2025. 12. 15

대체투자 Weekly

지방 주택시장 최악 지나

리서치센터 리포트 바로가기

▶ **리서치센터 대체투자팀** | 2025년 12월 셋째 주

이경자 팀장 kyungja.lee@samsung.com.com

I. 국내 부동산/인프라

"장기 침체를 지난 지방 주택시장" 지난 주 아이에스동서는 울산 야음동 자체사업에서 청약 경쟁률 10:1을 넘어서는 호조를 보였습니다. 오랜만의 주택 분양인데다 완판 가능성이 높은 청약 결과는 더욱 오랜만입니다. 장기 침체를 겪은 지방 주택시장은 공급 축소와 함께 각종 지방 균형개발 정책으로 저점 확인 가능성이 높아지고 있습니다. 2차 공공기관 이전 준비, AI데이터센터 건설 등이 그 예입니다. 2026년에 본격적으로 시작될 150조원 규모의 국민성장펀드는 40% 이상을 지방 프로젝트에 할애한다는 계획이라 순조롭게 진행될 경우 지방 주택시장 회복 가능성을 높일 것입니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
엠디엠 그룹	**(12/10) 동탄 헬스케어 복합시설 개발, 프로젝트 리츠 1호** • 11월 28일 프로젝트 리츠 제도가 공식 시행되며 MDM이 추진 중인 동탄 헬스케어 프로젝트가 1호 사업으로 추진됨 • 국내 최초로 헬스케어 리츠인 엠디엠 리츠를 설립하고 LH로부터 동탄신도시 부지 매입 완료, 이후 프로젝트 리츠로 인가를 받기 위한 설립 신고서 제출 • 시니어 하우징 2,550가구, 오피스텔 874가구, 의료시설 등을 포함한 초대형 헬스케어 프로젝트로 2조원 사업비, 2029년 준공. 이후 안정화 기간을 거쳐 상장 목표	• 이를 시작으로 프로젝트 리츠 신고가 잇따를 전망. 코람코자산신탁, 서초동 구 미싱공장 부지에 프라임 오피스 건설을 위한 프로젝트 리츠 설립 예정 • 롯데칠성 서초부지도 프로젝트 리츠 전환 추진 중 • 프로젝트 리츠의 가장 큰 장점은 토지를 개발사업을 위해 현물출자 시 수익 발생 시점까지 양도세 이연 혜택, 이를 통해 대기업이 보유한 우수 부지가 개발용으로 시장에 출회 가능
코람코더원리츠	**(12/12) 하나증권으로부터 매수선택권 행사 통지를 받음** • 여의도 하나증권빌딩을 보유한 리츠로 임차인인 하나증권이 우선매수권을 보유, 12일 매수선택권을 행사했다고 공시 • 통지일로부터 2개월 내 빌딩 매각을 위한 공개입찰 절차 개시. 이후 입찰 결과에 따라 코람코더원리츠는 자산을 매각하게 됨	• 입찰가와 감평가(임대인/임차인 각각 의료한 감평가를 산술평균해서 산출) 중 높은 금액으로 매각가가 결정됨 • 최종 매각가격 및 매각 후 코람코더원리츠의 향방은 변수가 많음
이지스밸류리츠, 이지스레지던스리츠	**(12/12) 이지스자산운용 매각을 둘러싼 혼선** • 싱가포르계 힐하우스가 우선협상대상자로 선정되며 혼선, 최근 매각 과정에서 펀드 출자자 정보 유출 논란이 불거지며 국민연금이 위탁자금 회수 움직임이 있다고 언론에 보도됨	• 이지스자산이 리츠AMC인 이지스밸류리츠와 이지스레지던스리츠에 우려도 동반 제기되었으나 무관 • 이지스밸류리츠와 이지스레지던스리츠는 상장 리츠로 주인은 투자자인 주주. 국민연금의 위탁자금 회수와 아무 관련이 없음
Sector	**News**	**Implication**
인프라	**(12/11) 첨단산업에 150조원을 투자하는 국민성장펀드 출범** • AI와 반도체 등 첨단산업에 투자하는 국민성장펀드, 데이터센터와 전력망 등 전략산업과 관련 생태계 지원 • 1차 전략위원회를 열고 향후 투자 구조와 의사결정 체계 공개 • 의사 결정 단계마다 금융, 산업계 전문가 참여 • 15조원은 차입이 어려운 중소 기업, 대규모 공장 증설을 위한 SPC 증자에 참여하는 직접투자 형태. 35조원은 간접투자, 인프라투융자 50조원, 초저리 대출 50조원(산은은 역마진 감수)	• 경기 용인 반도체 클러스터 집단에너지 발전사업, 전남 해남 국가 AI컴퓨팅센터, 반도체 폐수 재이용 사업 등이 국민성장펀드 1호 투자 후보에 오름 • 150조원 중 40%를 지방에 배분함에 따라 국토 균형개발의 효과도 추구할 수 있을 것

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	1,686	4.7	1.3	4.0	17.8	2.3	6.4	22.2	28.4	0.7	6.0	-45.7	-45.3
롯데리츠	1,176	5.9	1.0	2.5	17.5	-1.9	5.4	28.6	33.4	-3.6	5.0	-39.3	-40.2
ESR켄달스퀘어리츠	1,062	6.3	0.9	3.0	17.2	-0.5	-0.6	-8.2	1.4	-2.1	-1.0	-76.1	-72.3
한화리츠	747	6.5	0.9	1.8	n/a	-0.2	3.6	19.4	19.5	-1.9	3.2	-48.5	-54.1
신한알파리츠	682	6.3	1.5	3.7	29.2	-3.6	2.4	0.7	0.0	-5.2	2.0	-67.2	-73.7
제이알글로벌리츠	588	7.7	n/a	n/a	n/a	-2.8	-0.2	-3.1	8.2	-4.4	-0.6	-71.0	-65.5
코람코라이프인프라	426	7.5	1.0	7.4	8.4	-2.8	-2.7	5.3	7.1	-4.4	-3.1	-62.6	-66.6
삼성FN리츠	418	6.1	1.0	3.5	25.2	-3.1	1.0	2.8	-0.1	-4.7	0.6	-65.1	-73.8
KB스타리츠	365	10.0	0.9	4.7	n/a	-3.5	-7.7	-11.3	-7.5	-5.1	-8.1	-79.2	-81.1
디앤디플랫폼리츠	316	7.2	1.0	3.2	19.7	-4.5	3.5	23.0	21.6	-6.2	3.1	-44.9	-52.1
이리츠코크렙	306	7.0	1.4	7.4	13.6	-2.2	1.0	8.8	17.5	-3.9	0.6	-59.1	-56.1
코람코더원리츠	323	1.1	1.7	5.6	24.4	-0.1	23.8	81.4	10.6	-1.8	23.4	13.5	-63.1
이지스밸류리츠	296	8.0	0.5	6.7	3.9	0.8	-0.9	-2.1	-2.8	-0.8	-1.3	-70.0	-76.5
신한서부티엔디리츠	206	7.3	0.8	3.7	11.3	-3.4	2.1	-3.5	4.1	-5.0	1.7	-71.4	-69.6
NH올원리츠	196	9.0	0.8	6.3	21.0	-1.2	3.3	2.4	5.8	-2.9	2.9	-65.4	-67.9
이지스레지던스리츠	147	7.5	0.5	15.0	3.4	-1.0	0.5	-0.3	3.9	-2.6	0.1	-68.1	-69.8
미래에셋글로벌리츠	106	10.5	0.7	1.1	n/a	-0.6	2.1	-0.6	3.7	-2.2	1.7	-68.4	-70.0

참고: 12/12 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	4.6%	4.9%
ESR켄달스퀘어리츠	-	137	-	137	274	278	6.3%	6.4%
디앤디플랫폼리츠	126	-	130	-	256	265	7.2%	7.4%
롯데리츠	-	117	-	123	240	271	5.9%	6.7%
신한알파리츠	174	-	179	-	353	366	6.3%	6.5%
이지스밸류리츠	173	-	170	-	343	320	7.5%	7.0%
코람코라이프인프라리츠	-	163	-	164	327	327	7.5%	7.5%
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	7.3%	7.8%
KB발해인프라		325		325	650	650	6.6%	6.6%

참고: 12/12 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, 목표 배당수익률 6%대

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	5,608	6.5	1.6	10.7	0.5	3.5	5.5	10.6	-1.1	3.1	-62.4	-63.1
KB발해인프라	1,210	6.6	1.4	6.4	1.3	-5.3	n/a	27.2	-0.3	-5.7	n/a	-46.5
아이에스동서	682	2.2	0.5	-0.7	17.2	21.7	3.2	8.1	15.5	21.3	-64.7	-65.5
한국자산신탁	311	5.9	0.3	3.8	0.0	8.8	-11.9	-8.6	-1.6	8.4	-79.8	-82.3
SK디앤디	236	4.7	0.4	5.3	0.1	0.3	69.1	75.4	-1.6	-0.1	1.2	1.7

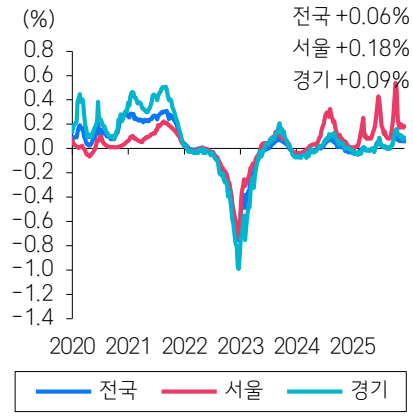
참고: 12/12 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.17% 상승. 11월 매매 거래량은 급감했으며 서울, 수도권에서 오름폭 축소
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 셋째 주, 전국 7개 단지 2,594가구 분양 예정. 최근 지방 내에서도 수요 쏠림 지역과 그렇지 못한 지역의 편차 뚜렷

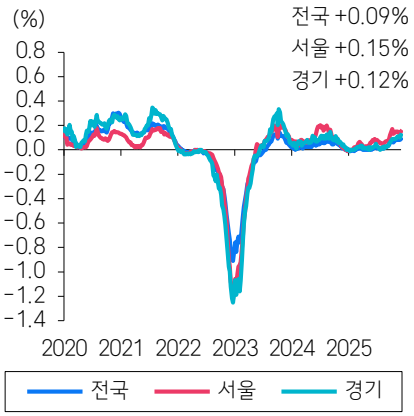
자료: 부동산원(12/12 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



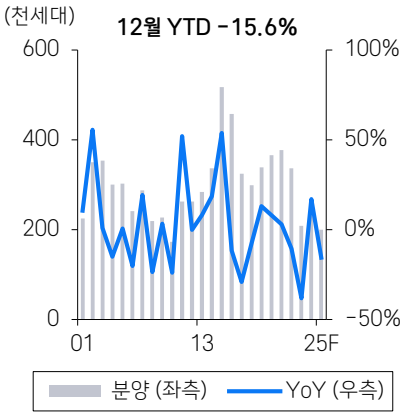
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



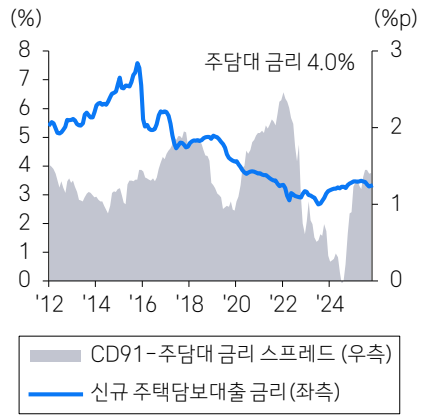
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



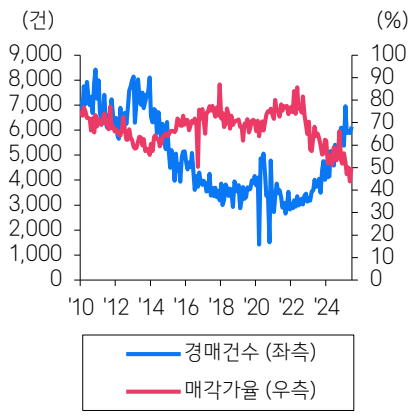
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



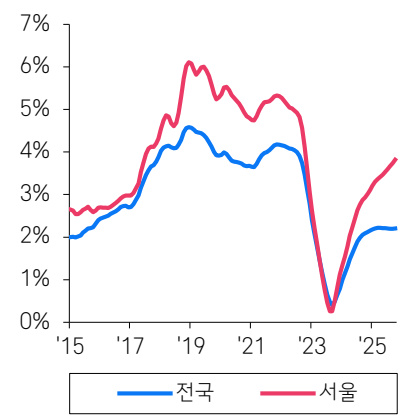
참고: 10월 말 기준 자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 부동산/인프라

미 오피스 리츠의 배당컷 이어져 최근 뉴욕에 가장 많은 자산을 보유한 오피스 리츠인 SL그린은 월배당 구조에서 분기 배당으로 전환하고 DPS도 삭감하는 가이던스를 발표했습니다. 이어 생명과학 오피스에 집중된 알렉산드리아 리얼에스테이트도 2026년 배당을 45% 삭감하는 가이던스를 발표하며 주가가 급락했습니다. 코로나19를 겪으며 충격을 받은 오피스 시장은 연이은 고금리 여파와 구조적인 오피스 수요 저하로 기업들의 출근 명령에도 회복이 어려운 상황입니다. 2026년은 한동안 미뤄왔던 오피스 시장의 부채 구조조정이 예상됩니다. 2024년 금리 하락으로 오피스 대주들은 만기 연장으로 대응했지만 상당 시간이 지나고 리파이낸싱 부담이 집중되고 있기 때문입니다. 오피스 CMBS의 연체율이 2025년 들어 상승하고 있음에 주의해야 합니다.

2.1 Valuation & Returns - Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	-0.6	-0.5	3.9	7.4	0.1	-1.9	-8.9	-8.6
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	0.5	0.0	2.7	4.2	1.1	-1.4	-10.2	-11.9
SPGTINDTR INDEX	인프라	-0.1	-0.6	16.7	16.9	0.6	-2.0	3.8	0.9
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	0.5	4.9	-1.1	2.1	1.1	3.5	-14.0	-14.0
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	0.3	10.7	11.2	0.6	-1.1	-2.1	-4.8
SPGSCITR INDEX	원자재	-2.9	-1.6	7.2	6.3	-2.3	-3.0	-5.6	-9.8
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	4.0	2.8	n/a	n/a	-8.8	-13.2
BITCOIN INDEX	비트코인	1.0	-4.5	-11.3	-3.5	1.6	-5.9	-24.1	-19.6
ETHEREUM INDEX	이더리움	1.9	-1.8	-21.4	-7.8	2.5	-3.2	-34.2	-23.8

참고: 12/12 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 0.6% 하락, S&P 500 지수 역시 0.6% 하락. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 0.5% 하락
섹터별 성과	숙박 〉 셀프 스토리지 〉 오피스 〉 산업용 〉 리테일 〉 넷리스 〉 주거 〉 데이터센터 〉 헬스케어 순 성과
국가별 성과	일본 리츠가 1.3% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠는 1.1% 하락하며 코스피 지수(1.6%)를 2.8%p 하회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
미국		
알렉산드리아 리얼에스테이트	**(12/12) DPS가이던스 45% 삭감** • 생명과학 오피스 중심의 오피스 리츠로 코로나19 당시 각광 • 그러나 생명과학 오피스 공급 증가, 임대율 감소로 실적 침체. 오피스의 NOI는 코로나19 이전 대비 하락한 상황 • 최근 경영진은 2026년 FFO가 전년 대비 감소할 것이라는 가이던스 발표, 이는 지속적인 자산 매각에 기인	• 임대율은 88%대로 하락. 매각은 장기 재무상태 개선을 위한 것이지만 향후 몇 분기간 손상차손 인식 가능성이 높아짐 • 오피스 리츠의 배당 삭감이 이어지고 있으며 헬스케어 관련 오피스도 뒤늦게 가세

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	1.7	3.8	-0.6	-0.5	3.9	7.4	-0.3	-0.2	-2.6	-2.4
TEREEE INDEX	유럽	5.9	0.7	7.2	-2.3	-2.2	6.7	7.8	-0.8	-0.6	-7.0	-8.8
ERASA INDEX	아시아	4.4	1.2	5.7	0.6	-2.2	7.7	7.9	-0.2	-2.1	-5.4	-5.5
TERNAU INDEX	미국	4.1	1.1	2.9	-0.8	-0.4	-0.9	2.8	-0.0	-0.0	-0.1	-0.1
ERGLJPJ Index	일본	4.6	1.4	6.4	1.3	-1.2	21.8	20.4	-1.9	-4.3	-20.2	-18.1
TERGLSGL Index	싱가포르	5.6	1.0	5.0	-0.2	-0.5	15.8	15.9	-0.0	0.2	-1.9	-2.2
TERGLCAL Index	캐나다	5.9	0.7	2.4	0.4	-2.0	3.9	6.6	0.0	-0.5	-2.9	-2.9
TENUKRE INDEX	영국	5.9	0.7	6.6	-3.8	-2.2	-1.5	-0.1	0.0	0.1	0.5	0.6
TERGLHKL INDEX	홍콩	7.6	0.5	0.6	-0.6	-13.4	13.7	16.1	-2.0	-9.8	-18.9	-19.2
TERGLAUA Index	호주	3.3	1.4	7.3	0.8	0.8	5.7	7.1	0.1	0.2	1.2	1.2

참고: 12/12 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

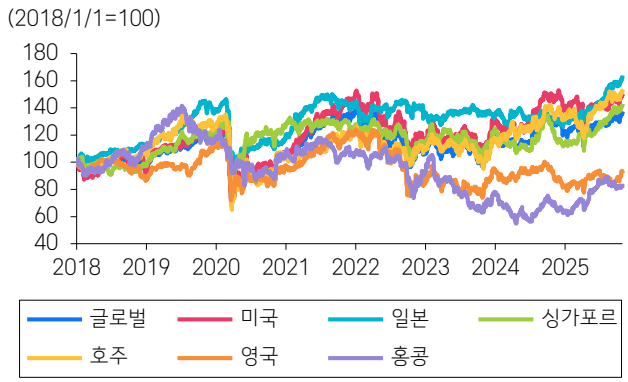
2.5 주요국 리츠별 성과

(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	Weyerhaeuser Co	HOST HOTELS & RESORTS INC	Lineage, Inc.	Welltower Inc	Digital Realty Trust Inc	SUN COMMUNITIES INC
섹터	목재	숙박	산업용	헬스케어	데이터센터	주거용
Chg	7.8	6.4	4.2	-8.6	-6.7	-4.7
J-REIT	DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	FRONTIER REAL ESTATE INVEST	HOSHINO RESORTS REIT INC	JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	GLOBAL ONE REIT
섹터	혼합형	산업용	리테일	호텔	호텔	오피스
Chg	2.1	1.8	1.6	-5.6	-5.4	-5.0
S-REIT	LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	KEPPEL REIT	PRIME US REIT	MANULIFE US REAL ESTATE INV
섹터	리테일	혼합형	오피스	오피스	오피스	혼합형
Chg	7.1	2.6	1.4	-7.7	-3.4	-2.6
HK-REIT	Spring Real Estate Investment	Hui Xian REIT	Fortune REIT	Regal Real Estate Investment	Champion REIT	China Merchants Commercial
섹터	혼합형	혼합형	리테일	호텔	오피스	오피스
Chg	1.3	1.0	0.6	-2.7	-2.2	-1.6
UK-REIT	LIFE SCIENCE REIT PLC	LIFE SCIENCE REIT PLC	LIFE SCIENCE REIT PLC	NEWRIVER REIT PLC	LAND SECURITIES GROUP PLC	SIRIUS REAL ESTATE LTD
섹터	헬스케어	헬스케어	헬스케어	리테일	혼합형	혼합형
Chg	0.0	0.0	0.0	-7.9	-6.0	-5.4
A-REIT	Vicinity Centres?	BWP Trust	Healthco Daily Needs REIT	Healthco Healthcare and Wellness REIT	Cromwell Property Group	Dexus Convenience Retail REIT
섹터	리테일	물류	리테일	헬스케어	혼합형	리테일
Chg	4.5	2.9	3.7	-4.3	-3.1	-2.1

참고: 12/12 종가 기준
자료: Bloomberg, 삼성증권

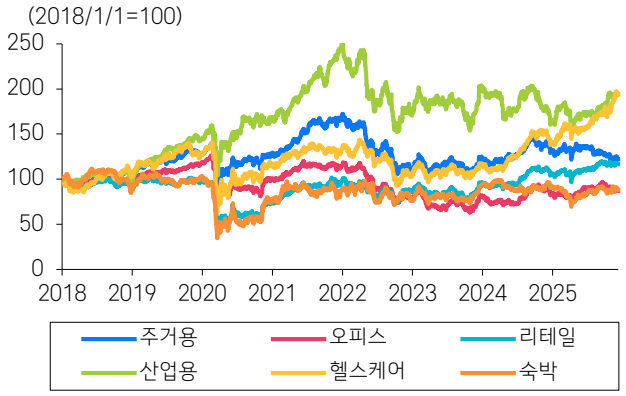
IV. Datapack – 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



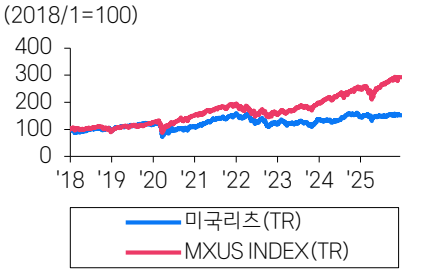
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

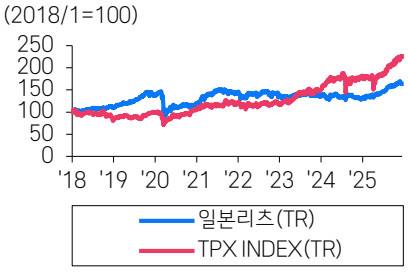


자료: Bloomberg, 삼성증권

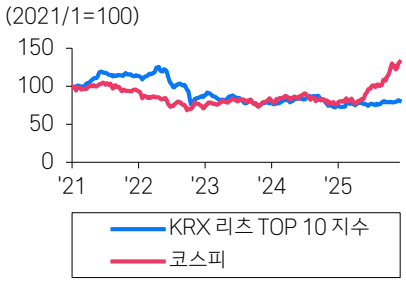
US REIT와 주식시장 total return



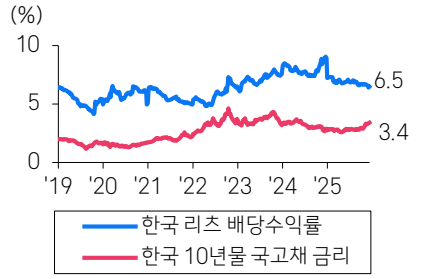
J-REIT와 주식시장 total return



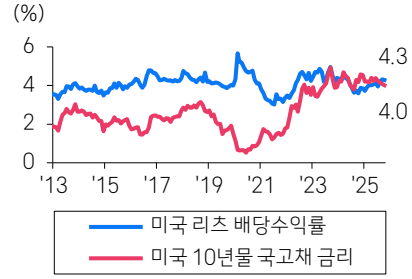
국내 리츠와 주식시장 total return



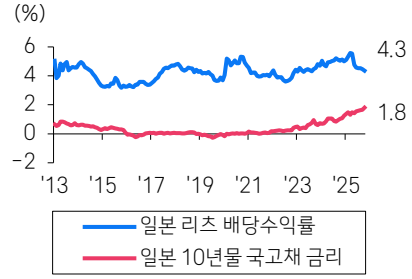
한국 리츠 배당수익률



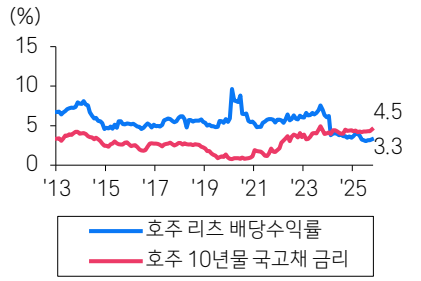
미국 리츠 배당수익률



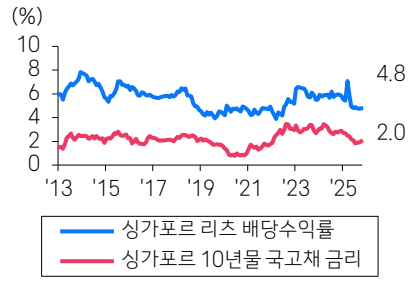
일본 리츠 배당수익률



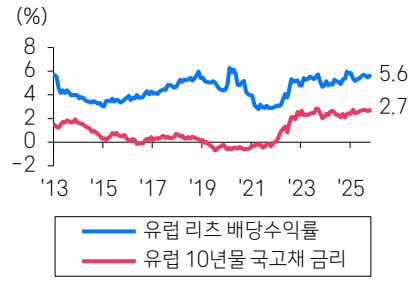
호주 리츠 배당수익률



싱가포르 리츠 배당수익률



유럽 리츠 배당수익률



자료: Bloomberg, 삼성증권

자료: Bloomberg, 삼성증권

자료: Bloomberg, 삼성증권

4.1 Valuation & Returns - US REIT

REIT	Symbol	Sub sector	Valuation(2025F)					Return				Relative Return			
			시가총액 (백만 USD)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	P/FFO (배)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
Welltower Inc	WELL	헬스케어	128,158	1.5	3.1	2.5	35.5	-8.6	-2.3	44.6	48.2	-8.0	-3.6	31.8	32.1
Prologis Inc	PLD	산업용	123,609	3.1	2.2	4.5	22.4	1.7	5.0	17.1	23.2	2.3	3.6	4.3	7.1
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	84,594	3.8	16.6	67.8	21.4	1.0	-0.2	-8.3	-1.5	1.7	-1.6	-21.2	-17.6
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	73,671	2.5	5.2	10.7	26.7	1.2	-4.6	-22.2	-20.4	1.8	-5.9	-35.1	-36.5
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	48,247	4.4	7.6	27.5	16.4	1.1	0.3	-13.4	-8.2	1.7	-1.1	-26.3	-24.3
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	59,424	4.7	29.4	126.4	14.5	-0.3	-0.9	1.3	5.7	0.3	-2.2	-11.5	-10.4
Realty Income Corp	O	리테일	53,097	5.6	1.3	2.8	13.5	-1.3	2.0	4.3	8.1	-0.7	0.7	-8.5	-8.0
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	53,725	3.2	2.3	5.7	20.9	-6.7	-2.8	-17.0	-13.4	-6.1	-4.2	-29.8	-29.4
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	39,611	5.2	n/a	-75.1	22.4	1.9	0.4	-6.3	0.2	2.5	-0.9	-19.2	-15.9
VICI Properties Inc	VICI	카지노	30,632	6.1	1.1	10.5	10.4	3.4	-5.9	-7.9	-1.9	4.0	-7.2	-20.8	-18.0
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	28,543	4.8	2.2	7.2	16.6	3.8	1.9	-15.0	-10.1	4.4	0.6	-27.8	-26.2
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	25,048	4.0	2.1	7.5	15.7	-0.6	0.0	-21.9	-19.6	0.0	-1.4	-34.7	-35.7
VENTAS INC	VTR	헬스케어	36,573	2.5	3.0	1.9	22.4	-3.4	0.8	30.0	32.2	-2.8	-0.5	17.1	16.1
Equity Residential	EQR	주거용	23,190	4.5	2.1	6.5	15.3	-0.2	2.8	-16.8	-15.1	0.4	1.5	-29.7	-31.1
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	24,637	3.7	n/a	-71.4	23.6	-1.1	-8.8	-25.5	-20.7	-0.5	-10.1	-38.3	-36.8
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	20,421	2.3	n/a	-24.4	14.6	1.1	-1.2	-10.6	-6.0	1.7	-2.5	-23.4	-22.0
Weyerhaeuser Co	WY	목재	16,861	3.6	1.8	1.2	167.1	7.8	4.2	-22.2	-16.9	8.5	2.9	-35.0	-33.0
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	16,153	4.4	1.7	5.1	13.8	-2.9	-6.8	-20.3	-17.6	-2.3	-8.1	-33.1	-33.7
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	15,468	4.6	2.8	8.1	15.1	0.3	1.2	-16.0	-14.5	1.0	-0.1	-28.8	-30.6
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	16,592	4.0	3.0	10.4	16.1	0.9	1.6	-14.1	-9.7	1.5	0.2	-26.9	-25.8
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	8,061	10.0	0.5	2.2	5.2	2.6	-10.7	-54.6	-52.2	3.2	-12.1	-67.4	-68.3
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	15,112	5.4	2.2	4.1	18.4	-4.7	-2.6	0.0	-0.6	-4.1	-4.0	-12.8	-16.7
UDR INC	UDR	주거용	11,742	4.8	3.9	5.9	14.0	0.9	2.9	-20.1	-18.2	1.6	1.6	-32.9	-34.2
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	11,550	7.3	1.5	0.8	9.1	-2.4	-5.1	-19.9	-18.0	-1.7	-6.4	-32.8	-34.1
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	12,308	7.1	2.6	18.0	11.7	3.8	-2.5	-13.2	-9.7	4.4	-3.9	-26.0	-25.8
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	13,699	5.0	1.3	4.8	11.5	0.1	-1.3	-18.1	-14.0	0.8	-2.7	-30.9	-30.0
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	12,775	4.2	1.8	6.3	14.6	-1.4	-3.0	-10.1	-8.3	-0.7	-4.3	-22.9	-24.4
WP CAREY INC	WPC	혼합형	14,247	5.5	1.8	7.3	16.6	-2.0	-3.7	14.0	19.3	-1.3	-5.1	1.2	3.2
Lineage, Inc.	LINE	산업용	8,406	5.7	n/a	0.5	18.9	4.2	10.4	-40.6	-37.1	4.8	9.0	-53.5	-53.2
AMERICAN HOMES 4 RENT-A	AMH	주거용	11,549	3.9	1.8	3.5	16.7	0.9	-1.8	-16.7	-16.8	1.6	-3.1	-29.6	-32.9
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	12,027	3.3	7.1	21.7	20.3	0.6	0.6	-8.6	-6.8	1.2	-0.7	-21.5	-22.9
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	11,090	4.0	2.6	4.9	15.2	0.3	2.4	-13.3	-10.2	1.0	1.1	-26.1	-26.3
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	15,143	12.6	1.2	14.8	n/a	-3.1	1.8	12.1	21.1	-2.4	0.5	-0.7	5.1
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	12,964	4.9	16.5	58.4	14.3	-3.7	0.3	-0.8	5.1	-3.0	-1.0	-13.6	-10.9
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	12,626	4.9	1.9	11.0	9.0	6.4	4.5	-1.2	4.8	7.0	3.2	-14.0	-11.3
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	11,316	4.9	2.4	2.9	10.3	3.1	0.9	-10.7	-4.0	3.7	-0.5	-23.5	-20.0
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	12,994	6.1	2.5	11.9	15.1	-3.8	1.2	12.1	16.2	-3.2	-0.1	-0.7	0.1
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	8,328	5.7	3.0	12.1	14.1	-0.3	-0.4	-21.1	-14.8	0.3	-1.7	-33.9	-30.9
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	9,738	3.2	2.8	7.6	20.4	1.5	2.9	6.6	13.7	2.1	1.6	-6.2	-2.3
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	11,071	14.0	1.2	17.8	n/a	-2.8	1.8	7.7	12.1	-2.2	0.4	-5.1	-4.0
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	9,610	4.2	1.1	4.3	17.3	1.4	0.1	1.0	6.8	2.0	-1.2	-11.8	-9.3
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	8,591	4.5	2.7	10.1	13.9	2.4	2.0	-12.8	-11.0	3.1	0.7	-25.7	-27.1
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	8,247	4.3	1.4	3.5	16.7	-2.9	-2.6	-3.9	1.8	-2.3	-4.0	-16.7	-14.2
NNN REIT INC	NNN	리테일	7,686	5.8	1.7	8.6	11.9	0.6	-1.4	-5.0	-0.9	1.3	-2.7	-17.8	-17.0
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	7,851	4.6	2.6	10.6	11.4	1.8	-3.0	-11.2	-7.9	2.5	-4.3	-24.0	-23.9
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	7,706	3.0	3.0	8.4	19.6	0.6	3.8	10.2	16.1	1.2	2.5	-2.6	0.0
VORNADO REALTY TRUST	VNO	오피스	6,789	2.1	1.2	10.6	14.9	1.5	1.8	-20.8	-15.9	2.1	0.5	-33.7	-32.0
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,181	4.0	1.3	9.5	14.9	-2.9	-2.5	4.9	11.4	-2.2	-3.8	-8.0	-4.7
TERRENO REALTY CORP	TRNO	산업용	6,342	3.3	n/a	7.2	22.6	-1.5	0.2	-1.5	3.7	-0.9	-1.1	-14.3	-12.4

참고: 12/12 종가 기준, Relative return은 S&P500 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg, 삼성증권

4.2 Valuation & Returns - Singapore

REIT	Symbol	Sub sector	Valuation(2025F)					Return				Relative Return			
			시가총액 (백만SGD)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	P/FFO (배)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
CAPITALAND INTEGRATED COMMER	CICT	리테일	17,734	4.7	1.1	5.3	21.6	0.0	-0.4	20.7	20.7	-1.2	-0.7	0.4	-0.4
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	12,812	5.4	1.2	6.5	18.5	0.4	-1.8	9.0	8.2	-0.9	-2.0	-11.3	-12.9
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	6,582	6.6	0.9	4.8	30.0	0.0	-0.8	1.6	1.6	-1.2	-1.0	-18.8	-19.5
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	7,653	5.6	0.8	4.2	22.3	1.4	-1.4	19.8	19.8	0.2	-1.6	-0.5	-1.3
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,792	6.8	1.1	7.3	13.5	0.0	-0.5	-8.1	-8.1	-1.2	-0.7	-28.5	-29.2
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,486	4.4	1.4	6.8	19.2	0.0	-5.9	2.2	3.6	-1.2	-6.1	-18.1	-17.5
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,640	5.3	1.0	4.6	22.4	0.9	0.0	8.3	8.3	-0.3	-0.2	-12.1	-12.8
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,065	4.8	0.7	2.7	30.0	0.0	0.7	13.1	17.9	-1.2	0.5	-7.3	-3.1
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,601	6.5	0.8	3.9	18.8	0.5	-1.1	6.8	8.0	-0.7	-1.3	-13.6	-13.0
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	FLT	산업용	3,696	6.2	0.9	4.2	40.6	-0.5	1.6	9.6	10.8	-1.7	1.3	-10.8	-10.3
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	3,853	5.6	0.8	3.0	20.0	-7.7	-9.4	12.3	10.3	-8.9	-9.7	-8.1	-10.7
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	-8.9	-10.3
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	PREIT	헬스케어	2,630	3.8	1.6	8.9	n/a	-0.2	0.5	10.7	7.5	-1.5	0.3	-9.7	-13.6
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	2,202	8.0	1.0	7.0	n/a	-1.4	-1.8	7.5	7.5	-2.7	-2.0	-12.9	-13.6
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	1,932	5.7	0.6	4.4	n/a	0.0	2.9	25.0	22.8	-1.2	2.7	4.6	1.7
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,627	6.3	0.9	5.4	n/a	0.8	0.8	12.1	12.1	-0.4	0.6	-8.2	-8.9
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,806	5.9	0.8	3.8	19.1	-1.6	-1.6	9.9	10.9	-2.8	-1.8	-10.5	-10.2
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,358	6.7	0.7	3.7	19.5	-1.3	-3.1	9.9	8.3	-2.5	-3.3	-10.5	-12.8
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,331	6.6	0.8	5.0	n/a	0.0	-1.7	16.2	15.0	-1.2	-1.9	-4.2	-6.1
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,251	6.1	0.7	3.0	20.3	0.0	0.0	-0.8	0.0	-1.2	-0.2	-21.2	-21.1
FRASERS HOSPITALITY TRUST	FHT	호텔	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	42.0	21.4	n/a	n/a	21.6	0.3
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,193	6.4	n/a	8.1	n/a	0.0	4.3	17.7	16.8	-1.2	4.1	-2.6	-4.3
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	1,061	5.6	0.6	1.6	-34.8	-0.6	0.0	-3.5	-2.9	-1.8	-0.2	-23.8	-24.0
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	844	9.0	0.8	7.1	n/a	-1.5	-1.5	-2.9	-1.5	-2.7	-1.7	-23.3	-22.6
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	893	8.1	0.8	6.4	n/a	2.6	4.6	0.0	1.3	1.3	4.3	-20.4	-19.8
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	652	7.0	0.6	3.2	55.6	1.0	-1.0	-14.5	-13.8	-0.2	-1.2	-34.9	-34.9
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	581	8.0	n/a	n/a	n/a	-1.8	0.0	7.8	7.8	-3.0	-0.2	-12.5	-13.2
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	529	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-2.1	32.4	30.6	-1.2	-2.3	12.0	9.5
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	396	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-0.9	-4.2	-2.6	-1.2	-1.1	-24.6	-23.7
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	390	5.2	0.5	5.0	n/a	0.0	0.0	3.6	1.8	-1.2	-0.2	-16.8	-19.3
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	306	8.9	n/a	4.4	n/a	-1.0	1.0	7.4	6.3	-2.2	0.8	-12.9	-14.8
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	229	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	-2.2	-2.2	-1.2	-0.2	-22.6	-23.3
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	251	0.0	0.3	4.9	n/a	-2.0	-2.0	9.1	17.1	-3.3	-2.3	-11.3	-4.0
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	214	8.2	0.9	7.8	n/a	-1.4	0.0	20.3	20.3	-2.6	-0.2	0.0	-0.8
PRIME US REIT	PRIME	오피스	285	2.5	0.4	2.4	n/a	-3.4	-1.0	12.5	15.8	-4.6	-1.2	-7.9	-5.3
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	133	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.6	1.4	-24.2	-15.7	-3.8	1.1	-44.6	-36.8
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	115	n/a	n/a	n/a	n/a	7.1	7.1	-16.7	-16.7	5.9	6.9	-37.0	-37.8
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	145	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-3.8	19.0	25.0	-1.2	-4.1	-1.3	3.9
DASIN RETAIL TRUST	DASIN	리테일	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-33.3	-37.5	n/a	n/a	-53.7	-58.6

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

4.3 Valuation & Returns – Japan

REIT	Symbol	Sub sector	Valuation(2025F)				Return				Relative Return			
			시가총액 (십억엔)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
NIPPON BUILDING FUND INC	8951	오피스	1,246	3.4	1.7	6.5	1.4	-1.9	15.9	17.6	-0.4	-3.2	-8.7	-5.3
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	913	4.0	1.7	6.8	0.9	-1.2	16.9	19.0	-0.9	-2.5	-7.7	-3.9
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	766	4.2	1.5	5.5	2.2	-0.2	21.7	22.9	0.4	-1.5	-2.9	-0.1
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	871	4.7	1.3	6.5	1.5	-0.9	37.8	34.3	-0.3	-2.1	13.1	11.3
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	784	4.3	1.3	5.3	1.5	1.1	22.1	22.5	-0.3	-0.1	-2.6	-0.4
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	706	4.8	1.1	5.3	1.5	0.6	19.7	16.9	-0.4	-0.7	-5.0	-6.1
GLP J-REIT	3281	물류	699	4.2	1.5	6.8	1.5	1.3	17.9	18.0	-0.4	0.0	-6.8	-5.0
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	647	4.1	1.3	5.6	1.0	2.1	24.7	21.7	-0.8	0.9	0.1	-1.3
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	504	5.8	1.4	9.2	1.1	-4.9	0.0	-0.5	-0.7	-6.2	-24.7	-23.4
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	580	4.6	1.6	6.7	1.0	-2.1	28.3	28.0	-0.9	-3.3	3.6	5.0
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	579	5.1	1.6	6.8	1.1	-4.4	33.6	28.8	-0.7	-5.6	8.9	5.8
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	481	3.6	2.0	6.7	1.1	0.1	17.2	15.4	-0.7	-1.2	-7.5	-7.6
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	437	5.6	1.6	9.2	0.1	-5.4	21.0	21.5	-1.7	-6.6	-3.6	-1.4
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	429	4.0	1.5	7.0	0.5	0.3	32.1	34.4	-1.3	-1.0	7.4	11.4
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	340	4.4	1.2	7.6	1.0	-2.1	8.8	2.2	-0.8	-3.4	-15.8	-20.7
MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	384	4.2	1.2	n/a	0.8	0.6	20.2	17.4	-1.0	-0.7	-4.5	-5.5
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	379	5.3	1.5	7.3	1.8	0.3	33.3	30.2	0.0	-0.9	8.7	7.3
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	330	3.6	2.2	7.6	1.9	-1.1	14.9	11.8	0.1	-2.3	-9.8	-11.2
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	345	3.8	1.4	5.7	0.1	-4.0	26.9	30.1	-1.7	-5.3	2.3	7.1
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	331	4.3	1.2	5.1	0.4	-3.2	32.5	27.2	-1.5	-4.4	7.8	4.3
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	283	5.0	1.2	5.7	1.7	0.8	8.2	6.2	-0.1	-0.4	-16.5	-16.7
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	277	4.2	1.4	6.0	1.7	-1.8	19.8	18.3	-0.2	-3.1	-4.9	-4.6
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	279	4.5	1.3	5.9	2.0	1.6	12.0	9.3	0.1	0.3	-12.7	-13.7
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	282	4.2	2.0	8.1	2.2	0.2	18.7	17.2	0.4	-1.1	-6.0	-5.8
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	273	4.7	1.2	5.7	-0.3	-2.9	26.8	24.4	-2.1	-4.2	2.2	1.4
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	266	4.3	1.4	7.4	1.9	-2.5	26.3	24.9	0.1	-3.8	1.7	2.0
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	257	3.7	1.6	5.9	2.5	-0.2	20.0	18.6	0.7	-1.4	-4.6	-4.4
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	252	4.7	1.4	7.1	1.7	1.6	19.3	20.1	-0.1	0.4	-5.3	-2.9
HULIC REIT INC	3295	혼합형	252	4.6	1.3	5.9	1.2	0.3	33.3	27.5	-0.7	-1.0	8.6	4.6
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	203	4.5	1.4	6.0	1.3	-0.3	24.0	15.7	-0.5	-1.5	-0.6	-7.2
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	193	4.4	1.2	5.4	1.6	1.8	14.4	12.6	-0.3	0.6	-10.3	-10.4
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	194	4.0	1.3	5.6	2.1	0.8	30.2	29.4	0.3	-0.4	5.6	6.5
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	196	3.9	1.6	7.7	1.6	0.8	30.6	30.0	-0.2	-0.5	6.0	7.0
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	192	5.2	1.5	7.3	1.7	-3.5	31.1	27.5	-0.2	-4.8	6.5	4.6
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	177	4.5	1.3	8.4	1.6	-0.5	29.7	31.4	-0.2	-1.7	5.0	8.5
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	163	5.4	1.1	6.9	0.0	-3.6	21.1	17.8	-1.8	-4.9	-3.5	-5.1
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	151	4.6	1.4	8.8	1.1	1.5	27.6	23.3	-0.7	0.3	2.9	0.3
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	162	4.3	1.4	7.4	0.8	-3.0	31.6	28.5	-1.1	-4.2	6.9	5.5
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	146	5.0	1.0	4.1	0.5	-5.6	8.8	11.6	-1.3	-6.9	-15.9	-11.3
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	135	4.6	1.4	8.3	-0.1	-5.0	45.7	40.5	-1.9	-6.2	21.0	17.6

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

4.4 Valuation & Returns – Australia

REIT	Symbol	Sub Sector	Valuation(2025F)					Return				Relative Return			
			시가총액 (백만AUD)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	P/FFO (배)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
Goodman Group	GMG	물류	60,199	1.0	2.5	11.1	25.1	-0.2	-1.5	-20.0	-17.4	-1.0	-2.2	-24.8	-24.0
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	23,120	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	34.3	35.4	n/a	n/a	29.4	28.8
Scentre Group	SCG	리테일	21,909	4.2	1.1	6.4	18.4	2.7	3.2	21.0	22.4	2.0	2.5	16.2	15.9
Stockland	SGP	혼합형	14,147	4.3	1.4	7.6	17.6	0.5	-4.7	17.3	21.7	-0.2	-5.5	12.4	15.1
Vicinity Centres	VCX	리테일	11,867	4.7	1.1	6.2	17.4	4.5	3.2	27.1	22.9	3.7	2.5	22.3	16.3
GPT Group	GPT	혼합형	10,478	4.4	1.0	6.2	16.1	0.0	0.0	22.1	25.2	-0.7	-0.7	17.3	18.6
Mirvac Group	MGR	혼합형	8,089	4.4	0.9	5.1	16.8	1.0	-9.3	2.8	9.3	0.3	-10.0	-2.1	2.7
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	7,486	5.3	0.7	6.2	11.2	-1.6	-4.4	2.5	4.5	-2.3	-5.1	-2.3	-2.1
Charter Hall Group	CHC	혼합형	11,858	1.9	4.1	13.5	30.7	2.3	13.6	70.1	74.7	1.6	12.9	65.2	68.1
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	3,903	4.0	1.1	4.5	24.0	1.8	24.1	17.3	18.8	1.1	23.4	12.5	12.2
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	2,915	6.1	0.9	5.3	16.4	0.5	-1.7	9.9	9.4	-0.2	-2.4	5.1	2.8
BWP Trust	BWP	물류	2,869	4.7	1.0	4.8	21.4	2.9	3.4	18.9	20.7	2.1	2.7	14.1	14.1
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,913	6.2	0.9	6.0	15.9	3.7	4.1	19.2	21.8	3.0	3.4	14.4	15.2
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,833	5.7	1.0	6.2	15.6	2.5	1.7	15.1	17.9	1.8	0.9	10.3	11.3
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	2,066	2.3	1.3	8.1	16.6	4.1	-5.9	10.2	10.7	3.4	-6.7	5.4	4.1
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,337	6.1	0.8	5.5	15.8	0.5	-1.7	24.5	27.6	-0.2	-2.4	19.6	21.0
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	2,092	4.8	0.9	4.5	19.0	-1.2	-3.7	17.1	18.8	-1.9	-4.5	12.3	12.2
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,871	8.1	0.8	6.6	10.8	-1.6	-3.1	1.2	4.2	-2.3	-3.9	-3.6	-2.4
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,717	6.4	0.9	5.8	15.6	0.4	0.4	11.4	12.9	-0.3	-0.3	6.6	6.3
Arena REIT	ARF	혼합형	1,412	5.2	1.1	5.8	18.7	-0.3	-5.7	-7.7	-10.0	-1.0	-6.4	-12.5	-16.6
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	1,121	5.0	0.8	4.1	19.6	-0.3	-4.4	17.5	17.5	-1.1	-5.2	12.7	10.9
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,218	6.5	0.8	n/a	11.6	-3.1	0.0	27.4	22.4	-3.9	-0.7	22.6	15.8
Abacus Property Group	ABG	오피스	1,068	7.2	0.7	4.8	13.4	-0.8	1.3	4.8	8.6	-1.6	0.5	0.0	2.0
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	869	6.0	0.8	5.4	15.2	-1.1	-2.1	5.8	6.6	-1.8	-2.9	1.0	0.0
Centuria Office REIT	COF	오피스	681	8.9	0.7	6.8	9.7	2.7	-3.0	1.8	3.6	2.0	-3.7	-3.1	-3.0
Rural Fund Group	RFF	혼합형	787	5.8	0.7	4.2	n/a	2.8	6.3	16.4	16.4	2.1	5.6	11.6	9.8
Aspen Group	APZ	혼합형	1,241	1.8	2.0	12.9	16.1	0.6	1.1	121.5	121.5	-0.2	0.4	116.7	114.9
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	424	5.3	0.5	4.7	9.9	-4.3	6.2	-25.2	-24.5	-5.1	5.5	-30.1	-31.1
Carindale Property	CDP	리테일	461	5.1	0.8	5.2	15.1	0.4	3.7	16.0	17.0	-0.4	3.0	11.2	10.4
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	383	7.4	0.7	5.8	13.5	-2.1	-4.8	-3.5	-5.4	-2.8	-5.5	-8.3	-12.0
GDI Property Group	GDI	오피스	345	7.8	n/a	4.7	10.0	-1.5	-0.8	8.5	11.3	-2.3	-1.5	3.6	4.7

참고: 12/12 종가 기준, Relative return은 S&P/AUX200지수 대비 수익률
자료: Bloomberg, 삼성증권

4.5 Valuation & Returns- HK REIT

REIT	Symbol	Sub Sector	Valuation(2025F)					Return				Relative Return			
			시가총액 (백만HKD)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	P/FFO (배)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
Link REIT	823	리테일	89,816	7.6	0.5	3.8	13.0	-0.6	-17.7	3.4	5.9	-0.2	-13.7	-26.7	-23.6
Champion REIT	2778	오피스	13,866	6.5	0.3	1.8	n/a	-2.2	-1.7	29.9	30.6	-1.7	2.3	-0.2	1.1
Fortune REIT	778	리테일	10,223	7.3	0.4	2.4	n/a	0.6	-5.1	25.1	24.8	1.0	-1.1	-4.9	-4.7
Yuexiu REIT	405	혼합형	4,524	7.9	0.2	0.7	n/a	0.0	-4.3	-9.3	-8.3	0.4	-0.3	-39.3	-37.8
Sunlight REIT	435	혼합형	3,949	n/a	n/a	n/a	n/a	0.4	-4.5	27.3	25.3	0.8	-0.5	-2.7	-4.2
Hui Xian REIT	87001	혼합형	3,091	n/a	n/a	n/a	n/a	1.0	-2.0	-3.8	1.0	1.4	2.1	-33.9	-28.5
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	2,401	n/a	n/a	n/a	n/a	1.3	-0.6	-13.8	-13.4	1.7	3.4	-43.9	-42.9
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,305	9.6	0.7	5.7	n/a	-0.7	-0.7	-8.2	-10.2	-0.3	3.3	-38.2	-39.7
Prosperity REIT	808	오피스	2,165	8.4	0.4	2.1	n/a	0.0	-2.7	17.2	15.3	0.4	1.3	-12.9	-14.2
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,410	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.6	-3.1	3.3	2.5	-1.2	0.9	-26.8	-27.0
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,156	8.5	0.1	1.0	n/a	-2.7	-10.1	-26.0	-24.5	-2.3	-6.1	-56.1	-54.0

참고: 12/12 종가 기준, Relative return은 HANGSENG 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg

4.6 Valuation & Returns- U.K REIT

REIT	Symbol	Sub Sector	Valuation(2025F)					Return				Relative Return			
			시가총액 (백만£)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	P/FFO (배)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
SEGRO PLC	SGRO	산업용	9,304	4.5	0.8	4.3	18.9	-2.8	-5.2	-3.7	-2.0	-2.6	-3.6	-20.0	-20.0
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,328	7.0	0.7	7.1	11.6	-6.0	-10.2	0.3	-0.5	-5.8	-8.6	-16.0	-18.6
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,570	7.3	0.5	4.8	11.4	-1.0	-6.3	-36.6	-35.0	-0.9	-4.7	-52.9	-53.0
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,253	6.6	0.9	8.7	14.6	-2.7	-6.3	-0.9	0.8	-2.5	-4.6	-17.1	-17.3
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	3,817	6.0	0.7	5.5	13.4	-4.7	-4.1	4.8	5.9	-4.5	-2.5	-11.4	-12.1
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	3,883	5.6	0.8	7.3	16.3	-3.4	-5.5	7.8	8.3	-3.2	-3.8	-8.4	-9.8
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,473	2.9	0.6	2.1	28.8	-3.8	-6.9	4.9	8.0	-3.6	-5.3	-11.4	-10.1
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	1,843	5.0	0.5	5.5	16.0	-1.3	-8.2	-18.8	-16.2	-1.1	-6.6	-35.1	-34.3
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	1,979	4.5	0.8	7.5	17.7	-1.8	-8.9	2.0	4.8	-1.6	-7.3	-14.2	-13.3
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	7.0	n/a	n/a	n/a	21.4	23.8	n/a	n/a	5.1	5.8
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,492	4.5	0.6	6.2	16.9	-3.7	-6.1	-0.6	6.1	-3.5	-4.5	-16.8	-12.0
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,433	7.6	0.9	10.3	13.0	-3.2	-3.2	0.2	0.5	-3.0	-1.6	-16.1	-17.6
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,383	6.0	1.0	9.2	12.2	-5.4	-8.4	11.3	16.4	-5.2	-6.8	-5.0	-1.6
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,642	5.3	0.8	7.6	15.2	-2.9	-1.3	7.2	10.4	-2.7	0.3	-9.0	-7.6
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,239	2.6	0.6	1.1	55.5	-4.4	-9.5	1.5	5.9	-4.2	-7.9	-14.8	-12.2
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	985	7.7	n/a	n/a	12.7	-2.6	-1.7	12.7	16.0	-2.4	-0.1	-3.6	-2.1
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	730	7.4	0.5	1.7	11.1	-0.5	-7.4	-26.5	-22.7	-0.3	-5.8	-42.7	-40.8
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	623	3.7	n/a	n/a	27.0	-0.2	0.4	7.0	5.4	0.0	2.0	-9.3	-12.7
URBAN LOGISTICS REIT PLC	SHED	산업용	n/a	n/a	n/a	4.6	n/a	n/a	n/a	45.8	52.3	n/a	n/a	29.5	34.3
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	583	6.3	n/a	9.9	15.2	-3.1	-2.8	9.3	11.9	-2.9	-1.2	-6.9	-6.2
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	493	5.4	0.6	n/a	14.0	-0.4	-5.5	-12.4	-11.1	-0.2	-3.9	-28.6	-29.2
CARE REIT PLC	CRT	헬스케어	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	29.7	32.6	n/a	n/a	13.5	14.5
WAREHOUSE REIT PLC	WHR	산업용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	40.0	43.8	n/a	n/a	23.8	25.7
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	373	5.1	0.7	n/a	n/a	-4.5	-6.0	9.0	13.1	-4.3	-4.4	-7.2	-4.9
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	372	7.4	n/a	n/a	n/a	-1.0	1.1	5.7	5.2	-0.8	2.7	-10.5	-12.9
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	289	9.3	0.7	6.0	8.7	-7.9	-3.6	-15.4	-7.5	-7.7	-1.9	-31.6	-25.6
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	263	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.6	-1.5	5.7	5.7	-1.5	0.1	-10.5	-12.4
HELICAL PLC	HLCL	리테일	233	1.6	0.6	5.8	n/a	-2.1	-7.8	0.0	9.2	-1.9	-6.2	-16.2	-8.8
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	259	8.5	n/a	n/a	n/a	-1.5	-1.8	9.3	10.9	-1.3	-0.2	-7.0	-7.1
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	166	9.8	n/a	n/a	n/a	-2.1	-2.7	-14.3	-11.3	-1.9	-1.0	-30.5	-29.3
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	169	7.5	1.0	n/a	n/a	-1.3	0.9	5.5	6.2	-1.1	2.6	-10.7	-11.9

참고: 12/12 종가 기준, Relative return은 FTSE100 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg

Compliance notice

- 본 조사자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다.
- 본 조사자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.
- 본 조사자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 자료에는 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 애널리스트의 의견이 정확히 반영되었습니다.

삼성증권

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

삼성증권 Family Center: 1588 2323

고객 불편사항 접수: 080 911 0900

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