

펀드 자산 평가액 기준가 반영 안내

미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모 1 호투자회사가 투자하고 있는 자산의 재평가 및 이에 따른 기준가격 변동사항을 다음과 같이 알려드립니다.

- 다 음 -

■ 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 “자본시장법”)에 의거 투자자산에 대한 재평가를 실시함

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

(단위: 원)

투자자산명	미래에셋센터원	인터에셋홀딩스
반영 전 평가액	730,694,972,000	36,514,920,139
반영 후 평가액	778,405,900,000	38,158,386,042
평가손익 조정액	47,710,928,000	1,643,465,903
기준가격 변동액	+531.64	

주 1. 2020 년 12 월 21 일 평가손익 조정금으로 기준가격에 반영

주 2. 미래에셋센터원 2020 년 평가액은 778,400,000,000 원이나, 평가 기준일(2020 년 10 월 31 일) 이후의 자본적지출(5,900,000 원)을 가산하여 반영함

주 3. 인터에셋홀딩스 주식가치 평가는 보유자산인 판교미래에셋센터를 포함한 장부상의 순자산가치를 통해 평가함 (판교미래에셋센터 평가액 222,287,500,000 원 → 223,800,000,000 원)

주 3. 자산재평가에 따른 기준가격 변동과 일일 변동분 포함 2020 년 12 월 20 일 대비 기준가격 531.30 원 상승 (7,129.63 원 → 7,660.93 원)

□ 재평가 금액 변동 원인

- 미래에셋센터원 빌딩은 중심상업지역(CBD, Central Business District)에 위치하고 있고, 전반적인 임대시장 부진에도 불구하고 매년 우량 임차인을 유치하는 등 상대적으로 양호한 성과를 보이고 있음.
- 기준금리 인하 및 시장 유동성 확대를 고려하여 Cap. Rate 을 조정(4.5% → 4.3%)함에 따라 수익환원법에 의한 가치가 상승함.
- 인근지역 유사 부동산 거래사례[신한 L 타워(2020 년 3 분기), 스테이트타워 남산(2019 년 2 분기)]를 고려하여 자산가치 상승 기대감 등이 평가가치 상승을 견인함.

□ 재평가 금액 변동 원인

- 판교미래에셋센터 오피스 및 리테일은 판교권역 시장의 높은 수요를 바탕으로 임대료가 지속적으로 상승 추세에 있으며, 코로나에 의한 부정적인 외부영향이 있으나, 임대 마케팅 및 용도 변경 등을 통하여 임대율 100%를 기록하는 등 안정적인 수익을 유지함.
- 호텔은 금년 시행한 리노베이션 공사로 인하여, 임대료가 전년대비 하락(63 억원 → 45 억원)하였지만, Cap. Rate 를 조정(5.90% → 4.75%)함에 따라 수익환원법에 의한 가치 하락폭이 제한적임.
- 부동산 가치상승 +15 억원, 기타증감 +1 억원을 반영하여 인터에셋홀딩스 순자산 및 주당 주가가치가 전년대비 4.5% 상승함. 끝.