

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 변동하였으므로 장부가 대비 증감액을 평가손익 조정금으로 기준가격에 반영

(단위: 원)

투자자산명	미래에셋플레이스	인터에셋홀딩스
반영 전 평가액	100,100,116,212	132,002,596,096
반영 후 평가액	101,300,000,000	135,635,191,936
평가손익 조정액	1,199,883,788	3,632,595,840
기준가격 변동액	+52.05	

주 1. 2024 년 12 월 13 일 평가손익 조정금으로 기준가격에 반영

주 2. 인터에셋홀딩스 주식가치 평가는 보유자산인 판교미래에셋센터를 포함한 장부상의 순자산가치를 통해 평가함
 (판교미래에셋센터 부동산 평가액 272,697,500,000 원 → 274,380,250,000 원)

주 3. 자산재평가에 따른 기준가격 변동과 일일 변동분 포함 2024 년 12 월 12 일 대비 기준가격 52.26 원 상승
 (11,305.99 원 → 11,358.25 원)

□ 재평가 금액 변동 원인

- 현재 시장 상황 고려하여 Cap. Rate 은 전년도와 동일하게 6.2% 적용하였으며, 임대료 인상에 따른 NOI 증가로 인해 수익환원법에 의한 평가 가치는 전년도 대비 1.0% 상승함.
- 인근지역 유사 부동산 거래사례[엔타워가든(2022 년)] 및 [서현빌딩(2023 년)]의 노후도 및 임대차 특성 등을 비교하여 평가하였으며, 거래사례비교가격은 전년도 대비 1.4% 상승함.

□ 재평가 금액 변동 원인

- 판교미래에셋센터의 오피스 및 리테일은 판교권역 시장의 높은 수요를 바탕으로 임대료가 완만하게 상승하는 추세에 있음.

- 거래사례비교법은 금년 거래 완료된 티마크 그랜드 명동, 삼성화재 판교 사옥 등의 사례를 고려하여 전년대비 0.9% 상승하였고, 수익환원법은 업무시설 및 리테일 임대료 상승추세를 반영하여 0.4% 상승 반영함
- 전년대비 현금흐름 개선 및 부동산 가치평가 상승으로 유동자산 약 23 억원, 비유동자산 약 17 억원 증가하여 순자산가액 및 주식가치 평가 2.8%상승 반영함