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 **투자대상 자산의 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 이탈리아 물류 부동산 투자신탁 1호에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 한국투자 이탈리아 물류 부동산 투자신탁 1호 수익증권을 매입하기 전에 이 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

1. 집합투자기구 명칭 — 한국투자 이탈리아 물류 부동산 투자신탁 1호
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 — 2022년 3월 31일
5. 증권신고서 효력발생일 — 2022년 8월 12일
6. 모집(매출) 증권의 종류 및 수 (모집(매출) 총액) — 투자신탁의 수익증권 (최대 6천7백만좌, 환율에 따라 변동가능)
7. 모집(매출) 기간 (판매기간) — 2022년 5월 23일 ~ 2022년 5월 27일
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.

7

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 예금보험공사가 보호하지 아니합니다.** 특히 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 **예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 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 수익자에**

게 적합한 상품입니다.

10. 투자신탁의 계약기간 종료일은 최초설정일로부터 5년 6개월이지만 본 투자대상 부동산의 매각은 이보다 빨리 될 수 있으므로 부동산의 실제 매각시점에 따라 투자신탁의 계약기간 종료일이 앞당겨질 수 있습니다. 또한 이탈리아 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 투자신탁은 투자대상 부동산을 약 1,826억원(약 135.1백만유로, 환율 1,352원/1유로 가정시)으로 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(최초설정일로부터 2023.3.1까지, 이후 매6개월)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 이탈리아 부동산에 투자함에 따라 유로화와 관련한 환위험에 노출되게 됩니다. 이러한 유로화-원화 환율변동 위험 감소를 위하여 이 투자신탁은 부분 환헷지(목표 환헤지 비중 : 투자원금의 100%, 투자기간동안 예상되는 기간별 배당금 총액은 별도의 환헤지를 실행하지 않을 예정)를 실행하지만, 환헷지를 실행한다고 하여 환율변동 위험이 완전히 통제되는 것은 아니며, 환헷지가 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.

13. 이 투자신탁은 룩셈부르크에 설립하는 Limited Partnership(합자회사)를 통하여 이탈리아 노바라 지역(밀라노 인근) 물류센터를 보유하고 있는 현지설립 SPT San Pietro S.r.l. (PropCo)의 지분을 보유함으로써 해당 물류센터에 투자하며, 미국 FedEx의 자회사인 TNT Global Express(임차인)와 장기 임대차 계약(15년)을 체결하였으며, 해당 임대차 계약은 2022년 4월 4일에 시작되었습니다. 임차인 및 보증인(FedEx)에게 신용등급 하락 등의 상황이 발생하는 경우 임대료가 미수취 되는 등 임차인 위험에 노출되어 있으며, 이에 따른 투자손실이 발생할 위험에 노출되어 있습니다.

14. 이 투자신탁은 특정국가(이탈리아) 부동산에 투자함에 따라 특정국가(이탈리아)

의 시장, 정치 및 경제상황 등에 따른 위험에 더 많이 노출되어 있습니다. 전반적인 특정국가(이탈리아) 경기의 침체는 이 투자신탁이 의존하는 임대수익 위주의 수익구조에 불리하게 작용할 수 있으며, 이러한 상황이 지속될 경우 투자수익률 하락 및 투자손실이 발생될 수 있습니다. 이 투자신탁의 계약기간은 5년 6개월이지만 최초설정일 이후 3년 경과되면 자산매각 추진 예정입니다. 부동산 자산의 처분위험과 관련하여 매각시점의 전반적인 이탈리아 경제 및 부동산 시장 상황, 환율 등 변수에 따라 동 부동산의 매각가격은 크게 영향을 받을 수 있으며, **매각시점의 매각가격에 따라 투자손실이 발생하여 투자자가 기대하는 분배금 총액이 감소하거나, 투자원금의 손실이 발생할 수 있습니다.**

15. 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.

16. **모집(판매)기간동안 판매된 금액이 약 670억원(약 49.6백만유로, 환율 1,352원/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.**

17. 이 투자신탁의 모집(판매) 전 환율을 확정하여 모집 좌수 및 금액을 확정할 예정이며, 모집(판매)기간 이후에는 추가모집을 하지 않습니다.

18. **이 투자신탁의 설정이후 매매계약서상 기재되어 있는 거래완결 조건을 충족하지 못하여 본건 자산을 보유하고 있는 SPT San Pietro S.r.l. (PropCo)의 지분을 매입하지 못하는 경우 이 투자신탁은 해지될 수 있습니다.**

19. 이 집합투자기구는 투자신탁보수외 부동산 매입 및 매각에 따른 매입부대비용(약 85.5억원), 매각부대비용(약 23.5억원 예상)이 추가적으로 발생되며, 해당 금액은 환율 및 시장상황 등에 따라 변동될 수 있습니다.
※매입 및 매각부대비용 중 주요 보수 및 수수료 (환율 1,352원/1유로 가정시)
①집합투자업자 매입수수료 : 부동산등 매입금액의 0.90% (투자신탁 설정액의 약 2.16%, 약 14.5억원)
②현지 자산관리회사 매입수수료 : 부동산등 매입금액의 0.79% (투자신탁 설정액의 약 1.90%, 약 12.7억원)
③집합투자업자 매각수수료 : 부동산등 매각금액의 0.50% (매각차액 범위내)
④현지 자산관리회사 매각수수료 : 부동산등 매각금액의 0.25% (매각차액 발생여부와 무관) 및 성과수수료 (투자신탁 설정액 기준 내부수익률(IRR)이 6.8% 초과

시 초과수익의 10%)

20. 이 투자신탁은 조세특례제한법 제87조의7 및 동법 시행령 제81조의4에 따라 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권의 배당소득 등에 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.

21. 이 투자신탁에 투자한 금액에 대하여 배당소득 및 금융투자소득 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.

22. 이 투자신탁은 투자대상 부동산의 실제 매각시점에 따라 투자신탁의 계약기간 종료일이 앞당겨질 수 있습니다. 또한, 이 투자신탁은 신탁계약에서 정한 신탁계약기간의 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 : 2022.03.31]

한국투자 이탈리아 물류 부동산 투자신탁 1호 [펀드코드 : DS244]

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 **예금보험공사가 보호하지 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,** 해외특정국가(이탈리아)의 부동산 등에 주로 투자하기 때문에 특정국가(이탈리아)의 시장, 정치 및 경제상황 등에 따른 위험에 더 많이 노출되어 있고, 해당국가(이탈리아) 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 이탈리아 물류 부동산 투자신탁 1호** 의 투자설명서의 내용 중 중요사항을 발췌·요약한 핵심정보를 담고 있습니다. 따라서 자세한 정보가 필요하신 경우에는 **동 집합투자증권을 매입하기 이전에 투자설명서를 반드시 참고하시기 바랍니다.**

[요약정보]

투자목적 및 투자전략	**• 글로벌 대표 물류회사인 FedEx의 자회사 TNT Global Express와 장기 임대차계약(15년)을 체결한 물류센터에 투자하여 배당금 수령 및 자본이득을 추구** - 이탈리아 경제 수도 밀라노와 주요 산업도시 토리노 사이에 위치 - 본건은 유럽의 주요 물류 통로로 불리는 골든바나나(Golden Banana, "동-서"축, 지중해 연안을 따라 서쪽의 카르타헤나와 동쪽의 제노바 사이에 위치한 인구밀도가 높은 지역) 및 블루바나나(Blue Banana, "남-북"축, 영국 남부에서 독일 서부, 프랑스 동부, 이탈리아 북부에 이르는 지역)의 교차 지점에 소재 - 북부 대도시인 토리노~밀라노~베니스를 연결하는 이탈리아 핵심 고속도로 A4 진입에 용이(차로 약 5분 소요) → A4는 서유럽의 프랑스와 동유럽의 발칸반도를 잇는 전략적 도로(총 517km)로 일일 통행량은 60,000~100,000대 규모 - 이탈리아 최대 물동량의 말펜사 국제공항과 제노바 무역항으로부터 접근이 용이한 전략적 입지 - 본건 물류센터는 제노바-로테르담 사이에 위치하여 이탈리아는 물론 프랑스, 독일, 네덜란드 및 스웨덴까지 운송할 예정 **• 매입가액 및 감정평가액(감정평가액 대비 약 94.6%수준 매입) (환율 1,352원 /1유로 가정)** - 매입가 : 약 EUR 119.3백만 (약 1,614억원, 매입부대비용 제외) ①PropCo 지분 매도자에 지급분 : EUR 106.6백만 (HoldCo의 출자액 EUR 37.3백만과 신규대출 중 EUR 69.3백만으로 조달) ②HoldCo 지분 매도자에 지불할 프리미엄 : EUR 12.7백만 - 2022년 2월 28일 기준, Colliers 보고서에 따르면, 수익환원법을 통한 본 자산의 감정평가액은 약 EUR 126.1백만(약 1,705억원) **• 임대율 100 %의 신축 물류센터** - 2022년 3월 31일 준공 및 임대개시한 신축 물류 센터(2개동 - Portion A, Portion B) - 임대면적 35,032 m^2 (10,597평) 규모의 자산으로서 임대율(2022.04.04기준)은 100% - 임대료 기산일(Portion A : 2022년 4월 4일 부터, Portion B : 2022년 8월 1일 부터) **• 외환 관리 전략** - 환율하락에 따른 투자자산(투자원금)의 가치하락 방지를 주요 목적으로 함 - 환헷지 거래 Default 및 롤오버 위험 등을 고려하여 보수적인 외환 관리 전략 수립 - 환헤지 비율 : 투자원금의 100%에 대해 통화스왑(CCS, Cross Currency Swap)으로 헤지하는 것을 원칙으로 하되, 환헤지 실행 시점의 시장 환경 등을 고려하여 헤지 비율을 확정지을 예정입니다(투자기간동안 예상되는 기간별 배당금 총액은 별도의 환헤지를 실행하지 않

을 예정입니다)

• Exit전략

- 이 투자신탁의 계약기간은 5년 6개월이지만 최초설정일 이후 3년이 경과되면 자산매각을 추진할 예정입니다. 본 투자대상 부동산을 처분하는 과정에서 경제적인 변수, 시장여건 등에 따라 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이와 반대로 매각이 지연되어 투자신탁 계약기간의 만기가 연장되거나 상환금의 지급이 지연될 수 있는 위험이 존재합니다. 부동산 자산의 처분위험과 관련하여 매각시점의 전반적인 이탈리아 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.
- 물류센터에 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, 부동산, 폐쇄형(중도환매불가능), 단위형

투자비용

클래스 종류	투자자가 부담하는 수수료, 총보수 및 비용 (%)					1,000만원 투자시 투자자가 부담하는 투자기간별 총보수·비용 예시 (단위:천원)				
	선취 판매 수수료	총보수	판매 보수	동종 유형 총보수·비용	총보수·비용(현지 자산관리회사 수수료 포함)	1년	2년	3년	5년	5년 6개월
수수료선취-오프라인(A)	납입금액의 2.0% 이내	투자신탁 설정액의 0.5850	투자신탁 설정액의 0.300	투자신탁 순자산의 1.130	투자신탁 설정액의 1.125	313	428	548	800	867
수수료미징구-오프라인-고액(C-I)	-	투자신탁 설정액의 0.5850	투자신탁 설정액의 0.300	-	투자신탁 설정액의 1.125	115	235	359	623	692

(주1) 1,000만원 투자시 투자자가 부담하는 투자기간별 총보수·비용 예시는 투자자가 **1,000만원을 투자했을 경우 향후 투자기간별 지불하게 되는 총비용(판매수수료 + 총보수·비용)을 의미**합니다. 선취판매수수료 및 총보수·비용은 일정하고, 이익금은 모두 재투자하며, 연간 투자수익률은 5%로 가정하였습니다.

(주2) 종류형 집합투자기구의 구체적인 투자비용은 투자설명서 제2부 13. 보수 및 수수료에 관한 사항(46페이지)을 참고하시기 바랍니다.

(주3) 동종유형 총보수·비용은 한국금융투자협회에서 공시하는 동종유형 집합투자기구 전체의 평균 총보수·비용을 의미합니다.

(주4) 이 집합투자기구는 오프라인 클래스에 비해 일반적으로 투자비용이 저렴한 온라인 클래스(종류A-e)가 존재하지 않습니다.

(주5) 총보수·비용(현지 자산관리회사 수수료 포함)은 이 투자신탁에서 지출되는 보수와 기타비용에 이 투자신탁의 현지 자산관리회사 DTZ Investors가 취득하는 연간 SPC 관리수수료 및 자산관리수수료(설정액의 약 0.54%/연)를 합한 총액을 설정액 연평잔액(보수·비용 차감후 기준)으로 나누어 산출합니다. 투자설명서 '13. 보수 및 수수료에 관한 사항- 나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용 - (1) 일시적 발생 보수 및 비용'이 포함되어 있지 않습니다. 따라서 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다.

투자실적 추이 [연평균 수익률]

[단위 : %]

종류	최초설정일	최근 1년	최근 2년	최근 3년	최근 5년	설정일 이후
		-	-	-	-	
투자신탁	-	-	-	-	-	-
비교지수	-	-	-	-	-	-
수익률 변동성	-	-	-	-	-	-

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

(주2) 연평균 수익률은 해당 기간동안의 누적수익률을 기하평균방식으로 계산한 것으로 집합투자기구 총비용 지급후 해당 기간동안의 세전 평균수익률을 나타내는 수치입니다.
(주3) 수익률 변동성(표준편차)은 해당기간 투자신탁의 연환산 주간수익률이 평균수익률에서 통상적으로 얼마만큼 등락했는지를 보여주는 수치로서, 변동성이 높을수록 수익률 등락이 빈번해 투자신탁의 손실위험이 높다는 것을 의미합니다. 종류형투자신탁의 경우 모든 종류 수익증권을 통합하여 운용하는 투자신탁(전체)을 기준으로 산출합니다.

운용전문인력

성명	생년(년)	직위	운용현황		동종집합투자기구 연평균 수익률(%) (해외부동산형)				운용경력년수
			집합투자기구수(개)	운용규모(억원)	운용역		운용사		
					최근1년	최근2년	최근1년	최근2년	
김용환	1970	책임(부장)	-	-	2.37	0.08	3.36	2.15	7년 9개월

(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 한국투자리얼에셋운용 이 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 예금보험공사가 보호하지 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 예금보험공사가 보호하지 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 예금보험공사가 보호하지 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 투자신탁에서 투자한 부동산의 가격상승으로 인한 수익이 발생하더라도 투자대상국 통화의 가치가 더 크게 하락할 경우 오히려 투자원본의 손실을 초래할 수도 있으며, 투자 부동산의 가격하락으로 손실이 발생할 경우에도 투자대상국 해당 통화가치의 하락이 이 투자신탁의 손실폭을 더 확대시킬 수 있습니다. 특히, 이 투자신탁은 이탈리아

		부동산에 투자함에 따라 유로화와 관련한 환위험에 노출됩니다. 따라서 부동산 투자에 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. 이 투자신탁은 해외투자에 따른 환율변동 위험을 축소하고자 유로(EUR) 대비 한국 원화(KRW) 변동에 대한 부분 환헤지(목표 환헤지 비중 : 투자원금의 100%, 투자기간동안 예상되는 기간별 배당금 총액은 별도의 환헤지를 실행하지 않을 예정)를 실행할 계획입니다.
	특정국가 투자위험	이 투자신탁은 해외 특정국가(이탈리아)의 부동산등에 주로 투자하기 때문에 특정국가(이탈리아)의 시장, 정치 및 경제상황 등에 따른 위험에 더 많이 노출되어 있습니다. 또한, 해당국가(이탈리아) 정부정책 및 제도 변화로 인해 예상치 못한 자산가치의 손실이 발생할 수 있으며, 외국인에 대한 투자제한, 조세제도 변화, 관련 정책 변화 등의 위험도 있습니다.
	부동산시장 환경변화위험	부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화등으로 임대수익률 및 매각가격이 변동하여 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다. **이 투자신탁의 경우 이탈리아 경제의 지속가능한 성장과 이에 따른 이탈리아 물류센터 시장의 확장 전망에 기초하여 수익률을 산정하고 있습니다. 향후 이탈리아 국내외 경기 하락과 물류 부동산 시장의 공급증가 등 다양한 요인에 따라 수익률 저하 또는 원금 손실이 발생할 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 제한적이었으므로, 이 투자신탁도 상장되었음에도 불구하고 유동성이 상당히 제한될 수 있습니다.
	매각지연 및 매각손실 위험	이탈리아 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 **투자신탁 계약기간 내에 보유 부동산 매각이 지연되어 투자자금을 기한 내에 회수하지 못할 위험이 있습니다. 특히, 예상 매각시기가 지연될 경우 투자신탁 만기 연장에 관한 수익자 의사결정이 필요할 수 있습니다.** 또한 투자신탁의 보유 부동산 매각 시 현지 시장 상황 등에 따라 **매각 손실 발생에 따른 투자원금 손실 위험**이 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.

매입 방법	・투자신탁 최초설정일에 공고되는 기준가격을 적용(1좌=1,000원)	**환매 방법**	**・ 이 투자신탁은 환매금지형 집합투자기구로서 환매를 청구할 수 없습니다.**
환매 수수료	**환매불가**		

기준가격	**산정방법**	- 당일 기준가격 = (전일 집합투자기구 자산총액-부채총액)/전일 집합투자기구 총좌수 - 1좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4사5입하여 원미만 둘째자리까지 계산
	공시장소	- 판매회사 본・영업점, 집합투자업자(kira.koreainvestment.com)・판매회사・한국금융투자협회 인터넷 홈페이지(dis.kofia.or.kr)에 게시합니다.

	구분	**과세의 주요내용**
과세	**집합투자기구**	집합투자기구 단계에서는 **별도의 소득과세 부담이 없는 것이 원칙**입니다.
	수익자	거주자와 일반법인이 받는 집합투자기구로부터의 과세 이익에 대해서는 **15.4%(지방소득세 포함) 세율로 원천징수**됩니다. 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.
	조세특례제한법상 공모부동	거주자가 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권에 2023년 12월 31일까지 투자하는 경우 투자금액의 합계액이 5천만원을 초과하지 않는 범위에

	산집합투자기구에 관한 과세특례	서 발생하는 배당소득 및 금융투자소득(투자일부터 3년 이내에 발생하는 경우에 한정)에 대해서는 소득세법 제14조 제2항 및 제87조의4에 따른 **종합소득과세표준 및 금융투자소득과세표준에 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.
전환절차 및 방법	해당사항 없음	
집합투자업자	한국투자리얼에셋운용㈜ (대표번호 : 02-6112-5999/ 인터넷 홈페이지 : kira.koreainvestment.com)	
모집기간	2022년 5월 23일 ~ 2022년 5월 27일	**모집·매출총액** : 투자신탁의 수익증권 최대 6천7백만좌 (환율에 따라 변동가능, 1좌=1,000원) **다만, 모집(판매)기간동안 판매된 금액이 약 670억원(약 49.6백만유로, 환율 1,352원 /1유로 가정시)에 미달하거나, 부동산시장 등이 급변하는 경우 이 투자신탁의 설정이 취소될 수 있습니다.**
효력발생일	2022년 8월 12일	**존속기간** : 별도로 정해진 신탁계약기간 있음

(주1) 이 투자신탁의 계약기간은 투자신탁의 최초설정일부터 5년 6개월간으로 합니다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 투자신탁의 계약기간을 각각 그 정하는 바에 의합니다.

1. 신탁계약서 제43조의 규정에 따라 투자신탁이 해지되는 경우에는 이 투자신탁의 최초설정일로부터 투자신탁의 해지일까지
2. 이 투자신탁의 최초설정일로부터 1개월 이전에 신탁계약서 제15조 제1항 제1호의 규정에 해당하는 부동산관련증권에 투자하지 못하는 경우에는 이 투자신탁의 최초설정일부터 집합투자업자가 정하는 날까지
3. 이 투자신탁의 최초설정일로부터 5년 6개월이 경과하기 이전에 투자신탁재산에서 보유중인 신탁계약서 제15조 제1항 제1호의 규정에 해당하는 부동산관련증권 전부가 현금화된 경우에는 이 투자신탁의 최초설정일부터 당해 부동산관련증권 전부가 현금화된 날 이후 집합투자업자가 정하는 날까지

판매회사	- 한국투자증권 - 판매회사는 추가되거나 제외될 수 있으며, 모집장소에 관한 자세한 내용은 집합투자업자(kira.koreainvestment.com) 인터넷홈페이지 참고
참조	집합투자업자의 사업목적, 요약 재무정보에 관한 사항은 투자설명서 제4부 1. 집합투자업자에 관한 사항(59페이지)을 참고하시기 바랍니다.
집합투자기구의 종류	이 집합투자기구는 종류형 집합투자기구입니다. 집합투자기구의 종류는 판매수수료 부과방식-판매경로-기타 펀드특성에 따라 3단계로 구분되며, 집합투자기구 종류의 대표적인 차이는 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.

[집합투자기구 공시 정보 안내]

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

제 1 부. 모집 또는 매출에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

집합투자기구 명칭	한국금융투자협회 펀드코드
한국투자 이탈리아 물류 부동산 투자신탁 1호	DS244
수수료선취-오프라인 (A)	DT402
수수료미징구-오프라인-고액 (C-I)	DT403

2. 집합투자기구의 종류 및 형태

가. 형태별 종류 : 투자신탁

나. 운용자산별 종류 : 부동산

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)

바. 고난도금융투자상품 해당여부 : X (해당하지 않음)

(주 1) 집합투자기구의 종류 및 형태에도 불구하고 투자대상은 여러가지 다양한 자산에 투자될 수 있으며, 자세한 투자대상은 제 2 부의 내용 중 "투자대상"과 "투자전략"을 참고하시기 바랍니다.

3. 모집예정금액 : 최대 6천7백만좌(1좌=1,000원, 환율에 따라 변동가능)

이 투자신탁은 최대 6천7백만좌(약 670억원 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.

(주 1) 이 집합투자기구는 단위형 집합투자기구로 최초설정 후 추가설정을 하지 아니합니다.

(주 2) 모집(판매)기간동안 판매된 금액이 약 670 억원(약 49.6 백만유로, 환율 1,352 원/1 유로 가정시 금액으로 환율에 따라 변동 가능)에 미달하거나, 부동산시장 등이 급변하는 경우 이 투자신탁의 설정이 취소될 수 있으며, 이 경우 집합투자업자(kira.koreainvestment.com)의 인터넷 홈페이지에 공시할 예정입니다.

(주 3) 모집예정금액이 조기에 모집(판매) 완료되는 경우에는 모집(판매)기간이 조기에 종료됩니다.

4. 모집의 내용 및 절차

모집기간	2022년 5월 23일 ~ 2022년 5월 27일 **※ 모집예정금액이 조기에 모집(판매) 완료되는 경우에는 모집(판매)기간이 조기에 종료됩니다.**
모집장소	판매회사(한국투자증권) 본·지점 판매회사는 추가되거나 제외될 수 있으며, 모집장소에 관한 자세한 내용은 집합투자업자(kira.koreainvestment.com)의 인터넷 홈페이지를 참고하여 주시기 바랍니다.

모집방법 및 절차	판매회사 영업일에 판매회사 창구를 통하여 모집합니다.

(주 1) 모집(매입) 방법 및 내용에 대한 자세한 사항은 "제 2 부. 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

(주 1) 집합투자업자는 발행된 수익증권을 투자신탁의 설정일부터 90 일 이내에 증권시장에 상장하여야 합니다.

(주 2) 이 투자신탁 수익증권의 상장(변경상장을 포함한다)·매매 및 상장폐지 등에 관한 사항은 한국거래소가 정하는 바에 따릅니다.

(주 3) 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	한국금융투자협회 펀드코드
한국투자 이탈리아 물류 부동산 투자신탁 1호	DS244
수수료선취-오프라인 (A)	DT402
수수료미징구-오프라인-고액 (C-I)	DT403

2. 집합투자기구의 연혁

변경시행일	변 경 사 항
2022년 5월 27일	투자신탁 최초설정(예정)
2022년 7월 29일	집합투자업자 분할에 따른 집합투자업자 변경 (한국투자신탁운용 → 한국투자리얼에셋운용)

3. 집합투자기구의 신탁계약기간

이 투자신탁의 계약기간은 투자신탁의 최초설정일부터 5년 6개월간으로 합니다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 투자신탁의 계약기간을 각각 그 정하는 바에 의합니다.

1. 신탁계약서 제43조의 규정에 따라 투자신탁이 해지되는 경우에는 이 투자신탁의 최초설정일로부터 투자신탁의 해지일까지
2. 이 투자신탁의 최초설정일로부터 1개월 이전에 신탁계약서 제15조 제1항 제1호의 규정에 해당하는 부동산관련증권에 투자하지 못하는 경우에는 이 투자신탁의 최초설정일부터 집합투자업자가 정하는 날까지
3. 이 투자신탁의 최초설정일로부터 5년 6개월이 경과하기 이전에 투자신탁재산에서 보유중인 신탁계약서 제15조 제1항 제1호의 규정에 해당하는 부동산관련증권 전부가 현금화된 경우에는 이 투자신탁의 최초설정일부터 당해 부동산관련증권 전부가 현금화된 날 이후 집합투자업자가 정하는 날까지

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

회 사 명	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 [2022.03.31 기준]

성명	생년(년)	직위	운용현황		동종집합투자기구 연평균 수익률(%) (해외부동산형)				운용경력년수
			집합투자기구 수(개)	운용규모 (억원)	운용역		운용사		
					최근1년	최근2년	최근1년	최근2년	
김용환	1970	부장	-	-	2.37	0.08	3.36	2.15	7 년 9 개월

<이력>

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

(2) 부책임운용전문인력 : 해당사항 없습니다.

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

<이력>

-

(주 1) 책임운용전문인력은 이 투자신탁의 운용의사결정 및 운용결과에 대한 책임을 부담하는 운용전문인력입니다.

(주 2) 부책임운용전문인력은 책임운용전문인력이 아닌 자로서 이 투자신탁의 투자목적 및 운용전략 등에 중대한 영향을 미칠수 있는 자산에 대한 운용권한을 가진 운용전문인력입니다.

(주 3) 운용전문인력이 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률은 한국금융투자협회 인터넷 홈페이지를 통하여 확인할 수 있습니다.

(주 4) 운용중인 집합투자기구 수 및 규모를 산정할 때 모자형구조의 모집합투자기구는 제외합니다.

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

(주 6) 운용경력년수는 해당 운용전문인력이 과거 집합투자기구를 운용한 기간을 모두 합산한 기간입니다.

※ 운용중인 집합투자기구 중 성과보수가 약정된 집합투자기구

구분	성명	수 (개)	운용규모 (억원)
책임운용전문인력	김용환	해당없음	해당없음
부책임운용전문인력	-	-	-

나. 운용전문인력 최근 변경 내역 : 해당사항 없습니다.

(1) 책임운용전문인력 최근 변경 내역	
책임운용전문인력	운 용 기 간
-	-
-	-
(주 1) 최근 3년간의 책임운용전문인력 변경 내역입니다.	

(2) 부책임운용전문인력 최근 변경 내역	
부책임운용전문인력	운 용 기 간
-	-
-	-
(주 1) 최근 3년간의 부책임운용전문인력 변경 내역입니다.	

6. 집합투자기구의 구조

가. 집합투자기구의 종류 및 형태 : 투자신탁, 부동산, 폐쇄형, 단위형

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)	20억원 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
판매 수수료	수수료 선취(A)	집합투자증권 매입시점에 판매수수료가 일시 징구되는 반면 판매보수가 판매수수료미징구형(C)보다 상대적으로 낮게 책정됩니다.
	수수료 미징구(C)	집합투자증권 매입 또는 환매시점에 일시 징구되는 판매수수료는 없는 반면 판매보수가 판매수수료선취형(A), 판매수수료후취형 또는 판매수수료선후취형보다 상대적으로 높게 책정됩니다.
판매 경로	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 투자대상자산

으로 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(「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 시행령」 제 3 조 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 위해 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%이하)**	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 제16조 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 1월간
  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 제16조 제1호 내지 제4호의 규정을 위반하게 되는 경우
  6. 신탁계약서 제16조 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 제16조 제5호 내지 제8호, 제17조 제2호, 제3호, 제5호 내지 제7호의 규정에 따른 투자한도를 초과하게 되는 경우에는 초과일부터 3개월까지(부도 등으로 처분이 불가능하거나 투자신탁재산에 현저한 손실을 초래하지 아니하고는 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

- 제17조 제2호, 제5호 내지 제7호의 규정은 투자신탁의 최초설정일부터 1년까지는 적용하지 아니한다.

- 집합투자업자는 투자대상자산의 신용평가등급이 신탁계약서 제15조 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 아니됩니다. 다만, 투자신탁의 종류 등을 고려하여 금융위원회가 정하여 고시하는 경우에는 부동산에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용할 수 있습니다.

- 집합투자업자는 법시행령 제 47 조의 규정에 의하여 부동산의 개발, 임대, 관리 및 개량 업무와 그에 부수하는 업무를 제삼자에게 위탁할 수 있다.

※ 투자대상 파생상품

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

(주1) 이 투자신탁은 파생상품의 매매에 따른 위험평가액이 투자신탁 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 10%이하가 되도록 투자합니다.

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 15 조 제 2 항 제 1 호에 따른 단기대출 나. 환매조건부매수(증권을 일정기간 후에 환매도할 것을 조건으로 매	

	수하는 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.	최초설정일 부터 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(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%까지 투자하는 경우 다. 다음의 요건을 모두 갖춘 회사(이하 “부동산투자목적회사”라 한다)가 발행한 지분증권에 투자신탁 자산총액의 100%까지 투자하는 경우 1) 부동산(법 제 229 조 제 2 호에 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(「주식회사 등의 외부감사에 관한 법	

	률 시행령」 제 3 조 제 1 항에 따른 종속회사를 말한다)가 소유하고 있는 자산을 합한 금액 중 부동산을 합한 금액이 100분의 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 제 80 조 제 8 항으로 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 1 년으로 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 제 80 조 제 9 항으로 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	최초설정일 부터 1년간
	- 법시행령 제80조 제5항에서 정하는 적격 요건을 갖추지 못한 자와 장외파생상품을 매매하는 행위	

다. 편입한 집합투자증권에 관한 사항

- 이 투자신탁은 부동산관련증권을 주된 투자대상자산으로 하며, 이탈리아 노바라(밀라노 인근)에 위치한 물류센터에 투자할 예정이므로, 타집합투자기구의 집합투자증권을 편입할 예정이 없습니다.

9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조

가. 투자전략

• 글로벌 대표 물류회사인 FedEx의 자회사 TNT Global Express와 장기 임대차계약(15년)을 체결한 물류센터에 투자하여 배당금 수령 및 자본이득을 추구

- 이 투자신탁은 임대수익을 통하여 투자자에게 매 회계기간(최초설정일로부터 2023.3.1까지, 이후 매6개월)마다 분배금을 지급할 예정이며, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득을 추구합니다.
- 분배금 지급방법 : 결산을 통한 기준가격 하락에 의한 이익분배
- 분배금 지급 예상 시기 : 매 회계기간 종료일(매년 3월 1일 및 9월 1일)의 익영업일 예정(최초 분배금 지급 예정일 : 2023년 3월 2일)
- 매도자

  ①PropCo 지분 매도자 : SP TECHBAU, LLC

  ②HoldCo 지분 매도자 : 다올KTB글로벌CRE일반사모투자신탁제47호
- 매입가 : 약 EUR 119.3백만 (약 1,614억원, 매입부대비용 제외)

  ①PropCo 지분 매도자에 지급분 : EUR 106.6백만 (HoldCo의 출자액 EUR 37.3백만과 신규대출 중 EUR 69.3백만으로 조달)

  ②HoldCo 지분 매도자에 지불할 프리미엄 : EUR 12.7백만

• 2022년 2월 28일 기준 감정평가액 EUR 126.1백만 (Colliers 보고서 기준)

- 2022년 2월 28일 기준, Colliers 보고서에 따르면, 수익환원법을 통한 본 자산의 감정평가액은 약 EUR 126.1백만입니다.

구분	감정평가액	매입가액	감정평가액 대비
토지 및 건물	EUR 126.1백만 (약 1,705억원)	약 EUR 119.3백만 (약 1,614억원)	약 94.6%

* 환율 1,352원/1유로 가정

(1) 투자대상 부동산 개요

① 자산 위치

- 이탈리아 경제 수도 밀라노와 주요 산업도시 토리노 사이에 위치
- 본건은 유럽의 주요 물류 통로로 불리는 골든바나나(Golden Banana, “동-서”축, 지중해 연안을 따라 서쪽의 카르타헤나와 동쪽의 제노바 사이에 위치한 인구밀도가 높은 지역) 및 블루바나나(Blue Banana, “남-북”축, 영국 남부에서 독일 서부, 프랑스 동부, 이탈리아 북부에 이르는 지역)의 교차 지점에 소재
- 북부 대도시인 토리노~밀라노~베니스를 연결하는 이탈리아 핵심 고속도로 A4 진입에 용이

(차로 약 5분 소요)

→ A4는 서유럽의 프랑스와 동유럽의 발칸반도를 잇는 전략적 도로(총 517km)로 일일 통행량은 60,000~100,000대 규모

- 이탈리아 최대 물동량의 말펜사 국제공항과 제노바 무역항으로부터 접근이 용이한 전략적 입지
- 본건 물류센터는 제노바-로테르담 사이에 위치하여 이탈리아는 물론 프랑스, 독일, 네덜란드 및 스웨덴까지 운송할 예정

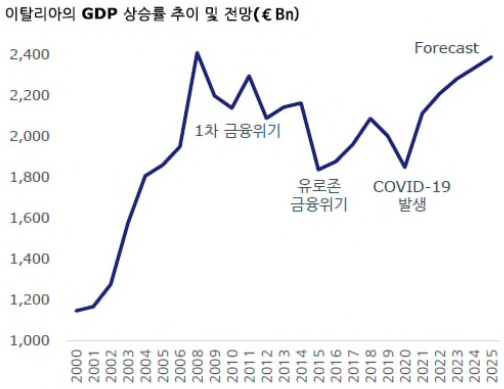


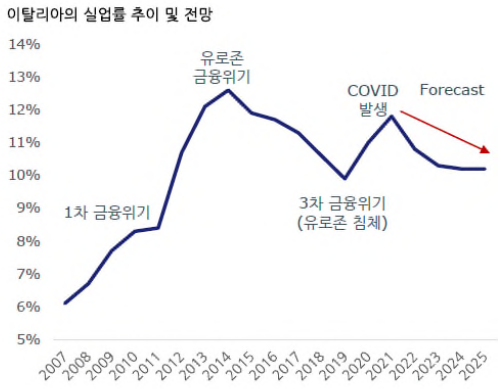
② 자산 개요

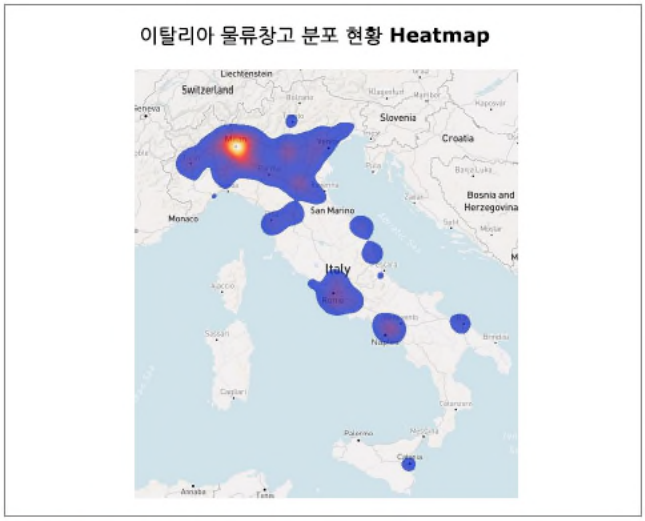
구분	주요내용
주소	San Pietro Mosezzo – Via Dante Alighieri, Piedmont, Italy
자산타입	물류센터 (2 개동 – Portion A, Portion B)
준공일	2022 년 3 월 31 일
시행사	Scannell Properties
시공사	Techbau SPA
층수	지상 1 개층
임대가능면적	35,032 m^2 (10,597 평)
임대율	100% (2022 년 4 월 4 일 임대 개시)
임차인	TNT Express (FedEx Corp. 자회사)
임대기간	15년 (임차인은 5년씩 2회 추가연장옵션 보유)
임대료 기산일	Portion A – 2022년 4월 4일 부터 Portion B – 2022년 8월 1일 부터
임대형태	NNN (Triple Net Lease, 세금, 보험료, 관리비를 전부 임차인이 부담하는 임대차계약 형태)
임대료조정	매년 이탈리아 통계청 소비자물가지수(CPI) 100% 상향 연동 (변동률이 음수일 경우 “0” 반영)

③ 시장분석

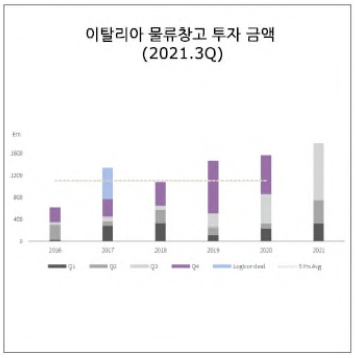
구분	주요내용
입지 분석	- 이탈리아 북부 지역은 Industrial triangle(산업 트라이앵글) 이라 불리는 토리노, 밀라노, 제노바가 위치하며 이탈리아 경제의 절반 가량을 창출 - 북부 이탈리아는 유럽내 1인당 GDP가 가장 높은 지역 중 하나로 이탈리아의 경제 중심지로서 본건 인근 롬바르디아(Lombardy)주 GDP는 이탈리아에서 가장 높으며 (381Bn 유로), 본건이 소재한 피에몬테(Piedmont)주는 산업이 집중 발달됨 ▌북부 이탈리아  - 말펜사 국제공항은 본건에서 38km거리, 밀라노 도시권 지역의 3개 국제공항 중 하나로 이탈리아 최대 공항 물동량을 수반하며, 타 공항 대비 압도적인 물동량으로 중요도가 가장 높은 공항 - 이탈리아 주요 항구인 제노바 항구는 본건에서 150km거리, 무역 규모 이탈리아 2위 (2020년 5월 기준)로 연간 약 5천만톤 이상의 물동량 소화
이탈리아 경제 및 산업 현황	- 이탈리아는 2020년말 기준 GDP EU 3위 (유럽 4위), 전세계 7위 (이탈리아는 European Union, Eurozone, OECD 및 G7 국가 중 하나) - 2014년을 기점으로 플러스(+) 성장 전환하였으나 2020년 상반기 COVID-19 발생으로 인한 경제침체에서 회복 중 - 정부 및 유럽의회의 적극적인 COVID-19 부양책 자금 지원으로 실업률 감소, 기업 투자 증가 등의 내수 회복세가 기대됨

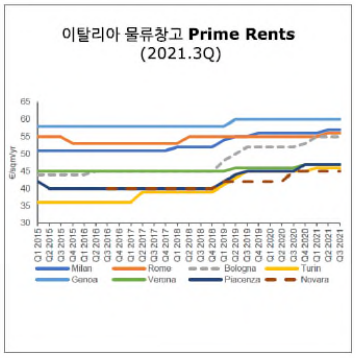
<table>
<tr><td></td><td>


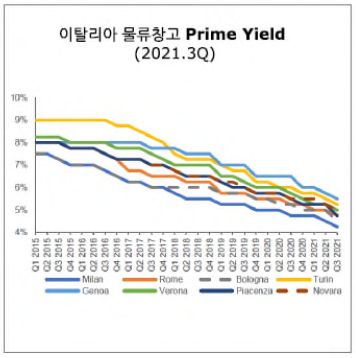


(Source) WSJ, IMF
</td></tr>
<tr><td>이탈리아 물류 부동산 시장</td><td>
- 이탈리아 물류 허브는 북부 이탈리아에 밀집해 있으며 E-Commerce(e커머스) 산업 성장에 따라 물류 부동산 수요도 성장세를 기록 : E-Commerce(e커머스) 시장의 성장으로 물류 부동산 시장의 수요 급등이 밀라노에서 인근 지역으로 확산되는 추세 (특히 밀라노 및 토리노 인근 노바라(Novara) 지역의 물류 부동산 시장이 상대적으로 높은 성장)


(Source) JLL Logistics Snapshot Q3 2021
- 물류 부동산 수요 확대에 따라 약 2016년부터 Prime Yield(우량자산 자본환원율)는 꾸준한 감소세, 임대료는 꾸준한 상승세를 기록
- A등급 자산에 대한 수요가 높고, 이탈리아 시장 진출 및 확장을 위한 국제 제3자물류(3PL, Third Party Logistics : 물류부문의 전부 혹은 일부를 물류전문업체에 아웃소싱) 중심의 수요가 지속되고 있으며, E-Commerce(e커머스) 기업의 수요도 지속적으로 증가하고 있음
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>





(Source) JLL Logistics Snapshot Q3 2021, C&W Research Q3 2021</td></tr>
<tr><td>자산인근 (Novara 시) 물류 부동산 시장</td><td>- 노바라(Novara)시는 밀라노 하위시장(Submarket) 경계 지역으로 밀라노(약 50km거리) 및 토리노(약 100km거리) 사이에 위치하고 있음
- 이탈리아 주요 고속도로(A4), 제노바항 및 말펜사 국제공항 등의 운송에 용이한 우수한 인프라 환경
- 전략적인 입지로 2000년대 초부터 매력적인 물류센터 권역으로 부상하였으며 특히 대형 E-Commerce(e커머스) 및 제3자물류(3PL, Third Party Logistics) 기업의 물류센터 수요가 증가하고 있음 (Amazon, DHL, DSV, Lindt 등의 물류센터 밀집지역)
Novara 지역 지도


(Source) DTZ investors</td></tr>
</table>

④ 매매비교사례

- 이탈리아 지역의 Grade A 물류센터 Cap Rate는 3.7% ~ 3.8% 수준

구 분	본 건	비교사례 1	비교사례 2	비교사례 3	비교사례 4
위치	Novara	Verona	Pontenure	Cividate	Oppeano
거래시점	진행 중	2021년 4분기	2021년 4분기	2021년 4분기	진행중
매매가	EUR 119M (예정)	EUR 140M	EUR 50M	EUR 190M	EUR 280M(예상)
Cap Rate	3.86%(HoldCo 지분 매도자에 지불할 프리미엄 포함, 예정) 4.32%(HoldCo 지분 매도자에 지불할 프리미엄 제외, 예정)	3.70%	3.84%	3.70%	3.60% (예상)
임대율	100%	100%	100%	100%	100%
매도자	KTB	N/A	Segro-Vailog	LCP	Patrizia
매수자	KIM	LIM	Savills IM	Midas	N/A
임차인	TNT Global Express	N/A	N/A	Amazon Italia	N/A
잔여 임대기간 (년)	15	N/A	5	15	5
임대료 상승률	CPI상승률 100% (상한 없음)	N/A	N/A	CPI상승률 80% (전년 대비 3% 상한)	N/A

출처) Colliers Valuation Report 2022.3.

(2) 임대차에 관한 주요 사항

① 임대차 계약현황

- TNT Global Express (FedEx의 100% 자회사)의 15년 장기 NNN(Triple Net Lease)임대차계약 (임차인은 5년씩 2회 추가연장옵션 보유)
- 임대개시일 : 2022년 4월 4일

※ 부동산 시장상황 등의 변화, 부동산 임차인의 신용 악화에 따른 공실률의 증가로 투자신탁의 가치가 기대와는 달리 크게 하락할 수 있습니다.

② 임차인 개요

- FedEx는 1973년 설립된 전세계 3대 특송업체로 약 220개국에서 운송서비스 제공
- 본건 임차인 TNT Global Express는 2016년 FedEx Corporation에 인수합병 되었으며 2022년 초까지 단계적으로 최종 통합 및 리브랜딩 예정
- 합병을 통해 기존 FedEx의 세계적인 항공 배송서비스와 TNT의 유럽 육상플랫폼은 시너지 창출 → 유럽시장에서의 존재감 확대 (총 해외 매출 중 유럽 매출 비중 20% → 40%로 성장)

임차인 개요

구분	내용
회사명	• TNT Express (FedEx Corp. 자회사)
설립연도	• 2011년 (전신인 TNT는 1946년 설립)
소재지	• 네덜란드
주요 사업	• 화물 운송 서비스 (Express 및 Economy Express)
서비스 지역	• 유럽, 중동, 아시아, 호주, 남미 (40개국, 34개의 육상 허브)
FedEx 인수가	• € 4.4Bn (약 5.9조원)
임직원수	• 약 43,000명
보유 운송수단	• 차량: 약 30,000대
연혁	• 2011년 TNT NV 및 Post NL 분할로 상장 (Euronext) • 2015년 FedEx의 합병 의사 발표 • 2016년 유럽의회 승인 후 FedEx가 인수 (€4.4Bn)

(Source) FedEx Annual Report (2021)

임차 보증인(Guarantor) 개요

구분	내용
회사명	• FedEx Corporation
설립연도	• 1973년 (1997년 지주사로 전환)
소재지	• 미국 테네시주 (이탈리아 본사: 토리노)
신용등급	• BBB (S&P) / Baa2 (Moody's)
매출액	• $ 83.9Bn
임직원수	• 약 570,000명
보유 운송수단	• 항공기: 684대 • 차량: 약 212,000대
시가총액	• $ 57Bn (NYSE: FDX)
자회사	• Express (총 매출의 50%)/Ground (37%)/Freight (9%)

FedEx 주요 재무현황

(단위: USD, Mn)

구분	2021	2020	2019	2018	2017
매출액	83,959	69,217	69,693	65,450	60,319
영업이익	5,857	2,417	4,466	4,272	5,037
순이익	5,231	1,286	540	4,572	2,997
총자산	82,777	73,537	54,403	52,330	48,552
장기 부채	20,733	21,952	16,617	15,243	14,909

③ 임대차 계약 주요내용

구분	주요내용
임차인	TNT Global Express S.r.l.
자산타입	물류센터 (2 개동 – Portion A, Portion B)
계약기간	2022.4.4부터 2037.4.4까지(15년)
임대료 기산일	Portion A – 2022년 4월 4일 부터 Portion B – 2022년 8월 1일 부터
임대면적	35,032 m^2 (10,597평)
기준 연임대료	4.8백만 유로
임대료 인상	매년 이탈리아 통계청 소비자물가지수(CPI) 100% 상향 연동 (변동률이 음수일 경우 "0" 반영)
임대차 보증	임차인 임대료 100%를 모회사인 FedEx 미국 본사에서 보증 제공
중도해지 옵션	없음
임대차 연장	임차인은 5년씩 2회 추가연장옵션 보유 (12개월전 서면통지)
세금 및 보험	임차인 부담
유지보수	임대인은 건물의 구조적 부분, 저수조 및 관련 부속물 등에 대한 특별 유지보수 의무 보유, 이외의 사항에 대한 유지보수는 임차인 의무

(3) 투자 구조 및 의사결정 방법

① 투자 구조

- 이탈리아 노바라(밀라노 인근)에 소재한 물류센터의 지분 투자 건으로

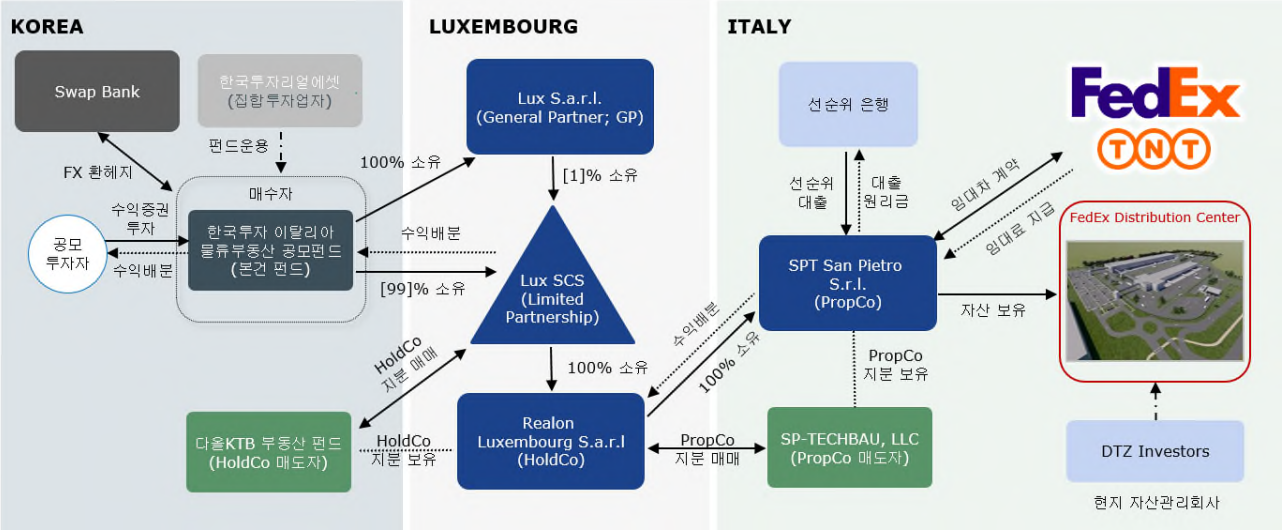
1) 새로운 SPV(General Partner, 무한책임사원)를 설립하여 본건 펀드와 함께 Limited Partnership(합자회사)인 Lux SCS를 설립하고

2) 해당 Limited Partnership이 룩셈부르크에 설립된 Realon Luxembourg S.a.r.l.(이하 HoldCo)의 지분 100%에 투자할 예정입니다.

- HoldCo는 본건 자산을 보유하고 있는 SPT San Pietro S.r.l. (이하 PropCo)의 지분 100%에 투자하여 해당 부동산을 소유할 예정입니다.

1) 매매계약서상 기재되어 있는 거래완결 조건을 충족한 후 PropCo의 지분 100%를 매입함으로써 거래 종결됩니다.

2) 거래완결 조건 ① 준공 및 준공신청 완료 (fit for use self-declaration(준공신고서) 제출 : 2022년 3월 31일 제출 확인) ② 임차인(TNT Global Express)과의 임대차 개시 - 임차인에게 Handover Report(인계보고서)를 제출하고 건축물이 협의한대로 지어졌음을 확인 후 건축물을 임차인에게 인도함으로 임대 개시(2022년 4월 4일 임대 개시) ③ 대출 승인 및 기존에 PropCo에서 건축을 위해 사용된 대출 완납 ④ PropCo 지분에 대한 매매대금 지급 등



주1) LUXEMBOURG에 설립된 3개 회사(Lux S.a.r.l., Lux SCS, Realon Luxembourg S.a.r.l.)는 레버리지(금전차입)를 발생시키지 않습니다.

주2) 상기 투자구조는 세금절감을 위한 구조로 현지 세법상 적격요건을 충족하지 못할 경우 현지 조세당국으로부터 가산세, 추징세 등을 징구당할 수 있습니다. 또한 조세당국의 판단 및 세무제도 변경 등으로 수익률에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

주3) 이 투자신탁은 SPT San Pietro S.r.l. (PropCo)가 임차인으로부터 수취한 임대료를 재원으로 하여 현지 자산관리회사 수수료, 대출이자비용, 부동산세, 법인세 등 현지에서 발생한 각종 비용 등을 제외하고 배당을 할 예정입니다. 현지 자산관리회사 수수료는 다음과 같이 같이 일시적 발생 비용과 지속적 발생 비용으로 구성됩니다.

1) 일시적 발생 비용

- 매입수수료 : 부동산등 매입금액의 0.79% (투자신탁 설정액의 약 1.90%, 약 12.7억원)
- 매각수수료 등 : 부동산등 매각금액의 0.25% (매각차액 발생여부와 무관) 및 성과수수료 (투자신탁 설정액 기준 내부수익률(IRR)이 6.8% 초과시 초과수익의 10%)

2) 지속적 발생 비용 : 부동산등 매입금액의 0.22%/년, 설정액의 약 0.54%/연, 연간 약 3.6억원

현지 자산관리회사 DTZ Investors

- 1968년 영국 런던에서 설립되어 50년 이상의 업력을 보유한 부동산 전문 자산운용사
- 글로벌 상업 부동산 서비스 기업인 Cushman & Wakefield 계열사
- 글로벌 AUM $18.0Bn, 430개의 자산 4.1백만 ㎡ (약 1,240,250평) 규모 운용(2021년말 기준)
- 주요 연기금, 금융사 및 기업 등 다수의 글로벌 유수 투자자 네트워크를 보유
- 본 건 부동산 자산을 관리하고 자산유지 및 매각에 관련된 업무를 수행할 예정

② 의사결정 방법

- 주요 의사결정은 HoldCo의 이사회를 통해 결정하도록 하며, 이사회는 이 투자신탁이 선임한 이사 3인으로 총3인의 이사로 구성 예정입니다.
- 주요한 의사결정 사항(Major Matter)인 자산의 매각, 사업계획의 중대한 변경, 금융조달, 주요 임대차 변경 등은 이 투자신탁이 선임한 이사 2인의 승인을 통해 진행하도록 합니다.

(4) 자금조달 및 사용계획 (환율 1,352원/1유로 가정시, 매입부대비용 등 추후 변동 가능)

- 전체 필요자금 약 123.8백만유로 (원화기준 약 1,674억원) = 부동산 순매입금액 약 111.9백만유로 (원화기준 약 1,513억원) + 부가가치세(VAT) 및 매입 부대비용 등 약 11.9백만유로 (원화기준 약 161억원)
- 선순위대출금액 71.6백만유로 (원화기준 약 968억원)는 부동산 매입금액 119.3백만유로 기준 LTV 약 60% (감정평가금액 126.1백만유로 기준 LTV 약 56.8%)이며, 대출기간 5년, 대출금리는 고정금리로 Swap금리(3-month Euribor 5 Year Swap Rate)+1.1%임.
  → 작성일 시점(2022년 04월 1일) 시장금리를 감안한 대출금리는 약 2.0% 수준이며, 대출조건은 최종 확정된 사항은 아니며 대출기관과의 협의 등에 따라 일부 조정 또는 변경될 수 있음.
- 부가가치세(VAT)가 약 5.6백만유로로 예상이 되며, 부가가치세(VAT)는 환급가능(refundable)으로 부동산 매입시 부가가치세(VAT) 대출 (약 2.6백만 유로)를 추가로 받을 예정입니다. 부가가치세(VAT)가 환급(refund) 되는대로 부가가치세(VAT) 대출을 상환할 예정이며, 대출금리는 Swap금리(3-month Euribor 5 Year Swap Rate)+0.9%임.

자금조달			사용계획		
투자신탁	49.6백만 유로	670억원	부동산 순매입금액	111.9백만 유로	1,513억원
부동산 선순위대출	71.6백만 유로	968억원	매입부대비용 등	6.3백만 유로	85억원
부가가치세(VAT) 대출	2.6백만 유로	36억원	부가가치세(VAT) 납입	5.6백만 유로	76억원
합 계	**123.8백만 유로**	**1,674억원**	**합 계**	**123.8백만 유로**	**1,674억원**

※ 부동산 순매입금액 111.9백만유로는 부동산 매입금액(119.3백만유로)에서 잠재적자본이득세(Latent Capital Gain Tax, 7.8백만유로)를 차감하고 Holdco의 현금성자산 등(0.4백만유로)을 가산하여 산정하였습니다.

※ 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 투자신탁의 설정액이 변동될 수 있습니다.

① PropCo가 기존 공사를 위해 차입한 대출

기존대주1 : CACIB (Credit Agricole Corporate & Investment Bank, Milan Branch)
- 차주 : PropCo
- 저당권 : 해당 부동산 (토지 및 건축물), 시행사(Scannell Properties)의 보증
- 대출금액 : EUR 48,712,000 (현재 미상환대출금액은 EUR 42,898,845.69)
- 상환방법 : PropCo에서의 Refinancing을 통한 전액 상환

기존대주2 : Scannell Properties Europe (PropCo의 관계사)
- 차주 : PropCo
- 저당권 : 없음
- 대출금액 : EUR 24,066,993.30 (전액 미상환금액)
- 상환방법 : PropCo에서의 Refinancing을 통한 전액 상환

② PropCo의 신규 선순위대출을 통한 리파이낸싱(Refinancing)

신규대주 : SMBC (SMBC Bank EU AG, Milan Branch)
- 차주 : PropCo
- 저당권 : 해당 부동산 (토지 및 건축물), PropCo의 지분 및 자산, HoldCo의 지분 및 자산
- 대출금액 : EUR 71,600,000 (부동산 선순위대출)
- 상환방법 : 5년동안 이자납부 / 매각시 전액 상환

- 매입부대비용 등 세부내역

분류		사용 목적	지급처	지급 예정액 (백만유로)	지급 예정액 (백만원)
실사 비용	현지	재무 실사	Pirola / HACA Partners	0.021	28
		물리 및 환경 실사	REAAS	0.041	56
		부동산 감정평가	Colliers	0.012	16
	국내	법률 자문 / 세무 자문	법무법인 세종 / EY 한영	0.220	298
		재무 모델	삼덕회계법인	0.030	40
매입 관련비용		법무법인 자문료	Ashurst / Arendt	0.540	731
		현지 자산관리회사 매입수수료	DTZ Investors	0.939	1,270
		집합투자업자 매입수수료	한국투자리얼에셋운용	1.074	1,452
		SPC 설립 비용		0.122	165
세금		등록세		0.180	243
현지 대출 관련 비용		현지은행 대출수수료	SMBC	1.056	1,428
		기타 대출관련 비용		1.541	2,084
예비비 및 기타				0.542	733

합 계	6.320	8,545

※ 상기 비용은 이 투자신탁에서 직접 부담하는 비용을 기재한 내용입니다.

※ 상기 투자구조는 세금절감을 위한 구조로 현지 세법상 적격요건을 충족하지 못할 경우 현지 조세당국으로부터 가산세, 추징세 등을 징구당할 수 있습니다. 또한 조세당국의 판단 및 세무제도 변경 등으로 수익률에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

※ 이 투자신탁은 SPT San Pietro S.r.l. (PropCo)가 임차인으로부터 수취한 임대료를 재원으로 하여 현지 자산관리회사 수수료, 대출이자비용, 부동산세, 법인세 등 현지에서 발생한 각종 비용 등을 제외하고 배당을 할 예정입니다. 현지 자산관리회사 수수료는 다음과 같이 같이 일시적 발생 비용과 지속적 발생 비용으로 구성됩니다.

1) 일시적 발생 비용

- 매입수수료 : 부동산등 매입금액의 0.79% (투자신탁 설정액의 약 1.90%, 약 12.7억원)
- 매각수수료 등 : 부동산등 매각금액의 0.25% (매각차액 발생여부와 무관) 및 성과수수료 (투자신탁 설정액 기준 내부수익률(IRR)이 6.8% 초과시 초과수익의 10%)

2) 지속적 발생 비용 : 부동산등 매입금액의 0.22%/년, 설정액의 약 0.54%/연, 연간 약 3.6억원

- 주요 진행 일정(안)

날짜	주요 내용
2022년 5월 23일 ~ 5월 27일	투자신탁 모집(판매)기간
2022년 5월 27일	투자신탁 설정
2022년 5월 30일	HoldCo 지분 인수 및 증자를 위한 국내/해외 송금
2022년 6월 2일	PropCo 지분 인수 매매대금 지급 완료 및 거래 종결

※ 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 - 이탈리아: Ashurst (2021년 6월 21일 기준), 한국: 세종 (2022년 4월 7일 기준)

구 분	주요 내용
소유권	현재 PropCo가 본건 자산인 건물과 토지를 적법하게 소유하고 있음
임대차계약	현재 임대차 계약은 임차인(TNT Global Express)과 적법하게 체결되어 있음
저당권	현재 본건 자산에 대해 67.0백만 유로 상당의 채무(기존 채무)에 대한 단일 담보권이 설정되어 있으며, 기존 채무 전액 상환 및 담보권 해제 후 신규 담보부 대출을 제공하는 대주에게 신규 담보권이 설정될 예정임

② 세무 실사 (각 투자 단계별 주요 세율 검토) - 이탈리아: Ashurst, 한국: EY한영 (2022년 4월 4일 기준)

구 분	주요 내용
거래세/취득세	대출금액의 0.25% 및 200 유로

원천징수세	배당금액의 15%, 한국-이탈리아 조세협약 고려시 최대 14%까지 환급 가능
법인세	소득의 27.9%
양도소득세	양도차익의 26%, 한국-이탈리아 조세협약 고려시 최대 14%까지 환급 가능

③ 물리 실사 - YARD REAAS (2021년 7월 9일 기준, 매월 진행상황 업데이트(2022. 2월말까지 업데이트)

구 분	주요 내용
자산의 현황	2022년 2월말 기준 양호하게 시공되고 있고, 총공사의 약 95% 완료 특별한 문제 없음
건물의 등록 허가	2022년 3월말 자체신고양식 제출과 동시에 사용승인을 얻은 것으로 간주함
환경 평가	환경민감도, 홍수위험도, 지진위험도 및 토양/지하수 관련 특별한 문제 없음

④ 감정평가 - Colliers (2022년 2월 28일 기준)

구 분	주요 내용
평가기준시점	2022년 2월 28일
감정평가액	126,100,000 유로
취득가액	119,344,735 유로
감정평가액 대비 취득가액	약 94.6%
평가방식	수익환원법

(6) 환헷지 전략

① 모집 통화(KRW)와 투자대상자산의 기준통화(EUR)가 상이하여 투자기간 중 환율변동에 따라 수익률이 하락할 위험이 존재합니다.

- 외환 전략(환헤지) 실행을 통해 환율변동 위험을 축소하고, 안정적인 원화 기준 수익을 추구합니다.

② 외환 관리 전략

- 환율하락에 따른 투자자산(투자원금)의 가치하락 방지를 주요 목적으로 합니다.
- 환헤지 거래 Default 및 롤오버 위험 등을 고려하여 보수적인 외환 관리 전략을 수립합니다.
- 환헤지 비율 : 투자원금의 100%에 대해 통화스왑(CCS, Cross Currency Swap)으로 헤지하는 것을 원칙으로 하되, 환헤지 실행 시점의 시장 환경 등을 고려하여 헤지 비율을 확정지을 예정입니다. **다만, 투자기간동안 예상되는 기간별 배당금 총액은 별도의 환헤지를 실행하지 않을 예정입니다.**
- 환헤지 계약 만기전에 자산 매각으로 인해 환헤지 계약 중도해지시 해지 당시 환율변동에 따라 조기해지 비용이 발생할 경우 수익률 하락위험이 있으나, 안정적인 운용을 위하여 5년 환헤지를 실행할 예정입니다.

(7) 부동산 매각추진 전략 (Exit 전략)

① 자산보유기간 동안 최적의 매각 시점 확보

- 이 투자신탁의 계약기간은 5년 6개월이지만 최초설정일 이후 3년이 경과되면 자산매각을 추진할 예정입니다.
- 매각 가치를 극대화할 수 있도록 매입 후 지속적으로 부동산 시장 동향을 지속적으로 모니터링하여 적절한 매각시점 및 매각가격에 대한 분석을 시행할 예정입니다.
- 우호적 시장상황 변화에 따른 매매차익 가능성 등이 있다면 자산의 중도매각을 고려할 수 있습니다. 이 경우 대출금 중도상환수수료, 환율 및 기타 제반 상황을 고려하여 투자자의 이익에 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다.
- 자산가치 하락, 환율 등 비우호적인 시장상황에 따라 매각 지연시 투자자 이익을 위해 자본시장법상의 조치(수익자총회를 통한 투자신탁 계약기간 변경 등)를 할 수도 있습니다.

② 매각 시 효율적인 매각구조 채택

- 투자금액을 회수하기 위하여 기본적으로 부동산을 직접 보유한 PropCo의 지분을 소유한 HoldCo의 지분을 제3자에게 매각하는 방법에 의할 계획이나, 매각 시점에 관련 법률 및 세법, 시장상황 등 기타 제반 상황을 고려하여 위험 및 비용을 최소화 하고 수익률을 극대화할 수 있는 다른 매각구조(부동산 직접 매각)를 채택할 수도 있습니다.

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 자산 매입단계 관련 위험

부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 위험의 종류는 동 부동산과 관련된 세무 및 법률적 위험, 경제적 위험, 물리적 위험으로 구분할 수 있으며, 당사는 매매계약 및 임대차계약 등에서 위험을 최소화하기 위해 여러가지 위험관리 방안을 강구하고 있습니다.

- 세무 및 법률적 위험 : 현지 법무법인 Ashurst, 국내 법무법인 세종 및 국내 회계법인 EY한영을 통해 대상 자산 매입에 필요한 현지 법률/세무실사 및 제반 서류관련 업무를 진행하였습니다.
- 경제적 위험 : 현지 감정평가법인 Colliers로부터 대상 자산의 시장가치 산정을 위한 용역을 수행하였으며, 현지 자산관리회사 DTZ Investors 및 국내 삼덕회계법인을 통해 대상 자산의 현금흐름 분석 및 임대차계약 주요내용 파악을 위한 업무를 수행하였습니다.
- 물리적 위험 : 현지 법인 REAAS를 통해 대상 자산의 현황, 관리상태, 예상 수리비용 등을 검토하기 위한 용역을 수행하였습니다.

2) 부동산 자산 운용단계 관련 위험

일반적으로 부동산 자산의 운용과 관련한 가장 큰 위험은 임대료 하락 및 공실위험, 임차인의 신용위험이 있습니다. 이 투자신탁이 투자하는 부동산 자산은 하나의 임차인과 장기 임차계약(잔존 임차계약연수 약 15년)을 맺고 있으며, 예상 투자기간인 5년 내에 임대차 계약 만기가 도래하는 면적이 없고, 글로벌 대표 물류회사인 FedEx의 자회사 TNT Global Express와 장기 임대차계약이

므로 공실위험이 낮습니다. 신규 준공된 건물이므로 운용상의 각종 제비용(건물관리비용, 수선비용, 세금, 운영비 등)이 상대적으로 적을 것으로 예상이 되며, 물가 상승에 따라 임대료가 증가하므로 수익률이 악화될 가능성도 낮습니다.

3) 부동산 자산 처분단계 관련 위험

이 투자신탁의 계약기간은 5년 6개월이지만 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 이탈리아 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 유로(EUR) 대비 한국 원화(KRW) 변동에 대한 부분 환헤지(목표 환헤지 비중 : 투자원금의 100%, 투자기간동안 예상되는 기간별 배당금 총액은 별도의 환헤지를 실행하지 않을 예정)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.

※ **환헤지 : 환헤지란 선물환 계약 등을 이용하여 펀드의 매수시점과 매도시점의 환율변동으로 인한 손실위험을 없애는 것을 말합니다.** 즉, 해외펀드는 대부분 외국통화로 투자대상 자산을 매입하기 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 장외파생상품을 활용할 예정입니다. 장외파생상품인 선물환 거래는 비용이 정형화되어 있지 않고 거래상대방과의 손익교환방법에 따라 총 손익을 정산하게 되므로 비용을 별도 분리하여 산출하는 것이 불가능합니다. 따라서, **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.

※ 이 투자신탁은 비교지수가 없으므로 투자판단시 유의하시기 바랍니다.

☞ 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.

■ 유동성 리스크에 대응하기 위한 비상조치계획 등

- 펀드런 등 유동성 리스크 확대시 당사 위기대응 매뉴얼에 따라 대응합니다. 위기대응 매뉴얼에서는 대량환매규모 및 지속수준에 따라 유동성 리스크를 주의/경계/위기/진정 4단계로 구분하고, 유동성 체크, 펀드런 대응팀 구성 등 각 단계별 현상에 따른 방안을 구축하여 대응합니다.

다. 수익구조 : 이 투자신탁은 부동산관련증권을 주된 투자대상자산으로 하며, 이탈리아 노바라(밀라노 인근)에 위치한 물류센터에 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 예금보험공사가 보호하지 아니합니다.**

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 예금보험공사가 보호하지 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 예금보험공사가 보호하지 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 투자신탁에서 투자한 부동산의 가격상승으로 인한 수익이 발생하더라도 투자대상국 통화의 가치가 더 크게 하락할 경우 오히려 투자원본의 손실을 초래할 수도 있으며, 투자 부동산의 가격하락으로 손실이 발생할 경우에도 투자대상국 해당 통화가치의 하락이 이 투자신탁의 손실폭을 더 확대시킬 수 있습니다. 특히, 이 투자신탁은 이탈리아 부동산에 투자함에 따라 유로화와 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.
환헷지 위험	파생상품을 통해 환율에 노출된 자산의 환율변동 위험을 축소하고자 유로화 대비 한국원화 변동에 대한 환헷지 전략을 수행할 계획이나, 환헷지된 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,** 환헷지 중도해지시 비용이 발생할 수 있습니다. 이 투자신탁은 해외투자에 따른 환율변동 위험을 축소하고자 유로(EUR) 대비 한국원화(KRW) 변동에 대한 부분 환헤지(목표 환헤지 비중 : 투자원금의 100%, 투자기간 동안 예상되는 기간별 배당금 총액은 별도의 환헤지를 실행하지 않을 예정)를 실행할 계획입니다.
정치/법률적 위험	투자신탁의 주요 투자대상인 부동산의 가격은 한국 및 이탈리아 정부의 정책 및 관련 법령의 변경 등에 따라 영향을 받을 수 있습니다.
경기변동에 따른 위험	부동산 시장은 경기 변동 등에 민감하게 작용합니다. 전반적인 경기의 침체는 당사가 의존하는 임대수익 위주의 수익구조에 불리하게 작용할 수 있습니다. 이는 임대료 연체, 미납 등으로 수익에 악영향을 줄 수 있습니다. 현재 전세계적으로 발생한 신종 코로나바이러스감염증(COVID-19)으로 인하여 임차인 및 보증인의 현금창출능력이 감소하여 임대료 및 관리비 연체가 발생할 수 있습니

	다. 이는 투자수익률 하락 및 투자손실로 이어질 수 있습니다.
자연재해 위험	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는 부동산집합투자기구의 특성상, 지진 등 예상치 못한 자연재해에 따라 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	부동산을 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 부동산의 투자관련한 실사보고서(법률실사, 감정평가, 물리실사 등)에서 생각하지 못한 사실이나 위험이 추가로 발생할 수 있고, 이로 인해 해당 투자신탁 자산의 가치가 하락할 수 있습니다.
투자신탁 해지에 따른 위험	이 투자신탁의 투자자는 신탁계약서에 따라 투자신탁 해지 후 신탁재산과 관련한 추가적인 권리와 의무가 투자자에게 귀속되므로, 투자신탁 해지 이후 해지 전 투자신탁 재산과 관련한 추가비용 등이 발생할 경우 투자자의 사후 부담이 발생할 가능성이 있습니다.
금리변동 위험	채권의 가치는 이자율 등 여러 거시경제지표의 변화에 따른 가격변동 위험에 노출됩니다. 일반적으로 채권은 시중이자율이 상승하는 경우 채권가격을 결정하는 할인율이 함께 상승함에 따라 그 가치가 하락하는 특징이 있으며, 이로 인해 채권투자 시에도 투자원금의 손실 가능성을 전혀 배제할 수는 없습니다. 특히, 부동산 투자수익은 해당 시장의 금리에도 직간접적으로 많은 영향을 받기 때문에 이 투자신탁은 이탈리아의 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(이탈리아)의 부동산등에 주로 투자하기 때문에 특정국가(이탈리아)의 시장, 정치 및 경제상황 등에 따른 위험에 더 많이 노출되어 있습니다. 또한, 해당국가(이탈리아) 정부정책 및 제도 변화로 인해 예상치 못한 자산가치의 손실이 발생할 수 있으며, 외국인에 대한 투자제한, 조세제도 변화, 관련 정책 변화 등의 위험도 있습니다.
투자자금	일부 나라는 투자신탁의 배당소득, 매매차익의 본국송환 또는 증권 등의 매매 절차와 관련하여 그 행위가 제한될 수 있습니다. 또한 투자신탁은 이러한 투자제한의 적용

송환위험	또는 자금의 송환에 대한 해당 국가 정부의 승인이 지연되거나 거절 당함으로써 불리한 영향을 받을 수 있습니다.
운영 및 관리 위험	투자대상이 이탈리아 소재 부동산으로서 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 예정입니다.
현지 관리회사 위험	현지 관리회사 등의 도덕적 해이 혹은 부도 등으로 부동산 운영 및 관리에 문제가 발생할 경우 투자신탁 자산의 가치가 하락할 수 있습니다.
부동산시장 환경변화위험	부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화등으로 임대수익률 및 매각가격이 변동하여 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다. 이 투자신탁의 경우 이탈리아 경제의 지속가능한 성장과 이에 따른 이탈리아 물류센터 시장의 확장 전망에 기초하여 수익률을 산정하고 있습니다. 향후 이탈리아 국내외 경기 하락과 물류 부동산 시장의 공급증가 등 다양한 요인에 따라 수익률 저하 또는 원금 손실이 발생할 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 제한적이었으므로, 이 투자신탁도 상장되었음에도 불구하고 유동성이 상당히 제한될 수 있습니다.
임차인의 신용위험	이 투자신탁 관련 자산의 임차인 및 보증인(미국 FedEx)의 신용 악화 등의 사유로 임차료를 지급하지 못할 경우 투자신탁의 가치가 하락할 위험이 있습니다.
매각지연 및 매각손실 위험	이탈리아 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 **투자신탁 계약기간 내에 보유 부동산 매각이 지연되어 투자자금을 기한 내에 회수하지 못할 위험이 있습니다.** 특히, 예상 매각시기가 지연될 경우 투자신탁 만기 연장에 관한 수익자 의사결정이 필요할 수 있습니다. 또한 투자신탁의 보유 부동산 매각 시 현지 시장 상황 등에 따라 **매각 손실 발생에 따른 투자원금 손실 위험**이 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 부동산을 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 금

	융기관과 체결한 계약을 이행하지 못하는 경우 투자대상 부동산에 대한 압류 등이 발생할 수 있어 이에 따른 손실 위험이 있습니다.
부동산 매입 거래 무산에 따른 조기 해지 위험	이 투자신탁이 설정된 이후에 투자대상 부동산 매입 거래가 무산되어 매입이 불가능하게 되는 경우 이 투자신탁은 해지될 수 있으며, 해지 과정에서 이탈리아로의 송금을 위해 환전해 놓은 투자원금은 원-유로 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 투자신탁의 모집예정금액은 약 670억원(약 49.6백만유로, 환율 1,352원/1유로 가정) 수준이며, 부동산시장 및 환율 등이 급변하거나, 모집금액이 모집예정금액에 미달하는 경우 이 투자신탁의 설정이 취소될 수 있습니다.
적정가격 매입 위험	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 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 적용받을 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.

다. 기타 투자위험

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

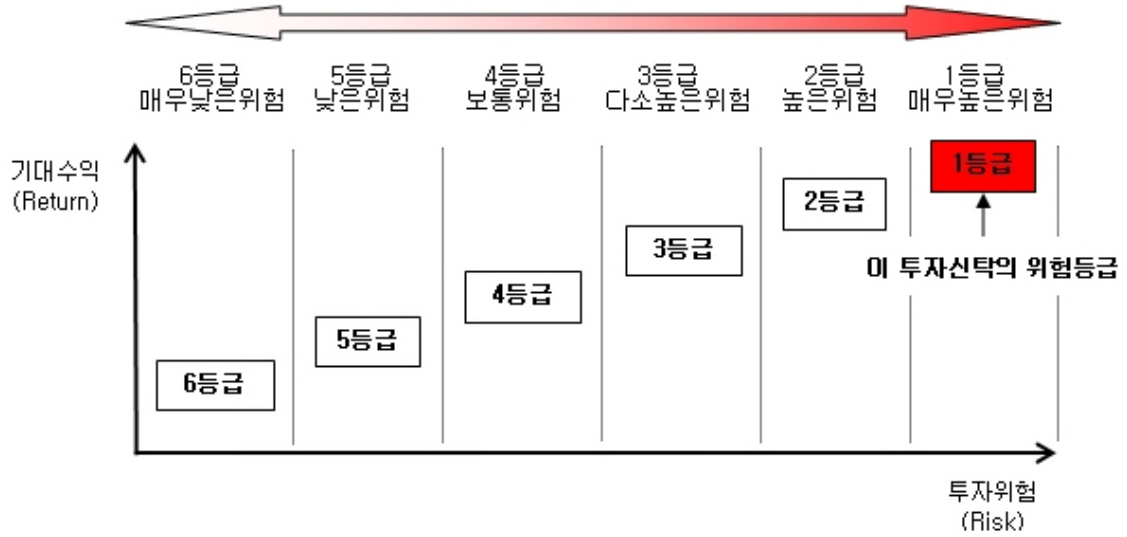
	및 결제상 오류 등 운용실무에서 발생할 수 있는 오류발생 가능성이 국내투자보다 더 높습니다.
과세제도변경 위험	투자에 따른 손익에 대한 세금부과 방법이나 기준은 한국 또는 이탈리아 정부의 정책적 판단 등에 따라 변경될 수 있으며, 특히 투자자의 지위에 따라 각기 다른 과세기준이 적용될 수 있습니다. 따라서, 과세에 관한 사항은 투자자 본인의 재산상태 등을 생각하시어 세무 전문가와의 상담 등 추가적인 확인을 권장합니다.
과세 위험	과세당국에서 인식하는 투자에 따른 손익은 세금을 내야 하는 과세대상자산에서 발생한 손익과 세금을 내지 않아도 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
-	-	-	-



[집합투자기구 위험등급 분류기준 및 상세설명]

위험등급	분류기준	상세설명(주)
1등급	매우 높은 위험	①레버리지 등 수익구조가 특수하여 투자시 주의가 필요한 집합투자기구 ②국내·외 부동산, 자원 등 실물관련자산(중위험자산 제외)에 50%를 초과하여 투자하는 집합투자기구 ③최대손실률이 20%를 초과하는 파생결합증권에 주로 투자하는 집합투자기구 ④기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
2등급	높은 위험	①고위험자산에 80% 이상 투자하는 집합투자기구 ②기타 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 주간수익률의 표준편차)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(Commodity), 리츠, 지분(유한회사, 합자회사, 조합 등), 투기등급채권 등 자산, 파생상품, 이러한 고위험자산으로 구성된 집합투자기구의 집합투자증권 등 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, 투자원금에 대해 정부의 신용보강이 있는 부동산 또는 특별자산, 이러한 중위험자산으로 구성된 집합투자기구의 집합투자증권 등 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)	납입금액의 2.0% 이내	없음
수수료미징구-오프라인-고액 (C-I)	없음	없음

(주 1) 판매수수료는 해당 범위 이내에서 판매회사가 정하며, 판매회사가 판매수수료율을 달리 정하거나 변경하는 경우에는 적용일 전영업일까지 집합투자업자 및 한국금융투자협회에 통보하여야 합니다.

(주 2) 판매회사별 판매수수료율은 판매회사, 집합투자업자 및 한국금융투자협회 인터넷 홈페이지 등에 공시되오니 인터넷 홈페이지 등을 참고하시기 바랍니다.

(주 3) 종류 수익증권별 가입자격에 관한 사항은 “제 2 부. 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.

다. 전환 : 해당사항 없습니다.

12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가

가. 기준가격의 산정 및 공시

구 분	내 용
산정방법	당일에 공고되는 기준가격[당해 종류 수익증권의 기준가격]은 공고·게시일 전날의 재무상태표상에 계상된 투자신탁[당해 종류 수익증권의 상당액]의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액(순자산총액[당해 종류 수익증권의 순자산총액])을 공고·게시일 전날의 수익증권[당해 종류 수익증권] 총좌수로 나누어 산정하며, 1좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4사5입하여 원미만 둘째자리까지 계산합니다.
산정주기	기준가격은 매일 산정합니다. 일반사무관리회사는 이 투자신탁 전체에 대한 기준가격 및 당해 종류 수익증권의 기준가격을 매일 산정하여 집합투자업자에게 통보하여야 합니다. 다만, 수익자가 없는 종류 수익증권의 기준가격은 산정·공고·게시하지 아니합니다.
공시주기	산정된 기준가격을 매일 공고·게시합니다.
공시장소	판매회사 영업점, 집합투자업자(kira.koreainvestment.com)·판매회사·한국금융투자협회(www.kofia.or.kr) 인터넷 홈페이지
종류별 기준가격이 다른 이유	판매보수의 차이로 인하여 수익증권 종류별로 기준가격이 상이할 수 있습니다.

(주 1) 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 또는 장내파생상품이 거래되는 파생상품시장(해외 파생상품시장을 포함함)에서 공표하는 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. 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 최종시가로 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 가격으로 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 최종시가로 평가
기타자산	- 집합투자재산평가위원회의 의결을 거쳐 별도로 정한 방법에 따라 평가

3) 집합투자재산평가위원회의 구성 및 업무 등

구 분	주요내용
구 성	대표이사, 운용담당 본부장, 마케팅담당 본부장, 위험관리책임자, 준법감시인 및 컴플라이언스・위험관리담당부서장
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 됩니다.

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)	납입금액의 2.0% 이내	없음	없음
수수료미징구-오프라인-고액 (C-I)	없음	없음	없음
부과기준	매입시	환매시	환매시

(주 1) 판매수수료는 해당 범위 이내에서 판매회사가 정하며, 판매회사가 판매수수료율을 달리 정하거나 변경하는 경우에는 적용일 전영업일까지 집합투자업자 및 한국금융투자협회에 통보하여야 합니다.

(주 2) 판매회사별 판매수수료율은 판매회사, 집합투자업자 및 한국금융투자협회 인터넷 홈페이지 등에 공시되오니 인터넷 홈페이지 등을 참고하시기 바랍니다.

(주 3) 종류 수익증권별 가입자격에 관한 사항은 “제 2 부. 6. 집합투자기구의 구조”를 참고하시기 바랍니다.

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

(1) 일시적 발생 보수 및 비용

종류별	구 분	부과비율
공통사항	집합투자업자의 자산운용매입수수료	부동산등 매입금액의 0.90% (투자신탁 설정액의 약 2.16% 약 14.5억원)
	현지 자산관리회사 매입수수료	부동산등 매입금액의 0.79% (투자신탁 설정액의 약 1.90%, 약 12.7억원)
	집합투자업자의 자산운용매각수수료	부동산등 매각금액의 0.50% (매각차액 범위내)
	현지 자산관리회사 매각수수료 및 성과수수료	매각수수료 : 부동산등 매각금액의 0.25% (매각차액 발생여부와 무관) 성과수수료 : 투자신탁 설정액 기준 내부수익

		률(IRR)이 6.8% 초과시 초과수익의 10%

(주 1) 자산운용매입수수료 : 부동산등을 매입하는 경우 집합투자업자가 취득하며, 보수율 및 취득방법은 다음과 같습니다.

1. 자산운용매입수수료율 : 부동산등 매입금액의 0.90%(이 투자신탁 설정액의 약 2.16%. 약 14.5 억원, 환율 1,352 원/1 유로 가정시 금액으로 환율에 따라 변동 가능. 매입금액은 매매계약서상의 매매금액을 기준으로 하며, 매매대금 지급을 위해 확정된 환율을 적용하여 산출된 금액으로 합니다)
2. 취득방법 : 매입대금 지급이 완료된 날로부터 10 영업일 이내에 투자신탁재산에서 인출하여 취득한다.

(주 2) 자산운용매각수수료 : 부동산등을 매각하는 경우 집합투자업자가 취득하며, 보수율 및 취득방법은 다음과 같습니다. 다만, 매각차액(매각금액에서 매각부대비용, 매입금액, 매입부대비용, 선취판매수수료를 차감한 금액을 말합니다)이 발생하지 않는 경우에는 자산운용매각수수료를 취득하지 아니하고, 매각차액이 자산운용매각수수료보다 적은 경우에는 매각차액 범위내에서만 자산운용매각수수료를 취득합니다.

1. 자산운용매각수수료율 : 부동산등 매각금액의 0.5%(매각금액은 매매계약서상의 매매금액을 기준으로 하며, 위의 자산운용매입수수료를 산출하기 위해 확정된 환율을 적용하여 산출된 금액으로 합니다)
2. 취득방법 : 매각대금 입금이 완료된 날로부터 10 영업일 이내에 투자신탁재산에서 인출하여 취득한다.

(주 3) 현지 자산관리회사 수수료는 현지에서 발생하며, 이 투자신탁이 아닌 Prop Co 또는 Hold Co 가 지급합니다.

(2) 지속적 발생 보수 및 비용

구분	부과비율 (연간, %)									
	자산운용관리보수	판매회사보수	신탁업자보수	일반사무관리회사보수	총보수	기타비용	총보수·비용	(동종유형 총보수·비용)	총 보수·비용(현지 자산관리회사 수수료 포함)	증권거래비용
수수료선취-오프라인 (A)	투자신탁 설정액의 0.200	투자신탁 설정액의 0.300	투자신탁 설정액의 0.070	투자신탁 설정액의 0.015	투자신탁 설정액의 0.5850	-	투자신탁 설정액의 0.5850	투자신탁 순자산의 1.130	투자신탁 설정액의 1.125	-
수수료미징구-오프라인-고액 (C-I)	투자신탁 설정액의 0.200	투자신탁 설정액의 0.300	투자신탁 설정액의 0.070	투자신탁 설정액의 0.015	투자신탁 설정액의 0.5850	-	투자신탁 설정액의 0.5850	-	투자신탁 설정액의 1.125	-
부과시기	매 투자신탁의 회계기간					사유발생시	-	-	-	사유발생시

(주 1) 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. 다만, 이 투자신탁은 작성기준일 현재 설정되지 아니하였

으며, 이 투자신탁과 운용방법이 유사한 다른 투자신탁이 존재하지 아니하여 기타비용 비율을 기재하지 아니합니다.

(주 2) 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. 다만, 이 투자신탁은 작성기준일 현재 설정되지 아니하였으며, 이 투자신탁과 운용방법이 유사한 다른 투자신탁이 존재하지 아니하여 증권거래비용 비율을 기재하지 아니합니다.

(주 3) 총보수·비용 비율은 이 투자신탁에서 지출되는 보수와 기타비용 총액을 순자산 연평잔액(보수·비용 차감후 기준)으로 나누어 산출합니다. 다만, 이 투자신탁은 작성기준일 현재 설정되지 아니하여 기타비용 비율을 기재하지 않으며 따라서 총보수·비용 비율은 기타비용 비율을 합산하지 아니한 수치입니다.

(주 4) 판매회사보수는 투자신탁재산의 연평균가액(매일의 투자신탁 순자산총액을 연간 누적하여 합한 금액을 연간 일수로 나눈 금액)의 1%를 초과하여서는 아니됩니다.

(주 5) 현지 자산관리회사 수수료는 현지에서 발생하며, 본 투자신탁이 아닌 Prop Co 또는 Hold Co 가 지급합니다. 현지 자산관리회사 DTZ Investors 는 연간 SPC 관리수수료 및 자산관리수수료(부동산등 매입금액의 0.22%/년, 설정액의 약 0.54%/연, 연간 약 3.6 억원)를 취득할 예정입니다.

(주 6) 총보수·비용(현지 자산관리회사 수수료 포함)은 이 투자신탁에서 지출되는 보수와 기타비용에 이 투자신탁의 현지 자산관리회사 DTZ Investors 가 취득하는 연간 SPC 관리수수료 및 자산관리수수료(설정액의 약 0.54%/연)를 합한 총액을 설정액 연평잔액(보수·비용 차감후 기준)으로 나누어 산출합니다. 투자설명서 '13. 보수 및 수수료에 관한 사항- 나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용 - (1) 일시적 발생 보수 및 비용' 이 포함되어 있지 않습니다. 따라서 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다.

(주 7) 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				
		1 년	2 년	3 년	5 년	5 년 6 개월
수수료선취-오프라인 (A)	판매수수료 및 보수·비용	259	319	382	516	551
	판매수수료 및 보수·비용 (현지 자산관리회사 수수료 포함)	313	428	548	800	867
수수료미징구-오프라인-고액 (C-I)	판매수수료 및 보수·비용	60	123	188	327	365
	판매수수료 및 보수·비용 (현지 자산관리회사 수수료 포함)	115	235	359	623	692

(주 1) 투자자가 1,000 만원을 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.

(주 2) 총보수·비용(현지 자산관리회사 수수료 포함)은 이 투자신탁에서 지출되는 보수와 기타비용에 이 투자신탁의 현지 자산관리회사 DTZ Investor 가 취득하는 연간 SPC 관리수수료 및 자산관리수수료(설정액의 약 0.54%/연)를 합한 총액을 설정액 연평잔액(보수·비용 차감후 기준)으로 나누어 산출합니다. 투자설명서 '13.

보수 및 수수료에 관한 사항- 나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용 - (1) 일시적 발생 보수 및 비용' 이 포함되어 있지 않습니다. 따라서 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다.

(주 3) [종류 A] 수익증권의 경우 선취판매수수료는 [납입금액의 2.0%]를 가정하여 산출합니다. 따라서 판매회사별로 판매수수료율을 달리 정하는 경우 실제 금액은 이와 상이할 수 있습니다.

14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항

가. 이익 배분

① 수익자는 투자신탁회계기간의 종료에 따라 발생하는 수익증권별 이익금을 현금으로 돌려받을 수 있습니다. 다만, 집합투자업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 이익금은 분배를 유보하며, 법 제242조에 따른 이익금이 0보다 적은 경우에도 분배를 유보합니다.

1. 법 제238조에 따라 평가한 투자신탁재산의 평가이익
2. 법 제240조 제1항의 회계처리기준에 따른 투자신탁재산의 매매이익

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.

※ (집합투자재산의 매매 및 평가 이익 유보에 따른 유의사항)

2022년 5월 22일 이후 매년 결산·분배할 때 집합투자기구의 회계기간동안 집합투자재산의 운용에 따라 발생한 이익금 중 집합투자재산의 매매 및 평가 이익은 분배되지 않고 보유기간 동안의 손익을 합산하여 환매할 때 해당 환매분에 대하여 과세됩니다(다만, 분배를 유보할 수 없는 이자·배당 소득 등은 매년 결산·분배되어 과세됩니다). 이 경우 환매연도에 과세된 보유기간 동안의 매매 및 평가 이익을 포함한 연간 금융소득이 금융소득종합과세 기준금액을 초과할 경우 과세부담이 증가하여 불리하게 작용하는 경우가 발생할 수 있으니 주의하시기 바랍니다.

※ (이익초과분배금의 지급)

집합투자업자는 신탁계약서 제31조의 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 제15조 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 제15조 제1항 제5호의 규정에 의한 장외파생상품 거래를 통하여 이익이 발생하는 경우

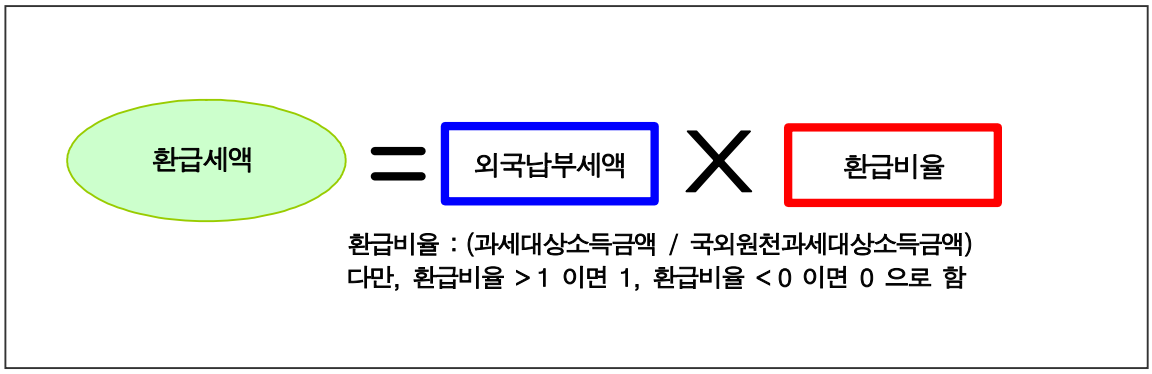
나. 과세

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 2023년 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 발생하는 배당소득 및 금융투자소득에 대하여 「소득세법」 제14조 제2항 및 제87조의4에 따른 **종합소득과세표준 및 금융투자소득과세표준에 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 추징하여야 함. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우는 세액을 추징하지 아니함(특

	별해지) 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
제1기		
제2기		
제3기		

가. 요약재무정보 : 해당사항 없습니다.

[단위:원]

재무상태표			
항 목	제1기	제2기	제3기
	-	-	-
운용자산 증권 파생상품 부동산/실물자산 현금 및 예치금 기타 운용자산 기타자산			
자산총계			
운용부채 기타부채			
부채총계			
원본 수익조정금 이익잉여금			
자본총계			

[단위:원]

손익계산서			
항 목	제1기	제2기	제3기
	-	-	-
운용수익 이자수익 배당수익 매매/평가차익(손) 기타수익			
운용비용 관련회사 보수 매매수수료 기타비용			
당기순이익			
매매회전율			

(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.

나. 재무상태표 : 해당사항 없습니다.

다. 손익계산서 : 해당사항 없습니다.

(주 1) 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 : 해당사항 없습니다.

[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
제1기								
제2기								
제3기								

(주 1) 이익분배에 의한 재투자분을 포함하였습니다.

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) : 해당사항 없습니다.

[단위:%]

기 간	최근 1년	최근 2년	최근 3년	최근 5년	설정일 이후
	-	-	-	-	-
투자신탁					
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.

(주 6) 수익률 변동성(%)은 해당기간 동안 집합투자기구의 연환산된 주간수익률의 표준편차를 나타내는 수치입니다.

※ 연평균 수익률 그래프 (세전 기준) : 해당사항 없습니다.

나. 연도별 수익률 추이 (세전 기준) : 해당사항 없습니다.

[단위:%]

기 간	최근 1년차	최근 2년차	최근 3년차	최근 4년차	최근 5년차
	-	-	-	-	-
투자신탁					
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) : 해당사항 없습니다.

다. 집합투자기구의 자산 구성 현황 : 해당사항 없습니다.

[2022.03.31 현재 / 단위:억원,%]

통화별 구분	증권				파생상품		부동산	특별자산		단기대출 및 예금	기타	자산총액
	주식	채권	어음	집합투자증권	장내	장외		실물자산	기타			
KRW												
합계												

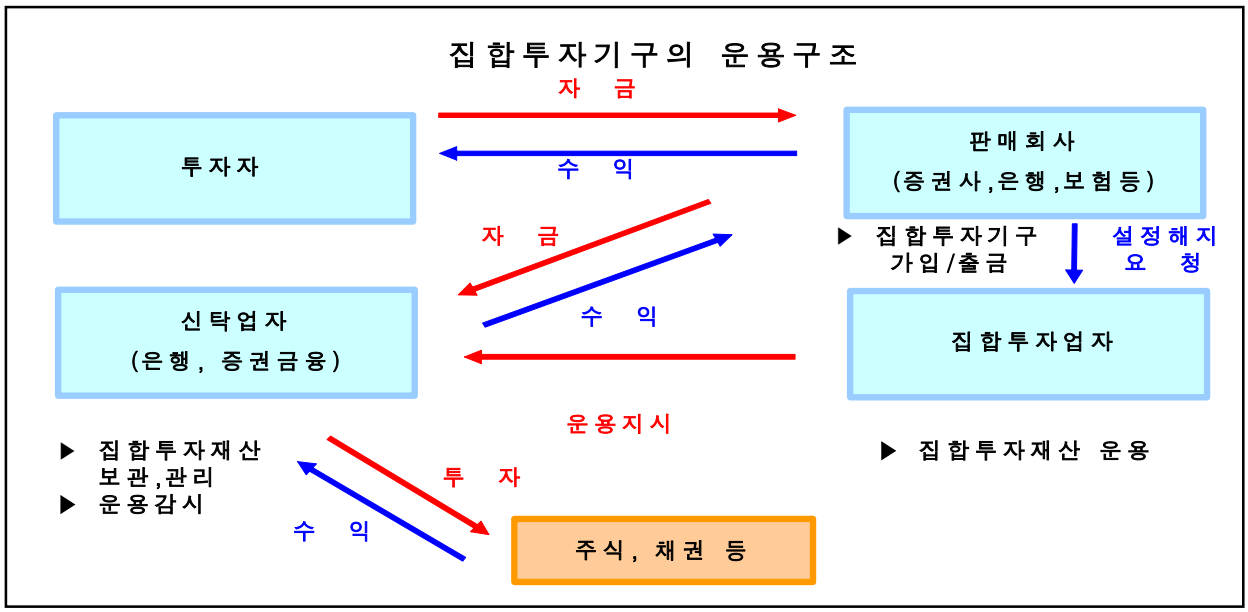
(주 1) ( ) 내는 집합투자기구 자산총액 대비 비중을 나타냅니다.

(주 2) 어음 : 양도성예금증서(CD) 및 어음을 말합니다.

(주 3) 장내파생상품은 파생상품의 거래에 따른 위탁증거금의 합계액을 말하며, 장내파생상품 평가액은 국내/외 파생상품별 구성현황에 기재합니다.

(주 4) 장외파생상품은 파생상품의 거래에 따른 손익을 말하며, 장외파생상품 평가액(명목계약금액이 있는 경우 명목계약금액을 포함함)은 국내/외 파생상품별 구성현황에 기재합니다.

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	300억
주요주주현황	한국투자신탁운용(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: 해당사항 없습니다.

라. 운용자산 규모

[2022.3.31. 현재 / 단위:억]

집합투자기구 종류	증권집합투자기구						부동산 및부동산파생	특별자산및특별자산파생	혼합자산 및혼합자산파생	단기금융 (MMF)	총 계
	주식형	채권형	혼합형	투자계약형	재간접형	파생형					
수탁고	96,659	87,164	10,991	0	41,883	36,814	12,692	24,609	39,835	34,456	385,103

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	주식회사 한국스탠다드차타드은행
주소 및 연락처	서울특별시 종로구 종로 47 (연락처 : 1588-1599, www.standardchartered.co.kr)

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 운용지시 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

회 사 명	주식회사 국민은행
주소 및 연락처	서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 26(여의도동) (연락처 : 1588-9999, www.kbstar.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㈜	KIS채권평가㈜	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.

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 어느 하나에 해당하는 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 환매금지형집합투자기구를 설정 또는 설립하여 운용하는 경우(법 제230조 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 1년이 되는 날에 원본액이 50억원 미만인 경우 그 사실과 해당 투자신탁이 법 제192조 제1항 단서에 따라 해지될 수 있다는 사실
9. 사모집합투자기구가 아닌 투자신탁이 설정되고 1년이 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.com), 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 : 해당사항 없습니다.

4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항

가. 이해관계인과의 거래내역 : 해당사항 없습니다.

[단위:백만원]

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

(주 1) 작성기준일 기준 최근 1 년간의 내역입니다.

(주 2) 모자형투자신탁의 자투자신탁인 경우 자투자신탁이 모투자신탁에 투자한 비율로 안분하여 모투자신탁에서 발생한 이해관계인과의 거래내역을 포함하여 기재합니다.

나. 집합투자기구간 거래에 관한 사항 : 해당사항 없습니다.

[단위:백만원]

거래일자	거래상대방	거래내용	거래금액	거래사유
-	-	-	-	-

(주 1) 작성기준일 기준 최근 1 년간의 내역입니다.

(주 2) 모자형투자신탁의 자투자신탁인 경우 자투자신탁이 모투자신탁에 투자한 비율로 안분하여 모투자신탁에서 발생한 집합투자기구간 거래내역을 포함하여 기재합니다.

다. 투자중개업자 선정기준

- 증권 및 장내파생상품 거래

구 분	투자중개업자의 선정기준
지분증권	1. 기본원칙

관련	- 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.