.8	-15.3
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	43,173	4.8	n/a	-60.3	25.2	-3.7	-7.2	-11.5	9.2	-4.0	-10.8	-25.9	-0.6
VICI Properties Inc	VICI	카지노	36,022	5.2	1.3	10.5	12.8	0.8	2.0	0.9	15.6	0.5	-1.5	-13.5	5.8
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	30,475	4.5	2.3	7.3	17.6	2.4	3.1	-18.9	-4.0	2.1	-0.5	-33.3	-13.9
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	27,886	3.6	2.2	6.6	17.3	1.9	6.2	-13.2	-11.0	1.5	2.6	-27.6	-20.8
VENTAS INC	VTR	헬스케어	30,940	2.8	2.8	1.6	19.7	0.5	0.9	9.6	15.6	0.2	-2.7	-4.8	5.8
Equity Residential	EQR	주거용	25,251	4.2	2.3	6.4	16.7	2.0	5.4	-11.7	-7.9	1.7	1.8	-26.1	-17.7
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	27,270	3.3	n/a	-80.4	26.2	0.6	-1.9	-18.5	-12.2	0.3	-5.5	-32.9	-22.0
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	21,997	2.2	n/a	-19.7	16.7	-7.5	-10.4	-9.6	0.5	-7.9	-13.9	-24.0	-9.3
Weyerhaeuser Co	WY	목재	18,665	3.3	2.0	2.4	92.4	-2.4	3.1	-15.2	-8.1	-2.7	-0.4	-29.5	-17.9
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	19,181	3.7	2.0	4.9	16.3	1.6	3.1	-15.1	-2.1	1.3	-0.4	-29.4	-12.0
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	17,071	4.2	3.0	8.2	16.7	2.7	4.2	-10.2	-5.7	2.3	0.6	-24.6	-15.5
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	17,403	3.8	3.2	9.1	16.9	1.8	5.3	-10.5	-5.3	1.5	1.7	-24.8	-15.2
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	14,259	6.4	0.8	3.2	8.9	2.5	8.5	-31.1	-15.5	2.2	4.9	-45.4	-25.3
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	15,878	5.3	2.9	4.1	19.3	0.6	2.1	-6.2	3.2	0.2	-1.5	-20.6	-6.7
UDR INC	UDR	주거용	13,111	4.3	4.4	5.9	15.8	1.6	2.3	-11.1	-8.8	1.3	-1.2	-25.5	-18.7
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	12,467	6.8	1.6	1.9	9.8	1.6	7.0	-19.5	-11.5	1.3	3.4	-33.9	-21.3
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	13,587	6.4	2.8	17.9	13.2	0.3	4.0	-7.7	-0.3	0.0	0.5	-22.1	-10.1
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	15,282	4.5	1.5	4.7	13.0	1.3	8.4	-3.3	-4.0	1.0	4.9	-17.7	-13.8
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	13,571	3.9	2.0	6.3	15.8	0.8	2.9	-0.3	-1.9	0.5	-0.7	-14.6	-11.8
WP CAREY INC	WPC	혼합형	14,694	5.3	1.8	7.3	16.3	1.9	3.3	11.8	23.2	1.6	-0.3	-2.6	13.3
Lineage, Inc.	LINE	산업용	9,588	5.0	1.2	1.8	18.2	0.3	-1.0	-50.0	-28.4	0.0	-4.6	-64.4	-38.3
AMERICAN HOMES 4 RENT-A	AMH	주거용	13,286	3.3	2.1	3.2	19.3	1.7	1.8	-9.9	-4.3	1.3	-1.8	-24.3	-14.1
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	11,684	3.4	6.8	22.2	19.7	0.8	0.0	-17.1	-9.5	0.5	-3.5	-31.5	-19.3
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	11,965	3.7	2.8	3.8	16.5	2.9	4.7	-10.6	-3.5	2.5	1.1	-24.9	-13.3
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	13,606	13.2	1.1	15.6	n/a	0.7	3.3	5.1	15.8	0.3	-0.2	-9.3	6.0
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	12,880	5.0	15.9	63.2	14.2	1.3	5.2	1.2	4.5	1.0	1.7	-13.2	-5.3
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	11,833	5.2	1.9	9.0	8.7	1.8	10.8	-2.8	-1.8	1.5	7.3	-17.1	-11.6
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	11,484	5.4	2.4	5.1	10.5	4.1	12.2	-3.6	-2.5	3.7	8.6	-18.0	-12.3
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	12,558	6.3	2.5	10.6	14.7	1.3	6.6	7.7	12.5	1.0	3.0	-6.7	2.6
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	9,331	5.1	3.4	12.5	15.8	1.3	2.6	-21.0	-4.5	1.0	-1.0	-35.4	-14.3
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	9,043	3.4	2.6	7.5	19.0	0.7	4.7	-9.0	5.7	0.4	1.1	-23.4	-4.2
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	10,167	14.8	1.1	18.4	n/a	-0.6	3.0	-4.4	6.0	-0.9	-0.6	-18.8	-3.9
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	9,801	4.2	1.1	4.2	17.3	3.3	15.3	-18.7	7.1	2.9	11.7	-33.0	-2.7
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	8,674	4.4	2.7	9.0	14.0	1.4	11.0	-12.6	-10.2	1.1	7.4	-26.9	-20.0
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	8,050	4.2	1.4	3.5	17.3	0.3	-1.3	-0.4	3.3	0.0	-4.9	-14.7	-6.6
NNN REIT INC	NNN	리테일	8,101	5.5	1.9	8.6	12.7	2.1	2.1	-8.7	5.0	1.8	-1.4	-23.1	-4.8
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	8,568	4.1	2.9	9.7	12.5	1.7	9.9	2.2	0.5	1.4	6.3	-12.2	-9.3
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	6,965	3.4	2.7	7.9	17.9	2.6	9.9	-7.3	4.9	2.2	6.3	-21.7	-4.9
VORNADO REALTY TRUST	VNO	오피스	7,303	2.0	1.4	4.2	16.5	0.6	1.0	10.6	-9.5	0.3	-2.5	-3.7	-19.4
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,021	4.1	0.9	9.3	14.7	1.2	7.2	-9.2	9.0	0.9	3.6	-23.6	-0.9
TERRENO REALTY CORP	TRNO	산업용	5,968	3.5	n/a	6.1	22.4	-0.2	6.4	-16.3	-2.3	-0.5	2.9	-30.7	-12.2

참고: 8/29 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	17,331	4.8	1.1	5.4	21.1	0.9	4.1	7.8	18.1	0.6	1.3	-16.2	5.4
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	12,529	5.6	1.2	6.4	20.1	0.0	-0.7	-5.6	5.8	-0.3	-3.5	-29.6	-6.9
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	6,215	7.0	0.9	4.8	28.4	0.0	6.1	-10.3	-3.9	-0.3	3.3	-34.3	-16.7
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	7,279	5.9	0.8	4.2	21.2	0.0	7.8	0.7	14.0	-0.3	5.0	-23.3	1.3
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,876	6.7	1.1	7.3	13.7	0.0	2.0	-15.6	-6.8	-0.3	-0.8	-39.6	-19.5
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,327	4.3	1.5	6.9	20.2	0.9	3.1	12.0	8.3	0.5	0.3	-12.0	-4.5
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,728	5.2	1.0	4.6	22.8	1.7	5.0	-1.9	10.6	1.4	2.2	-25.9	-2.1
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	3,883	4.8	0.7	2.7	26.4	1.5	12.8	7.3	12.8	1.2	10.0	-16.7	0.1
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,385	6.9	0.8	4.1	17.7	0.0	-0.6	-2.7	1.7	-0.3	-3.4	-26.8	-11.0
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	FLT	산업용	3,438	6.6	0.8	4.3	37.9	-1.1	5.8	-16.5	3.4	-1.4	3.0	-40.5	-9.3
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	3,793	5.5	0.8	3.1	26.4	0.0	2.6	10.8	12.1	-0.3	-0.2	-13.2	-0.7
PARAGON REIT	PGNREIT	리테일	n/a	n/a	n/a	4.4	n/a	n/a	n/a	8.9	10.8	n/a	n/a	-15.1	-1.9
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	PREIT	헬스케어	2,753	3.6	1.7	8.9	n/a	1.7	6.0	12.5	12.5	1.4	3.2	-11.5	-0.2
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	2,202	7.7	1.0	5.3	n/a	0.0	0.0	1.5	7.5	-0.3	-2.8	-22.5	-5.3
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	1,847	6.0	0.6	3.0	n/a	0.0	13.6	15.5	17.5	-0.3	10.8	-8.5	4.8
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,597	6.4	0.8	5.3	n/a	-0.8	2.6	4.4	10.3	-1.2	-0.2	-19.6	-2.4
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,468	6.0	0.8	3.8	18.8	0.8	9.1	2.6	9.1	0.5	6.3	-21.4	-3.6
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,305	6.8	0.7	4.0	18.3	2.0	0.7	7.9	4.2	1.7	-2.1	-16.1	-8.6
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,253	7.0	0.7	5.0	n/a	0.0	0.0	6.9	9.0	-0.3	-2.8	-17.2	-3.7
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,209	6.3	0.7	3.0	19.7	0.0	-0.8	-7.8	-3.3	-0.3	-3.6	-31.8	-16.0
FRASERS HOSPITALITY TRUST	FHT	호텔	1,358	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.7	0.7	62.1	20.5	-1.0	-2.1	38.1	7.8
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,103	6.9	n/a	8.1	n/a	-0.7	0.0	3.8	8.0	-1.0	-2.8	-20.2	-4.7
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	1,008	5.8	0.6	1.6	265.0	-1.2	0.0	-15.0	-7.6	-1.6	-2.8	-39.0	-20.3
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	879	8.7	0.8	7.1	n/a	0.0	3.7	0.7	2.9	-0.3	0.9	-23.3	-9.8
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	869	8.4	0.8	6.3	n/a	0.0	-2.5	6.9	-1.9	-0.3	-5.3	-17.1	-14.6
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	665	7.1	0.7	3.2	n/a	-1.0	-1.0	-16.4	-12.1	-1.3	-3.8	-40.4	-24.8
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	579	8.4	n/a	n/a	n/a	0.0	1.9	5.8	7.8	-0.3	-0.9	-18.2	-4.9
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	473	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	3.7	23.5	16.7	-0.3	0.9	-0.5	3.9
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	399	8.2	0.8	5.8	n/a	0.9	0.0	-1.7	-1.7	0.6	-2.8	-25.7	-14.5
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	370	5.5	0.5	4.8	n/a	-1.8	-6.8	0.0	-3.5	-2.1	-9.6	-24.0	-16.2
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	292	9.1	n/a	4.4	n/a	2.1	5.3	11.2	4.2	1.8	2.5	-12.8	-8.5
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	223	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-3.4	-9.5	-4.4	-0.3	-6.2	-33.5	-17.2
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	230	1.4	0.3	5.0	n/a	0.0	10.0	-15.4	7.3	-0.3	7.2	-39.4	-5.4
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	211	8.6	0.8	7.7	n/a	2.9	0.0	22.8	18.6	2.6	-2.8	-1.2	5.9
PRIME US REIT	PRIME	오피스	241	1.6	0.3	3.4	n/a	3.4	6.4	-3.7	7.6	3.1	3.6	-27.7	-5.1
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	135	n/a	0.4	-11.9	n/a	-1.3	18.8	-23.2	-14.6	-1.6	16.0	-47.2	-27.3
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	131	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	-15.0	-5.6	-0.3	-2.8	-39.0	-18.3
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	177	5.6	n/a	n/a	n/a	0.0	5.2	32.6	52.5	-0.3	2.4	8.6	39.8
DASIN RETAIL TRUST	DASIN	리테일	16	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-48.7	-37.5	n/a	n/a	-72.7	-50.2

참고: 8/29 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	1,230	3.4	1.7	6.5	-1.4	2.2	8.4	16.2	-0.4	-2.1	-5.0	5.8
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	910	4.0	1.7	7.0	-1.3	3.7	8.9	18.5	-0.3	-0.6	-4.4	8.1
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	717	4.4	1.4	5.5	1.3	4.8	-0.3	15.1	2.3	0.5	-13.7	4.7
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	805	5.3	1.2	5.6	-1.8	1.3	21.1	24.1	-0.9	-3.0	7.7	13.6
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	748	4.4	1.2	5.5	-2.0	0.7	9.0	16.9	-1.0	-3.6	-4.4	6.5
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	683	4.9	1.1	5.3	0.4	3.7	4.7	13.2	1.4	-0.6	-8.7	2.8
GLP J-REIT	3281	물류	659	4.5	1.5	6.3	-1.1	2.7	2.8	11.3	-0.1	-1.6	-10.5	0.9
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	583	n/a	1.2	4.5	-2.9	-0.2	7.6	9.5	-2.0	-4.5	-5.8	-0.9
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	511	5.7	1.5	9.2	-3.3	0.3	3.4	0.9	-2.4	-4.0	-10.0	-9.5
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	541	4.8	1.5	6.4	-2.3	-1.2	29.2	19.4	-1.4	-5.5	15.8	9.0
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	543	4.7	1.5	6.8	-0.3	5.7	23.1	25.9	0.6	1.4	9.8	15.4
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	465	3.9	1.9	6.2	-0.7	4.1	-1.5	11.5	0.3	-0.2	-14.9	1.1
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	441	5.6	1.6	9.2	2.6	4.7	15.6	22.5	3.6	0.4	2.3	12.1
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	408	4.0	1.5	7.0	-0.7	3.4	25.5	31.1	0.3	-0.9	12.2	20.7
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	352	4.3	1.2	7.6	-0.5	2.1	-3.8	4.5	0.5	-2.1	-17.2	-5.9
MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	353	n/a	1.2	4.2	2.0	6.1	-0.3	8.0	3.0	1.8	-13.6	-2.4
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	329	5.4	1.3	7.9	-0.2	3.7	4.3	12.8	0.8	-0.6	-9.0	2.4
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	311	3.7	2.0	7.5	-0.6	3.8	-6.4	5.1	0.4	-0.5	-19.7	-5.3
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	345	3.8	1.4	5.7	0.7	4.1	19.1	28.7	1.7	-0.2	5.7	18.2
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	322	4.4	1.2	5.1	0.1	4.5	17.9	23.7	1.1	0.2	4.5	13.2
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	276	5.2	1.1	5.5	-0.1	1.9	-1.9	3.8	0.9	-2.4	-15.2	-6.6
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	268	4.4	1.3	6.1	0.0	3.6	9.6	14.9	1.0	-0.6	-3.7	4.4
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	256	4.9	1.2	5.7	-2.5	-1.5	-2.7	0.4	-1.6	-5.7	-16.0	-10.1
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	269	4.4	1.9	7.6	2.1	3.8	12.3	11.7	3.1	-0.5	-1.1	1.3
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	266	4.7	1.1	5.8	-1.3	1.4	12.8	21.4	-0.3	-2.9	-0.5	11.0
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	259	4.5	1.4	7.1	0.6	3.9	3.5	20.8	1.5	-0.4	-9.9	10.3
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	243	3.8	1.5	5.7	0.0	5.4	-2.5	12.3	1.0	1.1	-15.9	1.8
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	237	5.0	1.3	7.1	0.2	1.4	2.1	12.6	1.2	-2.9	-11.3	2.2
HULIC REIT INC	3295	혼합형	239	4.8	1.2	5.6	-1.1	0.2	17.5	20.8	-0.2	-4.1	4.1	10.4
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	200	4.6	1.4	6.0	0.4	4.5	15.8	13.7	1.3	0.2	2.5	3.3
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	181	4.6	1.1	6.0	-1.8	0.7	-3.3	5.5	-0.8	-3.6	-16.7	-5.0
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	189	4.1	1.3	5.6	-0.2	3.8	15.6	25.9	0.8	-0.5	2.2	15.5
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	193	4.0	1.6	7.6	-0.8	1.5	32.3	28.2	0.2	-2.8	19.0	17.8
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	188	5.3	1.4	7.3	0.0	4.7	13.2	25.3	1.0	0.4	-0.1	14.9
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	174	4.6	1.3	8.4	0.5	3.7	20.8	29.2	1.5	-0.6	7.4	18.7
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	164	5.4	1.1	6.0	0.8	4.1	11.1	18.4	1.8	-0.2	-2.3	8.0
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	150	4.3	1.4	8.8	-1.6	0.4	13.0	20.5	-0.7	-3.9	-0.3	10.1
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	160	4.3	1.4	6.7	-1.4	1.0	24.3	27.2	-0.4	-3.3	11.0	16.8
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	163	4.4	1.1	4.1	2.8	5.4	10.0	24.8	3.8	1.1	-3.3	14.4
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	147	4.6	1.4	6.4	1.4	3.1	44.5	49.2	2.4	-1.2	31.2	38.8

참고: 8/29 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	70,113	0.9	2.9	11.1	29.3	0.5	-0.8	2.8	-3.6	0.4	-4.4	-8.0	-13.6
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	23,349	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	8.8	40.8	35.4	-0.1	5.2	29.9	25.4
Scentre Group	SCG	리테일	21,283	4.4	1.1	6.4	17.8	2.0	9.4	18.6	19.0	1.9	5.8	7.7	9.0
Stockland	SGP	혼합형	15,019	4.0	1.4	7.6	18.7	-3.9	12.9	23.5	29.2	-3.9	9.3	12.6	19.2
Vicinity Centres	VCX	리테일	11,818	4.6	1.1	6.2	17.5	0.0	6.1	16.7	23.3	-0.1	2.6	5.8	13.4
GPT Group	GPT	혼합형	10,689	4.3	1.0	6.1	16.9	-0.4	10.3	13.4	27.7	-0.4	6.7	2.5	17.7
Mirvac Group	MGR	혼합형	9,312	3.9	1.0	5.1	19.3	-2.1	5.4	15.7	25.9	-2.1	1.8	4.8	15.9
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	8,077	4.9	0.8	6.2	12.1	-1.3	6.7	4.0	12.8	-1.4	3.1	-6.9	2.8
Charter Hall Group	CHC	혼합형	11,082	2.0	3.8	13.5	28.7	-1.5	17.6	61.7	63.3	-1.6	14.0	50.8	53.3
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	3,354	4.6	0.9	4.5	20.8	-4.7	1.3	-0.4	3.0	-4.8	-2.3	-11.3	-7.0
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	3,245	5.5	1.0	5.3	18.3	-0.7	10.9	17.5	22.2	-0.7	7.3	6.6	12.2
BWP Trust	BWP	물류	2,572	5.3	0.9	4.8	19.2	-3.3	-0.8	-1.9	8.2	-3.3	-4.4	-12.8	-1.7
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,807	6.4	0.9	6.0	15.3	0.4	6.7	6.7	17.5	0.3	3.2	-4.1	7.5
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,834	5.7	1.0	6.2	15.6	-0.4	4.7	8.0	17.9	-0.5	1.1	-2.9	7.9
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	2,405	2.0	1.5	8.1	19.3	-1.0	11.7	13.5	28.8	-1.1	8.2	2.6	18.8
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,441	5.9	0.9	5.5	16.5	-1.6	9.4	15.4	33.3	-1.7	5.8	4.5	23.4
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	2,132	4.8	0.9	4.5	19.1	-2.0	6.0	6.7	19.1	-2.1	2.4	-4.2	9.2
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,871	8.1	0.8	6.6	10.8	-1.6	2.1	-0.4	4.2	-1.7	-1.5	-11.3	-5.8
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,747	6.3	0.9	5.8	15.9	0.4	6.0	1.5	13.7	0.3	2.4	-9.4	3.8
Arena REIT	ARF	혼합형	1,627	4.5	1.2	5.8	21.7	0.0	10.1	1.8	4.1	-0.1	6.5	-9.1	-5.9
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	1,254	4.5	0.9	4.1	21.9	0.0	13.4	23.4	31.5	-0.1	9.8	12.5	21.5
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,165	6.7	0.8	n/a	11.1	1.1	7.2	7.2	17.1	1.1	3.6	-3.7	7.1
Abacus Property Group	ABG	오피스	1,095	7.0	0.7	4.8	13.8	-5.4	3.8	0.4	11.4	-5.5	0.2	-10.5	1.4
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	892	5.8	0.8	5.4	15.6	-2.1	0.4	1.4	9.3	-2.2	-3.2	-9.4	-0.6
Centuria Office REIT	COF	오피스	744	8.1	0.7	6.8	10.6	0.0	-1.2	2.9	13.2	-0.1	-4.8	-8.0	3.2
Rural Fund Group	RFF	혼합형	758	6.0	0.7	4.1	n/a	-0.8	8.1	-5.1	12.1	-0.8	4.5	-16.0	2.1
Aspen Group	APZ	혼합형	983	2.3	1.6	12.9	12.8	2.8	8.2	102.8	76.4	2.8	4.6	91.9	66.4
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	407	5.5	0.5	4.7	9.5	-5.1	-4.5	-39.3	-27.5	-5.2	-8.1	-50.2	-37.4
Carindale Property	CDP	리테일	457	5.1	0.8	5.2	14.9	2.6	10.0	26.9	16.0	2.5	6.4	16.0	6.0
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	423	6.7	0.8	5.8	14.9	-0.6	4.4	9.6	4.4	-0.7	0.8	-1.2	-5.6
GDI Property Group	GDI	오피스	370	7.3	n/a	4.7	10.7	-4.2	2.2	2.2	19.1	-4.3	-1.4	-8.7	9.2

참고: 8/29 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	107,015	6.4	0.6	3.8	15.4	-2.4	-3.4	12.3	26.1	0.6	-5.7	-27.1	1.1
Champion REIT	2778	오피스	12,283	7.3	0.3	1.8	n/a	-1.9	-4.7	8.6	16.8	1.0	-7.0	-30.8	-8.3
Fortune REIT	778	리테일	9,711	7.5	0.4	2.4	n/a	-1.2	-2.8	13.4	20.8	1.7	-5.1	-26.0	-4.2
Yuexiu REIT	405	혼합형	4,833	7.3	0.3	0.7	n/a	0.0	5.6	-2.1	-2.1	2.9	3.3	-41.5	-27.1
Sunlight REIT	435	혼합형	3,729	8.6	0.3	n/a	n/a	-7.2	-0.5	15.2	18.3	-4.3	-2.8	-24.2	-6.7
Hui Xian REIT	87001	혼합형	3,091	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.0	-13.8	1.0	1.0	1.0	-16.1	-38.4	-24.0
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	2,534	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	1.2	-10.0	-8.6	2.9	-1.1	-49.4	-33.6
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,319	9.4	0.7	5.7	n/a	-5.3	-3.4	3.6	-8.6	-2.4	-5.7	-35.8	-33.6
Prosperity REIT	808	오피스	2,135	8.5	0.4	2.1	n/a	-0.7	3.7	-2.1	13.7	2.2	1.4	-41.5	-11.3
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,534	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.7	3.8	10.6	11.5	2.2	1.5	-28.8	-13.5
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,319	7.4	0.1	1.0	n/a	-2.4	-10.0	-12.0	-13.8	0.5	-12.3	-51.4	-38.8

참고: 8/29 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	8,486	4.9	0.7	4.3	17.4	-3.1	-0.6	-28.0	-10.6	-1.6	-1.9	-37.7	-23.0
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,127	7.3	0.6	7.1	11.0	-4.2	-3.4	-12.0	-5.1	-2.7	-4.7	-21.7	-17.5
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	3,416	5.5	0.7	6.3	14.9	-5.1	-6.2	-27.1	-13.5	-3.7	-7.6	-36.8	-25.9
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,316	6.5	0.9	8.7	14.9	-4.1	-2.4	-9.7	2.3	-2.6	-3.7	-19.4	-10.1
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	3,353	6.8	0.6	5.5	11.8	-3.5	-3.2	-18.4	-6.9	-2.0	-4.5	-28.1	-19.3
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	3,443	5.8	0.7	7.7	15.8	-2.6	0.1	-14.7	4.6	-1.2	-1.2	-24.4	-7.8
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,664	2.7	0.7	2.2	32.4	-2.3	-6.3	-0.7	16.3	-0.9	-7.6	-10.4	3.9
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	1,909	4.8	0.5	3.1	16.5	-3.2	-9.7	-27.2	-13.2	-1.8	-11.0	-36.9	-25.6
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	1,791	5.0	0.7	7.5	16.0	-2.8	-1.6	-27.9	-5.2	-1.3	-2.9	-37.6	-17.6
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	1,557	6.9	1.0	7.0	13.7	-1.8	-3.6	14.7	24.7	-0.4	-4.9	5.0	12.3
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,374	4.8	0.6	6.1	15.8	-3.6	-5.4	-27.2	-2.3	-2.2	-6.7	-36.9	-14.7
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,296	7.6	0.9	8.9	13.1	-2.3	-4.5	-4.9	-1.4	-0.9	-5.8	-14.6	-13.8
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,537	5.3	1.1	9.2	13.8	-1.1	-1.1	3.8	29.4	0.4	-2.4	-5.8	17.0
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,523	5.7	0.8	6.8	14.1	-1.8	-2.5	1.1	2.6	-0.4	-3.8	-8.6	-9.8
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,241	2.6	0.6	1.1	55.5	-5.0	-6.7	-9.2	6.1	-3.5	-8.0	-18.9	-6.3
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	976	7.8	n/a	n/a	12.6	-1.0	-2.0	5.7	15.0	0.4	-3.3	-4.0	2.6
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	769	7.1	0.5	1.7	11.7	-3.0	0.8	-35.2	-18.5	-1.6	-0.6	-44.8	-30.9
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	553	4.2	n/a	n/a	24.0	-3.8	-5.1	6.3	-6.5	-2.4	-6.4	-3.3	-18.9
URBAN LOGISTICS REIT PLC	SHED	산업용	n/a	n/a	n/a	4.6	n/a	n/a	n/a	29.8	52.3	n/a	n/a	20.1	39.9
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	593	6.2	n/a	9.9	15.4	-1.4	-2.1	14.6	13.8	0.0	-3.5	5.0	1.4
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	600	4.4	0.7	n/a	19.6	-3.6	-6.9	-6.7	8.1	-2.2	-8.2	-16.4	-4.3
CARE REIT PLC	CRT	헬스케어	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	21.3	32.6	n/a	n/a	11.6	20.2
WAREHOUSE REIT PLC	WHR	산업용	480	5.7	n/a	n/a	n/a	-0.5	-1.4	30.3	43.8	0.9	-2.7	20.7	31.4
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	389	5.0	0.8	n/a	n/a	-1.9	-4.0	-0.4	15.9	-0.4	-5.3	-10.1	3.5
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	352	7.9	n/a	n/a	n/a	-3.5	-3.5	-4.0	-1.2	-2.1	-4.9	-13.7	-13.6
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	311	8.6	0.7	6.0	9.3	-1.4	2.7	-6.3	-0.5	0.1	1.4	-16.0	-13.0
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	240	n/a	n/a	n/a	n/a	-4.8	-5.7	0.9	-3.4	-3.3	-7.0	-8.8	-15.9
HELICAL PLC	HLCL	리테일	262	1.5	0.6	5.8	n/a	-5.8	-4.5	-1.6	22.5	-4.3	-5.8	-11.3	10.1
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	268	8.5	n/a	n/a	n/a	0.0	-1.0	5.3	14.5	1.4	-2.3	-4.4	2.1
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	201	8.6	n/a	n/a	n/a	0.2	3.0	-5.3	7.6	1.6	1.7	-15.0	-4.8
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	162	7.8	0.9	n/a	n/a	-2.5	-3.2	10.4	1.6	-1.0	-4.5	0.7	-10.8

참고: 8/29 종가 기준, Relative return은 FTSE100 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg

Compliance notice

- 본 조사분석자료의 애널리스트는 2025년 8월 29일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 2025년 8월 29일 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

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