



하나금융투자 성장형리츠 포트폴리오

글로벌 리츠/기업 이송희(Tel:02-3771-3673), 건설/리츠 윤승현(Tel: 02-3771-8121)

글로벌 성장형리츠 주간 동향 (4월 30일 기준)

미국 리츠

편입 종목	종가	주간변동 (%)	설정일 이후 수익률 (%)	21F P/AFFO	21F AFFOPS	AFFOPS 주간 변동 (%)	매출액성장률(%)		DPS성장률(%)		배당수익률 (%)	실적발표 예정일	배당락일	배당지급일
							21F	22F	21F	22F				
아메리칸타워	254.8	0.3	2.4	27.3	9.3	0.9	9.6	5.9	15.1	15.8	2.4	2021-07-30	2021-04-12	2021-04-29
크라온캐슬	189.1	1.0	16.4	27.8	6.8	(0.3)	7.4	5.7	9.4	7.3	3.1	2021-07-29	2021-03-12	2021-03-31
에퀴닉스	720.8	0.4	7.5	26.5	27.2	0.1	10.4	9.3	8.0	8.2	1.7	2021-07-29	2021-05-18	2021-06-16
디지털리얼티	154.3	3.5	7.4	25.4	6.1	1.2	11.0	7.4	3.7	4.1	3.1	2021-07-30	2021-03-12	2021-03-31
프롤로지스	116.5	1.4	31.7	31.9	3.7	(0.3)	(1.0)	8.4	7.9	5.4	2.3	2021-07-21	2021-06-15	2021-06-30
아메리콜드	40.4	2.9	18.8	28.4	1.4	0.0	25.7	5.3	4.6	1.9	2.2	2021-05-06	2021-03-30	2021-04-15
알렉산드리아	181.1	1.0	19.9	29.8	6.1	(1.8)	7.9	12.4	5.3	5.3	2.6	2021-07-27	2021-03-30	2021-04-15
오메가헬스케어	38.0	0.3	26.2	12.0	3.2	0.0	15.8	2.6	0.2	2.0	7.2	2021-05-03	2021-04-30	2021-05-17
헬스피크	34.3	1.0	13.0	25.3	1.4	0.0	21.2	2.9	(15.0)	0.8	3.7	2021-05-04	2021-05-07	2021-05-21
VICI프로퍼티스	31.7	2.9	12.0	17.3	1.8	0.0	18.7	12.7	7.8	6.7	4.6	2021-07-29	2021-03-24	2021-04-08
평균		1.3	15.9	25.2			12.0	6.7	4.3	5.7	3.1			

주: 1. Bloomberg 및 S&P Capital 컨센서스 기준 2. 종가 및 AFFOPS 단위: 미국달러 3. 실적발표예정일은 사측 수시공시에 따라 변경될 수 있음

싱가포르 리츠

편입 종목	종가	주간변동 (%)	설정일 이후 수익률 (%)	21F P/DPS	21F DPS	매출액성장률(%)		DPS성장률(%)		배당수익률 (%)	차기실적발표 예정일	배당락일	배당지급일
						21F	22F	21F	22F				
아센다스리츠	3.11	0.0	9.2	18.6	16.7	10.4	4.5	7.6	5.7	5.4	2021-08-03	2021-02-09	2021-03-09
케펠디씨리츠	2.69	(1.1)	9.8	25.9	10.4	8.2	4.6	9.1	4.0	3.9	2021-07-21	2021-02-02	2021-03-08
메이플트리인더	2.83	1.1	(4.7)	20.2	14.0	12.7	1.7	6.8	4.5	4.9	2021-07-21	2021-05-06	2021-06-08
메이플트리로지	1.99	1.0	15.7	22.6	8.8	14.5	2.4	4.5	1.1	4.4	2021-07-19	2021-04-28	2021-06-10
케펠리츠	1.24	2.5	19.2	20.7	6.0	27.8	5.7	4.7	0.0	4.8	2021-07-19	2021-02-25	2021-03-31
평균		0.7	9.8	21.6		14.7	3.8	6.5	3.1	4.7			

주: 1) Bloomberg, S&P Capital 컨센서스 기준. 2) 단위: 달러, 싱가포르달러 / DPS 단위: 싱가포르센트 3) 설정일: 4/20(메이플트리 인더스트리얼 7/10, 헬스피크 12/16, VICI 프로퍼티스 2/23).

4) 실적발표예정일은 사측 수시공시에 따라 변경될 수 있음

* 4/30 기준 포트폴리오 가중평균 배당수익률 3.31%, P/DPS 30.2배

벤치마크 수익률

종목	종가	주간 변동(%)	1M(%)	3M(%)	YTD(%)	1Y(%)	설정일 이후 수익률 (%)	배당수익률(%)
MSCI미국리츠	1,323.20	1.4	5.7	13.8	16.4	37.5	39.9	3.3
iEdge싱가포르리츠	1,384.90	0.6	1.1	0.5	2.8	13.4	15.3	5.6
S&P500지수	4,181.17	0.0	4.0	9.2	11.3	47.7	48.1	1.5
나스닥지수	13,962.68	(0.4)	3.6	2.6	8.3	62.3	63.1	0.7
코스피지수	3,147.86	(1.2)	1.0	0.5	9.4	61.4	65.8	1.8
EPRA선진국부동산	6,062.77	0.8	5.0	12.2	13.0	39.0	41.2	3.5
BM 대비 상대수익률	-	(0.7)	(1.3)	(6.1)	(5.4)	(25.9)	(29.1)	(0.2)

주: 1) Bloomberg 기준, 2) BM 대비 상대수익률은 EPRA선진국부동산 대비 글로벌리츠온리원 상대수익률

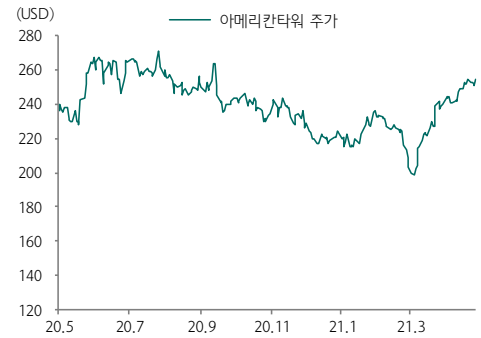
주간 이슈

1) 아메리칸타워(AMT)

1Q21 실적발표

상장 국가	•매출액 21.6억달러(YoY +8%, 컨센 부합), 주당 AFFO 2.52달러(YoY +24%, 컨센 10% 상회) 기록 •부정적인 환율 전망으로 임대매출 연간 가이드를 기존 대비 0.25억달러 하향, 연 8% 성장 전망 •조정EBITDA는 기존보다 0.1억달러 상향한 56.5억달러(YoY +10%), AFFO는 기존보다 0.25억달러 상향한 41.4억달러(YoY +9%)로 제시 •내부임대성장률(Organic Growth)은 4.1%며, 국가별로는 미국 3.6%, 남미 7.9%, 아프리카 7.4%, 유럽 3.3%, 아시아 -1.6% 기록 •미국은 5G 배치 가속화 및 지난해 체결한 T-모바일과의 마스터리스 계약 등에 기인, 예상치였던 2%대보다 높은 수준 기록 •유럽은 독일에서 5G 구축 가속화와 4G 투자 지속으로 인해 신규임대증가율이 약 7%를 기록하면서 강세 •연간 내부임대성장률은 미국이 3%대, 아프리카 및 남미가 7~8%대, 유럽이 3%를 기록해 전체적으로 3~4%를 기록할 것으로 예상 •연초 대비 밸류에이션 부담은 다소 높아졌으나, 글로벌 통신인프라의 긍정적 영향에 따라 업사이드 충분하다는 판단 •94억달러 규모의 텔시우스 인수와 관련, 2-3분기 중에 증자 및 부채를 통한 자금조달이 이루어질 전망이며 이에 순부채/EBITDA 비율이 기존 수준인 3-5배를 일시적으로 상회할 전망
미국	
섹터	
통신인프라	
시가총액(십억USD)	
113.32	

최근 주가 추이

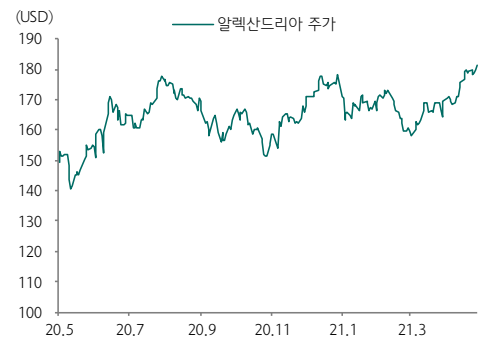


2) 알렉산드리아(ARE)

1Q21 실적발표

상장 국가	•매출액은 4.8억 달러(YoY+9%, 컨센서스 소폭하회), 주당AFFO 1.91달러(YoY -9%, 컨센서스 4% 상회) •동일점포 현금 NOI는 YoY 6.3% 상승, 이는 총 37.6만평방피트 규모의 인수 및 개발 완료 자산에 기인 •임대 업황 호조에 따라 연간 동일점포 현금 NOI 증가율 가이드를 기존 대비 30bp 상향, 4.3~6.3% 제시 •주당AFFO 가이드도 중간값 기준 기존 대비 0.03달러 상향한 7.68~7.78달러 신규제시 •1분기 계약 임대면적은 168만평방피트로 지난 5년 중 두 번째로 큰 수준을 기록, YoY 139% 증가 •더불어 재계약 임대료 상승률은 36.2%, 임대율은 94.5%로 모두 높은 수준을 유지 •불확실성이 높은 오피스 업황에도 불구하고, 바이오 오피스의 경우 지속해서 견조한 수요 •현재 개발 진행 중인 파이프라인은 1분기에 100만평방피트가 추가되면서 총 400만평방피트, 이 중 76%는 임대 계약 협상을 진행 중 •최근 원자재 가격 상승으로 개발 진행중인 프로젝트에 대한 우려가 다소 존재하나, 동사의 경우 개발 중인 사이트 모두 계약서에 따라 협상되지 않은 가격 인상으로부터 보호받는다 밝힌 바 있음
미국	
섹터	
특수오피스	
시가총액(십억USD)	
26.71	

최근 주가 추이



3) VICI 프로퍼티스(VICI)

1Q21 실적발표

상장 국가	• 매출액 3.7억달러(YoY +47%), 영업이익 3.5억달러(YoY +297%), AFFO 2.6억달러(YoY +42%), 주당 AFFO 0.47달러(YoY +24%)
미국	• 총 40억달러 규모의 The Venetian Resort Las Vegas와 Sands Expo and Convention Center의 토지 및 부동산 인수 발표
섹터	• 미국 내 총 4700만평방피트 규모의 28개 카지노를 운영하고 있으며 1,8만개의 호텔 객실과 200개의 레스토랑/바/나이트 클럽을 소유 및 임대, 더불어 4개의 골프장과 34 에이커 규모의 미개발 토지 소유
카지노	• 라스베이거스 카지노 31%, 지역 카지노 69%
시가총액(십억USD)	• 최대 임차인은 시저스 엔터테인먼트로 전체 임차인의 83%를 차지, 이밖에 2위 사업자인 Penn National Gaming(PENN)이 6%, 클리블랜드에서 두 개 카지노를 운영하고 있는 JACK Entertainment가 5%, 글로벌 76개국에서 카페/호텔/카지노 등을 운영하는 Hard Rock이 3%, 중소형 카지노를 운영하는 Century가 2%를 차지
17.02	

최근 주가 추이

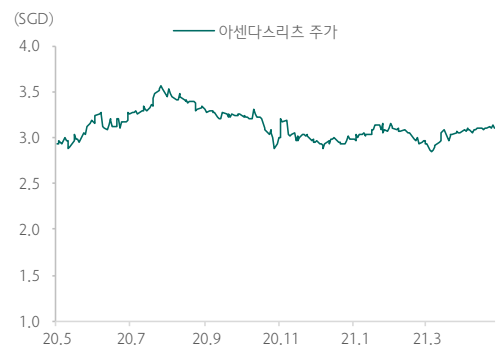


4) 아센다스리츠(A17U)

1Q21 실적 하이라이트

상장 국가	
싱가포르	• 영국, 네덜란드, 프랑스, 스위스 4개 국가에서 11개 데이터센터 인수(총 9.0억SGD 규모, 임대율 97.9%, 초기 NOI 수익률 6%)
섹터	• 호주 시드니의 1-5 Thomas Holt Drive 오피스 자산 인수 완료(2.8억SGD 규모, 임대율 100%, 초기 NOI 수익률 5.9%)
복합산업용	• 부채/자산 비율 38%, 포트폴리오 임대율 90.6%, WALE 4.1년
시가총액(십억SGD)	• 총 자산 수 209개, AUM 151억SGD • 비즈니스&사이언스 46%, 물류센터 23%, 산업용 21%, 데이터센터 10%
12.42	

최근 주가 추이



5) 케펠리츠(K71U)

1Q21 실적 하이라이트

최근 주가 추이

상장 국가

싱가포르

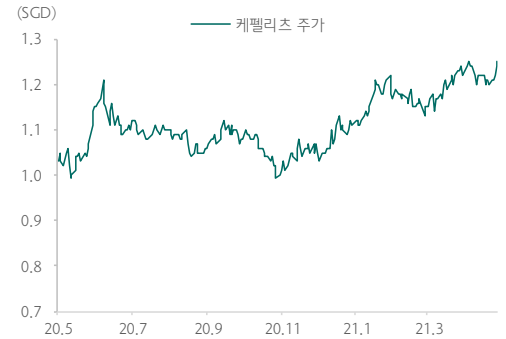
섹터

오피스

시가총액(십억SGD)

4.43

- 임대매출 5110만SGD(YoY +32%), 임대순익 4070만SGD(YoY +35%), 배당가능이익 5160만SGD(YoY +22%)
- 매출 성장은 작년 말 인수 완료한 호주의 Victoria Police Centre 및 Pinnacle Office Park 자산에 기인
- 최근 인수한 싱가포르의 Keppel Bay Tower는 2분기 개발 완료 예정
- 부채/자산 비율 35.2%, 포트폴리오 임대율 96.5%, WALE 6.7년
- 총 자산 수 11개, AUM 89억SGD
- 지역별 비중 싱가포르 77.4%, 호주 19.2%, 한국 3.4%



Compliance Notice

- 본 자료를 작성한 애널리스트(이송희, 윤승현)는 자료의 작성과 관련하여 외부의 압력이나 부당한 간섭을 받지 않았으며, 본인의 의견을 정확하게 반영하여 신의성실 하에 작성하였습니다
- 본 자료는 기관투자자 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 당사는 2021년 5월 4일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(이송희, 윤승현)는 2021년 5월 4일 현재 해당 회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다.

본 조사항목은 고객의 투자에 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 어떠한 경우에도 무단 복제 및 배포 될 수 없습니다. 또한 본 자료에 수록된 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보로 얻어진 것이나, 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기 바랍니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.