

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산 공모1호 투자회사

2011. 10

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.

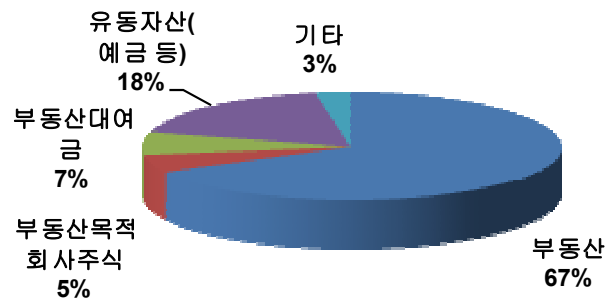
투자회사 개요



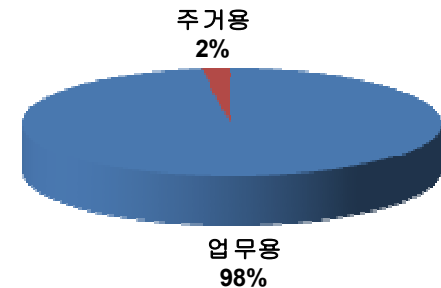
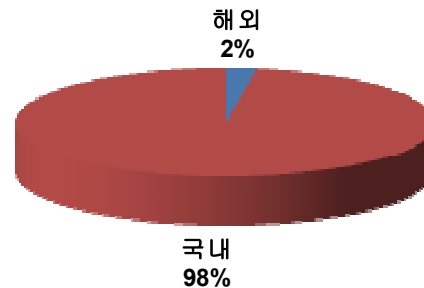
■ 투자회사 개요

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	4,642억원	총자산	7,706억원

■ 보유자산 현황



■ 부동산관련 투자 비중



* 2011년 9월 30일 기준

투자 프로젝트 소개



■ 투자 프로젝트 리스트



구분	프로젝트명	위 치	주요용도	비 고 / 투자비중
국내	센터원	서울시 중구 수하동	오피스+ 리테일	부동산(토지, 건물) (74%)
	판교 상업용지	경기도 성남시 판교지구	오피스	부동산투자 목적회사 주식 + 대여금 (13%)
	미래에셋 플레이스	경기도 성남시 분당구	오피스	부동산(토지, 건물) (10%)
해외	홍콩벨에어 No.8	중국 홍콩 Island South	주거시설	부동산(건물) (0%)
	인도 주거개발	인도주요4개 도시	주거시설	부동산 투자 목적회사 주식 (2%)

*홍콩벨에어 단지 매각 종료됨

센터원 (Center 1) (구. 청계스퀘어가든)



주 소	서울시 중구 수하동 67번지
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 4,532억원(약 539만원/m ² , 취득부대비포함)
투자금액	투자금액: 약 1,632억원 담보차입금액: 2,900억원



센터원 (Center 1) (구. 청계스퀘어가든)



■ 운용경과 및 향후 운용 계획

시 기	진행현황	투자일정
2007년 4월		매매계약체결 후 계약금 지급
7월	착공	
12월		변경계약 체결후 중도금지급
2008년 1월	지분매각	지분 50% 양도
2010년 10월	사용승인	건물 사용승인 취득
2010년 12월	소유권이전/거래종결	매매대금 잔금지급 2,900억원 담보차입
2011년 1월	건물운영	건물운영시작
2011년 7월	친환경건축물 (LEED) 인증	
2011년 9월	서울시건축상 (우수상) 수상	
2011년 10월	굳디자인어워드(최우수상) 수상	

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

- 2010년 12월 30일 소유권 이전 완료 및 운용 개시

- 센터원의 50% 지분에 대해 4,532억원 (취득부대비 포함)을 투자였으며, 5.9% 고정금리로 2,900억원의 담보차입 실행

<임대차 계약 현황 (계약율 : 리테일 포함 65%)>

임차사	임대층	임대면적
미래에셋 계열사	E15~20, 23~27,36	9,195평
연합뉴스	E3~7, W5~6	5,359평
삼성생명	E8~10	2,293평
한화건설	E8,11~13, W7	3,438평
한국미쓰이물산	E33	844평
맥킨지	W20~21	1,423평
리저스코리아	W27	607평
SSB	W31	573평
블룸버그	W28	623평
기타	W16,17,18,19,35	2,468평
휘트니스	3	1,088평

<임대차 계약 예정업체 예정 포함 임차율 : 80%)>

임차사	임대층	임대면적
K사	W 상층부	246평
M사	W 상층부	623평
D사	W 중층부	2,000평
H사	W 중층부	1,500평

홍콩 벨에어 No.8 Tower 6



위 치	Bel-Air No.8, Bel-Air on the Peak Island South, Hong Kong
보유 현황	최초 Tower 6 104세대 및 주차장 45면 현재 전 세대 매각 완료
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	2010년 12월 상환 완료
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 - 2010년 12월 차입금 상환 완료 - 현재 전 세대 매각 완료

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	아파트 32세대, 주차장 13면 매각 차입금 상환 완료 및 HK\$ 390,000,000 (약 574억원) 투자금 회수
2011년 9월	전 세대 매각 완료

<벨에어 연도별 매각 경과_2011년 9월말 기준>

	매각Unit수	매각대금(HKD)	매각차익(HKD)
2009	22	280,959,900	-89,648,623
2010	32	711,036,250	65,724,933
2011	19	343,867,300	43,805,662
합계	73	1,335,863,450	19,881,972

- 2010년 매각대금으로 527억원 (2010년 1월 초 기준) 담보차입을 상환하고 투자금 HK\$ 390,000,000 (약 574억원)을 국내 계좌로 회수함.
- 2011년도 9월말 현재 총 아파트 73세대를 매각하여 전체 73세대 및 주차장 31면의 매각을 완료함.
- 2011년 9월30일 기준으로 총 매각차익은 HK\$ 19,881,972 임.

* 향후 매각계획은 시장상황에 따라 변동될 수 있습니다.

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

인도 주거개발 프로젝트



첸나이 아파트
공사현황 및 완공 후 이미지

코친 아파트
공사현황 및 완공 후 이미지



인도르 타운하우스
공사현황

※ 완공 후 이미지는 이해를 돕기 위한 자료로서 실물과 다를 수 있음.

사업 개요	인도 남부 4개 도시에 위치한 7개 주택단지 개발사업
규모	총 토지면적 약 320만 m ² 총 분양면적 약 430만 m ² * 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.
투자금액	약 USD 14.6 million (약 157억 원)
운영 경과	2008년 5월 계약 체결 후 2008년 6월~11월에 걸쳐 투자 금액 투입을 완료함

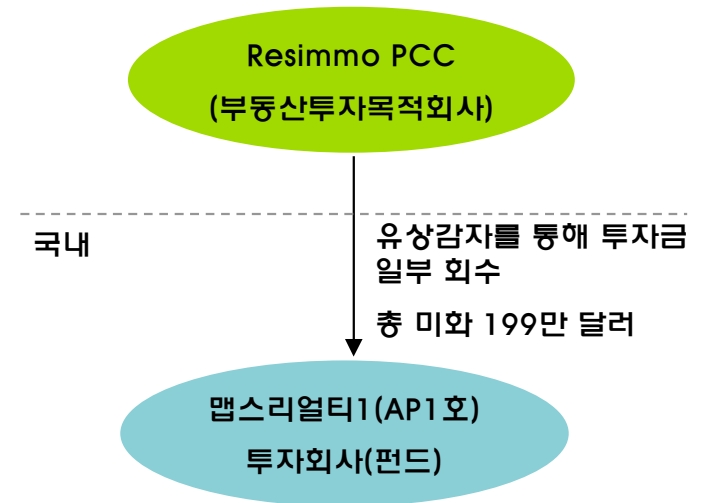
인도 주거개발 프로젝트



■ 운용 경과 및 향후 운용 계획

- 투자 대상 프로젝트는 인도 4개 도시(첸나이, 방갈로르, 인도르, 코친)에서 진행 중인 총 7개의 대규모 주거단지 개발사업임
- 분양이 진행 중인 프로젝트 가운데 Bangalore, Indore와 Kakanad 프로젝트는 분양을 개시하였음. 분양상품은 Indore의 경우 주택용지, Kakanad의 경우 고급아파트로 구성됨. 나머지 2개 프로젝트 중 1개 프로젝트는 2011년 중으로 분양을 개시할 예정임.
- 2011년 3월 중 의무전환사채(CCD) 이자수익을 재원으로 US\$779,000을 회수하였음. 이를 포함하여 현재까지 회수한 금액은 총 US\$1,990,000임.
- 기존 분양물량에 대한 분양대금을 수취함에 따라 향후 점진적으로 의무전환사채(CCD) 원금을 회수할 계획임.

< 투자금 회수 내역 >



투자자	투자대상	투자금액	유상감자 금액	배당 금액	미회수투자금	투자금액 대비
		(USD)	(USD)	(USD)		
AP1호	Resimmo PCC Class A Shares	6,608,039	-	-	6,608,039	100.0%
	Resimmo PCC Class B Shares	157	-	-	157	100.0%
	Resimmo PCC Class CCD Cell Shares	8,001,461	1,990,000	-	6,011,461	75.1%
	합계	14,609,658	1,990,000	-	12,619,658	86.4%

- 1) 투자금액은 주식취득가 + 취득부대비용 포함한 수치임
- 2) 미회수투자금은 투자금액에서 회수한 금액을 차감한 금액으로 회계상 처분손익이 반영되지 않은 수치임

판교 중심상업용지 개발사업



위 치	경기도 성남시 분당구 삼평동
규 모	대지면적: 3,310.0 m ² 연면적: 41,703.5 m ²
층 수	지하 6층 / 지상 16층
소유 비율	부동산개발회사의 지분 85.1%
용 도	호텔 복합시설(호텔, 오피스, 리테일)
준공 연도	토지소유권 2010년 6월 이전완료, 건물준공 2013년 하반기 예정
투자 금액	약 790억원
운영 경과	2007년 6월 : 토지매매계약 체결(710억원) 2009년 4월 : 토지잔금 납부 완료 2009년 5월 : 510억원 주주대출 실행(6.48%) 2011년 7월 : 관광사업계획 승인 완료/ 20억원 주주대출 추가실행 2011년 8월: 건축심의 완료

* 시장전망 및 운영계획은 향후 시장상황 또는 개별자산의 운영경과에 따라 변동될 수 있습니다.

판교 중심상업용지 개발사업



■ 판교지역 개발 동향

- 판교 중심상업용지/테크노밸리 개발 현황

- 중심상업용지 총 22개 필지 중 4개 필지 준공 및 7개 필지 공사진행, 잔여 8개 필지 공사관련 준비, 기타 5개 필지는 사업시기 조율 중임
- 당초 9월말로 예정된 신분당선 개통은 7월말 집중호우에 따른 침수피해로 예정보다 한달 지연된 10월말 개통 예정임
- 판교 테크노밸리의 경우, 삼성테크윈, SK케미칼, SK텔레시스가 입주 완료하였으며, 이노밸리, 한화컨소시엄, 한국바이오벤처협회의 건물이 준공됨 또한, 금년 내로 안철수 연구소, 넥슨, 엠텍비전 등의 건물이 준공예정임

■ 향후 추진 예상일정

- 2011년 11월 : 건축허가 완료
- 2011년 12월 : 토목공사 착공
- 2012년 6월 : 건축본공사 착공
- 2014년 1월말 : 건물준공(예정)



<판교 대상부지 현황: 11년 8월>



<판교 중심상업용지(上)/테크노밸리(下): 11년 8월>

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
- 임대차 안정화 이후 수익률이 상승하여 2010년 5.7%의 수익률을 기록하였고, 2011년 예상되었던 2,3층 공실 교보생명 신규계약으로 해소되어 2011년에는 5.0%의 수익률이 예상됨(개별자산 기준 추정치임)

< 연도별 운영실적 추정치 >

구분	2009년	2010년	2011년(e)
영업이익	47억원	50억원	44억원
순이익	22억원	37억원	32억원
수익률	4.4%	5.7%	5.0%

■ 향후 운용 계획

- 2011년 5월 교보생명 신규 임대차 계약을 체결하여 3% 대의 안정적인 임대차 현황을 유지함
- 필요자금 여부 및 시장상황을 고려하여 매각검토 예정

< 주요 임대계약 현황 >

입주사	임대면적 (m ²)	계약 만기
NHN*	12,868	2013년 9월
교보생명	4,623	2014년 6월

* NHN과 재계약 체결로 임대차계약기간이 연장됨.