

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 간이투자설명서는 **KB 와이즈 스타 부동산 자투자신탁 제2호**의 투자설명서의 내용 중 중요사항을 발췌 요약한 정보를 담고 있습니다. 따라서 동 집합투자증권을 매입하기 전 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

KB자산운용(주)는 이 투자신탁의 투자대상 자산의 종류 및 위험도 등을 감안하여 **1등급으로 분류**하였습니다. 이 투자위험 등급은 집합투자업자가 분류한 것으로 판매회사의 분류 등급과는 상이할 수 있습니다.

1. 집합투자기구의 개요

투자자 유의사항	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 집합투자증권은 「예금자보호법」에 따라 예금보험공사가 보호하지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다. ▪ 금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다. ▪ 간이투자설명서는 증권신고서 효력발생일까지 기재사항 중 일부가 변경될 수 있습니다. ▪ 이 집합투자증권의 투자위험등급을 확인하시고, 귀하의 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다. ▪ 투자설명서 및 간이투자설명서 상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 실현된다는 보장은 없습니다. ▪ 이 집합투자기구는 모집(판매)기간 동안 선취판매수수료를 제외한 총 모집금액이 1,120억원에 미달하는 경우에는 부득이 이 집합투자기구의 설정이 취소될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 이 경우, 투자자가 기 납입한 집합투자증권 매입금액은 판매회사를 통해 환급될 예정입니다. ▪ 이 집합투자기구는 환매가 불가능한 폐쇄형 집합투자기구로 환금성을 제고하기 위하여 한국거래소에 상장(설정일 이후 90일 이내)합니다. 상장된 집합투자증권은 일반적인 상장주식에 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. ▪ 이 집합투자기구의 모집합투자기구는 수익자로부터 모집한 금액과 투자대상 부동산을 담보로 차입한 대출금(수익자로부터 모집한 금액보다 훨씬 큰 금액)을 합하여 투자대상 부동산을 매입하므로 부동산 자산의 선순위 권리는 대출자(대주)에게 있습니다. 즉, 모집합투자기구가 현금화를 위해 해당 부동산을 처분할 경우에는 부동산 매각대금으로 대출자(대주)에게 차입금을 우선 상환하고 나머지 매각금액이 모집합투자기구로 귀속됩니다. 따라서 부동산 매각으로 인한 손실이 발생하는 경우에는 부동산 매각손실은 수익자들이 우선 부담하게 되며, 이로 인하여 보유 부동산의 매각손실을 보다 수익자의 투자원본손실이 훨씬 더 클 수 있으며, 보유 부동산의 매각손실이 커질수록 수익자의 투자원본 손실률은 훨씬 더 확대되고, 심지어는 수익자의 투자원본 전액의 손실이 발생할 수도 있습니다. <p>※ 추가적인 투자자 유의사항은 투자설명서 '투자결정시 유의사항 안내' 참조하시기 바랍니다.</p>		
집합투자기구 특징	부동산에 주로 투자하는 모투자신탁의 집합투자증권을 주된 투자대상으로 하여, 부동산 보유기간 동안의 임대수익 등을 재원으로 분배금을 지급하며 신탁계약기간 종료시에 부동산 매각을 통해 투자원본 상환 및 매각이익에 따른 자본이익을 추구합니다.		
분류	투자신탁, 부동산, 폐쇄형(환매가 불가능한 투자신탁), 단위형, 종류형, 모자형		
집합투자업자	KB자산운용주식회사(☎02-2167-8200)		
모집[판매] 기간	2019년 06월 24일부터 2019년 06월 26일까지 (판매회사에 따라 모집기간 단축 가능)	모집[매출] 총액	10억좌
효력발생일	2022년 05월 04일	존속기간	최초설정일로부터 6년까지 ※ 다만, 주된 투자대상자산인 부동산이 신탁계약기간 종료일 이전에 매각된 후 매각대금이 회수되는 경우에는 최초설정일로부터 그 매각대금이 전부 회수되는 날 이후 집합투자업자가 정하여 공시하는 날까지
판매회사	KB국민은행 및 KB증권 등(2019.05.31 기준)		
종류[Class]	A	C-F	C-I
가입자격	제한없음	집합투자기구, 기관투자자 또는 기금, 100억원 이상 매입한 개인 또는 500억원 이상 매입한 법인	30억원 이상 매입한 투자자
선취판매수수료	납입금액의 1.5% 이내	-	-
환매수수료	-	-	-

보수 [연, %]	판매	0.100	0.010	0.015
	운용 등	0.285(집합투자업자보수: 0.250, 신탁업자보수: 0.020, 일반사무관리회사보수: 0.015)		
	기타	0.056	1.065	0.086
	총 보수·비용	0.441	1.360	0.386
집합투자업자의 특별용역보수	※ 집합투자업자는 이 투자신탁의 모투자신탁에서 투자하는 부동산의 매입 및 매각 등에 따른 다음에 의한 특별용역보수를 취득할 수 있습니다. 1. 부동산 매입에 따라 취득하는 특별용역보수: 매입가의 0.23%에 해당하는 약 10.7억원 2. 부동산 매각에 따라 취득하는 특별용역보수 가. 매각 기본 특별용역보수: 부동산 매각가액의 0.1%(매각관련비용을 포함하되, 매각차익이 발생하지 않는 경우에는 매각기본보수를 취득하지 아니하며 매각관련비용은 투자신탁에서 직접 지급한다) 나. 매각 차익에 따른 특별용역보수: 모투자신탁 보유 부동산 매각차익의 5% @ 매각차익 = 매각가액 - 매각시점 장부가액(평가차익 중 미배당금액 제외) - 매각관련 비용(매각 기본 특별용역보수 포함) - 초과이익분배금			
주석사항	※ 총 보수·비용은 이 투자신탁에서 지출되는 보수와 기타비용 총액을 순자산 연평잔액으로 나누어 산출합니다. ※ 수익자는 증권거래비용, 기타 관리비용 등 총 보수·비용 이외에 추가비용을 부담할 수 있습니다. ※ 상기 보수는 보수계산기간(최초보수계산기간: 최초설정일로부터 2019년 12월 31일까지, 이후 매 6개월)의 종료 및 투자신탁의 전부해지시 지급합니다. ※ 최초설정일로부터 1년까지는 집합투자업자보수를 징구하지 아니합니다. ※ 집합투자업자보수 및 신탁업자보수는 부가가치세가 포함되지 아니하며, 부가가치세법 상 부가가치세의 납입의무가 발생할 경우 별도의 부가가치세를 투자신탁재산으로 지급합니다. 자세한 내용은 투자설명서 '제2부. 13. 보수 및 수수료에 관한 사항'을 참조해 주시기 바랍니다.			
매입 방법 (자금납입일 기준)	투자신탁 최초설정일(2019년 06월 26일)의 기준가격	환매 방법 (환매청구일 기준)	환매금지형으로 해당사항 없음	
기준가	1좌당 1,000원 ※ 산정방법: 펀드순자산/전날의 집합투자증권 총좌수(1좌 단위로 원미만 둘째자리까지 계산) ※ 공식장소: 판매회사 영업점 및 인터넷 홈페이지, 집합투자업자 인터넷 홈페이지, 한국금융투자협회 인터넷 홈페이지			

II. 집합투자기구의 투자정보

[1] 투자전략

1. 투자목적

이 투자신탁은 부동산(상업용 건물 및 그 건물 소재 토지)에 주로 투자하는 모투자신탁의 집합투자증권을 주된 투자대상으로 수익을 추구하는 것을 목적으로 합니다.

<이 투자신탁의 주된 투자대상>

투자대상	투자비율	투자대상 상세설명
KB 와이즈 스타 종로타워 부동산 모투자신탁	90%이상	- 서울특별시 종로구 종로2가 6에 위치한 「종로타워」에 투자할 예정이며, 임대수익을 통해 투자자에게 매 반기별로 분배금을 지급하고, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득을 추구 - 부동산 80% 초과, 금전차입 200% 이내

※ 그러나, 이 투자신탁의 투자목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 이 투자신탁과 관련된 어떠한 당사자도 투자원금의 보장 또는 투자목적의 달성을 보장하지 아니합니다.

※ 비교지수: 해당사항 없음

- 이 투자신탁은 부동산에 투자하는 집합투자기구로 이 투자신탁의 성과를 적절히 비교할 수 있는 비교지수를 선정하기 곤란하여 비교지수를 기재하지 않았습니다.

2. 투자전략

- 이 투자신탁은 부동산(상업용 건물 및 그 건물 소재 토지)에 주로 투자하는 모투자신탁에 투자합니다.
- 이 투자신탁이 투자하는 모투자신탁은 서울특별시 종로구 종로2가 6에 위치한 「종로타워」에 투자할 예정이며, 임대 수익을 통해 투자자에게 매 반기별로 분배금을 지급하고, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득을 추구합니다.
- 모투자신탁의 투자전략은 아래와 같습니다.

▣ KB 와이즈 스타 종로타워 부동산 모투자신탁의 투자전략

- 투자대상인 「종로타워」는 종로구 종로2가 6에 위치하고 있으며, 연면적 18,332평의 대형 오피스건물임
- 종로타워의 임대율은 임대확정된 신규임차를 반영하여 86%이며, 임대면적의 26.6%를 Wework가 장기 임차하고 있음(임대차 종료일: 2038년 05월 31일)
- 종로타워 매입금액은 4,637억 원(매입부대비용 제외)이며, 감정평가액 5,121억 원 대비 약 91%수준임
- 이 투자신탁은 임대수익을 통하여 투자자에게 매 6개월마다 분배금을 지급할 예정이며, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득을 추구함
- 분배금 지급방법: 결산을 통한 기준가격 하락에 의한 이익분배(최초 결산일: 2019년 12월 31일)
- 분배금 지급 예상 시기: 매 회계기간 종료일(매년 6월 30일 및 12월 31일)의 익영업일 예정
(※ 최초 분배금 지급 예정일: 2020년 01월 02일 예정)

(1) 투자대상 부동산 개요

① 부동산 위치

- 투자대상 부동산인 종로타워는 서울시 종로구 종로2가 6(종로 51)에 소재하고 있음
- 종로타워는 1호선 종각역에서 지하출구로 직접 연결되어 있는 오피스로, 도시중심부(CBD) 오피스 권역의 중심에 위치함. 해당 건물에 인접한 지하철 역으로는 1호선 종각역, 2호선 을지로입구역, 5호선 광화문역, 1·3·5호선 종로3가역, 3호선 안국역 등 5개의 지하철 역으로 대중교통 접근성이 우수함

[종로타워(S/SITE) 주변 교통 환경]





② 부동산 개요

- 투자대상 부동산은 중심업무지구(CBD)인 서울시 종로구에 위치한 랜드마크 빌딩임
- 투자대상 부동산의 매입가는 4,637억원, 평당가는 약 2,530만원 수준으로 인근 주요 경쟁빌딩 매매사례의 평균 평당가인 2,718만원 대비 저렴함(약 93%수준)
- 투자대상 부동산의 실질 임대료는 경쟁빌딩 대비 88%수준으로 저렴하여 임대경쟁력이 있음
- 투자대상 부동산의 주요 임차인은 Wework(전체 임대가능면적의 약 26.6% 사용중)로 약 19년의 잔여 임대차 계약기간이 남아있음

구분	내용
빌딩명	종로타워
소재지	서울시 종로구 종로 2가 6(종로 51)
지역/지구	일반상업지역, 중심미관지구, 정비구역
주요 용도	업무시설, 근린생활시설
대지면적	5,007.9 m ² (1,514.9 평)
연면적	60,600.6 m ² (18,331.7 평)
건축면적	1,996.4 m ² (603.9 평)
건축규모	지하 6층 / 지상 33층(실제 층수: 지하 6층 / 지상 24층)
준공일자	1999년 9월 2일(사용승인일)
용적률/건폐율	721.2% / 39.9%
전용률	51.4%
건축구조	철골철근콘크리트 구조

승강기	9대(승객용 4대, 비상용 2대, 승객화물용 2대, 화물용 1대)
주차대수	자주식 273대(옥내 271대, 옥외 2대)
주요 임차인	Wework, Ctrip, 맥도날드, H&M 등
건물전경	

(3) 임대차에 대한 주요 사항

- 종로타워의 현재 임대율은 임차 확보된 임차인을 포함하여 약 86%로 오피스의 경우 Wework, 리테일의 경우 스타벅스, 종로서적 등의 우량 임차인을 확보하고 있음
- 전체 임대면적의 약 26.6%를 임대하고 있는 Wework의 임차 기간은 2038년 5월 말까지로 해당 건물의 임차 안정화에 기여하고 있으며, 종로서적과 스타벅스의 경우에도 2026년 12월, 2027년 12월까지 임차 예정으로 안정적인 임차 스케줄이 확보되어 있음
- 임차인의 WALE(펀드 설정일로부터 각 임차인의 임차만료일까지의 기간을 임대면적으로 가중평균한 기간)은 10.22년임

① 임차인별 임대현황 및 주요 조건(총 37개사, 2019.06.18 기준)

입주사	층	임대면적 (평)	월 임대료 (원/평)	월 관리비 (원/평)	보증금 (원/평)	임대차 기간		상승율	
						개시	종료	임대료	관리비
WeWork	33F	727.08	180,000	48,000	1,800,000	18.06.01	38.05.31	2.5%	2.5%
WeWork	18,19,23,24F	2,365.50	115,825	43,562	1,158,250	18.06.01	38.05.31	2.5%	2.5%
WeWork	21~22F	1,188.46	113,000	42,500	1,130,000	18.09.01	38.05.31	2.5%	2.5%
WeWork	20F	594.23	113,000	42,500	1,130,000	19.03.01	38.05.31	2.5%	2.5%
H&M	17F	604.30	108,999	43,500	1,089,992	19.07.01	26.10.31	3.0%	3.0%
McDonald	14F	785.83	102,937	43,500	2,545,088	18.12.01	28.11.30	3.0%	3.0%
JTI*	12F	785.83	109,000	43,500	1,090,000	19.09.30	24.08.31	3.0%	3.0%
Ctrip	10F	817.95	106,000	43,562	1,060,000	18.06.25	24.06.24	3.0%	3.0%
Iwatani Corp.	9F	123.46	75,578	30,987	755,777	17.07.21	22.07.20	3.0%	3.0%
DKK	9F	110.72	74,183	31,157	741,834	17.05.01	25.04.30	3.0%	3.0%
Sparx Korea	9F	456.50	106,090	42,436	1,060,900	16.12.01	21.05.31	3.0%	3.0%
렌딧*	9F	69.46	109,000	43,500	1,090,000	19.09.30	22.08.31	3.0%	3.0%
교보리얼코*	6~8F	2,453.85	50,000	40,000	500,000	19.08.31	21.07.31	3.0%	3.0%
Starbucks	1~2F	675.14	62,962	-	629,622	17.12.20	27.12.19	3.0%	-
Witch Garden	1F	86.66	102,346	49,675	1,023,457	17.11.01	22.10.31	3.0%	3.0%
양스모명	1F	54.13	125,252	49,629	1,252,523	17.07.01	22.06.30	3.0%	3.0%

보들미역	B1F	199.80	34,937	22,523	349,372	18.06.19	23.06.18	3.0%	3.0%
봉추	B1F	113.87	43,733	26,185	437,329	18.03.29	23.03.28	3.0%	3.0%
스페인하우스	B1F	73.09	50,903	32,545	509,035	17.12.01	21.12.31	3.0%	3.0%
이디야	B1F	73.13	38,003	35,405	380,030	15.04.10	20.04.09	3.2%	3.0%
키프레시	B1F	22.55	66,530	24,802	665,300	19.06.01	24.05.31	3.0%	3.0%
애솔리	B1F	733.96	44,188	33,227	441,876	17.10.29	20.10.28	3.0%	-
시타마치텐동	B1F	115.82	55,088	31,533	550,885	18.05.10	23.05.09	3.0%	3.0%
알리바바김밥	B2F	13.55	47,809	34,715	478,088	19.02.15	24.02.14	3.0%	-
샤브보트	B2F	42.77	87,171	35,958	871,706	18.05.09	23.05.08	3.0%	3.0%
8B 들체	B2F	32.30	88,014	35,206	880,142	16.12.23	21.12.22	3.0%	3.0%
백미당	B2F	51.14	91,354	37,008	913,544	16.12.01	21.11.30	3.0%	3.0%
브리오슈도레	B2F	43.70	68,656	34,877	686,555	19.04.02	24.04.01	3.0%	3.0%
제레미 20	B2F	37.99	77,221	31,169	772,208	17.10.16	22.10.15	3.0%	3.0%
도쿄스테이크	B2F	45.17	206,618	37,600	2,066,179	16.12.29	21.12.28	3.0%	3.0%
보노보노	B2F	107.87	46,353	26,945	463,533	17.12.16	22.12.15	3.0%	3.0%
포브라더스	B2F	104.56	67,464	35,929	674,639	17.06.01	22.05.31	3.0%	3.0%
속초코다리	B2F	62.26	50,541	37,009	505,410	17.03.13	22.03.12	3.0%	3.0%
바비레드	B2F	290.98	33,030	17,772	330,295	16.12.05	21.12.04	3.0%	3.0%
쿠마키친	B2F	45.49	65,944	35,997	659,436	18.10.01	23.09.30	3.0%	3.0%
에그드랍	B2F	16.26	109,125	35,987	1,091,247	18.10.01	23.09.30	3.0%	3.0%
요거트맨	B2F	16.26	89,992	35,926	899,919	17.06.01	21.12.31	1.5%	3.0%
코코이찌방야	B2F	61.35	72,984	34,884	729,838	18.04.01	23.03.31	3.0%	3.0%
옥인피자	B2F	16.51	35,257	34,897	352,567	19.02.18	24.02.17	3.0%	3.0%
종로서적	B2~B3F	1,090.15	13,163	-	131,631	16.12.23	26.12.22	3.0%	-

* 표시는 상기 기준일 현재 임대차 계약은 완료 되었으나, 임대차 기간은 개시되지 않은 임차인입니다.

② 주요임차인 Wework 임대차계약 주요 내용

구 분	내 용	비 고
임대면적	4,875.27평	
임대층	18~24층, 33층	
보증금	3,663,817,800원	
임대료	113,000원/평 (매년 2.5% 상승)	*33층 180,000원/평
관리비	42,500원/평 (매년 2.5% 상승)	*33층 48,000원/평
계약기간	240개월(20년)	임대종료일: 2038-05-31
Rent Free	1년차: 6개월, 2년차: 5개월, 3~9년차: 4개월, 10~20년차: 3개월	
중도해지조건	- 임대개시일로부터 10년까지: 계약 해지 불가 - 임대개시일로부터 10년~15년: 기제공된 Rent-free와 T에 대하여 중도해지 시점에 따라 차등하여 금액 반환 - 임대개시일로부터 15년 이후: Penalty 없이 계약종료 가능	

※ 주요임차인 Wework에 관한 사항

구 분	내 용
-----	-----

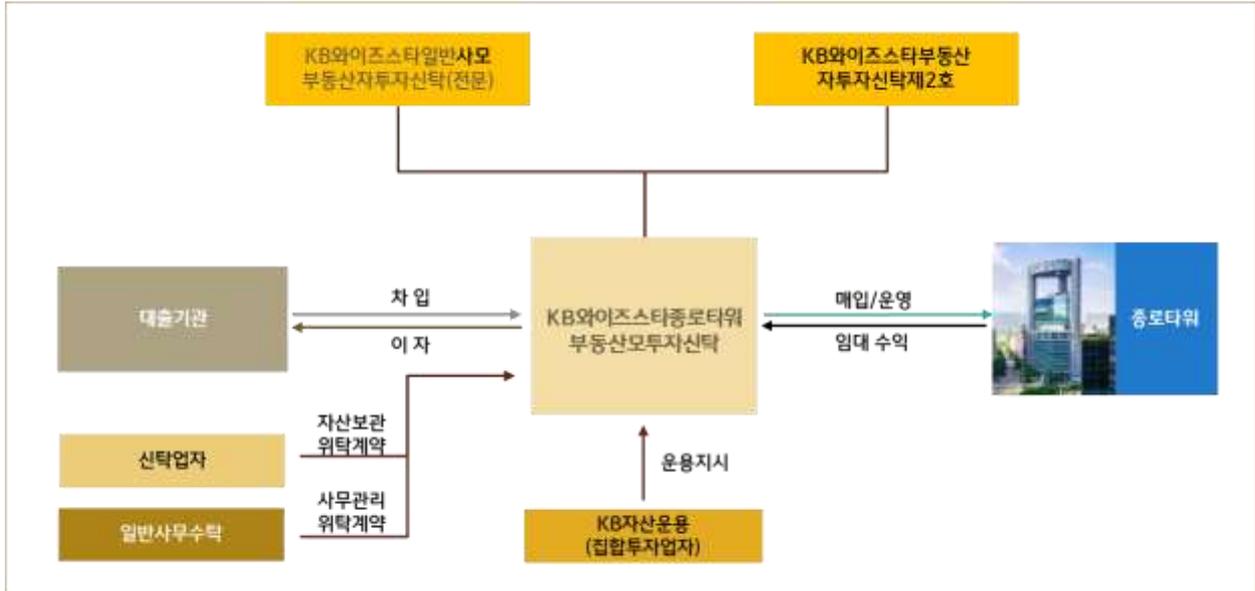
임차인명	위워크코리아(유)			
대표자명	아브라함조셉사프디			
설립일자	2015년 12월 10일			
기업형태	중소기업, 일반			
사업목적	공동사무공간 임대 및 전대차 및 개인사업자, 중소기업에 대한 사무공간 서비스 제공			
주요 재무제표	(단위: 백만 원)			
	항목	2017년	2016년	2015년
	자산총계	37,594	8,102	100
	부채총계	28,027	8,262	-
	자본총계	9,567	-160	100
	매출액	830	-	-
	영업이익	-3,773	-1,018	-
순이익	-2,842	-260	-	
기업평가등급	BB0(평가일: 2019.05.01, 출처: 한국신용평가정보)			

③ 기타 주요임차인 임대차계약 주요 내용

구분	H&M	맥도날드	Ctrip	스타벅스
임대층	17F	14F	10F	1~2F
잔여임차기간	7년	10년	5년	10년
임대료 및 관리비	임대료: 108,999 원 /평 관리비: 41,382원/평	임대료: 102,937 원 /평 관리비: 43,500원/평	임대료: 106,000 원 /평 관리비: 42,500원/평	임대료: 1~5년 매출 16.5%, 6년 onward 17.5%
Rent-Free	연 4회	연 4회	연 4회	
임대료/관리비 상승률	3.0%/3.0%	3.0%/3.0%	3.0%/2.5%	
최소 의무임차 기간	~2024.04.30 (54개월)	~2023.11.30 (60개월)	~2022.06.24	
중도해지조항	최소 의무임차 기간 이전 중도해지 요청 시 지원 받은 입주장려금 반환			임차인의 사유로 중도해지 시 3개월 분의 임대료 납부

(4) 펀드 구조도

- 모펀드인 'KB와이즈스타종로타워부동산모투자신탁'이, 2개의 자펀드('KB와이즈스타부동산자투자신탁 제2호' 및 'KB와이즈스타일반사모부동산자투자신탁(전문)')로부터 자금을 모집하여 종로타워를 매입하는 구조임



(5) 자금조달 및 사용계획

- 해당 부동산 투자에 필요한 비용은 총 5,096억 원으로 부동산 매입가가 4,637억 원이며, 취득부대비용 및 금융 비용 등으로 459억 원이 사용될 예정입니다.

총 투자비		재원조달	
부동산 매매대금	4,637억 원	보증금	76억 원
취득부대비용	273억 원	담보대출	3,250억 원
기타	186억 원	자기자본(사모(子))	650억 원
		자기자본(공모(子))	1,120억 원
합계	5,096억 원	합계	5,096억 원

※ 담보대출금액은 매매대금 대비 LTV 70.09%, 감정평가금액(5,013억 원/경일감정평가법인 2019.05.27 기준) 기준시 LTV 64.83%입니다. (보증금 미고려)

- 취득부대비용 세부내역

분류	사용 목적	지급처	지급예정액 (억원)	
매입 부대비용	실사 비용	법률자문수수료	법무법인 넥서스	0.9
		감정평가수수료	경일감정평가법인	1.5
		시장조사수수료	존스랑라살르 유한회사(JLL)	0.3
		재무자문수수료	성운회계법인	0.4
		건물실사수수료	교보리얼코	0.2
	매입 관련 비용	자산운용 매입보수	KB 자산운용	10.7
		담보설정비용	[저당권 설정 등기시 등록세, 지방교육세, 국민주택채권 매입, 법무사수수료 등 비용]	10.8
		취득세		216.5
		대출취급수수료	[대출금액의 1%]	30.0
		토지분 VAT 불공제액		1.2

매입부대비용 소계			272.5
기타	분배보전금	[Over-funding 금액]	170.0
	CAPEX		14.4
	예비비		1.7
기타 소계			186.1
합 계			458.6

- 투자대상 부동산 매매 주요 조건

구분	주요 내용
매도자	이지스제 81 호사모부동산투자유한회사
매수자	KB 와이즈스타종로타워부동산모투자신탁
투자신탁 설정일	2019년 06월 26일(예정)
매매계약 체결일	2019년 06월 21일(예정)
소유권 이전일	2019년 06월 26일(예정)
송금일	2019년 06월 26일(예정)
임대차계약	매도자 및 매수자간 기존 임대차계약 승계 예정

(6) 대출계약 주요 조건

구분	내용	비고
대출약정액	3,250억 원	
LTV	매입가(4,637억 원) 대비 70.09%	
대출기간	72개월(6년)	편드만기와 동일
금리	연 3.20%	고정금리
취급수수료	없음	
대출기관	국민은행, 동양생명 등	
대출주선수수료	대출약정액의 약 1% [총 30억 원, VAT 별도]	대출주선기관에 지급
인출방식	인출일(2019.06.26) 1회 인출	
이자지급	매 3개월 후취	
담보	1) 1순위 부동산 근저당권 설정 (단, 기존 임대차보증금 담보는 인정) 2) 1순위 보험청구권(화재보험)에 대한 근질권 설정	
조기상환 수수료	1) 임의적 조기상환 - 최초인출 후 2년 이내: 조기상환액의 2.0% - 인출일로부터 2년 경과 5년 이내: 조기상환액의 1.0% - 인출일로부터 5년 경과 이후: 조기상환액의 0.01% 2) 담보물건의 매각대금으로 대출원리금을 기한 전 상환하는 경우: 조기상환수수료 면제	
의사결정	대주단 전원 결의 사항 - 대출만기일의 연장, 이자율의 변경 - 금융계약의 중요 조건의 변경 또는 포기	

	- 기타 본 계약상 대주 전원의 결정을 요하는 사항	
--	------------------------------	--

※ 담보대출조건은 증권신고서 작성일 현재 협의 중에 있는 사항으로 추후 변경될 수 있습니다.

(7) 주요 실사 결과

- 이 투자신탁의 투자대상 부동산에 관한 실사자 및 실사보고서의 주요 내용은 아래와 같습니다.

① 감정평가: 경일감정평가법인(2019.05.27 기준)

구분	담보평가액	시장평가액
종로타워	501,300,000,000원	512,100,000,000원

- 평가방법: 수익환원법, 거래사례비교법, 원가법 등 감정평가 방법을 종합적으로 고려하여 산출하였습니다.
- 평가사유: 본 건은 수익성 부동산으로서 기대되는 예상현금흐름이 투자자 매매가치 결정시 중요한 요소가 되는 것이 현실이므로, 대상 부동산의 예상현금흐름에 기초한 수익가액의 신뢰성이 높을 것으로 판단됩니다. 또한 정보의 가치 반영 정도를 대변하는 이론인 효율적 시장이론에 따를 경우, 일반적으로 부동산시장이 강성 효율적 시장은 아니나 기술적 분석을 통한 정보는 가치에 반영되는 준강성의 효율적 시장으로 평가되는 바, 거래사례는 현재의 부동산 시장에 대한 정보를 합리적으로 반영하고 있다는 점에서 거래사례비교법에 의한 비준가액은 합리적이라고 볼 수 있습니다. 한편, 원가방식에 의한 적산가액은 수익방식에 의한 수익가액 및 비교방식에 의한 비준가액과 비교시 그 가액 수준이 낮은 편인데 이는 토지 및 건물 등이 일체로서 수익을 창출하는 대상물건 특성 반영에 한계를 지니기 때문인 것으로 판단됩니다. 따라서 각 감정평가방식의 유용성과 대상물건의 특성, 감정평가 목적, 자료의 신뢰성 등을 감안하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제3항 등에 따라 시산가액을 조정하여 최종감정평가액을 결정하였습니다.

② 재무실사: 성운회계법인(2019.05.28 기준)

- 성운회계법인은 제공된 자료 및 가정 등을 바탕으로 분석을 수행하였으며, 향후 경제상황이나 제반 가정 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달라질 수 있습니다.
- 재무모델과 실제 임대차계약상의 예상 임대료와 비교를 수행하였으며, 별도로 수정이 필요한 사항은 발견되지 않았습니다.

③ 물리실사: 교보리얼코(2019.05.24 기준)

- 본 물리실사는 2019년 5월 17일 도면, 부하계산서 등 관련 서류 및 현장 조사 결과에 대한 검토를 통하여 작성되었으며, 건축, 기계, 전기 및 소방 등 공종별로 범위를 설정하여 조사하되 종합적인 측면에서 부동산의 물리적인 특성을 평가하였습니다.

구분	주요내용
건축부분	대상 부동산은 1999년 09월 준공(사용승인)되어 약 20년이 경과된 지상 24층(클라우드부분 33층으로 표기), 지하 6층, 연면적 60,652.9㎡ 규모의 철골철근콘크리트조 건축물로서 실사범위 내 건축 부분의 관리상태는 전반적으로 양호한 수준이고, 내부 입주사의 인테리어공사 수행으로, 건물 입주사 내부를 제외한 외부 마감재의 노후화로 인해 상세진단을 실시하여 건물상태 평가 및 그 결과에 따라 시설물 개보수 중장기 계획을 체계적으로 수립한 후 유지관리가 필요함
기계부분	대상 건축물은 1999년 09월 02일 준공 후 약 20년이 경과된 건축물로서 기계설비는 내용연수 도래에 따른 중요 설비 대부분이 교체완료(일부는 진행중)로 일부 미교체된 장비에 대한 교체시기 검토 및 지속적인 유지관리가 요구되며, 빌딩의 특성상 Tenant 요구사항에 대한 추가장비에 검토가 필요할 것으로 사료 됨

전기부문	전기부문 시설물과 관련하여 현재 변압기 총 용량 9,500kVA, 비상발전기 2,000kW 운용 중이며, 일부 전기 시설물에 대해서는 교체된 상태이나, 준공 당시의 제품으로 구성되어 있는 전기 시설물에 대해서는 내구년한 도래에 따른 노후 등으로 중장기적으로 교체가 필요할 것으로 조사 되었음
소방부문	소방설비는 소화설비, 경보설비, 피난설비, 소화용수설비, 소화활동설비 등 화재 초기 대응을 위해 구성되어 있고, 지속적인 유지관리 보수 및 점검을 통해 양호한 상태를 유지하고 있으나 시설 노후화 및 내용연수를 고려한 교체 시기 검토가 요구됨
이동설비 부문	장기사용으로 승강기 주요 부품인 권상기, 제어반 노후화가 진행중이고 인버터 등 일부 부품 생산이 중단된 상태이며, 기계실 협소로 보수공간이 부족하여 권상기 브레이크 등 일부 부품점검 및 교체가 불가한 상태임

④ 법률실사: 법무법인 넥서스(2019.05.28 기준)

구 분	주요내용
매도인	본건 매도인은 자본시장법 및 기타 대한민국 법령에 의해 적법하게 설립된 투자유한 회사로서 유효하게 존속하고 있으며, 본건 매도인이 본건 거래를 수행함에 있어 필요한 일반적인 능력을 갖추지 못하였다고 의심할 만한 특별한 사정은 발견되지 않았음
소유관계 및 제한물건 등	본건 건물과 본건 토지는 부동산등기부상 표제부의 기재와 대장상 건축물현황 및 토지표시란의 기재가 모두 일치하므로, 본건 매수인이 그 명의로 본건 부동산의 소유권 이전등기를 경로함에는 문제가 없을 것으로 판단됨. 본건 부동산에는 대주 및 임차인에 대한 제한물권 이외에는 등기된 제한물권이나 가압류 등 등기된 부담이 존재하지 않음
인허가	본건 매수인으로서 본건 건물의 건축 및 용도변경과 관련한 법령 위반 사항이 있을 경우에 대비하여, 본건 건물의 건축 및 용도변경과 관련하여 필요한 인허가를 모두 득하였다는 점을 본건 매매계약상 매도인의 진술 및 보장 사항으로 반영하는 편이 안전할 것으로 사료됨
주요임대차계약	임대인이 임대차목적물을 제3자에게 양도할 경우, 임대인의 지위가 새로운 소유자에게 승계되기 위해서는 (i) 기존의 임대인, 새로운 소유자 및 임차인이 모두 임대인 지위의 승계에 합의하거나, (ii) 임차인이 대항력 있는 임차권을 새로운 소유자에게 주장하거나, 또는 (iii) 기존 임대인이 임대인의 지위를 제3자에게 양도할 수 있고 임차인은 이에 대해 동의해야 한다는 내용이 임대차계약서상에 존재하는 경우 중 하나에 해당하여야 함. 본건 건물에 관한 임대차계약서 중 일부에는 위 (iii)에 해당하는 취지의 내용이 기재되어 있으나, 나머지 임대차계약서에는 이와 같은 내용이 기재되어 있지 않음. 본건 매수인으로서 본건 매도인으로 하여금 임차인들로부터 임대차계약 승계 동의를 징구하여 본건 매수인에게 거래종결서류로서 제출하도록 하는 것이 바람직해 보임
조세, 소송 등	본건 매도인이 세금을 미납하였음을 이유로 본건 매수인의 권리가 침해당할 위험은 없음. PM업체의 진술에 의하면 본건 부동산과 관련하여 제기된 보전처분, 강제집행이나 소송은 존재하지 않는다고 하나, 본건 부동산과 관련된 분쟁이 존재할 가능성을 완전히 배제할 수 없으므로, 본건 매수인으로서 본건 부동산과 관련하여 보전처분, 강제집행, 소송을 비롯한 법적 분쟁이 없다는 점을 본건 매매계약상 매도인의 진술 및 보장 사항에 포함시키는 것이 좋을 것으로 판단됨

(8) 투자대상 부동산 매각 전략 (Exit 전략)

- 이 투자신탁의 신탁계약기간은 6년으로 매각 작업에 최소 10개월이 소요될 것으로 예상되므로, 이투자신탁의 최초설정일로부터 5년 2개월 차부터는 매각 작업을 시작하여 5년 8개월~10개월 차에 매매 우선협상자를 선정할 수 있도록 할 계획입니다. 그러나 신탁계약 만기 전이라도 우호적 시장 환경 변화에 따른 자본차익 가능성이 있다면 자산의 중도매각을 고려하되, 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다.
- 약 5,112억 원으로 매각을 진행할 경우 매각이익 및 매각손실 없이 원금 회수가 가능할 것으로 예상하지만 해당 금액은 제반 가정 변경에 따라 추후 변동이 가능합니다.
- 원활한 자산매각을 위하여 자산 매입 이후 경제상황 및 부동산 시장 동향을 지속적으로 모니터링하여 적절한 매각가격 및 시점에 대한 분석을 진행할 예정입니다.
- 그러나 자산가치 하락 등 비우호적인 시장상황에 따라 매각 실패 혹은 지연 시 자본시장법상의 조치(수익자총회)를 통해 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다.

3. 운용전문인력

(2022년 04월 21일 기준)

성명	생년	직위	운용현황	
			펀드 수	자산규모
신동헌	1972년	책임	45개	27,652억
김주영	1978년	부책임	28개	14,323억
서혜정	1982년	부책임	8개	3,456억

※ 상기 운용전문인력의 최근 과거 3년 이내에 운용한 투자신탁의 명칭, 투자신탁재산의 규모와 수익률은 한국금융투자협회 홈페이지(www.kofia.or.kr)를 통하여 확인할 수 있습니다.

4. 투자실적 추이(연도별 수익률)

(세전 기준, 기준일: 2021년 06월 26일, 단위: %)

	최근 1년차	최근 2년차	최근 3년차	최근 4년차	최근 5년차
A 클래스 집합투자증권	6.96	-2.69	-	-	-

※ 비교지수: 해당사항 없음

[2] 주요 투자위험 및 위험관리

1. 주요 투자위험

구 분	투 자 위 험 의 주 요 내 용
투자원본 손실 위험	이 투자신탁은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당 상품으로 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니하며 관련 법령에서는 투자에 대한 수익률이나 원리금을 보장하거나 보호하지 아니하므로 투자원금의 손실이 발생할 수 있습니다. 따라서 투자 부동산 가치하락 또는 임대수익 하락, 비용 증가에 따라 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실 위험이 존재하고, 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 자산운용회사나 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.

부동산 가격 변동위험	이 투자신탁은 투자신탁재산을 부동산에 투자함으로써 부동산시장의 가격변동, 임대수수료율, 공실률 및 금리변동 등에 따른 가치변동을 초래할 수 있습니다. 따라서 투자대상 부동산의 가격이 하락하는 경우 이 투자신탁의 가치도 일정수준 하락하게 됩니다.
부동산 관련 투자위험	부동산 관련 투자는 일반적으로 경제여건의 변화, 정책 변화 등 외부 요인에 의해 적정시점에 현금화하지 못하는 유동성 위험이 존재합니다. 또한 전반적인 부동산 시장, 지역 시장, 관계자의 재무적 상황, 기술적 변화, 세금 및 비용변화, 천재지변 등 집합투자업자가 통제 불가능한 많은 변수가 존재하며, 이러한 변수들은 투자신탁의 수익률에 부정적 영향을 미칠 수 있으며, 이로 인해 투자 원금의 손실이 발생할 수 있습니다.
법률·세제·제도 등 규제 변경 위험	<p>이 투자신탁이 투자하는 자산에 대하여 각종 법률, 세금 및 규정 등의 제도적인 변화에 따라 이 투자신탁에 영향을 미칠 수 있습니다. 세무, 기타 법규 및 제도 등과 관련해 현행 법 규정이 개정되거나 새로운 법 규정이 제정되는 경우 또는 과세당국의 해석 등에 따라 이 투자신탁 및 투자자에게 적용되는 법적 요건이 중대하게 변경될 수 있으며, 경우에 따라 이 투자신탁 및 투자자에게 중대하고 불리한 영향을 미칠 수 있습니다.</p> <p>이 투자신탁이 투자하는 자산은 수익형 부동산에 대한 실물매입이므로 관련 <u>법규, 세제 등의 변화가 투자 부동산의 사업성에 영향을 미칠 수 있으며, 배당 지급의 재원이 되는 임대수익 및 투자 부동산 매각 가격에 영향을 줄 수 있어 이로 인해 배당 수익률 하락 및 투자 원금의 손실이 발생할 수 있습니다.</u></p>
투자신탁 구조 관련 위험	이 투자신탁은 공모 모투자신탁에 투자하는 공모 자투자신탁으로 다른 사모 자투자신탁과 함께 모투자신탁을 통해 부동산에 투자하는 구조로 운용됩니다. 따라서, 각 자투자신탁별로 부동산의 매각 등 주요 의사결정에 있어 의견이 다를 수 있으며, 이로 인해 신탁계약기간 종료시 부동산의 매각이 지연되거나 적정 가격에 매각되지 못하는 등 주요 의사결정이 공모 자투자신탁에 불리하게 영향을 미칠 수 있습니다. 이 경우 예상하지 못한 수익률의 하락 또는 투자원금의 큰 손실이 발생할 수 있습니다.
임차인 신용위험	이 투자신탁은 임차인의 경영상태가 악화되거나 신용도하락, 채무불이행, 부도 신용사건이 발생할 경우 임차인이 임대차계약을 성실하게 이행하지 못하거나 임대차계약이 해지될 수 있으며 이에 따른 투자부동산의 급격한 가치변동을 초래할 수 있습니다.
자연 재해 등 불가항력 위험	천재지변, 내란, 전쟁 등 불가항력적인 사유에 의해 부동산에 피해 및 손실이 발생하는 경우 예상수익을 미달 혹은 원금손실 등의 위험성이 따를 수 있습니다. 투자대상 부동산에 대한 보험 가입에도 불구하고 보험으로 보장되지 않는 위험과 이로 인한 손실이 발생할 수 있으며, 의도하지 않은 법규 위반, 민원, 소송 등이 발생할 경우 수익률 하락 또는 투자원금의 손실이 발생할 수 있습니다.
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.
투자신탁 해지에 따른 위험	이 투자신탁의 투자자는 신탁계약서에 따라 투자신탁 해지 후, 신탁재산과 관련한 추가적인 권리와 의무가 투자자에게 귀속되므로, 투자신탁 해지 이후에도 이 투자신탁과 관련한 추가비용 등이 발생할 경우 투자자의 사후 부담이 발생할 가능성이 있습니다.

<p>공실 위험</p>	<p>운영기간 중 국내외 경제상황의 악화 또는 임차인의 경영상태 악화로 인하여 임차인의 갑작스런 계약 해지 및 신규 임차인 유치 지연, 시장의 임대료 수준 변화 등으로 예상치 못한 공실이 발생할 수 있으며, 이로 인해 예상 배당 수익률의 하락이 발생할 수 있습니다. 또한 공실률 증가는 부동산의 매각가치에 부정적 영향을 미치므로 투자원금의 손실이 발생할 수 있습니다.</p> <p>본 투자대상 부동산의 주요 임차인은 Wework로(연면적의 26.6% 임대), Wework와 장기 임대차계약을 체결하고 있기 때문에 <u>주요 임차인의 신용사건이 발생하거나, 기타 사유로 임대차계약이 해지 또는 이행되지 못할 경우 특히 부동산의 가치에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.</u></p>
<p>물리적 하자 및 자본적 지출 위험</p>	<p>이 투자신탁의 경우 가장 중요한 투자 자산인 부동산의 물리적 특성이 향후 수익에 많은 영향을 주게 됩니다. 매입 이후에 예상치 못한 물리적, 기술적 하자가 발생할 가능성이 존재하며 이 경우 일정 금액 이상의 추가적 자본 지출이 발생할 위험이 존재합니다. 특히 투자대상 부동산의 경우 준공 후 오랜 시간이 경과하여 장기보유 시 사업계획에 반영되지 않은 추가비용이 발생할 수 있습니다.</p>
<p>비용증가 위험</p>	<p>투자대상 부동산에 대한 재무실사를 통하여 운용상의 각종 제비용에 대하여 면밀히 검토하여 사업계획에 반영하였으나, 제 비용 등이 사업계획 보다 높은 수준으로 변동될 경우 배당수익률 하락 및 투자원금 손실이 발생할 수 있습니다</p>
<p>실사 및 제공자료 완전성 미보장 위험</p>	<p>투자대상 부동산의 투자 관련 실사보고서(법률실사, 감정평가, 물리실사, 재무실사, 시장조사보고서 등)에서 예기치 않은 사실이나 위험이 추가로 발생할 수 있고, 이로 인해 해당 투자신탁자산의 가치가 하락할 수 있습니다</p>
<p>자금 차입 관련 위험</p>	<p>이 투자신탁은 금융기관 등에 투자대상 부동산을 담보로 제공하는 방법 등으로 금전을 차입할 예정으로 부채가 전혀 없을 경우 보다 사업계획 대비 임대수익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다. 또한 차입 규모와 이자율, 상환시기 등에 따라 배당수익률이 변동될 수 있으며, 부동산 시장환경 악화, 매각 지연 등이 발생하는 경우 차입금의 상환 지연에 따른 불이익이 발생할 수 있으며, 차입조건이 불리하게 변경될 경우 수익률 하락 및 투자 원금의 손실이 발생할 수 있습니다.</p>
<p>자금 차입시 레버리지 위험</p>	<p>이 투자신탁은 수익자로부터 모집한 금액과 투자대상 부동산을 담보로 차입한 대출금(수익자로부터 모집한 금액보다 훨씬 큰 금액)을 합하여 투자대상 부동산을 매입하므로 부동산 자산의 선순위 권리는 대출자(대주)에게 있습니다. 즉, 이 투자신탁이 현금화를 위해 해당 <u>부동산을 처분할 경우 부동산 매각대금으로 대출자(대주)에게 차입금을 우선 상환하고 나머지 매각금액이 이 투자신탁자산으로 귀속됩니다.</u> 따라서 <u>부동산 매각으로 인한 손실이 발생하는 경우에는 부동산 매각손실은 수익자들이 우선 부담하게 되며, 이로 인하여 보유 부동산의 매각손실을 보다 수익자의 투자원금 손실률이 훨씬 더 클 수 있으며, 보유 부동산의 매각손실률이 커질수록 수익자의 투자원금 손실률은 훨씬 더 확대되고, 심지어는 수익자의 투자원금 전액의 손실이 발생할 수도 있습니다.</u></p>
<p>매각 위험</p>	<p>이 투자신탁은 만기까지 투자대상 부동산을 매각하여 상환할 예정입니다. 그러나 <u>상환시점에 경기부진 및 부동산 시장환경 악화로 취득원가 이하의 저가 매각이 이루어질 경우 투자수익률이 크게 낮아지거나 투자원금 손실이 발생할 수 있습니다.</u></p>
<p>조기상환 및 상환지연 위험</p>	<p>이 투자신탁의 만기는 6년입니다. 그러나 부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 투자대상 부동산의 매각이 상당히 앞당겨지거나 지연될 위험이 있습니다. <u>조기상환이 발생할 경우 조기상환 수수료 및 대출 관련 부대비용으로 투자수익률이 하락할 수 있으며, 만기 시점까지 투자대상 부동산의 처분이 완료되지 아닐 경우 상환금 지급이 상당기간 지연되어 관련 법규정에 따라 수익자총회를 통하여 만기 연장 될 수 있습니다.</u></p>

<p>금리 변동 위험</p>	<p>투자대상 부동산의 매각이 지연되어 부동산담보대출 기간을 연장하거나 리파이낸싱 하여야 하는 경우 해당 시점의 시장상황 등에 따라 금리가 상승할 경우에는 이자비용이 상승하여 이 투자신탁의 수익률이 크게 낮아지거나 투자원금 손실이 발생할 수 있습니다.</p> <p>또한 매각시점에 금리가 급격하게 상승할 경우 신규 투자자들의 요구수익률이 상승하여 매각에 불리한 상황이 발생할 수 있습니다. 이는 매각가격을 하락시켜 투자수익률 하락 및 투자원금 손실을 발생시킬 수 있습니다.</p>
<p>비적정가격 매입 위험</p>	<p>이 투자신탁의 투자대상 부동산의 매입가격에 영향을 줄 수 있는 요인을 간과하였을 가능성도 있으며, 이러한 경우 적절한 가격에 매입하지 못하여 이 투자신탁의 수익률에 영향을 줄 수 있습니다.</p>
<p>임대차계약 중도해지 위험</p>	<p>이 투자대상 부동산의 주요임차인인 Wework는 임대차개시일로부터 10년간 임대차계약해지가 불가능하고, 일부 기존임차인들은 최소 의무임차기간에 중도해지 시 패널티 조항이 있으나 그 이후에는 중도해지 가능합니다. 임대차계약 해지 불가 기간 및 패널티 발생기간에 임대차계약이 해지될 경우 관련 조항에 따라 배상이 가능한 것으로 계약서에 명시되어 있으나 소송 등 법적 조치를 진행하여 수취하게 되는 경우 일부금액 미수취 또는 수취 지연 가능성 등이 있으며, 또한 사업계획에 반영되지 아니한 중도해지 발생 시 임대수익이 감소하여 투자수익률이 하락할 수 있습니다.</p>
<p>분배금 변동위험</p>	<p>이 투자신탁은 상업용 부동산에 투자하는 투자신탁으로, 임대수익을 분배금 지급의 재원으로 하고 있습니다. 다만, 운용상의 이유 등으로 인하여 분배 금액이 조정될 수 있으며, 경우에 따라서는 분배금을 지급하지 못하거나 분배금을 유보하여 투자신탁 해지시에 지급할 수도 있습니다. 또한, 임대료 미수령 등 채무불이행 사유가 발생할 경우 투자원금의 손실이 발생할 수 있습니다.</p>
<p>분배금 지급에 따른 과세 관련 위험</p>	<p>이 투자신탁은 매 6개월 단위로 임대료 수령 등을 통하여 분배금을 투자자에게 지급하는 구조로 운용됩니다. 따라서 투자자는 분배금 지급으로 인한 과세이익에 대하여는 분배금 지급시 원천징수되며, 이러한 세금은 결국 투자자가 투자원금보다 적은 금액을 상환받게 된다고 하더라도 환급되지 않으므로, 1년에 한번 또는 환매시에만 분배금을 지급하는 다른 투자신탁과 비교하여 불리할 수 있습니다.</p>
<p>계약 관련 위험</p>	<p>이 투자신탁은 법률 자문을 통해 계약불이행 위험을 최소화하고 계약불이행 시 보상방안과 관련하여 점검할 예정이나, 계약 상대방의 계약불이행으로 인해 투자 손실이 발생할 위험이 있습니다.</p>
<p>소송 위험</p>	<p>본 사업 진행에 따라 사업과 관련한 다수의 이해관계를 조정해야 하는 위험이 존재하며 이에 대한 소송 등으로 사업 진행에 지장을 초래할 수 있으며 예기치 못한 불이익의 위험이 있습니다.</p>
<p>환매대금지급 지연 위험</p>	<p>이 투자신탁은 폐쇄형 투자신탁으로 환매청구가 불가능한 투자신탁입니다. 투자신탁의 만기까지 투자 부동산의 매각이 완료되지 않을 경우 수익자총회를 통하여 만기를 연장할 수 있습니다. 수익자총회에서 만기연장이 결의된 경우에도 수익자총회의 결의에 반대하는 수익자는 수익증권 매수청구권을 행사할 수 있으며, 이 경우 집합투자업자는 투자신탁재산으로 수익증권을 매수하여야 합니다. 그러나 매수청구권 행사에도 불구하고 투자신탁재산의 대부분이 부동산이므로 해당 부동산이 처분되지 아니하여 투자신탁의 재산으로 수익증권 매수가 불가능하여 사실상 환매에 응할 수 없으므로 반대수익자의 매수청구권 행사에도 불구하고 환매대금지급이 지연될 수 있습니다.</p>
<p>반대수익자의 매수청구권 행사에 따른 부동산 처분 위험</p>	<p>이 투자신탁의 수익자는 수익자총회 결의에 반대하는 경우 등 신탁계약서에서 정한 사항에 따라 반대수익자의 매수청구권을 행사할 수 있습니다. 이 경우 집합투자업자는 해당 수익증권을 매수하기 위하여 이 투자신탁이 보유하고 있는 부동산 등을 처분하는 방법으로 매수 자금을 확보해야 하는데, 부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산 등의 매각 대금이 결정되므로 저가매각으로 매각 손실이 발생할 경우 투자원금의 손실이 발생할 수 있습니다.</p>

인지되지 않은 위험	<p>상기 투자위험들은 작성 당시에 파악된 위험요소를 최대한 반영하여 작성되었으나, 해당 투자신탁과 관련하여 발생 가능한 모든 위험을 포함하고 있는 것은 아닙니다. 따라서 향후 예측하지 못한 추가 위험 등이 발생할 수 있고, 이것이 중대하여 해당 투자신탁의 손실로 이어질 수 있습니다. 당사의 판단 하에 예상수익률 달성이 가능한 수준으로 이 투자신탁을 설정하였으나, 투자신탁 설정 시 수익률에 영향을 줄 수 있는 요인을 간과하였을 가능성도 있으며, 이로 인하여 수익률 하락 또는 투자원금의 손실이 발생할 수 있습니다.</p>
-----------------------	---

※ 위 내용은 작성 시점 현재의 시장 상황을 감안하여 파악된 이 투자신탁의 주요 투자위험을 명시한 것으로 이 투자신탁에서 발생할 수 있는 모든 위험을 포함하는 것은 아닙니다. 기타 다른 투자위험에 관한 사항은 정식 투자설명서를 참조하시기 바랍니다.

2. 위험관리

이 투자신탁의 투자위험은 모두투자신탁의 투자위험을 포함하여 아래와 같이 자산의 매입·운용·처분관련 위험으로 구분할 수 있고, 세부적으로 아래와 같이 투자신탁의 위험을 관리할 예정입니다.

(1) 부동산 자산의 매입단계 관련 위험

- 부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 위험의 종류는 부동산과 관련된 법률적, 경제적 및 물리적 위험으로 구분할 수 있으며 집합투자업자는 매매계약 및 임대차계약 등에서 위험을 최소화하기 위해 여러 가지 위험관리방안을 강구하고 있습니다.
 - 법률적 위험: 법무법인 넥서스를 통해 법률실사를 시행하였으며, 적법한 매매절차, 채권자취소권 및 부인권 관련사항, 소유권 및 담보권 현황, 임대차계약현황, 인허가관련사항, 보험 및 환경관련사항 등을 검토하였습니다.
 - 경제적 위험: 부동산의 매입가격 산정은 경일감정평가법인으로부터 감정평가금액을 받아 매매가격에 대한 공정성을 높였습니다(담보감정평가액 5,013억원). 부동산 담보대출의 경우에는 대출자정금액의 120% 한도로 대출기관에서 근저당권을 설정할 예정입니다.
 - 물리적위험: (주)교보리얼코를 통해 임대면적 검토 및 물리적 실사를 수행하였으며, 향후 발생예상되는 자본적 지출비용 및 유지관련비용 등을 추정하였습니다.

(2) 부동산 자산의 운용단계 관련 위험

- 일반적으로 부동산 자산의 운용과 관련한 가장 큰 위험은 임대료 및 공실위험, 임차인의 신용위험이 있습니다. 이 투자신탁이 투자하는 부동산 자산의 주요 임차인인 WeWork의 잔여임대차기간은 약 19년이며, 현재 공실에 대해서 우량임차인과의 임대차계약을 통해 임차 안정성을 제고할 예정입니다. 그럼에도 불구하고 임차인의 신용위험으로 인해 임대차계약이 해지될 수 있으며 이에 따른 배당수익률 하락 및 투자원금 손실이 발생할 수 있습니다.

(3) 부동산 자산의 처분단계 관련 위험

- 이 투자신탁의 신탁계약기간은 6년이지만 투자대상 부동산을 처분하는 과정에서 경제적인 변수, 시장여건 등에 따라 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이와 반대로 매각이 지연되어 매각대금의 지급이 지연될 수 있는 위험이 존재합니다.
- 부동산 자산의 처분위험과 관련하여 매각시점의 전반적인 경제 및 부동산 시장상황에 따라 동 부동산의 매각가격은 크게 영향을 받을 수 있으며, 이는 투자신탁 수익률에 변화를 주는 중요 변수로 작용할 수 있습니다. 이 경우 투자자는 예상하였던 자본이익을 얻지 못 할 수 있음에 유의하시기 바랍니다.
- 또한 이 투자신탁이 투자하는 부동산은 공모 자투자신탁과 사모 자투자신탁의 투자자가 함께 투자하고 있습니다. 이 경우 각 투자자별로 부동산 매각 등 처분 방법에 대한 의견이 다를 수 있으며, 이에 따라 이 투자신탁의 신탁계약기간 종료시 해당 부동산 물건의 매각이 지연되거나 적정가격에 매각되지 못할 수 있습니다. 투자비율이 높은 자투자신탁의 투자자에 의해 부동산 매각 가격 등 주요 의사판단이 결정될 수 있으며, 이 경우 예상하지 못한 투자원금 손실이 발생할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

(4) 부동산담보 대출 관련 위험(레버리지 관련 위험)

- 이 투자신탁은 투자자로부터 모집한 금액과 투자대상 부동산을 담보로 차입한 대출금(투자자로부터 모집한 금액 보다 훨씬 큰 금액)을 합하여 투자대상 부동산을 매입하므로 부동산 자산의 선순위 권리는 대출자(대주)에게 있습니다. 즉, 이 투자신탁이 현금화를 위해 해당 부동산을 처분할 경우 부동산 매각대금으로 대출자(대주)에게 차입금을 우선 상환하고 나머지 매각금액이 이 투자신탁재산으로 귀속됩니다. 따라서 부동산 매각으로 인한 손실이 발생하는 경우에는 부동산 매각손실은 투자자들이 우선 부담하게 되며, 이로 인하여 보유 부동산의 매각손실을 보다 투자자의 투자원금 손실률이 훨씬 더 클 수 있으며, 보유 부동산의 매각손실률이 커질수록 투자자의 투자원금 손실률은 훨씬 더 확대되고, 심지어는 투자자의 투자원금 전액의 손실이 발생할 수도 있습니다.

(5) 투자신탁 해지관련 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 투자신탁의 투자전략 및 위험관리는 작성 시점 현재의 시장상황을 감안하여 작성된 것으로 시장상황의 변동이나 당사 내부기준의 변경 또는 기타 사정에 의하여 예고 없이 변경될 수 있습니다. 이러한 경우 변경된 투자전략 및 위험관리 내용은 변경 등록(또는 정정 신고)하여 수시공시 절차에 따라 공시될 예정입니다.

III. 집합투자기구의 기타 정보

1. 과세

- (1) 투자자는 투자대상으로부터 발생한 이자, 배당 및 양도차익(해외주식 매매차익 포함)에 대하여 소득세 등(개인 및 일반법인 15.4%)을 부담합니다.
- (2) 투자자 개인의 연간 금융소득(이자, 배당소득)이 금융소득종합과세 기준금액 이하인 경우에는 분리과세 원천징수로 납세의무가 종결되나, 연간 금융소득이 금융소득종합과세 기준금액을 초과하는 경우에는 유형별 소득을 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다.

2. 전환절차 및 방법

해당사항 없음

3. 집합투자기구의 요약 재무정보

※ 요약대차대조표 및 요약손익계산서는 정식투자설명서를 참조하시기 바랍니다.

※ 집합투자기구 공시 정보 안내

- 증권신고서: 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)
- 투자설명서: 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr), 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr),
집합투자업자(www.kbam.co.kr) 및 판매회사 홈페이지
- 정정보고서(영업보고서, 결산서류): 금융감독원 홈페이지(www.fss.or.kr) 및
한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr)
- 자산운용보고서: 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr) 및 집합투자업자 홈페이지(www.kbam.co.kr)
- 수시공시: 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr) 및 집합투자업자 홈페이지(www.kbam.co.kr)