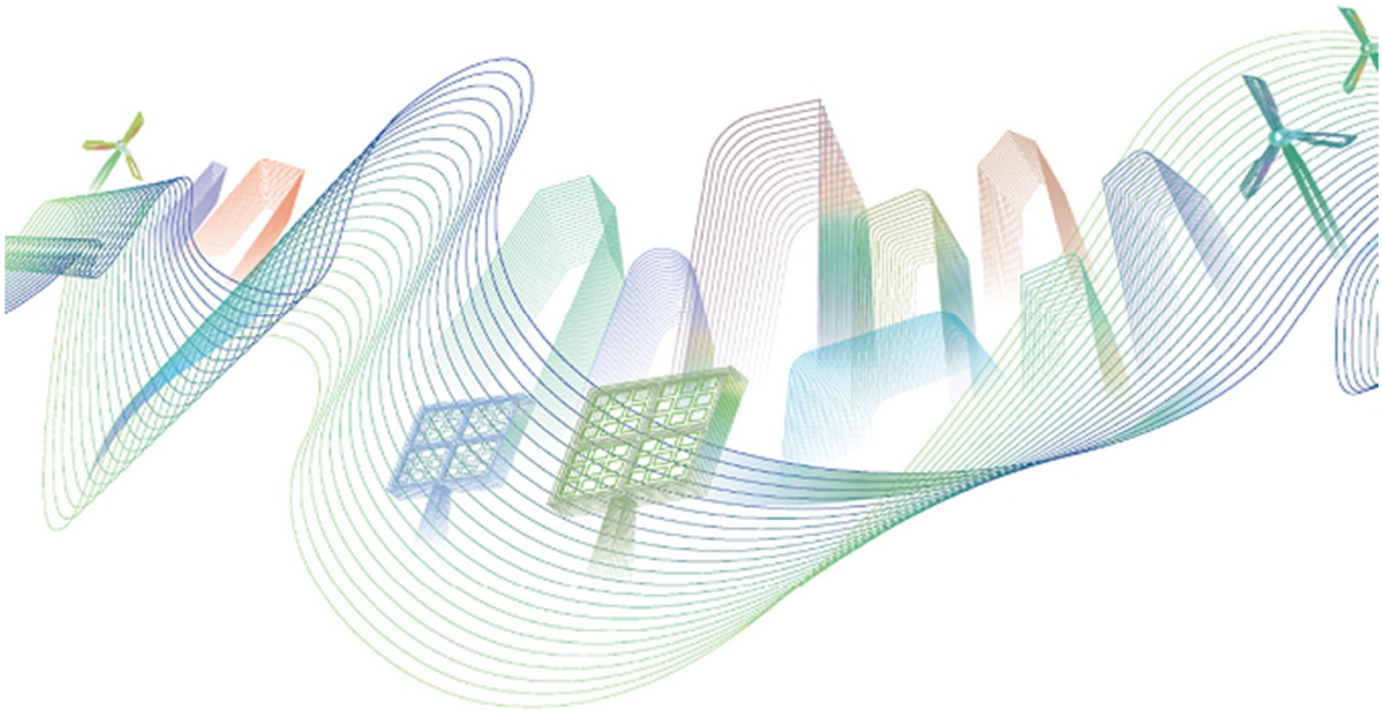
true friend 한국투자 리얼에셋운용



자산운용보고서

한국투자룩셈부르크코어오피스부동산투자신탁(파생형)

운용기간 : 2023.06.11 ~ 2023.09.10

한국투자리얼에셋운용

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

이 펀드는 [부동산파생 펀드]로서, 단위 폐쇄형이고, 다양한 판매보수의 종류를 선택할 수 있는 종류형 펀드입니다.
자산운용보고서는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의거 자산운용회사가 작성하며,
투자자가 가입한 상품의 특정기간(3개월)동안의 자산운용에 대한 결과를 요약하여 제공하는 보고서 입니다

CONTENTS

목차

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

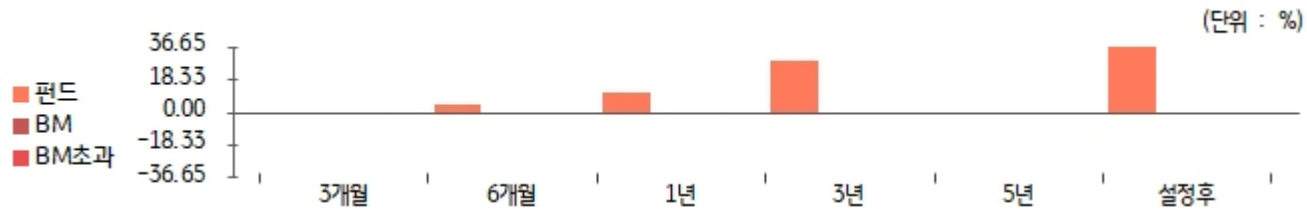
참고 : 펀드 용어 정리

공지사항

□ 고객님이 가입하신 펀드는 "자본시장과 금융투자업에 관한 법률" 의 적용을 받습니다.
□ 이 보고서 "자본시장과 금융투자업에 관한 법률" 에 관한 법률에 의해 "한국투자룩셈부르크코어오피스부동산투자신탁(파생형)"의 자산운용 회사인 "한국투자리얼에셋운용" 이 작성하여 펀드재산보관회사인 "농협은행" 의 확인을 받았습니다. 이 보고서는 "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



구분	3개월	6개월	1년	3년	5년	설정후
펀드	-0.34	3.71	10.78	28.51	-	36.65
BM	-	-	-	-	-	-
BM초과	-	-	-	-	-	-

※ 비교지수 : 해당사항 없음
※ 설정일 : 2019.06.25

운용경과

· 본 자료는 2023년 9월 10일 기준으로 작성되었습니다.
· 펀드 설정일: 2019년 6월 25일
· 기준가: 1,046.17원
· 순자산: 약 992.1억원
· 본건 펀드는 현지 자산관리회사인 La Francaise에서 운용 중인 현지 공모펀드와 룩셈부르크 Cloche d'Or 에 위치한 오피스 빌딩(D. Square)의 소유권을 각 90.7% 및 9.3% 보유하고 있습니다.

1. 오피스 개요
- 주소: 20 – 26 Boulevard de Kockelscheuer, 2350 Luxembourg
- 규모: 지상 17층 / 지하4층
- 임대가능면적: 31,208㎡ (9,440평)
- 준공시기: 2019년 1월
- 총 임차인 수: 1개
- 오피스 임대율: 100.0%

2. 오피스 임대 현황
- 본건 임차인인 Deloitte General Services Sarl 은 딜로이트 룩셈부르크(Deloitte Touche Tohmatsu Sarl)의 자회사로 임대차 계약 법인이며, 본건 자산은 딜로이트 룩셈부르크 본사 통합 사옥으로 이용되고 있습니다.
- 딜로이트 룩셈부르크는 서비스별(감사, 세무 및 재무 자문 등) 각각의 개별적인 법인으로 운영중이며, 본건 임대차 계약 법인인 Deloitte General Services 외 나머지 계열사 Deloitte Audit, Tax & Consulting 및 Fiduciaire Generale de Lux는 임대차 보증인으로서 임대료, 공동비용, 이자, 수선유지비 등을 임차인이 지급 못할 경우 부담하도록 되어 있습니다.
- 임대차기간은 2019년 1월 26일부터 15년간이며, 매 분기(1월, 4월, 7월, 10월)마다 3개월치 임대료를 선급 받고 있으며, 현재까지 연체없이 정상적으로 납부하고 있습니다. 임대료는 룩셈부르크 소비자물가지수(CPI)에 따라 매년 첫번째 임대료 지급일에 인상되도록 되어 있습니다. (다만, 소비자물가지수(CPI)가 0보다 작을 경우 전년과 동일한 임대료를 적용합니다.)

3. 펀드 환헷지 관련 사항
- 펀드는 투자 원금의 100%, 예상 배당금의 60~80% 수준에 대하여 환헷지(KRW/EUR Forward) 계약을 맺고 있습니다.
- 현재 잔여 환헷지 체결내역은 이하와 같습니다:
  FORWARD EUR 1,766,213 SELL @1,447.00 2023 – 12 – 06
  FORWARD EUR 1,766,213 SELL @1,447.00 2024 – 06 – 07
  FORWARD EUR 70,235,100 SELL @1,360.00 2024 – 12 – 24
  매도 환율이 1,447.00 및 1,360.00 원유로로 체결되어 있어, 만기 도래시 해당 환율로 원유로를 교환할 예정이며, 유로 부족시 만기 당일 환율로 외화 매수하여 포지션 청산할 예정입니다.(체결 환율보다 실제 환율이 높을 경우 펀드의 환평가 손실 발생)

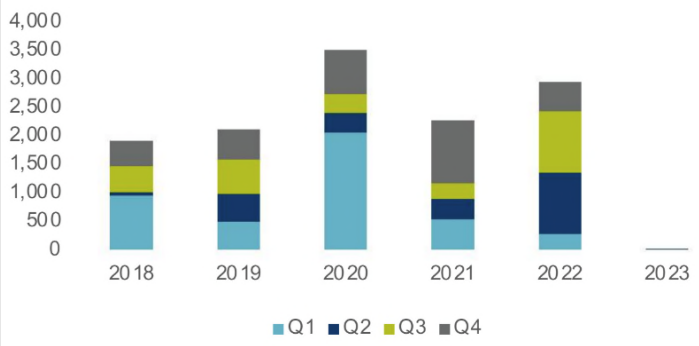
4. 분배금 지급
- 2023년 6월 12일 제8기 분배금 지급되었습니다.

펀드운용현황 및 운용계획

운용경과

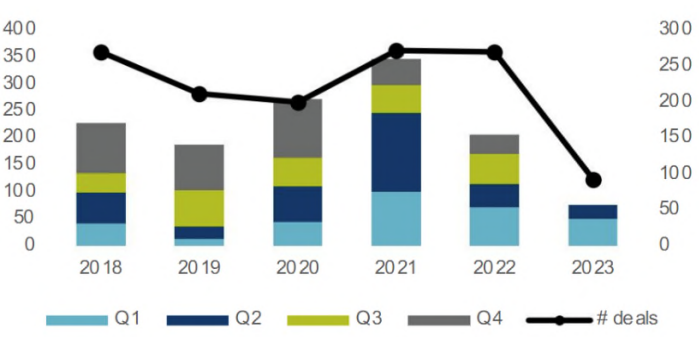
5. 대출조건
- 총 대출금액 EUR 161,052,000, 대출금리 1.22%(고정), 만기 2024년6월30일입니다.

6. 시장동향
- 2021년대비 2022년은 투자 규모가 증가했으나, 2023년 상반기는 최근5년의 최저 수치 기록



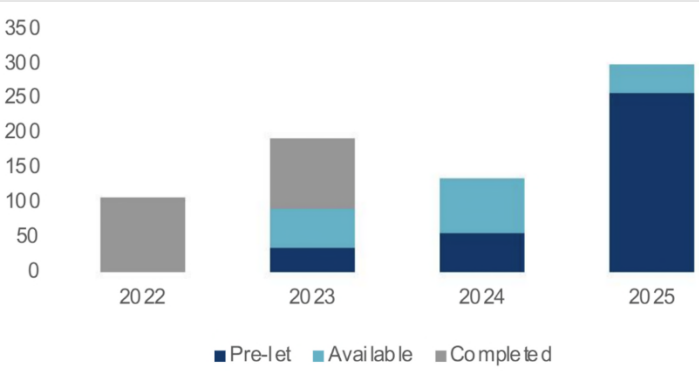
(출처: C&W Marketbeat Luxembourg Q2 2023 report, 단위: EUR mil)

- 룩셈부르크 2023년2분기 임대차 계약면적(Take-up)은 25,164sqm을 기록함



(출처: C&W Marketbeat Luxembourg Q2 2023 report, 단위: EUR mil)

- 2025년까지 개발 예정인 프로젝트로 신규 제공 면적이 증가할 것으로 예상



(출처: C&W Marketbeat Luxembourg Q2 2023 report, 단위: EUR mil)

운용계획

본건 펀드는 오피스 임차인이 대부분의 면적 및 임대수입을 차지하고 있어, 해당 임차인이 안정적으로 임대료를 납부하는지 지속적으로 관리 및 모니터링할 계획입니다.
제8기 분배금은 2023년6월12일에 지급되었습니다.

01 펀드의 개요

적용법률	자본시장과 금융투자업에 관한 법률	위험등급	1등급(매우높은위험)

· 기본정보

펀드명	금융투자협회 펀드코드
한국투자룩셈부르크코어오피스부동산투자신탁(파생형)(모)	CQ812
한국투자룩셈부르크코어오피스부동산투자신탁(파생형)(A)	CQ953
한국투자룩셈부르크코어오피스부동산투자신탁(파생형)(C-I)	CQ954

고난도 펀드	해당하지않음		
펀드의 종류	투자신탁, 부동산펀드, 단위폐쇄형, 종류형	운용기간	2023.06.11 ~ 2023.09.10
최초설정일	2019.06.25	존속기간	2025.06.25
레버리지 (차입 등)한도			
자산운용회사	한국투자리얼에셋운용	판매회사	국민은행, 현대차증권, DB금융투자 외 2개
신탁회사	농협은행	사무관리회사	국민은행
상품의 특징			

· 룩셈부르크 Cloche d'Or 소재 글로벌 회계법인(Deloitte)이 장기 임차하는 Grade A 오피스 빌딩에 투자하여 배당금 수령 및 자본이득을 추구하는 투자신탁
· 룩셈부르크 Cloche d'Or에 위치한 'D. Square' 빌딩 소유권 매입
- 매입가 : 약 268.4백만 유로 (약 3, 597억원, 환율 약1, 340원, 매입부대비용 제외)
· 2019년 4월 30일 기준 감정평가액 268.6백만 유로 (Cushman & Wakefield 보고서 기준)
· 2020년 7월 31일 기준 감정평가액 296.4백만 유로 (CBRE 보고서 기준)
· 2021년 7월 31일 기준 감정평가액 306.5백만 유로 (CBRE 보고서 기준)
· 2022년 7월 31일 기준 감정평가액 298.1백만 유로 (CBRE 보고서 기준)
· 2023년 7월 31일 기준 감정평가액 275.6백만 유로 (CBRE 보고서 기준)
· 룩셈부르크 비즈니스 권역 내 위치한 임대율 100%의 자산 투자
- 본건 자산이 소재한 룩셈부르크는 1인당 GDP 세계 1위(IMF, 2018년 기준)인 국가로, 국제 신용평가 기관들은 룩셈부르크의 국가 신용등급을 최고등급으로 분류
- 유럽 내 중심 위치, 안정된 정치 환경, 비즈니스 친화적 환경 및 높은 국민소득으로 인해 매력적인 부동산 투자처
- 룩셈부르크의 오피스 시장은 4개 비즈니스 권역(CBD, Kirchberg, Station, Cloche d'Or)에 집중되어 있으며, 본건 자산은 개발 복합지구인 Cloche d'Or에 소재
- 글로벌 회계법인(Deloitte)이 총 15년간 임차한 자산 (2023년 9월 10일 기준 잔여임대차기간 약 10년)

투자전략

- 룩셈부르크 Cloche d'Or 소재 Grade A 오피스 빌딩에 투자하여 안정적인 임대수익 및 자본이득 추구
- Deloitte의 장기 임차를 통해 안정적 임대수익 추구 (임대율 100%)
- 투자 원금 100% 및 배당금 60~80% 수준의 환헤지를 통해 환위험 최소화 추구

· 재산현황

(단위 : 원, %)

펀드명칭	항목	전 기 말	당 기 말	증감률
한국투자룩셈부르크코어오피스부동산투자신탁(파생형)(모)	자산총액	103,150,798,203	99,207,021,749	-3.82
	부채총액	1,975,940	1,217,766	-38.37
	순자산총액	103,148,822,263	0	-3.82
	기준가격	1,084.65	1,046.17	-3.55
종류(Class)별 기준가격 현황				
한국투자룩셈부르크코어오피스부동산투자신탁(파생형)(A)	기준가격	1,058.98	1,020.03	-3.68
한국투자룩셈부르크코어오피스부동산투자신탁(파생형)(C-I)	기준가격	1,063.12	1,022.83	-3.79

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

02 운용경과 및 수익률 현황

· 기간수익률

(단위 : %)

펀드	3개월	6개월	9개월	1년	2년	3년	5년	설정후
한국투자룩셈부르크코어오피스부동산투자신탁(파생형)(모)	-0.34	3.71	5.67	10.78	20.89	28.51	-	36.65
비 교 지 수	-	-	-	-	-	-	-	-
(비교지수대비 성과)	-	-	-	-	-	-	-	-
종류(Class)별 수익률 현황								
한국투자룩셈부르크코어오피스부동산투자신탁(파생형)(A)	-0.50	3.40	5.19	10.11	19.41	26.16	-	33.07
비 교 지 수	-	-	-	-	-	-	-	-
(비교지수대비 성과)	-	-	-	-	-	-	-	-
한국투자룩셈부르크코어오피스부동산투자신탁(파생형)(C-I)	-0.43	3.54	5.40	10.45	20.11	27.24	-	35.02
비 교 지 수	-	-	-	-	-	-	-	-
(비교지수대비 성과)	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 비교지수 : 해당사항 없음
※ 설정일 : 2019.06.25

· 추적오차

(단위 : %)

기간	최근 3개월	최근 6개월	최근 1년
해당사항 없음			

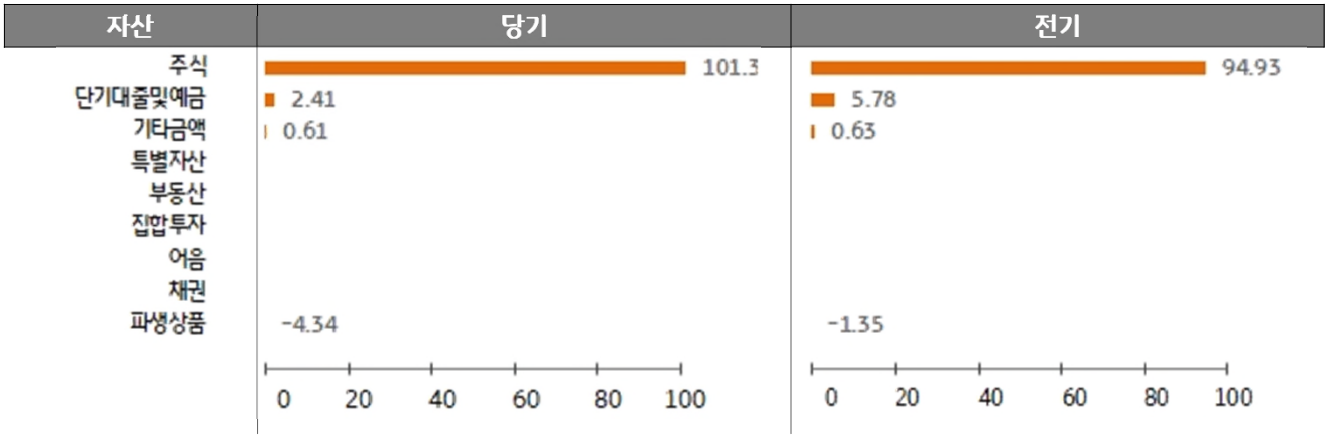
· 손익현황

(단위 : 백만원)

구분	증권				파생상품		부동산	특별자산		단기대금및 예금	기타	손익합계
	주식	채권	어음	집합투자	장내	장외		실물 자산	기타			
전기	3,036	-	-	-	-	1,092	-	-	-	21	-117	4,033
당기	7,934	-	-	-	-	-4,302	-	-	-	21	-3,996	-343

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,204	601	2,804
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.22)	(0.61)	(2.83)
EUR	100,521	-	-	-	-	-4,302	-	-	-	183	-	96,403
1429.07	(101.32)	-	-	-	-	(-4.34)	-	-	-	(0.18)	(0.01)	(97.17)
합 계	100,521	-	-	-	-	-4,302	-	-	-	2,386	601	99,207
	(101.32)	-	-	-	-	(-4.34)	-	-	-	(2.41)	(0.61)	(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
Raiffeisen Holdings Jersey Ltd	70,340,400	100,521	101.32	룩셈부르크

장외파생상품

(단위 : 주, 백만원, %)

종류	거래상대방(발행자)	기초자산	매수/매도	만기일	계약금액	취득가격	평가금액	미결제약정금액	비고
통화선도	한국스탠다드차타드	EUR	매도	2024.12.24	70	95,520	91,149	70	
통화선도	한국스탠다드차타드	EUR	매도	2024.06.07	2	2,556	2,592	2	
통화선도	한국스탠다드차타드	EUR	매도	2023.12.06	2	2,556	2,588	2	

단기대출 및 예금

(단위 : 백만원, %)

종류	금융기관	취득일자	금액	금리	만기일	비고
콜론	삼성증권	2023.09.08	2,201	3.62	2023.09.11	
현금	EUR CALL	-	183		-	
예금	농협은행	-	3	2.99	-	

· 환헤지에 관한 사항

[환헤지 비율, 환헤지 비용]

FORWARD EUR 1, 766, 213 SELL @1, 447.00 2023-12-06

FORWARD EUR 1, 766, 213 SELL @1, 447.00 2024-06-07

FORWARD EUR 70, 235, 100 SELL @1, 360.00 2024-12-24

(단위 : 백만원, %)

투자설명서상의 목표 환헤지 비율	기준일(2023.09.10)현재 환헤지 비율	환헤지 비용 (2023.06.11~2023.09.10)	환헤지로 인한 손익 (2023.09.10)
투자원금100%, 배당금60~80%	104.68		-5,593

주1) 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.
주2) 장외파생상품 거래의 경우 대부분 거래금액에 거래비용이 포함되어 거래되므로 거래비용이 별도로 구분 기재되지 않을 수 있으며 그로 인해 거래비용비율이 정확하게 산출되지 않을 수 있습니다.

환헤지를 위한 파생상품

(단위 : 주, 백만원, %)

종류	거래상대방 (발행자)	기초자산	매수 /매도	만기일	계약금액	취득가격	평가금액
장외파생	한국스탠다드차타드	EUR	매도	2024.12.24	70	95,520	91,149
장외파생	한국스탠다드차타드	EUR	매도	2023.12.06	2	2,556	2,588
장외파생	한국스탠다드차타드	EUR	매도	2024.06.07	2	2,556	2,592

04 투자비중현황

· 업종별(국내주식) 투자비중 - Long(매수)

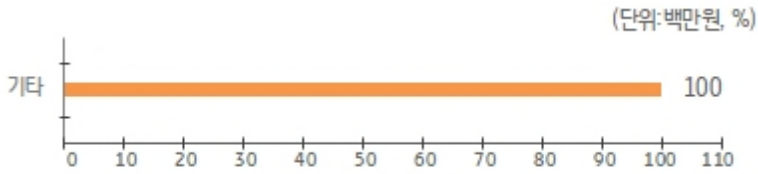
업종	평가액	보유비율
해당사항 없음		

· 업종별(국내주식) 투자비중 - Short(매도)

업종	평가액	보유비율
해당사항 없음		

· 업종별(해외주식) 투자비중

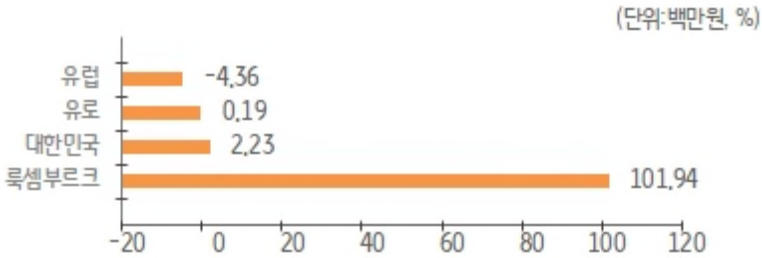
업종	평가액	보유비율
기타	100,521	100.00
합계	**100,521.36**	**100**



주1) 보유비율=평가액/총평가액*100

· 국가별

국가	비중
룩셈부르크	101.94
대한민국	2.23
유로	0.19
유럽	-4.36
합계	**100**



주) 일부 해외종목의 경우 거래소 상장국가와 실제 발행국가가 상이할 수 있습니다.

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)	
장도익	책임운용전문인력	34	33,861	3	2,859	2101000186

운용개시일	주요 경력 및 운용내역(최근5년)
2022.12.16 (장도익)	한양대학교 경영학 학사, 석사 1993.12 ~ 2004.03: 동원증권 구로지점, 인사부, 전략기획실 2005.03 ~ 2005.06: 한국금융지주 통합추진위원회 2005.07 ~ 2016.12: 한국투자증권 PE, 대체투자부 2017.01 ~ 2022.07: 한국투자신탁운용 정책지원팀, 상품전략본부, 실물자산운용본부 2022.07 ~ 현재: 한국투자리얼에셋운용, 자산운용본부

주1) 성명이 굵은 글씨로 표시된 것이 책임운용역이며, 책임운용역란 운용역중 투자전략 수립 및 투자의사 결정 등에 있어 주도적이고 핵심적인 역할을 수행하는 자를 말합니다.
주2) 펀드의 운용역 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	2021.01.28 ~ 2022.03.31	김용환
책임운용전문인력	2022.04.01 ~ 2022.12.15	전효진
책임운용전문인력	2022.12.16 ~ 현재	장도익

주) 2023년09월 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(%)*
한국투자룩셈부르크코어오피스부동산투자신탁(파생형)(모)	자산운용회사		126.162	0.500	126.162	0.503
	판매회사	한국투자룩셈부르크코어오피스부동산투자신탁(파생형)(A)	61.304	0.292	61.304	0.293
		한국투자룩셈부르크코어오피스부동산투자신탁(파생형)(C-I)	0.807	0.019	0.807	0.019
	펀드재산보관회사(신탁업자)		4.893	0.019	4.893	0.020
	일반사무관리회사		3.670	0.015	3.670	0.015
	보수 합계		196.836	0.845	196.836	0.850
	기타비용		2.479	0.010	2.165	0.009
	매매·중개수수료	단순매매·중개 수수료	0.165	0.001	0.156	0.001
		조사분석업무 등 서비스 수수료	0	0	0	0
		합계	0.165	0.001	0.156	0.001
	증권거래세		0	0	0	0

* 펀드의 순자산총액(평잔)대비비율

주1) 기타비용이란 회계감사비용, 증권 등의 예탁 및 결제비용 등 펀드에서 경상적·반복적으로 지출된 비용으로서 매매·중개 수수료는 제외한 것입니다.

주2) 성과보수내역 해당하지 않음

· 총보수비용 비율

(단위 : 연환산 ,%)

펀드	구분	해당 펀드			상위펀드 비용 합산		
		총보수·비용비율(A)	매매·중개 수수료비율(B)	합계 (A + B)	총보수·비용비율(A)	매매·중개 수수료비율(B)	합계 (A + B)
한국투자룩셈부르크코어오피스부동산투자신탁(파생형)(모)	전기	0.218	0.001	0.219	0.218	0.001	0.219
	당기	0.218	0.001	0.219	0.218	0.001	0.219
종류(Class)별 수익률 현황							
한국투자룩셈부르크코어오피스부동산투자신탁(파생형)(A)	전기	0.618	0	0.618	0.837	0.001	0.838
	당기	0.621	0	0.621	0.839	0.001	0.84
한국투자룩셈부르크코어오피스부동산투자신탁(파생형)(C-I)	전기	0.345	0	0.345	0.564	0.001	0.565
	당기	0.346	0	0.346	0.565	0.001	0.566

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, %)

펀드명	매수		매도		매매회전율(주)	
	수량	금액	수량	금액	해당기간	연환산
한국투자룩셈부르크코어오피스부동산투자신탁(파생형)(모)	-	-	-	-	0.00	0.00

주1) 매매회전율(주) = 운용기간 총 매도금액 / 운용기간 총 보유주식 평균가액 * 100
주2) 다수의 모펀드에 투자하는 경우, 자펀드가 투자하는 모펀드의 비율에 따라 가중치로 안분하였습니다. 모펀드의 세부구성은 <펀드구성>을 참고해 주시기 바랍니다.

· 최근 3분기 매매회전율 추이

(단위 : %)

펀드명	2022.09.11 ~ 2022.12.10	2022.12.11 ~ 2023.03.10	2023.03.11 ~ 2023.06.10
한국투자룩셈부르크코어오피스부동산투자신탁(파생형)(모)	0.00	0.00	0.00

주) 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)		
해당사항 없음			

주) 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

- 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.
- 부동산시장 환경변화위험: 부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화등으로 임대수익률 및 매각가격이 변동하여 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다.
- 임대료 인상률 변동위험: 중요 임차인의 임대료는 룩셈부르크 정부가 발표하는 소비자물가지수(CPI)의 변동률에 따라 인상되므로, 임대료 변동률이 예상보다 저조한 경우 목표 수익률을 달성하지 못할수 있습니다. 특히 CPI 변동률이 0보다 작을 경우 임대료가 전년 대비 상승하지 않을 수도 있습니다.
- 매각지연 및 매각손실위험:룩셈부르크 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 투자신탁 계약기간 내에 자산 매각이 지연되어 투자자금을 기한 내에 회수하지 못할 위험이 있으며, 보유 부동산 매각 시 현지 시장 상황 등에 따라 매각 손실 발생에 따른 투자원금 손실 위험이 있습니다.
- 조기상환위험: 부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산의 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이 경우 투자신탁은 예정보다 빨리 상환되어 투자자의 자금운용 계획에 영향을 미칠 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

10 고유재산투자내역

(단위 : 백만원, %)

펀드명	분류	투자일	투자금	회수일	회수금	투자잔액	수익률
한국투자룩셈부르크코어오피스부동산투자신탁(파생형)(모)	의무 투자	2019-06-25	200		0	200	-0.34

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 있습니다.

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.	