

펀드 자산 평가액 기준가 반영 안내

미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모 1 호투자회사가 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	100,600,136,581	123,140,802,683
반영 후 평가액	100,100,000,000	132,002,596,096
평가손익 조정액	-500,136,581	8,861,793,413
기준가격 변동액	+90.07	

주 1. 2023 년 12 월 13 일 평가손익 조정금으로 기준가격에 반영

주 2. 인터에셋홀딩스 주식가치 평가는 보유자산인 판교미래에셋센터를 포함한 장부상의 순자산가치를 통해 평가함
 (판교미래에셋센터 부동산 평가액 265,913,500,000 원 → 272,697,500,000 원)

주 3. 자산재평가에 따른 기준가격 변동과 일일 변동분 포함 2023 년 12 월 12 일 대비 기준가격 91.54 원 상승
 (11,026 원 → 11,117 원)

□ 재평가 금액 변동 원인

- 최근 시장 유동성 축소에 따른 금리 및 Cap. Rate 상승 추세를 고려하여 2023 년 평가가치는 전년 대비 약 5 억원 하락 반영함.
- 인근지역 유사 부동산 거래사례[엔타워가든(2022 년)] 및 [도담빌딩(2021 년)]의 노후도 및 임대차 특성 등을 비교하여 평가함

□ 재평가 금액 변동 원인

- 판교미래에셋센터의 오피스 및 리테일 판교권역 시장의 높은 수요를 바탕으로 임대료가 완만하게 상승하는 추세에 있으며, 호텔은 코로나 이후, 지속적으로 매출 및 수익이 상승 중임.

- 거래사례비교법은 금년 거래 완료된 나인트리프리미어 명동 등의 사례를 고려하여 전년대비 0.77% 상승하였으며, 수익환원법은 시장 유동성 축소에 따라 Cap. Rate 이 상승하였으나, 호텔 영업 실적이 호전되고 있음을 반영하여 4.35% 상승 반영함
- 부동산 가치 상승 등에 따른 비유동자산 증가분 약 70 억원, 유동자산 증가분 약 30 억원 및 2023년 11월 및 12월 미지급비용 등에 따른 부채 증가분 약 11 억원 반영하여 순자산가치 약 89 억 상승 반영함