

미래에셋맵스아시아퍼시픽

부동산공모1 호투자회사

작성운용기간: 2016년 04월 01일 ~ 2016년 06월 30일



이 자산운용보고서는 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제 88조(자산운용보고서의 교부)'에서 정한 바에 따라 「미래에셋자산운용(주)」이 작성했으며, 투자자가 가입한 펀드의 및 변동사항에 대한 결과를 요약한 것입니다.

3등급(중간위험) **1 2 3 4 5**
 (2016.7.4 펀드 위험등급 체계 변경 전 기준)

펀드 개요

이 투자회사는 자산을 부동산, 부동산투자목적회사주식 등에 투자하고 운용하여 그 수익을 주주에게 분배하는 것을 목적으로 합니다. 특히 회사는 주로 아시아태평양지역의 부동산 및 부동산투자목적회사주식 등에의 투자를 통한 수익창출을 추구할 것이며, 따라서 회사의 운용성과는 아시아태평양지역의 부동산 경기를 포함한 다양한 경제변수와 매우 밀접한 관계를 가지고 있습니다.

시장동향 및 성과

<시장동향>

인도 시장은 모디노믹스의 핵심인 제조업 활성화, 고용률 증가 등에 힘입어 지난 2015년 7.5%의 성장률을 기록, 중국 대비 견조한 성장세를 보였습니다. 지난해 제조업 부문에서도 최근 3년 동안 가장 높은 성장률을 기록했으며, 금년 말까지 인도 경제 성장의 견인차 역할을 할 것으로 예상됩니다. 특히 금년 들어 World Bank 등 주요 기관에서 인도 경제성장률을 연말까지 7.9% 수준으로 예상하는 등 신흥국 중 가장 양호한 성장을 보일 것으로 전망하고 있습니다. 인도주택시장은 주요 도시 내의 공급량 증가, 미분양률 상승 등으로 2015년 하반기 거래량이 상반기 대비 하락하였습니다. 한편 2016년 4월 기준 금리 0.25%p 인하 등, 인도중앙은행(RBI)의 추가적인 경기 부양책들이 주택 시장에도 긍정적으로 반영될 것으로 예상되며 구매 수요 역시 단기적으로 회복할 것으로 예상됩니다. 또한 구매력 증가에 따른 중장기적인 주택 구매수요 또한 꾸준히 증가할 것으로 예상됩니다.

브라질 시장은 2011년부터 긴 시간 지속적인 하향세를 보였던 환율이 올해 들어 꾸준히 긍정적인 행보를 이어가고 있습니다. 6월 말 환율이 작년 말 대비 큰 상승을 보여, 이에 대한 전문가들의 의견은 남미 최대 경제국인 브라질의 현 정부 교체를 통한 개혁에 대한 기대감으로 평가하고 있습니다. 또한 세계 경제가 브렉시트 변동성에 출렁이는 반면, 브라질을 포함한 신흥국 통화는 큰 타격을 받지 않은 점 역시 환율에 대한 긍정적 요인이었습니다.

<운용성과>

펀드의 수익률은 상승하였습니다.

센터원(Center1) 빌딩(중구 수하동)은 국내 최고 프라임급 빌딩으로서 외국계 기업, 금융회사 및 로펌에게 1순위 빌딩으로서의 위상을 유지하고 있습니다. 임대시장의 침체로 인하여 공실이 존재하고 있는 상황이지만, 적극적인 임대 마케팅을 통해 공실을 해소하고 있습니다. 현재 외국계 금융회사, 외국계 제조사, 국내의 제조사 및 국내의 금융회사 등과 약 3,500여평 면적에 대하여 임대 협의를 진행하고 있으며, 기존 임차인의 재계약을 적극적으로 유도하여 지속적으로 재계약을 체결하고 있습니다.

미래에셋플레이스 빌딩(분당 서현동)은 2015년 9월 임대율 100% 를 달성했습니다. 리테일 또한 업종 변경 등을 통해 매출 임대료 모니터링을 지속하고 있습니다. 분당 서현역 주변 지역의 공실률은 2013년 4분기를 기점으로 꾸준한 하락세를 보이고 있습니다. 2016년 계약만기 예정 임차인 가운데 임대면적 기준 27%(1,550평)를 차지하는 임차인(엔서치마케팅 주식회사)과 재계약에 성공하였으며, 나머지 재계약 대상 임차인과의 협상 역시 긍정적으로 진행하고 있습니다.

판교 미래에셋센터의 경우 2014년 4월 말 호텔 개장 이후 국내외 비즈니스 고객 지속적인 관심을 받고 있으며 호텔 운영 또한 안정화되고 있습니다. 2016년 05월 객실 점유율은 월 평균 87.8%에 이르는 등 양호한 실적을 보이고 있습니다. 현재 저층부의 일부 리테일 잔여 공실에 대해서는 우량 리테일 브랜드와 지속적으로 임대차 계약을 협의 중에 있습니다.

운용 계획

센터원(Center1) 빌딩은 잔여 공실의 조속한 해소를 위하여 다양한 루트를 통하여 잠재 임차사를 지속적으로 발굴하고, 적극적 마케팅을 진행 중에 있으며 국내외 우량 기업과 지속적인 협의를 진행할 예정입니다. 또한, 기존 임차사들 중 확장수요가 있는 일부 임차인과 확장 협의를 진행할 예정입니다. 한편, 건물 내 시설의 안정적인 유지보수를 통하여 입주사들의 만족도를 유지 및 제고할 것입니다.

미래에셋플레이스는 우량 임차인의 장기계약으로 인해 100% 임대율을 달성하여 안정적인 수익이 창출되고 있는 반면 2016년에 계약 만기가 도래하는 임차인에 대해서는 재계약 협의를 진행 중에 있습니다. 또한 리테일 입주사의 업종 변경을 검토 중에 있으며 꾸준한 R&M 및 CAPEX 공사를 검토하고 있으며, 자산가치 상승 및 수익률 향상을 위하여 지속적으로 건물 관리에 임하고 있습니다. 판교 미래에셋센터의 경우 적극적인 임대마케팅을 통하여 일부 리테일 잔여면적을 조속히 해소할 예정입니다. 호텔의 안정적인 운영 및 높은 객실 점유율 유지에 만전을 기하여 장기적인 수익성 개선을 도모할 예정입니다.

인도주거개발 사업은 최적의 투자금 회수 방안을 모색하기 위해 공동투자자와 협의를 지속하고 있으며, 이에 대해 현지 자문사를 통한 법률, 세무 실사를 진행하여 매매계약서 작성을 진행 중입니다.

브라질 호세베라 타워의 당면 과제는 잔여 공실 해소입니다. 현재 6.7%의 공실 해소를 통해 수익증가를 꾀하고 있으며, 올해 발생할 수 있는 환율 변동성에 대비하여 일부 가용현금을 유보 중에 있습니다. 이러한 유보자금은 적절한 인정성이 확보되는 시점에 분배재원으로 활용할 예정입니다. 또한 환율에 영향을 미칠 수 있는 사항으로 브렉시트 이후의 경기 변동성, 리우 올림픽 개최에 따른 브라질에 대한 국가 대외신인도 개선, 그리고 2016년 말 내에 예정된 대통령 탄핵 결과 등에 귀추를 주목하고 있습니다.

기간수익률

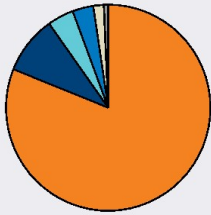
(단위 : %, %p)

비교시점	최근3개월	최근6개월	최근9개월	최근1년	최근2년	최근3년	최근5년
펀드	2016.03.31~2016.06.30	2015.12.31~2016.06.30	2015.09.30~2016.06.30	2015.06.30~2016.06.30	2014.06.30~2016.06.30	2013.06.30~2016.06.30	2011.06.30~2016.06.30
미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1 호투자회사	1.74	3.29	8.44	9.25	12.25	16.45	45.64
(비교지수대비 성과)							

※ 위 투자실적은 과거 실적을 나타낼 뿐 미래의 운용실적을 보장하는 것은 아닙니다.
 ※ 위 펀드의 투자실적은 펀드의 종류별로 수익률이 달라질 수 있으므로 자세한 사항은 운용상세 보고를 참조하시기 바랍니다.

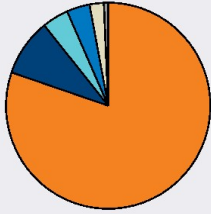
자산구성현황

전기



부동산 : 81.09%
 대여금 : 9.10%
 주식 : 4.15%
 외환대여금 : 3.31%
 단기대출/예금 : 1.66%
 기타 : 0.70%

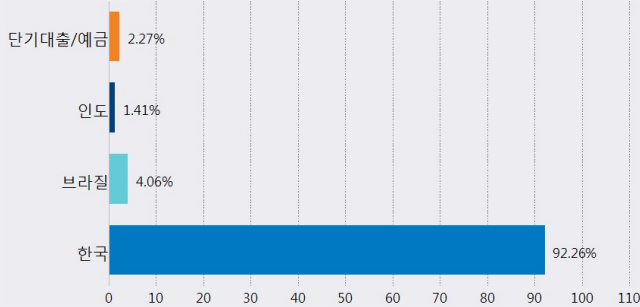
당기



부동산 : 80.24%
 대여금 : 9.00%
 주식 : 4.16%
 외환대여금 : 3.65%
 단기대출/예금 : 2.25%
 기타 : 0.70%

※ 선물, 스왑거래의 경우 비중에서 생략됩니다.

국가별 투자비중



※ 펀드의 국가별 비중은 자산의 발행국을 기준으로 합니다.
 따라서 실제 자산이 거래되는 국가와의 차이가 발생할 수 있습니다.
 ※ 투자종목의 성격이 불가한 집합투자기구의 경우 국가별투자비중은 미분류집합투자자로 표기합니다.

1. 펀드의 개요

기본정보

펀드의 설정일, 운용기간, 펀드의 특징 등 펀드의 기본 사항입니다.

펀드의 종류	투자회사/ 부동산/ 단위형/ 폐쇄형
존속기간	2007년 02월 02일 ~ 2047년 01월 01일
자산운용사	미래에셋자산운용
일반사무관리회사	미래에셋펀드서비스
펀드재산보관회사(신탁업자)	국민은행
판매회사	당사 홈페이지에서 확인하실 수 있습니다. (http://investments.miraeasset.com)
상품의 특징	이 투자회사는 주로 아시아태평양지역의 부동산 시장에의 투자를 통해 동지역의 부동산시장 성장에 따른 이익을 적극적으로 추구 할 것입니다.

펀드명	최초설정일	금융투자협회 펀드코드
미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1 호투자회사	2007.02.02	64366

재산현황

당기말과 전기말 간의 펀드 순자산 총액과 펀드 기준가격의 추이입니다.

(단위 : 백만원, 원, %)

펀드 명칭	항목	전기말	당기말	증감률
미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1 호투자회사	자산 총액	902,228	911,793	1.06
	부채 총액	347,922	347,848	-0.02
	순자산총액	554,305	563,945	1.74
	기준가격	5,970.91	6,074.75	1.74

※ 자산총액 : 펀드운용자금 총액입니다.
 ※ 부채총액 : 펀드에서 발생한 비용의 총액입니다.
 ※ 순자산총액 : 자산-부채로서 순수한 펀드자금의 총액입니다.
 ※ 기준가격 : 투자자가 집합투자증권을 입금(매입), 출금(환매)하는 경우 또는 분배금(상환금포함) 수령시에 적용되는 가격으로 펀드의 순자산총액을 발행된 수익증권 총좌수로 나눈 가격을 말합니다.

2. 수익률 현황

기간 수익률

각기간의 펀드 수익률입니다.

비교지수 : 없음

(단위 : %, %p)

펀드명	최근3개월	최근6개월	최근9개월	최근1년	최근2년	최근3년	최근5년
	2016.03.31~2016.06.30	2015.12.31~2016.06.30	2015.09.30~2016.06.30	2015.06.30~2016.06.30	2014.06.30~2016.06.30	2013.06.30~2016.06.30	2011.06.30~2016.06.30
미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1 호투자회사	1.74	3.29	8.44	9.25	12.25	16.45	45.64
(비교지수대비 성과)							

3. 자산현황

주요 자산보유 현황

펀드자산총액에서 파생상품의 거래는 발생시 모두 기재되며, 전체 보유자산(주식, 채권, 단기대출 및 예금 등)의 상위 10종목, 자산총액의 5%초과 보유종목 및 발행주식 총수의 1%초과 종목의 보유내역을 보여줍니다.

주식

(단위: 주, 백만원, %)

종목명/업종명	보유수량	평가금액	비중	발행국가	비고
인터에셋홀딩스 / 미분류	5,165,570	21,676	2.38	대한민국	

부동산(임대)

(단위: 계약, 백만원)

구분	자산명	취득일	평가액	비고
토지	Center1(토지)	2010.12.30	378,570	
건물	Center1(건물)	2010.12.30	286,630	
건물	미래에셋플레이스(건물)	2008.02.26	37,069	
토지	미래에셋플레이스(토지)	2008.02.26	29,356	

부동산(자금대어 및 차입금)

(단위: 계약, 백만원)

구분	명칭	계약일	상환(만기)일	금액	이율	비고
대여금	부동산대여금(핀코호텔)	2012.04.20	2017.04.20	82,102	6.90	
외화대여금	ROCH-AVERA NOTE	2012.06.22	2099.06.22	33,293	11.00	

단기대출 및 예금

(단위: 백만원, %)

구분	금융기관	단기대출/예금 일자	단기대출/예금 금액	적용금리	상환(만기)일	비중	비고
클론	농협은행(주)	2016.06.30	15,501	1.21	2016.07.01	1.70	

기타

(단위: 백만원, %)

구분	종목명	취득가액	비중	비고
기타자산	암채보증금	21,557	2.36	

* 보다 상세한 투자대상자산 내역은 금융투자협회 전자공시사이트의 펀드 분기영업보고서 및 결산보고서를 참고하실 수 있습니다. (인터넷 주소 <http://dis.kofia.or.kr>)
 단, 협회 전자공시사이트에서 조회한 분기영업보고서 및 결산보고서는 본 자산운용보고서와 작성기준일이 상이할 수 있습니다.

환헤지에 관한 사항

환헤지란?	환헤지는 환율변동으로 외화표시자산의 가치변동위험을 선물환계약 등을 이용하여 줄이는 것을 말하며, 환헤지 비용은 기준일 현재 펀드에서 보유하고 있는 총 외화자산의 평가액 대비, 환헤지 규모를 비율로 표시한 것을 말합니다.
펀드 수익률에 미치는 효과	- 환율 하락(원화강세) : 펀드 내 기초자산은 환율 하락분 만큼 환 평가손실이 발생하나, 상대적으로 환헤지로 인해 환헤지 비용 분만큼의 환헤지 이익이 발생합니다. - 환율 상승(원화약세) : 펀드 내 기초자산은 환율 상승분 만큼 환 평가이익이 발생하나, 상대적으로 환헤지로 인해 환헤지 비용 분만큼의 환헤지 손실이 발생합니다.
투자설명서상의 목표 환헤지 비율	이 펀드는 해외투자로 인한 환율변동 위험에 대해 노출되어 있으며 일부 국가의 경우 다른나라의 통화로의 환전이 용이하지 않을 수도 있습니다. 다만, 필요하다고 인정되는 경우 환헤지 전략을 수행하여 일부 통화에 대한 환위험변동을 제거할 수 있으며 이 경우에도 회사의 모든 외화표시자산에 대한 환율변동 위험이 제거되는 것은 아닙니다.
환헤지 비용 및 환헤지로 인한 손익	환헤지비용은 환헤지관련 파생상품의 계약환율에 포함되어 있어 별도의 산출이 불가능하며 환헤지로 발생한 손익사항 역시 환율변동에 따른 자산가치의 상승/하락과 상응하는 환헤지손익을 정확히 산출하는 것은 불가능합니다.

(단위: %)

기준일 현재 환헤지 비율	없음
---------------	----

4. 펀드매니저(운용전문인력)현황

운용을 담당하는 펀드매니저 정보입니다.

‘책임운용전문인력’이란 투자운용인력 중 투자 전략수립 및 투자 의사결정 등에 있어 주도적이고 핵심적인 역할을 수행하는 자를 말합니다.

(단위: 개, 억원)

이름	신재훈	운용중인 펀드의 수	11
연령	41	운용중인 펀드의 규모	8,720
직위	책임운용전문인력	성과보수가 있는 펀드 및 일임계약	개수 : 0 운용규모 : 0
협회등록번호	02109001900		
이름	윤상광	운용중인 펀드의 수	3
연령	43	운용중인 펀드의 규모	6,070
직위	책임운용전문인력	성과보수가 있는 펀드 및 일임계약	개수 : 0 운용규모 : 0
협회등록번호	2112000405		
이름	최창훈	운용중인 펀드의 수	10
연령	47	운용중인 펀드의 규모	11,822
직위	책임운용전문인력	성과보수가 있는 펀드 및 일임계약	개수 : 0 운용규모 : 0
협회등록번호	06010260051		

* 기준일자: 2016년 05월 31일

책임매니저 변경 내역

최근 3년 동안의 책임펀드매니저 변경 내용입니다.

기간	책임펀드매니저
2007.02.02~2016.03.31	최창훈, 김형석, 신재훈
2016.04.01~현재	최창훈, 윤상광, 신재훈

* 펀드매니저 변경내용은 금융투자협회 전자공시사이트의 수시공시 등을 참고하실 수 있습니다. (인터넷 주소 : <http://dis.kofia.or.kr>)

5. 비용현황

총보수 비용 비율

펀드에서 부담하는 보수, 기타비용 및 매매중개 수수료를 연간단위로 환산한 수 치입니다.

(단위: 연환산, %)

펀드	구분	총보수/비용비율(A)*	매매/중개수수료 비율(B)**	합계(A+B)
미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1 호투자회사	전기	1.31	0	1.31
	당기	1.31	0	1.31

*총보수 비용비율(Total Expense Ratio)이란 운용보수 등 펀드에서 부담하는 '보수'와 '기타비용' 총액을 순자산 연평균 잔액(보수, 비용 차감 전 기준)으로 나눈 비율로서 해당 운용기간 중 투자자가 부담한 총보수, 비용수준을 나타냅니다.

**매매, 중개수수료 비율이란 매매, 중개수수료를 순자산 연평균 잔액(보수, 비용 차감 전 기준)으로 나눈 비율로서 해당 운용기간 중 투자자가 실제 부담하게 되는 매매, 중개수수료의 수준을 나타냅니다.

* 모자형의 경우 모펀드에서 발생한 자펀드가 차지하는 비율대로 인분하여 환산한 수치입니다.

보수 및 비용지급 현황

펀드에서 부담하는 보수, 기타비용, 매매중개수수료 및 증권거래세입니다.

(단위: 백만원, %)

구분	전기		당기	
	금액	비율**	금액	비율**
자산운용사	2,404	0.44	2,404	0.43
판매회사	0	0.00	0	0.00
펀드재산보관회사(신탁업자)	109	0.02	109	0.02
일반사무관리회사	109	0.02	109	0.02
보수 합계	2,623	0.48	2,623	0.47
기타비용*	250	0.05	259	0.05
조사분석서비스비용	0	0.00	0	0.00
매매채결서비스비용	1	0.00	1	0.00
증권거래세	0	0.00	0	0.00

* 기타비용이란 회계감사비용, 증권 등의 예약 및 결제비용 등 펀드에서 경상적/반복적으로 지출된 비용이며, 매매/중개수수료는 제외한 것입니다.
 ** 비율 : 펀드의 순자산총액 대비 비율

- 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제92조(자산운용보고서)에서 정한바에 따라 이메일로 자산운용보고서를 받아 보실 수 있습니다.
 자산운용보고서는 3개월마다 정기적으로 고객님의게 발송해 드리고 있으며, 이메일 수령 신청을 통해 더욱 편리하게 자산운용보고서를 관리하실 수 있습니다.
 단, 단기금융집합투자기구(MMF)를 운용하는 경우에는 1개월마다 집합투자업자, 판매회사, 한국금융투자협회의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시합니다.
- E-mail 전환신청은 가입하신 판매회사에서 변경하실 수 있습니다.
- 미래에셋자산운용 고객센터 : 1577-1640
 미래에셋자산운용 홈페이지 : <http://investments.miraeasset.com>
 금융투자협회 전자공시 서비스 : <http://dis.kofia.or.kr>

6. 투자자산매매내용

매매주식규모 및 회전을

해당기간의 매매량, 매매금액, 매매회전을 입니다.

(단위: 백만원, %)

매수		매도		매매회전율*
수량	매매금액	수량	매매금액	
0	0	0	0	0.00

*매매회전율(해당분기)이란 운용기간 중 매도한 주식가격의 총액을 그 해당 운용기간 중 보유한 주식의 평균가격으로 나눈 비율을 말합니다. 매매회전율이 높으면 매매거래수수료(0.1%내외) 및 증권거래세(매도시 0.3%)가 발생해 투자자의 펀드비용이 증가합니다.

최근 3분기 매매회전을 추이

최근 3분기의 매매회전을 추이입니다.

(단위: 백만원, %)

수량	매매회전율
2015.10.01 ~2015.12.31	0.00
2016.01.01 ~2016.03.31	0.00
2016.04.01 ~2016.06.30	0.00

7. 자산운용사의 고유재산 투지에 관한 사항

- 해당사항 없음

8. 공지사항

고객님이 가입하신 펀드는 "자본시장과 금융투자업에 관한 법률"의 적용을 받습니다.

이 보고서는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의해 「미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사」의 자산운용회사인 [미래에셋자산운용]이 작성하여 펀드재산보관회사(신탁업자)인 국민은행의 확인을 받아 한국예탁결제원을 통해 투자자에게 제공됩니다.
 투자자의 계좌별 수익률 정보는 판매회사의 HTS나 인터넷 बैं킹을 통해 조회할 수 있습니다.

- 1) 작성기준일로부터 최근 3개월간 발생한 펀드 수시공시사항
 - 수시공시에 대한 사항은 금융투자협회 전자공시(<http://dis.kofia.or.kr>)/펀드공시/수시공시를 참조하시기 바랍니다.
 - 고객님의 가입하신 펀드는 "자본시장과 금융투자업에 관한 법률(현행 법률)"의 적용을 받습니다.

2) 소규모펀드

해당사항 없음

9. 자산운용보고서 확인방법 안내

- 이 자산운용보고서의 내용은 펀드 전체에 관한 내용입니다.

투자자의 계좌별 수익률 정보 확인 및 고객정보의 변경은 펀드를 가입하신 판매회사 지점에 연락하시거나 판매회사의 홈페이지를 통하여 확인하시기 바랍니다.