

미래에셋 자산운용보고서

미래에셋 맵스아시아퍼시픽 부동산공모1 호투자회사

작성운용기간: 2018년 10월 01일 ~ 2018년 12월 31일

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

원칙을 지키는 투자 -
MIRAE ASSET
미래에셋자산운용

펀드 개요

이 투자회사는 부동산을 주된 투자대상으로 하여 수익을 추구하는 것으로 합니다.

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 임대율 92%를 달성하였습니다. 현재 외국계 금융회사, 외국계 서비스회사, 외국계 제조회사, 외국계 법무법인, 국내 대기업 등과 약 14,000 m²의 공실 면적에 대하여 임대협의를 진행하고 있으며, 기존 임차인의 재계약도 적극적으로 유도하고 있습니다.

미래에셋플레이스 빌딩(분당 서현동)은 꾸준히 임대율 100%를 유지하고 있으며, 리테일 업종 변경 등을 통해 임대수익 향상을 위해 노력하고 있습니다. 또한 실내 공기질 개선 작업 및 건물 가치 상승을 가져올 수 있는 자본적 지출을 통해 임차인들의 업무환경을 개선하고 있습니다.

판교 미래에셋센터(분당 상평동)는 2014년 4월 말 호텔 오픈 이후 국내외 비즈니스 고객의 지속적인 관심을 받고 있으며 호텔 운영이 안정화 되었습니다. 2018년 4분기 평균 객실 점유율은 약 90%에 이르는 등 양호한 실적을 유지하고 있으며, 현재 오피스 및 리테일 공간의 임대율 또한 100%를 유지하여 안정적인 수익을 유지하고 있습니다.

시장 보고서에 따르면 인도 정부는 지난 2년간 서민을 위한 주거정책에 집중하고 있으며 Pradhan Mantri Awas Yojana(PMAY) 정책을 통해 2019년까지 재래식 주택 거주자를 위한 1,000만 가구 제공을 추진하고 있습니다. 또한 인도 정부의 시장 투명성 회복 및 다각도의 도시 성장 정책의 영향으로 equity 투자자의 비중이 점차 높아지고 있으며 코어 오피스 시장이 주목을 받고 있습니다. 오피스 시장의 성장은 주변 주거단지의 성장에 영향을 줄 수 있어 긍정적입니다. 최근의 인도 부동산 시장은 글로벌 경기 침체 및 부동산 정책 시행에 따라 단기적 부진을 보였으나 부동산 정책의 영향으로 회복세를 보일 것으로 예상합니다. (출처 : CBRE Research 2018, Challenges to Opportunities)

인도 Bingo 프로젝트는 현재 보유 중인 토지의 매각을 진행 중입니다. 대상 토지는 OMR1(Chennai), Begur(Bangalore), Rajapura(Bangalore) 3개로, 매각 주가사인 Knight Frank와 Ernst&Young를 통하여 적극적인 마케팅을 진행하고 있습니다.

지난 10월 대선 이후, 브라질 경제는 민간 및 사업 심리지수 등이 개선되면서 경기 회복 모멘텀이 높아졌고, 보우소너루 신임 대통령이 재정 개혁 의사를 공표하고 각 분야의 전문가 중심으로 내각 구성을 완료하면서 경기 개선에 대한 기대가 확산되고 있습니다. 신정부가 2019년 상반기에 연금 개혁을 마무리한다는 계획을 발표한 바 있으며, 브라질 중앙은행은 2019년 성장률을 2.4%로 예상하고 전년 대비 신정부의 경기 회복 정책을 긍정적으로 전망하고 있습니다. 2018년 9월 중 266원/헤알까지 하락했던 헤알화 환율은, 2018년 12월 말 288원/헤알을 기록하며 대내적인 이슈가 없는 가운데 글로벌 금융시장에 연동되는 움직임을 보이고 있습니다. 또한 2019년 하반기 경기 회복과 함께 브라질 기준 금리가 상승하면서 헤알화 강세를 보일 것으로 전망됩니다. (출처: 브라질 중앙은행, 삼성증권)

시장 보고서에 따르면, 브라질 상파울로 오피스시장은 2018년 3분기 기준 80.7%의 평균 임대율을 기록하고 있으며, 이는 2016년 말 기록한 저점 80.2%와 유사한 수준을 보이고 있습니다. (출처: CBRE Brazil Sao Paulo Office Market Report 2018.3Q) 호사베라 타워의 임대율은 약 90%로 시장대비

양호한 운영을 지속하고 있습니다.

운용 계획

센터원(Center1) 빌딩은 잔여 공실의 해소를 위하여 잠재 임차사를 지속적으로 발굴하고, 적극적 임대 마케팅을 진행 중이며 국내외 우량 기업과 지속적으로 협의를 진행할 예정입니다. 또한, 기존 임차인 중 확장수요가 있는 임차인과 증평 협의를 진행할 예정이며 건물의 안정적인 유지보수를 통하여 입주자들의 만족도를 높일 계획입니다.

미래에셋플레이스는 100% 임대율을 달성하였으며 이를 바탕으로 안정적인 수익을 창출하고 있습니다. 임대 수익 극대화를 위하여 리테일 입주사의 업종 변경 및 신규 임대차를 추진할 계획이며, 꾸준한 유지보수 및 자본적 지출 공사를 검토하여 자산가치 상승 및 수익률 향상을 위해 최선을 다할 것입니다.

판교 미래에셋센터는 오피스 및 리테일 공간의 임대율 100% 달성 후, 건물 유지 및 수선을 통한 자산가치 증대를 위해 노력하고 있습니다. 또한 호텔의 안정적인 운영 및 높은 객실점유율을 유지에 민전을 기하여 장기적인 수익성 개선을 위해 최선을 다할 것입니다.

인도 Bingo 프로젝트는 보유 토지 매각 작업을 지속할 예정이며, 당사는 공동 투자자와 함께 현지로부터 토지 매각 진행사항을 지속적으로 업데이트 받고 있습니다. 토지 매각 상황을 확인하고 프로젝트가 원활히 마무리될 수 있도록 운용할 예정입니다.

브라질 경제는 2015년 -3.5%, 2016년 -3.46%의 성장률을 기록했지만 2017년 1%를 성장하면서 침체 국면을 벗어났습니다. 브라질 중앙은행은 연초 전망치를 하회하나 2018년도 경제성장률은 1.3%를 달성할 것으로 전망하고 있습니다. 한편, 올해 신정부의 재정 개혁, 글로벌 무역전쟁, 미국의 금리상승 등 변동성 확대에 대한 주의가 필요합니다. 호사베라 타워는 추가 임대를 통한 영업이익 향상을 위해 공격적인 마케팅을 지속하고 있으며(현재 임대율 90%), 시장의 오피스 매매동향을 면밀히 관찰할 예정입니다.

미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1 호투자회사

기간수익률

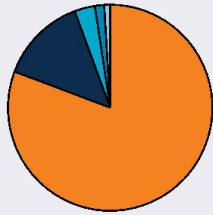
(단위: %, %p)

비교시점	최근3개월	최근6개월	최근9개월	최근1년	최근2년	최근3년	최근5년
펀드	2018.09.30~2018.12.31	2018.06.30~2018.12.31	2018.03.31~2018.12.31	2017.12.31~2018.12.31	2016.12.31~2018.12.31	2015.12.31~2018.12.31	2013.12.31~2018.12.31
미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1 호투자회사	8.12	6.69	5.72	6.68	12.32	21.31	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.

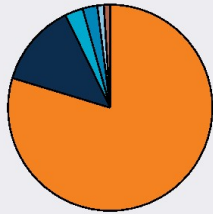
자산구성현황

전기



부동산 : 80.70%
 대외금 : 13.65%
 단기대출/예금 : 3.23%
 주식 : 1.47%
 기타 : 0.95%
 집합투자증권 : 0.00%

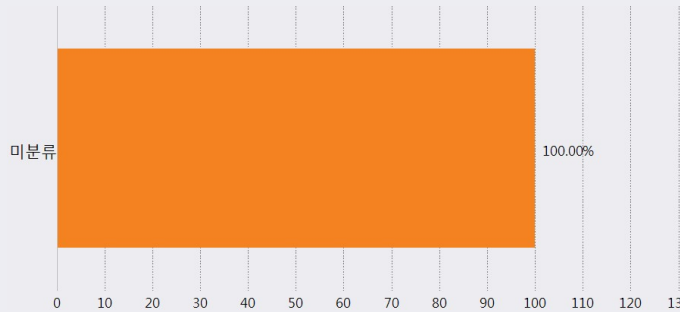
당기



부동산 : 79.65%
 대외금 : 13.13%
 주식 : 2.86%
 단기대출/예금 : 2.33%
 집합투자증권 : 1.03%
 기타 : 1.00%

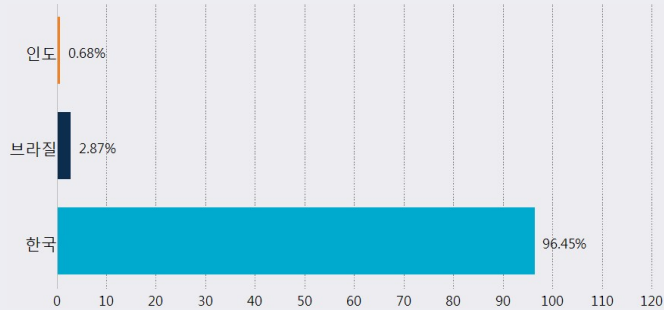
* 선물, 스왑거래의 경우 비중에서 생략됩니다.

업종별 투자비중



* 위 업종구분은 한국거래소(GICS)(Global Industry Classification Standard)의 업종구분을 따릅니다.
 * 위 업종구분은 주식총자산 대비 비중입니다.

국가별 투자비중



* 펀드의 국가별 비중은 자산의 발행국을 기준으로 합니다. (중국, 홍콩 구분)
 따라서 실제 자산이 거래되는 국가와의 차이가 발생할 수 있습니다.
 * 타 운용사의 집합투자기구 및 외화수익증권을 재간접 투자 방식으로 담는 경우에는 투자종목 선정이 명확하지 않아 국가미분류집합투자료 표기됩니다.
 * 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 09일
자산운용사	미래에셋자산운용
일반사무관리회사	미래에셋펀드서비스
펀드재산보관회사(신탁업자)	KB국민은행
판매회사	당사 홈페이지에서 확인하실 수 있습니다. (http://investments.miraeasset.com)
상품의 특징	이 투자회사는 한국을 포함한 아시아태평양 지역 부동산을 주요 투자대상으로 하며, 그 외 글로벌 주요도시 소재 부동산에 일부 투자할 수 있습니다. 우량한 오피스빌딩과 호텔 등 실물부동산 매입, 부동산개발과 부동산에 대한 투자를 목적으로 하는 법인이 발행한 주식 등의 지분에 투자할 계획입니다. 단, 투자자산 중 상당 부분은 투자기간 중 안정적인 임대수익이 발생하는 부동산자산으로 구성할 예정이나, 일부는 보다 높은 수익을 추구하는 부동산 개발프로젝트 및 부동산관련 대출채권에 투자할 수 있습니다. 또한, 위험분산을 위해 최소 3개 이상의 투자대상 자산으로 포트폴리오를 구성할 예정입니다.

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	926,707	972,858	4.98
	부채 총액	355,484	374,905	5.46
	순자산총액	571,223	597,954	4.68
	기준가격	6,153.15	6,441.08	4.68

* 자산총액: 펀드운용자금 총액입니다.
 * 부채총액: 펀드에서 발생한 비용의 총액입니다. 단, 미지급해지대금을 포함하는 값입니다.
 * 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
	2018.09.30~2018.12.31	2018.06.30~2018.12.31	2018.03.31~2018.12.31	2017.12.31~2018.12.31	2016.12.31~2018.12.31	2015.12.31~2018.12.31	2013.12.31~2018.12.31
미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1 호투자회사	8.12	6.69	5.72	6.68	12.32	21.31	33.88

미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1 호투자회사

부동산 투자수익 현황

(단위: 백만원)

구분	부동산	대출채권	기타	합계
투자수익	9,337	2,074	382	11,794

주: 상기 투자수익 산출시 보유 외화 자산의 평가 차이, 외화 환산 차익은 제외됩니다.

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:주백만원원.%)

종목명/업종명	보유수량	평가금액	비중	발행국가	비고
인터에셋홀딩스 / 미분류	200,000	21,393	2.20	대한민국	
RESIMMO (A) / 미분류	14,546	6,425	0.66	인도	

집합투자증권

집합투자자구에 투자함으로써 별도의 수수료가 부과됩니다.

(단위:주백만원원.%)

종목	종류	집합투자업자	설정원본	순자산 금액	비중	비고
하-다체투자펀드집사모부동산투자신탁1호	수익증권	하-자산운용	10,000,000,000	10,018	1.03	

부동산(임대)

(단위:계약백만원원.%)

구분	자산명	취득일	평가액	비고
토지	Center1(토지)	2010.12.30	428,858	
건물	Center1(건물)	2010.12.30	277,736	
건물	미래에셋플레이스(건물)	2008.02.26	36,336	
토지	미래에셋플레이스(토지)	2008.02.26	31,964	

부동산(자금대여 및 차입금)

(단위:계약백만원원.%)

구분	명칭	계약일	상환(만기) 일	금액	이율	비고
대여금	부동산대여금(핀코호텔)	2017.04.20	2024.09.18	100,759	4.60	
대여금	ROQ-NAVER NOTE	2012.06.22	2099.06.22	26,968	12.00	

단기대출 및 예금

(단위:백만원원.%)

구분	금융기관	단기대출/예금 일자	단기대출/예금 금액	적용금리	상환(만기)일	비중	비고
예금	KB국민은행		22,300	0.10		2.29	

* 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 다른 나라의 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.

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

(단위: 개, 억원)

이름	최창훈	운용중인 펀드의 수	46
연령	49	운용중인 펀드의 규모	69,171
직위	책임운용전문인력	성과보수가 있는	개수: 32
협회등록번호	2107000096	펀드 및 일임계약	운용규모: 48,210
이름	윤상광	운용중인 펀드의 수	5
연령	45	운용중인 펀드의 규모	10,642
직위	책임운용전문인력	성과보수가 있는	개수: 4
협회등록번호	2112000405	펀드 및 일임계약	운용규모: 6,001

* 기준일자: 2018년 11월 30일

책임매니저 변경 내역

최근 3년 동안의 책임펀드매니저 변경 내용입니다.

기간	책임펀드매니저
2007.02.02~2016.03.31	최창훈, 김형석, 신재훈
2016.04.01~2016.12.14	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

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)
운용펀드	전기	1.32	0	1.32
	당기	1.43	0	1.43

*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 비용을 자펀드가 차지하는 비율대로 안분하여 환산한 수치입니다.

미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1 호투자회사

보수 및 비용지급 현황

펀드에서 부담하는 보수, 기타비용, 매매중개수수료 및 증권거래세입니다.
 (단위: 백만원, %)

구분	전기		당기	
	금액	비율**	금액	비율**
자산운용사	2,522	0.44	2,527	0.43
판매회사	0	0.00	0	0.00
펀드재산보관회사(신탁업자)	115	0.02	115	0.02
일반사무관리회사	115	0.02	115	0.02
보수 합계	2,752	0.48	2,757	0.47
기타비용*	285	0.05	535	0.09
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 예탁 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 주식금액의 총액을 그 해당 운용기간 중 보유한 주식의 평균금액으로 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
2018.04.01 ~ 2018.06.30	0.00
2018.07.01 ~ 2018.09.30	0.00
2018.10.01 ~ 2018.12.31	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 KB국민은행의 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 고객님의게 발송해 드리고 있으며, 이메일 수령 신청을 통해 더욱 편리하게 자산운용보고서를 관리하실 수 있습니다.

단, 단기금융집합투자기구(MMF)를 운용하는 경우에는 1개월, 환매금지형 집합투자기구를 운용하는 경우에는 3개월마다 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>