

유경공모부동산투자신탁제1호 [부동산 펀드]

[자산운용보고서]

(운용기간: 2018년 03월 29일 - 2018년 06월 28일)

- 이 상품은 [부동산 펀드]로서,
[추가 입금이 불가능한 단위형이고, 다양한 판매보수의 종류를 선택할 수 있는 종류형 펀드
입니다.]
- 자산운용보고서는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의거 자산운용회사가 작성하며,
투자자가 가입한 상품의 특정기간(3개월)동안의 자산운용에 대한 결과를
요약하여 제공하는 보고서입니다.

유경피에스지자산운용

서울시 영등포구 여의도동 35-4 한국화재보험협회 14층
(전화 : , www.rkpsg.com)

목 차

1. 펀드의 개요
2. 운용경과 및 수익률 현황
3. 자산현황
4. 투자운용전문인력 현황
5. 비용현황
6. 투자자산매매내역
7. 공지사항

<참고 - 펀드용어정리>

<공지사항>

- * 고객님의 가입하신 펀드는 [자본시장과 금융투자업에 관한 법률]의 적용을 받습니다.
- * 이 보고서는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의해 [유경공모부동산투자신탁제1호]의 자산운용회사인 [유경피에스지자산운용]이 작성하여 펀드재산보관회사(신탁업자)인 [우리은행]의 확인을 받아 한국예탁결제원을 통해 투자자에게 제공됩니다.
- * 투자자의 계좌별 수익률 정보는 판매회사의 HTS나 인터넷 뱅킹 등을 통해 조회할 수 있습니다.

각종 보고서 확인 : 유경피에스지자산운용 www.rkpsg.com
금융투자협회 <http://dis.kofia.or.kr>

1. 펀드의 개요

▶ 기본정보

적용법률:	자본시장과 금융투자업에 관한 법률	위험등급	1등급(매우높은위험)
--------------	--------------------	-------------	-------------

펀드명칭		금융투자협회 펀드코드	
유경공모부동산투자신탁제1호		BQ017	
유경공모부동산투자신탁제1호ClassA		BQ018	
유경공모부동산투자신탁제1호ClassF		BQ019	
펀드의 종류	투자신탁, 부동산펀드, 단위형, 폐쇄형, 종류형	최초설정일	2017.06.29
운용기간	2018.03.29 - 2018.06.28	존속기간	2020년06월29일
자산운용회사	유경피에스지자산운용	판매회사	동부증권, 우리은행, 대신증권 외 2개
펀드재산보관회사 (신탁업자)	우리은행	일반사무관리회사	신한아이타스
상품의 특징			
이 투자신탁은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 “법”이라 함) 제229조 제2호의 규정에 의한 부동산을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이득을 추구하는 것을 목적으로 합니다.			

주) 펀드의 자세한 판매회사는 금융투자협회 홈페이지 [<http://dis.kofia.or.kr>], 운용사 홈페이지 [www.rkpsg.com] 에서 확인하실 수 있습니다.

▶ 재산현황

(단위: 백만원, %)

※ 아래 표를 통하여 당기말과 전기말 간의 자산총액, 부채총액, 순자산총액 및 기준가격의 추이를 비교하실 수 있습니다.

펀드명칭	항목	전 기 말	당 기 말	증감률
유경공모부동산투자신탁제1호	자산총액	197,971	198,023	0.03
	부채총액	117,705	116,269	-1.22
	순자산총액	80,266	81,754	1.85
	기준가격	1,008.37	1,029.60	2.11
종류(Class)별 기준가격 현황				
유경공모부동산투자신탁제1호 ClassA	기준가격	1,000.85	1,018.87	1.80
유경공모부동산투자신탁제1호 ClassF	기준가격	1,000.86	1,020.09	1.92

주) 기준가격이란 투자자가 펀드를 입금(매입), 출금(환매)하는 경우 또는 분배금(상환금포함) 수령시에 적용되는 가격으로 펀드의 순자산총액을 발행된 수익증권 총좌수로 나눈 가격을 말합니다.

※ 분배금내역

(단위: 백만원, 백만좌)

분배금 지급일	분배금 지급금액	분배후 수탁고	기준가격(원)		비고
			분배금 지급전	분배금 지급후	
2018.06.29	1,512	79,404	1,029.60	1,010.55	

2. 운용경과 및 수익률 현황

▶ 운용경과

2018년 4월부터 6월까지 매월 임대료(부가세 포함) 985,890,260원을 수령하였습니다.
 4기 결산일인 6월 28일에 Class A에 824,915,202원, Class F에 687,333,087원 배당을 지시하였습니다.
 2018년 4월에 완료한 화재 및 재해안전점검을 바탕으로 해당자산의 개선사항을 임차인에게 전달하였으며
 자산관리회사를 통하여 지속적으로 개선사항 진행여부를 확인하고 있습니다.
 재산종합보험이 만료됨에 따라 재산종합보험을 갱신하기 위해 임차인과 협의 후 진행하였습니다.

▶ 투자환경 및 운용계획

임대차계약 상 1년 단위로 임대료가 인상됨에 따라 2018년 6월 29일을 기준으로 하여 인상된 임대료를 수취할 수 있도록 준비할 계획입니다.
 2018년 7월에 1기 확정부가세 납부, 재산세(건물분) 납부가 있으며 2018년 9월에는 재산세(토지분) 납부할 예정입니다. 본 자산은 Triple Net 자산이므로 임차인의 부담으로 해당 세금을 납부할 수 있도록 준비할 계획입니다.

▶ 기간수익률

(단위: %)

펀드명칭	최근3개월	최근6개월	최근9개월	최근12개월	최근2년	최근3년	최근5년
	18.03.29 ~ 18.06.28	17.12.29 ~ 18.06.28	17.09.29 ~ 18.06.28	17.06.29 ~ 18.06.28			
유경공모부동산투자신탁 제1호 (비교지수대비 성과)	2.11 (2.11)	4.29 (4.29)	6.50 (6.50)	8.71 (8.71)	-	-	-
비 교 지 수	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-
종류(Class)별 현황							
유경공모부동산투자신탁 제1호ClassA (비교지수대비 성과)	1.80 (1.80)	3.67 (3.67)	5.56 (5.56)	7.43 (7.43)	-	-	-
비 교 지 수	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-
유경공모부동산투자신탁 제1호ClassF (비교지수대비 성과)	1.92 (1.92)	3.91 (3.91)	5.93 (5.93)	7.94 (7.94)	-	-	-
비 교 지 수	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-

※ 비교지수 : 해당사항없음

※ 위 투자실적은 과거 성과를 나타낼 뿐 미래의 운용성과를 보장하는 것은 아닙니다.

▶ 추적오차

(단위: %)

※ 해당사항 없음

▶ 손익현황

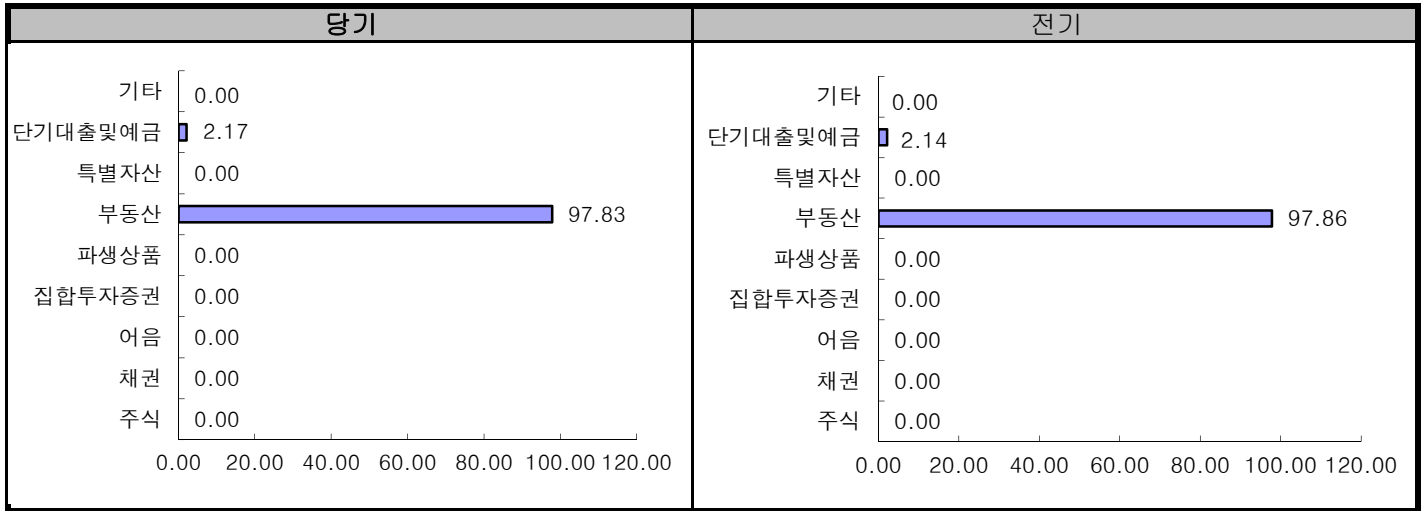
(단위: 백만원)

구분	증권				파생상품		부동산	특별자산		단기대출 및 예금	기타	손익합계
	주식	채권	어음	집합투자증권	장내	장외		실물자산	기타			
전기	-	-	-	-	-	-	2,679	-	-	7	-976	1,709
당기	-	-	-	-	-	-	2,677	-	-	7	-998	1,685

3. 자산현황

▶ 자산구성현황

(단위: %)



[자산구성현황]

(단위: 백만원, %)

통화별 구분	증권				파생상품		부동산	특별자산		단기대출 및 예금	기타	자산총액
	주식	채권	어음	집합투자증권	장내	장외		실물자산	기타			
KRW	-	-	-	-	-	-	193,731 (97.83)	-	-	4,291 (2.17)	1 (0.00)	198,023 (100.00)
합계	-	-	-	-	-	-	193,731 (97.83)	-	-	4,291 (2.17)	1 (0.00)	198,023 (100.00)

* () : 구성 비중

▶ 환헤지에 관한 사항

환헤지란?	※ 해당사항 없음
펀드 수익률에 미치는 효과	※ 해당사항 없음

(단위: %, 원)

투자설명서상의 목표 환헤지 비율	기준일(2018.06.28) 현재 환헤지 비율	(2018.03.29 ~ 2018.06.28) 환헤지 비용	(2018.03.29 ~ 2018.06.28) 환헤지로 인한 손익
-	-	-	-

주) 환헤지란 환율 변동으로 인한 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.

▶ 환헤지를 위한 파생상품

※ 해당사항 없음

▶ 주요자산보유현황

※ 펀드자산 총액에서 상위 10종목, 자산총액의(파생상품의 경우 위험평가액) 5% 초과 보유종목 및 발행주식 총수의 1% 초과 종목의 보유내역을 보여줍니다.

※ 보다 상세한 투자대상자산 내역은 금융투자협회 전자공시사이트의 펀드 분기영업보고서 및 결산보고서를 참고하십시오.

수 있습니다. (인터넷 주소 : <http://dis.kofia.or.kr>) 단, 협회 전자공시사이트에서 조회한 분기영업보고서 및
 결산보고서는 본 자산운용보고서와 작성기준일이 상이할 수 있습니다.

▶ **주식 - Long(매수)**

※해당사항 없음

▶ **주식 - Short(매도)**

※해당사항 없음

▶ **채권**

※해당사항 없음

▶ **어음**

※해당사항 없음

▶ **집합투자증권**

※해당사항 없음

▶ **장내파생상품**

※해당사항 없음

▶ **장외파생상품**

※해당사항 없음

▶ **부동산(임대)**

(단위: 백만원)

종류	취득일	취득가격	평가금액	보증금	임대수입	비고
부(대지)	2017.06.29	135,675	135,675	0	0	68.51
부(상업용)	2017.06.29	58,056	58,056	5,000	0	29.32

▶ **부동산 - 자금대여/차입**

(단위: 백만원, %)

종류	대여(차입)기관	계약일자	대여(차입)금액	대여(차입)금리	만기(상환일)	비고
차입	늘푸른새마을	2017.06.29	11,040,000	3.40	2020.06.29	5575.11
차입	농협중앙회	2017.06.29	11,040,000	3.40	2020.06.29	5575.11
차입	국민은행	2017.06.29	7,360,000	3.40	2020.06.29	3716.74
차입	협동	2017.06.29	7,360,000	3.40	2020.06.29	3716.74
차입	현대캐피탈	2017.06.29	1,840,000	5.50	2020.06.29	929.18
차입	현대커머셜	2017.06.29	1,840,000	5.50	2020.06.29	929.18

▶ **특별자산**

※해당사항 없음

▶ **단기대출 및 예금**

(단위: 백만원, %)

종류	금융기관	취득일자	금액	금리	만기일	비고
예금	우리은행		4,291	1.15		-

▶ **기타자산**

※해당사항 없음

▶ **업종별(국내주식) 투자비중 - Long(매수)**

※ 해당사항 없음

▶ **업종별(국내주식) 투자비중 - Short(매도)**

※ 해당사항 없음

▶ **업종별(해외주식) 투자비중**

※ 해당사항 없음

▶ **국가별 투자비중**

발행(상장)국가별 투자비중

* 일부 해외종목의 경우 거래소 상장국가와 실제 발행국가가 상이할 수 있습니다.

※ 해당사항 없음

4. 투자운용전문인력 현황

▶ 투자운용인력(펀드매니저)

(단위: 개, 억원)

성명	운용개시일	직위	운용중인 다른 펀드 현황		성과보수가 있는 펀드 및 일임계약 운용 규모		주요 경력 및 운용내역	협회등록번호
			펀드 개수	운용 규모	개수	운용 규모		
권기만	2017.06.29	상무	7	6,155	4	4,637	<ul style="list-style-type: none"> Savills Korea (舊 BHP Korea) 이지스자산운용 유경PSG자산운용 (15.06~) 	2115000637

주) 성명이 굵은 글씨로 표시된 것이 책임운용전문인력이며, 책임운용전문인력이란 운용전문인력중 투자전략 수립 및 투자 의사 결정 등에 있어 주도적이고 핵심적인 역할을 수행하는 자를 말합니다.

※ 펀드의 운용전문인력 변경내역 등은 금융투자협회 전자공시사이트의 수시공시 등을 참고하실 수 있습니다.
(인터넷 주소 <http://dis.kofia.or.kr>) 단, 협회 전자공시사이트가 제공하는 정보와 본 자산운용보고서가 제공하는 정보의 작성기준일이 상이할 수 있습니다.

▶ 운용전문인력 변경내역

기 간	운용전문인력
2017.06.29 - 2018.06.28	권기만

(주 1) 2018.06월 기준 최근 3년간의 운용전문인력 변경 내역입니다.

▶ 해외 투자운용전문인력

※ 해당사항 없음

▶ 해외 위탁운용

※ 해당사항 없음

5. 비용현황

▶ 보수 및 비용 지급현황

(단위: 백만원, %)

펀드 명칭	구 분	전 기		당 기		
		금액	비율(%)*	금액	비율(%)*	
유경공모부동산투자신탁 제1호	자산운용회사	128.22	0.16	131.07	0.16	
	판매회사	유경공모부동산투자신탁제1호ClassA	55.36	0.12	56.59	0.13
		유경공모부동산투자신탁제1호ClassF	1.73	0.01	1.77	0.01
	펀드재산보관회사(신탁업자)	7.89	0.01	8.07	0.01	
	일반사무관리회사	3.95	0.01	4.03	0.01	
	보수 합계	197.14	0.30	201.52	0.31	
	기타비용**	2.24	0.00	2.65	0.00	
	매매·중개수수료	단순매매·중개 수수료	-	-	-	-
		조사분석업무 등 서비스 수수료	-	-	-	-
		합계	-	-	-	-
	증권거래세	-	-	-	-	

* 펀드의 순자산총액(기간평잔) 대비 비율

** 기타비용이란 회계감사비용, 증권 등의 예탁 및 결제비용 등 펀드에서 경상적·반복적으로 지출된 비용으로서 매매·중개 수수료는 제외한 것입니다.

※ 성과보수내역 : 해당사항 없음

▶ **총보수비용 비율**

(단위: 연환산, %)

펀드 명칭	구분	해당 펀드			상위펀드 비용 합산		
		총보수·비용 비율(A)	매매·중개수수료비율(B)	합계(A+B)	총보수·비용 비율(A)	매매·중개수수료비율(B)	합계(A+B)
유경공모부동산투자신탁제1호	전기	0.01	-	0.01	0.01	-	0.01
	당기	0.01	-	0.01	0.01	-	0.01
종류(class)별 현황							
유경공모부동산투자신탁제1호ClassA	전기	1.20	-	1.20	1.21	-	1.21
	당기	1.20	-	1.20	1.21	-	1.21
유경공모부동산투자신탁제1호ClassF	전기	0.72	-	0.72	0.73	-	0.73
	당기	0.72	-	0.72	0.74	-	0.74

주1) 총보수, 비용비율(Total Expense Ratio)이란 운용보수 등 펀드에서 부담하는 '보수와 기타비용총액을 순자산 연평잔액(보수·비용 차감전 기준)으로 나눈 비율로서 해당 운용기간 중 투자자가 부담한 총보수·비용수준을 나타냅니다.

주2) 매매·중개수수료 비율이란 매매·중개수수료를 순자산 연평잔액(보수·비용 차감전 기준)으로 나눈 비율로서 해당 운용기간 중 투자자가 부담한 매매·중개수수료의 수준을 나타냅니다.

주3) 모자형의 경우 모펀드에서 발생한 비용을 자펀드가 차지하는 비율대로 안분하여 합산한 수치입니다.

6. 투자자산매매내역

▶ 매매주식규모 및 회전을

(단위: 주, 백만원, %)

유경공모부동산투자신탁제1호

매 수		매 도		매매회전율 ^(주1)	
수 량	금 액	수 량	금 액	해당기간	연환산
-	-	-	-	-	-

주1) 해당운용기간 중 매도한 주식가액의 총액을 해당 운용기간 중 보유한 주식의 평균가액으로 나눈 비율

▶ 최근3분기 매매회전율 추이

(단위: %)

2017.06.29 ~ 2017.09.28	2017.09.29 ~ 2017.12.28	2017.12.29 ~ 2018.03.28
-	-	-

주) 매매회전율이 높을 경우 매매거래수수료(0.1%내외) 및 증권거래세(매도시 0.3%) 발생으로 실제 투자자가 부담하게 되는 펀드 비용이 증가합니다.

참 고 : 펀드 용어 정리

용 어	내 용
자산운용협회 펀드코드	자산운용협회에서 펀드에 부여하는 고유의 코드이며, 이를 이용하여 펀드의 각종 정보에 대한 조회가 가능합니다.
주식형(간접투자기구)	약관(정관)상 주식에 간접투자재산이 60%이상을 투자하는 펀드입니다.
추가형(간접투자기구)	기존에 설정된 펀드에 추가로 설정이 가능한 펀드입니다.
종류형(간접투자기구)	통상 멀티클래스 펀드로 부릅니다. 멀티클래스 펀드란 하나의 펀드내에서 투자자그룹(Class)별로 서로다른 판매보수와 수수료 체계를 적용하는 상품을 말합니다. 보수와 수수료의 차이로 Class별 기준가격은 다르게 산출되지만, 각 Class는 하나의 펀드로 간주돼 통합 운용되므로 자산운용 및 평가방법은 동일합니다.
수익증권	증권거래법상 유가증권의 일종으로 자산운용회사가 일반 대중으로부터 자금을 모아 펀드를 만들 때 이 펀드에 투자한 투자자들에게 출자비율에 따라 나눠주는 권리증서를 말합니다. 투자신탁에 가입(매입)한다는 것은 이 수익증권을 산다는 의미입니다.
보수	투자신탁의 운용 및 관리와 관련된 비용입니다. 다시 말해 재산을 운용 및 관리해 준 댓가로 고객이 지불하는 비용입니다. 이는 통상 연율로 표시되며, 신탁보수에는 운용, 판매, 수탁보수 등이 있습니다. 보수율은 상품마다 다르게 책정되는 것이 일반적입니다.
자산운용회사	투자자는 은행, 증권사, 보험사 등의 판매회사에서 펀드에 가입하지만 이렇게 투자자로부터 모집된 자금으로 실제 주식 등의 유가증권에 투자, 운용하는 회사는 자산운용회사입니다. 자산운용회사는 투자자로부터 자금을 모은 위탁자가 되어 펀드의 운용을 업으로 하는 자로서 금감위의 허가를 받은 회사를 말합니다.
수탁회사	수탁회사란 펀드의 수탁자로서 펀드재산의 보관 및 관리를 영업으로 하는 회사를 말합니다. 현행 법은 자산운용회사가 투자자로부터 위탁받은 재산을 운용회사의 고유재산과 분리하여 관리하도록 규정하고 있으며, 이에 따라 투자자의 투자자금은 수탁회사에 안전하게 보관, 관리되고 있습니다.
일반사무관리회사	펀드 일반사무관리업무를 위탁을 받아 펀드기준가 산정 등의 업무를 수행하는 회사를 말합니다.
판매회사	판매회사란 펀드의 판매, 환매등을 주된 업무로 하는 회사를 말하며, 투자자에게 펀드를 판매하는 은행, 증권사, 보험사 등이 이에 속합니다. 판매회사는 투자자 보호를 위하여 판매와 관련된 주요 법령 및 판매행위준칙을 준수할 의무가 있습니다.
매매수수료 비율	해당 운용기간중 펀드에서 지출되는 유가증권 및 파생상품등의 매매수수료 총액을 펀드의 순자산 총액으로 나눈 비율입니다.