

# 간이투자설명서

(작성기준일 : 2025.04.30)

## 하나대체투자나사부동산투자신탁1호 (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 ‘하나대체투자나사부동산투자신탁1호’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 분류하였습니다. 이 투자위험 등급은 집합투자업자가 분류한 것으로 판매회사의 분류 등급과는 상이할 수 있습니다.

## I. 집합투자기구의 개요

투자자 유의사항	<ul style="list-style-type: none"><li>집합투자증권은 「예금자보호법」에 따라 <u>예금보험공사가 보호하지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.</u></li><li>금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다.</li><li>간이투자설명서는 증권신고서 효력발생일까지 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권의 경우 효력발생일 이후에도 변경될 수 있습니다.</li><li>증권신고서, 투자설명서상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 미래에도 실현된다는 보장은 없습니다.</li></ul> <p>※ 추가적인 투자자 유의사항은 투자설명서 ‘투자결정시 유의사항 안내’ 참조</p>		
집합투자기구 특징	<ol style="list-style-type: none"><li>투자대상자산: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조제2호의 규정에 의한 부동산을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이득을 추구함</li><li>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.</li></ol>		
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 (설정액 기준)	연 0.01%	연 0.06%	-	연 0.07%
자산운용 매입보수	부동산등 매입금액의 1.0%(투자신탁 설정액의 약 2.28%)			

자산운용 매각보수	부동산등 매각가액의 0.5%
주석사항	<p>[보수 지급시기] 판매/운용 등: 매 회계기간 후급, 기타: 사유 발생 시</p> <p>※ 수익자는 증권거래비용, 기타 관리비용 등 총보수·비용 이외에 추가비용 부담할 수 있음</p> <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 입금일 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 <b>감사보수비용 등이 포함됩니다.</b></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 자본이익을 추구합니다.

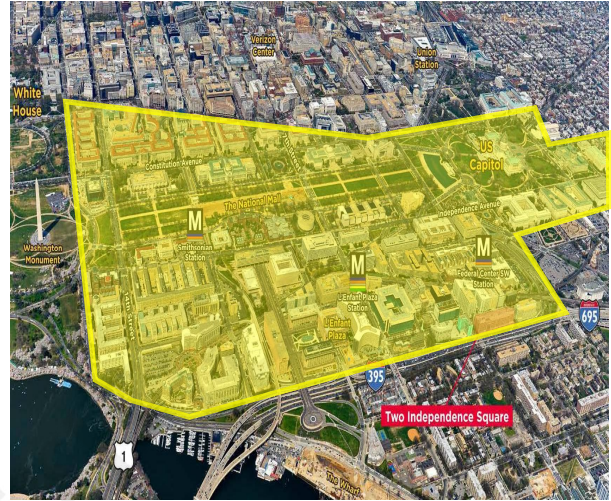
## 1) 투자대상 부동산 개요(2017년 02월 현재)

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 <sup>주1)</sup>	- 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)



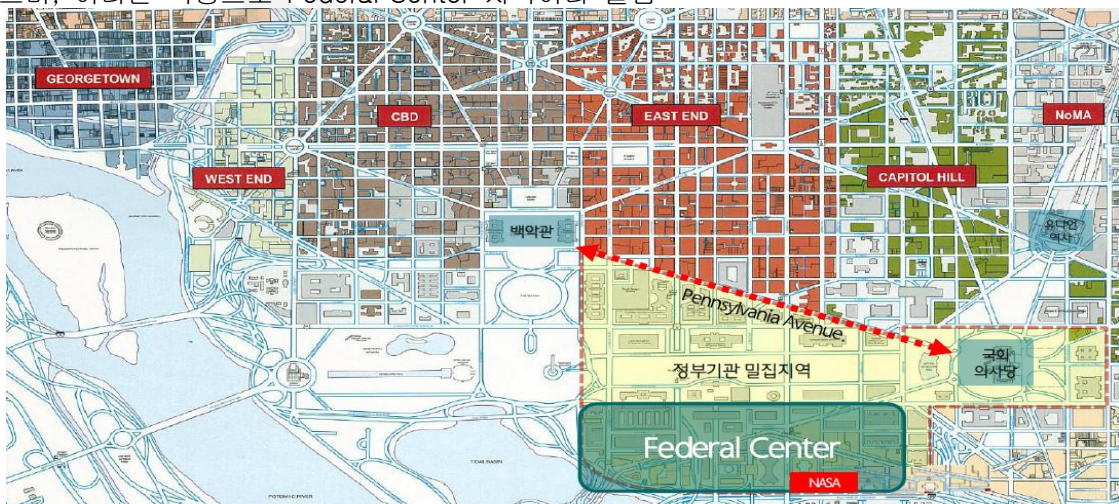
주요임차인	법적 임차인: 미국연방정부(GSA[General Services Administration]) 실질 임차인: 미국항공우주국(NASA[National Aeronautics and Space Administration])
주요 임차인 임차계약기간	2013.08.04~2028.08.03(잔여 임차기간: 약 12년)
기타 임차인	Grand Deli Café & Cafeteria 등 리테일

(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

## 하나대체투자자산부동산투자신탁1호

구분	오피스	리테일				합계
임차인	NASA	Independence Lobby Shop	Cleaner of Cleaners	Grand Deli Café	소계	
면적(ft <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	\$44.54	\$44.35	\$34.25	\$26.75		
상승률	동결(단, 운영비용은 CPI <sup>주1)</sup> 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 <sup>2</sup> )	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.

하나대체투자자산부동산투자신탁1호

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)

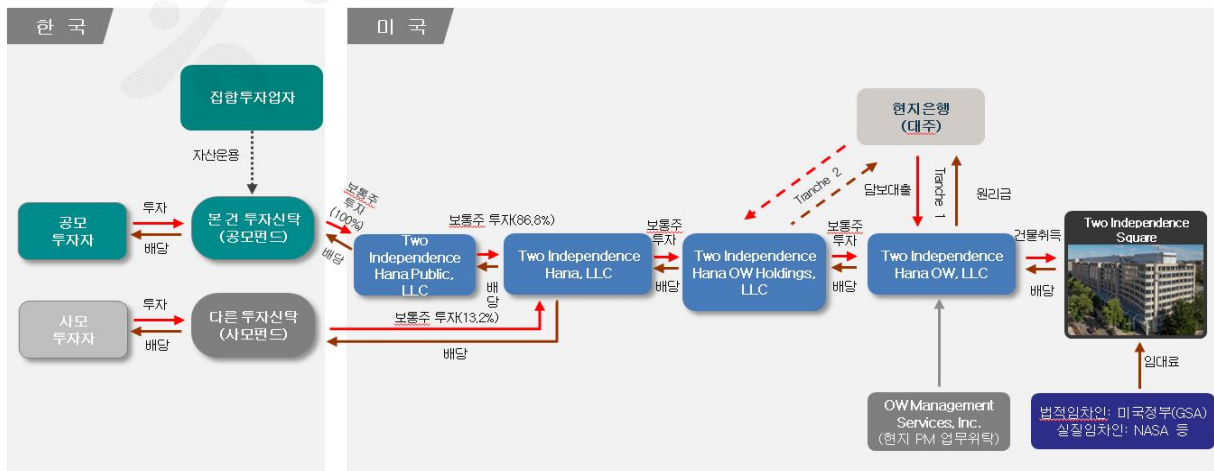
※ LTV(Loan to Value): 담보자산가치 대비 대출의 비율 = 대출금액 / 담보자산의 가치

※ 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.



(주1) 이 투자신탁 이외 투자자(사모집합투자기구)가 100% 주주로서 유한책임회사 형태의 특수목적



## 하나대체투자자산부동산투자신탁1호

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 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 사모집합투자구의 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 <sup>(주1)</sup>	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(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 회수가 가능할 것으로 예상되지만, 해당 금액은 제반 가정변경에 따라 추후 변동이 발생할 수 있

습니다.

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 환율변동에 따라 투자신탁의 가치가 올라갈 수 있는 기회를 포기하게 만듭니

	다. 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](http://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 따라 예금보험공사가 보호하지 아니합니다.

<b>환율변동위험</b>	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.
<b>환헤지 위험</b>	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.
<b>부동산시장 환경변화위험</b>	부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화등으로 임대수익률 및 매각가격이 변동하여 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다.
<b>정치/법률적 위험</b>	투자신탁의 주요 투자대상인 부동산의 가격은 한국 및 미국 정부의 정책 및 관련 법령의 변경 등에 따라의해 영향을 받을 수 있습니다.
<b>만기변동 위험</b>	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.
<b>신용위험</b>	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.
<b>금리변동 위험</b>	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.
<b>자연재해 위험</b>	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는 부동산집합투자기구의 특성상, 예상치 못한 자연재해 등에 따라의해 해당 투자신탁 자산의 가치가 크게 하락할 수 있습니다.
<b>계약불이행 관련위험</b>	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.
<b>실사보고서 관련위험</b>	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.
<b>투자신탁 청산에 따른 위험</b>	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 있



	습니다.
<b>특정국가 투자위험</b>	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.
<b>투자자금 송환위험</b>	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.
<b>운영 및 관리 위험</b>	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.
<b>현지 관리회사 위험</b>	현지 관리회사 등의 부도 혹은 인원 변동 등으로 부동산 관리에 문제가 발생할 경우 투자신탁 자산의 가치가 하락할 수 있습니다.
<b>유동성 위험</b>	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.
<b>공실위험</b>	부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준변화에 따른 공실률의 증가로 투자신탁의 가치가 기대와는 달리 크게 하락할 수 있습니다.
<b>매각지연 및 매각손실 위험</b>	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.
<b>조기상환 위험</b>	부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산의 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이 경우 투자신탁은 예정보다 빨리 상환되어, 투자자의 자금운용 계획에 영향을 미칠 수 있습니다.
<b>자본적 지출 위험</b>	부동산 시설의 노후 및 파손 등에 따라 예상치 못한 자본적지출이 크게 발생할 수 있으며, 이러한 요인은 수익률에 매우 악영향을 미칠 수 있습니다.
<b>자금의 차입 관련 위험</b>	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.
<b>부동산 매입 거래 무산에 따른 조기 해지 위험</b>	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.
<b>공정가액 산정 위험</b>	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.
<b>집합투자증권 설정취소 위험</b>	이 투자신탁의 모집예정금액은 약1,551억원(미국 달러화 환율 1,150원 가정) 수준이며, 부동산시장 및 환율 등이 급변하는 경우 집합투자증권 설정이 취소될 수 있습니다.
<b>적정가격 유입 위험</b>	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 매입가격에 영향을 줄 수 있는 요인을 간과하였을 가능성도 있으며, 이런 경우 적정한 가격에 유입하지 못하여 펀드 수익률에 영향

	을 줄 수 있습니다.
<b>임대차 중도해지 위험</b>	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.
<b>반대수익자의 매수청구권 행사에 따른 부동산 처분 위험</b>	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.
<b>의사결정 불일치 위험</b>	이 투자신탁의 투자대상이 되는 부동산에 대해 전문투자자로 구성된 사모집합투자기가 일정부분 투자할 예정입니다. 이에 이 투자신탁과 사모집합투자기구 간 의견 불일치로 인해 자산매각 등 주요 의사결정이 결렬되거나 지연될 가능성이 있으며 이에 따른 손실 위험이 있습니다.
<b>현지 원천징수 세율 및 외국 납부세액 환급 관련 위험</b>	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.
<b>상장거래시 가격괴리 위험</b>	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.
<b>운용실무상 위험 (기준가격 오류 등)</b>	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.
<b>과세제도변경 위험</b>	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.
<b>과세 위험</b>	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
<b>해외납세 의무자 관련 위험</b>	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.
<b>CFIUS 승인절 차에 따른 외</b>	Committee on Foreign Investment in the United States (이하 “CFIUS”)는 미합중국 정부 내부 기관위원회로 미국의 보호무역주의와 연관되어 외국자본의 직접투자건을

<p><b>국인 직접투자 제한에 따른 위험</b></p>	<p>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 투자목적을 달성하지 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.

## 하나대체투자나사부동산투자신탁1호

- 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.
  - 환헤지가 이루어진 부분은 투자손실이 발생한 경우에도 환헤지 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 참고하시기 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)