

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 가치를 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 90일이내)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.

- 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 및 파운드화와 관련한 환위험에 노출되게 됩니다. 이러한 유로화-원화, 파운드화

| | | | |
|-------------------------|---|-----------------------|--|
| | <p>-원화 환율변동 위험 감소를 위하여 이 투자신탁은 부분 환해지를 실행하지만, 환해지를 실행한다고 하여 환율변동 위험이 완전히 통제되는 것은 아니며, 환해지가 이루어지지 않는 부분에 대해서는 환율변동 위험에 노출됩니다.</p> <p>또한, 이 투자신탁의 계약기간이 5년에서 9년으로 연장됨에 따라 자산 매입시점에 체결한 환해지 거래의 연장계약(roll-over)이 필요하나, 해외부동산시장의 침체로 인해 환해지 은행들이 해외부동산 공모펀드에 대한 환해지 거래를 기피하고 있습니다. 따라서, 환해지 거래의 만기연장(또는 신규거래)을 하지 못할 경우, 이 투자신탁은 환율 변동 위험에 노출됩니다.</p> <p>환해지 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> | | |
| <p>집합투자기구 특징</p> | <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> | | |
| <p>분류</p> | <p>투자신탁, 부동산파생형, 폐쇄형(중도환매불가능), 단위형, 종류형</p> | | |
| <p>집합투자업자</p> | <p>이지스자산운용 주식회사</p> | | |
| <p>모집(판매)기간</p> | <p>2019년 07월 08일부터 2019년 07월 11일까지</p> | | |
| <p>효력발생일</p> | <p>2024년 07월 04일</p> | <p>모집금액</p> | <p>최대 약 2,400억원 (단, 환율에 따라 변동가능)</p> |
| <p>설정일</p> | <p>2019년 07월 12일</p> | <p>존속기간(*)</p> | <p>최초설정일로부터 9년이 경과하는 날까지</p> |
| <p>판매회사</p> | <p>(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.</p> | | |

(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 ^{주3)} | 집합투자업자 매입보수 | 부동산 매입금액의 0.70% (약 38억원,) | |
| | 현지 자산관리회사 매입보수 | 부동산 매입금액의 0.575% (약 32억원, VAT별도) | |
| 매각보수 ^{주4)} | 집합투자업자 매각보수 | 부동산 매각차익의 15% | |
| | 현지 자산관리회사 매각보수 | 없음 | |
| 기본보수 ^(주6) | 집합투자업자보수 | 투자신탁설정액의 연 0.12% | |
| | 판매회사보수 | 투자신탁설정액의 연 0.40% | 투자신탁설정액의 연 0.01% |
| | 신탁업자보수 | 투자신탁설정액의 연 0.01% | |
| | 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 가능합니다. 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, 매각보수 지급으로 매각차손이 발생할 경우에는 매각보수는 매각차익 한도 내에서 지급합니다. 자산운용매각보수는 부가가치세법상 부가가치세(VAT)를 포함하지 아니하며, 이에 대한 별도의 부가가치세를 투자신탁재산으로 지급합니다.

② 지급방법 : 매각대금 입금일 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 증권예탁 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 가입 제한 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 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 자본이득을 추구 하는 것을 목적으로 합니다.

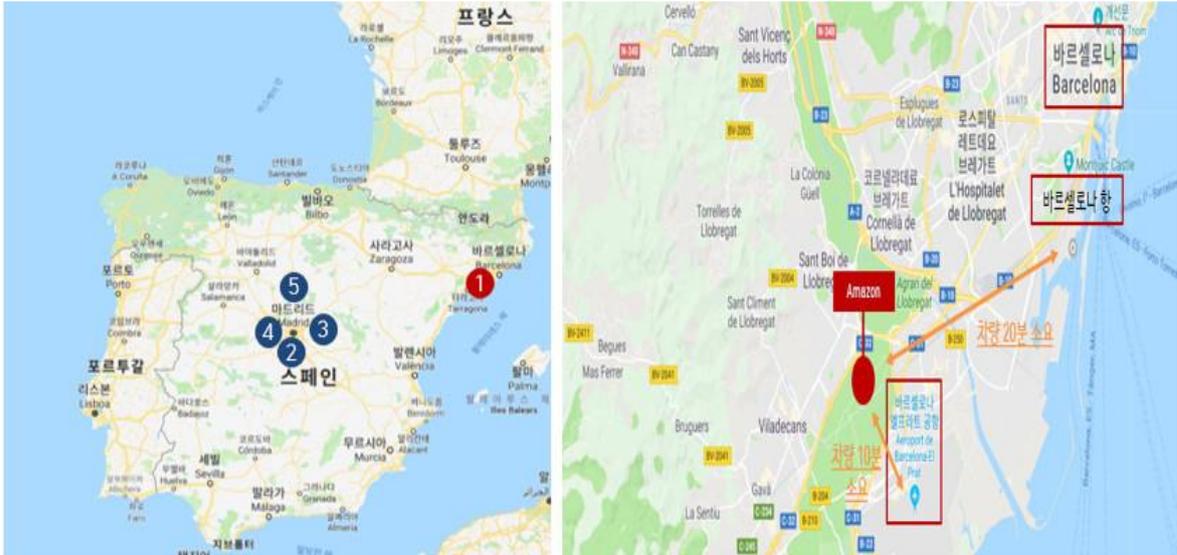
그러나, 위의 투자목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 집합 투자업자, 신탁업자, 판매회사 등이 투자신탁과 관련된 어떠한 당사자도 투자원금의 보장 또는 투자목적의 달성을 보장하지 아니합니다.



1) 투자대상 부동산 개요

① 스페인 : 바르셀로나

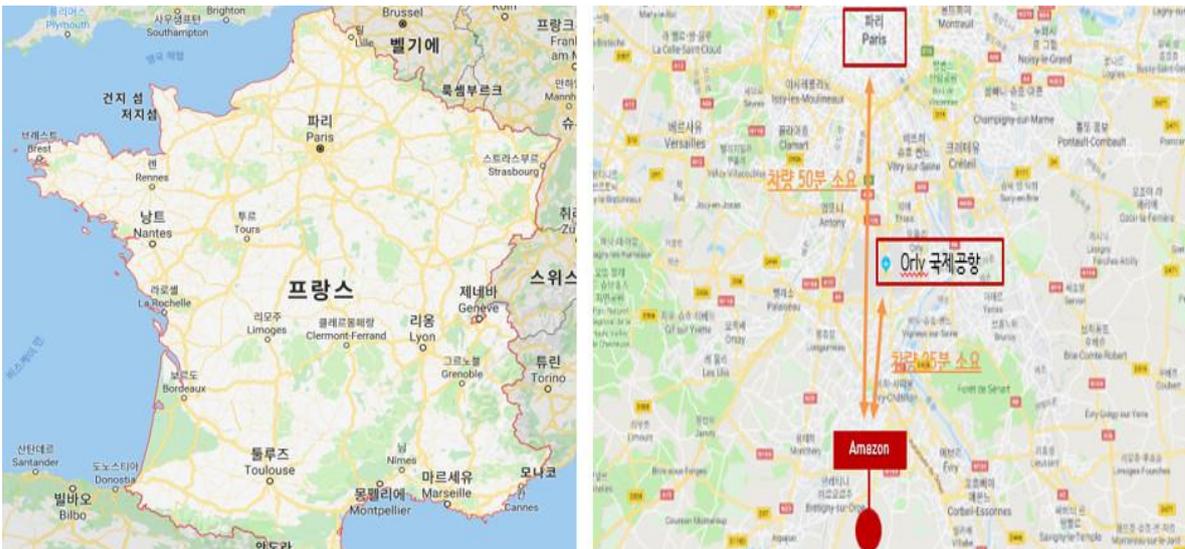
- 스페인 바르셀로나 도심에서 마드리드 등 내륙지방, 지중해, 프랑스, 남부지역 등 진입이 가능한 접근성 높은 요충지로 스페인의 주요 물류 중심지는 인구 밀도가 높은 마드리드 및 바르셀로나 인근에 위치하고 있으며, 아마존 또한 2개 도시 인근에만 물류센터를 보유하고 있습니다.
- El Prat 국제공항, 바르셀로나 항구 등 주요 교통 시설이 인접해 있는 바, TXT, DHL, Nissan, Rhenus Logistics 등 글로벌 기업들이 주변에 인접해 있습니다.



[광역입지도]

② 프랑스 : 파리

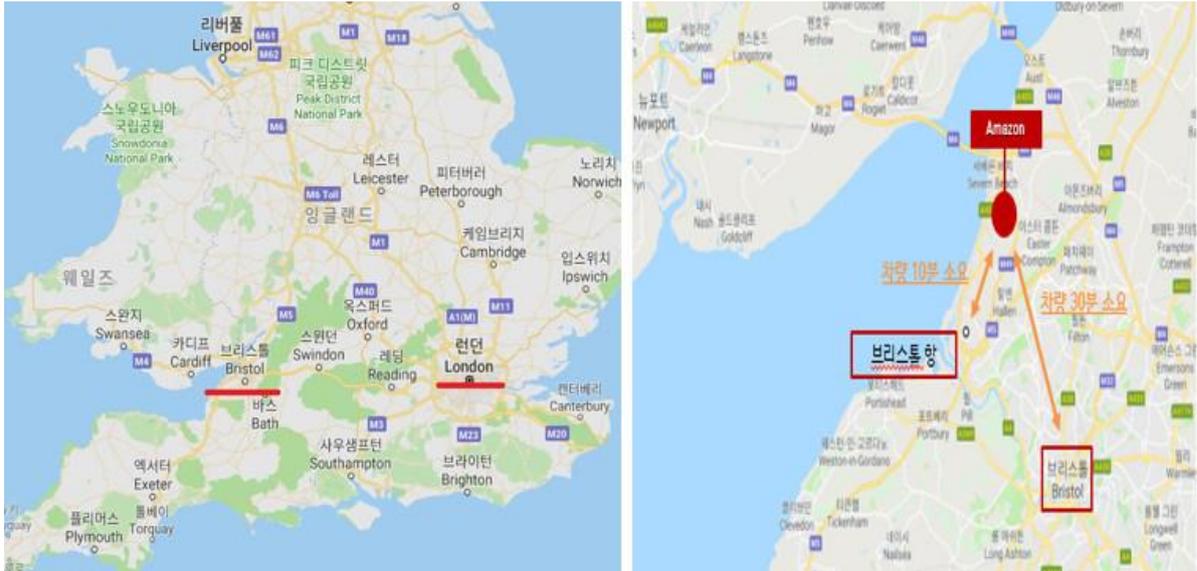
- 프랑스 GDP 의 30% 비중을 차지하는 파리 Greater Paris Region 권역에 속하며, 본건 지역을 포함한 Paris 남측 권역은 물류시설로서의 입지가 우수하여 Rhenus Logistics, Carrefour, Lidl 및 Geodis 등이 있습니다.
- 프랑스의 물류센터는 각종 운송 수단이 밀집되어 있는 'Dorsale Logistique Nord-Sud'에 대부분 위치하며, 현재 프랑스에서 총 6 개의 물류센터 운영 중이며 모든 센터가 물류센터 밀집 지역에 위치(본건 자산은 물류 허브 중 규모가 가장 큰 파리에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

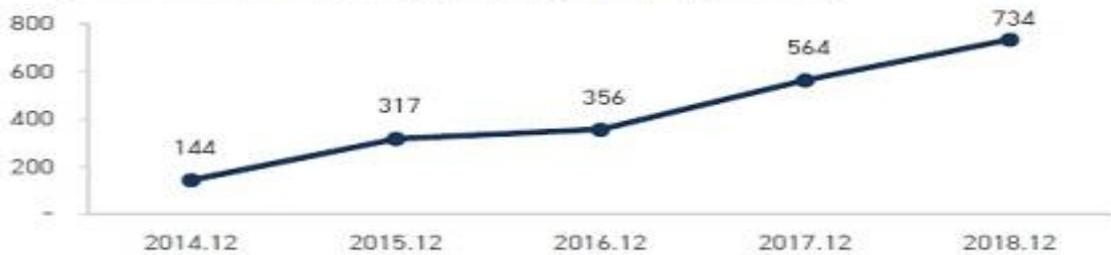
임차인 과거 3개년 매출 추이 (EUR mn)



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

| 구분 | 수급처 | 공급가액 | | | 비고 | |
|------------|------------------------|------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | | EUR (천) | GBP (천) | KRW (백만) | | |
| 현지 | 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 | |
| | 금융주선비용 ^{주2)} | 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 | |
| 국내 | 국내 매입보수 ^{주3)} | 이지스자산운용 | 1,941 | 807 | 3,839 | |
| | 국내 실사비용 | 세부 내역 참조 | - | - | 640 | |
| | 국내 자문비용 ^{주4)} | 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 Account에 유보 됨 - Cash Trap은 Cash Trap Account에 예치된 잔액을 포함하여 재무 약정이 준수된 때에 해소됨. 재무 약정 위반 후 두 번의 Test Dates 동안 치유되지 아니하는 경우, 유보된 자금은 차주의 요청에 의하여 재무 약정 위반의 치유(즉, 조기 상환)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 없 |

| | | |
|---------|---|---------------------------|
| | | 으며 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.

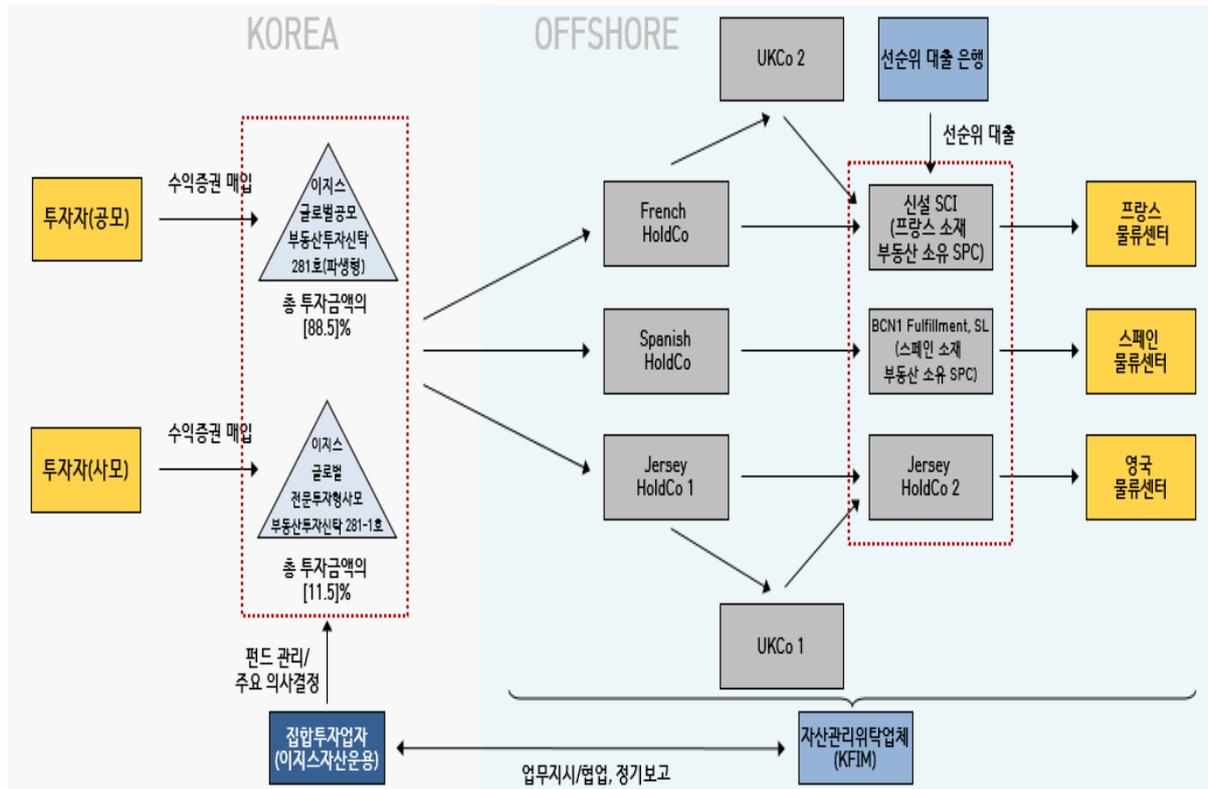
[실사비용 세부내역]

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 |
| | 소 계 | | - | - | 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 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

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, 환경평가 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 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

| 구분 | | 내용 |
|----|------------------|--|
| 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 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, 브리스틀

| 구분 | | 내용 |
|----|------------------|--|
| 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 배출시설 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

| 구분 | 내용 |
|-----|---|
| 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. 바르셀 |

| | |
|-------------------------|--|
| | 로나 대상자산은 토지 등기 번호 38476으로 El Prat de Llobregat의 토지등기부에 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 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 | - 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, 브리스틀

| 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 예정매매가격의 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.

| 구분 | 세무효과 | | 내용 |
|-------|------|----------------------|---|
| 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 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 2019년 31% ➢ 2020년 28% ➢ 2021년 26.5% ➢ 2022년 이후 25% |
| | | CIT 발생 | - UK Co 2의 경우, 2020년 4월을 기점으로, <ul style="list-style-type: none"> ➢ 해당 일자 전에는 임대소득에 대해서 19% 세율로 법인세 발생 ➢ 해당 일자 후에는 임대소득에 대해서 17% 세율로 법인세 발생 |
| | 영국 | 소득세 및 법인세 발생 | - 국내 투자신탁의 경우, 2020년 4월을 기점으로, <ul style="list-style-type: none"> ➢ 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 | - UK Co 1의 경우, 2020년 4월을 기점으로, <ul style="list-style-type: none"> ➢ 해당 일자 전에는 임대소득에 대해서 19% 세율로 법인세 발생 |

| | | | |
|-------|-----|----------------|--|
| | | | <ul style="list-style-type: none"> ➢ 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 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

| 구분 | 내용 |
|-----|--|
| 사유 | 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 |
| 비율 | 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, 신탁원본 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 자산관리 회사와 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 변

동 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 부동산 투자에 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 않습니다.

※ 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 해외부동산 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 |
|-----|------|----|---------------------|--------------|---------------------------|----------|----------|----------|---------|
| | | | 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 | <ul style="list-style-type: none"> · 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 금융투자협회 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 | 최초설정 일 | 최근 1년 | 최근 2년 | 최근 3년 | 최근 5년 | 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 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 1년차 | 최근 2년차 | 최근 3년차 | 최근 4년차 | 최근 5년차 |
|---|----------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------|
| | | 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 | - |

| | | | | | | |
|--|----------------|--------|-------|------|------|---|
| -이지스클로 별공모부 동산투자신 탁 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 | 이 투자신탁은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당 상품으로 예금자보호법에 따라 보호되지 아니하며 원본을 보장하지 않습니다. 따라서 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자 금액의 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. |
| 환율변동위험 | 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 원화 가치로 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 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. |

| 구분 | 투자위험의 주요내용 |
|--------------|---|
| 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 매입 시점에 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 |

| 구분 | 투자위험의 주요내용 |
|-------------------|--|
| | 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. |
| 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. 예를 들어 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. |
| 투자자금 송환위험 | 일부 나라는 투자신탁의 배당소득, 매매차익의 본국송환 또는 증권 등의 매매절차와 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 임대협의, 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 환매금지형 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. |

| 구분 | 투자위험의 주요내용 |
|--------------------------|--|
| 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 | <p>이 투자신탁은 금융기관 등에게 부동산을 담보로 제공하는 방법 등으로 금전을 차입할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획대비 임대수익이나 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 몰취 등으로 집합투자기구에 손실이 확대될 수 있는 위험이 있으며, 수익률에 악영향을 미칠 수 있습니다.</p> |
| 공정가액 산정 위험 | 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. |
| 부동산 매입거래 무산에 따른 조기 해지 위험 | 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. |
| 집합투자증권 설정취소 위험 | 이 투자신탁의 모집(판매)이 예정된 규모에 현저하게 미달하거나 부동산 시장 등이 급변하는 경우에는 집합투자증권의 설정이 취소될 수 있습니다. |
| 적정가격 유입위험 | 이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 매입가격에 영향을 줄 수 있는 요인을 간과하였을 가능성도 있으며, 이런 경우 적정한 가격에 유입하지 못하여 펀드수익률에 영향을 줄 수 있습니다. |
| 임대차 중도해지 위험 | 이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 임대차 계약이 중도에 해지될 경우 손해 배상조항 등에 따라 배상이 가능한 것으로 계약서에 명시되어 있으나, 소송 등 |

| 구분 | 투자위험의 주요내용 |
|-------------------------------|--|
| | 법적조치를 진행하여 수취하게 되는 경우 일부금액 미수취 또는 수취 지연 가능성 등이 있습니다. |
| 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 집합투자규약에서 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 시장 상황 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 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 이종통화의 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 |

| 구분 | 투자위험의 주요내용 |
|-------------------|---|
| | 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 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. |
| 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 분류 하고 있습니다.

이 투자신탁은 부동산(지상권,지역권,전세권,임차권,분양권 등 부동산 관련 권리를 포함한다)을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이득을 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, 일정 부분 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 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>)