

<제 21호>

## 집합투자재산 영업보고서

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률] 제 90조 제1항에 따라 붙임과 같이  
집합투자재산에 관한 2025년 4분기 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<br>기구명        | 전기말잔고       |         | 분기중         |    |             |    |             |    | 당기말잔고       |         |
|--------------------|-------------|---------|-------------|----|-------------|----|-------------|----|-------------|---------|
|                    |             |         | 설정(발행)      |    | 전부해지(해산)    |    | 환매          |    |             |         |
|                    | 좌수<br>(주식수) | 금액      | 좌수<br>(주식수) | 금액 | 좌수<br>(주식수) | 금액 | 좌수<br>(주식수) | 금액 | 좌수<br>(주식수) | 금액      |
| 미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사 | 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  |
|--------------------|--|
| 미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사 | 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                |
|----|----------|-------------------|----|------------------|-------------------|
| 자산 | 예금       | 113,981,141,997   | 부채 | 차입금              | 475,000,000,000   |
|    | 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       | 198,034,039,660   |    | 스왑매입대조           | 0                 |
|    | 채권       | 0                 |    | 스왑매도             | 0                 |
|    | 수익증권     | 0                 |    | RP매도             | 0                 |
|    | 파생결합증권   | 0                 |    | 미지급금             | 104,436,935       |
|    | 증권예탁증권   | 0                 |    | 미지급이익분배금/해지금     | 0                 |
|    | 집합투자증권   | 40,597,600,000    |    | 예수원천세/미지급원천세     | 0                 |
|    | 선물매수     | 0                 |    | 미지급보수            | 3,043,974,658     |
|    | 선물미수금    | 0                 |    | 기타부채             | 66,362,960,483    |
|    | 선물환매수    | 0                 |    | 계                | 544,511,372,076   |
|    | 선물환미수금   | 0                 |    | 원본액              | 464,171,655,000   |
|    | 콜옵선매수    | 0                 | 자본 | 이월이익잉여금<br>(결손금) | 600,015,297,860   |
|    | 풋옵선매수    | 0                 |    | 계                | 1,064,186,952,860 |
|    | 스왑매입     | 0                 |    |                  |                   |
|    | 스왑매도대조   | 0                 |    |                  |                   |
|    | 기타증권     | 0                 |    |                  |                   |
|    | 미수이자     | 755,680,350       |    |                  |                   |
|    | 미수배당금    | 0                 |    |                  |                   |
|    | 선급비용     | 0                 |    |                  |                   |
|    | 미수입금     | 0                 |    |                  |                   |
|    | 선납/선급원천세 | 84,447,480        |    |                  |                   |
|    | 기타자산     | 1,255,245,415,449 |    |                  |                   |
|    | 계        | 1,608,698,324,936 |    |                  |                   |

나. 세부현황

집합투자기구명 : 미래에셋엠스리얼티부동산공모투자회사

(단위 : 주, 원, %)

| 종목명                              | 유가증권<br>종류 | 수량              | 취득가액            | 시가평가액           | 장부평가액           | 발행지 | 상장등록<br>여부 | 발행일        | 만기일        | 발행<br>이율 |
|----------------------------------|------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----|------------|------------|------------|----------|
| 인테넷홀딩스                           | 비상장        | 200,000         | 135,635,191,936 | 144,129,131,403 | 135,635,191,936 | 국내  | 비상장        |            |            | 0.00     |
| 미래에셋글로벌<br>리츠                    | KSE유무상     | 3,116,558       | 8,056,302,430   | 8,040,719,640   | 8,056,302,430   | 국내  | KSE        |            |            | 0.00     |
| 미래에셋엠스리얼<br>티부동산투자<br>자신탁66호 제1  | 수익증권       | 20,000,000,000  | 20,658,000,000  | 20,698,000,000  | 20,658,000,000  | 국내  |            |            |            | 0.00     |
| 미래에셋엠스리얼<br>티부동산투자<br>자신탁66호 제2  | 수익증권       | 20,000,000,000  | 20,243,600,000  | 19,899,600,000  | 20,243,600,000  | 국내  |            |            |            | 0.00     |
| 주식                               |            | 40,003,316,558  | 184,593,094,366 | 192,767,451,043 | 184,593,094,366 |     |            |            |            |          |
| [KRW] 예금                         | 보통예금       | 19,747,488,076  | 19,747,488,076  | 19,747,862,151  | 19,747,862,151  | 국내  | 비상장        |            |            | 0.10     |
| 투자금 유보계<br>좌(신탁투자증<br>권)         | 보통예금       | 62,759,183,542  | 62,759,183,542  | 62,759,183,542  | 62,759,183,542  | 국내  | 비상장        | 2025-12-16 | 2099-12-31 | 0.00     |
| 정기예금(신한<br>은행 20220519)          | 정기예금       | 1,307,880,000   | 1,307,880,000   | 1,460,053,808   | 1,460,053,808   | 국내  | 비상장        | 2022-05-19 | 2027-05-19 | 3.21     |
| 정기예금(하나<br>은행 240308<br>~260228) | 정기예금       | 97,148,600      | 97,148,600      | 102,998,382     | 102,998,382     | 국내  | 비상장        | 2024-03-08 | 2026-02-28 | 3.31     |
| 정기예금(신한<br>은행 250401<br>~260401) | 정기예금       | 67,971,811      | 67,971,811      | 69,380,130      | 69,380,130      | 국내  | 비상장        | 2025-04-01 | 2026-04-01 | 2.75     |
| 정기예금(신한<br>은행 251126<br>~260226) | 정기예금       | 30,000,000,000  | 30,000,000,000  | 30,082,257,534  | 30,082,257,534  | 국내  | 비상장        | 2025-11-26 | 2026-02-26 | 2.78     |
| [KRW] 위탁증거<br>금                  | 위탁증거금      | 0               | 0               | 0               | 0               | 국내  | 비상장        | 2000-01-01 | 2999-12-31 | 0.10     |
| [KRW] 위탁증거<br>금                  | 위탁증거금      | 0               | 0               | 0               | 0               | 국내  | 비상장        | 2000-01-01 | 2999-12-31 | 0.10     |
| [KRW] 위탁증거<br>금                  | 위탁증거금      | 0               | 0               | 0               | 0               | 국내  | 비상장        | 2000-01-01 | 2999-12-31 | 0.10     |
| [KRW] 위탁증거<br>금                  | 위탁증거금      | 0               | 0               | 0               | 0               | 국내  | 비상장        | 2000-01-01 | 2999-12-31 | 0.10     |
| [KRW] 위탁증거<br>금                  | 위탁증거금      | 0               | 0               | 0               | 0               | 국내  | 비상장        | 2000-01-01 | 2999-12-31 | 0.10     |
| [KRW] 위탁증거<br>금                  | 위탁증거금      | 0               | 0               | 0               | 0               | 국내  | 비상장        | 2000-01-01 | 2999-12-31 | 0.10     |
| 수익증권청약증<br>거금                    | 기타유동자산     | 0               | 0               | 0               | 0               | 국내  | 비상장        | 2013-08-19 | 2099-12-31 | 0.00     |
| 유동성자산                            |            | 113,979,672,029 | 113,979,672,029 | 114,221,735,547 | 114,221,735,547 |     |            |            |            |          |
| FX스왑 FY<br>251208-28             | 스왑매도       | 36,122,696,280  | 0               | 35,499,375,790  | 0               | 국내  | 비상장        | 2025-12-08 | 2030-12-18 | 0.00     |
| 파생상품                             |            | 36,122,696,280  | 0               | 35,499,375,790  | 0               |     |            |            |            |          |
| MAFS<br>INDAPUBLICONE<br>LLC     | 비상장        | 8,268,427       | 11,203,133,238  | 9,519,869,251   | 11,203,133,238  | 해외  | 비상장        |            |            | 0.00     |
| MAFS OkaMF<br>CreTKInvest        | 비상장        | 3,810,411,000   | 36,122,696,280  | 35,015,009,802  | 36,122,696,280  | 해외  | 비상장        |            |            | 0.00     |
| 해외주식                             |            | 3,818,679,427   | 47,325,829,518  | 44,534,879,053  | 47,325,829,518  |     |            |            |            |          |
| [HDI] 예금                         | 외화예금       | 7,243           | 1,373,898       | 1,339,204       | 1,373,898       | 해외  | 비상장        |            |            | 0.00     |
| [USD] 예금                         | 외화예금       | 67              | 96,070          | 96,556          | 96,070          | 해외  | 비상장        |            |            | 0.00     |
| 해외유동자산                           |            | 7,310           | 1,469,968       | 1,435,760       | 1,469,968       |     |            |            |            |          |
| 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<br>스(건물)                 | 부동산        | 35,390,510,516  | 35,390,510,516  | 32,013,180,000  | 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 |
| 미래에셋플레이스(토지) | 부동산 | 27,927,727,921  | 27,927,727,921  | 89,386,820,000    | 27,927,727,921  | 국내 | 비상장 | 2008-02-26 | 2099-12-31 | 0.00 |
| 부동산          |     | 523,727,556,501 | 523,727,556,501 | 1,197,381,500,000 | 523,727,556,501 |    |     |            |            |      |
| 합 계          |     | 717,651,928,105 | 869,627,622,382 | 1,584,406,377,193 | 869,869,685,900 |    |     |            |            |      |

다. 집합투자증권의 기준가격표

(단위 : 원, 좌(주), %)

| 집합투자기구명                | 자산                    | 부채              | 신탁재산<br>순자산액<br>(투자회사재산) | 잔존좌수       | 장부가평가<br>기준가격<br>(A) | 시가평가<br>기준가격<br>(B) | 과리율<br>(B-A)/A<br>*100 |
|------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------|------------|----------------------|---------------------|------------------------|
| 미래에셋맵스리얼티부동산공<br>모투자회사 | 1,608,698,324<br>,936 | 544,511,372,076 | 1,064,186,952,860        | 92,834,331 | 0.00                 | 11,463.29           | 0.00                   |

라. 주요 영업수익 구성현황

(단위 : 백만원)

| 집합투자기구명                    | 기간별 | 평가손익  |    |          | 처분손익 |    |          | 기타수익   |
|----------------------------|-----|-------|----|----------|------|----|----------|--------|
|                            |     | 증권    |    | 파생<br>상품 | 증권   |    | 파생<br>상품 |        |
|                            |     | 주식    | 채권 |          | 주식   | 채권 |          |        |
| 미래에셋맵스리얼<br>티부동산공모투자<br>회사 | 당분기 | 8,120 | 0  | 623      | 0    | 0  | 0        | 24,501 |
|                            | 누계  | 7,017 | 0  | 623      | -486 | 0  | 0        | 53,658 |

\* 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<br>공모투자회사 | <p>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.</p> |

4. 의결권공시대상법인에 대한 의결권행사내용 및 그 사유

(단위 : 주)

| 집합투자<br>기구명                | 종목명           | 주총일        | 의안유형     | 의안명                           | 보유<br>주식수 | 찬성<br>주식수 | 반대<br>주식수 | 불행사<br>주식수 | 중립행사<br>주식수 | 행사 및 불행<br>사 사유   |
|----------------------------|---------------|------------|----------|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------|---|
| 미래에셋엠스<br>리얼티부동산<br>공모투자회사 | 미래에셋글<br>로벌리츠 | 2025-12-23 | 결산및배당    | 제8기 재무제표 승인의 건                | 3,116,558 | 0         | 0         | 0          | 3,116,558   | 당사는 회사의 자산<br>관리회사(AMC)이자<br>펀드를 통해 지분 약<br>26.5%를 보유하고<br>있는 주주로서 의결<br>권 행사 과정에서 이<br>해상충이 발생할 가<br>능성이 있다고 보고,<br>적극적으로 의결권<br>을 행사하지 않으면<br>서도 회사가 정족수<br>부족으로 주주총회<br>가 개최되지 않을 경<br>우를 방지하기 위해<br>의결권 행사에 관한<br>지침 제6조에 의거<br>하여 안건에 중립 행<br>사하고자 함 |
| 미래에셋엠스<br>리얼티부동산<br>공모투자회사 | 미래에셋글<br>로벌리츠 | 2025-12-23 | 결산및배당    | 제8기 현금배당 결의의 건 (1<br>주당 135원) | 3,116,558 | 0         | 0         | 0          | 3,116,558   | 당사는 회사의 자산<br>관리회사(AMC)이자<br>펀드를 통해 지분 약<br>26.5%를 보유하고<br>있는 주주로서 의결<br>권 행사 과정에서 이<br>해상충이 발생할 가<br>능성이 있다고 보고,<br>적극적으로 의결권<br>을 행사하지 않으면<br>서도 회사가 정족수<br>부족으로 주주총회<br>가 개최되지 않을 경<br>우를 방지하기 위해<br>의결권 행사에 관한<br>지침 제6조에 의거<br>하여 안건에 중립 행<br>사하고자 함 |
| 미래에셋엠스<br>리얼티부동산<br>공모투자회사 | 미래에셋글<br>로벌리츠 | 2025-12-23 | 이사의선임및해임 | 기타비상무이사 허광윤 선임<br>의 건         | 3,116,558 | 0         | 0         | 0          | 3,116,558   | 당사는 회사의 자산<br>관리회사(AMC)이자<br>펀드를 통해 지분 약<br>26.5%를 보유하고<br>있는 주주로서 의결<br>권 행사 과정에서 이<br>해상충이 발생할 가<br>능성이 있다고 보고,<br>적극적으로 의결권<br>을 행사하지 않으면<br>서도 회사가 정족수<br>부족으로 주주총회<br>가 개최되지 않을 경<br>우를 방지하기 위해<br>의결권 행사에 관한<br>지침 제6조에 의거<br>하여 안건에 중립 행<br>사하고자 함 |

|                    |           |            |      |                 |           |   |   |   |           |  |
|--------------------|-----------|------------|------|-----------------|-----------|---|---|---|-----------|--|
| 미래에셋엠스리얼티부동산공모투자회사 | 미래에셋글로벌벤처 | 2025-12-23 | 임원보수 | 제9기 이사보수 승인의 건  | 3,116,558 | 0 | 0 | 0 | 3,116,558 | 당사는 회사의 자산관리회사(AMC)이 자펀드를 통해 지분 약 26.5%를 보유하고 있는 주주로서 의결권 행사 과정에서 이해상충이 발생할 가능성이 있다고 보고, 적극적으로 의결권을 행사하지 않으면서도 회사가 정족수 부족으로 주주총회가 개최되지 않을 경우를 방지하기 위해 의결권 행사에 관한 지침 제6조에 의거하여 안전에 중립 행사하고자 함 |
| 미래에셋엠스리얼티부동산공모투자회사 | 미래에셋글로벌벤처 | 2025-12-23 | 임원보수 | 제9기 감사보수 승인의 건  | 3,116,558 | 0 | 0 | 0 | 3,116,558 | 당사는 회사의 자산관리회사(AMC)이 자펀드를 통해 지분 약 26.5%를 보유하고 있는 주주로서 의결권 행사 과정에서 이해상충이 발생할 가능성이 있다고 보고, 적극적으로 의결권을 행사하지 않으면서도 회사가 정족수 부족으로 주주총회가 개최되지 않을 경우를 방지하기 위해 의결권 행사에 관한 지침 제6조에 의거하여 안전에 중립 행사하고자 함 |
| 미래에셋엠스리얼티부동산공모투자회사 | 미래에셋글로벌벤처 | 2025-12-23 | 기타   | 제10기 사업계획 승인의 건 | 3,116,558 | 0 | 0 | 0 | 3,116,558 | 당사는 회사의 자산관리회사(AMC)이 자펀드를 통해 지분 약 26.5%를 보유하고 있는 주주로서 의결권 행사 과정에서 이해상충이 발생할 가능성이 있다고 보고, 적극적으로 의결권을 행사하지 않으면서도 회사가 정족수 부족으로 주주총회가 개최되지 않을 경우를 방지하기 위해 의결권 행사에 관한 지침 제6조에 의거하여 안전에 중립 행사하고자 함 |

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

가. 주식의 매매회전을

(단위 : 백만원, %)

| 매수 |    | 매도 |    | 당분기보유주식의<br>평균가액 | 당분기<br>매매회전을 | 연간 환산<br>매매회전을 |
|----|----|----|----|------------------|--------------|----------------|
| 수량 | 금액 | 수량 | 금액 |                  |              |                |
|    |    |    |    |                  |              |                |

