

# 미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산 공모1호 투자회사

2010. 02

# 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.

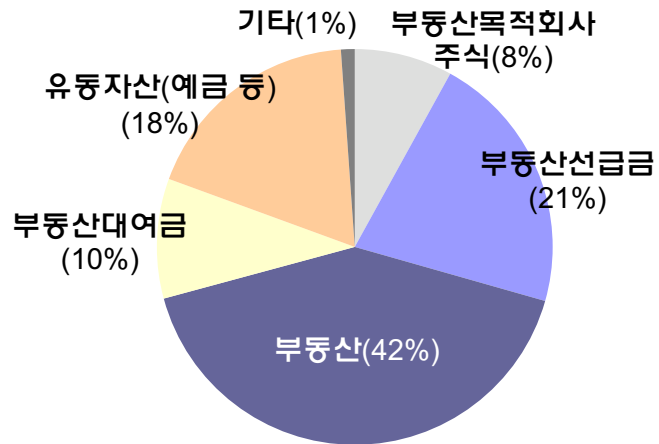
# 투자회사 개요



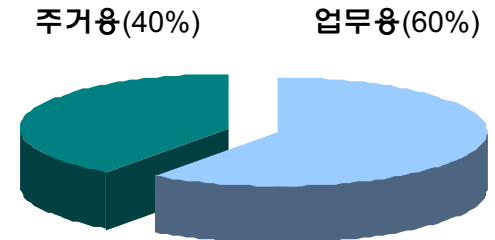
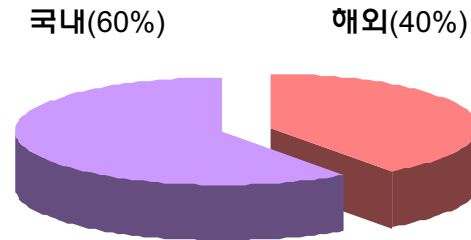
## ■ 투자회사 개요

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	5,214억원

## ■ 보유자산 현황



## ■ 부동산관련 투자 비중



\* 2010년 2월 28일 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	홍콩벨에어 No.8	중국 홍콩 Island South	주거시설	부동산(건물)
	상해 샤마룩스	중국 상해시	주거시설	부동산 투자 목적회사 주식 (주식매각완료)
	인도 주거개발	인도주요4개 도시	주거시설	부동산 투자 목적회사 주식

# 센터원 (Center 1) (구. 청계스퀘어가든)



조감도

주 소	서울시 중구 수하동 5번지 일대
규 모	대지면적: 9,114.90 m <sup>2</sup> 연면적: 168,001.45 m <sup>2</sup>
층 수	지하 8층 / 지상 32층
소유 비율	부동산의 지분 50%
용 도	업무시설, 판매시설
준공 연도	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 >



<2010.01 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 중도금지급
2008년 1월		지분 50% 양도
2009년 7월		국제적 친환경건축물 인증을 위하여 매매대금을 증액(45억 원)하는 변경매매계약 체결
2010년 2월	공정률 55%	
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 임대운영의 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 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 51세대 및 주차장 22면 보유
면 적	72,725 ft <sup>2</sup> (6,756 m <sup>2</sup> )
층 수	지상 16~45층 중 일부
용 도	Luxury Residence
준공 연도	2008년 11월
매 입 가	HKD 920,616,000 (약 1,524억원) (HKD12,500 / ft <sup>2</sup> )
차 입 금	HKD 331,118,250 (약 491억원)
운 용 경 과	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2007년 10월 매매계약 체결</li> <li>- 2009년 4월~5월 아파트 21세대 및 주차장 9면을 전매하였으며 그에 따른 손실 약 87mil HKD(약 107억원)이 2009년 당기 손실로 반영됨</li> <li>- 초기 약 912억원 자금 투입</li> <li>- 현재 아파트 51세대 및 주차장 22면 보유 중임</li> <li>- 차입금 일부 상환(약 31백만 홍콩달러)</li> </ul>

# 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 /ft<sup>2</sup>)
- 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 9면, 보유후 매각한 1세대를 제외한 나머지 51세대 및 주차공간 22면은 본 펀드가 취득하여 임대운용중이며 현재 임대율은 약 80% 수준임. 향후 임대운용을 지속하면서 홍콩 주택시장 상황 변화에 따라 필요할 경우 일부 물량에 대한 매각을 진행할 계획임

<벨에어 단지 최근 거래 사례>

Phase	Date	Tower	Line	Floor	Area (sq. ft)	Sale Price (HK\$M)	Unit Price (HK\$)
6	28-Jan-2010	8B	A	46	1,841	30.00	16,300
6	28-Jan-2010	8B	B	46	1,876	32.00	17,060
6	7-Jan-2010	5	A	19	1,560	20.60	13,210
6	2-Dec-2009	1	D	36	1,053	15.80	15,000
6	23-Nov-2009	6	B	26	939	12.30	13,100
6	9-Nov-2009	2	B	28	908	11.20	12,330
6	3-Nov-2009	1	D	35	1,053	15.06	14,300

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

# 인도 주거개발 프로젝트



사업 개요	인도 남부 4개 도시에 위치한 7개 주택단지 개발사업
규모	총 토지면적 약 344만 m <sup>2</sup> 총 분양면적 약 556만 m <sup>2</sup> 총 세대 수 약 35,000호 * 사업 규모는 사업 계획 변경 등으로 인해 변동될 수 있음
투자 대상	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.
투자 금액	약 USD 14.6 million (약 157억 원)
운영 경과	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.

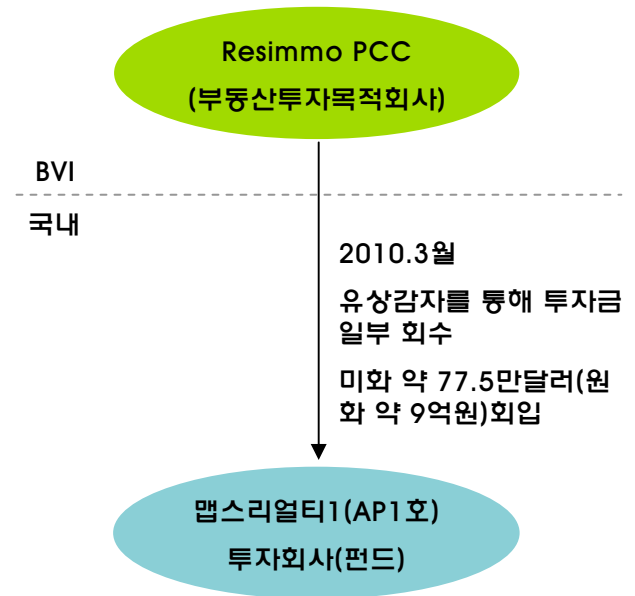
# 인도 주거개발 프로젝트



## ■ 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(유상감자를 통해 투자금 일부 회수완료)
- 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

< 2010년 유상감자 내역 >



\* 2010.3.3일자 공시 참조

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

# 판교 오피스빌딩



<b>위 치</b>	경기도 성남시 분당구 삼평동
<b>규 모</b>	대지면적: 3,305.80 m <sup>2</sup> 연면적: 42,644.63 m <sup>2</sup>
<b>층 수</b>	지하 7층 / 지상 14층
<b>소 유 비 율</b>	부동산개발회사의 지분 85.1%
<b>용 도</b>	업무 및 판매시설
<b>준 공 연 도</b>	토지조성 2009년 12월말 완료예정, 건물준공 2012년 상반기 예정
<b>투 자 금 액</b>	약 770억원
<b>운 용 경 과</b>	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 개통지연
  - 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 임대를 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.

# 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 <sup>2</sup> 연면적: 19,017 m <sup>2</sup>
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)
감정평가액	638억원(평당 약 1,110만원)

## ■ 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

# 중국 상해 샤마룩스 (Lakeville Regency)



주 소	Shun Chang Rd, Luwan District, Shanghai, China (PRC)
규 모	연면적: 15,472 m <sup>2</sup> , 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 임대율 70~80%수준으로 운영중임 2010년1월 매각계약 종결(추후정산 예정)

# 중국 상해 샤마룩스 (Lakeville Regency)

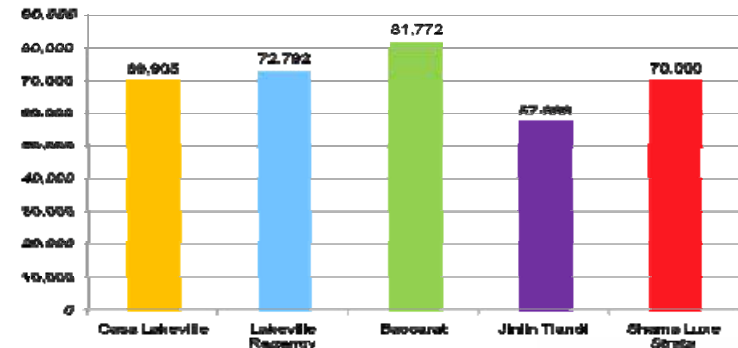


## ■ 운용경과 및 향후 운용 계획

- 2008년4월 소유권획득 이후 95%에 이르는 높은 임대율을 기록하였으나 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
- 2009년12월말 본건 부동산을 보유한 투자목적회사 주식을 매각하는 계약(거래금액 미화 약 23.2백만달러)을 체결하였으며 2010년1월말 거래종결하여 매각대금 수취함(향후 정산을 통해 매매가액이 변동될 예정임)



< 상해 고급주거시설 2009년 평균 거래가 비교 >



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