

# 미래에셋글로벌벨리츠 IR자료

---

미래에셋자산운용 REITs운용본부

2024.11

본 자료는 미래에셋자산운용이 제작한 것이며, 투자권유를 위한 광고물로 활용될 수 없고, 투자자에게 배포될 수 없습니다. 본 자료에 수록된 내용은 신뢰할만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나 당사는 그 정확성이나 안정성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 투자 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.



# Disclaimer

---

본 자료는 주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사(이하 “미래에셋글로벌리츠”)의 정보 제공을 목적으로 작성되었습니다. 본 자료는 참고 목적으로 제공되는 것일 뿐 미래에셋글로벌리츠를 이해하는데 필요한 모든 정보가 포함된 것은 아니며, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 및 부동산투자회사법에 의한 투자설명서가 아닙니다.

본 자료에 포함된 내용이나 의견의 공정성, 정확성 및 완전성에 대하여 명시적이나 암묵적으로 진술 및 보장이 제공되지 않습니다. 본 자료에 포함된 정보는 작성일 현재 상황을 바탕으로 이해해야 하며, 본 자료 작성일 이후 발생한 중요한 사건들을 반영하여 업데이트 되지 않습니다.

본 자료는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 및 기타 다른 관할 지역의 법률상 증권에 매수나 청약에 대한 제안, 권유, 추천에 해당하지 아니하며, 본 자료의 어떠한 부분도 그와 연관된 계약, 확약 또는 투자 결정의 바탕이 되거나 기반이 되지 않습니다. 본 자료에 의하여 금전, 증권, 기타 어떠한 대가의 요청이 이루어지지 않으며 만약 금전, 증권, 기타 어떠한 대가가 본 자료나 본 자료에 포함된 정보에 대한 회신으로 전달된다 하더라도 이는 수리되지 않을 것입니다.

본 자료는 예측정보를 포함할 수 있습니다. 이러한 예측정보는 미래에 관한 여러 가지 가정에 근거하고 있으며, 실제로는 예측정보에 따라 고려되는 것과 중대하게 다른 결과를 초래할 수 있는 위험 및 불확실성에 의해 변경될 수 있습니다. 발표자는 본 자료 작성일 이후 발생한 사건이나 사정을 반영하여 예측정보를 업데이트할 의무를 부담하지 않습니다.

본 자료에 있는 특정 데이터는 신뢰할만한 외부 데이터 출처로부터 확보하였으나, 독립 외부기관에 의한 검증 절차를 거치지 않았습니다. 따라서, 이러한 데이터의 정확성 및 완전성은 보장되지 않습니다. 이러한 데이터는 위험 및 불확실성을 포함하며 다양한 요소들로 인하여 변경될 수 있습니다.

본 상품은 운용 성과에 따라 운용 실적이 변동하는 실적 배당형 상품으로 과거의 수익률이 미래의 성과를 보장하는 것이 아니며, 투자 목적이 반드시 달성된다는 보장을 하지 않습니다.

본 상품은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 및 부동산투자회사법 등 관련 법령에 의하여 투자 원리금을 보장하지 않습니다. 따라서, 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실 위험이 존재하며, 손실 위험은 투자자가 부담하고, 자산관리회사나 판매사는 투자 손실에 대하여 책임을 지지 않습니다.

미래에셋글로벌리츠는 언제든지 본 자료의 내용을 수정 또는 교체할 권리가 있으며, 본 자료에 기재된 향후 거래의 내용, 구조, 절차, 일정 등은 모두 잠정적이므로 미래에셋글로벌리츠의 독자적인 재량에 의거하여 자유롭게 변경하거나 취소할 수 있습니다.

본 자료의 전부 또는 일부는 어떠한 방법으로도 유출, 복사, 배포, 전송되어서는 아니됩니다. 본 자료를 통해 제공된 정보는 해당 정보가 이미 공개적으로 사용 가능한 정보가 아닌 한 비밀로 유지되어야 합니다.

# 목차

---

## Investment Highlights

I. 미래에셋글로벌리츠 개요

II. 자산 현황

III. 물류 섹터 투자 전망

IV. 향후 운용 전략

# Investment Highlights

미국 소재 핵심 물류센터를 기초 자산으로 보유한 상장 리츠

급변하는 글로벌 시장 상황에서도 초우량 임차인을 기반으로 안정성을 보유한 물류 섹터에 투자

## 총 운용자산 규모

**3,700억 원<sup>1)</sup>**

- Amazon Houston
- FedEx Tampa
- FedEx Indianapolis  
(맵스17-1호 펀드의 수익증권 48.61%보유)
- Academy Houston (지분 20% 보유)

## 우량 임차인 구성<sup>2)</sup>

**Amazon (AA)  
FedEx (BBB)  
Academy Sports (BB+)**

- 세계 최대 전자상거래 업체 Amazon
- Global Top 3 물류기업 FedEx

## 대출 만기

**2026년 이후**

- 기초 자산의 대출 만기가 2026년 이후 도래하여 리파이낸싱 이슈 제한적
- 고정금리 계약을 통한 금리변동 리스크 헤지<sup>3)</sup>

## 평균 WALE

**8년 이상**

- 4개 자산 모두 도심부까지 최대 30분 이내 접근 가능
- 물류 요충지에 소재하여 임대 연장의 가능성이 높으며 타 임차인 유치에도 매우 유리

## 공실률

**0.0%**

- 우량임차인과 임대 면적의 100%에 대해 마스터리스 계약이 체결되어 있어 공실 우려 낮음

## 연환산 시가 배당률<sup>4)</sup>

**7.27%**

- 현지 자산의 안정적인 현금흐름을 바탕으로 양호한 배당률 기록 중

1) 제5기 결산 연결재무제표 기준

2) S&P 신용등급 기준

3) Tampa 자산의 경우 이자Swap 계약을 통해 고정 금리 효과

4) '24년 3월 결산(제5기), 24.03.31 종가 3,305원 기준

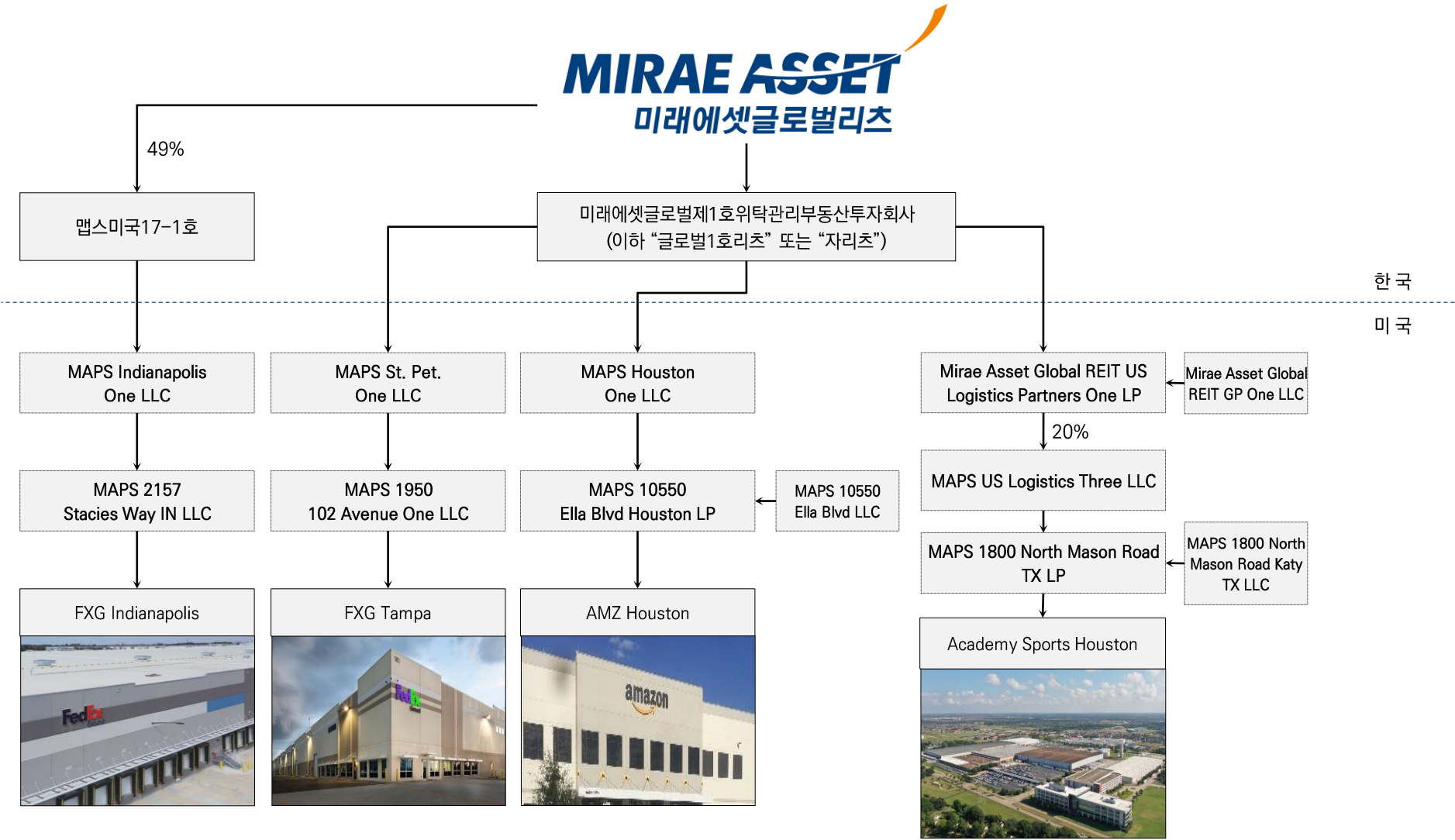
## I. 미래에셋글로벌벌리츠 개요

# 미래에셋글로벌리츠 개요

항목	내용
회사명	(주)미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사
자산관리회사 (AMC)	미래에셋자산운용
위탁회사	자산보관회사: 국민은행 / 일반사무수탁회사: 신한펀드파트너스
자산 포트폴리오	<ul style="list-style-type: none"> <li>•미래에셋글로벌1호위탁관리부동산투자회사 (이하 “글로벌리츠1호”) <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 미국 텍사스 州 Houston 소재 Amazon AR(Automated Robotics) Sortable 풀필먼트 센터 (지분 100%)</li> <li>✓ 미국 플로리다 州 St. Petersburg 소재 FedEx Ground 물류센터 (지분 100%)</li> <li>✓ 미국 텍사스 州 Katy 소재 Academy Sports &amp; Outdoors 물류센터 (지분 20%)</li> </ul> </li> <li>•미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD) (이하 “맵스미국17-1호) 수익증권 지분 48.6% <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 미국 인디애나 州 Indianapolis 소재 FedEx Ground Hub 물류센터</li> </ul> </li> </ul>
시가총액 / 납입자본	약 1,050 억 원 <sup>1)</sup> / 약 1,700억 원
상장 거래소	유가증권시장 (KOSPI)
분배 주기	매 6개월 (각 회계연도 3월 및 9월 종료)

1) 2024년 11월 20일 종가 2,650원 기준

# 투자 구조도



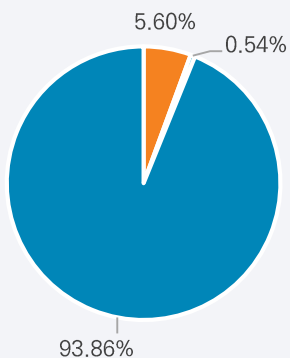
## 포트폴리오 현황

항목	1. FedEx Tampa	2. FedEx Indianapolis	3. Amazon Houston	4. Academy Houston
전경				
섹터	물류센터	물류센터	물류센터	물류센터
취득일	2021.10	2021.11	2021.10	2024.01
위치	1950 102nd Ave, St. Petersburg, FL	1257 Stacie's Way, Greenwood, IN	10550 Ella Blvd., Houston, TX	1800 N. Mason Road, Katy, TX
준공년도	2017년	2020년	2017년	1973년-2011년
임대면적	6,660평 (236,976 SF)	26,862평 (955,844 SF)	24,073평 (856,605 SF)	42,172평 (1,500,596 SF)
임대율	100%	100%	100%	100%
임차인	FedEx Ground Package System	FedEx Ground Package System	Amazon	Academy Sports, Ltd.
투자금액	에퀴티 기준 약 494억원	에퀴티 기준 약 231억원	에퀴티 기준 약 728억원	에퀴티 기준 약 203억원
투자구조	자리츠의 현지 SPC 지분 100% 취득	미래에셋캐프미국17-1 수익증권 49% 취득	자리츠의 현지 SPC 지분 100% 취득	자리츠의 현지 SPC 지분 20% 취득



# 포트폴리오 현황

## 자산 구성

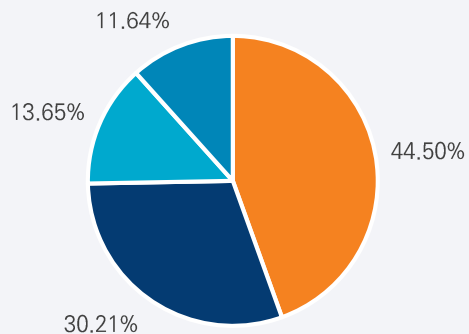


■ 현금 및 현금성자산 ■ 기타자산 ■ 투자자산

자산 구분	금액(억원)
투자자산	1,624
현금 및 현금성자산	72
기타자산	30
합계	1,726

\* 제6기 결산 별도 재무제표 기준

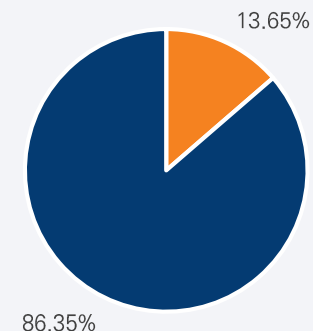
## 프로젝트 구성



■ Amazon Houston ■ FedEx Tampa  
■ FedEx Indianapolis ■ Academy Houston

자산 구분	투자금액(\$m)
Amazon Houston	58
FedEx Tampa	39
Indianapolis	18
Academy Houston	15
합계	131

## 투자 유형



■ 수익증권 ■ 지분증권

유형 구분	규모(\$m)
수익증권 <sup>1)</sup>	18
지분증권	113
합계	131

1) 미래에셋맵스17-1호 수익증권(FedEx Indianapolis)

## II. 자산 현황

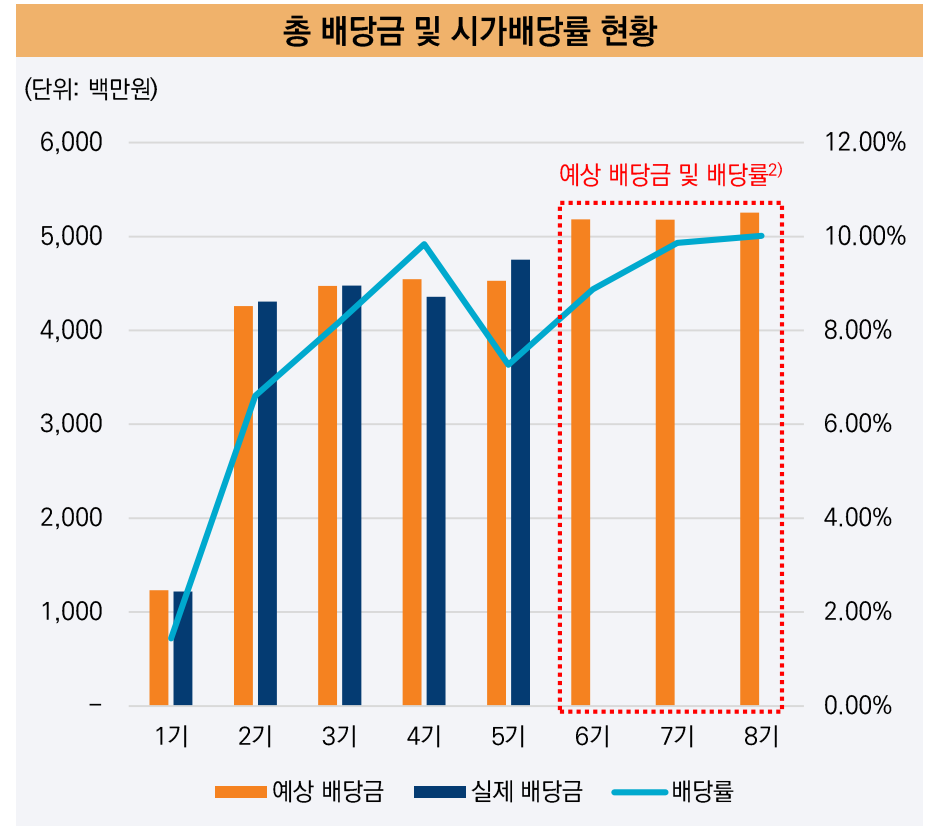
# 배당금 지급 현황

## 배당금 지급 현황 및 향후 가이드스

- 본 리츠는 우량 임차인으로부터 안정적으로 임대수익을 수취하고 있으며 이를 통해 최초 제시 목표수익률을 꾸준히 달성하고 있음
- 5기의 경우 유상증자로 인한 발행주식수 증가와 신규 편입 자산으로부터 수취할 배당금이 결산기의 차이로 인하여 배당 재원에 포함되지 못한 영향으로 일시적으로 하락하였음 → 6기 이후부터는 1주당 약 130원 이상의 배당금 지급이 가능할 것으로 예상됨

배당금 지급 현황 및 예상 배당금 가이드스			
구분	총 배당금(백만원)	1주당 배당금(원)	시가 배당률 <sup>1)</sup>
1기 (2021.05.21 ~ 2022.03.31)	1,220	42	1.44%
2기 (2022.04.01 ~ 2022.09.30)	4,308	148	6.60%
3기 (2022.10.01 ~ 2023.03.31)	4,478	154	8.19%
4기 (2023.04.01 ~ 2023.09.30)	4,359	150	9.84%
5기 (2023.10.01 ~ 2024.03.31)	4,755	120	7.27%
<b>Guidance</b>			
6기 (2024.04.01 ~ 2024.09.30)	5,184 (예상)	131 (예상)	8.87% (예상)
7기 (2024.10.01 ~ 2025.03.31)	5,178 (예상)	131 (예상)	9.87% (예상)
8기 (2025.04.01 ~ 2025.09.30)	5,256 (예상)	133 (예상)	10.02% (예상)
평균 (2기 ~ 8기)			8.66%

1) 각 결산기별 종가 기준, 7기부터 24.11.20 종가 2,650원 기준  
 2) 제6기: 24.09.30 종가 2,950원 기준 / 제7기, 제8기: 24.11.20 종가 2,650원 기준  
 ※ 상기 내용은 추후 임대료, Capex 투입, 금리 및 기타 요인에 따라 변동 될 수 있음



# 운영 현황

## 임대 및 대출 현황

- Credit Tenant가 포트폴리오 자산 4개를 100% 임차
- 편입 자산 대출 만기가 2026년 이후에 도래하므로, 제8기 결산기까지 리파이낸싱에 따른 수익률 변동 리스크 없음

■ 임대 현황				
구분	Amazon Houston	FedEx Tampa	FedEx Indianapolis	Academy Sports Houston
임차인	Amazon	FedEx Ground	FedEx Ground	Academy Sports and Outdoors
임대율	100%	100%	100%	100%
임대 면적(SF)	856,605	236,967	955,844	1,500,596
임대차 만기	2032.07	2032.01	2035.09	2032.01
WALE(년)	8.5	8.0	11.5	8.0
연간 Base Rent	\$5,760,391	\$5,113,581	\$9,742,152	\$10,216,456
임대료 상승률	연 1.50%	5년마다 2.0%	5년마다 5.0%	~27년 1월: 연 1.5%, ~32년 1월: 연 2.0%

■ 대출 현황				
구분	Amazon Houston	FedEx Tampa	FedEx Indianapolis	Academy Sports Houston
대주	KB Bank, New York Branch	Standard Chartered Bank	Equitable Financial Life Insurance Company	Athene Annuity and Life Company
대출 원본	\$83,640,000	\$56,700,000	\$112,800,000	\$114,000,000
LTV	70%	58%	63%	61%
만기	2026.06	2026.10	2026.01	2027.05
이자율	2.13%	2.85% <sup>1)</sup>	2.42%	3.90%

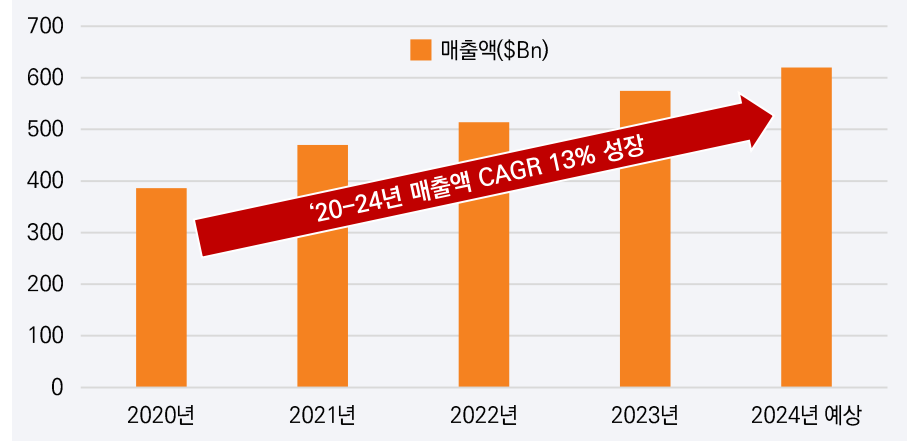
1) 이자율 스왑계약 반영 후

# 임차인 현황 – Amazon

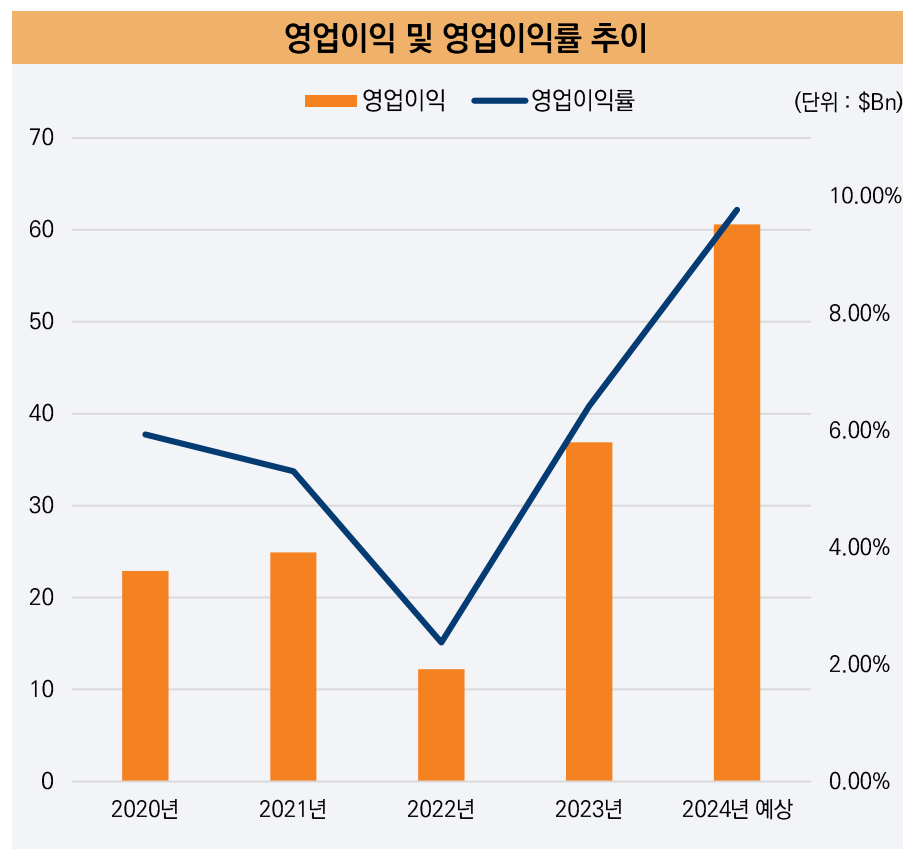
## 세계 최대 전자상거래 업체 Amazon

- Amazon은 세계 최대 전자상거래 및 클라우드 컴퓨팅 기업으로, 시가총액 약 2조 2천억 달러 규모<sup>1)</sup>, 신용등급 AA(S&P)의 우수한 기업임
- 전자상거래, 3PL, 클라우드 컴퓨팅 사업 부문 (AWS) 등 다양한 수익원을 보유하고 있으며, 사업 다각화 및 재정 안정성을 통해 높은 성장성 지속이 전망됨
- Amazon의 매출액 상승률은 5년 평균 CAGR 13% 수준으로 안정적인 상승을 기록하고 있음

Amazon 최근 5년 재무 주요사항 (단위 : \$Bn)					
구분	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년 예상
총자산	321.2	420.5	462.7	527.9	584.6
부채	227.8	282.3	316.6	326.0	325.5
자본	93.4	138.2	146.0	201.9	259.1
매출	386.1	469.8	514.0	574.8	620.1
영업이익	22.9	24.9	12.2	36.9	60.6
순이익	21.3	33.4	(2.7)	30.4	49.9



1) 2024년 11월 14일 종가 \$211.48 기준  
출처: Amazon Company Filings



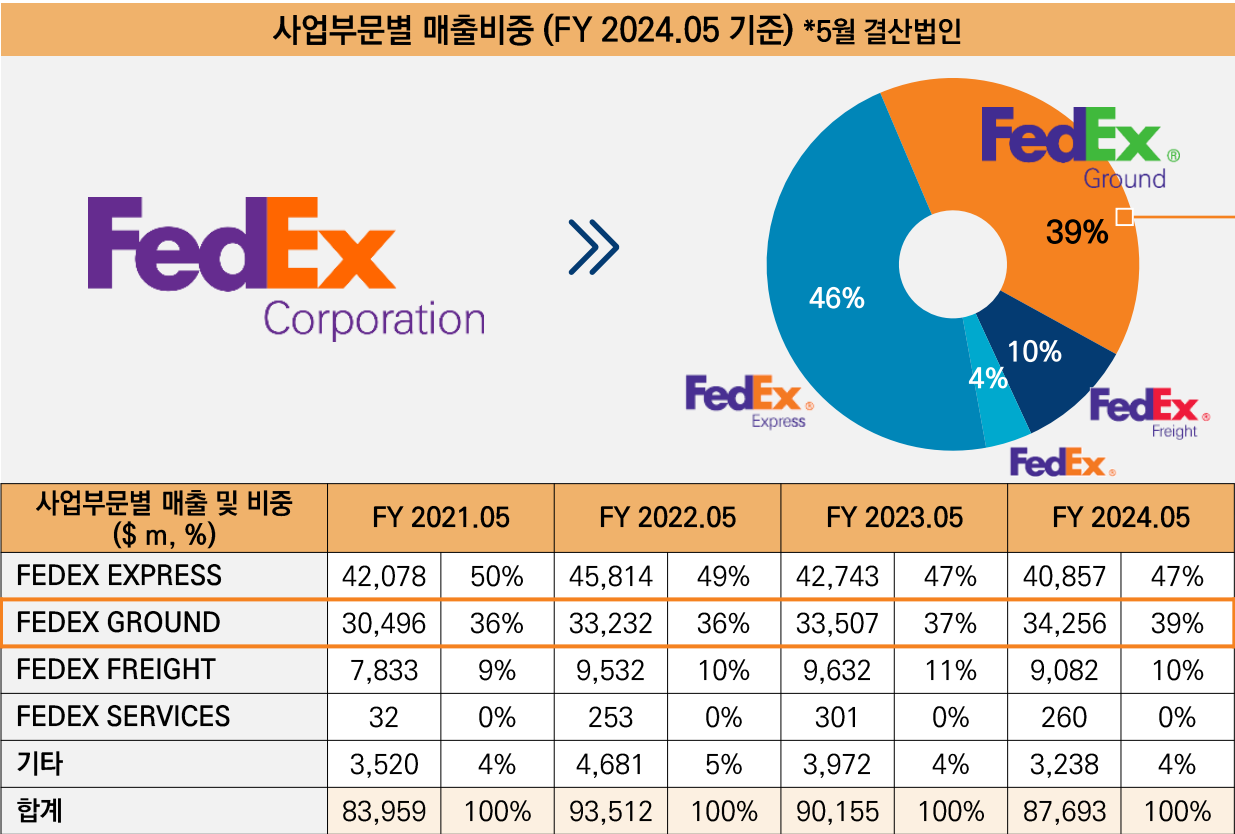
# 임차인 현황 – FedEx

## Global Top3 물류 운송업체 FedEx

- FedEx Corporation은 Global Top 3 물류·운송 업체 (육상, 해상, 항공)로 전 세계 총 220개 이상 국가에서 서비스를 제공함
- 2024년 5월말 결산 기준 총자산은 \$87.0Bn이며 총매출 \$87.7Bn, 영업이익은 \$7.0Bn을 기록함
- 당사의 임차인인 FedEx Ground는 FedEx Corporation의 비상장 자회사로 육상 물류에 특화되어 있으며 FedEx 전체 매출의 약 39%를 차지함

구분	내용
회사명	FedEx Corporation
본사 소재지	미국 멤피스 테네시 주
설립 연도	1973년
상장	NYSE (TICKER : FDX)
총 자산	\$87.0Bn
연 매출	\$87.7Bn
시가총액 <sup>1)</sup>	\$71.4Bn
직원 수	약 505,000 명
기업 신용등급	BBB (S&P)

1) 2024년 11월 14일 종가 \$292.29 기준  
출처: FedEx Annual Report



# 임차인 현황 – Academy Sports and Outdoors

## 스포츠 및 아웃도어 용품 판매 업체 Academy Sports and Outdoors

- Academy Sports and Outdoors(이하 Academy사)는 1938년 설립된 스포츠, 아웃도어 의류 및 용품 판매 업체로, 글로벌 본사 및 본 투자대상 물류 시설이 소재한 텍사스 주 내 113개 매장을 포함하여 미국 북부 및 중남부 총 299개 오프라인 매장을 통해 영업 중임
- Academy사의 신용등급은 2020년 9월 최초 등급 부여 이후 6차례 상향 조정되어 '24년 2월 S&P기준 BB+로 상향, 지속적인 재무 구조 개선을 통해 투자기간 중 투자등급(BBB-) 이상으로의 상향도 기대해 볼 수 있으며, 이는 자산가치 상승에 직결 될 수 있을 것으로 판단됨.

구분	내용
회사명	Academy Sports and Outdoors, Inc.
설립일	1938년
본사 소재지	미국 텍사스주 휴스턴
상장	NASDAQ (Ticker: ASO)
시가총액 <sup>1)</sup>	\$3.5Bn
연 매출	\$6.1Bn (2024년 예상)
직원 수	22,000명+
신용등급 추이 (S&P 기준)	BB+ (S&P)

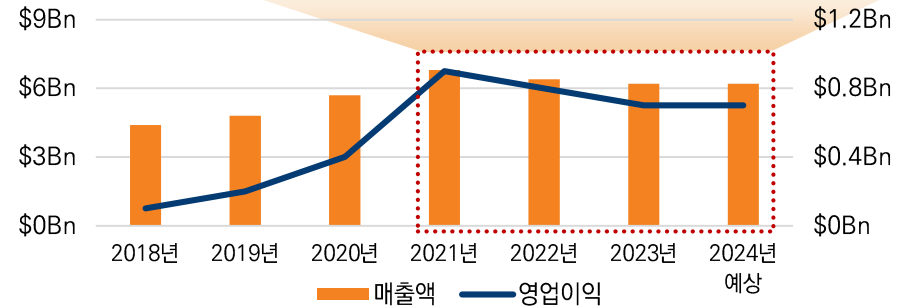
날짜	신용등급
2024.02	BB+
2022.01	BB
2022.02	BB-
2021.05	B+
2020.01	B
2020.09	B-
	CCC+

1) 2024년 11월 14일 종가 \$49.29 기준

2) 2024년 상반기 실적에 직전 3개년 하반기 평균 실적을 더하여 예상치 산출

출처: Academy Sports + Outdoors Reports (2024년 7월까지의 실적에 직전 3개년 하반기 평균 실적을 더하여 예상치 산출)

Academy 실적 및 주가 추이				
구분	2021년	2022년	2023년	2024년 예상 <sup>2)</sup>
매출액	\$6.8Bn	\$6.4Bn	\$6.2Bn	\$6.2Bn
영업이익	\$0.9Bn	\$0.8Bn	\$0.7Bn	\$0.7Bn
당기순이익	\$0.7Bn	\$0.6Bn	\$0.5Bn	\$0.5Bn



### III. 물류 섹터 투자 전망

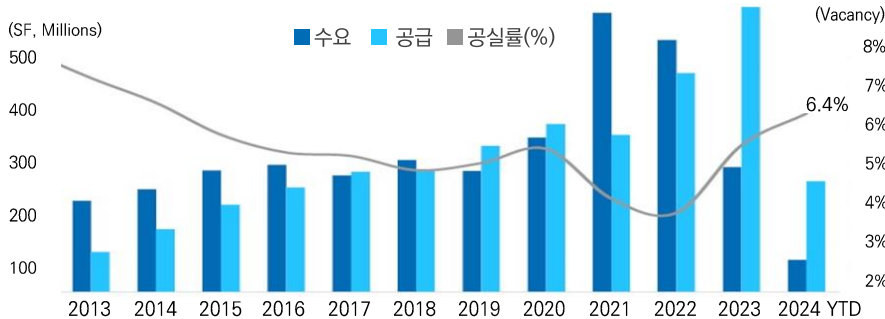


# 물류 섹터 투자 전망

## 미국 물류 섹터 현황

- '21년 수요의 급격한 상승으로 인하여 '22년과 '23년 공급이 후행적으로 증가하였고 이에 따라 현재는 공급이 수요를 초과하고 있음
- 일시적인 공급 증가로 인해 공실률은 전년 대비 소폭 상승하였으나, 23년도에 비하면 상승폭이 완화되었으며 임대료 상승률은 지속적으로 우상향 하는것으로 보아 향후 잠재 수요는 풍부할 것으로 예상됨
- 2021년 이후 물류센터 신규 공급 비용이 가파르게 상승하여 3년간 약 44%가 상승하였음. 이에 따라 실제 공급물량은 제한적일 것으로 보이며 향후 수요와 공급이 균형을 이룰 것으로 예상됨

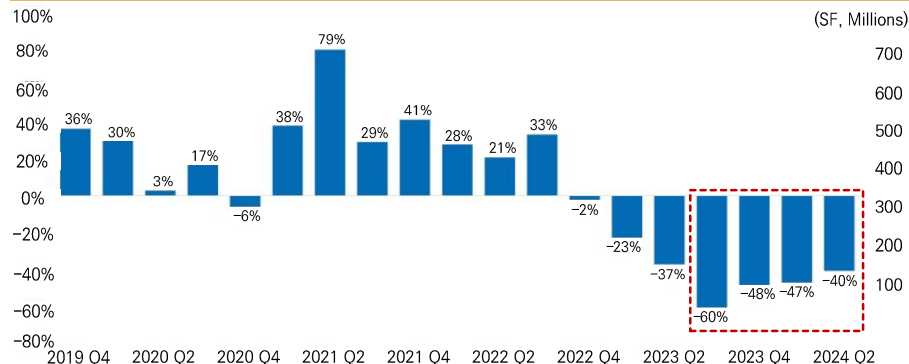
미국 전역 수요/공급 및 공실률 추이



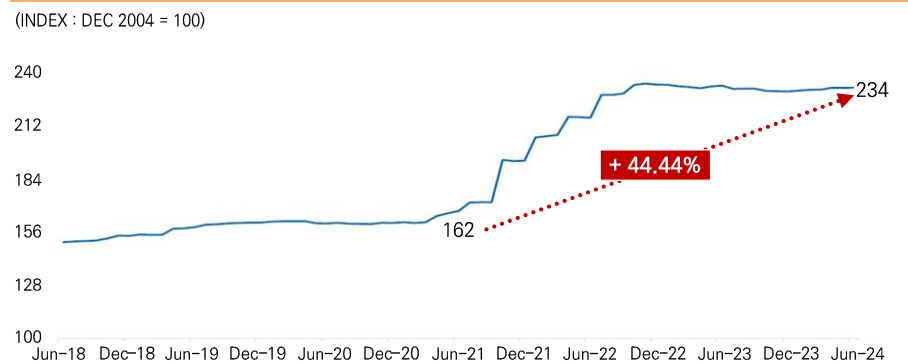
미국 전역 임대료 상승률 추이 (전년대비)



미국 전역 착공 물류센터 증감 추이 (전년 대비)



미국 물류센터 신규 공급 비용 추이



출처: 2Q 2024 Newmark National Industrial Market Conditions and Trends

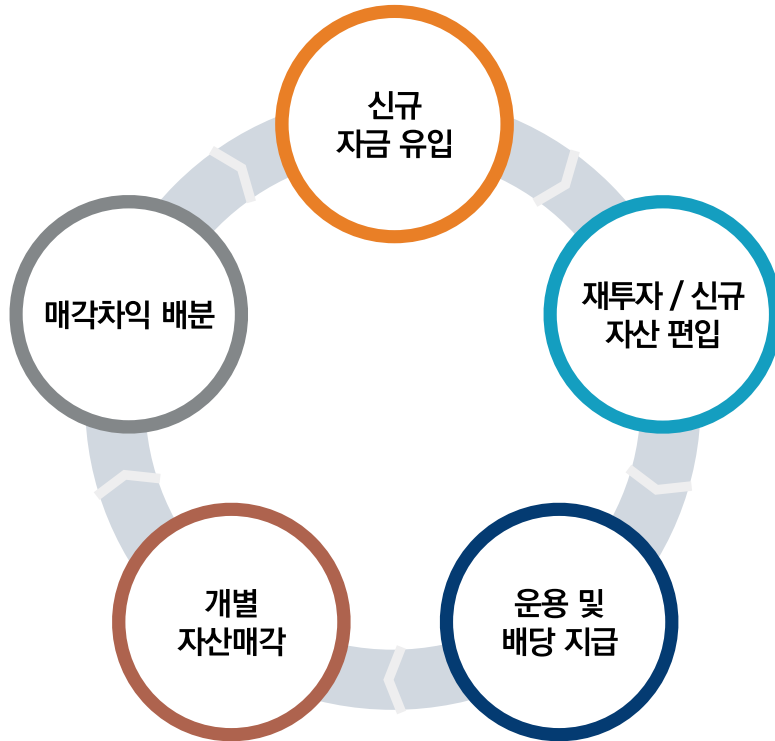
## Ⅳ. 향후 운용 전략

# 미래에셋글로벌리츠 성장 전략

## 미래에셋글로벌리츠 투자 가이드라인 및 성장 전략

- 미국, 유럽 및 아시아 주요 국가의 핵심 지역 소재, 우수한 신용의 임차인을 기반으로 한 물류센터, 오피스를 비롯하여 데이터센터, 헬스케어 및 멀티패밀리 등 다양한 섹터의 신규 자산을 발굴하여 투자대상으로 하는 영속형 상장 리츠임
- 당사의 차별적인 해외투자 경험 및 네트워크를 활용하여 투자 기회를 발굴하고 추가 자산을 편입, 포트폴리오 외적 성장을 통해 주주 가치 극대화 목표
- 배당률 향상 및 리츠 외형 성장을 위해 글로벌리츠 주가 및 시장 상황을 모니터링하며 적절한 시기에 가이드라인에 부합하는 신규 자산을 편입하고자 함

### 영속형 상장 리츠 운용



### 투자 가이드라인

투자대상	물류시설	오피스	데이터센터	멀티패밀리
임차인	Credit Tenant 장기 임차 물류시설	주요 지역 소재 초우량 기업 장기 임차 오피스	Global IT/Operator가 장기 임차한 Hyper-scale /Cloud Data Center	Operator의 마스터리스자산 / 검증된 배후 임차수요 지역
개별자산 규모 (Equity)	500 ~ 3,000억 원	1,000 ~ 5,000억 원	500 ~ 3,000억 원	100 ~ 1,000억 원
목표 투자 지역	미국/유럽 물류 핵심지역 인근 주요 물류시설	미국/유럽 주요 도시 인근 CBD 오피스	미국/유럽 내 데이터센터 마켓 규모가 큰 도시	미국/아시아 내 임차 수요가 활발한 도심 변화가 및 주거 집중 구역
임대계약 사항	WALE: 약 10년 이상 계약 기준 임대율: 90% 이상			-

주) 상기 투자 가이드라인은 시장 상황의 변동 및 실제 투자 계획시 투자자의 의사 결정에 따라 조정될 수 있음

# 미래에셋글로벌리츠 운용 전략

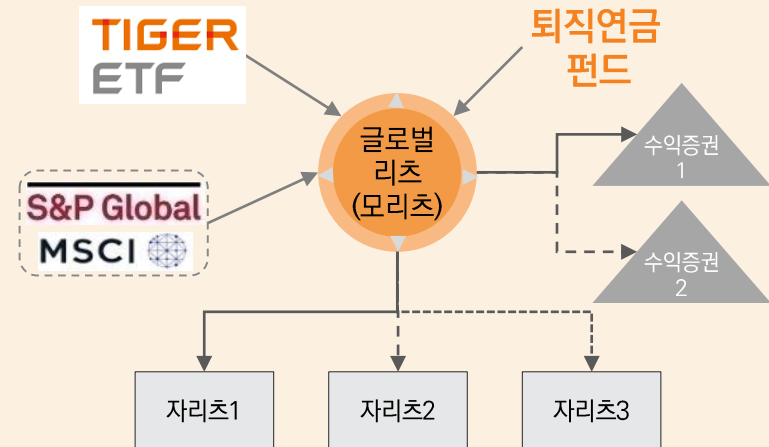
## 미래에셋글로벌리츠 향후 전략 (2 ~ 3년 내)

- 2023년의 금리 상승기 이후 2024년 하반기부터는 금리 하락에 대한 기대가 높아진 상황이며 당사의 경우 2026년 이후 차례로 리파이낸싱 진행 예정
- 2026년 6월 펀드 만기가 도래하는 맵스미국17-1호 펀드(FedEx Indianapolis)와 관련하여 연장, 매각, 잔여 지분 매입 등 다양한 시나리오 검토
- 향후 금리추이를 포함한 국내외 시장상황을 면밀히 고려하여 물류 섹터에 한정하지 않는 포트폴리오 확대를 제고하고자 함

맵스미국 17-1호 관련 예상 시나리오

구분	세부 내용	기대효과
Alt 1 현행 유지	현재 보유 지분을 유지하며 기간 연장	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 현재의 현금흐름 유지</li> <li>- 안정적인 배당금 지급 가능</li> </ul>
Alt 2 지분 매각	현재 보유 지분 전체를 대상으로 매각 진행	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 매각차익 발생 시 특별배당 가능</li> <li>- 고환율로 인한 환차익 기대</li> </ul>
Alt 3 잔여 지분 매입	현재 보유하지 않은 잔여 지분 전체 매입하여 FedEx Indianapolis의 소유권 전체 확보	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 우량자산 편입 확대 기회</li> </ul>

리츠 ETF, 퇴직연금, 지수 편입



- 향후 자산규모 확대를 통해 시가총액 2,000억원 이상 유지할 경우 자사 TIGER ETF, 퇴직연금, 지수 편입 등 패시브 자금 유입 가능
- 안정적인 자금 유입처를 확보하여 주가 상승에 기여할 수 있으며 주가의 변동폭을 축소할 수 있음

Permanent Innovator

감사합니다

