

PAM부동산투자신탁3호
[부동산 펀드]

[자산운용보고서]

(운용기간: 2019년 07월 20일 - 2019년 07월 25일)

- 이 상품은 [부동산 펀드]로서,
[추가 입금이 불가능한 단위형 펀드입니다.]
- 자산운용보고서는 간접투자자산운용업법에 의거 자산운용회사가 작성하며,
투자자가 가입한 상품의 특정기간(3개월)동안의 자산운용에 대한 결과를
요약하여 제공하는 보고서입니다.

파인아시아자산운용

서울시 영등포구 국제금융로 2길 7 한주빌딩 5층
(전화 : 02-780-2545 , www.passet.co.kr)

목 차

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

<참고 - 펀드용어정리>

1. 펀드의 개요

▶ 기본정보

적용법률:	간접투자자산운용업법("자본시장과 금융투자업에 관한 법률"로 미전환)	위험등급	3등급(다소높은위험)
--------------	---------------------------------------	-------------	--------------------

펀드명칭		금융투자협회 펀드코드	
PAM부동산투자신탁3호		58605	
펀드의 종류	투자신탁, 부동산펀드, 단위형, 개방형	최초설정일	2006.07.20
운용기간	2019.07.20 - 2019.07.25	존속기간	2019년07월26일
자산운용회사	파인아시아자산운용	판매회사	우리은행, NH투자증권, 유안타증권 외 2개
펀드재산보관회사 (신탁업자)	우리은행	일반사무관리회사	신한아이타스

상품의 특징

- 부동산 및 부동산 관련 사업에의 자금대여 : 60% 이상
- 채권에의 투자 : 자산총액의 40% 이하
- 어음에의 투자 : 자산총액의 40% 이하
- 자산유동화증권에의 투자 : 자산총액의 40% 이하
- 금리스왑거래 : 채권 또는 채무증서 총액의 100% 이하
- 투자증권의 대여 : 투자증권총액의 50% 이하
- 채권관련장내파생상품의 거래 : 위탁증거금의 합계액이 투자신탁 자산총액의 15% 이하
- 환매조건부채권의 매도 : 채권총액의 100분의 50 이하
- 투자증권의 차입 : 자산총액의 20% 이하

※ 이 펀드는 구 '간접투자자산 운용업법(또는 증권투자신탁업법 등)'에 의해 설정된 펀드로서 현행 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의거하여 추가 판매가 금지되어 투자의 환매에 따라 펀드 규모가 지속적으로 감소하게 됩니다.
 주) 펀드의 자세한 판매회사는 금융투자협회 홈페이지 [<http://dis.kofia.or.kr>],
 운용사 홈페이지 [www.passet.co.kr] 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
PAM부동산투자신탁3호	자산총액	9,296	9,295	-0.01
	부채총액	3	0	-93.77
	순자산총액	9,293	9,295	0.02
	기준가격	2,526.31	2,526.77	0.02

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	
2019.07.26	0	18,393	2,526.77	2,526.77	

2. 운용경과 및 수익률 현황

▶ 운용경과

- 신탁 미지급보수, 미지급비용, 법률자문, 매각자문보수 등 지급 (2017.09.12)
 - 미지급신탁보수(운용/판매/신탁업자/사무수탁) 총 1,836,130,697원 지급
 - 미지급비용 및 고유자산 대납금 158,646,215원 지급
 - 매각 등 법률자문보수 84,444,800원(VAT 포함) 지급
 - 매각자문용역보수 509,403,621원(VAT 포함) 지급
 - 매각자문용역보수 미지급분 33,444,571원(VAT포함) 지급 (2019.06.07)
- 선수금계정으로 분류한 자산매매대금 연체이자(16,201,376,816원)를 전액 이자수익으로 인식, 기준가격에 반영함 (2017.09.12)
- 중도상환금 지급 (2017.09.14)
 - 금액: 총 112,204,111,775원(24,207,119좌)
 - 양수인측의 연체이자 반환청구소송으로 반환채무로 인정될 가능성이 있는 연체이자 및 기타미지급금(우발채무)등을 제외함
- 지연손해금반환청구소송 소송가액 부채 계상 (2018.01.05)
 - 금액: 총 12,085,220,000원
 - PF 매수인측의 지연손해금 반환청구소송으로 반환채무로 인정될 가능성이 있는 연체이자 중, 소송가액(12,085,220,000원)을 부채로 인식함에 따라 기준가격이 하락함.
- 지연손해금반환청구 소송 판결에 따라 지연손해금 등 지급 (2019.05.31)
 - 금액: 총 8,800,337,881원 (지연손해금: 7,769,073,229원 / 경과이자: 1,031,264,652원)
 - 부채로 계상 된 지연손해금반환금 중 반환 된 88억원을 제외한 나머지 가액 33억원은 기타이익으로 계상
 - 기준가격 상승함
- 수익차총회
 - 제10차 수익자총회 개최 (2019.01.16): 총회 불성립
 - 제11차 연기수익자총회 개최 (2019.01.29): 신탁계약기간 1년 연장 (최초설정일 ~ 13년 7개월간)
- 한국증권거래소 상장 폐지 요청
 - 2019.07.15 신탁계약기간 종료에 따른 투자신탁의 해지로 2019.07.26자로 상장 폐지 요청
- 신탁계약기간 종료에 따른 펀드 청산 (2019.07.26)
 - 상환금 등 지급금액: 9,294,877,731원
- 펀드 주요 소송경과
 - ① 약정금청구소송(서울중앙지방법원 2017가합559645)
 - 조규철 외 1인이 본 펀드를 상대로 소가 4억원의 약정금청구소송을 제기 (2017.09.01)
 - 소송대리인(법무법인 지평)을 선임하여 1차 답변서 제출 (2017.09.29)
 - 1차 변론기일 (2017.12.15)
 - 원고 소 취하서 제출 (2017.12.18)
 - 종국: 소 취하 (2018.01.10)
 - ② 지연손해금반환청구소송(서울중앙지방법원 2017가합566001)
 - 지제조합 외 2인이 본 펀드를 상대로 소가 120.8억원의 지연손해금반환청구소송을 제기함 (2017.09.25)
 - 법무법인 광장 소송대리인 선임 (2017.11.20)
 - 피고 답변서 및 준비서면 제출 (2018.01.24)
 - 1차 변론기일 (2018.03.23)
 - 2차 변론기일 (2018.09.06)
 - 3차 변론기일(결심) (2018.10.25)
 - 1심 선고 (2018.11.22) , 피고 약 77억원 반환 명령 판결
 - 피고(본건 펀드) 항소장 제출 (2018.12.06)
 - 원고(지제조합 등) 항소장 제출 (2018.12.07)

- ③ 자연손해금반환청구소송 항소심(서울고등법원 2018나2073493)
- 소송대리인 변경(법무법인 광장 → 법무법인 태평양)
 - 소송대리인 준비서면 제출 (2019.04.08) 및 참고자료 제출 (2019.04.10)
 - 1차 변론기일 (2019.04.12): 판결선고기일지정 (2019.05.15)
 - 2심 선고: 항소기각, 피고 약 77억원 반환과 경과이자 지급
 - 2019.05.31 자연손해금 77억원 및 경과이자 10억원 지급
 - 2019.06.10 공탁금 77억원 입금
 - 2019.07.04 소송비용 정산

▶ 투자환경 및 운용계획

- 총 이익분배금: 35,426,003,000원 (2007.07.20 ~ 2010.07.20까지 총 6회)
- 중도상환금: 112,204,111,775원 (2017.09.14)
- 최종 상환금: 9,294,877,731원 (2019.07.26)

▶ 기간수익률

(단위: %)

펀드명칭	최근3개월	최근6개월	최근9개월	최근12개월	최근2년	최근3년	최근5년
	19.04.26 ~ 19.07.25	19.01.26 ~ 19.07.25	18.10.26 ~ 19.07.25	18.07.26 ~ 19.07.25	17.07.26 ~ 19.07.25	16.07.26 ~ 19.07.25	14.07.26 ~ 19.07.25
PAM부동산투자신탁3호	55.27	56.43	78.70	81.18	-37.88	-27.69	-27.78
(비교지수대비 성과)	(55.27)	(56.43)	(78.70)	(81.18)	(-37.88)	(-27.69)	(-27.78)
비 교 지 수	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

※ 비교지수 : 해당사항없음

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

▶ 손익현황

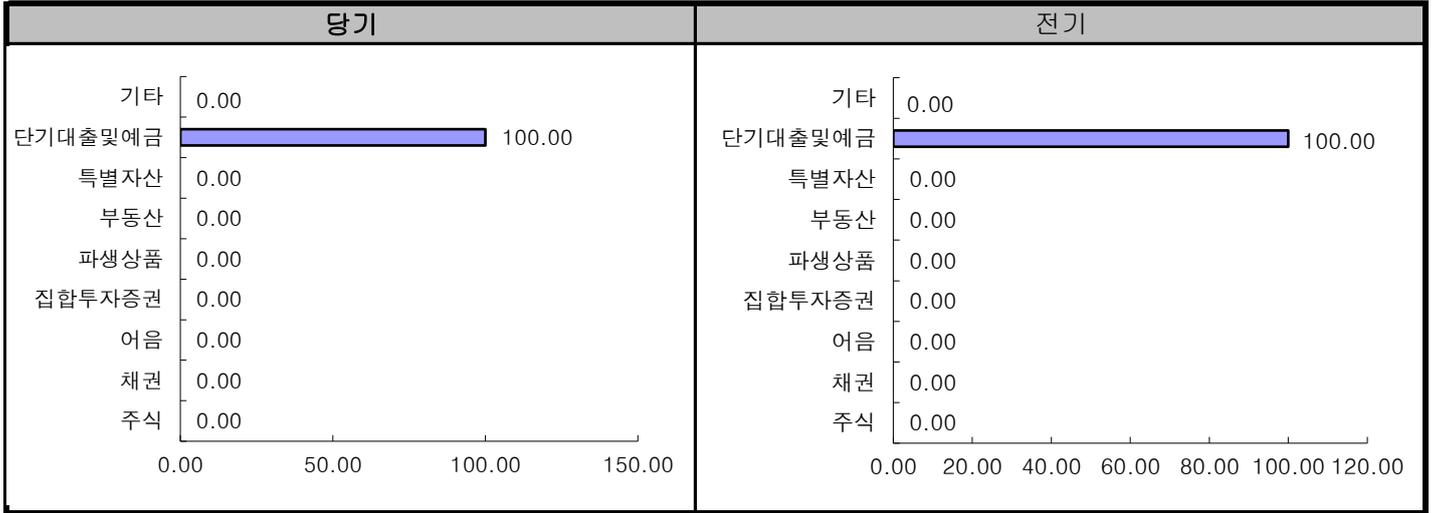
(단위: 백만원)

구분	증권				파생상품		부동산	특별자산		단기대출 및 예금	기타	손익합계
	주식	채권	어음	집합투자증권	장내	장외		실물자산	기타			
전기	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35	3,275	3,310
당기	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	0	2

3. 자산현황

▶ 자산구성현황

(단위: %)



[자산구성현황]

(단위: 백만원, %)

통화별 구분	증권				파생상품		부동 산	특별자산		단기대출 및 예금	기타	자산총액
	주식	채권	어음	집합 투자 증권	장내	장외		실물자산	기타			
KRW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,295	-	9,295
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(100.00)	-	(100.00)
합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,295	-	9,295
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(100.00)	-	(100.00)

* () : 구성 비중

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

▶ 단기대출 및 예금

(단위: 백만원, %)

종류	금융기관	취득일자	금액	금리	만기일	비고
예금	우리은행		9,295	1.15		100

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		
안상준	2019.04.17	상무	12	768	3	208	서울대학교 국제경제학	2116001173
							한화증권 기업금융본부	
							동부화재 투자팀	
							동부자산운용 NT주식운용본부	
							동부화재 주식운용본부	
플랫폼파트너스 주식운용본부								

주) 성명이 굵은 글씨로 표시된 것이 책임운용전문인력이며, 책임운용전문인력이란 운용전문인력중 투자전략 수립 및 투자의사 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
2016.01.04 - 2017.07.20	정동원
2017.07.21 - 2019.01.15	김유근
2016.01.04 - 2019.04.18	차지영
2019.04.17 - 2019.07.25	안상준

(주 1) 2019.07월 기준 최근 3년간의 운용전문인력 변경 내역입니다.

5. 비용현황

▶ 보수 및 비용 지급현황

(단위: 백만원, %)

펀드 명칭	구 분	전 기		당 기		
		금액	비율(%)*	금액	비율(%)*	
PAM부동산투자신탁3호	자산운용회사	0.19	0.00	0.02	0.00	
	판매회사	0.19	0.00	0.02	0.00	
	펀드재산보관회사(신탁업자)	0.19	0.00	0.02	0.00	
	일반사무관리회사	0.19	0.00	0.02	0.00	
	보수 합계	0.78	0.01	0.06	-	
	기타비용**	0.03	0.00	0.00	0.00	
	매매· 중개수수료	단순매매·중개 수수료	0.11	0.00	-	-
		조사분석업무 등 서비스 수수료	-	-	-	-
		합계	0.11	0.00	-	-
	증권거래세	-	-	-	-	

* 펀드의 순자산총액(기간평균) 대비 비율

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

▶ 총보수비용 비율

(단위: 연환산, %)

펀드 명칭	구분	총보수·비용비율(A)	매매·중개수수료비율(B)	합계(A+B)
PAM부동산투자신탁3호	전기	0.04	0.01	0.05
	당기	0.04	-	0.04

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 회전율

(단위: 주, 백만원, %)

PAM부동산투자신탁3호

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: %)

2018.10.20 ~ 2019.01.19	2019.01.20 ~ 2019.04.19	2019.04.20 ~ 2019.07.19
-	-	-

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

<공지사항>

- * 고객님의 가입하신 펀드는 [간접투자자산운용업법]의 적용을 받습니다.
- * 이 보고서는 간접투자자산운용업법에 의하여 [PAM부동산투자신탁3호]의 자산운용회사인 [파인아시아자산운용]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 : 파인아시아자산운용 www.passet.co.kr
금융투자협회 <http://dis.kofia.or.kr>

참 고 : 펀드 용어 정리

용 어	내 용
자산운용협회 펀드코드	자산운용협회에서 펀드에 부여하는 고유의 코드이며, 이를 이용하여 펀드의 각종 정보에 대한 조회가 가능합니다.
집합투자기구	2인 이상에게 투자 권유를 하여 모은 금전 등을 투자자로부터 일상적인 운용지시를 받지 않으면 재산적 가치가 있는 투자대상 자산을 취득, 처분과 그 외의 방법으로 운용하고 그 결과를 투자자에게 배분하여 귀속시키는 것으로 통상적으로 "펀드"라는 용어로 쓰이고 있습니다.
집합투자업자	집합투자업자는 투자자로부터 자금을 모은 위탁자가 되어 펀드의 운용을 업으로 하는 자로서 금감위의 허가를 받은 회사를 말합니다. 투자자는 은행, 증권사, 보험사 등의 투자중개회사에서 펀드에 가입하지만 이렇게 투자자로부터 모집한 자금으로 실제 주식 등의 증권에 투자, 운용하는 회사는 집합투자업자입니다.
신탁업자	신탁업자란 펀드의 재산을 보관 및 관리하는 회사를 말합니다. 현행법은 집합투자업자가 투자자로부터 위탁받은 재산을 집합투자회사의 고유재산과 분리하여 관리하도록 규정하고 있으며, 이에 따라 투자자의 투자자금은 신탁회사에 안전하게 보관, 관리되고 있습니다.
투자매매중개업자	투자매매중개업자는 펀드의 판매, 환매등의 주된 업무를 하는 회사를 말하며, 주로 은행, 증권사, 보험사등이 이에 속합니다.
일반사무관리회사	일반사무관리회사는 업무의 위탁을 받아 펀드 기준가 산정등의 업무를 수행하는 회사를 말합니다.
주식형 펀드	집합투자규약상 자산총액의 최저 편입비(연평균 편입비)가 60%이상 주식(또는 주식관련파생상품(파생결합증권포함))에 투자하는 상품입니다.
혼합주식형/혼합채권형 펀드	집합투자규약상 채권과 주식 모두 투자할 수 있는 펀드로, 자산총액 중 주식(또는 주식관련파생)에 투자할 수 있는 최고 편입한도가 50%이상 투자하는 상품을 혼합주식형펀드라 하고 자산총액 채권(또는 채권관련파생상품)에 투자할 수 있는 최고편입한도가 50%이상 투자하는 상품을 혼합채권형펀드라고 합니다.
채권형 펀드	집합투자규약상 자산총액의 최저편입비(연평균편입비)가 60%이상 채권(또는 채권관련파생상품(파생결합증권포함))에 투자하는 상품입니다.
MMF펀드	Money Market Fund의 약자이며, 단기금융집합투자기구로 자산을 주로 단기성 자산(잔존만기가 짧) 채권, 콜론, CP, CD등)에 투자하는 상품입니다.
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.
성과보수	현재 성과보수는 제한적으로 허용되고 있으며, 집합투자업자는 집합투자규약에 기준을 사전에 명하여 그 기준에 의해 운용실적을 산정하고 성과에 따라 추가적 보수를 수취하는 것을 말합니다.