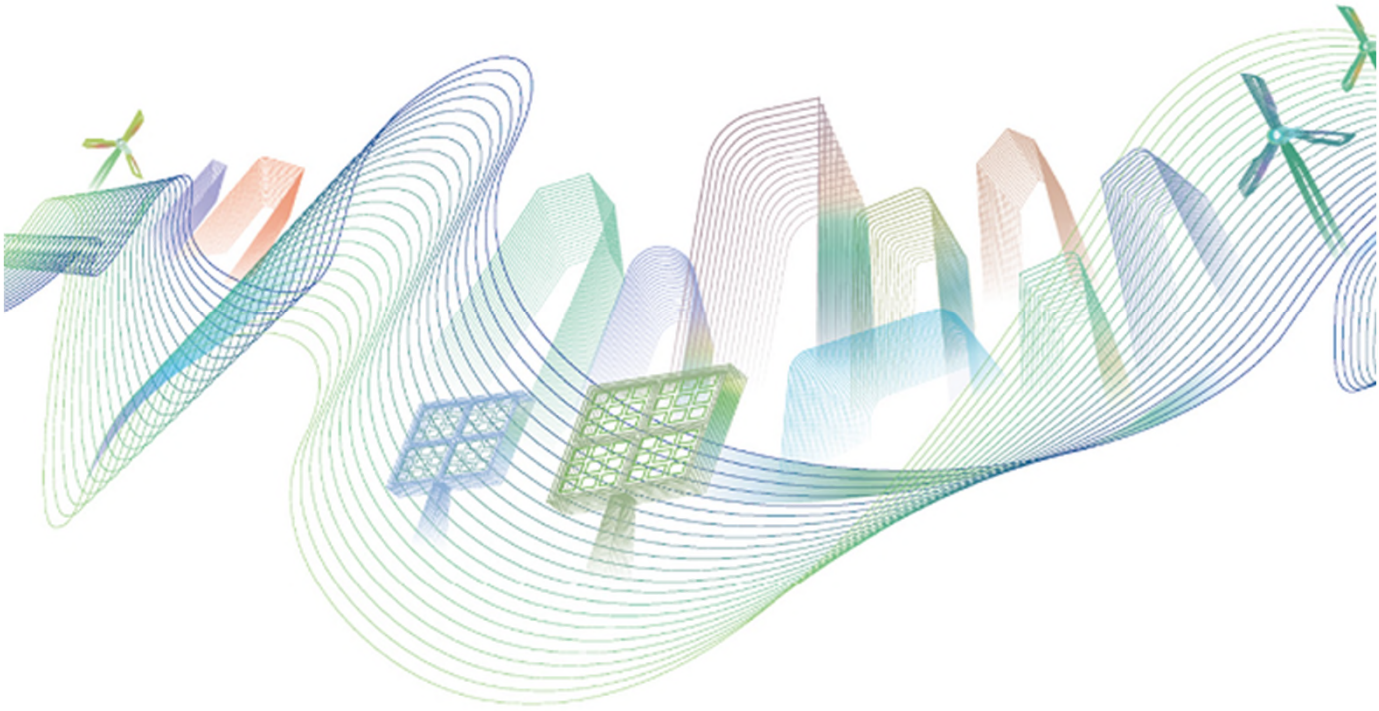
true friend 한국투자 리얼에셋운용



자산운용보고서

한국투자뉴욕오피스부동산투자신탁1호

운용기간 : 2026.08.01 ~ 2026.10.31

한국투자리얼에셋운용
02)6112-5999 http://kira.koreainvestment.com

이 펀드는 [부동산 펀드]로서, 단위 폐쇄형입니다.
자산운용보고서는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의거 자산운용회사가 작성하며,
투자자가 가입한 상품의 특정기간(3개월)동안의 자산운용에 대한 결과를 요약하여 제공하는 보고서 입니다.

CONTENTS

목차

1. 펀드의 개요

2. 운용경과 및 수익률 현황

3. 자산구성

4. 투자비중현황

5. 투자전문인력현황

6. 비용현황

7. 투자자산매매내역

8. 동일 집합투자기구 투자현황

9. 펀드관련 주요 위험 및 관리방안

10. 고유재산투자 내역

11. 집합투자재산의 평가

참고 : 펀드 용어 정리

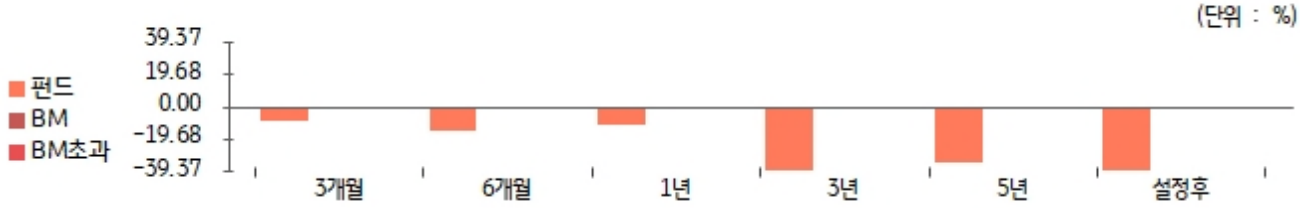
공지사항

□ 고객님이 가입하신 펀드는 "자본시장과 금융투자업에 관한 법률" 의 적용을 받습니다.
□ 이 보고서 "자본시장과 금융투자업에 관한 법률" 에 관한 법률에 의해 "한국투자뉴욕오피스부동산투자신탁1호"의 자산운용 회사인 "한국투자리얼에셋운용" 이 작성하여 펀드재산보관회사인 "농협은행" 의 확인을 받았습니다. 이 보고서는 "한국투자증권" 판매회사를 통해 투자자에게 제공합니다.
□ 수시공시에 대한 사항은 금융투자협회(https://dis.kofia.or.kr) 및 당사홈페이지 (http://kira.koreainvestment.com)에서 확인 가능합니다.

펀드운용현황 및 운용계획

수익률

(단위 : %)



구분	3개월	6개월	1년	3년	5년	설정후
펀드	-9.20	-14.57	-10.78	-39.37	-34.50	-39.27
BM	-	-	-	-	-	-
BM초과	-	-	-	-	-	-

※ 비교지수 : BM없음
※ 설정일 : 2019.10.25

운용경과

1. 195 Broadway 빌딩 개요
- 주소: 195 Broadway, New York, NY 10007, United States
- 규모: 총 지상 29층, 지하 4층
- 임대면적: 30,184평
- 준공년도: 1922년
- 주요 임차인: Gucci, Omnicom, HarperCollins 등
- 취득가: $475 mm

2. 오피스 임대 현황 (2026. 9. 30 기준)
- 2026년 9월 말 기준 본 건물의 평균 잔여임차기간(WALE)은 약 5년이고, 임대율은 87.3%이며 공실은 17층, 18층, 28층입니다. 잔여 공실에 대한 임차인 확보를 위해 최선을 다해 노력을 하고 있지만 뉴욕 맨하튼 Downtown의 오피스 임대수요가 빠르게 회복되지 않고 있어서 임차인 확보에 시간이 더 걸릴 것으로 예상됩니다.

3. 펀드 만기 연장 및 대출 만기 1년 연장 옵션 행사
- 본건 펀드는 설정 이후 코로나19 영향으로 임차인이 파산하여 공실률이 증가하였으며, 미국 상업용 부동산시장의 침체로 인해 펀드 만기 전 자산 매각이 어려운 상황이었습니다. 이에 따라 펀드 만기 연장을 위하여 2024년 8월 8일 수익자총회를 개최하여 펀드 만기를 5년 연장(2030년 7월 25일까지)하였습니다. 또한, 대출 만기(2024년 10월 31일) 도래 시점에 대출 만기 1년 연장 옵션을 행사하여, 대출 만기를 2025년 10월 31일로 연장했습니다.

4. 채무 상환 불이행 발생, 담보권 행사 유예계약 및 대출 만기연장 추진
- 당사와 공동투자자(미국 L&L Holdings, 국내 사모펀드)는 대출 만기(2025년 10월 31일)에 대비하여 2024년 하반기부터 대주와의 대출 만기 연장 협상을 준비하고 조건 협의를 진행해 왔습니다. 그러나, 대출 구조에 대한 협의 과정에서 예상보다 시간이 소요되면서, 대출 만기 이전에 만기 연장 계약을 완료하지 못하였고, 이에 따라 만기일에 대출 원금 미상환으로 인한 채무 불이행(EOD, Event of Default)이 발생하였습니다. 대출 만기 연장 협상 기간을 확보하기 위해 대주단과 3개월간 담보권을 행사하지 않는 조건의 Forbearance Agreement(담보권 행사 유예 계약, 만기 2026년 1월 30일)를 2025년 11월 7일에 체결하였습니다. 이후 협의가 지속됨에 따라 2026년 1월 30일 1차 수정계약을 체결하여 유예기간을 2026년 4월 30일까지 연장하였으며, 2026년 5월 7일에는 2차 수정계약을 통해 2026년 6월 15일까지 추가 연장하였습니다. 이어 2026년 6월 15일 3차 수정계약을 체결하여 유예기간을 2026년 7월 30일까지 연장하였고, 2026년 7월 29일 4차 수정계약을 통해 2026년 10월 28일까지 연장하였습니다. 이후 2026년 10월 28일 5차 수정계약 체결을 통해 담보권 행사 유예기간을 2026년 11월 30일로 1개월 연장 하였습니다.

5. 환헤지 계약 만기(2025년 6월 30일) 이전에 투자자산을 매각하여 달러 현금(지분증권 매각자금)을 확보 후 환헤지은행에 달러를 지급할 계획이었으나, 자산매각이 지연되어 달러 현금을 확보하지 못하였습니다. 본건 펀드는 환헤지 계약 만기일에 USD96,789,066.27를 지급 했어야 하나, 자산매각이 지연되어 지급할 달러 현금 전액을 지급하지 못하므로 최초 계약환율(1,085.30 원/달러) 대비 만기일 환율(1,356.28 원/달러) 상승으로 발생한 환헤지 정산금을 환헤지은행에 지급했어야만 합니다. 지급해야할 금액은 총 26,227,901,178원이며 당장 지급할 재원이 부족하여 펀드는 정산금 중에서 678,140,000원에 대해서만 2025년 6월 30일 지급하고 부분 정산 합의서(Partial Settlement Agreement)를 체결하였습니다. 이후 미지급 환헤지 정산금 25,549,761,178원에 대해 대출 만기 연장 조건 협의 완료 후 지급하는 것을 전제로, 2025년 8월 14일까지 환헤지은행과 조건 협의를 마친 뒤 Payment Agreement를 체결할 예정이었으나, 대출 만기 연장 조건 협의가 지연됨에 따라 Payment Agreement 체결 기한을 2026년 1월 7일까지 연장하였습니다.
현재 Payment Agreement에 따른 지급기한이 경과한 상황으로, 환헤지은행과 미지급 정산금의 지급기한 연장 및 관련 조건에 대한 협의를 진행하고 있습니다. 다만, 담보대출 만기 연장 협의가 지연되면서 환헤지 정산금 지급조건에 대한 협의 역시 영향을 받고 있는 상황입니다.
향후 대출 만기 연장 협의 진행 상황을 고려하여 환헤지은행과 지급기한 및 지급조건을 확정하고, 관련 합의서를 체결할 예정입니다.

운용계획

1. 담보권 행사 유예계약 체결 및 대출연장 추진
- 공동 투자자인 L&L Holdings, 국내 사모펀드 운용사와 협업하여 현지 대출연장을 적극적으로 추진하겠습니다. 만약 대출 연장이 불발될 경우, 대주단의 담보권 실행에 따라 자산의 강제 매각 절차가 진행 될 수 있습니다.

2. 분배계획
- 대출계약에 따라 임대료가 발생하더라도 모든 현금은 건물 운용 비용, 대출이자 지급 및 대출금 상환 재원으로 활용될 예정입니다. 현실적으로 향후 자산 매각 전까지 국내로 가져올 수 있는 현금은 없을 가능성이 클 것으로 예상 되므로 분배금 수취는 어려울 것으로 예상됩니다.

3. 임대차 마케팅
- 현재 공실률은 12.7% 수준이며 적극적인 임대차 마케팅을 추진하여 임대율을 높이도록 하겠습니다. 운용팀은 뉴욕 부동산 브로커, 현지 운용사와 함께 여러가지 옵션(렌트 프리, 인테리어 비용 지원)을 적극적으로 지원하여 임대율을 개선시킬 계획입니다.

4. 자산 매각
- 현재 뉴욕 오피스 시장의 회복세가 여전히 제한적인 가운데, 고금리 환경에 따른 투자심리 위축 및 거래시장 침체가 지속되고 있어 단기간 내 자산 매각 추진은 어려운 상황입니다.
- 향후 오피스 시장 상황을 지속적으로 모니터링하여, 시장이 개선되는 시점에 맞추어 본격적인 매각 절차를 추진할 계획입니다.

01 펀드의 개요

적용법률	자본시장과 금융투자업에 관한 법률	위험등급	1등급(매우높은위험)

· 기본정보

펀드명			금융투자협회 펀드코드
한국투자뉴욕오피스부동산투자신탁1호			CV713
고난도 펀드	해당하지않음		
펀드의 종류	투자신탁, 부동산펀드, 단위폐쇄형	운용기간	2026.08.01 ~ 2026.10.31
최초설정일	2019.10.25	존속기간	2030.07.25
레버리지 (차입 등)한도			
자산운용회사	한국투자리얼에셋운용	판매회사	한국투자증권, 국민은행
신탁회사	농협은행	사무관리회사	KB펀드파트너스
상품의 특징			
- 본 펀드는 미국 뉴욕 맨하탄 Downtown에 위치한 오피스 빌딩(빌딩명: 195 Broadway)에 투자하여 배당금 수령 및 자본이득을 추구하는 투자신탁입니다.			
투자전략			
- 금융권 및 TAMI(Tech, Advertising, Media, Information) 오피스 임차인이 밀집된 미국 경제수도 뉴욕의 중심지에 위치한 우량 오피스빌딩에 투자하여 배당금 수령 및 자본이득을 추구하는 투자신탁 - 투자대상인 195 Broadway 오피스빌딩은 뉴욕 맨하탄 Downtown에 위치하고 있으며, 건물 주요 시설에 대한 리모델링이 진행되었음			

· 재산현황

(단위 : 원, %)

펀드명칭	항목	전 기 말	당 기 말	증감률
한국투자뉴욕오피스부동산투자신탁1호	자산총액	103,413,986,785	96,957,772,428	-6.24
	부채총액	28,460,346,800	28,899,814,102	1.54
	순자산총액	74,953,639,985	68,057,958,326	-9.20
	기준가격	593.46	538.86	-9.20

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

· 분배금 내역

(단위: 백만원, 백만좌)

분배금지급일	분배금 지급금액 (백만원)	분배후 수탁고 (백만좌)	기준가격(원)		비고
			분배금 지급전	분배금지급후	
해당사항 없음					

02 운용경과 및 수익률 현황

· 기간수익률

(단위 : %)

펀드	3개월	6개월	9개월	1년	2년	3년	5년	설정후
한국투자뉴욕오피스부동산투자신탁1호	-9.20	-14.57	-11.53	-10.78	-6.77	-39.37	-34.50	-39.27
비 교 지 수	-	-	-	-	-	-	-	-
(비교지수대비 성과)	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 비교지수 : BM없음
※ 설정일 : 2019.10.25

· 추적오차

(단위 : %)

기간	최근 3개월	최근 6개월	최근 1년
해당사항 없음			

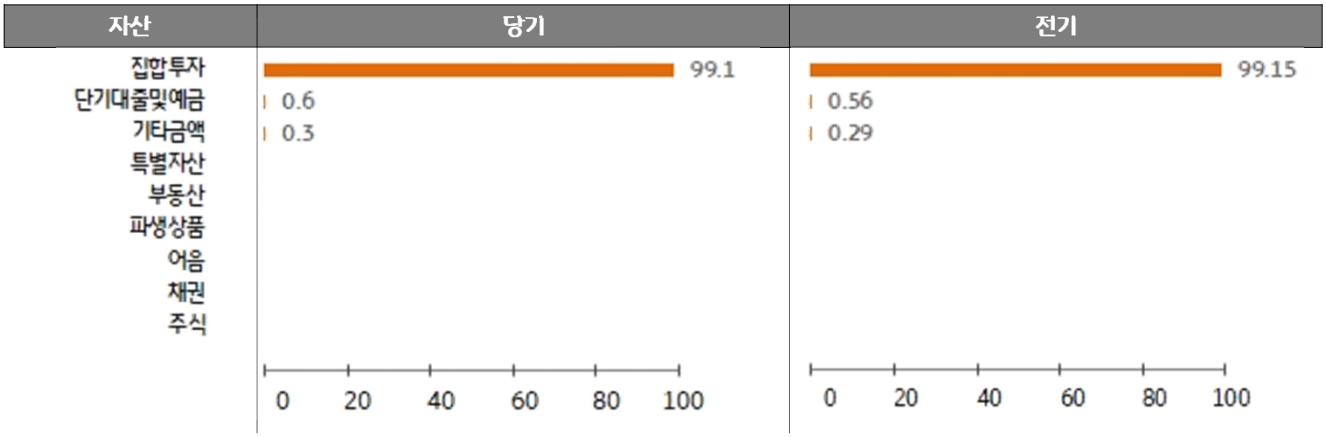
· 손익현황

(단위 : 백만원)

구분	증권				파생상품		부동산	특별자산		단기대금및 예금	기타	손익합계
	주식	채권	어음	집합투자	장내	장외		실물 자산	기타			
전기	-	-	-	-4,270	-	-	-	-	-	3	-441	-4,707
당기	-	-	-	-17,270	-	-	-	-	-	4	10,370	-6,896

03 자산구성

· 자산구성현황



(단위 : 백만원 , %)

통화별구분 (환율)	증권				파생상품		부동산	특별자산		단기대금 및 예금	기타	자산총액
	주식	채권	어음	집합 투자 증권	장내	장외		실물 자산	기타			
KRW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	582	295	877
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.6)	(0.3)	(0.9)
USD	-	-	-	96,080	-	-	-	-	-	-	-	96,080
1,334.30	-	-	-	(99.1)	-	-	-	-	-	-	-	(99.1)
합 계	-	-	-	96,080	-	-	-	-	-	582	295	96,958
	-	-	-	(99.1)	-	-	-	-	-	(0.6)	(0.3)	(100)

· 자산보유현황

※ 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.

집합투자증권

(단위 : 좌수, 백만원, %)

종목명	종류	자산운용회사	설정원본	순자산금액	비중	비고
195 B JV II LLC	해외수익증권		113,350	96,080	99.10	미국

단기대출 및 예금

(단위 : 백만원, %)

종류	금융기관	취득일자	금액	금리	만기일	비고
콜론	NH투자증권	2026.10.30	500	2.88	2026.11.02	
예금	농협은행	-	82	2.53	-	
현금	USD DEPOSIT	-	0		-	

기타자산

(단위 : 백만원, %)

종류	금액	비고
기타자산	295	

· 환헤지에 관한 사항

[환헤지 비율, 환헤지 비용]

투자원금의 100%에 대해 통화스왑(CCS, Cross Currency Swap)으로 환헤지 중이었으나, 2025년 6월 30일 환헤지 계약 만기 도래 및 신규 환헤지 계약 불가로 인하여 2025년 7월 1일 환오픈으로 전환 되었습니다.

주1) 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.
주2) 장외파생상품 거래의 경우 대부분 거래금액에 거래비용이 포함되어 거래되므로 거래비용이 별도로 구분 기재되지 않을 수 있으며 그로 인해 거래비용 비율이 정확하게 산출되지 않을 수 있습니다.

환헤지를 위한 파생상품

(단위 : 주, 백만원, %)

종류	거래상대방 (발행자)	기초자산	매수 /매도	만기일	계약금액	취득가격	평가금액
해당사항 없음							

04 투자비중현황

· 업종별(국내주식) 투자비중 - Long(매수)

업종	평가액	보유비율
해당사항 없음		

· 업종별(국내주식) 투자비중 - Short(매도)

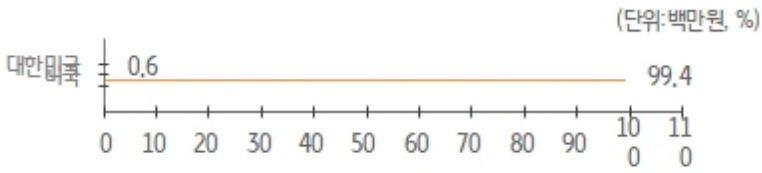
업종	평가액	보유비율
해당사항 없음		

· 업종별(해외주식) 투자비중

업종	평가액	보유비율
해당사항 없음		

· 국가별

국가	비중
미국	99.40
대한민국	.60
합계	**100.0**



주1) 일부 해외종목의 경우 거래소 상장국가와 실제 발행국가가 상이할 수 있습니다.

05 투자전문인력(펀드매니저) 현황

성명	직위	운용중인 펀드 현황		성과보수가 있는 펀드 및 일임계약 운용규모		협회등록번호
		펀드 수 (개)	운용규모 (억원)	펀드 수 (개)	운용규모 (억원)	
김용환	**책임운용전문인력**	30	21,524	5	4,994	2109000518

운용개시일	주요 경력 및 운용내역(최근5년)
2019.10.25 (김용환)	- 성균관대학교 경영학과 학사 - 2004.04 ~ 2008.03 : 한국투자신탁운용 리스크관리팀 - 2008.06 ~ 2011.09 : 한국투자신탁운용 호치민사무소 - 2011.09 ~ 2022.07 : 한국투자신탁운용 실물자산운용본부 - 2022.07 ~ 현재 : 한국투자리얼에셋운용 해외투자본부

주1) 성명이 굵은 글씨로 표시된 것이 책임운용역이며, 책임운용역란 운용역중 투자전략 수립 및 투자의사 결정 등에 있어 주도적이고 핵심적인 역할을 수행하는 자를 말합니다.
주2) 펀드의 운용역 변경내역 등은 금융투자협회 전자공시사이트의 수시공시 등을 참고하실 수 있습니다.
(인터넷 주소 http://dis.kofia.or.kr) 단, 협회 전자공시사이트가 제공하는 정보와 본 자산 운용보고서가 제공하는 정보의 작성기준일이 상이할 수 있습니다.

· 책임운용전문인력 변경내역

구분	기간	운용전문인력
책임운용전문인력	2019.10.25 ~ 현재	김용환

주) 2026년10월 기준 최근 3년간의 책임운용전문인력 변경 내역입니다.

· 해외 투자운용전문인력

성명	운용개시일	직위	주요 경력 및 이력	운용규모
해당사항 없음				

· 해외 위탁운용

해외위탁운용사	소재국가	위탁업무의 범위
해당사항 없음		

06 비용현황

· 보수 및 비용 지급현황

(단위 : 백만원, %)

펀드 명칭	구분		전 기		당 기	
			금액	비율(%)*	금액	비율(%)*
한국투자뉴욕오피스부동산투자신탁1호	자산운용회사		3.060	0.015	3.060	0.017
	판매회사	한국투자뉴욕오피스부동산투자신탁1호	3.060	0.015	3.060	0.017
	펀드재산보관회사(신탁업자)		6.120	0.030	6.120	0.034
	일반사무관리회사		4.590	0.023	4.590	0.026
	보수 합계		16.831	0.083	16.831	0.095
	기타비용		423.792	2.079	423.783	2.382
	매매 · 중개수수료	단순매매 · 중개 수수료	0.037	0	0.037	0
		조사분석업무 등 서비스 수수료	0	0	0	0
		합계	0.037	0	0.037	0
	증권거래세		0	0	0	0

* 펀드의 순자산총액(평잔)대비비율
주1) 기타비용이란 회계감사비용, 증권 등의 예탁 및 결제비용 등 펀드에서 경상적 · 반복적으로 지출된 비용으로서 매매 · 중개 수수료는 제외한 것입니다.
주2) 성과보수내역 해당하지 않음

· 총보수비용 비율

(단위 : 연환산 ,%)

펀드	구분	총보수 · 비용비율(A)	매매 · 중개수수료비율(B)	합계(A + B)
한국투자뉴욕오피스부동산투자신탁1호	전기	2.161	0	2.161
	당기	2.476	0	2.476

07 투자자산매매내역

· 매매주식규모 및 회전율

(단위 : 주, 백만원, %)

펀드명	매수		매도		매매회전율(주)	
	수량	금액	수량	금액	해당기간	연환산
해당사항 없음						

· 최근 3분기 매매회전율 추이

펀드명	2025.11.01 ~ 2026.01.31	2026.02.01 ~ 2026.04.30	2026.05.01 ~ 2026.07.31
해당사항 없음			

08 동일 집합투자기구 투자현황

(단위: 주, %)

투자대상 집합투자기구 현황		투자대상 집합투자증권 보유수(B)	보유비중 (=B/A*100(%))
투자대상 집합투자기구 현황	집합투자증권 발행총수(A)		
해당사항 없음			

주) 동일한 (해당) 집합투자업자가 운용하는 집합투자기구에 대한 투자현황 입니다.

09 펀드관련 주요 위험 및 관리 방안

가.유동성위험 등 운용관련 주요 위험 현황

① 운용전략 특성에 따른 잠재 위험요인 등

-환율변동위험: 해외 부동산 등 외화자산은 원화(KRW)와 투자대상국 통화(USD)간의 환율변동에 따라 투자자산의 가치가 변하는 위험을 지게 됩니다 .이는 해당 외화자산의 가치가 상승함에도 불구하고원화(KRW)와 투자대상국 통화(USD)간의 상대적 가치 변화로

인해 투자시 수익을 얻지 못하거나 원금의손실이 발생할 수 있으며, 자산가격 하락 시 손실의 규모가 커질 수 있습니다.

- 환헤지 위험: 이 펀드는 환율변동 위험을 축소하고자 환헤지를 실행합니다. 다만 환헷지를 실행한다고 하더라도 외환시장의 상황 및 자산가격 변동, 예상 이익분배금 변동 등으로 환율변동으로 인한 각각의 환차손과 환차익이 완벽하게 상쇄될 수 없는 등 환율변동 위험이 완전히 감소되는 것은 아니며, 환헤지 중도해지 시 비용이 발생할 수 있습니다.

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.

다만, 투자원금의 100%에 대해 통화스왑(CCS, Cross Currency Swap)으로 환헤지 중이었으나, 2025년 6월 30일 환헤지 계약 만기 도래 및 신규 환헤지 계약 불가로 인하여 2025년 7월 1일 환오픈으로 전환 되었습니다.

-분배금 지급 중단위험 : 이 펀드는 매 회계기간마다 분배금을 지급하는 구조로 운용되는 투자신탁입니다. 다만, 분배금은 예금이자와 같이 확정된 금액이 아니며 부동산 임차인의 사업성과 등 영업환경, 신용도, 현지 투자자산의 현금흐름, 금리, 환율 등 다양한 경제변수, 시장 환경의 영향을 받아 안정적으로 분배금을 지급하지 못하거나 분배금 지급이 중단될 가능성이 있습니다.

-임대시장 위험: 기 체결된 임대차계약이 종료하거나, 임차인 신용 위험 등으로 기존의 임차인과 임대차계약이 해지되는 경우 새로운 임대차계약을 체결하는 과정에서 부동산 시장상황 등의 변화에 따라 임대료 하락, 공실률의 증가 등으로 투자신탁의 가치가 기대와 달리 크게 하락하거나 배당이 감소할 수 있습니다.

-매각지연 및 매각손실 위험: 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 매각손실 발생에 따른 투자원금 손실 위험이 있습니다. 부동산 자산의 처분 위험과 관련하여 매각시점의 전반적인 투자지역 경제 및 부동산 시장상황, 환율 등 변수에 따라 동 부동산의 매각가격은 크게 영향을 받을 수 있으며, 매각시점의 매각가격에 따라 투자손실이 발생하여 투자자가 기대하는 분배금총액이 감소하거나, 투자원금의 손실이 발생할 수 있습니다.

-금리변동위험: 부동산펀드 투자수익은 해당 시장의 금리에도 직간접적으로 많은 영향을 받기 때문에 이 투자신탁은 투자지역의 금리 변동성에 영향을 받을 수 있습니다. 부동산담보대출 자금의 상환시점에 담보대출의 연장 또는 신규대출 시 시장금리가 상승할 경우 이로 인해 투자손실이 발생할 위험이 있습니다.

-만기변동위험: 급격한 거시경제환경 변화 등 예측할 수 없는 변화에 의해 실제 투자기간이 투자신탁 계약기간보다 짧아지거나 길어질 수 있고 이에 따라 투자손실이 발생할 수 있습니다.

- 특정국가위험: 이 펀드는 해외 특정국가 미국의 부동산 등에 주로 투자하기 때문에 특정국가 미국의 시장, 정치 및 경제상황 등에 따른 위험에 더 많이 노출되어 있습니다. 또한, 해당국가 정부정책및 제도 변화로 인해 예상치 못한 자산가치의 손실이 발생할 수 있으며, 외국인에 대한 투자제한, 조세제도 변화, 관련 정책 변화 등의 위험도 있습니다.

- 조기상환위험: 부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산의 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이 경우 투자신탁은 예정보다 빨리 상환되어 투자자의 자금운용계획에 영향을 미칠 수 있습니다.

② 환매중단, 상환연기, 부실자산 등 위험발생사유 또는 위험발생가능성 판단사유 등

해당사항 없음

나. 주요 위험 관리 방안

① 펀드의 위험요인을 통제하기 위해 시행하고 있는 방안 등

- 환율위험: 장외파생상품의 거래상대방은 (A-)이상 등급의 금융기관을 원칙으로 하며, 관련자산 매입시에는 기초자산 및 계약구조의 고유위험에 대해 위험관리책임자 심의를 받도록 합니다. 파생계약 거래상대방에 대해서는 수시로 신용등급 변동에 대한 모니터링 등 신용사건에 대비하고 있으며, 신용사건 등이 발생할 경우 부실자산 발생 대응계획에 따라 자산상각, 재평가 등 절차가 이루어지고 자산 정상화시까지 사후 모니터링을 실시합니다.

- 운용위험: 운용담당 본부장은 투자가 집행된 투자대상의 제반 현황(분배금, 임대차계약, 현금거래내역, 사업성, 시장상황, 주요현안이슈 등)에 대해 매분기 말일을 기준으로 자체점검을 실시 하며 그결과를 익월 말일까지 위험관리담당 부서장에게 통보하고 있습니다. 또한 점검결과를 매분기 말일을 기준으로 집합투자재산위험관리위원회에 보고하여 전사적으로 위험요인을 점검하고 있습니다.

- 유동성 위험: 펀드는 보유자산별 특성에 따른 유동성위험 수준을 정기적으로 측정하며, 법규 및 내부관리방안에서 설정된 수준을 초과하거나 만족하지 못할 경우, 즉시 해소 또는 유동성 보강 등 대책을 실시 합니다. 세부적인 사항은 다음과 같습니다.

비상장주식, 실물자산(부동산 등), 환매금지형 집합투자증권 등 유동화에 제약이 있는 자산의 경우 단위형, 폐쇄형 펀드에 한하여 편입하는 것을 원칙으로 하며, 관련 자산 매입시에는 투자계획 및 회수방안 등에 대해 투자심사위원회 승인을 받도록 합니다.
정기예금, 중도해지가 불가능한 RP매수 등 시장매각이 제한되고 중도해지 시 불이익이 발생하는 유동성자산의 경우, 펀드의 만기, 성격 등을 고려하여정해진 범위 내에서 투자하도록 합니다.

② 재간접펀드 등 위험관리조치 내역 및 운용사의 통제권한·수단 등

해당사항 없음

③ 환매중단, 상환연기, 부실자산 등과 관련된 환매재개, 투자금상환 등의 방안 및 절차 등

[만기연장]
-미국 부동산 시장 상황 고려 시 적정한 가치에 자산매각이 어려울 경우 펀드 원금 100% 회수는 어려울 것으로 예상되어 펀드 만기 5년 연장을 추진하였습니다.
-2024년 8월 8일 수익자총회를 통해 해당 안건이 가결되어 펀드 만기를 5년 연장 하였습니다.

[채무상환 불이행 이벤트 발생]
당사와 공동투자자는 대출만기(2025년 10월 31일)에 대비하여 대주와 대출만기 연장 협상을 2024년 하반기부터 준비하며, 대주측과 조건 협의하였으나 대출만기(2025.10.31) 이전에 대출만기 연장을 완료하지 못하여서 채무불이행이 발생 하였음.
- 채무불이행 발생 시 대주단은 담보권을 실행할 수 있지만, 차주와 대출만기 연장을 계속해서 진행하고자 2025년 11월 7일에 담보권 행사 유예 계약(만기:2026.1.30)을 최초 체결하였음.
- 2026년 1월 30일에 담보권 행사 유예 계약 만기를 3개월 연장하는 수정 계약(Amendment to Forbearance Agreement)을 체결하였음.(만기:2026.4.30)
- 대주단과의 대출만기 연장 협상이 지연됨에 따라, 2026년 5월 7일에 담보권 행사 유예 계약
만기를 다시 1.5개월 연장하는 2차 수정 계약(Second Amendment to Forbearance Agreement)을 체결함. (수정된 담보권 행사 유예 계약 만기: 2026.06.15)
- 대주단과의 대출만기 연장 협상이 지연됨에 따라, 2026년 6월 15일에 담보권 행사 유예 계약
만기를 다시 1.5개월 연장하는 3차 수정 계약(Third Amendment to Forbearance Agreement)을 체결함. (수정된 담보권 행사 유예 계약 만기: 2026.07.30)
- 대주단과의 대출만기 연장 협상이 지연됨에 따라, 2026년 7월 29일에 담보권 행사 유예 계약
만기를 다시 약 3개월 연장하는 4차 수정 계약(Fourth Amendment to Forbearance Agreement)을 체결 함. (수정된 담보권 행사 유예 계약 만기: 2026.10.28)
- 대주단과의 대출만기 연장 협상이 지연됨에 따라, 2026년 10월 28일에 담보권 행사 유예 계약
만기를 다시 약 1개월 연장하는 5차 수정 계약(Fifth Amendment to Forbearance Agreement)을 체결함. (수정된 담보권 행사 유예 계약 만기: 2026.11.30)

다. 자전거래 현황				(단위 : 백만원)
① 자전거래 규모	최근 3개월	최근 6개월	최근 9개월	최근 12개월
매수금액	0.00	0.00	0.00	0.00
매도금액	0.00	0.00	0.00	0.00

② 최근 1년간 자전거래 발생시 자전거래 사유, 관련 펀드간 이해상충 등 방지를 위해 실시한 방안, 절차 등
해당사항 없음

라. 주요 비상대응계획
당사는 예상하지 못한 위험이 현실화되었을 경우의 비상대응계획을 위기대응매뉴얼을 통해 관리하고 있습니다. 위기대응매뉴얼은 위험을 재무적위험(대량환매, 부실자산발생, 오퍼레이션오류 등), 비재무적위험(자연/인적재해, 기술적재해 등)으로 구분하고 위기상황 발생 시 대응절차, 방안 등에 대해 기술하고 있습니다.

10 고유재산투자내역

(단위 : 백만원, %)

펀드명	분류	투자일	투자금	회수일	회수금	투자잔액	수익률
한국투자뉴욕오피스부동산투자신탁1호	의무 투자	2019-10-25	200		0	200	-39.27

주1) 수익률: 투자일로부터 작성기준일까지에 대한 기간수익률로 산정하며 소수점 둘째자리까지 표시
단, 투자금액이 전액 회수된 경우 회수일을 기준으로 산정
주2) 회수일은 의무투자종료일을 뜻하며, 집합투자업자의 판단에 따라 의무투자종료일 이후에 해당 고유재산 투자금은 회수될 수 있습니다.

11 집합투자재산의 평가

외부평가가 곤란한 사유	본건 자산은 채무불이행으로 인한 EOD 상황이므로 자산의 가치를 판단하여 평가하기 어려움
평가방법	기존 평가방법 원용
향후 평가 계획	대출 만기 상황에 따라 지분증권의 가치를 재평가 예정
외부용역 계약시 계약의 타당성	해당사항 없음

펀드 용어 정리

투자신탁과 투자회사	투자신탁이란 위탁자(자산운용사)가 수탁자(신탁회사)에게 자산보관 및 운용을 지시하고, 수탁자는 위탁자의 지시에 따라 운용하며 그에 따른 손익은 투자자에게 귀속시키는 집합투자기구를 말합니다. 투자회사는 Paper Company로서 자산운용은 자산운용사에, 자산 보관은 신탁회사에, 투자회사 운영에 관한 업무는 일반사무관리회사에 위탁합니다.	
증권펀드 (증권집합투자기구)	주식형	자산총액의 60%이상을 주식으로 운용하는 상품입니다
	채권형	자산총액의 60% 이상을 채권으로 운용하는 상품입니다. 주식은 편입하지 않습니다.
	혼합주식형	채권형과 주식형에 해당되지 아니하고, 자산총액 중 주식에 투자할 수 있는 최고편입한도가 50%이상인 상품입니다.
	혼합채권형	채권형과 주식형에 해당하지 아니하고 자산총액 중 주식에 투자할 수 있는 최고편입한도가 50%이하인 상품입니다.
특별자산펀드	펀드 재산의 50%를 초과하여 특별자산에 투자하는 펀드를 의미합니다. 특별자산이란 증권 및 부동산을 제외한 투자대상 자산으로 포괄적이고 다양한 상품이 이에 해당됩니다.	
파생상품펀드	펀드 재산의 10%를 초과하여 위험회피 이외의 목적으로 파생상품에 투자하는 펀드를 말합니다. 기초자산에 따라 증권-파생형, 부동산-파생형, 특별자산-파생형 등으로 구분됩니다.	
MMF(Money Market Fund)	Money Market Fund 시장금리 연동형 펀드로 단기금융상품에 집중투자해 여기서 얻은 수익을 되돌려주는 실적배당형 상품입니다	
추가형 펀드와 단위형 펀드	추가형 펀드는 기존에 설정된 펀드에 언제든지 추가로 설정이 가능하며, 단위형 펀드는 정해진 기간 외에는 가입할 수 없는 펀드입니다.	
개방형 펀드와 폐쇄형 펀드	개방형 펀드는 투자자가 환매를 청구할 수 있고 폐쇄형 펀드는 존속기간이 정해져있어 환매청구가 불가합니다.	
모자형 펀드	다른 집합투자기구(모펀드)가 발행하는 집합투자증권을 취득하는 구조의 집합투자기구(자펀드)를 말합니다. 통합 운용하는 펀드는 모펀드이고, 모펀드가 발행한 펀드지분을 취득하는 펀드가 자펀드입니다. 모펀드의 수익자는 자펀드만이 될 수 있으며, 자펀드는 모펀드가 발행한 펀드지분 외에 다른 펀드지분은 취득할 수 없습니다.	
종류형(멀티클래스) 펀드	하나의 펀드내에서 투자자그룹(Class)별로 다른 판매보수와 수수료 체계를 적용하는 상품을 말합니다. 보수와 수수료의 차이로 Class별 기준가격은 다르게 산출되지만, 각 Class는 하나의 펀드로 간주돼 통합 운용되므로 자산운용 및 평가방법은 동일합니다.	
집합투자업자 (자산운용회사)	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.	
신탁회사 (펀드재산보관회사)	신탁회사란 펀드의 신탁자로서 펀드재산의 보관 및 관리를 영업으로 하는 회사를 말합니다. 현행법은 집합투자업자가 투자자로부터 위탁받은 재산을 집합투자회사의 고유재산과 분리하여 관리하도록 규정하고 있으며, 이에 따라 투자자의 투자자금은 신탁회사에 안전하게 보관,관리되고 있습니다.	
일반사무관리회사	일반사무관리업무 위탁을 받아 펀드기준가 산정 등의 업무를 수행하는 회사입니다.	
투자매매/중개업자 (판매회사)	펀드의 판매, 환매등을 주된 업무로 하는 회사를 말하며 은행, 증권사, 보험사 등이 이에 속합니다. 투자중개업자는 투자자 보호를 위하여 판매와 관련된 주요 법령 및 표준투자권유준칙을 준수할 의무가 있습니다.	
보수	투자신탁의 운용 및 관리와 관련된 비용입니다. 다시 말해 재산을 운용 및 관리해 준 대가로 고객이 지불하는 비용입니다. 이는 통상 연율로 표시되며, 보수에는 운용, 판매, 신탁보수 등이 있습니다. 보수율은 상품마다 다르게 책정되는 것이 일반적입니다.	
기준가격	펀드의 자산 가치를 나타내는 가격으로 펀드 매수 및 환매시에 적용합니다. 공고일 전일 평가된 펀드 자산 합에서 부채를 차감하여 산정한 순자산총액을 수익증권 총좌수로 나누어 산정합니다.	
펀드의 비교지수 (벤치마크)	펀드의 운용성과를 시장상황, 펀드종류, 투자전략, 투자스타일 등을 고려하여 객관적으로 평가하기 위하여 비교대상으로 삼는 기준을 말합니다.	