

미래에셋 맵스리얼티 부동산공모투자회사

작성운용기간

2026년 01월 01일 ~ 2026년 03월 31일

미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사

2등급-높은위험 1 2 3 4 5 6

이 투자회사는 부동산을 주된 투자대상으로 하여 수익을 추구하는 것을 목적으로 합니다.

* 본 펀드는 2월 11일 결산서류 제출 및 금전분배 확정 결의 공시를 진행하였고, 2월 25일 감사보고서를 제출하였습니다. 또한, 3월 30일 센터원 및 미국 물류 Fedex의 자산 재평가에 따른 기준가격 반영 공시를 진행하였습니다. 이와 관련한 자세한 사항은 협회, 홈페이지, 거래소 등에 게시된 공시문을 참고 부탁드립니다.

시장동향

최근 한국 시장 경제는 성장세가 확대되며 경기가 완만하게 개선되는 모습을 보이고 있으나, 향후 관세인상의 영향이 점진적으로 파급되면서 수출 증가세가 완만하게 둔화될 가능성이 있습니다. 수출이 둔화됨에도 내수가 회복세를 나타낼 것으로 기대되어 한국 경제는 2026년 1.8% 정도 성장할 전망입니다. 또한, 환율이 높은 수준을 유지하면서 물가 상방 압력이 확대될 가능성이 존재합니다.

2025년 4분기 기준 서울 A급 오피스 빌딩의 평균 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 상승한 4.3%를 기록하였습니다. CBD와 GBD의 공실률은 상승한 반면, YBD는 하락했으며, 평균 공실률은 완만한 상승세를 이어가고 있습니다. 임대료는 전 분기 대비 1.2% 상승해, 평년 대비 높은 상승폭을 이어가고 있습니다. 향후 몇 년간 대형 프로젝트가 CBD에 집중 공급되면서 시장에 부담 요인으로 작용할 전망입니다. (출처 : Cushman & Wakefield 오피스 시장보고서 2025 Q4)

'25년 4분기 기준 미국 물류시설 시장은 수요 회복세가 강화되며 전반적으로 견조한 수요 흐름을 유지하였습니다. '25년 4분기 순흡수 면적은 하반기 증가세를 기록한 약 153만 평을 기록하며 '25년 연간 기준 전년대비 약 16% 증가하였습니다. '25년 신규 공급은 총 786만 평으로 기록되며 연간 기준 전년대비 약 35% 감소하며 공급 둔화 기조가 지속되고 있습니다. 시장 공실률은 미국 전체 기준 7.1%로 전 분기와 동일한 수준을 유지하였습니다. 공급 예정 면적은 약 753만 평으로 전년 동기 대비 소폭 상승하였습니다. 평균 임대료는 \$10.18/sf로 전년 동기 대비 1.5% 상승하였습니다. (출처: Cushman & Wakefield US Industrial MarketBeat 2025 Q4)

일본 Residential 투자 시장은 2025년 4분기 기준 투자 규모가 약 JPY 202bn을 기록하며 전년동기 대비 54% 증가했습니다. J-REIT의 Residential 자산 취득 규모는 약 JPY 70.1bn으로 전년 대비 3.5배 증가하였으며, 동시에 매각 규모 또한 증가하는 모습을 보였습니다. 수익률 측면에서는 도쿄 기준 Residential 자산의 Expected NOI Yield가 Studio형 약 3.55%, Family형 약 3.65% 수준을 유지하며 전분기 대비 변동이 없는 것으로 나타났으며, 금리 상승 환경에도 불구하고 수익률이 안정적으로 유지되고 있다는 점에서, Residential 자산은 여전히 가격 방어력이 높은 코어 자산으로 인식되고 있는 것으로 보입니다. (출처: CBRE Japan Investment Market View 2025 Q4)

운용성과

센터원 빌딩(중구 수하동)은 국내 최고 프라임급 빌딩으로서의 위상을 유지하고 있습니다. 센터원 빌딩이 속한 서울 CBD 권역의 평균 임대율은 95.0%(2025년 12월 기준, 출처: Savills)로, 당 빌딩은 2026년 1분기 말 기준 96.9%의 임대율을 보이고 있습니다. 현재 국내 금융사 및 법무법인 등과 잔여 공실 면적에 대하여 임대 협의를 진행하고 있으며, 기존 임차인의 재계약도 적극적으로 유도하여 지속적으로 신규 계약 및 재계약을 체결하고 있습니다.

미래에셋플레이스는 2026년 3월 4층에 대한 신규 임대차를 체결함에 따라(전체 임대면적 대비 13.5%) 현재 임대율은 97.2%를 기록하고 있으며, 잔여 공실 해소를 위한 임대 마케팅을 지속하고 있습니다. 또한, 임차인들의 만족도 제고와 건물 가치 향상을 위해 환경 개선 공사를 지속적으로 추진하고 있습니다.

판교 미래에셋센터는 2014년 호텔 개장 이후 안정화된 호텔 운영을 바탕으로 국내외 비즈니스 고객의 지속적인 관심을 받고 있습니다. 아울러, 만기를 앞둔 오피스 및 리테일 임차인의 재계약을 유도하고 우량 임차인 유치를 위한 마케팅을 진행하여 자산의 수익성을 제고하고 있습니다.

성수동 K 복합시설 개발사업은 1분기 중 주임차인과 인테리어 변경에 관한 합의를 체결하였습니다. 한편, 수열에너지 도입 과 관련하여 서울 아리수본부와 협약식을 체결하였으며, 환경부 연구과제 및 수열관로 시공 관련 협의를 지속하고 있습니다. 이 밖에도 교통체계 개선, 사후 교육환경평가 등 잔여 인허가 관련 후속 업무에 대해 관계 관청 및 담당 부서와 협의 중에 있습니다.

미국 FedEx 물류시설은 인디애나폴리스 도심으로부터 약 20분 거리에 위치한 Greenwood 물류단지 내 자산으로, 단일 임차인인 FedEx사(신용등급: BBB, S &P)가 2020년 10월부터 2035년 10월까지 임대차계약을 체결하고 임차 중입니다. 본 자산의 임대차 구조는 임차인이 임대료, 관리비, 보험료 및 부동산세를 부담하는 Triple Net 형태로 현재 안정적인 임대수익이 창출되고 있습니다. 2025년 12월 기준 선순위 대출(\$112.8M) 전액에 대하여 리파이낸싱을 완료하였습니다. 대출 만기는 2028년 1월 1일이며, 만기 도래 시 1년 단위로 최대 2회 연장 가능한 옵션을 갖고 있습니다. 2025년 11월 초 분배금 약 5.3억 원을 수취하였습니다. (연환산 분배율 11.5%)

미래에셋글로벌리츠는 미국 Florida Tampa 소재의 FedEx 물류시설, Texas Houston 소재 Amazon 물류시설 및 Indiana Greenwood 소재 FedEx 물류시설에 대한 지분증권, Texas Houston 소재 Academy Sports 물류시설의 지분증권 중 일부(20%)를 보유하고 있습니다. 제 8기 결산 후, 2025년 12월 말 배당금 약 4.2원을 수취하였습니다. (연환산 분배율 약 8.5%)

일본 오사카 멀티 패밀리 포트폴리오는 2025년 말 기업 임차인(다수 세대 일괄 임차)의 계약 해지로 일시적인 공실이 발생하였으나, 이후 임대 마케팅을 통해 공실을 점진적으로 해소하였습니다. 그 결과, 2026년 3월말 기준 임대율은 약 92% 수준까지 회복되었으며, 현재 계약 기준으로는 2026년 4월말 약 97%까지 상승할 것으로 예상됩니다. 통상적으로 임차 수요가 집중되는 계절적 요인을 활용하여 임차인 유치를 지속적으로 추진하고 있습니다.

미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사

2등급-높은위험 1 2 3 4 5 6

운용 계획

센터원 빌딩은 현재 안정적인 임대율을 유지하며 안정적인 임대수익을 창출하고 있으며, 잔여 공실 면적에 대해 적극적으로 임대 마케팅을 진행 중이며 이를 바탕으로 국내외 우량 기업과 지속적으로 협의를 진행할 예정입니다. 한편, 건물의 적시 유지보수 및 자본적 지출 공사 검토를 통하여 건물의 가치를 높이고 입주사들의 만족도를 높일 계획입니다.

미래에셋플레이스는 2층 공실 면적(전체 임대면적 대비 2.8%)의 임대 마케팅을 지속하고 있으며, 신규 및 변경 계약 시 임대 기준가 인상을 통해 임대 수익을 최대화할 수 있도록 운영하고 있습니다. 아울러 자산가치 제고 및 입주사 업무환경 개선을 위해 공용부 환경 개선 방향으로 지속적으로 검토하고 있습니다.

판교 미래에셋센터는 리테일 활성화, 건물 유지 및 수선을 통한 자산가치 증대를 위해 노력하고 있습니다. 호텔의 안정적인 운영, 우량 오피스 및 리테일 임차인 유치에 만전을 기하여 장기적인 수익성 개선을 위해 최선을 다할 것입니다.

성수동 K 프로젝트 개발 단계 진입 후 사업성 확보를 위해 추진해 온 서울 창의혁신디자인 적용, 지구단위계획 고시, 변경 건축허가 절차를 모두 완료하였습니다. 향후에도 공사 현장에 대한 관리, 감독 업무를 지속 수행할 예정입니다. 또한 각종 건축, 기계·전기설비, 인테리어 관련 컨설팅 업체 및 시공사와 사업비 절감이 가능한 항목에 대해 구체적으로 협의하고 있습니다. 계획 공정률에 맞추어 현장 시공이 원활히 진행될 수 있도록 개발사업 관리에 만전을 기할 예정입니다.

미국 FedEx 물류시설은 임대율 100%를 유지하고 있어 향후에도 안정적인 수익이 예상됩니다. 2026년 3월 현지 자산에 대한 집합투자재산평가위원회를 진행하였으며 3월 27일 기준가 반영 완료하였습니다. 재무구조 안정화 및 자산의 정상적인 운영 지속을 위해 2025년 12월 선순위 대출에 대한 리파이낸싱을 진행하였으며 대출은 정상 실행 중에 있습니다. 또한 현지 자산관리업체(PM)의 변경을 위해 다수의 업체로부터 입찰 진행 중에 있으며 5월 업체의 선정 및 PM 교체 진행 예정으로 안정적인 자산 관리에 최선을 다할 것입니다. 현지 배당은 4월 말 수령 예정하고 있습니다

미래에셋글로벌리츠는 우수한 신용의 임차인 FedEx, Amazon 및 Academy Sports 등을 기반으로 한 미국 소재 물류센터 등을 투자대상으로 하는 영속형 상장리츠입니다. 당사의 차별적인 해외투자 경험 및 네트워크를 활용하여 새로운 투자기회의 발굴 및 자산 편입을 시도하고 있으며, 특히 미국 내 소재하는 물류센터 단일 포트폴리오를 벗어나 유럽, 일본 등 국가에서 다양한 섹터의 프로젝트를 신규로 발굴하여 연 환산 배당률 5.0% 이상을 달성하기 위한 노력을 가하고 있습니다.

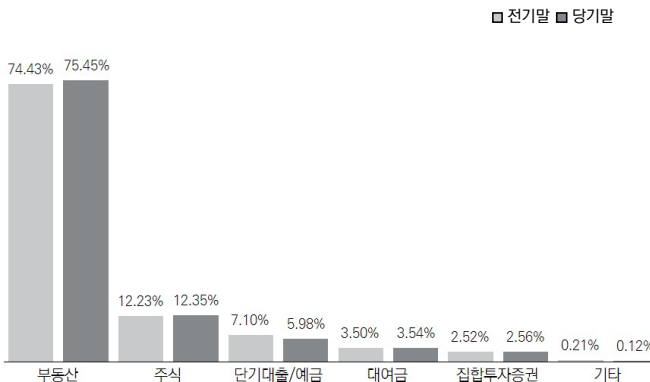
일본 오사카 멀티 패밀리 포트폴리오는 현재 안정적인 입주율을 나타내고 있으며, 잔여 공실에 대해서도 추가 임차 마케팅을 지속 추진할 계획입니다. 특히, 기존 기업 임차인 이탈로 발생한 공실이 대부분 해소된 만큼, 신규 임차인의 안정적인 정착 및 공실 리스크 최소화해 중점을 둘 예정입니다. 또한, 자산별 임대 조건 및 운영 효율성을 점검하여 임대수익의 안정성을 제고하고, 포트폴리오 전반의 운영 안정화를 지속적으로 강화해 나갈 계획입니다. 중장기적으로는 안정적인 입주율을 기반으로 현금흐름의 가시성을 높이는 데 집중할 예정입니다

기간수익률 (단위: %)

비교시점	최근3개월	최근6개월	최근9개월	최근1년	최근2년	최근3년	최근5년
	2025.12.31~2026.03.31	2025.09.30~2026.03.31	2025.06.30~2026.03.31	2025.03.31~2026.03.31	2024.03.31~2026.03.31	2023.03.31~2026.03.31	2021.03.31~2026.03.31
운용펀드	0.77	3.94	4.75	5.42	8.91	14.38	75.99

※ 위 투자실적은 과거 실적을 나타낸 뿐 미래의 운용실적을 보장하는 것은 아닙니다.
 ※ 위 펀드의 투자실적은 펀드의 종류형별로 수익률이 달라질 수 있으므로 자세한 사항은 운용상세 보고서를 참고하시기 바랍니다.

자산구성현황



※ 선물, 스왑거래의 경우 비중에서 생략됩니다.

업종별 투자비중 (당기말 기준)



※ 위 업종구분은 한국거래소/GICS(Global Industry Classification Standard)의 업종구분을 따릅니다.
 ※ 위 업종구분은 주식총자산 대비 비중입니다.

국가별 투자비중 (당기말 기준)



※ 펀드의 국가별 비중은 자산의 발행국을 기준으로 합니다. (중국, 홍콩, 타이완 구분)
 따라서 실제 자산이 거래되는 국가와의 차이가 발생할 수 있습니다.
 ※ 위 국가별 투자비중은 단기대출 및 예금을 제외한 비중입니다.

미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사

2등급-높은위험 1 2 3 4 5 6

1. 펀드의 개요

기본정보 펀드의 설정일, 운용기간, 펀드의 특징 등 펀드의 기본 사항입니다.

펀드의 종류	공모집합투자기구 투자회사/부동산/단위형/폐쇄형
고난도 펀드	해당하지않음
레버리지(차입 등) 한도	-
존속기간	2007년 02월 02일 ~ 2047년 01월 09일
자산운용사	미래에셋자산운용
일반사무관리회사	한국펀드파트너스
펀드재산보관회사(신탁업자)	KB국민은행
판매회사	당사 홈페이지에서 확인하실 수 있습니다. (http://investments.miraesasset.com)
상품의 특징(투자전략)	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.

펀드명	최초설정일	금융투자협회 펀드코드
미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사	2007.02.02	64366

재산현황 당기말과 전기말 간의 펀드 순자산 총액과 펀드 기준가격의 추이입니다.

(단위: 백만원, 원, %)

펀드 명칭	항목	전기말	당기말	증감률
미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사	자산 총액	1,608,698	1,592,037	-1.04
	부채 총액	544,511	519,663	-4.56
	순자산총액	1,064,187	1,072,374	0.77
	기준가격	11,463.29	11,551.48	0.77

- * 자산총액 : 펀드운용자금 총액입니다.
- * 부채총액 : 펀드에서 발생한 비용의 총액입니다. 단, 미지급해지대금과 미지급분배금 등을 포함하는 값입니다.
- * 순자산총액 : 자산-부채로서 순수한 펀드자금의 총액입니다.
- * 자산/부채/순자산 총액 증감률은 작성 단위(백만원) 이하 수치인 '원' 단위까지 계산에 포함되기 때문에 증감률이 과다하게 표시될 수 있으나, 투자자분들께서는 이점 유의 바랍니다.
- * 기준가격 : 투자자가 집합투자증권권을 입금(매입), 출금(환매)하는 경우 또는 분배금(상환금포함) 수령시에 적용되는 가격으로 펀드의 순자산총액을 발행된 수익증권 총자수로 나눈 가격을 말합니다.

2. 수익률 현황

기간 수익률 각 기간의 펀드 수익률입니다.

비교지수 : 해당사항없음

이 투자회사는 국내외 부동산에 투자하는 부동산집합투자기구로 이 투자회사의 성과를 적절히 비교할 수 있는 비교지수를 선정하기 어려워 비교지수의 기재를 생략하였습니다.

(단위: %)

비교시점	최근3개월	최근6개월	최근9개월	최근1년	최근2년	최근3년	최근5년
	2025.12.31-2026.03.31	2025.09.30-2026.03.31	2025.06.30-2026.03.31	2025.03.31-2026.03.31	2024.03.31-2026.03.31	2023.03.31-2026.03.31	2021.03.31-2026.03.31

운용펀드	0.77	3.94	4.75	5.42	8.91	14.38	75.99
------	------	------	------	------	------	-------	-------

부동산 투자수익 현황

(해당 운용기간 기준, 최근 3개월)

(단위: 백만원)

구분	부동산	대출채권	기타	합계
투자수익	14,565.56	633.23	1,371.98	16,570.77

주: 상기 투자수익 산출시 보유 자산의 평가손익 및 외화환산손익은 제외됩니다.
주: 대출채권 투자수익은 분기 미수이자를 포함한 금액입니다.

3. 자산현황

주요 자산보유 현황 (당기말 기준)

펀드자산총액에서 파생상품의 거래는 발생시 모두 기재되며, 전체 보유자산(주식, 채권, 단기대출 및 예금 등)의 상위 10종목, 자산총액의 5%초과 보유종목 및 발행주식 총수의 1%초과 종목의 보유내역을 보여줍니다.

주식

(단위: 주, 백만원, %)

종목명/업종명	보유수량	평가금액	비중	발행국가	비고
인태세출딩스 / 미분류	200,000	144,129	9.05	대한민국	자산 5%초과
MAPS Osaka MF One TK Interest / 미분류	3,810,411,000	36,500	2.29	일본	
미래에셋글로벌리츠 / 부동산	3,116,558	7,371	0.46	대한민국	총발행수량 1% 초과종목비율(7.86)

부동산(임대)

(단위: 계약, 백만원, %)

구분	자산명	취득일	평가액	비고
토지	센터원(토지)	2025.12.08	793,690	
건물	센터원(건물)	2025.12.08	286,160	
토지	미래에셋플레이스 (토지)	2025.12.08	89,337	

부동산(자금대여 및 차입금)

(단위: 계약, 백만원, %)

구분	명칭	계약일	상환(만기)일	금액	이율	비고
대여금	부동산대여금(판교호텔)	2017.04.20	2029.09.19	56,327	4.60	
차입금	선순위 차입금(센터원)	2021.04.29	2026.04.29	291,330	2.70	
차입금	맵스리얼티 차입금(신한투자증권)	2025.10.16	2028.10.16	100,822	4.00	

단기대출 및 예금

(단위: 백만원, %)

구분	금융기관	단기대출/예금 일자	단기대출/예금 금액	적용금리	상환(만기)일	비중	비고
MMDA	신한투자증권(주)	2025.12.16	62,410	0.00	2099.12.31	3.92	

* 공모집합투자기구의 경우 보다 상세한 투자대상자산 내역은 금융투자협회 전자공시사이트의 펀드 분기영업보고서 및 결산보고서를 참고하실 수 있습니다. 단, 협회 전자공시사이트에서 조회한 분기영업보고서 및 결산보고서는 본 자산운용보고서와 작성기준일이 상이할 수 있습니다. (인터넷 주소 <http://dis.kofia.or.kr>)

미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사

2등급·높은위험 **1 2 3 4 5 6**

환헤지에 관한 사항

환헤지란?	환헤지는 환율 변동으로 외화표시자산의 가치변동위험을 선물환계약 등을 이용하여 줄이는 것을 말하며, 환헤지 비율은 기준일 현재 펀드에서 보유하고 있는 총 외화자산의 평가액 대비, 환헤지 규모를 비율로 표시한 것을 말합니다.
펀드 수익률에 미치는 효과	- 환율 하락(원화강세) : 펀드 내 기초자산은 환율 하락분 만큼 환 평가손실이 발생하나, 상대적으로 환헤지로 인해 환헤지 비용 분만큼의 환헤지 이익이 발생합니다. - 환율 상승(원화약세) : 펀드 내 기초자산은 환율 상승분 만큼 환 평가이익이 발생하나, 상대적으로 환헤지로 인해 환헤지 비용 분만큼의 환헤지 손실이 발생합니다.
투자설명서 또는 핵심상품설명서상의 목표 환헤지 비율	전체 펀드 기준으로 순자산의 10% 미만에 해당하는 외화자산에 대한 환헤지를 실시할 수 있습니다. 상기 전체 펀드 한도 내에서 환헤지 여부에 대한 판단은 전체 펀드의 운용현황, 개별투자건과 시장상황에 따라 판단합니다. 환헤지 여부에 대한 의사결정은 투자건별로 진행합니다. 개별 투자건별 환헤지를 실시할 경우 환헤지 프리미엄이 발생할 것으로 예상되는 통화는 외화자산 원본의 50~100%, 반면 환헤지 비용이 발생할 것으로 예상되는 통화는 0~50% 수준으로 환헤지를 실시할 수 있습니다. 또한 환헤지 만기 도래에 따른 롤오버(만기가 도래한 환헤지 계약을 연장하는 것으로 새로운 만기일로 다시 계약을 맺는 행위)시 환헤지 정산결과에 따라 개별 투자 건의 최초 헤지 비율과는 변동될 수 있습니다.
환헤지 비용 및 환헤지로 인한 손익	환헤지비용은 환헤지관련 파생상품의 계약환율에 포함되어 있어 별도의 산출이 불가능하며 환헤지로 발생한 손익사항 역시 환율변동에 따른 자산가치의 상승/하락과 상응하는 환헤지손익을 정확히 산출하는 것은 불가능합니다.

(단위: %)

기준일 현재 환헤지 비율	80.87
---------------	-------

환헤지를 위한 파생상품 보유현황 및 평가 금액

(단위: 만, 만원)

종목	거래상태	기준 자산	매수(도) 구분	만기일	계약수	평가금액 (평가손익)
FX스왑 JPY 251208-28	하나증권	통화	매도	2030.12.18	381,041	-118,299

4. 펀드매니저(운용전문인력)현황

운용을 담당하는 펀드매니저 정보입니다.

(단위: 개, 억원)

이름	최창훈	운용중인 펀드의 수	57
연령	57	운용중인 펀드의 규모	94,231
직위	운용전문인력	성과보수가 있는 펀드 및 일임계약	개수 : 34 운용규모 : 64,128
협회등록번호	2107000096		

※ 기준일자 : 2026년 02월 28일

※ 자산운용보고서에서 제공되는 펀드매니저 정보는 운용펀드(모자형 펀드의 경우 자펀드 기준)를 기준으로 작성하고 있습니다. 모펀드 매니저 정보는 투자설명서를 통해 확인하실 수 있습니다.

※ 공모집합투자기구의 경우 펀드매니저 변경내용은 금융투자협회 전자공시사이트의 수시공시 등을 참고하실 수 있습니다. 단, 협회 전자공시사이트가 제공하는 정보와 본 자산운용보고서가 제공하는 정보의 작성기준일이 상이할 수 있습니다. (인터넷 주소 : <http://dis.kofia.or.kr>)

펀드매니저 변경 내역

최근 3년 동안의 (책임)운용전문인력 변경 내용입니다.

기간	(책임)운용전문인력
2022.04.29 ~ 2025.02.27	최창훈, 고문기
2025.02.28 ~ 현재	최창훈

5. 비용현황

총보수 비용 비율

펀드에서 부담하는 보수, 기타비용 및 매매중개 수수료를 연간단위로 환산한 수치입니다.

(단위: 연환산, %)

펀드	구분	총보수/비용 비율(A)*	매매/중개수수료 비율(B)**	합계(A+B)
		운용펀드	전기	2.86
	당기	2.37	0	2.37

*총보수 비용비율(Total Expense Ratio)이란 운용보수 등 펀드에서 부담하는 '보수'와 '기타비용' 총액을 순자산 연평균 잔액(보수, 비용 차감 전 기준)으로 나눈 비율로서 해당 운용기간 중 투자자가 부담한 총보수, 비용수준을 나타냅니다.

**매매, 중개수수료 비율이란 매매, 중개수수료를 순자산 연평균 잔액(보수, 비용 차감 전 기준)으로 나눈 비율로서 해당 운용기간 중 투자자가 실제 부담하게 되는 매매, 중개수수료의 수준을 나타냅니다.

보수 및 비용지급 현황

펀드에서 부담하는 보수, 기타비용, 매매중개수수료 및 증권거래세입니다.

(단위: 백만원, %)

구분	전기		당기	
	금액	비율**	금액	비율**
자산운용사	3,957	0.37	2,913	0.27
판매회사	0	0.00	0	0.00
펀드재산보관회사(신탁업자)	175	0.02	171	0.02
일반사무관리회사	175	0.02	171	0.02
보수 합계	4,308	0.40	3,255	0.31
기타비용*	3,299	0.31	2,916	0.27
조사분석서비스비용	0	0.00	0	0.00
매매결제서비스비용	1	0.00	1	0.00
증권거래세	0	0.00	0	0.00
감정평가비	43	0.00	6	0.00
부동산중개수수료비용	27	0.00	64	0.01

* 기타비용이란 회계감사비용, 증권 등의 예약 및 결제비용 등 펀드에서 경상적/반복적으로 지출된 비용이며, 매매/중개수수료는 제외된 것입니다.

** 비율 : 펀드의 순자산총액 대비 비율

※성과보수내역 : 해당없음

6. 투자자산매매내용

매매주식규모 및 회전을

해당기간의 매매량, 매매금액, 매매회전을 입니다.

(단위: 백만원, %)

매수		매도		매매회전율*
수량	매매금액	수량	매매금액	
0	0	0	0	0.00

*매매회전율(해당분기)이란 운용기간 중 매도한 주식가액의 총액을 그 해당 운용기간 중 보유한 주식의 평균 가액으로 나눈 비율을 말합니다. (ETF를 포함한 집합투자증권 등 제외) 매매회전율이 높으면 매매거래수수료 및 증권거래세가 발생해 투자자의 펀드비용이 증가합니다.

최근 3분기 매매회전을 추이

최근 3분기의 매매회전을 추이입니다.

(단위: %)

기간	매매회전율
2025.07.01 ~ 2025.09.30	0.00
2025.10.01 ~ 2025.12.31	0.00
2026.01.01 ~ 2026.03.31	0.00

7. 자산운용사의 고유재산 투자에 관한 사항

미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사

2등급·높은위험 **1 2 3 4 5 6**

(당기말 기준)

(단위: 백만원, %)

펀드명	분류	투자일	투자금	회수일	회수금	투자잔액	수익률
-	-	-	-	-	-	-	-
미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사	추가투자	2007.02.02	68	-	-	68	+312.67

※ 수익률 산출: (당기말 수정기준가-투자일 수정기준가)/투자일 수정기준가. 단, 투자금 전액 회수시에는 회수 신청 시에 적용된 수정기준가를 사용합니다.
수정기준가란, 결산 후 기준가를 1,000으로 조정하지 않았다고 가정하고 손익현황을 그대로 반영하여 산출한 기준가격을 말합니다.

※ 투자잔액: 투자금(취득가액 기준) 합계 - 회수금(결제금액 기준) 합계로 실제 잔액과 상이할 수 있음
※ 투자금액 및 수익률은 자산운용사의 방침에 따라 추가설정(환매)될 수 있으며, 이에 따라 투자금액 및 수익률이 변동될 수 있습니다.

※ 금융투자업규정 제7-1조의 2에 따라 집합투자업자는 위 펀드의 투자일로부터 3년이 경과하는 경우 고유 재산 투자금을 회수할 수 있습니다. 3년이 경과하는 시점은 "의무투자 종료일"을 뜻하며, 의무투자 종료가 자금의 회수를 의미하는 것은 아닙니다.

8. 동일한(해당) 집합투자업자가 운영하는 집합투자기구에 대한 투자현황

(단위: 주, %)

투자대상 집합투자기구 현황		투자대상 집합투자증권 보유수(B)	보유비중 (=B/A*100(%))
집합투자기구명	발행총수(A)		
미래에셋맵스리얼티부동산투자신탁66호 제1층	675,000,000,000	20,000,000,000	3.00
투자대상 집합투자기구 현황		투자대상 집합투자증권 보유수(B)	보유비중 (=B/A*100(%))
집합투자기구명	발행총수(A)		
미래에셋맵스리얼티부동산투자신탁66호 제2층	675,000,000,000	20,000,000,000	3.00

※ 펀드가 재간접구조 등 동일한(해당) 집합투자업자가 운영하는 다른 펀드에 투자하는 경우 기재하고 있습니다. 또한, 모자형의 경우 해당 자펀드가 투자하고 있는 모펀드의 동일한(해당) 집합투자업자 투자자산을 기재하고 있습니다.

9. 펀드 관련 유동성 위험 등 주요 위험현황 및 관리방안

유동성위험 등 운용관련 주요 위험 현황

운용전략 특성에 따른 잠재 위험요인 등

- 대출 금리 및 리파이낸싱 위험: (센터원 및 미래에셋플레이스) 담보 대출 만기는 각각 '26년 4월 및 '28년 10월로 두 자산 모두 DSCR 등 약정 조건을 안정적으로 만족시키고 있는 바 만기 시점 담보대출의 대한 위험은 높지 않은 것으로 판단됨. 만기 시점의 금융 시장 상황 및 대출 금리 수준에 따라 펀드 수익성에 영향이 존재할 수 있음. (신규 투자자금) 신규 투자를 위한 차입금 만기는 '28년 10월로, 만기 시 금융 시장의 상황 및 금리, 대한 조건 변동이 펀드 수익성에 영향을 미칠 수 있음
- 임대 위험: (센터원, 미래에셋플레이스, 오사카 멀티패밀리 포트폴리오) 대규모 공실 발생 시 임대수의 하락 위험이 있음
- 자산가치 하락 위험: (판교 미래에셋센터) 판교 제 2,3 테크노밸리 조성 계획에 따른 수요 확대 예측을 바탕으로, 인근 숙박시설 공급이 계획되어 있어 일부 호텔 매출 하락 영향이 존재할 수 있음
- 개발사업 위험: (성수 K 프로젝트) 일반적인 개발사업 같은 경우, 인허가, 공사비 및 공사 기간에 대한 리스크가 존재함

환매중단 등 위험발생사유 또는 위험발생가능성 판단사유 등

해당사항 없음

주요 위험관리 방안

펀드의 위험요인을 통제하기 위해 시행하고 있는 방안 등

- 임대 위험(센터원, 미래에셋플레이스): 멀티테넌트로 구성되어 대규모 공실 발생 리스크는 높지 않은 것으로 판단됨. 선제적 임대 마케팅을 통해 신규 임대차계약 및 기존 임차인 재계약을 진행하여 안정적인 임대율을 유지할 예정임
- 임대 위험(오사카 멀티패밀리 포트폴리오): 신규 임차수요가 집중되는 시점에 선제적인 임대 마케팅을 통해 안정적인 임대율을 유지할 예정임
- 자산가치 하락 위험(판교 미래에셋센터): 고객 만족도 향상을 위한 지속적인 호텔 환경 개선을 통해 자산가치 하락을 방어할 예정임
- 개발사업 위험(성수 K 프로젝트): 본 건물은 '23년 8월 건축허가 및 '24년 1월 착공 허가 승인 완료에 따라 인허가 위험을 해소하였으며, 현재 본 시공사와 도급 계약서 및 책임준공계약 체결 협의를 통해 공사비 및 공사기간 증가 리스크를 최소화하는 방향으로 진행하고 있어 현 시점에서 사업 위험은 높지 않은 것으로 예상됨
- 대출위험(신규 투자자금): 총장기적으로 안정적인 현금흐름 창출이 예상되는 자산 유주로 투자할 계획이며, 만기 도래 이전 금융시장 환경 및 금리수준 등을 종합적으로 점검하여 만기 시점 대한 리스크를 지속적으로 관리할 예정임

재간접펀드 등 위험관리조치 내역 및 운용사의 통제권한수단 등

해당사항 없음

환매중단, 상황연기 등과 관련된 환매재개, 투자금상환 등의 방안 및 절차 등

해당사항 없음

자전거래 현황

(단위: 백만원)

자전거래 규모	최근 3개월	최근 6개월	최근 9개월	최근 1년
매수금액	-	-	-	-
매도금액	-	-	-	-

최근 1년간 자전거래 발생시 자전거래 사유, 관련 펀드간 이해상충 등 방지를 위해 실시한 방안, 절차 등

해당 없음

주요 비상대응계획

1. 위기상황 판단지표에 따라 위기상황 점검 및 인식
 - 글로벌 자본시장 및 거시경제 지표 점검
 - 개별 투자자산의 급격한 상황변동 점검
2. 위기상황으로 판단될 경우 비상대응실무회의를 통해 투자자산의 현황 점검 및 위험 최소화 방안 모색
3. 위험 확대가 예상될 경우 위험관리실무위원회(필요시 투자심의위원회)를 개최하여 대응 방안 논의 및 실행
4. 위험요인을 지속적으로 점검
5. 위기상황 대응 프로세스 진행 결과와 펀드에 미치는 영향 및 위기상황이 해소 될 때까지의 진행상황을 수익자 및 판매사에 지속적으로 보고

10. 집합투자재산의 평가

외부 평가가 곤란한 사유

부동산대여금(판교호텔): 본 대여금은 펀드가 지분 100%를 보유한 인터에셋홀딩스에 대한 후순위 추주대여금으로서, 인터에셋홀딩스 지분가치는 매년 별도로 외부평가가 이루어지고 있음. 해당 평가 과정에서 기초자산인 부동산 가치와 대출 구조가 이미 반영되고 있으며, 본 대여금은 건물 매각 시까지 보유 예정인 점을 고려할 때 외부 평가를 수행하더라도 실효성이 낮음.

평가방법

취득가 (장부가) 평가

미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사

향후 평가 계획
매년 집합투자재산평가위원회를 개최하여 공정가액 의결
외부 용역 계약 시 계약의 타당성
해당 없음

*금융투자업규정시행세칙 제7-36조의2제3항 각 호에 해당하는 집합투자기구가 투자한 자산이 협회가 정한 외부 전문기관의 평가가 곤란한 자산에 해당하여 외부 평가를 대체할만한 적절한 평가방법을 정한 경우 위 항목을 기재하고 있습니다. 해당 세칙에 해당하는 펀드는 부동산집합투자기구, 특별자산집합투자기구, 집합투자재산의 100분의 50 이상을 법 제229조제2호에 따른 부동산 또는 법 제229조제3호에 따른 특별자산에 투자하는 집합투자기구를 의미합니다.

11. 공지사항

고객님이 가입하신 펀드는 "자본시장과 금융투자업에 관한 법률"의 적용을 받습니다.

이 보고서는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의해 [미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사]의 자산운용회사인 [미래에셋자산운용]이 작성하여 펀드재산보관회사(신탁업자)인 KB국민은행의 확인을 받아 한국예탁결제원을 통해 투자자에게 제공됩니다.

투자자의 계좌별 수익률 정보는 판매회사의 HTS나 인터넷 뱅킹을 통해 조회할 수 있습니다.

- 1) 작성기준일로부터 최근 3개월간 발생한 펀드 수시공시사항
 - 수시공시에 대한 사항은 금융투자협회 전자공시(<http://dis.kofia.or.kr/>) 펀드공시/수시공시를 참조하시기 바랍니다.
- 2) 작성기준일로부터 최근 3개월간 발생한 소규모펀드 공시사항
해당사항 없음

12. 자산운용보고서 확인방법 안내

- 이 자산운용보고서의 내용은 펀드 전체에 관한 내용입니다.
투자자의 계좌별 수익률 정보 확인 및 고객정보의 변경은 펀드를 가입하신 판매회사 지점에 연락하시거나 판매회사의 홈페이지를 통하여 확인하시기 바랍니다.
- 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제92조(자산운용보고서)에서 정한바에 따라 이메일로 자산운용보고서를 받아 보실 수 있습니다.
자산운용보고서는 3개월마다 정기적으로 고객님의 발송해 드리고 있으며, 이메일 수령 신청을 통해 더욱 편리하게 자산운용보고서를 관리하실 수 있습니다.
단, 공모 단기금융집합투자기구(MMF)를 운용하는 경우에는 1개월, 환매금지형집합투자기구(상장)를 운용하는 경우에는 3개월마다 집합투자업자, 판매회사, 한국금융투자협회의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시합니다.
- E-mail전환신청은 가입하신 판매회사에서 변경하실 수 있습니다.
- 미래에셋자산운용 고객센터 : 1577-1640
미래에셋자산운용 홈페이지 : <http://investments.miraeasset.com>
금융투자협회 전자공시 서비스 : <http://dis.kofia.or.kr>