2025. 11. 03

대체투자 Weekly

AWS, 한국 데이터센터에 7조원 추가 투자

리서치센터 리포트 바로가기

▶ **리서치센터 대체투자팀** | 2025년 11월 첫째 주

이경자 팀장 kyungja.lee@samsung.com.com

I. 국내 부동산/인프라

"AWS, 세번째 데이터센터 투자"AWS는 AI 및 클라우드 컴퓨팅을 위한 국내 데이터센터 확충에 7조원을 추가 투자한다고 밝혔습니다. 이는 글로벌 CSP의 국내 투자 중 역대 최대입니다. 그간 한국 데이터센터에 5.6조원을 투자했으며 2031년까지 총 투자액은 12.6조원을 넘어서게 됩니다. 현재 AWS는 인천 가좌에 최초의 BTS 형태의 데이터센터를 건설중이며 SK와 울산에 AI전용 데이터센터도 추진 중입니다. 세번째 건립지를 찾기 위해 고양 지역을 실사하고 있다고 보도되었습니다. SK와 울산에 짓는 데이터센터는 모듈식 확장과 재생에너지 및 PPA 도입을 추진하는 초대형 프로젝트입니다. AI전용 데이터센터는 확장성과 안정적 전력 공급이 중요하므로 수도권 밀집에서 지방 분산으로 데이터센터 개발의 지형을 바꿀 테마입니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
한국투자리얼에셋	**(11/1) 서울스퀘어의 딜 클로징 단계** • 1.3조원에 인수한 서울스퀘어, 관계사를 임차인 유치로 투자자에게 제안, 이를 통해 공실 우려를 최소화하기 위함 • 리츠 상장 계획, 리츠에는 한국금융지주 계열사가 임차하는 사옥을 포함시키는 안, 최근 인수한 판교테크원타워, 한국투자증권 본사, 서울스퀘어를 기초자산으로 한 '더퍼스트리츠' 구상	• 인수를 위한 대출 규모는 0.8조원, 우선주 3,500억원, 보통주 1,650억원이며 한국투자금융지주가 계열사 자금을 바탕으로 1,500억원의 보통주 투자 계획 • 클로징 시 해당 자산의 지분을 편입한 NH프라임리츠는 처분으로 특별배당을 주주에게 환원하게 되며 대형 상장리츠의 출시 가능성이 높아짐
Sector	**News**	**Implication**
데이터센터	**(11/2) AWS, 울산과 인천에 이어 세번째 데이터센터 건설 추진** • AWS 대표는 2031년까지 인천/경기 일대 신규 AI데이터센터 구축에 50억 달러 이상을 추가 투자할 계획이라고 밝힘 • SK그룹과 추진 중인 울산 AI데이터센터(5.7조원)를 포함하는 것으로 인천 경기일대에 1.3조원 이상이 추가되는 것 • 2024년부터 인천 가좌동에 100MW의 데이터센터 구축 중 • 현재 고양에 세번째 데이터센터 건설을 위한 실사	• AWS는 현재까지 한국 클라우드 인프라에 5.6조원 이상 투자, 2031년까지 12.6조원을 넘어설 전망 • AWS는 한때 민원 등의 문제로 해외로 데이터센터 건립을 재고려했으나 최근 AI구축 지원 활성화를 고려, 다시 한국을 AI허브로 고려하는 것으로 보임
인프라	**(11/2) 국민성장펀드, 재원의 40% 이상을 지방에 제공 목표** • 금융위, 국민성장펀드에 대한 실무간담회에서 40% 이상을 지방에 제공하는 목표 밝혀 • 지역 첨단산업 생태계를 확장할 수 있는 프로젝트 발굴 • AI데이터센터 등 핵심 성장산업에 민관 매칭 방식으로 투자	• 2026년부터 지방우대금융 활성화 방안을 통해 발표된 정책금융 지방공급 확대목표제가 본격 시행됨, 4개 정책금융기관은 올해보다 1%p 높은 41%p(103조원)의 자금이 지방에 공급될 수 있도록 우대금리 및 특례자금 제공 계획 • 국민성장펀드는 지방 균형개발도 추진
부동산	**(11/1) 전세대출과 주담대 급감, 반면 신용대출 잔액 증가** • 대책 발표 이후 전세자금대출을 포함한 전체 주택담보대출 증가 속도 1년 만에 크게 하락 • 5대 시중은행의 가계대출 잔액은 766조원으로 전월 대비 2.3조원 증가, 6월 절정 당시 대비 1/3 수준 • 반면 신용대출 잔액은 한달 새 1조원 증가한 104.9조원 • 주담대를 받지 못한 소비자들이 신용한도대출로 이동	• 대출금리 상승세, 가계대출 한도 축소 현상이 이어질 전망 • KB국민은행은 11월부터 주담대 주기/혼합형 금리에 지표 금리인 5년물 금융채 상승폭(0.13%p)을 추가 반영 예정 • DSR 규제에 따라 산출식에 사용되는 금리가 높아질수록 원리금 상환 추정액은 커지기 때문

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	5.6	14.1	19.5	-3.8	-13.3	-46.6	-51.6
롯데리츠	1,114	6.2	1.0	2.5	16.6	0.3	-1.2	14.4	26.4	-3.9	-20.0	-46.3	-44.8
ESR켄달스퀘어리츠	1,073	6.3	0.9	3.0	17.4	-2.2	-4.0	-12.6	2.5	-6.5	-22.8	-73.3	-68.7
한화리츠	714	6.8	0.9	1.8	n/a	-1.0	-0.6	6.6	14.2	-5.2	-19.5	-54.1	-57.0
신한알파리츠	672	6.3	1.5	3.7	28.8	0.5	-0.2	-4.0	-1.4	-3.7	-19.0	-64.7	-72.6
제이알글로벌리츠	568	8.0	n/a	-	n/a	-2.9	-4.0	-7.5	4.5	-7.1	-22.9	-68.2	-66.6
코람코라이프인프라	424	7.5	1.0	7.4	8.3	0.0	-1.8	-5.9	6.6	-4.2	-20.7	-66.6	-64.6
삼성FN리츠	413	6.2	1.0	3.5	24.8	-0.4	3.2	-3.1	-1.4	-4.6	-15.7	-63.8	-72.6
KB스타리츠	405	9.0	1.0	4.7	n/a	0.1	1.3	-4.9	2.7	-4.1	-17.6	-65.6	-68.5
디앤디플랫폼리츠	304	7.4	1.0	3.2	19.0	0.4	1.3	19.4	16.8	-3.8	-17.5	-41.2	-54.4
이리츠코크렙	299	7.2	1.4	7.4	13.3	-0.6	1.3	7.5	15.1	-4.8	-17.6	-53.2	-56.1
코람코더원리츠	286	1.3	1.5	5.6	21.7	7.1	8.6	46.5	3.8	2.9	-10.3	-14.2	-67.4
이지스밸류리츠	228	7.7	0.5	6.7	3.0	-1.2	5.8	-12.7	1.0	-5.4	-13.0	-73.4	-70.2
신한서부티엔디리츠	200	7.5	0.8	3.7	11.0	1.5	2.2	-0.7	1.3	-2.8	-16.7	-61.4	-69.9
NH올원리츠	186	9.4	0.8	6.3	20.0	0.0	0.1	-2.4	0.7	-4.2	-18.7	-63.1	-70.4
이지스레지던스리츠	147	7.5	0.5	15.0	3.4	1.3	2.3	1.3	3.8	-2.9	-16.5	-59.4	-67.4
미래에셋글로벌리츠	104	10.7	0.6	1.1	n/a	-1.5	-2.6	-7.9	1.5	-5.7	-21.5	-68.6	-69.6

참고: 10/31 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.3 한국 리츠/인프라 DPS 추정치

(원)	분기 DPS				연간 DPS		배당수익률 (%)	
종목	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	2025F	2026F	2025F	2026F
SK리츠	66	66	66	66	264	276	5.0%	5.2%
ESR켄달스퀘어리츠	-	137	-	137	274	278	6.3%	6.4%
디앤디플랫폼리츠	126	-	121	-	247	265	7.4%	7.7%
롯데리츠	-	117	-	123	240	271	6.2%	7.0%
신한알파리츠	174	-	179	-	353	366	6.3%	6.6%
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	4.7%	4.7%
맥쿼리인프라	-	380	-	380	760	770	6.9%	7.0%
이지스레지던스리츠	-	150	-	150	300	300	7.5%	7.5%
한화리츠	-	135		135	270	270	6.8%	6.8%
신한서부티엔디리츠	-	130	-	130	260	280	7.5%	8.0%
KB발해인프라		325		325	650	650	6.3%	6.3%

참고: 10/31 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	5,263	6.9	1.5	10.7	-2.7	-4.4	-7.8	3.8	-7.0	-23.2	-68.5	-67.4
KB발해인프라	1,261	6.3	1.5	6.4	8.9	13.1	n/a	32.6	4.7	-5.8	n/a	-38.6
아이에스동서	561	8.1	0.3	4.7	-3.1	3.2	-8.0	-11.1	-7.3	-15.6	-68.7	-82.3
한국자산신탁	271	6.8	0.2	3.8	-2.6	-4.7	-24.1	-20.5	-6.8	-23.6	-84.8	-91.6
SK디앤디	237	4.7	0.4	5.3	0.4	0.6	59.4	76.3	-3.8	-18.2	-1.3	5.2

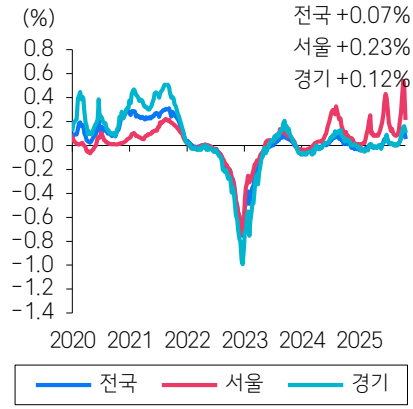
참고: 10/31 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator - 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	서울 아파트 매매가 전주 대비 0.23% 상승. 10.15 대책으로 수요 억제와 동시에 매물 잠김 현상까지 동반되며 가격 안정 효과 희석 가능성 높음
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.14% 상승. 전국 주요 권역에서 상승 흐름 이어졌으며 특히 서울, 광주, 경북 등이 한달 새 0.3% 이상 뛰며 상승 주도
분양시장	11월 첫째 주, 전국 11개 단지 9,927가구 분양 예정. 수도권 비규제지역이 주목 받고 있으며 경기 김포, 파주, 안양 등에서 청약 접수 진행 예정

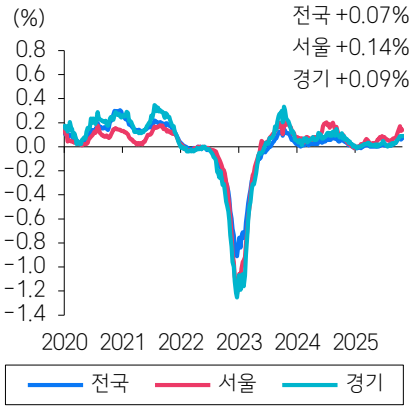
자료: 부동산원(10/31 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



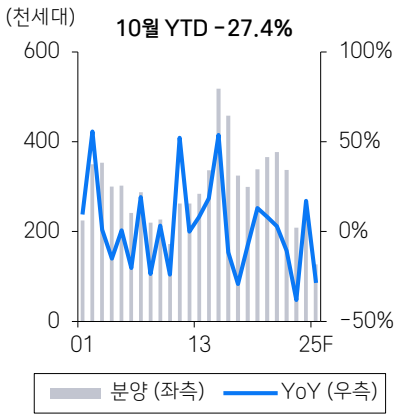
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



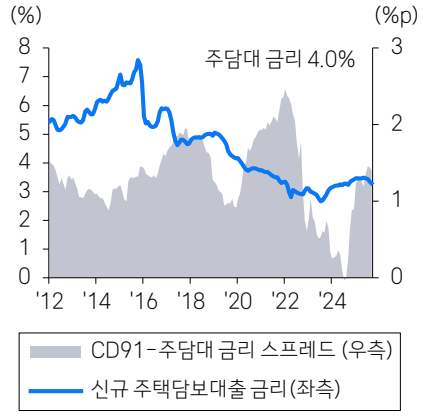
자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



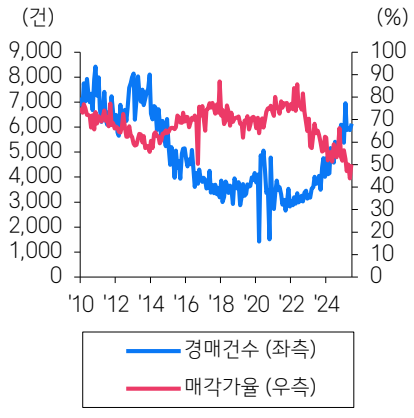
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 기준 주택 담보대출 금리



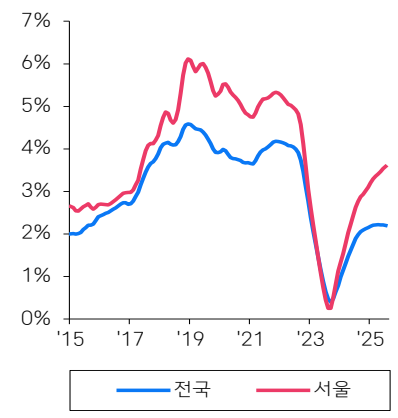
참고: 9월 말 기준 자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

2. 글로벌 부동산/인프라

"웰타워, 의료오피스에서 시니어 주거로 집중" 1위 헬스케어 리츠인 웰타워는 최근 72억 달러의 의료 오피스 자산을 매각함과 동시에 230억 달러의 시니어 하우징 인수를 결정했습니다. 코로나19 당시 시니어 하우징에서 자발적/비자발적 퇴거가 늘고 인건비 증가로 수익성이 악화된 반면 의료 오피스 수요는 크게 증가했습니다. 그러나 이후 엔데믹과 함께 의료 오피스의 과잉 공급이 우려되는 반면 시니어 하우징은 구조적 공급 부족이 장기화되고 있기 때문입니다.

2.1 Valuation & Returns - Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	-2.6	-1.6	3.8	7.9	-3.4	-3.5	-15.6	-8.4
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	-1.1	-2.2	1.8	5.8	-1.8	-4.0	-17.6	-10.5
SPGTINDTR INDEX	인프라	-1.4	-0.3	17.7	15.6	-2.1	-2.1	-1.7	-0.7
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	-2.5	-4.4	4.2	0.7	-3.2	-6.2	-15.2	-15.6
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.0	0.0	11.6	9.9	-0.7	-1.9	-7.8	-6.4
SPGSCITR INDEX	원자재	-0.3	2.0	11.0	7.5	-1.0	0.2	-8.4	-8.8
NPPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	4.0	2.8	n/a	n/a	-15.4	-13.5
BITCOIN INDEX	비트코인	-0.7	-10.5	58.8	17.6	-1.4	-12.3	39.4	1.3
ETHEREUM INDEX	이더리움	-1.1	-14.0	54.8	16.4	-1.8	-15.9	35.4	0.1

참고: 10/31 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 3.0% 하락, S&P 500 지수(0.7%)를 3.7%p 하회. FNER(FTSE NAREIT REITs 지수)는 3.6% 하락
섹터별 성과	헬스케어 〉 데이터센터 〉 산업용 〉 오피스 〉 숙박 〉 넷리스 〉 리테일 〉 주거 〉 셀프 스토리지 순 성과
국가별 성과	일본 리츠가 0.2% 하락하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠는 0.6% 하락하며 코스피 지수(4.2%)를 4.8%p 하회

자료: 삼성증권

2.3 This Week's Issues

Company	News	Implication
미국		
Fremi	**(10/27) 두산에너빌리티 및 현대건설과 전략적 제휴** • 텍사스주 아마릴로 인근 대형 AI데이터센터 및 전력 캠퍼스 개발 관련 EPC 협력 MOU 체결 • 2038년까지 최대 11GW의 전력 공급 목표, 2026년까지 초기 1.1GW 확보 계획, 데이터센터에 공급 전력임	• 원전 등 전력기반 시설 건설 준비가 시작되었다는 신호로 주가가 급등했으나 Fermi는 아직 운영 자산과 매출이 없음은 고려할 리스크 • 미국 내 AI데이터센터와 전력시설의 높은 수요를 시사
웰타워	**(11/1) 2025년 연간 FFO 가이던스 기존 대비 5% 내외 상향** • 230억 달러 규모의 시니어 하우징 확장 계획 발표, 140억 달러는 신규 인수를 포함하며 72억 달러는 의료 오피스 자산 매각 병행	• 저성장 의료 오피스에서 고성장 산업인 시니어 하우징으로 전환 • 적극적인 M&A 전략이 FFO 개선의 핵심 요인
디지털 리얼티	**(11/1) 3분기 실적 호조, 연간 가이던스 상향** • 2026년까지 AI, 클라우드 고객의 사전 예약 초과	• 풍부한 데이터센터 용량으로 타 섹터 리츠 대비 실적 개선

2.4 Valuation & Returns - 글로벌 리츠

지수	국가	Valuation(2025F)			Return (%)				Relative Return (%)			
		배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	글로벌	2.6	2.1	4.8	-2.6	-1.6	3.8	7.9	0.5	-0.0	-1.5	-1.7
TEREEE INDEX	유럽	5.4	0.8	7.6	-2.9	0.2	3.6	10.3	1.1	0.9	-4.6	-7.9
ERASA INDEX	아시아	4.2	1.2	5.8	-2.5	-0.9	9.8	11.7	-1.3	-0.7	-0.9	-1.0
TERNAU INDEX	미국	4.1	1.4	3.9	-2.9	-1.7	0.5	3.1	-0.0	-0.0	-0.1	-0.1
ERGLJPJ Index	일본	4.5	1.4	6.4	-0.2	2.9	16.8	18.9	0.8	0.3	-10.8	-9.4
TERGLSGL Index	싱가포르	5.3	1.0	4.9	-0.8	0.4	12.4	17.7	0.2	0.3	-1.2	-1.5
TERGLCAL Index	캐나다	5.6	0.7	3.7	-3.1	-4.2	4.0	9.7	-0.3	-0.7	-3.0	-2.9
TENUKRE INDEX	영국	5.6	0.7	7.3	-3.9	0.6	-4.1	2.7	-0.0	0.0	0.4	0.7
TERGLHKL INDEX	홍콩	6.6	0.6	1.6	-0.7	-0.2	20.6	28.1	0.5	0.8	1.1	-1.2
TERGLAUA Index	호주	3.1	1.4	7.2	-3.6	-1.6	8.3	11.6	-0.0	0.3	0.8	0.5

참고: 10/31 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

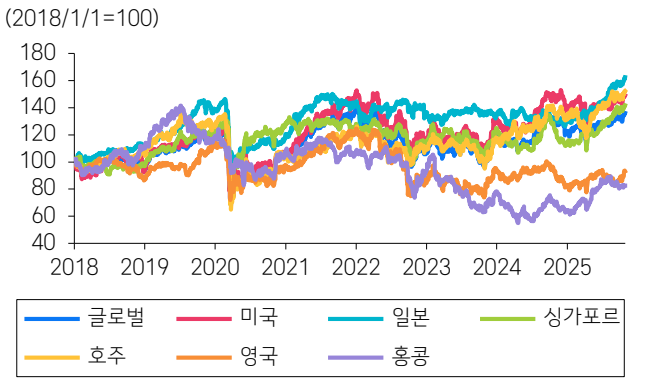
2.5 주요국 리츠별 성과

(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	VENTAS INC	OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	SUN COMMUNITIES INC	Alexandria Real Estate Equities Inc	Extra Space Storage Inc	CUBESMART
섹터	헬스케어	헬스케어	주거용	오피스	셀프 스토리지	셀프 스토리지
Chg	3.1	2.7	1.7	-25.2	-10.7	-9.6
J-REIT	ORIX JREIT INC	JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	HOSHINO RESORTS REIT INC	FUKUOKA REIT CORP	NIPPON ACCOMMODATIONS FUND
섹터	혼합형	리테일	혼합형	호텔	혼합형	주거용
Chg	6.2	6.1	5.4	-3.1	-0.1	0.3
S-REIT	LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MANULIFE US REAL ESTATE INV	FRASERS CENTREPOINT TRUST	MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST
섹터	리테일	호텔	혼합형	혼합형	리테일	산업용
Chg	7.1	5.9	3.1	-5.3	-3.7	-2.7
HK-REIT	Sunlight REIT	SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	Yuexiu REIT	Champion REIT	Fortune REIT	China Merchants Commercial
섹터	혼합형	산업용	혼합형	오피스	리테일	오피스
Chg	2.2	1.4	1.1	-2.8	-1.6	-0.8
UK-REIT	WORKSPACE GROUP PLC	SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	HELICAL PLC	AEW UK REIT PLC	REGIONAL REIT LTD
섹터	리테일	혼합형	혼합형	리테일	혼합형	리테일
Chg	1.0	0.9	0.5	-7.3	-6.0	-4.8
A-REIT	Dexus Convenience Retail REIT	Shopping Centres Australasia Property Group	Centuria Industrial REIT	Arena REIT	Mirvac Group	Mirvac Group
섹터	리테일	리테일	산업용	혼합형	혼합형	혼합형
Chg	0.3	-0.4	0.0	-6.4	-5.0	-5.0

참고: 10/31 종가 기준
자료: Bloomberg, 삼성증권

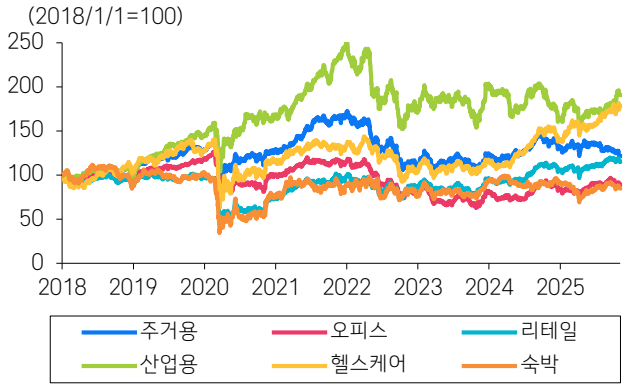
IV. Datapack – 글로벌 리츠 성과

국가별 리츠 total return 비교



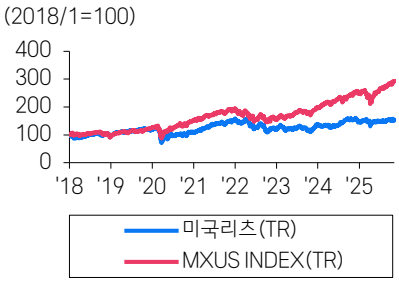
자료: Bloomberg, 삼성증권

글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

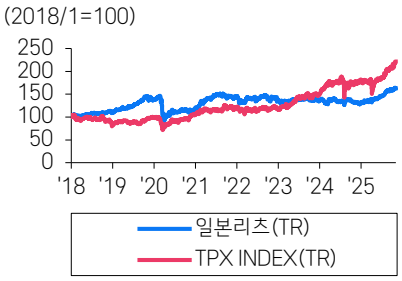


자료: Bloomberg, 삼성증권

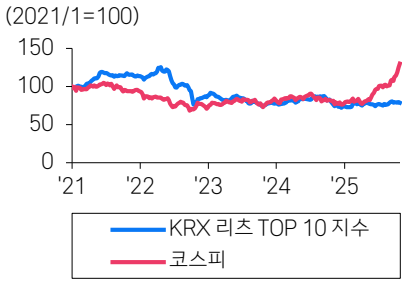
US REIT와 주식시장 total return



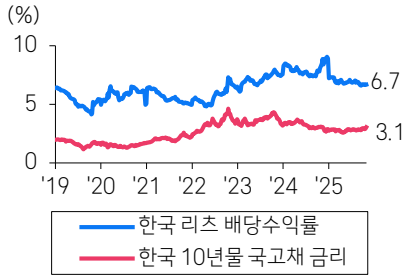
J-REIT와 주식시장 total return



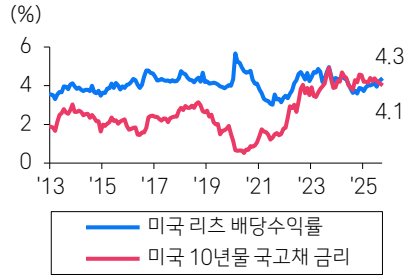
국내 리츠와 주식시장 total return



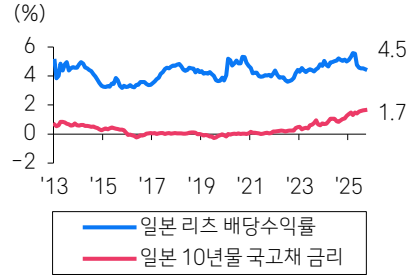
한국 리츠 배당수익률



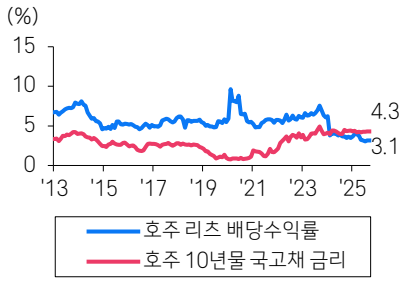
미국 리츠 배당수익률



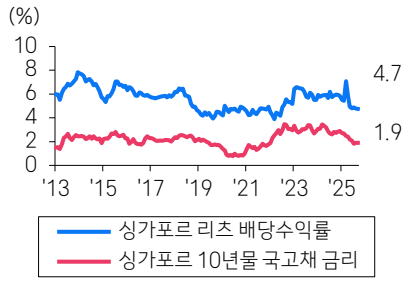
일본 리츠 배당수익률



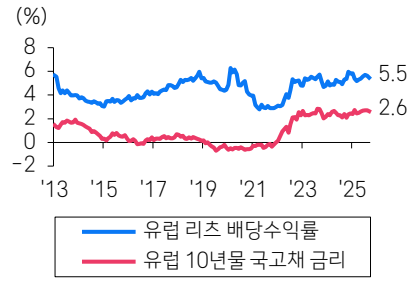
호주 리츠 배당수익률



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	124,253	1.6	3.0	3.4	35.1	-0.9	3.4	35.8	43.6	-0.4	1.6	16.4	27.4
Prologis Inc	PLD	산업용	117,826	3.3	2.1	4.4	21.4	-2.4	6.0	9.4	17.4	-1.8	4.2	-10.0	1.1
American Tower Corp	AMT	인프라(셀타워)	83,789	3.8	22.7	67.8	21.3	-5.7	-5.9	-15.3	-2.4	-5.2	-7.8	-34.7	-18.7
Equinix Inc	EQIX	데이터센터	83,066	2.2	5.9	10.7	29.5	0.4	8.6	-4.8	-10.3	0.9	6.8	-24.2	-26.6
Public Storage	PSA	셀프 스토리지	48,877	4.4	8.0	26.9	16.5	-7.3	-5.1	-13.9	-7.0	-6.7	-7.0	-33.3	-23.3
Simon Property Group Inc	SPG	리테일	57,384	4.9	27.5	109.7	14.1	-2.2	-5.1	4.8	2.1	-1.7	-7.0	-14.6	-14.2
Realty Income Corp	O	리테일	53,011	5.6	1.4	2.8	13.6	-4.0	-4.0	-1.5	8.6	-3.5	-5.9	-20.9	-7.7
Digital Realty Trust Inc	DLR	데이터센터	59,593	2.9	2.6	5.7	23.3	-4.3	-3.4	-3.2	-3.9	-3.8	-5.2	-22.6	-20.2
Crown Castle Inc	CCI	인프라(셀타워)	39,288	5.2	n/a	-75.1	22.4	-7.6	-5.5	-15.3	-0.6	-7.1	-7.3	-34.8	-16.9
VICI Properties Inc	VICI	카지노	32,054	5.9	1.1	10.5	10.9	-3.2	-8.1	-4.6	2.7	-2.7	-9.9	-24.0	-13.6
Extra Space Storage Inc	EXR	셀프 스토리지	28,344	4.9	2.1	7.3	16.3	-10.7	-6.5	-17.1	-10.7	-10.2	-8.4	-36.5	-27.0
AvalonBay Communities Inc	AVB	주거용	24,763	4.0	2.0	6.7	15.3	-7.7	-8.8	-19.6	-20.9	-7.2	-10.6	-39.0	-37.2
VENTAS INC	VTR	헬스케어	34,662	2.6	2.9	1.5	21.3	3.1	5.8	15.0	25.3	3.6	3.9	-4.4	9.0
Equity Residential	EQR	주거용	22,615	4.6	2.1	6.0	14.9	-6.1	-6.1	-14.0	-17.2	-5.6	-8.0	-33.4	-33.5
Iron Mountain Inc	IRM	셀프 스토리지	30,406	3.0	n/a	-80.4	29.1	-3.3	-1.8	-15.0	-2.1	-2.8	-3.6	-34.4	-18.4
SBA Communications Corp	SBAC	인프라(셀타워)	20,561	2.3	n/a	-19.7	15.6	-2.9	-0.3	-15.1	-6.0	-2.4	-2.2	-34.5	-22.3
Weyerhaeuser Co	WY	목재	16,580	3.7	1.8	0.6	44.2	-4.2	-8.4	-26.2	-18.3	-3.7	-10.3	-45.6	-34.6
Invitation Homes Inc	INVH	주거용	17,257	4.1	1.8	4.8	14.7	-2.5	-1.7	-10.4	-11.9	-2.0	-3.6	-29.8	-28.2
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	15,013	4.7	2.7	8.2	14.6	-3.6	-6.2	-14.0	-17.0	-3.1	-8.0	-33.4	-33.3
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	16,215	4.1	3.0	9.7	15.8	-4.0	-4.8	-9.1	-11.8	-3.5	-6.7	-28.5	-28.1
Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE	오피스	10,062	9.1	0.5	0.5	6.4	-25.2	-30.5	-47.5	-40.3	-24.7	-32.4	-66.9	-56.6
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	15,656	6.3	2.3	4.0	19.1	1.7	-2.7	-2.8	3.0	2.2	-4.6	-22.2	-13.3
UDR INC	UDR	주거용	11,134	5.1	3.7	5.9	13.4	-6.4	-7.4	-18.4	-22.4	-5.9	-9.2	-37.8	-38.7
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	12,474	6.8	1.6	2.0	9.8	-5.8	-7.3	-18.3	-11.4	-5.3	-9.2	-37.7	-27.7
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	12,639	6.9	2.6	17.9	12.3	-0.7	-4.7	-10.4	-7.3	-0.2	-6.6	-29.8	-23.6
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	14,038	4.9	1.3	4.8	12.0	-7.6	-3.8	-13.3	-11.8	-7.1	-5.6	-32.7	-28.1
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	12,907	4.1	1.9	6.3	14.9	-5.8	-3.8	-3.5	-6.7	-5.3	-5.7	-22.9	-23.0
WP CAREY INC	WPC	혼합형	14,464	5.4	1.8	7.4	16.3	-1.3	-4.6	19.7	21.1	-0.8	-6.5	0.3	4.8
Lineage, Inc.	LINE	산업용	9,013	5.4	1.1	0.9	17.6	-5.5	-5.0	-45.5	-32.7	-5.0	-6.8	-64.9	-49.0
AMERICAN HOMES 4 RENT-A	AMH	주거용	11,727	3.8	1.8	3.3	16.9	-5.4	-3.2	-9.8	-15.6	-4.9	-5.0	-29.2	-31.9
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	11,833	3.4	7.0	22.0	19.9	-1.4	-1.4	-11.9	-8.3	-0.9	-3.3	-31.3	-24.6
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	10,630	4.2	2.5	4.2	14.6	-4.5	-4.5	-12.5	-14.3	-4.0	-6.4	-31.9	-30.6
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	14,460	13.2	1.1	15.3	n/a	0.0	2.0	11.7	15.7	0.6	0.1	-7.7	-0.6
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	12,004	5.3	14.8	63.2	13.3	-1.2	-3.8	-9.6	-2.6	-0.7	-5.6	-29.0	-18.9
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	11,014	5.5	1.7	9.4	8.0	-3.7	-5.3	-7.6	-8.6	-3.2	-7.1	-27.0	-24.9
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	11,277	4.9	2.3	5.6	10.3	-4.5	-5.8	-10.1	-4.3	-4.0	-7.7	-29.5	-20.6
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	12,421	6.4	2.5	10.7	14.5	2.7	2.1	2.0	11.0	3.2	0.3	-17.4	-5.3
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	8,590	5.6	3.1	12.3	14.6	-9.6	-7.4	-20.4	-12.1	-9.1	-9.3	-39.8	-28.4
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	9,311	3.3	2.7	7.6	19.5	-2.4	2.0	1.9	8.7	-1.9	0.1	-17.5	-7.5
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	10,727	14.4	1.1	17.8	n/a	-2.9	-0.6	7.4	8.6	-2.4	-2.4	-12.0	-7.7
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	9,620	4.2	1.1	4.3	17.1	-2.8	-0.8	-2.9	6.9	-2.3	-2.7	-22.3	-9.4
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	8,298	4.6	2.6	10.4	13.5	-4.8	-3.2	-12.9	-14.1	-4.2	-5.1	-32.3	-30.4
AGREE REALTY CORP	ADC	리테일	8,391	4.2	1.5	3.5	17.1	-2.6	3.5	-1.2	3.6	-2.1	1.6	-20.6	-12.7
NNN REIT INC	NNN	리테일	7,638	5.8	1.7	8.5	11.9	-4.1	-5.5	-6.8	-1.0	-3.6	-7.4	-26.2	-17.3
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	8,008	4.5	2.8	10.3	11.7	-7.1	-2.7	-3.5	-6.0	-6.6	-4.6	-22.9	-22.3
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	7,320	3.2	2.8	8.4	18.7	-2.3	6.9	4.9	10.3	-1.8	5.1	-14.5	-6.0
VORNADO REALTY TRUST	VNO	오피스	7,286	2.0	1.3	10.9	16.4	-3.1	-7.5	-8.0	-9.8	-2.6	-9.4	-27.4	-26.1
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,294	3.9	1.3	9.3	15.2	-0.7	5.6	3.8	13.2	-0.2	3.7	-15.6	-3.1
TERRENO REALTY CORP	TRNO	산업용	5,902	3.5	n/a	6.1	22.1	-6.5	-1.6	-4.6	-3.4	-6.0	-3.4	-24.0	-19.7

참고: 10/31 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	18,032	4.6	1.1	5.4	21.9	-1.7	0.9	16.7	22.8	-1.4	0.5	-7.8	5.9
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	12,997	5.4	1.2	6.4	20.9	-2.1	-1.1	5.6	9.7	-1.8	-1.4	-18.9	-7.2
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	6,826	6.3	1.0	4.8	31.2	3.1	4.7	1.5	5.5	3.3	4.3	-23.0	-11.4
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	MPACT	오피스	7,596	5.6	0.8	4.2	22.2	-2.7	-1.4	11.6	19.0	-2.4	-1.7	-12.9	2.1
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	6,076	6.5	1.2	7.3	14.2	-2.7	-1.4	-11.3	-3.6	-2.5	-1.8	-35.8	-20.5
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	5,826	4.2	1.5	6.8	20.4	-1.6	-0.4	6.8	10.1	-1.4	-0.8	-17.7	-6.8
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,762	5.2	1.0	4.6	22.9	-3.7	-1.3	4.2	11.1	-3.4	-1.6	-20.4	-5.8
SUNTEC REIT	SUN	혼합형	3,947	4.9	0.7	2.7	27.9	-2.2	1.5	14.5	14.5	-1.9	1.1	-10.0	-2.4
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	호텔	3,616	6.5	0.8	3.9	18.9	-1.0	-2.1	4.4	8.6	-0.8	-2.5	-20.1	-8.3
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	FLT	산업용	3,608	6.3	0.9	4.2	39.8	-2.1	-1.5	-10.7	8.5	-1.8	-1.9	-35.3	-8.4
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	4,215	5.1	0.8	3.0	28.4	1.9	1.0	17.3	20.7	2.2	0.6	-7.2	3.8
PARAGON REIT	PGNREIT	리테일	n/a	n/a	n/a	4.4	n/a	n/a	n/a	10.8	10.8	n/a	n/a	-13.8	-6.1
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	PREIT	헬스케어	2,675	3.7	1.6	8.9	n/a	-1.4	-1.4	9.3	9.3	-1.2	-1.8	-15.2	-7.6
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	2,299	7.6	1.1	7.0	n/a	-0.3	1.1	0.4	12.2	-0.1	0.7	-24.2	-4.8
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEREIT	혼합형	1,904	5.8	0.6	3.8	n/a	0.0	1.5	16.9	21.1	0.3	1.1	-7.6	4.1
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,638	6.2	0.9	5.3	n/a	1.7	1.7	12.0	13.1	1.9	1.3	-12.5	-3.8
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	LREIT	리테일	1,597	5.6	0.9	3.8	20.0	-1.5	-0.8	10.3	16.4	-1.3	-1.2	-14.2	-0.6
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,392	6.5	0.7	3.7	19.5	0.0	0.0	6.0	11.1	0.3	-0.4	-18.6	-5.8
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,342	6.6	0.8	5.0	n/a	-0.9	0.9	14.9	16.0	-0.6	0.5	-9.7	-0.9
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	호텔	1,240	6.1	0.7	3.0	20.2	-0.8	-0.8	-3.2	-0.8	-0.6	-1.2	-27.8	-17.7
FRASERS HOSPITALITY TRUST	FHT	호텔	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	65.1	21.4	n/a	n/a	40.6	4.4
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,127	6.7	n/a	8.1	n/a	0.0	1.5	8.7	10.4	0.3	1.1	-15.9	-6.5
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	호텔	1,047	5.7	0.6	1.1	275.0	0.0	0.0	-8.8	-4.1	0.3	-0.4	-33.4	-21.0
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	SASSR	리테일	870	8.7	0.8	7.1	n/a	0.0	1.5	-1.4	1.5	0.3	1.1	-26.0	-15.5
STONEWEG EUROPEAN REAL ESTAT	SERT	혼합형	849	8.6	0.7	6.6	n/a	-0.7	0.0	-7.3	-3.8	-0.4	-0.4	-31.9	-20.7
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	DCREIT	데이터센터	672	6.8	0.7	3.2	57.2	-1.0	8.4	-14.9	-11.2	-0.7	8.0	-39.4	-28.1
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	590	8.2	n/a	n/a	n/a	-1.8	-1.8	3.7	9.8	-1.5	-2.1	-20.9	-7.1
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	540	n/a	n/a	n/a	n/a	1.1	7.9	33.3	33.3	1.3	7.5	8.8	16.4
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	402	7.8	0.8	5.8	n/a	0.0	-1.7	-2.5	-0.9	0.3	-2.1	-27.1	-17.8
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	390	5.2	0.5	5.1	n/a	0.0	0.0	0.0	1.8	0.3	-0.4	-24.6	-15.2
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	297	9.2	n/a	4.4	n/a	-2.0	-2.0	3.2	3.2	-1.7	-2.4	-21.4	-13.8
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	226	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.1	0.0	-5.4	-3.3	-0.9	-0.4	-30.0	-20.3
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	240	0.0	0.3	4.9	n/a	0.0	2.2	-9.8	12.2	0.3	1.8	-34.4	-4.7
ELITE UK REIT	ELITE	오피스	217	8.3	0.9	7.3	n/a	1.4	0.0	20.0	22.0	1.7	-0.4	-4.6	5.1
PRIME US REIT	PRIME	오피스	282	2.6	0.3	3.4	n/a	-1.5	-1.5	11.4	14.6	-1.2	-1.9	-13.2	-2.3
MANULIFE US REAL ESTATE INV	MUST	혼합형	128	n/a	n/a	n/a	n/a	-5.3	-6.5	-35.7	-19.1	-5.0	-6.9	-60.3	-36.0
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	115	n/a	n/a	n/a	n/a	7.1	0.0	-34.8	-16.7	7.4	-0.4	-59.3	-33.6
ACROPHYTE HOSPITALITY TRUST	ARAUS	호텔	157	n/a	n/a	n/a	n/a	5.9	1.9	25.6	35.0	6.1	1.5	1.0	18.1
DASIN RETAIL TRUST	DASIN	리테일	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-41.2	-37.5	n/a	n/a	-65.7	-54.4

참고: 10/31 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	1,230	3.4	1.7	6.5	-0.1	2.6	8.5	16.2	-0.3	-3.9	-17.5	-3.5
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	904	4.0	1.7	7.0	-1.3	2.2	13.7	17.8	-1.5	-4.3	-12.3	-1.8
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	752	4.2	1.5	5.5	-0.6	4.9	8.4	20.6	-0.8	-1.6	-17.6	1.0
JAPAN METROPOLITAN FUND INVE	8953	리테일	857	4.8	1.3	6.5	0.4	6.1	27.9	32.0	0.2	-0.3	1.9	12.4
NOMURA REAL ESTATE MASTER FU	3462	혼합형	764	4.4	1.3	5.3	-1.5	2.8	15.0	19.4	-1.7	-3.7	-11.0	-0.2
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	688	4.9	1.1	5.3	-2.6	1.3	17.4	14.0	-2.8	-5.2	-8.6	-5.7
GLP J-REIT	3281	물류	670	4.4	1.5	6.8	-0.6	0.9	5.0	13.2	-0.8	-5.6	-21.0	-6.4
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	610	4.4	1.2	5.6	0.0	5.4	14.8	14.6	-0.2	-1.1	-11.2	-5.1
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	호텔	527	5.5	1.5	9.2	-1.6	4.1	11.0	4.1	-1.8	-2.4	-15.1	-15.6
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	576	4.6	1.6	6.7	0.3	6.2	31.9	27.1	0.1	-0.3	5.9	7.5
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	571	4.8	1.6	6.8	-1.0	4.6	37.4	32.5	-1.2	-1.9	11.4	12.8
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	476	3.6	1.9	6.7	-1.8	2.3	8.8	14.1	-2.0	-4.2	-17.2	-5.5
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	호텔	458	5.4	1.7	9.2	-2.0	0.9	28.1	27.2	-2.2	-5.6	2.1	7.6
JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	8955	혼합형	413	3.9	1.5	7.0	-0.6	2.4	25.3	32.9	-0.8	-4.0	-0.7	13.2
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	341	4.4	1.2	7.6	-4.0	0.6	9.4	2.6	-4.2	-5.8	-16.6	-17.1
MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	3471	산업용	360	4.5	1.1	n/a	-0.2	5.1	10.0	10.0	-0.4	-1.4	-16.0	-9.6
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	363	5.0	1.5	7.3	-1.0	4.4	24.4	24.6	-1.2	-2.0	-1.6	5.0
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	327	3.6	2.1	7.6	-2.2	0.3	6.4	10.6	-2.4	-6.2	-19.6	-9.1
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	356	3.7	1.5	5.7	0.1	3.7	23.2	32.7	-0.1	-2.8	-2.8	13.1
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	335	4.3	1.3	5.1	0.1	5.4	29.6	28.8	-0.1	-1.1	3.6	9.1
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	274	5.2	1.1	5.7	-1.1	1.6	2.0	2.9	-1.3	-4.9	-24.0	-16.7
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	276	4.2	1.4	6.0	-1.2	2.5	15.1	18.0	-1.4	-4.0	-10.9	-1.6
LASALLE LOGIPORT REIT	3466	산업용	268	4.6	1.3	5.9	-1.3	3.8	3.5	4.9	-1.5	-2.7	-22.5	-14.7
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	274	4.3	2.0	8.1	-1.0	2.0	9.9	13.9	-1.2	-4.4	-16.1	-5.8
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	277	4.7	1.2	5.7	-1.1	2.5	26.3	26.1	-1.3	-4.0	0.3	6.5
DAIWA SECURITIES LIVING INVE	8986	주거용	263	4.3	1.4	7.1	-1.8	2.2	20.8	23.9	-2.0	-4.3	-5.2	4.3
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	254	3.8	1.6	5.9	-1.2	1.9	9.2	16.9	-1.4	-4.6	-16.8	-2.7
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	245	4.9	1.4	7.1	-0.4	2.3	11.9	16.5	-0.6	-4.2	-14.1	-3.2
HULIC REIT INC	3295	혼합형	247	4.7	1.2	5.9	0.2	2.5	30.2	24.9	0.0	-4.0	4.2	5.3
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	200	4.6	1.4	6.0	-3.1	0.7	24.7	14.0	-3.3	-5.8	-1.3	-5.6
MITSUBISHI ESTATE LOGISTICS	3481	산업용	183	4.6	1.2	5.4	-0.8	2.5	4.4	6.8	-1.0	-4.0	-21.6	-12.8
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	190	4.1	1.3	5.6	-0.1	2.3	23.9	26.6	-0.3	-4.2	-2.1	7.0
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	190	4.0	1.5	7.7	-1.6	1.7	27.8	26.1	-1.8	-4.8	1.8	6.5
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	193	5.2	1.5	7.3	-1.1	2.4	27.8	28.5	-1.3	-4.1	1.8	8.8
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	172	4.6	1.3	8.4	-2.1	1.2	23.2	27.9	-2.3	-5.2	-2.8	8.2
STAR ASIA INVESTMENT CORPORA	3468	혼합형	165	5.4	1.1	6.9	-0.8	2.7	22.6	18.8	-1.0	-3.8	-3.4	-0.8
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	146	4.3	1.4	8.8	-2.8	1.8	22.1	18.8	-3.0	-4.7	-3.9	-0.9
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	164	4.2	1.4	7.4	-1.6	-0.1	32.8	30.3	-1.8	-6.5	6.8	10.7
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	호텔	151	4.8	1.0	4.1	-4.3	-3.1	11.5	15.2	-4.5	-9.6	-14.5	-4.4
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	138	4.9	1.4	6.4	-1.8	1.6	44.3	43.1	-2.0	-4.8	18.3	23.5

참고: 10/31 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	67,540	0.9	2.8	11.1	28.2	-3.8	-2.9	-9.5	-7.3	-2.3	-1.7	-18.9	-16.2
Unibail-Rodamco-Westfield	URW	리테일	22,638	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	31.5	35.4	n/a	n/a	22.1	26.5
Scentre Group	SCG	리테일	21,231	4.4	1.1	6.4	17.9	-3.6	-1.0	17.6	18.7	-2.0	0.2	8.2	9.8
Stockland	SGP	혼합형	15,285	4.0	1.5	7.6	19.0	-4.5	2.1	22.8	31.5	-3.0	3.3	13.4	22.6
Vicinity Centres	VCX	리테일	11,591	4.8	1.0	6.2	17.0	-4.9	-0.8	17.2	20.0	-3.4	0.4	7.8	11.1
GPT Group	GPT	혼합형	10,267	4.5	1.0	6.1	16.1	-3.6	-1.8	13.8	22.7	-2.1	-0.7	4.4	13.8
Mirvac Group	MGR	혼합형	9,075	4.0	1.0	5.1	18.9	-5.0	-0.4	7.0	22.7	-3.4	0.7	-2.4	13.8
DEXUS Property Group	DXS	혼합형	7,830	5.1	0.8	6.2	11.8	-4.5	0.4	3.0	9.3	-2.9	1.6	-6.4	0.5
Charter Hall Group	CHC	혼합형	10,614	2.1	3.7	13.5	27.5	-3.2	-2.1	49.6	56.4	-1.7	-1.0	40.2	47.5
National Storage REIT	NSR	셀프 스토리지	3,229	4.8	0.9	4.5	19.8	-5.0	-1.7	-8.4	-1.7	-3.4	-0.5	-17.8	-10.6
Charter Hall Long Wale REIT	CLW	오피스	3,018	5.9	0.9	5.3	17.0	-3.2	-1.8	10.1	13.6	-1.7	-0.7	0.7	4.8
BWP Trust	BWP	물류	2,782	4.9	0.9	4.8	20.8	-1.5	2.4	12.3	17.1	0.0	3.6	2.9	8.2
Healthco Daily Needs REIT	HDN	리테일	2,849	6.3	0.9	6.0	15.5	-1.8	-1.1	11.0	19.2	-0.3	0.1	1.6	10.4
Shopping Centres Australasia Property Group	RGN	리테일	2,833	5.7	1.0	6.2	15.6	-0.4	1.7	11.9	17.9	1.1	2.8	2.5	9.0
Ingenia Communities Group	INA	혼합형	2,291	2.1	1.5	8.1	18.4	-3.1	-0.2	19.3	22.7	-1.6	1.0	9.9	13.8
Charter Hall Retail REIT	CQR	리테일	2,395	6.0	0.9	5.5	16.2	-1.9	-0.2	22.6	30.8	-0.4	0.9	13.2	21.9
Centuria Industrial REIT	CIP	산업용	2,223	4.6	0.9	4.5	20.1	0.0	1.7	16.4	25.5	1.5	2.9	7.0	16.7
Growthpoint Properties Australia	GOZ	혼합형	1,931	7.9	0.8	6.6	11.1	-3.0	-2.3	-2.3	7.6	-1.5	-1.1	-11.7	-1.3
Waypoint REIT	WPR	혼합형	1,747	6.3	0.9	5.8	15.7	-2.6	-0.7	7.3	13.7	-1.1	0.4	-2.1	4.9
Arena REIT	ARF	혼합형	1,468	5.0	1.1	5.8	19.5	-6.4	-6.9	-7.6	-6.2	-4.9	-5.7	-17.0	-15.0
Charter Hall Education Trust	CQE	혼합형	1,199	4.7	0.8	4.1	21.0	-4.2	-5.3	24.2	25.7	-2.6	-4.1	14.8	16.8
Cromwell Property Group	CMW	혼합형	1,218	6.5	0.8	n/a	11.6	-2.1	-5.1	14.8	22.4	-0.6	-3.9	5.4	13.5
Abacus Property Group	ABG	오피스	1,072	7.2	0.7	4.8	13.5	-1.6	-1.6	1.3	9.1	-0.1	-0.5	-8.1	0.2
Dexus Industria REIT	DXI	혼합형	907	5.7	0.8	5.4	15.9	-1.0	0.4	7.1	11.3	0.5	1.5	-2.3	2.4
Centuria Office REIT	COF	오피스	705	8.6	0.7	6.8	10.0	-1.3	-1.3	-1.3	7.3	0.3	-0.1	-10.7	-1.6
Rural Fund Group	RFF	혼합형	744	6.1	0.7	4.1	n/a	-2.8	-1.0	2.7	10.1	-1.3	0.1	-6.7	1.2
Aspen Group	APZ	혼합형	1,202	1.9	2.0	12.9	15.6	-2.0	10.5	145.6	114.6	-0.5	11.6	136.2	105.8
Healthco Healthcare and Wellness REIT	HCW	헬스케어	374	6.0	0.4	4.7	8.7	-2.9	-3.5	-40.1	-33.3	-1.3	-2.4	-49.5	-42.2
Carindale Property	CDP	리테일	447	5.2	0.8	5.2	14.6	-2.2	1.5	14.4	13.4	-0.7	2.7	5.0	4.6
Dexus Convenience Retail REIT	DXC	리테일	404	7.0	0.8	5.8	14.2	0.3	-1.7	-2.0	-0.3	1.9	-0.5	-11.4	-9.2
GDI Property Group	GDI	오피스	356	7.6	n/a	4.7	10.3	0.0	-1.5	4.8	14.8	1.5	-0.3	-4.6	5.9

참고: 10/31 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	104,535	6.6	0.6	3.8	15.1	-0.5	-0.3	11.2	23.2	1.5	4.3	-15.1	-5.9
Champion REIT	2778	오피스	12,823	7.1	0.3	1.8	n/a	-2.8	-0.5	12.4	20.8	-0.8	4.1	-14.0	-8.3
Fortune REIT	778	리테일	10,305	7.2	0.4	2.4	n/a	-1.6	-0.8	23.6	25.8	0.4	3.8	-2.7	-3.3
Yuexiu REIT	405	혼합형	4,678	7.6	0.3	0.7	n/a	1.1	-1.1	-13.3	-5.2	3.1	3.5	-39.7	-34.4
Sunlight REIT	435	혼합형	4,000	n/a	n/a	n/a	n/a	2.2	5.4	25.5	26.9	4.2	9.9	-0.8	-2.3
Hui Xian REIT	87001	혼합형	3,091	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-3.8	-9.1	1.0	2.0	0.7	-35.4	-28.1
Spring Real Estate Investment	1426	혼합형	2,401	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	-1.8	-19.4	-13.4	2.0	2.7	-45.7	-42.5
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,287	9.6	0.7	5.7	n/a	1.4	0.0	-8.4	-9.9	3.4	4.5	-34.8	-39.1
Prosperity REIT	808	오피스	2,120	8.6	0.3	2.1	n/a	-0.7	1.4	6.9	12.9	1.3	6.0	-19.5	-16.2
China Merchants Commercial	1503	오피스	1,444	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.8	0.0	3.2	4.9	1.2	4.5	-23.1	-24.2
Regal Real Estate Investment	1881	호텔	1,270	7.7	0.1	1.0	n/a	0.0	-2.5	-27.8	-17.0	2.0	2.0	-54.1	-46.2

참고: 10/31 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	9,439	4.4	0.8	4.3	19.3	-3.0	4.9	-11.1	-0.5	-3.6	2.5	-29.9	-19.4
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	혼합형	4,630	6.5	0.7	7.1	12.4	-3.6	3.8	2.7	6.4	-4.3	1.5	-16.1	-12.5
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	2,779	6.8	0.6	5.4	12.3	-4.4	-22.0	-35.1	-29.7	-5.0	-24.3	-54.0	-48.6
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,457	6.3	0.9	8.7	15.3	-2.0	4.0	-2.2	5.6	-2.6	1.7	-21.0	-13.3
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	3,795	6.0	0.7	5.5	13.3	-2.6	6.2	-4.3	5.3	-3.2	3.8	-23.2	-13.6
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	산업용	4,056	5.3	0.8	7.3	17.1	-2.5	2.0	7.3	13.1	-3.2	-0.3	-11.5	-5.8
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	SHC	리테일	2,562	2.8	0.7	5.0	31.2	-3.9	-2.1	3.0	11.9	-4.6	-4.5	-15.8	-7.0
DERWENT LONDON PLC	DLN	리테일	1,976	4.6	0.5	3.1	17.2	-4.7	-0.6	-19.0	-10.2	-5.3	-2.9	-37.9	-29.1
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프스토리지	2,188	4.1	0.8	7.5	19.6	-4.3	8.0	-7.6	15.8	-5.0	5.6	-26.5	-3.1
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	1,546	7.0	0.9	7.0	13.6	n/a	0.0	18.8	23.8	n/a	-2.4	0.0	4.9
SAFESTORE HOLDINGS PLC	SAFE	셀프스토리지	1,562	4.3	0.7	6.1	17.7	-4.2	2.1	-11.4	11.0	-4.9	-0.2	-30.2	-7.9
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	2,430	7.6	0.9	11.3	13.0	-0.5	2.1	-2.5	0.4	-1.1	-0.3	-21.3	-18.5
SIRIUS REAL ESTATE LTD	SRE	혼합형	1,511	5.5	1.1	9.2	13.4	-2.6	2.5	12.6	27.2	-3.2	0.1	-6.3	8.3
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,620	5.3	0.8	7.0	14.9	-1.9	4.0	4.6	9.2	-2.5	1.6	-14.2	-9.7
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	리테일	1,353	2.4	0.7	1.1	60.5	-3.8	1.2	7.9	15.6	-4.4	-1.2	-10.9	-3.3
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	986	7.7	n/a	n/a	12.8	-1.9	-0.4	12.2	16.2	-2.5	-2.8	-6.6	-2.7
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	리테일	804	6.7	0.5	1.7	12.3	1.0	3.9	-25.0	-14.9	0.3	1.5	-43.8	-33.8
PRS REIT PLC/THE	PRSR	주거용	612	3.8	n/a	n/a	26.5	-0.9	-0.5	4.1	3.5	-1.5	-2.9	-14.7	-15.4
URBAN LOGISTICS REIT PLC	SHED	산업용	n/a	n/a	n/a	4.6	n/a	n/a	n/a	34.0	52.3	n/a	n/a	15.2	33.4
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	585	6.3	n/a	9.9	15.2	-1.7	-3.3	4.5	12.3	-2.3	-5.7	-14.3	-6.6
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	517	5.4	0.6	n/a	14.7	-2.3	-15.1	-15.8	-6.7	-2.9	-17.5	-34.6	-25.6
CARE REIT PLC	CRT	헬스케어	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	24.8	32.6	n/a	n/a	5.9	13.7
WAREHOUSE REIT PLC	WHR	산업용	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	31.1	43.8	n/a	-2.4	12.3	24.9
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	406	4.7	0.8	n/a	n/a	-2.3	-0.4	13.5	22.0	-2.9	-2.8	-5.3	3.1
CUSTODIAN PROPERTY INCOME RE	CREI	혼합형	370	7.5	n/a	n/a	n/a	0.5	2.0	2.6	4.3	-0.2	-0.4	-16.3	-14.6
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	299	9.0	0.7	6.0	9.0	-2.4	-5.0	-11.7	-4.4	-3.0	-7.4	-30.5	-23.3
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	267	n/a	n/a	n/a	n/a	0.9	10.7	9.7	7.3	0.3	8.3	-9.2	-11.6
HELICAL PLC	HLCL	리테일	257	1.5	0.6	5.8	n/a	-7.3	-0.7	4.3	20.5	-8.0	-3.1	-14.6	1.6
SOCIAL HOUSING REIT PLC	SOHO	주거용	268	8.2	n/a	n/a	n/a	-1.4	-1.0	5.3	14.5	-2.1	-3.4	-13.6	-4.4
REGIONAL REIT LTD	RGL	리테일	172	9.4	n/a	n/a	n/a	-4.8	-8.4	-16.1	-7.8	-5.5	-10.8	-34.9	-26.7
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	165	7.7	1.0	n/a	n/a	-6.0	-3.7	9.7	3.6	-6.6	-6.1	-9.1	-15.3

참고: 10/31 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