

# 미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산 공모1호 투자회사

2010. 12

# 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.

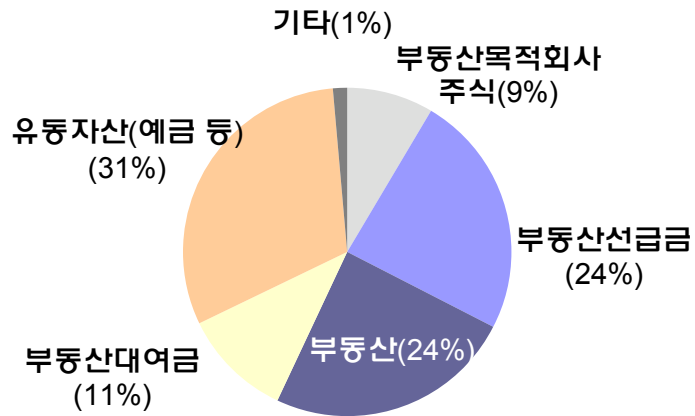
# 투자회사 개요



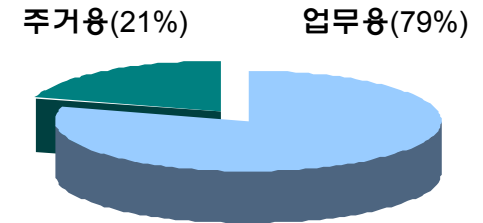
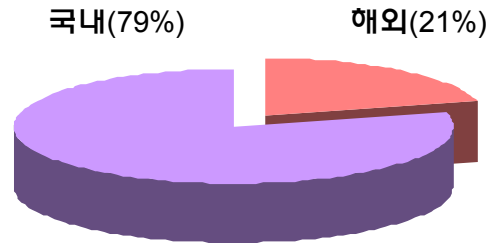
## ■ 투자회사 개요

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	4,726억원

## ■ 보유자산 현황



## ■ 부동산관련 투자 비중



\* 2010년 12월 20일 기준

# 투자 프로젝트 소개



## ■ 투자 프로젝트 리스트



구분	프로젝트명	위 치	주요용도	비 고 / 투자비중
국내	센터원	서울시 중구 수하동	오피스+ 리테일	부동산선급금 (24%)
	판교 상업용지	경기도 성남시 판교지구	오피스	부동산투자 목적회사 주식 + 대여금 (17%)
	미래에셋 플레이스	경기도 성남시 분당구	오피스	부동산(토지, 건물) (13%)
해외	홍콩벨에어 No.8	중국 홍콩 Island South	주거시설	부동산(건물) (11%)
	인도 주거개발	인도주요4개 도시	주거시설	부동산 투자 목적회사 주식 (3%)

# 2010년도 제4기 이익배당



## ■ 2010년 이익배당금 예상 금액

-2010년 12월 14일 영업일 기준, 환율 KRWUS\$ 1,1140.40, KRW/HK\$ 146.64 기준

이익배당 기준일	2010년 12월 31일
이익배당 방법	현금 배당
이익배당금 예상금액	현금 배당 7,533 백만원 (주당 81.15원) 액면 배당률 1.62%
이익배당 지급일	이익배당 기준일 이후, 2011년 2월 중 이사회를 개최하여 배당금액을 확정하고 지급할 예정입니다.

· 상기 이익배당금은 2010년 12월 14일 영업기준으로 작성된 예상금액임을 알려드리며, Center1 거래종결 여부, 환율 변동, 자산재평가 반영, 및 세무조정 등에 따라 변동될 수 있습니다. 결산일 이후 이익배당은 배당기준일 배당가능이익금의 100%로 이루어질 예정입니다.

## ■ 향후 이익 배당 일정

- 2010.12.15 이익배당예정 이사회 결의 및 공시
- 2010.12.31 결산
- 2011.1. 재무제표에 대한 회계감사 및 법인세 세무조정
- 2010.2. 배당확정 이사회 결의 및 배당금 지급

# 센터원 (Center 1) (구. 청계스퀘어가든)



2010.10 현장사진



주 소	서울시 중구 수하동 5번지 일대
규 모	대지면적: 9,114.90 m <sup>2</sup> 연면적: 168,050.01 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> )
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(45억원)하는 변경매매계약 체결
2010년 10월	사용승인	건물 사용승인 취득
2010년 11월		소유권 이전 관련 실사 진행
12월		소유권 이전 시 잔금지급 (2900억원 차입 예정)
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 임대운영의 시작되어 수익이 발생할 것으로 기대함
- 부동산 매입후 통상 1~2년간은 임대안정화 기간을 거치게 되며 이후 안정적인 임대수익이 발생할 것으로 예상됨
- 전체면적의 23% 가량의 면적에 대해서 계약체결 또는 임차인과의 조건협의 중에 있으며, 약 13,900 m<sup>2</sup>의 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

\* 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 17세대 및 주차장 9면 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 249,854,979 (약 363억원) 상환 완료
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>- 차입금 일부 상환 완료</li> <li>- 현재 아파트 17세대 및 주차장 9면 보유 중임</li> </ul>

# 홍콩 벨에어 No.8 Tower 6



## ■ 운용 경과 및 향후 운용 계획

시기	투자일정
2007년 10월	매매계약체결 후 계약금 및 증도금 (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	28세대, 주차장 11면 매각 완료
~12월	2세대 매매계약 체결예정 19세대, 주차장 9면 잠재매수자 협의

\* 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/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
- 2010년 11~12월 28세대 및 주차장 11면 매각 완료함. 추가 2세대에 대해서는 매매계약 체결예정임.
- 매각가격은 HKD 12,900/sqft ~HKD 15,400/sqft 수준

<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 <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
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.

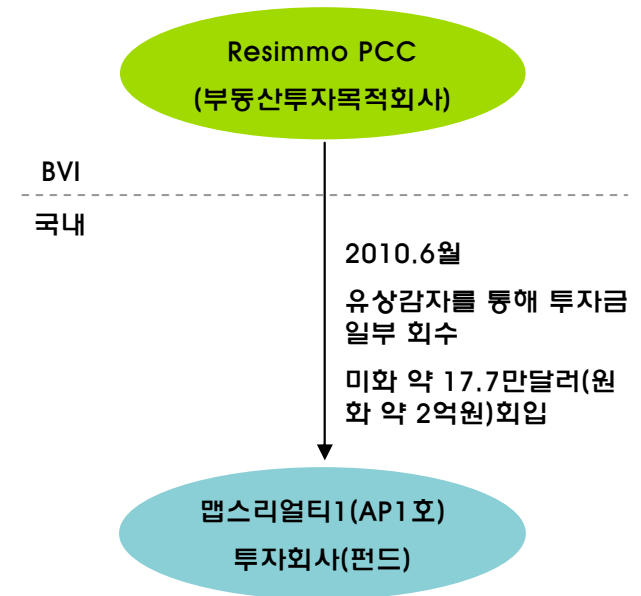
# 인도 주거개발 프로젝트



## ■ 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(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

\* 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 <sup>2</sup> 연면적: 42,644.63 m <sup>2</sup>
층 수	지하 7층 / 지상 14층
소 유 비 율	부동산개발회사의 지분 85.1%
용 도	업무 및 판매시설
준 공 연 도	토지소유권 2010년 6월 이전완료, 건물준공 2013년 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

\* 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 <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(약 318만원/m <sup>2</sup> )
감정평가액	638억원(약 336만원/m <sup>2</sup> )

## ■ 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 <sup>2</sup> )	계약 만기
NHN*	12,868	2013년 9월
포스코이씨시티	5,206	2011년 5월

\* NHN과 재계약 체결로 임대차계약기간이 연장됨.