2018년 08월 31일

미래에셋자산운용 컴플라이언스 외부지출확인필 18-0615 (2018.09.28)

미래에셋맵스AP부동산공모1호투자회사 (상장명 : 맵스리얼티1)

■ 투자목적

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.

■ 펀드개요

유형	증권투자회사, 부동산투자, 단위형, 폐쇄형
설립일	2007년 01월 09일
설정일	2007년 02월 02일
존립기간	40년

환매지급

중도환매불가

투자회사보수

운용 (연 1.100%) 보관 (연 0.050%)
판매 (연 0.000%) 사무 (연 0.050%)

(보수는 총자산 평잔에 보수율을 곱하여 산정담, 판매보수는 순자산을 기초로 선정함)

자산보관회사	KB국민은행
사무관리회사	미래에셋펀드서비스
상장정보	2007년 04월 09일 유가증권 시장 상장
펀드매니저	최창훈, 윤상광

결산정보

11기 17-12-31 (결산기준가: 6247.57원)
10기 16-12-31 (결산기준가: 6151.77원)
9기 15-12-31 (결산기준가: 5881.52원)
8기 14-12-31 (결산기준가: 5648.72원)

투자회사 전용 웹사이트

http://re1.miraeasset.com
각종 보고서 및 공시내역 등 펀드관련 정보를 보실 수 있습니다.

Contact Information

☎ 1577 - 1640
Fax. (02) 3774 - 2077
http://investments.miraeasset.com

서울특별시 종로구 종로 33
그랑서울 Tower 1 13F

■ 프로젝트별 투자내역

(단위 : 억원)

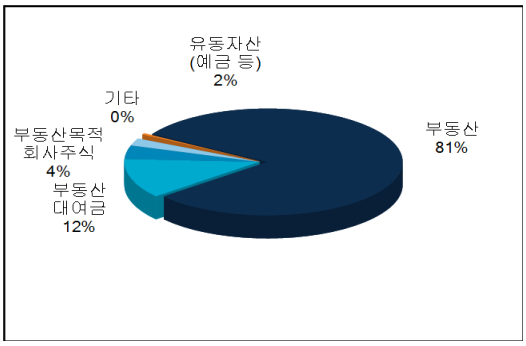
프로젝트명	위 치	주요 용도	구 분	금 액	비 고
센터원	서울시 중구 수하동	오피스+리테일	건물	2,681	부동산(건물)
			토지	4,122	부동산(토지)
판교 미래에셋센터	경기도 성남시 판교지구	호텔복합시설	부동산주식	321	부동산투자목적회사 주식(인터에셋홀딩스)
			주주대출	810	펀드 자금을 부동산투자목적회사에 대여함
미래에셋 플레이스	경기도 성남시 분당구	오피스	건물	375	부동산(건물)
			토지	301	부동산(토지)
인도 주거개발	인도 주요 4개도시 등	주거시설	부동산주식	64	부동산투자목적회사 주식(Resimmo PCC 등)
브라질 오피스	브라질 상파울로	오피스	부동산주식	0	부동산투자목적회사 주식
			주주대출	310	펀드 자금을 부동산투자목적회사에 대여함

■ 기타 보유 자산 내역

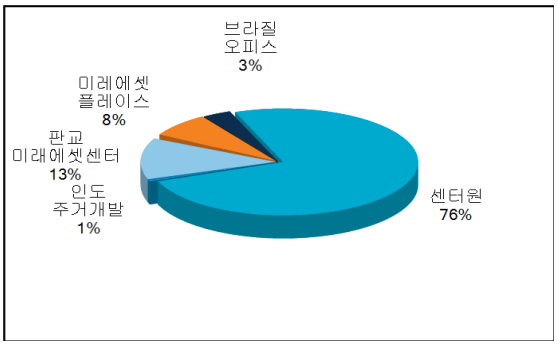
(단위 : 억원)

구분	유형	종목명	금 액	비 고
단기자금 운용	Repo 매수			
	국내외 예금 및 콜론		206	
기타	기타자산		40	미수수익 및 선급비용, 외화환산손익조정 등

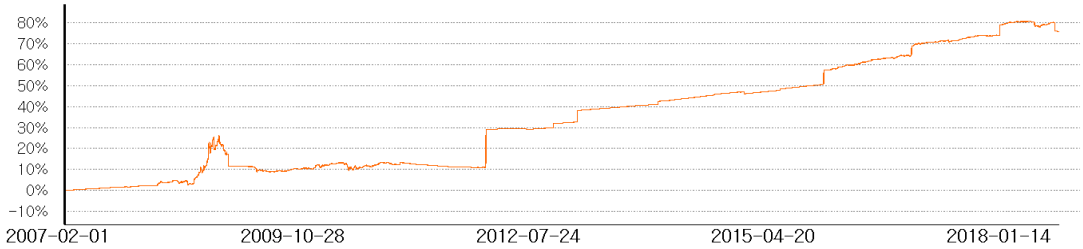
■ 자산별 투자비중



■ 프로젝트별 투자비중



■ 설정일 이후 수익률 추이



구분	순자산(백만원)	기준가(원)	최근1개월	최근3개월	최근6개월	최근1년	설정이후
펀 드	568,607	8780.47	-2.35%	-1.50%	-2.63%	1.47%	75.61%

* 상기 기준가 및 수익률은 결산분배금이 전액 재투자되었다는 가정하에 산출된 것입니다.

* 환율 변동에 따라 외화자산의 투자가치가 변동될 수 있습니다.

본자료는 미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사의 운용현황 및 계획에 대한 고객의 이해를 돕고자 작성된 자료이며, 투자 권유를 위한 광고물로 활용될 수 없습니다. 본 자료에 수록된 내용은 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 그 정확성과 완전함이 보장되지 않으며, 미래의 성과를 보장하지 않습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 투자 결과에 대한 법적 책임 소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 당사는 본 상품에 관하여 충분히 설명할 의무가 있으며, 투자자는 반드시 판매사 영업직원으로부터 상품에 대한 충분한 설명을 듣고 투자 결정을 내리시기 바랍니다.

■ 프로젝트 개요

센터원

위치	서울시 중구 수하동
규모	대지면적: 9,114.90㎡
	연면적: 168,050.01
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 : 15,173㎡
	연면적 : 117,445.80㎡
층수	Tower A & B : 각 지상18층 / 지하3층
용도	업무시설
준공연도	Tower A : 2008년 8월
	Tower B : 2008년 5월
투자금액	약 1,081억원

분당 미래에셋 플레이스

규모	대지면적: 2,314 ㎡
	연면적: 41,517.08 ㎡
층수	지하 3층 / 지상 8층
소유비율	부동산 100%
용도	업무시설, 근린생활시설
준공연도	08년 1월 (08년2월 소유권이전)
투자금액	약 631억원

판교 미래에셋 센터

위치	경기도 성남시 분당구 삼평동
규모	대지면적: 3,310.00 ㎡
	연면적: 41,517.08 ㎡
층수	지하 6층 / 지상 16층
소유비율	부동산개발회사의 지분 100.0%
준공연도	2014년 4월 준공 완료
투자금액	약 1,071억원

인도 주거용 토지

사업개요	인도 남부 2개 도시에 위치한 3개 토지
규모	총 대지면적 약 530만 ㎡
투자대상	본 사업을 시행할 목적으로
	인도 내에 설립된 2개 부동산
	개발회사가 발행한 주식
투자금액	약 118억원

■ 운용현황

• 센터원
- 총 임대가능면적의 89.55%를 임대 중이며, 잔여 층 다수 공간에 국내외 우량 잠재 임차인과 협의 진행 중.
- 정기 유지보수 및 개보수 진행 중

• 판교 미래에셋센터
- 임대율: 100.0%
- 호텔 정상 운용중이며, 유지보수 업무 지속 진행

• 분당 미래에셋플레이스
- 임대율: 98.9%
- 기존 임차인 퇴거에 따른, 신규 임차인 계약 협의 완료

• 인도 주거개발
- 소유권 분리를 위한 매매계약체결 2016년 7월 완료
- 소유권 분리 2017년 3월 완료
- 매각주관사 선정완료

• 호샤베라 타워
- Shaula LTDA에 대한 AP1호의 지분 및 대출 평가
- 임대율: 89.93%
- 신규 임대마케팅 지속
- 기존임차인 계약조건 조정, 조기해지, 증평 등 협의 진행
- 상파울루 시장 내 부동산 거래상황 파악

■ 운용계획

• 센터원
- 대부분 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
- 기존 임차인 퇴거 요청에 따른, 신규 임차인 계약 협의 중
- 인터에셋홀딩스 유상감자 진행

• 분당 미래에셋플레이스
- 임차인 업무 환경 개선을 위한 건물 수선 및 유지 활동 지속

• 인도 주거개발
- 시장현황 및 토지매각경과 지속적으로 점검
- 토지매각 관련 마케팅 진행 및 잠재임차인 협의 중

• 호샤베라 타워
- 잔여 공실면적 신규 임대마케팅 지속
- 기존임차인 계약조건 조정, 조기해지, 증평 요청 대응
- 상파울루 시장 내 부동산 거래상황 파악
- 6월 말 기준 자산재평가 결과 기준가 반영(8/13)
- 선순위대출 조건 변경 협의

■ 당월공시내역

- 인터에셋홀딩스 유상감자 결의의 건(08/13)
- 펀드 자산 평가액 기준가 반영 안내(08/14)
- 2018년 2/4분기 영업보고서 제출(08/27)

* 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 높습니다. 또한 현재 계약 협상중인 프로젝트의 경우 협상 과정에서 계약이 성사되지 않을 가능성이 있습니다.

본자료는 미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사의 운용현황 및 계획에 대한 고객의 이해를 돕고자 작성된 자료이며, 투자 권유를 위한 광고물로 활용될 수 없습니다. 본 자료에 수록된 내용은 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 그 정확성과 완전함이 보장되지 않으며, 미래의 성과를 보장하지 않습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 투자 결과에 대한 법적 책임 소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 당사는 본 상품에 관하여 충분히 설명할 의무가 있으며, 투자자는 반드시 판매사 영업직원으로부터 상품에 대한 충분한 설명을 듣고 투자 결정을 내리시기 바랍니다.