

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산 공모1호 투자회사

2009. 11

Notice



본 자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다. 본 자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.

본 자료에 수록된 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사 및 당사에 자료를 제공한 회사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 투자의 결과에 대한 법적책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

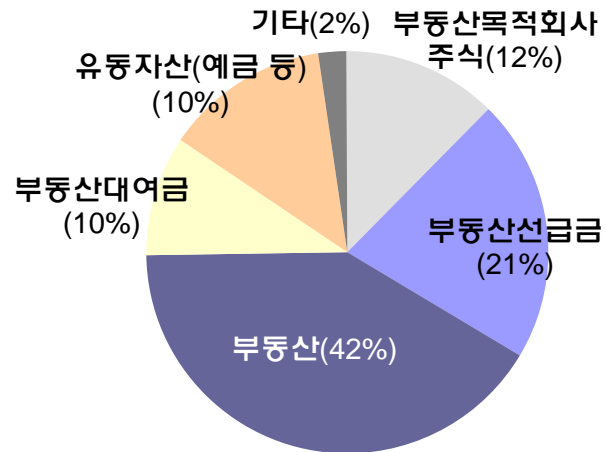
투자회사 개요



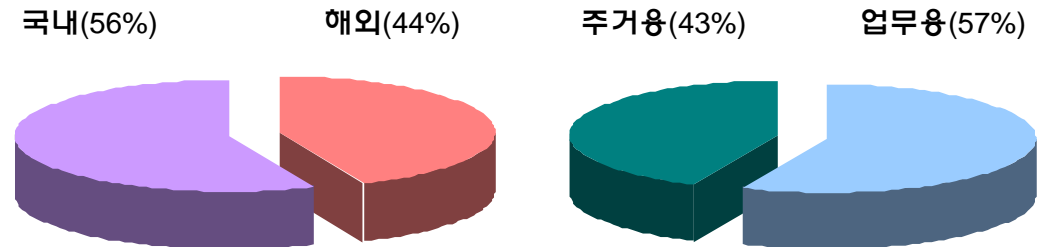
■ 투자회사 개요

투자회사명	미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산 공모 1호 투자회사 (상장명: 맵스리얼티1)		
투자회사 형태	부동산 투자 (투자회사)	존립기간	40년
설립일	2007년 1월 9일 (상장일 2007년 4월 9일)		
자본금	4,641억원	총자산	5,264억원

■ 보유자산 현황



■ 부동산관련 투자 비중



* 2009년 10월 31일 기준

투자 프로젝트 소개



■ 투자 프로젝트 리스트



구분	프로젝트명	위 치	주요용도	비 고
국내	센터원	서울시 중구 수하동	오피스+리테일	부동산선급금
	판교 상업용지	경기도 성남시 판교지구	오피스	부동산투자 목적회사 주식
	미래에셋 플레이스	경기도 성남시 분당구	오피스	부동산(토지, 건물)
해외	홍콩벨에어No.8	중국 홍콩 Island South	주거시설	부동산(건물)
	상해 샤마룩스	중국 상해시	주거시설	부동산 투자 목적회사 주식
	인도 주거개발	인도주요4개 도시	주거시설	부동산 투자 목적회사 주식

서울 오피스시장 현황 및 전망

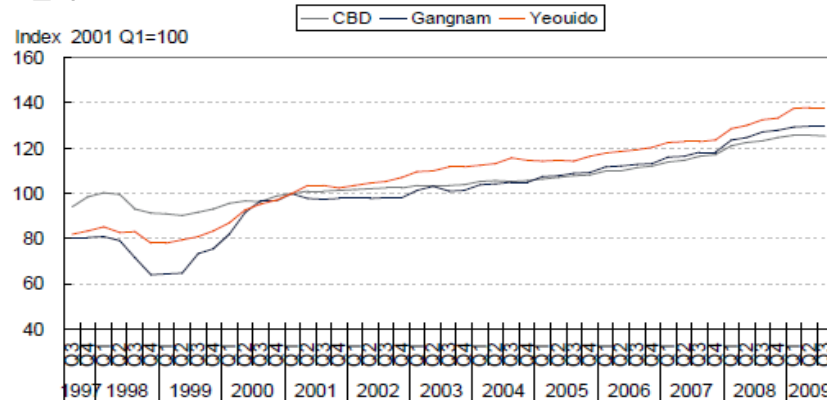


■ 임대시장

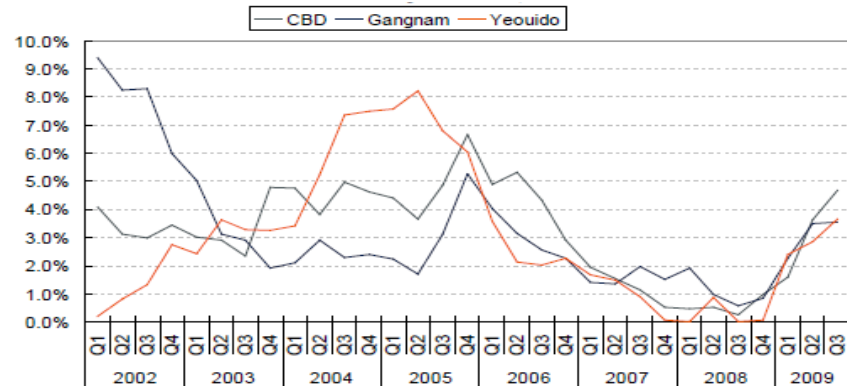
현 황	<ul style="list-style-type: none"> - '08년 2분기까지 1%대의 낮은 공실률을 기록하던 프라임급 오피스 시장 공실률은 금융위기 이후 급격히 상승함 : 2009년 3분기 현재 평균 공실률 4.1% (도심 4.7%, 강남 3.7%, 여의도 3.7%) - 경기침체로 인한 금융 및 보험 분야의 위축이 프라임급 오피스의 수요 감소의 주요 원인임 - 공실률의 증가로 인해 임대료 상승폭이 둔화됨
전 망	<ul style="list-style-type: none"> - 국내 경제의 회복세가 두드러짐에 따라 향후 오피스 수요 역시 점진적인 회복세가 예상됨 - 도심지역의 경우 단기적으로 삼성본관 리모델링(25,288평), 서울스퀘어빌딩(40,174평, 구 대우센터빌딩)의 공급으로 일시적인 공실증가가 예상되나, 도심지역 오피스빌딩의 주요 공급원인 도시환경정비사업의 사업의 상당수가 지연되고 있어 2~3년내 급격한 공급량의 증가는 없을 것으로 예상됨

< 평균임대료 추이 >

* 출처: Savills Korea



< 공실률 추이 >



* 시장전망 및 운용계획은 향후 시장상황 또는 개별자산의 운용경과에 따라 변동될 수 있습니다.

서울 오피스시장 현황 및 전망



■ 매매시장

- 세계적인 부동산시장의 침체에도 불구하고 서울오피스시장은 전년 동기 대비 거래량 증가
- 경기 침체로 인해 '08년 상반기 고점대비 20~30%가격이 하락하였으나, '09년 상반기에 평균 10~20% 재상승
- 프라임급 오피스 빌딩 위주의 가격 회복세가 두드러짐

'09년 하반기 주요매매사례

빌딩명	매도인	매수인	매매면적 (평)	매매가격 (억원)	평당매매가
데이콤빌딩	코크렘 제5호	신한BNP사모부동산신탁14호	10,394	1,877	1,800만원
ING타워	아이엔지코리아프로퍼티인베스트먼트	KB 와이즈스타 사모부동산투자신탁1호	20,026	4,000	1,997만원
퍼시픽타워	맵스프런티어4,6호	도화종합기술공사	8,753	1,512	1,727만원
삼성생명 SK순화빌딩	삼성생명	리프비브이케이코리아 제1호 유동화전문유한회사	6,586	922	1,400만원
동양증권빌딩	삼성생명	삼성사모부동산투자신탁제1호	12,810	1,697	1,323만원

* 시장전망 및 운용계획은 향후 시장상황 또는 개별자산의 운용경과에 따라 변동될 수 있습니다.

센터원 (Center 1) (구. 청계스퀘어가든)



조감도

주 소	서울시 중구 수하동 5번지 일대
규 모	대지면적: 9,114.90 m ² 연면적: 168,001.45 m ²
층 수	지하 8층 / 지상 32층
소 유 비 율	부동산의 지분 50%
용 도	업무시설, 판매시설
준 공 연 도	2010년 12월 예정
매 입 가	약 4,314억원(평당 1,698만원)
투자금액	현재 투자완료금액: 약 1,073억원 향후 투자예정금액: 약 3,241억원(일부차입예정)

* 투입예정금액은 소유권이전 시점의 상황에 따라 변동될 수 있습니다.



<TOWER B>



<TOWER A>



<2009.10 현장사진>

센터원 (Center 1) (구. 청계스퀘어가든)



■ 운용경과 및 향후 운용 계획

시 기	공사진행	투자일정
2007년 4월		매매계약체결 후 계약금 지급
7월	착공	
12월		변경계약 체결후 증도금지급
2008년 1월		지분 50% 양도
2009년 7월		국제적 친환경건축물 인증을 위하여 매매대금을 증액(45억 원)하는 변경매매계약 체결
10월	공정률 40.3%	
2010년 12월	준공	준공 후 실사진행
2011년 1~2월		소유권이전시 잔금지급 (일부 차입예정)
4월	친환경건축물 인증	

* 공정 및 실사결과 등에 따라 소유권이전 시점은 변동될 수 있습니다.
투입예정금액은 소유권 이전 시점의 상황에 따라 변동될 수 있습니다.

- 2011년 초 소유권이전이 완료되면 본격적으로 임대운영이 시작되어 수익이 발생할 것으로 기대함
- 부동산 매입후 통상 1~2년간은 임대안정화 기간을 거치게 되며 이후 안정적인 임대수익이 발생할 것으로 예상됨
- 센터원 외의 도심정비사업들이 상당히 지연되고 있어 준공시점의 주변 경쟁빌딩으로 인한 임대마케팅 타격은 크지 않을 것으로 예상
- 미국 Green Building Council이 인증하는 국제적 친환경건축물 인증시스템인 LEED 인증을 목표로 건물 일부의 설계 및 건축스펙을 변경하였으며 이를 통해 운영비용의 절감, 친환경빌딩으로서의 이미지 제고로 임대마케팅에도 이점으로 작용할 전망
- 대형 Anchor Tenant의 준공 이전 유치를 목표로 임대마케팅 진행중임

* 시장전망 및 운용계획은 향후 시장상황 또는 개별자산의 운용경과에 따라 변동될 수 있습니다.

홍콩 부동산시장 현황 및 전망



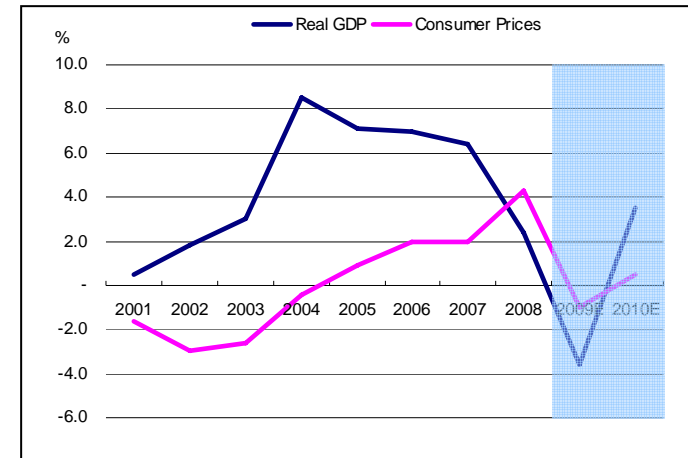
■ 홍콩 부동산시장 현황

- 글로벌 금융위기로 침체를 겪은 홍콩 부동산 시장은 2009년 2분기부터 거래량과 가격이 회복세를 보이고 있음. 부동산 거래가격이 임대료에 비해 빠르게 상승함
- 중국 경제가 회복세를 보이면서 중국 본토의 자금이 홍콩 주택시장으로 유입되고 있으며 특히 홍콩 고급주거 투자에 대한 관심이 높은 것으로 분석됨

■ 홍콩 부동산시장 전망

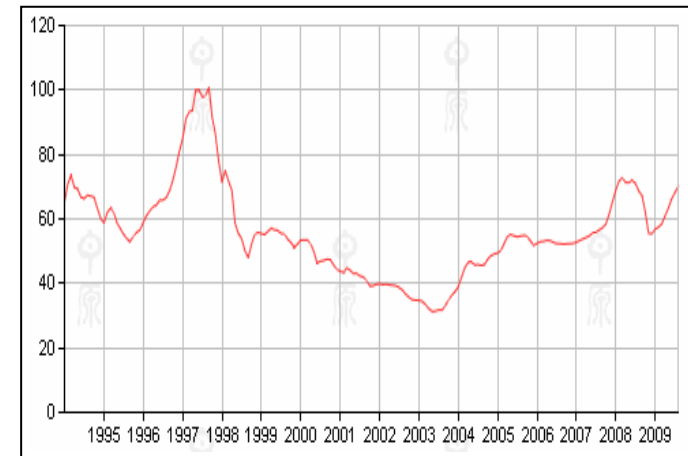
- 부동산 담보대출 금리가 낮은 수준을 유지하고 있고, 향후 경기 회복에 대한 긍정적인 전망 및 임대료 상승에 대한 기대로 부동산 시장에 대한 투자수요는 당분간 지속될 것으로 것으로 전망됨
- 경제 회복에 따른 기업들의 고용 증가 및 중국 본토로부터의 투자 수요 증가를 기반으로 홍콩 주택가격은 향후 1~2년 동안 10%~20% 수준의 가격상승이 예상됨
- 그러나 회복 조짐을 보이고 있는 경제가 다시 침체국면으로 반전하거나, 중국 이 유동성을 축소하고 금리를 인상하는 정책을 본격화 할 경우 홍콩 주택시장에 부정적인 영향을 미칠 수 있음

<홍콩 GDP 성장률 및 소비자물가지수>



* 출처: IMF

<홍콩 주택가격 인덱스>



* 출처: Centaline Property Agency Limited

MIRAE ASSET
미래에셋캐피탈자산운용

* 시장전망 및 운용계획은 향후 시장상황 또는 개별자산의 운용경과에 따라 변동될 수 있습니다.

홍콩 벨에어 No.8 Tower 6



위 치	Bel-Air No.8, Bel-Air on the Peak Island South, Hong Kong
보유 현황	Tower 6 104세대 및 주차장 45면 중 52세대 및 주차장 22면 보유
면 적	73,664 ft ² (6,844 m ²)
층 수	지상 16~45층 중 일부
용 도	Luxury Residence
준공 연도	2008년 11월
매 입 가	HKD 931,828,000 (약 1,540억원) (HKD12,500 / ft ²)
차 입 금	HKD 363,000,000 (약 628억원)
운 용 경 과	<ul style="list-style-type: none"> - 2007년 10월 매매계약 체결 - 2009년 4월~5월 아파트 21세대 및 주차장 9면을 전매하였으며 그에 따른 손실 약 87mil HKD(약 107억원)이 2009년 당기 손실로 반영됨 - 현재 아파트 52세대 및 주차장 22면 보유 중임 - 약 912억원 자금 투입

홍콩 벨에어 No.8 Tower 6



■ 운용 경과 및 향후 운용 계획

시기	투자일정
2007년 10월	매매계약체결 후 계약금 및 중도금 (15%)지급
2008년 11월	준공
12월	취득물량을 축소하는 변경계약 체결 및 1차 클로징
2009년 4월	2차 클로징 및 담보차입 실행
5월	아파트 21세대 및 주차장 9면에 대한 전매처분 완료
11월	26B호 매각(HKD13,100/sqft)
2010년	시장상황에 따라 일부 물량 매각 진행 예정

* 향후 매각계획은 시장상황에 따라 변동될 수 있습니다.

- 2007년 10월 아파트 104세대 및 주차장 45면에 대해 준공 후 인수조건으로 매매계약을 체결함 (총 매매대금 약 18.6억 홍콩달러, 단가 12,500홍콩달러 /ft²)
- 2008년 12월 계약조건 변경을 통해 매매대상을 주거시설 73세대 및 주차장 31면으로 축소함. 매도인과 협상을 통해 본 펀드에 손실을 발생시키지 않고 계약조건을 변경함
- 매입대상 중 전매 완료한 21세대 및 주차장 9면을 제외한 나머지 52세대 및 주차공간 22면은 본 펀드가 취득하여 임대운영중이며 현재 임대율은 약 75% 수준임. 향후 임대운용을 지속하면서 홍콩 주택시장 상황 변화에 따라 필요할 경우 일부 물량에 대한 매각을 진행할 계획임

<벨에어 단지 최근 거래 사례>

Phase	PA Date	Tower	Unit	Floor	No of rooms	Gross Area (sq ft)	Sale Price (HK\$M)	Average Price (HK\$)	Carpark
6	03-Oct-09	6	A	49	3	1585	\$24.570	@ 15,502	1
6	04-Oct-09	2	A	11	3	1586	\$19.380	@ 12,219	1
6	15-Oct-09	5	A	15	3	1586	\$21.400	@ 13,493	1
6	20-Oct-09	2	B	28	2	908	\$11.200	@ 12,335	1
6	21-Oct-09	5	A	19	3	1560	\$20.680	@ 13,256	1
6	04-Oct-09	2	A	15	3	1586	\$18.100	@ 11,412	1

* 시장전망 및 운용계획은 향후 시장상황 또는 개별자산의 운용경과에 따라 변동될 수 있습니다.

인도 부동산시장 동향 및 전망



■ 인도 경제상황

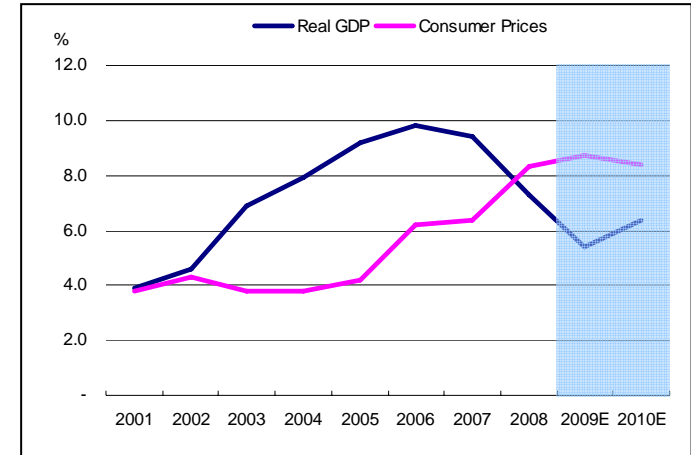
- 금융위기 이후 단기간에 회복세를 보이고 있어 머지 않아 인도 정부가 최우선 정책목표를 경기부양에서 인플레이션 억제로 전환하면서 금리를 인상할 것이라는 관측이 제기되고 있음
- 그러나 금리인상이 주택 시장에 미칠 수 있는 부정적인 영향 등을 감안할 때 단기간 안에 급격한 금리인상을 실시할 가능성은 높지 않을 것으로 보이며, 2010년 2분기 이후 금리인상이 있을 것으로 전망됨

■ 인도 부동산 시장

- 인도 부동산 시장은 글로벌 금융위기의 여파로 침체를 겪었으나, 정부의 규제 완화 및 저금리 정책의 영향으로 2009년초부터 점진적인 회복세를 나타내고 있음
- 인도는 아직 양질의 주택공급이 부족한 상황이며, 이에 인도 정부도 지속적으로 중저가 주택보급을 촉진하는 데에 역점을 두고 있으며, 주택구입과 관련된 대출금의 원리금 상환 시 소득공제 혜택을 제공하고 있음
- IT산업을 중심으로 높은 임금 상승률을 나타낼 것으로 전망되며 임금상승에 따른 가구 소득증가는 신규 주택에 대한 실수요 증가에 긍정적으로 작용할 것으로 기대됨

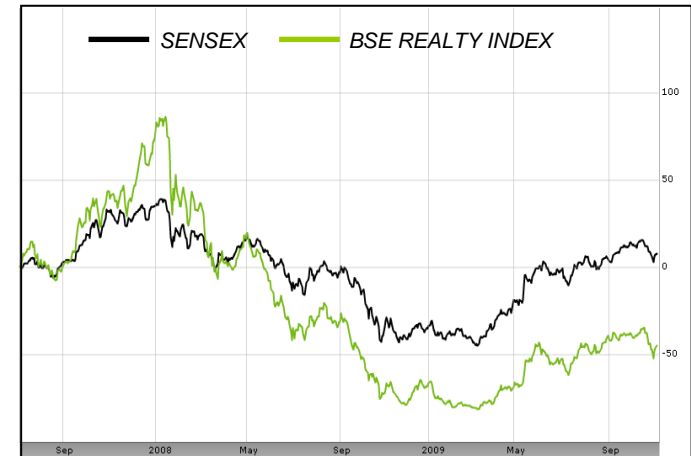
* 시장전망 및 운용계획은 향후 시장상황 또는 개별자산의 운용경과에 따라 변동될 수 있습니다.

<인도 GDP 성장률 및 소비자물가지수>



* 출처: IMF

<인도 Bombay Stock Exchange 주요 지수>



* 출처: Bloomberg

인도 주거개발 프로젝트



사업 개요	인도 남부 4개 도시에 위치한 7개 주택단지 개발사업
규모	총 토지면적 약 344만 m ² 총 분양면적 약 556만 m ² 총 세대 수 약 35,000호 * 사업 규모는 사업 계획 변경 등으로 인해 변동될 수 있음
투자대상	본 주택단지 개발사업을 시행할 목적으로 인도 내에 설립된 4개 부동산개발회사가 발행한 주식 및 의무전환사채* * 의무전환사채(CCD; Compulsorily Convertible Debentures) : 발행 후 일정기간 경과 시 주식으로 자동 전 환됨.
투자금액	약 USD 14.6 million (약 157억 원)
운영경과	2008년 5월 계약 체결 후 2008년 6월~11월에 걸쳐 투자 금액 투입을 완료함

위: 첸나이 공동주택
좌: 인도르 타운하우스

* 이해를 돕기 위한 이미지이며 준공 후 실물과 다를 수 있음.

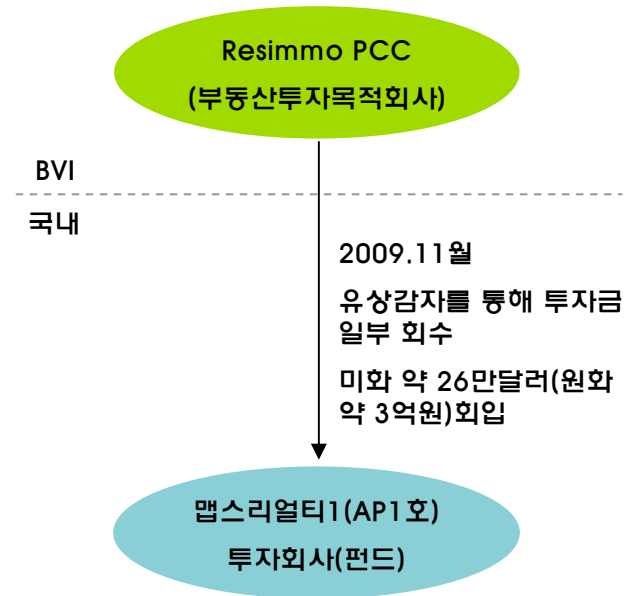
인도 주거개발 프로젝트



■ 운용 경과 및 향후 운용 계획

- 투자 대상 프로젝트는 인도 4개 도시(첸나이, 방갈로르, 인도르, 코친)에서 진행 중인 총 7개의 대규모 주거단지 개발사업임
- 인도 남부의 거점 도시인 첸나이와 방갈로르에 전체 분양면적의 86%에 해당하는 5개 프로젝트가 위치함. 두 도시는 인도 IT산업의 중심지로서, 신규주택 수요가 많은 지역임
- 인도 최대 부동산 개발회사인 DLF와 공동 투자함. 델리에 본사를 둔 DLF는 인도 전역 주요 도시를 대상으로 개발사업을 진행하고 있음
- 본 펀드는 2008년 6월부터 11월에 걸쳐 약 157억원 규모의 투자금 투입을 완료하였음. 투자금은 토지매입자금 용도로 사용되었으며, 향후 의무 전환사채의 이자수익 및 프로젝트 분양수입을 통해 투자금을 회수할 계획임
- 시장상황 변동에 적극적으로 대응하는 차원에서 전체 물량을 일괄 분양하지 않고 단계를 나누어 순차적으로 분양할 계획임
- 현재 4개 프로젝트가 1단계 분양을 개시하였으며, 나머지 3개 프로젝트는 2010년 1분기 중으로 분양을 개시할 예정임

< 2009년 유상감자 내역 >



* 2009.11.13일자 공시 참조

* 시장전망 및 운용계획은 향후 시장상황 또는 개별자산의 운용경과에 따라 변동될 수 있습니다.

판교 오피스빌딩



위 치	경기도 성남시 분당구 삼평동
규 모	대지면적: 3,305.80 m ² 연면적: 42,644.63 m ²
층 수	지하 7층 / 지상 14층
소 유 비 율	부동산개발회사의 지분 85.1%
용 도	업무 및 판매시설
준 공 연 도	토지조성 2009년 12월말 완료예정, 건물준공 2012년 상반기 예정
투 자 금 액	약 770억원
운 용 경 과	2007년 6월 : 토지매매계약 체결 (매매가: 71,026백만원) 2009년 4월 : 토지잔금 납부 완료 2009년 5월 : 510억원 주주대출 실행 (금리 6.48%) 2009년 6월 : 건축허가 완료

판교 오피스빌딩



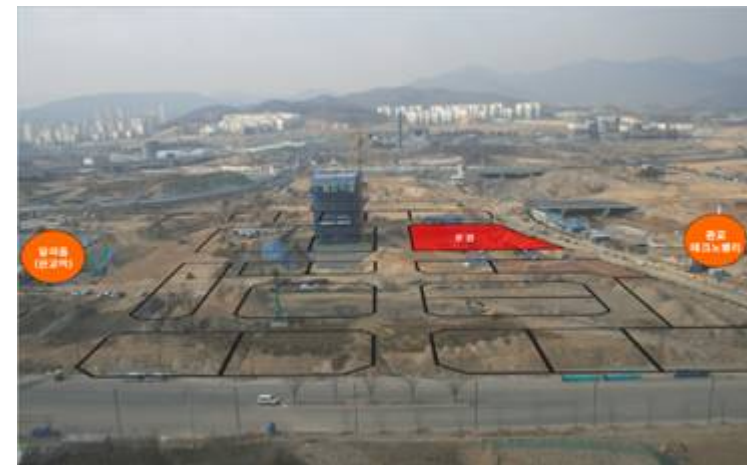
■ 판교지역 개발 동향

- 글로벌 금융위기 여파 및 신분당선 개통 지연
· 글로벌 금융위기 이후 PF 등의 어려움으로 국내 대기업이 추진하는 일부 프로젝트를 제외한 상당수 사업이 지연됨
· 신분당선 개통이 지자체들의 신규역사 신설요구 및 환승문제 등으로 2011년 9월로 지연됨
- 판교 중심상업용지 토지 시세
· 판교 중심상업용지 4개 필지에 대한 공개입찰(2009년 6월)
결과 평당 7,300만원~10,600만원 수준으로 낙찰됨
(본건 프로젝트 토지매입가: 평당 약 7,100만원/평)



■ 향후 운용 계획

- 주변지역 개발 진행상황 및 향후 임대률 고려한 착공시기 조절
· 판교역 개통 및 주변지역 오피스 시장 및 상권 활성화
예상 시점에 맞춰 건물준공 추진
(2010년 상반기 착공, 2012년 상반기 준공 예정)



< 부지조성 현황: 2009년3월말 >

* 시장전망 및 운용계획은 향후 시장상황 또는 개별자산의 운용경과에 따라 변동될 수 있습니다.

기타 운용 상황



■ 상암IT타워 매매계약 해지

시 기	투 자 내 역
2007년 6월	부동산매매계약 체결 (총 매매금액 813억원) 계약금 (81억원) 및 1차 중도금(219억원) 지급
8월	2차 중도금(160억원) 지급
2008년 8월	매도자의 매매계약상 해제권 행사(매매계약 제14조 7항) 계약금 및 1,2차 중도금 회수(460억원) 위약금 및 지연이자 약 85억원 수령(2008년 배당재원으로 활용)

중국 상해 부동산시장 동향 및 전망



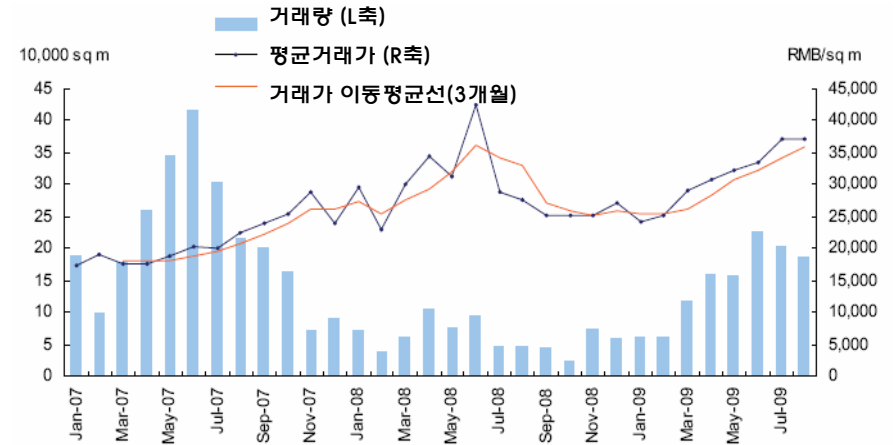
■ 상해 부동산시장 현황

- 전세계적인 금융위기의 타격으로 인한 거래량의 위축 및 급매물
로 인해 2009년 1분기 상해지역 부동산 매매가는 약 30% 하락
한 것으로 추정됨
- 중국정부의 다양한 경기부양책에 힘입어 상해 부동산시장은 2분
기 바닥을 다져가며 본격적인 반등에 성공함
- 지난 몇년간 높은 임대료 상승률을 보이던 Prime오피스 및 고급
레지덴셜의 조정폭은 타 Level의 건물에 비하여 상대적으로 완
만하며 이는 중국 내 다국적기업 등이 HQ를 상하이로 옮기는 등
수요의 지속적 증가로 인한 것이라 판단됨

■ 상해 부동산시장 전망

- 금융위기로 인하여 위축되었던 외국인 투자자의 High-End 부
동산 수요 및 2010 상하이 엑스포 등의 호재로 지속적인 상승이
예상되고 있음
- 단, 투기과열 및 자산거품을 우려한 상해정부는 부동산 대출심사
를 강화하는 정책을 발표하여 Non-Prime급의 부동산에서 매매
가가 실수요에 수렴하는 조정 기간이 있을 것으로 전망됨

< 상해 고급주거시설 거래가 지표 >



* 출처: Shanghai Real Estate Transaction Center

< 중국 유동성 동향 >



* 출처: 중국 국가통계국

* 시장전망 및 운용계획은 향후 시장상황 또는 개별자산의 운용경과
에 따라 변동될 수 있습니다.

중국 상해 샤마룩스 (Lakeville Regency)



주 소	Shun Chang Rd, Luwan District, Shanghai, China (PRC)
규 모	연면적: 15,472 m ² , 지상 27층
소 유 비 율	투자목적회사의 지분 50%
용 도	Luxury Residential (주거시설) – Serviced Residence (Shama Luxe)로 운영중임
객 실 규 모 및 구 성	1~3 Bedroom 98실 Duplex 4 Bedroom 1실 Penthouse 1실
준 공 연 도	2007년 3월
투 자 금 액	약 USD 23 million(약 227억원 투입)
운 용 경 과	2008년2월 매매계약 체결 2008년4월 부동산투자목적회사 주식 취득 현재 임대율 70~80%수준으로 운영중임

중국 상해 샤마룩스 (Lakeville Regency)

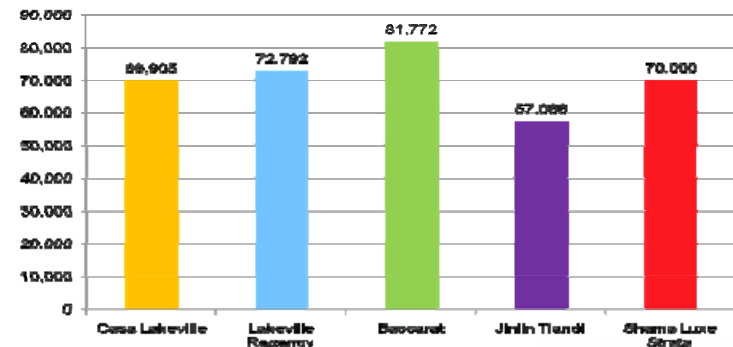


■ 운용경과 및 향후 운용 계획

- 샤마룩스가 입지한 신천지 지역은 상해의 상젤리제 거리라 불리며, 와이탄과 더불어 상해 시내 관광명소로 알려져 있음. 본건 자산이 속해있는 Lakeville Regency는 홍콩의 Shui-On 그룹이 개발한 비즈니스, 엔터테인먼트, 문화를 아우르는 멀티플렉스 단지임
- 2008년4월 소유권획득 이후 95%에 이르는 높은 임대율을 기록 하였으나 2008년말 금융위기 이후 임대율은 60%대까지 일시적으로 하락하였음
- 이후 2009년초부터 임대율이 상승하여 현재 70~80%가량의 임대율을 기록하고 있음
- 상해지역 매매 거래가를 보면 개별매각인 경우와 전체매각인 경우 가격의 차이가 있으며 개별매각인 경우 가격이 더 높음
- 본건 자산은 sqm당 61,000위안의 가치로 매입하였으며 주변 시세로 볼때 현재 가치는 매입가보다 5~10%가량 하락한 것으로 추정됨. 다만 환율이 매입 당시보다 상승하여 환차익 효과가 있을 것으로 예상함



< 상해 고급주거시설 2009년 평균 거래가 비교 >



* 시장전망 및 운용계획은 향후 시장상황 또는 개별자산의 운용경과에 따라 변동될 수 있습니다.

* 출처: DTZ, 2009년10월말 작성, 개별매각가임

기타 운용 상황



■ 중국 상해 쉐화타워 중재 진행

시 기	투 자 내 역
2007년 5월	상해 쉐화타워를 소유중인 중국법인의 지분 100%를 인수하는 매매계약 체결 증거금 미화 1천만달러를 거래선행조건이 충족될 때까지 에스크로우 계좌에 입금 매도인이 선행조건을 미이행하여 에스크로우계좌의 증거금 미화 1천만달러 회수
2008년 8월	매도자의 거래선행조건 불이행으로 중국국제경제무역중재위원회에 중재신청함
2009년 11월	중재 판결문 접수(손해배상금액 2백만위안 및 기타비용 회입 결론)

■ 미국 샌프란시스코 시티그룹타워 매매계약 취소

시 기	투 자 내 역
2008년 5월	미국 샌프란시스코에 위치한 오피스빌딩 Citigroup Center를 미화 약 3억7천만달러에 매입하는 매매계약 체결 증거금 1천2백만달러 지급 계약체결 당시 향후 환율의 상승을 감안하여 매매대금 잔금을 미국달러로 환전하여 보유함
11월	미국 및 글로벌 금융위기로 향후 추가적인 가치하락이 예상됨에 따라 투자자보호를 위하여 매도인과 매매계약을 합의 해제함 증거금 중 1천만달러(약 109억원)는 이후 계약해제로 환수하지 못함 계약이 합의 해제됨에 따라 보유한 달러를 일부 매도하여 얻은 환차익 약 270억원은 2008년 배당재원으로 활용함

분당지역 오피스 시장 동향 및 전망



■ 분당지역 오피스 시장 특성 및 동향

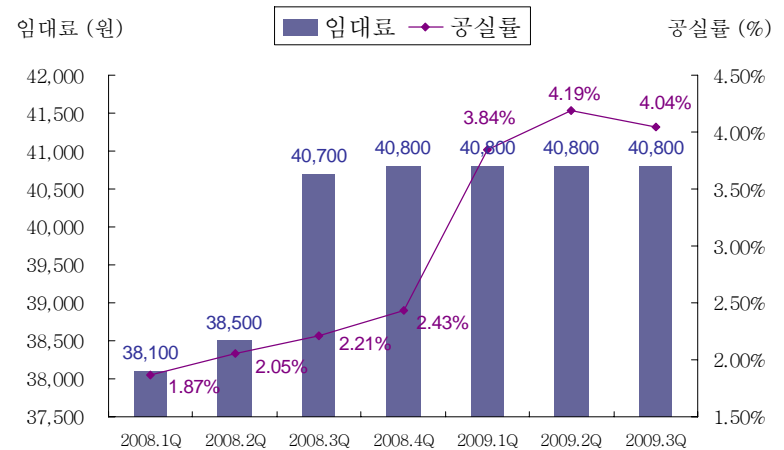
- 분당 오피스 시장은 강남권역의 대체시장 역할을 담당하고 있으며, 서현, 수내, 정자를 중심으로 IT클러스터를 형성
- IT및 금융업종의 지속적인 유입을 통해 2005년 하반기 이후 평균 공실률 5% 이하의 안정적인 임대시장을 형성하여 왔으며, 2009년 3/4분기 현재 4%대의 공실률을 유지
- 최근 금융위기로 상가 및 중소형빌딩 중심으로 임차비용 절감을 위한 이전수요가 증가하고 있으나, 주요 대형빌딩은 변동이 거의 없는 상태임

■ 분당지역 오피스 시장 전망

- 경기침체로 인한 중소형 빌딩의 공실 증가와 2011년 이후 판교테크노밸리 등 추가공급에 의한 일시적인 임대료 하향조정이 예상됨
- 판교지역에 공급된 오피스의 특성은 주로 IT업체의 자가사옥 형태로 향후 계열사 및 관계사 유입 등을 고려시 장기적으로 시장확대에 따른 분당 및 판교 오피스 시장의 위상제고 및 성장에 기여할 것으로 판단됨

* 시장전망 및 운용계획은 향후 시장상황 또는 개별자산의 운용경과에 따라 변동될 수 있습니다.

<분당지역 오피스 임대료 공실률 추이>



* 출처: 메이트플러스 2009 3분기 오피스시장보고서

< 분당지역 오피스 신규공급 >

연도	공급 내용	위치	연면적(평)
2010	NHN사옥	정자	30,733
2011	포스데이터사옥	판교	12,553
	티맥스소프트R&D센터	판교	5,613
2012	판교테크노밸리	판교	48 만평

* 출처: 메이트플러스 2009 3분기 오피스시장보고서

분당 미래에셋플레이스



* 시장전망 및 운용계획은 향후 시장상황 또는 개별자산의 운용경과에 따라 변동될 수 있습니다.



위 치	경기도 성남시 분당구 서현동
규 모	대지면적: 2,314 m ² 연면적: 19,017 m ²
층 수	지하 3층 / 지상 8층
소유 비율	부동산 100%
용 도	업무시설, 근린생활시설
준공 연도	2008년 1월 (2008년2월 소유권이전)
매 입 가	605억원(평당 약 1,050만원)

■ 매입 이후 운영실적

- 2008년 1월 25일 준공 이후 사전임대마케팅을 진행하는 등의 노력으로 2008년 5월 100% 임대를 달성함
- 임대차가 안정된 2009년 4.2%의 수익률을 기록하였고 차입금 상환을 통해 이자비용을 절감하여 2010년에는 5.6%의 수익률이 예상됨(개별자산 기준 추정치임)

< 연도별 운영실적 추정치 >

구분	2008년	2009년(e)	2010년(e)
영업이익	32억원	47억원	49억원
순이익	6억원	22억원	36억원
수익률	2.8%	4.2%	5.6%

■ 향후 운용 계획

- 2011년 중반까지 만기 임차인이 없어 현재 수준의 임대차를 유지할 것으로 예상함(NHN의 사옥 준공시점인 2010년 공실증가 가능성 있음)
- 3년 보유후 필요자금 여부 및 시장상황을 고려하여 매각검토 예정

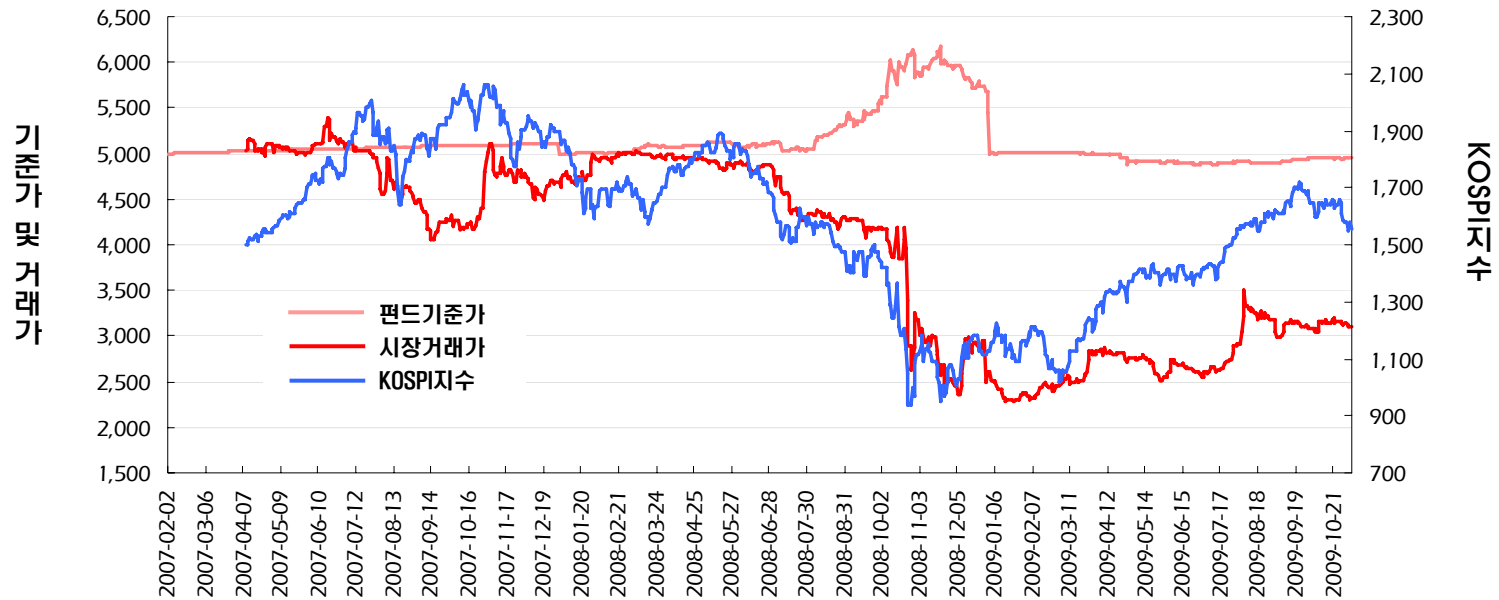
< 주요 임대계약 현황 >

입주사	임대면적 (평)	계약 만기
NHN	3,893	2012년 4월
포스데이터	1,575	2011년 5월

투자회사 가격동향 및 배당내역



■ 기준가 및 주가동향



■ 배당내역

영업연도	배당금액	배당률	비고
2007년	약 96억원	2.23%	전액 현금배당(2008.1.31 지급)
2008년	약 386억원	8.95%	주식배당: 약 324억원 (7.52%) 현금배당: 약 62억원 (1.43%) 2009.2.26 지급

2009년 손익현황 및 예상



(단위: 백만원)

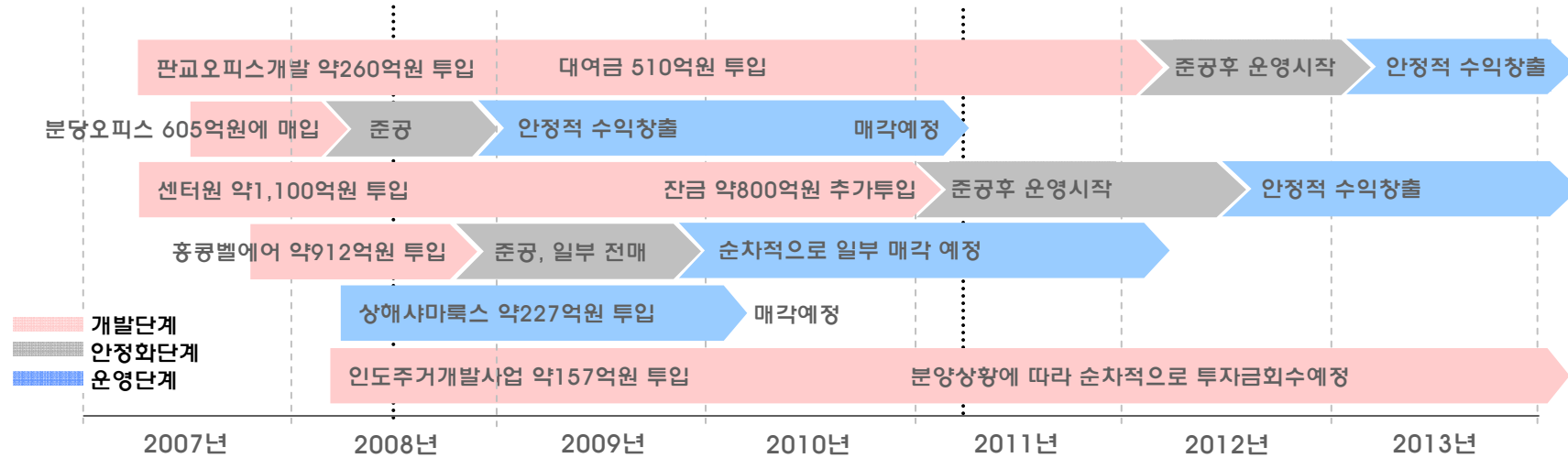
		2007년	2008년	2009년누적 (1월~10월)	잔여기간예상치 (11~12월)	2009년 합계 (예상치)	비 고
수익	합계	17,114	60,799	18,177	1,857	20,034	
	부동산운영수익		3,961	5,998	1,012	7,010	미래에셋플레이스, 벨에어 운영수익
	이자수익	16,589	7,750	4,013	845	4,858	판교대여금이자 및 현금운용이자
	외환차익		36,504				
	외화평가이익	525		6,874		6,874	외화차입금 환평가이익
	달러선물장산이익			1,271		1,271	
	기타		12,584	21		21	
비용	합계	7,497	21,884	23,553	1,655	25,208	
	부동산운영비용			2,489	276	2,765	미래에셋플레이스, 벨에어 운영비용
	부동산등처분손실		10,893	10,754		10,754	벨에어 전매손실
	이자비용		1,470	2,752		2,752	미래에셋플레이스, 벨에어 차입이자비용
	펀드보수	7,172	8,065	6,796	1,379	8,175	운용, 판매, 수탁, 사무관리보수
	기타	325	1,456	762		762	
당기순이익		9,617	38,915	-5,376	202	-5,174	

* 위의 손익은 결산전이므로 결산시 변경될 수 있으며 이해를 돕기 위하여 작성한 표로 카테고리 일부 회계계정을 통합, 수정하였습니다.
예상치는 운용사가 임의로 산출한 내역으로서 추후 변경될 수 있음을 알려드립니다.

주요 운용내역 및 향후 계획



※ 아래의 운용계획은 시장상황 및 개별프로젝트의 여건에 따라 변경될 수 있으며 반드시 계획대로 실행되지 않을 수 있음을 알려드립니다.



투자자산 편입 단계

- 신규 프로젝트 검토/매입
- 상당수가 공사중인 자산
- 초기 안정화까지 시간 필요

포트폴리오 성장 단계

- 공사중인 자산과 운영 중인 자산이 공존
- 시장상황에 맞는 운용 전략을 통하여 수익률 제고

투자 안정화 단계

- 준공자산에 대한 안정화에 집중
- 일부 자산 매각을 통해 회수된 자본금을 바탕으로 신규투자 집행

Q & A



유가증권시장 공시검색사이트 <http://kind.krx.co.kr> 및
미래에셋맵스자산운용 홈페이지 내 본건 투자회사 전용 홈페이지
<http://re1.miraeasset.com> 을 통해
자산운용보고서 및 펀드관련 공시를 확인하실 수 있습니다.

오늘 보신 보고자료는 투자회사 전용 홈페이지에 게시 예정입니다.

< 개인 펀드계좌상황, 주식거래 등 개인 사항 >
가입하신 증권사 영업점을 통해 확인하실 수 있습니다.

< 펀드 운용과 관련된 사항 >
미래에셋맵스자산운용 마케팅본부 1577-1650