

## 펀드 자산 평가액 기준가 반영 안내

미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사가 투자하고 있는 자산의 재평가 및 이에 따른 기준가격 변동사항을 다음과 같이 알려드립니다.

- 다 음 -

### ■ 간접투자자산운용업법에 의거 투자자산에 대한 재평가를 실시함

- 간접투자자산운용업법에 의거 투자자산에 대해 자산 재평가를 실시한 결과 다음과 같이 평가액이 변동 하였으므로 장부가 대비 증감액을 평가손익 조정금으로 기준가격에 반영

(단위:백만원)

구 분	미래에셋 센터원 (지분 50%)	미래에셋 플레이스	인터에셋홀딩스 (5,165,570주)	브라질 호샤베라 (주식 및 채권)
반영 전 평가액	665,297	66,425	21,676	35,800
반영 후 평가액	671,975	67,175	25,041	38,894
평가손익 조정액	6,678	750	3,365	3,094
기준가격 증감액	71.94원	8.08원	36.25원	33.32원

- 2016년 12월 12일 평가손익 조정금으로 기준가격에 반영
- 자산재평가에 따른 기준가격 변동과 일일 변동분 포함 전일 대비 +150.96(6,151.18→6,302.14)원 상승했음.

### □ 재평가 금액 변동 원인

#### ▪ 미래에셋센터원

- 미래에셋센터원빌딩의 자산 재평가 금액은 전년 대비 1.05% 상승한 671,975백만원으로 평가되었고, 이는 인근지역 유사 부동산 거래사례를 고려하여 자산가치 상승 기대감 등 요인이 견인한 결과임.
- 미래에셋센터원빌딩은 업무 및 상업용 시설 밀집지구에 위치하여 입지조건 및 교통여건이 양호하고, 2010년 12월 준공한 CBD(Central Business District) 지역 최대 규모 빌딩으로서 전반적인 임대시장 부진에도 불구하고 매년 우량 임차인을 다수 유치하는 등 상대적으로 양호한 성과(임대율 93.8%)를 달성하고 있음.
- 외국계 및 국내 대기업 우량 임차인으로 구성된 임대차 계약은 최단 3년에서 최장 10년까지 평균 5년 가량의 장기계약으로 향후 안정적인 수익이 예상됨.

- 인터에셋홀딩스 (판교미래에셋센터)
  - 인터에셋홀딩스의 투자자산인 판교미래에셋센터의 부동산재평가 금액은 판교 및 분당지역의 오피스 임대 시장 상황개선과 함께, 판교미래에셋센터 호텔, 오피스, 리테일의 운영안정화로 전년 재평가 금액 대비 2.06% 상승한 195,700백만원을 기록함.
  - 부동산재평가 금액의 증가와 함께 코트야드 메리어트 판교호텔의 운영화 안정 및 수익 증대로 인해 인터에셋홀딩스의 주식재평가 가치는 전년 대비 15.52% 상승한 25,041백만원 기록함.
  - 판교미래에셋센터의 높은 임대율 (99%) 및 코트야드 메리어트 판교호텔 운영 안정화로 향후 안정적 자산가치를 유지할 것으로 예상.
  
- 미래에셋 플레이스
  - 미래에셋플레이스의 부동산재평가 금액은 전년 대비 1.1% 상승한 67,175 백만원을 기록함.
  - 분당 지역의 오피스 공실률은 2014년 4분기 이후 급격히 줄어드는 모습이며, 특히 서현, 수내 지역의 대형 공실이 해소되는 공실 축소 경향이 두드러지고 있는 부분에 근거하여 자산가치 상승을 견인함.
  - 미래에셋 플레이스의 경우 우량 임차인 구성으로 100%의 임대율을 유지하고 있어 안정적인 임대수익이 창출됨.
  
- 브라질 호샤베라 타워
  - 2012년 이후의 오피스 대량 신규공급의 영향으로 '16-2Q 기준 상파울루의 공실률은 20% 수준을 보이고 있으며, 특히 공급이 집중된 호샤베라 타워가 속한 Marginal 지역은 28%의 공실률을 보이고 있음.
  - 호샤베라 타워는 시장대비 양호한 9%수준의 공실률을 보이고 있으나, 시장임대료 하락에 따라 전반적인 임대료 조정이 이루어졌으며, '16-09-30 기준 호샤베라 타워의 평가금액은 전년 대비 2% 하락한 헤알화 기준 R\$930 백만 헤알을 기록.
  - 반면, 헤알화가치 상승('16-09-30 기준 전년 동월비 14.26% 상승)으로 인한 원화 대출액 하락 효과로 호샤베라 타워를 소유한 SPC(Shaula LTDA)의 헤알화 기준 자본금 가치는 상승하였으며, 우호적인 환율상승은 원화 기준 총자산 가치의 상승 역시 견인함.