

간이투자설명서

작성기준일 : 2023년 9월 15일

이지스글로벌부동산투자신탁229호(파생형) [펀드코드 : CG131]

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 '이지스글로벌부동산투자신탁229호(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 예금보험공사가 보호하지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 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 90일 이내)하고 있으나, 상장된 집합투자증권은 일반적인 상장주권에 비해 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있습니다.
-------------	---

따라서, 이 집합투자기구는 만기까지 보유할 수 있는 수익자에게 적합한 상품입니다.

- 투자신탁의 신탁계약기간 종료일은 최초설정일로부터 7년이지만 본 투자대상 부동산의 매각은 이보다 빨리 될 수 있으므로, 부동산의 실제 매각시점에 따라 상환금지급이 앞당겨질 수 있습니다. 또한, 독일 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 9,186.5억원으로 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, 최초 회계기간은 이 투자신탁 설정일로부터 약 9개월) 분배금은 예금이자와 같이 확정된 금액이 아니며 부동산 임차인의 사업성과 등 영업환경과, 경기불황과 같은 다양한 경제변수, 공실 발생, 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 2,000억원(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 감정평가금액의 55%~60%에 해당하는 금액을 차입하는 구조로 자금을 조달할 계획입니다. 다만, Debt Yield Ratio, LTV, 주요 임대차계약의 변동 따라 일정 기준에 미달하고 이러한 위반사항이 6개월 동안 치유되지 않을 경우, 이때

이 투자신탁의 이익은 발생하여도 분배금 지급은 유보될 수 있고, 악화시 채무불이행에 빠질 수 있습니다.

- Debt Yield Ratio : 예상 현금흐름(NOI)으로 대출금액 상환 능력을 평가하는 지표로, 예상 현금흐름(NOI)은 임대수익에서 운영업비용(임대인이 부담하는 수선 유지비 등)을 제외하여 산정함
- 오피스 빌딩 등에 투자하는 이 투자신탁은 임차인의 사업실적, 현금유동성, 신용등급의 하락 등의 상황이 발생하는 경우 임대료가 미수취 되거나 계약 불이행 등 임차인 위험에 노출되어 있으며, 부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준 변화에 따른 공실률 증가로 투자손실이 발생할 위험에 노출되어 있습니다.
- **이 투자신탁은 환율변동위험 제거를 위한 환헤지 전략을 실행하지 않습니다. 따라서 투자자는 독일 부동산에 투자함에 따라 유로화와 관련한 환위험에 노출되게 됩니다. 이는 부동산 투자에 따른 이익을 환율변동으로 인해 잃거나, 부동산 투자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있는 등 환율변동 위험에 노출되어 있음을 유의하시기 바랍니다. 또한, 환헤지계약 조기종료에 인해 발생한 정산금은 미국 달러 환율변동에 노출됩니다.**
- 이 투자신탁은 2023년 10월 5일 환헤지계약은행(“스왑뱅크”)이 환헤지계약의 조기종료를 통지함에 따라 투자신탁재산의 전부가 환율변동에 따른 위험에 노출되며 이로 인해 환율변동으로 인한 신탁재산 가치변동을 초래할 수 있으며, 투자대상 부동산의 가격상승으로 인한 수익이 발생하더라도 통화의 가치가 더 크게 하락할 경우 오히려 투자원본의 손실을 초래할 수도 있습니다.
- 환헤지계약 조기종료 사유 : 스왑뱅크인 SC은행과 당사 간 체결한 통화스왑계약에 따라 이 투자신탁의 기준가격이 최초 기준가격 대비 50% 이하로 하락할 경우 EOD 사유가 발생하게 되며, 이에 따라 스왑뱅크는 2023년 10월 5일을 환헤지계약 조기종료일로 지정하였습니다.
- 환헤지 관련 주요 현황은 법 제89조에 따라 수시공시(한국금융투자협회 및 집합투자업자의 인터넷 홈페이지 등에 공시, 판매회사를 통한 안내 등)할 예정입니다.
- 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 추

	가모집을 하지 않습니다. ※ 추가적인 투자자 유의사항은 투자설명서 '투자결정시 유의사항 안내' 참조		
집합투자기구 특징	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		
분류	투자신탁, 부동산집합투자기구, 폐쇄형(중도환매불가능), 단위형, 종류형, 고난도금융상품 해당여부 : 해당 없음		
집합투자업자	이지스자산운용 주식회사		
모집(판매)기간	2018년 10월 22일부터 2018년 10월 30일까지		
효력발생일	2023년 10월 27일	모집금액	최대 4,100.0억원 (단, 환율에 따라 변동가능)
설정일	2018년 10월 31일	존속기간(*)	최초설정일로부터 7년이 경과하는 날까지
판매회사	(주)국민은행, KB증권(주), 한국투자증권(주), 하나금융투자(주), (주)하나은행, (주)우리은행, 대신증권(주), 한화투자증권(주), DB금융투자(주), 삼성생명보험(주), 키움증권(주), 현대차증권(주), (주)부산은행, (주)경남은행 판매회사는 추가되거나 제외될 수 있으며, 판매회사에 대한 자세한 내용은 집합투자업자(www.igisam.com)의 인터넷홈페이지를 참고하시기 바랍니다		

(주1) 이 투자신탁의 계약기간은 투자신탁의 최초설정일로부터 7년이 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 부동산 등의 매입 거래가 무산되어 매입이 불가능한 경우
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 중도상환일까지로 한다.

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	집합투자업자 매입보수	부동산 매입금액의 0.30% (약 26.13억원, VAT별도) (이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정액 합계액의 약 0.70%)	
	현지 자산관리회사 매입보수	부동산 매입금액의 0.50% (약 43.55억원, VAT별도) (이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정액 합계액의 약 1.17%)	
매각보수	집합투자업자 매각보수	부동산 매각차익의 15%	
	현지 자산관리회사 매각보수	매각가치의 0.125%(VAT별도) 및 부동산 매각차익의 1% (단, 매각차익이 발생하지 않을 경우 지급하지 않음,VAT별도)	
기본보수 (주6)	집합투자업자보수	투자신탁설정액의 연 0.0001%	
	판매회사보수	투자신탁설정액의 연 0.0001%	투자신탁설정액의 연 0.00005%
	신탁업자보수	투자신탁설정액의 연 0.0150%	
	일반사무관리보수	투자신탁설정액의 연 0.0100%	
	총보수	투자신탁설정액의 약 연 0.0252%	투자신탁설정액의 약 연 0.02515%
	총보수·비용	투자신탁설정액의 약 연 0.4798%	투자신탁설정액의 약 연 0.47955%
	합성 총보수·비용	투자신탁설정액의 약 연 0.6048% (현지 자산관리회사 수수료 포함)	투자신탁설정액의 약 연 0.60455% (현지 자산관리회사 수수료 포함)

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

(주2) 종류형 C-1 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, 보수를 및 지급방법은 다음과 같습니다.

① 자산운용매입보수율 : 부동산 등 매입가격의 0.30%, 26.13 억원 (VAT 별도), 이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정 합계액의 약 0.70%, 환율 1,300 원/1EUR 가정시 금액으로 환율에 따라 변동가능합니다. 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 KanAm Grund Group 은 자산관리 수수료 (순운영소득(NOI)의 3.0%/년, 이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정 합계액의 약 0.28%, 약 10.4 억원 / 환율 1,300 원/1EUR 가정시), 매각기본보수(부동산등 매각액의 0.125%), 매각성과보수(부동산등 매각차익의 1.0%. 단, 매각이익이 발생하지 않을 경우 매각보수를 지급하지 않음)를 취득할 예정입니다. 다만, 현지 자산관리회사 수수료는 이 투자신탁 및 사모투자신탁이 투자하는 현지 SPC(LuxHoldCo)의 지분비율에 따라 안분합니다.

(주 6) 상기 기재된 기본보수 중 집합투자업자 및 판매회사 보수율을 제 1 기 신탁회계기간에 한하여 다음과 같이 적용하여 지급합니다.

① 종류형 A 수익증권 : 집합투자업자보수는 연 0.01%, 판매회사보수는 연 0.250%를 적용하고, 이에 따른 총보수·비용은 약 연 0.285%, 합성 총보수·비용은 약 연 0.636% 입니다.

② 종류형 C-I 수익증권 : 집합투자업자보수 연 0.010%를 적용하고, 이에 따른 총보수·비용은 약 연 0.045%, 합성 총보수·비용은 약 연 0.396% 입니다.

(주 7) 상기 기재된 기본보수 중 집합투자업자 및 판매회사 보수율을 제 1 기 신탁회계기간종료일 다음날부터 2021 년 12 월 22 일까지의 기간에 한하여 다음과 같이 적용하여 지급합니다.

① 종류형 A 수익증권 : 집합투자업자보수는 연 0.332%, 판매회사보수는 연 0.300%를 적용하고, 이에 따른 총보수비용은 약 연 0.657%, 합성 총보수비용은 약 연 1.007% 입니다.

② 종류형 C-I 수익증권 : 집합투자업자보수 연 0.332%, 판매회사보수는 연 0.010%를 적용하고, 이에 따른 총보수 비용은 약 연 0.367%, 합성 총보수비용은 약 연 0.717% 입니다.

(주 8) 상기 기재된 기본보수 중 집합투자업자 및 판매회사 보수율을 2021 년 12 월 23 일부터 2023 년 10 월 10 일까지의 기간에 한하여 다음과 같이 적용하여 지급합니다.

① 종류형 A 수익증권 : 집합투자업자보수는 연 0.166%, 판매회사보수는 연 0.150%를 적용하고, 이에 따른 총보수비용은 약 연 0.512%, 합성 총보수비용은 약 연 0.792% 입니다.

② 종류형 C-I 수익증권 : 집합투자업자보수 연 0.166%, 판매회사보수는 연 0.005%를 적용하고, 이에 따른 총보수 비용은 약 연 0.366%, 합성 총보수비용은 약 연 0.646% 입니다.

(주 9) 상기 기재된 기본보수 중 집합투자업자 및 판매회사 보수율을 2023년 10월 11일부터 2023년 10월 26일까지의 기간에 한하여 다음과 같이 적용하여 지급합니다.

① 종류형 A 수익증권 : 집합투자업자보수는 연 0.083%, 판매회사보수는 연 0.075%를 적용하고, 이에 따른 총보수비용은 약 연 0.6376%, 합성 총보수비용은 약 연 0.7626% 입니다.

② 종류형 C-I 수익증권 : 집합투자업자보수 연 0.083%, 판매회사보수는 연 0.0025%를 적용하고, 이에 따른 총보수 비용은 약 연 0.5649%, 합성 총보수비용은 약 연 0.6899% 입니다.

(주 10) 기타비용은 증권의 예탁 및 결제비용 등 이 투자신탁에서 경상적, 반복적으로 지출되는 비용 (증권거래비용 및 금융비용 제외)등에 해당하는 것으로, 회계기간이 경과한 경우에는 직전 회계년도의 기타비용 비율을 추정치로 사용하며 회계기간이 경과하지 아니한 경우에는 작성일자 지의 기타비용 비율을 연환산하여 추정치로 사용하므로 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다.

(주 11) 총보수·비용 비율은 이 투자신탁에서 지출되는 보수와 기타비용 총액을 순자산 연평잔액 (보수·비용 차감후 기준)으로 나누어 산출합니다.

(주 12) 자산운용보수 및 판매회사보수는 투자신탁재산의 연평균가액(매일의 투자신탁 순자산총액을 연간 누적하여 합한 금액을 연간 일수로 나눈 금액)의 1%를 초과하여서는 아니됩니다.

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

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

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

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

Ⅱ. 집합투자기구의 투자정보

(1) 투자목적 및 투자전략

1. 투자목적

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

이 투자신탁은 독일 프랑크푸르트 핵심업무구역에 소재한 오피스 빌딩(Trianon)에 투자할 예정이며, 임대수익을 통해 투자자에게 매 회계기간 마다 분배금을 지급하고, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득을 추구합니다.

1) 투자대상 부동산 개요



Trianon 빌딩은 임차면적 약 20,722 평, 46 층 규모의 프라임급 오피스로 현재 Deutsche BundesBank, Dekabank 사옥으로 사용되고 있습니다. Trianon 은 프랑크푸르트 내 대표적인 초고층 (186m, 프랑크푸르트 내 6 위)빌딩과 2 개의 주거용 부동산(연면적 863 평)으로 구성되어 있습니다.

구 분	내 용
주 소	Mainzer Landstrasse 16 60325 Frankfurt / Main
면 적	주거 포함 시 총 68,503 m ² (약 20,722 평) - 오피스 65,650 m ² (약 19,859 평)
준공시기	1993 년 (2014 년, 2017 년 리노베이션 완료)
규 모	지상 46 층 / 지하 4 층
주차대수	총 589 대
주요임차인	임대율 약 98% - DekaBank (오피스 임대가능면적의 약 56%) - Deutsche Bundesbank (오피스 임대가능면적의 약 34%)
토지소유	Freehold (일부 부속건물(주거용)은 Leasehold(128 평))
특이사항	LEED Platinum 인증 획득, 전층 업무공간 내 자연채광 가능

- Freehold : 건물과 토지를 모두 소유한 형태로 대상 토지 및 건물에 대해 처분을 제외하고 소유권자처럼 사용·수익할 수 있는 권리를 보유.
- Leasehold : 건물만을 소유하고 토지에 대해서는 해당공간 내 거주할 권리만을 보유.
- LEED : 미국의 건축위원회에서 개발한 친환경 건축물 평가시스템으로 국내외에서 건물의 가치를 평가할 때 주로 사용하는 수단. 총 4 단계로 구성됨 (LEED certified - Silver - Gold - Platinum)

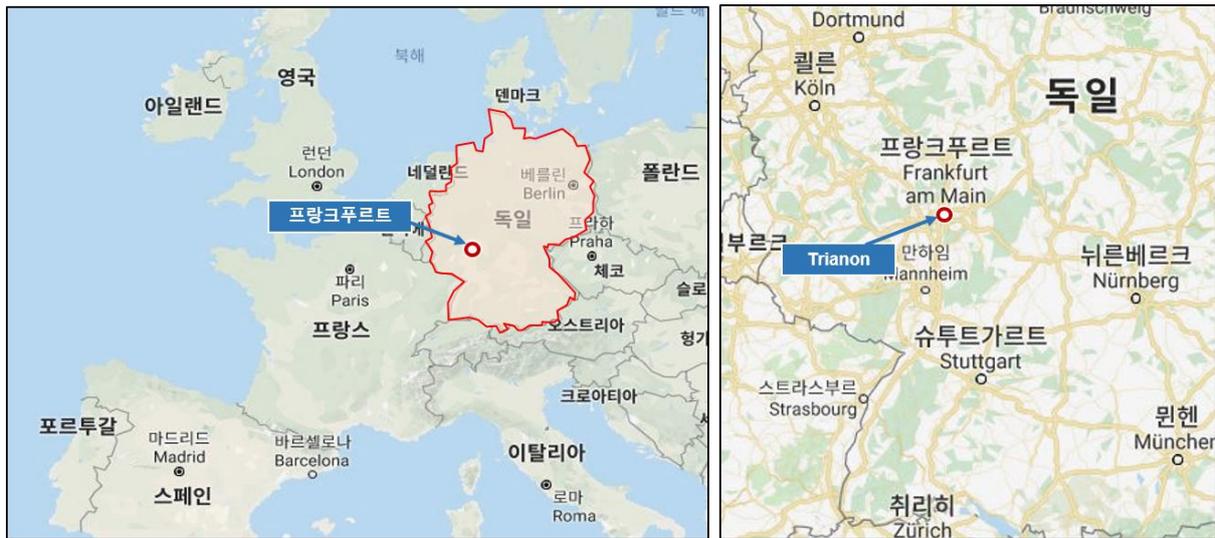
※ 2018 년 10 월 5 일 기준

2) 입지현황

[국가분석 및 광역입지]

독일은 유럽 중앙부에 위치했으며 국내총생산(GDP) 기준 세계 4위, 유럽 1위 규모의 경제 강국으로 신용등급 AAA(Fitch 기준)을 보유하고 있습니다. 독일은 영국을 제외한 유럽 주요국가 중 가장 높은 CPI상승률을 기록하였고 IMF는 '23년까지 2.7%이상 성장할 것으로 전망하고 있습니다.

투자대상자산은 독일 경제·금융의 중심지인 프랑크푸르트 핵심업무구역에 위치하고 있습니다. 프랑크푸르트는 세계 25대 은행 중 18개 은행을 포함한 총 300개 이상 은행이 진출한 유럽 최대 금융중심지로, 유럽중앙은행(ECB) 및 독일중앙은행이 위치하고 있습니다. 영국의 Brexit 선언 이후, 런던 기반의 금융기관들이 독일 금융지구로의 사무실 이전계획을 발표함에 따라 금융허브로서 입지가 더욱 확대될 것으로 전망됩니다.

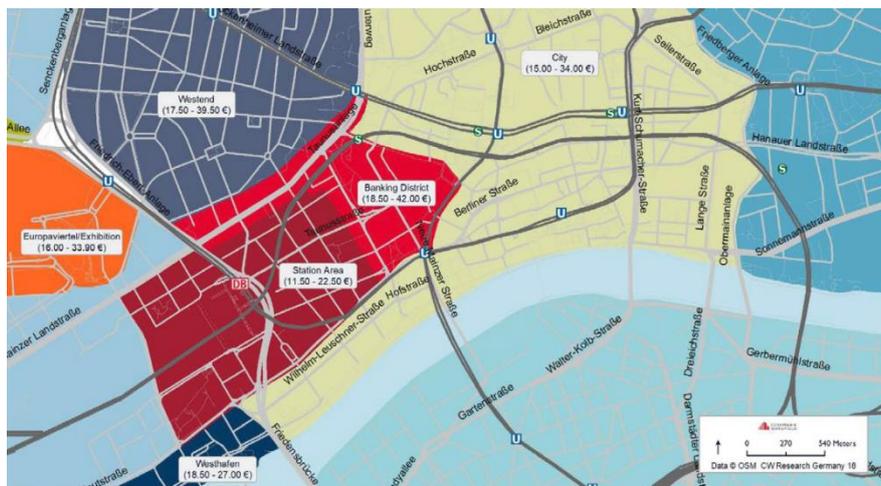


[광역입지도]

[권역분석]

본 자산은 프랑크푸르트 핵심업무지역 내 Banking District 에 위치하고 있으며, Banking District 은 금융기관, 컨설팅회사, 로펌 등이 밀집된 지역으로 풍부한 임차수요를 보유하고 있습니다. Banking District 권역 임대료가 €18.5 ~ €42, Prime Rent 기준 € 42.0 으로 도심지역 평균 €34.0 대비 높은 수준임에도 불구하고, Banking District 공실률은 '18년 9월 기준 4.9% (출처 : Cushman and Wakefield)로 낮은 편입니다.

또한, 본건 부동산은 프랑크푸르트 Banking District 중심부에 위치하여 풍부한 교통 인프라를 보유하고 있습니다. (도로 2분 거리 S-Bahn(통근열차), 도보 5분 거리 U-Bahn(지하철), 도보 7분 거리에 중앙역 위치)



[권역지도 및 임대료현황]

3) 임대차 계약현황

본건 투자대상은 오피스동과 2개의 주거용 부동산으로 구성되어 있으며, 총 매입면적은 68,503 m² (약 20,722평)으로 현재 임대율은 약 98% 수준입니다.

[오피스 임대차 계약 세부내역]

2018년 6월 기준으로 오피스 부분의 가중평균잔여임대차계약기간(WALE)은 약 6.9년입니다.

(단위:유로)

임차인	임차면적		임대료 합계		임대기간	WALE
DekaBank	36,524 sqm	55.6%	18,887,646	64.6%	'06.01 ~ '24.06	6.0년
Deutsche Bundesbank	22,303 sqm	34.0%	7,704,163	26.4%	Various ~ '27.03	8.8년
Franklin Templeton	4,252 sqm	6.5%	1,585,416	5.4%	'07.01 ~ '26.12	8.5년
기타임차인	877 sqm	1.3%	1,042,361	3.6%	Various ~ '24.12	
공실	1,695 sqm	2.6%				
합 계	65,650 sqm	100%	29,219,586	100%		6.9년

- 관리비용은 실비정산

[DekaBank 임대차계약 주요내용]

구 분	주요 내용
면 적	임대면적 36,524 m ² (11,068 평)
임대기간	2016년 1월 ~ 2024년 6월 임차만기 14개월 전(2023년 4월) 사전 통지에 의해 5년 연장 가능(1회) 임차만기 12개월 전(2023년 6월)까지 통지 없을 경우 1년 자동연장됨 *19층의 일부(587.66 m ²)는 DekaBank의 5.5년 연장선택권 행사(2017.11.20) 이후 임대차계약 만기일은 2024.06.30까지로 연장됨 *10층 1,339 m ² 중 835 m ² 공실
임대료 인상률	매년 1월 1일 소비자물가지수 100%반영하여 임대료 조정
우선임차권	모든 임대차목적물에 대해 우선임차권을 가지고 있음. 소유자가 청약을 한 날 이후로부터 14일 이내 DekaBank는 권리를 행사하여야함. 만약 DekaBank가 새로운 임대차목적물에 대한 임대차를 승낙하는 경우, 그 조건은 기존 임대차와 동일함

(주 1) 우선임차권 : DekaBank는 본건 자산의 잔여 층에 우선임차권을 보유하고 있으며, DekaBank는 공실 공간 발생 시 임대인의 청약이 있는 날로부터 14일 내에 우선임차권 행사 여부를 결정합니다.

[Deutsche Bundesbank 임대차계약 주요내용]

구 분	주요 내용
면 적	임대면적 22,303 m ² (6,758 평)
임대기간	~ 2027 년 3 월 임차만기 42 개월 전(2023 년 9 월) 사전 통지에 의해 5 년 연장 가능(1 회)
임대료 인상률	매년 4 월 1 일 소비자물가지수 100%반영하여 임대료 조정
임대료 면제	최초로 임대된 공간 : 2019 년부터 2023 년까지 매해 1 월(총 5 개월) 31 층, 32 층, 35 층 : 2017.10.11 부터 2019.8.10 까지(총 10 개월) 33 층, 34 층 : 인도 시부터 10 개월

[Franklin Templeton 임대차계약 주요내용]

구 분	주요 내용
면 적	임대면적 4,252 m ² (1,288 평)
임대기간	2017 년 1 월 ~ 2026 년 12 월 2026 년 3 월까지 사전 통지에 의해 5 년 연장 가능(1 회)
특별해지권	2021 년 3 월까지 통지함으로써, 2021 년 12 월자로 해지옵션 보유, 해지옵션 실행시, €1,050,000 의 해지비용 지불 의무
임대료 인상률	매년 1 월 1 일 소비자물가지수 100%반영하여 임대료 조정
임대료 면제	2018.1.1 부터 2018.4.30 까지 2022.1.1 부터 2022.3.31 까지 2023.1.1 부터 2023.3.31 까지

[주거용 임대차계약 주요내용]

주거용 건물은 Deutsche Bank 및 개인 임차인에게 임대되었습니다. 주거동에는 총 22 개의 주차 공간에 설치되어 있으며, 21 개의 주차공간을 Deutsch Bank 에 임대하였고, 1 개 주차공간을 주거용 임대차에 따른 개인 임차인에게 임대하였습니다.

임차인	임차면적	임대료 합계
Deutsche Bank 및 개인	2,853 sqm	690,070€/year

4) 주요 임차인 분석

(1) DekaBank

구 분	주요 내용
개요	• 독일 저축은행협회 ¹⁾ 의 자산운용 업무 담당 (증권/부동산 투자, Capital Markets, Financing 서비스 제공)
설립연도 ²⁾	• 1918년(Deutsche Girozentrale과 1999년 합병)
본사 소재지	• 본건 투자대상 오피스빌딩
주요 주주	• DSGV ö. K.(50%), Deka Erwerbsgesellschaft mbH&Co. KG(50%)
직원 수	• 4,078명 (Full-time employee 기준, 전체 4,649명)
신용등급	• A+(Stable) (S&P)
주요 실적 ³⁾	<ul style="list-style-type: none"> • 운용규모(AUM) : € 282,888 M • 매출 : € 25,671 M • 영업이익 : € 1,494 M • 세전이익 : € 481 M • 자기자본이익률(ROE) : 9.9% • Tier 1 Capital Ratio : 16.7%
특징	<ul style="list-style-type: none"> • 임차인은 본 건 자산 준공시점부터 글로벌 본사로 장기 임대차 중 • 본 건 자산 면적의 반 이상을 임차하고 전체 임대 수익의 60% 이상을 제공하는 주요 임차인

Note 1) 독일의 저축은행들이(약 416개사) 회원사로 가입해 있는 단체로 1993년에 설립 (Moody's 신용등급 : Aa2)

Note 2) Deka 은행은 1956년 설립 되었으나, 1999년 합병된 Deutsche Girozentrale은 1918년 부터 설립

Note 3) 2017년 Annual Report 기준, 적용 기간 2017년 1월 ~ 2017년 12월

(2) Deutsche Bundesbank

구 분	주요 내용
개요	• 독일의 중앙은행, 정식 이름은 독일 분데스뱅크(Deutsche Bundesbank)
설립연도	• 1957년 (1990년 이전, 서독일 중앙은행)
이사회 구성	• 독일은행 총재, 부총재 외 4명의 이사로 구성
주요 업무	• 독일 중앙은행, 은행감독, 통화, 외환정책, 화폐관리 등
본사 소재지	• Frankfurt am Main
직원 수	• 9,965명
신용등급	• AAA(Stable) (S&P)
주요 실적	<ul style="list-style-type: none"> • 총자산 : € 1,727,629 M • 순이자이익 : € 4,172 M

	<ul style="list-style-type: none"> 외환보유고 : € 176 B 감독기관수 : 3,179 개 감독진행건수 : 연간 203 건
특징	<ul style="list-style-type: none"> 유로화 사용 국가의 통화 및 외환 정책 수립, 물가안정, 화폐관리, 은행 감독 등의 업무를 수행 ESCB(European System of Central Banks) 소속⁴⁾이며, ESCB 소속 은행 가운데 가장 큰 영향력을 행사

Note 4) ESCB는 유럽중앙은행(ECB)과 EU 회원국의 중앙은행으로 구성

5) 자금조달 구조

본 투자에 필요한 총 금액은 약 3,724 억원(환율에 따라 변동가능성 있음)이며, 세부조달 구조 및 사용계획은 아래와 같습니다.

환율 (EUR/KRW) 1,300 원 가정

투자내역	금 액		비중	조달내역	자금조달		비중	
	천유로	억원			천유로	억원		
매입금액	654,397	8,507	95.69%					
매입 부 대 비 용	매입보수 ¹⁾	5,561	72	담보대출	390,000	5,070	57.03%	
	수수료 ²⁾	4,690	61					
	실사비용 ³⁾	1,943	25					
	금융비용 ⁴⁾	5,850	76	지 분 투 자	국내조달 ⁶⁾	286,462	3,724	41.89%
	기 타 ⁵⁾	335	4					
	소 계	18,379	239					
예비비	11,071	144	1.62%	현지공동투 자	7,385	96	1.08%	
합 계	683,847	8,890	100.00%	합 계	683,847	8,890	100.00%	

주 1) 매입보수 : 집합투자업자 매입보수 및 현지 자산관리회사 매입보수

주 2) 수수료 : 현지 Brokerage Fee

주 3) 실사비용 : 국내외 법률, 재무, 감평, 세무실사 등

주 4) 금융비용 : 담보대출을 위해 지급하는 수수료로 현지에서 발생

주 5) 기 타 : SPC 설립비용 등

주 6) 국내조달 : 이 투자신탁과 사모투자신탁 설정 합계액

※ 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 1,300원 가정, VAT별도

구 분	수급처	공급가액		비 고	
		EUR (백만)	KRW (억원)		
현 지	Brokerage Fee ^{주 1)}	Cushman & Wakefield	4.7	61.0	매매가의 0.70%
	현지 매입보수	Colony Capital, Inc	3.4	43.6	매매가의 0.5%
	현지 실사비용	세부내역 참조	1.3	16.6	법률, 재무, 세무실사 등
	SPC 설립비용	-	0.3	4.4	매매가의 0.05%
	금융주선비용 ^{주 2)}	대출기관	5.9	76.1	대출금액의 1.50%
	예비비	-	9.7	126.3	매매가의 1.45%
	소 계	-	25.2	327.8	
국 내	국내 매입보수 ^{주 3)}	이지스자산운용(주)	2.2	28.7	매매가의 0.3%
	국내 실사비용	세부내역 참조	0.7	8.7	법률, 재무, 세무실사 등
	예비비 및 기타	-	1.4	17.6	매매가의 0.3% 등
	소 계	-	4.2	55.1	
합 계			29.4	382.8	

주 1) Brokerage Fee: 본건 자산 현지 운용사인 Colony Capital, Inc.(이하 "현지 운용사")에 지급 후, 현지운용사가 Cushman & Wakefield 지급 예정

주 2) 금융주선비용 : 대출 취급 선취수수료(차입금액의 0.75%) 및 감정평가비용, 법률비용 등을 포함

주 3) 국내매입보수 : 집합투자업자 매입보수(VAT 포함)

※ 매입부대비용 등 세부내역은 이 투자신탁 및 사모투자신탁이 투자하는 현지 SPC(LuxHoldCo)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 (2018.10.17 현재)]

구 분	주요 내용
총 대출금액	- 390,000 천유로 (약 5,070 억원)
LTV 비율	- 감평금액 대비 57.8% - 매입가 대비 59.6% (실매입가 654,396 천유로 기준)

감평금액	- Jones Lang LaSalle 이 수행한 감평금액은 €675.3M (한화 약 8,778.9 억 / 1EUR 1,300 원 가정)	
대출만기	- 인출일로부터 60 개월 되는날	
차입금 이자율	- 연 1.40% 변동금리 (3-month EURibor + 140bps) * 대출금액의 0.75% 선취수수료 발생	
원금상환	- 만기 일시 상환	
주요 준수사항	조건	이행사항
	1) Debt Yield 가 6.25% 하회 2) LTV 가 65% 이상일 경우 3) 아래 상황 기준 15 개월 이전	현지 부동산을 소유한 법인(GAG)의 배당가능 이익을 유보하고, 2회 연속 위반될 경우 대출조기상환 의무가 있 습니다. * 원리금상환 위험을 저감하기 위해 일시적으로 배당금이 유보되며, 준수 사항 2회 연속 충족시 해제 됩니다.
	대출만기 15 개월 전 까지 1) DekaBank 임차계약이 시장수준 조건으로 연장이 안될 경우 2) 임차만기 시점으로부터 5 년보 다 짧은 기간만큼 연장될 경우	현지 부동산을 소유한 법인(GAG)의 배당가능 이익을 유보 * 준수사항 충족시 해제 됩니다.
1) Debt Yield 6.0% 하회 2) LTV 가 70% 이상일 경우	현지 부동산을 소유한 법인(GAG)의 배당가능 이익을 유보하고, 2 회 연속 위반 될 경우 대출조기상환 의무가 있습니다. * 5 영업일 내 추가자금 조달하여 하 자를 치유할 수 있는 권리가 있고, 2 회 연속 충족시 해제 됩니다.	
조기상환수수료	1 년차: 상환금액의 3.0% 2 년차: 상환금액의 2.0% 3 년차: 상환금액의 1.0% 그 이후: 없음	
주요 담보제공 내 역	a) 기초 자산의 선순위 담보권 b) 각 차주 및 지분에 대한 선순위 담보권(질권) c) 기초 자산 관련, 아래의 사항에 대한 선순위 담보권(질권): - 총 임대수익 및 임대 관련 제반 권리 - 보험금 - 본 건 매매관련 및 본 포트폴리오와 관련하여 받게 된 수입 전부	

	d) 차주 및 보증인에 제공된 기업간 대출 및 주주 대출에 대한 선순위 담보권 e) 차주 및 보증인이 소유하고 있는 은행계좌 전부에 대한 선순위 담보권 (임차인 예금 계좌 제외) f) 차주 및 보증인의 기타 거래관련 서류 및 계약서에 의해 발생하는 권한에 대한 담보권 (assignment by way of security 를 통한 담보권) g) 차주 및 보증인이 체결한 헷지계약에 대한 선순위 담보권 h) 자산관리자 (Property Manager and Asset Manager)이 체결한 관리계약 ※ 통상적으로 위와 같은 담보가 제공되지만, 협의에 따라 다소 변경되기도 합니다.
--	---

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

※ Debt Yield Ratio : (연임대료 소득 - 운영업비용)/대출금액

예상 현금흐름(NOI)으로 대출금액 상환 능력을 평가하는 지표로, 예상 현금흐름(NOI)은 임대수익에서 운영업비용(임대인이 부담하는 수선유지비 등)을 제외하여 산정함. 예를 들어, Debt Yield Ratio 가 6%일 경우, 매년 NOI 로 대출금액의 6%를 원금 상환 가능함.

※ 시장가는 1년 1회 대출기관이 의뢰한 감정평가기관이 산정한 감정평가액을 기준으로 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 55%~60% 수준으로 추후 변동 가능하며, 대출계약 체결시 최종 결정됩니다.

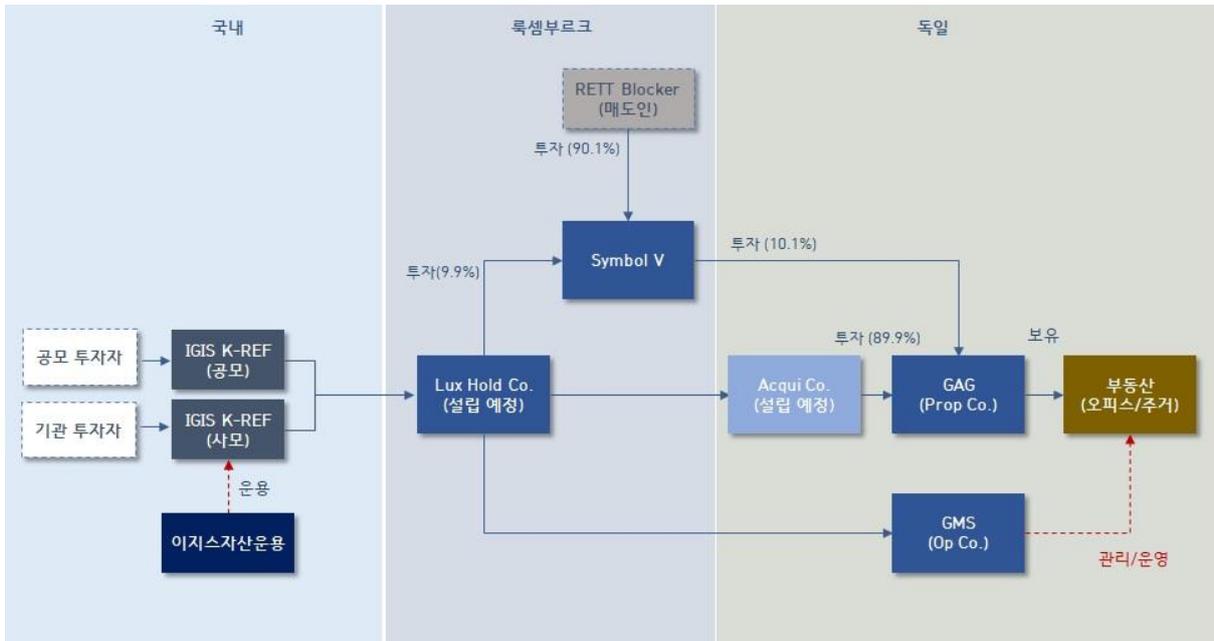
[실사비용 세부내역]

KRW / EUR 1,300원 가정, VAT별도

구 분		회사명	금 액 (EUR)	금 액 (KRW)
국내	법률실사, Tax Structuring	Lee&Ko 광장	636,500	827,450,000
	재무실사	삼덕회계법인	33,500	43,550,000
	소 계			670,000
현지	법률실사, Tax Structuring	Allen & Overy LLP	670,000	871,000,000
	물리실사	Arcadis Germany GmbH	134,000	174,000,000
	감정평가	Jones Lang LaSalle	134,000	174,000,000
	재무실사	Ernst & Yong GmbH	335,000	436,000,000

	소 계	1,273,000	1,655,000,000
	합 계	1,943,000	2,526,000,000

6) 투자구조



- (주 1) 이지스자산운용은 국내 펀드운용 및 투자 관련 주요 의사결정, 현지 자산관리회사로 하여금 현지 부동산 소유 법인 및 투자대상 자산을 관리할 예정입니다.
- (주 2) 본건 펀드는 룩셈부르크 소재 LuxHoldCo 와 독일 소재 AcquiCo 를 설립하여 현지 자산을 보유한 GAG(Geschäftshaus am Gendarmenmarkt GmbH(상업용부동산소유현지 SPC), 이하 "GAG")의 지분을 직간접적으로 소유할 예정입니다.
- (주 3) 본건 펀드는 LuxHoldCo를 100% 소유하고, LuxHoldCo는 AcquiCo를 통해 GAG의 지분 89.9% 및 Symbol V의 지분 9.9%를 취득하게 됩니다. 또한, 본건 펀드는 LuxHoldCo를 통해 GMS(Gebäudemanagement und Service GmbH(건물관리운영서비스법인), 이하 "GMS") 지분 100%를 취득하게 됩니다.
- (주 4) Symbol V 는 독일법상 절세를 위한 기존투자자가 소유한 법인으로 독일 AcquiCo 의 지분 10.1%를 소유하게 됩니다. (독일 세법상, AcquiCo 의 투자지분 10% 이상을 보유한 회사(Symbol V)의 90% 이상 지분을 기존투자자가 보유할 경우 부동산취득세가 부가되지 않습니다.)
- (주 5) 절세효과를 위하여, 룩셈부르크 및 독일회사의 지분 구조는 지분(Equity) + 우선수익증권(Preferred Equity Certificate) 약 15:85 비율로 구성될 예정입니다.
- (주 6) GAG(Prop Co.)는 투자대상 부동산의 소유권을 가지고 있고, 오피스임차인과 임대차계약을 맺고 있습니다. GMS(Op Co.)는 오피스 외 해당 자산내 카페테리아/주차장 등의 영업활동이 있는 계약을 맺고 있습니다.

7) 투자대상 부동산 매매 조건

구 분	주요 내용
매도자	NorthStar Realty Europe Corp. (NYSE : NRE)
매매대금	670M (EUR) / 약 8,710 억원 (환율 1,300 원 기준)
펀드 설정일	2018 년 10 월 31 일 (예정)
매매계약 체결 예정일	2018 년 11 월 중 (예정)
대금지급 및 거래종결	펀드 설정 후 1 개월 내

8) 투자대상 부동산 실사보고서 (요약)

[물리실사]

- 투자대상자산에 대한 물리실사는 현지 전문업체인 Arcadis Germany GmbH 에서 수행하였으며, 건물의 상태 및 하자, 그리고 향후 필요한 CAPEX 항목 점검 위주로 실시하였습니다.

구 분	내 용				
물리	<p>건물/설비 시설 등의 사용연수를 고려시, 특징적인 CapEx 고려는 권장하지 않으며 정기적인 검사 수행을 권장함</p> <ul style="list-style-type: none"> - 다만, 화재소방 장비 및 시설의 최종 완료(승인) 여부는 추후 확인 필요 - 실사 및 데이터룸 자료 기반, 향후 10년 CAPEX 예상작업 (위험도, 후속 조치 추천, 관련비용 별, 즉시, 2~5년, 및 6~10년 CAPEX 제시 <p style="text-align: right;">[단위: EUR]</p>				
	오피스 및 주거 합계				
	항목	즉시	2~5년	6~10년	총
	고 위험	324,500	-	-	324,500
	중 위험	2,617,000	35,000	-	2,652,000
	저 위험	18,000	7,320,000	12,997,000	20,335,000
	수수료 19.00%	562,305	1,397,450	2,469,430	4,429,185
총	3,521,805	8,752,450	15,466,430	27,740,685	
환경	<ul style="list-style-type: none"> - 건축연도(1993년) 고려시 해당 건물에 건축재료 중 석면 등의 유해 물질 사용 가능성은 높지 않음 - 해당 자산은 주요 오염지역/오염건물에 등재되어 있지 않았으며, 지질학적 위험 및 용기지역 위험은 발견되지 않음 				

*물리실사 결과 제시된 CAPEX, OPEX 예상비용은 추후 연관 사업계획 수립, 집행시 적극 반영할 예정입니다.

[법률실사]

- 법률실사는 현지 법무법인인 Allen&Overy LLP 및 법무법인 광장에서 수행하였으며, 주요 항목에 대한 확인 유의사항 및 위험 저감방안은 다음과 같습니다. 본 실사는 대상자산에 한정하여 법무법인이 제공받은 자료에 의존하여 법률적인 측면에서만 조사되었고, 대상자산 현장에 대한 직접 실사가 이루어지지 못하였음에 유의하시기 바랍니다.

구 분	내 용
소유권	(1) GAG는 Properties의 소유자로 등기되어 있음. (2) Trianon Property와 Residential Properties를 구성하는 6개 필지 중 4개에 관하여는 완전한 소유권을, 2개에 관하여는 지상권(leasehold)을 보유함.
투자 구조 상 각 법인 현황	(1) GAG는 독일법상 유한책임회사로서, 프랑크푸르트 지방법원 상업등기부에 HRB 82647로 등기되어 있음. GAG의 영업 목적은 부동산 및 그에 상응하는 권리의 취득/매입, 보유, 관리, 매각, 금융조달 및 거래임. (2) GMS 역시 독일법상 유한책임회사로서, 프랑크푸르트 지방법원 상업등기부에 HRB 36774로 등기되어 있음. GMS의 영업 목적은 프랑크푸르트 Mainzer Landstraße 16, Zimmerweg 8, Klüberstraße 6-10에 소재한 부동산들의 관리임.
임대차 계약	(1) BNP, Bundesbank, DekaBank, Franklin Templeton 과 같은 임차인은 GAG 및 GMS 와 각각 2 건의 임대차계약을 체결함. (2) 소득에 대한 거래세(Trade Tax)를 납부하지 않기 위해 레스토랑 공간과 같은 일정한 용역은 GAG 와의 임대차계약에서 제외되었고, GMS 와 임대차계약이 체결됨.
관리 계약	(1) 본건 자산에 관하여 GAG 와 GMS 가 Principles 로서 자산관리계약(AMA : Asset Management Agreement), GAG 가 Principle 로서 부동산관리계약 (PMA : Property Management Agreement), 주차장 관리계약 (MAP : Management Agreement on Parking Spaces)이 체결되어 있음.
기타 매매계약 반영필요 항목	(1) 1921 년 이래 GAG 의 누적적인 주주 변동 내역에 관한 자료와 2015 년 주식 양수도계약 사본을 비밀유지의무를 이유로 제공받지 못한 상태임. GMS 역시 설립 이래 누적적인 주주 변동 내역에 관한 자료를 제공받지 못한 상태임. 주주변동내역 확인이 불가하다면 진술보장보험(W&I Insurance)에 가입이 필요함. (2) 1 년 이상의 상업적 임대차계약은 엄격한 서면성을 요구하는 독일의 법률 및 판례에 따라, 임대차계약서 일체 및 보충서류를 이에 맞게 구비하여야함. (3) 매수 후 임대차를 위한 자산의 사용을 위해 건축가와 체결된 계약서(건축물의 저작권 관련 계약)상 특정한 변경이 건축가의 동의를 필요로 하

	<p>는지 확인이 필요함. 건물 디자인이나 외관의 특정한 변경이 건축가의 동의를 필요로 할 수 있음.</p> <p>(4) 개발비용(공공서비스 설비를 만드는 비용을 회수하기 위하여 부과)이 존재할 위험, 토양 및 지하수에 존재하는 잔여오염물이 존재할 위험 등을 파악하여 매매계약 상 면책 또는 보장을 통해 보장받을 예정임.</p>
--	---

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

[감정평가]

- 감정평가는 현지 Jones Lang LaSalle에서 수행하였으며, 미래 현금흐름 할인법에 의거하여 평가하였습니다.

구 분	내 용
감정평가액	- Share Deal 진행에 따른 LCGT(Latent Capital Gain Tax Deduction, 이연법인세 분담(50:50) 적용시 : € 675.3M(한화 8,778.9억 / 1EUR 1,300원 가정)
산출방식	- 미래 현금흐름 할인 (DCF : Discounted Cash Flow)에 근거한 자산가격
주요 가정	- 매입시 총자본수익률 (GIY : Gross Initial Yield) 3.90%, 10년 Exit Cap Rate 가정 3.65% * GIY = 총수익 / 매매가(자산가격+매입부대비용)의 개념
임대료 수준	- 임차인 임대료 상승률은 소비자물가지수 100% 연동 : 연 약 2.00% 가정 - 임차인 평균 계약 임대료 €35.59/m ² 적용 1) 업무시설 계약 임대료 €36.87/m ² (비교대상 임대료 수준 €33.37/m ²) 2) 근생시설(레지덴셜) 임대료 €17/m ²

[세무실사]

- 세무실사는 현지 법무법인인 Allen&Overy LLP 및 법무법인 광장에서 수행하였으며, 그 주요 내용은 다음과 같습니다.

구 분	세무효과	내 용
취득 단계	독일 부동산양도세 없음	- AcquiCo가 GAG의 지분 89.9%와 Symbol V 9.9%를 취득하는 것과 관련한 Real Estate Transfer Tax(RETT) 과세 없음
	룩셈부르크 등록세 발생	- LuxHoldCo 설립시 EUR 75의 등록세 발생

운영 단계	독일	법인세/무역세 발생	- GAG의 경우 임대소득에 대해서 15.825%의 세율로 법인세 납부(무역세 면제)
		원천세 발생	- GAG가 AcquiCo에 지급하는 배당에 대해서는 26.375%의 세율로 원천세 발생(단, 해당 원천세는 AcquiCo단계에서 대부분 회수 가능) - AcquiCo가 LuxHoldCo에게 지급하는 배당에 대해서는 26.375%의 세율로 원천세 발생(우선주(PEC) 분배금에 대해서는 원천세는 없음)
		VAT 없음	- GAG가 수행하는 상업용 부동산의 임대의 경우 VAT 납부 선택 가능 (매입세액공제 가능).
	룩셈부르크	법인세/지방세 발생	- LuxHoldCo 단계에서 자본구조상(지분 및 우선주(PEC) 발생 소득은 제한적일 것으로 예상되며, 법인세액(26.01%의 세율 적용) 규모는 최소화될 것임. - LuxHoldCo가 AcquiCo, Symbol V 및 GMS로부터 수취하게 되는 배당소득은 Participation Exemption 요건 충족에 따라 법인세 면제 - Symbol V가 (i) GAG로부터 수취하게 되는 배당소득 및 (ii) 동 법인의 지분을 처분함에 따라 수취하게 되는 양도소득의 경우, Participation Exemption 요건 충족에 따라 법인세 면제
		원천세 발생	- LuxHoldCo가 우선주(PEC)와 관련하여 본건 펀드에게 지급하게 되는 분배금에 대한 원천세 없음 - LuxHoldCo가 본건 펀드에게 지급하는 배당의 경우 원천세 발생 - Symbol V가 우선주(PEC)와 관련하여 LuxHoldCo에게 지급하는 분배금에 대한 원천세 없음 - Symbol V가 LuxHoldCo에게 지급하는 배당의 경우, 룩셈부르크 Participation Exemption의 적용에 따라 원천세 없음
		부유세 발생	- LuxHoldCo와 Symbol V는 각각 EUR 4,815의 부유세 납부
	한국	법인세 발생	- 우선주(PEC) 분배금 지급시, 본건 펀드 단계에서 법인세가 부과되지 않고, 수익자 단계에서 법인세 과세
회수 단계	독일	법인세/무역세 발생	<GAG / AcquiCo / GMS / Symbol V의 지분 매각 시> - RETT 발생 가능성 없음 - GAG / AcquiCo 지분 처분 시 양도소득에 대한 실제 납부 세액 최소화 - GMS의 지분 처분과 관련한 법인세 과세 없음 - Symbol V의 지분 및 Symbol V가 발행한 우선주(PEC)의 처분과 관련한 법인세 과세 없음

특셈부 르크	법인세 발생	<GAG / AcquiCo / GMS / Symbol V의 지분 매각 시> - AcquiCo, GMS, GAG의 지분 처분과 관련한 법인세 과세 없음 - Symbol V 지분 처분 시 관련 양도소득에 대해서 26.01%의 세율로 법인세 납부
-----------	-----------	--

*PEC (Preferred Equity Certificate) : 우선수익증권

9) 환헤지 전략

이 투자신탁은 환율변동위험 제거를 위한 환헤지 전략을 실행하지 않습니다. 따라서 투자자는 독일 부동산에 투자함에 따라 유로화와 관련한 환위험에 노출되게 됩니다. 이는 부동산 투자에 따른 이익을 환율변동으로 인해 잃거나, 부동산 투자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있는 등 환율변동 위험에 노출되어 있음을 유의하시기 바랍니다. 또한, 환헤지계약 조기종료에 인해 발생한 정산금은 미국 달러 환율변동에 노출됩니다.

- 이 투자신탁은 2023년 10월 5일 환헤지계약은행("스왑뱅크")이 환헤지계약의 조기종료를 통지함에 따라 투자신탁재산의 전부가 환율변동에 따른 위험에 노출되며 이로 인해 환율변동으로 인한 신탁재산 가치변동을 초래할 수 있으며, 투자대상 부동산의 가격상승으로 인한 수익이 발생하더라도 통화의 가치가 더 크게 하락할 경우 오히려 투자원본의 손실을 초래할 수도 있습니다.
- 환헤지계약 조기종료 사유 : 스왑뱅크인 SC은행과 당사 간 체결한 통화스왑계약에 따라 이 투자신탁의 기준가격이 최초 기준가격 대비 50% 이하로 하락할 경우 EOD 사유가 발생하게 되며, 이에 따라 스왑뱅크는 2023년 10월 5일을 환헤지계약 조기종료일로 지정하였습니다.
- 환헤지 관련 주요 현황은 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 7년이지만 투자신탁의 최초설정일(설정예정일 : 2018. 10. 31)로부터 3년 이 경과한 날부터 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 제반 사항을 고려하여 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다. 약 9,186.5 억원으로 매각을 진행할 경우, 신탁원본 손실없이 상환이 가능할 것으로 예상하지만 해당 금액은 제반 가정변경에 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 자본시장 법상의 조치 (수익자총회)를 통해 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다.

[세부 매각 전략]

- 신규 매수자가 독일 부동산취득세(RETT) 감면 혜택을 누릴 수 있도록 Share Deal 추진 (룩셈부르크 및 독일 SPC 지분 매각 추진)
- 실행방안: 주요 임차인의 임대차계약 연장 협의 후 자산 매각 추진, 글로벌 매각자문사 선정을 통하여 독일/유럽 이외에 미주/아시아 지역 투자자들 동시 마케팅 추진
- 부동산 매각시 발생하는 세금은 “투자대상 부동산 실사보고서 요약 중 세무실사 내용”을 참조

※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 : 독일 현지 법무법인 Allen&Overy LLP 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 Jones Lang LaSalle로부터 감정평가금액을 받아 매매가격에 대한 공정성을 높였습니다 (평가금액 € 675.3M) 또한, 재무 컨설팅업체인 독일 현지 Ernst & Yong GmbH 및 국내 삼덕회계법인을 통해 대상 자산의 현금흐름 분석 등을 수행하였습니다.

▶ 물리적 위험 : 현지 법인 Arcadis를 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, 임차

인의 신용위험이 있습니다. 본 자산은 3개의 임차인이 대부분의 면적을 사용하고 있기 때문에 임차 기업의 정책 변화 등의 영향으로 인해 예상치 못한 자산가치의 손실이 발생할 가능성 등이 존재하는 바, 현지 자산관리회사와 함께 임차인 관리에 주력할 계획입니다.

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

③ 부동산 자산 처분단계 관련 위험

이 투자신탁의 신탁계약기간은 7년이지만, 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 발생할 수 있는 위험이 존재하고 있으며, 약 9,186.5억원을 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.

※ 이 투자신탁은 환율변동위험 제거를 위한 환헤지 전략을 실행하지 않습니다. 따라서 투자자는 동일 부동산에 투자함에 따라 유로화와 관련한 환위험에 노출되게 됩니다. 이는 부동산 투자에 따른 이익을 환율변동으로 인해 잃거나, 부동산 투자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있는 등 환율변동 위험에 노출되어 있음을 유의하시기 바랍니다. 또한, 환헤지계약 조기종료에 인해 발생한 정산금은 미국 달러 환율변동에 노출됩니다.

- 이 투자신탁은 2023년 10월 5일 환헤지계약은행("스왑뱅크")이 환헤지계약의 조기종료를 통지함에 따라 투자신탁재산의 전부가 환율변동에 따른 위험에 노출되며 이로 인해 환율변동으로 인한 신탁재산 가치변동을 초래할 수 있으며, 투자대상 부동산의 가격상승으로 인한 수익이 발생하더라도 통화의 가치가 더 크게 하락할 경우 오히려 투자원본의 손실을 초래할 수도 있습니다.

- 환헤지계약 조기종료 사유 : 스왑뱅크인 SC은행과 당사 간 체결한 통화스왑계약에 따라 이 투자신탁의 기준가격이 최초 기준가격 대비 50% 이하로 하락할 경우 EOD 사유가 발생하게 되며, 이에 따라 스왑뱅크는 2023년 10월 5일을 환헤지계약 조기종료일로 지정하였습니다.

- 환헤지 관련 주요 현황은 법 제89조에 따라 수시공시(한국금융투자협회 및 집합투자업자의 인터넷 홈페이지 등에 공시, 판매회사를 통한 안내 등)할 예정입니다.

※ 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 투자신탁자산의 대부분을 독일 프랑크푸르트 소재 Trianon 빌딩 및 2 개의 주거동에 투자하는 부동산집합투자기구로서 투자대상의 공실률, 임대료 수준의 변동 및 향후 매각 가격 등에 따라 투자자의 손익이 결정됩니다. 또한, 독일 부동산에 투자함에 따라 유로화와 관련된 환위험에 노출되므로 환율변동으로 인해서도 투자자의 손익이 결정되는 특징이 있습니다.

4. 운용전문인력

(2023. 09. 15 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	
신민재	1976	전무	3	4,665	-10.31%	-1.43%	-9.39%	-3.42%	3년 11개월
남형록	1981	이사	1	1,862	-37.87%	-18.87%			13년 10개월
신소현	1983	부장	2	2,405	-25.83%	-9.91%			4년 9개월
노선호	1985	차장	1	1,862	-37.87%	-18.87%			1년 3개월

성명	주요 운용경력
신민재	· NCC 도쿄본사/서울지사 (2.8년) · KPMG 회계법인 (1.2년) · JLL Korea (0.3년) · 이지스자산운용 (13.7년)
남형록	· 하나자산신탁 (3.8년) · 한국투자신탁운용 (4.7년) · 이지스자산운용 (7.8년)
신소현	· CBRE (6.3년) · NICE D&B (1.1년) · Accenture (3.2년) · 이지스자산운용 (6.4년)
노선호	· EY 회계법인 (3년) · JZ Partners 사모펀드 (1년) · 애큐온캐피탈 (1년)

· 이지스자산운용 (4.6 년)

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

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

(주 2) 운용전문인력이 최근 과거 3년 이내에 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률은 한국금융투자협회 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

(단위 : %)

종류	최초설정 일	최근 1년	최근 2년	최근 3년	최근 5년	설정일 이후
		2022-09-16~ 2023-09-15	2021-09-16~ 2023-09-15	2020-09-16~ 2023-09-15	-	2018-10-31~ 2023-09-15
이지스글 로벌부동 산투자신 탁 229 호 (파생형) (Class A)	2018-10- 31	-38.14	-19.25	-17.78	-	-9.33
수익률변동성(%)		38.51	27.47	24.35	-	19.34
이지스글 로벌부동 산투자신 탁 229 호 (파생형) (Class C-l)	2018-10- 31	-38.03	-19.08	-17.59	-	-9.11
수익률변동성(%)		38.51	27.47	24.35	-	19.34

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.

(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 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 책임을 지지 아니합니다. 또한 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니합니다.
환율변동위험	해외 부동산 등 외화자산은 원화(KRW)와 투자대상국 통화(EUR)간의 환율 변동에 따라 투자자산의 가치가 변하는 위험을 지게 됩니다. 이는 해당 외화자산의 가치가 상승함에도 불구하고 원화(KRW)와 투자대상국 통화(EUR)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 가격 상승으로 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 독일 부동산에 투자함에 따라 독일 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.
부동산시장 환경변화위험	부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화 등으로 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다.
만기변동 위험	급격한 거시경제환경 변화 등 예측할 수 없는 변화에 의해 실제 투자기간이 목표 투자기간인 4년 (신탁계약기간 만기 : 7년)보다 짧아지거나 길어질 수 있고 이에 따라 투자손실이 발생할 수 있습니다.
정치/법률적 위험	이 투자신탁의 주요 투자대상인 부동산의 가격은 한국 및 독일 정부의 정책 및 관련 법령의 변경 등에 따라 영향을 받을 수 있습니다.
불가항력 등 위험	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는 부동산집합 투자기구의 특성상, 지진, 테러 등 자연재해 등 예상치 못한 불가항력에 의해 해당 투자신탁 자산의 가치가 크게 하락할 수 있습니다.

구분	투자위험의 주요내용
실사보고서 관련 위험	투자대상 관련 부동산에 대한 투자 실사보고서(법률실사, 감정평가, 물리실사 등)에서 생각하지 못한 사실이나 위험이 추가로 발생할 수 있고, 이로 인해 해당 투자신탁 자산의 가치가 하락할 수 있습니다.
보험관련 위험	이 투자신탁은 투자대상 관련 부동산에 대하여 보험비용과 리스크를 고려하여 필요한 보험에 가입할 예정입니다. 그러나 보장되지 않거나 보험가액을 넘어서는 보험사고가 발생할 경우 자산 가치 하락을 방어하지 못할 수 있습니다.
신용위험	투자신탁재산으로 보유하고 있는 증권 등의 발행회사 또는 단기금융상품 거래상대방의 경영상태가 악화되거나 신용도하락, 채무불이행, 부도 등 신용사건이 발생할 경우 해당 증권 및 단기금융상품의 가치가 급격히 하락할 수 있으며, 이에 따라 투자신탁 재산의 가치가 하락할 수 있습니다.
계약불이행 관련 위험	부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 법률적 위험으로 법률 실사를 통해 계약불이행 위험을 최소화하고 계약불이행 시 보상방안과 관련하여 점검할 예정이나, 매매계약서 및 임대차계약서 등의 계약 당사자의 계약불이행으로 인해 투자손실이 발생할 수 있습니다.
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 독일의 금리변동성에 영향을 받을 수 있음에 유의하시기 바랍니다. 예를들어 1) 담보대출 금리가 변동금리인 경우, 시장이자율 변동에 따라 이자비용 부담이 증감하여 투자신탁 손익 및 담보대출계약의 준수사항의 위반 등 직접적인 영향을 미칠 수 있습니다. 2) 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.

구분	투자위험의 주요내용
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(독일)의 부동산 등에 주로 투자하기 때문에 특정국가(독일)의 시장, 정치 및 경제상황 등에 따른 위험에 더 많이 노출되어 있습니다. 또한, 해당국가(독일) 정부정책 및 제도 변화로 인해 예상치 못한 자산가치의 손실이 발생할 수 있으며, 외국인에 대한 투자제한, 조세 제도 변화 등의 정책적 변화 및 사회 전반적인 투명성 부족으로 인한 공시 자료의 신뢰성 등의 위험도 있습니다.
투자자금 송환위험	일부 나라는 투자신탁의 배당소득, 매매차익의 본국송환 또는 증권 등의 매매 절차와 관련하여 그 행위가 제한될 수 있습니다. 또한 투자신탁은 이러한 투자제한의 적용 또는 자금의 송환에 대한 해당 국가 정부의 승인이 지연되거나 거절 당함으로써 불리한 영향을 받을 수 있습니다.
운영 및 관리위험	투자대상이 독일 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 환매 금지형 집합투자기구는 증권시장에 상장되어야 하며, 상장이 되더라도 거래량 부진 등의 사유로 투자자가 원하는 시기에 매매가 이루어지지 않을 수 있습니다. 과거 경험으로 볼 때 국내증권 시장에 상장된 부동산집합 투자기구는 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.

구분	투자위험의 주요내용
매각지연 위험	<p>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 계획시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.</p>
조기상환 위험	<p>부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산의 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이 경우 투자신탁은 예정보다 빨리 상환될 수 있으므로, 투자자께서는 자금운용 계획시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.</p>
자본적지출 위험	<p>부동산 시설의 노후 및 파손 등에 따라 예상치 못한 자본적지출이 크게 발생할 수 있으며, 이러한 요인은 수익률에 매우 악영향을 미칠 수 있습니다.</p>
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, 담보대출비율이 70%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	<p>시장가격이 없는 자산에 대하여 집합투자업자의 집합투자재산평가위원회는 공정가액 산정방법을 결정하고 이에 따라 자산평가가 이루어집니다. 이러한 경우에는 공정가액이 시장가치와 정확히 상응한다고 보장할 수 없고 정확한 가치에 대한 논란이 발생할 수 있습니다.</p>
부동산 매입거래 무산에 따른 조기 해지 위험	<p>이 투자신탁이 설정된 이후에 투자대상 부동산 매입 거래가 무산되어 매입이 불가능하게 되는 경우 이 투자신탁은 해지될 수 있으며 해지 과정에서 독일으로의 송금을 위해 환전해 놓은 투자 원금은 원-유로화 환율 변동에 따라 가치가 변하게 되어 환율 변동에 따른 투자 손실이 발생할 수 있습니다.</p>

구분	투자위험의 주요내용
	다. 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 적절한 가격에 유입하지 못하여 펀드수익률에 영향을 줄 수 있습니다.
임대차 중도해지 위험	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 임대차 계약이 중도에 해지될 경우 손해배상조항 등에 따라 배상이 가능한 것으로 계약서에 명시되어 있으나, 소송 등 법적조치를 진행하여 수취하게 되는 경우 일부금액 미수취 또는 수취 지연가능성 등이 있습니다.
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 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산 등의 매각대금이 결정되기에 매각손실에 따른 투자 손실이 발생할 수 있습니다.
현지 원천징수세율 및 외국납부세액 환급 관련 위험	이 투자신탁이 적용 받을 현지 원천징수 세율 및 외국납부세액 환급 금액은 집합투자업자의 예상에 기초하고 있습니다. 하지만, 국내외 법적 이슈등으로 인해 현지 원천징수 세율 및 외국납부세액 환급 금액이 변동될 수 있으며, 이 경우 이익분배금의 감소나 투자손실이 발생할 수 있습니다.

2) 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.

구분	투자위험의 주요내용
운용실무상 위험	<p>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.</p>
과세제도변경 위험	<p>투자에 따른 손익에 대한 세금부과 방법이나 기준은 한국 또는 독일 정부의 정책적 판단 등에 따라 변경될 수 있으며, 특히 투자자의 지위에 따라 각기 다른 과세기준이 적용될 수 있습니다. 따라서, 과세에 관한 사항은 투자자 본인의 재산상태 등을 생각하시어 세무 전문가와의 상담 등 추가적인 확인을 권장합니다.</p>
해외납세 의무자 관련 위험	<p>투자자의 국적 또는 세법상 거주지국이 대한민국 이외의 국가인 경우 국제 조세조정에 관한 법률 및 관련 조세조약에 따라 투자자의 금융정보가 국세청 및 해당 국가 (투자자의 국적상 국가 또는 세법상 거주지국)의 권한 있는 당국에 보고될 수 있으며, 판매회사는 투자자의 국적 또는 세법상 거주지국 확인을 위하여 계좌 개설 시 수집된 정보 이외의 추가자료를 요구할 수 있습니다.</p>
과세 위험	<p>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.</p> <p>* 과세대상자산의 예 : 채권투자시 이자수익 및 자본수익, 주식 배당수익 등 * 비과세대상자산의 예 : 국내 상장주식 매매차익 등</p>
증권대차 거래 위험	<p>증권대차 거래가 일어나는 펀드의 경우 예탁결제원 등 시장참여자들의 관리로 발생할 가능성은 낮으나 해당 대차증권의 미상환, 관련 담보의 부족 등의 위험이 발생할 수 있습니다.</p>

(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 위험도**를 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. 따라서 이 투자 상품은 보통 수준의 투자수익을 추구하고 그에 따른 보통 수준의 투자위험을 감내할 수 있는 투자자에게 적합한 상품입니다.

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.

※ 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>)