



Building on principles

미래에셋맵스아시아퍼시픽 부동산공모1호투자회사 (맵스리얼티1)

2008년 배당 및 운용결과 보고

2009.02

1. 2008년 재무적 운용결과 및 배당

- 2008년 운용결과 회계상 당기이익은 약 389억원이며 영업이익은 외환차익, 위약금 및 프리미엄 등으로 구성됨
- 해외투자를 위하여 미국달러를 낮은 환율에 매수하였다가 이후 급격한 환율의 상승으로 외환차익을 실현함
- 상암IT타워의 계약해지에 따른 위약금 및 Center1(구. 청계스퀘어가든)의 지분50%매각에 따른 프리미엄의 수취로 120억원의 이익이 발생함

<2008년 운용결과>

(단위:원)

항 목	금 액	비 고
영업이익	60,799,773,766	
이자수익	7,749,803,540	
위약금 등	12,093,247,300	
상암 IT 해지위약금	8,132,400,000	
청계지분매각프리미엄	3,960,847,300	
외환차익	36,504,558,389	
기타이익	4,452,164,537	미래에셋플레이스 임대수익 등
영업비용	21,885,058,419	
펀드보수	8,065,557,715	
지분처분손실	10,892,920,626	샌프란시스코 투자계약해제 손실
기타비용	2,926,580,078	미래에셋플레이스 운영비용 등
회계적 당기순이익	38,914,715,347	
세무조정	281,526,977	손금산입
세무적 당기순이익	38,633,188,370	

액면배당율: **8.95%**

- 배당가능이익은 세무조정금액을 뺀 세무상 당기이익인 약 386억원으로 확정함

- 외화표시 비화폐성자산(부동산, 주식 등)의 평가시 역사적환율을 적용하기로 결정함에 따라 환평가손익은 반영되지 않음
- 배당의 방법은 주식+현금으로 2009년 2월26일자로 지급됨
- 주당 발행가액은 상장시 주당가액인 5,000원으로 함

구분	구성 비율	배당률	금액 (백만원)	주당 배당금액	비 고
주식	84%	0.0751656688	32,433	375.62	신주 6,486,719주 발행
현금	16%	0.0143172654	6,200	71.80	
합계	100%		38,633	447.42	

*단수주처리를 완료한 이후의 결과임

- 글로벌 금융위기로 국내 및 해외부동산시장도 영향을 받아 전반적인 자산가치의 하락이 우려되고 임대수익 등 영업이익도 투자당시의 계획보다 하락할 것으로 전망되어 투자회사에 현금 유동성을 유보하고자 주식배당을 결정함

일 자	절 차	비 고
2009-2-6	확정 배당결의	이사회결의 및 공시
2009-2-26	배당금지급	주식 및 현금배당, 단수주대금 지급

2. 운용보고

1) 투자자산 현황

구 분	국 내		
투자부동산	청계스퀘어가든	미래에셋플레이스	판교오피스빌딩
투자자산형태	선급금	부동산 (토지 및 건물)	부동산투자목적회사주식 (인터에셋홀딩스)
규모	지상32층/지하8층 (연면적50,708평)	지상8층/지하3층 (연면적5,752평)	지상14층/지하7층 (연면적12,900평)
소유비율	지분 50%	100%	지분 85.1%
소유권이전일	2010년12월예정	2008년2월	2011년9월예정
총투자규모	약 4,438억원	약 635억원	약 600억원
투자실행금액 (예정액)	약 1,047억원 (추가 775억원)	약 272억원	약 259억원 (추가 341억원)
기타		2008년4월 담보차입 363억원 완료	

구 분	국 외		
투자부동산	홍콩벨에어	상해샤마룩스	인도주거단지개발
투자자산형태	해외부동산 및 해외선급금	부동산투자목적회사주식 (Dignitary)	부동산투자목적회사주식 (Resimmo)
규모	아파트 73세대 주차장 31대	지상27층 (4,680평)	7개프로젝트 약 4만세대
소유비율	100%	지분 50%	지분 4.7%
소유권이전일	2009년4월 종결예정	2008년 4월	2008년12월
총투자규모	약 2,300억원	약 226억원	약 155억원
투자실행금액 (예정액)	약 805억원 (추가 780억원)	약 226억원	약 155억원
기타			

프로젝트수	총투자규모	투자실행금액 합계	추가 투자예정액 합계
6건	약 8,354억원	약 2,764억원	약 1,896억원

*외화투자금액 및 예정액은 환율을 기준으로 원화로 표기하였기에 향후 환율의 변동에 따라 달라질 수 있음

2) 운용결과

▶ Center 1(구. 청계스퀘어가든)

- 청계스퀘어가든의 지분 50%를 매도함에 따라 프리미엄 약39억원을 수취하여 2008년 당기이익에 반영됨
- 2008년7월 착공하여 2010년12월 준공예정으로 현재 공정이 순조롭게 계획에 따라 진행되고 있음

<현장사진(2009.1)>



▶ 미래에셋플레이스

- 2008년 2월 소유권이전을 통해 투자회사의 부동산자산으로 편입되었으며 소유권을 취득하기 전부터 사전 임대마케팅을 통해 임차인을 확보하였으며 현재 임대율 100%를 기록함
- 주요 임차인인 NHN 등 대부분의 임대차계약의 최소임차기간이 2010년 만료될 예정이므로 당분간 안정적인 임대율을 기록할 것으로 예상됨
- 향후 만료시점 이전에 재계약 협상을 진행할 예정이며 신규계약을 대비하여 임대마케팅도 사전에 준비하여 공실기간을 최소화할 수 있도록 운용할 계획임
- 본 빌딩의 2008년 경상이익은 약 15억원으로 추산되며(펀드보수 제외) 2009년 경상이익은 약 21억원으로 계획하고 있음(45%증가)

➤ 판교오피스빌딩

- 2007년 6월 판교오피스빌딩 개발을 위하여 투자목적회사 지분 85.1%를 취득하였음
- 투자목적회사인 인터에셋홀딩스는 2007년 6월 판교 중심상업용지 입찰을 통해 토지를 710억원에 낙찰받았으며 현재 토지공사에서 토지조성작업 진행중임. 2009년9월초 착공하여 2011년8월말 준공예정임

<예상 조감도>



➤ 홍콩벨에어

- 2007년10월 홍콩에 위치한 벨에어 No.8 Tower 6 아파트 및 주차장을 매입하는 계약을 체결하고 이를 공시한 바 있음. 당시 공사중인 상태로 2008년9월 준공예정이었음
- 이후 글로벌 금융위기 및 실물경기 위축에 대한 우려 확산으로 홍콩 부동산시장에도 부정적인 영향이 나타나 투자자를 보호하는 방향으로 매매조건을 개선하고자 매도인과 협의를 지속하여 매입물량을 기존의 69.1%수준으로 축소하였고 비용의 일부도 매도인이 부담하는 것으로 합의하여 12월24일 기존 매매계약을 해제하고 변경된 조건으로 신규매매계약을 체결함

	기존 매매계약	신규 매매계약
매매면적(sqft)	149,017	102,988
취득대상세대수	104세대	73세대
취득대상주차장수	45대	31대

- 1차 인수분인 아파트17세대 및 주차장7대에 대해서는 잔금지급을 완료하였으며 적극적인 임대마케팅을 통하여 임차인을 유치하고자 노력하고 있음
- 2차 인수분인 아파트56세대 및 주차장 24대는 2009년4월에 인수할 예정이며 환리스크를 줄이고자 현지에서 담보차입을 받을 예정

▶ **상해샤마룩스**

- 2008년4월 상해 신천지지역에 위치한 샤마룩스 서비스드레지던스를 매입하는 계약을 체결하였으며 역외의 SPC주식매입을 통하여 투자함
- 매입 이후 줄곧 85~95%의 입주율을 기록하였으나 국제적인 경기침체의 영향으로 서비스드레지던스에 주로 입주하는 외국인 파견근무자들의 주택관련 예산이 동결되거나 파건을 취소하는 경우가 많아지면서 본건 부동산의 임대율도 최근 70%수준으로 하락한 상황임
- 임대마케팅가를 일시적으로 할인하고 임대중개인에 대한 Incentive를 주는 등 적극적인 마케팅방법을 동원하여 임대율을 높이기 위한 활동을 전개하고 있음

▶ **인도주거단지개발사업**

- 2008년 6월부터 총 6 차례에 걸쳐 이루어진 Capital Call은 2008년 12월 완료되었으며 이를 통하여 공동투자자인 메릴린치와 함께 모리셔스 소재 부동산투자목적회사(Resimmo)의 지분을 취득하였고, 동 부동산투자목적회사는 인도 최대 부동산개발회사인 DLF Limited의 100% 자회사와 공동으로 인도주거단지개발사업에 투자함
- 현재 총 7개의 인도 현지 주택 개발 프로젝트 중 4개의 프로젝트는 일부 분양을 시작하였으며 나머지 3개의 프로젝트는 인허가가 완료되는 데로 분양 개시할 예정임
- 인도 전반적인 주택 시장의 침체로 인하여 분양률이 사업초기에 비해

낮아져 기존 사업계획의 변경 등을 통하여 본 개발사업 규모와 함께 당초 계획한 투자금액을 감소시키고 개별세대의 크기를 줄이는 등, 다양한 자구책을 모색하고 있음. 사업계획 변경안은 공동투자자 전원의 승인을 받은 후 적용될 예정임

➤ 상암IT타워

- 2007년6월 마포구 상암동 DMC단지내에 소재한 신축예정 오피스빌딩의 매매계약을 체결함
- 이후 소유권이전을 진행하려 하였으나 본건 매매계약상의 조항에 근거하여 매도자가 해제권을 행사함으로써 2008년8월 매매계약이 해제되었으며 매도자로부터 위약금 등 약 85억원을 수취함

➤ Citigroup Center

- 2008년5월 미국 샌프란시스코 금융업무지역에 위치한 오피스빌딩인 Citigroup Center를 약 3억7천만달러에 매입하는 매매계약을 체결함
- 이후 매매계약 종결을 위해 노력하였으나 미국 및 글로벌 금융위기로 인해 샌프란시스코 오피스시장 역시 악영향을 받고있으며 금융위기가 실물경제의 위기로 확산되고 있어 향후 추가적인 가치하락이 예상됨에 따라 투자자 보호를 위하여 2008년11월 매도인과 매매계약을 합의해제함
- 기지급한 계약금 중 미화 100만불은 계약이 해제됨에 따라 돌려받지 못하게 되었으나 매매계약 체결당시 향후 환율이 상승할 것을 감안하여 매매대금 잔금을 미국달러로 환전하여 보유하고 있었고 계약이 합의 해제됨에 따라 이를 매도하여 환율 상승에 따른 환차익을 약 270억원 거둠