

2020년 1월 31일

미래에셋맵스 AP부동산공모1호투자회사

(상장명 : 맵스리얼티1)

미래에셋자산운용 컴플라이언스 외부지출확인필 20-0136



■ 투자목적

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

■ 펀드개요

| | |
|--------|--|
| 유형 | 증권투자회사, 부동산투자, 단위형, 폐쇄형 |
| 설립일 | 2007년 01월 09일 |
| 설정일 | 2007년 02월 02일 |
| 존립기간 | 40년 |
| 한배지급 | 중도환매불가 |
| 투자회사보수 | 운용 (연 1.100%) 보관 (연 0.050%) 판매 (연 0.000%) 사무 (연 0.050%) (보수는 총자산 평잔에 보수율을 곱하여 산정함, 판매보수는 순자산에 기초로 선정함) |

| | |
|--------|--|
| 자산보관회사 | KB국민은행 |
| 사무관리회사 | 미래에셋펀드서비스 |
| 상장정보 | 2007년 04월 09일 유가증권 시장 상장 |
| 펀드매니저 | 최창훈, 윤상광 |
| 결산정보 | 13기 19-12-31 (결산기준가: 6876.16원) 12기 18-12-31 (결산기준가: 6441.08원) 11기 17-12-31 (결산기준가: 6247.57원) 10기 16-12-31 (결산기준가: 6151.77원) |

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 중로구 종로 33
 그랑서울 Tower 1 13F

■ 프로젝트별 투자내역

(단위 : 억원)

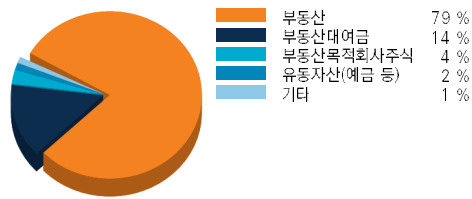
| 프로젝트명 | 위치 | 주요 용도 | 구분 | 금액 | 비고 |
|-----------|--------------|--------------|--------|-------|-----------------------------|
| 센터원 | 서울시 중구 수하동 | 오피스+리테일 | 건물 | 2,520 | 부동산(건물) |
| | | | 토지 | 4,784 | 부동산(토지) |
| 판교 미래에셋센터 | 경기도 성남시 판교지구 | 호텔복합시설 | 부동산주식 | 365 | 부동산투자목적회사 주식(인터에셋홀딩스) |
| | | | 주주대출 | 1,000 | 펀드 자금을 부동산투자목적회사에 대어함 |
| 미래에셋 플레이스 | 경기도 성남시 분당구 | 오피스 | 건물 | 355 | 부동산(건물) |
| | | | 토지 | 341 | 부동산(토지) |
| 인도 주거개발 | 인도 주요 3개도시 등 | 주거시설(개발용 토지) | 부동산주식 | 55 | 부동산투자목적회사 주식(Resimmo PCC 등) |
| 브라질 오피스 | 브라질 상파울로 | 오피스 | 부동산주식 | 0 | 부동산투자목적회사 주식 |
| | | | 선순위 대출 | 100 | 펀드 자금을 대출형 부동산투자신탁에 투자함 |
| | | | 주주대출 | 236 | 펀드 자금을 부동산투자목적회사에 대어함 |

■ 기타 보유 자산 내역

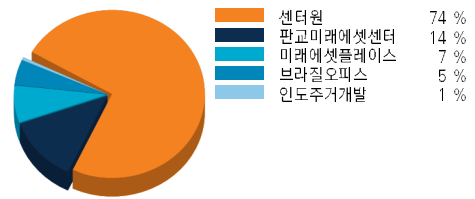
(단위 : 억원)

| 구분 | 유형 | 종목명 | 금액 | 비고 |
|---------|-------------|-----|-----|------------------------|
| 단기자금 운용 | Repo 매수 | | | |
| | 국내외 예금 및 골론 | | 247 | |
| 기타 | 기타자산 | | 108 | 미수익 및 선급비용, 외화환산손익조정 등 |

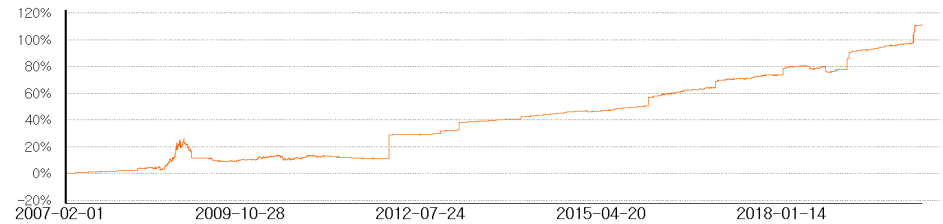
■ 자산별 투자비중



■ 프로젝트별 투자비중



■ 설정일 이후 수익률 추이



| 구분 | 순자산(백만원) | 기준가(원) | 최근1개월 | 최근3개월 | 최근6개월 | 최근1년 | 설정이후 |
|----|----------|----------|-------|-------|-------|--------|---------|
| 펀드 | 639,781 | 10565.64 | 0.23% | 7.15% | 8.00% | 10.18% | 111.31% |

* 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 결정에 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
투자금액 약 4,532억원

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 1,008억원

분당 미래에셋 플레이스



위치 경기도 성남시 분당구 서현동
규모 대지면적: 2,314㎡
연면적: 19,017㎡
층수 지하 3층 / 지상 8층
소유비율 부동산 100%
용도 업무시설, 근린생활시설
준공연도 2008년 1월
투자금액 약 631억원

호사베라 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 1,181억원

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
 - 임대율: 94.8%
 - 잔여 층 다수 공간에 국내외 우량 잠재 임차인과 협의 진행
 - 정기 유지보수 및 입주 만족도 향상을 위한 환경개선공사 진행
- 판교 미래에셋센터
 - 임대율: 99.1%
 - 호텔 정상 운용중이며, 유지보수 업무 지속 진행
- 분당 미래에셋플레이스
 - 임대율: 100.0%
 - 유지보수 업무 지속 진행
- 인도 주거개발
 - 토지 소유권 분리 및 투자구조 변경 2017년 3월 완료
 - 매각주관사 선정 및 토지 매각 마케팅 진행
- 호사베라 타워
 - 임대율: 97.8%
 - 신규 임대마케팅 지속
 - 기존임차인 계약조건 조정, 증평 등 협의 진행

■ 운용계획

- 센터원
 - 공실 면적에 대하여 임대차 협의 및 임대마케팅 진행 지속
 - 일부 입주사 증평 및 재계약 협의 진행
 - 건물 가치 증대 및 환경 개선을 위한 CAPEX 공사 검토 및 시행
- 판교 미래에셋센터
 - 호텔 안정적 운영 및 홍보 강화
 - 매출 증진 방안 지속 모색
- 분당 미래에셋플레이스
 - 임차인 업무 환경 개선을 위한 건물 수선 및 유지 활동 지속
- 인도 주거개발
 - 시장현황 및 토지 매각 경과 지속적으로 점검
 - 토지매각 관련 마케팅 진행 및 잠재 매수인 2개사 협의 중
- 호사베라 타워
 - 잔여 공실면적 신규 임대마케팅 지속
 - 기존임차인 재계약 및 증평 협의, 3년차 임대료 조정 협의
 - 상파울루 시장 내 부동산 거래상황 파악
 - 주요 CAPEX 공사 검토 및 시행

■ 최신공시내역

- 자산운용보고서(1/30)
- 펀드 자산 평가액 기준가 반영 안내(12/23)
- 펀드 자산 평가액 기준가 반영 안내(12/16)

* 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 미래에셋자산투자회사(이하 '미래에셋자산투자')의 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.