true friend 한국투자 리얼에셋운용



자산운용보고서

[운용기간 : 2022.11.01 ~ 2023.01.31]

한국투자뉴욕오피스부동산투자신탁1호

이 펀드는 [부동산 펀드]로서, 단위 폐쇄형입니다.

자산운용보고서는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의거 자산운용회사가 작성하며, 투자자가 가입한 상품의 특정기간(3개월)동안의 자산운용에 대한 결과를 요약하여 제공하는 보고서 입니다.

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

CONTENTS

SUMMARY

1. 펀드의 개요

2. 운용경과 및 수익률 현황

3. 자산구성

4. 투자비중현황

5. 투자전문인력현황

6. 비용현황

7. 투자자산매매내역

8. 동일 집합투자기구 투자현황

9. 펀드관련 주요 위험 및 관리방안

10. 고유재산투자 내역

참고 : 펀드 용어 정리

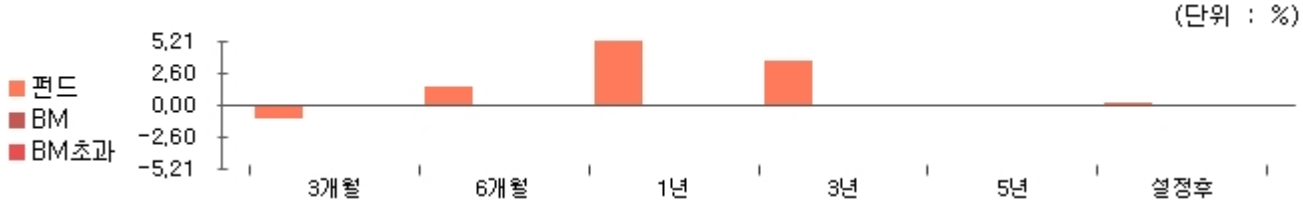
공지사항

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

펀드운용현황 및 운용계획

수익률

(단위 : %)



구분	3개월	6개월	1년	3년	5년	설정후
펀드	-1.05	1.51	5.21	3.62	-	0.24
BM	-	-	-	-	-	-
BM초과	-	-	-	-	-	-

※ 비교지수 : 해당사항 없음

※ 설정일 : 2019.10.25

운용경과

1. 195 Broadway 빌딩 개요
- 주소: 195 Broadway, New York, NY 10007, United States
- 규모: 총 지상 29층, 지하 4층
- 임대면적: 30,184평
- 준공년도: 1922년
- 주요 임차인: Gucci, Omnicom, HarperCollins 등
- 실제취득가: $475 mm (5,287억원; 환율: 1,174.80원)
- 감정평가액: $475 mm (5,287억원; 환율: 1,174.80원)

2. 펀드 현황 (2023. 01. 31. 기준)
- 펀드설정일: 2019년 10월 25일
- 기준가: 889.59원
- 순자산: 약 1,124억원

3. 오피스 임대 현황 (2023. 01. 31. 기준)
본 건물의 총 13개 임차인 중 2개 임차인(Knotel Inc. 및 Moda Operandi Inc.; 전체 임차면적 대비 약 16% 비중)이 코로나19 사태로 인해 경영난을 피하지 못하고 2021년 1분기중에 임대차계약을 중도 종료하게 되었으며, 임대차계약 중도 종료로 인해 발생한 공실 (20층, 26층, 27층, 28층)에 대해 적극적으로 임대마케팅을 추진한 결과, Orchard Technologies(주거용부동산 매매 플랫폼업체, 2021년 10월) 및 Code Climate(데이터 분석 소프트웨어 개발업체, 2022년 1월)과 임대차계약을 체결하였습니다. Orchard Technologies는 26층 전체 면적과 2022년 9월 임대차계약이 만료된 25층 전체면적 및 24층의 약 50%를 임대하였고, Code Climate은 20층 전체 면적을 임대하였습니다. 임대기간은 26층의 경우 2021년 10월 1일부터 2033년 11월 30일까지이며, 24층 및 25층은 2022년 9월 1일부터 2033년 11월 30일까지이고, 20층은 2022년 2월 1일부터 2033년 3월 31일까지 입니다.

임대기간 초반에 무료 임대기간이 각각 15개월 (26층), 14개월 (24층, 25층), 그리고 14개월 (20층) 동안으로 계약되어 있어 여전히 운영수익이 증가하지는 않고 있지만, 향후 건물 매각에는 긍정적으로 작용할 것으로 예상됩니다. 2023년 1월말 기준 본 건물의 평균 잔여임차기간(WALE)은 약 7.6년, 임대율은 90%이며, 공실률 10% 중 8%는 상기 임차인의 임대차계약 중도 종료에 의한 공실 (27층 및 28층)이며, 2%는 리테일 및 창고 용도의 공간으로 본건 매입 시부터 공실인 면적입니다. 현재 공실인 2개층에 대한 임차인 확보를 위해 최선을 다해 노력을 하고 있습니다. 다만 미국 연방준비제도 (Federal Reserve System) 의 금리 인상, 높은 인플레이션과 더불어 뉴욕 맨하튼 Downtown 의 오피스 임대수요가 빠르게 회복되지 않고 있어서 임차인 확보에 시간이 더 걸릴 것으로 예상됩니다.

본건 담보대출계약서 상, 대출원금 대비 일정 수준(7%) 이상의 순영업이익을 유지하여야 하며 이를 이행하지 못할 경우 담보대출권자인 대주단이 본건 자산의 자금을 통제할 수 있는 권한이 발생하게 됩니다. 노텔 및 모다오페란디의 임대차계약 중도 종료로 인해 해당 비율이 7%를 하회함에 따라 2021년 초 대주단의 자금통제권한이 발생하였고, 2021년 8월(제3기 배당)의 배당금은 매우 제한된 수준으로 지급되었습니다. 2021년 2분기 및 3분기에 해당 비율이 7%를 다시 상회함에 따라 대주단의 자금통제권한은 해제되었고, 제4기 배당(2022년 2월)의 배당금은 연2.29%, 제5기 배당(2022년 8월)은 연3.45%, 제6기 배당(2023년 2월)은 연2.13%로 지급되었습니다.

운용계획

아직은 코로나19 사태의 영향이 남아있어 어려운 임대차 시장이 지속되고 있지만, 매력적인 신규 임대차조건을 포함한 적극적인 임대마케팅을 통해 현재 남아있는 잔여 공실면적에 대해서도 신규 임차인 유치를 신속하게 진행하겠습니다. 현재 공실인 27층에 대한 CAPEX투자(인테리어 공사)는 종료되었으며, 향후 임대수요 상승시 유리한 조건으로 신규임차인을 유치할 수 있도록 하겠습니다. 또한, 본 건물의 임차인이 안정적으로 임대료를 납부하는지 지속적으로 관리 및 모니터링 하겠습니다.

01 펀드의 개요

적용법률	자본시장과 금융투자업에 관한 법률	위험등급	1등급(매우높은위험)

기본정보

펀드명			금융투자협회 펀드코드
한국투자뉴욕오피스부동산투자신탁1호			CV713
고난도 펀드	해당하지않음		
펀드의 종류	투자신탁,부동산펀드,단위폐쇄형	운용기간	2022.11.01 ~ 2023.01.31
최초설정일	2019.10.25	존속기간	2025.07.25
레버리지 (차입 등)한도			
자산운용회사	한국투자리얼에셋운용	판매회사	한국투자증권, 국민은행
신탁회사	농협은행	사무관리회사	국민은행
상품의 특징			
- 본 펀드는 미국 뉴욕 맨하탄 Downtown에 위치한 오피스 빌딩(빌딩명: 195 Broadway)에 투자하여 배당금 수령 및 자본이득을 추구하는 투자신탁입니다.			
투자전략			
- 금융권 및 TAMI(Tech, Advertising, Media, Information) 오피스 임차인이 밀집된 미국 경제수도 뉴욕의 중심지에 위치한 우량 오피스빌딩에 투자하여 배당금 수령 및 자본이득을 추구하는 투자신탁 - 투자대상인 195 Broadway 오피스빌딩은 뉴욕 맨하탄 Downtown에 위치하고 있으며, 건물 주요 시설에 대한 리모델링이 진행되었음			

재산현황

(단위 : 원, %)

펀드명칭	항목	전 기 말	당 기 말	증감률
한국투자뉴욕오피스부동산투자신탁1호	자산총액	115,164,299,041	114,206,441,417	-0.83
	부채총액	245,420,276	490,195,768	99.74
	순자산총액	114,918,878,765	113,716,245,649	-1.05
	기준가격	909.89	900.37	-1.05
종류(Class)별 기준가격 현황				
-	기준가격	-	-	-

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

분배금 내역

(단위: 백만원, 백만좌)

분배금지급일	분배금 지급금액 (백만원)	분배후 수탁고 (백만좌)	기준가격(원)		비고
			분배금 지급전	분배금지급후	
2023-02-01	1,375	126,300	900.37	889.48	

02 운용경과 및 수익률 현황

기간수익률

(단위 : %)

펀드	3개월	6개월	9개월	1년	2년	3년	-	설정후
한국투자뉴욕오피스부동산투자신탁1호	-1.05	1.51	2.99	5.21	6.28	3.62	-	0.24
비 교 지 수	-	-	-	-	-	-	-	-
(비교지수대비 성과)	-	-	-	-	-	-	-	-
종류(Class)별 수익률 현황								
	-	-	-	-	-	-	-	-
비 교 지 수	-	-	-	-	-	-	-	-
(비교지수대비 성과)	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 비교지수 : 해당사항 없음
※ 설정일 : 2019.10.25

추적오차

(단위 : %)

기간	최근 3개월	최근 6개월	최근 1년
해당사항 없음			

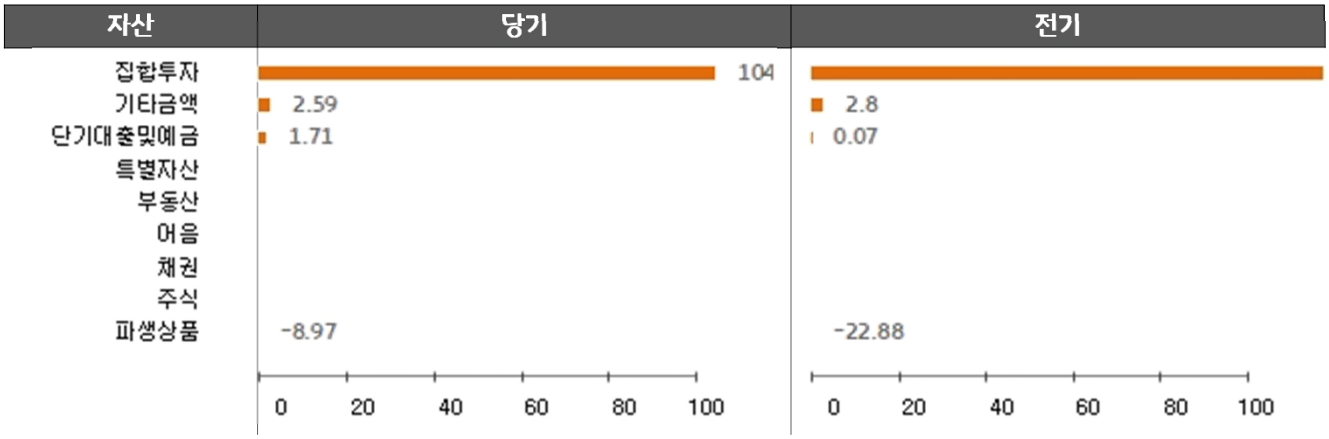
손익현황

(단위 : 백만원)

구분	증권				파생상품		부동산	특별자산		단기대금및 예금	기타	손익합계
	주식	채권	어음	집합투자	장내	장외		실물 자산	기타			
전기	-	-	-	24,859	-	-26,354	-	-	-	0	4,382	2,889
당기	-	-	-	-16,803	-	16,114	-	-	-	2	-515	-1,203

03 자산구성

자산구성현황



(단위 : 백만원 , %)

통화별구분 (환율)	증권				파생상품		부동산	특별자산		단기대금 및 예금	기타	자산총액
	주식	채권	어음	집합 투자 증권	장내	장외		실물 자산	기타			
KRW	-	-	-	-	-	-10,240	-	-	-	1,953	2,953	-5,333
	-	-	-	-	-	(-8.97)	-	-	-	(1.71)	(2.59)	(-4.67)
USD	-	-	-	119,540	-	-	-	-	-	-	-	119,540
1231.9	-	-	-	(104.67)	-	-	-	-	-	-	-	(104.67)
합 계	-	-	-	119,540	-	-10,240	-	-	-	1,953	2,953	114,206
	-	-	-	104.67	-	-8.97	-	-	-	1.71	2.59	100

자산보유현황

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

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
195 B JV II LLC	해외수익증권		113,350	119,540	104.67	미국

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
통화스왑	한국스탠다드차타드(해외)			2025.06.30	113,708		-10,240	113,708	

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
		..			..	

특별자산

(단위 : 백만원, %)

종류	취득일자	취득금액	평가금액	비고
해당사항 없음				

특별자산 – 자금대여/차입

(단위 : 백만원, %)

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

단기대출 및 예금

(단위 : 백만원, %)

종류	금융기관	취득일자	금액	금리	만기일	비고
예금	농협은행		1,953	2.99	-	
현금	USD DEPOSIT		0		-	

기타자산

(단위 : 백만원, %)

종류	금액	비고
해당사항 없음		

환헤지에 관한 사항

[환헤지 비율, 환헤지 비용]

- 계약일: 2019년 10월 23일 (계약효력발생: 2019년 10월 29일)
- 계약환율: 1,085.30원/1달러
- 만기일: 2025년 6월 30일
- 펀드는 투자 원금의 100%에 대하여 환헷지(KRW/USD CCS) 계약을 맺고 있습니다 (투자기간동안 예상되는 기간별 배당금 총액은 별도의 환헤지를 실행하지 않을 예정입니다)

(단위 : 백만원, %)

투자설명서상의 목표 환헤지 비율	기준일(2023.01.31)현재 환헤지 비율	환헤지 비용 (2022.11.01~2023.01.31)	환헤지로 인한 손익 (2023.01.31)
100%	99.74		-10,240

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)

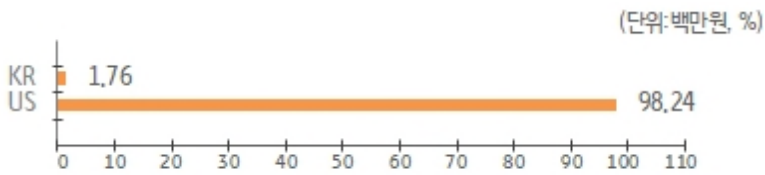
업종	평가액	보유비율
해당사항 없음		

업종별(해외주식) 투자비중

업종	평가액	보유비율
해당사항 없음		

국가별

국가	비중
US	98.24
KR	1.76
합계	**100**



본 그래프는 기준일 현재 펀드에 편입되어있는 주식의 업종별 비율을 나타냅니다

05 투자전문인력(펀드매니저) 현황

성명	직위	운용중인 펀드 현황		성과보수가 있는 펀드 및 일임계약 운용규모		협회등록번호
		펀드 수 (개)	운용규모 (억원)	펀드 수 (개)	운용규모 (억원)	
김용환	책임운용전문인력	16	5,933	-	-	2109000518

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

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
해당사항 없음		

해외 투자운용전문인력

성명	운용개시일	직위	주요 경력 및 이력	운용규모
해당사항 없음				

해외 위탁운용

해외위탁운용사	소재국가	위탁업무의 범위
해당사항 없음		

06 비용현황

보수 및 비용 지급현황

(단위 : 백만원, %)

펀드 명칭	구분		전 기		당 기	
			금액	비율(%)*	금액	비율(%)*
한국투자뉴욕오피스부동산투자신탁1호	자산운용회사		340.240	1.185	340.240	1.191
	판매회사	한국투자뉴욕오피스부동산투자신탁1호	159.173	0.555	159.173	0.557
	펀드재산보관회사(신탁업자)		6.367	0.022	6.367	0.022
	일반사무관리회사		8.595	0.030	8.595	0.030
	보수 합계		514.375	1.792	514.375	1.800
	기타비용		2.548	0.009	2.668	0.009
	매매 • 중개수수료	단순매매 • 중개 수수료	0	0	0	0
		조사분석업무 등 서비스 수수료	0	0	0	0
		합계	0	0	0	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)
한국투자뉴욕오피스부동산투자신탁1호	전기	1.801	0	1.801
	당기	1.81	0	1.81

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(주)	
수량	금액	수량	금액	해당기간	연환산
-	-	-	-	0.00	0.00

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

- 다수의 모펀드에 투자하는 경우, 자펀드가 투자하는 모펀드의 비율에 따라 가중치로 안분하였습니다. 모펀드의 세부구성은 <펀드구성>을 참고해 주시기 바랍니다.

최근 3분기 매매회전율 추이

(단위 : %)

2022.02.01 ~ 2022.04.30	2022.05.01 ~ 2022.07.31	2022.08.01 ~ 2022.10.31
0.00	0.00	0.00

※ 매매회전율이 높을 경우 매매거래수수료(0.1%내외) 및 증권거래세(매도시 0.23%(2022년), 0.20%(2023년)) 발생으로 실제 투자자가 부담하게 되는 펀드 비용이 증가합니다.

08 동일 집합투자기구 투자현황

(단위: 주, %)

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

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

09 펀드관련 주요 위험 및 관리 방안

가.유동성위험 등 운용관련 주요 위험 현황

① 운용전략 특성에 따른 잠재 위험요인 등

- 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.
- 레버리지구조: 본 펀드는 RP매도, 금전차입 등 부채성자금 활용 또는 선물 등 파생상품을 헷지 이외 목적으로 활용하여 레버리지 전략을 사용하고 있습니다. 부채성자금의 만기 도래 시 예정했던 만기연장(롤오버)이 이루어지지 않거나 부채상환을 위한 보유자산 매각과정에서 환금성 제약이 발생할 경우, 또는 파생상품의 기초자산 가격 변동 등으로 인한 손실로 예상치 못한 대규모 마진콜 등이 발생할 경우, 펀드는 부채지급불능사태에 처할 수 있으며, 환매연기 등에 따른 손실이 발생할 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.
- 임대료 인상률 변동 위험: 본 건 펀드 관련 자산의 임대료 관련 물가상승 저조 등으로 인하여 임대료 상승률이 예상보다 저조한 경우 목표수익률을 달성하지 못할 수 있습니다.
- 자산 관련 위험: 본 건 펀드 투자 자산의 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.
- 채무증권 및 파생계약 거래상대방에 대해서는 수시로 신용등급 변동에 대한 모니터링 등 신용사건에 대비하고 있으며, 신용사건 등이 발생할 경우 부실자산 발생 대응계획에 따라 자산상각,재평가 등 절차가 이루어지고 자산 정상화시까지 사후 모니터링을 실시합니다.
- 정기예금, 중도해지가 불가능한 RP매수 등 시장매각이 제한되고 중도해지 시 불이익이 발생하는 유동성자산의 경우, 펀드의 만기, 성격 등을 고려하여 정해진 범위 내에서 투자하도록 합니다

② 재간접펀드 등 위험관리조치 내역 및 운용사의 통제권한·수단 등

해당사항 없음

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	분류	투자일	투자금	회수일	회수금	투자잔액	수익률
한국투자뉴욕오피스 부동산투자신탁1호	의무 투자	2019-10-25	200	-	0	200	-1.05

주1) 수익률 : 작성일 기준 시점의 투자금액(잔고)에 대한 평가수익률로 산정하며 소수점 둘째자리까지 표시
주2) 회수일은 의무투자종료일을 뜻하며, 집합투자업자의 판단에 따라 의무투자종료일 이후에 해당 고유재산 투자금은 회수될 수 있다.

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 비교 대상으로 삼는 기준을 말합니다.	