2025. 11. 24.

대체투자 Weekly

12년 만에 용산국제업무지구 착공, 복합개발의 시대

리서치센터 리포트 바로가기

▶ **리서치센터 대체투자팀** | 2025년 11월 넷째 주

이경자 팀장 kyungja.lee@samsung.com.com

I. 국내 부동산/인프라

"용산국제업무지구, 27일 기공식" 51조원 규모 용산국제업무지구 개발사업이 드디어 기공식을 갖습니다. 서울시는 업무시설뿐 아니라 대규모 주택 공급도 검토하고 있습니다. 코레일과 SH가 시행을 맡는 이 사업은 금융위기로 장기간 정체였으나 2024년 계획안 발표를 거쳐 올 4월, 도시계획위원회 심의 등 행정절차를 완료했습니다. 이를 계기로 용산 일대는 대대적으로 변화하며 현재 민간 사업자들도 인근 전자랜드와 나진상가 일대 개발을 추진 중입니다. 서부T&D, 현대엘리베이터, 이지스자산 등이 부지를 소유하고 있으며 2026년부터 순차적 착공 예정입니다. 최근 대규모 개발사업이 탄력을 받는 이유는 금리 안정 효과가 큽니다. 한국의 개발 시장은 일방적 주택 공급에서 도심 복합개발로 지형이 변화하고 있습니다. 자세한 내용은 11월 발간된 '상업용 부동산 전망: 불확실성 속에서도 진화하는 개발 지형'을 참조하세요

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
코람코라이프인프라	**(11/21) 부산과 목동 주유소 매각 결의, 매각가 300억원** • 2020년 상장 후 34개 주유소 자산 처분, 이번 매각 외에 이미 매매계약이 완료된 김해, 부산 주유소까지 총 38개 매각 예상 • 회수된 원본은 중소 호텔, 코리빙 등 주거 및 숙박 지에 재투자 • 장기적으로 주유소 비중을 현재의 60%에서 50%대로 축소 • 2개 자산 매각차익은 60억원(주당 60원) 내외로 추정	• 2025년 리파이낸싱이 집중돼 배당과 주가 정체 중이나 해당 자산 매각으로 2026년 5월, 처분이익 배당 지급 예상 • 2026년부터 다시 리파이낸싱을 통해 평균 금리 하락 예상, 올해 배당은 유보된 현금과 자산 처분이익으로 보완 • 프로젝트 리츠를 활용한 시니어 하우징 지분 선매입 등 포트폴리오 다변화 추진
KB발해인프라	**(11/18) 보령LNG터미널, IMM인베스트먼트와 공동 투자** • SK이노베이션이 매각하는 보령LNG터미널 지분 49.9% 인수를 위한 매각 입찰에서 우선협상대상자로 선정, 투자를 위한 법인 '영보그린허브' 설립하고 후순위대출과 에쿼티를 투자할 계획 • 정확한 출자액은 미정, 2026년부터 이자수익 유입	• 현재 차입 가능한 여력은 1,675억원으로 이번 출자를 위한 자본확충 필요성은 낮음 • 매년 200억원대의 후순위대출 원금을 신대구부산고속도로에서 상환받고 있으므로 재투자 개념 • 도로자산 위주에서 에너지 포트폴리오로 확장, 배당 증대 여력
아이에스동서	**(11/21) 울산 남구 주택 분양 시작, 총 520세대** • 장기간 분양하지 못했던 사업으로 12월 분양, 2026년 매출화 • 이어 2026년 4월, 3.5조원 이상 대규모 자체사업인 경산 중산지구 분양으로 성장 궤도 진입 예상	• 고마진 자체사업으로 특화된 디벨로퍼, 이번 울산 사업장은 토지비가 싼 편이 아니라 수익성을 기대하기보다 매출 재성장에 의미 • 지방 시장 침체 이후 오랜만의 지방 분양 재개
Sector	**News**	**Implication**
세제	**(11/22) 조세소위에서 배당소득 분리과세를 논의했으나 미합의** • 배당소득 분리과세 최고세율을 25%로 낮추는 적용안의 범위를 '배당성향 40% 이상 기업', 또는 '배당성향 25% 이상이면서 최근 3년 평균 대비 5% 이상 배당을 늘린 기업'으로 한정, 이 조건을 충족하는 기업이 제한적이라 여당은 배당 성향 기준을 인상을, 야당은 조건 없이 국내 모든 배당소득 분리과세를 적용 주장 • 이에 대한 합의에 이르지 못함, 처리기한은 12월 2일	• 배당성향 35% 이상의 기업에 배당소득 분리과세를 적용하는 안이 발의되었으나 이에 리츠 및 인프라펀드는 배제된 상황 • 리츠 및 인프라펀드는 이미 배당가능 이익의 90% 이상을 배당하고 있기에 증대 여력이 제한적이라는 이유. 현재 리츠 및 인프라펀드는 별도의 분리과세 혜택이 부여되고 있으나 조건이 복잡하고 금액 실효성이 낮음, 즉 이 안에 리츠 및 인프라펀드도 편입 시 효과적인 세제혜택으로 판단

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	1,562	5.1	1.2	4.0	16.5	-0.2	1.5	10.8	19.3	3.8	2.3	-44.5	-41.3
롯데리츠	1,147	6.0	1.0	2.5	17.1	1.4	2.6	22.7	30.2	5.4	3.4	-32.6	-30.4
ESR켄달스퀘어리츠	1,086	6.2	0.9	3.0	17.6	1.7	-0.6	-8.1	3.8	5.7	0.2	-63.5	-56.8
한화리츠	722	6.7	0.9	1.8	n/a	0.2	-0.2	9.4	15.5	4.2	0.5	-45.9	-45.1
신한알파리츠	675	6.3	1.5	3.7	28.9	1.3	0.9	-2.3	-1.1	5.2	1.7	-57.6	-61.7
제이알글로벌리츠	585	7.8	n/a	n/a	n/a	1.2	-0.7	-0.3	7.6	5.1	0.1	-55.7	-53.0
코람코라이프인프라	449	7.1	1.0	7.4	8.8	2.7	6.2	5.7	13.0	6.6	7.0	-49.6	-47.6
삼성FN리츠	417	6.1	1.0	3.5	25.1	1.3	1.4	-1.6	-0.5	5.3	2.2	-56.9	-61.1
KB스타리츠	367	9.9	0.9	4.7	n/a	-6.3	-9.0	-10.6	-6.9	-2.4	-8.3	-66.0	-67.5
디앤디플랫폼리츠	305	7.4	1.0	3.2	19.0	0.4	1.5	20.8	17.3	4.4	2.3	-34.5	-43.3
이리츠코크렙	302	7.1	1.4	7.4	13.4	0.7	0.1	4.0	16.1	4.7	0.9	-51.3	-44.5
코람코더원리츠	277	1.3	1.4	5.6	21.0	1.6	2.4	45.5	8.8	5.6	3.2	-9.8	-51.8
이지스밸류리츠	302	7.9	0.5	6.7	3.9	1.5	2.5	-20.1	-0.8	5.5	3.3	-75.4	-61.4
신한서부티엔디리츠	207	7.2	0.8	3.7	11.4	2.3	5.9	-1.9	4.5	6.2	6.7	-57.2	-56.1
NH올원리츠	192	9.2	0.8	6.3	20.6	1.0	3.1	4.3	3.6	5.0	3.9	-51.0	-57.0
이지스레지던스리츠	147	7.5	0.5	15.0	3.4	0.9	2.1	-1.2	3.9	4.8	2.8	-56.6	-56.7
미래에셋글로벌리츠	104	10.7	0.7	1.1	n/a	-0.6	-1.3	-2.4	1.7	3.4	-0.5	-57.7	-58.8

참고: 11/21 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	6.2%	6.3%
디앤디플랫폼리츠	126	-	130	-	256	265	7.4%	7.7%
롯데리츠	-	117	-	123	240	271	6.0%	6.8%
신한알파리츠	174	-	179	-	353	366	6.3%	6.6%
이지스밸류리츠	173	-	170	-	343	320	7.5%	7.0%
코람코라이프인프라리츠	-	163	-	164	327	327	7.1%	7.1%
코람코더원리츠	94	94	60	85	333	335	4.9%	4.9%
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	7.2%	7.8%
KB발해인프라		325		325	650	650	6.7%	6.7%

참고: 11/21 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	5,517	6.6	1.6	10.7	1.6	1.5	1.1	8.8	5.5	2.3	-54.2	-51.8
KB발해인프라	1,197	6.7	1.4	6.4	-4.8	4.4	n/a	25.9	-0.8	5.2	n/a	-34.7
아이에스동서	543	2.8	0.4	-0.7	-2.1	-1.9	-10.0	-13.9	1.9	-1.1	-65.3	-74.5
한국자산신탁	296	6.2	0.3	3.8	1.7	6.6	-17.3	-13.3	5.6	7.4	-72.6	-73.9
SK디앤디	235	4.8	0.4	5.3	0.0	-0.5	71.1	74.7	3.9	0.3	15.8	14.1

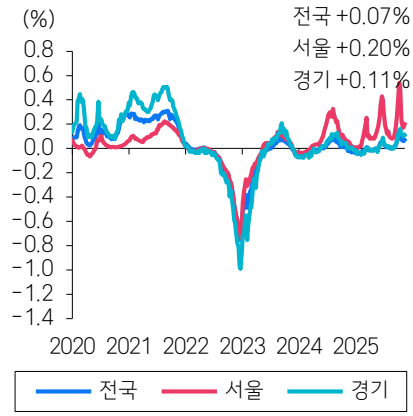
참고: 11/21 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.20% 상승. 약 19주 만에 서울 지역이 주간 단위 기준 하락 전환, 25개 구 중 18개구에서 마이너스 변동률 기록
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.15% 상승. 월간 기준으로는 서울, 경기 등 수도권 위주로 전셋값 상승 두드러졌고 강원은 유일하게 두 달 연속 약세
분양시장	11월 셋째 주, 전국 9개 단지 2,802가구 분양 예정. 10.15 후 신규 지정된 수도권 투기과열지구 내 분양단지에 대한 청약 규제 본격 적용 예정

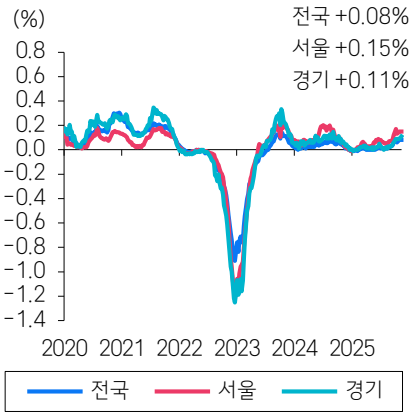
자료: 부동산원(11/21 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



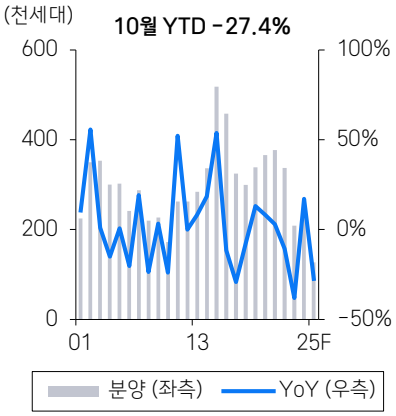
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



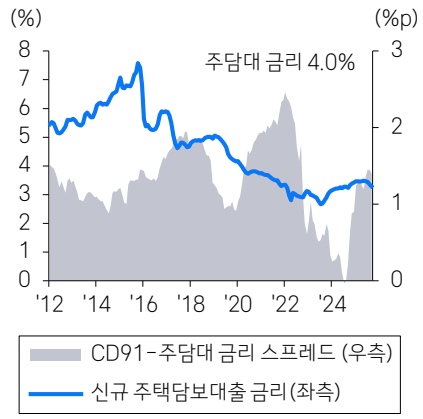
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



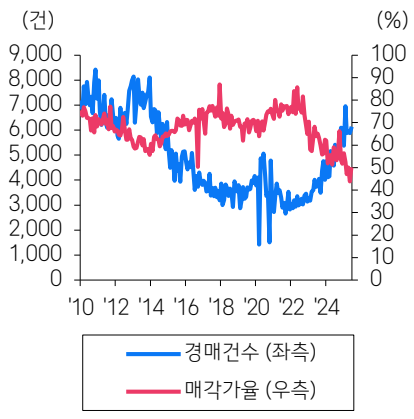
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



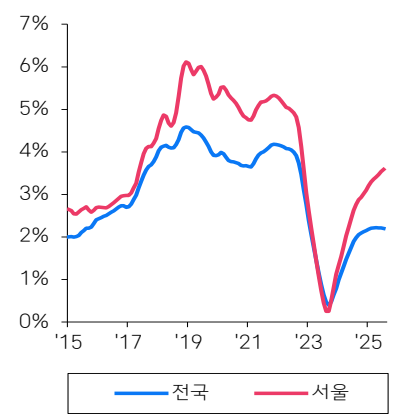
참고: 9월 말 기준
자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 부동산/인프라

"PE 거래 시장 회복" 2022년 고점 이후 침체였던 글로벌 PE시장의 거래는 3분기, 2,585억 달러를 기록하며 전년 대비 43% 증가했습니다. 자금조달은 전년 대비 축소되었으나 대형 바이아웃 딜 중심으로 거래가 재개되고 NAV 대비 분배금 비율도 소폭 개선되며 2026년 회복 가능성이 높아졌습니다. 금리 인하로 자본조달 비용이 감소하며 M&A 거래도 탄력을 받을 가능성이 높습니다.

2.1 Valuation & Returns - Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	-0.5	-3.1	1.4	7.4	1.5	-0.3	-9.2	-4.8
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	-1.5	-4.0	0.3	2.7	0.5	-1.2	-10.3	-9.5
SPGTINDTR INDEX	인프라	-1.1	-0.6	12.9	16.2	0.9	2.2	2.3	4.0
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	0.7	-6.2	-6.8	-4.0	2.6	-3.4	-17.4	-16.3
BHEDGE INDEX	헤지펀드	-0.1	0.9	12.6	10.9	1.8	3.7	2.0	-1.3
SPGSCITR INDEX	원자재	-2.2	-2.0	6.9	5.7	-0.3	0.7	-3.7	-6.6
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	4.0	2.8	n/a	n/a	-6.6	-9.4
BITCOIN INDEX	비트코인	-10.6	-23.7	-15.0	-9.7	-8.6	-20.9	-25.6	-21.9
ETHEREUM INDEX	이더리움	-12.8	-30.4	-16.9	-18.1	-10.9	-27.6	-27.6	-30.3

참고: 11/21 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 0.2% 하락, S&P 500 지수(-1.9%)를 1.8%p 상회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 0.6% 상승
섹터별 성과	헬스케어 〉 산업용 〉 주거 〉 리테일 〉 넷리스 〉 셀프 스토리지 〉 오피스 〉 숙박 〉 데이터센터 순 성과
국가별 성과	미국 리츠가 0.2% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠는 0.6% 상승하며 코스피 지수(-3.9%)를 4.5%p 상회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
미국		
리츠	**(11/20) 상장리츠, 3분기 자금 조달액은 213억 달러** • 전분기와 유사한 수준이며 차입 조달 비중이 65.5%를 차지, 전년 대비 10%p 이상 상승, 2분기 대비 6%p 상승 • 이는 기준금리 하락으로 차입조달 금리가 낮아졌기 때문	• 유상증자를 통한 자본조달 비용보다 차입조달 비중이 경쟁력이 높아지며 주주가치 희석 우려 해소 • 전년 대비 차입조달 금리는 약 100bp 내외 하락, 리츠들은 5%대에 조달 중
사모신용	**(11/11) IMF, 보험사의 사모신용 익스포저가 높다고 경고** • 보험사들이 전통 자산인 채권보다 비유동 자산 비중을 훨씬 높게 보유함에 따라 사모신용 포트폴리오 비중이 상승 • 보험사의 사모신용 포트폴리오 비중은 35% 내외	• 보험사들은 수익률을 높이기 위해 전통 자산보다 대출형 자산인 사모신용 자산 비중을 높여옴 • 스폰서딜 위주의 직접대출은 손실율이 낮은 수준을 유지하고 있으나 비은행 대출 전반적으로 손실율 상승은 분명한 추세, 이에 따라 리스크 관리 필요

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: 11/21 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

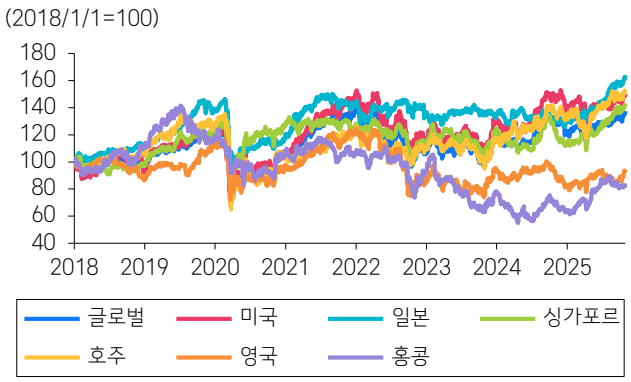
2.5 주요국 리츠별 성과

(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	LAMAR ADVERTISING CO-A	ESSEX PROPERTY TRUST INC	UDR INC	VICI Properties Inc	Iron Mountain Inc	Equinix Inc
섹터	광고	주거용	주거용	카지노	셀프 스토리지	데이터센터
Chg	3.6	3.5	3.2	-4.3	-4.1	-2.9
J-REIT	DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	NIPPON PROLOGIS REIT INC	INVINCIBLE INVESTMENT CORP	JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	HOSHINO RESORTS REIT INC
섹터	혼합형	산업용	물류	호텔	호텔	호텔
Chg	6.6	6.4	6.2	-6.6	-6.0	-4.3
S-REIT	AIMS APAC REIT	AIMS APAC REIT	CAPITALAND INDIA TRUST	LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	MANULIFE US REAL ESTATE INV	ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST
섹터	산업용	산업용	혼합형	리테일	혼합형	호텔
Chg	1.4	1.4	0.9	-7.1	-5.3	-3.8
HK-REIT	Hui Xian REIT	SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	Spring Real Estate Investment	Link REIT	Regal Real Estate Investment	Sunlight REIT
섹터	혼합형	산업용	혼합형	리테일	호텔	혼합형
Chg	0.0	-1.8	-1.8	-14.6	-7.5	-6.2
UK-REIT	HAMMERSON PLC	SOCIAL HOUSING REIT PLC	AEW UK REIT PLC	WORKSPACE GROUP PLC	GREAT PORTLAND ESTATES PLC	HELICAL PLC
섹터	리테일	주거용	혼합형	리테일	리테일	리테일
Chg	3.0	1.0	0.6	-9.3	-4.5	-4.1
A-REIT	Charter Hall Group	GDI Property Group	Rural Fund Group	Goodman Group	Cromwell Property Group	Ingenia Communities Group
섹터	혼합형	오피스	혼합형	물류	혼합형	혼합형
Chg	10.8	0.8	1.3	-3.6	-3.3	-3.2

참고: 11/21 종가 기준
자료: Bloomberg, 삼성증권

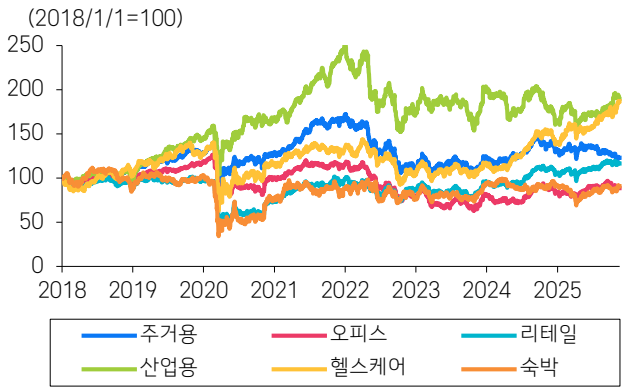
IV. Datapack – 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



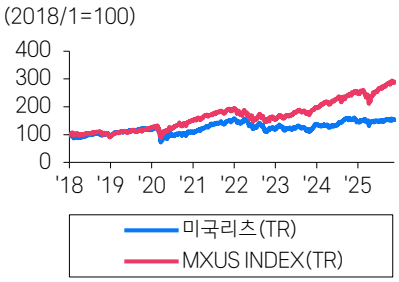
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

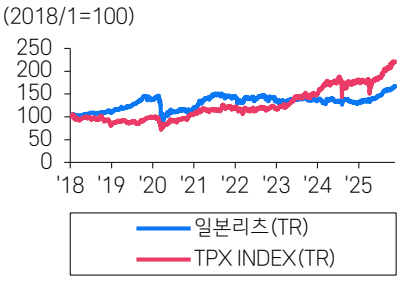


자료: Bloomberg, 삼성증권

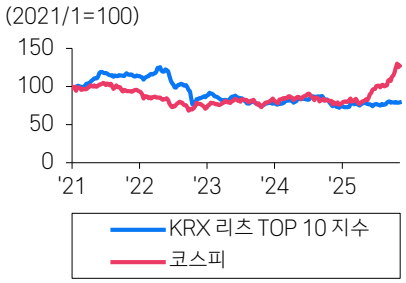
US REIT와 주식시장 total return



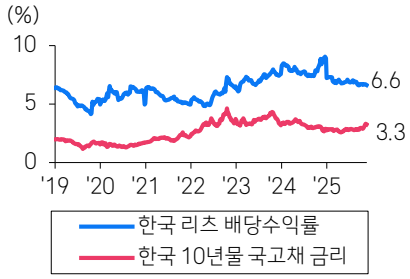
J-REIT와 주식시장 total return



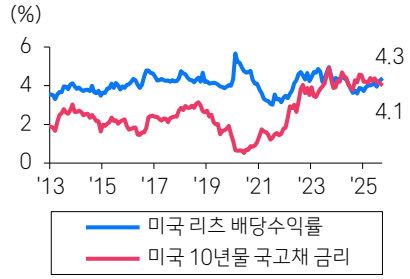
국내 리츠와 주식시장 total return



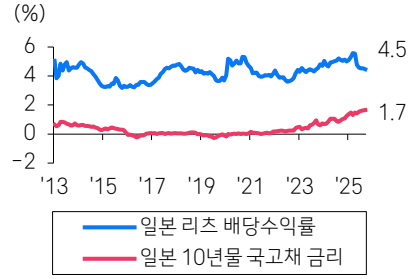
한국 리츠 배당수익률



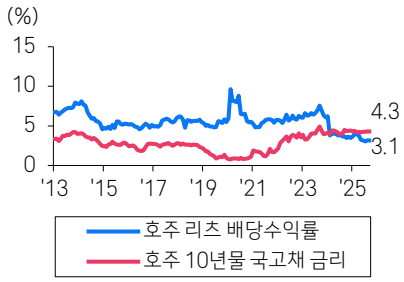
미국 리츠 배당수익률



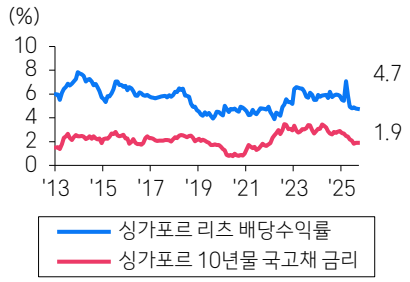
일본 리츠 배당수익률



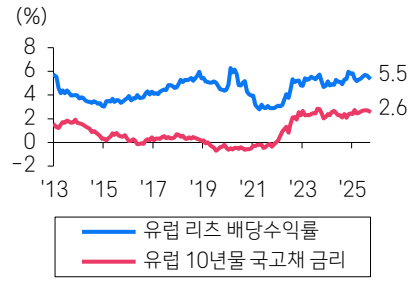
호주 리츠 배당수익률



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	137,218	1.4	3.2	2.6	38.3	1.3	12.4	45.0	58.6	2.4	15.1	34.4	46.4
Prologis Inc	PLD	산업용	119,441	3.2	2.0	4.3	21.7	1.8	-0.5	8.6	19.0	2.9	2.3	-2.0	6.7
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	84,060	3.8	22.8	67.8	21.3	-0.5	-6.2	-12.1	-2.1	0.5	-3.5	-22.7	-14.4
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	74,099	2.5	5.3	10.7	26.9	-2.9	-10.1	-19.4	-20.0	-1.8	-7.3	-30.0	-32.2
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	47,289	4.5	6.8	27.5	16.0	-0.3	-10.8	-20.2	-10.0	0.8	-8.1	-30.8	-22.3
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	59,770	4.7	28.4	123.8	14.6	1.2	2.8	1.1	6.3	2.2	5.6	-9.5	-6.0
Realty Income Corp	O	리테일	52,131	5.7	1.3	2.8	13.3	-0.6	-5.5	-1.4	6.1	0.5	-2.8	-12.0	-6.2
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	54,967	3.1	2.4	5.7	21.4	-0.3	-12.3	-17.2	-11.4	0.7	-9.5	-27.8	-23.6
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	39,197	5.2	n/a	-75.1	22.2	-0.6	-8.6	-14.6	-0.8	0.4	-5.8	-25.2	-13.1
VICI Properties Inc	VICI	카지노	30,803	6.1	1.1	10.5	10.6	-4.3	-7.6	-10.6	-1.3	-3.3	-4.8	-21.2	-13.6
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	27,902	4.9	2.1	7.2	16.2	0.7	-12.5	-21.8	-12.1	1.7	-9.7	-32.4	-24.4
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	25,583	3.9	2.1	7.3	16.0	1.8	-4.6	-22.1	-17.9	2.8	-1.8	-32.7	-30.1
VENTAS INC	VTR	헬스케어	37,222	2.4	3.1	1.7	22.8	0.3	12.6	24.7	34.6	1.3	15.4	14.1	22.3
Equity Residential	EQR	주거용	23,038	4.6	2.1	6.3	15.2	2.5	-4.5	-20.1	-15.6	3.6	-1.7	-30.7	-27.9
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	25,131	3.7	n/a	-71.4	23.3	-4.1	-19.2	-28.6	-19.1	-3.1	-16.4	-39.2	-31.4
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	20,779	2.3	n/a	-24.4	14.8	-0.4	-1.8	-11.6	-4.3	0.7	0.9	-22.2	-16.6
Weyerhaeuser Co	WY	목재	15,700	3.9	1.7	1.1	41.9	1.3	-8.8	-30.3	-22.6	2.3	-6.1	-40.9	-34.9
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	17,281	4.1	1.8	4.9	14.7	0.5	-2.4	-16.8	-11.8	1.6	0.4	-27.4	-24.1
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	15,643	4.5	2.8	8.1	15.3	2.6	-0.3	-17.0	-13.6	3.6	2.5	-27.6	-25.8
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	16,822	3.9	3.1	10.2	16.4	3.5	-1.3	-14.5	-8.5	4.6	1.5	-25.1	-20.8
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	8,795	10.0	0.5	2.2	5.7	0.1	-34.3	-53.0	-47.8	1.1	-31.5	-63.6	-60.1
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	15,858	5.4	2.3	4.1	19.6	1.9	3.4	0.6	4.3	3.0	6.1	-10.0	-8.0
UDR INC	UDR	주거용	11,762	4.8	3.9	5.9	14.1	3.2	-1.8	-21.1	-18.0	4.3	1.0	-31.7	-30.3
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	12,398	6.8	1.6	0.8	9.8	3.2	-4.9	-17.5	-12.0	4.2	-2.1	-28.1	-24.3
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	12,181	7.2	2.6	18.1	11.7	-2.1	-4.0	-15.5	-10.6	-1.1	-1.2	-26.1	-22.9
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	13,835	5.0	1.3	4.8	11.6	1.2	-8.9	-19.7	-13.1	2.3	-6.1	-30.4	-25.4
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	13,362	4.0	2.0	6.4	15.3	2.5	-2.4	-4.5	-4.1	3.6	0.3	-15.2	-16.4
WP CAREY INC	WPC	혼합형	14,709	5.4	1.8	7.3	16.7	0.2	0.5	17.5	23.2	1.2	3.2	6.9	10.9
Lineage, Inc.	LINE	산업용	7,830	6.2	0.9	0.6	15.3	1.9	-15.7	-46.5	-41.4	2.9	-12.9	-57.1	-53.7
AMERICAN HOMES 4 RENT-A	AMH	주거용	12,024	3.7	1.9	3.4	17.3	1.5	-2.9	-14.0	-13.4	2.6	-0.1	-24.6	-25.7
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	12,213	3.3	n/a	21.7	20.6	2.0	2.4	-11.2	-5.4	3.1	5.2	-21.8	-17.7
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	11,196	4.0	2.6	4.7	15.4	3.0	0.2	-14.4	-9.3	4.1	2.9	-25.0	-21.6
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	15,020	12.7	1.1	15.0	n/a	2.3	5.0	11.0	20.2	3.3	7.7	0.4	7.9
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	13,295	4.8	16.9	58.4	14.7	3.6	9.2	0.7	7.8	4.7	12.0	-9.9	-4.4
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	11,980	5.1	1.8	10.5	8.6	1.1	5.6	-4.5	-0.6	2.1	8.4	-15.2	-12.8
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	11,099	5.0	2.3	4.6	10.2	1.3	-5.6	-13.2	-5.8	2.4	-2.8	-23.8	-18.1
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	13,311	6.0	2.6	11.6	15.5	1.9	11.2	12.3	19.0	3.0	14.0	1.7	6.7
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	8,271	5.8	3.0	12.1	14.0	0.7	-13.8	-25.8	-15.4	1.7	-11.0	-36.5	-27.6
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	9,592	3.3	2.7	7.6	20.1	1.3	1.5	4.5	12.0	2.3	4.2	-6.1	-0.2
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	11,028	14.0	1.2	17.8	n/a	1.8	0.8	5.5	11.6	2.8	3.6	-5.1	-0.6
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	9,555	4.2	1.1	4.3	17.1	1.8	-2.7	-2.5	6.2	2.9	0.0	-13.1	-6.1
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	8,452	4.6	2.6	10.4	13.6	2.1	-3.3	-14.7	-12.5	3.1	-0.5	-25.3	-24.8
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	8,566	4.1	1.5	3.5	17.4	1.0	-0.4	-2.5	5.8	2.0	2.4	-13.1	-6.5
NNN REIT INC	NNN	리테일	7,777	5.7	1.8	8.6	12.1	-0.2	-2.8	-6.2	0.2	0.8	-0.1	-16.8	-12.0
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	8,078	4.4	2.8	10.6	11.8	1.7	-6.2	-11.5	-5.2	2.7	-3.4	-22.1	-17.5
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	7,458	3.1	2.9	8.4	19.0	1.1	0.4	4.8	12.3	2.2	3.2	-5.8	0.1
VORNADO REALTY TRUST	VNO	오피스	6,499	2.2	1.1	11.6	14.5	2.3	-14.1	-20.2	-19.5	3.3	-11.3	-30.8	-31.8
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,442	3.8	1.3	9.5	15.4	1.4	1.1	7.0	15.5	2.4	3.9	-3.6	3.2
TERRENO REALTY CORP	TRNO	산업용	6,403	3.3	n/a	7.2	23.1	3.1	1.5	2.5	4.7	4.2	4.3	-8.1	-7.5

참고: 11/21 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	17,734	4.7	1.1	5.4	21.6	0.0	-2.9	20.7	20.7	1.6	-4.0	1.4	2.7
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	12,812	5.4	1.2	6.5	20.6	-0.7	-3.1	8.6	8.2	0.9	-4.2	-10.7	-9.8
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	6,531	6.6	0.9	4.8	29.8	-0.8	-1.5	2.4	0.8	0.9	-2.6	-16.9	-17.2
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	7,548	5.7	0.8	4.2	22.0	-1.4	-2.7	17.2	18.2	0.3	-3.8	-2.1	0.2
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,735	6.9	1.1	7.3	13.4	-1.0	-7.8	-11.5	-9.0	0.7	-8.9	-30.8	-27.0
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,632	4.3	1.5	6.8	19.7	-2.1	-3.7	5.6	6.4	-0.5	-4.8	-13.7	-11.6
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,497	5.5	0.9	4.6	21.7	-2.2	-9.4	4.9	4.9	-0.6	-10.5	-14.4	-13.1
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,035	4.8	0.7	2.7	29.8	-1.4	0.0	20.2	17.1	0.2	-1.1	0.9	-0.9
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,544	6.6	0.8	3.9	18.5	-2.1	-2.1	5.7	6.3	-0.5	-3.2	-13.6	-11.7
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	FLT	산업용	3,544	6.4	0.8	4.2	39.0	-3.1	-3.6	2.7	6.3	-1.5	-4.7	-16.6	-11.7
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,174	5.2	0.8	3.1	28.1	-1.9	1.0	22.4	19.5	-0.2	-0.1	3.0	1.5
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	-6.6	-7.2
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	PREIT	헬스케어	2,597	3.8	1.6	8.9	n/a	-0.3	-4.8	8.7	6.1	1.4	-5.8	-10.6	-11.9
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	2,194	8.0	1.0	7.0	n/a	-0.7	-6.2	5.0	7.1	0.9	-7.2	-14.3	-10.9
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	1,932	5.7	0.6	3.8	n/a	0.0	1.4	22.8	22.8	1.6	0.4	3.5	4.8
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,600	6.4	0.8	5.3	n/a	0.9	-0.8	11.3	10.3	2.5	-1.9	-8.0	-7.7
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,777	6.0	0.8	3.8	18.8	-1.6	-7.0	9.1	9.1	0.0	-8.0	-10.2	-8.9
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,375	6.6	0.7	3.8	19.8	-1.3	-1.3	11.3	9.7	0.4	-2.3	-8.0	-8.3
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,331	6.6	0.8	5.0	n/a	-1.7	-0.9	16.2	15.0	-0.1	-1.9	-3.1	-3.0
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,241	6.1	0.7	3.0	20.2	-0.8	-1.6	-0.8	-0.8	0.8	-2.7	-20.1	-18.8
FRASERS HOSPITALITY TRUST	FHT	호텔	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	69.0	21.4	n/a	n/a	49.7	3.4
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,160	6.5	n/a	8.1	n/a	1.4	2.9	14.5	13.6	3.1	1.8	-4.8	-4.4
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	1,042	5.7	0.6	1.0	273.3	-0.6	-0.6	-3.5	-4.7	1.0	-1.7	-22.8	-22.6
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	857	8.8	0.8	7.1	n/a	0.0	-0.7	-2.9	0.0	1.6	-1.8	-22.2	-18.0
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	860	8.4	0.8	6.4	n/a	0.7	0.0	-3.8	-2.5	2.3	-1.1	-23.1	-20.5
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	639	7.1	0.6	3.2	54.4	-2.0	-3.0	-19.0	-15.5	-0.4	-4.0	-38.3	-33.5
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	570	8.1	n/a	n/a	n/a	-1.8	-5.3	5.9	5.9	-0.2	-6.3	-13.4	-12.1
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	529	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.1	-1.1	30.6	30.6	0.6	-2.1	11.3	12.6
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	395	8.0	0.8	5.8	n/a	-0.9	-2.6	-2.6	-2.6	0.8	-3.6	-21.9	-20.6
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	383	5.3	0.5	5.1	n/a	-1.7	-1.7	0.0	0.0	-0.1	-2.8	-19.3	-18.0
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	306	8.9	n/a	4.4	n/a	-1.0	1.0	11.0	6.3	0.7	-0.1	-8.3	-11.7
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	229	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	6.0	-4.3	-2.2	n/a	5.0	-23.7	-20.2
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	245	0.0	0.3	4.9	n/a	0.0	4.4	6.8	14.6	1.6	3.4	-12.5	-3.4
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	214	8.2	0.9	7.8	n/a	1.4	0.0	20.3	20.3	3.1	-1.1	1.0	2.3
PRIME US REIT	PRIME	오피스	283	2.5	0.4	2.4	n/a	-0.5	-1.0	18.0	15.2	1.1	-2.1	-1.3	-2.8
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	126	n/a	n/a	n/a	n/a	-5.3	-6.6	-29.7	-20.2	-3.7	-7.6	-49.0	-38.2
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	100	n/a	n/a	n/a	n/a	-7.1	-7.1	-27.8	-27.8	-5.5	-8.2	-47.1	-45.8
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	148	n/a	n/a	n/a	n/a	-3.8	0.0	37.1	27.5	-2.1	-1.1	17.8	9.5
DASIN RETAIL TRUST	DASIN	리테일	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-39.4	-37.5	n/a	n/a	-58.7	-55.5

참고: 11/21 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	1,287	3.3	1.8	6.5	0.5	5.8	16.1	21.6	2.0	4.9	-6.2	3.2
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	950	3.8	1.8	6.8	1.3	4.9	18.9	23.8	2.8	4.0	-3.4	5.4
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	794	4.0	1.6	5.5	1.0	6.2	12.7	27.3	2.4	5.3	-9.6	8.9
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	879	4.7	1.4	6.5	-1.1	3.9	34.7	35.5	0.4	3.0	12.4	17.1
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	787	4.3	1.3	5.3	0.3	2.6	19.2	23.0	1.8	1.7	-3.1	4.6
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	716	4.7	1.1	5.3	0.1	2.2	17.8	18.6	1.6	1.3	-4.5	0.2
GLP J-REIT	3281	물류	704	4.2	1.6	6.8	0.8	5.2	14.5	18.9	2.3	4.3	-7.8	0.5
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	645	4.1	1.3	5.6	1.0	6.6	19.4	21.2	2.5	5.7	-2.9	2.8
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	498	5.8	1.4	9.2	-3.4	-6.6	1.6	-1.7	-1.9	-7.5	-20.7	-20.1
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	580	4.6	1.6	6.7	-3.0	2.3	25.9	28.1	-1.5	1.5	3.6	9.7
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	569	5.0	1.6	6.8	-2.2	0.2	31.8	32.0	-0.7	-0.7	9.5	13.5
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	483	3.6	2.0	6.7	-0.4	0.3	14.1	15.8	1.1	-0.6	-8.2	-2.6
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	433	5.7	1.6	9.2	-3.4	-6.0	25.2	20.4	-1.9	-6.8	2.9	2.0
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	416	3.9	1.5	7.0	-1.1	0.6	27.3	33.8	0.4	-0.3	5.0	15.3
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	341	4.4	1.2	7.6	-2.5	-3.4	7.8	2.5	-1.0	-4.3	-14.5	-16.0
MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	383	4.2	1.2	n/a	1.0	6.4	17.1	17.1	2.5	5.5	-5.2	-1.3
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	374	4.9	1.5	7.3	-1.7	2.4	27.8	28.5	-0.2	1.6	5.5	10.0
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	332	3.5	2.2	7.6	-1.2	-0.5	12.3	12.3	0.3	-1.4	-10.0	-6.1
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	364	3.6	1.5	5.7	0.0	3.4	26.0	35.7	1.5	2.5	3.7	17.3
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	343	4.2	1.3	5.1	-0.1	3.6	30.4	31.8	1.3	2.7	8.1	13.4
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	282	5.1	1.2	5.7	-0.4	2.1	5.8	5.9	1.1	1.3	-16.5	-12.5
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	281	4.2	1.4	6.0	-1.3	1.6	18.6	20.2	0.2	0.8	-3.6	1.8
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	277	4.5	1.3	5.9	-0.3	2.7	6.7	8.5	1.2	1.9	-15.6	-9.9
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	283	4.2	2.0	8.1	-0.7	3.0	16.1	17.5	0.8	2.1	-6.2	-0.9
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	283	4.6	1.2	5.7	0.3	1.4	29.1	29.1	1.7	0.5	6.8	10.6
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	273	4.2	1.5	7.4	-0.9	2.7	26.4	28.4	0.6	1.8	4.1	10.0
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	259	3.7	1.6	5.9	-0.5	1.2	13.3	19.3	1.0	0.4	-9.0	0.9
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	253	4.7	1.4	7.1	0.9	3.7	17.2	20.3	2.4	2.8	-5.1	1.9
HULIC REIT INC	3295	혼합형	254	4.5	1.3	5.9	0.5	3.9	32.3	28.5	2.0	3.1	10.0	10.1
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	204	4.5	1.4	6.0	-1.1	-0.4	23.0	16.2	0.4	-1.3	0.7	-2.2
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	192	4.4	1.2	5.4	0.3	5.0	11.1	12.0	1.8	4.2	-11.2	-6.4
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	193	4.0	1.3	5.6	-0.3	2.4	25.4	28.6	1.2	1.5	3.1	10.2
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	194	4.0	1.6	7.7	-0.5	1.2	27.4	28.8	0.9	0.3	5.1	10.4
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	200	5.0	1.5	7.3	0.5	3.6	33.6	33.0	2.0	2.7	11.3	14.6
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	180	4.4	1.4	8.4	0.3	3.2	28.2	33.9	1.8	2.4	5.9	15.5
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	167	5.3	1.2	6.9	-1.3	1.6	23.4	20.5	0.2	0.8	1.1	2.1
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	151	4.6	1.4	8.8	0.6	1.9	23.5	23.2	2.1	1.0	1.2	4.7
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	168	4.1	1.5	7.4	-0.1	1.2	34.3	33.0	1.4	0.3	12.0	14.6
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	148	4.9	1.0	4.1	-1.8	-4.3	14.6	13.1	-0.3	-5.2	-7.7	-5.3
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	137	4.6	1.4	8.3	-4.0	-1.4	39.8	41.9	-2.5	-2.3	17.5	23.5

참고: 11/21 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	58,563	1.1	2.4	11.1	24.5	-3.6	-15.8	-23.1	-19.6	-1.1	-9.2	-23.4	-22.8
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	22,841	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	35.2	35.4	n/a	n/a	34.9	32.2
Scentre Group	SCG	리테일	21,074	4.4	1.1	6.4	17.6	-1.0	-4.0	14.1	17.8	1.5	2.6	13.9	14.6
Stockland	SGP	혼합형	14,801	4.1	1.4	7.6	18.4	-1.0	-8.0	17.7	27.3	1.6	-1.3	17.5	24.1
Vicinity Centres	VCX	리테일	11,361	4.9	1.0	6.2	16.7	-1.6	-7.1	15.4	17.6	0.9	-0.5	15.2	14.5
GPT Group	GPT	혼합형	10,497	4.4	1.0	6.2	16.2	0.0	-2.3	19.1	25.4	2.5	4.4	18.9	22.2
Mirvac Group	MGR	혼합형	8,720	4.1	0.9	5.1	18.1	-2.2	-8.7	4.7	17.9	0.3	-2.0	4.5	14.7
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	7,647	5.2	0.8	6.2	11.5	-0.8	-7.1	2.4	6.8	1.7	-0.4	2.2	3.6
Charter Hall Group	CHC	혼합형	11,655	1.9	4.0	13.5	30.2	10.8	6.8	59.3	71.7	13.4	13.4	59.0	68.6
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	3,159	4.9	0.9	4.5	19.4	-0.4	-7.4	-9.3	-3.8	2.1	-0.7	-9.5	-7.0
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,937	6.1	0.9	5.3	16.5	-1.0	-6.8	4.3	10.2	1.6	-0.1	4.0	7.0
BWP Trust	BWP	물류	2,738	5.0	0.9	4.8	20.4	0.0	-3.3	9.9	15.2	2.5	3.4	9.6	12.1
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,755	6.5	0.9	6.0	15.0	-1.1	-4.7	6.9	15.3	1.4	2.0	6.6	12.1
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,764	5.8	0.9	6.2	15.3	-1.2	-4.4	10.7	15.0	1.3	2.3	10.4	11.8
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	2,087	2.3	1.3	8.1	16.8	-3.2	-12.5	2.4	11.8	-0.7	-5.8	2.1	8.6
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,354	6.1	0.9	5.5	15.9	-1.5	-4.0	19.1	28.6	1.1	2.7	18.8	25.4
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	2,136	4.8	0.9	4.5	19.4	-1.2	-3.9	14.8	20.9	1.4	2.7	14.5	17.8
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,886	8.1	0.8	6.6	10.9	-0.8	-5.7	-1.2	5.0	1.7	1.0	-1.5	1.9
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,704	6.4	0.9	5.8	15.4	-1.5	-4.4	4.8	12.0	1.0	2.3	4.5	8.9
Arena REIT	ARF	혼합형	1,477	5.0	1.1	5.8	19.6	-2.1	-6.4	-10.3	-5.9	0.4	0.3	-10.6	-9.1
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	1,143	4.9	0.8	4.1	20.0	-2.2	-8.9	15.8	19.8	0.3	-2.2	15.5	16.7
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,152	6.8	0.8	n/a	11.0	-3.3	-6.4	14.3	15.8	-0.8	0.3	14.0	12.6
Abacus Property Group	ABG	오피스	1,041	7.4	0.7	4.8	13.1	-1.3	-4.9	-0.4	5.9	1.3	1.8	-0.7	2.8
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	879	5.9	0.8	5.4	15.4	-1.1	-4.2	3.7	7.8	1.5	2.5	3.5	4.6
Centuria Office REIT	COF	오피스	690	8.7	0.7	6.8	9.8	-1.3	-4.1	-2.5	5.0	1.2	2.5	-2.8	1.8
Rural Fund Group	RFF	혼합형	746	6.1	0.7	4.2	n/a	1.3	-1.8	1.9	10.4	3.8	4.9	1.6	7.2
Aspen Group	APZ	혼합형	1,188	1.9	2.0	12.9	15.4	0.0	-3.3	98.5	112.2	2.5	3.3	98.2	109.0
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	391	5.8	0.4	4.7	9.1	-1.4	3.6	-35.5	-30.4	1.1	10.3	-35.7	-33.5
Carindale Property	CDP	리테일	464	5.0	0.8	5.2	15.2	2.4	5.3	20.6	17.9	4.9	11.9	20.4	14.7
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	395	7.2	0.8	5.8	13.9	-1.0	-2.4	-2.0	-2.4	1.5	4.3	-2.3	-5.5
GDI Property Group	GDI	오피스	348	7.8	n/a	4.7	10.1	0.8	-2.3	9.3	12.2	3.3	4.4	9.1	9.0

참고: 11/21 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	92,708	7.4	0.5	3.8	13.4	-14.6	-11.9	9.0	9.3	-10.2	-8.3	-22.2	-16.4
Champion REIT	2778	오피스	13,498	6.7	0.3	1.8	n/a	-3.1	4.8	30.2	27.2	1.3	8.4	-1.0	1.4
Fortune REIT	778	리테일	10,018	7.4	0.4	2.4	n/a	-4.9	-3.9	24.8	22.3	-0.5	-0.3	-6.3	-3.4
Yuexiu REIT	405	혼합형	4,473	7.9	0.2	0.7	n/a	-4.4	-3.3	-10.3	-9.4	0.0	0.3	-41.5	-35.1
Sunlight REIT	435	혼합형	3,865	n/a	n/a	n/a	n/a	-6.2	-0.4	24.6	22.6	-1.8	3.2	-6.6	-3.1
Hui Xian REIT	87001	혼합형	3,152	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	-7.3	3.0	4.4	3.6	-38.4	-22.7
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	2,371	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.8	-1.8	-15.8	-14.4	2.6	1.8	-46.9	-40.2
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,281	9.7	0.7	5.7	n/a	-1.8	0.0	-7.9	-11.2	2.6	3.6	-39.1	-36.9
Prosperity REIT	808	오피스	2,150	8.5	0.4	2.1	n/a	-4.1	0.0	17.4	14.5	0.4	3.6	-13.8	-11.2
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,410	n/a	n/a	n/a	n/a	-3.1	-1.6	2.5	2.5	1.3	2.0	-28.7	-23.3
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,205	8.1	0.1	1.0	n/a	-7.5	-7.5	-27.5	-21.3	-3.1	-3.9	-58.6	-47.0

참고: 11/21 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	9,372	4.5	0.8	4.3	19.1	-1.5	-4.8	-10.4	-1.3	-0.1	-3.7	-25.8	-18.0
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,388	6.9	0.7	7.1	11.7	-3.1	-9.4	-3.4	0.9	-1.7	-8.3	-18.9	-15.9
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,629	7.2	0.5	5.2	11.6	-1.9	-9.8	-38.0	-33.5	-0.5	-8.7	-53.4	-50.2
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,354	6.5	0.9	8.7	15.0	-2.2	-5.6	-1.9	3.2	-0.8	-4.5	-17.4	-13.6
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	3,747	6.1	0.7	5.5	13.2	-1.4	-3.2	-3.3	4.0	0.0	-2.1	-18.8	-12.7
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	3,940	5.5	0.8	7.3	16.6	-1.9	-6.0	6.3	9.9	-0.5	-4.9	-9.2	-6.9
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,535	2.8	0.7	4.9	29.6	-2.1	-5.0	4.6	10.7	-0.7	-3.9	-10.9	-6.0
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	1,840	5.0	0.5	3.6	15.9	-3.6	-11.1	-22.3	-16.3	-2.2	-10.0	-37.8	-33.1
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	2,141	4.2	0.8	7.5	19.2	-0.7	-7.0	0.4	13.3	0.7	-5.9	-15.1	-3.4
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	7.0	n/a	n/a	n/a	22.8	23.8	n/a	n/a	7.4	7.1
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,523	4.4	0.7	6.8	17.2	-2.5	-6.9	-7.1	8.2	-1.1	-5.8	-22.5	-8.5
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,447	7.5	0.9	10.3	13.1	-1.4	-0.3	0.2	1.1	0.0	0.8	-15.3	-15.7
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,441	5.7	1.0	9.2	12.7	-0.8	-7.7	10.7	21.3	0.6	-6.6	-4.8	4.6
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,641	5.3	0.8	7.6	15.2	3.0	-0.3	7.2	10.6	4.4	0.8	-8.3	-6.1
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,247	2.6	0.6	1.1	55.8	-4.5	-11.0	3.7	6.6	-3.1	-9.9	-11.7	-10.1
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	972	7.8	n/a	n/a	12.6	-1.6	-3.7	11.4	14.5	-0.2	-2.6	-4.0	-2.2
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	707	7.7	0.5	1.7	10.8	-9.3	-11.3	-32.6	-25.2	-7.9	-10.2	-48.0	-41.9
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	618	3.7	n/a	n/a	26.8	-0.2	-1.1	8.3	4.6	1.2	0.0	-7.2	-12.1
URBAN LOGISTICS REIT PLC	SHED	산업용	n/a	n/a	n/a	4.6	n/a	n/a	n/a	46.6	52.3	n/a	n/a	31.2	35.6
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	578	6.3	n/a	9.9	15.0	-3.0	-3.5	10.6	11.0	-1.6	-2.4	-4.9	-5.8
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	503	5.3	0.6	n/a	14.3	-2.1	-5.4	-11.8	-9.3	-0.7	-4.3	-27.2	-26.1
CARE REIT PLC	CRT	헬스케어	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	28.3	32.6	n/a	n/a	12.9	15.9
WAREHOUSE REIT PLC	WHR	산업용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	31.2	43.8	n/a	n/a	15.8	27.0
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	383	5.0	0.8	n/a	n/a	-2.8	-8.7	6.6	15.3	-1.4	-7.6	-8.8	-1.4
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	359	7.7	n/a	n/a	n/a	-1.9	-3.2	-1.4	1.2	-0.5	-2.1	-16.9	-15.6
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	290	9.3	0.7	6.0	8.7	-1.4	-5.4	-11.2	-7.2	0.0	-4.3	-26.7	-24.0
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	263	n/a	n/a	n/a	n/a	0.2	-0.4	4.7	5.9	1.6	0.7	-10.8	-10.8
HELICAL PLC	HLCL	리테일	247	1.5	0.6	5.8	n/a	-4.1	-8.7	7.3	15.9	-2.7	-7.6	-8.1	-0.8
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	266	8.3	n/a	n/a	n/a	1.0	-2.0	10.1	14.0	2.4	-0.9	-5.4	-2.7
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	164	9.9	n/a	n/a	n/a	-3.4	-10.1	-19.8	-12.3	-2.0	-9.0	-35.3	-29.0
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	168	7.5	1.0	n/a	n/a	0.6	-4.3	10.4	5.6	2.0	-3.2	-5.0	-11.1

참고: 11/21 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