<간이투자설명서> [작성기준일 : 2024.7.31]

한국투자 뉴욕오피스 부동산 투자신탁 1호 [펀드코드 : CV713]



한국투자리얼에셋운용(주)는 이 투자신탁의 투자대상자산의 종류 및 위험도 등을 감안하여 1등급으로 분류하였습니다.

집합투자증권은 「예금자보호법」에 의한 **보호를 받지 않는 실적배당상품**이며, 집합투자재산의 **60%이상**을 **부동산관련증권**에 투자하여 부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화등으로 임대수익률 및 매각가격이 변동하여 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있는 **부동산시장 환경변화위험,** 해외 특정국가(미국)의 부동산 등에 주로 투자하기 때문에 특정국가(미국)의 시장, 정치 및 경제상황 등에 따른 위험에 더 많이 노출되어 있고, 해당국가(미국) 정부 정책 및 제도 변화로 인해 예상치 못한 자산가치의 손실이 발생할 수 있으며, 외국인에 대한 투자제한, 조세제도 변화, 관련 정책 변화 등의 위험이 있는 **특정국가 투자위험 등이 있으므로 투자에 신중**을 기하여 주시기 바랍니다.

이 요약정보는 **한국투자 뉴욕오피스 부동산 투자신탁 1호**의 투자설명서의 내용 중 중요사항을 발췌·요약한 핵심정보를 담고 있습니다. 따라서 자세한 정보가 필요하신 경우에는 **동 집합투자증권을 매입하기 이전에 투자설명서를 반드시 참고하시기 바랍니다.**

[요약정보]

투자목적 및 투자전략	- 이 투자신탁은 **부동산관련증권**을 법시행령 제94조 제2항 제4호에서 규정하는 주된 투자대상자산으로 하여 수익을 추구하는 것을 목적으로 합니다. • 미국 뉴욕에 위치한 오피스 빌딩에 투자하여 배당금 수령 및 자본이득을 추구하는 투자신탁 - 이 투자신탁은 임대수익을 통하여 투자자에게 매 회계기간(6개월)마다 분배금을 지급할 예정이며, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득 추구 - 본건 자산은 다수의 임차인이 입주해 있으며, 임대율은 작성일 기준 98% 수준 - 분배금 지급방법 : 결산을 통한 기준가격 하락에 의한 이익분배 - 분배금 지급 예상 시기 : 매 회계기간 종료일(매년 1월 31일 및 7월 31일)의 익영업일 예정 (최초 분배금 지급 예정일 : 2020년 8월 3일) • 미국 뉴욕에 위치한 “195 Broadway” 오피스 빌딩 지분 투자 - 매입가 : USD 475백만 (약 5,771.3억원, 매입부대비용 제외) - 매도자 : 195 Broadway Property LLC (JP Morgan Strategy Fund-L&L Holding JV) • 2019년 7월 19일 기준 감정평가액 USD 555.0백만 (Newmark Knight Frank 보고서 기준) - 2019년 7월 19일 기준, 현지 감정평가법인 Newmark Knight Frank의 감정평가보고서에 따르면, 수익환원법(Income Capitalization Method)을 통한 본 자산의 감정평가액은 USD 555.0백만임 • 임대율 98%의 뉴욕 도심 권역 내 위치한 자산 투자 - 뉴욕 도심 권역 내 Downtown 지역 소재 임대면적 1,074,060ft^2(30,184평) 규모의 자산으로서 현재 임대율(계약기준)은 98%임 - 투자신탁의 계약기간 종료일은 최초설정일로부터 10년 9개월이지만 본 투자대상 부동산의 매각은 이보다 빨리 될 수 있으므로 부동산의 실제 매각시점에 따라 투자신탁의 계약기간 종료일이 앞당겨질 수 있습니다. 또한 미국 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 투자신탁 계약기간 내에 보유 부동산 매각이 지연되어 투자자금을 기한 내에 회수하지 못할 위험이 있으며, 보유 부동산 매각 시 현지 시장 상황 등에 따라 매각 손실 발생에 따른 투자원금 손실 위험이 있습니다. - 오피스 빌딩에 투자하는 이 투자신탁은 임차인에게 신용등급 하락 등의 상황이 발생하는 경우 임대료가 미수취 되는 등 임차인 위험에 노출되어 있으며, 부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준 변화에 따른 공실률 증가로 투자손실이 발생할 위험에 노출되어 있습니다. - 이 투자신탁은 이 투자신탁 이외의 다른 투자자(삼성SRA전문투자형사모부동산투자신탁제52호, 이하 “사모투자신탁”이라 한다.)와 공동으로 투자대상 부동산에 투자하는 구조이며, 이

	투자신탁의 모집(판매) 전 환율을 확정하여 모집 좌수 및 금액을 확정할 예정이며, 모집(판매) 기간 이후에는 추가모집을 하지 않습니다.
분류	투자신탁, 부동산형, 폐쇄형(중도환매불가능), 단위형, 공모형

투자비용

클래스 종류	투자자가 부담하는 수수료 및 총보수 (%)				1,000만원 투자시 투자자가 부담하는 투자기간별 총비용 예시 (단위:천원)				
	선취 판매 수수료	총보수	판매 보수	동종 유형 총보수·비용	1년	2년	3년	5년	10년
투자신탁	납입금액의 2.0% 이내	투자신탁 설정액의 0.055	투자신탁 설정액의 0.010	투자신탁 순자산의 2.04	593	668	743	880	1,105

(주1) 1,000만원 투자시 투자자가 부담하는 투자기간별 총비용 예시는 투자자가 **1,000만원을 투자했을 경우 향후 투자기간별 지불하게 되는 총비용(판매수수료 + 총보수·비용)을 의미**합니다. 판매수수료 및 총보수·비용은 일정하다고 가정하였습니다.

(주2) 동종유형 총보수·비용은 한국금융투자협회에서 공시하는 동종유형 집합투자기구 전체의 평균 총보수·비용을 의미합니다.

투자실적 추이 (연평균 수익률)

[단위 : %]

종류	최초설정일	최근 1년 2023.08.01~ 2024.07.31	최근 2년 2022.08.01~ 2024.07.31	최근 3년 2021.08.01~ 2024.07.31	최근 5년 2019.08.01~ 2024.07.31	설정일 이후
투자신탁	2019.10.25	-33.96	-17.94	-10.69		-8.21
비교지수	-	-	-	-	-	-
수익률 변동성	-	29.75	21.06	17.38		14.19

(주1) 비교지수 : 해당사항 없음 (비교지수 성과에는 투자신탁에 부과되는 보수 및 비용이 반영되지 않음)

(주2) 연평균 수익률은 해당 기간동안의 누적수익률을 기하평균방식으로 계산한 것으로 집합투자기구 총비용 지급후 해당 기간동안의 세전 평균수익률을 나타내는 수치입니다.

(주3) 수익률 변동성(표준편차)은 해당기간 투자신탁의 연환산 주간수익률이 평균수익률에서 통상적으로 얼마만큼 등락했는지를 보여주는 수치로서, 변동성이 높을수록 수익률 등락이 빈번해 투자신탁의 손실위험이 높다는 것을 의미합니다. 종류형투자신탁의 경우 모든 종류 수익증권을 통합하여 운용하는 투자신탁(전체)을 기준으로 산출합니다.

운용전문인력

성명	생년(년)	직위	운용현황		동종집합투자기구 연평균 수익률(%) (해외부동산형)				운용경력년수
			집합투자기구수(개)	운용규모(억원)	운용역		운용사		
					최근1년	최근2년	최근1년	최근2년	
김용환	1970	본부장	19	10,973	-13.02	-5.81	-13.02	-5.81	10년 1개월

(주1) 책임운용전문인력은 이 집합투자기구의 운용의사결정 및 운용결과에 대한 책임을 부담하는 운용전문인력을 말하며, 부책임운용전문인력은 책임운용전문인력이 아닌 자로서 집합투자기구의 투자목적 및 운용전략 등에 중대한 영향을 미칠 수 있는 자산에 대한 운용권한을 가진 운용전문인력을 말합니다.

(주2) 운용전문인력의 최근 과거 3년 이내에 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률 등은 한국금융투자협회 홈페이지(dis.kofia.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.

(주3) 동종집합투자기구 연평균 수익률은 당해 투자신탁의 집합투자업자인 한국투자리얼에셋운용이 분류한 동일 유형 집합투자기구의 평균운용성과이며, 해당 운용전문인력의 평균운용성과는 한국투자리얼에셋운용 근무기간 중 운용한 성과를 의미합니다.

(주4) 운용경력년수는 해당 운용전문인력이 과거 집합투자기구를 운용한 기간을 모두 합산한 기간입니다.

투자자 유의사항

・집합투자증권은 「예금자보호법」에 의한 보호를 받지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

・금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가

<table>
<tr><td></td><td>
치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다.
• 투자판단시 증권신고서와 투자설명서 또는 간이투자설명서를 반드시 참고하시기 바라며, 간이투자설명서 대신 투자설명서의 교부를 요청할 수 있습니다.
• 간이투자설명서는 증권신고서 효력발생일까지 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권인 경우 효력발생일 이후에도 변경될 수 있습니다.
• 이 집합투자기구의 투자위험등급 및 적합한 투자자유형에 대한 기재사항을 참고하고, 귀하의 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다.
• 증권신고서, 투자설명서상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 미래에도 실현된다는 보장은 없습니다.
• 추가적인 투자자 유의사항은 정식 투자설명서를 참고하시기 바랍니다.
</td></tr>
<tr><td>주요
투자위험</td><td>
<table>
<tr><th>구분</th><th>투자위험의 주요내용</th></tr>
<tr><td>원본손실위험</td><td>이 투자신탁은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로 예금자보호법에 따라 보호되지 아니하며 원본을 보장하지 않습니다. 따라서 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임지지 아니합니다. 또한 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 보호되지 아니합니다.</td></tr>
<tr><td>환율변동위험</td><td>해외 부동산 등 외화자산은 원화(KRW)와 투자대상국 통화(USD)간의 환율변동에 따라 투자자산의 가치가 변하는 위험을 지게 됩니다. 이는 해당 외화자산의 가치가 상승함에도 불구하고 원화(KRW)와 투자대상국 통화(USD)간의 상대적 가치 변화로 인해 투자시 수익을 얻지 못하거나 원금의 손실이 발생할 수 있습니다. 예를 들어 원화의 가치가 투자대상국 통화에 비하여 상대적으로 더 높아지면, 외화자산인 투자자산의 가치는 원화가치로 환산했을 때 낮아집니다. 심지어 투자신탁에서 투자자산의 가격상승으로 인한 수익이 발생하더라도 투자대상국 통화의 가치가 더 크게 하락할 경우 오히려 투자원본의 손실을 초래할 수도 있으며, 투자자산의 가격하락으로 손실이 발생할 경우에도 투자대상국 해당 통화가치의 하락이 이 투자신탁의 손실폭을 더 확대시킬 수 있습니다. 특히, 이 투자신탁은 미국 부동산에 투자함에 따라 미국 통화와 관련한 환위험에 노출됩니다. 따라서 부동산투자에 따른 이익을 환율 변동으로 잃을 수 있으며(환율 인하에 따른 손실), 환율 변동이 부동산투자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있기에 환위험에 노출되어 있음을 각별히 유의하셔야 합니다.</td></tr>
<tr><td>부동산시장
환경변화위험</td><td>부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화등으로 임대수익률 및 매각가격이 변동하여 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다.</td></tr>
<tr><td>특정국가
투자위험</td><td>이 투자신탁은 해외 특정국가(미국)의 부동산 등에 주로 투자하기 때문에 특정국가(미국)의 시장, 정치 및 경제상황 등에 따른 위험에 더 많이 노출되어 있습니다. 또한, 해당국가(미국) 정부정책 및 제도 변화로 인해 예상치 못한 자산가치의 손실이 발생할 수 있으며, 외국인에 대한 투자제한, 조세제도 변화, 관련 정책 변화 등의 위험도 있습니다.</td></tr>
<tr><td>매각지연 및
매각손실 위험</td><td>미국 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 투자신탁 계약기간 내에 투자자산의 매각이 지연되어 투자자금을 기한 내에 회수하지 못할 위험이 있으며, 보유 부동산 매각 시 현지 시장 상황 등에 따라 매각 손실 발생에 따른 투자원금 손실 위험이 있습니다.</td></tr>
<tr><td>집합투자증권
설정취소 위험</td><td>이 투자신탁은 부동산시장 및 환율 등이 급변하거나, 모집금액이 모집예정금액에 현저히 미달하는 경우 이 투자신탁의 설정이 취소될 수 있습니다.</td></tr>
<tr><td>의사결정
불일치 위험</td><td>자본시장과 금융투자업에 관한 법률 등 관련법에 따라 수익자총회의 결의가 필요할 경우, 여러가지 사유로 수익자총회의 개최가 어렵거나 개최가 되더라도 투자신탁의 수익자 간의 의견불일치로 인해 자산 매각 등 주요 의사결정이 결렬되거나 지연될 가능성이 있으며, 이로 인해 투자 손실이 발생할 위험이 있습니다.
이 투자신탁의 투자대상인 자산에 대해 타 집합투자업자가 운용하는 전문투자</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td></td><td>형 사모집합투자기구가 일정부분 투자할 예정입니다. 주요 의사결정 시 투자자간 만장일치가 필요하므로, 이 투자신탁과 사모집합투자기구간 의견 불일치로 인해 주요 의사결정이 결렬되거나 지연될 가능성이 있으며, 이로 인해 투자 손실이 발생할 위험이 있습니다.</td></tr>
<tr><td>매입 방법</td><td colspan="2">• 투자신탁 최초설정일에 공고되는 기준가격을 적용(1좌=1,000원)</td><td>환매 방법</td><td>• 이 투자신탁은 환매금지형 집합투자기구로서 환매를 청구할 수 없습니다.</td></tr>
<tr><td>환매 수수료</td><td colspan="2">환매불가</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>기준가격</td><td>산정방법</td><td colspan="3">- 당일 기준가격 = (전일 집합투자기구 자산총액-부채총액)/전일 집합투자기구 총좌수
- 1좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4사5입하여 원미만 둘째자리까지 계산</td></tr>
<tr><td></td><td>공시장소</td><td colspan="3">- 판매회사 본·영업점, 집합투자업자(www.kim.co.kr)·판매회사·한국금융투자협회 인터넷 홈페이지(dis.kofia.or.kr)에 게시합니다.</td></tr>
<tr><td>과세</td><td colspan="4">
<table>
<tr><th>구분</th><th>과세의 주요내용</th></tr>
<tr><td>집합투자기구</td><td>집합투자기구 단계에서는 별도의 소득과세 부담이 없는 것이 원칙입니다.</td></tr>
<tr><td>수익자</td><td>거주자와 일반법인이 받는 집합투자기구로부터의 과세 이익에 대해서는 15.4%(지방소득세 포함) 세율로 원천징수됩니다. 다만, 개인의 연간 금융소득합계액이 기준금액을 초과하는 경우에는 기준금액을 초과하는 금액을 다른 종합소득과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다.
국내 상장주식 등에 대한 매매·평가 손익을 과세대상에서 제외하고 있으므로 국내 상장주식 등의 매매·평가 손실이 채권 이자, 주식 배당, 비상장주식 평가 등에서 발생하는 이익보다 큰 경우 수익자 입장에서는 투자손실이 발생했음에도 불구하고 과세될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.</td></tr>
<tr><td>조세특례제한법상 공모부동산집합투자기구에 관한 과세특례</td><td>거주자가 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권에 2021년 12월 31일까지 투자하는 경우 투자금액의 합계액이 5천만원을 초과하지 않는 범위에서 지급받는 배당소득(투자일부터 3년 이내에 지급받는 경우에 한정)에 대해서는 소득세법 제14조 제2항에 따른 종합소득과세표준에 합산하지 아니하고, 9.9%(소득세 9%, 지방소득세 0.9%)의 세율로 원천징수 됩니다. 다만, 투자일부터 3년이 되는 날 이전에 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권의 소유권을 이전(환매하거나 양도)하는 경우에는 과세특례를 적용받은 소득세에 상당하는 세액(지방소득세 포함)을 추징합니다.
또한, 이 투자신탁은 투자대상 부동산의 실제 매각시점에 따라 투자신탁의 계약기간 종료일이 앞당겨지는 등의 사유로 조세특례제한법에 따른 투자기간 3년을 충족하지 못하여 조세특례제한법에 따른 분리과세 과세특례가 적용되지 않을 수 있으며, 이미 과세특례를 적용받은 금액이 있는 경우 이에 해당하는 세액이 추징될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>전환절차 및 방법</td><td colspan="4">해당사항 없음</td></tr>
<tr><td>집합투자업자</td><td colspan="4">한국투자리얼에셋운용㈜
(대표번호 : 02-6112-5999/ 인터넷 홈페이지 : kira.koreainvestment.com)</td></tr>
<tr><td>모집기간</td><td colspan="2">2019년 10월 22일 ~ 2019년 10월 24일</td><td>모집·매출 총액</td><td>투자신탁의 수익증권 최대 2억좌
(환율에 따라 변동가능,1좌=1,000원)
다만, 모집(판매)기간동안 판매된 금액이 약 1,958억원(약 161.2백만달러, 환율 1,215.00원/1달러 가정시 금액으로 환율에 따라 변동 가능)에 미달하거나, 부동산시장 등이 급변하는 경우 이 투자신탁의 설정이 취소될 수 있습니다.</td></tr>
<tr><td>효력 발생일</td><td colspan="2">2024년 9월 12일</td><td>존속기간</td><td>별도로 정해진 신탁계약기간은 있음</td></tr>
<tr><td colspan="5">(주1) 이 투자신탁의 계약기간은 투자신탁의 최초설정일부터 10년 9개월간으로 합니다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 투자신탁의 계약기간을 각각 그 정하는 바에 의합니다.
1. 신탁계약서 제43조의 규정에 따라 투자신탁이 해지되는 경우에는 이 투자신탁의 최초설정일로부터 투자신탁의 해지일까지
2. 이 투자신탁의 최초설정일로부터 2개월 이전에 신탁계약서 제15조 제1항 제1호의 규정에 해당하는 부동산관련증권에 투자하지 못하는 경우에는 이 투자신탁의 최초설정일부터 집합투자업자가 정하는 날까지</td></tr>
</table>

3. 이 투자신탁의 최초설정일로부터 10년 9개월이 경과하기 이전에 투자신탁재산에서 보유중인 신탁계약서 제15조 제1항 제1호의 규정에 해당하는 부동산관련증권 전부가 현금화된 경우에는 이 투자신탁의 최초설정일부터 당해 부동산관련증권 전부가 현금화된 날 이후 집합투자업자가 정하는 날까지	
판매회사	- KB국민은행, KEB하나은행, 유안타증권, 한국투자증권 - 판매회사는 추가되거나 제외될 수 있으며, 모집장소에 관한 자세한 내용은 집합투자업자(www.kim.co.kr) 인터넷홈페이지 참고
참조	집합투자업자의 사업목적, 요약 재무정보에 관한 사항은 투자설명서 제4부 1. 집합투자업자에 관한 사항(58페이지)을 참고하시기 바랍니다.
집합투자기구의 종류	해당사항 없음

[집합투자기구 공시 정보 안내]

- 증권신고서 : 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)
- 투자설명서 : 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr), 한국금융투자협회(dis.kofia.or.kr), 집합투자업자(kira.koreainvestment.com) 및 판매회사 홈페이지
- 정기보고서(영업보고서, 결산서류) : 금융감독원 홈페이지(www.fss.or.kr) 및 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr)
- 자산운용보고서 : 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr) 및 집합투자업자 홈페이지(kira.koreainvestment.com)
- 수시공시 : 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr) 및 집합투자업자 홈페이지(kira.koreainvestment.com)