



미래에셋글로벌리츠 IR Book

미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사

미래에셋자산운용

2022.11

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.

MIRAE ASSET
미래에셋자산운용

미래에셋자산운용 컴플라이언스 외부제출 확인필 제 22-0701 호 (2022.11.07)

Disclaimer

본 자료는 주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사(이하 “발행회사”, “미래에셋글로벌리츠”)의 주식(이하 “공모주식”)을 공모(이하 “본 공모”)하는 것과 관련하여, 본 부동산투자회사(REITs)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. 미래에셋글로벌리츠의 청약·인수·매매는 (간이)투자설명서에 따르며, 취득 전 반드시 (간이)투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

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 대한 제안, 권유, 추천에 해당하지 아니하며, 본 자료의 어떠한 부분도 그와 연관된 계약, 약속 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 공모에서 공모주식의 매매나 인수에 대한 결정은 전적으로 투자설명서에 포함된 정보에 근거하여 결정되어야 합니다.

본 자료는 투자 관련 전문적인 경력을 보유한 자 및 본 자료를 수령하는 것이 적법한 자(이하 총칭하여 “적격 수신인”)에게만 전달됩니다. 본 자료는 적격 수신인만을 대상으로 하며, 본 자료와 관련된 투자 또는 투자 행위는 오직 적격 수신인만이 할 수 있으며, 적격 수신인만이 관여할 수 있습니다. 본 자료에 근거한 투자 권유는 해당 관계자가 적격수신인인 경우에 한하여만 가능합니다.

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 손실위험이 존재하며, 손실위험은 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

I. Investment Highlights

II. 미래에셋글로벌리츠 소개

III. 핵심 투자 포인트

IV. 향후 운용 전략

V. 성장 로드맵

VI. 투자 리스크 검토

한 국 리 츠 협 회

I. Investment Highlights

한국리츠협회

1. Investment Highlights

글로벌 핵심 자산 직접 투자 상장 리츠

MIRAE ASSET
미래에셋글로벌리츠

인플레이션 시장 대비 안정적인 리츠

- 리츠는 글로벌 금리 인상기 사이클에 따른 주가 하락 및 변동성 상승기에도, 주요 리츠 주식은 상대적으로 낮은 변동성을 지닌 인플레이션 방어 수단으로 각광 받고 있는 상품
- Ray Dalio (Bridgewater Associates 창업자)를 포함한 유수의 글로벌 투자전문가들이 인플레 시대에 유망한 투자처로 지목한 실물자산군에 투자



임대율 100%, 평균 WALE 11년 이상

- Amazon, FedEx와 같은 우량 임차인이 임대 면적 100%에 대해 계약 체결 완료, 잔여 임대차 기간이 11년 이상 남아 안정적인 임대수익 수취 가능
- 전자상거래, 3PL을 포함한 일반 유통업 군 추가 편입을 통한 포트폴리오 다변화 및 리스크 분산 제고



초우량 입지의 물류 시장에 투자

- 기존 투자 자산 외 美 최대 물류 클러스터인 캘리포니아 주, 네바다 주 포함 초우량 입지 물류 시장을 선점한 투자 예정
- 다수의 주요 도시 및 물류 허브 지역에 분산 투자하여 경기 하강시에도 리스크 절감 가능



성장성 높은 미국 물류시장

- 美 물류시장은 공급 대비 초과수요가 지속되어 현재 공실률은 4.3% (역사적 최저점), 평균 임대료는 지난 2021년 한해 동안 12.9% 상승 기록¹⁾
- 투자대상 자산들이 속한 각 시장별 임대료는 임대차 계약 체결 시점 이후 빠르게 상승하여 현재 계약된 임대료 대비 20%~60% 높은 시장 임대료를 형성, 향후 연장 시점 재임대를 통한 자산가치 상승에 기여할 것으로 기대



대형 리츠로 새롭게 도약

- 지속적인 우량자산 발굴 및 신규자산 편입으로 다양한 REITs 지수 및 ETF 편입을 통한 추가 주가상승 기대
- 향후 외적 성장 및 배당률을 높일 수 있는 다양한 Pipeline을 검토 중으로, 내년 추가 증자를 통해 초대형 리츠로 발돋움할 계획



1) Newmark Research, Costar

II. 미래에셋글로벌리츠 소개

한국 리츠협회

1. 미래에셋글로벌리츠 소개

미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사 ("미래에셋글로벌리츠") 개요

항목	내용
발행사	미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사
자산관리회사 (AMC)	미래에셋자산운용
위탁회사	자산보관회사: 국민은행 / 일반사무수탁회사: 신한아이타스
자산 포트폴리오	<ul style="list-style-type: none">• 미래에셋글로벌1호위탁관리부동산투자회사 (이하 "글로벌리츠1호") 지분 100%<ul style="list-style-type: none">✓ 미국 텍사스 주 Houston 소재 Amazon AR(Automated Robotics) Sortable 풀필먼트 센터✓ 미국 플로리다 주 St. Petersburg 소재 FedEx Ground 물류센터• 미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD) (이하 "맵스미국17-1호") 지분 48.6%<ul style="list-style-type: none">✓ 미국 인디애나 주 Indianapolis 소재 FedEx Ground Hub 물류센터
시가총액	1,017억 (2022년 11월 1일 기준)
상장 거래소	유가증권시장 (KOSPI)
분배 주기	매 6개월 (각 회계연도 3월 및 9월 종료)

※ 시장 환율에 따라 모집금액에 변동이 있을 수 있음

1. 미래에셋글로벌리츠 소개

미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사 ("미래에셋글로벌리츠") 개요



구분	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	11 Years	10 Years	14 Years
임차인	Amazon	FedEx Ground	FedEx Ground
임차인 신용등급	S&P : AA-	S&P : BBB(모회사)	S&P : BBB(모회사)
Ticker	NASDAQ : AMZN	NYSE : FDX (모회사)	NYSE : FDX (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 728억원	약 494억원	약 231억원
대출금리 및 만기	2.13% (고정) / 2026년 6월	2.74% ¹⁾ / 2026년 10월	2.42% (고정) / 2025년 12월

1) 이자 Swap을 통하여 금리고정

2. 기초 자산 – Amazon Houston

Houston, TX: 빠르게 성장하는 Sun-Belt에 속한 미국 주요 도시에 투자

온화한 기후와 우호적인 사업 환경으로 인해 인구와 부가 집중되고 있는 텍사스 주에 위치

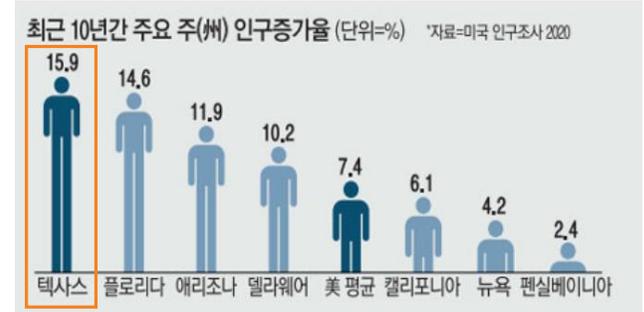
- 미국 내 2번째로 인구가 많은 주(약 2,915만)로 2010년부터 10년 동안 15.9%(주요 주 중 증가율 1위), 약 4백만 명 인구 증가 (미국 전체 인구 증가율 7.4%)
- 텍사스 주는 개인소득세를 없애고 기업 친화적인 규제 완화 정책으로 기업을 유치하는데 힘
- 토지 사용 규제가 타 주 대비 낮아 기업들이 신속하게 생산설비를 구축할 수 있어 기업들이 선호하는 지역임

Houston은 텍사스 주 1위 규모 대도시로 꾸준한 인구 증가율을 기록

- Houston시의 인구는 232만 명(2019년 기준, Metro 기준 707만 명)으로 미국 내에서 4위, 텍사스에서 1위 규모로 10년간 10.7%의 높은 증가율을 기록 (인구 증가 규모 전미 2위)
- 광역지역 총생산량(GMP)는 \$583B(2020년 기준)로 미국 내에서 7위에 해당하며, 지난 4년간 7%의 높은 성장률을 기록함
- 무역/운송업, 의료, 관광, 제조업 등으로 구성된 다변화된 산업 구조를 바탕으로 19년 말 3.6%의 낮은 실업률을 기록, COVID19 이후 빠르게 회복 '21년 3월 기준 8.0% 실업률

주요 기업의 이전 지역 중 한 곳으로 US 투자자의 투자처로 각광

- 글로벌 기업 및 중소 Tech Firm의 지역 오피스 개설 및 확장 등 이주 수요 지속
- Fortune 500 기업인 HP, Oracle, Tesla, Apple 등이 Texas로 이전할 계획 발표
- 주정부의 과감한 세제 감면 정책을 기반으로 본사나 핵심 공장을 텍사스로 이전하겠다고 신청한 건은 '20년 말까지 196건에 이릅니다
- 위와 같은 다양한 성장 요소를 바탕으로 CBRE 선정 Next 10 Tech Market으로 선정



THE NEXT 10 TECH MARKETS TO WATCH

Market	High-tech Services Employment	Concentration of Office Employment
Waterloo*	15,100	25.7%
Ottawa*	38,100	24.4%
Cincinnati	21,846	9.0%
Kansas City	35,763	13.1%
Las Vegas	12,912	6.0%
Colorado Springs	12,322	17.4%
Houston	36,765	5.8%
Sacramento	15,373	7.7%
South Florida	45,433	7.1%
Tampa	27,438	7.6%

대규모 텍사스 이전 · 투자 사례

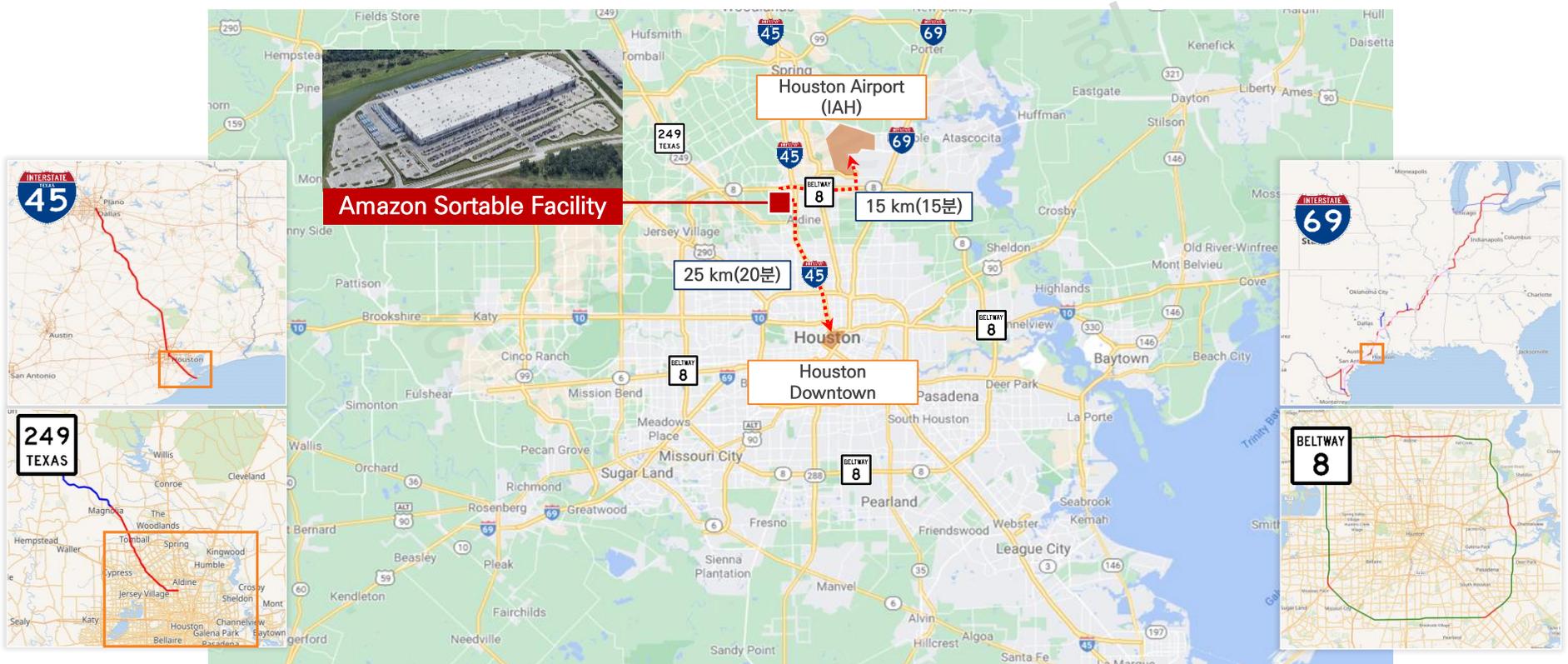
- HP, 본사를 휴스턴으로
- 테슬라, 오스틴에 기가팩토리 구축
- 오라클, 본사를 오스틴으로
- CBRE, 본사를 댈러스로 이전
- 애플, 오스틴에 제2 캠퍼스 결정
- 틱톡, 미국 본사 설치 검토

출처: CBRE/JLL Research, US Census Bureau, Moody's Analytics, 매일경제 등

2. 기초 자산 – Amazon Houston

교통 접근성이 우수한 입지여건을 지닌 Sortable Fulfillment 물류 자산

- 본건 자산은 텍사스 주 내륙(댈러스 시 방향)으로 연결되는 I-45 고속도로와 바로 인접하여, 미국 중부와 북부를 횡단하는 I-69와도 근접하여 접근성이 매우 우수함
- 본건 자산으로부터 휴스턴 시내 중심부까지는 약 25km (차량소요시간 : 20분), 휴스턴 국제공항까지는 약 15km (차량소요시간 : 15분) 거리에 있어 물류거점으로 우수한 입지로 판단됨



3. 기초 자산 – FedEx Tampa

Tampa Metro, FL: 향후 성장성이 높은 지역에 투자

온화한 기후와 우호적인 사업환경으로 인해 인구와 부가 집중되고 있는 플로리다 주에 위치

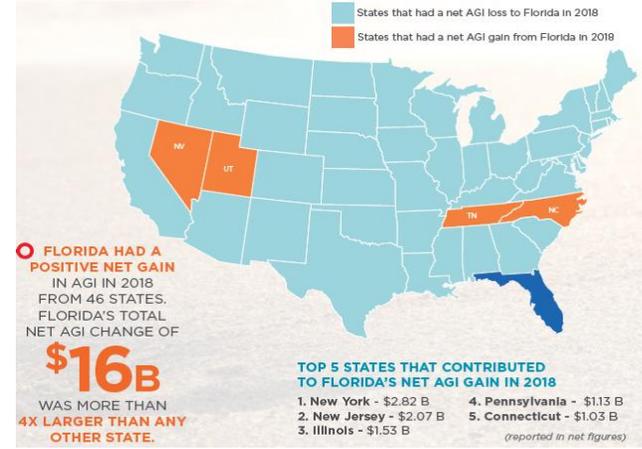
- 미국 내 3번째로 인구가 많은 주(약 2,173만)로 2010년부터 10년 동안 15.1%, 약 3백 만명 인구 증가
- 타 주로부터 이주로 인해 2018년 기준 세후 총소득(Adjusted Gross Income) 기준으로 \$16B 순유입을 기록, 북미 전역 주별 기준 가장 큰 규모의 부가 집중됨
- 이는 온화한 기후와 0%인 State Income Tax, 기업에 우호적인 세제 및 저렴한 생활 물가에 기인함

플로리다 내 2번째 규모 광역도시권으로 꾸준한 인구 증가율을 기록

- Tampa 광역지역의 인구는 약 319만 명(2019년 추정치)으로 플로리다에서 2번째 규모이며, 10년간 15%의 높은 인구증가율을 기록함 (전체 MSA 중 16위)
- Fortune지 선정 500대 기업 중 6개 회사의 본사가 위치 (TechData, Jabil, Mosaic 등)
- 의료, 금융, 관광, 제조, 첨단 산업 등으로 구성된 다변화된 산업 구조를 바탕으로 19년 말 2.9%의 낮은 실업률을 기록, COVID19 이후 빠르게 회복 20년 말 기준 5.2% 실업률을 기록

주요 기업의 이전 지역 중 한 곳으로 US 투자자의 투자처로 각광

- 최근 St. Petersburg로 본사 이전을 발표한 ARK Invest(CEO : Catherine Wood, 캐시 우드)를 포함, USAA/Johnson & Johnson/Pfizer/Amgen 등 글로벌 기업 및 중소 Tech Firm의 지역 오피스 개설 및 확장 등 이주 수요 지속
- 위와 같은 다양한 성장 요소를 바탕으로 CBRE 선정 Next 10 Tech Market으로 선정
- 미국 주요 투자 기관을 대상으로 조사한 CBRE Investor Survey에서 Dallas, Pheonix, Denver, Atlanta 등과 함께 Top 15 투자 선호 지역으로 선정



2020 COST OF LIVING (SOURCE: WORLD POPULATION REVIEW)

STATE	COST INDEX	GROCERY	HOUSING	UTILITIES	TRANSPORTATION	MISC
Florida	97.9	104	95.4	102.2	96.7	96.9
California	151.7	121.4	227.3	117.7	138.9	114.5
New York	139.1	114.8	204.4	108.7	116.6	104.8

THE NEXT 10 TECH MARKETS TO WATCH

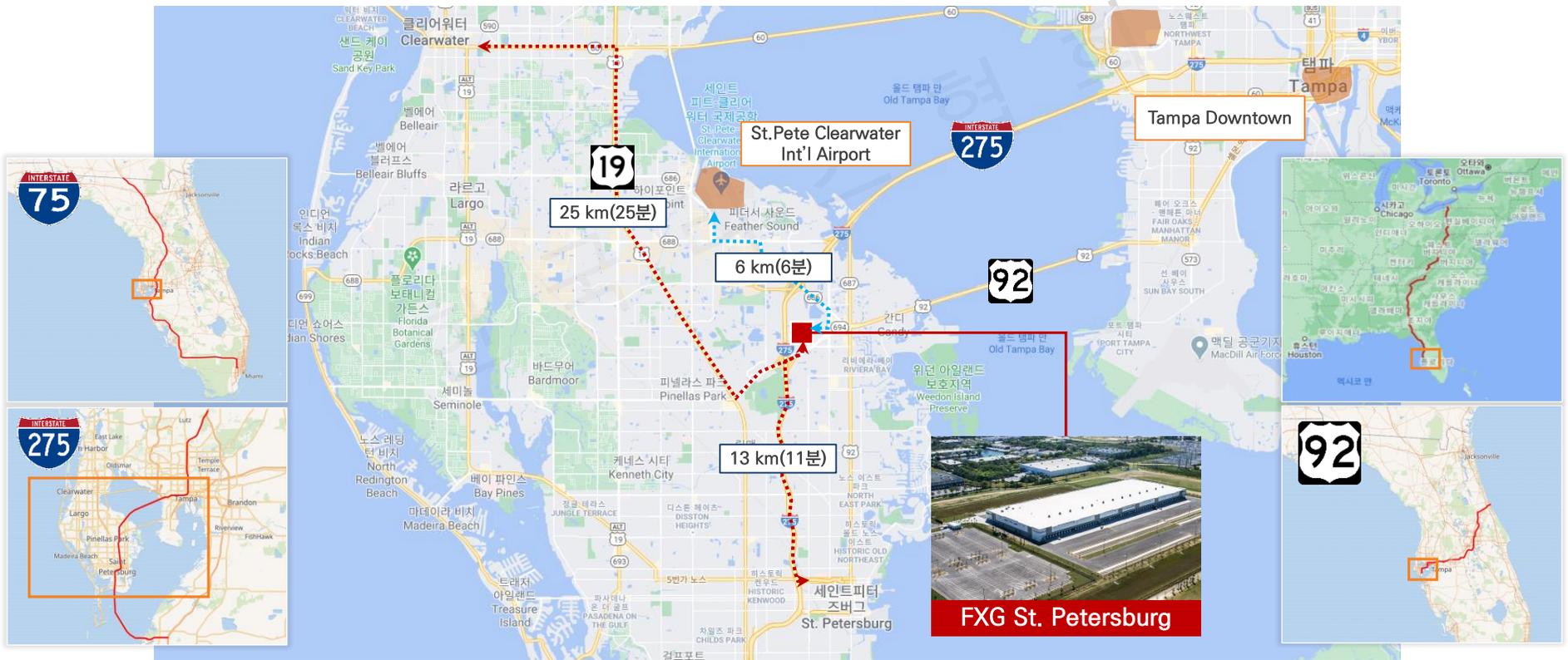
Market	High-tech Services Employment	Concentration of Office Employment	Average Asking Office Rent (Q2 2020)
Waterloo*	15,100	25.7%	\$22.86
Ottawa*	38,100	24.4%	\$33.65
Cincinnati	21,846	9.0%	\$19.46
Kansas City	35,763	13.1%	\$21.13
Los Vegas	12,912	6.0%	\$26.28
Colorado Springs	12,322	17.4%	\$27.00
Houston	36,765	5.8%	\$28.94
Sacramento	15,373	7.7%	\$24.36
South Florida	45,433	7.1%	\$39.51
Tampa	27,438	7.6%	\$23.48

출처: CBRE/JLL Research, US Census Bureau, Moody's Analytics, PWC 등

3. 기초 자산 – FedEx Tampa

교통 접근성이 우수한 입지여건을 지닌 Last-mile 물류 자산

- 본건 자산은 플로리다 주 종단 고속도로 I-75로 연결되는 I-275, 횡단 국도 US-92 및 상단 펜실베이니아 주까지 연결되는 US-19와 접하고 있어 미국 동남부 권역에서의 접근성이 매우 우수함
- St. Petersburg 도심부까지 I-275를 통해 약 11분 내 (약 13km), Clearwater 도심부까지 US-19를 통해 약 25분 내 (약 25km) 그리고 세인트피트 국제공항(St.Pete Clearwater Int'l Airport)까지는 약 6분 내 (약 6km) 접근이 가능함



4. 기초 자산 – FedEx Indianapolis

Indianapolis, IN : 미국 물류의 중심지로 성장하는 지역에 투자

우호적인 사업 환경과 교통의 중심지로 인구와 부가 집중되고 있는 인디애나 주

- 인디애나폴리스 권역(MSA)의 인구는 최근 10년간 10.7% 성장 (약 20만 명) 하여 현재 약 2백만 명으로 구성되어 있음
- 인디애나 주는 금년도에 법인세를 5.5% 수준에서 4.9%로 감면하는 등 우호적인 사업 환경을 조성하고 있으며, 이를 바탕으로 1st in Midwest for Business Incentives, 1st in Midwest for Entrepreneur Friendliness 등에 선정됨

금융, 보험, 제조업 등 전통적인 산업을 기반으로 헬스케어 및 IT의 성장을 주도하는 도시

- 인디애나폴리스 지역의 생산량(GMP)은 \$159B으로 미국의 27번째로 규모 있으며, 금융업, 보험업, 제조업, 교육, 헬스케어, 유통업 등의 산업을 구성됨. Fortune 500 기업인 Anthem, Eli Lilly, Simon Property Group 등이 본사 두고 있음
- Innovation 과 Entrepreneurship의 성장을 위해 정부는 \$1B 규모의 투자를 약속했으며, 이를 바탕으로 미래 유망 산업인 IT 및 헬스케어 기반을 확장 시키고자 함

미국 중심부에 위치하여 교통 중심지인 인디애나 주는 “Crossroads of America”로 불림

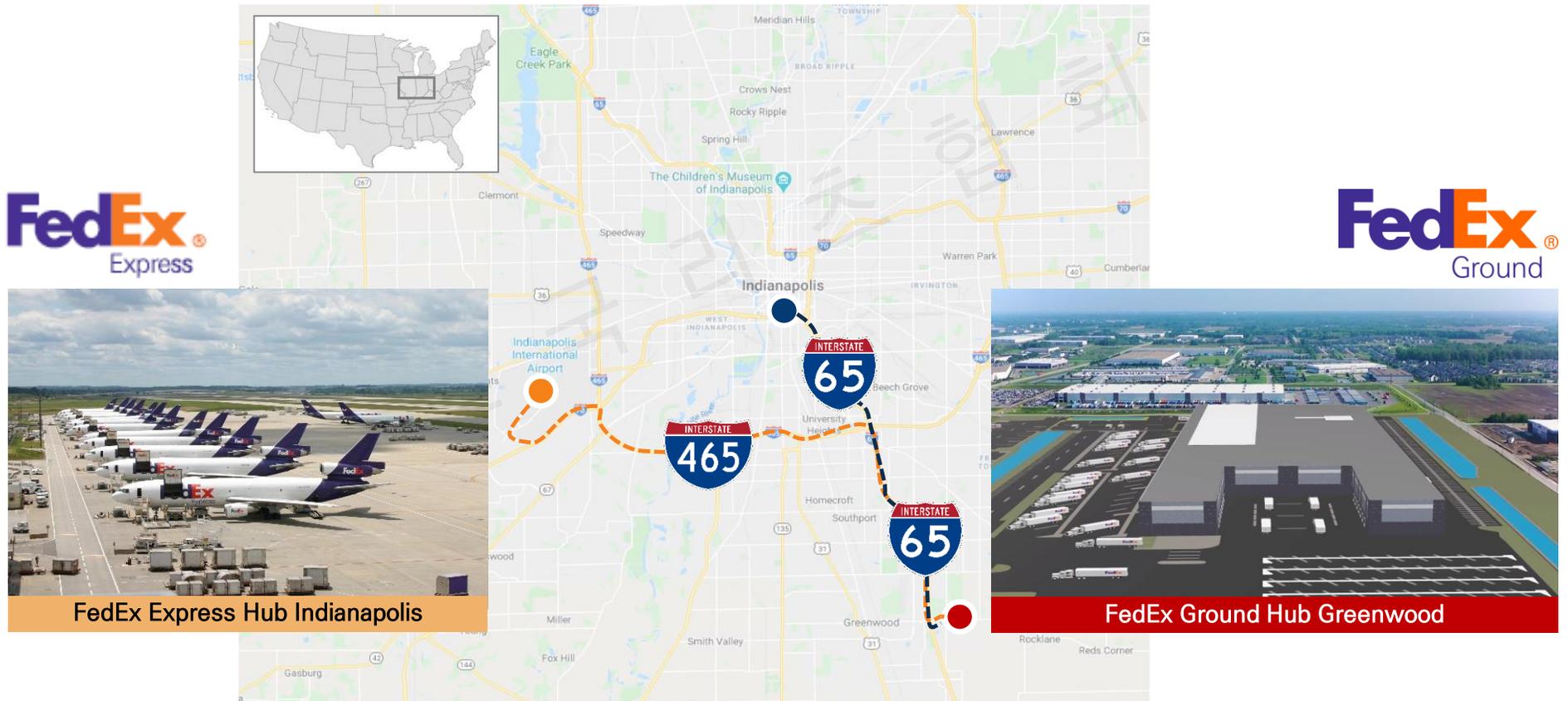
- 광범위한 고속도로, 철도 및 항공 인프라로 미국 중서부에 위치한 무역 및 물류의 요충지
- 연간 승객 6백만 명, 화물 백만 톤이 Indianapolis International Airport을 통해 이동하며, FedEx의 2nd Largest 물류 배송 거점(Hub)으로 운영되고 있음
- 미국의 북부와 남부를 연결하는 I-65와 동부와 서부를 연결하는 I-70이 위치하여 모든 권역으로 접근성이 용이함. 24시간 내로 미국 인구의 약 50% 접근 가능



4. 기초 자산 – FedEx Indianapolis

자산 입지

- 본 건으로부터 인디애나폴리스 도심부까지 “Interstate-65” 고속도로를 이용하여 약 20분 내에 접근이 가능하며 (이동거리: 33km), 인디애나폴리스 순환도로인 “Interstate-465” 고속도로 이용 시 인디애나폴리스 국제공항까지 약 25분 내에 접근이 가능함 (이동거리: 38km)
- 특히, 인디애나폴리스 국제공항 내에 “FedEx Express Hub Indianapolis” 와 접근성을 바탕으로 FedEx 물량 소화에 전략적 요충지로 분류됨



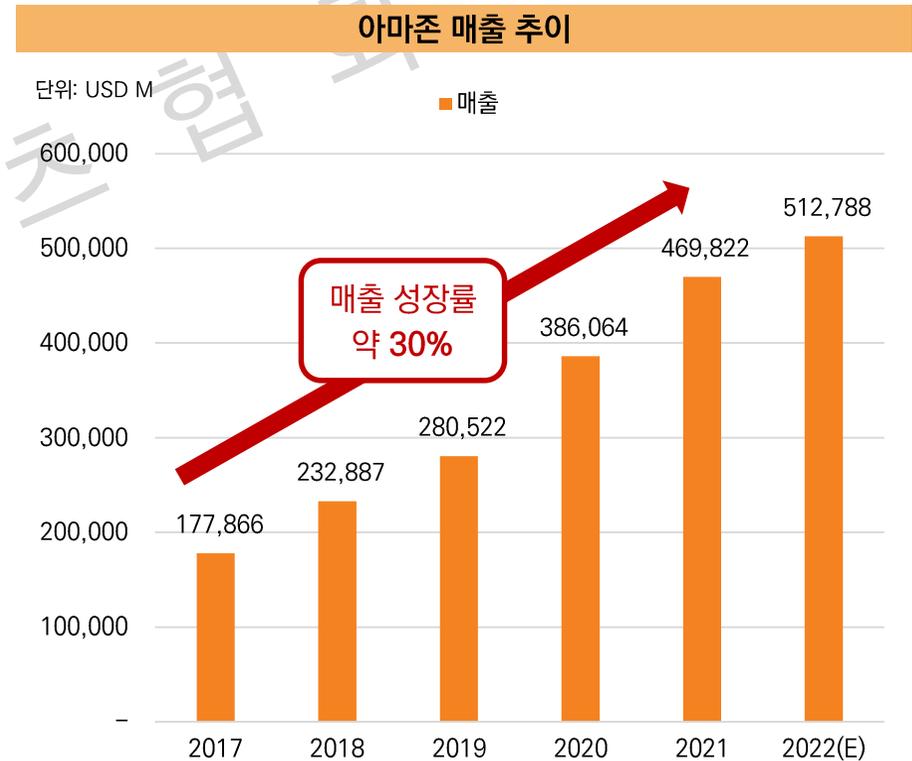
5. 임차인 소개 – Amazon

Amazon: 세계 최대 전자상거래 및 IT 기업

- 세계 최대 전자상거래 및 클라우드 컴퓨팅 기업으로, 시가총액은 미국 상장기업 Top 4에 드는 \$924B(약 1,317조원) 규모로 신용등급 AA(S&P) 보유
- 전자상거래, 3PL, 클라우드 컴퓨팅 사업부문(AWS) 등 다양한 수익원을 보유하고 있으며, 21년 기준 매출은 \$469B(약 563조원)으로 지난 5년간 약 30%의 성장률 기록



구분	내용
회사명	Amazon
설립일	1994년 7월
본사 소재지	미국 시애틀주
상장	NASDAQ (Ticker: AMZN)
시가총액	\$924B (약 1,317조원) ('22년 11월 기준)
연 매출	\$469B (약 563조원) ('21FY 기준)
직원 수	1,608,000명 ('21FY 기준)
기업 신용등급	AA (S&P)
주요 사업 (매출 비중)	<ul style="list-style-type: none"> 전자상거래 물류 및 유통(3PL) AWS(클라우드) 오프라인 리테일 Subscription 기타사업



출처: Amazon SEC Filings, Yahoo Finance

6. 임차인 소개 – FedEx Ground

FedEx Ground: FedEx Corporation의 비상장 자회사, 육상 물류에 특화

- FedEx Corporation은 Global Top 3 물류·운송 업체 (육상, 해상, 항공)로 전 세계 총 220개 이상 국가에서 서비스를 제공하며 2022년 기준 (5월 말) 총자산은 122조원, 총매출 132조원, 영업이익은 9조 원을 기록함
- FedEx Ground Package System, Inc(FXG)는 FedEx Corporation의 비상장 자회사로서 2022년 기준 (5월 말) 총 매출 47.2조 원, 영업이익은 3.7조 원으로, 매출기준 FedEx 전체의 약 36%를 차지함



구분	내용
회사명	FedEx Corporation
본사 소재지	미국 멤피스 테네시 주
설립 연도	1973년
상장	NYSE (TICKER : FDX)
총 자산 ¹	\$86bn (약 122조원)
연 매출 ¹	\$94bn (약 132조원)
시가총액 ²	\$40bn (약 57조원)
직원 수	약 530,000 명
기업 신용등급	BBB (S&P)

사업부문별 매출 및 비중 (\$ m, %)	2019		2020		2021		2022	
FEDEX EXPRESS	37,331	54 %	35,513	51 %	42,078	50 %	45,814	49 %
FEDEX GROUND	20,522	29 %	22,733	33 %	30,496	36 %	33,232	36 %
FEDEX FREIGHT	7,582	11 %	7,102	10 %	7,833	9 %	9,532	10 %
FEDEX SERVICES	22	0%	22	0 %	32	0 %	253	0 %
기타	4,236	4 %	3,847	6 %	3,520	4 %	4,681	5 %
합계	69,693	100%	69,217	100%	83,959	100%	93,512	100%

1) 2022 10-K (2022년 5월말 기준)

2) 2022년 11월 2일 종가 기준

※ 적용환율: USD/KRW 1,419

출처: FedEx IR, FedEx Annual Report, 10-K, 10-K

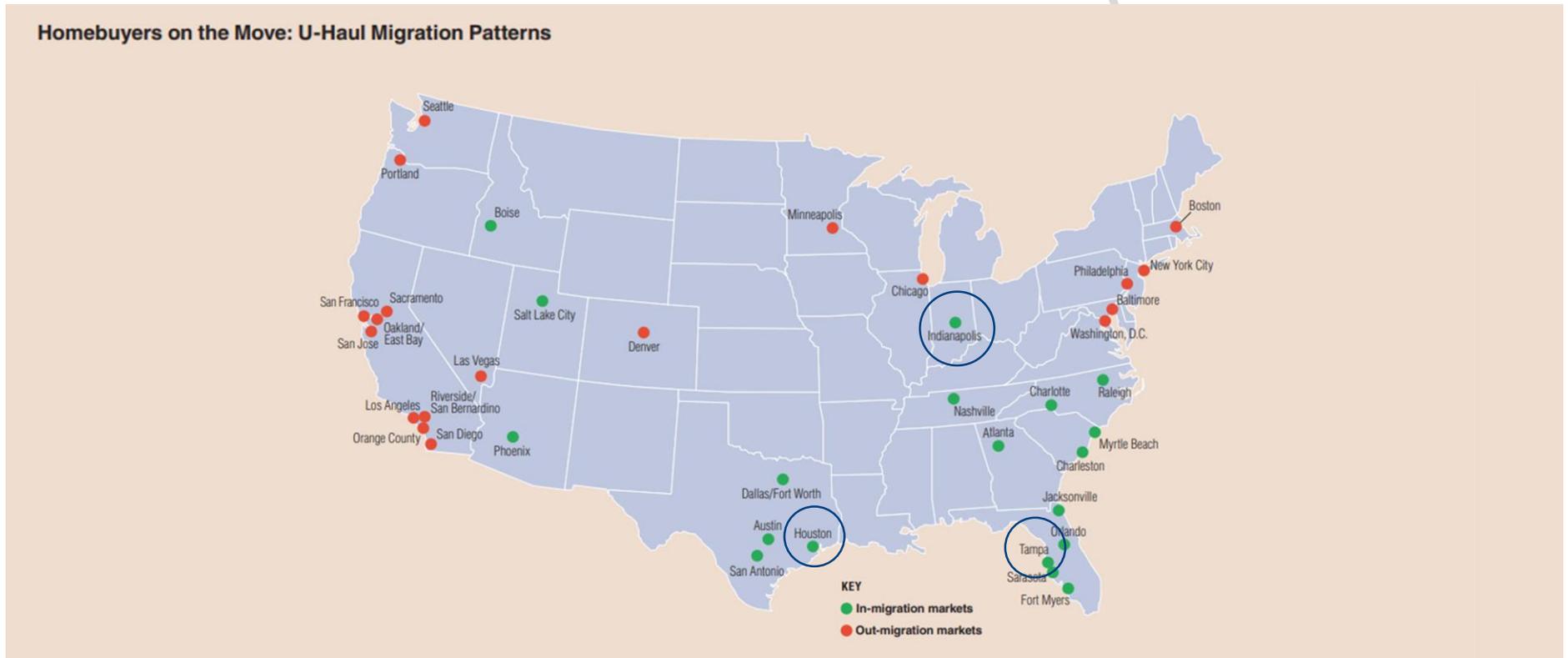
Ⅲ. 핵심 투자 포인트

한국 리츠협회

1. 신성장 도시를 거점으로 하는 기초자산

“The Great American Move” – 미국 내 인구 및 사업의 대이동

- 본 리츠의 기초자산은 향후 높은 성장 가능성을 지닌 신성장 도시를 중점으로 선점하여 투자된 자산임
- PWC 발행 부동산 동향 리포트 “Emerging Trends in Real Estate 2021”에 따르면 뉴욕, L.A. San Francisco 등 기존 미국의 핵심 도심의 경우 인구 과밀, 거주 및 사업 비용 증가 등으로 신성장 도시로 인구 및 사업의 대이동 현상이 지속되고 있으며, 이는 Covid-19로 인해 더욱 가속화되고 있음
- *신성장 도시는 아래 초록색 표기 도시들임

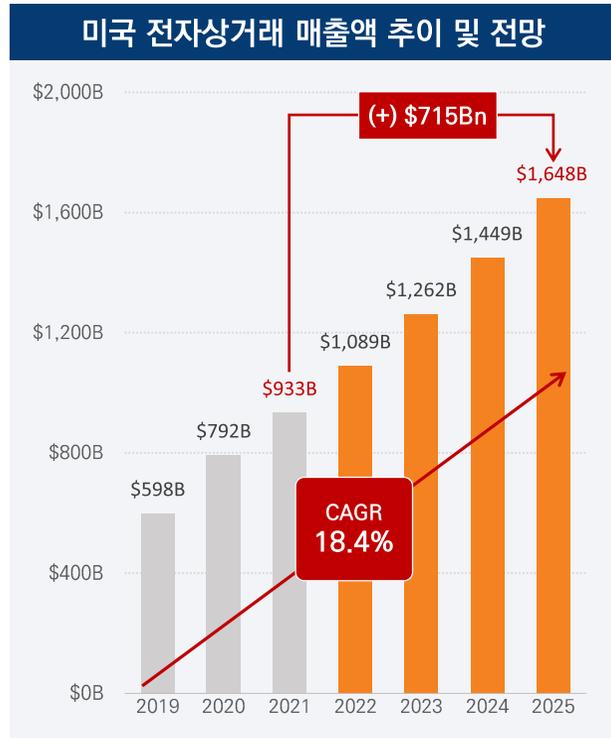


출처: Emerging Trends in Real Estate 2021. - PWC

2. 성장가능성과 안정성을 모두 보유한 美 물류 섹터

Why Logistics: 전자상거래 발달에 따른 성장성과 안정성을 보유한 섹터

- 미국 전자상거래 시장 매출 규모는 '22년 기준 약 \$1,089B(약 1,548조 원)수준일 것으로 전망되며, '25년까지 예상되는 성장률(연 18.4%) 적용 시 약 \$1,648B(2,343조 원) 수준을 기록, 동일 기간 약 894M sqft (2,500만평) 의 추가 물류 임대 수요가 발생할 것으로 예상됨
- 특히 COVID-19 사태에 불구하고 미국 물류 부동산 리츠는 '22년 11월 기준 7.14% 수준의 3년 누적 연간 수익률을 기록했으며, 전자상거래 활성화 및 비대면 소비 증가로 인해 COVID-19 시대에 더욱 안정적인 투자처로 각광받고 있음



* 3년 누적 연간 수익률 ('22년 11월 기준)

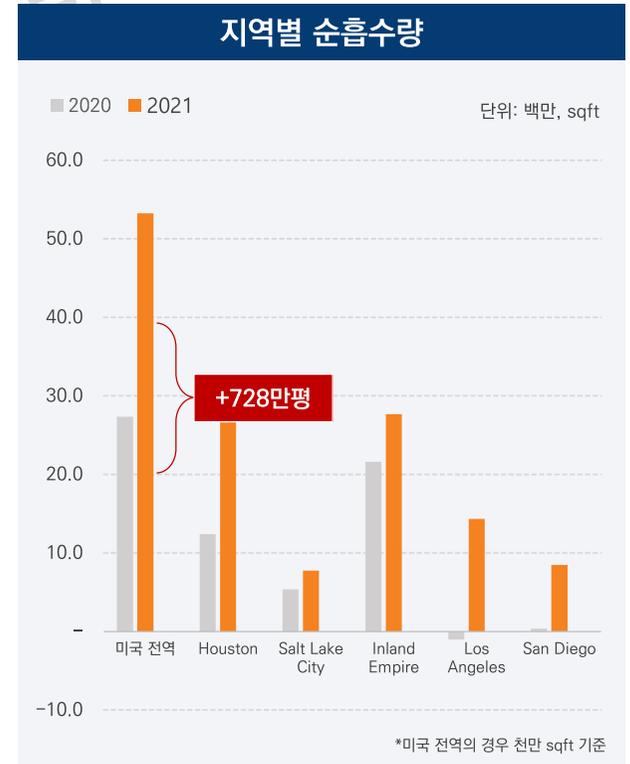
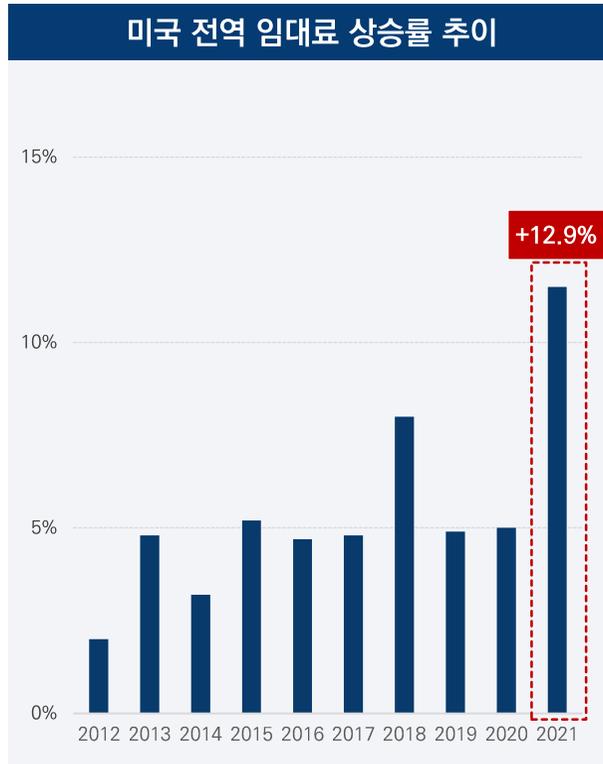
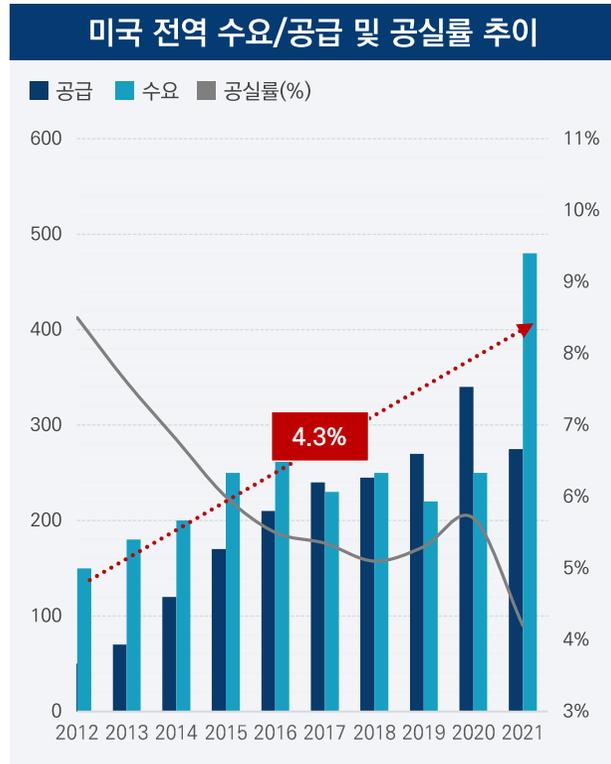
※ 적용환율: USD/KRW 1,422

출처: US Department of Commerce, FTSE Nareit U.S. Real Estate Index, CBRE Research

2. 성장가능성과 안정성을 모두 보유한 美 물류 섹터

Why Logistics: 전자상거래 발달에 따른 성장성과 안정성을 보유한 섹터

- '12년 이후 수요와 공급이 균형 있게 증가하고 있고 임대료 추이도 우상향 중
- 특히, COVID-19의 영향에도 불구하고 소비패턴 변화로 인해 '21년 물류섹터 수요가 공급을 크게 초과하여 '21년 미국 전역 물류섹터의 순 흡수량은 전년 대비 95% 상승(+728만평)하였으며 공실률은 역대 최저수준인 4.3%를 기록하고 임대료는 전년대비 12.9%의 상승률을 보임
- 이러한 물류 섹터의 견고한 펀더멘탈은 향후 NOI 증가로 인한 자산가치 상승으로 이어질 수 있어 금리 상승기에도 투자 수요가 지속되게 하는 가장 큰 원동력임

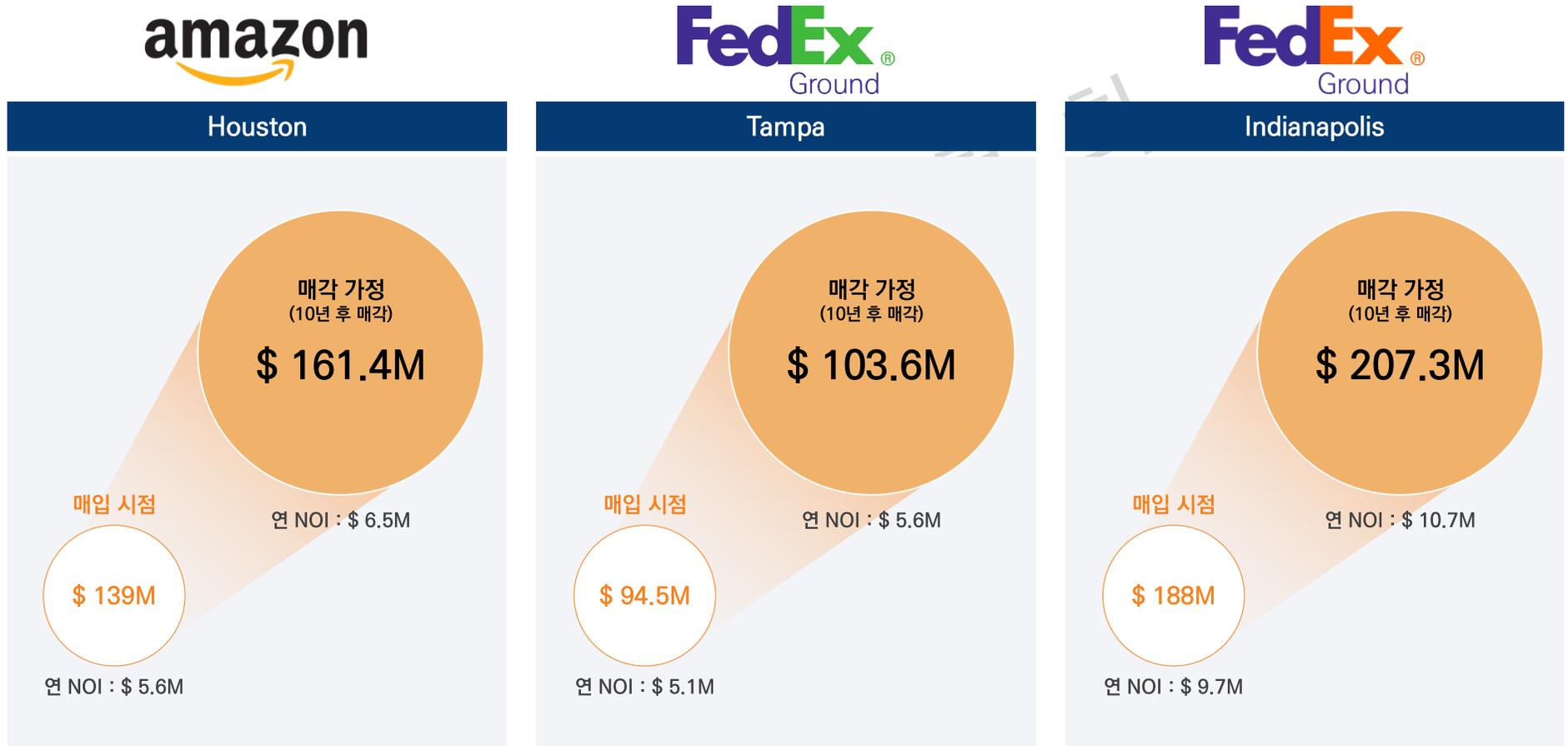


출처: 4Q 2021 C&W Industrial Market Report, 4Q 2021 Newmark National Industrial Market Conditions and Trends

3. 기 계약된 임대료 상승을 통해 가치 증대 기반 확보

3개 자산 모두 기 체결된 임대차계약상 임대료 상승이 확정되어 있음

예상 매각 시점까지 기본 임대료 상승에 따른 자산 가치 증대 기반 확보됨



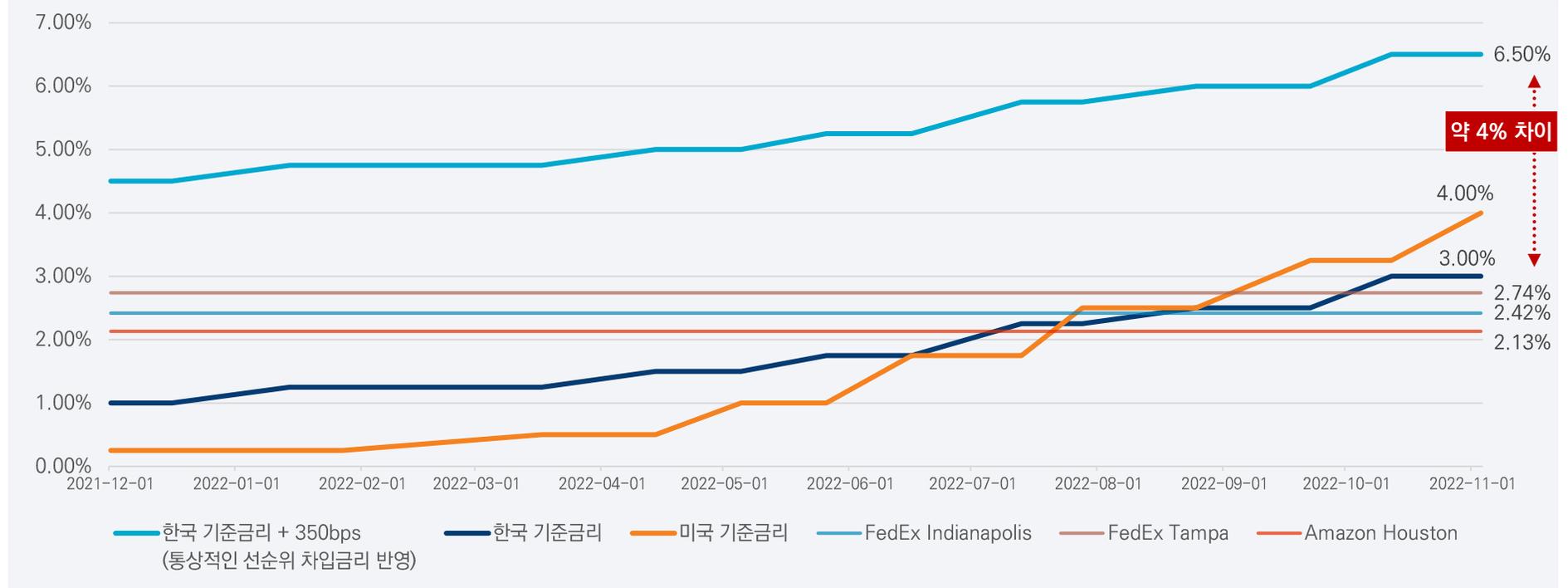
※ NOI (Net Operating Income, 순영업소득) : 임대수익 등 해당 자산에서 발생하는 각종 수익에서 관리비 등 운영비용을 차감한 값

4. 안정적인 차입 금리 및 환차익을 통한 추가 수익 확보

고금리에 대한 Risk Hedge 및 환율 상승으로 인한 환차익 실현

- 본건 리츠는 최근 가파르게 상승하는 금리 시장과 관련 기초자산의 조달 금리를 평균 약 2.4%수준으로 체결되어 있으며, 현재 일반적인 선순위 조달 금리 대비 양호한 경쟁력으로 상대적으로 안정적인 배당수익 실현이 가능함
- 또한 대출의 만기 시점은 FedEx Indianapolis가 2025년 12월이며 Amazon Houston, FedEx Tampa의 경우 각각 2026년 6월과 10월로 예정되어 있어 금리 상승에 따른 영향이 제한적임

한국 기준금리와 기초자산 차입금리 비교



출처 : 미래에셋글로벌리츠 증권신고서(2021.11.19), 한국은행 경제통계시스템

4. 안정적인 차입 금리 및 환차익을 통한 추가 수익 확보

고금리에 대한 Risk Hedge 및 환율 상승으로 인한 환차익 실현(계속)

- 본건 리츠가 상장한 2021년 말 이후 환율은 약 19%상승 하였으며, 당사 최초 사업계획시 책정한 가정 환율 1,195원/달러 대비 배당 환차익 발생으로 인하여 목표 배당률을 상회할 것으로 예상됨
- 미국의 금리 인상 기조가 유지될 경우 지속적인 달러 강세로 인하여 환율의 추가 상승이 예상되는 바 본건 리츠의 배당률에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 판단됨

사업 기수	예상 배당수익률						예상 시가배당률 ²⁾	
	1,195 원/달러 (계획)	1,350 원/달러	1,400 원/달러	1,419 원/달러 ¹⁾	1,450 원/달러	1,500 원/달러	주가 3,000원	주가 3,500원
3기	6.16%	6.56%	6.69%	6.74%	6.82%	6.95%	11.23%	9.74%
4기	6.26%	6.67%	6.80%	6.85%	6.93%	7.06%	11.41%	9.90%
5기	6.23%	6.63%	6.76%	6.81%	6.89%	7.03%	11.36%	9.85%
6기	6.38%	6.79%	6.93%	6.98%	7.06%	7.19%	11.63%	10.09%

※ 환헷지 비율 50% 가정

1) 2022년 10월 31일 기준(서울외국환중개)

2) 환율 : 1419원/달러 기준

출처 : 미래에셋글로벌리츠 증권신고서(2021.11.19)

IV. 향후 운용 전략

한국리츠협회

1. 선별적 투자를 통한 주주가치 제고

미래에셋글로벌리츠 운용 Vision

- 미래에셋글로벌리츠는 미국, 서부 유럽 주요 국가 등 핵심 지역 소재, 우수한 신용의 임차인을 기반으로 한 물류센터, 데이터센터 및 오피스 등을 투자대상으로 하는 영속형상장 리츠임
- 신규 자산 편입 시 투자 가이드라인을 토대로 검토, 당사의 차별적인 해외투자 경험 및 축적된 네트워크를 활용하여 투자 기회를 발굴하여 추가 자산을 지속적으로 편입하고, 포트폴리오의 외적 성장을 통해 주주 가치제고를 목표로 함
- 또한 각 자산의 보유기간을 전후로 최적의 매각 Timing을 확보, 적시에 Exit 실행하여 투자 리스크를 최소화하고 매각 차익 실현 예정

영속형 상장 리츠 운용



투자 가이드라인

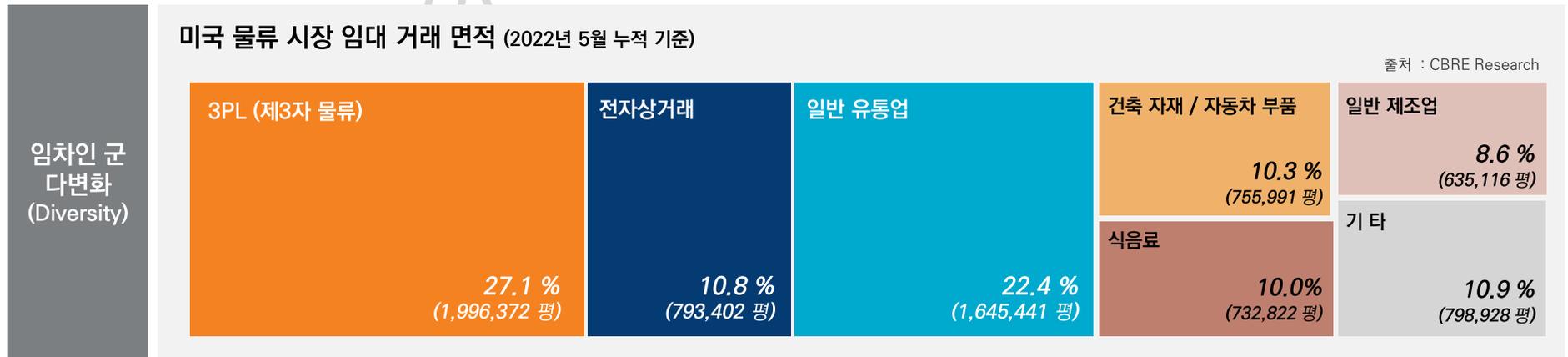
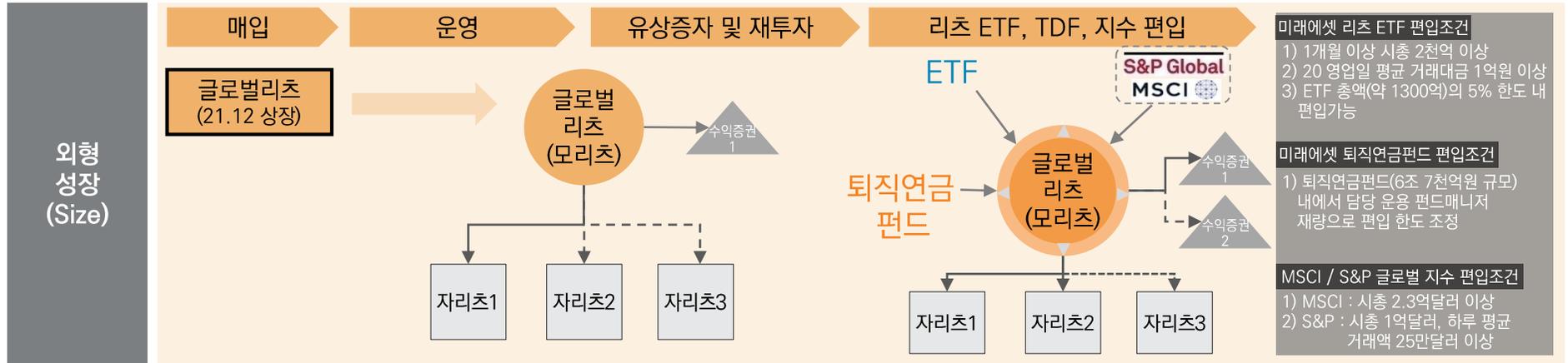
투자대상	물류시설	데이터센터	오피스
임차인	Credit Tenant 장기 임차 물류시설	Global IT/Operator가 장기 임차한 Hyper-scale /Cloud Data Center	주요 지역 소재 초우량 기업 장기 임차 오피스
개별자산 규모 (Equity)	500 ~ 3,000억 원	500 ~ 3,000억 원	1,000 ~ 5,000억 원
목표 투자 지역	미국/유럽 물류 핵심지역 인근 주요 물류시설	미국/유럽 내 데이터센터 마켓 규모가 큰 도시 (예시) 북부 버지니아, 산호세, 뉴저지, 시카고, 뉴욕, 댈러스, 프랑크푸르트, 파리, 암스테르담 등	미국/유럽 주요 도시 인근 CBD 오피스 (예시) 뉴욕, 시애틀, 보스턴, 달라스, LA, 애틀랜타, 프랑크푸르트, 베를린 등
임대계약 사항	WALE: 약 10년 이상 계약 기준 임대율 : 90% 이상		

※ 상기 가이드라인은 시장 상황의 변동에 따라 조정될 수 있음

2. 신규 자산 편입을 통한 가치 상승

미래에셋글로벌리츠 신규 자산 편입 필요성

- 시장 상황이 양호한 우량 지역 신규 물건 추가 편입으로 지역 다변화 및 임대 안정성을 확보하여 향후 매각 차익 기대
- 기존 임차인 산업군인 3PL, 전자상거래 뿐만 아니라 추후 적절한 시기에 일반 유통업 등 미국 물류 임대 거래면적 기준 상위 임차인 산업군을 편입할 예정
- 특히, 임대료 상승률이 높은 물건들을 선별하여 리츠 전체 평균 임대료 상승률 증가 및 이를 통한 향후 자산가치 상승 효과를 기대할 수 있음



V. 성장 로드맵

한국리츠협회

1. 국내 대표 글로벌 상장 리츠로 도약

국내 최고의 글로벌 부동산 투자 업력 및 네트워크를 통해 가이드라인에 부합하는 신규 자산을 편입할 계획이며, 향후 미국 및 유럽 소재 오피스, 물류시설 등 약 2조 원을 넘는 규모의 Pipeline 을 검토 중으로 배당률 개선에 주력할 계획
모리츠 레벨에서 추가 파이낸싱을 통한 자산 추가매입 여력 / 유동성 확보 및 수익률 개선 방안 계획 중



영속형 리츠 운용 및 관리



구분	S 물류시설	6 오피스	S 오피스	A 데이터센터	합 계
개요	미국 메사츨세츠 주 소재 물류시설	미국 뉴욕 주 소재 오피스 JV	미국 텍사스 주 소재 오피스	미국 미네소타 주 소재 데이터센터	-
총 매입 규모	약 500억원	약 7,300억원	약 11,500억원	약 1,300억원	약 2조 6백억원
투자 및 모집 규모	약 300억원	약 1,100억원	약 4,600억원	약 600억원	약 6천 6백억원
비고	선매입 확보	입찰 예정	Off-Market 협의 중	입찰 예정	-

VI. 투자 리스크 검토

한국 리츠협회

1. 주요 리스크 요약

항목	주요 위험 분석 및 저감 방안
환율	<ul style="list-style-type: none"> 모집기준 통화는 한국 원화이나, 투자 대상은 달러 자산이므로 환율 변동에 따른 수익률 하락 및 투자원금 손실의 위험이 있음 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 투자기간 동안 통화선도계약(또는 이와 유사한 효과의 계약 상품)을 통해 환율 변동에 따른 리스크 헷지 가능함 ✓ 투자 당시 만기별 환헷지 비용을 고려하여 계약 체결, 이후 Roll-over를 통해 환헷지 비용 및 Unwinding Cost 최소화 예정임 ✓ 단, 보유자산 가치변동으로 인해 헷지비용이 달라질 수 있으며, 원금 대비 헷지비중이 높아질 경우 파생상품평가금액에 따라 순자산가치가 감소할 수 있음
금융	<ul style="list-style-type: none"> 현지 대출기관 및 현지 시장 상황에 따라 대출 인출이 지연되거나 대출조건이 변경되어, 이에 따른 수익률 하락 및 투자원금 손실의 위험이 있음 대상 자산의 수익률 하락, 재해 발생 등으로 LTV(Loan-to-Value, 담보인정비율), DSCR(Debt Service Coverage Ratio, 이자보상비율) 등 EOD(Event of Default, 채무불이행 사유)가 발생하여 이에 따른 수익률 하락 및 투자원금 손실의 위험이 있음 투자기간 중 대상 자산을 조기 매각하는 경우 대출 관련 조기상환수수료에 따른 수익률 하락 및 투자원금 손실의 위험이 있음 담보대출 인출 시점, 대출 기간 및 대환(Refinancing) 시점 현지 금리 수준에 따라 수익률 하락 및 투자원금 손실의 위험이 있음 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 대상 자산 매입 거래종결 이전에 LTV, DSCR, 조기상환수수료 등 대출 조건을 확정하여 대출 금액, 이자율의 변동 및 채무불이행 발생 위험을 최소화할 예정임 ✓ 대출 금리는 고정금리 및 원금만기일시상환 조건으로 대출기간 중 이자율 변동에 따른 위험을 최소화할 예정임 ✓ 단, 인출 시점까지 이자율 및 금액 등 주요 조건이 일부 변동할 위험은 존재함
임차인 및 공실	<ul style="list-style-type: none"> 임차인의 계약 임의 해지, 임대료 체납 등 임대차 계약 조건 불이행 시, 이에 따른 수익률 하락 및 투자원금 손실 위험이 있음 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 본건 임대차계약 상 임대인의 귀책사유에 따른 해지 권한 외에 임차인의 일방적인 계약 해지 옵션 없음 ✓ 대상 자산의 경우 부지선정, 설계 등 임차인 개발 과정에 직접 관여한 Built-to-Suit 물건으로 전략적 중요성을 고려할 때 계약 해지 가능성은 낮다고 판단됨 ✓ 임차인이 세계 최대 전자상거래 업체 Amazon 및 미국 유통업체 Footlocker 인 점을 고려하면, 임대료 미지급 가능성이 상대적으로 낮을 것으로 예상됨
임대료 조정	<ul style="list-style-type: none"> 준공 후 매도인과 임차인간 실제 건설비용 정산을 통해 임대료가 일부 조정 될 수 있음 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 임대료 조정이 발생할 경우 최초 매입 Cap Rate를 기준으로 매매가를 조정할 예정이며, 이를 위해 매도인에 매매계약상 안전장치를 요청할 계획임
운영 및 관리	<ul style="list-style-type: none"> 투자대상이 해외 소재 부동산으로서 직접적인 관리가 어려울 수 있으며, 이에 따른 수익률 하락 및 투자원금 손실의 위험이 있음 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 현지 부동산 관리회사(PM사 등) 및 각종 계약 관리, 현지 특수목적회사의 회계/세무/법무 관리 등 다방면의 자산관리를 수행할 예정임

매도인이나 임차인 부도 및 파산 등의 이유로 수익률이 하락하거나 본건 펀드 해지가 지체될 수 있으며, 또한 법률적 결함/건물 자체결함 및 지진 등과 같은 천재지변에 발생하는 등 일반적으로 예측하지 못하는 사유로 인해 건물 인수가 불가능하거나 지체될 수 있으며 이러한 이유 등으로 인하여 투자 수익률 하락 또는 투자원금 손실이 발생할 수도 있습니다. 이에 따른 책임을 집합투자업자, 신탁회사 및 판매회사 등 어떤 당사자도 부담하지 아니합니다.

1. 주요 리스크 요약

항목	주요 위험 분석 및 저감 방안
세금	<ul style="list-style-type: none"> 세무검토 상 현지 특수목적회사 배당 시 배당수익의 15%가 원천징수 될 것으로 예상되나, 투자구조 및 참여 투자자의 성격에 대한 각 조세당국의 판단 및 세무제도의 변화 등에 따라 원천징수비율이 증가할 수 있음 본건 펀드는 미합중국 또는 그 영토, 속령 혹은 관할지 또는 이러한 지역들 및 미합중국의 재무성(Department of Treasury) 산하의 해외자산통제국 (OFAC: Office of Foreign Assets Control)에서 특별지정제재대상국(SDN: Specially Designated Nationals)으로 지정한 국가에 속하는 지역들의 국민이나 거주자들에게 모집되거나 매도되지 않기에 이에 해당하는 외국인은 이 투자신탁에 투자할 수 없음 세법상 거주지국이 대한민국 이외의 국가인 거주자들이 투자 시, 현지 원천징수세율이 상향 조정되어 투자신탁의 수익률이 하락할 위험이 있음 미합중국의 재무성(Department of Treasury) 산하의 해외자산통제국 (OFAC: Office of Foreign Assets Control)에서 특별지정제재대상국(SDN: Specially Designated Nationals)으로 지정한 국가에 속하는 지역들의 국민이나 거주자들이 이 투자신탁에 투자 시 벌금부과 등으로 투자신탁 전체의 수익률 하락 및 원금 손실 위험이 있음 본건 펀드의 과세대상 소득금액이 국외원천소득에 미달하는 경우 세금 환급 비율이 100% 미만으로 계산되며, 이 경우 외국납부세액의 예상 환급액 대비 일부만 환급 받을 수 있으며, 이에 따른 수익률 하락 및 원금손실 위험이 있음 미국 현지에서 발생한 소득에 대해 한미미중과세방지조세협약에 따라 처리할 예정이나, 발생 소득의 성격에 대한 해석 여부에 따라 세금 환급에 부정적인 영향을 끼칠 수 있음. 또한 2023년 부터는 관련법 개정에 따라 환급 방식에 변화가 있을 예정이며 이 경우 개별 수익자의 상황에 따라 환급/세금 차감 비율이 달라질 수 있음 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 미국 투자 시 세무목적상 유리한 구조인 REIT 형태의 특수목적회사를 설립하여 투자할 예정이며, 재무실사 및 세무실사 등을 통하여 본건 펀드의 세금 관련 위험을 최소화할 예정임
건물 준공	<ul style="list-style-type: none"> Spring Valley 자산의 경우 준공 후 발견되지 않은 하자 보수에 대해서 보유 기간 중 발견될 경우 치유 비용을 지출하여 수익률이 하락할 수 있음 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 물리실사 업체를 통해 준공 후 추가 실사 예정이며, 일정 기간 시공사 하자보증을 통해 리스크를 경감할 계획임
자산 매각	<ul style="list-style-type: none"> 현지시장 상황에 따라 매각 실패, 지연 또는 매각손실이 발생할 수 있으며, 이에 따른 수익률 하락 및 투자원금 손실 위험이 있음 매각이 지연될 경우, 선순위 대출 만기 도래로 인해 단기 Refinancing 비용이 발생 할 수 있음 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 미국 물류 시장은 글로벌 기관투자자들에게 매력적인 투자처로 인식되어 꾸준한 투자수요 증가세를 보이고 있음 ✓ 우량 임차인과 임대차계약이 체결된 물류시설의 경우 현재 3% ~ 4% 내외의 Cap Rate 수준으로 거래가 이루어지는 바, 이와 유사한 수준으로 매각이 진행될 경우 매각손실 없이 Exit이 가능할 것으로 예상됨

매도인이나 임차인 부도 및 파산 등의 이유로 수익률이 하락하거나 본건 펀드 해지가 지체될 수 있으며, 또한 법률적 결함/건물 자체결함 및 지진 등과 같은 천재지변에 발생하는 등 일반적으로 예측하지 못하는 사유로 인해 건물 인수가 불가능하거나 지체될 수 있으며 이러한 이유 등으로 인하여 투자 수익률 하락 또는 투자원금 손실이 발생할 수도 있습니다. 이에 따른 책임을 집합투자업자, 신탁회사 및 판매회사 등 어떤 당사자도 부담하지 아니합니다.

2. 일반적 리스크

위험요인	비고
투자원금 손실 위험	본 집합투자기구는 원본을 보장하지 않음. 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로 예금자보호법의 적용을 받지 아니하며, 예금자보호법의 적용을 받는 은행등에서 매입한 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 예금자 보호를 하지 않음
시장 변동 위험	부동산 경기 및 수급 상황, 거시경제 환경 등 부동산 실물 시장에 영향을 미치는 다양한 경제변수의 변화 등으로 임대수익률 및 매각가격이 변동하여 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있음. 특히 COVID-19을 포함한 각종 질병에 따른 임차인의 영업 중지 또는 정부 정책, 명령 등에 따른 활동 제한 또는 금지 등 시장 환경의 영향을 받아 안정적으로 분배금을 지급하지 못하거나 분배금 지급이 중단될 수 있음
자연재해·화재위험	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어있는 부동산집합투자기구의 특성상, 예상치 못한 수해 및 지진 등 자연재해와 화재 등에 의해 해당 투자신탁 자산의 가치가 크게 하락할 수 있음
테러 위험	테러 위험을 고려한 재산보험에 가입하여 수익률 하락 위험을 최소화 할 예정이나, 부보(Coverage) 범위를 초과하는 피해 및 자산가치 하락이 발생할 수 있음
정치·법령적 위험	국내 및 미국 현지의 정치·경제적 상황, 정부정책, 과세제도 등의 변경에 의해 영향을 받을 수 있음
금리 변동 위험	다음의 경우를 포함하여 시장금리 변동으로 인해 수익률이 하락할 수 있음 <ul style="list-style-type: none"> • 매입시점: 거래종결 시점 이전에 현지 선순위 대출 이자율을 고정할 예정이나, 최종 대출약정 체결 및 매매완결 시점까지 이자율 일부 변동위험이 존재함 • 상환시점: 담보대출의 연장 또는 신규대출 시 시장금리가 상승할 경우, 이로 인해 수익률이 하락할 위험이 있음
계약 관련 위험	법률실사를 통해 계약불이행 위험을 최소화하고 계약불이행 시 보상방안과 관련하여 면밀히 검토/협의할 예정이나, 매매계약서, 임대차계약서 등의 서류 상 계약당사자의 계약불이행으로 인하여 수익률이 하락할 위험이 있음
매매완결 지연 위험	펀드 설정 후 매매계약서 상 선행조건 충족이 지연되어 매매 완결이 지연되고, 이로 인해 초기 수익률이 하락할 수 있음
자료의 정확성	본 설명서의 근거 자료는 매도자가 제공한 자료와 실사자료에 의한 것이며, 자료의 정확성이 보장된 것은 아님
추가설정 위험	현지 사정에 의한 대출 조건 변경 등 예상치 못한 상황으로 발생하는 자금 부족으로 인해 추가설정을 요청할 가능성 존재함
만기변동 위험	급격한 거시경제환경 변화 등 예측할 수 없는 변화에 의해 실제투자기간이 기본 투자기간인 5년보다 짧아지거나 길어질 수 있고 이에 따라 수익률이 하락할 위험이 있음. 이 외 자산의 조기 매각으로 만기가 짧아질 수 있고, 매각 지연으로 만기가 길어질 수 있음

매도인이나 임차인 부도 및 파산 등의 이유로 수익률이 하락하거나 본건 펀드 해지가 지체될 수 있으며, 또한 법률적 결함/건물 자체결함 및 지진 등과 같은 천재지변에 발생하는 등 일반적으로 예측하지 못하는 사유로 인해 건물 인수가 불가능하거나 지체될 수 있으며 이러한 이유 등으로 인하여 투자 수익률 하락 또는 투자원금 손실이 발생할 수도 있습니다. 이에 따른 책임을 집합투자업자, 신탁회사 및 판매회사 등 어떤 당사자도 부담하지 아니합니다.

2. 일반적 리스크

위험요인	비고
펀드 설정 위험	투자금액이 적기에 투입되지 않을 시 매수자로서 본건 자산 매입이 불가능하게 되어 투자 손실이 발생할 수 있음
실사보고서 관련 위험	본건 펀드 투자 관련 실사보고서(감정평가, 법률실사, 재무실사, 물리실사 등)에서 고려하지 못한 사실이나 위험이 추가로 발생할 수도 있음
해외금융계좌신고법 (FATCA) 관련	2013년 1월 1일부터 시행되는 미국 해외금융계좌신고법에 따라 2014년 1월 1일부터 국내 금융기관은 해당 금융기관에 개설한 미국인 계좌정보 등을 미국 국세청에게 보고할 필요가 있으며, 본 법령 미 준수시 미국 내 발생한 소득에 대하여 미국 현지에서 원천과세 대상이 될 수 있음
자산 관리 및 운영비 증가위험	대상 자산들은 신축 또는 최근 레노베이션 한 시설들로 대규모 자본 지출 가능성은 상대적으로 낮고, 임대차계약 상 임차인이 유지보수 비용을 부담하도록 되어 있으나, 이외에 임대차 계약상 임대인 부담 자본지출/수선 및 현지 관리업체 비용 증가 등으로 인한 수익률 하락 위험이 존재함. 또한 준공 후 발견되지 않은 하자에 대해서 추후 보유 기간 중 발견될 경우 치유 비용을 지출하여 수익률이 하락 할 수 있음
현지관리사 위험	현지관리사 등의 부도 혹은 인원 변동 등으로 본건 부동산의 관리에 문제가 생길 경우, 이로 인한 수익률 하락 및 원금손실의 위험이 있음
추가 권리 및 의무 발생 위험	본건 펀드 해지 이후 펀드 재산과 관련해 수익과 비용 등 권리와 의무가 추가 발생 시 집합투자업자, 신탁업자, 판매회사 등 금융투자업자가 추가 발생 업무를 계속 수행해야 하며, 해지 후 발생하는 수익과 비용 등 권리와 의무는 투자자에게 귀속하거나 투자자가 부담할 수 있음
임차인 신용위험	본건 임차인에게 신용등급 하락 등의 크레딧 이벤트가 발생하는 경우, 임대료 미지급 등으로 인한 이 투자신탁의 수익률 하락 및 원금 손실 위험이 있으므로 이 투자신탁은 임차인의 신용위험에 노출되어 있음
레버리지 위험	본건 투자에는 약 60% 수준의 선순위 담보대출금 차입을 통한 레버리지가 활용되므로, 자산 매각 시 자산가격이 하락할 경우 본건 펀드 투자자는 자산가격 하락폭의 약 2배 이상에 달하는 투자원금 손실이 발생할 수 있음. 반대로, 자산가격 상승 시에는 상승폭의 약 2배에 달하는 매각이익이 발생할 수 있음
인지되지 않은 위험	본 투자 리스크 검토는 작성 당시에 파악된 위험요소를 최대한 반영하여 분석하였으나, 통상 인식되지 않은 잠재적 위험요소가 있을 수 있음

매도인이나 임차인 부도 및 파산 등의 이유로 수익률이 하락하거나 본건 펀드 해지가 지체될 수 있으며, 또한 법률적 결함/건물 자체결함 및 지진 등과 같은 천재지변에 발생하는 등 일반적으로 예측하지 못하는 사유로 인해 건물 인수가 불가능하거나 지체될 수 있으며 이러한 이유 등으로 인하여 투자 수익률 하락 또는 투자원금 손실이 발생할 수도 있습니다. 이에 따른 책임을 집합투자업자, 신탁회사 및 판매회사 등 어떤 당사자도 부담하지 아니합니다.