



# 2017 연간보고서

미래에셋맵스 아시아퍼시픽  
부동산 공모1호 투자회사

2017 Annual Report



# C O N T E N T S

## 01 2017년 운용결과 및 배당안내

## 02 투자자산별 현황

01 미래에셋 센터원 / 02 미래에셋 플레이스 / 03 판교 미래에셋 센터  
/ 04 인도 주거용 토지 투자 / 05 브라질 Rochavera Corporate Towers (Tower A & B)



• 미래에셋 센터원

위 치 서울시 중구 수하동  
주요용도 오피스 + 리테일

• 미래에셋 플레이스

위 치 경기도 성남시 분당구  
주요용도 오피스

• 판교 미래에셋 센터

위 치 경기도 성남시 판교지구  
주요용도 호텔 + 오피스

• 인도 주거용 토지 투자

위 치 인도 주요 2개도시  
주요용도 토지

• 상파울로 오피스

위 치 브라질 상파울로 Berrini  
주요용도 오피스

## 2017년 운용결과 및 배당안내

투자자산별 현황

### • 2017년도 운용결과 요약

(단위 : 백만원)

항 목	금 액	비 고
● 영업이익	48,968	
부동산운용수익	48,968	
Center 1	34,972	
미래에셋플레이스	5,735	
판교	4,339	대여금 이자수익
브라질 호샤베라	3,922	대여금 이자수익 등 포함
● 영업비용	28,640	
펀드보수	10,794	
부동산운영비용	17,846	
Center 1	15,607	
미래에셋플레이스	2,240	
기타수익	676	
● 자산재평가손익	10,731	브라질 주식, 채권평가 손실 포함
● 당기순이익	31,734	

## 2017년 운용결과 및 배당안내

투자자산별 현황

### • 2017년도 배당안내

#### (1) 배당방법 및 규모

구 분	구성비율	배당률	금액(백만원)	주당 배당금액(원)	비 고
현 금	100%	0.0452	20,981	226	

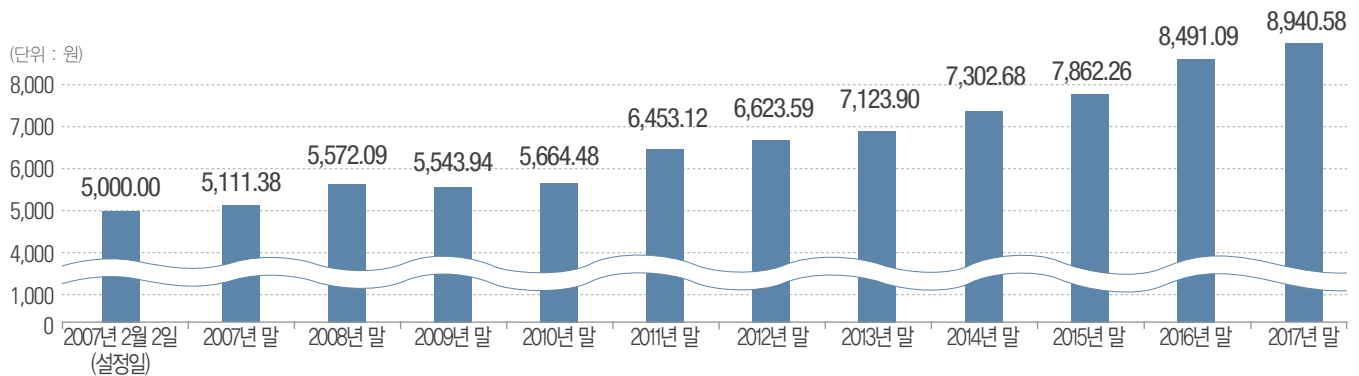
#### (2) 배당 일정

일 자	절 차	비 고
2018년 2월 21일	확정 배당결의	이사회결의 및 공시
2018년 2월 28일	배당금지급	현금 배당

#### (3) 설정이후 배당현황

구 분	총 배당금액(백만원)	주당 배당금액(원)	배당률(%)	비 고
2007년	9,617	111.38	2.23%	현금
2008년	38,633	447.42	8.95%	주식 (84%) 및 현금 (16%)
2009년	-	-	-	-
2010년	7,695	82.90	1.66%	현금
2011년	16,246	175.00	3.50%	현금
2012년	16,246	175.00	3.50%	현금
2013년	18,566	200.00	4.00%	현금
2014년	18,566	200.00	4.00%	현금
2015년	18,566	200.00	4.00%	현금
2016년	19,867	214.00	4.28%	현금
2017년	20,981	226.00	4.52%	현금

#### (4) 누적기준가격 및 기간수익률



\* 기준일 : 2017년 12월 31일

\* 누적기준가격은 투자회사 결산 시 이익분배금이 분배되지 않은 것으로 가정하여 산출되는 기준가격으로서, 본 펀드의 홈페이지를 통해 확인하실 수 있습니다.  
\* 설정일 : 2007년 2월 2일 (회사설립일은 2007년 1월 9일)



• 미래에셋 센터원 (Mirae Asset Center1) \_ 대한민국

• “서울 CBD의 트로피에셋”



미래에셋 센터원 청계천측 전면부

개 요

위 치	서울시 중구 을지로5길 26 (수하동)
투자자산형태	국내 부동산 (토지 및 건물)
규 모	대지면적 : 9,115㎡ 연면적 : 168,050㎡
층 수	지하 8층 / 지상 32층 (2개동)
용 도	업무시설, 판매시설
소유비율	지분 50%
소유권이전일	2010년 12월
총투자규모	4,532억원
기 타	담보차입 2,900억원

- “서울 CBD의 트로피에셋 미래에셋 센터원은 서울의 중심부에 입지, 편리한 교통망, 최첨단 설비, 친환경 건축, 건축물의 완성도, 시원스런 조망을 기반으로 국내외 우량 임차사의 구성까지 글로벌 비즈니스의 새로운 기준이 되어 안정적인 운용이 이루어지고 있습니다.”

미래에셋 센터원 빌딩은 지하철 1호선 종각역 및 2호선 을지로입구역 인근에 위치한 편리한 교통망과 남산과 도심의 조망권을 모두 확보한 탁월한 입지 여건에 최첨단 빌딩 테크놀러지를 기반으로 신축된 16만 8천㎡ 규모의 대형 오피스 빌딩입니다.

빌딩 내 입점한 세계각국의 다양한 레스토랑, 36층 스카이라운지 레스토랑, 다양한 컨셉의 카페 및 고급 리테일들은 입주사 편의는 물론 외부 고객 및 관광객의 이용으로 도심 명소로 자리잡았으며, 3,883㎡ 규모의 고급 휘트니스와 국제교류재단의 갤러리 및 탁월한 주차공간 등은 빌딩 이용객의 만족도를 더욱 향상시키고 있습니다.

미래에셋 센터원 빌딩은 2017년 12월 기준 임대율 91.16%를 달성하였으며, 준공 후 7년이 경과한 현재 국내외 금융회사를 비롯, 해외 유명 기업, 글로벌 컨설팅사, 대기업 제조회사 및 글로벌 로펌 8개사 등 국내외 우량 임차사들의 장기 임대차 계약으로 구성되어 자산 안정화가 이루어졌습니다. 또한 빌딩 내 최첨단 보안시스템과 각종 편의시설 및 프라이م 서비스 이용 만족도 향상에 따라 기존 임차사의 추가 증평 수요가 지속적으로 발생하고 있습니다.

2018년 도심 오피스 시장은 삼성그룹 등 대기업의 도심 이탈에 따라 기존 대형 오피스의 공실이 발생하여 현재의 높은 공실률과 실질 임대료 하락 추세가 당분간 지속될 것으로 예상되고 있으나, 미래에셋 센터원 빌딩의 경우 기 체결한 안정적인 임대차 계약을 바탕으로 잔여 공실을 조속히 해소하고, 차별화된 자산 관리 시스템을 통하여 지속적인 자산가치 상승을 위한 노력을 이어갈 것입니다.

• 미래에셋 플레이스 (Mirae Asset Place) \_ 대한민국

• “분당내 핵심 업무지구의 우량자산”

• “분당의 핵심 업무지구에 위치한 미래에셋 플레이스는 네이버(주), NHN 관계사 등 국내 주요기업들이 입주해 있는 우량자산”

미래에셋 플레이스는 분당의 핵심 업무지구인 지하철 분당선 서현역 인근에 위치하여 지하철 및 다양한 버스노선을 통한 편리한 대중교통 여건을 갖추고 있습니다. 분당구청, AK플라자 및 중앙공원 등 행정·상업·문화적 공간에 대한 접근성이 용이하고 업무 및 생활 편의성이 높으며 인근 분당지역 평균 전용율 보다 높은 전용율(60.7%)을 통해 상대적으로 높은 임대료 유지가 가능합니다.

본 빌딩은 2008년 1월 28일 준공된 연면적 1만9천㎡ (5,762평) 규모의 오피스 빌딩으로 2017년으로 운영 10년 차를 맞고 있습니다. 현재 NHN의 자회사 NTS, 컴파트너스, NSM, 네이버(주) 및 스타벅스 등이 입주 해 있으며 2017년 12월 기준 100%의 임대율을 유지하고 있어 분당 판교 시장의 평균을 상회하는 임대 상황을 보이고 있습니다. 이러한 안정된 임대차 계약을 바탕으로 미래에셋 플레이스는 높은 투자수익을 기록하였습니다.

분당, 판교 오피스 임대시장 활성화와 더불어 당사는 세밀한 건물관리와 끊임없는 임차인 만족도 향상 노력으로 매입 당시 목표를 지속적으로 상회하는 투자 수익률을 기록하고 있으며, 네이버(주) 신규 계약 및 리테일 임차인 재구성을 통한 임대수의 증대와 건물 이미지 개선 등을 통하여 분당 오피스 시장 내 타빌딩과는 차별화된 운영 성과를 이루고 있습니다. 또한 주요 입주사의 업무 환경 만족도 향상을 위하여 환경개선활동 등을 통하여 안정적인 임대계약을 유지하기 위해 노력 할 것입니다.

개 요

위 치	경기도 성남시 분당구 황새울로 359번길 11(서현동)
투자자산형태	국내 부동산 (토지 및 건물)
규 모	대지면적 : 2,314㎡ 연면적 : 19,017㎡
층 수	지하 3층 / 지상 8층
용 도	업무시설, 근린생활시설
소유비율	부동산 100%
소유권이전일	2008년 2월
총투자규모	605억원

미래에셋 플레이스 남동측 전면부



• 판교 미래에셋 센터 \_ 대한민국

- “주거,상업,IT 산업이 복합적으로 조성된 자족형 신도시”
- “편리한 교통과 친환경 도시로서의 가치를 모두 누릴 수 있는 매력적인 新주거문화단지 및 국내외 IT,BT,NT,CT 기업들이 밀집된 판교 테크노벨리의 혜택을 누릴수 있는 호텔 복합시설입니다”

판교 미래에셋 센터는 경기도 성남 판교신도시 중심상업용지 내 3,310m<sup>2</sup>(약 1,000평)의 토지에 총 연면적 41,577m<sup>2</sup>(약 12,560평)의 호텔복합시설로 신축되었으며, 주요 시설로는 비즈니스 호텔 282실(7~16F), 오피스(3~6F) 및 리테일(B1~2F)입니다.

판교 신도시는 신분당선 개통과 경부고속도로와 서울외곽순환도로를 잇는 판교C의 개선으로 더욱 편리해진 교통과 더불어 친환경 도시로서의 장점을 가지고 있는 매력적인 주거문화단지입니다.

본 센터는 신분당선 판교역에서 도보 3분 거리에 위치하고 있으며, 판교신도시 내 주거문화의 중심지인 알파돔시티와 국내외 IT,BT,NT,CT 기업들이 밀집한 판교 테크노벨리를 연결하는 중심상업용지 내에 자리하고 있습니다. 이러한 탁월한 입지여건을 바탕으로 투자자들에게 판교신도시 랜드마크 빌딩에 투자할 수 있는 기회를 제공하고 있습니다.

판교 미래에셋 센터는 2011년 12월에 착공을 하여 2014년 3월말 준공 되었으며, 2014년 중순을 기점으로 운영안정화가 된 후, 2017년 12월 기준으로 99.05%의 높은 임대율을 기록하고 있습니다.

개 요

위 치	경기도 성남시 분당구 판교역로 192번길 12(삼평동)
투자자산형태	부동산투자목적회사주식 및 채권 (주주대출)
규 모	대지면적 : 3,310m <sup>2</sup> 연면적 : 41,577m <sup>2</sup>
층 수	지하 6층 / 지상 16층
용 도	호텔 (287실, 7~16F), 오피스 (3~6F), 리테일 (B1~2F)
소유비율	지분 85.1%
소유권이전일 (신탁재산취속)	2014년 5월 13일
총투자규모	1,071억원





• 인도 주거용 토지 투자 \_ 인도

개 요

위 치	인도 2개 도시에 위치한 3개 토지
투자자산형태	부동산투자목적회사주식
투자대상	주거단지 개발사업을 시행할 목적으로 인도 내에 설립된 2개 부동산개발회사가 발행한 주식
규 모	총 토지면적: 약 53만m <sup>2</sup>
유 형	토지
소유비율	지분 4.7%
투자자산 취득시점	최초 2008년 6~12월 / 토지 소유권 분리 2017년 3월
총투자규모	118억원

- “성장하는 인도 중산층이 원하는 새로운 주거문화”
- “정치·경제·문화의 중심지 첸나이, IT산업의 중심지 방갈로르 등 성장잠재력을 지닌 인도의 주요 2개 도시의 3개 토지에 투자”

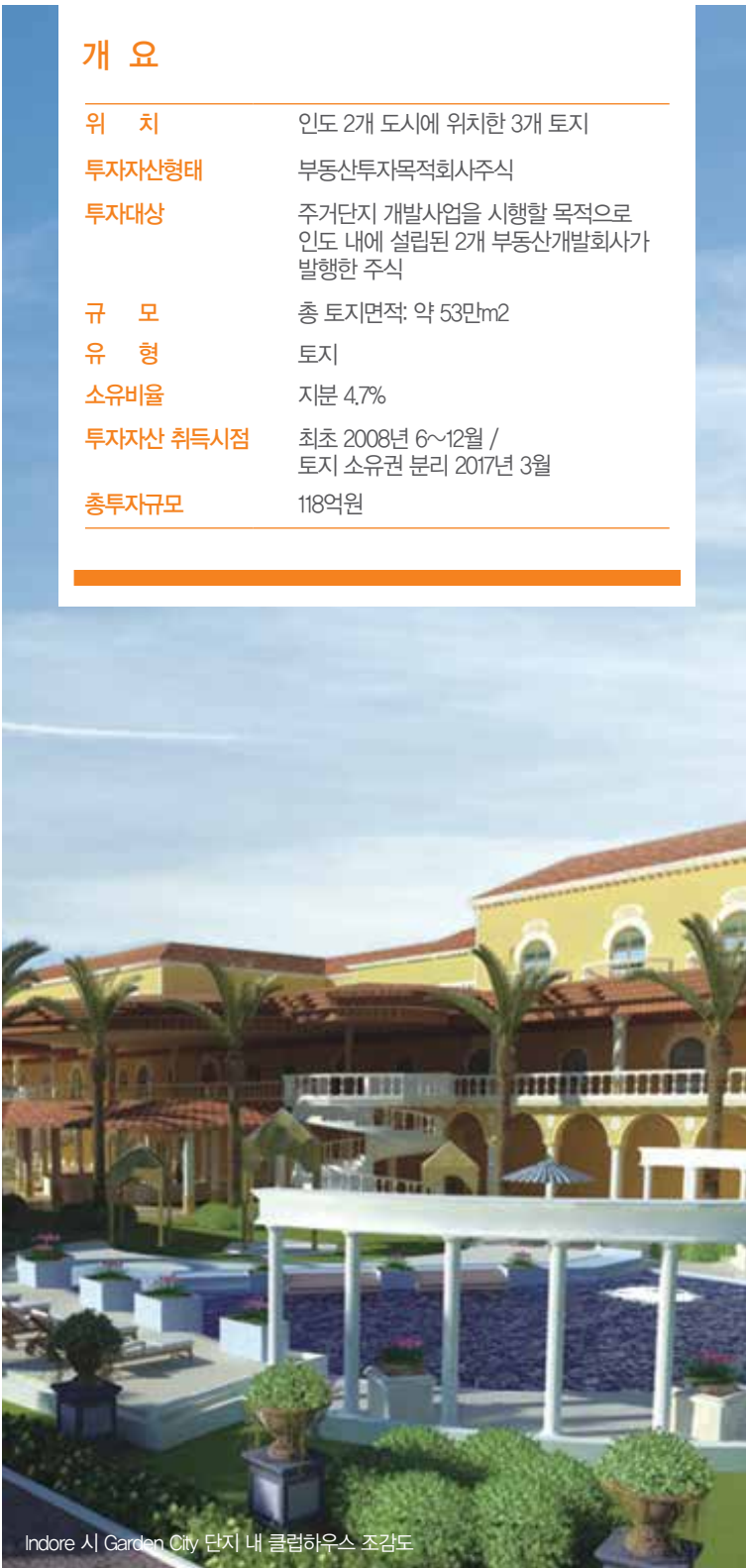
인도 주거개발 프로젝트는 인도 남부지역 등 2개 도시에 (Bangalore, Chennai) 대규모 주거단지 개발 사업에 투자하는 프로젝트입니다.

최근 인도는 1)화폐개혁으로 인한 소비 감소 2) 부동산 개혁안에 따른 부동산 시장 침체 3) 통합 부가가치세 도입으로 인한 기업들의 혼란 4) 2019년 선거로 인한 정치 불확실성 5) 부실채권 및 주식 양도차익 등의 리스크 등으로 인해 전반적으로 부진했습니다. 2017년 하반기에는 경제가 회복하는 모습도 나타났으나 미국 발 무역전쟁으로 인해 최근 시장은 다시 침체를 겪고 있습니다.

2016년 11월 부정부패 척결을 위해 고액권 화폐인 500루피와 1,000루피 사용을 중지했습니다. 경제활동의 대부분을 현금에 의존하는 인도에서 소비와 투자가 크게 위축됐고 통합 부가가치세(GST)는 기존 시스템의 변경으로 기업의 혼란을 야기했습니다. 여기에 최근 수면위로 올라온 국영은행의 부실채권 및 국영은행 사기사건은 이러한 경제 부진을 가속화했습니다. 부동산 개혁안 시행으로 인한 신규 공급량 부진은 부동산 시장의 침체로 이어졌습니다.

하지만 이러한 인도의 시장 상황을 부정적으로만 볼 필요는 없습니다. 화폐개혁 이전 국민의 16%만 소득세를 냈지만 시행 후 약 8개월 만에 납세자 수가 25% 이상 증가했기 때문입니다. 통합 부가가치세 도입은 인도 경제 성장에 긍정적인 기여를 하고 있으며 특히 물류산업이 빠르게 성장하고 있습니다. 부동산 개혁안을 통한 시장의 신뢰회복 새로운 투자금 유입으로 이어질 것으로 예상합니다. 모디 정부의 적극적인 정책 시행이 단기적으로는 시장의 혼란을 야기할 수 있으나 중장기적으로는 인도 경제가 올바른 방향으로 가고 있다는 것이 시장의 전반적인 의견입니다.

본 투자건은 최초 인도 남부지역 등 4개 도시, 7개 주거단지 개발 사업장에 인도 부동산개발회사 DLF, 블랙스톤 펀드(전 메릴린치)와 공동 투자한 프로젝트였습니다. 2009년 금융위기 이후 공동투자자 간 협의를 진행하였으며, 효과적인 투자금 회수를 위해 매각 가능성이 높은 3개 사업장 토지의 소유권을 분리하였습니다. (본 투자 회사는 OMRI, Begur, Rajpura 등 3개 사업장 토지 소유, 나머지 사업장은 DLF 소유) 2017년 7월 매각주간사를 선정해 매각을 위한 마케팅 및 잠재 매수인 협상을 진행하고 있습니다.



Indore 시 Garden City 단지 내 클럽하우스 조감도



• **Rochavera Corporate Towers (Tower A & B) \_ 브라질**

• “남미 금융의 중심지 상파울루 최고의 프라임 오피스 빌딩”

• “경제규모 세계 8위의 브라질 상파울루 Prime Location에 위치한 랜드마크로서, 우량 임차인들을 통한 수익 창출 및 브라질의 경제 성장을 바탕으로 자산가치 상승이 기대되는 프로젝트입니다.”

Rochavera Tower는 남미와 브라질 경제를 이끌어가는 상파울루시 내에서도 다수의 다국적 제조업체들이 모여있는 Marginal 지역에 위치한 대표적인 프라임급 오피스 빌딩입니다. 대형 고급 쇼핑몰과 도시철도역이 인접하여 유동인구가 많은 최고의 상권에 위치 하고 있으며, 일류 글로벌 기업들을 장기 임차인으로 보유하고 있습니다.

본 빌딩은 2008년 5월(Tower B) 및 2008년 8월(Tower A) 준공된, 117,746m<sup>2</sup>(35,527평) 규모의 오피스 빌딩으로 운영 9년 차를 맞고 있습니다. 2012년 6월 22일 자사 펀드가 매입을 완료하였으며 2017년 12월 기준으로 89%의 임대율을 보이고 있습니다. 주요 임차사로는 Banco Votorantim, SAP Brazil, Shire 및 다수의 글로벌기업 등이 있습니다.

브라질은 올림픽, 대통령 탄핵, 지카 바이러스 발발이 있었던 불안정했던 2016년에 반해 다소 안정적인 2017년을 보냈습니다. 브라질 경제 성장률은 2015년 -3.8%, 2016년 -3.5%의 성장률을 보이며 침체가 이어졌었으나, 2017년 회복하여 2017년 1% 성장하였으며, 브라질 중앙은행은 2018년 약 3% 성장을 전망하고 있습니다. 다만, 원-헤알 환율은 달러대비 원화 강세 및 글로벌 경제의 영향으로 연중 13% 하락하여 2017년 말 323원/헤알을 기록하였습니다. 아울러, 2018년 10월 브라질 대선, 그리고 브라질 연금개혁 여부 등으로 인한 변동성 확대에 대해 주의가 필요합니다.

브라질 상파울루 오피스 시장은 '17-3Q 기준 전분기 대비 0.5% 하락한 19.2%의 공실률을 기록하는 등 전반적인 반등 신호를 보이고 있습니다. 수요 증가와 공급 감소로 브라질 오피스 시장은 전체적으로 수요-공급 밸런스를 찾아가고 있는 것으로 보이지만, 현재 추세인 임차인 강세의 시장 상황은 당분간 더 이어질 것이라 보이며, 임대인 강세 시장으로 전환되기까지는 다소 시간이 소요되리라 보입니다.

Rochavera Tower A&B의 2017년 12월 말 기준 공실률은 11%로 시장대비 양호한 운용을 지속하고 있으며, 2017년 연간 부동산 자산재평가 결과 작년 대비 0.3억 헤알 상승한 9.6억헤알로 약 3.2% 자산가 상승을 기록하였습니다. 또한, 최선의 수익율을 유지하기 위해 다수의 잠재 임차인과 추가적인 임대차 협의를 진행 중에 있습니다.

개 요

위 치	상파울루 베히니
투자자산형태	부동산투자목적회사주식 및 채권 (주주대출)
규 모	Leasable Area : 56,734m <sup>2</sup> (TA: 28,367m <sup>2</sup> , TB: 28,367m <sup>2</sup> )
층 수	Tower A (지하3층~지상18층), Tower B (지하3층~지상18층)
용 도	오피스
소유비율	지분 29.82%
소유권이전일	2012년 6월 22일
총투자규모	1,081억원



호사베라 타워 A 및 타워 B



미래에셋맵스  
아시아퍼시픽 부동산 공모1호 투자회사 홈페이지

<http://re1.miraeasset.com>

## 편리한 투자! 투명한 운용!

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산 공모1호  
홈페이지에서 귀하의 자산운용 현황을  
확인하실 수 있습니다.

### 투자회사 소개

본 투자회사의 기본 정보와 정관 및 투자설명서 등을 확인하실 수 있습니다. 또한 본 펀드의 보수율 및 회사 구조, 이사회 등에 관한 사항을 알기 쉽게 안내해드립니다.

### 투자자공시

본 투자회사의 각종 공시 자료를 확인하실 수 있습니다. 본 투자회사는 자산운용 보고서, 영업보고서, 감사보고서, 자산보관회사보고서 등을 정기적으로 공시하고 있으며, 기타 월간보고서 및 회사운영에 관한 제반사항 등을 수시로 공시하고 있습니다.

### 기준가격 및 시장가격

본 투자회사의 기준가격 및 시장가격을 확인하실 수 있습니다. 기준가격은 본 투자회사의 총자산에서 총부채를 차감한 순자산가치를 총발행주식으로 나눈 1주당 순자산 가치입니다. 시장가격은 한국거래소에서 거래되는 본 투자회사의 1주당 가격입니다.

상장종목명: 맵스리얼티1(094800)

# 책임제한

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모1호 투자회사(이하 “맵스리얼티1”)는 운용결과에 따른 이익 또는 손실이 투자자에게 귀속되는 실적배당 상품이며, 예금자 보호법의 보호 대상이 아닙니다. 따라서 투자 원본의 전부 또는 일부에 대한 손실 및 환급 지연 등의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하여, 당사나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 않습니다.

본 연간보고서는 투자권유를 위한 광고물로 활용될 수 없습니다. 본 연간보고서에 수록된 내용은 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나 당사나 판매회사는 그 정확성이나 안전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 투자 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

본 연간보고서는 맵스리얼티1 주식의 청약, 취득 또는 청약의 권유가 아닙니다. 따라서 본 연간보고서 또는 그 내용에 따라 투자하거나 이를 근거로 투자하여서는 안 됩니다. 맵스리얼티1에 투자하기 전, 투자자 또는 잠재적인 투자자는 그러한 투자가 자신의 특정한 투자요구나 목적 및 재무상황에 적합한지 여부에 대해 고려하여야 하며 필요한 경우 투자자문가와 상담하거나 정관 및 투자설명서를 충분히 숙지하여 판단하여야 합니다.

본 연간보고서에 대한 법령상 작성의무는 없으나, 수익자의 편의를 위하여 당사가 제작한 것으로 모든 저작권은 당사에게 있습니다. 이에 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.