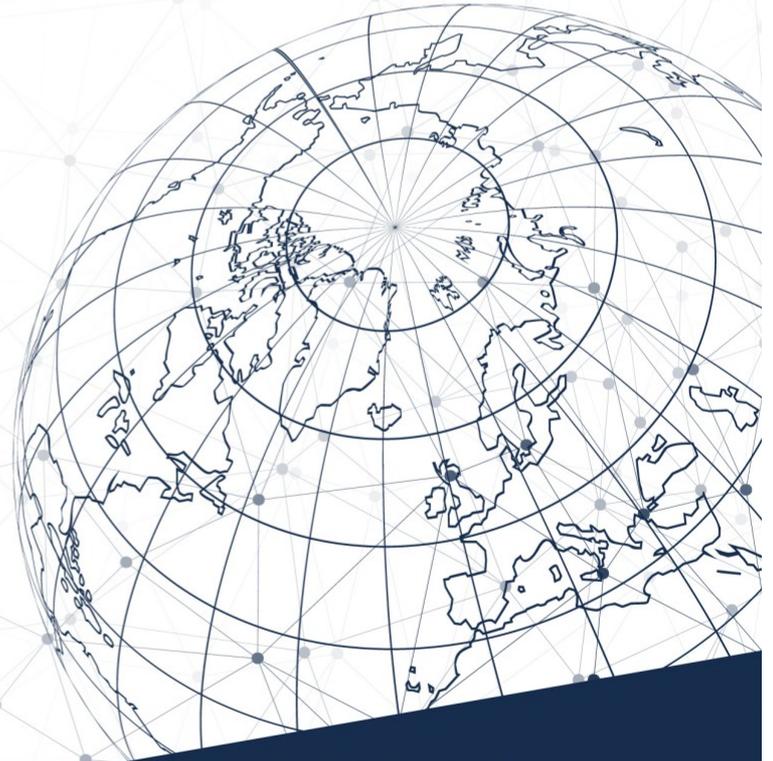


미래에셋맵스아시아퍼시픽

부동산공모1 호투자회사

작성운용기간: 2017년 07월 01일 ~ 2017년 09월 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.

원칙을 지키는 투자 -
MIRAE ASSET
미래에셋자산운용

펀드 개요

이 펀드는 자산을 부동산, 부동산투자목적회사주식 등에 투자하고 운용하여 그 수익을 주주에게 분배하는 것을 목적으로 합니다. 특히 펀드는 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

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 91%를 달성하였습니다. 현재 외국계 금융회사, 외국계 서비스회사, 외국계 제조회사, 국내 대기업 등과 약 4,800㎡ 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 유지하고 있으며, 리테일 또한 업종 변경 등을 통해 임대수익 향상을 노력하고 있습니다. 현재 분당 서현역 주변 지역의 공실률은 2013년 4분기를 기점으로 꾸준한 하락세를 보이고 있으며, 미래에셋플레이스 역시 2017년 만기 예정이었던 공간에 대하여 신규 임차를 성공하여 임대율 100%를 유지하고 있습니다. 또한 미래에셋플레이스는 실내 공기질 개선 작업 및 기타 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 고객의 지속적인 관심을 받고 있으며 호텔 운영 또한 안정화되고 있습니다. 2017년 8월 객실 점유율은 월평균 약 96%에 이르는 등 양호한 실적을 보이고 있습니다. 현재 저층부의 일부 리테일 잔여 공실에 대해서는 우량 리테일 브랜드와 지속적으로 임대차 계약을 협의 중에 있습니다.

인도 현지 부동산 전문 컨설팅 업체에 따르면, 인도의 부동산 경기는 긍정적입니다. 특히 지난 8월 2일 인도 중앙은행이 정책금리를 6.0%로 25bp 인하한 점은 전반적인 인도 주택시장의 호재로 평가되고 있습니다. 제조업 활성화 캠페인 'Make in India' 와 단일 부가세 제도(GST) 시행으로 경제 효율성이 증가하고 있으며, 이는 외국인 투자자 선호도 향상으로 이어지고 있습니다. 부동산 규제개발법안(RERA)과 부패자금추적 관련 베나미 부동산법안(Benami Property Act)은 단기적으로 시장하락을 불러올 수 있지만, 중장기적으로는 투자자 신뢰도 향상을 통해 부동산시장 상승을 이끌 것으로 전망됩니다. 본 펀드 투자 대상이 위치한 Bangalore의 경우 오피스 수요 증가세 등 지역경제가 회복 중이므로 주거 시장의 성장이 기대되고 있으며, Chennai 역시 Tamil Nadu 정부의 주택개발 인센티브 영향으로 개발수요가 증가할 것으로 전망됩니다.

브라질은 지난 5월, 테메르 대통령의 부패혐의가 제기되고, 6월에는 현직 대통령의 검찰 기소로 브라질 금융시장 약세를 유발하였습니다. 하지만, 8월에 기소안이 부결되어 정치적 리스크는 완화되었으며, 금융시장 역시 안정을 찾아가고 있습니다. 브라질의 2분기 GDP는 전기 대비 0.2% 성장하며 예상(블룸버그 컨센서스 0.0%)보다 상회한 수치를 보이고 있으며, 이는 민간소비 상승에 기인한 실질소득 증가 효과인 것으로 판단됩니다. 브라질 소비자물가상승률은 2017년 7월 전년동월 대비 2.7% 상승하며 1999년 2월 이후 최저치를 기록하였습니다. 2016년 한 해간 연간 물가상승률이 10%에 가까운 수치를 보였던 것과 대비되는 양상입니다. 또한 1년전 14.25%를 기록하였던 브라질 기준금리는 지난 9월 6일, 100bp의 추가적인 금리인하를 단행하여, 현재 8.25%를 기록하고 있습니다. 이러한 브라질 정부의 공격적인 금리인하 정책은 투자 심리 확대를 통한 경기 활성화에 기여할 것으로 기대됩니다.

본건 브라질 자산이 소재하고 있는 상파울루에는 2017년 상반기동안 기존 대비 40% 감소한 70,300㎡의 신규공급이 있었으며, 이 중 21.4%만이 A등급 이상의 빌딩입니다. 하반기에는 기존 평균 수준을 회복하는 공급량이 예상되지만, 장기적으로 오피스 공급량은 감소할 것으로 예상됩니다. 현지 부동산전문업체에 따르면, 상파울루 오피스 시장은 최근 수요와 공급이 균형을 이루고 있으며, 전기 대비 거의 동일한 수준인 19.5%의 평균 공실률을 보이고 있습니다. 당 펀드의 투자자산인 호스베라 타워 A, B동은 9월말 기준 10.9%의 공실률을 보이는 등 시장 대비 양호한 실적을 유지하고 있습니다.

운용 계획

센터원(Center1) 빌딩은 잔여 공실의 조속한 해소를 위하여 잠재 임차사를 지속적으로 발굴하고, 적극적 임대 마케팅을 진행 중이며 국내외 우량기업과 지속적으로 협의를 진행할 예정입니다. 또한, 기존 임차인 중 확장수요가 있는 임차인과 증평 협의를 진행할 예정입니다. 한편, 건물의 안정적인 유지보수를 통하여 입주자들의 만족도를 유지 할 것입니다.

미래에셋플레이스는 우량 임차인의 장기계약으로 인해 100% 임대율을 달성하여 안정적인 수익을 창출하고 있습니다. 또한 임대 수익 극대화를 위하여 리테일 입주시의 업종 변경을 검토 중에 있으며 꾸준한 유지보수 및 자본적 지출 공사를 검토하여 자산가치 상승 및 수익률 향상을 위하여 지속적으로 건물 관리에 임하고 있습니다.

판교 미래에셋센터는 적극적인 임대마케팅을 통하여 리테일 잔여 공실을 조속히 해소할 예정입니다. 호텔의 안정적인 운영 및 높은 객실점유율을 유지에 만전을 기하여 장기적인 수익성 개선을 도모할 예정입니다.

인도 투자자산의 경우, 최적의 투자금 회수방안 모색을 위해 2016년 7월 현지 시행사/건설사인 DHDL 과의 소유권 분리 관련 매매계약을 체결, 지난 3월말 소유권분리 작업을 완료했습니다. 그 결과, 총 7개 프로젝트 중 OMR1 (Chennai), Begur(Bangalore), Rajapura(Bangalore) 3개 사업장 소재 토지 소유권을 본 펀드의 투자회사인 Resimmo가 소유하고, 나머지 사업장을 DHDL이 소유하게 되었습니다. 본 펀드가 소유하게 된 보유 토지를 매각하기 위해 인도 현지의 Knight Frank와 Ernst & Young을 주관사로 선정해 현재 적극적 마케팅을 하고 있습니다.

브라질 현 테메르 정부의 3가지 주요 정책은 재정, 노동, 연금개혁입니다. 현 정부는 2017년 초 재정개혁 통과, 7월 노동개혁 승인을 얻어내었으며, 현재 추진 중인 연금개혁의 성공 여부가 향후 경제개선에 있어 주요 관건일 것으로 판단됩니다. 브라질의 금리인하 속도는 다소 조정될 수 있으나, 추가적인 인하 후 올 연말 7% 초반에서 안정되리라 보입니다. 브라질 중앙은행 총재 역시 연금개혁 기대와 디스인플레이션 지속으로 기준금리 인하가 지속될 것이라 언급한 바 있습니다. 또한, 펀더멘털 개선과 금리인하로 인해 해일화 환율에 대한 전망은 긍정적입니다.

경기에 후행하는 부동산 시장의 특성상, 이러한 브라질의 긍정적인 경제 전망은 브라질 오피스 시장 회복을 견인할 것이라 기대됩니다. 호스베라 타워 A, B 동은 수 개의 신규 임차인과 계약 협의를 진행하는 한편, 기존 임차인의 증평 계약을 통한 수익 향상을 추구할 계획입니다.

기간수익률

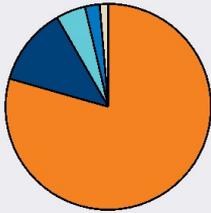
(단위: %, %p)

비교시점	최근3개월	최근6개월	최근9개월	최근1년	최근2년	최근3년	최근5년
펀드	2017.06.30~2017.09.30	2017.03.31~2017.09.30	2016.12.31~2017.09.30	2016.09.30~2017.09.30	2015.09.30~2017.09.30	2014.09.30~2017.09.30	2012.09.30~2017.09.30
미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1 호투자회사	1.25	1.84	2.32	6.63	16.01	18.88	33.88

* 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.

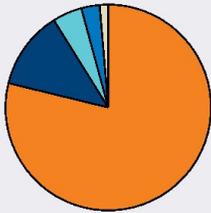
자산구성현황

전기



부동산 : 79.41%
 대여금 : 12.27%
 주식 : 4.66%
 단기대출/예금 : 2.30%
 기타 : 1.36%

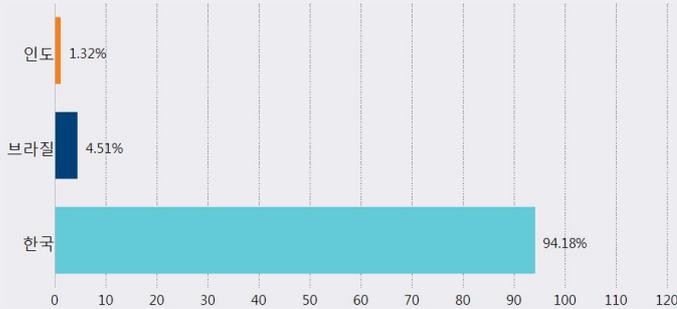
당기



부동산 : 78.81%
 대여금 : 12.31%
 주식 : 4.65%
 단기대출/예금 : 2.88%
 기타 : 1.36%

* 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 신장이 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 시장에서의 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	930,877	938,102	0.78
	부채 총액	355,045	355,091	0.01
	순자산총액	575,832	583,010	1.25
	기준가격	6,202.79	6,280.12	1.25

* 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
	2017.06.30~2017.09.30	2017.03.31~2017.09.30	2016.12.31~2017.09.30	2016.09.30~2017.09.30	2015.09.30~2017.09.30	2014.09.30~2017.09.30	2012.09.30~2017.09.30
미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1 호투자회사	1.25	1.84	2.32	6.63	16.01	18.88	33.88

부동산 손익현황

(단위: 백만원)

구분	부동산	대출채권	주식	합계
당분기 영업수익	10,608	1,947	195	12,750

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	6,840	0.73	인도	
SHAULA / 미분류	77,912,818	6,720	0.72	브라질	

부동산(임대)

(단위:계,백만원,%)

구분	자산명	취득일	평가액	비고
토지	Center1(토지)	2010.12.30	382,370	
건물	Center1(건물)	2010.12.30	289,686	
건물	미래에셋플레이스(건물)	2008.02.26	37,535	
토지	미래에셋플레이스(토지)	2008.02.26	29,687	

부동산(자금대여 및 차입금)

(단위:계,백만원,%)

구분	명칭	계약일	상환(만기)일	금액	이율	비고
대여금	부동산대여금(펀드호텔)	2017.04.20	2023.04.20	81,745	4.60	
대여금	ROCH-VERA NOTE	2012.06.22	2099.06.22	33,767	12.00	

단기대출 및 예금

(단위:백만원,%)

구분	금융기관	단기대출/예금 일자	단기대출/예금 금액	적용금리	상환(만기)일	비중	비고
콜론	농협은행(주)	2017.09.29	22,001	1.21	2017.10.10	2.35	

* 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 환율변동을 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.

책임운용전문인력이란 투자운용인력 중 투자 전략수립 및 투자 의사결정 등에 있어 주도적이고 핵심적인 역할을 수행하는 자를 말합니다.

(단위:개, 억원)

이름	최창훈	운용중인 펀드의 수	37
연령	48	운용중인 펀드의 규모	38,723
직위	책임운용전문인력	성과보수가 있는 펀드 및 일임계약	개수 : 22 운용규모 : 30,005
협회등록번호	06010260051		

이름	윤상광	운용중인 펀드의 수	5
연령	44	운용중인 펀드의 규모	4,146
직위	책임운용전문인력	성과보수가 있는 펀드 및 일임계약	개수 : 3 운용규모 : 3,335
협회등록번호	2112000405		

* 기준일자: 2017년 09월 30일

책임매니저 변경 내역

최근 3년 동안의 책임펀드매니저 변경 내용입니다.

기간	책임펀드매니저
2007.02.02~2016.03.31	최창훈,김형석,신재훈
2016.04.01~2016.12.14	최창훈,윤상광,신재훈
2016.12.15~현재	최창훈,윤상광

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

5. 비용현황

총보수비용 비율

펀드에서 부담하는 보수, 기타비용 및 매매중개수수료를 연간단위로 환산한 수 치입니다.

(단위 : 연환산, %)

펀드	구분	총보수/비용비율(A)*	매매/중개수수료 비율(B)**	합계(A+B)
운용펀드	전기	1.3	0	1.30
	당기	1.31	0	1.31

*총보수비용비율(Total Expense Ratio)이란 운용보수 등 펀드에서 부담하는 '보수'와 '기타비용' 총액을 순자산 연 평균 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 비용을 자펀드가 차지하는 비율대로 안분하여 환산한 수치입니다.

보수 및 비용지급 현황

펀드에서 부담하는 보수, 기타비용, 매매중개수수료 및 증권거래세입니다.

(단위:백만원,%)

구분	전기		당기	
	금액	비율**	금액	비율**
자산운용사	2,465	0.43	2,493	0.43
판매회사	0	0.00	0	0.00
펀드재산보관회사(신탁업자)	112	0.02	113	0.02
일반사무관리회사	112	0.02	113	0.02
보수 합계	2,689	0.47	2,719	0.47
기타비용*	238	0.04	255	0.04
조사분석서비스비용	0	0.00	0	0.00
매매결제서비스비용	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 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: %)

기간	매매회전율
2017.01.01 ~ 2017.03.31	0.00
2017.04.01 ~ 2017.06.30	0.00
2017.07.01 ~ 2017.09.30	0.00

7. 자산운용사의 고유자산 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 뱅킹을 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 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>