

미래에셋맵스아시아퍼시픽

부동산공모1 호투자회사

작성운용기간: 2016년 10월 01일 ~ 2016년 12월 31일



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.

원칙을 지키는 투자 -
MIRAE ASSET
미래에셋자산운용

펀드 개요

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

시장동향 및 성과

<시장동향>

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 해소하여 임대율 93%를 달성하였습니다. 현재 외국계 금융회사, 외국계 컨설팅회사, 국내 금융회사 등과 약 4,000㎡ 면적에 대하여 임대협의를 진행하고 있으며, 기존 임차인의 재계약을 적극적으로 유도하여 지속적으로 재계약을 체결하고 있습니다.

미래에셋플레이스 빌딩(분당 서현동)은 2015년 9월 이후, 임대율 100%를 달성하고 있으며, 리테일 또한 업종 변경 등을 통해 임대수익 향상을 위해 노력하고 있습니다. 현재 분당 서현역 주변 지역의 공실률은 2013년 4분기를 기점으로 꾸준한 하락세를 보이고 있으며, 미래에셋플레이스는 2016년 계약만기 예정이었던 임차인들과 재계약에 성공(67.6%, 약 13,000㎡)하여 공실률 0%를 유지하고 있습니다. 또한 미래에셋플레이스는 조도개선공사 및 CCTV 추가설치 공사 등 건물 가치 상승을 가져 올 수 있는 자본적 지출을 통하여 임차인들의 업무환경 개선을 위해 노력하고 있습니다.

판교 미래에셋센터의 경우 2014년 4월 말 호텔 개장 이후 국내외 비즈니스 고객들의 지속적인 관심을 받고 있으며 호텔 운영 또한 안정화되고 있습니다. 2016년 12월 객실 점유율은 월평균 약 90%에 이르는 등 양호한 실적을 보이고 있습니다. 현재 저층부의 일부 리테일 잔여 공실에 대해서는 우량 리테일 브랜드와 지속적으로 임대차 계약을 협의 중에 있습니다.

인도는 2016년 한해 동안 1) 저유가 지속에 따른 인플레이션 안정, 2) 정책금리 인하에 따른 민간소비의 확대 실현, 3) 모디 행정부의 'Made in India' 운동에 힘입은 제조업 활성화 및 4) FDI 유입 호조 등으로 GDP 성장률 7%대의 고성장을 기록하였습니다. 정책적인 측면에서는 파산법 의회 통과(2016년 5월), FDI 규제완화(2016년 6월) 및 단일 부가세 도입안 상원통과(2016년 8월) 등이 GDP 성장률에 긍정적으로 작용한 것으로 나타났습니다. 2017년의 경우 모디노믹스 지속에 따른 제조업 추가성장 및 인프라투자 확대가 예상되며, 이에 따른 공업화(2015년 인도 산업구조 내 공업분야 30% 최초 달성)의 진전과 여성의 노동참가를 상승 등의 호재로 인해 7%대 성장률(2017년 GDP 성장률 전망: IMF 7.6%, 도이치방크 7.5%, 및 골드만 삭스 8.6% 예상)이 유지될 것으로 전망됩니다. 물가의 경우 물가안정에 대한 정책적 지원과 더불어 저유가 지속 등 대외적인 여건 또한 물가 안정화에 긍정적으로 반영될 것으로 전망되고 있습니다.

인도주택시장은 지난 2008년 금융위기 이후 처음으로 2016년 1분기~2016년 3분기의 수요가 공급을 초과하는 등 수요 증진에 따른 추가 주택개발 여건에 호재를 보이고 있습니다. 또한 정책적인 측면에서 부동산법 개정 및 스마트시티 조성사업 본격화로 인한 관련 프로젝트 수요가 전반적인 주택시장에 긍정적으로 반영될 것으로 예상됩니다.

2016년 브라질은 지카 바이러스, 리우올림픽, 정계비리와 호세프 대통령 탄핵 등 많은 일이 있었던 한 해였습니다. 불안정한 정국이었지만, 결과적으로 다소 긍정적인 지표들을 보이며 마감한 해였습니다. 먼저 해알화 환율은 2016년 한

해간 25% 상승을 보이며, '16년 4분기 동안 10% 상승하여 연말 기준 371.30원/헤알을 기록하였습니다. 또한, 브라질 대표 증시인 보베스파지수는 연초 대비 43%의 상승을 보였습니다. 브라질 중앙은행은 2016년 GDP가 -3.5% 결과를 보인 반면, 2017년엔 1%의 회복세로 돌아설 것으로 예측하며, 작년에 비해 긍정적인 전망을 내어 놓았습니다.

상파울로의 3분기 평균 오피스 공실률은 19.8%를 보이며, 브라질 임대시장은 전반적으로 침체기에 있습니다. 호사베라 타워가 속한 AAA급 빌딩들의 경우, 평균 공실률 23.8%를 기록하며 2015년말 24.1% 이래 소폭 완화된 수치를 보이고 있습니다. 반면, 호사베라 타워의 경우 '16년말 기준 공실률 9%를 보이며 시장대비 양호한 모습을 보이고 있습니다. 4분기 동안 기존 임차인과의 증평 및 신규 임차인 유치 등의 임대율 개선이 이뤄졌으며, 기존 임차인과 임대료 조정 협의를 진행 중에 있습니다.

운용 계획

센터원 빌딩은 잔여 공실의 조속한 해소를 위하여 다양한 루트를 통하여 잠재 임차사를 지속적으로 발굴하고, 적극적 마케팅을 진행 중에 있으며 국내외 우량기업과 지속적으로 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 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 미래에셋센터(구 "판교 중심상업용지 개발 프로젝트")의 경우 적극적인 임대마케팅을 통하여 일부 리테일 잔여면적을 조속히 해소할 예정입니다. 호텔의 안정적인 운영 및 높은 객실점유율 유지에 만전을 기하여 장기적인 수익성 개선을 도모할 예정입니다.

인도주거개발 사업은 최적의 투자금 회수 방안을 모색하기 위해 공동투자자와 협의를 지속하고 있습니다. 총 7개 프로젝트 중 OMR1(첸나이), Begur (방갈로르), Rajapura (방갈로르) 3개 사업장 소재 토지 소유권을 Resimmo가 소유, 나머지 착공/미분양 사업장을 DHDL이 소유하도록 소유권 분리 후 Resimmo는 해당 토지 소유권을 제3자에 매각하여 투자금을 회수하는 방안 등에 대하여 검토 완료하였습니다. 이와 관련하여 현지 자문사를 통한 법률, 세무 실사 이후, 매매계약서를 체결하였으며 현재 매매계약서에 따른 현지 SPC 지분 거래를 진행하고 있습니다. 2017년 상반기 중 거래 종결 예정이며, 대상 토지 소유권 관련 잠재 매수인과 협의 진행 예정에 있습니다.

호사베라 타워는 브라질 해알화에 대한 환율이 작년 대비 안정화되면서, 현지 자산의 운영 실적 개선에 보다 더 주력하고 있습니다. 가장 중요한 사항은 호사베라 타워의 임대율 개선으로, 연내 임대율 회복을 꾀하고 있습니다. 비록 시장공실률 상승으로 인한 시장임대료 하락은 호사베라 타워에도 영향을 미치고 있고, 신규 잠재 임차인 및 기존 임차인 측에서 임대료 인하를 요구하는 어려운 시장 상황을 맞이하고 있습니다. 이에 대한 대응으로 임차인을 지속적으로 유치하기 위해 적절한 선에서 임차인의 요구를 수용하는 한편, 임대기간 연장 조건을 부여하는 등 장기적으로 안정적인 수익을 얻을 수 있도록 협의를 진행 중입니다.

기간수익률

(단위 : %, %p)

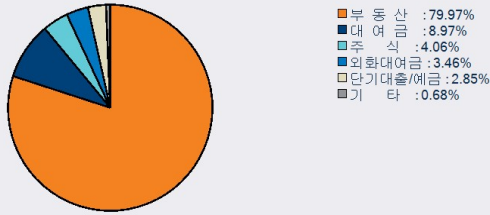
비교시점	최근3개월	최근6개월	최근9개월	최근1년	최근2년	최근3년	최근5년
펀드	2016.09.30~ 2016.12.31	2016.06.30~ 2016.12.31	2016.03.31~ 2016.12.31	2015.12.31~ 2016.12.31	2014.12.31~ 2016.12.31	2013.12.31~ 2016.12.31	2011.12.31~ 2016.12.31
미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1 호투자회사	4.22	4.56	6.38	8.00	16.27	19.19	31.58

※ 위 투자실적은 과거 실적을 나타낼 뿐 미래의 운용실적을 보장하는 것은 아닙니다.

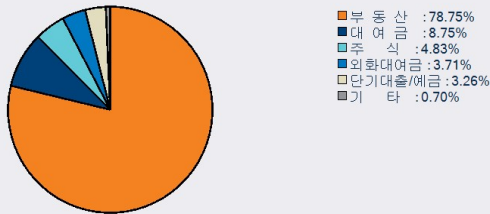
※ 위 펀드의 투자실적은 펀드의 종류별로 수익률이 달라질 수 있으므로 자세한 사항은 운용상세 보고를 참조하시기 바랍니다.

자산구성현황

전기

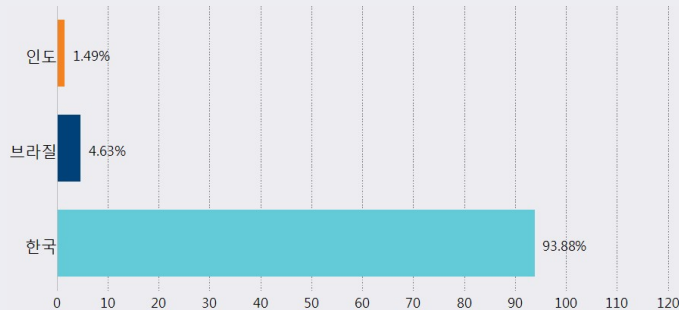


당기



※ 선물, 스왑거래의 경우 비중에서 생략됩니다.

국가별 투자비중



※ 펀드의 국가별 비중은 자산의 발행국을 기준으로 합니다. (중국, 홍콩 구분)

※ 따라서 실제 자산이 거래되는 국가와의 차이가 발생할 수 있습니다.

※ 투자종목의 선정이 불가한 집합투자기구의 경우 국가별투자비중은 미분류집합투자로 표기합니다.

※ 위 국가별 투자비중은 단기대출 및 예금을 제외한 비중입니다.

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 펀드는 주로 아시아태평양지역의 부동산 시장에 투자를 통해 동지역의 부동산시장 성장에 따른 이익을 적극적으로 추구할 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	915,005	938,728	2.59
	부채 총액	349,187	367,633	5.28
	순자산총액	565,817	571,095	0.93
	기준가격	6,094.92	6,151.77	0.93

※ 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
	2016.09.30~ 2016.12.31	2016.06.30~ 2016.12.31	2016.03.31~ 2016.12.31	2015.12.31~ 2016.12.31	2014.12.31~ 2016.12.31	2013.12.31~ 2016.12.31	2011.12.31~ 2016.12.31
미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1 호투자회사	4.22	4.56	6.38	8.00	16.27	19.19	31.58

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	25,041	2.67	대한민국	
RESIMMO (A) / 미분류	6,298	7,981	0.85	인도	
SHAULA / 미분류	77,912,818	6,928	0.74	브라질	

부동산(임대)

(단위: 계약, 백만원)

구분	자산명	취득일	평가액	비고
토지	Center1(토지)	2010.12.30	382,370	
건물	Center1(건물)	2010.12.30	289,620	
건물	미래에셋플레이스(건물)	2008.02.26	37,535	
토지	미래에셋플레이스(토지)	2008.02.26	29,687	

부동산(자금대여 및 차입금)

(단위: 계약, 백만원)

구분	명칭	계약일	상환(만기)일	금액	이율	비고
대여금	부동산대여금(판교호텔)	2012.04.20	2017.04.20	82,118	6.90	
외화대여금	ROCH-AVERA NOTE	2012.06.22	2099.06.22	34,811	11.00	

단기대출 및 예금

(단위: 백만원, %)

구분	금융기관	단기대출/예금 일자	단기대출/예금 금액	적용금리	상환(만기)일	비중	비고
예금	국민은행		27,396	0.92		2.92	

* 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 비율은 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 비율 분만큼의 환헤지 이익이 발생합니다. - 환율 상승(원화약세) : 펀드 내 기초자산은 환율 상승분 만큼 환 평가이익이 발생하나, 상대적으로 환헤지로 인해 환헤지 비율 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
---------------	----

부동산 손익현황

(단위: 백만원, %)

구분	부동산	대출채권	주식	합계
당분기 영업수익	7,754	984	1,409	10,146

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	10
연령	41	운용중인 펀드의 규모	8,540
직위	책임운용전문인력	성과보수가 있는	개수 : 0
협회등록번호	02109001900	펀드 및 일임계약	운용규모 : 0

이름	윤상광	운용중인 펀드의 수	4
연령	43	운용중인 펀드의 규모	6,409
직위	책임운용전문인력	성과보수가 있는	개수 : 0
협회등록번호	2112000405	펀드 및 일임계약	운용규모 : 0

이름	최창훈	운용중인 펀드의 수	11
연령	47	운용중인 펀드의 규모	14,763
직위	책임운용전문인력	성과보수가 있는	개수 : 0
협회등록번호	06010260051	펀드 및 일임계약	운용규모 : 0

* 기준일자 : 2016년 11월 30일

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 수수료료를 연간단위로 환산한 수 치입니다.

(단위: 연환산, %)

펀드	구분	총보수/비용비율(A)*	매매/중개수수료 비율(B)**	합계(A+B)
미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1 호투자회사	전기	1.81	0	1.81
	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 합산한 수치입니다.

보수 및 비용지급 현황

펀드에서 부담하는 보수, 기타비용, 매매중개수수료 및 증권거래세입니다.

(단위: 백만원, %)

구분	전기		당기	
	금액	비율**	금액	비율**
자산운용사	2,431	0.43	2,436	0.43
판매회사	0	0.00	0	0.00
펀드재산보관회사(신탁업자)	110	0.02	111	0.02
일반사무관리회사	110	0.02	111	0.02
보수 합계	2,652	0.47	2,657	0.46
기타비용*	1,365	0.24	264	0.05
조사분석서비스비용	0	0.00	0	0.00
매매체결서비스비용	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 제외된 것입니다.

** 비율 : 펀드의 순자산총액 대비 비율

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 주식가액의 총액을 그 해당 운용기간 중 보유한 주식의 평균가액으로 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: %)

기간	매매회전율
2016.04.01 ~ 2016.06.30	0.00
2016.07.01 ~ 2016.09.30	0.00
2016.10.01 ~ 2016.12.31	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 「미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1 호투자회사」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.

- 고객님이 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.

- 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제92조(자산운용보고서)에서 정한바에 따라 이메일로 자산운용보고서를 받아 보실 수 있습니다.

자산운용보고서는 3개월마다 정기적으로 고객님의 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-mail전환신청은 가입하신 판매회사에서 변경하실 수 있습니다.

- 미래에셋자산운용 고객센터 : 1577-1640

미래에셋자산운용 홈페이지 : <http://investments.miraeasset.com>

금융투자협회 전자공시 서비스 : <http://dis.kofia.or.kr>