2025. 12. 08

대체투자 Weekly

서울시의 역세권 활성화사업 속도, 옛 터미널과 철도역 복합개발

리서치센터 리포트 바로가기

▶ **리서치센터 대체투자팀 |** 2025년 12월 둘째 주

이경자 팀장 kyungja.lee@samsung.com.com

I. 국내 부동산/인프라

"舊 철도역과 터미널 부지 개발" 반포 고속버스터미널 부지 개발 소식으로 부지 소유 주체에 관심이 높아졌습니다. 더불어 인근 반포 舊 팰리스호텔 부지도 시행 주체가 부지 확보를 마무리하고 성모병원과 연계해 헬스케어 허브로 개발 계획이 보도되었습니다. 최근 동서울터미널 부지, 용산국제업무지구, 신정동 첨단물류단지 등 장기간 방치되었던 부지의 개발 뉴스가 이어지고 있는데 서울시가 주도하는 역세권 활성화 사업의 일환입니다. 과거 운송의 중심이었던 터미널 부지가 시대의 흐름과 함께 터미널 기능이 아닌, 개발가치를 찾게 됨으로써 부지 소유 주체의 가치 재발견이 진행될 것입니다. 이들 부지는 과거 화물 흐름이 교차하는 결절점의 기능을 수행했던 만큼 입지적으로도 우수합니다. 자세한 내용은 11월 발간된 '상업용 부동산 전망: 불확실성 속에서 바뀌는 개발 지형'을 참조하세요

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
아이에스동서	**(12/4) 울산 자체사업 청약 경쟁률 10:1 돌파** • 520세대, 사업비 3,700억원의 자체사업으로 청약 호조, 분양 완판 가능성 높아져 • 2026년 매출 공백을 상쇄할 주요 사업 • 2026년 4월, 3.5조원 이상 규모의 대구 경산중산지구 착공	• 지방 주택시장은 장기 침체였기에 공급 축소로 서서히 수급 균형으로 향하는 과정, 더불어 지방 균형개발 정책이 속도를 내며 회복 가능성 높아짐 • 울산 사업의 수익성은 높지 않지만 분양시장 복귀를 시사
Sector	**News**	**Implication**
리츠 및 인프라펀드	**(12/7) 배당소득 분리과세에서 리츠 및 인프라펀드 배제** • 2026년부터 고배당 기업 배당소득 최고 30% 분리과세. 기존 최고세율은 45%였음 • 리츠, 인프라펀드, 고배당 ETF는 제외. 리츠는 이미 5천만원 투자 한도에서 3년 보유 시 분리과세 9.9%를 적용받고 있다는 이유	• 정부는 신속히 추후 편입 여부를 검토하겠다고 밝힘 • 리츠가 적용받고 있는 분리 과세 혜택은 3년간 의무 보유와 별도 신청이 필요해 실제 이 혜택을 받는 투자자는 미미, 실효성 낮음
부동산	**(12/7) 서울시, 반포 고속터미널 부지 재개발 추진 뉴스** • 최고 60층 높이 주상복합 빌딩으로 재개발하기 위해 신세계센트럴시티를 협상 대상자로 선정 • 신세계센트럴시티는 서울고속터미널 지분 70.49% 보유	• 고속터미널 부지면적은 4.4만평으로 우량 부지인데다 면적이 큰 편에 속함 • 동서울터미널 부지 개발에 이어 고속터미널 부지도 새로운 용도로 전환 개발되며 서울 내 개발 탄력
부동산	**(12/7) 반포 팰리스호텔 부지, 헬스케어 및 호텔 복합개발** • 폴캐피탈, 메리츠증권, 스타로드 자산 등이 舊 팰리스 호텔 부지를 확보하며 의료/웰니스/호텔 복합개발 시작 • 해당 PFV는 잔금 납부, 소유권 이전 완료. 2031년 준공 목표 • 메디컬 복합단지로 하이엔드 레지던스, 호텔, 성모병원과 연계한 헬스케어 허브 등이 포함	• 의료관광 및 장기체류 VIP 수요 흡수 전략 • 서울시가 추진하는 역세권 활성화 절차 사업에 따라 사전협상 형태로 진행됨, 서울 고속버스터미널 부지 복합개발과 함께 일대 재개발 시작

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	1,561	5.1	1.2	4.0	16.5	-0.4	-1.9	11.1	18.9	-2.3	1.9	-45.7	-44.8
롯데리츠	1,199	5.8	1.1	2.5	17.8	1.8	10.5	37.9	36.1	-2.6	8.1	-30.0	-34.8
ESR켄달스퀘어리츠	1,067	6.3	0.9	3.0	17.3	-1.4	0.2	-4.0	1.9	-5.8	-2.2	-71.9	-69.0
한화리츠	749	6.5	0.9	1.8	n/a	1.2	5.3	22.5	19.8	-3.2	2.9	-45.4	-51.0
신한알파리츠	707	6.0	1.6	3.7	30.3	-0.3	7.5	6.8	3.7	-4.8	5.1	-61.2	-67.1
제이알글로벌리츠	605	7.5	n/a	n/a	n/a	3.7	5.7	5.3	11.3	-0.7	3.3	-62.6	-59.6
코람코라이프인프라	438	7.3	1.0	7.4	8.6	1.6	3.4	10.3	10.2	-2.8	1.1	-57.6	-60.7
삼성FN리츠	432	5.9	1.0	3.5	26.0	2.9	5.3	8.5	3.0	-1.5	2.9	-59.4	-67.8
KB스타리츠	378	9.7	1.0	4.7	n/a	2.6	-5.0	-6.5	-4.1	-1.8	-7.4	-74.4	-75.0
디앤디플랫폼리츠	332	6.8	1.1	3.2	20.7	3.6	11.1	33.9	27.3	-0.8	8.7	-34.0	-43.5
이리츠코크렙	313	6.9	1.4	7.4	13.9	1.6	5.7	15.3	20.2	-2.8	3.3	-52.6	-50.7
코람코더원리츠	324	1.1	1.7	5.6	24.5	13.0	16.8	81.0	10.0	8.6	14.4	13.1	-60.9
이지스밸류리츠	294	8.1	0.5	6.7	3.8	-4.5	-1.6	-4.8	-3.6	-8.9	-4.0	-72.7	-74.5
신한서부티엔디리츠	213	7.0	0.8	3.7	11.7	1.8	7.2	4.7	7.7	-2.6	4.9	-63.2	-63.2
NH올원리츠	198	8.9	0.8	6.3	21.3	1.7	7.4	6.2	7.1	-2.7	5.1	-61.7	-63.8
이지스레지던스리츠	148	7.5	0.5	15.0	3.5	0.5	2.6	0.8	5.0	-3.9	0.2	-67.2	-65.9
미래에셋글로벌리츠	107	10.5	0.7	1.1	n/a	1.1	4.5	-0.2	4.3	-3.3	2.1	-68.1	-66.6

참고: 12/5 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	4.8%	5.0%
ESR켄달스퀘어리츠	-	137	-	137	274	278	6.3%	6.4%
디앤디플랫폼리츠	126	-	130	-	256	265	6.8%	7.1%
롯데리츠	-	117	-	123	240	271	5.8%	6.5%
신한알파리츠	174	-	179	-	353	366	6.0%	6.3%
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	4.2%	4.2%
맥쿼리인프라	-	380	-	380	760	770	6.5%	6.6%
이지스레지던스리츠	-	150	-	150	300	300	7.2%	7.2%
한화리츠	-	135		135	270	270	6.5%	6.5%
신한서부티엔디리츠	-	130	-	130	260	280	7.0%	7.6%
KB발해인프라		325		325	650	650	6.7%	6.7%

참고: 12/5 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	5,579	6.5	1.6	10.7	1.1	5.4	7.2	10.0	-3.3	3.0	-60.7	-60.9
KB발해인프라	1,194	6.7	1.4	6.4	-0.1	-6.2	n/a	25.5	-4.5	-8.6	n/a	-45.4
아이에스동서	582	2.6	0.4	-0.7	7.9	9.4	-7.0	-7.7	3.5	7.0	-74.9	-78.6
한국자산신탁	311	5.9	0.3	3.8	3.0	15.7	-10.9	-8.6	-1.4	13.3	-78.8	-79.5
SK디앤디	236	4.7	0.4	5.3	0.2	0.2	73.6	75.2	-4.2	-2.2	5.7	4.4

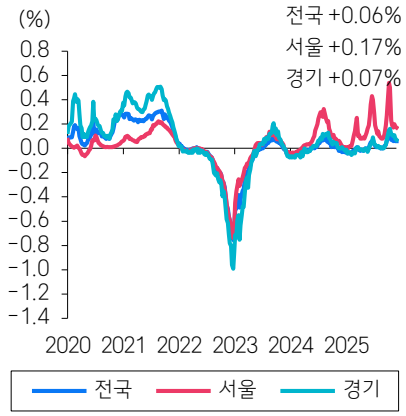
참고: 12/5 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.17% 상승. 10월 1.61% 뛰었던 서울 지역에서의 규제지역 확대 영향에 따라 0.79% 수준까지 상승폭 감소
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.14% 상승. 11월 월간 전세가 변동률은 지난달과 동일, 서울, 경기, 부산, 대전 등 주요 도심 위주로 상승세 두드러짐
분양시장	12월 둘째 주, 전국 10개 단지 1만 2가구 분양 예정. 지속 증가하는 분양가에 상대적으로 가격 경쟁력을 갖춘 공공분양 단지에 관심 확대 중

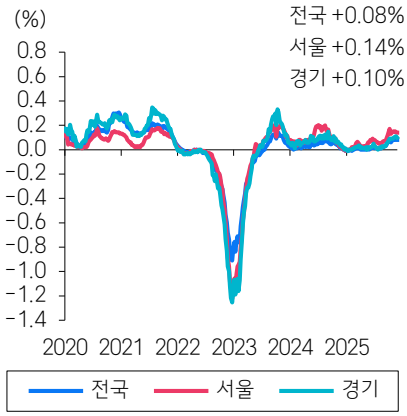
자료: 부동산원(12/5 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



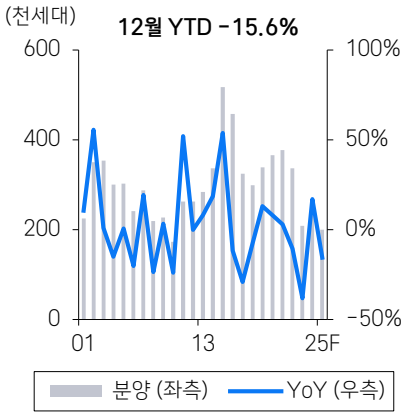
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



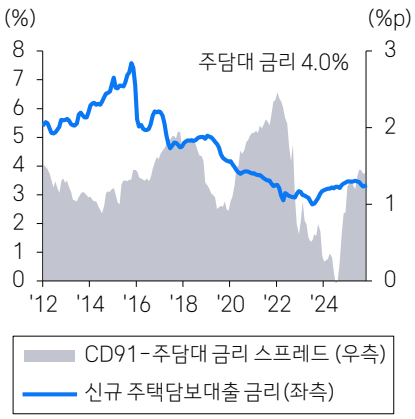
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



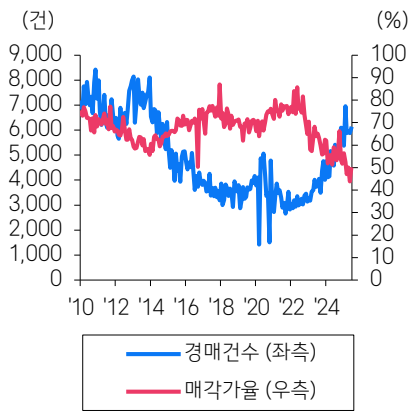
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



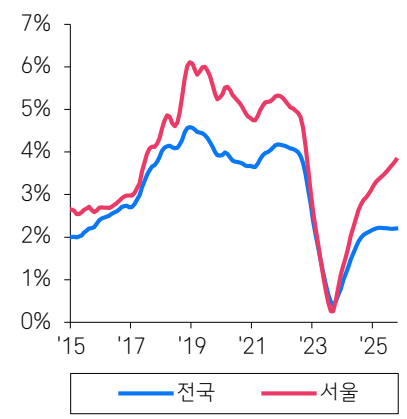
참고: 10월 말 기준
자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 부동산/인프라

2개 BDC간 합병 철회 미국 상위 BDC인 Blue owl capital corporation(OBDC)와 ODBC II(비상장 BDC)는 2025년부터 합병을 추진해 왔습니다. 당시 합병 계약에 의하면 OBDC가 존속회사가 되며 합병 후 포트폴리오 규모는 189억 달러로 확대될 예정이었습니다. 그러나 최근 합병을 취소했는데 이는 시점 상의 문제입니다. 상장 BDC인 OBDC의 주가가 NAV대비 20% 할인된 상태인데 합병 진행시 비상장 BDC인 OBDC II의 투자자들이 OBDC 주식을 싸게 전환받기 때문입니다. 또한 OBDC II에 대해 합병 과정 중에는 출금 제한(redemption gate)를 걸어야 한다는 점도 난제로 작용했습니다. 투자자들이 유동성을 확보할 수 없다는 우려가 제기되었기 때문입니다. 최근 크레딧 시장에 연이은 이벤트로 상장 BDC의 할인율이 확대되며 성장 전략에 차질을 빚는 사례입니다.

2.1 Valuation & Returns - Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	-1.5	-0.9	2.6	8.0	-1.8	-3.0	-10.2	-8.8
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	0.0	-1.1	0.4	3.7	-0.3	-3.3	-12.4	-13.1
SPGTINDTR INDEX	인프라	-1.2	0.4	14.4	17.0	-1.5	-1.7	1.6	0.2
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	2.8	2.3	-3.3	1.5	2.5	0.2	-16.1	-15.3
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	0.0	10.4	10.9	-0.3	-2.1	-2.4	-5.9
SPGSCITR INDEX	원자재	1.9	2.4	13.9	9.5	1.6	0.3	1.1	-7.3
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	4.0	2.8	n/a	n/a	-8.8	-14.0
BITCOIN INDEX	비트코인	-2.0	-13.9	-12.0	-4.4	-2.4	-16.0	-24.9	-21.3
ETHEREUM INDEX	이더리움	-1.1	-12.7	-25.4	-9.5	-1.4	-14.8	-38.2	-26.3

참고: 12/5 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 0.7% 하락, S&P 500 지수(0.3%)를 1.0%p 하회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 0.5% 하락
섹터별 성과	데이터센터 〉 산업용 〉 리테일 〉 넷리스 〉 셀프 스토리지 〉 헬스케어 〉 주거 〉 숙박 〉 오피스 순 성과
국가별 성과	영국 리츠가 0.7% 하락하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠는 0.6% 상승하며 코스피 지수(1.9%)를 1.3%p 하회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
미국		
SL그린	**(12/5) 블룸버그 컨센서스에 미달하는 가이던스 발표로 주가 하락** • 2026년 주당 FFO는 4.4~4.7달러로 가이던스 제시, 이는 블룸버그 컨센서스 5.16달러를 대폭 하회 • 2026년 주당 순손실 0.03달러로 예상한다고 밝힘 • 2026년 배당정책 수정 발표(월배당에서 분기로), 배당액은 미발표	• 오피스 수요 둔화, 임대수익 압력이 커지는 것으로 파악 • 부동산 매각 손실이 예상됨도 가이던스 하향 요인 • 2025년 맨해튼 오피스 시장 임대수요 반등으로 회복을 누렸으나 본질적인 임대 수요 저하 불가피
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 시장 전반의 손실율 상승 예상, 선별 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	1.8	3.9	-1.5	-0.9	2.6	8.0	-0.9	-0.4	-2.1	-2.1
TEREEE INDEX	유럽	5.4	0.8	7.2	-1.5	-1.4	5.7	10.3	-0.1	-1.0	-5.5	-8.0
ERASA INDEX	아시아	4.4	1.2	5.7	-2.5	-4.2	5.0	7.3	-1.0	-4.0	-5.0	-5.2
TERNAU INDEX	미국	4.1	1.1	2.9	-1.7	-0.9	-1.6	3.6	-0.0	-0.0	-0.1	-0.1
ERGLJPJ Index	일본	4.6	1.4	6.4	-3.0	-1.2	19.7	18.9	0.1	-3.8	-17.2	-15.3
TERGLSGL Index	싱가포르	5.5	1.0	5.0	-1.1	-0.6	14.6	16.1	-0.2	-0.3	-1.7	-2.1
TERGLCAL Index	캐나다	5.8	0.7	2.4	-3.1	-2.8	1.6	6.1	-0.3	-0.6	-2.7	-2.9
TENUKRE INDEX	영국	5.6	0.7	6.6	-0.7	-1.3	-0.9	3.8	0.0	-0.1	0.5	0.6
TERGLHKL INDEX	홍콩	7.4	0.5	0.8	-1.5	-10.8	12.9	16.7	-1.9	-11.0	-14.7	-16.7
TERGLAUA Index	호주	3.3	1.4	7.3	-1.1	-2.5	2.8	6.2	-0.1	0.4	1.2	1.0

참고: 12/5 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

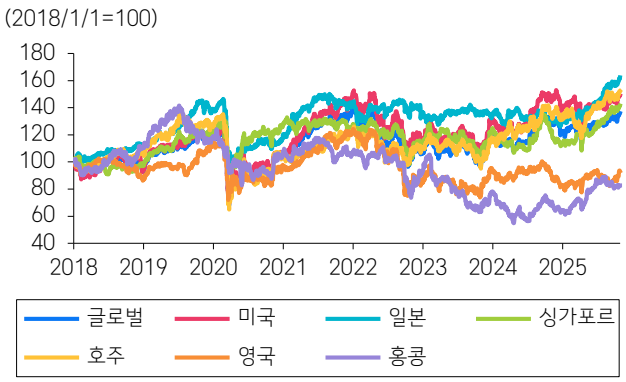
2.5 주요국 리츠별 성과

(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	Digital Realty Trust Inc	Realty Income Corp	Iron Mountain Inc	Alexandria Real Estate Equities Inc	HEALTHPEAK PROPERTIES INC	VORNADO REALTY TRUST
섹터	데이터센터	리테일	셀프 스토리지	오피스	헬스케어	오피스
Chg	5.3	1.8	1.8	-14.4	-6.4	-5.2
J-REIT	MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	UNITED URBAN INVESTMENT CORP	HOSHINO RESORTS REIT INC	HEIWA REAL ESTATE REIT INC
섹터	산업용	혼합형	오피스	혼합형	호텔	혼합형
Chg	3.9	2.7	1.9	-5.0	-4.4	-3.6
S-REIT	LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	CAPITALAND INDIA TRUST	PRIME US REIT	MAPLETREE LOGISTICS TRUST	DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT
섹터	리테일	오피스	혼합형	오피스	혼합형	데이터센터
Chg	7.7	4.3	3.5	-2.4	-2.3	-2.0
HK-REIT	SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	Champion REIT	Fortune REIT	Link REIT	Hui Xian REIT	Regal Real Estate Investment
섹터	산업용	오피스	리테일	리테일	혼합형	호텔
Chg	0.7	0.4	0.2	-5.6	-2.9	-2.7
UK-REIT	LAND SECURITIES GROUP PLC	UNITE GROUP PLC/THE	NEWRIVER REIT PLC	BIG YELLOW GROUP PLC	HELICAL PLC	SOCIAL HOUSING REIT PLC
섹터	혼합형	주거용	리테일	셀프스토리지	리테일	주거용
Chg	2.9	2.8	2.1	-5.7	-3.0	-2.2
A-REIT	Aspen Group	BWP Trust	Vicinity Centres?	Ingenia Communities Group	Mirvac Group	Centuria Office REIT
섹터	혼합형	물류	리테일	혼합형	혼합형	오피스
Chg	3.6	1.6	1.6	-4.7	-4.7	-3.9

참고: 12/5 종가 기준
자료: Bloomberg, 삼성증권

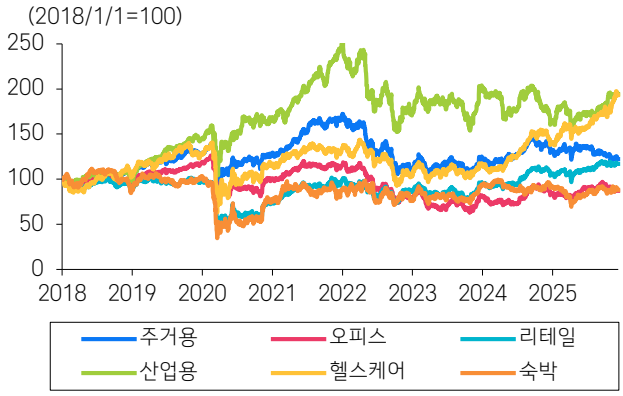
IV. Datapack – 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



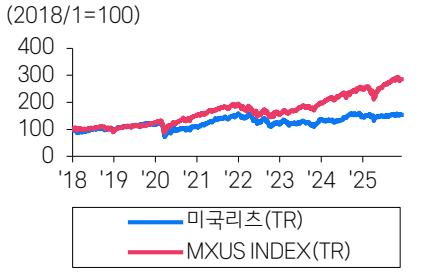
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

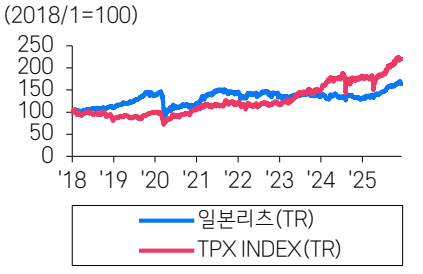


자료: Bloomberg, 삼성증권

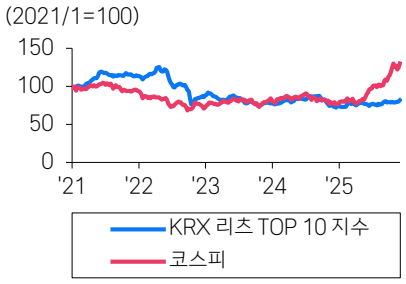
US REIT와 주식시장 total return



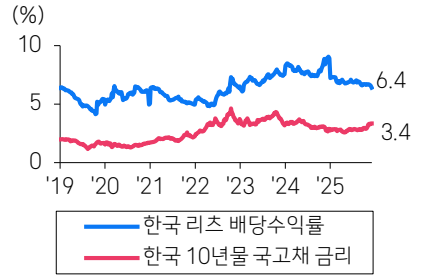
J-REIT와 주식시장 total return



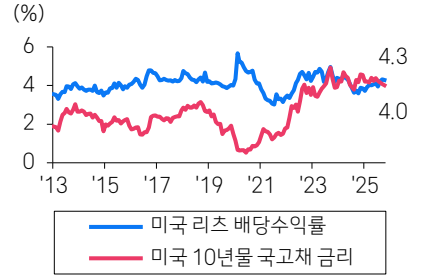
국내 리츠와 주식시장 total return



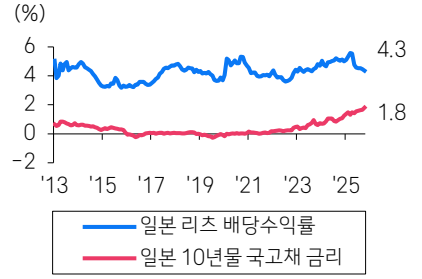
한국 리츠 배당수익률



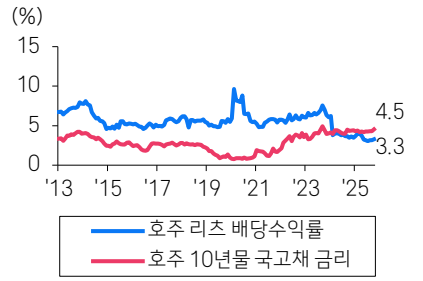
미국 리츠 배당수익률



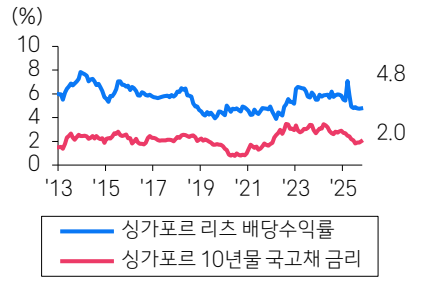
일본 리츠 배당수익률



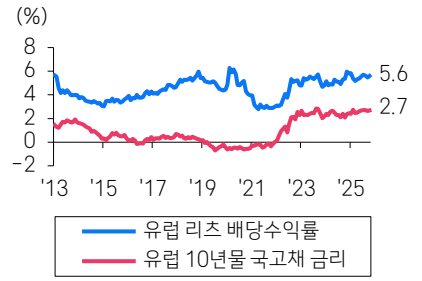
호주 리츠 배당수익률



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	140,224	1.4	3.4	2.5	38.9	0.2	7.4	55.5	62.1	-0.6	5.3	42.7	45.3
Prologis Inc	PLD	산업용	121,520	3.2	2.1	4.5	22.1	-0.7	1.9	14.3	21.1	-1.6	-0.2	1.5	4.3
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	83,733	3.8	16.4	67.8	21.2	1.5	0.5	-13.6	-2.5	0.6	-1.6	-26.4	-19.3
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	72,813	2.5	5.1	10.7	26.3	1.1	-10.1	-24.7	-21.4	0.3	-12.2	-37.5	-38.2
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	47,736	4.4	7.5	27.5	16.2	0.3	-2.2	-18.5	-9.1	-0.5	-4.3	-31.4	-26.0
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	59,600	4.7	29.4	126.4	14.5	-1.4	-0.6	-0.7	6.0	-2.2	-2.7	-13.5	-10.8
Realty Income Corp	O	리테일	53,796	5.5	1.3	2.8	13.7	1.8	2.8	4.1	9.5	1.0	0.7	-8.7	-7.3
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	57,607	3.0	2.5	5.7	22.4	5.3	-3.0	-14.5	-7.1	4.5	-5.1	-27.3	-23.9
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	38,880	5.3	n/a	-75.1	22.0	0.9	-0.3	-12.3	-1.6	0.0	-2.4	-25.2	-18.4
VICI Properties Inc	VICI	카지노	29,638	6.4	1.0	10.5	10.1	-3.0	-8.6	-12.4	-5.1	-3.9	-10.7	-25.2	-21.9
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	27,499	5.0	2.1	7.2	16.0	-1.8	-2.7	-20.8	-13.4	-2.7	-4.8	-33.6	-30.2
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	25,207	3.9	2.1	7.5	15.8	-0.9	0.4	-21.4	-19.1	-1.8	-1.7	-34.2	-35.9
VENTAS INC	VTR	헬스케어	37,865	2.4	3.1	1.9	23.2	0.3	6.0	30.8	36.9	-0.6	3.9	17.9	20.1
Equity Residential	EQR	주거용	23,232	4.5	2.1	6.5	15.3	-0.6	2.3	-17.2	-14.9	-1.5	0.2	-30.0	-31.7
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	24,921	3.7	n/a	-71.4	23.8	1.8	-19.0	-29.8	-19.8	0.9	-21.1	-42.6	-36.6
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	20,199	2.4	n/a	-24.4	14.4	0.5	-4.0	-14.0	-7.0	-0.3	-6.1	-26.8	-23.8
Weyerhaeuser Co	WY	목재	15,635	3.8	1.7	1.3	154.9	-1.9	-6.0	-30.7	-22.9	-2.8	-8.1	-43.5	-39.8
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	16,637	4.3	1.7	5.1	14.2	-2.3	-3.1	-19.0	-15.1	-3.2	-5.2	-31.8	-31.9
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	15,416	4.6	2.7	8.1	15.1	-2.7	1.6	-17.2	-14.8	-3.6	-0.5	-30.0	-31.6
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	16,447	4.0	3.0	10.4	16.0	-1.9	-1.9	-14.9	-10.5	-2.7	-4.0	-27.7	-27.3
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	7,860	10.9	0.5	2.2	5.1	-14.4	-18.2	-56.2	-53.4	-15.2	-20.3	-69.0	-70.2
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	15,858	5.1	2.3	4.1	19.3	0.1	1.3	2.8	4.3	-0.8	-0.8	-10.0	-12.5
UDR INC	UDR	주거용	11,633	4.9	3.8	5.9	13.9	-2.5	2.1	-21.5	-18.9	-3.3	0.0	-34.3	-35.7
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	11,828	7.2	1.6	0.8	9.3	-6.4	-4.5	-20.4	-16.0	-7.3	-6.6	-33.2	-32.8
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	11,855	7.4	2.6	18.0	11.3	-4.4	-6.8	-16.9	-13.0	-5.2	-8.9	-29.7	-29.8
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	13,678	5.0	1.3	4.8	11.5	-1.8	-2.0	-20.1	-14.1	-2.6	-4.1	-32.9	-30.9
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	12,953	4.2	1.9	6.3	14.9	-3.0	-1.5	-7.3	-7.1	-3.9	-3.6	-20.1	-23.9
WP CAREY INC	WPC	혼합형	14,532	5.4	1.8	5.8	16.9	-1.4	-1.6	18.6	21.7	-2.2	-3.7	5.8	4.9
Lineage, Inc.	LINE	산업용	8,065	6.0	n/a	0.5	18.1	-2.9	2.1	-43.1	-39.7	-3.8	-0.1	-55.9	-56.5
AMERICAN HOMES 4 RENT-A	AMH	주거용	11,441	3.9	1.8	3.5	16.5	-3.3	-3.7	-17.3	-17.6	-4.2	-5.8	-30.1	-34.4
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	11,957	3.3	7.1	21.7	20.1	-1.3	-0.7	-11.5	-7.4	-2.2	-2.8	-24.3	-24.2
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	11,052	4.0	2.6	4.9	15.2	-2.1	2.1	-14.8	-10.5	-2.9	0.0	-27.6	-27.3
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	15,621	12.2	1.2	14.8	n/a	0.0	4.4	15.3	25.0	-0.9	2.3	2.5	8.2
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	13,456	4.7	17.1	58.4	14.9	0.2	5.1	1.2	9.1	-0.6	3.0	-11.6	-7.7
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	11,870	5.2	1.8	11.0	8.5	-1.7	-3.3	-8.2	-1.5	-2.5	-5.4	-21.0	-18.3
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	10,979	5.0	2.3	2.9	10.0	-3.7	-4.3	-13.8	-6.8	-4.6	-6.4	-26.6	-23.6
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	13,515	5.9	2.6	11.9	15.7	-0.2	5.0	16.5	20.8	-1.0	2.9	3.7	4.0
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	8,353	5.7	3.0	12.1	14.1	-0.8	-2.4	-22.9	-14.5	-1.7	-4.5	-35.7	-31.3
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	9,598	3.3	2.7	7.6	20.1	-0.3	1.2	7.1	12.1	-1.2	-0.9	-5.7	-4.7
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	11,392	13.6	1.2	17.8	n/a	1.5	2.7	9.4	15.3	0.7	0.6	-3.4	-1.5
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	9,482	4.2	1.1	4.3	17.0	-1.8	-2.7	1.7	5.4	-2.6	-4.8	-11.1	-11.5
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	8,385	4.6	2.6	10.1	13.5	-1.1	-0.1	-14.7	-13.2	-2.0	-2.2	-27.5	-30.0
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	8,494	4.2	1.5	3.5	17.2	-1.0	0.7	-1.1	4.9	-1.8	-1.4	-13.9	-11.9
NNN REIT INC	NNN	리테일	7,637	5.9	1.7	8.6	11.9	-1.7	-1.2	-5.4	-1.6	-2.5	-3.3	-18.2	-18.4
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	7,711	4.6	2.6	10.6	11.2	-2.7	-5.8	-15.3	-9.5	-3.6	-7.9	-28.1	-26.3
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	7,661	3.0	3.0	8.4	19.5	1.5	2.8	12.2	15.4	0.6	0.7	-0.6	-1.4
VORNADO REALTY TRUST	VNO	오피스	6,687	2.1	1.2	10.6	14.7	-5.2	-6.4	-21.3	-17.2	-6.0	-8.5	-34.1	-34.0
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,393	3.8	1.3	9.5	15.3	-1.0	-0.5	8.4	14.7	-1.8	-2.6	-4.4	-2.1
TERRENO REALTY CORP	TRNO	산업용	6,439	3.2	n/a	7.2	23.0	-0.9	2.2	4.9	5.3	-1.7	0.1	-7.9	-11.5

참고: 12/5 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	5.3	21.6	0.0	0.4	20.1	20.7	-0.1	-0.4	0.7	1.1
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	12,766	5.5	1.2	6.5	18.5	-0.4	-2.1	6.9	7.8	-0.5	-3.0	-12.4	-11.9
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	6,582	6.6	0.9	4.8	30.0	-2.3	-1.5	0.8	1.6	-2.4	-2.4	-18.6	-18.1
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	7,548	5.7	0.8	4.2	22.0	-0.7	-2.1	17.2	18.2	-0.8	-2.9	-2.2	-1.5
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,792	6.8	1.1	7.3	13.5	0.0	0.0	-11.0	-8.1	-0.1	-0.9	-30.3	-27.8
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,486	4.4	1.4	6.8	19.2	-0.9	-6.3	2.7	3.6	-1.0	-7.1	-16.7	-16.0
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,599	5.4	1.0	4.6	22.2	-0.9	-0.9	5.8	7.3	-1.0	-1.7	-13.6	-12.3
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,065	4.8	0.7	2.7	30.0	0.7	2.2	12.2	17.9	0.6	1.4	-7.2	-1.7
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,582	6.5	0.8	3.9	18.7	0.5	-0.5	5.1	7.5	0.4	-1.4	-14.3	-12.2
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	FLT	산업용	3,715	6.1	0.9	4.2	40.8	0.0	3.2	7.7	11.4	-0.1	2.3	-11.7	-8.3
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,174	5.2	0.8	3.2	26.0	-1.0	-1.9	20.9	19.5	-1.1	-2.8	1.6	-0.1
PARAGON REIT	PGNREIT	리테일	n/a	n/a	n/a	4.4	n/a	n/a	n/a	11.4	10.8	n/a	n/a	-7.9	-8.8
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	PREIT	헬스케어	2,636	3.8	1.6	8.9	n/a	0.0	-0.2	6.6	7.7	-0.1	-1.1	-12.8	-11.9
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	2,234	7.8	1.0	7.0	n/a	0.4	-1.1	6.9	9.0	0.2	-1.9	-12.4	-10.6
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	1,932	5.7	0.6	3.8	n/a	0.0	2.9	22.8	22.8	-0.1	2.1	3.4	3.2
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,613	6.3	0.9	5.4	n/a	3.5	-3.3	4.4	11.2	3.4	-4.1	-15.0	-8.4
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,836	5.8	0.8	3.8	19.4	-0.8	-1.6	10.7	12.7	-0.9	-2.5	-8.7	-6.9
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,375	6.6	0.7	3.7	19.8	0.6	-0.6	10.5	9.7	0.5	-1.5	-8.9	-9.9
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,331	6.6	0.8	5.0	n/a	0.0	-0.9	16.2	15.0	-0.1	-1.7	-3.2	-4.6
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,251	6.1	0.7	3.0	20.3	0.0	0.8	-1.6	0.0	-0.1	0.0	-21.0	-19.6
FRASERS HOSPITALITY TRUST	FHT	호텔	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	40.6	21.4	n/a	n/a	21.2	1.7
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,193	6.4	n/a	8.1	n/a	1.4	3.5	15.9	16.8	1.3	2.7	-3.5	-2.8
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	1,067	5.6	0.6	1.6	-35.0	1.2	2.4	-4.0	-2.3	1.1	1.6	-23.4	-22.0
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	857	8.8	0.8	7.1	n/a	0.0	-1.4	-2.2	0.0	-0.1	-2.3	-21.5	-19.6
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	872	8.3	0.8	6.4	n/a	2.0	-0.6	-4.9	-1.3	1.8	-1.5	-24.2	-20.9
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	645	7.1	0.6	3.2	55.0	-2.0	-2.0	-16.1	-14.7	-2.1	-2.9	-35.5	-34.3
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	591	7.9	n/a	n/a	n/a	1.8	0.0	7.7	9.8	1.7	-0.9	-11.7	-9.8
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	529	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	30.6	30.6	-0.1	-0.9	11.2	10.9
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	396	8.0	0.8	5.8	n/a	0.0	-0.9	-3.4	-2.6	-0.1	-1.7	-22.8	-22.2
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	390	5.2	0.5	5.0	n/a	0.0	0.0	1.8	1.8	-0.1	-0.9	-17.6	-17.9
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	309	8.8	n/a	4.4	n/a	0.0	4.1	10.9	7.4	-0.1	3.2	-8.5	-12.3
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	229	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	7.3	-2.2	n/a	n/a	-12.0	-21.9
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	256	0.0	0.3	4.9	n/a	4.3	6.5	4.3	19.5	4.1	5.7	-15.1	-0.1
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	217	8.1	0.9	7.8	n/a	0.0	1.4	20.0	22.0	-0.1	0.5	0.6	2.4
PRIME US REIT	PRIME	오피스	295	2.4	0.4	2.4	n/a	-2.4	4.1	15.2	19.9	-2.5	3.2	-4.2	0.2
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	137	n/a	n/a	n/a	n/a	1.3	6.9	-26.0	-13.5	1.2	6.1	-45.3	-33.1
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	108	n/a	n/a	n/a	n/a	7.7	0.0	-22.2	-22.2	7.6	-0.9	-41.6	-41.9
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	145	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-5.7	16.3	25.0	-0.1	-6.5	-3.1	5.4
DASIN RETAIL TRUST	DASIN	리테일	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-35.5	-37.5	n/a	n/a	-54.9	-57.1

참고: 12/5 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	1,228	3.4	1.7	6.5	-2.0	-1.8	14.7	16.0	-2.7	-3.7	-8.6	-4.7
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	905	4.0	1.7	6.8	-2.7	-1.3	16.5	17.9	-3.4	-3.3	-6.8	-2.9
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	749	4.3	1.5	5.5	-3.3	-2.2	18.3	20.2	-4.0	-4.1	-5.0	-0.6
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	858	4.8	1.3	6.5	-1.1	-1.2	34.8	32.3	-1.8	-3.1	11.5	11.5
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	772	4.3	1.3	5.3	-1.5	0.2	18.7	20.7	-2.2	-1.8	-4.6	0.0
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	696	4.8	1.1	5.3	-2.0	0.4	18.4	15.2	-2.7	-1.5	-4.9	-5.6
GLP J-REIT	3281	물류	688	4.3	1.5	6.8	-1.9	0.8	14.8	16.3	-2.6	-1.2	-8.5	-4.5
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	641	4.2	1.3	5.6	-0.9	2.7	21.1	20.4	-1.6	0.8	-2.2	-0.3
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	499	5.8	1.4	9.2	-2.0	-3.4	-1.5	-1.5	-2.7	-5.3	-24.8	-22.3
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	574	4.6	1.6	6.7	-1.4	-2.1	26.4	26.8	-2.1	-4.0	3.1	6.0
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	573	5.1	1.5	6.8	-2.8	-5.0	29.1	27.3	-3.5	-7.0	5.8	6.6
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	476	3.6	1.9	6.7	-1.4	-0.4	16.2	14.2	-2.1	-2.3	-7.1	-6.6
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	437	5.6	1.6	9.2	0.1	-3.6	20.4	21.4	-0.6	-5.5	-2.9	0.6
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	416	4.0	1.5	7.0	0.1	0.1	29.8	33.8	-0.6	-1.8	6.5	13.0
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	337	4.4	1.2	7.6	-0.6	-3.2	7.9	1.2	-1.4	-5.1	-15.4	-19.6
MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	381	4.2	1.2	n/a	-1.0	3.9	20.0	16.5	-1.7	1.9	-3.3	-4.3
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	373	5.4	1.5	7.3	-1.6	-0.4	30.7	27.9	-2.3	-2.3	7.4	7.1
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	324	3.6	2.1	7.6	-1.5	-1.9	13.9	9.6	-2.2	-3.8	-9.4	-11.1
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	345	3.8	1.4	5.7	-1.5	-3.1	27.2	29.9	-2.2	-5.1	3.9	9.1
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	330	4.3	1.2	5.1	-1.4	-2.7	30.9	26.8	-2.1	-4.6	7.6	6.0
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	278	5.1	1.1	5.7	-1.3	1.1	5.8	4.4	-2.0	-0.9	-17.5	-16.3
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	272	4.3	1.3	6.0	-2.2	-2.5	16.9	16.4	-3.0	-4.4	-6.4	-4.4
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	273	4.5	1.3	5.9	-0.8	0.5	8.8	7.2	-1.5	-1.5	-14.5	-13.6
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	276	4.3	2.0	8.1	-1.9	-1.2	15.6	14.7	-2.6	-3.1	-7.7	-6.1
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	273	4.7	1.2	5.7	-2.7	-2.3	26.9	24.7	-3.4	-4.2	3.6	3.9
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	261	4.4	1.4	7.4	-2.5	-2.4	23.3	22.6	-3.2	-4.3	0.0	1.8
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	251	3.8	1.5	5.9	-2.1	-1.5	14.8	15.7	-2.9	-3.5	-8.5	-5.1
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	248	4.8	1.4	7.1	-1.5	0.2	17.6	18.0	-2.2	-1.7	-5.7	-2.7
HULIC REIT INC	3295	혼합형	249	4.6	1.2	5.9	-1.0	0.9	32.2	26.1	-1.7	-1.0	8.9	5.3
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	201	4.6	1.4	6.0	-1.4	-1.1	20.1	14.2	-2.1	-3.0	-3.2	-6.5
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	190	4.4	1.2	5.4	-1.6	1.8	12.0	10.8	-2.3	-0.1	-11.3	-9.9
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	190	4.1	1.3	5.6	-1.4	-0.5	27.2	26.8	-2.1	-2.4	3.9	6.0
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	193	4.0	1.6	7.7	-1.4	-0.4	28.3	27.9	-2.1	-2.4	5.0	7.2
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	189	5.3	1.4	7.3	-3.0	-3.6	30.1	25.5	-3.7	-5.6	6.8	4.7
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	174	4.6	1.3	8.4	-2.7	-1.4	26.8	29.3	-3.4	-3.3	3.5	8.6
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	163	5.4	1.1	6.9	-1.5	-2.6	21.4	17.8	-2.2	-4.5	-1.9	-2.9
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	150	4.7	1.4	8.8	-1.5	1.9	24.1	21.9	-2.2	0.0	0.8	1.2
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	161	4.3	1.4	7.4	-1.6	-3.5	31.3	27.5	-2.4	-5.4	8.0	6.8
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	145	5.0	1.0	4.1	-1.6	-4.4	8.7	11.1	-2.4	-6.3	-14.6	-9.7
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	135	4.6	1.4	8.3	-0.5	-3.5	45.0	40.6	-1.2	-5.4	21.7	19.9

참고: 12/5 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	60,342	1.0	2.5	11.1	25.2	-0.9	-4.4	-19.3	-17.2	-1.1	-2.9	-21.8	-23.0
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	22,439	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	29.2	35.4	n/a	n/a	26.6	29.6
Scentre Group	SCG	리테일	21,335	4.4	1.1	6.4	17.9	0.7	-0.5	11.4	19.2	0.5	1.1	8.9	13.4
Stockland	SGP	혼합형	14,074	4.3	1.3	7.6	17.5	-1.2	-7.0	13.3	21.0	-1.4	-5.5	10.7	15.2
Vicinity Centres	VCX	리테일	11,361	4.9	1.0	6.2	16.7	1.6	-3.9	16.0	17.6	1.4	-2.4	13.4	11.8
GPT Group	GPT	혼합형	10,478	4.4	1.0	6.2	16.1	-0.9	-0.5	17.4	25.2	-1.1	1.0	14.8	19.3
Mirvac Group	MGR	혼합형	8,010	4.5	0.9	5.1	16.6	-4.7	-11.4	-5.1	8.3	-4.9	-9.8	-7.7	2.4
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	7,604	5.2	0.8	6.2	11.4	-1.9	-1.8	1.3	6.2	-2.2	-0.3	-1.2	0.3
Charter Hall Group	CHC	혼합형	11,593	2.0	4.0	13.5	30.0	-1.2	11.2	64.4	70.8	-1.4	12.7	61.8	65.0
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	3,833	4.1	1.0	4.5	23.5	1.5	20.3	13.8	16.7	1.2	21.8	11.2	10.8
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,901	6.1	0.9	5.3	16.3	-1.2	-4.7	5.2	8.8	-1.5	-3.1	2.6	3.0
BWP Trust	BWP	물류	2,789	4.9	0.9	4.8	20.8	1.6	0.0	14.2	17.4	1.3	1.5	11.7	11.6
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,808	6.4	0.9	6.0	15.3	-1.1	-2.2	12.1	17.5	-1.3	-0.6	9.5	11.6
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,764	5.8	0.9	6.2	15.3	-0.8	-2.9	9.7	15.0	-1.1	-1.3	7.1	9.1
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	1,985	2.4	1.3	8.1	16.0	-4.7	-13.0	0.8	6.3	-4.9	-11.5	-1.7	0.5
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,325	6.2	0.8	5.5	15.7	-1.2	-3.4	21.6	27.0	-1.5	-1.8	19.0	21.2
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	2,119	4.8	0.9	4.5	19.3	-1.5	-4.0	16.1	20.2	-1.7	-2.4	13.6	14.4
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,901	8.0	0.8	6.6	11.0	0.0	-3.1	-0.4	5.9	-0.2	-1.5	-2.9	0.1
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,711	6.4	0.9	5.8	15.5	-1.1	-2.2	5.6	12.4	-1.4	-0.7	3.1	6.6
Arena REIT	ARF	혼합형	1,416	5.2	1.1	5.8	18.8	-2.5	-3.0	-11.4	-9.8	-2.7	-1.5	-13.9	-15.6
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	1,124	5.0	0.8	4.1	19.7	-1.9	-3.8	18.4	17.9	-2.2	-2.3	15.8	12.1
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,257	6.3	0.8	n/a	12.0	2.1	4.3	24.7	26.3	1.9	5.9	22.1	20.5
Abacus Property Group	ABG	오피스	1,077	7.1	0.7	4.8	13.5	-0.8	2.1	3.0	9.5	-1.1	3.7	0.5	3.7
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	879	5.9	0.8	5.4	15.4	0.7	-1.1	5.7	7.8	0.5	0.5	3.2	2.0
Centuria Office REIT	COF	오피스	663	9.1	0.6	6.8	9.4	-3.9	-6.3	-4.3	0.9	-4.1	-4.8	-6.8	-4.9
Rural Fund Group	RFF	혼합형	766	6.0	0.7	4.2	n/a	-2.2	1.6	9.2	13.3	-2.5	3.1	6.6	7.4
Aspen Group	APZ	혼합형	1,234	1.8	2.0	12.9	16.0	3.6	7.3	120.3	120.3	3.4	8.9	117.8	114.5
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	443	5.1	0.5	4.7	10.3	-3.0	10.3	-24.4	-21.1	-3.3	11.8	-27.0	-26.9
Carindale Property	CDP	리테일	459	5.1	0.8	5.2	15.0	0.4	2.8	18.3	16.6	0.1	4.3	15.8	10.8
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	391	7.3	0.8	5.8	13.8	-1.4	-2.7	-3.4	-3.4	-1.6	-1.2	-5.9	-9.2
GDI Property Group	GDI	오피스	351	7.7	n/a	4.7	10.2	-0.8	-0.8	10.2	13.0	-1.0	0.8	7.6	7.2

참고: 12/5 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	90,384	7.6	0.5	3.8	13.0	-5.6	-15.4	2.6	6.5	-5.8	-14.8	-28.7	-23.5
Champion REIT	2778	오피스	14,173	6.4	0.3	1.8	n/a	0.4	6.0	32.8	33.5	0.2	6.6	1.5	3.5
Fortune REIT	778	리테일	10,162	7.3	0.4	2.4	n/a	0.2	-3.3	22.8	24.1	0.0	-2.7	-8.5	-6.0
Yuexiu REIT	405	혼합형	4,524	7.9	0.2	0.7	n/a	-1.1	-2.2	-10.2	-8.3	-1.3	-1.6	-41.5	-38.4
Sunlight REIT	435	혼합형	3,932	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-2.1	25.4	24.7	-0.2	-1.5	-5.9	-5.3
Hui Xian REIT	87001	혼합형	3,060	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.9	-2.9	-6.6	0.0	-3.1	-2.3	-37.9	-30.0
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	2,371	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.6	-1.8	-15.8	-14.4	-0.8	-1.2	-47.1	-44.5
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,322	9.5	0.7	5.7	n/a	0.7	0.0	-5.7	-9.6	0.5	0.6	-37.0	-39.6
Prosperity REIT	808	오피스	2,165	8.4	0.4	2.1	n/a	-0.7	1.4	16.3	15.3	-0.9	2.0	-15.0	-14.7
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,432	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-0.8	5.0	4.1	-0.2	-0.2	-26.3	-25.9
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,189	8.2	0.1	1.0	n/a	-2.7	-5.2	-27.0	-22.3	-2.9	-4.6	-58.3	-52.4

참고: 12/5 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	9,575	4.4	0.8	4.3	19.5	-0.5	-1.9	-5.8	0.9	-0.1	-1.8	-22.2	-17.4
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,604	6.6	0.7	7.1	12.3	2.9	-3.8	4.0	5.8	3.3	-3.7	-12.3	-12.5
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,597	7.2	0.5	5.6	11.5	2.8	-5.9	-37.3	-34.3	3.2	-5.7	-53.6	-52.6
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,370	6.4	0.9	8.7	15.0	-0.4	-4.0	-1.0	3.6	-0.1	-3.8	-17.3	-14.7
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	4,005	5.7	0.7	5.5	14.1	-1.6	0.3	8.6	11.2	-1.2	0.4	-7.7	-7.1
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	4,021	5.4	0.8	7.3	16.9	0.9	-2.6	8.2	12.1	1.2	-2.5	-8.1	-6.1
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,571	2.8	0.7	2.1	30.0	-0.8	-2.0	2.2	12.3	-0.5	-1.9	-14.1	-6.0
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	1,866	4.9	0.5	5.3	16.2	-1.9	-6.0	-19.8	-15.2	-1.6	-5.9	-36.1	-33.4
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	2,015	4.5	0.8	7.5	18.1	-5.7	-8.6	-0.4	6.7	-5.3	-8.4	-16.7	-11.6
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	7.0	n/a	n/a	n/a	17.8	23.8	n/a	n/a	1.5	5.6
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,549	4.3	0.7	6.8	17.5	-0.7	-3.9	0.1	10.1	-0.3	-3.8	-16.3	-8.2
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,513	7.3	0.9	10.3	13.5	-0.3	-0.6	2.6	3.8	0.1	-0.5	-13.8	-14.5
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,462	5.6	1.0	9.2	13.0	-0.6	-5.2	10.8	23.1	-0.3	-5.1	-5.5	4.8
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,688	5.2	0.8	7.6	15.7	-0.6	2.8	7.9	13.7	-0.3	2.9	-8.4	-4.5
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,296	2.5	0.7	1.1	58.0	0.6	-6.3	5.1	10.8	1.0	-6.2	-11.2	-7.5
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	1,011	7.5	n/a	n/a	13.1	-0.1	0.6	14.2	19.1	0.2	0.8	-2.1	0.8
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	734	7.4	0.5	1.7	11.2	0.8	-6.8	-29.9	-22.3	1.2	-6.7	-46.2	-40.6
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	624	3.7	n/a	n/a	27.0	-0.9	-0.9	6.2	5.6	-0.5	-0.7	-10.2	-12.7
URBAN LOGISTICS REIT PLC	SHED	산업용	n/a	n/a	n/a	4.6	n/a	n/a	n/a	41.6	52.3	n/a	n/a	25.2	34.1
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	602	6.1	n/a	9.9	15.6	0.3	1.8	11.9	15.5	0.7	1.9	-4.5	-2.8
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	495	5.4	0.6	n/a	14.1	1.2	-5.6	-14.4	-10.8	1.6	-5.4	-30.7	-29.1
CARE REIT PLC	CRT	헬스케어	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	32.8	32.6	n/a	n/a	16.4	14.3
WAREHOUSE REIT PLC	WHR	산업용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	37.1	43.8	n/a	n/a	20.8	25.5
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	392	4.9	0.8	n/a	n/a	0.1	-3.4	10.7	18.4	0.5	-3.3	-5.7	0.2
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	376	7.3	n/a	n/a	n/a	0.9	1.7	3.8	6.2	1.2	1.9	-12.5	-12.1
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	314	8.6	0.7	6.0	9.4	2.1	5.1	-8.1	0.4	2.4	5.3	-24.5	-17.9
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	267	n/a	n/a	n/a	n/a	0.7	0.2	11.0	7.5	1.1	0.3	-5.4	-10.8
HELICAL PLC	HLCL	리테일	238	1.6	0.6	5.8	n/a	-3.0	-7.2	-2.5	11.6	-2.6	-7.1	-18.9	-6.7
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	263	8.4	n/a	n/a	n/a	-2.2	-2.0	10.6	12.6	-1.8	-1.9	-5.8	-5.7
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	169	9.6	n/a	n/a	n/a	-1.1	-1.3	-16.5	-9.4	-0.8	-1.2	-32.8	-27.7
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	171	7.4	1.0	n/a	n/a	1.1	3.6	9.6	7.6	1.5	3.8	-6.7	-10.7

참고: 12/5 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