2025. 12. 29

대체투자 Weekly

상장리츠의 합병 허용안 발의

리서치센터 리포트 바로가기

▶ **리서치센터 대체투자팀** | 2025년 12월 마지막 주

이경자 팀장 kyungja.lee@samsung.com.com

I. 국내 부동산/인프라

"이종 리츠간 합병 허용안 발의" 지난 주 국회에 이종 리츠간 합병을 허용하는 안이 담긴 부투법 개정안이 발의되었습니다. 현재 부투법에 의하면 동종 리츠간(사모-사모간, 공모-공모간)의 흡수합병만 허용하고 있으나 이 안은 이종 리츠간 다양한 합병(분할 및 신설법인 합병) 허용을 제안하고 있습니다. 국내 리츠 시장은 상장리츠보다 사모리츠의 AUM과 개수가 훨씬 큰 만큼 이종 리츠간 합병 허용은 상장리츠의 대형화에 긍정적입니다. 상장리츠는 외형 확장 시 자본시장에서 주주로부터 재원을 조달해야 하므로 기존 주주의 희석이 불가피했기 때문입니다. 해당 안 통과 시, 주주 부담을 줄이면서 대형화로 향할 수 있는 합리적 방안이 될 것입니다. 리츠간 합병은 코로나19를 전후로 나타난 구조적인 시장 변화로, 사이클 완충을 위해 일본, 미국, 유럽 등 주요국 리츠 시장에서 나타난 가장 뚜렷한 트렌드였습니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
맥쿼리인프라	**(12/21) 인천대교 재구조화, 요금 인하분은 주무관청이 지원** • 인천대교의 통행료를 기존 5,500원→2,000원으로 인하 결정. 한국도로공사와 인천국제공항공사가 자산의 주요 주주로 주무관청이 이를 결정 • 공공형 SPC가 민간사업자의 손실을 보전하고 민자사업 기간 종료 후 주무관청이 운영하게 됨	• 맥쿼리인프라는 인천대교의 후순위대출과 보통주 지분에 투자중(2,954억원). 이번 재구조화로 P(통행료) 차액을 주무관청으로 보전 받으므로 수익에 영향은 없음 • 차액보전금 산정 시 P 인하로 인한 Q 증가 효과는 제외되므로 손익 효과는 단기적으로 중립적이나 기존 요금 부담에 따른 저항을 해소할 수 있다는 점은 장기적으로 긍정적
Sector	**News**	**Implication**
부동산	**(12/28) 프로젝트 리츠 1,2호 승인** • MDM의 동탄헬스케어리츠, 천안역세권혁신지구 재생사업리츠 • 기존 PFV 방식이었으나 프로젝트 리츠 요건을 맞춰 전환 • 동탄헬스케어리츠는 시니어하우징, 오피스텔, 한방병원 등을 건설 및 완공 후 임대운영 프로젝트, 2026년 9월 착공, 2030년 준공. 천안역세권 재생사업은 착공 완료	• 개발사업의 자본비율 상향을 위해 도입한 제도로 토지를 보유하고 있는 개발 주체에 유리. 토지는 자본으로 인정되기 때문, 현물출자 시 양도세 이연 혜택이 중요 • 현재까지 프로젝트 리츠 설립 신청은 10여개가 들어온 것으로 파악
리츠	(12/26) 이종 리츠간 합병을 허용하는 부투법 개정안 발의 • 박용갑 의원 등이 발의한 부투법 개정안 중 하나는 리츠간 합병 규제 완화를 담고 있음 • 현행법은 동일한 유형의 리츠(사모-사모간, 공모-공모간)의 흡수합병만 허용하고 있으나 개정안은 분할신설합병, 이종 리츠간 합병 허용, 단, 합병계약 체결 전 국토부 합병계획심의위원회의 승인 필요	• 리츠간 합병은 미국, 싱가포르, 일본 등 주요국에서 코로나19를 전후로 트렌드가 되어 왔으나 한국은 상장리츠 시장의 초창기이고 제도상 미비함으로 합병에 제약 • 상장리츠는 재원을 자본시장에서 주주에게 조달해야 하므로 재원 조달에 한계와 구주주의 가치 희석 등 문제점 내포. 주주가치 희석을 방지하며 대형화를 추구할 수 있는 현실적 방안은 합병이라는 점에서 긍정적 제도 변화의 노력
리테일	(12/20) 롯데백화점 분당점 폐점, 타 용도로 전환 개발 • 2026년 3월 폐점 예정. 이 자산은 이지스자산+우미건설 소유주로 세일앤리스백 형태로 롯데쇼핑이 임차 중이었음 • 이지스 측은 직접 오피스로 리모델링 후 매각 계획	• 롯데백화점 분당점은 협소한 면적, 주차의 어려움 등으로 매출에 한계가 있었음. 오픈 30여년 만에 폐점 • 리테일 시장의 구조적 변화로 경쟁력 낮은 자산의 타 용도전환 개발이 늘어날 전망, 특히 분당권(BBD)는 판교를 중심으로 주요 오피스 권역으로 부상했기에 용도 전환의 사업성은 높을 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	1,710	4.7	1.4	4.0	18.0	1.2	9.1	25.8	30.2	-1.5	4.8	-44.2	-41.9
롯데리츠	1,152	6.0	1.0	2.5	17.1	0.1	-1.2	24.5	30.7	-2.6	-5.5	-45.4	-41.5
ESR켄달스퀘어리츠	1,036	6.5	0.9	3.0	16.8	1.2	-5.8	-6.1	-1.1	-1.5	-10.1	-76.1	-73.2
한화리츠	741	6.5	0.9	1.8	n/a	0.6	0.5	17.9	18.5	-2.1	-3.8	-52.1	-53.6
신한알파리츠	666	6.4	1.5	3.7	28.5	0.2	-3.0	-2.3	-2.3	-2.5	-7.3	-72.3	-74.4
제이알글로벌리츠	569	8.0	n/a	n/a	n/a	-0.2	-3.8	-1.0	4.7	-2.9	-8.1	-71.0	-67.4
코람코라이프인프라	430	7.4	1.0	7.4	8.5	1.5	-3.6	8.1	8.2	-1.2	-7.9	-61.9	-63.9
삼성FN리츠	429	5.9	1.0	3.5	25.8	1.1	1.5	4.3	2.4	-1.6	-2.8	-65.6	-69.7
KB스타리츠	331	11.0	0.8	4.7	n/a	-0.6	-11.2	-14.7	-16.2	-3.3	-15.4	-84.6	-88.3
디앤디플랫폼리츠	297	7.6	1.0	3.2	18.5	-1.6	-4.4	14.3	14.1	-4.3	-8.7	-55.7	-58.0
이리츠코크렙	299	7.2	1.4	7.4	13.3	-1.3	-3.4	8.6	14.9	-4.0	-7.6	-61.3	-57.2
코람코더원리츠	349	1.0	1.8	5.6	26.4	3.2	25.2	104.5	8.4	0.5	20.9	34.5	-63.7
이지스밸류리츠	288	8.2	0.5	6.7	3.8	-1.2	-6.7	-4.5	-5.5	-3.9	-11.0	-74.5	-77.6
신한서부티엔디리츠	215	7.1	0.8	3.7	11.9	-0.1	0.8	3.0	6.1	-2.9	-3.4	-67.0	-66.0
NH올원리츠	192	9.2	0.8	6.3	20.6	-1.4	-0.1	-0.1	3.6	-4.1	-4.4	-70.1	-68.5
이지스레지던스리츠	145	7.6	0.5	15.0	3.4	0.1	-0.8	-0.4	2.9	-2.6	-5.0	-70.3	-69.2
미래에셋글로벌리츠	102	11.0	0.6	1.1	n/a	-1.0	-3.0	-0.6	-0.8	-3.7	-7.3	-70.6	-72.9

참고: 12/26 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%	4.8%
ESR켄달스퀘어리츠	-	137	-	137	274	278	6.5%	6.6%
디앤디플랫폼리츠	126	-	130	-	256	265	7.6%	7.9%
롯데리츠	-	117	-	123	240	271	6.0%	6.8%
신한알파리츠	174	-	179	-	353	366	6.4%	6.6%
이지스밸류리츠	173	-	170	-	343	320	7.5%	7.0%
코람코라이프인프라리츠	-	163	-	164	327	327	7.4%	7.4%
코람코더원리츠	94	94	60	85	333	335	3.8%	3.9%
맥쿼리인프라	-	380	-	380	760	770	6.6%	6.7%
이지스레지던스리츠	-	150	-	150	300	300	7.3%	7.3%
한화리츠	-	135		135	270	270	6.5%	6.5%
신한서부티엔디리츠	-	130	-	130	260	280	7.1%	7.7%
KB발해인프라		325		325	650	650	6.5%	6.5%

참고: 12/26 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 후반

자료: 각 사, 삼성증권

1.5 Valuation & Returns - 한국 부동산/인프라

종목	Valuation(2025F)				Return				Relative Return			
	시가총액 (십억원)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
맥쿼리인프라	5,498	6.6	1.6	10.7	-1.3	-0.6	3.3	8.4	-4.0	-4.9	-66.6	-63.7
KB발해인프라	1,229	6.5	1.4	6.4	0.7	3.0	n/a	29.3	-2.0	-1.3	n/a	-42.9
아이에스동서	738	2.0	0.6	-0.7	1.2	37.4	6.5	17.0	-1.5	33.2	-63.4	-55.1
한국자산신탁	304	6.0	0.3	3.8	-1.2	1.8	-13.9	-10.8	-3.9	-2.4	-83.8	-82.9
SK디앤디	237	4.7	0.4	5.3	0.2	0.8	65.9	76.2	-2.5	-3.5	-4.1	4.1

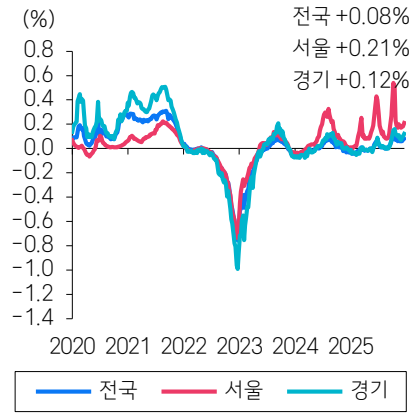
참고: 12/26 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.21% 상승. 10월 1.61%까지 뛰었던 서울 변동률은 규제지역 확대 영향에 따라 0.79% 기록하며 상승폭 둔화
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.16% 상승. 11월 월간 전세가 변동률은 지난달과 대동소이, 서울, 대전, 부산 등 주요 도심 위주로 상승세 두드러짐
분양시장	12월 넷째 주, 전국 3개 단지 1,406가구 분양 예정. 계절적 비수기와 지역별 수요 격차가 맞물리며 시장이 조용한 가운데 선택적 청약 흐름 지속

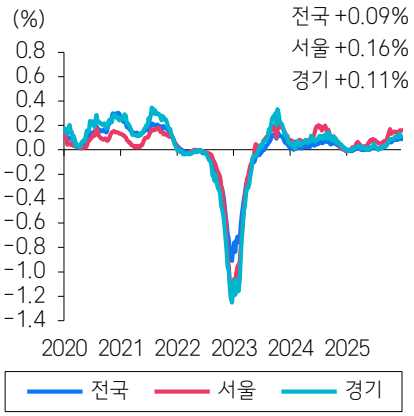
자료: 부동산원(12/26 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



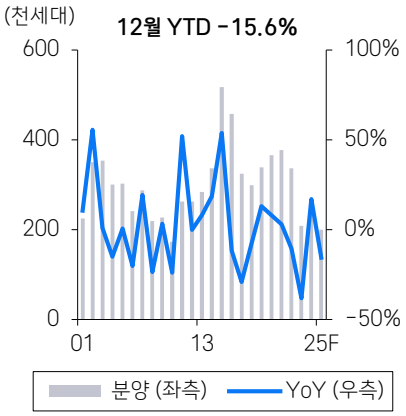
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



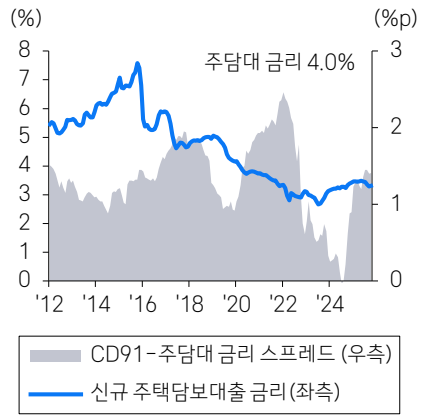
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



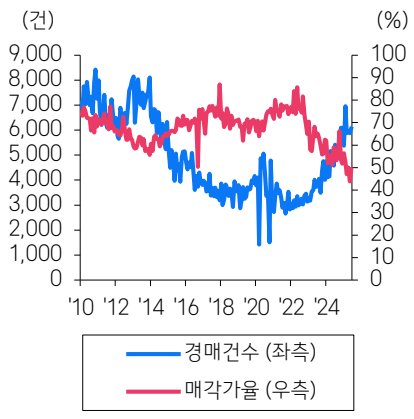
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



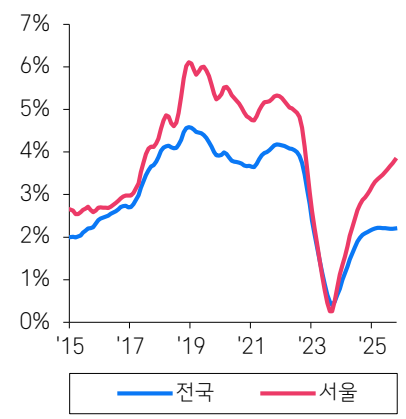
참고: 10월 말 기준
자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 부동산/인프라

크립토와 사모신용의 금융상품화 진행" 미국에서 크립토와 사모신용(Private credit)에 일반 투자자의 접근성이 확대되는 움직임이 뚜렷합니다. 이에 트럼프 행정부와 SEC는 대체투자 상품이 일반 투자자의 포트폴리오에 포함하기 위한 제도 마련에 한창입니다. 이는 사모대체 전반에 나타나는 움직임이지만 일반 투자자의 관심이 특히 높은 분야는 크립토와 사모신용이기 때문입니다. 2026년은 크립토 ETF, 사모신용 연계 ETF/Interval fund 등의 상품이 늘어나는 원년이 될 것으로 보입니다.

2.1 Valuation & Returns - Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	1.1	-0.9	8.8	8.7	-1.2	-2.1	-7.2	-9.1
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	-0.5	0.9	5.7	4.6	-2.7	-0.3	-10.4	-13.2
SPGTINDTR INDEX	인프라	0.7	-1.2	17.6	17.7	-1.6	-2.4	1.5	-0.1
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	0.2	3.5	2.6	3.4	-2.1	2.3	-13.4	-14.5
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	0.0	10.7	11.2	-2.3	-1.2	-5.3	-6.6
SPGSCITR INDEX	원자재	2.2	0.0	8.8	7.4	-0.1	-1.2	-7.3	-10.4
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	4.0	2.8	n/a	n/a	-12.0	-15.0
BITCOIN INDEX	비트코인	3.2	-3.9	-7.2	-6.3	0.9	-5.1	-23.3	-24.1
ETHEREUM INDEX	이더리움	5.3	-4.1	-12.2	-12.2	3.0	-5.3	-28.2	-30.0

참고: 12/26 종가 기준, Relative return은 S&P 500 지수 대비 수익률
ENXG - FTSE EPRA Nareit Global REITs TR Index, TFNPSI - FTSE Nareit Preferred Stock TR, SPGTINDTR - S&P Global Infrastructure, SPLPEQTR - S&P Listed Private Equity TR, BHEDGE - Bloomberg All Hedge Fund, SPGSCITR - S&P GSCI TR, NPPIODV - NCREIF Fund Index Open End Diversified Core (ODCE) TR index
자료: Bloomberg, 삼성증권

2.2 Performance - 글로벌 리츠

Sector	Indicator
REIT 지수	전주 S&P Global REIT 지수는 0.8% 상승, S&P 500 지수(2.3%)를 1.5%p 하회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 1.1% 상승
섹터별 성과	데이터센터 〉 주거 〉 넷리스 〉 리테일 〉 산업용 〉 오피스 〉 헬스케어 〉 셀프 스토리지 〉 숙박 순 성과
국가별 성과	호주 리츠가 3.0% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠는 0.6% 상승하며 코스피 지수(2.7%)를 2.1%p 하회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
미국		
PE	**(12/26) Train+General Catalyst, Janus Henderson 인수 합의** • Train은 헤지펀드, General Catalyst는 VC로 Janus를 74억 달러에 인수하기로 • Janus는 블랙록, 뱅가드 등 거대 운용사들의 인덱스 펀드와의 경쟁에서 어려움을 겪는 운용사의 합병 추진을 시사	• 헤지펀드와 VC 결합의 대형 M&A 거래 • PE시장의 구조 변화 신호로도 해석, 헤지펀드와 VC가 합작한 M&A. 또한 PE시장의 회복 기조
프로로지스	**(12/24) 관세정책 충격을 딛고 주가 회복, 임대율 상승** • 물류세터 시장의 공급과잉과 4월 관세정책 영향으로 주가 하락했으나 최근 회복세 뚜렷 • 임대 갱신율 상승, 신규 계약 임대 스프레드 상승. 이는 관세정책으로 관망세였던 고객들이 움직이기 시작했기 때문	• 이커머스와 리쇼어링은 필수 인프라 자산인 물류센터의 수요 증가의 요인으로 작용 • 경기 둔화에도 현금흐름이 개선, 경쟁자가 제거되며 헬스케어 리츠에서 보였던 승자독식 구조 가능

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	1.1	-0.9	8.8	8.7	0.2	-0.1	-2.2	-2.2
TEREEE INDEX	유럽	5.2	0.8	7.2	0.7	-0.8	11.7	11.1	-0.5	-0.5	-7.6	-8.5
ERASA INDEX	아시아	4.2	1.2	5.7	1.0	-0.4	7.8	9.6	-0.6	-0.8	-6.3	-5.1
TERNAU INDEX	미국	4.1	1.1	2.9	1.1	-1.8	4.0	3.5	0.4	-0.0	-0.1	-0.1
ERGLJPJ Index	일본	4.4	1.4	6.4	0.6	0.2	22.1	22.8	0.0	-0.7	-17.0	-16.9
TERGLSGL Index	싱가포르	5.4	1.0	5.0	0.3	-0.4	16.7	16.9	0.1	-0.7	-2.9	-2.8
TERGLCAL Index	캐나다	5.7	0.7	2.3	-0.8	-1.3	8.3	8.2	0.3	0.0	-2.6	-2.6
TENUKRE INDEX	영국	5.5	0.7	6.6	1.1	-0.6	4.7	3.9	0.0	0.1	0.6	0.7
TERGLHKL INDEX	홍콩	7.4	0.5	0.5	0.4	-1.1	17.0	17.2	-1.3	-1.5	-16.3	-16.2
TERGLAUA Index	호주	3.2	1.4	7.3	3.0	2.7	7.5	10.4	-0.2	0.4	1.5	1.6

참고: 12/26 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

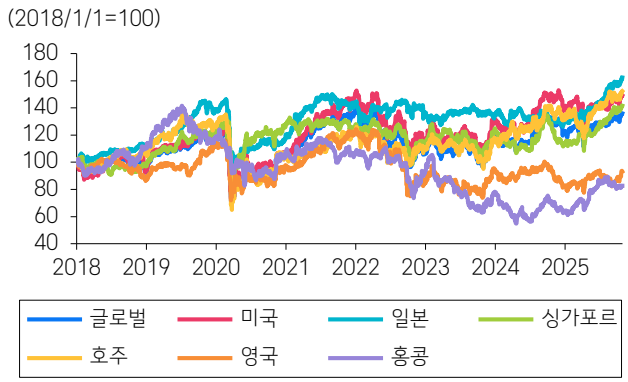
2.5 주요국 리츠별 성과

(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	American Tower Corp	Crown Castle Inc	OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	HOST HOTELS & RESORTS INC	LAMAR ADVERTISING CO-A
섹터	인프라(셀타워)	인프라(셀타워)	헬스케어	산업용	숙박	광고
Chg	2.2	2.1	1.9	-2.3	-1.0	-0.7
J-REIT	SEKISUI HOUSE REIT INC	HOSHINO RESORTS REIT INC	INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	NIPPON BUILDING FUND INC	GLOBAL ONE REIT	ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN
섹터	혼합형	호텔	산업용	오피스	오피스	오피스
Chg	11.7	3.9	2.7	-3.3	-2.6	-2.4
S-REIT	KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	UNITED HAMPSHIRE US REIT	LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	IREIT GLOBAL
섹터	오피스	산업용	리테일	리테일	호텔	오피스
Chg	2.2	2.1	2.0	-11.1	-3.8	-1.7
HK-REIT	Champion REIT	Spring Real Estate Investment	Regal Real Estate Investment	Yuexiu REIT	Prosperity REIT	SF REAL ESTATE INVESTMENT TR
섹터	오피스	혼합형	호텔	혼합형	오피스	산업용
Chg	5.9	2.5	1.4	-1.1	-0.7	0.0
UK-REIT	HELICAL PLC	SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SOCIAL HOUSING REIT PLC	AEW UK REIT PLC	TARGET HEALTHCARE REIT PLC	PICTON PROPERTY INCOME LTD
섹터	리테일	리테일	주거용	혼합형	헬스케어	혼합형
Chg	4.4	1.4	1.2	-2.2	-1.2	-1.0
A-REIT	Goodman Group	Vicinity Centres?	Abacus Property Group	Charter Hall Group	Waypoint REIT	Centuria Office REIT
섹터	물류	리테일	오피스	혼합형	혼합형	오피스
Chg	8.3	1.2	2.5	-3.2	-1.9	-1.7

참고: 12/26 종가 기준
자료: Bloomberg, 삼성증권

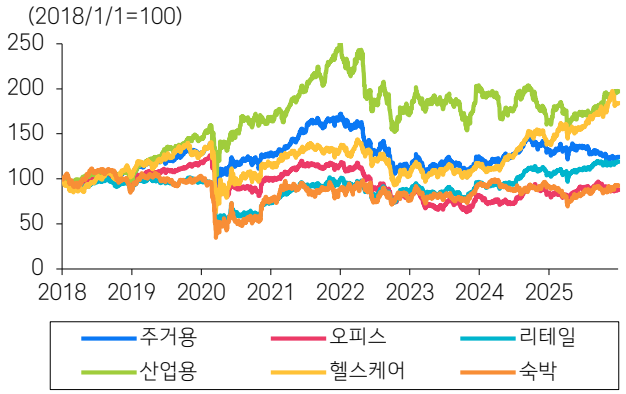
IV. Datapack – 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



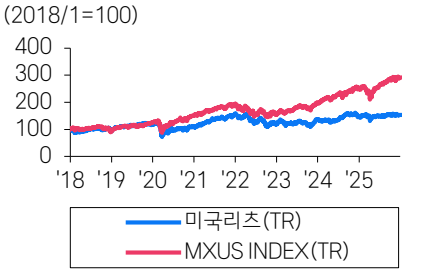
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

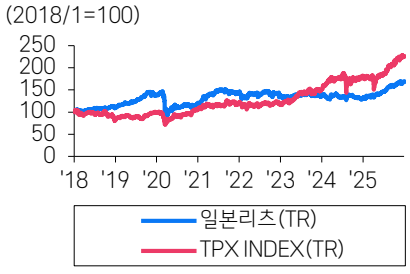


자료: Bloomberg, 삼성증권

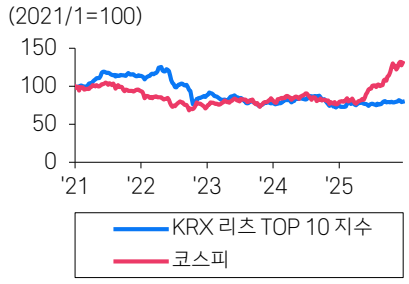
US REIT와 주식시장 total return



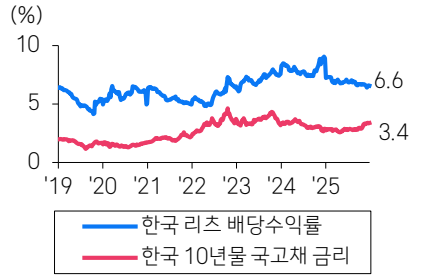
J-REIT와 주식시장 total return



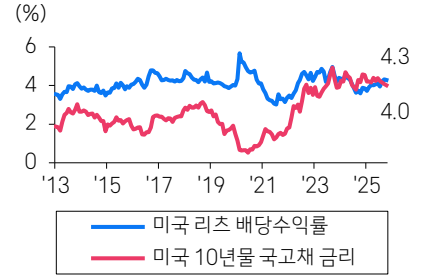
국내 리츠와 주식시장 total return



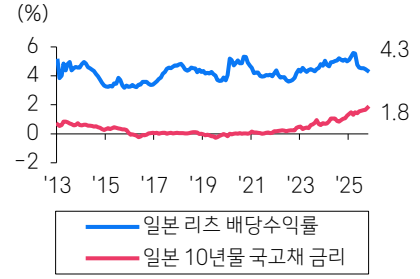
한국 리츠 배당수익률



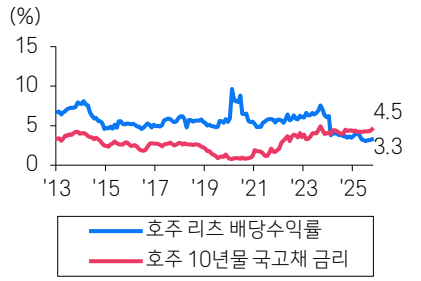
미국 리츠 배당수익률



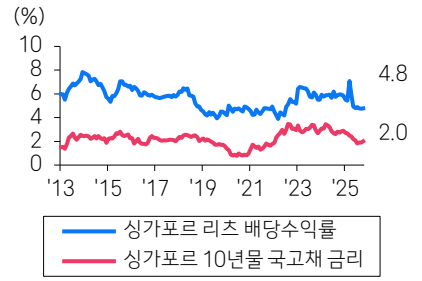
일본 리츠 배당수익률



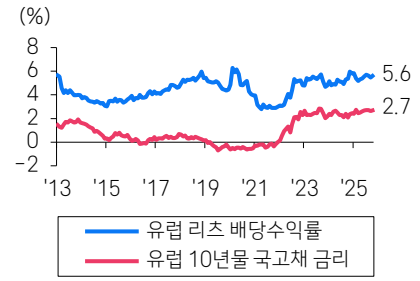
호주 리츠 배당수익률



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	128,934	1.5	3.1	2.5	35.7	0.8	-9.8	50.3	49.1	0.0	-11.0	34.2	31.2
Prologis Inc	PLD	산업용	122,213	3.1	2.2	4.5	22.2	0.9	0.1	22.3	21.8	0.1	-1.0	6.2	3.9
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	82,586	3.9	16.2	67.8	20.3	2.2	-2.7	-3.0	-3.8	1.5	-3.9	-19.1	-21.6
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	74,945	2.5	5.3	10.7	26.5	0.7	1.3	-19.0	-19.0	0.0	0.1	-35.1	-36.9
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	45,736	4.6	7.2	27.5	15.5	-0.3	-5.1	-12.6	-13.0	-1.0	-6.2	-28.6	-30.8
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	61,282	4.5	30.9	121.0	14.9	0.6	0.7	9.1	9.0	-0.2	-0.4	-6.9	-8.8
Realty Income Corp	O	리테일	52,149	5.6	1.3	2.7	13.3	0.0	-1.6	7.7	6.1	-0.7	-2.8	-8.4	-11.7
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	54,208	3.2	2.3	5.7	21.1	1.0	-3.2	-13.0	-12.6	0.2	-4.4	-29.0	-30.4
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	38,444	5.4	n/a	-75.1	21.8	2.1	-3.3	-2.5	-2.7	1.4	-4.5	-18.6	-20.6
VICI Properties Inc	VICI	카지노	30,066	6.3	1.1	10.5	10.2	1.0	-2.4	-2.8	-3.7	0.2	-3.6	-18.9	-21.5
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	27,760	5.0	2.1	7.2	16.1	0.0	-1.8	-11.7	-12.6	-0.7	-3.0	-27.7	-30.4
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	25,942	3.8	2.2	7.6	16.3	0.4	0.7	-17.2	-16.7	-0.4	-0.5	-33.2	-34.5
VENTAS INC	VTR	헬스케어	37,400	2.4	3.0	1.9	22.9	0.6	-1.3	35.2	35.2	-0.2	-2.4	19.1	17.4
Equity Residential	EQR	주거용	24,004	4.4	2.2	6.9	15.8	1.3	2.2	-11.9	-12.1	0.5	1.0	-27.9	-29.9
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	24,235	3.9	n/a	-71.4	23.2	1.2	-5.0	-21.7	-22.0	0.4	-6.2	-37.8	-39.8
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	20,521	2.3	n/a	-24.4	14.7	1.0	-0.9	-5.2	-5.5	0.3	-2.0	-21.3	-23.3
Weyerhaeuser Co	WY	목재	17,113	3.5	1.9	1.2	169.6	0.1	6.9	-15.2	-15.7	-0.6	5.7	-31.2	-33.5
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	16,827	4.2	1.8	5.1	14.3	0.4	-2.7	-14.5	-14.1	-0.3	-3.8	-30.5	-32.0
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	16,134	4.4	2.9	8.1	15.8	0.8	1.4	-10.4	-10.8	0.1	0.2	-26.4	-28.7
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	16,884	3.9	3.1	10.4	16.4	0.5	-0.6	-7.8	-8.2	-0.2	-1.7	-23.9	-26.0
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	8,399	9.6	0.6	2.2	5.4	0.0	-9.4	-50.6	-50.2	-0.8	-10.6	-66.6	-68.0
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	15,367	5.3	2.3	4.1	18.7	0.9	-3.6	0.5	1.0	0.1	-4.7	-15.6	-16.8
UDR INC	UDR	주거용	12,066	4.7	4.0	5.9	14.4	1.1	0.2	-15.9	-15.9	0.4	-0.9	-32.0	-33.7
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	11,196	7.6	1.5	0.8	8.8	0.4	-11.8	-19.8	-20.5	-0.3	-13.0	-35.8	-38.3
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	12,631	6.9	2.7	18.1	12.1	-0.7	2.5	-6.7	-7.3	-1.5	1.3	-22.8	-25.2
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	13,835	5.0	1.3	4.8	11.6	1.6	-1.5	-12.9	-13.1	0.9	-2.6	-28.9	-30.9
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	13,113	4.1	1.9	6.3	15.0	0.6	-2.3	-5.9	-5.9	-0.1	-3.4	-22.0	-23.7
WP CAREY INC	WPC	혼합형	14,205	5.6	1.8	7.3	16.5	0.6	-3.8	18.9	19.0	-0.1	-5.0	2.9	1.2
Lineage, Inc.	LINE	산업용	7,915	6.1	1.0	0.0	17.6	-0.1	-3.2	-41.2	-40.8	-0.9	-4.4	-57.3	-58.6
AMERICAN HOMES 4 RENT-A	AMH	주거용	11,835	3.8	1.8	3.5	17.1	1.3	-0.7	-14.0	-14.8	0.6	-1.9	-30.1	-32.6
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	11,862	3.4	7.0	21.7	20.0	-0.1	-2.7	-8.1	-8.1	-0.9	-3.8	-24.2	-25.9
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	11,625	3.8	2.7	4.9	16.0	0.7	2.7	-5.2	-5.8	-0.1	1.6	-21.2	-23.7
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	15,805	12.1	1.2	15.0	n/a	-0.5	1.5	22.2	26.4	-1.3	0.3	6.1	8.6
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	12,817	5.0	16.2	58.5	14.2	-0.7	-4.4	3.8	4.0	-1.5	-5.6	-12.3	-13.9
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	12,681	4.9	1.9	11.0	9.1	-1.0	4.6	2.6	5.3	-1.8	3.4	-13.5	-12.6
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	10,988	4.9	2.4	2.7	10.0	-0.2	-4.2	-7.1	-6.8	-0.9	-5.4	-23.1	-24.6
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	13,139	6.0	2.5	11.9	15.2	1.9	-3.2	17.9	17.5	1.2	-4.4	1.8	-0.4
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	8,186	5.8	3.0	12.1	13.9	0.4	-3.6	-15.7	-16.2	-0.3	-4.8	-31.8	-34.0
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	9,654	3.3	2.7	7.6	20.2	-0.1	-0.1	12.2	12.8	-0.8	-1.3	-3.9	-5.1
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	11,639	13.3	1.2	17.8	n/a	-0.1	3.4	16.3	17.8	-0.8	2.3	0.2	0.0
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	9,182	4.4	1.1	4.3	16.4	-2.3	-5.2	1.9	2.0	-3.0	-6.4	-14.2	-15.8
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	8,830	4.4	2.8	10.1	14.2	0.7	3.7	-8.1	-8.6	-0.1	2.5	-24.2	-26.4
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	8,321	4.2	1.4	3.5	16.9	0.1	-3.7	3.0	2.8	-0.7	-4.9	-13.1	-15.1
NNN REIT INC	NNN	리테일	7,504	6.0	1.7	8.6	11.6	0.0	-4.4	-2.5	-3.3	-0.7	-5.6	-18.5	-21.1
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	8,050	4.5	2.7	10.6	11.7	0.8	0.6	-4.6	-5.5	0.1	-0.6	-20.7	-23.4
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	7,718	3.0	3.0	8.4	19.7	0.8	1.8	15.7	16.3	0.1	0.6	-0.4	-1.6
VORNADO REALTY TRUST	VNO	오피스	6,463	2.2	1.1	16.2	14.2	0.7	-8.6	-19.5	-20.0	0.0	-9.8	-35.5	-37.8
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,097	4.0	1.3	9.5	14.7	0.4	-5.2	10.0	10.1	-0.4	-6.4	-6.1	-7.7
TERRENO REALTY CORP	TRNO	산업용	6,233	3.3	n/a	7.2	22.3	0.0	-4.0	2.0	1.9	-0.7	-5.2	-14.0	-15.9

참고: 12/26 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	17,963	4.7	1.1	5.3	21.9	0.4	0.4	21.6	22.3	-0.1	-2.1	-1.3	-0.1
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	12,913	5.4	1.2	6.5	18.7	1.1	-0.4	8.9	8.9	0.5	-2.8	-14.0	-13.5
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	6,633	6.5	1.0	4.8	30.2	0.8	-1.5	2.4	2.4	0.2	-4.0	-20.6	-20.0
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	7,706	5.5	0.8	4.2	22.5	0.7	0.0	19.7	20.7	0.1	-2.5	-3.2	-1.7
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	5,821	6.8	1.1	7.3	13.6	0.5	-1.0	-8.1	-7.7	-0.1	-3.5	-31.0	-30.1
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,394	4.5	1.4	6.8	18.9	0.9	-4.3	1.8	1.8	0.4	-6.8	-21.1	-20.6
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,701	5.2	1.0	4.6	22.6	0.9	1.3	9.2	9.7	0.3	-1.2	-13.8	-12.7
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	4,212	4.6	0.7	2.4	30.4	0.0	4.4	22.2	22.2	-0.6	1.9	-0.7	-0.2
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,620	6.5	0.8	3.9	18.9	0.0	0.0	8.0	8.6	-0.6	-2.5	-14.9	-13.8
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	FLT	산업용	3,772	6.0	0.9	4.2	41.5	1.0	1.5	12.4	13.1	0.5	-0.9	-10.5	-9.3
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	3,893	5.6	0.8	3.0	20.2	-0.5	-8.3	12.4	11.7	-1.1	-10.8	-10.6	-10.7
PARAGON REIT	PGNREIT	리테일	n/a	n/a	n/a	4.4	n/a	n/a	n/a	12.1	10.8	n/a	n/a	-10.9	-11.6
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	PREIT	헬스케어	2,630	3.8	1.6	8.9	n/a	0.5	-0.5	8.6	7.5	-0.1	-3.0	-14.3	-14.9
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	2,174	8.1	1.0	7.0	n/a	0.7	-2.5	5.9	5.9	0.2	-5.0	-17.0	-16.5
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	1,959	5.6	0.6	4.4	n/a	0.0	1.4	26.8	24.6	-0.6	-1.1	3.9	2.2
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,654	6.1	0.9	5.4	n/a	-0.8	2.5	13.0	14.0	-1.4	0.0	-10.0	-8.4
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,836	5.8	0.8	3.8	19.4	1.6	0.0	12.7	12.7	1.1	-2.5	-10.2	-9.7
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,349	6.6	0.7	3.7	19.4	0.6	-1.9	7.6	7.6	0.1	-4.4	-15.3	-14.8
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,354	6.5	0.8	5.0	n/a	0.9	1.7	17.0	17.0	0.3	-0.7	-5.9	-5.4
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,231	6.2	0.7	3.0	20.0	-0.8	-0.8	-0.8	-1.6	-1.4	-3.3	-23.7	-24.0
FRASERS HOSPITALITY TRUST	FHT	호텔	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	27.9	21.4	n/a	n/a	5.0	-1.0
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,218	6.2	n/a	8.1	n/a	0.7	2.1	18.3	19.2	0.1	-0.4	-4.7	-3.2
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	1,042	5.7	0.6	1.5	-34.2	0.0	-1.8	-4.7	-4.7	-0.6	-4.3	-27.6	-27.1
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	857	8.8	0.8	7.1	n/a	0.7	0.0	0.7	0.0	0.2	-2.5	-22.2	-22.4
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	908	8.0	0.8	6.4	n/a	0.6	6.5	1.9	3.2	0.1	4.1	-21.0	-19.2
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	652	7.0	0.6	3.2	55.6	1.0	-1.0	-13.8	-13.8	0.4	-3.5	-36.7	-36.2
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	570	8.1	n/a	n/a	n/a	0.0	0.0	3.8	5.9	-0.6	-2.5	-19.1	-16.5
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	540	n/a	n/a	n/a	n/a	2.1	0.0	35.2	33.3	1.6	-2.5	12.3	10.9
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	396	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-0.9	-0.9	-2.6	-0.6	-3.4	-23.8	-25.0
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	390	5.2	0.5	5.0	n/a	-1.7	0.0	3.6	1.8	-2.3	-2.5	-19.4	-20.6
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	309	8.8	n/a	4.4	n/a	2.0	0.0	8.5	7.4	1.4	-2.5	-14.4	-15.0
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	226	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.1	-1.1	-3.3	-3.3	-1.7	-3.6	-26.3	-25.7
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	245	0.0	0.3	4.9	n/a	2.2	-2.1	11.9	14.6	1.6	-4.6	-11.0	-7.8
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	217	8.1	0.9	7.8	n/a	1.4	0.0	24.1	22.0	0.8	-2.5	1.2	-0.4
PRIME US REIT	PRIME	오피스	285	2.5	0.4	2.4	n/a	1.0	-3.4	14.5	15.8	0.5	-5.9	-8.5	-6.6
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	124	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.4	-7.9	-22.2	-21.3	-2.0	-10.4	-45.1	-43.8
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	71	n/a	n/a	n/a	n/a	-11.1	-21.8	-35.6	-39.2	-11.7	-24.2	-58.5	-61.6
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	145	n/a	n/a	n/a	n/a	-3.8	-3.8	29.5	25.0	-4.4	-6.3	6.6	2.6
DASIN RETAIL TRUST	DASIN	리테일	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-31.0	-37.5	n/a	n/a	-54.0	-59.9

참고: 12/26 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	1,248	3.4	1.7	6.5	1.3	-3.3	17.2	17.9	0.7	-4.7	-5.0	-5.0
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	930	3.9	1.7	6.8	1.3	-2.2	19.6	21.1	0.8	-3.6	-2.6	-1.8
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	788	4.0	1.6	5.5	2.0	-0.2	25.5	26.4	1.4	-1.5	3.4	3.5
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	893	4.8	1.4	6.5	1.6	0.9	36.8	37.7	1.0	-0.4	14.6	14.8
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	799	4.2	1.3	5.3	0.9	0.9	23.5	24.9	0.4	-0.4	1.3	2.0
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	714	4.8	1.1	5.3	1.4	-0.8	18.7	18.2	0.9	-2.1	-3.5	-4.7
GLP J-REIT	3281	물류	715	4.1	1.6	6.8	2.1	0.7	20.4	20.8	1.5	-0.6	-1.7	-2.1
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	658	4.1	1.3	5.6	0.6	1.2	23.2	23.6	0.1	-0.1	1.0	0.7
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	502	6.5	1.4	9.2	-1.1	-1.6	-1.1	-0.8	-1.6	-3.0	-23.2	-23.7
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	590	4.5	1.7	6.7	1.5	-0.4	30.4	30.2	1.0	-1.7	8.2	7.3
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	590	5.0	1.6	6.8	2.2	-0.1	30.3	30.9	1.6	-1.4	8.2	8.0
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	492	3.5	2.0	6.7	1.1	0.8	16.8	18.0	0.6	-0.5	-5.4	-4.9
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	439	5.6	1.6	9.2	0.2	-0.1	22.6	22.1	-0.3	-1.4	0.4	-0.8
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	434	3.9	1.5	7.0	0.7	0.9	35.8	36.0	0.1	-0.4	13.6	13.1
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	383	4.3	1.3	6.7	2.1	11.7	14.6	15.0	1.5	10.4	-7.6	-7.9
MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	396	4.1	1.2	n/a	2.2	2.2	20.3	21.3	1.6	0.8	-1.8	-1.6
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	393	5.2	1.6	7.3	2.3	2.7	33.6	34.9	1.8	1.4	11.4	12.0
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	340	3.5	2.2	7.6	0.9	1.6	14.0	15.0	0.4	0.3	-8.2	-7.9
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	355	3.7	1.5	5.7	1.9	-0.4	31.9	33.6	1.4	-1.7	9.7	10.7
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	336	4.2	1.3	5.1	1.4	-1.3	28.5	29.3	0.9	-2.6	6.4	6.4
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	289	4.9	1.2	5.7	1.5	1.2	8.2	8.5	1.0	-0.1	-14.0	-14.4
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	282	4.1	1.4	6.0	1.4	-0.3	20.3	20.7	0.9	-1.7	-1.9	-2.2
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	286	4.4	1.3	5.9	1.3	2.5	12.1	12.0	0.7	1.2	-10.1	-10.9
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	286	4.1	2.0	8.1	1.7	0.6	18.0	18.8	1.1	-0.7	-4.2	-4.1
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	280	4.6	1.2	5.7	1.7	-1.4	25.7	27.8	1.2	-2.7	3.5	4.8
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	272	4.2	1.5	7.4	2.1	0.4	27.7	28.2	1.6	-0.9	5.6	5.3
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	261	1.2	1.6	5.9	1.7	1.4	20.1	20.7	1.1	0.0	-2.1	-2.2
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	257	4.6	1.5	7.1	1.3	0.1	20.2	22.4	0.8	-1.2	-2.0	-0.5
HULIC REIT INC	3295	혼합형	257	4.5	1.3	5.9	2.0	0.6	29.4	29.8	1.5	-0.8	7.2	6.9
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	206	4.4	1.4	5.7	1.2	0.1	16.3	17.1	0.6	-1.2	-5.9	-5.8
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	198	4.2	1.3	5.4	1.7	1.7	14.5	15.7	1.1	0.4	-7.7	-7.2
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	196	3.9	1.3	5.6	1.1	0.1	31.3	30.9	0.6	-1.3	9.2	8.0
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	201	3.8	1.6	7.7	1.4	2.1	32.4	33.5	0.8	0.8	10.2	10.6
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	197	5.1	1.5	7.3	1.8	-0.1	29.4	30.9	1.3	-1.4	7.3	8.0
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	180	4.4	1.4	8.4	0.8	-0.8	32.6	33.5	0.3	-2.1	10.5	10.6
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	167	5.3	1.2	6.9	1.5	-0.8	19.5	20.2	0.9	-2.1	-2.7	-2.8
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	149	4.2	1.4	8.9	1.0	-2.4	20.0	21.5	0.5	-3.7	-2.2	-1.4
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	165	4.2	1.5	7.4	2.3	-1.2	30.1	30.8	1.7	-2.5	7.9	7.9
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	154	5.1	1.1	4.4	4.4	3.9	18.0	17.8	3.9	2.6	-4.2	-5.1
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	134	4.6	1.3	8.3	0.8	-2.6	38.8	39.6	0.3	-3.9	16.6	16.7

참고: 12/26 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	64,718	1.0	2.7	11.1	27.0	8.3	6.6	-14.2	-11.2	6.2	4.9	-20.3	-18.6
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	23,238	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	33.2	35.4	n/a	n/a	27.1	28.0
Scentre Group	SCG	리테일	21,857	4.2	1.1	6.4	18.4	-0.2	2.7	18.7	22.2	-2.3	1.0	12.6	14.8
Stockland	SGP	혼합형	14,171	4.3	1.4	7.6	17.6	-1.3	-2.8	17.2	21.9	-3.4	-4.5	11.2	14.5
Vicinity Centres	VCX	리테일	11,821	4.7	1.1	6.2	17.4	1.2	4.5	21.2	22.4	-0.9	2.7	15.2	15.0
GPT Group	GPT	혼합형	10,708	4.3	1.0	6.2	16.5	0.0	0.7	20.7	27.9	-2.1	-1.0	14.7	20.5
Mirvac Group	MGR	혼합형	8,247	4.4	0.9	5.1	17.1	0.5	-3.2	5.8	11.5	-1.6	-5.0	-0.2	4.1
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	7,658	5.2	0.8	6.2	11.5	-0.1	-0.6	1.6	6.9	-2.2	-2.3	-4.5	-0.5
Charter Hall Group	CHC	혼합형	11,598	2.0	4.0	13.5	30.0	-3.2	-1.4	63.4	70.9	-5.2	-3.1	57.3	63.5
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	3,917	4.0	1.1	4.5	24.1	0.0	3.0	14.8	19.2	-2.1	1.2	8.8	11.8
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	3,022	5.9	0.9	5.3	17.0	0.7	3.4	9.0	13.4	-1.4	1.7	2.9	6.0
BWP Trust	BWP	물류	2,955	4.6	1.0	4.8	22.1	-0.5	7.1	19.0	24.4	-2.6	5.4	12.9	17.0
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,902	6.2	0.9	6.0	15.8	-0.4	3.0	17.8	21.4	-2.4	1.2	11.7	14.0
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,818	5.7	1.0	6.2	15.6	-1.2	2.1	11.4	17.9	-3.3	0.4	5.4	10.5
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	2,144	2.3	1.4	8.1	17.2	-0.6	1.3	11.2	14.8	-2.6	-0.4	5.1	7.4
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,418	5.9	0.9	5.5	16.4	0.0	2.5	30.4	32.1	-2.1	0.7	24.3	24.7
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	2,104	4.8	0.9	4.5	19.1	0.0	-1.7	15.8	19.5	-2.1	-3.5	9.7	12.1
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,908	8.0	0.8	6.6	11.0	-0.8	-0.4	-0.8	6.3	-2.9	-2.1	-6.8	-1.1
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,711	6.4	0.9	5.8	15.5	-1.9	-1.1	6.9	12.4	-3.9	-2.9	0.9	5.0
Arena REIT	ARF	혼합형	1,457	5.0	1.1	5.8	19.3	-0.8	0.8	-10.6	-7.2	-2.9	-0.9	-16.7	-14.6
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	1,154	4.9	0.8	4.1	20.2	0.3	0.3	15.2	21.0	-1.7	-1.4	9.1	13.6
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,283	6.1	0.9	n/a	12.3	0.0	7.7	22.5	28.9	-2.1	6.0	16.4	21.6
Abacus Property Group	ABG	오피스	1,108	6.9	0.7	4.8	13.9	2.5	3.3	4.2	12.7	0.4	1.6	-1.9	5.3
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	863	6.0	0.8	5.4	15.1	-0.7	-1.1	3.0	5.8	-2.8	-2.8	-3.0	-1.6
Centuria Office REIT	COF	오피스	675	8.9	0.7	6.8	9.6	-1.7	-3.8	-2.2	2.7	-3.8	-5.6	-8.2	-4.7
Rural Fund Group	RFF	혼합형	791	5.8	0.7	4.2	n/a	0.5	3.6	13.4	17.0	-1.6	1.8	7.3	9.6
Aspen Group	APZ	혼합형	1,268	1.8	2.1	12.9	16.4	3.0	3.5	129.2	126.4	0.9	1.8	123.2	119.0
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	402	5.6	0.4	4.7	9.4	-1.4	-11.0	-28.8	-28.4	-3.4	-12.7	-34.8	-35.8
Carindale Property	CDP	리테일	472	5.0	0.8	5.2	15.4	-0.2	3.8	19.2	20.0	-2.2	2.1	13.1	12.6
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	397	7.2	0.8	5.8	14.0	0.3	-0.7	-1.4	-2.0	-1.7	-2.4	-7.4	-9.4
GDI Property Group	GDI	오피스	354	7.6	n/a	4.7	10.2	0.8	0.0	9.2	13.9	-1.3	-1.7	3.1	6.5

참고: 12/26 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	90,436	7.6	0.5	3.8	13.0	1.0	-5.0	6.4	6.6	0.9	-4.9	-22.1	-22.1
Champion REIT	2778	오피스	15,522	5.7	0.4	1.8	n/a	5.9	11.0	44.6	46.2	5.8	11.1	16.1	17.5
Fortune REIT	778	리테일	10,182	7.3	0.4	2.4	n/a	0.6	-0.2	24.0	24.3	0.5	0.0	-4.5	-4.4
Yuexiu REIT	405	혼합형	4,421	8.1	0.2	0.7	n/a	-1.1	-2.3	-10.4	-10.4	-1.2	-2.1	-38.9	-39.1
Sunlight REIT	435	혼합형	3,949	n/a	n/a	n/a	n/a	1.3	-0.9	25.9	25.3	1.2	-0.7	-2.6	-3.4
Hui Xian REIT	87001	혼합형	3,091	n/a	n/a	n/a	n/a	1.0	0.0	0.0	1.0	0.9	0.2	-28.5	-27.7
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	2,460	n/a	n/a	n/a	n/a	2.5	3.1	-11.7	-11.2	2.4	3.3	-40.2	-39.9
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,289	9.7	0.7	5.7	n/a	0.0	-1.4	-10.6	-10.9	-0.1	-1.3	-39.1	-39.6
Prosperity REIT	808	오피스	2,165	8.4	0.4	2.1	n/a	-0.7	-1.4	14.4	15.3	-0.8	-1.2	-14.1	-13.4
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,410	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-1.6	4.2	2.5	-0.1	-1.4	-24.3	-26.2
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,156	8.5	0.1	1.0	n/a	1.4	-5.3	-22.8	-24.5	1.4	-5.2	-51.3	-53.2

참고: 12/26 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	9,550	4.4	0.8	4.2	19.4	0.6	-1.3	1.8	0.6	0.5	-2.8	-19.3	-20.1
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,526	6.7	0.7	7.1	12.1	0.7	0.4	4.4	4.0	0.6	-1.1	-16.7	-16.7
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,683	7.0	0.5	4.7	11.9	-0.3	3.7	-32.2	-32.1	-0.3	2.1	-53.4	-52.9
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,370	6.4	0.9	8.7	15.0	0.2	-0.9	4.2	3.6	0.1	-2.4	-16.9	-17.2
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	3,921	5.8	0.7	5.5	13.8	0.4	-3.6	9.9	8.8	0.3	-5.1	-11.3	-11.9
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	4,037	5.4	0.8	7.3	17.0	0.2	0.4	14.6	12.6	0.2	-1.1	-6.5	-8.2
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,630	2.7	0.7	2.1	30.7	1.4	-0.6	14.9	14.8	1.4	-2.1	-6.2	-6.0
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	1,904	4.8	0.5	5.5	16.5	0.4	-0.2	-14.4	-13.4	0.4	-1.8	-35.5	-34.2
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	2,015	4.5	0.8	7.5	18.1	0.0	-11.7	6.7	6.7	0.0	-13.3	-14.4	-14.1
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	n/a	n/a	n/a	7.0	n/a	n/a	n/a	24.8	23.8	n/a	n/a	3.7	3.1
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,572	4.3	0.7	6.2	17.8	0.8	-3.0	10.8	11.7	0.7	-4.5	-10.3	-9.0
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,522	7.3	0.9	10.3	13.3	-0.3	-0.3	5.4	4.2	-0.4	-1.9	-15.7	-16.6
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,430	5.7	1.0	9.2	12.7	0.2	-3.8	21.2	20.4	0.2	-5.3	0.0	-0.4
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,707	5.1	0.8	7.6	15.8	-0.7	-1.3	15.2	14.8	-0.8	-2.8	-5.9	-6.0
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,271	2.5	0.6	1.1	56.9	0.8	-2.0	8.9	8.7	0.8	-3.6	-12.2	-12.1
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	997	7.6	n/a	n/a	12.9	0.1	-2.2	17.0	17.5	0.1	-3.7	-4.2	-3.3
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	754	7.2	0.5	1.7	11.5	0.5	2.8	-20.6	-20.2	0.5	1.2	-41.8	-40.9
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	627	3.7	n/a	n/a	27.2	0.5	-0.2	6.1	6.1	0.5	-1.7	-15.0	-14.6
URBAN LOGISTICS REIT PLC	SHED	산업용	n/a	n/a	n/a	4.6	n/a	n/a	n/a	52.6	52.3	n/a	n/a	31.5	31.6
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	596	6.1	n/a	9.9	15.5	-1.2	-0.7	15.6	14.4	-1.3	-2.3	-5.5	-6.4
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	508	5.2	0.6	n/a	14.4	0.4	1.6	-7.5	-8.4	0.3	0.0	-28.6	-29.2
CARE REIT PLC	CRT	헬스케어	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	32.9	32.6	n/a	n/a	11.8	11.8
WAREHOUSE REIT PLC	WHR	산업용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	45.1	43.8	n/a	n/a	23.9	23.0
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	375	5.1	0.7	n/a	n/a	-1.0	-3.4	14.5	13.8	-1.0	-5.0	-6.7	-7.0
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	384	7.2	n/a	n/a	n/a	0.8	2.1	9.1	8.6	0.8	0.5	-12.0	-12.2
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	290	9.3	0.7	6.0	8.7	-0.7	-6.1	-9.6	-7.2	-0.8	-7.6	-30.7	-28.0
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	264	n/a	n/a	n/a	n/a	0.6	-0.9	4.5	6.1	0.5	-2.5	-16.7	-14.7
HELICAL PLC	HLCL	리테일	238	1.6	0.6	5.8	n/a	4.4	-5.1	9.8	11.3	4.4	-6.7	-11.3	-9.4
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	270	8.2	n/a	n/a	n/a	1.2	-0.1	14.7	15.3	1.1	-1.7	-6.4	-5.5
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	162	10.0	n/a	n/a	n/a	0.2	-5.5	-13.5	-13.0	0.2	-7.0	-34.6	-33.8
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	168	7.5	1.0	n/a	n/a	-2.2	-1.5	5.8	5.6	-2.3	-3.0	-15.3	-15.2

참고: 12/26 종가 기준, Relative return은 FTSE100 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg

Compliance notice

- 본 조사분석자료의 애널리스트는 2025년 12월 26일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 2025년 12월 26일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 본 조사분석자료에는 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 애널리스트의 의견이 정확하게 반영되었음을 확인합니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.
- 본 조사분석자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 조사분석자료는 기관투자가 등 제3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.

삼성증권

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

삼성증권 Family Center: 1588 2323

고객 불편사항 접수: 080 911 0900

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