미래에셋자산운용 컴플라이언스 외부제출 확인필 제25-0525호 (2025.11.21)

미래에셋맵스리츠 IR자료

미래에셋자산운용 REITs운용본부

2025.11

본 자료는 미래에셋자산운용이 제작한 것이며, 투자권유를 위한 광고물로 활용될 수 없고, 투자자에게 배포될 수 없습니다. 본 자료에 수록된 내용은 신뢰할만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나 당사는 그 정확성이나 안정성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 투자 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

MIRAE ASSET 미래에셋자산운용

Disclaimer

본 자료는 주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사(이하 “미래에셋맵스리츠”)의 정보 제공을 목적으로 작성되었습니다. 본 자료는 참고 목적으로 제공되는 것일 뿐 미래에셋맵스리츠를 이해하는데 필요한 모든 정보가 포함된 것은 아니며, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 및 부동산투자회사법에 의한 투자설명서가 아닙니다.

본 자료에 포함된 내용이나 의견의 공정성, 정확성 및 완전성에 대하여 명시적이나 암묵적으로 진술 및 보장이 제공되지 않습니다. 본 자료에 포함된 정보는 작성일 현재 상황을 바탕으로 이해해야 하며, 본 자료 작성일 이후 발생한 중요한 사건들을 반영하여 업데이트 되지 않습니다.

본 자료는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 및 기타 다른 관할 지역의 법률상 증권의 매수나 청약에 대한 제안, 권유, 추천에 해당하지 아니하며, 본 자료의 어떠한 부분도 그와 연관된 계약, 확약 또는 투자 결정의 바탕이 되거나 기반이 되지 않습니다. 본 자료에 의하여 금전, 증권, 기타 어떠한 대가의 요청이 이루어지지 않으며 만약 금전, 증권, 기타 어떠한 대가가 본 자료나 본 자료에 포함된 정보에 대한 회신으로 전달된다 하더라도 이는 수리되지 않을 것입니다.

본 자료는 예측정보를 포함할 수 있습니다. 이러한 예측정보는 미래에 관한 여러 가지 가정에 근거하고 있으며, 실제로는 예측정보에 따라 고려되는 것과 중대하게 다른 결과를 초래할 수 있는 위험 및 불확실성에 의해 변경될 수 있습니다. 발표자는 본 자료 작성일 이후 발생한 사건이나 사정을 반영하여 예측정보를 업데이트할 의무를 부담하지 않습니다.

본 자료에 있는 특정 데이터는 신뢰할만한 외부 데이터 출처로부터 확보하였으나, 독립 외부기관에 의한 검증 절차를 거치지 않았습니다. 따라서, 이러한 데이터의 정확성 및 완전성은 보장되지 않습니다. 이러한 데이터는 위험 및 불확실성을 포함하며 다양한 요소들로 인하여 변경될 수 있습니다.

본 상품은 운용 성과에 따라 운용 실적이 변동하는 실적 배당형 상품으로 과거의 수익률이 미래의 성과를 보장하는 것이 아니며, 투자 목적이 반드시 달성된다는 보장을 하지 않습니다.

본 상품은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 및 부동산투자회사법 등 관련 법령에 의하여 투자 원리금을 보장하지 않습니다. 따라서, 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실 위험이 존재하며, 손실 위험은 투자자가 부담하고, 자산관리회사나 판매사는 투자 손실에 대하여 책임을 지지 않습니다.

미래에셋맵스리츠는 언제든지 본 자료의 내용을 수정 또는 교체할 권리가 있으며, 본 자료에 기재된 향후 거래의 내용, 구조, 절차, 일정 등은 모두 잠정적이므로 미래에셋맵스리츠의 독자적인 재량에 의거하여 자유롭게 변경하거나 취소할 수 있습니다.

본 자료의 전부 또는 일부는 어떠한 방법으로도 유출, 복사, 배포, 전송되어서는 아니됩니다. 본 자료를 통해 제공된 정보는 해당 정보가 이미 공개적으로 사용 가능한 정보가 아닌 한 비밀로 유지되어야 합니다.

목차

Investment Highlights

I. 미래에셋맵스리츠 개요

II. 자산 현황

III. 리파이낸싱 및 향후 전략

Investment Highlights

기초 자산으로 광교 센트럴푸르지오시티 상업시설을 매입하여 안정적인 현금흐름을 확보하고 있으며 향후 우량 자산 매입을 통해 안정적인 배당 확보 및 대형 복합형 리츠로의 성장을 목표하고 있음

총 운용자산 규모

3,042억 원[1)]

- 롯데몰 광교점 (실물 보유)
- KG타워 (지분증권 10억원)
- 마제스타시티 타워1 (수익증권 109억원)

우량 임차인 구성

GS리테일 (AA)
롯데쇼핑 (AA-)

- GS리테일의 마스터리스 계약을 통한 안정적 수익 확보
- 국내 아울렛 시장점유율 1위 롯데쇼핑이 전차인으로 구성되어 있어 안전성이 더욱 보강됨

시가총액

687억 원

- 2025년 10월 30일 종가 기준 (2,750원)

잔여 임대차 기간

10년

- 롯데몰 광교점 기준
- 광교의 핵심 지역에 위치하여 임대 연장의 가능성이 높으며 타 임차인 유치에도 매우 유리

공실률

0.0%

- 롯데몰 광교점 기준
- 우량 임차인(GS리테일)과 전체 임대면적 마스터리스 계약이 체결되어 있어 공실 우려 낮음

연 평균 시가배당률[2)]

10.04%

- 안정적인 현금흐름을 바탕으로 최초 계획한 배당금 지급 규모를 꾸준히 유지하며 배당금을 지급하고 있음

1) 제10기 결산 연결재무제표 기준 (25.05.31)
2) 제10기 주당 배당금 137원, 주가 2,730원(25.05.30 종가) 기준

I. 미래에셋맵스리츠 개요

미래에셋맵스리츠 개요

구 분	내 용
회사명	㈜미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사 (“미래에셋맵스리츠”)
자산관리회사(AMC)	미래에셋자산운용
리츠 설립일	2019년 12월 12일
존속기간	영속형
자산 포트폴리오	- 광교 센트럴푸르지오 상업시설 (롯데몰 광교점) - 강남KG타워 (지분증권 10억) - 마제스타시티 타워1 (수익증권 109억)
상장거래소	유가증권시장 (KOSPI)
상장일	2020년 8월 5일
시가총액[1)]	약 687억 원

연 혁	
2019.12.12	회사 설립
2020.02.25	국토부 영업인가 승인
2020.03.24	1차 유상증자 광교 센트럴푸르지오시티 상업시설 매입
2020.07.18	2차 유상증자
2020.08.05	한국거래소 유가증권시장 상장
2023.08.29	㈜코크렙제47호위탁관리부동산투자회사 종류주 투자 (10억원) – 강남KG타워 매입
2024.01.20	3차 유상증자
2024.01.24	캡스톤일반사모투자신탁42호 수익증권 투자 (109억원) – 마제스타시티타워1 매입

1) 25.10.30. 종가 2,750원 기준

투자 구조도

MIRAE ASSET
미래에셋맵스제1호리츠
약 2,780억 원
100.00%
10억 원
1.82%
약 109억 원
10.00%
코크렙47호리츠
캡스톤42호펀드
45.83%
코크렙66호리츠
100.00%
100.00%
광교 센트럴푸르지오시티 상업시설 (롯데몰 광교점)
강남KG타워
마제스타시티 타워1

Ⅱ. 자산 현황

자산 현황

구 분	광교 센트럴푸르지오시티 상업시설	강남KG타워	마제스타시티 타워1
소재지	경기도 수원시 영통구 이의동 1338	서울시 강남구 역삼동 819-5	서울시 서초구 서초동 1498-5
소유자	미래에셋맵스리츠	코크렙제47호리츠	코크렙제66호리츠 (우선주 투자 Vehicle: 캡스톤42호펀드)
사용승인일	2015년 8월	2014년 9월	2017년 6월
대지면적	8,087.99 ㎡ (2,446.62 평)	1,341.70 ㎡ (405.86 평)	5,433.68 ㎡ (1,643.69 평)
연면적	86,190.59 ㎡ (26,072.65 평)	12,764.48 ㎡ (3,861.26 평)	46,580.84 ㎡ (14,090.70 평)
규모	지하 4층 / 지상 5층	지하 4층 / 지상 13층	지하 7층 / 지상 17층
주요 임차인	GS리테일 (전차인: 롯데쇼핑)	위워크, 콩스튜디오코리아, 코빗 등	크래프톤, GC녹십자, 넥슨게임즈 등
투자금액	에쿼티 기준 약 1,005억 원	우선주 10억 원	우선주 108.9억 원
투자시점	2020년 3월	2023년 8월	2024년 1월
수익률	6.25%[1)]	누적적 우선 배당 6.30%	누적적 우선 배당 6.5% (펀드 기준 분배율 약 6.6%)

1) 10년 평균 예상 배당률 (2020.07.10 증권신고서)

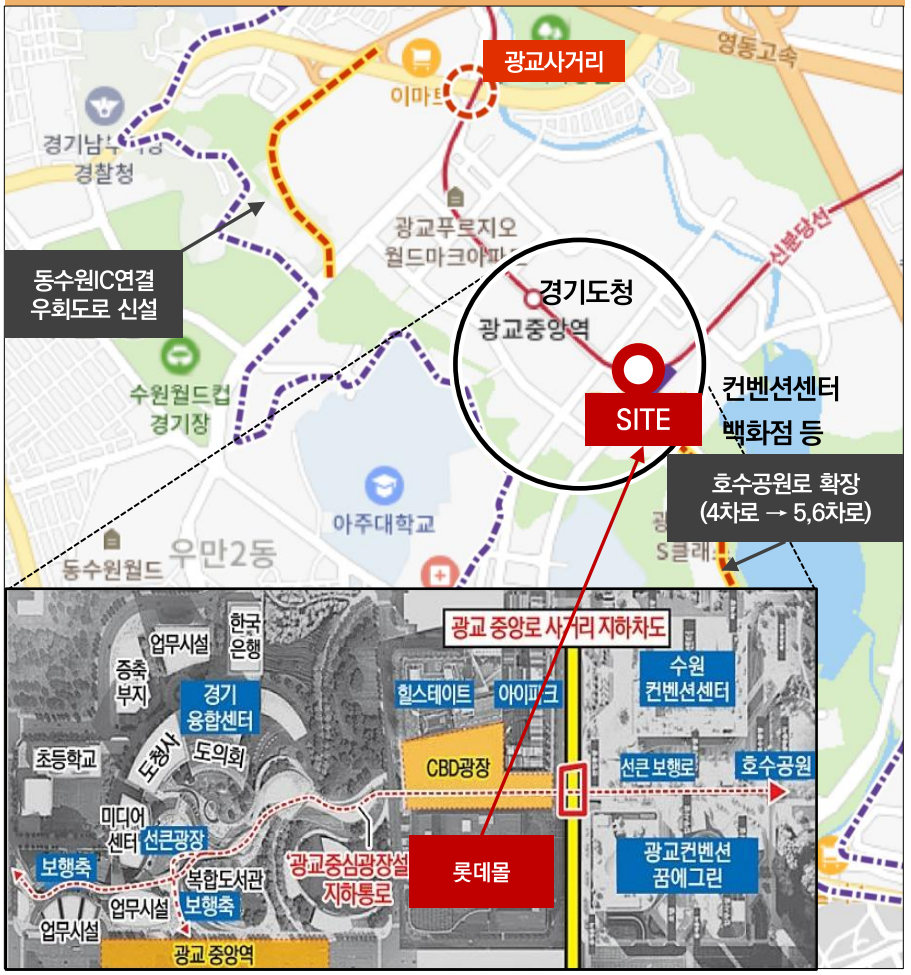
자산 현황

▪ 광교 센트럴푸르지오시티 상업시설 (롯데몰 광교점)

■ 자산개요 및 현황

전경	
자산명	광교 센트럴푸르지오시티 상업시설
섹터	리테일
투자금액	2,780억원
취득일	2020.03.24
소재지	경기도 수원시 영통구 도청로10 (이의동 1338번지)
대지면적	2,451.62평(투자대상 기준)
연면적	판매시설: 24,103.13평 문화집회시설: 1,970.53평 합계: 26,072.65평 (투자대상 기준)
준공일	2015년 8월
임차인	GS리테일 (전차인: 롯데쇼핑)
임대율	100%
임대기간	2015년 9월 ~ 2035년 9월

■ 입지 조건



자산 현황

주요 사항

- 롯데몰 전환 이후 유니클로, 올리브영 등 소비자 니즈에 맞춘 MD구성과 함께 최근 대형 키즈 카페인 “바운스 더퍼스트“ 입점으로 가족 단위 방문객 유입이 확대될 것으로 기대됨
- 경기융합타운 조성 사업은 마무리 단계로 최근 경기도서관이 개관하였으며 현재 마지막 경기정원 조성 공사가 진행 중임(26년 상반기 완공예정)

키즈 카페 – 바운스 더퍼스트 입점

경기융합타운 조성 사업

자산 현황

중장기 추진전략

('24) Mall 전환

- 명칭 전환 * OUTLET → MALL
- 콘텐츠 강화 * 유니클로, 올리브영
- MD 리뉴얼 * 아웃도어, 영·여성패션, 구두
- 반려동물 동반매장

('25) 차별화 경쟁우위

- 메가샵 구성 (나이키, 아디다스 리뉴얼)
- 유명 브랜드 입점
- 골프 관련 상품 강화
- F&B 업장 구성 강화
- 대형 키즈카페 입점을 통한 고객유입 확대

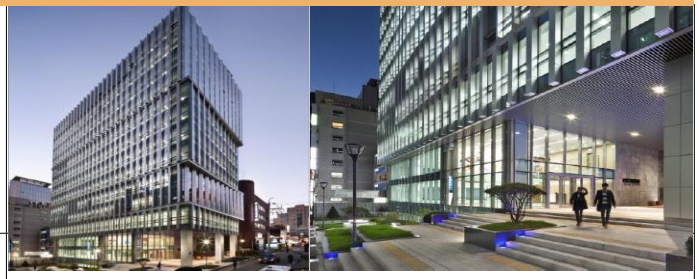
('26) 광교신도시 리포지셔닝 완성

- 경기융합타운 / 중심광장 조성 예정
  → 광교 중심도보축 변화
- 광교점 상품군 재조정
- 인테리어 업그레이드
- 문화/이벤트 집객시설 리뉴얼

자산 현황

▪ 강남 KG타워

■ 자산개요 및 현황

전경	
자산명	
섹터	오피스
투자금액	우선주 지분증권 10억원
취득일	2023.08.29
소재지	서울시 강남구 역삼동 819-5 (테헤란로 5길 7)
대지면적	406평 (1,341.7㎡)
연면적	3,861평 (12,764.5㎡)
규모	지하4층 ~ 지상 13층
준공일	2014년 9월 29일
임차인	위워크, 콩스튜디오코리아, 코빗 등
임대율	100%
주요 사항	2025.09.01. 담보대출 리파이낸싱 완료 - 금리: All-in 연 91일물 CD금리 + 1.55% (25.09.01. 기준 CD금리 2.53%+1.55% = 4.08%) - 대출기간: 2년 - 대출금액: 710억원 (기존과 동일) - LTV: 52.4% (감평가액 1,454억원)

■ 입지 조건

자산 현황

▪ 강남 KG타워

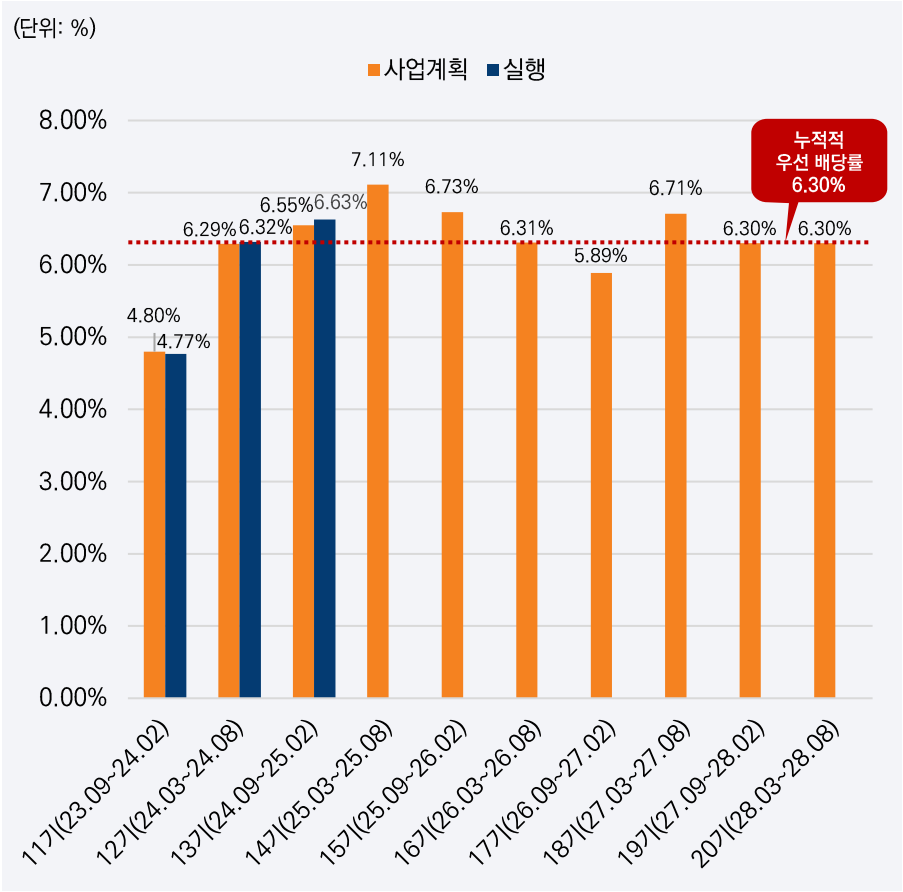
■ 임차 현황

13F	위워크
12F	
11F	
10F	
9F	
8F	
7F	콩스튜디오코리아
6F	
5F	코빗
4F	
3F	콩스튜디오코리아
2F	밀도
1F	더노벰버라운지 주식회사
B1	아이엔지스토리 / 티앤에스월드와이드
B2	주차장
B3	주차장
B4	기계실, 전기실

임대가능면적	임대면적	공실면적	임대율	공실율
12,764.48 ㎡	12,764.48 ㎡	0 ㎡	100%	0%

출처: 코크렙제47호 2025년 9월 자산운용보고서

■ 누적적 우선 배당 현황 (5년치 예상 배당률)



※ 상기 내용은 추후 임대료, Capex 투입, 금리 및 기타 요인에 따라 변동 될 수 있음

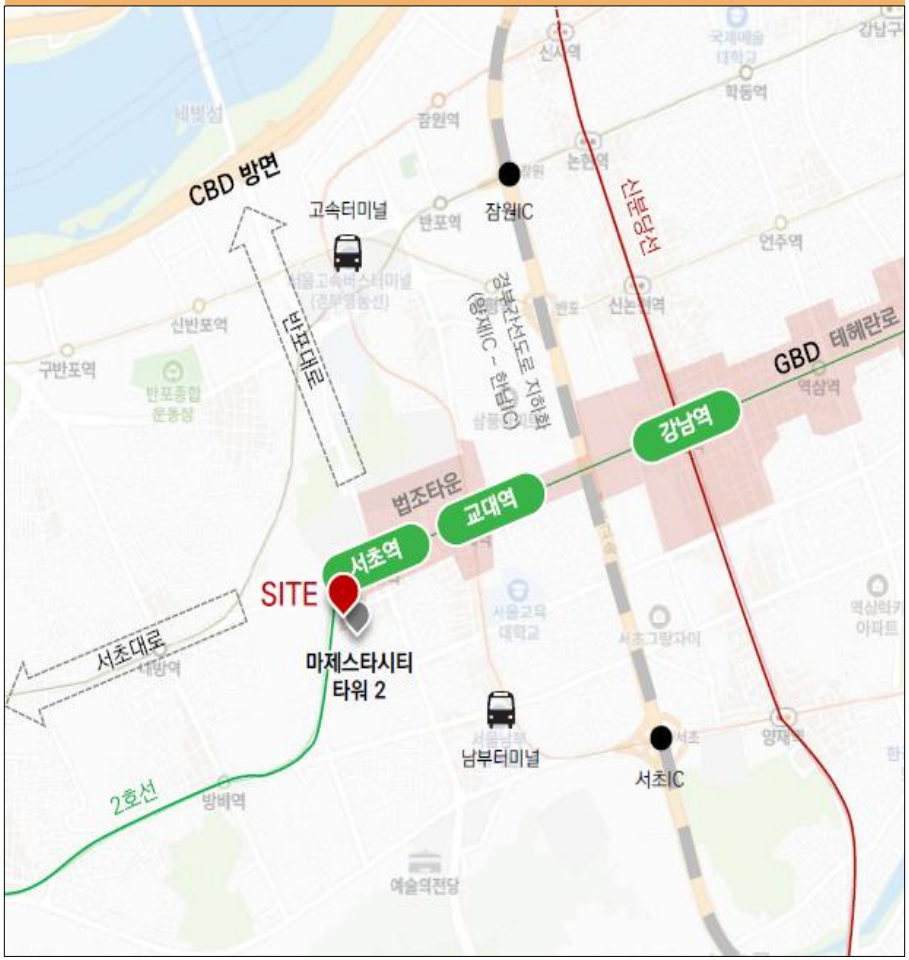
자산 현황

▪ 마제스타시티 타워1

■ 자산개요 및 현황

전경	
자산명	
섹터	오피스
투자금액	수익증권 108.9억원
취득일	2024.01.24
소재지	서울시 서초구 서초대로 38길 12
대지면적	1,643.59평 (5,433.35㎡)
연면적	14,090.70평 (46,580.84㎡)
규모	지하7층 ~ 지상 17층
준공일	2017년 6월 29일
임차인	크래프톤, 넥슨게임즈 등
임대율	100%
주요 사항	25.09.22. 크래프톤 임대차계약 해지 후 일괄 신규 계약 (기존 대비 약 15% 인상된 조건으로 체결 완료 → 임대수익 개선) 25.10.20. 담보대출 리파이낸싱 완료 – 금리: All-in 3.90% – 대출기간: 2년 – 대출금액: 3,200억원 (기존과 동일)

■ 입지 조건



자산 현황

▪ 마제스타시티 타워1

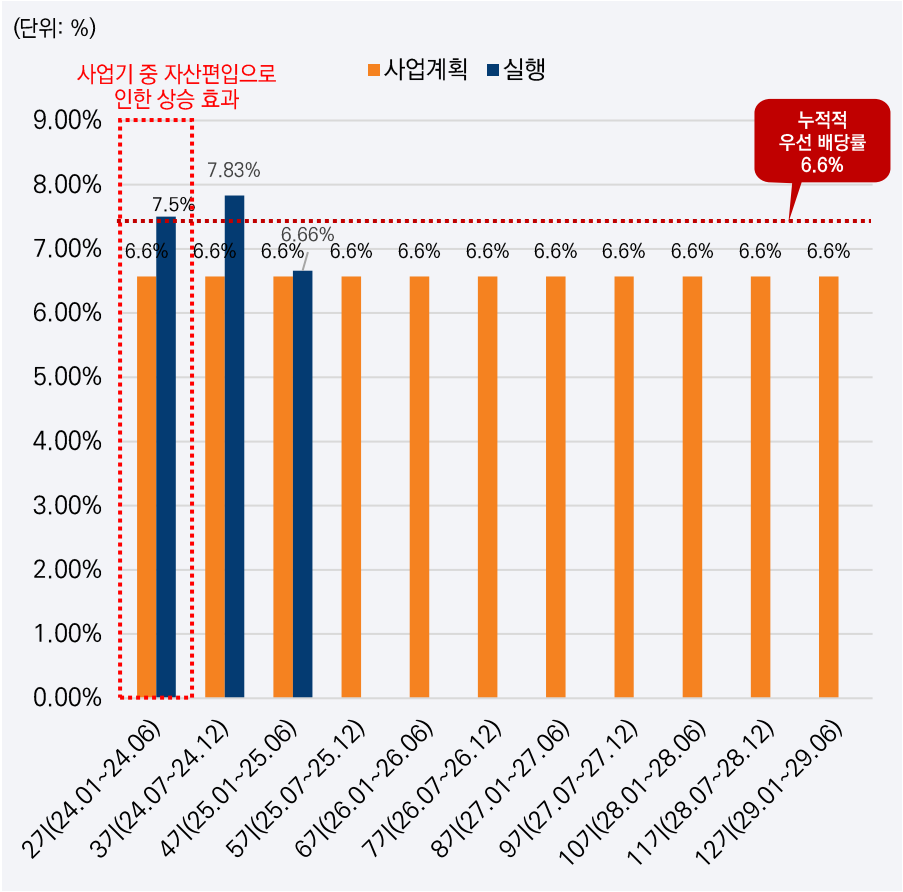
■ 임차 현황

17F	넥슨게임즈		
16F			
15F			
14F	엔비티		
13F	오라이온	크래프톤	
12F	케무어스	삼천리	
11F	크래프톤		
10F	보이저엑스		
9F	크래프톤		
8F			
7F			
6F			
5F	녹십자의료재단		
4F	녹십자홀딩스		
3F	올림푸스		
2F	크래프톤		
1F	크래프톤	할리스	약국

임대가능면적	임대면적	공실면적	임대율	공실율
46,580.84 ㎡	46,580.84 ㎡	0 ㎡	100%	0%

출처: 코크렙제66호 2025년 9월 자산운용보고서

■ 누적적 우선 배당 현황_당사 기준 (5년치 예상 배당률)



※ 상기 내용은 추후 임대료, Capex 투입, 금리 및 기타 요인에 따라 변동 될 수 있음

Ⅲ. 리파이낸싱 및 향후 전략

리파이낸싱 및 차입 현황

’25년 3월 리파이낸싱 완료

- 당 리츠는 25년 3월 24일 ‘광교 센트럴푸르지오 상업시설’을 담보로 하여 1,540억원의 담보대출을 실행하였음
- 상기 담보대출의 만기는 2028년 3월 24일까지 총 3년임
- 변동금리를 통해 3개월 단위로 금리 재산정을 진행중이며 최초 가정보다 금리가 빠르게 하락하여 이자비용의 부담이 줄어들 것으로 예상

차입 조건

구분	차입처	이자율	대출금액
Tranche A	수협은행	CD수익률[1] + 1.67%	300억원
	신협중앙회 및 단위신협		300억원
Tranche B	중국은행	CD수익률[1] + 1.77%	320억원
	중국농업은행		300억원
	신한은행		320억원
		합 계	1,540억원

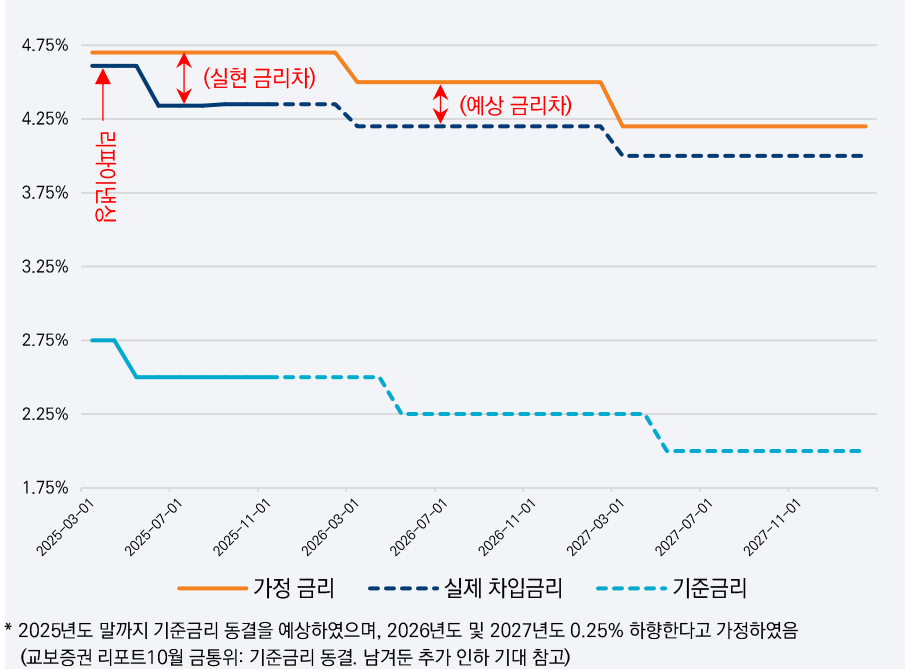
1) CD수익률: 2.56% (2025.10.30 기준)

담보 감정 현황

매입 금액	최초 감평가액	최신 감평가액	매입가 대비 상승률
2,780억원	2,803억원 (2019.4Q)	3,065억원 (2025.1Q)	▲ 10.25%

최초 가정 금리 및 실제 차입금리 추이*

25.06.24	25.09.24	25.12.24
4.61% 지급완료	4.34% 지급완료	4.35% 지급예정



* 2025년도 말까지 기준금리 동결을 예상하였으며, 2026년도 및 2027년도 0.25% 하향한다고 가정하였음
(교보증권 리포트10월 금통위: 기준금리 동결. 남겨둔 추가 인하 기대 참고)

향후 전략

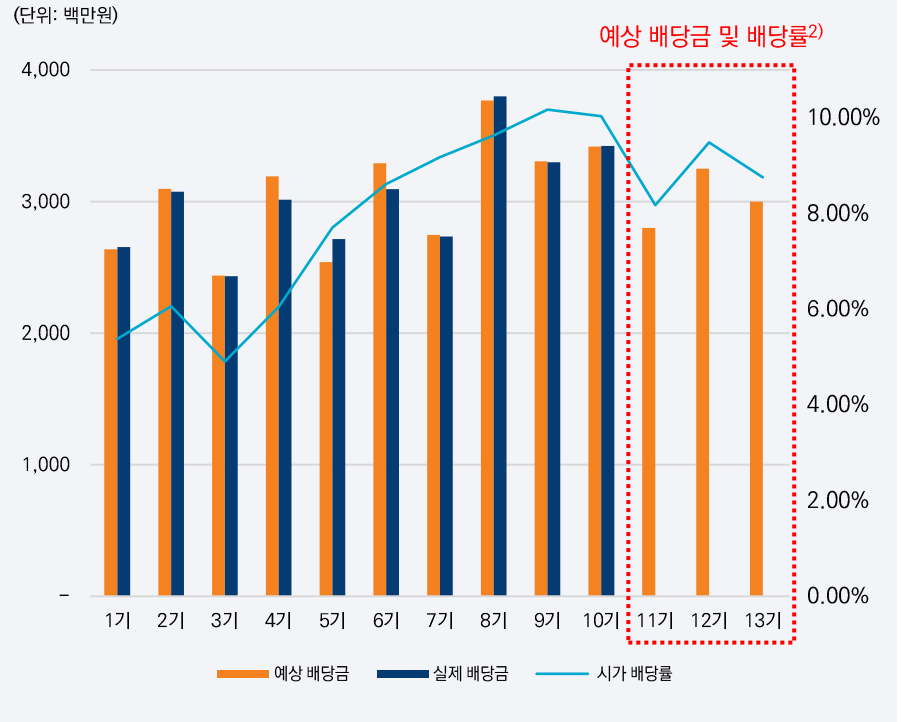
배당금 지급 현황 및 향후 가이던스

- 당초 금리 수준을 보수적으로 가정하며 자본전입 규모를 크게 계획하였으나, 실제 금리가 예상보다 빠르게 하락하며 이자비용이 줄고 당기순이익이 증가하였음. 이에 따라 자본전입 규모를 축소할 수 있을 것으로 예상됨
- 자본전입 축소를 통해 유출되는 현금을 최소화하여 금리 변동에 대비하고 운용의 안정성을 강화하고자 함
- 다만, 최초 계획했던 연간 주당 배당금 250원 지급 목표는 그대로 유지할 예정이며, 이에 따라 제11기에는 주당 112원 수준의 배당이 예상됨

배당금 지급 현황 및 예상 배당금 가이던스

구 분	총 배당금 (백만원)	1주당 배당금 (원)	시가 배당률[1]
6기 (2022.12.01~2023.05.31)	3,095	154	8.61%
7기 (2023.06.01~2023.11.30)	2,734	136	9.18%
8기 (2023.12.01~2024.05.31)	3,799	152	9.63%
9기 (2024.06.01~2024.11.30)	3,299	132	10.17%
10기 (리파이낸싱) (2024.12.01~2025.05.31)	3,424	137	10.03%
Guidance			
11기 (2025.06.01~2025.11.30)	2,799 (예상)	112 (예상)	8.17% (예상)
12기 (2025.12.01~2026.05.31)	3,249 (예상)	130 (예상)	9.49% (예상)
13기 (2026.06.01~2026.11.30)	2,999 (예상)	120 (예상)	8.76% (예상)
평균 (11기 ~ 13기)			8.81%

총 배당금 및 시가배당률 현황



1) 각 결산기별 종가 기준, 11기부터는 25.10.30 종가 2,740원 기준
2) 25.10.30 종가 2,740원 기준
※ 상기 내용은 추후 임대료, Capex 투입, 금리 및 기타 요인에 따라 변동 될 수 있음

향후 전략

맵스리츠 성장 전략

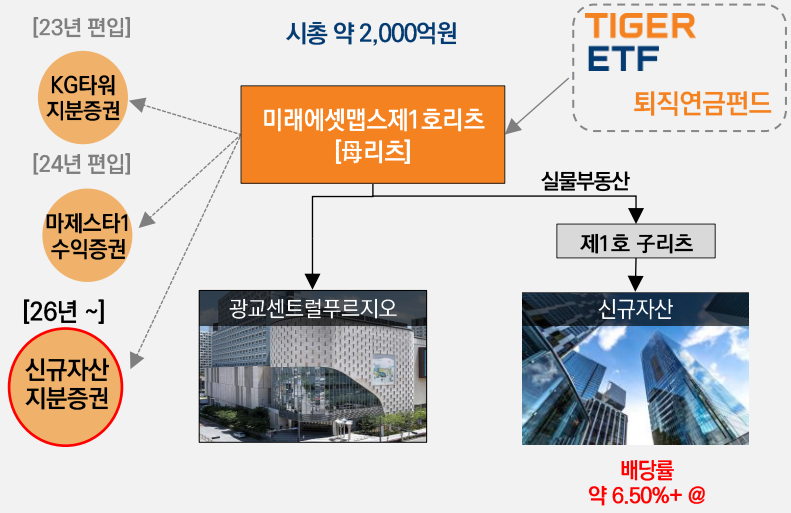
배당률 약 6.5% 이상의 우선주 지분증권/수익증권 및 우량한 신규 실물 자산을 편입하여 대형 복합형 리츠로 성장하고자 함

1 2025년 현 재

시총 약 687억원

- 롯데몰 광교점의 안정적 운용
- KG타워 우선주 지분증권 투자 (10억원)
- '24년 1분기 유상증자를 통한 마제스타시티 타워1 우선주에 투자하는 펀드 수익증권 매입 (약 109억원)

2 2026년 이후 우선주 지분증권 투자 + 신규 자산 편입



- 여유 현금 및 소규모 자금 조달을 바탕으로 현 수준을 상회하는 수익률의 우량 지분(수익)증권 매입 지속 수행(안정적인 시가총액 및 점진적 수익률 확대)
- 자산규모 확대를 통해 시가총액 2,000억원 이상 달성 시 REITs ETF 및 퇴직연금펀드 상품의 유입과 당사 보유 중인 REF와의 시너지 효과 제고
- 대내외 공신력을 갖춘 글로벌 리츠 지수 편입을 통한 신뢰도 확보
- 우량 실물 자산 편입으로 포트폴리오 확대 및 내,외적 성장 도모

※ 상기 파이프라인은 현재 확정된 것이 아니므로 향후 변동 가능함

Permanent Innovator

감사합니다

MIRAE ASSET
미래에셋자산운용