투자 위험 등급 1등급 (매우 높은 위험)					
1	2	3	4	5	6
매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험

한국투자리얼에셋운용주식회사는 이 투자신탁의 **투자대상자산의 종류 및 위험도 등**을 감안하여 **1등급으로 분류**하였습니다. **투자신탁의 위험 등급은 운용실적, 시장 상황 등에 따라 변경될 수 있다는 점을 유의하여 투자판단을 하시기 바랍니다.**

투자설명서

이 투자설명서는 한국투자 룩셈부르크 코어오피스 부동산 투자신탁(파생형)에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 한국투자 룩셈부르크 코어오피스 부동산 투자신탁(파생형) 수익증권을 매입하기 전에 이 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

1. 집합투자기구 명칭 — 한국투자 룩셈부르크 코어오피스 부동산 투자신탁(파생형)
2. 집합투자업자 명칭 — 한국투자리얼에셋운용주식회사
3. 판매회사 — 각 판매회사 본 · 지점
   [판매회사에 대한 자세한 내용은 집합투자업자(kira.koreainvestment.com) 및 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr)의 인터넷 홈페이지를 참고하시기 바랍니다]
4. 작성기준일 — 2024년 4월 30일
5. 증권신고서 효력발생일 — 2024년 12월 24일
6. 모집(매출) 증권의 종류 및 수 (모집(매출) 총액) — 투자신탁의 수익증권 (139,400,000좌, 환율에 따라 변동가능)
7. 모집(매출) 기간 (판매기간) — 2019년 6월 19일 ~ 2019년 6월 24일
8. 집합투자증권신고서 및 투자설명서의 열람장소
   가. 집합투자증권신고서
   전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → http://dart.fss.or.kr
   나. 투자설명서
   전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → http://dart.fss.or.kr
   서면문서 : 집합투자업자 → ☎02-6112-5999, kira.koreainvestment.com
   한국금융투자협회 → ☎02-2003-9000, www.kofia.or.kr
   판매회사 → 집합투자업자 또는 한국금융투자협회 홈페이지 참조
9. 안정조작 또는 시장조성관련 — 해당사항 없음

금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다. 또한 이 집합투자증권은 『예금자보호법』에 의한 보호를 받지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

목 차

제1부. 모집 또는 매출에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭
2. 집합투자기구의 종류 및 형태
3. 모집예정금액
4. 모집의 내용 및 절차
5. 인수에 관한 사항
6. 상장 및 매매에 관한 사항

제2부. 집합투자기구에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭
2. 집합투자기구의 연혁
3. 집합투자기구의 신탁계약기간
4. 집합투자업자
5. 운용전문인력
6. 집합투자기구의 구조
7. 집합투자기구의 투자목적
8. 집합투자기구의 투자대상
9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조
10. 집합투자기구의 투자위험
11. 매입, 환매, 전환절차 및 기준가격 적용기준
12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가
13. 보수 및 수수료에 관한 사항
14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항

제3부. 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

1. 재무정보
2. 연도별 설정 및 환매 현황
3. 집합투자기구의 운용실적

제4부. 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

1. 집합투자업자에 관한 사항
2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항
3. 집합투자재산 관리회사에 관한 사항 (신탁업자)
4. 일반사무관리회사에 관한 사항
5. 집합투자기구평가회사에 관한 사항
6. 채권평가회사에 관한 사항

제5부. 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항

1. 투자자의 권리에 관한 사항
2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항
3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항
4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항
5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항
6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

투자결정시 유의사항 안내

1. 투자판단시 증권신고서와 투자설명서 또는 간이투자설명서를 반드시 참고하시기 바라며, 간이투자설명서 대신 투자설명서의 교부를 요청할 수 있습니다.

2. 이 집합투자기구의 투자위험등급 및 적합한 투자자유형에 대한 기재사항을 참고하고, 귀하의 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다.

3. 증권신고서, 투자설명서상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 미래에도 실현된다는 보장은 없습니다.

4. **원본손실위험 등 이 집합투자기구와 관련된 투자위험에 대하여는 증권신고서, 투자설명서 또는 간이투자설명서 본문의 투자위험 부분을 참고하시기 바랍니다.**

5. **파생상품에 투자하는 집합투자기구의 경우 파생상품의 가치를 결정하는 기초변수 등이 예상과 다른 변화를 보일 때에는 당초 예상과 달리 큰 손실을 입거나 원금전체의 손실을 입을 수 있습니다.**

6. 판매회사는 투자실적과 무관하며, 특히 은행, 증권회사, 보험회사 등의 판매회사는 단순히 집합투자증권의 판매업무(환매 등 판매행위와 관련된 부가적인 업무 포함)만 수행할 뿐 판매회사가 동 집합투자증권의 가치결정에 아무런 영향을 미치지 않습니다.

7. 집합투자증권은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 **실적배당상품으로 예금자보호법에 따라 보호되지 아니합니다.** 특히 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 **예금자보호법에 따라 보호되지 아니합니다.**

8. 투자자가 부담하는 선취수수료 등을 감안하면 투자자의 입금금액 중 실제 집합투자증권을 매입하는 금액은 작아질 수 있습니다.

9. **이 집합투자기구는 환매가 불가능한 상품(폐쇄형)으로 현금화(환금성)을 높이기 위하여 당해 집합투자증권을 한국거래소에 상장(설정일 이후 90일 이내)합니다. 상장된 집합투자증권은 일반적인 상장주권에 비해 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있습니다. 따라서, 이 집합투자기구는 만기까지 보유할 수 있는 수익자에게 적합한 상품입니다.**

10. 투자신탁의 계약기간 종료일은 최초설정일로부터 11년이지만 본 투자대상 부동산의 매각은 이보다 빨리 될 수 있으므로 부동산의 실제 매각시점에 따라 투자신탁의 계약기간 종료일이 앞당겨질 수 있습니다. 또한 룩셈부르크 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. 한편, 이 투자신탁(수수료 선취-오프라인(A) 수익증권으로 1,394억원 설정 가정)은 투자대상 부동산을 약 3,928억원으로 매각할 경우 매각이익 또는 매각손실 없이 원금회수가 가능할 것으로 예상되지만 해당 금액은 환율 및 관련 비용 등의 변동에 따라 증감될 수 있습니다.

11. 이 집합투자기구는 매 회계기간(6개월)마다 분배금을 지급하는 구조로 운용되는 투자신탁입니다. 다만, 분배금은 예금이자와 같이 확정된 금액이 아니며 부동산 임차인의 사업성과 등 영업환경, 신용도, 다양한 경제변수 등 시장 환경의 영향을 받아 안정적으로 분배금을 지급하지 못하거나 분배금 지급이 중단될 가능성이 있습니다. 이 경우 집합투자업자는 해당 사유 및 향후 처리 계획을 투자자에게 공시할 예정입니다.

12. 이 투자신탁은 룩셈부르크 부동산에 투자함에 따라 유로화와 관련한 환위험에 노출됩니다. 이러한 유로화-원화 환율변동 위험 감소를 위하여 이 투자신탁은 부분 환헤지를 실행하지만, 환헤지를 실행한다고 하여 환율변동 위험이 완전히 통제되는 것은 아니며, 환헤지가 이루어지지 않는 부분에 대해서는 환율변동 위험에 노출됩니다. 이는 부동산 투자에 따른 이익을 환율변동으로 인해 잃거나, 부동산 투자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있는 등 환율변동 위험에 노출되어 있음을 유의하시기 바랍니다.
또한, 이 투자신탁의 계약기간이 6년에서 11년으로 연장됨에 따라 자산 매입시점에 체결한 환헤지 거래의 연장계약(roll-over)이 필요하나, 해외부동산시장의 침체로 인해 환헷지 은행들이 해외부동산 공모펀드에 대한 환헤지 거래를 기피하고 있습니다. 따라서, 환헤지 거래의 만기연장(또는 신규거래)을 하지 못할 경우, 이 투자신탁은 환율 변동 리스크에 위험에 노출됩니다.

13. 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.

14. 투자자의 국적 또는 세법상의 관할 국가가 대한민국 이외의 경우 국제조세조정에 관한 법률 및 관련 조세조약에 따라 투자자의 금융정보가 국세청 및 해당

국가(투자자의 국적 국가 또는 세법상의 과세 관할 국가)의 권한 있는 당국에 보고될 수 있으며, 판매회사는 투자자의 국적 또는 세법상의 과세 관할 국가를 확인하기 위하여 계좌 개설시 수집된 정보 이외의 추가 자료를 요구할 수 있습니다.

15. 모집(판매)기간동안 판매된 금액이 약 1,394억원(약 104.0백만유로, 환율 1,340원/1유로 가정시)에 미달하거나, 부동산시장 등이 급변하는 경우 이 투자신탁의 설정이 취소될 수 있습니다. 이 경우 투자자가 기납입한 수익증권 매입금액과 판매수수료는 판매회사를 통해 환급될 예정입니다.

16. 이 투자신탁은 이 투자신탁 이외의 다른 투자자(사모투자신탁)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.

17. 이 집합투자기구는 투자신탁보수외 부동산 매입 및 매각에 따른 매입부대비용(약 164.47억원), 매각부대비용(약 23.89억원)이 추가적으로 발생되며, 해당 금액은 매매금액, 환율 및 시장상황 등에 따라 변동될 수 있습니다.
※매입 및 매각부대비용 중 주요 보수 및 수수료 (환율 1,340원/1유로 가정시)
①집합투자업자 매입보수 : 부동산등 매입금액의 0.50% (이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정액 합계액의 약 1.29%, 약 17.98억원)
②현지 자산관리회사 매입수수료 : 부동산등 매입금액의 1.23% (이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정액 합계액의 약 3.18%, 약 44.27억원)
③집합투자업자 매각보수 : 부동산등 매각금액의 0.5% (매각차액 범위내)
④현지 자산관리회사 매각수수료 : 부동산등 매각금액의 0.5% (매각차액 범위내)

18. 이 투자신탁은 조세특례제한법 제87조의7 및 동법 시행령 제81조의4에 따라 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권의 배당소득에 대한 과세특례를 적용받을 수 있는 투자신탁으로서, 과세특례를 적용받으려는 투자자(세법상 거주자인 개인에 한함)는 조세특례제한법 시행규칙에서 정한 「공모부동산집합투자기구의 집합투자증권 과세특례 신청서」를 판매회사에 제출하여야 합니다.

19. 이 투자신탁에 투자한 금액에 대하여 배당소득 분리과세 등 적용을 받고 이 투자신탁 투자일부터 3년이 되는 날 이전에 집합투자증권의 소유권을 이전(환매하거나 양도)하는 경우 이미 과세특례를 적용받은 소득세에 상당하는 세액(지방소득세 포함)을 추징하오니 투자결정시 유의하시기 바랍니다.

20. 이 투자신탁은 투자대상 부동산의 실제 매각시점에 따라 투자신탁의 계약기간 종료일이 앞당겨질 수 있습니다. 또한, 이 투자신탁은 신탁계약에서 정한 신탁

계약기간의 종료, 수익자총회의 투자신탁 해지 결의, 투자신탁의 피흡수합병, 투자신탁의 등록 취소, 수익자의 총수가 1인이 되는 경우, 수익자 전원이 동의한 경우 등의 사유로 해지될 수 있습니다. 이 경우 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.

요 약 정 보

<간이투자설명서> [작성기준일 : 2024.4.30]

한국투자 룩셈부르크 코어오피스 부동산 투자신탁(파생형) [펀드코드 : CQ812]

투자 위험 등급
1등급 [매우 높은 위험]

1	2	3	4	5	6
매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험

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

집합투자증권은 「예금자보호법」에 따라 **보호되지 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(룩셈부르크)의 부동산 등에 주로 투자하기 때문에 특정국가(룩셈부르크)의 시장, 정치 및 경제상황 등에 따른 위험에 더 많이 노출되어 있습니다. 또한, 해당국가(룩셈부르크) 정부정책 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 룩셈부르크 코어오피스 부동산 투자신탁(파생형)** 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 부동산관련증권을 법시행령 제94조 제2항 제4호에서 규정하는 주된 투자대상자산으로 하여 수익을 추구하는 것을 목적으로 합니다. • 룩셈부르크 Cloche d'Or 소재 글로벌 회계법인(Deloitte)이 장기 임차하는 Grade A 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 통하여 자본이득을 추구할 예정 - 현재 본건 자산의 임차인은 글로벌 회계 및 컨설팅 전문회사 딜로이트로서 본건 자산을 룩셈부르크 본사로 사용, 2034년 1월말까지 중도 임의해지 없는 15년 장기 임대차계약이 체결되어 있음 - 2019년 3월 기준 딜로이트 룩셈부르크가 연간 임대수입의 100%를 차지하며, 전체 임대면적의 100% 임차되어 있음 - 분배금 지급방법 : 결산을 통한 기준가격 하락에 의한 이익분배 - 분배금 지급 예상 시기 : 매 회계기간 종료일(매년 6월 10일 및 12월 10일)의 익영업일 예정 (최초 분배금 지급 예정일 : 최초 회계기간 종료일(2019년 12월 10일)의 익영업일 예정) • 룩셈부르크 Cloche d'Or에 위치한 'D. Square' 빌딩 소유권 매입 - 매입가 (Gross Purchase Price) : 약 268.4백만 유로 (약 3,597억원, 매입부대비용 제외) - 소유권 매도자 : Integrale SA 및 Ethias SA • 2019년 4월 30일 기준 감정평가액 268.6백만 유로(Cushman & Wakefield 보고서 기준) - 2019년 4월 30일 기준, Cushman & Wakefield의 보고서에 따르면, 자본환원법(Capitalization Method)[50%] 및 현금흐름할인법(Discounted Cash Flow)[50%]을 통한 본 소유권 감정평가액은 268.6백만 유로임 • 룩셈부르크 비즈니스 권역 내 위치한 임대율 100%의 자산 투자 - 룩셈부르크의 오피스 시장은 4개의 비즈니스 권역(CBD, Kirchberg, Station, Cloche d'Or)에 집중되어 있으며, 본건 자산은 개발 복합지구인 Cloche d'Or에 소재한 임대면적 31,208㎡ (9,440평) 규모의 자산으로서 현재 공실률은 0%임 • 외환 관리 전략

※ 최초 투자신탁 계약기간

- 환율하락에 따른 투자자산의 가치하락 방지를 주요 목적으로 함
- 환헤지 거래 Default 등을 고려하여 보수적인 외환 관리 전략 수립
- 투자원금의 100% 및 투자기간동안 예상되는 기간별 배당금 총액의 60~80%에 대해 FX Forward 및/또는 CRS (Currency Rate Swap)를 통해 환헤지 예정 (증거금 추가납입 가능)
- 환헤지 계약 만기 전 자산 매각으로 인해 환헤지 계약 중도해지 시 해지 당시 환율변동에 따라 조기해지비용이 발생할 경우 수익률 하락 위험이 있으나, 안정적인 운용을 추구하기 위하여 5년 이상 환헤지 실행

※ 투자신탁 계약기간 연장 이후

- 이 투자신탁의 계약기간이 6년에서 11년으로 연장됨에 따라 자산 매입시점에 체결한 환헤지 거래의 연장계약(roll-over)이 필요하나, 해외부동산시장의 침체로 인해 환헷지 은행들이 해외부동산 공모펀드에 대한 환헤지 거래를 기피하고 있습니다.
- 따라서, 환헤지 거래의 만기연장(또는 신규거래)을 하지 못할 경우, 이 투자신탁은 환율변동 리스크에 위험에 노출됩니다.

- 이 투자신탁의 계약기간은 11년이지만 본 투자대상 부동산을 처분하는 과정에서 경제적인 변수, 시장여건 등에 따라 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이와 반대로 매각이 지연되어 투자신탁 계약기간의 만기가 연장되거나 환매대금의 지급이 지연될 수 있는 위험이 존재합니다. 부동산 자산의 처분위험과 관련하여 매각시점의 전반적인 룩셈부르크 경제 및 부동산 시장상황, 환율 등 변수에 따라 동 부동산의 매각가격은 크게 영향을 받을 수 있으며, 이는 투자신탁 수익률에 변화를 주는 중요 변수로 작용할 수 있는 바, 경제 및 부동산 시장을 상시적으로 모니터링(점검)하여 부동산 자산을 당초 계획하였던 적정가격 수준에 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획이지만 매각시점의 매각가격에 따라 투자손실이 발생하여 투자자가 기대하는 분배금 총액이 감소하거나, 투자원금의 손실이 발생할 수 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.

분류

투자신탁, 부동산형, 폐쇄형(중도환매불가능), 단위형, 종류형

투자비용

클래스 종류	투자자가 부담하는 수수료 및 총보수 (%)				1,000만원 투자시 투자자가 부담하는 투자기간별 총비용 예시 (단위:천원)				
	선취 판매 수수료	총보수	판매 보수	동종유형 총보수·비용	1년	2년	3년	5년	11년
수수료 선취-오프라인 (A)	납입금액의 2.0% 이내	투자신탁 설정액의 0.0550	투자신탁 설정액의 0.010	투자신탁 순자산의 0.900	754	870	986	1,219	1,246
수수료미징구-오프라인-고액 (C-I)	없음	투자신탁 설정액의 0.0540	투자신탁 설정액의 0.009	-	527	615	704	882	815

(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) 종류형 집합투자기구의 구체적인 투자비용은 투자설명서 제2부 13. 보수 및 수수료에 관한 사항 (48페이지)을 참고하시기 바랍니다.

(주3) 동종유형 총보수·비용은 한국금융투자협회에서 공시하는 동종유형 집합투자기구 전체의 평균 총

보수·비용을 의미합니다.

투자실적 추이 (연평균 수익률)

[단위 : %]

종류	최초설정일	최근 1년 2023.05.01~ 2024.04.30	최근 2년 2022.05.01~ 2024.04.30	최근 3년 2021.05.01~ 2024.04.30	최근 5년 2019.05.01~ 2024.04.30	설정일 이후
수수료미징구 (C-I)	2019.06.25	-30.26	-11.75	-5.98		-1.85
비교지수	-	-	-	-	-	-
수익률 변동성	2019.06.25	-	-	-	-	-

(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(%)(해외부동산파생형)				운용경력년수
			집합투자기구수(개)	운용규모(억원)	운용역		운용사		
					최근1년	최근2년	최근1년	최근2년	
김용환	1970	본부장	19	11,178	-1.5	-6.8	-1.5	-6.8	10년 5개월

(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 따라 보호되지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.**
- **금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 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.

주요 투자위험

구분	투자위험의 주요내용
원본손실위험	이 투자신탁은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로 예금자보호법에 따라 보호되지 아니합니다. 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.
	환율변동위험	해외 부동산 등 외화자산은 원화(KRW)와 투자대상국 통화(EUR)간의 환율변동에 따라 투자자산의 가치가 변하는 위험을 지게 됩니다. 이는 해당 외화자산의 가치가 상승함에도 불구하고 원화(KRW)와 투자대상국 통화(EUR)간의 상대적 가치 변화로 인해 투자시 수익을 얻지 못하거나 원금의 손실이 발생할 수 있으며, 자산가격 하락 시 손실의 규모가 커질 수 있습니다. 예를 들어 원화의 가치가 투자대상국 통화에 비하여 상대적으로 더 높아지면, 외화자산인 투자자산의 가치는 원화가치로 환산했을 때 낮아집니다. 심지어 투자신탁 자산의 가격상승으로 인한 수익이 발생하더라도 투자대상국 통화의 가치가 더 크게 하락할 경우 오히려 투자원본의 손실을 초래할 수도 있으며, 자산의 가격하락으로 손실이 발생할 경우에도 투자대상국 해당 통화가치의 하락이 이 투자신탁의 손실폭을 더 확대시킬 수 있습니다. 특히, 이 투자신탁은 룩셈부르크 부동산에 투자함에 따라 룩셈부르크 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. 파생상품을 통해 환율에 노출된 자산의 환율변동 위험을 축소하고자 유로화 대비 한국원화 변동에 대한 부분환헤지 전략을 수행할 계획이나, 환헤지된 부분이라 하더라도 외환시장의 상황 및 자산가격 변동, 예상 이익분배금 변동 등으로 환율변동으로 인한 각각의 환차손과 환차익이 완벽하게 상쇄될 수 없는 등 **환율변동 위험을 완전히 감소되는 것은 아니며,** 환헤지 중도해지 시 비용이 발생할 수 있습니다.
	부동산시장 환경변화위험	부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화등으로 임대수익률 및 매각가격이 변동하여 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다.
	임대료 인상률 변동 위험	중요 임차인의 임대료는 룩셈부르크 정부가 발표하는 소비자물가지수(CPI)의 변동률에 따라 인상되므로, 임대료 변동률이 예상보다 저조한 경우 목표 수익률을 달성하지 못할 수 있습니다. 특히 CPI 변동률이 0보다 작을 경우 임대료가 전년 대비 상승하지 않을 수도 있습니다.
	자금의 차입 관련 위험	이 투자신탁은 금융기관 등에게 자산을 담보로 제공하는 방법 등으로 금전을 차입할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획 대비 임대수익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다. 또한, 차입을 위해 금융기관과 체결한 계약을 이행하지 못하는 경우 투자대상 부동산에 대한 압류 등이 발생할 수 있어 이에 따른 손실 위험이 있습니다. 또한, 본 건 대출계약서에 따르면 영업이익 및 건물 가치평가 결과에 따라 이자율 변동 및 원금상환의무가 발생할 수 있어, 이에 따른 수익률 저하 또는 유동성 하락 위험이 있습니다. 뿐만 아니라 차입을 위해 금융기관과 체결한 계약상 고정금리기간은 5년, 대출기간은 5년으로 이 투자신탁의 만기보다 짧습니다. 따라서 목표운용기간(5년)내 매각하지 못할 경우 금리변동에 따른 위험 및 리파이낸싱 위험에 노출될 수 있습니다.
	특정국가 투자위험	이 투자신탁은 해외 특정국가(룩셈부르크)의 부동산 등에 주로 투자하기 때문에 특정국가(룩셈부르크)의 시장, 정치 및 경제상황 등에 따른 위험에 더 많이 노출되어 있습니다. 또한, 해당국가(룩셈부르크) 정부정책 및 제도 변화로 인해 예상치 못한 자산가치의 손실이 발생할 수 있으며, 외국인에 대한 투자제한, 조세제도 변화, 관련 정책 변화 등의 위험도 있습니다.
	유동성 위험	이 투자신탁은 **환매가 불가능한 부동산집합투자기구입니다.** 이와 같은 환매금지형 집합투자기구는 증권시장에 상장이 되어야 하며, 상장이 되더라도 거래량 부진 등의 사유로 **투자자가 원하는 시기에 매매가 이루어지지 아니할 수 있습니다.** 과거 경험으로 볼 때 국내증권시장에 상장된 부동산집합투자기구는 거래량이 매우 제한적이었으므로, 이 투자신탁도 상장되었음에도 불구하고 유동성이 상당히 제한될 수 있습니다.
	매각지연 및 매각손실 위험	룩셈부르크 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 **투자신탁 계약기간 내에 자산 매각이 지연되어 투자자금을 기한 내에 회수하지 못할 위험이 있으며,** 보유 부동산 매각 시 현지 시장 상황

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td></td><td>등에 따라 <u>매각 손실 발생</u>에 따른 투자원금 손실 위험이 있습니다.</td></tr>
<tr><td>조기상환 위험</td><td>부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산의 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이 경우 투자신탁은 예정보다 빨리 상환되어 투자자의 자금운용 계획에 영향을 미칠 수 있습니다.</td></tr>
<tr><td>부동산 매입 거래 무산에 따른 조기 해지 위험</td><td>이 투자신탁이 설정된 이후에 자산 매입 거래가 무산되어 매입이 불가능하게 되는 경우 이 투자신탁은 해지될 수 있으며, 해지 과정에서 룩셈부르크로의 송금을 위해 환전해 놓은 투자원금은 원-유로화 환율 변동에 따라 가치가 변하게 되어 환율 변동에 따른 투자 손실이 발생할 수 있습니다.</td></tr>
<tr><td>해외납세의무자 관련 위험</td><td>투자자의 국적 또는 세법상 거주지국이 대한민국 이외의 국가인 경우 국제조세조정에 관한 법률 및 관련 조세조약에 따라 투자자의 금융정보가 국세청 및 해당 국가(투자자의 국적상 국가 또는 세법상 거주지국)의 권한 있는 당국에 보고될 수 있으며, 판매회사는 투자자의 국적 또는 세법상 거주지국 확인을 위하여 계좌 개설 시 수집된 정보 이외의 추가자료를 요구할 수 있습니다.</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>매입 방법</td><td>・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>환매불가</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>기준가격</td><td colspan="3">
<table>
<tr><td>산정방법</td><td>- 당일 기준가격 = (전일 집합투자기구 자산총액-부채총액)/전일 집합투자기구 총좌수
- 1좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4사5입하여 원미만 둘째자리까지 계산</td></tr>
<tr><td>공시장소</td><td>- 판매회사 본・영업점, 집합투자업자(kira.koreainvestment.co)・판매회사・한국금융투자협회 인터넷 홈페이지(dis.kofia.or.kr)에 게시합니다.</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>과세</td><td colspan="3">
<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="3">해당사항 없음</td></tr>
<tr><td>집합투자업자</td><td colspan="3">한국투자리얼에셋운용㈜
(대표번호 : 02-6112-5999 / 인터넷 홈페이지 : kira.koreainvestment.co)</td></tr>
<tr><td>모집기간</td><td>2019년 6월 19일 ~ 2019년 6월 24일

※ 모집예정금액이 조기에 모집(판매) 완료되는 경우에는 모집(판매)기간이 조기에 종료됩니다.</td><td>모집・매출 총액</td><td>투자신탁의 수익증권 139,400,000좌(환율에 따라 변동가능, 1좌=1,000원)
다만, 모집(판매)기간동안 판매된 금액이 약 1,394억원(약 104.0백만유로, 환율 1,340.00원/1유로 가정시 금액으로 환율에 따라 변동 가</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>능)에 미달하거나, 부동산시장 등이 급변하는 경우 이 투자신탁의 설정이 취소될 수 있습니다.</td></tr>
<tr><td>효력 발생일</td><td>2024년 12월 24일</td><td>존속기간</td><td>별도로 정해진 신탁계약기간은 있음</td></tr>
<tr><td colspan="4">(주1) 이 투자신탁의 계약기간은 투자신탁의 최초설정일부터 11년간으로 합니다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 투자신탁의 계약기간을 각각 그 정하는 바에 의합니다.
1. 신탁계약서 제45조의 규정에 따라 투자신탁이 해지되는 경우에는 이 투자신탁의 최초설정일로부터 투자신탁의 해지일까지
2. 이 투자신탁의 최초설정일로부터 2개월 이전에 신탁계약서 제17조 제1항 제1호의 규정에 해당하는 부동산관련증권에 투자하지 못하는 경우에는 이 투자신탁의 최초설정일부터 집합투자업자가 정하는 날까지
3. 이 투자신탁의 최초설정일로부터 11년이 경과하기 이전에 투자신탁재산에서 보유중인 신탁계약서 제17조 제1항 제1호의 규정에 해당하는 부동산관련증권 전부가 현금화된 경우에는 이 투자신탁의 최초설정일부터 당해 부동산관련증권 전부가 현금화된 날 이후 집합투자업자가 정하는 날까지</td></tr>
<tr><td>판매회사</td><td colspan="3">- BNK경남은행, DB금융투자, KB국민은행, 부산은행, 현대차증권
- 판매회사는 추가되거나 제외될 수 있으며, 모집장소에 관한 자세한 내용은 집합투자업자(kira.koreainvestment.co) 인터넷홈페이지 참고</td></tr>
<tr><td>참조</td><td colspan="3">집합투자업자의 사업목적, 요약 재무정보에 관한 사항은 투자설명서 제4부 1. 집합투자업자에 관한 사항(60페이지)을 참고하시기 바랍니다.</td></tr>
<tr><td>집합투자기구의 종류</td><td colspan="3">이 집합투자기구는 종류형 집합투자기구입니다. 집합투자기구의 종류는 판매수수료 부과방식-판매경로-기타 펀드특성에 따라 3단계로 구분되며, 집합투자기구 종류의 대표적인 차이는 다음과 같습니다.
<table>
<tr><th colspan="2">종류(Class)</th><th>집합투자기구의 특징</th></tr>
<tr><td rowspan="2">판매 수수료</td><td>수수료 선취(A)</td><td>집합투자증권 매입시점에 판매수수료가 일시 징구되는 반면 판매보수가 판매수수료미징구형(C)보다 상대적으로 낮게 책정됩니다.</td></tr>
<tr><td>수수료 미징구(C)</td><td>집합투자증권 매입 또는 환매시점에 일시 징구되는 판매수수료는 없는 반면 판매보수가 판매수수료선취형(A), 판매수수료후취형 또는 판매수수료선후취형 보다 상대적으로 높게 책정됩니다.</td></tr>
<tr><td>판매 경로</td><td>오프라인</td><td>오프라인전용(판매회사 창구)으로 판매되는 집합투자기구로 온라인으로 판매되는 집합투자기구보다 판매수수료 및 판매보수가 높은 집합투자기구입니다. 다만, 판매회사로부터 별도의 투자권유 및 상담서비스가 제공됩니다.</td></tr>
<tr><td>기타</td><td>고액(I)</td><td>고액거래자가 투자하는 용도로 판매되는 집합투자기구입니다.</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

[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.co) 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.co)
- 수시공시 : 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr) 및 집합투자업자 홈페이지(kira.koreainvestment.co)

제 1 부. 모집 또는 매출에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

집합투자기구 명칭 (종류형 명칭)	한국금융투자협회 펀드코드
한국투자 룩셈부르크 코어오피스 부동산 투자신탁(파생형)	CQ812
수수료선취-오프라인(A)	CQ953
수수료미징구-오프라인-고액(C-I)	CQ954

2. 집합투자기구의 종류 및 형태

가. 형태별 종류 : 투자신탁

나. 운용자산별 종류 : 부동산파생형

다. 개방형·폐쇄형 구분 : 폐쇄형 (환매가 가능하지 아니한 투자신탁)

라. 추가형·단위형 구분 : 단위형 (추가로 자금 납입이 가능하지 아니한 투자신탁)

마. 특수형태표시

- 종류형 (판매보수의 차이로 인하여 기준가격이 다르거나 판매수수료가 다른 여러 종류의 수익증권을 발행하는 투자신탁)

(주1) 집합투자기구의 종류 및 형태에도 불구하고 투자대상은 여러가지 다양한 자산에 투자될 수 있으며, 자세한 투자대상은 제2부의 내용 중 “투자대상”과 “투자전략”을 참고하시기 바랍니다.

3. 모집예정금액 : 139,400,000좌(1좌=1,000원, 원본액 기준, 환율에 따라 변동가능)

이 투자신탁은 139,400,000좌(1,394억원 상당액)를 모집할 예정이며, 판매단위는 1좌 단위입니다. 다만, 최초 설정시점의 환율 등에 따라 모집 좌수 및 금액에는 일부 변동이 있을 수 있으며 모집(판매)기간 이후에는 추가 모집을 하지 않습니다.

※ 모집(판매)기간 동안 판매된 금액이 일정규모 이하(모집예정금액 미만 등)인 경우에는 모집기간 동안 모집된 금액으로만 투자신탁이 설정될 예정입니다. 이 투자신탁은 이 투자신탁 이외의 다른 투자자(사모투자신탁)와 공동으로 투자대상 부동산에 투자하는 구조이며, 이 투자신탁의 모집금액이 모집예정금액을 하회하는 경우에는 다른 투자자(사모투자신탁)의 투자금액을 늘리는 방법으로 전체 투자규모를 유지할 예정이나, 이 투자신탁의 모집금액을 다른 투자자(사모투자신탁)의 투자금액보다 초과하도록 할 예정입니다. 다만, 이러한 계획에도 불구하고 모집금액이 모집예정금액에 현저히 미달하거나 부동산 시장 및 환율 등이 급변하는 경우 집합투자업자는 판매회사와 협의하여 이 투자신탁을 설정하지 아니할 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

(주1) 이 집합투자기구는 단위형 집합투자기구로 최초설정 후 추가설정을 하지 아니합니다.

(주2) 모집(판매)기간동안 판매된 금액이 약 1,394억원(약 104.0백만유로, 환율 1,340원/1유로 가정시 금액으로 환율에 따라 변동 가능)에 미달하거나, 부동산시장 등이 급변하는 경우 이 투자신탁의 설정이 취소될 수 있으며, 이 경우 집합투자업자(kira.koreainvestment.co)의 인터넷 홈페이지에 공시할 예정입니다.

(주3) 이 투자신탁은 이 투자신탁 이외의 다른 투자자(사모투자신탁)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.

(주4) 모집예정금액이 조기에 모집(판매) 완료되는 경우에는 모집(판매)기간이 조기에 종료됩니다.

4. 모집의 내용 및 절차

모집기간	2019년 6월 19일 ~ 2019년 6월 24일 **※ 모집예정금액이 조기에 모집(판매) 완료되는 경우에는 모집(판매)기간이 조기에 종료됩니다.**
모집장소	판매회사(BNK경남은행, DB금융투자, KB국민은행, 부산은행, 현대차증권) 본·지점 판매회사는 추가되거나 제외될 수 있으며, 모집장소에 관한 자세한 내용은 집합투자업자(kira.koreainvestment.co)의 인터넷 홈페이지를 참고하여 주시기 바랍니다.
모집방법 및 절차	판매회사 영업일에 판매회사 창구를 통하여 모집합니다.

(주1) 모집(매입) 방법 및 내용에 대한 자세한 사항은 "제2부. 매입, 환매, 전환절차 및 기준가격 적용기준"을 참고하시기 바랍니다.

5. 인수에 관한 사항 : 해당사항 없습니다.

6. 상장 및 매매에 관한 사항

이 투자신탁의 집합투자업자는 신탁계약서에 수익자의 환금성 보장 등을 위한 별도의 방법을 정하지 아니한 경우에는 투자신탁의 설정일부터 90일 이내에 이 투자신탁의 수익증권을 증권시장에 상장하여야 합니다.

※ 상장 요건

1. 신탁의 원본액이 3억원 이상일 것
2. 수익증권이 모집·매출로 발행되었을 것
3. 수익증권의 1좌당 원본액이 500원 이상일 것

※ 상장폐지 요건

1. 신탁의 원본액이 3억원 미만이 되어 시장성이 상실되었다고 거래소가 인정하는 경우
2. 수익증권의 신탁계약기간이 만료되거나 중도에 전액 환매 등이 된 경우
3. 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 수익증권의 상장폐지가 필요하다고 거래소가 인정하는 경우

(주1) 집합투자업자는 발행된 수익증권을 투자신탁의 설정일부터 90일 이내에 증권시장에 상장하여야 합니다.

(주2) 이 투자신탁 수익증권의 상장(변경상장을 포함한다)·매매 및 상장폐지 등에 관한 사항은 한국거래소가 정하는 바에 따릅니다.

(주3) 이 투자신탁 수익증권의 상장에 따른 상장수수료, 연부과금 등 제비용은 수익자의 부담으로 하며 이 투자신탁재산에서 인출하여 지급합니다.

※ 상기 상장요건 및 상장폐지 기준은 이 투자설명서 작성 기준일 현재 기준이며, 향후 증권시장의 필요에 따라 동 기준은 수시로 변경될 수 있습니다.

※ 수익증권의 상장이후 거래는 한국거래소 유가증권시장 상장규정, 유가증권시장 업무규정 등의 적용을 받으며, 상장되더라도 거래량 부진 등의 사유로 해당 집합투자증권의 환금성이 크게 제약받을 수 있습니다.

제 2 부. 집합투자기구에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

집합투자기구 명칭 (종류형 명칭)	한국금융투자협회 펀드코드
한국투자 룩셈부르크 코어오피스 부동산 투자신탁(파생형)	CQ812
수수료선취-오프라인(A)	CQ953
수수료미징구-오프라인-고액(C-I)	CQ954

2. 집합투자기구의 연혁

변경시행일	변 경 사 항
2019년 06월 25일	투자신탁 최초설정
2020년 08월 03일	일반사무관리회사 변경 (신한아이타스 → 국민은행)
2022년 7월 29일	집합투자업자 분할에 따른 집합투자업자 변경 (한국투자신탁운용 → 한국투자리얼에셋운용)
2024년 5월 16일	신탁계약기간 변경 (6년→11년)

3. 집합투자기구의 신탁계약기간

이 투자신탁의 계약기간은 투자신탁의 최초설정일부터 11년간으로 합니다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 투자신탁의 계약기간을 각각 그 정하는 바에 의합니다.

1. 신탁계약서 제45조의 규정에 따라 투자신탁이 해지되는 경우에는 이 투자신탁의 최초설정일로부터 투자신탁의 해지일까지
2. 이 투자신탁의 최초설정일로부터 2개월 이전에 신탁계약서 제17조 제1항 제1호의 규정에 해당하는 부동산관련증권에 투자하지 못하는 경우에는 이 투자신탁의 최초설정일부터 집합투자업자가 정하는 날까지
3. 이 투자신탁의 최초설정일로부터 11년이 경과하기 이전에 투자신탁재산에서 보유중인 신탁계약서 제17조 제1항 제1호의 규정에 해당하는 부동산관련증권 전부가 현금화된 경우에는 이 투자신탁의 최초설정일부터 당해 부동산관련증권 전부가 현금화된 날 이후 집합투자업자가 정하는 날까지

투자신탁의 신탁계약기간은 일반적으로 투자신탁의 존속기간을 의미하는 것으로 수익자의 저축기간 또는 만기 등의 의미와 다를 수 있습니다.

(주 1) 법령 또는 집합투자규약상 일정한 경우에는 강제로 해지(해산)되거나, 사전에 정한 절차에 따라 임의로 해지(해산) 될 수 있습니다. 자세한 사항은 "제 5 부. 집합투자기구의 해지에 관한 사항"을 참고하시기 바랍니다.

4. 집합투자업자

회사명	한국투자리얼에셋운용주식회사

주소 및 연락처	서울특별시 영등포구 여의대로 108 (대표전화 : 02-6112-5999, kira.koreainvestment.com)

(주 1) 집합투자업자에 대한 자세한 사항은 “제 4 부. 집합투자업자에 관한 사항”을 참고하시기 바랍니다.

5. 운용전문인력

가. 운용전문인력

(1) 책임운용전문인력 [2024.12.10 기준]

성명	생년(년)	직위	운용현황		동종집합투자기구 연평균 수익률(%)(해외부동산파생형)				운용경력년수
			집합투자기구 수(개)	운용규모(억원)	운용역		운용사		
					최근1년	최근2년	최근1년	최근2년	
김용환	1970	본부장	19	11,178	-1.5	-6.8	-1.5	-6.8	10년 5개월

<이력>

- 성균관대학교 경영학과 학사
- 2004.04 ~ 2008.03 : 한국투자신탁운용 리스크관리팀
- 2008.06 ~ 2011.09 : 한국투자신탁운용 호치민사무소
- 2011.09 ~ 2022.07 : 한국투자신탁운용 해외투자운용본부(리얼)
- 2022.07 ~ 현재 : 한국투자리얼에셋운용 해외투자운용본부

(2) 부책임운용전문인력 : 해당사항 없습니다.

성명	생년(년)	직위	운용현황		동종집합투자기구 연평균 수익률(%)(해외부동산파생형)				운용경력년수
			집합투자기구 수(개)	운용규모(억원)	운용역		운용사		
					최근1년	최근2년	최근1년	최근2년	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

<이력>

-

(주1) 책임운용전문인력은 이 투자신탁의 운용의사결정 및 운용결과에 대한 책임을 부담하는 운용전문인력입니다.

(주2) 부책임운용전문인력은 책임운용전문인력이 아닌 자로서 이 투자신탁의 투자목적 및 운용전략 등에 중대한 영향을 미칠수 있는 자산에 대한 운용권한을 가진 운용전문인력입니다.

(주3) 운용전문인력이 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률은 한국금융투자협회 인터넷 홈페이지를 통하여 확인할 수 있습니다.

(주4) 운용중인 집합투자기구 수 및 규모를 산정할 때 모자형구조의 모집합투자기구는 제외합니다.

(주5) 동종집합투자기구 연평균 수익률은 당해 투자신탁의 집합투자업자인 한국투자리얼에셋운용이 분류한 동일 유형 집합투자기구의 평균운용성과를 의미하며, 해당 운용전문인력의 평균운용성과는 한국투자리얼에셋운용 근무기간 중 운용한 성과를 의미합니다.

(주6) 운용경력년수는 해당 운용전문인력이 과거 집합투자기구를 운용한 기간을 모두 합산한 기간입니다.

※ 운용중인 집합투자기구 중 성과보수가 약정된 집합투자기구

구분	성명	수 (개)	운용규모 (억원)

책임운용전문인력	김용환	해당 없음	해당 없음
부책임운용전문인력	-	-	-

나. 운용전문인력 최근 변경 내역

책임운용전문인력	운 용 기 간
공병호	2019년 6월 25일 ~ 2020년 2월 24일
남기문	2020년 2월 25일 ~ 2021년 1월 27일
김용환	2021년 1월 28일 ~ 2022년 3월 31일
전효진	2022년 4월 1일 ~ 2022년 12월 15일
장도익	2022년 12월 16일 ~ 2024년 1월 17일
박성주	2024년 1월 18일 ~ 2024년 12월 23일
김용환	2024년 12월 24일 ~ 현재

(주 1) 최근 3년간의 책임운용전문인력 변경 내역입니다.

6. 집합투자기구의 구조

가. 집합투자기구의 종류 및 형태 : 투자신탁, 부동산파생형, 폐쇄형, 단위형, 종류형

나. 종류형 구조

이 투자신탁은 법 제231조에 의거한 종류형투자신탁으로서 판매보수의 차이로 인하여 기준가격이 다르거나 판매수수료가 다른 여러 종류의 수익증권을 발행하며, 이 투자신탁이 발행하는 종류 수익증권은 아래와 같습니다.

구분	가입자격
수수료선취-오프라인(A)	소득세법상 거주자 또는 법인세법상 내국법인
수수료미징구-오프라인-고액(C-I)	가. 법시행령 제10조 제2항 및 금융투자업규정 제1-4조에서 정하는 기관투자자 나. 50억원 이상 매입한 소득세법상 거주자 또는 50억원 이상 매입한 법인세법상 내국법인

- 집합투자기구의 종류는 판매수수료 부과방식-판매경로-기타 펀드특성에 따라 3단계로 구분되며, 본 집합투자기구의 종류 및 각 종류별 특징은 다음과 같습니다.

종류(Class)		집합투자기구의 특징
판매수수료	수수료선취(A)	집합투자증권 매입시점에 판매수수료가 일시 징구되는 반면 판매보수가 판매수수료미징구형(C)보다 상대적으로 낮게 책정됩니다.
	수수료미징구(C)	집합투자증권 매입 또는 환매시점에 일시 징구되는 판매수수료는 없는 반면 판매보수가 판매수수료선취형(A), 판매수수료후취형 또는 판매수수료선후취형보다 상대적으로 높게 책정됩니다.
판매경로	오프라인	오프라인전용(판매회사 창구)으로 판매되는 집합투자기구로 **온라인으로 판매되는 집합투자기구보다 판매수수료 및 판매보수가 높은 집합투자기구**입니다. 다만, 판매회사로부터 **별도의 투자권유 및 상담서비스가 제공됩니다.**
기타	고액(I)	고액거래자가 투자하는 용도로 판매되는 집합투자기구입니다.

7. 집합투자기구의 투자목적

- 이 투자신탁은 **부동산관련증권**을 법시행령 제94조 제2항 제4호에서 규정하는 주된 투자대상자산으로 하여 수익을 추구하는 것을 목적으로 합니다.

그러나, 상기의 투자목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 집합투자업자, 판매회사, 신탁업자 등이 투자신탁과 관련된 어떠한 당사자도 투자원금의 보장 또는 투자목적의 달성을 보장하지 아니합니다.

8. 집합투자기구의 투자대상

가. 투자대상(투자대상 중 법 제4조에 따른 증권에 대하여는 그 증권에 표시될 수 있거나 표시되어야 할 권리가 전자증권법에 따라 전자등록된 경우 해당 권리를 포함한다. 이하 같다)

투자대상	투자한도 (자산총액대비)	투자대상 세부내용
부동산관련증권	**60%이상**	다음의 요건을 모두 갖춘 회사(이하 "부동산투자목적회사"라 한다)가 발행한 지분증권 및 이와 동일하거나 유사한 것으로서 외국 법령에 따라 외국에서 발행된 것을 포함한다 가. 부동산(법 제 229 조 제 2 호에 따른 부동산을 말한다. 이하 이 호에서 같다) 또는 다른 부동산투자목적회사의 증권, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 투자대상자산에 투자하는 것을 목적으로 설립될 것 나. 해당 회사와 그 종속회사(「주식회사의 외부감사에 관한 법률 시행령」 제 1 조의 3 제 1 항에 따른 종속회사를 말한다)가 소유하고 있는 자산을 합한 금액 중 부동산을 합한 금액이 100 분의 90 이상일 것
채권	**40%이하**	법 제4조 제3항의 규정에 의한 국채증권, 지방채증권, 특수채증권(법률에 의하여 직접 설립된 법인이 발행한 채권을 말한다), 사채권(취득시 신용평가등급이 A(-)이상이어야 하며, 사모사채권은 포함하고, 주식관련사채권 및 자산유동화에 관한 법률에 의한 자산유동화계획에 따라 발행하는 사채 및 한국주택금융공사법에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권은 제외한다) 및 이와 동일하거나 유사한 것으로서 외국통화로 표시된 것
자산유동화증권	**40%이하**	자산유동화에 관한 법률에 의한 자산유동화계획에 따라 발행되는 사채, 한국주택금융공사법에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권 및 이와 동일하거나 유사한 것으로서 외국통화로 표시된 것
어음	**40%이하**	기업어음증권(기업이 사업에 필요한 자금을 조달하기 위

		해 발행하는 약속어음으로 법시행령 제4조에서 정하는 요건을 갖춘 것), 기업어음증권을 제외한 어음, 양도성 예금증서 및 이와 동일하거나 유사한 것으로서 외국통화로 표시된 것(양도성 예금증서를 제외하고는 취득시 신용평가등급이 A2(-)이상이어야 한다)
환매조건부매도	투자신탁이 보유하는 증권 총액의 50%이하 (증권을 일정기간 후에 환매수할 것을 조건으로 매도하는 경우를 말한다)	
증권의 대여	투자신탁이 보유하는 증권 총액의 50%이하	
증권의 차입	투자신탁 자산총액의 20% 이하	
파생상품	(위험평가액 10%초과 가능)	장외파생상품[아래 참조]
	법시행령 제268조 제4항의 규정에 의한 신탁업자 고유재산과의 거래	

- 집합투자업자는 환매를 원활하게 하고 투자대기자금을 효율적으로 운용하기 위하여 필요한 경우 다음 각 호의 방법으로 운용할 수 있다.
  1. 단기대출(법시행령 제83조 제4항의 금융기관에 대한 30일 이내의 금전의 대여를 말한다)
  2. 금융기관에의 예치(만기 1년 이내인 상품에 한한다)
  3. 환매조건부매수(증권을 일정기간 후에 환매도할 것을 조건으로 매수하는 경우를 말한다)
  4. 제1호 내지 제3호에 준하는 외화표시자산

- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 신탁계약서 제18조 제1호 내지 제4호의 규정은 그 투자한도를 적용하지 아니한다. 다만, 다음 제4호 및 제5호의 사유에 해당하는 경우에는 투자비율을 위반한 날부터 15일 이내에 그 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.
  1. 투자신탁 최초설정일부터 2월간
  2. 투자신탁 회계기간 종료일 이전 1월간(회계기간이 3월 이상인 경우에 한한다)
  3. 투자신탁 계약기간 종료일 이전 1년간(계약기간이 3월 이상인 경우에 한한다)
  4. 3영업일 동안 누적하여 추가설정 또는 해지청구가 각각 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하는 경우
  5. 투자신탁재산인 증권 등 자산의 가격변동으로 제18조 제1호 내지 제4호의 규정을 위반하게 되는 경우
  6. 신탁계약서 제18조 제1호에 투자·운용함에 있어 본래의 투자기간 또는 계약기간보다 조기에 그 기간이 만료된 경우에 그 만료일로부터 투자계약기간 종료일까지

- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 불가피하게 신탁계약서 제18조 제5호 내지 제8호, 제19조 제2호 본문, 제3호, 제5호 내지 제7호의 규정에 따른 투자한도를 초과하게 되는 경우에는 초과일부터 3개월까지(부도 등으로 처분이 불가능하거나 투자신탁재산에 현저한 손실을 초래하지 않으면 처분이 불가능한 투자대상자산은 그 처분이 가능한 시기까지)는 그 투자한도에 적합한 것으로 본다.
  1. 투자신탁재산에 속하는 투자대상자산의 가격 변동
  2. 투자신탁의 일부해지
  3. 담보권의 실행 등 권리행사
  4. 투자신탁재산에 속하는 증권을 발행한 법인의 합병 또는 분할합병

5. 그 밖에 투자대상자산의 추가 취득 없이 투자한도를 초과하게 된 경우

- 신탁계약서 제19조 제2호 본문, 제5호 내지 제7호의 규정은 투자신탁의 최초설정일부터 1년까지는 적용하지 아니한다.

- 집합투자업자는 투자대상자산의 신용평가등급이 신탁계약서 제17조 제1항에서 정한 신용평가등급 미만으로 하락한 경우에는 해당자산을 3개월 이내에 처분하는 등 투자자 보호를 위한 적절한 조치를 취하여야 한다. 다만, 부도 등으로 유예기간 3개월 이내에 해당자산의 즉각적인 처분이 어려운 경우에는 신탁업자와 협의하여 유예기간 연장 등 필요한 조치를 결정하여야 한다.

- 집합투자업자는 투자신탁재산으로 부동산을 취득하는 경우(운용하는 경우를 포함한다) 다음 각 호에서 정하는 방법에 따라 투자신탁의 계산으로 금전을 차입할 수 있습니다.

1. 집합투자업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 금융기관 등에게 부동산을 담보로 제공하거나 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 금전을 차입하는 것을 말한다. 다만, 수익자총회에서 달리 의결한 경우에는 그 의결에 따라 금전을 차입할 수 있다.

가. 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 각 목의 금융기관

나. 보험회사

다. 「국가재정법」에 따른 기금

라. 다른 부동산집합투자기구

마. 가목부터 라목까지의 규정에 준하는 외국 금융기관 등

- 집합투자업자가 금전을 차입하는 경우에 그 차입금 한도는 다음 각 호와 같습니다.

1. 이 투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 100분의 200. 다만, 수익자총회에서 달리 의결한 경우에는 그 의결한 한도

- 집합투자업자는 차입한 금전을 부동산에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용하여서는 아니 됩니다. 다만, 투자신탁의 종류 등을 고려하여 금융위원회가 정하여 고시하는 경우에는 부동산에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용할 수 있습니다.

- 집합투자업자는 법시행령 제45조 제2호 다목의 규정에 의하여 부동산인 투자신탁재산의 개발, 임대, 운영, 관리 및 개량 업무와 그에 부수하는 업무의 일부를 제삼자에게 위탁할 수 있습니다.

※ 투자대상 파생상품

투자대상	기초자산	투자대상 세부내용
장외파생상품	통화나 통화의 가격, 지표, 단위 또는 이를 기초로 하는 지수 등	장외파생상품 선도거래계약, 통화스왑계약 등을 통하여 유로화 가치하락 위험에 대비

(주1) 이 투자신탁은 파생상품의 매매에 따른 위험평가액이 투자신탁 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 10%를 초과하여 투자할 수 있습니다.

(주2) 증권의 대여 : 집합투자기구의 이익 증대 등 다음과 같은 목적을 위해 증권의 대여를 진행할 수 있습니다.

가. 수익률 증진 : 부수적인 운용전략으로 대차거래를 통해 수수료를 수취할 수 있으며, 안정적 대차거래 관리와 장기적 관점의 대차 수수료 수익을 추구

나. 기타 효율적, 안정적 운용을 위해 증권의 대여를 진행할 수 있음

(주3) 증권의 차입 : 효율적 운용, 보유자산의 시장위험 헤지, 환매 대응, 유동성 확대, 담보제공 등의 목적을 위해 증권의 차입을 진행할 수 있습니다.

나. 투자제한

투자제한 종류	투자제한의 내용	적용예외
이해관계인 투자제한	- 이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 법시행령 제84조에서 정하는 집합투자업자의 이해관계인에게 다음 각 목의 방법으로 운용하는 행위. 다만, 집합투자업자의 대주주나 계열회사인 이해관계인과는 다음 각 목의 방법으로도 운용할 수 없다. 가. 신탁계약서 제 17 조 제 2 항 제 1 호에 따른 단기대출 나. 환매조건부매수(증권을 일정기간 후에 환매도할 것을 조건으로 매수하는 경우를 말한다) - 법시행령 제86조에서 정하는 한도를 초과하여 집합투자업자의 계열회사가 발행한 증권을 취득하는 행위	
동일종목 투자제한	- 이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 동일종목의 증권(집합투자증권을 제외하되, 법시행령 제80조 제3항의 규정에 의한 원화로 표시된 양도성 예금증서, 기업어음증권 외의 어음, 대출채권·예금·금융위원회가 정하여 고시하는 채권을 포함한다)에 투자하는 행위. 이 경우 동일법인 등이 발행한 증권 중 지분증권과 지분증권을 제외한 증권은 각각 동일종목으로 본다.	최초설정일부터 1 년간
	- 다만, 다음 각 목의 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따라 10%를 초과하여 동일종목 증권에 투자할 수 있다. 가. 국채증권, 한국은행법 제 69 조에 따른 한국은행통화안정증권 및 국가나 지방자치단체가 원리금의 지급을 보증한 채권에 투자신탁 자산총액의 100%까지 투자하는 경우 나. 지방채증권, 특수채증권(가목에 해당하는 것은 제외한다), 직접 법률에 따라 설립된 법인이 발행한 어음(기업어음증권 및 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 각 목의 금융기관이 할인·매매·중개 또는 인수한 어음만 해당한다), 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 가목부터 사목까지의 금융기관이 발행한 어음 또는 양도성 예금증서, 같은 호 가목·마목부터 사목까지의 금융기관이 발행한 채권, 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 가목부터 사목까지의 금융기관이 지급을 보증한 채권(모집의 방법으로 발행한 채권만 해당한다) 또는 어음, 경제협력개발기구에 가입되어 있는 국가나 투자자 보호 등을 고려하여 법시행규칙 제 10 조의 2 에서 정하는 국가가 발행한 채권, 한국주택금융공사법에 따른 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권(주택저당채권유동화회사법에 따른 주택저당채권유동화회사, 한국주택금융공사법에 따른 한국주택금융공사 또는 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 가목부터 사목까지의 금융기관이 지급을 보증한 주택저당증권을 말한다), 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 가목부터 사목까지의 규정에 따른 금융기관에 금전을 대여하거나 예치·예탁하여 취득한 채권에 투자신탁 자산총액의 30%까	

	지 투자하는 경우 다. 다음의 요건을 모두 갖춘 회사(이하 “부동산투자목적회사”라 한다)가 발행한 지분증권에 투자신탁 자산총액의 100%까지 투자하는 경우 1) 부동산(법 제229조제2호에 따른 부동산을 말한다. 이하 이 목에서 같다) 또는 다른 부동산투자목적회사의 증권, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 투자대상자산에 투자하는 것을 목적으로 설립될 것 2) 해당 회사와 그 종속회사(「주식회사의 외부감사에 관한 법률 시행령」 제1조의3제1항에 따른 종속회사를 말한다)가 소유하고 있는 자산을 합한 금액 중 부동산을 합한 금액이 100 분의 90 이상일 것	
동일법인발행 지분증권	- 이 투자신탁 자산총액으로 동일법인 등이 발행한 지분증권 총수의 10%를 초과하여 투자하는 행위. 다만, 부동산개발회사 또는 부동산투자목적회사가 발행한 지분증권 총수의 100%까지 투자하는 행위는 예외로 한다.	
부동산 처분	- 투자신탁재산을 부동산에 운용함에 있어서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위 가. 부동산을 취득한 후 5 년 이내의 범위에서 다음에서 정하는 기간 이내에 이를 처분하는 행위. 다만, 부동산개발사업(토지를 택지·공장용지 등으로 개발하거나 그 토지 위에 건축물, 그 밖의 공작물을 신축 또는 재축하는 사업을 말한다. 이하 같다)에 따라 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우, 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 경우로서 법시행령 제80조 제8항으로 정하는 경우를 제외한다. 1) 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제 2 조 제 1 호에 따른 주택 : 1 년. 다만, 집합투자기구가 미분양주택(「주택법」 제 54 조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다)을 취득하는 경우에는 1년으로 한다. 1)의 2 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제 2 조 제 1 호에 따른 주택에 해당하지 아니하는 부동산 : 1 년 2) 국외에 있는 부동산 : 1 년 나. 건축물, 그 밖의 공작물이 없는 토지로서 그 토지에 대하여 부동산개발사업을 시행하기 전에 이를 처분하는 행위. 다만, 집합투자기구의 합병·해지 또는 해산, 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 경우로서 법시행령 제80조 제9항으로 정하는 경우를 제외한다.	

파생상품 투자제한	- 파생상품의 매매에 따른 위험평가액이 투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 100%를 초과하여 투자하는 행위 - 파생상품의 매매와 관련하여 기초자산 중 동일법인 등이 발행한 증권의 가격변동으로 인한 위험평가액이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 투자하는 행위 - 같은 거래상대방과의 장외파생상품 매매에 따른 거래상대방 위험평가액이 이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 투자하는 행위	최초설정일부터 1년간
	- 법시행령 제80조 제5항에서 정하는 적격 요건을 갖추지 못한 자와 장외파생상품을 매매하는 행위	

9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조

가. 투자전략

(1) 투자전략

• 룩셈부르크 Cloche d'Or 소재 글로벌 회계법인(Deloitte)이 장기 임차하는 Grade A 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 통하여 자본이득을 추구할 예정
- 현재 본건 자산의 임차인은 글로벌 회계 및 컨설팅 전문회사 딜로이트로서 본건 자산을 룩셈부르크 본사로 사용, 2034년 1월말까지 중도 임의해지 없는 15년 장기 임대차계약이 체결되어 있음
- 2019년 3월 기준 딜로이트 룩셈부르크가 연간 임대수입의 100%를 차지하며, 전체 임대면적의 100% 임차되어 있음
- 분배금 지급방법 : 결산을 통한 기준가격 하락에 의한 이익분배
- 분배금 지급 예상 시기 : 매 회계기간 종료일(매년 6월 10일 및 12월 10일)의 익영업일 예정 (최초 분배금 지급 예정일 : 최초 회계기간 종료일(2019년 12월 10일)의 익영업일 예정)

• 룩셈부르크 Cloche d'Or에 위치한 'D. Square' 빌딩 소유권 매입

- 매입가 (Gross Purchase Price) : 약 268.4백만 유로 (약 3,597억원, 매입부대비용 제외)

- 소유권 매도자 : Integrale SA 및 Ethias SA

• 2019년 4월 30일 기준 감정평가액 268.6백만 유로(Cushman & Wakefield 보고서 기준)

- 2019년 4월 30일 기준, Cushman & Wakefield의 보고서에 따르면, 자본환원법(Capitalization Method)[50%] 및 현금흐름할인법(Discounted Cash Flow)[50%]을 통한 본 소유권 감정평가액은 268.6백만 유로임

• 룩셈부르크 비즈니스 권역 내 위치한 임대율 100%의 자산 투자

- 룩셈부르크의 오피스 시장은 4개의 비즈니스 권역(CBD, Kirchberg, Station, Cloche d'Or)에 집중되어 있으며, 본건 자산은 개발 복합지구인 Cloche d'Or에 소재한 임대면적 31,208㎡(9,440평) 규모의 자산으로서 현재 공실률은 0%임

1) 투자대상 부동산 개요

① 자산 위치

- 룩셈부르크는 1인당 GDP 세계 1위(한국의 약 3.5배)인 국가로, 국제 신용평가 기관들은 룩셈부르크의 국가 신용등급을 최고 등급으로 분류 (S&P AAA, Moody's Aaa, Fitch AAA / 한국: S&P AA, Moody's Aa2)
- 유럽 내 중심 위치, 안정된 정치 환경, 비즈니스 친화적 환경 (세금, 법률 등) 및 높은 국민소득으로 인해 매력적인 부동산 투자처
- 벨기에 브뤼셀, 프랑스 스트라스부르와 함께 유럽연합(EU)의 3대 공식 수도의 위상을 보유함
- Brexit 최대 수혜국으로서 다수의 글로벌 금융 및 IT 기업 등이 이전을 결정하며 영국 런던의 최적의 대안으로 평가됨
- 독일, 프랑스, 벨기에로 둘러싸여, 국가간의 접근성이 우수하여 인근 국가 출퇴근 노동자 수 일일 19만명 수준 (외국인 근로자 비율 약 44%)

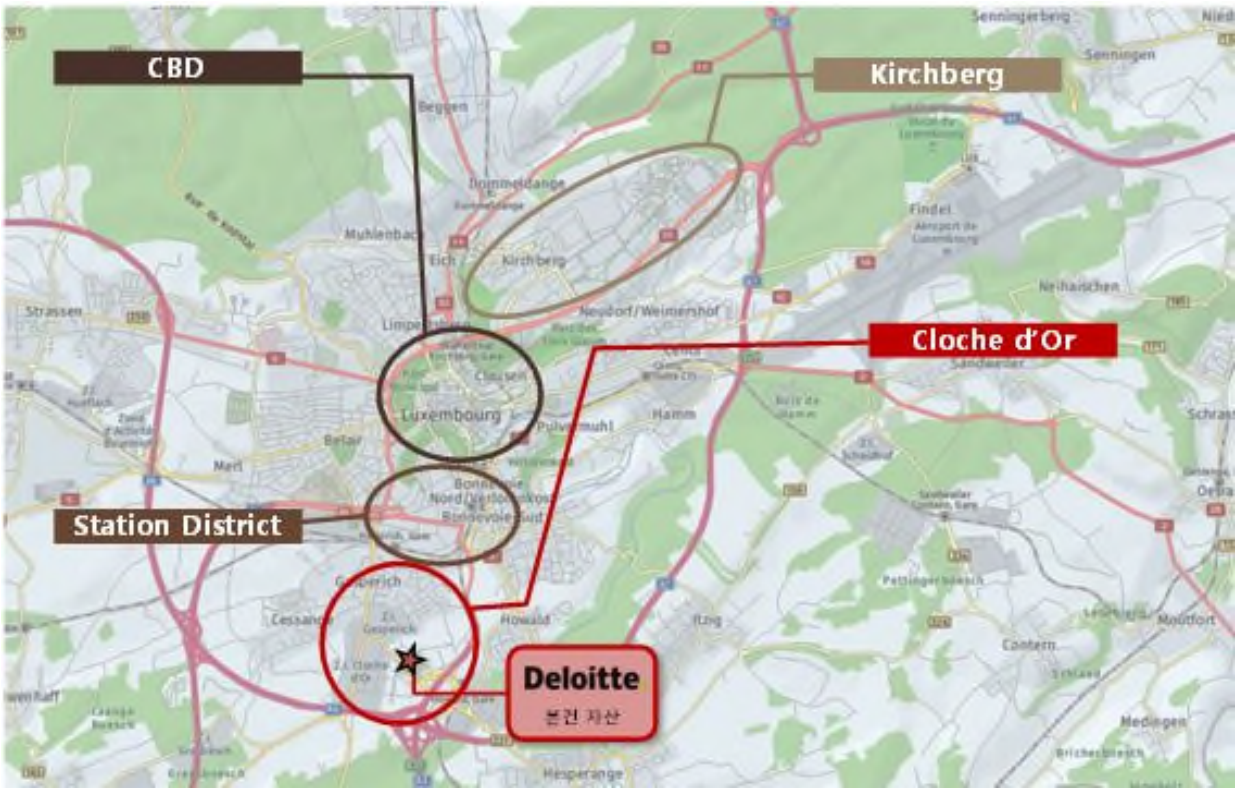


<룩셈부르크 위치>



<Brexit 이후 국가별 기업 이전 수요>

- 룩셈부르크의 오피스 시장은 4 개의 비즈니스 권역(CBD, Kirchberg, Station, Cloche d'Or)에 집중되어 있으며, 본건 자산은 개발 복합지구인 Cloche d'Or에 위치



CBD	·룩셈부르크 시티의 전통적인 금융기관 밀집지역 ·구시가지 전체 유네스코 세계 문화유산 지정 ·정부기관 및 IT 회사의 유럽 본사 소재지 (룩셈부르크 중앙은행, 증권거래소, 아마존, 마이크로소프트 등) ·오피스 초과수요와 개발구역 포화 상태로 가장 높은 임대료 형성
Kirchberg	·국제기구 및 EU 기관 밀집지역(국제 사법재판소, 감사원, 집행위원회 등) ·회계법인(KPMG, EY)을 비롯한 금융기관 소재지
Station	·유럽의 교통 허브 (벨기에, 독일, 프랑스 등 떼제베로 연결) ·세계최대 철강업체 아르셀로미탈 본사 및 AXA, Prologis 등 위치
Cloche d'Or	·벨기에, 독일 및 프랑스 통근로에 인접해 있는 개발 복합지구 ·도심과 높은 접근성 (차량 약 8분 거리), 편리한 대중교통 ·회계법인 (Deloitte, PwC), Alter Domus, CBRE, ING 등 소재

- Cloche d'Or는 CBD 및 Station 지역의 상업 업무 등 초과 수요를 해결하기 위해 2014년부터 진행해온 정부 주도 전략에 따른 계획 도시로서, 최대 3만명 이상 수용 가능한 친환경적·상업적·사회 문화적 요소가 반영된 대규모 개발 프로젝트
- 이 프로젝트를 통해 오피스, 쇼핑 센터, 국제학교, 고급 주거용 아파트, 스포츠 경기장 및 야외 공원이 구축될 예정
- 본건 자산의 임차인 딜로이트 룩셈부르크 본사 및 Alter Domus, PwC의 사무실을 포함하여 2020년까지 6개 오피스빌딩 개발 예정



- Cloche d'Or는 독일(A1), 프랑스(A3), 벨기에(A6)로 직접 연결되는 고속도로와 인접해 있어 주요지역간 차량 접근 용이(고용인구 약 41만명 중 외국인 통근인구 약 19만명(약 42%))
- 본건 자산으로부터 도보권 내에 CBD, Kirchberg 지역 및 공항까지 연결되는 Tram 노선 개통으로 접근성 향상 기대 (Cloche d'Or역 및 Howald역, 2021년 개통 예정)
- 시내 및 광역버스 노선과 인접하여 대중교통 편의성 우수

② 자산 개요

- 룩셈부르크 시티의 Cloche d'Or에 소재한 신축 Grade A 오피스 빌딩
- 글로벌 회계 및 컨설팅 전문회사 딜로이트가 본사로 사용, 중도 임의해지 없는 15년 장기임차계약 체결로 인한 안정적인 현금흐름 확보





구분	주요내용
건물명	D. Square (Deloitte Luxembourg Office)
주소	20-26 Boulevard de Kockelscheuer, 2350 Luxembourg
자산타입	오피스
준공년도	2019 년 1 월
층수	지상 17 층 / 지하 4 층
임대가능면적	전체 : 31,208 ㎡ (9,440 평) - 오피스 : 29,807 ㎡ (9,017 평, 임대면적 기준 95.5%) - 아카이브 : 1,401 ㎡ (423 평, 임대면적 기준 4.5%)
대지면적	4,565 ㎡ (약 1,381 평)
임대율	100% (2019 년 3 월 기준)
주요 임차인	Deloitte General Services Sàrl : 100% 글로벌 회계 및 컨설팅 전문회사 Deloitte Touche Tohmatsu Limited 룩셈부르크 회원사인 딜로이트 룩셈부르크 (Deloitte Touch Tomatsu Sàrl)의 자회사로 본건 임차계약 법인
주차가능대수	총 235 대
교통	도보 약 6 분 내외 Cloche d'Or 트램역 (2021 년 개통 예정) 도보 약 8 분 내외 Howald 트램역 (2021 년 개통 예정)

2) 임대차에 관한 주요 사항

① 임대차 현황

구분	임대면적			임대료		
	㎡,대	평	비중(%)	€/연	억원/연	비중(%)
사무실 공간	29,807	9,017	95.5%	9,607,849	129.7	93.0%
기록 보관 공간	1,401	423	4.5%	226,234	3.1	2.2%
주차 공간	235	-	-	500,089	6.7	4.8%
총계/평균	31,208	9,440	100%	10,334,172	139.5	100%

② 임차인 개요

구 분	주요내용	
	딜로이트 글로벌 (Deloitte Global)	딜로이트 룩셈부르크 (Deloitte Luxembourg)
회사명	Deloitte Touche Tohmatsu Limited	Deloitte Touche Tohmatsu Sàrl
설립연도	1845년	1950년
직원수	약 28만명 (2018년 기준)	약 2,000명 (2017년 기준)

본사소재	런던	룩셈부르크
주요업무	회계감사, 컨설팅, 재무자문, 위험관리, 세무자문 등을 제공하는 전문서비스조직 (Professional Firm)	
총 매출액	- 약 51.8 조원 ($43.2B, 2018 년 기준) - Big 4 회계 및 컨설팅 전문회사 중 매출기준 1 위	약 5,470 억원 (€405M, 2018 년 기준)
비고	- 글로벌 회계 및 컨설팅 전문 회사 - 150 개 국가에 위치한 각국 계열사를 총괄하는 영국의 민간 보증유한회사	- 1950 년 L'Agence 설립 이후 Touche Ross Luxembourg Sàrl 로 운영 - 1999 년 DTTL 의 계열사로 흡수

- 본건 임차인인 Deloitte General Services Sàrl는 딜로이트 룩셈부르크(Deloitte Touche Tohmatsu Sàrl)의 자회사로 임대차 계약 법인이며 딜로이트 룩셈부르크 본사 통합 사옥으로 운영 (장기임차 15년)

- 본건 임차인 Deloitte General Services Sàrl 의 최근 주요 재무지표는 아래와 같음

(단위: 천 유로)

Deloitte General Services 주요 재무지표	항목	2018. 5	2017. 5
	총자산	84,089	65,675
	자본금	40	40
	영업수익	80,685	71,652
	당기순손익	303	797

(출처: Deloitte General Services Sàrl Annual Accounts 2018)

- 딜로이트 룩셈부르크는 서비스별(감사, 세무 및 재무 자문 등) 각각의 개별적인 법인으로 운영 중. Deloitte General Services는 본건 임대차 계약 법인이며 나머지 계열사 Deloitte Audit, Tax & Consulting 및 Fiduciaire Générale de Lux는 임대차 보증인으로서 임대료, 공동비용, 이자, 수선유지비 등을 임차인이 지급 못할 경우 부담하도록 보증하는 Guarantee Contract 체결
- 현재 핀델 국제공항 인근 3개 사무실로 분리 운영 중
  · Deloitte Luxembourg HQ / Deloitte Accounting / Deloitte Amelia
- 통합사옥으로 인해 업무 시너지 극대화로 효율적인 경영 가능

③ 주요 임대차 조건

- 본건 주요 임차인인 Deloitte General Services Sàrl의 주요 임대차 조건은 아래와 같음

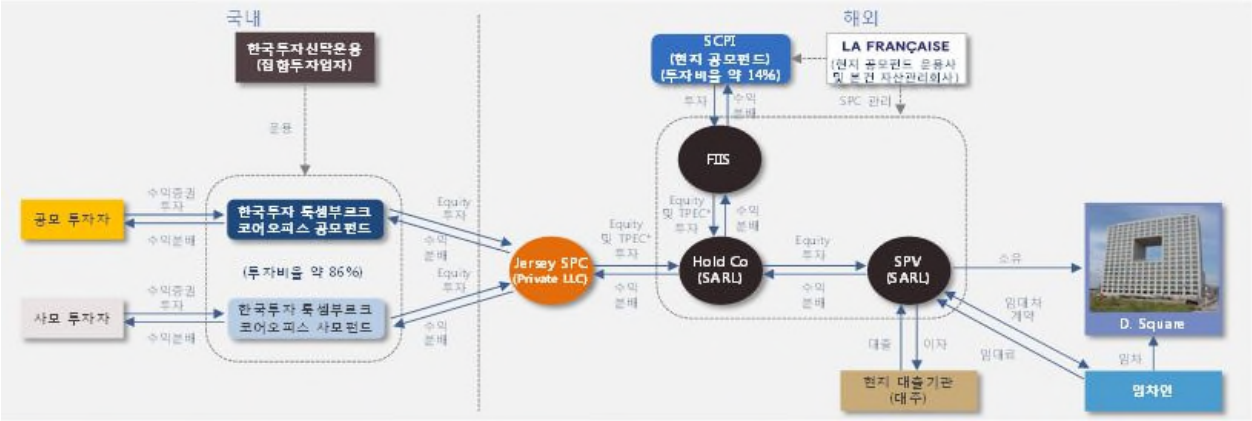
구분	주요내용
임차인	Deloitte General Services Sàrl - 딜로이트 룩셈부르크 (Deloitte Touche Tohmatsu Sàrl)의 자회사로 임대차 계약 법인

계약목적	임대면적 100%에 대해 15 년 장기임차 계약 체결(중도 임의해지 없음) 후 딜로이트 룩셈부르크 통합사옥으로 사용
계약기간	임대차 계약 체결 이후 15 년 장기임차(효력발생일 : 2019. 1. 26.)
임대면적	전체 : 31,208 ㎡ (9,440 평) - 오피스 : 29,807 ㎡ (9,017 평, 임대면적 기준 95.5%) - 아카이브 : 1,401 ㎡ (423 평, 임대면적 기준 4.5%)
주차장	총 235 대
기준 연임대료	1 차년도 연 임대료 : €10,334,172.84 (VAT 별도) / 분기 임대료 선급
임대료 상승	- 매년 첫 번째 임대료 지급일과 같은 날에 상향 조정 - Statec 에서 발행한 1948.1.1 자 기본 수치(Base Figure)와 연동되는 소비자 물가 지수(CPI)를 적용하여 임대료 상승 - 다만, 소비자물가지수(CPI)가 0 보다 작을 경우 전년과 동일한 임대료 적용
중도해지 옵션	없음
보증	본건 임차인 외 계열사 Deloitte Audit, Tax & Consulting 및 Fiduciaire Générale de Lux 는 보증인으로서 임대료, 공동비용, 이자, 수선유지비 등을 임차인이 지급 못할 경우 부담하도록 보증하는 Guarantee Contract 체결
세금	공동비용(Common Services)에 포함
보험	- 임대인의 비용으로 10 년간의 보증보험 가입 - 임대인의 비용으로 건물과 관련된 보험 (임차인이 보험회사의 선택에 개입할 수 있음) 가입 - 임차인은 최소한 화재, 폭발, 수손(Water Damage)의 위험에 대비하여 임대차 목적물에 있는 모든 동산을 위하여 가능하면 임대인과 같은 보험 회사에 가입해야 함 - 보험 증서 사본은 임대인에게 제공될 것임
유지보수	- 세금, 보험료 등 공동비용은 임차인이 부담 - 일반 유지 및 보수는 임차인이 부담 - 주요한 보수(승강기 등 포함), Technical Installations 의 20% 등 일부 임대인 부담 (월 임대료의 0.8% 수준으로 예상)

3) 투자 구조 및 의사결정 방법

① 투자 구조

- 룩셈부르크 Cloche d'Or 소재 글로벌 회계법인(Deloitte)이 장기 임차하는 Grade A 오피스 빌딩 소유권에 투자하기 위해 아래와 같이 투자구조 설립 예정



※ 상기 내용은 시장상황, 세법, 관계기관 협의 등에 따라 향후 변동될 수 있습니다.

- 이 투자신탁 및 사모투자신탁을 설정하여 현지에 설립된 법인을 통해 본건 부동산을 보유하고 있는 법인의 지분 매입
- 현지 공모펀드(SCPI)와 함께 공동투자 할 예정이며, 현지 공모펀드(SCPI)의 운용사인 La Française Real Estate Partners International (이하, "La Française")가 현지법인 등 관리

* 우선주식증서(TPEC: Terms Preferred Equity Certificates)
- 상법상 회사가 이익으로 상환할 수 있는 상환주식과 유사한 지분증권
- 상환기간(만기)가 없음
- 발행회사는 임의로 이익을 재원으로 소각 및 분배금을 지급할 수 있는 권한 보유. 다만, 소각 및 분배금을 지급할 수 있는 충분한 이익이 있고 소각 이후에 채무초과 상태가 되지 않을 것을 전제 조건으로 함
- 발행회사의 다른 모든 부채보다는 후순위로 변제

** SÀRL(Société à responsabilité limitée) : 룩셈부르크의 유한회사(Limited Liability Company) 형태

*** Jersey SPC 및 FIIS는 Hold Co, SPV 및 대상부동산의 소유, 관리, 운영 및 처분에 관한 Shareholder Agreement 약정을 체결할 예정

ⅰ. 매도인들은 룩셈부르크 소재 오피스 빌딩(이하 "대상부동산")을 소유한 룩셈부르크 법인인 SPV 지분 100%를 보유함. SPV는 임차인과 대상부동산에 대한 15년 만기의 임대차계약을 체결하였음

ⅱ. 이 투자신탁 및 사모투자신탁(이하 "국내 펀드")은 Jersey SPC의 Equity에 투자함

ⅲ. Jersey SPC는 Hold Co 총 투자금 중 약 91%를 TPEC(Jersey SPC 투자금의 약 85%) 및 Equity(Jersey SPC 투자금의 약 15%) 형태로 투자하고, La Française가 운용 중인 현지 공모펀드 SCPI 는 FIIS를 설립하여 Hold Co 총 투자금 중 약 9%를 TPEC 및 Equity 형태로 투자하여 룩셈부르크 법인인 Hold Co를 설립함

ⅳ. Hold Co는 Jersey SPC 및 FIIS의 투자금을 재원으로 매도인으로부터 SPV 지분을 매입함

ⅴ. SPV는 현지 은행의 담보대출로 조달한 신규 자금으로 기존 대출을 상환함

ⅵ. 대상부동산의 임대 및 처분수입은 SPV 및 Hold Co를 거쳐 Jersey SPC 및 FIIS에 분배되고, Jersey SPC 에 분배된 금원은 다시 국내 펀드에 분배됨

② 각 현지 설립법인에 대한 의사결정(지배력) 행사 방법

- 현지에 설립된 각 부동산특수목적회사(SPC)에 대해서는 주주가 Director 또는 Manager를 임명 또는 교체함으로써 각 부동산특수목적회사의 운영을 지배할 수 있는 능력을 가질 계획이며, 또한 주주는 정관을 변경할 수 있도록 하고자 함
- 영국령 저지아일랜드에 설립된 Jersey SPC는 이 투자신탁 및 사모투자신탁에서 100% 지분을 취득하며, 그 운용은 주주가 임명하는 Director 또는 Manager가 담당하며, 따라서 이 투자신탁 및 사모투자신탁의 집합투자업자인 한국투자리얼에셋운용㈜이 종국적으로 재무정책과 영업정책을 결정할 수 있는 능력을 가지고 있음
- Hold Co는 한국 투자자(Jersey SPC) 및 현지 공동투자자(FIIS)가 공동으로 설립하는 현지법인인 바, Hold Co가 SPV 지분 전부를 소유하고 SPV 지분 전부를 처분할 때에 Hold Co의 이사회에서 단일한 의사결정을 할 것임. 이 경우 한국 투자자(Jersey SPC)와 현지 공동투자자(FIIS) 간 Shareholder Agreement를 통하여(과반수 지분을 보유할) 한국 투자자의 권한을 확보하고자 함

* 공동투자 및 현지자산관리회사(La Française Real Estate Partners International)

- 2002년 설립되어 유럽 지역 중심의 해외 자산 관리 실적을 보유하고 있음. 2019년 1월 기준 약 10조원 규모의 부동산 자산을 관리 중이며, 파리, 프랑크푸르트 및 런던 지사 포함 14개국에서 20개 오피스를 보유하고 있음
- 현지자산관리회사가 운용중인 현지 공모펀드(SCPI)를 통해 공동투자 할 예정
- 현지자산관리회사는 현지법인, 본건 자산 운영 및 관리 역할을 수행함

ⅰ. 본건 자산에 대한 임차인의 시설 관리 모니터링
ⅱ. 본건 자산 운영 및 매각으로 인해 발생하는 현금흐름 관리 및 분배 업무
ⅲ. 본건 자산 관리 및 현지법인 운영에 필요한 용역업체 관리
ⅳ. 본건 자산 운영과 관련한 사항들을 투자자인 본건 투자신탁에 보고 등

*** 상기 내용은 시장상황, 세법, 관계기관 협의 등에 따라 향후 변동될 수 있습니다.**

4) 자금조달 및 사용계획 (환율 1,340원/1유로 가정시, 매입부대비용 등 추후 변동 가능)

- 전체 필요자금 약 275.1백만 유로 (원화기준 약 3,687억원) = 부동산 등 순매입대금 약 262.9백만 유로 (원화기준 약 3,523억원) + 매입 부대비용 등 12.3백만 유로 (원화기준 약 164억원)
- 대출금액 161.1백만 유로(원화기준 약 2,158억원)는 부동산 총 매입대금 268.4백만 유로 기준 LTV 60.0%(감정평가금액 268.7백만 유로 기준 LTV 60.0%), 대출기간 5년, Margin 연 1.22% 및 Fixed Swap Rate 0.11%을 합산한 연 1.33%의 고정금리로 조달할 예정임

* 상기 대출금리 등 대출조건은 향후 시장상황, 관계기관 협의 등에 따라 변경될 수 있으며, Fixed Swap Rate는 대출 실행 시점에 고정될 예정임

자금조달			사용계획		
구분	천 유로	억원	구분	천 유로	억원
국내 투자신탁	104,030	1,394.0	부동산 순매입대금[1]	262,876	3,522.5

현지 공모펀드	10,068	134.9	매입 부대비용 등 (매입보수, 실사비용, 대출비용 등)	12,274	164.5
현지 대출금액	161,052	2,158.1			
합 계	275,150	3,687.0	합 계	275,150	3,687.0

1) 부동산 순매입대금 €262.9M = 총 매입대금(Gross Purchase Value) €268.4M - 매각차익 세금 할인액 (Latent Capital Gains Tax) €14.3M + 현지법인 기존 보유현금 등 €8.8M

※ 상기 내용은 검토 시점에 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 통하여 추정(분석)한 것으로, 향후 변동될 수 있습니다.

※ 모집(판매)기간 동안 판매된 금액에 따라 이 투자신탁 및 사모투자신탁의 설정액이 변동될 수 있습니다.

- 매입부대비용 등 세부내역

분류		사용 목적	지급처	지급 예정액 (천 유로)	지급 예정액 (억원)
실사 비용	현지	법률 실사	Dentons	275.9	3.7
		세무 실사	PwC	490.1	6.6
		물리실사	Cushman & Wakefield	50.8	0.7
		시장조사 및 감정평가	Cushman & Wakefield	128.7	1.7
	국내	법률 및 세무 실사	법무법인 광장	298.5	4.0
		재무 실사	삼덕회계법인	74.6	1.0
매입 및 대출 관련 비용		현지 매입자문수수료	PwC	1,331.0	17.8
		현지 자산관리회사 매입수수료	La Française	3,304.0	44.3
		집합투자업자 매입보수	한국투자리얼에셋운용	1,342.1	18.0
		공증수수료	-	58.5	0.8
		근저당설정 비용	-	386.5	5.2
		대출관련 법률비용 등	-	296.5	4.0
		대출선취수수료	Helaba	805.3	10.8
		대출주선수수료	-	241.6	3.3
		W&I Insurance	-	107.4	1.5
		현지 법인 설립 비용	-	16.4	0.2
예비비		국내 및 현지 예비비	-	3,066.4	41.1
합 계				12,274.2	164.5

※ 매입부대비용 등 세부내역(예비비 제외)은 이 투자신탁 및 사모투자신탁이 투자하는 현지 SPC(Jersey SPC)와 현지 공모펀드(SCPI)의 지분비율에 따라 안분합니다.

※ 위 자금조달규모 및 내용은 증권신고서(투자설명서) 작성일 현재 시장상황, 환율 등을 기초로 작성되었으며, 시장상황, 환율변동에 따라 실제 자금조달 내용과 차이가 발생할 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

- 주요 진행 일정(안)

날짜	주요 내용
2019년 6월 19일 ~ 6월 24일	이 투자신탁 모집(판매)기간
2019년 6월 25일	이 투자신탁 설정(다만, 이 투자신탁 모집(판매)기간 동안 모집 예정금액을 조기에 모집 완료할 경우, 이 투자신탁은 2019년 6월

	25일보다 조기에 설정될 수 있음)
2019년 6월 27일	매매대금 해외 송금
2019년 7월 1일	매도인에게 매매대금 지급 완료 및 거래 종결

※ 위 주요 진행 일정(안)은 증권신고서(투자설명서) 작성일 현재 시장상황 및 관계기관 협의 등을 기초로 작성되었으며, 시장상황, 관계기관 협의 등에 따라 실제 진행 일정과 다를 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

5) 주요 실사 결과

① 법률 실사 - 현지 : Dentons, 국내 : 법무법인 광장(2019.4.17 기준)

구 분	주요 내용
소유권	현재 본건 매도인인 Integrale SA 및 Ethias SA는 법률실사 결과 적법하게 본건 자산을 보유하고 있는 SPV를 소유하고 있음
임대차계약	법률실사 보고서에 따르면 현재 임대차계약은 SPV와 임차인인 Deloitte General Services Sàrl간 적법하게 체결(효력발생일: 2019.1.26)되어 있고 본건 자산을 사용하는 나머지 계열사는 임대차계약상 임대료 등 지급을 보증함
투자구조	해외 SPC 지분에 투자하는 구조와 관련하여 해외 SPC는 국내 자본시장법상 부동산투자목적회사에 해당되므로 투자가 가능한 것으로 사료됨

② 세무 실사 - 현지 : PwC, 국내 : 법무법인 광장(2019.4.30 기준)

구 분	주요 내용
부가가치세 (VAT)	17%, 주식취득 및 거래와 관련하여 발생한 비용이 Hold Co에 청구된다면 해당 비용에 대해 Hold Co는 VAT를 납부해야 하며, 납부한 VAT는 추후 매입세액 공제 등으로 환급 받을 수 없음
등록세	없음
법인세 (CIT)	없음. 룩셈부르크의 법인세율은 24.94% (2019년부터 적용)이나, 소득면제(Participation Exemption) 적용 요건을 만족하는 경우, Hold Co가 SPV로부터 분배 받는 소득에 대해서 법인세 면제
원천징수세 (WHT)	Hold Co가 Jersey SPC에 지급하는 TPEC 분배금은 룩셈부르크 현지세법에 따라 원천징수세액이 발생하지 않음. Jersey SPC가 국내 펀드에 분배하는 금액에 대해서 Jersey 아일랜드에서 발생하는 원천징수세 없음
부유세 (NWT)	매년 과세대상 자산의 0.5% 부유세 납부 (최저한 4,815 유로, 상한 32,100 유로)
양도세	소득면제규정에 따라 Hold Co 단계에서 SPV 주식 양도에 대한 양도소득세 면제

③ 물리 실사 - 현지 : Cushman & Wakefield (2019.4.30 기준)

구 분	주요 내용
D. Square	- 본건의 전반적인 물리적 상태는 “Good”으로, 빌딩의 부속품 및 시스템이 양호한 수준으로 시공되고 정상적으로 기능하고 있으며, 인테리어 등 일부 마무리 작업이 진행 중임

	- 본건 건물의 하부 구조, 상부 구조, 출입구, 발코니, 지붕, 공동구역, 사무실, 공조실, 배관설비, 온열, AC, 환풍, 전기설비, 엘리베이터, 소화 및 안전설비 등 모두 양호한 상태임

④ 시장 실사 - 각종 시장 보고서 참고

구 분	주요 내용
임대료	- 2019년 1분기 기준, 룩셈부르크 주요 권역 오피스의 평균 임대료는 38 유로/㎡/월 - Cloche d'Or 지역 Grade A 오피스 임대료는 4대 주요 권역 중 가장 낮은 28유로/㎡/월 수준이며, 2019년도에 30 유로/㎡/월 수준까지 오를 것으로 예상됨. (출처: Cushman & Wakefield)
공실률	- 룩셈부르크 오피스의 공실률은 3.4% 수준으로 타 유럽 국가 주요도시 대비 낮은 수준 (출처 : Cushman & Wakefield)
투자시장	- 룩셈부르크 부동산 투자시장은 2007년부터 성장했으며, 2013년부터 연간 약 1조 3천억 원 규모의 투자 실행 - 2018년 룩셈부르크 부동산 투자규모는 금융위기 이후 최고치 경신 (약 2.5조원) - Grade A 오피스 수익률은 지속적으로 감소하여 현재 4% 수준 기록 (출처 : JLL, Cushman & Wakefield)

6) 환헤지 전략

① 모집 통화(KRW)와 투자대상자산의 기준통화(유로, EUR)가 상이하여 투자기간 중 환율변동에 따라 수익률이 하락할 위험이 존재

② 외환 관리 전략

※ 최초 투자신탁 계약기간

- 외환 전략(환헤지) 실행을 통해 환율변동 위험을 측소하고, 안정적인 원화 기준 수익 추구
- 환율하락에 따른 투자자산의 가치하락 방지를 주요 목적으로 함
- 환헤지 거래 Default 등을 고려하여 보수적인 외환 관리 전략 수립
- 투자원금의 100% 및 투자기간동안 예상되는 기간별 배당금 총액의 60~80%에 대해 FX Forward 및/또는 CRS (Currency Rate Swap)를 통해 환헤지 예정 (증거금 추가납입 가능)
- 환헤지 계약 만기 전 자산 매각으로 인해 환헤지 계약 중도해지 시 해지 당시 환율변동에 따라 조기해지비용이 발생할 경우 수익률 하락 위험이 있으나, 안정적인 운용을 추구하기 위하여 5년 이상 환헤지 실행

※ 투자신탁 계약기간 연장 이후

- 이 투자신탁의 계약기간이 6년에서 11년으로 연장됨에 따라 자산 매입시점에 체결한 환헤지 거래의 연장계약(roll-over)이 필요하나, 해외부동산시장의 침체로 인해 환헷지 은행들이 해외부동

산 공모펀드에 대한 환헤지 거래를 기피하고 있습니다.

- 따라서, 환헤지 거래의 만기연장(또는 신규거래)을 하지 못할 경우, 이 투자신탁은 환율 변동 리스크에 위험에 노출됩니다.

7) 부동산 매각추진 전략 (Exit 전략)

① 자산보유기간 동안 최적의 매각 시점 확보

- 이 투자신탁 계약기간은 11년이지만 금리가 하락하고 시장이 정상화되면 자산매각을 추진할 예정
- 매각 가치를 극대화할 수 있도록 매입 후 지속적으로 부동산 시장 동향을 지속적으로 모니터링하여 적절한 매각시점 및 매각가격에 대한 분석 예정

② 매각 시 효율적인 매각구조 채택

- Exit 방식에는 SPV가 보유한 부동산을 직접 매각하는 방안과 SPV의 지분을 매각하는 방안이 있으며, 본건 펀드는 향후 매수인에게 룩셈부르크 내 법인세 및 등록세가 부과되지 않도록 SPV의 지분 매각을 통해 Exit할 계획임

나. 위험관리

이 투자신탁의 투자위험은 아래와 같이 자산의 매입 / 운용 / 처분 / 해지관련 위험으로 구분할 수 있으며, 세부적으로 아래와 같이 투자신탁의 위험을 관리할 예정입니다.

1) 부동산 투자 관련 위험

본건에 투자하는 과정에서 발생할 수 있는 위험의 종류는 세무 및 법률적 위험, 경제적 위험, 물리적 위험으로 구분할 수 있으며, 당사는 소유권 계약 등에서 위험을 최소화하기 위해 여러가지 위험관리 방안을 강구하고 있습니다.

- 세무 및 법률적 위험 : 현지 법무법인 Dentons 및 국내 법무법인 광장을 통해 대상 자산 매입에 필요한 현지 법률/세무실사 및 제반 서류관련 업무를 진행하였음
- 경제적 위험 : 현지 감정평가법인 Cushman & Wakefield로부터 대상 자산의 시장가치 산정을 위한 용역을 수행하였으며, 현지 자산관리회사 La Française 및 국내 삼덕회계법인을 통해 대상 자산의 현금흐름 분석 및 임대차계약 주요내용 파악을 위한 업무를 수행함
- 물리적 위험 : 현지 법인 Cushman & Wakefield를 통해 대상 자산의 현황, 관리상태 등을 검토하기 위한 용역을 수행하였음

2) 부동산 자산 운용단계 관련 위험

이 투자신탁이 투자하는 부동산 자산은 단일 임차인이 임대면적의 대부분을 사용함에 따라, 경제적·사회적인 원인 등으로 인해 임차인의 재무상태가 악화되어 파산, 회생, 청산 및 그와 유사한 절차가 개시되거나, 임차인이 발행한 어음이나 수표가 부도처리 되거나, 임차인이 채무초과로 부채를 변제할 수 없게 되는 등 임차인이 임대차 계약서에 따른 의무를 이행하는 것이 어렵게 될 경우, 임차인으로 부터 임대료 등을 받지 못하거나 투자부동산 전체 임대면적에 대해 공실 발생 가능성이 존재하는 바, 현지 자산관리회사 La Française와 함께 임차인 관리에 만전을 기할 계획입니다. 또한 운용상의 각종 제비용(건물관리비용, 수선비용, 세금, 운영비 등)에 대해서는 현지 자

산관리회사 및 법률, 세무실사 등을 통해 이를 검토하였지만 향후 급격한 물가상승 등으로 인한 비용증가로 수익률이 악화될 가능성은 있습니다.

3) 부동산 자산 처분단계 관련 위험

이 투자신탁의 계약기간은 11년이지만 본 투자대상 부동산을 처분하는 과정에서 경제적인 변수, 시장여건 등에 따라 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이와 반대로 매각이 지연되어 투자신탁 계약기간의 만기가 연장되거나 환매대금의 지급이 지연될 수 있는 위험이 존재합니다. 부동산 자산의 처분위험과 관련하여 매각시점의 전반적인 룩셈부르크 경제 및 부동산 시장상황, 환율 등 변수에 따라 동 부동산의 매각가격은 크게 영향을 받을 수 있으며, 이는 투자신탁 수익률에 변화를 주는 중요 변수로 작용할 수 있는 바, 경제 및 부동산 시장을 상시적으로 모니터링(점검)하여 부동산 자산을 당초 계획하였던 적정가격 수준에 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획이지만 매각시점의 매각가격에 따라 투자손실이 발생하여 투자자가 기대하는 분배금 총액이 감소하거나, 투자원금의 손실이 발생할 수 있습니다.

4) 투자신탁 해지 관련 위험

이 투자신탁의 해지 이후 투자신탁재산과 관련하여 수익이나 비용 등이 추가로 발생한 경우 투자신탁 해지 전 업무를 수행했던 집합투자업자, 신탁업자, 판매회사 등 금융투자업자가 추가로 발생한 업무를 계속 수행해야 하며, 투자신탁 해지 후 발생하는 수익과 비용 등 권리와 의무는 수익자에게 귀속하거나 수익자가 부담할 수 있습니다.

※ 이 투자신탁은 해외투자에 따른 환율변동 위험을 축소하고자 유로화(EUR) 대비 한국 원화(KRW) 변동에 대한 부분환헤지(목표 환헤지 비중 : 투자원금의 100%, 투자기간동안 예상되는 기간별 배당금 총액의 60~80% 수준)를 실행할 계획입니다. 그러나, 환헤지된 부분이라 하더라도 외환시장의 상황 및 자산가격 변동, 예상 이익분배금 변동 등으로 환율변동으로 인한 환차손 또는 환차익이 완벽하게 상쇄될 수 없는 등 환율변동 위험이 완전히 통제되는 것은 아니며 또한, 환헤지가 이루어지지 않는 부분에 대해서는 환율변동 위험에 노출되는 만큼, 일정부분 부동산 투자에 따른 이익을 환율 변동으로 잃을 수 있으며, 환율변동이 부동산투자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있기에 환율변동위험에 여전히 노출되어 있음을 각별히 유의하셔야 합니다.

※ 이 투자신탁의 계약기간이 6년에서 11년으로 연장됨에 따라 자산 매입시점에 체결한 환헤지 거래의 연장계약(roll-over)이 필요하나, 해외부동산시장의 침체로 인해 환헷지 은행들이 해외부동산 공모펀드에 대한 환헤지 거래를 기피하고 있습니다.

- 따라서, 환헤지 거래의 만기연장(또는 신규거래)을 하지 못할 경우, 이 투자신탁은 환율변동 위험에 노출되는 만큼, 일정부분 부동산 투자에 따른 이익을 환율 변동으로 잃을 수 있으며, 환율변동이 부동산투자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있기에 환율변동위험에 노출되어 있음을 각별히 유의하셔야 합니다.

※ **환헤지 : 환헤지란 선물환 계약 등을 이용하여 펀드의 매수시점과 매도시점의 환율변동으로 인한 손실위험을 없애는 것을 말합니다.** 즉, 해외펀드는 대부분 외국통화로 투자대상 자산을 매입하

기 때문에, 도중에 환율이 떨어지면 환차손(환율 하락으로 인한 손실)이 발생할 수 있으며 이러한 추가적 손실을 방지하기 위하여 환헤지를 실시하는 것입니다. **그러나, 환헤지를 실시할 경우 예상과 달리 환율이 상승하게 되면 환헤지로 인하여 환차익(환율 상승으로 인한 이익)을 얻을 수 있는 기회가 상실되기도 합니다.** 또한, 환헤지를 실시할 경우 거래수수료 등의 추가적인 비용이 소요됩니다.

※ 환헤지 비용 : 이 투자신탁은 환헤지를 수행함에 있어 장내파생상품 또는 장외파생상품을 활용할 예정입니다. 환헤지에 따른 비용을 산출함에 있어 장내파생상품은 증거금 및 수수료 등 비용이 정형화되어 있어 비용 산출이 가능하나 장외파생상품인 선물환 거래는 비용이 정형화되어 있지 않고 거래상대방과의 손익교환방법에 따라 총 손익을 정산하게 되므로 비용을 별도 분리하여 산출하는 것이 불가능합니다. 따라서, **환헤지 비용을 기재함에 있어 장내파생상품의 환헤지 비용만을 표시할 경우에는 투자자에게 부적절하거나 잘못된 정보를 제공하게 될 수 있으므로 환헤지에 따른 비용을 별도로 기재하지 아니합니다.**

※ 비교지수 : 해당사항 없음

■ 비교지수 미지정 사유

ㅇ 이 투자신탁은 부동산집합투자기구의 특성상 투자신탁의 성과를 비교할 수 있는 공신력 있는 기관이 발표하는 공식 지수가 없으며, 특정지수를 추적하거나 초과하는 목적으로 운용되지 않으므로 비교지수를 지정하지 아니합니다.

☞ 시장상황, 투자전략의 변경, 새로운 비교지수의 등장 등에 따라 비교지수는 변경될 수 있으며, 비교지수가 변경되는 경우 법령에서 정한 절차에 따라 공시될 예정입니다.

※ 상기 투자전략은 운용상황, 시장상황 등에 따라 변경될 수 있습니다.

다. 수익구조 : 이 투자신탁은 부동산관련증권을 주된 투자대상자산으로 하며, 룩셈부르크의 수도 룩셈부르크 시티의 Cloche d'Or 지역 내 글로벌 회계법인(Deloitte)이 장기 임차하는 Grade A 오피스 빌딩 매입 (Freehold(소유권))에 투자하여 배당금 수령 및 자본이득을 추구하고자 합니다.

10. 집합투자기구의 투자위험

이 투자신탁은 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 책임을 지지 아니합니다. **또한, 이 투자신탁은 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 보호되지 아니합니다.**

이 투자신탁은 파생상품 매매에 따른 위험평가액(법 제81조 제1항 제1호 마목의 위험평가액을 말한다)이 이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 투자할 수 있는 투자신탁으로서 투자신탁재산을 파생상품에 운용하는 경우에 다음 각각의 **위험에 관한 지표를 집합투자업자의 인터넷 홈페이지** (http://kira.koreainvestment.co) **에 공시하니 이를 참조하시기 바랍니다.**

1. 계약금액
2. 파생상품 매매에 따른 만기시점의 손익구조
3. 시장상황의 변동에 따른 집합투자재산의 손익구조의 변동 또는 일정한 보유기간에 일정한 신뢰구간 범위에서 시장가격이 집합투자기구에 대하여 불리하게 변동될 경우에 파생상품 거래에서 발생할 수 있는 최대손실예상금액(VaR)
4. 그 밖에 투자자의 투자판단에 중요한 기준이 되는 지표로서 금융위원회가 정하여 고시하는 위험에 관한 지표

(주1) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 파생상품인 경우에는 상기 3. 을 적용하지 아니한다.

1. 위험에 관한 지표 산출을 위한 자료가 부족하여 지표의 산출이 불가능한 파생상품
2. 제1호 외의 사유로 지표의 산출이 불가능한 파생상품으로서 금융감독원장의 확인을 받은 파생상품

아래의 내용은 이 집합투자기구 상품 투자시 인지해야할 위험들을 상세히 기재하고 있으나, 아래의 내용이 이 집합투자기구에 의한 투자로 인하여 발생할 수 있는 모든 위험을 포함하는 것은 아닙니다.

가. 일반위험

구 분	투자위험의 주요내용
원본손실위험	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.
환헤지 위험	파생상품을 통해 환율에 노출된 자산의 환율변동 위험을 축소하고자 유로화 대비 한국원화 변동에 대한 부분환헤지 전략을 수행할 계획이나, 환헤지된 부분이라 하더라도 외환시장의 상황 및 자산가격 변동, 예상 이익분배금 변동 등으로 환율변동으로 인한 각각의 환차손과 환차익이 완벽하게 상쇄될 수 없는 등 **환율변동 위험을 완전히 감소되는 것은 아니며,** 환헤지 중도해지 시 비용이 발생할 수 있습니다. **특히, 환헤지거래 만기시 연장계약(또는 신규계약)을 체결하지 못하고 환헤지 거래 만기일 환율이 환헤지 환율보다 높을 경우, 환율 인하에 따른 손실이 확대될 수 있음을 각별히 유의하셔야 합니다.**
환율변동위험	해외 부동산 등 외화자산은 원화(KRW)와 투자대상국 통화(EUR)간의 환율변동에 따라 투자자산의 가치가 변하는 위험을 지게 됩니다. 이는 해당 외화자산의 가치가 상승함에도 불구하고 원화(KRW)와 투자대상국 통화(EUR)간의 상대적 가치 변화로 인해 투자시 수익을 얻지 못하거나 원금의 손실이 발생할 수 있으며, 자산가격 하락시 손실의 규모가 커질 수 있습니다. 예를 들어 원화의 가치가 투자대상국 통화에

	비하여 상대적으로 더 높아지면, 외화자산인 투자자산의 가치는 원화가치로 환산했을 때 낮아집니다. 심지어 투자신탁 자산의 가격상승으로 인한 수익이 발생하더라도 투자대상국 통화의 가치가 더 크게 하락할 경우 오히려 투자원본의 손실을 초래할 수도 있으며, 자산의 가격하락으로 손실이 발생할 경우에도 투자대상국 해당 통화가치의 하락이 이 투자신탁의 손실폭을 더 확대시킬 수 있습니다. 특히, 이 투자신탁은 룩셈부르크 부동산에 투자함에 따라 룩셈부르크 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. 파생상품을 통해 환율에 노출된 자산의 환율변동 위험을 축소하고자 유로화 대비 한국원화 변동에 대한 부분환헤지 전략을 수행할 계획이나, 환헤지된 부분이라 하더라도 외환시장의 상황 및 자산가격 변동, 예상 이익분배금 변동 등으로 환율변동으로 인한 각각의 환차손과 환차익이 완벽하게 상쇄될 수 없는 등 **환율변동 위험을 완전히 감소되는 것은 아니며,** 환헤지 중도해지 시 비용이 발생할 수 있습니다.
부동산시장 환경변화위험	부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화등으로 임대수익률 및 매각가격이 변동하여 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다.
정치/법률적 위험	투자신탁의 주요 투자대상자산의 가격은 한국 및 룩셈부르크 정부의 정책 및 관련 법령의 변경 등에 따라 영향을 받을 수 있습니다.
불가항력 등 위험	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는 부동산집합투자기구의 특성상, 지진·테러 등 자연재해 등 예상치 못한 불가항력에 의해 해당 투자신탁 자산의 가치가 크게 하락할 수 있습니다.
만기변동 위험	급격한 거시경제환경 변화 등 예측할 수 없는 변화에 의해 실제 투자기간이 투자신탁 계약기간보다 짧아지거나 길어질 수 있고 이에 따라 투자손실이 발생할 수 있습니다.
계약불이행 관련위험	자산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 법률적 위험으로 법률 실사를 통해 계약불이행 위험을 최소화하고 계약불이행 시 보상방안과 관련하여 점검할 예정이나, 매매계약서 및 임대차계약서 등의 계약 당사자의 계약불이행으로 인해 투자 손실이 발생할 수 있습니다.
실사보고서 관련위험	투자대상 관련 부동산에 대한 투자 실사보고서(법률실사, 감정평가, 물리실사 등)에서 생각하지 못한 사실이나 위험이 추가로 발생할 수 있고, 이로 인해 해당 투자신탁 자산의 가치가 하락할 수 있습니다.
보험관련 위험	이 투자신탁은 투자대상 관련 부동산에 대하여 보험비용과 리스크를 고려하여 필요한 보험에 가입할 예정입니다. 그러나 보장되지 않거나 보험가액을 넘어서는 보험사고가 발생할 경우 자산 가치 하락을 방어하지 못할 수 있습니다.
투자신탁 해지에 따른	이 투자신탁의 투자자는 신탁계약서에 따라 투자신탁 해지 후 신탁재산과 관련한 추가적인 권리와 의무가 투자자에게 귀속되므로, 투자신탁 해지 이후 해지 전 투자신탁재산과 관련한 추가비용 등이 발생할 경우 투자자의 사후 부담이 발생할 가능성이

위험	있습니다.
의사결정 불일치 위험	이 투자신탁의 투자대상인 본건 부동산등에 대해 전문투자형 사모집합투자기구 및 현지 공모펀드(SCPI)가 일정부분 투자할 예정입니다. 이에 이 투자신탁과 사모집합투자기구 및/또는 현지 공모펀드(SCPI)간 의견 불일치로 인해 주요 의사결정이 결렬되거나 지연될 가능성이 있으며, 이로 인해 투자 손실이 발생할 위험이 있습니다.
신용위험	투자신탁재산으로 보유하고 있는 증권 등의 발행회사 또는 단기금융상품 거래상대방의 경영상태가 악화되거나 신용도하락, 채무불이행, 부도 등 신용사건이 발생할 경우 해당 증권 및 단기금융상품의 가치가 급격히 하락할 수 있으며, 이에 따라 투자신탁재산의 가치가 하락할 수 있습니다.
금리변동 위험	부동산집합투자기구의 투자수익은 해당 시장의 금리에도 직간접적으로 많은 영향을 받기 때문에 이 투자신탁은 룩셈부르크의 금리 변동성에 영향을 받을 수 있음에 유의하시기 바랍니다. 예를 들어, 부동산담보대출 자금의 상환시점에 담보대출의 연장 또는 신규대출시 시장금리가 상승할 경우 이로 인해 투자손실이 발생할 위험이 있습니다.

나. 특수위험

구 분	투자위험의 주요내용
특정국가 투자위험	이 투자신탁은 해외 특정국가(룩셈부르크)의 부동산 등에 주로 투자하기 때문에 특정국가(룩셈부르크)의 시장, 정치 및 경제상황 등에 따른 위험에 더 많이 노출되어 있습니다. 또한, 해당국가(룩셈부르크) 정부정책 및 제도 변화로 인해 예상치 못한 자산가치의 손실이 발생할 수 있으며, 외국인에 대한 투자제한, 조세제도 변화, 관련 정책 변화 등의 위험도 있습니다.
투자자금 송환위험	일부 나라는 투자신탁의 배당소득, 매매차익의 본국송환 또는 증권 등의 매매 절차와 관련하여 그 행위가 제한될 수 있습니다. 또한 투자신탁은 이러한 투자제한의 적용 또는 자금의 송환에 대한 해당 국가 정부의 승인이 지연되거나 거절 당함으로써 불리한 영향을 받을 수 있습니다.
운영 및 관리 위험	투자대상 관련 부동산은 룩셈부르크에 위치하고 있어 직접적인 관리가 어려울 수 있으며 이에 따라 투자손실이 발생할 위험이 있습니다. 이러한 위험을 관리하기 위하여 현지 관리회사를 통하여 현장 실사 조율, 부동산 관리, 임차인 협의, 임차인 신용도 평가, 신규 임대 협의, 현지 특수목적회사의 회계/세무/자금/법무 관리 등 다방면의 자산관리를 수행할 예정이나, 현지 관리회사 등의 전문성 부족, 도덕적 해이 등으로 부동산 운영 및 관리에 문제가 발생할 경우 투자신탁 자산의 가치가 하락할 수 있습니다.
유동성 위험	이 투자신탁은 **환매가 불가능한 부동산집합투자기구입니다.** 이와 같은 환매금지형 집합투자기구는 증권시장에 상장이 되어야 하며, 상장이 되더라도 거래량 부진 등의 사유로 **투자자가 원하는 시기에 매매가 이루어지지 아니할 수 있습니다.** 과거 경험으로 볼 때 국내증권시장에 상장된 부동산집합투자기구는 거래량이 매우 제한적이었으므

	로, 이 투자신탁도 상장되었음에도 불구하고 유동성이 상당히 제한될 수 있습니다.
임차인 신용 위험	이 투자신탁의 투자대상 관련 부동산의 대부분을 중요 임차인과 임대차계약을 체결하고 있습니다. **임차인의 신용 악화 등의 사유로 임차료를 지급하지 못하거나 임대차 계약이 중도에 해지되어 투자신탁의 가치가 하락할 위험**이 있습니다.
임대료 인상률 변동 위험	중요 임차인의 임대료는 룩셈부르크 정부가 발표하는 소비자물가지수(CPI)의 변동률에 따라 인상되므로, 임대료 변동률이 예상보다 저조한 경우 목표 수익률을 달성하지 못할 수 있습니다. 특히, CPI 변동률이 0보다 작을 경우 임대료가 전년 대비 상승하지 않을 수도 있습니다.
공실 위험	임차인 신용 위험 등으로 기존의 중요 임차인과의 임대차계약이 해지되는 경우 부동산 시장상황 등의 변화, 임대료 수준변화 및 임대차계약 재계약 실패 등에 따른 공실률의 증가로 투자신탁의 가치가 기대와는 달리 크게 하락할 수 있습니다.
매각지연 및 매각손실 위험	룩셈부르크 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 **투자신탁 계약기간 내에 자산 매각이 지연되어 투자자금을 기한 내에 회수하지 못할 위험이 있으며,** 보유 부동산 매각 시 현지 시장 상황 등에 따라 **매각손실 발생**에 따른 투자원금 손실 위험이 있습니다.
조기상환 위험	부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산의 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이 경우 투자신탁은 예정보다 빨리 상환되어 투자자의 자금운용 계획에 영향을 미칠 수 있습니다.
자본적 지출 위험	부동산 시설의 노후 및 파손 등에 따라 예상치 못한 자본적지출이 크게 발생할 수 있으며 이러한 요인은 수익률에 매우 악영향을 미칠 수 있습니다.
자금의 차입 관련 위험	이 투자신탁은 금융기관 등에게 자산을 담보로 제공하는 방법 등으로 금전을 차입할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획 대비 임대수익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다. 또한, 차입을 위해 금융기관과 체결한 계약을 이행하지 못하는 경우 투자대상 부동산에 대한 압류 등이 발생할 수 있어 이에 따른 손실 위험이 있습니다. 또한, 본 건 대출계약서에 따르면 영업이익 및 건물 가치평가 결과에 따라 이자율 변동 및 원금상환의무가 발생할 수 있어, 이에 따른 수익률 저하 또는 유동성 하락 위험이 있습니다. 뿐만 아니라 차입을 위해 금융기관과 체결한 계약상 고정금리기간은 5년, 대출기간은 5년으로 이 투자신탁의 만기보다 짧습니다. 따라서 목표운용기간(5년)내 매각하지 못할 경우 금리변동에 따른 위험 및 리파이낸싱 위험에 노출될 수 있습니다.
부동산 매입 거래 무산에 따른 조기 해지 위험	이 투자신탁이 설정된 이후에 자산 매입 거래가 무산되어 매입이 불가능하게 되는 경우 이 투자신탁은 해지될 수 있으며, 해지 과정에서 룩셈부르크로의 송금을 위해 환전해 놓은 투자원금은 원-유로화 환율 변동에 따라 가치가 변하게 되어 환율 변동에 따른 투자 손실이 발생할 수 있습니다.
공정가액 산정 위험	시장가격이 없는 자산에 대하여 집합투자업자의 집합투자재산평가위원회는 공정가액 산정방법을 결정하고 이에 따라 자산평가가 이루어집니다. 이러한 경우에는 공정가액이 시장가치와 정확히 상응한다고 보장할 수 없고 정확한 가치에 대한 논란이 발생할 수 있습니다.

집합투자증권 설정취소 위험	이 투자신탁은 부동산시장 및 환율 등이 급변하거나, 모집금액이 모집예정금액에 현저히 미달하는 경우 이 투자신탁의 설정이 취소될 수 있습니다.
적정가격 매입 위험	이 투자신탁의 투자대상인 자산의 매입가격에 영향을 줄 수 있는 요인을 간과하였을 가능성도 있으며, 이런 경우 적정한 가격에 매입하지 못하여 이 투자신탁 수익률에 영향을 줄 수 있습니다.
반대수익자의 매수청구권 행사에 따른 부동산 처분 위험	이 투자신탁의 수익자는 수익자총회 결의에 반대하는 경우 등 집합투자규약에서 정한 사항에 따라 반대수익자의 매수청구권을 행사할 수 있습니다. 이 경우 집합투자업자는 그 수익증권을 매수하기 위해 이 투자신탁이 보유하고 있는 부동산등을 처분하는 방법으로 매수 자금을 확보해야할 수 있는데, 부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산등의 매각대금이 결정되기에 매각 손실에 따른 투자 손실이 발생할 수 있습니다.
현지 원천징수 세율 및 외국납부세액 환급 관련 위험	이 투자신탁이 적용 받을 현지 원천징수 세율 및 외국납부세액 환급 금액은 집합투자업자의 예상에 기초하고 있습니다. 하지만, 국내외 법적 이슈 등으로 인해 현지 원천징수 세율 및 외국납부세액 환급 금액이 변동될 수 있으며, 이 경우 이익분배금의 감소나 투자손실이 발생할 수 있습니다.
유동화증권 투자 위험	이 투자신탁이 투자하는 유동화증권은 금융기관 및 기업 등이 보유하고 있는 특정 자산 중 일부를 조합하여 증권을 발행하고, 기초자산의 현금흐름을 이용하여 발행된 증권의 원리금을 상환하는 구조입니다. 따라서, 기초자산의 현금흐름에 영향을 줄 수 있는 사건(기초자산 발행사의 파산 및 채무불이행 등)이 발생할 경우 손실이 발생할 수 있습니다. 또한, 일부 유동화증권은 기초자산의 조기상환으로 인해 만기 이전에 원리금의 상환이 이루어져, 실제 수익률이 목표 만기수익률보다 낮아질 위험을 내포하고 있습니다.
유동화증권 기초자산의 고유 위험	유동화증권의 기초자산은 부동산 PF, 대출채권, 파생상품, CDS계약 등 그 종류가 다양하고 고위험자산인 경우도 있으나 신용평가사 부여등급은 짧은 만기 및 신용보강여부 등을 고려하여 대부분 높은 등급을 부여받고 있습니다. 구조화를 통해 높은 등급의 증권으로 발행되나, 실제 리스크에 노출되는 기초자산은 부여등급보다 고위험자산일 수 있습니다.

다. 기타위험

구 분	투자위험의 주요내용
상장거래시 가격괴리 위험	이 투자신탁은 환매금지형 집합투자기구로 증권시장에 상장될 예정이나, 상장된 이후에도 이 투자신탁의 거래가격은 해당 집합투자기구의 순자산가치를 의미하는 1좌당 기준가격(NAV)과 큰 차이를 보일 수 있습니다.
운용실무상 위험 (기준가격 오류 등)	집합투자업자는 운용실무상 오류를 최소화하기 위해 최선의 노력을 경주할 것이나, 예금이나 보험과는 달리 집합투자기구 운용구조는 복잡한 결제과정 및 현금 운용과정으로 이루어져 있기 때문에 주문 및 결제상 오류 등이 뜻하지 않게 발생할 수 있습니다. 이러한 운용실무상 오류는 기준가격 오류의 원인이 되기도 합니다. 특히, 해외투자의 경우 복잡한 결제과정 및 현금 운용과정상 이종통화의 이용 등으로 인해 주문 및 결제상 오류 등 운용실무에서 발생할 수 있는 오류발생 가능성이 국내투자보다 더

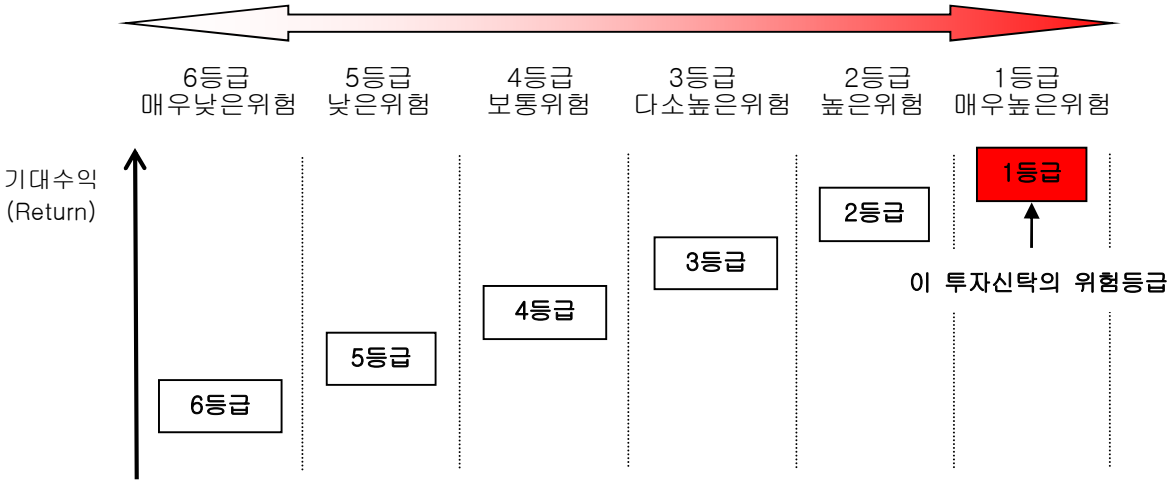
	높습니다.
과세제도변경 위험	투자에 따른 손익에 대한 세금부과 방법이나 기준은 한국 또는 룩셈부르크 정부의 정책적 판단 등에 따라 변경될 수 있으며, 특히 투자자의 지위에 따라 각기 다른 과세기준이 적용될 수 있습니다. 따라서, 과세에 관한 사항은 투자자 본인의 재산상태 등을 생각하시어 세무 전문가와의 상담 등 추가적인 확인을 권장합니다.
과세 위험	과세당국에서 인식하는 투자에 따른 손익은 세금을 내야 하는 과세대상자산에서 발생한 손익과 세금을 내지 않아도 되는 비과세대상자산에서 발생한 손익으로 구분할 수 있습니다. 여기서 비과세손익은 수익이 있더라도 세금이 부과되지 않는다는 의미이기도 하지만 손해를 보더라도 이를 손실로 인정하지 않는다는 의미이기도 합니다. 이에 따라 비과세대상자산에서 손실을 본 경우라도 과세대상자산에서는 발생한 수익이 있다면 결과적으로 전체 투자결과가 손실이 발생한 경우라도 세금을 내야 하는 상황이 발생할 수 있습니다. * 과세대상자산의 예: 채권투자시 이자수익 및 자본수익, 주식 배당수익 등 * 비과세대상자산의 예: 국내 상장주식 매매차익 등
해외납세 의무자 관련 위험	투자자의 국적 또는 세법상 거주지국이 대한민국 이외의 국가인 경우 국제조세조정에 관한 법률 및 관련 조세조약에 따라 투자자의 금융정보가 국세청 및 해당 국가(투자자의 국적상 국가 또는 세법상 거주지국)의 권한 있는 당국에 보고될 수 있으며, 판매회사는 투자자의 국적 또는 세법상 거주지국 확인을 위하여 계좌 개설 시 수집된 정보 이외의 추가자료를 요구할 수 있습니다.

라. 이 집합투자기구에 적합한 투자자 유형

- 이 투자신탁은 **부동산관련증권**에 주로 투자하여 투자수익을 추구하고, 환매가 불가능한 환매금지형 집합투자기구로서 만기까지 보유할 수 있는 수익자에게 적합하므로 6개의 투자위험등급 중 위험도가 매우 높은 1등급으로 분류됩니다.

※ 변경전·후 위험등급 및 변경사유

변경일	변경전 위험등급	변경후 위험등급	위험등급 변경사유
-	-	-	-





투자위험
(Risk)

[집합투자기구 위험등급 분류기준 및 상세설명]

위험등급	분류기준	상세설명(주)
1등급	매우 높은 위험	①레버리지 등 수익구조가 특수하여 투자시 주의가 필요한 집합투자기구 ②부동산개발사업에 직접 투자하는 집합투자기구 ③최대손실률이 20%를 초과하는 파생결합증권에 주로 투자하는 집합투자기구 ④기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
2등급	높은 위험	①고위험자산에 80% 이상 투자하는 집합투자기구 ②레버리지(차입)를 일으키는 실물형부동산집합투자기구 ③기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
3등급	다소 높은 위험	①고위험자산에 80% 미만으로 투자하는 집합투자기구 ②최대손실률이 20% 이하인 파생결합증권에 주로 투자하는 집합투자기구 ③기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
4등급	보통 위험	①고위험자산에 50% 미만으로 투자하는 집합투자기구 ②중위험자산에 최소 60% 이상 투자하는 집합투자기구 ③기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
5등급	낮은 위험	①저위험자산에 최소 60% 이상 투자하는 집합투자기구 ②수익구조상 원금보존추구형 파생결합증권에 주로 투자하는 집합투자기구 ③기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
6등급	매우 낮은 위험	①단기금융집합투자기구(MMF) ②단기 국공채 등에 주로 투자하는 집합투자기구 ③기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구

(주) 1. 집합투자기구 위험등급 분류기준은 당해 투자신탁의 집합투자업자인 한국투자리얼에셋운용의 내부기준입니다. 따라서, 다른 집합투자업자의 집합투자기구 위험등급 분류기준과는 차이가 있을 수 있습니다.

2. 설정된 후 3년이 경과한 집합투자기구는 특별한 사정이 없는 한 실제 수익률 변동성(예 : 최근 결산일 기준 이전 3년간 일간 수익률의 최대손실예상액)을 기준으로 위험등급을 구분합니다. 따라서, 설정된 후 3년이 경과하지 않은 집합투자기구는 추후 실제 수익률 변동성으로 등급분류기준이 변경되면서 위험등급이 변경될 수 있습니다.

3. ①고위험자산이란 주식, 상품, REITs, 투기등급채권(BB+등급 이하), 파생상품 및 이와 유사한 수준의 위험을 갖는 자산등 이와 유사한 위험을 갖는 자산들을 의미합니다.
[투기등급채권 등 자산이란 투기등급채권(BB+이하), 투기등급CP(B+이하), 후순위채권, 신종자본증권, 조건부자본증권(contingent convertible bond, CoCo bond) 등 이와 유사한 위험을 갖는 자산들을 의미합니다]
②중위험자산이란 채권(BBB급), CP(A3급), 담보부 대출 및 대출채권 및 이와 유사한 위험을 갖는 자산들을 의미합니다.
③저위험자산이란 국공채, 지방채, 회사채(A-이상), CP(A2-이상), 현금성자산, 이러한 저위험자산으로 구성된 집합투자기구의 집합투자증권 등 이와 유사한 위험을 갖는 자산들을 의미합니다.

4. 해외자산에 투자하는 집합투자기구의 경우 국내자산에 준하여 분류하되, 환헤지 여부, 투자국가 등을 고려하여 위험등급이 상향될 수 있습니다.

5. 파생상품 또는 파생결합증권에 투자하는 집합투자기구의 경우 기초자산, 거래상대방의 신용등급 및 담보수준 등을 감안하여 위험등급이 상향 또는 하향될 수 있습니다.

6. 상기에 명시되지 않은 집합투자기구의 경우 투자대상, 손실가능성 등을 고려하여 별도로 분류합니다.

7. 상기 분류에 따른 동일유형임에도 불구하고 편입자산의 구체적인 운용내용에 따라 집합투자업자가 별도로

위험등급을 달리 분류할 수 있습니다.

11. 매입, 환매, 전환절차 및 기준가격 적용기준

가. 매입

(1) 매입방법

이 투자신탁의 수익증권을 취득하시려면 판매회사의 영업점에서 영업시간 중에 매입을 하셔야 합니다.

(2) 종류별 가입자격

구분	선취판매수수료	후취판매수수료
수수료선취-오프라인(A)	납입금액(수익증권 매수시 적용하는 기준가격에 매수하는 수익증권의 좌수를 곱한 금액)의 2.0% 이내	없음
수수료미징구-오프라인-고액 (C-I)	없음	없음

(주1) 판매수수료는 해당 범위 이내에서 판매회사가 정하며, 판매회사가 판매수수료율을 달리 정하거나 변경하는 경우에는 적용일 전영업일까지 집합투자업자 및 한국금융투자협회에 통보하여야 합니다.

(주2) 판매회사별 판매수수료율은 판매회사, 집합투자업자 및 한국금융투자협회 인터넷 홈페이지 등에 공시되오니 인터넷 홈페이지 등을 참고하시기 바랍니다.

(주3) 종류 수익증권별 가입자격에 관한 사항은 “제2부. 6. 집합투자기구의 구조”를 참고하시기 바랍니다.

(3) 매입청구시 적용되는 기준가격

수익증권의 판매가격은 이 투자신탁을 최초로 설정하는 날에 공고되는 기준가격으로 합니다. 이 투자신탁을 최초로 설정하는 날에 공고되는 기준가격은 1좌를 1,000원으로 합니다.

※ 매입청구의 취소(정정) 등

이 투자신탁 수익증권의 매입청구의 취소(정정)는 모집기간 중 판매회사 영업시간 중에 가능합니다.

나. 환매

이 투자신탁은 환매금지형 집합투자기구로서 환매를 청구할 수 없습니다. 따라서 이 투자신탁은 수익자에게 환금성 및 유동성을 제공하기 위하여 이 투자신탁의 수익증권을 투자신탁의 설정일부터 90일 이내에 한국거래소에 상장합니다.

※ 환매 가능 여부 및 환매수수료 부과에 관한 사항

중도환매 불가	중도환매 허용 (중도환매시 비용발생)	중도환매 허용 (중도환매시 비용발생하지 않음)
O		

다. 전환 : 해당사항 없습니다.

12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가

가. 기준가격의 산정 및 공시

구 분	내 용
산정방법	당일에 공고되는 기준가격은 공고·게시일 전날의 재무상태표상에 계상된 투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액(순자산총액)을 공고·게시일 전날의 수익증권 총좌수로 나누어 산정하며, 1좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4사5입하여 원미만 둘째자리까지 계산합니다.
산정주기	기준가격은 매일 산정합니다. 일반사무관리회사는 이 투자신탁에 대한 기준가격을 매일 산정하여 집합투자업자에게 통보하여야 합니다.
공시주기	산정된 기준가격을 매일 공고·게시합니다.
공시장소	판매회사 영업점, 집합투자업자(kira.koreainvestment.co)·판매회사·한국금융투자협회(www.kofia.or.kr) 인터넷 홈페이지
종류별 기준가격이 다른 이유	판매보수의 차이로 인하여 수익증권 종류별로 기준가격이 상이할 수 있습니다.

(주1) 공휴일, 국경일 등은 기준가격이 공시되지 않으며, 해외자산에 투자하는 투자신탁의 경우 기준가격이 산정·공시되지 않는 날에도 해외시장의 거래로 인한 자산의 가격변동으로 인하여 투자신탁재산의 가치가 변동될 수 있습니다.

나. 집합투자재산의 평가방법

1) 집합투자재산의 평가원칙

구 분	평가원칙
시 가	증권시장(해외 증권시장을 포함함)에서 거래된 최종시가(해외 증권의 경우 전날의 최종시가) 또는 장내파생상품이 거래되는 파생상품시장(해외 파생상품시장을 포함함)에서 공표하는 가격(해외 파생상품의 경우 전날의 가격). 다만, 다음 각 호의 경우에는 다음 각 호에서 정하는 가격으로 평가할 수 있음 1. 평가기준일이 속하는 달의 직전 3개월간 계속하여 매월 10일 이상 증권시장에서 시세가 형성된 채무증권의 경우에는 평가기준일에 증권시장에서 거래된 최종시가를 기준으로 둘 이상의 채권평가회사가 제공하는 가격정보를 기초로 한 가격 2. 해외 증권시장에서 시세가 형성된 채무증권의 경우에는 둘 이상의 채권평가회사가 제공하는 가격정보를 기초로 한 가격
공정가액	평가일 현재 신뢰할 만한 시가가 없는 경우에는 공정가액(집합투자재산에 속한 자산의 종류별로 다음 각 호의 사항을 고려하여 집합투자재산평가위원회가 법 제79조 제2항에 따른 충실의무를 준수하고 평가의 일관성을 유지하여 평가한 가격. 이 경우 집합투자재산평가위원회는 집합투자재산에 속한 자산으로서 부도채권 등 부실화된 자산에 대하여는 금융위원회가 정하여 고시하는 기준에 따라 평가하여야 함)으로 평가하여야 함 1. 투자대상자산의 취득가격

	2. 투자대상자산의 거래가격 3. 투자대상자산에 대하여 다음 각 목의 자가 제공한 가격 가. 채권평가회사 나. 「공인회계사법」에 따른 회계법인 다. 신용평가회사 라. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자 마. 인수업을 영위하는 투자매매업자 바. 가목부터 마목까지의 자에 준하는 자로서 관련 법령에 따라 허가·인가·등록 등을 받은 자 사. 가목부터 바목까지의 자에 준하는 외국인 4. 환율 5. 집합투자증권의 기준가격
단기금융 집합투자기구의 집합투자재산인 경우	금융위원회가 정하여 고시하는 장부가격으로 평가할 수 있음. 이 경우 집합투자업자는 장부가격에 따라 평가한 기준가격과 상기에 따라 평가한 기준가격의 차이를 수시로 확인하여야 하며, 그 차이가 금융위원회가 정하여 고시하는 비율(1,000분의 5)을 초과하거나 초과할 염려가 있는 경우에는 집합투자규약에서 정하는 바에 따라 필요한 조치를 취하여야 함

2) 집합투자재산의 평가방법

대상자산	평가방법
상장주식	- 당해 거래소에서 평가기준일에 거래된 최종시가(해외 시장에서 거래되는 상장주식의 경우 전날의 최종시가). 다만, 평가기준일의 최종시가가 없는 경우에는 평가기준일로부터 순차적으로 소급하여 당해 주식의 최종시가로 평가
비상장 지분증권	- 취득가. 다만, 취득가로 평가하는 것이 불합리한 것으로 판단되는 경우에는 집합투자재산평가위원회의 의결을 거쳐 달리 평가할 수 있음 - 상기의 규정에도 불구하고 집합투자규약에 평가방법을 따로 정한 경우에는 그에 따름
채무증권등	- 채권평가회사가 제공하는 가격정보를 기초하여 집합투자재산평가규정 제20조에 따른 적용방법(채권평가회사 가격)으로 평가(국채증권, 지방채증권, 특수채증권, 사채권, 기업어음증권, 그밖에 금융기관이 발행한 채무증서등). 다만, 법 제4조 제7항 제1호에 해당하는 채무증권은 파생결합증권의 평가방법을 따름
파생결합증권	- 발행회사가 제시하는 가격과 채권평가회사 가격 중 낮은 가격으로 평가. 다만, 발행회사가 일별가격을 제시하지 못하는 경우에는 채권평가회사 가격으로 평가 - 상기의 규정에도 불구하고 파생결합증권이 거래소에서 거래되는 경우 당해 거래소에서 평가기준일에 거래된 최종시가(해외 시장에서 거래되는 파생결합증권의 경우 전날의 최종시가)로 평가. 다만, 평가기준일의 최종시가가 없는 경우에는 평가기준일로부터 순차적으로 소급하여 당해 증권의 최종시가로 평가 - 상기의 규정에도 불구하고 집합투자재산평가위원회에서 별도로 정하는 경우에는 그 가격으로 함

장내파생상품	- 장내파생상품이 거래되는 시장에서 발표하는 가격(해외 시장에서 거래되는 파생상품의 경우 전날의 가격)으로 평가
장외파생상품	- 발행회사가 제시하는 가격과 채권평가회사 가격 중 낮은 가격으로 평가. 다만, 발행회사가 일별가격을 제시하지 못하는 경우에는 채권평가회사 가격으로 평가 - 상기의 규정에도 불구하고 집합투자재산평가위원회에서 별도로 정하는 경우에는 그 가격으로 함
실물자산등	- 시가 또는 기준신용등급이 존재하지 않는 경우 다음 각 호에 따라 평가 1. 부동산(부동산 소유를 목적으로 하는 부동산특수목적회사의 지분증권 포함) 가. 부동산 취득 후 1년 이내의 경우 : 취득가격 나. 부동산 취득 후 1년이 경과한 때 : 매 1년마다 다음 각 호의 절차에 따라 평가. 다만, 수익증권이 상장되지 않았으며, 수익자 전원의 동의가 있는 경우에는 재평가를 실시하지 않을 수 있음 1) 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따른 감정평가업자가 제공한 가격(감정평가액)이 전년도 장부가격보다 큰 경우 : 감정평가액으로 평가하되, 감정평가액과 전년도 장부가격의 괴리가 15%미만 발생 시 전년도 장부가격으로 평가 2) 감정평가액이 전년도 장부가격보다 작은 경우 : 감정평가액으로 평가 2. 실물자산 : 취득가격 3. 실물자산등 관련 지분증권 : 취득가격 4. 실물자산등 관련 채무증권(대출채권을 포함) : 취득가격으로 하되, 발생이자는 일별부리 - 상기의 규정에도 불구하고 집합투자재산평가위원회에서 별도로 정하는 경우에는 그 가격으로 함
집합투자증권	- 공고된 최종 기준가격으로 평가. 다만, 상장된 집합투자증권은 그 집합투자증권이 거래되는 시장에서 거래된 최종시가(해외 시장에서 거래되는 집합투자증권의 경우 전날의 최종시가)로 평가
기타자산	- 집합투자재산평가위원회의 의결을 거쳐 별도로 정한 방법에 따라 평가

3) 집합투자재산평가위원회의 구성 및 업무 등

구 분	주요내용
구 성	대표이사, 경영담당 임원, 평가업무 담당 부문장, 인사규정에 따른 서열상 선임 운용본부장, 준법감시인, 위험관리책임자
업 무	집합투자재산평가위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결합니다. 1. 집합투자재산 평가의 일관성 유지에 필요한 사항 2. 파생결합증권, 장외파생상품, 실물자산의 평가에 관한 사항 3. 부도채권등 부실화된 자산의 분류 및 평가에 관한 사항 4. 출자전환 주식 등 시장 매각에 제한이 있거나 매각이 곤란한 자산의 평가에 관한 사항 5. 평가일 현재 신뢰할 만한 시가가 없는 자산의 공정가액 산정에 관한 사항

	6. 국내시장과 해외시장의 종료시각 차이에 따라 외화표시자산의 기준시점 적용등 평가에 관한 사항 7. 채권평가회사의 선정 및 변경과 채권평가회사가 제공하는 가격의 적용에 관한 사항 8. 평가방법변경에 관한 사항 9. 기타 자산의 평가에 관하여 관련법규 및 집합투자재산평가규정에서 위임한 사항

13. 보수 및 수수료에 관한 사항

1) 이 투자신탁은 운용 및 판매 등의 대가로 수수료 및 보수를 지급하게 되며, 가입자격에 따라 아래와 같이 보수 및 수수료 등의 차이가 있습니다.

2) 이 투자신탁의 투자자는 판매보수와 관련하여 수익증권의 판매회사(투자매매업자 또는 투자중개업자)로부터 해당 투자신탁의 투자자에게 지속적으로 제공하는 용역의 대가에 관한 내용이 기재된 자료를 교부받고 설명받으셔야 합니다.

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

구분	선취판매수수료	후취판매수수료	환매수수료
수수료선취-오프라인(A)	납입금액(수익증권 매수시 적용하는 기준가격에 매수하는 수익증권의 좌수를 곱한 금액)의 2.0% 이내	없음	없음
수수료미징구-오프라인-고액(C-I)	없음	없음	없음
부과기준	매입시	환매시	환매시

(주1) 판매수수료는 해당 범위 이내에서 판매회사가 정하며, 판매회사가 판매수수료율을 달리 정하거나 변경하는 경우에는 적용일 전영업일까지 집합투자업자 및 한국금융투자협회에 통보하여야 합니다.

(주2) 판매회사별 판매수수료율은 판매회사, 집합투자업자 및 한국금융투자협회 인터넷 홈페이지 등에 공시되오니 인터넷 홈페이지 등을 참고하시기 바랍니다.

(주3) 종류 수익증권별 가입자격에 관한 사항은 “제2부. 6. 집합투자기구의 구조”를 참고하시기 바랍니다.

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

(1) 일시적 발생 보수 및 비용

종류별	구 분	부과비율
공통사항	집합투자업자의 자산운용 매입보수	부동산등 매입금액의 0.50% (이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정액 합계액의 약 1.29%, 약 17.98억원)
	현지 자산관리회사 매입수수료	부동산등 매입금액의 1.23% (이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정액 합계액의 약 3.18%, 약 44.27억원)
	집합투자업자의 자산운용 매각보수	부동산등 매각금액의 0.50% (매각차액 범위내)
	현지 자산관리회사 매각수수료	부동산등 매각금액의 0.50% (매각차액 범위내)

(주1) 일시적 발생 보수 및 비용은 이 투자신탁 및 사모투자신탁이 투자하는 현지 SPC(Jersey SPC)의 지분비율에 따라 안분합니다.

(주2) 자산운용매입보수 : 부동산등을 매입하는 경우 집합투자업자가 취득하며, 보수율 및 취득방법은 다음과 같습니다.

1. 자산운용매입보수율 : 부동산등 매입금액의 0.50%(이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정액 합계액의 약 1.29%, 약 17.98억원, 환율 1,340원/1유로 가정시 금액으로 환율에 따라 변동 가능. 매입금액은 매매계약서(Share Purchase Agreement)상의 자산가치(Value of the Property)를 기준으로 하며, 매입금액 지급을 위해 확정된 환율을 적용하여 산출된 금액으로 합니다.
2. 취득방법 : 매입대금 지급이 완료된 날로부터 제10영업일 이내에 투자신탁재산에서 인출하여 취득한다.

(주3) 자산운용매각보수 : 부동산등을 매각하는 경우 집합투자업자가 취득하며, 보수율 및 취득방법은 다음과 같습니다. 다만, 매각차액(매각금액에서 매각부대비용, 매입금액, 매입부대비용, 선취판매수수료를 차감한 금액을 말합니다)이 발생하지 않는 경우에는 자산운용매각보수를 취득하지 아니하고, 매각차액이 자산운용매각보수보다 적은 경우에는 매각차액 범위내에서만 자산운용매각보수를 취득합니다.

1. 자산운용매각보수율 : 부동산등 매각금액의 0.5%(매각금액은 매매계약서상의 자산가치를 기준으로 하며, 제2항 제1호의 자산운용매입보수를 산출하기 위해 확정된 환율을 적용하여 산출된 금액으로 합니다)
2. 취득방법 : 매각대금 입금이 완료된 날로부터 제10영업일 이내에 투자신탁재산에서 인출하여 취득한다.

(주4) 현지 자산관리회사 수수료는 현지에서 발생하며, 이 투자신탁이 아닌 Jersey SPC 또는 Hold Co 가 지급합니다. 현지 자산관리회사 La Française 는 매입수수료(부동산등 매입금액의 1.23%, 이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정액 합계액의 약 3.18%, 약 44.27억원), 매각수수료(부동산등 매각금액의 0.5%, 매각차액 범위내)를 취득할 예정입니다. 다만, 현지 자산관리회사 수수료는 이 투자신탁 및 사모투자신탁이 투자하는 현지 SPC(Jersey SPC)의 지분비율에 따라 안분합니다.

(2) 지속적 발생 보수 및 비용

구분	부과비율 (연간, %)									
	집합투자업자보수	판매회사보수	신탁업자보수	일반사무관리회사보수	총보수	기타비용	총보수·비용	(동종유형총보수·비용)	총 보수·비용(현지 자산관리회사 수수료 포함)	증권거래비용
수수료선취-오프라인(A)	투자신탁 설정액의 0.0100	투자신탁 설정액의 0.0100	투자신탁 설정액의 0.0200	투자신탁 설정액의 0.0150	투자신탁 설정액의 0.0550	투자신탁 순자산의 0.0086	투자신탁 설정액의 0.0636	투자신탁 순자산의 2.030	투자신탁 설정액의 0.0755	0.0006
수수료미징구-오프라인-고액(C-I)	투자신탁 설정액의	투자신탁 설정액의	투자신탁 설정액의	투자신탁 설정액의	투자신탁 설정액의	투자신탁 순자산의 0.0086	투자신탁 설정액의	-	투자신탁 설정액의	0.0006

	0.0100	0.0090	0.0200	0.0150	0.0540		0.0626		0.0717	
부과시기	최초설정일로부터 매3개월 후급					사유발생시	-	-	-	사유발생시

(주1) 기타비용은 증권의 예탁 및 결제비용 등 이 투자신탁에서 경상적, 반복적으로 지출되는 비용(증권거래비용 및 금융비용 제외)등에 해당하는 것으로, 회계기간이 경과한 경우에는 직전 회계년도의 기타비용 비율을 추정치로 사용하며, 회계기간이 경과하지 아니한 경우에는 작성일까지의 기타비용 비율을 연환산하여 추정치로 사용하므로 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다.

[직전 회계연도 :2023.06.11 ~ 2023.12.10]

*기타비용 예시 : 예탁 및 결제비용, 회계감사비용, 채권평가비용, 지수사용료, 해외보관대리인비용 등

[직전 회계연도 기타비용 금액 : 4,300,996원]

(주2) 증권거래비용은 회계기간이 경과한 경우에는 직전 회계년도의 증권거래비용 비율을 추정치로 사용하며, 회계기간이 경과하지 아니한 경우에는 작성일까지의 증권거래비용 비율을 연환산하여 추정치로 사용하므로 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다.

[직전 회계연도 :2023.06.11 ~ 2023.12.10]

*증권거래비용 예시 : 증권·선물·옵션 매매수수료, 콜론·환매조건부매매 중개수수료 등

[직전 회계연도 증권거래비용 금액 : 315,120원]

(주3) 이 투자신탁은 증권의 차입 및 대여를 주요 투자전략으로 사용하지 아니하므로 금융비용 발생 가능성이 낮으나, 실제 발생시 기재할 수 있습니다.

(주4) 총보수·비용 비율은 이 투자신탁에서 지출되는 보수와 기타비용 총액을 설정액 연평잔액으로 나누어 산출합니다.

(주5) 판매회사보수는 투자신탁재산의 연평균가액(매일의 투자신탁 순자산총액을 연간 누적하여 합한 금액을 연간 일수로 나눈 금액)의 1%를 초과하여서는 아니됩니다.

(주6) 현지 자산관리회사 수수료는 현지에서 발생하며, 본 투자신탁이 아닌 Jersey SPC 또는 Hold Co 가 지급합니다. 현지 자산관리회사 La Française 는 연간 SPC 관리 수수료 및 자산관리 수수료(부동산등 매입금액의 0.21%/년, 이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정액 합계액의 약 0.55%/년, 연간 약 7.7억원)를 취득할 예정입니다. 다만, 현지 자산관리회사 수수료는 이 투자신탁 및 사모투자신탁이 투자하는 현지 SPC(Jersey SPC)의 지분비율에 따라 안분합니다.

(주7) 동종유형 총보수·비용은 한국금융투자협회에서 공시하는 동종유형 집합투자기구 전체의 평균 총보수·비용을 의미합니다.

※ 1,000만원을 투자할 경우 투자자가 부담하게 되는 수수료 및 보수·비용의 투자기간별 예시

[단위:천원]

구 분		투자기간				
		1년후	2년후	3년후	5년후	11년후
수수료선취-오프라인(A)	판매수수료 및 보수·비용	389	451	513	638	667
	판매수수료 및 보수·비용	754	870	986	1,219	1,246

	(현지 자산관리회사 수수료 포함)					
수수료미징구- 오프라인- 고액(C-I)	판매수수료 및 보수·비용	161	196	231	300	331
	판매수수료 및 보수·비용 (현지 자산관리회사 수수료 포함)	527	615	704	882	815

(주1) 투자자가 1,000만원을 투자했을 경우 직·간접적으로 부담할 것으로 예상되는 수수료 또는 총보수·비용을 누계액으로 산출한 것입니다. 이익금은 모두 재투자하며, 수수료율 및 총 보수·비용비율은 일정하다고 가정하였습니다. 그러나 실제 투자자가 부담하게 되는 보수 및 비용은 기타비용의 변동, 보수의 인상 또는 인하 여부 등에 따라 달라질 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

(주2) 현지 자산관리회사 수수료는 현지에서 발생하며, 본 투자신탁이 아닌 Jersey SPC 또는 Hold Co 가 지급합니다. 현지 자산관리회사 La Française 는 매입수수료(부동산등 매입금액의 1.23%, 이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정액 합계액의 약 3.18%, 약 44.27억원), 연간 SPC 관리 수수료 및 자산관리 수수료(부동산등 매입금액의 0.21%/년, 이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정액 합계액의 약 0.55%/년, 연간 약 7.7억원), 매각수수료(부동산등 매각금액의 0.5%, 매각차액 범위내)를 취득할 예정입니다. 다만, 현지 자산관리회사 수수료는 이 투자신탁 및 사모투자신탁이 투자하는 현지 SPC(Jersey SPC)의 지분비율에 따라 안분합니다.

14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항

가. 이익 배분

① 수익자는 투자신탁회계기간의 종료에 따라 발생하는 수익증권별 이익금을 현금으로 돌려받을 수 있습니다. 다만, 제1호에 해당하는 이익금 또는 제2호에 해당하는 경우에 분배를 유보합니다.

1. 법 제238조에 따라 평가한 투자신탁재산의 평가이익
2. 법 제242조에 따른 이익금이 0보다 적은 경우

② 또한 투자신탁계약기간의 종료 또는 투자신탁의 해지에 따라 발생하는 투자신탁 원본의 상환금 및 이익금(이하 “상환금등”)을 받으실 수 있습니다. 다만, 투자신탁계약 종료일 현재 투자신탁재산인 증권의 매각지연 등의 사유로 인하여 상환금등의 지급이 곤란한 경우에는 그 사유가 해소된 이후에 지급할 수 있습니다.

③ 수익자가 상환금등의 지급개시일 이후 5년간 이익분배금 또는 상환금등의 지급을 청구하지 아니한 때에는 그 권리를 상실하고 판매회사에 귀속됩니다.

※ (이익초과분배금의 지급)

집합투자업자는 신탁계약서 제33조의 규정에 의한 이익분배와는 별도로 다음 각 호에 해당하는 사유가 발생하는 경우에는 매 투자신탁회계기간 종료일 익영업일 또는 그 사유가 발생한 날 이후 집합투자업자가 정하는 날에 집합투자업자가 정하는 금액(이하 “이익초과분배금”이라 합니다)을 수익자에게 현금으로 분배할 수 있습니다. 이 경우 이익초과분배금은 투자신탁재산의 운용에 따라 발생한 이익금을 초과할 수 있습니다.

1. 신탁계약서 제17조 제1항 제1호의 규정에 의한 부동산관련증권의 배당금 등을 수령한 경우 또는 부동산관련증권의 일부 또는 전부가 매각·상환됨에 따라 매각·상환대금의 일부 또는 전부에 해당하는 금액을 수령한 경우
2. 신탁계약서 제17조 제1항 제5호의 규정에 의한 장외파생상품 거래를 통하여 이익이 발생하는 경우

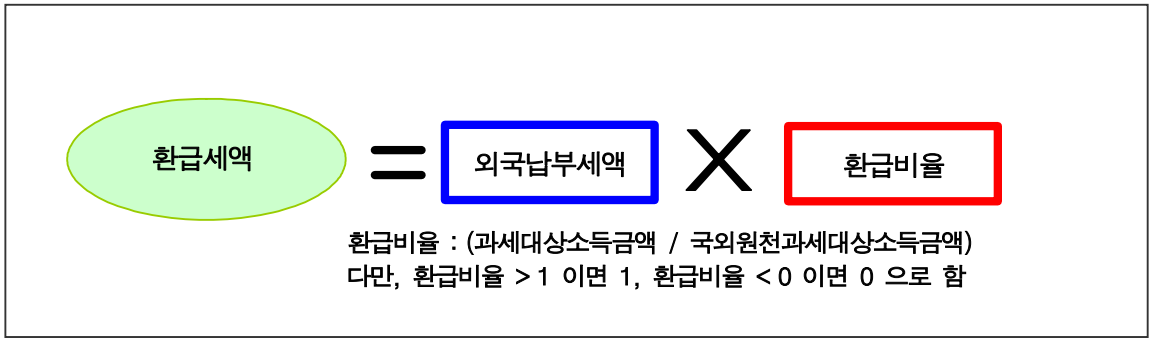
나. 과세

투자소득에 대한 과세는 소득이 발생하는 **투자신탁 단계에서의 과세**와 **수익자에게 이익을 분배하는 단계에서의 과세**로 나누어집니다.

(1) 투자신탁에 대한 과세 – 별도의 소득과세 부담이 없는 것이 원칙

- **투자신탁 단계**에서는 **소득에 대해서 별도의 세금 부담을 하지 않는 것을 원칙**으로 하고 있습니다. 투자신탁재산에 귀속되는 이자·배당소득은 귀속되는 시점에는 원천징수하지 아니하고 수익자가 집합투자기구로부터의 이익을 지급받는 날(원본에 전입하는 뜻의 특약이 있는 분배금은 그 특약에 따라 원본에 전입되는 날 및 신탁계약기간을 연장하는 경우에는 그 연장하는 날)에 집합투자기구로부터의 이익으로 원천징수하고 있습니다.

- 다만, 외국원천징수세액은 다음과 같은 범위를 한도로 환급을 받고 있습니다.



- **발생 소득에 대한 세금 외에** 투자재산의 매입, 보유, 처분 등에서 발생하는 취득세, 등록세, 증권거래세 및 기타 세금에 대해서는 **투자신탁의 비용으로 처리**하고 있습니다.

(2) 수익자에 대한 과세 – 원천징수 원칙

- **수익자는 집합투자기구로부터의 이익을 지급받는 날(원본에 전입하는 뜻의 특약이 있는 분배금은 그 특약에 따라 원본에 전입되는 날 및 신탁계약기간을 연장하는 경우에는 그 연장하는 날)에 과세이익에 대한 세금을 원천징수** 당하게 되며, 투자신탁의 수익증권을 계좌간 이체, 계좌의 명의변경, 양도(전자증권법 제30조에 따른 계좌간 대체의 전자등록에 의하여야 함)의 방법으로 거래하는 경우에도 보유기간 동안 발생한 과세이익에 대한 세금을 원천징수 당하고 있습니다. 다만, 해당 집합투자기구로부터의 과세이익을 계산함에 있어서 집합투자기구가 투자하는 국내 증권시장에 상장된 증권(채권 및 외국집합투자증권 등 제외) 및 이를 대상으로 하는 선물, 벤처기업의 주식 등에서 발생하는 매매·평가 손익을 분배하는 경우 당해 매매·평가 손익은 과세대상인 배당소득금액에서 제외하고 있습니다.

- 또한, 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.

(3) 수익자에 대한 과세율 - 개인, 일반법인 15.4%(지방소득세 포함)

- 거주자 개인이 받는 집합투자기구로부터의 과세이익에 대해서는 15.4%(소득세 14%, 지방소득세 1.4%)의 세율로 원천징수 됩니다. 이러한 소득은 개인의 연간 금융소득(이자소득 및 배당소득) 합계액이 2천만원 이하인 경우에는 분리과세 원천징수로 납세의무가 종결되나, 연간 금융소득(이자소득 및 배당소득) 합계액이 2천만원을 초과하는 경우에는 2천만원을 초과하는 금액을 다른 종합소득과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다.

- 내국법인이 받는 투자신탁의 과세이익은 15.4%(법인세 14%, 지방소득세 1.4%)의 세율로 원천징수(금융기관 등의 경우에는 제외)됩니다. 이러한 소득은 법인의 결산 시점에 투자신탁으로부터 받게 되는 소득과 법인의 다른 소득 전체를 합산한 소득에 대하여 법인세율을 적용하여 과세하며, 이전에 납부한 원천징수세액은 기납부세액으로 공제받게 됩니다.

(4) 조세특례제한법상 공모부동산집합투자기구에 관한 사항

구분	주요 내용
근거	조세특례제한법 제87조의7 및 동법 시행령 제81조의4
대상자	세법상 거주자
가입기간	2020년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지 (2020년 1월 1일 이전에 가입한 경우 2020년 1월 1일에 투자한 것으로 간주[조세특례제한법 부칙 제39조])
계약기간	3년 이상
가입한도	1인당 투자금액 합계액 5천만원
대상펀드	1. 「자본시장법」 제229조 제2호에 따른 공모부동산집합투자기구 2. 「부동산투자회사법」 제49조의3 제1항에 따른 공모부동산투자회사 3. 집합투자재산의 투자액 전부를 공모부동산집합투자기구 또는 공모부동산투자회사에 투자(투자대기자금의 일시적인 운용 등을 위하여 조세특례제한법 시행령 제81조의4 제1항으로 정하는 경우를 제외)하는 「자본시장법」 제9조 제18항에 따른 공모집합투자기구 및 「부동산투자회사법」 제49조의3 제1항에 따른 공모부동산투자회사
세제혜택	투자일부터 3년 이내에 지급받는 배당소득에 대하여 「소득세법」 제14조 제2항에 따른 **종합소득과세표준에 합산하지 아니하고**, 「소득세법」 제129조에도 불구하고 100분의 9의 세율 적용 **(지방소득세 포함 9.9%)**
세제혜택 방법	과세특례를 적용받으려는 투자자는 조세특례제한법 시행규칙에서 정한 “공모부동산집합투자기구의 집합투자증권 과세특례 신청서”를 원천징수 의무자(투자자가 매매를 위탁한 판매회사)에게 제출하여야 함
감면세액 추징	원천징수의무자는 과세특례를 적용받은 투자자가 집합투자증권 투자일부터 3년이 되는 날 이전에 집합투자증권의 소유권을 이전(환매하거나 양도)하는 경우 투자자가 과세특례를 적용받은 소득세에 상당하는 세액(지방소득세 포함)을 추징하여 소유권을 이전한 날이 속하는 달의 다음 달 10일까지 원천징수 관할 세무서장에게 납부하

	고 그 내용을 해당 투자자에게 즉시 통보하여야 함. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우는 세액을 추징하지 아니함(특별해지) 1. 거주자의 사망 또는 해외이주 2. 소유권을 이전하기 전 6개월 이내에 발생한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유 가. 천재지변 나. 거주자의 3개월 이상의 입원치료 또는 요양이 필요한 상해·질병의 발생 다. 공모부동산집합투자기구 취급기관의 영업의 정지, 영업 인가·허가의 취소, 해산결의 또는 파산선고 라.「자본시장법 시행령」 제223조 제3호 및 제4호에 따라 집합투자업자가 해당 공모부동산집합투자기구를 해지하는 경우 * 특별해지사유가 발생하여 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권의 소유권을 이전하려는 거주자는 조세특례제한법 시행규칙에서 정하는 특별해지사유신고서를 판매회사에 제출하여야 함
※ 기타 자세한 사항은 조세특례제한법 제87조의7 및 동법 시행령 제81조의4 등을 참고하시기 바랍니다. 아울러 상기 과세내용은 조세특례제한법 등 관련 법령의 변경 및 지방세법 등의 적용에 따라 달라질 수 있으니 유의하여 주시기 바랍니다.	

※ 상기 투자소득에 대한 과세내용은 관련세법의 변경 등에 따라 달라질 수 있습니다. 또한, 투자소득 및 수익자에 대한 과세는 정부 정책, 개별 수익자의 세무상의 지위 등에 따라 달라질 수 있으므로 수익자는 투자신탁의 투자에 따른 과세에 관하여 조세전문가와 상담하시는 것이 좋습니다.

제 3 부. 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

1. 재무정보

이 투자신탁의 재무제표는 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률에 의한 기업회계기준 중 투자신탁에 관한 회계기준에 따라 작성되었으며, 동 재무제표에 대한 회계감사법인 및 감사의견은 다음과 같습니다.

기 간	회계감사법인	감사의견
제9기 (2023.06.11 ~ 2023.12.10)	신한회계법인	적정
제8기 (2022.12.11 ~ 2023.06.10)	신한회계법인	적정
제7기 (2022.06.11 ~ 2022.12.10)	신한회계법인	적정

가. 요약재무정보

[단위:원]

재무상태표			
항 목	제9기	제8기	제7기
	2023.12.10	2023.06.10	2022.12.10
운용자산	101,796,470,573	104,110,199,345	102,817,629,951
증권	101,352,997,663	100,247,363,207	97,004,331,707
파생상품	0	0	0
부동산/실물자산	0	0	0
현금 및 예치금	443,472,910	3,862,836,138	5,813,298,244
기타 운용자산	0	0	0
기타자산	323,640,714	429,156,558	535,099,933
자산총계	102,120,111,287	104,539,355,903	103,352,729,884
운용부채	3,075,912,389	1,388,557,700	2,471,651,721
기타부채	288,315,615	287,063,780	288,554,535
부채총계	3,364,228,004	1,675,621,480	2,760,206,256
원본	97,072,205,000	97,072,205,000	97,072,205,000
수익조정금	0	0	0
이익잉여금	1,683,678,283	5,791,529,423	3,520,318,628
자본총계	98,755,883,283	102,863,734,423	100,592,523,628

[단위:원]

손익계산서			
항 목	제 9 기	제 8기	제 7기
	(2023.06.11 ~ 2023.12.10)	(2022.12.11 ~ 2023.06.10)	(2022.06.11 ~ 2022.12.10)
운용수익	-396,437,371	5,980,939,446	5,375,090,817
이자수익	41,090,653	38,197,743	23,482,519
배당수익	0	3,680,801,514	4,250,164,370
매매/평가차익(손)	-437,528,024	2,261,940,189	1,101,443,928
기타수익	0	0	0
운용비용	384,547,410	382,328,900	384,241,664
관련회사 보수	384,232,290	382,132,660	384,232,290
매매수수료	315,120	196,240	9,374
기타비용	11,601,232	12,134,624	12,031,032
당기순이익	-792,586,013	5,586,475,922	4,978,818,121
매매회전율	0.00	0.00	0.00

(주 1) 요약재무정보 사항중 매매회전율이란 주식매매의 빈번한 정도를 나타내는 지표로서 해당 운용기간동안 매도한 주식가액을 같은 기간동안 평균적으로 보유한 주식가액으로 나누어 산출합니다. 1 회계년도동안의 평균적인 주식투자규모가 100 억원이고, 주식매도금액 또한 100 억원인 경우 매매회전율은 100%(연기준)로 합니다.

(주 2) 기타수익에는 증권대여에 따른 수수료 수익 등이 포함(9 기 0 원, 8 기 0 원, 7 기 0 원 발생)
기타비용에는 증권차입에 따른 수수료 비용 등이 포함(9 기 0 원, 8 기 0 원, 7 기 0 원 발생)
모자형투자신탁의 자투자신탁인 경우 상기 손익계산서상 기타수익, 기타비용에는 포함되어 있지 않으나, 자투자신탁이 투자하는 모투자신탁의 비율에 따라 가중치로 안분하여 산출한 수치입니다.

※ 주식의 매매회전율

주식매수		주식매도		당기보유주식의 평균가액(B)	매매회전율 (A/B)	동종유형 평균 매매회전율
수량	금액	수량	금액(A)			
-	-	-	-	-	-	-

(주 1) 동종유형은 공모집합투자기구 및 상장지수집합투자기구로 구분하여 법 제 229 조에 따른 5 가지 종류의 유형(단기금융집합투자기구 제외)을 의미합니다.

(주 2) 모자형투자신탁의 자투자신탁인 경우 자투자신탁이 투자하는 모투자신탁의 비율에 따라 가중치로 안분하여기재합니다.

※ 운용과정에서 발생하는 거래비용

구분	당기			전기		
	거래금액(A)	거래비용		거래금액(A) 금액(B)	거래비용	
		금액(B)	거래비용비율(B/A)		금액(B)	거래비용비율 (B/A)

주식	-	-	-	-	-	-
주식 이외의 증권(채권 등)	-	-	-	-	-	-
장내파생상품	-	-	-	-	-	-
장외파생상품	-	-	-	-	-	-
합 계	-	-	-	-	-	-

(주 1) 주식 중개수수료 등 운용과정에서 발생하는 비용을 기재하되, 장외 채권거래와 같이 별도 수수료 미발생 등의 사유로 거래비용의 객관적인 산출이 어렵거나 부동산 등과 같이 취득원가에 포함되는 항목(수익적 지출 등 비용으로 산정되는 항목은 기재)은 작성을 생략합니다.

(주 2) 장외파생상품 거래의 경우 대부분 거래금액에 거래비용이 포함되어 거래되므로 거래비용이 별도로 구분 기재되지 않을 수 있으며 그로 인해 거래비용비율이 정확하게 산출되지 않을 수 있습니다.

(주 3) 모자형투자신탁의 자투자신탁인 경우 자투자신탁이 투자하는 모투자신탁의 비율에 따라 가중치로 안분하여 기재합니다

나. 재무상태표

과 목	제9기 (2023.12.10)		제8기 (2023.06.10)		제7기 (2022.12.10)	
	금 액		금 액		금 액	
자 산		0		0		0
운 용 자 산		0		0		0
현금및예치금		443,472,910		3,862,836,138		5,813,298,244
1. 현금및현금성자산	443,472,910		3,862,836,138		5,813,298,244	
2. 예치금	0		0		0	
3. 증거금	0		0		0	
대출채권		2,000,000,000		2,100,000,000		0
1. 콜론	2,000,000,000		2,100,000,000		0	
2. 환매조건부채권매수	0		0		0	
3. 매입어음	0		0		0	
4. 대출금	0		0		0	
유가증권		99,352,997,663		98,147,363,207		97,004,331,707
1. 지분증권	99,127,208,700		97,921,574,244		96,778,542,744	
2. 채무증권	0		0		0	
3. 수익증권	0		0		0	
4. 기타유가증권	225,788,963		225,788,963		225,788,963	
파생상품		0		0		0
1. 파생상품	0		0		0	
부동산과 실물자산		0		0		0
1. 건물	0		0		0	
2. 토지	0		0		0	
3. 농작물	0		0		0	
4. 축산물	0		0		0	
기타운용자산		0		0		0
1. 임차권	0		0		0	
2. 전세권	0		0		0	
기타자산		323,640,714		429,156,558		535,099,933
1. 매도유가증권미수금	0		0		0	
2. 정산미수금	0		0		0	
3. 미수이자	773,163		1,342,716		2,913,277	
4. 미수배당금	0		0		0	
5. 기타미수입금	322,867,551		427,813,842		532,186,656	
6. 기타자산	0		0		0	
7. 수익증권청약금	0		0		0	
자 산 총 계		102,120,111,287		104,539,355,903		103,352,729,884
부 채		0		0		0
운용부채		3,075,912,389		1,388,557,700		2,471,651,721
1. 파생상품	3,075,912,389		1,388,557,700		2,471,651,721	
2. 환매조권부채권매도	0		0		0	
3. 기타 운용부채	0		0		0	
기타부채		1,663,380		1,975,940		1,902,300
1. 매수유가증권미지급금	0		0		0	
2. 정산미지급금	0		0		0	
3. 해지미지급금	0		0		0	
4. 수수료미지급금	1,663,380		1,975,940		1,902,300	
5. 기타미지급금	0		0		0	
6. 기타부채	0		0		0	
부 채 총 계		3,077,575,769		1,390,533,640		2,473,554,021
자 본		0		0		0
1. 원본	94,827,113,000		95,098,908,000		95,379,366,000	
2. 이월잉여금	4,215,422,518		8,049,914,263		5,499,809,863	
(발행좌수 당기 : 94,827,113 좌	이익잉여금	4,215,419,574		8,049,917,619		5,499,807,919
전기 : 95,098,908 좌	수익조정금	2,944		-3,356		1,944
전전기 : 95,379,366 좌)						
(기준가격 당기 : 1,044.45 원						
전기 : 1,049.79 원						
전전기 : 1,022.90 원)						
자 본 총 계		99,042,535,518		103,148,822,263		100,879,175,863
부 채 와 자 본 총 계		102,120,111,287		104,539,355,903		103,352,729,884

다. 손익계산서

과 목	제9기 (2023.06.11 ~ 2023.12.10)		제8기 (2022.12.11 ~ 2023.06.10)		제7기 (2022.06.11 ~ 2022.12.10)	
	금 액		금 액		금 액	
운 용 수 익		-396,437,371		5,980,939,446		5,375,090,817
1. 투자수익		41,090,653		3,718,999,257		4,273,646,889
1. 이 자 수 익	41,090,653		38,197,743		23,482,519	
2. 배당금 수익	0		3,680,801,514		4,250,164,370	
3. 수수료수익	0		0		0	
4. 임대료수익	0		0		0	
2. 매매차익과 평가차익		7,984,346,062		7,902,855,366		5,921,242,705
1. 지분증권매매/평가차익	0		0		0	
2. 채무증권매매/평가차익	0		0		0	
3. 수익증권매매/평가차익	0		0		0	
4. 현금및대출채권매매/평가	0		0		0	
5. 파생상품매매/평가차익	46,716,334		97,247,688		112,755,038	
6. 외환거래/평가차익	7,937,629,728		7,805,607,678		5,808,487,667	
7. 기타이익	0		0		0	
3. 매매차손과 평가차손		8,421,874,086		5,640,915,177		4,819,798,777
1. 지분증권매매/평가차손	0		0		0	
2. 채무증권매매/평가차손	0		0		0	
3. 수익증권매매/평가차손	0		0		0	
4. 현금및대출채권매매/평가	0		0		0	
5. 파생상품매매/평가차손	3,075,912,389		1,388,557,700		2,471,651,721	
6. 외환거래/평가차손	5,345,961,697		4,252,357,477		2,348,147,056	
7. 대손상각비	0		0		0	
8. 기타차손	0		0		0	
운 용 비 용		109,260,457		109,143,034		109,384,511
1. 운용수수료	104,946,291		104,372,814		104,946,291	
2. 판매수수료	0		0		0	
3. 수탁수수료	0		0		0	
4. 투자자문수수료	0		0		0	
5. 임대자산수수료	315,120		196,240		9,374	
6. 기 타 비 용	3,999,046		4,573,980		4,428,846	
당기순(손실)이익		-505,697,828		5,871,796,412		5,265,706,306
1. 1000좌당 순(손실)이익		-5,333		61,744		55,208

(주1) 회계감사인의 회계감사를 받은 집합투자기구의 경우에는 재무상태표 및 손익계산서를 기재하지 않을 수 있으며, 이 경우 재무상태표 및 손익계산서는 한국금융투자협회 인터넷 홈페이지에 공시된 감사보고서를 통하여 확인할 수 있습니다.

2. 연도별 설정 및 환매 현황

(1) 종류 모

[단위:억좌,억원]

기 간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고	
			설정(발행)		환매			
	좌수 (출자 지분수)	금액	좌수 (출자 지분수)	금액	좌수 (출자 지분수)	금액	좌수 (출자 지분수)	금액
2023.06.11 ~ 2023.12.10	1	998	0	33	0	36	1	990
2022.12.11 ~ 2023.06.10	1	976	0	33	0	36	1	1,031
2022.06.11 ~ 2022.12.10	1	965	0	27	0	30	1	1,009

(주 1) 이익분배에 의한 재투자분을 포함하였습니다.

(2) 수수료선취-오프라인(A)

[단위:억좌,억원]

기 간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고	
			설정(발행)		환매			
	좌수(출자지분수)	금액	좌수(출자지분수)	금액	좌수(출자지분수)	금액	좌수(출자지분수)	금액
2023.06.11 ~ 2023.12.10	1	831	0	0	0	0	1	824
2022.12.11 ~ 2023.06.10	1	812	0	0	0	0	1	859
2022.06.11 ~ 2022.12.10	1	803	0	0	0	0	1	840

(3) 수수료미징구-오프라인-고액 (C-I)

[단위:억좌,억원]

기 간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고	
			설정(발행)		환매			
	좌수(출자지분수)	금액	좌수(출자지분수)	금액	좌수(출자지분수)	금액	좌수(출자지분수)	금액
2023.06.11 ~ 2023.12.10	0	164	0	0	0	0	0	163
2022.12.11 ~ 2023.06.10	0	161	0	0	0	0	0	170
2022.06.11 ~ 2022.12.10	0	159	0	0	0	0	0	166

3. 집합투자기구의 운용실적

1) 다음의 투자실적은 이 투자신탁의 과거성과를 나타낼 뿐 미래의 운용성과를 보장하는 것은 아닙니다.

2) 투자실적 추이는 투자자의 투자판단에 도움을 드리고자 작성된 것으로 연평균 수익률은 해당 기간 동안의 평균수익률을, 연도별 수익률은 기간별 수익률 변동성을 나타낸 것입니다.

3) 연평균 수익률 및 연도별 수익률에 관한 정보는 증권신고서 또는 투자설명서의 작성기준일로 산정한 수익률로 실제 투자시점의 수익률은 크게 다를 수 있으므로 별도로 확인하여야 합니다.

가. 연평균 수익률 (세전 기준)

[단위:%]

기 간	최근 1년	최근 2년	최근 3년	최근 5년	설정일 이후
	2023.05.01~ 2024.04.30	2022.05.01~ 2024.04.30	2021.05.01~ 2024.04.30	2019.05.01~ 2024.04.30	-
투자신탁(전체)	-29.97	-11.44	-5.65		-1.55

비교지수	-	-	-	-	-
수익률 변동성	-	-	-	-	-
수수료선취-오프라인(A)	-30.48	-12.03	-6.27		-2.19
비교지수	-	-	-	-	-
수익률 변동성	-	-	-	-	-
수수료미징구-오프라인-고액(C-I)	-30.26	-11.75	-5.98		-1.85
비교지수	-	-	-	-	-
수익률 변동성	-	-	-	-	-

(주 1) 비교지수 : 해당사항 없음

(주 2) 비교지수의 수익률에는 운용보수 등 투자신탁에 부과되는 보수 및 비용이 반영되지 아니합니다.

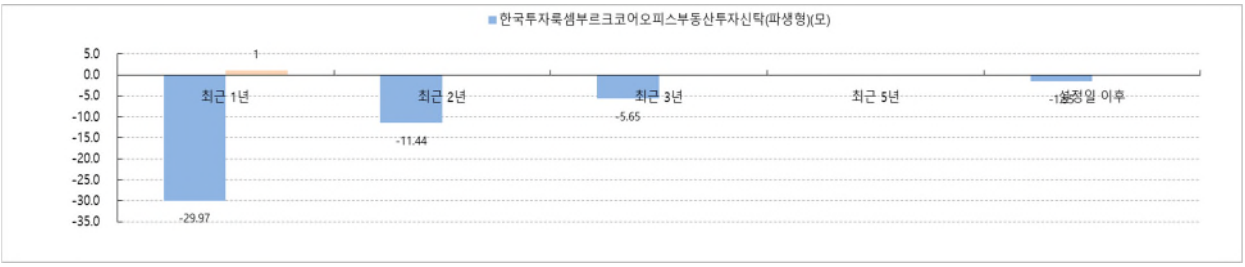
(주 3) 연평균 수익률은 해당 기간동안의 누적수익률을 기하평균방식으로 계산한 것으로 해당기간 동안의 평균 수익률을 나타내는 수치입니다.

(주 4) 종류형투자신탁의 경우 설정일 이후 기간은 최초 설정된 종류 수익증권을 기준으로 기재합니다. 따라서, 그 이후 설정된 다른 종류 수익증권의 기간과는 차이가 있습니다. 종류 수익증권별 설정일에 관한 사항은 "제 2 부. 6. 집합투자기구의 구조"를 참고하시기 바랍니다.

(주 5) 종류형투자신탁의 경우 연평균수익률 그래프는 모든 종류 수익증권을 통합하여 운용하는 투자신탁(전체)를 기준으로 작성합니다. 이 경우 투자신탁(전체)의 수익률에는 운용보수 등 투자신탁에 부과되는 보수 등이 반영되지 아니합니다.

(주6) 수익률 변동성(%)은 해당기간 동안 집합투자기구의 연환산된 주간수익률의 표준편차를 나타내는 수치입니다.

※ 연평균 수익률 그래프 (세전 기준)



나. 연도별 수익률 추이 (세전 기준)

[단위:%]

기 간	최근 1년차 2023.05.01~ 2024.04.30	최근 2년차 2022.05.01~ 2023.04.30	최근 3년차 2021.05.01~ 2022.04.30	최근 4년차 2020.05.01~ 2021.04.30	최근 5년차 2019.05.01~ 2020.04.30
투자신탁(전체)	-30.04	12.07	7.10	3.66	7.59
비교지수	-	-	-	-	-

수수료선취-오프라인(A)	-30.55	11.38	6.44	3.00	6.90
비교지수	-	-	-	-	-
수수료미징구-오프라인-고액(C-I)	-30.33	11.73	6.73	3.42	7.36
비교지수	-	-	-	-	-

(주 1) 비교지수 : 해당사항 없음

(주 2) 비교지수의 수익률에는 운용보수 등 투자신탁에 부과되는 보수 및 비용이 반영되지 아니합니다.

(주 3) 마지막 수익률 측정대상기간이 6 개월 미만인 경우 수익률을 기재하지 아니합니다.

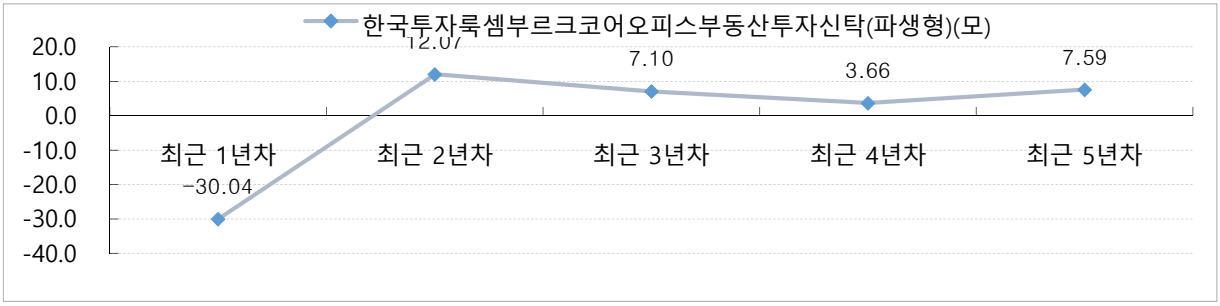
(주 4) 마지막 수익률 측정대상기간이 6 개월을 초과하고 1 년 미만인 경우(예:8 개월)로서 주식 또는 주식관련상품(주가지수연계증권 등)에 투자하는 경우에는 해당 기간의 수익률인 '기간 수익률'을 말합니다.

(주 5) 마지막 수익률 측정대상기간이 6 개월을 초과하고 1 년 미만인 경우(예:8 개월)로서 주식 또는 주식관련상품(주가지수연계증권 등)에 투자하지 않는 경우에는 해당 기간의 수익률을 연간 수익률로 환산한 '연환산 수익률'을 말합니다.

(주 6) 연도별 수익률은 해당되는 각 1 년간의 단순 누적수익률로 투자기간동안 이 투자신탁 수익률의 변동성을 나타내는 수치입니다.

(주 7) 종류형투자신탁의 경우 연도별수익률 그래프는 모든 종류 수익증권을 통합하여 운용하는 투자신탁(전체)를 기준으로 작성합니다. 이 경우 투자신탁(전체)의 수익률에는 운용보수 등 투자신탁에 부과되는 보수 등이 반영되지 아니합니다.

※ 연도별 수익률 추이 그래프 (세전 기준)



다. 집합투자기구의 자산 구성 현황.

[2024.04.30 현재 / 단위:억원,%]

통화별 구분	증권				파생상품		부동산	특별자산		단기대출 및 예금	기타	자산총액
	주식	채권	어음	집합투자증권	장내	장외		실물자산	기타			
EUR	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	711
	(100.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(100.00)
KRW	0	0	0	0	0	-61	0	0	0	22	5	-34

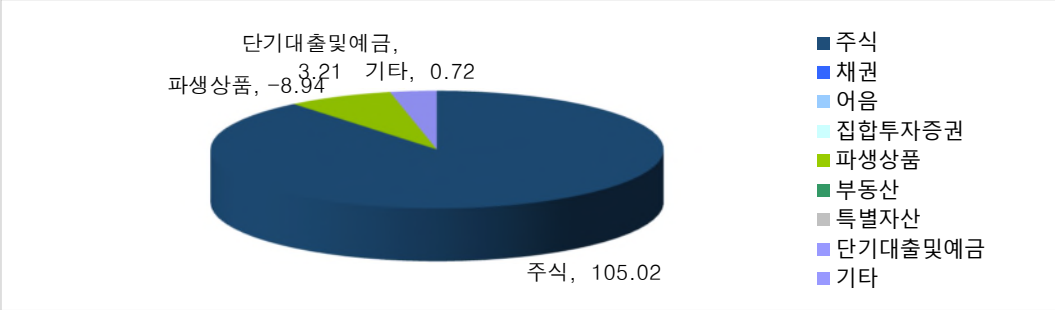
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(178.34)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	- (64.08)	- (14.26)	(100.00)
합계	711	0	0	0	0	-61	0	0	0	22	5	677
	(105.02)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	-(8.94)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(3.21)	(0.72)	(100.00)

(주1) ( ) 내는 집합투자기구 자산총액 대비 비중을 나타냅니다.

(주2) 어음 : 양도성예금증서(CD) 및 어음을 말합니다.

(주3) 장내파생상품은 파생상품의 거래에 따른 위탁증거금의 합계액을 말하며, 장내파생상품 평가액은 국내/외 파생상품별 구성현황에 기재합니다.

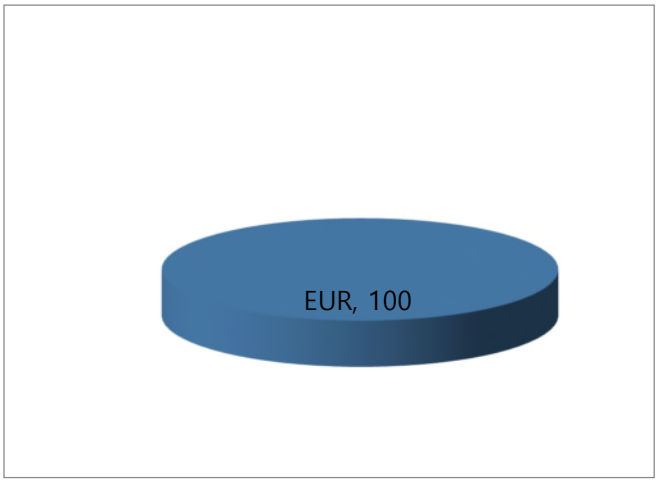
(주4) 장외파생상품은 파생상품의 거래에 따른 손익을 말하며, 장외파생상품 평가액(명목계약금액이 있는 경우 명목계약금액을 포함함)은 국내/외 파생상품별 구성현황에 기재합니다.



(1) 해외자산 통화별 구성 현황

[2024.04.30 현재 / 단위:억원,%]

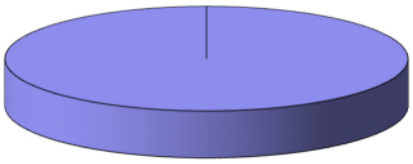
거 래 통 화	해 외 채 권	
	금 액	비 중
EUR	711	100.00%



(2) 해외 파생상품별 구성 현황

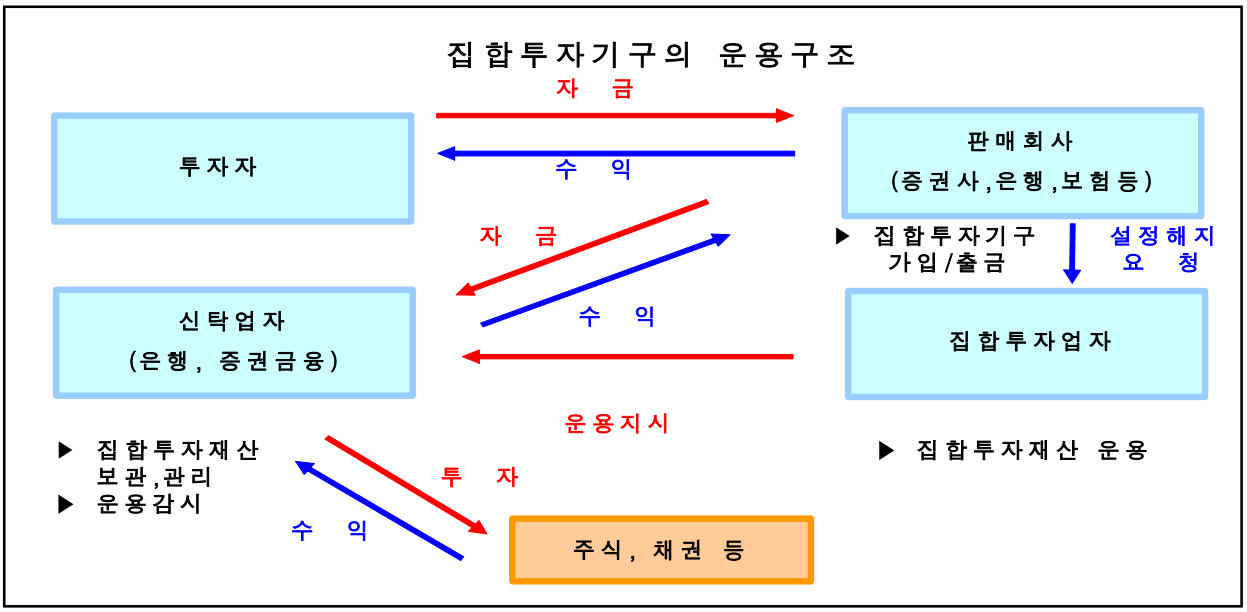
[2024.04.30 현재 / 단위:억원,%]

자 산 구 분	평 가 액	보 유 비 율
통화선도	920	100.00



통화선도,
100

제 4 부. 집합투자기구 관련회사에 관한 사항



1. 집합투자업자에 관한 사항

가. 회사 개요

회 사 명	한국투자리얼에셋운용주식회사
주소 및 연락처	서울특별시 영등포구 여의대로 108 (대표전화 : 02-6112-5999, kira.koreainvestment.com)
회사 연혁	2022.7 : 한국투자리얼에셋운용주식회사 설립
자본금	3억
주요주주현황	한국투자금융지주(100%)

나. 주요업무

(1) 주요업무

1. 투자신탁의 설정·해지업무
2. 투자신탁재산의 운용·운용지시업무

(2) 의무

1. 선관의무 : 집합투자업자는 수익자에 대하여 선량한 관리자의 주의로써 투자신탁재산을 운용하여야 합니다.
2. 충실의무 : 집합투자업자는 수익자의 이익을 보호하기 위하여 해당 업무를 충실하게 수행하여야 합니다.

(3) 책임

- 집합투자업자가 법령·신탁계약·투자설명서에 위반하는 행위를 하거나 그 업무를 소홀히 하여

수익자에게 손해를 발생시킨 경우 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

- 투자신탁의 회계감사인이 수익자에 대하여 손해를 배상할 책임이 있는 경우로서 해당 투자신탁재산을 운용하는 집합투자업자의 이사·감사(감사위원회가 설치된 경우에는 감사위원회의 위원을 말한다)에게도 귀책사유가 있는 경우에는 그 회계감사인과 집합투자업자의 이사·감사는 연대하여 손해를 배상할 책임을 집니다.
- 금융투자업자가 손해배상책임을 지는 경우로서 관련되는 임원에게도 귀책사유가 있는 경우에는 그 금융투자업자와 관련되는 임원이 연대하여 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

(4) 연대책임

- 집합투자업자·신탁업자·판매회사·일반사무관리회사·집합투자기구평가회사(법 제258조에 따른 집합투자기구평가회사를 말한다) 및 채권평가회사(법 제263조에 따른 채권평가회사를 말한다)는 법에 따라 수익자에 대한 손해배상책임을 부담하는 경우 귀책사유가 있는 경우에는 연대하여 손해배상책임을 집니다.

다. 최근 2개 사업연도 요약 재무내용

(1) 재무상태표

(단위: 원)

과 목	제 2(당)기 (2023 년 12 월 31 일 현재)	제 1(전)기[주 1)] (2022 년 12 월 31 일 현재)
I. 현금및예치금	7,432,372,546	6,940,914,694
II. 당기손익-공정가치측정금융자산	2,645,947,730	1,766,532,923
III. 관계기업및종속기업투자	116,569,792,306	66,326,565,313
IV. 상각후원가측정대출채권	68,888,848	74,999,984
V. 유형자산	6,636,882,055	7,345,283,129
VI. 무형자산	3,956,187,940	1,004,128,787
VII. 이연법인세자산	1,646,961,447	795,057,062
VIII. 상각후원가측정기타금융자산	6,366,996,538	6,158,431,041
IX. 기타비금융자산	220,180,801	452,392,004
자 산 총 계	**145,544,210,211**	**90,864,304,937**
I. 차입부채	43,000,000,000	43,000,000,000
II. 충당부채	392,045,851	376,380,878
III. 기타금융부채	15,039,405,243	11,786,685,302
IV. 기타비금융부채	5,014,797,102	2,337,892,509
부 채 총 계	**63,446,248,196**	**57,500,958,689**

I. 자본금	300,000,000	150,000,000
II. 자본잉여금	59,669,960,000	29,829,942,000
III. 이익잉여금	22,128,002,015	3,383,404,248
자 본 총 계	**82,097,962,015**	**33,363,346,248**
부 채 및 자 본 총 계	**145,544,210,211**	**90,864,304,937**

주1) 1기는 2022년 7월 29일부터 2022년 12월 31까지입니다.

(2) 손익계산서

(단위: 원)

과 목	제 2(당)기 2023 년 01 월 01 일~ 2023 년 12 월 31	제 1(전)기 2022 년 07 월 29 일~ 2022 년 12 월 31 일
I. 영업수익	46,820,799,062	13,834,867,597
1. 수수료수익	26,708,048,969	13,401,703,185
2. 이자수익	23,619,021	9,600,216
3. 금융상품평가및처분이익	711,176,401	23,504,317
4. 외환거래이익	416	85,508
5. 기타영업수익	19,377,954,255	399,974,371
II. 영업비용	24,390,493,118	11,644,454,682
1. 수수료비용	186,485,656	218,548,728
2. 이자비용	1,451,844,140	479,039,537
3. 금융상품평가및처분손실	596,462,735	240,059,118
4. 판매비와관리비	22,140,035,614	10,665,074,557
5. 기타영업비용	15,664,973	41,732,742
III. 영업이익	**22,430,305,944**	**2,190,412,915**
IV. 영업외수익	7,299,342,735	3,447,031,851
V. 영업외비용	7,039,421,889	1,061,057,490
VI. 법인세비용차감전순이익	**22,690,226,790**	**4,576,387,276**
VII. 법인세비용	3,945,629,023	1,192,983,028
VIII. 당기순이익	**18,744,597,767**	**3,383,404,248**

IX. 총포괄이익	18,744,597,767	3,383,404,248
X. 주당이익	312,410	112,780

라. 운용자산 규모

[2024.04.30. 현재 / 단위:억]

집합투자기구 종류	증권집합투자기구						부동산및부동산파생	특별자산및특별자산파생	혼합자산및혼합자산파생	단기금융(MMF)	총 계
	주식형	채권형	혼합형	투자계약형	재간접형	파생형					
수탁고	-	-	-	-	-	-	29,389	19,731	9,719		58,839

2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항

가. 집합투자재산의 운용(지시) 업무 수탁회사 : 해당사항 없습니다.

나. 기타 업무의 수탁회사 : 해당사항 없습니다.

3. 집합투자재산 관리회사에 관한 사항(신탁업자)

가. 회사 개요

회사명	농협은행 주식회사
주소 및 연락처	- 서울특별시 중구 통일로 120 (연락처 : 02-2080-5114, www.nonghyup.com)

나. 주요업무

(1) 주요업무

1. 투자신탁재산의 보관 및 관리
2. 집합투자업자의 투자신탁재산 운용지시에 따른 자산의 취득 및 처분의 이행
3. 집합투자업자의 투자신탁재산 운용지시에 따른 수익증권의 환매대금 및 이익금의 지급
4. 집합투자업자의 투자신탁재산 운용지시 등에 대한 감시
5. 투자신탁재산에서 발생하는 이자·배당금·수익금·임대료 등의 수령
6. 무상으로 발행하는 신주의 수령
7. 증권의 상환금의 수입
8. 여유자금 운용이자의 수입

(2) 의무

1. 선관주의의무 : 투자신탁재산을 보관·관리하는 신탁업자는 선량한 관리자의 주의로써 투자신탁재산을 보관·관리하여야 하며, 수익자의 이익을 보호하여야 합니다.
2. 운용행위감시 등

- 투자신탁재산을 보관·관리하는 신탁업자는 그 투자신탁재산을 운용하는 집합투자업자의 운용

지시 또는 운용행위가 법령, 신탁계약 또는 투자설명서(예비투자설명서 및 간이투자설명서를 포함한다) 등을 위반하는지 여부에 대하여 관련법령으로 정하는 기준 및 방법에 따라 확인하고 위반사항이 있는 경우에는 그 집합투자업자에 대하여 그 운용지시 또는 운용행위의 철회·변경 또는 시정을 요구하여야 합니다.

- 투자신탁재산을 보관·관리하는 신탁업자는 투자신탁재산과 관련하여 다음 각 호의 사항을 확인하여야 합니다.

1. 투자설명서가 법령 및 신탁계약에 부합하는지 여부
2. 법 제88조 제1항·제2항에 따른 자산운용보고서의 작성이 적정한지 여부
3. 법 제93조 제2항에 따른 위험관리방법의 작성이 적정한지 여부
4. 법 제238조 제1항에 따른 투자신탁재산의 평가가 공정한지 여부
5. 법 제238조 제6항에 따른 기준가격 산정이 적정한지 여부
6. 신탁업자의 시정요구 등에 대한 집합투자업자의 이행명세
7. 그 밖에 수익자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 법시행령 제269조 제4항에서 정하는 사항

(3) 책임

- 신탁업자가 법령·신탁계약·투자설명서에 위반하는 행위를 하거나 그 업무를 소홀히 하여 수익자에게 손해를 발생시킨 경우 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.
- 금융투자업자가 손해배상책임을 지는 경우로서 관련되는 임원에게도 귀책사유가 있는 경우에는 그 금융투자업자와 관련되는 임원이 연대하여 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

(4) 연대책임

- 집합투자업자·신탁업자·판매회사·일반사무관리회사·집합투자기구평가회사(법 제258조에 따른 집합투자기구평가회사를 말한다) 및 채권평가회사(법 제263조에 따른 채권평가회사를 말한다)는 법에 따라 수익자에 대한 손해배상책임을 부담하는 경우 귀책사유가 있는 경우에는 연대하여 손해배상책임을 집니다.

4. 일반사무관리회사에 관한 사항

가. 회사 개요

(1) 최초설정일부터 2020년 8월 2일까지

회 사 명	신한아이타스㈜
주소 및 연락처	서울특별시 영등포구 여의대로 70 (연락처 : 02-2180-0400, www.shinhanaitas.com)

(2) 2020년 8월 3일부터

회 사 명	KB 펀드파트너스(주)

주소 및 연락처	서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 26(여의도동) (연락처 : 02-2073-0595, www.kbfps.com)

나. 주요업무

(1) 주요업무

1. 기준가격의 산정업무
2. 기준가격의 통보업무

(2) 의무

- 집합투자업자는 기준가격 산정업무를 일반사무관리회사에 위탁하며, 이 경우 그 수수료는 이 투자신탁재산에서 부담합니다.
- 일반사무관리회사는 이 투자신탁의 기준가격을 매일 산정하여 집합투자업자에게 통보하여야 하며, 집합투자업자 및 판매회사는 산정된 기준가격을 집합투자업자·판매회사의 영업소 및 인터넷 홈페이지에 게시하여야 합니다.

(3) 책임

- 일반사무관리회사는 기준가격 계산의 오류 및 집합투자업자와 맺은 계약의 불이행 등으로 인해 수익자에게 손실을 초래한 경우 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

(4) 연대책임

- 집합투자업자·신탁업자·판매회사·일반사무관리회사·집합투자기구평가회사(법 제258조에 따른 집합투자기구평가회사를 말한다) 및 채권평가회사(법 제263조에 따른 채권평가회사를 말한다)는 법에 따라 수익자에 대한 손해배상책임을 부담하는 경우 귀책사유가 있는 경우에는 연대하여 손해배상책임을 집니다.

5. 집합투자기구평가회사에 관한 사항 : 해당사항 없습니다.

6. 채권평가회사에 관한 사항

가. 회사 개요

회 사 명	한국자산평가㈜	KIS자산평가㈜	NICE피앤아이㈜	㈜에프앤자산평가
주소 및 연락처	서울특별시 종로구 율곡로 88 (02-2251-1300, www.koreaap.com)	서울특별시 영등포구 국제금융로6길 38 (02-3215-1400, www.bond.co.kr)	서울특별시 영등포구 국회대로 70길 19 (02-398-3900, www.nicepni.com)	서울특별시 강서구 마곡중앙2로 61 (02-721-5300, www.fnpricing.com)

나. 주요업무

(1) 주요업무

- 투자신탁재산에 속하는 채권 등 자산의 가격을 평가하고 이를 투자신탁에 제공하는 업무

(2) 의무

- 채권평가회사는 다음 각 호의 사항이 포함된 업무준칙을 제정하고 그에 따라 채권 등 자산을 평가하여야 합니다.
  1. 보편타당하고 공정한 기준에 따라 채권 등 자산의 가격평가업무를 일관성이 유지되도록 하기 위한 사항
  2. 미공개정보의 이용을 금지하기 위한 사항
  3. 채권 등 자산의 가격평가업무를 위하여 얻은 정보를 다른 업무를 하는 데에 이용하지 아니하도록 하기 위한 사항
- 집합투자업자는 채권평가회사로부터 투자신탁재산에 속하는 채권 등 자산의 평가가격을 제공받는 경우 그 비용을 투자신탁재산에서 부담하게 할 수 있습니다.

(3) 연대책임

- 집합투자업자·신탁업자·판매회사·일반사무관리회사·집합투자기구평가회사(법 제258조에 따른 집합투자기구평가회사를 말한다) 및 채권평가회사(법 제263조에 따른 채권평가회사를 말한다)는 법에 따라 수익자에 대한 손해배상책임을 부담하는 경우 귀책사유가 있는 경우에는 연대하여 손해배상책임을 집니다.

제 5 부. 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항

1. 투자자의 권리에 관한 사항

가. 투자자총회 등

(1) 투자자총회의 구성

- 이 투자신탁에는 전체 수익자로 구성되는 수익자총회를 두며, 수익자총회는 법령(또는 신탁계약)에서 정한 사항에 대하여만 결의할 수 있습니다.

- 종류형투자신탁인 경우에는 수익자총회의 결의를 요하는 경우로서 특정 종류의 수익증권 수익자에 대하여만 이해관계가 있는 때에는 그 종류의 수익자로 구성되는 수익자총회를 개최할 수 있습니다.

(2) 투자자총회의 소집 및 의결권 행사방법

1) 수익자총회의 소집

- 수익자총회는 투자신탁을 설정한 집합투자업자가 소집합니다. 이 경우 수익자총회는 집합투자업자의 본점소재지 또는 이에 인접한 지역에 소집하여야 합니다.

- 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 투자신탁재산을 보관·관리하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권의 총좌수의 100분의 5 이상을 소유한 수익자가 수익자총회의 목적과 소집의 이유를 기재한 서면을 제출하여 수익자총회의 소집을 그 집합투자업자에 요청하는 경우 1개월 이내에 수익자총회를 소집하여야 합니다. 이 경우 집합투자업자가 정당한 사유 없이 수익자총회를 소집하기 위한 절차를 거치지 아니하는 경우에는 그 신탁업자 또는 발행된 수익증권총좌수의 100분의 5 이상을 소유한 수익자는 금융위원회의 승인을 받아 수익자총회를 개최할 수 있습니다.

- 집합투자업자(법 제190조 제3항 후단에 따라 수익자총회를 소집하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권의 총좌수의 100분의 5 이상을 소유한 수익자를 포함한다)는 수익자총회의 소집통지를 전자등록기관에 위탁하여야 합니다.

- 집합투자업자가 수익자총회를 소집할 경우에는 수익자총회일을 정하여 2주간전에 각 수익자에 대하여 회의의 목적사항을 기재한 통지서를 서면 또는 전자문서로 발송하여야 합니다.

- 전자등록기관은 수익자총회의 소집을 통지하거나 수익자의 청구가 있을 때에는 의결권 행사를 위한 서면을 보내야 합니다.

- 전자등록기관은 의결권 행사를 위한 서면을 보내는 때에는 가부 등의 표시로 그 수익자의 의사가 명확히 표시될 수 있도록 하여야 하며, 법시행규칙 제20조에서 정하는 바에 따라 의결권 행사에 참고할 수 있는 자료를 집합투자업자로부터 제출받아 보내야 합니다.

2) 의결권 행사방법

- 수익자총회는 출석한 수익자의 의결권의 과반수와 발행된 수익증권 총좌수의 4분의 1 이상의 수로 결의합니다. 다만, 법에서 정한 수익자총회의 결의사항 외에 신탁계약으로 정한 수익자총회의 결의사항에 대하여는 출석한 수익자의 의결권의 과반수와 발행된 수익증권의 총좌수의 5분의 1 이상의 수로 결의할 수 있습니다.

- 수익자는 수익자총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있습니다. 다만, 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 수익자총회에 출석한 수익자가 소유한 수익증권의 총좌수의 결의내용에 영향을 미치지 아니하도록 의결권을 행사(이하 "간주의결권행사"라 한다)한 것으로 봅니다.

  1. 수익자에게 법시행령 제221조 제6항으로 정하는 방법에 따라 의결권 행사에 관한 통지가 있었으나 의결권이 행사되지 아니하였을 것
  2. 간주의결권행사의 방법이 신탁계약서에 기재되어 있을 것
  3. 수익자총회에서 의결권을 행사한 수익증권의 총좌수가 발행된 수익증권의 총좌수의 10분의 1 이상일 것
  4. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 법시행령 제221조 제7항으로 정하는 방법 및 절차를 따를 것

- 서면에 의하여 의결권을 행사하려는 수익자는 서면에 의결권 행사의 내용을 기재하여 수익자총회일 전날까지 집합투자업자(법 제190조 제3항 후단에 따라 수익자총회를 소집하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권의 총좌수의 100분의 5 이상을 소유한 수익자를 포함한다)에 제출하여야 합니다.

- 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 수익자총회에 출석하여 행사한 의결권의 수에 합산합니다.

- 집합투자업자는 수익자로부터 제출된 의결권행사를 위한 서면과 의결권행사에 참고할 수 있는 자료를 수익자총회일부터 6개월간 본점에 비치하여야 하며, 수익자는 집합투자업자의 영업시간 중에 언제든지 서면 및 자료의 열람과 복사를 청구할 수 있습니다.

- 수익자총회의 의장은 수익자 중에서 총회에서 선출합니다.

3) 연기수익자총회

- 투자신탁을 설정한 집합투자업자(법 제190조 제3항 후단에 따라 수익자총회를 소집하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권 총좌수의 100분의 5 이상을 소유한 수익자를 포함한다)는 법 제190조 제5항에 따른 수익자총회의 결의가 이루어지지 아니한 경우 그 날부터 2주 이내에 연기된 수익자총회(이하 "연기수익자총회"라 한다)를 소집하여야 합니다.

- 집합투자업자는 연기수익자총회를 소집하려는 경우에는 연기수익자총회일 1주 전까지 연기수익자총회의 소집을 통지하여야 합니다.

- 연기수익자총회의 결의에 관하여는 법 제190조 제5항 및 제6항을 준용합니다. 이 경우 “발행된 수익증권 총좌수의 4분의 1 이상”은 “발행된 수익증권 총좌수의 8분의 1 이상”으로 보고, “수익증권의 총좌수의 5분의 1 이상”은 “수익증권의 총좌수의 10분의 1 이상”으로 봅니다.

(3) 투자자총회 결의사항

- 집합투자업자는 신탁계약 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 변경하는 경우에는 수익자총회의 결의를 거쳐야 합니다.

1. 집합투자업자·신탁업자 등이 받는 보수, 그 밖의 수수료의 인상
2. 신탁업자의 변경(합병·분할·분할합병, 그 밖에 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 변경되는 경우를 제외한다)
   가. 영업양도 등으로 신탁계약의 전부가 이전되는 경우
   나. 법 제184조 제4항, 법 제246조 제1항 등 관련 법령의 준수를 위하여 불가피하게 신탁계약의 일부가 이전되는 경우
   다. 법 제420조 제3항 제1호 및 제2호에 따른 금융위원회의 조치에 따라 신탁업자가 변경되는 경우
   라. 금융산업의 구조개선에 관한 법률 제10조 제1항 제6호부터 제8호까지의 규정에 따른 금융위원회의 명령에 따라 신탁업자가 변경되는 경우
   마. 법시행령 제245조 제5항에 따라 둘 이상의 집합투자기구의 자산을 다른 모집합투자기구로 이전함에 따라 그 집합투자기구의 신탁업자가 변경되는 경우
3. 신탁계약기간의 변경(투자신탁을 설정할 당시에 그 기간변경이 신탁계약서에 명시되어 있는 경우는 제외한다)
4. 투자신탁의 종류(법 제229조의 구분에 따른 종류를 말한다)의 변경. 다만, 투자신탁을 설정할 때부터 다른 종류의 투자신탁으로 전환하는 것이 예정되어 있고, 그 내용이 신탁계약서에 표시되어 있는 경우에는 제외한다.
5. 주된 투자대상자산의 변경

5의2. 투자대상자산에 대한 투자한도의 변경(법시행령 제80조 제1항 제3호의2 각 목 외의 부분에 따른 투자행위로 인한 경우만 해당한다)

6. 집합투자업자의 변경. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.
   가. 합병·분할·분할합병
   나. 법 제420조 제3항 제1호 및 제2호에 따른 금융위원회의 조치에 따라 집합투자업자가 변경되는 경우
   다. 금융산업의 구조개선에 관한 법률 제10조 제1항 제6호부터 제8호까지의 규정에 따른 금융위원회의 명령에 따라 집합투자업자가 변경되는 경우
7. 환매금지형투자신탁(존속기간을 정한 투자신탁으로서 수익증권의 환매를 청구할 수 없는 투자신탁을 말한다)이 아닌 투자신탁의 환매금지형투자신탁으로의 변경
8. 환매대금 지급일의 연장
9. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 필요한 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항

(4) 반대매수청구권

- 투자신탁의 수익자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 집합투자업자에게 수익증권의

수를 기재한 서면으로 자기가 소유하고 있는 수익증권의 매수를 청구할 수 있습니다.

1. 법 제188조 제2항 각 호 외의 부분 후단에 따른 신탁계약의 변경 또는 법 제193조 제2항에 따른 투자신탁의 합병에 대한 수익자총회의 결의에 반대(수익자총회 전에 해당 집합투자업자에게 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지한 경우로 한정한다)하는 수익자가 그 수익자총회의 결의일부터 20일 이내에 수익증권의 매수를 청구하는 경우
2. 법 제193조 제2항 각 호 외의 부분 단서에 따른 투자신탁의 합병에 반대하는 수익자가 법 시행령 제222조 제1항으로 정하는 방법에 따라 수익증권의 매수를 청구하는 경우

- 집합투자업자는 반대수익자의 수익증권매수청구가 있는 경우 해당 수익자에게 수익증권의 매수에 따른 수수료, 그 밖의 비용을 부담시켜서는 아니 됩니다.

- 집합투자업자는 반대수익자의 수익증권매수청구가 있는 경우에는 매수청구기간이 만료된 날부터 15일 이내에 그 투자신탁재산으로 법시행령 제222조에서 정하는 방법에 따라 그 수익증권을 매수하여야 합니다. 다만, 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 금융위원회의 승인을 받아 수익증권의 매수를 연기할 수 있습니다.

- 집합투자업자는 반대수익자의 수익증권매수청구에 따라 수익증권을 매수한 경우에는 지체 없이 그 수익증권을 소각하여야 합니다.

나. 잔여재산분배

- 금융위원회의 승인을 받아 투자신탁을 해지하는 경우, 신탁계약에서 정한 신탁계약기간의 종료, 수익자총회의 투자신탁 해지 결의, 투자신탁의 등록 취소 등의 사유로 투자신탁을 해지하는 경우 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 신탁계약이 정하는 바에 따라 투자신탁재산에 속하는 자산을 해당 수익자에게 지급할 수 있습니다.

다. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권

- 수익자는 집합투자업자(해당 수익증권을 판매한 판매회사를 포함한다)에게 영업시간 중에 이유를 기재한 서면으로 그 수익자에 관련된 투자신탁재산에 관한 장부·서류의 열람이나 등본 또는 초본의 교부를 청구할 수 있습니다. 이 경우 집합투자업자는 법시행령 제95조 제1항에서 정하는 정당한 사유가 없는 한 이를 거절하여서는 아니 됩니다.

- 수익자가 열람이나 등본 또는 초본의 교부를 청구할 수 있는 장부·서류는 다음 각 호와 같습니다.
  1. 투자신탁재산 명세서
  2. 수익증권 기준가격대장
  3. 재무제표 및 그 부속명세서
  4. 투자신탁재산 운용내역서

- 집합투자업자는 신탁계약서를 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시하여야 합니다.

라. 손해배상책임

- 금융투자업자는 법령·신탁계약·투자설명서에 위반하는 행위를 하거나 그 업무를 소홀히 하여 수익자에게 손해를 발생시킨 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있습니다. 다만, 배상의 책임을 질 금융투자업자가 상당한 주의를 하였음을 증명하거나 수익자가 금융투자상품의 매매, 그 밖의 거래를 할 때에 그 사실을 안 경우에는 배상의 책임을 지지 아니합니다.

- 금융투자업자가 손해배상책임을 지는 경우로서 관련되는 임원에게도 귀책사유가 있는 경우에는 그 금융투자업자와 관련되는 임원이 연대하여 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

- 증권신고서(정정신고서 및 첨부서류를 포함한다)와 투자설명서(예비투자설명서 및 간이투자설명서를 포함한다) 중 중요사항에 관하여 거짓의 기재 또는 표시가 있거나 중요사항이 기재 또는 표시되지 아니함으로써 증권의 취득자가 손해를 입은 경우에는 다음 각 호의 자는 그 손해에 관하여 배상의 책임을 집니다. 다만, 배상의 책임을 질 자가 상당한 주의를 하였음에도 불구하고 이를 알 수 없었음을 증명하거나 그 증권의 취득자가 취득의 청약을 할 때에 그 사실을 안 경우에는 배상의 책임을 지지 아니합니다.
  1. 그 증권신고서의 신고인과 신고 당시의 발행인의 이사(이사가 없는 경우 이에 준하는 자를 말하며, 법인의 설립 전에 신고된 경우에는 그 발기인을 말한다)
  2. 상법 제401조의2 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 그 증권신고서의 작성을 지시하거나 집행한 자
  3. 그 증권신고서의 기재사항 또는 그 첨부서류가 진실 또는 정확하다고 증명하여 서명한 공인회계사·감정인 또는 신용평가를 전문으로 하는 자 등(그 소속단체를 포함한다) 법시행령 제135조 제1항에서 정하는 자
  4. 그 증권신고서의 기재사항 또는 그 첨부서류에 자기의 평가·분석·확인 의견이 기재되는 것에 대하여 동의하고 그 기재내용을 확인한 자
  5. 그 증권의 인수인 또는 주선인(인수인 또는 주선인이 2인 이상인 경우에는 법시행령 제135조 제2항으로 정하는 자를 말한다)
  6. 그 투자설명서를 작성하거나 교부한 자
  7. 매출의 방법에 의한 경우 매출신고 당시의 매출인

마. 재판관할

- 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사가 신탁계약에 관하여 소송을 제기하는 때에는 소송을 제기하는 자의 본점소재지를 관할하는 법원에 제기합니다.

- 수익자가 소송을 제기하는 때에는 수익자의 선택에 따라 수익자의 주소지 또는 수익자가 거래하는 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기할 수 있습니다. 다만, 수익자가 외국환거래법 제3조 제1항 제15호의 규정에 의한 비거주자인 경우에는 수익자가 거래하는 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기하여야 합니다.

바. 기타 투자자의 권리보호에 관한 사항

- 이 투자신탁의 신탁계약 등 추가정보를 원하시는 고객은 이 투자신탁의 집합투자업자 또는 판매회사에 자료를 요구할 수 있습니다.

- 이 투자신탁의 기준가격 변동 등 운용실적에 관해서는 이 투자신탁의 집합투자업자 또는 판매회사에 요구할 수 있습니다.

- 이 투자신탁의 투자설명서 및 기준가격 변동 등은 한국금융투자협회에서 열람, 복사하거나, 한국금융투자협회 인터넷 홈페이지(www.kofia.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.

2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항

(1) 의무해지

- 집합투자업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지체 없이 투자신탁을 해지하여야 합니다. 이 경우 집합투자업자는 그 해지사실을 지체 없이 금융위원회에 보고하여야 합니다.
  1. 신탁계약에서 정한 신탁계약기간의 종료
  2. 수익자총회의 투자신탁 해지 결의
  3. 투자신탁의 피흡수합병
  4. 투자신탁의 등록 취소
  5. 수익자의 총수가 1인이 되는 경우. 다만, 법 제6조 제6항에 따라 인정되거나 건전한 거래질서를 해할 우려가 없는 경우로서 법시행령 제224조의2에서 정하는 경우는 제외한다.

(2) 임의해지

- 집합투자업자는 수익자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 금융위원회의 승인을 받지 아니하고 투자신탁을 해지할 수 있으며, 이 경우 집합투자업자는 그 해지사실을 지체 없이 금융위원회에 보고하여야 합니다.
  1. 수익자 전원이 동의한 경우
  2. 투자신탁의 수익증권 전부에 대한 환매의 청구를 받아 신탁계약을 해지하려는 경우

3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항

가. 정기보고서

(1) 영업보고서 및 결산서류 제출 등

1) 영업보고서

- 집합투자업자는 투자신탁재산에 관한 매 분기의 영업보고서를 작성하여 매 분기 종료 후 2개월 이내에 금융위원회 및 한국금융투자협회에 제출하여야 합니다.

- 집합투자업자는 투자신탁재산에 관한 영업보고서를 다음 각 호의 서류로 구분하여 작성하여야 합니다.
  1. 투자신탁의 설정 현황
  2. 투자신탁재산의 운용 현황과 수익증권의 기준가격표
  3. 법 제87조 제8항 제1호·제2호에 따른 의결권의 구체적인 행사내용 및 그 사유를 적은 서

류

4. 투자신탁재산에 속하는 자산 중 주식의 매매회전율과 자산의 위탁매매에 따른 투자중개업자별 거래금액·수수료와 그 비중

2) 결산서류

- 집합투자업자는 투자신탁의 결산기마다 다음 각 호의 서류 및 부속명세서(이하 "결산서류"라 한다)를 작성하여야 합니다.
  1. 재무상태표
  2. 손익계산서
  3. 자산운용보고서

- 집합투자업자는 투자신탁에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우 그 사유가 발생한 날부터 2개월 이내에 결산서류를 금융위원회 및 한국금융투자협회에 제출하여야 합니다.
  1. 투자신탁의 회계기간 종료
  2. 투자신탁의 계약기간 종료
  3. 투자신탁의 해지

(2) 자산운용보고서

- 집합투자업자는 자산운용보고서를 작성하여 투자신탁재산을 보관·관리하는 신탁업자의 확인을 받아 3개월마다 1회 이상 투자신탁의 수익자에게 교부하여야 합니다.

- 다만, 수익자가 수시로 변동되는 등 수익자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 경우에는 자산운용보고서를 수익자에게 교부하지 아니할 수 있습니다.
  1. 수익자가 자산운용보고서의 수령을 거부한다는 의사를 서면, 전화·전신·팩스, 전자우편 또는 이와 비슷한 전자통신의 방법으로 표시한 경우
  2. 집합투자업자가 단기금융집합투자기구를 설정 또는 설립하여 운용하는 경우로서 매월 1회 이상 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 자산운용보고서를 공시하는 경우
  3. 집합투자업자가 법 제230조에 따른 환매금지형집합투자기구를 설정 또는 설립하여 운용하는 경우(같은 조 제3항에 따라 그 수익증권이 상장된 경우만 해당한다)로서 3개월마다 1회 이상 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 자산운용보고서를 공시하는 경우
  4. 수익자가 소유하고 있는 수익증권의 평가금액이 10만원 이하인 경우로서 신탁계약에 자산운용보고서를 교부하지 아니한다고 정하고 있는 경우

- 집합투자업자는 자산운용보고서에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 합니다.
  1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 날(이하 "기준일"이라 한다) 현재의 투자신탁의 자산·부채 및 수익증권의 기준가격
     가. 회계기간의 개시일부터 3개월이 종료되는 날
     나. 회계기간의 말일

다. 계약기간의 종료일

라. 해지일

2. 직전의 기준일(직전의 기준일이 없는 경우에는 해당 투자신탁의 최초 설정일을 말한다)부터 해당 기준일까지의 기간(이하 “해당 운용기간”이라 한다) 중 운용경과의 개요 및 해당 운용기간 중의 손익 사항
3. 기준일 현재 투자신탁재산에 속하는 자산의 종류별 평가액과 투자신탁재산 총액에 대한 각각의 비율
4. 해당 운용기간 중 매매한 주식의 총수, 매매금액 및 매매회전율(해당 운용기간 중 매도한 주식가액의 총액을 그 해당 운용기간 중 보유한 주식의 평균가액으로 나눈 비율을 말한다)
5. 기준일 현재 투자신탁재산에 속하는 투자대상자산의 내용
6. 투자신탁의 투자운용인력에 관한 사항. 다만, 회계기간 개시일로부터 3개월, 6개월, 9개월이 종료되는 날을 기준일로 하여 작성하는 자산운용보고서에는 기재하지 않을 수 있다.
7. 투자신탁의 투자환경 및 운용계획
8. 투자신탁의 업종별·국가별 투자내역
9. 투자신탁의 투자전략
10. 투자신탁의 투자대상 범위 상위 10개 종목
11. 투자신탁의 구조. 다만, 회계기간 개시일로부터 3개월, 6개월, 9개월이 종료되는 날을 기준일로 하여 작성하는 자산운용보고서에는 기재하지 않을 수 있다.
12. 투자신탁의 유동성 위험

12의2. 투자신탁의 운용위험에 대한 관리방안

13. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 필요한 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항

- 집합투자업자는 수익자에게 자산운용보고서를 교부하는 경우에는 수익증권을 판매한 판매회사 또는 전자등록기관을 통하여 기준일부터 2개월 이내에 직접, 전자우편 또는 이와 비슷한 전자통신의 방법으로 교부하여야 합니다. 다만, 수익자가 이 투자신탁에 투자한 금액이 100만원 이하이거나 수익자에게 전자우편 주소가 없는 등의 경우에는 법 제89조 제2항 제1호의 방법에 따라 공시하는 것으로 갈음할 수 있으며, 수익자가 우편발송을 원하는 경우에는 그에 따라야 합니다.

(3) 자산보관·관리보고서

- 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자는 투자신탁재산에 관하여 투자신탁의 회계기간 종료, 투자신탁의 계약기간 종료 또는 투자신탁의 해지 등 어느 하나의 사유가 발생한 날부터 2개월 이내에 다음 각 호의 사항이 기재된 자산보관·관리보고서를 작성하여 수익자에게 교부하여야 합니다.
  1. 신탁계약의 주요 변경사항
  2. 투자운용인력의 변경
  3. 수익자총회의 결의내용
  4. 법 제247조 제5항 각 호의 사항
  5. 이해관계인과의 거래의 적격 여부를 확인한 경우에는 그 내용

6. 회계감사인의 선임, 교체 및 해임에 관한 사항
7. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 필요한 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항

- 다만, 수익자가 수시로 변동되는 등 수익자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 자산보관·관리보고서를 수익자에게 교부하지 아니할 수 있습니다.
  1. 수익자가 자산보관·관리보고서를 받기를 거부한다는 의사를 서면으로 표시한 경우
  2. 신탁업자가 금융위원회가 정하여 고시하는 방법에 따라 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 집합투자기구의 자산보관·관리보고서를 공시하는 경우
     가. 단기금융집합투자기구
     나. 환매금지형집합투자기구(법 제230조 제3항에 따라 그 집합투자증권이 상장된 경우만 해당한다)
     다. 상장지수집합투자기구
  3. 수익자가 소유하고 있는 수익증권의 평가금액이 10만원 이하인 경우로서 신탁계약에서 자산보관·관리보고서를 교부하지 아니한다고 정하고 있는 경우

- 신탁업자는 수익자에게 자산보관·관리보고서를 교부하는 경우에는 수익증권을 판매한 판매회사 또는 전자등록기관을 통하여 직접 또는 전자우편의 방법으로 교부하여야 합니다. 다만, 수익자에게 전자우편 주소가 없는 등의 경우에는 법 제89조 제2항 제1호 및 제3호의 방법에 따라 공시하는 것으로 갈음할 수 있으며, 수익자가 우편발송을 원하는 경우에는 그에 따라야 합니다.

(4) 기타장부 및 서류

- 집합투자업자·신탁업자·판매회사 및 일반사무관리회사는 금융위원회가 정하는 바에 따라 그 업무에 관한 장부 및 서류를 작성하여 본점 및 지점에 비치하거나 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하여야 합니다.

- 한국금융투자협회는 법시행령 제94조 제2항에서 정하는 방법에 따라 각 집합투자재산의 순자산가치의 변동명세가 포함된 운용실적을 비교하여 그 결과를 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시하여야 합니다.

나. 수시공시

(1) 신탁계약변경에 관한 공시

- 집합투자업자는 신탁계약을 변경한 경우에는 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시하여야 하며, 수익자총회의 결의를 거쳐 신탁계약을 변경한 경우에는 공시 외에 이를 수익자에게 통지하여야 합니다.

(2) 수시공시

- 집합투자업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 이를 지체 없이 공

시하여야 합니다.

1. 투자운용인력의 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 투자운용인력의 운용경력(운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률을 말한다)
2. 환매연기 또는 환매재개의 결정 및 그 사유(법 제230조에 따른 환매금지형집합투자기구의 만기를 변경하거나 만기상환을 거부하는 결정 및 그 사유를 포함한다)
3. 법시행령 제93조 제2항에서 정하는 부실자산이 발생한 경우 그 명세 및 상각률
4. 수익자총회의 결의내용
5. 투자설명서의 변경. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.
   가. 법 및 법시행령의 개정 또는 금융위원회의 명령에 따라 투자설명서를 변경하는 경우
   나. 신탁계약의 변경에 따라 투자설명서를 변경하는 경우
   다. 투자설명서의 단순한 자구수정 등 경미한 사항을 변경하는 경우
   라. 투자운용인력의 변경이 있는 경우로서 법 제123조 제3항 제2호에 따라 투자설명서를 변경하는 경우
6. 집합투자업자의 합병, 분할, 분할합병 또는 영업의 양도·양수
7. 집합투자업자 또는 일반사무관리회사가 기준가격을 잘못 산정하여 이를 변경하는 경우에는 그 내용(법시행령 제262조 제1항 후단에 따라 공고·게시하는 경우에 한한다)
8. 사모집합투자기구가 아닌 투자신탁(존속하는 동안 투자금을 추가로 모집할 수 있는 투자신탁으로 한정한다. 이하 같다)으로서 설정 이후 1년(법시행령 제81조 제3항 제1호의 집합투자기구의 경우에는 설정 이후 2년)이 되는 날에 원본액이 50억원 미만인 경우 그 사실과 해당 투자신탁이 법 제192조 제1항 단서에 따라 해지될 수 있다는 사실
9. 사모집합투자기구가 아닌 투자신탁이 설정되고 1년(법시행령 제81조 제3항 제1호의 집합투자기구의 경우에는 설정 이후 2년)이 지난 후 1개월간 계속하여 원본액이 50억원 미만인 경우 그 사실과 해당 투자신탁이 법 제192조 제1항 단서에 따라 해지될 수 있다는 사실
10. 부동산집합투자기구 또는 특별자산집합투자기구(부동산·특별자산투자재간접집합투자기구를 포함한다)인 경우 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항
    가. 법시행령 제242조 제2항 각 호 외의 부분 단서에 따른 시장성 없는 자산의 취득 또는 처분
    나. 부동산집합투자기구 또는 특별자산집합투자기구의 집합투자증권의 취득 또는 처분. 다만, 이미 취득한 것과 같은 집합투자증권을 추가로 취득하거나 일부를 처분하는 경우는 제외한다.
    다. 지상권·지역권 등 부동산 관련 권리 및 사업수익권·시설관리운영권 등 특별자산 관련 중요한 권리의 발생·변경
    라. 금전의 차입 또는 금전의 대여
11. 그 밖에 수익자의 투자판단에 중대한 영향을 미치는 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항

- 수시공시는 다음 각 호의 방법으로 합니다.
  1. 집합투자업자(kira.koreainvestment.co), 수익증권을 판매한 판매회사 및 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr)의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하는 방법

2. 수익증권을 판매한 판매회사로 하여금 전자우편을 이용하여 수익자에게 알리는 방법
3. 집합투자업자, 수익증권을 판매한 판매회사의 본점과 지점, 그 밖의 영업소에 게시하는 방법

(3) 집합투자재산의 의결권 행사에 관한 공시

- 집합투자업자는 투자신탁재산에 속하는 법 제9조 제15항 제3호 가목에 따른 주권상장법인으로서 법 제87조 제7항에 따른 의결권공시대상법인이 발행한 주식(법 제9조 제15항 제3호 나목에 따른 주권상장법인의 경우에는 주식과 관련된 증권예탁증권을 포함한다)의 의결권 행사 내용 등을 다음 각 호의 구분에 따라 공시하여야 합니다.

1. 법 제87조 제2항 및 제3항에 따라 주요의결사항에 대하여 의결권을 행사하는 경우 : 의결권의 구체적인 행사내용 및 그 사유
2. 의결권공시대상법인에 대하여 의결권을 행사하는 경우 : 의결권의 구체적인 행사내용 및 그 사유
3. 의결권공시대상법인에 대하여 의결권을 행사하지 아니한 경우 : 의결권을 행사하지 아니한 구체적인 사유

(4) 위험지표의 공시

- 이 투자신탁은 파생상품 매매에 따른 위험평가액(법 제81조 제1항 제1호 마목의 위험평가액을 말한다)이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 투자할 수 있는 투자신탁으로서 투자신탁재산을 파생상품에 운용하는 경우에 다음 각각의 위험에 관한 지표를 집합투자업자의 인터넷 홈페이지 (http://kira.koreainvestment.co/investment/gongsiList.do)에 공시하니 이를 참조하시기 바랍니다.

위험에 관한 지표	산정·작성 방법	공시시기
계약금액	파생상품거래의 유형별로 매수, 매도 및 순포지션(매수-매도)으로 나누어 금융투자업규정 제4-54조 제1항 각 호의 방법으로 산정된 명목계약금액의 총액을 기재	파생상품 거래 후 그 다음 날까지 공시
파생상품 매매에 따른 만기시점의 손익구조	당해 파생상품의 기초자산의 가격변동에 따라 집합투자기구의 이익이 발생하는 구간과 손익이 없는 구간 및 손실이 발생하는 구간으로 구분하여 투자자가 이해하기 쉽도록 도표 등으로 나타내고 이를 서술식으로 요약하여 기재	파생상품 거래 후 그 다음 날까지 공시
시장상황의 변동에 따른 집합투자재산의 손익구조의 변동(주1)	시나리오법에 따라 산정	매일 공시
일정한 보유기간에 일정한 신뢰구간 범위에서 시장가격이 집합투자기구에 대하여 불리하	최대 손실예상금액(VaR)은 보유포지션의 시장가치 × 신뢰구간에 따른 표준 편차의 배수 × 포지션의 변동성(표준편차) $\sqrt{\text{보유기간}}$ 으로	매일 공시

게 변동될 경우에 파생상품 거래에서 발생할 수 있는 최대손실예상금액(VaR)(주1)	산정	
그 밖에 투자자의 투자판단에 중요한 기준이 되는 지표로서 금융위원회가 정하여 고시하는 위험에 관한 지표		

(주1) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 파생상품인 경우에는 적용하지 아니한다.

1. 위험에 관한 지표 산출을 위한 자료가 부족하여 지표의 산출이 불가능한 파생상품

2. 제1호 외의 사유로 지표의 산출이 불가능한 파생상품으로서 금융감독원장의 확인을 받은 파생상품

4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항

가. 이해관계인과의 거래내역 : 해당사항 없습니다.

[단위:백만원]

이해관계인		거래의 종류	자산의 종류	거래금액
성명 (상호)	관계			
-	-	-	-	-

(주1) 작성기준일 기준 최근 1년간 내역입니다.

나. 집합투자기구간 거래에 관한 사항 : 해당사항 없습니다.

[단위:백만원]

거래일자	거래상대방	거래내용	거래금액	거래사유
-	-	-	-	-

(주1) 작성기준일 기준 최근 1년간 내역입니다.

다. 투자중개업자 선정기준

- 증권 및 장내파생상품 거래

구 분	투자중개업자의 선정기준
지분증권 관련	1. 기본원칙 - 투자자에 대한 이익 기여도에 따라 투자중개업자 선정 2. 기여도 평가방법 가. 지분증권 - 정기적으로 관련부서(운용, 리서치, 매매 등)에서 투자중개업자의 수익률기여도 및 기타기여도 등을 평가 나. 지분증권 관련 장내파생상품 - 정기적으로 관련부서(운용, 리서치, 매매 등)에서 투자중개업자의 펀드운용, 운용전략 및 기업분석업무, 매매업무 등에 대한 기여도를 평가 3. 위탁배정 - 투자중개업자별로 기여도 평가점수에 따라 투자중개업자 Pool을 구성한 후 Pool

	내에서 투자중개업자 지정
채무증권 관련	1. 기본원칙 - 투자자에 대한 이익 기여도에 따라 투자중개업자 선정 2. 기여도 평가방법 - 정기적으로 관련부서(운용, 리서치, 매매 등)에서 투자중개업자의 재무건전성과 펀드운용, 운용전략 및 기업분석업무, 매매업무 등에 대한 기여도를 평가 3. 위탁배정 - 투자중개업자별로 재무건전성 및 기여도 평가점수에 따라 배정그룹을 결정하고 그 그룹내에서 투자중개업자 지정

5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항

구 분	내 용
투자주체	한국투자리얼에셋운용
투자목적	집합투자기구 운용에 대한 책임성 제고 및 신뢰 확보를 위해 투자자·집합투자업자간 집합투자기구 성과 공유장치 마련
투자시기	최초설정일
투자금액	2억원
투자기간	최초설정일부터 투자신탁계약기간 종료일까지
투자금 회수계획	투자신탁계약기간 종료시점에 회수

6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항 : 해당사항 없습니다.

[붙임] 용어풀이

금융투자상품	이익추구 혹은 손실회피 목적으로 만들어진 재산적 가치를 지닌 금융상품으로 증권 및 파생상품 등이 이에 속합니다.
집합투자	2 인 이상의 투자자로부터 모은 금전등을 금융투자상품 등에 투자하여 그 운용 성과를 투자자에게 돌려주는 것을 말합니다.
펀드	집합투자를 수행하는 기구로서 법적으로 집합투자기구라 표현되며, 통상 펀드라고 불립니다. 대표적으로 투자신탁 및 투자회사가 이에 해당합니다.
투자신탁	집합투자업자와 신탁업자간 신탁계약 체결에 의해 만들어지는 펀드를 말합니다.
투자회사	설립자본금을 바탕으로 주식회사 형태로 만들어지는 펀드를 말합니다.
수익증권	펀드(투자신탁)에 투자한 투자자들에게 출자비율에 따라 나눠주는 증권으로서 주식회사의 주권과 유사한 개념입니다.
순자산	펀드의 투자원금 및 운용성과를 합한 금액으로서 원으로 표시됩니다.
증권집합투자기구	집합투자재산의 50%를 초과하여 채권, 주식 등에 투자하는 집합투자기구를 말합니다
부동산집합투자기구	집합투자재산의 50%를 초과하여 부동산 및 부동산관련증권 등에 투자하는 집합투자기구를 말합니다.
특별자산집합투자기구	집합투자재산의 50%를 초과하여 특별자산(증권 및 부동산을 제외한 투자대상자산을 말한다)에 투자하는 집합투자기구를 말합니다.
혼합자산집합투자기구	집합투자재산을 운용함에 있어서 채권, 주식, 부동산 및 부동산관련증권, 특별자산의 투자에 대한 제한을 받지 아니하는 집합투자기구를 말합니다.
단기금융집합투자기구	집합투자재산 전부를 단기금융상품에 투자하는 집합투자기구를 말합니다.
개방형	환매가 가능한 펀드를 말합니다.
폐쇄형	환매가 가능하지 않은 펀드를 말합니다
추가형	추가로 자금 납입이 가능한 펀드를 말합니다.
단위형	추가로 자금 납입이 가능하지 않은 펀드를 말합니다.
모자형	운용하는 펀드(모펀드)와 이 펀드에만 투자하는 펀드(자펀드)로 구성된 펀드 형태를 말합니다. 자펀드는 모펀드 외에는 투자할 수 없습니다.
종류형	멀티클래스 펀드로서 자금납입방법, 투자자자격, 투자금액 등에 따라 판매보수 및 판매수수료를 달리 적용하는 펀드입니다.
기준가격	펀드의 가격으로서 매일매일 운용성과에 따라 변경되며 매입 혹은 환매시 적용됩니다.
자본이득	펀드 운용시 채권 및 주식 등에 투자하여 발생한 시세 차익을 말합니다.

이자・배당소득	펀드 운용시 채권 및 주식 등에 투자하여 발생한 이자 및 배당금을 말합니다.
보수	펀드에 가입 후 펀드 운용 및 관리에 대해 투자자가 지불하는 비용입니다.
선취판매수수료	펀드 가입 시 투자자가 판매회사에 지불하는 비용입니다.
후취판매수수료	펀드 환매 시 투자자가 판매회사에 지불하는 비용입니다.
환매수수료	펀드를 정해진 일정기간동안 가입하지 않고 환매할 때 투자자에게 부과되는 비용으로 그 비용은 펀드에 귀속됩니다.
설정	펀드에 자금이 납입되는 것을 지칭합니다.
해지	펀드를 소멸시키는 행위로서 투자회사의 해산과 유사한 개념입니다.
투자자총회	법령 및 집합투자규약상의 중요사항을 변경할 때 펀드의 모든 투자자들이 모여서 의사결정을 하는 기구를 말합니다. 그 방법 및 절차는 법령 및 해당 집합투자규약에 따릅니다.
한국금융투자협회 펀드코드	한국금융투자협회가 투자자들이 쉽게 공시사항을 조회・활용할 수 있도록 펀드에 부여하는 5 자리의 고유코드를 말합니다.
원천징수	소득금액 또는 수입금액을 지급할 때, 그 지급자(보통은 판매회사)가 그 지급받는 자(투자자)가 부담할 세액을 미리 국가를 대신하여 징수하는 것을 말합니다.
비교지수	벤치마크(Benchmark)로 불리기도 하며 펀드성과의 비교를 위해 정해 놓은 지수입니다. 일반적으로 Active 펀드는 그 비교지수 대비 초과수익을 목표로 하며 인덱스펀드는 그 비교지수의 추종을 목적으로 합니다.
레버리지효과	차입 등의 방법으로 투자원본보다 더 많이 투자함으로써 투자성과의 크기를 극대화하는 효과를 말합니다. 상승하면 투자원본으로 투자하는 것보다 수익이 더 크지만 하락하면 오히려 손실이 더 커질 수 있습니다.
선물환거래	미래의 거래환율가격을 현재 시점에서 미리 정해놓는 거래를 말합니다.
금리스왑거래	금융기관끼리 고정금리와 변동금리를 일정기간동안 상호교환하기로 약정하는 거래를 말하여 금리상승에 따른 위험을 줄이기 위해 주로 활용됩니다.
성과보수	집합투자업자가 펀드의 운용성과에 따라 추가적으로 받는 보수를 말합니다.
신주인수권부사채	주식회사가 신주를 발행하는 경우 미리 약정된 가격에 따라 일정한 수의 신주인수를 청구할 수 있는 권리가 부여된 사채입니다.
자산유동화증권	자산을 담보로 발행된 채권을 말합니다.
전환사채	사채로 발행되나 일정기간 이후에 주식으로 전환할 수 있는 권리가 주어지는 사채를 말합니다.
주식워런트	특정 주식을 미리 정한 가격에 사거나 팔 수 있는 권리증서로 주식옵션과 유사합니다.