

투자 위험 등급 2등급(높은 위험)						(주)하나대체투자자산운용은 이 투자신탁의 투자대상 자산의 종류 및 위험도 등을 감안하여 2등급 으로 분류하였습니다. 펀드의 위험 등급은 운용실적, 시장 상황 등에 따라 변경될 수 있다는 점을 유의하여 투자판단을 하시기 바랍니다.
1	2	3	4	5	6	
매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험	

투자설명서

이 투자설명서는 **하나대체투자자산부동산투자신탁1호**에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 **하나대체투자자산부동산투자신탁1호** 수익증권을 매입하기 전에 이 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

1. 집합투자기구 명칭

하나대체투자자산부동산투자신탁1호

2. 집합투자업자 명칭

주식회사 하나대체투자자산운용

3. 판매회사

각 판매회사 본·지점(한국투자증권, 삼성증권, KEB하나은행 등)

[판매회사에 대한 자세한 내용은 집합투자업자(www.hana-aamc.com) 및 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr)의 인터넷 홈페이지를 참고하시기 바랍니다]

4. 작성기준일

2025년 4월 30일

5. 증권신고서 효력발생일

2025년 5월 31일

6. 모집(매출) 증권 종류 및 수[모집총액: 최대 3천억원]

투자신탁의 수익증권 최대 3억좌

7. 모집 또는 매출기간(판매기간)

판매회사는 2017년 03월 23일부터 2017년 03월 29일까지 영업일에 한하여 모집(판매)하며, 모집(판매)기간 이후에는 추가로 자금납입이 불가능합니다.
* 상기 모집기간은 변경될 수 있으며, 변경될 경우 정정신고하여 공시할 예정입니다.

8. 집합투자증권신고서 및 투자설명서의 열람장소

가. 집합투자증권신고서
전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → <http://dart.fss.or.kr>
나. 투자설명서
전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → <http://dart.fss.or.kr>
서면문서 : 집합투자업자 → ☎02-2190-6500, www.hana-aamc.com
한국금융투자협회 → ☎02-2003-9000, www.kofia.or.kr
판매회사 → 집합투자업자 또는 한국금융투자협회 홈페이지 참조

※ 효력발생일까지 증권신고서의 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권인 경우 효력발생일 이후에도 변경될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다. 또한 이 집합투자증권은 『예금자보호법』에 의한 보호를 받지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

1500511** / 김*혜 / 상품운용지원팀 / 2025-05-28 10:50

목 차 (CONTENTS)

요약정보

제 1 부. 모집 또는 매출에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭
2. 집합투자기구의 종류 및 형태
3. 모집예정금액
4. 모집의 내용 및 절차
5. 인수에 관한 사항
6. 상장 및 매매에 관한 사항

제2부. 집합투자기구에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭
2. 집합투자기구의 연혁
3. 집합투자기구의 신탁계약기간
4. 집합투자업자
5. 운용전문인력
6. 집합투자기구의 구조
7. 집합투자기구의 투자목적
8. 집합투자기구의 투자대상
9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조
10. 집합투자기구의 투자위험
11. 매입, 환매, 전환절차 및 기준가격 적용기준
12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가
13. 보수 및 수수료에 관한 사항
14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항

제3부. 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

1. 재무정보
2. 연도별 설정 및 환매 현황
3. 집합투자기구의 운용실적

제4부. 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

1. 집합투자업자에 관한 사항
2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항
3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

제5부. 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항

1. 투자자의 권리에 관한 사항
2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항
3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항
4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항
5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항

투자결정시 유의사항 안내

1. 투자판단시 증권신고서와 투자설명서 또는 간이투자설명서를 반드시 참고하시기 바랍니다.
2. 이 집합투자기구의 투자위험등급 및 적합한 투자자유형에 대한 기재사항을 참고하고, 귀하의 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다.
3. 증권신고서, 투자설명서 및 간이투자설명서 상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 미래에도 실현된다는 보장은 없습니다.
4. 원본손실위험 등 이 집합투자기구와 관련된 투자위험에 대하여는 증권신고서, 투자설명서 또는 간이투자설명서 본문의 투자위험 부분을 참고하시기 바랍니다.
5. 집합투자증권은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 않습니다. 특히 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 않습니다.
6. 파생상품에 투자하는 집합투자기구의 경우 파생상품의 가치를 결정하는 기초변수 등이 예상과 다른 변화를 보일 때에는 당초 예상과 달리 큰 손실을 입거나 원금 전체의 손실을 입을 수 있어 환헤지외의 목적으로 투자하지 않습니다.
7. 판매회사는 투자실적과 무관하며, 특히 은행, 증권회사, 보험회사 등의 판매회사는 단순히 집합투자증권의 판매업무(환매 등 판매행위와 관련된 부가적인 업무 포함)만 수행할 뿐 판매회사가 동 집합투자증권의 가치결정에 아무런 영향을 미치지 않습니다.
8. 이 집합투자기구는 환매가 불가능한 상품(폐쇄형)으로 현금화(환금성)을 높이기 위하여 당해 집합투자증권을 한국거래소에 상장(설정일 이후 90일 이내)합니다. 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.

9. 투자자가 부담하는 선취수수료 등을 감안하면 투자자의 입금금액 중 실제 집합투자증권을 매입하는 금액은 작아질 수 있습니다.
10. 투자신탁의 신탁계약기간 종료일은 최초설정일로부터 12년이지만 본 투자대상 부동산의 매각은 이보다 빨리 될 수 있습니다. 부동산의 실제 매각시점에 따라 신탁계약기간이 앞당겨질 수 있으며, 이와는 반대로 부동산의 매각이 지연될 경우 신탁계약기간이 연장되어 상환금 지급이 지연될 수 있습니다. 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. 매각시점의 매각가격에 따라 투자손실이 발생하여 투자자가 기대하는 분배금 총액이 감소할 수 있는데, 만약 투자대상 부동산을 약4,577억원으로 매각할 경우 매각이익 및 매각손실 없이 원금 회수가 가능할 것으로 예상하지만 해당 금액은 제반 가정변경에 따라 추후 변동이 가능하므로, 경제 및 부동산 시장을 상시적으로 모니터링하여 부동산 자산을 당초 계획하였던 적정가격 수준에 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획입니다.
11. 이 투자신탁은 미국의 법과 규정등에 의해서 외국인 직접투자에 대한 제한으로 미국 정부 산하의 외국인투자위원회(CFIUS) 승인절차를 받아야하는 투자제한이 있습니다. 이 경우 CFIUS 승인 지연에 따른 부동산 매입이 지연될 수 있고, 심지어 미승인될 경우에는 부동산 매입이 불가능하여 이 투자신탁이 정하고 있는 투자 목적을 달성하지 못할 수 있습니다.
12. 이 집합투자기구는 회계 결산을 통해 매 회계기간 마다 분배금을 지급하는 구조로 운용되는 투자신탁입니다. 다만, 분배금은 예금이자와 같이 확정된 금액이 아니며 부동산 임차인의 사업성과 등 영업환경과 신용도, 다양한 경제변수 등 시장 환경의 영향을 받아 안정적으로 분배금을 지급하지 못하거나 분배금 지급이 중단될 가능성이 있습니다. 이 경우 집합투자업자는 해당 사유 및 처리 계획을 관련 법령과 이 집합투자기구의 신탁계약서에 명시된 수시공시 절차에 따라 투자자에게 공시할 예정입니다.
13. 이 투자신탁은 미국 부동산에 투자함에 따라 미달러화 통화와 관련한 환율변동 위험에 노출되게 됩니다. 이러한 환율변동위험을 줄이기 위하여 이 투자신탁은 미 달러화 대비 원화 환율변동 위험에 대하여 거래비용과 유동성 등을 고려하여 파생상품을 이용한 부분환헤지를 실행합니다. 그러나, 환헤지를 수행한다고 하여 환율변동위험이 완전히 통제되는 것은 아니며, 환헤지가 이루어지지 않는 부분에 대해서는 환율변동위험에 노출됩니다. 이는 일정부분 부동산 투자에 따른 이익을 환율변동으로 인해 잃거나, 부동산 투자에 따른 손실을 확대시킬 수

도 있다는 것이므로, 환율변동위험에 여전히 노출되어 있음을 유의하시기 바랍니다.

14. 투자자의 국적 또는 세법상의 관할 국가가 대한민국 이외의 경우 국제조세조정에 관한 법률 및 관련 조세조약에 따라 투자자의 금융정보가 국세청 및 해당 국가(투자자의 국적 국가 또는 세법상의 과세 관할 국가)의 권한 있는 당국에 보고될 수 있으며, 판매회사는 투자자의 국적 또는 세법상의 과세 관할 국가를 확인하기 위하여, 계좌 개설시 수집된 정보 이외의 추가자료를 요구할 수 있습니다.

요약정보

(작성기준일 : 2025.04.30)

하나대체투자자산부동산투자신탁1호 (펀드코드 : BM695)

투자 위험 등급 2등급[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 ‘하나대체투자자산부동산투자신탁1호’의 투자설명서의 내용 중 중요사항을 발췌 요약한 정보를 담고 있습니다. 따라서 동 집합투자증권을 매입하기 전 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

(주)하나대체투자자산운용은 이 투자신탁의 **투자대상 자산의 종류 및 위험도** 등을 감안하여 **2등급으로 분류**하였습니다. 이 투자위험 등급은 집합투자업자가 분류한 것으로 판매회사의 분류 등급과는 상이할 수 있습니다.

I. 집합투자기구의 개요

투자자 유의사항	<ul style="list-style-type: none"> 집합투자증권은 「예금자보호법」에 따라 <u>예금보험공사가 보호하지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.</u> 금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권 가치의 보증을 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. <p>※ 추가적인 투자자 유의사항은 투자설명서 ‘투자결정시 유의사항 안내’ 참조</p>		
집합투자기구 특징	1. 투자대상자산: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조제2호의 규정에 의한 부동산을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이익을 추구함 2. 투자전략: 미국 현지 특수목적법인(Two Independence Hana Public, LLC)의 지분증권 취득을 통해 궁극적으로 미국 워싱턴 D.C에 소재한 오피스 빌딩(‘Two Independence Square’)을 소유할 예정입니다.		
분류	투자신탁, 부동산집합투자기구, 폐쇄형(중도환매 불가), 단위형		
집합투자업자	주식회사 하나대체투자자산운용 (☎ 02-2190-6500)		
모집[판매] 기간	2017. 03. 23 ~ 2017. 03. 29	모집[매출] 총액	투자신탁의 수익증권 최대 3억좌 (최대 3,000억원, 1좌당 1,000원)
효력발생일	2025.05.31		
존속 기간	최초설정일로부터 12년간. 다만, 투자신탁 해지시에는 최초설정일로부터 투자신탁의 해지일까지로 하며, 투자신탁재산이 전액 회수(외국납부세액 환급금액 포함)되어 중도에 전액 상환하는 경우에는 최초설정일로부터 전액 중도상환일까지		
판매회사	집합투자업자(www.hana-aamc.com), 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr) 인터넷홈페이지 참고 (한국투자증권, 삼성증권, KEB하나은행 등)		

구분	가입자격	수수료율		
		선취 판매수수료	환매수수료	전환수수료
투자신탁	한국국적 소지자	납입금액의 2.0%	-	-

구분	보수			
	판매	운용 등	기타비용	총보수·비용
투자신탁	연 0.01%	연 0.06%	-	연 0.07%

하나대체투자자산부동산투자신탁1호

(설정액 기준)				
자산운용 매입보수	부동산등 매입금액의 1.0%(투자신탁 설정액의 약 2.28%)			
자산운용 매각보수	부동산등 매각가액의 0.5%			
주석사항	[보수 지급시기] 판매/운용 등: 매 회계기간 후급, 기타: 사유 발생 시 ※ 수익자는 증권거래비용, 기타 관리비용 등 총보수·비용 이외에 추가비용 부담할 수 있음			
<p>(주1) 매입(매각)가액: 부동산 및 부동산관련증권을 매매하는 경우 매매계약서상의 매매금액을 기준으로 합니다.</p> <p>(주2) 자산운용매입보수: 부동산 및 부동산관련증권을 매입하는 경우 집합투자업자가 취득하며, 보수율 및 지급방법은 다음과 같습니다.</p> <p>1. 자산운용매입보수율: 매입금액의 1.0%(투자신탁 설정액의 약2.28%, 매입금액은 매매계약서상의 매매금액을 기준으로 하며, 이 투자신탁의 보유 비율로 적용합니다.)</p> <p>2. 지급방법: 매입대금 지급이 완료된 날로부터 제10영업일 이내에 투자신탁재산에서 인출하여 지급합니다.</p> <p>(주3) 자산운용매각보수: 부동산 및 부동산관련증권을 매각하는 경우 집합투자업자가 취득하며, 보수율 및 지급방법은 다음과 같습니다. 다만, 매각차액(매각가액에서 매각비용 및 매입부대비용을 포함한 취득가액을 차감한 금액)이 발생하지 않는 경우에는 자산운용매각보수를 지급하지 아니하고, 또한 자산운용매각보수 지급으로 매각차손이 발생할 경우에는 자산운용매각보수는 부동산 매입가액과 부대비용 합산액을 초과하는 금액 한도내에서 지급합니다.</p> <p>1. 자산운용매각보수율: 매각가액의 0.5%(매각가액은 매매계약서상의 매매금액을 기준으로 하며, 이 투자신탁의 보유 비율로 적용합니다.)</p> <p>2. 지급방법: 매각대금 입금이 완료된 날로부터 제10영업일 이내에 투자신탁재산에서 인출하여 지급합니다.</p> <p>3. 기타: 부동산 매각에 따른 매각대행수수료가 발생하는 경우에는 자산운용매각보수 한도내에서 집합투자업자가 부담하고 이를 초과하는 매각대행수수료에 대해서는 투자신탁재산으로 지급합니다.</p> <p>(주4) 기타비용은 증권의 예탁 및 결제비용 등 이 투자신탁에서 경상적, 반복적으로 지출되는 비용(증권거래비용 및 금융비용 제외)등에 해당하는 것으로, 회계기간이 경과한 경우에는 직전 회계연도의 기타비용 비율을 추정치로 사용하며, 회계기간이 경과하지 아니한 경우에는 작성일까지의 기타비용 비율을 연환산하여 추정치로 사용하므로 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다. 다만, 이 투자신탁은 작성기준일 현재 설정되지 아니하였으며, 이 투자신탁과 운용방법이 유사한 다른 투자신탁이 존재하지 아니하여 기타비용 비율을 기재하지 아니합니다. 기타비용에는 감사보수비용 등이 포함됩니다.</p> <p>(주5) 총보수·비용 비율은 이 투자신탁은 작성기준일 현재 설정되지 아니하여 기타비용 비율을 기재하지 않으며 따라서 총보수·비용 비율은 기타비용 비율을 합산하지 아니한 수치입니다.</p> <p>(주6) 선취판매수수료는 수익증권 매입시 부과되며, 자산운용매입(매각)보수는 부동산의 매입(매각)시 지급됩니다.</p>				

매입 방법	최초설정일의 기준가격인 1좌당 1,000원으로 매입	환매 방법	환매불가로 해당사항 없음
기준 가격	<p>• 산정방법</p> <p>- 당일 기준가격 = (전일 투자신탁 자산총액 - 부채총액)/전일 수익증권 총좌수</p> <p>- 1좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4사5입하여 원미만 둘째자리까지 계산</p> <p>• 공시장소</p> <p>- 서류공시: 판매회사 영업점에서 게시 및 공시</p> <p>- 전자공시: 집합투자업자, 판매회사, 한국금융투자협회 인터넷 홈페이지에 공시</p>		

II. 집합투자기구의 투자정보

(1) 투자목적 및 투자전략

1. 투자목적

이 투자신탁은 법 제229조제2호의 규정에 의한 부동산을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이익을 추구함을 목적으로 합니다. 그러나, **상기의 투자목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 집합투자업자, 판매회사, 신탁업자 등 이 투자신탁과 관련된 어떠한 당사자도 투자원금의 보장 또는 투자목적의 달성을 보장하지 아니합니다.**

2. 주요 투자대상

가. 투자대상

투자대상	투자한도 (자산총액대비)	투자대상 세부내용
①부동산등	60%이상	법 제 229 조제 2 호의 규정에 의한 부동산(법 시행령으로 정하는 방법으로 부동산 및 법 시행령으로 정하는 부동산과 관련된 증권에 투자하는 경우를 포함. 이하 “부동산등”이라 함)
②채권	40%이하	법 제4조제3항의 규정에 의한 국채증권, 지방채증권, 특수채증권(법률에 의하여 직접 설립된 법인이 발행한 채권을 말한다), 사채권(취득시 신용평가등급이 A(-)이상이어야 하며, 주식관련사채권, 사모사채권, 자산유동화에 관한 법률에 의한 자산유동화계획에 따라 발행하는 사채 및 한국주택금융공사법에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권은 제외한다) 및 이와 유사하거나 동일한 것으로서 외국통화로 표시된 것(이하 “채권”이라 함)
③기업어음증권 및 어음등	40%이하	기업어음증권(기업이 사업에 필요한 자금을 조달하기 위해 발행하는 약속어음으로 법시행령 제4조에서 정하는 요건을 갖춘 것으로 취득 시 신용평가등급이 A2(-) 이상이어야 함, 이하 “기업어음증권”이라 함), 기업어음증권을 제외한 어음 및 양도성 예금증서(양도성 예금증서를 제외하고는 취득 시 신용평가등급이 A2(-)이상이어야 하며, 이와 유사하거나 동일한 것으로서 외국통화로 표시된 것을 포함한다. 이하 “어음등”이라 함)
④파생상품	파생상품 위험평가액 기준 10%이하	법 제5조의 규정에 의한 파생상품으로서 통화나 통화의 가격, 지표, 단위 또는 이를 기초로 하는 지수 등에 연계된 것(이하 “파생상품”이라 함)
⑤신탁업자와의 거래	법시행령 제268조제4항의 규정에 의한 신탁업자 고유재산과의 거래	

※ 상기 투자대상은 모든 투자대상을 열거한 것이 아니므로, 자세한 사항은 증권신고서와 투자설명서를 반드시 참조하여 주시기 바랍니다.

3. 투자전략

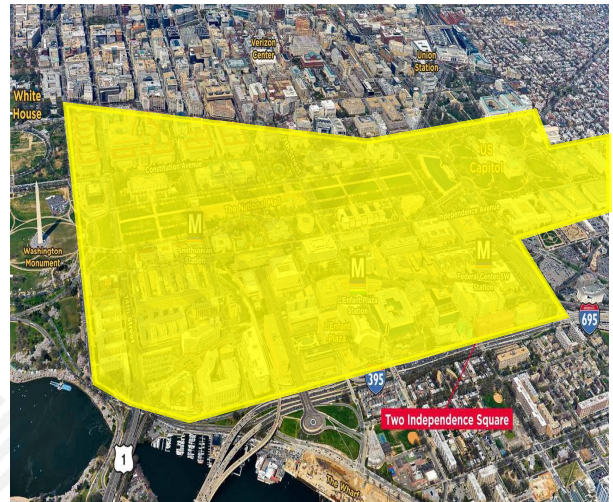
이 투자신탁은 미국 워싱턴 D.C. Southwest 소재 오피스 건물(‘Two Independence Square’)에 투자할 예정이며, 임대수익을 통해 투자자에게 매 회계기간 마다 분배금을 지급하고 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득을 추구합니다.

1) 투자대상 부동산 개요(2017년 02월 현재)

구분	내용
투자대상	Two Independence Square(미국항공우주국[NASA] 본사)
위치	미국 연방정부 관련 기관이 밀집해 있는 워싱턴 D.C. Southwest의 Federal Center에 위치
주소	300 E Street, SW, Washington, D.C.
준공년도	1992년(1992년 부터 NASA 본사로 사용)
임대면적 ^{주1)}	- 오피스: 597,253 sqf(16,785평, 전체 임대면적의 98.6%)

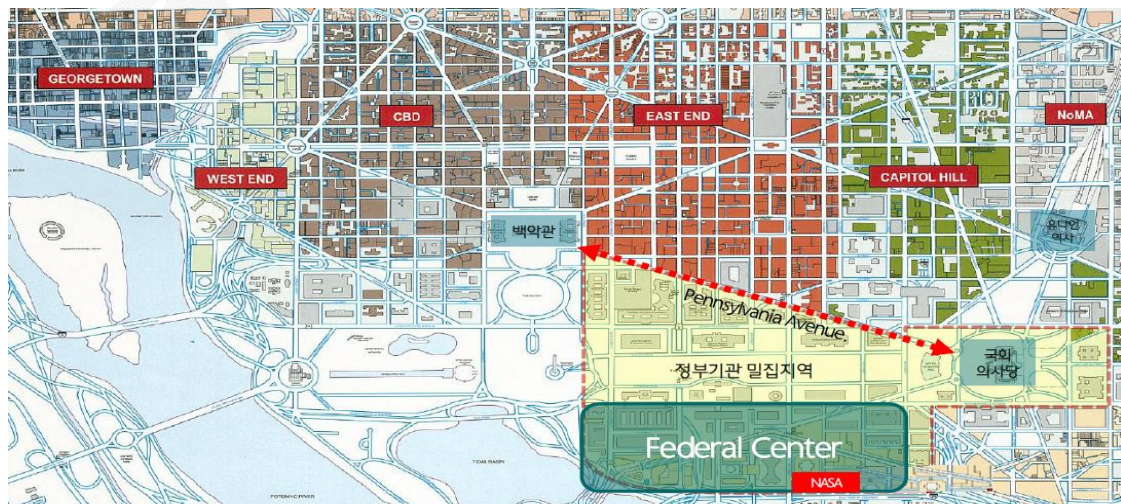
	<ul style="list-style-type: none"> - 리테일: 8,644 sqf(243평, 전체 임대면적의 1.4%) - 총합계: 605,897 sqf(17,028평)
주요임차인	법적 임차인: 미국연방정부(GSA[General Services Administration]) 실질 임차인: 미국항공우주국(NASA[National Aeronautics and Space Administration])
주요 임차인 임차계약기간	2013.08.04~2028.08.03(잔여 임차기간: 약 12년)
기타 임차인	Grand Deli Café & Cafeteria 등 리테일

(주1) 임대면적(sqf, square ft): 면적의 단위로 스퀘어피트(square ft)에 0.0281를 곱하면 ‘평’으로 환산됩니다(1평=0.0281sqf).



[부동산 입지에 관한 사항]

- 이 투자신탁의 궁극적 투자대상인 오피스 빌딩(‘Two Independence Square’)은 미국의 수도인 워싱턴 D.C.에 Southwest 지역에 위치하고 있으며, 해당 지역의 백악관과 국회의사당을 연결하는 Pennsylvania Avenue는 미정부기관과 민간 오피스 지역을 나누는 주요 도로이며 남측에 정부기관이 밀집되어 있음
- Southwest 지역은 미국 국회의사당과 근접하여 다수의 미 연방정부 행정기관들의 본사가 입지하고 있으며, 이러한 특성으로 Federal Center 지역이라 불림



2) 임대차에 관한 주요 사항

① 임대현황

구분	오피스	리테일				합계
임차인	NASA	Independence Lobby Shop	Cleaner of Cleaners	Grand Deli Café	소계	
면적(ft ²)	597,253	718	634	7,292	8,644	605,897
비중	98.6%	0.1%	0.1%	1.2%	1.4%	100%
계약일	2013.08.04	2013.05.31	2016.01.01	2012.07.20		
만기일	2028.08.03	2023.05.31	2026.03.31	2027.07.31		
임대료 (/ft ²)	\$44.54	\$44.35	\$34.25	\$26.75		
상승률	동결(단, 운영비용은 CPI ^{주1)} 연동	3.50%	2.50%	2.75%		

(주1) CPI(Consumer Price Index): 소비자 물가지수

② 오피스(실질 임차인: NASA) 부문 임대료 세부 조건

임대료(연 \$44.54)는 아래와 같이 3개 부문(Shell Rent, Operating Cost, Tenant Improvement Rent)으로 나뉘며, 그 중 Operating Cost(운영비용)는 매년 CPI(소비자 물가지수) 기준으로 변경되고, 그 외 부분의 임대료는 고정되어 있음

임대료 구분	임대료(/ft ²)	비고
Shell Rent	\$31.69	임대기간(2013.08.04~2028.08.03) 동안 고정
Operating Cost	\$8.07	매년 CPI(소비자 물가지수) 연동
Tenant Improvement Rent	\$4.78	임대기간(2013.08.04~2028.08.03) 동안 고정
합계	\$44.54	2013년 연장 임대차계약 기준

(주1) Shell Rent: 임대차계약 만료까지 임차인(NASA)이 임대인에게 지급할 고정 임대료

(주2) Tenant Improvement Rent: 임대인이 임차인(NASA)에게 임대차계약 갱신(2013년) 시 갱신조건으로 임차인을 위해 임대인이 선지급한 개·보수 비용을 임대차계약 만료까지 지급할 금액

③ 주요 임차인에 관한 사항

글로벌 신용등급이 우량(S&P 기준 AA+ 등급)한 미국연방정부(미국연방조달청: GSA [General Services Administration])가 법적 임차인이며, 실질 임차인인 미국항공우주국(NASA [National Aeronautics and Space Administration])은 1958년 워싱턴 D.C에 설립, 항공 및 우주과학 기술 분야의 최고 기관으로서, 이 투자신탁 투자대상 오피스 면적의 100%(전체 면적의 98.6%)를 2013년 8월 4일부터 2028년 8월 3일까지 장기 임대차 계약을 체결한 상태입니다.

3) 자금조달 구조

본 투자에 필요한 총 금액은 4,410억원(USD 383.5M, USD 환율 1,150원 가정)이며, 세부 조달

구조 및 사용계획은 아래와 같습니다.

자금조달		사용계획	
펀드(본 건 투자신탁)	1,551억원	부동산매입가액	4,135억원
이 투자신탁 이외 투자자 (사모집합투자기구)	263억원	제세공과금	120억원
		실사비용	13억원
		대출취급수수료(Loan Fee)	21억원
부동산담보대출	2,596억원	매입자문수수료(Agent Fee)	25억원
		집합투자업자 자산운용매입보수	42억원
		예비비	6억원
		자본적지출액	48억원
합계	4,410억원	합계	4,410억원

(주1) 위 자금조달 규모 및 내용은 증권신고서(투자설명서) 작성일 현재 시장상황 등을 기초로 작성되었으며, 시장상황 및 환율변동 등에 따라 자금조달 내용과 차이가 발생할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

※ 위 자금 사용계획 사항의 주요 세부내용은 투자설명서를 참고하시기 바랍니다.

(주2) 부동산담보대출(2017년 02월 현재)

– 담보대출금액: 2,596억원(LTV: 59% 수준, 약 USD 225.7M, USD 환율 1,150원 가정)

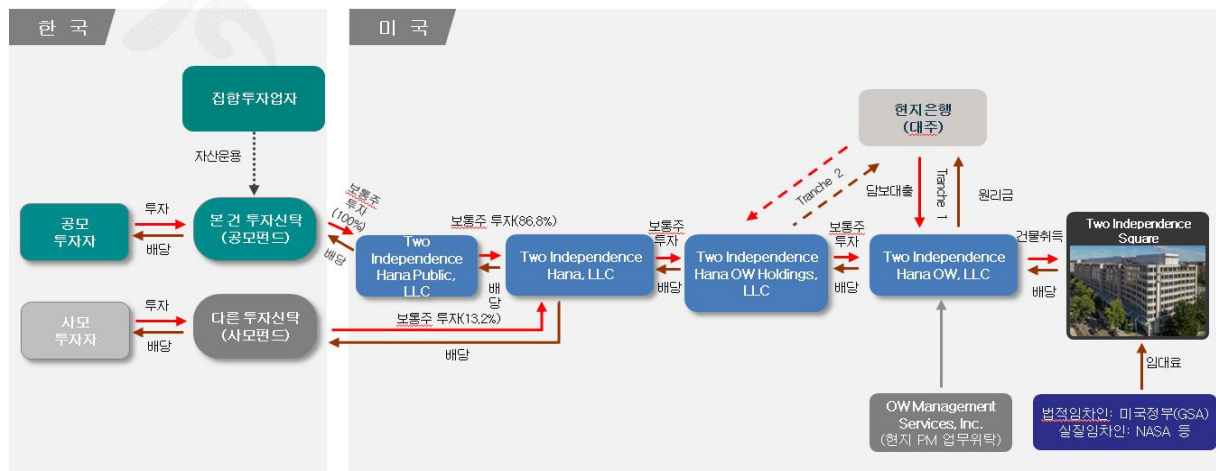
※ LTV(Loan to Value): 담보자산가치 대비 대출의 비율 = 대출금액 / 담보자산의 가치

※ 위 부동산담보대출은 증권신고서(투자설명서) 작성일 현재 시장상황, 환율 등을 기초로 작성되었으며, 시장상황 및 환율변동 등에 따라 부동산담보대출 내용과 차이가 발생할 수 있음을 유의하시기 바라며, 자세한 내용은 투자설명서를 참고하시기 바랍니다.

4) 투자구조 및 의사결정 방법

① 투자구조

이 투자신탁은 미국 현지 특수목적법인(Two Independence Hana Public, LLC)의 지분증권 취득을 통해 궁극적으로 미국 워싱턴 D.C에 소재한 오피스 빌딩('Two Independence Square')을 소유할 예정입니다.



하나대체투자자산부동산투자신탁1호

(주1) 이 투자신탁 이외 투자자(사모집합투자기구)가 100% 주주로서 유한책임회사 형태의 특수목적 회사인 'Two Independence Hana, LLC'를 설립하며, 본 건 투자신탁(하나대체투자자산부동산투자신탁1호)은 100% 주주로서 유한책임회사 형태의 특수목적회사인 'Two Independence Hana Public, LLC'를 설립합니다.

(주2) 본 건 투자신탁이 출자한 'Two Independence Hana Public, LLC'와 사모집합투자기구의 'Two Independence Hana, LLC'에 대한 지분비율은 본 건 부동산 취득시점에 각각 약85.5%, 약14.5%가 될 예정입니다.

(주3) 'Two Independence Hana, LLC'는 자본금 전부를 출자하여 유한책임회사 형태의 특수목적회사인 'Two Independence Hana OW Holdings, LLC'의 100% 주주가 됩니다.

(주4) 'Two Independence Hana OW Holdings, LLC'는 자본금 전부를 출자하여 유한책임회사 형태의 특수목적회사인 'Two Independence Hana OW, LLC'의 100% 주주가 됩니다.

(주5) 본 건 투자신탁이 출자한 금액은 궁극적으로 'Two Independence Hana OW, LLC'의 자본금이 되고, 'Two Independence Hana OW, LLC'는 위 출자금 및 현지 부동산담보대출금을 재원으로 하여 본 건 부동산을 취득합니다.

(주6) 'Two Independence Hana, LLC'는 미국 현지 조세혜택을 받기 위하여 향후 미국 세법(US Internal Revenue Code)상 US REIT의 요건을 갖추어 US REIT가 될 것을 선택할 수 있으며, 이를 위해 추후 명목상 우선주주 105명~125명을 미국 현지에서 모집(USD 105,000~USD 125,000)할 예정입니다(전체 출자금액의 0.1% 미만).

(주7) 집합투자업자인 (주)하나대체투자자산운용의 고유재산으로 이 투자신탁 이외의 투자자(사모집합투자기구)에 이 투자신탁 설정일 또는 설정전에 투자(납입금액 23억(USD 2M, USD 환율 1,150원 가정) 수준)할 예정입니다.

※ 상기 투자구조 및 투자금액·지분 비율 등은 증권신고서(투자설명서) 작성일 현재 시장상황, 환율 등을 기초로 작성되었으며, 실사 결과 및 환율변동 등에 따라 추후 일부 변동이 발생할 수 있습니다.

[각 현지 설립법인 설립목적]

법인명	주요 내용
Two Independence Hana Public, LLC	이 투자신탁의 투자대상인 미국 현지에 설립되는 유한책임회사 형태의 부동산투자목적회사
Two Independence Hana, LLC	미국 현지 조세혜택을 받기 위하여 미국 현지에 설립되는 유한책임회사로서 향후 미국 세법(US Internal Revenue Code)상 US REIT의 요건을 갖추어 US REIT로 등록될 예정
Two Independence Hana OW Holdings, LLC	대출기관이 부동산담보대출금액을 향후 선순위·중순위로 분리하여 유동화하기 위하여 활용될 예정인 미국 현지에 설립되는 유한책임회사
Two Independence Hana OW, LLC	이 투자신탁의 궁극적 투자대상인 오피스 빌딩('Two Independence Square')을 소유하게 될 미국 현지에 설

	립되는 유한책임회사
--	------------

※ 상기 각 현지법인은 부동산에 투자하는 것을 목적으로 설립됩니다.

② 각 현지 설립법인에 대한 의사결정(지배력) 행사 방법

미국 현지에 설립된 유한책임회사 형태의 각각의 특수목적회사에 대해서는 주주가 Director 또는 Manager를 임명·교체함으로써 각 특수목적회사의 운영을 지배하며, 또한 주주는 정관을 언제든지 변경할 수 있습니다.

- ‘Two Independence Hana Public, LLC’는 본 건 투자신탁에서 100% 지분을 취득하며, 그 운용은 주주가 임명하는 Director 또는 Manager가 담당하며, 따라서 본 건 투자신탁의 집합투자업자인 (주)하나대체투자자산운용이 의사결정을 합니다.
- ‘Two Independence Hana, LLC’는 ‘Two Independence Hana Public, LLC’와 사모집합투자구가 합산하여 보통주 100% 지분을 취득하며, 그 운용은 보통주 주주가 임명하는 Director 또는 Manager가 담당하므로 역시 본 건 투자신탁 및 사모집합투자구구의 집합투자업자인 (주)하나대체투자자산운용이 의사결정을 합니다.
- ‘Two Independence Hana OW Holdings, LLC’는 ‘Two Independence Hana, LLC’의 100% 자회사이고, ‘Two Independence Hana OW, LLC’는 ‘Two Independence Hana OW Holdings, LLC’의 자회사이며, 그 운용은 주주가 임명하는 Director 또는 Manager가 담당하므로 역시 궁극적으로는 (주)하나대체투자자산운용이 의사결정을 합니다.

5) 투자대상 부동산 매매 주요 조건 등

① 부동산 매매 주요 조건

구분	주요내용	구분	주요내용
매도자	Piedmont – Independence Square, LLC ^{주1)}	매매계약 체결일	2017.01.09
매매대금	4,135억원(약 USD 359.6M, USD 환율 1,150원 가정)	임대차계약	매도인과 임차인간 기존 임대차 계약(계약번호: GS-11B-02279A) 승계
계약당사자 위반사유 및 구제 수단	<p>1. 매수인의 위반 사유 및 매도인의 구제 수단</p> <ul style="list-style-type: none"> - 매수인의 거래종결 선행조건 불충족 - 본 계약 해제권의 행사 이외의 사유로 매수인이 거래종결을 하지 못하는 경우 → 매도인 구제 수단: 계약금을 손해배상의 예정으로 몰취하고 본 계약 해제 <p>2. 매도인의 위반 사유 및 매도인의 구제 수단</p> <ul style="list-style-type: none"> - 매도인의 거래종결 선행조건 불충족 - 본 계약 해제권의 행사 이외의 사유로 매도인이 거래종결을 하지 못하는 경우 → 매수인 구제 수단: 계약금을 반환받고 본 건 부동산 실사, 검토 등 실제로 지출하고 서류로 증빙되는 비용(총 USD250,000을 초과할 수 없음)을 매도인으로부터 받거나 또는 매도인이 매매대상자산을 매수인에게 이전하는데 필요한 서류를 서명, 전달하여야 하는 의무 이행 		

(주1) Piedmont – Independence Square, LLC: 미국 뉴욕 나스닥 상장된 리츠(REITS)회사(설립년도: 1997년 7월 3일)

② 부동산 매입 주요 일정

주요 일정	주요 사항
2017년 01월 20일	Two Independence Hana, LLC 설립
2017년 01월 20일	Two Independence Hana OW Holdings, LLC 설립
2017년 01월 20일	Two Independence Hana OW, LLC 설립
2017년 03월	Two Independence Hana Public, LLC 설립(예정)
2017년 03월 30일~2017년 04월 07일	환전 및 송금(예정)
2017년 04월 07일	대금지급(예정)
2017년 04월	소유권 이전(예정)

※ 이 투자신탁 이외의 투자자(사모집합투자기구) 자금으로 본 건 부동산 취득을 위한 계약금(USD 20M) 지급이 완료(2017년 2월) 되었으며, 향후 부동산 매입을 위한 주요 일정은 외국인투자위원회(CFIUS) 승인절차 등 진행 과정에서 다소 변경될 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

③ 주요 담보제공 내역

대주(대출기관)가 부동산담보대출을 실행함과 동시에 차주가 제공하는 주요 담보내역은 아래와 같습니다.

구분	주요 내용
토지	해당 건물이 위치해 있는 토지 및 추가적으로 소유하거나 개발 권리를 보유하고 있는 토지
건물	건물, 구조, 고정 세간, 증축, 레노베이션, 교체 등 포함
지역권·지상권	하수관, 배수, 전선, 공중권, 개발 권리, 용역권, 상속 부동산이나 향후 건물이 위치한 토지에 귀속되는 재산

6) 부동산 매각추진 전략(Exit 전략)

이 투자신탁의 투자대상 부동산인 ‘Two Independence Square’의 매각 시점에서 부동산 시장 상황, 대상 부동산의 공실률, 환율 등 다양한 변수에 따라 매각가격이 변동되는 바, 매각 추진은 목표 투자기간을 5년으로 계획하여, 신탁계약기간 만기 3~4년 전부터 착수하여 임대차계약 기간이 존속하는 상태에서 우호적 시장상황에 따른 자본차익 가능성 등 제반 상황을 생각하여 투자자의 이익에 가장 부합하게 추진할 예정입니다. 이에, 원활한 자산매각을 위해 경제상황 및 현지 부동산 시장 등을 상시적으로 모니터링하여 적절한 매각 방식, 가격 및 시점 등에 대한 분석을 진행할 계획입니다. 그러나, 매각시점의 매각가격에 따라 투자손실이 발생하여 투자자가 기대하는 분배금 총액이 감소할 수 있으므로 매각 추진 시점에서 자산가치 하락, 환율 등 비우호적인 시장상황 전개 시 매각 실패 혹은 매각 지연될 경우에는 수익자총회를 통하여 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다. 향후 매각시점의 매각가격에 따라 매각손익이 결정되는데, 아래와 같이 투자대상 부동산을 약4,577억원으로 매각할 경우 매각이익 및 매각손실 없이 원금

하나대체투자자산부동산투자신탁1호

회수가 가능할 것으로 예상되지만, 해당 금액은 제반 가정변경에 따라 추후 변동이 발생할 수 있습니다.

구분	매입장부가 대비 -10%	매입장부가 대비 -5%	매각손익 분기점	매입장부가 대비 +5%	매입장부가 대비 +10%
매각가액	3,968억	4,186억	4,577억	4,623억	4,842억
매각손익	-437억	-276억	0	+35억	+198억

7) 환헤지 전략

구분	세부 내용
환헤지 여부	이 투자신탁은 미국 부동산에 투자함에 따라 미달러화 통화와 관련한 환율 변동위험에 노출되게 됩니다. 이러한 환율변동위험을 줄이기 위하여 이 투자신탁은 미달러화 대비 원화 환율변동 위험에 대하여 거래비용과 유동성 등을 고려하여 부분환헤지를 수행합니다.
목표 헤지비율 (부분환헤지: 투자원본 의 50%수준)	이 투자신탁은 환헤지가 가능한 자산에 대하여 거래비용과 유동성 등을 고려하여 부분환헤지(목표 환헤지 비중: 투자원본의 50% 수준)를 추구할 예정이지만, 보유자산의 가치변동 및 외환시장의 상황, 예상 이익분배금 변동 등으로 인해 실제 헤지비율은 목표 헤지비율과 상이할 수 있습니다.
환헤지 방법	장외파생상품(선물환, 외환스왑, 통화스왑 등)을 활용하여 부분환헤지를 위해 운용 초기에 5년만기 장외파생상품거래를 수행할 계획이며, 장외파생상품 거래 만기시에는 환헤지 거래에 따른 정산손익이 발생하는데, 정산손실이 발생할 경우 기본적으로 부동산 매각대금으로 결제할 계획이지만, 부동산매각이 계획대로 이루어지지 않을 경우에는 이 투자신탁이 보유한 예비비로 충당하고, 예비비 충당으로도 부족할 경우에는 추가적인 부동산담보대출을 통하여 정산손실 금액을 결제할 예정입니다.
환헤지 장점	환헤지는 외화자산인 투자자산의 가치가 원화(KRW)와 외국 통화간 상대적 가치의 변화에 따라 변동되는 것을 방지하는 것을 목적으로 합니다. 따라서, 환헤지가 이루어진 부분은 원화의 가치가 올라가는 환율하락이 있는 경우에는 투자신탁이 보유하는 외화자산의 가치가 상대적으로 떨어져 투자신탁의 수익률이 낮아져야 하지만, 환헤지는 이러한 환율변동에 따른 손실을 상쇄시켜 줌으로써, 결과적으로 환율변동에 따라 투자신탁의 가치가 하락하게 되는 현상을 극복하게 해 줍니다. 또한, 국내보다 금리가 낮은 국가의 통화를 대상으로 환헤지를 할 경우에는 이론적으로 당해 금리차이만큼 이익이 발생할 수 있으며, 이는 투자신탁 수익률에 긍정적인 영향을 미치는 요소로 작용합니다.
환헤지 단점	환헤지 장점에 상응하는 단점도 있는데, 환헤지가 이루어진 부분은 원화의 가치가 떨어지는 환율상승이 있는 경우에는 투자신탁이 보유하는 외화자산의 가치가 상대적으로 올라가 투자신탁의 수익률이 높아져야 하지만, 환헤지는 이러한 환율변동에 따른 이익을 상쇄시켜 버림으로써, 결과적으로 환

	율변동에 따라 투자신탁의 가치가 올라갈 수 있는 기회를 포기하게 만듭니다. 또한, 국내보다 금리가 높은 국가의 통화를 대상으로 환헤지를 할 경우에는 이론적으로 당해 금리차이만큼 손실이 발생할 수 있으며, 이는 투자신탁 수익률에 부정적인 영향을 미치는 요소로 작용합니다.
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

※ 부분환헤지 전략으로 환헤지가 이루어진 부분이라 하더라도 환헤지의 목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 환헤지가 이루어지지 않는 부분은 환율변동 위험에 노출되어 있습니다

(주1) 상기 투자전략과 관련된 자세한 내용은 투자설명서를 참고하시기 바랍니다.

※ 비교지수: 해당사항 없음

이 투자신탁은 부동산에 투자하는 부동산집합투자기구입니다. 이러한 특성상 이 투자신탁의 성과를 적절히 비교할 수 있는 비교지수를 선정하기 곤란하여 비교지수의 기재를 생략하였으며, 투자판단 시 유의하시기 바랍니다.

※ 상기 투자전략은 시장상황 등에 따라 변경될 수 있습니다.

4. 수익구조

이 투자신탁은 투자신탁자산의 대부분을 해외 오피스 빌딩('Two Independence Square')에 투자하는 부동산집합투자기구로서 투자대상인 해외 오피스 빌딩의 공실률, 임대료 수준의 변동 및 매각가격 등에 따라 투자자의 손익이 결정됩니다. 또한, 미국 부동산에 투자함에 따라 미국통화(미국달러)와 관련된 환위험에 노출되며, 이러한 환율변동 위험을 일부 축소하기 위해 부분환헤지 전략을 수행할 계획입니다. 그러나, 환헤지를 수행한다고 하여 환율변동 위험이 완전히 통제되는 것은 아닙니다. 그리고 환헤지가 이루어지지 않는 부분에 대해서는 환율변동 위험에 노출되는 만큼, 환율 변동으로 인해라도 투자자의 손익이 결정되는 특징이 있습니다.

5. 운용전문인력

- 김윤호. 이 투자신탁의 운용전략 수립 및 운용의사결정 등에 주도적·핵심적 역할을 수행하는 책임운용전문인력입니다. 이 투자신탁은 해당 운용전문인력 부재 등 상황에 따라 해당 팀 내 다른 운용전문인력이 운용할 수 있습니다.

(주1) 운용전문인력의 주요 운용경력(운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모 및 수익률) 및 이력은 한국금융투자협회 홈페이지(www.kofia.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.

6. 투자실적 추이(세전 기준, 연도별 수익률, 단위: %) : 해당사항 없음

(2) 주요 투자위험 및 위험관리

1. 주요 투자위험

구 분	투자위험의 주요내용
원본손실위험	이 투자신탁은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로 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 책임지지 아니합니다. 또한 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따

	라 예금보험공사가 보호하지 아니합니다.
환율변동위험	해외 부동산 등 외화자산은 원화(KRW)와 투자대상국 통화간의 환율변동에 따라 투자 자산의 가치가 변하는 위험을 지게 됩니다. 이는 해당 외화자산의 가치가 상승함에도 불구하고 원화와 투자대상국 통화간의 상대적 가치 변화로 인해 투자시 수익을 얻지 못하거나 원금의 손실이 발생할 수 있음을 의미합니다. 예를 들어 원화의 가치가 투자대상국 통화에 비하여 상대적으로 더 높아지면, 외화자산인 투자자산의 가치는 원화가치로 환산했을 때 낮아집니다. 심지어 투자신탁에서 투자한 부동산의 가격상승으로 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 펀드의 손실폭을 더 확대시킬 수 있습니다. 특히, 이 투자신탁은 미국 부동산에 투자함에 따라 미국통화(미국달러)와 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.
환헤지 위험	파생상품을 통해 환율에 노출된 자산의 환율변동 위험을 축소하고자 미국 달러화 대비 한국원화 변동에 대한 부분환헤지 전략을 수행할 계획이나, 환헤지된 부분이라 하더라도 외환시장의 상황 및 자산가격 변동, 예상 이익분배금 변동 등으로 환율변동으로 인한 각각의 환차손과 환차익이 완벽하게 상쇄될 수 없는 등 환율변동 위험을 완전히 감소되는 것은 아니며 또한, 환헤지를 실시할 경우 거래수수료 등 추가적인 비용 발생, 선물환 프리미엄 등에 따라 헤지손실이 발생할 수 있는 등 투자신탁 수익률에 반드시 긍정적인 효과를 나타내는 것은 아닙니다.
부동산시장 환경변화위험	부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화등으로 임대수익률 및 매각가격이 변동하여 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다.
정치/법률적 위험	투자신탁의 주요 투자대상인 부동산의 가격은 한국 및 미국 정부의 정책 및 관련 법령의 변경 등에 따라의해 영향을 받을 수 있습니다.
만기변동 위험	급격한 거시경제환경 변화 등 예측할 수 없는 변화에 의해 실제 투자기간이 목표 투자기간인 5년(신탁계약기간 만기: 12년)보다 짧아지거나 길어질 수 있고 이에 따라 투자손실이 발생할 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.
금리변동 위험	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, 부동산 투자수익은 해당 시장의 금리에도 직간접적으로 많은 영향을 받기 때문에 이 투자신탁은 미국의 금리 변동성에 영향을 받을 수 있음에 유의하시기 바랍니다. 예를 들어, 부동산담보대출 자금의 상환시점에 담보대출의 연장 또는 신규대출시 시장금리가 상승할 경우 이로 인해 투자손실이 발생할 위험이 있습니다.
자연재해 위험	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는 부동산집합투자기구의 특성상, 예상치 못한 자연재해 등에 따라의해 해당 투자신탁 자산의 가치가 크게 하락할 수 있습니다.
계약불이행 관련위험	부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 법률적 위험으로 법률 실사를 통해 계약 불이행 위험을 최소화하고 계약불이행 시 보상방안과 관련하여 점검할 예정이나, 매매계약서 및 임대차계약서 등의 계약 당사자의 계약불이행으로 인해 투자 손실이 발생할 수 있습니다.
실사보고서 관련위험	투자대상 부동산의 투자관련한 실사보고서(법률실사, 감정평가, 물리실사 등)에서 생각하지 못한 사실이나 위험이 추가로 발생할 수 있고, 이로 인해 해당 투자신탁 자산의 가치가 하락할 수 있습니다.
투자신탁 청산에 따른	이 투자신탁의 투자자는 신탁계약서에 따라 투자신탁 해지 후 신탁재산과 관련한 추가적인 권리와 의무가 투자자에게 귀속되므로, 투자신탁 해지 이후 해지 전 투자신탁

위험	재산과 관련한 추가비용 등이 발생할 경우 투자자의 사후 부담이 발생할 가능성이 있습니다.
특정국가 투자위험	이 투자신탁은 해외 특정국가(미국)의 부동산등에 주로 투자하기 때문에 특정국가(미국)의 시장, 정치 및 경제상황 등에 따른 위험에 더 많이 노출되어 있습니다. 또한, 해당국가(미국) 정부정책 및 제도 변화로 인해 예상치 못한 자산가치의 손실이 발생할 수 있으며, 외국인에 대한 투자제한, 조세제도 변화 등의 정책적 변화 및 사회 전반적인 투명성 부족으로 인한 공시자료의 신뢰성 등의 위험도 있습니다.
투자자금 송환위험	일부 나라는 펀드의 배당소득, 매매차익의 본국송환 또는 증권 등의 매매 절차와 관련하여 그 행위가 제한될 수 있습니다. 또한 펀드는 이러한 투자제한의 적용 또는 자금의 송환에 대한 해당 국가 정부의 승인이 지연되거나 거절 당함으로써 불리한 영향을 받을 수 있습니다.
운영 및 관리 위험	투자대상이 미국 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 임대 협의, 현지 특수목적회사의 회계/세무/법무 관리 등 다방면의 자산관리를 수행할 예정입니다.
현지 관리회사 위험	현지 관리회사 등의 부도 혹은 인원 변동 등으로 부동산 관리에 문제가 발생할 경우 투자신탁 자산의 가치가 하락할 수 있습니다.
유동성 위험	이 투자신탁은 환매가 불가능한 부동산집합투자기구입니다. 이와 같은 환매금지형 집합투자기구는 증권시장에 상장되어야 하며, 상장이 되더라도 거래량 부진 등의 사유로 투자자가 원하는 시기에 매매가 이루어지지 아니할 수 있습니다. 과거 경험으로 볼 때 국내증권시장에 상장된 부동산집합투자기구는 거래량이 매우 제한적이었으므로, 이 투자신탁도 상장되었음에도 불구하고 유동성이 상당히 제한될 수 있습니다.
공실위험	부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준변화에 따른 공실률의 증가로 투자신탁의 가치가 기대와는 달리 크게 하락할 수 있습니다.
매각지연 및 매각손실 위험	보유 부동산이 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 신탁계약기간 내에 매각이 지연될 수 있으며, 이로 인해 투자자금을 기한 내에 회수할 수 없을 수 있습니다. 또한, 보유 부동산 매각 시 현지 시장 상황 등에 따라 매각 실패 또는 매각 손실이 발생할 수 있으며 이에 따른 투자원금 손실 위험이 있습니다.
조기상환 위험	부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산의 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이 경우 투자신탁은 예정보다 빨리 상환되어, 투자자의 자금운용 계획에 영향을 미칠 수 있습니다.
자본적 지출 위험	부동산 시설의 노후 및 파손 등에 따라 예상치 못한 자본적지출이 크게 발생할 수 있으며, 이러한 요인은 수익률에 매우 악영향을 미칠 수 있습니다.
자금의 차입 관련 위험	이 투자신탁은 금융기관 등에게 부동산을 담보로 제공하는 방법 등으로 금전을 차입할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획 대비 임대수익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다. 또한, 차입을 위해 금융기관과 체결한 계약을 이행하지 못하는 경우 투자대상 부동산에 대한 압류 등이 발생할 수 있어 이에 따른 손실 위험이 있습니다.
부동산 매입 거래 무산에 따른 조기 해지 위험	이 투자신탁이 설정된 이후에 투자대상 부동산 매입 거래가 무산되어 매입이 불가능하게 되는 경우 이 투자신탁은 해지될 수 있으며, 해지 과정에서 미국으로의 송금을 위해 환전해 놓은 투자원금은 원-달러 환율 변동에 따라 가치가 변하게 되어 환율 변동에 따른 투자 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.
집합투자증권 설정취소 위험	이 투자신탁의 모집예정금액은 약1,551억원(미국 달러화 환율 1,150원 가정) 수준이며, 부동산시장 및 환율 등이 급변하는 경우 집합투자증권 설정이 취소될 수 있습니다.
적정가격 유입	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 매입가격에 영향을 줄 수 있는 요인을 간과하였

하나대체투자자산부동산투자신탁1호

위험	을 가능성도 있으며, 이런 경우 적정한 가격에 유입하지 못하여 펀드 수익률에 영향을 줄 수 있습니다.
임대차 중도해지 위험	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 임대차 계약이 중도에 해지될 수 없습니다. 다만, 임차인이 임대공간을 비우거나 사용하지 않을 경우에도 사용하지 않는 공간에 대하여 일정기준 인하한 금액을 받을 수 있으며, 이에 따른 임대료 수준변화에 따라 투자손실이 발생할 수 있습니다.
반대수익자의 매수청구권 행사에 따른 부동산 처분 위험	이 투자신탁의 수익자는 수익자총회 결의에 반대하는 경우 등 집합투자규약 제38조에 정한 사항에 따라 반대수익자의 매수청구권을 행사할 수 있습니다. 이 경우 집합투자업자는 그 수익증권을 매수하기 위해 이 투자신탁이 보유하고 있는 부동산등을 처분하는 방법으로 매수 자금을 확보해야할 수 있는데, 부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산등의 매각대금이 결정되기에 매각 손실에 따른 투자 손실이 발생할 수 있습니다.
의사결정 불일치 위험	이 투자신탁의 투자대상이 되는 부동산에 대해 전문투자자로 구성된 사모집합투자기가 일정부분 투자할 예정입니다. 이에 이 투자신탁과 사모집합투자기간 의견 불일치로 인해 자산매각 등 주요 의사결정이 결렬되거나 지연될 가능성이 있으며 이에 따른 손실 위험이 있습니다.
현지 원천징수 세율 및 외국 납부세액 환급 관련 위험	이 투자신탁이 적용 받을 현지 원천징수 세율 및 외국납부세액 환급 금액은 집합투자업자의 예상에 기초하고 있습니다. 하지만, 국내외 법적 이슈 등으로 인해 현지 원천징수 세율 및 외국납부세액 환급 금액이 변동될 수 있으며, 이 경우 이익분배금의 감소나 투자손실이 발생할 수 있습니다. 특히, 이 투자신탁은 미국 현지의 원천징수세율에 대한 세제혜택을 부여받을 수 있는 미국 리츠(REIT) 구조를 활용하나, 리츠(REIT)에 대한 적격요건을 충족시키지 못하는 경우에는 이러한 세제혜택을 적용받지 못할 수 있습니다.
상장거래시 가격괴리 위험	이 투자신탁은 환매금지형 집합투자기구로 증권시장에 상장될 예정이나, 상장된 이후에도 이 투자신탁의 거래가격은 해당 집합투자기구의 순자산가치를 의미하는 1좌당 기준가격(NAV)과 큰 차이를 보일 수 있습니다.
운용실무상 위험 (기준가격 오류 등)	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(집합투자업자는 귀책사유가 있는 경우 이를 배상할 책임이 있습니다). 특히, 해외투자의 경우 복잡한 결제과정 및 현금 운용과정상 이중통화의 이용 등으로 인해 주문 및 결제상 오류 등 운용실무에서 발생할 수 있는 오류발생 가능성이 국내투자 보다 더 높습니다.
과세제도변경 위험	투자에 따른 손익에 대한 세금부과 방법이나 기준은 한국 또는 미국 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.
과세 위험	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. * 과세대상자산의 예: 채권투자시 이자수익 및 자본수익, 주식 배당수익 등 * 비과세대상자산의 예: 국내 상장주식 매매차익 등
해외납세의무자 관련 위험	투자자의 국적 또는 세법상 거주지국이 대한민국 이외의 국가인 경우 국제조세조정에 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.
CFIUS 승인절	Committee on Foreign Investment in the United States (이하 “CFIUS”)는 미합중국

<p>차에 따른 외국인 직접투자 제한에 따른 위험</p>	<p>정부 내부 기관위원회로 미국의 보호무역주의와 연관되어 외국자본의 직접투자건을 심의하는 위원회로서 금융기관의 고객주의의무 (CDD, Customer Due Diligence)와 유사한 절차입니다. 동 위원회는 국가안보 위원요인을 최소화 시키고 경제적 기대가치를 분석하여 외국자본의 유입·투자 승인 여부를 판단하고 지속적인 모니터링을 실시하는 제도입니다. 이 투자신탁이 궁극적으로 소유하는 부동산의 임차인이 미국항공우주국(NASA)이고, 임대차 계약 주체가 미국연방정부(GSA)인 관계로 미국의 법과 규정 등에 의거하여 CFIUS 인가절차를 수행합니다. 일반적으로, CFIUS 인가 절차에 부정적인 영향을 미치는 나라는 미합중국과 적대국가인 나라이고 대한민국은 미합중국의 동맹국이라는 점에서 CFIUS 진행 절차상 미인가 될 가능성은 낮다고 판단되나, 인가 승인 지연에 따른 부동산 매입시점 지연 가능성이 있으며, 심지어 미승인될 경우에는 부동산 매입이 불가능하여 이 투자신탁이 정하고 있는 투자목적 달성을 하지 못할 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

이 투자신탁은 부동산등에 주로 투자하여 임대사업을 통한 임대수익 및 부동산등 매각을 통한 자본이익을 추구하는 상품으로서, **투자대상 자산의 종류 및 위험도**를 기준으로 투자위험 **6등급 중 2등급에 해당되는 매우 높은 위험 수준의 투자위험**을 지니고 있습니다.

특히, 이 투자신탁은 미국 부동산에 투자함에 따라 미국통화(미국달러)와 관련한 환율변동위험에 노출되어 환율변동 위험을 축소하기 위하여 부분환헤지 전략을 수행할 계획입니다. 그러나, 환헤지를 수행한다고 하여 환율변동 위험이 완전히 통제되는 것은 아니며 또한, 환헤지가 이루어지지 않는 부분에 대해서는 환율변동 위험에 노출됩니다. 이는 일정부분 부동산 투자에 따른 이익을 환율 변동으로 잃을 수 있으며, 환율 변동이 부동산 투자에 따른 손실을 더욱 확대시킬 수도 있기 때문에 환율 변동성을 잘 알고 인내할 수 있는 투자자에게 적합합니다. 또한, 이 투자신탁은 환매금지형투자신탁으로서 현금화(환금성)를 높이기 위하여 한국거래소에 상장할 예정이나 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있으므로 이에 대해 잘 알고 있고 투자신탁의 만기까지 보유할 수 있는 수익자에게 적합한 상품입니다.

(주1) 상기의 투자위험등급은 집합투자업자의 분류기준에 의한 등급으로, 판매회사에서 제시하는 등급과는 상이할 수 있습니다. 따라서, 이 투자신탁을 가입하시기 전에 해당 판매회사의 투자위험등급을 확인하시기 바랍니다.

3. 위험관리

이 투자신탁의 투자위험은 투자대상 부동산 자산의 1)매입단계, 2)운용단계, 3)처분단계 및 4)투자신탁 해지에 따른 위험으로 구분할 수 있으며, **각 사안별 위험관리와 관련된 자세한 내용은 투자설명서를 참고**하시기 바랍니다.

Ⅲ. 집합투자기구의 기타 정보

(1) 과세

- 투자자는 투자대상으로부터 발생한 이자, 배당 및 양도차익(해외주식 매매차익 포함)에 대하여

소득세 등(개인, 일반법인 15.4%)을 부담합니다.

- 국내 상장주식 등에 대한 매매·평가 손익을 과세대상에서 제외하고 있으므로 국내 상장주식 등의 매매·평가 손실이 채권 이자, 주식 배당, 비상장주식 평가 등에서 발생하는 이익보다 큰 경우 수익자 입장에서는 투자손실이 발생했음에도 불구하고 과세될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.
- 환해지가 이루어진 부분은 투자손실이 발생한 경우에도 환해지 거래에서 발생한 손익은 여전히 과세대상 이익이므로 상황에 따라서는 세금 측면에서 중대하고 불리하게 영향을 미칠 수 있음을 유의하시기 바랍니다.
- 개인의 연간 금융소득(이자소득 및 배당소득) 합계액이 2천만원을 초과하는 경우에는 2천만원을 초과하는 금액을 다른 종합소득과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다.
- 과세 및 세제혜택 조건 등에 관련된 **자세한 내용은 투자설명서를 참고**하시기 바랍니다.

※ 이 투자신탁은 부동산에 투자하는 부동산집합투자기구로서 미국 현지의 부동산과 관련된 세금제도의 변경 등의 사유로 추가적인 세금이 발생할 수 있습니다.

(2) 전환절차 및 방법 : 해당사항 없음

(3) 집합투자기구의 요약 재무정보 : "제3부. 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항"을 참고하시길 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.hana-aamc.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(www.hana-aamc.com)
- 수시공시 : 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr) 및 집합투자업자 홈페이지(www.hana-aamc.com)

제1부. 모집 또는 매출에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

집합투자기구 명칭	한국금융투자협회 펀드코드
하나대체투자자산부동산투자신탁1호	BM695

2. 집합투자기구의 종류 및 형태

가. 형태별 종류 : 투자신탁

나. 운용자산별 종류 : 부동산투자신탁

다. 개방형·폐쇄형 구분 : 폐쇄형 (환매가 불가능한 투자신탁)

라. 추가형·단위형 구분 : 단위형 (추가로 자금 납입이 불가능한 투자신탁)

마. 특수형태 표시 : 해당사항 없음

주) 집합투자기구의 종류 및 형태에도 불구하고 투자대상은 여러가지 다양한 자산에 투자될 수 있으며, 자세한 투자대상은 제 2 부의 내용 중 “투자대상”과 “투자전략” 등을 참고하시기 바랍니다.

3. 모집(판매)예정금액

이 투자신탁은 155,100,000 좌(1,551 억원 상당액, 1 좌당 1,000 원, USD 환율 1,150 원 가정)를 모집할 예정이며, 판매단위는 1 좌 단위입니다. 다만, 설정시점의 환율 등에 따라 모집 좌수 및 금액에 일부 변동이 있을 수 있으므로, 모집(판매) 전 환율을 고정하여 모집 좌수 및 금액을 확정할 예정이며, 모집(판매)기간 이후에는 추가모집을 하지 않습니다.

(주 1) 이 투자신탁은 이 투자신탁 이외의 다른 투자자와 공동으로 투자대상 부동산에 투자하는 구조이며, 이 투자신탁의 모집(판매)기간 동안 판매된 금액이 모집예정금액 미만인 경우에는 모집된 금액으로만 이 투자신탁을 설정하되, 이 투자신탁 이외의 다른 투자자의 투자금액을 늘리는 방법 등으로 전체 투자규모를 유지할 계획입니다.

(주 2) 집합투자증권 판매회사는 이 집합투자증권의 특성 등을 감안하여 1 인당 투자금액 제한 등 가입제한 사항을 별도 설정할 수 있습니다.

(주 3) 모집(판매) 시 환율변동에 따라 증권신고서에 기재된 모집(판매) 예정금액이 줄거나 늘어날 수 있으며, 이 경우 판매회사의 홈페이지를 통하여 공시됩니다.

(주 4) 모집예정금액이 조기에 모집(판매) 완료되는 경우에는 모집(판매)기간이 조기에 종료됩니다.

4. 모집의 내용 및 절차

모집(판매)기간	<p>판매회사는 2017년 03월 23일부터 2017년 03월 29일까지 영업일에 한하여 모집(판매)하며, 모집(판매)기간 이후에는 추가로 자금 납입이 불가능합니다.</p> <p>* 상기 모집기간은 변경될 수 있으며, 변경될 경우 정정신고하여 공시할 예정입니다.</p> <p>* 모집(판매) 시 환율변동에 따라 증권신고서에 기재된 모집(판매) 예정금액이 줄거나 늘어날 수 있으며, 이 경우 판매회사의 홈페이지를 통하여 공시됩니다.</p> <p>* 모집예정금액이 조기에 모집(판매) 완료되는 경우에는 모집(판매)기간이 조기에 종료됩니다.</p>
모집(판매)장소	판매회사 본·지점(한국투자증권, 삼성증권, KEB하나은행 등)

	모집장소에 관한 자세한 내용은 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr) 및 집합투자업자(www.hana-aamc.com)의 인터넷 홈페이지를 참고하여 주시기 바랍니다.
모집방법 및 절차	이 집합투자기구의 집합투자증권은 판매회사의 영업시간 중 판매회사의 창구에서 직접 매입 신청하셔야 하며, 1좌 단위(1좌당 가격은 1,000원)로 매입이 가능합니다.

(주 1) 모집(매입) 방법 및 내용에 대한 자세한 사항은 “제 2 부. 매입, 환매, 전환절차 및 기준가격
적용기준”을 참고하시기 바랍니다.

5. 인수에 관한 사항 : 해당사항 없습니다.

6. 상장 및 매매에 관한 사항

가. 투자신탁의 상장

이 투자신탁은 수익자에게 현금화(환금성) 및 유동성을 제공하기 위하여 신탁계약서에서 정하는
바에 따라 설정일로부터 90일 이내에 증권시장에 상장을 합니다. 이 투자신탁의 수익증권의 상장
이후의 거래는 관련 규정을 적용하게 됩니다.

나. 상장요건

- (1) 규모요건: 신탁의 원본액이 3억원 이상일 것
- (2) 발행요건: 당해 수익증권이 모집 또는 매각에 의하여 발행되었을 것
- (3) 1좌당 원본액: 1좌당 원본액이 500원 이상일 것

다. 상장폐지요건

- (1) 규모요건: 신탁의 원본액이 3억원 미만이 되어 시장성을 상실하였다고 인정되는 경우
- (2) 신탁기간의 만료 또는 전액 중도환수: 수익증권의 신탁계약기간이 만료되거나 중도에 전액
환수된 경우
- (3) 기타 유가증권시장 상장규정 제109조의 상장폐지기준에 해당되거나 공익과 투자자 보호를
위하여 거래소가 수익증권의 상장폐지가 필요하다고 인정하여 세칙에서 정하는 경우

구 분	내 용
상장시장 명칭	한국거래소 유가증권시장
상장 예정일	투자신탁 설정일로부터 90일 이내
거래방법	증권시장을 통한 경쟁매매

(주1) 상기 상장요건 및 상장폐지 기준은 이 투자설명서 작성 기준일 현재 기준이며, 향후 증권시
장의 필요에 따라 동 기준은 수시로 변경될 수 있습니다.

(주2) 수익증권의 상장 이후 거래는 한국거래소 유가증권시장 상장규정, 유가증권시장 업무규정
및 동 규정들의 시행세칙을 적용하게 되며, 수익증권이 상장되더라도 거래량 부진 등의 사
유로 투자자가 원하는 시기에 매매가 이루어지지 아니하여 해당 수익증권의 현금화(환금
성)이 크게 제약 받을 수 있습니다.

제2부. 집합투자기구에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

집합투자기구 명칭	한국금융투자협회 펀드코드
하나대체투자자산부동산투자신탁1호	BM695

2. 집합투자기구의 연혁

변경시행일	변경 사항
2017년 03월 30일	투자신탁 최초설정
2017년 12월 01일	집합투자업자 명칭 변경에 따른 투자신탁명, 홈페이지 주소 변경 · 하나자산운용 → 하나대체투자자산운용 · 하나나사부동산투자신탁1호 → 하나대체투자자산부동산투자신탁1호 · www.hana-assetmanagement.com → www.hana-aamc.com
2018년 07월 02일	책임운용인력 변경 및 집합투자업자 주소 변경 · 책임운용전문인력: 김용훈 → 김동진 · 집합투자업자 주소: 서울특별시 강남구 테헤란로 512(대치동 신안빌딩 10층) → 서울특별시 중구 을지로 66
2020년 12월 11일	책임운용전문인력 변경(김동진→정소영)
2022년 07월 29일	운용보수, 판매보수 변경(인하) · 운용보수(0.3%→0.01%) · 판매보수(0.3%→0.01%)
2022년 12월 30일	책임운용전문인력 변경(정소영→정해성)
2024년 3월 14일	신탁계약기간 연장(7년→12년) 책임운용인력 변경 (정해성→김성득)
2025년 5월 31일	책임운용인력 변경(김성득→김윤호) 소득세법 개정사항 반영(외국납부세액)

3. 집합투자기구의 신탁계약기간

이 투자신탁의 신탁계약기간은 투자신탁의 최초설정일(설정 예정일: 2017. 3. 30)로부터 12년간입니다. 다만, 다음의 경우는 각각 그 정하는 바에 따릅니다.

▶ 투자신탁 해지 시: 투자신탁의 최초설정일로부터 투자신탁의 해지일까지

※ 이 투자신탁이 설정된 이후 투자대상 부동산 매입 거래가 무산되어 매입이 불가능하게 되는 경우 등에는 이 투자신탁은 해지될 수 있습니다.

▶ 신탁계약서 제17조제1항제1호에 의한 보유 부동산등의 전부 매각 등 부동산등에 투자한 자금의 전액 회수(외국납부세액 환급금액 포함)되어 중도에 전액 상환하는 경우: 투자신탁의 최초설정일로부터 전액 중도상환일까지

※ 투자신탁의 신탁계약기간은 일반적으로 투자신탁의 존속기간을 의미하는 것으로 수익자의 저촉기간 또는 만기 등의 의미와 다를 수 있습니다.

(주 1) 법령 또는 집합투자계약상 일정한 경우에는 강제로 해지(해산)되거나, 사전에 정한 절차에 따라 임의로 해지(해산) 될 수 있습니다. 자세한 사항은 “제 5 부. 집합투자기구의 해지에 관한 사항”을 참고하시기 바랍니다.

4. 집합투자업자

회사명	주식회사 하나대체투자자산운용
주소 및 연락처	서울특별시 중구 을지로 66 (하나금융그룹 명동사옥) (대표전화: 02-2190-6500, www.hana-aamc.com)

(주 1) 집합투자업자에 대한 자세한 사항은 “제 4 부. 집합투자업자에 관한 사항”을 참고하시기 바랍니다.

5. 운용전문인력

가. 운용전문인력

[2025.04.30기준]

구분	성명	생년	운용현황		주요 운용경력 및 이력
			운용중인 다른 집합투자기구 수(개)	운용중인 다른 집합투자기구 규모	
책임운용전문인력	김윤희	1971	48개	4조 2050억원	1998.03 ~ 2002.03 교보생명 2002.03 ~ 2010.08. 에이앤디신용정보 2010.08~ (현) 하나대체투자자산운용

(주 1) 상기인은 부동산투자부문 그룹장으로서, 이 투자신탁의 운용전략 수립 및 운용의사결정 등에 주도적·핵심적 역할을 수행하는 책임운용전문인력입니다. 이 투자신탁은 해당 운용전문인력 부재 등 상황에 따라 해당 팀 내 다른 운용전문인력이 운용할 수 있습니다.

(주 2) 운용전문인력이 최근 과거 3년 이내에 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률은 한국금융투자 협회 인터넷 홈페이지(www.kofia.or.kr)를 통하여 확인할 수 있습니다.

(주 3) 운용중인 다른 집합투자기구 수 및 규모를 산정할 때 모자형구조의 모집합투자기구는 제외합니다.

※ 운용중인 집합투자기구 중 성과보수가 약정된 집합투자기구

구분	성명	수(개)	운용규모(억원)
책임운용전문인력	김윤희	18개	1조 7456억원

나. 운용전문인력 최근 변경 내역

구분	운용기간
김용훈	2017.03 ~ 2018.06
김동진	2018.07 ~ 2020.11
정소영	2020.12 ~ 2022.12
정해성	2022.12.30~ 2024.03.13
김성득	2024.3.13~2025.05.30
김윤희	2025.05.31~ 현재

6. 집합투자기구의 구조

가. 집합투자기구의 종류 및 형태 : 투자신탁, 부동산집합투자기구, 폐쇄형, 단위형

7. 집합투자기구의 투자목적

이 투자신탁은 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」(이하 “법”이라 함) 제229조제2호의 규정에 의한 부동산을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이득을 추구함을 목적으로 합니다.

그러나, 상기의 투자목적이 달성된다는 보장은 없으며, 집합투자업자, 판매회사, 신탁업자 등 이 투자신탁과 관련된 어떠한 당사자도 투자원금의 보장 또는 투자목적의 달성을 보장하지 아니합니다.

8. 집합투자기구의 투자대상

가. 투자대상

투자대상	투자한도 (자산총액대비)	투자대상 세부내용
①부동산등	60%이상	법 제 229 조제 2 호의 규정에 의한 부동산(법 시행령으로 정하는 방법으로 부동산 및 법 시행령으로 정하는 부동산과 관련된 증권에 투자하는 경우를 포함. 이하 “부동산등”이라 함)
②채권	40%이하	법 제4조제3항의 규정에 의한 국채증권, 지방채증권, 특수채증권(법률에 의하여 직접 설립된 법인이 발행한 채권을 말한다), 사채권(취득시 신용평가등급이 A(-)이상이어야 하며, 주식관련사채권, 사모사채권, 자산유동화에 관한 법률에 의한 자산유동화계획에 따라 발행하는 사채 또는 한국주택금융공사법에 따라 발행되는 주택저당채권 담보부채권 또는 주택저당증권은 제외한다) 및 이와 유사하거나 동일한 것으로서 외국통화로 표시된 것(이하 “채권”이라 함)
③기업어음증권 및 어음등	40%이하	기업어음증권(기업이 사업에 필요한 자금을 조달하기 위해 발행하는 약속어음으로 법시행령 제4조에서 정하는 요건을 갖춘 것으로 취득 시 신용평가등급이 A2(-) 이상이어야 함, 이하 “기업어음증권”이라 함), 기업어음증권을 제외한 어음 및 양도성 예금증서(양도성 예금증서를 제외하고는 취득 시 신용평가등급이 A2(-)이상이어야 하며, 이와 유사하거나 동일한 것으로서 외국통화로 표시된 것을 포함한다. 이하 “어음등”이라 함)
④파생상품	파생상품 위험평가액 기준 10%이하	법 제5조의 규정에 의한 파생상품으로서 통화나 통화의 가격, 지표, 단위 또는 이를 기초로 하는 지수 등에 연계된 것(이하 “파생상품”이라 함)
⑤신탁업자와의 거래	법시행령 제268조제4항의 규정에 의한 신탁업자 고유재산과의 거래	
<div>- 집합투자업자는 투자대기자금을 효율적으로 운용하기 위하여 필요한 경우 다음 각 호의 방법으로 운용할 수 있다.<div>1. 단기대출(법시행령 제83조제3항의 금융기관에 대한 30일 이내의 금전의 대여를 말한다)</div><div>2. 금융기관에의 예치(만기 1년 이내인 상품에 한한다)</div><div>3. 환매조건부매수(증권을 일정기간 후에 환매도할 것을 조건으로 매수하는 경우를 말한다)</div><div>4. 제1호 내지 제3호에 준하는 것으로서 외국통화로 표시된 것</div></div> <div>- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 신탁계약서 제18조 제1호 내지 제3호의 규정은 그 투자한도를 적용하지 아니한다. 다만, 다음 제4호 및 제5호의 사유에 해당하는 경우에는 투자비용을 위반한 날부터 15일 이내에 그 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.<div>1. 투자신탁 최초설정일부터 1년간</div></div>		

2. 투자신탁 회계기간 종료일 이전 1월간 3. 투자신탁 계약기간 종료일 이전 6월간 4. 3영업일 동안 누적하여 추가설정이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하는 경우 5. 투자신탁재산인 부동산 및 증권 등 자산의 가격변동으로 신탁계약서 제18조 제1호 내지 제3호의 규정을 위반하게 되는 경우 6. 신탁계약서 제18조제1호에 투자·운용함에 있어 본래의 투자기간 또는 계약기간보다 조기에 그 기간이 만료된 경우에 그 만료일로부터 투자신탁계약기간 종료일까지
- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 불가피하게 신탁계약서 제19조 제4호 본문, 제5호, 제6호 내지 제8호에 따른 투자한도를 초과하게 되는 경우에는 초과일부터 3개월까지(부도 등으로 처분이 불가능하거나 투자신탁재산에 현저한 손실을 초래하지 않으면 처분이 불가능한 투자대상 자산은 그 처분이 가능한 시기까지)는 그 투자한도에 적합한 것으로 본다. 1. 투자신탁재산에 속하는 투자대상자산의 가격 변동 2. 투자신탁의 일부해지 3. 담보권의 실행 등 권리행사 4. 투자신탁재산에 속하는 증권을 발행한 법인의 합병 또는 분할합병 5. 그 밖에 투자대상자산의 추가 취득 없이 투자한도를 초과하게 된 경우
- 투자대상자산의 신용평가등급이 제17조제1항에서 정한 신용평가등급 미만으로 하락한 경우에는 해당자산을 3개월(이하 “처분기간”이라 함) 이내에 처분하는 등 투자자 보호를 위한 적절한 조치를 취하여야 합니다. 다만, 처분기간 이내에 해당자산의 처분이 어려운 경우에는 신탁업자와 협의하여 처분기간 연장 등 필요한 조치를 결정하여야 합니다.

※ 파생상품에의 투자는 외화표시자산인 미국 부동산 투자에 따른 환율변동 위험을 축소하기 위하여 장외파생상품 매매를 통한 부분환헤지(목표 환헤지 비중: 투자원본의 50% 수준) 전략을 사용합니다. 이 경우 거래 상대방은 법시행령 제80조제5항에서 정하는 요건을 충족하여야 합니다.

나. 투자제한

집합투자업자는 투자신탁재산을 운용함에 있어 다음과 같은 행위를 운용지시할 수 없습니다. 다만, 법령 및 규정에서 예외적으로 인정하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

투자제한 종류	투자제한의 내용	적용예외
①이해관계인과의 거래	- 이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 법시행령 제84조에서 정하는 집합투자업자의 이해관계인에게 다음 각 목의 방법으로 운용하는 행위. 다만, 집합투자업자의 대주주나 계열회사인 이해관계인과는 다음 각 목의 방법으로도 운용할 수 없다. 가. 신탁계약서 제 17 조제 2 항제 1 호에 따른 단기대출 나. 환매조건부매수(증권을 일정기간 후에 환매도할 것을 조건으로 매수하는 경우를 말한다)	
②계열회사 발행 증권	- 법시행령 제86조에서 정하는 한도를 초과하여 집합투자업자의 계열 회사가 발행한 증권을 취득하는 행위	
③부동산 처분	- 부동산을 취득한 후 1 년 이내에 이를 처분하는 행위. 다만, 부동산개발사업(토지를 택지·공장용지 등으로 개발하거나 그 토지 위에 건축물, 그 밖의 공작물을 신축 또는 재축하는 사업을 말한다. 이하 같다)에 따라 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우, 투자신탁이 합병·해지되는 경우를 제외한다.	
④동일종목 증권	- 이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 동일종목의 증권(집합투자증권을 제외하되, 법시행령 제80조 제3항의 규정에 의한 원화로 표시된 양도성 예금증서, 기업어음증권 외의 어음, 대출채권·예금·금융위원회가 정하여 고시하는 채권을 포함한다)에 투자하는 행위. 이 경우 동일법인 등이 발행한 증권 중 지분증권과 지분증권을 제외한 증권은 각각 동일종목으로 본다.	

	<ul style="list-style-type: none"> - 다만, 다음 각 목의 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따라 10%를 초과하여 동일종목 증권에 투자할 수 있다. 가. 국채증권, 한국은행법 제 69 조에 따른 한국은행통화안정증권 및 국가나 지방자치단체가 원리금의 지급을 보증한 채권에 투자신탁 자산총액의 40%까지 투자하는 경우 나. 지방채증권, 특수채증권(가목에 해당하는 것은 제외한다), 직접 법률에 따라 설립된 법인이 발행한 어음(기업어음증권 및 법시행령 제 79 조제 2 항제 5 호 각 목의 금융기관이 할인·매매·중개 또는 인수한 어음만 해당한다), 법시행령 제 79 조제 2 항제 5 호 가목부터 사목까지의 금융기관이 발행한 어음 또는 양도성 예금증서, 같은 호 가목·마목부터 사목까지의 금융기관이 발행한 채권, 법시행령 제 79 조제 2 항제 5 호 가목부터 사목까지의 금융기관이 지급을 보증한 채권(모집의 방법으로 발행한 채권만 해당한다) 또는 어음, 법시행령 제 79 조제 2 항제 5 호 가목부터 사목까지의 규정에 따른 금융기관에 금전을 대여하거나 예치·예탁하여 취득한 채권에 투자신탁 자산총액의 30%까지 투자하는 경우 다. 부동산투자목적회사가 발행한 지분증권에 투자신탁 자산총액의 100%까지 투자하는 경우 	
⑤ 동일법인발행 지분증권	<ul style="list-style-type: none"> - 이 투자신탁 자산총액으로 동일법인 등이 발행한 지분증권총수의 10%를 초과하여 투자하는 행위. 다만, 동일한 부동산투자목적회사가 발행한 지분증권의 100%까지 투자하는 행위는 예외로 한다. 	
⑥ 파생상품 매매	<ul style="list-style-type: none"> - 파생상품매매에 따른 위험평가액이 투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 10%를 초과하는 투자하는 행위 - 파생상품의 매매와 관련하여 기초자산 중 동일법인 등이 발행한 증권의 가격변동으로 인한 위험평가액이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하는 투자하는 행위 - 같은 거래상대방과의 장외파생상품 매매에 따른 거래상대방 위험평가액이 이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하는 투자하는 행위 - 법시행령 제80조제5항에서 정하는 적격 요건을 갖추지 못한 자와 장외파생상품을 매매하는 행위 	

다. 자금의 차입

- 집합투자업자는 법 제 94 조 규정에 의하여 투자신탁재산으로 부동산을 취득하는 경우 아래에서 정하는 방법에 따라 투자신탁의 계산으로 금전을 차입할 수 있습니다.
 1. 집합투자업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 금융기관 등에게 부동산을 담보로 제공하거나 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 금전을 차입하는 것을 말합니다. 다만, 수익자총회에서 달리 의결한 경우에는 그 의결에 따라 금전을 차입할 수 있습니다.
 - 가. 법시행령 제 79 조제 2 항제 5 호 각 목의 금융기관
 - 나. 보험회사
 - 다. 「국가재정법」에 따른 기금
 - 라. 다른 부동산집합투자기구
 - 마. 가목부터 라목까지의 규정에 준하는 외국 금융기관 등
 2. 그 밖에 집합투자기구의 운용 및 결재과정에서 일시적으로 금전의 차입이 필요하고 투자자 보호 및 건전한 거래질서를 해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 때 (단, 이 경우 차입금 총액은 차입 당시 이 투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 100 분의 10 을 초과하여서는 아니 됩니다)
- 집합투자업자가 위에 따라 금전을 차입하는 경우에 그 차입금 한도는 다음 각 호와 같습니다.

1. 이 투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 뺀 금액의 100 분의 200. 다만, 수익자총회에서 달리 의결한 경우에는 그 의결에서 정하는 한도
- 집합투자업자는 위의 규정에 따라 차입한 금전을 부동산에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용하여서는 아니됩니다. 다만, 집합투자기구의 종류 등을 고려하여 금융위원회가 정하여 고시하는 경우에는 부동산에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용할 수 있습니다.

라. 업무의 위탁

- 집합투자업자는 법 제42조제1항의 규정에 의하여 부동산의 개발, 임대, 운영, 관리 및 개량업무와 그에 부수하는 업무를 제삼자에게 위탁하는 방법으로 수행할 수 있습니다.

9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조

가. 투자전략 및 위험관리

(1) 투자전략

이 투자신탁은 미국 워싱턴 D.C. Southwest 소재 오피스 건물('Two Independence Square')에 투자할 예정이며, 임대수익을 통해 투자자에게 매 회계기간 마다 분배금을 지급하고 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득을 추구합니다.

1) 투자대상 부동산 개요(2017년 02월 현재)

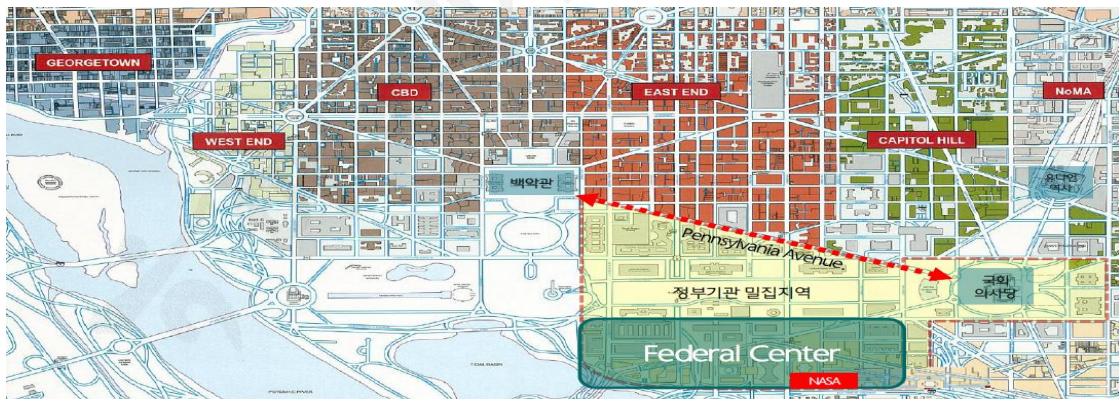
구분	내용
투자대상	Two Independence Square(미국항공우주국[NASA] 본사)
위치	미국 연방정부 관련 기관이 밀집해 있는 워싱턴 D.C. Southwest의 Federal Center에 위치
주소	300 E Street, SW, Washington, D.C.
준공년도	1992년(1992년 부터 NASA 본사로 사용)
임대면적	- 오피스: 597,253 sqf(16,785평, 전체 임대면적의 98.6%) - 리테일: 8,644 sqf(243평, 전체 임대면적의 1.4%) - 총합계: 605,897 sqf(17,028평)
주요임차인	법적 임차인: 미국연방정부(GSA[General Services Administration]) 실질 임차인: 미국항공우주국(NASA[National Aeronautics and Space Administration])
주요임차인의 임차계약기간	2013.08.04~2028.08.03(잔여 임차기간: 약12년)
기타 임차인	Grand Deli Café & Cafeteria 등 리테일

(주1) 임대면적(sqf, square ft): 면적의 단위로 스퀘어피트(square ft)에 0.0281를 곱하면 '평'으로 환산됩니다(1평=0.0281sqf).



[부동산 입지에 관한 사항]

- 이 투자신탁의 궁극적 투자대상인 오피스 빌딩('Two Independence Square')은 미국의 수도인 워싱턴 D.C.에 Southwest 지역에 위치하고 있으며, 해당 지역의 백악관과 국회의사당을 연결하는 Pennsylvania Avenue는 미정부기관과 민간 오피스 지역을 나누는 주요 도로이며 남측에 정부기관이 밀집되어 있음
- Southwest 지역은 미국 국회의사당과 근접하여 다수의 미 연방정부 행정기관들의 본사가 입지하고 있으며, 이러한 특성으로 Federal Center 지역이라 불림



2) 임대차에 관한 주요 사항

① 임대현황

구분	오피스	리테일				합계
임차인	NASA	Independence Lobby Shop	Cleaner of Cleaners	Grand Deli Café	소계	
면적(ft ²)	597,253	718	634	7,292	8,644	605,897
비중	98.6%	0.1%	0.1%	1.2%	1.4%	100%

하나대체투자자산부동산투자신탁1호

계약일	2013.08.04	2013.05.31	2016.01.01	2012.07.20		
만기일	2028.08.03	2023.05.31	2026.03.31	2027.07.31		
임대료 (/ft ²)	\$44.54	\$44.35	\$34.25	\$26.75		
상승률	동결(단, 운영비용은 CPI ^{주1)} 연동	3.50%	2.50%	2.75%		

(주1) CPI(Consumer Price Index): 소비자 물가지수

② 오피스(실질 임차인: NASA) 부문 임대료 세부 조건

임대료(연 \$44.54)는 아래와 같이 3개 부문(Shell Rent, Operating Cost, Tenant Improvement Rent)으로 나뉘며, 그 중 Operating Cost(운영비용)는 매년 CPI(소비자 물가지수) 기준으로 변경되고, 그 외 부분의 임대료는 고정되어 있음

임대료 구분	임대료(/ft ²)	비고
Shell Rent	\$31.69	임대기간(2013.08.04~2028.08.03) 동안 고정
Operating Cost	\$8.07	매년 CPI(소비자 물가지수) 연동
Tenant Improvement Rent	\$4.78	임대기간(2013.08.04~2028.08.03) 동안 고정
합계	\$44.54	2013년 연장 임대차계약 기준

(주1) Shell Rent: 임대차계약 만료까지 임차인(NASA)이 임대인에게 지급할 고정 임대료

(주2) Tenant Improvement Rent: 임대인이 임차인(NASA)에게 임대차계약 갱신(2013년) 시 갱신조건으로 임차인을 위해 임대인이 선지급한 개·보수 비용을 임대차계약 만료까지 지급할 금액

③ 주요 임차인에 관한 사항

글로벌 신용등급이 우량(S&P 기준 AA+ 등급)한 미국연방정부(미국연방조달청: GSA [General Services Administration])가 법적 임차인이며, 실질 임차인인 미국항공우주국(NASA [National Aeronautics and Space Administration])은 1958년 워싱턴 D.C에 설립, 항공 및 우주과학 기술 분야의 최고 기관으로서, 이 투자신탁 투자대상 오피스 면적의 100%(전체 면적의 98.6%)를 2013년 8월 4일부터 2028년 8월 3일까지 장기 임대차 계약을 체결한 상태입니다.

3) 자금조달 구조

본 투자에 필요한 총 금액은 4,410억원(USD 383.5M, USD 환율 1,150원 가정)이며, 세부 조달구조 및 사용계획은 아래와 같습니다.

자금조달		사용계획	
펀드(본 건 투자신탁)	1,551억원	부동산매입가액	4,135억원
이 투자신탁 이외 투자자 (사모집합투자기구)	263억원	제세공과금	120억원
		실사비용	13억원

하나대체투자자산부동산투자신탁1호

		대출취급수수료(Loan Fee)	21억원
부동산담보대출	2,596억원	매입자문수수료(Agent Fee)	25억원
		집합투자업자 자산운용매입보수	42억원
		예비비	6억원
		자본적지출액	48억원
합계	4,410억원	합계	4,410억원

(주1) 위 자금조달 규모 및 내용은 증권신고서(투자설명서) 작성일 현재 시장상황 등을 기초로 작성되었으며, 시장상황 및 환율변동 등에 따라 자금조달 내용과 차이가 발생할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

(주2) 부동산담보대출(2017년 02월 현재)

- 담보대출금액: 2,596억원(LTV: 59% 수준, 약 USD 225.7M, USD 환율 1,150원 가정)
 - ※ LTV(Loan to Value): 담보자산가치 대비 대출의 비율 = 대출금액 / 담보자산의 가치
- 대출금리: 연3.14% 고정금리(5년), 선취수수료 1.0% → 총비용률(All-in) 3.34%
- 대출만기: 5년
- 대출기관: Credit Suisse
- 상환방법: 거치기간 이자 지급, 원금 만기 일시 상환
- 조기상환수수료: 최초 2년간 상환 금지되며, 이후에는 아래 산식에 따른 조기상환수수료 발생 (마지막 3개월은 조기상환수수료 없이 상환 가능)
 - ※ 조기상환수수료 = 만기시점까지 미지급한 이자지급액의 현재가치 × (이자율 - 미국 국고채금리)
- 본 건 현지 부동산담보대출은 향후 선순위(Senior Loan) 및 후순위(Mezzanine Loan)로 구분되어 유동화될 가능성이 있으나, 증권신고서 작성일 현재 이러한 선순위 및 후순위의 해당금액 및 이자율 등은 미정임
 - ※ 위 부동산담보대출은 증권신고서(투자설명서) 작성일 현재 시장상황, 환율 등을 기초로 작성되었으며, 시장상황 및 환율변동 등에 따라 부동산담보대출 내용과 차이가 발생할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

(주3) 자금 사용계획 사항의 주요 세부내용

- 제세공과금
 - 거래세(Transfer Tax): 부동산매입가액의 1.45%
 - 기록세(Recordation Tax): 부동산매입가액의 1.45%
- 실사비용
 - 국내 법률실사: 법무법인 세종(3억원)
 - 해외 법률실사: K&L Gates(3.5억원)
 - 해외 법무법인 대출은행 의견서: Sharma, Smith & Gray(0.5억원)
 - 재무 및 세무실사(Tax & Valuation): KPMG(1억원)
 - 측량 실사(환경, 물리, 지질, 지역): Partner Engineering(0.1억원)
 - 부동산 물건보험: Commonwealth Title Insurance(5억원)
- 대출취급수수료
 - 대출주선 및 취급 수수료: 부동산담보대출금액의 0.80%(Eastdil 컨소시엄)

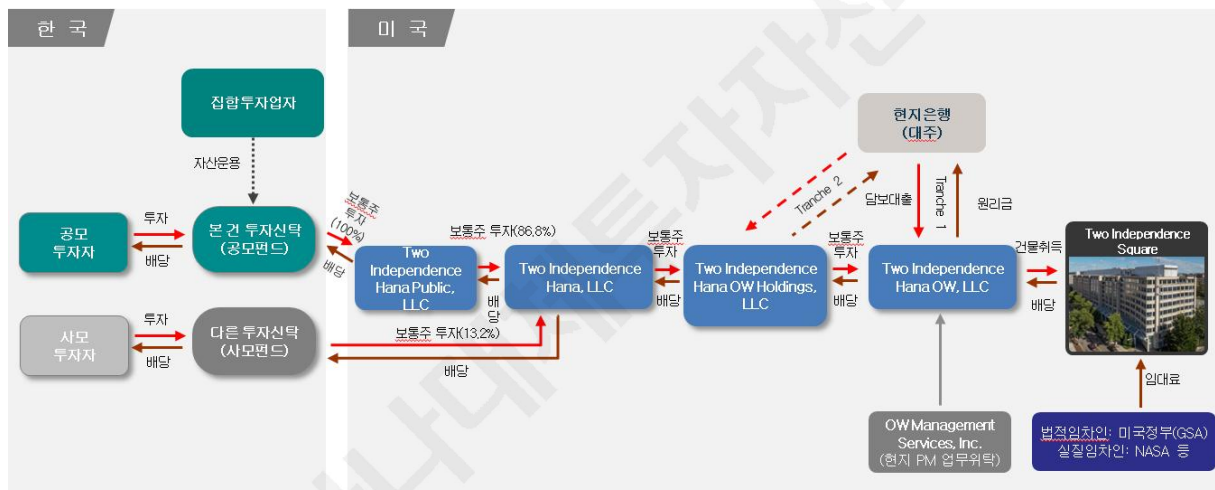
하나대체투자자산부동산투자신탁1호

- 매입자문수수료(Agent Fee)
 - Broke's Fee: 부동산매입가액의 0.6%(Ocean West Capital Partners)
 - 자본적지출액
 - 향후 5년간 건물 내외부 페인트칠 및 카페트 교환 비용 목적으로 사용될 자금이며, 스퀘어피트(square ft)당 \$6.93으로 비용 산정
- ※ 증권신고서(투자설명서) 작성일 현재 예상되는 내역이며, 향후 시장상황 및 업무범위 등에 변동, 차이가 발생할 수 있습니다.

4) 투자 구조 및 의사결정 방법

① 투자구조

이 투자신탁은 미국 현지 특수목적법인(Two Independence Hana Public, LLC)의 지분증권 취득을 통해 궁극적으로 미국 워싱턴 D.C에 소재한 오피스 빌딩('Two Independence Square')을 소유할 예정입니다.



(주1) 이 투자신탁 이외 투자자(사모집합투자기구)가 100% 주주로서 유한책임회사 형태의 특수목적 회사인 'Two Independence Hana, LLC'를 설립하며, 본 건 투자신탁(하나대체투자자산부동산투자신탁1호)은 100% 주주로서 유한책임회사 형태의 특수목적회사인 'Two Independence Hana Public, LLC'를 설립합니다.

(주2) 본 건 투자신탁이 출자한 'Two Independence Hana Public, LLC'와 사모집합투자기구의 'Two Independence Hana, LLC'에 대한 지분비율은 본 건 부동산 취득시점에 각각 약85.5%, 약14.5%가 될 예정입니다.

(주3) 'Two Independence Hana, LLC'는 자본금 전부를 출자하여 유한책임회사 형태의 특수목적회사인 'Two Independence Hana OW Holdings, LLC'의 100% 주주가 됩니다.

(주4) 'Two Independence Hana OW Holdings, LLC'는 자본금 전부를 출자하여 유한책임회사 형태의 특수목적회사인 'Two Independence Hana OW, LLC'의 100% 주주가 됩니다.

(주5) 본 건 투자신탁이 출자한 금원은 궁극적으로 'Two Independence Hana OW, LLC'의 자본금이 되고, 'Two Independence Hana OW, LLC'는 위 출자금 및 현지 부동산담보대출금을 재원으로 하여

본 건 부동산을 취득합니다.

(주6) ‘Two Independence Hana, LLC’는 미국 현지 조세혜택을 받기 위하여 향후 미국 세법(US Internal Revenue Code)상 US REIT의 요건을 갖추어 US REIT가 될 것을 선택할 수 있으며, 이를 위해 추후 명목상 우선주주 105명~125명을 미국 현지에서 모집(USD 105,000~USD 125,000)할 예정입니다(전체 출자금액의 0.1% 미만).

(주7) 집합투자업자인 (주)하나대체투자자산운용의 고유재산으로 이 투자신탁 이외의 투자자(사모집합투자기구)에 이 투자신탁 설정일 또는 설정전에 투자(납입금액 23억(USD 2M, USD 환율 1,150원 가정) 수준)할 예정입니다.

※ 상기 투자구조 및 투자금액·지분 비율 등은 증권신고서(투자설명서) 작성일 현재 시장상황, 환율 등을 기초로 작성되었으며, 실사 결과 및 환율변동, 모집금액 등에 따라 추후 일부 변동이 발생할 수 있습니다.

[각 현지 설립법인 설립목적]

법인명	주요 내용
Two Independence Hana Public, LLC	이 투자신탁의 투자대상인 미국 현지에 설립되는 유한책임회사 형태의 부동산투자목적회사
Two Independence Hana, LLC	미국 현지 조세혜택을 받기 위하여 미국 현지에 설립되는 유한책임회사로서 향후 미국 세법(US Internal Revenue Code)상 US REIT의 요건을 갖추어 US REIT로 등록될 예정
Two Independence Hana OW Holdings, LLC	대출기관이 부동산담보대출금액을 향후 선순위·중순위로 분리하여 유동화하기 위하여 활용될 예정인 미국 현지에 설립되는 유한책임회사
Two Independence Hana OW, LLC	이 투자신탁의 궁극적 투자대상인 오피스 빌딩(‘Two Independence Square’)을 소유하게 될 미국 현지에 설립되는 유한책임회사

※ 상기 각 현지법인은 부동산에 투자하는 것을 목적으로 설립됩니다.

② 각 현지 설립법인에 대한 의사결정(지배력) 행사 방법

미국 현지에 설립된 유한책임회사 형태의 각각의 특수목적회사에 대해서는 주주가 Director 또는 Manager를 임명·교체함으로써 각 특수목적회사의 운영을 지배하며, 또한 주주는 정관을 언제든지 변경할 수 있습니다.

- ‘Two Independence Hana Public, LLC’는 본 건 투자신탁에서 100% 지분을 취득하며, 그 운용은 주주가 임명하는 Director 또는 Manager가 담당하며, 따라서 본 건 투자신탁의 집합투자업자인 (주)하나대체투자자산운용이 의사결정을 합니다.

- ‘Two Independence Hana, LLC’는 ‘Two Independence Hana Public, LLC’와 사모집합투자구가 합산하여 보통주 100% 지분을 취득하며, 그 운용은 보통주 주주가 임명하는 Director 또는 Manager가 담당하므로 역시 본 건 투자신탁 및 사모집합투자구구의 집합투자업자인 (주)

하나대체투자자산운용이 의사결정을 합니다.

- ‘Two Independence Hana OW Holdings, LLC’는 ‘Two Independence Hana, LLC’의 100% 자회사이고, ‘Two Independence Hana OW, LLC’는 ‘Two Independence Hana OW Holdings, LLC’의 자회사이며, 그 운용은 주주가 임명하는 Director 또는 Manager가 담당하므로 역시 궁극적으로는 (주)하나대체투자자산운용이 의사결정을 합니다.

5) 투자대상 부동산 매매 주요 조건 등

① 부동산 매매 주요 조건

구분	주요내용	구분	주요내용
매도자	Piedmont – Independence Square, LLC ^(주1)	매매계약 체결일	2017.01.09
매매대금	4,135억원(약 USD 359.6M, USD 환율 1,150원 가정)	임대차계약	매도인과 임차인간 기존 임대차 계약 (계약번호: GS-11B-02279A) 승계
계약당사자 위반사유 및 구제 수단	1. 매수인의 위반 사유 및 매도인의 구제 수단 - 매수인의 거래종결 선행조건 불충족 - 본 계약 해제권의 행사 이외의 사유로 매수인이 거래종결을 하지 못하는 경우 → 매도인 구제 수단: 계약금을 손해배상의 예정으로 몰취하고 본 계약 해제 2. 매도인의 위반 사유 및 매도인의 구제 수단 - 매도인의 거래종결 선행조건 불충족 - 본 계약 해제권의 행사 이외의 사유로 매도인이 거래종결을 하지 못하는 경우 → 매수인 구제 수단: 계약금을 반환받고 본 건 부동산 실사, 검토 등 실제로 지출하고 서류로 증빙되는 비용(총 USD250,000을 초과할 수 없음)을 매도인으로부터 받거나 또는 매도인이 매매대상자산을 매수인에게 이전하는데 필요한 서류를 서명, 전달하여야 하는 의무 이행		

(주1) Piedmont – Independence Square, LLC: 미국 뉴욕 나스닥 상장된 리츠(REIT)회사(설립년도: 1997년 7월 3일)

② 부동산 매입 주요 일정

주요 일정	주요 사항
2017년 01월 20일	Two Independence Hana, LLC 설립
2017년 01월 20일	Two Independence Hana OW Holdings, LLC 설립
2017년 01월 20일	Two Independence Hana OW, LLC 설립
2017년 03월	Two Independence Hana Public, LLC 설립(예정)
2017년 03월 30일~2017년 04월 07일	환전 및 송금(예정)
2017년 04월 07일	대금지급(예정)
2017년 04월	소유권 이전(예정)

※ 이 투자신탁 이외의 투자자(사모집합투자기구) 자금으로 본 건 부동산 취득을 위한 계약금(USD 20M) 지급이 완료(2017년 2월) 되었으며, 향후 부동산 매입을 위한 주요 일정은 외국인투자위원회

(CFIUS) 승인절차 등 진행 과정에서 다소 변경될 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

③ 주요 담보제공 내역

대주(대출기관)가 부동산담보대출을 실행함과 동시에 차주가 제공하는 주요 담보내역은 아래와 같습니다.

구분	주요 내용
토지	해당 건물이 위치해 있는 토지 및 추가적으로 소유하거나 개발 권리를 보유하고 있는 토지
건물	건물, 구조, 고정 세간, 증축, 레노베이션, 교체 등 포함
지역권·지상권	하수관, 배수, 전선, 공중권, 개발 권리, 용역권, 상속 부동산이나 향후 건물이 위치한 토지에 귀속되는 재산

※ 투자대상 부동산에 대한 실사보고서의 주요 사항은 “(2) 위험관리, 1)투자신탁의 위험관리에 관한 사항”을 참고하시기 바랍니다.

6) 부동산 매각추진 전략(Exit 전략)

이 투자신탁의 투자대상 부동산인 ‘Two Independence Square’의 매각 시점에서 부동산 시장 상황, 대상 부동산의 공실률, 환율 등 다양한 변수에 따라 매각가격이 변동되는 바, 매각 추진은 목표 투자기간을 5년으로 계획하여, 신탁계약기간 만기 3~4년 전부터 착수하여 임대차계약 기간이 존속하는 상태에서 우호적 시장상황에 따른 자본차익 가능성 등 제반 상황을 생각하여 투자자의 이익에 가장 부합하게 추진할 예정입니다. 이에, 원활한 자산매각을 위해 경제 상황 및 현지 부동산 시장 등을 상시적으로 모니터링하여 적절한 매각 방식, 가격 및 시점 등에 대한 분석을 진행할 계획입니다. 그러나, 매각시점의 매각가격에 따라 투자손실이 발생하여 투자자가 기대하는 분배금 총액이 감소할 수 있으므로 매각 추진 시점에서 자산가치 하락, 환율 등 비우호적인 시장상황 전개 시 매각 실패 혹은 매각 지연될 경우에는 수익자총회를 통하여 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다. 향후 매각시점의 매각가격에 따라 매각손익이 결정되는데, 아래와 같이 투자대상 부동산을 약4,577억원으로 매각할 경우 매각이익 및 매각손실 없이 원금 회수가 가능할 것으로 예상되지만, 해당 금액은 제반 가정변경에 따라 추후 변동이 발생할 수 있습니다.

구분	매입장부가 대비 -10%	매입장부가 대비 -5%	매각손익 분기점	매입장부가 대비 +5%	매입장부가 대비 +10%
매각가액	3,968억	4,186억	4,577억	4,623억	4,842억
매각손익	-437억	-276억	0	+35억	+198억

7) 환헤지 전략

구분	세부 내용
환헤지 여부	이 투자신탁은 미국 부동산에 투자함에 따라 미달러화 통화와 관련한 환율 변동위험에 노출되게 됩니다. 이러한 환율변동위험을 줄이기 위하여 이 투

하나대체투자자산부동산투자신탁1호

	자산신탁은 미달러화 대비 원화 환율변동 위험에 대하여 거래비용과 유동성 등을 고려하여 부분환헤지를 수행합니다.
목표 헤지비용 (부분환헤지: 투자원본 의 50%수준)	이 투자신탁은 환헤지가 가능한 자산에 대하여 거래비용과 유동성 등을 고려하여 부분환헤지(목표 환헤지 비중: 투자원본의 50% 수준)를 추구할 예정이지만, 보유자산의 가치변동 및 외환시장의 상황, 예상 이익분배금 변동 등으로 인해 실제 헤지비용은 목표 헤지비용과 상이할 수 있습니다.
환헤지 방법	장외파생상품(선물환, 외환스왑, 통화스왑 등)을 활용하여 부분환헤지를 위해 운용 초기에 5년만기 장외파생상품거래를 수행할 계획이며, 장외파생상품 거래 만기시에는 환헤지 거래에 따른 정산손익이 발생하는데, 정산손실이 발생할 경우 기본적으로 부동산 매각대금으로 결제할 계획이지만, 부동산 매각이 계획대로 이루어지지 않을 경우에는 이 투자신탁이 보유한 예비비로 충당하고, 예비비 충당으로도 부족할 경우에는 추가적인 부동산담보대출을 통하여 정산손실 금액을 결제할 예정입니다.
환헤지 장점	환헤지는 외화자산인 투자자산의 가치가 원화(KRW)와 외국 통화간 상대적 가치의 변화에 따라 변동되는 것을 방지하는 것을 목적으로 합니다. 따라서, 환헤지가 이루어진 부분은 원화의 가치가 올라가는 환율하락이 있는 경우에는 투자신탁이 보유하는 외화자산의 가치가 상대적으로 떨어져 투자신탁의 수익률이 낮아져야 하지만, 환헤지는 이러한 환율변동에 따른 손실을 상쇄시켜 줌으로써, 결과적으로 환율변동에 따라 투자신탁의 가치가 하락하게 되는 현상을 극복하게 해 줍니다. 또한, 국내보다 금리가 낮은 국가의 통화를 대상으로 환헤지를 할 경우에는 이론적으로 당해 금리차이만큼 이익이 발생할 수 있으며, 이는 투자신탁 수익률에 긍정적인 영향을 미치는 요소로 작용합니다.
환헤지 단점	환헤지 장점에 상응하는 단점도 있는데, 환헤지가 이루어진 부분은 원화의 가치가 떨어지는 환율상승이 있는 경우에는 투자신탁이 보유하는 외화자산의 가치가 상대적으로 올라가 투자신탁의 수익률이 높아져야 하지만, 환헤지는 이러한 환율변동에 따른 이익을 상쇄시켜 버림으로써, 결과적으로 환율변동에 따라 투자신탁의 가치가 올라갈 수 있는 기회를 포기하게 만듭니다. 또한, 국내보다 금리가 높은 국가의 통화를 대상으로 환헤지를 할 경우에는 이론적으로 당해 금리차이만큼 손실이 발생할 수 있으며, 이는 투자신탁 수익률에 부정적인 영향을 미치는 요소로 작용합니다.

※ 부분환헤지 전략으로 환헤지가 이루어진 부분이라 하더라도 환헤지의 목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 환헤지가 이루어지지 않는 부분은 환율변동 위험에 노출되어 있습니다.

[미국 경제 현황]

주요 경제지표			인구 및 무역규모		
GDP(2015년)	18.56조 US\$		인구(2016년 7월)	32,399만명	
GDP 성장률	2015년	2016년	수출	2015년	2016년

	2.6%	1.6%		1.51조 US\$	1.47조 US\$
실업률	2015년	2016년	수입	2015년	2016년
	5.3%	4.7%		2.27조 US\$	2.20조 US\$
기타(신용등급)	Moody's		S&P		Fitch
	Aaa		AA+		AAA

(자료 출처: CIA[Central Intelligence Agency], Moody's, S&P, Fitch)

※ 비교지수: 해당사항 없음

이 투자신탁은 부동산에 투자하는 부동산집합투자기구입니다. 이러한 특성상 이 투자신탁의 성과를 적절히 비교할 수 있는 비교지수를 선정하기 곤란하여 비교지수의 기재를 생략하였으며, 투자판단 시 유의하시기 바랍니다.

(2) 위험관리

1) 투자신탁의 위험관리

이 투자신탁의 투자위험은 아래와 같이 투자대상 부동산 자산의 매입단계·운용단계·처분단계 및 투자신탁 해지관련 위험으로 구분할 수 있고, 세부적으로 아래와 같이 투자신탁의 위험을 관리할 예정입니다.

① 부동산 자산 매입단계 관련 위험

부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 위험의 종류는 동 부동산과 관련된 세무 및 법률적 위험, 경제적 위험, 물리적 위험으로 구분할 수 있으며 당사는 매매계약 및 임대차계약 등에서 위험을 최소화하기 위해 여러가지 위험관리 방안을 강구하고 있습니다.

- ▶ 세무 및 법률적 위험: 미국 현지 법무법인 K&L Gates 및 국내 법무법인 세종, 재무컨설팅업체인 KPMG를 통해 대상 자산 매입에 필요한 법률실사, 세무실사 및 제반 서류관련 업무를 진행하였으며, K&L Gates를 통하여 현지 REIT 설립요건 충족 여부 검토를 위한 용역을 수행하였습니다.
- ▶ 경제적 위험: 현지 감정평가법인 CBRE로부터 대상 자산의 시장가치 산정을 위한 용역을 수행하였으며(감정평가액: USD 375M, USD 환율 1,150원 가정 시 약4,312억원), 재무컨설팅업체인 KPMG를 통해 대상 자산의 현금흐름 분석 및 임대차 계약 주요 내용 파악을 위한 용역을 수행하였습니다.
- ▶ 물리 및 환경적 위험: 현지 법인 Partner E&S Inc.를 통해 대상 자산의 현황, 관리상태, 예상 수리 비용 등 검토 및 위험물질 존재 여부 등 대상 자산의 환경조건을 파악하기 위한 용역을 수행하였습니다.

② 부동산 자산 운용단계 관련 위험

일반적으로 부동산 자산의 운용과 관련한 가장 큰 위험은 임대료 및 공실위험, 임차인의 신용위험이 있습니다. 이 투자신탁이 투자하는 부동산 자산은 미국연방정부(실질임차인: 미국항공우주국[NASA; National Aeronautics and Space Administration] 등)과 높은 신용도(S&P 기준 AA+)의 임차인과 장기 임대차 계약을 맺고 있어 임차 안정성을 높였습니다.

③ 부동산 자산 처분단계 관련 위험

이 투자신탁의 신탁계약기간은 12년이지만 본 투자대상 부동산을 처분하는 과정에서 경제적인 변수, 시장여건 등에 따라 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이와 반대로 매각이 지연되어 신탁계약기간의 만기가 연장되거나 환매대금의 지급이 지연될 수 있는 위험이 존재합니다. 부동산 자산의 처분위험과 관련하여 매각시점의 전반적인 미국 경제 및 부동산 시장상황, 환율 등 변수에 따라 동 부동산의 매각가격은 크게 영향을 받을 수 있으며, 이는 투자신탁 수익률에 변화를 주는 중요 변수로 작용할 수 있는 바, 경제 및 부동산 시장을 상시적으로 모니터링(점검)하여 부동산 자산을 당초 계획하였던 적정가격 수준에 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획입니다만, 매각시점의 매각가격에 따라 투자손실이 발생하여 투자자가 기대하는 분배금 총액이 감소할 수 있습니다. 또한, 이 투자신탁이 투자하는 부동산은 이 투자신탁 이외의 전문투자자 등도 투자할 수 있으며, 이 경우 각 투자자별로 투자기간 등이 다를 수 있고, 이에 따라 이 투자신탁의 신탁계약기간 종료 시 당해 부동산은 적정가격에 매각되지 못할 수도 있습니다.

④ 투자신탁 청산관련 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 부담한다.

※ 이 투자신탁은 해외투자에 따른 환율변동 위험을 축소하고자 미국 달러화 대비 한국원화 변동에 대한 부분환헤지(목표 환헤지 비중: 투자원본의 50% 수준)를 실행할 계획입니다. 그러나, 환헤지된 부분이라 하더라도 외환시장의 상황 및 자산가격 변동, 예상 이익분배금 변동 등으로 환율변동으로 인한 환차손 또는 환차익이 완벽하게 상쇄될 수 없는 등 환율변동 위험이 완전히 통제되는 것은 아니며 또한, 환헤지가 이루어지지 않는 부분에 대해서는 환율변동 위험에 노출되는 만큼, 일정부분 부동산 투자에 따른 이익을 환율 변동으로 잃을 수 있으며, 환율 변동이 부동산투자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있기에 환율변동위험에 여전히 노출되어 있음을 각별히 유의하셔야 합니다.

※ 이 투자신탁의 투자전략 및 위험관리는 작성 시점 현재의 시장상황을 감안하여 작성된 것으로 시장상황의 변동이나 당사 내부기준의 변경 또는 기타 사정에 의하여 변경될 수 있습니다. 이러한 경우 관련사항을 수시공시할 예정입니다.

나. 수익구조

이 투자신탁은 투자신탁자산의 대부분을 해외 오피스 빌딩('Two Independence Square')에 투자하는 부동산집합투자기구로서 투자대상인 해외 오피스 빌딩의 공실률, 임대료 수준의 변동 및 매각가격 등에 따라 투자자의 손익이 결정됩니다. 또한, 미국 부동산에 투자함에 따라 미국통화(미국달러)와 관련된 환위험에 노출되며, 이러한 환율변동 위험을 일부 축소하기 위해 부분환헤지 전략을 수행할 계획입니다. 그러나, 환헤지를 수행한다고 하여 환율변동 위험이 완전히 통제되는 것은 아닙니다. 그리고 환헤지가 이루어지지 않는 부분에 대해서는 환율변동 위험에 노출되는 만큼, 환율 변동으로 인해라도 투자자의 손익이 결정되는 특징이 있습니다.

10. 집합투자기구의 투자위험

이 투자신탁은 실적배당상품으로 투자 원리금 전액이 보장 또는 보호되지 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, 이 투자신탁은 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니합니다.

아래의 내용은 이 투자신탁 상품 투자시 인지해야 할 위험들을 상세히 기재하고 있으나, 아래의 내용이 이 투자신탁에 의한 투자로 인하여 발생할 수 있는 모든 위험을 포함하는 것은 아닙니다.

※ 다음의 투자위험은 본 증권신고서 작성시점을 기준으로 기술되었으며, 발생 가능한 모든 위험을 기재한 것이 아님을 유의하시기 바랍니다. 또한, 향후 운용과정에서 현재시점에서 예상하기 어려운 위험이 발생하여 심각한 손실이 발생할 수도 있음을 유의하시기 바랍니다.

가. 일반위험

구 분	투자위험의 주요내용
원본손실위험	이 투자신탁은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로 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 책임지지 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 통화간의 환율변동에 따라 투자자산의 가치가 변하는 위험을 지게 됩니다. 이는 해당 외화자산의 가치가 상승함에도 불구하고 원화와 투자대상국 통화간의 상대적 가치 변화로 인해 투자시 수익을 얻지 못하거나 원금의 손실이 발생할 수 있음을 의미합니다. 예를 들어 원화의 가치가 투자대상국 통화에 비하여 상대적으로 더 높아지면, 외화자산인 투자자산의 가치는 원화가치로 환산했을 때 낮아집니다. 심지어 투자신탁에서 투자한 부동산의 가격상승으로 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 펀드의 손실폭을 더 확대시킬 수 있습니다. 특히, 이 투자신탁은 미국 부동산에 투자함에 따라 미국통화(미국달러)와 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.
환헤지 위험	파생상품을 통해 환율에 노출된 자산의 환율변동 위험을 축소하고자 미국 달러화 대비 한국원화 변동에 대한 부분환헤지 전략을 수행할 계획이나, 환헤지된 부분이라 하더라도 외환시장의 상황 및 자산가격 변동, 예상 이익분배금 변동 등으로 환율변동으로 인한 각각의 환차손과 환차익이 완벽하게 상쇄될 수 없는 등 환율변동 위험을 완전히 감소되는 것은 아니며 또한, 환헤지를 실시할 경우 거래수수료 등 추가적인 비용 발생, 선물환 프리미엄 등에 따라 헤지손실이 발생할 수 있는 등 투자신탁 수익률에 반드시 긍정적인 효과를 나타내는 것은 아닙니다.
부동산시장 환경변화위험	부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화등으로 임대수익률 및 매각가격이 변동하여 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다.
정치/법률적 위험	투자신탁의 주요 투자대상인 부동산의 가격은 한국 및 미국 정부의 정책 및 관련 법령의 변경 등에 따라의해 영향을 받을 수 있습니다.
만기변동 위험	급격한 거시경제환경 변화 등 예측할 수 없는 변화에 의해 실제 투자기간이 목표 투자기간인 5년(신탁계약기간 만기: 12년)보다 짧아지거나 길어질 수 있고 이에 따라

	투자손실이 발생할 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.
금리변동 위험	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, 부동산 투자수익은 해당 시장의 금리에도 직간접적으로 많은 영향을 받기 때문에 이 투자신탁은 미국의 금리 변동성에 영향을 받을 수 있음에 유의하시기 바랍니다. 예를 들어, 부동산담보대출 자금의 상환시점에 담보대출의 연장 또는 신규대출시 시장금리가 상승할 경우 이로 인해 투자손실이 발생할 위험이 있습니다.
자연재해 위험	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는 부동산집합투자기구의 특성상, 예상치 못한 자연재해 등에 따라의해 해당 투자신탁 자산의 가치가 크게 하락할 수 있습니다.
계약불이행 관련위험	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 투자 손실이 발생할 수 있습니다.
실사보고서 관련위험	투자대상 부동산의 투자관련한 실사보고서(법률실사, 감정평가, 물리실사 등)에서 생각하지 못한 사실이나 위험이 추가로 발생할 수 있고, 이로 인해 해당 투자신탁 자산의 가치가 하락할 수 있습니다.
투자신탁 청산에 따른 위험	이 투자신탁의 투자자는 신탁계약서에 따라 투자신탁 해지 후 신탁재산과 관련한 추가적인 권리와 의무가 투자자에게 귀속되므로, 투자신탁 해지 이후 해지 전 투자신탁 재산과 관련한 추가비용 등이 발생할 경우 투자자의 사후 부담이 발생할 가능성이 있습니다.

나. 특수위험

구 분	투자위험의 주요내용
특정국가 투자위험	이 투자신탁은 해외 특정국가(미국)의 부동산등에 주로 투자하기 때문에 특정국가(미국)의 시장, 정치 및 경제상황 등에 따른 위험에 더 많이 노출되어 있습니다. 또한, 해당국가(미국) 정부정책 및 제도 변화로 인해 예상치 못한 자산가치의 손실이 발생할 수 있으며, 외국인에 대한 투자제한, 조세제도 변화 등의 정책적 변화 및 사회 전반적인 투명성 부족으로 인한 공시자료의 신뢰성 등의 위험도 있습니다.
투자자금 송환위험	일부 나라는 펀드의 배당소득, 매매차익의 본국송환 또는 증권 등의 매매 절차와 관련하여 그 행위가 제한될 수 있습니다. 또한 펀드는 이러한 투자제한의 적용 또는 자금의 송환에 대한 해당 국가 정부의 승인이 지연되거나 거절 당함으로써 불리한 영향을 받을 수 있습니다.
운영 및 관리 위험	투자대상이 미국 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 임대 협의, 현지 특수목적회사의 회계/세무/법무 관리 등 다방면의 자산관리를 수행할 예정입니다.
현지 관리회사 위험	현지 관리회사 등의 부도 혹은 인원 변동 등으로 부동산 관리에 문제가 발생할 경우 투자신탁 자산의 가치가 하락할 수 있습니다.
유동성 위험	이 투자신탁은 환매가 불가능한 부동산집합투자기구입니다. 이와 같은 환매금지형 집합투자기구는 증권시장에 상장이 되어야 하며, 상장이 되더라도 거래량 부진 등의 사유로 투자자가 원하는 시기에 매매가 이루어지지 아니할 수 있습니다. 과거 경험으로 볼 때 국내증권시장에 상장된 부동산집합투자기구는 거래량이 매우 제한적이었으므로, 이 투자신탁도 상장되었음에도 불구하고 유동성이 상당히 제한될 수 있습니다.

하나대체투자자산부동산투자신탁1호

공실위험	부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준변화에 따른 공실률의 증가로 투자신탁의 가치가 기대와는 달리 크게 하락할 수 있습니다.
매각지연 및 매각손실 위험	보유 부동산이 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 신탁계약기간 내에 매각이 지연될 수 있으며, 이로 인해 투자자금을 기한 내에 회수할 수 없을 수 있습니다. 또한, 보유 부동산 매각 시 현지 시장 상황 등에 따라 매각 실패 또는 매각 손실이 발생할 수 있으며 이에 따른 투자원금 손실 위험이 있습니다.
조기상환 위험	부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산의 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이 경우 투자신탁은 예정보다 빨리 상환되어, 투자자의 자금운용 계획에 영향을 미칠 수 있습니다.
자본적 지출 위험	부동산 시설의 노후 및 파손 등에 따라 예상치 못한 자본적지출이 크게 발생할 수 있으며, 이러한 요인은 수익률에 매우 악영향을 미칠 수 있습니다.
자금의 차입 관련 위험	이 투자신탁은 금융기관 등에게 부동산을 담보로 제공하는 방법 등으로 금전을 차입할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획 대비 임대수익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다. 또한, 차입을 위해 금융기관과 체결한 계약을 이행하지 못하는 경우 투자대상 부동산에 대한 압류 등이 발생할 수 있어 이에 따른 손실 위험이 있습니다.
부동산 매입 거래 무산에 따른 조기 해지 위험	이 투자신탁이 설정된 이후에 투자대상 부동산 매입 거래가 무산되어 매입이 불가능하게 되는 경우 이 투자신탁은 해지될 수 있으며, 해지 과정에서 미국으로의 송금을 위해 환전해 놓은 투자원금은 원-달러 환율 변동에 따라 가치가 변하게 되어 환율 변동에 따른 투자 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.
집합투자증권 설정취소 위험	이 투자신탁의 모집예정금액은 약1,551억원(미국 달러화 환율 1,150원 가정) 수준이며, 부동산시장 및 환율 등이 급변하는 경우 집합투자증권 설정이 취소될 수 있습니다.
적정가격 유입 위험	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 매입가격에 영향을 줄 수 있는 요인을 간과하였을 가능성도 있으며, 이런 경우 적정한 가격에 유입하지 못하여 펀드 수익률에 영향을 줄 수 있습니다.
임대차 중도해지 위험	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 임대차 계약이 중도에 해지될 수 없습니다. 다만, 임차인이 임대공간을 비우거나 사용하지 않을 경우에도 사용하지 않는 공간에 대하여 일정기준 인하한 금액을 받을 수 있으며, 이에 따른 임대료 수준변화에 따라 투자손실이 발생할 수 있습니다.
반대수익자의 매수청구권 행사에 따른 부동산 처분 위험	이 투자신탁의 수익자는 수익자총회 결의에 반대하는 경우 등 집합투자규약 제38조에 정한 사항에 따라 반대수익자의 매수청구권을 행사할 수 있습니다. 이 경우 집합투자업자는 그 수익증권을 매수하기 위해 이 투자신탁이 보유하고 있는 부동산등을 처분하는 방법으로 매수 자금을 확보해야할 수 있는데, 부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산등의 매각대금이 결정되기에 매각 손실에 따른 투자 손실이 발생할 수 있습니다.
의사결정 불일치 위험	이 투자신탁의 투자대상이 되는 부동산에 대해 전문투자자로 구성된 사모집합투자기가 일정부분 투자할 예정입니다. 이에 이 투자신탁과 사모집합투자기간 의견 불일치로 인해 자산매각 등 주요 의사결정이 결렬되거나 지연될 가능성이 있으며 이에 따른 손실 위험이 있습니다.
현지 원천징수 세율 및 외국 납부세액 환급 관련 위험	이 투자신탁이 적용 받을 현지 원천징수 세율 및 외국납부세액 환급 금액은 집합투자업자의 예상에 기초하고 있습니다. 하지만, 국내외 법적 이슈 등으로 인해 현지 원천징수 세율 및 외국납부세액 환급 금액이 변동될 수 있으며, 이 경우 이익분배금의 감소나 투자손실이 발생할 수 있습니다. 특히, 이 투자신탁은 미국 현지의 원천징수세율에 대한 세제혜택을 부여받을 수 있는 미국 리츠(REIT) 구조를 활용하나, 리츠(REIT)에 대한 적격요건을 충족시키지 못하는 경우에는 이러한 세제혜택을 적용받지 못할 수 있습니다.

다. 기타 투자위험

구 분	투자위험의 주요내용
상장거래시 가격괴리 위험	이 투자신탁은 환매금지형 집합투자기구로 증권시장에 상장될 예정이나, 상장된 이후에도 이 투자신탁의 거래가격은 해당 집합투자기구의 순자산가치를 의미하는 1좌당 기준가격(NAV)과 큰 차이를 보일 수 있습니다.
운용실무상 위험 (기준가격 오류 등)	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(집합투자업자 등은 귀책사유가 있는 경우 이를 배상할 책임이 있습니다). 특히, 해외투자의 경우 복잡한 결제과정 및 현금 운용과정상 이중통화의 이용 등으로 인해 주문 및 결제상 오류 등 운용실무에서 발생할 수 있는 오류발생 가능성이 국내투자 보다 더 높습니다.
과세제도변경 위험	투자에 따른 손익에 대한 세금부과 방법이나 기준은 한국 또는 미국 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.
과세 위험	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. * 과세대상자산의 예: 채권투자시 이자수익 및 자본수익, 주식 배당수익 등 * 비과세대상자산의 예: 국내 상장주식 매매차익 등
해외납세 의무자 관련 위험	투자자의 국적 또는 세법상 거주지국이 대한민국 이외의 국가인 경우 국제조세조정에 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.
CFIUS 승인절 차에 따른 외 국인 직접투자 제한에 따른 위험	Committee on Foreign Investment in the United States (이하 “CFIUS”)는 미합중국 정부 내부 기관위원회로 미국의 보호무역주의와 연관되어 외국자본의 직접투자건을 심의하는 위원회로서 금융기관의 고객주의의무 (CDD, Customer Due Diligence)와 유사한 절차입니다. 동 위원회는 국가안보 위원요인을 최소화 시키고 경제적 기대가치를 분석하여 외국자본의 유입·투자 승인 여부를 판단하고 지속적인 모니터링을 실시하는 제도입니다. 이 투자신탁이 궁극적으로 소유하는 부동산의 임차인이 미국항공우주국(NASA)이고, 임대차 계약 주체가 미국연방정부(GSA)인 관계로 미국의 법과 규정 등에 의거하여 CFIUS 인가절차를 수행합니다. 일반적으로, CFIUS 인가 절차에 부정적인 영향을 미치는 나라는 미합중국과 적대국가인 나라이고 대한민국은 미합중국의 동맹국이라는 점에서 CFIUS 진행 절차상 미인가 될 가능성은 낮다고 판단되나, 인가 승인 지연에 따른 부동산 매입시점 지연 가능성이 있으며, 심지어 미승인될 경우에는 부동산 매입이 불가능하여 이 투자신탁이 정하고 있는 투자목적 달성을 달성하지 못할 수 있습니다.

라. 이 집합투자기구에 적합한 투자자 유형

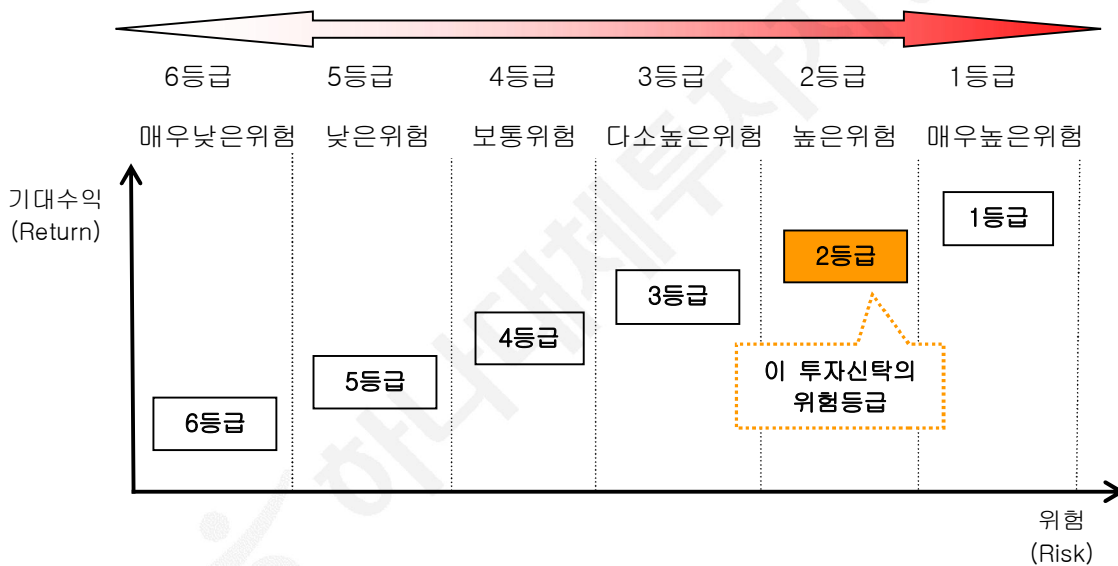
- 집합투자업자는 투자신탁의 투자대상 자산의 종류 및 위험도 등을 감안하여 위험등급을 분류하고 있습니다. 또한 원본손실가능성의 판단기준으로는 가격하락위험, 신용위험, 유동성위험 등이 있습니다.

하나대체투자자산부동산투자신탁1호

- 이 투자신탁은 미국 소재 부동산등에 주로 투자하여 임대사업을 통한 임대수익 및 부동산등 매각등을 통한 자본이득을 추구하는 상품으로서, **투자대상 자산의 종류 및 위험도**를 기준으로 투자 위험 **6등급 중 2등급에 해당되는 높은 위험 수준의 투자위험**을 지니고 있습니다. 따라서 이 투자신탁은 **높은 수준의 투자수익을** 추구하고 그에 따른 **높은 수준의 투자위험을** 감내할 수 있는 투자자에게 적합합니다.

특히, 이 투자신탁은 미국 부동산에 투자함에 따라 미국통화(미국달러)와 관련한 환율변동위험에 노출되어 환율변동 위험을 축소하기 위하여 부분환헤지 전략을 수행할 계획입니다. 그러나, 환헤지를 수행한다고 하여 환율변동 위험이 완전히 통제되는 것은 아니며 또한, 환헤지가 이루어지지 않는 부분에 대해서는 환율변동 위험에 노출됩니다. 이는 일정부분 부동산 투자에 따른 이익을 환율 변동으로 잃을 수 있으며, 환율 변동이 부동산 투자에 따른 손실을 더욱 확대시킬 수도 있기 때문에 환율 변동성을 잘 알고 인내할 수 있는 투자자에게 적합합니다.

또한, 이 투자신탁은 환매금지형투자신탁으로서 현금화(환금성)를 높이기 위하여 한국거래소에 상장할 예정이나 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준 가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있으므로 이에 대해 잘 알고 있고 투자신탁의 만기까지 보유할 수 있는 수익자에게 적합한 상품입니다.



[하나대체투자자산운용 투자위험등급 기준]

위험등급		분류기준	상세설명(주)
1등급	매우 높은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도 등	<ul style="list-style-type: none"> - 레버리지 등 수익구조가 특수하여 투자 시 주의가 필요한 집합투자기구 - 파생상품위험평가액이 10%을 초과할 수 있으면서, 구조상 최대손실가능성 비율이 투자원금 대비 20% 초과하는 집합투자기구 - 부동산 개발사업에 직접 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
2등급	높은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도 등	<ul style="list-style-type: none"> - 고위험자산에 80% 이상 투자하는 집합투자기구 - 파생상품위험평가액이 10%을 초과할 수 있으면서, 구조상 최대손실가능성 비율이 투자원금 대비 10% 초과하고 20%이하

하나대체투자자산부동산투자신탁1호

			인 집합투자기구 - 레버리지(차입)를 일으키는 실물형 부동산집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
3등급	다소 높은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도 등	- 고위험자산에 50% 이상 80% 미만 투자하는 집합투자기구 - 파생상품위험평가액이 10%를 초과할 수 있으면서 구조상 최대손실가능성 비율이 투자원금 대비 10%이하인 집합투자기구 - 분산요건을 만족하는 인덱스를 추적하는 집합투자기구 - 최저 주식편입비가 60% 이상이지만, 조세특례제한법 등에 의해 5년 이상 적립식으로만 투자가 가능한 집합투자기구 - 레버리지(차입)를 일으키지 않는 실물형 부동산집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
4등급	보통 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도 등	- 고위험자산에 50% 미만 투자하는 집합투자기구 - 중위험자산에 최소 60% 이상 투자하는 집합투자기구 - 금융공학적 운용기법을 도입한 원금보존 추구형이지만, 실제 운용상에서 손실가능성이 있는 집합투자기구 - 투자원금에 대해 정부의 신용보강이 있는 부동산 또는 특별자산 집합투자기구(예, 사회기반시설에 대한 민간투자사업으로서 사업규책사유 이외의 협약해지시 원금회수가 가능한 집합투자기구) - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
5등급	낮은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도 등	- 저위험자산에 최소 60% 이상 투자하는 집합투자기구 - 위험자산에 투자하지 않으면서 국공채 및 A-등급 이상 채권 등에 70% 이상 투자할 수 있는 집합투자기구 - 듀레이션 2년 이상이면서 국공채에 최저 70% 이상 투자하는 집합투자기구 - 구조상 원금보존을 추구하는 파생결합증권에 주로 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
6등급	매우 낮은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도 등	- 단기금융집합투자기구(MMF) - 단기 국공채 등에 주로 투자하는 집합투자기구 - 듀레이션 2년 이하이면서 국공채에 최저 70% 이상 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
(주1) 고위험자산은 주식, 상품(Commodity), REITs, 투기등급채권(BB+등급 이하), 파생상품 및 이와 유사한 수준의 위험을 갖는 자산 (주2) 중위험자산은 채권(BBB- 등급 이상), CP(A3- 등급 이상), 담보부 대출/대출채권 및 이와 유사한 수준의 위험을 갖는 자산 (주3) 저위험자산은 국공채, 지방채, 회사채(A- 등급 이상), CP(A2- 등급 이상), 현금성 자산 및 이와 유사한 수준의 위험을 갖는 자산 (주4) 파생상품위험평가액은 파생결합증권 투자금액을 포함함 (주5) 위 위험등급분류는 하나자산운용이 자체적으로 분류한 것으로 투자자의 위험성향과 일치하지 않을 수 있음 (주6) 모자구조의 자펀드인 경우 모펀드에서 투자하고 있는 자산의 편입비율 및 자펀드의 모펀드 편입비율을 감안하여 등급을 부여함 (주7) 다른 집합투자기구에 투자하는 재간접형(Fund of Funds)의 경우 주로 편입되는 집합투자기구의 속성을 기초로 위험등급을 부여함			

※ 이 위험등급분류는 하나대체투자자산운용의 내부 기준에 따른 위험등급입니다. 판매회사는 판매회사별 특성을 반영하여 위험등급을 재분류할 수 있습니다.

11. 매입, 환매, 전환절차 및 기준가격 적용기준

가. 매입

(1) 수익증권의 발행

이 투자신탁은 환매금지형 집합투자기구로서 설정 후 최초로 모집하는 경우를 제외하고 다음의 경우에 한하여 수익증권을 발행할 수 있습니다.

(가) 기존 투자자의 이익을 해할 우려가 없다는 신탁업자의 확인을 받은 경우

(나) 기존 투자자 전원의 동의가 있을 경우

(2) 매입방법

이 투자신탁의 수익증권을 취득하시려면 판매회사의 영업점에서 영업시간 중에 매입을 하셔야 합니다. 1좌 단위로 매입이 가능하며, 최초설정시 수익증권 1좌당 가격은 1,000원입니다.

(3) 매입청구의 취소(정정)

이 투자신탁 수익증권의 매입청구의 취소 또는 정정은 매입청구일 17시 이전까지만 가능합니다. 다만, 17시 경과 후 매입청구를 한 경우에는 당일 중 판매회사의 영업가능 시간까지만 가능합니다.

(4) 매입시 적용되는 기준가격

이 집합투자기구의 매입 시 적용되는 기준가격은 이 집합투자기구 최초설정일의 기준가격인 1좌당 1,000원으로 합니다.

나. 환매

이 투자신탁은 환매금지형 집합투자기구로서 환매를 청구할 없습니다. 이 투자신탁은 환매가 불가능한 상품(폐쇄형)으로 현금화(환금성)를 높이기 위하여 당해 집합투자증권을 한국거래소에 상장(설정일 이후 90일 이내)할 예정이나, 상장된 집합투자증권은 일반적인 상장주권에 비해 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격 보다 낮은 가격으로 거래될 수 있습니다. 이러한 이유로 이 투자신탁은 한국거래소에 상장되더라도 수익자가 이를 현금화하는 것은 어렵습니다. 따라서 이 투자신탁은 만기까지 보유할 수 있는 수익자에게 적합한 상품입니다.

다. 전환 : 해당사항 없음

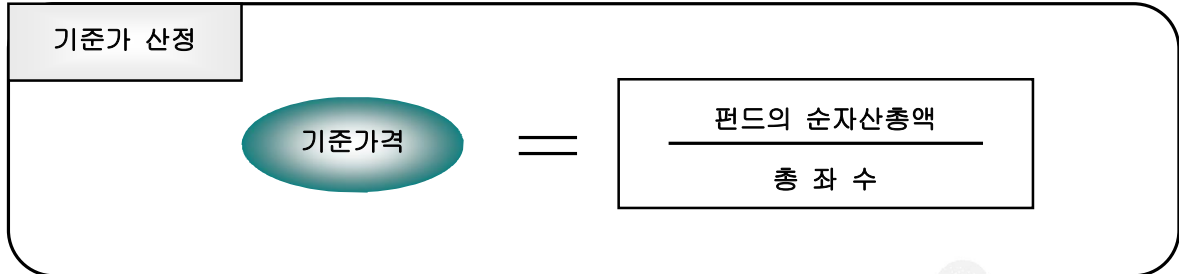
12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가

가. 기준가격의 산정 및 공시

구 분	내 용
산정방법	당일에 공고되는 기준가격은 공고·게시일 전날의 재무상태표상에 계상된 투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액(순자산총액)을 공고·게시일 전날의 수익증권 총좌수로 나누어 산정하며, 1좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4사5입하여 원미만 둘째자리까지 계산합니다.
산정주기	기준가격은 매일 산정합니다.
공시주기	산정된 기준가격을 매일 공고·게시합니다.

공시장소	판매회사 영업점, 집합투자업자(www.hana-aamc.com) · 판매회사 · 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr) 인터넷 홈페이지
------	---------------------------------------------------------------------------------

(주1) 공휴일, 국경일 등은 기준가격이 공시되지 않으며, 해외의 자산에 투자하는 투자신탁의 경우 기준가격이 산정·공시되지 않는 날에도 해외시장의 거래로 인한 자산의 가격변동으로 인하여 투자신탁재산의 가치가 변동될 수 있습니다.



※ 기준가격은 매일 산정, 공고·게시하지만, 평가일 현재 신뢰할만한 시가가 없어 공정가액을 적용하는 평가대상 자산은 매일 해당하는 공정가액을 반영하지 않으므로 공고·게시된 기준가격은 실제 공정가액을 반영한 가치와 괴리가 있을 수 있습니다.

나. 집합투자재산의 평가방법

(1) 집합투자재산의 평가원칙

구 분	평가원칙
시 가	<p>증권시장(해외 증권시장을 포함함)에서 거래된 최종시가 또는 장내파생상품이 거래되는 파생상품시장(해외 파생상품시장을 포함함)에서 공표하는 가격. 다만, 다음 각 호의 경우에는 다음 각 호에서 정하는 가격으로 평가할 수 있음</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 평가기준일이 속하는 달의 직전 3개월간 계속하여 매월 10일 이상 증권시장에서 시세가 형성된 채무증권의 경우에는 평가기준일에 증권시장에서 거래된 최종시가를 기준으로 둘 이상의 채권평가회사가 제공하는 가격정보를 기초로 한 가격 2. 해외 증권시장에서 시세가 형성된 채무증권의 경우에는 둘 이상의 채권평가회사가 제공하는 가격정보를 기초로 한 가격
공정가액	<p>평가일 현재 신뢰할 만한 시가가 없는 경우에는 공정가액(집합투자재산에 속한 자산의 종류별로 다음 각 호의 사항을 고려하여 집합투자재산평가위원회가 법 제79조 제2항에 따른 충실의무를 준수하고 평가의 일관성을 유지하여 평가한 가격)으로 평가하여야 함</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 투자대상자산의 취득가격 2. 투자대상자산의 거래가격 3. 투자대상자산에 대하여 다음 각 목의 자가 제공한 가격 <ul style="list-style-type: none"> 가. 채권평가회사 나. 「공인회계사법」에 따른 회계법인 다. 신용평가업자 라. 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자 마. 인수업을 영위하는 투자매매업자 바. 가목부터 마목까지의 자에 준하는 자로서 관련 법령에 따라 허가·인가·등록 등을 받은 자 사. 가목부터 바목까지의 자에 준하는 외국인 4. 환율 5. 집합투자증권의 기준가격

(2) 집합투자재산의 평가방법

대상자산	평가방법
부동산등	- 평가일 현재 신뢰할만한 시가가 없는 경우에는 집합투자재산평가위원회(이하 “위원회”)가 법 제79조제2항에 따른 충실의무를 준수하고 평가의 일관성을 유지하여 평가한 가격으로 매1년 단위로 평가함
상장주식	- 평가기준일에 유가증권시장 또는 코스닥시장에서 거래된 최종시가
비상장주식	- 취득원가 또는 채권평가회사, 회계법인, 신용정보업자가 제공하는 가격정보를 기초로 한 가격
상장채무증권	- 상장채무증권(평가기준일이 속하는 달의 직전 3월간 계속 매월 10일 이상 증권시장에서 시세가 형성된 채무증권에 한한다)의 평가는 평가기준일에 증권시장에서 거래된 최종시가를 기준으로 2이상의 채권평가회사가 제공하는 가격정보를 기초로 한 가격
비상장채무증권 및 기타 채무증권	- 비상장채무증권, 기업어음 및 원화로 표시된 양도성예금증서 등 비상장채무증권과 유사한 증권 등은 2이상의 채권평가회사가 제공하는 가격정보를 기초로 한 가격
장내파생상품	- 당해 장내파생상품이 거래되는 파생상품시장(해외 파생상품시장 포함) 등에서 공표하는 가격. 다만, 평가일의 공표가격이 없는 경우에는 직전 공표가격
장외파생상품 및 파생결합증권	- 당해 장외파생상품을 운용하는 집합투자기구 설정 시 2이상의 채권평가회사가 제공하는 가격정보를 기초로 한 가격
집합투자증권	- 평가기준일에 공고된 기준가격으로 평가. 다만, 상장된 집합투자증권은 그 집합투자증권이 거래되는 시장에서 거래된 최종시가로 평가
외국집합투자증권	- 외국집합투자증권의 평가는 평가기준일의 최근일에 공고된 당해 외국집합투자증권의 기준가격에 의함. 다만, 증권시장에 상장된 외국집합투자증권은 그 외국집합투자증권이 거래되는 증권시장에서 거래된 최종시가에 의함
외화표시자산의 평가시 한국원화로 환산하는 환율	- 평가기준일에 외국환증개회사에서 제공하는 최근 거래일이 환율정보를 이용한 환율
기타자산	- 집합투자재산평가위원회의 의결을 거쳐 별도로 정한 방법에 따라 평가

(3) 집합투자재산평가위원회의 구성 및 업무 등

구 분	주요내용
구 성	대표이사, 평가업무 담당임원, 운용업무 담당임원, 준법감시인, 리스크관리본부장, 기타 위원장이 지명하는 자
업 무	<p>집합투자재산평가위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결합니다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 집합투자재산 평가의 일관성 유지에 필요한 사항 2. 집합투자재산의 공정가액 평가에 관한 사항 3. 채권평가회사의 선정 및 변경과 채권평가회사가 제공하는 가격의 적용에 관한 사항 4. 부실채권등 부실자산의 분류 및 평가에 관한 사항 5. 집합투자재산 평가 오류의 수정에 관한 사항 6. 집합투자재산에 속한 자산의 종류별 평가기준에 관한 사항 7. 미수금 및 미지급금 등의 평가방법에 관한 사항 8. 기타 자산의 평가에 관하여 관련법규 및 신탁계약서에서 위임한 사항

13. 보수 및 수수료에 관한 사항

- (1) 이 투자신탁은 운용 및 판매 등의 대가로 수수료 및 보수를 지급하게 되며, 가입자격에 따라 아래와 같이 보수 및 수수료 등의 차이가 있습니다.
- (2) 이 투자신탁의 투자자는 판매보수와 관련하여 수익증권의 판매회사(투자매매업자 또는 투자중

하나대체투자자산부동산투자신탁1호

개업자)로부터 해당 투자신탁의 투자자에게 지속적으로 제공하는 용역의 대가에 관한 내용이 기재된 자료를 교부받고 설명받으셔야 합니다.

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

명칭 (클래스)	가입자격	수수료율		
		선취 판매수수료	환매수수료	전환수수료
투자신탁	한국국적 소지자 ^{주1)}	납입금액(수익증권 매수시 적용하는 기준가격에 매수하는 수익증권 좌수를 곱한 금액)의 2.0%	-	-
부과기준		납입금액	-	-

(주 1) 집합투자증권 판매회사는 이 집합투자증권의 특성 등을 감안하여 1 인당 투자금액 제한 등 가입제한 사항을 별도 설정할 수 있습니다.

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

(1) 일시적 발생 보수 및 비용

명칭 (클래스)	지급비율(%) 및 지급시기	
	집합투자업자 자산운용매입보수	집합투자업자 자산운용매각보수
투자신탁	부동산 매입금액의 1.0% (투자신탁 설정액의 약2.28%) (부동산 매입 시 지급하며, 이 투자신탁 보유 비율로 적용)	부동산 매각가액의 0.5% 단, 매각차익이 발생하지 않은 경우 매각보수를 지급하지 않음 (부동산 매각 시 지급하며, 이 투자신탁 보유 비율로 적용)

(주1) 매입(매각)가액: 부동산 및 부동산관련증권을 매매하는 경우 매매계약서상의 매매금액을 기준으로 합니다.

(주2) 자산운용매입보수: 부동산 및 부동산관련증권을 매입하는 경우 집합투자업자가 취득하며, 보수율 및 지급방법은 다음과 같습니다.

1. 자산운용매입보수율: 매입금액의 1.0%(투자신탁 설정액의 약2.28%, 매입금액은 매매계약서상의 매매금액을 기준으로 하며, 이 투자신탁의 보유 비율로 적용합니다.)

2. 지급방법: 매입대금 지급이 완료된 날로부터 제10영업일 이내에 투자신탁재산에서 인출하여 지급합니다.

(주3) 자산운용매각보수: 부동산 및 부동산관련권리를 매각하는 경우 집합투자업자가 취득하며, 보수율 및 지급방법은 다음과 같습니다. 다만, 매각차액(매각가액에서 매각비용 및 매입부대비용을 포함한 취득가액을 차감한 금액)이 발생하지 않는 경우에는 자산운용매각보수를 지급하지 아니하고, 또한 자산운용매각보수 지급으로 매각차손이 발생할 경우에는 자산운용매각보수는 부동산 매입가액과 부대비용 합산액을 초과하는 금액 한도내에서 지급합니다.

1. 자산운용매각보수율: 매각가액의 0.5%(매각가액은 매매계약서상의 매매금액을 기준으로 하며, 이 투자신탁의 보유 비율로 적용합니다.)

2. 지급방법: 매각대금 입금이 완료된 날로부터 제10영업일 이내에 투자신탁재산에서 인출하여 지급합니다.

3. 기타: 부동산 매각에 따른 매각대행수수료가 발생하는 경우에는 자산운용매각보수 한도내에서 집합투자업자가 부담하고 이를 초과하는 매각대행수수료에 대해서는 투자신탁재산으로 지급합니다.

(2) 지속적 발생 보수 및 비용

명칭 (클래스)	지급비율(연간, %)							
	집합투자 업자보수	판매회사 보수	신탁업자 보수	일반사무 관리회사 보수	기타비용	총 보수· 비용	총 보수 · 비용 (피투자 자)	증권거래비용

하나대체투자자산부동산투자신탁1호

							집합투자 기구 보 수 포함)	
투자신탁	투자신탁 설정액의 0.01%	투자신탁 설정액의 0.01%	투자신탁 설정액의 0.03%	투자신탁 설정액의 0.02%	-	투자신탁 설정액의 0.07%	투자신탁 설정액의 0.57%	-
지급시기	매 회계기간 후급 / 투자신탁 해지시				사유발생 시 (주1 참 조)	-	-	사유발생시 (주2 참조)

(주1) 기타비용은 증권 의 예약 및 결제비용 등 이 투자신탁에서 경상적, 반복적으로 지출되는 비용(증권거래비용 및 금융비용 제외)등에 해당하는 것으로, 회계기간이 경과한 경우에는 직전 회계연도의 기타비용 비율을 추정치로 사용하며, 회계기간이 경과하지 아니한 경우에는 작성일까지의 기타비용 비율을 연환산하여 추정치로 사용하므로 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다. 다만, 이 투자신탁은 작성기준일 현재 설정되지 아니하였으며, 이 투자신탁과 운용방법이 유사한 다른 투자신탁이 존재하지 아니하여 기타비용 비율을 기재하지 아니합니다. 기타비용에는 감사보수비용 등이 포함됩니다.

(주2) 증권거래비용은 회계기간이 경과한 경우에는 직전 회계연도의 증권거래비용 비율을 추정치로 사용하며, 회계기간이 경과하지 아니한 경우에는 작성일까지의 증권거래비용 비율을 연환산하여 추정치로 사용하므로 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다. 다만, 이 투자신탁은 작성기준일 현재 설정되지 아니하였으며, 이 투자신탁과 운용방법이 유사한 다른 투자신탁이 존재하지 아니하여 증권거래비용 비율을 기재하지 아니합니다.

(주3) 총보수·비용 비율은 이 투자신탁은 작성기준일 현재 설정되지 아니하여 기타비용 비율을 기재하지 않으며 따라서 총보수·비용 비율은 기타비용 비율을 합산하지 아니한 수치입니다.

(주4) 총보수·비용(피투자 집합투자기구 보수 포함)에는 투자대상 부동산을 소유하는 ‘Two Independence Hana OW, LLC’가 해외 현지 자산관리업자에 지급되는 비용(투자신탁 설정액의 0.5%)이 포함됩니다.

※ 1,000만원을 투자할 경우 투자자가 부담하게 되는 수수료 및 보수·비용의 투자기간별 예시

[단위:천원]

구 분	투자기간						
	1 년후	3 년후	5 년후	7 년후	9 년	11 년	12 년
판매수수료 및 보수·비용 (피투자 집합투자기구 보수 포함)	256	376	509	655	816	994	1,089

(주 1) 투자자가 1,000 만원을 투자했을 경우 직·간접적으로 부담할 것으로 예상되는 수수료 또는 총보수·비용을 누계액으로 산출한 것입니다. 이익금은 모두 분배하며, 연간 투자수익률은 5%, 수수료율 및 총보수·비용 비율은 일정하다고 가정하였습니다. 그러나 실제 투자자가 부담하게 되는 보수 및 비용은 기타비용의 변동, 보수의 인상 또는 인하 여부 등에 따라 달라질 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

(주 2) 상기 예상 총보수·비용에는 피투자 집합투자기구 보수 포함된 사항으로 투자대상 부동산을 소유하는 ‘Two Independence Hana OW, LLC’가 해외 현지 자산관리업자에 지급되는 비용(투자신탁 설정액의 **0.5%**)이 포함되어 있으며, 부동산을 매입하기 위한 자금조달로 실제 투자자가 납입한 자금 이외에 부동산담보대출을 통한 지렛대 효과(레버리지 효과)로 인하여 실제 투자자가 부담하게 되는 비용은 자금차입이 없는 펀드에 비해서 높을 수 있다는 점을 유의하시기 바랍니다.

- 보수 및 수수료에 관한 사항 중 기타비용이라 함은 투자신탁재산의 운용등에 소요되는 비용으로 다음의 내역을 포함합니다.
 1. 부동산에 대한 감정평가, 법률자문, 회계자문, 세무자문, 사업성평가, 시장분석 등에 소요되는 비용
 2. 부동산업무의 위탁에 따른 비용
 3. 차입금의 이자 및 자금 차입에 소요되는 제세공과금과 기타 제반 비용
 4. 부동산 및 증권 등 자산의 매매수수료
 5. 부동산의 관리, 증축 및 개발에 관계된 보수 및 비용
 6. 증권 등 자산의 예탁 및 결제비용
 7. 투자신탁재산의 회계감사비용
 8. 수익자명부 관리비용
 9. 수익자총회 관련비용
 10. 자산관리를 위한 자산관리회사에 지불하는 보수
 11. 이 투자신탁의 설정과 관련하여 소요되는 비용
 12. 수익증권 상장 또는 등록에 따른 상장수수료 또는 등록수수료, 연부과금 및 제비용
 13. 투자신탁재산에 관한 소송비용
 14. 부동산 및 증권 등 자산의 가격정보비용
 15. 투자신탁재산의 운용에 필요한 지적재산권비용
 16. 부동산 관리회사에 지급하는 수수료 및 제반 비용
 17. 부동산 매입 또는 매각 및 보유에 따른 제세공과금과 부동산의 관리·유지 보수와 관련된 비용을 포함한 기타 제반 비용
 18. 기타 이에 준하는 비용으로 투자신탁재산의 운용 등에 소요되는 비용

14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항

가. 이익 배분

(1) 이익분배

- ① 집합투자업자는 이 투자신탁재산의 운용에 따라 발생한 이익금을 투자신탁회계기간 종료일 익영업일에 분배합니다. 또한, 투자신탁재산 중 보유현금을 고려하여 이익금을 초과하여 분배할 필요가 있는 경우에는 이익금을 초과하여 분배할 수 있으며, 이 경우 분배금액(이하 “이익초과분배금”이라 한다)은 집합투자업자가 결정합니다. 다만, 법 제238조에 따라 평가한 집합투자재산의 평가이익 및 법 제240조 제1항의 회계처리기준에 따른 매매이익에 해당하는 이익금은 분배를 유보하며, 법 제242조에 따른 이익금이 0보다 적은 경우에도 분배를 유보합니다.
- ② 집합투자업자는 제1항의 규정에 의한 이익금을 판매회사를 경유하여 수익자에게 현금으로 분배합니다.

[하나대체투자자산부동산투자신탁1호의 이익분배 방식]

구분	내용
분배금 지급방법	결산을 통한 기준가격 하락에 의한 이익분배
분배금 지급 예상 시기	회계기간 종료일[매년 4월 15일 및 10월 15일]의 익영업일

(주1) 이익초과분배금을 지급할 경우 이익금을 초과한 분배금만큼 순자산총액이 감소되므로, 이는 기준가격이 1좌당 1,000원 미만으로 하락하여 원본손실이 발생할 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

(주2) 최초의 분배금 지급 예정일은 2017년 10월 16일입니다.

(2) 이익분배금에 의한 수익증권의 매수

수익자는 이익분배금으로 당해 수익증권을 매수할 수 없습니다.

(3) 상환금등의 지급

- ① 집합투자업자는 신탁계약기간이 종료되거나 투자신탁을 해지하는 경우 지체 없이 신탁업자로 하여금 투자신탁원본의 상환금 및 이익금(이하 “상환금등”이라 한다)을 판매회사를 경유하여 수익자에게 지급합니다.
- ② 집합투자업자가 이 투자신탁을 해지하는 경우에는 수익자 전원의 동의를 얻어 투자신탁재산인 자산으로 수익자에게 상환금등을 지급할 수 있습니다.
- ③ 집합투자업자는 투자신탁재산인 부동산 및 증권 등 자산의 매각지연 등의 사유로 인하여 상환금등의 지급이 곤란한 경우에는 한국예탁결제원을 통하여 그 사실을 통지하여야 합니다.

(4) 중도상환금등의 지급

- ① 집합투자업자는 부동산등에 투자하여 운용한 투자신탁재산이 전부 또는 일부가 회수된 경우 집합투자업자의 결정에 따라 회수된 투자자금에 상당하는 투자신탁원본의 상환금(이하 “중도상환금”이라 한다)을 지급할 수 있습니다.
- ② 집합투자업자는 제1항의 규정에 의한 중도상환금을 지급하는 경우 투자신탁재산의 운용에 따라 발생한 이익금도 함께 지급할 수 있습니다.
- ③ 집합투자업자는 제1항 및 제2항의 규정에 의한 중도상환금 등을 수익자에게 현금으로 지급합니다.

(5) 이익분배금, 이익초과분배금, 중도상환금 및 상환금 등의 시효 등

- ① 이익분배금, 이익초과분배금, 중도상환금 또는 상환금등을 수익자가 그 지급개시일(판매회사가 수익자에게 이익분배금, 이익초과분배금, 중도상환금 또는 상환금등을 지급하는 날을 말한다)부터 5년간 지급을 청구하지 아니한 때에는 판매회사가 취득할 수 있습니다.
- ② 신탁업자가 이익분배금, 이익초과분배금, 중도상환금 또는 상환금등을 판매회사에게 인도한 후에는 판매회사가 수익자에 대하여 그 지급에 대한 책임을 부담합니다.

나. 과세

투자소득에 대한 과세는 소득이 발생하는 투자신탁 단계에서의 과세와 수익자에게 이익을 분배하는 단계에서의 과세로 나누어집니다.

(1) 투자신탁에 대한 과세 - 별도의 소득과세 부담이 없는 것이 원칙

- 투자신탁 단계에서는 소득에 대해서 별도의 세금 부담을 하지 않는 것을 원칙으로 하고 있습니다. 투자신탁재산에 귀속되는 이자·배당소득은 귀속되는 시점에는 원천징수하지 아니하고 수익자가 집합투자기구로부터의 이익을 지급받는 날(원본에 전입하는 뜻의 특약이 있는 분배금은 그 특약에 따라 원본에 전입되는 날 및 신탁계약기간을 연장하는 경우에는 그 연장하는 날)에 집합투자기구로부터의 이익으로 원천징수하고 있습니다. 다만, 외국원천징수세액은 다음과 같은 한도로 환급을 받고 있습니다.

$$\text{환급세액} = \text{외국납부세액} \times \text{환급비율}^*$$

※ 환급비율: (과세대상소득금액 / 국외원천과세대상소득금액) 단, 환급비율 > 1이면 1, 환급비율 < 0이면 0으로 함

다만, 2025년 1월 1일 이후에 발생하는 외국납부세액은 투자신탁 단계에서는 별도의 환급 절차가 없었으며, 원천징수의무자(판매회사 등)가 수익자에게 집합투자기구 이익을 지급하는 시점에 수익자가 납부

할 세액(이자·배당소득)에서 수익자별 외국납부공제 금액을 차감하여 원천징수합니다.

- 발생 소득에 대한 세금 외에 투자재산의 매입, 보유, 처분 등에서 발생하는 증권거래세 및 기타 세금에 대해서는 투자신탁의 비용으로 처리하고 있습니다.
- 이 투자신탁은 미국 부동산에 투자하는 부동산집합투자기구로서 미국 현지의 부동산과 관련된 세금제도의 변경 등의 사유로 추가적인 세금이 발생할 수 있습니다.

(2) 수익자에 대한 과세 - 원천징수 원칙

- 수익자는 집합투자기구로부터의 이익을 지급받는 날(원본에 전입하는 뜻의 특약이 있는 분배금은 그 특약에 따라 원본에 전입되는 날 및 신탁계약기간을 연장하는 경우에는 그 연장하는 날)에 과세이익에 대한 세금을 원천징수 당하게 되며, 투자신탁의 수익증권을 계좌간 이체, 계좌의 명의 변경, 실물양도의 방법으로 거래하는 경우에도 보유기간 동안 발생한 과세이익에 대한 세금을 원천징수 당하고 있습니다. 다만, 해당 집합투자기구로부터의 과세이익을 계산함에 있어서 집합투자기구가 투자하는 증권시장에 상장된 증권(채권 및 외국집합투자증권 등 제외) 및 이를 대상으로 하는 선물, 벤처기업의 주식 등에서 발생하는 매매·평가 손익을 분배하는 경우 당해 매매·평가 손익은 과세대상인 배당소득금액에서 제외하고 있습니다.
- 또한, 국내 상장주식 등에 대한 매매·평가 손익을 과세대상에서 제외하고 있으므로 국내 상장주식 등의 매매·평가 손실이 채권 이자, 주식 배당, 비상장주식 평가 등에서 발생하는 이익보다 큰 경우 수익자 입장에서는 투자손실이 발생했음에도 불구하고 과세될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.
- 환해지가 이루어진 부분은 투자손실이 발생한 경우에도 환해지 거래에서 발생한 손익은 여전히 과세대상 이익이므로 상황에 따라서는 세금 측면에서 중대하고 불리하게 영향을 미칠 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

(3) 수익자에 대한 과세율 - 개인, 일반법인 15.4%(지방소득세 포함)

- 거주자 개인이 받는 집합투자기구로부터의 과세이익에 대해서는 15.4%(소득세 14%, 지방소득세 1.4%)의 세율로 원천징수 됩니다. 이러한 소득은 개인의 연간 금융소득(이자소득 및 배당소득) 합계액이 2천만원 이하인 경우에는 분리과세 원천징수로 납세의무가 종결되나, 연간 금융소득(이자소득 및 배당소득) 합계액이 2천만원을 초과하는 경우에는 2천만원을 초과하는 금액을 다른 종합소득과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다.
- 내국법인이 받는 투자신탁의 과세이익은 15.4%(법인세 14%, 지방소득세 1.4%)의 세율로 원천징수(금융기관 등의 경우에는 제외)됩니다. 이러한 소득은 법인의 결산 시점에 투자신탁으로부터 받게 되는 소득과 법인의 다른 소득 전체를 합산한 소득에 대하여 법인세율을 적용하여 과세하며, 이전에 납부한 원천징수세액은 기납부세액으로 공제받게 됩니다.

※ 기준가격: 집합투자기구(펀드)의 투자원금에 운용성과를 반영한 금액으로서 운용성과에 따라 변경되며, 매입 혹은 환매시 적용됩니다.

※ 과표기준가격: 펀드의 투자원금에 과세대상자산에서 발생한 운용성과만을 더하거나 차감하여 계산된 것으로서, 환매 또는 이익분배시 납부해야 할 세금을 계산할 때 적용됩니다. 과표기준 가격은 비과세대상자산에서 발생한 손실을 인정하지 않기 때문에 기준가격을 기준으로 한 투자손익이 (-)/손실인 경우에도 투자자는 과세를 당할 수 있습니다.

(4) 조세특례제한법상 공모부동산집합투자기구에 관한 사항

구분	세부 내용
근거	조세특례제한법 제87조의7 및 동법 시행령 제81조의4
대상자	세법상 거주자
가입기간	2020년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지
계약기간	3년 이상
가입한도	1인당 투자금액 합계액 5천만원
대상펀드	1. 「자본시장법」 제229조제2호에 따른 공모부동산집합투자기구 2. 「부동산투자회사법」 제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사 3. 집합투자재산의 투자액 전부를 공모 부동산집합투자기구 또는 공모부동산투자회사에 투자하는 「자본시장법」 제9조제18항에 따른 공모집합투자기구 및 「부동산투자회사법」 제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사
세제혜택	투자일부터 3년 이내에 지급받는 배당소득에 대하여 「소득세법」 제14조제2항에 따른 종합소득과세표준에 합산하지 않고, 「소득세법」 제129조에도 불구하고 100분의 9의 세율 적용(지방소득세 0.9% 별도)
세제혜택 방법	과세특례를 적용받고자 하는 투자자는 조세특례제한법 시행규칙에서 정한 “공모부동산집합투자기구의 집합투자증권 과세특례 신청서”를 원천징수의무자(투자자가 매매를 위탁한 투자매매업자 또는 투자중개업자)에게 제출하여야 함
감면세액 추정	원천징수의무자는 과세특례를 적용받은 투자자가 각 집합투자증권 투자일부터 3년이 되는 날 이전에 동 투자신탁의 수익증권의 소유권을 이전(환매하거나 양도)하는 경우 투자자가 과세특례를 적용받은 소득세에 상당하는 세액(지방소득세 포함)을 추정하여 소유권을 이전한 날이 속하는 달의 다음 달 10일까지 원천징수 관할 세무서장에게 납부하고 그 내용을 해당 투자자에게 즉시 통보하여야 함. 다만 다음의 사유가 발생한 경우에는 세액을 추정하지 아니함(특별해지) 1. 거주자의 사망 또는 해외 이주 2. 소유권을 이전하기 전 6개월 이내에 발생한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유 가. 천재지변 나. 거주자의 3개월 이상의 입원치료 또는 요양이 필요한 상해·질병의 발생 다. 공모부동산투자기구 취급기관의 영업의 정지, 영업 인가·허가의 취소, 해산결의 또는 파산선고 라. 「자본시장법 시행령」 제223조제3호 및 제4호에 따라 집합투자업자가 해당 공모부동산집합투자기구를 해지하는 경우 ※ 특별해지 사유가 발생하여 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권의 소유권을 이전하려는 거주자는 조세특례제한법 시행규칙에서 정하는 특별해지사유신고서를 투자매매업자 또는 투자중개업자에게 제출하여야 함.

※ 기타 자세한 사항은 조세특례제한법 제87조의7 및 동법 시행령 제81조의4 등을 참고하시기 바랍니다. 아울러 상기 투자신탁에 대한 과세내용은 조세특례제한법 등 관련 법령의 변경 및 지방세법 등의 적용에 따라 달라질 수 있으니 유의하여 주시기 바랍니다.

하나대체투자나사부동산투자신탁1호

※ 상기 투자소득에 대한 과세내용은 관련세법의 변경 등에 따라 달라질 수 있습니다. 또한, 투자소득 및 수익자에 대한 과세는 정부 정책, 개별 수익자의 세무상의 지위 등에 따라 달라질 수 있으므로 수익자는 투자신탁의 투자에 따른 과세에 관하여 조세전문가와 상담하시는 것이 좋습니다.

하나대체투자자산운용

제3부. 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

1. 재무정보

이 투자신탁의 재무제표는 주식회사의 외부감사에 관한 법률에 의한 기업회계기준 중 투자신탁에 관한 회계기준에 따라 작성되었으며, 동 재무제표에 대한 회계감사법인 및 감사의견은 다음과 같습니다.

기간	회계감사법인	감사의견
제14기(2023.10.16 ~ 2024. 04.15)	회계법인성지	적정
제15기(2024.04.16 ~ 2024.10.15)	회계법인성지	적정
제16기(2024.10.16 ~ 2025.04.15)	회계법인성지	감사중

가. 요약재무제표

[단위 : 원]

요약재무정보			
항 목	제 16 기	제 15 기	제 14 기
	2025.04.15	2024.10.15	2024.04.15
운용자산	125,839,053,833	120,110,369,859	132,501,281,999
유가증권	112,778,050,466	107,698,884,671	109,494,789,088
파생상품	0	0	0
부동산/실물자산	0	0	0
현금 및 예치금	13,061,003,367	12,411,485,188	23,006,492,911
기타 운용자산	0	0	0
기타자산	155,365,727	165,975,140	7,970,741,052
자산총계	125,994,419,560	120,276,344,999	140,472,023,051
운용부채	0	0	0
기타부채	39,039,433,559	34,329,989,154	52,537,784,663
부채총계	39,039,433,559	34,329,989,154	52,537,784,663
원본	136,688,658,000	136,688,658,000	136,688,658,000
수익조정금	0	0	0
이익조정금	-49,733,671,999	-50,742,302,155	-48,754,419,612
자본총계	86,954,986,001	85,946,355,845	87,934,238,388
운용수익	1,742,526,454	-1,246,649,429	-79,316,673,221
이자수익	208,149,855	233,103,540	577,623,722

하나대체투자자산부동산투자신탁1호

배당수익	776,622,966	805,045,516	2,433,974,877
매매평가차손익	361,667,043	-2,284,809,117	-82,328,272,544
기타수익	396,086,590	10,632	724
운용비용	54,609,478	53,106,707	70,152,997
관련회사보수	47,709,298	47,971,437	54,488,589
매매수수료	0	0	0
기타비용	6,900,180	5,135,270	15,664,408
당기순이익	1,687,916,976	-1,299,756,136	-79,386,826,218
매매회전율	0	0	0

(주 1) 요약재무정보 사항중 매매회전율이란 주식매매의 빈번한 정도를 나타내는 지표로서 해당 운용기간동안 매도한 주식가액을 같은 기간동안 평균적으로 보유한 `주식가액으로 나누어 산출합니다. 1 회계년도동안의 평균적인 주식투자규모가 100 억원이고, 주식매도금액 또한 100 억원인 경우 매매회전율은 100%(연기준)로 합니다.

나. 재무상태표

이 투자신탁은 회계감사법인의 회계감사를 받은 집합투자기구로, 기업공시서식 작성기준 제20-1-1 조(재무정보)에 의거하여 재무상태표를 별도로 기재하지 않습니다. 이 투자신탁의 재무상태표는 한국금융투자협회 홈페이지(www.kofia.or.kr))에 공시된 감사보고서를 통하여 확인하실 수 있습니다.

다. 손익계산서

이 투자신탁은 회계감사법인의 회계감사를 받은 집합투자기구로, 기업공시서식 작성기준 제20-1-1 조(재무정보)에 의거하여 손익계산서를 별도로 기재하지 않습니다. 이 투자신탁의 손익계산서는 한국금융투자협회 홈페이지(www.kofia.or.kr))에 공시된 감사보고서를 통하여 확인하실 수 있습니다.

라. 자산유형별 거래비용

[단위:원]

자산유형별 거래비용						
구분	당해 연도			전년도		
	거래금액(A)	거래비용		거래금액(A)	거래비용	
		금액(B)	거래비용 비율(B/A)		금액(B)	거래비용 비율(B/A)
주식	-	-	-	-	-	-
주식 이외의 증권	-	-	-	-	-	-
장내파생	-	-	-	-	-	-
장외파생	-	-	-	-	-	-
부동산	-	-	-	-	-	-

하나대체투자나사부동산투자신탁1호

기타(레포,대차,콜 등)	-	-	-	-	-	-
합 계	-	-	-	-	-	-

(주 1) 주식 중개수수료 등 운용과정에서 발생하는 비용을 기재하되, 장외 채권거래와 같이 별도 수수료 미발생 등의 사유로 거래비용의 객관적인 산출이 어렵거나 부동산 등과 같이 취득원가에 포함되는 항목(수익적 지출 등 비용으로 산정되는 항목은 기재)은 작성을 생략합니다.

(주 2) 장외파생상품 거래의 경우 대부분 거래금액에 거래비용이 포함되어 거래되므로 거래비용이 별도로 구분 기재되지 않을 수 있으며 그로 인해 거래비용비율이 정확하게 산출되지 않을 수 있습니다.

(주 3) 모자형투자신탁의 자투자신탁의 경우 자투자신탁이 투자하는 모투자신탁의 비율에 따라 가중치로 안분하여 기재합니다.

마. 주식의 매매 회전을 : 해당사항없음

[단위: 원]

매매회전율						
주식 매수		주식 매도		당해연도 보유 주식의 평균가액(B)	매매회전율 (A/B)	동종 유형 평균매매회전율
수량	금액	수량	금액(A)			
-	-	-	-	-	-	

(주 1) 모자형투자신탁의 자투자신탁의 경우 자투자신탁이 투자하는 모투자신탁의 비율에 따라 가중치로 안분하여 기재합니다.

2. 연도별 설정 및 환매 현황

[단위: 백만좌, 백만원]

기간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고	
			설정(발행)		환매			
	좌수 (출자지분수)	금액	좌수 (출자지분수)	금액	좌수 (출자지분수)	금액	좌수 (출자지분수)	금액
2023/10/16~2024/04/15	157	182,151	0	0	20	12,776	137	89,987
2024/04/16~2024/10/15	137	87,934	0	0	0	0	137	86,634
2024/10/16~2025/04/15	137	85,946	0	0	0	0	137	87,634

(주 1)이익분배에 의한 재투자분을 포함하였습니다. 기간말 잔고 금액은 결산후 기준으로 작성되었습니다.

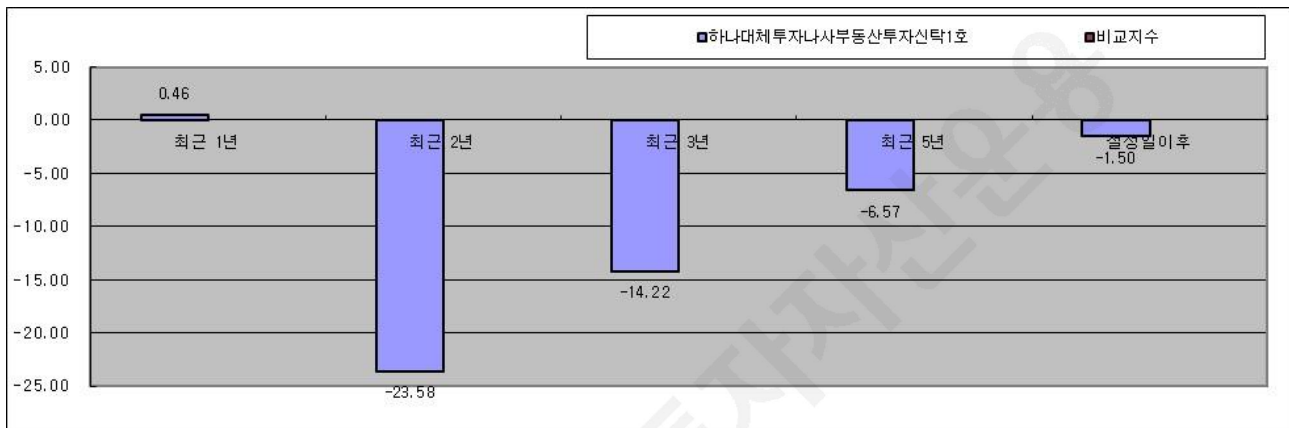
3. 집합투자기구의 운용실적

투자실적 추이는 투자자의 투자판단에 도움을 드리고자 작성된 것으로 연평균 수익률은 해당기간 동안의 평균 수익률을, 연도별 수익률은 기간별 수익률 변동성을 나타낸 것입니다. 따라서, 이 수익률은 투자신탁의 기간에 따른 운용 실적으로 투자자의 투자시기에 따라 수익률이 달라질 수 있으며, 과거의 투자실적이 미래의 투자실적을 보장하지 않습니다. 연평균 수익률 및 연도별 수익률에 관한 정보는 신고서 또는 투자설명서의 작성기준일로 산정한 수익률로서 실제 투자시점의 수익률은 크게 다를 수 있으므로 별도로 확인하여야 합니다.

하나대체투자자산부동산투자신탁1호

종류	최초설정일	최근 1년차	최근 2년차	최근 3년차	최근 4년차	최근 5년차
		2024/04/16 ~ 2025/04/15	2023/04/16 ~ 2024/04/15	2022/04/16 ~ 2023/04/15	2021/04/16 ~ 2022/04/15	2020/04/16 ~ 2021/04/15
나사부동산투자신탁 1 호	2017-03-30	0.46	-41.91	8.13	10.52	2.09
비교지수	2017-03-30					

가. 연평균 수익률 (세전기준)



[단위: %]

종류	최초설정일	최근 1년	최근 2년	최근 3년	최근 5년	설정일 이후
		2024/04/16 ~ 2025/04/15	2023/04/16 ~ 2025/04/15	2022/04/16 ~ 2025/04/15	2020/04/16 ~ 2025/04/15	(%)
나사부동산투자신탁 1 호	2017-03-30	0.46	-23.58	-14.22	-6.57	-1.50
비교지수	2017-03-30					
수익률 변동성(%)	2017-03-30	2.89	31.54	25.91	20.42	16.47

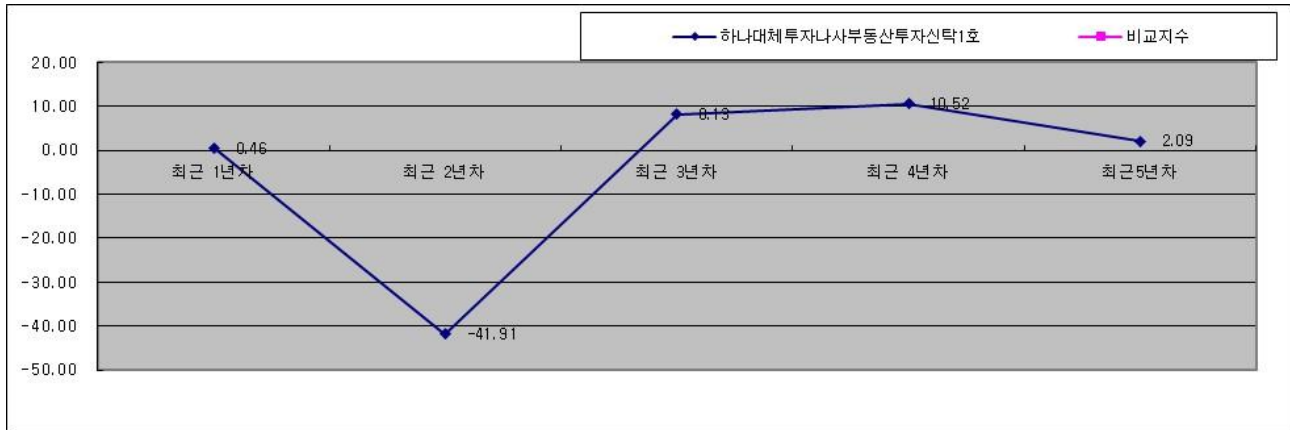
(주 1) 비교지수 : (BM없음)

(주 2) 비교지수의 수익률에는 운용보수 등 투자신탁에 부과되는 보수 및 비용이 반영되지 않았습니다.

(주 3) 수익률 변동성(%)은 해당 기간 동안 집합투자기구의 연환산된 주간수익률의 표준편차

나. 연도별 수익률 추이(세전기준)

하나대체투자자산부동산투자신탁1호



[단위: %]

(주 1) 비교지수 : (BM없음)

(주 2) 비교지수의 수익률에는 운용보수 등 투자신탁에 부과되는 보수 및 비용이 반영되지 않았습니다

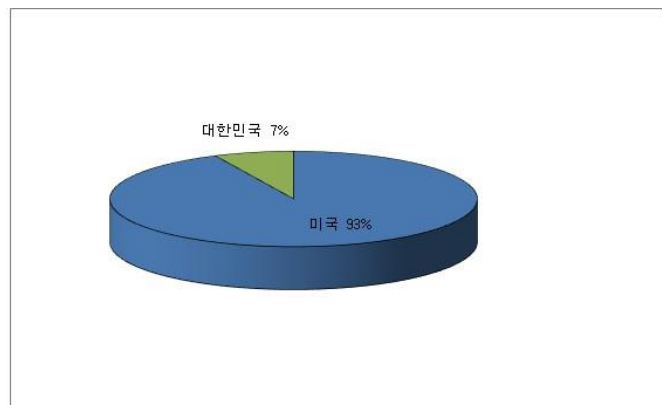
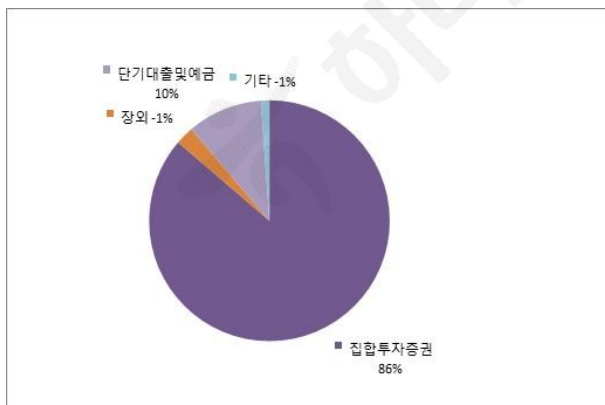
4. 자산구성현황

하나대체투자자산부동산투자신탁1호

[2025.04.15 현재 / 단위 : 백만, %]

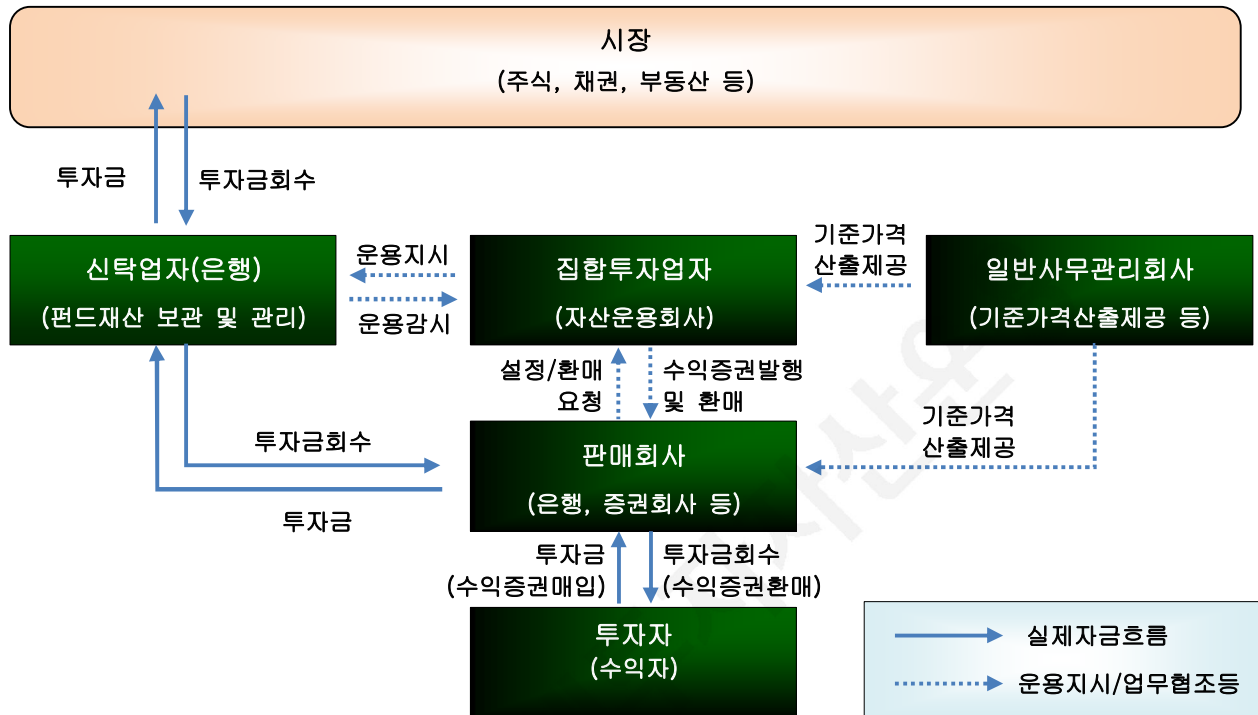
통화별 구분	증권				파생상품		부동산	특별 자산		단기대출 및 예금	기타	자산총액
	주식	채권	어음	집합투자증권	장내	장외		실물자산	기타			
미국	0	0	0	112,778	0	0	0	0	0	0	0	112,778
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(100.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(92.99)
대한민국	0	0	0	0	0	-3,233	0	0	0	13,216	-1,486	8,498
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	-(38.04)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(155.53)	-(17.49)	(7.01)
자산합계	0	0	0	112,778	0	-3,233	0	0	0	13,216	-1,486	121,276
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(92.99)	(0.00)	-(2.67)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(10.90)	-(1.23)	(100.00)

(주 1) 비중은 집합투자기구 자산총액 대비 비중



제4부. 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

1. 집합투자업자에 관한 사항



가. 회사 개요

회 사 명	주식회사 하나대체투자자산운용
주 소 및 연 락 처	서울특별시 중구 을지로 66 (하나금융그룹 명동사옥) (연락처: 02-2190-6500, www.hana-aamc.com)
회 사 연 혁	<ul style="list-style-type: none"> - 2006 년 (주)다올부동산자산운용 출범(4 월) - 2009 년 (주)다올자산운용으로 사명 변경(5 월) - 2010 년 하나금융그룹 계열사로 편입(3 월) - 2011 년 (주)하나다올자산운용으로 사명 변경(6 월) - 2013 년 (주)하나자산운용으로 사명 변경(12 월) - 2016 년 (주)하나금융지주 자회사 편입(5 월) - 2017 년 (주)하나대체투자자산운용으로 사명 변경(11 월)
자 본 금	229 억
주 요 주 주	(주)하나금융지주 100%
집합투자기구 관련회사 중 집합투자업자의 주요 이해관계인	<ul style="list-style-type: none"> - 투자매매업자·투자중개업자(판매회사): KEB 하나은행, 하나금융투자 - 일반사무관리회사: 하나펀드서비스 - 신탁업자: 농협은행

나. 주요업무**(1) 주요업무**

1. 투자신탁의 설정·해지업무
2. 투자신탁재산의 운용·운용지시업무

(2) 의무

1. 선관의무: 집합투자업자는 수익자에 대하여 선량한 관리자의 주의로써 투자신탁재산을 운용하여야 합니다.
2. 충실의무: 집합투자업자는 수익자의 이익을 보호하기 위하여 해당 업무를 충실하게 수행하여야 합니다.

(3) 책임

- 집합투자업자가 법령·신탁계약·투자설명서에 위반하는 행위를 하거나 그 업무를 소홀히 하여 수익자에게 손해를 발생시킨 경우 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.
- 투자신탁의 회계감사인이 수익자에 대하여 손해를 배상할 책임이 있는 경우로서 해당 투자신탁재산을 운용하는 집합투자업자의 이사·감사(감사위원회가 설치된 경우에는 감사위원회의 위원을 말한다)에게도 귀책사유가 있는 경우에는 그 회계감사인과 집합투자업자의 이사·감사는 연대하여 손해를 배상할 책임을 집니다.
- 금융투자업자가 손해배상책임을 지는 경우로서 관련되는 임원에게도 귀책사유가 있는 경우에는 그 금융투자업자와 관련되는 임원이 연대하여 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

(4) 연대책임

- 집합투자업자·신탁업자·판매회사·일반사무관리회사·집합투자기구평가회사(법 제258조에 따른 집합투자기구평가회사를 말한다) 및 채권평가회사(법 제263조에 따른 채권평가회사를 말한다)는 법에 따라 수익자에 대한 손해배상책임을 부담하는 경우 귀책사유가 있는 경우에는 연대하여 손해배상책임을 집니다.

다. 최근 2개 사업연도 요약 재무내용

[단위 : 백만원]

요약 재무상태표		
계정과목	제19기(24.12.31)	제18기(23.12.31)
I. 현금및예치금	126,793	137,125
II. 당기손익-공정가치측정 금융자산	114,250	98,743
III. 기타포괄손익-공정가치측정 금융자산	518	518
IV. 상각후원가측정 금융자산	52,450	50,990
V. 관계기업투자	43,612	35,683
VI. 유형자산	1,298	1,654
VII. 무형자산	2,461	3,236
VIII. 이연법인세자산	2,706	1,019
IX. 리스사용권자산	3,024	3,706
X. 기타자산	630	397
자산총계	347,743	333,070
I. 기타부채	17,622	16,461
부채총계	17,622	16,461
I. 자본금	22,932	22,932

하나대체투자나사부동산투자신탁1호

II. 자본잉여금	86,753	86,753
III. 자본조정	-	-
IV. 이익잉여금	120,547	107,035
V. 신종자본증권	99,888	99,888
자본총계	330,121	316,609
부채+자본 총계	347,743	333,070

요약 손익계산서		
계정과목	제19기(24.01.01~12.31)	제18기(23.01.01~12.31)
I. 영업수익	67,172	60,390
II. 영업비용	36,587	31,456
III. 영업이익	30,585	28,934
IV. 영업외수익	2,059	2,334
V. 영업외비용	1,402	464
VI. 법인세차감전	31,242	30,804
VII. 법인세비용	5,764	5,403
VIII. 당기순이익	25,478	25,400
IX. 기타포괄손익	-	-
X. 총포괄이익	25,478	25,400
XI. 기본 및 희석 주당이익	-	-

라. 운용자산 규모

[2025.04.30 현재 / 원본액, 단위: 억]

구분	파생형	부동산	특별자산	혼합자산	기관전용사모	총 계
수탁고	925	68,178	25,278	23,914	3,176	<u>121,470</u>

2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항

가. 집합투자재산의 운용(지시) 업무 수탁회사 : 해당사항 없음

나. 기타 업무의 수탁회사 : 해당사항 없음

3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

가. 신탁회사

(1) 회사의 개요

회 사 명	농협은행 주식회사
-------	-----------

주소 및 연락처	서울특별시 중구 통일로 120 (연락처: 1588-2100, www.nhbank.com)
----------	------------------------------------------------------

(2) 주요업무

(가) 주요업무

1. 투자신탁재산의 보관 및 관리
2. 집합투자업자의 투자신탁재산 운용지시에 따른 자산의 취득 및 처분의 이행
3. 집합투자업자의 투자신탁재산 운용지시에 따른 수익증권의 환매대금 및 이익금의 지급
4. 집합투자업자의 투자신탁재산 운용지시 등에 대한 감시
5. 투자신탁재산 명세서와 신탁업자가 보관·관리 중인 투자신탁재산의 내역이 일치여부 확인
6. 투자신탁재산에서 발생하는 이자·배당금·수익금·임대료 등의 수령
7. 무상으로 발행하는 신주의 수령
8. 증권상환금의 수입
9. 여유자금 운용이자 수입
10. 금융위원회가 인정하여 고시하는 업무

(나) 의무

1. 선관주의의무: 투자신탁재산을 보관·관리하는 신탁업자는 선량한 관리자의 주의로써 투자신탁재산을 보관·관리하여야 하며, 수익자의 이익을 보호하여야 합니다.
2. 운용행위감시 등
 - 투자신탁재산을 보관·관리하는 신탁업자는 그 투자신탁재산을 운용하는 집합투자업자의 운용지시 또는 운용행위가 법령, 신탁계약 또는 투자설명서(예비투자설명서 및 간이투자설명서를 포함한다) 등을 위반하는지 여부에 대하여 관련법령으로 정하는 기준 및 방법에 따라 확인하고 위반사항이 있는 경우에는 그 집합투자업자에 대하여 그 운용지시 또는 운용행위의 철회·변경 또는 시정을 요구하여야 합니다.
 - 투자신탁재산을 보관·관리하는 신탁업자는 투자신탁재산과 관련하여 다음 각 호의 사항을 확인하여야 합니다.
 1. 투자설명서가 법령 및 신탁계약에 부합하는지 여부
 2. 법 제88조 제1항·제2항에 따른 자산운용보고서의 작성이 적정한지 여부
 3. 법 제93조 제2항에 따른 위험관리방법의 작성이 적정한지 여부
 4. 법 제238조 제1항에 따른 투자신탁재산의 평가가 공정한지 여부
 5. 법 제238조 제6항에 따른 기준가격 산정이 적정한지 여부
 6. 신탁업자의 시정요구 등에 대한 집합투자업자의 이행명세
 7. 그 밖에 수익자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 법시행령 제269조 제4항에서 정하는 사항

(다) 책임

- 신탁업자가 법령·신탁계약·투자설명서에 위반하는 행위를 하거나 그 업무를 소홀히 하여 수익자에게 손해를 발생시킨 경우 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.
- 금융투자업자가 손해배상책임을 지는 경우로서 관련되는 임원에게도 귀책사유가 있는 경우에는 그 금융투자업자와 관련되는 임원이 연대하여 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

(라) 연대책임

- 집합투자업자·신탁업자·판매회사·일반사무관리회사·집합투자기구평가회사(법 제258조에 따른 집합투자기구평가회사를 말한다) 및 채권평가회사(법 제263조에 따른 채권평가회사를 말한다)는 법에 따라 수익자에 대한 손해배상책임을 부담하는 경우 귀책사유가 있는 경우에는 연대하여 손해배상책임을 집니다.

나. 일반사무관리회사에 관한 사항

(1) 회사의 개요

회 사 명	하나펀드서비스㈜
주 소 및 연 락 처	서울특별시 중구 다동길 43, 6층(다동, 한외빌딩) (연락처: (02) 6714-4600, www.kebis.co.kr)

(2) 주요업무

(가) 주요업무

1. 기준가격 계산에 관한 업무
2. 투자신탁의 결산 및 분배금 지급과 관련한 정보의 작성 및 제공 업무
3. 투자신탁보수 및 운용비용 등의 산정 업무
4. 기타 위의 업무에 부수되는 업무

(3) 의무

- 집합투자업자는 기준가격 산정업무를 일반사무관리회사에 위탁하며, 이 경우 그 수수료는 이 투자신탁재산에서 부담합니다.
- 일반사무관리회사는 이 투자신탁의 기준가격을 매일 산정하여 집합투자업자에게 통보하여야 하며, 집합투자업자 및 판매회사는 산정된 기준가격을 집합투자업자·판매회사의 영업소 및 인터넷 홈페이지에 게시하여야 합니다.

(4) 책임

- 일반사무관리회사는 기준가격 계산의 오류 및 집합투자업자와 맺은 계약의 불이행 등으로 인해 수익자에게 손실을 초래한 경우 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

(5) 연대책임

- 집합투자업자·신탁업자·판매회사·일반사무관리회사·집합투자기구평가회사(법 제258조에 따른 집합투자기구평가회사를 말한다) 및 채권평가회사(법 제263조에 따른 채권평가회사를 말한다)는 법에 따라 수익자에 대한 손해배상책임을 부담하는 경우 귀책사유가 있는 경우에는 연대하여 손해배상책임을 집니다.

다. 집합투자기구평가회사 : 해당사항 없음

라. 채권평가회사

(1) 회사의 개요

회 사 명	KIS채권평가㈜	NICE피앤아이㈜	㈜에프앤자산평가
주소 및 연락처	서울특별시 영등포구 국제금융로6길 38 (02-3215-1400, www.bond.co.kr)	서울특별시 영등포구 국회대로 70길 19 (02-398-3900, www.nicepni.com)	서울특별시 종로구 인사동5길 29 (02-721-5300, www.fnpricing.com)

(2) 주요업무

- 채권시가평가 정보 제공, 채권 관련 자료 및 분석도구 제공, 집합투자재산에 속하는 채권 등 증권 및 파생상품의 가격을 평가하고 이를 이 투자신탁의 집합투자업자 및 일반사무관리회사에 제공합니다.

제5부. 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항

1. 투자자의 권리에 관한 사항

가. 투자자총회 등

(1) 투자자총회의 구성

- 이 투자신탁에는 전체 수익자로 구성되는 수익자총회를 두며, 수익자총회는 법령(또는 신탁계약)에서 정한 사항에 대하여만 결의할 수 있습니다.

(2) 투자자총회의 소집 및 의결권 행사방법

1) 수익자총회의 소집

- 수익자총회는 투자신탁을 설정한 집합투자업자가 소집합니다.
- 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 투자신탁재산을 보관·관리하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권의 총좌수의 100분의 5 이상을 소유한 수익자가 수익자총회의 목적과 소집의 이유를 기재한 서면을 제출하여 수익자총회의 소집을 그 집합투자업자에 요청하는 경우 1개월 이내에 수익자총회를 소집하여야 합니다. 이 경우 집합투자업자가 정당한 사유 없이 수익자총회를 소집하기 위한 절차를 거치지 아니하는 경우에는 그 신탁업자 또는 발행된 수익증권총좌수의 100분의 5 이상을 소유한 수익자는 금융위원회의 승인을 받아 수익자총회를 개최할 수 있습니다.
- 집합투자업자(법 제190조 제3항 후단에 따라 수익자총회를 소집하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권의 총좌수의 100분의 5 이상을 소유한 수익자를 포함한다)는 수익자총회의 소집통지를 한국예탁결제원에 위탁하여야 합니다.
- 집합투자업자가 수익자총회를 소집할 경우에는 수익자총회일을 정하여 2주간전에 각 수익자에 대하여 회의의 목적사항을 기재한 통지서를 서면 또는 전자문서로 발송하여야 합니다.
- 한국예탁결제원은 수익자총회의 소집을 통지하거나 수익자의 청구가 있을 때에는 의결권 행사를 위한 서면을 보내야 합니다.
- 한국예탁결제원은 의결권 행사를 위한 서면을 보내는 때에는 가부 등의 표시로 그 수익자의 의사가 명확히 표시될 수 있도록 하여야 하며, 법시행규칙 제20조에서 정하는 바에 따라 의결권 행사에 참고할 수 있는 자료를 집합투자업자로부터 제출받아 보내야 합니다.

2) 의결권 행사방법

- 수익자총회는 출석한 수익자의 의결권의 과반수와 발행된 수익증권 총좌수의 4분의 1 이상의 수로 결의합니다. 다만, 법에서 정한 수익자총회의 결의사항 외에 신탁계약으로 정한 수익자총회의 결의사항에 대하여는 출석한 수익자의 의결권의 과반수와 발행된 수익증권의 총좌수의 5분의 1 이상의 수로 결의할 수 있습니다.
- 수익자는 수익자총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있습니다. 다만, 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 수익자총회에 출석한 수익자가 소유한 수익증권의 총좌수의 결의내용에 영향을 미치지 아니하도록 의결권을 행사(이하

“간주의결권행사”라 한다)한 것으로 봅니다.

1. 수익자에게 법시행령 제221조 제6항으로 정하는 방법에 따라 의결권 행사에 관한 통지가 있었으나 의결권이 행사되지 아니하였을 것
 2. 간주의결권행사의 방법이 신탁계약서에 기재되어 있을 것
 3. 수익자총회에서 의결권을 행사한 수익증권의 총좌수가 발행된 수익증권의 총좌수의 10분의 1 이상일 것
 4. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 법시행령 제221조 제7항으로 정하는 방법 및 절차를 따를 것
- 서면에 의하여 의결권을 행사하려는 수익자는 서면에 의결권 행사의 내용을 기재하여 수익자총회일 전날까지 집합투자업자(법 제190조 제3항 후단에 따라 수익자총회를 소집하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권의 총좌수의 100분의 5 이상을 소유한 수익자를 포함한다)에 제출하여야 합니다.
 - 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 수익자총회에 출석하여 행사한 의결권의 수에 합산합니다.
 - 집합투자업자는 수익자로부터 제출된 의결권행사를 위한 서면과 의결권행사에 참고할 수 있는 자료를 수익자총회일부터 6개월간 본점에 갖추어 두어야 하며 비치하여야 하며, 수익자는 집합투자업자의 영업시간 중에 언제든지 서면 및 자료의 열람과 복사를 청구할 수 있습니다.
 - 수익자총회의 의장은 수익자 중에서 총회에서 선출합니다.

3) 연기수익자총회

- 투자신탁을 설정한 집합투자업자(법 제190조 제3항 후단에 따라 수익자총회를 소집하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권 총좌수의 100분의 5 이상을 소유한 수익자를 포함한다)는 법 제190조 제5항에 따른 수익자총회의 결의가 이루어지지 아니한 경우 그 날부터 2주 이내에 연기된 수익자총회(이하 “연기수익자총회”라 한다)를 소집하여야 합니다.
- 집합투자업자는 연기수익자총회를 소집하려는 경우에는 연기수익자총회일 1주 전까지 연기수익자총회의 소집을 통지하여야 합니다.
- 연기수익자총회의 결의에 관하여는 법 제190조 제5항 및 제6항을 준용합니다. 이 경우 “발행된 수익증권 총좌수의 4분의 1 이상”은 “발행된 수익증권 총좌수의 8분의 1 이상”으로 보고, “수익증권의 총좌수의 5분의 1 이상”은 “수익증권의 총좌수의 10분의 1 이상”으로 봅니다.

(3) 투자자총회 결의사항

- 집합투자업자는 신탁계약 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 변경하는 경우에는 수익자총회의 결의를 거쳐야 합니다.
 1. 집합투자업자·신탁업자 등이 받는 보수, 그 밖의 수수료의 인상
 2. 신탁업자의 변경(합병·분할·분할합병, 그 밖에 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 변경되는 경우를 제외한다)
 - 가. 영업양도 등으로 신탁계약의 전부가 이전되는 경우
 - 나. 법 제184조 제4항, 법 제246조 제1항 등 관련 법령의 준수를 위하여 불가피하게 신탁계약의 일부가 이전되는 경우
 - 다. 법 제420조 제3항 제1호 및 제2호에 따른 금융위원회의 조치에 따라 신탁업자가

변경되는 경우

- 라. 금융산업의 구조개선에 관한 법률 제10조 제1항 제6호부터 제8호까지의 규정에 따른 금융위원회의 명령에 따라 신탁업자가 변경되는 경우
- 마. 법시행령 제245조 제5항에 따라 둘 이상의 집합투자기구의 자산을 다른 모집합투자기구로 이전함에 따라 그 집합투자기구의 신탁업자가 변경되는 경우
- 3. 신탁계약기간의 변경(투자신탁을 설정할 당시에 그 기간변경이 신탁계약서에 명시되어 있는 경우는 제외한다)
- 4. 투자신탁의 종류(법 제229조의 구분에 따른 종류를 말한다)의 변경. 다만, 투자신탁을 설정할 때부터 다른 종류의 투자신탁으로 전환하는 것이 예정되어 있고, 그 내용이 신탁계약서에 표시되어 있는 경우에는 제외한다.
- 5. 주된 투자대상자산의 변경
- 5의2. 투자대상자산에 대한 투자한도의 변경(법시행령 제80조 제1항 제3호의2 각 목 외의 부분에 따른 투자행위로 인한 경우만 해당한다)
- 6. 집합투자업자의 변경. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.
 - 가. 합병·분할·분할합병
 - 나. 법 제420조 제3항 제1호 및 제2호에 따른 금융위원회의 조치에 따라 집합투자업자가 변경되는 경우
 - 다. 금융산업의 구조개선에 관한 법률 제10조 제1항 제6호부터 제8호까지의 규정에 따른 금융위원회의 명령에 따라 집합투자업자가 변경되는 경우
- 7. 환매금지형투자신탁(존속기간을 정한 투자신탁으로서 수익증권의 환매를 청구할 수 없는 투자신탁을 말한다)이 아닌 투자신탁의 환매금지형투자신탁으로의 변경
- 8. 환매대금 지급일의 연장
- 9. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 필요한 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항

(4) 반대매수청구권

- 투자신탁의 수익자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 집합투자업자에게 수익증권의 수를 기재한 서면으로 자기가 소유하고 있는 수익증권의 매수를 청구할 수 있습니다.
 - 1. 법 제188조 제2항 각 호 외의 부분 후단에 따른 신탁계약의 변경 또는 법 제193조 제2항에 따른 투자신탁의 합병에 대한 수익자총회의 결의에 반대(수익자총회 전에 해당 집합투자업자에게 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지한 경우로 한정한다)하는 수익자가 그 수익자총회의 결의일부부터 20일 이내에 수익증권의 매수를 청구하는 경우
 - 2. 법 제193조 제2항 각 호 외의 부분 단서에 따른 투자신탁의 합병에 반대하는 수익자가 법시행령 제222조 제1항으로 정하는 방법에 따라 수익증권의 매수를 청구하는 경우
- 집합투자업자는 반대수익자의 수익증권매수청구가 있는 경우 해당 수익자에게 수익증권의 매수에 따른 수수료, 그 밖의 비용을 부담시켜서는 아니 됩니다.
- 집합투자업자는 반대수익자의 수익증권매수청구가 있는 경우에는 매수청구기간이 만료된 날부터 15일 이내에 그 투자신탁재산으로 법시행령 제222조에서 정하는 방법에 따라 그 수익증권을 매수하여야 합니다. 다만, 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 금융위원회의 승인을 받아 수익증권의 매수를 연기할 수 있습니다.
- 집합투자업자는 반대수익자의 수익증권매수청구에 따라 수익증권을 매수한 경우에는 지체 없이 그 수익증권을 소각하여야 합니다.

나. 잔여재산분배

- 금융위원회의 승인을 받아 투자신탁을 해지하는 경우, 신탁계약에서 정한 신탁계약기간의 종료, 수익자총회의 투자신탁 해지 결의, 투자신탁의 등록 취소 등의 사유로 투자신탁을 해지하는 경우 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 신탁계약이 정하는 바에 따라 투자신탁 재산에 속하는 자산을 해당 수익자에게 지급할 수 있습니다.

다. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권

- 수익자는 집합투자업자(해당 수익증권을 판매한 판매회사를 포함한다)에게 영업시간 중에 이유를 기재한 서면으로 그 수익자에 관련된 투자신탁재산에 관한 장부·서류의 열람이나 등본 또는 초본의 교부를 청구할 수 있습니다. 이 경우 집합투자업자는 법시행령 제95조 제1항에서 정하는 정당한 사유가 없는 한 이를 거절하여서는 아니 됩니다.
- 수익자가 열람이나 등본 또는 초본의 교부를 청구할 수 있는 장부·서류는 다음 각 호와 같습니다.
 1. 투자신탁재산 명세서
 2. 수익증권 기준가격대장
 3. 재무제표 및 그 부속명세서
 4. 투자신탁재산 운용내역서
- 집합투자업자는 신탁계약서를 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시하여야 합니다.

라. 손해배상책임

- 금융투자업자는 법령·신탁계약·투자설명서에 위반하는 행위를 하거나 그 업무를 소홀히 하여 수익자에게 손해를 발생시킨 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있습니다. 다만, 배상의 책임을 질 금융투자업자가 상당한 주의를 하였음을 증명하거나 수익자가 금융투자상품의 매매, 그 밖의 거래를 할 때에 그 사실을 안 경우에는 배상의 책임을 지지 아니합니다.
- 금융투자업자가 손해배상책임을 지는 경우로서 관련되는 임원에게도 귀책사유가 있는 경우에는 그 금융투자업자와 관련되는 임원이 연대하여 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.
- 증권신고서(정정신고서 및 첨부서류를 포함한다)와 투자설명서(예비투자설명서 및 간이투자설명서를 포함한다) 중 중요사항에 관하여 거짓의 기재 또는 표시가 있거나 중요사항이 기재 또는 표시되지 아니함으로써 증권의 취득자가 손해를 입은 경우에는 다음 각 호의 자는 그 손해에 관하여 배상의 책임을 집니다. 다만, 배상의 책임을 질 자가 상당한 주의를 하였음에도 불구하고 이를 알 수 없었음을 증명하거나 그 증권의 취득자가 취득의 청약을 할 때에 그 사실을 안 경우에는 배상의 책임을 지지 아니합니다.
 1. 그 증권신고서의 신고인과 신고 당시의 발행인의 이사(이사가 없는 경우 이에 준하는 자를 말하며, 법인의 설립 전에 신고된 경우에는 그 발기인을 말한다)
 2. 상법 제401조의2 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 그 증권신고서의 작성을 지시하거나 집행한 자
 3. 그 증권신고서의 기재사항 또는 그 첨부서류가 진실 또는 정확하다고 증명하여 서명한 공인회계사·감정인 또는 신용평가를 전문으로 하는 자 등(그 소속단체를 포함한다) 법시행령 제135조 제1항에서 정하는 자
 4. 그 증권신고서의 기재사항 또는 그 첨부서류에 자기의 평가·분석·확인 의견이 기재되는

- 것에 대하여 동의하고 그 기재내용을 확인한 자
5. 그 증권의 인수인 또는 주선인(인수인 또는 주선인이 2인 이상인 경우에는 발행인 또는 매출인으로부터 직접 증권의 인수를 의뢰받아 인수조건 등을 정하는 인수인을 말한다)
 6. 그 투자설명서를 작성하거나 교부한 자
 7. 매출의 방법에 의한 경우 매출신고 당시의 매출인

마. 재판관할

- 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사가 신탁계약에 관하여 소송을 제기하는 때에는 소송을 제기하는 자의 본점소재지를 관할하는 법원에 제기합니다.
- 수익자가 소송을 제기하는 때에는 수익자의 선택에 따라 수익자의 주소지 또는 수익자가 거래하는 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기할 수 있습니다. 다만, 수익자가 외국환거래법 제3조 제1항 제15호의 규정에 의한 비거주자인 경우에는 수익자가 거래하는 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기하여야 합니다.

바. 기타 투자자의 권리보호에 관한 사항

- 이 투자신탁의 신탁계약 등 추가정보를 원하시는 고객은 이 투자신탁의 집합투자업자 또는 판매회사에 자료를 요구할 수 있습니다.
- 이 투자신탁의 기준가격 변동 등 운용실적에 관해서는 이 투자신탁의 집합투자업자 또는 판매회사에 요구할 수 있습니다.
- 이 투자신탁의 투자설명서 및 기준가격 변동 등은 한국금융투자협회에서 열람, 복사하거나, 한국금융투자협회 인터넷 홈페이지(www.kofia.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.

2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항

(1) 의무해지

- 집합투자업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지체 없이 투자신탁을 해지하여야 합니다. 이 경우 집합투자업자는 그 해지사실을 지체 없이 금융위원회에 보고하여야 합니다.
 1. 신탁계약에서 정한 신탁계약기간의 종료
 2. 수익자총회의 투자신탁 해지 결의
 3. 투자신탁의 피흡수합병
 4. 투자신탁의 등록 취소
 5. 수익자의 총수가 1인이 되는 경우. 다만, 법 제6조제6항에 따라 인정되거나, 건전한 거래질서를 해할 우려가 없는 경우로서 법시행령 제224조의2에서 정하는 경우는 제외한다.

(2) 임의해지

- 집합투자업자는 수익자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 금융위원회의 승인을 받지 아니하고 투자신탁을 해지할 수 있으며, 이 경우 집합투자업자는 그 해지사실을 지체 없이 금융위원회에 보고하여야 합니다.
 1. 수익자 전원이 동의한 경우

3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항

가. 정기보고서

(1) 영업보고서 및 결산서류 제출 등

1) 영업보고서

- 집합투자업자는 투자신탁재산에 관한 매 분기의 영업보고서를 작성하여 매 분기 종료 후 2개월 이내에 금융위원회 및 한국금융투자협회에 제출하여야 합니다.
- 집합투자업자는 투자신탁재산에 관한 영업보고서를 다음 각 호의 서류로 구분하여 작성하여야 합니다.
 1. 투자신탁의 설정 현황
 2. 투자신탁재산의 운용 현황과 수익증권의 기준가격표
 3. 법 제87조 제8항 제1호·제2호에 따른 의결권의 구체적인 행사내용 및 그 사유를 적은 서류
 4. 투자신탁재산에 속하는 자산 중 주식의 매매회전율과 자산의 위탁매매에 따른 투자중개업자별 거래금액·수수료와 그 비중

2) 결산서류

- 집합투자업자는 투자신탁의 결산기마다 다음 각 호의 서류 및 부속명세서(이하 “결산서류”라 한다)를 작성하여야 합니다.
 1. 재무상태표
 2. 손익계산서
 3. 자산운용보고서
- 집합투자업자는 투자신탁에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우 그 사유가 발생한 날부터 2개월 이내에 결산서류를 금융위원회 및 한국금융투자협회에 제출하여야 합니다.
 1. 투자신탁의 회계기간 종료
 2. 투자신탁의 계약기간 종료
 3. 투자신탁의 해지

(2) 자산운용보고서

- 집합투자업자는 자산운용보고서를 작성하여 투자신탁재산을 보관·관리하는 신탁업자의 확인을 받아 3개월마다 1회 이상 투자신탁의 수익자에게 교부하여야 합니다.
- 다만, 수익자가 수시로 변동되는 등 수익자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 자산운용보고서를 수익자에게 교부하지 아니할 수 있습니다.
 1. 수익자가 자산운용보고서의 수령을 거부한다는 의사를 서면, 전화·전신·팩스, 전자우편 또는 이와 비슷한 전자통신의 방법으로 표시한 경우
 2. 집합투자업자가 단기금융집합투자기구를 설정 또는 설립하여 운용하는 경우로서 매월 1회 이상 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 자산운용보고서를 공시하는 경우
 3. 집합투자업자가 환매금지형집합투자기구를 설정 또는 설립하여 운용하는 경우(법 제230조 제3항에 따라 그 수익증권이 상장된 경우만 해당한다)로서 3개월마다 1회 이상

금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 자산운용보고서를 공시하는 경우

4. 수익자가 소유하고 있는 수익증권의 평가금액이 10만원 이하인 경우로서 신탁계약에 자산운용보고서를 교부하지 아니한다고 정하고 있는 경우

- 집합투자업자는 자산운용보고서에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 합니다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 날(이하 “기준일”이라 한다) 현재의 투자신탁의 자산·부채 및 수익증권의 기준가격
가. 회계기간의 개시일부터 3개월이 종료되는 날
나. 회계기간의 말일
다. 계약기간의 종료일
라. 해지일
2. 직전의 기준일(직전의 기준일이 없는 경우에는 해당 투자신탁의 최초 설정일을 말한다)부터 해당 기준일까지의 기간(이하 “해당 운용기간”이라 한다) 중 운용경과의 개요 및 해당 운용기간 중의 손익 사항
3. 기준일 현재 투자신탁재산에 속하는 자산의 종류별 평가액과 투자신탁재산 총액에 대한 각각의 비율
4. 해당 운용기간 중 매매한 주식의 총수, 매매금액 및 매매회전율(해당 운용기간 중 매도한 주식가액의 총액을 그 해당 운용기간 중 보유한 주식의 평균가액으로 나눈 비율을 말한다)
5. 기준일 현재 투자신탁재산에 속하는 투자대상자산의 내용
6. 투자신탁의 투자운용인력에 관한 사항. 다만, 회계기간 개시일로부터 3개월, 6개월, 9개월이 종료되는 날을 기준으로 하여 작성하는 자산운용보고서에는 기재하지 않을 수 있다.
7. 투자신탁의 투자환경 및 운용계획
8. 투자신탁의 업종별·국가별 투자내역
9. 투자신탁의 결산 시 분배금 내역(결산 후 최초로 작성하는 자산운용보고서로 한정한다)
10. 투자신탁의 투자대상 범위 상위 10개 종목
11. 투자신탁의 구조. 다만, 회계기간 개시일로부터 3개월, 6개월, 9개월이 종료되는 날을 기준으로 하여 작성하는 자산운용보고서에는 기재하지 않을 수 있다.
12. 투자신탁이 환위험을 회피할 목적으로 파생상품을 거래하는 경우 그 거래에 관한 사항
13. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 필요한 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항

- 집합투자업자는 수익자에게 자산운용보고서를 교부하는 경우에는 수익증권을 판매한 판매회사또는 한국예탁결제원을 통하여 기준일부터 2개월 이내에 직접 또는 전자우편의 방법으로 교부하여야 합니다. 다만, 수익자에게 전자우편 주소가 없는 등의 경우에는 법 제89조 제2항 제1호의 방법에 따라 공시하는 것으로 갈음할 수 있으며, 수익자가 우편발송을 원하는 경우에는 그에 따라야 합니다.

(3) 자산보관·관리보고서

- 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자는 투자신탁재산에 관하여 투자신탁의 회계기간 종료, 투자신탁의 계약기간 종료 또는 투자신탁의 해지 등 어느 하나의 사유가 발생한 날부터 2개월 이내에 다음 각 호의 사항이 기재된 자산보관·관리보고서를 작성하여 수익자에게 교부하여야 합니다.
1. 신탁계약의 주요 변경사항
 2. 투자운용인력의 변경

3. 수익자총회의 결의내용
 4. 법 제247조 제5항 각 호의 사항
 5. 이해관계인과의 거래의 적격 여부를 확인한 경우에는 그 내용
 6. 회계감사인의 선임, 교체 및 해임에 관한 사항
 7. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 필요한 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항
- 다만, 수익자가 수시로 변동되는 등 수익자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 자산보관·관리보고서를 수익자에게 교부하지 아니할 수 있습니다.
1. 수익자가 자산보관·관리보고서를 받기를 거부한다는 의사를 서면으로 표시한 경우
 2. 신탁업자가 금융위원회가 정하여 고시하는 방법에 따라 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 집합투자기구의 자산보관·관리보고서를 공시하는 경우
 - 가. 단기금융집합투자기구
 - 나. 환매금지형집합투자기구(법 제230조 제3항에 따라 그 집합투자증권이 상장된 경우만 해당한다)
 - 다. 상장지수집합투자기구
 3. 수익자가 소유하고 있는 수익증권의 평가금액이 10만원 이하인 경우로서 신탁계약에서 자산보관·관리보고서를 교부하지 아니한다고 정하고 있는 경우
- 신탁업자는 수익자에게 자산보관·관리보고서를 교부하는 경우에는 수익증권을 판매한 판매회사 또는 한국예탁결제원을 통하여 직접 또는 전자우편의 방법으로 교부하여야 합니다. 다만, 수익자에게 전자우편 주소가 없는 등의 경우에는 법 제89조 제2항 제1호 및 제3호의 방법에 따라 공시하는 것으로 갈음할 수 있으며, 수익자가 우편발송을 원하는 경우에는 그에 따라야 합니다.

(4) 기타장부 및 서류

- 집합투자업자·신탁업자·판매회사 및 일반사무관리회사는 금융위원회가 정하는 바에 따라 그 업무에 관한 장부 및 서류를 작성하여 본점 및 지점에 비치하거나 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하여야 합니다.
- 한국금융투자협회는 법시행령 제94조 제2항에서 정하는 방법에 따라 각 집합투자재산의 순자산가치의 변동명세가 포함된 운용실적을 비교하여 그 결과를 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시하여야 합니다.

나. 수시공시

(1) 신탁계약변경에 관한 공시

- 집합투자업자는 신탁계약을 변경한 경우에는 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시하여야 하며, 수익자총회의 결의를 거쳐 신탁계약을 변경한 경우에는 공시 외에 이를 수익자에게 통지하여야 합니다.

(2) 수시공시

- 집합투자업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 이를 지체 없이 공시하여야 합니다.
1. 투자운용인력의 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 투자운용인력의 운용경력(운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률을 말한다)

2. 환매연기 또는 환매재개의 결정 및 그 사유(법 제 230조에 따른 환매금지형집합투자기구의 만기를 변경하거나 만기상환을 거부하는 결정 및 그 사유를 포함한다)
 3. 법시행령 제93조 제2항에서 정하는 부실자산이 발생한 경우 그 명세 및 상각률
 4. 수익자총회의 결의내용
 5. 투자설명서의 변경. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.
 - 가. 법 및 법시행령의 개정 또는 금융위원회의 명령에 따라 투자설명서를 변경하는 경우
 - 나. 신탁계약의 변경에 따라 투자설명서를 변경하는 경우
 - 다. 투자설명서의 단순한 자구수정 등 경미한 사항을 변경하는 경우
 - 라. 투자운용인력의 변경이 있는 경우로서 법 제123조 제3항 제2호에 따라 투자설명서를 변경하는 경우
 6. 집합투자업자의 합병, 분할, 분할합병 또는 영업의 양도·양수
 7. 집합투자업자 또는 일반사무관리회사가 기준가격을 잘못 산정하여 이를 변경하는 경우에는 그 내용(법시행령 제262조 제1항 후단에 따라 공고·게시하는 경우에 한한다)
 8. 그 밖에 수익자의 투자판단에 중대한 영향을 미치는 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항
- 수시공시는 다음 각 호의 방법으로 합니다.
1. 집합투자업자(www.hana-aamc.com), 수익증권을 판매한 판매회사 및 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr)의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하는 방법
 2. 수익증권을 판매한 판매회사로 하여금 전자우편을 이용하여 수익자에게 알리는 방법
 3. 집합투자업자, 수익증권을 판매한 판매회사의 본점과 지점, 그 밖의 영업소에 게시하는 방법

(3) 집합투자재산의 의결권 행사에 관한 공시

- 집합투자업자는 투자신탁재산에 속하는 법 제9조 제15항 제3호 가목에 따른 주권상장법인으로서 법 제87조 제7항에 따른 의결권공시대상법인이 발행한 주식(법 제9조 제15항 제3호 나목에 따른 주권상장법인의 경우에는 주식과 관련된 증권예탁증권을 포함한다)의 의결권 행사 내용 등을 다음 각 호의 구분에 따라 공시하여야 합니다.
1. 법 제87조 제2항 및 제3항에 따라 주요의결사항에 대하여 의결권을 행사하는 경우: 의결권의 구체적인 행사내용 및 그 사유
 2. 의결권공시대상법인에 대하여 의결권을 행사하는 경우: 의결권의 구체적인 행사내용 및 그 사유
 3. 의결권공시대상법인에 대하여 의결권을 행사하지 아니한 경우: 의결권을 행사하지 아니한 구체적인 사유

4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항

가. 이해관계인과의 거래내역

해당사항 없음

나. 집합투자기구간 거래에 관한 사항

해당사항 없음

다. 투자중개업자 선정기준

- 1) 증권 및 장내파생상품 거래: 해당사항 없음

5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항

- 해당사항 없습니다.

6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

- 해당사항 없습니다.

[붙임] 용어풀이

용 어	내 용
금융투자상품	이익 추구 혹은 손실 회피를 목적으로 현재 또는 장래의 특정시점에 금전 등 재산적 가치가 있는 것을 지급하기로 약정함으로써 취득하는 권리로서, 지급금액 및 지급예정금액이 회수금액 및 회수가능금액을 초과하여 원금손실위험(투자성)이 있는 금융상품을 말하며, 증권, 파생상품 등이 있음.
집합투자	2인 이상에게 투자권유를 하여 모은 금전 등을 투자자로부터 일상적인 운용지시를 받지 아니하면서 재산적 가치가 있는 투자대상자산을 취득·처분하는 등의 법으로 운용하고 그 결과를 투자자에게 배분하는 것을 말함.
집합투자기구	집합투자를 하기 위한 기구로서 투자신탁, 투자회사(유추얼펀드), 투자조합 등으로 분류됨. 보통 “펀드”라는 명칭으로 알려져 있음.
집합투자업자	집합투자를 영업으로 하는 자를 말하며, 보통 자산운용회사를 의미함.
신탁업자	집합투자업자의 운용지시에 따른 자산의 취득, 처분 등을 이행하고 투자신탁자산을 보관·관리업무를 수행하는 회사를 말함.
한국금융투자협회 펀드코드	투자자들이 집합투자기구의 명칭 및 집합투자기구와 관련한 각종 정보를 조회할 수 있도록 한국금융투자협회가 부여하는 5자리의 고유 코드.
수익증권	투자신탁을 설정한 집합투자업자가 고객이 맡긴 신탁원본의 상환 및 운용이익 등을 받을 수 있는 권리(수익권)를 균등하게 분할하여 표시한 증권을 말하는데 투자신탁에 가입한다는 것은 수익증권을 산다는 것을 의미함.
좌	펀드의 기본거래단위로 펀드를 최초로 설정할 때 1좌의 가격은 1원으로 함. 만약 100만원을 투자하면 투자수량은 100만좌이지만 향후 펀드운용성과에 따라 1좌당 가격도 변동함.
기준가격	펀드의 자산 가치를 나타내는 가격으로 펀드의 매수 및 매각(환매)시에 적용됨. 기준가격의 산정방법은 공고일 전일 수익증권의 순자산총액을 수익증권 총 좌수(투자회사의 경우 발행주식 총수)로 나눈 값에 1,000을 곱한 가격이며 소수점 셋째자리에서 반올림하여 표시함.
증권집합투자기구	집합투자재산의 50%를 초과하여 증권(주식, 채권 등)에 투자하는 집합투자기구로서 부동산 및 특별자산 집합투자기구에 속하지 아니하는 펀드를 말함.
부동산 집합투자기구	집합투자재산의 50%를 초과하여 부동산(부동산 개발과 관련된 법인에 대한 대출 및 부동산 관련 증권 포함)에 투자하는 펀드를 말함.
특별자산 집합투자기구	집합투자재산의 50%를 초과하여 특별자산(증권 및 부동산을 제외한 투자대상자산을 말함)에 투자하는 펀드를 말함.
혼합자산 집합투자기구	집합투자자산을 운용함에 있어 투자비율의 제한을 받지 않고 증권, 부동산 및 특별자산에 투자하는 펀드를 말함.
개방형	투자자가 원할 경우 언제든지 환매가 가능한 펀드를 말함.
폐쇄형	중도환매가 불가능한 펀드를 말함.
추가형	추가로 자금 납입이 가능한 펀드를 말함.
단위형	펀드의 모집시기(판매기간)가 한정되어 있고 그 이후에는 가입할 수 없는 펀드를 말함.
종류형	하나의 펀드 안에서 투자자 그룹별로 서로 다른 판매보수와 수수료 체계를 적용하는 펀드를 말하여 보통 멀티클래스 펀드로 불림. 보수와 수수료 차이로 인해 클래스별 기준가격은 다르게 산출되지만 각 클래스는 하나의 펀드로 통합하여 운용되므로 자산운용방법 등은 동일함. A : 선취 판매수수료를 내야하는 하위펀드

	<p>B : 후취 판매수수료를 내야하는 하위펀드</p> <p>C : 선취·후취판매수수료를 내지 않는 하위펀드</p> <p>D : 선취·후취판매수수료를 모두 내야하는 하위펀드</p> <p>E : 온라인 전용 판매 하위펀드</p> <p>F : 펀드 및 기관투자자용 하위펀드</p> <p>I : 회사가 정하는 방침에 따른 고액거래자용 하위펀드</p>
실지명의	「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」에 따라 개인은 주민등록표에 기재된 성명 및 주민등록번호, 법인은 사업자등록증에 기재된 법인명 및 등록번호, 외국인의 경우에는 등록외국인기록표에 기재된 성명 및 등록번호 등에 따른 명의를 말함.
설정	신탁업자와 신탁계약을 체결한 후 신탁금을 신탁업자에 납입하는 것을 말하며, 신규설정과 추가설정이 있음.
해지	펀드의 신탁기간이 종료되거나 일정수익률에 도달함에 따라 집합투자재산을 모두 처분하여 투자자들에게 원금과 수익금을 나누어 주고 투자신탁을 소멸시키는 것을 말함.
환매	펀드의 신탁기간이 종료되기 전에 투자자의 수익권에 대한 전부 또는 일부를 펀드 순자산가치에 따라 되찾아 가는 것을 환매라고 하는데, 투자자의 중도환매요구가 있으면 집합투자업자는 이를 받아들여야 하는 의무가 있음. 다만, 폐쇄형의 경우 중도해야이 금지되고 만기에 전액을 인출해야 함.
거치식	일정금액을 한꺼번에 펀드에 투자하는 방법을 말함. 정기적으로 일정한 금액을 투자하는 적립식의 반대개념.
자본이득	펀드를 운용하면서 주식 및 채권 등에 투자하여 발생한 시세 차익을 말함.
배당소득	펀드를 운용하면서 주식에 투자하여 발생한 배당금 수익을 말함.
신탁보수	펀드의 운용 및 관리 대가로 투자자가 지불하는 금액으로 운용보수, 판매보수, 수탁보수, 일반사무관리회사의 사무관리보수 등이 있음.
판매수수료	투자자가 펀드에 가입할 경우 판매회사에 일회성으로 지불하는 수수료를 말함. 지불시점에 따라 선취 또는 후취 판매수수료로 나누어짐.
환매수수료	투자자가 펀드의 신탁기간 종료되기 전에 중도 환매할 경우 일회성으로 부과되는 수수료를 말함. 가입 후 중간에 환매할 때까지 발생한 이익금의 일부에 대해서만 부과되며 부과된 수수료는 집합투자재산에 포함됨.
원천징수	소득금액 또는 수입금액을 지급할 때 그 지급자(보통 판매회사)가 그 지급받는 자(투자자)가 부담할 세금을 국가를 대신하여 미리 받아 두는 것을 말함.
비교지수	펀드 성과의 비교를 위하여 정해놓은 지수로 보통 벤치마크라는 표현을 많이 씀. 일반적으로 액티브(Active)펀드는 비교지수 보다 높은 수익을 목표로 하며, 인덱스(Index)펀드의 경우에는 비교지수와 비슷한 정도의 수익을 목적으로 함.
레버리지효과	소액의 증거금을 바탕으로 타인이나 금융기관으로부터 빌린 거액의 자본을 투자하여 높은 이익을 발생시키는 투자방법을 말함. 예를 들어 파생상품을 거래할 때 높은 레버리지 효과로 인해 적은 투자금액으로 큰 수익을 얻을 기회를 얻을 수도 있지만, 기초자산의 가격이 예상과 다른 방향으로 움직이면 큰 손실을 볼 수도 있음.
환헤지	환율변동위험(외국통화의 가치하락의 경우 생길 수 있는 투자손실위험)를 회피하기 위한 행위로 선물환계약, 통화선물 등이 있음. 해외펀드의 경우 외화증권 등 해외자산에 외화로 투자하기 때문에 항상 환율변동위험에 노출되어 있으므로 환헤지가 필요함.
자산유동화증권(ABS)	ABS는 Asset Backed Securities의 약자. 기업이나 금융기관이 보유한 특정자산(Asset)을 담보로(Backed) 발행한 증권(Securities)을 말함. 담보로는 기업의 매출채권, 금융기관의 대출금, 기타 부동산 등이 활용됨.

양도성예금증서 (CD)	CD는 Certificated of Deposit의 약자. 은행이 정기에금에 대해 발행하는 일종의 무기명 잔고증명서를 말함. 소지인에게 원금 및 약정이자를 지급하는 확정이자 증권이며 만기일 이전에 유통시장에서 거래할 수 있는 주요 단기금융수단.
후순위채권	기업이 파산했을 경우 다른 채권자들에 대한 부채가 청산된 다음에 상환 받을 수 있는 채권을 말함. 상환기간이 5년 이상으로 중도상환을 요구할 수 없기 때문에 자기자본으로 계산해주는 것이 특징임.
환매조건부채권	은행 등 금융기관이 일정 기간 후 확정금리를 더하여 다시 사는 것을 조건으로 발행하는 채권을 말함.
환매조건부매수	일정기간 후에 증권을 다시 매도할 것을 조건으로 매수하는 거래를 말함.
환매조건부매도	일정기간 후에 증권을 다시 매수할 것을 조건으로 매도하는 거래를 말함.
실물자산	농산물, 축산물, 수산물, 임산물, 광산물, 에너지 등에 속하는 물품 및 이 물품을 원료로 사용하여 제조하였거나 제조가 가능한 물품 등을 말함.
집합투자재산 평가위원회	「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 집합투자업자가 집합투자재산의 평가업무를 수행하기 위하여 집합투자재산의 평가 담당임원 및 운용 담당임원, 준법감시인 등으로 구성된 위원회를 말함.
임의해지	집합투자업자가 금융위원회의 승인 없이 펀드를 해지하는 것을 말함. 수익자 전원의 동의, 전부 환매청구, 펀드를 설정하고 1년 경과 후 1개월간 계속하여 집합투자기구 설정원본이 50억원에 미달하는 경우 등에는 집합투자업자가 임의해지 할 수 있음.
강제해지	강제해지란 법령에서 정한 사유에 해당하는 경우 지체없이 펀드를 해지해야 하는 것을 말하며, 신탁계약기간의 종료, 수익자총회의 해지 결의, 피흡수합병 또는 등록 취소 등이 발생한 경우 강제해지됨.
질권자	질권이란 채권자가 채무자 또는 제3자(담보제공자)로부터 채무의 담보로써 제공받은 동산·유가증권·채권 등을 점유함으로써 채무자에게 채무를 갚을 것을 간접적으로 강제하고, 채무를 이행하지 않을 경우에는 그 물건을 처분하거나 권리를 실행하여 그 대금으로 우선 변제를 받을 수 있는 권리를 말함. 이때 질물을 제공한 사람을 질권설정자라고 하고 채권자로서 질물을 받는 사람을 질권자라고 함.
고유재산	회사 등이 자체적으로 소유하고 있던 재산으로 펀드재산과 구분하여 관리되는 재산을 말함.
집합투자자총회	집합투자기구의 투자자 전원으로 구성된 의사결정기관으로서 투자신탁은 수익자총회, 투자회사의 경우에는 주주총회를 말함.
발행분담금	금융위원회에 증권신고서를 제출하는 발행인이 금융감독원 운영경비의 일부를 부담하기 위하여 납부하는 분담금을 말함. 분담금 요율은 수익증권 및 자본시장법상 집합투자증권의 경우 발행가액총액의 1만분의 0.5을 납부하며, 주식은 발행가액총액의 1만분의 1.8, 채무증권의 경우에는 만기에 따라 1만분의 5에서 1만분의 7. 그러나 코스닥시장에 상장하기 위하여 주권을 신규로 발행하는 경우에는 발행분담금을 면제함.