2025. 11. 17.

대체투자 Weekly

28일, 프로젝트 리츠 시행이 가져올 개발 지형의 변화

리서치센터 리포트 바로가기

▶ **리서치센터 대체투자팀** | 2025년 11월 셋째 주

이경자 팀장 kyungja.lee@samsung.com.com

I. 국내 부동산/인프라

"프로젝트 리츠 제도 시행" 11월 28일, 부투법 개정안에 따라 프로젝트 리츠 제도가 정식 시행됩니다. 프로젝트 리츠는 기존의 주요 개발 vehicle인 PFV의 대안으로 자본비율을 대폭 높이는 대신 세제 혜택을 주는 것이 핵심입니다. 대표적으로 개발을 위해 토지를 현물 출자 시 즉시 부과되던 양도세를 완공 후 수익 현실화 시점까지 이연시켜 주는 것이 영향력이 클 것으로 보입니다. 그간 국내 기업들은 개발하고 싶어도 세부담으로 단지 들고만 있던 우량 부지를 개발할 수 있는 기회를 맞을 전망입니다. 토지를 현물 출자함으로써 자본 비율을 높이고 개발 시장은 사업성 높은 프로젝트를 확보하는 긍정적 선순환이 예상됩니다. 토지를 단지 보유만 하고 있어 자산가치를 인정받지 못했던 주요 기업들의 재평가의 계기가 될 전망입니다..

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
한투리얼에셋	**(11/16) 서울역 '서울스퀘어' 인수 구조 윤곽** • 2026년 초 클로징을 목표로 매입자금 1.3조원 마련. 5,350억원은 에쿼티, 8천억원은 선순위 담보대출로 조달 • 금융주선기관은 우리은행, 선순위 대출 전액과 1-1종 우선주 1,500억원ㅇㄹ 투자. 총 9,500억원의 LOC 발급 계획. 선순위 대출 금리 3.95%, 우선주 수익률 6%대 • SI인 한투금융지주 계열은 보통주 1천억원, 보통주 (2종) 650억원 등 총 1,150억원 투자	• 한투금융지주 계열이 앵커 임차사로 참여하기로 하며 딜 안정성이 강화돼 금융 조달에 속도. 한투리얼에셋은 서울스퀘어를 기초자산으로 리츠를 설립하고 향후 상장할 계획. 그 외에 판교 테크원타워도 기초자산으로 거론 • 서울스퀘어 지분을 보유한 NH프라임리츠는 2026년에도 매각 차익에 따른 처분이익 배당을 수령하게 됨
디앤디플랫폼리츠	**(11/8) 세미콜론 문래 매각에 NH아문디 우선협상대상자 선정** • 2개동 중 1개동 매각 계획, 1동의 연면적은 각각 1.5만평, 임대율 100%의 안정성 높은 자산 • 디앤디플랫폼리츠는 우선주 구조로 투자하고 있으며 NH아문디가 제안한 가격은 평당 2,200만원으로 보도됨 • 클로징은 2026년 1분기로 예상, 디앤디플랫폼리츠는 해당 자산에 에쿼티 2,100억원을 투자하고 있으며 회수되는 원본은 수송스퀘어 잔여 우선주(870억원)에 활용할 계획	• 2026년 1분기 클로징 시 하반기 처분이익 배당 지급 예상, 보도된 가격 기준 시 특별 배당은 주당 200원 내외 예상 • 현재 기당(6개월) 120원대의 DPS를 지급하고 있기에 2026년 예상 배당수익률은 13%를 상회하게 됨 • 세미콜론 문래 매각으로 처분이익 환원뿐 아니라 핵심 자산으로 포트폴리오 리밸런싱에 의미
아이에스동서	**(11/14) 2조원대 규모 개발사업인 대구 경산지구, 4월 분양** • 장기간 계획을 잡지 못했던 경산 지구 자체 사업은 2026년 4월 분양으로 확정 • 2조원대 규모로 영업이익률 30% 이상 예상	• 균형 개발 정책, 공공기관 이전 등으로 장기 침체였던 지방 주택시장 정상화 예상 • 조 단위 개발 사업의 론칭은 시장 회복의 가능성을 나타내는 신호 • 과거 아이에스동서는 용호동W, 대구 자체 사업 등 대형 개발사업으로 매출과 이익 레벨업
Sector	**News**	**Implication**
리츠	**(11/13) 한투운용, 리츠 ETF 상장 예정** • ETF명은 한국투자 ACE리츠부동산인프라액티브, 포트폴리오 구성이 유연한 액티브 ETF로 출시한다고 보도됨 • 맥쿼리인프라를 30% 내외로 편입, 매월 분배금 지급	• 리츠 신규상장, 유상증자 등 국내 리츠는 초창기인 만큼 이벤트가 많은 만큼 액티브 전략이 효과적일 수 있음 • 상장 리츠 개수가 늘며 ETF 증가세, 액티브 전략으로 진화

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	1,565	5.1	1.2	4.0	16.5	-1.1	4.8	14.3	19.5	-2.6	-4.9	-51.6	-47.6
롯데리츠	1,131	6.1	1.0	2.5	16.8	2.4	1.0	22.0	28.4	0.9	-8.7	-43.9	-38.8
ESR켄달스퀘어리츠	1,068	6.3	0.9	3.0	17.3	0.1	-3.0	-6.8	2.0	-1.3	-12.7	-72.6	-65.2
한화리츠	720	6.7	0.9	1.8	n/a	1.0	-0.6	13.0	15.2	-0.5	-10.3	-52.9	-52.0
신한알파리츠	666	6.4	1.5	3.7	28.5	0.9	-0.9	1.7	-2.3	-0.5	-10.6	-64.2	-69.5
제이알글로벌리츠	578	7.8	n/a	n/a	n/a	1.0	-2.0	2.8	6.4	-0.4	-11.7	-63.0	-60.8
코람코라이프인프라	438	7.3	1.0	7.4	8.6	3.5	3.1	8.4	10.0	2.0	-6.6	-57.4	-57.1
삼성FN리츠	411	6.2	0.9	3.5	24.7	0.3	1.9	2.6	-1.8	-1.1	-7.8	-63.2	-69.0
KB스타리츠	392	9.3	1.0	4.7	n/a	-1.5	-3.3	0.3	-0.6	-3.0	-12.9	-65.6	-67.8
디앤디플랫폼리츠	304	7.4	1.0	3.2	19.0	0.0	0.3	28.6	16.8	-1.5	-9.4	-37.2	-50.4
이리츠코크렙	300	7.2	1.4	7.4	13.3	-0.8	0.0	10.9	15.2	-2.3	-9.7	-54.9	-52.0
코람코더원리츠	273	1.3	1.4	5.6	20.6	0.1	-2.6	54.1	7.1	-1.3	-12.3	-11.7	-60.1
이지스밸류리츠	298	8.0	0.5	6.7	3.9	-0.6	-0.6	-15.7	-2.3	-2.0	-10.3	-81.6	-69.5
신한서부티엔디리츠	202	7.4	0.8	3.7	11.1	2.3	1.4	8.0	2.2	0.9	-8.2	-57.8	-65.0
NH올원리츠	190	9.3	0.8	6.3	20.4	2.2	1.3	7.0	2.5	0.8	-8.4	-58.9	-64.7
이지스레지던스리츠	145	7.6	0.5	15.0	3.4	1.2	2.6	1.3	3.0	-0.3	-7.1	-64.6	-64.2
미래에셋글로벌리츠	105	10.7	0.7	1.1	n/a	2.1	-1.7	3.9	2.3	0.7	-11.4	-61.9	-64.9

참고: 11/14 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.3 한국 리츠/인프라 DPS 추정치

(원)	분기 DPS				연간 DPS		배당수익률 (%)	
종목	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	2025F	2026F	2025F	2026F
SK리츠	66	66	66	66	264	276	5.0%	5.2%
ESR켄달스퀘어리츠	-	137	-	137	274	278	6.3%	6.4%
디앤디플랫폼리츠	126	-	121	-	247	265	7.4%	7.7%
롯데리츠	-	117	-	123	240	271	6.1%	6.9%
신한알파리츠	174	-	179	-	353	366	6.4%	6.6%
이지스밸류리츠	173	-	170	-	343	320	7.5%	7.0%
코람코라이프인프라리츠	-	163	-	164	327	327	7.3%	7.3%
코람코더원리츠	94	94	60	85	333	335	4.9%	5.0%
맥쿼리인프라	-	380	-	380	760	770	6.7%	6.8%
이지스레지던스리츠	-	150	-	150	300	300	7.5%	7.5%
한화리츠	-	135		135	270	270	6.7%	6.7%
신한서부티엔디리츠	-	130	-	130	260	280	7.4%	8.0%
KB발해인프라		325		325	650	650	6.3%	6.3%

참고: 11/14 종가 기준
자료: FnGuide, 삼성증권

1. 4 Upcoming events

종목	내용	비고
흥국코어리츠(가칭)	신규 상장	광화문 흥국빌딩 편입, 상장 시점은 유동적
하나오피스리츠	신규 상장	2026년 3월 상장 목표, 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	5,431	6.7	1.6	10.7	0.4	-0.9	1.3	7.1	-1.0	-10.6	-64.5	-60.1
KB발해인프라	1,257	6.3	1.5	6.4	1.2	11.5	n/a	32.2	-0.3	1.8	n/a	-35.0
아이에스동서	555	8.2	0.3	4.7	5.0	1.2	-1.7	-12.1	3.6	-8.5	-67.6	-79.2
한국자산신탁	291	6.3	0.3	3.8	5.8	4.6	-14.4	-14.7	4.3	-5.1	-80.3	-81.9
SK디앤디	235	4.8	0.4	5.3	-0.2	-0.4	77.6	74.7	-1.7	-10.1	11.8	7.5

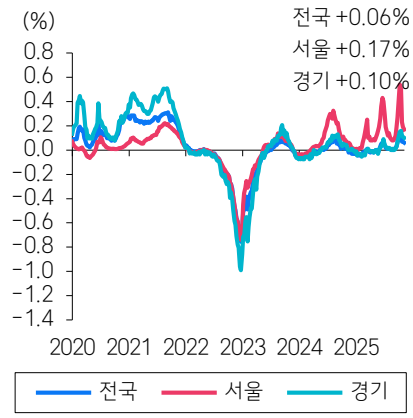
참고: 11/14 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.17% 상승. 10.15 발표 후 서울 가격 상승폭 둔화 움직임이 나타나고 있으며 거래량 역시 급격히 줄어든 분위기
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.15% 상승. 전주 대비 상승폭은 둔화되었고 월간 기준으로는 서울, 경기 등 수도권이 전국 전셋값 상승세를 견인
분양시장	11월 셋째 주, 전국 9개 단지 8,082가구 분양 예정. 규제지역 내 혼란 이어지며 '비규제 막차'에 예비 청약자들의 관심이 얼마나 집중될지가 관건

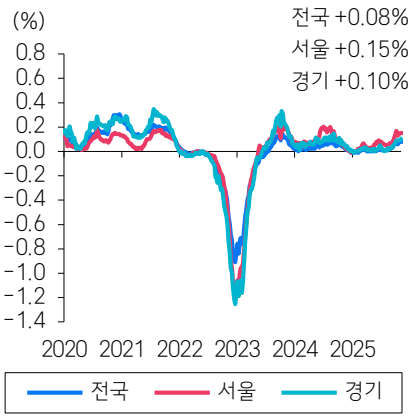
자료: 부동산원(11/14 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



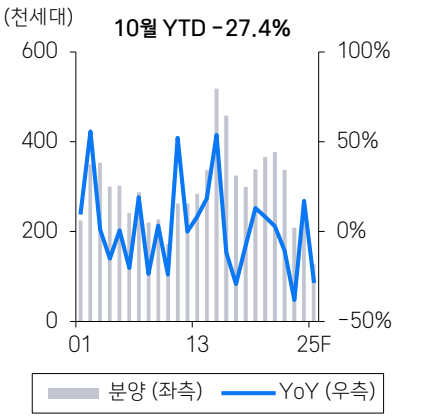
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



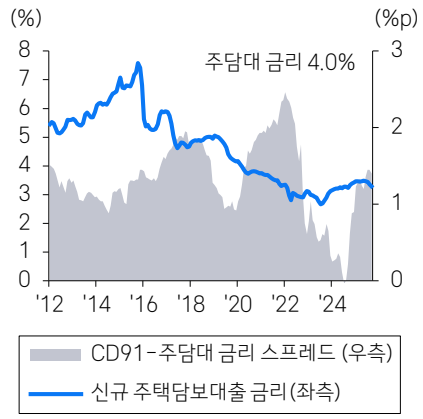
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



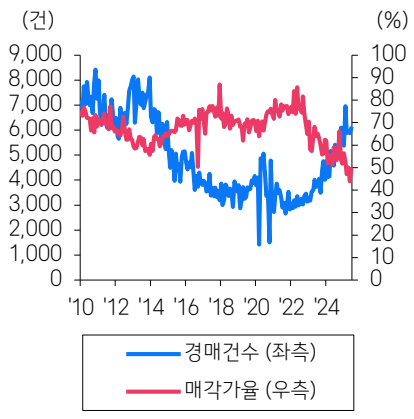
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



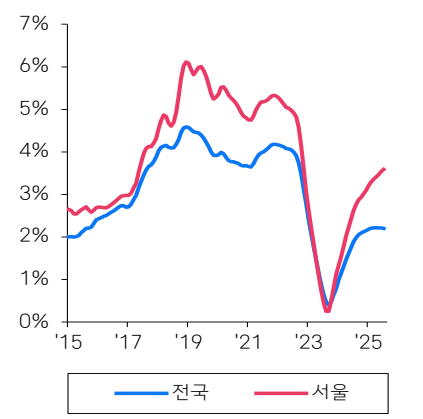
참고: 9월 말 기준 자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 부동산/인프라

"사모 대체에서 세컨더리 전략 증가" 사모 대체시장에 기존의 전통적인 기관 투자자뿐 아니라 리테일 자금이 대거 유입되며 세컨더리 펀드 비중이 크게 늘어나고 있습니다. 세컨더리 전략의 장점은 기업의 후기 단계에 투자하기 때문에 PE 투자에서 흔히 나타나는 J커브를 완화할 수 있기에 초기부터 분배금을 받을 수 있다는 점, 낮은 변동성으로 분산 효과를 노릴 수 있다는 점입니다. IPO와 M&A 등 엑시트 시장이 어려움을 겪으며 LP(기관 투자자)의 유동성 관리 툴로 세컨더리 시장에 공급도 늘어나고 있습니다. 즉, 세컨더리 시장은 공급과 수요 측면 모두에게서 활성화될 전망입니다.

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	-1.4	3.5	7.9	-1.1	-2.5	-11.2	-6.6
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	-0.6	-2.0	1.5	4.2	-0.7	-3.1	-13.2	-10.3
SPGTINDTR INDEX	인프라	0.4	0.5	17.3	17.6	0.4	-0.5	2.5	3.1
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	-2.4	-2.5	-2.6	-2.7	-2.5	-3.5	-17.3	-17.2
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	1.0	12.8	11.1	-0.1	0.0	-1.9	-3.4
SPGSCITR INDEX	원자재	-0.2	3.9	13.6	8.1	-0.3	2.8	-1.1	-6.4
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	4.0	2.8	n/a	n/a	-10.7	-11.7
BITCOIN INDEX	비트코인	-11.2	-11.7	3.0	0.7	-11.3	-12.7	-11.7	-13.8
ETHEREUM INDEX	이더리움	-13.6	-19.4	0.0	-7.6	-13.6	-20.4	-14.7	-22.1

참고: 11/14 종가 기준, Relative return은 S&P 500 지수 대비 수익률
ENXG- FTSE EPRA Nareit Global REITs TR Index, TFNPSI- FTSE Nareit Preferred Stock TR, SPGTINDTR- S&P Global Infrastructure, SPLPEQTR- S&P Listed Private Equity TR, BHEDGE- Bloomberg All Hedge Fund, SPGSCITR- S&P GSCI TR, NPPIODV- NCREIF Fund Index Open End Diversified Core (ODCE) TR index
자료: Bloomberg, 삼성증권

2.2 Performance- 글로벌 리츠

Sector	Indicator
REIT 지수	전주 S&P Global REIT 지수는 0.8% 하락, S&P 500 지수(0.1%)를 0.9%p 하회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 0.9% 하락
섹터별 성과	헬스케어 〉 주거 〉 숙박 〉 리테일 〉 넷리스 〉 셀프 스토리지 〉 오피스 〉 산업용 〉 데이터센터 순 성과
국가별 성과	홍콩 리츠가 2.4% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠는 0.5% 상승하며 코스피 지수(1.5%)를 1.0%p 하회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
미국		
데이터센터	**(11/16) GIP, 스페인 ACS그룹과 데이터센터 JV 설립** • 데이터센터 개발과 운영을 위한 JV, ACS의 기술력과 산업 전문성에 GIP의 인프라 투자 역량을 결합해 하이퍼스케일러와 AI기업 대상으로 한 데이터센터 솔루션 제공 예정 • 유럽, 미국, 호주에서 ACS가 개발 중인 1.7GW의 데이터센터로 구성(자산 가치 20억 유로)	• 데이터센터 시장이 급성장하며 데이터센터 개발 시장 선점을 위한 대형 자본과 플랫폼이 결합하는 추세 • GIP는 블랙록이 인수한 인프라 전문 펀드 • ACS는 북미, 유럽, 아태 지역에 11GW 이상 신규 프로젝트 검토
넥스트에라 에너지	**(11/11) 가스소매 기업인 Symmetry energy solution 인수** • 비상장 기업으로 8억 달러에 인수하기 위한 협상 진행 중 • 34개 주에 있는 5,500개 이상 상업 및 산업용 가스 공급, 미국 파이프라인을 통해 가스를 저장 및 이동하는 기업으로 넥스트에라 에너지의 천연가스 생산 능력을 확장할 계획	• AI 붐으로 천연가스를 쉽게 운반하는 능력이 더욱 중요해지고 있음, 미국 내 데이터센터의 전력 부족으로 합리적 전력원으로 천연가스가 부상했기 때문

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	2.1	4.7	-1.0	-1.4	3.5	7.9	-0.7	-0.3	-2.4	-2.2
TEREEE INDEX	유럽	5.4	0.8	7.4	-1.5	0.1	5.7	10.2	-1.2	1.7	-8.0	-8.3
ERASA INDEX	아시아	4.3	1.2	5.8	-1.4	-2.9	8.9	10.4	-2.2	-3.7	-2.3	-3.2
TERNAU INDEX	미국	4.1	1.4	3.9	-1.3	-1.6	-0.7	3.3	-0.0	-0.0	-0.1	-0.1
ERGLJPJ Index	일본	4.4	1.4	6.5	1.3	3.6	21.2	21.9	-1.4	-1.4	-14.6	-12.4
TERGLSGL Index	싱가포르	5.4	1.0	5.0	-0.3	-0.3	15.2	16.5	-0.5	-0.9	-1.8	-2.4
TERGLCAL Index	캐나다	5.3	0.7	3.2	-0.4	-2.3	3.8	8.8	-0.0	-0.0	-2.4	-2.4
TENUKRE INDEX	영국	5.6	0.7	6.9	-2.9	0.1	-2.6	2.1	-0.2	-0.1	0.3	0.5
TERGLHKL INDEX	홍콩	6.4	0.6	1.8	2.4	5.9	30.7	34.0	-3.0	-3.7	-4.5	-6.3
TERGLAUA Index	호주	3.3	1.4	7.2	-2.6	-6.5	1.9	6.2	0.3	0.4	1.3	0.9

참고: 11/14 종가 기준, Relative return은 각국 지수 대비 수익률

TEREEE - Nareit Europe REITs Index, ERASA - Nareit Developed Asia REITs Index, TERNAU - Nareit Developed North America REITs Total Return Index, ERGLJPJ - Nareit Developed REITs Japan Index, TERGLSGL - Nareit Developed REITs Singapore Total Return Index, TERGLCAL - Nareit Developed REITs Canada Total Return Index, TENUKRE - Nareit UK REITs Total Return Index, TERGLHKL - Nareit Developed REITs Hong Kong Total Return Index, TERGLAUA - Nareit Developed REITs Australia Total Return Index

자료: Bloomberg, 삼성증권

2.5 주요국 리츠별 성과

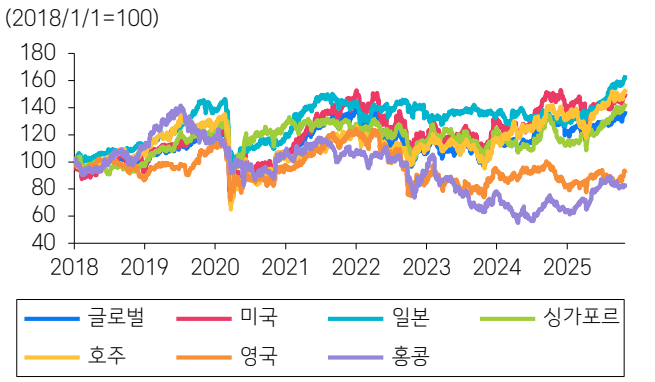
(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	LAMAR ADVERTISING CO-A	VENTAS INC	American Tower Corp	Iron Mountain Inc	Digital Realty Trust Inc	Equinix Inc
섹터	광고	헬스케어	인프라(셀타워)	셀프 스토리지	데이터센터	데이터센터
Chg	3.8	2.7	2.2	-10.7	-6.5	-5.1
J-REIT	MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	HOSHINO RESORTS REIT INC	FUKUOKA REIT CORP	SEKISUI HOUSE REIT INC
섹터	산업용	혼합형	리테일	호텔	혼합형	혼합형
Chg	7.3	6.4	5.9	0.1	0.2	0.5
S-REIT	KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	UNITED HAMPSHIRE US REIT	FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	KEPPEL REIT	STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	CAPITALAND INDIA TRUST
섹터	오피스	리테일	산업용	오피스	혼합형	혼합형
Chg	2.1	2.0	1.6	-2.8	-2.6	-2.5
HK-REIT	Prosperity REIT	Champion REIT	Sunlight REIT	Hui Xian REIT	Hui Xian REIT	Spring Real Estate Investment
섹터	오피스	오피스	혼합형	혼합형	혼합형	혼합형
Chg	7.1	5.0	4.7	0.0	0.0	0.6
UK-REIT	REGIONAL REIT LTD	AEW UK REIT PLC	LIFE SCIENCE REIT PLC	GREAT PORTLAND ESTATES PLC	LAND SECURITIES GROUP PLC	SIRIUS REAL ESTATE LTD
섹터	리테일	혼합형	헬스케어	리테일	혼합형	혼합형
Chg	0.4	0.2	0.0	-4.7	-4.2	-3.8
A-REIT	Aspen Group	Cromwell Property Group	Charter Hall Group	Ingenia Communities Group	Healthco Healthcare and Wellness REIT	Vicinity Centres?
섹터	혼합형	혼합형	혼합형	혼합형	헬스케어	리테일
Chg	1.4	0.5	0.6	-4.7	-4.1	-3.5

참고: 11/14 종가 기준

자료: Bloomberg, 삼성증권

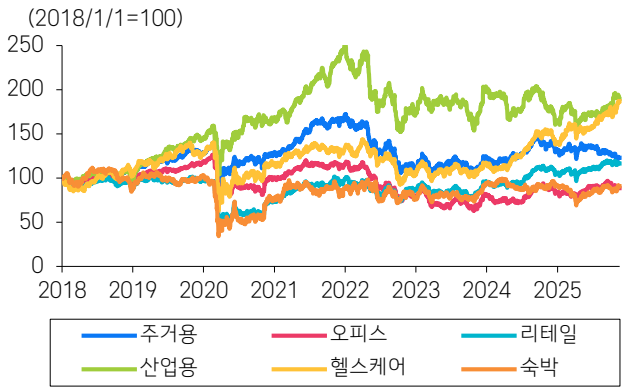
IV. Datapack – 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



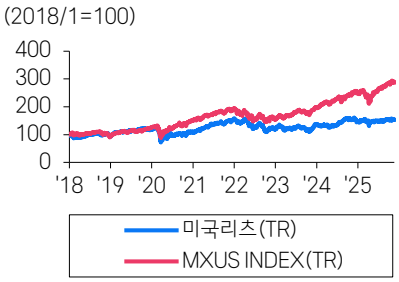
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

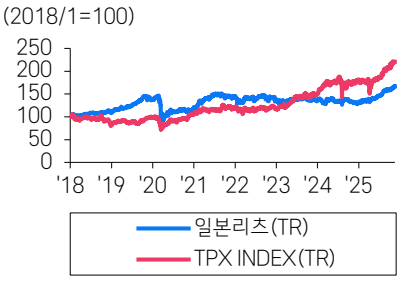


자료: Bloomberg, 삼성증권

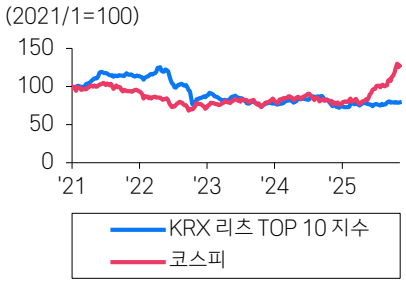
US REIT와 주식시장 total return



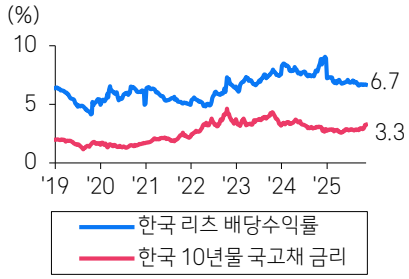
J-REIT와 주식시장 total return



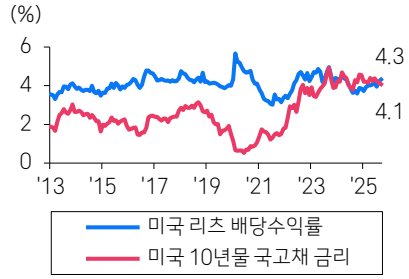
국내 리츠와 주식시장 total return



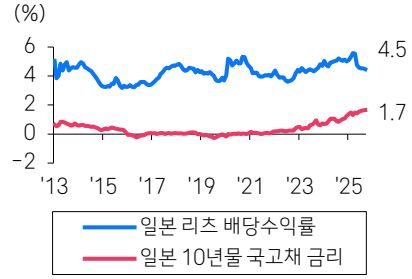
한국 리츠 배당수익률



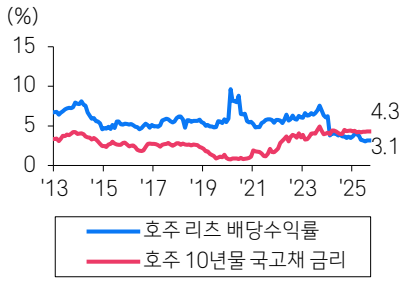
미국 리츠 배당수익률



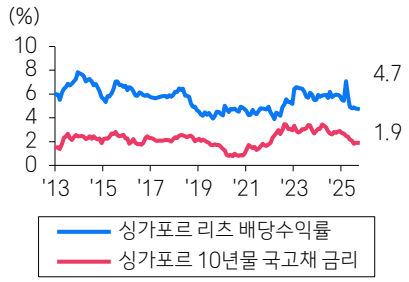
일본 리츠 배당수익률



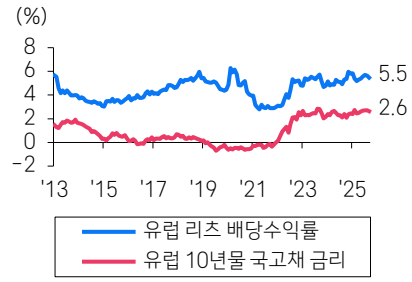
호주 리츠 배당수익률



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 (%)
Welltower Inc	WELL	헬스케어	133,024	1.5	3.1	3.2	37.2	1.4	10.7	42.5	53.8	2.9	9.6	27.8	39.3
Prologis Inc	PLD	산업용	116,630	3.3	2.0	4.3	21.2	-1.7	-1.0	8.3	16.2	-0.2	-2.1	-6.4	1.7
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	85,947	3.7	23.3	67.8	21.7	2.2	-4.0	-6.5	0.1	3.6	-5.1	-21.3	-14.4
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	77,132	2.4	5.5	10.7	27.9	-5.1	-3.5	-12.5	-16.7	-3.7	-4.5	-27.2	-31.2
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	48,122	4.4	7.9	27.0	16.3	0.5	-10.8	-18.1	-8.4	2.0	-11.9	-32.8	-22.9
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	59,656	4.7	28.4	110.1	14.6	-0.1	2.6	1.4	6.1	1.3	1.6	-13.3	-8.4
Realty Income Corp	O	리테일	52,251	5.7	1.3	2.8	13.3	0.7	-5.2	0.5	6.3	2.2	-6.3	-14.2	-8.1
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	55,316	3.1	2.4	5.7	21.6	-6.5	-8.4	-12.0	-10.8	-5.1	-9.5	-26.7	-25.3
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	39,925	5.2	n/a	-75.1	22.6	-0.2	-5.9	-11.7	1.0	1.3	-7.0	-26.4	-13.5
VICI Properties Inc	VICI	카지노	32,449	5.8	1.1	10.5	11.3	-0.2	-1.6	-4.1	3.9	1.2	-2.7	-18.8	-10.6
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	28,210	4.9	2.1	7.2	16.3	1.8	-12.3	-19.2	-11.2	3.3	-13.3	-33.9	-25.7
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	25,161	3.9	2.1	7.3	15.7	0.5	-5.0	-22.5	-19.2	2.0	-6.0	-37.2	-33.7
VENTAS INC	VTR	헬스케어	36,639	2.5	3.0	1.6	22.5	2.7	10.5	22.6	32.5	4.1	9.4	7.9	18.0
Equity Residential	EQR	주거용	22,608	4.6	2.1	6.3	14.9	-0.2	-4.5	-19.3	-17.2	1.3	-5.5	-34.0	-31.7
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	27,008	3.5	n/a	-71.4	25.1	-10.7	-12.6	-20.5	-13.1	-9.3	-13.7	-35.2	-27.6
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	21,012	2.3	n/a	-24.4	15.1	-1.1	0.5	-10.8	-3.2	0.3	-0.6	-25.5	-17.7
Weyerhaeuser Co	WY	목재	15,953	3.8	1.7	1.1	42.6	-2.4	-6.2	-28.5	-21.4	-1.0	-7.2	-43.2	-35.9
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	17,404	4.1	1.8	4.8	14.8	1.2	-0.5	-16.0	-11.2	2.7	-1.5	-30.7	-25.7
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	15,331	4.6	2.7	8.1	15.0	1.1	-1.3	-17.2	-15.3	2.5	-2.4	-31.9	-29.8
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	16,397	4.0	3.0	10.2	16.0	-2.1	-1.9	-15.6	-10.8	-0.7	-3.0	-30.3	-25.3
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	9,037	9.8	0.5	1.8	5.8	-3.6	-30.3	-50.5	-46.4	-2.2	-31.3	-65.2	-60.9
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	15,684	5.7	2.3	4.1	19.4	0.8	2.4	1.3	3.1	2.2	1.4	-13.4	-11.4
UDR INC	UDR	주거용	11,461	5.0	3.8	5.9	13.8	0.3	-3.9	-21.7	-20.1	1.8	-5.0	-36.4	-34.6
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	12,057	7.0	1.5	1.2	9.5	-2.0	-6.5	-16.8	-14.4	-0.5	-7.5	-31.5	-28.9
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	12,605	6.9	2.7	18.1	12.1	-1.0	-0.6	-9.5	-7.5	0.5	-1.7	-24.2	-22.0
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	13,875	5.0	1.3	4.8	11.7	0.4	-6.5	-18.0	-12.8	1.9	-7.6	-32.7	-27.3
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	13,120	4.1	1.9	6.4	15.1	-0.7	-3.7	-5.5	-5.9	0.7	-4.7	-20.2	-20.4
WP CAREY INC	WPC	혼합형	14,823	5.3	1.8	7.3	16.5	1.2	-1.2	21.3	24.2	2.6	-2.2	6.6	9.7
Lineage, Inc.	LINE	산업용	7,627	6.3	0.9	0.6	15.5	-1.1	-16.2	-47.4	-43.0	0.4	-17.2	-62.1	-57.5
AMERICAN HOMES 4 RENT-A	AMH	주거용	11,872	3.8	1.8	3.4	17.2	1.5	-2.4	-14.9	-14.5	2.9	-3.5	-29.6	-29.0
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	12,041	3.3	7.1	21.9	20.3	0.3	-0.4	-12.4	-6.7	1.8	-1.5	-27.1	-21.2
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	10,923	4.1	2.6	4.7	15.0	0.3	0.3	-14.3	-11.5	1.7	-0.8	-29.0	-26.0
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	14,788	12.9	1.1	15.3	n/a	-0.2	4.1	10.0	18.3	1.2	3.0	-4.8	3.8
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	13,129	4.9	16.7	58.6	14.5	3.8	8.9	2.6	6.5	5.2	7.9	-12.1	-8.0
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	12,096	5.1	1.9	10.5	8.7	-3.2	8.0	1.9	0.4	-1.8	7.0	-12.8	-14.1
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	11,194	5.0	2.3	5.6	10.3	-1.4	-0.6	-10.0	-5.0	0.1	-1.6	-24.8	-19.5
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	12,994	6.1	2.6	11.6	15.1	0.1	7.1	9.8	16.2	1.6	6.0	-4.9	1.7
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	8,351	5.7	3.0	12.2	14.2	0.0	-13.1	-24.2	-14.5	1.4	-14.2	-38.9	-29.0
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	9,425	3.3	2.7	7.6	19.7	-0.1	-1.8	2.7	10.1	1.4	-2.8	-12.0	-4.4
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	10,888	14.2	1.1	17.8	n/a	-1.0	1.6	5.9	10.2	0.5	0.5	-8.8	-4.3
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	9,543	4.2	1.1	4.3	17.0	-1.4	-6.3	-2.4	6.0	0.0	-7.4	-17.1	-8.5
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	8,371	4.6	2.6	10.4	13.6	0.3	-1.9	-14.5	-13.3	1.7	-3.0	-29.2	-27.8
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	8,480	4.2	1.5	3.5	17.2	0.5	-1.7	-2.9	4.7	1.9	-2.8	-17.6	-9.8
NNN REIT INC	NNN	리테일	7,832	5.7	1.8	8.6	12.2	1.8	-3.6	-2.3	1.0	3.2	-4.6	-17.0	-13.5
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	8,112	4.4	2.8	10.3	11.9	-0.3	-2.6	-8.1	-4.8	1.1	-3.7	-22.8	-19.3
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	7,380	3.2	2.9	8.4	18.8	-0.5	1.1	6.3	11.2	0.9	0.1	-8.4	-3.3
VORNADO REALTY TRUST	VNO	오피스	6,618	2.2	1.2	11.6	14.7	-5.0	-12.1	-15.1	-18.0	-3.5	-13.2	-29.9	-32.5
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,326	3.9	1.3	9.5	15.2	-1.3	0.7	6.2	13.7	0.2	-0.4	-8.6	-0.8
TERRENO REALTY CORP	TRNO	산업용	6,280	3.3	n/a	7.2	22.9	-0.7	-0.4	0.1	2.7	0.8	-1.4	-14.6	-11.8

참고: 11/14 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	17,651	4.7	1.1	5.4	21.5	-0.4	-2.5	17.2	20.2	-1.7	-7.5	-4.2	0.2
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	12,904	5.4	1.2	6.5	20.7	-0.7	-1.4	8.9	8.9	-2.0	-6.4	-12.5	-11.1
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	6,571	6.6	0.9	4.8	30.0	-1.5	2.4	1.6	1.6	-2.8	-2.6	-19.8	-18.5
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	7,653	5.6	0.8	4.2	22.3	-0.7	0.0	17.9	19.8	-2.0	-5.0	-3.5	-0.2
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,821	6.8	1.1	7.3	13.6	-0.5	-5.1	-10.1	-7.7	-1.8	-10.1	-31.5	-27.7
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,779	4.2	1.5	6.8	20.3	-0.8	0.9	9.3	9.2	-2.1	-4.2	-12.1	-10.9
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,599	5.4	1.0	4.6	22.2	-0.9	-6.6	7.3	7.3	-2.2	-11.6	-14.1	-12.7
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,035	4.7	0.7	2.7	28.5	0.0	4.6	19.1	17.1	-1.3	-0.4	-2.3	-2.9
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,620	6.5	0.8	3.9	18.9	0.5	1.1	6.8	8.6	-0.8	-3.9	-14.6	-11.4
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	FLT	산업용	3,677	6.2	0.9	4.2	40.4	1.6	0.5	1.6	10.2	0.3	-4.5	-19.8	-9.8
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,215	5.1	0.8	3.1	28.4	-2.8	5.0	20.7	20.7	-4.1	0.0	-0.7	0.7
PARAGON REIT	PGNREIT	리테일	n/a	n/a	n/a	4.4	n/a	n/a	n/a	12.1	10.8	n/a	n/a	-9.3	-9.2
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	PREIT	헬스케어	2,610	3.8	1.6	8.9	n/a	-1.0	-3.6	11.7	6.7	-2.3	-8.6	-9.7	-13.4
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	2,210	7.9	1.0	7.0	n/a	-2.1	-2.5	3.8	7.8	-3.4	-7.5	-17.6	-12.2
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	1,904	5.8	0.6	3.8	n/a	1.5	0.0	21.1	21.1	0.2	-5.0	-0.3	1.0
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,600	6.4	0.8	5.3	n/a	-2.5	1.7	7.3	10.3	-3.8	-3.3	-14.1	-9.7
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,851	5.8	0.8	3.8	19.5	-1.6	-1.6	12.6	13.6	-2.9	-6.6	-8.8	-6.4
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,383	6.5	0.7	3.8	19.9	-1.2	0.6	9.7	10.4	-2.5	-4.4	-11.7	-9.6
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,342	6.6	0.8	5.0	n/a	-0.9	0.9	17.2	16.0	-2.1	-4.1	-4.2	-4.0
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,251	6.1	0.7	3.0	20.3	0.8	1.7	0.0	0.0	-0.5	-3.3	-21.4	-20.0
FRASERS HOSPITALITY TRUST	FHT	호텔	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	65.1	21.4	n/a	n/a	43.7	1.3
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,152	6.6	n/a	8.1	n/a	-1.4	4.4	12.8	12.8	-2.7	-0.6	-8.6	-7.2
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	1,055	5.7	0.6	1.0	276.7	1.2	1.8	-4.6	-3.5	-0.1	-3.2	-26.0	-23.5
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	851	8.9	0.8	7.1	n/a	-1.5	0.7	0.0	-0.7	-2.8	-4.3	-21.4	-20.8
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	849	8.6	0.7	6.4	n/a	-2.6	0.0	-5.6	-3.8	-3.9	-5.0	-27.0	-23.8
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	645	7.1	0.6	3.2	55.0	-2.0	4.2	-17.5	-14.7	-3.3	-0.8	-38.9	-34.7
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	570	8.1	n/a	n/a	n/a	-1.8	-3.6	5.9	5.9	-3.1	-8.6	-15.5	-14.1
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	540	n/a	n/a	n/a	n/a	1.1	10.3	31.5	33.3	-0.2	5.3	10.1	13.3
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	399	7.9	0.8	5.8	n/a	-0.9	-1.7	0.0	-1.7	-2.2	-6.7	-21.4	-21.7
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	390	5.2	0.5	5.1	n/a	0.0	0.0	1.8	1.8	-1.3	-5.0	-19.6	-18.3
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	306	8.9	n/a	4.4	n/a	2.0	2.0	11.0	6.3	0.7	-3.0	-10.4	-13.7
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	229	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	1.1	-2.2	-2.2	n/a	-3.9	-23.6	-22.2
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	251	0.0	0.3	4.9	n/a	2.1	9.1	17.1	17.1	0.8	4.1	-4.3	-3.0
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	217	8.3	0.9	7.9	n/a	1.4	2.9	26.3	22.0	0.1	-2.2	4.9	2.0
PRIME US REIT	PRIME	오피스	285	2.5	0.4	2.4	n/a	-1.0	6.5	29.4	15.8	-2.3	1.4	8.0	-4.2
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	130	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.4	2.8	-14.1	-18.0	-2.6	-2.2	-35.5	-38.0
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	108	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	7.7	-26.3	-22.2	-1.3	2.7	-47.7	-42.2
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	154	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	1.9	36.6	32.5	-1.3	-3.1	15.2	12.5
DASIN RETAIL TRUST	DASIN	리테일	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-45.9	-37.5	n/a	n/a	-67.3	-57.5

참고: 11/14 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	1,267	3.3	1.7	6.5	1.7	4.7	14.0	19.7	0.4	-1.3	-9.9	-1.0
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	921	3.9	1.7	7.0	0.0	2.3	18.1	19.9	-1.3	-3.7	-5.8	-0.7
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	774	4.1	1.6	5.5	0.9	3.7	12.9	24.2	-0.4	-2.3	-11.0	3.6
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	888	4.6	1.4	6.5	2.4	5.9	35.6	36.9	1.1	-0.1	11.7	16.3
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	780	4.3	1.3	5.3	1.2	3.4	19.2	21.9	-0.1	-2.6	-4.7	1.3
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	711	4.7	1.1	5.3	2.3	3.0	21.2	17.8	1.0	-3.0	-2.7	-2.9
GLP J-REIT	3281	물류	688	4.3	1.5	6.8	1.1	4.3	10.6	16.2	-0.1	-1.7	-13.3	-4.4
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	632	4.2	1.3	5.6	1.0	6.4	19.1	18.7	-0.3	0.4	-4.8	-1.9
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	533	5.4	1.5	9.2	1.0	2.5	10.1	5.3	-0.3	-3.5	-13.8	-15.4
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	594	4.5	1.7	6.7	1.3	5.7	35.8	31.1	0.0	-0.3	11.9	10.5
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	579	4.8	1.6	6.8	0.2	3.3	36.6	34.3	-1.1	-2.6	12.7	13.7
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	480	3.6	2.0	6.7	0.3	1.4	13.2	15.2	-1.0	-4.5	-10.7	-5.5
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	466	5.3	1.7	9.2	1.2	2.9	35.4	29.5	-0.1	-3.0	11.5	8.8
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	416	3.9	1.5	7.0	0.6	1.9	28.4	33.9	-0.7	-4.0	4.5	13.2
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	348	4.3	1.2	7.6	0.4	0.5	11.0	4.5	-0.9	-5.5	-12.9	-16.1
MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	379	4.3	1.2	n/a	3.4	7.3	18.5	15.9	2.2	1.3	-5.4	-4.8
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	380	4.8	1.5	7.3	1.2	5.6	31.7	30.3	-0.1	-0.3	7.8	9.6
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	335	3.5	2.2	7.6	1.3	0.8	13.0	13.2	0.0	-5.1	-10.9	-7.4
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	363	3.6	1.5	5.7	0.9	5.3	27.7	35.3	-0.4	-0.6	3.8	14.7
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	343	4.2	1.3	5.1	1.3	5.3	33.8	32.0	0.1	-0.7	9.9	11.3
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	281	5.1	1.2	5.7	1.4	2.8	5.9	5.6	0.1	-3.2	-18.0	-15.0
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	281	4.2	1.4	6.0	0.6	3.2	19.0	20.3	-0.7	-2.8	-4.9	-0.4
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	276	4.5	1.3	5.9	0.8	5.5	7.3	8.2	-0.5	-0.5	-16.6	-12.5
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	282	4.2	2.0	8.1	0.6	3.7	14.9	16.9	-0.7	-2.2	-9.0	-3.7
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	283	4.6	1.2	5.7	1.3	2.6	30.8	28.9	0.0	-3.4	6.9	8.3
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	273	4.2	1.5	7.1	2.0	3.9	25.7	28.6	0.7	-2.1	1.8	8.0
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	258	3.7	1.6	5.9	0.8	2.0	12.6	18.7	-0.5	-4.0	-11.3	-1.9
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	250	4.8	1.4	7.1	1.2	3.1	16.0	18.8	-0.1	-2.8	-7.9	-1.9
HULIC REIT INC	3295	혼합형	252	4.6	1.3	5.9	2.5	3.4	33.4	27.6	1.2	-2.6	9.5	7.0
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	204	4.5	1.4	6.0	1.2	0.9	27.0	16.4	0.0	-5.0	3.1	-4.3
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	191	4.4	1.2	5.4	1.7	4.8	10.6	11.1	0.5	-1.2	-13.3	-9.6
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	192	4.0	1.3	5.6	0.5	1.7	26.6	27.8	-0.8	-4.3	2.7	7.2
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	196	3.9	1.6	7.7	1.1	3.8	30.4	29.8	-0.1	-2.2	6.5	9.1
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	199	5.0	1.5	7.3	1.5	3.9	32.4	32.3	0.2	-2.1	8.5	11.6
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	178	4.5	1.4	8.4	0.9	3.3	28.7	32.6	-0.4	-2.7	4.8	11.9
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	170	5.2	1.2	6.9	1.1	4.1	27.9	22.5	-0.2	-1.9	4.0	1.8
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	149	4.7	1.4	8.8	0.8	2.4	24.0	21.4	-0.4	-3.5	0.1	0.8
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	167	4.2	1.5	7.4	0.5	0.2	35.6	32.4	-0.8	-5.8	11.7	11.8
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	154	4.7	1.1	4.1	0.2	0.1	17.4	17.4	-1.1	-5.9	-6.5	-3.2
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	142	4.8	1.4	6.4	1.0	3.0	46.5	47.6	-0.3	-2.9	22.6	26.9

참고: 11/14 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	60,986	1.0	2.5	11.1	25.5	-2.2	-11.4	-20.5	-16.3	0.3	-7.2	-24.4	-21.9
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	23,205	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	36.1	35.4	n/a	n/a	32.1	29.8
Scentre Group	SCG	리테일	21,335	4.4	1.1	6.4	17.9	-1.2	-0.5	16.9	19.2	1.3	3.8	12.9	13.7
Stockland	SGP	혼합형	14,776	4.1	1.4	7.6	18.4	-3.0	-6.4	17.5	27.1	-0.5	-2.2	13.6	21.5
Vicinity Centres	VCX	리테일	11,453	4.8	1.0	6.2	16.8	-3.5	-3.1	16.9	18.6	-1.0	1.1	12.9	13.0
GPT Group	GPT	혼합형	10,449	4.4	1.0	6.1	16.2	-2.9	0.6	17.8	24.8	-0.4	4.9	13.9	19.3
Mirvac Group	MGR	혼합형	8,799	4.1	0.9	5.1	18.3	-2.6	-6.7	5.7	18.9	-0.1	-2.4	1.7	13.4
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	7,680	5.2	0.8	6.2	11.5	-1.5	-3.5	2.1	7.2	1.0	0.7	-1.8	1.6
Charter Hall Group	CHC	혼합형	10,534	2.2	3.6	13.5	27.3	0.6	-1.4	45.7	55.2	3.1	2.9	41.8	49.6
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	3,138	5.0	0.9	4.5	19.3	-1.5	-5.7	-9.9	-4.5	1.0	-1.4	-13.8	-10.1
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,940	6.1	0.9	5.3	16.5	-3.4	-4.7	6.3	10.3	-0.9	-0.5	2.4	4.7
BWP Trust	BWP	물류	2,745	5.0	0.9	4.8	20.5	-1.0	-1.3	10.2	15.5	1.5	2.9	6.2	10.0
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,775	6.5	0.9	6.0	15.1	-2.9	-4.0	7.3	16.2	-0.4	0.3	3.3	10.6
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,781	5.8	0.9	6.2	15.4	-1.8	-1.8	11.4	15.7	0.7	2.4	7.4	10.1
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	2,144	2.3	1.4	8.1	17.2	-4.7	-5.9	6.5	14.8	-2.2	-1.7	2.5	9.3
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,383	6.0	0.9	5.5	16.1	-1.7	-1.2	19.9	30.2	0.8	3.0	15.9	24.6
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	2,175	4.7	0.9	4.5	19.7	-1.4	0.6	15.7	23.0	1.1	4.8	11.7	17.5
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,916	8.0	0.8	6.6	11.0	-1.2	-1.6	0.8	6.7	1.4	2.7	-3.2	1.2
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,711	6.4	0.9	5.8	15.5	-1.9	-1.9	4.8	12.4	0.6	2.4	0.8	6.9
Arena REIT	ARF	혼합형	1,483	5.0	1.1	5.8	19.7	0.4	-4.5	-8.8	-5.5	2.9	-0.3	-12.8	-11.1
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	1,162	4.8	0.8	4.1	20.3	-0.3	-5.2	19.9	21.8	2.2	-0.9	16.0	16.2
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,198	6.6	0.8	n/a	11.4	0.5	-1.6	14.4	20.4	3.1	2.6	10.4	14.8
Abacus Property Group	ABG	오피스	1,046	7.4	0.7	4.8	13.1	-0.4	-2.5	-5.6	6.4	2.1	1.7	-9.6	0.8
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	882	5.9	0.8	5.4	15.4	-0.7	-1.8	3.7	8.2	1.8	2.5	-0.2	2.6
Centuria Office REIT	COF	오피스	700	8.6	0.7	6.8	9.9	-0.2	0.6	0.6	6.6	2.3	4.9	-3.3	1.0
Rural Fund Group	RFF	혼합형	739	6.2	0.7	4.2	n/a	-1.3	-1.3	1.3	9.2	1.2	2.9	-2.6	3.7
Aspen Group	APZ	혼합형	1,175	1.9	1.9	12.9	15.2	1.4	2.2	115.0	109.8	3.9	6.4	111.0	104.2
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	388	5.8	0.4	4.7	9.0	-4.1	2.2	-37.1	-30.9	-1.6	6.4	-41.0	-36.4
Carindale Property	CDP	리테일	439	5.3	0.8	5.2	14.4	-3.1	-0.2	12.0	11.6	-0.6	4.1	8.1	6.0
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	405	7.0	0.8	5.8	14.3	0.7	-0.7	-1.0	0.0	3.2	3.6	-5.0	-5.6
GDI Property Group	GDI	오피스	345	7.8	n/a	4.7	10.0	-1.5	-1.5	7.6	11.3	1.0	2.7	3.6	5.7

참고: 11/14 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	109,184	6.3	0.6	3.8	15.7	1.9	5.6	20.3	28.7	2.2	0.3	-16.5	-3.8
Champion REIT	2778	오피스	14,111	6.4	0.3	1.8	n/a	5.0	11.7	34.5	32.9	5.3	6.4	-2.3	0.5
Fortune REIT	778	리테일	10,736	6.9	0.4	2.4	n/a	2.8	5.0	30.4	31.1	3.0	-0.2	-6.4	-1.4
Yuexiu REIT	405	혼합형	4,678	7.6	0.3	0.7	n/a	1.1	0.0	-7.1	-5.2	1.4	-5.2	-43.9	-37.7
Sunlight REIT	435	혼합형	4,136	n/a	n/a	n/a	n/a	4.7	8.9	29.8	31.2	5.0	3.7	-7.0	-1.3
Hui Xian REIT	87001	혼합형	3,152	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	2.0	-7.3	3.0	0.3	-3.2	-44.1	-29.4
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	2,416	n/a	n/a	n/a	n/a	0.6	0.0	-14.2	-12.8	0.9	-5.2	-51.0	-45.3
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,305	9.6	0.7	5.7	n/a	0.0	1.8	-5.4	-10.2	0.3	-3.4	-42.2	-42.7
Prosperity REIT	808	오피스	2,271	8.0	0.4	2.1	n/a	7.1	9.5	19.0	21.0	7.4	4.2	-17.7	-11.5
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,444	n/a	n/a	n/a	n/a	0.8	3.2	5.8	4.9	1.1	-2.0	-31.0	-27.5
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,287	7.6	0.1	1.0	n/a	2.6	0.0	-24.0	-16.0	2.9	-5.2	-60.8	-48.4

참고: 11/14 종가 기준, Relative return은 HANGSENG 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg

4.6 Valuation & Returns- U.K REIT

REIT	Symbol	Sub Sector	Valuation(2025F)					Return				Relative Return			
			시가총액 (백만£)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	P/FFO (배)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
SEGRO PLC	SGRO	산업용	9,567	4.4	0.8	4.3	19.5	-2.7	6.3	-7.4	0.8	-1.8	2.6	-27.7	-17.9
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,567	6.6	0.7	7.1	12.2	-4.2	-1.2	1.3	5.0	-3.3	-4.9	-19.0	-13.7
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,685	7.0	0.5	5.2	11.9	-1.8	-4.6	-36.1	-32.1	-0.9	-8.3	-56.3	-50.7
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,490	6.3	0.9	8.7	15.5	-1.3	1.4	1.9	6.4	-0.4	-2.2	-18.4	-12.3
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	3,857	5.9	0.7	5.5	13.5	-3.3	3.7	1.5	7.0	-2.4	0.0	-18.8	-11.6
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	4,013	5.4	0.8	7.3	16.9	-2.8	2.3	9.1	11.9	-1.9	-1.3	-11.2	-6.8
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,586	2.8	0.7	4.9	30.1	-2.3	-0.6	7.0	12.9	-1.4	-4.3	-13.2	-5.8
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	1,936	4.7	0.5	3.6	16.8	-3.0	-3.0	-17.9	-12.0	-2.1	-6.7	-38.2	-30.7
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	2,145	4.2	0.8	7.5	19.2	-1.8	-2.5	-7.2	13.5	-0.9	-6.2	-27.4	-5.1
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	1,546	7.0	0.9	7.0	13.6	n/a	n/a	20.8	23.8	n/a	n/a	0.5	5.2
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,568	4.3	0.7	6.1	17.8	-2.1	1.6	-8.1	11.4	-1.2	-2.0	-28.3	-7.3
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,482	7.4	0.9	10.3	13.5	-2.2	3.3	0.9	2.5	-1.3	-0.4	-19.4	-16.1
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,496	5.5	1.0	9.2	13.2	-3.8	0.4	11.7	25.9	-2.9	-3.3	-8.6	7.3
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,608	5.4	0.8	7.4	14.9	-2.2	2.0	8.0	8.4	-1.3	-1.7	-12.3	-10.3
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,320	2.4	0.7	1.1	59.1	-4.7	-3.7	9.2	12.8	-3.8	-7.4	-11.0	-5.8
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	988	7.7	n/a	n/a	12.8	-2.1	-0.8	15.8	16.4	-1.2	-4.4	-4.5	-2.2
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	775	7.0	0.5	1.7	11.8	-1.7	2.8	-26.2	-17.9	-0.8	-0.9	-46.5	-36.6
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	618	3.7	n/a	n/a	26.8	-1.7	0.4	7.4	4.6	-0.8	-3.3	-12.8	-14.0
URBAN LOGISTICS REIT PLC	SHED	산업용	n/a	n/a	n/a	4.6	n/a	n/a	n/a	40.8	52.3	n/a	n/a	20.5	33.7
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	594	6.2	n/a	9.9	15.4	-1.9	2.8	13.9	13.9	-1.0	-0.9	-6.3	-4.7
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	515	5.2	0.6	n/a	14.6	-0.6	-2.3	-12.9	-7.2	0.3	-5.9	-33.2	-25.8
CARE REIT PLC	CRT	헬스케어	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	32.1	32.6	n/a	n/a	11.8	13.9
WAREHOUSE REIT PLC	WHR	산업용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	35.0	43.8	n/a	n/a	14.7	25.1
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	393	4.9	0.8	n/a	n/a	-3.6	-2.6	10.2	18.3	-2.7	-6.2	-10.1	-0.4
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	367	7.5	n/a	n/a	n/a	-2.1	3.4	1.8	3.2	-1.2	-0.3	-18.5	-15.4
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	294	9.1	0.7	6.0	8.8	-1.6	-2.3	-9.4	-5.9	-0.7	-5.9	-29.7	-24.5
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	264	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.7	12.7	9.5	6.3	0.2	9.1	-10.7	-12.4
HELICAL PLC	HLCL	리테일	248	1.5	0.6	5.8	n/a	-2.4	-3.4	5.2	16.2	-1.5	-7.0	-15.0	-2.5
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	261	8.4	n/a	n/a	n/a	-2.2	-1.8	8.0	11.8	-1.3	-5.5	-12.3	-6.9
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	172	9.4	n/a	n/a	n/a	0.4	-5.2	-17.2	-8.0	1.3	-8.9	-37.5	-26.6
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	167	7.6	1.0	n/a	n/a	0.2	-3.1	11.9	4.6	1.1	-6.8	-8.3	-14.1

참고: 11/14 종가 기준, Relative return은 FTSE100 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg

Compliance notice

- 본 조사분석자료의 애널리스트는 2025년 11월 14일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 2025년 11월 14일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 본 조사분석자료에는 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 애널리스트의 의견이 정확하게 반영되었음을 확인합니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.
- 본 조사분석자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 조사분석자료는 기관투자가 등 제3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.

삼성증권

삼성증권주식회사
서울특별시 서초구 서초대로74길 11(삼성전자빌딩)
Tel: 02 2020 8000 / www.samsungpop.com

삼성증권 Family Center: 1588 2323

고객 불편사항 접수: 080 911 0900

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