true friend 한국투자 리얼에셋운용



# 자산운용보고서

## [운용기간 : 2022.10.31 ~ 2023.01.30]

## 한국투자도쿄기오이쵸오피스부동산투자신탁(파생형)

이 펀드는 [부동산파생 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**

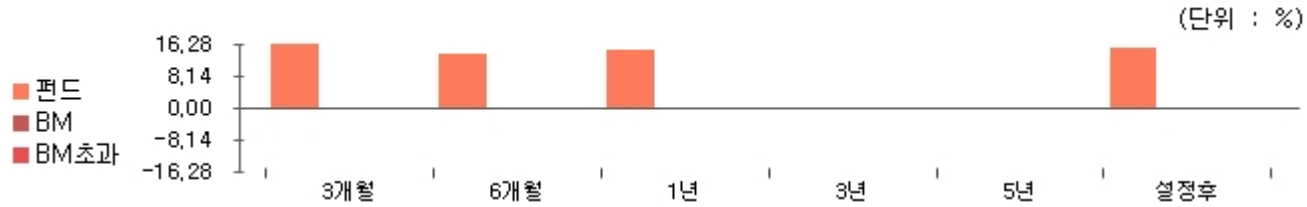
참고 : 펀드 용어 정리

## 공지사항

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

# 펀드운용현황 및 운용계획

## 수익률




| 구분 | 3개월 | 6개월 | 1년 | 3년 | 5년 | 설정후 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 펀드 | 16.28 | 14.04 | 14.68 | - | - | 15.30 |
| BM | - | - | - | - | - | - |
| BM초과 | - | - | - | - | - | - |

**※ 비교지수 : 해당사항 없음**

**※ 설정일 : 2020.07.31**

## 운용경과

1. 기오이쵸PREX 오피스 개요
- 주소: 도쿄 지요다구 고지마치 4-5-21
- 규모: 지상 13층
- 대지면적: 384.38㎡ (116.27평), 연면적: 3,508.91㎡ (1,061.44평)
- 준공년도: 2019년 1월

2. 오피스 임대 현황(2022년 10월 31일 기준)
- 오피스 임대율: 66.7%(전체 12개층 중 9개층 임대중)
- 총 임차인 수: Global X Japan 포함 8개 회사

3. 일본 도쿄 오피스 시장환경
- 도쿄 비즈니스지구 평균 공실률(2022년 10월: 6.44%, 11월: 6.38%, 12월: 6.47%)
- 도쿄 비즈니스지구 평당 임대료(2022년 10월: 20,114엔, 11월: 20,081엔, 12월: 20,059엔)

4. 5기 이익분배금 지급
- 5기 이익분배금은 2022년 11월 30일 매각 실행 예정에 따른 운용기간 단축으로 인해 펀드 청산 시에 원금과 함께 지급할 예정

## 운용계획

현지 운용사와 협력하여 적극적인 임차인 유치 영업활동을 추진해 왔으나, 코로나로 인해 기업이 이전을 미루는 움직임을 보이면서
22년 5월말 기준으로 2개층을 사용 중이 였던 야후 재팬이 퇴거를 하게 되었습니다.
본 투자건물은 현재 12개층 중, 3개층이 공실이 되어 가동률이 66.7%까지 하락했습니다.
이러한 상황이 지속된다면 예상 임대수익금을 저하로 차기에도 목표수익률 하회할 가능성이 있으며,
코로나가 장기화 및 “위드 코로나” 움직임으로 인해 최근 도쿄 오피스 공실률 상승 추세가 지속되고 있습니다.
이러한 상황을 감안하여 현재 조기 매각(청산) 활동을 실시하여 2022년 9월 30일에 현지에서 매매계약 체결 후,
2022년 11월 30일에 거래완료. 매각금액은 102.5억엔으로 매입가 보다 다소 높은 가격으로 거래 실행 되었습니다.

# 01 펀드의 개요

| 적용법률 | 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 | 위험등급 | 1등급(매우높은위험) |
|---|---|---|---|

## 기본정보

| 펀드명 | | | 금융투자협회 펀드코드 |
|---|---|---|---|
| 한국투자도쿄기오이쵸오피스부동산투자신탁(파생형) | | | D7383 |
| 고난도 펀드 | 해당하지않음 | | |
| 펀드의 종류 | 투자신탁,부동산펀드,단위폐쇄형 | 운용기간 | 2022.10.31 ~ 2023.01.30 |
| 최초설정일 | 2020.07.31 | 존속기간 | 2025.07.31 |
| 레버리지 (차입 등)한도 | | | |
| 자산운용회사 | 한국투자리얼에셋운용 | 판매회사 | 한국투자증권 |
| 신탁회사 | 농협은행 | 사무관리회사 | 국민은행 |
| 상품의 특징 | | | |

상품의 특징
- 분배금 지급방법 : 결산을 통한 기준가격 하락에 의한 이익분배
ㅁ 도쿄 지요다구 지역에 소재한 오피스 빌딩에 투자(소유권 100% 취득)
- 매입가 : 약 96.1억엔(약 1,079.2억원, 매입부대비용 제외)
ㅁ도쿄 지요다구 소재 오피스빌딩 투자를 통하여 배당금 및 자본이득을 추구
- 본건은 도쿄 핵심CBD 지요다구 고지마치 지역의 국도20호 6차선 대로변에 위치
- 지하철 고지마치역에서 도보 1분, 한조몬역에서 도보 5분 거리
- 이 투자신탁은 임대수익을 통하여 투자자에게 매 회계기간(6개월)마다 분배금을 지급할 예정이며, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득 추구

| 투자전략 |
|---|
| 일본 도쿄에 위치한 오피스빌딩에 투자하여 안정적 임대수익과 적정기에 매각하여 매각차익을 목표로 합니다. |

## 재산현황

(단위 : 원, %)

| 펀드명칭 | 항목 | 전 기 말 | 당 기 말 | 증감률 |
|---|---|---|---|---|
| 한국투자도쿄기오이쵸오피스부동산투자신탁(파생형) | 자산총액 | 38,828,217,745 | 45,205,648,466 | 16.42 |
| | 부채총액 | 67,870,954 | 134,518,004 | 98.20 |
| | 순자산총액 | 38,760,346,791 | 45,071,130,462 | 16.28 |
| | 기준가격 | 917.08 | 1,066.39 | 16.28 |
| 종류(Class)별 기준가격 현황 | | | | |
| - | 기준가격 | - | - | - |

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

## 분배금 내역

(단위: 백만원, 백만좌)

| 분배금지급일 | 분배금 지급금액 (백만원) | 분배후 수탁고 (백만좌) | 기준가격(원) | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 분배금 지급전 | 분배금지급후 | |
| - | - | - | - | - | - |

# 02 운용경과 및 수익률 현황

## 기간수익률

(단위 : %)

| 펀드 | 3개월 | 6개월 | 9개월 | 1년 | 2년 | - | - | 설정후 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 한국투자도쿄기오이쵸오피스부동산투자신탁(파생형) | 16.28 | 14.04 | 15.63 | 14.68 | 15.07 | - | - | 15.30 |
| 비 교 지 수 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ( 비교지수대비 성과) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **종류(Class)별 수익률 현황** | | | | | | | | |
| | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 비 교 지 수 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ( 비교지수대비 성과) | - | - | - | - | - | - | - | - |

※ 비교지수 : 해당사항 없음
※ 설정일 : 2020.07.31

## 추적오차

(단위 : %)

| 기간 | 최근 3개월 | 최근 6개월 | 최근 1년 |
|---|---|---|---|
| 해당사항 없음 | | | |

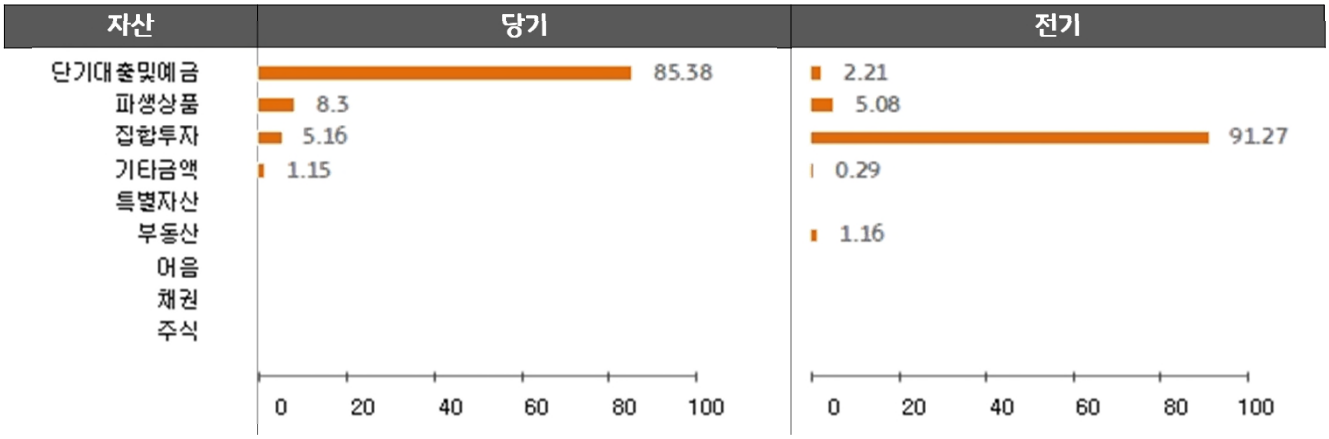
## 손익현황

(단위 : 백만원)

| 구분 | 증권 | | | | 파생상품 | | 부동산 | 특별자산 | | 단기대금및 예금 | 기타 | 손익합계 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 주식 | 채권 | 어음 | 집합투자 | 장내 | 장외 | | 실물 자산 | 기타 | | | |
| 전기 | - | - | - | -5,709 | - | 1,971 | - | - | - | 5 | 2,971 | -762 |
| 당기 | - | - | - | 10,699 | - | 1,782 | -12 | - | - | 6 | -6,165 | 6,311 |

# 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 | - | - | - | - | - | 3,752 | - | - | - | 1,805 | 522 | 6,080 |
| | - | - | - | - | - | (8.3) | - | - | - | (3.99) | (1.15) | (13.45) |
| JPY | - | - | - | 2,335 | - | - | - | - | - | 36,792 | - | 39,126 |
| 9.4718 | - | - | - | (5.16) | - | - | - | - | - | (81.39) | - | (86.55) |
| 합 계 | - | - | - | 2,335 | - | 3,752 | - | - | - | 38,597 | 522 | 45,206 |
| | - | - | - | 5.16 | - | 8.3 | - | - | - | 85.38 | 1.15 | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kioicho TFJ4 | 해외수익증권 | | 2,778 | 2,335 | 5.16 | 일본 |

### 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 | 한국스탠다드차타드은행 | | | 2025.07.23 | 41,055 | | 3,752 | 41,055 | 8.30% |

### 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 현금 | JPY CALL | | 36,792 | | - | 5%초과:81.39% |
| 예금 | 농협은행 | | 1,805 | 2.99 | - | |

### 기타자산

(단위 : 백만원, %)

| 종류 | 금액 | 비고 |
|---|---|---|
| 해당사항 없음 | | |

## 환헤지에 관한 사항

### [환헤지 비율, 환헤지 비용]

환헤지 비율 : 투자원금의 100% 및 투자기간동안 예상되는 기간별 배당금 총액의 80%에 대해 통화스왑(CCS : Cross Currency Swap)으로 헤지

(단위 : 백만원, %)

| 투자설명서상의 목표 환헤지 비율 | 기준일(2023.01.30)현재 환헤지 비율 | 환헤지 비용 (2022.10.31~2023.01.30) | 환헤지로 인한 손익 (2023.01.30) |
|---|---|---|---|
| 원금100%, 배당금80% | 88.36 | | 3,752 |

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)

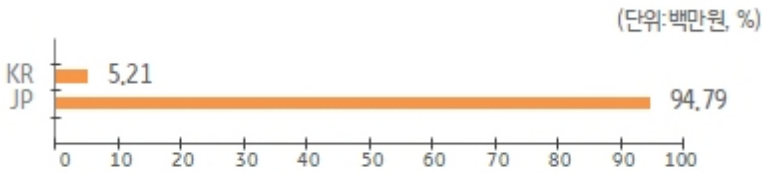
| 업종 | 평가액 | 보유비율 |
|---|---|---|
| 해당사항 없음 | | |

### 업종별(해외주식) 투자비중

| 업종 | 평가액 | 보유비율 |
|---|---|---|
| 해당사항 없음 | | |

### 국가별

| 국가 | 비중 |
|---|---|
| JP | 94.79 |
| KR | 5.21 |
| **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) | |
| 한동우 | 책임운용전문인력 | 11 | 7,123 | 2 | 1,379 | 2101008195 |

| 운용개시일 | 주요 경력 및 운용내역(최근5년) |
|---|---|
| 2023.01.01 (한동우) | - 동아대 회계학과 학사, 릿쿄대 경제학과 석사<br>- 1999.06 ~ 2006.12 : 한국투자증권 국제부, 기업연금부<br>- 2007.01 ~ 2014.12 :한국금융지주 전략기획실, 투자전략실, 글로벌리서치실<br>- 2015.01 ~ 2016.12 : 한국투자증권 펀드분석부<br>- 2017.01 ~ 2022.07 : 한국투자신탁운용 상품본부 아시아비즈니스부문, 글로벌비즈니스부문<br>- 2022.07 ~ 현재 : 한국투자리얼에셋운용 글로벌투자본부 |

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 | 2020.07.31 ~ 2022.05.30 | 문현덕 |
| 책임운용전문인력 | 2022.05.31 ~ 2022.12.31 | 김상윤 |
| 책임운용전문인력 | 2023.01.01 ~ 현재 | 한동우 |

(주 1) 2023년01월 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(%)* |
| 한국투자도쿄기오이쵸오피스부동산투자신탁(파생형) | 자산운용회사 | | 31.959 | 0.325 | 114.282 | 1.126 |
| | 판매회사 | 한국투자도쿄기오이쵸오피스부동산투자신탁(파생형) | 31.959 | 0.325 | 31.959 | 0.315 |
| | 펀드재산보관회사(신탁업자) | | 1.598 | 0.016 | 1.598 | 0.016 |
| | 일반사무관리회사 | | 1.598 | 0.016 | 1.598 | 0.016 |
| | 보수 합계 | | 67.114 | 0.682 | 149.437 | 1.473 |
| | 기타비용 | | 1.362 | 0.014 | 0.545 | 0.005 |
| | 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) |
|---|---|---|---|---|
| 한국투자도쿄기오이쵸오피스부동산투자신탁(파생형) | 전기 | 0.697 | 0 | 0.697 |
| | 당기 | 1.478 | 0 | 1.478 |

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 : %)

| 2022.01.31 ~ 2022.04.29 | 2022.04.30 ~ 2022.07.30 | 2022.07.31 ~ 2022.10.30 |
|---|---|---|
| 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 못할 경우, 즉시 해소 또는 유동성 보강 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.
- 장외파생상품의 거래상대방은 (A-)이상 등급의 금융기관을 원칙으로 하며, 관련자산 매입시에는 기초자산 및 계약구조의 고유위험에 대해 위험관리책임자 심의를 받도록 합니다.
- 파생계약 거래상대방에 대해서는 수시로 신용등급 변동에 대한 모니터링 등 신용사건에 대비하고 있으며, 신용사건 등이 발생할 경우 부실자산 발생 대응계획에 따라 자산상각, 재평가 등 절차가 이루어지고 자산 정상화시까지 사후 모니터링을 실시합니다.
- 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,<br>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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 한국투자도쿄기오이쵸오피스부동산투자신탁(파생형) | 의무 투자 | 2020-07-31 | 200 | - | - | 200 | 16.28 |

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.<br>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.<br>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. | |