



## 글로벌 주요 리츠 동향

### 장기전략리서치부

- 지난주 글로벌 리츠 지수(FTSE EPRA/Nareit Global TR Index)는 -0.2% 하락 (YTD +3.7%)
- 미국 (-0.9%) 하락, 일본 (-1.5%) 하락, 싱가포르(-0.1%) 하락
- 미국, 헬스케어(+2.4%), 오피스(+2.2%), 인프라(-5.8%), 데이터센터(-4.2%), 호텔(-2.7%)

## 뉴스클리핑

분야	내용
<b>글로벌 리츠</b>	<p><b>[미국] Equinix, 프랑스 소재 데이터센터 인수 계획 발표</b> - Equinix는 프랑스 보르도 데이터센터(BX1)를 3Q21부터 운영하겠다고 발표. BX1은 32,000 평방 피트의 코로케이션 공간을 제공할 예정</p> <p><b>[미국] American Tower, 주당 배당금 1.24 달러 지급 결정</b> - American Tower는 주당 배당금 1.24 달러를 지급하겠다고 공시. 배당락일은 4월 13일이며, 연 평균 배당수익률은 2.48% 수준</p> <p><b>[미국] Equity Residential, 21년 2월 사업 운영 보고</b> - Equity Residential은 건조한 아파트 수요로 인해 임대율 95.3%(+0.2%p)를 기록했다고 발표. 임대료도 상승하고 있어 업황이 개선되고 있다고 밝힘</p> <p><b>[미국] AvalonBay Communities, 21년 2월 사업 운영 보고</b> - AvalonBay의 21년 2월 누적 기준 임대 매출 성장률은 전년 대비 -9.1% 감소했다고 발표. 향후 플로리다, 콜로라도 시장 확장으로 매출 성장 기대</p>
<b>국내 리츠</b>	<p><b>신한알파리츠 종속회사, 삼성화재 역삼빌딩 1583억원에 매입</b> - 신한알파리츠는 자(子) 리츠를 통해 삼성화재 역삼빌딩의 공유 지분을 1,583억원 매입. 해당 건물은 96년에 지어졌으며, 연면적 17,449 m2</p> <p><b>SK그룹 서린동 사옥 리츠 연내 상장한다</b> - SK그룹은 AMC 분인가 후 SK리츠 설립 절차를 거친 뒤 투자자 모집에 나설 예정. 리츠 상장 주관사로 한국투자증권을 선정. 연내 상장 목표</p>
<b>부동산</b>	<p><b>국민연금, 분당 퍼스트타워 매각 추진</b> - 국민연금은 분당권역(BBD)에 위치한 퍼스트타워를 매각할 예정. 분당, 서현권 랜드마크 오피스 빌딩으로 통하는 만큼, 시세차익이 가능할 전망</p> <p><b>케이리츠투자운용, 충북 음성 물류센터 매입 '완료'</b> - 케이리츠투자운용은 충청북도 음성에 위치한 물류센터 매입 완료. 물류센터는 CJ대한통운이 임차(마스터 리스)하고 있어 안정적 임대 수익 기대</p>

글로벌 리츠 동향(3/5, 자국통화 기준)

구분	상승률(%)				배당 (%)	P/B (배)
	5일	1개월	3개월	YTD		
미국	-0.9	-1.7	3.3	2.0	3.7	2.5
일본	-1.5	1.3	12.9	7.3	4.5	1.1
호주	3.2	2.1	-2.7	0.0	5.0	0.8
영국	-0.2	1.3	1.7	0.6	2.5	0.9
싱가포르	-0.1	-3.6	0.4	-2.5	4.5	1.0
캐나다	2.3	4.3	4.2	6.8	5.7	0.7
프랑스	2.7	5.0	-3.4	-0.9	6.8	0.8
홍콩	-3.2	4.9	2.5	0.1	5.2	0.7

글로벌 리츠 차트



## 글로벌부동산팀

- 미국 10년물 국채의 시장금리가 빠르게 상승하면서 주식시장 내 변동성이 높아지고 있다. 최근의 시장 금리 급등은 일시적인 현상이라 하더라도, 중장기적으로 완만한 시장금리 상승세가 예상되고 있어 금리 상승이 US REITs에 미치는 영향을 확인할 필요가 있다. 금리 상승의 영향은 1) 단기적인 금리 상승, 2) 장기적인 금리 상승세, 3) 금리 상승으로 인한 REITs의 이자비용 증가에 따른 수익성 악화로 나눌 수 있다.
- 우선 단기적인 금리 상승에 대해 살펴보자. 가파르게 상승하는 금리 상승은 시장 변동성을 확대시키면서 일시적인 조정이 나타날 수 있으나 US REITs에 미치는 영향은 제한적이라 판단한다. 지난해 금리 하락 이후에도 빅테크주 및 기술주와는 달리 US REITs의 재평가가 나타나지 않았고, 오히려 오프라인 활동 급감에 대한 우려 및 이에 따른 실적 감소로 오히려 주가 레벨이 낮아진 상황이다. US REITs 내 성장 섹터의 레벨도 코로나19 이전(20년 1월) 수준과 큰 차이가 없다(인프라 - 5.1%, 데이터센터+5.4, 산업(물류) +6.9%). 따라서 최근 시장 금리 상승이 US REITs에 미치는 영향은 제한적일 것으로 예상된다.
- 장기적인 금리 상승에 대해서도 살펴볼 필요가 있다. 2000년 이후 리츠의 Implied Cap Rate 스프레드는 평균 3.68%p로 현재(3Q20 실적 기준) 4.3%p로 아직 여유가 있고, 임대수의 증가로 NOI가 증가하고 있어, 코로나19 이전 수준까지의 시장 금리 상승은 REITs에게 나쁘지는 않다는 판단이다. 금리 상승은 단지 기대수익률의 증가만을 의미하는 것이 아니라 경기 회복 및 성장에 따른 임대료 수익 증가로 이어지기 때문이다. 실제로 2000년 이후 4번의 금리 상승기 중 2번은 저조한 성과를 기록한 반면, 2번은 높은 성과를 기록했다.
- 2012년 시장금리 상승시기(1.47% → 3.02%)에 US REITs는 성과는 5%에 불과했고, 2016년 금리 상승시기(1.47% → 3.14%)에 US REITs는 성과는 4.5%에 불과했다. 반면, 2003년 5월 말부터 3년간 시장금리가 1.7%p 상승하는 동안 US REITs는 87.3%의 성과를 기록했고, 2008년 말 2.2% 수준에서 2009년 말 3.8%로 금리가 상승하는 동안 27.4%의 성과를 기록했다. 이는 금리 상승이 REITs의 조정으로 이어지는 것이 아님을 보여준다. 오히려 경기 회복/성장이 동반하는 금리 상승 시기에는 높은 수익을 기록했다. 2000년 이후 월간 금리 증감과 리츠의 수익률의 상관계수는 0.053으로 계수 자체가 높지는 않으나 정(+)의 관계로 나타난다.
- 마지막으로 금리 상승이 US REITs의 이자비용에 미치는 영향을 살펴보자. 향후 1-2년간 이자 비용 증가는 크지 않을 것으로 예상된다. US REITs의 부채의 가중평균 만기는 85개월이고 평균 금리는 3.58%다. 과거 시장금리 상승기(12년 9월~13년 12월)를 살펴보면, 시장 금리가 1.63%에서 3.03%로 상승하는 동안 리츠의 대출금리는 5.2%에서 4.6%로 하락했다. 시장 금리가 상승하더라도 저금리로 받은 대출은 만기까지 끌고 가는 반면 만기가 돌아오는 부채의 금리에 비해서는 시장금리가 낮아 이자비용은 중단기적으로는 감소할 가능성이 높다.
- 정리하면, 1) 낮은 금리로 인한 리레이팅이 나타나지 않은 만큼 금리 상승의 영향이 제한적이고, 2) 경기회복을 동반한 금리 상승시기에 US REITs의 성과가 높았고, 3) 금리 상승으로 인한 이자 비용은 향후 1-2년간 크지 않을 것으로 예상된다. 따라서, 가파른 시장금리 상승으로 시장 변동성이 높아지는 구간이나, 변동성을 활용하여 REITs의 비중을 높이는 것을 권한다.

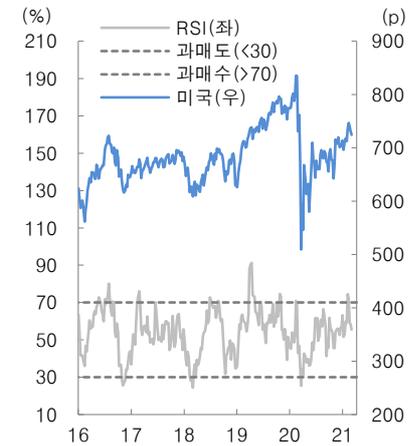
## US-REITs (미국 리츠)

- 지난주 미국 리츠 지수는 -0.9%(YTD +2.0%) 하락, 지분형 리츠(-0.9%) 하락, 모기지 리츠(+0.1%) 상승
- 섹터: 헬스케어(+2.4%), 오피스(+2.2%), 인프라(-5.8%), 데이터센터(-4.2%), 호텔(-2.7%)
- P/FFO 18.4배로 2014년 이후 평균치(17.5배) 상회. 배당수익률(TTM) 3.42%로 2014년 이후 평균(3.92%) 하회

### 미국 리츠 성과 테이블(3/5 기준)

구분	상승률(%)				배당 (%)	P/B (배)	투자 매력도(●: P/FFO, ○: 가격)				
	5일	1개월	3개월	YTD			저평가	←	Normal	→	고평가
미국전체	-0.9	-1.7	3.3	2.0	3.7	2.5			○	●	
모기지	0.1	1.1	8.6	5.8	8.2	1.0		●	○		
지분형	-0.9	-1.9	2.9	1.7	3.4	2.8			○		●
레지던스	0.4	0.0	4.5	5.3	3.8	2.5			○		●
인프라	-5.8	-11.0	-9.2	-9.6	2.4		○	●			
리테일	0.6	8.4	15.9	16.2	4.4	2.4				○	●
헬스케어	2.4	4.6	5.2	5.0	4.5	1.8			○		●
산업	-1.0	-6.8	1.9	-1.9	2.6	2.2		○		●	
오피스	2.2	2.8	2.9	3.6	3.9	1.6			●○		
셀프스토키지	-0.5	1.9	9.0	4.0	3.3	5.2			●	○	
다각화	0.7	5.0	5.1	6.3	4.7	1.5			○		●
데이터센터	-4.2	-14.4	-7.0	-10.6			○		●		
호텔	-2.7	10.9	12.9	14.4	1.1	1.6			○		●
티ंबर	0.7	-3.0	10.9	3.1	2.3	2.7		●	○		

### 미국 지분형 리츠 지수



주: 투자 매력도는 최근 5년간 P/FFO와 주가 상대강도지수(RSI) 범위와 현재 수준을 비교한 Z-Score  
 자료: Bloomberg, 대신증권 Research Center

### 미국 GDP 성장률 전망 컨센서스

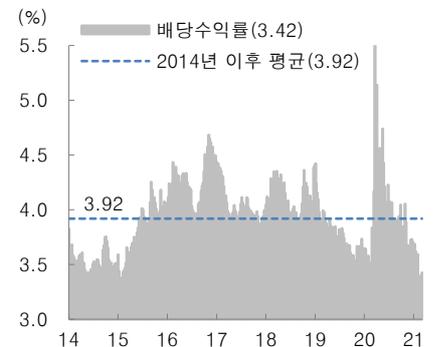


자료: Bloomberg, 대신증권 Research Center

### 지분형 리츠 밸류에이션



### 배당 수익률(최근 1년 배당 기준)



## US-REITs Map

- 지난주, US REITs Universe에서 주간 성과가 가장 높았던 종목은 라마 어드벌타이징(+7.5%), 하락률이 가장 높았던 종목은 아메리칸타워(-7.5%), 최근 한 달간의 성과로 보면 보나도가 +19.8% 상승하여 가장 높은 성과를, 이퀴닉스가 -19.1%로 가장 저조한 성과를 기록

### 미국 리츠 Top-Pick

구분	섹터	종목명	티커	현재가 (\$)	시총 (\$bn)	상승률(%)				배당 (%)	P/FFO (배)	주요 사업 내용
						5D	1M	3M	YTD			
중견기업	인프라	아메리칸타워	AMT	200.0	88.9	-7.5	-14.2	-10.8	-10.9	2.3	21.4	셀타워, 19개국에 포트폴리오 보유
	데이터센터	이퀴닉스	EQIX	610.6	54.5	-5.8	-19.1	-12.5	-14.5	1.8	31.9	미국 데이터센터 No.1 리츠, 글로벌 포트폴리오 보유
	산업(물류)	프로로지스	PLD	97.4	71.9	-1.7	-8.7	-0.2	-2.3	2.4	24.4	글로벌 1위 물류 리츠
	오피스	알렉산드리아	ARE	158.4	21.6	-0.8	-7.8	-7.4	-11.1	2.7	20.5	생명과학 등의 오피스 클러스터 운영
	산업(물류)	아메리콜드	COLD	34.3	8.6	-2.2	-6.2	-0.1	-8.2	2.5	25.6	미국 리츠 시장 유일의 저온 창고 리츠
강건기업	주거	아바론베이	AVB	177.7	24.8	1.1	3.2	2.9	10.7	3.6	22.5	하이엔드 주택 포트폴리오 중심의 아파트 임대 리츠
	주거	에퀴티레지덴셜	EQR	68.9	25.7	5.3	6.0	9.8	16.2	3.5	24.3	1-2인 고소득 젊은 세대를 타겟으로 하는 아파트 임대
	리테일	리얼티인컴	O	60.0	22.4	-0.5	-2.0	-1.3	-3.6	4.7	17.8	넷리스 기반의 프리스탠딩 리테일 리츠로 월 배당이 특징
	오피스	보스턴 프로퍼티스	BXP	102.3	15.9	3.2	11.0	-0.7	8.2	3.8	15.5	보스턴, LA, 뉴욕 등의 대도시에 오피스 포트폴리오 보유
	리테일	리젠시센터	REG	57.7	9.8	5.3	17.5	20.0	26.5	4.1	18.1	식품, 마트를 주요 테넌트로 보유한 쇼핑센터를 운영

자료: Bloomberg, 대신증권 Research Center

### 주간 Best / Worst

구분	티커	종목명	상승률 (1W, %)
Best	LAMR	라마 어드벌타이징	7.5
	REG	리젠시 센터	5.3
	EQR	에퀴티 레지덴셜	5.3
	SLG	SL 그린	5.0
	VNO	보나도	4.3
Worst	AMT	아메리칸타워	-7.5
	EQIX	이퀴닉스	-5.8
	SUI	선 커뮤니티즈	-5.7
	SBAC	SBA 커뮤니케이션즈	-5.1
	HST	호스트 호텔&리조트	-4.8

자료: Bloomberg, 대신증권 Research Center

### 고배당

티커	종목명	배당 (%)	부채/자산 (%)
EQC	에퀴티 커먼웰스	12.2	0.0
NLY	애뉴얼캐피탈	10.9	82.2
AGNC	AGNC 인베스트먼트	9.3	85.3
SLG	SL 그린	7.4	49.7
IRM	아이언 마운틴	6.9	90.2
WPC	WP 케어리	6.2	49.9
MGP	MGM 그로스	5.8	44.7
CXP	컬럼비아 프로퍼티	5.8	31.9
GLPI	게이밍&레저 프로퍼티스	5.8	68.8
SPG	사이먼 프로퍼티	5.4	88.2

### 저 P/FFO

티커	종목명	P/FFO (배)	성과 (1M, %)
CXP	컬럼비아 프로퍼티	10.8	2.3
SLG	SL 그린	11.2	13.8
SPG	사이먼 프로퍼티	11.5	14.9
VER	베리트	11.8	1.4
MPW	메디컬 프로퍼티	12.4	-2.9
IRM	아이언 마운틴	13.1	10.5
GLPI	게이밍&레저 프로퍼티스	13.5	-1.0
WPC	WP 케어리	14.7	-0.2
VCI	비치	14.9	8.4
MGP	MGM 그로스	14.9	0.6

### 최근 1개월간 Best / Worst

구분	티커	종목명	상승률 (1M, %)
Best	VNO	보나도	19.8
	REG	리젠시 센터	17.5
	ESRT	엠파이어스테이트	16.8
	PK	파크 호텔&리조트	15.8
	SPG	사이먼 프로퍼티	14.9
Worst	EQIX	이퀴닉스	-19.1
	AMT	아메리칸타워	-14.2
	CONE	사이러스 원	-12.3
	SBAC	SBA 커뮤니케이션즈	-11.6
	DLR	디지털 리얼티 트러스트	-9.3

자료: Bloomberg, 대신증권 Research Center

### 최근 3개월 Best / Worst

구분	티커	종목명	상승률 (3M, %)
Best	SPG	사이먼 프로퍼티	24.4
	IRM	아이언 마운틴	21.4
	REG	리젠시 센터	20.0
	PK	파크 호텔&리조트	19.4
	ESRT	엠파이어스테이트	17.7
Worst	SBAC	SBA 커뮤니케이션즈	-14.7
	EQIX	이퀴닉스	-12.5
	AMT	아메리칸타워	-10.8
	CCI	크라운캐슬 인터내셔널	-7.6
	ARE	알렉산드리아 리얼 에스테이트	-7.4

### 2021년 Best / Worst

구분	티커	종목명	상승률 (YTD, %)
Best	SPG	사이먼 프로퍼티	30.4
	REG	리젠시 센터	26.5
	ESRT	엠파이어스테이트	23.2
	PK	파크 호텔&리조트	22.5
	IRM	아이언 마운틴	21.4
Worst	EQIX	이퀴닉스	-14.5
	SBAC	SBA 커뮤니케이션즈	-14.2
	ARE	알렉산드리아 리얼 에스테이트	-11.1
	AMT	아메리칸타워	-10.9
	CONE	사이러스 원	-10.5

## 미국 대표 리츠 유니버스

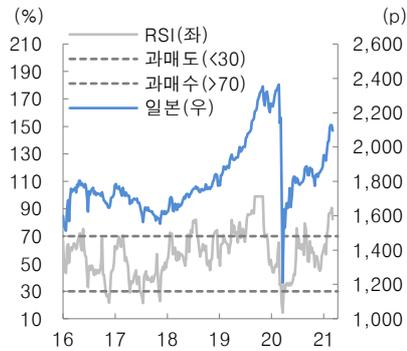
티커	종목명	섹터	현재가 (\$)	시총 (\$bn)	성과(%)				배당 (%)	P/FFO (배)	부채/자산 (%)	신용 등급	차기 배당락일
					5 일	1 개월	3 개월	YTD					
AMT	아메리칸타워	인프라	200.0	88.9	-7.5	-14.2	-10.8	-10.9	2.3	21.4	88.5	BBB-	06-15
PLD	프로로지스	산업	97.4	71.9	-1.7	-8.7	-0.2	-2.3	2.4	24.4	31.7	A-	06-14
CCI	크라운캐슬 인터내셔널	인프라	150.2	64.8	-3.6	-7.5	-7.6	-5.7	3.3	24.1	72.9	BBB-	06-17
EQIX	이퀴닉스	데이터센터	610.6	54.5	-5.8	-19.1	-12.5	-14.5	1.8	31.9	56.7	BBB-	05-18
PSA	퍼블릭 스토리지	셀프스토리지	235.1	41.1	0.5	2.5	4.6	1.8	3.4	21.0	22.9	A	06-11
DLR	디지털 리얼티 트러스트	데이터센터	132.0	38.2	-2.0	-9.3	-2.4	-5.4	3.4	20.5	44.4	BBB	06-14
SPG	사이먼 프로퍼티	지역몰	111.2	36.5	-1.5	14.9	24.4	30.4	5.4	11.5	88.2	A	04-08
WELL	웰타워	헬스케어	70.3	29.3	3.5	9.7	6.9	8.7	3.5	23.0	45.2	BBB+	05-17
SBAC	SBA 커뮤니케이션즈	인프라	242.2	26.5	-5.1	-11.6	-14.7	-14.2	0.8	27.5	155.8	BB	05-27
EQR	에퀴티 레지덴셜	아파트	68.9	25.7	5.3	6.0	9.8	16.2	3.5	24.3	43.0	A-	03-30
WY	와이어하우저	티머	33.8	25.2	-0.3	-1.9	11.7	0.7	2.0		39.1	BBB	06-03
AVB	아발론베이 커뮤니티	아파트	177.7	24.8	1.1	3.2	2.9	10.7	3.6	22.5	41.9	A-	06-29
O	리얼티 인컴	프리스탠딩	60.0	22.4	-0.5	-2.0	-1.3	-3.6	4.7	17.8	44.7	A-	03-31
ARE	알렉산드리아 리얼 에스테이트	오피스	158.4	21.6	-0.8	-7.8	-7.4	-11.1	2.7	20.5	37.4	BBB+	06-29
VTR	벤티스	헬스케어	55.1	20.7	4.2	13.8	12.3	12.4	3.9	19.0	53.5	BBB+	03-31
VICI	비치	스페셜티	29.2	18.2	2.5	8.4	13.7	14.6	4.3	14.9	42.7	BB	03-29
ESS	에섹스 프로퍼티	아파트	264.9	17.2	4.0	2.6	4.7	11.6	3.1	21.4	50.6	BBB+	06-29
EXR	엑스트라 스페이스	셀프스토리지	123.8	16.3	-1.5	6.2	7.7	6.9	2.9	21.4	67.2	BBB	06-14
INVH	인베이션 홀즈	싱글패밀리	28.4	16.1	-2.5	-5.3	-4.1	-4.3	2.2	21.1	48.5		05-18
PEAK	헬스픽 프로퍼티	헬스케어	29.8	16.1	2.5	-2.3	-3.0	-1.4	4.7	19.0	46.9	BBB+	05-03
SUI	선 커뮤니티즈	제조주택	143.3	16.0	-5.7	-3.7	-3.4	-5.7	2.2	24.8	44.5	NR	06-29
BXP	보스턴 프로퍼티스	오피스	102.3	15.9	3.2	11.0	-0.7	8.2	3.8	15.5	61.8	BBB+	03-30
MAA	미드아메리카	아파트	133.9	15.3	-0.6	-0.6	6.9	5.7	3.0	20.6	42.9	BBB+	04-14
DRE	듀크 리얼티	산업	39.0	14.6	-0.7	-5.8	0.9	-2.5	2.5	23.5	39.3	BBB+	05-19
UDR	유나이티드 도미니온	아파트	42.6	12.6	3.4	6.2	4.8	10.7	3.4	21.9	55.7	BBB+	04-08
MPW	메디컬 프로퍼티	헬스케어	21.2	12.3	-1.6	-2.9	2.4	-2.5	5.1	12.4	54.7	BB+	06-09
WPC	WP 케어리	다각화	67.7	11.9	-1.2	-0.2	-2.7	-4.1	6.2	14.7	49.9	BBB	03-30
NLY	애뉴얼캐피탈	모기지	8.3	11.6	0.1	-2.9	0.6	-1.5	10.9		82.2		03-29
HST	호스트 호텔&리조트	호텔/리조트	15.8	11.1	-4.8	11.3	4.2	8.0	1.3	-76.7	48.9	BBB-	06-29
ELS	에퀴티라이프스타일	제조주택	59.9	10.9	-2.9	-4.7	-0.8	-5.5	2.3	25.7	67.3		03-25
MGP	MGM 그로스	호텔/리조트	33.2	10.8	0.4	0.6	2.1	5.9	5.8	14.9	44.7	B+	03-30
IRM	아이언 마운틴	스페셜티	35.8	10.3	2.9	10.5	21.4	21.4	6.9	13.1	90.2	BB-	06-11
GLPI	게이밍&레저 프로퍼티스	스페셜티	43.2	10.0	-2.8	-1.0	2.9	1.8	5.8	13.5	68.8	BB+	05-14
CPT	캠덴 프로퍼티	아파트	102.7	10.0	-1.4	0.9	1.6	2.8	3.2	20.3	47.5	A-	06-29
REG	리젠시 센터	쇼핑센터	57.7	9.8	5.3	17.5	20.0	26.5	4.1	18.1	40.6	BBB+	05-18
AMH	아메리칸 홀즈 4 렌트	싱글패밀리	29.8	9.4	-4.4	-3.7	0.8	-0.7	0.7	23.7	30.3	BBB-	06-14
LAMR	라마 어드벌타이징	스페셜티	93.1	9.4	7.5	6.4	15.2	11.9	2.7		77.3	BB-	06-18
VER	베리트	다각화	37.8	8.7	-3.1	1.4	-0.5	0.1	4.9	11.8	47.3	BBB	06-29
COLD	아메리콜드	산업	34.3	8.6	-2.2	-6.2	-0.1	-8.2	2.5	25.6	44.5		03-30
VNO	보나도	오피스	44.8	8.6	4.3	19.8	10.4	20.0	5.0	15.8	50.8	BBB	05-07
AGNC	AGNC 인베스트먼트	모기지	15.9	8.6	-0.8	-2.5	2.7	1.9	9.3		85.3		03-30
CONE	사이러스 원	데이터센터	65.5	7.9	-0.2	-12.3	-4.6	-10.5	3.1	16.5	59.0	BB+	06-24
EGP	이스트그룹	산업	135.8	5.4	-0.2	-6.8	1.3	-1.6	2.3	23.9	51.0		06-29
STAG	스테그 인더스트리얼	산업	32.1	5.2	1.9	2.4	8.9	2.6	4.5	16.4	38.5		04-29
SLG	SL 그린	오피스	72.5	5.1	5.0	13.8	16.1	18.3	7.4	11.2	49.7	BBB-	03-30
PK	파크 호텔&리조트	호텔/리조트	21.0	5.0	-3.4	15.8	19.4	22.5	2.1	-21.1	52.6	B	06-29
TRNO	테레노	산업	55.9	3.8	-0.2	-6.7	-3.3	-4.5	2.0	34.5	22.4		07-01
EQC	에퀴티 커먼웰스	오피스	28.7	3.5	1.8	0.7	8.9	5.2	12.2	531.7	0.0	NR	09-30
ESRT	엠파이어스테이트	오피스	11.5	2.0	4.3	16.8	17.7	23.2	1.8	19.3	55.6		09-14
CXP	컬럼비아 프로퍼티	오피스	14.4	1.7	2.1	2.3	0.0	0.5	5.8	10.8	31.9	BBB	05-28

자료: Bloomberg, S&amp;P, 대신증권 Research Center

## J-REITs (일본 리츠)

- 지난주 일본 리츠 지수는 전주 대비 -1.5% 하락(YTD +7.3%)
- 일본 국채 10년물 수익률은 0.01% 수준이며, 배당 수익률 4.54% 수준

### 주가 및 총 수익 지수



### 배당수익률과 국채 10년물 수익률



### Valuation



자료: Bloomberg, 대신증권 Research Center

### 일본 대표 리츠

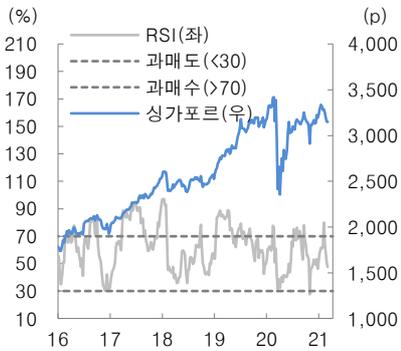
섹터	종목명	티커	현재가 (엔)	시총 (십억엔)	상승률(%)				배당 수익률 (%)	밸류에이션(배)	
					5D	1M	3M	YTD		P/FFO	P/B
오피스	닛폰 빌딩 펀드	8951	655,000	1,082	0.6	6.2	13.9	9.5	3.4	20.3	1.62
오피스	재팬 리얼에스테이트	8952	659,000	913	1.5	5.4	21.1	10.6	3.3	21.6	1.77
오피스	오릭스 제이릿	8954	179,100	494	-1.2	1.5	13.0	5.0	4.1	16.8	1.41
복합	유나이티드 얼번	8960	145,300	453	-0.6	3.8	20.4	13.9	4.5	17.8	1.24
복합	노무라 리얼에스테이트 마스터	3462	161,600	762	1.3	3.3	19.0	9.6	4.1	18.6	1.22
물류	닛폰 프롤로지스 리츠	3283	312,000	806	-4.3	-5.0	1.6	-3.1	3.0	22.3	1.90
물류	GLP J-REIT	3282	310,000	215	-2.2	1.0	11.1	4.3	3.4		1.62
주거	다이와 하우스 리츠	8984	274,000	602	-2.0	-3.5	13.9	7.4	4.1	17.9	1.22
주거	어드밴스 레지던스 인베스트먼트	3269	309,500	429	-4.3	2.1	6.2	0.0	3.6	21.2	1.85
리테일	재팬 리테일 펀드 인베스트먼트	8953	104,800	732	-0.5	-0.1	21.6	11.7	4.3	17.1	1.26

자료: Bloomberg, 대신증권 Research Center

## S-REITs(싱가포르 리츠)

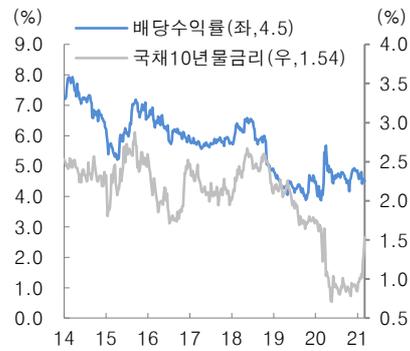
- 지난주 싱가포르 리츠 지수는 전주 대비 -0.1% 하락(YTD -2.5%)
- 배당 수익률은 4.5%, 싱가포르 국채 10년물 수익률은 1.5% 수준

주가 및 총 수익 지수

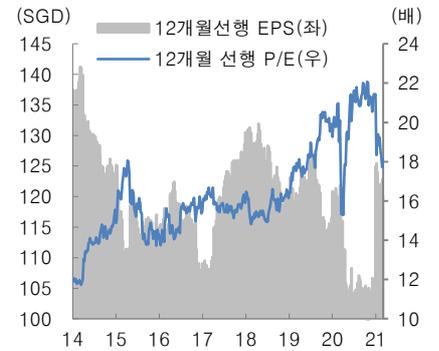


자료: Bloomberg, 대신증권 Research Center

배당수익률과 국채 10년물 수익률



Valuation



### 싱가포르 대표 리츠

섹터	종목명	티커	현재가 (SGD)	시총 (SGDmn)	상승률(%)				배당 수익률(%)	밸류에이션(배)	
					5D	1M	3M	YTD		P/FFO	P/B
다각화	아센다스 리얼에스테이트 인베스트먼트	AREIT	2.93	12,174	-0.3	-5.8	0.0	-1.7	5.0		1.33
다각화	선택 리트	SUN	1.51	4,285	4.1	0.0	2.0	1.3	5.0		0.71
다각화	메이플트리 커머셜 트러스트	MCT	2.00	6,632	-2.0	-4.3	-2.4	-6.1	4.2	25.6	1.17
오피스	케펠릿	KREIT	1.17	4,286	0.9	-0.8	11.4	4.5	3.3		0.87
물류	플레이저스 로지스틱	FLT	1.34	4,594	-2.9	-6.3	-0.7	-5.0	5.2		1.22
물류	메이플트리 로지스틱스 트러스트	MLT	1.82	7,526	-1.6	-7.6	-4.7	-9.5	4.4		1.42
산업	메이플트리 인더스트리얼 트러	MINT	2.62	6,160	-1.5	-8.7	-9.7	-9.3	4.7		1.54
데이터센터	케펠 DC REIT	KDCREIT	2.67	4,361	-2.2	-11.3	-2.9	-5.0	3.4	26.7	2.24

자료: Bloomberg, 대신증권 Research Center

## K-REITs(한국리츠)

- 지난해 한국 리츠 중 가장 성과가 높았던 종목은 ESR켄달스퀘어리츠(+2.1%), 가장 저조한 성과를 기록한 종목은 케이탑리츠 (-9.7%)

## 한국대표리츠

종목명	티커	현재가 (원)	시가총액 (십억원)	상승률(%)				배당 수익률(%)	P/B (배)
				5D	1M	3M	YTD		
제이알글로벌리츠	348950	5,190	859.5	0.2	1.4	1.6	0.6	2.9	1.1
롯데리츠	330590	4,885	846.8	-2.1	-4.0	-4.6	-6.3	6.4	1.0
ESR 켄달스퀘어위탁관리부	365550	5,840	836.6	2.1	0.3		15.2		1.2
신한알파리츠	293940	7,290	381.5	1.1	3.6	0.8	2.4	4.1	1.3
이리츠코크렙	088260	5,290	335.1	1.1	2.3	-5.7	-2.2	6.6	1.3
코람코에너지플러스	357120	4,795	333.8	-0.1	0.6	0.4	-0.2	2.7	0.9
이지스밸류플러스리츠	334890	4,715	113.2	-1.2	-3.6	-1.6	-0.4	1.3	0.7
이지스레지던스리츠	350520	4,750	97.9	-0.4	-1.8	-5.6	-3.6	2.7	
미래에셋맵스 1 호리츠	357250	4,745	95.4	0.3	0.7	-3.2	-0.2	2.8	1.0
NH 프라임리츠	338100	4,215	78.7	0.5	0.6	-1.4	-1.2	5.8	0.8
케이탑리츠	145270	1,310	60.6	-9.7	-30.9	21.3	11.5	6.1	0.8
에이리츠	140910	6,880	29.0	-0.1	1.5	-5.1	0.3	9.8	0.8
모두투어리츠	204210	3,105	24.3	-0.5	2.6	-0.3	5.8	4.8	0.6

자료: Bloomberg, 대신증권 Research Center

### [ComplianceNotice]

---

금융투자업규정 4-20 조 1 항 5 호 사목에 따라 작성일 현재 사전고지와 관련한 사항이 없으며, 당사의 금융투자분석사는 자료작성일 현재 본 자료에 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다. 당사는 동 자료에 언급된 종목과 계열회사의 관계가 없으며 당사의 금융투자분석사는 본 자료의 작성과 관련하여 외부 부당한 압력이나 간섭을 받지 않고 본인의 의견을 정확하게 반영하였습니다.(담당자: 장승우)

본 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 Research&Strategy 본부의 추정치로서 오차가 발생 할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 본 자료를 이용하시는 분은 동 자료와 관련한 투자의 최종결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.

---