

# 미래에셋글로벌벨리츠 IR Book

---

미래에셋자산운용 REITs운용본부

2023.11

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 보증이 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. 본 발표회에 참석 및 본 자료를 소지함으로써, 귀하는 상기 제한사항에 구속된다는 점에 대하여 동의하신 것으로 간주됩니다.

# 목차

---

## Investment Highlights

- I. 미래에셋글로벌리츠 개요
- II. 자산 현황
- III. 신규 편입 자산 소개
- IV. 물류 섹터 투자 전망
- V. 향후 운용 전략

# Investment Highlights

미국 소재 핵심 물류센터를 기초 자산으로 보유한 국내 최초 상장 리츠

급변하는 글로벌 시장 상황에서도 초우량 임차인을 기반으로 안정적인 성장성을 보유한 물류 섹터에 투자

## 총 운용자산 규모

**3,454억 원<sup>1)</sup>**

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

## 우량 임차인 구성<sup>2)</sup>

**Amazon (AA)  
FedEx (BBB)**

- 세계 최대 전자상거래 업체 Amazon
- Global Top3 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

**9년 이상**

- 3개 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 대하여  
마스터리스 계약을 체결하여 공실 우려 해소

## 연환산 배당률<sup>4)</sup>

**6.18%**

- 현지 자산의 안정적인 현금흐름을 바탕으로 기존의  
사업계획상 배당률을 상회하는 배당금 지급

1) 제4기 반기 연결재무제표 기준

2) S&P 신용등급 기준

3) Tampa 자산의 경우 이자Swap 계약을 통해 금리 고정

4) 23년 3월 결산(제3기), 공모가 5,000원 기준

# I. 미래에셋글로벌리츠 개요

## 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사 ("미래에셋글로벌리츠") 개요

| 연 혁        |  |
|------------|--|
| 2021.05.21 | 회사 설립                                  |
| 2021.09.15 | 국토부 영업인가 승인                            |
| 2021.10.09 | 유상증자                                   |
| 2021.10.14 | Amazon Houston 현지 자산 매입                |
| 2021.10.22 | 국토부 변경인가 승인                            |
| 2021.10.28 | FedEx Tampa 현지 자산 매입                   |
| 2021.11.27 | 유상증자 (일반공모)                            |
| 2021.11.29 | 맵스미국17-1호 (FedEx Indianapolis) 수익증권 매입 |
| 2021.12.03 | 유가증권시장(KOSPI) 상장                       |
| 2023.06.21 | 국토부 변경인가 승인                            |

| 항목           | 내 용   |
|--------------|---|
| 회사명          | (주)미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사   |
| 자산관리회사 (AMC) | 미래에셋자산운용  |
| 위탁회사         | 자산보관회사: 국민은행 / 일반사무수탁회사: 신한펀드파트너스   |
| 보유 자산 포트폴리오  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 미래에셋글로벌1호위탁관리부동산투자회사 (이하 “글로벌리츠1호”) 지분 100% <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 미국 텍사스 州 Houston 소재 Amazon AR(Automated Robotics) Sortable 풀필먼트 센터</li> <li>✓ 미국 플로리다 州 St. Petersburg 소재 FedEx Ground 물류센터</li> </ul> </li> <li>• 미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD) (이하 “맵스미국17-1호”) 지분 48.6% <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 미국 인디애나 州 Indianapolis 소재 FedEx Ground Hub 물류센터</li> </ul> </li> </ul> |
| 신규 편입 예정 자산  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 미래에셋글로벌1호위탁관리부동산투자회사 (이하 “글로벌리츠1호”) 지분 100%(예정) <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 미국 텍사스 州 Katy 소재 Academy Sports &amp; Outdoors 물류센터</li> </ul> </li> </ul>  |
| 시가총액         | 847억원 (2023년 10월 13일 종가 기준)   |
| 상장 거래소       | 유가증권시장 (KOSPI)  |
| 결산 주기        | 매 6개월 (각 회계연도 3월 및 9월 종료)   |

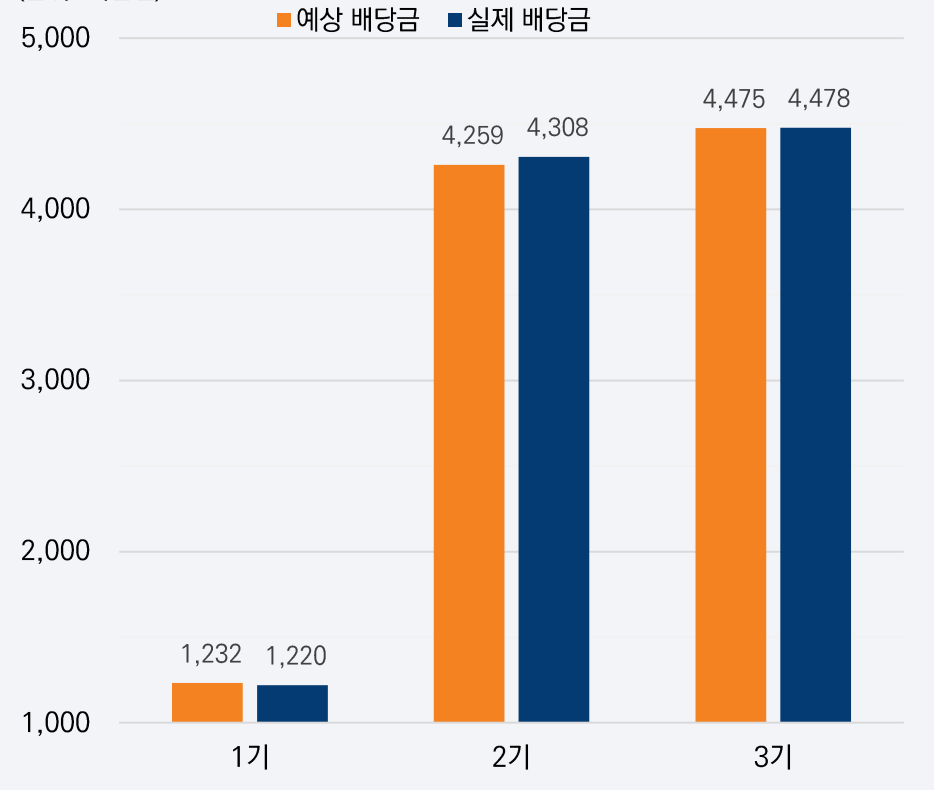
# I. 미래에셋글로벌리츠 개요

## 미래에셋글로벌리츠 주요 성과

- 미래에셋글로벌리츠는 2021년 5월 21일 설립 이후 2022년 3월 말로 종료되는 1기를 제외하면 최초 제출한 사업계획 상 배당률을 상회하는 성과를 달성 중임
- 2023년 3월 말 3기 결산을 완료하였으며, 2023년 6월 27일 주주총회에서 배당금 지급을 결의함 (주당 154원 / 연환산 배당률 6.18%)

| 기수 | 예상 배당금 <sup>주1)</sup> | 실제 배당금        | 차이          | 실제 배당률 |
|----|-----------------------|---------------|-------------|--------|
| 1기 | 1,232,040,000         | 1,219,574,258 | -12,465,742 | 2.52%  |
| 2기 | 4,259,496,000         | 4,307,947,610 | +48,451,610 | 5.91%  |
| 3기 | 4,475,236,000         | 4,478,146,000 | +2,910,000  | 6.18%  |

(단위: 백만원)



주1) 최초 사업계획 상 예상 배당금

## II. 자산 현황

### 미래에셋글로벌리츠 보유 자산 현황



| 구 분              | Amazon Houston                | FedEx Tampa                        | FedEx Indianapolis               |
|------------------|-------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| 위치               | 10550 Ella Blvd., Houston, TX | 1950 102nd Ave, St. Petersburg, FL | 1257 Stacie's Way, Greenwood, IN |
| 준공년도             | 2017년                         | 2017년                              | 2020년                            |
| 임대면적             | 24,073평 (856,605 SF)          | 6,660평 (236,976 SF)                | 26,862평 (955,844 SF)             |
| 임대율              | 100%                          | 100%                               | 100%                             |
| WALE             | 약 9.0 년                       | 약 8.5년                             | 약 12.0년                          |
| 임차인              | Amazon                        | FedEx Ground                       | FedEx Ground                     |
| 임차인 신용등급         | S&P : AA                      | S&P : BBB(모회사)                     | S&P : BBB(모회사)                   |
| 1년차 NOI          | 약 \$5.6M                      | 약 \$5.1M                           | 약 \$9.7M                         |
| 임대료 상승률          | 연간 1.50% 상승                   | 5년 마다 2.0% 상승                      | 5년 마다 5.0% 상승                    |
| 투자금액 (Equity 기준) | 약 730억원                       | 약 490억원                            | 약 230억원                          |
| 대출금리 및 만기        | 2.13% (고정) / 2026년 6월         | 2.85% <sup>1)</sup> / 2026년 10월    | 2.42% (고정) / 2026년 01월           |
| LTV              | 60.17%                        | 60.00%                             | 58.83%                           |

주1) 이자 Swap을 통하여 금리 고정

### III. 신규 편입 자산 소개

#### 신규 편입 예정 자산 : Academy Houston

- 신규 편입 예정 자산은 1,500,596 sqft 규모의 총 4개 물류시설로 구성
- Academy가 임대면적 100%를 2032년 1월까지 임차중으로 약 8년 WALE이 남았으며, NNN 구조 및 연간 상승률 1.50~2.00%
- Houston은 남부 텍사스의 도시로 화학, 정유 등의 공업이 발달되어 있으며, Houston 항은 무게 기준 입하량에서 미국 1위를 차지

| 구분          | 내용  |
|-------------|---|
| 주소          | 1800 N. Mason Road, Katy, Texas 77449                           |
| 권역          | Houston   |
| 준공 년도       | 1973 ~ 2011   |
| 대지면적        | 93.7 Acres (약 114,705평)   |
| 임대면적        | 1,500,596 sqft (약 42,172 평)                                     |
| 층고          | 32' ~ 50' (약 9.8 ~ 15m)   |
| 주차대수        | 일반차량 417대, 트레일러 550대  |
| Roof System | BUR (Built Up Roof)   |
| 임차인         | Academy, Ltd.   |
| 임대율         | 100%  |
| WALE        | 약 9년  |
| 임대 개시       | 2007년 2월  |
| 임대 만기       | 2032년 1월<br>(‘20년 중 최초 연장 옵션 행사로 만기가 ‘32년까지 연장됨)                |
| 연장 옵션       | 5년씩 7회 연장 가능 (최대만기 2067년 1월 31일)                                |
| 임대료 상승률     | ~2027년 1월: 연 1.5% / ~2032년 1월: 연 2.0%<br>(추가 연장옵션 행사 시: 연 1.5%) |

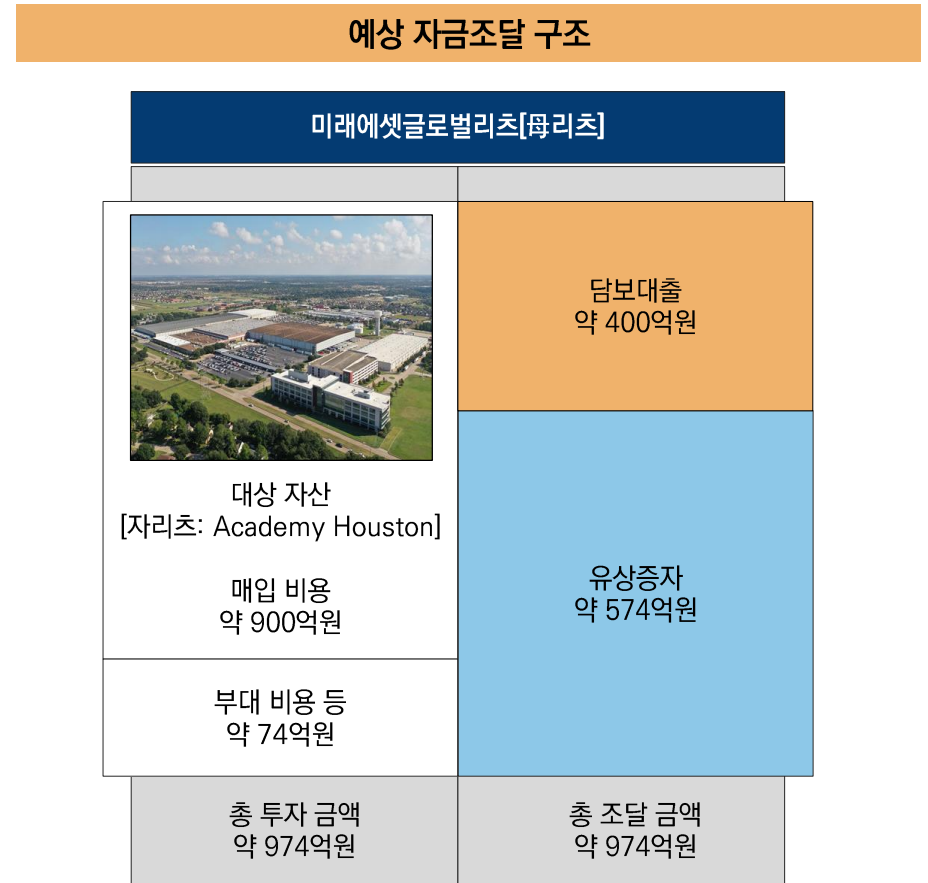




### III. 신규 편입 자산 소개

#### 투자 구조도

- 현재 유상증자 및 차입을 진행중에 있으며 금번 자산 편입으로 미래에셋글로벌리츠 AUM은 3,454억 원대에서 6,055억 원대로 증가할 예정임



※ 현지 SPC 등 세부 투자구조의 경우 증권신고서 참조

※ 상기 AUM 및 조달 구조상 금액은 매입지분 비율 86.7% 기준으로 작성되었으며 추후 변동될 수 있음. (확정발행가액 2,340원 기준, 기준환율 1\$=1,300원)

### III. 신규 편입 자산 소개

#### 임차인 소개: Academy Sports and Outdoors

- Academy Sports and Outdoors<sup>주1)</sup>(이하 Academy사)는 1938년 설립된 스포츠, 아웃도어 의류 및 용품 판매 업체로, 글로벌 본사 및 본 투자대상 물류 시설이 소재한 텍사스 주 내 106개 매장을 포함하여 미국 북부 및 중남부 총 268 개 오프라인 매장을 통해 영업 중임
- Academy사는 지난 2020년 10월 상장(Ticker: NASDAQ “ASO”)하였으며, 그 이후 주가 약 232.7%<sup>주2)</sup> 증가
- 특히, 22년에도 4분기 연속 예상 대비 실적(EPS)이 6.2%~22.4% 초과 달성하며 시장을 크게 Outperform하며 주가 상승



| 구분                  | 내용  |
|---------------------|---|
| 회사명                 | Academy Sports and Outdoors, Inc.   |
| 설립일                 | 1938년   |
| 본사 소재지              | 미국 텍사스주 휴스턴   |
| 상장                  | NASDAQ (Ticker: ASO)  |
| 시가총액 <sup>주2)</sup> | \$3.2B (약 4.3조원)  |
| 연 매출 <sup>주3)</sup> | \$6.4B (약 8.6조원)  |
| 직원 수                | 16,500명+  |
| 기업 신용등급             | Moody's: Ba2 / S&P: BB  |
| 매출 구성               | <div> <div>아웃도어</div> <div>의류</div> <div>스포츠용품</div> <div>신발</div> <div>기타</div> </div> |

주1) 본건 임차인 Academy, Ltd(Academy Sports and Outdoors)는 상장된 Academy Sports and Outdoors, Inc.의 자회사이며, 상장사의 실질적인 매출은 상장사의 운영회사인 본건 임차인으로부터 발생

주2) 2023년 10월 13일 종가 기준

주3) 2023년 1월 말 기준

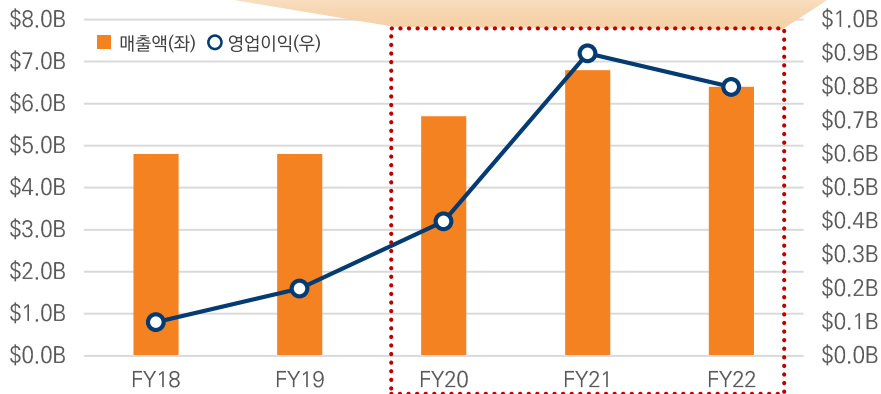
### III. 신규 편입 자산 소개

#### 임차인 재무 실적 및 신용 등급

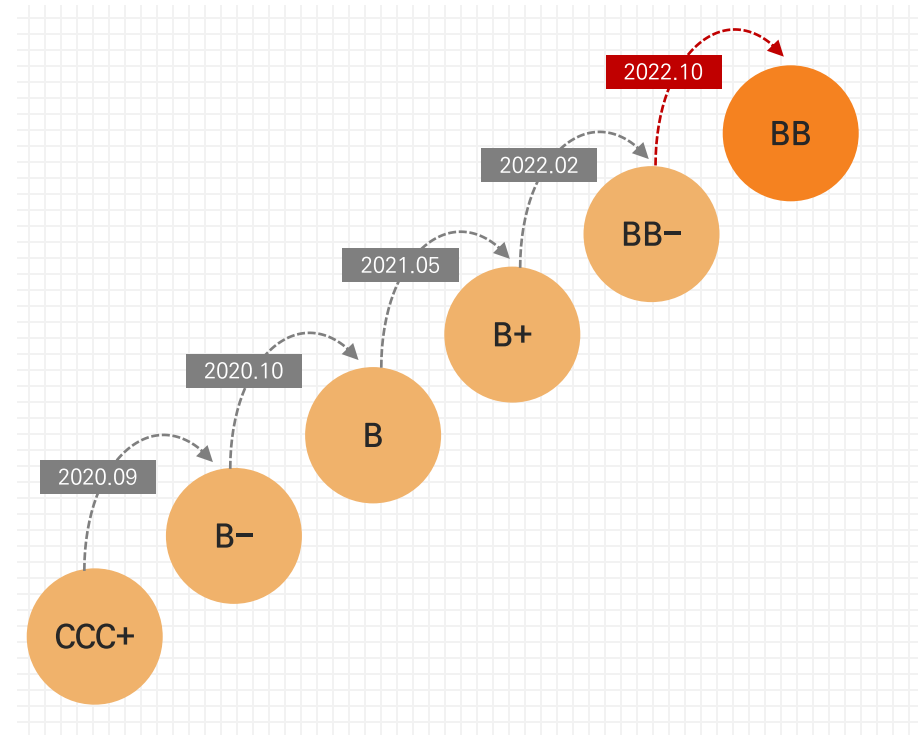
- Academy사는 미국 중남부 지역 집중 공략, 운영 효율성 개선 등을 통해 괄목할 만한 성장세를 보이며 '18년 이후 연평균 7.53%의 매출 성장률 달성
- Covid-19 영향 이후 아웃도어 및 오프라인 리테일에 대한 소비 회복에 힘입어 '21년 매출액은 전년 대비 약 19%, 영업이익은 약 1.2배 증가 기록
- '22년 매출액의 경우 '21년 코로나 특수으로 인한 최대 실적 대비 매출 및 영업이익이 소폭 감소하였으나 '20년 대비 여전히 큰 폭의 상승률 유지중
- Academy사의 신용등급은 2020년 9월 최초 등급 부여 이후 6차례나 상향 조정되어 '22년 10월 BB (S&P) 로 상향, 지속적인 재무 구조 개선을 통해 투자기간 중 투자등급(BBB-) 이상으로의 상향도 기대해 볼 수 있으며, 이는 자산가치 상승에 직결될 수 있음

#### Academy 실적 추이

| 구분    | FY22   | FY21 대비 | FY21   | FY20 대비 | FY20   |
|-------|--------|---------|--------|---------|--------|
| 매출액   | \$6.4B | -5.58%  | \$6.8B | 19.1%   | \$5.7B |
| 매출총이익 | \$2.2B | -5.87%  | \$2.4B | 35.6%   | \$1.7B |
| 영업이익  | \$0.8B | -6.72%  | \$0.9B | 116.2%  | \$0.4B |
| 세전이익  | \$0.8B | -4.77%  | \$0.9B | 153.4%  | \$0.3B |
| 당기순이익 | \$0.6B | -6.41%  | \$0.7B | 117.2%  | \$0.3B |



#### Academy 신용 등급 추이

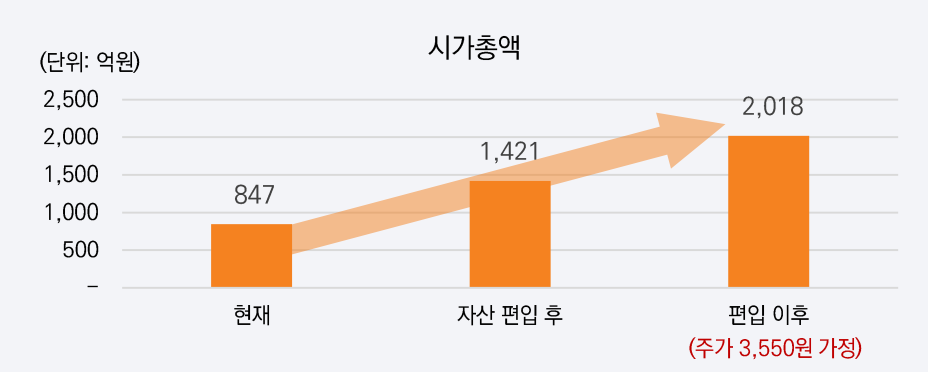
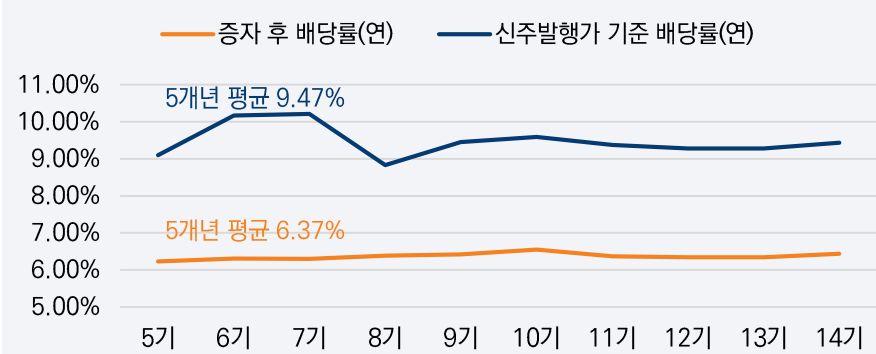


출처: Academy Sports and Outdoors IR, Annual Report, 10K

### III. 신규 편입 자산 소개

#### 신규 자산 편입 이후 예상 배당내역 및 수익률 (향후 5개년)

| 회계기간       |     | 배당금 (백만원) | 배당률(연) | 신주발행가 <sup>주1)</sup> 기준 배당률(연) |
|------------|-----|-----------|--------|--------------------------------|
| 2024-03-31 | 5기  | 5,719     | 6.23%  | 9.10%                          |
| 2024-09-30 | 6기  | 6,390     | 6.31%  | 10.17%                         |
| 2025-03-31 | 7기  | 6,382     | 6.30%  | 10.21%                         |
| 2025-09-30 | 8기  | 7,322     | 6.39%  | 8.83%                          |
| 2026-03-31 | 9기  | 7,789     | 6.42%  | 9.45%                          |
| 2026-09-30 | 10기 | 7,947     | 6.55%  | 9.59%                          |
| 2027-03-31 | 11기 | 7,730     | 6.37%  | 9.37%                          |
| 2027-09-30 | 12기 | 7,689     | 6.34%  | 9.28%                          |
| 2028-03-31 | 13기 | 7,691     | 6.34%  | 9.28%                          |
| 2028-09-30 | 14기 | 7,818     | 6.44%  | 9.43%                          |



주1) 확정발행가액 2,340원 기준  
※ 상기 배당 내역은 매입지분 비율 86.7% 기준으로 작성되었으며 추후 변동될 수 있음 (환율 1,300원/달러 가정)  
※ 자산 매입 18개월 후(8기) 유상증자(확정발행가액 2,340원 동일)를 통한 상환 가정

※ 2023년 10월 13일 종가 2,915원 기준

## Ⅳ. 물류 섹터 투자 전망

### 글로벌 Top 자산운용사 투자 전략 및 현황

- 글로벌 Top 자산운용사의 주요 투자처로 ① 물류, ② 주거, ③ 대출을 선택
- 블랙스톤의 '23년 3분기 실적 발표 및 최근 GIC의 인터뷰에 따르면 물류 섹터에 관한 전망을 긍정적으로 평가함

| PERE<br>2022<br>랭킹 | 해외 GP                       | 글로벌 Top 자산운용사 투자 전략 및 집행 현황 (최근 2년 이내) |    |    |     |           |           |             |            |                 |                 |      |
|--------------------|-----------------------------|--|----|----|-----|-----------|-----------|-------------|------------|-----------------|-----------------|------|
|                    |                             | 오피스                                    | 물류 | 호텔 | 리테일 | 주거        |           |             |            | Life<br>Science | Data<br>Centers | Debt |
|                    |                             |  |    |    |     | 멀티<br>패밀리 | 싱글<br>패밀리 | 스튜던트<br>하우징 | 시니어<br>하우징 |                 |                 |      |
| 1                  | Blackstone                  |  | ✓  | ✓  |     | ✓         |           | ✓           |            |                 |                 | ✓    |
| 2                  | Brookfield Asset Management | ✓                                      | ✓  | ✓  | ✓   | ✓         |           | ✓           | ✓          | ✓               |                 | ✓    |
| 4                  | ESR                         |  | ✓  |    |     |           |           |             |            |                 | ✓               |      |
| 10                 | Ares Management             |  | ✓  |    |     | ✓         |           | ✓           |            |                 |                 | ✓    |
| 13                 | Bridge Investment Group     | ✓                                      | ✓  |    |     | ✓         | ✓         |             | ✓          |                 |                 | ✓    |

출처: [www.perenews.com](http://www.perenews.com) (영국 PE 그룹의 글로벌 상업용 부동산 전문 언론사)

### 글로벌 Top 자산운용사의 물류 섹터에 대한 투자 전망

- 2023년 10월 19일 진행된 블랙스톤의 Q3 2023 실적 발표에서 Jon Gray COO(최고책임운영자)는 물류 섹터에 대하여 견고한 펀더멘털을 지니고 있으며 우호적인 추세를 유지하고 있다고 설명함.



*In real estate, Blackstone is in an extremely differentiated position. The majority of the equity portfolio is in **logistics**, data centers and student housing, which continue to benefit from robust fundamentals.*

– Jon Gray (President and Chief Operating Officer, Blackstone)

출처: <https://www.fool.com/earnings/call-transcripts/2023/10/19/blackstone-bx-q3-2023-earnings-call-transcript/> (블랙스톤 2023년 3분기 실적 발표)

- GIC의 Kok Sun Lee CIO(최고투자책임자)는 최근 진행된 인터뷰에서 코로나 팬데믹으로 인한 상황에서도 살아남은 “tailwind sectors”중 하나로 물류 섹터를 강조함. 실제로 GIC는 올해 4월에 일본, 5월에 인도의 물류 자산에 투자함.



*he highlighted **logistics**, student accommodation and hospitality as particular areas of focus, describing them as “**tailwind sectors**” that have survived the accelerated, secular challenges brought by the covid-19 pandemic.*

– Kok Sun Lee (Chief Investment Officer, GIC Real Estate)

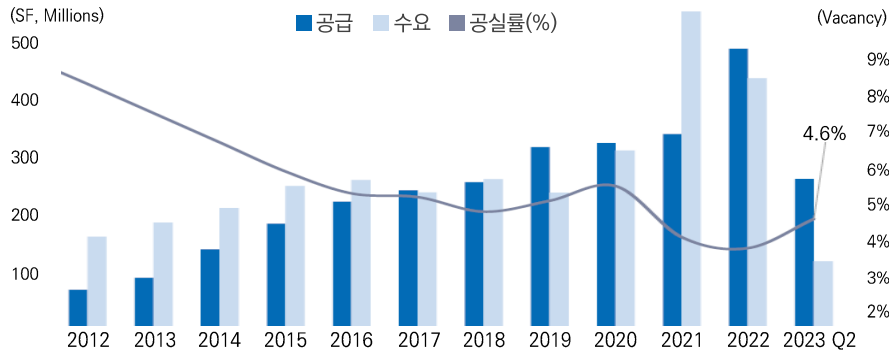
출처: <https://www.perenews.com/how-singapores-gic-leapt-to-gi100-top-spot/> (2023.10.02 PERE news 인터뷰 발췌)

## Ⅳ. 물류 섹터 투자 전망

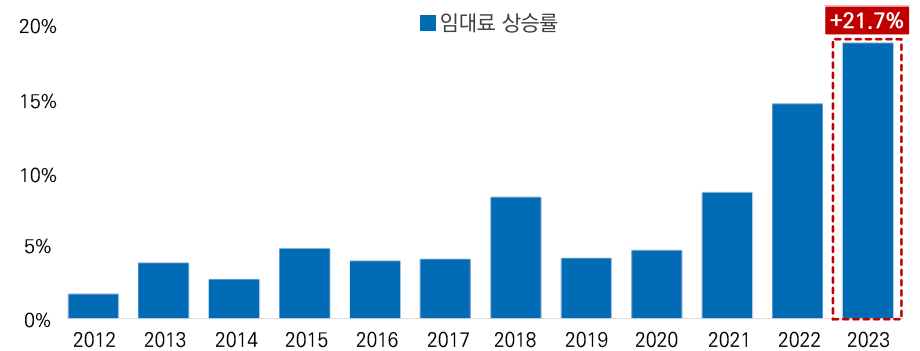
### 미국 물류 섹터 현황

- '21년 수요의 급격한 상승으로 인하여 '22년 공급이 후행적으로 증가하였고 이에 따라 현재는 공급이 수요를 초과하고 있음
- 일시적인 공급 증가로 인해 공실률은 전년 대비 소폭 상승하였으나, 임대료 상승률은 지속적으로 우상향 하는것으로 보아 향후 잠재 수요는 풍부할 것으로 예상됨
- 고금리 상황의 지속, 건설비 상승 등의 원인으로 인하여 실제 공급물량은 제한적일 것으로 보이며 이에 따라 향후 수요와 공급이 균형을 이룰 것으로 예상됨

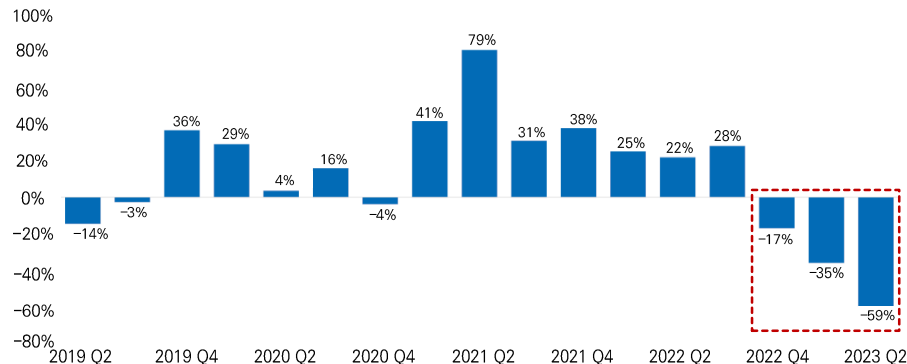
미국 전역 수요/공급 및 공실률 추이



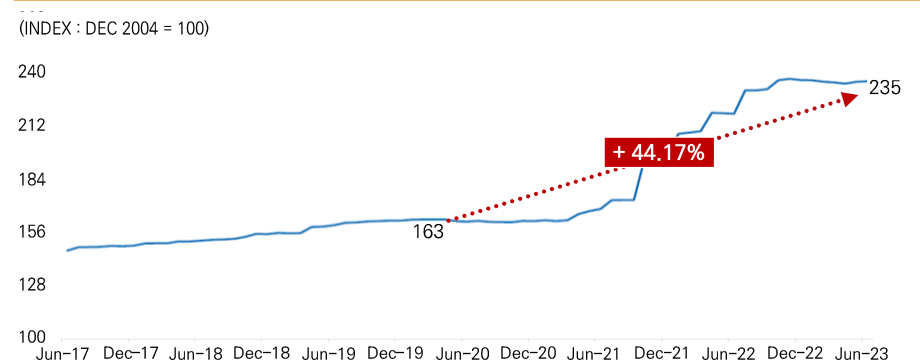
미국 전역 임대료 상승률 추이 (전년대비)



미국 전역 착공 물류센터 증감 추이 (전년 대비)



미국 물류센터 신규 공급 비용 추이

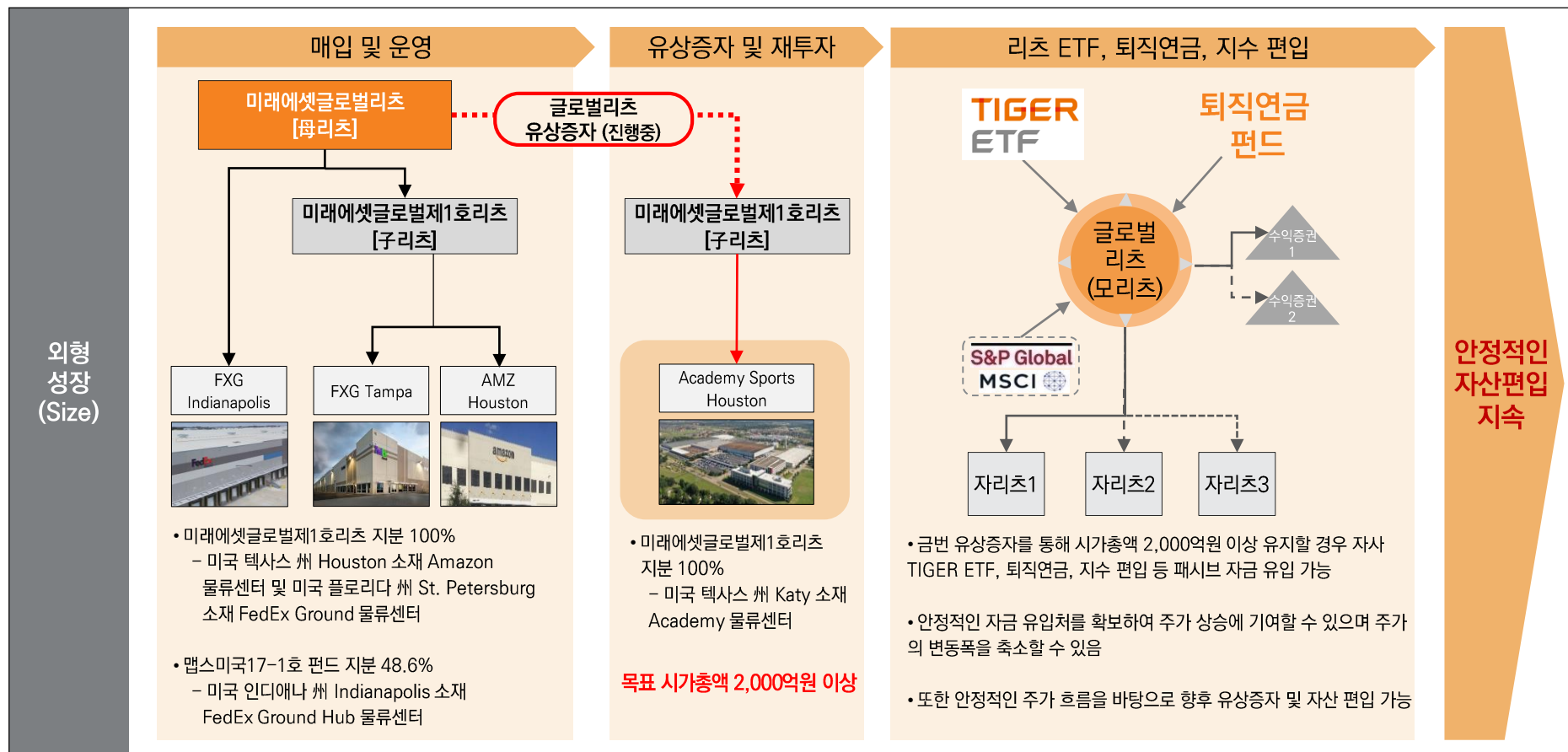


출처: 2Q 2023 Newmark National Industrial Market Conditions and Trends

## V. 향후 운용 전략

### 미래에셋글로벌리츠 중장기 운용 전략

- 미래에셋글로벌리츠의 현재 시가총액은 약 850억원 수준으로 자산가치 대비 낮으며 거래량 또한 타 상장 리츠 대비 적은 편에 속함
- 올해 금리 상승기 이후 내년부터 금리 하락에 대한 기대가 높아지면 주요 상장 리츠의 주가 반등의 기회가 주어질 것으로 예상됨
- 따라서 금번 유상증자를 통한 자산 편입으로 시가총액 및 거래량을 제고한 후, 향후 주가 상승기에 상승폭을 확대할 수 있도록 선제적으로 대응하고자 함



## V. 향후 운용 전략

### 미래에셋글로벌리츠 중장기 운용 전략, 계속

#### 글로벌리츠 현황

- 미래에셋글로벌리츠는 미국 플로리다 주 Tampa 소재 FedEx 물류시설 및 텍사스 주 Houston 소재 Amazon 물류시설을 보유한 미래에셋글로벌리츠1호리츠(자리츠)의 지분증권 100%와, 인디애나 주 Greenwood 에 위치한 FedEx 물류시설을 보유하고 있는 미래에셋맵스미국17-1호의 수익증권 48.6%에 투자하고 있습니다.
- 미래에셋글로벌리츠의 2023년 10월 13일 현재 시가총액은 약 850억원 수준으로 자산가치 대비 낮은 시가총액을 형성하고 있으며, 거래량 또한 타 상장 리츠 대비 적은 편에 속합니다.

#### 신규 자산 편입

- 미래에셋글로벌리츠는 금번 유상증자를 통해 미국 텍사스 주 Houston 인근 Katy 소재 Academy Houston & Outdoors 물류시설에 투자하고자 하며, ① 승계 가능한 유리한 대출조건, ② 상대적으로 높은 LTV로 인한 자기자본 조달 금액 축소, ③ 절감 가능한 매입 부대비용 효과로 인하여 신규 자산 편입 이후 기존 배당률을 상회하는 성과를 달성할 것으로 예상됩니다.
- 특히, 임차사인 Academy Sports and Outdoors는 1938년 설립된 스포츠, 아웃도어 의류 및 용품 판매 업체로, 미국 중남부 지역 집중 공략, 운영 효율성 개선 등을 통해 괄목할 만한 성장세를 보이며 신용등급 또한 꾸준히 상향되고 있습니다.

#### 주가 상승 및 패시브 자금 유입

- 2023년 현재 시가총액 및 금회 유상증자 규모를 합한 신규 자산 편입 후 시가총액은 약 1,420억원 수준이 될 것으로 예상됩니다. 내년 상반기 이후부터 금리가 점차 하락할 것으로 기대되어 주요 상장 리츠의 주가 반등 기회가 예상됨에 따라, 금번 신규 자산 편입은 향후 주가 상승이 예상되는 시기에 상승폭을 확대하기 위한 선제적인 대응 전략입니다.
- 시가총액이 2,000억원 이상 유지될 경우, 자사 TIGER ETF, 퇴직연금 펀드, MSCI 지수 편입 등으로 인하여 다수의 패시브 자금이 유입될 수 있습니다. 이는 안정적인 자금 유입 확보로 인하여 주가의 추가 부양과 동시에 주가의 변동폭을 축소하는 데 도움을 줄 수 있습니다.

#### 외형 성장 지속

- 미래에셋글로벌리츠는 안정적인 주가 흐름 및 지속적으로 증가하는 배당수익률을 바탕으로 향후 추가 유상증자에 따른 신규 자산 편입을 통해 외형적인 성장을 이루어 나갈 계획입니다.
- 이러한 지속적인 신규 자산 편입은 더 큰 자산 포트폴리오를 보유함에 따른 추가적인 수익 창출, 수익 안정성 향상에 따른 리스크 분산, 투자자에 대한 신뢰와 안정성을 제공할 수 있다는 측면에서 미래에셋글로벌리츠의 성장에 있어 중요한 전략적 요소로 작용할 것입니다.



감사합니다



## 〈참고〉 유상증자 일정

2023년 10월

2023년 11월

2023년 12월

- 모리츠 이사회 (모집주선계약, 유상증자 및 신주인수의 건) 완료
- 증권신고서 제출 (10월 5일)
- 증권신고서 효력발생 (10월 16일)
- 예정발행가액 확정 (10월 17일)
- 투자자 IR

- 확정발행가액 산정 및 정정신고서 제출
- 구주주 청약
- 일반공모 청약
- 모리츠 주금납입
- 증권발행실적보고서 제출
- 증자등기 신청
- 대출 실행
- 자리츠 유상증자 청약
- 주금 인출 및 자리츠 출자

- 신주 상장 및 매매 개시

| 일정        | 리츠 일정  | 비고  |
|-----------|--|-----|
| 2023년 10월 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 모리츠 이사회 (모집주선계약, 유상증자 및 신주인수의 건) 완료 (10월 5일)</li> <li>• 증권신고서 제출 (10월 5일)</li> <li>• 증권신고서 효력발생 (10월 16일)</li> <li>• 예정발행가액 확정 (10월 17일)</li> <li>• 투자자 IR (10월 3주차 ~ 11월 2주차)</li> </ul>   | 완료  |
| 2023년 11월 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 확정발행가액 산정 및 정정신고서 제출 (11월 13일)</li> </ul>   | 완료  |
|           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 구주주 청약 (11월 15일 ~ 11월 16일)</li> <li>• 일반공모 청약 (11월 20일 ~ 11월 21일)</li> <li>• 모리츠 주금납입 (11월 23일)</li> <li>• 증권발행실적보고서 제출 (11월 23일)</li> <li>• 증자등기 신청 (11월 24일)</li> <li>• 대출 실행 (11월 24일)</li> <li>• 자리츠 유상증자 청약 (11월 24일)</li> <li>• 주금 인출 및 자리츠 출자 (11월 27일)</li> </ul> | 진행중 |
| 2023년 12월 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 신주상장 및 매매개시 (12월 6일)</li> </ul>   | 예정  |

\* 상기 일정은 확정된 것이 아니며 진행상황에 따라 변동 가능함