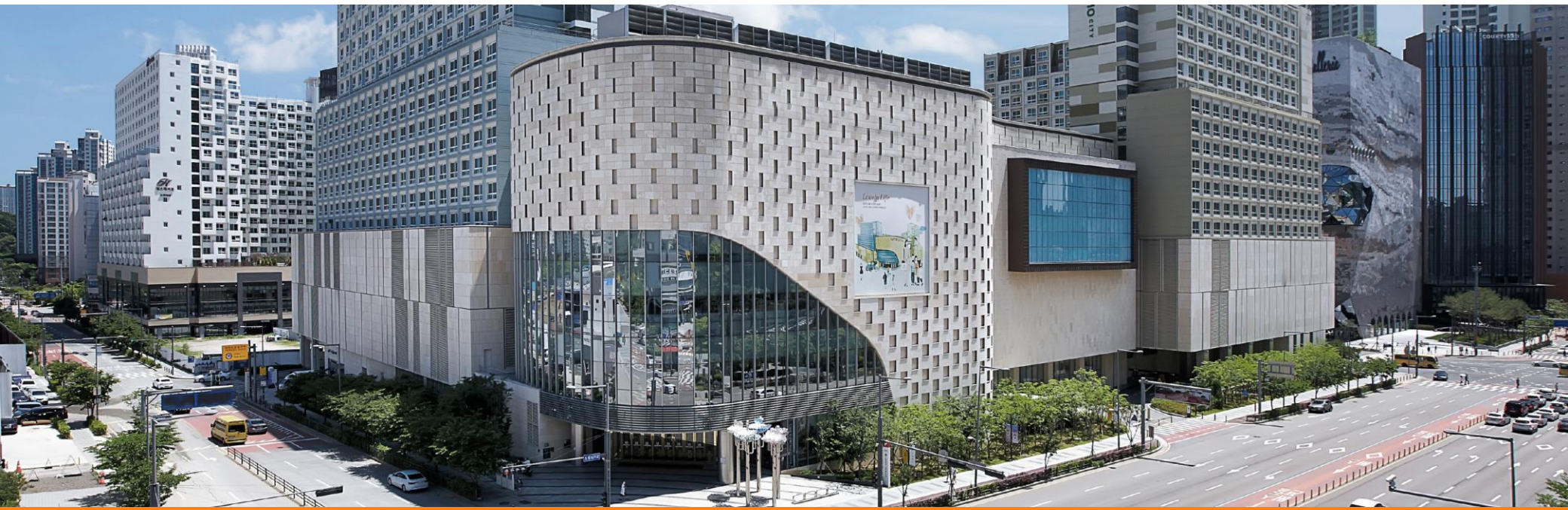




# 미래에셋맵스제1호리츠 IR Book

미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

미래에셋자산운용

2022.11

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

미래에셋자산운용 컴플라이언스 외부제출 확인필 제 22- 0717 호 (2022.11.11)

# Disclaimer

본 자료는 주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사(이하 “발행회사”, “맵스제1호리츠”)의 주식(이하 “공모주식”)을 공모(이하 “본 공모”)하는 것과 관련하여, 본 부동산투자회사(REITs)의 정보 제공을 목적으로 작성되었습니다. 본 자료는 참고 목적으로 제공되는 것일 뿐 맵스제1호리츠를 이해하는데 필요한 모든 정보가 포함된 것은 아니며, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 및 부동산투자회사법에 의한 투자설명서가 아닙니다.

맵스제1호리츠의 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. 발표자는 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 증권 의 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 화신으로 전달된다 하더라도 이는 수리되지 않을 것입니다. 본 공모에서 공모주식의 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.

맵스제1호리츠는 언제든지 본 자료의 내용을 수정 또는 교체할 권리가 있으며, 본 자료에 기재된 향후 거래의 내용, 구조, 절차, 일정 등은 모두 잠정적이므로 맵스제1호리츠의 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 발표회에 참석 및 본 자료를 소지함으로써, 귀하는 상기 제한사항에 구속된다는 점에 대하여 동의하신 것으로 간주됩니다.

# 목차

---

I. Investment Highlights

II. 미래에셋맵스리츠 소개

III. 핵심 투자 포인트

IV. 투자 리스크 검토

한국리츠협회

## I. Investment Highlights

한국리츠협회

# 1. Investment Highlight

## 높은 신용도의 책임 임차인 확보



### 안정적 신용의 임차인 및 전차인 확보

GS그룹(AA) 및 롯데그룹(AA-) 내 핵심 계열사와 임대차(전차) 계약 체결을 통한 이중 신용도 보강

## 안정적인 WALE 및 임대수익 확보

### 잔여 WALE +12.5 years 수준

장기 잔여임대차계약기간을 확보하고 공실 리스크를 헷지하여 안정성을 보강

### 고정임대료 + 매년상승 임대수익 확보

시장상황에 영향을 받지 않는 안정적인 고정임대료 및 매년마다 연차임이 2%씩 증가되는 임대수익 확보

※ 2022년 11월 기준

## 경기남부 핵심상업시설

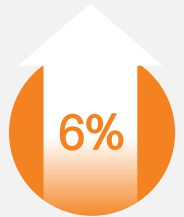


### 경기도 신청사 인근의 광고신도시 내 핵심지역 상업시설

경기남부지역  
핵심입지, 접근성, 성장성을 모두 갖춘 랜드마크  
지속적인 자산가치 상승 기대

## 안정적인 배당률 달성

약 6% 대 수준의  
목표 배당률 달성 중



고정 임대수익, 장기 저금리 대출(2.4%)  
을 통한 불안한 최근 경기변동에 따른 위험  
최소화

※ 최초 발행가, 약 10년 평균 연환산 배당률 기준

## 글로벌 수준의 자산관리회사



### 글로벌 투자전문그룹 “미래에셋”

미래에셋은 지난 20여 년의 성장을 통해  
글로벌 투자전문그룹으로 성장

## II. 미래에셋맵스리츠 소개

한국 리츠협회

# 1. 미래에셋맵스리츠 개요

## 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사 ("미래에셋맵스리츠") 개요

| 항목           | 내용                                  |
|--------------|-------------------------------------|
| 발행사          | 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사                |
| 자산관리회사 (AMC) | 미래에셋자산운용                            |
| 위탁회사         | 자산보관회사: NH투자증권 / 일반사무수탁회사: 신한아이타스   |
| 자산 포트폴리오     | 수원시 영통구(광고) 소재 롯데아울렛(연면적 약 26,000평) |
| 시가총액         | 약 650억 (2022년 11월 7일 기준)            |
| 상장 거래소       | 유가증권시장 (KOSPI)                      |
| 분배 주기        | 매 6개월 (각 회계연도 5월 및 11월 종료)          |

※ 시장 환율에 따라 모집금액에 변동이 있을 수 있음

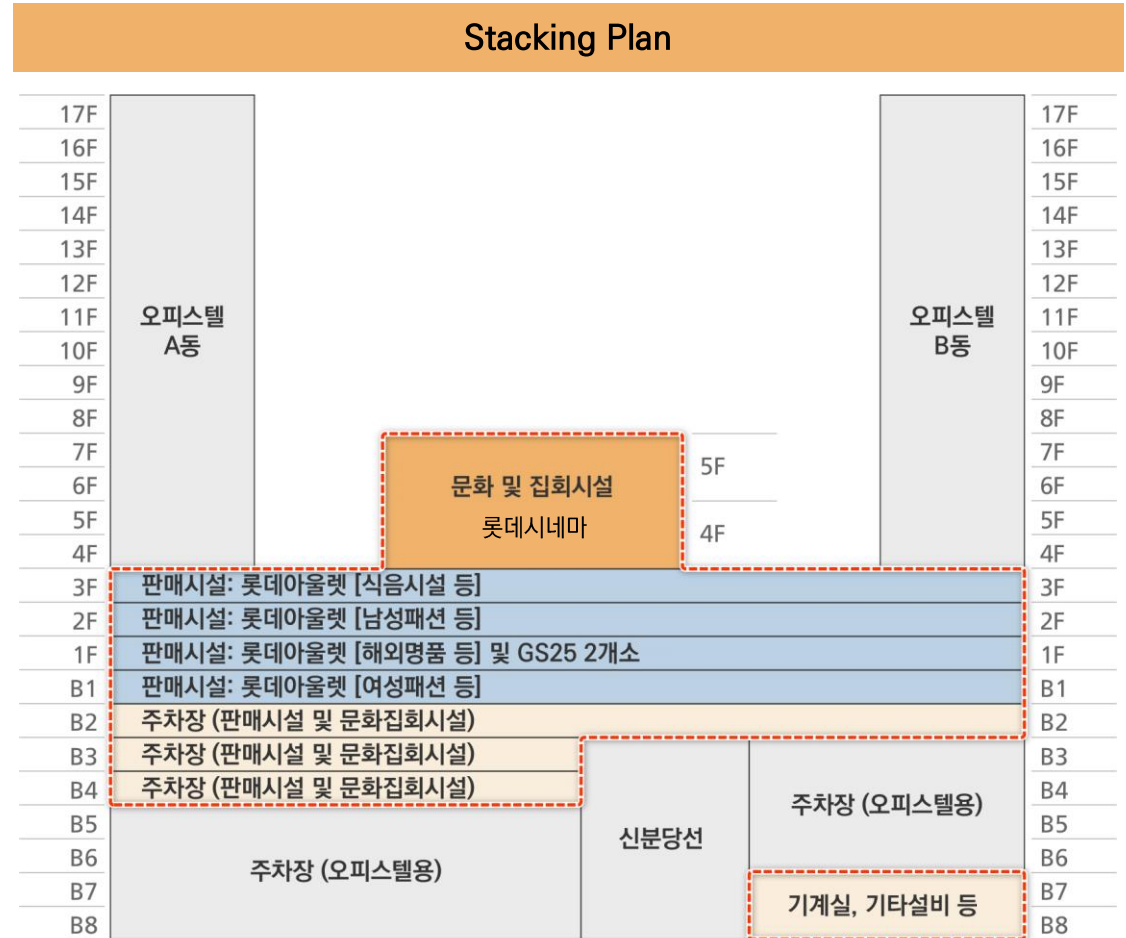
## 2. 기초자산 소개

광고신도시에 위치한 2.6만 평 규모의 상업시설로 국내 대표 우량 상업시설 자산의 편입  
국내 대표기업인 GS그룹의 계열사인 'GS리테일'과 책임임대차계약(2035년 9월 만기) 체결



| 구분   | 내용                                                                                            |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건물명  | 광고센트럴푸르지오시티 상업시설                                                                              |
| 소재지  | 경기도 수원시 영통구 도청로 10 (이의동 1338번지)                                                               |
| 대지면적 | 2,451.62평 (매각대상 기준)                                                                           |
| 연면적  | <div>판 매 시 설 24,103.13평</div> <div>문화집회시설 1,970.53평</div> <div>합 계 26,072.65평 (투자대상 기준)</div> |
| 건폐율  | 69.95%                                                                                        |
| 용적률  | 528.70%                                                                                       |
| 규모   | 전체 : B8/17F (투자대상 : B4~5F)                                                                    |
| 주차대수 | 전체 : 자주식 2,467대 (투자대상 : 자주식 872대)                                                             |
| 준공연월 | 2015년 8월                                                                                      |

출처 : Deloitte 광고센트럴푸르지오시티 상업시설 Information Memorandum



### 3. 입지 환경 소개

광고신도시 외 수원 구도심 및 수지, 분당 등 인접 주거밀집지역으로부터 약 160만 명 규모의 풍부한 배후 수요 확보  
국내 최대 기업인 삼성전자 수원사업장, 광고 테크노밸리, 법조타운 등 대규모 업무시설 입주 → 양질의 배후 수요층 확보



## 4. 주요 임차인 소개

GS그룹 및 롯데그룹 핵심 계열사로 구성된 탄탄한 크레딧 보유한 임차인 및 전차인을 바탕으로 안정적인 수익창출 기대  
임차인(GS리테일) 및 전차인(롯데쇼핑) 확보를 통한 이중 신용보강 구조로 장기적인 배당재원 마련

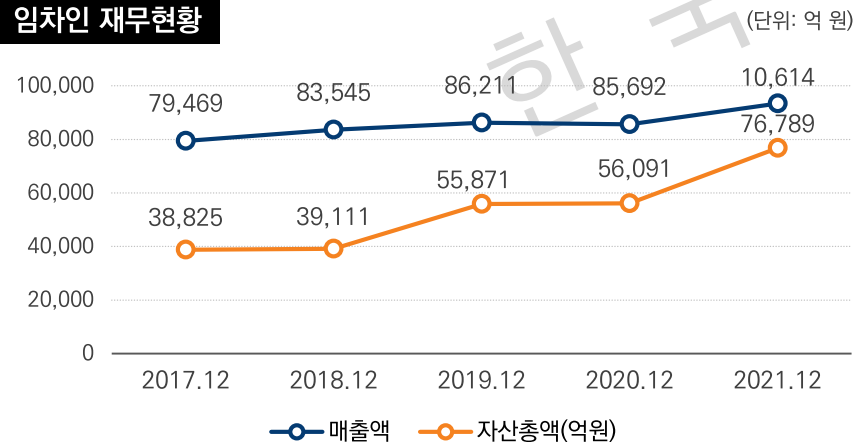


2022년 기준 연간 120억 원 고정 임대료 발생 + 매년 2%\* 임대료 상승

|                 |                    |            |
|-----------------|--------------------|------------|
| 국내 대표<br>종합유통기업 | 연 매출액<br>약 10.6조 원 | 신용등급<br>AA |
|-----------------|--------------------|------------|

주) GS리테일 임대료는 매년 2% 상승(단, 2030년 9월부터 매년 1% 상승)

### 임차인 재무현황



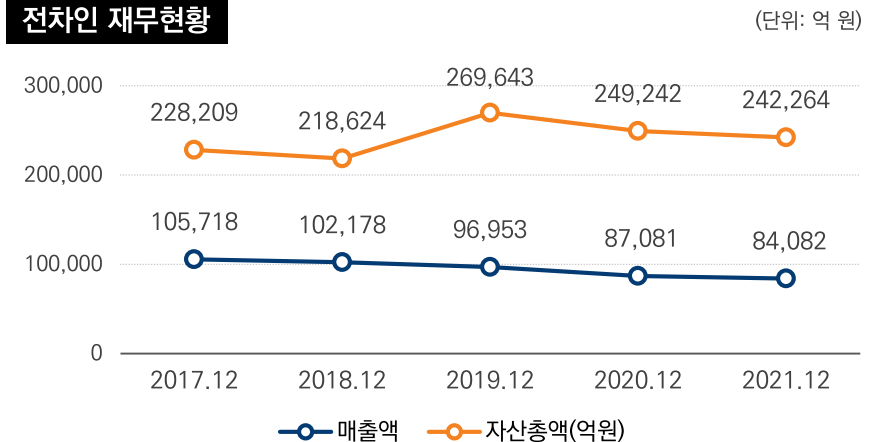
출처 : 전자공시시스템, 공시 사업보고서 기준



매출 연동 전대료 지급

|                    |                   |             |
|--------------------|-------------------|-------------|
| 국내 백화점<br>시장점유율 1위 | 연 매출액<br>약 8.4조 원 | 신용등급<br>AA- |
|--------------------|-------------------|-------------|

### 전차인 재무현황



### Ⅲ. 핵심 투자 포인트

한국 리츠협회

본건 자산과 매우 인접한 부지에 경기도청 등 주요 지자체가 입주 예정인 초대형 규모(약 35,000평)의 경기융합타운 조성사업이 진행중이며, 광고중앙역부터 광고호수공원까지 이어지는 지하보도 연계 사업의 핵심 입지로서 준공 이후 풍부한 추가 배후수요 유입이 용이할 것으로 판단됨



## 2. 유희공간 전환 및 포트폴리오 개선

본건 자산은 최신 트렌드 및 추가 배후수요 확대를 위하여 유희공간 개선 및 앵커테넌트 유치를 적극적으로 수행하고 있으며 이를 통하여 점진적인 Value - add를 제고하고 있음

### 테슬라 전기충전소 설치



#### 지하주차장 테슬라슈퍼차저 설치 (2021.3Q)

- 전기차 보급 확대에 따른 고객의 편의를 증진시키고자 테슬라 슈퍼차저 9기 설치 완료함 (인근 상권 내 유일 확보)
- 추가 잠재 고객 및 수입원 확보

### 롯데 하이마트 메가스토어 유치



#### 롯데 하이마트 메가스토어 유치 (2022.1Q)

- 인근 가구세대 증가에 따른 폭넓은 가전제품 수요를 충족시키고자 전차인과의 협의를 통하여 기존 하이마트에서 상품군이 확장된 메가스토어 유치 완료
- 앵커 테넌트를 유치하여 임대 수익의 안정성을 확보

### 실내 골프아카데미 유치



상기 이미지는 이해를 돕기 위한 예시임

#### 실내 골프연습장 유치 (2022.4Q예정)

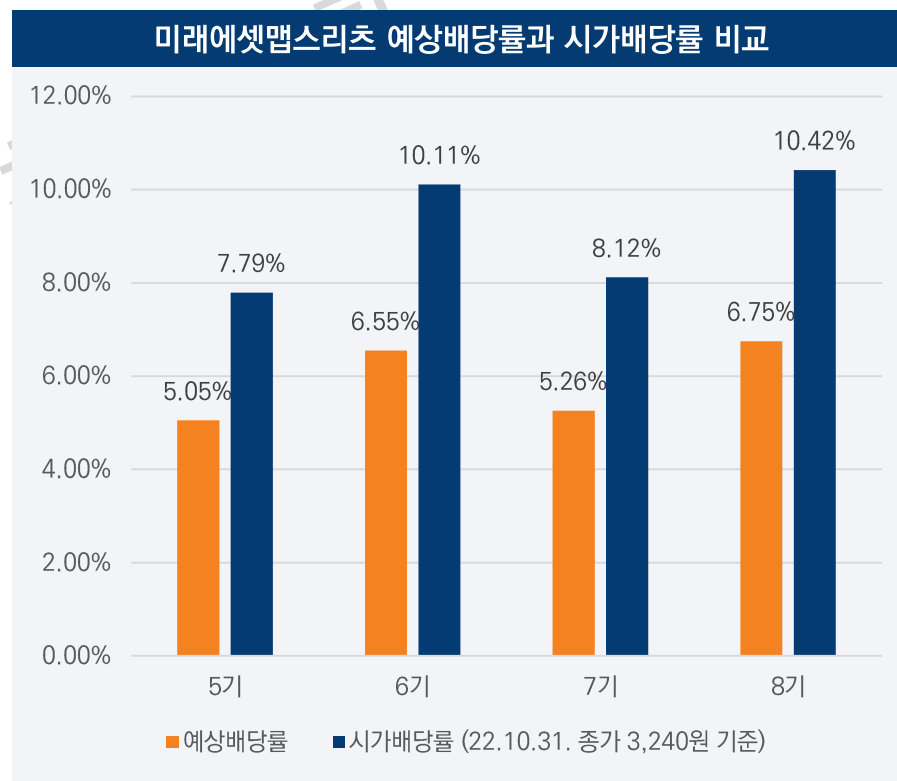
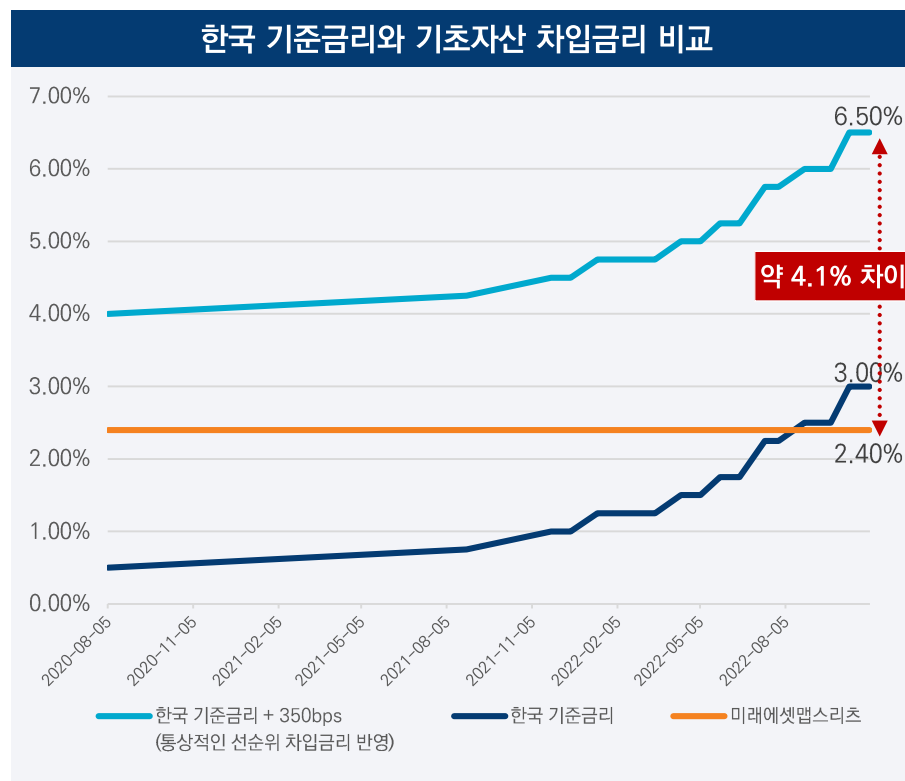
- 최근 골프 수요가 급증함에 따라 기존 지하주차장 부지 내 유희공간확보 가능성을 검토, 용도전환을 시행 (주차장 → 운동시설)
- 용도전환 완료 이후 약 300평 규모의 실내골프 아카데미 입점예정(임대차계약 체결완료)
- 최신티렌드 반영을 통한 추가 잠재 수요, 수입 확보

### 3. 안정적인 차입 금리 및 배당률

#### 고금리에 대한 Risk Hedge

본건 리츠는 최근 가파르게 상승하는 시장 금리와 관련 기초자산의 선순위대출을 2.4% 수준으로 기 체결하였으며, 현재 일반적인 선순위 조달 금리 대비 양호한 경쟁력으로 상대적으로 안정적인 배당수익 실현이 가능함

또한 대출의 만기 시점은 2025년 3월로 예정되어 있어 금리 상승에 따른 영향이 제한적이며, 목표 배당대비 현재 시가기준 높은 이익 실현 가능



출처 : 미래에셋캡스리츠 증권신고서, 한국은행 경제통계시스템

## Ⅳ. 투자 리스크 검토

한국 리츠협회

# 1. 일반적 리스크

| 위험요인        | 비고                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 투자원금 손실 위험  | 본 집합투자기구는 원본을 보장하지 않음. 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로 예금자보호법의 적용을 받지 아니하며, 예금자보호법의 적용을 받는 은행등에서 매입한 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 예금자 보호를 하지 않음                                                                                   |
| 시장 변동 위험    | 부동산 경기 및 수급 상황, 거시경제 환경 등 부동산 실물 시장에 영향을 미치는 다양한 경제변수의 변화 등으로 임대수익률 및 매각가격이 변동하여 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있음. 특히 COVID-19을 포함한 각종 질병에 따른 임차인의 영업 중지 또는 정부 정책, 명령 등에 따른 활동 제한 또는 금지 등 시장 환경의 영향을 받아 안정적으로 분배금을 지급하지 못하거나 분배금 지급이 중단될 수 있음 |
| 자연재해 · 화재위험 | 투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어있는 부동산집합투자기구의 특성상, 예상치 못한 수해 및 지진 등 자연재해와 화재 등에 의해 해당 투자신탁 자산의 가치가 크게 하락할 수 있음                                                                                                                             |
| 테러 위험       | 테러 위험을 고려한 재산보험에 가입하여 수익률 하락 위험을 최소화 할 예정이나, 부보(Coverage) 범위를 초과하는 피해 및 자산가치 하락이 발생할 수 있음                                                                                                                                                |
| 정치 · 법령적 위험 | 국내 정치 · 경제적 상황, 정부정책, 과세제도 등의 변경에 의해 영향을 받을 수 있음                                                                                                                                                                                         |
| 금리 변동 위험    | 다음의 경우를 포함하여 시장금리 변동으로 인해 수익률이 하락할 수 있음<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• 상환시점: 담보대출의 연장 또는 신규대출 시 시장금리가 상승할 경우, 이로 인해 수익률이 하락할 위험이 있음</li> </ul>                                                                              |
| 계약 관련 위험    | 법률실사를 통해 계약불이행 위험을 최소화하고 계약불이행 시 보상방안과 관련하여 면밀히 검토/협의할 예정이나, 매매계약서, 임대차계약서 등의 서류 상 계약당사자의 계약불이행으로 인하여 수익률이 하락할 위험이 있음                                                                                                                    |
| 만기변동 위험     | 급격한 거시경제환경 변화 등 예측할 수 없는 변화에 의해 실제투자기간이 기본 투자기간인 5년보다 짧아지거나 길어질 수 있고 이에 따라 수익률이 하락할 위험이 있음. 이 외 자산의 조기 매각으로 만기가 짧아질 수 있고, 매각 지연으로 만기가 길어질 수 있음                                                                                           |