

펀드 자산 평가액 기준가 반영 안내

미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사가 투자하고 있는 자산의 재평가 및 이에 따른 기준가격 변동사항을 다음과 같이 알려드립니다.

- 다 음 -

■ 간접투자자산운용업법에 의거 투자자산에 대한 재평가를 실시함

- 간접투자자산운용업법에 의거 투자자산에 대해 자산 재평가를 실시한 결과 다음과 같이 평가액이 변동 하였으므로 장부가 대비 증감액을 평가손익 조정금으로 기준가격에 반영

(단위:백만원)

구 분	미래에셋 센터원 (지분 50%)	인터에셋홀딩스 (5,165,570주)	미래에셋 플레이스	브라질 호샤베라 (주식 및 채권)
반영 전 평가액	589,249	26,948	65,683	77,974
반영 후 평가액	664,968	21,675	66,425	30,470
평가손익 조정액	75,719	(-)5,272	742	(-)47,504
기준가격 증감액	815.64원	(-)56.80원	8.00원	(-)511.71원

- 2015년 12월 4일 평가손익 조정금으로 기준가격에 반영, 자산재평가에 따른 기준가격 변동과 일일 변동분 포함 전일 대비 +255.55 (5,822.82→6,078.37)원 상승했음.

□ 재평가 금액 변동 원인

▪ 미래에셋센터원

- 미래에셋센터원빌딩의 자산 재평가 금액은 전년 대비 12.9% 상승한 664,968백만원으로 평가되었고, 이는 인근지역 유사 부동산 거래사례를 고려하여 자산가치 상승 기대감 등 요인이 견인한 결과임.
- 미래에셋센터원빌딩은 업무 및 상업용 시설 밀집지구에 위치하여 입지조건 및 교통여건이 양호하고, 2010년 12월 준공한 CBD(Central Business District) 지역 최대 규모 빌딩으로서 전반적인 임대시장 부진에도 불구하고 매년 우량 임차인을 다수 유치하는 등 상대적으로 양호한 성과를 달성하고 있음.
- 외국계 및 국내 대기업 우량 임차인으로 구성된 임대차 계약은 최단 3년에서 최장 10년까지 평균 5년 가량의 장기계약으로 향후 안정적인 수익이 예상됨.

▪ 인터에셋홀딩스 (판교미래에셋센터)

본 자료는 미래에셋자산운용(주)가 제작한 것이며, 투자권유를 위한 광고물로 활용될 수 없습니다. 본 자료에 수록된 내용은 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나 당사는 그 정확성이나 안정성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 투자결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

- 인터에셋홀딩스의 투자자산인 판교미래에셋센터의 부동산재평가 금액은 판교 및 분당지역의 시장 상황개선과 함께, 판교미래에셋센터 호텔, 오피스, 리테일의 운영안정화로 전년 재평가 금액 대비 0.65% 상승한 191,750 백만원을 기록함.
 - 부동산재평가 금액의 증가에도 불구하고, 코트야드 메리어트 판교호텔의 초기 운영 안정화 기간 및 주주대출(AP1 호) 이자비용 지급으로 인해 인터에셋홀딩스의 주식재평가 가치는 전년 대비 19.57% 하락한 21,675 백만원 기록함.
 - 판교미래에셋센터의 높은 임대율 (99%) 및 코트야드 메리어트 판교호텔 운영 안정화로 향후 안정적 자산가치를 유지할 것으로 예상.
- 미래에셋 플레이스
 - 미래에셋플레이스의 부동산재평가 금액은 전년 대비 1.13% 상승한 66,425 백만원을 기록함.
 - 분당 지역의 오피스 공실률은 서울 주요 오피스 권역 대비 상대적으로 높은 편이었으나, 2014년 4분기 이후 급격히 줄어드는 모습이며, 특히 서현, 수내 지역의 대형 공실이 해소되는 공실 축소 경향이 두드러지고 있는 부분에 근거하여 자산가치 상승을 견인한 결과임
 - 미래에셋 플레이스의 경우 우량 임차인 구성으로 100%의 임대율을 유지하고 있어 안정적인 임대수익이 창출됨.
 - 브라질 호샤베라 타워
 - 호샤베라 타워는 오피스 임대시장의 경쟁에도 불구하고, 적극적인 운영 및 관리로 인해 임대율은 시장 대비 양호한 90% 수준을 기록하고 있으며, 평균 임대료는 시장임대료를 반영하여 하향추세를 보이고 있음.
 - 상파울로는 오피스 공급 증가 등으로 인한 전반적인 오피스 시장이 침체 중(상파울루 평균 공실률: 14.7%)에 있으며, 호샤베라 타워에 대한 평가금액은 전년 대비 5% 하락하여 헤알화 기준 R\$950 백만 헤알을 기록함.
 - 호샤베라 타워를 소유한 부동산주식 (Shaula LTDA)의 총자산 및 순자산 가치의 원화 환산가액은 전년 동기 대비 헤알화 기준 자산가 하락(5%)과 환율 하락(33%)으로 인해 하락함
 - 다만, 경기하락으로 부동산 투자시장의 침체가 있으나 시장 잠재력 및 매수기회를 찾는 외국계 투자자들의 관심이 지속되고 있음