

키파스롯데몰일반투자형사모투자신탁제1호

자 산 운 용 보 고 서

(운용기간 : 2023.01.01 ~ 2023.03.31)

- 이 상품은 부동산형 펀드로서, 추가입금이 불가한 단위형이고 중도환매가 불가한 폐쇄형 펀드입니다.
- 자산운용보고서는 관계 법령에 의거 자산운용회사가 작성하며, 투자자가 가입한 상품의 특정기간(3개월) 동안 자산 운용에 대한 결과를 요약하여 제공하는 보고서입니다.

키파스자산운용

서울시 서초구 서초대로 74길 23, 704호(서초동 서초타운트라펠리스)

목차

C
O
N
T
E
N
T
S

1. 펀드의 개요
2. 운용경과 및 수익률 현황
3. 자산구성현황
4. 투자운용인력 현황
5. 비용현황
6. 투자자산 매매내역
7. 동일한 집합투자업자가 운용하는 집합투자기구 투자현황
8. 주요 위험현황 및 관리방안
9. 집합투자업자의 고유재산 투자 현황
10. 공지사항

참고 : 펀드용어 정리

1. 펀드 개요

▶ 기본정보

[적용법률 : 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(신규 설정)]

위험등급 : 2급(높은 위험)

펀드명칭		금융투자협회 펀드코드	
키피스롯데몰일반투자형사모투자신탁제1호		DW583	
펀드의 종류	부동산형, 단위형, 폐쇄형	최초설정일	2022.07.22
운용기간	2023.01.01 ~ 2023.03.31	존속기간	~ 2027.08.21
펀드재산보관회사 (신탁업자)	미래에셋증권(국민)	일반사무관리회사	한국펀드서비스
판매회사	하나금융투자		
상품의 특징	키움자산운용(주)이 운영하는 '키움코어리테일제1호위탁관리부동산투자회사'의 우선주 리츠가 투자대상이며, 리츠의 투자대상은 롯데쇼핑(주)가 운영하는 '롯데몰 광명점'을 투자대상으로 하고 있음. 임차인 롯데쇼핑(주)는 기업평가등급이 AA-(22년 6월 기준)로 우수한 신용도를 보유한 업체로 2015년 6월부터 2035년 6월까지 장기간 책임임차하는 조건이며, 이 롯데몰의 임대료를 수익기반으로 하는 투자상품임.		
레버리지 한도	200%		
고난도 펀드	해당하지 않음		

▶ 재산 현황

(단위:백만원, 백만좌, %)

펀드명	항 목	전 기 말	당 기 말	증감률
키피스롯데몰일반투자형사모 투자신탁제1호	자 산 총 액 (A)	5,713.59	5,899.05	3.25
	부 채 총 액 (B)	10.9	6.05	-44.51
	순자산총액 (C=A-B)	5,702.68	5,893	3.34
	총발행 집합투자증권 수 (D)	5,738.92	5,738.92	0.00
	기준가격 (E=C/DX1000)	993.69	1,026.85	3.34

주1) 위 표를 통하여 당기말과 전기말 간의 자산총액, 부채총액, 순자산총액 및 기준가격의 추이를 비교하실 수 있습니다.

주2) 기준가격이란 투자자가 집합투자증권을 입금(매입), 출금(환매)하는 경우 또는 분배금(상환금포함) 수령시에 적용되는 가격으로 펀드 순자산총액을 발행된 수익증권 총좌수로 나눈가격을 말합니다.

※ 분배금 내역

(단위:백만원, 백만좌)

지급일자	지급금액	분배 후 수탁고	기준가격(원)		비고
			지급전	지급후	
2023.04.03	154	5,739	1,026.85	1,000.00	펀드결산

2. 운용 경과 및 수익률 현황

▶ 운용 경과

본 상품은 '키움코어리테일 제1호 위탁관리부동산투자회사'가 발행한 우선주 '종류주A'에 투자하였으며, 롯데쇼핑(주)이 운영하는 롯데몰 광명점의 임대수입을 주요 재원으로 배당금을 지급할 예정입니다. 임차인 롯데쇼핑(주)의 롯데몰 광명점 영업이 안정적으로 운영되고 있으며, 이에 따라 정상적인 임대료 지급이 이루어지고 있는 바, 투자자의 배당금 지급이 이상 없이 진행될 것으로 전망됩니다.

▶ 투자환경 및 운용계획

2022년 하반기 이후 시장금리 급등으로 인해 투자자산의 대출금액이 높거나 만기도래 예정인 투자부동산은 금리변화에 따라 증가되는 금융(이자)비용 부담으로 투자자산의 배당금 하락 요인이 되고 있습니다. 그러나 본 건은 선/중순위 담보대출을 고정금리로 차입하여 대출기간 중 큰 영향이 없을 것으로 예상됩니다. 이에 따라 최초 판매조건에 따라 정상적으로 운용할 계획입니다.

▶ 기간 수익률

(단위:%)

구 분	최근 3개월	최근 6개월	최근 9개월	최근 1년	최근 2년	최근 3년	최근 5년
키피스롯데몰일반투자형사모투자신탁제1호	3.34	3.78					
비 교 지 수							

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

▶ 연평균 수익률

(단위:%)

구 분	최근 1년	최근 2년	최근 3년	최근 5년
키피스롯데몰일반투자형사모투자신탁제1호				
비 교 지 수				

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

▶ 손 익 현 황

(단위:백만원)

구분	투자증권				파생상품		부동산	특별자산		단기 대출및 예금	기타	손익 합계
	주식	채권	어음	집합투자증권	장내	장외		실물자산	기타			
구간손익	196	0		0	0	0	0	0		0	-6	190

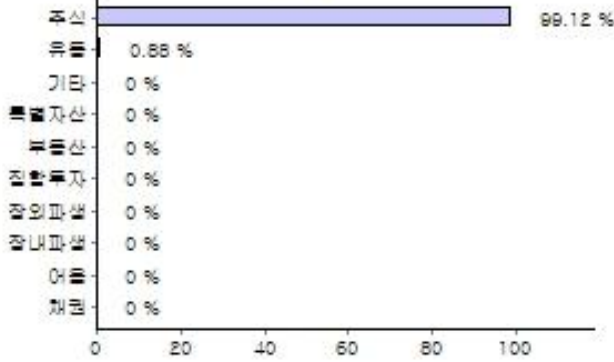
* 보고서 작성구간손익

3. 자산 구성 현황

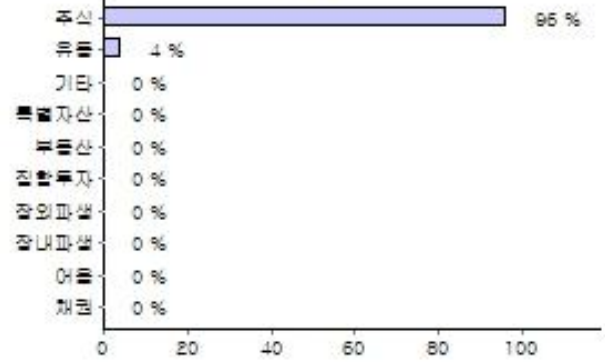
(단위: 백만원,%)

통화별 구분	투자증권				파생상품		부동산	특별자산		단기 대출및 예금	기타	자산 총액
	주식	채권	어음	집합투자 증권	장내	장외		실물자산	기타			
KRW	5,663	0	0	0	0	0	0	0	0	236	0	5,899
	(96.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(4.00)	(0.00)	(100.00)

전기말



당기말



▶ 시장성 / 비시장성 자산

(단위: %)

구분	시장성 자산	비시장성 자산
비중(% , 자산총액 기준)	4.00	96.00

▶ 일반 사모집합투자기구의 레버리지 비율

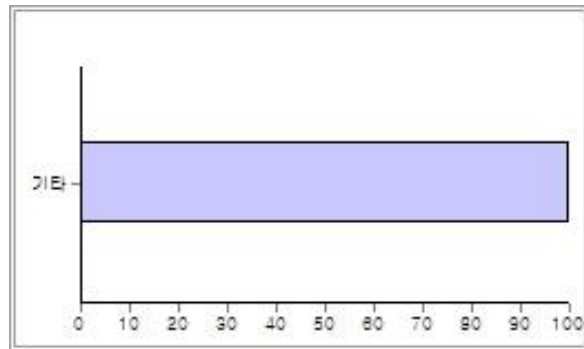
(단위: %)

집합투자기구명	비중
키파스롯데몰일반투자형사모투자신탁제1호	0.00

▶ 업종별 투자비중(주식)

구분	업종명	비중(%)
1	기타	100.00
합계		100.00

주) 위 업종구분은 한국거래소 업종구분에 따릅니다.



▶ 투자대상 상위 10종목

구분	종 목 명	비중(%)
비상장주식	키움코어리테일제1호위탁관리부동산투자회사_기명식 에이중	96.00
유동성자산	수탁사보유예금	4.00

▼ 각 자산별 보유종목 내역

▶ 주 식 (상위 5개 종목)

(단위:주,백만원,%)

종 목 명	보유수량	평가금액	비 중	비 고
키움코어리테일제1호위탁관리부동산투자회사_기명식 에이중	116,000	5,663	96.00	

■ 총 발행수량의 1% 초과 종목

(단위:주,백만원,%)

종 목 명	보유수량	평가금액	비 중	발행비중
해당사항 없음				

▶ 단기대출 및 예금

(단위:백만원)

종 류	금 용 기 관	단기대출 (예금)일자	단기대출 (예금)잔액	적용금리(%)	만기일	비 고
예금	미래에셋증권(국민)	2023.03.10	236	2.99	2023.06.12	

4. 투자운용인력 현황

▶ 투자운용인력

(단위:개,백만원)

성명	직위	나이	운용중인 펀드 현황		성과보수가 있는 펀드 및 일임계약 운용규모	협회등록번호
			펀드수	운용규모		
조회된 데이터가 없습니다.						

▶ 투자운용인력 변경내역

기간	투자운용인력
2022.07.22 ~ 현재	

※ 펀드 투자운용인력 변경내역 등은 금융투자협회 전자공시사이트에 있는 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 비용지급현황

(단위:백만원,%)

펀드명칭	구분	전기		당기	
		금액	비율(%)*	금액	비율(%)*
키피스롯데몰일반투자형사모 투자신탁제1호	자산운용회사	0.00		2.11	0.04
	판매회사	0.00		2.11	0.04
	펀드재산보관회사(신탁업자)	0.00		1.41	0.02
	일반사무관리회사	0.00		0.42	0.01
	기타비용**	0.00		0.01	0.00
	매매중개수수료	0.00		0.00	0.00

▶ 총보수비용 비율

(단위 : 연환산, %)

펀드명	구분	해당 집합투자기구		
		총보수·비용비율(A)	매매·중개수수료비율(B)	합계(A+B)
키피스롯데몰일반투자형사모투자신탁제1호	전기	0.00	0.00	0.00
	당기	0.43	0.00	0.43

- 주1) 총보수비용비율(Total Expense Ratio)이란 운용보수 등 펀드에서 부담하는 '보수'와 '기타비용' 총액을 순자산 연평잔액 (보수·비용 차감전 기준)으로 나눈 비율로서 해당 운용기간 중 투자자가 부담한 총 보수·비용 수준을 나타냅니다.
주2) 매매·중개수수료비율이란 매매·중개수수료를 순자산 연평잔액(보수·비용 차감전 기준)으로 나눈 비율로서 해당 운용기간 중 투자자가 실제 부담하게 되는 매매·중개수수료의 수준을 나타냅니다.
주3) 모자형의 경우 모펀드에서 발생한 비용을 자펀드가 차지하는 비율대로 안분하여 합산한 수치입니다.

6. 투자자산매매내역

▶ 매매주식규모 및 회전을

(단위:주,백만원,%)

매수		매도		매매회전율	
수량	금액	수량	금액	해당기간	연환산
		0	0	0.00	0.00

주) 매매회전율이란 주식매매의 빈번한 정도를 나타내는 지표로서 해당 운용기간동안 매도한 주식가액을 같은 기간동안 평균적으로 보유한 주식가액으로 나누어 산출합니다. 해당 운용기간동안 평균적인 주식투자 규모가 100억원이고, 주식 매도금액 또한 100억원인 경우 매매회전율은 100%(1회전)이며 매매회전율이 높을경우 거래비용이 증가하여 펀드에서 지출되는 비용이 증가합니다.

▶ 최근 3분기 매매회전율 추이

(단위:%)

2022.07.01 ~ 2022.09.30	2022.10.01 ~ 2022.12.31	2023.01.01 ~ 2023.03.31
0.00	0.00	0.00

주) 최근 3분기 매매회전율을 기재

7. 동일한 집합투자업자가 운용하는 집합투자기구에 대한 투자현황

(단위: 주,%)

투자대상 집합투자기구 현황		투자대상	보유비중
집합투자기구명	발행총수 (A)	집합투자증권 보유수(B)	(= B/A * 100(%))
해당사항 없음			

8. 펀드 관련 유동성 위험 등 주요 위험현황 및 관리방안

▶ 유동성 위험 등 운용관련 주요 위험 현황

원본손실 위험 : 이 투자신탁은 원본을 보장하지 않습니다. 따라서 투자원본의 전부 또는 일부 손실 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 수익자가 부담하며, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다. 또한 이 투자신탁은 예금자보호법의 보호를 받는 은행예금과 달리 예금자 보호법에 의한 보호를 받지 못합니다.

사업위험 : 이 투자신탁의 투자대상은 (주)키움코어리테일제1호위탁관리부동산투자회사가 발행한 '종류주A'입니다. 해당 리츠의 투자 부동산은 롯데쇼핑(주)(AA-/sTABLE, Nice 신용평가 '22.06.30)이 책임임차하고 있는 롯데몰 광명점입니다. 시장금리, 경제성장률, 실업률, 물가지수, 부동산경기 등 거시경제지표의 변화 및 정부정책의 변동에 따라 불확실성이 증대될 경우 악화된 임대수입 및 매각금액이 상이하게 달라질 수 있고 이에 따라 투자원본의 가치하락을 초래할 수 있으며, 투자원금의 손실 위험이 있습니다.

만기변동위험 : 부동산 시장상황 및 경제여건 또는 만기 전 조기매각에 따라 상환시점이 앞당겨질 수 있으며 이 경우 이 투자신탁은 예정보다 빨리 상환되어 자금운용 등에 영향을 미칠 수 있으며, 이로 인한 수익률변동(상승 또는 하락)이 될 수 있습니다. 이 투자신탁의 만기시까지 투자대상 부동산의 매각이 예상대로 진행되지 못 할 경우 목표수익률 미달, 원금손실, 원본회수기간 지연, 리파이낸싱 등의 위험에 노출될 수 있으며, 만기 연장에 따라 투자원본 상환의 지연 또는 손실이 발생할 수 있습니다.

유동성위험 : 이 투자신탁은 폐쇄형으로 회사에 대하여 환매청구를 할 수 없고, 그의 투자대상 자산의 유동성 부족에 따른 환금성에 제약이 발생할 수 있으며, 이는 신탁재산의 가치하락을 초래할 수 있고, 투자신탁의 만기가 연장될 수 있습니다.

재해 등 불가항력에 대한 위험 : 투자대상이 보유한 부동산에 대한 지진, 홍수 등 전재지변에 의해 대상 부동산 일부 혹은 전부가 손상되었을 경우에는 자산의 가치를 감소시켜 수익에 직접적으로 영향을 미치게 되고, 이에 따라 목표배당률이 감소할 수 있습니다.

차주의 신용위험 : 이 투자신탁은 (주)키움코어리테일제1호위탁관리부동산투자회사가 발행한 '종류주A'입니다. 해당 리츠의 보유자산의 책임임차인 롯데쇼핑(주)이 운영하는 롯데몰 광명점의 임대수입을 주요 상환재원으로 배당을 실행합니다. 따라서 차주의 신용위험 악화등의 사유로 더이상 영입이 불가하거나 임대료 미지급 될 경우로 인해 본 건 투자자의 배당금 지급이 감소 또는 불가할 수 있으며 이로 인하여 본 투자신탁의 원금손실이 발생할 수 있습니다.

실사 및 제공자료 완전성 미보장 위험 : 집합투자업자는 (주)키움코어리테일제1호위탁관리부동산투자회사가 발행한 '종류주A' 리츠의 보유 부동산의 사업자(임차인) 및 투자대상이 보유한 부동산(롯데몰 광명점)에 대하여 실사를 진행하였으나, 사업자(임차인) 및 투자대상이 보유한 부동산(롯데몰 광명점)에 대한 제반 문제나 현안들을 모두 파악하지 못 할 가능성이 있으며, 사업자(임차인) 등 이해관계자 등이 제공한 자료 및 통상적으로 접근 가능한 자료 등을 토대로 사업성을 검토하였으나 제공 자료의 불충분이나 추정오류 또는 실제 운용과정의 변경사항에 따라 수익률이 변경되거나 손실이 발생할 수 있습니다.

비용차감위험 : 이 투자신탁의 수수료 및 비용은 투자결정 시점까지 발생한 것을 기재하였습니다. 따라서 향후 추가적인 비용이 발생할 경우 수익률 미달 또는 투자원금 손실이 발생할 수 있습니다.

기타 인지되지 않은 위험 : 위험요소를 최대한 반영하여 작성하였으나, 이 투자신탁과 관련하여 모든 위험을 포함하고 있는 것이 아닙니다.

고난도펀드 위험 : 이 투자신탁은 파생상품을 운용하지 않으며, 금융투자협회에서 정한 거래 기준과 위험관리기준을 준수하고 있으므로 고난도 펀드에 해당되지 않습니다.

▶ 주요 위험 관리 방안

이 투자신탁은 폐쇄형으로 환매청구를 할 수 없고, 투자대상 자산의 유동성 부족에 따른 환금성에 제약이 있을 수 있으나, 투자신탁의 회수는 만기 전 시장매각 또는 (가칭)키움 플랫폼리츠의 공모상장(편입)을 통해 회수할 계획임.

▶ 자전거래 현황

(단위: 백만원)

자전거래 규모	최근 3개월	최근 6개월	최근 9개월	최근 1년
해당사항 없음				

▶ 주요 비상 대응 계획

9. 집합투자업자의 고유재산 투자 현황

(단위: 백만원,%)

펀드명	투자금액	수익률
키피스롯데몰일반투자형사모투자신탁제1호		

공 지 사 항

이 보고서는 관계법령에 따라 자산운용회사인 키파스자산운용이(가) 작성하여 수탁회사의 확인을 받아 판매회사를 통해 집합투자자에게 제공됩니다. 다만 일괄예약된 펀드의 수탁회사 확인기간은 일괄예약된 날 이후 기간에 한합니다.
펀드의 운용 및 투자 등에 관하여 보다 자세한 사항은 아래의 주소로 문의하거나, 해당 자산운용회사, 판매회사의 영업점, 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr)에 비치되고 홈페이지에 기재되어 있는 영업보고서 및 사업보고서를 이용할 수 있습니다.

주 소 : 서울시 서초구 서초대로 74길 23, 704호(서초동 서초타운트라팰리스)

참 고

펀드 용어 정리

용 어	내 용
한국금융투자협회 펀드코드	상장주식의 경우 회사명 또는 코드번호 6자리를 활용하여 수익자들이 쉽게 공시사항을 조회, 활용할 수 있는 것처럼 펀드 또한 금융투자협회가 부여하는 5자리의 고유 코드가 존재하며, 펀드명 뿐만 아니라 이러한 코드를 이용하여 펀드의 각종 정보에 대한 조회가 가능합니다.
개방형펀드	투자자가 원할 시 언제든지 환매가 가능한 펀드입니다.
폐쇄형펀드	환매가 불가능한 펀드입니다.
추가형펀드	기 설정된 펀드에 추가 설정이 가능한 펀드입니다.
단위형펀드	투자신탁 모집시기(판매기간)가 한정되어 있고 그 이후에는 가입할 수 없는 펀드입니다.
종류형펀드	통상 멀티클래스 펀드로 불립니다. 멀티클래스 펀드란 하나의 펀드 안에서 투자자 그룹(클래스) 별로 서로 다른 판매보수와 수수료체계를 적용하는 상품을 말합니다. 보수와 수수료의 차이로 클래스별 기준가격은 다르게 산출되지만 각 클래스는 하나의 펀드로 간주돼 통합 운용되므로 자산운용 및 평가방법은 동일합니다.
모자형펀드	운용하는 펀드(모펀드)와 이 펀드에만 투자하는 펀드(자펀드)로 구성된 펀드 형태를 말합니다. 자펀드는 모펀드 외에는 투자할 수 없습니다.
주식형펀드	집합투자재산의 60% 이상을 주식에 투자하는 펀드입니다.
기준가격	펀드 매입·환매 및 분배시 적용되는 가격으로, 기준가의 산정은 전일 펀드순자산총액을 전일 펀드 잔존 수익증권 수량으로 나누어 1,000을 곱한 가격으로 표시하고, 소수점 셋째자리에서 반올림합니다.
레버리지효과	파생상품을 이용한 고위험 투자방법으로 적은 투자금액으로 큰 수익을 얻을 기회를 제공하기도하지만, 주가가 예상과 다른 방향으로 움직이면 큰 손실을 초래하기도 합니다.
신탁보수	펀드 운용 및 관리와 관련된 비용입니다. 다시 말해 재산을 운용 및 관리해준 대가로 고객이 지불하는 비용입니다. 이는 통상 연율로 표시되며, 신탁보수에는 집합투자업자보수, 판매회사보수, 신탁업자보수, 일반사무관리회사보수 등이 있습니다. 보수율은 상품마다 다르게 책정되는 것이 일반적입니다.
수익자총회	수익증권 총수의 100분의 5이상을 보유한 수익자가 소집을 요청하는 경우 1개월 이내에 자산운용회사가 소집하는 것이 원칙입니다. 총 수익증권 수의 과반수를 보유하는 수익자 출석으로 열리는데, 상정된 안건은 출석한 수익자 의결권 3분의 2이상과 수익증권 총수 3분의 1이상의 찬성으로 의결됩니다. 만약 이 의결에 반대하는수익자는 총회가 개최되기전에 서면으로 반대의사를 통지하고 20일 이내에 수익증권의 매수를 청구할 수 있습니다.
수익증권	펀드(투자신탁)에 투자한 투자자들에게 출자비율에 따라 나눠주는 증권으로서 주식회사의 주권과 유사한 개념입니다.
원천징수	소득금액 또는 수입금액을 지급할 때, 그 지급자가 그 지급 받는자가 부담할 세액을 미리 국가를 대신하여 징수하는 것을 말합니다. 예를 들어, 근로자가 월급을 받을때 월급(소득)에서 발생하는 세금을 차감한 금액을 받게 됩니다. 이는 월급을 지급하는 회사가 국가를 대신해서 미리 세금을 징수하고 세금납입일(통상 매달 10일)에 일괄적으로 국가에 납부하기 때문입니다.
판매수수료	투자자가 펀드 매입 시, 판매회사에 일회적으로 지불하는 수수료입니다. 이는 상품에대한 취득권유 및 설명, 투자설명서 제공 등에 수반되는 비용을 포함하고 있습니다.수수료 지불 시점에 따라 선취판매수수료와 후취판매수수료로 구분합니다.
환매	만기가 되기 전에 맡긴 돈을 되찾아 가는 것을 말합니다. 다만 단위형(폐쇄형) 상품인 경우 일정기한까지 중도해약을 금지하는 경우도 있습니다.
환매수수료	계약기간 이전 중도에 펀드를 환매 할시 일정한 벌칙금 형식으로 투자자에게 일회적으로 부과하는 수수료입니다. 이는 펀드운용 안정성과 펀드환매시 소요되는 여러 비용을 감안하여 책정되며 부과된 수수료는 다시 펀드 재산에 편입되게 됩니다.