

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	미래에셋플레이스	인터에셋홀딩스
반영 전 평가액	90,303,038,754	38,158,386,042
반영 후 평가액	96,800,000,000	52,798,863,247
평가손익 조정액	6,496,961,246	14,640,477,205
기준가격 변동액	+227.69	

주 1. 2021 년 12 월 17 일 평가손익 조정금으로 기준가격에 반영

주 2. 인터에셋홀딩스 주식가치 평가는 보유자산인 판교미래에셋센터를 포함한 장부상의 순자산가치를 통해 평가함
 (판교미래에셋센터 평가액 223,800,000,000 원 → 239,800,000,000 원)

주 3. 자산재평가에 따른 기준가격 변동과 동일 변동분 포함 2021 년 12 월 16 일 대비 기준가격 227.03 원 상승
 (10,151.71 원 → 10,378.74 원)

□ **재평가 금액 변동 원인**

- 미래에셋플레이스 기존임차인 재계약으로 인한 임관리비 상승으로 인해 평가가치 상승
- 인근지역 유사 부동산 거래사례[서현빌딩(2020 년)와 노후도 및 임대차 특성 등을 비교하여 평가

□ **재평가 금액 변동 원인**

- 판교미래에셋센터의 오피스는 판교권역 시장의 높은 수요를 바탕으로 임대료가 지속적으로 상승 추세에 있으며, 리테일은 시장 침체 및 코로나에 의한 부정적인 외부영향이 있었으나, 임대 마케팅 및 용도 변경 등을 통하여 임대율 100% 및 지속적으로 안정적인 수익을 유지함

- 전년대비 호텔 임대료 상승분 및 호텔 영업이 지속적으로 개선될 것을 가정하여 수익환원법에 반영하였으며, 인근 거래사례 (삼평동 641 부지, H-Square 등)를 고려하여 부동산 평가가치가 상승함
- 인터에셋홀딩스 순자산 변동액 약 146 억원 중, 현금성 자산 감소 -25.5 억원, 부동산 가치 상승 +160.0 억 등 자산 증가분 +133.8 억원 / 임대차보증금 감소 -12.5 억원등 부채 감소분 -12.6 억원