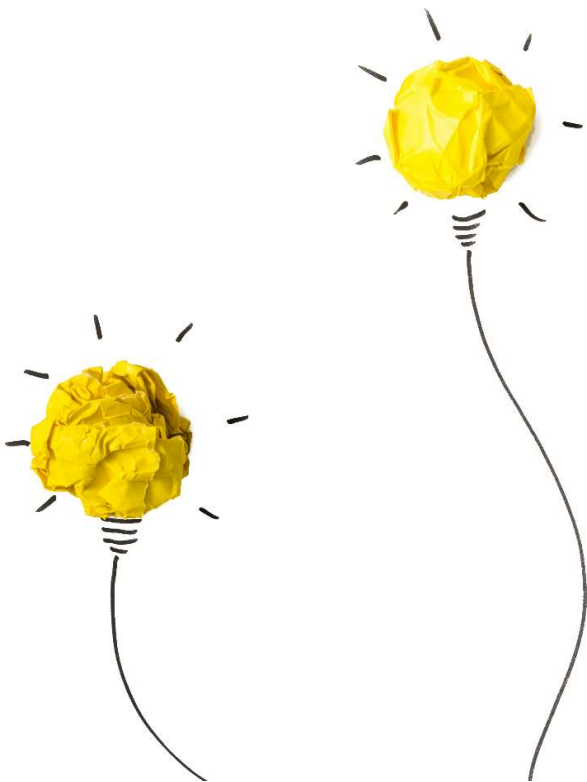


# 현대유퍼스트부동산투자신탁30호[파생형]

## 자산운용보고서

운용기간: 2022년 12월 19일 - 2023년 03월 18일



\* 이 상품은 부동산파생형 펀드로서, 추가 입금이 불가능한 단위형이자 다양한 판매보수의 종류를 선택할 수 있는 종류형 펀드입니다. 본 펀드는 환매가 금지된 환매금지 펀드입니다.  
\* 자산운용보고서는 [자본시장과 금융투자업에 관한 법률]에 따라 자산운용회사가 지난 3개월 동안의 펀드 자산 운용 결과를 요약해 제공합니다.



## 목 차

### <공지사항>

1. 펀드의 개요
  2. 운용경과 및 수익률 현황
  3. 자산현황
  4. 투자운용전문인력 현황
  5. 비용현황
  6. 투자자산 매매내역
- ※ 펀드 용어 정리

## <공지사항>

- \* 이 보고서는 특정기간(3개월) 동안의 자산운용 결과를 요약하여 제공하고 있으며, 발생 가능한 모든 위험을 기재한 것이 아님을 유의하셔야 합니다. 이 상품은 예금자 보호법에 의해 예금보험공사가 보호하지 않으며, 운용결과에 따른 이익 또는 손실이 투자자에게 귀속됩니다.
- \* 자산운용보고서는 펀드 전체에 대한 내용으로, 투자자가 가입한 계좌별 상세 내용과 상이할 수 있습니다
- \* 고객님의 가입하신 펀드는 [자본시장과 금융투자업에 관한 법률]의 적용을 받습니다.
- \* 이 보고서는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의해 [현대유퍼스트부동산투자신탁30호[파생형]]의 자산운용회사인 [현대자산운용]이 작성하여 펀드재산보관회사(신탁업자)인 [농협은행]의 확인을 받아 한국예탁결제원을 통해 투자자에게 제공됩니다.
- \* 투자자의 계좌별 수익률 정보는 판매회사의 HTS나 인터넷 banking 등을 통해 조회할 수 있습니다.

각종 보고서 확인 :        현대자산운용 [www.hyundaiam.com](http://www.hyundaiam.com)  
                                  금융투자협회 <http://dis.kofia.or.kr>

# 1. 펀드의 개요

## ▶ 기본정보

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

펀드명칭		금융투자협회 펀드코드	
현대유퍼스트부동산투자신탁30호[파생형]		D1558	
현대유퍼스트부동산투자신탁30호[파생형] 종류A		D1563	
현대유퍼스트부동산투자신탁30호[파생형] 종류C-i		D1564	
고난도 펀드	해당없음	최초설정일	2020.07.09
운용기간	2022.12.19 - 2023.03.18	존속기간	2020.07.09 - 2026.01.09
펀드의 종류	투자신탁, 부동산펀드, 단위형, 폐쇄형, 종류형		
자산운용회사	현대자산운용	판매회사	하나증권, 한국투자증권, DB금융투자 외 4개
펀드재산보관회사 (신탁업자)	농협은행	일반사무관리회사	신한아이타스
상품의 특징			
영국 스코틀랜드의 수도인 에든버러에 소재한 오피스를 매입해 발생하는 임대수익과 매각에 따른 자본이익을 추구합니다. 해당 오피스는 Aegon UK HQ로 사용 중으로 임대율은 100%, 임대차만기는 2037년 7월 5일입니다.			

주) 펀드의 자세한 판매회사는 금융투자협회 홈페이지 [ <http://dis.kofia.or.kr> ],  
운용사 홈페이지 [ [www.hyundaiam.com](http://www.hyundaiam.com) ] 에서 확인하실 수 있습니다.

## ▶ 재산현황

(단위: 백만원, %)

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

펀드명칭	항목	전 기 말	당 기 말	증감률
현대유퍼스트부동산투자신탁30호[파생형]	자산총액	51,509	51,236	-0.53
	부채총액	573	1	-99.90
	순자산총액	50,936	51,235	0.59
	기준가격	979.26	987.81	0.87
종류(Class)별 기준가격 현황				
현대유퍼스트부동산투자신탁30호[파생형] 종류A	기준가격	960.29	966.79	0.68
현대유퍼스트부동산투자신탁30호[파생형] 종류C-i	기준가격	972.24	980.03	0.80

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

## ▶ 펀드의 투자전략

우량 임차인과 장기 임대차계약이 체결된 자산으로, 운용기간 중 현금흐름에 따른 이익분배금 지급 및 향후 자산가치 상승에 따른 매각차익을 추구합니다.

※ 당사는 투자목적을 달성하기 위하여 최선을 다할 것이나 투자목적이 반드시 달성 된다는 보장은 없으며, 집합투자업자, 신탁업자, 판매회사 등 투자신탁과 관련된 어떠한 당사자도 투자원금의 보장, 투자목적의 달성을 보장하지는 않습니다.

## 2. 운용경과 및 수익률 현황

### ▶ 운용경과

#### 1. 오피스 개요

- 가. 빌딩명: Aegon UK HQ
- 나. 주소: 1-3 Lochside Crescent, Edinburgh Business Park, Edinburgh, UK
- 다. 규모: 지상 4층, 임대 면적 약 6,957평, 대지 면적 약 24,067평

#### 2. 오피스 임대 현황

- 가. 임대율: 100%
- 나. 임차인: Scottish Equitable Plc (S&P Global 기준 A+ 신용등급, 기준일 2023년 02월 22일)
- 다. 임대차 만기: 2037년 07월 05일(임차인의 중도 해지 옵션 없음)
- 라. 임대료 지급: 분기별 임대료 수령 조건으로, 최근일 기준 임대료 지급일(2023년 03월 말)에 임차인으로부터 분기 임대료 전액을 정상 수령하였습니다.

#### 3. 펀드 환헤지 관련 사항

- 본 건 펀드는 투자 원금의 100% 및 예상 배당금의 80%에 대해 환헤지(KRW/GBP FX Swap) 계약을 체결하였습니다.

#### 4. 감정평가

- 본 건 자산 가치의 시장 내 포지셔닝 확인을 위해 본 건 펀드가 2022년 상반기 참고용으로 의뢰하여 확인한 감정평가액은 GBP 142mil (2022년 02월 기준) 수준이었으나, 2022년 하반기 영국 경제 및 금융 상황 악화에 따른 부동산 시장 침체로 최근 본 건 펀드가 참고용으로 의뢰 후 확인한 감정평가액은 GBP 112mil (2022년 11월 기준)으로 연초 감정평가액 대비 약 21% 하락하였습니다. (기존 대출기관 감정평가액/취득가 대비 약 16% 하락한 수준)

본 건 투자 자산 임차인인 Aegon UK (Scottish Equitable Plc)의 신용등급은 S&P Global A+(2023년 02월 기준)로 본 건 자산 투자 시점과 동일하게 유지되고 있으며, 본 건 보고서 기준일(2023.03.18.) 현재 잔여임차기간은 약 14.3년으로 본 건 자산은 안정적인 장기 현금 흐름이 확보된 자산입니다. 그러나, 최근 시장금리 상승 등으로 인해 상업용 부동산 가격이 전반적으로 조정을 받으면서 본 건 자산의 감정평가액 하락에 영향을 준 것으로 판단되고 있습니다.

#### 5. 대출 현황

- 선순위 대출약정 상 LTV (Loan to Value, 담보가치 대비 대출 비율) 80% 이하 유지 조건이 있으며, 선순위 대출 기관은 LTV 확인을 위해 대출 기간 중 감정평가를 진행할 수 있습니다.

최초 대출 실행 시(2020년 06월 기준) 이루어진 대출 기관의 본 건 자산 감정평가액은 GBP 133.25mil (본 건 자산 취득가)이며, 이후 대출 기관 요청에 따른 감정평가는 시행되지 않았습니다. 그러나, 상기 감정평가에서 언급된 바와 같이 참고용으로 본 건 펀드가 의뢰하여 확인한 최근일(2022년 11월) 기준 감정평가액은 GBP 112mil 이며, 해당 감정평가액 기준 LTV는 77.3%로 80%에 근접한 상황입니다.

다만, 대주의 감정평가에 따른 LTV가 80%를 초과할 경우, 대출원금 일부를 상환하여 LTV 80% 이하로 낮춰 해당 사항 위반을 치유할 수 있습니다.

본 건 운용보고서 작성일 현재(2023년 03월 말), 대주의 감정평가 요청은 없는 상황입니다.

#### 6. 분배금 지급

- 당사는 감정평가액 하락 리스크 및 대출 원금 일부 상황에 선대응하고자 5기 분배금 재원 중 일부를 유보하였으며, 이에 따라 5기 분배금은 2022년 12월 19일에 연 2% 수준으로 지급되었습니다.

## ▶ 투자환경 및 운용계획

### 1. 투자 환경

가. 영국 경제 주요 지표 (2022년 4분기 기준)

- 실질 GDP 성장률: 0.4% (전년 동기 대비)
- 소비자물가지수(CPI): 10.8% (전년 동기 대비, 10년 평균 약 2.4% 수준)
- 소매가지수(RPI): 13.9% (전년 동기 대비, 10년 평균 약 3.8% 수준)
- 실업률: 3.7%
- 기준금리: 3.5% (본 건 보고서 작성일인 2023년 03월 말 기준 4.25%)

나. 영국 부동산 시장 및 투자 환경

- 2022년 하반기 급격한 부동산 가격 하락에 비해 2023년 1분기에 하락폭이 둔화되는 모습을 보이고 있으나, 부동산 유형 및 시장별로 차이를 보여 지방 소재 부동산 및 세컨데리 마켓 자산 가격은 추가적인 하락이 예상됨
- 부동산 대출금리는 총 6% 초반 수준으로 '22년 4분기 수준을 유지하고 있으나, '23년 상반기 지속적으로 기준금리가 상승되고 있으며, 금융시장 불안으로 인한 대주들의 위험회피 경향이 강화됨에 따라 대출 환경이 악화되고 있음
- 이와 같은 고금리 및 유동성 악화 등에 따라 부동산 거래량은 매우 낮은 수준을 보이고 있음
- 종합적으로, 단기적으로는 시장상황 악화가 예상되나 조심스럽게 '23년 하반기 시장 회복에 대한 기대감이 제기되고 있음 (출처: Bloomberg, KFIM)

### 2. 운용 계획

- 임대료 정상 납부 등 건물 운영 현황을 지속적으로 관리 및 모니터링할 계획
- 6기 결산에 따른 분배금은 2023년 6월 19일에 지급될 예정이며, 영국 시장상황 및 대주의 감정평가 요청 유무 등을 감안하여 6기 분배율이 결정될 예정임. 다만, 대주의 감정평가 요청 및 이에 따른 LTV 상승 등에 대비하여 일정 수준의 유보금을 유지하는 것이 안전할 것으로 예상되어 기존 5기 유보 금액에 추가하여 6기에도 배당재원 중 일부를 유보할 예정임

## ▶ 기간수익률

(단위: %)

펀드명칭	최근3개월	최근6개월	최근9개월	최근12개월	최근2년	최근3년	최근5년
	22.12.19 ~ 23.03.18	22.09.19 ~ 23.03.18	22.06.19 ~ 23.03.18	22.03.19 ~ 23.03.18	21.03.19 ~ 23.03.18		
현대유퍼스트부동산투자신탁30호[파생형]	0.87	1.24	4.13	6.80	16.29	-	-
(비교지수대비 성과)	-	-	-	-	-	-	-
비 교 지 수	-	-	-	-	-	-	-
종류(Class)별 현황							
현대유퍼스트부동산투자신탁30호[파생형] 종류A	0.68	0.85	3.52	5.97	14.50	-	-
(비교지수대비 성과)	-	-	-	-	-	-	-
비 교 지 수	-	-	-	-	-	-	-
현대유퍼스트부동산투자신탁30호[파생형] 종류C-i	0.80	1.10	3.91	6.50	15.63	-	-
(비교지수대비 성과)	-	-	-	-	-	-	-
비 교 지 수	-	-	-	-	-	-	-

※ 비교지수: 해당사항없음

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

## ▶ 손익현황

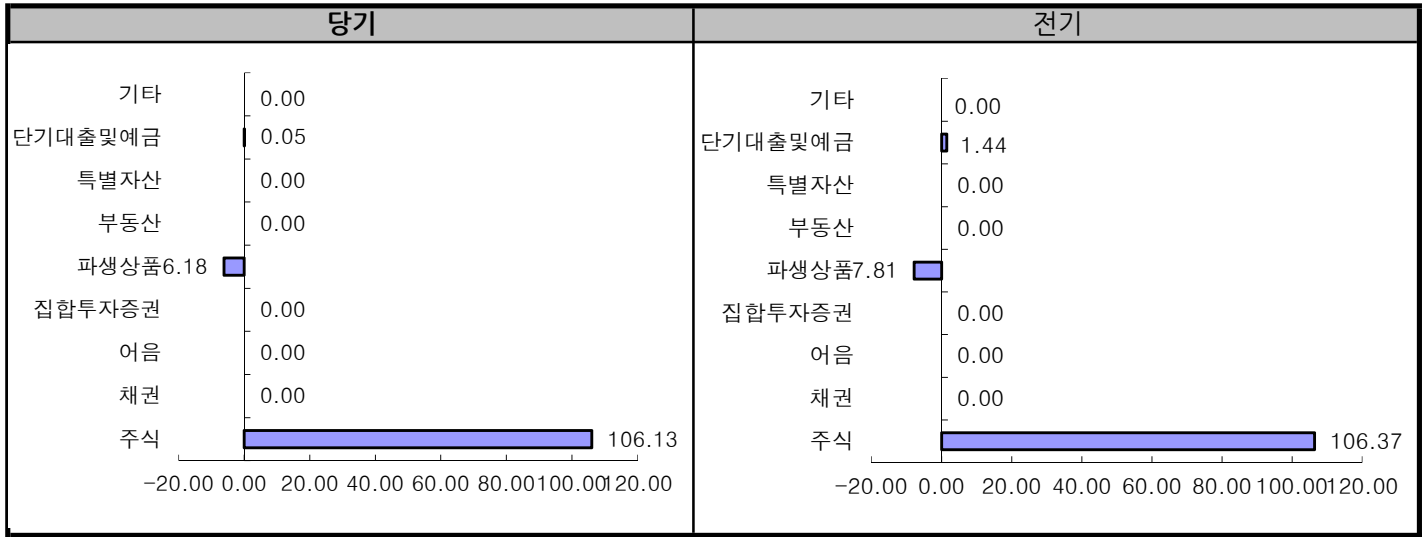
(단위: 백만원)

구분	증권				파생상품		부동산	특별자산		단기대출 및 예금	기타	손익합계
	주식	채권	어음	집합투자증권	장내	장외		실물자산	기타			
전기	327	-	-	-	-	-325	-	-	-	2	184	187
당기	2,105	-	-	-	-	-3,169	-	-	-	1	1,507	444

### 3. 자산현황

#### ▶ 자산구성현황

(단위: %)



#### [자산구성현황]

(단위: 백만원, %)

통화별 구분	증권				파생상품		부동산	특별자산		단기대출 및 예금	기타	자산총액
	주식	채권	어음	집합 투자 증권	장내	장외		실물자산	기타			
KRW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26	-	26
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.05)	-	(0.05)
GBP	51,798	-	-	-	-	-3,169	-	-	-	1	-	48,630
	1,582.37	(101.10)	-	-	-	(-6.18)	-	-	-	(0.00)	-	(94.91)
KRW	2,580	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,580
	1.00	(5.04)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.04)
합계	54,378	-	-	-	-	-3,169	-	-	-	26	-	51,236
	(106.13)	-	-	-	-	(-6.18)	-	-	-	(0.05)	-	(100.00)

\* ( ): 구성 비중

#### ▶ 환헤지에 관한 사항

환헤지란?	환헤지란 선물환 계약 등을 이용하여 펀드의 매수시점과 매도시점의 환율 변동으로 인한 위험을 없애는 것을 뜻합니다.
펀드수익률에 미치는 효과	해외자산의 경우에는 대부분 외국통화로 발행되기 때문에 해외자산에 투자한 이후 외국통화의 가치가 원화 가치 대비 하락하면 환차손(환율변동에 따른 손실)이 발생하게 되며, 외국통화의 가치가 원화 가치 대비 상승하면 환차익(환율변동에 따른 이익)이 발생하게 됩니다. 따라서 환헤지 전략은 환율변동에 따른 추가적인 손실을 방지해 줄 수도 있지만 이와 반대로 추가적인 수익달성의 기회를 제한할 수도 있습니다. 또한 환헤지에 따른 거래수수료 등의 추가적인 비용이 소요되어 투자신탁 수익률에 부정적인 영향을 미칠 수도 있습니다. 환헤지를 수행한다고 해서 환율변동위험에서 완전히 자유로운 것은 아니며, 환헤지가 이루어지지 않는 부분에 대해서는 환율변동위험이 노출될 수 있습니다.

(단위: %, 원)

투자설명서상의 목표 환헤지 비율	기준일(2022.12.18) 현재 환헤지 비율	(2022.09.19 ~ 2022.12.18) 환헤지 비용	(2022.09.19 ~ 2022.12.18) 환헤지로 인한 손익
80% 수준	110.2301952	-	-4,131,457,470

주) 환헤지란 환율 변동으로 인한 외화표시자산의 가치변동위험을 선물환계약 등을 이용하여 줄이는 것을 말하며, 환헤지 비율은 기준일 현재 펀드에서 보유하고 있는 총 외화자산의 평가액 대비, 환헤지 규모를 비율로 표시한 것을 말합니다.

▶ 환헤지를 위한 파생상품

(단위: 백만파운드, 백만원, %)

종류	거래상대방 (또는 발행자)	기초자산	매수/매도	만기일	계약금액	취득가격	평가금액	비고
해외파생	SC제일은행(해외)	GBP	매도	2023.06.14	1	1,454	1,552	-
해외파생	SC제일은행(해외)	GBP	매도	2023.12.14	1	1,506	1,600	-
해외파생	SC제일은행(해외)	GBP	매도	2024.06.14	1	1,501	1,588	-
해외파생	SC제일은행(해외)	GBP	매도	2024.12.16	1	1,551	1,640	-
해외파생	SC제일은행(해외)	GBP	매도	2025.06.16	1	1,542	1,631	-
해외파생	SC제일은행(해외)	GBP	매도	2025.06.16	33	47,505	50,217	-

▶ 주요자산보유현황

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

※ 보다 상세한 투자대상자산 내역은 금융투자협회 전자공시사이트의 펀드 분기영업보고서 및 결산보고서를 참고하실 수 있습니다. 단, 협회 전자공시사이트에서 조회한 분기영업보고서 및 결산보고서는 본 자산운용보고서와 작성기준일이 상이할 수 있습니다. 결산보고서는 본 자산운용보고서와 작성기준일이 상이할 수 있습니다.

▶ 주식 - Long(매수)

(단위: 백만파운드, 백만원, %)

종목명	보유수량	평가액	비중	비고
(JPUT)Lochside Crescent Edinburgh JPUT(GBP)	25,197,384	39,907	77.89	저지/Others
(Limited)Lochside Crescent Edinburgh Limited(GBP)	7,514,756	11,891	23.21	저지/Others
(JPUT)자산취득부대비용 취득가인식(KRW)	1	2,580	5.04	저지/Others

▶ 장외파생상품

(단위: 주, 백만원, %)

종류	거래상대방 (또는 발행자)	기초자산	매수/매도	만기일	계약금액	취득가격	평가금액	비고
해외파생	SC제일은행(해외)	GBP	매도	2024.12.16	1	1,551	1,640	-
해외파생	SC제일은행(해외)	GBP	매도	2025.06.16	1	1,542	1,631	-
해외파생	SC제일은행(해외)	GBP	매도	2023.12.14	1	1,506	1,600	-
해외파생	SC제일은행(해외)	GBP	매도	2024.06.14	1	1,501	1,588	-
해외파생	SC제일은행(해외)	GBP	매도	2023.06.14	1	1,454	1,552	-

▶ 단기대출 및 예금

(단위: 백만원, %)

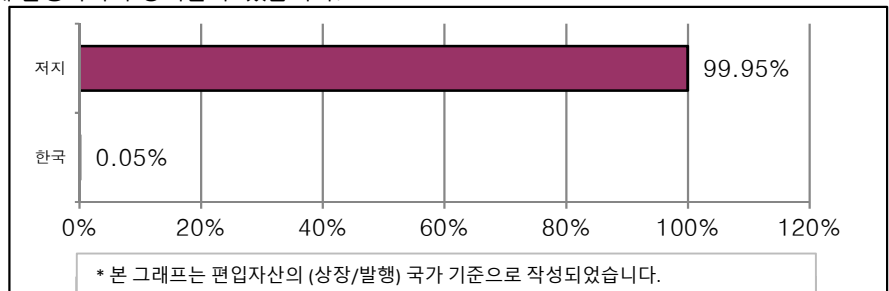
종류	금융기관	취득일자	금액	금리	만기일	비고
예금	농협은행		26	2.99		-
예치금	GB POUND(국내계좌)		1	0.00		-

▶ 국가별 투자비중

발행(상장)국가별 투자비중

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

국가	비중(%)
저지	99.95
한국	0.05



## 4. 투자운용전문인력 현황

### ▶ 투자운용인력(펀드매니저)

(단위: 개, 억원)

성명	운용개시일	직위	운용중인 펀드 현황		성과보수가 있는 펀드 및 일임계약 운용규모		주요 경력 및 운용내역	협회등록번호
			펀드 개수	운용 규모	개수	운용 규모		
임채범	2020.07.09	책임운용전문인력	47	24,000	2	1,342	현대자산운용 대체투자그룹장	2115000426
							딜로이트컨설팅	
							베어링포인트	
							IBM GBS	
							University of Toronto 경제학	

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

※ 펀드의 운용전문인력 변경내역 등은 금융투자협회 전자공시사이트의 수시공시 등을 참고하실 수 있습니다.

(인터넷 주소 <http://dis.kofia.or.kr>) 단, 협회 전자공시사이트가 제공하는 정보와 본 자산운용보고서가 제공하는 정보의 작성기준일이 상이할 수 있습니다.

## 5. 비용현황

### ▶ 보수 및 비용 지급현황

(단위: 백만원, %)

펀드 명칭	구 분	전 기		당 기		
		금액	비율(%)*	금액	비율(%)*	
현대유퍼스트부동산투자 신탁30호[파생형]	자산운용회사	27.54	0.05	27.24	0.05	
	판매회사	37.46	0.07	37.05	0.07	
	현대유퍼스트부동산투자신탁30호[파생형] 종류A	36.29	0.13	35.89	0.13	
	현대유퍼스트부동산투자신탁30호[파생형] 종류C-i	1.17	0.01	1.16	0.01	
	펀드재산보관회사(신탁업자)	3.28	0.01	3.24	0.01	
	일반사무관리회사	3.28	0.01	3.24	0.01	
	보수 합계	71.56	0.14	70.77	0.14	
	기타비용**	1.45	0.00	1.72	0.00	
	매매· 중개수수료	단순매매·중개 수수료	-	-	-	-
		조사분석업무 등 서비스 수수료	-	-	-	-
합계		-	-	-	-	
	증권거래세	-	-	-	-	

\* 펀드의 순자산총액(기간평균) 대비 비율

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

▶ **총보수비용 비율**

(단위: 연환산, %)

펀드 명칭	구분	해당 펀드			상위펀드 비용 합산		
		총보수·비용 비율(A)	매매·중개수수료비율(B)	합계(A+B)	총보수·비용 비율(A)	매매·중개수수료비율(B)	합계(A+B)
현대유퍼스트부동산투자신탁 30호[파생형]	전기	0.01	-	0.01	0.01	-	0.01
	당기	0.01	-	0.01	0.01	-	0.01
<b>종류(class)별 현황</b>							
현대유퍼스트부동산투자신탁 30호[파생형] 종류A	전기	0.78	-	0.78	0.79	-	0.79
	당기	0.79	-	0.79	0.80	-	0.80
현대유퍼스트부동산투자신탁 30호[파생형] 종류C-i	전기	0.28	-	0.28	0.30	-	0.30
	당기	0.29	-	0.29	0.30	-	0.30

- 주1) 총보수, 비용비율(Total Expense Ratio)이란 운용보수 등 펀드에서 부담하는 '보수와 기타비용총액을 순자산 연평잔액(보수·비용 차감후 기준)으로 나눈 비율로서 해당 운용기간 중 투자자가 부담한 총보수·비용수준을 나타냅니다.
- 주2) 매매·중개수수료 비율이란 매매·중개수수료를 순자산 연평잔액(보수·비용 차감후 기준)으로 나눈 비율로서 해당 운용기간 중 투자자가 부담한 매매·중개수수료의 수준을 나타냅니다.
- 주3) 모자형의 경우 모펀드에서 발생한 비용을 자펀드가 차지하는 비율대로 안분하여 합산한 수치입니다.

**6. 투자자산매매내역**

▶ **매매주식규모 및 회전을**

(단위: 주, 백만원, %)

현대유퍼스트부동산투자신탁30호[파생형]

매 수		매 도		매매회전율 <sup>(주1)</sup>	
수 량	금 액	수 량	금 액	해당기간	연환산
-	-	-	-	-	-

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

▶ **최근3분기 매매회전율 추이**

(단위: %)

2022.03.19 ~ 2022.06.18	2022.06.19 ~ 2022.09.18	2022.09.19 ~ 2022.12.18
-	-	-

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

**7. 동일한(해당) 집합투자업자가 운용하는 집합투자기구에 대한 투자현황**

※해당사항 없음

## 8. 펀드 관련 유동성 위험 등 주요 위험현황 및 관리방안

### ▶ 유동성위험 등 운용관련 주요 위험 현황

#### ① 운용전략 특성에 따른 잠재 위험요인 등

- 임대위험(임차인 및 공실): 글로벌 보험사인 Aegon N.V. 의 영국 손자회사인 Scottish Equitable Plc(신용등급 S&P A+, 브랜드명 Aegon UK)가 100% 임차중이며, WALT(잔존 임차만기) 약 14.3년임에 따라 임대위험은 낮은 수준
  - 환율 위험: GBP 자산 투자로 환율에 따라 배당금액 지급 및 투자원본 상환 시 원화 지급액 변동 위험이 있으나, 예상배당금의 80%, 투자원본의 100%에 대한 환헤지계약을 체결하여 환율변동리스크를 헤지하고자 함. 단, 환헤지계약만기에 파운드 결제가 되지 않을 경우, 환헤지계약 만기시점 환율에 따라 환경산손익이 발생할 수 있음
  - 매각 위험: 지분투자자에 따라 시장상황에 따라 매각가하락에 따른 매각손실 발생 위험 및 매각 실패 또는 지연 리스크 있음
  - 대출 위험: 펀드 투자금 외 투자필요금액을 현지대출을 통해 조달하였음. 현 대출약정상 임차인의 임대료 미지급 및 임대료 하락, 감정평가가격 하락, 재해 발생 등으로 인해 EOD(채무불이행 사유)가 발생할 경우, 대출기관은 원리금상환기일 도래를 선언하고 본건 자산에 대한 담보 처리를 할 수 있으며, 이에 따른 본건 펀드의 수익률 하락 및 투자원금 손실 위험이 있음
- [EOD 사유]
- 차주의 이자지급 등 금융약정서상 지급해야할 금액의 미지급
  - 재무약정 (LTV 80% 이하 유지 이자보상비율 175% 이상 유지) 미충족 위반 시 치유 포함
  - 진술(representation) 위반, 차주의 도산절차 개시, 사업중지, 차주에게 중대하게 부정적영향이 있을 수 있는 소송절차 개시
  - 부동산에 중대한 부정적 영향이 있는 손해 발생
  - 주요 임차인으로서 Scottish Equitable PLC 의 지급불능상태 발생 등 기타
- 레버리지 효과: 금융기관 차입을 통하여 투자원본보다 더 많은 금액을 투자함에 따라, 임대수익이나 매각차익이 계획 대비 미달 할 경우 부채가 전혀 없었을 경우보다 손실확대될 수 있는 위험이 있음

#### ② 환매중단 등 위험발생사유 또는 위험발생가능성 판단사유 등

특이사항 없음. 환매 불가형

### ▶ 주요 위험 관리 방안

#### ① 펀드의 위험요인을 통제하기 위해 시행하고 있는 방안 등

- 자산운영 관련, 분기별 임차인의 임대료 지급, 공실률 등 자산 운영 현황을 모니터링하고 있음
- 현지 부동산 임대 및 투자시장현황을 정기적으로 모니터링 함
- 화재 또는 자연재해 발생: 건물 보험 기 가입. FRI Lease(Full Refairing and Insurance) 조건으로 자산 관련 운영비용, 세금, 보험, 유지관리비를 임차인이 부담
- 외화위험 관리: 원본 및 분배금 헤지(원본 100%, 분배금 80%)

#### ② 재간접펀드 등 위험관리조치 내역 및 운용사의 통제권한·수단 등

- 위험관리 조치내역: 분기별 자산운영보고서 수취 및 모니터링
- 운용사의 통제권한·수단: 현지 자산 보유 SPC의 지분을 100%(본건 펀드: 56.2%, 사모펀드 43.8%) 보유하고 있어, 의사결정권한을 보유

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

해당사항 없음

### ▶ 자전거래 현황

※해당사항 없음

### ▶ 자전거래 사유, 이해상충 등 방지를 위해 실시한 방안, 절차

※해당사항 없음

### ▶ 주요 비상대응계획

자연재해로 인한 자산 손상 등 예상하지 못한 위험이 현실화 되었을 경우, 보험 청구를 통한 손실분 회수 등의 전략으로 수익자의 이익을 최대한 보호 할 계획임

## 9. 자산운용사의 고유재산 투자에 관한 사항

### ▶ 투자/회수 현황

(단위: 백만원)

펀드명	투자/회수 구분	투자/회수일	투자/회수금액
현대유퍼스트부동산투자신탁30호[파생형] (현대유퍼스트부동산투자신탁30호[파생형] 종류C-i)	의무투자	2020.07.09	300

주) 괄호안의 펀드명은 실제로 고유재산이 투자된 클래스 펀드명입니다.

주) 의무투자의 경우, 금융투자업규정 제7-1조의2를 준수하여 투자할 것이며 회수시점이 결정되면 관련 법령 등에 따라 사전 고지할 예정입니다.

### ▶ 잔액현황

(단위: 백만원, %)

펀드명	투자잔액	수익률
현대유퍼스트부동산투자신탁30호[파생형] (현대유퍼스트부동산투자신탁30호[파생형] 종류C-i)	300	-2.51

주) 괄호안의 펀드명은 실제로 고유재산이 투자된 클래스 펀드명입니다.

주) 투자잔액 및 수익률은 자산운용사의 운용전략에 따라 추가설정(환매)될 수 있으며, 이에 따라 투자잔액 및 수익률이 변동될 수 있습니다.



## 펀드 용어 정리

용어	내용
금융투자상품	이익 추구 혹은 손실 회피 목적으로 만들어진 재산적 가치를 지닌 금융상품으로 증권 및 파생상품 등이 이에 속합니다.
집합투자	2인 이상에게 투자권유해 모은 금전 등을 금융투자상품 등에 투자해 그 운용성과를 투자자에게 돌려주는 것을 말합니다.
펀드	집합투자를 수행하는 기구로 법적으로 집합투자기구라 표현되며 일반적으로 '펀드'라고 합니다. 대표적으로 투자신탁 및 투자회사가 이에 해당합니다.
투자신탁	집합투자업자와 신탁업자간 신탁계약 체결에 의해 만들어지는 펀드입니다.
투자회사	설립자본금을 바탕으로 주식회사 형태로 만들어지는 펀드입니다.
수익증권	펀드(투자신탁)에 투자한 투자자들에게 출자비율에 따라 나눠주는 증권으로서 주식회사의 주권과 유사한 개념입니다.
순자산	펀드의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액으로서 펀드 기준가격 산정의 기준이 되며, 펀드 운용성과의 척도로 사용됩니다.
증권집합투자기구	집합투자재산의 50% 이상을 증권 등에 투자하는 펀드입니다.
개방형	환매할 수 있는 펀드입니다.
폐쇄형	환매할 수 없는 펀드입니다.
추가형	추가로 자금을 납입할 수 있는 펀드입니다.
모자형	운용하는 펀드(모펀드)와 이 운용펀드의 수익증권에 투자하는 펀드(자펀드)로 구성된 펀드 형태입니다.
종류형	멀티클래스 펀드라고도 합니다. 자금납입방법, 투자자 자격, 투자금액 등에 따라 판매보수 및 수수료를 달리 적용합니다.
기준가격	펀드의 가격입니다. 매일의 운용성과에 따라 변경되며 매입 혹은 환매 시 적용됩니다.
보수	펀드 가입 후 펀드 운용 및 관리에 대해 고객이 지불하는 비용입니다.
성과보수	집합투자업자가 펀드의 운용성과에 따라 추가적으로 받는 보수입니다.
선취수수료	펀드 가입 시 투자자가 판매사에 지불하는 비용입니다.
후취수수료	펀드 환매 시 투자자가 판매사에 지불하는 비용입니다.
환매수수료	펀드를 일정기간 가입하지 않고 환매할 때 투자자에게 부과되는 비용으로, 펀드에 귀속됩니다.
비교지수	벤치마크라고도 합니다. 펀드 성과 비교를 위해 정해 놓은 지수입니다. 일반적으로 액티브 펀드는 비교지수 대비 초과수익을 목표로, 인덱스 펀드는 비교지수 추종을 목적으로 합니다.
일반 사무관리회사	펀드 기준가 산정 등의 업무를 수행하는 회사입니다.