2025. 10. 13.

대체투자 Weekly

데이터센터에 쏠리는 자금

리서치센터 리포트 바로가기

▶ **리서치센터 대체투자팀** | 2025년 10월 셋째 주

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

I. 국내 부동산/인프라

"신한금융그룹, 2호 데이터센터 블라인드 펀드 조성" 신한금융그룹이 데이터센터 블라인드 펀드 2호를 설정합니다. 2024년 설정된 1호는 '퍼시픽써니' 등 우량 데이터센터 중심으로 빠르게 소진되었고, 이어 2호를 당초 계획보다 증액한 2천억원 규모로 조성한다고 보도되었습니다. 1호는 에쿼티 45% 미만, PF 대출 55% 이상으로 구성되었습니다. AI의 고성장으로 리테일 코로케이션용에서 AI 하이퍼스케일러로 데이터센터 공급 지형이 변화함에 따라 상당한 민간 자금을 흡수할 것으로 예상됩니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
신한금융그룹	**(10/8) 데이터센터개발 2호 펀드, 증액 조성** • 데이터센터 블라인드 펀드 2호 규모를 당초 1,500억원 목표에서 2천억원 이상으로 확대하기로 • 신한은행이 계획했던 300억원에서 500억원으로, 신한투자증권이 100억원에서 300억원으로 출자규모 확대 • 1호 펀드는 신한은행, 신한투자증권, 캐피탈 등 계열사가 600억원, 기업은행 100억원, 현대캐피탈 200억원 등 900억원 규모로 2024년 설정돼 소진	• 데이터센터개발 펀드 시리즈를 생산적 금융과 접목해 확대하겠다는 것, AI 시장 발전이 가속화됨에 따른 것 • 1호 펀드는 수도권 내 인허가 및 전기사용 계약을 완료한 우량 사업 중심으로 투자 진행, 퍼시픽의 용인죽전(64MW)에 투자, 부천 데이터센터(48MW) 등 에쿼티를, GS건설의 일산 데이터센터에 PF대출, 모두 CSP 임차 계약 • 에쿼티 55% 미만, 대출 45% 이상 운용, IRR 14% 목표, 투자 자산의 현재가치 감안 시 목표 수익률 초과 달성 가능성 상승
하나자산신탁	**(10/8) 하나자산신탁의 오피스 리츠, 2026년 3월 IPO 추진** • 하나금융 강남사옥, 역삼 태광타워를 담은 '하나오피스리츠'를 상장할 계획 • 신탁사 14개 중 11개 회사가 리츠 AMC 인가 보유, 하나오피스리츠 상장 시 상장 리츠를 갖게 된 세 번째 신탁사가 됨	• 하나금융 강남사옥 취득 비용 2,820억원, 역삼 태광타워는 1,750억원, 이를 기준으로 한 AUM은 4,570억원 • 상장 완료 시 26 번째 상장 리츠가 됨 • 하나금융그룹의 리츠로 정체성 확보가 관건
Sector	**News**	**Implication**
부동산	**(10/12) 정부가 세 번째 대책을 논의하고 있다고 보도** • 6.27 대책, 9.7 대책에도 서울 주택가격 급등이 지속되고 있어 정부의 추가 대책 가능성 • 비규제 지역인 성동, 마포, 광진 등의 상승률이 두드러져 • 당정은 고위당정협의회를 열고 추가 대책 논의, 논의된 내용을 바탕으로 이르면 금주 초 세 번째 부동산 안정 대책이 나올 것이라고 보도	• 현재 거론되는 대책 내용은 주택 담보대출 액수 축소, DSR 축소, 규제지역 확대 등이 거론됨 • 한강벨트(성동, 마포, 광진 포함)를 투기과열 지구나 조정대상 지역으로 묶는 방안이 유력하다고 보도됨, 단 토허제 추가 지정은 국토부장관까지 확대하는 방안이 포함되었으나 법 개정 전이기 때문, 서울시장은 토지거래허가 구역의 추가 지정 계획이 없다고 밝힘
PF	**(10/12) 상호금융의 PF 부실 여진 지속** • 전체 금융권의 PF 잔액은 2년 새 44조원 감소했으나 상호금융권의 연체율은 여전히 높은 상태 • 금융위에 따르면 신협, 농협, 수협, 새마을금고, 산림조합 등의 건전성 지표 악화. 부동산/건설업 대출 연체율은 1분기 10.98%, 새마을금고 8.4%, 신협 8.4%, 수협 7.8%, 산림조합 7.5%, 농협 4.7% 등	• PF 시장의 양적 부담은 줄었으나 질적 리스크는 여전히 잔존, 특히 취약 주체였던 상호금융권의 부실 해소가 빠르게 이뤄지지 않은 상황 • 주요인은 지방 주택 및 수익형 부동산 시장의 침체가 장기화되고 있다는 점, 또한 저축은행과 달리 중앙회 차원의 부실자산 매입 프로그램이 없어 위험자산 정리가 지연

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	1,475	5.3	1.2	4.0	15.6	0.6	-1.0	1.4	14.6	-1.1	-9.9	-37.5	-35.9
디앤디플랫폼리츠	303	7.6	1.0	3.2	18.9	0.7	1.6	0.6	16.3	-1.0	-7.3	-38.3	-34.2
ESR켄달스퀘어리츠	1,106	6.1	0.9	3.0	18.0	-0.7	-2.3	-7.9	5.6	-2.4	-11.2	-46.8	-44.8
신한알파리츠	670	6.3	1.5	3.7	28.7	-0.7	-1.9	-7.5	-1.8	-2.4	-10.9	-46.4	-52.2
롯데리츠	1,124	6.2	1.0	2.5	16.7	0.1	-3.4	9.6	27.5	-1.6	-12.3	-29.3	-22.9
제이알글로벌리츠	599	7.6	-	-	-	0.2	1.3	-4.9	10.2	-1.6	-7.6	-43.8	-40.3
이리츠코크렙	298	7.4	1.4	7.4	13.3	0.5	0.4	-7.3	14.7	-1.2	-8.5	-46.2	-35.7
이지스밸류리츠	218	8.1	0.5	6.7	2.8	0.0	3.5	-18.7	-3.5	-1.7	-5.4	-57.6	-54.0
이지스레지던스리츠	142	7.8	0.4	15.0	3.3	-1.0	-3.6	-3.6	0.9	-2.8	-12.5	-42.5	-49.6
KB스타리츠	405	9.0	1.0	4.7	n/a	0.6	3.4	-8.4	2.7	-1.1	-5.6	-47.3	-47.8
코람코라이프인프라	431	7.4	1.0	7.4	8.5	-0.2	1.0	-5.7	8.4	-2.0	-7.9	-44.7	-42.0
NH올원리츠	188	9.4	0.8	6.3	20.1	-0.1	3.6	-5.1	1.3	-1.9	-5.3	-44.1	-49.1
미래에셋글로벌리츠	106	9.7	0.7	1.1	n/a	-0.6	-3.8	-4.1	3.9	-2.3	-12.7	-43.0	-46.6
삼성FN리츠	402	6.1	0.9	3.5	24.2	0.2	1.5	-7.5	-4.1	-1.5	-7.4	-46.4	-54.6
한화리츠	719	6.7	0.9	1.8	n/a	-0.9	-0.5	-3.8	15.1	-2.6	-9.4	-42.8	-35.4
신한서부티엔디리츠	198	7.6	0.7	3.7	10.9	0.6	1.3	-8.0	-0.1	-1.1	-7.6	-47.0	-50.6
코람코더원리츠	266	1.4	1.4	5.6	20.1	1.2	13.2	32.3	8.4	-0.5	4.3	-6.6	-42.1

참고: 10/10 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	6.1%	6.2%
디앤디플랫폼리츠	130	-	130	-	260	265	7.6%	7.7%
롯데리츠	-	117	-	123	240	271	6.2%	7.0%
신한알파리츠	173	-	174	-	347	355	6.3%	6.4%
이지스밸류리츠	171	-	171	-	342	342	7.4%	7.4%
코람코라이프인프라리츠	-	164	-	164	328	328	7.4%	7.4%
코람코더원리츠	94	90	60	85	329	335	5.0%	5.1%
맥쿼리인프라	-	380	-	380	760	770	6.6%	6.7%
이지스레지던스리츠	-	150	-	150	300	300	7.5%	7.5%
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: 10/10 종가 기준/자료: FnGuide, 삼성증권

1. 4 Upcoming events

종목	내용	비고
리츠 Corporate day	IR	10월 21~22일 삼성증권 주관 리츠 및 인프라 펀드 corporate day 개최 예정 (12개사 참여)
이지스밸류리츠	유상증자	10월 17일 확정 발행 가액 결정, 10월 22~23일 구주주 청약
흥국리츠(가칭)	신규 상장	광화문 흥국빌딩 편입 계획, 하반기 Pre-IPO 목표, 상장 시점은 유동적
하나오피스리츠	신규 상장	2026년 3월 상장, 편입 자산 2개 오피스

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	5,498	6.6	1.6	10.7	-0.1	-1.0	-1.1	8.4	-1.8	-10.0	-40.0	-42.1
한국자산신탁	278	6.6	0.3	3.8	-2.4	-7.5	-23.2	-18.5	-4.1	-16.5	-62.1	-69.0
SK디앤디	236	4.7	0.4	5.3	0.0	24.2	46.3	75.2	-1.7	15.3	7.4	24.8
아이에스동서	541	8.4	0.3	4.7	-1.2	-11.9	-16.4	-14.2	-2.9	-20.8	-55.3	-64.7
KB발해인프라	1,127	7.1	1.3	6.4	0.9	4.0	n/a	18.6	-0.9	-5.0	n/a	-31.9

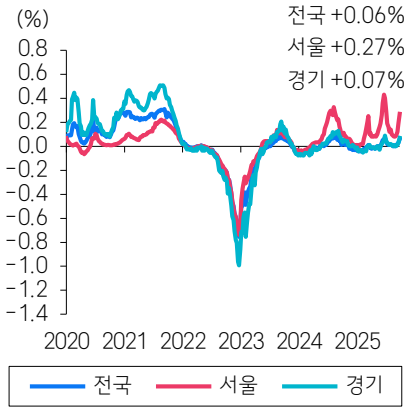
참고: 10/10 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률/자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.27% 상승. 강남3구 위주의 상승세가 마용성은 물론 강동, 광진, 동작, 중구 일대로 퍼지는 분위기
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.12% 상승. 서울, 광주, 경북 등이 한 달 새 크게 오르며 9월 전국 변동률은 전월과 비슷한 오름세 유지
분양시장	10월 셋째 주, 전국 7개 단지 4,987 가구 분양 예정. 10월 중하순을 기점으로 청약물량이 늘며 공급 활발해질 전망

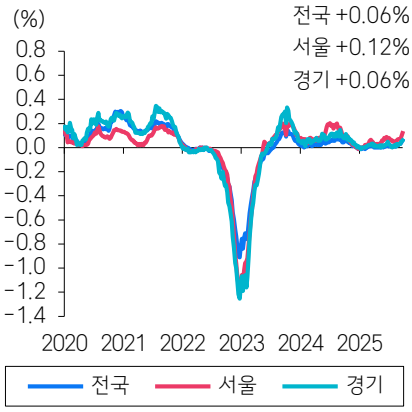
자료: 부동산원(10/10 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



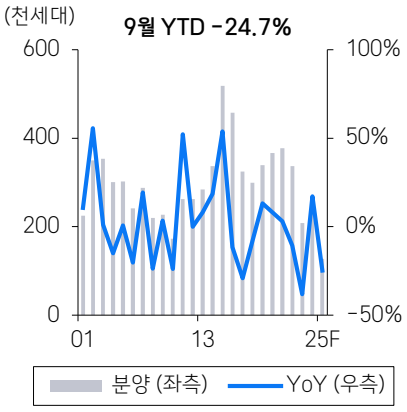
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



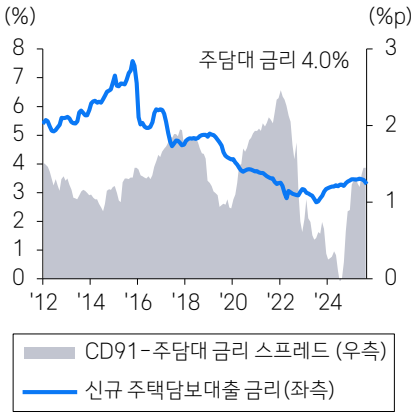
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



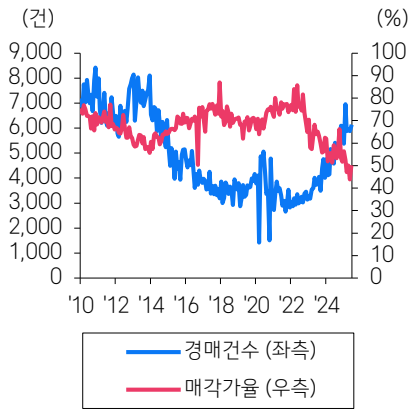
자료: R114, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



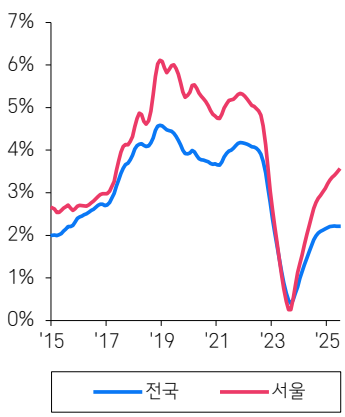
참고: 8월 말 기준 자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 부동산/인프라

"데이터센터 리츠 Fermi, 상장 직후 급등" 지난 1일 상장한 Fermi의 주가는 상장 첫날 35% 급등했습니다. 오랜 IPO 가뭄 끝에 상장한 미국 리츠였습니다. IPO 당시 예상 기업 가치는 130억 달러였으며 현재 시가총액은 174억 달러에 달합니다. 데이터센터와 전력 인프라를 기초자산으로 설립된 리츠로 텍사스 Amarillo 인근 부지를 개발할 계획입니다. 여기에 태양광, 천연가스, 원전 등이 혼합된 전력 시스템과 데이터센터가 들어설 예정입니다. 특이한 점은 아직 수익이 발생하지 않은 개발 단계 회사라는 점이며 6월까지 순손실 상태입니다. 미 정부 기관의 셧다운으로 시장 변동성이 커진 가운데, AI가 야기한 버블의 일종으로 볼 수도 있지만 그만큼 데이터센터 시장의 수요가 폭발적임을 의미합니다.

2.1 Valuation & Returns - Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	-3.2	-3.1	-0.4	6.1	-0.8	-2.6	-13.0	-5.3
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	-2.2	-2.1	0.0	5.8	0.2	-1.6	-12.7	-5.7
SPGTINDTR INDEX	인프라	-0.1	1.0	16.3	15.9	2.4	1.5	3.6	4.5
SPLPEQTR INDEX	프라이빗 에쿼티	-4.9	-7.5	3.0	-0.3	-2.5	-7.1	-9.7	-11.7
BHEDGE INDEX	헤지 펀드	0.0	2.2	10.9	9.8	2.4	2.7	-1.8	-1.6
SPGSCITR INDEX	원자재	-2.1	-1.4	2.9	4.1	0.3	-0.9	-9.8	-7.3
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	3.5	2.1	n/a	n/a	-9.2	-9.3
BITCOIN INDEX	비트코인	-6.9	0.1	85.4	25.0	-4.4	0.6	72.7	13.6

참고: 10/10 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 2.6% 하락, S&P 500 지수(-2.4%)를 0.2% 하회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 3.2% 하락
섹터별 성과	데이터센터 〉 셀프 스토리지 〉 주거 〉 넷리스 〉 리테일 〉 산업용 〉 헬스케어 〉 숙박 〉 오피스 순 성과
국가별 성과	일본 리츠가 0.6% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠는 0.1% 하락하며 코스피 지수(1.7%)를 1.8%p 하회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
미국		
사모대출, BDC	**(10/2) 미국 자동차 부품제조업체 'First brands' 파산 신청** • 100억 달러의 부채를 짊어진 반면 현금은 1,400만 달러에 불과한 심각한 유동성 악화 • Chapter 11 신청, 일부 채무 유예를 받아들임, 구조조정 계획까지 시간을 마련해주기 위함 • 퍼스트브랜즈의 부채는 일반 은행뿐 아니라 CLO, BDC 등 광범위하게 분산돼 있음	• BDC 중 Great Elm Capital는 가장 먼저 대출 가치 조정 발표 • 문제는 6월까지만해도 BDC들이 퍼스트브랜즈 관련 채권을 10% 할인한 수준에 평가하고 있었다는 점, 이번 평가액은 1순위 담보대출은 액면 대비 30%, 2순위 담보대출은 5% 수준으로 급락 • BDC는 차주의 신용 리스크에 일부 노출되었으나, 전체 규모에서 비중은 크지 않음
Medical Properties Trust	**(10/1) 파산한 오퍼레이터를 둘러싼 합의로 주가 급등** • 오퍼레이터인 Prospect medical이 파산절차. MPW는 관련 DIP대출(Debtor-in-possession loan)을 제공한 상태였음 • MPW는 오퍼레이터인 Yale이 합의금을 지급하는 대신 Yale의 병원 인수 의무 면제, 합의금은 DIP 대출 상환에 사용 예정	• MPW는 헬스케어 시설을 소유하고 임차인인 오퍼레이터가 이를 운영하는 넷리스 구조, 오퍼레이터의 신용이 매우 중요 • 병원 매각 대금과 합쳐 MPW는 전액 회수 가능하다는 점에서 가장 큰 리스크 해소, 시니어 하우징 시장의 순조로운 구조조정으로 리스크가 컸던 중소 헬스케어 리츠 회복세

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	2.3	5.2	-3.2	-3.1	-0.4	6.1	-0.7	-0.1	-1.4	-2.0
TEREEE INDEX	유럽	5.5	0.8	7.7	-2.5	-0.1	-4.4	7.3	-0.2	1.1	-3.6	-9.0
ERASA INDEX	아시아	4.2	1.2	5.9	-1.1	-2.1	7.2	11.4	-1.0	-0.0	0.2	-1.3
TERNAU INDEX	미국	4.1	1.6	4.5	-3.5	-3.3	-2.9	1.3	0.0	-0.0	-0.1	-0.1
ERGLJPJ Index	일본	4.6	1.4	6.3	0.6	-0.9	13.0	16.3	-0.9	-0.4	-11.5	-10.8
TERGLSGL Index	싱가포르	5.4	1.0	4.9	-0.7	-0.1	7.1	16.4	0.1	0.1	-1.4	-1.7
TERGLCAL Index	캐나다	5.6	0.7	3.8	-3.4	-3.2	-0.2	10.6	0.1	-0.6	-2.6	-2.1
TENUKRE INDEX	영국	5.8	0.7	7.5	-3.5	1.7	-12.9	-1.4	-0.1	0.1	0.2	0.5
TERGLHKL INDEX	홍콩	6.6	0.6	1.5	0.6	-3.3	15.2	29.1	-0.5	-1.6	-4.4	-2.9
TERGLAUA Index	호주	3.1	1.4	7.4	-1.5	-2.8	5.9	11.7	0.1	0.2	1.1	0.3

참고: 10/10 종가 기준, Relative return은 각국 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg, 삼성증권

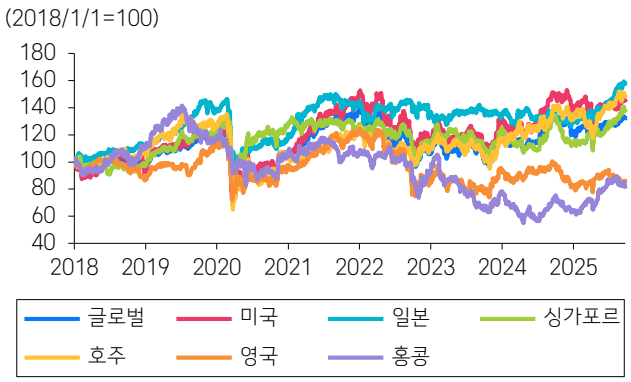
2.5 주요국 리츠별 성과

(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	Crown Castle Inc	AGREE REALTY CORP	EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	VORNADO REALTY TRUST	Alexandria Real Estate Equities Inc	BOSTON PROPERTIES INC
섹터	인프라(셀타워)	리테일	주거용	오피스	오피스	오피스
Chg	3.8	2.7	2.4	-7.9	-7.6	-6.9
J-REIT	INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	GLP J-REIT	INVINCIBLE INVESTMENT CORP	GLOBAL ONE REIT	ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT
섹터	산업용	물류	호텔	오피스	오피스	오피스
Chg	7.7	3.5	2.6	-6.5	-5.3	-5.2
S-REIT	LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	MANULIFE US REAL ESTATE INV	BHG RETAIL REIT	KEPPEL REIT	MAPLETREE LOGISTICS TRUST	LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL
섹터	리테일	혼합형	리테일	오피스	혼합형	리테일
Chg	7.1	1.3	1.2	-2.9	-2.3	-2.3
HK-REIT	Regal Real Estate Investment	Champion REIT	Yuexiu REIT	China Merchants Commercial	Prosperity REIT	SF REAL ESTATE INVESTMENT TR
섹터	호텔	오피스	혼합형	오피스	오피스	산업용
Chg	3.7	1.4	1.1	-1.6	-1.4	-0.7
UK-REIT	SIRIUS REAL ESTATE LTD	REGIONAL REIT LTD	HAMMERSON PLC	UNITE GROUP PLC/THE	EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	SAFESTORE HOLDINGS PLC
섹터	혼합형	리테일	리테일	주거용	주거용	셀프스토리지
Chg	1.0	0.7	0.3	-13.8	-8.7	-4.9
A-REIT	BWP Trust	Ingenia Communities Group	Stockland	Cromwell Property Group	Aspen Group	Charter Hall Group
섹터	물류	혼합형	혼합형	혼합형	혼합형	혼합형
Chg	0.5	-0.2	0.2	-5.1	-3.4	-3.2

참고: 10/10 종가 기준
자료: Bloomberg, 삼성증권

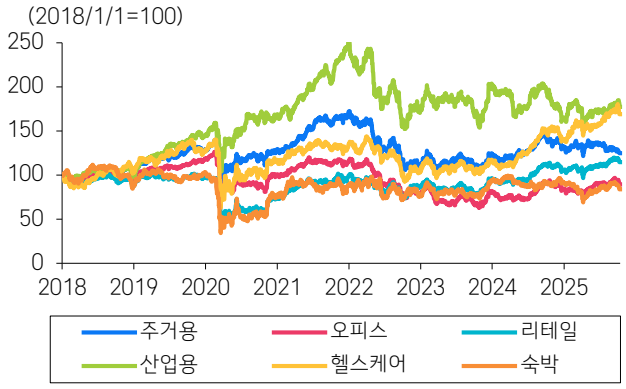
IV. Datapack – 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



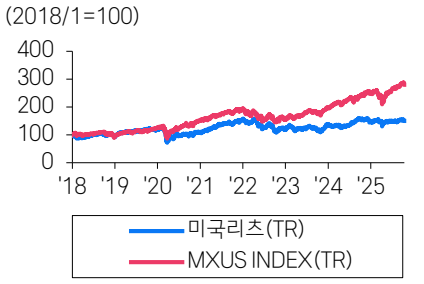
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

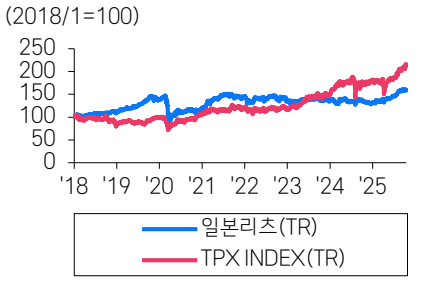


자료: Bloomberg, 삼성증권

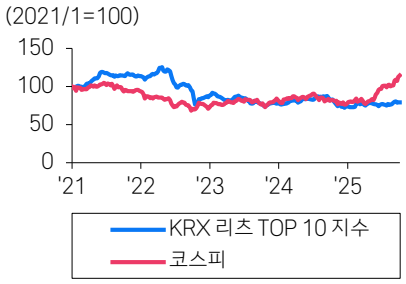
US REIT와 주식시장 total return



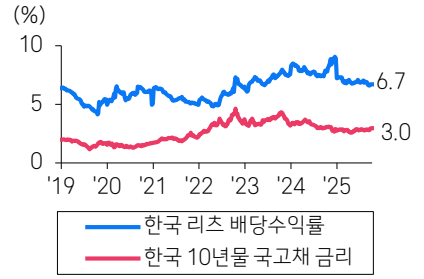
J-REIT와 주식시장 total return



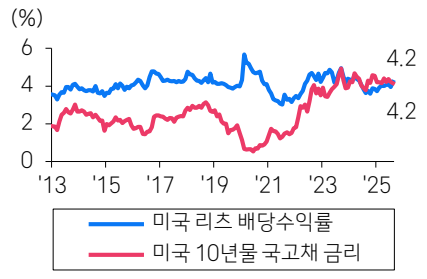
국내 리츠와 주식시장 total return



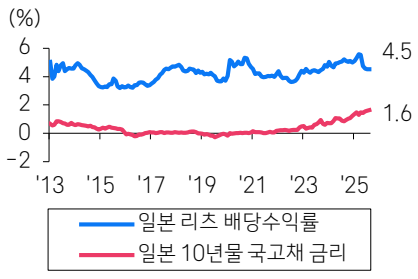
한국 리츠 배당수익률



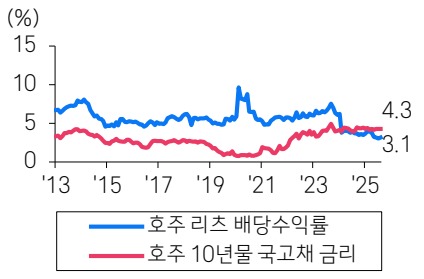
미국 리츠 배당수익률



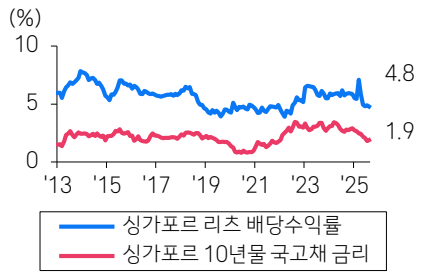
일본 리츠 배당수익률



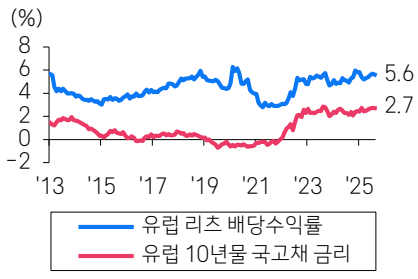
호주 리츠 배당수익률



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	105,616	3.6	1.9	4.4	19.3	-5.0	-3.6	-7.5	5.2	-2.3	-3.1	-20.2	-6.2
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	87,413	3.7	17.8	73.7	21.6	0.6	-4.3	-14.9	1.8	3.4	-3.8	-27.5	-9.6
Welltower Inc	WELL	헬스케어	110,985	1.7	2.8	3.4	32.4	-4.7	-1.9	32.6	31.7	-1.9	-1.4	19.9	20.3
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	78,350	2.3	5.5	10.9	28.1	1.4	1.5	-8.1	-15.1	4.1	2.0	-20.8	-26.5
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	51,657	4.1	10.6	26.8	17.5	1.2	0.7	-14.1	-1.7	4.0	1.2	-26.8	-13.1
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	57,234	4.9	27.4	92.8	14.1	-2.2	-3.9	2.6	1.8	0.6	-3.4	-10.0	-9.6
Realty Income Corp	O	리테일	53,267	5.5	1.3	2.8	13.6	-2.7	-3.6	-5.7	9.1	0.0	-3.1	-18.3	-2.3
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	58,574	2.9	2.5	5.2	23.3	-4.8	-2.9	4.8	-5.0	-2.0	-2.4	-7.9	-16.4
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	42,493	4.8	n/a	-60.3	24.8	3.8	2.3	-11.9	7.5	6.6	2.8	-24.6	-3.9
VICI Properties Inc	VICI	카지노	33,015	5.7	1.2	10.5	11.6	-4.0	-6.6	-4.9	6.0	-1.2	-6.2	-17.6	-5.4
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	30,136	4.6	2.3	7.3	17.4	0.3	-3.5	-16.7	-5.1	3.1	-3.0	-29.4	-16.5
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	26,274	3.8	2.1	6.7	16.2	-1.6	-5.4	-16.0	-16.1	1.2	-5.0	-28.7	-27.5
VENTAS INC	VTR	헬스케어	30,781	2.8	2.7	1.6	19.6	-2.2	-2.9	7.6	15.0	0.6	-2.4	-5.1	3.6
Equity Residential	EQR	주거용	23,552	4.5	2.2	6.0	15.5	-0.9	-7.2	-15.6	-14.1	1.9	-6.7	-28.3	-25.5
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	30,078	3.0	n/a	-80.4	28.8	-4.3	5.3	-15.4	-3.1	-1.5	5.8	-28.1	-14.5
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	20,305	2.4	n/a	-19.7	15.5	0.2	-5.4	-19.0	-7.2	3.0	-5.0	-31.7	-18.6
Weyerhaeuser Co	WY	목재	17,266	3.6	1.9	1.5	341.9	-4.1	-3.9	-27.6	-15.0	-1.3	-3.4	-40.2	-26.4
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	17,127	4.2	1.8	4.8	14.6	-1.0	-7.5	-17.2	-12.6	1.8	-7.0	-29.9	-24.0
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	15,752	4.5	2.8	8.2	15.4	-1.1	-5.4	-12.3	-13.0	1.7	-4.9	-25.0	-24.4
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	16,478	4.0	3.0	9.4	16.0	-2.1	-4.2	-11.2	-10.4	0.7	-3.7	-23.9	-21.8
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	12,785	7.1	0.7	3.2	8.0	-7.6	-13.0	-37.1	-24.2	-4.8	-12.5	-49.8	-35.6
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	15,444	5.3	2.2	3.9	18.7	-3.2	-5.1	-4.9	0.3	-0.4	-4.6	-17.6	-11.1
UDR INC	UDR	주거용	11,832	4.8	4.0	5.9	14.2	-0.9	-6.9	-18.3	-17.7	1.9	-6.4	-31.0	-29.1
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	12,543	6.8	1.6	1.9	9.9	-6.2	-0.2	-16.7	-11.0	-3.4	0.3	-29.4	-22.4
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	12,631	6.9	2.6	17.9	12.3	-3.4	-7.1	-12.1	-7.3	-0.6	-6.6	-24.8	-18.7
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	14,120	4.9	1.3	4.8	12.0	-3.4	-7.2	-10.4	-11.3	-0.7	-6.7	-23.0	-22.7
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	13,173	4.1	1.9	6.4	15.2	-1.1	-1.4	0.1	-4.8	1.7	-0.9	-12.6	-16.2
WP CAREY INC	WPC	혼합형	14,642	5.4	1.8	7.4	16.6	-1.9	-2.7	11.8	22.7	0.9	-2.2	-0.9	11.3
Lineage, Inc.	LINE	산업용	9,039	5.3	1.1	0.9	16.7	-4.5	-5.5	-47.5	-32.5	-1.7	-5.0	-60.2	-43.9
AMERICAN HOMES 4 RENT-A	AMH	주거용	12,069	3.7	1.9	3.4	17.5	0.1	-4.7	-14.1	-13.0	2.9	-4.2	-26.8	-24.4
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	12,255	3.3	7.2	21.9	20.7	2.4	2.8	-6.7	-5.0	5.2	3.3	-19.4	-16.5
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	10,864	4.1	2.5	4.2	14.9	-1.3	-7.2	-14.8	-12.4	1.5	-6.7	-27.5	-23.8
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	13,182	13.6	1.1	15.4	n/a	0.4	-6.7	4.6	12.2	3.2	-6.2	-8.1	0.8
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	11,875	5.4	14.7	63.2	13.1	-4.0	-8.1	-12.3	-3.6	-1.2	-7.6	-25.0	-15.0
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	10,877	5.6	1.7	9.4	7.9	-4.8	-10.1	-11.2	-9.7	-2.0	-9.6	-23.9	-21.1
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	11,006	5.2	2.3	5.5	10.1	-6.9	-10.0	-16.2	-6.5	-4.1	-9.5	-28.9	-18.0
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	11,750	6.7	2.3	10.7	13.7	-2.6	-6.2	0.1	5.2	0.2	-5.8	-12.6	-6.2
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	8,969	5.3	3.2	12.3	15.2	-1.5	-4.5	-21.1	-8.2	1.3	-4.0	-33.7	-19.6
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	8,860	3.4	2.5	7.5	18.6	-3.3	-0.5	-6.9	3.5	-0.5	0.0	-19.5	-7.9
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	10,344	14.5	1.1	18.8	n/a	0.5	-2.5	-3.7	7.8	3.3	-2.0	-16.4	-3.6
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	9,315	4.4	1.1	4.2	16.4	-5.5	-9.2	-16.9	1.8	-2.7	-8.7	-29.5	-9.6
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	8,245	4.7	2.6	10.4	13.3	-3.2	-6.0	-14.2	-14.6	-0.4	-5.5	-26.9	-26.0
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	7,979	4.3	1.3	3.5	17.2	2.7	-1.4	-1.9	2.3	5.5	-0.9	-14.6	-9.1
NNN REIT INC	NNN	리테일	7,868	5.6	1.8	8.6	12.3	-1.7	-3.1	-12.2	2.0	1.1	-2.6	-24.9	-9.4
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	8,121	4.4	2.7	9.9	11.9	-1.3	-5.2	-1.4	-4.7	1.5	-4.7	-14.1	-16.1
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	6,655	3.5	2.6	7.9	17.1	-2.5	-3.7	-7.9	0.3	0.2	-3.2	-20.6	-11.1
VORNADO REALTY TRUST	VNO	오피스	7,292	2.0	1.3	9.5	16.4	-7.9	-11.6	-4.3	-9.7	-5.1	-11.2	-16.9	-21.1
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	6,764	4.2	1.2	9.3	14.1	-2.5	-2.1	-4.6	5.0	0.3	-1.6	-17.3	-6.4
TERRENO REALTY CORP	TRNO	산업용	5,779	3.6	n/a	6.1	21.6	-4.2	-4.5	-11.6	-5.4	-1.4	-4.0	-24.3	-16.8

참고: 10/10 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	17,804	4.7	1.1	5.4	21.3	-0.4	0.0	12.5	21.2	-0.5	-1.9	-11.4	4.4
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	13,089	5.3	1.2	6.4	20.7	-0.4	0.0	1.8	10.5	-0.5	-1.9	-22.1	-6.4
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	6,418	6.7	0.9	4.8	29.3	-2.3	0.0	-11.3	-0.8	-2.4	-1.9	-35.1	-17.7
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	7,648	5.6	0.8	4.2	22.3	0.0	2.1	0.7	19.8	-0.1	0.2	-23.2	3.0
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	6,105	6.4	1.2	7.3	14.3	0.0	0.0	-12.3	-3.2	-0.1	-1.9	-36.2	-20.1
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,394	4.1	1.5	6.8	20.6	0.4	1.7	8.3	10.1	0.3	-0.2	-15.6	-6.8
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,830	5.1	1.0	4.6	23.3	0.4	0.0	6.0	13.0	0.3	-1.9	-17.9	-3.9
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	3,883	4.8	0.7	2.7	26.4	0.0	-1.5	3.9	12.8	-0.1	-3.4	-19.9	-4.1
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,615	6.5	0.8	3.9	18.9	-1.0	3.3	-0.5	8.6	-1.2	1.4	-24.4	-8.3
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	FLT	산업용	3,627	6.3	0.9	4.2	40.0	-0.5	1.1	-15.0	9.1	-0.6	-0.9	-38.9	-7.8
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	3,890	5.5	0.8	3.0	27.0	-2.9	-1.0	5.8	14.9	-3.0	-2.9	-18.1	-1.9
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	-14.9	-6.1
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	PREIT	헬스케어	2,701	3.7	1.6	8.9	n/a	0.7	-3.9	2.2	10.4	0.6	-5.9	-21.7	-6.5
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	2,258	7.7	1.1	7.0	n/a	0.4	-3.4	-3.1	10.2	0.2	-5.3	-27.0	-6.7
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	1,930	5.7	0.6	3.0	n/a	0.0	1.4	11.1	22.8	-0.1	-0.5	-12.8	5.9
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,570	6.5	0.8	5.3	n/a	-1.7	0.9	1.8	8.4	-1.8	-1.0	-22.1	-8.5
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,566	5.7	0.9	3.8	19.8	-2.3	-0.8	6.7	15.5	-2.4	-2.7	-17.2	-1.4
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,375	6.5	0.7	4.0	19.3	-0.6	-1.3	-1.3	9.7	-0.7	-3.2	-25.1	-7.2
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,307	6.7	0.8	5.0	n/a	-1.7	-1.7	5.6	13.0	-1.9	-3.6	-18.3	-3.9
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,240	6.1	0.7	3.0	20.2	-1.6	0.0	-4.7	-0.8	-1.7	-1.9	-28.6	-17.7
FRASERS HOSPITALITY TRUST	FHT	호텔	1,368	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	59.6	21.4	n/a	n/a	35.7	4.5
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,111	6.8	n/a	8.1	n/a	-0.7	-2.2	6.3	8.8	-0.9	-4.1	-17.6	-8.1
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	1,040	5.7	0.6	1.1	273.3	-0.6	-0.6	-16.3	-4.7	-0.7	-2.5	-40.2	-21.5
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	851	9.0	0.8	7.1	n/a	-0.7	-2.2	-4.3	-0.7	-0.9	-4.1	-28.1	-17.6
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	840	8.7	0.7	6.6	n/a	-1.3	-3.8	-5.7	-5.1	-1.4	-5.8	-29.5	-21.9
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	600	7.8	0.6	3.2	n/a	-2.1	-11.5	-22.7	-20.7	-2.2	-13.4	-46.6	-37.6
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	590	8.2	n/a	n/a	n/a	-1.8	0.0	3.7	9.8	-1.9	-1.9	-20.2	-7.1
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	495	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.1	-1.1	17.3	22.2	-1.2	-3.0	-6.5	5.3
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	406	7.8	0.8	5.8	n/a	-0.9	-1.7	-2.5	0.0	-1.0	-3.6	-26.4	-16.9
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	390	5.2	0.5	5.1	n/a	0.0	-1.7	-3.3	1.8	-0.1	-3.6	-27.2	-15.1
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	300	9.0	n/a	4.4	n/a	1.0	0.0	5.3	5.3	0.9	-1.9	-18.6	-11.6
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	226	n/a	n/a	n/a	n/a	1.2	-1.1	-11.2	-3.3	1.0	-3.0	-35.1	-20.2
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	240	0.0	0.3	4.9	n/a	0.0	-11.5	-8.0	12.2	-0.1	-13.4	-31.9	-4.7
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	214	8.5	0.8	7.3	n/a	0.0	1.4	22.4	20.3	-0.1	-0.5	-1.5	3.5
PRIME US REIT	PRIME	오피스	280	2.6	0.3	3.4	n/a	-2.0	-17.0	8.9	14.0	-2.1	-18.9	-14.9	-2.8
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	137	n/a	n/a	n/a	n/a	1.3	-8.3	-35.8	-13.5	1.2	-10.2	-59.7	-30.4
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	115	n/a	n/a	n/a	n/a	7.1	0.0	-31.8	-16.7	7.0	-1.9	-55.7	-33.5
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	154	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-10.2	6.0	32.5	-0.1	-12.1	-17.9	15.6
DASIN RETAIL TRUST	DASIN	리테일	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-41.2	-37.5	n/a	n/a	-65.1	-54.4

참고: 10/10 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	1,194	3.5	1.6	6.5	-1.8	-3.7	4.9	12.7	-0.9	-4.9	-13.3	-2.1
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	883	4.1	1.6	7.0	-1.7	-5.2	9.1	15.0	-0.9	-6.4	-9.1	0.2
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	728	4.4	1.5	5.5	-0.2	1.6	6.0	16.8	0.7	0.5	-12.1	2.0
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	823	5.2	1.3	5.6	-0.6	-0.4	21.7	26.8	0.3	-1.6	3.5	12.0
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	753	4.4	1.2	5.5	-0.9	-1.3	13.4	17.7	0.0	-2.5	-4.8	2.9
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	682	4.9	1.1	5.3	-1.5	-0.7	12.5	12.9	-0.6	-1.9	-5.7	-1.9
GLP J-REIT	3281	물류	674	4.7	1.5	6.3	-0.4	3.5	8.8	13.8	0.5	2.4	-9.3	-1.0
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	589	n/a	1.2	4.5	-0.3	0.2	11.3	10.8	0.6	-0.9	-6.8	-4.0
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	520	5.6	1.5	9.2	0.6	2.6	10.7	2.7	1.5	1.4	-7.4	-12.1
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	548	4.7	1.6	6.4	-1.5	-0.3	31.3	21.0	-0.6	-1.5	13.1	6.2
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	552	4.7	1.5	6.8	-0.7	-0.4	30.7	28.0	0.2	-1.6	12.5	13.2
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	469	3.7	1.9	6.7	-0.9	-1.4	2.0	12.4	0.0	-2.6	-16.2	-2.4
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	450	5.5	1.6	9.2	-2.3	0.7	25.8	24.9	-1.4	-0.5	7.7	10.1
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	404	4.0	1.5	7.0	-1.1	-2.6	20.4	30.0	-0.2	-3.7	2.3	15.1
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	346	4.4	1.2	7.6	-0.8	-2.0	5.9	2.7	0.1	-3.1	-12.3	-12.1
MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	348	4.6	1.1	4.2	-0.4	-1.3	5.0	6.6	0.5	-2.5	-13.1	-8.2
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	353	5.2	1.4	7.3	-1.2	7.7	19.9	21.1	-0.3	6.5	1.8	6.2
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	326	3.6	2.1	7.5	-2.0	0.8	1.4	10.4	-1.1	-0.4	-16.7	-4.4
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	339	3.9	1.4	5.7	-2.3	-3.6	18.1	26.4	-1.4	-4.8	-0.1	11.5
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	319	4.5	1.2	5.1	-1.0	-2.2	22.6	22.6	-0.1	-3.4	4.5	7.8
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	269	5.3	1.1	5.7	-1.8	-4.8	-1.7	1.1	-1.0	-6.0	-19.8	-13.7
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	270	4.3	1.3	6.0	-1.4	-1.2	12.1	15.5	-0.5	-2.4	-6.1	0.7
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	258	4.8	1.2	5.7	-1.4	1.0	1.3	1.1	-0.6	-0.2	-16.8	-13.8
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	270	4.4	1.9	8.1	-1.5	2.0	7.3	11.9	-0.6	0.8	-10.9	-2.9
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	272	4.6	1.2	5.8	-0.7	-0.4	20.3	23.9	0.2	-1.6	2.2	9.0
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	257	4.5	1.4	7.1	-1.5	-1.5	12.9	21.0	-0.6	-2.6	-5.3	6.2
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	250	3.9	1.5	5.9	-2.0	-0.5	2.9	15.1	-1.1	-1.6	-15.3	0.3
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	239	5.0	1.4	7.1	-2.0	-1.4	6.1	13.8	-1.1	-2.6	-12.0	-1.0
HULIC REIT INC	3295	혼합형	240	4.8	1.2	5.6	-1.6	-0.4	24.5	21.6	-0.8	-1.6	6.4	6.8
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	201	4.6	1.4	6.0	-1.2	-0.5	21.0	14.2	-0.3	-1.7	2.8	-0.6
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	181	4.5	1.2	6.0	-0.6	0.5	2.2	5.7	0.3	-0.7	-16.0	-9.1
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	185	4.2	1.3	5.6	-1.9	-2.8	20.0	23.6	-1.0	-3.9	1.8	8.8
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	185	4.2	1.5	7.7	-3.0	-4.4	23.8	22.6	-2.1	-5.6	5.6	7.8
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	189	5.3	1.4	7.3	-1.0	-0.1	20.7	26.0	-0.2	-1.3	2.6	11.1
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	170	4.7	1.3	8.4	-1.4	-4.0	19.9	26.4	-0.6	-5.2	1.7	11.6
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	160	5.5	1.1	6.9	-2.1	-2.3	14.8	15.7	-1.2	-3.5	-3.4	0.9
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	145	4.4	1.3	8.8	-1.6	-5.3	13.4	16.6	-0.7	-6.5	-4.8	1.8
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	165	4.2	1.5	6.7	-1.4	2.3	31.0	30.8	-0.5	1.1	12.9	16.0
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	154	4.7	1.1	4.1	-2.9	-4.9	9.1	17.5	-2.0	-6.1	-9.1	2.6
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	135	5.0	1.4	6.4	-2.4	-6.5	38.6	40.6	-1.5	-7.7	20.5	25.8

참고: 10/10 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	67,928	0.9	2.8	11.1	28.4	-2.1	-3.3	-8.9	-6.8	-1.8	-4.4	-17.9	-16.6
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	34.3	35.4	n/a	n/a	25.2	25.6
Scentre Group	SCG	리테일	21,231	4.4	1.1	6.4	17.8	-1.5	-3.1	13.4	18.7	-1.1	-4.1	4.3	8.9
Stockland	SGP	혼합형	15,116	4.0	1.4	7.6	18.8	0.2	-1.7	17.1	30.0	0.5	-2.8	8.0	20.2
Vicinity Centres	VCX	리테일	11,591	4.8	1.0	6.2	17.0	-0.4	-3.1	11.5	20.0	-0.1	-4.1	2.4	10.2
GPT Group	GPT	혼합형	10,287	4.5	1.0	6.1	16.2	-1.6	-2.5	7.4	22.9	-1.3	-3.6	-1.7	13.1
Mirvac Group	MGR	혼합형	9,075	4.0	1.0	5.1	18.9	-0.9	-3.0	4.5	22.7	-0.5	-4.0	-4.5	12.9
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	7,766	5.1	0.8	6.2	11.7	-0.7	-1.5	-3.5	8.4	-0.4	-2.6	-12.5	-1.4
Charter Hall Group	CHC	혼합형	10,543	2.1	3.6	13.5	27.3	-3.2	-3.5	41.9	55.3	-2.9	-4.6	32.8	45.5
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	3,313	4.7	0.9	4.5	20.3	0.4	-2.1	-3.3	0.9	0.7	-3.1	-12.3	-8.9
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	3,032	5.9	0.9	5.3	17.1	-1.4	-7.0	5.4	14.2	-1.1	-8.0	-3.6	4.4
BWP Trust	BWP	물류	2,731	5.0	0.9	4.8	20.4	0.5	3.9	3.9	14.9	0.9	2.8	-5.2	5.1
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,849	6.3	0.9	6.0	15.5	-1.1	-1.8	8.8	19.2	-0.8	-2.9	-0.3	9.4
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,729	5.9	0.9	6.2	15.1	-1.7	-4.5	3.1	13.5	-1.4	-5.5	-6.0	3.7
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	2,270	2.1	1.4	8.1	18.3	-0.2	-1.4	11.8	21.6	0.1	-2.5	2.8	11.8
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,366	6.1	0.9	5.5	16.0	-1.5	-4.7	15.3	29.2	-1.1	-5.7	6.2	19.4
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	2,161	4.7	0.9	4.5	19.5	-1.2	-0.6	7.5	21.6	-0.8	-1.6	-1.5	11.8
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,923	7.9	0.8	6.6	11.1	-2.7	-1.5	-5.9	7.1	-2.3	-2.6	-15.0	-2.7
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,734	6.4	0.9	5.8	15.6	-0.8	-5.7	1.5	12.9	-0.4	-6.8	-7.5	3.1
Arena REIT	ARF	혼합형	1,548	4.7	1.2	5.8	20.6	-1.8	-4.0	-6.3	-1.0	-1.5	-5.0	-15.4	-10.8
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	1,247	4.5	0.9	4.1	21.8	-0.6	-0.6	19.1	30.7	-0.3	-1.6	10.1	20.9
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,218	6.5	0.8	n/a	11.6	-5.1	-3.1	6.9	22.4	-4.8	-4.2	-2.2	12.6
Abacus Property Group	ABG	오피스	1,063	7.2	0.7	4.8	13.4	-2.1	-3.3	-2.9	8.2	-1.7	-4.3	-11.9	-1.6
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	888	5.9	0.8	5.4	15.6	-2.1	-2.1	1.8	8.9	-1.8	-3.2	-7.2	-0.8
Centuria Office REIT	COF	오피스	705	8.6	0.7	6.8	10.0	-1.3	-7.1	-7.1	7.3	-0.9	-8.1	-16.1	-2.5
Rural Fund Group	RFF	혼합형	744	6.1	0.7	4.1	n/a	-1.5	0.8	-2.1	10.1	-1.2	-0.3	-11.1	0.3
Aspen Group	APZ	혼합형	1,047	2.2	1.7	12.9	13.6	-3.4	5.7	102.6	87.0	-3.0	4.7	93.6	77.2
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	385	5.9	0.4	4.7	9.0	-0.7	-0.7	-40.4	-31.4	-0.4	-1.8	-49.5	-41.2
Carindale Property	CDP	리테일	449	5.2	0.8	5.2	14.7	-0.2	-0.2	18.6	14.1	0.1	-1.2	9.5	4.3
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	411	6.9	0.8	5.8	14.5	-0.7	-2.0	-1.0	1.4	-0.3	-3.0	-10.1	-8.4
GDI Property Group	GDI	오피스	354	7.6	n/a	4.7	10.2	-2.2	-4.4	1.6	13.9	-1.9	-5.4	-7.5	4.1

참고: 10/10 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	105,517	6.5	0.6	3.8	15.2	0.9	-3.5	6.4	24.4	3.4	-3.1	-17.3	-6.7
Champion REIT	2778	오피스	12,945	7.0	0.3	1.8	n/a	1.4	-3.7	8.2	22.0	3.9	-3.3	-15.5	-9.1
Fortune REIT	778	리테일	10,235	7.1	0.4	2.4	n/a	0.6	-2.7	18.4	27.3	3.1	-2.3	-5.3	-3.7
Yuexiu REIT	405	혼합형	4,781	7.4	0.3	0.7	n/a	1.1	-2.1	-17.0	-3.1	3.6	-1.7	-40.7	-34.2
Sunlight REIT	435	혼합형	3,797	n/a	n/a	n/a	n/a	0.4	-2.2	12.0	20.4	2.9	-1.8	-11.7	-10.6
Hui Xian REIT	87001	혼합형	3,152	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	2.0	-15.0	3.0	2.5	2.4	-38.7	-28.0
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	2,416	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-5.8	-22.0	-12.8	2.5	-5.4	-45.7	-43.9
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,279	9.6	0.7	5.7	n/a	-0.7	-1.1	-9.4	-10.2	1.8	-0.7	-33.1	-41.3
Prosperity REIT	808	오피스	2,074	8.8	0.3	2.1	n/a	-1.4	-2.1	-2.1	10.5	1.0	-1.8	-25.9	-20.6
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,410	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.6	-4.6	0.0	2.5	0.9	-4.2	-23.7	-28.6
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,352	7.2	0.1	1.0	n/a	3.7	-3.5	-23.1	-11.7	6.2	-3.1	-46.9	-42.8

참고: 10/10 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	8,795	4.8	0.7	4.4	18.0	-2.5	6.5	-23.2	-7.3	-2.0	5.0	-37.4	-22.7
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,373	6.9	0.7	7.1	11.7	-2.3	7.8	-8.3	0.5	-1.8	6.3	-22.5	-14.8
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	3,002	6.3	0.6	5.3	13.2	-13.8	-13.5	-33.4	-23.9	-13.2	-15.1	-47.6	-39.3
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,246	6.6	0.9	8.7	14.6	-0.6	1.1	-9.6	0.6	-0.1	-0.4	-23.8	-14.7
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	3,471	6.6	0.6	5.5	12.2	-1.9	4.2	-18.8	-3.7	-1.4	2.6	-33.1	-19.0
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	3,520	5.6	0.7	7.3	16.1	-3.5	4.7	-8.0	6.9	-3.0	3.2	-22.3	-8.4
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,526	2.8	0.7	5.0	30.8	-1.7	-1.4	-3.4	10.3	-1.2	-3.0	-17.6	-5.1
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	1,904	4.8	0.5	3.1	16.6	-3.1	5.0	-26.3	-13.4	-2.5	3.4	-40.5	-28.8
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	1,899	4.7	0.7	7.5	17.0	-4.8	5.7	-20.8	0.5	-4.3	4.1	-35.0	-14.8
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	1,546	7.0	0.9	7.0	13.6	n/a	0.3	17.1	23.8	n/a	-1.2	2.8	8.5
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,430	4.7	0.6	6.1	16.2	-4.9	5.5	-23.5	1.6	-4.3	3.9	-37.7	-13.7
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,250	8.1	0.8	12.7	12.2	-3.6	-3.7	-9.8	-6.2	-3.1	-5.3	-24.1	-21.5
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,473	5.5	1.0	9.2	13.2	1.0	-0.4	3.7	24.0	1.6	-2.0	-10.5	8.7
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,534	5.6	0.8	7.0	14.1	0.3	0.6	-8.3	3.4	0.8	-1.0	-22.5	-12.0
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,279	2.5	0.6	1.1	57.3	-3.7	4.0	-6.5	9.4	-3.1	2.4	-20.8	-6.0
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	976	7.8	n/a	n/a	12.6	-1.4	0.1	8.3	15.0	-0.8	-1.4	-5.9	-0.4
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	752	7.2	0.5	1.7	11.5	-2.7	1.2	-37.5	-20.4	-2.2	-0.4	-51.8	-35.7
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	616	3.7	n/a	n/a	26.7	0.2	7.1	7.9	4.3	0.7	5.5	-6.3	-11.1
URBAN LOGISTICS REIT PLC	SHED	산업용	n/a	n/a	n/a	4.6	n/a	n/a	n/a	25.2	52.3	n/a	n/a	11.0	37.0
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	580	6.3	n/a	9.9	15.1	-2.7	-1.2	4.8	11.3	-2.2	-2.7	-9.4	-4.0
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	547	5.1	0.6	n/a	15.5	-8.7	-8.8	-16.0	-1.4	-8.1	-10.3	-30.2	-16.8
CARE REIT PLC	CRT	헬스케어	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	21.8	32.6	n/a	n/a	7.6	17.2
WAREHOUSE REIT PLC	WHR	산업용	480	5.7	n/a	n/a	n/a	0.0	-0.4	30.8	43.8	0.5	-1.9	16.6	28.4
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	400	4.8	0.8	n/a	n/a	-1.8	1.1	4.9	19.7	-1.2	-0.5	-9.3	4.3
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	356	7.8	n/a	n/a	n/a	-1.2	-4.0	-7.4	0.1	-0.6	-5.5	-21.7	-15.2
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	299	9.0	0.7	6.0	9.0	-2.1	-1.7	-14.7	-4.4	-1.5	-3.2	-28.9	-19.7
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	230	n/a	n/a	n/a	n/a	-4.9	-2.9	-9.3	-7.5	-4.3	-4.4	-23.5	-22.8
HELICAL PLC	HLCL	리테일	248	1.5	0.6	5.8	n/a	-4.3	-3.6	-5.9	16.2	-3.7	-5.2	-20.1	0.8
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	268	8.2	n/a	n/a	n/a	-1.2	-3.1	4.6	14.5	-0.6	-4.7	-9.6	-0.9
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	188	8.6	n/a	n/a	n/a	0.7	-7.1	-13.3	0.7	1.2	-8.6	-27.5	-14.7
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	170	7.4	1.0	n/a	n/a	-0.7	2.7	12.6	7.0	-0.2	1.1	-1.6	-8.4

참고: 10/10 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

Member of
Dow Jones
Sustainability Indices
Powered by the S&P Global CSA