

미래에셋 맵스아시아퍼시픽 부동산공모1호투자회사

작성운용기간

2022년 04월 01일 ~ 2022년 06월 30일

미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사

2등급-높은위험 1 2 3 4 5 6

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

* 본건 펀드는 2022년 4월 11일, 자회사 인터에셋홀딩스의 대여금 출자 전환 및 결손 보전 목적의 자본 감소하였음을 공시하였습니다. 이와 관련한 자세한 사항은 협회, 홈페이지, 거래소 등에 게시된 공시문을 참고 부탁드립니다.

시장동향

최근 국내 경제는 코로나19의 확산과 글로벌 공급망 교란에 따른 내수 둔화에도 불구하고, 수출이 개선되어 완만한 경기 회복을 지속하는 모습을 보이고 있습니다. 또한, 2022년은 국내 투자가 위축됨에도 불구하고 민간 소비가 반등하여 2% 중후반대의 성장이 예상됩니다. (출처: KDI 경제전망)

국내 오피스 임대 시장은 2022년 대형 프라임 오피스 공급이 미미함에 따라 공실률을 하락세가 지속될 것으로 예상됩니다. 특히, 판교 권역은 1% 이하의 낮은 공실률을 유지하고 있으며, 글로벌 금융위기 이후 장기간 임차인 우위였던 오피스 시장은 기업들의 프라임급 오피스 선호로 인해 향후 2-3년간 임대인 우위가 될 것으로 전망됩니다. (출처: 세빌스코리아 '2022 한국 상업용 부동산 시장 전망')

1분기 인도 주택 판매량은 전년 동기 대비 83% 증가하여 회복세를 보였습니다. 방갈로르, 첸나이, 뭄바이등 주요 7개 도시 내 신규 공급량은 전년 동기 대비 78% 상승했습니다. 신규 수요는 코로나19 이전의 148%를 기록하며 2분기 연속 최고치를 갱신하였으며, 대형 고급 아파트에 대한 수요가 증가함에 따라 INR 100M(약 16억원) 이상 아파트 거래량이 전년 대비 83% 상승했습니다. 지난 몇 년 간 부동산 시장의 구조적 변화가 시작되면서 영세 시행사들은 시장에서 도태되었으며, 코로나19 이후부터는 확실한 트랙레코드를 가진 대형 시행사들 위주로 시장이 개편되었습니다(출처: JLL).

미국 상업용 부동산 시장 1분기 공실률은 전년 동기 대비 85bps 하락한 3.1%를 기록했습니다. 1분기에 완공된 프로젝트는 약 2,422,493평을 기록했으며, 전년 동기 대비 27.5% 증가했으나 전분기 대비 27.8% 감소했습니다. 현재 진행 중인 신규 공급량은 15,327,469평이며 이 중 32.5%가 선임대 완료되었습니다. 순임대면적은 2,636,077평을 기록하며 전분기 대비 10.4% 감소했으나 여전히 10년 평균치를 상회하였습니다. 시장 평균 임대료는 전분기 대비 3.7%, 전년 동기 대비 11.8% 상승했습니다. 올해 예정된 많은 양의 신규 공급에도 불구하고 공급망 붕괴에 대비하기 위해 안전 재고가 필요한 임차인들의 수요로 인해 추가적인 임대료 인상과 기록적인 낮은 공실률은 유지될 것으로 전망합니다.(출처: CBRE)

운용성과

센터원(Center1) 빌딩(중구 수하동)은 국내 최고 프라임급 빌딩으로서의 위상을 유지하고 있습니다. 센터원 빌딩이 속한 서울 CBD 권역의 평균 임대율은 90.3% (2022년 3월 기준, 출처: Savills)로, 당 빌딩은 2022년 2분기말 현재 95.3%의 임대율을 보이고 있습니다. 현재 외국계 금융회사, 국내 IT회사, 국내 대기업 등과 약 9,864㎡ 면적에 대하여 임대 협의를 진행하고 있으며, 기존 임차인의 재계약을 적극적으로 유도하여 지속적으로 신규 계약 및 재계약을 체결하고 있습니다.

미래에셋플레이스 빌딩(분당 서현동)은 꾸준한 임대율 100%를 유지하고 있으며, 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. 코로나19의 여파로 객실 점유율이 낮으나, 영업 부분의 손실을 최소화하고 최대한의 매출 증대를 위하여 적극적인 마케팅 시행 및 비용절감 등 세부적인 방안을 강구하고 있습니다. 현재 오피스 및 리테일 공간의 임대율은 99%를 유지하고 있습니다

성수동 이마트 복합개발사업은 2021년 11월 부동산매매계약 체결 및 계약금 납부를 완료하였고, 2022년 1월 잔금 지급 및 소유권 이전 완료 이후 차질없이 설계 및 인허가에 착수 할 수 있도록 사전 인허가 검토 진행 중이며, 국내 설계사는 우선협상대상자를 선정 완료하였고, 해외 설계사에 대해서도 우선협상대상자 선정에 대한 최종 내부 검토 진행 중입니다.

인도에 소재한 토지 2건(방갈로르)에 대한 매매계약을 매수인과 체결하였습니다. 잔여 토지 관련 신규 잠재매수인 발굴을 위한 현지 마케팅을 진행할 예정입니다.

미국 FedEx 물류시설은 인디애나폴리스 도심부로부터 약 20분 거리에 위치해 있으며, 단일 임차인인 FedEx가 2035년 10월까지 15년 간 임차할 예정입니다. 임대차계약 구조는 Triple Net으로 임대료, 보험료, 부동산세 및 관리비를 임차인이 부담하는 형태입니다. 2022년 임대료는 정상 수취 중입니다. 2021년 12월 기준 자산 재평가로 인해 본건 자산의 감정평가액은 3.7% 상승하였으며 주식이차평가액은 최초 투자금 대비 약 10.0% 상승하였습니다. 2022년 4월 말 기준 결산을 통해 5월 초 분배금 약 4억 원을 수취하였습니다(USD 기준 분배율 약 8.2%).

미래에셋글로벌리츠는 현재는 플로리다 주 Tampa 소재 FedEx 물류시설, 텍사스 주 휴스턴 소재 Amazon 물류시설을 보유한 자리츠의 지분증권 100%와, 인디애나 주 Greenwood 에 위치한 FedEx 물류시설을 보유하고 있는 미래에셋맵스미국17-1호의 수익증권에 투자하고 있습니다.

미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사

2등급·높은위험 **1 2 3 4 5 6**

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 임대차를 추진을 진행 중에 있으며 꾸준한 유지보수 및 자본적 지출 공사를 검토하여 자산가치 상승 및 수익률 향상을 위해 최선을 다할 것입니다.

판교 미래에셋센터는 공실 최소화, 리테일 활성화, 건물 유지 및 수선을 통한 자산 가치 증대를 위해 노력하고 있습니다. 또한 코로나19 이후 호텔의 안정적인 운영 및 객실 점유율 회복에 만전을 기하여 장기적인 수익성 개선을 위해 최선을 다할 것입니다.

성수동 이마트 복합개발사업은 안정적으로 펀드 운영 중입니다. 재건축 사업을 위해 국내사는 착수, 해외 설계사는 선정 완료 및 업무 착수를 계획하고 있으며, Project & Construction Manager(PCM)와 함께 2023년 하반기까지 설계 및 인허가를 완료하고 목표 착공 일정을 준수할 수 있도록 개발 사업 관리에 최선을 다할 것입니다.

방갈로르 2개 토지 매각 관련하여 후속 업무를 진행할 예정이며, 인도에 소재한 주 거단지 개발용 토지 1면에 대한 매각을 지속적으로 추진할 예정입니다.

미국 FedEx 물류시설은 임대율 100%의 안정적인 자산이며 이를 바탕으로 안정적인 수익이 예상됩니다. 향후 현지 자산관리업체와 협업하여 자산가치 증대를 위해 노력할 것입니다.

미래에셋글로벌리츠는 미국 핵심 지역 소재, 우량 임차인을 기반으로 한 물류센터를 투자자산으로 보유하고 있습니다. 2022년 3분기 유상증자를 통하여 미국 CA, TX 등 물류센터를 편입할 예정이며 향후 데이터센터 및 오피스 등을 투자대상으로 추가 편입하여 포트폴리오의 지속적인 성장 및 주주 가치 극대화를 위해 노력할 계획입니다.

기간수익률

(단위: %)

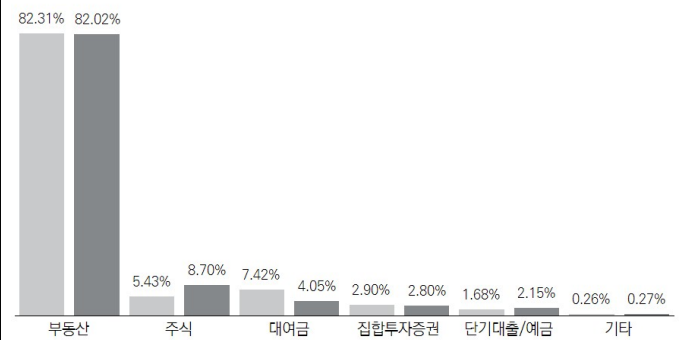
비교시점	최근3개월	최근6개월	최근9개월	최근1년	최근2년	최근3년	최근5년
	2022.03.31~ 2022.06.30	2021.12.31~ 2022.06.30	2021.09.30~ 2022.06.30	2021.06.30~ 2022.06.30	2020.06.30~ 2022.06.30	2019.06.30~ 2022.06.30	2017.06.30~ 2022.06.30
운용펀드	2.98	3.57	6.48	7.07	61.11	75.34	98.80

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

※ 위 펀드의 투자실적은 펀드의 종류·형별로 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.

미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사

2등급-높은위험 1 2 3 4 5 6

1. 펀드의 개요

기본정보 펀드의 설정일, 운용기간, 펀드의 특징 등 펀드의 기본 사항입니다.

펀드의 종류	공모집합투자기구 투자회사/부동산/단위형/폐쇄형	
고난도 펀드	해당하지않음	
레버리지(차입 등) 한도	-	
존속기간	2007년 02월 02일 ~ 2047년 01월 09일	
자산운용사	미래에셋자산운용	
일반사무관리회사	한국펀드파트너스	
펀드재산보관회사(신탁업자)	KB국민은행	
판매회사	당사 홈페이지에서 확인하실 수 있습니다. (http://investments.miraesaset.com)	
상품의 특징(투자전략)	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 상당부분은 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

재산현황 당기말과 전기말 간의 펀드 순자산 총액과 펀드 기준가격의 차이입니다.

(단위: 백만원, 원, %)

펀드 명칭	항목	전기말	당기말	증감률
미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사	자산 총액	1,357,275	1,391,064	2.49
	부채 총액	410,845	416,465	1.37
	순자산총액	946,430	974,600	2.98
	기준가격	10,194.83	10,498.27	2.98

- ※ 자산총액 : 펀드운용자금 총액입니다.
- ※ 부채총액 : 펀드에서 발생한 비용의 총액입니다. 단, 미지급해지대금과 미지급분배금 등을 포함하는 값입니다.
- ※ 자산 및 부채 총액의 경우 정산 전 금액 기준입니다.
- ※ 순자산총액 : 자산-부채로서 순수한 펀드자금의 총액입니다.
- ※ 자산/부채/순자산 총액 증감률은 작성 단위(백만원) 이하 수치인 '원' 단위까지 계산에 포함되기 때문에 증감률이 과다하게 표시될 수 있으나, 투자자분들께서는 이점 유의 바랍니다.
- ※ 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.

비교자수: 해당사항없음

이 투자회사는 국내외 부동산에 투자하는 부동산집합투자기구로 이 투자회사의 성과를 적절히 비교할 수 있는 비교자수를 선정하기 어려워 비교자수의 기재를 생략하였습니다.

(단위: %)

비교시점	최근3개월	최근6개월	최근9개월	최근1년	최근2년	최근3년	최근5년
	2022.03.31-2022.06.30	2021.12.31-2022.06.30	2021.09.30-2022.06.30	2021.06.30-2022.06.30	2020.06.30-2022.06.30	2019.06.30-2022.06.30	2017.06.30-2022.06.30
운용펀드	2.98	3.57	6.48	7.07	61.11	75.34	98.80

부동산 투자수익 현황

(해당 운용기간 기준, 최근 3개월)

(단위: 백만원)

구분	부동산	대출채권	기타	합계
투자수익	11,582.00	784.00	390.00	12,756.00

주: 상기 투자수익 산출시 보유 자산의 평가손익 및 외화환산손익은 제외됩니다.

주: 대출채권 투자수익은 분기 미수이자를 포함한 금액입니다.

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
인티에셋헬딩스 / 미분류	200,000	96,799	6.96	대한민국	자산 5%초과
미래에셋글로벌리츠 / 부동산	980,000	4,827	0.35	대한민국	총발행수량 1% 초과종목비율(3.37)
미래에셋글로벌리츠(유상) / 부동산	592,089	3,103	0.22	대한민국	총발행수량 1% 초과종목비율(2.03)

부동산(임대)

(단위: 계약, 백만원, %)

구분	자산명	취득일	평가액	비고
토지	센터원(토지)	2010.12.30	734,263	
건물	센터원(건물)	2010.12.30	309,952	
토지	미래에셋플레이스 (토지)	2008.02.26	65,321	
건물	미래에셋플레이스-(건물)	2008.02.26	31,479	

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	56,368	4.60	
차입금	선순위 차입금(센터원)	2021.04.29	2026.04.29	291,351	2.70	
차입금	부동산차입금(미플-삼성화재)	2020.11.25	2025.11.24	50,134	2.65	
차입금	선순위 추가 차입금(센터원)	2021.10.08	2026.04.29	30,240	2.70	

단기대출 및 예금

(단위: 백만원, %)

구분	금융기관	단기대출/예금 일자	단기대출/예금 금액	적용금리	상환(만기)일	비중	비고
예금	KB국민은행		28,323	0.10		2.04	

미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사

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

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.
투자설명서 또는 핵심상품설명서상의 목표 환헤지 비율	이 투자회사는 외화로 표시되는 투자자산에 대해 별도의 환헤지를 하지 않습니다. 따라서, 해외투자에 따른 환율변동위험에 노출되어 있으므로 부동산투자에 따른 이익이 환율 변동으로 감소할 수 있고 환율 변동이 부동산투자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있음에 각별히 유의하셔야 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	51
연령	53	운용중인 펀드의 규모	74,949
직위	운용전문인력	성과보수가 있는 펀드 및 일임계약	개수 : 41 운용규모 : 55,558
협회등록번호	2107000096		
이름	고문기	운용중인 펀드의 수	5
연령	49	운용중인 펀드의 규모	9,767
직위	운용전문인력	성과보수가 있는 펀드 및 일임계약	개수 : 4 운용규모 : 5,126
협회등록번호	2122000752		

※ 기준일자 : 2022년 05월 31일

※ 공모집합투자기구의 경우 펀드매니저 변경내용은 금융투자협회 전자공시사이트의 수시공시 등을 참고하실 수 있습니다. 단, 협회 전자공시사이트가 제공하는 정보와 본 자산운용보고서가 제공하는 정보의 작성기준일이 상이할 수 있습니다. (인터넷 주소 : http://dis.kofia.or.kr)

펀드매니저 변경 내역

최근 3년 동안의 (책임)운용전문인력 변경 내용입니다.

기간	(책임)운용전문인력
2016.12.15 ~ 2022.4.28	최창훈, 윤상광
2022.04.29 ~ 현재	최창훈, 고문기

5. 비용현황

총보수 비용 비율

펀드에서 부담하는 보수, 기타비용 및 매매중개수수료를 연간단위로 환산한 수치입니다.
(단위: 연환산, %)

펀드	구분	총보수/비용 비율(A)*	매매/중개수수료 비율(B)**	합계(A+B)
----	----	---------------	------------------	---------

펀드	구분	총보수/비용 비율(A)*	매매/중개수수료 비율(B)**	합계(A+B)
운용펀드	전기	1.11	0	1.11
	당기	1.08	0	1.08

*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.

보수 및 비용지급 현황

펀드에서 부담하는 보수, 기타비용, 매매중개수수료 및 증권거래세입니다.

(단위: 백만원, %)

구분	전기		당기	
	금액	비율**	금액	비율**
자산운용사	2,703	0.29	2,772	0.29
판매회사	0	0.00	0	0.00
펀드재산보관회사(신탁업자)	159	0.02	163	0.02
일반사무관리회사	159	0.02	163	0.02
보수 합계	3,021	0.32	3,098	0.32
기타비용*	324	0.03	129	0.01
조사분석서비스비용	0	0.00	0	0.00
매매체결서비스비용	0	0.00	0	0.00
증권거래세	0	0.00	0	0.00
감정평가비	6	0.00	6	0.00
부동산중개수수료비용	196	0.02	319	0.03
부동산유지관리보수비용	1,281	0.14	1,032	0.11

* 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 회전율

해당기간의 매매량, 매매금액, 매매회전율입니다.

(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 평균 가격으로 나눈 비율을 말합니다. (ETF를 포함한 집합투자증권 등 제외) 매매회전율이 높으면 매매거래수수료 및 증권거래세가 발생해 투자자의 펀드비용이 증가합니다.

최근 3분기 매매회전을 추이

최근 3분기의 매매회전을 추이입니다.

(단위: %)

기간	매매회전율
2021.10.01 ~ 2021.12.31	0.00
2022.01.01 ~ 2022.03.31	0.00
2022.04.01 ~ 2022.06.30	0.00

미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사

2등급-높은위험 1 2 3 4 5 6

7. 자산운용사의 고유재산 투자에 관한 사항

- 해당사항 없음 (당기말 기준)

8. 동일한(해당) 집합투자업자가 운영하는 집합투자기구에 대한 투자현황

(단위: 주, %)

투자대상 집합투자기구 현황		투자대상 집합투자증권 보유수(B)	보유비중 (=A/B*100(%))
집합투자기구명	발행총수(A)		
미래에셋맵스일본사모부동산투자신탁66호 제1층	675,000,000,000	20,000,000,000	3.00
투자대상 집합투자기구 현황		투자대상 집합투자증권 보유수(B)	보유비중 (=A/B*100(%))
집합투자기구명	발행총수(A)		
미래에셋맵스일본사모부동산투자신탁66호 제2층	675,000,000,000	20,000,000,000	3.00

* 펀드가 재간접구조 등 동일한(해당) 집합투자업자가 운영하는 다른 펀드에 투자하는 경우 기재하고 있습니다. 또한, 모자형의 경우 해당 자펀드가 투자하고 있는 모펀드의 동일한(해당) 집합투자업자 투자자산을 기재하고 있습니다.

9. 펀드 관련 유동성 위험 등 주요 위험현황 및 관리방안

유동성위험 등 운용관련 주요 위험 현황

운용전략 특성에 따른 잠재 위험요인 등
통화위험, 금융위험, 영업위험, 운영 및 관리위험, 법률 및 인허가위험, 자산매각위험, 그 밖의 위험
한매종단 등 위험발생사유 또는 위험발생가능성 판단사유 등
해당사항 없습니다.

주요 위험관리 방안

펀드의 위험요인을 통제하기 위해 시행하고 있는 방안 등

(통화위험) 1. 환율 변동위험 관리를 위하여 해외 투자에 적절한 투자구조인지 분석, 2. 사전에 계획된 방법에 따라 통화위험을 관리하며, 통화위험의 관리 방법의 변경 시에는 목적과 방법, 예상되는 효과 등을 분석함, 3. 환헤지전략을 사용할 경우 원본 및 예상되는 분배금의 범위 내에서 수행함 (대체투자 위험관리지침)
 (금융위험) 1. 거래상대방의 지배구조, 재무상황, 평판 등을 통해 신용위험 및 거래상대방위험 관리, 2. 투자자산 취득시 LTV가이드라인 준수여부를 확인하고, 펀드 운용중에는 LTV수준을 주기적으로 모니터링함 (자본시장법, 대체투자 위험관리지침, 위험관리실무위원회)
 (영업위험) 1. 투자자산 취득시 현지실사, 또는 현지실사가 적합하지 않을 경우 대체적 실사를 수행, 2. 취득시 사업성 및 영업위험 검토하여 투자심의위원회를 통해 심의 및 의결, 3. 투자자산 실적 및 운영현황에 대해 정기 및 수시 점검 (대체투자 운용규정, 대체투자 위험관리지침)
 (운영 및 관리위험) 1. 자산관리업체 및 업무수탁자 등 투자자산의 운영 및 관리와 관련된 업체 평가, 2. 투자자산의 운용과 관련된 총서, 통상, 현금 등 금고 보관 및 거래 인감의 소유 분리 등을 통하여 투자자산의 관리위험 관리 (대체투자 위험관리지침)
 (법률 및 인허가위험) 1. 신규계약의 체결 또는 주요업무 처리시 관련 법령, 정관 및 사규 등에 대한 법률해석 여하에 따라 법률적 위험이 존재하는지 판단함, 2. 법령(세무 관련 법령 포함)의 변경이 예상될 경우 관련 투자자산에 적용 여부를 미리 분석하고 관리함 (대체투자 위험관리지침)
 (자산매각위험) 1. 집합투자재산위원회를 개최하여 투자자산의 적정가치를 펀드의 기준가격에 반영하고 있으며, 정기 및 수시 점검을 통해 자산가치의 하락가능성 검토, 2. 펀드 만기까지의 유동화 가능성과 수익률을 정기적으로 측정하고 관리, 3. 투자자산 처분시 투자심의위원회를 개최하여 투자 회수에 대해 심의 및 의결함 (자본시장법 제238조, 집합투자재산의 평가 및 기준가격의 산정 등, 집합투자재산평가기준, 대체투자 위험관리지침, 대체투자 운용규정)
 (그 밖의 위험) 1. 수시 및 정기적인 점검을 통해 투자자에게 영향을 미칠 수 있는 기타 위험에 대해 점검, 2. 사업진행에 상당한 차질을 초래할 우려가 있거나, 운용 및 관리 중인 투자 자산에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항을 사전에 분석 (대체투자 위험관리지침)

재간접펀드 등 위험관리조치 내역 및 운용사의 통제권한수단 등

해당사항 없습니다.

한매종단, 상황연기 등과 관련된 한매재개, 투자금상환 등의 방안 및 절차 등

해당사항 없습니다.

자전거래 현황

(단위: 백만원)

자전거래 규모	최근 3개월	최근 6개월	최근 9개월	최근 1년
매수금액	-	-	-	-
매도금액	-	-	-	-

최근 1년간 자전거래 발생시 자전거래 사유, 관련 펀드간 이해상충 등 방지를 위해 실시한 방안, 절차 등

해당사항 없습니다.

주요 비상대응계획

- 위기상황 판단지표에 따라 위기상황 점검 및 인식
 - 글로벌 자본시장 및 거시경제 지표 점검
 - 개별 투자자산 급격한 상황변동 점검
- 위기상황으로 판단될 경우 비상대응실무회의를 통해 투자자산의 현황 점검 및 위험최소화 방안 모색
- 위험확대가 예상될 경우 투자심의위원회(필요시 위험관리실무위원회)개최하여 대응방안 논의 및 실행
- 위험요인 지속적인 점검
- 위기상황 대응 프로세스 진행 결과와 펀드에 미치는 영향 및 위기상황이 해소 될 때까지의 진행상황을 수익자 및 판매사에 지속적으로 보고

10. 공지사항

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

미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사

2등급-높은위험 1 2 3 4 5 6

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) 작성기준일로부터 최근 3개월간 발생한 소규모펀드 공시사항
해당사항 없음

11. 자산운용보고서 확인방법 안내

- 이 자산운용보고서의 내용은 펀드 전체에 관한 내용입니다.
투자자의 계좌별 수익률 정보 확인 및 고객정보의 변경은 펀드를 가입하신 판매 회사 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, 공모 단기금융집합투자기구(MMF)를 운영하는 경우에는 1개월, 한매금지형집합투자기구(상장)를 운영하는 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>