

요약정보

(작성기준일 : 2025.04.30)

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호 (펀드코드 : BY409)

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 ‘하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호’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

- 집합투자증권은 「예금자보호법」에 따라 보호되지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.
- 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.
- 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.
- 투자신탁의 신탁계약기간 종료일은 최초설정일(2017년 11월 17일 예정)로부터 9년이지만 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 약3,689억원으로 매각할 경우 매각이익 및 매각손실 없이 원금 회수가 가능할 것으로 예상하지만 해당 금액은 제반 가정변경에 따라 추후 변동이 가능합니다.
- 이 투자신탁은 미국 부동산에 투자함에 따라 미달러화 통화와 관련한 환율변동위험에 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 환율변동 위험이 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 수도 있다는 것이므로, 환율변동위험에 여전히 노출되어 있음을 유의하시기 바랍니다.
- 오피스 빌딩에 투자하는 이 투자신탁은 임차인에게 신용등급 하락 등의 신용 이벤트가 발생하는 경우 임대료가 미지급 되는 등의 임차인 위험에 노출되어 있으며 부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준 변화에 따른 공실을 증가로 투자손실이 발생할 위험에 노출되어 있습니다.

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호

	※ 추가적인 투자자 유의사항은 투자설명서 '투자결정시 유의사항 안내' 참조		
집합투자기구 특징	1. 투자대상자산: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조제2호의 규정에 의한 부동산을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이익을 추구합니다. 2. 투자전략: 미국 현지 특수목적법인(LA Hana Public, LLC)의 지분증권 취득을 통해 궁극적으로 미국 캘리포니아주, LA(Los Angeles)에 소재한 캠퍼스형 오피스 빌딩('DreamWorks HQ')을 소유할 예정입니다.		
분류	투자신탁, 부동산집합투자기구, 폐쇄형(중도환매 불가능), 단위형, 종류형		
집합투자업자	주식회사 하나대체투자자산운용 (☎ 02-2190-6500)		
모집[판매] 기간	2017. 11. 13 ~ 2017. 11. 16	모집[매출] 총액	투자신탁의 수익증권 117,500,000좌 (단, 최초 설정시점의 환율 등에 의해 변동 가능, 1좌당 1,000원)
효력발생일	2025.05.31		
존속 기간	최초설정일로부터 9년간. 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, KEB하나은행, 하나금융투자 등)		

종류(Class)		A	F
가입자격		제한없음	집합투자기구, 기관투자자 또는 기금, 100 억원 이상 매입한 개인 또는 500 억원 이상 매입한 법인
선취 판매수수료		납입금액(수익증권 매수시 적용하는 기준가격에 매수하는 수익증권 좌수를 곱한 금액)의 2.0%이내	-
환매수수료		-	-
매입관련 보수 및 수수료	집합투자업자 자산운용매입보수	부동산등 순매입금액의 0.4% (투자신탁 설정액의 약 1.14%, 약 13.4 억원)	
	현지 매입자문수수료	부동산등 매입금액의 1.1% (투자신탁 설정액의 약 3.20%, 약 37.6 억원)	
매각관련 보수	집합투자업자 자산운용매각보수	부동산등 매각가액의 2.0%(매각차익의 50% 한도)	
기본 보수 (연,%)	판매 (설정액 기준)	0.01	0.01
	운용 등 (설정액 기준)	집합투자업자(자산운용관리보수) : 0.01, 신탁업자 : 0.02 일반사무관리회사 : 0.02	
	기타	-	-
	총보수·비용	0.06	0.06
	합성 총보수·비용	0.26	0.26
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	

(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: 부동산등 순매입금액(순매입금액 = [부동산등 매입금액 - 매수인 환급액])의 0.4%(투자신탁 설정액의 약1.14%, 약13.4억원[미국 달러화 환율 1,150원 가정한 금액으로 환율에 따라 변동 가능], 매입금액 및 매수인 환급액은 매매계약서상의 매매금액(USD 297.0M), 매수인 환급액(USD 7.0M)을 기준으로 합니다.)
2. 지급방법: 매입대금 지급이 완료된 날로부터 제10영업일 이내에 투자신탁재산에서 인출하여 지급합니다.

(주3) 자산운용매각보수: 부동산 및 부동산관련증권을 매각하는 경우 집합투자업자가 취득하며, 보수율 및 지급방법은

<p>다음과 같습니다. 다만, 매각차익(매각차익 = [부동산등 매각가액 - 매각부대비용(매각보수 제외) 및 세금] - [매입가액 + 취득세 + 자본적지출 + 부대비용 등 매입 총비용])이 발생하지 않는 경우에는 자산운용매각보수를 지급하지 아니하고, 자산운용매각보수는 매각차익의 50%를 한도로 합니다.</p> <p>1. 자산운용매각보수율: 부동산등 매각가액의 2.0%(매각가액은 매매계약서상의 매매금액을 기준으로 합니다.)</p> <p>2. 지급방법: 매각대금 입금이 완료된 날로부터 제10영업일 이내에 투자신탁재산에서 인출하여 지급합니다.</p> <p>※ 자산운용매각보수 산식에 의하면, 약3,689억원(약USD 320.8M) 이상에 매각할 경우 매각차익이 발생할 것으로 예상되며, 해당 금액은 제반 가정변경에 따라 추후 변동이 가능합니다.</p> <p>(주4) 자산운용관리보수 및 판매회사보수는 당해 종류 수익증권별로 투자신탁재산의 연평균가액(매일의 투자신탁 순자산총액을 연간 누적하여 합한 금액을 연간 일수로 나눈 금액)의 1.0%를 한도로 합니다.</p> <p>(주5) 기타비용은 증권에의 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 아래와 같은 항목이 포함되며, 세부 지출내역은 펀드 별로 상이할 수 있습니다.</p> <p>- 감사보수, 채권평가보수, 펀드평가보수, 펀드결제수수료, 해외원천납부세액, 부동산감정평가보수, 부동산 업무 위탁에 따른 비용(Property Management), 수익증권 상장 또는 등록에 따른 상장수수료 또는 등록수수료 및 연부과금 등</p> <p>(주6) 총보수·비용 비율은 이 투자신탁은 작성기준일 현재 설정되지 아니하여 기타비용 비율을 기재하지 않으며 따라서 총보수·비용 비율은 기타비용 비율을 합산하지 아니한 수치입니다.</p> <p>(주7) 선취판매수수료는 수익증권 매입시 부과되며, 자산운용매입(매각)보수는 부동산의 매입(매각)시 지급됩니다.</p> <p>(주8) 현지 매입자문수수료는 미국에서 발생하며, 본 투자신탁이 아닌 'LA Hana OW, LLC'가 지급하며, 해외 현지 자문사(Ccean West Capital Partners)는 부동산등 매입 시 매입자문수수료(부동산등 매입금액의 1.1%, 투자신탁 설정액의 약3.20%, 약37.6억원)를 취득할 예정입니다.</p> <p>(주9) 합성 총보수·비용에는 투자대상 부동산을 소유하는 'LA Hana OW, LLC'가 해외 현지 자산관리사(OW Management Services, Inc.)에 지급되는 비용(투자신탁 설정액의 0.2%/년, 연간 약 2.35 억원)이 포함됩니다.</p> <p>(주10) 선취판매수수료율은 해당 범위 내에서 판매회사 별로 차등적용할 수 있으며, 차등적용의 내용은 판매회사, 금융투자협회 인터넷 홈페이지를 통해서 확인할 수 있습니다.</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 자본이득을 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. 투자전략

이 투자신탁은 미국 캘리포니아주, LA(Los Angeles)에 소재한 캠퍼스형 오피스 빌딩('DreamWorks HQ')에 투자할 예정이며, 임대수익을 통해 투자자에게 매 회계기간 마다 분배금을 지급하고 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득을 추구합니다.

1) 투자대상 부동산(2017년 10월 현재)

구분	내용
투자대상	DreamWorks HQ(드림웍스 애니메이션 본사, 캠퍼스형 오피스)
주소	910 to 1040 Flower Street, Glendale, CA 91201 (미국 캘리포니아주, LA)
준공년도	1997년 준공(2009~2010 레노베이션)
부지면적	14.66 acres(약1만8천평)
건물구성	· 오피스 건물 6개 동(임대면적[NRA] 497,403 sf[약1만4천평]) · 주차장 건물 1개 동(총 1,423대[내부 1,006대/외부 417대])
임차인	DWA Holdings, LLC(舊 DreamWorks Animation SKG, Inc)
임차계약기간	2015.02.23~2035.02.28(잔여 임차기간: 약17.5년)

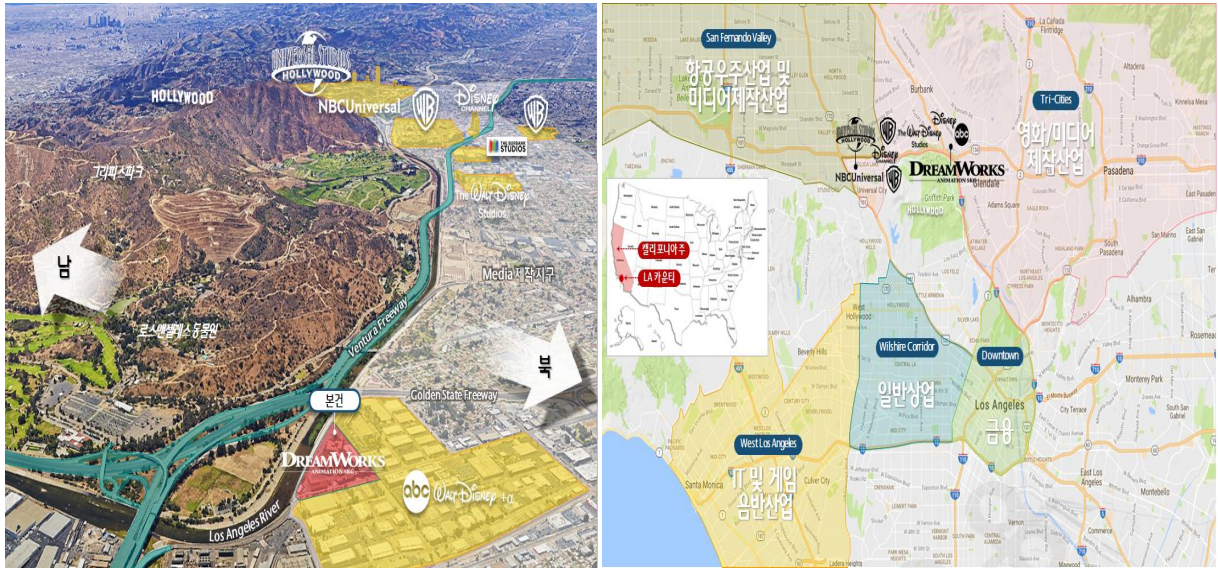
(주1) 임대면적(NRA[Net Rentable Area])은 전용면적 및 일부 공용면적의 합을 의미하며, 면적 단위(sf)인 스퀘어피트(square ft)에 0.0281를 곱하면 ‘평’으로 환산됩니다.

(주2) 캠퍼스형 오피스: 단순한 사옥, 또는 본사가 아닌 단지 개념의 캠퍼스형 오피스는 built-to-suit으로 설계가 가능하여 창의성을 요하는 IT나 미디어 업종의 회사들이 적극적으로 구축하고 있는 추세입니다.



[부동산 입지에 관한 사항]

- 이 투자신탁의 궁극적 투자대상인 캠퍼스형 오피스 빌딩(‘DreamWorks HQ’)은 미국의 LA(Los Angeles) 카운티 중심부에 위치하고 있으며, 할리우드 영화·TV쇼 프로그램·음반 등 미디어 제작 산업의 중심지에 입지하고 있습니다.
- 그리피스 파크(Griffith Park) 북쪽을 가로지르는 Ventura 고속도로(SR134)를 따라서 전세계 영화 산업을 선도하는 할리우드 영화 제작 클러스터 지역으로, 본건 자산 인근에 디즈니, 워너브로스, NBC유니버설 등 주요 제작사들이 위치하고 있습니다.



2) 임대차에 관한 주요 사항

매입대상 자산은 부지면적 14.66 acres(약1만8천평)로, 오피스 건물 6개 동(임대면적 497,403 sf[약1만4천평]) 및 주차장 건물 1개 동(총 1,423대[내부 1,006대/외부 417대])이며, 아래의 기존 임대차계약은 부동산 매입과 동시에 승계될 예정입니다.

① 임대현황 및 주요 계약 조건

구분	오피스1	오피스2	오피스3	오피스4	오피스5	오피스6	주차장
	CENTRAL PLANT	LAKESIDE	GRANDVIEW	RIVERSIDE	CAMPANILE	FEATURE ANIMATION	PARKING STRUCTURE
주소	910 FLOWER	920 FLOWER	1000 FLOWER	940 FLOWER	1020 FLOWER	960 FLOWER	1040 FLOWER
임대면적(sf)	-	235,339	51,457	65,751	79,065	65,791	-
층수	1층	3층&B1층/ 5층&B2층	2층&B1층	3층&B1층	3층&B1층	3층&B1층	5층
준공년도	1997년	1997년 /2010년	1997년	1997년	1997년	1997년	1997년 /2009년
임대인	DW Glendale CA Landlord, LLC(매도자가 본건 오피스 보유 목적으로 설립한 법인)						
임차인	DWA Holdings, LLC(舊 DreamWorks Animation SKG, Inc.)						
계약기간	2015. 02. 23~2035. 02. 28(20년, 잔여 임차기간: 약17.5년)						
연장옵션	임차인은 최초 계약종료일로부터 5년 X4회 가능 (옵션 행사시 누적 임대차기간 최대 총40년)						
임대차 형태	Absolute NNN						
계약해지	임차인은 임대차기간 동안 계약을 해지할 수 없음						
유지보수	임차인은 임대차 계약 체결 당시 수준으로 건물을 유지해야 함						

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호

임대료	계약기간 첫해 매월 기본임대료 \$1,097,504.84(연 고정 임대료 상승률: 1.5%)
-----	---

(주1) Absolute NNN: 일반적인 NNN(Triple Net, 임차인이 임대료 외에 부동산세, 보험료 등을 부담하는 것으로 N-Property Tax, N-Insurance, N-Maintenance을 의미함) 방식의 비용 부담에서 더 나아가 목적물의 원상회복 등 목적물에서 발생할 수 있는 위험까지 임차인이 부담하는 형태를 의미합니다.

② 계약기간(20년간) 기본임대료(월) 세부 내역

연차(종료일)	기본임대료(월)	연차(종료일)	기본임대료(월)	연차(종료일)	기본임대료(월)
1(~2016.2.28)	\$1,097,504.84	8(~2023.2.28)	\$1,218,060.16	15(~2030.2.28)	\$1,351,857.88
2(~2017.2.28)	\$1,113,967.41	9(~2024.2.28)	\$1,236,331.07	16(~2031.2.28)	\$1,372,135.74
3(~2018.2.28)	\$1,130,676.92	10(~2025.2.28)	\$1,254,876.03	17(~2032.2.28)	\$1,392,717.78
4(~2019.2.28)	\$1,147,637.08	11(~2026.2.28)	\$1,273,699.17	18(~2033.2.28)	\$1,413,608.55
5(~2020.2.28)	\$1,164,851.63	12(~2027.2.28)	\$1,292,804.66	19(~2034.2.28)	\$1,434,812.68
6(~2021.2.28)	\$1,182,324.41	13(~2028.2.28)	\$1,312,196.73	20(~2035.2.28)	\$1,456,334.87
7(~2022.2.28)	\$1,200,059.27	14(~2029.2.28)	\$1,331,879.68		

(주1) 증권신고서(투자설명서) 작성일 현재 임대차 계약기간 개시 3연차에 해당되어 승계될 첫해 기본임대료(월)는 \$1,130,676.92입니다.

※ 부동산 시장상황 등의 변화, 임차인의 신용악화 등의 사유로 투자신탁의 가치가 기대와는 달리 크게 하락할 수 있습니다.

③ 임차인에 관한 사항

- 임차인인 DWA Holdings, LLC(舊 DreamWorks Animation SKG)은 1994년 영화감독이자 제작자인 스티븐 스피버그(Steven Spielberg)와 월트 디즈니 영화사 사장이었던 제프리 카젠버그(Jeffrey Katzenberg), 음반업계의 데이비드 게펜(David Geffen)이 설립한 글로벌 애니메이션 제작사이며, 미국의 대형 미디어그룹인 Comcast의 손자회사이자 NBCUniversal의 자회사입니다.
- 임차인인 DWA Holdings, LLC는 이 투자신탁 투자대상 부동산을 100% 사용하는 단일임차인으로 2015년 2월 23일부터 2035년 2월 28일까지 장기 임대차계약(잔여 임차기간: 약17.5년)을 체결한 상태입니다.

구분	내용
회사명	DWA Holdings, LLC(舊 DreamWorks Animation SKG, Inc.)
설립년도	1994년
주요 사업 영역	3D 기술력을 바탕으로 영화, TV 시리즈 등 다양한 콘텐츠 제작 <주요 애니메이션 작품> 슈렉(Shrek, 2001년), 마다가스카(Madagascar, 2005년), 쿵푸 팬더(Kung Fu Panda, 2008년), 드래곤 길들이기(How to Train

		Your Dragon, 2010년), 보스 베이비(The Boss Baby, 2017)
주요	총자산(백만 달러)	2014년(\$1,969.7), 2015년(\$1,969.9), 2016년 6월(\$1,974.4)
재무사항	영업수익(백만 달러)	2014년(\$684.6), 2015년(\$915.8), 2016년 6월(\$411.3)

(주1) 주요 재무사항 출처: 2015 ANNUAL REPORT(2015 FORM 10-K) 및 QUARTERLY REPORT(FORM 10-Q)

3) 자금조달 구조

본 투자에 필요한 총 금액은 3,475억원(USD 302M, USD 환율 1,150원 가정)이며, 세부 조달 구조 및 사용계획은 아래와 같습니다.

자금조달		사용계획	
펀드(본 건 투자신탁)	1,175억원	부동산매입가액	3,415억원
		실사관련 비용	11억원
		매입관련 비용	51억원
부동산담보대출	2,300억원	대출관련 비용	65억원
		예비비 등	14억원
		매수인 환급액	-81억원
합계	3,475억원	합계	3,475억원

※ 이 투자신탁의 차입비율(=부채총액/순자산)은 약196%입니다.

(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) 매수인 환급액: 부동산 매입 시 매도자(Seller)가 매수인(Buyer)에게 제공하는 환급액으로 향후 부대비용 재원 등으로 활용될 예정입니다.

(주3) 부동산담보대출(2017년 10월 현재)

- 담보대출금액: 2,300억원(LTV: 67.34% 수준, 약 USD 200M, USD 환율 1,150원 가정)

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

- 대출금리(협의 중): 연3.21% 고정금리(5년), 선취수수료 2.0% → 총비용률(All-in) 3.61%(다만, 2017. 11. 24까지 대출실행이 되지 않을 경우, 대출금리가 0.04% 인상되며, 이 경우 총비용률은 3.65%가 됨)

- 대출만기: 5년

- 대출기관: CCRE(Cantor Commercial Real Estate Lending, L.P.)

※ 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) 투자 구조 및 의사결정 방법

① 투자구조

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호

이 투자신탁은 미국 현지 특수목적법인(LA Hana Public, LLC)의 지분증권 취득을 통해 궁극적으로 미국 캘리포니아주, LA(Los Angeles)에 소재한 캠퍼스형 오피스 빌딩('DreamWorks HQ')을 소유할 예정입니다.



- (주1) 본 건 투자신탁(하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호)은 100% 주주로서 유한책임회사 형태의 특수목적회사인 'LA Hana Public, LLC'를 설립합니다.
- (주2) 'LA Hana Public, LLC'는 자본금 전부를 출자하여 유한책임회사 형태의 특수목적회사인 'LA Hana OW Holdings, LLC'의 100% 주주가 됩니다.
- (주3) 'LA Hana OW Holdings, LLC'는 자본금 전부를 출자하여 유한책임회사 형태의 특수목적회사인 'LA Hana OW, LLC'의 100% 주주가 됩니다.
- (주4) 본 건 투자신탁이 출자한 금액은 궁극적으로 'LA Hana OW, LLC'의 자본금이 되고, 'LA Hana OW, LLC'는 위 출자금 및 현지 부동산담보대출금을 재원으로 하여 본 건 부동산을 취득합니다.
- (주5) 'LA Hana OW Holdings, 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(의결권 미보유) 105명~125명을 미국 현지에서 모집(USD 105,000~USD 125,000)할 예정입니다(전체 출자금액의 0.12% 수준).

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

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.

- 'LA 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.
- 'LA Hana OW Holdings, LLC'는 'LA Hana Public, LLC'가 보통주 100% 지분을 취득하며, 그 운용은 보통주 주주가 임명하는 Director 또는 Manager가 담당하므로 역시 본 건 투자신탁

의 집합투자업자인 (주)하나대체투자자산운용이 의사결정을 합니다.

- 'LA Hana OW Holdings, LLC'는 'LA Hana Public, LLC'의 100% 자회사이고, 'LA Hana OW, LLC'는 'LA 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
매도자	Griffin Capital Co. LLC - DW Glendale CA Landlord, LLC ^{주1)}
매매대금	3,415.5억원(약 USD 297M, USD 환율 1,150원 가정)
임대차계약	매도인과 임차인간 기존 임대차 계약 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 본건 자산이 소재한 관할 법원에 매도인을 상대로 특정 이행을 요구하는 소송을 제기

(주1) DW Glendale CA Landlord, LLC: 매도자(Griffin Capital Co. LLC)가 본건 오피스 보유 목적으로 설립한 법인

② 부동산 매입 주요 일정

주요 일정	주요 사항
2017년 08월 14일	LA Hana Public, LLC 설립
2017년 08월 14일	LA Hana OW Holdings, LLC 설립
2017년 08월 14일	LA Hana OW, LLC 설립
2017년 11월 17일	집합투자기구 설정(예정)
2017년 11월 20일	환전 및 송금(예정)
2017년 11월 20일	대금지급(예정)
2017년 11월 20일	소유권 이전(예정)

※ 상기 부동산 매입을 위한 주요 일정은 진행 과정에서 다소 변경될 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

6) 투자대상 부동산 실사보고서 주요 내용

이 투자신탁의 투자대상 부동산에 관한 실사자는 아래와 같으며, 실사보고서의 자세한 내용은

투자설명서를 참고하시기 바랍니다.

[실사자]

- ① 감정평가: CUSHMAN&WAKEFIELD
- ② 재무/세무실사: KPMG
- ③ 물리/환경실사: Partner E&S Inc.
- ④ 법률실사: MAYER·BROWN(미국), 법무법인 광장(국내)

7) 부동산 매각추진 전략(Exit 전략)

이 투자신탁의 궁극적 투자대상 부동산인 ‘DreamWorks HQ’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, 투자대상 부동산을 약3,689억원으로 매각할 경우 매각이익 및 매각손실 없이 원금 회수가 가능할 것으로 예상되지만, 해당 금액은 제반 가정 변경에 따라 추후 변동이 발생할 수 있습니다.

8) 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: 투자원본의 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 예비비

	로 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 금리차만큼 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 금리차만큼 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.

3. 수익구조

이 투자신탁은 투자신탁자산의 대부분을 해외 캠퍼스형 오피스 빌딩('DreamWorks HQ')에 투자하는 부동산집합투자기구로서 투자대상인 해외 오피스 빌딩의 공실률, 임대료 수준의 변동 및 매각 가격 등에 따라 투자자의 손익이 결정됩니다. 또한, 미국 부동산에 투자함에 따라 미국통화(미국 달러)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 인해서도 투자자의 손익이 결정되는 특징이 있습니다.

4. 운용전문인력

- 김윤호. 이 투자신탁의 운용전략 수립 및 운용의사결정 등에 주도적·핵심적 역할을 수행하는 책임운용전문인력입니다. 이 투자신탁은 해당 운용전문인력 부재 등 상황에 따라 해당 팀내 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.

5. 투자실적 추이(세전 기준, 연도별 수익률, 단위: %) :투자설명서 "제3부. 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항"을 참고하시길 바랍니다.

(2) 주요 투자위험 및 위험관리

1. 주요 투자위험

구 분	투자위험의 주요내용
원본손실위험	이 투자신탁은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로 예금자보호법에 따라 보호되지 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 투자 손실에 대하여 책임지지 아니합니다. 또한 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 보호되지 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.
만기변동 위험	급격한 거시경제환경 변화 등 예측할 수 없는 변화에 의해 실제 투자기간이 목표 투자기간인 5년(신탁계약기간 만기: 9년)보다 짧아지거나 길어질 수 있고 이에 따라 투자손실이 발생할 수 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 전

	반적인 투명성 부족으로 인한 공시자료의 신뢰성 등의 위험도 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.
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.
대출 리파이낸싱 위험	이 투자신탁의 투자대상인 부동산 매각이 지연될 경우, 대출 만기 도래에 따른 리파이낸싱(Refinancing) 시 금리 상승으로 인해 이자비용이 증가할 수 있으며 이에 따른 수익률 하락 또는 투자원금 손실이 발생할 수 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.
집합투자증권 설정취소 위험	이 투자신탁의 모집(판매)금액이 예정된 규모에 미달하거나 부동산시장 및 환율 등이 급변하는 경우 집합투자증권 설정이 취소될 수 있습니다.
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.

(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 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.
 - 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)