

**PAM부동산투자신탁3호**  
**[부동산 펀드]**

**[ 자산운용보고서 ]**

(운용기간: 2013년 04월 20일 - 2013년 07월 19일)

- 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.

**피닉스자산운용**

서울시 영등포구 여의도동 34-2 부국증권빌딩 8층  
( 전화 :02-780-2545 , [www.passet.co.kr](http://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 금융 투자업에 관한 법률"로 미전환)	위험등급	3등급(중간위험)
-------	---	------	-----------

펀드명칭		금융투자협회 펀드코드	
PAM부동산투자신탁3호		58605	
펀드의 종류	[투자신탁],[부동산펀드],단위형, 폐 쇄형	최초설정일	2006.07.20
운용기간	2013.04.20 - 2013.07.19	존속기간	2014년02월20일
자산운용회사	피닉스자산운용	판매회사	우리은행, 우리투자증권, 동양증 권 외 2개
펀드재산보관회사 (신탁업자)	우리은행	일반사무관리회사	신한아이타스
상품의 특징			
1. 부동산 및 부동산 관련 사업에의 자금대여 : 60% 이상 2. 채권에의 투자 : 자산총액의 40% 이하 3. 어음에의 투자 : 자산총액의 40% 이하 4. 자산유동화증권에의 투자 : 자산총액의 40% 이하 5. 금리스왑거래 : 채권 또는 채무증서 총액의 100% 이하 6. 투자증권의 대여 : 투자증권총액의 50% 이하 7. 채권관련장내파생상품의 거래 : 위탁증거금의 합계액이 투자신탁 자산총액의 15% 이하 8. 환매조건부채권의 매도 : 채권총액의 100분의 50 이하 9. 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.fundservice.net> ],  
운용사 홈페이지 [ [www.passet.co.kr](http://www.passet.co.kr) ] 에서 확인하실 수 있습니다.

## ▶ 재산현황

(단위: 원, %)

펀드명칭	항목	전 기 말	당 기 말	증감률
PAM부동산투자신탁3호	자산총액	139,483,987,834	139,483,988,178	0.00
	부채총액	1,388,413,940	1,506,364,503	8.50

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: 백만 원, 백만 좌)

분배금 지급일	분배금 지급금액	분배후 수탁고	기준가격(원)		비고
			분배금 지급전	분배금 지급후	
2013.07.22	0	139,428	4,947.97	4,947.97	

## 2. 운용경과 및 수익률 현황

### ▶ 운용경과

2006.07.20. 펀드설정(설정액: 139,428억원)  
2007.07.20. 1차 이익분배금 지급(연8.06%)  
2008.07.20. 2차 이익분배금 지급(연8.15%)  
2009.01.20. 3차 이익분배금 지급(연8.20%)  
2009.03.03. 제1차 수익자총회 개최(부의안건: 펀드만기 1년 연장 => 가결)  
2009.07.20. 4차 이익분배금 지급(연4.53%, 시공사 워크아웃에 따른 이자율 경감)  
2010.01.20. 5차 이익분배금 지급(연3.87%)  
2010.01.29. 제2차 수익자총회 개최(부의안건: 펀드만기 1년 연장) => 총회 미성립  
2010.02.11. 제2차 연기수익자총회 개최(부의안건: 펀드만기 1년 연장 => 가결)  
2010.07.20. 제6차 이익분배금 지급(연1.77%)  
2011.01.19. 집합투자재산 평가위원회 소집(미수이자 상각, 이자계상 중지)  
2011.01.25. 제3차 수익자총회 개최(부의안건: 펀드만기 1년 연장) => 총회 미성립  
2011.02.08. 제3차 연기수익자총회 개최(부의안건: 펀드만기 1년 연장 => 가결)  
2012.01.18. 제4차 수익자총회 개최(부의안건: 펀드만기 1년 연장) => 총회 미성립  
2012.02.01. 제4차 연기수익자총회 개최(부의안건: 펀드만기 1년 연장 => 가결)  
2013.01.17. 제5차 수익자총회 개최(부의안건: 펀드만기 1년 연장) => 총회 미성립  
2013.01.31. 제5차 연기수익자총회 개최(부의안건: 펀드만기 1년 연장 => 가결)

### ▶ 투자환경 및 운용계획

#### ◀ 사업 진행 경과

투자대상사업: 평택 모산·영신지구 도시개발사업  
(시행사 겸 차주: 월드도시개발㈜, 시공사 겸 연대보증인: 월드건설㈜)

2006.3. 도시개발구역 지정 제안  
2008.2. 2020 평택 도시기본계획 결정 고시  
2008.7. 모산·영신 도시개발구역 지정 고시  
2009.9. 실시계획인가 완료  
2010.10.29. 1차 주민공고공람 완료  
2011.02.11. 2차 주민공고공람 완료  
2011.04.01. 환지계획신청  
2011.05.04. 환지계획 관련 보완요구 (평택시)  
2011.05.31. 환지계획 관련 보완 조치계획서 제출 (12개 항목 보완)  
2011.09.28. 환지계획 사업비 예산안 보완요구 (평택시)  
2011.10. 조합 이사회/대의원회/토지평가협의회 환지계획변경안 심의  
2011.11.10. 체비지 면적(감보율) 증가에 따른 조합 총회 개최 요청 (평택시)  
2012.02.16. 조합 총회 개최(사업비 증가에 따른 자원 조달 계획 변경 등)  
2012.02.28. 평택 모산·영신지구 조합설립(변경)인가 신청  
2012.03.26. 평택시 조합설립(변경)인가 신청서 반려  
2012.06.07. 평택 모산·영신지구 조합설립(변경)인가 재신청  
2012.07.09. 조합설립(변경)인가 완료  
2012.09.19. 실시계획(변경)인가 재신청  
2012.10.23. 실시계획(변경)인가 재신청 반려 (평택시)  
2012.10.23. 부담금 관련 경기도 관련실과 구수회의  
2012.12.13. 개발계획 및 실시계획 변경 신청서 제출  
2012.12.24. 개발계획 및 실시계획 변경 신청서 반려 (평택시)

2013.03.06. 영신지구 도시개발사업 환지계획인가신청서 반려 관련 행정심판 개최 → 재심의 결정  
2013.04.10. 영신지구 도시개발사업 환지계획인가신청서 반려 관련 행정심판 개최 / 재심의 → 청구 기각

- ◀ 향후 추진 방향
- 영신지구 도시개발사업 환지계획인가신청 반려 관련 행정심판 청구가 기각된 후  
향후 모산영신지구 도시개발사업 환지 인가를 위하여 부담금 등 추가 사업비 모색 방안 및  
사업 진행을 위하여 시공사 등과 협의를 진행 중임.
  - 향후 지속적인 시공사들과의 협의와 더불어 관련 기관들과 추가 협의 진행 예정임.

▶ 기간수익률 (단위: %)

펀드명칭	최근3개월	최근6개월	최근9개월	최근12개월	최근2년	최근3년	최근5년
	13.04.20 ~ 13.07.19	13.01.20 ~ 13.07.19	12.10.20 ~ 13.07.19	12.07.20 ~ 13.07.19	11.07.20 ~ 13.07.19	10.07.20 ~ 13.07.19	08.07.20 ~ 13.07.19
PAM부동산투자신탁3호	-0.09	-0.17	-0.26	-0.34	-0.70	-1.04	8.35
( 비교지수대비 성과 )	-	-	-	-	-	-	-
비 교 지 수	-	-	-	-	-	-	-

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

▶ 추적오차 (단위: %)

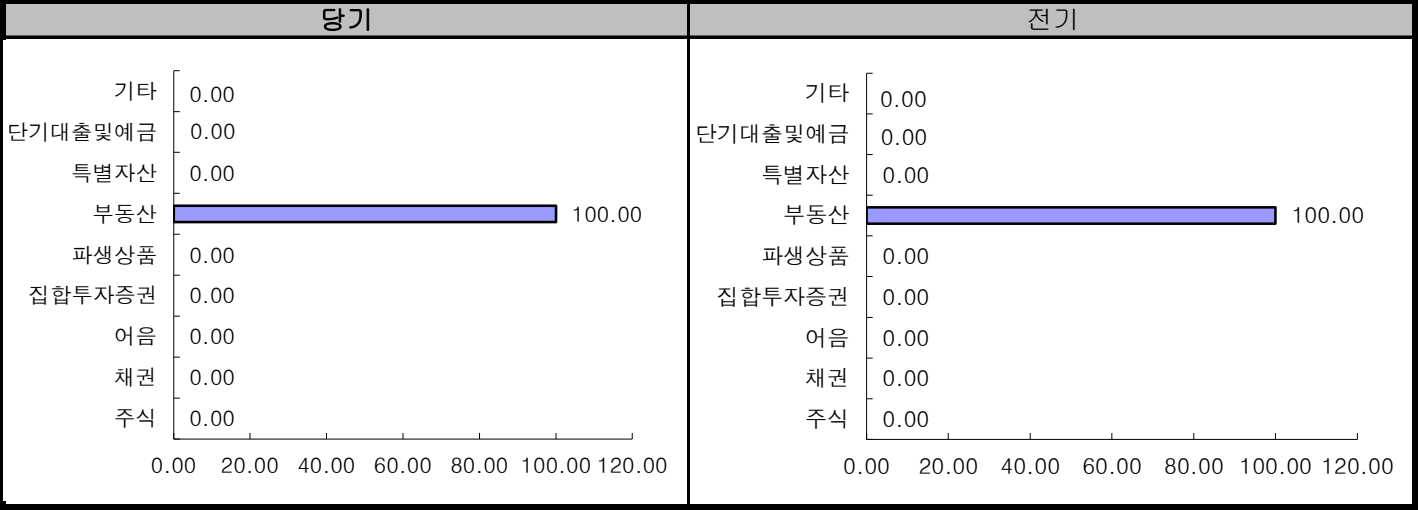
※해당사항 없음

▶ 손익현황 (단위: 백만 원)

구분	증권				파생상품		부동 산	특별자산		단기대출 및 예금	기타	손익합계
	주식	채권	어음	집합투자 증권	장내	장외		실물 자산	기타			
전기	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-119	-119
당기	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-118	-118

3. 자산현황

▶ 자산구성현황 (단위: %)



통화별 구분	증권				파생상품		부동 산	특별자산		단기대출 및 예금	기타	자산총액
	주식	채권	어음	집합 투자 증권	장내	장외		실물자산	기타			
KRW	-	-	-	-	-	-	139,484 (100.00)	-	-	0 (0.00)	-	139,484 (100.00)
합계	-	-	-	-	-	-	139,484 (100.00)	-	-	0 (0.00)	-	139,484 (100.00)

\* ( ) : 구성 비중

▶ 환헤지에 관한 사항

※ 해당사항 없음  
주) 환헤지란 환율 변동으로 인한 외화표시자산의 가치변동위험을 선물환계약 등을 이용하여 줄이는 것을 말하며,

[펀드수익률에 미치는 효과]

※ 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 참고하실 수 있습니다. 단, 협회 전자공시사이트에서 조회한 분기영업보고서 및 결산보고서는 본 자산운용보고서와 작성기준일이 상이할 수 있습니다.

▶ 주식

※해당사항 없음

▶ 채권

※해당사항 없음

▶ 어음

※해당사항 없음

▶ 집합투자증권

※해당사항 없음

▶ 장내파생상품

※해당사항 없음

▶ 장외파생상품

※해당사항 없음

▶ 부동산(임대)

※해당사항 없음

▶ 부동산 - 자금대여/차입

(단위: 백만 원, %)

종류	대여(차입)기관	계약일자	대여(차입)금액	대여(차입)금리	만기(상환일)	비고
대여	월드도시개발	2009.01.20	139,484	2.00	2014.02.20	100

▶ 특별자산

※해당사항 없음

▶ 단기대출 및 예금

(단위: 백만 원, %)

종류	금융기관	취득일자	금액	금리	만기일	비고
콜론	부국증권	2013.07.19	0	2.57	2013.07.22	-
콜론	현대증권	2013.07.19	0	2.47	2013.07.22	-
예금	우리은행		0	2.07		-

▶ 기타자산

※해당사항 없음

▶ **업종별(국내주식) 투자비중**

※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, 억 원)

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		
김재영	2012. 11. 15	팀장	11	1,051	-	-	[학력 및 경력사항]	2109000736
							서울대학교 물리학과 학사	
							서울대학교 물리학 박사과정 수료	
							KB자산운용 주식운용본부	
							한국투자신탁운용 SOC본부	
							마이어자산운용 실물자산본	
							흥국자산운용 AI본부	
							현 피닉스자산운용AI 본부 운용전문인력	
							[주요운용펀드]	
							피닉스사모특별자산9, 10호	
							피닉스사모부동산투자신탁 14호	

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
2010.09.03 ~ 2012.07.23	김대일
2010.02.17 ~ 2011.03.07	석진철
2010.03.02 ~ 2012.10.24	김재홍
2010.03.02 ~ 2011.05.30	박한주
2010.09.03 ~ 2011.03.07	문섭
2011.05.31 ~ 2013.02.19	심규화
2012.07.23 ~ 2012.11.15	이창훈
2012.11.15 ~ 현 재	김재영

(주 1) 2013.07월 기준 최근 3년간의 운용전문인력 변경 내역입니다.

▶ 해외 투자운용전문인력

※해당사항 없음

▶ 해외 위탁운용

※해당사항 없음

5. 비용현황

▶ 보수 및 비용 지급현황 (단위: 백만 원, %)

펀드 명칭	구 분	전 기		당 기	
		금액	비율(%)*	금액	비율(%)*
PAM부동산투자신탁3호	자산운용회사	85.16	0.25	86.04	0.25
	판매회사	3.41	0.01	3.44	0.01
	펀드재산보관회사(신탁업자)	17.03	0.05	17.21	0.05
	일반사무관리회사	10.22	0.03	10.32	0.03
	기타비용**	1.53	0.00	0.94	0.00
	매매·중개수수료	-	-	-	-
	증권거래세	-	-	-	-

\* 펀드의 순자산총액(평균)대비비율. 단, 4대보수(자산운용회사, 판매회사, 신탁업자, 일반사무관리회사)는 약관상 연보수율.  
\*\* 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	총보수·비용비율(A)	매매·중개수수료비율(B)	합계(A+B)
PAM부동산투자신탁3호	전기	0.34	-	0.34
	당기	0.34	-	0.34

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, 백만 원, %)

※해당사항 없음

▶ 최근3분기 매매회전율 추이

(단위: %)

※해당사항 없음

## 7. 공지사항

\* 고객님의 가입하신 펀드는 [간접투자자산운용업법]의 적용을 받습니다.

\* 또한 고객님의 가입하신 펀드는 [환매금지투자신탁]에 해당합니다.

\* 이 보고서는 간접투자자산운용업법 제121조 1항, 시행령 제 100조 2항 2호의 2 및 시행규칙 제37조에 따라 3개월에 1회 이상 자산운용회사, 판매회사 및 금융투자협회의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시합니다. 이에 따라 해당 보고서는 고객님의 개별 발송되지 않사오니, 향후 아래 공시장소(인터넷홈페이지)를 참고하여 주시기 바랍니다.

\* 이 보고서는 간접투자자산운용업법에 의하여 [PAM부동산투자신탁3호]의 자산운용회사인 [피닉스자산운용]이 작성하여 펀드재산보관회사(신탁업자)인 우리은행의 확인을 받아 운용회사인 피닉스자산운용, 금융투자협회, 판매회사인 우리은행, 우리투자증권, 교보증권, 한화증권, 동양증권을 통해 투자자에게 제공됩니다.

### 각종 보고서 확인 (공시장소)

피닉스자산운용: <http://www.passet.co.kr/>

금융투자협회: <http://dis.kofia.or.kr/index/index.html>

판매회사 홈페이지:

- 우리은행 <https://spot.wooribank.com/pot/Dream?withyou=FNFN0018>
- 우리투자증권 <http://www.woorim.com/>
- 교보증권 <http://www.iprovest.com/>
- 한화증권 <http://www.koreastock.co.kr/>
- 동양증권 <http://www.myasset.com/>

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 않으면서 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	집합투자계약상 자산총액의 최저 편입비(연평균 편입비)가 60%이상 주식(또는 주식관련파생상품(파생결합증권포함))에 투자하는 상품입니다.
혼합주식형/혼합채권형 펀드	집합투자계약상 채권과 주식 모두 투자할 수 있는 펀드로, 자산총액 중 주식(또는 주식관련파생상품)에 투자할 수 있는 최고 편입한도가 50%이상 투자하는 상품을 혼합주식형펀드라 하고 자산총액 중 채권(또는 채권관련파생상품)에 투자할 수 있는 최고편입한도가 50%이상 투자하는 상품을 혼합채권형펀드라고 합니다.
채권형 펀드	집합투자계약상 자산총액의 최저편입비(연평균편입비)가 60%이상 채권(또는 채권관련파생상품(파생결합증권포함))에 투자하는 상품입니다.
MMF펀드	Money Market Fund의 약자이며, 단기금융집합투자기구로 자산을 주로 단기성 자산(잔존만기가 짧은 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, 수탁보수하여 그 기준에 의해 운용실적을 산정하고 성과에 따라 추가적 보수를 수취하는 것을 말합니다.