

(주)미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

[미래에셋맵스리츠 / KRX 357250]



2024년 01월 Monthly Report

회사 개요

회사명 (주)미래에셋맵스제1호
위탁관리부동산투자회사

설립일 2019년 12월 12일

존립기간 영속형

결산주기 6개월 (5월, 11월)

AMC 미래에셋자산운용(주)

회사 연혁

2019.12.12 회사 설립

2020.02.25 국토부 영업인가 승인

2020.03.24 1차 유상증자

2020.03.24 광고 센트럴푸르지오시티
상업시설 취득

2020.08.05 KOSPI 상장

2023.08.29 KG타워 우선주 취득
(10억원)

2024.01.22 3차 유상증자

2024.01.24 마제스타시티타워1
우선주 취득 (108.9억원)

결산 정보

제6기 주당 배당금 154원
(2023.05.31) (2023년 9월 지급 완료)

제5기 주당 배당금 135원
(2022.11.30) (2023년 3월 지급 완료)

제4기 주당 배당금 150원
(2022.05.31) (2022년 9월 지급 완료)

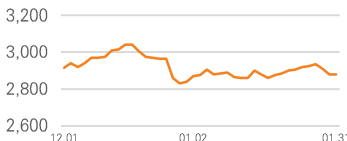
제3기 주당 배당금 121원
(2021.11.30) (2022년 3월 지급 완료)

제2기 주당 배당금 153원
(2021.05.31) (2021년 8월 지급 완료)

제1기 주당 배당금 132원
(2020.11.30) (2021년 3월 지급 완료)

주가 2,880원 (▲ 1.41%)

(2024.01.31 증가기준, 전월 대비)



투자자산 개요

자산명	광고 센트럴푸르지오시티 상업시설	KG타워* (주)코크렙제47호위탁관리 부동산투자회사 주식 취득)	마제스타시티 타워1 (캡스톤일반사무투자신탁42호 수익증권 취득)
섹터	리테일	오피스	오피스
취득금액	2,780억원	10억원 (제1의1중 중류주식 취득)	108.9억원 (우선주 취득)
취득일	2020.03.24	2023.08.29	2024.01.24

* KG타워 투자와 관련된 세부 사항은 23년 8월 월간보고서 참고

자산 현황

전경			
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)		
건폐율 / 용적률	69.95% / 528.70%		
규모	전체: B8/17F (투자대상: B4~5F)		
준공일	2015년 8월		
대출 만기	2025년 3월		

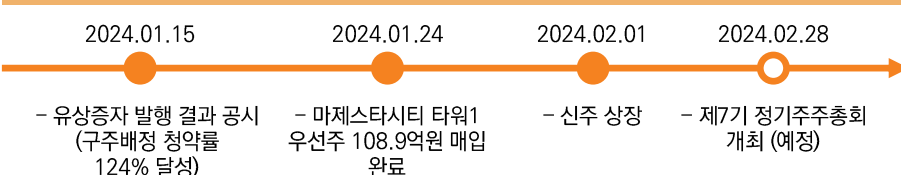
임대 현황

임차인	GS리테일 (전차인 : 롯데쇼핑)
임대율	100% (2024.01 기준)
임대기간	2015년 9월 ~ 2035년 9월

1월 운영 현황

- 해당사항 없음

주요 일정 안내



본 자료의 내용은 판매자의 이해를 돕기 위해 단지 정보 제공을 목적으로 하고 있으며 광고, 기타 판매권유의 목적으로 작성된 것이 아닙니다. 본 자료는 투자참고 자료로 신뢰할 수 있다고 판단되는 각종 자료와 통계자료를 이용하여 작성된 것이나, 본 자료의 내용이 향후 결과에 대한 보증이 될 수 없습니다. 따라서, 본 자료를 참고한 일체의 투자행위에 대한 최종적인 판단은 투자자에게 있으며, 당사는 그 결과에 대해 책임을 지지 않습니다. 과거의 운용 실적이 미래의 수익을 보장하는 것은 아니며, 법적 근거에 사용될 수 없음을 알려드립니다. 고객 권유 시 고객의 위험선호도 및 재산현황 등을 참고하여 진행하시기 바랍니다.

(주)미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

[미래에셋맵스리츠 / KRX 357250]



2024년 01월 Monthly Report

회사 개요

회사명	(주)미래에셋맵스제1호 위탁관리부동산투자회사
설립일	2019년 12월 12일
존립기간	영속형
결산주기	6개월 (5월, 11월)
AMC	미래에셋자산운용(주)

회사 연혁

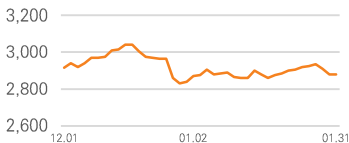
2019.12.12	회사 설립
2020.02.25	국토부 영업인가 승인
2020.03.24	1차 유상증자
2020.03.24	광고 센트럴푸르지오시티 상업시설 취득
2020.08.05	KOSPI 상장
2023.08.29	KG타워 우선주 취득 (10억원)
2024.01.22	3차 유상증자
2024.01.24	마제스타시티타워1 우선주 취득 (108.9억원)

결산 정보

제6기 (2023.05.31)	주당 배당금 154원 (2023년 9월 지급 완료)
제5기 (2022.11.30)	주당 배당금 135원 (2023년 3월 지급 완료)
제4기 (2022.05.31)	주당 배당금 150원 (2022년 9월 지급 완료)
제3기 (2021.11.30)	주당 배당금 121원 (2022년 3월 지급 완료)
제2기 (2021.05.31)	주당 배당금 153원 (2021년 8월 지급 완료)
제1기 (2020.11.30)	주당 배당금 132원 (2021년 3월 지급 완료)

주가 2,880원 (▲ 1.41%)

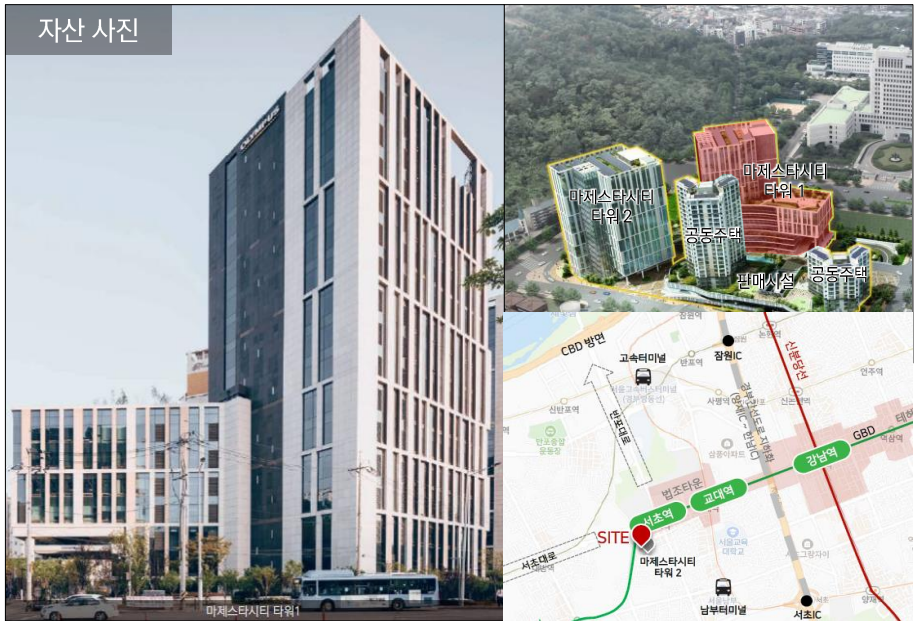
(2024.01.31 종가기준, 전월 대비)



■ 마제스타시티 타워1 투자 관련 세부 사항

구분	개요
대상자산	마제스타시티 타워1(사용승인일: 2017년 6월 29일)
투자대상	캡스톤일반사모투자신탁42호의 수익증권 (전체 수익증권의 10% 투자) - 총 투자금액: 108.9억원
주소	서울시 서초구 서초대로 38길 12
용도지역/지구	준주거지역, 제1종지구단위계획구역
규모	지하7층 ~ 지상17층
대지면적	1,643.59평 (5,433.35㎡)
연면적	14,090.70평 (46,580.84㎡)
전용률	48.41%
임대율	96.45%
구조	철골철근콘크리트조
소유자	(주)코크렙제66호위탁관리부동산투자회사 (AMC: 코람코자산신탁)
연평균 배당률	약 6.71% - 누적적 우선배당 (고정이익분배)
매각차익 분배율	50%
대출금액	선순위 담보대출 3,200억원 (LTV 64.8%)
대출금리	- 최초 실행: 2년 고정 All-in Cost 5.20%, '23년 10월 인출 - 리파이낸싱: 5년 고정 All-in Cost 4.20%, '25년 9월 인출 예정

자산 사진



▷ 본 건물은 '23년 10월 코람코자산신탁에서 (주)코크렙제66호리츠를 통해 매입한 서울시 서초구 소재 마제스타시티 타워1에 투자하는 건물로 당사는 유상증자를 통해 자금을 마련하여 본 건 리츠가 발행한 우선주에 약 109억원을 투자함.

▷ 본 건물은 누적적 우선배당으로 투자기간 7년 평균 분배율 약 6.71%(매각차익 제외 기준) 예상되며 이로 인하여 맵스리츠의 연 평균 배당률은 6.26%에서 6.42%로 상승할 것으로 예상됨.

본 자료의 내용은 판매자의 이해를 돕기 위해 단지 정보 제공을 목적으로 하고 있으며 광고, 기타 판매권유 목적으로 작성된 것이 아닙니다. 본 자료는 투자참고 자료로 신뢰할 수 있다고 판단되는 각종 자료와 통계자료를 이용하여 작성된 것입니다. 본 자료의 내용이 향후 결과에 대한 보증이 될 수 없습니다. 따라서, 본 자료를 참고한 일체의 투자행위에 대한 최종적인 판단은 투자자에게 있으며, 당사는 그 결과에 대해 책임을 지지 않습니다. 과거의 운용 실적이나 미래의 수익을 보장하는 것은 아니며, 법적 근거에 사용될 수 없음을 알려드립니다. 고객 권유 시 고객의 위험선호도 및 재산현황 등을 참고하여 진행하시기 바랍니다.

(주)미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

[미래에셋맵스리츠 / KRX 357250]



2024년 01월 Monthly Report

회사 개요

회사명 (주)미래에셋맵스제1호
위탁관리부동산투자회사

설립일 2019년 12월 12일

존립기간 영속형

결산주기 6개월 (5월, 11월)

AMC 미래에셋자산운용(주)

회사 연혁

2019.12.12 회사 설립

2020.02.25 국토부 영업인가 승인

2020.03.24 1차 유상증자

2020.03.24 광고 센트럴푸르지오시티
상업시설 취득

2020.08.05 KOSPI 상장

2023.08.29 KG타워 우선주 취득
(10억원)

2024.01.22 3차 유상증자

2024.01.24 마제스타시티타워1
우선주 취득 (108.9억원)

결산 정보

제6기 (2023.05.31) 주당 배당금 154원
(2023년 9월 지급 완료)

제5기 (2022.11.30) 주당 배당금 135원
(2023년 3월 지급 완료)

제4기 (2022.05.31) 주당 배당금 150원
(2022년 9월 지급 완료)

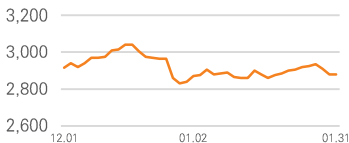
제3기 (2021.11.30) 주당 배당금 121원
(2022년 3월 지급 완료)

제2기 (2021.05.31) 주당 배당금 153원
(2021년 8월 지급 완료)

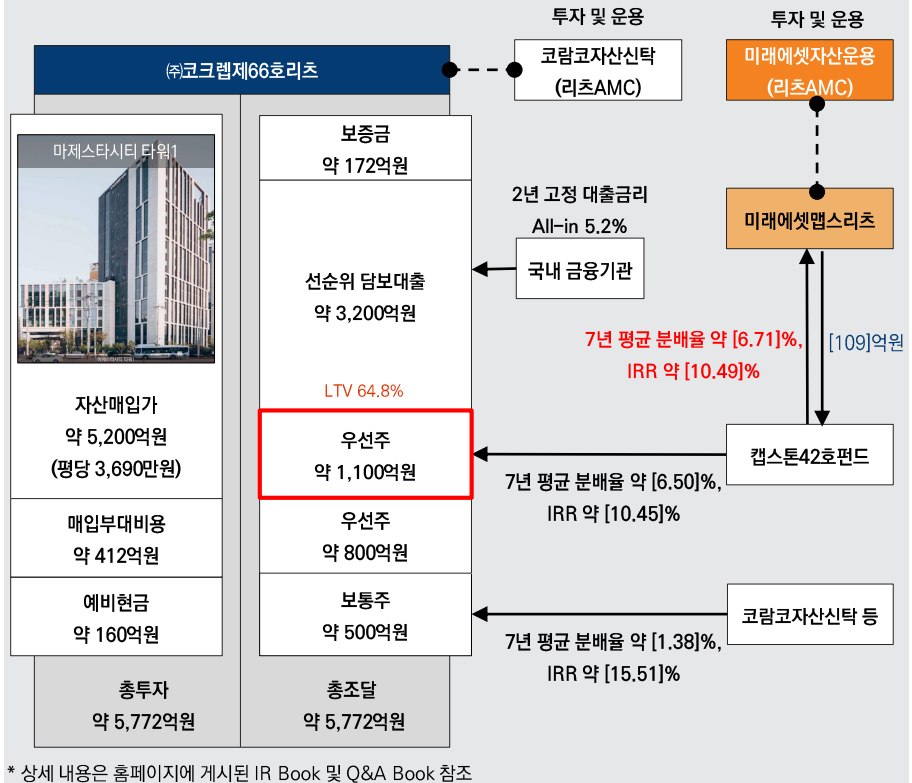
제1기 (2020.11.30) 주당 배당금 132원
(2021년 3월 지급 완료)

주가 2,880원 (▲ 1.41%)

(2024.01.31 종가기준, 전월 대비)



투자 구조도



주요 임차인

17F	
16F	NEXON GAMES
15F	
14F	NBT
13F	오리온 엔지니어드 카본즈
12F	케무어스코리아 / 내외주건
11F	
10F	
9F	KRAFTON
8F	
7F	
6F	
5F	녹십자
4F	
3F	올림푸스
2F	
1F	할리스 / 약국

넥슨 게임즈 (NEXON Games Co., Ltd.)	
임차면적	1,762 평
설립년도	2013년 (2015년 상장)
임직원수	1,034명
사용면적 비율	12.5%
회사는 넥스코리아의 게임 개발사로, 온라인 및 모바일 게임 소프트웨어 개발을 주 사업으로 함	

크래프톤 (KRAFTON Inc.)	
임차면적	6,846 평
설립년도	2007년 (2021년 상장)
임직원수	1,770명
사용면적 비율	48.6%
회사는 게임 개발 및 퍼블리싱을 주 사업으로 하며, 주요 게임은 배틀그라운드가 있음	

본 자료의 내용은 판매자의 이해를 돕기 위해 단지 정보 제공을 목적으로 하고 있으며 광고, 기타 판매권유의 목적으로 작성된 것이 아닙니다. 본 자료는 투자참고 자료로 신뢰할 수 있다고 판단되는 각종 자료와 통계자료를 이용하여 작성된 것입니다. 본 자료의 내용이 향후 결과에 대한 보증이 될 수 없습니다. 따라서, 본 자료를 참고한 일체의 투자행위에 대한 최종적인 판단은 투자자에게 있으며, 당사는 그 결과에 대해 책임을 지지 않습니다. 과거의 운용 실적이나 미래의 수익을 보장하는 것은 아니며, 법적 근거에 사용될 수 없음을 알려드립니다. 고객 권유 시 고객의 위험선호도 및 재산현황 등을 참고하여 진행하시기 바랍니다.