

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산 공모1호 투자회사

2010. 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.

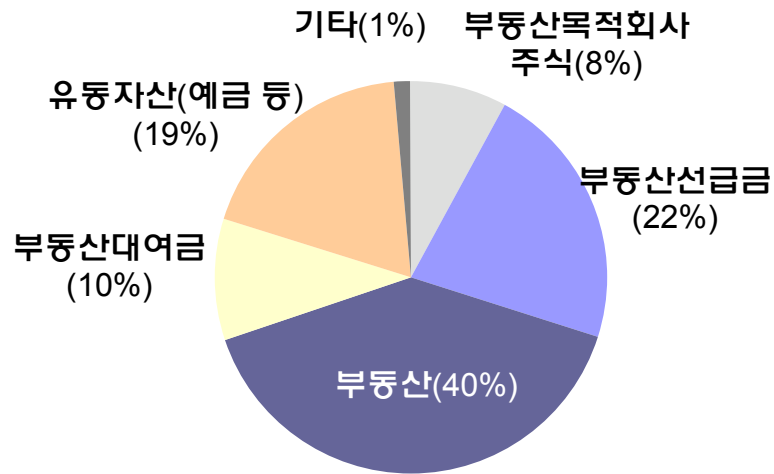
투자회사 개요



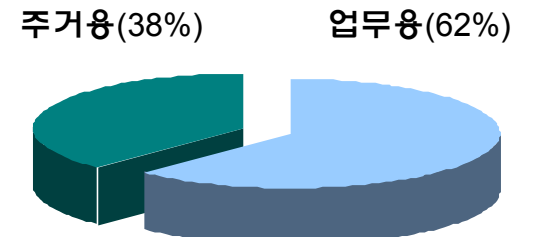
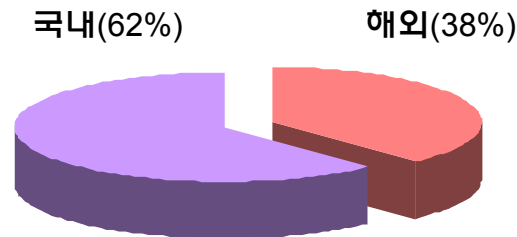
■ 투자회사 개요

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	5,124억원

■ 보유자산 현황



■ 부동산관련 투자 비중



* 2010년 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	홍콩벨에어 No.8	중국 홍콩 Island South	주거시설	부동산(건물)
	인도 주거개발	인도주요4개 도시	주거시설	부동산 투자 목적회사 주식



India Residential Development



Hong Kong Bel-Air No.9

센터원 (Center 1) (구. 청계스퀘어가든)



2010.10 현장사진

주 소	서울시 중구 수하동 5번지 일대
규 모	대지면적: 9,114.90 m ² 연면적: 168,050.01 m ²
층 수	지하 8층 / 지상 32층
소 유 비 율	부동산의 지분 50%
용 도	업무시설, 판매시설
준 공 연 도	2010년 10월 25일 사용승인 취득
매 입 가	약 4,310억원(약 513만원/m ²)
투자금액	현재 투자완료금액: 약 1,129억원 향후 투자예정금액: 약 3,181억원(일부차입예정)

* 투입예정금액은 소유권이전 시점의 상황에 따라 변동될 수 있습니다.



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
2010년 10월	사용승인	건물 사용승인 취득
2010년 11월		소유권 이전 관련 실사 진행
12월		소유권 이전 시 잔금지급 (일부 차입예정)
2011년 6월	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
- 전체면적의 21% 가량의 면적에 대해서 계약체결 또는 임차인과의 조건협의 중에 있으며, 약 12,500 m²의 리테일 면적에 대해서 임대가 확정되었음. 지상 1층~ 지하 2층까지는 리테일로 구성되어 있으며, 고급레스토랑, 캐주얼레스토랑, 카페, 기타편의시설 등이 입주할 예정임.
- 미국 Green Building Council이 인증하는 국제적 친환경건축물 인증시스템(LEED) 실버등급 예비인증 완료함. 이를 통해 운영비용의 절감, 친환경빌딩으로서의 이미지 제고로 임대마케팅에도 이점으로 작용할 전망

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 47세대 및 주차장 20면 보유
면 적	72,725 ft ² (6,756 m ²)
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 ²)
차 입 금	HKD 249,854,979 (약 363억원)
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 - 초기 약 912억원 자금 투입 - 현재 아파트 47세대 및 주차장 20면 보유 중임 - 차입금 일부 상환

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 6월	43A, 43C호 매각 (HKD 15,000/sqmft, 주차장 각 1면)
9월	25B, 23C (약 HKD 13,900/sqft)
2010년 11월	19세대에 대해서 매매계약 체결 잔여세대에 대해 잠재매수자와 매각협상 진행

* 향후 매각계획은 시장상황에 따라 변동될 수 있습니다.

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

- 2007년 10월 아파트 104세대 및 주차장 45면에 대해 준공 후 인수조건으로 매매계약을 체결함 (총 매매대금 약 HKD 18.6억, 단가 HKD 12,500/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 9면, 보유 후 매각한 5세대를 제외한 나머지 47세대 및 주차공간 20면은 현재 임대운영 중이며 임대율은 약 77% 수준임.
- 현재 잔여분 47세대 중 19세대 (HKD 13,200/sqft ~ HKD 15,400/sqft)대해 매매계약 체결 및 잔여분에 대해서 잠재매수자와 매각 협상 진행 중임. (2010.11.16 기준)

<벨에어 단지 최근 거래 사례>

단지	일자	동	호	층수	면적 (평방피트)	거래가 (백만홍콩달러)	면적당거래가 (홍콩달러)
6	28-Oct-10	8A	A	33	2,434	40.200	16,516
6	21-Oct-10	8A	A	46	2,395	42.300	17,662
6	13-Oct-10	3	A	29	1,469	19.880	13,533
6	29-Sep-10	8B	A	31	1,913	30.500	13,533
6	28-Sep-10	5	B	37	908	11.900	13,106
6	08-Sep-10	6	B	25	939	13.060	13,908
6	06-Sep-10	3	B	11	908	12.180	13,414
6	01-Sep-10	5	C	15	1,469	20.000	13,615
6	23-Aug-10	2	C	29	1,466	20.200	13,779
6	23-Aug-10	3	C	9	1,448	17.680	12,210
6	17-Aug-10	7	A	30	2,016	28.200	13,988
6	04-Aug-10	3	A	20	1,469	18.800	12,798
6	02-Aug-10	8B	A	37	1,863	30.000	16,103

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
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.

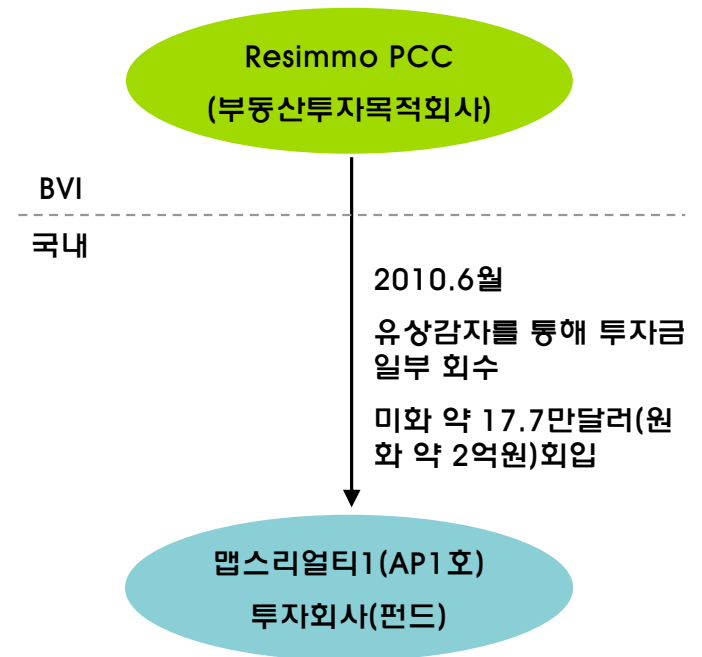
인도 주거개발 프로젝트



■ 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 의무전환사채의 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 분양하고 있음. 현재 4개 프로젝트가 분양진행 중이며 그 중 3개 프로젝트는 공사 진행중임. 나머지 3개 프로젝트의 경우 사업계획 변경에 관한 인허가 완료, 모델하우스 개관 및 사업부지 접근로 개통 이후 신규 분양이 시작될 예정이며, 2011년 내에 분양 개시할 것으로 예상

< 2010년 유상감자 내역 >



* 2010.6.14일자 공시 참조

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
소유 비율	부동산개발회사의 지분 85.1%
용 도	업무 및 판매시설
준공 연도	토지소유권 2010년 6월 이전완료, 건물준공 2013년 상반기 예정
투자 금액	약 770억원
운용 경과	2007년 6월 : 토지매매계약 체결 (매매가: 71,026백만원) 2009년 4월 : 토지잔금 납부 완료 2009년 5월 : 510억원 주주대출 실행 (금리 6.48%) 2009년 6월 : 건축허가 완료

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

판교 오피스빌딩



■ 판교지역 개발 동향

- 판교 부지조성 완료

- 판교 아파트 및 기반시설이 순차적으로 준공되어 2009년 12월 기준 총 15,198세대가 입주(계획: 17,140세대, 입주율: 88.7%)하였으며, 향후 8,650세대(계획)가 추가로 입주할 예정임

- 판교 알파돔 유상증자 완료 및 테크노밸리 개발 진행 중

- 알파돔 개발을 진행하고 있는 알파돔시티PFV는 지난 10월 약 1,564억원의 유상증자를 완료하고, 사업 정상화를 진행 중임
- 판교 중심상업용지 북측에 위치한 판교 테크노밸리의 지역은 현재 개발이 순조롭게 진행 중임
(준공: 삼성테크원, SK케미칼, SK텔레시스 등)



■ 향후 운용 계획

- 주변지역 개발 진행상황 및 여건을 고려한 착공시기 조절

- 주변지역 개발 현황에 맞추어 개발 concept 재검토 예정
- 신분당선 준공 예상 시점 등에 맞춰 건물준공 추진 예정
(2011년 상반기 착공, 2013년 상반기 준공 예정)



< 판교 테크노밸리 개발 현황: 2010년 10월 >

* 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 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(약 318만원/m ²)
감정평가액	638억원(약 336만원/m ²)

■ 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	2010년(e)
영업이익	32억원	47억원	49억원
순이익	6억원	22억원	36억원
수익률	2.8%	4.4%	5.6%

■ 향후 운용 계획

- 2011년 중반까지 만기 임차인이 없어 현재 수준의 임대차를 유지할 것으로 예상함.
- 3년 보유 후 필요자금 여부 및 시장상황을 고려하여 매각검토 예정

< 주요 임대계약 현황 >

입주사	임대면적 (m ²)	계약 만기
NHN*	12,868	2013년 9월
포스코이이시티	5,206	2011년 5월

* NHN과 재계약 체결로 임대차계약기간이 연장됨.