미래에셋
맵스아시아퍼시픽
부동산공모1호투자회사

작성운용기간
2023년 07월 01일 ~ 2023년 09월 30일

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.

MIRAE ASSET
미래에셋자산운용

미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사

2등급-높은위험 1 2 3 4 5 6

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

*본건 펀드는 2023년 7월 11일 회계 감사인 선임의 건을 공시하였으며, 2023년 9월 26일 인도 소재 토지 2면에 투자한 Resimmo Holding Ltd 의 자산재평가 및 기준가격 반영에 대해 공시하였습니다. 이와 관련한 자세한 사항은 협회, 홈페이지, 거래소 등에 게시된 공시문을 참고 부탁드립니다.

시장동향

2023년 국내 경제 성장률은 1.4%로 예상되며, 내년 성장률은 2.2%로 지난 전망치(2.3%)를 소폭 밑돌 것으로 예상됩니다. 성장 흐름을 보면 2/4분기중에는 부진이 완화되는 모습을 보이다가 최근 소비와 수출의 개선 흐름이 다소 주춤한 모습을 보였으며, 하반기 이후 완만한 소비 회복, 수출 부진 완화 등으로 점차 나아질 것으로 전망됩니다. (출처: 한국은행)

서울 A급 오피스 시장은 신규 공급이 제한된 가운데 견고한 임대차 활동 및 재개발에 따른 표본 감소로 최저 수준 공실 및 전례 없는 임대료 상승을 기록했습니다. 권역별로는 강남권역의 공실률이 0.9%로 가장 낮고, 도심 권역의 공실률은 1.4%로 타 권역 대비 상대적으로 높으나 역대 최저 수준을 기록했습니다. 경기 불확실성에 따른 수요 축소 리스크가 존재하는 가운데, 서울 A급 오피스 시장의 수급 불균형 지속으로 2023년에도 공실률은 낮게 유지될 것으로 예상됩니다. (출처: CBRE '2023년 국내 부동산 전망')

2023년 2분기 미국 물류센터 등의 산업용 부동산 시장 공실률은 전분기 3.5% 대비 0.2%p 상승한 3.7%를 기록했습니다. 2분기에 완공된 프로젝트는 약 125.2M sf로 이 중 38.6%가 선임대 완료되었습니다. 공사 중인 프로젝트는 2분기 연속 감소하여(전분기 대비 7.7%) 578M sf(선임대 비중 25.2%)를 기록했습니다. 순임대면적은 68.3M sf을 기록하며 2023년 누적 순임대면적은 전년 동기 대비 50% 수준을 기록했습니다. 시장 평균 임대료는 전분기 대비 1.3%, 전년 동기 대비 9.9% 상승하며 $10.06/sf 을 기록했습니다. 소비심리지수(Consumer Sentiment)는 전분기 대비 4.5% 하락하였으나 전년 대비 18.4% 상승하였습니다. (출처: CBRE)

운용성과

센터원(Center1) 빌딩(중구 수하동)은 국내 최고 프라임급 빌딩으로서의 위상을 유지하고 있습니다. 센터원 빌딩이 속한 서울 CBD 권역의 평균 임대율은 98.3%(2023년 6월 기준, 출처: Savills)로, 당 빌딩은 2023년 3분기말 현재 98.4%의 임대율을 보이고 있습니다. 현재 글로벌 리서치회사, 외국계 투자사 등과 잔여 공실면적에 대하여 임대 협의를 진행하고 있으며, 기존 임차인의 재계약을 적극적으로 유도하여 지속적으로 신규 계약 및 재계약을 체결하고 있습니다.

미래에셋플레이스 빌딩(분당 서현동)은 99%의 임대율을 보이고 있으며, 신규 및 변경 계약 시 임대 기준가 인상을 통해 임대 수익을 최대화 할 수 있도록 지속적으로 노력하고 있습니다. 또한 실내 환경 개선 작업 및 기타 건물 가치 상승을 가져올 수 있는 자본적 지출을 통해 임차인들의 업무환경을 개선하고 있습니다.

판교 미래에셋센터는 2014년 4월 말 호텔 개장 이후 안정화된 호텔 운영을 바탕으로 국내외 비즈니스 고객의 지속적인 관심을 받고 있습니다. 코로나19 이후 객실점유율은 회복 추세를 보이고 있으며, 코로나 기간 동안 호텔 레노베이션 진행과 코로나 이후 적극적인 마케팅 시행, 유동적 단가 전략, 비용 절감 등 세부적인 방안을 강구하여 영업손실을 회복하고 있습니다. 현재 오피스 및 리테일 공간의 임대율은 100%를 유지하고 있습니다.

성수동 이마트 복합개발사업은 2021년 11월 부동산매매계약 체결 및 계약금 납부를 완료하였고, 2022년 1월 잔금 지급 및 소유권 이전 완료 이후 국내 및 해외 설계사가 업무 착수 하여 기본설계 100% 완료 및 실시설계 50% 단계까지 진행되었으며, 2023년 8월 말에 건축허가 득하였습니다. 또한, 서울 창의혁신디자인 공모에 참여하여 최종 혁신 디자인 안으로 선정되어 후속 업무 진행 중에 있습니다. 이외 타 주요 인허가 항목별(건축물안전영향평가, 지하 안전평가 등) 심의 및 보완 접수를 지속적으로 진행 중에 있습니다. 철거 공사의 경우, 해체 허가증 수령 이후 환경영향평가에 따른 조치 요청으로 기존에 설치한 외부 펜스에 대해 보완 설치 진행하였고, 시스템 비계 반입 및 설치하고 있습니다. 마지막으로 본 시공사 선정 관련 2023년 9월에 입찰제안서 수취하여 PT 진행하였고, 내부 검토 중에 있습니다.

인도에 소재한 잔여 토지(OMR1) 관련 신규 잠재 매수인 발굴을 위한 현지 마케팅을 진행 중입니다. 방갈로르 소재 토지 2면에 대한 1차 및 2차 매각대금은 4월 초 입금되었습니다(약 3.6억 원).

미국 FedEx 물류시설은 인디애나폴리스 도심부로부터 약 20분 거리에 위치해 있으며, 단일 임차인인 FedEx가 임대차 개시일(2020년 10월)로부터 2035년 10월까지 15년 간 임차할 예정입니다. 임대차계약 구조는 Triple Net으로 임대료, 보험료, 부동산세 및 관리비를 임차인이 부담하는 형태입니다. 2023년 임대료는 정상 수취 중입니다. 2023년 4월 말 기준 결산을 통해 5월 초 분배금 약 4.2억 원을 수취하였습니다(USD 기준 분배율 약 7.5%). 차기 결산일은 2023년 10월 말입니다.

미래에셋글로벌리츠는 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 수익증권 48.6%를 보유하고 있습니다. 2023년 3월 말 3기 결산 이후 6월 27일 주주총회에서 배당금 지급 결의를 완료 하였습니다. (주당 154원, 연환산 배당률 6.18%)

미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사

2등급-높은위험 1 **2** 3 4 5 6

운용 계획

센터원(Center1) 빌딩은 현재 지속적인 임대율 상승으로 안정적인 수익을 창출하고 있으며, 잔여 공실 면적에 대해 적극적으로 임대 마케팅을 진행 중이며 이를 바탕으로 국내외 우량 기업과 지속적으로 협의를 진행할 예정입니다. 한편, 건물의 안정적인 유지보수 및 자본적 지출 공사 검토를 통하여 건물의 가치를 높이고 입주사들의 만족도를 높일 계획입니다.

미래에셋플레이스는 99%의 임대율을 보이고 있으며, 이를 바탕으로 안정적인 수익을 창출하고 있습니다. 임대 수익 극대화를 위하여 리테일 잔여 공실 면적에 대한 임대 마케팅을 지속하고 있으며, 꾸준한 유지보수 및 자본적 지출 공사를 검토하여 자산가치 상승 및 수익률 향상을 위해 최선을 다할 것입니다.

판교 미래에셋센터는 리테일 활성화, 건물 유지 및 수선을 통한 자산가치 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. 국내 설계사의 경우, 2023년 하반기까지 전반적인 주요 설계 및 인허가 업무를 완료할 예정입니다. 금년 3분기 건축허가 득 완료 이후, 잔여 인허가 항목에 대해 보완 접수 진행하여 착공 신고 전까지 완료할 예정입니다. 또한 내년 초까지 실시설계 업무 완료를 목표로 업무 진행 중에 있습니다. Project& Construction Manager(PCM) 의 경우, 2023년 하반기 철거/해체 착공 개시를 위해 착공 필증 수령하고자 업무 지속 중에 있으며, 2023년 10월 중으로 본 시공사 우선협상대상자 선정 및 계약 체결 완료하여 일정에 맞게 착공 준수할 수 있도록 지속적으로 개발 사업 관리에 최선을 다할 것입니다.

인도에 소재한 주거단지 개발용 토지 1면(OMR1)에 대한 매각을 지속적으로 추진할 예정입니다. 방갈로르 소재 토지 2면 매각에 대한 3차 및 4차 매각 대금은 2024년 중 회수 예정입니다.

미국 FedEx 물류시설은 임대율 100%의 안정적인 자산이며 이를 바탕으로 안정적인 수익이 예상됩니다. 향후 현지 자산관리업체와 협업하여 자산가치 증대 및 10월 말 결산일까지 안정적인 임대수익을 창출할 수 있도록 노력할 것입니다.

미래에셋글로벌리츠는 미국, 서부 유럽 주요 국가 등 핵심 지역 소재, 우수한 신용의 임차인을 기반으로 한 물류센터 등을 투자대상으로 하는 영속형 상장 리츠로서, 차별적인 해외투자 경험 및 네트워크를 활용하여 투자 기회를 발굴하고 추가 자산을 편입할 예정이며, 최초 제출한 증권신고서 상 배당률을 상회하는 성과 달성 및 포트폴리오 외적 성장을 통하여 주주 가치를 극대화하고자 합니다.

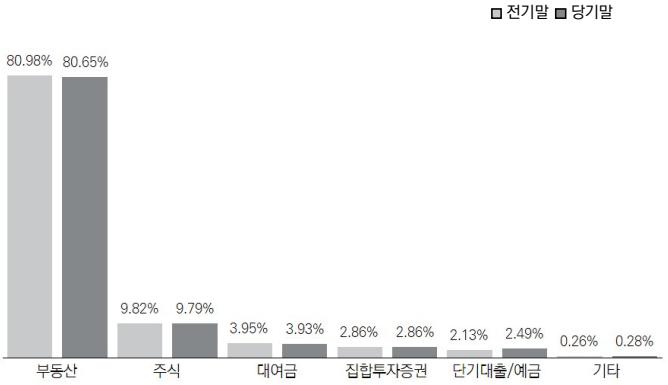
기간수익률

(단위: %)

비교시점	최근3개월	최근6개월	최근9개월	최근1년	최근2년	최근3년	최근5년
	2023.06.30~ 2023.09.30	2023.03.30~ 2023.09.30	2022.12.30~ 2023.09.30	2022.09.30~ 2023.09.30	2021.09.30~ 2023.09.30	2020.09.30~ 2023.09.30	2018.09.30~ 2023.09.30
운용펀드	0.57	1.55	3.03	6.52	13.89	73.60	106.85

※ 위 투자실적은 과거 실적을 나타낼 뿐 미래의 운용실적을 보장하는 것은 아닙니다.
※ 위 펀드의 투자실적은 펀드의 종류형별로 수익률이 달라질 수 있으므로 자세한 사항은 운용상세 보고를 참고 하시기 바랍니다.

자산구성현황



※ 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.miraeasset.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 지분에 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 추이입니다.

(단위: 백만원, 원, %)

펀드 명칭	항목	전기말	당기말	증감률
미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사	자산 총액	1,427,866	1,433,640	0.40
	부채 총액	415,066	415,113	0.01
	순자산총액	1,012,800	1,018,527	0.57
	기준가격	10,909.76	10,971.45	0.57

※ 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 있으니, 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 수익률 입니다.

비교지수 : 해당사항 없음

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

(단위: %)

비교시점	최근3개월	최근6개월	최근9개월	최근1년	최근2년	최근3년	최근5년
	2023.06.30~ 2023.09.30	2023.03.30~ 2023.09.30	2022.12.30~ 2023.09.30	2022.09.30~ 2023.09.30	2021.09.30~ 2023.09.30	2020.09.30~ 2023.09.30	2018.09.30~ 2023.09.30
운용펀드	0.57	1.55	3.03	6.52	13.89	73.60	106.85

부동산 투자수익 현황

(해당 운용기간 기준, 최근 3개월)

(단위: 백만원)

구분	부동산	대출채권	기타	합계
투자수익	13,507.39	647.30	337.02	14,491.72

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
인터에셋홀딩스 / 미분류	200,000	123,141	8.59	대한민국	자산 5%초과
미래에셋글로벌리츠 / 부동산	980,000	2,989	0.21	대한민국	총발행수량 1% 초과종목비율(3.37)

집합투자증권

집합투자기구에 투자함으로써 별도의 수수료가 부과됩니다.

(단위: 좌, 백만원, %)

종목	종류	집합투자업자	설정원본 (피투자펀드 기준)	순자산 금액	비중	비고
미래에셋맵스일반사모부동산투자신탁66호 제1종	수익증권	미래에셋자산운용	20,000,000,000	20,516	1.43	

부동산(임대)

(단위: 계약, 백만원, %)

구분	자산명	취득일	평가액	비고
토지	센터원(토지)	2010.12.30	742,629	
건물	센터원(건물)	2010.12.30	313,057	
토지	미래에셋플레이스 (토지)	2008.02.26	68,680	
건물	미래에셋플레이스-(건물)	2008.02.26	31,920	

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	56,342	4.60	
차입금	선순위 차입금(센터원)	2021.04.29	2026.04.29	291,330	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	30,238	2.70	

※ 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)

미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사

2등급-높은위험 1 2 3 4 5 6

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 핵심상품설명서 상의 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	49
연령	54	운용중인 펀드의 규모	73,023
직위	운용전문인력	성과보수가 있는 펀드 및 일임계약	개수 : 40
협회등록번호	2107000096		운용규모 : 54,485

이름	고문기	운용중인 펀드의 수	7
연령	50	운용중인 펀드의 규모	15,195
직위	운용전문인력	성과보수가 있는 펀드 및 일임계약	개수 : 6
협회등록번호	2122000752		운용규모 : 10,553

※ 기준일자 : 2023년 08월 31일

※ 자산운용보고서에서 제공되는 펀드매니저 정보는 운용펀드(모자형 펀드의 경우 자펀드 기준)를 기준으로 작성하고 있습니다. 모펀드 매니저 정보는 투자설명서를 통해 확인하실 수 있습니다.

※ 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 매매중개 수수료를 연간단위로 환산한 수치입니다.

(단위: 연환산, %)

펀드	구분	총보수/비용 비율(A)*	매매/중개수수료 비율(B)**	합계(A+B)
운용펀드	전기	1.38	0	1.38
	당기	1.36	0	1.36

*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. 다만, 기존에는 '보수'와 '기타비용' 총액을 정관 제65조④항에 따라 '회사 재산의 평균 잔액'으로 나눈 수치를 총보수 비용비율로 표기하였으나 공시서식 통일을 위해 금번 자산운용보고서부터 금융투자업규정시행세칙에 따른 기준인 '순자산 연평균 잔액' 로 나눈 수치로 표기 방식을 변경하였습니다. 표기 방식의 변경에도 불구하고 실제 보수 계산 및 지급 방식은 정관에 따라 이루어지고 있음을 알려드립니다.

**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	2,867	0.28	2,898	0.29
판매회사	0	0.00	0	0.00
펀드재산보관회사(신탁업자)	169	0.02	170	0.02
일반사무관리회사	169	0.02	170	0.02
보수 합계	**3,204**	**0.32**	**3,239**	**0.32**
기타비용*	126	0.01	123	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	143	0.01	126	0.01
부동산유지관리보수비용	1,349	0.13	1,259	0.12

* 기타비용이란 회계감사비용, 증권 등의 예탁 및 결제비용 등 펀드에서 경상적/반복적으로 지출된 비용이며, 매매/중개수수료는 제외한 것입니다.

** 비율 : 펀드의 순자산총액 대비 비율

6. 투자자산매매내용

매매주식규모 및 회전율

해당기간의 매매량, 매매금액, 매매회전율 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. (ETF를 포함한 집합투자증권 등 제외) 매매회전율이 높으면 매매거래수수료 및 증권거래세가 발생해 투자자의 펀드비용이 증가합니다.

최근 3분기 매매회전율 추이

최근 3분기의 매매회전율 추이입니다.

(단위: %)

기간	매매회전율
2023.01.01 ~ 2023.03.31	0.00
2023.04.01 ~ 2023.06.30	0.25
2023.07.01 ~ 2023.09.30	0.00

미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사

2등급-높은위험 1 2 3 4 5 6

7. 자산운용사의 고유재산 투자에 관한 사항

(당기말 기준)

(단위: 백만원, %)

펀드명	분류	투자일	투자금	회수일	회수금	투자잔액	수익률
- 미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사	추가투자	2007.02.02	68	-	-	68	+264.92

※ 수익률 산출: (당기말 수정기준가-투자일 수정기준가)/투자일 수정기준가. 단, 투자금 전액 회수시에는 회수 신청 시에 적용 된 수정기준가를 사용합니다.
수정기준가란, 결산 후 기준가를 1,000으로 조정하지 않았다고 가정하고 손익현황을 그대로 반영하여 산출한 기준가격을 말합니다.
※ 투자잔액: 투자금(취득가액 기준) 합계 – 회수금(결제금액 기준) 합계로 실제 잔액과 상이할 수 있음
※ 투자금액 및 수익률은 자산운용사의 방침에 따라 추가설정(환매)될 수 있으며, 이에 따라 투자금액 및 수익률이 변동될 수 있습니다.
※ 금융투자업규정 제7-1조의 2에 따라 집합투자업자는 위 펀드의 투자일로부터 3년이 경과하는 경우 고유재산 투자금을 회수할 수 있습니다. 3년이 경과하는 시점은 "의무투자 종료일"을 뜻하며, 의무투자 종료가 자금의 회수를 의미하는 것은 아닙니다.

8. 동일한(해당) 집합투자업자가 운용하는 집합투자기구에 대한 투자현황

(단위: 주, %)

투자대상 집합투자기구 현황		투자대상 집합투자증권 보유수(B)	보유비중 (=B/A*100(%))
집합투자기구명	발행총수(A)		
미래에셋맵스일반사모부동산투자신탁66호 제1종	675,000,000,000	20,000,000,000	3.00
투자대상 집합투자기구 현황		투자대상 집합투자증권 보유수(B)	보유비중 (=B/A*100(%))
집합투자기구명	발행총수(A)		
미래에셋맵스일반사모부동산투자신탁66호 제2종	675,000,000,000	20,000,000,000	3.00

※ 펀드가 재간접구조 등 동일한(해당) 집합투자업자가 운용하는 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

환매중단 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 증서, 통장, 현금 등 금고 보관 및 거래 인감의 소유분리 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. 집합투자재산평가기준에 따라 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 투자자산에 영향을 미칠 수 있는 기타 위험에 대해 점검, 2. 사업진행에 상당한 차질을 초래할 우려가 있거나, 운용 및 관리 중인 투자자산에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항을 사전에 분석 (대체투자 위험관리지침)

재간접펀드 등 위험관리조치 내역 및 운용사의 통제권한수단 등

해당사항 없습니다.

환매중단, 상환연기 등과 관련된 환매재개, 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

1. 위기상황 판단지표에 따라 위기상황 점검 및 인식
- 글로벌 자본시장 및 거시경제 지표 점검
- 개별 투자자산의 급격한 상황변동 점검

2. 위기상황으로 판단될 경우 비상대응실무회의를 통해 투자자산의 현황 점검 및 위험최소화 방안 모색

3. 위험확대가 예상될 경우 위험관리실무위원회(필요시 투자심의위원회)를 개최하여 대응방안 논의 및 실행

4. 위험요인을 지속적으로 점검

5. 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 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.

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 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 고객님께 발송해 드리고 있으며, 이메일 수령 신청을 통해 더욱 편리하게 자산운용보고서를 관리하실 수 있습니다.

  단, 공모 단기금융집합투자기구(MMF)를 운용하는 경우에는 1개월, 환매금지형집합투자기구(상장)를 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