

펀드 자산 평가액 기준가 반영 안내

미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사가 투자하고 있는 자산의 재평가 및 이에 따른 기준가격 변동사항을 다음과 같이 알려드립니다.

- 다 음 -

■ 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 “자본시장법”)에 의거 투자자산에 대한 재평가를 실시함

- 자본시장법에 의거 투자자산에 대해 자산 재평가를 실시한 결과 다음과 같이 평가액이 변동하였으므로 장부가 대비 증감액을 평가손익 조정금으로 기준가격에 반영

(단위: 원)

투자자산명	미래에셋플레이스	인터에셋홀딩스
반영 전 평가액	101,300,000,000	135,635,191,936
반영 후 평가액	121,400,000,000	144,129,131,403
평가손익 조정액	20,100,000,000	8,493,939,467
기준가격 변동액	308.01	

주 1. 2025년 12월 11일 평가손익 조정금으로 기준가격에 반영

주 2. 인터에셋홀딩스 주식가치 평가는 보유자산인 판교미래에셋센터를 포함한 장부상의 순자산가치를 통해 평가함
 (판교미래에셋센터 부동산 평가액 274,380,250,000 원 → 279,425,250,000 원)

주 3. 자산재평가에 따른 기준가격 변동과 일일 변동분 포함 2025년 12월 10일 대비 기준가격 308.63 원 상승
 (11,423.65 원 → 11,732.28 원)

□ 미래에셋플레이스 재평가 금액 변동 원인

- 금리 인하 상황 고려하여 Cap. Rate 은 전년도 대비 하락한 5.6% 적용하였으며, 임대료 인상에 따른 NOI 증가로 인해 수익환원법에 의한 평가 가치는 전년도 대비 16.4% 상승 반영함.
- 거래사례 비교 대상으로는 서현역 인근 본 건 자산과 규모 및 입지가 비슷한 [SD 바이오센서빌딩(2025년 거래, 평당 23.9 백만원)]를 선정하였으며, 전년도 거래사례 [엔타워가든(2022년 거래, 평당 16.4 백만원)] 및 [서현 빌딩(2023년 거래, 평당 17.9 백만원)] 대비 거래가격 수준이 상승함에 따라 평가가치는 전년 대비 23.6% 상승함.

□ 인터에셋홀딩스(판교미래에셋센터) 재평가 금액 변동 원인

- 판교미래에셋센터의 오피스 및 리테일은 판교권역 시장의 높은 수요를 바탕으로 임대료가 완만하게 상승하는 추세에 있으며 호텔 매출 또한 상승 추세임
- 거래사례비교법은 2024 년 거래된 보코 서울 명동 및 FN 타워 판교를 선정하여 전년 대비 1.2% 상승하였고, 수익환원법은 당 자산의 임대료 상승 추세를 반영하여 전년 대비 2.5% 상승 반영함.
- 전년대비 현금흐름 개선 및 부동산 가치평가 상승으로 유동자산 약 46 억원, 비유동자산 약 49 억원 증가하여 순자산가액 및 주식가치 평가 6.26%상승 반영함