



2014 연간보고서

미래에셋맵스 아시아퍼시픽
부동산 공모1호 투자회사

2014 Annual Report



C O N T E N T S

01 2014년 운용결과 및 배당안내

02 투자자산별 현황

01 미래에셋 센터원 / 02 미래에셋 플레이스 / 03 판교 미래에셋 센터
/ 04 인도 주거개발 프로젝트 / 05 브라질 Rochavera Corporate Towers (Tower A & B)



• **미래에셋 센터원**

위 치 서울시 중구 수하동
주요용도 오피스 + 리테일

• **미래에셋 플레이스**

위 치 경기도 성남시 분당구
주요용도 오피스

• **판교 미래에셋 센터**

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

2014년 운용결과 및 배당안내

투자자산별 현황

• 2014년도 운용결과 요약

		(단위 : 백만원)	
항 목		금 액	비 고
● 영업이익		49,937	
	부동산운용수익	48,581	
	Center 1	31,719	
	미래에셋플레이스	5,471	
	판교	5,726	대여금 이자수익
	브라질 호사베라	5,665	대여금 이자수익 등 포함
	이자수익 등	1,356	청진8지구 대여금이자
● 영업비용		33,435	
	펀드보수	10,331	
	부동산운영비용	23,036	
	Center 1	19,361	
	미래에셋플레이스	2,847	
	Bingo	—	
	브라질 호사베라	828	
	기타비용	68	
● 자산재평가손익		(3,108)	브라질 주식, 채권평가 환 손실 포함
● 당기순이익		13,394	

2014년 운용결과 및 배당안내

투자자산별 현황

• 2014년도 배당안내

(1) 배당방법 및 규모

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

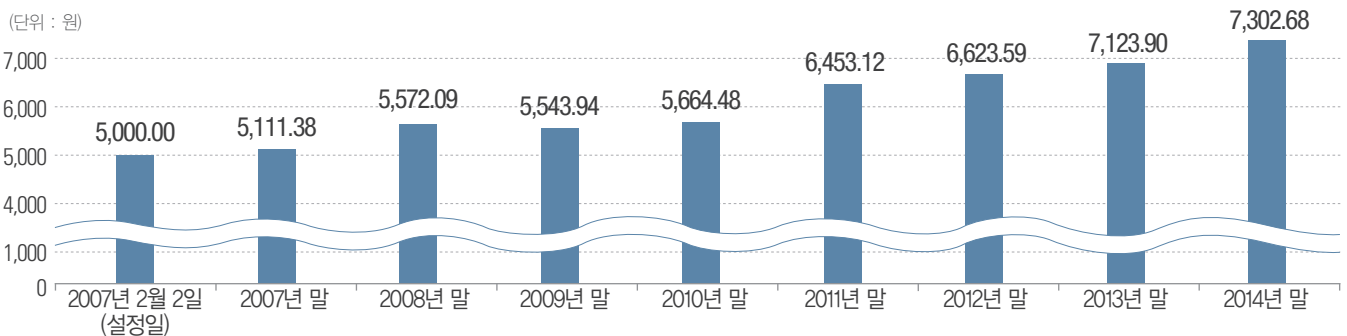
(2) 배당 일정

일 자	절 차	비 고
2015년 2월 23일	확정 배당결의	이사회결의 및 공시
2015년 2월 27일	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
2014년	18,566	200.00	4.00%	현금

(4) 누적기준가격 및 기간수익률



구 분	최근 6개월	최근 1년	최근 2년	최근 3년	설정 이후
기간 수익률	1.52%	4.31%	10.91%	13.81%	46.90%

* 기준일 : 2014년 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 (Mirae Asset Center1) _ 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 입지 여건에 최신택 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 4년이 경과한 현재 국내외 금융회사를 비롯, 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 이자 비용 부담을 상당 부분 완화 하였습니다.

2015년 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 센터원 빌딩의 경우, 기 체결한 안정적인 임대차를 바탕으로 잔여 공실을 조속히 해소하고, 차별화된 자산관리 시스템을 통하여 지속적인 자산가치 상승능력을 이어갈 것입니다.

• 미래에셋 플레이스 (Mirae Asset Place) _ 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 96.94%의 임대율을 유지하고 있어 분당 판교 시장의 평균을 상회하는 임대 상황을 보이고 있습니다. 이러한 안정된 임대차 계약을 바탕으로 미래에셋 플레이스는 높은 투자수익을 기록하였습니다.

분당 오피스 시장은 2013년 신규공급과 판교지역으로의 임차인 이탈로 인해 공실률이 10%대 이상으로 증가했던 시기가 있었으나, 2014년에는 공격적인 렌트프리와 인센티브 제공을 통해 가격경쟁력을 높여 공실율을 낮추었습니다. 2014년 분당시장의 공실률이 10% 이하로 하락한 부분도 미래에셋 플레이스의 안정적인 수익창출에 기여를 하였습니다.

이러한 전체적인 시장활성화에 힘입어 리테일 임차도 꾸준히 높은 임대율을 유지하고 있으며, 당사는 세밀한 건물관리와 끊임없는 임차인 만족도 향상 노력으로 매입 당시 목표를 지속적으로 상회하는 투자 수익률을 기록하고 있습니다. 판교 테크노밸리 NHN 신사옥으로 이전이 예상되었던 NHN과 재계약을 체결하고, 리테일 임차인 재구성을 통한 임대수익 증대와 건물 이미지 개선 등을 통하여 분당 오피스 시장 내 타빌딩과는 차별화된 운영 성과를 이루고 있습니다. 또한 주요 입주사와의 임차계약과 관련하여 여전히 15년에서 최대 4년까지의 기간이 잔존하므로, 이런 추세는 앞으로도 지속되어 2015년 건물의 서비스 개선 등을 통하여 안정적인 건물 운영을 이어 갈 것입니다.

개 요

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

미래에셋 플레이스 남동측 전면부



• 판교 미래에셋 센터 _ 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 미래에셋 센터는 경기도 성남 판교신도시 중심상업용지 내 3,310m²(약 1,000평)의 토지에 총 연면적 41,517m²(약 12,560평)의 호텔복합시설로 신축되었으며, 주요 시설로는 비즈니스 호텔 282실(7~16F), 오피스(3~6F) 및 리테일(B1~2F)입니다.

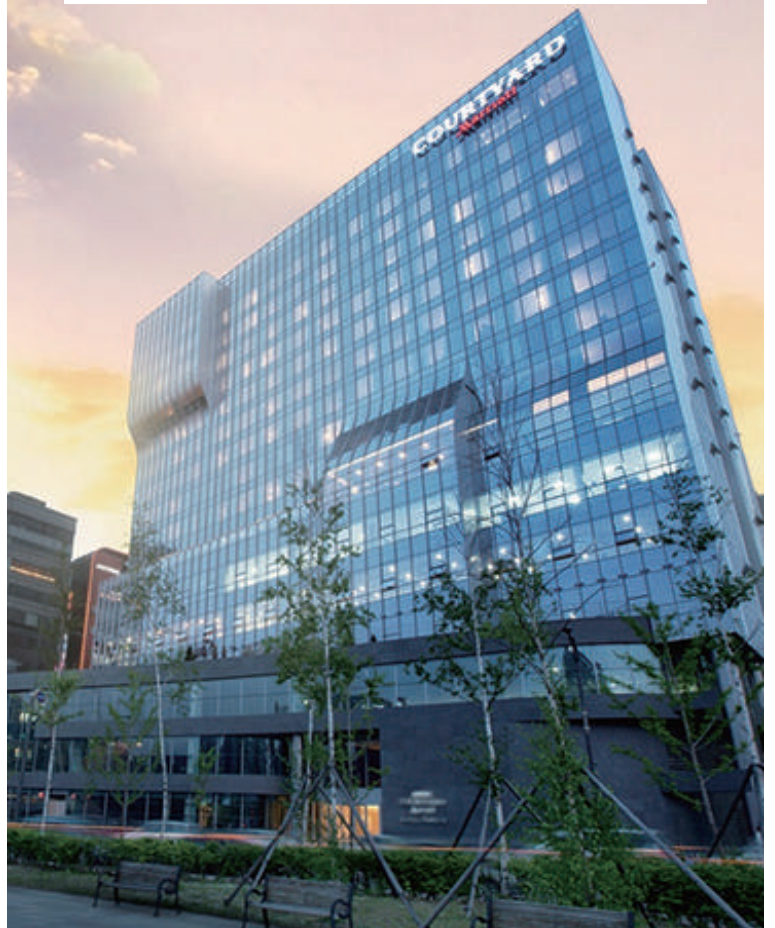
판교 신도시는 신분당선 개통과 경부고속도로와 서울외곽순환도로를 잇는 판교IC의 개선으로 더욱 편리해진 교통과 더불어 친환경 도시로서의 장점을 가지고 있는 매력적인 주거문화단지입니다.

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

판교 미래에셋 센터는 2011년 12월에 착공을 하여 2014년 3월 말 준공 되었으며, 2014년 중순을 기점으로 현재 운영 안정화에 안착하고 있습니다.

개 요

위 치	경기도 성남시 분당구 판교역로 192번길 12(삼평동)
투자자산형태	부동산투자목적회사주식 및 채권 (주주대출)
규 모	대지면적 : 3,310m ² 연면적 : 41,517m ²
층 수	지하 6층 / 지상 16층
용 도	호텔 (287실, 7~16F), 오피스 (3~6F), 리테일 (B1~2F)
소유비율	지분 85.1%
소유권이전일 (신탁재산취속)	2014년 5월 13일
총투자규모	1,071억원



• 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 의무환사채**
규 모	총 토지면적: 약 305만m ² 총 분양면적: 약 398만m ²
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

- “성장하는 인도 중산층이 원하는 새로운 주거문화”
- 정치·경제·문화의 중심지 첸나이, IT산업의 중심지 방갈로르, 근대산업의 중심지 코친,도로·철도 등 주요 교통의 교차점 인드르 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 2014년 5월, 나렌드라 모디 인도 총리가 이끄는 인도국민당은 작은 정부와 경제 성장을 공약으로 내걸고 압승을 거두며 집권에 성공하였으며, 모디 총리 취임 이후 인도 경제 상황은 크게 개선되고 있는 상황입니다. 모디 총리는 물가 상승 억제, 외국인 직접투자 규제 완화, 제조업 육성, 인프라 확충 등을 추진하는 등 ‘모디노믹스’를 앞세워 인도 경제 성장을 견인하고 있습니다.

이와 같은 적극적인 해외 자본 유치 전략 및 물가상승률 안정에 힘입어 주택 분양시장은 전년도 대비 호전된 상황이며, 특히 경기 회복에 따라 고급 주택에 대한 수요가 증가할 것으로 예상됩니다. 인도 증시는 지난해 사상 최고치를 거듭 경신하며 가파른 상승세를 보였으며, 앞으로 모디 총리가 친시장 정책을 지속적으로 이어가게 되면 기업 투자 및 소비 심리는 더욱 탄력을 받을 것으로 예상됩니다.

본 투자 건은 인도 최대 규모의 부동산개발회사인 DLF와 공동 투자한 프로젝트로서, 대상 지역의 주택시장 현황 및 특성에 맞추어 아파트, 빌라, 타운하우스, 주택용지 등으로 구성된 주거단지를 개발·분양하고 있습니다. 지난해 4월부터 투자금 회수와 관련하여 공동투자자와 협의를 진행해왔으며, 협의 기간 동안 논의한 방안 중 DLF의 자회사인 DHDL이 제한한 소유권 분리에 대한 방안 (Resimmo PCC가 총 7개 사업장 중 OMR1, Begur, Rajapura 이하 3개 사업장 소재 토지 소유권을 소유, 나머지 착공/미분양 사업장을 DHDL이 소유하도록 소유권 분리)을 검토 완료하였습니다. 상기 소유권 분리 방안에 대한 Non-binding LO(인수의향서)를 2015년 1월에 체결하였으며, 향후 제3자 현지 잠재 매수인을 대상으로 토지 소유권에 대한 개별 매각을 추진할 계획입니다.



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 오피스 빌딩입니다. 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, 117,746m²(35,527평) 규모의 오피스 빌딩으로 운영 7년 차를 맞고 있습니다. 2012년 6월 22일 자사 펀드가 매입을 완료하였으며 현재 100%의 임대율을 유지하고 있습니다. 주요 임차사로는 Votorantim Bank, SAP Brazil, LG Electronics 및 다수의 제약회사 등이 있습니다.

상파울루 부동산 시장은 2012~2013년 집중된 대량의 신규 오피스 공급으로 인하여 2014년 4분기 기준 12.8%의 공실률을 기록하고 있습니다. 이 중 Rochavera Tower가 속한 Marginal지역은 공실률이 17.7%로 임차인 위주의 시장환경으로 변화하고 있습니다.

또한, 2014년 10월 복지중심의 호세프 대통령이 재선되었으며, 12월에는 OPEC의 유가하락 결정에 의해 환율이 하락하여 399원/헤알을 기록하기도 하였습니다. 2014년말 환율은 409원으로 전년 대비 15% 하락한 수준입니다.


하지만, Rochavera 타워는 2014년 만료 예정되었던 3개의 임차인과의 재계약을 유지하였고, 2015년 3월 만료 예정인 임차인과의 조기 재계약을 완료하였습니다. 전체 평균 임대료는 127R\$/sqm로써, 전년 대비 5% 상승한 수준입니다. 앞으로 효율적인 관리를 통해 악화된 시장 속에서 안정적인 임대수익을 유지하는 한편, 경제 정책의 변화를 주시하며 안정적인 임대수익을 위해 노력할 예정입니다.

개 요

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



호사베라 타워 A 및 타워 B



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.