한국투자룩셈부르크코어오피스부동산투자신탁 수시공시

[환헤지 정산금 지급 변경합의서 (Amendment Agreement to the Payment Agreement) 체결]

2026년 07월 22일
한국투자리얼에셋운용

한국투자룩셈부르크코어오피스부동산투자신탁(파생형)(모)(이하 "본건 펀드")의 환헤지 정산금 지급 변경합의서 체결과 관련하여 다음과 같이 안내 드립니다.

- 다 음 -

1. 기존 환헤지 내역

- 2019년 6월 본건 펀드 설정 당시, 유로 환율 하락을 대비해 투자 원금 EUR 70,235,100에 대한 5.5년물 선물환매도 계약을 환헤지은행과 체결함

체결일	만기일	만기 계약환율	지급 유로 계약금액
2019-06-17	2024-12-24	1,360.00 원/유로	EUR 70,235,100

2. 미지급 정산 금액 발생 배경

- 당사는 2023년 하반기부터 투자자산 매각을 시도하였으나 유럽 부동산 시장 침체, 유럽중앙은행 금리인상 등의 이슈로 투자금을 회수하지 못함

- 펀드는 환헤지 계약 만기일 투자자산을 매각하여 EUR 70,235,100을 지급해야 하나 자산매각이 지연됨

- 최초 계약환율(1,360.00원/유로) 대비 환헤지 계약 만기 시점(2024년 12월 24일)의 환율(1,512.18원/유로) 상승으로 발생한 환헤지 정산차금을 환헤지은행에 지급해야할 의무가 만기 시점에 발생하였으나 펀드내 현금재원이 부족함에 따라, 정산차금 약 107억원 중 22억원만 환헤지 은행에 지급하고, 미정산금 잔액 약 85억원은 2026년 7월 1일 지급하는 합의서(Payment Agreement)를 2024년 12월 24일에 체결함

- 이후, 펀드는 자산 매각을 추진하여 매각 대금을 통해 환헤지 정산금을 지급할 계획이었으나, 유럽 부동산 시장 침체가 지속되어 자산 매각을 하지 못하였고 그 결과, 2026년 7월 1일 환헤지 정산금을 지급하지 못함

- 이에, 환헤지 은행인 SC제일은행과 협의를 통해 미정산금 잔액 약 85억원 중 1.5억원만 환헤지 은행에 지급하고, 미정산금 잔액 약 83.5억원을 2027년 7월 1일 지급하는 변경합의서(Amendment Agreement to the Payment Agreement)를 2026년 7월 16일 체결함

- 이번 변경합의서는 2026년 7월 1일부터 소급 적용됨

3. 환헤지 정산금 지급 (변경)합의서 주요 조건

구분	변경 전	변경 후
환헤지은행	SC제일은행	
체결 내용	미지급 원화 정산 차액 8,495,401,028원에 대해서 미지급 이자를 적용 2026년 7월 1일까지 지급 연기 신청	미지급 원화 정산 차액 8,345,401,028원에 대해서 미지급 이자를 적용 2027년 7월 1일까지 지급 연기 신청
연체 이자율	매 3개월마다 3개월물 CD + 3.61%	변동 없음
지급 조건	2026년 7월 1일까지 누적되는 원리금 일시 상환	2027년 7월 1일까지 누적되는 원리금 일시 상환
기타 조건	1) 본건 펀드 국내 수탁에 예치되어 있는 모든 자산 및 특수목적회사 지분증권(Jersey co)을 SC은행에 1순위 근질권 제공(Pledge Agreement 체결) 2) 2026년 7월 1일 만기 채무불이행 시, 원리금에 대한 연체이자(3개월물 CD금리 + 변동부 가산금리 7%) 적용 3) 투자 구조에 대한 변동이 있을 경우 환헤지은행 사전 서면 동의	1) 변동 없음 2) 2027년 7월 1일 만기 채무불이행 시, 원리금에 대한 연체이자(3개월물 CD금리 + 변동부 가산금리 7%) 적용 3) 변동 없음

4. 향후 환헤지 전략 및 운용 계획

- 본건 펀드는 2024년 5월 9일 개최한 수익자 총회 의결 결과에 따라 환헤지 계약을 체결할 수 없어 환노출 전략으로 변경 운용 중임

- 유럽 부동산 시장을 지속 모니터링하며, 시장 회복 시 자산을 매각하여 미정산금을 지급할 계획임. 끝.