

운용보고서

작성기준일: 2024 년 6 월 30 일

화인얼터너티브인사이트코인베일반사모

혼합자산투자신탁 1 호

본 자료는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 및 시행령에 따른 집합투자업자인 (주)화인자산운용이 투자자에게 집합투자기구의 정보를 제공하기 위하여 작성하였습니다. 본 집합투자기구의 과거 성과는 미래 성과의 지표가 되지 않으며 원금손실 발생 시 투자자에게 귀속됩니다. 또한, 본 보고서의 내용 및 수치는 제반 여건에 따라 변경될 수 있으며, 어떠한 경우에도 당사는 이와 관련하여 책임을 부담하지 않음을 알려드립니다. (주)화인자산운용의 서면동의 없이 본 자료를 제3자에게 직간접적으로 복제, 발송, 전달하는 것을 금합니다.

서울특별시 종로구 청계천로 41(서린동) 영풍빌딩 21층

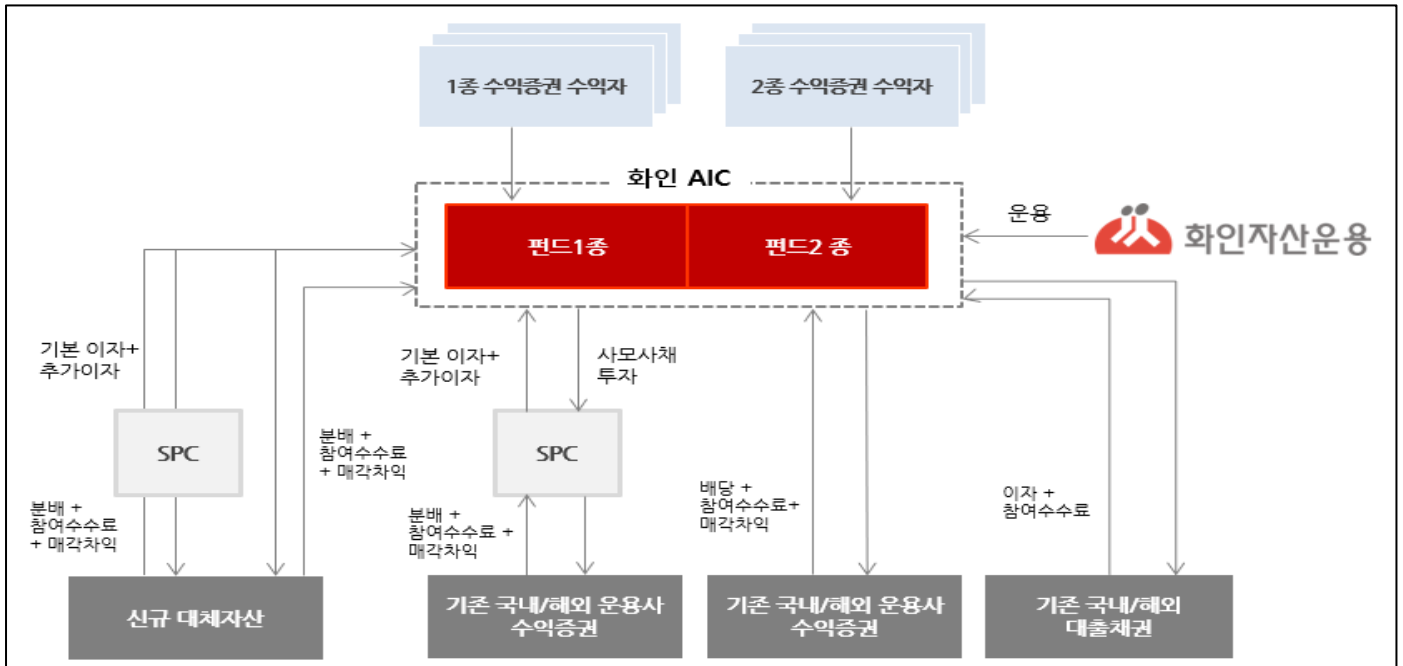
문의처: 최재일 팀장 (T.02-6949-0930), 김흥진 대리 (T.02-6949-1266)

I. 집합투자기구

1. 집합투자기구 개요

펀드명	▪ 화인얼터너티브인사이트코인베일반사모혼합자산투자신탁1호
펀드유형	▪ 투자신탁형, 혼합자산형, 추가형, 사모형, 폐쇄형, 전문투자형, 수익차등형
투자대상	▪ 해외/국내 대체자산 수익증권/대출채권 및 수익증권을 인수하는 SPC가 발행한 사모사채
설정일	▪ 2019년 11월 29일
총 약정금액	▪ 450,000,000,000 원
설정금액	▪ 414,600,000,000 원 (2024년 6월 30일 기준) ▪ 제1종수익증권 174,600,000,000 원 ▪ 제2종수익증권 240,000,000,000 원
순자산 (NAV)	▪ 405,627,254,079 원 (2024년 6월 30일 운용 기준)
기준가격	▪ 1,013.87 (2024년 6월 30일 운용 기준)
존속기간	▪ 2029년 6월 30일
투자기간	▪ 2022년 11월 30일 (최초 설정일로부터 1년이나, 수익자 전원 동의 하에 1년씩 3회 연장할 수 있으며 총 2회 연장함)
예시수익률	▪ 제1종수익증권: 연 5% ▪ 제2종수익증권: 연 15% 이상
이익분배 주기	▪ 매 6개월
보수	▪ 총 보수: 연 25bps - 집합투자업자: 화인자산운용 / 투자신탁재산연평균가액의 연 22bps - 신탁사: 중소기업은행 / 투자신탁재산연평균가액의 연 1bps - 판매사: NH투자증권 / 투자신탁재산연평균가액의 연 1bps - 사무수탁사: 국민은행 / 투자신탁재산연평균가액의 연 1bps

2. 집합투자기구의 구조도



3. 집합투자기구의 주요 투자전략 및 투자운용인력

(1) 주요 투자전략

분류	상세내용
자산군	<ul style="list-style-type: none"> BBB+에 준하는 안정성을 확보한 자산 K-ICS 또는 Solvency II 상 적격인프라 조건 충족하는 자산 국내 및 OECD 가입 34개국 중 국가 신용등급 A- 이상 국가에 준하는 자산 Infrastructure 또는 이에 준하는 실물 자산 정부와 실시협약을 기반으로 시행되거나, 정부로부터 일부 수익을 보장받는 모델의 사업에 준하는 자산 투자등급을 보유하거나, 충분히 안정성이 확인된 우량 거래상대방과의 중장기 계약 기반 모델에 준하는 자산 정부 인허가 사업으로 독점적 영업이 가능하거나 자본집약적 사업으로서 진입장벽이 높은 비즈니스 모델에 준하는 자산 부동산등 기타 우량 실물자산 (단, 부동산의 편입비중은 펀드약정액 20%를 초과할 수 없음)
투자전략	<ul style="list-style-type: none"> 자산의 대출(선순위, 사모사채, 전환사채) 혹은 지분(보통주, 우선주) 직접 투자 상기 조건에 부합하는 인프라 혹은 부동산에 투자한 PEF 투자자 지분 혹은 투자신탁 수익증권을 통한 간접 투자

(2) 투자운용인력

성명	직위	운용실적	주요 운용경력 및 이력
최재일	팀장	국내 사모펀드 18건 및 PEF 4건	(현)㈜화인자산운용 운용2본부 팀장

4. 집합투자기구 운용경과

(1) 재무제표 - 운용

(단위 : 원)

과목	제10(당)기 2023.11.26 ~ 2024.05.25	제9(전)기 2023.05.26 ~ 2023.11.25
자산		
I. 운용자산	406,478,568,655	418,815,858,679
(1) 현금과예치금	24,364,905,841	29,295,495,093
1. 현금 및 현금성자산	24,364,903,043	29,295,492,456
2. 외화예치금	2,798	2,637
3. 정기예금	-	-
(2) 대출채권(외화)	20,864,136,675	19,501,184,488
(3) 집합투자증권	333,849,526,139	342,619,179,098
(4) 일반사채	27,400,000,000	27,400,000,000
II. 기타자산	3,442,666,620	2,432,406,745
(1) 미수예금이자	49,893,904	33,187,484
(2) 미수외화대출이자	3,214,597,853	2,214,175,426
(3) 미수채권이자	178,174,863	185,043,835
자산총계	409,921,235,275	421,248,265,424
부채		
I. 운용부채	1,546,078,472	261,202,498
(1) 파생상품부채	1,546,078,472	261,202,498
II. 기타부채	4,002,466,372	4,929,523,359
(1) 미지급보수	509,705,562	527,888,817
(2) 기타미지급금	760,810	757,830
(3) 미지급이익분배금	3,492,000,000	4,400,876,712
부채총계	5,548,544,844	5,190,725,857
자본		
I. 원본	400,079,412,949	400,079,412,949
II. 이익잉여금	4,293,277,482	15,978,126,618
(1) 당기순이익(손실)	(7,331,808,041)	3,674,449,117
(2) 분배금	(4,353,041,095)	(4,400,876,712)
(3) 설정해지조정금	(1,871,408,990)	(1,871,408,990)
(4) 이월이익잉여금	17,849,535,608	18,575,963,203
1. 이익잉여금	93,102,153,618	89,427,704,501
2. 분배금	(75,252,618,010)	(70,851,741,298)
자본총계	404,372,690,431	416,057,539,567
부채 및 자본 총계	409,921,235,275	421,248,265,424

*본 재무제표는 기준가격대장 기준으로 작성되었으며, 신탁계약서 제25조에 의거 회계감사를 받지 않음

(2) 손익계산서 - 운용

(단위 : 원)

과목	제10(당)기 2023.11.26 ~ 2024.05.25	제9(전)기 2023.05.26 ~ 2023.11.25
I. 운용수익	(6,816,570,639)	4,207,918,654
(1) 투자수익	2,004,506,434	2,593,143,150
1. 예금이자수익	375,693,868	448,728,756
2. 대출채권이자수익	1,000,422,427	987,712,767
3. 배당금수익	(524,273,634)	(21,536,539)
4. 기타수익	297,796	285,893
5. 일반사채이자수익	1,152,365,977	1,177,952,273
(2) 매매이익과 평가이익	6,691,855,251	4,171,492,159
1. 파생상품매매이익	-	-
2. 파생상품평가이익	-	-
3. 집합투자증권매매이익	3,079,867,837	2,514,240,024
4. 집합투자증권평가이익	-	-
5. 외환거래이익	2,957,828,889	733,355,165
6. 외화환산이익	654,158,525	923,896,970
(3) 매매손실과 평가손실	(15,512,932,324)	(2,556,716,655)
1. 파생상품매매손실	(1,939,034,440)	(1,229,202,498)
2. 파생상품평가손실	-	-
3. 집합투자증권매매손실	(11,979,021,284)	(571,476,145)
4. 집합투자증권평가손실	-	-
5. 외환거래손실	(22)	(37)
6. 외화환산손실	(1,594,876,578)	(756,037,975)
II. 운용비용/손실	(515,237,402)	(533,469,537)
(1) 집합투자업자보수	(448,541,118)	(464,542,401)
(2) 판매회사보수	(20,388,148)	(21,115,472)
(3) 신탁업자보수	(20,388,148)	(21,115,472)
(4) 일반사무관리회사보수	(20,388,148)	(21,115,472)
(5) 기타비용	(5,531,840)	(5,580,720)
III. 당기순이익	(7,331,808,041)	3,674,449,117

*본 손익계산서는 기준가격대장 기준으로 작성되었으며, 신탁계약서 제 25 조에 의거 회계감사를 받지 않음

(3) 재무제표 - 1종

(단위 : 원)

과목	제10(당)기 2023.11.26 ~ 2024.05.25	제9(전)기 2023.05.26 ~ 2023.11.25
자산		
I. 운용자산	178,135,240,304	179,056,010,570
(1) 집합투자증권	178,135,240,304	179,056,010,570
자산총계	178,135,240,304	179,056,010,570
부채		
I. 운용부채	-	-
II. 기타부채	3,492,000,000	4,400,876,712
(1) 미지급이익분배금	3,492,000,000	4,400,876,712
부채총계	3,492,000,000	4,400,876,712
자본		
I. 원본	174,542,605,217	174,542,605,217
II. 이익잉여금	100,635,087	112,528,641
(1) 당기순이익(손실)	4,341,147,541	4,384,900,727
(2) 분배금	(4,353,041,095)	(4,400,876,712)
(3) 설정해지조정금	(1,015,020,824)	(1,015,020,824)
(4) 이월이익잉여금	1,127,549,465	1,143,525,450
1. 이익잉여금	39,860,446,392	35,475,545,665
2. 분배금	(38,732,896,927)	(34,332,020,215)
자본총계	174,643,240,304	174,655,133,858
부채 및 자본 총계	178,135,240,304	179,056,010,570

*본 재무제표는 기준가격대장 기준으로 작성되었으며, 신탁계약서 제 25 조에 의거 회계감사를 받지 않음

(4) 손익계산서 - 1종

(단위 : 원)

과목	제10(당)기 2023.11.26 ~ 2024.05.25	제9(전)기 2023.05.26 ~ 2023.11.25
I. 운용수익	4,341,147,541	4,384,900,727
(1) 투자수익	4,341,147,541	4,384,900,727
1. 집합투자증권 평가손익	4,341,147,541	4,384,900,727
II. 운용비용/손실	-	-
III. 당기순이익	4,341,147,541	4,384,900,727

*본 손익계산서는 기준가격대장 기준으로 작성되었으며, 신탁계약서 제 25 조에 의거 회계감사를 받지 않음

(5) 재무제표 - 2종

(단위 : 원)

과목	제10(당)기 2023.11.26 ~ 2024.05.25	제9(전)기 2023.05.26 ~ 2023.11.25
자산		
I. 운용자산	229,729,450,127	241,402,405,709
(1) 집합투자증권	229,729,450,127	241,402,405,709
자산총계	229,729,450,127	241,402,405,709
부채		
I. 운용부채	-	-
II. 기타부채	-	-
(1) 미지급이익분배금	-	-
부채총계	-	-
자본		
I. 원본	239,781,478,563	239,781,478,563
II. 이익잉여금	(10,052,028,436)	1,620,927,146
(1) 당기순이익(손실)	(11,672,955,582)	(710,451,610)
(2) 분배금	-	-
(3) 설정해지조정금	348,764,559	348,764,559
(4) 이월이익잉여금	1,272,162,587	1,982,614,197
1. 이익잉여금	37,791,883,670	38,502,335,280
2. 분배금	(36,519,721,083)	(36,519,721,083)
자본총계	229,729,450,127	241,402,405,709
부채 및 자본 총계	229,729,450,127	241,402,405,709

*본 재무제표는 기준가격대장 기준으로 작성되었으며, 신탁계약서 제 25 조에 의거 회계감사를 받지 않음

(6) 손익계산서 - 2종

(단위 : 원)

과목	제10(당)기 2023.11.26 ~ 2024.05.25	제9(전)기 2023.05.26 ~ 2023.11.25
I. 운용수익	(11,672,955,582)	(710,451,610)
(1) 투자수익	(11,672,955,582)	(710,451,610)
1. 집합투자증권 평가손익	(11,672,955,582)	(710,451,610)
II. 운용비용/손실	-	-
III. 당기순이익	(11,672,955,582)	(710,451,610)

*본 손익계산서는 기준가격대장 기준으로 작성되었으며, 신탁계약서 제 25 조에 의거 회계감사를 받지 않음

5. 집합투자기구 기준가 - 수익률 변동 추이 및 분배금 지급 & 원본상환 내역

(1) 기준가 - 수익률 변동 추이

(단위 : 원, %)

구분	2022.05.25	2022.11.25	2023.05.25	2023.11.25	2024.05.25	비고
	6기 결산	7기 결산	8기 결산	9기 결산	10기 결산	
제1종수익증권 연환산 수익률	5.1%	5.5%	4.4%	5.0%	5.0%	누적수익률 5.0% ^{주1)}
제2종수익증권 연환산 수익률	5.6%	6.4%	4.0%	-0.6%	-9.8%	누적수익률 3.7% ^{주1)}
결산 전 기준가	1,060.48	1,068.76	1,059.36	1,050.94	1,019.46	
결산 후 기준가	1,037.81	1,040.19	1,041.75	1,039.94	1,010.73	

*결산 전, 후 기준가는 클래스별이 아닌 전체 기준임

**연환산 수익률은 수정기준가 기준임

주1) 실제 지급한 분배금액을 기준으로 설정일로부터 누적하여 연환산한 수익률임

(2) 분배금 지급 & 원본상환 내역

① 제1종 수익권

(단위 : 원)

일자	출자	원본상환	수익금 분배
2019-12-03	65,400,000,000		
2020-01-03	134,200,000,000		
2020-03-03	10,300,000,000		
2020-06-01			5,172,226,418
2020-11-26			5,204,369,925
2021-05-31			1,500,000,000
2021-06-28			3,900,828,477
2021-11-27			5,065,000,000
2021-12-28			196,876,550
2022-02-28		10,300,000,000	
2022-05-26			4,158,292,112
2022-10-11		25,000,000,000	
2022-11-28			4,876,904,110
2022-12-28			813,358,240
2023-05-26			3,444,164,383
2023-11-27			4,400,876,712
2023-12-28			861,041,095
2024-05-27			3,492,000,000
합계	209,900,000,000	35,300,000,000	43,085,938,022

② 제2종 수익권

(단위 : 원)

일자	출자	원본상환	수익금 분배
2019-11-29	140,000,000,000		
2020-03-30			5,600,000,000
2020-06-29			5,600,000,000
2020-09-29			4,000,000,000
2020-11-20	100,000,000,000		
2021-06-28			3,682,204,045
2021-12-28			2,037,517,038
2022-05-26			5,445,115,764
2022-11-28			6,554,884,236
2023-05-26			3,600,000,000
합계	240,000,000,000	-	36,519,721,083

II. 집합투자재산

1. 집합투자재산 내역

(1) 집합투자재산 개요

(단위 : 억 원, %)

구분	투자형태	투자규모	'24년6월말 평가액	투자비중	목표 Gross IRR ^{주1)}	편입일자
현대인프라일반사모투자신탁9호	수익증권	440.6	374.9	9.4%	GBP 7.2%	2019.11.29
제이알일반사모부동산투자신탁제9-1호 [재간접형] 제1종	수익증권	156.6	115.4	2.9%	EUR 8.4%	2019.12.30
제이알일반사모부동산투자신탁제9-1호 [재간접형] 제2종	수익증권	173.9	95.1	2.4%	EUR 19.5%	2019.12.30
KTB글로벌CRE일반사모투자신탁제34호 제2종	수익증권	561.8	606.6	15.2%	EUR 6.3% ^{주3)}	2020.02.28
KTB글로벌CRE일반사모투자신탁제34호 제3종	수익증권	254.2	270.3	6.8%	EUR 9.3% ^{주3)}	2020.02.28
파인스트리트US인프라일반사모특별자산투자신탁5호	수익증권	959.6	996.7	25.0%	USD 5.9%	2020.08.11
스프랏USNotus일반사모투자신탁제1호	수익증권	875.6	889.2	22.3%	USD 7.9%	2020.12.29
Hanaro Limited (영국 소재 Biomass 발전소 개발사업 외화대출)	대출채권	182.4 ^{주2)}	243.0 ²⁾	6.1%	GBP 9.9%	2021.06.15
하나에이아이제이호 선순위 사모사채 (KB롯데마스터리스1호 및 2호 수익증권 유동화 사채)	사모사채	274.0	278.1	7.0%	KRW 11.1%	2022.07.28
제이알일반사모부동산투자신탁제9호 대출 (현지 선순위 대출 Refinancing 위한 Rescue Financing)	대출채권	122.2	122.4	3.1%	KRW 16.0%	2024.05.30
합계		4,001.0	3,991.7	100.0%		

*투자규모는 실제 집행 금액 기준, 평가액은 자산명세표의 장부가 기준이며 투자비중은 평가액 기준임

**KTB펀드의 목표 Gross IRR은 연평균 배당률임

***Hanaro Limited 외화대출 및 하나에이아이제이호 사모사채의 Gross IRR은 최초 투자검토 시 현금흐름 기준임

****파인스트리트펀드의 목표 Gross IRR은 Net IRR 기준임

주1) 각 운용사의 IM 기준

주2) 외화자산으로 원화 취득가 기준

주3) CoC 기준

(2) 회수 완결 집합투자재산 내역

(단위 : 억 원, %)

구분	투자형태	투자규모	회수규모	Gross IRR	편입일자	회수일자
플랫폼파트너스글로벌PPP사모특별자산투자신탁제1호	수익증권	156.7	171.3	11.5%	2019.11.29	2020.11.26
KIAMCO아부다비캠퍼스사모특별자산투자신탁제2호(전문투자형)	수익증권	41.0	44.8	9.9%	2019.11.29	2020.11.26
NH-Amundi글로벌인프라전문투자형사모특별자산투자신탁21호	수익증권	204.8	213.7	11.7%	2020.02.11	2020.06.30
신한AIM인프라전문투자형사모투자신탁제4호	수익증권	500.0	532.3	3.7%	2019.12.31	2021.09.13
미래에셋Thameslink일반사모특별자산투자신탁1호 ^{주1)}	수익증권	228.1	310.2	14.5%	2019.12.30	2022.05.25
KB스페인태양광에너지일반사모특별자산투자신탁(SOC-재간접형)	수익증권	34.3	35.7	2.4%	2020.12.28	2022.08.25
합계		1,164.9	1,308.0			

*실제 현금흐름을 기준으로 함

주1) 미래에셋Thameslink일반사모특별자산투자신탁1호의 경우 편입자산 매각 및 이에 따른 수익자 이익분배 완료하였으나 신탁해지 전임

(3) 집합투자재산 투자 및 회수 내역

(단위: 원)

일자	투자	원금	수익금	비고
2019-11-29	56,386,232,318			현대인프라, 플랫폼파트너스글로벌, KIAMCO아부다비
2019-12-05			655,405,896	현대인프라
2019-12-09			1,109,892,942	현대인프라
2019-12-26	267,778,000			현대인프라
2019-12-30	52,072,866,534			제이알부동산 1종&2종, 미래에셋 Thameslink
2019-12-31	50,000,000,000			신한AIM
2020-02-07			327,048,328	미래에셋Thameslink
2020-02-11	20,480,059,932			NH글로벌
2020-02-17		171,600,160		플랫폼파트너스글로벌
2020-02-17			306,580,718	플랫폼파트너스글로벌
2020-02-21		37,738,433		KIAMCO아부다비
2020-02-21			85,223,878	KIAMCO아부다비
2020-02-28	56,180,852,000			KT글로벌2종
2020-02-28	25,417,946,792			KT글로벌3종
2020-03-05	815,850,436			미래에셋Thameslink
2020-03-12			320,226,002	신한AIM
2020-05-18		134,701,250		플랫폼파트너스글로벌
2020-05-18			340,928,234	플랫폼파트너스글로벌
2020-05-18			564,004,799	제이알부동산1종
2020-05-18			1,428,468,459	제이알부동산2종
2020-05-22		59,192,384		KIAMCO아부다비
2020-05-22			78,923,178	KIAMCO아부다비
2020-06-01			1,857,639,576	KT글로벌2종
2020-06-01			692,401,023	KT글로벌3종
2020-06-25	300,446,976			현대인프라
2020-06-30		21,367,513,168		NH글로벌
2020-08-06			306,645,926	미래에셋Thameslink
2020-08-11	88,650,000,000			파인스트리트US
2020-08-18		118,767,746		플랫폼파트너스글로벌
2020-08-18			303,053,138	플랫폼파트너스글로벌
2020-08-20		23,676,953		KIAMCO아부다비
2020-08-20			78,923,178	KIAMCO아부다비

일자	투자	원금	수익금	비고
2020-11-16		312,052,687		플랫폼파트너스글로벌
2020-11-16			309,959,779	플랫폼파트너스글로벌
2020-11-16			570,202,654	제이알부동산1종
2020-11-16			1,240,034,908	제이알부동산2종
2020-11-20		80,312,226		KIAMCO아부다비
2020-11-20			73,661,633	KIAMCO아부다비
2020-11-26		15,389,854,275		플랫폼파트너스글로벌
2020-11-26		3,966,105,337		KIAMCO아부다비
2020-11-26			837,043,555	파인스트리트US
2020-12-01			2,085,570,812	KTB글로벌2종
2020-12-01			1,378,954,584	KTB글로벌3종
2020-12-17		46,336,284,399		파인스트리트US
2020-12-29	79,950,000,000			스프랏US
2020-12-29	48,835,891,454			파인스트리트US
2021-01-28	3,428,975,221			KB스페인
2021-01-29	15,415,058			KB스페인
2021-02-05			265,258,951	미래에셋Thameslink
2021-03-02	531,793,513			미래에셋Thameslink
2021-03-02			672,267,303	스프랏US
2021-03-10			1,418,479,649	파인스트리트US
2021-03-15	3,777,141,094			파인스트리트US
2021-03-25	1,716,374,930			현대인프라
2021-04-09	124,530,000			현대인프라
2021-05-12			924,009,630	파인스트리트US
2021-05-17			560,905,872	제이알부동산1종
2021-05-17			1,298,236,945	제이알부동산2종
2021-06-01			2,079,856,919	KTB글로벌2종
2021-06-01			1,373,990,654	KTB글로벌3종
2021-06-15	17,380,000,000			Hanaro Limited
2021-06-17		1,611,800,844		파인스트리트US
2021-08-02		457,048,449	14,400,959	KB스페인
2021-08-11			308,296,290	미래에셋Thameslink
2021-08-19	273,580,994			스프랏US
2021-09-01			874,958,478	스프랏US
2021-09-01			528,433,616	파인스트리트US
2021-09-13		53,229,208,689		신한AIM
2021-09-15	4,319,096,716			파인스트리트US
2021-09-24	1,097,049,271			현대인프라
2021-10-14	788,619,609			스프랏US
2021-11-01			697,252,672	파인스트리트US

일자	투자	원금	수익금	비고
2021-11-16			570,202,654	제이알부동산1종
2021-11-16			1,273,826,787	제이알부동산2종
2021-12-01			2,091,284,705	KTB글로벌2종
2021-12-01			1,396,138,514	KTB글로벌3종
2021-12-15	684,270,687			파인스트리트US
2021-12-16			806,828,000 ^{주1)}	Hanaro Limited
2022-01-06		13,634,492,354		파인스트리트US
2022-01-24	15,396,895			KB스페인
2022-02-10	1,412,486,333			스프랏US
2022-02-16		1,346,708,404		스프랏US
2022-02-16			337,649,814	스프랏US
2022-02-23			825,115,627	파인스트리트US
2022-03-15	3,637,265,072			파인스트리트US
2022-05-16			560,905,872	제이알부동산1종
2022-05-16			1,209,778,288	제이알부동산2종
2022-05-25			4,901,078,780	미래에셋Thameslink
2022-05-25		24,909,760,363		미래에셋Thameslink
2022-05-25			852,086,718	파인스트리트US
2022-06-02			2,079,856,919	KTB글로벌2종
2022-06-02			1,398,520,654	KTB글로벌3종
2022-06-03			147,225,477	KB스페인
2022-06-15	2,543,168,909			파인스트리트US
2022-06-23		104,830,000		Hanaro Limited
2022-07-07		2,946,227,479		KB스페인
2022-07-28	27,400,000,000			하나에이아이
2022-07-28			1,644,000,000	하나에이아이
2022-08-01			186,404	미래에셋Thameslink
2022-08-25			831,109,203	파인스트리트US
2022-08-25			821,323,385	스프랏US
2022-08-31		1,312,286		KB스페인
2022-09-06	8,674,487,583			스프랏US
2022-09-15	7,297,294,176			파인스트리트US
2022-10-28			517,972,602	하나에이아이
2022-11-30			909,025,690	파인스트리트US
2022-12-01			2,092,368,780	KTB글로벌2종
2022-12-01			1,432,334,439	KTB글로벌3종
2022-12-19		2,806,378,000		파인스트리트US
2023-01-30			599,797,260	하나에이아이
2023-02-15		4,737,763,620		파인스트리트US
2023-02-17			811,130,616	파인스트리트US

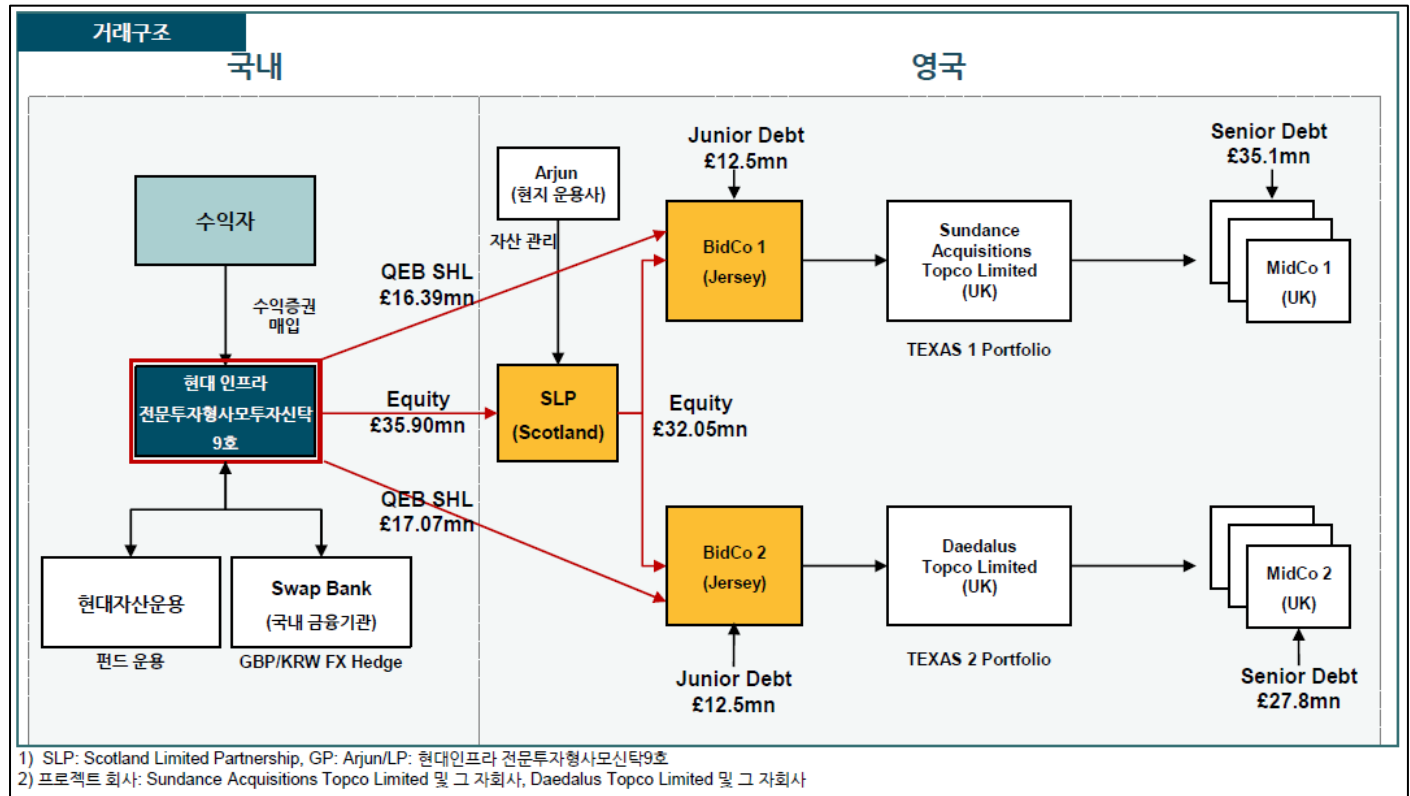
일자	투자	원금	수익금	비고
2023-03-09		2,587,278,999	2,635,601,530	스프랏US
2023-04-28			561,512,328	하나에이아이
2023-05-12	5,864,583,075			파인스트리트US
2023-05-17			865,072,800	파인스트리트US
2023-06-01			2,080,935,071	KTBank Global 2종
2023-06-01			689,202,502	KTBank Global 3종
2023-06-21	968,000,000			Hanaro Limited
2023-07-10	3,069,153,167			현대인프라
2023-07-28			571,774,191	하나에이아이
2023-08-17		125,913,538		파인스트리트US
2023-09-01			835,104,920	파인스트리트US
2023-09-13		667,888,598	626,717,511	스프랏US
2023-10-30			599,797,260	하나에이아이
2023-11-17		391,256,755		파인스트리트US
2023-12-01			2,652,273,376	스프랏US
2024-01-03			584,995,018	현대인프라
2024-01-10	873,346,729			현대인프라
2024-01-29			580,166,643	하나에이아이
2024-02-23			1,152,790,000	제이알부동산1종
2024-02-23			1,285,090,000	제이알부동산2종
2024-03-06	1,066,643,678			스프랏US
2024-03-13			486,827,891	스프랏US
2024-04-29			579,068,306	하나에이아이
2024-05-30	12,220,000,000			제이알9호 대출
2024-06-21	1,754,500,000			Hanaro Limited
합계	590,291,097,152	197,555,667,396	70,863,817,673	

주1) 외화수익으로 실제 환전 환율 GBP/KRW 1,667.00원 적용

(4) 각 집합투자재산별 상세

① 현대인프라일반사모투자신탁9호

a) 투자 구조



*상기 투자구조도는 투자검토 시점 기준임

b) 투자 개요

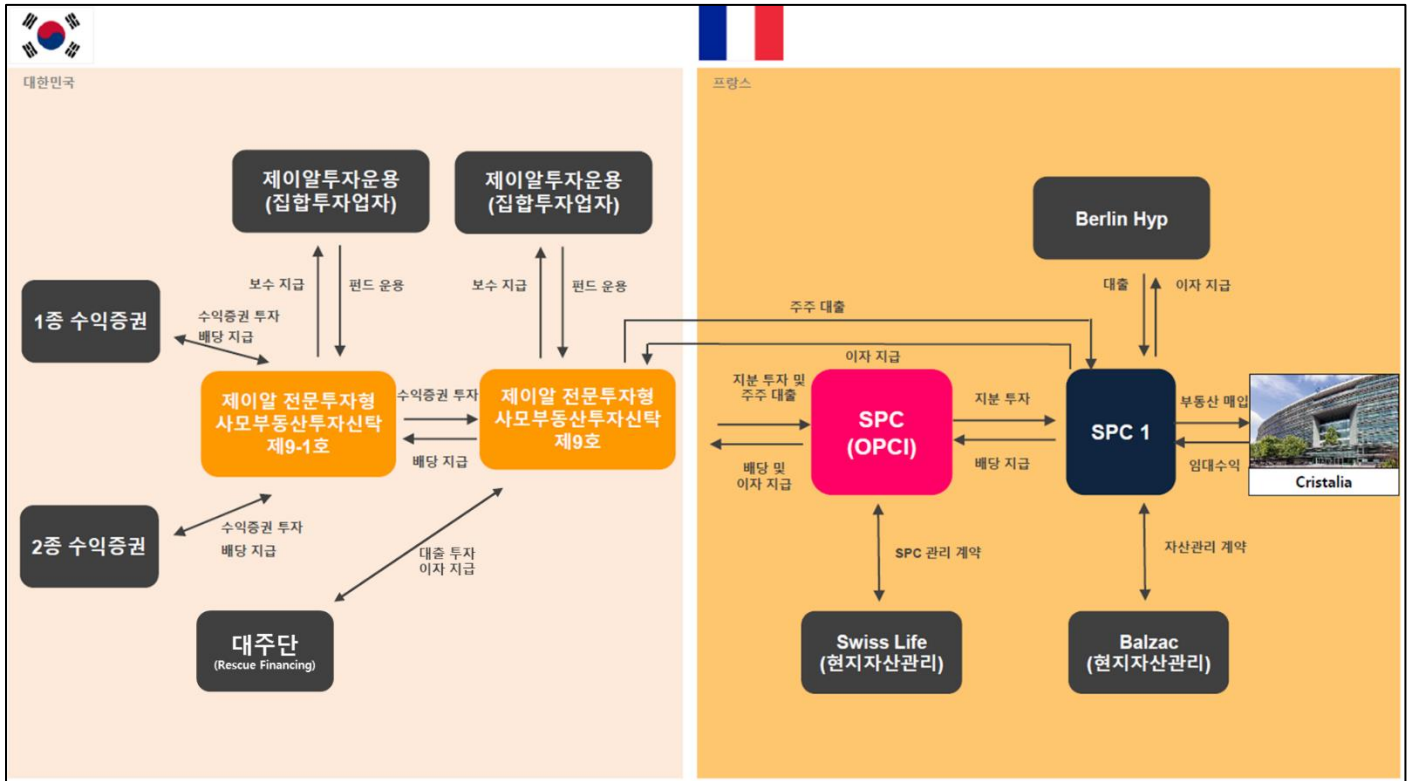
펀드명	■ 현대인프라일반사모투자신탁9호
펀드분류	■ 투자신탁, 폐쇄형, 단위형, 사모형, 일반 사모집합투자기구
투자대상	■ 21개 태양광 발전소 지분(Equity) 및 주주대여금
설정액	■ GBP 약 69.36mn
설정일	■ 2019년 3월 27일
설정기간	■ 2039년 3월, 최초설정일로부터 20년(단, 수익자 전원 동의 시 연장가능)
환매	■ 불가
예상 수익률	■ IRR 약 7.22% (GBP 기준, 환헤지 전/보수차감 후/매각금액 포함)
이익분배	■ 신탁계약서에서 정하는 바에 따라 6개월 단위로 결산 / 분배금은 집합투자업자가 정하는 금액을 결산일 익영업일에 지급
펀드보수	■ 총 보수: (신탁재산순자산총액 기준) 연 0.15%

c) 주요 현황

구분	내용
보험 재계약 관련	<ul style="list-style-type: none"> Wind Damage에 대한 부보 확보를 위해 돌망태 (Gabion) 방식의 보강을 통한 보험 가입을 보험사에 제안하였으나 모두 거절당해 콘크리트 방식의 보강 방법으로 보험사와 재협의 중 이와 별개로 보험사 컨소시엄 형태로 최대 75% 수준까지 Wind Damage 부보를 확보하였고 선순위 대주인 ING에 일부 Cash Lock-up 해제(재무약정에 따른 현지 Op-Co 계좌 동결 해제) 협의 중
현지 자산관리자 선정 관련	<ul style="list-style-type: none"> 본 건 자산 보험사인 ING로부터 장기 자산관리계약 요청을 받았으나 Bluefield은 1년 내외 갱신 계약을 고수하여 협의가 무산됨 이에 Wise Energy, Locogen 및 RES에 본 건 자산의 신규 자산관리자 수행 가능 여부 확인을 타진하였고, 현재 Wise Energy측으로부터 Proposal 및 Commercial Asset Agreement 초안 수취 대기 중
QEB 이율 조정 관련	<ul style="list-style-type: none"> 본 건 자산의 수익성 이슈 및 ING의 Cash Lock-up으로 인해 미지급되고 있는 Quoted Euro Bond (QEB)의 이자 이슈 해소 위해 QEB 이율 조정 진행 중 향후 QEB 이자 지급 이슈를 해소하고자 미지급 QEB 이자는 PIK Note 발행을 통해 대체하여 Tax Leakage를 최소화 및 기존 QEB 이율 7%에서 1% 수준으로 인하하는 방안을 Ancala에 제시함 다만, Ancala에서 세금 이슈를 제기하여 미지급 QEB 이자 및 원금 일부의 출자 전환과 기존 QEB 이율 7% 유지 방안 검토 중
Arjun (현지 GP)	<ul style="list-style-type: none"> 투자자 및 관련자들이 본 프로젝트의 저조한 실적에 대해서 Arjun을 공개적으로 비난하지 않도록 기밀유지계약 제공 합의 면책 조항 및 진술과 보증의 부인 제공 합의 (단, 사기 및 고의적 위법 행위는 위 대상에서 제외) Change of Control에 대한 대주 승인 보장 제공 불가 합의 GP 지위 사임은 미지급 보수인 Exit Fee GBP 650k 지급 (단, GP 변경이 이루어지지 않을 경우 매 추가 3개월마다 GBP 50k 인상, '24년 7월 기준 GBP 950k로 추측됨) 및 Change of Control에 대한 ING 동의가 선제적으로 이루어진 것을 전제 합의
Ancala (현지 중순위 대주)	<ul style="list-style-type: none"> 현지 GP 변경에 대한 주요 동의 조건으로 Waiver Fee GBP 2mn 지급 합의 협의 과정 중 자산관리자 변경이 Change of Control이 아닌 것으로 간주함을 요청하였으나 Ancala측에서 비수용
ING (현지 선순위 대주)	<ul style="list-style-type: none"> ING는 자산관리자의 중요성을 고려하여 향후 신규 자산관리자의 신뢰성을 중점적으로 검토하고 안정적인 장기계약을 전제로 자산관리자 교체에 동의할 것으로 예상

② 제이알일반사모부동산투자신탁제9-1호 수익증권 & 제이알일반사모부동산투자신탁제9호 대출

a) 투자 구조



*상기 투자구조도는 '24년 6월말 기준임

b) 제이알일반사모부동산투자신탁제9-1호 수익증권 투자 개요

펀드명	제이알일반사모부동산투자신탁제9호 (제이알일반사모부동산투자신탁제9-1호 및 9-2호는 제9호의 재간접형임)
펀드분류	투자신탁, 부동산형, 폐쇄형, 단위형, 사모형, 일반 사모집합투자기구
투자대상	프랑스 파리 서쪽 Rueil-Malmaison 지역의 오피스 권역에 위치한 Grade A급 오피스인 Cristalia
설정액	약 814억 원
설정일	2019년 2월 27일
설정기간	2027년 3월 1일 (기존 2024년 2월 26일에서 37개월 연장)
환매	원칙적으로 중도환매 불가
예상 수익률 ^{주1)}	1 종 수익증권 : CoC 7.25%(매각차익 제외) / IRR 8.36% 매각차익 포함 2 종 수익증권 : CoC 14.76%(매각차익 제외) / IRR 19.53% 매각차익 포함
이익분배	매 6개월
펀드보수	매입보수: 자산매입금액 기준 0.60% 운용보수(판매수탁보수 포함): 설정금액 기준 0.37%/년 성과보수: 목표수익률 초과 이익의 20%

주1) 제이알일반투자형사모부동산투자신탁제9-1호 최초 목표수익률 기준

c) 제이알일반사모부동산투자신탁제9호 대출 투자 개요

종류	▪ 대출채권
차주	▪ 신한은행 (제이알일반사모부동산투자신탁제9호의 신탁업자 지위)
대주	▪ 중소기업은행 (화인얼터너티브인사이트코인베일반투자형사모혼합자산투자신탁1호의 신탁업자 지위) ▪ 메리츠화재보험
대출금액	▪ 총 330억 원 메리츠화재보험: 200억 원 중소기업은행: 130억 원
대출집행일	▪ 2024년 5월 30일
만기	▪ 2027년 3월 31일 (단, 현지 선순위 대출 연장 및 국내 대주단 동의로 1년씩 최대 2년 연장 가능함)
금리	▪ 연 18.0% (연 2.0% 지급 후 마지막 이자지급일에 연 18.0% 상당하는 이자 정산)
대출수수료	▪ N/A
이자지급방법	▪ 매 3개월 후취
상환방법	▪ 만기일시상환

d) 주요 현황

[임대차 현황]

- 본 프로젝트의 기초자산인 프랑스 파리 소재 Cristal 오피스는 전체 임대면적 중 약 92.7%가 임대 중에 있으며 공실률은 약 7.3% 수준임
- 현재 임대차 관련 주요 사항은 '24년 9월 예정되어 있는 UPSA의 Break Option 행사인 가운데, UPSA는 BMS가 보유 중인 '24년 7월 예정되어 있는 Break option 면적에 대해 임차를 요구하여 BMS의 임차공간을 그대로 사용하기로 협의 완료함

임차인	임차 기간			임차 공간		명목 임대료	비중	WALB	WAULT
	개시	Break Option	만료	임대 면적 (명목임대료)	주차				
BMS	'23.07.01	'29.12.31	'32.12.31	7,005 sqm (EUR 360/sqm)	211	EUR 2,815,800	31.4%	6.0	9.0
BMS	'23.07.01	'24.07.01	'32.12.31	4,693 sqm (EUR 360/sqm)	141	EUR 1,888,280	21.0%	0.5	9.0
Infor France	'17.06.01	'26.05.31	'26.05.31	3,258 sqm (EUR 400/ sqm)	75	EUR 1,409,979	15.7%	2.4	2.4
Carrier	'18.09.01	'25.08.31	'27.08.31	2,332 sqm (EUR 397/ sqm)	50	EUR 989,814	11.0%	1.7	3.7
Mondial Pare Brise	'18.10.01	'24.09.30	'27.09.30	819 sqm (EUR 395/ sqm)	41	EUR 376,933	4.2%	0.8	3.8

임차인	임차 기간			임차 공간		명목 임대료	비중	WALB	WAULT
	개시	Break Option	만료	임대 면적 (명목임대료)	주차				
UPSA	'19.10.01	'24.09.30	'28.09.30	819 sqm (EUR 394/ sqm)	24	EUR 356,142	4.0%	0.8	4.8
Infineon	'23.04.01	'29.03.31	'32.03.31	819 sqm (EUR 340/ sqm)	25	EUR 313,460	3.5%	5.3	8.3
Advantech	'18.10.15	'24.10.14	'27.10.14	388 sqm (EUR 405/ sqm)	15	EUR 178,354	2.0%	0.8	3.8
Total Let				20,133 sqm	582	EUR 8,328,762	92.7%	3.1	6.8
공실				1,638 sqm	69	EUR 653,520*	7.3%		
Total				21,771 sqm	651	EUR 8,866,595	100%		

[선순위 대출 리파이낸싱 조건 협상 경과 및 최종 조정안]

구분	대주 제시	차주 제안	대주 제시	차주 제안	최종합의
원금 일부 상환	<ul style="list-style-type: none"> EUR 20M 원금상환 17M Cash Reserve 3M (대출잔액 75M) 	<ul style="list-style-type: none"> EUR 20M 원금상환 16M Cash Reserve 4M (대출잔액 76M) 	<ul style="list-style-type: none"> EUR 20M 원금상환 16M Cash Reserve 4M (대출잔액 76M) 	<ul style="list-style-type: none"> EUR 20M 원금상환 16M Cash Reserve 4M (대출잔액 76M) 	<ul style="list-style-type: none"> EUR 20M 원금상환 16M Cash Reserve 4M (대출잔액 76M)
대출 기간	3+1+1년	3+1+1년	3+1+1년	3+1+1년	3+1+1년 (차주 Option)
Base Rate	3Y Swap Rate ¹	3Y Swap Rate ¹	3Y Swap Rate ¹	3Y Swap Rate ¹	3Y Swap Rate ¹
Margin	1.00%	1.50%	1.00%	1.50%	1.50%
Capitalized Margin	2.00%	2.00% (1.00% + 1.00%)	2.00% (EUR 120M 달성 시)	2.00% (1.00% + 1.00%)	1.00% (대출금 기준)

1) EUR 3 Years IRS Interest Rate Swap (Ticker: EURIRS3Y=): '24년 4월 9일 기준 2.989%

[화인얼터너티브 펀드 투자 회수율 검토]

Base Case (Exit Cap 5.75%, 순매각금액 EUR 147.3mn, 순회수금액 1,096억 원)

KRW mn	투자금액	회수금액	회수율
제이알 9-1 1 종	15,655	13,007	83%
제이알 9-1 2 종	17,392	-	0%
소계 ¹	33,048	13,007	39%
추자 출자 (대출형)	13,000	20,020	100%
원금	13,000	13,000	100%
이자	-	7,020	100%
합계	46,048	33,027	72%

1) Base Case 기준 추가 출자 미참여 시 회수 시나리오

Best Case (Exit Cap 5.00%(매입 Cap), 순매각금액 EUR 170.2mn, 순회수금액 1,426억 원)

KRW mn	투자금액	회수금액	회수율
제이알 9-1 1 종	15,655	20,380	130%
제이알 9-1 2 종	17,392	2,562	15%
소계	33,048	22,942	69%
추자 출자 (대출형)	13,000	20,202	100%
원금	13,000	13,000	100%
이자	-	7,020	100%
합계	46,048	42,962	93%

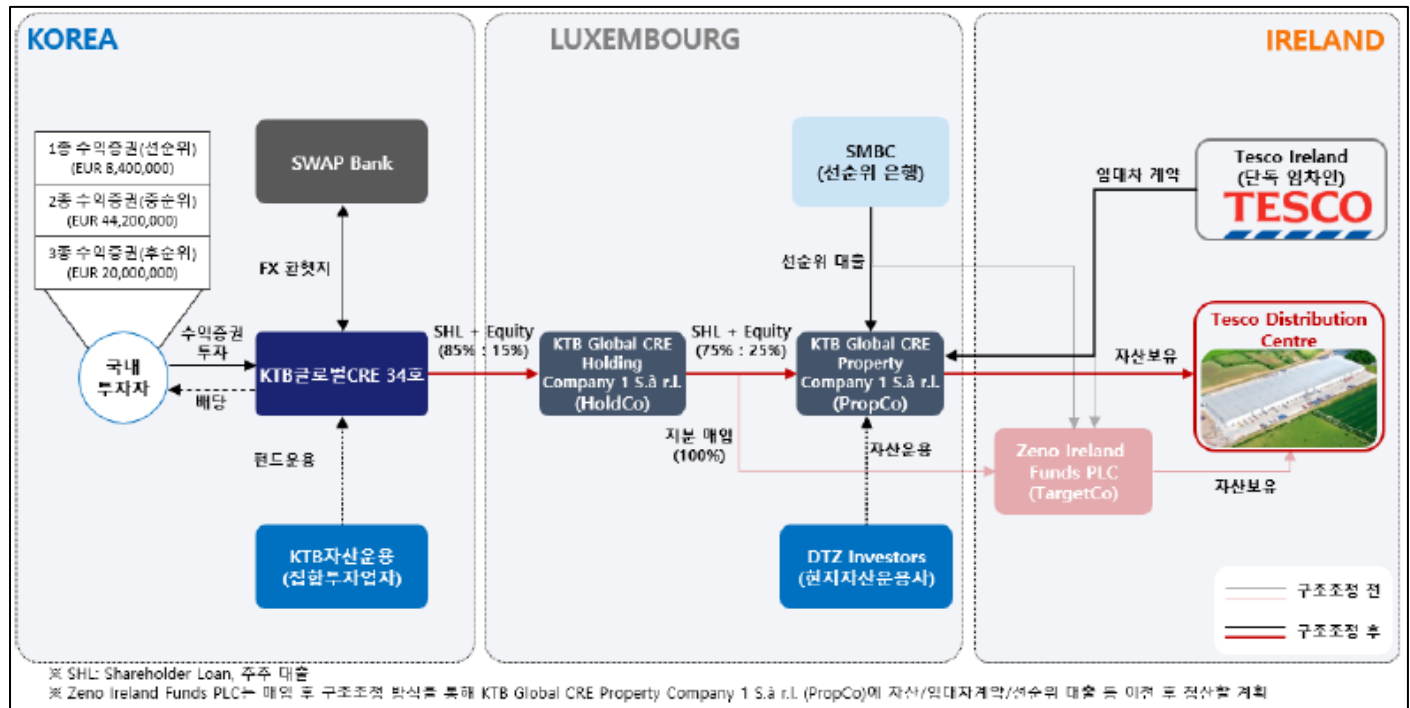
Worst Case (Exit Cap 7.00%, 순매각금액 EUR 120.0mn, 순회수금액 704억 원)

KRW mn	투자금액	회수금액	회수율
제이알 9-1 1 종	15,655	4,647	30%
제이알 9-1 2 종	17,392	-	0%
소계	33,048	4,647	14%
추자 출자 (대출형)	13,000	20,020	100%
원금	13,000	13,000	100%
이자	-	7,020	100%
합계 ¹	46,048	24,667	54%

1) Worst Case 시에도 Base Case 기준 추가 출자 미참여 시 회수 시나리오 대비 회수율 15% 상향 가능

③ KTB글로벌CRE일반사모투자신탁제34호

a) 투자 구조



*상기 투자구조도는 투자검토 시점 기준임

b) 투자 개요

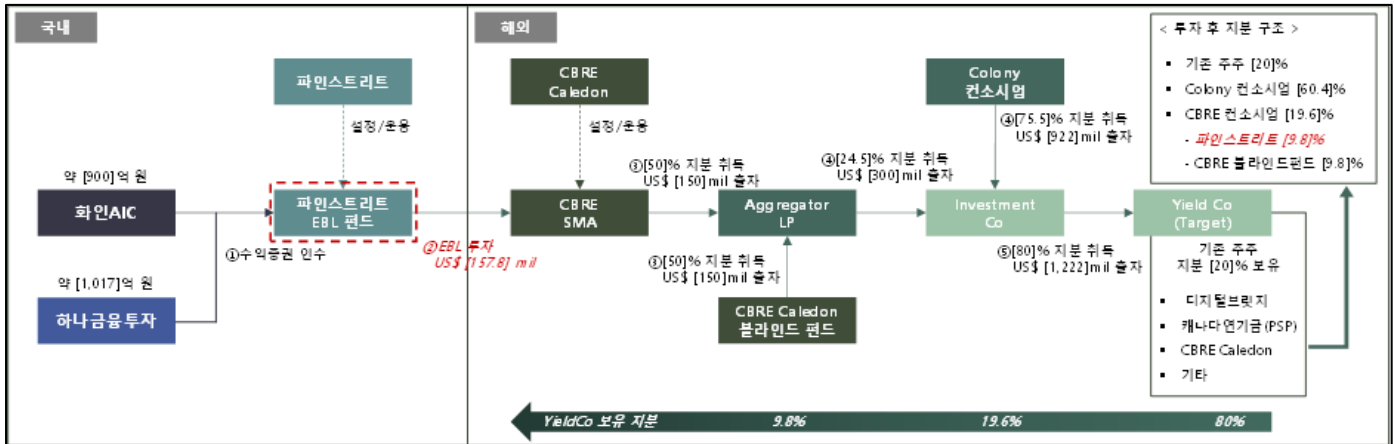
펀드명	▪ KTB글로벌CRE일반사모투자신탁제34호
펀드분류	▪ 투자신탁, 폐쇄형, 단위형, 사모형, 일반 사모집합투자기구
투자대상	▪ 아일랜드 더블린 소재 장기임차 물류센터 "Tesco Distribution Centre"
설정액	▪ EUR 72.6mn
설정일	▪ 2019년 12월 6일
설정기간	▪ 2024년 12월 5일
환매	▪ 불가
예상 수익률	▪ 연평균 배당수익률 (CoC) 2종수익증권 약 6.3% ▪ 연평균 배당수익률 (CoC) 3종수익증권 약 9.3% (비용, 보수, 제세 차감 후, 환헤지 전)
이익분배	▪ 매년 6월, 12월
펀드보수	▪ 총 보수: (자산매입금액 기준) 연 0.14% ▪ 집합투자업자 매입보수: 자산매입금액의 0.55% ▪ 매각 성과보수: 투자신탁 원화 현금흐름 기준 수익률(IRR 7.5%) 초과분의 10%, 자산매각금액의 0.2%

c) 주요 현황

- 본 프로젝트의 기초자산인 Tesco 물류센터의 '24년 2월 기준 감정평가액은 약 €173.45mn으로 매입가 €160.45mn 대비 약 8.1% 상승, 직전 감정평가('22년 12월) €168.8mn 대비 약 2.8% 상승함
- 임대료의 경우 CPI와 연동되어 있으며 FY2023 기준 아일랜드 인플레이션은 6.3%로, 연간 임대료는 최대 상승률인 3.5% 상승하여 '23년말 기준 약 연 €8.2mn에서 약 연 €8.5mn으로 증가함
- 소비자들을 압박하는 높은 물가 상승률에도 불구하고 임차인인 Tesco는 자사의 온라인 서비스 Click & Collect 지점을 추가로 도입하여 온라인 비즈니스를 통해 매출상승을 견인하고 아일랜드 내 Market Share 1위를 유지 및 견고한 성장세를 이어가고 있음
- KTB글로벌CRE34호 펀드는 만기시점('24.12)을 고려하여 임대차계약 연장을 통해 기초자산 가치를 제고하고 매각 시도하고자 하는 바, 임차인과 1) 임대차만기일 '38년 12월 20일까지 6년 연장, 2) 임차인에게 '24년말 및 '25년말 임대차기간을 연장할 수 있는 Call option 1+1년 부여, 3) 최초 6개월 Rent-free 및 Call-option 1년 당 1개월 Rent-free 추가, 4) 임대료 Escalation CPI -1.0% ~ 3.5% 조건으로 Tesco 및 선순위대주 SMBC로부터 최종 승인 득함
- 임대차 연장 계약 체결 이후 본건 프로젝트 기초자산 매각을 위해 브로커를 섭외하여 마케팅 진행 예정이며 본건 자산 규모 고려 시 매각 대상자는 국제적 기관 투자자로 예상됨
- 아울러 선순위 대출 만기시점도 '24년 12월에 도래 예정으로 유사시를 대비해 기존 대주 SMBC 및 잠재적 신규 선순위 대주와 선순위 대출 리파이낸싱 또한 병행하여 검토 중에 있음
- 한편 매각 제반 비용, 선순위 대출의 이자 지급 및 임대차계약 연장에 따른 Rent-free 충당을 위해 KTB글로벌CRE34호 펀드는 현지에서 8기결산('23년 11월)부터 배당금 지급을 유예 중임

④ 파인스트리트US인프라일반사모특별자산투자신탁5호

a) 투자 구조



*상기 투자구조도는 투자검토 시점 기준임

b) 투자 개요

펀드명	파인스트리트US인프라일반사모특별자산투자신탁5호
펀드분류	투자신탁, 폐쇄형, 단위형, 사모형, 일반 사모집합투자기구
투자대상	CBRE Caledon Valhalla Investments I A LP (궁극적으로 데이터센터 포트폴리오를 소유한 Yield Co 지분)
설정액	USD 157.8m
설정일	2020년 7월 16일
설정기간	2024년 10월 16일 ^{주1)} (수익자 동의에 의해 연장 가능. 단, 투자대상 자산의 모든 대출채권의 원리금상환이 이루어진 경우 조기 청산 가능)
환매	불가
예상 수익률	Net IRR USD 5.93%
이익분배	매년 2월, 5월, 8월, 11월
펀드보수	총 보수: (신탁재산순자산총액 기준) 연 0.20%

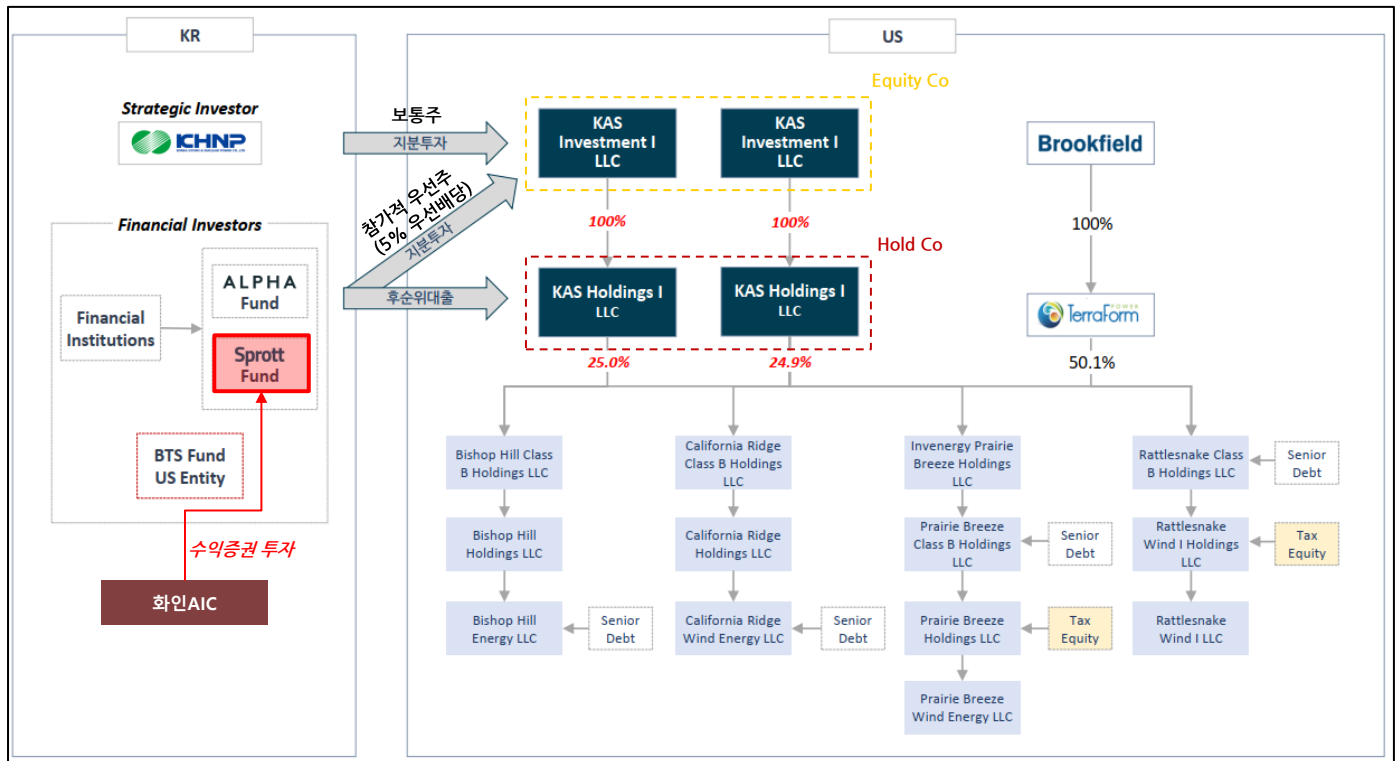
주1) 기존 설정기간은 2023년 1월 16일까지이었으나, 수익자 동의로 2023년 4월 16일까지 설정기간 3개월 1차 연장, 2023년 10월 16일까지 6개월 2차 연장, 2024년 10월 16일까지 12개월 3차 연장함

c) 주요 현황

- 본 건 투자 기초자산인 북미 소재 데이터센터 포트폴리오는 투자시점 대비 총 용량은 26MW 상승한 187MW이며 대표적인 임차인으로 Microsoft, Boeing, Oracle, NVIDIA 등이 있고, 임차인과의 장기계약을 기반으로 안정적으로 운영 중임
- '24년 1분기 기준 Santa Clara 소재 Dropbox (2.4MW)의 계약이 만료되어 사용 용량이 감소하였으나, Cisco와의 3.9MW 신규 임대차 계약 및 Montreal 및 Quebec 소재 약 0.7MW 규모의 신규 임대차 계약 체결을 통해 사용 용량은 즉각 회복될 것으로 예상되고 있으며 '24년 1분기 기준 공실율은 7% 안팎으로 유지 중임
- 또한 데이터센터 신규 임차인 유치 및 기존 임차인에 대한 갱신 계약 체결을 위해 여러 기회를 적극적으로 모색하고 있으며, 임대차 계약이 체결되어 있는 기존 업체에 대한 신규 수요 및 신규 업체의 소규모 임대용량 수요에 따라 임대차 계약체결은 꾸준히 진행될 것으로 예상됨
- 한편, 본 건 대상자산의 FoF인 파인스트리트US인프라5호의 기초자산의 원활한 매각 진행을 위해 파인스트리트는 본 건 펀드 만기를 '27년 10월 16일까지 3년 추가 연장할 것을 제안하여 검토 중에 있음

⑤ 스프랏USNotus일반사모투자신탁 제1호

a) 투자 구조



*상기 투자구조도는 투자검토 시점 기준임

b) 투자 개요

펀드명	스프랏USNotus일반사모투자신탁 제1호
펀드분류	투자신탁, 환매금지형, 단위형, 사모형, 일반 사모집합투자기구
투자대상	미국 육상 풍력발전 포트폴리오 (4개 자산: Bishop Hill, California Ridge, Prairie Breeze, Rattlesnake) 지분 49.9%를 인수하는 회사에 대한 지분 인수 및 대출
설정액	USD 126.0mn
설정일	2020년 10월 22일
설정기간	2045년 12월 29일
환매	불가
예상 수익률	USD 7.91%
이익분배	매 반기
펀드보수	총 보수: (연평균 신탁재산순자산총액 기준) 연 0.45%

c) 주요 현황

[기초자산 주요 내용]

구분	Bishop Hill (BH)	California Ridge (CR)	Prairie Breeze (PB)	Rattlesnake (RS)
설비용량	218.0MW	226.5MW	200.6MW	207.2MW
계통연계 용량	200.0MW	227.0MW	211.0MW	211.0MW
위치	일리노이주	일리노이주	네브라스카주	텍사스주
전력시장	PJM-CE	MISO-IL	SPP-NE	ERCOT-W
터빈스펙	GE 1.6~100 (49기) GE 1.6~82.5xle (50기) GE 1.5~82.5xle (34기)	GE 1.6~100 (134기)	GE 1.7~100 (118기)	GE 1.7~100 (65기) GE 1.7~103 (53기)
O&M 계약사	GE	GE	GE	GE
상업운전 개시일	2012.07.03	2012.12.01	2014.05.01	2015.08.28
Off-taker	Tennessee Valley Authority (AA+)	Tennessee Valley Authority (AA+)	Omaha Public Power District (AA)	Merrill Lynch Commodities (A-)
계약용량	200.0MW	200.0MW	201.0MW	211.0MW
PPA/Hedge Rate	\$77.5/MWh	\$69.0/MWh	\$28.0/MWh	\$28.5/MWh
PPA 만기	2032.07.03	2032.12.01	2039.05.01	2027.12

[기초자산별 실적]

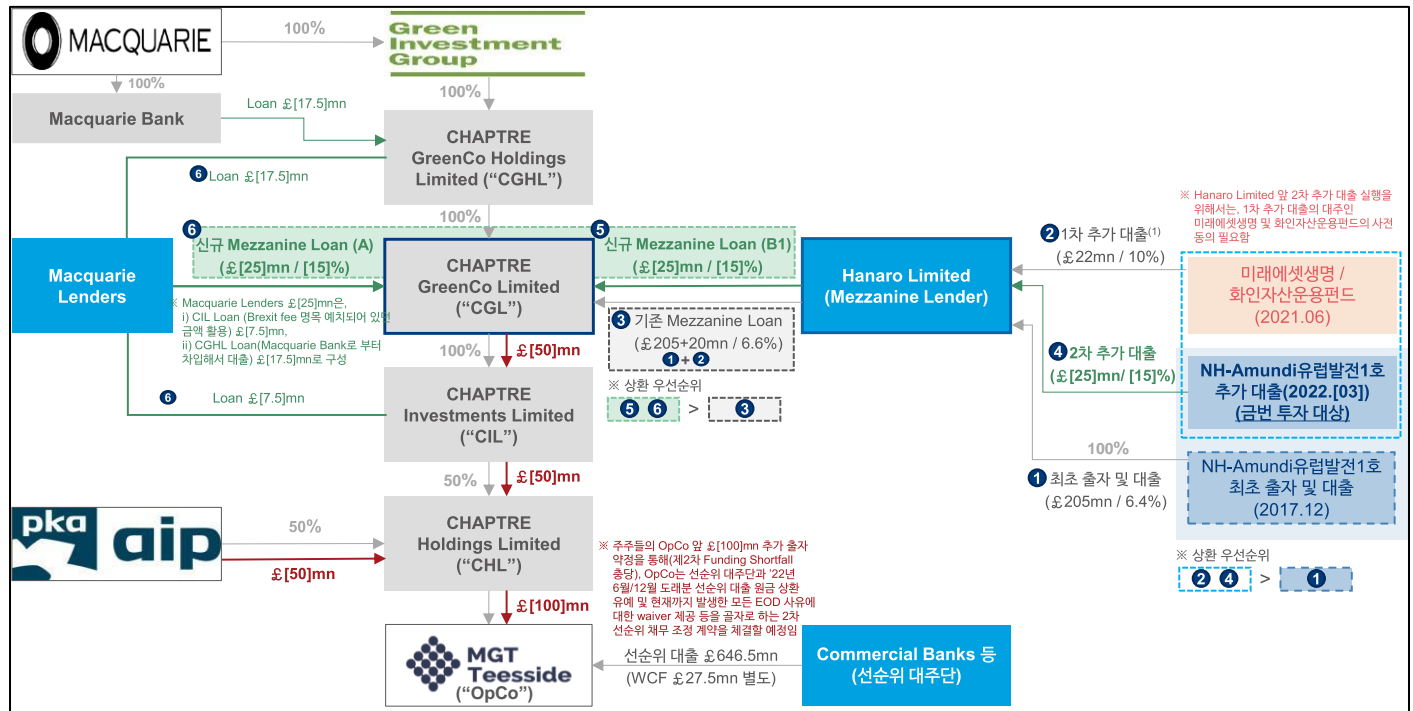
구분	발전실적 그래프	요약
Bishop Hill (BH)		<ul style="list-style-type: none"> BH의 경우 Repowering이 순조롭게 진행되고 있으며, 연내 최종 완료를 목표로 진행 중에 있음
California Ridge (CR)		<ul style="list-style-type: none"> CR의 경우 '24년 1월 풍속 예측 대비 9% 하회, '24년 5월 17.3% 하회하는 상황임

구분	발전실적 그래프	요약																																								
Prairie Breeze (PB)	<table><thead><tr><th>구분</th><th>9월</th><th>10월</th><th>11월</th><th>12월</th><th>1월</th><th>2월</th><th>3월</th><th>4월</th><th>5월</th></tr></thead><tbody><tr><td>계획</td><td>74.5%</td><td>74.4%</td><td>96.8%</td><td>87.1%</td><td>100.6%</td><td>84.0%</td><td>98.4%</td><td>86.9%</td><td>47.3%</td></tr><tr><td>실제</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>실제/계획</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	구분	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	계획	74.5%	74.4%	96.8%	87.1%	100.6%	84.0%	98.4%	86.9%	47.3%	실제										실제/계획										<ul style="list-style-type: none">PB의 경우 '24년도 풍속이 지속적으로 예측치를 하회하였으며, 특히 5월은 예측치를 하회하는 풍속 및 출력제한으로 인해 발전량이 낮으나, 이에 해당하는 매출은 추후 보전 받을 수 있음
구분	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월																																	
계획	74.5%	74.4%	96.8%	87.1%	100.6%	84.0%	98.4%	86.9%	47.3%																																	
실제																																										
실제/계획																																										
Rattlesnake (RS)	<table><thead><tr><th>구분</th><th>9월</th><th>10월</th><th>11월</th><th>12월</th><th>1월</th><th>2월</th><th>3월</th><th>4월</th><th>5월</th></tr></thead><tbody><tr><td>계획</td><td>70.3%</td><td>32.2%</td><td>48.4%</td><td>95.7%</td><td>84.4%</td><td>83.4%</td><td>97.2%</td><td>104.9%</td><td>87.2%</td></tr><tr><td>실제</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>실제/계획</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	구분	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	계획	70.3%	32.2%	48.4%	95.7%	84.4%	83.4%	97.2%	104.9%	87.2%	실제										실제/계획										<ul style="list-style-type: none">RS의 경우 '24년도 풍속이 지속적으로 예측치를 하회하여 예상 발전량 대비 소폭 낮은 발전량을 보임다만, '23년 11월부터 PPA를 통해 순조롭게 매출 실현함
구분	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월																																	
계획	70.3%	32.2%	48.4%	95.7%	84.4%	83.4%	97.2%	104.9%	87.2%																																	
실제																																										
실제/계획																																										

*Source: 그린하버자산운용 (前스프랏코리아자산운용)

⑥ Hanaro Limited(외화대출)

a) 투자 구조



*상기 투자구조도는 추가 자금 조달을 포함한 투자구조도임

b) 투자 개요

종류	▪ 대출채권
차주	▪ Hanaro Limited
대주	▪ 중소기업은행 (화인얼터너티브인사이트코인베일반투자형사모혼합자산투자신탁1호의 신탁업자 지위) ▪ 미래에셋생명
대출금액	▪ GBP 22mn - 중소기업은행: GBP 11mn - 미래에셋생명: GBP 11mn
만기	▪ 2025년 12월 31일
금리	▪ 연 7.00% (2021년 6월 15일 ~ 2021년 8월 31일) ▪ 연 10.00% (2021년 9월 1일 ~ 2025년 12월 31일)
대출수수료	▪ GBP 55,000
이자지급방법	▪ 매 6개월
상환방법	▪ 만기일시상환 - 대출시작일로부터 12개월내 상환 시 상환액의 3.00% 조기상환 수수료 - 대출시작일로부터 13~18개월이내 상환 시 상환액의 2.00% 조기상환 수수료 - 대출시작일로부터 19~30개월이내 상환 시 상환액의 1.00% 조기상환 수수료

c) 주요 현황

[공정현황]

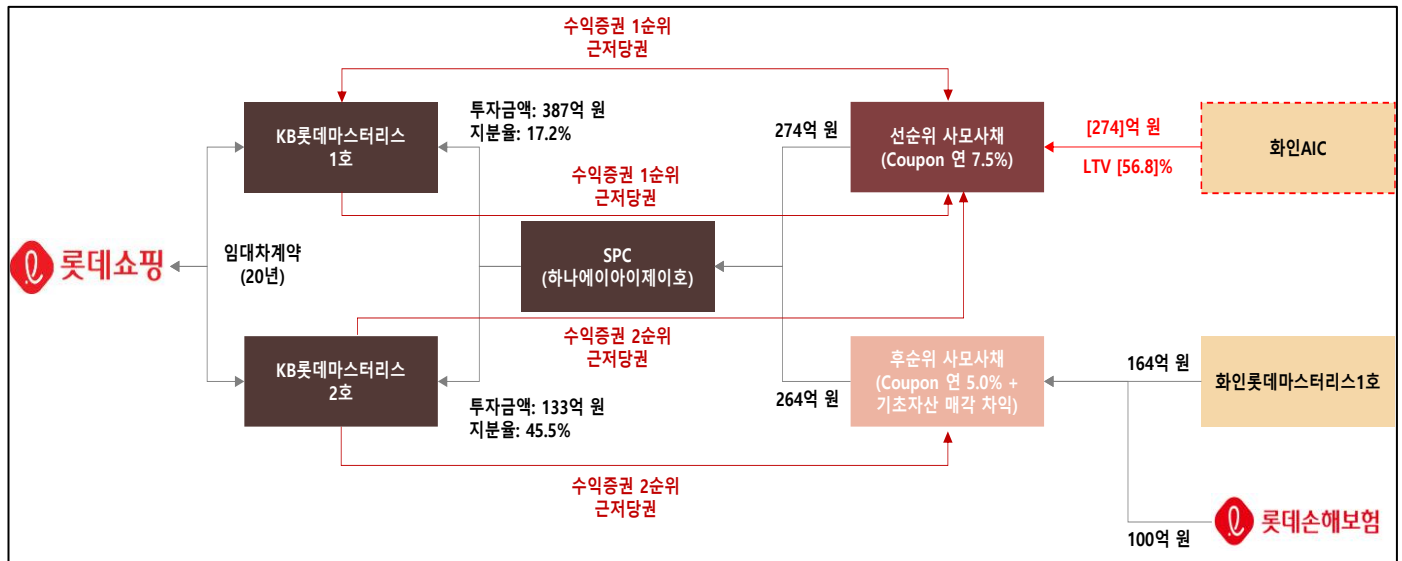
- MGT는 '24 년 2 월까지 지속적으로 발생하였던 Sand leaking 등 이슈 조기해결 및 '24년 2 분기 우호적인 전력 Spot Price를 향유하기 위해 '24년 3월중 Planned Outage(계획예방정비)를 수행함
- 이후 '24년 4월 MCR(Maximum Capacity Rate)의 93% 달성 및 안정 가동의 실적을 보임
- '24년 5월 12일경 1번 Separator Tube Leak 이슈 발생으로 약 3~4 주 동안 가동중단됨
- '24년 5~6월 한 두차례 누수 이슈가 발생하여 일시중단 및 정비 후 재가동을 진행하였으며, 현재는 정상 가동 중으로 Budget을 상회하는 실적을 보이고 있음
- 일시적인 가동 중단으로 인해 약 £8~16mn 수준의 현금흐름 피해가 발생한 것으로 추정되나, 현재 Budget을 상회하는 실적이 발생하고 있는 점과 추후 Fuel Supply Agreement Amendment를 통해 Fuel Resale & Vessel 비용을 감축할 경우 Unplanned Outage로 인한 피해 최소화 가능할 것으로 예상됨

[MGT-STR(O&M 업체) 중재 이슈사항]

- '24년 3월 22일 중재위에서 명령한 Peremptory Order(이하 "명령문") 충족 여부를 확인하기 위해 영국 High Court Hearing 이 개최되었음
- Hearing은 비공개로 진행되었으며, 판사는 MGT가 제공하는 Cash Security(£ 30mn)가 명령문을 충족하였음을 인정하였으며 '24년 4월 12일까지 해당 현금을 담보물로 예치 명령하였고 기한내 담보물 예치가 불가능할 시 MGT측에 Penalty 부과 명령함
- 최선순위 Tranche B £ 20mn은 4월초 인출될 것으로 예상되며, MGT가 조달한 현금 £ 10mn(IRS 정산금)과 함께 총 £ 30mn의 금원이 예치될 것임
- 중재 담보물 £ 30mn은 Tranche B £ 20mn과 MGT가 조달한 현금 £ 10mn을 재원으로 예치하여 담보물 제공 이슈는 해소됨
- 향후 MGT가 중재위에서 승소할 시 상기 Tranche B 금원은 MGT로 이체되며, 최선순위 대출 상환에 사용될 예정임

⑦ 하나에이아이제이호(수익증권 유동화 선순위 사모사채)

a) 투자 구조



*상기 투자구조도는 투자검토 시점 기준임

b) 투자 개요

종류	사모사채
차주	하나에이아이제이호
대주	중소기업은행 (화인얼터너티브인사이트코인베일반투자형사모혼합자산투자신탁1호의 신탁업자 지위)
대출금액	274억 원
대출집행일	2022년 7월 28일
만기	2025년 7월 28일
금리	<ul style="list-style-type: none"> 최초 이자기간 연 7.5% 이후 변동금리로 인출일 기준 CD91일물 + 가산금리(고정, 인출일에 최초 이자기간 금리에서 기준금리를 차감하여 역산) 단, 금리 상한(Ceiling)은 연 8.50%로 함
대출수수료	N/A
이자지급방법	매 3개월 후취
상환방법	<ul style="list-style-type: none"> 만기일시상환 인출일로부터 1년 이내 조기상환금액의 1.0% 인출일로부터 1년 이후 2년 이내 0.5% 인출일로부터 2년 이후 면제 단, 상기 조건에도 불구하고, 본 건 기초자산 매각대금으로 상환 시 면제

c) 주요 현황

- 본 건 선순위 사모사채의 담보는 KB롯데마스터리스1호 및 KB롯데마스터리스2호의 수익증권임
- KB롯데마스터리스1호 수익증권의 기초자산은 일산 및 대구 소재 롯데백화점 2건과 구미, 고양, 부평, 평택, 당진 소재 롯데마트 5건의 부동산이며 KB롯데마스터리스2호 수익증권의 기초자산은 마산 소재 롯데백화점임
- KB롯데마스터리스1호의 경우 '24년 9월 4일로 만기 도래하나, 코로나 이후 오프라인 리테일 업황 부진으로 리테일 자산 거래가 급감 및 최근 시장 경색 및 적정 부지의 소진으로 리테일 자산 거래가 감소하는 추세에 있어 KB롯데마스터리스1호 펀드의 만기를 5년 연장을 추진하여 자산 매각 계획 중임
- KB롯데마스터리스2호의 경우 만기일은 '25년 6월 30일로, 기초자산인 마산 소재 롯데백화점은 '24년 7월 임차인으로부터 임대차계약 조기 해지 페널티 531억 원을 수령 후 선순위 대출원리금 전액 약 512억 원 상환을 완료하였고, 자산 매각 진행 중에 있음

[KB롯데마스터리스1호]

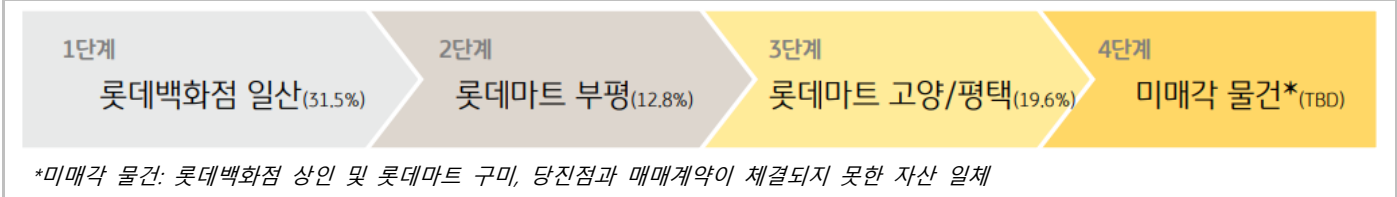
1) 기초자산 매각 진행 현황

- ①리테일 매입 거래의 자금조달 어려움, ②Prime 오피스 공급물량 증가로 인한 투자수요 분산, ③대출금리 인상, ④해외 부동산 투자 손실로 인한 부동산 Equity 투자 축소 등으로 인하여 본 건과 같은 대형자산이 시장에서 일시에 소화될 가능성은 낮을 것으로 판단돼 포트폴리오 매각을 포함하여 자산별 성격/투자 규모 등을 고려하여 분리매각도 고려하여 매각 마케팅을 진행함
- 그 결과 롯데백화점 일산점 2건, 롯데마트 당진점 1건에 대한 LOI를 수취하였으며, 일산점에 대하여 매수의 향업체의 과거 Track record, 회사 규모, 자금 조달의 안정성 및 매입 조건의 실현 가능성 등을 종합적으로 검토한 결과, closing risk가 낮다고 판단되는 대한토지신탁을 우선협상자로 선정함
- 롯데마트 당진점의 경우 책임임차인 명도 후 해당 자산을 리모델링하여 직접 사용하기 위한 목적으로 지역 식자재 마트 측에서 매수의향서를 제출하였으나, 임대차 만기까지 임차인 명도의사 없음을 최종 확인하여 협의 불발됨
- 롯데백화점 일산점의 경우 '24년 4월말 대한토지신탁과 양해각서 체결을 완료한 바, 해당 양해각서상 매매목적 물에 대하여 임차인과 변경 임대차계약을 체결하는 것을 선행 조건으로 하고 있어 현재 임차인과 이에 대한 협의를 진행 중으로, 협의 진행 속도에 따라 거래 종결 기한은 최대 '25년 10월까지 연장 가능함

2) 기초자산 매각 전략

- KB자산운용은 펀드 만기 연장 시 현재 우선매수협상자(대한토지신탁) 선정 완료한 롯데백화점 일산점에 대한 거래 종결을 1년차 이내 완료하는 것을 목표로 개별 매각 형태로 순차적으로 자산 매각을 진행 예정임
- 각 자산 별 조기매각 진행 시 일산점과 유사하게 매수의향자가 임차인 명도 또는 임대차기간 단축을 조건부로 요청할 경우 롯데쇼핑과 합의에 의한 중도해지 및 중도해지에 대한 일반 조항을 추가 반영한 변경임대차 계약 체결을 통해 협의를 진행하고자 함

KB1호 자산 매각 계획



[KB롯데마스터리스2호]

1) 롯데백화점 매각 현황

- '23년 1월말 에비슨영 코리아를 매각자문사로 선정하여 '23년 5월부터 약 600여개의 시행사 및 자산운용사 등을 대상으로 마케팅을 진행함
- '23년 12월 본 건 자산을 주상복합으로 신축 계획인 유진 E&C와 우선협상기간, 자금조달 계획 등에 관해 인터뷰를 진행하였으며, 그 결과 '24년 3월 유진 E&C와 MOU를 체결함
- 아울러 '24년 5월 유진 E&C 및 조합추진위원회 간 공동시행 협약을 체결 완료하여 두산건설을 시공사 우선협상대상자로 선정하여 매각 진행 중임
- 또한, 임대차계약 해지 페널티 531억 원 수취 및 선순위 대출 원리금 전액 약 512억 원 상환 완료 하였으며 '25년 상반기에 본 건 자산 매각대금 320억 원 수취 및 청산이 예상되고 있음

III. 집합투자기구 위험사항

투자위험요소	내용
과거 실적	<ul style="list-style-type: none"> 과거 실적은 투자하는 해외 펀드의 투자, 투자 목적, 목표 수익률 등에서 차이가 날 수 있으며, 과거 실적이 미래 수익을 보장하지 않음
자산평가	<ul style="list-style-type: none"> 대부분의 자산에 대한 평가는 Manager 및 관련 기관에 의해 이뤄지며, 이는 자산에 대한 실제 실현 가치를 보장하지 않음
펀드 운용 참여 권한	<ul style="list-style-type: none"> 국내 펀드는 해외 펀드 자산의 Day-to-Day operation 및 투자/매각 관련 결정에 참여 권한이 제한적임
투자자 의무 불이행	<ul style="list-style-type: none"> 투자자가 일정 시점에 약정금을 조달하지 못한 경우, 미래의 일부 또는 전체 배당 수익을 몰수당할 수 있으며, 해외 펀드 내 투자자의 지분 또한 감소할 수 있고, 추후 투자로부터 배제될 수 있음
대체 투자 Vehicle 활용	<ul style="list-style-type: none"> 대체 투자 Vehicle을 활용할 경우, 이에 따른 설립, 구조, 운용에 대한 추가 비용이 발생할 수 있음
대리인 위험 및 이해상충 위험	<ul style="list-style-type: none"> 집합투자기구는 자산의 관리를 외부기관에 일임하여 관리할 수 있으므로 이와 관련한 대리인 리스크에 노출되어 있음 자산관리회사와 자산보관회사 등 독자적인 업무영역을 가지고 수행한 이익 창출 활동이 집합투자기구의 이해와 상충될 수도 있음
투자자산 보유기간 관련	<ul style="list-style-type: none"> 보유자산의 매각 또는 상환이 원활하게 이루어지지 않아 정해진 펀드 청산 시점에 청산되지 못하고 만기가 연장되거나, 기대가격보다 낮은 가격으로 매각되어 청산될 수 있으며, 이에 따라 수익률 하락 및 원금 손실의 위험이 있음
미래 성과 예상	<ul style="list-style-type: none"> 투자에 대한 판단은 현재의 수익과 미래에 대한 추정을 근거로 하며, 이는 향후 수익에 대한 확정이 아님
물가 변동 위험	<ul style="list-style-type: none"> 물가변동에 따라 투자대상의 매출 및 운영비용이 연동되는 경우, 본 펀드의 수익률 하락 및 원금 손실 가능성이 존재함
운영 위험	<ul style="list-style-type: none"> 수입 손실 : 설비 및 운영 절차 상의 하자에 따른 서비스 제공 기회가 상실될 수 있음 비용 초과 : 설비 및 운영 절차 상의 중대한 하자, 급격한 인건비 상승, 운영 관련 정부의 규제 강화에 따른 운영비용 및 설비투자비의 초과 발생이 가능함
계약 위험	<ul style="list-style-type: none"> 주요 사업계약의 상대방이 계약을 불이행함에 따라 손실이 발생할 수도 있음
부채 위험	<ul style="list-style-type: none"> 투자 자산의 과도한 차입에 따라 Default Risk가 커질 수 있으며, 운용실적 부진 또는 금융시장 환경 급변 시 해당 Risk가 급격하게 상승할 수 있음 Tranche에 따른 Mezzanine 투자의 경우 금리 상승 시 선순위 원리금 부담 금액 상승으로, 펀드의 수익률 하락 및 원금 손실 가능성이 존재함
불가항력	<ul style="list-style-type: none"> 자연재해(지진, 홍수 등) 및 사회 불안(전국 또는 사회 전반적인 파업 등)이 발생할 수 있음 정치적 불가항력(전쟁, 폭동, 환전/송금 통제 등)이 발생할 수 있음
우발 채무	<ul style="list-style-type: none"> 우발 채무 관련 Escrow 계좌 설립 및 유보 자금 보유가 필요할 시 이로 인하여 투자자 배당 시기가 지연될 수도 있음
기밀 정보 공개	<ul style="list-style-type: none"> 법률에 따른 해외 펀드의 자산에 대한 기밀 정보 공개로 인해, 자산에 대한 가격 및 매각에 부정적인 영향을 미칠 수 있는 가능성이 존재함
거래 상대방 리스크	<ul style="list-style-type: none"> 투자대상국의 주무관청 등 거래상대방의 사업해지 또는 의무불이행 시 현금흐름 감소 및 자산가치 하락 등에 따라 수익률에 부정적인 영향이 있을 수 있음
인수 대상의 신용 위험	<ul style="list-style-type: none"> 피인수대상의 재무상황, 신용상태 악화, 구조조정, 부도, 파산 등 신용 사건이 발생하는 경우, 집합투자기구에서 추구하는 투자목적 달성을 하지 못할 수 있을 뿐만 아니라, 상황에 따라 투자원금의 손실이 발생할 수 있음
인지되지 않은 위험	<ul style="list-style-type: none"> 투자대상과 관련하여 투자위험에 관한 주요 사항을 기술하나, 해당 시점에 인지하지 못하였거나 중요하지 않다고 판단하여 기재하지 않은 사항이 향후 중대한 영향을 미칠 수 있는 가능성이 존재함
환금성 및 유동성	<ul style="list-style-type: none"> 본 집합투자기구는 폐쇄형 사모 펀드로서, 환매 요청이 불가능하며 증권시장에서 상장되지 않음에 따라 수익증권의 환금성 및 유동성 제한 위험이 존재함 수익증권의 경우 장외거래를 통한 매각이 가능하나 매각 시 매수 수요가 충분하지 않아 매각되지 않거나 기대가격보다 낮은 가격으로 매각될 수 있음 수익증권의 장외거래의 경우 매각상대방은 전문투자자에 한정되며, 분할매각이 제한될 수 있음
투자원본에 대한 손실 위험	<ul style="list-style-type: none"> 본 펀드는 실적배당상품으로 투자 원리금 전액이 보장 또는 보호되지 않음. 따라서 투자 원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며, 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 집합투자업자나 판매회사 등 어떠한 당사자도 투자손실에 대한 책임을 지지 아니함
국내 법규 및 제도 변화 위험	<ul style="list-style-type: none"> 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 및 관련 법규의 변화는 당해 집합투자기구의 자산운용정책에 변화를 가져올 수 있으며, 이에 따른 배당률과 수익률도 변경될 수 있음 대한민국 및 투자대상국 법령(세금 등) 변경 등의 위험에 노출되어 있으며, 특히 타 국가와 대한민국 간의 조세조약 등의 변경으로 인하여 투자수익률이 변경될 수 있음