true friend 한국투자 리얼에셋운용



자산운용보고서

[운용기간 : 2022.06.28 ~ 2022.09.27]

한국투자서울오피스포트폴리오부동산투자신탁(재간접형)

이 펀드는 [부동산 펀드]로서, 단위폐쇄형입니다.

자산운용보고서는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의거 자산운용회사가 작성하며,
투자자가 가입한 상품의 특정기간(2022.06.28 ~ 2022.09.27)동안의 자산운용에 대한 결과를
요약하여 제공하는 보고서입니다.

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

CONTETNS

SUMMARY

1. 펀드의 개요

2. 운용경과 및 수익률 현황

3. 자산구성현황

4. 투자비중현황

5. 투자전문인력현황

6. 비용현황

7. 투자자산매매내역

8. 동일 집합투자기구 투자현황

9. 유동성 위험방안 및 관리방안

10. 고유재산투자 내역

참고 : 펀드 용어 정리

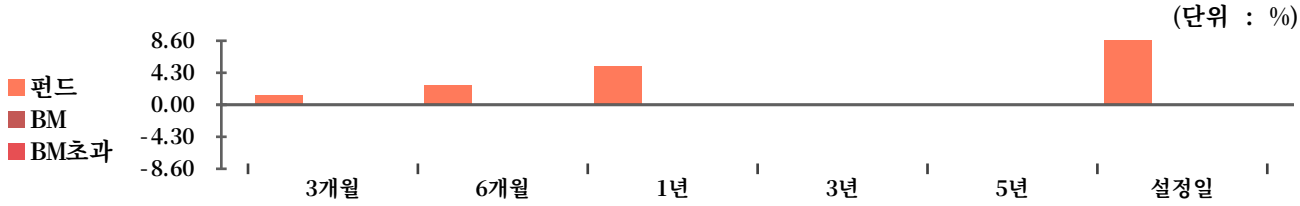
공지사항

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

펀드운용현황 및 운용계획

수익률

(단위 : %)



구분	3개월	6개월	1년	3년	5년	설정일
펀드	1.28	2.59	5.22	0.00	0.00	8.60
BM	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
BM초과	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

※ 비교지수 : 해당사항 없음

※ 설정일 : 2021.01.28

운용경과

· 본 자료는 2022년 9월 27일 기준으로 작성되었습니다.
· 펀드 설정일: 2021년 1월 28일
· 기준가: 1,004.42원
· 순자산: 약 550.1억원

1. 투자대상펀드1 부동산 자산 개요

가. 자산명: CJ제일제당센터
나. 주소: 서울특별시 중구 동호로 330
다. 규모: 지상 20층 / 지하 5층
라. 임대가능면적: 80,400.8㎡ (24,317평)
마. 준공시기: 2010년 11월
바. 오피스 임대율: 100.0%

2. 투자대상펀드1 임대 현황

– 본 투자대상자산은 지역의 Landmark 자산으로 CJ그룹의 핵심 계열사인 CJ제일제당(연면적의 76.6%)과 CJ ENM(연면적의 21.9%)이 주요 임차인으로서 연면적의 98.5%을 사용하고 있고, 2027년까지 장기 임대차계약이 체결되어 있어 안정적인 현금흐름이 예상되는 자산임

3. 투자대상펀드2 부동산 자산 개요

가. 자산명: 디큐브시티 업무시설
*디큐브시티는 백화점, 호텔, 업무시설, 아트센터 총 4개 부분이 결합된 복합시설로서 투자대상펀드2는 이 중 업무시설(9층~25층)만을 소유나. 주소: 서울특별시 구로구 경인로 662
다. 규모: 지하8층~지상42층 중 업무시설 부분 지상9층~지상25층
라. 임대가능면적: 229,988㎡ (69,571평) 중 업무시설 부분 42,389㎡ (12,823평)
마. 준공시기: 2011년 8월
바. 오피스 임대율: 100.0%

4. 투자대상펀드2 임대 현황

– 본 투자대상자산은 연면적의 87.9%를 DIG에어가스(구. 대성산업가스)가 NNN의 책임임차(Master Lease) 형태로 임차 중이며, 2023년 5월 15일 임대차 계약 종료 예정임– 연면적의 12.1%는 SK텔레콤이 2022년 2월 16일부터 2032년 2월 15일까지 임차 중임
– 2023년 5월 책임 임대차계약 만료 이후 신규 임대마케팅을 위한 전속임대마케팅사 선정작업 진행중
– 신규 임차인 및 기존 전차인들과 계약 조건 협의 중임

5. 분배금 지급

– 제3기 분배금의 경우 2022년 9월 28일에 정상 지급되며, 제4기 분배금은 2023년 3월 28일에 지급될 예정입니다.

운용계획

본건 펀드의 투자대상펀드1 및 2는 오피스 임차인이 대부분의 면적 및 임대수입을 차지하고 있어, 해당 임차인이 안정적으로 임대료를 납부하는지 지속적으로 관리 및 모니터링할 계획입니다.특히, 투자대상펀드2의 경우에는 DIG에어가스 책임임차기간 종료 후에 대비한 신규 임차인 마케팅 진행상황을 해당 펀드 운용사를 통해 모니터링 하겠습니다.

01 펀드개요

적용법률	자본시장과 금융투자업에 관한 법률	위험등급	1등급(매우높은위험)

기본정보

펀드명			금융투자협회 펀드코드
한국투자서울오피스포트폴리오부동산투자신탁(재간접형)			DC576
고난도 펀드	해당하지않음		
펀드의 종류	투자신탁,부동산,단위형,폐쇄형	운용기간	2022.06.28 ~ 2022.09.27
최초설정일	2021.01.28	존속기간	2026.01.28
레버리지 (차입 등)한도			
자산운용회사	한국투자리얼에셋운용	판매회사	한국투자증권
신탁회사	국민은행	사무관리회사	국민은행
상품의 특징			

· CJ제일제당센터와 디큐브시티 업무시설에 각각 투자한 2개 펀드의 1종 수익증권에 투자하여 배당금 수령 및 자본이득 추구하는 투자신탁
– 서울에 위치한 CJ제일제당센터에 투자한 “이지스제372호전문투자형사모부동산투자신탁” (이하 ‘투자대상펀드1’)의 1종 수익증권과 디큐브시티 업무시설에 투자한 “케펠전문투자형사모부동산투자신탁제5호”(이하 ‘투자대상펀드2’)의 1종 수익증권에 투자하였으며, 투자대상 부동산으로부터 발생한 임대수익을 기초로 한 분배금을 투자대상펀드1 및 투자대상펀드2로부터 지급받아 투자자에게 매 회계기간(6개월)마다 분배금을 지급하고 추후 투자대상펀드1 및 투자대상펀드2의 부동산 매각 등을 통한 자본이득을 추구
· CJ제일제당센터는 2010년 11월 준공된 연면적 24,317평의 자산으로 지속적인 CapEx(Capital Expenditures, 자본적지출) 투자를 통해 자산에 대한 관리가 이루어져 왔으며, 임차인인 CJ 제일제당 및 기타 계열사들에 의해 임차중인 면적에 대한 안정적인 수선 · 유지가 이뤄지고 있음
– 매입가: 5,836억원 (매입부대비용 제외)
– 감정평가액: 6,223억원 (태평양감정평가법인 2021. 11. 기준)
– 주요 임차인 신용등급
* CJ제일제당: 회사채 AA(안정적), 기업어음 A1 (2020. 6. 11. 한국기업평가 기준)
* CJ ENM: 회사채 AA－(안정적), 기업어음 A1 (2020. 6. 5. 한국신용평가 기준)
· 디큐브시티는 2011년 8월 준공된 연면적 69,571평의 자산으로, 백화점, 호텔, 업무시설, 아트센터 총 4개 부분이 결합된 복합시설로서 투자대상펀드2는 이 중 업무시설(9층~25층, 연면적 기준 12,823평)을 소유하고 있음
– 매입가: 1,780억원 (매입부대비용 제외)
– 감정평가액: 1,954억원 (경일감정평가법인 2021. 12. 기준)
– 임차인 신용등급
* DIG에어가스(구. 대성산업가스): 회사채 A－(안정적)(2020. 5. 13. 한국신용평가 기준)

투자전략

· CJ제일제당센터와 디큐브시티 업무시설에 각각 투자한 2개 펀드의 1종 수익증권에 투자하여 배당금 수령 및 자본이득 추구
· 서울에 위치한 CJ제일제당센터에 투자한 “이지스제372호전문투자형사모부동산투자신탁” (이하 ‘투자대상펀드1’)의 1종 수익증권과 디큐브시티 업무시설에 투자한 “케펠전문투자형사모부동산투자신탁제5호”(이하 ‘투자대상펀드2’)의 1종 수익증권 투자를 통해 안정적 임대수익 추구

재산현황

(단위 : 원, %)

펀드명칭	항목	전 기 말	당 기 말	증감률
한국투자서울오피스포트폴리오부동산투자신탁(재간접형)	자산총액	55,889,596,259	56,682,978,802	1.42
	부채총액	79,699,630	159,923,492	100.66
	순자산총액	55,809,896,629	56,523,055,310	1.28
	기준가격	1,019.08	1,032.10	1.28
종류(Class)별 기준가격 현황				
	기준가격			

분배금 내역

(단위: 백만원, 백만좌)

분배금지급일	분배금 지급금액 (백만원)	분배후 수탁고 (백만좌)	기준가격(원)		비고
			분배금 지급전	분배금지급후	
2022-09-28	1,516	54,765	1,032.10	1,004.42	

02 수익률 현황

기간수익률

(단위 : %)

펀드	3개월	6개월	9개월	1년	-	-	-	설정일
한국투자서울오피스포트폴리오부동산투자신탁(재간접형)	1.28	2.59	3.86	5.22	-	-	-	8.60
비 교 지 수	-	-	-	-	-	-	-	-
(비교지수대비 성과)	-	-	-	-	-	-	-	-
종류(Class)별 수익률 현황								
	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 비교지수 : 해당사항 없음
※ 설정일 : 2021.01.28

추적오차

(단위 : %)

기간	최근 3개월	최근 6개월	최근 1년
해당사항 없음			

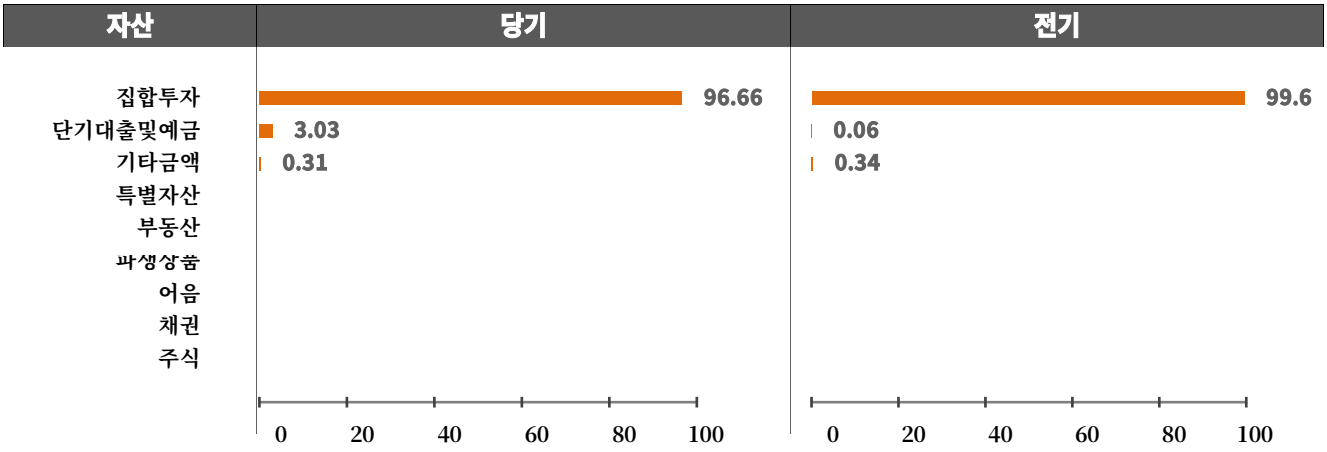
손익현황

(단위 : 백만원)

구분	증권				파생상품		부동산	특별자산		단기대금및 예금	기타	손익합계
	주식	채권	어음	집합투자	장내	장외		실물자산	기타			
전기	-	-	-	806	-	-	-	-	-	0	-93	713
당기	-	-	-	-	-	-	-	-	713	-	-	713

03 자산구성

자산구성현황



(단위 : 백만원 , %)

통화별 구분 (환율)	증권				파생상품		부동산	특별자산		단기대금 및 예금	기타	자산총액
	주식	채권	어음	집합 투자 증권	장내	장외		실물 자산	기타			
KRW	-	-	-	54,792	-	-	-	-	-	1,716	174	56,683
	-	-	-	(96.66)	-	-	-	-	-	(3.03)	(0.31)	(100)
합계	-	-	-	54,792	-	-	-	-	-	1,716	174	56,683
	-	-	-	(96.66)	-	-	-	-	-	(3.03)	(0.31)	(100)

* ( ) : 구성 비중

자산보유현황

※ 펀드자산 총액에서 상위 10종목, 자산총액의(파생상품의 경우 위험평가액) 5% 초과 보유종목 및 발행주식 총수의 1% 초과 종목의 보유내역을 보여줍니다.
※ 보다 상세한 투자대상자산 내역은 금융투자협회 전자공시사이트의 펀드 분기영업보고서 및 결산보고서를 참고하실 수 있습니다. 단, 협회 전자공시사이트에서 조회한 분기영업보고서 및 결산보고서는 본 자산운용보고서와 작성기준일이 상이할 수 있습니다.

주식 - Long(매수)

(단위 : 주, 백만원, %)

종목명	보유수량	평가액	비중	비고
해당사항 없음				

주식 - Short(매도)

(단위 : 주, 백만원, %)

종목명	보유수량	평가액	비중	비고
해당사항 없음				

채권

(단위 : 백만원, %)

종목명	액면가액	평가금액	발행일	상환일	보증기관	신용등급	비중	비고
해당사항 없음								

어음

(단위 : 백만원, %)

종목명	액면가액	평가금액	발행일	상환일	보증기관	신용등급	비중	비고
해당사항 없음								

집합투자증권

(단위 : 좌수, 백만원, %)

종목명	종류	자산운용회사	설정원본	순자산금액	비중	비고
케펠전문투자형사모부동산투자신탁제5호1종	타사수익증권	케펠자산운용	26,100	26,528	46.80	
이지스제372호전문투자형사모부동산1종	타사수익증권	이지스자산운용	26,100	26,206	46.23	
한국투자크레딧포커스증권투자신탁1호	타사수익증권	한국투자신탁운용	2,104	2,058	3.63	

장내파생상품

(단위 : 주, 백만원, %)

종목명	매수/매도	계약수	미결제 약정금액	비고
해당사항 없음				

장외파생상품

(단위 : 주, 백만원, %)

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

부동산(임대)

(단위 : 백만원, %)

종류	취득일	취득가격	평가금액	보증금	임대수입	비고
해당사항 없음						

부동산 - 자금대여/차입

(단위 : 백만원, %)

종류	대여(차입)기관	계약일자	대여(차입)금액	대여(차입)금리	만기(상환일)	비고
해당사항 없음						

특별자산

(단위 : 백만원, %)

종류	취득일자	취득금액	평가금액	비고
해당사항 없음				

단기대출 및 예금

(단위 : 백만원, %)

종류	금융기관	취득일자	금액	금리	만기일	비고
예금	국민은행	-	1,716	2.07	-	

기타자산

(단위 : 백만원, %)

종류	금액	비고
해당사항 없음		

환헤지에 관한 사항

[환헤지 비율, 환헤지 비용]

※해당사항 없음

주) 환헤지란 환율 변동으로 인한 외화표시자산의 가치변동위험을 선물환계약 등을 이용하여 줄이는 것을 말하며,
환헤지 비율은 기준일 현재 펀드에서 보유하고 있는 총 외화자산의 평가액 대비, 환헤지 규모를 비율로 표시한 것을 말합니다.

환헤지를 위한 파생상품

(단위 : 주, 백만원, %)

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

04 투자비중현황

업종별(국내주식) 투자비중 - Long(매수)

업종	평가액	보유비율
해당사항 없음		

업종별(국내주식) 투자비중 - Short(매도)

업종	평가액	보유비율
해당사항 없음		

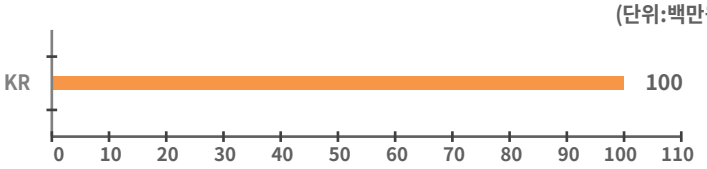
업종별(해외주식) 투자비중

업종	평가액	보유비율
해당사항 없음		

국가별

국가	비중
KR	100.00
합계	**100**

(단위:백만원, %)



본 그래프는 기준일 현재 펀드에 편입되어있는 주식의 업종별 비율을 나타냅니다

※ 일부 해외종목의 경우 거래소 상장국가와 실제 발행국가가 상이할 수 있습니다.

주) 모펀드 주식 평가액 기준. 자펀드가 모펀드에서 차지하고 있는 비율을 가중치로 적용하여 총 평가액을 안분한 결과입니다.

05 투자전문인력(펀드매니저) 현황

성명	직위	운용중인 펀드 현황		성과보수가 있는 펀드 및 일임계약 운용규모		협회등록번호
		펀드 수 (개)	운용규모 (억원)	펀드 수 (개)	운용규모 (억원)	
남기문	책임전문운용인력	10	3,492	3	1,715	2101011400

운용개시일	주요 경력 및 운용내역(최근5년)
2022.04.01 (남기문)	– 연세대학교 경제학과 학사 – 2007.01 ~ 2012.02 : 한국투자증권 PI부 – 2012.03 ~ 2015.12 : 한국투자금융지주 전략기획실 – 2016.01 ~ 2016.11 : 한국투자신탁운용 리서치본부 – 2016.12 ~ 2022.07 : 한국투자신탁운용 실물자산운용본부 – 2022.07 ~ 현재 : 한국투자리얼에셋운용 개발투자본부

주) 성명이 굵은 글씨로 표시된 것이 책임운용전문인력이며, 책임운용전문인력이란 운용전문인력중 투자전략 수립 및 투자의사 결정 등에 있어 주도적이고 핵심적인 역할을 수행하는 자를 말합니다.

※ 펀드의 운용전문인력 변경내역 등은 금융투자협회 전자공시사이트의 수시공시 등을 참고하실 수 있습니다. (인터넷 주소 http://dis.kofia.or.kr) 단, 협회 전자공시사이트가 제공하는 정보와 본 자산 운용보고서가 제공하는 정보의 작성기준일이 상이할 수 있습니다.

책임운용전문인력 변경내역

구분	기간	운용전문인력
책임운용전문인력	20210128~20220331	김용환
책임운용전문인력	20220401~현재	남기문

(주 1) 2022년09월 기준 최근 3년간의 책임운용전문인력 변경 내역입니다

해외 투자운용전문인력

성명	운용개시일	직위	주요 경력 및 이력	운용규모
해당사항 없음				

해외 위탁운용

해외위탁운용사	소재국가	위탁업무의 범위
해당사항 없음		

06 비용현황

보수 및 비용 지급현황

(단위 : 백만원, %)

펀드 명칭	구분		전 기		당 기	
			금액	비율(%)*	금액	비율(%)*
한국투자서울오피스포트폴리오부동산투자신탁(재간접형)	자산운용회사		40.786	0.292	40.786	0.288
	판매회사	한국투자서울오피스포트폴리오부동산투자신탁(재간접형)	41.937	0.300	42.486	0.300
	펀드재산보관회사(신탁업자)		6.902	0.049	6.902	0.049
	일반사무관리회사		2.761	0.020	2.761	0.019
	보수 합계		92.386	0.661	92.935	0.656
	기타비용		0.553	0.004	0.553	0.004
	매매 • 중개수수료	단순매매 • 중개 수수료	0	0	0.002	0
		조사분석업무 등 서비스 수수료	0	0	0	0
		합계	0	0	0.002	0
	증권거래세		0	0	0	0

* 펀드의 순자산총액(평잔)대비비율.

** 기타비용이란 회계감사비용, 증권 등의 예탁 및 결제비용 등 펀드에서 경상적•반복적으로 지출된 비용으로서 매매•중개 수수료는 제외한 것입니다.

※ 성과보수내역 : 해당하지 않음

총보수비용 비율

(단위 : 연환산 ,%)

펀드	구분	총보수 • 비용비율(A)	매매 • 중개수수료비율(B)	합계(A + B)
한국투자서울오피스포트폴리오부동산투자신탁(재간접형)	전기	0.665	0	0.665
	당기	0.66	0	0.66

주1) 총보수, 비용비율(Total Expense Ratio)이란 운용보수 등 펀드에서 부담하는 '보수와 기타비용총액을 순자산 연평잔액(보수•비용 차감전 기준)으로 나눈 비율로서 해당 운용기간 중 투자자가 부담한 총보수•비용수준을 나타냅니다.

주2) 매매•중개수수료 비율이란 매매•중개수수료를 순자산 연평잔액(보수•비용 차감전 기준)으로 나눈 비율로서 해당 운용기간 중 투자자가 부담한 매매•중개수수료의 수준을 나타납니다.

주3) 모자형의 경우 모펀드에서 발생한 비용을 자펀드가 차지하는 비율대로 안분하여 합산한 수치입니다.

07 투자자산매매내역

매매주식규모 및 회전율

(단위 : 주, 백만원, %)

매수		매도		매매회전율(주1)	
수량	금액	수량	금액	해당기간	연환산
	-		-	0.00	0.00

* 매매회전율(주1) = 운용기간 총 매도금액 / 운용기간 총 보유주식 평균가액 * 100

** 다수의 모펀드에 투자하는 경우, 자펀드가 투자하는 모펀드의 비율에 따라 가중치로 안분하였습니다. 모펀드의 세부 구성은 <펀드구성>을 참고해 주시기 바랍니다.

최근 3분기 매매회전율 추이

(단위 : %)

2021.09.28 ~ 2021.12.27	2021.12.28 ~ 2022.03.27	2022.03.28 ~ 2022.06.27
0.00	0.00	0.00

주)매매회전율이 높을 경우 매매거래수수료(0.1%내외) 및 증권거래세(매도시 0.3%) 발생으로 실제 투자자가 부담하게 되는 펀드 비용이 증가합니다.

08 동일한(해당) 집합투자업자가 운용하는 집합투자기구에 대한 투자현황

(단위: 주, %)

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

09 펀드 관련 유동성 위험 등 주요 위험현황 및 관리 방안

가.유동성위험 등 운용관련 주요 위험 현황

① 운용전략 특성에 따른 잠재 위험요인 등

－신용사건: 본 펀드에서 투자하는 자산 및 계약의 경우 발행회사,계약거래상대방의 영업환경, 재무상황 및 신용상태의 악화 등에 따라 신용사건,계약불이행 등이 발생할 수 있습니다. 이로 인해 자산이 부실자산으로 분류될 경우 만기상환,청산,매각 등이 어려울 수 있고 자산상각,재평가 등 절차가 진행될 수 있으며, 이로 인해 환매연기 등에 따른 손실이 발생할 수 있습니다.－재간접구조: 본 펀드는 타 집합투자증권에 주로 투자하는 재간접 구조로, 투자대상 집합투자증권의 투자 관련 의사결정은 타 집합투자업자의 판단에 의해 이뤄지며 본 펀드의 집합투자업자인 당사가 개입할수 없습니다. 이로 인해 펀드의 유동성 저하 요인에 대한 사전적 예측이 어려울 수 있으며, 대량환매 등 유동성 이벤트 발생 시 당사가 직접 운용하는 펀드에 비해 대응력이 떨어질 수 있습니다.－만기불일치: 본 펀드는 만기가 있는 폐쇄형펀드임에도 예정된 펀드만기를 초과하는 채무증권 등 자산 또는 별도 지정된 만기가 없으나 매각 및 환금수단이 매우 제한적인 비상장주식 등 비시장성자산을 편입하고 있습니다. 관련자산에 대해 펀드는 만기 전까지 매각 등을 통한 회수방안계획을 수립하고 있으나, 계획에 차질이 발생할 경우 관련자산의 유동화가 어려울 수 있으며, 이로 인해 환매연기 등에 따른손실이 발생할 수 있습니다.
－비시장성자산: 본 펀드는 환금수단이 매우 제한적인 비상장주식 등 비시장성자산을 편입하고 있습니다. 관련자산에 대해 펀드는 만기상환, 특정시점에 매각 등을 통한 회수방안계획을 수립하고 있으나 계획에 차질이 발생할 경우 유동화가 어려울 수 있으며, 이로 인해 환매연기 등에 따른 손실이 발생할 수 있습니다.－공실 또는 임대료 하락: 기 체결된 임대차계약이 종료하거나, 임차인 신용 위험 등으로 기존의 임차인과 임대차계약이 해지되는 경우 새로운 임대차계약을 체결하는 과정에서 부동산 시장상황 등의 변화에따라 임대료 하락, 공실률의 증가 등으로 투자신탁의 가치가 기대와 달리 크게 하락하거나 배당이 감소할 수 있습니다.－자산 관련 위험: 본 건 펀드 투자자산의 노후 및 파손 등에 따라 예상치 못한 지출이 발생하여 수익률에 악영향을 미칠 수 있습니다. 특히 투자자산 매입 시 물리실사 등을 진행하였으나, 실사 과정에서 확인하지 못한 하자 등이 존재할 수 있습니다.

② 환매중단 등 위험발생사유 또는 위험발생가능성 판단사유 등

해당사항 없음

나. 주요 위험 관리 방안

① 펀드의 위험요인을 통제하기 위해 시행하고 있는 방안 등

펀드는 보유자산별 특성에 따른 유동성위험 수준을 정기적으로 측정하며, 법규 및 내부관리방안에서 설정된 수준을 초과하거나 만족하지 못할경우, 즉시 해소 또는 유동성보강 등 대책을 실시하도록 합니다.세부적인 사항은 다음과 같습니다.
－비상장주식, 실물자산(부동산 등), 환매금지형 집합투자증권 등 유동화에 제약이 있는 자산의 경우 단위형,폐쇄형 펀드에 한하여 편입하는 것을 원칙으로 하며, 관련자산 매입시에는 투자계획 및 회수방안 등에 대해 투자심사위원회 승인을 받도록 합니다.
－정기예금, 중도해지가 불가능한 RP매수 등 시장매각이 제한되고 중도해지 시 불이익이 발생하는 유동성자산의 경우, 펀드의 만기, 성격 등을 고려하여 정해진 범위 내에서 투자하도록 합니다.－재간접구조 등으로 집합투자증권을 투자 시, 관련 운용사 현황 및 운용전략, 자산평가방법, 위험요인 등을 사전에 점검하도록 합니다. 투자대상 집합투자증권이 중도 환매가 허용되지 않거나, 독립된 외부 사무수탁회사를 통한 기준가격 산출이 어려운 경우 등 위험이 높은 집합투자증권으로 판단할 경우, 사전에 투자심사위원회 승인을 받도록 하며, 필요 시 해당 운용사 현지실사를 수행하도록 합니다.

② 재간접펀드 등 위험관리조치 내역 및 운용사의 통제권한·수단 등

당사는 각 집합투자업자가 작성하는 분기 운용보고서와 매년 실시하는 감정평가 등을 통해 각 집합투자증권의 투자대상자산에 대한 상세 현황을 파악하며 운용하고 있습니다.

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

해당사항 없음

다. 자전거래 현황				
① 자전거래 규모	최근 3개월	최근 6개월	최근 9개월	최근 12개월
매수금액	0.00	0.00	0.00	0.00
매도금액	0.00	0.00	0.00	0.00

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

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

10 고유재산투자내역

(단위 : 백만원, %)

펀드명	투자금액	수익률
한국투자서울오피스포트폴리오부동산투자신탁(재간접형)	200	1.28

펀드 용어 정리

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


true friend
한국투자
리얼에셋운용