

투자 위험 등급 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 간이투자설명서는 ‘한국투자 벨기에 코어오피스 부동산 투자신탁(파생형)’의 투자설명서의 내용 중 중요사항을 발췌 요약한 정보를 담고 있습니다. 따라서 동 집합투자증권을 매입하기 전 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

한국투자신탁운용(주)는 이 투자신탁의 투자대상자산의 종류 및 위험도 등을 감안하여 1등급으로 분류하였습니다. 이 투자위험 등급은 집합투자업자가 분류한 것으로 판매회사의 분류 등급과는 상이할 수 있습니다.

I. 집합투자기구의 개요

투자자 유의사항	<ul style="list-style-type: none"> • 집합투자증권은 「예금자보호법」에 따라 예금보험공사가 보호하지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다. • 금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다. • 간이투자설명서는 증권신고서 효력발생일까지 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권인 경우 효력발생일 이후에도 변경될 수 있습니다. • 증권신고서, 투자설명서상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 미래에도 실현된다는 보장은 없습니다. • 투자신탁의 계약기간 종료일은 최초설정일로부터 5년이지만 본 투자대상 부동산의 매각은 이보다 빨리 될 수 있으므로 부동산의 실제 매각시점에 따라 투자신탁의 계약기간 종료일이 앞당겨질 수 있습니다. 또한 벨기에 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 투자신탁(종류A 수익증권으로 1,873억원 설정가정)은 투자대상 부동산을 약 5,148억원으로 매각할 경우 매각이익 또는 매각손실 없이 원금회수가 가능할 것으로 예상되지만 해당 금액은 환율 및 관련 비용 등의 변동에 따라 증감될 수 있습니다. • 이 투자신탁은 벨기에 부동산에 투자함에 따라 유로화와 관련한 환위험에 노출되게 됩니다. 이러한 유로화-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. 이는 부동산 투자에 따른 이익을 환율변동으로 인해 잃거나, 부동산 투자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있는 등 환율변동 위험에 노출되어 있음을 유의하시기 바랍니다. • 오피스 빌딩에 투자하는 이 투자신탁은 임차인에게 신용등급 하락 등의 상황이 발생하는 경우 임대료가 미수취 되는 등 임차인 위험에 노출되어 있으며, 부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준 변화에 따른 공실률 증가로 투자손실이 발생할 위험에 노출되어 있습니다. • 이 투자신탁은 이 투자신탁 이외의 다른 투자자(사모투자신탁)와 공동으로 투자대상 부동산에 투자하는 구조이며, 이 투자신탁의 모집(판매) 전 환율을 확정하여 모집 과수 및 금액을 확정할 예정이며, 모집(판매)기간 이후에는 추가모집을 하지 않습니다. <p>※ 추가적인 투자자 유의사항은 투자설명서 ‘투자결정시 유의사항 안내’ 참조</p>
집합투자기구 특징	이 투자신탁은 부동산관련증권을 주된 투자대상자산으로 하며, 벨기에 브뤼셀 소재 벨기에 정부기관 사용 건물의 99년 장기임차권(물권)(Long Term Leasehold)에 투자를 통하여 배당금 수령 및 자본이익을 추구하고자 합니다.
분류	투자신탁, 부동산파생형, 폐쇄형(중도환매불가능), 단위형, 종류형
집합투자업자	한국투자신탁운용주식회사 (☎ 02-3276-4700)
모집[판매] 기간	2018년 3월 14일 ~ 2018년 3월 21일
모집[매출] 총액	투자신탁의 수익증권 최대 220,000,000좌(환율에 따라 변동가능, 1좌=1,000원)
효력발생일	2018년 3월 30일
존속 기간	별도로 정해진 신탁계약기간은 있음

판매회사	<ul style="list-style-type: none"> - DB금융투자, KB국민은행, KEB하나은행, 대신증권, 우리은행, 유진투자증권, 하나금융투자, 한국투자증권 - 판매회사는 추가되거나 제외될 수 있으며, 모집장소에 관한 자세한 내용은 집합투자업자(www.kim.co.kr) 인터넷홈페이지 참고
-------------	---

(주1) 이 투자신탁의 계약기간은 투자신탁의 최초설정일로부터 5년간으로 합니다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 투자신탁의 계약기간을 각각 그 정하는 바에 의합니다.

1. 신탁계약서 제45조의 규정에 따라 투자신탁이 해지되는 경우에는 이 투자신탁의 최초설정일로부터 투자신탁의 해지일까지
2. 이 투자신탁의 최초설정일로부터 1개월 이전에 신탁계약서 제17조 제1항 제1호의 규정에 해당하는 부동산관련증권에 투자하지 못하는 경우에는 이 투자신탁의 최초설정일로부터 집합투자업자가 정하는 날까지
3. 이 투자신탁의 최초설정일로부터 5년이 경과하기 이전에 투자신탁재산에서 보유중인 신탁계약서 제17조 제1항 제1호의 규정에 해당하는 부동산관련증권 전부가 현금화된 경우에는 이 투자신탁의 최초설정일로부터 당해 부동산관련증권 전부가 현금화된 날 이후 집합투자업자가 정하는 날까지

종류(Class)	종류 A	종류 C-1
가입자격	소득세법상 거주자 또는 법인세법상 내국법인	가. 법시행령 제10조 제2항 및 금융투자업규정 제1-4조에서 정하는 기관투자자 나. 50억원 이상 매입한 소득세법상 거주자 또는 50억원 이상 매입한 법인세법상 내국법인
선취/후취 판매수수료	선취: 납입금액(수익증권 매수시 적용하는 기준가격에 매수하는 수익증권의 좌수를 곱한 금액)의 2.0% 이내	-
환매수수료	-	-
전환수수료	-	-

매입보수 및 현지수수료	자산운용매입보수	부동산등 매입금액의 1.12% (이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정액 합계액의 약 2.514%, 약 54.6억원)
	현지 자산관리회사 매입수수료	부동산등 매입금액의 0.85% (이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정액 합계액의 약 1.908%, 약 41.5억원)
매각보수 및 현지수수료	자산운용매각보수	부동산등 매각금액의 0.5% (매각차액의 50% 범위내)
	현지 자산관리회사 매각수수료	부동산등 매각금액의 0.5% 및 현지 SPC(Jersey SPC)의 IRR(내부수익률) 8.5% 초과시 초과분의 20%

보수 (연,%)	판매	투자신탁 설정액의 0.3	투자신탁 설정액의 0.015
	운용 등	집합투자업자 : 투자신탁 설정액의 0.2, 신탁업자 : 투자신탁 설정액의 0.015, 일반사무관리회사 : 투자신탁 설정액의 0.015	
	기타	-	
	중보수 비용	투자신탁 설정액의 0.530	투자신탁 설정액의 0.245
	합성 중보수 비용	투자신탁 설정액의 1.029(현지 자산관리회사 수수료 포함)	투자신탁 설정액의 0.744(현지 자산관리회사 수수료 포함)

(주1) 일시적 발생 보수 및 비용(매입보수 및 현지수수료, 매각보수 및 현지수수료)은 이 투자신탁 및 사모투자신탁이 투자하는 현지 SPC(Jersey SPC)의 지분비율에 따라 안분합니다.

(주2) 자산운용매입보수 : 부동산등을 매입하는 경우 집합투자업자가 취득하며, 보수율 및 취득방법은 다음과 같습니다.

1. 자산운용매입보수율 : 부동산등 매입금액의 1.12%(이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정액 합계액의 약 2.514%, 약 54.6억원, 환율 1,320원/1유로 가정시 금액으로 환율에 따라 변동 가능. 매입금액은 부동산등 매매계약서(Long-term Lease Agreement)의 매매대금(First Fee)을 기준으로 하며, 매입대금 지급을 위해 확정된 환율을 적용하여 산출된 금액으로 합니다.)
2. 취득방법 : 최초 투자신탁의 회계기간 종료일 이전에 투자신탁재산에서 인출하여 취득합니다.

(주3) 자산운용매각보수 : 부동산등을 매각하는 경우 집합투자업자가 취득하며, 보수율 및 취득방법은 다음과 같습니다. 다만, 매각차액(매각금액에서 매각부대비용, 매입금액, 매입부대비용을 차감한 금액을 말합니다.)이 발생하지 않는 경우에는 자산운용매각보수를 취득하지 아니하고, 자산운용매각보수는 매각차액의 50% 범위내에서만 취득합니다.

1. 자산운용매각보수율 : 부동산등 매각금액의 0.5%(매각금액은 부동산등 매매금액을 기준으로 하며, 매매대금 지급을 위해 확정된 환율을 적용하여 산출된 금액으로 합니다.)
2. 취득방법 : 매각대금 입금이 완료된 날로부터 제10영업일 이내에 투자신탁재산에서 인출하여 취득합니다.

- (주4) 기타비용은 증권에의 예탁 및 결제비용 등 이 투자신탁에서 경상적, 반복적으로 지출되는 비용(증권거래비용 및 금융비용 제외)등에 해당하는 것으로, 회계기간이 경과한 경우에는 직전 회계연도의 기타비용 비율을 추정치로 사용하며, 회계기간이 경과하지 아니한 경우에는 작성일까지의 기타비용 비율을 연산하여 추정치로 사용하므로 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다. 다만, 이 투자신탁은 작성기준일 현재 설정되지 아니하였으며, 이 투자신탁과 운용방법이 유사한 다른 투자신탁이 존재하지 아니하여 기타비용 비율을 기재하지 아니합니다.
- (주5) 총보수·비용 비율은 이 투자신탁에서 지출되는 보수와 기타비용 총액을 설정액 연평균잔액으로 나누어 산출합니다. 다만, 이 투자신탁은 작성기준일 현재 설정되지 아니하여 기타비용 비율을 기재하지 않으며 따라서 총보수·비용 비율은 기타비용 비율을 합산하지 아니한 수치입니다.
- (주6) 판매회사보수는 투자신탁재산의 연평균금액(매일의 투자신탁 순자산총액을 연간 누적하여 합한 금액을 연간 일수로 나눈 금액)의 1%를 초과하여서는 아니됩니다.
- (주7) 현지 자산관리회사 수수료는 현지에서 발생하며, 본 투자신탁이 아닌 Jersey SPC 또는 Lux SPC가 지급합니다. 현지 자산관리회사인 L'Etoile는 매입수수료(부동산등 매입금액의 0.85%, 이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정액 합계액의 약 1.908%, 약 41.5억원), 연간 SPC 관리 수수료 및 자산관리 수수료(부동산등 매입금액의 0.223%/년, 이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정액 합계액의 약 0.499%/년, 연간 약 10.8억원), 매각수수료(부동산등 매각금액의 0.5% 및 현지 SPC(Jersey SPC)의 IRR(내부수익률) 8.5% 초과시 초과분의 20%. 다만, 현지 자산관리회사는 매각수수료를 매각차액이 발생하지 않는 경우에도 취득합니다.)를 취득할 예정입니다. 다만, 현지 자산관리회사 수수료는 이 투자신탁 및 사모투자신탁이 투자하는 현지 SPC(Jersey SPC)의 지분비율에 따라 안분합니다.

매입 방법	• 투자신탁 최초설정일에 공고되는 기준가격을 적용(1좌=1,000원)	환매 방법	• 이 투자신탁은 환매금지형 집합투자기구로서 환매를 청구할 수 없습니다.
기준 가격	<ul style="list-style-type: none"> • 산정방법 <ul style="list-style-type: none"> - 당일 기준가격 = (전일 투자신탁 자산총액 - 부채총액)/전일 수익증권 총좌수 - 1좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4사5입하여 원미만 둘째자리까지 계산 • 공시장소 <ul style="list-style-type: none"> - 서류공시 : 판매회사 영업점에서 게시 및 공시 - 전자공시 : 집합투자업자, 판매회사, 한국금융투자협회 인터넷 홈페이지에 공시 		

II. 집합투자기구의 투자정보

(1) 투자전략

1. 투자목적

이 투자신탁은 **부동산관련증권**을 법시행령 제94조 제2항 제4호에서 규정하는 주된 투자대상자산으로 하여 수익을 추구하는 것을 목적으로 합니다.

◇ 비교지수 : 해당사항 없음

☞ 시장상황, 투자전략의 변경, 새로운 비교지수의 등장 등에 따라 비교지수는 변경될 수 있으며, 비교지수가 변경되는 경우 법령에서 정한 절차에 따라 공시될 예정입니다.

그러나, 상기의 투자목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 집합투자업자, 판매회사, 신탁업자 등이 투자신탁과 관련된 어떠한 당사자도 투자원금의 보장 또는 투자목적의 달성을 보장하지 아니합니다.

2. 투자전략

가. 투자전략

(1) 투자전략

• 벨기에 브뤼셀 소재 벨기에 정부기관 사용 건물의 99년 장기임차권(물권)(Long Term Leasehold)에 투자하여 배당금 수령 및 자본이득을 추구하는 투자신탁

※ 장기임차권(물권)(Long Term Leasehold)은 존속기간 동안 자산가치를 감소시키지 않는 범위 내에서 임대, 담보제공, 용도변경, 증축, 대수선 등 부동산을 마치 소유자인 것처럼 사용하고 수익을 얻을 수 있는 대물적 권리

- 이 투자신탁은 임대수익을 통하여 투자자에게 매 회계기간(6개월)마다 분배금을 지급할 예정이며(다만, 최초 회계기간은 이 투자신탁 설정일로부터 약 8개월), 추후 부동산 매각 등을 통하여 자본이득을 추구할 예정

- 현재 본건 자산의 주요 임차인은 벨기에 정부기관인 정부건물관리청(Government Buildings Agency, GBA)으로서 2031년 5월말까지 임대차계약이 체결되어 있으며, 실제 벨기에 외무부(Federal Ministry of Foreign Affairs, Foreign Trade And Development Cooperation)가 본건 자산을 사용하고 있음.
- 2017년 8월 기준 벨기에 정부기관(정부건물관리청)이 연간 임대수입의 99.57%를 차지하며, 임대수입의 0.43%를 차지하는 카페, 미용실, 통신사를 포함하여 현재 전체 임대면적의 100% 임차되어 있음.
- 분배금 지급방법 : 결산을 통한 기준가격 하락에 의한 이익분배
- 분배금 지급 예상 시기 : 매 회계기간 종료일(매년 5월 25일 및 11월 25일)의 익영업일 예정 (최초 분배금 지급 예정일 : 최초 회계기간 종료일(2018년 11월 25일)의 익영업일 예정)

• 벨기에 브뤼셀에 위치한 ‘Egmont I & II’ 빌딩 장기임차권(물권)(Long Term Leasehold) 취득

- 매입가 : 약 369.5백만 유로 (약 4,877.9억원, 매입부대비용 제외)
- 장기임차권(물권) 매도자 : Cofinimmo

• 2017년 12월 31일 기준 감정평가액 387.9백만 유로(Savills Belgium 보고서 기준)

- 2017년 12월 31일 기준, Savills Belgium의 보고서에 따르면, 수익환원법(Capitalization Method)을 통한 본 장기임차권(물권)의 감정평가액은 387.9백만 유로임.

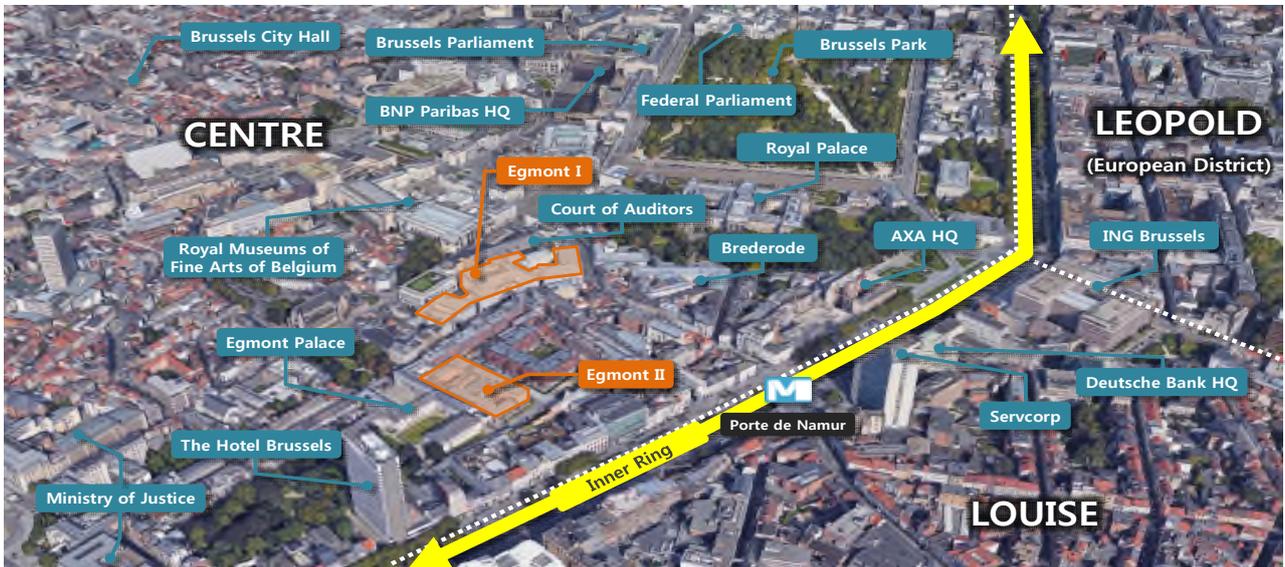
• 임대율 100%의 브뤼셀 도심 권역 내 위치한 자산 투자

- 본건 자산은 브뤼셀 도심 권역 내 Centre (또는 Pentagon) 지역 소재 임대면적 70,238m² (21,247평) 규모의 자산으로서 현재 공실률은 0%임

1) 투자대상 부동산 개요

① 자산 위치

- 본건 자산은 EU(유럽연합), NATO(북대서양조약기구) 등 수많은 국제기구, 정부기관, 법무법인 등이 위치한 유럽의 중심, 벨기에 브뤼셀의 도심 위치
- 브뤼셀은 오피스 면적의 절반 수준을 공공부문이 대부분 장기임차하고 있음
- 브뤼셀 도심 내 벨기에 정부기관 및 공공기관이 다수 위치한 Centre (또는 Pentagon) 지역에 위치
- 브뤼셀 도시는 내부순환도로를 통해 유기적으로 연결되어 있으며, 본건은 내부순환도로로 둘러싸인 Centre지역 내에서 도로와 인접
- 전철(Porte de Namur 역 도보 5분, Brussels-Central역 도보 11분), 트램(도보 3분) 및 버스노선(인근 버스 정류장에 10개 노선 이상 경유) 등 대중교통시설 인접



② 자산 개요

- 벨기에 브뤼셀 도심 내 Centre 지역 소재 오피스 빌딩에 대한 99년 장기임차권(물권)(Long Term Leasehold) 투자
- 벨기에 정부기관이 총 27년간 임차한 자산 (2017년 3월 기준 잔여임대차기간 약 13.2년)



구분	주요내용
건물명	Egmont I & II
주소	Egmont I : Rue des Petits Carmes 15, 1000 Brussels, Belgium Egmont II : Rue des Petits Carmes 24, 1000 Brussels, Belgium
자산타입	오피스
준공년도	Egmont I : 1997년(전면적 재건축) / Egmont II : 2007년(신축)
층수	Egmont I : B5 / 6F ~ 7F (건물 부분별 층수 다름) Egmont II : B4 / 4F
임대가능면적	70,238 m ² (21,247 평)
대지면적	14,650 m ² (4,432 평)
임대율	100.0% (2017년 8월 기준)
주요 임차인	정부건물관리청(Regie Des Batiments (Government Buildings Agency)) - 실제 벨기에 외무부 (Federal Ministry of Foreign Affairs, Foreign Trade And Development Cooperation) 사용 * 벨기에 신용등급 : Moody's AA3/안정적, S&P AA/안정적
주차가능대수	총 459 대
교통	도보 5 분 내외 Porte de Namur 역 (2, 6 호선 경유) 도보 3 분 내외 Tram 역 (92, 93 호선 경유)

2) 장기임차권(물권)(Long Term Leasehold) 주요 조건

구분	주요내용
계약 당사자	소유자 : Cofinimmo 장기임차권(물권) 보유자 : Lux SPC I (룩셈부르크 설립 예정)
계약 목적 및 기간	소유자는 99 년 동안 본 계약에 따라 장기임차권(물권) 보유자에게 장기임차권(물권)(Long-term Leasehold)을 부여 계약기간(99년) 말일에 자동 종료 계약기간(99년) 말일 전 소유자의 해산 또는 청산시에도 존속
Triple Net	유지/수선비용, 세금, 자산 및 장기임차권(물권) 관련 보험료 등은 장기임차권(물권) 보유자가 부담
계약 대상	Egmont I 및 Egmont II
점유자 (실제 사용자)	벨기에 외무부(Public Federal Department of Foreign Affairs (Belgian State))가 대부분의 면적을 사용하며, 리테일이 잔여면적을 사용함
장기임차권 임대료	First Fee(장기임차권(물권) 매입대금): 369,540,015.06 유로 Annual Acknowledgment Fee(연 임대수수료) : 연 20,000 유로. 98년간 납부하며, 매년 Health Index ¹⁾ 에 따라 인상됨. 미납 시 일할 계산 이자 적용.
용도변경	장기임차권 보유자는 (i) 자산의 가치를 저하시키지 않고 (ii) 자산의 안정성에 위험을 초래하지 않는 것을 조건으로 자산에 대한 작업 수행 및 사용 목적 변경 가능 장기임차권 보유자는 자산의 사용을 위한 모든 정부인허가 등의 취득 필요

유지보수	장기임차권 보유자는 건물 사용에 합리적으로 기대되는 범위에서 모든 유지, 수선, 대체 의무 있음. 다만, 통상적인 마모 및 노후화에 대한 유지보수 의무 없음
자산에 대한 개량	가능
보험	장기임차권 보유자는 건물보험 가입 의무 있음
저당권 설정	장기임차권 보유자는 장기임차 기간 동안 장기임차권에 저당권 설정 가능
권리 양도	소유자는 Fees 및 그에 부수하는 권리에 관한 채권을 양도할 수 있으며, 양도 시 장기임차권(물권) 보유자에게 통지 필요 소유자와 장기임차권(물권) 보유자는 각자의 권리 양도를 위해 상대방의 사전 동의 필요하며, 벨기에 정부의 승인 또한 득하여야 함. 다만, 사전 동의는 불합리하게 유보될 수 없음

(주1) Health Index는 CPI(소비자물가지수)에서 주류, 담배, LPG 등의 일부 항목을 삭제한 벨기에 대표 물가지수 중 하나임

3) 임대차에 관한 주요 사항

① 임대차 현황

구분	최초 임대료 (유로)	계약기간			Base Indexation (기준 인상 시점)	Last Indexation (최근 인상 시점)	연간 임대료 (2017년 8월기준)	
		시작일	중도해지 가능일	종료일			유로	%
정부건물관리청 (Government Building's Agency)	13,117,710	'04.06.01	-	'31.05.31	'04.04.01	'17.05.01	16,740,484	99.57%
카페 (JAT' Café)	64,800	'16.11.01	'19.10.31	'25.10.31	'16.09.01	-	64,800	0.38%
미용실 (Hairdresser)	6,000	'13.10.01	'19.09.30	'22.09.30	'13.07.01	'16.09.01	6,219	0.04%
통신사 (Colt Telecom)	-	'04.05.14	'19.05.13	'19.05.13	'04.04.01	'17.04.01	1,805	0.01%
합계							16,813,308	100.00%

※ Health Index는 CPI(소비자물가지수)에서 주류, 담배, LPG 등의 일부 항목을 삭제한 벨기에 대표 물가지수 중 하나이며, Base Indexation(기준 인상시점)의 Health Index를 기준으로 Last Indexation(최근 인상시점) 대비 인상률을 반영하여 임대료를 책정합니다.

※ 부동산 시장상황 등의 변화, 임대료 수준변화 및 부동산 임차인의 신용 악화에 따른 공실률의 증가로 투자신탁의 가치가 기대와는 달리 크게 하락할 수 있습니다.

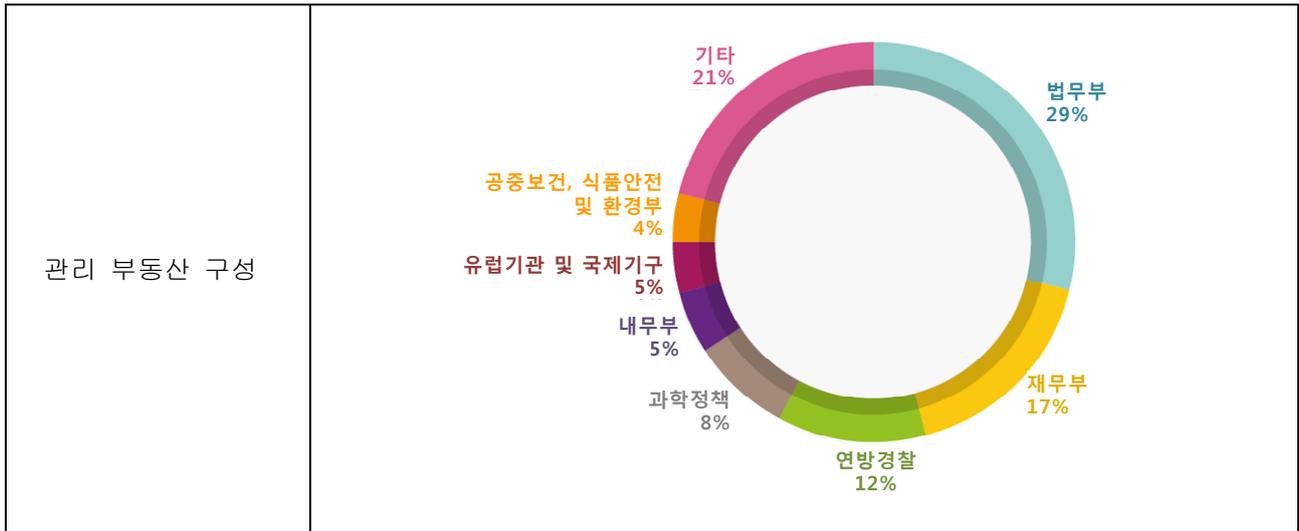
② 임차인 개요

- 본건 주요 임차인인 벨기에 정부건물관리청(Government Buildings Agency, GBA)은 벨기에 정부가 소유 및 임차하고 있는 부동산 관련 업무를 전담하기 위해 1971년 벨기에 왕령에 근거하여 연방정부에 의해 설립된 정부기관임

- 벨기에의 부총리이자 내무보안부 장관 관할 기관으로 관련 예산은 벨기에 연방정부로부터 직접 조달함
 - 2013년 기준 정부건물관리청의 예산은 10.3억 유로 임. 그 중 약 4.97억 유로(약 48%)가 임차료로 집행되고 있으며, 본건 투자대상의 임차료는 2013년 예산의 5% 수준임
 - 본건 자산은 최초 준공시부터 정부건물관리청이 임차 후, 벨기에 외무부와 점유계약 체결 후 사용 중임
- * 벨기에 신용등급 : Moody's AA3/안정적, S&P AA/안정적

[정부건물관리청(Government Buildings Agency, GBA) 개요]

구분	주요내용
기관명	정부건물관리청(Regie Des Batiments, Government Buildings Agency, GBA)
설립연도	1971년
직원수	약 1,000명
본사 소재지	브뤼셀
주요 업무	부동산 자산관리 및 시설관리 공사 및 수리 엔지니어링(난방/환기/공기 조절, 전기, 기계설비, 에너지관리 등) 공사 프로젝트 관리
주요 관리 대상	연방 부서 연방 공공 기관 (국무총리관저, 외무부, 내무부, 재무부, 법무부 등) 연방 공공 계획 기관 (사회통합, 빈곤 및 사회경제 대응, 지속가능 개발, 과학 정책 등) 왕궁 (Brussels and Laeken) 벨기에 내 유럽 학교 EU 협의회 등
예산 구성	투자 기금 (Investment endowment) 브뤼셀 법원 기금 (Brussels courthouse endowment) 임대 기금 (Rent endowment) 고유 운영 기금 (Own operating endowment) 대체 파이낸싱 기금 (Alternative financing endowment) 자산 매각 (Sale of real estate) : 부동산 매매를 통한 수입



(출처:CBRE OM, GBA 2018 Court of Audit Budget)

③ 주요 임대차 조건

- 본건 주요 임차인인 벨기에 정부건물관리청(Government Buildings Agency, GBA)의 주요 임대차 조건은 아래와 같음.

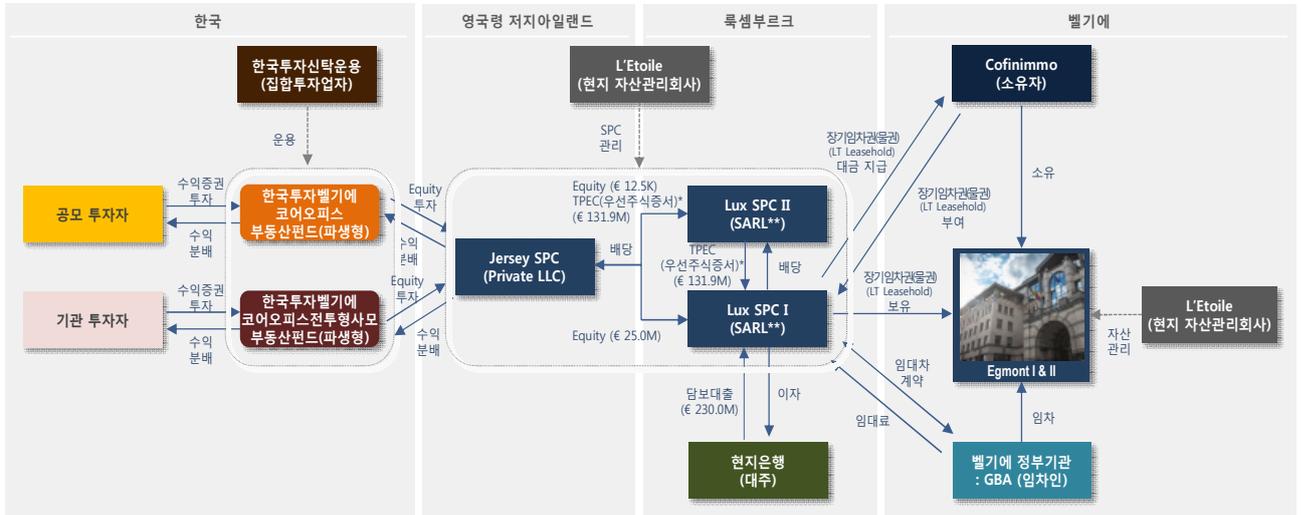
구분	주요내용
임차인	정부건물관리청(Regie Des Batiments, Government Buildings Agency, GBA) - 벨기에 외무부(Federal Ministry of Foreign Affairs, Foreign Trade And Development Cooperation)가 실제 사용
계약기간	2004년 6월 1일 ~ 2031년 5월 31일 (27년) - 임대인 또는 임차인은 계약종료 희망 시 만기일로부터 12개월 이전 통지 필요
임대면적	총 69,822 m ² (21,121 평) - Egmont I : 47,206 m ² (14,280 평), Egmont II : 22,616 m ² (6,841 평)
주차장	459 대 (Egmont I : 449 대, Egmont II : 10 대)
기준 연임대료	총 13,117,710 유로 (Egmont I : 9,229,910 유로, Egmont II : 3,887,800 유로) - 반기별 납부, 매년 4월 1일, 10월 1일
임대료 인상	Health Index ¹⁾ 를 적용하여 연 1회 인상 (매년 5월)
중도해지 옵션	없음
자동연장	계약종료 1년전 시점까지 임대인 또는 임차인이 종료 통지를 하지 않을 경우, 계약기간 3년 자동 연장 (연장된 계약은 12개월 전 사전통지를 통해 종료 가능)
세금 및 보험	세금 : 전부 임차인 부담 (임대인이 낼 경우 임차인에게 청구) 보험 : 임대인과 임차인이 각자 해당보험 가입하고 각자 비용 부담
유지보수	임차인 부담 (다만, 일상적인 사용에 의한 마모 또는 불가항력에 의한 유지보수 제외)

(주1) Health Index는 CPI(소비자물가지수)에서 주류, 담배, LPG 등의 일부 항목을 삭제한 벨기에 대표 물가지수 중 하나임

4) 투자 구조 및 의사결정 방법

① 투자 구조

- 벨기에 브뤼셀 도심에 소재한 벨기에 정부기관 사용 건물의 99년 장기임차권(물권)(Long Term Leasehold)에 투자하기 위해 아래와 같이 투자구조 설립 예정



* TPEC(Terms Preferred Equity Certificates) : 우선주식증서

- 상법상 회사가 이익으로 상환할 수 있는 상환주식에 유사한 지분증권
- 상환기간(만기)가 없음
- 발행회사는 임의로 이익을 재원으로 소각 및 분배금을 지급할 수 있는 권한 보유
다만, 소각 및 분배금을 지급할 수 있는 충분한 이익이 있고 소각 이후에 채무초과 상태가 되지 않을 것을 전제 조건으로 함
- 발행회사의 다른 모든 부채보다는 후순위로 변제

** SARL(Société à responsabilité limitée) : 룩셈부르크의 유한회사(Limited Liability Company) 형태

- 국내에서 이 투자신탁 및 사모투자신탁을 통해 모집한 금액을 Jersey SPC의 Equity에 투자
- Jersey SPC에서 총 필요금액의 약 16%는 Lux SPC I의 Equity에 투자하고, 약 84%는 Lux SPC II에서 발행한 Equity 및 TPEC에 투자
- Lux SPC II는 Lux SPC I에서 발행한 TPEC에 투자함
- Lux SPC I은 Jersey SPC, Lux SPC II 및 현지은행을 통해 조달한 자금을 이용하여 장기임차권(물권)(LT Leasehold) 매입대금 지급
- Lux SPC I은 장기임차권(물권)으로부터의 소득에 대하여 벨기에 법인세의 적용을 받음.
Lux SPC I이 Lux SPC II에게 지급하는 TPEC 배당은 벨기에 원천세의 적용을 받지 않음. (만약, Lux SPC I이 TPEC 배당을 직접 Jersey SPC에게 지급하는 경우 벨기에 30% 원천세율의 적용을 받게 될 것임.)
- 저지아일랜드 및 룩셈부르크에 SPC를 통해 투자함으로써, 벨기에로 직접 투자시 발생할 수 있는 부가가치세(VAT), 법인세(CIT), 원천징수세(WHT) 등 절감 가능
 - 저지아일랜드 : 법인세, 원천징수세, 부가가치세 면제
 - Lux SPC II에서 Jersey SPC로 배당시 원천징수세 면제
 - Lux SPC의 TPEC 배당은 법인세 계산시 비용으로 간주되어 Lux SPC 법인세 절감 가능

② 각 현지 설립법인에 대한 의사결정(지배력) 행사 방법

- 현지에 설립된 각 부동산특수목적회사(SPC)에 대해서는 주주가 Director 또는 Manager를 임명 또는 교체함으로써 각 부동산특수목적회사의 운영을 지배할 수 있는 능력을 가지며, 또한 주주는 정관을 변경할 수 있음.
- 영국령 저지아일랜드에 설립된 Jersey SPC는 이 투자신탁 및 사모투자신탁에서 100% 지분을 취득하며, 그 운용은 주주가 임명하는 Director 또는 Manager가 담당하며, 따라서 이 투자신탁 및 사모투자신탁의 집합투자업자인 한국투자신탁운용(주)이 종국적으로 재무정책과 영업정책을 결정할 수 있는 능력을 가지고 있음.
- 룩셈부르크에 설립된 Lux SPC I 및 Lux SPC II는 Jersey SPC에서 지분을 취득하며, 그 운용은 주주가 임명하는 Director 또는 Manager가 담당하므로 이 투자신탁의 집합투자업자인 한국투자신탁운용(주)이 종국적으로 재무정책과 영업정책을 결정할 수 있는 능력을 가지고 있음.

※ 상기 내용은 시장상황, 세법, 관계기관 협의 등에 따라 향후 변동될 수 있습니다.

5) 자금조달 및 사용계획 (환율 1,320원/1유로 가정시, 매입부대비용 등 추후 변동 가능)

- 전체 필요자금 약 394.6백만 유로 (원화기준 약 5,209.0억원) = 장기임차권(물권) 매입대금 약 369.5백만 유로 (원화기준 약 4,877.9억원) + 매입 부대비용 등 25.1백만 유로 (원화기준 약 331.1억원)
- 대출금액 230.0백만 유로(원화기준 약 3,036.0억원)는 장기임차권(물권) 매입대금 369.5백만 유로 기준 LTV 62.2%(감정평가금액 387.9백만 유로 기준 LTV 59.3%), 이 투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 139.7% 수준이며, 대출기간 3년(1년 연장 가능), 고정금리 연 1.17%의 이자율로 조달할 예정임 (대출조건은 최종 확정된 사항은 아니며 대출기관과의 협의 등에 따라 일부 조정 또는 변경될 수 있음)

자금조달			사용계획			
구분	천 유로	억원	구분	천 유로	억원	
현지 대출금액	230,000	3,036.0	장기임차권(물권) 매입대금	369,540	4,877.9	
공모 투자신탁 (이 투자신탁)	141,878	1,872.8	매입 부대 비용 등	현지	17,427	230.0
사모 투자신탁	22,743	300.2		한국	7,654	101.1
합 계	394,621	5,209.0	합 계	394,621	5,209.0	

※ 상기 내용은 검토 시점에 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 통하여 추정(분석)한 것으로, 향후 변동될 수 있습니다.

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

- 매입부대비용 등 세부내역

분류		사용 목적	지급처	지급 예정액 (천 유로)	지급 예정액 (억원)
실사 비용	현지	법률 및 세무 실사	Loyens & Loeff	386	5.1
		물리실사	Drees & Sommer	82	1.1
		시장조사 및 감정평가	Savills	53	0.7
	국내	법률 및 세무 실사	법무법인 광장	303	4.0
		세무 자문 및 재무 모델	삼덕회계법인	76	1.0
매입 관련비용	현지자산관리회사 매입수수료		L'Etoile	3,141	41.5
	집합투자업자 매입보수		한국투자신탁운용	4,139	54.6
	Leasehold right (등록세)		-	7,497	99.0
	SPC 설립비용		-	34	0.4
	공증관련비용		-	109	1.4
현지 대출 관련 비용	담보설정비용		-	3,542	46.8
	기타 대출관련 비용		-	2,584	34.1
기타 비용	예비비 (환헤지 증거금 포함)		-	3,135	41.4
합 계				25,081	331.1

※ 매입부대비용 등 세부내역(예비비 제외)은 이 투자신탁 및 사모투자신탁이 투자하는 현지 SPC(Jersey 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.

- 주요 진행 일정(안)

날짜	주요 내용
2018년 3월 14일 ~ 3월 21일	이 투자신탁 모집(판매)기간
2018년 3월 22일	이 투자신탁 설정 (다만, 이 투자신탁 모집(판매)기간 동안 모집 예정금액을 조기에 모집 완료할 경우, 이 투자신탁은 2018년 3월 22일보다 조기에 설정될 수 있음)
2018년 3월 23일	매매대금 해외 송금
2018년 3월 28일	매도인에게 매매대금 지급 완료 및 거래 종결

※ 위 주요 진행 일정(안)은 증권신고서(투자설명서) 작성일 현재 시장상황 및 관계기관 협의 등을 기초로 작성되었으며, 시장상황, 관계기관 협의 등에 따라 실제 진행 일정과 다를 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

6) 주요 실사 결과

① 법률 실사 및 장기임차권(물권) 검토의견

- 현지 : Loyens & Loeff, 국내 : 법무법인 광장(2018.1.11 기준)

구분	주요 내용
소유권	현재 본건 매도인인 Cofinimmo는 법률실사 결과 적법하게 본건 자산을 소유하고 있음. 본건 장기임차권(물권) 계약 체결은 벨기에 외무부의 사전승인 대상임.
임대차계약	법률실사 보고서에 따르면 현재 임대차계약은 Cofinimmo와 정부건물관리청

	(GBA)간 적법하게 체결되어 있고 임대차기간 만료시 임차인인 정부건물관리청이 임차에 대한 우선권을 확보하고 있음
지역/지구	Egmont I : 행정기관 구역, 문화/역사/미관/조경 구역, 상업 중심지로 적법하게 사용 중에 있음 Egmont II : 문화/역사/미관/조경 구역, 공공서비스 건물 구역으로 적법하게 사용 중에 있음
투자구조	해외 SPC 지분에 투자하는 구조와 관련하여 해외 SPC는 국내 자본시장법상 부동산투자목적회사에 해당되므로 투자가 가능한 것으로 사료됨

② 세무 실사 - 현지 : Loyens & Loeff, 국내 : 법무법인 광장(2018.1.29 기준)

구분	주요 내용
거래세 (Transfer Tax)	벨기에 : 장기임차권(물권) 취득시 2% 세금
부가가치세	룩셈부르크 : 17%, Lux SPC I 및 II는 부가세 면제 법인이므로, 만약 VAT 과세 대상인 룩셈부르크나 벨기에의 서비스 공급자에 의해 세금계산서 발행시 세액 공제 불가 벨기에 : 벨기에 서비스 공급자가 Lux SPC I 및 II에 세금계산서 발행시 21% 부가세 부과 가능. 장기임차권 취득시 부가세 과세되지 않음
법인세(CIT)	룩셈부르크 : 26.01% (향후 10년간 약 540,000유로 예상) 벨기에 : 29.58% (2020년부터 25%) (향후 10년간 약 160,000유로 예상)
원천징수세 (WHT)	룩셈부르크 : 정상가격 범위 해당할 경우, 원천징수세 부과되지 않음 벨기에 : Lux SPC II가 충분한 실제 형성시 원천징수세 부과되지 않음
부동산세	벨기에 : 매년 부과되나, 임대차계약에 따라 임차인(정부건물관리청) 부담
부유세 (Net Wealth Tax, NWT)	룩셈부르크 : 매년 과세대상 자산의 0.5% 부유세 납부
양도세	Jersey-Lux 조세협약 및 보유기간 6개월 초과 고려시 향후 Jersey SPC의 Lux SPC I 양도시 비거주자 양도소득 세금 적용되지 않을 것임

③ 물리 실사 - 현지 : Drees & Sommer (2017.12.22 기준)

구분	주요 내용
Egmont I	- 전반적으로 본 자산의 공용면적, 전용면적, 기계실 등은 잘 정돈되고 깨끗한 인상을 주었으며, 본 자산은 만족할 만한 평균 상태이며 상급 수준으로 평가됨. - 지붕 등 일부 단기적으로 청소 및 작은 수선이 필요한 곳이 있으며, 파사드에 일부 수명 마감으로 인해 교체가 필요한 부분이 있음
Egmont II	- 건물의 기초와 구조, 지붕, 파사드 등 전반적으로 양호한 상태이며 중간 수준으로 평가됨. - 지하층의 균열 재발생에 대한 지속적인 모니터링, 건물 면적 확인, 토양 치유 작업 등 조치가 필요한 부분이 있음.

④ 시장 실사 - 각종 시장 보고서 참고

구 분	주요 내용
임대료	<ul style="list-style-type: none"> - 2017년 3분기 기준, 브뤼셀 오피스의 평균 임대료는 159 유로/m² - 브뤼셀 프라임 오피스는 수요 대비 공급 부족으로 2017년 2분기 기준 과거 3분기 동안 프라임급 오피스 임대료가 약 10% 상승하여 310 유로/m² 수준 기록하였으며, 이러한 추세가 지속될 것으로 보고 있음 <p>(출처: BNP Paribas Real Estate)</p>
공실률	<ul style="list-style-type: none"> - 브뤼셀 오피스의 공실률은 8% 중반 수준으로 지속적으로 하락하고 있는 추세를 보임 <p>(출처 : CBRE)</p>
투자시장	<ul style="list-style-type: none"> - 2017년 3분기간 브뤼셀 오피스에 대한 투자규모는 1,246.5백만유로로서 전년 동기 대비 29% 상승한 수준임 - 2017년 3분기 기준, 일반적인 프라임급 오피스의 투자수익률은 4.75% 수준이며, 9년 초과 장기 임대차를 한 프라임급 오피스의 투자수익률은 3.80%로서 일반 프라임급 오피스 대비 0.95% 낮은 수준임 <p>(출처 : BNP Paribas Real Estate)</p>

7) 환헤지 전략

① 모집 통화(KRW)와 투자대상자산의 기준통화(유로, EUR)가 상이하여 투자기간 중 환율변동에 따라 수익률이 하락할 위험이 존재

- 외환 전략(환헤지) 실행을 통해 환율변동 위험을 저감하고, 안정적인 원화 기준 수익 추구

② 외환 관리 전략

- 환율하락에 따른 투자자산의 가치하락 방지를 주요 목적으로 함

- 환헤지 거래 Default 등을 고려하여 보수적인 외환 관리 전략 수립

- 투자원금의 100% 및 투자기간동안 예상되는 기간별 배당금 총액의 60~80%에 대해 FX Forward 및/또는 CRS (Currency Rate Swap)를 통해 환헤지 예정 (증거금 추가납입 가능)

- 환헤지 계약 만기 전 자산 매각으로 인해 환헤지 계약 중도해지 시 해지 당시 환율변동에 따라 조기해지비용이 발생할 경우 수익률 하락 위험이 있으나, 안정적인 운용을 추구하기 위하여 4년 이상 환헤지 실행

8) 부동산 매각추진 전략 (Exit 전략)

① 자산보유기간 동안 최적의 매각 시점 확보

- 이 투자신탁 계약기간은 5년이지만 최초설정일 이후 2년 6개월이 경과되면 자산매각 추진 예정

- 매각 가치를 극대화할 수 있도록 매입 후 지속적으로 부동산 시장 동향을 지속적으로 모니터링 하여 적절한 매각시점 및 매각가격에 대한 분석 예정.

- 우호적 시장상황 변화에 따른 매매차익 가능성 등이 있다면 자산의 중도매각을 고려할 수 있음. 이 경우 대출금 중도상환수수료, 환율 및 기타 제반 상황을 고려하여 투자자의 이익에 부합하는 의사결정을 내릴 예정임.

- 자산가치 하락, 환율 등 비우호적인 시장상황에 따라 매각 지연 시 투자자 이익을 위해 자본시장법상의 조치(수익자총회를 통한 투자신탁 계약기간 변경 등)를 할 수도 있음.

② 매각 시 효율적인 매각구조 채택

- 투자금액을 회수하기 위하여 기본적으로 장기임차권(물권)을 보유한 Lux SPC I의 지분을 제3자에게 매각하는 방법에 의할 계획이나, 매각 시점에 관련 법률 및 세법, 시장상황 등 기타 제반 상황을 고려하여 위험 및 비용을 최소화 하고 수익률을 극대화 할 수 있는 다른 매각구조(장기임차권(물권)(Long Term Leasehold) 매각 등)를 채택할 수도 있음.

나. 위험관리

이 투자신탁의 투자위험은 아래와 같이 자산의 매입 / 운용 / 처분 위험으로 구분할 수 있으며, 세부적으로 아래와 같이 투자신탁의 위험을 관리할 예정입니다.

1) 장기임차권(물권)(Long Term Leasehold) 투자 관련 위험

장기임차권(물권)(Long Term Leasehold)에 투자하는 과정에서 발생할 수 있는 위험의 종류는 세무 및 법률적 위험, 경제적 위험, 물리적 위험으로 구분할 수 있으며, 당사는 장기임차권(물권) 계약(Long-term Lease Agreement) 등에서 위험을 최소화하기 위해 여러가지 위험관리 방안을 강구하고 있습니다.

- 세무 및 법률적 위험 : 현지 법무법인 Loyens & Loeff 및 국내 법무법인 광장을 통해 대상 자산 매입에 필요한 현지 법률/세무실사 및 제반 서류관련 업무를 진행하였음.
- 경제적 위험 : 현지 감정평가법인 Savills로부터 대상 자산의 시장가치 산정을 위한 용역을 수행하였으며, 현지 자산관리회사 L'Etoile 및 국내 삼덕회계법인을 통해 대상 자산의 현금흐름 분석 및 임대차계약 주요내용 파악을 위한 업무를 수행함.
- 물리적 위험 : 현지 법인 Drees & Sommer를 통해 대상 자산의 현황, 관리상태, 예상 수리비용 등을 검토하기 위한 용역을 수행하였음

2) 부동산 자산 운용단계 관련 위험

이 투자신탁이 투자하는 부동산 자산은 벨기에 정부기관이 대부분의 면적을 사용하고 있기 때문에 벨기에 정부의 정부정책 및 제도 변화로 인해 예상치 못한 자산가치의 손실이 발생 가능성이 등이 존재하는 바, 현지 자산관리회사(L'Etoile)와 함께 임차인 관리에 만전을 기할 계획입니다. 또한 운용상의 각종 제비용(건물관리비용, 수선비용, 세금, 운영비 등)에 대해서는 현지 자산관리회사 및 법률, 세무실사 등을 통해 이를 검토하였지만 향후 급격한 물가상승 등으로 인한 비용증가로 수익률이 악화될 가능성은 있습니다.

3) 부동산 자산 처분단계 관련 위험

이 투자신탁의 계약기간은 5년이지만 본 투자대상 부동산을 처분하는 과정에서 경제적인 변수, 시장여건 등에 따라 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이와 반대로 매각이 지연되어 투자신탁 계약기간의 만기가 연장되거나 환매대금의 지급이 지연될 수 있는 위험이 존재합니다. 부동산 자산의 처분위험과 관련하여 매각시점의 전반적인 벨기에 경제 및 부동산 시장상황, 환율 등 변수에 따라 동 부동산의 매각가격은 크게 영향을 받을 수 있으며, 이는 투자신탁 수익률에 변화를 주는 중요

변수로 작용할 수 있는 바, 경제 및 부동산 시장을 상시적으로 모니터링(점검)하여 부동산 자산을 당초 계획하였던 적정가격 수준에 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획이지만 매각시점의 매각가격에 따라 투자손실이 발생하여 투자자가 기대하는 분배금 총액이 감소하거나, 투자원금의 손실이 발생할 수 있습니다.

4) 투자신탁 해지 관련 위험

이 투자신탁의 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, 투자신탁 해지 후 발생하는 수익과 비용 등 권리와 의무는 수익자에게 귀속하거나 수익자가 부담할 수 있습니다.

3. 수익구조 : 해당사항 없습니다.

4. 운용전문인력

(1) 책임운용전문인력 [2018. 02. 28. 기준]					
성명	생년	직위	운용현황		주요 운용경력 및 이력
			운용중인 다른 집합투자기구 수(개)	운용중인 다른 집합투자기구 규모(억원)	
강도영	1980	차장	-	-	- 성균관대 경영학과 - 2006.06 ~ 2014.02 : 교보리얼코 경영기획팀, 투자자문팀 - 2014.03 ~ 2016.05 : 제이알투자운용 투자사업1본부 - 2016.06 ~ 현재 : 한국투자신탁운용 실물자산운용본부
(2) 부책임운용전문인력 : 해당사항 없습니다.					

(주1) 운용전문인력의 주요 운용경력(운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모 및 수익률) 및 이력은 한국금융투자협회 홈페이지(www.kofia.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.

5. 투자실적 추이

※ 연도별 수익률 (세전 기준) : 해당사항 없습니다.

[단위:%]

기 간	최근 1년차	최근 2년차	최근 3년차	최근 4년차	최근5년차
		-	-	-	-
투자신탁(전체)					
비교지수					

(주1) 비교지수 : 해당사항 없음

(주2) 마지막 수익률 측정대상기간이 6개월 미만인 경우 수익률을 기재하지 아니합니다.

(주3) 마지막 수익률 측정대상기간이 6개월을 초과하고 1년 미만인 경우(예:8개월)로서 주식 또는 주식관련상품(주가지수연계증권 등)에 투자하는 경우에는 해당 기간의 수익률인 '기간 수익률'을 말합니다.

(주4) 마지막 수익률 측정대상기간이 6개월을 초과하고 1년 미만인 경우(예:8개월)로서 주식 또는 주식관련상품(주가지수연계증권 등)에 투자하지 않는 경우에는 해당 기간의 수익률을 연간 수익률로 환산한 '연환산 수익률'을 말합니다.

(주5) 연도별 수익률은 해당되는 각1년간의 단순 누적수익률로 투자기간 동안 이 투자신탁 수익률의 변동성을 나타내는 수치입니다.

(2) 주요 투자위험 및 위험관리

1. 주요 투자위험

구분	투자위험의 주요내용
원본손실위험	이 투자신탁은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 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 책임지지 아니합니다. 또한 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니합니다.
환율변동위험	<p>해외 부동산 등 외화자산은 원화(KRW)와 투자대상국 통화(EUR)간의 환율변동에 따라 투자자산의 가치가 변하는 위험을 지게 됩니다. 이는 해당 외화자산의 가치가 상승함에도 불구하고 원화(KRW)와 투자대상국 통화(EUR)간의 상대적 가치 변화로 인해 투자시 수익을 얻지 못하거나 원금의 손실이 발생할 수 있으며, 자산가격 하락 시 손실의 규모가 커질 수 있습니다. 예를 들어 원화의 가치가 투자대상국 통화에 비하여 상대적으로 더 높아지면, 외화자산인 투자자산의 가치는 원화가치로 환산했을 때 낮아집니다. 심지어 투자신탁에서 장기임차권(물권)(Long Term Leasehold)의 가격상승으로 인한 수익이 발생하더라도 투자대상국 통화의 가치가 더 크게 하락할 경우 오히려 투자원본의 손실을 초래할 수도 있으며, 장기임차권(물권)(Long Term Leasehold)의 가격하락으로 손실이 발생할 경우에도 투자대상국 해당 통화가치의 하락이 이 투자신탁의 손실폭을 더 확대시킬 수 있습니다. 특히, 이 투자신탁은 벨기에 부동산에 투자함에 따라 벨기에 통화와 관련한 환위험에 노출됩니다. 따라서 부동산투자에 따른 이익을 환율 변동으로 잃을 수 있으며(환율 인하에 따른 손실), 환율 변동이 부동산투자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있기에 환위험에 노출되어 있음을 각별히 유의하셔야 합니다.</p> <p>파생상품을 통해 환율에 노출된 자산의 환율변동 위험을 축소하고자 벨기에 유로화 대비 한국원화 변동에 대한 부분한헤지 전략을 수행할 계획이나, 환헤지된 부분이라 하더라도 외환시장의 상황 및 자산가격 변동, 예상 이익분배금 변동 등으로 환율변동으로 인한 각각의 환차손과 환차익이 완벽하게 상쇄될 수 없는 등 환율변동 위험을 완전히 감소되는 것은 아니며, 환헤지 중도해지 시 비용이 발생할 수 있습니다.</p>
부동산시장 환경변화위험	부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화등으로 임대수익률 및 매각가격이 변동하여 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다.
의사결정 불일치 위험	이 투자신탁의 투자대상인 장기임차권(물권)(Long Term Leasehold)에 대해 전문투자형 사모집합투자기구가 일정부분 투자할 예정입니다. 이에 이 투자신탁과 사모집합투자기간 의견 불일치로 인해 만기연장 등 주요 의사결정이 결렬되거나 지연될 가능성이 있으며, 이로 인해 투자 손실이 발생할 위험이 있습니다.
특정국가 투자위험	이 투자신탁은 해외 특정국가(벨기에)의 부동산 등에 주로 투자하기 때문에 특정국가(벨기에)의 시장, 정치 및 경제상황 등에 따른 위험에 더 많이 노출되어 있습니다. 또한, 해당국가(벨기에) 정부정책 및 제도 변화로 인해 예상치 못한 자산가치의 손실이 발생할 수 있으며, 외국인에 대한 투자제한, 조세제도 변화, 관련 정책 변화 등의 위험도 있습니다.
유동성 위험	이 투자신탁은 환매가 불가능한 부동산집합투자기구입니다. 이와 같은 환매금지형 집합투자기구는 증권시장에 상장이 되어야 하며, 상장이 되더라도 거래량 부진 등의 사유로 투자자가 원하는 시기에 매매가 이루어지지 아니할 수 있습니다. 과거 경험으로 볼 때 국내증권시장에 상장된 부동산집합투자기구는 거래량이 매우 제한적이었으므로, 이 투자신탁도 상장되었음에도 불구하고 유동성이 상당히 제한될 수 있습니다.
매각지연 및 매각손실 위험	벨기에 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 투자신탁 계약기간 내에 장기임차권(물권)(Long Term Leasehold) 등 매각이 지연되어 투자자금을 기한 내에 회수하지 못할 위험이 있으며 , 보유 부동산 매각 시 현지 시장 상황 등에 따라 매각 손실 발생 에 따른 투자원금 손실 위험이 있습니다.
조기상환 위험	부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산의 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이 경우 투자신탁은 예정보다 빨리 상환되어 투자자의 자금운용 계획에 영향을 미칠 수

	있습니다.
부동산 매입 거래 무산에 따른 조기 해지 위험	이 투자신탁이 설정된 이후에 장기임차권(물권)(Long Term Leasehold) 매입 거래가 무산되어 매입이 불가능하게 되는 경우 이 투자신탁은 해지될 수 있으며, 해지 과정에서 벨기에로의 송금을 위해 환전해 놓은 투자원금은 원-유로화 환율 변동에 따라 가치가 변하게 되어 환율 변동에 따른 투자 손실이 발생할 수 있습니다.
해외납세 의무자 관련 위험	투자자의 국적 또는 세법상 거주국이 대한민국 이외의 국가인 경우 국제조세조정에 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.

※ **집합투자기구의 투자위험**에 대한 세부사항은 ‘**투자설명서 제2부. 집합투자기구에 관한 사항 중 10. 집합투자기구의 투자위험**’을 참고하시기 바랍니다.

2. 투자위험 등급 분류

이 투자신탁은 **부동산관련증권**에 주로 투자하여 투자수익을 추구하고, 환매가 불가능한 환매금지형 집합투자기구로서 만기까지 보유할 수 있는 수익자에게 적합하므로 **6개의 투자위험등급 중 위험도가 매우 높은 1등급**으로 분류됩니다.

(주1) 상기의 투자위험등급은 집합투자업자의 분류기준에 의한 등급으로, 판매회사에서 제시하는 등급과는 상이할 수 있습니다. 따라서, 이 투자신탁을 가입하시기 전에 해당 판매회사의 투자위험등급을 확인하시기 바랍니다.

3. 위험관리

■ **환위험 관리 전략** : 이 투자신탁은 해외투자에 따른 환율변동 위험을 축소하고자 유로화(EUR) 대비 한국 원화(KRW) 변동에 대한 부분환헤지(목표 환헤지 비중 : 투자원금의 100%, 투자기간동안 예상되는 기간별 배당금 총액의 60~80% 수준)를 실행할 계획입니다. 그러나, 환헤지된 부분이라 하더라도 외환시장의 상황 및 자산가격 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.

■ **파생상품 투자에 따른 위험 지표 공시** : 이 투자신탁은 파생상품 매매에 따른 위험평가액(법 제81조 제1항 제1호 마목의 위험평가액을 말한다)이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 투자할 수 있는 투자신탁으로서 투자신탁재산을 파생상품에 운용하는 경우에 각각의 **위험에 관한 지표를 집합투자업자의 인터넷 홈페이지 (<http://www.kim.co.kr/investment/gongsilist.do>)에 공시하니 이를 참조하시기 바랍니다.**

Ⅲ. 집합투자기구의 기타 정보

(1) 과세

- **개인, 일반법인 15.4%(지방소득세 포함)** : 투자자는 투자대상으로부터 발생한 이자, 배당 및 양도차익(해외주식 매매차익 포함)에 대하여 소득세 등(개인, 일반법인 15.4%)을 부담합니다.
- 국내 상장주식 등에 대한 매매·평가 손익을 과세대상에서 제외하고 있으므로 국내 상장주식 등의 매매·평가 손실이 채권 이자, 주식 배당, 비상장주식 평가 등에서 발생하는 이익보다 큰 경우 수익자 입장에서는 투자손실이 발생했음에도 불구하고 과세될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.
- 개인의 연간 금융소득(이자소득 및 배당소득) 합계액이 2천만원을 초과하는 경우에는 2천만원을 초과하는 금액을 다른 종합소득과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다.
- 세제혜택이 적용되는 집합투자기구 및 종류 수익증권의 경우에는 과세내용이 달라질 수 있으므로, 자세한 내용은 **투자설명서를 참고**하시기 바랍니다.

(2) **전환절차 및 방법** : 해당사항 없습니다.

(3) 집합투자기구의 요약 재무정보

- 집합투자기구의 재무정보에 대한 내용은 ‘**투자설명서 제3부. 집합투자기구의 재무 및 운용실적** 등에 관한 사항 중 1. 재무정보’를 참고하시기 바랍니다.

-
- 증권신고서 : 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)
 - 투자설명서 : 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr), 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr),
집합투자업자(www.kim.co.kr) 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(www.kim.co.kr)
 - 수시공시 : 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr) 및 집합투자업자 홈페이지(www.kim.co.kr)