

펀드 자산 평가액 기준가 반영 안내

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

- 다 음 -

■ 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 “자본시장법”)에 의거 투자자산에 대한 재평가를 실시함

- 자본시장법에 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)
반영 전 평가액	672,061	67,222	25,041	6,093
반영 후 평가액	680,112	67,550	32,065	7,667
평가손익 조정액	8,051	328	7,024	1,574
기준가격 증감액	86.73원	3.53원	76원	16.96원

- 2017년 12월 22일 평가손익 조정금으로 기준가격에 반영
- 자산재평가에 따른 기준가격 변동과 일일 변동분 포함 전일 대비 +180.18(6,282.04→6,462.22)원 상승했음.

- 재평가 금액 변동 원인

▪ 미래에셋센터원

- 미래에셋센터원빌딩의 자산 재평가 금액은 전년 대비 1.20% 상승한 680,112백만원으로 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 91.16%)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 2.57% 상승한 200,730백만원을 기록함.
- 부동산재평가 금액의 증가와 함께 코트야드 메리어트 판교호텔의 운영화 안정 및 임대수익 증대로 인해 인터에셋홀딩스의 주식재평가 가치는 전년 대비 28.05% 상승한 32,065백만원 기록함.
- 판교미래에셋센터의 높은 임대율 (100%) 및 코트야드 메리어트 판교호텔 운영 안정화로 향후 안정적 자산가치를 유지할 것으로 예상.

▪ 미래에셋 플레이스

- 미래에셋플레이스의 부동산재평가 금액은 전년 대비0.56% 상승한 67,550백만원을 기록함.
- 분당 지역의 오피스 공실률은 2014년 4분기 이후 급격히 줄어드는 모습이며, 특히 미래에셋 플레이스의 경우 우량 임차인 구성으로 100%의 임대율을 유지하고 있어 안정적인 임대수익이 창출됨.

▪ 브라질 호샤베라 타워

- 호샤베라 타워의 부동산재평가 금액은 전년 BRL 930m 대비 3.2% 상승한 BRL 960m을 기록하였으며, AP1호가 보유한 주식가치는 전년 BRL 19m 대비 BRL 23m으로 인상 평가됨
- 브라질 경제 개선, 물가 안정, 시장 금리의 하락(14.25% → 8.25%)이 이루어졌으며, Cap. Rate 감소함 (8.75%→8.0%)에 따라 부동산평가액 상승함. 또한, 상파울루 내 부동산 거래 물량이 증가하고 있으며 시장 내 공급 물량 감소함.