

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.



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 증권에 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 광고 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 원¹⁾

- 롯데몰 광고점 (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 광고점 기준
- 광고의 핵심 지역에 위치하여 임대 연장의 가능성이 높으며 타 임차인 유치에도 매우 유리

공실률

0.0%

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

연 평균 시가배당률²⁾

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

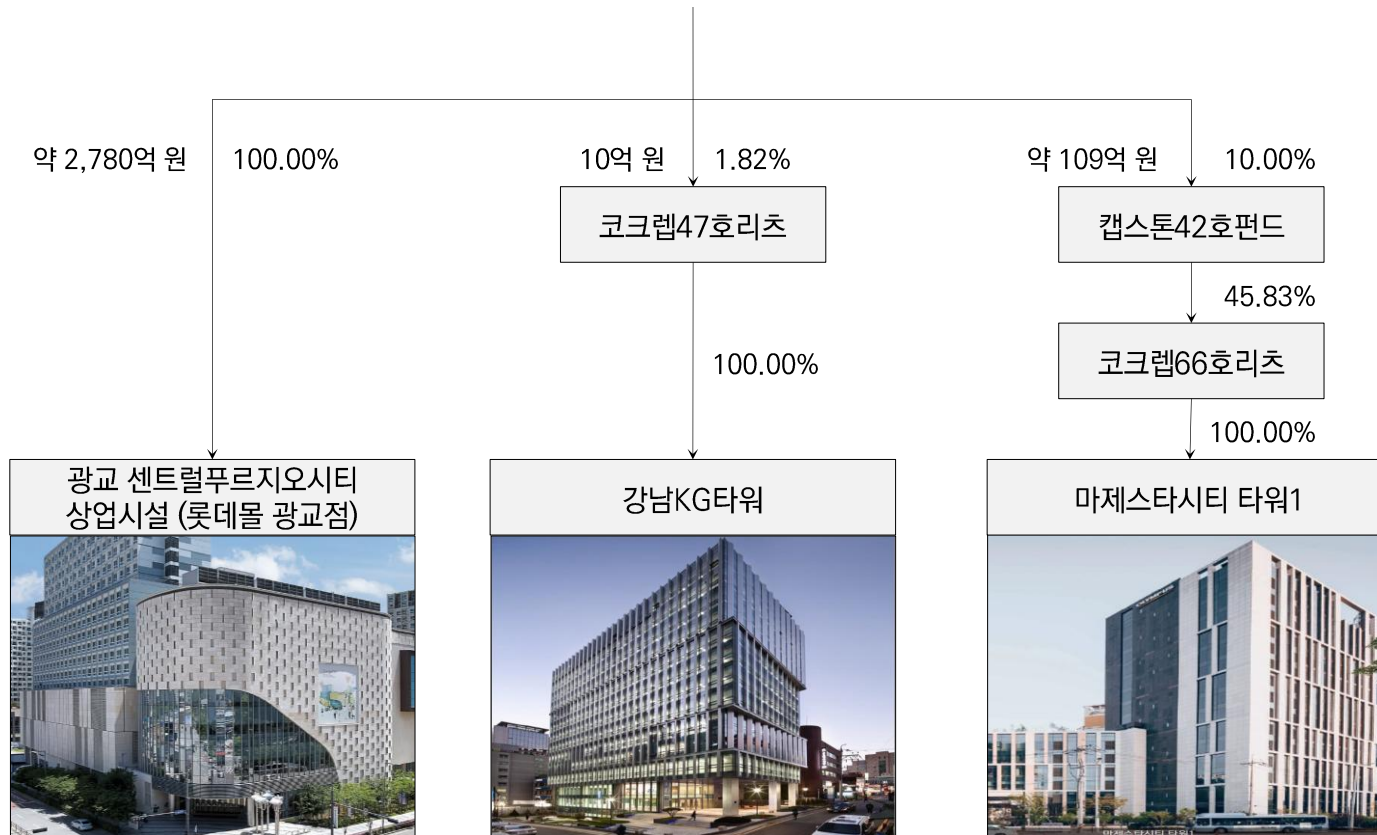
미래에셋맵스리츠 개요

구 분	내 용
회사명	(주)미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사 ("미래에셋맵스리츠")
자산관리회사(AMC)	미래에셋자산운용
리츠 설립일	2019년 12월 12일
존속기간	영속형
자산 포트폴리오	<ul style="list-style-type: none"> - 광고 센트럴푸르지오 상업시설 (롯데몰 광고점) - 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 광고 센트럴푸르지오시티 상업시설 매입
2020.07.18	2차 유상증자
2020.08.05	한국거래소 유가증권시장 상장
2023.08.29	(주)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



II. 자산 현황

자산 현황

구 분	광고 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 m ² (2,446.62 평)	1,341.70 m ² (405.86 평)	5,433.68 m ² (1,643.69 평)
연면적	86,190.59 m ² (26,072.65 평)	12,764.48 m ² (3,861.26 평)	46,580.84 m ² (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)

■ **광고 센트럴푸르지오시티 상업시설 (롯데몰 광고점)**

전경	
자산명	광고 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

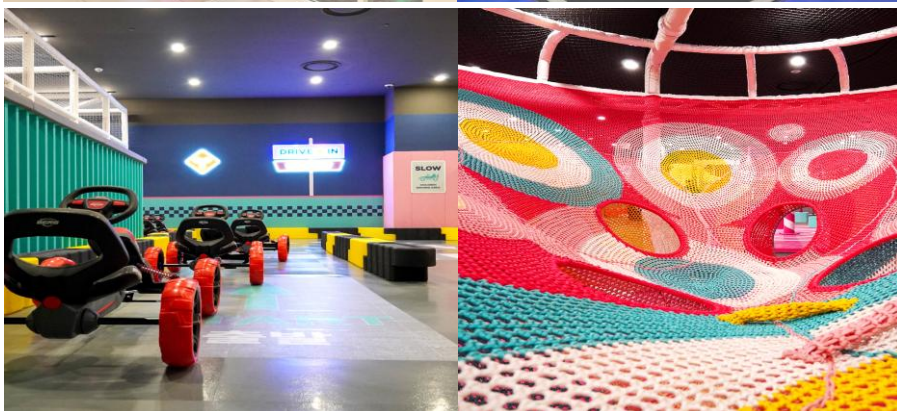
The map shows the project location in Gyeonggi-do. The main map highlights the Gyeonggi Expressway (Gyeonggi Expressway) and the Gyeonggi Expressway. A red circle marks the project site (SITE) near the Gyeonggi Expressway interchange. A red arrow points from the SITE to a detailed inset map. The inset map shows the surrounding area, including the Gyeonggi Expressway, Gyeonggi Expressway, and various landmarks such as the Gyeonggi Expressway, Gyeonggi Expressway, and Gyeonggi Expressway. The inset map also shows the location of the project site (SITE) relative to the Gyeonggi Expressway and Gyeonggi Expressway.

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

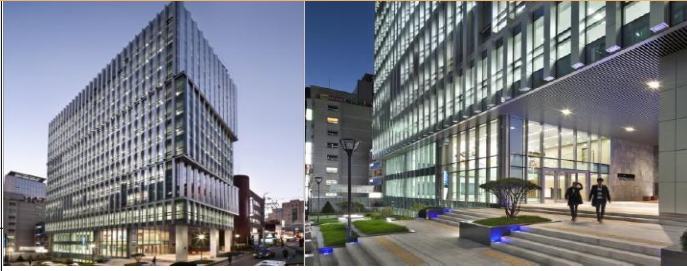
(‘26) 광고신도시 리포지셔닝 완성

- 경기융합타운 / 중심광장 조성 예정
→ 광고 중심도보축 변화
- 광고점 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 (기준과 동일) - LTV: 52.4% (감평가액 1,454억원)

■ 입지 조건



자산 현황

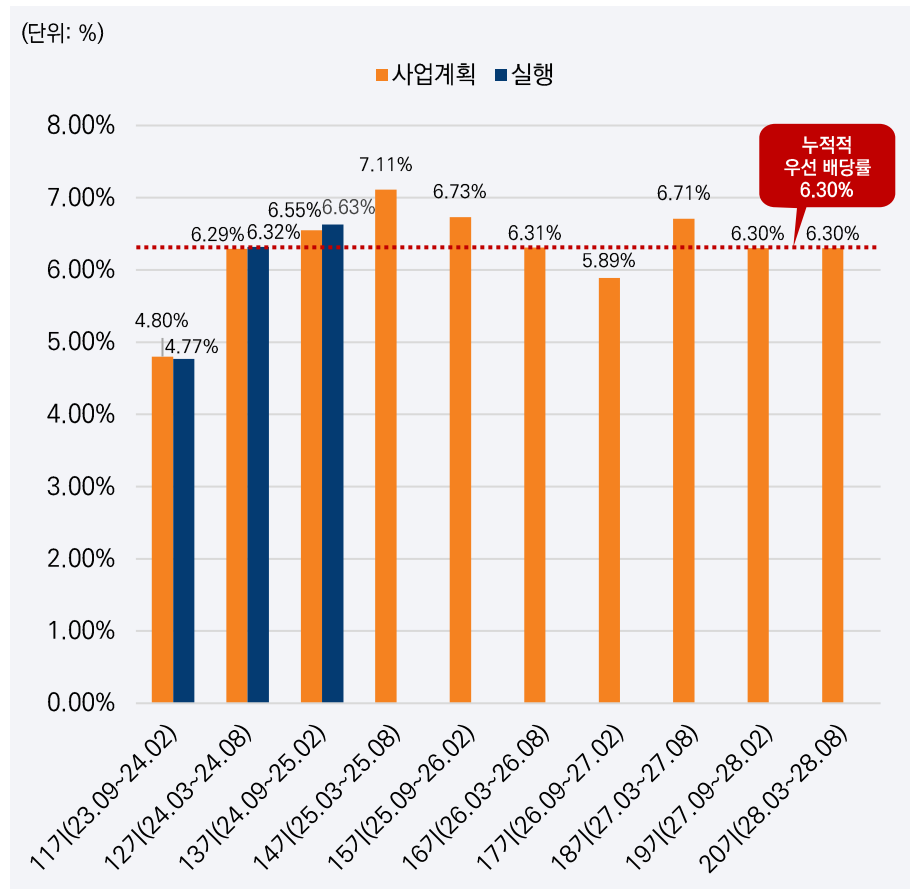
■ 강남 KG타워

■ 임차 현황

13F	위워크			
12F				
11F				
10F				
9F				
8F				
7F				
6F				
5F	코빗			
4F				
3F	콩스튜디오코리아			
2F				
1F	밀도			
B1				
B2	더노벰버라운지 주식회사			
B3				
B4	아이엔지스토리			
B5				
B6	티앤에스월드와이드			
B7				
B8	주차장			
B9				
B10	주차장			
B11				
B12	기계실, 전기실			
B13				
B14				
B15				
B16				
B17				
B18				
B19				
B20				
B21				
B22				
B23				
B24				
B25				
B26				
B27				
B28				
B29				
B30				
B31				
B32				
B33				
B34				
B35				
B36				
B37				
B38				
B39				
B40				
B41				
B42				
B43				
B44				
B45				
B46				
B47				
B48				
B49				
B50				
B51				
B52				
B53				
B54				
B55				
B56				
B57				
B58				
B59				
B60				
B61				
B62				
B63				
B64				
B65				
B66				
B67				
B68				
B69				
B70				
B71				
B72				
B73				
B74				
B75				
B76				
B77				
B78				
B79				
B80				
B81				
B82				
B83				
B84				
B85				
B86				
B87				
B88				
B89				
B90				
B91				
B92				
B93				
B94				
B95				
B96				
B97				
B98				
B99				
B100				
B101				
B102				
B103				
B104				
B105				
B106				
B107				
B108				
B109				
B110				
B111				
B112				
B113				
B114				
B115				
B116				
B117				
B118				
B119				
B120				
B121				
B122				
B123				
B124				
B125				
B126				
B127				
B128				
B129				
B130				
B131				
B132				
B133				
B134				
B135				
B136				
B137				
B138				
B139				
B140				
B141				
B142				
B143				
B144				
B145				
B146				
B147				
B148				
B149				
B150				
B151				
B152				
B153				
B154				
B155				
B156				
B157				
B158				
B159				
B160				
B161				
B162				
B163				
B164				
B165				
B166				
B167				
B168				
B169				
B170				
B171				
B172				
B173				
B174				
B175				
B176				
B177				
B178				
B179				
B180				
B181				
B182				
B183				
B184				
B185				
B186				
B187				
B188				
B189				
B190				
B191				
B192				
B193				
B194				
B195				
B196				
B197				
B198				
B199				
B200				
B201				
B202				
B203				
B204				
B205				
B206				
B207				
B208				
B209				
B210				
B211				
B212				
B213				
B214				
B215				
B216				
B217				
B218				
B219				
B220				
B221				
B222				
B223				
B224				
B225				
B226				
B227				
B228				
B229				
B230				
B231				
B232				
B233				
B234				
B235				
B236				
B237				
B238				
B239				
B240				
B241				
B242				
B243				
B244				
B245				
B246				
B247				
B248				
B249				
B250				
B251				
B252				
B253				
B254				
B255				
B256				
B257				
B258				
B259				
B260				
B261				
B262				
B263				
B264				
B265				
B266				
B267				
B268				
B269				
B270				
B271				
B272				
B273				
B274				
B275				
B276				
B277				
B278				
B279				
B280				
B281				
B282				
B283				
B284				
B285				
B286				
B287				
B288				
B289				
B290				
B291				
B292				
B293				
B294				
B295				
B296				
B297				
B298				
B299				
B300				
B301				
B302				
B303				
B304				
B305				
B306				
B307				
B308				
B309				
B310				
B311				
B312				
B313				
B314				
B315				
B316				
B317				
B318				
B319				
B320				
B321				
B322				
B323				
B324				
B325				
B326				
B327				
B328				
B329				
B330				
B331				
B332				
B333				
B334				
B335				
B336				
B337				
B338				
B339				
B340				
B341				
B342				
B343				
B344				
B345				
B346				
B347				
B348				
B349				
B350				
B351				
B352				
B353				
B354				
B355				
B356				
B357				
B358				
B359				
B360				
B361				
B362				
B363				
B364				
B365				
B366				
B367				
B368				
B369				
B370				
B371				
B372				
B373				
B374				
B375				
B376				
B377				
B378				
B379				
B380				
B381				
B382				
B383				
B384				
B385				
B386				
B387				
B388				
B389				
B390				
B391				
B392				
B393				
B394				
B395				
B396				
B397				
B398				
B399				
B400				
B401				
B402				
B403				
B404				
B405				
B406				
B407				
B408				
B409				
B410				
B411				
B412				
B413				
B414				
B415				
B416				
B417				
B418				
B419				
B420				
B421				
B422				
B423				
B424				
B425				
B426				
B427				
B428				
B429				
B430				
B431				
B432				
B433				
B434				
B435				
B436				
B437				
B438				
B439				
B440				
B441				
B442				
B443				
B444				
B445				
B446				
B447				
B448				
B449				
B450				
B451				
B452				
B453				
B454				
B455				
B456				
B457				
B458				
B459				
B460				
B461				
B462				
B463				
B464				
B465				
B466				
B467				
B468				
B469				
B470				
B471				
B472				
B473				
B474				
B475				
B476				
B477				
B478				
B479				
B480				
B481				
B482				
B483				
B484				
B485				
B486				
B487				
B488				
B489				
B490				
B491				
B492				
B493				
B494				
B495				
B496				
B497				
B498				
B499				
B500				
B501				
B502				
B503				
B504				
B505				
B506				
B507				
B508				
B509				
B510				
B511				
B512				
B513				
B514				
B515				
B516				
B517				
B518				
B519				
B520				
B521				
B522				
B523				
B524				
B525				
B526				
B527				
B528				
B529				
B530				
B531				
B532				
B533				
B534				
B535				
B536				
B537				
B538				
B539				
B540				
B541				
B542				
B543				
B544				
B545				
B546				
B547				
B548				
B549				
B550				
B551				
B552				
B553				
B554				
B555				
B556				
B557				
B558				
B559				
B560				
B561				
B562				
B563				
B564				
B565				
B566				
B567				
B568				
B569				
B570				
B571				
B572				
B573				
B574				
B575				
B576				
B577				
B578				
B579				
B580				
B581				
B582				
B583				
B584				
B585				
B586				
B587				
B588				
B589				
B590				
B591				
B592				
B593				
B594				
B595				
B596				
B597				
B598				
B599				
B600				
B601				
B602				
B603				
B604				
B605				
B606				
B607				
B608				
B609				
B610				
B611				
B612				
B613				
B614				
B615				
B616				
B617				
B618				
B619				
B620				
B621				
B622				
B623				
B624				
B625				
B626				
B627				
B628				
B629				
B630				
B631				
B632				
B633				
B634				
B635				
B636				
B637				
B638				
B639				
B640				
B641				
B642				
B643				
B644				
B645				
B646				
B647				
B648				
B649				
B650				
B651				
B652				
B653				
B654				
B655				
B656				
B657				
B658				
B659				
B660				
B661				
B662				
B663				
B664				
B665				
B666				
B667				
B668				
B669				
B670				
B671				
B672				
B673				
B674				
B675				
B676				
B677				
B678				
B679				
B680				
B681				
B682				
B683				
B684				
B685				
B686				
B687				
B688				
B689				
B690				
B691				
B692				
B693				
B694				
B695				
B696				
B697				
B698				
B699				
B700				

출처: 코크렙제47호 2025년 9월 자산운용보고서

■ 누적적 우선 배당 현황 (5년치 예상 배당률)

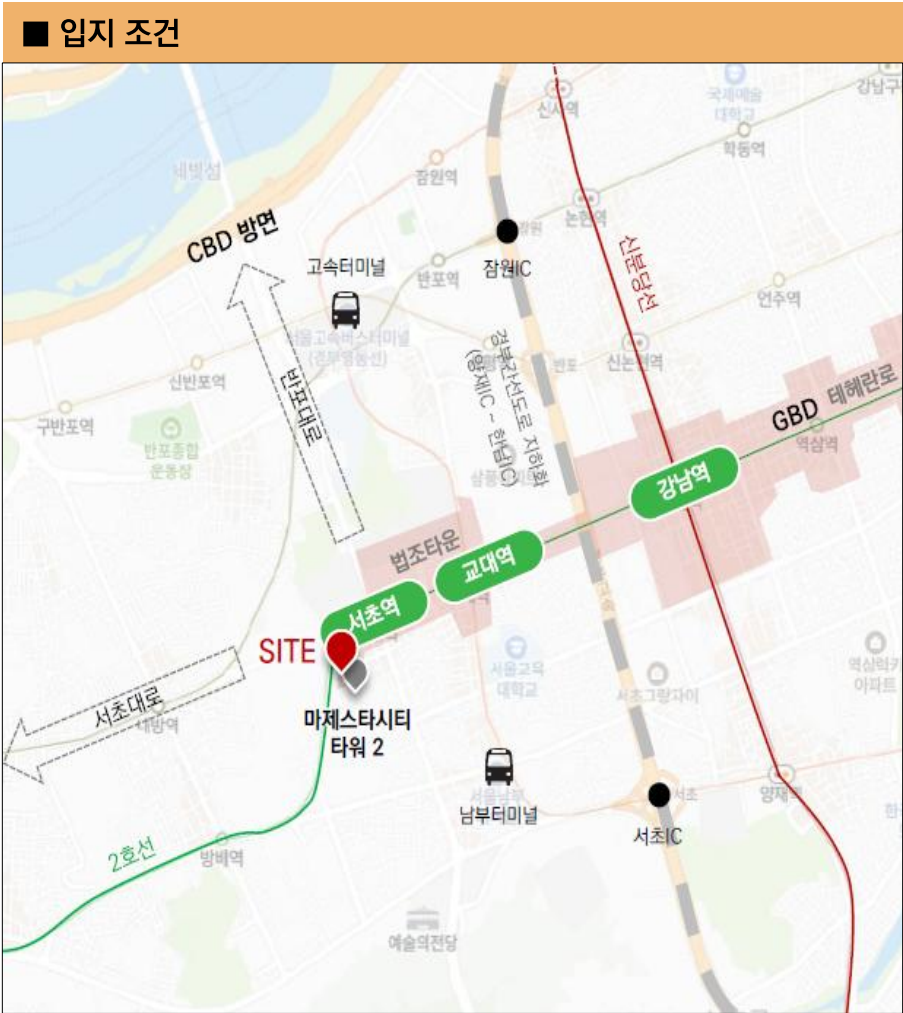


※ 상기 내용은 추후 임대료, Capex 투입, 금리 및 기타 요인에 따라 변동 될 수 있음

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	크라프트, 넥슨게임즈 등
임대율	100%
주요 사항	25.09.22. 크라프트 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)



자산 현황

■ 마제스타시티 타워1

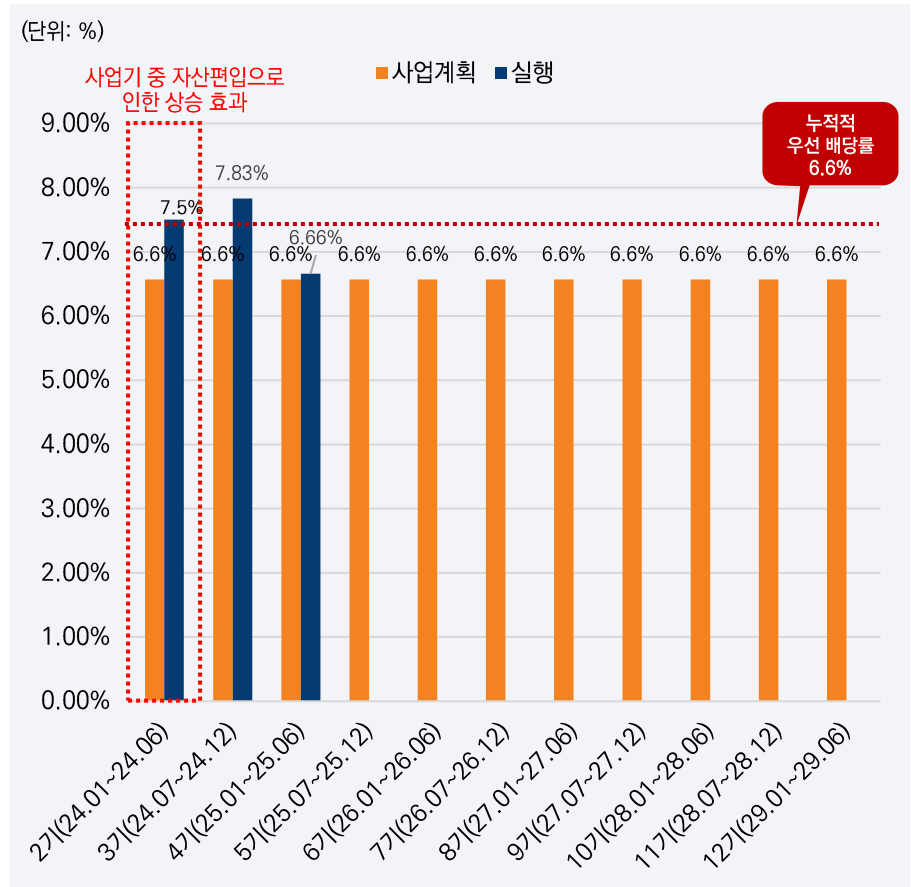
■ 임차 현황

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

임대가능면적	임대면적	공실면적	임대율	공실율
46,580.84 m ²	46,580.84 m ²	0 m ²	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

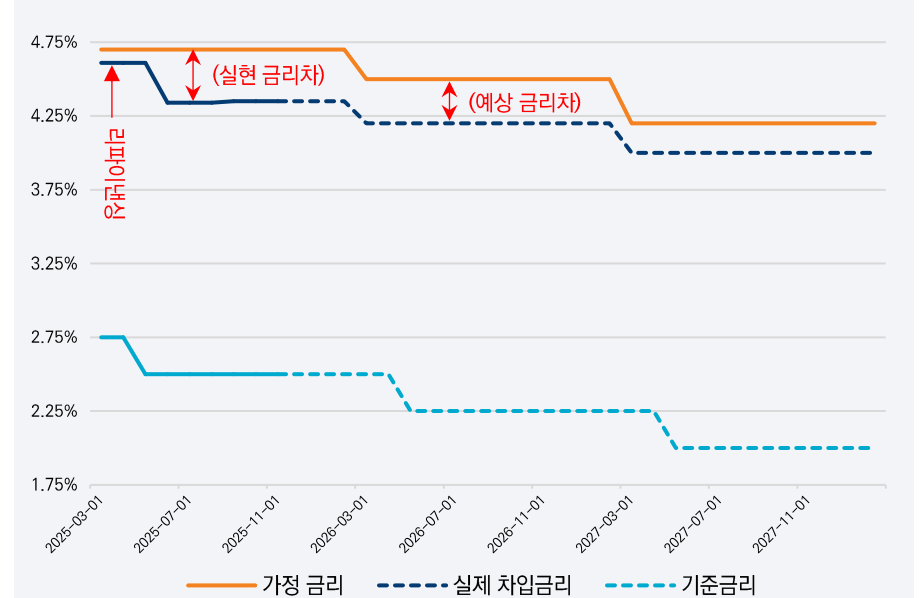
- 당 리츠는 25년 3월 24일 '광고 센트럴푸르지오 상업시설'을 담보로 하여 1,540억원의 담보대출을 실행하였음
- 상기 담보대출의 만기는 2028년 3월 24일까지 총 3년임
- 변동금리를 통해 3개월 단위로 금리 재산정을 진행중이며 최초 가정보다 금리가 빠르게 하락하여 이자비용의 부담이 줄어들 것으로 예상

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 가이드스

- 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 가이드스			
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%

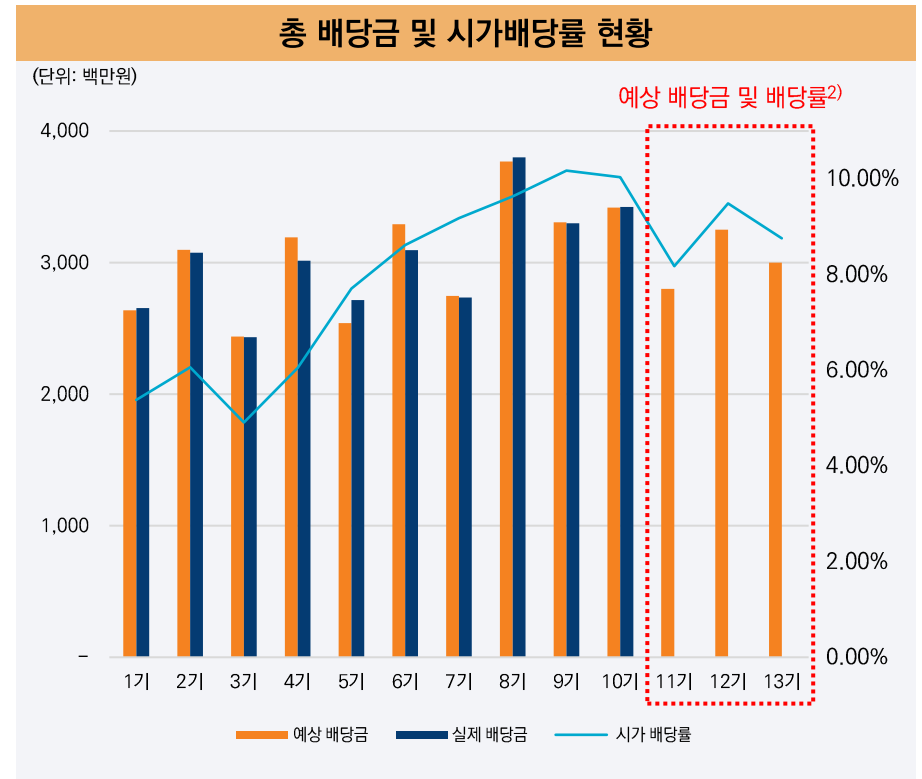
Guidance

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%

1) 각 결산기별 증가 기준, 11기부터는 25.10.30 증가 2,740원 기준

2) 25.10.30 증가 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

미래에셋맵스제1호리츠

실물 부동산

지분증권

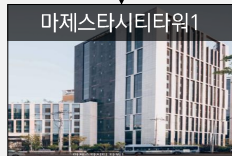
수익증권



광고센터롯데프리미엄



약 10억원
배당률
약 6.3%



약 109억원
배당률
약 6.6%

- 롯데몰 광고점의 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

시총 약 2,000억원

미래에셋맵스제1호리츠
[母子리츠]

TIGER
ETF
퇴직연금펀드

[23년 편입]

KG타워
지분증권

[24년 편입]

마제스타1
수익증권

[26년 ~]

신규자산
지분증권

실물부동산

제1호 자리츠



광고센터롯데프리미엄



배당률
약 6.50%+ @

- 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

