

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 변동 하였으므로 장부가 대비 증감액을 평가손익 조정금으로 기준가격에 반영

(단위: 원)

투자자산명	미래에셋센터원
반영 전 평가액	1,076,177,938,000
반영 후 평가액	1,079,850,000,000
평가손익 조정액	3,672,062,000
기준가격 변동액	+39.56

주 1. 2026년 3월 27일 평가손익 조정금으로 기준가격에 반영

주 2. 자산재평가에 따른 기준가격 변동과 동일 변동분 포함 2026년 3월 26일 대비 기준가격 25.09 원 (11,514.35 원 → 11,539.44 원) 변동

□ **재평가 금액 변동 원인**

- 미래에셋센터원 빌딩은 도심 권역에 위치하고 있고, 우수한 건물 환경을 바탕으로 매년 우량 임차인을 유치하는 등 상대적으로 양호한 성과를 보이고 있음.
- 당 건물 임대료 및 관리비 상승으로 NOI 상승되었으나, 시장 상황을 반영하여 Cap.rate 상승 적용되어 전년 대비 수익환원법에 의한 부동산 평가 가치는 소폭 하락함.
- 도심 권역 유사 거래 사례(페럼타워, 크리스탈스퀘어 등)를 고려하여 비교 대상 빌딩 대비 당 빌딩 위치, 규모, 거래 시기 차이에 따른 보정을 반영하여, 거래사례비교법에 의한 부동산 평가 가치는 전년대비 상승함.
- 상기 두가지 가치 추정 방식을 종합적으로 반영하여, 최종 평가 가치는 전년대비 상승함.