

미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사

(상장명 : 맵스리얼티)

컴플라이언스 외부제출확인필 제 26-0150



■ 투자목적

본 펀드는 자산을 부동산, 부동산투자목적회사주식 등에 투자하고 운용하여 그 수익을 주주에게 분배하는 것을 목적으로 합니다. 주로 아시아태평양지역의 부동산 및 부동산투자목적회사주식 등에의 투자를 통한 수익창출을 추구합니다.

■ 펀드개요

유형 증권투자회사, 부동산투자, 단위형, 폐쇄형
설립일 2007년 01월 09일
설정일 2007년 02월 02일
존립기간 40년

환매지급

중도해지 불가

투자회사보수

운용 (연 0.850%) 보관 (연 0.050%)

판매 (연 0.000%) 사무 (연 0.050%)

(보수는 총자산 평잔에 보수율을 곱하여 산정. 단, 판매보수는 순자산에 기초로 선정함)

자산보관회사 KB국민은행

사무관리회사 한국펀드파트너스

상장정보 2007년 04월 09일
유가증권 시장 상장

펀드매니저 최창훈

결산정보

19기 25-12-31 (결산기준가:11463.29원)

18기 24-12-31 (결산기준가:11083.23원)

17기 23-12-31 (결산기준가:10865.71원)

16기 22-12-31 (결산기준가:10649.87원)

투자회사 전용 웹사이트

<http://re1.miraeeasset.com>

각종 보고서 및 공시내역 등 펀드관련 정보를 보실 수 있습니다.

Contact Information

☎ 1577 - 1640

Fax. (02) 3774 - 2077

<http://investments.miraeeasset.com>

서울특별시 종로구 종로 33
그랑서울 Tower 1 12F

■ 프로젝트별 투자내역

(단위 : 억원, 월말 기준가격 대장 기준)

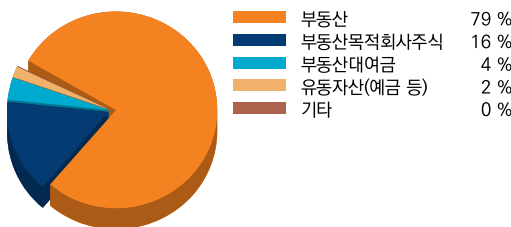
프로젝트명	위치	주요 용도	구분	금액	비고
센터원	서울시 중구 수하동	오피스	건물	3,272	부동산(건물)
			토지	7,490	부동산(토지)
판교 미래에셋센터	경기도 성남시 판교지구	호텔복합시설	부동산주식	1,441	부동산투자목적회사 주식(인터에셋홀딩스)
			주주대출	561	펀드 자금을 부동산투자목적회사에 대여함
미래에셋 플레이스	경기도 성남시 분당구	오피스	건물	320	부동산(건물)
			토지	894	부동산(토지)
미국 FedEx Greenwood	미국 인디애나폴리스	물류창고	부동산주식	95	외화지분증권
글로벌리츠	미국 플로리다 등	물류창고	부동산주식	79	부동산투자회사 주식
성수K	서울시 성동구 성수동	오피스	부동산주식	399	수익증권
오사카 임대주택	일본 오사카시	주거시설	부동산 주식	352	외화지분증권

■ 기타 보유 자산 내역

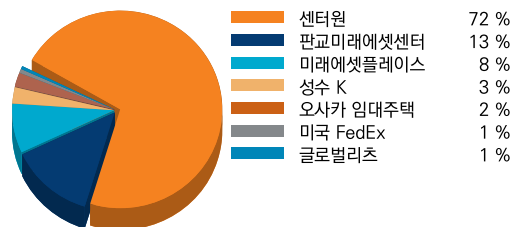
(단위 : 억원)

구분	유형	종목명	금액	비고
단기자금 운용	Repo 매수		-	
	국내외 예금 및 콜론		277	
기타	기타자산		21	미수수익 및 선급비용, 외화환산손익조정 등

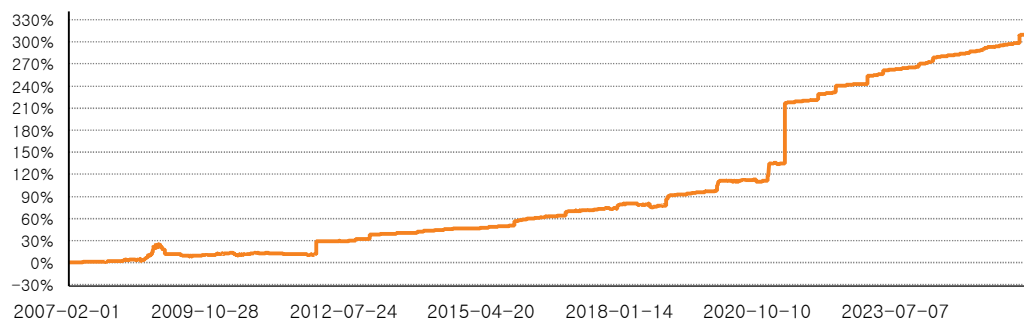
■ 자산별 투자비중



■ 프로젝트별 투자비중



■ 설정일 이후 수익률 추이



구분	순자산(백만원)	기준가(원)	최근1개월	최근3개월	최근6개월	최근1년	최근 3년	설정이후
펀드	1,067,589	20,542	0.19%	3.15%	3.73%	5.76%	15.46%	310.83%

* 상기 기준가 및 수익률은 결산분배금이 전액 채투자되었다는 가정하에 산출된 것입니다.

* 환율 변동에 따라 외화자산의 투자가치가 변동될 수 있습니다.

본 자료는 미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사의 운용현황 및 계획에 대한 고객의 이해를 돕고자 작성된 자료이며, 투자 권유를 위한 광고물로 활용될 수 없습니다. 본 자료에 수록된 내용은 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 그 정확성과 완전함이 보장되지 않으며, 미래의 성과를 보장하지 않습니다.

따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 투자 결과에 대한 법적 책임 소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 당사는 본 상품에 관하여 충분히 설명할 의무가 있으며, 투자자는 반드시 판매사 영업직원으로부터 상품에 대한 충분한 설명을 듣고 투자 결정을 내리시기 바랍니다.

■ 프로젝트 개요

센터원



위치	서울시 중구 수하동
규모	대지면적: 9,114.90㎡ 연면적: 168,050.01
층수	지하 8층 / 지상 32층
소유비율	부동산 50%
용도	업무시설, 판매시설
준공연도	2010년 10월 (10년12월 소유권이전)
투자금액	약 4,532억원

판교 미래에셋 센터



위치	경기도 성남시 분당구 삼평동
규모	대지면적: 3,310.00㎡ 연면적: 41,517.08㎡
층수	지하 6층 / 지상 16층
소유비율	부동산개발회사의 자본 100.0%
준공연도	2014년 4월 준공 완료
투자금액	약 1,071억원

분당 미래에셋 플레이스



위치	경기도 성남시 분당구 서현동
규모	대지면적: 2,314㎡ 연면적: 19,017㎡
층수	지하 3층 / 지상 8층
소유비율	부동산 100%
용도	업무시설, 근린생활시설
준공연도	08년 1월 (08년2월 소유권이전)
투자금액	약 631억원

미국 FedEx Greenwood



위치	인디애나폴리스(미국)
규모	대지면적: 557,617㎡ 임대면적: 88,801㎡
소유비율	부동산 10.51%
준공연도	2020년
투자금액	약 97억원

■ 운용현황

- 센터원
 - 임대율: 97.1%
 - 잔여 공실 면적에 국내외 우량 잠재 임차인과 협의 진행
 - 정기 유지보수 및 입주 만족도 향상을 위한 환경개선공사 진행
- 판교 미래에셋센터
 - 임대율: 100.0%
 - 호텔 정상 운용 중, 자산 수익 증대 제고
- 분당 미래에셋플레이스
 - 임대율: 89.5%
 - 유지보수 업무 지속 진행
- 미국 물류창고
 - 임대율: 100%
 - 자산의 안정적 운용 및 임대료 정상 수취 중
 - 리파이낸싱 클로징 완료 이후 Post-Closing 업무 수행

■ 운용계획

- 센터원
 - 공실 면적에 대하여 임대차 협의 및 임대마케팅 진행 지속
 - 재계약 도래 입주사 재계약 협의 진행
 - 건물 가치 증대 및 환경 개선을 위한 CAPEX 공사 검토 및 시행
- 판교 미래에셋센터
 - 호텔 안정적 운영 및 홍보 강화
 - 오피스, 리테일 신규임차 유치, 호텔 매출 증진 방안 모색
- 분당 미래에셋플레이스
 - 임차인 업무 환경 개선을 위한 건물 수선 및 유지 활동 지속
- 미국 물류창고
 - 현지 임대료 및 운영 비용 지급 관리
 - 현지 자산 및 시장 동향 모니터링
 - 리파이낸싱 클로징 완료 이후 Post-Closing 업무 지속

*개발중인 자산의 경우 건축내역이 변경될 수 있으며 운용계획은 시장 상황 및 운용사의 판단에 따라 변동 가능성이 있습니다. 또한 현재 계약 협상중인 프로젝트의 경우 협상 과정에서 계약이 성사되지 않을 가능성이 있습니다.

본 자료는 미래에셋캡스리얼티부동산공모투자회사의 운용현황 및 계획에 대한 고객의 이해를 돕고자 작성된 자료이며, 투자 권유를 위한 광고물로 활용될 수 없습니다. 본 자료에 수록된 내용은 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 그 정확성과 완전함이 보장되지 않으며, 미래의 성과를 보장하지 않습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 투자 결과에 대한 법적 책임 소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 당사는 본 상품에 관하여 충분히 설명할 의무가 있으며, 투자자는 반드시 판매사 영업직원으로부터 상품에 대한 충분한 설명을 듣고 투자 결정을 내리시기 바랍니다.

■ 프로젝트 개요

미국 FedEx Tampa



위치	미국 플로리다 세인트피터즈버그
규모	임대면적 약 6,660평
소유비율	글로벌리츠의 약 7.9%
준공연도	2017년
투자금액	99억원 (총 합계 기준)

미국 Amazon Houston



위치	미국 텍사스 휴스턴
규모	임대면적 약 24,073평
소유비율	글로벌리츠의 약 7.9%
준공연도	2017년
투자금액	99억원 (총 합계 기준)

미국 Academy Houston



위치	미국 텍사스 휴스턴
규모	임대면적 약 42,172평
소유비율	글로벌리츠의 약 7.9%
준공연도	1973년~2011년 (동 별 상이)
투자금액	99억원 (총 합계 기준)

성수 K 프로젝트



위치	서울시 성동구 성수동
규모	대지면적 : 20,810㎡ 연면적(예정) : 218,093㎡
층수(예정)	지하 8층 / 지상 17층
소유비율	5.13%
용도	업무시설, 판매시설
준공연도(예정)	2027년 9월
투자금액	400억

일본 오사카 멀티패밀리



위치	일본 오사카시
자산 구성 및 규모	M Residence Osaka (임대면적 1,315평, 177세대) Serenite Esaka(임대면적 1,243평, 162세대) Live Casa(임대면적 438평, 70세대) Vertex (임대면적 921평, 90세대)
준공연도	2017년 ~ 2019년
소유비율	99%
투자금액	약 361억

■ 운용현황

- 글로벌 리츠
[FedEx Tampa]
- 임대율: 100.0%
- 현지 PM 업체와 협업을 통해 정상 운용 중임
[Amazon Houston]
- 임대율: 100.0%
- 현지 PM 업체와 협업을 통해 정상 운용 중임
[FedEx Indianapolis]
- 임대율: 100.0%
- 현지 PM 업체와 협업을 통해 정상 운용 중임
[Academy Houston]
- 임대율: 100.0%
- 현지 PM 업체와 협업을 통해 정상 운용 중임

- 성수 K 프로젝트
- 수열에너지 도입 관련 기후환경부/수자원공사 협의
- 2차 변경 건축인허가 접수

- 일본 오사카 임대주택 포트폴리오
- 2025년 12월 현지 SPC를 통해 일본 오사카 소재
- 멀티패밀리 포트폴리오를 신택한 부동산신탁의 수익증권 99% 취득 후 부동산 자산 매입 완료

■ 운용계획

- 글로벌 리츠
- 현지 임대료 및 비용 지급 관리
- 성수 K 프로젝트
- 서울 아리수본부 수열 공급협약서 체결 협약식 예정
- 2차 변경 건축인허가 승인 완료 예정
- 공정률: 19% (도목공사 진행 중)
- 일본 오사카 임대주택 포트폴리오
- 공실면적에 대한 임차 마케팅 진행
- 현지 임대수익 및 운영 비용 지급 관리
- 현지 자산 및 시장 모니터링
- 26년 6월 배당금 수취예정

■ 당월공사내역

- 2025년 결산보고서 제출 및 이익배당 확정공시(2/11)
- 2025년 감사보고서 제출(2/25)
- * 자세한 내용은 홈페이지 참조
<http://re1.miraeeasset.com/main/index.do>

*개발중인 자산의 경우 건축내역이 변경될 수 있으며 운용계획은 시장 상황 및 운용사의 판단에 따라 변동 가능성이 있습니다. 또한 현재 계약 협상중인 프로젝트의 경우 협상 과정에서 계약이 성사되지 않을 가능성이 있습니다.

본 자료는 미래에셋캐피탈부동산투자회사의 운용현황 및 계획에 대한 고객의 이해를 돕고자 작성된 자료이며, 투자 권유를 위한 광고물료 활용될 수 없습니다. 본 자료에 수록된 내용은 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 그 정확성과 완전함이 보장되지 않으며, 미래의 성과를 보장하지 않습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 투자 결정에 대한 법적 책임 소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 당사는 본 상품에 관하여 충분히 설명할 의무가 있으며, 투자자는 반드시 판매사 영업직원으로부터 상품에 대한 충분한 설명을 듣고 투자 결정을 내리시기 바랍니다.