

# 미래에셋맵스리츠 IR Book – Version 2.0

---

미래에셋자산운용 REITs운용본부 REITs1팀

2023.11

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. 또한, 본 건 IR Book 및 Q&A Book에 기재되어 있는 세부사항은 증권신고서 효력 발생 시 확정되는 점 참고 부탁드립니다.

# Disclaimer

본 자료는 주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사(이하 “발행회사”, “맵스리츠”)의 신주를 유상증자(이하 “본 유상증자”)하는 것과 관련하여, 본 부동산투자회사 (REITs)의 정보 제공을 목적으로 작성되었습니다. 본 자료는 참고목적으로 제공되는 것일 뿐 맵스리츠를 이해하는데 필요한 모든 정보가 포함된 것은 아니며, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 및 부동산투자회사법에 의한 투자설명서가 아닙니다.

맵스리츠의 신주 청약·인수·매매는 (간이)투자설명서에 따르며, 취득 전 반드시 (간이)투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

이 집합투자증권(금융투자상품)은 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 않는 점 유의하시기 바랍니다.

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

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 관할지역의 법률상 증권에 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 유상증자에서 신주의 매매나 인수에 대한 결정은 전적으로 투자설명서에 포함된 정보에 근거하여 결정되어야 합니다.

본 자료에 있는 특정 데이터는 신뢰할만한 외부 데이터 출처로부터 확보하였으나, 독립외부기관에 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 운용성과에 따라 운용실적이 변동하는 실적배당형 상품으로 과거의 수익률이 미래의 성과를 보장하는 것이 아니며, 투자목적이 반드시 달성된다는 보장을 하지 않습니다.

본 상품은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 및 부동산투자회사법 등 관련 법령에 의하여 투자원리금을 보장하지 않습니다. 따라서, 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실위험이 존재하며, 손실위험은 투자자가 부담하고, 자산관리회사나 판매사는 투자손실에 대하여 책임을 지지 않습니다.

맵스리츠는 언제든지 본 자료의 내용을 수정 또는 교체할 권리가 있으며, 본 자료에 기재된 향후 거래의 내용, 구조, 절차, 일정 등은 모두 잠정적이므로 맵스리츠의 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. 본 자료를 소지함으로써, 귀하는 상기 제한사항에 구속된다는 점에 대하여 동의하신 것으로 간주됩니다.

# 목차

---

I. 미래에셋맵스리츠 개요

II. 유상증자 추진배경 및 기대효과

III. 신규 편입 자산 소개

IV. 투자 개요

Appendices

## I. 미래에셋맵스리츠 개요



# 미래에셋맵스리츠 개요

구 분	내 용		
회사명	(주)미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사 (“미래에셋맵스리츠”)		
상장일	2020년 8월 5일		
기존 자산 포트폴리오	구 분		내 용
	광고 센트럴푸르지오시티 상업시설 (롯데아울렛 광고점)	소재지 및 투자대상	경기도 수원시 영통구 이의동 1338 소재 약 2만 6천 평 규모 상업시설
		투자시점	2020년 3월 24일
		장부금액 ('23.08)	2,819억 원
	코크렙제47호위탁관리부동산투자회사 (이하 “코크렙47호리츠”) 우선주 지분증권	소재지 및 투자대상	서울시 강남구 역삼동 819-5 소재 강남KG타워
		투자시점	2023년 8월 29일
		장부금액 ('23.08)	10억 원 (코크렙47호리츠의 지분 1.82%)
신규 편입 예정 자산	구 분		내 용
	캡스톤일반사모투자신탁42호 (이하 “캡스톤42호펀드”) 수익증권	소재지 및 투자대상	서울시 서초구 서초동 1498-5 소재 마제스타시티 타워1
		본건 자산 소유자	코크렙제66호위탁관리부동산투자회사 (이하 “코크렙66호리츠”)
		투자시점	2024년 1월 예정
		투자금액	109억 원 (캡스톤42호펀드 지분 10.00%)
예상 증자 규모	약 140억 원 (증자 후 예상 시가총액: 약 767억 원 <sup>주1)</sup> )		
유상증자 위탁회사	자산보관회사: NH투자증권 / 일반사무관리회사: 신한펀드파트너스 / 판매회사: NH투자증권		
상장 거래소	유가증권시장		
분배 주기	매 6개월 (각 회계연도 5월 및 11월 말 종료)		

주1) 2023년 11월 10일 종가 3,120원 기준 미래에셋맵스리츠 시가총액 약 627억 원에 금번 유상증자 규모를 가산하여 산정함

## 미래에셋맵스리츠 개요 (계속)

구 분	기 존		신 규
	광고 센트럴푸르지오시티 상업시설	강남KG타워	마제스타시티 타워1
소재지	경기도 수원시 영통구 이의동 1338	서울시 강남구 역삼동 819-5	서울시 서초구 서초동 1498-5
소유자	미래에셋맵스리츠	코크렙47호리츠	코크렙66호리츠 (우선주 투자 Vehicle: 캡스톤42호펀드)
사용승인일	2015년 8월	2014년 9월	2017년 6월
대지면적	8,087.99 m <sup>2</sup> (2,446.62 평)	1,341.70 m <sup>2</sup> (405.86 평)	5,433.68 m <sup>2</sup> (1,643.69 평)
연면적	86,190.59 m <sup>2</sup> (26,072.65 평)	12,764.48 m <sup>2</sup> (3,861.26 평)	46,580.84 m <sup>2</sup> (14,090.70 평)
규모	지하 4층 / 지상 5층	지하 4층 / 지상 13층	지하 7층 / 지상 17층
부동산 매입금액	2,780억 원	1,236억 원	5,200억 원
평당 매입가	평당 1,066만 원	평당 3,201만 원 (1종 종류주 기준 평당 2,994만 원)	평당 3,690만 원 (우선주 기준 평당 3,336만 원)
Going-in Cap. Rate	4.30%	4.97% (1종 종류주 기준 5.33%)	4.28% (우선주 기준 4.76%)
주요 임차인	GS리테일 (전차인: 롯데쇼핑)	위워크, 콩스튜디오코리아, 코빗 등	크래프톤, GC녹십자, 넥슨게임즈 등
대출만기 / 이자율(All-in)	2025.03 / 2.70%	2025.08 / 5.20%	2025.09 / 5.20%
LTV <sup>주2</sup>	54.32%	57.44%	61.54%
투자금액	에쿼티 기준 약 1,005억 원	10억 원	약 109억 원
투자시점	2020년 3월	2023년 8월	2024년 1월 (예정)
투자방식	IPO를 통한 실물부동산 매입	유휴현금을 통한 지분증권 매입	유상증자를 통한 수익증권 매입

주1) 임대보증금 제외 및 매입가 기준 LTV

# 투자 구조도 (신규 편입 예정 자산 포함)

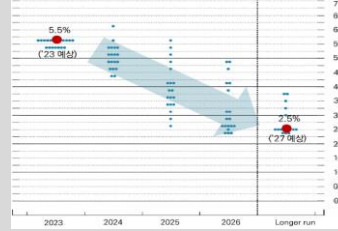


※ 맵스리츠의 기존 투자자산인 광고 센트럴푸르지오 및 강남KG타워의 투자금액은 제7기 반기 말('23.08) 기준 재무제표 상 금액을 기준으로 함  
※ 상기 유상증자 관련 투자 구조 및 투자 비율 등은 관계 업체와의 협의에 따라 변동 가능

## II. 유상증자 추진배경 및 기대효과

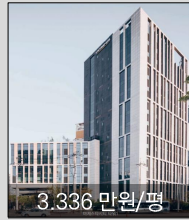
# 유상증자 추진배경

점진적 금리 인하로 인한  
상업용 오피스 시장 회복 예상



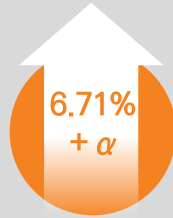
- ✓ 금리 역사적 고점 도달 후 내년 하반기부터 점진적 안정화 예상
- ✓ 글로벌 금융투자업계는 2024년 2분기 이후 점진적 기준금리 인하 예상
- ✓ 중장기적으로 금리인하와 맞물려 신규 공급이 부족한 GBD 소재 상업용 오피스 시장은 본격 회복할 것으로 예상

국내 프라임급 오피스 자산을  
경쟁력 있는 가격에 매입



- ✓ GBD 중심축에 위치한 신축 프라임 오피스(2017년 준공)
- ✓ 평당 3,336만원으로<sup>1)</sup> GBD 프라임급 신축 오피스 매입 기회 확보
- ✓ 4.76%의 경쟁력 있는 매입 Cap. Rate<sup>1)</sup>

기존 배당률 상회 수익으로  
배당률 상승 효과 발생



- ✓ 기존 배당률을 상회하는 누적적 고정 연평균 분배율 6.71% 분배 예정
- ✓ 우선주임에도 불구하고 매각차익 50% 향유 가능
- ✓ 유상증자 전후 5년 평균 배당률 약 15bps 상승 효과 발생

GBD 오피스 시장의  
굳건한 펀더멘탈과 성장 잠재력



- ✓ GBD 인프라와 접근성, 다양한 개발호재로 굳건한 임차 수요 존재
- ✓ 공사비 상승으로 인한 사업성 저하로 오피스 신규 공급 물건 부족
- ✓ 현재 GBD 공실률 1.2% 수준이며, 당분간 임대인 우위 시장 유지 전망

주1) 우선주 기준

주2) 비용 차감 전 배당률

※ 상기 세부 금액 및 기타 상세 조건(배당률, 분배율, 수익률 등 포함) 등은 확정된 것이 아니며 관계 업체와의 협의에 따라 변동 가능함

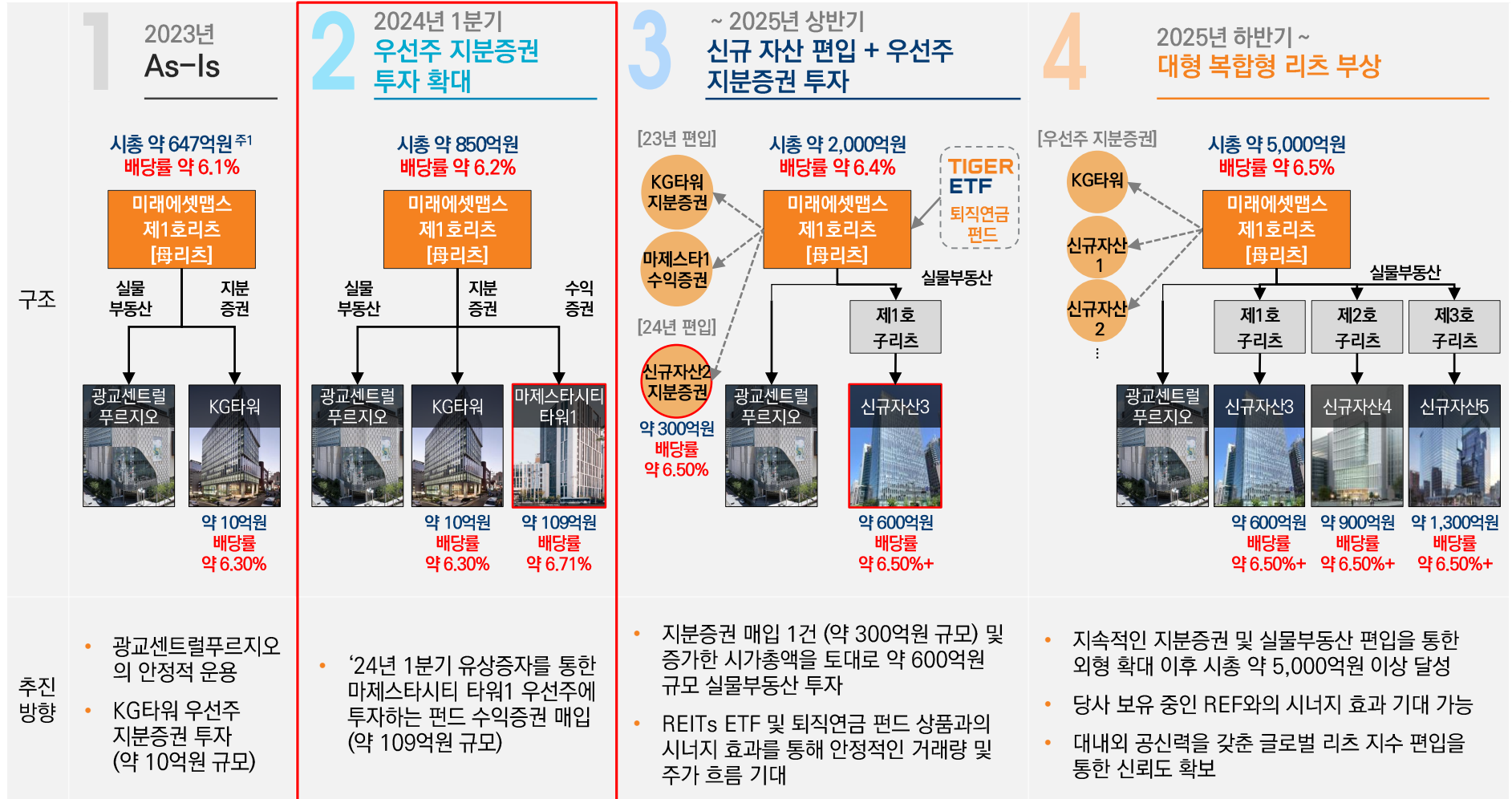
## 본건 유상증자 장점 및 타 리츠 사례 비교

- 본건 유상증자는 ① 차입금 상환 등이 아닌, 국내 GBD 소재 신축 프라임급 오피스 우선주 편입을 통해 주주가치를 제고하고, ② 모집금액 140억원, 증자비율 24.35% 수준으로 구주주 지분가치 희석 효과가 상대적으로 낮음
- 기준금리가 올 하반기 고점에 도달한 후 내년부터 점진적 하락이 예상됨에 따라 ('23년 11월 미국 기준금리 5.5% → '27년 2.5% 수준 예상), 우량 자산을 편입하는 본건 유상증자 이후 금리 인하 시점에 맞추어 주가의 회복이 더욱 탄력을 받을 것으로 예상

신주 상장일	리츠명	확정 발행가액	청약일 시기	청약일	증자비율	구주주 청약률	모집총액(억원)
24.02.01	맵스리츠	TBD		24.01.11	약 24.35%	TBD	140
23.10.19	SK리츠	4,160	4,280	23.09.22	37.43%	79.67%	3,061
23.08.16	이지스 밸류리츠	4,270	4,400	23.07.25	40.00%	107.22%	628
23.05.15	신한 알파리츠	6,100	5,600	23.04.21	18.33%	138.42%	743
22.08.26	SK리츠	5,060	5,350	22.08.05	26.79%	112.08%	2,102
22.08.03	제이알 글로벌리츠	4,335	4,250	22.07.14	19.19%	85.28%	1,377
22.05.09	코람코 라이프 인프라리츠	6,250	6,950	22.04.19	27.17%	143.52%	1,182
22.04.28	신한 알파리츠	7,280	7,760	22.04.08	38.17%	120.58%	1,565
21.12.28	ESR 켄달스퀘어 리츠	6,330	6,330	21.12.09	48.74%	92.7%	4,420
21.03.26	롯데리츠	4,695	4,930	21.03.09	41.29%	100.37%	3,333
20.06.09	신한 알파리츠	5,860	6,520	20.05.20	9.10%	105.84%	275

※ 상기 기재된 수치 및 일정 등은 추후 시장 상황에 따라 변동될 수 있음

# 맵스리츠 성장 전략



주1) '23.09.19 종가 기준

※ 상기 파이프라인은 현재 전략적 투자자 및 매도인과 수익계약 형태로 협의 중인 물건이 일부 포함되어 있으며, 파이프라인, 배당률, 분배율, 수익률 등은 확정된 것이 아니므로 향후 변동 가능함

## 맵스리츠 계획 상세

- 25년 상반기까지 지분증권 및 실물부동산 매입을 포함한 총 3건의 유상증자를 진행하여 리츠발행주식 약 2천억원 이상 달성
- ETF, 퇴직연금펀드 자금 유치로 자금조달의 안정성 확보와 더불어 지속적 우량 자산 편입으로 대형 복합형 리츠로 성장

구 분	현재	~ 2024년 1분기	~ 2025년 상반기	2025년 하반기 ~
투자대상(안)	실물부동산 (광고센터/펄프리지오) + 지분증권 (KG타워)	수익증권 (마제스타시티 타워1)	실물부동산 + 지분증권 유동화	우량 부동산 지속 편입
	국내부동산 (리테일 및 오피스)	국내부동산 (오피스)	국내부동산 + 지분증권	
리츠개수	1개	1개	2개 (모리츠 1개, 자리츠 1개)	자리츠 설립 후 모리츠 편입
투자비율	실물부동산 99.7% 지분증권 0.3%	실물부동산 95.9% 지분/수익증권 4.1%	실물부동산 70% 이상 지분증권 30% 미만	
총자산	약 3,000억원	약 3,110억원	실물부동산 약 3,600억원 지분증권 약 500억원	투자비율 준수(예정)
리츠AUM(누적)	약 3,000억원	약 3,110억원 (예상)	약 4천억원 (예상)	약 1조원 목표
리츠발행주식	약 1,000억원	약 1,140억원 (예상)	약 2,100억원 (예상)	약 5천억원 목표
ETF 투자여부	불가능		가능	
비 고	[투자예상 부동산 선정기준] - 투자대상 자산 선별 : 자산규모 및 준공년도, 지역 기준으로 리츠로 매입 가능한 부동산 선별 후 안정적인 현금흐름이 가능한 부동산 편입 - 총자산 30% 이내 지분/수익증권 편입으로 시가총액 확대 후 실물부동산 지속 편입 검토 예정			



# 유상증자 기대효과

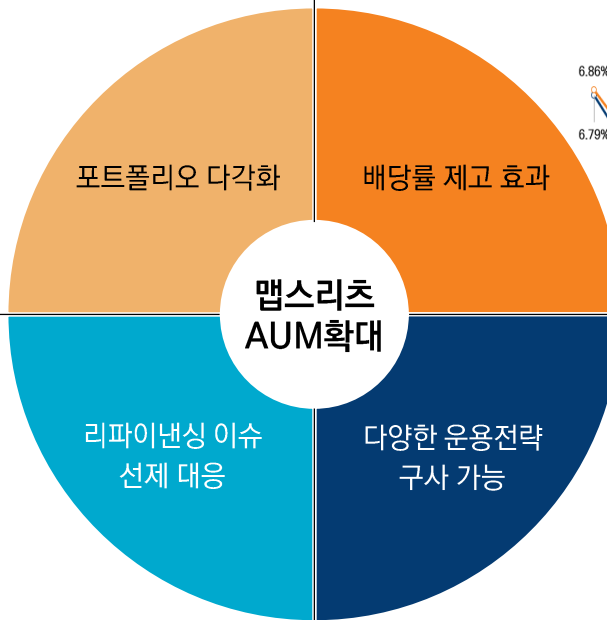
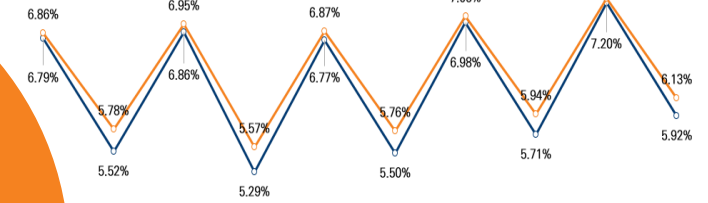
- 본건 유상증자를 통해 ① 포트폴리오 다각화, ② 배당률 제고 효과, ③ 리파이낸싱 이슈 선제 대응, ④ 다양한 운용전략 구사를 기대할 수 있음
- 장기적으로 대형 복합자산 리츠로 성장하여 주주가치 제고 가능

- ✓ 맵스리츠 편입 자산을 기존의 단일자산에서 여러 자산으로 확장함으로써 다물리츠(자산이 2개 이상인 리츠)로 성장

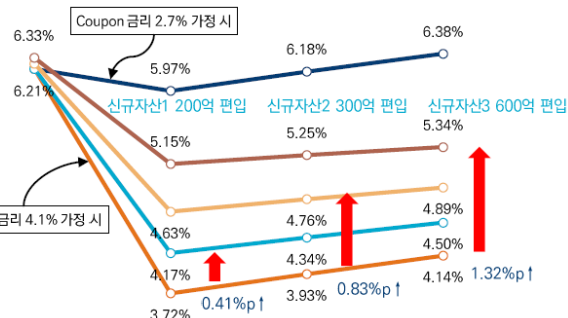


- ✓ 누적적 고정 배당 6.71%의 고수익 자산 편입으로 배당률 제고 효과
- ✓ 기존 대비 5년 평균 배당률 약 16bps 상승 효과

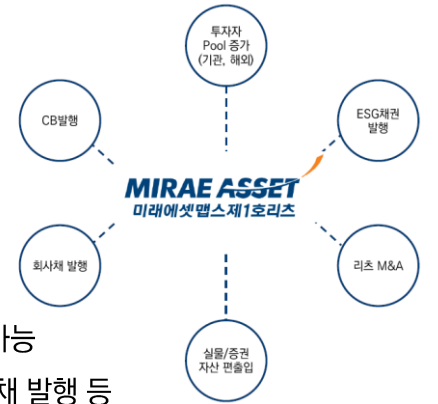
5년 평균 (23.12.01 ~ 28.11.30) 배당률 약 16bps 증가 예상



- ✓ 기존 자산 대출 2025년 상반기 만기 예정
- ✓ 리파이낸싱으로 인한 금융비용 상승 전 수익성이 우수한 자산을 편입함으로써 비용 상승 선제 방어



- ✓ AUM확대로 다양한 운용전략 구사 가능
- ✓ 기관 및 해외투자자 Pool 증가, 회사채 발행 등 다양한 자금조달 방안 마련 및 활발한 자산 편출입 전략 가능



※ 상기 배당률, 분배율, 수익률 등은 확정된 것이 아니며 향후 변동 가능함

## 맵스리츠 투자 매력

- 리츠의 투자 매력도를 P/NAV 지표로 확인 가능하며, P/NAV가 1배 이하일 경우 일반적으로 저평가된 것으로 판단함
- '23년 9월 말 기준 미래에셋맵스리츠의 P/NAV는 0.60배 수준으로 타 리츠 대비 상대적으로 저평가되었으며, 향후 주가 상승 여력 존재

No.	리츠명	주가 <sup>1)</sup>	시가배당수익률	시가총액(P) (억원)	NAV (억원)	P/NAV (배)	평가 <sup>2)</sup>
1	한화리츠	5,150 원	5.16%	3,636	3,134	1.16	고평가
2	삼성FN리츠	5,020 원	5.59%	3,880	3,434	1.13	고평가
3	코람코라이프인프라리츠	5,500 원	6.96%	4,869	5,471	0.89	저평가
4	NH프라임리츠	4,065 원	5.87%	759	999	0.76	저평가
5	코람코더원리츠	4,475 원	6.95%	1,808	2,443	0.74	저평가
6	SK리츠	4,200 원	7.71%	8,255	11,155	0.74	저평가
7	KB스타리츠	3,550 원	10.32%	3,600	5,000	0.72	저평가
8	ESR켄달스퀘어리츠	3,785 원	8.54%	8,065	11,860	0.68	저평가
9	신한서부티엔디리츠	3,300 원	9.34%	1,847	2,757	0.67	저평가
10	이리츠코크렙	5,000 원	8.01%	3,167	4,798	0.66	저평가
11	마스턴프리미어리츠	2,845 원	10.60%	756	1,219	0.62	저평가
12	미래에셋맵스리츠	3,130 원	9.52%	629	1,048	0.60	저평가
13	제이알글로벌리츠	4,070 원	9.67%	8,033	13,850	0.58	저평가
14	미래에셋글로벌리츠	3,050 원	11.84%	886	1,611	0.55	저평가
15	디앤디플랫폼리츠	3,065 원	9.85%	1,974	3,871	0.51	저평가
16	롯데리츠	3,270 원	8.80%	7,945	15,578	0.51	저평가
17	이지스밸류리츠	4,185 원	8.85%	2,153	4,306	0.50	저평가
18	신한알파리츠	6,130 원	6.29%	5,401	10,802	0.50	저평가
19	이지스레지던스리츠	3,610 원	7.55%	1,024	2,438	0.42	초저평가
20	NH올원리츠	3,350 원	9.22%	1,414	3,721	0.38	초저평가

※ 상장리츠 중 자기관리리츠 3개(케이탑리츠, 모두투어리츠, 에이리츠)를 제외하고 위탁관리리츠만 비교하였음(출처: SPI 리츠정보시스템)

주1) '23.09.27 종가 기준

주2) P/NAV ≥ 1 이면 고평가, 0.5 ≤ P/NAV < 1 이면 저평가, P/NAV < 0.5 이면 초저평가로 기재

### Ⅲ. 신규 편입 자산 소개

## 편입자산 투자 포인트

평당 3,690만원  
(우선주 기준 평당 3,336만원)으로  
GBD 프라임 오피스 매수 기회

- ✓ GBD 중심축에 위치한 신축 프라임 오피스 (2017년 준공, 연면적 14,090평)
- ✓ 연면적 평당 3,690만원으로 프라임 오피스 매입 가능 (우선주 투자자의 실질 매입가 평당 3,336만원)
- ✓ 4.28%의 경쟁력 있는 매입 Cap. Rate (우선주 투자자의 실질 매입 Cap. Rate 4.76%)

우량 임차인으로 구성된  
안정적 임대차 및 Backup Plan

- ✓ 국내 게임 시장 선도 기업인 크래프톤과 넥슨 게임즈가 전체 임차 면적의 61%를 사용 중
- ✓ 넥슨 게임즈의 우선임차권 보유로 임대차 연장 및 증평 가능성 높음
- ✓ '27 년 공실 발생 시 코람코 사옥 이전 예정

인근 개발로 인한  
자산가치 상승 가능성

- ✓ 서리풀 공원을 배후로 한 한적하고 자연 친화적인 입지로 IT 기업의 높은 임차 선호도
- ✓ 옛 정보사령부 부지 개발 등 인근 개발 계획 실현 시 GBD 내 또 하나의 업무 권역으로 부상 전망

※ 상기 세부 금액 및 기타 상세 조건 등은 관계 업체와의 협의에 따라 변동 가능

## 편입자산 개요

- 본건 자산은 서초역 도보 2분 거리 소재 연면적 14,091평의 프라임 오피스로, 코람코자산신탁에서 23년 10월에 약 5,200억원 (평당가 약 3,690만원)으로 매입함 (매입 Cap.Rate 약 4.28%)
- 맵스리츠는 유상증자를 통해 본건 리츠가 발행하는 우선주 1,900억원 중 [109]억원 투자하고자 하며 (우선주 기준 매입 Cap.Rate 약 4.76%), 누적적 우선배당으로 투자기간 7년 평균 분배율 약 6.71%(매각차익 제외 기준), IRR 약 10.49%(매각차익 포함 기준) 수준 예상됨

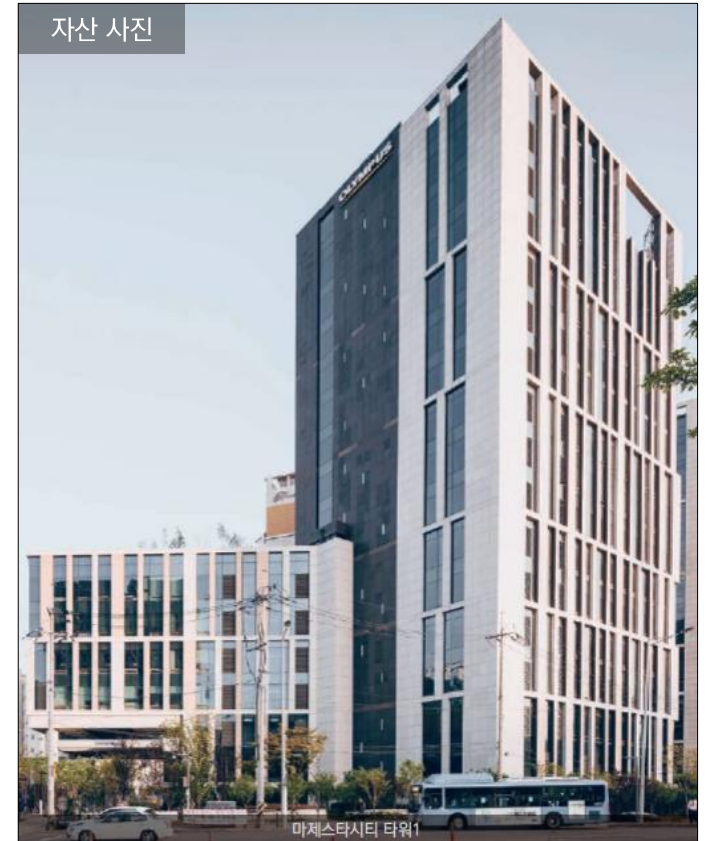
### 편입자산 개요

대상자산	마제스타시티 타워1
투자대상	코크렘66호리츠가 발행하는 우선주의 지분증권 일부
주소	서울시 서초구 서초대로 38길 12 (서초동 1498-5)
용도지역	준주거지역, 제1종지구단위계획구역
규모	지하 7층 ~ 지상 17층
대지면적	5,433.35㎡ (1,643.59평)
연면적	46,580.84㎡ (14,090.70평)
전용률	48.41%
사용승인일	2017년 6월 29일
구조	철골철근콘크리트조
소유자 (예정)	(주)코크렘제66호위탁관리부동산투자회사 (AMC: 코람코자산신탁)

출처 : 코람코자산신탁 Information Memorandum

※ 상기 배당률, 분배율, 수익률 등은 확정된 것이 아니며 향후 변동 가능함

자산 사진

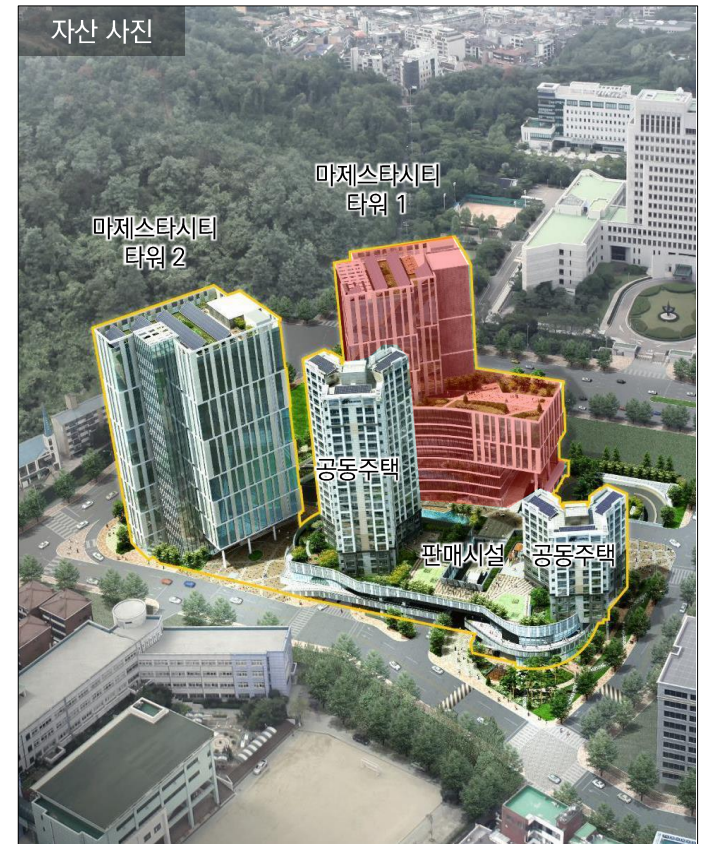


## 편입자산 개요

- 마제스타시티 전체는 총 연면적 약 44,000평 규모의 대형 복합시설로 업무시설 2개 동과 공동주택 및 판매시설로 구성됨
- 코람코신탁은 마제스타시티타워2를 2017년부터 운영하고 있으며, 타워1 매입 이후 단지 내 약 25,000평 규모의 업무시설을 통합 운용 예정

### 편입자산 개요

자산명	마제스타시티 타워1	마제스타시티 타워2	마제스타시티 (전체)
소재지	서울시 서초구 서초대로 38길 12		
용도지역	준주거지역, 제1종지구단위계획구역		
준공연도	2017년 6월		
대지면적	5,433.68㎡ (1,643.69평)	4,172.67㎡ (1,260.23평)	15,957.4㎡ (4,827.11평)
연면적	46,580.84㎡ (14,090.70평)	36,189.43㎡ (10,947.30평)	147,912.05㎡ (44,743.40평)
건축면적	2,515.17㎡ (760.84평)	1,445.36㎡ (437.22평)	7,570.46㎡ (2,290.06평)
전용률	48.41%	48.03%	47.44%
주용도	업무시설, 판매시설 등	업무시설, 판매시설 등	업무시설, 공동주택, 판매시설 등
규모	B7 ~ 17F	B7 ~ 17F	업무시설 B7~17F 공동주택 B7~22F
승강기	9대 (승객용 6대, 비상용 3대)	6대 (승객용 5대, 비상용 1대)	24대
총 주차대수	357대	278대	1,445대

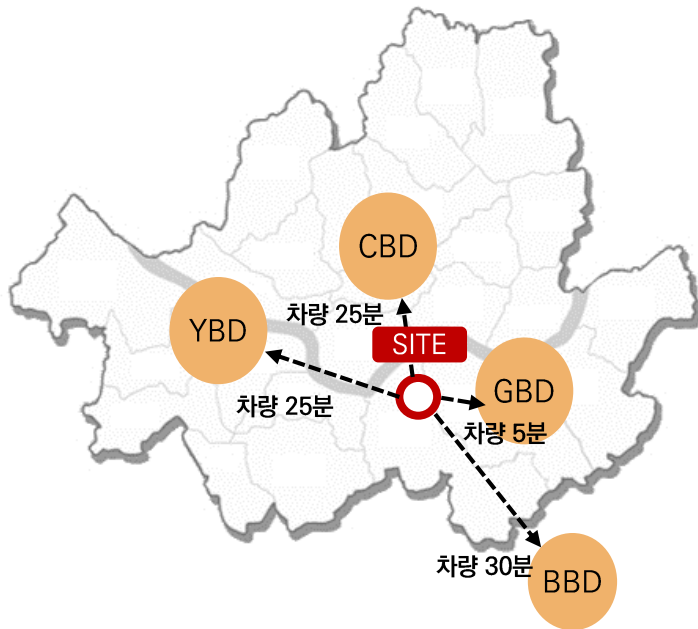


출처 : 코람코자산신탁 Information Memorandum



## 편입자산 입지 분석

- 본건 자산은 서초역(도보 2분 거리)을 중심으로 서초대로와 반포대로가 교차하여 차량 및 대중교통을 통한 CBD 및 YBD로 이동 용이
- 신분당선 서북부 연장, 경부간선도로 지하화 사업, GTX-C 노선 등 인근 교통 개발로 서울 및 수도권 전역 접근성이 더욱 향상될 것으로 예상됨



### 인근 교통 개발 사업

- 신분당선(신사~용산) 서북부 노선 연장('30년 완공 예정)
- 경부간선도로(양재IC~한남IC) 지하화 사업('33년 완공 예정)
- 수도권 광역 급행 철도 GTX-C 노선 구축('28년 완공 예정)



출처 : 코람코자산신탁 Information Memorandum

## 편입자산 주변 개발계획

- 본건 자산은 GBD 핵심 업무축과 강남 녹지축이 교차하는 곳에 위치하여 임차인들의 수요가 탄탄하며, 주변 대규모 개발 예정되어 있음
- 특히 서리풀 지구단위 계획구역 국군정보사령부 부지가 대형 첨단 산업 연구시설 및 사옥 단지로 조성될 예정으로 본건 자산 가치 상승 기대됨



출처 : 코람코자산신탁 Information Memorandum



## 편입자산 주변 개발계획

- 인근 주요 개발 계획으로는 서리풀 지구단위계획구역 개발(정보사부지 개발), 롯데칠성 부지 개발, 코오롱 스포렉스 부지 개발 등이 있음

사업명	서리풀 지구단위계획구역 개발	롯데칠성 부지 개발	코오롱 스포렉스 부지 개발
계획안			
사업 개요	친환경 첨단 비즈니스 허브 조성 계획	서초로 지구단위계획구역 안에 위치한 롯데칠성 물류창고 부지개발 계획	서초로 지구단위계획구역 안에 위치한 코오롱 스포렉스 부지 복합업무시설 조성 계획
대지 위치	서초구 서초동 1005-9 일원 (옛 국군정보사령부 부지)	서초구 서초동 1322-1 일원	서초구 서초동 1324 일대
대지 면적	약 97,000㎡(약 29,300평)	약 43,438㎡(약 13,140평)	8,900㎡(약 2,692평)
공사 기간	2024년 하반기 착공 예정	미정	미정
사업비	약 2조 8,000억원	약 1조 2,389억원	미정
주요 용도	업무시설, 판매시설, 문화 및 집회시설	업무시설, 관광숙박시설 예정	업무 중심 복합시설, 스포츠 콤플렉스물 예정

출처 : 코람코자산신탁 Information Memorandum

## 편입자산 임대 현황


크래프톤 및 관계사 입주 면적

층	임대(평)	전용(평)	임차인 (전용면적 기준)	임대기간	
17F	541.72	254.11	Nexon games	23-01-01	27-12-31
16F	610.33	291.14			
15F	610.33	291.14			
14F	610.10	291.01	NBT	22-12-01	27-11-30
13F	298.18	141.28	Orion Engineered Carbons Korea	23-03-12	28-03-11
	311.91	149.73	KRAFTON (PUBG)	19-10-01	24-04-30
12F	372.91	177.87	Chemours Korea	23-12-01	28-11-30
	237.19	113.14	Inex housing	19-02-01	24-01-31
11F	640.81	307.58	KRAFTON (PUBG)	19-05-01	24-04-30
10F	640.81	307.58	VoyagerX	22-03-01	27-02-28
9F	640.87	307.61	KRAFTON (PUBG)	20-05-01	25-09-30
8F	1,284.75	631.29		22-12-01	27-11-30
7F	1,284.75	631.29		23-05-01	28-04-30
6F	1,285.06	631.46			
5F	1,285.06	631.46	GREEN CROSS Labs	17-10-16	27-12-31
4F	1,040.15	488.88	GREEN CROSS CORP	17-10-16	27-12-31
3F	1,039.28	507.82	OLYMPUS KOREA	17-09-01	27-08-31
2F	757.15	369.56	KRAFTON (PUBG)	21-11-01	27-08-31
1F	500.03	269.83	Vacant	-	-
	80.33	43.35	Hollys Coffee	19-01-11	24-01-10
	19.00	10.25	Pharmacy	17-10-16	27-10-15
합계	14,090.72	6,847.38			

출처 : 코람코자산신탁 Information Memorandum

## 주요 Tenant Profile

17F	
16F	
15F	
14F	
13F	
12F	
11F	
10F	
9F	
8F	
7F	
6F	
5F	
4F	
3F	
2F	
1F	




**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

17F	
16F	
15F	
14F	
13F	
12F	
11F	
10F	
9F	
8F	
7F	
6F	
5F	
4F	
3F	
2F	
1F	



**GC 녹십자**  
(GC Biopharma Corp.)

임차면적	2,325 평
설립년도	1969년 (1989년 상장)
임직원수	2,302명
사용면적 비율	16.5%

회사는 혈액제제 및 백신제제 등의 의약품 제조 및 판매를 주 사업으로 함

17F	
16F	
15F	
14F	
13F	
12F	
11F	
10F	
9F	
8F	
7F	
6F	
5F	
4F	
3F	
2F	
1F	




**넥슨 게임즈**  
(NEXON Games Co., Ltd.)

임차면적	1,762 평
설립년도	2013년 (2015년 상장)
임직원수	1,034명
사용면적 비율	12.5%

회사는 넥슨코리아의 게임 개발사로, 온라인 및 모바일 게임 소프트웨어 개발을 주 사업으로 함

17F	
16F	
15F	
14F	
13F	
12F	
11F	
10F	
9F	
8F	
7F	
6F	
5F	
4F	
3F	
2F	
1F	



**올림푸스한국**  
(OLYMPUS Korea Co., Ltd.)

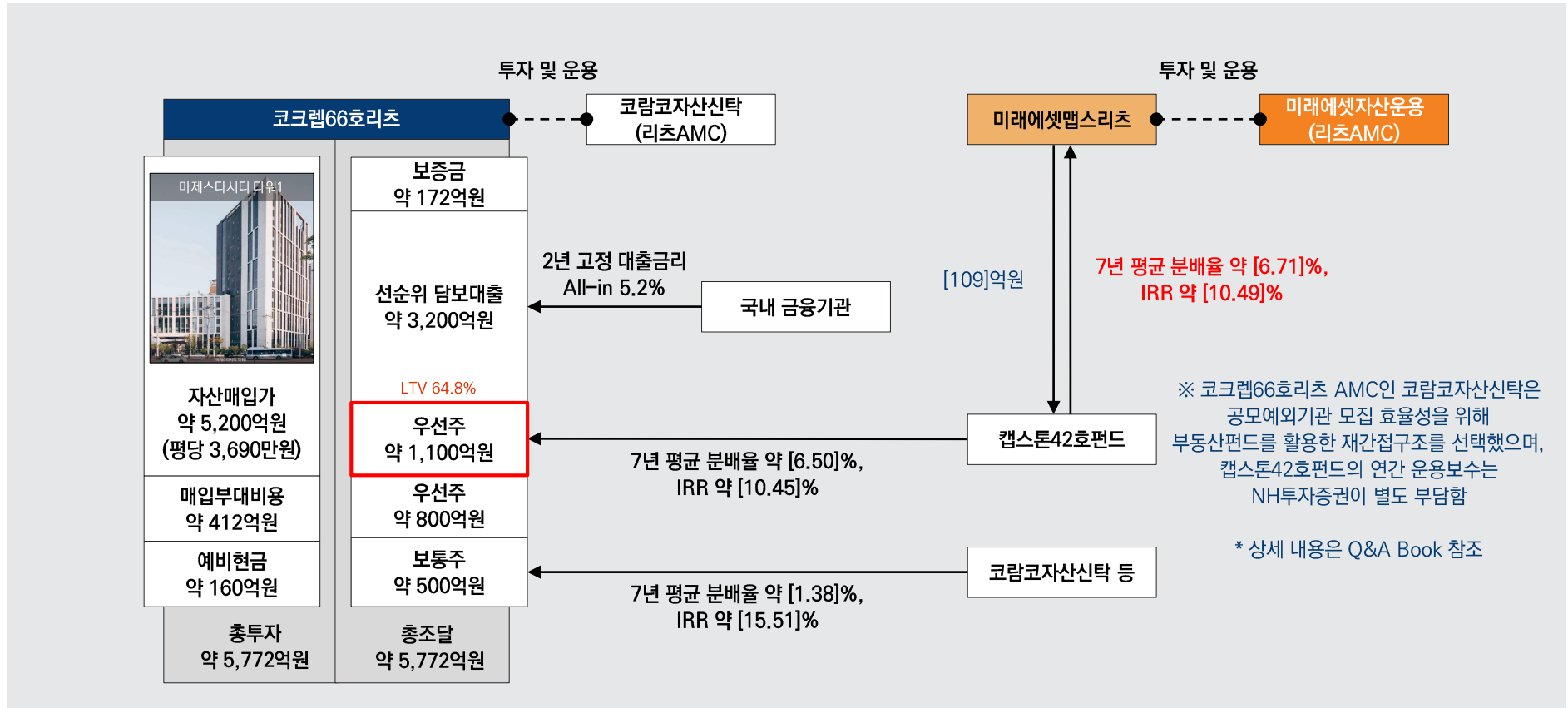
임차면적	1,039 평
설립년도	2000년
임직원수	375명
사용면적 비율	7.4%

회사는 정밀 기계 및 기구 제조, 판매업을 주 사업으로 함

## Ⅳ. 투자 개요

# 투자 구조

- 코크렙66호리츠(“본건 리츠”)는 약 5,200억원(평균 거래가 약 3,690만원 수준)에 마제스타시티 타워1을 매입함
- 리츠 보통주 지분은 코람코자산신탁 및 PM사, FM사가 투자하여 안정성을 보강함
- 본건의 경우, NH투자증권에서 리츠 우선주 중 800억원은 직접, 1,100억원은 캡스톤42호펀드를 통해 투자함
- 당사는 이 중 캡스톤42호펀드 수익증권을 약 [1.0]% 할인하여 양수도할 예정이며 약 [109]억원을 투자할 계획임



※ 상기 기재된 수익률은 제반 보수 차감 전 수익률이며, 배당률, 분배율, 수익률 등은 확정된 것이 아니므로 향후 변동 가능함

# 주요 투자 조건 및 예상 수수료

[코크렙66호리츠 주요 투자 조건]

구 분		내 용	
매입가액		약 5,200 억원 평당 매입가액 36.90 백만원/평 (우선주 투자자 기준 33.36 백만원/평)	
Going-in Cap. Rate		보통주 투자자: 4.28% 우선주 투자자: 4.76% <sup>주1</sup>	
운용기간		7년 (2023년 10월 ~ 2030년 09월)	
타인자본	투자금액	선순위 담보대출 3,200억원 (LTV 64.8% <sup>주2</sup> )	
	투자조건	최초 실행: 2년 고정 All-in Cost 5.20%, '23년 10월 인출 리파이낸싱: 5년 고정 All-in Cost 4.20%, '25년 9월 인출 예정	
자기자본	구분	우선주	보통주
	투자금액	1,900억원	500억원
	지분비중	79.17%	20.83%
	연평균 분배율	6.50%	1.38%
	E.IRR	10.45%	15.51%
	매각차익분배비율	50.00%	50.00%
매각가액		약 7,520 억원 (평당 매각가액 53.36 백만원/평)	
Terminal Cap. Rate		4.25%	

주1) 우선주 투자자의 실질 매입 평단가는 평당 33.36 백만원/평, Cap. Rate는 4.76% 수준  
 주2) 매입가 기준 LTV 64.8%, 담보감정가 기준 LTV 61.0%  
 ※ 상기 배당률, 분배율, 수익률 등은 확정된 것이 아니며 향후 변동 가능함

## 주요 투자 조건 및 예상 수수료

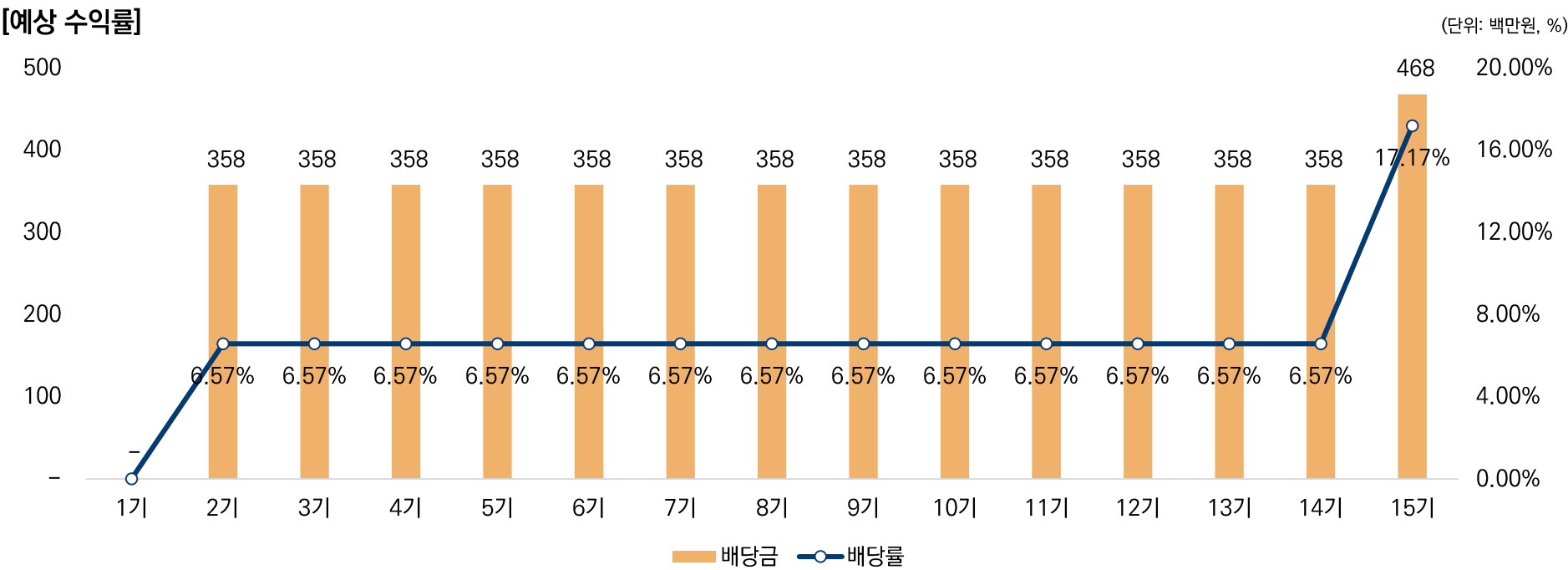
### [캡스톤42호펀드 주요 투자 조건]

구 분	내 용
투자신탁명	캡스톤일반사모투자신탁42호
투자신탁 유형	일반사모집합투자기구(전문투자자 대상) / 투자신탁형 / 단위형/ 폐쇄형(환매금지형)
환매	환매청구 불가
설정일	2023년 10월
설정 규모	총 1,115억원
투자대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>코람코자산신탁에서 설립하는 (주)코크렙제66호위탁관리부동산투자회사(이하“본건 리츠”) 발행 우선주 1,100억원</li> <li>본건 리츠는 서울시 서초구 서초대로38길 12 소재 마제스타시티 타워1을 매입하여 운용할 계획임</li> </ul>
신탁계약기간	7년 6개월 (2023년 10월 ~ 2031년 4월) (신탁계약서에서 정하는 바에 따라 단축 또는 연장 가능)
회계기간	1기: 최초설정일로부터 2023년 12월 31일까지 2기 이후: 1기 이후 매 6개월 투자신탁재산 중 보유현금을 고려하여 회계기간과 무관하게 언제든지 이익금을 초과하여 분배할 수 있음
목표수익률 <sup>1)</sup>	매각차익 미포함 평균 분배율 연 [6.71]% 추구 매각차익 포함 투자자 IRR [10.49]% 추구
펀드보수	총 연 100,000,000원

주1) 캡스톤42호펀드 수익증권 양수도 시 할인율 약 [1.00]% 적용할 예정이며, 상기 수익률은 할인율 고려 후 수익률임

# 예상 수익률

- 당사가 캡스톤42호펀드 수익증권에 [109]억원 투자 시, 7년 평균 분배율 [6.71]%, 매각차익 포함 E.IRR [10.49]% 수준 예상



구분	예상 수익률
7년 평균 분배율 (매각차익 제외)	[6.71]%
E.IRR (매각차익 포함)	[10.49]%

※ 맵스리츠의 운용보수 등 각종 비용 차감 전 기준으로, 상기 세부 금액 및 기타 상세 조건 등은 관계 업체와의 협의에 따라 변동 가능  
 ※ 상기 배당률, 분배율, 수익률 등은 확정된 것이 아니며 향후 변동 가능함

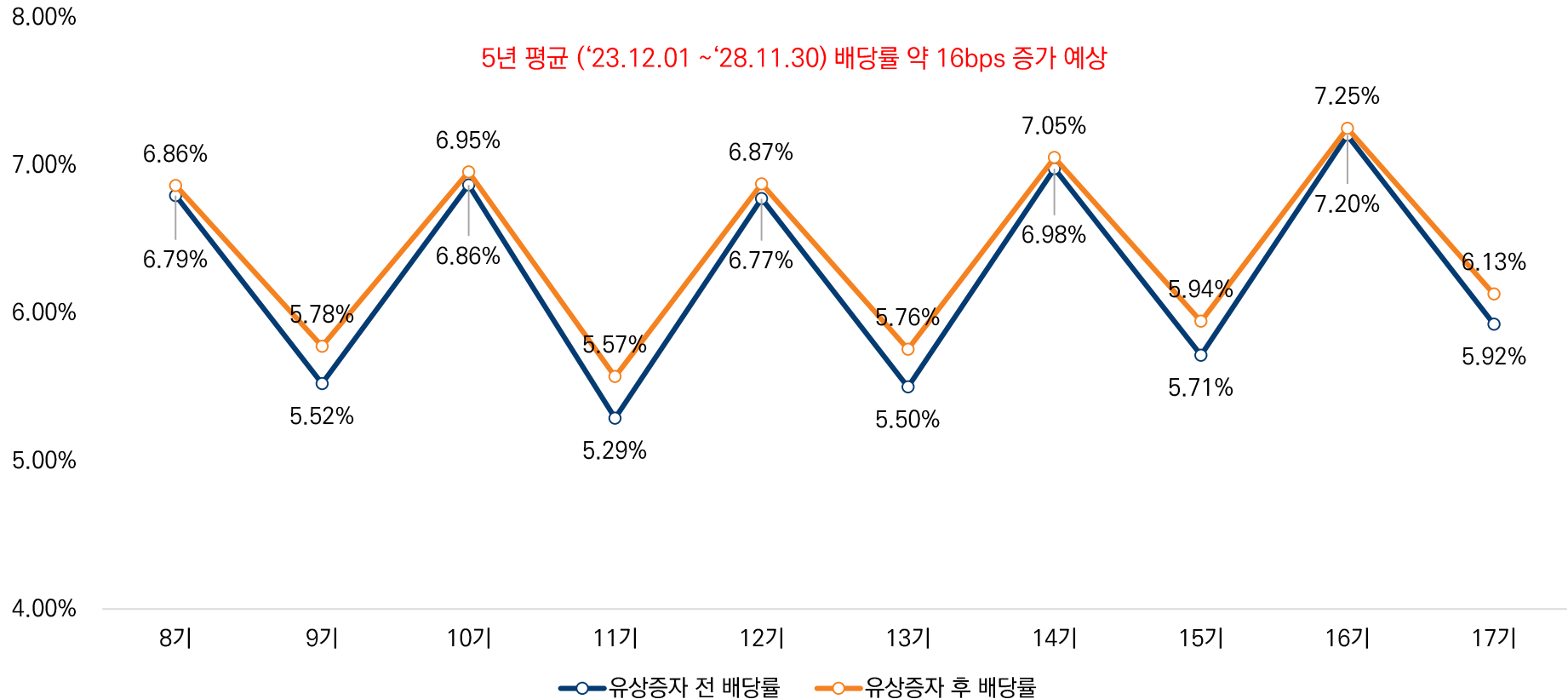


## 유상증자 전/후 배당률 비교

- 유상증자 후 맵스리츠의 5년 평균 ('23.12.01 ~ '28.11.30) 배당률은 [6.26]%에서 [6.42]%로 약 16bps 증가할 것으로 예상됨

### [예상 수익률]

(단위: %)



※ 맵스리츠의 기존 투자자산인 광고 센터월푸르지오시티 상업시설로부터 발생하는 재산세(건물분, 토지분)로 인하여, 매년 11월 말로 종료하는 홀수 기의 경우 짝수 기 대비 배당률 감소 효과 발생

※ 상기 배당률, 분배율, 수익률 등은 확정된 것이 아니며 향후 변동 가능함

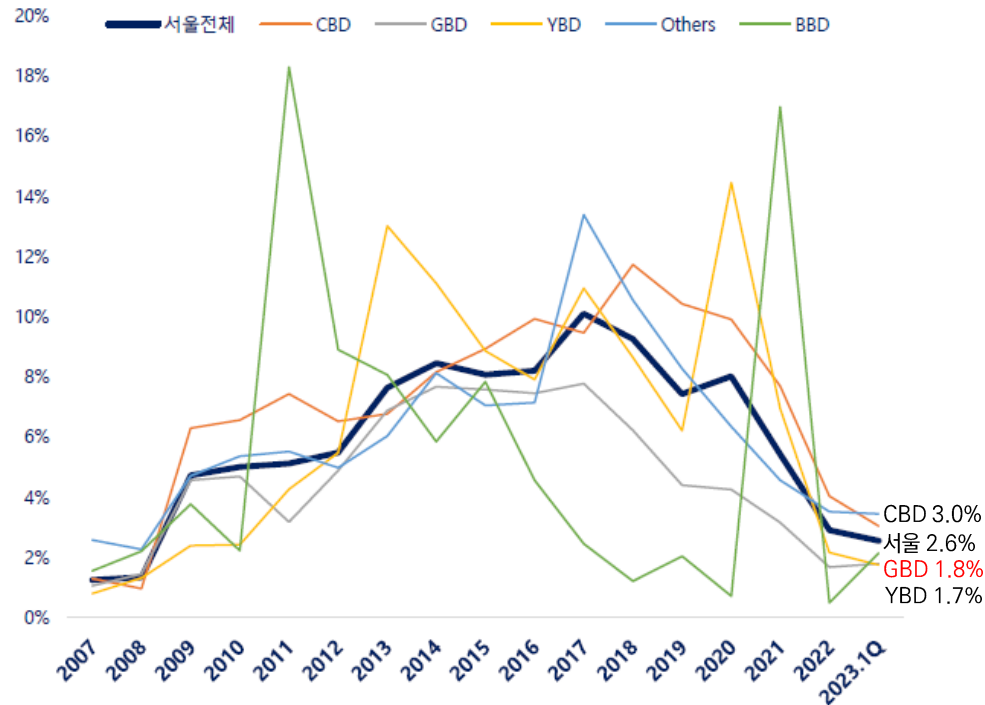
# Appendices

## 시장분석 (Part 1. 국내 상업용 오피스 시장 현황 및 전망)

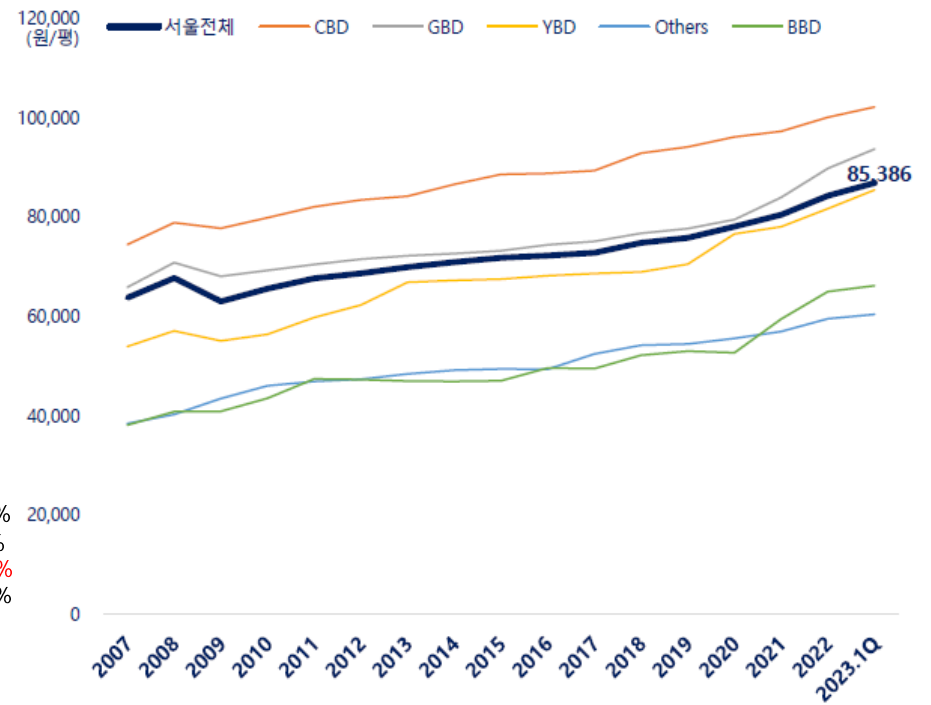
# 서울 오피스 공실률 및 임대료 추이

- 서울 오피스는 전체 권역에서 자연 공실률 이하의 상태에 있으며, GBD권역의 경우 2023년 1분기 공실률 1.8% 기록
- 평당 임대료(Face Rent)는 서울 평균 8.5만원이며, CBD > GBD > YBD > 기타 권역 순
- 낮은 공실률이 지속됨에 따라 Rent Free 등 임차인에게 제공되는 인센티브가 감소하여, GBD권역 실질 임대료 상승 추이 지속

오피스 공실률



오피스 평당 임대료 (명목 임대료 기준)



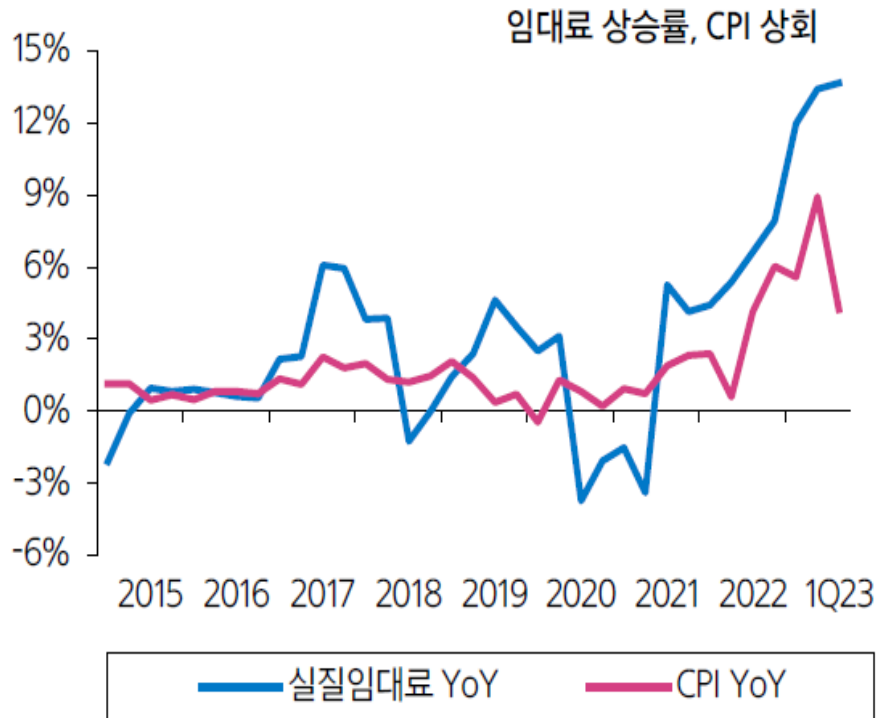
출처 : 금융투자협회, 젠스타메이트 리서치

※ 오피스 Grade에 상관없이 산술평균한 임대료로 Prime급 명목 임대료는 더 높은 수준

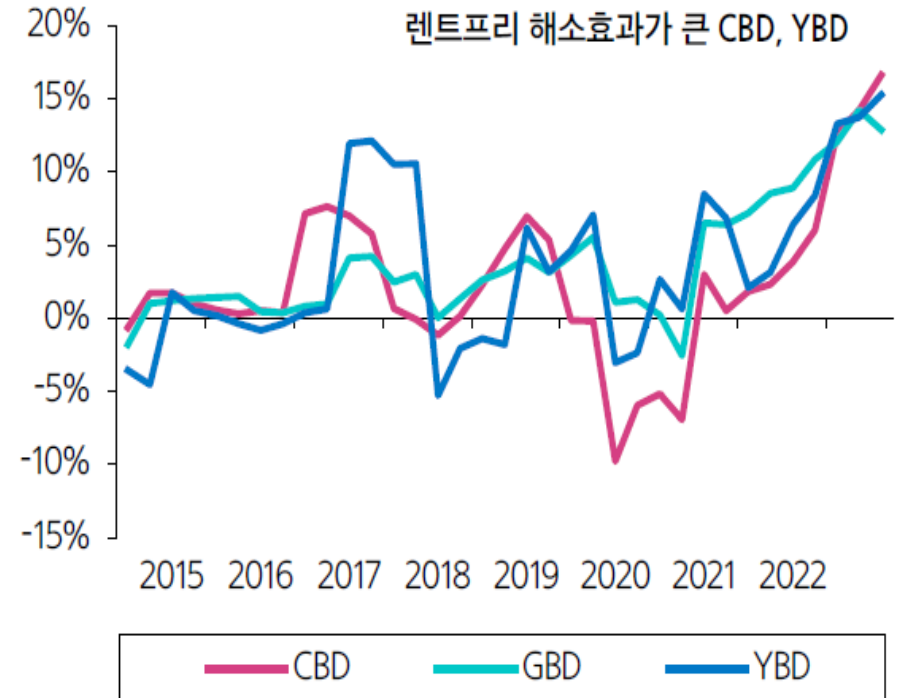
## 서울 오피스 실질 임대료 추이

- 2023년 1분기 실질 임대료는 전분기 대비 4.2%, 전년 대비 13.7% 상승함
- 2022년 실질 임대료 인상률은 13.4%였으며 2023년 실질 임대료 인상률은 렌트프리 하락을 반영하여 9.4%에 이를 것으로 전망함
- 공실이 최대치를 넘어선 미국 오피스 시장과 달리 한국 오피스 임대차 시장은 강력한 펀더멘털을 보이고 있음

실질 임대료 및 CPI 상승률



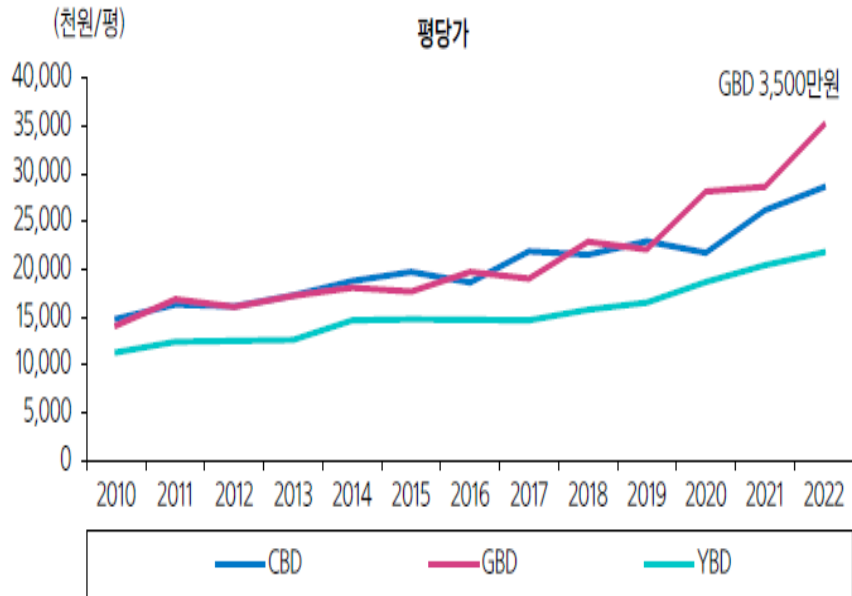
권역별 실질 임대료 상승률



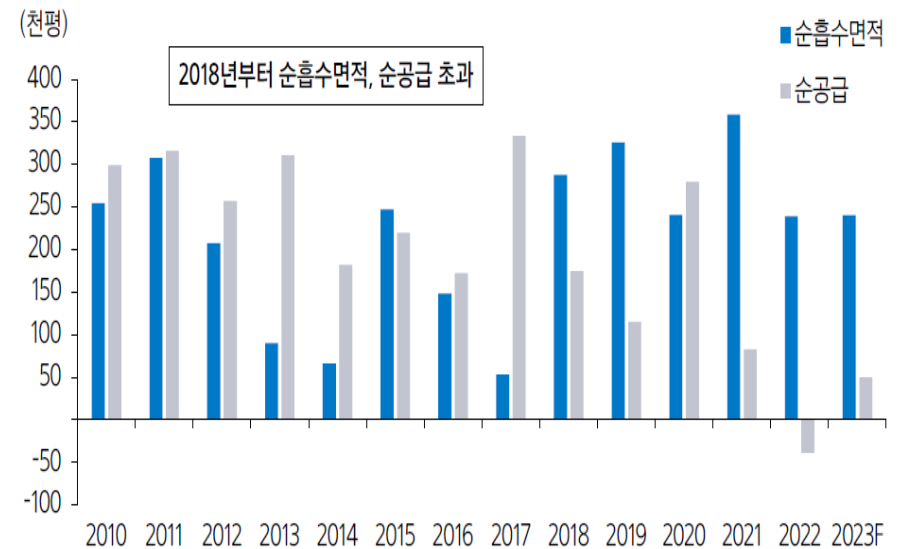
## 서울 오피스 거래 평당가 추이

- 2022년 4분기 서울 오피스 평당 거래가는 2,750만원이며, 특히 GBD 평당가는 3,500만원으로 최고치를 보임
- 국내 오피스는 해외와 달리 제한적 공급과 멸실 증가와 함께 재택 근무 문화가 자리잡지 못하여 사무실 사용에 대한 수요가 높음
- 이에 따라 국내 오피스 투자에 대한 매력도는 매우 견고한 상황임(2018년 부터 순흡수면적 > 순공급)

서울 오피스 거래 평당가



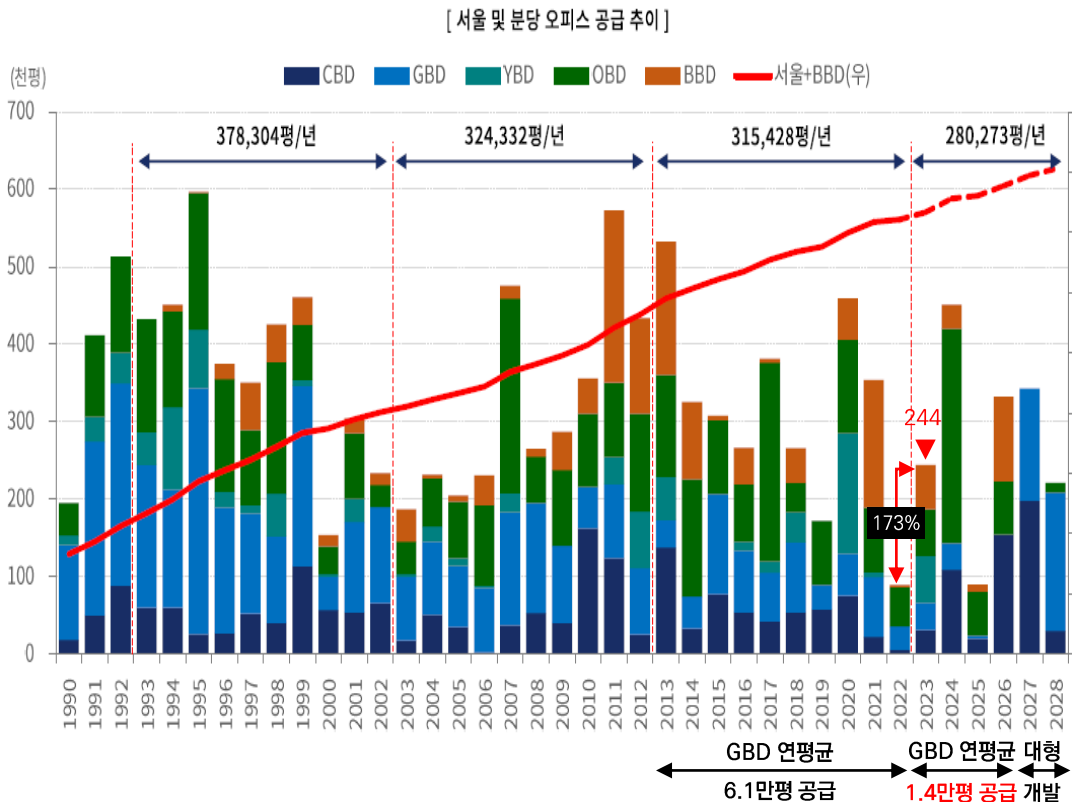
순흡수면적 및 순공급 추이



# 서울 오피스 공급 면적 추이 및 전망

- 개발 가능 유희부지 부족 등 영향으로 신규 오피스 공급 제한적일 것으로 예상됨
- 2023년 신규공급 244천평으로 2022년 대비 173% 증가 예상되나, 향후 6년간 공급량 연평균 280천평으로 과거 대비 감소 예상
- 향후 신규 오피스 공급물량은 주로 CBD권역 내 집중되어 있으며 GBD권역의 경우 2013년 ~ 2022년까지의 연평균 공급물량 대비 감소 예상

## 서울 및 분당 오피스 공급 추이 및 향후 전망



## GBD 주요 공급 예정 오피스

권역	빌딩명	연면적(평)	공급시기
GBD	타이거318타워(스케일타워) [임차완료]	14,943	2023
	OPUS 459(백암빌딩 재건축)	8,304	2024
	우신빌딩(리모델링)	5,050	
	센터포인트 강남(재건축)	8,175	
	서리풀 정보사 부지 개발*	147,192	2027
	GBC 개발*	203,976	2028
CBD	한국은행 본관 리모델링 및 통합 별관	26,844	2023
	봉래구역제1지구(메리츠화재 신사옥)	12,184	2024
	KT광화문빌딩West(리모델링)	20,829	
	초동 업무시설 개발	11,755	
	을지로 3가 제12지구	13,583	2025
	서소문 동화빌딩 (JB금융그룹 신사옥)	12,085	2027
	삼성 서소문빌딩(재건축)	64,725	
YBD	밀레니엄 힐튼(재건축)	78,650	
	여의도 Anchor1(브라이트 여의도)	16,424	2023
	TPE타워(사학연금회관 재건축)	42,855	

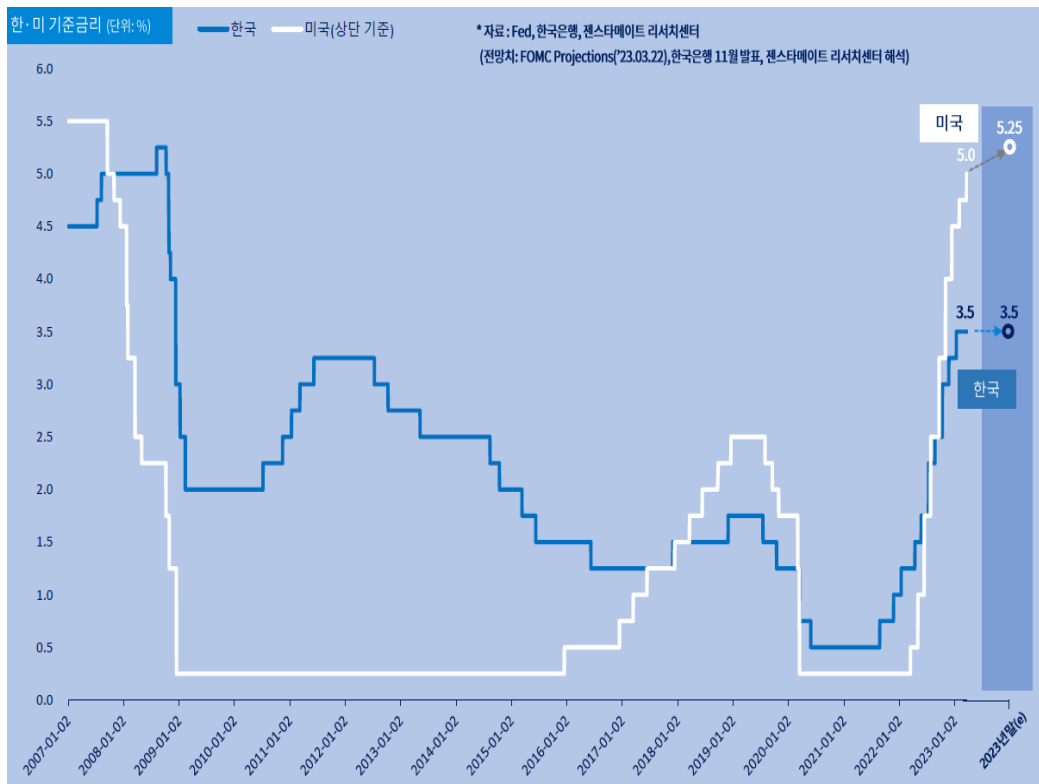
출처 : 젠스타메이트, 마스틴투자운용 전략리서치

※ 상기 서리풀, GBC 개발 공급시기는 인허가 이슈 등으로 일정 지연될 가능성 높음

# '24년 2분기까지 고금리 장기화 예상

- 美 기준금리 연내 추가 인상 후 24년 3분기부터 본격적으로 5.75% → 5.00% 인하 전망 → 25년 말 4.0% 초반까지 회귀할 것으로 예상됨
- 국내 기준금리는 환율이 급등하지 않는 한 당분간 현 수준(3.5%) 수준의 금리를 유지할 것으로 예상됨

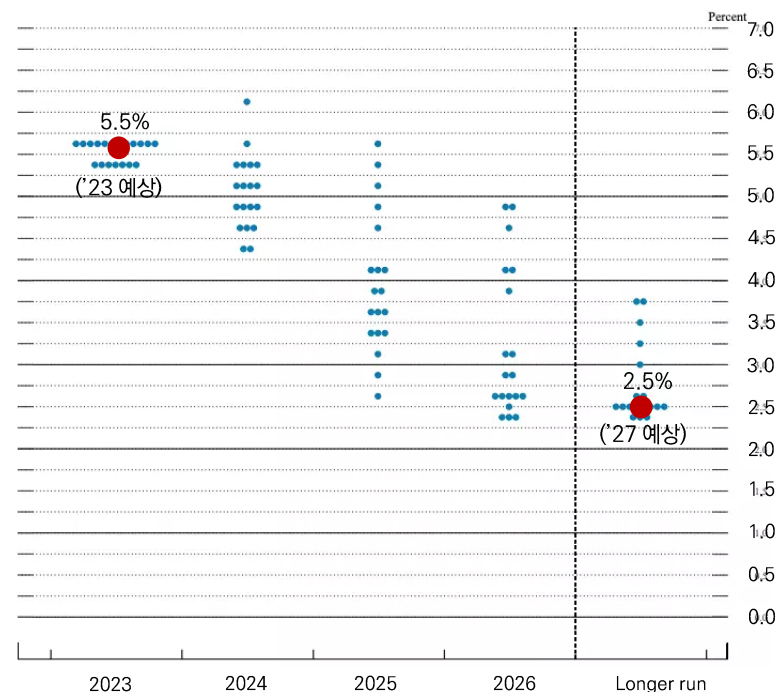
## 고금리 상황 장기화 예상



출처 : 켄스타메이트 리서치(2023.05)

## FOMC 위원 향후 금리 예측 설문조사

Figure 2. FOMC participants' assessments of appropriate monetary policy: Midpoint of target range or target level for the federal funds rate



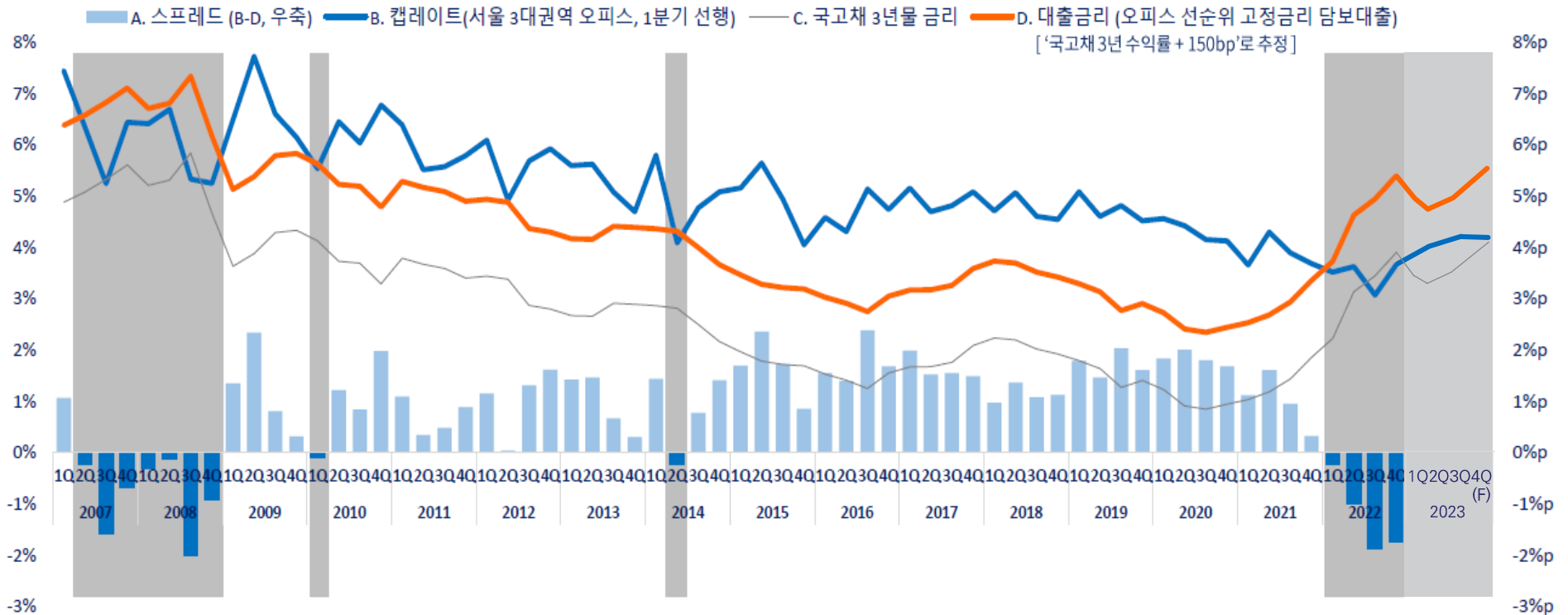
출처 : Board of Governors of the Federal Reserve System US, FOMC (2023.09)



# 국내 주요 핵심권역 오피스 자산 거래 - 역 레버리지 상황 지속 전망

- 2022년부터 대출금리가 Cap. Rate보다 높은 역 레버리지(Negative Leverage) 상태 지속
- 서울 3대권역 오피스 실제 Cap. Rate는 2022년 2분기에 역사상 최저인 3.1%를 기록한 다음 4분기에 4.0%로 상승
- 올해는 고금리가 계속 유지되어 서울 오피스 Cap. Rate가 4%대 초반까지 상승 추이를 보이고 있는 상황임

Cap. Rate 대출금리 스프레드 추이 (각 분기 평균치 기준)

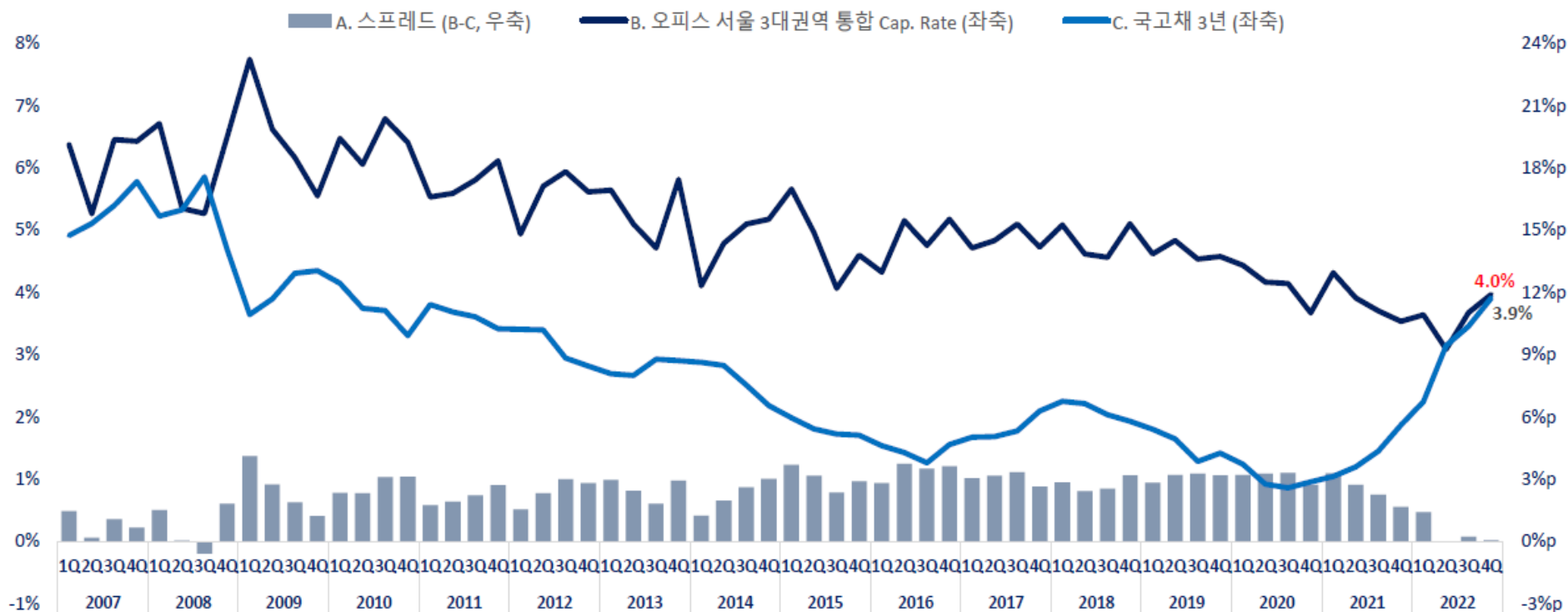


출처 : 금융투자협회, 젠스타메이트 리서치

## 고금리 장기화로 매매가 조정 (Cap. Rate 상승) 불가피

- 임대 개선 등 통한 운영수입(NOI) 확대 없는 경우 Cap. Rate 상승에 따른 매매가 하락 불가피
- 대출 금리 상승 상황에서 적정 수익률 확보 위해 매매가 인하가 요구되고 있음
  - 국내 오피스 시장의 건조한 펀더멘털에도 불구하고, 거시경제 불확실성으로 '23년 서울 오피스 평균 Cap. Rate는 4.1% 내외로 상향 조정

오피스 Cap. Rate 국고채 수익률 스프레드 추이 (각 분기 평균치 기준)



출처 : 금융투자협회, 젠스타메이트 리서치

## 국내 주요 오피스 거래 사례

- 2023년 거래 물건들은 금리 상승영향으로 매도인과 매수자 간 가격 협의에 난항을 겪고 있는 사례가 많음
- 실제로 다수 거래 사례에서 우선협상대상자가 바뀌며 단번에 딜 클로징되지 못하고 여러 번의 시도 끝에 딜 클로징이 완료됨
- 매도인과 매수인의 지속적 가격 협상으로 합의점을 찾기 시작하며 가격조정이 이뤄지고 있는 상황임

No.	본 건	GBD				CBD							YBD	ETC				BBD
		1. 아크 플레이스	2. 케이스퀘어 강남II	3. 골든타워	4. 아남타워 (구분소유)	5. 광화문 G타워	6. 케이스퀘어 시티 청계	7. Tower 8	8. 씨티뱅크 센터	9. 콘코디언 빌딩	10. 삼환빌딩	11. 종로타워	12. 한화손보 빌딩	13. Tower 730	14. 삼성 SDS타워	15. 아스테리움 용산 (오피스)	16. 용산 더프라임	17. 알파돔 타워
주소	서초대로 38길 12	테헤란로 142	강남대로 374	삼성로 511	테헤란로 311	삼봉로 71	청계천로 24	종로5길 7	새문안로 50	신문로1가 115	율곡로 88	종로2가 6	여의대로 56	송파대로 570	올림픽로 35길 125	한강대로 30길 25	원효로1가 41	판교역로 152
준공년도 (리모델링)	2017	1998 (2018)	2022	1995 (2009)	2000	2015	1997 (2021)	2015	1987 (2020)	2008	1980	1999 (2017)	1995	2017	2014	2012	2014	2018
연면적 (평)	14,091	18,980	6,637	12,245	13,335 (4,538)	10,511	12,607	14,756	5,974	18,210	9,449	18,348	18,041	24,420	30,110	27,063 (3,065)	11,800	26,590
규모	B7/17F	B6/24F	B3/20F	B7/21F	B6/20F	B5/18F	B7/20F	B7/24F	B3/15F	B8/27F	B3/15F	B6/24F	B7/27F	B4/27F	B7/30F	B7/36F	B6/31F	B7/15F
매각가 (억원)	5,200	TBD	TBD	4,751	1,400	3,000	TBD	5,490	1,600	6,292	2,232	6,220	4,560	TBD	8,500	650	2,384	6,913
평당가 (백만원)	36.90 <sup>주1</sup>	TBD	TBD	38.80	30.85	28.54	TBD	37.20	26.78	34.50	23.50	33.90	25.28	TBD	28.23	20.80	20.20	26.00
Cap. Rate	4.28% <sup>주1</sup>			3.71%	TBD	TBD		3.90%	TBD	3.50%	TBD	3.10%	4.85%		4.14%	5.00%	4.80%	3.90%
거래시기	TBD	23.4Q (E)	23.4Q (E)	23.4Q (E)	23.3Q	23.4Q (E)	23.4Q (E)	23.3Q	23.3Q	23.2Q	22.4Q	22.4Q	22.4Q	TBD	23.4Q (E)	23.4Q (E)	23.3Q	23.1Q
매도자	이지스 자산운용	미래에셋 자산운용 (블랙스톤)	코람코 자산신탁	코람코 자산신탁	한화 자산운용	이지스 자산운용	코람코 자산신탁	DWS 자산운용	캐피탈 랜드 투자운용	DWS 자산운용	하나대체 투자운용	KB 자산운용	한화그룹	현대인베 자산운용	유경PSG 자산운용	엠플러스 자산운용	신한리츠 운용	미래에셋 자산운용
매수자	코람코 자산신탁 (우협)	코람코 자산신탁 (우협)	TBD	마스턴 투자운용 (우협)	NH리츠 운용	신한리츠 운용 (우협)	TBD	미래에셋 자산운용	케펠자산 운용	마스턴 투자운용	케펠 자산운용	SK리츠 운용	한화리츠 운용	TBD	KB 자산운용 (우협)	신한리츠 운용	이지스 자산운용	삼성SRA 자산운용

주1) 우선주 투자자의 실질 매입 평당가는 평당 33.36 백만원/평, Cap. Rate는 4.76% 수준

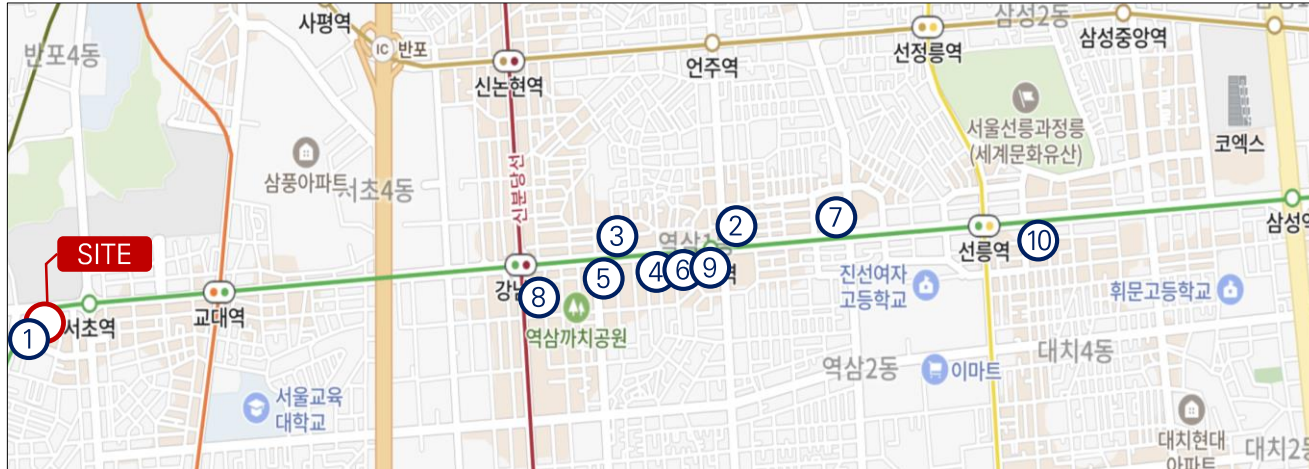
## 매입가 적정성 (GBD 오피스 거래 사례)



No.	본 건	1. 아이콘역삼	2. 골든타워	3. 스케일타워	4. 오토웨이타워	5. 삼성생명 대치	6. 멀티캠퍼스	7. 에이프로스퀘어	8. 에이플러스 에셋타워	9. 클래스스타워
주소	서초대로38길 12	테헤란로44길 8	삼성로 511	강남대로 350	영동대로 417	테헤란로 424	테헤란로 212	서초대로77길 55	강남대로 369	테헤란로 208
준공년도 (리모델링)	2017	2017	1995 (2009)	2023	2014	1995	1997	2011	1999	2003
연면적	14,091평	5,923평	12,245평	14,934평	14,436평	13,671평	6,435평	8,234평	9,049평	2,908평
규모	B7 / 17F	B7 / 15F	B7 / 21F	B6 / 19F	B5 / 9F	B6 / 20F	B8 / 20F	B5 / 15F	B7 / 22F	B5 / 20F
매각가(억원)	5,200	2,150	4,776	2,532 (50%지분)	2,975 (50%지분)	4,811	2,582	3,080	4,300	1,250
평당가(백만원)	36.90 <sup>주1</sup>	36.30	38.30	55.97	41.22	35.19	40.12	37.50	47.52	43.00
Cap. Rate	4.28% <sup>주1</sup>	4.00%	3.71%	n/a	3.20%	4.30%	2.36%	3.20%	2.83%	n/a
거래시기	TBD	23.4Q (E)	23.4Q (E)	23.2Q	23.1Q	22.4Q	22.2Q	22.2Q	22.2Q	21.4Q
매도자	이지스자산운용	M&G리얼에스테이트	코크렘NPS제1호리츠	SK디앤디	이지스자산운용	삼성생명보험	삼성SRA자산운용	마스턴투자운용	코람코자산신탁	교정공제회
매수자	코람코자산신탁 (우협)	이든자산운용 (우협)	마스턴투자운용 (우협)	현대자동차 (사육)	넥슨 (사육)	삼성SRA자산운용	한국토지신탁	제이알투자운용	코람코자산신탁	클래시스

주1) 우선주 투자자의 실질 매입 평단가는 평당 33.36 백만원/평, Cap. Rate는 4.76% 수준

# GBD 오피스 임대 사례



No.	본 건	1. 마제스타 타워2	2. SI타워	3. 하나금융 강남사옥	4. 포스코타워 역삼	5. 삼원타워	6. 아크플레이스	7. 센터필드	8. 메리츠타워	9. GFC	10. T412
주소	서초동 1498-5	서초동 1498-5	역삼동 679-4	역삼동 648-19	역삼동 735-7	역삼동 823	역삼동 736-1	역삼동 676	역삼동 825-2	역삼동 737	대치동 890
준공년도 (리모델링)	2017	2017	1999	1994 (2016)	2003	1985	1998	2021	2005	2001	2000 (2019)
연면적	14,091평	10,947평	20,026평	7,420평	13,098평	12,513평	18,974평	72,374평	17,374평	64,316평	7,983평
규모	B7 / 17F	B7 / 17F	B8 / 25F	B6 / 20F	B6 / 27F	B5 / 20F	B6 / 24F	B7 / 36F	B6 / 30F	B8 / 45F	B6 / 19F
전용률	49.14%	48.61%	45.42%	56.13%	46.08%	56.84%	46.25%	50.00%	48.58%	47.52%	51.00%
보증금(원/평)	1,530,000	1,360,000	1,200,000	1,500,399	1,200,000	1,500,000	1,600,000	1,600,000	1,350,000	1,500,000	1,300,000
월 임대료(원/평)	153,000	136,000	120,000	150,400	120,000	150,000	160,000	160,000	151,100	150,000	130,000
월 관리비(원/평)	45,000	45,000	47,500	42,000	47,000	40,000	49,000	48,500	45,000	47,500	40,000
Rent Free	1개월	0.5개월	-	1개월	-	-	-	-	-	-	-
E.NOC	384,521	367,475	375,186	326,319	368,707	340,637	460,255	424,733	410,367	423,222	353,464

주1) E.NOC = [(보증금 \* 임대보증금운용이율 2.90% / 12개월) + 월 실질 임대료 + 월 관리비] / 전용률

## 시장분석 (Part 2. 국내 공모 상장리츠 시장 현황)

## 국내 리츠 시장 현황

- 국내 운용중인 리츠는 '23년 8월 말 기준 총 354개이고, 자산규모는 91.5조원 수준임
- '18년 정부의 '부동산투자회사 공모/상장 활성화 방안' 발표 이후 최근 5년 사이 리츠 자산 규모는 약 2배 이상 꾸준히 증가함
- 자산 유형별로는 주거 48.4%, 오피스 28.1%로 특정 유형에 다소 편중된 모습을 보이지만 향후 시장 성장에 따라 다양한 유형별 투자가 기대됨

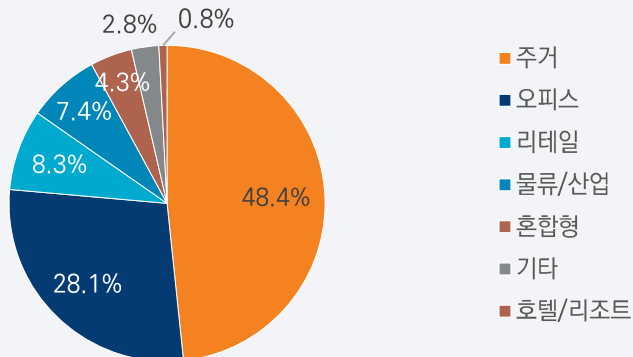
연도별 국내 리츠 현황

연도	리츠(개)	자산총계(조원)
2018년	217	43.9
2019년	248	51.9
2020년	282	65.3
2021년	315	78.2
2022년	350	89.9
2023년 8월	358	91.5

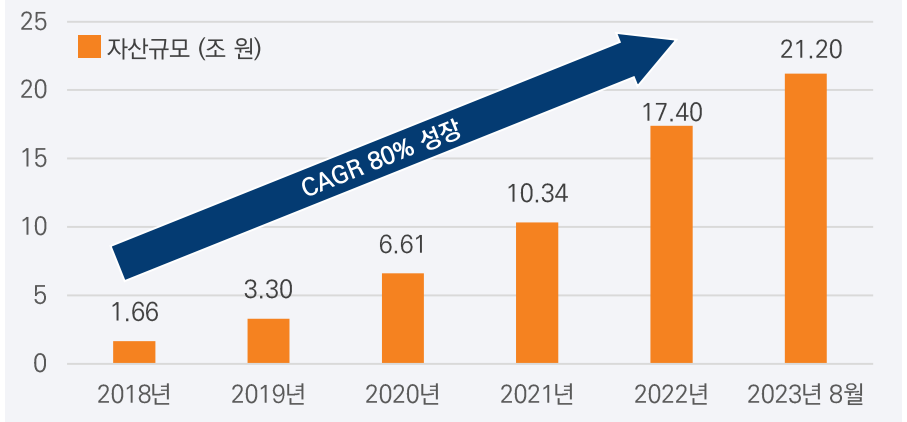
연도별 국내 상장 리츠 현황

연도	리츠(개)	자산총계(조원)
2018년	6	1.66
2020년	13	6.61
2021년	18	10.34
2022년	21	17.40
2023년 8월	23	21.20

국내 리츠 자산 유형별 투자 현황



출처: 리츠정보시스템, 한국리츠협회 (2023년 8월 말 기준)



# 국내 상장 리츠 현황

- '23년 9월 기준 거래되고 있는 상장 리츠는 총 23개이며, 이 중 2021년 이후 상장된 리츠는 총 10개임<sup>주1)</sup>
- 국내 상장 리츠는 '19년 롯데리츠 상장 및 '21년 SK리츠 상장을 시작으로 본격적으로 대기업 스폰서 리츠 중심으로 재편되고 있는 상황임
- 대기업 스폰서 리츠는 ①보유 자산을 통한 미래 파이프라인 확보, ②자금조달 역량 우수, ③임차인 안정성의 장점이 있어 리츠 시장을 주도할 전망이다

국내 상장 리츠 현황 <sup>주2)</sup>

No.	구분	리츠명	상장일	AMC	투자 섹터	23.09.25 종가 (원)	시가총액 (억원)	시가배당률 <sup>주3)</sup>
1	대기업 스폰서 리츠	SK리츠	21.3Q	SK리츠운용	오피스	4,230	10,162	6.24%
2		롯데리츠	19.3Q	롯데AMC	리테일	3,310	9,379	7.61%
3	독립계 운용사 리츠	ESR켄달스퀘어리츠	20.4Q	켄달스퀘어리츠운용	물류	3,765	8,960	7.20%
4		제이알글로벌리츠	20.3Q	제이알투자운용	오피스	4,050	8,921	9.38%
5	금융 계열사 리츠	신한알파리츠	18.3Q	신한리츠운용	오피스	6,130	5,418	6.28%
6	독립계 운용사 리츠	코람코라이프인프라리츠	20.3Q	코람코자산신탁	기타	5,510	4,861	6.81%
7	금융 계열사 리츠	KB스타리츠	22.4Q	KB자산운용	오피스	3,500	4,660	10.09%
8	대기업 스폰서 리츠	삼성FN리츠	23.2Q	삼성SRA자산운용	오피스	5,010	3,996	5.3% (예상)
9		한화리츠	23.1Q	한화자산운용	오피스	5,140	3,565	6.3% (예상)
10	대기업 + 운용사 합작 리츠	이리츠코크렙	18.2Q	코람코자산신탁	리테일	5,000	3,313	7.80%
11	독립계 운용사 리츠	디앤디플랫폼리츠	21.3Q	디앤디인베스트먼트	오피스	3,190	2,148	9.40%
12	시행사 + 금융사 합작 리츠	신한서부티엔디리츠	21.4Q	신한리츠운용	리테일	3,255	1,970	9.52%
13	독립계 운용사 리츠	코람코더원리츠	22.1Q	코람코자산신탁	오피스	4,410	1,858	7.01%
14		이지스밸류리츠	20.3Q	이지스자산운용	복합형	4,165	1,769	8.76%
15	금융 계열사 리츠	NH올원리츠	21.4Q	NH농협리츠운용	오피스	3,250	1,515	9.23%
16	독립계 운용사 리츠	이지스레지던스리츠	20.3Q	이지스자산운용	주택	3,610	1,102	7.37%
17	금융 계열사 리츠	미래에셋글로벌리츠	21.4Q	미래에셋자산운용	물류	3,240	997	9.32%
18	독립계 운용사 리츠	마스턴프리미어리츠	22.2Q	마스턴투자운용	복합형	2,940	892	8.95%
19	금융 계열사 리츠	NH프라임리츠	19.4Q	NH농협리츠운용	오피스	4,070	838	6.04%
20	금융 계열사 리츠	미래에셋맵스리츠	20.3Q	미래에셋자산운용	리테일	3,155	742	9.16%

출처 : 한국리츠협회, KRX정보데이터시스템

주1) 국내 상장 리츠의 시가총액은 약 7조 1,174억원임(2023.09.25 종가 기준)

주2) 상장리츠 중 자기관리리츠(3개)는 제외하였음

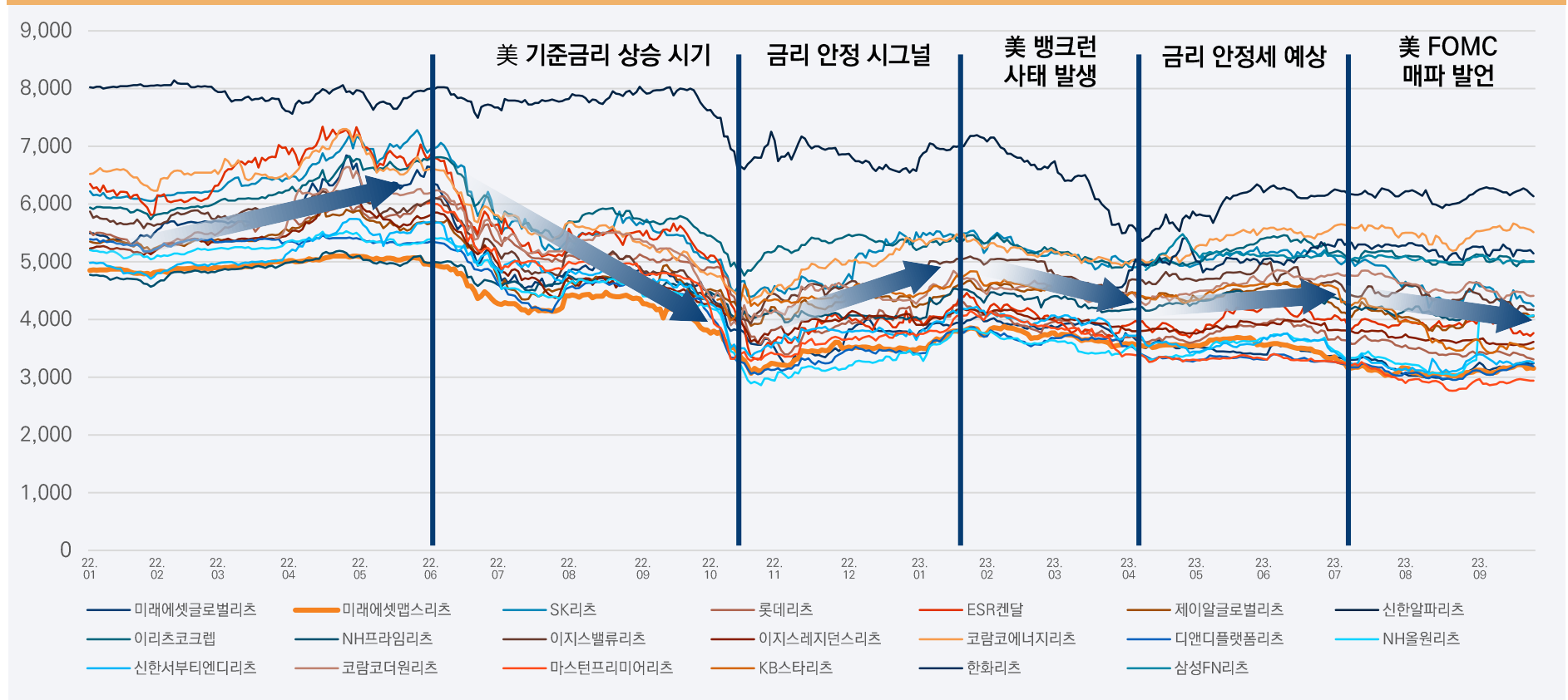
주3) 2023.09.25 종가 기준이며 배당금은 최근 1년 내에 도래한 결산기 배당금을 기준으로 계산함



# 국내 상장 리츠 주가 추이

- '22년 상반기 이후 미국 기준금리의 급격한 상승으로 인하여 주가가 급격히 하락하였으며 이후 주가에 지속적인 영향을 미치고 있음
- 긴축경제로 인한 고금리 기조가 당분간 지속될 것으로 판단되며 이에 따라 주가 또한 당분간 약세를 보일 것으로 예상됨

국내 상장 리츠 주가추이 그래프 (2022.01.03 ~ 2023.09.25) 주1)

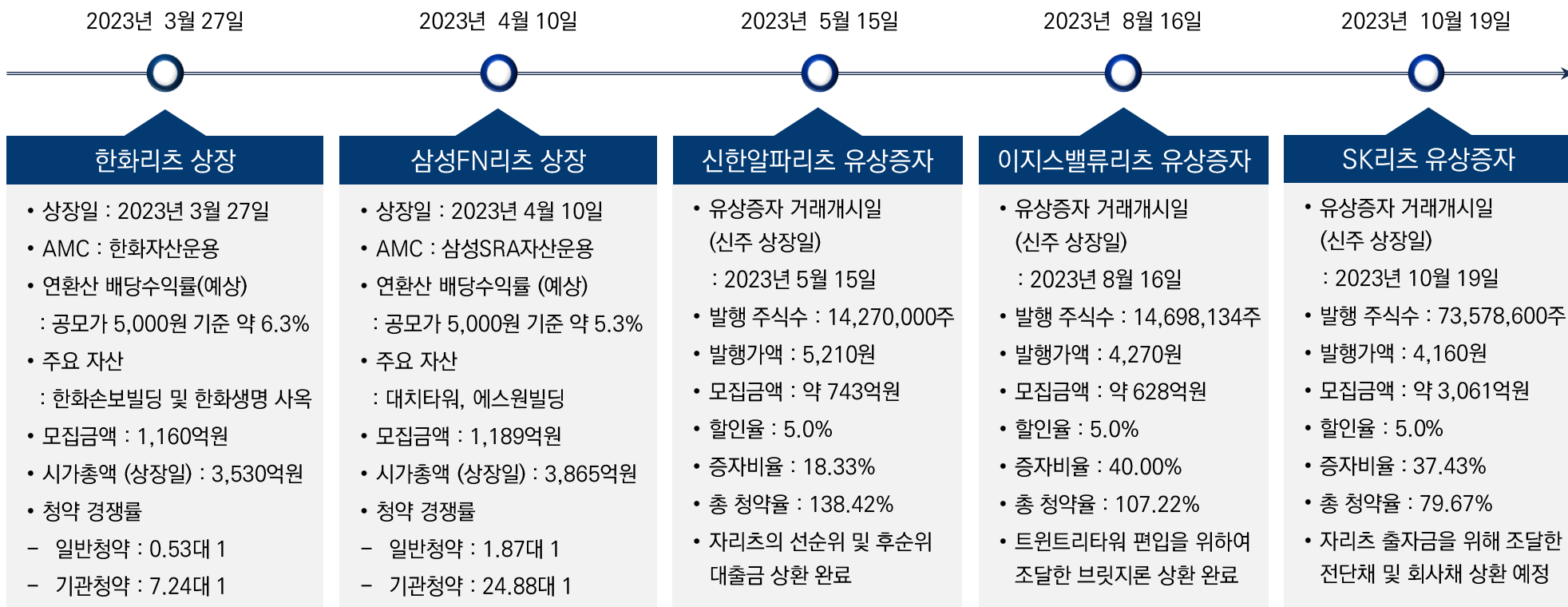


출처 : KRX정보데이터시스템

주1) 상장리츠 중 자기관리리츠(3개)는 제외하였음

## 2023년 신규 리츠 상장 및 유상증자 사례

- 2023년 상반기에 2개의 신규 리츠가 상장함 (한화리츠, 삼성FN리츠)
- 이 외에도 신한알파리츠가 4차 유상증자를 완료했으며 하반기에는 이지스밸류리츠와 SK리츠가 유상증자를 완료하였음
- 미래에셋맵스리츠 또한 상장 후 금번 첫 유상증자를 통해 국내에서 가장 각광받고 있는 GBD 소재 우량 오피스 자산을 편입하여 주가 상승의 발판을 마련하고자 함



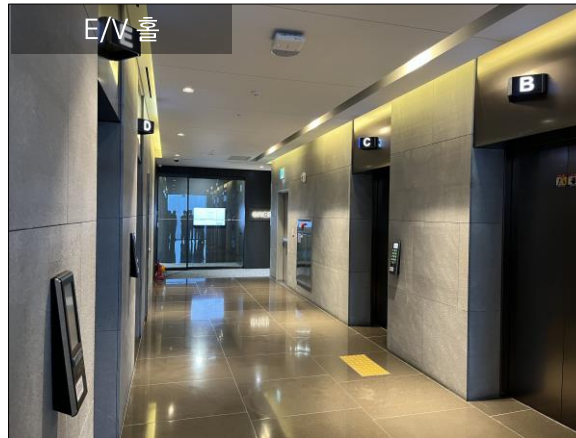
자산 사진

## [참고] 마제스타시티 타워1 사진

1층 로비



E/V 홀



업무시설 복도 전경



로비 외벽 및  
LEED PLATINUM 인증



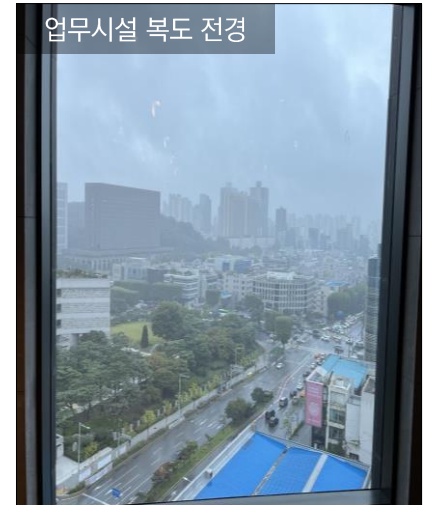
화장실



화장실

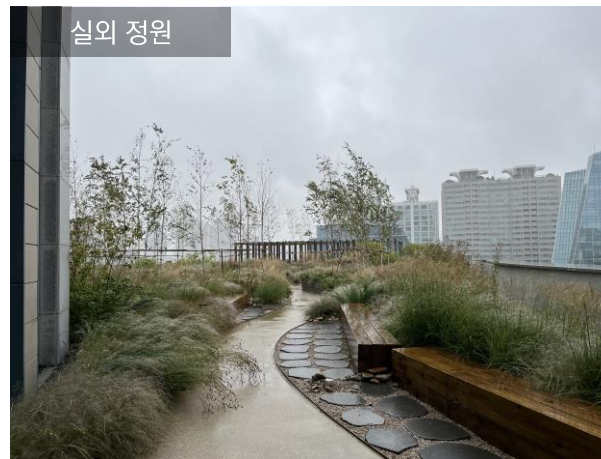
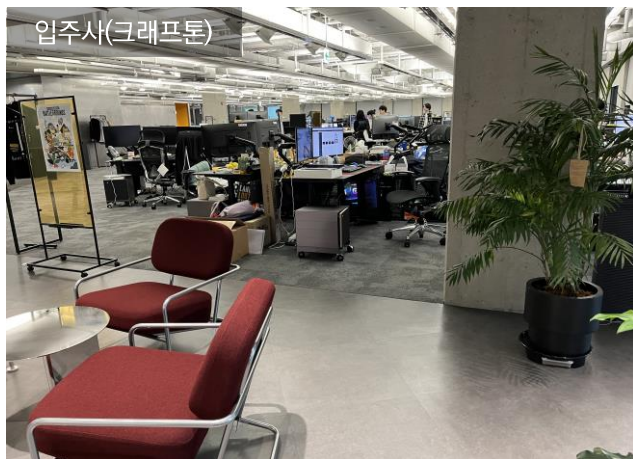


업무시설 복도 전경





## [참고] 마제스타시티 타워1 사진



감사합니다

