

투자위험등급 1등급 [매우 높은 위험]					
1	2	3	4	5	6
매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험

이지스자산운용(주)는 이 투자신탁의 실제 수익률 변동성(또는 투자대상 자산의 종류 및 위험도 등)을 감안하여 1등급으로 분류하였습니다. 펀드의 위험등급은 운용실적, 시장상황 등에 따라 변경될 수 있다는 점을 유의하여 투자판단을 하시기 바랍니다.

투자설명서

이 예비투자설명서는 이지스글로벌골드부동산투자신탁281호(파생형)에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 이지스글로벌골드부동산투자신탁281호(파생형)의 수익증권을 매입하기 전에 이 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

1. 집합투자기구 명칭 이지스글로벌골드부동산투자신탁281호(파생형)
 2. 집합투자업자 명칭 이지스자산운용 주식회사
 3. 판매회사 판매회사 본·지점(주)국민은행, 한국투자증권(주), 하나증권(주), (주)하나은행, (주)우리은행, 대신증권(주)[판매회사는 추가되거나 제외될 수 있으며, 판매회사에 대한 자세한 내용은 집합투자업자(www.igisam.com)의 인터넷홈페이지를 참고하시기 바랍니다.]
 4. 작성 기준일 2024년 6월 17일
 5. 증권신고서 효력발생일 2024년 7월 4일
 6. 모집 또는 매출증권의 종류 및 수 투자신탁의 수익증권 최대 24,000만좌 (단, 환율에 따라 변동 가능)
 7. 모집 또는 매출기간 (판매기간) 판매회사는 2019년 07월 08일부터 2019년 07월 11일까지 영업일에 한하여 모집(판매)하며, 모집(판매)기간 이후에는 추가로 자금납입이 불가능합니다.
 8. 집합투자증권신고서 및 투자설명서의 열람장소
 - 가. 집합투자증권신고서 전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → dart.fss.or.kr
 - 나. 투자설명서 전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → dart.fss.or.kr
한국금융투자협회 홈페이지 → kofia.or.kr
서면문서 : 금융투자협회 및 집합투자업자 홈페이지 참고
 9. 안정조작 또는 시장조성관련 해당사항 없음
- ※ 효력발생일까지 증권신고서의 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권인 경우 효력발생일 이후 (청약일 이후)에도 변경될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다. 또한 이 집합투자증권은 『예금자보호법』에 의한 보호를 받지 않는 실적 배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기여 주시기 바랍니다.

목 차 (CONTENTS)

요약정보

제1부. 모집 또는 매출에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭
2. 집합투자기구의 종류 및 형태
3. 모집예정금액
4. 모집의 내용 및 절차
5. 인수에 관한 사항
6. 상장 및 매매에 관한 사항

제2부. 집합투자기구에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭
2. 집합투자기구의 연혁
3. 집합투자기구의 신탁계약기간
4. 집합투자업자
5. 운용전문인력
6. 집합투자기구의 구조
7. 집합투자기구의 투자목적
8. 집합투자기구의 투자대상
9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조
10. 집합투자기구의 투자위험
11. 매입, 환매, 전환절차 및 기준가격 적용기준
12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가
13. 보수 및 수수료에 관한 사항
14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항

제3부. 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

1. 재무정보
2. 연도별 설정 및 환매 현황
3. 집합투자기구의 운용실적

제4부. 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

1. 집합투자업자에 관한 사항
2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항
3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

제5부. 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항

1. 투자자의 권리에 관한 사항
2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항
3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항
4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항
5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항
6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

투자결정시 유의사항 안내

1. 투자판단시 증권신고서와 투자설명서를 반드시 참고하시기 바라며, 간이투자설명서 대신 투자설명서의 교부를 요청할 수 있습니다.
2. 집합투자기구의 투자위험등급 및 적합한 투자자유형에 대한 기재사항을 참고하시고, 귀하의 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다.
3. 증권신고서 및 (예비, 간이)투자설명서 상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 미래에도 실현된다는 보장은 없습니다.
4. 원본손실위험 등 이 집합투자기구와 관련된 투자위험에 대하여는 증권신고서, 투자설명서 또는 간이투자설명서 본문의 투자위험 부분을 참고하시기 바랍니다.
5. 파생상품에 투자하는 집합투자기구의 경우 파생상품의 가치를 결정하는 기초변수 등이 예상과 다른 변화를 보일 때에는 당초 예상과 달리 큰 손실을 입거나 원금 전체의 손실을 입을 수 있습니다.
6. 판매회사는 투자실적과 무관하며, 특히 은행, 증권회사, 보험회사 등의 위탁판매회사는 단순히 집합투자증권의 판매업무(환매 등 판매행위와 관련된 부가적인 업무 포함)만 수행할 뿐 동 집합투자증권의 가치결정에 아무런 영향을 미치지 않습니다.
7. 집합투자증권은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 **실적배당상품으로 예금자보호법에 따라 보호되지 아니하며**, 특히 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 **예금자보호법에 따라 보호되지 않습니다.**
8. 이 집합투자기구는 **환매가 불가능한 상품(폐쇄형)**으로 환금성을 제고하기 위하여 당해 집합투자증권을 한국거래소에 상장(설정일 이후 90 일 이내)하고 있으나, 상장된 집합투자증권은 **일반적인 상장주권에 비해 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있습니다.** 따라서, 이 집합투자기구는 만기까지 보유할 수 있는 수익자에게 적합한 상품입니다.

9. 투자자가 부담하는 선취수수료 등을 감안하면 투자자의 입금 금액 중 실제 집합투자 증권을 매입하는 금액은 작아질 수 있습니다. 또한, 모집(판매)기간 동안 선취판매수수료를 제외한 판매 총 모집금액이 2,400 억원(환율에 따라 변동 가능)에 현저히 미달하는 경우에는 부득이 이 집합투자기구의 설정이 취소될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 이 경우, 투자자가 기 납입한 수익증권 매입금액과 판매수수료는 판매회사를 통해 환급될 예정입니다.
10. 투자신탁의 신탁계약기간 종료일은 최초설정일로부터 9 년이지만 본 투자대상 부동산의 매각은 이보다 빨리 될 수 있습니다. 부동산의 실제 매각시점에 따라 상환금지급이 앞당겨질 수 있습니다. 또한, 유럽(스페인, 프랑스, 영국) 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 투자신탁 계약기간 내에 보유 부동산 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. 한편, 이 투자신탁은 투자대상 부동산을 약 6,173 억원으로 매각할 경우 신탁원본 손실없이 상환이 가능할 것으로 예상되지만 해당 금액은 환율 및 관련 비용 등의 변동에 따라 증감될 수 있습니다.
11. 이 집합투자기구는 회계 결산을 통해 매 반기별(6 개월)로 분배금을 지급하는 구조로 운용되는 투자신탁입니다. 다만, 분배금은 예금이자와 같이 확정된 금액이 아니며 부동산 임차인의 사업성과 등 영업환경과 경기불황과 같은 다양한 경제변수, 공실발생, 임차인 신용위험, 매각가하락, 차입금 조달시 제공한 담보 자산 가치 하락, 해당 국가의 세제 변화 등의 영향을 받아 안정적으로 분배금을 지급하지 못하거나 분배금 지급이 중단될 가능성이 있습니다. 분배금 지급일에 분배금을 지급할 수 없거나, 지급이 연기되는 경우 또는 지급중단을 결정한 경우 집합투자업자는 해당 사유 및 향후 처리 계획을 관련 법령과 이 집합투자기구의 정관에 명시된 수시공시 절차에 따라 지체 없이 투자자에게 공시할 예정입니다.
12. 이 투자신탁은 유럽(스페인, 프랑스, 영국) 부동산에 투자함에 따라 파운드화 및 유로화에 관련된 환위험에 노출되게 됩니다. 이러한 환율변동 위험 감소를 위하여 이 투자신탁은 부분 환헤지를 실행하지만, 환헤지를 실행한다고 하여 환율변동 위험이 완전히 통제되는 것은 아니며, 환헤지가 이루어지지 않는 부분에 대해서는 환율변동 위험에 노출됩니다. 이는 부동산 투자에 따른 이익을 환율 변동으로 인해 잃거나, 부동산

투자에 따른 손실을 확대시킬 수 있는 가능성이 있는 등 환율변동 위험에 노출되어 있음을 유의하시기 바랍니다.

또한, 이 투자신탁의 계약기간이 5 년에서 9 년으로 연장됨에 따라 자산 매입시점에 체결한 환헤지 거래의 연장계약(roll-over)이 필요하나, 해외부동산시장의 침체로 인해 환헤지 은행들이 해외부동산 공모펀드에 대한 환헤지 거래를 기피하고있습니다. 따라서, 환헤지 거래의 만기연장(또는 신규거래)을 하지 못할 경우, 이 투자신탁은 환율 변동 리스크에 위험에 노출됩니다.

환헤지 계약과 관련된 주요사항은 법 제 89 조에 따라 수시공시(한국금융투자협회 및 집합투자업자의 인터넷 홈페이지 등에 공시, 판매회사를 통한 안내 등)할 예정입니다.

13. 이 집합투자기구는 공모 모집 예정 금액 외 주된 투자대상 부동산의 매입금액과 감정평가금액 중 작은 금액의 60%에 해당하는 금액을 차입하는 구조로 자금을 조달할 계획입니다. 다만, Projected Interest Cover, LTV 등 주요 임대차계약의 변동 따라 일정 기준에 미달하고 이러한 위반사항이 30 영업일 동안 치유되지 않을 경우, 이때 이 투자신탁의 이익은 발생하여도 분배금 지급은 유보될 수 있고, 악화 시 채무불이행에 빠질 수 있습니다.

※ Projected Interest Cover: 순임대수익/ 이자비용

※ 점검시점에서 향후 12 개월 간 예상 순임대수익(Passing Rent)에서 동일한 기간 동안 부담할 총 금융비용의 상환 능력을 평가하는 지표.

14. 투자자의 국적 또는 세법상의 관할 국가가 대한민국 이외의 경우 국제조세조정에 관한 법률 및 관련 조세조약에 따라 투자자의 금융정보가 국세청 및 해당 국가(투자자의 국적 국가 또는 세법상의 과세 관할 국가)의 권한 있는 당국에 보고될 수 있으며, 판매회사는 투자자의 국적 또는 세법상의 과세 관할 국가를 확인하기 위하여, 계좌 개설 시 수집된 정보 이외의 추가 자료를 요구할 수 있습니다.

15. 이 투자신탁은 이 투자신탁 이외의 다른 투자자(사모투자신탁)와 공동으로 투자대상 부동산에 투자하는 구조이며, 이 투자신탁의 모집(판매) 전 환율을 확정하여 모집 좌수 및 금액을 확정할 예정이며, 모집(판매)기간 이후에는 추가 모집을 하지 않습니다.

16. 이 집합투자기구는 투자신탁보수 외 부동산 매입 및 매각에 따른 세금 및 매입부대 비용 (약 501 억), 매각부대비용(약 31 억원, 매각보수 별도)이 추가적으로 발생되며, 해당금액은 시장상황 및 환율변동 등에 따라 변동될 수 있습니다.

* 매입 및 매각부대비용 중 주요 보수 및 수수료(환율 1,350 원/ 1 유로, 1,510 원/1 파운드 가정 시 2019.06.19 현찰사실때 환율 KEB 하나은행 고시환)

- ① 집합투자업자 매입보수 : 부동산등 매입금액의 0.70% (약 38 억원)
- ② 현지 자산관리사 매입보수 : 부동산 등 매입금액의 0.575%
- ③ 집합투자업자 매각보수 : 부동산 매각차익의 15.0% 단, 매각차익이 발생하지 않을 경우 지급하지 않음
- ④ 현지 자산관리사 매각수수료: 없음

이지스글로벌공모부동산투자신탁281호(파생형) [펀드코드 : CS656]

투자위험등급 1등급 [매우 높은 위험]					
1	2	3	4	5	6
매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험

이 요약정보는 '이지스글로벌공모부동산투자신탁281호(파생형)'의 투자설명서의 내용 중 중요사항을 발췌 요약한 정보를 담고 있습니다. 따라서 동 집합투자증권을 매입하기 전 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다. 이지스자산운용(주)는 이 투자신탁의 실제 수익률 변동성(또는 투자대상 자산의 종류 및 위험도 등)을 감안하여 1등급으로 분류하였습니다. 이 투자위험 등급은 집합투자업자가 분류한 것으로 판매회사의 분류 등급과는 상이할 수 있습니다.

I. 집합투자기구 개요

투자자 유의사항	<ul style="list-style-type: none"> 투자판단시 증권신고서와 투자설명서를 반드시 참고하시기 바라며, 간이투자설명서 대신 투자설명서의 교부를 요청할 수 있습니다. 집합투자증권은 「예금자보호법」에 따라 보호되지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다. 금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권 가치의 보증을 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다. 간이투자설명서는 증권신고서 효력발생일까지 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권의 경우 효력발생일 이후에도 변경될 수 있습니다. 증권신고서, 투자설명서상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 미래에도 실현된다는 보장은 없습니다. 이 집합투자기구는 환매가 불가능한 상품(폐쇄형)으로 환금성을 제고하기 위하여 당해 집합투자증권을 한국거래소에 상장(설정일 이후 90일 이내)하고 있으나, 상장된 집합투자증권은 일반적인 상장주권에 비해 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있습니다. <p>따라서, 이 집합투자기구는 만기까지 보유할 수 있는 수익자에게 적합한</p>
-------------	---

상품입니다.

- 투자신탁의 신탁계약기간 종료일은 최초설정일로부터 9년이지만 본 투자대상 부동산의 매각은 이보다 빨리 될 수 있으므로, 부동산의 실제 매각시점에 따라 상환금지급이 앞당겨질 수 있습니다. 또한, 유럽(스페인, 프랑스, 영국) 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 투자신탁 계약기간 내에 보유 부동산 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. 한편, 이 투자신탁은 투자대상 부동산을 약 6,173억원으로 매각할 경우 신탁원본 손실 없이 상환이 가능할 것으로 예상되지만 해당 금액은 환율 및 관련 비용 등의 변동에 따라 증감될 수 있습니다.

- 이 집합투자기구는 회계 결산을 통해 매 반기별로 분배금을 지급하는 구조로 운용되는 투자신탁입니다. 다만, 분배금은 예금이자와 같이 확정된 금액이 아니며 부동산 임차인의 사업성과 등 영업환경과, 경기불황과 같은 다양한 경제변수, 공실발생, 임차인 신용위험, 매각가하락, 차입금 조달시 제공한 담보 자산 가치 하락, 해당 국가의 세제 변화 등의 영향을 받아 안정적으로 분배금을 지급하지 못하거나 분배금 지급이 중단될 가능성이 있습니다. 분배금 지급일에 분배금을 지급할 수 없거나, 지급이 연기되는 경우 또는 지급중단을 결정한 경우 집합투자업자는 해당 사유 및 향후 처리계획을 관련 법령과 이 집합투자기구의 정관에 명시된 수시공시 절차에 따라 지체 없이 투자자에게 공시할 예정입니다.

- 투자자가 부담하는 선취수수료 등을 감안하면 투자자의 입금 금액 중 실제 집합투자증권을 매입하는 금액은 작아질 수 있습니다. 또한, 모집(판매)기간 동안 선취판매수수료를 제외한 판매 총 모집금액이 약 2,400억원(환율에 따라 변동가능)에 현저히 미달하는 경우에는 부득이 이 집합투자기구의 설정이 취소될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 이 경우, 투자자가 기 납입한 수익증권 매입금액과 판매수수료는 판매회사를 통해 환급될 예정입니다.

- 이 집합투자기구는 공모 모집예정 금액 외 주된 투자대상 부동산 매입금액과 감정평가금액 중 작은 금액의 60%에 해당하는 금액을 차입하는 구조로 자금을 조달할 계획입니다. 다만, Projected Interest Cover, LTV 등 주요 임대차계약의 변동 따라 일정 기준에 미달하고 이러한 위반사항이 30 영업일 동안 치유되지 않을 경우, 이때 이 투자신탁의 이익은 발생하여도 분배금 지급은 유보될 수 있고, 악화 시 채무불이행에 빠질 수 있습니다.

- 이 투자신탁은 유럽(스페인, 프랑스, 영국) 부동산에 투자함에 따라 유로화

	<p>및 파운드화와 관련한 환위험에 노출되게 됩니다. 이러한 유로화-원화, 파운드화-원화 환율변동 위험 감소를 위하여 이 투자신탁은 부분 환헤지를 실행하지만, 환헤지를 실행한다고 하여 환율변동 위험이 완전히 통제되는 것은 아니며, 환헤지가 이루어지지 않는 부분에 대해서는 환율변동 위험에 노출됩니다.</p> <p>또한, 이 투자신탁의 계약기간이 5년에서 9년으로 연장됨에 따라 자산 매입시점에 체결한 환헤지 거래의 연장계약(roll-over)이 필요하나, 해외부동산시장의 침체로 인해 환헤지 은행들이 해외부동산 공모펀드에 대한 환헤지 거래를 기피하고 있습니다. 따라서, 환헤지 거래의 만기연장(또는 신규 거래)을 하지 못할 경우, 이 투자신탁은 환율 변동 위험에 노출됩니다.</p> <p>환헤지 계약과 관련된 주요사항은 법 제89조에 따라 수시공시(한국금융투자협회 및 집합투자업자의 인터넷 홈페이지 등에 공시, 판매회사를 통한 안내 등)할 예정입니다.</p> <p>• 이 투자신탁은 이 투자신탁 이외의 다른 투자자(사모투자신탁)와 공동으로 투자대상 부동산에 투자하는 구조이며, 이 투자신탁의 모집(판매) 전 환율을 확정하여 모집 좌수 및 금액을 확정할 예정이며, 모집(판매)기간 이후에는 추가모집을 하지 않습니다.</p> <p>※ 추가적인 투자자 유의사항은 투자설명서 '투자결정시 유의사항 안내' 참조</p>		
집합투자기구 특징	<p>이 투자신탁은 금융투자법에 관한 법률(이하 "법"이라 함) 제 229조 제 2호의 규정에 의한 부동산(법 시행령 제240조 제5항의 규정에 의한 부동산 관련 증권에 투자하는 경우를 포함하며, 법시행령 제80조 제1항 제1호 사목의 부동산투자목적회사가 발행한 지분증권 및 이와 동일하거나 유사한 것)을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이익을 추구함</p>		
분류	투자신탁, 부동산파생형, 폐쇄형(중도환매불가능), 단위형, 종류형		
집합투자업자	이지스자산운용 주식회사		
모집(판매)기간	2019년 07월 08일부터 2019년 07월 11일까지		
효력발생일	2024년 07월 04일	모집금액	최대 약 2,400억원 (단, 환율에 따라 변동가능)
설정일	2019년 07월 12일	존속기간(*)	최초설정일로부터 9년이 경과하는 날까지

판매회사	(주)국민은행, 한국투자증권(주), 하나증권(주), (주)하나은행, (주)우리은행, 대신증권(주)이고 판매회사는 추가되거나 제외될 수 있으며, 판매회사에 대한 자세한 내용은 집합투자업자(www.igisam.com)의 인터넷홈페이지를 참고하시기 바랍니다.
-------------	---

(주1) 이 투자신탁의 계약기간은 투자신탁의 최초설정일부터 9년이 경과한 날까지로 합니다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 투자신탁의 계약기간을 각각 그 정하는 바에 따릅니다.

1. 신탁계약서 제45조의 규정에 따라 투자신탁이 해지되는 경우에는 이 투자신탁의 최초설정일로부터 투자신탁의 해지일 까지
2. 신탁계약서 제5조 제3항 제1호의 규정에 따라 투자신탁의 해지 시(부동산 등의 매입 거래가 무산되어 매입이 불가능한 경우 포함)에는 투자신탁의 최초설정일로부터 투자신탁의 해지일까지
3. 신탁계약서 제17조 제1항 제1호의 규정에 의한 부동산 등에 투자하여 운용한 투자신탁 재산이 회수됨에 따라 발생한 투자자금에 상당하는 투자신탁원본을 제35조의2의 규정에 따라 중도에 전액 상환하는 경우에는 그 중도상환일까지

종류(Class)		A	C-I
가입자격		(주1)	(주2)
선취판매수수료		납입금액(수익증권 매수시 적용하는 기준가격에 매수하는 수익증권 좌수를 곱한 금액)의 2.00%이내	-
후취판매수수료		-	-
환매수수료		-	-
매입보수 ³⁾	집합투자업자 매입보수	부동산 매입금액의 0.70% (약 38억원,)	
	현지 자산관리회사 매입보수	부동산 매입금액의 0.575% (약 32억원, VAT별도)	
매각보수 ⁴⁾	집합투자업자 매각보수	부동산 매각차익의 15%	
	현지 자산관리회사 매각보수	없음	
기본보수	집합투자업자보수	투자신탁설정액의 연 0.12%	
	판매회사보수	투자신탁설정액의 연 0.40%	투자신탁설정액의 연 0.01%
	신탁업자보수	투자신탁설정액의 연 0.01%	

(주6)	일반사무관리보수	투자신탁설정액의 연 0.01%	
	총보수	투자신탁설정액의 0.54%	투자신탁설정액의 0.15%
	기타비용	1.15%	-
	총보수·비용	투자신탁설정액의 약 연 1.69%	투자신탁설정액의 약 연 0.15%
	합성 총보수·비용	투자신탁설정액의 약 연 1.92% (현지 자산관리회사 수수료함)	투자신탁설정액의 약 연 0.38% (현지 자산관리회사 수수료 포함)

(주1) 종류형 A 수익증권 가입자격 : 소득세법상 거주자 또는 법인세법상 내국법인

(주2) 종류형 C-I 수익증권 가입자격 : 다음 중 어느 하나의 요건을 갖춘 자

가. 법시행령 제 10 조 제 2 항 및 금융투자업규정 제 1-4 조에서 정하는 기관투자자

나. 50 억원 이상 매입한 소득세법상 거주자 또는 50 억원 이상 매입한 법인세법상 내국법인

(주 3) 자산운용매입보수 : 부동산 및 부동산 관련증권을 매입하는 경우 집합투자업자가 취득하며, 보수율 및 지급방법은 다음과 같습니다.

① 자산운용매입보수율 : 부동산 등 매입가격의 0.70%, 약 38 억원 (VAT 별도), (환율 1,350 원/1EUR, 1,510 원/1GBP 가정시, 2019.06.19. 현찰사실때 환율 KEB 하나은행 고시환) 금액으로 환율에 따라 변동 가능 합니다. 매입가격은 매매계약서상(Share Sale and Purchase Agreement)의 매매대금 (Purchase Price)을 기준으로 하며 매매대금 지급을 위해 확정된 환율을 적용해 산출된 원화금액으로 합니다.

② 지급방법 : 투자신탁재산에서 인출하여 부동산 등 매입에 따른 매입대금 지급이 완료된 날로부터 최초 투자신탁의 회계기간 종료일 이전에 집합투자업자가 취득합니다.

(주 4) 자산운용매각보수 : 부동산 및 부동산 관련 권리를 매각하는 경우 집합투자업자가 취득하며, 보수율 및 지급방법은 다음과 같습니다.

① 매각보수율 : 매각차익의 15%, 매각차익은 매매계약서상의 매각대금 및 매각부대비용에서 해당 부동산 등의 매입비용 및 매입부대비용을 공제한 순 유입금을 기준으로 산출한 원화금액으로 기준으로 합니다. 만일 매각차익이 발생하지 않는 경우에는 매각보수를 지급하지 아니하고, 매각 보수 지급으로 매각차손이 발생할 경우에는 매각보수는 매각차익 한도 내에서 지급합니다. 자산 운용매각보수는 부가가치세법상 부가가치세(VAT)를 포함하지 아니하며, 이에 대한 별도의 부가가치세를 투자신탁재산으로 지급합니다.

② 지급방법 : 매각대금 입금이 완료된 날로부터 제 10 영업일 이내에 투자신탁 재산에서 인출하여 지급합니다.

(주 5) 현지 자산관리회사 수수료는 현지에서 발생하는 수입에서 차감하여 지급합니다. 본 수수료는 본건 투자신탁에서 직접 지급(송금)하지는 않지만, 현지 차감된 잉여 현금을 국내로 배당하므로 본건 투자신탁의 부담이 됩니다. 현지 자산관리회사인 Knight Frank Investment Management 는 운용보수(부동산등 매입금액의 0.10%/년, 약 5.5 억원 / 환율 1,350 원/1EUR, 1,510 원/1GBP 가정시), 매입기본보수(부동산등 매입금액의 0.575%, 약 32 억원/ 환율 1,350 원/1EUR, 1,510 원/1GBP 가정시)를 취득할 예정입니다. 다만, 현지 자산관리회사 수수료는 이 투자신탁 및 사모투자신탁이 투자하는 현지 각 SPC 의 지분비율에 따라 안분합니다.

(주 6) 기타비용은 증권에의 위탁 및 결제비용 등 이 투자신탁에서 경상적, 반복적으로 지출되는 비용(증권거래비용 및 금융비용 제외)등에 해당하는 것으로, 직전 회계연도(2023.10.01 ~ 2024.03.31)의 기타비용 비율을 연환산하여 추정치로 사용하므로 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다.

(주 7) 총보수·비용 비율은 이 투자신탁에서 지출되는 보수와 기타비용 총액을 순자산 연평잔액(보수·비용 차감후 기준)으로 나누어 산출합니다. 다만, 이 투자신탁은 작성기준일 현재 설정되지 아니하여 기타비용 비율을 기재하지 않으며 따라서 총보수·비용 비율은 기타비용 비율을 합산하지 아니한 수치입니다.

(주 8) 자산운용보수 및 판매회사보수는 투자신탁재산의 연평균가액(매일의 투자신탁 순자산총액을 연간 누적하여 합한 금액을 연간 일수로 나눈 금액)의 1%를 초과하여서는 아니됩니다.

※ 각 보수를 수령하는 주체가 부가가치세법 상 부가가치세의 납세의무가 발생할 경우, 별도의 부가가치세를 투자신탁재산으로 지급함

자세한 내용 및 계산식 투자설명서 제2부. 13. 보수 및 수수료에 관한 사항을 참조해 주십시오.

매입 방법	좌 단위로 매입이 가능하며, 최초 설정시 수익증권 1좌당 가격은 1,000원 입니다.	환매 방법	환매금지형으로 해당사항 없음
기준 가격	기준가격은 그 산정일 전날의 재무상태표상에 계상된 투자신탁의 순자산총액(투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액)을 그 산정일 전날의 수익증권 총좌수로 나누어 산정하며, 1좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4사5입하여 원미만 둘째자리까지 계산합니다.		

(주1) 집합투자증권 판매회사는 이 집합투자증권의 특성 등을 감안하여 1인당 투자금액 제한 등 가입제한 사항을 별도 설정할 수 있습니다. 자세한 내용은 투자설명서 “제1부.4.모집의 내용 및 절차”를 참조해 주십시오.

Ⅱ. 집합투자기구의 투자정보

(1) 투자목적 및 투자전략

1. 투자목적

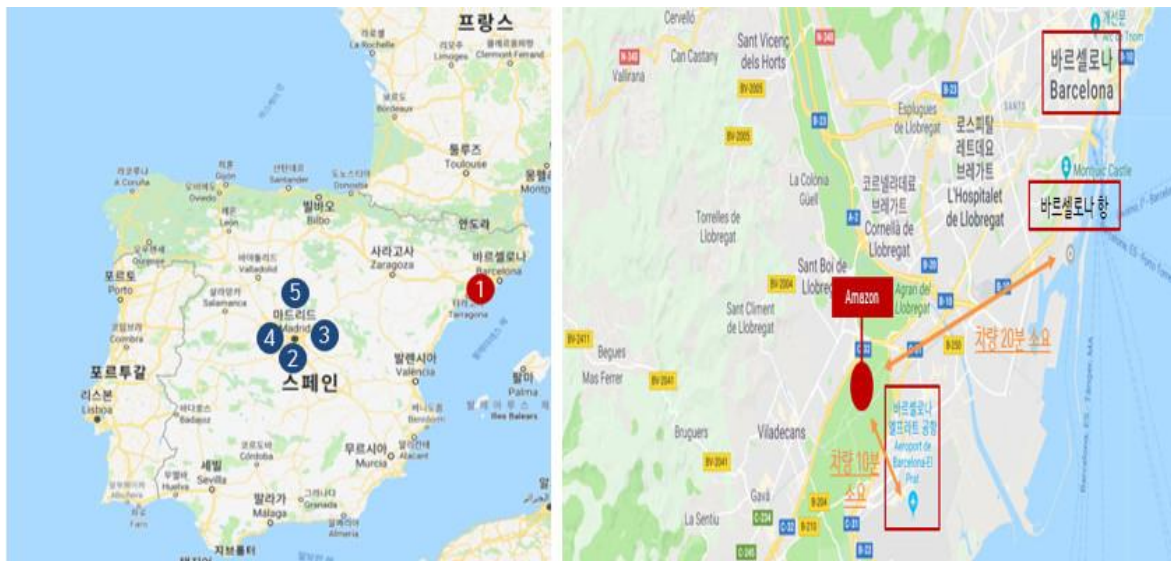
이 투자신탁은 금융투자업에 관한 법률(이하 “법”이라 함) 제 229조 제 2호의 규정에 의한 부동산(법 시행령 제240조 제5항의 규정에 의한 부동산 관련 증권에 투자하는 경우를 포함하며, 법시행령 제80조 제1항 제1호 사목의 부동산투자목적회사가 발행한 지분증권 및 이와 동일하거나 유사한 것)을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이득을 추구 하는 것을 목적으로 합니다. **그러나, 위의 투자목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 집합 투자업자, 신탁업자, 판매회사 등이 투자신탁과 관련된 어떠한 당사자도 투자원금의 보장 또는 투자목적의 달성을 보장하지 아니합니다.**



1) 투자대상 부동산 개요

① 스페인 : 바르셀로나

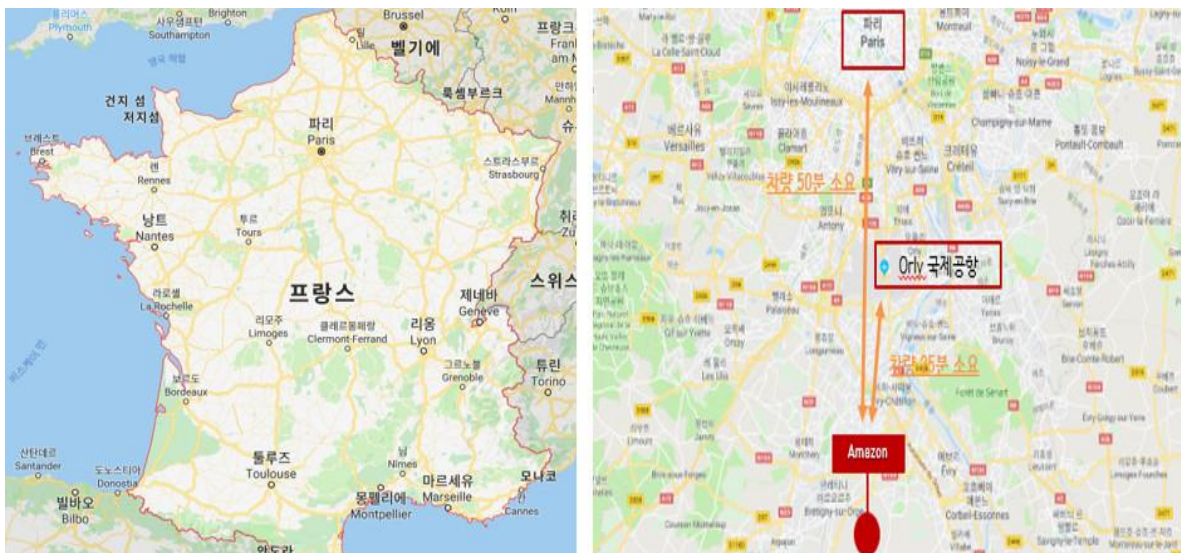
- 스페인 바르셀로나 도심에서 마드리드 등 내륙지방, 지중해, 프랑스, 남부지역 등 진입이 가능한 접근성 높은 요충지로 스페인의 주요 물류 중심지는 인구 밀도가 높은 마드리드 및 바르셀로나 인근에 위치하고 있으며, 아마존 또한 2 개 도시 인근에만 물류센터를 보유하고 있습니다.
- El Prat 국제공항, 바르셀로나 항구 등 주요 교통 시설이 인접해 있는 바, TXT, DHL, Nissan, Rhenus Logistics 등 글로벌 기업들이 주변에 인접해 있습니다.



[광역입지도]

② 프랑스 : 파리

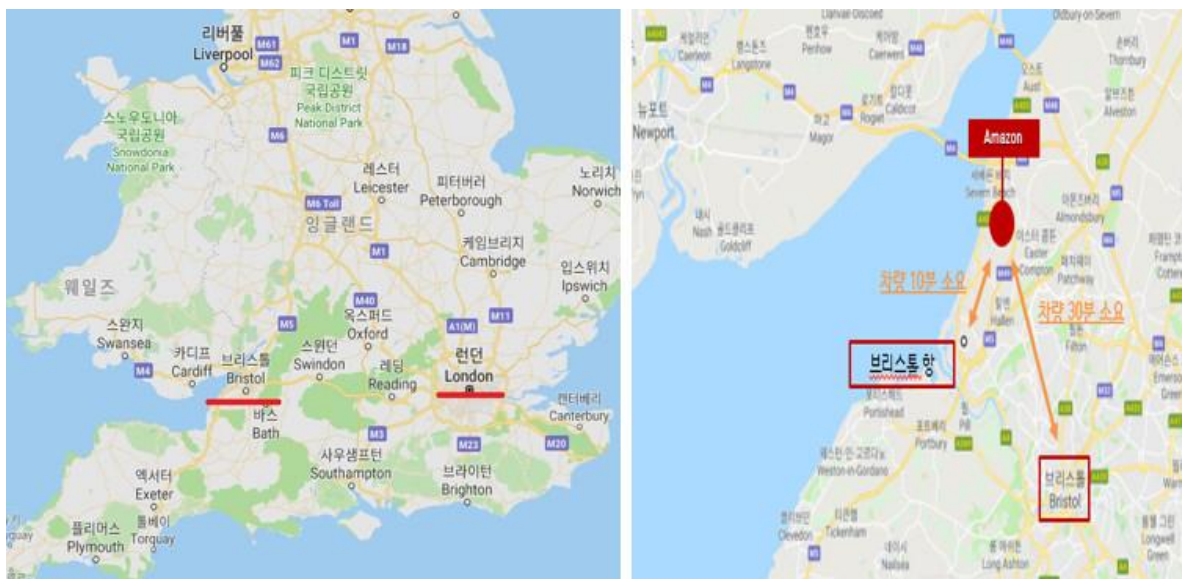
- 프랑스 GDP 의 30% 비중을 차지하는 파리 Greater Paris Region 권역에 속하며, 본건 지역을 포함한 Paris 남측 권역은 물류시설로서의 입지가 우수하여 Rhenus Logistics, Carrefour, Lidl 및 Geodis 등이 있습니다.
- 프랑스의 물류센터는 각종 운송 수단이 밀집되어 있는 'Dorsale Logistique Nord-Sud'에 대부분 위치하며, 현재 프랑스에서 총 6 개의 물류센터 운영 중이며 모든 센터가 물류센터 밀집 지역에 위치(본건 자산은 물류 허브 중 규모가 가장 큰 파리에 위치)
- 본건 자산은 아마존이 프랑스에 보유 중인 물류센터 중 가장 규모가 크고, 임대차기간이 가장 긴 유일한 ARS Fulfillment Center 입니다.



[광역입지도]

③ 영국 : 브리스톨

- 영국 남서측 내 가장 큰 규모의 물류 단지인 Central Park 는 Port of Bristol 및 주요 고속도로(M4, M5, 및 M49 등) 주요 도로 에 접근성이 우수하며, 본건 자산이 위치하고 있는 Central Park 은 600 acre (734,504 평) 규모의 물류 단지로 DHL, Chep, Tesco, DSG 등 다수의 글로벌 기업들이 위치하고 있습니다.
- 영국 물류센터는 M8(Edinburgh 및 Glasgow 연결 고속도로) 인근 지역을 제외하고 전부 영국 남부에 밀집하고 있으며, 본건 자산은 아마존이 영국에 보유 중인 물류센터 중 3 번째로 규모가 크고, 임대차기간이 2 번째로 긴 남서부 지역의 유일한 대형 물류센터입니다.



[광역입지도]

2) 투자자산 개요

① 스페인 : 바르셀로나

- Amazon Fulfillment Center (Barcelona) – BCN1

구 분	내 용
투자대상	아마존(Amazon) 바르셀로나 물류센터(Fulfillment Center)
주 소	Av. Onze de Setembro, 5, 08820 El Prat de Llobregat, Barcelona
면 적	토지면적: 150,807sqm (약 45,619 평) 임대면적: 209,194sqm (약 63,281 평)
준공시기	2017 년 9 월
규 모	지상 4 층(Ground 층~3 층)
주차대수	총 1,483 대(승용차 1,420 대 / 트럭 63 대)
주요임차인	- Amazon Spain Fulfillment Centre S.L.U. (이하 "스페인 임차인") - Amazon 100%임차(거래종결일로부터 20 년 임대)

임차보증인	- Amazon EU Sarl (모회사 Amazon.com 의 100% 자회사)의 임대료 지급 보증 ※ 최초 임대차 계약 기간 동안의 총 임대료 지급금액에 제한된 보증이며, 스페인 임차인이 지급하는 임대료 금액만큼 보증금액에서 차감됨
특이사항	아마존 최첨단 자동화시스템(Amazon Robotics System) 도입

※ 2019 년 05 월 기준, 출처:Knight Frank

② 프랑스 : 브레티니(파리)

- Amazon Fulfillment Center (Paris) – ORY4

구 분	내 용
투자대상	아마존(Amazon) 브레티니(파리) 물류센터(Fulfillment Center)
주 소	Base Aérienne 217, 91220 Brétigny-sur-Orge, Paris
면 적	토지면적: 187,131 m ² (약 56,607 평) 임대면적: 150,195 m ² (약 45,434 평)
준공시기	2019 년 5 월
규 모	지상 3 층(Ground 층~ 2 층)
주차대수	총 1,268 대(승용차 1,175 대 / 트럭 93 대)
주요임차인	- Amazon France Logistique SAS (이하 "프랑스 임차인") - Amazon 100%임차(거래종결일로부터 20년 임대)
임차보증인	- Amazon EU Sarl (모회사 Amazon.com 의 100% 자회사)의 임대료 지급 보증 ※ 최초 임대차 계약 기간 동안의 총임대료 지급 금액에 제한된 보증이며, 프랑스 임차인이 지급하는 임대료 만큼 보증금액에서 차감됨
특이사항	아마존 최첨단 자동화시스템(Amazon Robotics System) 도입

※ 2019 년 05 월 기준, 출처:Knight Frank

③ 영국 : 브리스톨

- Amazon Fulfillment Center (Bristol) – BRIS1

구 분	내 용
투자대상	아마존(Amazon) 영국 브리스톨 물류센터(Fulfillment Center)
주 소	Plot 4, Central Park, Avonmouth, Bristol, United Kingdom
면 적	토지면적: 136,177 sqm (약 41,194 평) 임대면적: 132,079 sqm (약 39,954 평)

준공시기	2019 년 5 월
규 모	지상 3 층(Ground 층~2 층)
주차대수	총 848 대(승용차 765 대 / 트럭 83 대)
주요임차인	- Amazon UK Services Ltd (이하 "영국 임차인") - Amazon 100%임차(거래종결일로부터 20 년 임대)
임차보증인	-
특이사항	아마존 최첨단 자동화시스템(Amazon Robotics System) 도입

※ 2019 년 05 월 기준, 출처: Knight Frank

3) 임대차에 관한 사항

본건 투자대상은 스페인, 프랑스, 영국 등 주요도시에 소재한 아마존(Amazon)의 최첨단 물류센터(Fulfillment center)로써, 총 매입면적은 491,468sqm(약 148,669평)으로 현재 임대율은 약 100% 수준입니다.

[임차인 세부내역 및 계약현황]

구분	스페인임차인	프랑스임차인	영국임차인	보증회사 1)	최종모회사
회사명	Amazon Spain Fulfillment SLU	Amazon France Logistique SAS	Amazon UK Service Ltd	Amazon EU Sarl	Amazon.com Inc
본사	스페인 마드리드	프랑스 클리시	영국 런던	룩셈부르크	미국 시애틀
설립연도	1998년	1999년	1996년	2004년	1994년
임직원 수	1,460명 (17년 기준)	3,838명 (17년 기준)	5,912명 (18년 기준)	2,357명 (18년 기준)	613,300명 (18년 기준)
대주주	Amazon EU Sarl (100%)	Amazon EU Sarl (100%)	Amazon EU Sarl (100%)	Amazon.com (100%)	NASDAQ 상장 (기관투자자 57.7%)
사업구분	전자 상거래 및 클라우드 컴퓨팅				

1) 스페인 및 프랑스 임차인의 보증회사

- 본 건 자산의 매입완료 시점으로 포트폴리오의 가중평균잔여임대차계약기간(WALE)¹⁾은 약 20 년입니다.

환율 (1EUR=1,350KRW(원) 및 1GBP=1,510KRW(원) 가정, sqm/평

임대자산	임차면적		연간 임대료		임대료 인상률 5)	임차 구조
스페인) ²⁾	209,194 sqm	약 63,281 평	약 €5.4mn (EUR 25.9 per sqm 수준)	약 73 억원	매년 General CPI	NNN6)
프랑스) ³⁾	150,195 sqm	약 45,434 평	약 €5.2mn (EUR 33.9 per sqm 수준)	약 69 억원	매년 ILAT 연동	NNN
영국) ³⁾	132,079 sqm	약 39,954 평	약 £ 5.5mn (GBP 42.2 per sqm 수준)	약 84 억원	매 5 년 CPI	FRI7)
합 계	491,468sqm	약 148,669 평	-	약 225 억 원(Top up 반영시 약 229 억)	-	

(주 1)WALE: Weight Average Lease Expiry

(주 2)스페인 자산은 2017 년 9 월에 준공되어 현재 운영중으로 2019 년 7 월(거래종결)부터 임대차 계약이 시작되어 중도해지조건 없이 20 년 동안 유효하며 이후 5 년 단위로 2 회 연장 옵션 존재

(주 3)프랑스 및 영국 자산은 2019 년 5 월 준공되어 2019 년 7 월(거래종결)부터 임대차 계약이 시작되어 중도해지조건 없이 20 년 동안 유효하며 이후 프랑스 건물은 9 년 단위로 2 회, 영국건물은 5 년 단위로 2 회 연장 옵션 존재

(주 4)본 건 펀드 설정 기준으로 포트폴리오 평균 잔여임차기간이 약 20 년, 예정매각시점(본건 펀드 설정 후 약 5 년)에는 약 15 년(WALE) 수준임.

(주 5) - 스페인 자산의 임대료 인상률은 물가상승률(General CPI)과 연동

- 프랑스 자산의 임대료 인상률은 ILAT(Tertiary Activities Rent Index)로 프랑스에서 가장 많이 사용되는 임대료 지수
- 영국 자산의 임대료 인상률은 매 5 년 누적 CPI 에 연동되며 최저 연 1%에서 최고 연 3% 수준

(주 6) NNN:Net tax, Net common area maintenance, Net insurance 로써 지붕 및 건물구조, 외벽수선 등에 대한 비용은 임대인이 부담하는 구조

(주 7) FRI :Full Repairing and Insuring 으로 임차인이 자산의 내부/외부 유지보수, 수선 등의 운영 비용 및 보험료를 부담하는 구조

※ 2019.06.19 현찰사실때 환율 KEB 하나은행 고시환

4) 임차인 분석

[임차인 분석 및 신용, 매출추이]

환율 (1\$=1,197KRW(원) 가정

구 분	주요 내용			
회사명	아마존(Amazon) (대표: 제프 베조스(Jeff Bezos))			
업체개요	1994 년 7 월 설립, 1997 년 5 월 상장(Nasdaq)			
본점 소재지	미국 워싱턴 주 시애틀 테리 에버뉴 410 (410 TERRY AVENUE NORTH , SEATTLE, WA, 98109)			
재무정보 (단위:백만\$)	항 목	2016	2017	2018
	매출액	\$135,987	\$177,866	\$232,887
	영업이익	\$4,186	\$4,106	\$12,421
	당기순이익	\$2,371	\$3,033	\$10,073
	총자산	\$83,402	\$131,310	\$162,648
[출처 : 아마존 홈페이지 2018 Annual Report, 글로벌키스라인]				
구분	신용등급 1)		평가일	
S&P	AA-		2017년 08월	
Moody's	A3		2018년 11월	
Fitch	A+		2018년 10월	

1)투자적격등급으로 안정성 상위급, 위험성은 적은 편이나 경제 상황에 따라 소폭 변동 가능

2) 2019.06.19 현찰사실때 환율 KEB하나은행 고시환

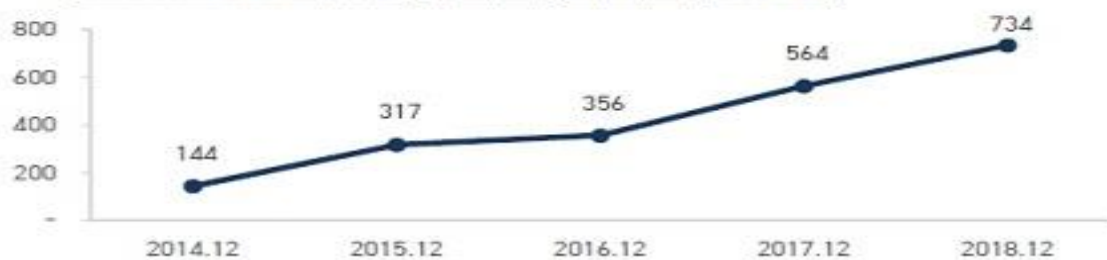
임차인 과거 3개년 매출 추이 (EUR mn)



Amazon Inc. 및 Amazon EU Sarl 과거 3개년 매출 추이(EUR mn)



Amazon Inc. 과거 5개년 시가총액 추이 (USD bn)



주1) 연평균 환율 적용하여 UK 법인 매출을 EUR로 환산하여 계산한 결과값

(FY15: 1GBP = 1.37EUR, FY16: 1GBP = 1.22EUR, FY17: 1GBP = 1.14EUR)

주2) 연평균 환율 적용하여 Amazon Inc. 매출을 EUR로 환산하여 계산한 결과값

(FY15: 1USD = 0.94EUR, FY16: 1USD = 0.94EUR, FY17: 1USD = 0.92EUR)

출처:매도자 제공자료 및 Morningstar

5) 자금조달 구조

본 투자에 필요한 총 금액은 약 5,985 억원(환율에 따라 변동가능성 있음)이며, 세부조달 구조 및 사용계획은 아래와 같습니다.

환율 (1EUR=1,350KRW(원) 및 1GBP=1,510KRW(원) 가정

투자내역		금액			비중 (%)			자금조달			비중 (%)
		유로 (mn)	파운드 (mn)	원화 (억원)				유로 (mn)	파운드 (mn)	원화 (억원)	
매입금액	스페인	143	-	1,928	32.3%		스페인	86	-	1,157	19.4%
	프랑스	135	-	1,816	30.4%		프랑스	81	-	1,090	18.2%
	영국	-	115	1,740	29.1%		영국	-	69	1,044	17.5%
매입부대비용	매입보수 ¹⁾	4	1	70	1.2%	담보대출					
	SPC 설립비용 ²⁾	2	0	27	0.4%						
	실사비용 ³⁾	1	0	21	0.4%						
	금융비용 ⁴⁾	7	1	113	1.9%	지분투자 ⁶⁾	공모	118	52	2,389	39.9%
	자문비용 ⁵⁾	1	0	12	0.2%		사모	15	7	305	5.0%
	기타 ⁶⁾	7	7	193	3.2%						
	소계	20	10	437	7.3%						
	예비비	1	1	64	1.1%						
합계		298	126	5,985	100.0%	합계		301	128	5,985	100.0%

주 1) 매입보수 : 집합투자업자 매입보수 (현지 자산관리회사 매입보수 포함)

주 2) SPC 설립 비용 : 현지 SPC 설립 제반 비용

주 3) 실사비용 : 국내외 법률, 세무 재무, 감평, 물리/환경 등 실사 비용

주 4) 금융비용 : 대출을 위해 지급하는 수수료로 법률자문비용, 감정평가비용, 대출취급수수료 등

주 5) 자문비용 : 매입 관련 국내 자문사(Knight Frank Korea) 보수

주 6) 기 타 : 현지 자산/지분 취득에 따른 세금 등

주 7) 지분투자 : 이 투자신탁과 사모투자신탁 설정 합계액

※ 2019.06.19 현찰사실때 환율 KEB 하나은행 고시환

※ 위 자금조달 규모 및 내용은 환율 및 시장상황 변동에 따라 차이가 발생할 수 있음을 유의하시기 바라며, 각종 비용에 대한 부가가치세는 별도입니다.

※ 모집(판매)기간 동안 판매된 금액에 따라 이 투자신탁 및 사모투자신탁의 설정액이 변동될 수 있습니다.

[매입관련 부대비용]

KRW / EUR, 1,350원, GBP, 1,510원 가정, VAT별도

구 분		수급처	공급가액			비 고
			EUR (천)	GBP (천)	KRW (백만)	
현 지	양도세/취등록세	현지 과세당국	3,844	6,915	15,632	
	현지 매입보수 주1)	KFIM	1,595	663	3,154	
	현지 실사비용	세부 내역 참조	780	299	1,504	
	SPC 설립비용		1,887	71	2,654	
	금융주선비용주2)	대출기관	6,733	1,481	11,326	
	기타 비용		2,726	-	3,680	보증료, 담보 비용 등
	예비비		519	596	1,600	
	소 계		18,083	10,024	39,549	
국 내	국내 매입보수주 3)	이지스자산운용	1,941	807	3,839	
	국내 실사비용	세부 내역 참조	-	-	640	
	국내 자문비용주 4)	KF Korea	624	259	1,234	
	예비비		-	-	4,807	
	소 계		2,565	1,066	10,520	
합 계			20,649	11,090	50,069	

주 1) 현지 매입보수: 본건 자산 현지 운용사인 Knight Frank(이하 "현지 운용사")에 지급 예정

주 2) 금융주선비용 : 대출을 위해 지급하는 수수료로 대출기관 실사 비용, 자문 비용, 감정평가비용, 대출취급수수료 등

주 3) 국내매입보수 : 집합투자업자 매입보수

주 4) 국내 자문비용 : 국내 매입자문보수로 Knight Frank Korea 가 수취하는 자문보수

※ 2019.06.19 현찰사실때 환율 KEB 하나은행 고시환

※ 매입부대비용 등 세부내역은 이 투자신탁 및 사모투자신탁이 투자하는 현지 SPC(***)의 지분비율에 따라 안분합니다.

※ 위 자금조달규모 및 내용은 증권신고서(투자설명서) 작성일 현재 시장상황, 환율 등을 기초로 작성되었으며, 시장상황, 환율변동에 따라 실제 자금조달 내용과 차이가 발생할 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

[부동산담보대출계약 주요현황 (2019.06.20 현재)]

환율 (1EUR=1,350KRW(원) 및 1GBP=1,510KRW(원) 가정

구 분	주요 내용	
총 대출금액	- 166,407 천 유로(약 2,246 억원), 69,153 천 파운드(약 1,044 억원)	
LTV 비율	다음 중 최소 금액으로 함: 1) 감평금액 대비 60.0% 2) 매입가 대비 60.0% (실매입가: 스페인 바르셀로나 142,813 천유로, 프랑스 파리 134,532 천유로, 영국 브리스톨 115,255 천파운드 기준)	
감평금액	-Colliers 가 수행한 감평금액은 스페인 바르셀로나 142,800 천유로, 프랑스 파리 135,500 천유로, 영국 브리스톨 115,650 천파운드	
대출만기	-대출계약 체결일로부터 5 년	
차입금 이자율	-스페인 바르셀로나: Swap Fixed Rate + 1.20% -프랑스 파리: Swap Fixed Rate + 1.00% -영국 브리스톨: Swap Fixed Rate + 1.50% *대출금액의 2.0% 선취수수료 발생	
원금상환	- 만기 일시 상환	
주요 준수사항	조건	이행사항
	Cash Trap 사유: 1) 포트폴리오 기준 LTV 가 65%를 초과할 경우 2) 포트폴리오 기준 PIC 가 275%를 하회할 경우 3) 개별자산 수준 LTV 가 67.5%를 초과할 경우	- Cash Trap Event(LTV 또는 PIC)가 발생하는 경우 잉여 순임대소득(금융 비용 및 합의 대상인 합리적인 비용 공제 후)은 전부 Cash Trap Account 에 유보됨 - Cash Trap은 Cash Trap Account에 예치된 잔액을 포함하여 재무 약정이 준수된 때에 해소됨. 재무 약정 위반 후 두번의 Test Dates 동안 치유되지 아니하는 경우, 유보된 자금은 차주의 요청에 의하여 재무 약정 위반의 치유(즉, 조기상환)를 위하여 사용될 수 있음
	채무불이행 사유: 1) 포트폴리오 기준 LTV 가 70%를 초과할 경우	차주는 채무불이행 사유가 발생한 날로부터 15일 이내에 대리은행에 위반을 시정하는 뜻을 통지하고 그러한 통지를 한 때로부터 15일 이내에 필

	2) 포트폴리오 기준 PIC 가 225%를 하회할 경우 3) 개별자산 기준 LTV 가 72.5%를 초과할 경우	요한 금액이 전용 계좌로 입금되어야 함 위와 같이 재무약정 위반을 치유할 권리는 2연속 Test Date에 행사할 수 없으며 대출계약 기간 동안 6회까지 행사 가능함
조기상환수수료	- 1 년차: 상환금액의 1.2% - 2 년차: 상환금액의 0.8% - 3 년차: 상환금액의 0.4% - 그이후: 없음	

※ LTV (Loan to Value) : 담보자산가치 대비 대출의 비율 = 대출금액 / 담보자산의 가치

※ PIC(Projected Interest Cover) : 순임대소득 / 이자비용

순임대소득은 임대차계약을 통하여 향후 12 개월 간 각 자산들이 창출할 임대소득에서 임차인이 납부하는 부수 비용 등 모든 비용을 제한 연간 총소득이자비용은 12 개월 기간 동안 대출 약정에 따라 차주가 부담하는 이자 및 기타 금융비용의 총액

Test Date: 인출 시, 그리고 대출계약의 기간 동안 분기별로 재무 약정을 검사하여야 함

※ 위 부동산담보대출조건은 증권신고서(혹은 투자설명서) 작성기준일 현재 시장상황 등을 기초로 작성되었으며, 환율 및 시장상황 변동에 따라 부동산담보대출 실행시 차이가 발생할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

※ LTV 는 60.0% 수준으로 추후 변동 가능하며, 대출계약 체결시 최종 결정됩니다.

※ 위 부동산담보대출조건은 증권신고서(혹은 투자설명서) 작성기준일 현재 시장상황 등을 기초로 작성되었으며, 환율 및 시장상황 변동에 따라 부동산담보대출 실행시 차이가 발생할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

[실사비용 세부내역]

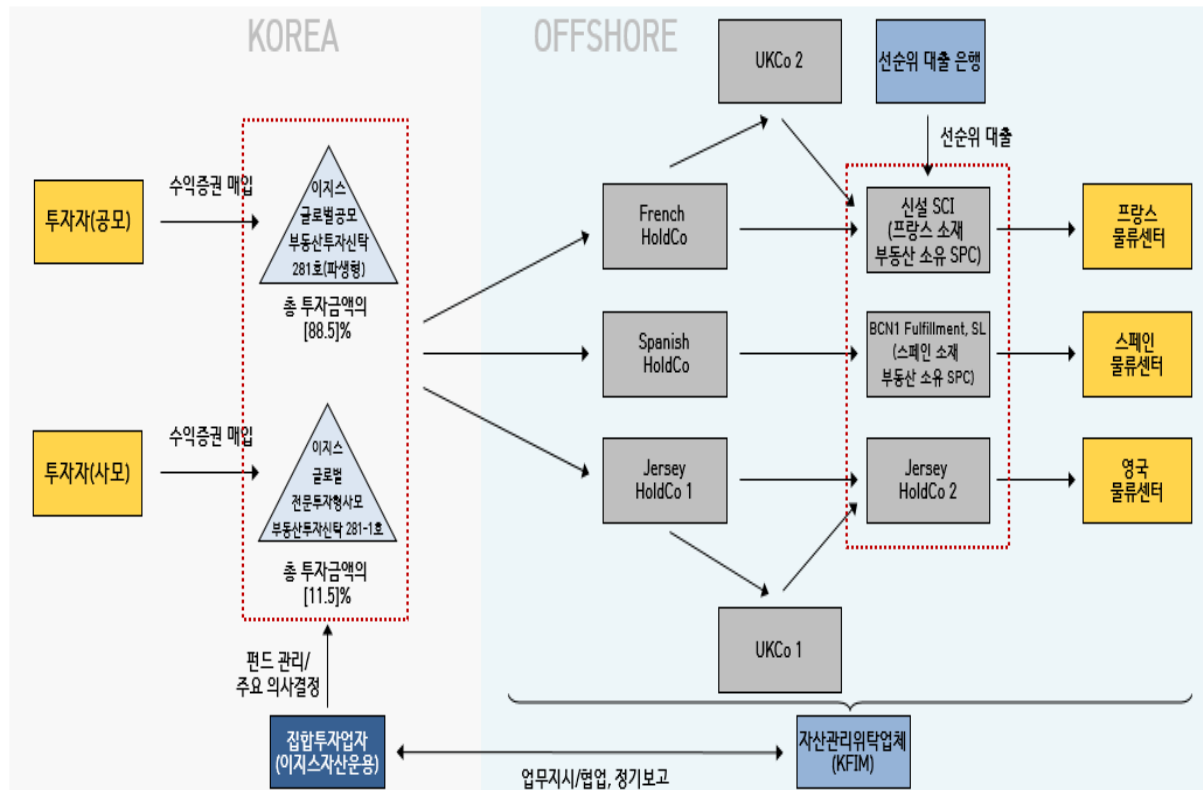
KRW / EUR, 1,350원, GBP, 1,510원 가정, VAT별도

구 분		회사명	EUR (천)	GBP (천)	KRW (백만)
국내	국내 법률/세무실사	광장	-	-	550
	국내 재무실사	삼덕	-	-	90
	소계		-	-	640
현지	해외 법률/세무실사	Ashurst	677	219	1,246
	해외 물리/환경실사	Knight Frank	47	21	95
	해외 감정평가	Colliers	-	58	88

	해외 재무실사	KPMG	55	-	75
	소 계		780	299	1,504
	합 계		780	299	2,144

※ 2019.06.19 현찰사실때 환율 KEB 하나은행 고시환

6) 투자구조



(주 1) 본 건 투자자산은 공,사모 약 88.5%, 약 11.5%의 비율로 공동 투자할 예정이며, 펀드 내 투자 비율은 스페인 자산 약 34.2%, 프랑스 자산 약 32.7%, 영국 자산 약 33.1% 입니다.

(주 2) 이지스자산운용(주)는 국내 펀드운용 및 투자 관련 주요 의사결정을 하며 현지 자산관리회사(KFIM)로 하여금 역외 법인 및 투자대상 자산을 관리할 예정입니다.

(주 3) 스페인 자산은 매도자와 지분거래(Share Deal) 방식으로 스페인 소재 Hold Co.를 통하여 부동산 소유 SPC 지분을 취득할 예정입니다. 프랑스 자산은 매도자와 자산거래(Asset Deal) 방식으로 프랑스 소재 Hold Co. 및 신설 SPC를 통하여 자산 소유권을 취득할 예정입니다. 영국 자산은 매도자와 자산거래(Asset Deal) 방식으로 Jersey 소재 Hold Co.를 통하여 자산 소유권을 취득할 예정입니다.

(주 4) 본건 펀드는 스페인 소재 SpanishCo 와 프랑스 소재 FrenchCo, 영국령 저지아일랜드 JerseyCo를 설립하여 현지 자산을 보유한 SPC의 지분 및 자산소유권(각국의 아마존 물류센터)을 소유할 예정입니다.

7) 투자대상 부동산 매매 조건

환율 (1EUR=1,350KRW(원) 및 1GBP=1,510KRW(원) 가정

구 분	스페인	프랑스	영국
매도자	Amazon Spain Fulfillment, S.L.U.	ORYFULFILLMENT SAS	Amazon UK Services Ltd
매매대금 1)	142,813,312 (EUR) / 약 192,798 백만원	134,531,533(EUR) / 약 181,618 백만원	115,254,633 (GBP) / 약 174,034 백만원
펀드 설정일	2019 년 07 월 12 일 (예정)		
매매계약 체결 예정일	2019 년 07 월 4 일 (예정)		
대금지급 및 거래종결	2019 년 07 월 15 일 (예정)		

1)예상 총 매입금액 기준이며 실제 매입계약 체결시 변동될 수 있음

※ 2019.06.19 현찰사실때 환율 KEB하나은행 고시환

8) 투자대상 부동산 실사보고서 (요약)

[물리실사]

- 투자대상자산에 대한 물리실사와 환경실사는 각각 Knight Frank LLP 및 Ramboll Environment and Health UK Limited에서 수행하였으며, 건물의 물리적 상태 및 하자, 전기/기계시설 상태 및 하자, 환경 평가 영향 요소, 환경 관련 법규 준수 현황 위주로 실시하였습니다.
- 상대적으로 자산 연한이 얼마 되지 않기 때문에 물리/환경 실사에서 발견된 특별한 하자는 없었으나, 일부 보강을 필요한 항목이 제시되었습니다. 보강을 위해 제시된 CAPEX 금액은 연관 사업계획 수립, 집행 시 적극 반영할 예정입니다. 예상 CAPEX 지출을 포함해 세부적으로 본 물리/환경 실사를 통해서 확인한 항목은 다음과 같습니다.

① 스페인 바르셀로나

구 분		내 용
물리	구조	건물의 구조 및 지붕, 바닥 등 외관상 특이사항이나 하자가 발견되지 않았습니다.
	기계/전기	기계/전기 시설 관련하여 Mecserve에 외주를 맡겼으며, 실사 결과 특이

	시설	사항이나 하자가 발견되지 않았습니다.
	예상 CAPEX	1~3년 내 소요될 것으로 예상되는 CAPEX 금액은 EUR 117,500 입니다. (자산 매매가 대비 0.08% 수준)
환경	화학/위험 오폐수 배 출시설 등	화학/위험 물질 및 오폐수 배출시설, 석면 토지나 대지, 소음공해와 관련하여 위법 사항이 발견되지 않았습니다. 관련하여 특이사항이나 위법 사항이 발견되지 않았습니다.

② 프랑스, 파리

구 분		내 용
물리	구조	건물의 구조 및 지붕, 바닥 등 외관상 특이사항이나 하자가 발견되지 않았습니다.
	기계/전기 시설	기계/전기 시설 관련하여 Mecserve에 외주를 맡겼으며, 실사 결과 특이사항이나 하자가 발견되지 않았습니다.
	예상 CAPEX	1~3년 내 소요될 것으로 예상되는 CAPEX 금액은 EUR 28,500 입니다. (자산 매매가 대비 0.02% 수준)
환경	화학/위험 오폐수 배 출시설 등	화학/위험 물질 및 오폐수 배출시설, 석면 토지나 대지, 소음공해와 관련하여 위법 사항이 발견되지 않았습니다. 관련하여 특이사항이나 위법 사항이 발견되지 않았습니다.

③ 영국, 브리스톨

구 분		내 용
물리	구조	건물의 구조 및 지붕, 바닥 등 외관상 특이사항이나 하자가 발견되지 않았습니다.
	기계/전기 시설	기계/전기 시설 관련하여 Mecserve에 외주를 맡겼으며, 실사 결과 특이사항이나 하자가 발견되지 않았습니다.
	예상 CAPEX	1~3년 내 소요될 것으로 예상되는 CAPEX 금액은 GBP 31,250 입니다. (자산 매매가 대비 0.03% 수준) 단, 임차인 부담 항목으로 확인됩니다.
환경	화학/위험 오폐수 배 출시설 등	화학/위험 물질 및 오폐수 배출시설, 석면 토지나 대지, 소음공해와 관련하여 위법 사항이 발견되지 않았습니다. 관련하여 특이사항이나 위법 사항이 발견되지 않았습니다.

※ 2019.06.19 현장사실때 환율 KEB하나은행 고시환

[법률실사]

- 법률실사는 현지 법무법인인 Ashurst LLP에서 수행하였으며, 주요 항목에 대한 법률적으로 확인된 유의사항은 다음과 같습니다. 본 실사는 대상 자산에 한정하여 법무법인이 제공받은 자료에

의존하여 법률적인 측면에서만 조사되었고, 대상 자산 현장에 대한 직접 실사가 이루어지지 못하였음에 유의하시기 바랍니다.

① 스페인, 바르셀로나

구 분	내 용
소유권	바르셀로나 대상자산은 2016년 5월 11일에 설립된 스페인의 유한책임회사인 BCN1 Fulfillment, S.L. (이하 "BCN1")이 소유하고 있음. BCN1의 사업목적은 부동산 매매 및 임대, 재개발, 도시화, 관리, 운영, 건설 및/또는 건축 등임. 바르셀로나 대상자산은 토지 등기 번호 38476으로 El Prat de Llobregat의 토지 등기부에 등기되어 있음. 토지대장번호 2741301DF2724B0001XB로 토지대장(Cadaastre)에 건축공사가 등기되어 있음.
임대차 계약	투자대상 부동산과 관련된 임대차 계약은 중대한 법적 쟁점이 발견되지 않았으며 일반적으로 볼 수 있는 조건들을 포함함.
기타 매매계약 반영 필요 항목	바르셀로나 거래(Barcelona Transaction)가 이루어지기 전까지 신규 공사 등록증의 발급 및 토지등기부에 등기가 이루어져야 함. 이러한 절차와 관련하여 바르셀로나 매도인(Barcelona Seller)이 부담하는 인지세(Stamp Duty)가 부과될 것임.
분쟁	대상 부동산에 대하여 제 3 자와의 법적 분쟁이 존재하지 않음

② 프랑스, 파리

구 분	내 용
소유권	ORY4FULFILLMENT SAS는 E구역 621번 및 622번으로 등록된 토지를 획득함. 이러한 매매계약서("자산 1 소유권 관련 서류")는 2017년 8월 28일자로 Corbeil 3 토지등기에 Volume 2017, P. 번호 3147로 등록됨. E구역 620번으로 등록된 토지는 현재 Amazon 그룹에 속하는 ORY9SORTATION SAS에 의해 소유되고 있다고 이해함.
임대차 계약	투자대상 부동산과 관련된 임대차 계약은 중대한 법적 쟁점이 발견되지 않았으며 일반적으로 볼 수 있는 조건들을 포함함.
기타 매매계약 반영 필요 항목	<ul style="list-style-type: none"> - 프랑스법에 따르면, 시공사는 인도 시점에 명백하지 아니하였지만 인도 후 1년 내에 나타나는 모든 하자를 수리해야 함. 파리 자산의 매도인이 1년 완전 준공 보증을 이행하고, 관련 기간 동안 모든 유보사항을 해제하기 위한 구체적인 조항이 본건 거래에 대한 매매계약서에 기재되어야 함. -

분쟁	대상 부동산에 대하여 제 3 자와의 법적 분쟁이 존재하지 않음
----	------------------------------------

③ 영국, 브리스톨

구 분	내 용
소유권	등기된 소유자는 Amazon UK Services Limited로 소유권 번호 GR415378으로서 (소유권 중 가능한 최고의 등급인) 절대적 권리(title absolute)를 보유함.
임대차 계약	투자대상 부동산과 관련된 임대차 계약은 중대한 법적 쟁점이 발견되지 않았으며 일반적으로 볼 수 있는 조건들을 포함함.
기타 매매계약 반영 필요 항목	- 거래종결 시 브리스톨 매수인은 브리스톨 매도인의 Estate Management Company 지분을 취득 및 Estate Management Company 사원이 될 수 있도록 신청하는 것이 필요함. 제안된 거래(Proposed Transaction)의 종결 시 브리스톨 매도인이 이러한 의무를 이행하도록 할 예정이며, 필요 시 이러한 의무는 또한 매매계약의 거래종결서류가 될 것임.
분쟁	대상 부동산에 대하여 제 3 자와의 법적 분쟁이 존재하지 않음

※ 법률실사 결과 도출된 내역은 부동산 매매계약 체결시 반영하여, 법률 위험을 최소화 할 계획입니다.

[감정평가]

- 감정평가는 현지 Colliers International Valuation UK LLP에서 수행하였으며, 각 자산의 거래 예정 매매가격의 적정성을 평가하기 위한 목적으로 감정평가를 실시하였습니다.

① 스페인, 바르셀로나

환율 (1EUR=1,350KRW(원) 및 1GBP=1,510KRW(원) 가정

구 분	내 용
감정평가액	€ 142,800,000 (약 192,780백만원) (GIY 3.8%)
산출방식	수익환원/비교사례법을 혼합
연 임대료 수준	€5,426,906 (€25.9/m ²)

② 프랑스, 파리

환율 (1EUR=1,350KRW(원) 및 1GBP=1,510KRW(원) 가정

구 분	내 용
감정평가액	€135,500,000 (약 182,925백만원) (GIY 3.8%)

산출방식	수익환원/비교사례법을 혼합
연 임대료 수준	€5,152,558 (€33.9/m ²)

③ 영국, 브리스톨

환율 (1EUR=1,350KRW(원) 및 1GBP=1,510KRW(원) 가정

구 분	내 용
감정평가액	£115,650,000 (약 174,632백만원) (NIY 4.5%)
산출방식	수익환원/비교사례법을 혼합
연 임대료 수준	£5,543,748 (£42.2/m ²)

※ 2019.06.19 현찰사실때 환율 KEB하나은행 고시환

[세무실사]

- 세무실사는 현지 법무법인 Ashurst 및 국내 법무법인 광장에서 수행하였으며, 그 주요 내용은 다음과 같습니다.

구 분	세무효과		내 용
매입 단계	스페인	담보대출 인지세 발생	- 담보대출 중 담보 금액의 1.5% 세율로 인지세 발생
	프랑스	부동산 거래세 (RETT) 발생	- 매매가격의 0.715% 세율로 RETT 발생 - 매매가격의 0.1% 세율로 부동산 담보 기여(CSI) 비용 발생 - 담보대출 등록에 따라 담보 금액의 0.05% 세율로 CSI 비용 발생
	영국	부동산 거래 인지세 발생 (SDLT)	- 매매가격의 5% 세율로 SDLT 발생 - 매매가격의 10% 세율로 VAT가 발생하나, 현지에서 전액 환급 가능
운영 단계	스페인	원천징수세 (WHT) 발생	- 국내 투자신탁은 배당금에 대해 19%의 WHT 발생 - 한국-스페인 조세협약이 적용될 경우 15%의 WHT 발생 - 스페인 현지 법인은 임대수익에 대한 법인세 미발생
	프랑스	법인세(CIT) 발생	- 국내 투자신탁은 현지에서 분배가능소득에 대하여 CIT가 각각 아래 세율로 발생하며, 이후 국내에서 14% 환급 가능 ➢ 2019년 31% ➢ 2020년 28% ➢ 2021년 26.5%

			<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2022년 이후 25%
		CIT 발생	<ul style="list-style-type: none"> - UK Co 2의 경우, 2020년 4월을 기점으로, ➤ 해당 일자 전에는 임대소득에 대해서 19% 세율로 법인세 발생 ➤ 해당 일자 후에는 임대소득에 대해서 17% 세율로 법인세 발생
	영국	소득세 및 법인세 발생	<ul style="list-style-type: none"> - 국내 투자신탁의 경우, 2020년 4월을 기점으로, ➤ 해당 일자 전에는 임대소득에 대해서 20% 세율로 발생 (추후 현지 환급신청 통해 회수 가능) ➤ 해당 일자 후에는 소득세가 없어지고, 임대소득에 대해서 17% 세율로 법인세 발생
		CIT 발생	<ul style="list-style-type: none"> - UK Co 1의 경우, 2020년 4월을 기점으로, ➤ 해당 일자 전에는 임대소득에 대해서 19% 세율로 법인세 발생 ➤ 해당 일자 후에는 임대소득에 대해서 17% 세율로 법인세 발생
		과세소득 감소 효과	<ul style="list-style-type: none"> - 아래 항목은 과세 소득의 감소 효과를 가져옴 ➤ 자본충당금의 18% 혹은 6% 수준 ➤ 이자비용
매각 단계	스페인	원천징수세 (WHT) 발생	<ul style="list-style-type: none"> - 국내 투자신탁은 배당금에 대해 19%의 WHT 발생 - 한국-스페인 조세협약이 적용될 경우 15%의 WHT 발생 - 스페인 현지 법인은 매각차익에 대한 법인세 미발생
	프랑스	CIT 발생	<ul style="list-style-type: none"> - 국내 투자신탁, UK Co 2는 현지에서 매각차익에 대하여 WHT가 각각 아래 세율로 발생하며, 이후 국내에서 14% 환급 가능 ➤ 2019년 31% ➤ 2020년 28% ➤ 2021년 26.5% ➤ 2022년 이후 25%
	영국	CIT 발생	<ul style="list-style-type: none"> - 지분 매각 시 분배가능소득에 대해 17% 세율로(2020년 4월 이전에는 20% 세율) CIT 발생하지만, 국내에서 14% 환급 가능

[재무실사]

- 재무실사는 현지 회계법인인 KPMG가 수행하였으며, SPC의 지분 거래를 통해 자산을 편입하는 스페인 자산에 대해서만 수행하였습니다.
- 대상 기간은 2016-2018년이었으며, US GAAP에 따라 작성된 시산표, 총계정원장, Spanish GAAP

에 따라 작성된 비감사 재무제표, 유형자산세부내역서 등을 비롯해 스페인 자산 SPC의 경영진 인터뷰를 통해서 재무실사를 수행하였습니다.

- 실사 결과 제시된 손익계산서 및 재무상태표는 다음과 같으며, 재무적 관점에서 SPC에 대한 특이사항은 발견되지 않았습니다.

① 손익계산서

(단위: € 1,000)	2016-12-31	2017-12-31	2018-12-31
매출	-	2,745	8,508
기타 운영비용	(129)	(1,087)	(1,375)
부동산 관련 비용	(64)	(134)	(795)
재산세	-	(111)	(736)
공과금	(64)	(23)	(59)
Amazon 영업 비용	(65)	(952)	(580)
부동산 관리 외주 비용	-	-	(499)
회계 비용	(10)	(9)	(47)
기타 비용	(55)	(943)	(34)
EBITDA	(129)	1,658	7,133
감가상각비	-	(1,182)	(4,446)
EBIT	(129)	476	2,687
금융수익	(224)	-	-
금융비용	-	-	-
환손익	(0)	3	0
세전이익	(353)	479	2,687
법인세	88	(120)	(673)
당기순이익	(265)	359	2,014
EBITDA(%)	n/a	60.4%	83.8%
당기순이익율(%)	n/a	13.1%	23.7%

② 재무상태표

(단위: € 1,000)	2016-12-31	2017-12-31	2018-12-31
고정자산	65,623	139,558	135,479
유형자산	65,287	139,555	135,458

토지	30,307	30,352	30,352
건설중인자산	34,980	36,319	-
건물	-	72,202	104,157
비품	-	360	527
장비	-	23	22
중장비	-	299	400
비유동투자자산	248	-	-
이연법인세자산	88	3	21
순운전자본	77	(1,308)	(385)
매출채권	(90)	3,662	845
매입채무	(6,359)	(11,774)	(254)
기타 운전자본	6,526	6,804	(976)
순자산/(순부채)	8,239	6,249	16,420
투자금	-	252	104
현금 및 현금성 자산	8,239	5,997	16,316
자본	73,941	144,500	151,515

9) 환헤지 전략

※ 최초 투자신탁 계약기간

구 분	내 용
사 유	투자대상 자산의 기준통화 (유로화, EUR 파운드화, GBP/ KRW)가 상이하여 투자기간중 환율 변동위험에 노출됨 따라서 환율 변동 위험에 대하여 거래비용과 유동성 등을 고려하여 신탁계약기간 5년간 환헤지를 추구해 안정적인 원화 수익 추구
비 율	투자원금의 100% 및 투자기간동안 예상되는 배당금 총액의 0~85%에 대해 통화스왑 (CCS : Cross Currency Swap) 및 FWD(Forward)을 통해 환헤지 예정
장단점	원화와 외국통화의 환율 변동성에 따른 가치 변화를 헤지(hedge) 하기 위한 목적임. 예를 들어, 원화의 가치가 상승하여 환율이 하락할 경우 본 투자신탁이 보유한 외화자산의 가치가 떨어져 수익률이 낮아지는 현상을 방지하며 또한, 국내보다 금리가 낮은 국가의 외국통화를 환헤지 할 경우 금리차이만큼 이익이 발생할 수 있음 다만, 원화의 가치가 떨어져 환율이 상승할 경우 외화자산의 가치가 올라가서 수익률이 높아져야 하지만 환헤지를 통해 이러한 기회비용이 상실되는 경우도 발생 할 수 있으며, 국내보다 금리가 높은 국가의 외국통화를 환헤지 할 경우 금리차이만큼 손실이 발생할 수 있음

- ※ 투자신탁 계약기간 연장 이후 : 이 투자신탁의 계약기간이 5년에서 9년으로 연장됨에 따라 자산 매입시점에 체결한 환헤지 거래의 연장계약(roll-over)이 필요하나, 해외부동산시장의 침체로 인해 환헤지 은행들이 해외부동산 공모펀드에 대한 환헤지 거래를 기피하고있습니다. 따라서, 환헤지 거래의 만기연장(또는 신규거래)을 하지 못할 경우, 이 투자신탁은 환율 변동 리스크에 위험에 노출됩니다.
- ※ 환헤지 계약과 관련된 주요사항은 법 제89조에 따라 수시공시(한국금융투자협회 및 집합투자업자의 인터넷 홈페이지 등에 공시, 판매회사를 통한 안내 등)할 예정입니다.

10) 투자대상 부동산 매각 전략 (Exit전략)

- 이 투자신탁의 신탁계약기간은 9 년이지만 금리가 하락하고 시장이 정상화되면 자산매각을 추진할 예정입니다.
- 신탁계약기간 만기전이라도 우호적 시장상황 변화에 따른 자본차익 가능성 등이 있다면 자산의 중도매각을 고려할 수 있습니다. 다만, 환율, 부동산시장 동향, 차입금 중도상환수수료, 기타 제반사항을 고려하여 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다. 약 6,173 억원(해당 금액은 환율 및 관련 비용 등의 변동에 따라 증감될 수 있습니다)으로 매각을 진행할 경우, 신탁 원본 손실없이 상환이 가능할 것으로 예상하지만 해당 금액은 제반 가정 변경에 따라 추후 변동이 가능합니다.
- 원활한 자산매각을 위하여 자산매입 이후 현지 부동산 시장 동향을 지속적으로 모니터링하여 적절한 매각가격 및 시점에 대한 분석을 진행할 예정입니다.
- 그러나 자산가치 하락, 환율 등 비우호적인 시장상황에 따라 매각 실패 혹은 지연 시 자본시장법상의 조치 (수익자총회)를 통해 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다.

[세부 매각 전략]

- 본건 자산들은 프라임(Prime)급 물류자산에 대한 수요 및 유동성이 높은 국가에 소재하여 대규모 부동산 PEF(Private Equity Fund) 및 REIT(Real Estate Investment Trust), 연기금 및 보험사 등 잠재적 매수자가 풍부하며 매각 시점에 각 시장 상황에 따라 유동적으로 대응이 가능합니다.

- 실행방안: 포트폴리오 일괄 매각 혹은 자산별 개별 매각, 통화가 동일한 스페인 및 프랑스 자산을 일괄 매각하고 영국 자산은 개별 매각 등 다양한 형태의 매각 방안을 모색할 예정입니다.
- 부동산 매각시 발생하는 세금은 “투자대상 부동산 실사보고서 요약 중 세무실사 내용”을 참조하시기 바랍니다.

※비교지수: 해당사항 없음

이 투자신탁은 부동산에 투자하는 부동산집합투자기구입니다. 이러한 특성상 이 투자신탁의 성과를 적절히 비교할 수 있는 비교지수를 선정하기 곤란하여 비교지수 기재를 생략하였으며, 투자 판단시 유의하시기 바랍니다.

나. 위험관리

(1) 투자신탁 위험관리

이 투자신탁의 투자위험은 아래와 같이 자산의 매입, 운용, 처분 관련 위험으로 구분 할 수 있고, 세부적으로 아래와 같이 투자신탁의 위험을 관리할 예정입니다.

① 부동산 자산의 매입관련 위험

부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 위험의 종류는 동 부동산과 관련된 법률적, 경제적 및 물리적 위험으로 구분할 수 있으며, 당사는 매매계약 및 임대차계약 등에서 위험을 최소화하기 위해 여러 가지 위험관리방안을 강구하고 있습니다.

▶ 법률적 위험 : 현지 법무법인 Ashurst 및 국내 법무법인 광장을 통해 법률실사를 진행하였으며 적법한 매매절차, 채권자 취소권 및 부인권 관련사항, 소유권 및 담보권 현황, 임대차계약 현황, 인허가 관련사항, 보험 및 환경관련 사항 등을 검토하였습니다.

▶ 경제적 위험 : 부동산의 매입가격 산정은 현지 감정평가법인 Colliers로부터 감정평가금액을 받아 매매가격에 대한 공정성을 높였습니다 또한, 국내 삼덕회계법인을 통해 대상 자산의 현금흐름 분석 등을 수행하였습니다.

▶ 물리적 위험 : 현지 법인 Knight Frank LLP 를 통해 자산의 현황, 관리상태 등 물리적 실사를 수행하였으며, 향후 발생 예정되는 자본적 지출비용 및 유지관련 비용 등을 추정하였습니다.

② 부동산 자산 운용단계 관련 위험

이 투자신탁이 투자하는 부동산 자산의 운용과 관련한 가장 큰 위험은 임대료 및 공실위험, 임차인의 신용위험이 있습니다. 본 자산은 1개 임차인이 모든 면적을 사용하고 있지만, 임차 기업의

정책 변화 등의 영향으로 인해 예상치 못한 자산가치의 손실이 발생할 가능성 등이 존재하는 바, 현지 자산관리회사와 함께 임차인 관리에 주력할 계획입니다.

또한, 임대료 및 공실위험은 부동산 담보대출 계약에 악영향을 끼쳐, 분배금의 감소 또는 중단, 담보부동산의 강제처분, SPC소유 지분의 몰취 등의 위험이 발생할 수 있습니다.

③ 부동산 자산 처분단계 관련 위험

이 투자신탁의 신탁계약기간은 9년이지만, 투자대상 부동산을 처분하는 과정에서 경제적인 변수, 시장여건 등에 따라 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이와 반대로 매각이 지연되어 매각대금의 지급이 지연될 수 있는 위험이 존재합니다. 부동산의 처분위험과 관련하여 매각시점의 전반적인 경제 및 부동산 시장 상황에 따라 동 부동산의 매각가격은 크게 영향을 받을 수 있으며, 이는 투자신탁 수익률에 변화를 주는 중요 변수로 작용할 수 있습니다. 따라서 경제 및 부동산시장을 상시적으로 모니터링하여 부동산 자산을 당초 계획하였던 적정가격 수준에 매각할 수 있도록 만전을 기할 계획입니다. 그러나 매각시점의 매각가액에 따라 투자손실이 발생 할 수 있는 위험이 존재하고 있으며, 약 6,173억원(해당 금액은 환율 및 관련 비용 등의 변동에 따라 증감될 수 있습니다.)을 하회하는 가격으로 매각시 투자자가 기대하는 분배금의 총액이 감소할 수 있습니다.

④ 투자신탁해지 관련 위험

이 투자신탁의 투자신탁 해지 이후 투자신탁재산과 관련하여 수익이나 비용 등이 추가로 발생한 경우 투자신탁 해지 전 업무를 수행했던 집합투자업자, 신탁업자, 판매회사 등 금융투자업자가 추가로 발생한 업무를 계속 수행해야 하며, 해지 후 발생하는 수익과 비용 등 권리와 의무는 수익자에게 귀속하거나 수익자가 부담합니다.

1) 최초 투자신탁 계약기간 : 이 투자신탁은 해외투자에 따른 환율변동 위험을 축소하고자 유로화(EUR) 및 파운드화(GBP) 대비 한국원화(KRW) 변동에 대한 부분환헤지 (목표 환헤지 비중 : 투자원금의 100%, 신탁계약기간 5년 동안 예상되는 기간별 배당금 총액의 0~85% 수준, 시장상황에 따라 환헤지 비율 변동 가능)를 실행할 계획입니다. 그러나, 환헤지된 부분이라 하더라도 외환시장의 상황 및 자산가격의 변동, 예상 이익분배금 변동 등으로 환율변동으로 인한 환차손 또는 환차익이 완벽하게 상쇄될 수 없는 등 환율변동 위험이 완전히 통제되는 것은 아니며 또한, 환헤지가 이루어지지 않는 부분에 대해서는 환율변동 위험에 노출되는 만큼, 일정부분 부동산 투자에 따른 이익을 환율 변동으로 잃을 수 있으며, 환율변동이 부동산투자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있기에 환율변동위험에 여전히 노출되어 있음을 각별히 유의하셔야 합니다. 이 투자신탁은 계약기간을 5년으로하는 통화스왑계약(CCS) 혹은 FWD(Forward)를 체결할 예정이나 통화스왑계약 계약기간 만료 이전에 해지, 청산될 경우 및 투자대상 부동산 매각지연에 따른 통화스왑계약의 만기연장(roll over)시에는 추가비용이 발생할 수 있습니다. 또한 시장상황에 따라 환헤지 비율은 다소 변동될 수 있습니다.

2) 투자신탁 계약기간 연장 이후 : 이 투자신탁의 계약기간이 5년에서 9년으로 연장됨에 따라 자산 매입시점에 체결한 환헤지 거래의 연장계약(roll-over)이 필요하나, 해외부동산시장의 침체로

인해 환헤지 은행들이 해외부동산 공모펀드에 대한 환헤지 거래를 기피하고있습니다.

따라서, 환헤지 거래의 만기연장(또는 신규거래)을 하지 못할 경우, 이 투자신탁은 환율변동 위험에 노출되는 만큼, 일정부분 부동산 투자에 따른 이익을 환율 변동으로 잃을 수 있으며, 환율변동이 부동산투자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있기에 환율변동위험에 노출되어 있음을 각별히 유의하셔야 합니다.

환헤지 계약과 관련된 주요사항은 법 제89조에 따라 수시공시(한국금융투자협회 및 집합투자업자의 인터넷 홈페이지 등에 공시, 판매회사를 통한 안내 등)할 예정입니다.

※ 환헤지 : 환헤지란 선물환 계약 등을 이용하여 펀드의 매수시점과 매도시점의 환율변동으로 인한 손실위험을 없애는 것을 말합니다. 즉, 해외펀드는 대부분 외국통화로 투자대상 자산을 매입하기 때문에, 도중에 환율이 떨어지면 환차손 (환율 하락으로 인한 손실)이 발생할 수 있으며 이러한 추가적 손실을 방지하기 위하여 환헤지를 실시하는 것입니다. 그러나 환헤지를 실시할 경우 예상과 달리 환율이 상승하게 되면 환헤지로 인하여 환차익 (환율 상승으로 인한 이익)을 얻을 수 있는 기회가 상실되기도 합니다. 또한, 환헤지를 실시할 경우 거래수수료 등의 추가적인 비용이 소요됩니다.

※ 환헤지 비용 : 이 투자신탁은 환헤지를 수행함에 있어 장내파생상품 또는 장외파생상품을 활용할 예정입니다. 환헤지에 따른 비용을 산출함에 있어 장내파생상품은 증거금 및 수수료 등 비용이 정형화되어 있어 비용 산출이 가능하나 장외파생상품인 선물환 거래는 비용이 정형화되어 있지 않고 거래상대방과의 손익교환방법에 따라 총 손익을 정산하게 되므로 비용을 별도 분리하여 산출하는 것이 불가능합니다. 따라서, 환헤지 비용을 기재함에 있어 장내파생상품의 환헤지 비용만을 표시할 경우에는 투자자에게 부적절하거나 잘못된 정보를 제공하게 될 수 있으므로 환헤지에 따른 비용을 별도로 기재하지 아니합니다.

※ 이 투자신탁의 투자전략 및 위험관리는 작성 시점 현재의 시장상황을 감안하여 작성된 것으로 시장상황의 변동이나 당사 내부기준의 변경 또는 기타 사정에 의하여 변경될 수 있습니다.

다. 수익구조

이 투자신탁은 유럽(스페인, 프랑스, 영국)의 물류센터(Fulfillment) 투자하는 부동산집합투자기구로서 투자대상의 공실률, 임대료 수준의 변동 및 향후 매각 가격 등에 따라 투자자의 손익이 결정됩니다. 또한, 유럽(스페인, 프랑스, 영국 부동산)에 투자함에 따라 유로화 및 파운드화에 관련된 환위험에 노출되며, 이러한 환율변동 위험을 일부 축소하기 위해 환헤지를 수행할 예정입니다. 하지만 환율변동 위험이 완전히 통제되는 것은 아니며 환헤지가 이루어지지 않는 부분에 대해서는 환율 변동 위험에 노출이 되므로 환율 변동으로 인해 투자자의 손익에 영향을 줄 수 있으며, 시장상황에 따라 환헤지 비율은 조정될 수 있습니다.

또한, 이 투자신탁의 계약기간이 5 년에서 9 년으로 연장됨에 따라 자산 매입시점에 체결한 환헤지 거래의 연장계약(roll-over)이 필요하나, 해외부동산시장의 침체로 인해 환헤지 은행들이 해외 부동산 공모펀드에 대한 환헤지 거래를 기피하고 있습니다. 따라서, 환헤지 거래의 만기연장(또는 신규거래)을 하지 못할 경우, 이 투자신탁은 환율 변동 위험에 노출됩니다.

환헤지 계약과 관련된 주요사항은 법 제 89 조에 따라 수시공시(한국금융투자협회 및 집합투자업자의 인터넷 홈페이지 등에 공시, 판매회사를 통한 안내 등)할 예정입니다.

4. 운용전문인력

(2024. 06. 17 기준)

성명	생년	직위	운용현황		동종집합투자기구 연평균수익률(해외부동산)				운용경력년수
					운용역		운용사		
			집합투자 기구 수 (개)	운용규모 (억원)	최근	최근	최근	최근	
					1년	2년	1년	2년	
김주일	1978	이사	1	230,574	-44.4%	-15.88%	-30.71%	-19.62%	15년 1개월

※ 이 투자신탁은 부책임운용전문인력을 지정하지 않습니다.

성명	주요 운용경력
김주일	· 한화생명 대체투자사업부 (7 년 9 개월) · 한화자산운용 (1 년) · 이지스자산운용 (6.3 년)

[운용 중인 집합투자기구 중 성과보수가 약정된 집합투자기구 : 해당사항 없음]

(주 1) '책임운용전문인력'은 이 집합투자기구의 운용의사결정 및 운용결과에 대한 책임을 부담하는 운용전문인력을 말합니다.

(주 2) 운용전문인력이 최근 과거 3 년 이내에 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률은 한국 금융투자 협회 인터넷 홈페이지(www.kofia.or.kr)를 통하여 확인할 수 있습니다.

(주 3) 동종집합투자기구 연평균 수익률은 해당 집합투자업자가 분류한 동일 유형 집합투자기구의 평균 운용성과이며, 해당 운용전문인력의 평균 운용성과는 해당 회사 근무기간 중 운용한 성과를 의미합니다.

(주 4) 운용경력년수는 해당 운용전문인력이 과거 집합투자기구를 운용한 기간을 모두 합산한 기간입니다.

(주 5) 운용중인 다른 집합투자기구 수 및 규모를 산정할 때 모자형 구조의 모집합투자기구는 제외합니다.

5. 투자실적 추이

가. 연평균 수익률(세전 기준)

(단위 : %)

종류		최근 1 년	최근 2 년	최근 3 년	최근 5 년	설정일 이후
----	--	--------	--------	--------	--------	--------

	최초설정 일	2023-06-18~ 2024-06-17	2022-06-18~ 2024-06-17	2021-06-18~ 2024-06-17	-	2019-07-12~ 2024-06-17
이지스글로 별공모 부동산투 자신탁 281 호(파생형)	2019-07- 12	-44.06	-16.93	-9.13	-	-3.84
수익률변동성(%)		37.39	28.96	23.77	-	18.82
이지스글로 별공모 부동산투 자신탁 281 호(파생형) (Class A)	2019-07- 12	-44.44	-17.40	-9.64	-	-4.36
수익률변동성(%)		37.44	28.99	23.80	-	18.84

주 1) 연평균 수익률은 해당 기간동안의 누적수익률을 기하평균방식으로 계산한 것으로 해당기간 동안의 평균 수익률을 나타내는 수치입니다.

주 2) 본 수익률은 과세전 기준이며, 작성기준일로 산정한 수익률로 실제 투자시점의 수익률은 크게 다를 수 있으므로 별도로 확인하셔야 합니다.

나. 연도별 수익률 추이(세전 기준)

(단위 : %)

종류	최초설정 일	최근 1 년차	최근 2 년차	최근 3 년차	최근 4 년차	최근 5 년차
		2023-06-18~ 2024-06-17	2022-06-18~ 2023-06-17	2021-06-18~ 2022-06-17	2020-06-18~ 2021-06-17	-
이지스글로 별공모부동 산투자신탁 281 호(파 생형)	2019-07- 12	-44.03	23.50	8.75	3.75	-
-이지스글로 별공모부 동산투자신탁 281 호 (파생형) (Class A)	2019-07- 12	-44.40	22.92	8.17	3.21	-

(2) 주요 투자위험 및 위험관리

1. 주요 투자위험

1) 일반위험

구분	투자위험의 주요내용
원본손실위험	<p>이 투자신탁은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로 예금자보호법에 따라 보호되지 아니하며 원본을 보장하지 않습니다. 따라서 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다. 또한 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 보호되지 않습니다.</p>
환율변동위험	<p>해외 부동산 등 외화자산은 원화(KRW)와 투자대상국 통화(EUR, GBP)간의 환율 변동에 따라 투자자산의 가치가 변하는 위험을 지게 됩니다. 이는 해당 외화자산의 가치가 상승함에도 불구하고 원화(KRW)와 투자대상국 통화(EUR, GBP)간의 상대적 가치변화로 인해 투자시 수익을 얻지 못하거나 원금의 손실이 발생할 수 있음을 의미합니다. 예를 들어 원화의 가치가 투자대상국 통화에 비하여 상대적으로 더 높아지면, 외화자산인 투자자산의 가치는 원화가치로 환산했을 때 낮아집니다. 심지어 투자신탁에서 투자한 부동산의 가격상승으로 인한 수익이 발생하더라도 투자대상국 통화의 가치가 더 크게 하락할 경우 오히려 투자원본의 손실을 초래할 수도 있으며 투자 부동산의 가격하락으로 손실이 발생할 경우에도 투자대상국 해당 통화가치의 하락이 이 투자신탁의 손실폭을 더 확대시킬 수 있습니다. 특히, 이 투자신탁은 유럽(스페인, 프랑스, 영국) 부동산에 투자함에 따라 유로 및 파운드 통화와 관련한 환위험에 노출됩니다. 따라서 부동산투자자에 따른 이익을 환율 변동으로 잃을 수 있으며(환율 인하에 따른 손실), 환율 변동이 부동산투자자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있기에 환위험에 노출되어 있음을 각별히 유의하셔야 합니다.</p>
환헤지위험	<p>파생상품을 통해 환율에 노출된 자산의 환율변동 위험을 축소하고자 유로 및 파운드화 대비 한국 원화 변동에 대한 환헤지 전략(CRS, FWD 등)을 수행할 계획이나 환헤지된 부분이라하더라도 외환시장의 상황 및 자산가격 변동, 예상 이익분배금 변동 등으로 환율변동으로 인한 각각의 환차손과 환차익이 완벽하게 상쇄될 수 없는 등 환율변동 위험이 완전히 감소되는 것은 아니며, 환헤지 중도해지시 비용이 발생할 수 있으며, 시장상황에 따라 환헤지 비율은 조정될 수 있습니다.</p>

구분	투자위험의 주요내용
	<p>또한, 이 투자신탁의 계약기간이 5 년에서 9 년으로 연장됨에 따라 자산 매입시점에 체결한 환헤지 거래의 연장계약(roll-over)이 필요하나, 해외부동산시장의 침체로 인해 환헤지 은행들이 해외부동산 공모펀드에 대한 환헤지 거래를 기피하고 있습니다. 따라서, 환헤지 거래의 만기연장(또는 신규거래)을 하지 못할 경우, 이 투자신탁은 환율 변동 위험에 노출됩니다.</p> <p>환헤지 계약과 관련된 주요사항은 법 제 89 조에 따라 수시공시(한국금융투자협회 및 집합투자업자의 인터넷 홈페이지 등에 공시, 판매회사를 통한 안내 등)할 예정입니다.</p>
부동산시장 환경변화위험	부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화 등은 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다.
만기변동 위험	급격한 거시경제환경 변화 등 예측할 수 없는 변화에 의해 실제 투자기간이 목표 투자기간인 9 년 (신탁계약기간 만기 : 2028 년)보다 짧아지거나 길어질 수 있고 이에 따라 투자손실이 발생할 수 있습니다.
정치/법률적 위험	이 투자신탁의 주요 투자대상인 부동산의 가격은 한국 및 유럽(스페인, 프랑스, 영국) 정부의 정책 및 관련 법령의 변경 등에 따라 영향을 받을 수 있습니다.
불가항력 등 위험	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는 부동산집합투자기구의 특성상, 지진, 테러 등 자연재해 등 예상치 못한 불가항력에 의해 해당 투자신탁 자산의 가치가 크게 하락할 수 있습니다.
실사보고서 관련 위험	투자대상 관련 부동산에 대한 투자 실사보고서(법률실사, 감정평가, 물리실사 등)에서 생각하지 못한 사실이나 위험이 추가로 발생할 수 있고, 이로 인해 해당 투자신탁 자산의 가치가 하락할 수 있습니다.
보험관련 위험	이 투자신탁은 투자대상 관련 부동산에 대하여 보험비용과 리스크를 고려하여 필요한 보험에 가입할 예정입니다. 그러나 보장되지 않거나 보험가액을 넘어서는 보험사고가 발생할 경우 자산 가치 하락을 방어하지 못할 수 있습니다.
신용위험	투자신탁재산으로 보유하고 있는 증권 등의 발행회사 또는 단기금융상품 거래상대방의 경영상태가 악화되거나 신용도하락, 채무불이행, 부도 등 신용사건이 발생할 경우 해당 증권 및 단기금융상품의 가치가 급격히 하락할 수 있으며, 이에 따라 투자신탁 재산의 가치가 하락할 수 있습니다.
계약불이행 관련 위험	부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 법률적 위험으로 법률 실사를 통해 계약불이행 위험을 최소화하고 계약불이행 시 보상방안과 관련하여

구분	투자위험의 주요내용
	여 점검할 예정이나, 매매계약서 및 임대차계약서 등의 계약 당사자의 계약불이행으로 인해 투자손실이 발생할 수 있습니다.
임차인 신용위험	임차인의 경영상태가 악화되거나 신용도하락, 채무불이행, 부도 등 신용사건이 발생할 경우 임대차계약이 해지되거나, 이행되지 못할 수 있으며, 이에 따라 투자신탁 재산의 가치가 하락 할 수 있습니다.
금리변동위험	채권의 가치는 이자율 등 여러 거시경제지표의 변화에 따른 가격변동 위험에 노출됩니다. 일반적으로 채권은 시중이자율이 상승하는 경우 채권가격을 결정하는 할인율이 함께 상승함에 따라 그 가치가 하락하는 특징이 있으며, 이로 인해 채권투자 시에도 투자원금의 손실 가능성을 전혀 배제할 수는 없습니다. 특히, 부동산집합투자기구의 투자수익은 해당 시장의 금리에도 직간접적으로 많은 영향을 받기 때문에 이 투자신탁은 유럽(스페인, 프랑스, 영국) 현지은행의 금리 변동성에 영향을 받을 수 있음에 유의 하시기 바랍니다. 예를들어 부동산담보대출 자금의 상환시점에 담보대출의 연장 또는 신규대출 시 시장금리가 상승할 경우 이로 인해 투자손실이 발생할 위험이 있습니다.
자연재해위험	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는 부동산집합투자기구의 특성상, 예상치 못한 자연재해 등에 의해 해당 투자신탁 자산의 가치가 크게 하락할 수 있습니다.
투자신탁 해지에 따른 위험	이 투자신탁의 투자자는 신탁계약서에 따라 투자신탁 해지 후, 신탁재산과 관련한 추가적인 권리와 의무가 투자자에게 귀속되므로, 투자신탁 해지 이후 해지 전 투자신탁재산과 관련한 추가비용 등이 발생할 경우 투자자의 사후 부담이 발생할 가능성이 있습니다.

2) 특수위험

구분	투자위험의 주요내용
특정국가 투자위험	이 투자신탁은 해외 특정국가 유럽(스페인, 프랑스, 영국)의 부동산 등에 주로 투자하기 때문에 특정국가 유럽(스페인, 프랑스, 영국)의 시장, 정치 및 경제상황 등에 따른 위험에 더 많이 노출되어 있습니다. 또한, 해당국가 유럽(스페인, 프랑스, 영국) 정부정책 및 제도 변화로 인해 예상치 못한 자산가치의 손실이 발생할 수 있으며, 외국인에 대한 투자제한, 조세제도 변화 등의 정책적 변화 및 사회 전반적인 투명성 부족으로 인한 공시자료의 신뢰성 등의 위험도 있습니다.

구분	투자위험의 주요내용
투자자금 송환위험	일부 나라는 투자신탁의 배당소득, 매매차익의 본국송환 또는 증권 등의 매매 절차와 관련하여 그 행위가 제한될 수 있습니다. 또한 투자신탁은 이러한 투자제한의 적용 또는 자금의 송환에 대한 해당 국가 정부의 승인이 지연되거나 거절 당함으로써 불리한 영향을 받을 수 있습니다.
운영 및 관리위험	투자대상이 유럽(스페인, 프랑스, 영국) 소재 부동산으로서 직접적인 관리가 어려울 수 있으며 이에 따라 투자손실이 발생할 위험이 있습니다. 이러한 위험을 관리하기 위하여 현지 관리회사를 통하여 현장 실사 조율, 부동산 관리, 임차인 협의, 임차인 신용도 평가, 신규 임대협약, 현지 특수목적회사의 회계, 세무, 법무 관리 등 다방면의 자산관리를 수행할 예정이지만 현지 관리회사의 전문성 부족, 도덕적 해이 등으로 부동산 운영 및 관리에 문제가 발생할 경우 투자신탁 자산의 가치가 하락할 수 있습니다.
유동성 위험	이 투자신탁은 환매가 불가능한 부동산집합투자기구입니다. 이와 같은 환매 금지형 집합투자기구는 증권시장에 상장되어 있어야 하며, 상장이 되더라도 거래량 부진 등의 사유로 투자자가 원하는 시기에 매매가 이루어지지 아니할 수 있습니다. 과거 경험으로 볼 때 국내증권 시장에 상장된 부동산집합투자기구는 거래량이 매우 제한적이었으므로, 이 투자신탁도 상장되었음에도 불구하고 유동성이 상당히 제한될 수 있습니다.
공실 위험	부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준변화, 공실률의 증가로 투자신탁의 수익률이 기대와는 달리 크게 하락할 수 있습니다.
매각지연 위험	보유 부동산이 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 신탁계약기간 내에 매각이 지연될 수 있습니다. 매각이 지연된다는 것은 투자금을 기한 내에 회수할 수 없다는 의미이며, 따라서 투자자께서는 자금운용 계획 시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.
조기상환 위험	부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산의 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이 경우 투자신탁은 예정보다 빨리 상환될 수 있으므로, 투자자께서는 자금운용 계획 시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.
자본적지출 위험	부동산 시설의 노후 및 파손 등에 따라 예상치 못한 자본적지출이 크게 발생할 수 있으며, 이러한 요인은 수익률에 매우 악영향을 미칠 수 있습니다.
자금의 차입관련 위험	이 투자신탁은 금융기관 등에게 부동산을 담보로 제공하는 방법 등으로 금전을 차입할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획대비 임대수

구분	투자위험의 주요내용
	<p>익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다.</p> <p>담보로 제공하는 부동산의 가치변동에 따라 일정 기준에 미달할 경우, 현지 부동산 소유법인의 배당금이 유보될 수 있으며, 이때 이 투자신탁의 이익은 발생하여도 분배금 지급은 유보될 수 있습니다. 또한, 포트폴리오 기준 LTV가 70%, 개별 자산 기준 LTV가 72.5%를 상회할 경우 채무불이행으로 간주될 수 있습니다.</p> <p>이외, 대출계약 불이행(준수사항 위반 등)에 따라 기한이익상실이 발생하는 등의 이유로 대주가 담보실행을 할 경우, 담보로 제공한 투자대상부동산의 수익 및 소유권 강제처분, 투자대상 부동산을 소유하기 위한 특수목적회사의 지분의 수익 및 소유권 강제처분, 기타 담보로 제공한 권리 및 소유권에 대한 제한 및 물취 등으로 집합투자기구에 손실이 확대될 수 있는 위험이 있으며, 수익률에 악영향을 미칠 수 있습니다.</p>
공정가액 산정 위험	<p>시장가격이 없는 자산에 대하여 집합투자업자의 집합투자재산평가위원회는 공정가액 산정방법을 결정하고 이에 따라 자산평가가 이루어집니다. 이러한 경우에는 공정가액이 시장가치와 정확히 상응한다고 보장할 수 없고 정확한 가치에 대한 논란이 발생할 수 있습니다.</p>
부동산 매입거래 무산에 따른 조기 해지 위험	<p>이 투자신탁이 설정된 이후에 투자대상 부동산 매입 거래가 무산되어 매입이 불가능하게 되는 경우 이 투자신탁은 해지될 수 있으며 해지 과정에서 유럽(스페인, 프랑스, 영국)으로의 송금을 위해 환전해 놓은 투자 원금은 원-유로화 및 원-파운드 환율 변동에 따라 가치가 변하게 되어 환율 변동에 따른 투자 손실이 발생할 수 있습니다. 또한, 설정 이후 자산 매입기간까지 운용사가 책임질 수 없는 무수익 기간이 발생할 수 있습니다.</p>
집합투자증권 설정취소 위험	<p>이 투자신탁의 모집(판매)이 예정된 규모에 현저하게 미달하거나 부동산 시장 등이 급변하는 경우에는 집합투자증권의 설정이 취소될 수 있습니다.</p>
적정가격 유입위험	<p>이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 매입가격에 영향을 줄 수 있는 요인을 간과하였을 가능성도 있으며, 이런 경우 적정한 가격에 유입하지 못하여 펀드수익률에 영향을 줄 수 있습니다.</p>
임대차 중도해지 위험	<p>이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 임대차 계약이 중도에 해지될 경우 손해배상조항 등에 따라 배상이 가능한 것으로 계약서에 명시되어 있으나, 소송 등 법적조치를 진행하여 수취하게 되는 경우 일부금액 미수취 또는 수취 지연가능성 등이 있습니다.</p>

구분	투자위험의 주요내용
의사결정 불일치 위험	자본시장과 금융투자업에 관한 법률 등 관련법에 따라 수익자총회의 결의가 필요할 경우, 여러가지 사유로 수익자총회의 개최가 어렵거나 개최가 되더라도 투자신탁의 수익자 간의 의견 불일치로 인해 자산 매각 등 주요 의사결정이 결렬되거나 지연될 가능성이 있으며, 이로 인해 투자 손실이 발생할 위험이 있습니다.
반대수익자의 매수청구권 행사에 따른 부동산 처분 위험	이 투자신탁의 수익자는 수익자총회 결의에 반대하는 경우 등 집합투자계약에서 정한 사항에 따라 반대수익자의 매수청구권을 행사할 수 있습니다. 이 경우 집합투자업자는 그 수익증권을 매수하기 위해 이 투자신탁이 보유하고 있는 부동산등을 처분하는 방법으로 매수 자금을 확보할 수 있는데, 부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산 등의 매각대금이 결정되기에 매각손실에 따른 투자 손실이 발생할 수 있습니다.
현지 원천징수세율 및 외국납부세액 환급 관련 위험	이 투자신탁이 적용 받을 현지 원천징수 세율 및 외국납부세액 환급 금액은 집합투자업자의 예상에 기초하고 있습니다. 하지만, 국내외 법적 이슈등으로 인해 현지 원천징수 세율 및 외국납부세액 환급 금액이 변동될 수 있으며, 이 경우 이익분배금의 감소나 투자손실이 발생할 수 있습니다.

3) 기타 투자위험

구분	투자위험의 주요내용
상장거래시 가격괴리 위험	이 투자신탁은 환매금지형 집합투자기구로 증권시장에 상장될 예정이나, 상장된 이후에도 이 투자신탁의 거래가격은 해당 집합투자기구의 순자산가치를 의미하는 1좌당 기준가격(NAV)과 큰 차이를 보일 수 있습니다.
운용실무상 위험	집합투자업자는 운용실무상 오류를 최소화하기 위해 최선의 노력을 경주할 것이나, 예금이나 보험과는 달리 집합투자기구 운용구조는 복잡한 결제과정 및 현금 운용과정으로 이루어져 있기 때문에 주문 및 결제상 오류 등이 뜻하지 않게 발생할 수 있습니다. 이러한 운용실무상 오류는 기준가격 오류의 원인이 되기도 합니다. 특히, 해외투자의 경우 복잡한 결제과정 및 현금 운용과정상 이중통화의 이용 등으로 인해 주문 및 결제상 오류 등 운용실무에서 발생할 수 있는 오류발생 가능성이 국내투자보다 더 높습니다.
과세제도변경 위험	투자에 따른 손익에 대한 세금부과 방법이나 기준은 한국 또는 유럽(스페인, 프랑스, 영국) 정부의 정책적 판단 등에 따라 변경될 수 있으며, 특히 투자자의 지위에 따라 각기 다른 과세기준이 적용될 수 있습니다. 따라서,

구분	투자위험의 주요내용
	과세에 관한 사항은 투자자 본인의 재산상태 등을 생각하시어 세무 전문가와의 상담 등 추가적인 확인을 권장합니다.
해외납세 의무자 관련 위험	투자자의 국적 또는 세법상 거주지국이 대한민국 이외의 국가인 경우 국제 조세조정에 관한 법률 및 관련 조세조약에 따라 투자자의 금융정보가 국세청 및 해당 국가 (투자자의 국적상 국가 또는 세법상 거주지국)의 권한 있는 당국에 보고될 수 있으며, 판매회사는 투자자의 국적 또는 세법상 거주지국 확인을 위하여 계좌 개설 시 수집된 정보 이외의 추가자료를 요구할 수 있습니다.
과세 위험	과세당국에서 인식하는 투자에 따른 손익은 세금을 내야 하는 과세대상자산에서 발생한 손익과 세금을 내지 않아도 되는 비과세대상자산에서 발생한 손익으로 구분할 수 있습니다. 여기서 비과세손익은 수익이 있더라도 세금이 부과되지 않는다는 의미이기도 하지만 손해를 보더라도 이를 손실로 인정하지 않는다는 의미이기도 합니다. 이에 따라 비과세대상자산에서 손실을 본 경우라도 과세대상자산에서는 발생한 수익이 있다면 결과적으로 전체 투자결과가 손실이 발생한 경우라도 세금을 내야 하는 상황이 발생할 수 있습니다. * 과세대상자산의 예 : 채권투자시 이자수익 및 자본수익, 주식 배당수익 등 * 비과세대상자산의 예 : 국내 상장주식 매매차익 등

(주1) 위 내용은 작성 시점 현재의 시장상황을 감안하여 파악된 이 투자신탁의 주요 투자위험을 명시한 것으로 이 투자신탁에서 발생할 수 있는 모든 위험을 포함하는 것은 아닙니다. 기타 다른 투자위험에 관한 사항은 '투자설명서 제2부. 집합투자기구에 관한 사항 중 10. 집합투자기구의 투자위험'을 참고하시기 바랍니다.

2. 투자위험 등급분류

이지스자산운용(주)은 이 집합투자기구의 투자대상자산의 종류 및 위험도를 감안하여 위험등급을 분류하고 있습니다.

이 투자신탁은 부동산(지상권,지역권,전세권,임차권,분양권 등 부동산 관련 권리를 포함한다)을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이익을 추구하는 것을 목적으로 하며, 투자대상 자산의 종류 및 위험도를 기준으로 투자위험 **6등급 중 1등급에 해당되는 매우 높은 위험** 수준의 투자위험을 가지고 있습니다.

이 투자상품은 환매금지형 상품으로서 환금성을 제고하기 위하여 한국거래소에 상장할 예정이나, 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있으므로 이에 대해 충분히 인지하고 투자에 참여하시기 바랍니다. 위험등급

분류는 이지스자산운용(주)의 자체적인 기준에 따른 것이며, 투자자 본인이 판단하는 기준과 일치하지 않을 수 있습니다.

※ 증권신고서 작성일 현재 이 투자 상품은 '투자대상 자산의 종류 및 위험도' 기준으로 위험등급을 산정하였습니다.

3. 위험관리

이 투자신탁의 투자위험은 자산의 매입 / 운용 / 처분관련 위험으로 구분할 수 있습니다. 세부적인 위험 관리내용은 "투자설명서 제2부. 집합투자기구에 관한 사항 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조"를 참고하시기 바랍니다.

※ 환위험 관리 전략

1) 최초 투자신탁 계약기간 : 이 투자신탁은 해외투자에 따른 환율변동 위험을 축소하고자 유로화(EUR) 및 파운드화(GBP) 대비 한국 원화(KRW) 변동에 대한 부분환헤지 (목표 환헤지 비중 : 투자원금의 100%, 신탁계약기간 5년 동안 예상되는 기간별 배당금 총액의 0~85% 수준)를 실행할 계획입니다. 그러나, 환헤지된 부분이라 하더라도 외환시장의 상황 및 자산가격의 변동, 예상 이익분배금 변동 등으로 환율변동으로 인한 환차손 또는 환차익이 완벽하게 상쇄될 수 없는 등 환율변동 위험이 완전히 통제되는 것은 아니며 또한, 환헤지가 이루어지지 않는 부분에 대해서는 환율변동 위험에 노출되는 만큼, 일정부분 부동산 투자에 따른 이익을 환율 변동으로 잃을 수 있으며, 환율변동이 부동산투자에 따른 손실을 확대시킬 수 도 있기에 환율변동위험에 여전히 노출되어 있음을 각별히 유의하셔야 합니다. 이 투자신탁은 계약기간을 5년으로 하는 통화스왑계약(CCS) 및 FWD(Forward)를 체결할 예정이나 통화스왑계약 계약기간 만료 이전에 해지, 청산될 경우 및 투자대상 부동산 매각지연에 따른 통화스왑계약의 만기연장(roll over)시에는 추가비용이 발생할 수 있습니다. 또한 시장상황에 따라 환헤지 비율은 변동될 수 있습니다.

2) 투자신탁 계약기간 연장 이후 : 이 투자신탁의 계약기간이 5년에서 9년으로 연장됨에 따라 자산 매입시점에 체결한 환헤지 거래의 연장계약(roll-over)이 필요하나, 해외부동산시장의 침체로 인해 환헤지 은행들이 해외부동산 공모펀드에 대한 환헤지 거래를 기피하고 있습니다. 따라서, 환헤지 거래의 만기연장(또는 신규거래)을 하지 못할 경우, 이 투자신탁은 환율 변동 리스크에 위험에 노출됩니다.

환헤지 계약과 관련된 주요사항은 법 제 89 조에 따라 수시공시(한국금융투자협회 및 집합투자업자의 인터넷 홈페이지 등에 공시, 판매회사를 통한 안내 등)할 예정입니다.

※ 파생상품 투자에 따른 위험 지표 공시 : 이 투자신탁은 파생상품 매매에 따른 위험평가액(법 제 81 조 제 1 항 제 1 호 마목의 위험평가액을 말한다) 이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 투자할 수 있는 투자신탁으로서 투자신탁재산을 파생상품에 운용하는 경우에 다음 각각의 위험에

관한 지표를 집합투자업자의 인터넷 홈페이지(www.igisam.com)에 공시하니 이를 참조하시기 바랍니다.

Ⅲ. 집합투자기구의 기타 정보

(1) 과세

수익자는 국내 상장주식 등의 매매·평가손익을 제외한 과세소득(이자, 배당 등)에 대하여 소득세 등(개인15.4%, 내국법인 15.4% 원천징수)을 부담합니다. 이러한 소득은 개인의 경우 연간 금융소득 합계액(이자소득과 배당소득)이 2천만원을 초과하는 경우에는 2천만원을 초과하는 금액을 다른 종합소득과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다. 과세 및 세제혜택 조건 등에 대한 자세한 사항은 "투자설명서"를 참고하시기 바랍니다.

(2) 전환절차 및 방법

해당사항 없음

(3) 집합투자기구의 요약 재무정보

이에 관한 세부사항은 "투자설명서"를 참고하시기 바랍니다.

※ 집합투자기구 공시 정보 안내

- * 증권신고서: 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)
- * 투자설명서: 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr), 한국금융투자협회(kofia.or.kr), 집합투자업자(<http://www.igisam.com>) 및 판매회사 홈페이지
- * 정기보고서(영업보고서, 결산서류): 금융감독원 홈페이지(www.fss.or.kr) 및 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr)
- * 자산운용보고서: 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr) 및 집합투자업자 홈페이지(<http://www.igisam.com>)
- * 수시공시: 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr) 및 집합투자업자 홈페이지(<http://www.igisam.com>)

제1부. 모집 또는 매출에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

집합투자기구 명칭	한국금융투자협회 펀드코드
이지스글로벌공모부동산투자신탁 281 호(파생형)	CS656
A	CS657
C-I	CS658

2. 집합투자기구의 종류 및 형태

가. 형태별 종류 : 투자신탁

나. 운용자산별 종류 : 부동산

다. 개방형·폐쇄형 구분 : 폐쇄형(환매 불가능한 집합투자기구)

라. 추가형·단위형 구분 : 단위형(추가로 자금 납입이 제한된 집합투자기구)

마. 특수형태 표시 : 종류형 (판매보수의 차이로 인하여 기준가격이 다르거나 판매수수료가 다른 여러 종류 지분증권을 발행하는 집합투자기구)

주) 집합투자기구의 종류 및 형태에도 불구하고 투자대상은 여러가지 다양한 자산에 투자될 수 있으며, 자세한 투자대상은 제 2 부의 내용 중 "투자대상"과 "투자전략"등을 참고하시기 바랍니다.

3. 모집예정금액

이 투자신탁은 약 24,000 만좌(1 좌당 1,000 원, 단, 환율에 따라 변동가능) 이내 범위에서 모집할 예정이며, 판매단위는 1 좌 단위입니다. 모집(판매)기간 이후에는 추가모집을 하지 않습니다.

(주 1) 모집(판매)기간 동안 선취판매수수료를 제외한 판매 총모집금액이 약 2,400 억원(집합투자업자의 고유재산 투자분 2 억원을 포함한 총모집(전체)금액 기준)에 현저히 미달하는 경우에는 부득이 이 집합투자기구의 설정이 취소될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 이 경우, 투자자가 기 납입한 수익증권 매입 금액과 판매수수료는 투자자의 별다른 요청이 없는 한 모집기간 종료일 D+4 일(2019 년 07 월 18 일) 이내에 판매회사를 통해 환급될 예정입니다.

(주 2) 모집예정금액이 조기에 모두 판매되는 경우 모집이 조기에 마감됩니다.

4. 모집의 내용 및 절차

구분	내용
모집(판매) 기간	판매회사는 2019년 07월 08일부터 2019년 07월 11일까지 영업일에 한하여 모집(판매)하며, 모집(판매)기간 이후에는 추가로 자금 납입이 불가능합니다. ※ 상기 모집기간은 변경될 수 있으며, 변경될 경우 정정신고하여 공시할 예정입니다.
모집(판매) 장소	판매회사 본·지점 (주)국민은행, 한국투자증권(주), 하나증권(주), (주)하나은행, (주)우리은행, 대신증권(주) ※ 판매회사는 추가되거나 제외될 수 있으며, 판매회사에 대한 자세한 내용은 집합투자업자(www.igisam.com)의 인터넷홈페이지를 참고하시기 바랍니다
모집(판매) 방법 및 절차	이 집합투자기구의 집합투자증권은 판매회사의 영업시간 중 판매회사의 창구에서 직접 매입 신청하여야 하며, 1좌 단위(1좌당 가격은 1,000원)로 매입이 가능합니다.

(주 1) 모집(매입) 방법 및 매입에 대한 자세한 사항은 "제 2 부. 매입, 환매, 전환기준 및 기준가격 산정기준"을 참고하시기 바랍니다.

5. 인수에 관한 사항

해당사항 없음

6. 상장 및 매매에 관한 사항

가. 투자신탁의 상장

이 투자신탁은 수익자에게 환금성 및 유동성을 제공하기 위하여 신탁계약서에서 정하는 바에 따라 설정일로부터 90일 이내에 증권시장에 상장을 합니다. 이 투자신탁의 수익증권의 상장 이후의 거래는 관련 규정을 적용하게 됩니다.

나. 상장요건

- (1) 규모요건 : 신탁의 원본액이 3억원 이상일 것
- (2) 발행요건 : 당해 수익증권이 모집 또는 매각에 의하여 발행되었을 것
- (3) 1좌당 원본액 : 1좌당 원본액이 500원 이상일 것

다. 상장폐지요건

- (1) 규모요건: 신탁의 원본액이 3억원 미만이 되어 시장성을 상실하였다고 인정되는 경우
- (2) 신탁기간의 만료 또는 전액 중도환수: 수익증권의 신탁계약기간이 만료되거나 중도에 전액 환수된

경우

- (3) 기타 유가증권시장 상장규정 제 109 조의 상장폐지기준에 해당되거나 공익과 투자자 보호를 위하여 거래소가 수익증권의 상장폐지가 필요하다고 인정하여 세척에서 정하는 경우

※ 상기 상장요건 및 상장폐지 기준은 이 투자설명서 작성 기준일 현재 기준이며, 향후 증권시장의 필요에 따라 동 기준은 수시로 변경될 수 있습니다.

※ 수익증권의 상장 이후 거래는 한국거래소 유가증권시장 상장규정, 유가증권시장 업무규정 등의 적용을 받으며, 상장되더라도 거래량 부진 등의 사유로 해당 집합투자증권의 환금성이 크게 제약 받을 수 있습니다.

구분	내용
상장시장 명칭	한국거래소 유가증권시장
상장 예정일	투자신탁 설정일로부터 90 일 이내
거래방법	증권시장을 통한 경쟁매매

(주 1) 이 투자신탁 수익증권의 상장에 따른 상장수수료, 연부과금 등 제비용은 수익자의 부담으로 하며 이 투자신탁재산에서 인출하여 지급합니다.

제2부. 집합투자기구에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

집합투자기구 명칭	한국금융투자협회 펀드코드
이지스글로벌공모부동산투자신탁 281 호(파생형)	CS656
A	CS657
C-I	CS658

2. 집합투자기구의 연혁

일자	내 용
2019 년 07 월 12 일	투자신탁 최초설정(예정)
2024 년 07 월 04 일	1) 신탁계약기간 변경 : 최초설정일부터 60 개월 → 108 개월 2) 환헤지 전략 변경 : 환헤지(원금/배당 환헤지) → 환노출(환헤지 연장 계약 체결 불가 시) 3) 기업공시서식 작성기준 개정 반영 4) 자본시장법 등 관련 규정 개정사항 반영 5) 예금보험관계 표시 및 설명·확인에 관한 규정 개정사항 반영

3. 집합투자기구의 신탁계약기간

이 투자신탁의 신탁계약기간은 9 년이지만 금리가 하락하고 시장이 정상화되면 자산매각을 추진할 예정입니다. 다만, 다음의 경우는 각각 그 정하는 바에 따릅니다.

▶ 투자신탁 해지시(부동산 등의 매입거래가 무산되어 매입이 불가능한 경우 포함) : 투자신탁의 최초설정일로부터 투자신탁의 해지일까지

▶ 신탁계약서 제 17 조 제 1 항 제 1 호 보유 부동산 및 부동산관련 권리에 투자하여 운용한 투자신탁재산이 전액 회수되어 중도에 전액 상환하는 경우: 투자신탁의 최초설정일로부터 전액 중도상환일까지

※ 투자신탁의 신탁계약기간은 일반적으로 투자신탁의 존속기간을 의미하는 것으로 수익자의 저축기간

또는 만기 등의 의미와 다를 수 있습니다.

(주 1) 법령 또는 집합투자계약상 일정한 경우에는 강제로 해지(해산)되거나, 사전에 정한 절차에 따라 임의로 해지(해산) 될 수 있습니다. 자세한 사항은 "제 5 부. 집합투자기구의 해지에 관한 사항"을 참고하시기 바랍니다.

4. 집합투자업자

회사명	이지스자산운용 주식회사
주소 및 연락처	서울특별시 영등포구 여의공원로 115 (여의도동 세우빌딩) 14 층 (대표전화: 1544-7373, www.igisam.com)

(주 1) 집합투자업자에 대한 자세한 사항은 "제 4 부. 집합투자업자에 관한 사항"을 참고하시기 바랍니다.

5. 운용전문인력에 관한 사항

가. 운용전문인력

(2024. 06. 17 기준)

성명	생년	직위	운용현황		동종집합투자기구				운용경력년수
					연평균수익률(해외부동산)				
			집합투자 기구 수 (개)	운용규모 (억원)	운용역		운용사		
					최근 1년	최근 2년	최근 1년	최근 2년	
김주일	1978	이사	1	230,574	-44.4%	-15.88%	-30.71%	-19.62%	15년 1개월

※ 이 투자신탁은 부책임운용전문인력을 지정하지 않습니다.

성명	주요 운용경력
김주일	· 한화생명 대체투자사업부 (7년 9개월) · 한화자산운용 (1년) · 이지스자산운용 (6.3년)

[운용 중인 집합투자기구 중 성과보수가 약정된 집합투자기구 : 해당사항 없음]

(주 1) '책임운용전문인력'은 이 집합투자기구의 운용의사결정 및 운용결과에 대한 책임을 부담하는 운용전문인력을 말합니다.

(주 2) 운용전문인력이 최근 과거 3년 이내에 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률은 한국 금융투자 협회 인터넷 홈페이지(www.kofia.or.kr)를 통하여 확인할 수 있습니다.

(주 3) 동종집합투자기구 연평균 수익률은 해당 집합투자업자가 분류한 동일 유형 집합투자기구의 평균 운용성과이며, 해당 운용전문인력의 평균 운용성과는 해당 회사 근무기간 중 운용한 성과를 의미합니다.

(주 4) 운용경력년수는 해당 운용전문인력이 과거 집합투자기구를 운용한 기간을 모두 합산한 기간입니다.

(주 5) 운용중인 다른 집합투자기구 수 및 규모를 산정할 때 모자형 구조의 모집합투자기구는 제외합니다.

나. 이 집합투자기구의 운용전문인력 변경내역

책임운용전문인력	운용기간
윤정규	2019.07.12 ~ 2022.07.10
김주일	2022.07.11 ~ 현재

6. 집합투자기구의 구조

가. 집합투자기구의 종류 및 형태 : 투자신탁, 부동산파생형, 폐쇄형, 단위형, 종류형

나. 종류형 구조

이 투자신탁은 법 제231조에 의거한 종류형투자신탁으로서 판매보수의 차이로 인하여 기준가격이 다르거나 판매수수료가 다른 여러 종류의 수익증권을 발행하며, 이 투자신탁이 발행하는 종류 수익증권은 A, C-I 클래스이며, 종류형 수익증권별 가입자격 및 투자자에게 직접 부과되는 수수료, 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용에 대한 자세한 사항은 “13. 보수 및 수수료에 관한 사항”을 참고하시기 바랍니다.

7. 집합투자기구의 투자목적

- 이 투자신탁은 금융투자법에 관한 법률(이하 “법”이라 함) 제 229조 제 2호의 규정에 의한 부동산(법 시행령 제240조 제5항의 규정에 의한 부동산 관련 증권에 투자하는 경우를 포함하며, 법시행령 제80조 제1항 제1호 사목의 부동산투자목적회사가 발행한 지분증권 및 이와 동일하거나 유사한 것)을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이익을 추구 하는 것을 목적으로 합니다.
- 이 투자신탁은 스페인 바르셀로나 및 프랑스 파리, 영국 브리스톨에 소재한 신탁계약서 제17조제1항제1호의 부동산 등을 법시행령 제94조제2항제4호에서 규정하는 주된 투자대상 자산으로 하여 수익을 추구하는 것을 목적으로 합니다.

※ 그러나, 위의 투자목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 집합투자업자, 신탁업자, 판매회사

등이 투자신탁과 관련된 어떠한 당사자도 투자원금의 보장 또는 투자목적의 달성을 보장하지
아니합니다.

8. 집합투자기구의 투자대상

가. 투자대상

구분	투자대상	세부내용	취득한도
①	부동산	법 제229조 제2호의 규정에 의한 부동산(법시행령 제 240조 제5항의 규정에 의한 부동산 관련 증권에 투자하는 경우를 포함하며, 법시행령 제80조 제1항 제1호 사목의 부동산투자목적회사가 발행한 지분증권 및 이와 동일하거나 유사한 것으로서 외국 법령에 따라 외국에서 발행된 것을 포함한다. 이하 “부동산 등”이라 한다)	투자신탁 자산총액의 60%이상
②	채권	법 제 4 조 제 3 항의 규정에 의한 국채증권, 지방채증권, 특수채증권(법률에 의하여 직접 설립된 법인이 발행한 채권을 말한다), 사채권(취득시 신용평가등급이 BBB(-)이상이어야 하며, 주식관련사채권, 사모사채권, 자산유동화에 관한 법률에 의한 자산유동화계획에 따라 발행하는 사채 및 한국주택금융공사법에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권은 제외한다) 및 이와 동일하거나 유사한 것으로서 외국통화로 표시된 것(이하 “채권”이라 한다)	투자신탁 자산총액의 40%이하
③	자산 유동화증권	자산유동화에 관한 법률에 의한 자산유동화계획에 따라 발행되는 사채, 한국주택금융공사법에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권(이하 “자산유동화증권”이라 한다)	투자신탁 자산총액의 40%이하

④	어음	기업어음증권(기업이 사업에 필요한 자금을 조달하기 위해 발행하는 약속어음으로 법 시행령 제4조에서 정하는 요건을 갖춘 것) 및 기업어음증권을 제외한 어음(신용평가등급이 A3(-) 이상이어야 한다. 다만, 상기 신용평가등급 미만으로 하락한 경우 해당 자산을 3개월 이내 처분하는 등의 투자자보호를 위한 적절한 조치를 취하여야 하며, 부도 등으로 해당 자산이 3개월 유예기간 이내에 즉각적인 처분이 어려운 경우에는 신탁업자와 협의하여 유예기간 연장 등 필요한 조치를 결정하여야 한다)(이하 "어음"이라 한다)	투자신탁 자산총액의 40%이하
⑤	파생상품	법 제 5 조 제 1 항 내지 제 3 항의 규정에 의한 통화관련 장내파생상품 및 장외파생상품 (이하"파생상품"이라 하며, 환율변동으로 인한 투자신탁재산의 위험을 회피하기 위한 거래에 한한다)	파생상품 위험평가액 기준 10% 초과가능 [아래참조]
⑥	집합투자증권	법 제 110 조에 의하여 신탁업자가 발행한 수익증권, 법 제 9 조 제 21 항의 규정에 의한 집합투자증권 (이하 "집합투자증권 등"이라 한다)	투자신탁 자산총액의 40%이하
⑦	환매조건부 매도(증권을 일정기간 후에 환매수 할 것을 조건으로 매도하는 경우를 말한다. 이하 같다)		보유증권 총액의 50%이하
⑧	투자신탁재산으로 보유하는 증권의 대여		보유증권 총액의 50%이하
⑨	증권의 차입		투자신탁자 산 총액의 20%이하
⑩	신탁업자 고유 재산과의 거래	법 시행령 제 268 조 제 4 항의 규정에 따른 신탁업자 고유재산과의 거래	-

***투자대상 파생상품**

투자대상	기초자산	투자대상 세부내용
------	------	-----------

장외파생상품	통화나 통화의 가격, 지표, 단위 또는 이를 기초로 하는 지수 등	장외파생상품 통화스왑계약 등을 통하여 유로화 가치하락 위험에 대비
--------	--------------------------------------	--------------------------------------

※ 이 투자신탁은 파생상품의 매매에 따른 위험위험평가액이 투자신탁 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 10%를 초과하여 투자할 수 있습니다.

※ 다음의 경우에는 위의 ①~④의 투자한도를 적용하지 아니한다. 다만, 다음 (라), (마)의 사유에 해당하는 경우에는 투자비율을 위반한 날부터 6개월 이내에 그 투자한도에 적합하도록 해야 한다.

(가) 투자신탁 최초설정일부터 12월간

(나) 투자신탁 회계기간 종료일 이전 1월간

(다) 투자신탁 계약기간 종료일 이전 12월간

(라) 3영업일 동안 누적하여 추가설정 또는 해지청구가 각각 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하는 경우

(마) 투자신탁재산인 부동산 등 자산의 가격변동으로 ①~④의 취득한도 규정을 위반하게 되는 경우

(바) ①에 투자, 운용함에 있어 본래의 투자기간 또는 계약기간보다 조기에 그 기간이 만료된 경우에 그 만료일로부터 투자신탁계약기간 종료일까지

나. 투자제한

집합투자업자는 이 투자신탁재산을 운용할 때 다음에 해당하는 행위를 신탁업자에게 지시할 수 없습니다. 다만, 법령 및 규정에서 예외적으로 인정한 경우에는 그러하지 아니합니다.

구분	내용
이해관계인과의 거래	<ul style="list-style-type: none"> - 이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 법시행령 제 84 조에서 정하는 집합투자업자의 이해관계인에게 다음 각 목의 방법으로 운용하는 행위. 다만, 집합투자업자의 대주주나 계열회사인 이해관계인과는 다음 각 목의 방법으로도 운용할 수 없다. <ul style="list-style-type: none"> 가. 신탁계약서 제 17 조 제 3 항 제 1 호에 따른 단기대출 나. 환매조건부매수(증권을 일정기간 후에 환매도할 것을 조건으로 매수하는 경우를 말한다) - 법시행령 제 86 조에서 정하는 한도를 초과하여 집합투자업자의 계열 회사가 발행한 증권을 취득하는 행위
동일종목투자	<p>이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 동일종목의 증권(집합투자증권을 제외하되, 법시행령 제 80 조 제 3 항의 규정에 의한 원화로 표시된 양도성예금증서, 기업어음증권 외의 어음, 대출채권·예금·금융위원회가 정하여 고시하는 채권을 포함한다)에 투자하는 행위. 이 경우 동일법인 등이 발행한 증권 중 지분증권과 지분증권을 제외한 증권은 각각 동일종목으로 본다. 다만, 부동산(법 제 229</p>

구분	내용
	<p>조 제 2 호의 규정에 의한 부동산을 말한다)에는 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 투자할 수 있다.</p>
<p>동일종목투자 (예외)</p>	<p>가. 국채증권, 한국은행법 제69조에 따른 한국은행통화안정증권, 국가나 지방자치단체가 원리금의 지급을 보증한 채권 및 법시행령 제80조 제1항 제1호 사목의 부동산투자목적회사가 발행한 지분증권에 투자신탁 자산총액의 100%까지 투자하는 경우</p> <p>나. 부동산, 부동산 매출채권, 부동산담보부채권을 기초로 하여 자산유동화에 관한 법률 제 2 조 제 4 호에 따라 발행된 유동화증권(이하 “유동화증권”이라 한다)으로서 그 기초자산의 합계액이 자산유동화에 관한 법률 ‘제 2 조 제 3 호에 따른 유동화자산(이하 “유동화자산”이라 한다)가액의 100 분의 70 이상인 유동화증권에 투자신탁 자산총액의 40%까지 투자하는 경우</p> <p>다. 한국주택금융공사법에 따른 주택저당채권담보부채권 또는 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 가목부터 사목까지의 금융기관이 지급을 보증한 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권에 투자자산총액의 40%까지 투자하는 경우</p> <p>라. 지방채증권, 특수채증권(가목에 해당하는 것은 제외한다), 직접 법률에 따라 설립된 법인이 발행한 어음(기업어음증권 및 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 각 목 의 금융기관이 할인·매매·중개 또는 인수한 어음만 해당한다), 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 가목부터 사목까지의 금융기관이 발행한 어음 또는 양도성 예금증서, 같은 호 가목·마목부터 사목까지의 금융기관이 발행한 채권, 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 가목부터 사목까지의 금융기관이 지급을 보증한 채권(모집의 방법으로 발행한 채권만 해당한다) 또는 어음, 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 가목부터 사목까지의 규정에 따른 금융기관에 금전을 대여하거나 예치·예탁하여 취득한 채권에 투자신탁 자산총액의 30%까지 투자하는 경우</p>
<p>집합투자기구에 의 투자</p>	<p>투자신탁재산을 집합투자증권(법 제 279 조 제 1 항의 외국 집합투자증권을 포함한다)에 운용함에 있어서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위</p> <p>가. 이 투자신탁 자산총액이 20%를 초과하여 같은 집합투자기구(법 제 279 조 제 1 항의 외국 집합투자기구를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 집합투자증권에 투자하는 행위. 다만, 상장지수집합투자기구(투자자 보호 등을 고려하여 금융위원회가 정하여 고시하는 상장지수집합투자기구에 한정한다)의 집합투자증권 경우에는 이 투자신탁 자산총액의 30%까지 투자할 수 있다.</p> <p>나. 집합투자증권에 자산총액의 40%를 초과하여 투자할 수 있는 집합투자기구의 집합투자증권에 투자하는 행위</p> <p>다. 이 투자신탁자산총액의 5%이내에서 법시행령 제 80 조 제 10 항에서 정하는</p>

구분	내용
	<p>비율을 초과하여 사모집합투자기구(사모집합투자기구에 상당하는 외국 사모집합투자기구를 포함한다)의 집합투자증권에 투자하는 행위</p> <p>라. 이 투자신탁재산으로 같은 집합투자기구의 집합투자증권 총수의 20%를 초과하여 투자하는 행위, 이 경우 그 비율의 계산은 투자하는 날을 기준으로 한다.</p> <p>마. 이 투자신탁 수익증권을 판매하는 판매회사가 받는 판매수수료 및 판매보수와 이 투자신탁이 투자하는 다른 집합투자기구의 집합투자증권을 판매하는 판매회사[외국 판매회사(외국 법령에 따라 외국에서 투자매매업 또는 투자중개업에 상당하는 영업을 영위하는 자를 말한다)]가 받는 판매수수료 및 판매보수의 합계가 법시행령 제 80 조 제 11 항으로 정하는 기준을 초과하여 집합투자증권에 투자하는 행위</p>
파생상품 투자제한	<ul style="list-style-type: none"> - 파생상품의 매매에 따른 위험평가액이 투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 100%를 초과하여 투자하는 행위 - 파생상품의 매매와 관련하여 기초자산 중 동일법인 등이 발행한 증권(그 법인 등이 발행한 증권과 관련된 증권예탁증권을 포함한다)의 가격변동으로 인한 위험평가액이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 투자하는 행위 - 같은 거래상대방과의 장외파생상품 매매에 따른 거래상대방 위험평가액이 이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 투자하는 행위 - 법시행령 제 80 조 제 5 항에서 정하는 적격 요건을 갖추지 못한 자와 장외파생상품을 매매하는 행위

구분	내용
처분행위	<p>- 부동산을 취득한 후 다음 각 목의 기간 이내에 이를 처분하는 행위. 다만, 부동산개발사업(토지를 택지·공장용지 등으로 개발하거나 그 토지 위에 건축물, 그 밖의 공작물을 신축 또는 재축하는 사업을 말한다. 이하 같다)에 따라 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우, 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 경우로서 법시행령 제 80 조 제 8 항으로 정하는 경우를 제외한다.</p> <p>가. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제 2 조제 1 호에 따른 주택: 1 년. 다만, 투자신탁이 미분양주택(「주택법」 제 54 조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순 방법으로 공급하는 주택을 말한다)을 취득하는 경우에는 신탁계약에서 정하는 기간으로 한다.</p> <p>가의 2. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제 2 조 제 1 호에 따른 주택에 해당하지 아니하는 부동산: 1 년</p> <p>나. 국외에 있는 부동산: 1 년</p> <p>- 건축물, 그 밖의 공작물이 없는 토지로서 그 토지에 대하여 부동산개발사업을 시행하기 전에 이를 처분하는 행위. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외한다.</p> <p>① 투자신탁의 합병·해지</p> <p>② 부동산개발사업을 하기 위하여 토지를 취득한 후 관련법령의 제정·개정 또는 폐지 등으로 인하여 사업성이 뚜렷하게 떨어져서 부동산개발사업을 수행하는 것이 곤란하다고 객관적으로 증명되어 그 토지의 처분이 불가피한 경우</p>

※ 다음의 사유로 불가피하게 상기 "동일종목투자", "동일종목투자(예외)", "집합투자기구에의투자"의 투자한도를 초과하게되는 경우에는 초과일로부터 3개월까지는 그 투자 한도에 적합한것으로 본다.

가. 투자신탁재산에 속하는 투자대상자산의 가격 변동

나. 투자신탁의 일부 해지

다. 담보권의 실행 등 권리행사

라. 투자신탁재산에 속하는 증권을 발행한 법인의 합병 또는 분할 합병

마. 그 밖에 투자대상자산의 추가취득 없이 투자한도를 초과하게 된 경우

※ "동일종목투자", "집합투자기구에의 투자" 중 가항, "파생상품 투자제한"의 투자한도는 투자신탁의 최초설정일로부터 1년까지는 적용하지 아니한다.

다. 자금의 차입

집합투자업자는 신탁계약서 제49조 규정에 의하여 투자신탁재산으로 부동산을 취득하는 경우(이 투자신탁과 같이 법 제 229조 제2호에 따른 부동산집합투자기구를 운용하는 경우를 포함한다) 다음 각 호에서 정하는 방법에 따라 투자신탁의 계산으로 금전을 차입할 수 있습니다.

(1) 집합투자업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 금융기관 등에게 부동산을 담보로 제공하거나 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 금전을 차입하는 것을 말합니다. 다만, 수익자총회에서 달리 의결한 경우에는 그 의결에 따라 금전을 차입할 수 있습니다.

가. 법시행령 제79조제2항제5호 각 목의 금융기관

나. 보험회사

다. 『국가재정법』에 따른 기금

라. 다른 부동산집합투자기구

마. 가목부터 라목까지의 규정에 준하는 외국 금융기관 등

(2) 집합투자업자가 위에 따라 금전을 차입하는 경우에 그 차입금 한도는 다음 각 호와 같습니다.

① 이 투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 100분의 200. 다만 수익자총회에서 달리 의결한 경우에는 그 의결에서 정하는 한도

(3) 집합투자업자는 위의 규정에 따라 차입한 금전을 부동산에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용하여서는 아니됩니다. 다만, 집합투자기구의 종류 등을 고려하여 금융위원회가 정하여 고시하는 경우에는 부동산에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용할 수 있습니다.

라. 업무의 위탁

집합투자업자는 법시행령 제45조제2호의다목의 규정에 의거하여 부동산인 투자신탁재산의 개발, 임대, 운영, 관리 및 개량 업무와 그에 부수하는 업무의 일부를 제3자에게 위탁하는 방법으로 수행할 수 있습니다.

9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조

가. 투자전략

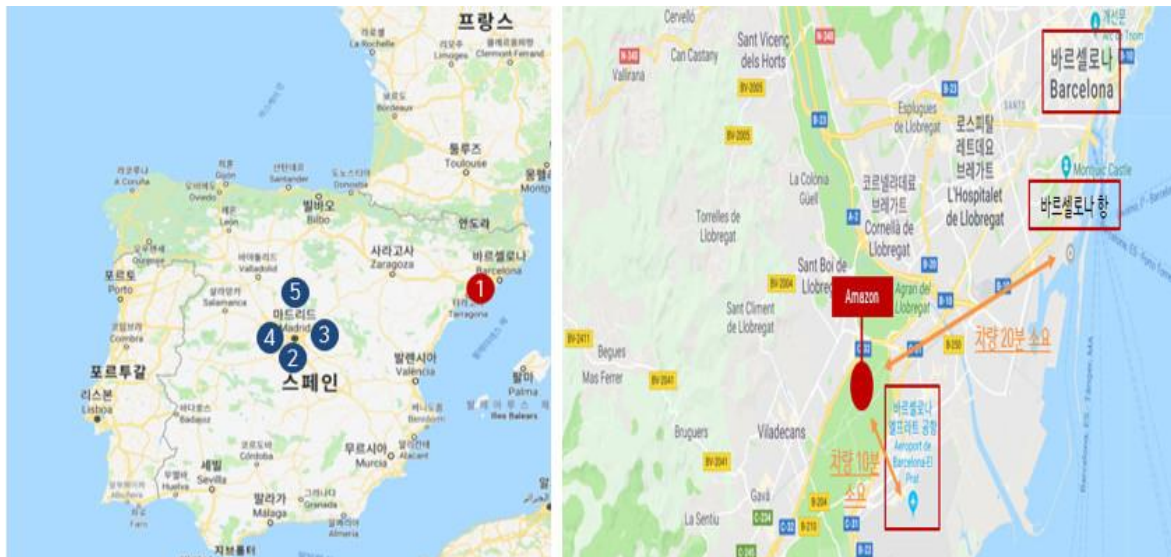
- 본건 자산은 유럽(스페인, 프랑스, 영국)의 주요도시에 소재한 최첨단 프라임(Prime)급 물류자산(Fulfillment center)에 투자할 예정이며, 임대수익을 통해 투자자에게 매 회계기간(6 개월)마다 분배금을 지급하고, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득을 추구합니다.
- 본건 자산의 임차인은 아마존(Amazon)이며 20 년 임대차 계약을 체결(임대율 100%)



1) 투자대상 부동산 개요

① 스페인 : 바르셀로나

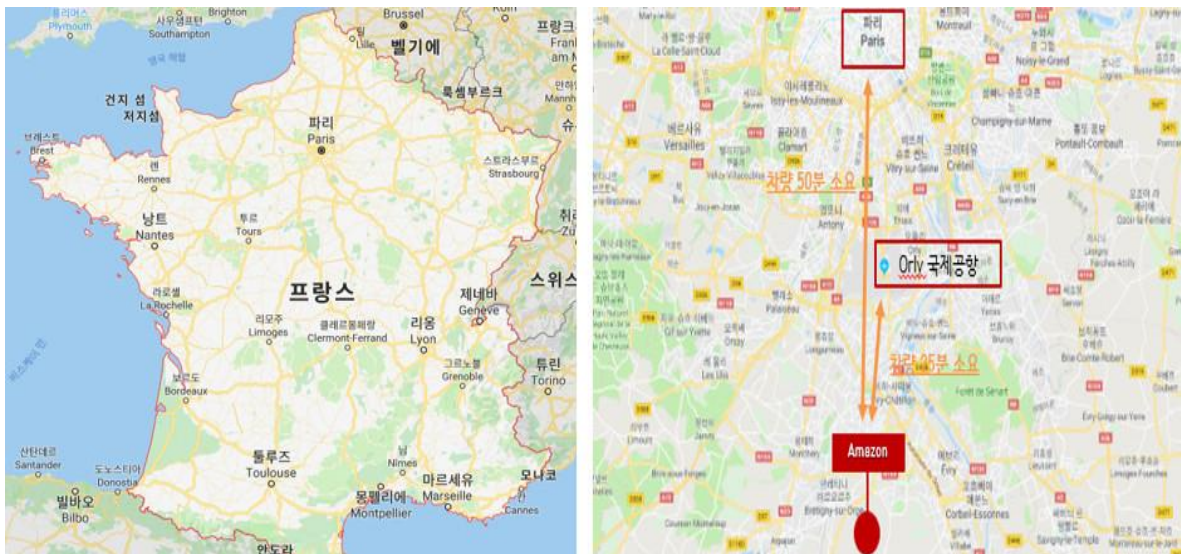
- 스페인 바르셀로나 도심에서 마드리드 등 내륙지방, 지중해, 프랑스, 남부지역 등 진입이 가능한 접근성 높은 요충지로 스페인의 주요 물류 중심지는 인구 밀도가 높은 마드리드 및 바르셀로나 인근에 위치하고 있으며, 아마존 또한 2개 도시 인근에만 물류센터를 보유하고 있습니다.
- El Prat 국제공항, 바르셀로나 항구 등 주요 교통 시설이 인접해 있는 바, TXT, DHL, Nissan, Rhénus Logistics 등 글로벌 기업들이 주변에 인접해 있습니다.



[광역입지도]

② 프랑스 : 파리

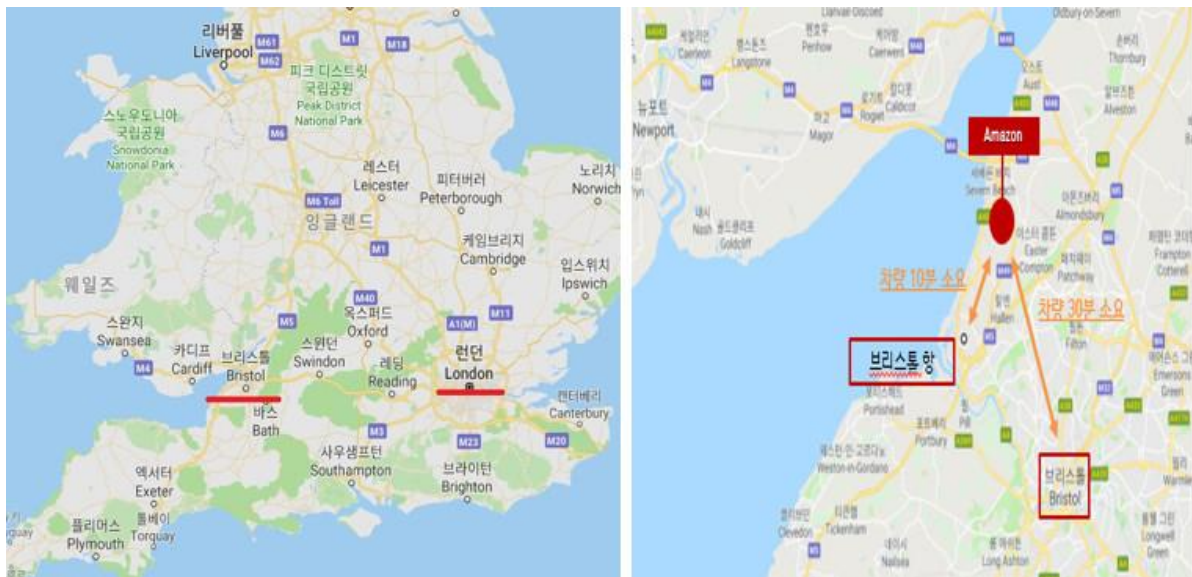
- 프랑스 GDP 의 30% 비중을 차지하는 파리 Greater Paris Region 권역에 속하며, 본건 지역을 포함한 Paris 남측 권역은 물류시설로서의 입지가 우수하여 Rhenus Logistics, Carrefour, Lidl 및 Geodis 등이 있습니다.
- 프랑스의 물류센터는 각종 운송 수단이 밀집되어 있는 'Dorsale Logistique Nord-Sud¹⁾'에 대부분 위치하며, 현재 프랑스에서 총 6 개의 물류센터 운영 중이며 모든 센터가 물류센터 밀집 지역에 위치(본건 자산은 물류 허브 중 규모가 가장 큰 파리에 위치)
- 본건 자산은 아마존이 프랑스에 보유 중인 물류센터 중 가장 규모가 크고, 임대차기간이 가장 긴 유일한 ARS Fulfillment Center 입니다.



[광역입지도]

③ 영국 : 브리스톨

- 영국 남서측 내 가장 큰 규모의 물류 단지인 Central Park 는 Port of Bristol 및 주요 고속도로(M4, M5, 및 M49 등) 주요 도로 에 접근성이 우수하며, 본건 자산이 위치하고 있는 Central Park 은 600 acre (734,504 평) 규모의 물류 단지로 DHL, Chep, Tesco, DSG 등 다수의 글로벌 기업들이 위치하고 있습니다.
- 영국 물류센터는 M8(Edinburgh 및 Glasgow 연결 고속도로) 인근 지역을 제외하고 전부 영국 남부에 밀집하고 있으며, 본건 자산은 아마존이 영국에 보유 중인 물류센터 중 3 번째로 규모가 크고, 임대차기간이 2 번째로 긴 남서부 지역의 유일한 대형 물류센터입니다.



[광역입지도]

[출처:Google Map 및 현지자산관리 : Knight Frank]

2) 투자자산 개요

① 스페인 : 바르셀로나

- Amazon Fulfillment Center (Barcelona) – BCN1

구 분	내 용
투자대상	아마존(Amazon) 바르셀로나 물류센터(Fulfillment Center)
주 소	Av. Onze de Setembre, 5, 08820 El Prat de Llobregat, Barcelona
면 적	토지면적: 150,807sqm (약 45,619 평) 임대면적: 209,194sqm (약 63,281 평)
준공시기	2017 년 9 월
규 모	지상 4 층(Ground 층~3 층)
주차대수	총 1,483 대(승용차 1,420 대 / 트럭 63 대)
주요임차인	- Amazon Spain Fulfillment Centre S.L.U. (이하 “스페인 임차인”) - Amazon 100%임차(거래종결일로부터 20 년 임대)
임차보증인	- Amazon EU Sarl (모회사 Amazon.com 의 100% 자회사)의 임대료 지급 보증 ※ 최초 임대차 계약 기간 동안의 총 임대료 지급금액에 제한된 보증이며, 스페인 임차인이 지급하는 임대료 금액만큼 보증금액에서 차감됨
특이사항	아마존 최첨단 자동화시스템(Amazon Robotics System) 도입

※ 2019 년 05 월 기준, 출처:Knight Frank

② 프랑스 : 브레티니(파리)

- Amazon Fulfillment Center (Paris) – ORY4

구 분	내 용
투자대상	아마존(Amazon) 브레티니(파리) 물류센터(Fulfillment Center)
주 소	Base Aérienne 217, 91220 Brétigny-sur-Orge, Paris
면 적	토지면적: 187,131 m ² (약 56,607 평) 임대면적: 150,195 m ² (약 45,434 평)
준공시기	2019 년 5 월
규 모	지상 3 층(Ground 층~ 2 층)
주차대수	총 1,268 대(승용차 1,175 대 / 트럭 93 대)
주요임차인	- Amazon France Logistique SAS (이하 "프랑스 임차인") - Amazon 100%임차(거래종결일로부터 20년 임대)
임차보증인	- Amazon EU Sarl (모회사 Amazon.com 의 100% 자회사)의 임대료 지급 보증 ※ 최초 임대차 계약 기간 동안의 총임대료 지급 금액에 제한된 보증이며, 프랑스 임차인이 지급하는 임대료 만큼 보증금액에서 차감됨
특이사항	아마존 최첨단 자동화시스템(Amazon Robotics System) 도입

※ 2019 년 05 월 기준, 출처:Knight Frank

③ 영국 : 브리스톨

- Amazon Fulfillment Center (Bristol) – BRIS1

구 분	내 용
투자대상	아마존(Amazon) 영국 브리스톨 물류센터(Fulfillment Center)
주 소	Plot 4, Central Park, Avonmouth, Bristol, United Kingdom
면 적	토지면적: 136,177 sqm (약 41,194 평) 임대면적: 132,079 sqm (약 39,954 평)
준공시기	2019 년 5 월
규 모	지상 3 층(Ground 층~2 층)
주차대수	총 848 대(승용차 765 대 / 트럭 83 대)
주요임차인	- Amazon UK Services Ltd (이하 "영국 임차인") - Amazon 100%임차(거래종결일로부터 20 년 임대)
임차보증인	-
특이사항	아마존 최첨단 자동화시스템(Amazon Robotics System) 도입

※ 2019 년 05 월 기준, 출처:Knight Frank

3) 임대차에 관한 사항

본건 투자대상은 스페인, 프랑스, 영국 등 주요도시에 소재한 아마존(Amazon)의 최첨단 물류센터(Fulfillment center)로써, 총 매입면적은 491,468sqm(약 148,669평)으로 현재 임대율은 약 100% 수준입니다.

[임차인 세부내역 및 계약현황]

구분	스페인임차인	프랑스임차인	영국임차인	보증회사 1)	최종모회사
회사명	Amazon Spain Fulfillment SLU	Amazon France Logistique SAS	Amazon UK Service Ltd	Amazon EU Sarl	Amazon.com Inc
본사	스페인 마드리드	프랑스 클리시	영국 런던	룩셈부르크	미국 시애틀
설립연도	1998년	1999년	1996년	2004년	1994년
임직원 수	1,460명 (17년 기준)	3,838명 (17년 기준)	5,912명 (18년 기준)	2,357명 (18년 기준)	613,300명 (18년 기준)
대주주	Amazon EU Sarl (100%)	Amazon EU Sarl (100%)	Amazon EU Sarl (100%)	Amazon.com (100%)	NASDAQ 상장 (기관투자자 57.7%)
사업구분	전자 상거래 및 클라우드 컴퓨팅				

1)스페인 및 프랑스 임차인의 보증회사

- 본 건 자산의 매입완료 시점으로 포트폴리오의 가중평균잔여임대차계약기간(WALE)¹⁾은 약 20년입니다.

- 환율 (1EUR=1,350KRW(원) 및 1GBP=1,510KRW(원) 가정, sqm/평

임대자산	임차면적		연간 임대료		임대료 인상률 5)	임차 구조
스페인) ²⁾	209,194 sqm	약 63,281 평	약 €5.4mn (EUR 25.9 per sqm 수준)	약 73 억원	매년 General CPI	NNN6)
프랑스) ³⁾	150,195 sqm	약 45,434 평	약 €5.2mn (EUR 33.9 per sqm 수준)	약 69 억원	매년 ILAT 연동	NNN

영국 ³⁾	132,079 sqm	약 39,954 평	약 £ 5.5mn (GBP 42.2 per sqm 수준)	약 84 억원	매 5 년 CPI	FRI ⁷⁾
합 계	491,468sqm	약 148,669 평	-	약 225 억 원(Top up 반영시 약 229 억)	-	

- (주 1)WALE: Weight Average Lease Expiry
- (주 2)스페인 자산은 2017 년 9 월에 준공되어 현재 운영중으로 2019 년 7 월(거래종결)부터 임대차 계약이 시작되어 중도해지조건 없이 20 년 동안 유효하며 이후 5 년 단위로 2 회 연장 옵션 존재
- (주 3)프랑스 및 영국 자산은 2019 년 5 월 준공되어 2019 년 7 월(거래종결)부터 임대차 계약이 시작되어 중도해지조건 없이 20 년 동안 유효하며 이후 프랑스 건물은 9 년 단위로 2 회, 영국 건물은 5 년 단위로 2 회 연장 옵션 존재
- (주 4)본 건 펀드 설정 기준으로 포트폴리오 평균 잔여임차기간이 약 20 년, 예정매각시점(본건 펀드 설정 후 약 5 년)에는 약 15 년(WALE) 수준임.
- (주 5) - 스페인 자산의 임대료 인상률은 물가상승률(General CPI)과 연동
- - 프랑스 자산의 임대료 인상률은 ILAT(Tertiary Activities Rent Index)로 프랑스에서 가장 많이 사용되는 임대료 지수
- - 영국 자산의 임대료 인상률은 매 5 년 누적 CPI 에 연동되며 최저 연 1%에서 최고 연 3%수준
- (주 6) NNN:Net tax, Net common area maintenance, Net insurance 로써 지붕 및 건물구조, 외벽수선 등에 대한 비용은 임대인이 부담하는 구조
- (주 7) FRI :Full Repairing and Insuring 으로 임차인이 자산의 내부/외부 유지보수, 수선 등의 운영 비용 및 보험료를 부담하는 구조
- ※ 2019.06.19 현장사실때 환율 KEB 하나은행 고시환

4) 임차인 분석

[임차인 분석 및 신용, 매출추이]

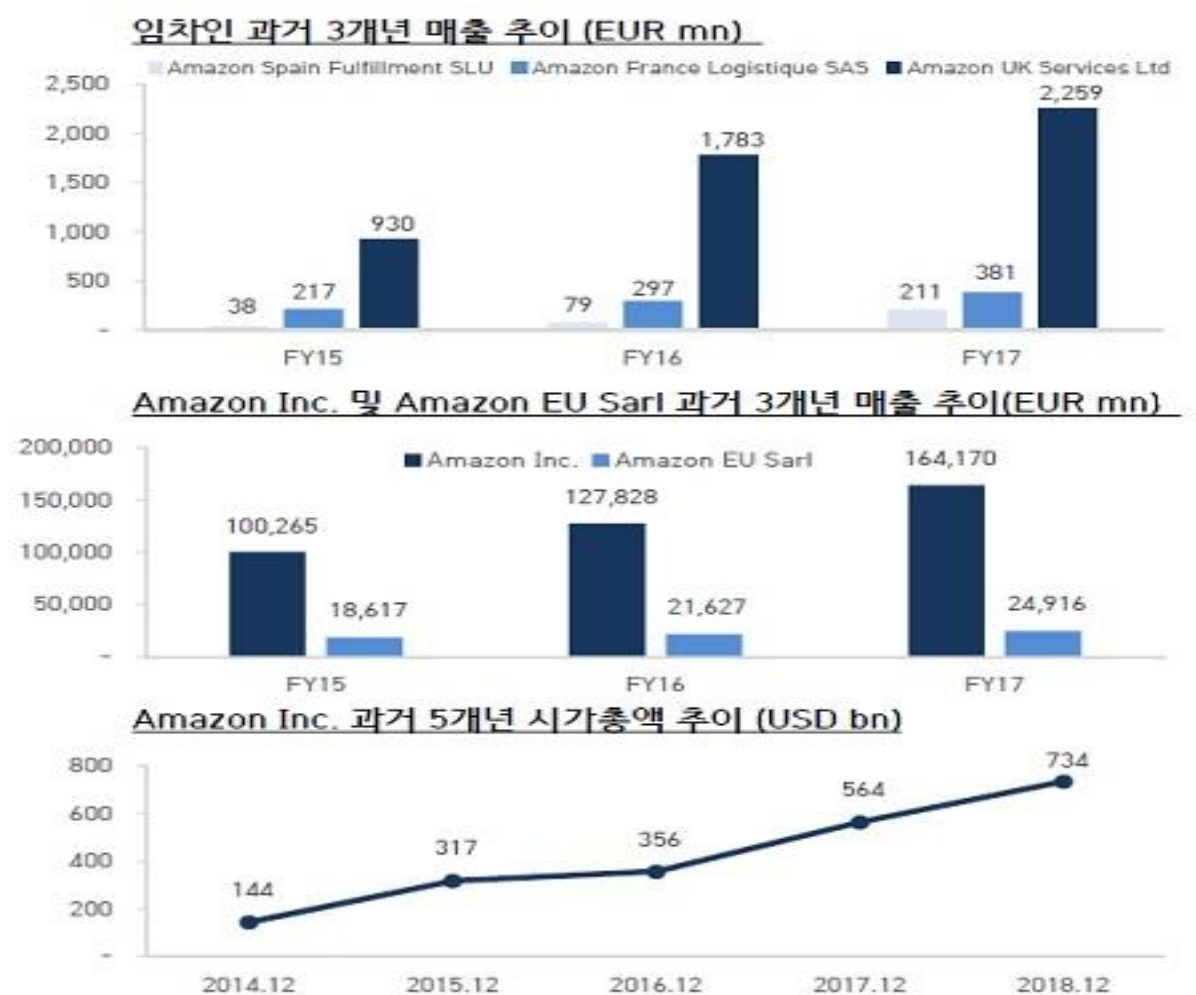
구 분	주요 내용
회사명	아마존(Amazon) (대표: 제프 베조스(Jeff Bezos))
업체개요	1994 년 7 월 설립, 1997 년 5 월 상장(Nasdaq)
본점 소재지	미국 워싱턴 주 시애틀 테리 에버뉴 410 (410 TERRY AVENUE NORTH , SEATTLE, WA, 98109)

재무정보 (단위:백만\$)	항 목	2016	2017	2018
	매출액	135,987	177,866	232,887
	영업이익	4,186	4,106	12,421
	당기순이익	2,371	3,033	10,073
	총자산	83,402	131,310	162,648

[출처 : 아마존 홈페이지 2018 Annual Report, 글로벌키스라인]

구분	신용등급 1)	평가일
S&P	AA-	2017년 08월
Moody's	A3	2018년 11월
Fitch	A+	2018년 10월

1)투자적격등급으로 안정성 상위급, 위험성은 적은 편이나 경제 상황에 따라 소폭 변동 가능



주1) 연평균 환율 적용하여 UK 법인 매출을 EUR로 환산하여 계산한 결과값

(FY15: 1GBP = 1.37EUR, FY16: 1GBP = 1.22EUR, FY17: 1GBP = 1.14EUR)

주2) 연평균 환율 적용하여 Amazon Inc. 매출을 EUR로 환산하여 계산한 결과값

(FY15: 1USD = 0.94EUR, FY16: 1USD = 0.94EUR, FY17: 1USD = 0.92EUR)

출처:매도자 제공자료 및 Morningstar

5) 자금조달 구조

본 투자에 필요한 총 금액은 약 5,985 억원(환율에 따라 변동가능성 있음)이며, 세부조달 구조 및 사용계획은 아래와 같습니다.

환율 (1EUR=1,350KRW(원) 및 1GBP=1,510KRW(원) 가정

투자내역		금액			비중 (%)	조달내역		자금조달			비중 (%)	
		유로 (mn)	파운 드 (mn)	원화 (억원)				유로 (mn)	파운 드 (mn)	원화 (억원)		
매입 금액	스페인	143	-	1,928	32.3%	담 보 대 출	스페인	86	-	1,157	19.4%	
	프랑스	135	-	1,816	30.4%		프랑스	81	-	1,090	18.2%	
	영국	-	115	1,740	29.1%		영국	-	69	1,044	17.5%	
매입 부 대 비 용	매입 보수 ¹⁾	4	1	70	1.2%		지 분 투 자 ⁶⁾	공모	118	52	2,389	39.9%
	SPC 설 립비용 ²⁾	2	0	27	0.4%							
	실사 비용 ³⁾	1	0	21	0.4%							
	금융 비용 ⁴⁾	7	1	113	1.9%							
	자문비 용 ⁵⁾	1	0	12	0.2%	사모		15	7	305	5.0%	
	기타 ⁶⁾	7	7	193	3.2%							
	소 계	20	10	437	7.3%							
예비비		1	1	64	1.1%							
합계		298	126	5,985	100.0%	합계		301	128	5,985	100.0%	

- 주 1) 매입보수 : 집합투자업자 매입보수 (현지 자산관리회사 매입보수 포함)
 주 2) SPC 설립 비용 : 현지 SPC 설립 제반 비용
 주 3) 실사비용 : 국내외 법률, 세무 재무, 감평, 물리/환경 등 실사 비용
 주 4) 금융비용 : 대출을 위해 지급하는 수수료로 법률자문비용, 감정평가비용, 대출취급수수료 등
 주 5) 자문비용 : 국내 매입자문보수로 Knight Frank Korea 가 수취하는 자문보수
 주 6) 기 타 : 현지 자산/지분 취득에 따른 세금 등
 주 7) 지분투자 : 이 투자신탁과 사모투자신탁 설정 합계액
 ※ 2019.06.19 현찰사실때 환율 KEB 하나은행 고시환

※ 위 자금조달 규모 및 내용은 환율 및 시장상황 변동에 따라 차이가 발생할 수 있음을 유의하시기 바라며, 각종 비용에 대한 부가가치세는 별도입니다.

※ 모집(판매)기간 동안 판매된 금액에 따라 이 투자신탁 및 사모투자신탁의 설정액이 변동될 수 있습니다.

[매입관련 부대비용]

KRW / EUR, 1,350원, GBP, 1,510원 가정, VAT별도

구 분		수급처	공급가액			비 고
			EUR (천)	GBP (천)	KRW (백만)	
현 지	양도세/취등록세	현지 과세당국	3,844	6,915	15,632	
	현지 매입보수 주1)	KFIM	1,595	663	3,154	
	현지 실사비용	세부 내역 참조	780	299	1,504	
	SPC 설립비용		1,887	71	2,654	
	금융주선비용주2)	대출기관	6,733	1,481	11,326	
	기타 비용		2,726	-	3,680	보증료, 담보 비용 등
	예비비		519	596	1,600	
	소 계		18,083	10,024	39,549	
국 내	국내 매입보수주 3)	이지스자산운용	1,941	807	3,839	
	국내 실사비용	세부 내역 참조	-	-	640	
	국내 자문비용주 4)	KF Korea	624	259	1,234	
	예비비		-	-	4,807	
	소 계		2,565	1,066	10,520	
합 계			20,649	11,090	50,069	

- 주 1) 현지 매입보수: 본건 자산 현지 운용사인 Knight Frank(이하 "현지 운용사")에 지급 예정
 주 2) 금융주선비용 : 대출을 위해 지급하는 수수료로 대출기관 실사 비용, 자문 비용, 감정평가비용, 대출취급수수료 등
 주 3) 국내매입보수 : 집합투자업자 매입보수
 주 4) 국내 자문비용 : 국내 매입자문보수로 Knight Frank Korea 가 수취하는 자문보수
 ※ 2019.06.19 현찰사실때 환율 KEB 하나은행 고시환

※ 매입부대비용 등 세부내역은 이 투자신탁 및 사모투자신탁이 투자하는 현지 SPC 의 지분비용에 따라 안분합니다.

※ 위 자금조달규모 및 내용은 증권신고서(투자설명서) 작성일 현재 시장상황, 환율 등을 기초로 작성되었으며, 시장상황, 환율변동에 따라 실제 자금조달 내용과 차이가 발생할 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

[부동산담보대출계약 주요현황 (2019.06.20 현재)]

환율 (1EUR=1,350KRW(원) 및 1GBP=1,510KRW(원) 가정

구 분	주요 내용	
총 대출금액	- 166,407 천 유로(약 2,246 억원), 69,153 천 파운드(약 1,044 억원)	
LTV 비율	다음 중 최소 금액으로 함: 1) 감평금액 대비 60.0% 2) 매입가 대비 60.0% (실매입가: 스페인 바르셀로나 142,813 천유로, 프랑스 파리 134,532 천유로, 영국 브리스톨 115,255 천파운드 기준)	
감평금액	-Colliers 가 수행한 감평금액은 스페인 바르셀로나 142,800 천유로, 프랑스 파리 135,500 천유로, 영국 브리스톨 115,650 천파운드	
대출만기	-대출계약 체결일로부터 5 년	
차입금 이자율	-스페인 바르셀로나: Swap Fixed Rate + 1.20% -프랑스 파리: Swap Fixed Rate + 1.00% -영국 브리스톨: Swap Fixed Rate + 1.50% *대출금액의 2.0% 선취수수료 발생	
원금상환	- 만기 일시 상환	
주요 준수사항	조건	이행사항
	Cash Trap 사유: 1) 포트폴리오 기준 LTV 가 65%를 초과할 경우	- - Cash Trap Event(LTV 또는 PIC)가 발생하는 경우 잉여 순임대소득(금융비용 및 합의 대상인 합리적인 비용 공제 후)은 전부 Cash Trap Account

	2) 포트폴리오 기준 PIC 가 275%를 하회할 경우 3) 개별자산 수준 LTV 가 67.5%를 초과할 경우	에 유보됨 - Cash Trap은 Cash Trap Account에 예치된 잔액을 포함하여 재무 약정이 준수된 때에 해소됨. 재무 약정 위반 후 두번의 Test Dates 동안 치유되지 아니하는 경우, 유보된 자금은 차주의 요청에 의하여 재무 약정 위반의 치유(즉, 조기상환)를 위하여 사용될 수 있음
	채무불이행 사유: 1) 포트폴리오 기준 LTV 가 70%를 초과할 경우 2) 포트폴리오 기준 PIC 가 225%를 하회할 경우 3) 개별자산 기준 LTV 가 72.5%를 초과할 경우	차주는 채무불이행 사유가 발생한 날로부터 15일 이내에 대리은행에 위반을 시정하는 뜻을 통지하고 그러한 통지를 한 때로부터 15일 이내에 필요한 금액이 전용 계좌로 입금되어야 함 위와 같이 재무약정 위반을 치유할 권리는 2연속 Test Date에 행사할 수 없으며 대출계약 기간 동안 6회까지 행사 가능함
조기상환수수료	- 1 년차: 상환금액의 1.2% - 2 년차: 상환금액의 0.8% - 3 년차: 상환금액의 0.4% - 그이후: 없음	

※ LTV (Loan to Value) : 담보자산가치 대비 대출의 비율 = 대출금액 / 담보자산의 가치

※ PIC(Projected Interest Cover) : 순임대소득 / 이자비용

순임대소득은 임대차계약을 통하여 향후 12 개월 간 각 자산들이 창출할 임대소득에서 임차인이 납부하는 부수 비용 등 모든 비용을 제한 연간 총소득이자비용은 12 개월 기간 동안 대출 약정에 따라 차주가 부담하는 이자 및 기타 금융비용의 총액

Test Date: 인출 시, 그리고 대출계약의 기간 동안 분기별로 재무 약정을 검사하여야 함

※ 위 부동산담보대출조건은 증권신고서(혹은 투자설명서) 작성기준일 현재 시장상황 등을 기초로 작성되었으며, 환율 및 시장상황 변동에 따라 부동산담보대출 실행시 차이가 발생할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

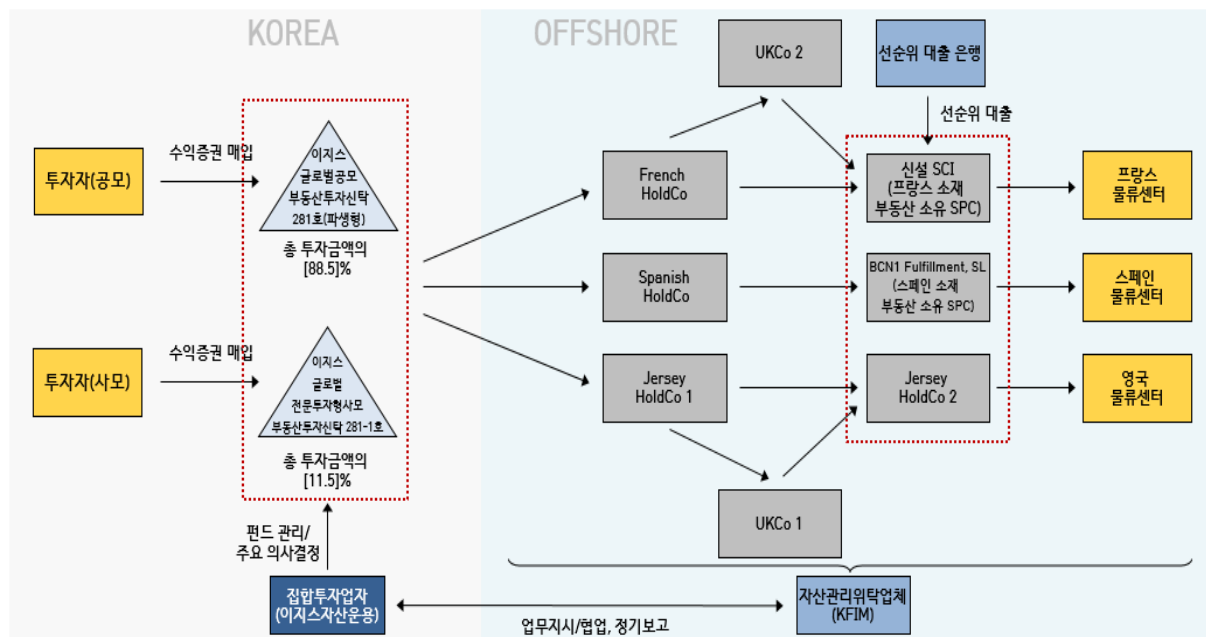
※ LTV 는 60.0% 수준으로 추후 변동 가능하며, 대출계약 체결시 최종 결정됩니다.

[실사비용 세부내역]

KRW / EUR, 1,350원, GBP, 1,510원 가정, VAT별도

구 분		회사명	EUR (천)	GBP (천)	KRW (백만)
국내	국내 법률/세무실사	광장	-	-	550
	국내 재무실사	삼덕	-	-	90
	소계				640
현지	해외 법률/세무실사	Ashurst	677	219	1,246
	해외 물리/환경실사	Knight Frank	47	21	95
	해외 감정평가	Colliers	-	58	88
	해외 재무실사	KPMG	55	-	75
	소 계		780	299	1,504
합 계			780	299	2,144

6) 투자구조



(주 1) 본 건 투자자산은 공,사모 약 88.5%, 약 11.5%의 비율로 공동 투자할 예정이며, 펀드 내 투자 비율은 스페인 자산 약 34.2%, 프랑스 자산 약 32.7%, 영국 자산 약 33.1% 입니다.

(주 2) 이지스자산운용(주)는 국내 펀드운용 및 투자 관련 주요 의사결정을 하며 현지 자산관리회사(KFIM)로 하여금 역외 법인 및 투자대상 자산을 관리할 예정입니다.

(주 3) 스페인 자산은 매도자와 지분거래(Share Deal) 방식으로 스페인 소재 Hold Co.를 통하여 부동산 소유 SPC 지분을 취득할 예정입니다. 프랑스 자산은 매도자와 자산거래(Asset Deal) 방식으로 프랑스 소재 Hold Co. 및 신설 SPC 를 통하여 자산 소유권을 취득할 예정입니다. 영국 자산은 매도자와 자산거래(Asset Deal) 방식으로 Jersey 소재 Hold Co.를 통하여 자산 소유권을 취득할 예정입니다.

(주 4) 본건 펀드는 스페인 소재 SpanishCo 와 프랑스 소재 FrenchCo, 영국령 저지아일랜드 JerseyCo 를 설립하여 현지 자산을 보유한 SPC 의 지분 및 자산소유권(각 국의 아마존 물류센터) 을 소유할 예정입니다.

7) 투자대상 부동산 매매 조건

① 스페인 : 바르셀로나

환율 (1EUR=1,350KRW(원) 및 1GBP=1,510KRW(원) 가정

구 분	스페인	프랑스	영국
매도자	Amazon Spain Fulfillment, S.L.U.	ORYFULFILLMENT SAS	Amazon UK Services Ltd
매매대금 1)	142,813,312 (EUR) / 약 192,798 백만원	134,531,533(EUR) / 약 181,618 백만원	115,254,633 (GBP) / 약 174,034 백만원
펀드 설정일	2019 년 07 월 12 일 (예정)		
매매계약 체결 예정일	2019 년 07 월 04 일 (예정)		
대금지급 및 거래종결	2019 년 07 월 15 일 (예정)		

1)예상 총 매입금액 기준이며 실제 매입계약 체결시 변동될 수 있음

※ 2019.06.19 현장사실때 환율 KEB하나은행 고시환

8) 투자대상 부동산 실사보고서 (요약)

[물리/환경실사]

- 투자대상자산에 대한 물리실사와 환경실사는 각각 Knight Frank LLP 및 Ramboll Environment and Health UK Limited에서 수행하였으며, 건물의 물리적 상태 및 하자, 전기/기계시설 상태 및 하자, 환경 평가 영향 요소, 환경 관련 법규 준수 현황 위주로 실시하였습니다.
- 상대적으로 자산 연한이 얼마 되지 않기 때문에 물리/환경 실사에서 발견된 특별한 하자는 없었으나, 일부 보강을 필요한 항목이 제시되었습니다. 보강을 위해 제시된 CAPEX 금액은 연관 사업계획 수립, 집행 시 적극 반영할 예정입니다. 예상 CAPEX 지출을 포함해 세부적으로 본 물리/환경 실사를 통해서 확인한 항목은 다음과 같습니다.

① 스페인 바르셀로나

구 분		내 용
물리	구조	건물의 구조 및 지붕, 바닥 등 외관상 특이사항이나 하자가 발견되지 않았습니다.
	기계/전기 시설	기계/전기 시설 관련하여 Mecserve에 외주를 맡겼으며, 실사 결과 특이사항이나 하자가 발견되지 않았습니다.
	예상 CAPEX	1~3년 내 소요될 것으로 예상되는 CAPEX 금액은 EUR 117,500 (약 158백만원)입니다. (자산 매매가 대비 0.08% 수준)
환경	화학/위험 오폐수 배출시설 등	화학/위험 물질 및 오폐수 배출시설, 석면 토지나 대지, 소음공해와 관련하여 위법 사항이 발견되지 않았습니다. 관련하여 특이사항이나 위법 사항이 발견되지 않았습니다.

② 프랑스, 파리

구 분		내 용
물리	구조	건물의 구조 및 지붕, 바닥 등 외관상 특이사항이나 하자가 발견되지 않았습니다.
	기계/전기 시설	기계/전기 시설 관련하여 Mecserve에 외주를 맡겼으며, 실사 결과 특이사항이나 하자가 발견되지 않았습니다.
	예상 CAPEX	1~3년 내 소요될 것으로 예상되는 CAPEX 금액은 EUR 28,500 (약 38.4백만원)입니다. (자산 매매가 대비 0.02% 수준)
환경	화학/위험 오폐수 배출시설 등	화학/위험 물질 및 오폐수 배출시설, 석면 토지나 대지, 소음공해와 관련하여 위법 사항이 발견되지 않았습니다. 관련하여 특이사항이나 위법 사항이 발견되지 않았습니다.

③ 영국, 브리스톨

구 분		내 용
물리	구조	건물의 구조 및 지붕, 바닥 등 외관상 특이사항이나 하자가 발견되지 않았습니다.
	기계/전기 시설	기계/전기 시설 관련하여 Mecserve에 외주를 맡겼으며, 실사 결과 특이사항이나 하자가 발견되지 않았습니다.
	예상 CAPEX	1~3년 내 소요될 것으로 예상되는 CAPEX 금액은 GBP 31,250 (약 47.2백만원)입니다. (자산 매매가 대비 0.03% 수준) 단, 임차인 부담 항목으로 확인됩니다.
환경	화학/위험 오폐수 배출시설 등	화학/위험 물질 및 오폐수 배출시설, 석면 토지나 대지, 소음공해와 관련하여 위법 사항이 발견되지 않았습니다. 관련하여 특이사항이나 위법 사항이 발견되지 않았습니다.

[법률실사]

- 법률실사는 현지 법무법인인 Ashurst LLP에서 수행하였으며, 주요 항목에 대한 법률적으로 확인된 유의사항은 다음과 같습니다. 본 실사는 대상 자산에 한정하여 법무법인이 제공받은 자료에 의존하여 법률적인 측면에서만 조사되었고, 대상 자산 현장에 대한 직접 실사가 이루어지지 못하였음에 유의하시기 바랍니다.

① 스페인, 바르셀로나

구 분	내 용
소유권	바르셀로나 대상자산은 2016년 5월 11일에 설립된 스페인의 유한책임회사인 BCN1 Fulfillment, S.L. (이하 "BCN1")이 소유하고 있음. BCN1의 사업목적은 부동산 매매 및 임대, 재개발, 도시화, 관리, 운영, 건설 및/또는 건축 등임. 바르셀로나 대상자산은 토지 등기 번호 38476으로 El Prat de Llobregat의 토지 등기부에 등기되어 있음. 토지대장번호 2741301DF2724B0001XB로 토지대장(Cadastre)에 건축공사가 등기되어 있음.
임대차 계약	투자대상 부동산과 관련된 임대차 계약은 중대한 법적 쟁점이 발견되지 않았으며 일반적으로 볼 수 있는 조건들을 포함함.
기타 매매계약 반영 필요 항목	바르셀로나 거래(Barcelona Transaction)가 이루어지기 전까지 신규 공사 등 록증의 발급 및 토지등기부에 등기가 이루어져야 함. 이러한 절차와 관련하여 바르셀로나 매도인(Barcelona Seller)이 부담하는 인지세(Stamp Duty)가 부과될 것임.
분쟁	대상 부동산에 대하여 제 3 자와의 법적 분쟁이 존재하지 않음

② 프랑스, 파리

구 분	내 용
소유권	ORY4FULFILLMENT SAS는 E구역 621번 및 622번으로 등록된 토지를 획득함. 이러한 매매계약서("자산 1 소유권 관련 서류")는 2017년 8월 28일자로 Corbeil 3 토지등기에 Volume 2017, P. 번호 3147로 등록됨. E구역 620번으로 등록된 토지는 현재 Amazon 그룹에 속하는 ORY9SORTATION SAS에 의해 소유되고 있다고 이해함.
임대차 계약	투자대상 부동산과 관련된 임대차 계약은 중대한 법적 쟁점이 발견되지 않았으며 일반적으로 볼 수 있는 조건들을 포함함.
기타 매매계약 반영 필요 항목	- 프랑스법에 따르면, 시공사는 인도 시점에 명백하지 아니하였지만 인도 후 1년 내에 나타나는 모든 하자를 수리해야 함. 브레티니 매도인이 1

	년 완전 준공 보증을 이행하고, 관련 기간 동안 모든 유보사항을 해제하기 위한 구체적인 조항이 브리티니 거래에 대한 매매계약서에 기재되어야 함.
분쟁	대상 부동산에 대하여 제 3 자와의 법적 분쟁이 존재하지 않음

③ 영국, 브리스톨

구 분	내 용
소유권	등기된 소유자는 Amazon UK Services Limited로 소유권 번호 GR415378으로서 (소유권 중 가능한 최고의 등급인) 절대적 권리(title absolute)를 보유함.
임대차 계약	투자대상 부동산과 관련된 임대차 계약은 중대한 법적 쟁점이 발견되지 않았으며 일반적으로 볼 수 있는 조건들을 포함함.
기타 매매계약 반영 필요 항목	- 거래종결 시 브리스톨 매수인은 브리스톨 매도인의 Estate Management Company 지분을 취득 및 Estate Management Company 사원이 될 수 있도록 신청하는 것이 필요함. 제안된 거래(Proposed Transaction)의 종결 시 브리스톨 매도인이 이러한 의무를 이행하도록 할 예정이며, 필요 시 이러한 의무는 또한 매매계약의 거래종결서류가 될 것임.
분쟁	대상 부동산에 대하여 제 3 자와의 법적 분쟁이 존재하지 않음

※ 법률실사 결과 도출된 내역은 부동산 매매계약 체결시 반영하여, 법률 위험을 최소화 할 계획입니다.

[감정평가]

- 감정평가는 현지 Colliers International Valuation UK LLP에서 수행하였으며, 각 자산의 거래 예정 매매가격의 적정성을 평가하기 위한 목적으로 감정평가를 실시하였습니다.

① 스페인, 바르셀로나

환율 (1EUR=1,350KRW(원) 및 1GBP=1,510KRW(원)/ m² 가정

구 분	내 용
감정평가액	€142,800,000 (약 192,780백만원) (GIY 3.8%)
산출방식	수익환원/비교사례법을 혼합
연 임대료 수준	€5,426,906 (€25.9/m ²)

② 프랑스, 파리

환율 (1EUR=1,350KRW(원) 및 1GBP=1,510KRW(원)/ m² 가정

구 분	내 용
감정평가액	€135,500,000 (약 182,925백만원) (GIY 3.8%)
산출방식	수익환원/비교사례법을 혼합
연 임대료 수준	€5,152,558 (€33.9/m ²)

③ 영국, 브리스톨

환율 (1EUR=1,350KRW(원) 및 1GBP=1,510KRW(원)/ m² 가정

구 분	내 용
감정평가액	£115,650,000 (약 174,632백만원) (NIY 4.5%)
산출방식	수익환원/비교사례법을 혼합
연 임대료 수준	£5,543,748 (£42.2/m ²)

[세무실사]

- 세무실사는 현지 법무법인 Ashurst 및 국내 법무법인 광장에서 수행하였으며, 그 주요 내용은 다음과 같습니다.

구 분	세무효과		내 용
매입 단계	스페인	담보대출 인지세 발생	- 담보대출 중 담보 금액의 1.5% 세율로 인지세 발생
	프랑스	부동산 거래세 (RETT) 발생	- 매매가격의 0.715% 세율로 RETT 발생 - 매매가격의 0.1% 세율로 부동산 담보 기여(CSI) 비용 발생 - 담보대출 등록에 따라 담보 금액의 0.05% 세율로 CSI 비용 발생
	영국	부동산 거래 인지세 발생 (SDLT)	- 매매가격의 5% 세율로 SDLT 발생 - 매매가격의 10% 세율로 VAT가 발생하나, 현지에서 전액 환급 가능
운영 단계	스페인	원천징수세 (WHT) 발생	- 국내 투자신탁은 배당금에 대해 19%의 WHT 발생 - 한국-스페인 조세협약이 적용될 경우 15%의 WHT 발생 - 스페인 현지 법인은 임대수익에 대한 법인세 미발생

	프랑스	법인세(CIT) 발생	<ul style="list-style-type: none"> - 국내 투자신탁은 현지에서 분배가능소득에 대하여 CIT가 각각 아래 세율로 발생하며, 이후 국내에서 14% 환급 가능 ➢ 2019년 31% ➢ 2020년 28% ➢ 2021년 26.5% ➢ 2022년 이후 25%
		CIT 발생	<ul style="list-style-type: none"> - UK Co 2의 경우, 2020년 4월을 기점으로, ➢ 해당 일자 전에는 임대소득에 대해서 19% 세율로 법인세 발생 ➢ 해당 일자 후에는 임대소득에 대해서 17% 세율로 법인세 발생
	영국	소득세 및 법인세 발생	<ul style="list-style-type: none"> - 국내 투자신탁의 경우, 2020년 4월을 기점으로, ➢ 해당 일자 전에는 임대소득에 대해서 20% 세율로 발생 (추후 현지 환급신청 통해 회수 가능) ➢ 해당 일자 후에는 소득세가 없어지고, 임대소득에 대해서 17% 세율로 법인세 발생
		CIT 발생	<ul style="list-style-type: none"> - UK Co 1의 경우, 2020년 4월을 기점으로, ➢ 해당 일자 전에는 임대소득에 대해서 19% 세율로 법인세 발생 ➢ 해당 일자 후에는 임대소득에 대해서 17% 세율로 법인세 발생
		과세소득 감소 효과	<ul style="list-style-type: none"> - 아래 항목은 과세 소득의 감소 효과를 가져옴 ➢ 자본충당금의 18% 혹은 6% 수준 ➢ 이자비용
	스페인	원천징수세(WHT) 발생	<ul style="list-style-type: none"> - 국내 투자신탁은 배당금에 대해 19%의 WHT 발생 - 한국-스페인 조세협약이 적용될 경우 15%의 WHT 발생 - 스페인 현지 법인은 매각차익에 대한 법인세 미발생
매각 단계	프랑스	CIT 발생	<ul style="list-style-type: none"> - 국내 투자신탁, UK Co 2는 현지에서 매각차익에 대하여 WHT가 각각 아래 세율로 발생하며, 이후 국내에서 14% 환급 가능 ➢ 2019년 31% ➢ 2020년 28% ➢ 2021년 26.5% ➢ 2022년 이후 25%
	영국	CIT 발생	<ul style="list-style-type: none"> - 지분 매각 시 분배가능소득에 대해 17% 세율로(2020년 4월 이전에는 20% 세율) CIT 발생하지만, 국내에서 14% 환급 가능

[재무실사]

- 재무실사는 현지 회계법인인 KPMG가 수행하였으며, SPC의 지분 거래를 통해 자산을 편입하는 스페인 자산에 대해서만 수행하였습니다.
- 대상 기간은 2016-2018년이었으며, US GAAP에 따라 작성된 시산표, 총계정원장, Spanish GAAP에 따라 작성된 비감사 재무제표, 유형자산세부내역서 등을 비롯해 스페인 자산 SPC의 경영진 인터뷰를 통해서 재무실사를 수행하였습니다.
- 실사 결과 제시된 손익계산서 및 재무상태표는 다음과 같으며, 재무적 관점에서 SPC에 대한 특이사항은 발견되지 않았습니다.

① 손익계산서

(단위: € 1,000)	2016-12-31	2017-12-31	2018-12-31
매출	-	2,745	8,508
기타 운영비용	(129)	(1,087)	(1,375)
부동산 관련 비용	(64)	(134)	(795)
재산세	-	(111)	(736)
공과금	(64)	(23)	(59)
Amazon 영업 비용	(65)	(952)	(580)
부동산 관리 외주 비용	-	-	(499)
회계 비용	(10)	(9)	(47)
기타 비용	(55)	(943)	(34)
EBITDA	(129)	1,658	7,133
감가상각비	-	(1,182)	(4,446)
EBIT	(129)	476	2,687
금융수익	(224)	-	-
금융비용	-	-	-
환손익	(0)	3	0
세전이익	(353)	479	2,687
법인세	88	(120)	(673)
당기순이익	(265)	359	2,014
EBITDA(%)	n/a	60.4%	83.8%
당기순이익율(%)	n/a	13.1%	23.7%

② 재무상태표

(단위: € 1,000)	2016-12-31	2017-12-31	2018-12-31
고정자산	65,623	139,558	135,479
유형자산	65,287	139,555	135,458
토지	30,307	30,352	30,352
건설중인자산	34,980	36,319	-
건물	-	72,202	104,157
비품	-	360	527
장비	-	23	22
중장비	-	299	400
비유동투자자산	248	-	-
이연법인세자산	88	3	21
순운전자본	77	(1,308)	(385)
매출채권	(90)	3,662	845
매입채무	(6,359)	(11,774)	(254)
기타 운전자본	6,526	6,804	(976)
순자산/(순부채)	8,239	6,249	16,420
투자금	-	252	104
현금 및 현금성 자산	8,239	5,997	16,316
자본	73,941	144,500	151,515

9) 환헤지 전략

※ 최초 투자신탁 계약기간

구 분	내 용
사 유	투자대상 자산의 기준통화 (유로화, EUR 파운드화, GBP/ KRW)가 상이하여 투자기간중 환율 변동위험에 노출됨 따라서 환율 변동 위험에 대하여 거래비용과 유동성 등을 고려하여 신탁계약기간 5 년간 환헤지를 추구해 안정적인 원화 수익 추구
비 율	투자원금의 100% 및 투자기간동안 예상되는 배당금 총액의 0~85%에 대해 통화스왑 (CCS : Cross Currency Swap) 및 FWD(Forward)을 통해 환헤지 예정
장단점	원화와 외국통화의 환율 변동성에 따른 가치 변화를 헤지(hedge) 하기 위한 목적임. 예를 들어, 원화의 가치가 상승하여 환율이 하락할 경우 본 투자신탁이 보유한 외화자산의 가치가 떨어져 수익률이 낮아지는 현상을 방

	<p>지하며 또한, 국내보다 금리가 낮은 국가의 외국통화를 환헤지 할 경우 금리차이만큼 이익이 발생할 수 있음</p> <p>다만, 원화의 가치가 떨어져 환율이 상승할 경우 외화자산의 가치가 올라가서 수익률이 높아져야 하지만 환헤지를 통해 이러한 기회비용이 상실되는 경우도 발생 할 수 있으며, 국내보다 금리가 높은 국가의 외국통화를 환헤지 할 경우 금리차이만큼 손실이 발생할 수 있음</p>
--	--

※ 투자신탁 계약기간 연장 이후 : 이 투자신탁의 계약기간이 5년에서 9년으로 연장됨에 따라 자산 매입시점에 체결한 환헤지 거래의 연장계약(roll-over)이 필요하나, 해외부동산시장의 침체로 인해 환헤지 은행들이 해외부동산 공모펀드에 대한 환헤지 거래를 기피하고있습니다. 따라서, 환헤지 거래의 만기연장(또는 신규거래)을 하지 못할 경우, 이 투자신탁은 환율 변동 리스크에 위험에 노출됩니다.

※ 환헤지 계약과 관련된 주요사항은 법 제89조에 따라 수시공시(한국금융투자협회 및 집합투자업자의 인터넷 홈페이지 등에 공시, 판매회사를 통한 안내 등)할 예정입니다.

10) 투자대상 부동산 매각 전략 (Exit전략)

- 이 투자신탁의 신탁계약기간은 9 년이지만 금리가 하락하고 시장이 정상화되면 자산매각을 추진할 예정입니다.
- 신탁계약기간 만기전이라도 우호적 시장상황 변화에 따른 자본차익 가능성 등이 있다면 자산의 중도매각을 고려할 수 있습니다. 다만, 환율, 부동산시장 동향, 차입금 중도상환수수료, 기타 제반사항을 고려하여 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다. 약 6,173 억원(해당 금액은 환율 및 관련 비용 등의 변동에 따라 증감될 수 있습니다)으로 매각을 진행할 경우, 신탁 원본 손실없이 상환이 가능할 것으로 예상하지만 해당 금액은 제반 가정 변경에 따라 추후 변동이 가능합니다.
- 원활한 자산매각을 위하여 자산매입 이후 현지 부동산 시장 동향을 지속적으로 모니터링하여 적절한 매각가격 및 시점에 대한 분석을 진행할 예정입니다.
- 그러나 자산가치 하락, 환율 등 비우호적인 시장상황에 따라 매각 실패 혹은 지연 시 자본시장법상의 조치 (수익자총회)를 통해 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다.

[세부 매각 전략]

- 본건 자산들은 프라임(Prime)급 물류자산에 대한 수요 및 유동성이 높은 국가에 소재하여 대규모 부동산 PEF(Private Equity Fund) 및 REIT(Real Estate Investment Trust), 연기금 및 보험사 등 잠재적 매수자가 풍부하며 매각 시점에 각 시장 상황에 따라 유동적으로 대응이 가능합니다.
- 실행방안: 포트폴리오 일괄 매각 혹은 자산별 개별 매각, 통화가 동일한 스페인 및 프랑스 자산을 일괄 매각하고 영국 자산은 개별 매각 등 다양한 형태의 매각 방안을 모색할 예정입니다.
- 부동산 매각시 발생하는 세금은 “투자대상 부동산 실사보고서 요약 중 세무실사 내용”을 참조하시기 바랍니다.

※비교지수: 해당사항 없음

이 투자신탁은 부동산에 투자하는 부동산집합투자기구입니다. 이러한 특성상 이 투자신탁의 성과를 적절히 비교할 수 있는 비교지수를 선정하기 곤란하여 비교지수 기재를 생략하였으며, 투자 판단시 유의하시기 바랍니다.

나. 위험관리

(1) 투자신탁 위험관리

이 투자신탁의 투자위험은 아래와 같이 자산의 매입, 운용, 처분 관련 위험으로 구분 할 수 있고, 세부적으로 아래와 같이 투자신탁의 위험을 관리할 예정입니다.

① 부동산 자산의 매입관련 위험

부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 위험의 종류는 동 부동산과 관련된 법률적, 경제적 및 물리적 위험으로 구분할 수 있으며, 당사는 매매계약 및 임대차계약 등에서 위험을 최소화하기 위해 여러 가지 위험관리방안을 강구하고 있습니다.

▶ 법률적 위험 : 현지 법무법인 Ashurst 및 국내 법무법인 광장을 통해 법률실사를 진행하였으며 적법한 매매절차, 채권자 취소권 및 부인권 관련사항, 소유권 및 담보권 현황, 임대차계약 현황, 인허가 관련사항, 보험 및 환경관련 사항 등을 검토하였습니다.

▶ 경제적 위험 : 부동산의 매입가격 산정은 현지 감정평가법인 Colliers로부터 감정평가금액을 받아 매매가격에 대한 공정성을 높였습니다 또한, 국내 삼덕회계법인을 통해 대상 자산의 현금흐름 분석 등을 수행하였습니다.

▶ 물리적 위험 : 현지 법인 Knight Frank LLP 를 통해 자산의 현황, 관리상태 등 물리적 실사를 수행하였으며, 향후 발생 예정되는 자본적 지출비용 및 유지관련 비용 등을 추정하였습니다.

② 부동산 자산 운용단계 관련 위험

이 투자신탁이 투자하는 부동산 자산의 운용과 관련한 가장 큰 위험은 임대료 및 공실위험, 임차인의 신용위험이 있습니다. 본 자산은 1개 임차인이 모든 면적을 사용하고 있지만, 임차 기업의 정책 변화 등의 영향으로 인해 예상치 못한 자산가치의 손실이 발생할 가능성 등이 존재하는 바, 현지 자산관리회사와 함께 임차인 관리에 주력할 계획입니다.

또한, 임대료 및 공실위험은 부동산 담보대출 계약에 악영향을 끼쳐, 분배금의 감소 또는 중단, 담보부동산의 강제처분, SPC소유 지분의 몰취 등의 위험이 발생할 수 있습니다.

③ 부동산 자산 처분단계 관련 위험

이 투자신탁의 신탁계약기간은 9년이지만, 투자대상 부동산을 처분하는 과정에서 경제적인 변수, 시장여건 등에 따라 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이와 반대로 매각이 지연되어 매각대금의 지급이 지연될 수 있는 위험이 존재합니다. 부동산의 처분위험과 관련하여 매각시점의 전반적인 경제 및 부동산 시장 상황에 따라 동 부동산의 매각가격은 크게 영향을 받을 수 있으며, 이는 투자신탁 수익률에 변화를 주는 중요 변수로 작용할 수 있습니다. 따라서 경제 및 부동산시장을 상시적으로 모니터링하여 부동산 자산을 당초 계획하였던 적정가격 수준에 매각할 수 있도록 만전을 기할 계획입니다. 그러나 매각시점의 매각가격에 따라 투자손실이 발생 할 수 있는 위험이 존재하고 있으며, 약 6,173억원(해당 금액은 환율 및 관련 비용 등의 변동에 따라 증감될 수 있습니다.)을 하회하는 가격으로 매각시 투자자가 기대하는 분배금의 총액이 감소할 수 있습니다.

④ 투자신탁해지 관련 위험

이 투자신탁의 투자신탁 해지 이후 투자신탁재산과 관련하여 수익이나 비용 등이 추가로 발생한 경우 투자신탁 해지 전 업무를 수행했던 집합투자업자, 신탁업자, 판매회사 등 금융투자업자가 추가로 발생한 업무를 계속 수행해야 하며, 해지 후 발생하는 수익과 비용 등 권리와 의무는 수익자에게 귀속하거나 수익자가 부담합니다.

1) 최초 투자신탁 계약기간 : 이 투자신탁은 해외투자에 따른 환율변동 위험을 축소하고자 유로화(EUR) 및 파운드화(GBP) 대비 한국원화(KRW) 변동에 대한 부분환헤지 (목표 환헤지 비중 : 투자원금의 100%, 신탁계약기간 5년 동안 예상되는 기간별 배당금 총액의 0~85% 수준, 시장상황에 따라 환헤지 비율 변동 가능)를 실행할 계획입니다. 그러나, 환헤지된 부분이라 하더라도 외환시장의 상황 및 자산가격의 변동, 예상 이익분배금 변동 등으로 환율변동으로 인한 환차손 또는 환차익이 완벽하게 상쇄될 수 없는 등 환율변동 위험이 완전히 통제되는 것은 아니며 또한, 환헤지가 이루어지지 않는 부분에 대해서는 환율변동 위험에 노출되는 만큼, 일정부분 부동산 투자에 따른 이익을 환율 변동으로 잃을 수 있으며, 환율변동이 부동산투자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있기에 환율변동위험에 여전히 노출되어 있음을 각별히 유의하셔야 합니다. 이 투자신탁은 계약기간을 5년으로하는 통화스왑계약(CCS) 혹은 FWD(Forward)를 체결할 예정이나 통화스왑계약 계약기간 만료 이전에 해지, 청산될 경우 및 투자대상 부동산 매각지연에 따른 통화스왑계약의 만기연장(roll over)시에는 추가비용이 발생할 수 있습니다. 또한 시장상황에 따라 환헤지 비율은

다소 변동될 수 있습니다.

2) 투자신탁 계약기간 연장 이후 : 이 투자신탁의 계약기간이 5년에서 9년으로 연장됨에 따라 자산 매입시점에 체결한 환헤지 거래의 연장계약(roll-over)이 필요하나, 해외부동산시장의 침체로 인해 환헤지 은행들이 해외부동산 공모펀드에 대한 환헤지 거래를 기피하고있습니다.

따라서, 환헤지 거래의 만기연장(또는 신규거래)을 하지 못할 경우, 이 투자신탁은 환율변동 위험에 노출되는 만큼, 일정부분 부동산 투자에 따른 이익을 환율 변동으로 잃을 수 있으며, 환율변동이 부동산투자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있기에 환율변동위험에 노출되어 있음을 각별히 유의하셔야 합니다.

환헤지 계약과 관련된 주요사항은 법 제89조에 따라 수시공시(한국금융투자협회 및 집합투자업자의 인터넷 홈페이지 등에 공시, 판매회사를 통한 안내 등)할 예정입니다.

※ 환헤지 : 환헤지란 선물환 계약 등을 이용하여 펀드의 매수시점과 매도시점의 환율변동으로 인한 손실위험을 없애는 것을 말합니다. 즉, 해외펀드는 대부분 외국통화로 투자대상 자산을 매입하기 때문에, 도중에 환율이 떨어지면 환차손 (환율 하락으로 인한 손실)이 발생할 수 있으며 이러한 추가적 손실을 방지하기 위하여 환헤지를 실시하는 것입니다. 그러나 환헤지를 실시할 경우 예상과 달리 환율이 상승하게 되면 환헤지로 인하여 환차익 (환율 상승으로 인한 이익)을 얻을 수 있는 기회가 상실되기도 합니다. 또한, 환헤지를 실시할 경우 거래수수료 등의 추가적인 비용이 소요됩니다.

※ 환헤지 비용 : 이 투자신탁은 환헤지를 수행함에 있어 장내파생상품 또는 장외파생상품을 활용할 예정입니다. 환헤지에 따른 비용을 산출함에 있어 장내파생상품은 증거금 및 수수료 등 비용이 정형화되어 있어 비용 산출이 가능하나 장외파생상품인 선물환 거래는 비용이 정형화되어 있지 않고 거래상대방과의 손익교환방법에 따라 총 손익을 정산하게 되므로 비용을 별도 분리하여 산출하는 것이 불가능합니다. 따라서, 환헤지 비용을 기재함에 있어 장내파생상품의 환헤지 비용만을 표시할 경우에는 투자자에게 부적절하거나 잘못된 정보를 제공하게 될 수 있으므로 환헤지에 따른 비용을 별도로 기재하지 아니합니다.

※ 이 투자신탁의 투자전략 및 위험관리는 작성 시점 현재의 시장상황을 감안하여 작성된 것으로 시장상황의 변동이나 당사 내부기준의 변경 또는 기타 사정에 의하여 변경될 수 있습니다.

다. 수익구조

이 투자신탁은 유럽(스페인, 프랑스, 영국)의 물류센터(Fulfillment) 투자하는 부동산집합투자기구로서 투자대상의 공실률, 임대료 수준의 변동 및 향후 매각 가격 등에 따라 투자자의 손익이 결정됩니다. 또한, 유럽(스페인, 프랑스, 영국 부동산)에 투자함에 따라 유로화 및 파운드화에 관련된 환위험에 노출되며, 이러한 환율변동 위험을 일부 축소하기 위해 환헤지를 수행할 예정입니다. 하

지만 환율변동 위험이 완전히 통제되는 것은 아니며 환헤지가 이루어지지 않는 부분에 대해서는 환율 변동 위험에 노출이 되므로 환율 변동으로 인해 투자자의 손익에 영향을 줄 수 있으며, **또한 시장상황에 따라 환헤지 비율은 조정될 수 있습니다.**

또한, 이 투자신탁의 계약기간이 5 년에서 9 년으로 연장됨에 따라 자산 매입시점에 체결한 환헤지 거래의 연장계약(roll-over)이 필요하나, 해외부동산시장의 침체로 인해 환헤지 은행들이 해외 부동산 공모펀드에 대한 환헤지 거래를 기피하고 있습니다. 따라서, 환헤지 거래의 만기연장(또는 신규거래)을 하지 못할 경우, 이 투자신탁은 환율 변동 위험에 노출됩니다.

환헤지 계약과 관련된 주요사항은 법 제 89 조에 따라 수시공시(한국금융투자협회 및 집합투자업자의 인터넷 홈페이지 등에 공시, 판매회사를 통한 안내 등)할 예정입니다.

10. 집합투자기구의 투자위험

이 투자신탁은 실적배당상품으로 투자 원본 전액이 보장 또는 보호되지 않습니다. 따라서, 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자 부담하며, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다. 아래의 내용은 이 투자신탁 상품 투자 시 인지해야 할 위험들을 상세히 기재하고 있으나, **아래의 내용이 이 투자신탁에 의한 투자로 인하여 발생할 수 있는 모든 위험을 포함하는 것은 아닙니다.**

이 투자신탁은 파생상품 매매에 따른 위험평가액(법 제 81 조 제 1 항 제 1 호 마목의 위험평가액을 말한다) 이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 투자할 수 있는 투자신탁으로서 투자신탁자산을 파생상품에 운용하는 경우에 다음 각각의 **위험에 관한 지표를 집합투자업자의 인터넷 홈페이지(www.igisam.com)에 공시하니 이를 참조하시기 바랍니다.**

1. 계약금액
2. 파생상품 매매에 따른 만기시점의 손익구조
3. 시장상황의 변동에 따른 집합투자재산의 손익구조의 변동 또는 일정한 보유기간에 일정한 신뢰구간 범위에서 시장가격이 집합투자기구에 대하여 불리하게 변동될 경우에 파생상품 거래에서 발생할 수 있는 최대손실예상금액(VaR)
4. 그 밖에 투자자의 투자판단에 중요한 기준이 되는 지표로서 금융위원회가 정하여 고시하는 위험에 관한 지표

(주 1) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 파생상품인 경우에는 상기 3.을 적용하지 아니한다.

1. 위험에 관한 지표 산출을 위한 자료가 부족하여 지표의 산출이 불가능한 파생상품
2. 제 1 호 외의 사유로 지표의 산출이 불가능한 파생상품으로서 금융감독원장의 확인을 받은 파생상품

가. 일반위험

구분	투자위험의 주요내용
원본손실위험	<p>이 투자신탁은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로 예금자보호법에 따라 보호되지 아니하며 원본을 보장하지 않습니다. 따라서 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다. 또한 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 보호되지 않습니다.</p>
환율변동위험	<p>해외 부동산 등 외화자산은 원화(KRW)와 투자대상국 통화(EUR, GBP)간의 환율 변동에 따라 투자자산의 가치가 변하는 위험을 지게 됩니다. 이는 해당 외화자산의 가치가 상승함에도 불구하고 원화(KRW)와 투자대상국 통화(EUR, GBP)간의 상대적 가치변화로 인해 투자시 수익을 얻지 못하거나 원금의 손실이 발생할 수 있음을 의미합니다. 예를 들어 원화의 가치가 투자대상국 통화에 비하여 상대적으로 더 높아지면, 외화자산인 투자자산의 가치는 원화가치로 환산했을 때 낮아집니다. 심지어 투자신탁에서 투자한 부동산의 가격상승으로 인한 수익이 발생하더라도 투자대상국 통화의 가치가 더 크게 하락할 경우 오히려 투자원본의 손실을 초래할 수도 있으며 투자 부동산의 가격하락으로 손실이 발생할 경우에도 투자대상국 해당 통화가치의 하락이 이 투자신탁의 손실폭을 더 확대시킬 수 있습니다. 특히, 이 투자신탁은 유럽(스페인, 프랑스, 영국) 부동산에 투자함에 따라 유로 및 파운드 통화와 관련한 환위험에 노출됩니다. 따라서 부동산투자자에 따른 이익을 환율 변동으로 잃을 수 있으며(환율 인하에 따른 손실), 환율 변동이 부동산투자자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있기에 환위험에 노출되어 있음을 각별히 유의하셔야 합니다.</p>
환헤지위험	<p>파생상품을 통해 환율에 노출된 자산의 환율변동 위험을 축소하고자 유로 및 파운드화 대비 한국 원화 변동에 대한 환헤지 전략(CRS, FWD 등)을 수행할 계획이나 환헤지된 부분이라하더라도 외환시장의 상황 및 자산가격 변동, 예상 이익분배금 변동 등으로 환율변동으로 인한 각각의 환차손과 환차익이 완벽하게 상쇄될 수 없는 등 환율변동 위험이 완전히 감소되는 것은 아니며, 환헤지 중도해지시 비용이 발생할 수 있으며, 시장상황에 따라 환헤지 비율은 조정될 수 있습니다.</p> <p>또한, 이 투자신탁의 계약기간이 5 년에서 9 년으로 연장됨에 따라 자산 매입시점에 체결한 환헤지 거래의 연장계약(roll-over)이 필요하나, 해외부</p>

구분	투자위험의 주요내용
	<p>동산시장의 침체로 인해 환헤지 은행들이 해외부동산 공모펀드에 대한 환헤지 거래를 기피하고 있습니다. 따라서, 환헤지 거래의 만기연장(또는 신규거래)을 하지 못할 경우, 이 투자신탁은 환율 변동 위험에 노출됩니다.</p> <p>환헤지 계약과 관련된 주요사항은 법 제 89 조에 따라 수시공시(한국금융투자협회 및 집합투자업자의 인터넷 홈페이지 등에 공시, 판매회사를 통한 안내 등)할 예정입니다.</p>
부동산시장 환경변화위험	부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화 등은 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다.
만기변동 위험	급격한 거시경제환경 변화 등 예측할 수 없는 변화에 의해 실제 투자기간이 목표 투자기간인 9년 (신탁계약기간 만기 : 2028년)보다 짧아지거나 길어질 수 있고 이에 따라 투자손실이 발생할 수 있습니다.
정치/법률적 위험	이 투자신탁의 주요 투자대상인 부동산의 가격은 한국 및 유럽(스페인, 프랑스, 영국) 정부의 정책 및 관련 법령의 변경 등에 따라 영향을 받을 수 있습니다.
불가항력 등 위험	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는 부동산집합투자기구의 특성상, 지진, 테러 등 자연재해 등 예상치 못한 불가항력에 의해 해당 투자신탁 자산의 가치가 크게 하락할 수 있습니다.
실사보고서 관련 위험	투자대상 관련 부동산에 대한 투자 실사보고서(법률실사, 감정평가, 물리실사 등)에서 생각하지 못한 사실이나 위험이 추가로 발생할 수 있고, 이로 인해 해당 투자신탁 자산의 가치가 하락할 수 있습니다.
보험관련 위험	이 투자신탁은 투자대상 관련 부동산에 대하여 보험비용과 리스크를 고려하여 필요한 보험에 가입할 예정입니다. 그러나 보장되지 않거나 보험가액을 넘어서는 보험사고가 발생할 경우 자산 가치 하락을 방어하지 못할 수 있습니다.
신용위험	투자신탁재산으로 보유하고 있는 증권 등의 발행회사 또는 단기금융상품 거래상대방의 경영상태가 악화되거나 신용도하락, 채무불이행, 부도 등 신용사건이 발생할 경우 해당 증권 및 단기금융상품의 가치가 급격히 하락할 수 있으며, 이에 따라 투자신탁 재산의 가치가 하락할 수 있습니다.
계약불이행 관련 위험	부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 법률적 위험으로 법률 실사를 통해 계약불이행 위험을 최소화하고 계약불이행 시 보상방안과 관련하여 점검할 예정이나, 매매계약서 및 임대차계약서 등의 계약 당사자의 계약불이행으로 인해 투자손실이 발생할 수 있습니다.

구분	투자위험의 주요내용
임차인 신용위험	임차인의 경영상태가 악화되거나 신용도하락, 채무불이행, 부도 등 신용사건이 발생할 경우 임대차계약이 해지되거나, 이행되지 못할 수 있으며, 이에 따라 투자신탁 자산의 가치가 하락 할 수 있습니다.
금리변동위험	채권의 가치는 이자율 등 여러 거시경제지표의 변화에 따른 가격변동 위험에 노출됩니다. 일반적으로 채권은 시중이자율이 상승하는 경우 채권가격을 결정하는 할인율이 함께 상승함에 따라 그 가치가 하락하는 특징이 있으며, 이로 인해 채권투자 시에도 투자원금의 손실 가능성을 전혀 배제할 수는 없습니다. 특히, 부동산집합투자기구의 투자수익은 해당 시장의 금리에도 직간접적으로 많은 영향을 받기 때문에 이 투자신탁은 유럽(스페인, 프랑스, 영국) 현지은행의 금리 변동성에 영향을 받을수 있음에 유의 하시기 바랍니다. 예를들어 부동산담보대출 자금의 상환시점에 담보대출의 연장 또는 신규대출 시 시장금리가 상승할 경우 이로 인해 투자손실이 발생할 위험이 있습니다.
자연재해위험	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는 부동산집합투자기구의 특성상, 예상치 못한 자연재해 등에 의해 해당 투자신탁 자산의 가치가 크게 하락할 수 있습니다.
투자신탁 해지에 따른 위험	이 투자신탁의 투자자는 신탁계약서에 따라 투자신탁 해지 후, 신탁재산과 관련한 추가적인 권리와 의무가 투자자에게 귀속되므로, 투자신탁 해지 이후 해지 전 투자신탁재산과 관련한 추가비용 등이 발생할 경우 투자자의 사후 부담이 발생할 가능성이 있습니다.

나. 특수위험

구분	투자위험의 주요내용
특정국가 투자위험	이 투자신탁은 해외 특정국가 유럽(스페인, 프랑스, 영국)의 부동산 등에 주로 투자하기 때문에 특정국가 유럽(스페인, 프랑스, 영국)의 시장, 정치 및 경제상황 등에 따른 위험에 더 많이 노출되어 있습니다. 또한, 해당국가 유럽(스페인, 프랑스, 영국) 정부정책 및 제도 변화로 인해 예상치 못한 자산 가치의 손실이 발생할 수 있으며, 외국인에 대한 투자제한, 조세제도 변화 등의 정책적 변화 및 사회 전반적인 투명성 부족으로 인한 공시자료의 신뢰성 등의 위험도 있습니다.

구분	투자위험의 주요내용
투자자금 송환위험	일부 나라는 투자신탁의 배당소득, 매매차익의 본국송환 또는 증권 등의 매매 절차와 관련하여 그 행위가 제한될 수 있습니다. 또한 투자신탁은 이러한 투자제한의 적용 또는 자금의 송환에 대한 해당 국가 정부의 승인이 지연되거나 거절 당함으로써 불리한 영향을 받을 수 있습니다.
운영 및 관리위험	투자대상이 유럽(스페인, 프랑스, 영국) 소재 부동산으로서 직접적인 관리가 어려울 수 있으며 이에 따라 투자손실이 발생할 위험이 있습니다. 이러한 위험을 관리하기 위하여 현지 관리회사를 통하여 현장 실사 조율, 부동산 관리, 임차인 협의, 임차인 신용도 평가, 신규 임대협약, 현지 특수목적회사의 회계, 세무, 법무 관리 등 다방면의 자산관리를 수행할 예정이지만 현지 관리회사의 전문성 부족, 도덕적 해이 등으로 부동산 운영 및 관리에 문제가 발생할 경우 투자신탁 자산의 가치가 하락할 수 있습니다.
유동성 위험	이 투자신탁은 환매가 불가능한 부동산집합투자기구입니다. 이와 같은 환매 금지형 집합투자기구는 증권시장에 상장되어 있어야 하며, 상장이 되더라도 거래량 부진 등의 사유로 투자자가 원하는 시기에 매매가 이루어지지 아니할 수 있습니다. 과거 경험으로 볼 때 국내증권 시장에 상장된 부동산집합투자기구는 거래량이 매우 제한적이었으므로, 이 투자신탁도 상장되었음에도 불구하고 유동성이 상당히 제한될 수 있습니다.
공실 위험	부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준변화, 공실률의 증가로 투자신탁의 수익률이 기대와는 달리 크게 하락할 수 있습니다.
매각지연 위험	보유 부동산이 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 신탁계약기간 내에 매각이 지연될 수 있습니다. 매각이 지연된다는 것은 투자금을 기한 내에 회수할 수 없다는 의미이며, 따라서 투자자께서는 자금운용 계획 시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.
조기상환 위험	부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산의 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이 경우 투자신탁은 예정보다 빨리 상환될 수 있으므로, 투자자께서는 자금운용 계획 시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.
자본적지출 위험	부동산 시설의 노후 및 파손 등에 따라 예상치 못한 자본적지출이 크게 발생할 수 있으며, 이러한 요인은 수익률에 매우 악영향을 미칠 수 있습니다.
자금의 차입관련 위험	이 투자신탁은 금융기관 등에게 부동산을 담보로 제공하는 방법 등으로 금전을 차입할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획대비 임대수

구분	투자위험의 주요내용
	<p>익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다.</p> <p>담보로 제공하는 부동산의 가치변동에 따라 일정 기준에 미달할 경우, 현지 부동산 소유법인의 배당금이 유보될 수 있으며, 이때 이 투자신탁의 이익은 발생하여도 분배금 지급은 유보될 수 있습니다. 또한, 포트폴리오 기준 LTV가 70%, 개별 자산 기준 LTV가 72.5%를 상회할 경우 채무불이행으로 간주될 수 있습니다.</p> <p>이외, 대출계약 불이행(준수사항 위반 등)에 따라 기한이익상실이 발생하는 등의 이유로 대주가 담보실행을 할 경우, 담보로 제공한 투자대상부동산의 수익 및 소유권 강제처분, 투자대상 부동산을 소유하기 위한 특수목적회사의 지분의 수익 및 소유권 강제처분, 기타 담보로 제공한 권리 및 소유권에 대한 제한 및 물취 등으로 집합투자기구에 손실이 확대될 수 있는 위험이 있으며, 수익률에 악영향을 미칠 수 있습니다.</p>
공정가액 산정 위험	<p>시장가격이 없는 자산에 대하여 집합투자업자의 집합투자재산평가위원회는 공정가액 산정방법을 결정하고 이에 따라 자산평가가 이루어집니다. 이러한 경우에는 공정가액이 시장가치와 정확히 상응한다고 보장할 수 없고 정확한 가치에 대한 논란이 발생할 수 있습니다.</p>
부동산 매입거래 무산에 따른 조기 해지 위험	<p>이 투자신탁이 설정된 이후에 투자대상 부동산 매입 거래가 무산되어 매입이 불가능하게 되는 경우 이 투자신탁은 해지될 수 있으며 해지 과정에서 유럽(스페인, 프랑스, 영국)으로의 송금을 위해 환전해 놓은 투자 원금은 원-유로화 및 원-파운드 환율 변동에 따라 가치가 변하게 되어 환율 변동에 따른 투자 손실이 발생할 수 있습니다. 또한, 설정 이후 자산 매입기간까지 운용사가 책임질 수 없는 무수익 기간이 발생할 수 있습니다.</p>
집합투자증권 설정취소 위험	<p>이 투자신탁의 모집(판매)이 예정된 규모에 현저하게 미달하거나 부동산 시장 등이 급변하는 경우에는 집합투자증권의 설정이 취소될 수 있습니다.</p>
적정가격 유입위험	<p>이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 매입가격에 영향을 줄 수 있는 요인을 간과하였을 가능성도 있으며, 이런 경우 적정한 가격에 유입하지 못하여 펀드수익률에 영향을 줄 수 있습니다.</p>
임대차 중도해지 위험	<p>이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 임대차 계약이 중도에 해지될 경우 손해배상조항 등에 따라 배상이 가능한 것으로 계약서에 명시되어 있으나, 소송 등 법적조치를 진행하여 수취하게 되는 경우 일부금액 미수취 또는 수취 지연가능성 등이 있습니다.</p>

구분	투자위험의 주요내용
의사결정 불일치 위험	자본시장과 금융투자업에 관한 법률 등 관련법에 따라 수익자총회의 결의가 필요할 경우, 여러가지 사유로 수익자총회의 개최가 어렵거나 개최가 되더라도 투자신탁의 수익자 간의 의견 불일치로 인해 자산 매각 등 주요 의사결정이 결렬되거나 지연될 가능성이 있으며, 이로 인해 투자 손실이 발생할 위험이 있습니다.
반대수익자의 매수청구권 행사에 따른 부동산 처분 위험	이 투자신탁의 수익자는 수익자총회 결의에 반대하는 경우 등 집합투자계약에서 정한 사항에 따라 반대수익자의 매수청구권을 행사할 수 있습니다. 이 경우 집합투자업자는 그 수익증권을 매수하기 위해 이 투자신탁이 보유하고 있는 부동산등을 처분하는 방법으로 매수 자금을 확보할 수 있는데, 부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산 등의 매각대금이 결정되기에 매각손실에 따른 투자 손실이 발생할 수 있습니다.
현지 원천징수세율 및 외국납부세액 환급 관련 위험	이 투자신탁이 적용 받을 현지 원천징수 세율 및 외국납부세액 환급 금액은 집합투자업자의 예상에 기초하고 있습니다. 하지만, 국내외 법적 이슈등으로 인해 현지 원천징수 세율 및 외국납부세액 환급 금액이 변동될 수 있으며, 이 경우 이익분배금의 감소나 투자손실이 발생할 수 있습니다.

다. 기타 투자위험

구분	투자위험의 주요내용
상장거래시 가격괴리 위험	이 투자신탁은 환매금지형 집합투자기구로 증권시장에 상장될 예정이나, 상장된 이후에도 이 투자신탁의 거래가격은 해당 집합투자기구의 순자산가치를 의미하는 1 좌당 기준가격(NAV)과 큰 차이를 보일 수 있습니다.
운용실무상 위험	집합투자업자는 운용실무상 오류를 최소화하기 위해 최선의 노력을 경주할 것이나, 예금이나 보험과는 달리 집합투자기구 운용구조는 복잡한 결제과정 및 현금 운용과정으로 이루어져 있기 때문에 주문 및 결제상 오류 등이 뜻하지 않게 발생할 수 있습니다. 이러한 운용실무상 오류는 기준가격 오류의 원인이 되기도 합니다. 특히, 해외투자의 경우 복잡한 결제과정 및 현금 운용과정상 이중통화의 이용 등으로 인해 주문 및 결제상 오류 등 운용실무에서 발생할 수 있는 오류발생 가능성이 국내투자보다 더 높습니다.
과세제도변경 위험	투자에 따른 손익에 대한 세금부과 방법이나 기준은 한국 또는 유럽(스페인, 프랑스, 영국) 정부의 정책적 판단 등에 따라 변경될 수 있으며, 특히 투자자의 지위에 따라 각기 다른 과세기준이 적용될 수 있습니다. 따라서, 과세에 관한 사항은 투자자 본인의 재산상태 등을 생각하시어 세무 전문가와의 상담 등 추가적인 확인을 권장합니다.

구분	투자위험의 주요내용
해외납세 의무자 관련 위험	투자자의 국적 또는 세법상 거주지국이 대한민국 이외의 국가인 경우 국제 조세조정에 관한 법률 및 관련 조세조약에 따라 투자자의 금융정보가 국세청 및 해당 국가 (투자자의 국적상 국가 또는 세법상 거주지국)의 권한 있는 당국에 보고될 수 있으며, 판매회사는 투자자의 국적 또는 세법상 거주지국 확인을 위하여 계좌 개설 시 수집된 정보 이외의 추가자료를 요구할 수 있습니다.
과세 위험	과세당국에서 인식하는 투자에 따른 손익은 세금을 내야 하는 과세대상자산에서 발생한 손익과 세금을 내지 않아도 되는 비과세대상자산에서 발생한 손익으로 구분할 수 있습니다. 여기서 비과세손익은 수익이 있더라도 세금이 부과되지 않는다는 의미이기도 하지만 손해를 보더라도 이를 손실로 인정하지 않는다는 의미이기도 합니다. 이에 따라 비과세대상자산에서 손실을 본 경우라도 과세대상자산에서는 발생한 수익이 있다면 결과적으로 전체 투자결과가 손실이 발생한 경우라도 세금을 내야 하는 상황이 발생할 수 있습니다. * 과세대상자산의 예 : 채권투자시 이자수익 및 자본수익, 주식 배당수익 등 * 비과세대상자산의 예 : 국내 상장주식 매매차익 등

라. 이 집합투자기구에 적합한 투자자 유형

투자위험등급 (1)등급 매우 높은 위험

이지스자산운용(주)은 이 집합투자기구의 투자대상자산의 종류 및 위험도를 감안하여 위험등급을 분류하고 있습니다.

이 투자신탁은 부동산(지상권,지역권,전세권,임차권,분양권 등 부동산 관련 권리를 포함한다)을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이익을 추구하는 것을 목적으로 하며, 투자대상 자산의 종류 및 위험도를 기준으로 투자위험 **6등급 중 1 등급에 해당되는 매우 높은 위험** 수준의 투자위험을 가지고 있습니다.

또한 이 투자신탁은 투자 대상 자산을 매입하기 위하여 매입 부동산을 담보로 차입금을 조달할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획 대비 임대수익이나 매매이익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다.

이 투자상품은 환매금지형 상품으로서 환금성을 제고하기 위하여 한국거래소에 상장할 예정이나, 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격보다 낮은 가

격으로 거래될 수 있으므로 이에 대해 충분히 인지하고 투자에 참여하시기 바랍니다. 위험등급 분류는 이지스자산운용(주)의 자체적인 기준에 따른 것이며, 투자자 본인이 판단하는 기준과 일치하지 않을 수 있습니다.

※ 증권신고서 작성일 현재 이 투자 상품은 '투자대상 자산의 종류 및 위험도' 기준으로 위험등급을 산정하였습니다.

[이지스자산운용 투자위험등급 기준]

※ 이 위험등급분류는 이지스자산운용의 내부 기준에 따른 위험등급입니다. 판매회사는 판매 회사별 특성을 반영하여 위험등급을 재분류 할 수 있습니다.

위험등급		분류기준	상세설명(주)
1 등급	매우 높은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	<ul style="list-style-type: none"> - 레버리지 등 수익구조가 특수하여 투자시 주의가 필요한 집합투자기구 - 최대손실률이 20%를 초과하는 파생결합증권에 주로 투자하는 집합투자기구 - 부동산개발사업에 직접 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
2 등급	높은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	<ul style="list-style-type: none"> - 고위험자산에 80% 이상 투자하는 집합투자기구 - 레버리지(차입)를 일으키는 실물형부동산집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
3 등급	다소 높은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	<ul style="list-style-type: none"> - 고위험자산에 80% 미만으로 투자하는 집합투자기구 - 최대손실률이 20%이하인 파생결합증권에 주로 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
4 등급	보통 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	<ul style="list-style-type: none"> - 고위험자산에 50% 미만으로 투자하는 집합투자기구 - 중위험자산에 최소 60% 이상 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
5 등급	낮은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	<ul style="list-style-type: none"> - 저위험자산에 최소 60% 이상 투자하는 집합투자기구 - 수익구조상 원금보존추구형 파생결합증권에 주로 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구

위험등급		분류기준	상세설명(주)
6 등급	매우 낮은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	<ul style="list-style-type: none"> - 단기금융집합투자기구(MMF) - 단기국공채 등에 주로 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구

(주 1) "고위험자산"은 주식, 상품, REITs, 투기등급채권(BB+등급 이하), 파생상품 및 이와 유사한 수준의 위험을 갖는 자산

(주 2) "중위험자산"은 채권(BBB-등급 이상), CP(A3 등급 이상), 담보부 대출 및 대출채권 및 이와 유사한 수준의 위험을 갖는 자산

(주 3) "저위험자산"은 국공채, 지방채, 회사채(A-등급 이상), CP(A2-등급 이상), 현금성 자산 및 이와 유사한 수준의 위험을 갖는 자산

(주 4) 실제 수익률 변동성 분류 기준: 설정 후 3 년이 경과한 결산시점마다 실제수익률 변동성을 산출하여 등급을 분류함. 단, 수익률이 위험을 대변하지 못하거나 투자자 보호가 필요한 경우 등에는 실제 수익률 변동성 분류 기준이 아닌 투자대상자산의 종류 및 위험도 등 기준에 따라 등급을 분류할 수 있음

11. 매입, 환매, 전환절차 및 기준가격 적용기준

가. 매입

(1) 수익증권의 발행

이 투자신탁은 환매금지형투자신탁으로서 최초로 모집하는 경우를 제외하고 설정 후 다음의 경우에 한하여 수익증권을 발행할 수 있습니다.

- 기존 투자자의 이익을 해할 우려가 없다는 신탁업자의 확인을 받은 경우
- 기존 투자자 전원의 동의가 있을 경우
- 기존 수익자에게 집합투자증권의 보유비율에 따라 추가로 발행되는 집합투자증권의 우선 매수기회를 부여하는 경우
- 그 밖에 기존 수익자의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 금융위원회가 정하여 고시하는 경우

(2) 매입방법

이 투자신탁의 수익증권을 취득하시려면 판매회사의 영업점에서 영업시간 중에 매입을 하셔야 합니다. 1좌 단위로 매입이 가능하며, 최초설정시 수익증권 1좌당 가격은 1,000원입니다. (판매회사에서 온라인 판매를 개시하는 경우, 온라인을 통해 매입도 가능)

(3) 종류별 가입자격

종류(Class)	A	C-I
가입자격	제한없음(주1)	(주2)
선취판매수수료	납입금액(수익증권 매수시 적용하는 기준가격에 매수하는 수익증권 좌수를 곱한 금액)의 2.00%이내	-
후취판매수수료	-	-
환매수수료	-	-

(주1) 종류형 A 수익증권 가입자격 : 소득세법상 거주자 또는 법인세법상 내국법인

(주2) 종류형 C-I 수익증권 가입자격 : 다음 중 어느 하나의 요건을 갖춘 자

가. 법시행령 제 10 조 제 2 항 및 금융투자업규정 제 1-4 조에서 정하는 기관투자자

나. 50 억원 이상 매입한 소득세법상 거주자 또는 50 억원 이상 매입한 법인세법상 내국법인

(4) 매입청구 시 적용되는 기준가격

매입청구 시 적용되는 기준가격은 투자자가 이 수익증권의 취득을 위하여 판매회사에 자금을 납입한 영업일의 다음영업일(17시 경과 후 납입한 경우에는' 3영업일)에 공고되는 기준가격으로 합니다. 다만, 이 투자신탁을 최초로 설정하는 때에는 투자신탁 최초설정일에 공고되는 기준가격으로 하며, 이 때의 기준가격은 1,000원으로 합니다.

(5) 매입청구의 취소(정정) 등

이 투자신탁 수익증권의 매입청구의 취소 또는 정정은 모집기간 내 17시[오후 5시]이전까지 가능합니다. 다만, 17시[오후 5시]경과 후 매입청구를 한 경우에는 당일 중 판매회사의 영업가능 시간까지만 매입의 취소 또는 정정이 가능합니다. 기준시점은 판매회사의 전산시스템에 의하여 거래전표에 표시된 시간으로 구분하여 처리합니다.

나. 환매

이 투자신탁은 환매금지형 집합투자기구로서 환매를 청구할 없습니다. 이 투자신탁은 환매가 불가능한 상품(폐쇄형)으로 환금성을 제고하기 위하여 당해 집합투자증권을 한국거래소에 상장(설정일 이후 90 일 이내)할 예정이나, 상장된 집합투자증권은 일반적인 상장주권에 비해 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격 보다 낮은 가격으로 거래될 수 있습니다. 이러한 이유로 이 투자신탁은 한국거래소에 상장되더라도 수익자가 이를 현금화하는 것은 어렵습니다. 따라서 이 투자신탁은 만기까지 보유할 수 있는 수익자에게 적합한 상품입니다.

※ 환매 가능여부 및 환매수수료 부과 여부

중도환매 불가	중도환매시 비용 발생	중도환매 허용
○	해당사항 없음	해당사항 없음

다. 전환

해당사항 없습니다.

12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가

가. 기준가격의 산정 및 공시

구 분	내 용
산정방법	기준가격은 그 산정일 전날의 재무상태표상에 계상된 투자신탁의 순자산총액(투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액)을 그 산정일 전날의 수익증권 총좌수로 나누어 산정하며, 1 좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4 사 5 입하여 원미만 둘째자리까지 계산합니다.
산정주기	기준가격은 매일 산정합니다. 일반사무관리회사는 이 투자신탁 전체에 대한 기준가격 및 당해 종류 수익증권의 기준가격을 매일 산정하여 집합투자업자에게 통보하여야 합니다. 다만, 수익자가 없는 종류 수익증권의 기준가격은 산정·공고·게시하지 아니합니다.
공시주기	산정된 기준가격을 매일 공고·게시합니다.
공시장소	판매회사 영업점·집합투자업자(www.igisam.com)·판매회사·한국금융투자협회(www.kofia.or.kr) 인터넷 홈페이지

(주 1) 공휴일·국경일 등은 기준가격이 공시되지 않으며, 해외자산에 투자하는 집합투자기구의 경우 기준가격이 산정·공시되지 않는 날에도 해외시장의 거래로 인한 자산의 가격변동으로 인하여 집합투자기구재산의 가치가 변동될 수 있습니다.

$$\text{기준가격} = \frac{\text{펀드의 순자산총액}}{\text{총 좌수}}$$

(주 2) 기준가격은 매일 산정, 공고·게시하지만, 평가일 현재 신뢰할 만한 시가가 없어 공정가액을 적용하는 평가대상 자산은 매일 해당하는 공정가액을 반영하지 않으므로 공고·게시된 기준가격은 실제 공정가액을 반영한 가치와 괴리가 있을 수 있습니다.

나. 집합투자재산의 평가방법

(1) 집합투자재산의 평가원칙

구 분	평가원칙
시가	<ol style="list-style-type: none"> 1. 집합투자재산은 시가에 따라 평가하되, 평가일 현재 신뢰할 만한 시가가 없는 경우에는 공정가액으로 평가하여야 한다. 2. 장부가격 평가를 하는 집합투자기구에 편입된 채권 등의 신용등급이 하락하여 상위 2 개 등급에 미달하는 경우 또는 신용사건이 발생한 경우에는 지체 없이 시가로 조정하여 평가하여야 한다.
공정가액	<p>평가일 현재 신뢰할 만한 시가가 없는 경우에는 공정가액(집합투자재산에 속한 자산의 종류별로 다음 각 호의 사항을 고려하여 집합투자재산 평가위원회가 법 제 79 조 제 2 항에 따른 충실의무를 준수하고 평가의 일관성을 유지하여 평가한 가격)으로 평가하여야 함</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 투자대상자산의 취득가격 2. 투자대상자산의 거래가격 3. 투자대상자산에 대하여 다음 각 목의 자가 제공한 가격 <ul style="list-style-type: none"> 가. 채권평가회사 나. 「공인회계사법」에 따른 회계법인 다. 신용평가업자 라. 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자 마. 인수업을 영위하는 투자매매업자 바. 가목부터 마목까지의 자에 준하는 자로서 관련 법령에 따라 허가·인가·등록 등을 받은 자 사. 가목부터 바목까지의 자에 준하는 외국인 4. 환율 5. 집합투자증권의 기준가격

구 분	평가원칙
단기금융 집합투자기구의 집합투자재산인 경우	금융위원회가 정하여 고시하는 장부가격으로 평가할 수 있음. 이 경우 집합투자업자는 장부가격에 따라 평가한 기준가격과 상기에 따라 평가 한 기준가격의 차이를 수시로 확인하여야 하며, 그 차이가 관련법규에서 정하는 비율을 초과하거나 초과할 우려가 있는 경우에는 지체없이 집합 투자규약에서 정하는 바에 따라 필요한 조치를 취하여야 한다

(2) 집합투자재산의 평가방법

대상자산	평가방법
부동산 및 부동산관련 자산	부동산의 평가는 취득가격에 의하되, 부동산의 취득 후 1 년이 경과한 경우에는 1 인 이상의 감정평가업자가 부동산투자회사법 시행령 제 16 조 에 따라 산정하는 가액에 의한다. 대출채권의 평가는 장부가로 하며, 이자계산기간단위로 대출이자율에 의 한 이자총액을 확정하고 이를 일할 계산한다.
상장주식	평가기준일에 유가증권시장 또는 코스닥시장에서 거래된 최종시가
비상장주식	취득원가 또는 채권평가회사, 회계법인, 신용정보업자가 제공하는 가격 정보를 기초로 한 가격
상장채무증권	상장채무증권(평가기준일이 속하는 달의 직전 3 개월간 계속 매월 10 일 이상 증권시장에서 시세가 형성된 채무증권에 한한다)의 평가는 평가기준일에 증권시장에서 거래된 최종시가를 기준으로 2 이상의 채권 평가회사가 제공하는 가격정보를 기초로 한 가격
비상장채무증권 및 기타 채무증권	비상장채무증권, 기업어음 및 원화로 표시된 양도성예금증서 등 비상장 채무증권과 유사한 증권 등은 2 이상의 채권평가회사가 제공하는 가격정 보를 기초로 한 가격
집합투자증권	평가기준일에 공고된 기준가격으로 평가. 다만, 상장된 집합투자증권은 그 집합투자증권이 거래되는 시장에서 거래된 최종시가로 평가
외국표시자산의 평가시 환국원화로 환산하는 환율	평가기준일에 외국환중개회사에서 제공하는 최근 거래일이 환율정보를 이용한 환율
기타자산	집합투자재산평가위원회의 의결을 거쳐 별도로 정한 방법에 따라 평가

(3) 부도채권 등 부실화된 자산의 평가

구분	분류기준	평가방법
부실우려단계의 채권 등	가. 이자 1 회 연체 나. 1 개월 이상 조업중단 다. 최근 3 개월 이내에 1 차 부도 발생	위원회를 개최하여 채권평가회사로부터 제공되는 시가 또는 발행회사의 재무상태 등을 감안하여 공정가치로 평가하되, 장부가격으로 평가하는 집합투자기구의 경우에는 공정가액으로 조정하여 평가한다.
발생단계의 부도채권 등	가. 부도 또는 지급불능사태 나. 채무자회생 및 파산에 관한 법률에 회생절차 개시신청 또는 파산신청 다. 금융산업의 구조개선에 관한 법률 제 2 조제 3 호의 부실금융기관에 해당 라. 채무초과 등 부실한 재무상태로 인하여 감독기관 등으로부터 주된 영업의 정지나 퇴출 결정 마. 기업구조조정촉진법 제 2 조제 3 호에 따른 주채권은행(이하 "주채권은행"이라 한다)에 기업구조조정촉진법 제 7 조제 1 항제 1 호부터 제 3 호까지에 해당하는 관리절차(이하 "관리절차"라 한다)를 신청(사적 회생절차개시신청 또는 기업구조조정촉진을 위한 금융기관 협약에 따라 기업개선작업 대상기업으로 선정 포함) 바. 그 밖에 당해 증권 등의 원리금의 전부 또는 일부의 회수가 곤란할 것이 명백히 예상되는 때	분류일에 원금의 80%(마목에 해당 하는 경우는 원금의 50%)이상을 상각하고 분류일부터 발생하는 이자의 추가 계상은 중지한다. 다만, 부도채권 등의 원리금 회수가능성 및 회수시기 등을 종합적으로 고려할 때 원금의 20%(마목은 50%)을 초과하여 회수할 수 있을 것으로 명백히 예상되는 경우에는 위원회가 평가한 가액을 근거로 하여 상각할 수 있다. 이 경우 위원회는 판단 근거자료를 보관, 유지하여야 한다.
개선단계의 부도채권 등	가. 부실우려단계로 분류된 원인의 해소 나. 부도 또는 지급불능사태의 해소 다. 채무자회생 및 파산에 관한 법률에 회생절차 개시결정 라. 주채권은행의 관리절차 개시결정 (사적 회생절차개시 또는 기업구조조정	회생계획안, 금융기관관리안 등 채무재조정 계획과 원리금의 회수가능성 및 회수시기 등을 종합적으로 고려하여 당해 부도채권 등을 평가하여야 하며, 재평가금액이 부실우려단계 및 발생단계의 평가금액보다 큰 경우에는 그 차액을 평가이익으로 처리하고, 작은 경우에는 차액만큼 상각처리한다.

	<p>촉진을 위한 금융기관협약에 따른 기업개선약정 체결 포함)</p> <p>마. 그 밖에 당해 증권 등의 원리금의 전부 또는 일부의 회수가 가능할 것이 명백히 예상되는 때</p>	
악화단계의 부도채권 등	<p>가. 상법 등에 따른 청산절차의 개시</p> <p>나. 채무자회생 및 파산에 관한 법률에 회생절차 개시신청 기각결정, 회생절차 폐지결정 또는 파산선고</p> <p>다. 주채권은행이 관리절차에 들어가지 아니하기로 하거나 관리절차의 중단 결정(사적 회생절차중단, 기업구조조정 촉진을 위한 금융기관협약에 따른 기업개선계획의 부결 또는 약정 미체결 포함)</p> <p>라. 그 밖에 당해 증권 등의 원리금의 전부 또는 일부의 회수가 불가능할 것이 명백히 예상되는 때</p>	<p>당해 부도채권 등의 발행인의 순자산, 그 밖에 원리금의 회수가가능성 및 회수 시기 등을 종합적으로 고려하여 당해 부도채권 등을 평가하여야 하며, 재평가금액이 부실우려단계 및 발생단계의 평가금액보다 큰 경우에는 그 차액을 평가이익으로 처리하고, 작은 경우에는 차액만큼 상각처리한다.</p>

※ 유동화증권에 대한 평가

자산유동화에 관한 법률 제 2 조제 4 호에 따른 유동화증권에 대하여는 발행인의 순자산, 그 밖에 원리금의 회수가가능성 및 회수시기, 처분가치 등을 종합적으로 고려하여 위원회가 평가한다. 다만, 2001. 9. 1 이전에 자산유동화에 관한 법률 제 31 조에 따라 유동화전문회사가 특정 집합투자자기구로부터 양도받은 채권 등을 기초로 하여 발행한 후순위채권의 경우에는 위원회가 평가방법을 달리 적용할 수 있다.

(4) 집합투자재산평가위원회의 구성 및 업무 등

구 분	주요내용
구성	대표이사, 평가업무 담당임원, 운용업무 담당임원, 준법감시인, 기타위원장이 지명하는 자

구 분	주요내용
업무	<p>집합투자재산평가위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결합니다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 집합투자재산 평가의 일관성 유지에 필요한 사항 2. 집합투자재산의 공정가액 평가에 관한 사항 3. 채권평가회사의 선정 및 변경과 채권평가회사가 제공하는 가격의 적용에 관한 사항 4. 부실채권 등 부실자사의 분류 및 평가에 관한 사항 5. 집합투자재산 평가 오류의 수정에 관한 사항 6. 집합투자재산에 속한 자산의 종류별 평가기준에 관한 사항 7. 미수금 및 미지급금 등의 평가방법에 관한 사항 8. 기타 자산의 평가에 관하여 관련법규 및 신탁계약서에서 위임한 사항

13. 보수 및 수수료에 관한 사항

(1) 이 투자신탁은 운용 및 판매 등의 대가로 수수료 및 보수를 지급하게 됩니다.

(2) 이 투자신탁의 투자자는 판매보수와 관련하여 수익증권의 판매회사(투자매매업자 또는 투자중개업자)로부터 해당 투자신탁의 투자자에게 지속적으로 제공하는 용역의 대가에 관한 내용이 기재된 자료를 교부 받고 설명 받으셔야 합니다.

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

구분		내용		부과기준
명칭(Class)		A	C-I	-
가입자격		(주1)	(주2)	-
수수료율	선취판매수수료	납입금액의 2.00%이내		납입금액
	후취판매수수료	-	-	-
	환매수수료	-	-	-
	전환수수료	-	-	-

(주1) 종류형 A 수익증권 가입자격 : 소득세법상 거주자 또는 법인세법상 내국법인

(주2) 종류형 C-I 수익증권 가입자격 : 다음 중 어느 하나의 요건을 갖춘 자

가. 법시행령 제 10 조 제 2 항 및 금융투자업규정 제 1-4 조에서 정하는 기관투자자

나. 50 억원 이상 매입한 소득세법상 거주자 또는 50 억원 이상 매입한 법인세법상 내국법인

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

(1) 일시적 발생 보수 및 비용

명칭 (Class)	구 분	지급비율(%) 및 지급시기
A, C-I 공통	집합투자업자 자산운용매입보수	부동산 매입금액의 0.70% (약 38억원, VAT별도)
	집합투자업자 자산운용매각보수	매각차익의 15% 단, 매각이익이 발생하지 않을 경우 매각보수를 지급하지 않음

(주 1) 매입(매각)액 : 부동산 및 부동산 관련 권리를 매매하는 경우 매매계약서상의 매매금액을 기준으로 합니다.

(주 2) 자산운용매입보수 : 부동산 및 부동산 관련증권을 매입하는 경우 집합투자업자가 취득하며, 보수율 및 지급방법은 다음과 같습니다.

① 자산운용매입보수율 : 부동산 등 매입가격의 0.70%, 약 38 억원 (VAT 별도), 환율 1,350 원/1EUR, 1,510 원/GBP 가정시 금액으로 환율에 따라 변동가능 합니다. 매입가격은 매매계약서상(Share Sale and Purchase Agreement)의 매매대금(Purchase Price)을 기준으로 하며 매매대금 지급을 위해 확정된 환율을 적용해 산출된 원화금액으로 합니다.

② 지급방법 : 투자신탁재산에서 인출하여 부동산 등 매입에 따른 매입대금 지급이 완료된 날로부터 최초 투자신탁의 회계기간 종료일 이전에 집합투자업자가 취득합니다.

(주 3) 자산운용매각보수 : 부동산 및 부동산 관련 권리를 매각하는 경우 집합투자업자가 취득하며, 보수율 및 지급방법은 다음과 같습니다.

① 매각보수율 : 매각차익의 15%, 매각차익은 매매계약서상의 매각대금 및 매각부대비용에서 해당 부동산 등의 매입비용 및 매입부대비용을 공제한 순 유입금을 기준으로 산출한 원화금액으로 기준으로 합니다. 만일 매각차익이 발생하지 않는 경우에는 매각보수를 지급하지 아니하고, 매각 보수 지급으로 매각차손이 발생할 경우에는 매각보수는 매각차익 한도 내에서 지급합니다. 자산 운용매각보수는 부가가치세법상 부가가치세(VAT)를 포함하지 아니하며, 이에 대한 별도의 부가가치세를 투자신탁재산으로 지급합니다.

② 지급방법 : 매각대금 입금이 완료된 날로부터 제 10 영업일 이내에 투자신탁 재산에서 인출하여 지급합니다.

③ 실사비용 세부내역 (VAT별도)

[실사비용 세부내역]

KRW / EUR, 1,350원, GBP, 1,510원 가정, VAT별도

구 분	회사명	EUR (천)	GBP (천)	KRW (백만)
-----	-----	------------	------------	-------------

국내	국내 법률/세무실사	광장	-	-	550
	국내 재무실사	삼덕	-	-	90
	소계				640
현지	해외 법률/세무실사	Ashurst	677	219	1,246
	해외 물리/환경실사	Knight Frank	47	21	95
	해외 감정평가	Colliers	-	58	88
	해외 재무실사	KPMG	55	-	75
	소 계		780	299	1,504
합 계			780	299	2,144

※ 2019.06.19 현찰사실때 환율 KEB 하나은행 고시환

(2) 지속적발생 보수 및 비용

명칭 (Class)	구분	지급비율(연간, %)	지급시기
A	집합투자업자보수	투자신탁설정액의 연 0.120%	매 회계기간 후급 / 투자신탁 해지시
	판매회사보수	투자신탁설정액의 연 0.400%	
	신탁업자보수	투자신탁설정액의 연 0.010%	
	일반사무관리회사보수	투자신탁설정액의 연 0.010%	
	총 보수	투자신탁설정액의 연 0.54%	-
	(동종유형 총 보수)	2.04%	-
	기타비용	1.15	사유 발생시
	총보수·비용	투자신탁설정액의 연 1.69%	
	총보수·비용 (현지 자산관리회사 수수료 포함)	투자신탁설정액의 연 1.92%	
	증권거래비용	-	사유발생시

명칭 (Class)	구분	지급비율(연간, %)	지급시기
C-I	집합투자업자보수	투자신탁설정액의 연 0.120%	매 회계기간 후급 / 투자신탁 해지시
	판매회사보수	투자신탁설정액의 연 0.010%	
	신탁업자보수	투자신탁설정액의 연 0.010%	
	일반사무관리회사보수	투자신탁설정액의 연 0.010%	

총 보수	투자신탁설정액의 연 0.150%	-
(동종유형 총 보수)	-	
기타비용	-	사유 발생시
총보수·비용	투자신탁설정액의 연 0.150%	
총보수·비용 (현지 자산관리회사 수수료 포함)	투자신탁설정액의 연 0.38%	
증권거래비용	-	사유발생시

(주 1) 기타비용은 증권의 예탁 및 결제비용 등 이 투자신탁에서 경상적, 반복적으로 지출되는 비용 (증권거래비용 및 금융비용 제외)등에 해당하는 것으로, 직전 회계연도(2023.10.01 ~ 2024.03.31)의 기타비용 비율을 추정치로 사용하므로 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다.

※ 기타비용에 포함되는 항목은 다음과 같습니다.

구분	구성	금액(직전 회계기간 중 발생내역, 단위: 천원)
기타비용	감사인보수, 채권평가사보수, 환율정보이용료, 펀드평가보수, 보험료, 펀드결제수수료, 재산세, 회계용역수수료, 감정평가수수료, 법률자문수수료 등	1,208,493

(주 2) 현지 자산관리회사인 Knight Frank Investment Management 는 운용보수(부동산등 매입금액의 0.10%/년, 약 5.5 억원 / 환율 1,350 원/1EUR, 1,510 원/1GBP 가정시), 매입기본보수(부동산등 매입금액의 0.575%, 약 32 억원/ 환율 1,350 원/1EUR, 1,510 원/1GBP 가정시)를 취득할 예정입니다. 다만, 현지 자산관리회사 수수료는 이 투자신탁 및 사모투자신탁이 투자하는 현지 각 SPC 의 지분 비율에 따라 안분합니다.

※ 보수 및 수수료에 관한 사항 중 기타비용이라 함은 투자신탁재산의 운용 등에 소요되는 비용으로 다음의 내역을 포함합니다.

1. 부동산 등에 대한 감정평가, 법률자문, 회계자문, 세무자문, 사업성평가, 시장분석, 물리적 실사비용, 부동산 중개, 매입 및 처분 자문수수료 등에 소요되는 비용
2. 신탁계약서 제 17 조의 3 의 규정에 의한 부동산업무의 위탁에 따른 비용
3. 차입금의 이자 및 자금 차입에 소요되는 제세공과금과 기타 제반 비용
4. 부동산 및 증권 등 자산의 매매수수료
5. 부동산의 관리, 증축 및 개발에 관계된 보수 및 비용
6. 증권 등 자산의 예탁 및 결제비용
7. 투자신탁재산의 회계감사비용
8. 수익자명부 관리비용
9. 전체 수익자로 구성되는 수익자총회 관련비용
10. 자산관리를 위한 자산관리회사에 지불하는 보수
11. 이 투자신탁의 설정과 관련하여 소요되는 비용

12. 수익증권 상장 또는 등록에 따른 상장수수료 또는 등록수수료, 연부과금 및 제비용
 13. 투자신탁재산에 관한 소송비용(집합투자업자의 귀책사유인 경우는 제외)
 14. 부동산 및 증권 등 자산의 가격정보비용
 15. 투자신탁재산의 운용에 필요한 지적재산권비용
 16. 부동산 관리회사에 지급하는 수수료 및 제반 비용
 17. 부동산 매입 또는 매각 및 보유에 따른 제세공과금과 부동산의 관리·유지 보수와 관련된 비용을 포함한 기타 제반 비용
 18. 해외보관대리인 관련 비용
 19. 외화자산가치 변동 위험 헤지(hedge)를 위한 비용
 20. 기타 이에 준하는 비용으로 투자신탁재산의 운용 등에 소요되는 비용(출장비용[항공료/숙박료/교통비 등], 현지 법인 관리 소요 비용 등)
- (주 3) 총보수·비용 비율은 이 투자신탁에서 지출되는 보수와 기타비용 총액을 순자산 연평잔액(보수·비용 차감후 기준)으로 나누어 산출합니다.
- (주 4) 자산운용보수 및 판매회사보수는 투자신탁재산의 연평균가액(매일의 투자신탁 순자산총액을 연간 누적하여 합한 금액을 연간 일수로 나눈 금액)의 1%를 초과하여서는 아니됩니다.
- (주 5) 증권거래비용은 직전 회계년도(2023.10.01~2024.03.31)의 증권거래비용 비율을 추정치로 사용하므로 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다.
- ※ 기타비용에 포함되지 않는 증권거래비용, 금융비용 및 발행분담금은 다음과 같습니다. 이 중 발행분담금은 집합투자업자 고유재산으로 납부합니다.

구분	구성	금액(직전 회계기간 중 발생내역, 단위: 천원)
증권거래비용	주식·채권·수익증권 등의 자산매매수수료, 대차관리수수료, 대차수입수수료, 대차중개지급수수료, REPO 거래수수료, REPO 중개수수료, 장내파생매매수수료 등	-
금융비용	금리스왑지급이자, REPO 지급이자, 통화스왑지급이자, 차입금지급이자, 외화차입지급이자 등	-
발행분담금	발행분담금	-

(주 6) 동종유형 총보수 는 한국금융투자협회에서 공시하는 동종유형 집합투자기구 전체의 평균 총보수비용을 의미 합니다.

(주 7) 동종유형 총보수 는 2024.05.31 기준입니다.

※ 1,000 만원을 투자할 경우 투자자가 부담하게 되는 수수료 및 보수, 비용의 투자기간별 예시

(단위: 천원)

구 분		투자기간				
		1 년 후	2 년 후	3 년 후	5 년 후	10 년 후
종류 A	판매수수료 및 보수, 비용	370	545	726	1,106	2,170

	판매수수료 및 보수, 비용 (현지 자산관리회사 수수료 포함)	393	592	796	1,225	2,414
종류 C-I	판매수수료 및 보수, 비용	15	31	48	85	192
	판매수수료 및 보수, 비용 (현지 자산관리회사 수수료 포함)	39	80	122	214	481

(주 1) 투자자가 1,000 만원을 투자했을 경우 직, 간접적으로 부담할 것으로 예상되는 수수료 또는 총보수, 비용을 누계액으로 산출한 것입니다. 이익금은 모두 재투자하며, 수수료율 및 총보수, 비용 비율은 일정하다고 가정하였습니다. 그러나 실제 투자자가 부담하게 되는 보수 및 비용은 기타 비용은 변동, 보수의 인상 또는 인하 여부 등에 따라 달라질 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

(주 2) 현지 자산관리회사인 Knight Frank Investment Management 는 운용보수(부동산등 매입금액의 0.10%/년, 약 5.5 억원 / 환율 1,350 원/1EUR, 1,510 원/1GBP 가정시), 매입기본보수(부동산등 매입금액의 0.575%, 약 32 억원/ 환율 1,350 원/1EUR, 1,510 원/1GBP 가정시)를 취득할 예정입니다. 다만, 현지 자산관리회사 수수료는 이 투자신탁 및 사모투자신탁이 투자하는 현지 각 SPC 의 지분 비율에 따라 안분합니다.

14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항

가. 이익 배분

(1) 이익분배

① 집합투자업자는 이 투자신탁재산의 운용에 따라 발생한 이익금을 투자신탁회계기간 종료일 익영업일에 판매회사를 경유하여 수익자에게 현금으로 분배합니다. 다만, 법 제 238 조에 따라 평가한 집합투자재산의 평가이익 및 법 제 240 조 제 1 항의 회계처리기준에 따른 매매이익에 해당하는 이익금은 분배를 유보할 수 있으며, 법 제 242 조에 따른 이익금이 0 보다 적은 경우에도 분배를 유보할 수 있다.

② 위 규정에도 불구하고, 집합투자업자가 지정한 일정한 날(이하 "분배기준일"이라 한다.)을 기준으로 발생한 이익분배금 및 이익분배금을 초과한 분배금(이하 "이익초과분배금"이라 한다.)을 분배기준일로부터 15 영업일 이내에 금전으로 지급할 수 있습니다. 이 경우 집합투자업자는 분배기준일 전영업일까지 분배금 지급에 관한 사항을 판매회사에 통지하여야 합니다.

(2) 이익분배금 등에 의한 수익증권의 매수

수익자는 이 투자신탁의 이익분배금 및 이익초과분배금으로 당해 수익증권을 매수할 수 없습니다.

(3) 상환금 등의 지급

① 집합투자업자는 신탁계약기간이 종료되거나 투자신탁을 해지하는 경우 지체 없이 신탁업자로

하여금 투자신탁원본의 상환금 및 이익분배금(이하 “상환금 등”이라 한다)을 판매회사를 경유하여 수익자에게 지급합니다.

② 집합투자업자가 이 투자신탁을 해지하는 경우에는 수익자 전원의 동의를 얻어 투자신탁재산에 속하는 자산을 수익자에게 지급할 수 있습니다.

③ 집합투자업자는 투자신탁재산인 자산의 처분이 불가능한 경우 등 법 시행령 제 256 조에서 정하는 사유로 인하여 상환금 등의 지급이 곤란한 경우에는 이 투자신탁의 상환을 연기할 수 있으며, 이 경우 한국예탁결제원 또는 판매회사를 통하여 수익자에게 그 사실을 통지하여야 합니다.

(4) 이익분배금, 중도상환금 및 상환금 등의 시효 등

① 이익분배금, 중도상환금 또는 상환금 등을 수익자가 그 지급개시일로부터 5 년간 지급을 청구하지 아니한 때에는 판매회사가 취득할 수 있습니다.

② 신탁업자가 이익분배금, 중도상환금 또는 상환금 등을 판매회사에게 인도한 후에는 판매회사가 수익자에 대하여 그 지급에 대한 책임을 부담합니다.

나. 과세

투자소득에 대한 과세는 소득이 발생하는 집합투자기구 단계에서의 과세와 수익자에게 이익을 분배하는 단계에서의 과세로 나누어집니다.

(1) 투자기구에 대한 과세 - 별도의 세금부담이 없는 것이 원칙

투자신탁 단계에서는 소득에 대해서 별도의 세금 부담을 하지 않는 것을 원칙으로 하고 있습니다. 투자신탁재산에 귀속되는 이자·배당소득은 귀속되는 시점에는 원천징수하지 아니하고 수익자가 집합투자기구로부터의 이익을 지급받는 날(원본에 전입하는 뜻의 특약이 있는 분배금은 그 특약에 따라 원본에 전입되는 날 및 신탁계약기간을 연장하는 경우에는 그 연장하는 날)에 집합투자기구로부터의 이익으로 원천징수하고 있습니다. 다만, 외국원천징수세액은 다음과 같은 한도로 환급을 받고 있습니다.

$$\text{환급세액} = \text{외국납부세액} \times \text{환급비율}$$

※ 환급비율: (과세대상소득금액 / 국외원천과세대상소득금액) 단, 환급비율 > 1 이면 1, 환급비율 < 0 이면 0 으로 함

발생 소득에 대한 세금 외에 투자재산의 매입, 보유, 처분 등에서 발생하는 취득세, 등록세, 증권거래세 및 기타 세금에 대해서는 투자신탁의 비용으로 처리하고 있습니다.

(2) 수익자에 대한 과세 - 원천징수 원칙

수익자는 집합투자기구로부터의 이익을 지급받는 날(원본에 전입하는 뜻의 특약이 있는 분배금은 그 특약에 따라 원본에 전입되는 날 및 신탁계약기간을 연장하는 경우에는 그 연장하는 날)에 과세이익에 대한 세금을 원천징수 당하게 되며, 투자신탁의 수익증권을 계좌간 이체, 계좌의 명의

변경, 실물양도의 방법으로 거래하는 경우에도 보유기간 동안 발생한 과세이익에 대한 세금을 원천징수 당하고 있습니다. 다만, 해당 집합투자기구로부터의 과세이익을 계산함에 있어서 집합투자기구가 투자하는 증권시장에 상장된 증권(채권 및 외국집합투자증권 등 제외) 및 이를 대상으로 하는 선물, 벤처기업의 주식 등에서 발생하는 매매·평가 손익을 분배하는 경우 당해 매매·평가 손익은 과세대상인 배당소득금액에서 제외하고 있습니다.

(3) 수익자에 대한 과세율 - 개인 및 일반법인 15.4%(지방소득세 포함)

거주자 개인이 받는 집합투자기구로부터의 과세이익에 대해서는 15.4%(소득세 14%, 지방소득세 1.4%)의 세율로 원천징수 됩니다. 이러한 소득은 개인의 연간 금융소득 합계액(이자소득과 배당소득)이 2 천만원 이하인 경우에는 분리과세 원천징수로 납세의무가 종결되나, 연간 금융소득 합계액(이자소득과 배당소득)이 2 천만원을 초과하는 경우에는 2 천만원을 초과하는 금액을 다른 종합소득(부동산임대소득, 사업소득, 근로소득, 기타소득)과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다.

내국법인이 받는 투자신탁의 과세이익은 15.4%(법인세 14%, 지방소득세 1.4%)의 세율로 원천징수(금융기관 등의 경우에는 제외)됩니다. 이러한 소득은 법인의 결산 시점에 투자신탁으로부터 받게 되는 소득과 법인의 다른 소득 전체를 합산한 소득에 대하여 법인세율을 적용하여 과세하며, 이전에 납부한 원천징수세액은 기납부세액으로 공제받게 됩니다.

※ 상기 투자소득에 대한 과세내용은 정부 정책 등에 따라 달라질 수 있습니다. 또한, 투자소득 및 수익자에 대한 과세는 정부 정책, 개별 수익자의 세무상의 지위 등에 따라 달라질 수 있으므로 수익자는 투자신탁의 투자에 따른 과세에 관하여 조세전문가와 상담하시는 것이 좋습니다.

제3부. 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

1. 재무정보

이 투자신탁의 재무제표는 주식회사의 외부감사에 관한 법률에 의한 기업회계기준 중 투자신탁에 관한 회계기준에 따라 작성되었으며, 동 재무제표에 대한 회계감사법인 및 감사의견은 다음과 같습니다.

기 간	회계감사법인	감사의견
제 9 기(2023.10.01 - 2024.03.31)	한서회계법인	적정
제 8 기(2023.04.01 - 2023.09.30)	한서회계법인	적정
제 7 기(2022.10.01 - 2023.03.31)	한서회계법인	적정

가. 요약재무정보

(단위 : 원)

재무상태표			
항 목	제 9 기	제 8 기	제 7 기
	(2024.03.31)	(2023.09.30)	(2023.03.31)
운용자산	241,897,417,283	232,078,380,309	290,226,541,766
유가증권	227,165,673,635	221,807,154,531	279,379,907,893
현금 및 예치금	14,731,743,648	10,271,225,778	10,846,633,873
기타자산	11,289,162,831	11,792,847,764	12,317,783,721
자산총계	253,186,580,114	243,871,228,073	302,544,325,487
기타부채	39,675,457,014	31,800,021,819	35,259,300,820
부채총계	39,675,457,014	31,800,021,819	35,259,300,820
원본	225,404,615,000	226,070,215,000	226,596,577,000
이익조정금	-11,893,491,900	-13,999,008,746	40,688,447,667
자본총계	213,511,123,100	212,071,206,254	267,285,024,667
운용수익	11,132,758,705	8,108,961,573	10,632,726,160
이자수익	110,360,809	4,248,548	5,295,071

배당수익	4,341,484,551	7,302,251,292	7,075,313,086
매매/평가차익(손)	5,227,923,855	802,414,329	3,552,118,003
기타수익	1,452,989,490	47,404	0
운용비용	1,208,492,667	1,058,156,315	1,044,551,917
기타비용	1,208,492,667	1,058,156,315	1,044,551,917
당기순이익	9,924,266,038	7,050,805,258	9,588,174,243
매매회전율	0	0	0

(주 1) 매매회전율이란 주식매매의 빈번한 정도를 나타내는 지표로서 해당 운용기간동안 매도한 주식가액을 같은 기간동안 평균적으로 보유한 주식가액으로 나누어 산출합니다. 예를들어 1 회계연도 동안의 평균적인 주식투자 규모가 100 억원이고, 주식 매도금액 또한 100 억원인 경우 매매회전율은 100%입니다.

(주 2) 위 재무제표는 운용 펀드를 대상으로 제작되었습니다. 다만, 재무상태표의 부채 및 자본항목과 손익계산서의 비용항목은 각 개별 종류 수익증권의 해당 항목 값을 합산한 금액입니다.

(단위 : 원, %)

손익계산서			
항 목	제 9 기	제 8 기	제 7 기
	2023.10.01 - 2024.03.31	2023.04.01 - 2023.09.30	2022.10.01 - 2023.03.31
운용수익 (또는 운용손실)	11,132,758,705	8,108,961,573	10,632,726,160
투자수익	4,451,845,360	7,306,499,840	7,080,608,157
이자수익	110,360,809	4,248,548	5,295,071
배당금수익	4,341,484,551	7,302,251,292	7,075,313,086
매매차익과 평가차익	5,539,277,408	1,010,085,255	3,753,525,083
외환거래매매차익	5,539,277,408	1,010,085,255	3,753,525,083
매매차손과 평가차손	311,353,553	207,670,926	201,407,080

외환거래매매차손	311,353,553	207,670,926	201,407,080
기타운용수익	1,452,989,490	47,404	0
운 용 비 용	1,208,492,667	1,058,156,315	1,044,551,917
임대자산관련비용	3,894,000	516,327,100	0
기타운용비용	1,204,598,667	541,829,215	1,044,551,917
당기순이익 (또는 당기순손실)	9,924,266,038	7,050,805,258	9,588,174,243

1) 주식의 매매회전율

(단위 : 주, 백만원, %)

매매회전율						
주식 매수		주식 매도		당해연도 보유 주식 의 평균가액(B)	매매회전율 (A/B)	동종 유형 평균 매매회전율
수량	금액	수량	금액(A)			
0	0	0	0	0	0	5.54

주 1) 동종유형은 상장지수집합투자기구 및 일반 공모집합투자기구로 구분하여 법 제 229 조에 따른 5 가지 종류의 유형(단기금융집합투자기구 제외)을 의미합니다.

2) 운용과정에서 발생하는 거래비용

(단위 : 백만원, %)

구분	당기(2023.10.01 - 2024.03.31)			전기(2023.04.01 - 2023.09.30)		
	거래 금액(A)	거래비용		거래 금액(A)	거래비용	
		금액(B)	거래비용 비율(B/A)		금액(B)	거래비용 비율(B/A)
주식	0	0	0	0	0	0
주식이외의증권(채권등)	6,500	0	0	0	0	0
부동산	0	0	0	0	0	0
장내파생상품	0	0	0	0	0	0
장외파생상품	0	0	0	0	0	0
기타(REPO,대차,콜 등)	0	0	0	0	0	0

합 계	6,500	0	0	0	0	0
-----	-------	---	---	---	---	---

주 1) 주식 중개수수료 등 운용과정에서 발생하는 비용을 기재하되, 장외 채권거래와 같이 별도 수수료 미발생 등 의 사유로 거래비용의 객관적인 산출이 어렵거나 부동산 등과 같이 취득원가에 포함되는 항목(수익적 지출 등 비용으로 산정되는 항목은 기재)은 작성을 생략합니다.

나. 재무상태표

(단위 : 원)

대차대조표			
항 목	제9기	제8기	제7기
	2024.03.31	2023.09.30	2023.03.31
운용자산	241,897,417,283	232,078,380,309	290,226,541,766
현금및예치금	14,731,743,648	10,271,225,778	10,846,633,873
현금및현금성자산	6,115,274,537	6,784,722,783	7,667,782,765
정기예금	6,500,000,000	0	0
기타예금	2,116,469,111	3,486,502,995	3,178,851,108
유가증권	227,165,673,635	221,807,154,531	279,379,907,893
수익증권	227,165,673,635	221,807,154,531	279,379,907,893
기타자산	11,289,162,831	11,792,847,764	12,317,783,721
미수이자	23,733,592	2,782,367	3,082,165
선급비용	292,420,156	817,056,314	1,341,692,473
기타미수입금	10,973,009,083	10,973,009,083	10,973,009,083
자 산 총 계	253,186,580,114	243,871,228,073	302,544,325,487
	0	0	0
기타부채	39,675,457,014	31,800,021,819	35,259,300,820
매수유가증권미지급금	39,651,294,663	31,777,788,686	28,202,985,205
수수료미지급금	4,083,060	7,357,800	7,515,120
기타미지급금	20,079,291	14,875,333	7,048,800,495
부 채 총 계	39,675,457,014	31,800,021,819	35,259,300,820
	0	0	0
원 본	225,404,615,000	226,070,215,000	226,596,577,000
이익잉여금	-11,893,491,900	-13,999,008,746	40,688,447,667
자 본 총 계	213,511,123,100	212,071,206,254	267,285,024,667
부채 및 자본 총계	253,186,580,114	243,871,228,073	302,544,325,487

다. 손익계산서

(단위 : 원)

손익계산서			
항 목	제9기	제8기	제7기
	2023.10.01 - 2024.03.31	2023.04.01 - 2023.09.30	2022.10.01 - 2023.03.31
운 용 수 익(또는 운 용 손 실)	11,132,758,705	8,108,961,573	10,632,726,160
투자수익	4,451,845,360	7,306,499,840	7,080,608,157
이자수익	110,360,809	4,248,548	5,295,071
배당금수익	4,341,484,551	7,302,251,292	7,075,313,086
매매차익과 평가차익	5,539,277,408	1,010,085,255	3,753,525,083
외환거래매매차익	5,539,277,408	1,010,085,255	3,753,525,083
매매차손과 평가차손	311,353,553	207,670,926	201,407,080
외환거래매매차손	311,353,553	207,670,926	201,407,080
기타운용수익	1,452,989,490	47,404	0
	0	0	0
운 용 비 용	1,208,492,667	1,058,156,315	1,044,551,917
임대자산관련비용	3,894,000	516,327,100	0
기타운용비용	1,204,598,667	541,829,215	1,044,551,917
	0	0	0
당기순이익(또는 당기순손실)	9,924,266,038	7,050,805,258	9,588,174,243
좌당순이익(또는 좌당순손실)	8,057,247	5,707,507	7,701,121

2. 연도별 설정 및 환매 현황

이지스글로벌공모부동산투자신탁 281 호(파생형) (Class A)

기간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고	
			설정(발행)		환매			
	좌수	금액	좌수	금액	좌수	금액	좌수	금액
	(출자지 분수)		(출자지 분수)		(출자지 분수)		(출자지 분수)	
2023/10/01~2024/03/31	231	211,447	0	0	0	0	231	212,887
2023/04/01~2023/09/30	231	266,664	0	0	0	0	231	211,447
2022/10/01~2023/03/31	231	232,344	0	0	0	0	231	273,700

(주 1) 이익분배에 의한 재투자분을 포함하였습니다. 기간말 잔고 금액은 결산후 기준으로 작성되었습니다.

3. 집합투자기구의 운용실적

다음의 투자실적은 이 투자신탁의 과거 성과를 나타낼 뿐 미래의 운용성과를 보장하는 것은 아닙니다. 투자실적 추이는 투자자의 투자판단에 도움을 드리고자 작성된 것으로 연평균 수익률은 해당기간 동안의 평균수익률을, 연도별 수익률은 기간별 수익률 변동성을 나타낸 것입니다. 연평균 수익률 및 연도별 수익률에 관한 정보는 신고서 또는 투자설명서의 작성기준일로 산정한 수익률로서 실제 투자시점의 수익률을 크게 다를 수 있으므로 별도로 확인하여야 합니다.

가. 연평균 수익률(세전 기준)

(단위 : %)

종류	최초설정 일	최근 1 년	최근 2 년	최근 3 년	최근 5 년	설정일 이후
		2023-06-18~ 2024-06-17	2022-06-18~ 2024-06-17	2021-06-18~ 2024-06-17	-	2019-07-12~ 2024-06-17
이지스글로 벌공모 부동산투 자신탁 281 호(파생형)	2019-07- 12	-44.06	-16.93	-9.13	-	-3.84
수익률변동성(%)		37.39	28.96	23.77	-	18.82
이지스글로 벌공모 부동산투 자신탁 281 호(파생형) (Class A)	2019-07- 12	-44.44	-17.40	-9.64	-	-4.36
수익률변동성(%)		37.44	28.99	23.80	-	18.84

주 1) 연평균 수익률은 해당 기간동안의 누적수익률을 기하평균방식으로 계산한 것으로 해당기간 동안의 평균 수익률을 나타내는 수치입니다.

주 2) 본 수익률은 과세전 기준이며, 작성기준일로 산정한 수익률로 실제 투자시점의 수익률은 크게 다를 수 있으므로 별도로 확인하여야 합니다.

나. 연도별 수익률 추이(세전 기준)

(단위 : %)

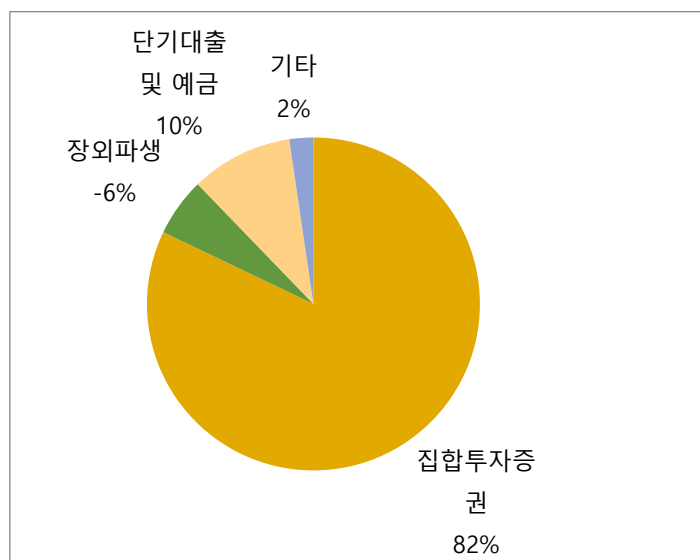
종류	최초설정 일	최근 1 년차	최근 2 년차	최근 3 년차	최근 4 년차	최근 5 년차
		2023-06-18~ 2024-06-17	2022-06-18~ 2023-06-17	2021-06-18~ 2022-06-17	2020-06-18~ 2021-06-17	-
이지스글로 벌공모부동 산투자신탁	2019-07- 12	-44.03	23.50	8.75	3.75	-

281 호(파생형)						
-이시스클로 별공모부 동산투자신 탁 281 호 (파생형) (Class A)	2019-07-12	-44.40	22.92	8.17	3.21	-

다. 집합투자기구의 자산 구성 현황

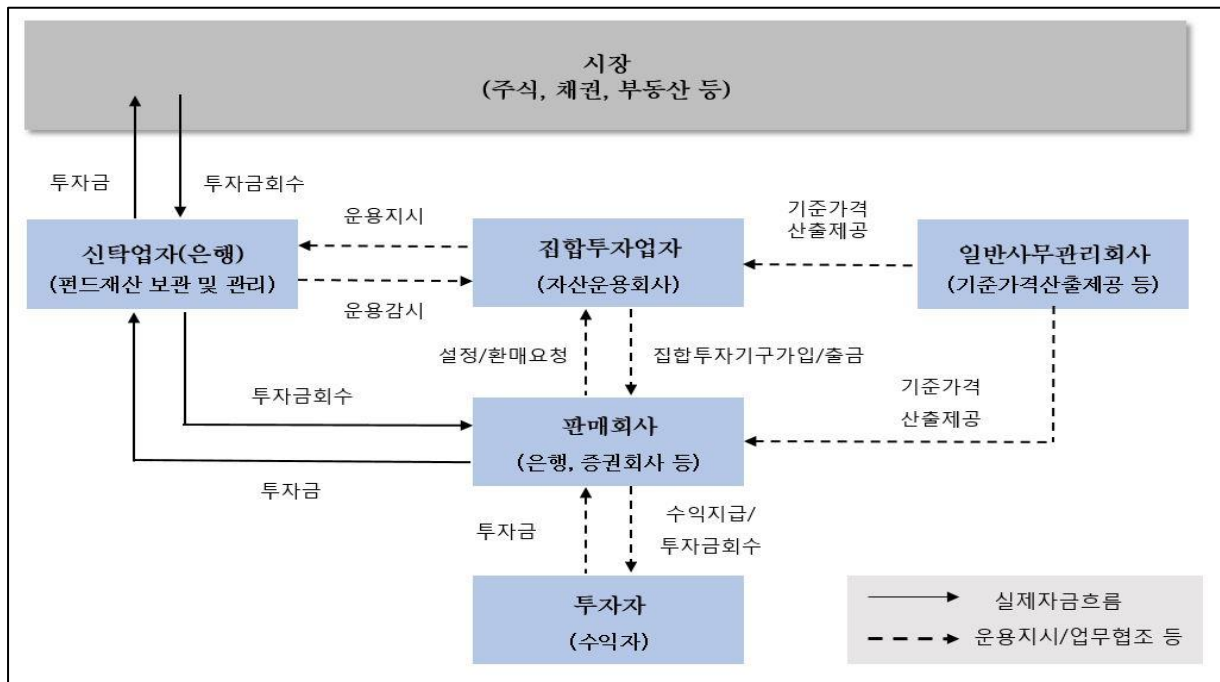
(2024.03.31 기준 / 단위 : 백만원, %)

통화 별 구분	증권				파생상품		부동산	특별자산		단기 대출 및 예금	기타	자산 총액
	주식	채권	어음	집합. 투자 증권	장내	장외		실물 자산	기타			
유럽 연합	0	0	0	155,672	0	0	0	0	0	0	0	155,672
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(100.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(63.46)
영국	0	0	0	71,494	0	24	0	0	0	2,116	0	73,634
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(97.09)	(0.00)	(0.03)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(2.87)	(0.00)	(30.02)
대한 민국	0	0	0	0	0	-7,860	0	0	0	12,639	11,223	16,002
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	- (49.12)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(78.98)	(70.14)	(6.52)
미국	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(100.00)	(0.00)	(0.00)
대한 민국	0	0	0	0	0	-7,860	0	0	0	12,639	6,444	11,223
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	- (70.04)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(112.62)	(57.42)	(4.58)
자산 합계	0	0	0	227,166	0	-15,696	0	0	0	27,394	6,444	245,308
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(92.60)	(0.00)	-(6.40)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(11.17)	(2.63)	(100.00)



제4부. 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

투자자가 수익증권을 판매하는 판매회사(은행, 증권회사 등)에 수익증권의 취득을 위한 금전 등을 납입하는 경우, 판매회사는 집합투자업자에 투자신탁의 설정을 위해 집합투자업자에게 통보하고 투자신탁의 신탁업자에게 금전 등을 납입합니다. 집합투자업자는 판매회사에 수익증권을 발행하고 신탁업자가 보관/관리하고 있는 투자신탁재산을 부동산, 증권 등에 투자하도록 운용지시 합니다. 투자자(수익자)는 집합투자업자가 운용한 운용 결과에 대해 수익증권의 좌수에 따라 균등한 권리를 가지게 됩니다.



1. 집합투자업자에 관한 사항

가. 회사 개요

회사명	이지스자산운용 주식회사
주소 및 연락처	서울특별시 영등포구 여의공원로 115(여의도동, 세우빌딩) 14 층 (연락처: 1544-7373, www.igisam.com)
회사연혁	- 2010.03: 회사설립(舊 피에스자산운용 주식회사) - 2012.05: 이지스자산운용 주식회사로 사명변경
자본금	8,469,266,500 원
주요주주현황 (2024.03.31 기준)	손화자(12.40%), 지에프인베스트먼트(주)(9.90%), 대신증권(9.13%), (주)우미글로벌(9.08%), (주)금성백조주택(8.59%), 현대차증권(주)(6.59%), (주)한국토지신탁(5.31%), (주)태영건설(5.17%)

나. 주요 업무

(1) 주요업무

- ① 투자신탁의 설정·해지업무
- ② 투자신탁재산의 운용·운용지시업무

(2) 의무

- ① 선관의무: 집합투자업자는 주주에 대하여 선량한 관리자의 주의로써 투자신탁 재산을 운용하여야 합니다.
- ② 충실의무: 집합투자업자는 주주의 이익을 보호하기 위하여 해당 업무를 충실하게 수행하여야 합니다.

(3) 책임

- ① 집합투자업자가 법령·정관·투자설명서에 위반하는 행위를 하거나 그 업무를 소홀히 하여 주주에게 손해를 발생시킨 경우 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.
- ② 투자신탁의 회계감사인이 주주에 대하여 손해를 배상할 책임이 있는 경우로서 해당 투자신탁 재산을 운용하는 집합투자업자의 이사·감사(감사위원회가 설치된 경우에는 감사위원회의 위원을 말한다)에게도 귀책사유가 있는 경우에는 그 회계감사인과 집합투자업자의 이사·감사는 연대하여 손해를 배상할 책임을 집니다.
- ③ 금융투자업자가 손해배상책임을 지는 경우로서 관련되는 임원에게도 귀책사유가 있는 경우에는 그 금융투자업자와 관련되는 임원이 연대하여 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

(4) 연대책임

집합투자업자·판매회사·일반사무관리회사·집합투자기구평가회사(법 제 258 조에 따른 집합투자기구평가회사를 말한다)는 법에 따라 주주에 대한 손해배상책임을 부담하는 경우 귀책사유가 있는 경우에는 연대하여 손해배상책임을 집니다.

다. 최근 2 개 사업연도 요약 재무내용

(1) 연결재무상태표

(단위: 원)

과 목	제15(당)기말	제14(전)기말
기 간	2023.12.31.	2022.12.31.
I. 현금및예치금	88,463,506,990	79,477,533,507
II. 당기법인세자산	46,288,629	183,267,921
III. 당기손익_공정가치측정금융자산	436,508,709,916	407,149,102,129
IV. 기타포괄손익_공정가치측정금융자산	834,783,595	1,743,547,390
V. 관계기업투자	101,240,614,512	93,579,243,137
VI. 상각후원가측정 금융자산	12,563,977,134	3,000,000,000
VII. 대출채권	53,933,930,675	54,909,383,949
VIII. 유형자산	92,559,904,130	10,390,124,427
IX. 사용권자산	11,681,860,999	14,508,947,760
X. 투자부동산	5,680,013,767	5,715,327,701
XI. 무형자산	2,606,593,848	3,000,281,435
XII. 이연법인세자산	3,110,859	302,022,185
XIII. 기타자산	126,850,167,084	130,410,935,154
자 산 총 계	935,104,524,159	804,369,716,695
I. 차입부채	342,190,690,987	279,623,471,000
II. 당기법인세부채	17,142,037,839	15,326,484,415
III. 총당부채	2,568,983,085	1,717,698,979
IV. 기타금융부채	79,357,849,217	61,291,233,118
V. 확정급여부채	-	-
VI. 이연법인세부채	15,910,783,280	16,187,563,429
VII. 기타부채	14,193,376,129	18,617,736,662
부 채 총 계	471,363,720,537	392,764,187,603
지배기업의 소유주지분	462,748,489,767	411,025,046,298
I. 자본금	8,469,266,500	8,469,266,500
II. 기타불입자본	143,299,762,901	122,639,639,751
III. 기타자본구성요소	-4,131,757,878	-2,731,574,810
IV. 이익잉여금	315,111,218,244	282,647,714,857
비지배지분	992,313,855	580,482,794
자 본 총 계	463,740,803,622	411,605,529,092
부채와 자본총계	935,104,524,159	804,369,716,695

(2) 연결포괄손익계산서

(단위: 원)

과 목	제15(당)기말	제14(전)기말
I. 영업수익	331,659,648,027	369,288,228,515
II. 영업비용	274,827,412,105	196,520,553,546
III. 영업이익	56,832,235,922	172,767,674,969
IV. 지분법손익	-5,449,047,728	-14,487,646,095
V. 영업외수익	27,345,283,001	13,497,987,148
V. 영업외비용	8,733,564,449	4,854,921,731
VI. 법인세비용차감전순이익	69,994,906,746	166,923,094,291
VII. 법인세비용	19,912,475,515	42,479,021,467
VIII. 당기순이익	50,082,431,231	124,444,072,824
IX. 기타포괄손익	-1,397,110,107	-2,369,659,200
X. 총포괄이익	48,685,321,124	122,074,413,624
XII. 주당이익	2,959	7,671

라. 운용자산 규모

(2024 년 06 월 17 일 기준 / 단위: 억원)

구분	부동산	재간접	특별자산	파생형	총계
수탁고	260,825	235	11,135	2,096	282,324

2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항

가. 집합투자재산의 운용(지시)업무 수탁회사

해당사항 없습니다.

나. 기타 업무의 수탁회사

해당사항 없습니다.

3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

가. 신탁회사

회사명	주식회사 신한은행
주소 및 연락처	서울시 중구 세종대로 9 길 20 www.shinhan.com, ☎1599-8000

(1) 주요업무

- 집합투자재산의 보관 및 관리
- 집합투자업자의 집합투자재산 운용지시에 따른 자산의 취득 및 처분의 이행
- 집합투자업자의 집합투자재산 운용지시에 따른 집합투자증권의 환매대금 및 이익금의 지급
- 집합투자업자의 집합투자재산 운용지시 등에 대한 감시
- 집합투자재산에서 발생하는 이자·배당·수익금·임대료 등의 수령
- 투자증권의 상환금의 수입
- 여유자금 운용이자의 수입
- 금융위원회가 인정하여 고시하는 업무

(2) 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자의 의무와 책임

1) 의무

- 신탁업자는 선량한 관리자의 주의로써 투자신탁재산을 보관·관리하여야 하며, 투자자의 이익을 보호하여야 합니다.
- 신탁업자는 그 신탁재산을 운용하는 집합투자업자의 운용지시 또는 운용행위가 법령, 신탁계약 또는 투자설명서(예비투자설명서 및 간이투자설명서를 포함) 등을 위반하였는지 여부에 대하여 확인하고 위반사항이 있는 경우에는 그 집합투자업자에 대하여 그 운용지시 또는 운용행위의 철회·변경 또는 시정을 요구하여야 합니다.
- 신탁업자는 집합투자업자가 위의 내용에 따른 요구를 제 3 영업일 이내에 이행하지 아니하는 경우에는 그 사실을 금융위원회에 보고하여야 하며 법시행령 제 269 조 제 2 항이 정하는 사항을 공시하여야 합니다.
- 집합투자업자는 위의 내용에 따른 요구에 대하여 금융위원회에 이의를 신청할 수 있으며 이 경우 관련 당사자는 금융위원회의 결정을 따라야 합니다.
- 신탁업자의 확인사항은 다음과 같습니다.
 1. 투자설명서가 법령 및 집합투자규약에 부합하는지 여부
 2. 자산운용보고서의 작성이 적절한지 여부
 3. 위험관리방법의 작성이 적절한지 여부
 4. 집합투자재산의 평가가 공정한지 여부

5. 기준가격 산정이 적정한지 여부

6. 시정요구 등에 대한 집합투자업자의 이행명세

7. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 법 시행령 제269조 제4항에서 정하는 사항

2) 책임

- 집합투자업자, 신탁업자는 법령·신탁계약·투자설명서에 위반하는 행위를 하거나 그 업무를 소홀히 하여 수익자에게 손해를 발생시킨 경우 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

- 금융투자업자가 손해배상책임을 지는 경우로서 관련되는 임원에게도 귀책사유가 있는 경우에는 그 금융투자업자와 관련되는 임원이 연대하여 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

3) 연대책임

집합투자업자 · 신탁업자 · 판매회사 · 일반사무관리회사 · 집합투자기구평가회사(법 제 258 조에 따른 집합투자기구평가회사를 말한다) 및 채권평가회사(법 제 263 조에 따른 채권평가회사를 말한다)와 함께 법에 따라 수익자에 대하여 손해배상책임을 부담하는 경우 귀책사유가 있는 경우 연대하여 손해배상책임을 집니다.

나. 일반사무관리회사

회사명	스카이펀드서비스 주식회사
주소 및 연락처	서울특별시 영등포구 여의공원로 101, CCMM 빌딩 7 층 (연락처: 02-6925-7320, skyfs.co.kr)

(1) 주요업무

- 1) 기준가격 계산에 관한 업무
- 2) 투자신탁의 결산 및 분배금 지급과 관련한 정보의 작성 및 제공 업무
- 3) 투자신탁보수 및 운용비용 등의 산정 업무
- 4) 기타 위의 업무에 부수되는 업무

(2) 의무와 책임

1) 일반사무관리회사는 이 투자신탁의 기준가격을 매일 산정하여 집합투자업자에게 통보하여야 하며, 집합투자업자 및 판매회사는 산정된 기준가격을 집합투자업자 · 판매회사의 영업소 및 인터넷 홈페이지에 게시하여야 합니다.

2) 기준가격 계산의 오류 및 집합투자업자와 맺은 계약의 불이행 등으로 인해 집합투자자에게 손실을 초래하는 경우 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

다. 집합투자기구평가회사

해당사항 없습니다.

라. 채권평가회사

(1) 회사 개요

회사명	KIS 채권평가(주)	NICE 피앤아이(주)	한국자산평가(주)
주소 및 연락처	서울특별시 영등포구 국제금융로 6 길 38 (02-3215-1400, www.bond.co.kr)	서울특별시 영등포구 국회대로 70 길 19 (02-398-3900, www.nicepni.com)	서울특별시 종로구 율 곡로 88 (02-2251-1300, www.koreaap.com)

(2) 주요 업무

투자신탁 재산에 속하는 채권 등 자산의 가격을 평가하고 이를 투자신탁에 제공하는 업무를 합니다.

제5부.기타 투자자보호를 위해 필요한 사항

1. 투자자의 권리에 관한 사항

가. 투자자총회 등

(1) 투자자총회의 구성

- 이 투자신탁에는 전체 수익자로 구성되는 수익자총회를 두며, 수익자 총회는 법령(또는 신탁계약)에서 정한 사항에 대하여만 결의할 수 있습니다.

(2) 투자자총회의 소집 및 의결권 행사방법

1) 투자자총회의 소집

- 수익자총회는 투자신탁을 설정한 집합투자업자가 소집합니다. 이 경우 수익자총회는 집합투자업자의 본점 소재지 또는 이에 인접한 지역에서 소집하여야 합니다.

- 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 투자신탁재산을 보관·관리하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권의 총 좌수의 100 분의 5 이상을 소유한 수익자가 수익자총회의 목적과 소집의 이유를 기재한 서면을 제출하여 수익자총회의 소집을 그 집합투자업자에 요청하는 경우 1 개월 이내에 수익자총회를 소집하여야 합니다. 이 경우 집합투자업자가 정당한 사유 없이 수익자총회를 소집하기 위한 절차를 거치지 아니하는 경우에는 그 신탁업자 또는 발행된 수익증권 총 좌수의 100 분의 5 이상을 소유한 수익자는 금융위원회의 승인을 받아 수익자총회를 개최할 수 있습니다.

- 집합투자업자(법 제 190 조 제 3 항 후단에 따라 수익자총회를 소집하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권의 총 좌수의 100 분의 5 이상을 소유한 수익자를 포함한다)는 수익자총회의 소집통지를 한국예탁결제원에 위탁하여야 합니다.

- 수익자총회의 서면 통지는 예탁결제원에 위탁하여야 하며, 예탁결제원은 수익자총회의 소집을 통지하거나 수익자의 청구가 있을 때에는 의결권 행사를 위한 서면을 보내야 합니다.

- 집합투자업자가 수익자총회를 소집할 경우에는 수익자총회일을 정하여 2 주간 전에 각 수익자에 대하여 회의의 목적사항을 기재한 통지서를 서면 또는 전자문서로 발송하여야 합니다.

2) 의결권 행사방법

- 수익자총회는 출석한 수익자의 의결권의 과반수와 발행된 수익증권 총 좌수의 4 분의 1 이상의 수로 결의합니다. 다만, 법에서 정한 수익자총회의 결의사항 외에 신탁계약으로 정한 수익자총회의 결의사항에 대하여는 출석한 수익자의 의결권의 과반수와 발행된 수익증권의 총 좌수의 5 분의 1 이상의 수로 결의할 수 있습니다.

- 수익자는 수익자총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있습니다. 다만, 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 수익자총회에 출석한 수익자가 소유한 수익증권의

총 좌수의 결의 내용에 영향을 미치지 아니하도록 의결권을 행사(이하 "간주의결권행사"라 한다)한 것으로 봅니다.

1. 수익자에게 법시행령 제 221 조 제 6 항으로 정하는 방법에 따라 의결권 행사에 관한 통지가 있었으나 의결권이 행사되지 아니하였을 것
2. 간주의결권행사의 방법이 신탁계약서에 기재되어 있을 것
3. 수익자총회에서 의결권을 행사한 수익증권의 총 좌수가 발행된 수익증권의 총 좌수의 10 분의 1 이상일 것
4. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 법시행령 제 221 조 제 7 항으로 정하는 방법 및 절차를 따를 것

- 서면에 의하여 의결권을 행사하려는 수익자는 서면에 의결권 행사의 내용을 기재하여 수익자총회일 전날까지 집합투자업자(법 제 190 조 제 3 항 후단에 따라 수익자총회를 소집하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권의 총 좌수의 100 분의 5 이상을 소유한 수익자를 포함한다)에 제출하여야 합니다.

- 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 수익자총회에 출석하여 행사한 의결권의 수에 합산합니다.

- 집합투자업자는 수익자로부터 제출된 의결권행사를 위한 서면과 의결권행사에 참고할 수 있는 자료를 수익자총회일로부터 6 개월간 본점에 비치하여야 하며, 수익자는 집합투자업자의 영업시간 중에 언제든지 서면 및 자료의 열람과 복사를 청구할 수 있습니다.

- 수익자총회의 의장은 수익자 중에서 총회에서 선출합니다.

3) 연기수익자총회

- 투자신탁을 설정한 집합투자업자(법 제 190 조제 3 항 후단에 따라 '수익자총회의 소집' 내용에 따라 수익자총회를 소집하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권 총좌수의 100 분의 5 이상을 소유한 수익자를 포함)는 법 제 190 조제 5 항에 따른 수익자총회의 결의가 이루어지지 아니한 경우 그 날부터 2 주 이내에 연기된 수익자총회(이하 "연기수익자총회"라 한다.)를 소집하여야 합니다.

- 집합투자업자는 연기수익자총회를 소집하려는 경우에는 연기수익자총회일 1 주전까지 연기수익자총회의 소집을 통지하여야 합니다.

- 연기수익자총회의 결의는 '의결권 행사방법'을 준용하며, 이 경우 "발행된 수익증권 총좌수의 4 분의 1 이상"은 "발행된 수익증권 총좌수의 8 분의 1 이상"으로 보고, "수익증권 총좌수의 5 분의 1 이상"은 "수익증권의 총좌수의 10 분의 1 이상"으로 봅니다.

(3) 투자자총회 결의사항

- 집합투자업자는 신탁계약 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 변경하는 경우에는 수익자총회의 결의를 거쳐야 합니다.

1. 집합투자업자·신탁업자 등이 받는 보수, 그 밖의 수수료의 인상
2. 신탁계약기간의 변경(투자신탁을 설정할 당시에 그 기간 변경이 신탁계약서에 명시되어 있는 경우는 제외한다)
3. 투자신탁의 종류(법 제 229 조의 구분에 따른 종류를 말한다)의 변경. 다만, 투자신탁을 설정 할 때부터 다른 종류의 투자신탁으로 전환하는 것이 예정되어 있고, 그 내용이 신탁계약서에 표시되어 있는 경우에는 제외합니다.
4. 주된 투자대상자산의 변경
- 4 의 2. 투자대상자산에 대한 투자한도의 변경(법시행령 제 80 조 제 1 항 제 3 호의 2 각 목 외의 부분에 따른 투자행위로 인한 경우만 해당한다)
5. 집합투자업자의 변경. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.
 - 가. 합병·분할·분할합병
 - 나. 법 제 420 조 제 3 항 제 1 호 및 제 2 호에 따른 금융위원회의 조치에 따라 집합투자업자가 변경되는 경우
 - 다. 금융산업의 구조개선에 관한 법률 제 10 조 제 1 항 제 6 호부터 제 8 호까지의 규정에 따른 금융위원회의 명령에 따라 집합투자업자가 변경되는 경우
6. 신탁업자의 변경, 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외된다.
 - 가. 합병·분할·분할합병
 - 나. 영업양도 등으로 신탁계약의 전부가 이전되는 경우
 - 다. 법 제 184 조 제 4 항, 법 제 246 조 제 1 항 등 관련 관련법령의 준수를 위하여 불가피하게 신탁 계약의 일부가 이전되는 경우
 - 라. 법 제 420 조 제 3 항 제 1 호 및 제 2 호에 따른 금융위원회의 조치에 따라 신탁업자가 변경되는 경우
 - 마. 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」제 10 조 제 1 항 제 6 호부터 제 8 호까지의 규정에 따른 금융위원회의 명령에 따라 신탁업자가 변경되는 경우
 - 바. 법시행령 제 245 조 제 5 항에 따라 둘 이상의 집합투자기구의 자산을 다른 모집합투자기구로 이전함에 따라 그 집합투자기구의 신탁업자가 변경되는 경우
7. 환매금지형투자신탁(존속기간을 정한 투자신탁으로서 수익증권의 환매를 청구할 수 없는 투자신탁을 말한다)이 아닌 투자신탁의 환매금지형투자신탁으로의 변경
8. 환매대금 지급일의 연장
9. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 필요한 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항

(4) 반대매수청구권

- 투자신탁의 수익자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 집합투자업자에게 수익증권의 수를 기재한 서면으로 자기가 소유하고 있는 수익증권의 매수를 청구할 수 있습니다.

1. 법 제 188 조 제 2 항 각 호 외의 부분 후단에 따른 신탁계약의 변경 또는 법 제 193 조 제 2 항에 따른 투자신탁의 합병에 대한 수익자총회의 결의에 반대(수익자총회 전에 해당 집합투자업자에게 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지한 경우로 한정한다)하는 수익자가 그 수익자총회의 결의일로부터 20 일 이내에 수익증권의 매수를 청구하는 경우
2. 법 제 193 조 제 2 항 각 호 외의 부분 단서에 따른 투자신탁의 합병에 반대하는 수익자가 법 시행령 제 222 조 제 1 항에 따라 수익증권의 매수를 청구하는 경우

- 집합투자업자는 반대수익자의 수익증권매수청구가 있는 경우 해당 수익자에게 수익증권의 매수에 따른 수수료, 그 밖의 비용을 부담시켜서는 아니 됩니다.

- 집합투자업자는 반대수익자의 수익증권매수청구가 있는 경우에는 매수청구기간이 만료된 날부터 15 일 이내에 그 투자신탁재산으로 법 시행령 제 222 조에 따라, 그 수익증권을 매수하여야 합니다. 다만, 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 법 제 193 조 제 2 항, 제 201 조 제 4 항, 제 191 조 제 3 항 단서에 따라 금융위원회의 승인을 받아 수익증권의 매수를 연기할 수 있고 이 경우 법에 따른 환매연기의 효과, 절차 등에 준합니다.

- 집합투자업자는 반대수익자의 수익증권매수청구에 따라 수익증권을 매수한 경우에는 지체 없이 그 수익증권을 소각하여야 합니다.

나. 잔여재산분배

- 금융위원회의 승인을 받아 투자신탁을 해지하는 경우, 신탁계약에서 정한 신탁계약기간의 종료, 수익자총회의 투자신탁 해지 결의, 투자신탁의 등록 취소 등의 사유로 투자신탁을 해지하는 경우 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 신탁계약이 정하는 바에 따라 투자신탁 재산에 속하는 자산을 해당 수익자에게 지급할 수 있습니다.

다. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권

- 수익자는 집합투자업자(해당 수익증권을 판매한 판매회사를 포함한다)에게 영업시간 중에 이유를 기재한 서면으로 그 수익자에 관련된 투자신탁재산에 관한 장부·서류의 열람이나 등본 또는 초본의 교부를 청구할 수 있습니다. 이 경우 집합투자업자는 법시행령 제 95 조 제 1 항에서 정하는 정당한 사유가 없는 한 이를 거절하여서는 아니 됩니다.

- 수익자가 열람이나 등본 또는 초본의 교부를 청구할 수 있는 장부·서류는 다음 각 호와 같습니다.

1. 투자신탁재산 명세서
2. 수익증권 기준가격대장
3. 재무제표 및 그 부속명세서
4. 투자신탁재산 운용내역서

- 집합투자업자는 신탁계약서를 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시하여야 합니다.

라. 손해배상책임

- 금융투자업자는 법령·신탁계약·투자설명서에 위반하는 행위를 하거나 그 업무를 소홀히 하여 수익자에게 손해를 발생시킨 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있습니다. 다만, 배상의 책임을 질 금융투자업자가 상당한 주의를 하였음을 증명하거나 수익자가 금융투자상품의 매매, 그 밖의 거래를 할 때에 그 사실을 안 경우에는 배상의 책임을 지지 아니합니다.

- 금융투자업자가 손해배상책임을 지는 경우로서 관련되는 임원에게도 귀책사유가 있는 경우 에는 그 금융투자업자와 관련되는 임원이 연대하여 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

- 증권신고서(정정신고서 및 첨부서류를 포함한다)와 투자설명서(예비투자설명서 및 간이투자설명서를 포함한다) 중 중요사항에 관하여 거짓의 기재 또는 표시가 있거나 중요사항이 기재 또는 표시되지 아니함으로써 증권의 취득자가 손해를 입은 경우에는 다음 각 호의 자는 그 손해에 관하여 배상의 책임을 집니다. 다만, 배상의 책임을 질 자가 상당한 주의를 하였음에도 불구하고 이를 알 수 없었음을 증명하거나 그 증권의 취득자가 취득의 청약을 할 때에 그 사실을 안 경우에는 배상의 책임을 지지 아니합니다.

1. 그 증권신고서의 신고인과 신고 당시의 발행인의 이사(이사가 없는 경우 이에 준하는 자를 말하며, 법인의 설립 전에 신고된 경우에는 그 발기인을 말한다)
2. 상법 제 401 조의 2 제 1 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 그 증권신고서의 작성을 지시하거나 집행한 자
3. 그 증권신고서의 기재사항 또는 그 첨부서류가 진실 또는 정확하다고 증명하여 서명한 공인회계사·감정인 또는 신용평가를 전문으로 하는 자 등(그 소속단체를 포함한다) 법시행령 제 135 조 제 1 항에서 정하는 자
4. 그 증권신고서의 기재사항 또는 그 첨부서류에 자기의 평가·분석·확인 의견이 기재되는 것에 대하여 동의하고 그 기재내용을 확인한 자
5. 그 증권의 인수인 또는 주선인(인수인 또는 주선인이 2 인 이상인 경우에는 법 시행령 제 135 조제 2 항으로 정하는 자는 말한다)
6. 그 투자설명서를 작성하거나 교부한 자
7. 매출의 방법에 의한 경우 매출신고 당시의 매출인

마. 재판관할

- 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사가 신탁계약에 관하여 소송을 제기하는 때에는 소송을 제기하는 자의 본점소재지를 관할하는 법원에 제기합니다.

- 수익자가 소송을 제기하는 때에는 수익자의 선택에 따라 수익자의 주소지 또는 수익자가 거래하는 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기할 수 있습니다. 다만, 수익자가 외국환거래법 제 3 조 제 1 항 제 15 호의 규정에 의한 비거주자인 경우에는

수익자가 거래하는 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기하여야 합니다.

바. 기타 투자자의 권리보호에 관한 사항

- 이 투자신탁의 신탁계약 등 추가정보를 원하시는 고객은 이 투자신탁의 집합투자업자 또는 판매회사에 자료를 요구할 수 있습니다.

- 이 투자신탁의 기준가격 변동 등 운용실적에 관해서는 이 투자신탁의 집합투자업자 또는 판매회사에 요구할 수 있습니다.

- 이 투자신탁의 투자설명서 및 기준가격 변동 등은 한국금융투자협회에서 열람, 복사하거나, 한국금융투자협회 인터넷 홈페이지(www.kofia.or.kr) 그리고 이지스자산운용 홈페이지(www.igisam.com)에서 확인할 수 있습니다.

2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항

가. 의무해지

- 집합투자업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지체 없이 투자신탁을 해지하여야 합니다. 이 경우 집합투자업자는 그 해지사실을 지체 없이 금융위원회에 보고하여야 합니다.

1. 신탁계약에서 정한 신탁계약기간의 종료
2. 수익자총회의 투자신탁 해지 결의
3. 투자신탁의 피흡수합병
4. 투자신탁의 등록 취소
5. 수익자의 총수가 1 인이 되는 경우. 다만, 법 제 6 조 제 6 항에 따라 인정되거나 건전한 거래질서를 해할 우려가 없는 경우로서 법시행령 제 224 조의 2 에서 정하는 경우는 제외합니다.

나. 임의해지

- 집합투자업자는 수익자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 금융위원회의 승인을 받지 아니하고 투자신탁을 해지할 수 있으며, 이 경우 집합투자업자는 그 해지사실을 지체 없이 금융위원회에 보고하여야 합니다.

1. 수익자 전원이 동의한 경우
2. 투자신탁의 수익증권 전부에 대한 환매의 청구를 받아 신탁계약을 해지하려는 경우

3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항

가. 정기보고서

(1) 영업보고서 및 결산서류 제출 등

1) 영업보고서

- 집합투자업자는 투자신탁재산에 관한 매 분기의 영업보고서를 작성하여 매분기 종료 후 2 개월 이내에 금융위원회 및 한국금융투자협회에 제출하여야 합니다.
- 집합투자업자는 투자신탁재산에 관한 영업보고서를 다음 각 호의 서류로 구분하여 작성하여야 합니다.

1. 투자신탁의 설정 현황
2. 투자신탁재산의 운용 현황과 수익증권의 기준가격표
3. 법 제 87 조 제 8 항 제 1 호 · 제 2 호에 따른 의결권의 구체적인 행사내용 및 그 사유를 적은 서류
4. 투자신탁재산에 속하는 자산 중 주식의 매매회전율과 자산의 위탁매매에 따른 투자중개업자별 거래금액 · 수수료와 그 비중

2) 결산서류

- 집합투자업자는 투자신탁의 결산기마다 다음 각 호의 서류 및 부속명세서(이하 "결산서류"라 한다)를 작성하여야 합니다.

1. 재무상태표
2. 손익계산서
3. 자산운용보고서

- 집합투자업자는 투자신탁에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우 그 사유가 발생한 날부터 2 개월 이내에 제 30 조 제 1 항의 서류(이하 "결산서류"라 한다)를 금융위원회 및 한국금융투자협회에 제출하여야 한다.

1. 투자신탁의 회계기간 종료
2. 투자신탁의 계약기간 종료
3. 투자신탁의 해지

(2) 자산운용보고서

- 집합투자업자는 법 제 88 조에서 규정한 자산운용보고서를 작성하여 신탁업자의 확인을 받아 3 개월마다 1 회 이상 투자신탁의 수익자에게 교부하여야 합니다.

- 다만, 수익자가 수시로 변동되는 등 수익자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 자산운용보고서를 수익자에게 교부하지 아니할 수 있습니다.

1. 수익자가 자산운용보고서의 수령을 거부한다는 의사를 서면, 전화 · 전신 · 팩스, 전자우편 또는 이와 비슷한 전자통신의 방법으로 표시한 경우
2. 집합투자업자가 단기금융집합투자기구를 설정 또는 설립하여 운용하는 경우로서 매월 1 회 이상 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 자산운용보고서를 공시하는 경우

3. 집합투자업자가 환매금지형집합투자기구를 설정 또는 설립하여 운용하는 경우(법 제 230 조 제 3 항에 따라 그 수익증권이 상장된 경우만 해당한다)로서 3 개월마다 1 회 이상 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 자산운용보고서를 공시하는 경우
4. 수익자가 소유하고 있는 수익증권의 평가금액이 10 만원 이하인 경우로서 신탁계약에 자산운용 보고서를 교부하지 아니한다고 정하고 있는 경우

- 집합투자업자는 자산운용보고서에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 합니다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 날(이하 "기준일"이라 한다) 현재의 투자신탁의 자산·부채 및 수익증권의 기준가격
 - 가. 회계기간의 개시일부터 3 개월이 종료되는 날
 - 나. 회계기간의 말일
 - 다. 계약기간의 종료일
 - 라. 해지일
2. 직전의 기준일(직전의 기준일이 없는 경우에는 해당 투자신탁의 최초 설정일을 말한다) 부터 해당 기준일까지의 기간(이하 "해당 운용기간"이라 한다) 중 운용경과의 개요 및 해당 운용기간 중의 손익 사항
3. 기준일 현재 투자신탁재산에 속하는 자산의 종류별 평가액과 투자신탁재산 총액에 대한 각각의 비율
4. 해당 운용기간 중 매매한 주식의 총수, 매매금액 및 매매회전율(해당 운용기간 중 매도한 주식 가액의 총액을 그 해당 운용기간 중 보유한 주식의 평균가액으로 나눈 비율을 말한다)
5. 기준일 현재 투자신탁재산에 속하는 투자대상자산의 내용
6. 투자신탁의 투자운용인력에 관한 사항. 다만, 회계기간 개시일로부터 3 개월, 6 개월, 9 개월 이 종료되는 날을 기준으로 하여 작성하는 자산운용보고서에는 기재하지 않을 수 있다.
7. 투자신탁의 투자환경 및 운용계획
8. 투자신탁의 업종별·국가별 투자내역
9. 투자신탁의 결산 시 분배금 내역(결산 후 최초로 작성하는 자산운용보고서로 한정한다)
10. 투자신탁의 투자대상 범위 상위 10 개 종목
11. 투자신탁의 구조. 다만, 회계기간 개시일로부터 3 개월, 6 개월, 9 개월이 종료되는 날을 기준으로 하여 작성하는 자산운용보고서에는 기재하지 않을 수 있다.
12. 투자신탁이 환위험을 회피할 목적으로 파생상품을 거래하는 경우 그 거래에 관한 사항
13. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 필요한 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항

- 집합투자업자는 수익자에게 자산운용보고서를 교부하는 경우에는 수익증권을 판매한 판매회사 또는 한국예탁결제원을 통하여 기준일부터 2 개월 이내에 직접 또는 전자우편의 방법으로 교부하여야 합니다. 다만, 수익자에게 전자우편 주소가 없는 등의 경우에는 법 제 89 조 제 2 항 제 1 호의 방법에 따라 공시하는 것으로 갈음할 수 있으며, 수익자가 우편발송을 원하는 경우에는 그에 따라야 합니다.

(3) 자산보관·관리보고서

- 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자는 투자신탁재산에 관하여 투자신탁의 회계기간 종료, 투자신탁의 계약기간 종료 또는 투자신탁의 해지 등 어느 하나의 사유가 발생한 날부터 2 개월 이내에 다음 각 호의 사항이 기재된 자산보관·관리보고서를 작성하여 수익자에게 교부하여야 합니다.

1. 신탁계약의 주요 변경사항
2. 투자운용인력의 변경
3. 수익자총회의 결의내용
4. 법 제 247 조 제 5 항 각 호의 사항
5. 이해관계인과의 거래의 적격 여부를 확인한 경우에는 그 내용
6. 회계감사인의 선임, 교체 및 해임에 관한 사항
7. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 필요한 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항

- 다만, 수익자가 수시로 변동되는 등 수익자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 자산보관·관리보고서를 수익자에게 교부하지 아니할 수 있습니다.

1. 수익자가 자산보관·관리보고서를 받기를 거부한다는 의사를 서면으로 표시한 경우
2. 신탁업자가 금융위원회가 정하여 고시하는 방법에 따라 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 집합투자기구의 자산보관·관리보고서를 공시하는 경우
 - 가. 단기금융집합투자기구
 - 나. 환매금지형집합투자기구(법 제 230 조 제 3 항에 따라 그 집합투자증권이 상장된 경우만 해당한다)
 - 다. 상장지수집합투자기구
3. 수익자가 소유하고 있는 수익증권의 평가금액이 10 만원 이하인 경우로서 신탁계약에서 자산보관·관리보고서를 교부하지 아니한다고 정하고 있는 경우

- 신탁업자는 수익자에게 자산보관·관리보고서를 교부하는 경우에는 수익증권을 판매한 판매회사 또는 한국예탁결제원을 통하여 직접 또는 전자우편의 방법으로 교부하여야 합니다. 다만, 수익자에게 전자우편 주소가 없는 등의 경우에는 법 제 89 조 제 2 항 제 1 호 및 제 3 호의 방법에 따라 공시하는 것으로 갈음할 수 있으며, 수익자가 우편발송을 원하는 경우에는 그에 따라야 합니다.

(4) 기타장부 및 서류

- 집합투자업자·신탁업자·판매회사 및 일반사무관리회사는 금융위원회가 정하는 바에 따라 그 업무에 관한 장부 및 서류를 작성하여 본점 및 지점에 비치하거나 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하여야 합니다.
- 한국금융투자협회는 법시행령 제 94 조 제 2 항에서 정하는 방법에 따라 각 집합투자재산의 순자

산가치의 변동명세가 포함된 운용실적을 비교하여 그 결과를 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시하여야 합니다.

나. 수시공시

(1) 신탁계약변경에 관한 공시

- 집합투자업자는 신탁계약을 변경한 경우에는 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시하여야 하며, 수익자총회의 결의를 거쳐 신탁계약을 변경한 경우에는 공시 외에 이를 수익자에게 통지하여야 합니다.

(2) 수시공시

- 집합투자업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 이를 지체 없이 공시하여야 합니다.

1. 투자운용인력의 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 투자운용인력의 운용경력
(운용한 집합 투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률을 말한다)
2. 환매연기 또는 환매재개의 결정 및 그 사유
3. 법시행령 제 93 조 제 2 항에서 정하는 부실자산이 발생한 경우 그 명세 및 상각률
4. 수익자총회의 결의내용
5. 투자설명서의 변경. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다
 - 가. 법 및 법시행령의 개정 또는 금융위원회의 명령에 따라 투자설명서를 변경하는 경우
 - 나. 신탁계약의 변경에 따라 투자설명서를 변경하는 경우
 - 다. 투자설명서의 단순한 자구수정 등 경미한 사항을 변경하는 경우
 - 라. 투자운용인력의 변경이 있는 경우로서 법 제 123 조 제 3 항 제 2 호에 따라 투자설명서를 변경하는 경우
6. 집합투자업자의 합병, 분할, 분할합병 또는 영업의 양도·양수
7. 집합투자업자 또는 일반사무관리회사가 기준가격을 잘못 산정하여 이를 변경하는 경우에는 그 내용(법시행령 제 262 조 제 1 항 후단에 따라 공고·게시하는 경우에 한한다)
8. 부동산집합투자기구 또는 특별자산집합투자기구(부동산·특별자산투자재간접집합투자기구를 포함한다)인 경우 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 사항
 - 가. 법시행령 제 242 조 제 2 항 각 호 외의 부분단서에 따른 시장성 없는 자산의 취득 또는 처분
 - 나. 부동산집합투자기구 또는 특별자산집합투자기구의 집합투자증권의 취득 또는 처분. 다만, 이미 취득한 것과 같은 집합투자증권을 추가로 취득하거나 일부를 처분하는 경우는 제외한다.
 - 다. 지상권·지역권 등 부동산 관련 권리 및 사업수익권·시설관리운영권 등 특별자산 관련 중요한 권리의 발생·변경
 - 라. 금전의 차입 또는 금전의 대여

9.. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 법시행령 제 93 조 제 3 항에서 정하는 사항
- 수시공시는 다음 각 호의 방법으로 합니다.

1. 집합투자업자(www.igisam.com), 수익증권을 판매한 판매회사 및 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr)의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하는 방법
2. 수익증권을 판매한 판매회사로 하여금 전자우편을 이용하여 수익자에게 알리는 방법
3. 집합투자업자, 수익증권을 판매한 판매회사의 본점과 지점, 그 밖의 영업소에 게시하는 방법

(3) 집합투자재산의 의결권 행사에 관한 공시

- 집합투자업자는 투자신탁재산에 속하는 법 제 9 조 제 15 항 제 3 호 가목에 따른 주권상장법인으로서 법 제 87 조 제 7 항에 따른 의결권공시대상법인이 발행한 주식(법 제 9 조 제 15 항 제 3 호 나목에 따른 주권상장법인의 경우에는 주식과 관련된 증권예탁증권을 포함한다)의 의결권 행사 내용 등을 다음 각 호의 구분에 따라 공시하여야 합니다.

1. 법 제 87 조 제 2 항 및 제 3 항에 따라 주요의결사항에 대하여 의결권을 행사하는 경우: 의결권의 구체적인 행사내용 및 그 사유
2. 의결권공시대상법인에 대하여 의결권을 행사하는 경우: 의결권의 구체적인 행사내용 및 그 사유
3. 의결권공시대상법인에 대하여 의결권을 행사하지 아니한 경우: 의결권을 행사하지 아니한 구체적인 사유

(4) 위험지표의 공시

- 이 투자신탁은 파생상품 매매에 따른 위험평가액(법 제 81 조 제 1 항 제 1 호 마목의 위험평가액을 말한다)이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 투자할 수 있는 투자신탁으로서 투자신탁재산을 파생상품에 운용하는 경우에 다음 각각의 위험에 관한 지표를 집합투자업자의 인터넷 홈페이지(www.igisam.com)에 공시하오니 이를 참조하시기 바랍니다.

위험에 관한 지표	산정 및 작성 방법	공시시기
계약금액	파생상품거래의 유형별로 나누어 매수, 매도 및 순포지션(매수-매도)으로 나누어 금융투자업규정 제 4-54 조 제 1 항 각 호의 방법으로 산정된 명목계약금액의 총액을 기재	파생상품 거래 후 그 다음날까지 공시
파생상품 매매에 따른 만기시점의 손익구조	당해 파생상품의 기초자산의 가격변동에 따라 집합투자기구의 이익이 발생하는 구간과 손익이 없는 구간 및 손실이 발생하는 구간으로 구분하여 투자자가 이해하기 쉽도록 도표 등으로 나타내고 이를 서술식으로 요약하여 기재	파생상품 거래 후 그 다음날까지 공시

시장상황의 변동에 따른 집합투자재산의 손익구조의 변동(주 1)	시나리오법에 따라 산정	매일 공시
<p>일정한 보유기간에 일정한 신뢰구간 범위에서 시장가격이 집하부자기구에 대하여 불리하게 변동될 경우에 파생상품 거래에서 발생할 수 있는 최대손실예상금액 (VaR)(주 1)</p> <p>그 밖의 투자자의 판단에 중요한 기준이 되는 지표로서 금융위원회가 정하여 고시하는 위험에 관한 지표</p>	<p>최대 손실예상금액(VaR)은 보유пози션의 시장가치*신뢰구간에 따른 표준 편차의 배수*пози션의 변동성(표준편차)*$\sqrt{\text{보유기간}}$으로 산정</p>	매일 공시

(주 1) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 파생상품인 경우에는 적용하지 아니한다.

1. 위험에 관한 지표 산출을 위한 자료가 부족하여 지표의 산출이 불가능한 파생상품
2. 제 1 호 외의 사유로 지표의 산출이 불가능한 파생상품으로서 금융감독원장의 확인을 받은 파생상품

4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항

가. 이해관계인과의 거래내역: 해당사항 없습니다.

나. 집합투자기기간 거래에 관한 사항: 해당사항 없습니다.

다. 투자중개업자 선정 기준: 해당사항 없습니다.

5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항

투자주체	이지스자산운용(주)
투자목적	고유재산의 운용 효율을 도모하고 집합투자기구 운용에 대한 책임성을 제고하고자 함
투자시기	최초 설정일
투자금액	2 억원
투자기간	집합투자기구 만기시점 까지
투자금 회수계획	없음

6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

해당사항 없습니다.

[붙임] 용어풀이

※ 증권신고서에 나오는 용어 중 별도 설명이 필요한 내용을 간략하게 기재한다.

용 어	내 용
집합투자업자	2 인 이상에게 투자권유를 하여 모은 금전 등을 받아 재산적 가치가 있는 투자대상 자산을 취득·처분, 그 밖의 방법으로 투자·운용하는 회사를 말합니다.
집합투자기구(=펀드)	2 인 이상에게 투자권유를 하여 모은 금전 등을 투자자로부터 일상적인 운용지시를 받지 아니하면서 재산적 가치가 있는 투자대상자산을 취득·처분, 그 밖의 방법으로 운용하고 그 결과를 투자자에게 배분하여 귀속시키는 것으로서, 투자신탁, 투자회사, 뮤추얼펀드, 투자기구 등으로 불리우나 "펀드"라는 용어로 가장 널리 불리웁니다.
신탁업자	집합투자자산을 보관·관리하는 회사를 말합니다.
한국금융투자협회 펀드코드	상장주식의 경우 회사명 또는 코드번호 6 자리를 활용하여 수익자들이 쉽게 공시사항을 조회, 활용할 있는 것처럼 펀드 또한 한국금융투자협회가 부여하는 5 자리의 고유코드가 존재하며, 펀드명뿐만 아니라 이러한 코드를 이용하여 펀드의 각종 정보에 대한 조회가 가능합니다.
폐쇄형(집합투자기구)	환매가 불가능한 펀드입니다.
추가형(집합투자기구)	기 설정된 펀드에 추가설정이 가능한 펀드입니다.
단위형(집합투자기구)	집합투자기구의 모집시기(판매기간)가 한정되어 있고 그 이후에는 가입할 수 없는 펀드입니다.
증권펀드	일반적으로 집합투자재산의 50% 이상을 증권(주식, 채권 등)에 투자하는 펀드를 말합니다.
주식형펀드	일반적으로 집합투자재산의 60% 이상을 주식에 투자하는 펀드를 말합니다.
채권형펀드	일반적으로 주식에 투자하지 않는 펀드로서 통상 집합투자재산의 60% 이상을 채권에 투자하는 펀드를 말합니다.
주식혼합/채권혼합형 펀드	일반적으로 주식과 채권에 모두 투자할 수 있는 펀드로서, 주식에 최대 50%이상 투자할 수 있는 펀드를 주식혼합형, 주식에 최대투자 가능비율이 50% 미만인 펀드를 채권혼합형이라고 말합니다.
상장지수펀드	특정지수의 변화에 연동하여 운용하는 것을 목표로 하는 펀드로서 거래소에 상장하여 거래하기 때문에 주식과 같은 방법으로 거래가 가능합니다.

용 어	내 용
부동산펀드	집합투자재산의 50%이상을 부동산(부동산과 관련된 증권 등 포함)에 투자하는 펀드입니다.
기준가격	펀드의 가격으로서 매일매일 운용성과에 따라 변경되며 매입 혹은 환매시 적용됩니다.
순자산	펀드의 투자원금 및 운용성과를 합한 금액으로서 원으로 표시됩니다.
신탁보수	펀드의 운용 및 관리와 관련된 비용입니다. 다시 말해, 재산을 운용 및 관리 해준 대가로 고객이 지불하는 비용입니다. 이는 통상 연율로 표시되며, 신탁 보수에는 운용보수, 판매보수, 수탁보수 등이 있습니다. 보수율은 상품마다 다르게 책정되는 것이 일반적입니다.
판매수수료	투자자가 펀드 매입시, 판매회사에 일회적으로 지불하는 수수료입니다. 이는 상품에 대한 취득권유 및 설명, 투자설명서 제공 등에 수반되는 비용을 포함 하고 있습니다. 수수료 지불시점에 따라 선취판매수수료와 후취판매수수료로 구분합니다.
설정	집합투자규약에 의거, 신탁업자와 신탁계약을 체결한 후, 일정단위의 신탁금을 납입하는 것을 설정이라고 하며, 신규설정과 추가설정이 있습니다.
해지	투자신탁(펀드)의 존속기한이 종료되거나, 스팟펀드처럼 약속한 수익률에 도달할 경우 펀드의 자산을 모두 처분, 투자자들에게 원금과 손익을 나눠 주는 법적 절차를 말합니다.
환매	만기가 되기 전에 맡긴 돈을 되찾아 가는 것을 환매라고 합니다. 다만, 폐쇄형 상품의 경우 일정기한까지 중도해약을 금지하고 있습니다.
환매수수료	특정기간 이내에 펀드를 환매할 시 일정한 벌칙금 형식으로 투자자에게 일회적으로 부과하는 수수료입니다. 이는 펀드 운용의안정성과 펀드 환매시 소요되는 여러 비용을 감안하여 책정되며, 부과된 수수료는 다시 펀드재산에 편입됩니다.
성과보수	집합투자업자가 펀드의 운용성과에 따라 추가적으로 받는 보수를 말합니다.
원천징수	소득금액 또는 수입금액을 지급할 때, 그 지급자(보통은 판매회사)가 그 지급받는 자(투자자)가 부담할 세액을 미리 국가를 대신하여 징수하는 것을 말합니다.
레버리지효과	차입 등의 방법으로 투자원본보다 더 많이 투자함으로써 투자성과의 크기를 극대화하는 효과를 말합니다. 상승하면 투자원본으로 투자하는

용 어	내 용
	것보다 수익이 더 크지만 하락하면 오히려 손실이 더 커질 수 있습니다.
선물환거래	미래의 거래환율가격을 현재 시점에서 미리 정해놓는 거래를 말합니다.
금리스왑거래	금융기관끼리 고정금리와 변동금리를 일정기간동안 상호교환하기로 약정하는 거래를 말하여 금리상승에 따른 위험을 줄이기 위해 주로 활용됩니다.