

# 미래에셋맵스AP부동산공모1호투자회사 (상장명 : 맵스리얼티1)



### ■ 투자 목적

본 펀드는 자산을 부동산, 부동산투자목적회사주식 등에 투자하고 운용하여 그 수익을 주주에게 분배하는 것을 목적으로 합니다. 주로 아시아태평양지역의 부동산 및 부동산투자목적회사주식 등에의 투자를 통한 수익창출을 추구합니다.

**펀드 개요**

유형: 폐쇄형, 단위형, 공모형  
 설립일: 2007년 01월 09일  
 설정일: 2007년 02월 02일  
 존립기간: 40년

**한대지급**  
 중도환매 불가

**투자회사보수**  
 운용(연1.10%), 판매(연0.50%, 5년이후 연0%)  
 보관(연0.05%) 사무(연0.05%)  
 (보수는 총자산 평잔에 보수율을 곱하여 산정  
 단, 판매보수는 순자산에 기초로 산정함)

**자산보관회사** 국민은행

**사무관리회사** 미래에셋펀드서비스

**상장정보** 2007년04월09일  
 유가증권 시장 상장

**펀드매니저** 공동운용

**결산정보**  
 10기 : 16-12-31 (결산기준가 6,151.77)  
 9기 : 15-12-31 (결산기준가 5,881.52)  
 8기 : 14-12-31 (결산기준가 5,648.72)  
 7기 : 13-12-31 (결산기준가 5,704.44)

**투자회사 전용 웹사이트**  
<http://re1.miraeeasset.com>  
 각종 보고서 및 공시내역 등 펀드관련 정보를  
 보실 수 있습니다.

**Contact Information**  
 ☎ 1577-1640  
 Fax. (02) 3774-2077  
<http://investments.miraeeasset.com>

서울특별시 종로구 종로33  
 그랑서울 Tower1 13F

### ■ 프로젝트별 투자내역

(단위 : 억원)

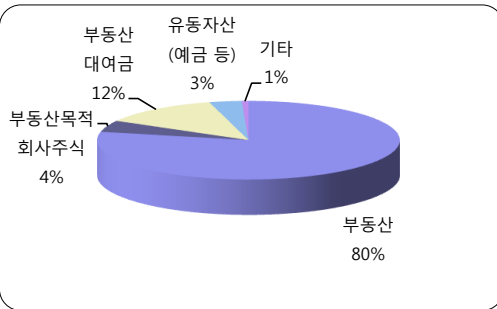
| 프로젝트명     | 위 치          | 주요 용도    | 구 분   | 금 액   | 비 고                         |
|-----------|--------------|----------|-------|-------|-----------------------------|
| 센터원       | 서울시 중구 수하동   | 오피스+ 리테일 | 건물    | 2,896 | 부동산(건물)                     |
|           |              |          | 토지    | 3,824 | 부동산(토지)                     |
| 판교 미래에셋센터 | 경기도 성남시 판교지구 | 호텔복합시설   | 부동산주식 | 250   | 부동산투자목적회사 주식(인터에셋홀딩스)       |
|           |              |          | 주주대출  | 810   | 펀드 자금을 부동산투자목적회사에 대여함       |
| 미래에셋 플레이스 | 경기도 성남시 분당구  | 오피스      | 건물    | 375   | 부동산 (건물)                    |
|           |              |          | 토지    | 297   | 부동산 (토지)                    |
| 인도 주거개발   | 인도 주요 4개도시 등 | 주거시설     | 부동산주식 | 129   | 부동산투자목적회사 주식(Resimmo PCC 등) |
| 브라질 오피스   | 브라질 상파울로     | 오피스      | 부동산주식 | 68    | 부동산투자목적회사 주식                |
|           |              |          | 주주대출  | 385   | 펀드 자금을 부동산투자목적회사에 대여함       |

### ■ 기타 보유 자산 내역

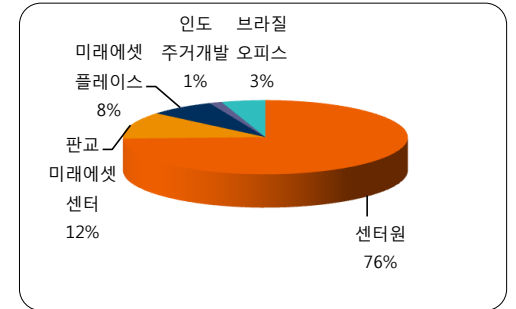
(단위 : 억원)

| 구 분     | 유 형         | 중 과 명 | 금 액 | 비 고                     |
|---------|-------------|-------|-----|-------------------------|
| 단기자금 운용 | Repo 매수     | -     | 0   |                         |
| 단기자금 운용 | 국내외 예금 및 콜론 | -     | 326 |                         |
| 기타      | 기타자산        | -     | 68  | 미수수익 및 선급비용, 외화환산손익조정 등 |

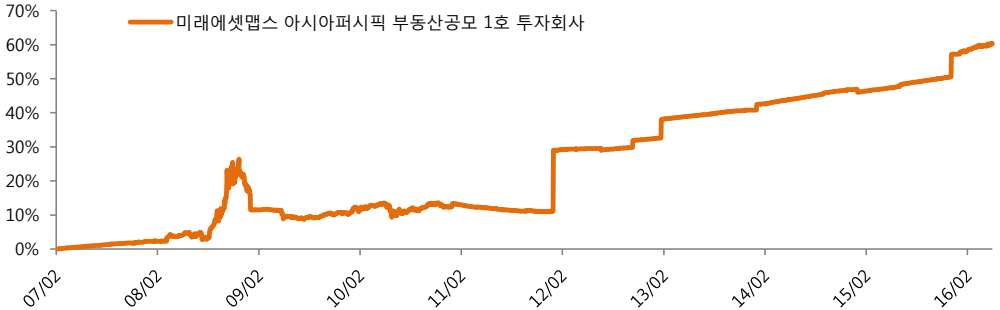
### ■ 자산별 투자비중



### ■ 프로젝트별 투자비중



### ■ 설정일 이후 수익률 추이



| 구분 | 순자산 (억원) | 기준가 (원) | 최근 1개월 | 최근 3개월 | 최근 6개월 | 최근 1년 | 설정 이후  |
|----|----------|---------|--------|--------|--------|-------|--------|
| 펀드 | 5,718    | 6,159   | 0.13%  | 3.47%  | 4.69%  | 7.52% | 70.03% |

\* 상기 수익률은 결산분배금이 전액 재투자되었다는 가정하에 산출된 것입니다.

\* 매년말 펀드 기준가의 상승은 동 펀드가 투자하고 있는 센터원의 건물 등 재평가에 의한 평가이익 반영분입니다.

\*환율 변동에 따라 외화자산의 투자가치가 변동될 수 있습니다.

본 자료는 미래에셋자산운용이 제작하였습니다. 본 자료는 판매회사의 임직원에 대한 정보제공을 목적으로 작성된 것이며 고객에게 수익증권의 매입을 권유하기 위해 작성된 것이 아닙니다. 청약 권유시에는 반드시 투자설명서를 사용하여야 합니다. 집합투자증권은

■ 프로젝트 개요

센터원



**위치** 서울시 중구 수하동  
**규모** 대지면적: 9,114.90 m<sup>2</sup>  
 연면적: 168,050.01 m<sup>2</sup>  
**층수** 지하 8층 / 지상 32층  
**소유비율** 부동산의 지분 50%  
**용도** 업무시설, 판매시설  
**준공연도** 2010년 10월 (10년12월 소유권이전)  
**투자금액** 약 4,532억원

호샤베라 타워



**위치** 상파울로(브라질)  
**규모** 대지면적 : 15,173m<sup>2</sup>  
 연면적 : 117,445.80m<sup>2</sup>  
**층수** Tower A & B : 각 지상18층 / 지하3층  
**용도** 업무시설  
**준공연도** Tower A : 2008년 8월  
 Tower B : 2008년 5월  
**투자금액** 약 1,081억원

분당 미래에셋 플레یس



**위치** 경기도 성남시 분당구 서현동  
**규모** 대지면적: 2,314 m<sup>2</sup>  
 연면적: 19,017 m<sup>2</sup>  
**층수** 지하 3층 / 지상 8층  
**소유비율** 부동산 100%  
**용도** 업무시설, 근린생활시설  
**준공연도** 08년 1월 (08년2월 소유권이전)  
**투자금액** 약 631억원

판교미래에셋센터



**위치** 경기도 성남시 분당구 삼평동  
**규모** 대지면적: 3,310.00 m<sup>2</sup>  
 연면적: 41,517.08 m<sup>2</sup>  
**층수** 지하 6층 / 지상 16층  
**소유비율** 부동산개발회사의 지분 100.0%  
**준공연도** 2014년 4월 준공 완료  
**투자금액** 약 1,071억원

인도 주거개발 프로젝트



**사업개요** 인도 남부 4개 도시에 위치한 7개 주택단지 개발사업  
**규모** 총 분양면적 약 556만 m<sup>2</sup>  
 총 세대 수 약 35,000호  
**투자대상** 본 사업을 시행할 목적으로 인도 내에 설립된 4개 부동산 개발회사가 발행한 주식 및 CCD  
**투자금액** 약 118억원

■ 운용현황

- 센터원
  - 총 임대가능면적의 90.14%를 임대 중이며, 잔여 층 다수 공간에 국내외 우량 잠재 임차인과 협의 진행 중
  - 정기 유지보수 및 개보수 진행 중
- 판교 미래에셋센터
  - 임대율: 99.05%
  - 호텔 정상 운영 중.
  - 잔여 리테일 공실 관련 신규임차인 협의 진행 중
- 분당 미래에셋플레이스
  - 임대율: 100.00%
  - 임대차 재계약 협의 진행중
- 인도 주거개발
  - 소유권 분리 방안에 대한 Non-binding LOI 체결 및 실사 완료 후, 지난 2016년 7월 이를 반영한 매매계약 체결을 완료함.
  - 매각주관사 선정 진행 중에 있음.
- 호샤베라 타워
  - TOWER A & B의 임대율 91.02%
  - 신규 임대마케팅 및 기존임차인 재계약 협의 진행
  - '16년도 부동산 자산재평가 및 주식가치평가 완료

■ 운용계획

- 센터원
  - 대부분의 공실 면적에 대하여 임대차 협의 및 임대마케팅 진행 지속
  - 일부 입주사 증평 및 재계약 협의 진행
- 판교 미래에셋센터
  - 호텔 안정적 운영 및 홍보 강화, 매출 증진 방안 지속 모색
  - 리테일 잔여면적 임대마케팅 진행 지속
- 분당 미래에셋플레이스
  - 임대 재계약 협의 진행
- 인도 주거개발
  - 시장현황 및 분양진행경과 지속적으로 점검
  - 소유권 분리작업을 2017년 상반기 종결 예정이며, 이후 대상 토지 매매 관련 잠재 매수인과 협의 진행 개시 예정임.
- 호샤베라 타워
  - 신규 임대마케팅 및 기존임차인 재계약 협의 진행
  - 주요 임차인 'Banco Vtorantim'의 재계약 협의 완료

■ 당월 공시내역

- 01/03 투자회사의 본점소재지의 변경
  - 01/19 2016년 11월말 기준 월간보고서
- \* 자세한 내용은 홈페이지 참조  
<http://re1.miraeasset.com/main/index.do>

\*개발중인 자산의 경우 건축내역이 변경될 수 있으며 운용계획은 시장 상황 및 운용사의 판단에 따라 변동 가능성이 있습니다. 또한 현재 계약 협상중인 프로젝트의 경우 협상 과정에서 계약이 성사되지 않을 가능성이 있습니다.

본 자료는 미래에셋자산운용이 제작하였습니다. 본 자료는 판매회사의 임직원에게 대한 정보제공을 목적으로 작성된 것이며 고객에게 수익증권의 매입을 권유하기 위해 작성된 것이 아닙니다. 청약 권유시에는 반드시 투자설명서를 사용하여야 합니다. 집합투자증권은 예금자보호법에 따라 보호되지 않으며, 운용결과에 따른 투자원금의 손실이 발생할 수 있으며 그 손실은 투자자에게 귀속됩니다.