

미래에셋 자산운용보고서

미래에셋 맵스아시아퍼시픽 부동산공모1호투자회사

작성운용기간 : 2020년 01월 01일 ~ 2020년 03월 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

미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사

2등급-높은위험 1 2 3 4 5 6

펀드 개요

이 투자회사는 부동산을 주된 투자대상으로 하여 수익을 추구하는 것을 목적으로 합니다.

시장동향 및 성과

센터원(Center1) 빌딩(중구 수하동)은 국내 최고 프라임급 빌딩으로서 외국계 기업, 금융회사 및 로펌에게 1순위 빌딩으로서의 위상을 유지하고 있습니다. 센터원 빌딩이 속한 서울 CBD 권역의 평균 임대율은 90%(2020년 3월 기준)이나, 당 빌딩은 적극적인 임대마케팅을 통해 공실을 지속적으로 해소하여 임대율 95%를 달성하였습니다. 현재 외국계 금융회사, 외국계 서비스회사, 외국계 제조회사, 외국계 법무법인, 국내 대기업 등과 약 5,979sqm 면적에 대하여 임대협의를 진행하고 있으며, 기존 임차인의 재계약을 적극적으로 유도하여 지속적으로 신규 계약 및 재계약을 체결하고 있습니다.

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

판교 미래에셋센터의 경우 2014년 4월 말 호텔 개장 이후 안정화된 호텔 운영을 바탕으로 국내외 비즈니스 고객의 지속적인 관심을 받고 있습니다. 2020년 1분기 호텔의 경우, 코로나 바이러스의 여파로 전 분기 대비 객실 점유율이 급감하였으나, 영업 부분의 손실을 최소화하고 최대한의 매출 증대를 위하여 적극적인 마케팅 시행 및 비용절감 등 세부적인 방안을 강구하고 있습니다. 현재 오피스 및 리테일 공간의 임대율 또한 100%를 유지하며 안정적인 수익을 유지하고 있습니다.

인도 정부의 경제개혁 이후 미중 무역전쟁, 코로나 바이러스 등 불안정한 대내외 경제여건에 의해 인도 주거용 부동산 시장은 다소 부진한 모습입니다. 거래 감소에 따라 시장 내 준공 물량이 모두 소화되지 않아 미분양 재고가 남아있고 개발 업체의 신규 개발 수요 또한 제한적입니다. 다만 인도의 2020~2021 예산안을 리뷰한 현지 리서치 업체에 따르면 정부가 다각적 경제 성장과 주거 환경 개선을 위한 정책을 발표하였습니다. 먼저 인도 내 인프라 투자를 확대하고 서민형 주거단지 거래 촉진을 위한 시행안을 발표했습니다. 보고서에 따르면 인도 정부는 교통 인프라 확충에 집중하여 전반적 경제 성장을 도모할 것으로 보입니다. 또 주거 시장 활성화를 위하여 서민형 주택 구매자는 대출 이자에 대한 절세 혜택을, 개발업체는 2021년 3월 31일 이전 허가 받은 사업의 이익금에 대한 세금 혜택을 받게 될 예정입니다.

(출처: Colliers - "India budget 2020-21 promises 'ease of living' to all citizens")

브라질 중앙은행은 코로나 바이러스로 인한 소비 심리 위축 및 금융 시장 변동성 확대에 대응하기 위해 기준금리 인하 기조를 유지하며, Selic Rate(브라질 기준금리)를 50bps 추가 인하하였습니다.(현재 3.75% 수준, 2016년 10월 Selic Rate 최고점 대비 -10.50% 인하) 대내외 불확실성 및 안전자산 선호 현상으로 인해 브라질 금융시장은 여타 신흥국들과 마찬가지로 투자자금 유출 현상이 발생하였으며, 이는 추가하락 및 통화가치 절하로 연결되었습니다. 브라질 중앙은행은 연초 2.20%로 예상했던 브라질 경제 성장률을 0% 중반대로 하향 조정하였고, 유가를 포함한 원자재 가격이 하락하며 2020년 1분기 환율은 지난 분기 대비 약 18% 하락한 235.64원/헤알에 마감되었습니다. 호사베라 타워의 임차인 다수가 코로나 바이러스로 인해 재택 근무를 실시 중이 있으나, 본건 자산에는 매출 연동 임대료를 납입하는 리테일 임차인이 입주하지 않아 임대 수익에는 영향이 미미할 것으로 사료됩니다. 현재까지 임대료 인하를 공식적으로 요구한 임차인은 없으며, 현재 빌딩의 임대율은 97.8%로 안정적으로 운영되고 있습니다.

운용 계획

센터원(Center1) 빌딩은 잠재 임차사를 지속적으로 발굴하기 위해 적극적으로 임대 마케팅을 진행 중이며 이를 바탕으로 국내외 우량 기업과 지속적으로 협의를 진행할 예정입니다. 또한, 기존 임차인 중 확장 수요가 있는 임차인과 증평 협의를 진행할 예정입니다. 한편, 건물의 안정적인 유지보수 및 건물이 제공하는 서비스의 고급화를 통하여 건물의 가치를 높이고 입주사들의 만족도를 높일 계획입니다.

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

판교 미래에셋센터는 임대율 100% 달성 후 건물 유지 및 수선을 통한 자산가치 증대를 위해 노력하고 있습니다. 또한 호텔의 안정적인 운영 및 높은 객실 점유율 유지에 만전을 기하여 장기적인 수익성 개선을 위해 최선을 다할 것입니다.

인도에 소재한 주거단지 개발용 토지 OMR1(Chennai시 소재), Begur(Bangalore시 소재), Rajapura(Bangalore시 소재)에 대한 매각 마케팅을 지속할 예정입니다. 현재 해당 토지 중 일부에 대하여 잠재매수인과 협의 중에 있으며, 최종 매각가 및 매각여부는 확정되지 않았습니다.

호사베라 타워는 수익성을 향상시키기 위해 공격적인 임대 마케팅을 지속하고 있으며, 신규 임대, 기존 임차인인 Boston Scientific 및 Banco Votornatim과의 증평 등을 통해 임대율 및 임대 수익 개선을 목표로 자산을 운용할 계획입니다.

미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사

기간수익률

(단위 : %, %p)

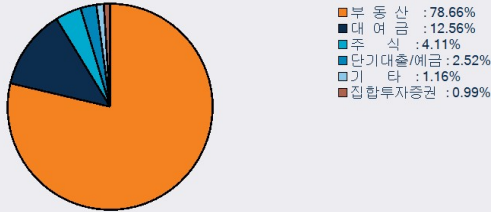
비교시점	최근3개월	최근6개월	최근9개월	최근1년	최근2년	최근3년	최근5년
펀드	2019.12.31~ 2020.03.31	2019.09.30~ 2020.03.31	2019.06.30~ 2020.03.31	2019.03.31~ 2020.03.31	2018.03.31~ 2020.03.31	2017.03.31~ 2020.03.31	2015.03.31~ 2020.03.31
미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사	-0.20	7.03	8.14	9.45	16.62	23.32	43.14

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

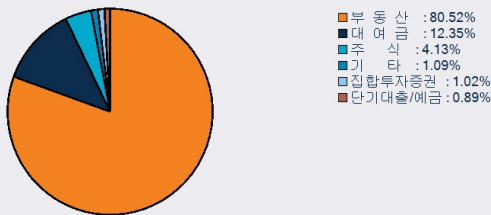
※ 위 펀드의 투자실적은 펀드의 종류별로 수익률이 달라질 수 있으므로 자세한 사항은 운용상세 보고를 참고하시기 바랍니다.

자산구성현황

전기말

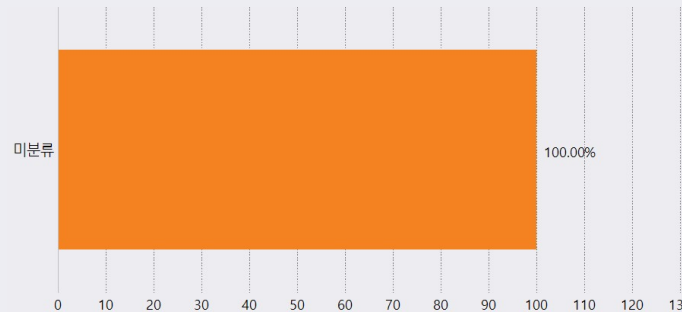


당기말



※ 선물, 스왑거래의 경우 비중에서 생략됩니다.

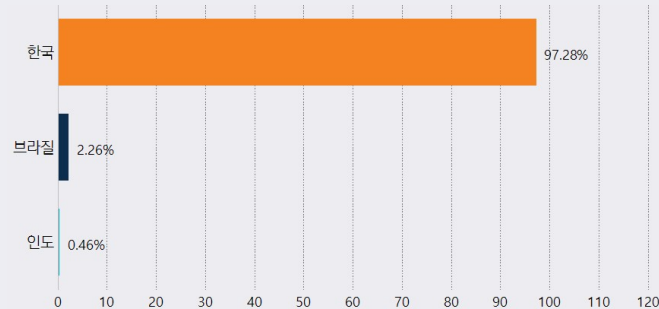
업종별 투자비중 (당기말 기준)



※ 위 업종구분은 한국거래소/GICS(Global Industry Classification Standard)의 업종구분을 따릅니다.

※ 위 업종구분은 주식총자산 대비 비중입니다.

국가별 투자비중 (당기말 기준)



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

따라서 실제 자산이 거래되는 국가와의 차이가 발생할 수 있습니다.

※ 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 자분에 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
미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사	2007.02.02	64366

자산현황

당기말과 전기말 간의 펀드 순자산 총액과 펀드 기준가격의 추이입니다.

(단위 : 백만원, 원, %)

펀드 명칭	항목	전기말	당기말	증감률
미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사	자산 총액	1,016,962	993,606	-2.30
	부채 총액	378,618	356,925	-5.73
	순자산총액	638,344	636,681	-0.26
	기준가격	6,876.16	6,858.25	-0.26

※ 자산총액 : 펀드운용자금 총액입니다.

※ 부채총액 : 펀드에서 발생한 비용의 총액입니다. 단, 미지급해지대금을 포함하는 값입니다.

※ 자산 및 부채 총액의 경우 청산 전 금액 기준입니다.

※ 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

각 기간의 펀드 수익률입니다.

비교지수 : 해당사항 없음

이 투자회사는 국내외 부동산에 투자하는 부동산집합투자기구로 이 투자회사의 성과를 적절히 비교할 수 있는 비교지수를 선정하기 어려워 비교지수의 기재 생략하였습니다.

(단위 : %, %p)

펀드명	최근3개월	최근6개월	최근9개월	최근1년	최근2년	최근3년	최근5년
	2019.12.31~ 2020.03.31	2019.09.30~ 2020.03.31	2019.06.30~ 2020.03.31	2019.03.31~ 2020.03.31	2018.03.31~ 2020.03.31	2017.03.31~ 2020.03.31	2015.03.31~ 2020.03.31
미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사	-0.20	7.03	8.14	9.45	16.62	23.32	43.14

미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사

부동산 투자수의 현황

(해당 운용기간 기준, 최근 3개월)

(단위: 백만원)

구분	부동산	대출채권	기타	합계
투자수익	11,577.00	1,952.00	39.00	13,568.00

주: 상기 투자수의 산출시 보유 자산의 평가이익 및 외화환산이익은 제외됩니다.

3. 자산현황

주요 자산보유 현황 (당기말 기준)

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	200,000	36,515	3.67	대한민국	
RESIMMO (A) / 미분류	14,546	4,481	0.45	인도	

집합투자증권

집합투자지구에 투자함으로써 별도의 수수료가 부과됩니다.

(단위:주,백만원,%)

종목	종류	집합투자업자	설정원본 (피투자펀드 기준)	순자산 금액	비중	비고
하나대체투자펀드침사모부 동산투자신탁41호	수익증권	해 자산운용	10,000,000,000	10,152	1.02	

부동산(임대)

(단위:계약,백만원,%)

구분	자산명	취득일	평가액	비고
토지	Center1(토지)	2010.12.30	478,360	
건물	Center1(건물)	2010.12.30	252,158	
건물	미래에셋플레이스-(건물)	2008.02.26	35,490	
토지	미래에셋플레이스(토지)	2008.02.26	34,080	

부동산(자금대여 및 차입금)

(단위:계약,백만원,%)

구분	명칭	계약일	상환(만기) 일	금액	이율	비고
대여금	부동산대여금(판교호텔)	2017.04.20	2024.09.18	100,734	4.60	
대여금	ROCHAVERA NOTE Tranche A	2012.06.22	2022.06.22	21,987	12.00	

*ROCHAVERA NOTE Tranche A는 브라질 헤알화 환율 하락에 따른 SPC에 대한 주주대여금 대손충당금(3,519백만원)을 반영하지 않음

단기대출 및 예금

(단위:백만원,%)

구분	금융기관	단기대출/예금 일자	단기대출/예금 금액	적용금리	상환(만기)일	비중	비고
예금	KB국민은행		8,499	0.10		0.86	

※ 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 투자회사는 외화로 표시되는 투자자산에 대해 별도의 환헤지를 하지 않습니다. 따라서, 해외 투자에 따른 환율변동위험에 노출되어 있으므로 부동산투자에 따른 이익이 환율 변동으로 감소할 수 있고 환율 변동이 부동산투자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있음에 각별히 유의하여야 합니다. 이러한 환율변동위험을 회피하고자 하는 투자자께서는 개별적으로 환헤지 수단을 강구하시어야 합니다.
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.

(단위:개, 억원)

이름	최창훈	운용중인 펀드의 수	58
연령	51	운용중인 펀드의 규모	72,025
직위	운용전문인력	성과보수가 있는 펀드 및 일임계약	개수 : 45 운용규모 : 52,135
협회등록번호	2107000096		
이름	윤상광	운용중인 펀드의 수	8
연령	47	운용중인 펀드의 규모	13,416
직위	운용전문인력	성과보수가 있는 펀드 및 일임계약	개수 : 7 운용규모 : 8,774
협회등록번호	2112000405		

※ 기준일자 : 2020년 02월 29일

펀드매니저 변경 내역

최근 3년 동안의 (책임)운용전문인력 변경 내용입니다.

기간	(책임)운용전문인력
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/비용 비율(A)*	매매/중개수수료 비율(B)**	합계(A+B)
운용펀드	전기	2.01	0	2.01
	당기	1.56	0	1.56

*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.

※ 다른 집합투자증권에 투자하는 펀드의 경우, 총보수 비용비율에 '피투자집합투자기구 보수'를 포함하고 있습니다. '피투자집합투자기구 보수'는 '추정치'이며 실제보수는 이와 상이할 수 있습니다. '피투자집합투자기구 기타비용'은 해당 정보를 알기 어려워 포함되지 않았습니다.

**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 인분하여 합산한 수치입니다.

미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사

보수 및 비용지급 현황

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

구분	전기		당기	
	금액	비율**	금액	비율**
자산운용사	2,593	0.42	2,657	0.42
판매회사	0	0.00	0	0.00
펀드재산보관회사(신탁업자)	118	0.02	121	0.02
일반사무관리회사	118	0.02	121	0.02
보수 합계	2,829	0.45	2,898	0.45
기타비용*	1,910	0.31	883	0.14
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 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
2019.07.01 ~ 2019.09.30	0.00
2019.10.01 ~ 2019.12.31	0.00
2020.01.01 ~ 2020.03.31	0.00

7. 자산운용사의 고유재산 투자에 관한 사항

- 해당사항 없음 (당기말 기준)

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 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.

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-mail전환신청은 가입하신 판매회사에서 변경하실 수 있습니다.

- 미래에셋자산운용 고객센터 : 1577-1640

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

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