2025. 9. 15.

대체투자 Weekly

담보대출 금리 하락을 누리는 리츠

리서치센터 리포트 바로가기

▶ **리서치센터 대체투자팀** | 2025년 9월 셋째 주

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

I. 국내 부동산/인프라

"대출금리 하락" 대출 금리 하락세가 두드러집니다. 9월, 미 금리 인하 가능성을 선반영하며 국내 대출 시장도 영향을 받고 있습니다. 금융권이 보수적이던 물류센터 시장에도 변화가 있습니다. 우량 물류센터는 4%대 초반에 대출 금리가 형성되었고 프라임 오피스는 3.8%까지 하락했습니다. 2023년 대비 200bp 이상 급락입니다. 이 기조가 이어진다면 2026년 오피스 담보대출 금리는 3%대 중반으로 하락할 전망입니다. 일부 리츠는 조기 리파이낸싱과 짧은 만기로 금리 하락을 누리고 있습니다. 롯데리츠는 25일, 1년물 500억원의 회사채 수요예측 예정인데 금리하락이 지속될 것으로 보아 짧은 만기를 택했습니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
디앤디플랫폼리츠	**(9/12) 세미콜론 문래의 본격적인 매각 절차 돌입** • 삼정KPMG, 에스원을 매각 주관사로 선정 • 현재 국내외 기관/운용사 20곳이 관심 표명으로 보도됨 • 매각 시 2천억원 이상의 투자원본은 수송스퀘어 우선주B 매입 계획(870억원), 그 외에도 신규 투자 검토	• 세미콜론 문래는 디앤디플랫폼리츠의 IPO 자산으로 투자원본 2,200억원. 매각 차익 기대 • 10%의 capital gain 가정 시 처분이익 배당은 300~400원으로 예상(2024년 DPS 277원) • 양질의 자산으로 capital recycling이 긍정적
제이알글로벌리츠	**(9/12) 환헤지 재계약으로 150억원의 환차익 발생** • 2월, 달러 헤지 정산금 295억원 납입, 7월에는 유로 헤지 계약을 3개월 조기 롤오버하며 환정산금 524억원 납입 • 2024년 리파이낸싱에서 기준 원/유로는 1,500원, 7월 환헤지 계약은 1,600원에 이뤄져 150억원의 환차익 발생	• 벨기에 자산의 대출 만기는 2027년 말, 리파이낸싱 과정에서 DPS 급감 타격. 이에 환정산금 부담까지 덮침 • ECB 금리 인하로 조기 리파이낸싱 검토 중
태영건설	**(9/12) 워크아웃 과정에서 PF 부실 정리로 정상화 속도** • 의정부 오피스텔 PF사업 정리, 브릿지론 단계에서 청산 • 보증채무 450억원 중 143억원 현실화, 이 채무를 주식으로 변제, 사업장 정리에 따라 떠안은 채무를 출자전환 방식으로 대주에 상환하게 됨, 현금 대신 주식으로 채무 변제	• 기업구조개선 계획에 따라 순조로운 PF 사업장 정리, 7월말 기준 16개 사업장 준공, 24개 청산 • PF위기로 한계에 직면했던 시공사의 불확실성 해소 수순
Sector	**News**	**Implication**
인프라	**(9/12) 이지스, ESS에 투자하는 블라인드펀드 2호 조성** • 상반기 수주한 양주 YH파워 수소발전(18.92MW), 전남읍동 ESS(27MW)가 우선 편입자산 • 코어에너지인프라펀드(CEIF) 2호는 1호 출자자인 은행/보험사에 1곳이 추가되며 총 3개 기관이 참여	• 최근 재생에너지 사업성이 개선되며 재무적 투자자의 관심 증대 • 상하반기 ESS 경쟁 입찰이 각각 열리므로 재생에너지 블라인드펀드에 주요 자산 확보 움직임이 빨라질 것
신탁업	**(9/12) 신탁사, 2분기 기준 부채비율 102.6%로 상승** • 14개 신탁사는 2분기, 1,343억원의 순손실 기록, 신탁보수는 전년 대비 30% 감소 • 신탁계정대는 8.5조원(자본의 1.5배), 2년 전보다 2배 증가	• 신탁사들은 선제적으로 충당금 적립, 지속적인 유동성 관리 • 그러나 책준 후유증이 길어지며 신탁사의 실적 침체 장기화 • 상장사인 한국토지신탁의 부채비율 81.8%, 한국자산신탁 63.2%로 상대적으로 건전성 양호

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	1,489	5.3	1.2	4.0	15.7	0.6	3.7	-5.0	15.7	-5.4	-1.6	-37.0	-25.8
디앤디플랫폼리츠	297	7.7	1.0	3.2	18.6	2.4	2.9	-9.4	14.3	-3.5	-2.4	-41.4	-27.2
ESR켄달스퀘어리츠	1,153	5.9	1.0	3.0	18.7	3.2	5.8	-10.6	10.1	-2.7	0.4	-42.6	-31.4
신한알파리츠	688	6.1	1.5	3.7	29.4	1.8	1.4	-1.7	0.9	-4.2	-3.9	-33.7	-40.6
롯데리츠	1,167	5.9	1.0	2.5	17.4	2.3	2.1	6.0	32.5	-3.7	-3.2	-26.0	-9.1
제이알글로벌리츠	599	7.6	n/a	n/a	n/a	5.6	16.7	-15.7	10.2	-0.4	11.4	-47.7	-31.3
이리츠코크렙	298	7.4	1.4	7.4	13.3	0.9	6.6	-11.1	14.7	-5.1	1.3	-43.1	-26.8
이지스밸류리츠	216	8.1	0.5	6.7	2.8	2.4	-3.8	-21.2	-4.3	-3.5	-9.1	-53.2	-45.8
이지스레지던스리츠	147	7.5	0.5	15.0	3.5	0.4	-1.2	-0.5	4.3	-5.6	-6.5	-32.5	-37.2
KB스타리츠	391	9.3	1.0	4.7	n/a	-1.3	-0.9	-12.0	-0.9	-7.2	-6.2	-44.0	-42.4
코람코라이프인프라	428	7.5	1.0	7.4	8.4	0.6	0.9	-6.8	7.7	-5.4	-4.4	-38.8	-33.8
NH올원리츠	144	9.7	0.7	6.3	15.5	-0.2	3.5	-11.4	-2.2	-6.1	-1.9	-43.4	-43.7
미래에셋글로벌리츠	111	9.2	0.7	1.1	n/a	2.2	2.6	-7.4	8.9	-3.8	-2.8	-39.4	-32.6
삼성FN리츠	396	6.2	0.9	3.5	23.8	0.6	1.8	-12.8	-5.5	-5.4	-3.6	-44.8	-47.1
한화리츠	724	6.7	0.9	1.8	n/a	1.8	1.5	-18.8	15.8	-4.2	-3.8	-50.8	-25.7
신한서부티엔디리츠	195	7.6	0.7	3.7	10.7	-1.2	-5.1	-7.9	-0.3	-7.1	-10.4	-39.9	-41.8
코람코더원리츠	247	1.5	1.3	5.6	16.3	7.2	10.3	20.3	9.4	1.3	5.0	-11.7	-32.1

참고: 9/12 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	5.3%	5.4%
ESR켄달스퀘어리츠	-	138	-	138	276	278	5.9%	5.9%
디앤디플랫폼리츠	130	-	130	-	260	265	7.7%	7.9%
롯데리츠	-	117	-	123	240	271	5.9%	6.7%
신한알파리츠	173	-	174	-	347	355	6.1%	6.2%
이지스밸류리츠	171	-	171	-	342	342	7.4%	7.4%
코람코라이프인프라리츠	-	164	-	164	328	328	7.5%	7.5%
코람코더원리츠	94	90	60	85	329	335	5.4%	5.5%
맥쿼리인프라	-	380	-	380	760	770	6.6%	6.6%
이지스레지던스리츠	-	150	-	150	300	300	7.4%	7.4%
한화리츠		135		135	270	270	6.7%	6.7%
신한서부티엔디리츠	-	130	-	130	260	280	7.6%	8.2%
KB발해인프라		325		325	650	650	7.7%	7.7%

참고: 9/12 종가 기준/자료: FnGuide, 삼성증권

1. 4 Upcoming events

종목	내용	비고
롯데리츠	회사채 발행	9월 25일, 1년물 회사채 500억원 규모 수요 예측
이지스밸류리츠	유상증자	10월 17일 확정 발행 가액 결정, 10월 22~23일 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	5,551	6.6	1.6	10.7	0.2	-0.1	-2.8	9.4	-5.8	-5.4	-34.9	-32.1
한국자산신탁	300	6.1	0.3	3.8	3.4	0.2	-16.5	-12.0	-2.6	-5.1	-48.5	-53.5
SK디앤디	192	5.8	0.3	5.3	1.2	6.2	13.8	42.5	-4.8	0.9	-18.2	1.0
아이에스동서	616	7.4	0.4	4.7	4.1	5.5	-8.1	-2.4	-1.9	0.2	-40.1	-43.9

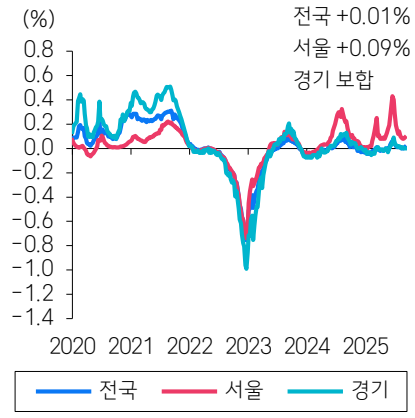
참고: 9/12 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률/자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.09% 상승. 서울 주요 핵심지를 비롯해 경기 및 인천 지역 상승세 지속되며 전주 대비 상승폭 확대
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.07% 상승. 8월 월간 전국 변동률은 전월 대비 상승폭 확대, 지방에서도 약세를 나타낸 지역은 없었음
분양시장	9월 셋째 주, 전국 4개 단지 1,749 가구 분양 예정. "9.7 주택공급대책" 발표로 일정 눈치보기 반영되며 전주 대비 절반 이상 감소

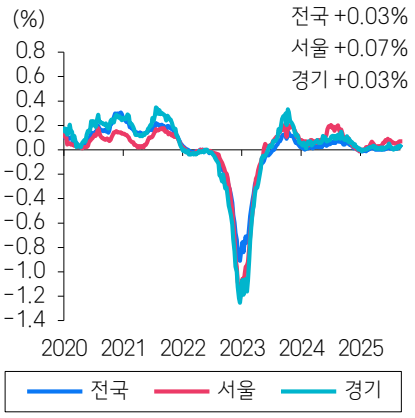
자료: 부동산원(9/12 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



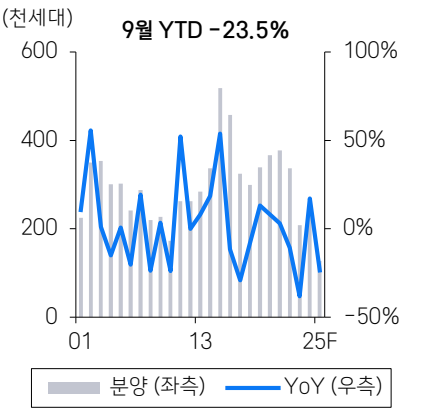
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



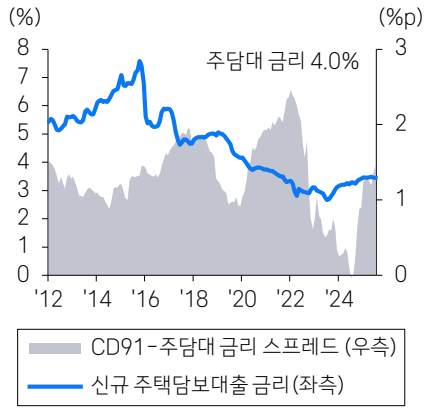
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



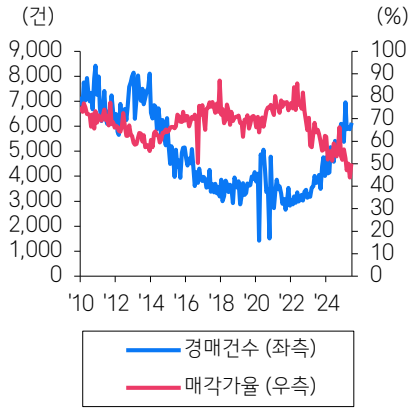
자료: R114, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



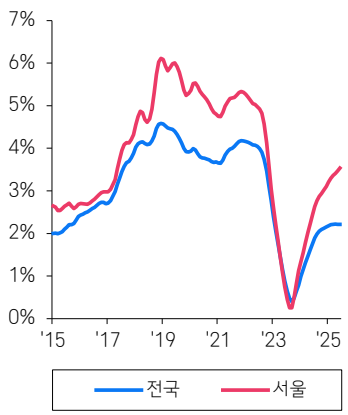
참고: 7월 말 기준
자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 부동산/인프라

사모대출에 혼재된 신호들: 영국/유럽 기관 포트폴리오의 주요 자산으로 사모대출이 편입되고 있습니다. 개인을 겨냥한 에버그린 펀드와 BDC 증가 등 사모대출은 지역과 상품 구조가 다양화되며 성장하는 추세입니다. 미국의 CalPERS, Texas PSF 등 주요 연기금은 포트폴리오에 사모대출 비중을 8% 이상 설정한 반면 일부 연기금은 비중을 줄이는 모습도 나타납니다. 관세정책과 지정학 리스크로 대출 조건(looser covenants), 차주의 재무상태 약화 가능성이 지적됩니다. 2023~2024년 고성장한 사모대출의 확장성은 높지만 리스크 관리 역시 중요한 시점입니다. 그럼에도 사모대출은 대체투자 시장에 큰 축으로 기능할 것임은 분명합니다.

2.1 Valuation & Returns - Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	1.0	3.9	-0.4	9.5	-0.6	1.8	-17.4	-2.4
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	1.8	4.2	4.9	8.0	0.2	2.1	-12.1	-3.9
SPGTINDTR INDEX	인프라	1.8	-0.1	18.0	14.7	0.2	-2.2	0.9	2.8
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	1.3	0.4	15.3	7.8	-0.3	-1.7	-1.8	-4.1
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	1.9	10.5	7.4	-1.6	-0.1	-6.5	-4.5
SPGSCITR INDEX	원자재	1.3	3.2	12.8	5.6	-0.3	1.1	-4.3	-6.4
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	3.5	2.1	n/a	n/a	-13.5	-9.9
BITCOIN INDEX	비트코인	4.7	-0.3	95.2	24.8	3.1	-2.4	78.2	12.9

참고: 9/12 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 1.0% 상승, S&P 500 지수(1.6%)를 0.6% 하회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 0.3% 상승
섹터별 성과	데이터센터 〉 오피스 〉 넷리스 〉 산업용 〉 헬스케어 〉 리테일 〉 숙박 〉 주거 〉 셀프 스토리지 순 성과
국가별 성과	싱가포르 리츠가 2.6% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠는 1.9% 상승하며 코스피 지수(5.9%)를 4.1%p 하회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
미국		
오피스 리츠	**(9/12) 2분기 임대 계약량, 경기 침체 이전의 평균 상회** • 7개 오피스 리츠는 2분기 실적 시즌에 연간 FFO 가이던스 상향, 이는 10년 만에 가장 높은 수치 • SL그린은 매디슨애비뉴 346과 인근 이스트 44번가 11번지 부지를 1.6억 달러에 인수한다고 발표하며 주가 급등	• 오피스 리츠들은 부지 개발에 나서 프라임 오피스 개발을 재개하는 신호 • 주요 오피스 리츠들의 신규 임대 계약 량은 2025년 2분기, 코로나 19 이전인 2017~2019년 수준으로 상승
주택	**(9/5) Freddie Mac에 따르면 주택담보대출 금리 하락 지속** • 30년 고정 주택담보대출 평균 금리는 6.5%로 하락세지만 전년 동기 대비 여전히 15bp 가량 높은 수준 • 금리 하락으로 재융자가 가능한 주택 보유자 수가 증가, 최근 리파이낸싱을 위한 신청 비중은 47%로 10월 이후 최고치	• 장기간 높은 모기지 금리로 주택 구매 활동 둔화 • 그러나 관세 우려로 일자리 축소가 촉발, 금리 인하 가능성이 높아지며 주택담보대출 금리도 서서히 하락 압력이 높아짐

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	1.0	3.9	-0.4	9.5	-0.1	0.2	-1.4	-2.0
TEREEE INDEX	유럽	5.9	0.7	7.9	0.2	-2.8	-7.9	7.4	0.2	-0.4	-4.5	-10.3
ERASA INDEX	아시아	4.2	1.2	5.8	1.4	1.2	5.6	13.8	-1.8	-2.9	-2.9	-1.2
TERNAU INDEX	미국	4.0	1.6	4.3	0.6	4.7	-2.7	4.7	0.0	-0.0	-0.0	-0.1
ERGLJPJ Index	일본	4.6	1.4	6.4	2.6	2.1	10.5	17.3	-0.5	-1.7	-12.9	-10.4
TERGLSGL Index	싱가포르	5.5	1.0	4.9	2.6	6.2	5.4	16.5	0.1	0.4	-2.1	-1.8
TERGLCAL Index	캐나다	5.1	0.8	3.8	0.2	3.1	-3.2	14.2	0.0	-0.1	-2.0	-1.5
TENUKRE INDEX	영국	5.9	0.7	7.8	-0.4	-3.4	-18.3	-3.1	0.0	0.2	-0.1	0.4
TERGLHKL INDEX	홍콩	6.6	0.6	1.7	2.6	0.7	21.6	33.5	-1.6	-3.5	-10.6	-0.8
TERGLAUA Index	호주	3.1	1.5	7.3	2.0	1.6	9.6	14.9	-0.1	-0.9	0.4	0.2

참고: 9/12 종가 기준, Relative return은 각국 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg, 삼성증권

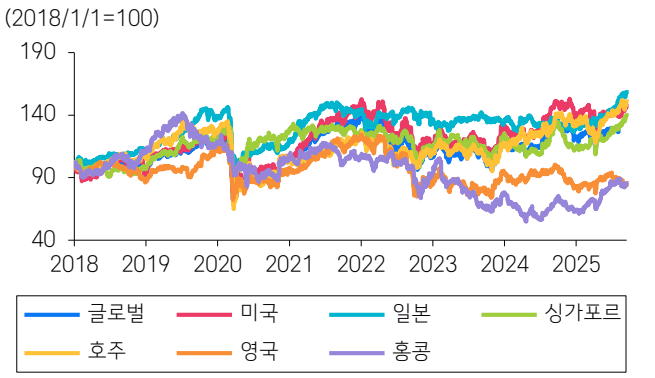
2.5 주요국 리츠별 성과

(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	Digital Realty Trust Inc	Iron Mountain Inc	VORNADO REALTY TRUST	Weyerhaeuser Co	REGENCY CENTERS CORP	MID-AMERICA APARTMENT COMM
섹터	데이터센터	셀프 스토리지	오피스	목재	리테일	주거용
Chg	6.3	4.9	4.1	-4.8	-3.2	-2.2
J-REIT	NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	INVINCIBLE INVESTMENT CORP	LASALLE LOGIPORT REIT	DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT
섹터	주거용	주거용	호텔	호텔	산업용	혼합형
Chg	6.0	5.8	5.7	-3.5	-2.9	-1.3
S-REIT	PRIME US REIT	KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	MANULIFE US REAL ESTATE INV	LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	CAPITALAND INDIA TRUST
섹터	오피스	오피스	혼합형	리테일	리테일	혼합형
Chg	23.0	10.6	10.5	-11.8	-3.5	-3.4
HK-REIT	Regal Real Estate Investment	Champion REIT	Fortune REIT	Hui Xian REIT	Yuexiu REIT	Yuexiu REIT
섹터	호텔	오피스	리테일	혼합형	혼합형	혼합형
Chg	7.5	7.4	7.2	-2.0	0.0	0.0
UK-REIT	PRS REIT PLC/THE	HAMMERSON PLC	CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	DERWENT LONDON PLC	HELICAL PLC	WORKSPACE GROUP PLC
섹터	주거용	리테일	혼합형	리테일	리테일	리테일
Chg	6.9	4.8	4.3	-3.6	-3.5	-3.3
A-REIT	Cromwell Property Group	Centuria Industrial REIT	Scentre Group	Healthco Healthcare and Wellness REIT	Arena REIT	National Storage REIT
섹터	혼합형	산업용	리테일	헬스케어	혼합형	셀프 스토리지
Chg	6.7	3.3	3.4	-4.7	-1.7	-1.2

참고: 9/12 종가 기준
자료: Bloomberg, 삼성증권

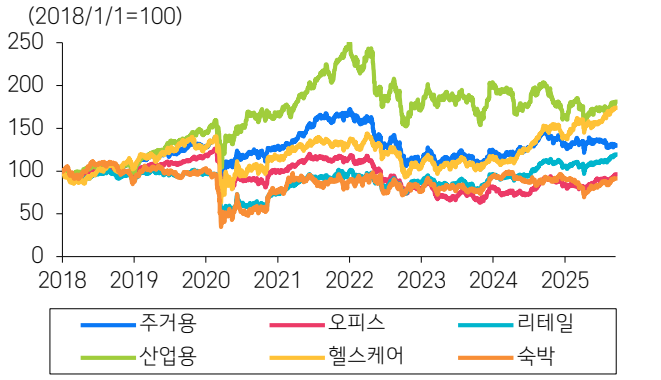
IV. Datapack – 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



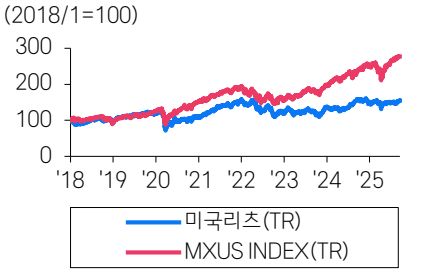
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

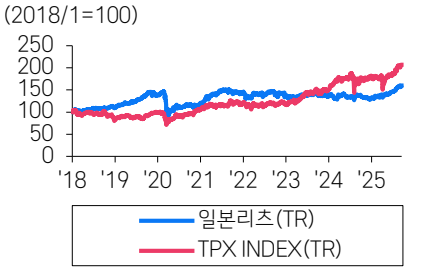


자료: Bloomberg, 삼성증권

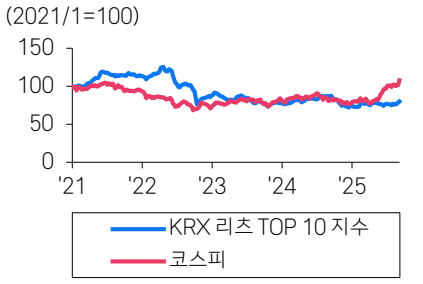
US REIT와 주식시장 total return



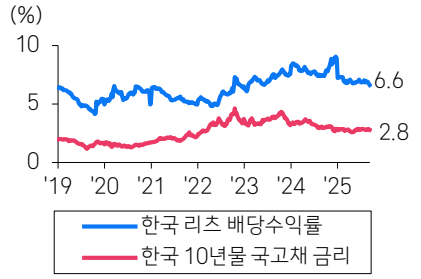
J-REIT와 주식시장 total return



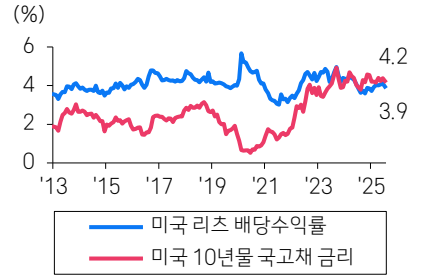
국내 리츠와 주식시장 total return



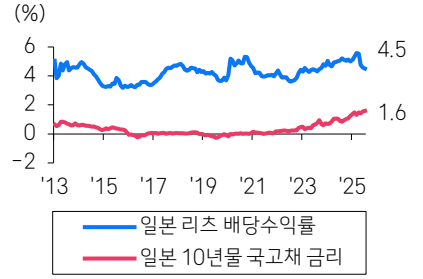
한국 리츠 배당수익률



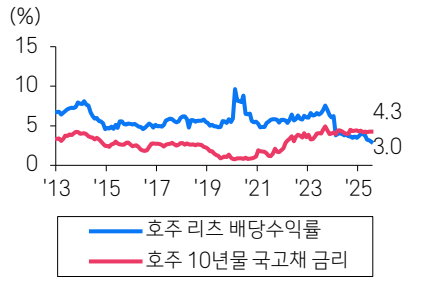
미국 리츠 배당수익률



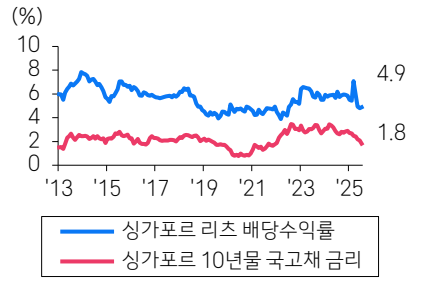
일본 리츠 배당수익률



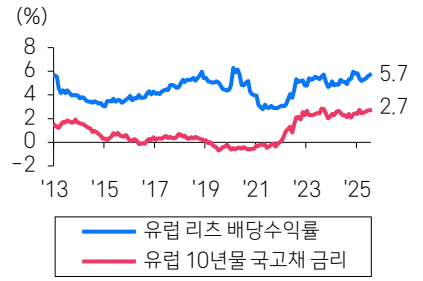
호주 리츠 배당수익률



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	109,528	3.5	1.9	4.4	20.0	1.5	9.0	-11.3	9.1	-0.1	7.2	-28.3	-2.8
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	91,346	3.5	18.7	74.7	22.6	-1.6	-4.1	-18.2	6.4	-3.2	-5.9	-35.2	-5.6
Welltower Inc	WELL	헬스케어	113,119	1.7	2.9	3.3	33.2	0.8	4.5	30.4	34.2	-0.8	2.7	13.3	22.3
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	77,177	2.4	5.5	10.9	27.7	1.9	1.7	-9.5	-16.4	0.3	-0.1	-26.5	-28.3
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	51,288	4.2	10.4	26.7	17.4	-1.8	4.1	-18.6	-2.4	-3.4	2.3	-35.6	-14.3
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	59,575	4.7	27.6	90.4	14.7	0.1	6.0	11.2	6.0	-1.5	4.2	-5.8	-6.0
Realty Income Corp	O	리테일	55,233	5.3	1.4	3.1	14.1	1.9	4.5	-3.7	13.1	0.3	2.7	-20.7	1.2
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	60,315	2.8	2.6	4.7	24.1	6.3	4.4	9.2	-2.2	4.7	2.6	-7.9	-14.1
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	41,539	5.0	n/a	-60.3	24.2	-0.8	-5.6	-19.7	5.1	-2.4	-7.4	-36.8	-6.8
VICI Properties Inc	VICI	카지노	35,361	5.3	1.3	10.5	12.5	-1.3	1.7	-2.4	13.5	-2.9	-0.1	-19.4	1.6
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	31,233	4.4	2.4	7.3	18.1	-0.1	7.7	-17.3	-1.6	-1.7	5.9	-34.3	-13.6
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	27,786	3.6	2.2	6.6	17.1	-0.1	3.1	-16.9	-11.3	-1.7	1.3	-33.9	-23.2
VENTAS INC	VTR	헬스케어	31,690	2.8	2.9	1.6	20.2	2.7	3.3	7.2	18.4	1.1	1.5	-9.9	6.5
Equity Residential	EQR	주거용	25,373	4.2	2.4	6.4	16.7	-0.6	4.6	-14.9	-7.4	-2.1	2.8	-31.9	-19.4
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	28,557	3.2	n/a	-80.4	27.4	4.9	5.8	-17.4	-8.0	3.3	4.0	-34.4	-20.0
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	21,473	2.2	n/a	-19.7	16.3	1.1	-7.8	-17.7	-1.9	-0.5	-9.6	-34.7	-13.8
Weyerhaeuser Co	WY	목재	17,966	3.4	2.0	2.3	88.9	-4.8	-5.3	-23.3	-11.5	-6.4	-7.1	-40.3	-23.5
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	18,519	3.8	1.9	4.9	15.7	-0.1	-0.1	-18.4	-5.5	-1.7	-1.9	-35.4	-17.5
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	16,648	4.3	3.0	8.2	16.2	-2.2	1.5	-14.4	-8.0	-3.8	-0.2	-31.5	-19.9
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	17,202	3.8	3.2	9.1	16.7	-0.4	4.3	-15.0	-6.4	-2.0	2.5	-32.0	-18.4
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	14,688	6.2	0.8	3.2	9.2	0.3	14.0	-31.7	-12.9	-1.3	12.2	-48.8	-24.9
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	16,270	5.0	3.0	4.0	19.7	0.1	2.2	-11.9	5.7	-1.4	0.4	-28.9	-6.2
UDR INC	UDR	주거용	12,714	4.5	4.3	5.9	15.3	-1.8	0.8	-18.6	-11.6	-3.4	-1.0	-35.6	-23.6
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	12,564	6.7	1.6	1.9	9.9	-1.7	6.1	-19.9	-10.8	-3.3	4.3	-37.0	-22.8
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	13,599	6.4	2.8	18.0	13.2	-0.8	4.7	-6.9	-0.2	-2.4	2.9	-23.9	-12.2
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	15,214	4.5	1.5	4.8	13.0	-1.6	5.8	-6.8	-4.4	-3.2	4.0	-23.8	-16.4
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	13,354	4.0	2.0	6.3	15.6	-3.2	0.3	-4.5	-3.5	-4.8	-1.5	-21.5	-15.5
WP CAREY INC	WPC	혼합형	15,045	5.2	1.9	7.3	17.0	0.9	5.4	8.6	26.1	-0.7	3.6	-8.5	14.2
Lineage, Inc.	LINE	산업용	9,560	5.1	1.2	1.6	18.2	3.0	3.9	-49.8	-28.6	1.4	2.1	-66.8	-40.6
AMERICAN HOMES 4 RENT-A	AMH	주거용	12,659	3.5	2.0	3.2	18.3	-2.1	-1.3	-17.0	-8.8	-3.7	-3.1	-34.0	-20.7
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	11,916	3.4	7.0	22.2	20.1	-0.4	2.0	-19.4	-7.7	-2.0	0.2	-36.4	-19.6
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	11,701	3.8	2.8	3.8	16.1	-1.7	3.3	-12.8	-5.6	-3.2	1.5	-29.8	-17.6
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	14,126	12.7	1.2	15.5	n/a	-0.4	5.6	7.6	20.2	-2.0	3.8	-9.5	8.3
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	12,916	4.9	16.0	63.2	14.3	-0.3	5.3	-1.4	4.8	-1.9	3.5	-18.5	-7.1
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	12,101	5.1	1.9	9.0	8.9	1.0	10.1	1.0	0.5	-0.6	8.3	-16.0	-11.5
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	12,223	4.8	2.6	5.5	11.2	0.5	18.4	-3.6	3.8	-1.1	16.6	-20.6	-8.2
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	12,532	6.3	2.5	10.6	14.7	-1.5	4.0	4.6	12.2	-3.1	2.2	-12.5	0.3
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	9,393	5.1	3.4	12.3	15.9	-1.3	4.9	-23.7	-3.9	-2.9	3.1	-40.8	-15.8
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	8,904	3.4	2.5	7.5	18.7	-0.7	3.1	-11.0	4.0	-2.3	1.3	-28.0	-7.9
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	10,605	14.1	1.2	18.5	n/a	-1.8	5.9	-1.6	10.5	-3.4	4.1	-18.7	-1.4
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	10,262	4.0	1.2	4.2	18.2	1.1	14.7	-14.3	12.2	-0.5	12.9	-31.3	0.2
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	8,769	4.4	2.8	9.5	14.2	-1.0	8.4	-13.4	-9.2	-2.6	6.7	-30.4	-21.1
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	8,090	4.2	1.4	3.5	17.4	0.1	1.3	-4.7	3.8	-1.5	-0.5	-21.7	-8.2
NNN REIT INC	NNN	리테일	8,121	5.5	1.9	8.6	12.7	-0.8	4.6	-11.8	5.3	-2.3	2.8	-28.8	-6.6
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	8,568	4.1	2.9	9.7	12.5	-0.7	6.1	-0.1	0.5	-2.3	4.3	-17.1	-11.4
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	6,910	3.4	2.7	7.9	17.8	-0.1	7.6	-7.4	4.1	-1.7	5.8	-24.4	-7.8
VORNADO REALTY TRUST	VNO	오피스	8,252	1.7	1.6	4.2	18.6	4.1	16.0	18.1	2.2	2.5	14.2	1.1	-9.7
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	6,909	4.1	0.9	9.3	14.5	-1.9	4.2	-9.4	7.2	-3.5	2.4	-26.5	-4.7
TERRENO REALTY CORP	TRNO	산업용	6,049	3.4	n/a	6.1	22.7	-0.9	8.2	-15.8	-1.0	-2.5	6.4	-32.8	-12.9

참고: 9/12 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	17,788	4.7	1.1	5.4	21.7	3.5	5.9	9.9	21.2	2.7	3.8	-12.1	6.5
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	13,089	5.4	1.2	6.5	21.0	2.5	4.8	-2.4	10.5	1.7	2.7	-24.3	-4.2
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	6,418	6.7	0.9	4.8	29.3	2.4	8.6	-13.1	-0.8	1.6	6.6	-35.0	-15.5
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	7,490	5.7	0.8	4.2	21.8	2.2	4.4	-2.1	17.4	1.3	2.4	-24.0	2.7
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	6,105	6.4	1.2	7.3	14.3	2.4	7.0	-15.1	-3.2	1.5	4.9	-37.0	-17.9
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,327	4.3	1.5	6.9	20.2	1.3	2.6	8.4	8.3	0.4	0.5	-13.5	-6.4
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,830	5.1	1.0	4.6	23.3	1.7	6.2	1.0	13.0	0.8	4.2	-20.9	-1.7
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	3,942	4.8	0.7	2.7	26.8	2.3	6.3	3.1	14.5	1.4	4.3	-18.9	-0.2
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,500	6.7	0.8	4.1	18.3	2.2	4.6	-2.1	5.2	1.4	2.5	-24.1	-9.5
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	FLT	산업용	3,589	6.3	0.8	4.3	39.6	2.2	6.7	-18.8	8.0	1.3	4.7	-40.7	-6.7
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	3,929	5.4	0.8	3.0	27.3	3.6	6.3	7.4	16.1	2.7	4.3	-14.5	1.4
PARAGON REIT	PGNREIT	리테일	n/a	n/a	n/a	4.4	n/a	n/a	n/a	12.7	10.8	n/a	n/a	-9.2	-3.9
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	PREIT	헬스케어	2,812	3.6	1.7	8.9	n/a	3.1	4.9	7.5	14.9	2.2	2.8	-14.5	0.2
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	2,339	7.3	1.1	5.9	n/a	3.2	5.4	2.1	14.1	2.3	3.4	-19.8	-0.6
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	1,902	5.8	0.6	3.0	n/a	3.0	6.2	9.5	21.1	2.1	4.1	-12.4	6.4
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,557	6.5	0.8	5.3	n/a	-3.4	-2.5	0.9	7.5	-4.2	-4.6	-21.1	-7.2
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,566	5.6	0.9	3.8	20.0	4.9	10.3	4.1	16.4	4.1	8.3	-17.9	1.7
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,392	6.4	0.7	4.0	19.5	3.9	9.6	10.3	11.1	3.0	7.5	-11.6	-3.6
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,322	6.6	0.8	5.0	n/a	1.8	5.5	10.6	15.0	0.9	3.4	-11.4	0.3
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,240	6.1	0.7	3.0	20.2	1.7	2.5	-5.5	-0.8	0.8	0.5	-27.4	-15.5
FRASERS HOSPITALITY TRUST	FHT	호텔	1,368	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	0.7	61.4	21.4	-0.9	-1.4	39.4	6.7
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,136	6.7	n/a	8.1	n/a	1.5	3.0	5.3	11.2	0.6	0.9	-16.6	-3.5
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	1,047	5.6	0.6	1.6	275.0	1.9	5.1	-13.6	-4.1	1.0	3.0	-35.6	-18.8
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	866	8.8	0.8	7.1	n/a	-3.5	-1.4	2.2	1.5	-4.4	-3.5	-19.7	-13.2
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	875	8.3	0.8	6.3	n/a	0.6	-1.3	-0.6	-1.3	-0.2	-3.3	-22.6	-16.0
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	678	6.9	0.7	3.2	n/a	3.0	4.0	-8.8	-10.3	2.1	1.9	-30.7	-25.0
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	590	8.2	n/a	n/a	n/a	0.0	1.8	3.7	9.8	-0.9	-0.2	-18.2	-4.9
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	501	n/a	n/a	n/a	n/a	3.5	9.9	23.6	23.6	2.6	7.8	1.7	8.9
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	413	8.0	0.9	5.8	n/a	0.9	0.9	-2.5	1.7	0.0	-1.2	-24.4	-13.0
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	397	5.1	0.5	5.1	n/a	1.7	5.4	1.7	3.5	0.9	3.3	-20.2	-11.2
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	295	9.0	n/a	4.4	n/a	1.0	2.0	7.5	5.3	0.1	0.0	-14.4	-9.4
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	229	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	2.3	-7.4	-2.2	-0.9	0.3	-29.3	-16.9
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	272	1.2	0.4	4.9	n/a	10.6	23.8	4.0	26.8	9.8	21.7	-17.9	12.1
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	211	8.6	0.8	7.7	n/a	0.0	0.0	11.1	18.6	-0.9	-2.1	-10.8	3.9
PRIME US REIT	PRIME	오피스	307	1.3	0.4	3.4	n/a	23.0	35.1	23.0	37.4	22.2	33.0	1.1	22.7
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	149	n/a	0.4	-11.9	n/a	10.5	31.3	-20.0	-5.6	9.7	29.2	-41.9	-20.3
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	115	n/a	n/a	n/a	n/a	-11.8	-6.3	-31.8	-16.7	-12.6	-8.3	-53.8	-31.4
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	171	5.8	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	20.4	47.5	-0.9	-2.1	-1.5	32.8
DASIN RETAIL TRUST	DASIN	리테일	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-47.4	-37.5	n/a	n/a	-69.3	-52.2

참고: 9/12 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	1,240	3.4	1.7	6.5	2.1	3.5	5.2	17.1	0.3	0.1	-17.7	3.6
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	931	3.9	1.7	7.0	2.3	3.7	9.8	21.3	0.6	0.4	-13.1	7.8
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	716	4.5	1.4	5.5	4.5	2.3	-3.4	14.9	2.8	-1.1	-26.4	1.5
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	826	5.1	1.3	5.6	2.7	2.3	15.4	27.4	0.9	-1.0	-7.6	13.9
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	763	4.4	1.3	5.5	3.1	1.4	8.2	19.2	1.3	-1.9	-14.8	5.8
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	687	4.9	1.1	5.3	1.4	2.4	8.7	13.7	-0.3	-0.9	-14.2	0.2
GLP J-REIT	3281	물류	651	4.6	1.4	6.3	2.5	-0.4	0.4	9.9	0.7	-3.8	-22.5	-3.6
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	588	n/a	1.2	4.5	2.3	-1.3	8.7	10.5	0.5	-4.6	-14.2	-3.0
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	507	5.7	1.4	9.2	0.6	-3.5	13.5	0.2	-1.2	-6.8	-9.4	-13.3
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	550	4.7	1.6	6.4	3.6	0.1	29.1	21.4	1.9	-3.3	6.2	7.9
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	554	4.6	1.5	6.8	3.0	4.8	30.2	28.6	1.2	1.5	7.3	15.1
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	475	3.8	1.9	6.2	2.8	4.0	-0.5	14.0	1.1	0.6	-23.4	0.5
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	446	5.5	1.6	9.2	3.1	5.7	27.0	24.1	1.3	2.3	4.0	10.6
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	415	3.9	1.5	7.0	3.0	4.3	19.9	33.4	1.3	0.9	-3.0	19.9
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	353	4.3	1.2	7.6	2.8	1.0	1.1	4.8	1.0	-2.4	-21.8	-8.7
MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	353	n/a	1.2	4.2	2.0	4.6	1.0	8.0	0.2	1.2	-21.9	-5.5
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	328	5.4	1.3	7.9	1.6	1.6	5.2	12.4	-0.2	-1.8	-17.7	-1.0
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	324	3.6	2.1	7.5	3.9	6.0	-1.8	9.5	2.1	2.7	-24.8	-3.9
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	351	3.8	1.4	5.7	2.5	5.5	18.4	31.1	0.7	2.2	-4.5	17.6
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	326	4.4	1.2	5.1	3.9	4.4	26.3	25.4	2.1	1.1	3.4	11.9
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	283	5.1	1.2	5.5	2.6	3.8	1.2	6.2	0.8	0.4	-21.7	-7.3
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	273	4.3	1.4	6.0	2.7	3.6	13.0	16.9	0.9	0.2	-9.9	3.5
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	255	4.9	1.2	5.7	1.2	-2.9	-1.7	0.1	-0.6	-6.3	-24.6	-13.4
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	264	4.5	1.9	8.1	1.4	2.0	4.0	9.8	-0.4	-1.3	-18.9	-3.7
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	273	4.6	1.2	5.8	2.8	2.3	19.3	24.4	1.0	-1.1	-3.6	10.9
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	263	4.4	1.4	7.1	2.8	4.1	7.7	22.8	1.0	0.7	-15.2	9.3
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	251	3.6	1.6	5.7	3.2	5.8	-2.4	15.7	1.4	2.4	-25.3	2.2
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	243	4.9	1.4	7.1	2.6	2.2	4.2	15.4	0.9	-1.2	-18.7	2.0
HULIC REIT INC	3295	혼합형	241	4.8	1.2	5.6	2.7	2.0	19.9	22.1	0.9	-1.3	-3.1	8.7
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	202	4.6	1.4	6.0	2.5	3.9	18.6	14.8	0.7	0.6	-4.4	1.3
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	180	4.6	1.1	6.0	2.1	-0.5	-2.9	5.2	0.3	-3.8	-25.9	-8.3
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	191	4.1	1.3	5.6	2.8	2.2	17.3	27.1	1.0	-1.1	-5.6	13.6
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	193	4.0	1.6	7.6	2.8	2.0	35.1	28.3	1.0	-1.4	12.1	14.8
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	190	5.3	1.4	7.3	2.4	3.1	17.4	26.1	0.7	-0.2	-5.5	12.6
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	177	4.5	1.4	8.4	3.2	3.6	26.6	31.7	1.4	0.3	3.7	18.2
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	164	5.4	1.1	6.9	2.0	2.7	15.1	18.4	0.2	-0.7	-7.9	4.9
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	153	4.2	1.4	8.8	3.3	2.2	17.6	23.2	1.5	-1.2	-5.4	9.7
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	161	4.3	1.4	6.7	3.3	0.5	27.2	27.9	1.6	-2.8	4.2	14.4
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	162	4.5	1.1	4.1	1.7	4.0	15.9	23.5	-0.1	0.6	-7.0	10.0
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	149	4.6	1.4	6.4	3.3	4.2	46.6	50.4	1.5	0.8	23.6	36.9

참고: 9/12 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	70,280	0.9	2.9	11.1	29.4	2.7	-4.0	-2.9	-3.6	2.7	-3.2	-12.3	-12.2
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	23,349	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	2.9	30.6	35.4	n/a	3.7	21.2	26.7
Scentre Group	SCG	리테일	21,909	4.2	1.1	6.4	18.3	3.4	10.5	15.1	22.4	3.5	11.4	5.6	13.8
Stockland	SGP	혼합형	15,382	4.0	1.5	7.6	19.1	2.1	12.4	20.7	32.3	2.2	13.2	11.3	23.6
Vicinity Centres	VCX	리테일	11,863	4.6	1.1	6.2	17.6	1.6	3.6	12.1	23.8	1.6	4.4	2.6	15.2
GPT Group	GPT	혼합형	10,555	4.4	1.0	6.1	16.6	1.7	5.0	8.9	26.1	1.7	5.8	-0.6	17.4
Mirvac Group	MGR	혼합형	9,352	3.8	1.0	5.1	19.4	1.3	2.6	5.8	26.4	1.4	3.4	-3.6	17.8
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	7,884	5.1	0.8	6.2	11.8	-0.3	-2.1	-3.9	10.1	-0.2	-1.3	-13.4	1.4
Charter Hall Group	CHC	혼합형	10,926	2.1	3.8	13.5	28.3	-0.9	5.6	43.3	61.0	-0.8	6.4	33.9	52.3
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	3,383	4.6	0.9	4.5	20.8	-1.2	-2.4	-1.2	3.0	-1.2	-1.6	-10.7	-5.7
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	3,260	5.4	1.0	5.3	18.4	1.1	2.5	14.8	22.7	1.2	3.3	5.3	14.1
BWP Trust	BWP	물류	2,629	5.2	0.9	4.8	19.6	0.6	1.4	-2.7	10.7	0.6	2.2	-12.1	2.0
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,901	6.2	0.9	6.0	15.8	2.2	7.3	7.3	21.4	2.3	8.2	-2.1	12.7
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,857	5.6	1.0	6.2	15.8	1.7	2.9	5.6	18.8	1.7	3.8	-3.9	10.2
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	2,303	2.1	1.5	8.1	18.5	0.4	-1.2	7.8	23.4	0.4	-0.4	-1.6	14.7
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,482	5.8	0.9	5.5	16.8	1.7	5.2	16.3	35.6	1.7	6.0	6.9	26.9
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	2,183	4.7	0.9	4.5	19.6	3.3	3.6	5.8	22.3	3.4	4.4	-3.6	13.7
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,954	7.8	0.8	6.6	11.3	5.3	2.0	-1.9	8.8	5.4	2.8	-11.3	0.2
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,840	6.0	1.0	5.8	16.7	3.0	8.1	3.0	19.7	3.0	9.0	-6.5	11.1
Arena REIT	ARF	혼합형	1,611	4.5	1.2	5.8	21.4	-1.7	3.4	-2.9	3.1	-1.6	4.2	-12.3	-5.6
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	1,254	4.5	0.9	4.1	21.9	0.6	2.7	22.9	31.5	0.7	3.6	13.5	22.9
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,257	6.3	0.8	n/a	12.0	6.7	11.6	11.6	26.3	6.7	12.5	2.2	17.7
Abacus Property Group	ABG	오피스	1,099	7.0	0.7	4.8	13.8	1.2	-0.4	-6.1	11.8	1.3	0.4	-15.6	3.2
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	907	5.7	0.8	5.4	15.9	3.2	1.1	-1.7	11.3	3.3	1.9	-11.2	2.6
Centuria Office REIT	COF	오피스	759	8.0	0.7	6.8	10.8	2.4	-2.3	5.4	15.5	2.5	-1.5	-4.0	6.8
Rural Fund Group	RFF	혼합형	739	6.2	0.7	4.1	n/a	-0.8	-1.8	-5.0	9.2	-0.7	-1.0	-14.5	0.6
Aspen Group	APZ	혼합형	990	2.3	1.6	12.9	12.8	1.6	10.7	100.5	76.8	1.7	11.5	91.0	68.2
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	388	5.8	0.4	4.7	9.0	-4.7	-14.0	-42.7	-30.9	-4.7	-13.2	-52.1	-39.5
Carindale Property	CDP	리테일	450	5.2	0.8	5.2	14.7	3.0	5.6	23.1	14.3	3.1	6.5	13.6	5.6
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	419	6.8	0.8	5.8	14.8	0.3	-1.3	1.3	3.4	0.4	-0.5	-8.1	-5.2
GDI Property Group	GDI	오피스	370	7.3	n/a	4.7	10.7	1.5	1.5	3.0	19.1	1.6	2.3	-6.4	10.5

참고: 9/12 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	109,339	6.3	0.6	3.8	15.8	2.0	-1.0	12.0	28.9	-1.8	-4.4	-39.9	-2.7
Champion REIT	2778	오피스	13,436	6.8	0.3	1.8	n/a	7.4	-3.5	17.1	26.6	3.5	-6.9	-34.8	-5.0
Fortune REIT	778	리테일	10,517	7.0	0.4	2.4	n/a	7.2	-0.6	24.9	30.8	3.4	-4.0	-27.0	-0.7
Yuexiu REIT	405	혼합형	4,884	7.2	0.3	0.7	n/a	0.0	0.0	6.7	-1.0	-3.8	-3.4	-45.2	-32.6
Sunlight REIT	435	혼합형	3,882	8.3	0.3	n/a	n/a	5.0	-2.1	23.1	23.1	1.2	-5.5	-28.8	-8.4
Hui Xian REIT	87001	혼합형	3,091	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.0	-3.8	1.0	1.0	-5.8	-7.3	-50.9	-30.5
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	2,564	n/a	n/a	n/a	n/a	0.6	-1.7	-9.9	-7.5	-3.2	-5.1	-61.8	-39.0
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,303	9.5	0.7	5.7	n/a	1.1	-7.2	5.2	-9.3	-2.7	-10.6	-46.7	-40.8
Prosperity REIT	808	오피스	2,120	8.6	0.3	2.1	n/a	4.5	-2.8	5.3	12.9	0.7	-6.2	-46.7	-18.6
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,477	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-6.4	15.9	7.4	-3.8	-9.8	-36.0	-24.2
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,401	7.0	0.1	1.0	n/a	7.5	-6.5	-13.1	-8.5	3.7	-9.9	-65.1	-40.1

참고: 9/12 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	8,256	5.1	0.7	4.3	16.9	-2.8	-4.3	-33.0	-13.0	-3.7	-5.4	-45.2	-26.6
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,056	7.4	0.6	7.1	10.8	0.9	-5.7	-19.4	-6.8	0.1	-6.9	-31.6	-20.3
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	3,472	5.4	0.7	5.9	15.1	0.3	-3.1	-28.6	-12.0	-0.5	-4.2	-40.8	-25.6
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,198	6.7	0.9	8.7	14.5	-0.8	-5.8	-14.3	-0.5	-1.6	-7.0	-26.5	-14.1
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	3,331	6.9	0.6	5.5	11.7	-1.0	-3.2	-26.8	-7.5	-1.8	-4.4	-39.0	-21.1
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	3,361	5.9	0.7	8.6	15.4	-1.0	-1.3	-18.3	2.1	-1.8	-2.5	-30.5	-11.5
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,562	2.8	0.7	2.2	31.2	-0.8	-8.2	-8.1	11.9	-1.6	-9.4	-20.3	-1.7
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	1,815	5.0	0.5	3.1	15.6	-3.6	-8.4	-35.2	-17.5	-4.4	-9.5	-47.4	-31.1
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	1,796	5.0	0.7	7.5	16.1	-1.3	0.0	-31.7	-4.9	-2.1	-1.2	-43.9	-18.5
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	1,541	7.0	0.9	7.0	13.5	0.5	0.0	12.4	23.4	-0.3	-1.2	0.2	9.8
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,356	5.0	0.6	6.1	15.6	-2.0	-5.3	-32.4	-3.6	-2.8	-6.5	-44.6	-17.2
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,338	7.7	0.9	8.9	13.0	1.1	-0.4	-10.6	-2.5	0.2	-1.6	-22.8	-16.1
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,479	5.5	1.1	9.2	13.3	-0.7	-3.4	-2.9	24.5	-1.5	-4.6	-15.1	10.9
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,525	5.7	0.8	6.8	14.2	4.8	-2.8	-4.4	2.8	4.0	-4.0	-16.6	-10.8
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,231	2.6	0.6	1.1	55.1	1.0	-7.3	-18.1	5.2	0.2	-8.5	-30.3	-8.4
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	975	7.8	n/a	n/a	12.6	-1.6	-3.6	1.6	14.8	-2.5	-4.7	-10.7	1.2
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	743	7.3	0.5	1.7	11.3	-3.3	-8.0	-41.7	-21.3	-4.1	-9.1	-53.9	-34.9
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	576	4.0	n/a	n/a	25.0	6.9	0.8	8.0	-2.6	6.1	-0.4	-4.2	-16.2
URBAN LOGISTICS REIT PLC	SHED	산업용	n/a	n/a	n/a	4.6	n/a	n/a	n/a	26.4	52.3	n/a	n/a	14.2	38.8
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	587	6.2	n/a	9.9	15.3	-0.9	-2.3	8.1	12.6	-1.8	-3.4	-4.1	-1.0
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	599	4.5	0.7	n/a	17.0	0.0	-2.0	-9.3	8.0	-0.8	-3.1	-21.6	-5.6
CARE REIT PLC	CRT	헬스케어	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	19.2	32.6	n/a	n/a	7.0	19.0
WAREHOUSE REIT PLC	WHR	산업용	482	5.6	n/a	n/a	n/a	-0.2	-1.2	26.8	44.3	-1.0	-2.4	14.6	30.7
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	397	4.9	0.8	n/a	n/a	2.8	1.2	-0.5	18.4	2.0	0.0	-12.7	4.9
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	371	7.5	n/a	n/a	n/a	4.3	3.2	-6.3	4.3	3.5	2.1	-18.5	-9.3
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	304	8.8	0.7	6.0	9.1	0.4	-3.6	-13.0	-2.7	-0.4	-4.8	-25.3	-16.3
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	237	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.7	-6.0	-5.1	-4.7	-1.5	-7.2	-17.3	-18.3
HELICAL PLC	HLCL	리테일	257	1.5	0.6	5.8	n/a	-3.5	-5.9	-9.3	20.5	-4.3	-7.0	-21.6	6.9
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	276	8.3	n/a	n/a	n/a	1.6	3.4	5.6	18.2	0.8	2.2	-6.6	4.6
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	202	8.3	n/a	n/a	n/a	1.5	1.5	-9.4	8.3	0.6	0.3	-21.6	-5.3
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	166	7.6	1.0	n/a	n/a	1.0	-0.4	4.8	4.2	0.1	-1.5	-7.4	-9.4

참고: 9/12 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