



# 2013 연간보고서

미래에셋맵스 아시아퍼시픽  
부동산 공모1호 투자회사

2013 Annual Report



# C O N T E N T S

## 01 2013년 운용결과 및 배당안내

## 02 투자자산별 현황

01 미래에셋 센터원 / 02 미래에셋 플레이스 / 03 인도 주거개발 프로젝트 / 04 브라질 Rochavera Corporate Towers (Tower A & B)

## 03 투자 진행중인 자산 및 향후 운용계획

01 판교 개발 프로젝트



● **미래에셋 센터원**

위 치 서울시 중구 수하동  
주요용도 오피스 + 리테일

● **미래에셋 플레이스**

위 치 경기도 성남시 분당구  
주요용도 오피스

● **판교 개발 프로젝트**

위 치 경기도 성남시 판교지구  
주요용도 호텔 + 오피스

● **인도 주거개발 프로젝트**

위 치 인도 주요 4개도시  
주요용도 주거시설

● **상파울로 오피스**

위 치 브라질 상파울로 Berrini  
주요용도 오피스

## 2013년 운용결과 및 배당안내

투자자산별 현황

투자 진행중인 자산 및 향후 운용계획

### • 2013년도 운용결과 요약

(단위 : 백만원)

항 목	금 액	비 고
● 영업이익	49,461	
부동산운용수익	49,457	
미래에셋 센터원	31,861	
미래에셋 플레이스	5,436	
판교 개발 프로젝트	5,771	대여금 이자수익
브라질 호사베라	6,389	대여금 이자수익 등 포함
이자수익 등	4	
● 영업비용	37,978	
펀드보수	10,199	
부동산운영비용	27,648	
미래에셋 센터원	23,629	
미래에셋 플레이스	2,766	
인도 주거 개발 프로젝트	15	
브라질 호사베라	1,238	
기타비용	131	
● 자산재평가손익	26,807	
● 당기순이익	38,290	

## 2013년 운용결과 및 배당안내

투자자산별 현황

투자 진행중인 자산 및 향후 운용계획

### • 2013년도 배당안내

#### (1) 배당방법 및 규모

구 분	구성비율	배당률	금액(백만원)	주당 배당금액(원)	비 고
현 금	100%	0.04	18,566	200	

#### (2) 배당 일정

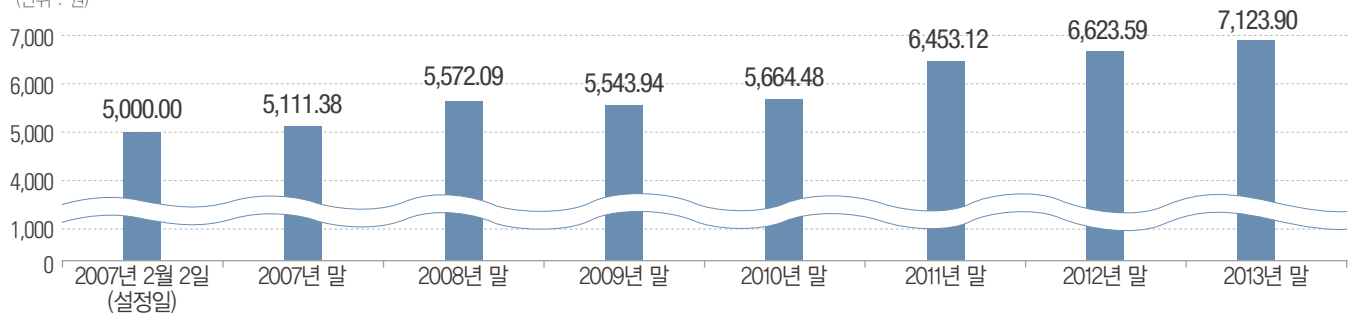
일 자	절 차	비 고
2014년 2월 20일	확정 배당결의	이사회결의 및 공시
2014년 2월 26일	배당금지급	현금 배당

#### (3) 설정이후 배당현황

구 분	총 배당금액(백만원)	주당 배당금액(원)	배당률(%)	비 고
2007년	9,617	111.38	2.23%	현금
2008년	38,633	447.42	8.95%	주식 (84%) 및 현금 (16%)
2009년	-	-	-	-
2010년	7,695	82.90	1.66%	현금
2011년	16,246	175.00	3.50%	현금
2012년	16,246	175.00	3.50%	현금
2013년	18,566	200.00	4.00%	현금

#### (4) 누적기준가격 및 기간수익률

(단위 : 원)



구 분	최근 6개월	최근 1년	최근 2년	최근 3년	설정 이후
기간 수익률	0.98%	6.32%	9.11%	24.28%	40.82%

\* 기준일 : 2013년 12월 31일

\* 누적기준가격은 투자회사 결산 시 이익분배금이 분배되지 않은 것으로 가정하여 산출되는 기준가격으로서, 본 펀드의 홈페이지를 통해 확인하실 수 있습니다. \* 설정일 : 2007년 2월 2일 (회사설립일은 2007년 1월 9일)

• 미래에셋 센터원 \_ 대한민국

• “글로벌 비즈니스의 새로운 랜드마크”



미래에셋 센터원 청계천측 전면부

개 요

위 치	서울시 중구 을지로5길 26 (수하동)
투자자산형태	국내 부동산 (토지 및 건물)
규 모	대지면적 : 9,115㎡ 연면적 : 168,050㎡
층 수	지하 8층 / 지상 32층 (2개동)
용 도	업무시설, 판매시설
소유비율	지분 50%
소유권이전일	2010년 12월
총투자규모	4,532억원
기 타	담보차입 2,900억원

• “대한민국 금융의 중심지에서 글로벌 비즈니스의 중심지로 우뚝 선 미래에셋 센터원은 서울의 중심부에 입지, 편리한 교통망, 최첨단 설비, 친환경 건축, 건축물의 완성도, 시원스런 조망을 기반으로 국내외 우량 임차사의 구성까지 글로벌 비즈니스의 새로운 기준이 되어 안정적인 운용이 이루어지고 있습니다”

미래에셋 센터원 빌딩은 지하철 1호선 종각역 및 2호선 을지로입구역 인근에 위치한 편리한 교통망과 남산과 도심의 조망권을 모두 확보한 탁월한 입지여건에 최신식 빌딩 테크놀러지를 기반으로 신축된 16만 8천㎡ (5만여평) 규모의 대형 오피스 빌딩입니다.

빌딩 내 입점한 세계각국의 다양한 음식점 및 36층 전망 레스토랑, 각기 다른 컨셉의 카페, 고급 판매점들은 입주사 편의는 물론, 외부 고객 및 관광객의 이용으로 도심 명소로 자리잡았으며, 900평 규모의 고급 휘트니스와 국제교류재단의 갤러리, 탁월한 주차공간 등은 빌딩 이용객의 만족도를 더욱 향상시키고 있습니다

미래에셋 센터원 빌딩은 준공 후 3년이 경과한 현재, 국내외 금융회사를 비롯하여 해외 유명 기업 및 언론사, 글로벌 컨설팅사, 대기업 제조 및 건설사, 글로벌 로펌 7개사 등 국내외 우량 임차사들의 장기 임대차로 구성되어 자산 안정화가 이루어졌으며, 빌딩 내 철저한 보안시스템과 각종 편의시설, 프라이م 서비스 등의 이용 만족도 향상에 따라 기존 임차사의 추가 증평 수요가 지속적으로 발생하고 있습니다. 또한, 빌딩 매입 시 체결한 담보대출의 리파이낸싱으로 향후 연간 약 50억 수준의 이자비용이 절감될 예정입니다.

2014년 도심 오피스 시장은 타 권역에서의 이전 수요에도 불구하고, 대형 오피스의 신규 공급이 지속되어 현재의 높은 공실률과 실질임대료 하락 추세가 당분간 지속될 것으로 예상되고 있으나 미래에셋 센터원의 경우, 기 체결한 안정적인 임대차를 바탕으로 잔여 공실을 조속히 해소하고, 차별화된 자산관리 시스템을 통하여 지속적인 자산가치 상승노력을 이어갈 것입니다.

• **미래에셋 플레이스** \_ 대한민국

- “희망의 도시에서 대기업의 보금자리로”
- “분당의 핵심 업무지구에 위치한 미래에셋 플레이스는 NHN과 교보생명 등 국내 주요기업들이 입주 해 있는 알찬 투자 프로젝트입니다”

미래에셋 플레이스는 분당의 핵심 업무지구인 지하철 분당선 서현역 인근에 위치하며, 지하철 및 다양한 버스노선을 통한 편리한 대중교통 여건을 갖추고 있습니다. 분당구청, AK플라자, 중앙공원 등 행정·상업·문화적 공간에 대한 접근성이 용이하여 업무 및 생활 편의성이 높으며, 인근 분당지역 평균 전용율 보다 높은 전용율(60.7%)을 통해 상대적으로 높은 임대료 유지가 가능합니다

본 빌딩은 2008년 1월 28일 준공된 연면적 1만9천㎡ (5,762평) 규모의 오피스 빌딩으로 2014년으로 운영 7년 차를 맞고 있습니다. 현재 NHN, 교보생명, 스타벅스 등이 입주 해 있으며 99%의 임대율을 유지하고 있어 분당 판교 시장의 평균을 상회하는 임대 상황을 보이고 있습니다. 이러한 안정된 임대차 계약을 바탕으로 2013년까지 미래에셋 플레이스는 매입 당시 예상보다 높은 투자수익을 기록하였습니다.

현재 분당 오피스 시장은 판교 신도시 대규모 오피스 공급과 분당 오피스 시장의 임차수요 부족이라는 악재를 맞이하고 있습니다. 판교 테크노밸리 내 외부 임대가 가능한 39만6천㎡ (12만평) 규모의 업무시설에 대한 공실 해소가 최근 빠르게 이어지고 있으나, 임대료 수준은 테크노밸리 공급 이전 수준을 회복하지 못하고 있는 상황입니다. 또한 2014년 이후 공급될 알파돔 시티와 판교 중심상업용지 신축 오피스 공급으로 인하여 분당 판교 시장의 경쟁은 가속화 될 것으로 보입니다.

하지만 당사는 세밀한 건물관리와 끊임없는 임차인 만족도 향상 노력으로 매입 당시 목표를 지속적으로 상회하는 투자 수익률을 기록하고 있으며, 판교 테크노밸리 NHN 신사옥으로 이전이 예상되었던 NHN과 재계약 체결, 리테일 임차인 재구성을 통한 임대수익 증대와 건물 이미지 개선 등을 통하여 분당 오피스 시장 내 타 빌딩과는 차별화된 운영 성과를 이룰 수 있었습니다. 이런 추세는 앞으로도 지속되어 2014년 예정 되어 있는 주요 입주사와의 재계약, 건물의 서비스 개선 등을 통하여 안정적인 건물 운영을 이어 갈 것입니다.

**개 요**

<b>위 치</b>	경기도 성남시 분당구 황새울로 359번길 11(서현동)
<b>투자자산형태</b>	국내 부동산 (토지 및 건물)
<b>규 모</b>	대지면적 : 2,314㎡ 연면적 : 19,017㎡
<b>층 수</b>	지하 3층 / 지상 8층
<b>용 도</b>	업무시설, 근린생활시설
<b>소유비율</b>	부동산 100%
<b>소유권이전일</b>	2008년 2월
<b>총투자규모</b>	605억원

미래에셋 플레이스 남동측 전면부



• 인도 주거개발 프로젝트 \_ 인도

개 요

위 치	인도 남부 등 4개 도시에 위치한 7개 주거단지 개발사업*
투자자산형태	부동산투자목적회사주식
투자대상	주거단지 개발사업을 시행할 목적으로 인도 내에 설립된 4개 부동산개발회사가 발행한 주식 및 의무전환사채**
규 모	총 토지면적: 약 305만m2 총 분양면적: 약 398만m2
유 형	아파트, 빌라, 타운하우스, 주택용지, 판매시설 등
소유비율	지분 4.6%
투자자산 취득시점	2008년 6월 ~ 12월
총투자규모	118억원***

\* 사업 규모는 사업 계획 변경 등으로 인해 변동될 수 있음  
\*\* 발행 후 일정기간 경과 시 주식으로 자동 전환되는 채권  
\*\*\* 총투자규모는 2013년 12월 말 환율 적용한 투자금 잔액 기준입니다

- “성장하는 인도 중산층이 원하는 새로운 주거문화”
- 정치·경제·문화의 중심지 첸나이, IT산업의 중심지 방갈로르, 근대산업의 중심지 코친,도로·철도 등 주요 교통의 교차점 인도로 등 성장잠재력을 지닌 인도의 주요 4개 도시에서 진행되는 총 7개 주거단지 개발사업

인도 주거개발 프로젝트는 인도 남부지역 등 4개 도시에 (Bangalore, Chennai, Kochi, Indore) 대규모 주거단지 개발 사업에 투자하는 프로젝트입니다.

지난 한 해 인도 경제는 10% 내외의 인플레이션과 이에 따른 지속적인 금리 인상, 미국의 유동성 테이퍼링 정책에 의한 외국 투자자금 유출과 루피화 약세, 이로 인한 무역 및 재정 적자 심화 등으로 어려움을 겪었습니다. 인도정부는 2014년 경제성장률 목표를 4.8%로 발표하였으며, 이는 2013년 상반기 발표한 경제성장률 목표 대비 1.7% 가량 낮은 수치입니다.

그러나 인도중앙은행의 선제적인 금리정책으로 2013년 하반기 들어 루피화 가치가 진정세를 보이고 있으며, 해외자본 유치에 적극적인 인도정부의 정책으로 해외 직접 투자액이 증가하고 물가상승률이 안정화되면 인도중앙은행도 다시 기준금리를 인하할 것이고, 이에 따라 주택 분양시장에도 긍정적인 영향이 있을 것으로 예상됩니다.

아울러 장기적인 관점에서 인도 중산층의 구매력이 증가 되고 편리한 주거문화에 대한 수요는 지속적으로 증가할 것으로 기대됩니다.

본 투자 건은 인도 최대규모 부동산개발회사인 DLF와 공동 투자한 프로젝트로서, 대상 지역의 주택시장 현황 및 특성에 맞추어 아파트, 빌라, 타운하우스, 주택용지 등으로 구성된 주거단지를 개발·분양하고 있습니다.



Indore 시 Garden City 단지 내 클럽하우스 조감도

• **Rochavera Corporate Towers (Tower A & B) \_ 브라질**

- 남미 금융의 중심지 상파울로 최고의 프라임 오피스 빌딩
- 브라질의 성장성을 바탕으로 Prime Location에 위치한 랜드마크 건물의 우량 임차인들을 통한 안정적인 수익을 창출하는 투자로, 향후 도래할 월드컵(2014)과 올림픽(2016)을 바탕으로 지속적인 자산 가치의 상승이 기대

Rochavera Tower는 남미와 브라질 경제를 이끌어가는 상파울로시 내에서도 다수의 다국적 제조업체들이 모여있는 Marginal 지역에 위치한 대표적인 프라임급 오피스빌딩입니다. 인근의 대규모 고급 쇼핑몰과 도시철도역이 인접하여 유동인구가 많은 최고의 상권에 위치 하고 있으며, 일류 글로벌 기업들을 장기 임차인으로 보유하고 있습니다.

본 빌딩은 2008년 5월(Tower B) 및 2008년 8월(Tower A) 준공된, 117,746m<sup>2</sup> (35,527평) 규모의 오피스 빌딩으로 운영 6년 차를 맞고 있습니다. 2012년 6월 22일 당 펀드가 매입을 완료하였으며 현재 100%의 임대율을 유지하고 있습니다.

주요 임차사로는 Votorantim Bank, SAP Brazil, LG Electronics 및 다수의 제약회사 등이 있습니다.

상파울로의 오피스 시장은 2000년대 중반 이후 수요 대비 공급 부족으로 인해, 2012년도 초반부터 현재까지 신규 오피스 물량이 대거 공급되어 2013년 4분기 기준 공실율은 10.5%, Rochavera 타워가 속한 Marginal지역은 약 13%로 시장환경이 어려워지고 있습니다. 환율 또한, 미국 연방준비제도의 양적완화 축소 및 브라질 정부의 정책으로 인하여 지난 한 해 미국 달러화 대비 헤알화 가치가 15.1% 하락하며 2008년 이래 가장 큰 폭을 기록하였습니다.

하지만, 어려운 환경에도 불구하고 Rochavera Towers A, B동의 만기 도래한 임대 계약을 연장하여 임대율 100%를 유지하고 있고, 2014년에도 일부 예정되어 있는 임대 재계약 건을 성공적으로 마무리하여 안정적인 임대수입을 지속시킬 예정입니다.

**개 요**

위 치	상파울루 베히니
투자자산형태	부동산투자목적회사주식 및 채권 (주주대출)
규 모	Leasable Area : 56,734m <sup>2</sup> (TA: 28,367m <sup>2</sup> , TB: 28,367m <sup>2</sup> )
층 수	Tower A (지하3층~지상18층), Tower B (지하3층~지상18층)
용 도	오피스
소유비율	지분 29.82%
소유권이전일	2012년 6월 22일
총투자규모	약 1,081억



호사베라 타워 A 및 타워 B

• 판교 호텔복합시설 개발프로젝트 \_ 대한민국

- 상상이상의 특권이 있는 新도시
- 편리한 교통과 친환경 도시로서의 가치를 모두 누릴 수 있는 매력적인 新주거문화단지 내 중심 상업용지에 개발되는 호텔 복합시설입니다

판교 호텔복합시설 개발프로젝트는 경기도 성남 판교신도시 중심상업용지 내 3,310m<sup>2</sup> (약 1,000평)의 토지에 총 연면적 41,517m<sup>2</sup>(약12,560평)의 호텔복합시설 개발을 계획하고 있으며, 주요 예정시설로는 비즈니스 호텔 282실(7~16F), 오피스 (3~6F) 및 리테일(B1~2F)입니다.

판교 신도시는 신분당선 개통과 경부고속도로와 서울외곽 순환도로를 잇는 판교IC의 개선으로 더욱 편리해진 교통과 더불어 친환경 도시로서의 장점을 가지고 있는 매력적인 주거문화단지입니다.

본 사업부지는 신분당선 판교역에서 도보 3분 거리에 위치하고 있으며, 판교신도시 내 주거·문화의 중심지인 알파돔 시티와 첨단 연구시설이 밀집한 판교 테크노밸리를 연결하는 중심상업용지 내에 자리하고 있습니다. 이러한 탁월한 입지여건을 바탕으로 본 프로젝트는 투자자들에게 판교신도시 랜드마크 빌딩에 투자할 수 있는 기회를 제공하고 있습니다.

본 프로젝트는 2011년 12월에 착공을 하여 현재 오피스 내부 마감 및 호텔 인테리어 공사가 진행 중이며 2014년 3월말 준공 예정 입니다.


개 요

위 치	경기도 성남시 분당구 판교역로 192번길 12(삼평동)
투자자산형태	부동산투자목적회사주식 및 채권 (주주대출)
규 모	대지면적 : 3,310m <sup>2</sup> 연면적 : 41,517m <sup>2</sup>
층 수	지하 6층 / 지상 16층
용 도	호텔 (287실, 7~16F), 오피스 (3~6F), 리테일 (B1~2F)
소유비율	지분 85.1%
소유권이전일	2014년 3월말 준공예정 (변동가능)
총투자규모	약 1,126억원 ('13년말 기준)

\* 상기 내용은 추후 변동될 수 있음



판교 개발 프로젝트 예상 조감도



미래에셋맵스  
아시아퍼시픽 부동산 공모1호 투자회사 홈페이지

<http://re1.miraeasset.com>

## 편리한 투자! 투명한 운용!

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산 공모1호  
홈페이지에서 귀하의 자산운용 현황을  
확인하실 수 있습니다.

### 투자회사 소개

본 투자회사의 기본 정보와 정관 및 투자설명서 등을 확인하실 수 있습니다. 또한 본 펀드의 보수율 및 회사 구조, 이사회 등에 관한 사항을 알기 쉽게 안내해드립니다.

### 투자자공시

본 투자회사의 각종 공시 자료를 확인하실 수 있습니다. 본 투자회사는 자산운용 보고서, 영업보고서, 감사보고서, 자산보관회사보고서 등을 정기적으로 공시하고 있으며, 기타 월간보고서 및 회사운영에 관한 제반사항 등을 수시로 공시하고 있습니다.

### 기준가격 및 시장가격

본 투자회사의 기준가격 및 시장가격을 확인하실 수 있습니다. 기준가격은 본 투자회사의 총자산에서 총부채를 차감한 순자산가치를 총발행주식으로 나눈 1주당 순자산 가치입니다. 시장가격은 한국거래소에서 거래되는 본 투자회사의 1주당 가격입니다.

상장종목명: 맵스리얼티1(094800)

# 책임제한

---

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모1호 투자회사(이하 “맵스리얼티1”)는 운용결과에 따른 이익 또는 손실이 투자자에게 귀속되는 실적배당 상품이며, 예금자 보호법의 보호 대상이 아닙니다. 따라서 투자 원본의 전부 또는 일부에 대한 손실 및 환급 지연 등의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하여, 당사나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 않습니다.

본 연간보고서는 투자권유를 위한 광고물로 활용될 수 없습니다. 본 연간보고서에 수록된 내용은 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나 당사나 판매회사는 그 정확성이나 안전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 투자 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

본 연간보고서는 맵스리얼티1 주식의 청약, 취득 또는 청약의 권유가 아닙니다. 따라서 본 연간보고서 또는 그 내용에 따라 투자하거나 이를 근거로 투자하여서는 안 됩니다. 맵스리얼티1에 투자하기 전, 투자자 또는 잠재적인 투자자는 그러한 투자가 자신의 특정한 투자요구나 목적 및 재무상황에 적합한지 여부에 대해 고려하여야 하며 필요한 경우 투자자문가와 상담하거나 정관 및 투자설명서를 충분히 숙지하여 판단하여야 합니다.

본 연간보고서에 대한 법령상 작성의무는 없으나, 수익자의 편의를 위하여 당사가 제작한 것으로 모든 저작권은 당사에게 있습니다. 이에 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.