



하나금융투자 성장형리츠 포트폴리오

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

글로벌 성장형리츠 주간 동향 (5월 7일 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	247.5	(2.9)	(0.5)	26.5	9.3	0.0	9.7	6.3	14.7	14.7	2.4	2021-07-30	2021-04-12	2021-04-29
크라온캐슬	183.3	(3.0)	12.9	26.9	6.8	0.1	7.4	6.0	9.4	7.1	3.2	2021-07-29	2021-03-12	2021-03-31
에퀴닉스	713.5	(1.0)	6.4	26.2	27.2	0.1	10.4	9.3	8.0	8.2	1.7	2021-07-29	2021-05-18	2021-06-16
디지털리얼티	151.2	(2.0)	5.2	24.9	6.1	0.0	11.2	7.3	3.8	3.7	3.2	2021-07-30	2021-03-12	2021-03-31
프롤로지스	116.0	(0.4)	31.1	31.8	3.7	0.0	(1.0)	8.4	7.9	5.4	2.3	2021-07-21	2021-06-15	2021-06-30
아메리콜드	38.4	(5.0)	12.9	27.2	1.4	(0.7)	26.2	5.3	4.6	2.3	2.3	2021-08-06	2021-03-30	2021-04-15
알렉산드리아	178.1	(1.6)	18.0	29.3	6.1	0.0	7.9	12.4	5.3	5.3	2.6	2021-07-27	2021-03-30	2021-04-15
오메가헬스케어	36.5	(3.9)	21.2	11.3	3.2	1.9	16.3	2.5	0.1	1.9	7.5	2021-08-05	2021-04-30	2021-05-17
헬스피크	33.5	(2.4)	10.3	24.8	1.4	(0.7)	21.4	3.5	(20.4)	0.8	3.5	2021-08-04	2021-05-07	2021-05-21
VICI프로퍼티스	31.4	(0.9)	11.0	17.0	1.9	1.1	22.1	16.3	8.0	7.5	4.6	2021-07-29	2021-03-24	2021-04-08
평균		(2.5)	13.1				12.2	6.8	3.7	5.5	3.2			

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	3.05	(1.9)	7.1	18.3	16.7	12.3	4.8	8.3	5.0	5.5	2021-08-03	2021-05-11	2021-06-09
케펠디씨리츠	2.62	(2.6)	6.9	25.2	10.4	8.2	4.6	9.1	4.0	4.0	2021-07-21	2021-02-02	2021-03-08
메이플트리인더	2.77	(2.1)	(6.7)	19.9	13.9	13.6	1.8	6.0	4.5	5.0	2021-07-21	2021-05-06	2021-06-08
메이플트리로지	1.98	(0.5)	15.1	22.5	8.8	14.5	2.4	4.5	1.1	4.4	2021-07-19	2021-04-28	2021-06-10
케펠리츠	1.21	(2.4)	16.3	20.2	6.0	27.8	5.7	3.0	1.7	5.0	2021-07-19	2021-02-25	2021-03-31
평균		(1.9)	7.8	21.2		15.3	3.8	6.1	3.3	4.8			

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

* 5/7 기준 포트폴리오 가중평균 배당수익률 3.38%, P/DPS 29.6배

벤치마크 수익률

종목	종가	주간 변동(%)	1M(%)	3M(%)	YTD(%)	1Y(%)	설정일 이후 수익률 (%)	배당수익률(%)
MSCI미국리츠	1,316.36	(0.5)	5.0	10.0	15.8	34.4	39.2	3.3
iEdge싱가포르리츠	1,365.57	(1.4)	(1.7)	0.7	0.8	13.4	13.7	5.7
S&P500지수	4,232.60	1.2	2.5	8.3	12.7	44.5	49.9	1.5
나스닥지수	13,752.24	(1.5)	(1.1)	(1.6)	6.7	50.8	60.6	0.7
코스피지수	3,197.20	1.6	3.8	4.8	13.1	67.0	68.4	1.7
EPRA선진국부동산	6,088.48	0.4	4.3	10.2	13.5	37.3	41.8	3.5
BM 대비 상대수익률	-	(2.0)	(3.4)	(7.7)	(7.5)	(24.4)	(31.6)	(0.1)

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

주간 이슈

1) 아메리칸타워(AMT)

텔시우스 타워 인수를 위한 자금 조달 방안을 발표

상장 국가	〈① 퀘백 연기금에 ATC 유럽 지분을 매각〉 • 퀘백 연기금(CDPQ)에 ATC 유럽의 지분 30%를 16억 유로(약 20억달러)에 매각 • ATC 유럽은 88억유로(약 100억달러)의 가치 보유 • 아메리칸타워는 ATC 유럽의 관리 및 운영 통제권을 유지하고, CDPQ는 일정한 지배권과 함께 ATC 유럽 이사회 의석을 확보하게 됨 • 아메리칸타워의 텔시우스 인수가 마감되면 ATC 유럽의 포트폴리오는 약 30,000개의 통신 사이트로 구성될 것(기존엔 약 5000개)
미국	
섹터	〈② 증자〉 • 900만주의 보통주를 주당 244.75달러(2021년 5월 6일 종가: 244.02달러)로 공개가격을 발표 • 공모주 규모는 당초 발표된 850만주보다 크게 증가 • 주식발행 순이익은 약 21.5억달러(또는 추가 주식 매입 옵션이 완전히 행사하는 경우 23.6억달러)로 예상 〈③ 과거 사례 및 전망〉 • 동사는 2015년 버라이즌으로부터 약 1.1만개의 셀타워를 51억달러에 인수한 바 있으며, 이 중 23억달러를 보통주 증자를 통해 조달. 당시 주가회석이 발생하지 않고 안정적 흐름을 보임. • 나머지 금액은 부채를 통해 조달했으며 순부채/EBITDA 비율은 일시적으로 소폭 상승했으나 인수자산의 매출 기여로 오히려 EBITDA/이자비용 비율은 기존 4.4배에서 5배로 개선 • 동사는 이번 인수를 위한 자금조달이 2-3분기에 완료되며 2015년 방식과 유사하게 진행될 예정이라 언급한 바 있음 • 이에 이번 인수로 순부채/EBITDA 비율은 기존 수준인 3-5배를 일시적으로 상회할 전망이다. 2015년 때와 마찬가지로 자금조달의 타당성과 인수자산의 향후 매출 기여가 확실한 만큼 주가 및 재무건전성엔 긍정적 영향을 보일 것으로 전망
통신인프라	
시가총액(십억USD)	
110.31	

최근 주가 추이



2) 에퀴닉스(DLR)

1Q21 실적발표

상장 국가	
미국	
섹터	
데이터센터	
시가총액(십억USD)	
63.91	• 1Q21 매출액 1,596백만USD, 컨센서스 부합, Adj EBITDA 773백만USD, 컨센 4% 상회, 1Q21 주당 AFFO 6.98USD 컨센 4% 상회 • 1Q21 6,725개 캐비닛오픈 (YoY +327%), 연내 1.9만개 오픈 예정. 상호연결 아시아 증가세 가장 컸음 (APAC QoQ +3%, EMEA +1%, Americas +1%) • 이 밖에 데이터센터 캐비닛 임차 및 평균 임대료 전 지역 상승 지속. 1분기말 가중평균잔여만기 8.2년 • 연간 매출액 및 조정EBITDA 가이드선 소폭 조정했으나 유의미한 수준은 아님. AFFO 가이드선은 유지

최근 주가 추이

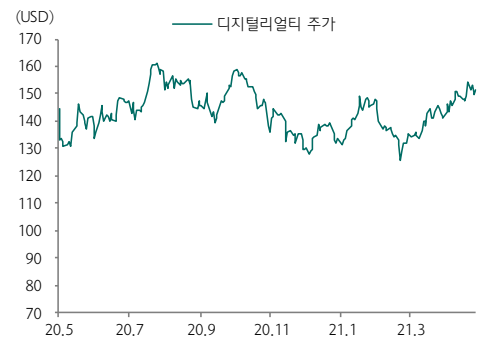


3) 디지털리얼티(DLR)

1Q21 실적발표

상장 국가	1Q21 매출액 1,090백만USD, 컨센서스 부합, Adj EBITDA 615백만USD, 컨센 9% 상회, 1Q21 주당 Core FFO 1.67USD 컨센 6% 상회
미국	1Q21 신규계약 117백만USD (리테일 코로케이션 33백만USD, 하이퍼스케일급 70백만USD, 상호연결 13백만USD) 역대 분기 중 3번째 수준
섹터	GAAP 기준 리테일/홀세일 계약 단가 모두 2.5% 상승세 보이는 중 1분기말 기준평균잔여만기 6.7년
데이터센터	연간 매출액 및 조정EBITDA 가이던스 소폭 상향했으나 유의미한 수준은 아님. 연간 주당 Core FFO 가이던스는 종전 6.40~6.50달러에서 신규 6.50~6.55달러로 마찬가지로 소폭 상향함
시가총액(십억USD)	
42.54	

최근 주가 추이



4) 오메가헬스케어(OHI)

1Q21 실적발표

상장 국가	- 매출액 2.7억 달러(YoY +8%), 조정EBITDA 2.6억 달러(YoY +9%), 순이익 1.6억달러(YoY +78%) - 실적 상승은 24개 자산의 매각 이익인 약 1억달러와 신규 투자 자산의 매출 기여에 기인했으나, 부채조기 상환손실 2970만달러로 일부 상쇄
미국	배당재원인 FAD는 1.9억달러(YoY +11%)며 주당 FAD는 0.81달러(YoY +9%)로 컨센서스 4% 상회
섹터	- 포트폴리오는 968개, 이 중 78%는 전문간호시설(매출액 기준 78%), 22%는 요양원(매출액 기준 16%) 1월에 헬스피크(PEAK.US)와 체결했던 5.1억달러 규모의 24개 요양원 매입 계약을 완료, 이 외에 플로리다에 위치한 6개 요양원을 8,300만달러에 매입, 해당 자산의 초기 NOI 수익률은 9.2%
헬스케어	- 포트폴리오 임대율은 3월 73.1%, 4월 73.4%를 기록하면서 백신 출시와 함께 임대율 회복 중 - 입주자의 백신접종률은 약 81%, 직원 접종률은 약 49%, 직전분기 69%와 36% 대비 크게 개선된 수준. - 시니어하우징의 인력 부족 및 인건비 상승 추세는 지속되고 있으나 최근 미국 정부가 간병인 지원 내용을 포함해 메디케이드 보장 강화를 위한 4000억달러 규모의 계획을 발표하면서 업황 정상화 흐름 기대
시가총액(십억USD)	
8.59	2021년 예상 배당수익률은 7.5%로 미국 헬스케어 리츠 평균 배당수익률인 5.5%를 상회 21년 선행 P/FAD는 11.1배로 밸류에이션 부담 낮음

최근 주가 추이

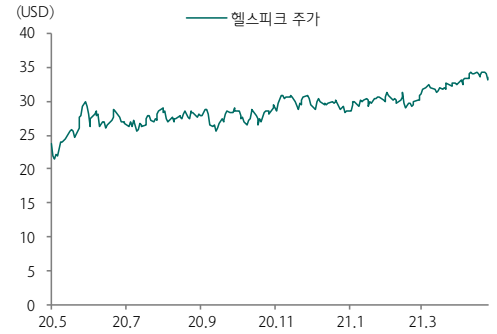


5) 헬스피크(PEAK)

1Q21 실적발표

최근 주가 추이

상장 국가	• 매출 4.6억달러(YoY +19%), 주당 FFO 0.40달러 (YoY -11%, 컨센 3% 상회) • 1분기 실적 호조로 주당 FFO 가이던스는 1.53~1.61 달러로 중간값 기준 0.02달러 상향, 동일점포 현금 임대순익(NOI) 증가율 가이던스는 기존대비 0.25%p 상향한 1.75~3.25%
미국	• ① 전체 NOI의 48%를 차지하는 라이프사이언스는 베이 에어리어, 샌디에고, 보스턴 전역에서 높은 임대수요로 견조한 수익 유지, 4월까지 29만평방피트의 임대 계약을 체결했으며 1분기 동일점포 현금 NOI 증가율은 YoY +8.5%를 기록, 직전분기 대비 2.3%p 상승, 임대율은 97% • ② 전체 NOI의 38%를 차지하는 메디컬오피스의 동일점포 현금 NOI 증가율은 YoY +2.1%, 임대율은 90.3%, 61.5만평방피트 신규 임대, 3.7억달러에 83.3만평방피트 규모의 14개 자산 인수 • ③ CCRC는 전체 NOI의 10%를 차지, 동일점포 현금 NOI 증가율은 YoY -16.5%를 기록, 다만 1분기 임대율은 78.7%로 12월부터 3월까지 10bp 상승했고, 4월에는 40bp가 추가로 상승하면서 예상보다 빠른 회복세 시현 • ④ 작년 3분기 시니어하우징(요양원) 사업을 정리한다고 밝혔으며, 4분기에 25억달러 규모의 요양원 자산을 매각, 올해 1분기에는 총 10억달러 규모의 요양원 자산을 매각하면서 해당 계획은 거의 완료된 것으로 파악
섹터	
헬스케어	
시가총액(십억USD)	
18.06	



Compliance Notice

- 본 자료를 작성한 애널리스트(이송희, 윤승현)는 자료의 작성과 관련하여 외부의 압력이나 부당한 간섭을 받지 않았으며, 본인의 의견을 정확하게 반영하여 신의성실 하게 작성하였습니다
- 본 자료는 기관투자자 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 당사는 2021년 5월 11일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(이송희, 윤승현)는 2021년 5월 11일 현재 해당 회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다.

본 조사항료는 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.