

BNK룩셈부르크코어오피스일반사모부동산투자신탁(재간접형)
[부동산 펀드]

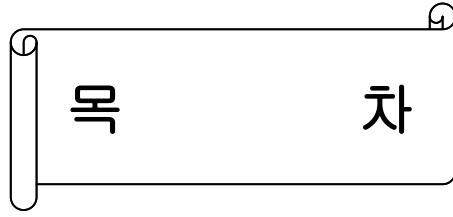
[자산운용보고서]

(운용기간: 2025년 12월 13일 - 2026년 03월 12일)

- 이 상품은 [부동산 펀드]로서,
[추가 입금이 불가능한 단위형 펀드입니다.]
- 자산운용보고서는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의거 자산운용회사가 작성하며,
투자자가 가입한 상품의 특정기간동안의 자산운용에 대한 결과를
요약하여 제공하는 보고서입니다.

BNK자산운용

서울특별시 영등포구 국제금융로 2길 32 여의도파이낸스타워 21
(☎전화 : 02-6910-1100 , www.bnkasset.co.kr)



목 차

1. 펀드의 개요
 2. 운용경과 및 수익률 현황
 3. 자산현황
 4. 투자운용전문인력 현황
 5. 비용현황
 6. 투자자산매매내역
 7. 동일한(해당) 집합투자업자가 운용하는 집합투자기구에 대한 투자현황
 8. 펀드 관련 유동성 위험 등 주요 위험현황 및 관리방안
 9. 자산운용사의 고유재산 투자에 관한 사항
 10. 집합투자재산의 평가
 11. 리스크분석 결과
- <참고 - 펀드용어정리>

<공지사항>

- * 고객님의 가입하신 펀드는 [자본시장과 금융투자업에 관한 법률]의 적용을 받습니다.
- * 이 보고서는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의해 [BNK룩셈부르크코어오피스일반사모부동산투자신탁(자산운용회사인 [BNK자산운용]이 작성하여 펀드재산보관회사(신탁업자)인 [NH농협은행]의 확인을 받아 한국예탁결제원, 직접교부, 전자우편의 방법을 통해 투자자에게 제공됩니다.

1. 펀드의 개요

▶ 기본정보

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

펀드명칭		금융투자협회 펀드코드	
BNK룩셈부르크코어오피스일반사모부동산투자신탁(재간접형)		CT050	
고난도 펀드	해당없음	최초설정일	2019.06.26
운용기간	2025.12.13 - 2026.03.12	존속기간	2019.06.26 - 2030.06.26
펀드의 종류	투자신탁, 부동산펀드, 단위형, 폐쇄형, 비헤지형		
레버리지(차입 등) 한도	200%		
자산운용회사	BNK자산운용	판매회사	BNK투자증권
펀드재산보관회사 (신탁업자)	NH농협은행	일반사무관리회사	신한펀드파트너스
상품의 특징			
이 투자신탁은 법 제229조제2호의 규정에 의한 부동산을 법 시행령 제94조제2항제4호에서 규정하는 주된 투자대상자산으로 하여 수익을 추구하는 것을 목적으로 함.			

▶ 재산현황

(단위: 백만원, %)

※ 아래 표를 통하여 당기말과 전기말 간의 자산총액, 부채총액, 순자산총액 및 기준가격의 추이를 비교하실 수 있습니다.

펀드명칭	항목	전 기 말	당 기 말	증감률
BNK룩셈부르크코어오피스일반사모부동산투자신탁(재간접형)	자산총액	28,403	28,219	-0.65
	부채총액	9	4	-52.32
	순자산총액	28,394	28,215	-0.63
	기준가격	626.37	622.41	-0.63

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

※ 분배금내역

(단위: 백만원, 백만좌)

※ 해당사항 없음

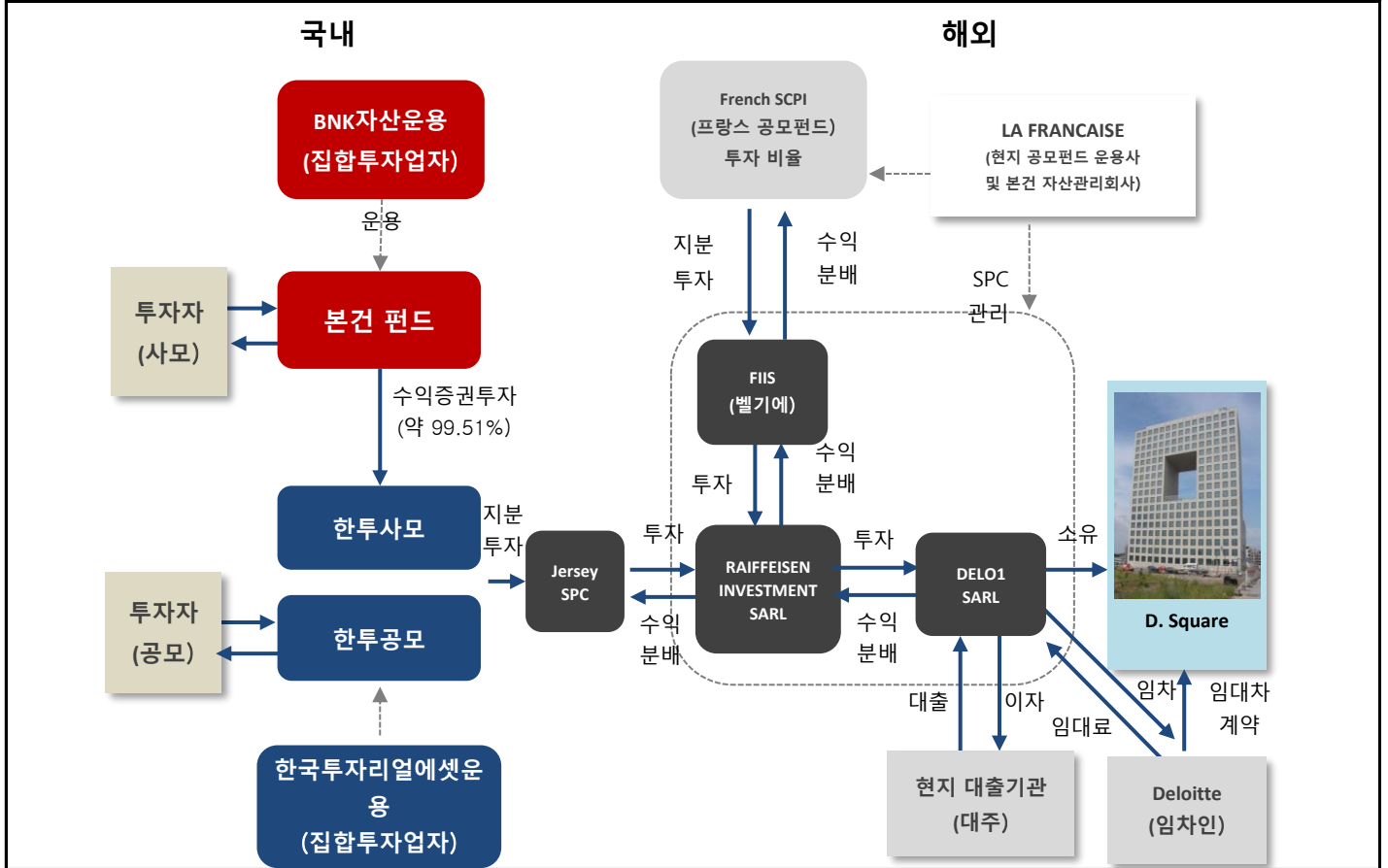
▶ 펀드의 투자전략

집합투자업자인 BNK자산운용은 자본시장법에 따른 집합투자기구(BNK 룩셈부르크코어오피스일반사모부동산투자신탁)을 설정하여, 룩셈부르크시티 내 글로벌 회계법인(Deloitte)이 임차하는 신축 오피스 빌딩(이하 '본건 부동산') 매입을위해 설정된 "한국투자 룩셈부르크코어오피스일반사모부동산투자신탁" (이하 '한투펀드') 의 수익증권을 위해 설정된 "한국투자 룩셈부르크코어오피스일반사모부동산투자신탁" (이하 '한투펀드') 의 수익증권을 매입하는 재간접형 펀드입니다. 본건 부동산의 임대를 통한 임대수익 및 본건 부동산 매각에 따른 매각차익 수익을 추구하는 것을 기본 투자전략으로 합니다.

2. 운용경과 및 수익률 현황

▶ 운용경과

1) 투자구조도



2) 피투자펀드 투자자산 개요

- 룩셈부르크 시티 내 글로벌 회계법인 (Deloitte)이 임차하는 신축 오피스 빌딩

구분	내용
건물명	D.Square (Deloitte Luxembourg Office)
주소	20-26 Boulevard de Kockelscheuer, 2350 Luxembourg
준공시기	2019년 1월 준공
임대면적	전체 31,208m ² (약 9,440평)
임대율	100%
임대수익	연간 임대료 € 12.1mn (2025년 기준)
임차인	임대기간: 19.01.26~34.01.25 단일임차인 Deloitte General Services (글로벌 회계 및 컨설팅 전문회사 Deloitte Touche Tohmatsu Limited 룩셈부르크 회원사인 딜로이트 룩셈부르크 (Deloitte Touche Tomatsu Sarl)의 자회사로 본건 임차 계약법인)

▶ 투자환경 및 운용계획

1) 시장현황

구분	2024년 4Q 룩셈부르크 부동산 시장 전망
수요/공급	- 4분기는 대형 거래 Airport 와 Cloche d'Or에 집중됐고, 각각 신규공급과 Pre-letting로 인해 발생했음
공실률	- 2025년내 룩셈부르크 오피스 시장의 평균 공실률은 4.0% 수준임
투자	- 아직 고점대비 낮지만 4분기 들어서 투자 거래가 증가함. - 핵심 거래는 AG Real Estate가 Cloche d'Or의 신축 오피스 Printzipal을 인수함

*출처: CBRE Q4 2025 Luxembourg Offices Market View

2) 피투자펀드 대출현황

구분	내용	변경 전	변경 후 (리파이낸싱 기준)
선순위대출	대주	Helaba	Helaba
	대출 실행일	2019년 07월 02일	2024년 07월 01일
	대출 만기일	2024년 07월 01일	2026년 07월 01일
	대출 기간	5년	2년
	이자지급방법	매 3개월 후취	매 3개월 후취
	대출금액	€ 161,052,000	€ 155,500,000 €154,900,000 ('24.10.15 € 600k 상환) €154,300,000 ('25.04.15 € 600k 상환) € 153,700,000 ('25.10.15 € 600k 상환)
	대출금리	연 1.22% + Fixed Swap rate 0.11%	5.65% (고정금리)
비고	-	- 효력발생일자로부터 필수 비용을 제외한 금액을 전액 Cash Trap 계좌로 이체하며 매 6개월마다 Cash Trap 계좌에 적립된 전액으로 대출 원금 일부 상환 - EOD 준수비율 1) LTV 67.5% 이상 시 2) ISCR 110% 미만 시	

3) 피투자펀드 대출약정서 주요 준수 지표 현황 (리파이낸싱 후)

지표	대출약정서 준수사항 (리파이낸싱 기준)	2025.11.30
ISCR test	110% 이상 유지	137.0%
LTV test	67.5% 미만 유지	63.3%

* 다음 준수지표 일정은 2026년 5월 31일 예정

4) 피투자펀드 환해지 현황

- 기존 CRS거래 청산 후, 현지 SPC 투자금액 100% FX 환해지 신규 계약 체결
- 유로 지급

금액 (EUR)	금액 (KRW)	FX rate	Value Date	Position	비고
29,814,900	43,774,236,180	1468.20	2026-06-30	EUR Sell	선물환 매도

5) 주요 운용 현황

- 매각주관사 CBRE 선정 완료
- '25.09월~10월 마케팅 개시를 위한 Teaser 작성 후 매각마케팅
- '25.11월 매수의향자 無
- '25.12월~ 리파이낸싱 진행 중
- '26.06~ 리파이낸싱 Closing & 환해지 정산

6) 향후 계획

- 매수 의향 가격이 매입가 대비 현저히 낮았으며, 구체적으로 매수 의향을 드러낸 투자자가 없었음
- 매각 추진시 상당한 수준의 손실이 예상되어 매각을 중단하고 시장 유동성 회복 후 다시 매각을 추진할 계획임
- 매각 불발되어 환해지 정산금 발생예정
- 2026년 7월 선순위 대출 만기를 대비하기 위해 리파이낸싱을 진행 중에 있으며 기존 대주인 Helaba는 내부 정책으로 만기 연장을 거부하고 있는 상태임
- 현재 신규대주 Pool을 통해 2차 Term sheet을 4월중순까지 마무리하고 6월에 Closing 예정임

▶ 기간수익률

(단위: %)

펀드명칭	최근3개월	최근6개월	최근9개월	최근12개월	최근2년	최근3년	최근5년
	25.12.13 ~ 26.03.12	25.09.13 ~ 26.03.12	25.06.13 ~ 26.03.12	25.03.13 ~ 26.03.12	24.03.13 ~ 26.03.12	23.03.13 ~ 26.03.12	21.03.13 ~ 26.03.12
BNK룩셈부르크코어오피스일반사모부동산투자신탁(재간접형)	-0.63	-3.47	-5.19	-5.23	-37.32	-35.77	-24.75
(비교지수대비 성과)	-	-	-	-	-	-	-
비교지수	-	-	-	-	-	-	-

※ 비교지수 : 해당사항없음

※ 위 투자실적은 과거 성과를 나타낼 뿐 미래의 운용성과를 보장하는 것은 아닙니다.

▶ 추적오차

(단위: %)

※ 해당사항 없음

▶ 손익현황

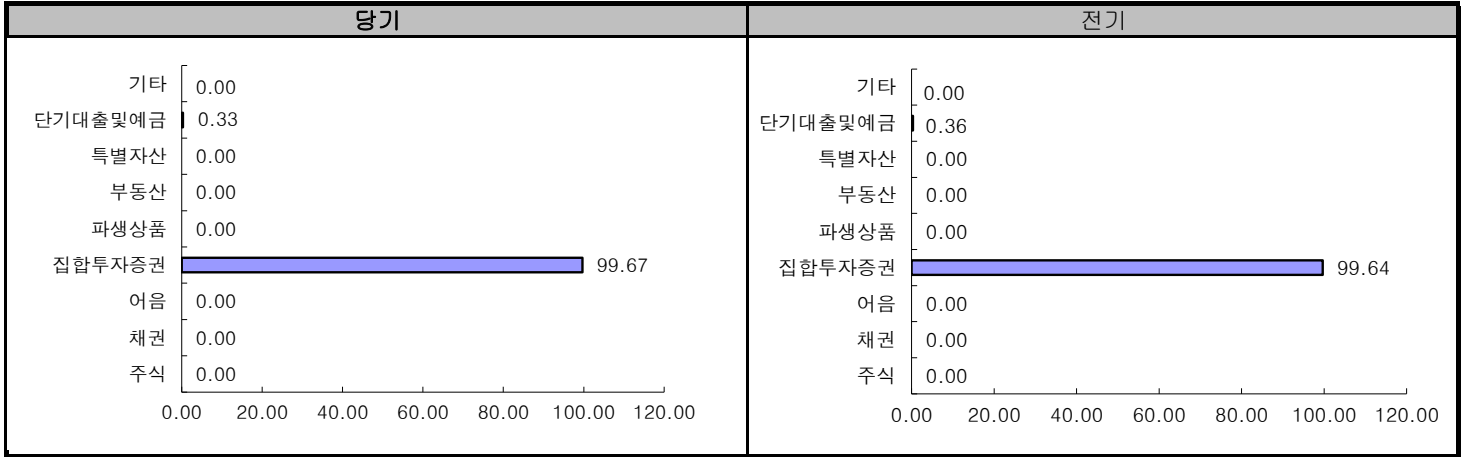
(단위: 백만원)

구분	증권				파생상품		부동산	특별자산		단기대출 및 예금	기타	손익합계
	주식	채권	어음	집합투자증권	장내	장외		실물자산	기타			
전기	-	-	-	-832	-	-	-	-	-	1	-4	-836
당기	-	-	-	-175	-	-	-	-	-	0	-4	-179

3. 자산현황

▶ 자산구성현황

(단위: %)



[자산구성현황]

(단위: 백만원, %)

통화별 구분	증권				파생상품		부동산	특별자산		단기대출 및 예금	기타	자산총액
	주식	채권	어음	집합 투자 증권	장내	장외		실물자산	기타			
KRW	-	-	-	28,126 (99.67)	-	-	-	-	-	93 (0.33)	-	28,219 (100.00)
합계	-	-	-	28,126 (99.67)	-	-	-	-	-	93 (0.33)	-	28,219 (100.00)

* () : 구성 비중

▶ 환헤지에 관한 사항

※ 해당사항 없음

▶ 환헤지를 위한 파생상품

※ 해당사항 없음

▶ 주요자산보유현황

※ 펀드자산 총액에서 상위 10종목, 자산총액의(파생상품의 경우 위험평가액) 5% 초과 보유종목 및 발행주식 총수의 1% 초과 종목의 보유내역을 보여줍니다.

▶ 주식 - Long(매수)

※ 해당사항 없음

▶ 주식 - Short(매도)

※ 해당사항 없음

▶ 채권

※ 해당사항 없음

▶ 어음

※ 해당사항 없음

▶ **집합투자증권**

(단위: 좌수, 백만원, %)

종 목 명	종류	자산운용회사	설정원본	순자산금액	비중	비고
한국투자특성부르크코어오피스 전문투자형사모부동산투자신탁 (파생형)	부동산파생형	한국투자리얼에셋운용	44,881,417,341	28,126	99.67	-

▶ **장내파생상품**

※해당사항 없음

▶ **장외파생상품**

※해당사항 없음

▶ **부동산(임대)**

※해당사항 없음

▶ **부동산 - 자금대여/차입**

※해당사항 없음

▶ **특별자산**

※해당사항 없음

▶ **단기대출 및 예금**

(단위: 백만원, %)

종류	금융기관	취득일자	금액	금리	만기일	비고
예금	NH농협은행		93	2.07		-

▶ **기타자산**

※해당사항 없음

▶ 국내자산 편입비중

(단위: %)

대분류		중분류	소분류	편입비중
증권	채무증권	국채, 지방채, 특수채		-
		사채권	전환사채, 교환사채, 신주인수권부사채, 이익참가부사채 등	-
	지분증권	주식	보통주, 종류주	-
		기타 지분증권	집합투자증권, 출자증권	99.67
		신주인수권	신주인수권증권, 신주인수권증서	-
기타증권	기타증권	기타 수익증권, 투자계약증권	-	
파생상품		장내	선물, 옵션	-
		장외	선도, 스왑, 기타파생상품	-
금융상품	증권 파생 상품 외 금융 상품	MMDA		-
		콜론	담보콜, 신용콜, 직콜	-
		repo	점유개정, 환매조건부	-
		정기예금	정기예금, CMA, 기타예금	0.33
		MMT		-
		발행어음		-
		기타어음		-
		CD	비등록CD, 등록 CD	-
		기업어음증권	비예탁CP, 예탁CP	-
		기타금융상품	기타 현금성자산	-
		FX거래	현물환(S), 선물환(W)	-
		비금융상품	특별자산	유형자산
무형자산	지적재산권, 영업권, 공업소유권, 광업권			-
대여(대출)	금전채권, 대출채권, 대출금, 대여금			-
신탁수익권	금전신탁, 유가증권신탁, 금전채권신탁 등			-
기타자산	출자금, 출자지분, 매출채권, 사업지분(권리) 등			-
부동산	부동산		부동산(토지·건물 등), 부동산계약관리(매매 임대 등), 부동산임대관리, 부동산위탁관리등(부동산 실물 및 제권리 포함)	-

주) 자산별 편입비중은 펀드 총자산 대비 자산별 평가액의 비중입니다

▶ 해외자산 편입비중

(단위: %)

대분류	중분류	소분류	편입비중
해외채무증권	국채, 지방채		-
	사채권	전환사채, 교환사채, 신주인수권부사채, 이익참가부사채	-
	기타채권		-
해외지분증권	주식	보통주, 종류주 모두 포함	-
	기타 지분증권	집합투자증권, 출자증권	-
	신주인수권	신주인수권증권, 신주인수원증서	-
해외파생상품	장내파생		-
	장외파생	ELS, ETN, ELW, DLS, 기타 파생결합증권	-
해외집합투자증권	집합투자증권	mutual fund, PEF	-
해외기타증권	기타증권		-
해외금융상품	콜론 등		-
해외 유·무형자산	유형자산	광물, 농·축수산물, 운송기계(선박·항공), 원자재	-
	무형자산	지적재산권, 영업권, 공업소유권, 광업권	-
해외대여	대여(대출)	금전채권, 대출채권, 대출금, 대여금	-
해외기타자산	기타자산	출자금, 출자지분, 매출채권, 사업지분(권리) 등	-
해외부동산	부동산	부동산(토지·건물 등), 부동산계약관리(매매 임대 등), 부동산임대관리, 부동산위탁관리등(부동산 실물 및 제권리 포함)	-

주) 자산별 편입비중은 펀드 총자산 대비 자산별 평가액의 비중입니다

▶ 시장성·비시장성 자산

(단위: %)

펀드명	시장성 자산	비시장성 자산
BNK룩셈부르크코어오피스일반사모부동산투자신탁(재간접형)	100.00	-

주) 해당 자산 비율은 펀드의 총자산대비 시장성자산, 비시장성 자산의 평가액 비중입니다

▶ 레버리지 비율

집합투자기구명	비중(%)
BNK룩셈부르크코어오피스일반사모부동산투자신탁(재간접형)	-

주) 해당 레버리지비율은 펀드의 순자산 대비 레버리지총액(환매조건부증권매도, 금전차입금액, 파생상품 위험평가액, 매도증권, 채무보증·담보제공 금액) 비중입니다.

▶ **업종별(국내주식) 투자비중 - Long(매수)**

※ 해당사항 없음

▶ **업종별(국내주식) 투자비중 - Short(매도)**

※ 해당사항 없음

▶ **업종별(해외주식) 투자비중**

※ 해당사항 없음

▶ **국가별 투자비중**

발행(상장)국가별 투자비중

* 일부 해외종목의 경우 거래소 상장국가와 실제 발행국가가 상이할 수 있습니다.

※ 해당사항 없음

4. 투자운용전문인력 현황

▶ 투자운용인력(펀드매니저)

(단위: 개, 억원)

성명	운용개시일	직위	운용중인 펀드 현황		성과보수가 있는 펀드 및 일임계약 운용 규모		주요 경력 및 운용내역	협회등록번호
			펀드 개수	운용 규모	개수	운용 규모		
안지연	2023. 12. 15	책임운용전문인력	6	3,365	2	1,717	한국투자신탁운용 부동산 펀드 투자 및 운용 더커자산운용 부동산펀드 투자 및 운용 흥국자산운용 부동산투자운용 에이커트리 매입매각주선 BNK자산운용 대체운용팀장	2112000745

주) 성명이 굵은 글씨로 표시된 것이 책임운용전문인력이며, 책임운용전문인력이란 운용전문인력중 투자전략 수립 및 투자 의사 결정 등에 있어 주도적이고 핵심적인 역할을 수행하는 자를 말합니다.

▶ 운용전문인력 변경내역

기 간	운용전문인력
2022.05.16 - 2023.12.14	이상민
2023.12.15 - 현재	안지연

주) 2026.03월 기준 최근 3년간의 운용전문인력 변경 내역입니다.

▶ 해외 투자운용전문인력

※ 해당사항 없음

▶ 해외 위탁운용

※ 해당사항 없음

5. 비용현황

▶ 보수 및 비용 지급현황

(단위: 백만원, %)

펀드 명칭	구분	전 기		당 기		
		금액	비율(%)*	금액	비율(%)*	
BNK룩셈부르크코어 오피스일반사모부동산 투자신탁(재간접형)	자산운용회사	0.72	0.00	0.70	0.00	
	판매회사	0.72	0.00	0.70	0.00	
	펀드재산보관회사(신탁업자)	1.44	0.01	1.39	0.01	
	일반사무관리회사	1.44	0.01	1.39	0.01	
	보수 합계	4.32	0.01	4.17	0.01	
	기타비용**	0.07	0.00	0.07	0.00	
	매매· 중개수수 료	단순매매·중개 수수료	-	-	-	-
		조사분석업무 등 서비스 수수료	-	-	-	-
		합계	-	-	-	-
	증권거래세	-	-	-	-	

* 펀드의 순자산총액(기간평균) 대비 비율

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

※ 성과보수내역 : 해당사항 없음

▶ 총보수비용 비율

(단위: 연환산, %)

펀드 명칭	구분	총보수·비용비율(A)	매매·중개수수료비율(B)	합계(A+B)
BNK룩셈부르크코어오피스일반사모 부동산투자신탁(재간접형)	전기	0.06	-	0.06
	당기	0.06	-	0.06

주1) 총보수, 비용비율(Total Expense Ratio)이란 운용보수 등 펀드에서 부담하는 '보수와 기타비용총액을 순자산 연평균잔액(보수·비용 차감후 기준)으로 나눈 비율로서 해당 운용기간 중 투자자가 부담한 총보수·비용수준을 나타냅니다.

주2) 매매·중개수수료 비율이란 매매·중개수수료를 순자산 연평균잔액(보수·비용 차감후 기준)으로 나눈 비율로서 해당 운용기간 중 투자자가 부담한 매매·중개수수료의 수준을 나타냅니다.

주3) 모자형의 경우 모펀드에서 발생한 비용을 자펀드가 차지하는 비율대로 안분하여 합산한 수치입니다.

6. 투자자산매매내역

▶ 매매주식규모 및 회전을

(단위: 주, 백만원, %)

BNK룩셈부르크코어오피스일반사모부동산투자신탁(재간접형)

매 수		매 도		매매회전율 ^(주1)	
수 량	금 액	수 량	금 액	해당기간	연환산
-	-	-	-	-	-

주1) 해당운용기간 중 매도한 주식가액의 총액을 해당 운용기간 중 보유한 주식의 평균가액으로 나눈 비율

▶ 최근3분기 매매회전율 추이

(단위: %)

2025.03.13 ~ 2025.06.12	2025.06.13 ~ 2025.09.12	2025.09.13 ~ 2025.12.12
-	-	-

주) 매매회전율이 높을 경우 매매수수료 및 증권거래세 발생으로 실제 투자자가 부담하게 되는 펀드 비용이 증가합니다.

7. 동일한(해당) 집합투자업자가 운용하는 집합투자기구에 대한 투자현황

※해당사항 없음

8. 펀드 관련 유동성 위험 등 주요 위험현황 및 관리방안

▶ 유동성위험 등 운용관련 주요 위험 현황

① 운용전략 특성에 따른 잠재 위험요인 등

- 임대료 관련 리스크: 임차인(Deloitte)의 임대료는 룩셈부르크의 CPI상승률을 적용하여 변경되어, CPI 상승률이 예상 대비 저조할 경우, 수익률 하락 및 투자원금 손실 가능성이 있음

- 단일 임차인 리스크: 투자부동산은 단일 임차인이 임대면적의 대부분을 사용함에 따라, 경제적, 사회적인 원인 등으로인해 임차인의 재무상태가 악화되어 파산, 회생, 청산 및 그와 유사한 절차가 개시되거나, 임차인이 채무초과로 부채를 변제할 수 없게되는 경우, 임차인으로 부터 임대료 등을 받지 못하거나 공실 발생 가능성이 존재함. 이로 인해 수익률 하락 및 투자원금 손실 가능성이 있음

- 해외 투자에 따른 환율의 변동 위험: 급격한 환율의 변동으로 인해 환헤지 대상에 포함되지 않은 배당액에 대해서 수익률 하락 및 투자원금 손실 위험이 있음

- 재간접 투자위험: 본건은 해외 부동산에 대한 투자로 현지 자산관리회사를 통해 자산관리를 해야 함으로, 투자대상 SPC의 현지 자산관리회사가 관리 의무를 해태하거나, 국내 자산운용사 (한국투자리얼에셋운용)가 물리적으로 자산을 직접 관리 및 통제할 수 없는 위험에 노출되어 자산 가치 하락 위험이 있음

- 매각시: 룩셈부르크 경기흐름 및 부동산 시장의 변동에 따라 가격이 변동할 위험이 있음

② 환매중단 등 위험발생사유 또는 위험발생가능성 판단사유 등

해당사항없음

▶ 주요 위험 관리 방안

① 펀드의 위험요인을 통제하기 위해 시행하고 있는 방안 등

① 폐쇄형 집합투자기구로 설정 ② 투자펀드 운용사로부터 투자대상에 대한 운용보고서를 정기적으로 수령 ③ 해당 집합투자기구에 대한 수시 및 정기 점검회의를 통한 현황 파악

② 재간접펀드 등 위험관리조치 내역 및 운용사의 통제권한·수단 등

- 피 투자 펀드 운용사로부터 매 운용보고서 정기 수령 - 현지 투자자산과 관련하여 주요 의사결정 시 피투자 펀드 운용사가 당사에 필요시 확인 및 동의를 구하는 절차 운영

③ 환매중단, 상환연기 등과 관련된 환매재개, 투자금상환 등의 방안 및 절차 등

상환 연기 등의 사유가 발생할 경우 집합투자규약의 환매 연기 및 상환금 지급에 관한 관련 조항에 따라 처리합니다. (폐쇄형 펀드로 환매중단 사유는 해당 없음)

▶ 자전거래 현황

※해당사항 없음

▶ 자전거래 사유, 이해상충 등 방지를 위해 실시한 방안, 절차

※해당사항 없음

▶ 주요 비상대응계획

상환 연기 등의 사유 발생 시 집합투자규약의 상환금 지급에 관한 관련 조항에 따라 처리합니다. 또한 시장이 급변하여 펀드 내 편입 자산에 대한 비상 위기대응이 필요할 경우 당사 내규에 정해진 절차에 따라 위기발생 시 장상황을 점검하고 운용담당부서는 물론 필요시 전사 차원의 대응방안을 수립합니다.

9. 자산운용사의 고유재산 투자에 관한 사항

※해당사항 없음

10. 집합투자재산의 평가

▶ 외부평가가 곤란한 사유

집합투자재산평가기준 제34조 및 금융투자회사의 영업 및 업무에 관한 규정 제8-16조에 따라 투자대상자산이 다른 집합투자기구의 집합투자증권인 경우

▶ 평가방법

자본시장법 제238조 및 동법 시행령 제260조에 따라 평가한 피투자펀드가 제공한 기준가격으로 평가합니다.

▶ 향후 평가 계획

피투자펀드는 매년 자산 감정평가를 통해 지분증권 공정가치 평가 예정이고, 본건 펀드는 매년 1회 이상의 집합투자재산평가위원회를 개최하여 집합투자재산평가기준 제26조에 따라 피투자펀드가 제공하는 기준가격으로 평가합니다.

▶ 외부용역 계약의 타당성

해당사항 없음

11. 리스크분석 결과

▶ 부동산 시장 리스크 지표

리스크구분	당기	전기	전기대비	특이사항
자본환원율 1)	4.60%	-	-	상대적으로 낮은 자본환원율에도 불구하고 Prime Office 의 거래는 위축되어져있는 상황임
무위험이자율 1), 2)	2.78%	-	-	
금리차	1.82%	-	-	

1) 출처: CBRE Luxembourg Offices Market View Q3 2025

▶ 투자 자산 리스크 정량 지표

리스크구분	당기	전기	전기대비	특이사항
내부수익률 1)	4.71%	-	-	대출연장 후 Cash Sweep 에 따른 이자배당 중단
투자원금 대비 분배금회수율	27.15%	-	-	-
평가금액 (EUR)	242.72 MM	-	-	CBRE 감정평가서 '25.07.31 기준
담보인정비율 2)	63.30%	-	-	67.5% 이하 유지
공실률	0.00%	-	-	-
가중평균 임대만기 (WALE)	8.13 년	-	-	-
부채상환계수 2)	137%	-	-	110% 이상 유지

1) '25년 12월 12일 결산기준 및 미 회수 원본 전체 기준일 회수 가정

2) '25년 11월 30일 Loan Compliance Certificate 기준

▶ 특이사항 발생 여부 점검

점검사항	확인	점검내용 및 조치사항
주요 임차인 이전, 계약해지 가능성에 대한 검토 여부	0	해당사항 없음
임대료 및 관리비의 연체 발생 여부	0	해당사항 없음
투자대상 관련 법적 분쟁 및 민원 발생 여부	0	해당사항 없음
만기 내 미매각 또는 원리금미회수 위험 검토 여부	0	본 건 Office 마켓 시장상황 주시
한이익상실 발생 여부(임대형 부동산일 경우 차입금 상황에 대한 부분	0	해당사항 없음
현금흐름 우선상환 조항, 트리거 이벤트(발동 요건) 발생 여부	0	대출 조건에 따라 Cash Sweep
대출구조 및 대주구성의 변동 여부	0	해당사항 없음
관계사 신용등급 변동 여부 (주요 임차인 등)	0	해당사항 없음
기타 사항	0	해당사항 없음

참 고 : 펀드 용어 정리

용 어	내 용
매매수수료	해당 운용기간 중 펀드에서 지출되는 증권 및 파생상품 등의 매매수수료 총액을 펀드의 순자산총액(보수 비용 차감전 기준)으로 나눈 비율입니다. 매매수수료율이 높을 경우 거래비용이 증가하여 펀드에서 지출되는 비용이 증가합니다.
금융투자협회 펀드코드	한국금융투자협회에서 펀드에 부여하는 고유의 코드이며, 이를 이용하여 펀드의 각종 정보에 대한 조회가 가능합니다.
주식형(집합투자기구)	집합투자계약상 주식에 집합투자재산의 60%이상을 투자하는 펀드입니다.
채권형(집합투자기구)	집합투자계약상 채권에 집합투자재산의 60% 이상을 투자하는 펀드입니다.
혼합형(집합투자기구)	주식형펀드의 수익성과 채권형펀드의 안정성을 동시에 추구하는 펀드로서 주식형펀드와 채권형펀드의 중간성격을 띄고 있다고 볼 수 있습니다. 또한 혼합형펀드는 주식투자한도의 많고 적음에 따라서 주식혼합형펀드와 채권혼합형펀드로 다시 세분화 되기도 합니다.
MMF	Money Market Fund 는 시장금리 연동형 펀드로 단기금융상품에 집중투자해 여기서 얻는 수익을 되돌려주는 실적배당형 상품입니다.
추가형(집합투자기구)	기 설정된 펀드에 추가설정이 가능한 펀드입니다.
종류형(집합투자기구)	통상 멀티클래스 펀드로 부릅니다. 멀티클래스 펀드란 하나의 펀드내에서 투자자그룹(Class)별로 서로 다른 판매보수와 수수료체계를 적용하는 상품을 말합니다. 보수와 수수료 차이로 Class별 기준가격은 다르게 산출되지만 각 Class는 하나의 펀드로 간주돼 통합운용되므로 자산운용 및 평가 방법은 동일합니다.
수익증권	자본시장과 금융투자업에 관한 법률상 증권의 일종으로 집합투자업자가 일반 대중으로부터 자금을 모아 펀드를 만들때 이 펀드에 투자한 투자자들에게 출자비율에 따라 나눠주는 권리증서를 말합니다. 투자신탁에 가입(매입)한다는 것은 이 수익증권을 산다는 의미입니다.
보수	투자신탁의 운용 및 관리와 관련된 비용입니다. 다시말해 재산을 운용 및 관리해준 대가로 고객이 지불하는 비용입니다. 이는 통상 연율로 표시되며, 신탁보수에는 집합투자업자보수, 투자매매중개업자보수, 신탁업자보수, 일반사무관리회사보수 등이 있습니다. 보수율은 상품마다 다르게 책정됩니다.
집합투자업자	투자자는 은행, 증권사, 보험사 등의 투자매매·중개회사에서 펀드계좌를 트고 펀드에 가입하지만 이렇게 투자자로부터 모집한 자금으로 실제 주식 등의 증권에 투자, 운용하는 회사는 집합투자업자(자산운용회사)입니다. 즉, 집합투자업자는 투자자로부터 자금을 모은 펀드의 위탁자가 되어 펀드의 운용을 업으로 하는 자로서 금융위의 허가를 받은 회사를 말합니다.
신탁업자	신탁업자란 펀드의 수탁자로서 펀드재산의 보관 및 관리를 영업으로 하는 회사를 말합니다. 현행법은 자산운용회사가 투자자로부터 위탁받은 자산을 회사의 고유재산과 분리하여 관리하도록 규정하고 있으며, 이에 따라 투자자의 투자자금은 신탁업자에 안전하게 보관 및 관리되고 있습니다.
일반사무관리회사	펀드의 위탁을 받아 펀드의 기준가 산정 등의 업무를 대행하는 회사를 말합니다.
투자매매·중개업자	투자매매·중개업자란 펀드의 판매, 환매 등을 주된 업무로 하는 회사를 말하며, 투자자가 펀드를 주로 매입하는 은행, 증권사, 보험사 등이 이러한 투자매매·중개업자에 속합니다. 투자매매업자는 투자자보호를 위하여 판매와 관련된 주요법령 및 투자권유준칙을 준수할 의무가 있습니다.