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: 원) | | |
| 투자자산명 | 미래에셋플레이스 | 인터에셋홀딩스 |
| 반영 전 평가액 | 96,800,134,960 | 96,798,796,708 |
| 반영 후 평가액 | 100,600,000,000 | 123,140,802,683 |
| 평가손익 조정액 | 3,799,865,040 | 26,342,005,975 |
| 기준가격 변동액 | +324.68 | |
| 주1. 2022년 12월 8일 평가손익 조정금으로 기준가격에 반영  주2. 인터에셋홀딩스 주식가치 평가는 보유자산인 판교미래에셋센터를 포함한 장부상의 순자산가치를 통해 평가함  (판교미래에셋센터 부동산 평가액 239,800,000,000원 → 265,913,500,000원) | | |
| 주3. 자산재평가에 따른 기준가격 변동과 일일 변동분 포함 2022년 12월 07일 대비 기준가격 325.62원 상승 (10,566원 → 10,891.62원) | | |

* + 재평가 금액 변동 원인
    - * 2022년 미래에셋플레이스 5개층 면적에 대한 임대차 신규 계약으로, 임관리비 및 NOI상승으로 전년대비 평가 가치 상승함
      * 인근지역 유사 부동산 거래사례[서현빌딩(2020년)] 및 [판교GB1(2022년)]의 노후도 및 임대차 특성 등을 비교하여 평가함
  + 재평가 금액 변동 원인
    - * 판교미래에셋센터의 오피스는 판교권역 시장의 높은 수요를 바탕으로 임대료가 지속적으로 상승 추세에 있으며, 호텔 및 리테일은 시장 침체 및 코로나에 의한 부정적인 외부 영향이 있었으나, 현재는 안정적인 수익을 실현 중
      * 거래사례비교법은 금년 거래 완료된 프라임 오피스인 판교 알파리움 등의 사례를 고려하여 전년대비 3.2% 상승하였고, 수익환원법은 호텔 영업 실적이 호전되고 있음을 반영하여 3.1% 상승 반영함
      * 인터에셋홀딩스 순자산 변동액 약 703원 중, 부동산 가치 상승 등에 따른 자산 증가분 약265억원 / 후순위 대출 출자전환 등을 통한 부채 감소분 약 438억원으로 구성됨