

<제 21호>

집합투자재산 영업보고서

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률] 제 90조 제1항에 따라 붙임과 같이
집합투자재산에 관한 2025년 3분기 영업보고서를 제출합니다.

붙 임 : 집합투자재산 영업보고 1부

미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사

법인이사 미래에셋자산운용 (인)



1. 집합투자업자의 개황

상호	대표자	본점소재지	업무단위
미래에셋자산운용	최창훈/이준용	서울시 종로구 종로33 타워1 13층 (청진동 그랑서울)	집합투자업

2. 집합투자기구 설정현황 등

가. 집합투자기구 현황

(단위 : 좌, 백만원)

집합투자 기구명	전기말잔고		분기중						당기말잔고	
			설정(발행)		전부해지(해산)		환매			
	좌수 (주식수)	금액	좌수 (주식수)	금액	좌수 (주식수)	금액	좌수 (주식수)	금액	좌수 (주식수)	금액
미래에셋엠 스리얼티부 동산공모투 자회사	92,834,331	464,172	0	0	0	0	0	0	92,834,331	464,172
합계	92,834,331	464,172	0	0	0	0	0	0	92,834,331	464,172

*당기말 잔고 = 전기말 잔고 + 분기중 설정(발행) - (분기중 전부해지(해산)+분기중 환매)

나. 집합투자기구의 특징 및 구조

집합투자기구명	집합투자기구의 특징 및 구조
미래에셋엠스리얼티부동산 공모투자회사	이 투자회사는 한국을 포함한 아시아태평양 지역 부동산을 주요 투자대상으로 하며, 그 외 글로벌 주요도시 소재 부동산에 일부 투자할 수 있습니다. 우량한 오피스빌딩과 호텔 등 실물부동산 매입, 부동산개발과 부동산에 대한 투자를 목적으로 하는 법인이 발행한 주식 등의 지분에 투자할 계획입니다. 단, 투자자산 중 상당부분은 투자기간 중 안정적인 임대수익이 발생하는 부동산자산으로 구성할 예정이나, 일부는 보다 높은 수익을 추구하는 부동산 개발프로젝트 및 부동산관련 대출채권에 투자할 수 있습니다. 또한, 위험분산을 위해 최소 3개 이상의 투자대상 자산으로 포트폴리오를 구성할 예정입니다.

3. 집합투자재산 운용현황 등

가. 일반현황

집합투자기구명 : 미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사

(단위 : 원)

	계정과목	금액		계정과목	금액
자 산	예금	42,912,281,394	부 채	차입금	375,000,000,000
	어음	0		선물매도	0
	콜론	0		선물미지급금	0
	위탁증거금	0		선물환매도	0
	RP매수	0		선물환미지급금	0
	CD	0		콜옵선매도	0
	공모청약금	0		풋옵선매도	0
	주식	153,791,390,873		스왑매입대조	0
	채권	0		스왑매도	0
	수익증권	0		RP매도	0
	파생결합증권	0		미지급금	104,436,935
	증권예탁증권	0		미지급이익분배금/해지금	0
	집합투자증권	40,657,600,000		예수원천세/미지급원천세	0
	선물매수	0		미지급보수	3,034,864,891
	선물미수금	0		기타부채	38,896,230,267
	선물환매수	0		계	417,035,532,093
	선물환미수금	0	자 본	원본액	464,171,655,000
	콜옵선매수	0		이월이익잉여금 (결손금)	592,300,525,540
	풋옵선매수	0		계	1,056,472,180,540
	스왑매입	0			
	스왑매도대조	0			
	기타증권	0			
	미수이자	679,289,833			
	미수배당금	442,551,236			
	선급비용	0			
	미수입금	0			
	선납/선급원천세	84,447,480			
	기타자산	1,234,940,151,817			
	계	1,473,507,712,633			

나. 세부현황

집합투자기구명 : 미래에셋애프터얼티부동산공모투자회사

(단위 : 주, 원, %)

종목명	유가증권 종류	수량	취득가액	시가평가액	장부평가액	발행지	상장등록 여부	발행일	만기일	발행 이율
인터에셋홀딩스	비상장	200,000	135,635,191,936	135,635,191,936	135,635,191,936	국내	비상장			0.00
미래에셋글로벌리츠	KSE	3,116,558	8,056,302,430	8,414,706,600	8,056,302,430	국내	KSE			0.00
미래에셋애프터얼티 반사모부동산투 자신탁6호 제1	수익증권	20,000,000,000	20,658,000,000	20,521,600,000	20,658,000,000	국내				0.00
미래에셋애프터얼티 반사모부동산투 자신탁6호 제2	수익증권	20,000,000,000	20,243,600,000	20,136,000,000	20,243,600,000	국내				0.00
주식		40,003,316,558	184,593,094,366	184,707,498,536	184,593,094,366					
[KFW] 예금	보통예금	41,437,815,708	41,437,815,708	41,441,848,769	41,441,848,769	국내	비상장			0.10
정기예금(신한 은행 2020519)	정기예금	1,307,880,000	1,307,880,000	1,449,471,804	1,449,471,804	국내	비상장	2022-05-19	2027-05-19	3.21
정기예금하나은행 (240308 ~ 260228)	정기예금	97,148,600	97,148,600	102,187,870	102,187,870	국내	비상장	2024-03-08	2026-02-28	3.31
정기예금신한은행 (250401 ~ 260401)	정기예금	67,971,811	67,971,811	68,908,983	68,908,983	국내	비상장	2025-04-01	2026-04-01	2.75
[KFW] 위탁증거 금	위탁증거금	0	0	0	0	국내	비상장	2000-01-01	2999-12-31	0.10
[KFW] 위탁증거 금	위탁증거금	0	0	0	0	국내	비상장	2000-01-01	2999-12-31	0.10
[KFW] 위탁증거 금	위탁증거금	0	0	0	0	국내	비상장	2000-01-01	2999-12-31	0.10
[KFW] 위탁증거 금	위탁증거금	0	0	0	0	국내	비상장	2000-01-01	2999-12-31	0.10
[KFW] 위탁증거 금	위탁증거금	0	0	0	0	국내	비상장	2000-01-01	2999-12-31	0.10
[KFW] 위탁증거 금	위탁증거금	0	0	0	0	국내	비상장	2000-01-01	2999-12-31	0.10
수익증권청약증 거금	기타유동자산	0	0	0	0	국내	비상장	2013-08-19	2099-12-31	0.00
유동성자산		42,910,816,119	42,910,816,119	43,062,417,426	43,062,417,426					
MAPS NOWAPOLIS ONE LLC	비상장	8,268,427	11,203,133,238	9,281,045,568	11,203,133,238	해외	비상장			0.00
해외주식		8,268,427	11,203,133,238	9,281,045,568	11,203,133,238					
[HDI] 예금	외화예금	7,243	1,373,898	1,305,960	1,373,898	해외	비상장			0.00
[USD] 예금	외화예금	67	91,377	93,952	91,377	해외	비상장			0.00
해외유동자산		7,310	1,465,275	1,399,912	1,465,275					
센터원(건물)	부동산	200,837,109,757	200,837,109,757	326,990,270,857	200,837,109,757	국내	비상장	2010-12-30	2099-12-31	0.00
미래에셋플레이 스(건물)	부동산	35,390,510,516	35,390,510,516	32,150,000,000	35,390,510,516	국내	비상장	2008-02-26	2099-12-31	0.00
센터원(토지)	부동산	259,572,208,307	259,572,208,307	748,991,229,143	259,572,208,307	국내	비상장	2010-12-30	2099-12-31	0.00
미래에셋플레이 스(토지)	부동산	27,927,727,921	27,927,727,921	69,150,000,000	27,927,727,921	국내	비상장	2008-02-26	2099-12-31	0.00
부동산		523,727,556,501	523,727,556,501	1,177,281,500,000	523,727,556,501					
합 계		606,649,964,915	762,436,065,499	1,414,333,861,442	762,587,666,806					

다. 집합투자증권의 기준가격표

(단위 : 원, 좌(주), %)

집합투자기구명	자산	부채	신탁재산 순자산액 (투자회사재산)	잔존좌수	장부가평가 기준가격 (A)	시가평가 기준가격 (B)	괴리율 (B-A)/A *100
미래에셋맵스리얼티부동산 공모투자회사	1,473,507,712 ,633	417,035,532,093	1,056,472,180,540	92,834,331	0.00	11,380.19	0.00

라. 주요 영업수익 구성현황

(단위 : 백만원)

집합투자기구명	기간별	평가손익			처분손익			기타수익
		증권		파생 상품	증권		파생 상품	
		주식	채권		주식	채권		
미래에셋맵스리얼 티부동산공모투자 회사	당분기	16	0	0	0	0	0	8,113
	누계	-1,103	0	0	-486	0	0	29,157

* 누계는 매년 1월 1일부터 현재 분기말까지의 누적치임.

마. 파생상품현황

* 별첨참조. 단, 거래내역이 없을경우, 파생영업보고서와 같은경우 미첨부.

바. 집합투자기구 관련 유동성 위험 등

집합투자기구명	집합투자기구 관련 유동성 위험 등
미래에셋맵스리얼티부동산 공모투자회사	운용전략특성에 따른 잠재 위험요인 등 - 통화위험, 금융위험, 영업위험, 운영 및 관리 위험, 법률 및 인허가위험, 자산매각위험, 그 밖의 위험 환매중단 등 위험발생사유 또는 위험발생가능성 판단사유 등 - 해당사항 없습니다. 펀드의 위험요인을 통제하기 위해 시행하고 있는 방안 등 - (통화위험) 통화위험 관리를 위하여 사전에 계획된 방법에 따라 운용되는지 점검(금융위험) 거래상대방의 신용위험과 투자자산 취득시 LTV가이드라인 준수여부 확인(영업위험) 투자자산의 예상 수익률을 분석하고, 실사를 수행하여 영업위험을 점검(운영 및 관리위험) 투자자산의 운영 및 관리와 관련된 업체를 평가하고, 투자자산의 운용과 관련된 증서 및 거래 인감 관리를 통하여 관련 위험 관리(법률 및 인허가위험) 신규계약의 체결 또는 주요업무 처리시 법률 위험에 대해 검토하고, 법령의 개정시 관련 투자자산 적용 여부를 분석하고 점검(자산매각위험) 정기 및 수시 점검을 통해 자산가치 변동을 점검하며, 매각 적정성 등을 검토(그 밖의 위험) 수시 및 정기적인 점검을 통해 투자자산에 영향을 미칠 수 있는 기타 위험에 대해 점검 재간접 펀드 등 위험관리조치 내역 및 운용사의 통제권한수단 등 - 해당사항 없습니다. 환매중단, 상환연기 등과 관련된 환매재개, 투자금상환 등의 방안 및 절차 등 - 해당사항 없습니다.

: 해당사항 없음

(단위 : 주)

[illegible]

5. 주식의 매매회전을 및 위탁매매에 따른 중개업자별 거래 금액, 수수료 및 그 비중

가. 주식의 매매회전을

(단위 : 백만원, %)

매수		매도		당분기보유주식의 평균가액	당분기 매매회전율	연간 환산 매매회전율
수량	금액	수량	금액			
0	0	0	0	153,350	0.00	0.00

나. 중개업자별 거래금액, 수수료 및 그 비중

(1) 주식

(단위 : 백만원, %, bp)

중개업자의 명칭	계열 여부 또는 지주회사 여부(Y/N)	분기중			전분기중			전전분기중		
		거래 금액 (비중)	수수료		거래 금액 (비중)	수수료		거래 금액 (비중)	수수료	
			금액 (비중)	수수 료를		금액 (비중)	수수 료를		금액 (비중)	수수 료를
999999	N	0	0	0.00	192	0	0.00	0	0	0.00
		0.00	0.00		100.00	0.00		0.00	0.00	

(2) 주식 이외의 증권 : 해당사항 없음

(단위 : 백만원, %, bp)

[illegible]

(3) 장내파생상품 : 해당사항 없음

(단위 : 백만원, %, bp)

[illegible]