

대체투자 Weekly

SK리츠, 연이은 회사채 언더 발행

▶ 리서치센터 대체투자팀 | 2024년 10월 첫째 주

Analyst 이경자 kyungja.lee@samsung.com 홍진현 jinhyun.hong@samsung.com

I. 국내 부동산/인프라

"SK리츠 회사채 금리 3.4%에 형성" SK리츠가 올 들어 세 번째 회사채 발행에서 동일 등급 개별민평 대비 13bp 낮은 금리를 확정했습니다. 무보증 회사채 1천억원 모집에 6배 자금이 몰려 1,500억원까지 증액이 예상됩니다. 금리 인하 시기에 AA등급 이상의 회사채 금리 하락이 두드러져 신용등급이 우수한 대형 리츠의 조달금리 하락 효과가 뚜렷합니다. 지난 2년의 고금리 시기를 겪으며 대형 리츠와 중소 리츠 간 격차가 더욱 확대됨을 시사합니다.

1.1 This Week's Issues

Company	News	Implication
SK리츠	<p>(9/27) 무보증 회사채 1천억원, 금리 3.4%에 발행</p> <ul style="list-style-type: none"> · 수요예측에서 6,150억원의 주문을 받음. 2년물 600억원, 3년물 400억원 발행 예정이며 최대 1,500억원까지 증액 예정 · 2월과 5월에도 990억원, 2,400억원의 증액 발행 · 모집자금은 4%대 중후반의 U타워 담보대출 상환에 사용 	<ul style="list-style-type: none"> · 동일 등급 개별민평 대비 -13bp의 가산금리가 적용되며 금리 메리트가 확대됨 · 현재 회사채 비중은 17%이며, 25%까지 확대함으로써 금리 인하 시기 조달금리 하락 효과를 최대화할 전망
신세계프라퍼티	<p>(9/27) 신세계프라퍼티AMC는 '신세계스타리츠' 영업 인가 신청</p> <ul style="list-style-type: none"> · 10월 스타필드 하남 지분 51%(49%는 터브먼이 소유)를 담은 신세계스타리츠 영업 인가 신청 계획 · 언론에 따르면 신세계는 2025년 상장 목표, 안성 /고양/수원 스타필드를 추가 편입할 계획이라고 보도됨 	<ul style="list-style-type: none"> · 리츠 영업 인가 이후 증권사가 총액 인수 형태로 일단 equity 매입, IPO를 통해 총 4,200억원 조달 계획이라고 보도됨 · 대기업 스폰서형 리츠가 금리 인하와 함께 활성화 전망
한화리츠	<p>(9/27) 유상증자 1차 발행가액 4,340원 결정 공시</p> <ul style="list-style-type: none"> · 장교빌딩(0.8조원) 매입 목적으로 4,730억원의 유상증자 진행 중 · 매각가 평당 3,500만원대, 매각 주체인 한화생명명은 실적 컨퍼런 스킴에서 배당 가능 이익은 최대 2천억원까지 상승한다고 밝힘 	<ul style="list-style-type: none"> · 장교빌딩 편입으로 AUM은 0.7조원에서 1.6조원으로 증가, 포트폴리오 공실률은 3.65%에서 2.37%로 하락
Sector	News	Implication
PF	<p>(9/27) 신한/코람코 캠프 정상화펀드, 대전 오피스텔 브릿지론 매입</p> <ul style="list-style-type: none"> · 대전 유성온천 인근 오피스텔 개발 사업장의 브릿지론을 10% 할인된 가격에 매입 · 오피스텔 시장 침체로 EoD 발생 사업장, 주상복합으로 상품성을 개선하는 rescue financing 전략 사용, 기존 시행사를 유지하며 대출채권 할인 매입 후 1년 내 변경 인허가, 본PF 전환 	<ul style="list-style-type: none"> · 670억원 규모의 브릿지론 채권 양수도 계약으로 rescue financing 전략 사용, 기존 시행사를 유지하며 대출채권 할인 매입 후 1년 내 변경 인허가, 본PF 전환 · PF 정상화 목적으로 조성된 캠프 정상화펀드는 5개의 위탁운 용사를 선정해 운용 중이며, 올 들어 집행률이 상승하고 있음
부동산	<p>(9/25) 지방 미분양을 매입하는 CR리츠 1호 출시</p> <ul style="list-style-type: none"> · KB부동산신택, CR리츠 설립 후 국토부에 영업등록 신청 · 전남 광양의 미분양 497가구 매입 예정, 사업비 550억원 	<ul style="list-style-type: none"> · 3월, 준공후 미분양을 매입해 임대하는 CR리츠 제도를 10년 만에 도입, 이후 첫 사례. 향후 시장 상황이 좋아지면 분양 전환하는 구조
부동산	<p>(9/25) 1기 신도시 재건축 발표, 10만가구 추가 공급</p> <ul style="list-style-type: none"> · 도시정비기본계획안에 따르면 추가 공급 가구는 1~2인가구 주택 · 가장 빠른 재건축 추진 지역은 분당이 될 것 	<ul style="list-style-type: none"> · 추후 일산도 분당 수준의 규모로 재건축 계획 발표 예상 · 현재 주택 정책의 핵심은 도심 내 재건축
부동산	<p>(9/25) 국회 국토위는 도정법 개정안을 법사위로 넘김</p> <ul style="list-style-type: none"> · 1.10대책(재건축 패스트트랙)을 여야 합의로 통과 · 안전진단이 재건축진단으로 명칭 변경, 시행시기는 조합 설립 전 이 아닌 사업 시행 인가 전까지만 받으면 됨 · 2025년부터 안전진단 없이 조합 설립과 사업 추진이 가능해짐 	<ul style="list-style-type: none"> · 도심 내 재건축 활성화를 위해 사업 기간 단축, 재건축에 허들을 제거하기 위한 정책

1.2 Valuation & Returns - 한국 리츠

종목	Valuation (2024F)					Return				Relative Return			
	시가총액 (십억원)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	P/FFO (배)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
SK리츠	1,395	5.1	1.0	1.6	38.4	-3.7	-3.4	22.6	29.4	-3.4	-0.3	17.4	31.7
디앤디플랫폼리츠	224	7.7	0.7	3.3	11.6	-3.1	-6.8	13.4	8.8	-2.7	-3.8	8.2	11.1
ESR켄달스퀘어리츠	1,063	5.5	1.0	2.7	16.7	-5.8	-2.9	31.8	36.7	-5.5	0.1	26.6	39.0
신한알파리츠	539	13.3	1.0	11.8	8.2	-2.7	-2.4	-0.2	-4.4	-2.4	0.6	-5.4	-2.0
롯데리츠	863	5.9	0.8	1.6	15.2	-5.1	-10.1	8.6	12.5	-4.7	-7.1	3.4	14.9
제이알글로벌리츠	699	10.9	0.8	5.6	8.3	-1.8	-2.7	-13.0	-13.2	-1.5	0.3	-18.2	-10.9
이리츠코크렘	325	7.0	1.4	6.9	14.6	-1.9	-4.6	2.6	5.7	-1.6	-1.6	-2.6	8.0
이지스밸류리츠	270	15.4	0.6	16.7	3.8	-3.1	0.6	25.4	15.5	-2.8	3.6	20.2	17.8
이지스레지던스리츠	115	7.0	0.5	5.4	15.3	-0.6	-0.9	12.0	7.3	-0.3	2.2	6.8	9.6
KB스타리츠	443	8.1	0.9	8.8	10.5	-1.2	-0.7	23.1	10.1	-0.9	2.3	17.9	12.4
코람코라이프인프라	417	8.9	0.9	5.1	14.1	-1.4	-0.1	-14.3	-8.6	-1.0	2.9	-19.5	-6.3
NH올리츠	152	10.0	0.8	6.2	7.3	2.1	-3.9	7.6	6.3	2.5	-0.8	2.4	8.7
미래에셋글로벌리츠	117	9.1	0.8	3.2	13.7	-4.4	-4.5	-3.3	9.3	-4.0	-1.5	-8.5	11.6
삼성FN리츠	387	5.6	1.3	3.5	17.3	0.3	2.2	-0.2	-0.2	0.6	5.3	-5.4	2.1
한화리츠	295	7.5	0.9	3.5	10.7	-14.2	-15.5	-18.7	-16.6	-13.9	-12.4	-23.9	-14.3
신한서부티엔리츠	210	6.6	0.9	3.5	16.2	-0.4	-3.1	13.8	2.3	-0.1	-0.1	8.6	4.7
코람코더원리츠	200	6.8	1.0	5.2	14.3	1.1	-4.0	10.7	-5.5	1.5	-0.9	5.5	-3.2

참고: 9/30 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률

자료: FnGuide, 삼성증권

1.3 한국 리츠/인프라 DPS 추정치

(원) 종목	분기 DPS				연간 DPS		배당수익률	
	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24	2024F	2025F	2024F	2025F
SK리츠	66	66	66	66	264	264	5.1%	5.1%
ESR켄달스퀘어리츠	-	137	-	137	274	276	5.5%	5.5%
디앤디플랫폼리츠	138	-	129	-	267	270	7.7%	7.8%
롯데리츠	-	103	-	107	210	218	5.9%	6.1%
신한알파리츠	642	-	175	-	817	346	13.3%	5.7%
이지스밸류리츠*	211	-	600	-	811	400	15.4%	7.6%
코람코라이프인프라리츠	-	168	-	250	418	330	8.9%	7.0%
코람코더원리츠	94	90	64	90	338	317	6.8%	6.4%
맥쿼리인프라	-	380	-	380	760	760	6.5%	6.5%
한국자산신탁	-	-	-	220	220	220	7.4%	7.4%

참고: 9/30 종가 기준, 이지스밸류리츠는 선배당 후투자 정책을 도입하며, 8월 결산 배당액은 이전처럼 8월 말에 아닌 11월 말에서 10영업일 내외

자료: FnGuide, 삼성증권

1.4 Upcoming events

종목	내용	비고
맥쿼리인프라	유상증자	유상증자 규모 5천억원, 10월 4~7일 구주주 청약, 10월 24일 신주 상장
이지스레지던스	유상증자	유상증자 규모 330억원, 10월 2~3일 구주주 청약, 10월 25일 신주 상장
코람코라이프인프라	유상증자	유상증자 규모 400억원, 10월 7~8일 구주주 청약, 10월 29일 신주 상장
롯데리츠	유상증자	유상증자 규모 1,600억원, 11월 4~5일 구주주 청약, 11월 22일 신주 상장
한화리츠	유상증자	유상증자 규모 4,730억원, 11월 6일 최종 발행가 확정, 11월 11~12일 구주주 청약
삼성FN리츠	유상증자	유상증자 규모 642억원, 구주주 청약 완료(청약율 107%), 10월 7일 신주 상장

1.5 Valuation & Returns - 한국 부동산/인프라

종목	Valuation(2024F)				Return				Relative Return			
	시가총액 (십억원)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
맥쿼리인프라	5,120	6.5	1.9	13.0	0.3	-2.4	-3.8	-5.5	0.6	0.6	-9.0	-3.2
한국자산신탁	368	7.4	0.3	9.5	-1.2	-0.3	-5.7	-6.2	-0.8	2.7	-10.9	-3.8
SK디앤디	163	9.2	0.2	7.4	3.1	0.0	n/a	-28.4*	3.4	3.0	n/a	-22.8*
아이에스동서	676	6.7	0.4	7.5	2.8	-7.4	-22.0	-22.6	3.1	-4.4	-27.2	-20.3

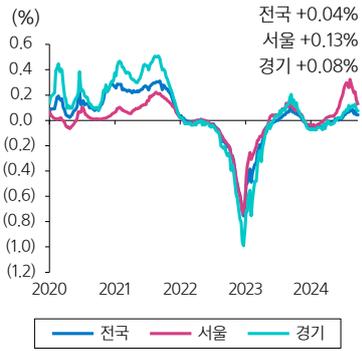
참고: * SK디앤디 분할 상장일 기준, 9/30 종가 기준, Relative return은 KOSPI 대비 수익률
 자료: FnGuide, 삼성증권

1.6 Key indicator- 한국 부동산

Sector	Indicator
아파트 매매가	부동산원 기준 서울 아파트 매매가 전주 대비 0.13% 상승. 서울 지역은 매매가 회복 빨랐던 만큼 매수 관망세 짙어지는 추세
전세 가격	서울 전세가 전주 대비 0.10% 상승. 아파트 전세 매물 품귀현상 지속됨에 따라 선호지역 위주의 전셋값 상승 전망
분양시장	10월 첫째 주, 전국 6개 단지 총 3,813가구 분양 예정. 10월부터 청약 예·부금, 청약저축 가입자들의 주택청약종합저축 전환 허용

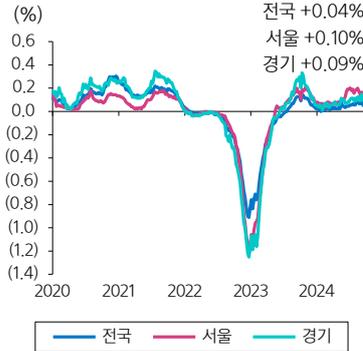
자료: 부동산원(9/23 기준), 부동산114, 국토교통부

아파트 매매 가격 주간 변동률



자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 전세 가격 주간 변동률



자료: 한국부동산원, 삼성증권

아파트 분양 물량



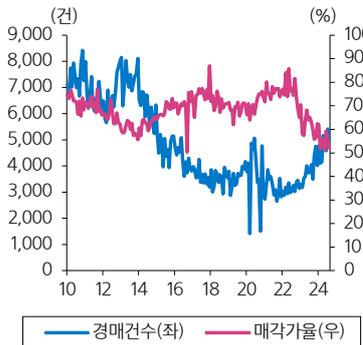
자료: 한국부동산원, 삼성증권

신규 주택 담보대출 금리



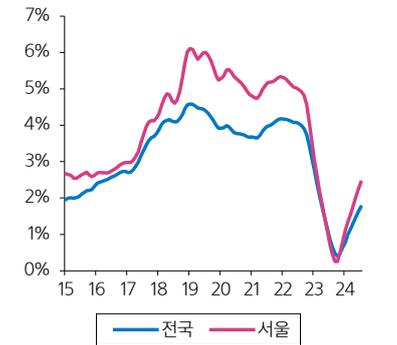
자료: 한국은행, 삼성증권

토지 경매 건수와 매각가율



자료: 대한민국 법원, 삼성증권

지가 지수 YoY 증가율



자료: 한국부동산원, 삼성증권

II. 글로벌 리츠/인프라

"미 CRE 시장에 유동성 귀환" 미국 상업용 부동산 시장은 2022년 7월 고점 이후 급락했으나, 최근 바닥을 확인하며 일부 섹터에서는 완만한 가격 상승이 나타나 평균 가격은 연초 대비 3% 상승했습니다. 금리 인하로 잠재적 매수자가 움직이고 매도자는 급매물을 거두는 현상도 나타납니다. LTV가 높고 이자비용 부담이 큰 매물부터 소화되기 시작해 점차 시장 회복을 예상합니다. 회복 신호와 함께 대출펀드의 조성이 활발해지고 있는데, 대출 수요가 전분기 대비 2배 이상으로 나타나고 있기 때문입니다. 최근 Ares management는 33억 달러의 Opportunistic 펀드를 클로징했는데, 이는 NPL 부동산 투자 목적으로 사상 최대 규모입니다.

2.1 Valuation & Returns- Global 대체투자 지수

지수	자산	Return (%)				Relative Return (%)			
		1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
ENXG INDEX	리츠	-0.9	2.6	29.6	12.1	-0.5	1.5	-3.6	-7.6
TFNPSI INDEX	리츠 우선주	0.0	5.8	25.8	12.6	0.4	4.8	-7.3	-7.1
SPGTINDTR INDEX	인프라	0.6	3.7	31.7	18.4	1.0	2.7	-1.4	-1.3
SPLPEQTR INDEX	프라이빗에쿼티	-0.6	3.8	42.7	20.7	-0.1	2.7	9.6	1.0
BHEDGE INDEX	헤지펀드	0.1	0.0	12.7	7.9	0.5	-1.1	-20.5	-11.7
SPGSCITR INDEX	원자재	0.8	1.4	-4.6	6.8	1.3	0.4	-37.8	-12.9
NPIODIV INDEX	사모부동산	n/a	n/a	-9.3	-2.8	n/a	n/a	-42.5	-22.5
BITCOIN INDEX	비트코인	-3.8	3.4	125.9	44.8	-3.4	2.4	92.7	25.1
ETHEREUM INDEX	이더리움	-4.6	-2.1	47.5	6.5	-4.2	-3.2	14.3	-13.1

참고: 9/30 종가 기준, Relative return은 S&P 500 지수 대비 수익률
 자료: Bloomberg, 삼성증권

2.2 Performance- 글로벌 리츠

Sector	Indicator
REIT 지수	전주 S&P Global REIT 지수는 0.5% 하락, S&P 500 지수(-0.4%)를 0.1%p 하회. FNER(FITSE NAREIT REITs 지수)는 1.5% 하락
섹터별 성과	리테일 > 오피스 > 넷리스 > 데이터센터 > 헬스케어 > 셀프 스토리지 > 주거 > 산업용 > 숙박 순 성과
국가별 성과	홍콩 리츠가 2.3% 상승하며 각국 리츠 중 가장 Outperform
국내 성과	전주 국내 리츠는 1.4% 하락하며 코스피 지수(-2.1%)를 0.8%p 상회

자료: 삼성증권

2.3 Valuation & Returns- 글로벌 리츠

지수	국가	Valuation(2024F)			Return (%)				Relative Return (%)			
		배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	1W	1M	1Y	YTD	1W	1M	1Y	YTD
RMSG INDEX	미국	3.6	2.4	5.2	-1.3	1.8	33.3	14.9	-1.1	0.6	-1.7	-5.6
TPXDREIT INDEX	일본	4.7	1.2	5.8	-1.1	-1.8	-2.4	-1.2	-3.3	-1.8	-21.4	-17.4
SGREITTR INDEX	싱가포르	5.9	1.0	4.7	1.5	4.2	15.0	3.9	2.6	0.8	-2.9	-12.0
TERGLCAL INDEX	캐나다	5.1	0.7	5.1	-0.1	6.2	25.1	14.5	-0.6	2.9	-1.9	-2.9
TENUKRG INDEX	영국	4.6	0.9	5.6	0.7	2.9	24.4	4.4	0.7	4.0	11.5	-6.0
TERGLHKL INDEX	홍콩	7.8	0.5	2.4	2.3	6.8	7.9	-6.4	-13.5	-11.5	-16.3	-35.6
SREIUUT INDEX	유럽	3.8	1.1	4.6	0.0	5.1	36.4	9.8	-0.1	6.1	19.0	-1.4
MVMVATRG INDEX	호주	3.3	1.5	2.3	-0.6	4.0	34.5	17.9	-1.4	2.0	13.4	6.3

참고: 9/30 종가 기준, Relative return은 각국 지수 대비 수익률
 자료: Bloomberg, 삼성증권

2.4 This Week's Issues

국가	News	Implication
미국		
주택	<p>(9/22) 8월, 주택 착공과 건축 허가 실적 반등</p> <ul style="list-style-type: none"> 7월 주택 실적은 폭락했으나 8월 반등 단독주택(싱글패밀리) 개발 활동이 두드러지게 개선, 연 99.2만호로 16% 증가, 2월 이후 처음으로 월간단위 상승 멀티패밀리는 5월 이후 처음으로 개발 활동 감소 기존 주택 매매는 10개월 만에 최저치로 하락 	<ul style="list-style-type: none"> 공급 부족이 극심한 단독주택의 선행 지표 개선, 공급 과잉이 2025년까지 예고된 멀티패밀리의 공급 축소 조짐 금리 인하와 함께 거래와 개발 활동 회복 예상
	오피스	<p>(9/24) 美 아마존, 주 5일 오피스 근무 정책 발표</p> <ul style="list-style-type: none"> 대부분의 직원이 주 5일을 오피스에서 근무하도록 의무화, 기존에는 주 3일 오피스 근무 제도였으나 이를 폐기 2025년 1월 2일부터 시행 예정
보나도 리얼티	<p>(9/24) 시카고 The MART 단지에 Medline에 임대 확장 계약</p> <ul style="list-style-type: none"> 11만 sf의 임대차 확장 계약 체결, 임대 면적을 5.1만 sf에서 16.1만 sf로 대폭 증대, 임대차 계약 기간 2036년의 장기 시카고 지역의 대형 임대계약 체결로 주가 급등 	<ul style="list-style-type: none"> 샌프란시스코 등 IT 중심의 지역을 제외하고 대부분의 도시에서 오피스 수요 증대 움직임

2.5 주요국 리츠별 성과

(WoW, %)	TOP GAINERS			TOP LOSERS		
US REIT	Weyerhaeuser Co	Crown Castle Inc	SBA Communications Corp	Alexandria Real Estate Equities Inc	REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	HOST HOTELS & RESORTS INC
섹터 Chg	목재 2.2	인프라(셀타워) 2.0	인프라(셀타워) 1.4	오피스 -5.8	산업용 -4.3	숙박 -3.6
J-REIT	JAPAN PRIME REALTY INVESTMEN	JAPAN LOGISTICS FUND INC	TOKYU REIT INC	SEKISUI HOUSE REIT INC	KDX REALTY INVESTMENT CORP	DAIWA SECURITIES LIVING INVE
섹터 Chg	혼합형 5.0	물류 2.7	혼합형 2.1	혼합형 -8.5	오피스 -6.4	주거용 -6.3
S-REIT	CapitalLand China Trust	Sasseur Real Estate Investment Trust	CDL Hospitality Trusts	Manulife US Real Estate Investment Trust	UNITED HAMPSHIRE US REIT	DASIN RETAIL TRUST
섹터 Chg	리테일 9.9	리테일 8.2	숙박 6.3	혼합형 -6.5	리테일 -3.0	리테일 -2.7
HK-REIT	Yuexiu REIT	China Merchants Commercial	Prosperity REIT	Link REIT	Spring Real Estate Investment	Fortune REIT
섹터 Chg	혼합형 16.8	오피스 6.0	오피스 3.7	리테일 1.0	혼합형 1.5	리테일 1.6
UK-REIT	LIFE SCIENCE REIT PLC	ABRDN PROPERTY INCOME TRUST	WORKSPACE GROUP PLC	PRS REIT PLC/THE	SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	HELICAL PLC
섹터 Chg	헬스케어 24.8	혼합형 3.9	오피스 2.5	혼합형 -3.7	혼합형 -1.9	오피스 -1.3
A-REIT	Cromwell Property Group	US MASTERS RESIDENTIAL PROPE	GDI Property Group	Dexus Industria REIT	Centuria Industrial REIT	Charter Hall Social Infrastructure
섹터 Chg	혼합형 8.3	주거용 2.9	오피스 3.1	혼합형 -4.0	산업용 -3.6	혼합형 -3.4

참고: 9/30 종가 기준
 자료: Bloomberg, 삼성증권

III. 가상자산

“현물 ETF에 대규모 자금 유입” 중동 전쟁 등으로 비트코인 주가가 6% 급락한 가운데 현물 ETF에 대규모 자금이 유입되었습니다. 비트코인 ETF에 26, 27일에만 8.6억 달러가 유입되었고 하향 곡선을 그리던 이더리움 ETF에도 유의미한 자금이 유입되었습니다. 금리 인하 속도 조절론이 부상하며 비트코인 가격은 조정 중이나, 이를 기초로 한 금융상품에 지속적인 자금 유입은 긍정적 장기 전망을 의미합니다.

3.1 This Week's Issues

국가	News	Implication
가상자산	(9/24) 미국 증권예탁결제원(DTCC), 미국채 토큰 거래 파일럿 완료 • DTCC와 디지털 애셋이 칸톤 네트워크에서 파일럿 프로젝트 완료 • 총 26곳 참여사가 참여하여 블록체인 기반 자산 거래 100건을 수행	• 앞서 3월 골드만삭스, 뉴욕 댈몬은행 등이 칸톤 네트워크에서 350건 이상 거래를 테스트한 바 있음 • 홍콩 당국도 디지털 홍콩달러(e-HKD) 파일럿 2단계 진행을 발표
가상자산	(9/22) 가상자산 VC, 올해 8월까지 22억 달러 자금 유치 • 주요 VC 펀드로는 파라파이 캐피탈(1.2억 달러), 보더리스 캐피탈(1억 달러), 해크 VC(7,700만 달러), 로봇 벤처스(7,500만 달러) 등이 있음 • 드래곤플레이 캐피탈은 5억 달러 목표 자금을 설정했고, 이미 절반가량을 유치한 것으로 알려짐	• 대다수의 펀드가 초기 단계 스타트업에 투자, 신기술의 잠재력을 고평가 • 네트워크 구축 등의 프로젝트는 암호화폐 초기시장에서 견고한 가치를 창출할 것으로 판단
가상자산	(10/2) 118대 회기 미국 상하원에서 54개의 암호화폐/블록체인 법안 발의 • FIT21 법안의 하원 통과, SEC의 가상자산 회계정책 SAB121 무효화, CBDC 반감기 국가법안(CBDC Anti-Surveillance State Act) 하원 통과 등	• 가상자산 영역으로 진입하려는 전통 금융사들 증가 • 최근 제도 움직임 고려 시 미 대선 결과와 상관없이 암호화폐 친화적인 시장이 형성될 것으로 전망
가상자산	(9/20) 미국 증권거래위원회(SEC), 현물 ETF 옵션 상장 승인 • SEC가 블랙록의 비트코인 현물 ETF 옵션의 나스닥 상장 승인 • 미국 시카고옵션거래소(CBOE)에서 설립한 옵션결제회사(OCO)와 상품 선물거래위원회(CFTC)의 승인 절차 이후 상장 될 것	• 비트코인 현물 ETF 옵션 상품은 투자자들이 레버리지를 사용하여 수익을 극대화할 수 있는 가능성을 제공하며, 현물 가격 증가에 따른 변동성도 확대시킬 수 있음

3.2 가상자산 Key indicator

비트코인 가격 추이- 2024년 YTD 53%



자료: Bloomberg, 삼성증권

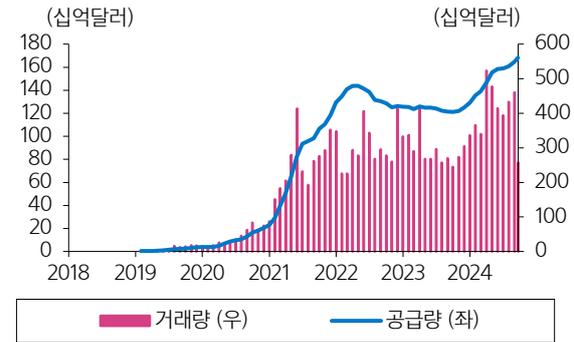
암호화폐 시가총액 추이



참고: 1,202개 거래소에서 거래되는 총 암호화폐

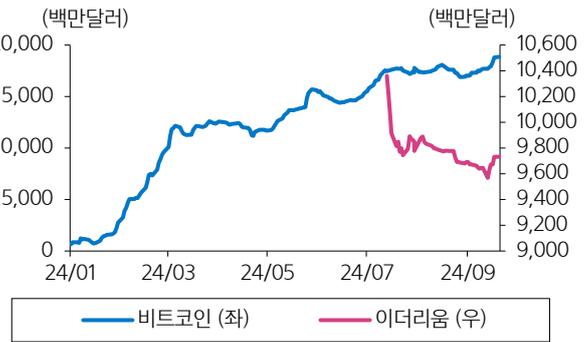
자료: Bloomberg, 삼성증권

스테이블 코인 공급량 추이



자료: VISA, 삼성증권

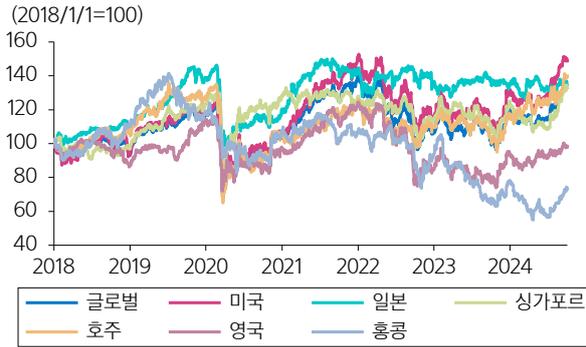
현물 ETF 누적 유입 자금



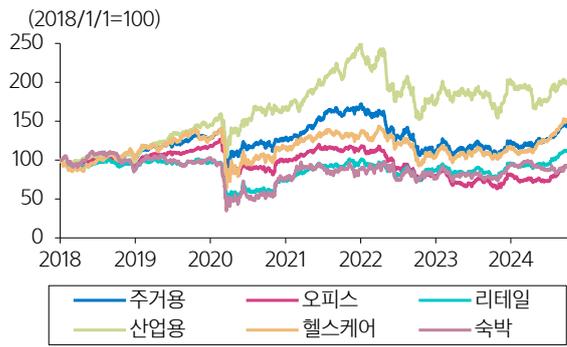
자료: Bloomberg, 삼성증권

IV. Datapack- 글로벌 리츠 성과

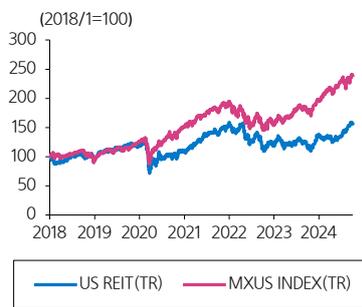
국가별 리츠 total return 비교



글로벌 섹터별 리츠 total return 비교

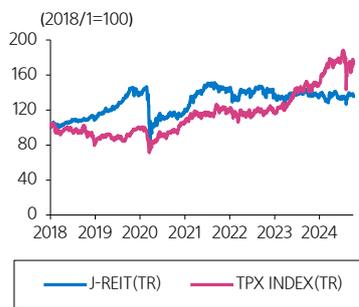


US REIT와 주식시장 total return



자료: Bloomberg, 삼성증권

J-REIT와 주식시장 total return



자료: Bloomberg, 삼성증권

국내 리츠와 주식시장 total return



자료: Bloomberg, 삼성증권

한국 리츠 배당수익률



자료: FnGuide, 삼성증권

미국 리츠 배당수익률



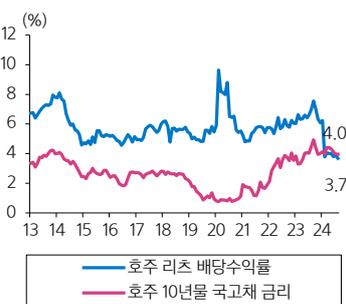
자료: Bloomberg, 삼성증권

일본 리츠 배당수익률



자료: Bloomberg, 삼성증권

호주 리츠 배당수익률



자료: Bloomberg, 삼성증권

싱가포르 리츠 배당수익률



자료: Bloomberg, 삼성증권

유럽 리츠 배당수익률



자료: Bloomberg, 삼성증권

4.1 Valuation & Returns- US REIT

REIT	Symbol	Sub sector	Valuation(2024F)				Return				Relative Return				
			시가총액 (백만 USD)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE P/FFO (%) (배)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	
PROLOGIS INC	PLD	산업용	115,378	3.1	2.1	4.6	23.0	-0.6	-2.5	13.8	-6.5	-0.4	-3.6	-19.3	-26.2
AMERICAN TOWER CORP	AMT	인프라(셀타워)	108,396	2.8	28.3	79.8	21.8	-1.5	3.6	43.5	7.5	-1.3	2.5	10.4	-12.2
EQUINIX INC	EQIX	데이터센터	83,836	1.9	6.7	8.8	35.6	-0.8	5.8	23.9	9.6	-0.6	4.8	-9.2	-10.0
WELLTOWER INC	WELL	헬스케어	77,715	2.0	2.5	2.9	30.7	-1.2	5.7	56.1	41.5	-0.9	4.6	23.0	21.8
SIMON PROPERTY GROUP INC	SPG	리테일	55,281	4.7	19.6	87.7	13.2	0.3	1.3	62.0	18.9	0.5	0.2	28.9	-0.8
PUBLIC STORAGE	PSA	셀프 스토리지	63,264	3.4	9.4	29.9	21.4	0.1	4.8	38.1	18.1	0.4	3.7	5.0	-1.6
CROWN CASTLE INC	CCI	인프라(셀타워)	51,761	5.3	9.9	20.6	17.7	2.0	6.3	31.0	3.4	2.3	5.3	-2.1	-16.3
DIGITAL REALTY TRUST INC	DLR	데이터센터	53,530	3.0	2.6	2.7	23.9	-1.6	5.7	35.6	19.1	-1.4	4.6	2.4	-0.6
REALTY INCOME CORP	O	리테일	54,865	5.0	1.4	3.2	14.8	0.6	1.4	28.6	9.7	0.8	0.4	-4.5	-10.0
VICI PROPERTIES INC	VICI	카지노	34,184	5.2	1.3	10.0	12.6	-0.8	-2.1	14.4	2.8	-0.6	-3.2	-18.7	-16.9
EXTRA SPACE STORAGE INC	EXR	셀프 스토리지	37,783	3.6	2.8	6.8	22.2	-1.7	0.7	49.5	11.2	-1.5	-0.3	16.4	-8.5
AVALONBAY COMMUNITIES INC	AVB	주거용	31,599	3.1	2.7	6.5	20.2	-3.2	-1.6	32.2	18.7	-3.0	-2.6	-0.9	-1.0
WEYERHAEUSER CO	WY	목재	24,511	2.7	2.4	4.1	40.6	2.2	10.5	12.4	-3.1	2.5	9.5	-20.7	-22.8
EQUITY RESIDENTIAL	EQR	주거용	28,011	3.7	2.6	6.6	19.0	-1.7	-1.3	27.7	20.8	-1.5	-2.4	-5.5	1.1
IRON MOUNTAIN INC	IRM	셀프 스토리지	34,684	2.3	n/a	-320.1	37.8	-0.9	4.4	101.5	69.0	-0.7	3.3	68.4	49.3
SBA COMMUNICATIONS CORP	SBAC	인프라(셀타워)	26,077	1.6	n/a	-16.9	21.5	1.4	7.1	22.4	-4.4	1.6	6.0	-10.7	-24.0
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUITIES INC	ARE	오피스	20,486	4.4	1.0	5.0	12.4	-5.8	-2.1	19.3	-7.6	-5.5	-3.1	-13.8	-27.3
JSC KASPI.KZ ADR	KSPI	리테일	19,689	7.7	6.6	83.4	n/a	-2.5	-20.9	4.0	12.0	-2.2	-21.9	-29.1	-7.7
INVITATION HOMES INC	INVH	주거용	21,251	3.2	2.1	4.1	18.6	-2.5	-5.8	10.9	1.7	-2.3	-6.9	-22.3	-18.0
VENTAS INC	VTR	헬스케어	26,396	2.8	2.8	-0.1	20.2	-1.5	2.9	54.5	28.2	-1.3	1.8	21.4	8.5
SUN COMMUNITIES INC	SUI	주거용	16,673	2.8	2.4	3.3	18.9	-2.7	-1.1	15.4	0.1	-2.5	-2.2	-17.7	-19.6
ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	주거용	18,797	3.3	3.6	9.7	18.7	-1.6	-3.0	40.2	18.1	-1.4	-4.1	7.0	-1.6
MID-AMERICA APARTMENT COMM	MAA	주거용	18,444	3.7	3.2	8.0	17.8	-2.3	-2.8	24.0	17.4	-2.1	-3.9	-9.2	-2.3
HOST HOTELS & RESORTS INC	HST	숙박	12,328	5.1	1.9	10.8	9.0	-3.6	-0.8	10.2	-9.9	-3.4	-1.9	-22.9	-29.5
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	AMH	주거용	13,964	2.7	2.2	3.2	21.6	-3.1	-4.2	15.1	6.0	-2.9	-5.3	-18.1	-13.7
KIMCO REALTY CORP	KIM	리테일	15,559	4.2	1.5	3.3	14.3	-1.2	-0.8	35.0	8.3	-1.0	-1.8	1.8	-11.4
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	DOC	헬스케어	15,853	5.3	1.8	3.2	12.8	-0.6	1.8	27.3	14.5	-0.3	0.7	-5.8	-5.2
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	GLPI	카지노	14,032	6.0	3.2	19.6	13.4	1.2	-1.7	13.9	3.6	1.4	-2.8	-19.2	-16.1
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	ELS	주거용	13,088	2.7	1.5	24.4	24.0	-2.5	-3.5	12.5	-0.5	-2.3	-4.6	-20.6	-20.2
WP CAREY INC	WPC	혼합형	13,420	5.7	1.6	6.9	12.9	-2.0	2.2	17.1	-5.4	-1.8	1.1	-16.0	-25.1
UDR INC	UDR	주거용	14,809	3.8	4.4	3.6	18.2	-1.7	0.9	27.8	17.3	-1.5	-0.2	-5.3	-2.4
LAMAR ADVERTISING CO-A	LAMR	광고	13,482	4.1	9.9	41.3	15.8	-0.7	4.8	63.2	24.0	-0.5	3.7	30.0	4.3
REGENCY CENTERS CORP	REG	리테일	13,505	3.7	2.0	5.5	17.0	-0.3	-0.7	24.3	7.7	-0.1	-1.8	-8.8	-12.0
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	REXR	산업용	10,854	3.4	1.3	4.6	21.1	-4.3	-2.9	1.5	-11.9	-4.0	-4.0	-31.6	-31.5
CAMDEN PROPERTY TRUST	CPT	주거용	13,073	3.4	2.8	4.3	18.0	-2.8	-2.1	31.8	23.5	-2.6	-3.1	-1.4	3.8
BOSTON PROPERTIES INC	BXP	오피스	12,584	4.9	2.4	6.0	11.2	-1.4	5.9	38.7	13.6	-1.2	4.9	5.5	-6.1
ANNALY CAPITAL MANAGEMENT IN	NLY	모기지	9,845	13.2	1.0	13.7	n/a	-3.2	-2.5	7.3	1.4	-3.0	-3.6	-25.9	-18.2
CUBESMART	CUBE	셀프 스토리지	11,942	3.9	4.3	14.2	20.1	-1.1	2.3	41.4	14.4	-0.8	1.2	8.3	-5.3
EASTGROUP PROPERTIES INC	EGP	산업용	8,928	2.8	2.9	9.0	22.0	-2.8	-1.7	11.5	-0.2	-2.5	-2.8	-21.6	-19.9
FEDERAL REALTY INVS TRUST	FRT	리테일	9,489	3.9	3.2	9.0	16.7	-1.2	-1.4	28.1	10.1	-1.0	-2.5	-5.0	-9.6
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	헬스케어	10,414	6.6	2.6	9.9	14.7	-1.7	2.1	23.8	31.7	-1.4	1.1	-9.3	12.1
NNN REIT INC	NNN	리테일	8,924	4.7	2.1	8.8	14.6	1.1	3.4	39.3	12.7	1.4	2.3	6.1	-6.9
AMERICOLD REALTY TRUST INC	COLD	산업용	7,894	3.2	2.3	1.4	22.7	-3.3	-4.2	-6.1	-8.2	-3.0	-5.3	-39.2	-27.9
RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES	RHP	숙박	6,410	4.1	14.5	67.3	12.7	-3.0	2.9	27.9	-2.8	-2.8	1.9	-5.2	-22.5
STAG INDUSTRIAL INC	STAG	산업용	7,188	3.5	1.0	6.5	16.1	-1.3	-4.7	14.0	-1.5	-1.1	-5.8	-19.1	-21.2
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	FR	산업용	7,295	2.7	2.9	8.2	21.0	-1.5	-2.8	17.9	4.7	-1.3	-3.9	-15.3	-15.0
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	BRX	리테일	8,395	3.9	2.9	10.4	13.1	0.1	1.7	38.3	19.7	0.4	0.6	5.1	0.0
AGNC INVESTMENT CORP	AGNC	모기지	8,036	14.0	1.1	23.1	n/a	-1.0	0.6	12.7	4.7	-0.7	-0.5	-20.4	-15.0
STARWOOD PROPERTY TRUST INC	STWD	모기지	6,748	9.6	1.0	10.7	n/a	-2.2	-3.9	6.1	-4.7	-2.0	-5.0	-27.0	-24.4

참고: 9/30 종가 기준, Relative return은 S&P500 지수 대비 수익률
 자료: Bloomberg, 삼성증권

4.2 Valuation & Returns - Singapore

REIT	Symbol	Sub sector	Valuation(2024F)				Return				Relative Return				
			시가총액 (백만SGD)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE P/FFO (%) (배)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	
Capitaland INTEGRATED COMMERCIAL TRUST	CICT	리테일	14,717	5.1	1.0	5.3	20.3	1.4	0.3	17.3	3.7	1.5	-3.1	5.7	-6.8
CAPITALAND ASCENDAS REIT	CLAR	산업용	12,751	5.1	1.3	6.2	20.7	1.8	0.7	7.8	-4.3	1.8	-2.7	-3.8	-14.8
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	MLT	혼합형	7,424	6.0	1.0	5.0	21.1	2.8	8.8	-9.2	-14.9	2.8	5.4	-20.8	-25.5
MAPLETREE PAN ASIA COMMERCIAL TRUST	MPACT	오피스	7,991	5.8	0.9	4.9	n/a	3.4	10.9	8.6	-3.2	3.5	7.5	-3.0	-13.7
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	MINT	산업용	7,003	5.3	1.3	7.1	n/a	1.2	0.4	11.3	-1.6	1.3	-3.0	-0.3	-12.1
FRASERS CENTREPOINT TRUST	FCT	리테일	4,181	5.2	1.0	4.5	24.1	0.0	-2.5	6.9	2.2	0.1	-5.9	-4.7	-8.3
FRASERS LOGISTICS & COMMERCIAL TRUST	FLT	산업용	4,359	6.0	1.0	4.7	14.0	0.9	4.5	9.4	0.9	0.9	1.1	-2.2	-9.6
CAPITALAND ASCOTT TRUST	CLAS	숙박	3,692	6.2	0.8	3.9	n/a	2.6	6.6	2.6	-1.5	2.7	3.2	-9.0	-12.0
KEPPEL REIT	KREIT	오피스	3,666	6.1	0.7	3.3	26.7	1.6	7.9	12.9	3.2	1.7	4.5	1.3	-7.3
SUNTEC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	SUN	혼합형	3,875	4.7	0.6	2.5	147.8	1.5	8.1	16.7	8.1	1.6	4.7	5.1	-2.4
KEPPEL DC REIT	KDCREIT	혼합형	3,757	4.2	1.6	7.0	19.8	-0.5	1.4	6.9	11.8	-0.4	-2.0	-4.7	1.3
PARAGON REIT	PGNREIT	리테일	2,643	4.7	1.0	4.2	n/a	6.3	3.3	12.0	5.1	6.4	-0.1	0.5	-5.4
ESR-LOGOS REIT	EREIT	산업용	2,229	7.6	0.9	4.7	n/a	5.5	5.5	7.4	-9.4	5.5	2.1	-4.2	-19.9
Parkway LIFE REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	PREIT	헬스케어	2,474	3.6	1.7	7.2	n/a	0.2	7.6	12.7	11.4	0.3	4.2	1.1	0.9
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	OUEIREIT	혼합형	1,785	6.2	0.5	2.9	n/a	1.6	10.2	41.3	14.0	1.6	6.8	29.7	3.5
CAPITALAND INDIA TRUST	CLINT	혼합형	1,541	6.4	1.0	6.2	n/a	1.8	0.0	9.5	0.9	1.8	-3.4	-2.1	-9.6
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL REIT	LREIT	리테일	1,462	6.7	0.8	3.9	n/a	3.4	4.2	16.0	-4.7	3.4	0.8	4.4	-15.2
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	FEHT	숙박	1,307	6.3	0.7	3.6	n/a	1.6	1.6	2.4	-2.3	1.6	-1.8	-9.2	-12.8
CAPITALAND CHINA TRUST	CLCT	리테일	1,423	7.3	0.7	4.3	n/a	9.9	17.6	-5.1	-10.2	9.9	14.2	-16.7	-20.7
CDL HOSPITALITY TRUSTS	CDREIT	숙박	1,266	5.6	0.7	2.4	12.3	6.3	8.6	-1.9	-9.0	6.4	5.2	-13.5	-19.5
STARHILL GLOBAL REIT	SGREIT	리테일	1,234	7.2	0.7	5.2	n/a	3.8	5.8	12.4	3.8	3.9	2.4	0.8	-6.7
AIMS APAC REIT	AAREIT	산업용	1,079	7.3	1.0	8.2	n/a	0.8	1.5	3.9	2.3	0.8	-1.9	-7.7	-8.2
FRASERS HOSPITALITY TRUST	FHT	숙박	896	5.4	n/a	3.4	n/a	2.2	6.9	-7.9	-6.1	2.3	3.5	-19.5	-16.6
SASSEUR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	SASSR	리테일	903	8.6	0.9	7.4	n/a	8.2	3.6	8.2	5.8	8.3	0.2	-3.4	-4.7
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT PTE LTD	DCREIT	혼합형	791	5.7	0.9	3.8	n/a	0.0	1.7	16.2	-5.4	0.1	-1.7	4.6	-15.9
Cromwell European Real Estate Investment Trust	CERT	혼합형	889	9.0	0.7	6.4	n/a	-0.6	8.2	25.4	11.3	-0.6	4.8	13.8	0.8
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	FIRT	헬스케어	584	8.6	n/a	n/a	n/a	1.8	7.7	21.7	5.7	1.9	4.3	10.1	-4.9
IREIT GLOBAL	IREIT	오피스	417	n/a	0.5	n/a	n/a	3.3	12.7	-20.5	-23.5	3.4	9.3	-32.1	-34.0
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	DHLT	산업용	450	7.8	0.9	6.0	n/a	1.6	11.2	14.2	-1.5	1.6	7.8	2.6	-12.0
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	SSREIT	산업용	399	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	2.9	-7.8	-12.3	0.1	-0.5	-19.4	-22.9
UNITED HAMPSHIRE US REIT	UHU	리테일	280	9.0	0.0	5.3	n/a	-3.0	7.9	11.6	-5.0	-3.0	4.5	0.0	-15.5
BHG RETAIL REIT	BHGREIT	리테일	255	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.0	16.7	1.0	5.4	-1.9	13.3	-10.6	-5.1
PRIME US REIT	PRIME	오피스	239	2.2	0.3	5.6	n/a	-2.1	-4.7	46.9	-16.1	-2.1	-8.1	35.3	-26.6
ARA US HOSPITALITY TRUST	ARAUS	숙박	145	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.0	8.7	-13.8	-18.0	-1.9	5.3	-25.4	-28.5
ELITE COMMERCIAL REIT	ELITE	오피스	182	9.4	0.8	8.2	n/a	0.0	12.7	28.4	10.7	0.1	9.3	16.9	0.2
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	KORE	오피스	277	0.0	0.4	4.6	n/a	1.9	1.9	17.8	-29.3	2.0	-1.5	6.2	-39.8
LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL	LMRT	리테일	185	n/a	n/a	n/a	n/a	0.0	20.0	33.3	41.2	0.1	16.6	21.7	30.7
Manulife US REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	MUST	혼합형	206	0.0	0.3	5.4	n/a	-6.5	9.4	81.3	45.0	-6.4	6.0	69.7	34.5
DASIN RETAIL TRUST	DASIN	리테일	29	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.7	-7.7	-45.5	-34.5	-2.6	-11.1	-57.1	-45.1

참고: 9/30 종가 기준, Relative return은 STI 지수 대비 수익률

자료: Bloomberg

4.3 Valuation & Returns - Japan

REIT	Symbol	Sub sector	Valuation(2024F)				Return				Relative Return			
			시가총액 (십억엔)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
NIPPON BUILDING FUND INC	8951	오피스	1,119	3.8	1.6	6.4	-2.5	0.6	10.8	7.7	-4.0	1.5	-5.5	-6.0
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	8952	오피스	820	4.1	1.5	6.8	-2.2	-0.7	-0.3	-1.4	-3.7	0.2	-16.6	-15.1
Japan Metropolitan Fund Investment	8953	리테일	669	4.7	1.1	5.1	-3.9	2.0	-0.6	-5.9	-5.4	2.9	-16.9	-19.6
ORIX JREIT INC	8954	혼합형	424	4.9	1.2	5.6	-1.1	0.9	-13.7	-7.8	-2.6	1.8	-29.9	-21.5
JAPAN PRIME REALTY INVESTMENT	8955	혼합형	346	4.4	1.3	5.4	-2.4	5.0	-3.1	-1.0	-3.9	5.9	-19.3	-14.7
NTT UD REIT INVESTMENT CORP	8956	오피스	169	4.7	1.1	6.4	-1.7	-2.5	-17.4	-8.3	-3.2	-1.5	-33.7	-22.0
TOKYU REIT INC	8957	혼합형	151	4.5	1.2	7.1	-1.8	2.1	-15.4	-9.2	-3.3	3.0	-31.6	-22.9
GLOBAL ONE REIT	8958	오피스	101	6.4	1.0	6.5	-0.1	-2.0	-11.5	-8.2	-1.6	-1.0	-27.7	-21.9
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	8960	혼합형	430	5.1	1.2	6.0	-1.2	-3.0	-10.4	-3.7	-2.7	-2.1	-26.7	-17.5
MORI TRUST REIT INC	8961	혼합형	230	5.4	1.0	7.2	-2.0	-2.9	-11.3	-11.0	-3.5	-1.9	-27.5	-24.7
FRONTIER REAL ESTATE INVEST	8964	리테일	229	5.1	1.3	6.9	-1.4	-2.2	-7.3	-2.4	-2.9	-1.3	-23.6	-16.1
HEIWA REAL ESTATE REIT INC	8966	혼합형	154	5.4	1.2	6.8	-1.8	-2.5	-11.0	-4.2	-3.3	-1.6	-27.2	-17.9
JAPAN LOGISTICS FUND INC	8967	물류	255	4.0	1.8	7.1	-1.0	2.7	-4.8	-4.3	-2.5	3.6	-21.1	-18.0
FUKUOKA REIT CORP	8968	혼합형	128	5.3	1.1	5.9	-1.3	0.0	-7.4	-14.0	-2.9	0.9	-23.6	-27.7
KDX REALTY INVESTMENT CORP	8972	오피스	615	5.1	1.0	12.8	-1.7	-6.4	-12.6	-6.2	-3.2	-5.5	-28.8	-19.9
ICHIGO OFFICE REIT INVESTMEN	8975	오피스	129	5.0	1.2	6.2	-0.7	-2.5	-5.3	0.5	-2.2	-1.5	-21.5	-13.2
DAIWA OFFICE INVESTMENT CORP	8976	오피스	296	4.4	1.2	4.9	1.0	0.7	-6.1	-6.9	-0.5	1.6	-22.3	-20.6
HANKYU HANSHIN REIT INC	8977	혼합형	86	5.0	1.0	4.9	-2.1	-3.8	-11.8	-10.6	-3.6	-2.9	-28.1	-24.3
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT	8984	혼합형	540	5.4	1.1	4.2	-0.6	-0.4	-11.0	-7.1	-2.1	0.5	-27.2	-20.8
JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	8985	숙박	360	5.5	1.4	6.8	-0.4	-3.8	-8.1	2.2	-1.9	-2.9	-24.3	-11.5
DAIWA SECURITIES LIVING INVESTMENT	8986	주거용	236	3.5	1.3	6.6	-2.9	-6.3	-11.2	-6.1	-4.4	-5.4	-27.5	-19.8
JAPAN EXCELLENT INC	8987	오피스	162	3.4	1.1	5.5	0.4	-3.9	-6.6	-2.1	-1.1	-3.0	-22.9	-15.8
INVINCIBLE INVESTMENT CORP	8963	숙박	469	6.1	1.4	8.5	1.8	-2.9	0.0	0.5	0.3	-1.9	-16.3	-13.2
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3226	주거용	317	2.7	2.1	7.6	-1.7	-5.4	0.2	4.1	-3.2	-4.5	-16.1	-9.6
MORI HILLS REIT INVESTMENT C	3234	오피스	245	4.8	1.2	6.2	0.2	-1.8	-9.8	-9.0	-1.4	-0.8	-26.1	-22.7
INDUSTRIAL & INFRASTRUCTURE	3249	산업용	302	5.7	1.2	7.6	-2.0	-4.3	-13.0	-14.8	-3.5	-3.4	-29.3	-28.5
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	주거용	474	3.6	1.9	6.7	-0.7	-0.7	-0.3	4.7	-2.3	0.2	-16.6	-9.0
STARTS PROCEED INVESTMENT CO	8979	멀티패밀리	54	3.7	1.1	3.8	-0.9	-3.5	-12.7	-5.1	-2.5	-2.6	-29.0	-18.8
ACTIVIA PROPERTIES INC	3279	혼합형	263	5.7	1.0	5.7	0.5	-3.9	-19.2	-14.7	-1.1	-3.0	-35.5	-28.4
GLP J-REIT	3281	물류	647	4.6	1.4	5.9	-2.7	-0.9	0.1	-5.9	-4.2	0.0	-16.2	-19.6
COMFORIA RESIDENTIAL REIT IN	3282	주거용	250	3.6	1.6	5.8	-1.1	-1.4	-2.3	1.3	-2.6	-0.5	-18.5	-12.4
NIPPON PROLOGIS REIT INC	3283	물류	690	4.2	1.4	5.0	-3.4	-6.0	-12.4	-10.5	-4.9	-5.1	-28.6	-24.2
HOSHINO RESORTS REIT INC	3287	숙박	141	3.8	1.0	3.6	-1.5	-5.0	-26.2	-15.2	-3.1	-4.0	-42.4	-28.9
ONE REIT INC	3290	오피스	67	5.7	1.1	5.9	-0.6	-0.9	-3.1	-6.5	-2.1	0.0	-19.3	-20.2
AEON REIT INVESTMENT CORP	3292	리테일	280	5.1	1.1	5.5	-2.4	-1.1	-9.9	-6.9	-3.9	-0.2	-26.2	-20.6
HULIC REIT INC	3295	혼합형	198	5.1	1.0	5.1	-1.6	-2.3	-13.7	-7.8	-3.1	-1.4	-30.0	-21.5
NIPPON REIT INVESTMENT CORP	3296	혼합형	146	5.5	1.1	6.7	2.2	0.8	-9.2	-3.6	0.7	1.7	-25.5	-17.3
TOSEI REIT INVESTMENT CORP	3451	혼합형	51	5.4	1.2	6.5	-0.5	-1.6	-2.9	0.7	-2.0	-0.7	-19.2	-13.0
SEKISUI HOUSE REIT INC	3309	혼합형	336	6.0	1.2	5.3	-2.3	-8.5	-8.0	-0.4	-3.8	-7.5	-24.3	-14.1
HEALTHCARE & MEDICAL INVESTM	3455	헬스케어	42	5.4	1.1	5.4	-2.5	-4.5	-19.6	-16.5	-4.0	-3.6	-35.8	-30.2

참고: 9/30 종가 기준, Relative return은 Topix 지수 대비 수익률

자료: Bloomberg, 삼성증권

4.4 Valuation & Returns - Australia

REIT	Symbol	Sub Sector	Valuation(2024F)					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	70,882	0.8	3.8	11.1	34.5	2.5	11.3	71.1	46.6	1.7	10.0	54.4	38.4
SCENTRE GROUP	SCG	리테일	18,830	4.8	1.0	6.2	16.4	-0.8	4.6	46.6	21.1	-1.6	3.4	29.8	12.9
STOCKLAND	SGP	혼합형	12,604	4.8	1.2	7.1	16.7	-0.2	4.3	35.4	18.7	-1.0	3.1	18.7	10.5
VICINITY CENTRES	VCX	리테일	10,243	5.2	1.0	6.0	15.5	-0.4	0.4	31.6	10.3	-1.3	-0.8	14.9	2.2
MIRVAC GROUP	MGR	혼합형	8,641	4.8	0.8	5.4	15.5	-1.8	4.8	2.8	4.8	-2.6	3.6	-13.9	-3.4
GPT GROUP	GPT	혼합형	9,540	4.8	0.9	5.8	15.5	-1.2	0.6	27.7	7.3	-2.0	-0.6	11.0	-0.8
DEXUS	DXS	혼합형	8,121	6.4	0.8	5.8	11.5	-2.6	4.0	3.6	-1.7	-3.4	2.8	-13.2	-9.8
CHARTER HALL RETAIL REIT	CHC	혼합형	7,535	2.8	2.5	11.4	21.2	0.3	8.7	66.8	32.3	-0.6	7.4	50.1	24.2
NATIONAL STORAGE	NSR	셀프 스토리지	3,509	4.3	1.0	4.5	23.5	0.0	4.1	16.5	10.4	-0.8	2.9	-0.2	2.3
CHARTER HALL LONG WALE REIT	CLW	오피스	2,870	6.5	0.8	4.8	15.3	-2.7	2.0	23.9	6.1	-3.5	0.8	7.2	-2.0
HOMECEO DAILY NEEDS REIT	HDN	리테일	2,602	6.6	0.9	5.9	14.4	-0.8	-2.3	7.8	2.5	-1.6	-3.6	-9.0	-5.7
BWP TRUST	BWP	물류	2,661	4.9	1.0	4.7	20.6	-0.8	2.8	11.0	5.7	-1.6	1.5	-5.7	-2.5
CENTURIA INDUSTRIAL REIT	CIP	산업용	2,038	5.0	0.8	4.4	18.8	-3.6	1.3	7.4	-1.2	-4.4	0.0	-9.4	-9.4
INGENIA COMMUNITIES GROUP	INA	혼합형	2,058	2.2	1.3	5.7	23.2	-0.6	-2.5	21.1	13.5	-1.4	-3.7	4.4	5.3
CHARTER HALL RETAIL REIT	CQR	리테일	2,098	6.9	0.8	5.9	13.2	0.3	0.0	14.2	0.0	-0.5	-1.2	-2.5	-8.1
Growthpoint Properties Australasia	GOZ	혼합형	2,036	7.1	0.7	5.4	11.7	0.0	6.3	23.3	15.9	-0.8	5.1	6.6	7.7
WAYPOINT REIT	WPR	혼합형	1,767	6.3	0.9	6.0	15.9	-2.6	-1.1	14.8	7.8	-3.4	-2.3	-1.9	-0.4
ARENA REIT	ARF	혼합형	1,659	4.1	1.3	5.7	23.5	-0.7	4.2	25.1	12.9	-1.5	3.0	8.4	4.8
CROMWELL PROPERTY GROUP	CMW	혼합형	1,192	6.8	0.6	3.8	7.6	8.3	11.0	19.7	8.3	7.5	9.8	3.0	0.2
Charter Hall Social Infrastructure	CQE	혼합형	1,053	5.7	0.8	3.8	17.3	-3.4	4.1	11.9	-5.7	-4.2	2.8	-4.8	-13.8
DEXUS INDUSTRIA REIT	DXI	혼합형	907	5.7	0.9	5.2	16.5	-4.0	2.1	10.0	2.9	-4.8	0.9	-6.7	-5.3
RURAL FUNDS GROUP	RFF	혼합형	766	5.9	0.7	4.1	n/a	-1.0	-3.9	9.1	-7.1	-1.8	-5.1	-7.6	-15.2
HEALTHCO REIT	HCW	헬스케어	651	6.9	0.7	3.7	14.5	1.3	-6.5	-20.0	-21.1	0.5	-7.7	-36.7	-29.2
CENTURIA OFFICE REIT	COF	오피스	768	9.3	0.7	8.3	9.2	4.0	6.2	11.7	-4.1	3.2	5.0	-5.0	-12.2
HOTEL PROPERTY INVESTMENTS LTD	HPI	혼합형	733	5.1	0.9	4.9	18.8	-0.5	6.0	35.6	30.0	-1.4	4.7	18.9	21.8
DEXUS CONVENIENCE RETAIL REIT	DXC	리테일	416	6.9	0.8	5.8	14.4	0.7	4.1	25.8	16.2	-0.2	2.9	9.1	8.0
CARINDALE PROPERTY TRUST	CDP	리테일	377	5.8	0.7	4.9	13.3	1.1	5.2	15.1	16.3	0.3	4.0	-1.6	8.1
GDI PROPERTY GROUP	GDI	오피스	363	7.4	n/a	416.0	13.0	3.1	-2.2	25.0	3.8	2.2	-3.4	8.3	-4.3
ELANOR COMMERCIAL PROPERTY F	ECF	리테일	198	13.6	0.8	1155.9	5.9	1.6	-0.8	-19.4	-17.8	0.8	-2.0	-36.1	-25.9
AUSTRALIAN UNITY OFFICE FUND	AOF	오피스	203	8.0	0.9	4.6	16.7	-0.4	1.2	-2.0	18.8	-1.2	0.0	-18.7	10.6

참고: 9/30 종가 기준, Relative return은 S&P/AUX200지수 대비 수익률

자료: Bloomberg, 삼성증권

4.5 Valuation & Returns- HK REIT

REIT	Symbol	Sub Sector	Valuation(2024F)					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	101,133	6.6	0.5	3.5	15.5	1.0	6.8	2.2	-10.5	-9.4	-12.7	-16.5	-34.5
CHAMPION REIT	2778	오피스	11,554	7.9	0.3	2.1	n/a	2.7	3.2	-26.0	-22.0	-7.8	-16.2	-44.6	-46.0
FORTUNE REIT	778	리테일	8,905	8.1	0.3	2.2	n/a	1.6	7.8	-6.0	-10.9	-8.9	-11.6	-24.6	-34.9
YUEXIU REIT	405	혼합형	5,775	8.1	0.3	2.8	n/a	16.8	22.9	-10.6	-6.3	6.4	3.5	-29.3	-30.3
HUI XIAN REIT	87001	혼합형	3,461	n/a	n/a	n/a	n/a	3.7	13.1	-39.1	-38.5	-6.8	-6.3	-57.8	-62.4
SPRING REAL ESTATE INVESTMENT	1426	혼합형	2,920	n/a	n/a	n/a	n/a	1.5	4.2	2.1	-13.6	-8.9	-15.2	-16.6	-37.6
SUNLIGHT REIT	435	혼합형	3,373	14.1	0.3	3.1	n/a	3.1	7.0	-18.8	-8.7	-7.4	-12.5	-37.4	-32.7
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2191	산업용	2,425	n/a	0.6	n/a	n/a	2.4	10.7	17.7	12.0	-8.1	-8.7	-0.9	-12.0
PROSPERITY REIT	808	오피스	2,104	8.6	0.3	2.0	n/a	3.7	1.5	-4.1	0.0	-6.7	-18.0	-22.8	-24.0
REGAL REAL ESTATE INVESTMENT	1881	호텔	1,759	n/a	0.1	-0.2	n/a	1.9	11.3	-27.0	-11.5	-8.6	-8.1	-45.7	-35.4
CHINA MERCHANTS COMMERCIAL	1503	오피스	1,398	n/a	n/a	n/a	n/a	6.0	0.8	-8.8	-7.5	-4.5	-18.6	-27.5	-31.4

참고: 9/30 종가 기준, Relative return은 HANGSENG 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg

4.6 Valuation & Returns- U.K REIT

REIT	Symbol	Sub Sector	Valuation(2024F)					Return				Relative Return			
			시가총액 (백만£)	배당률 (%)	P/B (배)	ROE (%)	P/FFO (배)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)	1W (%)	1M (%)	1Y (%)	YTD (%)
SEGRO PLC	SGRO	혼합형	11,859	3.4	1.0	3.9	25.3	0.9	-0.5	23.8	-1.1	0.8	0.6	13.6	-8.1
LAND SECURITIES GROUP PLC	LAND	리테일	4,864	6.1	0.8	-2.8	12.9	0.3	2.8	12.0	-7.3	0.2	3.8	1.8	-14.4
UNITE GROUP PLC/THE	UTG	주거용	4,609	3.9	0.9	8.0	20.1	-0.5	-1.8	6.0	-9.7	-0.6	-0.7	-4.2	-16.7
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	혼합형	4,248	4.9	1.1	4.3	19.4	1.0	2.1	23.1	8.6	0.9	3.1	13.0	1.6
BRITISH LAND CO PLC	BLND	혼합형	4,085	5.1	0.8	5.0	16.3	-0.7	5.1	42.0	10.2	-0.8	6.2	31.8	3.1
TRITAX BIG BOX REIT PLC	BBOX	물류	3,984	4.7	0.9	7.3	18.5	0.6	-1.2	14.8	-4.9	0.5	-0.2	4.6	-11.9
DERWENT LONDON PLC	DLN	혼합형	2,729	3.4	0.8	3.3	22.8	0.4	2.2	28.6	3.0	0.3	3.2	18.4	-4.1
BIG YELLOW GROUP PLC	BYG	셀프 스토리지	2,538	3.5	1.1	4.7	22.6	1.7	2.2	37.2	5.6	1.6	3.3	27.0	-1.5
SAFESTORE HOLDINGS P PLC	SAFE	셀프 스토리지	1,983	3.3	0.9	6.5	20.5	2.2	4.9	24.7	2.7	2.1	5.9	14.5	-4.4
HAMMERSON PLC	HMSO	리테일	1,609	8.8	0.8	4.6	16.0	1.6	13.9	30.3	13.5	1.5	15.0	20.1	6.5
ASSURA PLC	AGR	헬스케어	1,387	7.5	0.9	3.1	12.6	2.4	2.9	2.5	-11.0	2.3	4.0	-7.7	-18.0
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	헬스케어	1,367	6.7	1.0	6.3	14.6	0.9	5.6	11.7	-1.4	0.8	6.7	1.5	-8.5
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	GPE	오피스	1,462	2.9	0.7	1.3	47.4	1.8	5.3	6.1	3.2	1.7	6.3	-4.1	-3.8
WORKSPACE GROUP PLC	WKP	오피스	1,259	4.1	0.8	-12.2	19.7	2.5	5.8	35.7	15.3	2.4	6.9	25.5	8.3
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	SUPR	리테일	941	8.1	n/a	n/a	12.6	1.8	2.3	1.2	-13.1	1.7	3.3	-9.0	-20.1
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	ESP	주거용	591	3.9	0.8	n/a	n/a	0.7	1.0	10.6	3.3	0.6	2.1	0.4	-3.8
URBAN LOGISTICS REIT PLC	SHED	산업용	597	6.0	0.7	4.4	17.6	1.9	5.3	17.5	-0.8	1.8	6.4	7.3	-7.8
Balanced COMM Property TRUST	BCPT	혼합형	669	5.6	n/a	n/a	n/a	0.2	11.7	43.3	31.4	0.1	12.8	33.1	24.4
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	THRL	헬스케어	564	6.3	n/a	9.2	14.4	0.8	10.9	20.4	5.3	0.7	11.9	10.2	-1.7
PRS REIT PLC	PRSR	혼합형	549	4.0	0.8	3.1	26.3	-3.7	6.5	47.7	16.0	-3.8	7.5	37.5	9.0
PICTON PROPERTY INCOME LTD	PCTN	혼합형	411	4.7	n/a	n/a	n/a	0.4	1.9	11.9	8.5	0.3	2.9	1.7	1.5
IMPACT HEALTHCARE REIT PLC	IHR	헬스케어	384	7.6	n/a	n/a	n/a	1.9	4.5	12.0	2.8	1.8	5.6	1.8	-4.3
WAREHOUSE REIT PLC	WHR	산업용	367	7.4	0.7	n/a	18.0	-1.3	-0.1	7.1	-6.2	-1.4	0.9	-3.1	-13.2
Custodian Property Income REIT	CREI	혼합형	375	6.8	n/a	n/a	n/a	1.7	8.0	3.4	-2.9	1.6	9.0	-6.8	-9.9
HELICAL PLC	HLCL	오피스	279	5.2	0.6	4.3	n/a	-1.3	5.6	6.9	2.0	-1.4	6.6	-3.3	-5.0
TRIPLE POINT SOCIAL HOUSING	SOHO	혼합형	255	8.5	n/a	3.0	n/a	-0.2	1.7	29.5	2.7	-0.2	2.8	19.3	-4.3
NEWRIVER REIT PLC	NRR	리테일	307	8.1	n/a	n/a	11.4	-0.2	4.2	3.2	-0.6	-0.3	5.2	-7.0	-7.6
ABRDN PROPERTY INCOME TRUST	API	혼합형	233	n/a	n/a	n/a	n/a	3.9	11.3	23.6	15.5	3.8	12.3	13.4	8.4
SCHRODER REAL ESTATE INVESTM	SREI	혼합형	254	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.9	7.2	26.8	16.9	-2.0	8.3	16.6	9.8
LIFE SCIENCE REIT PLC	LABS	헬스케어	141	5.0	n/a	n/a	n/a	24.8	22.2	-42.4	-36.4	24.7	23.2	-52.6	-43.4
AEW UK REIT PLC	AEWU	혼합형	156	8.1	0.9	n/a	n/a	0.6	6.3	0.5	-2.6	0.5	7.3	-9.7	-9.6

참고: 9/30 종가 기준, Relative return은 FTSE100 지수 대비 수익률
자료: Bloomberg

Compliance notice

- 본 조사분석자료의 애널리스트는 2024년 9월 30일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 2024년 9월 30일 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