

위험 등급 2등급(높은 위험)					
1	2	3	4	5	6
매우 낮은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험

(주)하나대체투자자산운용은 이 투자신탁의 **투자대상 자산의 종류 및 위험도** 등을 감안하여 **2등급으로 분류**하였습니다. 펀드의 위험 등급은 운용실적, 시장 상황 등에 따라 변경될 수 있다는 점을 유의하여 투자판단을 하시기 바랍니다.

투자설명서

이 투자설명서는 하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호 수익증권을 매입하기 전에 이 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

- 집합투자기구 명칭 하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호
 - 집합투자업자 명칭 주식회사 하나대체투자자산운용
 - 판매회사 각 판매회사 본·지점(한국투자증권, KEB하나은행, 하나금융투자 등)
[판매회사에 대한 자세한 내용은 집합투자업자(www.hana-aamc.com) 및 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr)의 인터넷 홈페이지를 참고하시기 바랍니다]
 - 작성기준일 2025년 04월 30일
 - 증권신고서 효력발생일 2025년 05월 31일
 - 모집(매출) 증권 종류 및 수[모집총액: 1,175억원] 투자신탁의 수익증권 117,500,000좌(단, 최초설정 시점의 환율 등에 의해 변동 가능, 1좌당 기준가격: 1,000원)
 - 모집 또는 매출기간 (판매기간) 판매회사는 2017년 11월 13일부터 2017년 11월 16일까지 영업일에 한하여 모집(판매)하며, 모집(판매)기간 이후에는 추가로 자금납입이 불가능합니다.
* 상기 모집기간은 변경될 수 있으며, 변경될 경우 정정신고하여 공시할 예정입니다.
 - 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 증권 가치의 보증을 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.

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

제 2 부. 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

제 3 부. 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

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

제 4 부. 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

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

제 5 부. 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
6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

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 보호되지 아니합니다. 특히 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 보호되지 아니합니다.
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 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 시장 상황에 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 원금회수가 가능할 것으로 예상하지만 해당 금액은 제반 가정변경에 따라 추후 변동이 가능합니다.
11. 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.
12. 오피스 빌딩 매각이 지연될 경우, 선순위 대출 만기 도래에 따른 리파이낸싱(Refinancing) 시 금리 상승으로 인해 이자비용이 증가할 수 있으며 이에 따른 수익률 하락 또는 투자원금 손실이 발생할 수 있습니다.
13. 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.
14. 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 수도 있다는 것이므로, **환율변동위험에 여전히 노출되어 있음을 유의하시기 바랍니다.**

15. 모집(판매)기간 동안 판매된 금액(선취판매수수료 제외)이 모집예정금액(USD 약 102.2M, 1,175억원, 미국 달러화 환율 1,150원 가정한 금액으로 환율에 따라 변동 가능)에 미달하거나, 부동산시장 및 환율 등이 급변하는 경우 이 투자신탁을 설정하지 아니할 수 있음에 유의하시기 바라며, 설정이 취소되는 경우에는 투자자가 기 납입한 수익증권 매입금액과 판매수수료는 판매회사를 통하여 환급될 예정입니다. 또한, 이 투자신탁이 설정된 이후에 투자대상 부동산 매입 거래가 무산되어 매입이 불가능하게 되는 경우 이 투자신탁은 조기에 해지될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.
16. 이 투자신탁은 투자신탁보수 외 부동산 매입 및 매각에 따른 매입부대비용(약 140억원), 매각부대비용 등(약 215억원)이 추가적으로 발생되며, 해당 금액은 제반 가정 변경, 환율 및 시장상황 등에 따라 변동될 수 있습니다.
[매입 및 매각부대비용 중 주요 보수 및 수수료(환율 1,150원 가정)]
- 집합투자업자 매입보수: 부동산등 순매입금액[매입금액 - 매수인 환급액]의 0.4%(투자신탁 설정액의 약1.14%, 약13.4억원)
 - 현지 매입자문수수료: 부동산등 매입금액의 1.1%(투자신탁 설정액의 약3.20%, 약37.6억원)
 - 집합투자업자 매각보수: 부동산등 매각가액의 2.0%(매각차익의 50% 한도)
17. 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)

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

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호

	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. ※ 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. 5. 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.

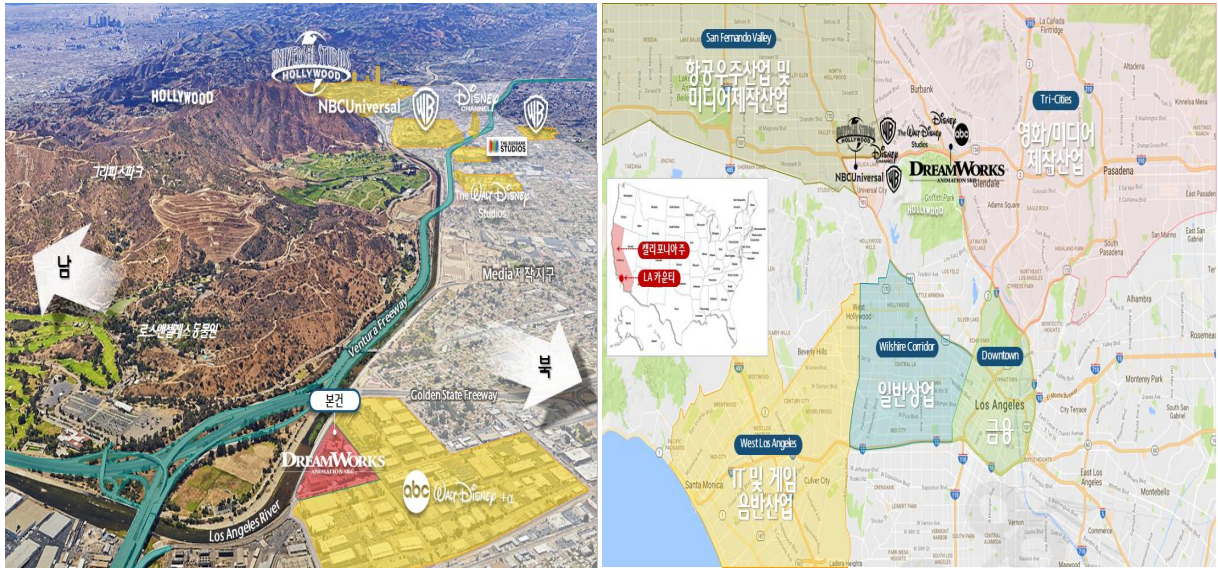
(주2) 캠퍼스형 오피스: 단순한 사옥, 또는 본사가 아닌 단지 개념의 캠퍼스형 오피스는 built-to-suit으로 설계가 가능하여 창의성을 요하는 IT나 미디어 업종의 회사들이 적극적으로 구축하고 있는 추세입니다.



[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.

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호



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 X 4회 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 스필버그(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 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.

(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 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.
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)

제1부. 모집 또는 매출에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

집합투자기구 명칭	한국금융투자협회 펀드코드
하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호	BY409
A	BZ076
F	BZ077

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

- 종류형 (판매보수의 차이로 인하여 기준가격이 다르거나 판매수수료가 다른 여러 종류의 수익증권을 발행하는 투자신탁)

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.

바. 고난도 금융투자상품 해당여부 : 해당사항없음

3. 모집(판매)예정금액

이 투자신탁은 117,500,000좌(USD 약 102.2M, 1,175억원 상당액, 1좌당 1,000원, USD 환율 1,150 원 가정)를 모집할 예정이며, 판매단위는 1좌 단위입니다. 다만, 설정시점의 환율 등에 따라 모집 좌 수 및 금액에 일부 변 동이 있을 수 있으므로, 모집(판매) 전 환율을 고정하여 모집 좌수 및 금액을 확정할 예정이며, 모집 (판매)기간 이후에는 추가모집을 하지 않습니다.

(주 1) 모집(판매)기간 동안 판매된 금액(선취판매수수료 제외)이 모집예정금액(USD 약 102.2M, 1,175 억원, 미국 달러화 환율 1,150 원 가정한 금액으로 환율에 따라 변동 가능)에 미달하거나, 부동산시장 및 환율 등이 급변하는 경우 이 투자신탁을 설정하지 아니할 수 있음에 유의하시기 바라며, 설정이 취소되는 경우에는 투자자가 기 납입한 수익증권 매입금액과 판매수수료는 모집기간 종료일 익영업일 (2017년 11월 17일)부터 판매회사를 통하여 환급될 예정입니다.

(주 2) 집합투자증권 판매회사는 이 집합투자증권의 특성 등을 감안하여 1인당 투자금액 제한 등 가입제한 사항을 별도로 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 11월 13일부터 2017년 11월 16일까지 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>* 모집예정금액이 조기에 모집(판매) 완료되는 경우에는 모집(판매)기간이 조기에 종료됩니다.</p>
모집(판매)장소	<p>판매회사 본·지점(한국투자증권, KEB하나은행, 하나금융투자 등)</p> <p>모집장소에 관한 자세한 내용은 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr) 및 집합투자업자(www.hana-aamc.com)의 인터넷 홈페이지를 참고하여 주시기 바랍니다.</p>
모집방법 및 절차	<p>이 집합투자기구의 집합투자증권은 판매회사의 영업시간 중 판매회사의 창구에서 직접 매입 신청하여야 하며, 1좌 단위(1좌당 가격은 1,000원)로 매입이 가능합니다. 다만, 최소 가입금액은 판매회사에 따라 차이가 있을 수 있습니다.</p>

(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 세척에서 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 증권시장의 필요에 따라 동 기준은 수시로 변경될 수 있습니다.

(주2) 수익증권의 상장 이후 거래는 한국거래소 유가증권시장 상장규정, 유가증권시장 업무규정

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호

및 동 규정들의 시행세칙을 적용하게 되며, 수익증권이 상장되더라도 거래량 부진 등의 사유로 투자자가 원하는 시기에 매매가 이루어지지 아니하여 해당 수익증권의 현금화(환금성)이 크게 제약 받을 수 있습니다.

※ 이 투자신탁 수익증권의 상장에 따른 상장수수료, 연부과금 등 제비용은 수익자의 부담으로 하며, 이 투자신탁재산에서 인출하여 지급합니다.

제2부. 집합투자기구에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

집합투자기구 명칭	한국금융투자협회 펀드코드
하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호	BY409
A	BZ076
F	BZ077

2. 집합투자기구의 연혁

변경시행일	변경 사항
2017년 11월 17일	투자신탁 최초설정
2017년 12월 01일	집합투자업자 명칭 변경에 따른 투자신탁명, 홈페이지 주소 변경 · 하나자산운용 → 하나대체투자자산운용 · 하나미국LA부동산투자신탁1호 → 하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호 · 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 2월 25일	운용보수, 판매보수 변경(인하) · 운용보수(0.2%→0.01%)s · 판매보수 (class A :0.3%→0.01%, Class F 0.05%→0.01%)
2022년 12월 30일	책임운용전문인력 변경(정소영 → 정해성)
2024년 3월 13일	책임운용전문인력 변경(정해성 → 김성득)
2024년 11월 5일	- 신탁계약기간 변경(7년→9년) - 기업공시서식 작성기준 개정사항반영 - 자본시장법, 시행령 개정에 따른 개정사항반영 - 예금보험관계 표시 및 설명, 확인에 관한 규정개정사항반영 - 조세특례제한법 개정에 따른 기재정정
2025년 5월 31일	- 책임운용전문인력 변경(김성득 → 김윤호) - 소득세법 개정사항 반영(외국납부세액)

3. 집합투자기구의 신탁계약기간

이 투자신탁의 신탁계약기간은 투자신탁의 최초설정일(설정 예정일: 2017. 11. 17)로부터 9년간입니다. 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 경

우 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 저축기간 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 (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	
책임운용 전문인력	김윤호	1971	48개	4조 2050억원	1998.03 ~2002.03 교보생명 2002.03 ~2010.08. 에이앤디신용정보 2010.08~ (현) 하나대체투자자산운용

(주 1) 상기인은 부동산투자부문 부문장으로서, 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.

(주2) 운용전문인력이 최근 과거 3년 이내에 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률은 한국금융투자 협회 인터넷 홈페이지(www.kofia.or.kr)를 통하여 확인할 수 있습니다.

※ 운용중인 집합투자기구 중 성과보수가 약정된 집합투자기구

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

나. 운용전문인력 최근 변경 내역

구분	운용기간
김용훈	2017.11 ~ 2018.06

김동진	2018.07 ~ 2020.11
정소영	2020.12 ~2022.12.29
정해성	2022.12.30~ 2024.03.12
김성득	2024.3.13~2025.05.30
김윤희	2025.05.31~ 현재

6. 집합투자기구의 구조

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

나. 종류형 구조

이 투자신탁은 법 제231조에 의거한 종류형투자신탁으로서 판매보수의 차이로 인하여 기준가격이 다르거나 판매수수료가 다른 여러 종류의 수익증권을 발행하며, 이 투자신탁이 발행하는 종류 수익증권은 종류A 수익증권 및 종류F 수익증권이며, **종류형 수익증권별 가입자격 및 투자자에게 직접 부과되는 수수료, 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용에 대한 자세한 사항은 “13. 보수 및 수수료에 관한 사항”을 참고하시기 바랍니다.**

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 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)

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호

④ 파생상품	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)
⑤ 신탁업자와의 거래	법시행령 제268조제4항의 규정에 의한 신탁업자 고유재산과의 거래	
- 집합투자업자는 투자대기자금을 효율적으로 운용하기 위하여 필요한 경우 다음 각 호의 방법으로 운용할 수 있다.		
1. 단기대출(법시행령 제83조제3항의 금융기관에 대한 30일 이내의 금전의 대여를 말한다)		
2. 금융기관에의 예치(만기 1년 이내인 상품에 한한다)		
3. 환매조건부매수(증권을 일정기간 후에 환매도할 것을 조건으로 매수하는 경우를 말한다)		
4. 제1호 내지 제3호에 준하는 것으로서 외국통화로 표시된 것		
- 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.		
1. 투자신탁 최초설정일부터 1년간		
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 초과일부부터 3개월까지(부도 등으로 처분이 불가능하거나 투자신탁재산에 현저한 손실을 초래하지 아니하고서는 처분이 불가능한 투자대상자산은 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		
- 신탁계약서 제19조제4호 본문, 제6호 내지 제8호의 규정은 투자신탁 최초설정일로부터 1년까지는 적용하지 아니한다.		
- 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 부분한해지(목표 한해지 비중: 투자원본의 50% 수준) 전략을 사용합니다. 이 경우 거래 상대방은 법시행령 제80조제5항에서 정하는 요건을 충족하여야 합니다.

나. 투자제한

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

투자제한 종류	투자제한의 내용	적용예외
① 이해관계인과의 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.	

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호

	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(집합투자 증권을 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.	최초설정일 부터 1 년간
	- 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 항 제 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	
⑤동일법인발행 지분증권	- 이 투자신탁 자산총액으로 동일법인 등이 발행한 지분증권총수의 10%를 초과하여 투자하는 행위. 다만, 동일한 부동산투자목적회사가 발행한 지분증권의 100%까지 투자하는 행위는 예외로 한다.	
⑥파생상품 매매	- 파생상품매매에 따른 위험평가액이 투자신탁의 자산총액에서 부채총 액을 뺀 가액의 10%를 초과하는 투자하는 행위 - 파생상품의 매매와 관련하여 기초자산 중 동일법인 등이 발행한 증 권의 가격변동으로 인한 위험평가액이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하는 투자하는 행위 - 같은 거래상대방과의 장외파생상품 매매에 따른 거래상대방 위험평가 액이 이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하는 투자하는 행위	최초설정일 부터 1 년간
	- 법시행령 제80조제5항에서 정하는 적격 요건을 갖추지 못한 자와 장외파생상품을 매매하는 행위	

(주) 투자제한에 대한 자세한 내용은 법령·신탁계약서를 참고하여 주시기 바랍니다.

다. 자금의 차입

- 집합투자업자는 법 제 94 조 규정에 의하여 투자신탁재산으로 부동산을 취득 또는 운용하는 경우

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호

다음 각 호에서 정하는 바에 따라 부동산을 담보로 제공하는 등의 방법으로 자금을 차입할 수 있습니다. 다만, 수익자총회에서 다음 각 호의 내용과 달리 의결한 경우에는 그 의결에 따라 자금을 차입할 수 있습니다.

1. 차입금의 규모가 부동산집합투자기구 자산총액에서 부채총액을 뺀 금액의 100분의 200을 초과하지 아니할 것
 2. 법 시행령 제 97 조제 1 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 금융기관 등에게 차입할 것
- 집합투자업자는 위의 내용에 따라 차입한 자금을 부동산에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용하여서는 아니됩니다. 다만, 차입한 자금으로 부동산에 투자할 수 없는 불가피한 사유가 발생하여 일시적으로 현금성 자산에 투자하는 경우에는 부동산에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용할 수 있습니다.

라. 업무의 위탁

- 집합투자업자는 법 시행령 제47조제1항 단서에 따른 업무 중 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 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 자본이익을 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)

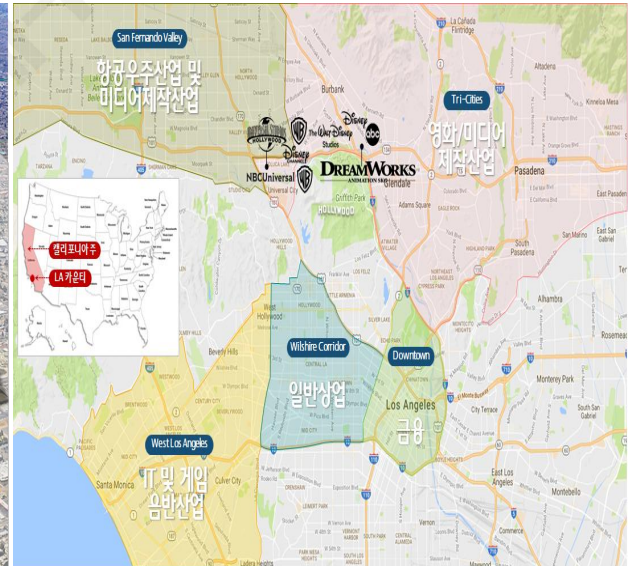
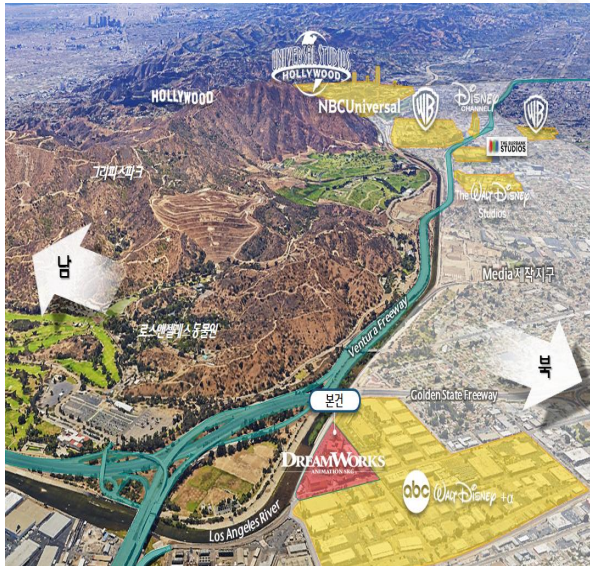
(주1) 임대면적(NRA[Net Rentable Area])은 전용면적 및 일부 공용면적의 합을 의미하며, 면적 단위(sf)인 스퀘어피트(square ft)에 0.0281를 곱하면 '평'으로 환산됩니다.

(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

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호

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 X 4회 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						
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 크

게 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 바

합니다.

(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.)

- 상환방법: 거치기간 이자 지급, 원금 만기 일시 상환

- 대출의 조기상환 등

가) 허용된 임의 조기상환(Open Prepayment): 대출실행일로부터 5년이 되는 날(“예정 만기일”) 이전 4개월의 지급일(“허용된 임의 조기상환일”(Open Prepayment Date)) 또는 그 후 지급일에 대출을 임의로 조기상환 할 수 있고, 이 경우 대주에게 아래 금원을 지급해야 함 (조기상환수수료 없음)

(a) 조기상환 되는 잔존 대출원금;

(b) 조기상환 되는 잔존 대출원금에 대한 미지급 발생이자; 및

(c) 기타 대출서류에 따라 지급해야 하는 금원

나) 강제 조기상환: 재해 또는 수용 시 대주는 그로 인한 손 보상금 수령액 중 회복에 사용할 의무가 없는 부분으로 잔존 대출원금을 조기상환 해야 함(조기상환수수료 없음).

- 임의 국채대환(Voluntary Defeasance)

허용된 임의 조기상환일 이전이라도 (i) 최초 지급일의 3주년이 되는 날과 (ii) 유동화에 최종적으로 출연된 대출채권을 보유하는 부동산근저당권투자기구(real estate mortgage investment conduit; “REMIC”) 관련 규정에 따른 “startup day”로부터 2년이 되는 날 중 더 빠른 날 이후에는, 허용된 임의 조기상환일(Open Prepayment Date) 이전 상환일정에 따라 지급될 대출원리금, 허용된 임의 조기상환일(Open Prepayment Date)에 지급될 나머지 대출원리금과 기타 국채대환 실행비용을 전부 지급하기에 충분한 미국 재무부 증권(US Treasury obligations)를 매입할 자금을 대주에게 지급하여 국채대환을 실행할 수 있음.

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

(주4) 매입부대비용 등 세부내용

구분	사용 목적	지급처	지급예정액(억원)
실사관련 비용	국내 법률실사	법무법인 광장	3.4
	미국 법률실사	MAYER·BROWN	5.8

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호

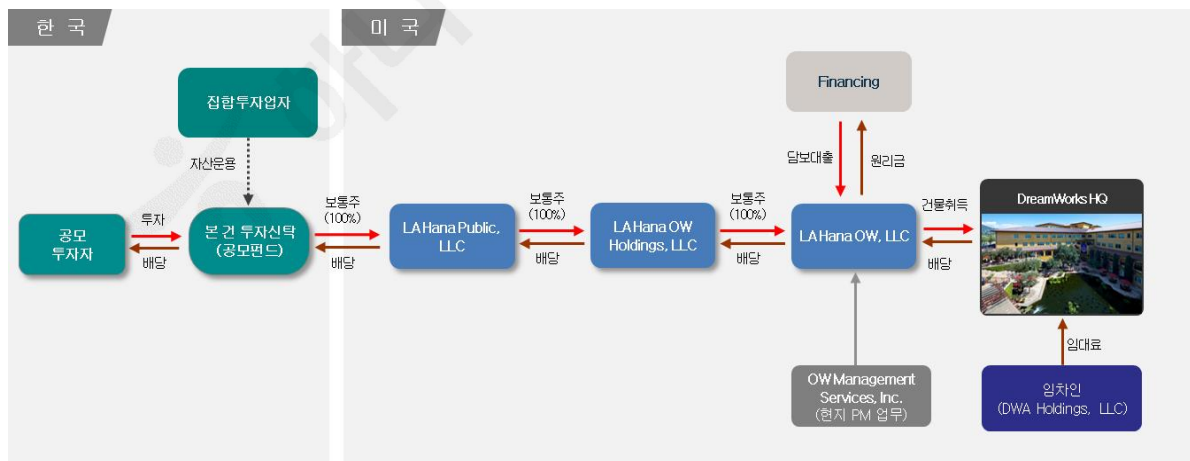
	재무 및 세무실사	KPMG	1.1
	측량실사(물리, 환경 등)	Partner E&S Inc.	0.2
	부동산 감정평가	CUSHMAN&WAKEFIELD	0.1
	소계		10.6
매입관련 비용	자산운용매입보수	하나대체투자자산운용	13.4
	현지 매입자문수수료	Ocean West Capital Partners	37.6
	소계		51.0
대출관련 비용	대출주선 수수료	Newmark 컨소시엄	16.1
	대출취급 수수료 및 대주 실사 비용	대주(CCRE)	48.9
	소계		65.0
기타	권원 보험료	Chicago Title Insurance	4.6
	예비비 등	예비비 등	9.4
	소계		14.0
합계			140.6
차감항목	매수인 환급액		-80.5

※ 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(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 특수목적회사

인 ‘LA Hana OW, LLC’의 100% 주주가 됩니다.

(주4) 본 건 투자신탁이 출자한 금원은 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.

[각 현지 설립법인 설립목적]

법인명	주요 내용
LA Hana Public, LLC	이 투자신탁의 투자대상인 미국 현지에 설립되는 유한책임회사 형태의 부동산투자목적회사
LA Hana OW Holdings, 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
LA Hana OW, LLC	이 투자신탁의 궁극적 투자대상인 오피스 빌딩(‘DreamWorks HQ’)을 소유하게 될 미국 현지에 설립되는 유한책임회사

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 투자신탁의 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 또 는 본건 자산이 소재한 관할 법원에 매도인을 상대로 특정 이행을 요구하는 소송을 제 기

(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 실사자 및 실사보고서의 주요 내용은 아래와 같습니다.

[실사자]

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

[감정평가, 기준일: 2017. 8. 3]

- 최종 감정평가가액: USD 297,000,000
- 평가방법: 비용접근법(Cost Approach) 및 비교사례접근법(Sales Comparison Approach), 수익 접근법(Income Capitalization Approach) 등 감정평가 평가방법을 종합적으로 고려하여 산출
- 평가사유: 본건 자산이 소재한 Glendale시는 로스엔젤리스 중북부에 위치하며, 캘리포니아 남부로 통하는 고속도로와 인접하여 접근성이 뛰어나며, 높은 신용등급을 가진 임차인이 18년 임대차기간과 연장옵션 20년을 실행시 최대 38년을 사용하는 임대차계약을 체결하였고, 매년 1.5% 임대료의 고정상승, 주변시세보다 낮은 임대료 수준, 미디어 기업의 LA지역 선호도, 문화컨텐츠 산업의 성장성과 지역선호도를 고려하여 최종평가액 산정

[재무실사, 기준일: 2017. 9.15]

- KPMG가 수행할 절차는 제공된 자료 및 가정 등을 바탕으로 분석을 수행하였으며, 향후 경제 상황이나 제반 가정 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달라질 수 있습니다.
- 매도인 제공 재무모델과 실제 임대차계약상의 예상 임대료와 비교를 수행하였으며, 별도로 수정이 필요한 사항은 발견되지 아니하였습니다.
- 본 건 오피스 면적의 100%를 사용하는 DWA Holdings, LLC는 실제로 'Absolute NNN'인 점을 확인하였으며, 실제 발생 영업비용 기준으로 매년 정산이 이루어질 예정입니다. 영업비용과 관련하여 수정이 필요한 사항은 발견되지 아니하였습니다.

[물리실사, 기준일: 2017. 7.26]

- Partner E&S Inc는 캘리포니아주 글렌데일 소재 'DreamWorks HQ' 빌딩에 대한 물리실사를 완료하였으며, 빌딩의 관리상태는 전체적으로 양호한 상태로 중대한 하자 또는 구조적 결함이 발견되지 않았습니다.
- Property Condition Report에 따르면 건물의 상태는 좋은 상태(Good Condition)이며 과거 3년간 자본적지출은 없었으며, 향후 3년간 예상되는 자본적지출은 없다는 의견입니다.
- 내진과 관련하여 'DreamWorks HQ' 빌딩은 안정성 요구 수치에 부합하는 상태입니다.

Buildings	SEL-475	SUL-475
Lakeside, 920 Flower St	11%	17%
Lakeside Annex, 920A Flower St	14%	21%
Riverside, 940 Flower St	15%	23%
Feature Animation, 960 Flower St	15%	23%
Grandview, 1000 Flower St	11%	17%
Campanile, 1020 Flower St	11%	17%
Parking Structure, 1040 Flower St	11%	17%
평균	13%	19%

- 지진과 관련하여 평균 수치가 20% 이하이면 지진의 피해로부터 안정적인 상태임을 나타내는 수치로서, 본건 투자자산의 SEL은 13%이며, SUL은 19%로서 지진으로부터 안전한 상태임을 보여주고 있습니다.

(주1) SEL(Scenario Expected Loss): 475년 주기의 지진이 발생할 경우 예상되는 최대 손실의 평균값을 수치화한 측정 방법입니다.

(주2) SUL(Scenarios Upper Loss): 475년 주기 중 발생하였던 지진보다 강력한 지진이 10%이상 발생할

경우를 가정하여 그 손해정도를 수치화한 측정 방법입니다.

[환경실사, 기준일: 2017. 7.26]

- Partner E&S Inc는 캘리포니아주 글렌데일 소재 'DreamWorks HQ' 빌딩에 대한 환경실사를 완료하였으며, 본 실사의 주 목적은 대상 자산 관련 환경조건을 파악하기 위함입니다.
- 위험물질 존재 여부, 석유물질 방출 여부 및 과거 방출 내역에 해당하는 REC(Recognized environmental conditions)에서 과거 지하수 오염과 관련한 권고사항이 있습니다. 현재 해당 오염은 국가적으로 적절히 관리되고 있으며 보고서는 해당 오염관리를 위한 시 당국의 건물 출입을 계속해서 허용할 것을 권고하고 있습니다.

[법률실사, (MAYER-BROWN, 기준일: 2017. 8.19, 법무법인 광장, 기준일: 2017.10.16)]

- MAYER-BROWN 및 법무법인 광장은 투자대상 부동산 취득과 주요 계약 및 소송 등에 관한 법률실사를 수행하였으며, 본 실사는 대상자산에 한정하여 법무법인이 제공받은 자료에 의존하여 법률적인 측면에서 조사되었습니다.
- 부동산 소유권 및 조사 사안: 본건 부동산의 소유권과 관련하여 권리관계를 확인하기 위하여 소유권 및 조사에 대한 검토를 수행하였으며, 이와 관련하여 중대하거나 부당한 방해 또는 위험을 구성하는 사항 등 특이사항은 발견되지 않았습니다.
- 임대차계약: 본건과 관련하여 체결된 임대차계약은 임차인이 (1)부동산 세금, (2)보험료 및 (3)임대부동산의 유지관리 및 보수에 드는 비용 전액을 지불할 책임이 있는 'Absolute NNN' 리스로 체결되었으며 우려할만한 다른 사항은 없는 것으로 파악되었습니다. 임대차계약에 따라 임차인은 SNDA 및 금반언(Estoppel)을 제공하여야 합니다.
- 공모집합투자기구를 통한 해외SPC 지분투자 관련 구조에 대하여 해외SPC는 자본시장법상 부동산투자목적회사에 해당하므로 적격요건을 갖추고 있는 것으로 사료됩니다.

※ 본 건 유한책임회사의 부동산투자목적회사 해당 여부 및 자산운용한도 제한 사항 관련 검토

자본시장법상 부동산투자목적회사는 1) 부동산 또는 다른 부동산투자목적회사의 증권에 투자하는 것을 목적으로 설립되고, 2) 해당 회사와 그 종속회사가 소유하고 있는 자산을 합한 금액 중 부동산을 합한 금액이 90% 이상인 회사를 말합니다(자본시장법 시행령 제80조제1항제1호 사목). 여기에서의 '종속회사'는 부동산투자목적회사가 경제활동에서 효용과 이익을 얻기 위하여 재무정책과 영업정책을 결정할 수 있는 능력을 가지고 있는 회사로서, 조합 등 법인격 없는 기업이어도 무방합니다(자본시장법 시행령 제80조제1항제1호 사목 2단, 주식회사의 외부감사에 관한 법률 시행령 제1조의3제1항).

주식회사 하나대체투자자산운용(이하 "거사")은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 "자본시장법")에 따른 집합투자기구로 '하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호'(이하 "본건 펀드")를 설정한 후 본건 펀드의 집합투자재산으로 미국 델라웨어주법에 따른 유한책임회사(Limited Liability Company)인 LA Hana Public, LLC(이하 "본건 SPC")의 100% 지분권자로서 본건 SPC를 설립합니다. 본건 SPC는 자본금 전부를 출자하여 미국 델라웨어주법에 따른 유한책임회사(Limited Liability Company)인 LA Hana OW Holdings, LLC(이하 "본건 SPC 자회사")의 100% 주주가 되고, 본건 SPC 자회사는 미국 델라웨어주법에 따라 설립된 Limited Liability Company인 LA Hana OW, LLC(이하 "본건 SPC 손자회사")의 지분 100%를 취득하려고 하며, 본건 SPC 손자회사는 직접 1000 Flower Street, City of Glendale, County of Los Angeles, State of California, The United States of America에 소재한 Dreamworks Campus 건물(이하 "본건 부동산")을 취득하려고 합니다

본건 SPC는 본건 SPC 자회사 및 본건 SPC 손자회사를 통하여 본건 부동산에 투자하는 것을 목적으로

설립되었고, 둘째, 본건 부동산은 본건 SPC 및 그 종속회사인 본건 SPC 자회사 및 본건 SPC 손자회사가 소유하고 있는 거의 유일한 자산에 해당하여 총 자산의 100분의 90 이상을 차지할 것으로 보이는바, 본건 SPC는 자본시장법상 부동산투자목적회사에 해당할 것으로 보입니다.

본건 SPC가 자본시장법상 부동산투자목적회사에 해당하므로 본건 펀드는 본건 펀드의 자산총액의 (100분의 10을 초과하여) 100분의 100까지 본건 SPC가 발행한 지분증권 총수의 (100분의 10을 초과하여) 100분의 100까지 투자할 수 있을 것으로 판단됩니다

앞서 살펴본 바와 같이 귀사가 운용하는 다른 집합투자기구는 본건 SPC의 지분증권에 투자할 예정이 없는바, 본건 SPC가 자본시장법상 부동산투자목적회사에 해당하므로 본건 펀드는 본건 펀드의 자산총액의 (100분의 10을 초과하여) 100분의 100까지 본건 SPC가 발행한 지분증권 총수의 (100분의 10을 초과하여) 100분의 100까지 투자할 수 있을 것으로 판단됩니다.

[세무실사, 기준일: 2017. 9.15]

- 본 건 부동산 취득단계: 본 건 부동산 취득 단계에서 캘리포니아주 거래세가 매입가의 0.11% 기준으로 부과됩니다. 캘리포니아주 세법상 거래세에 대한 부담 주체를 명시하고 있지 않지만, 거래 관행 상 매도자가 부담하는 것이 일반적입니다.
- 본 건 부동산 운용단계:
 - 가. Corporate income tax(캘리포니아주): 8.84%
 - 나. 본 건 REIT의 경상배당에 대한 원천세: 15% 과세
- 본 건 부동산 처분단계
 - 가. 양도차익 배당에 대한 연방소득세 35% 과세
- 외국납부세액공제(한국): 최대 14%(세법 개정으로 10%로 변경 가능성 존재)

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

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호

	변동위험에 노출되게 됩니다. 이러한 환율변동위험을 줄이기 위하여 이 투자신탁은 미달러화 대비 원화 환율변동 위험에 대하여 거래비용과 유동성 등을 고려하여 부분환혜지를 수행합니다.
목표 헤지비용 (부분환혜지: 투자원본 의 50%수준)	이 투자신탁은 환혜지가 가능한 자산에 대하여 거래비용과 유동성 등을 고려하여 부분환혜지(목표 환혜지 비중: 투자원본의 50% 수준)를 추구할 예정이지만, 보유자산의 가치변동 및 외환시장의 상황, 예상 이익분배금 변동 등으로 인해 실제 헤지비용은 목표 헤지비용과 상이할 수 있습니다.
환혜지 방법	장외파생상품(선물환, 외환스왑, 통화스왑 등)을 활용하여 부분환혜지를 위해 운용 초기에 5년만기 장외파생상품거래를 수행할 계획이며, 장외파생상품 거래 만기시에는 환혜지 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.
환혜지 장점	환혜지는 외화자산인 투자자산의 가치가 원화(KRW)와 외국 통화간 상대적 가치의 변화에 따라 변동되는 것을 방지하는 것을 목적으로 합니다. 따라서, 환혜지가 이루어진 부분은 원화의 가치가 올라가는 환율하락이 있는 경우에는 투자신탁이 보유하는 외화자산의 가치가 상대적으로 떨어져 투자신탁의 수익률이 낮아져야 하지만, 환혜지는 이러한 환율변동에 따른 손실을 상쇄시켜 줌으로써, 결과적으로 환율변동에 따라 투자신탁의 가치가 하락하게 되는 현상을 극복하게 해 줍니다. 또한, 국내보다 금리가 낮은 국가의 통화를 대상으로 환혜지를 할 경우에는 이론적으로 당해 금리차이만큼 이익이 발생할 수 있으며, 이는 투자신탁 수익률에 긍정적인 영향을 미치는 요소로 작용합니다.
환혜지 단점	환혜지 장점에 상응하는 단점도 있는데, 환혜지가 이루어진 부분은 원화의 가치가 떨어지는 환율상승이 있는 경우에는 투자신탁이 보유하는 외화자산의 가치가 상대적으로 올라가 투자신탁의 수익률이 높아져야 하지만, 환혜지는 이러한 환율변동에 따른 이익을 상쇄시켜 버림으로써, 결과적으로 환율변동에 따라 투자신탁의 가치가 올라갈 수 있는 기회를 포기하게 만듭니다. 또한, 국내보다 금리가 높은 국가의 통화를 대상으로 환혜지를 할 경우에는 이론적으로 당해 금리차이만큼 손실이 발생할 수 있으며, 이는 투자신탁 수익률에 부정적인 영향을 미치는 요소로 작용합니다.

※ 부분환혜지 전략으로 환혜지가 이루어진 부분이라 하더라도 환혜지의 목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 환혜지가 이루어지지 않는 부분은 환율변동 위험에 노출되어 있습니다.

[미국 경제 현황]

주요 경제지표		인구 및 무역규모	
GDP(2015년)	18.56조 US\$	인구(2016년)	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 MAYER·BROWN 및 국내 법무법인 광장, 재무 컨설팅업체인 KPMG를 통해 대상 자산 매입에 필요한 법률실사, 세무실사 및 제반 서류 관련 업무를 진행하였으며, MAYER·BROWN를 통하여 현지 REIT 설립요건 충족 여부 검토를 위한 용역을 수행하고 있습니다.
- ▶ 경제적 위험: 현지 감정평가법인 CUSHMAN&WAKEFIELD부터 대상 자산의 시장가치 산정을 위한 용역을 수행하였으며(감정평가액: USD 297M, USD 환율 1,150원 가정 시 약 3,415.5억원), 재무 컨설팅업체인 KPMG를 통해 대상 자산의 현금흐름 분석 및 임대차 계약 주요 내용 파악을 위한 용역을 수행하였습니다.
- ▶ 물리 및 환경적 위험: 현지 법인 Partner E&S Inc를 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 임차인과 'Absolute NNN' 임대차 형태의 장기 임대차 계약 체결 및 임차인의 최대 20년(5년×4회)의 연장 옵션을 보유하고 있어 임차 안정성을 높였습니다.

③ 부동산 자산 처분단계 관련 위험

이 투자신탁의 신탁계약기간은 9년이지만 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 감소하거나 투자원금의 손실이 발생할 수 있습니다.

④ 투자신탁 해지관련 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 부담합니다.

※ 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 캠퍼스형 오피스 빌딩('DreamWorks HQ')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 보호되지 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 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 투자손실에 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 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: 9년)보다 짧아지거나 길어질 수 있고 이에 따라 투자손실이 발생할 수 있습니다.
신용위험	투자신탁재산으로 보유하고 있는 증권 등의 발행회사 또는 단기금융상품 거래상대방

	의 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 의해 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 해지에 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 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.

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호

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.
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.
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 모집(판매)금액이 예정된 규모에 미달하거나 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, 임대인에게 영향을 미치는 파산, 도산 등으로 연방파산법에 따라 본 임대차계약을 종료시키고, 임차인이 임대차물건을 몰수당한 경우에는 임차인은 몰수 처분이 이루어진 시점부터 기본임대료 및 기타 채무를 지급할 의무가 없으므로, 이에 따른 투자손실이 발생할 수 있습니다.
임차인 신용위험	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 임차인에게 신용등급 하락 등의 신용 이벤트가 발생하는 경우, 임대료 미지급 등으로 인한 이 투자신탁의 수익률 하락 및 원금 손실 위험이 있으므로 이 투자신탁은 임차인의 신용위험에 노출되어 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.
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 가격과리 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.

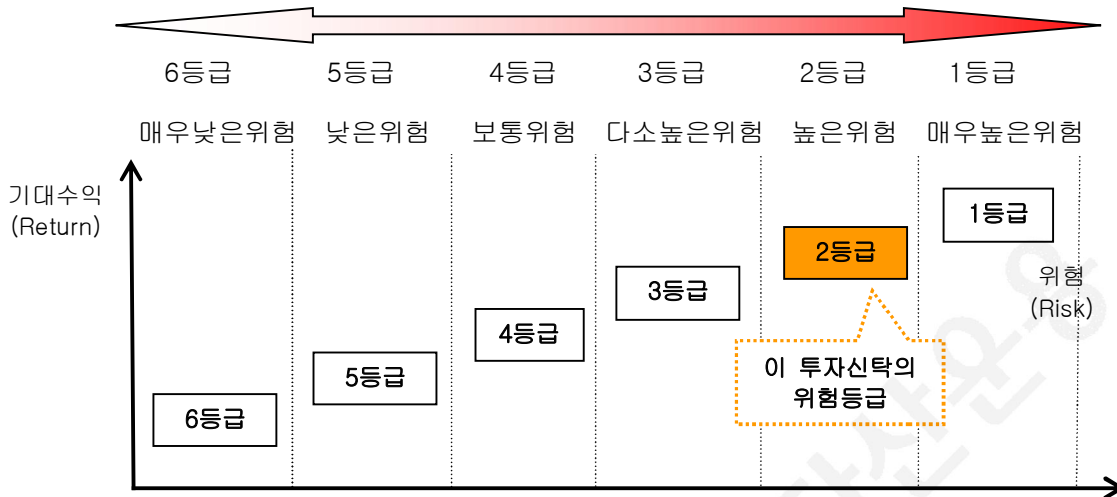
라. 이 집합투자기구에 적합한 투자자 유형

- 집합투자업자는 투자신탁의 투자대상 자산의 종류 및 위험도 등을 감안하여 위험등급을 분류하고 있습니다. 또한 원본손실가능성의 판단기준으로는 가격하락위험, 신용위험, 유동성위험 등이 있습니다.
- 이 투자신탁은 미국 소재 부동산등에 주로 투자하여 임대사업을 통한 임대수익 및 부동산등 매각등을 통한 자본이익을 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.

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호

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 보유 할 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%를 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%를 초과할 수 있으면서, 구조상 최대손실가능성 비율이 투자원금 대비 10% 초과하고 20%이하인 집합투자기구 - 레버리지(차입)를 일으키는 실물형 부동산집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
3등급	다소 높은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도 등	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 고위험자산에 50% 미만 투자하는 집합투자기구 - 중위험자산에 최소 60% 이상 투자하는 집합투자기구 - 금융공학적 운용기법을 도입한 원금보존 추구형이지만, 실제 운용상에서 손실가능성이 있는 집합투자기구

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호

			<ul style="list-style-type: none"> - 투자원금에 대해 정부의 신용보강이 있는 부동산 또는 특별자산 집합투자기구(예, 사회기반시설에 대한 민간투자사업으로서 사업귀책사유 이외의 협약해지시 원금회수가 가능한 집합투자기구) - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
5등급	낮은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도 등	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 단기금융집합투자기구(MMF) - 단기 국공채 등에 주로 투자하는 집합투자기구 - 듀레이션 2년 이하이면서 국공채에 최저 70% 이상 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
<p>(주1) 고위험자산은 주식, 상품(Commodity), REITs, 투기등급채권(BB+등급 이하), 파생상품 및 이와 유사한 수준의 위험을 갖는 자산</p> <p>(주2) 중위험자산은 채권(BBB- 등급 이상), CP(A3- 등급 이상), 담보부 대출/대출채권 및 이와 유사한 수준의 위험을 갖는 자산</p> <p>(주3) 저위험자산은 국공채, 지방채, 회사채(A- 등급 이상), CP(A2- 등급 이상), 현금성 자산 및 이와 유사한 수준의 위험을 갖는 자산</p> <p>(주4) 파생상품위험평가액은 파생결합증권 투자금액을 포함함</p> <p>(주5) 위 위험등급분류는 하나자산운용이 자체적으로 분류한 것으로 투자자의 위험성향과 일치하지 않을 수 있음</p> <p>(주6) 모자구조의 자펀드인 경우 모펀드에서 투자하고 있는 자산의 편입비율 및 자펀드의 모펀드 편입비율을 감안하여 등급을 부여함</p> <p>(주7) 다른 집합투자기구에 투자하는 재간접형(Fund of Funds)의 경우 주로 편입되는 집합투자기구의 속성을 기초로 위험등급을 부여함</p>			

※ 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

(다) 기존 투자자에게 수익증권의 보유비율에 따라 추가로 발행되는 수익증권의 우선 매수기회를 부여하는 경우

(라) 그 밖에 기존 투자자의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 금융위원회가 정하여 고시하는 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 모집기간 중 판매회사 영업시간 중에 가능합니다.

(4) 종류별 가입자격

종류별	가입자격	구분	부과비율 (또는 부과금액)	부과시기
A	제한없음	선취판매수수료	납입금액(수익증권 매수시 적용하는 기준가격에 매수하는 수익증권 좌수를 곱한 금액)의 2.0%이내	매입시
		후취판매수수료	-	환매시
		환매수수료	-	환매시
F	주2)참조	선취판매수수료	-	매입시
		후취판매수수료	-	환매시
		환매수수료	-	환매시

(주 1) 종류형 A 수익증권 : 집합투자증권 판매회사는 이 집합투자증권의 특성 등을 감안하여 1인당 투자금액 제한 등 가입제한 사항을 별도로 설정할 수 있으나, 1인의 최대 매입가능한 금액은 이 투자신탁의 모집예정금액의 10%를 초과할 수 없습니다.

(주2) 종류형(클래스) F 수익증권의 가입자격

- 법에 의한 집합투자기구
- 법시행령 제10조 제2항 및 금융투자업규정 제1-4조에서 정하는 기관투자자 또는 국가재정법에 따른 기금
- 100억원 이상 매입한 개인 또는 500억원 이상 매입한 법인

(주3) 선취판매수수료율은 해당 범위 내에서 판매회사 별로 차등적용할 수 있으며, 차등적용의 내용은 판매회사, 금융투자협회 인터넷 홈페이지를 통해서 확인할 수 있습니다.

(5) 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.**

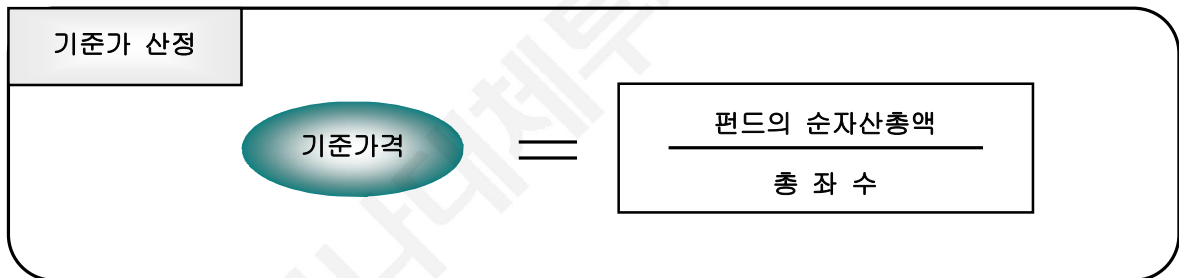
다. 전환 : 해당사항 없음

12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가

가. 기준가격의 산정 및 공시

구 분	내 용
산정방법	당일에 공고되는 기준가격[당해 종류 수익증권의 기준가격]은 공고·게시일 전날의 재무상태표상에 계상된 투자신탁[당해 종류 수익증권의 상당액]의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액(순자산총액[당해 종류 수익증권의 순자산총액])을 공고·게시일 전날의 수익증권[당해 종류 수익증권] 총좌수로 나누어 산정하며, 1좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4사5입하여 원미만 둘째자리까지 계산합니다.
산정주기	기준가격은 매일 산정합니다. 일반사무관리회사는 이 투자신탁 전체에 대한 기준가격 및 당해 종류 수익증권의 기준가격을 매일 산정하여 집합투자업자에게 통보하여야 합니다. 다만, 수익자가 없는 종류 수익증권의 기준가격은 산정·공고·게시하지 아니합니다.
공시주기	산정된 기준가격을 매일 공고·게시합니다.
공시장소	판매회사 영업점, 집합투자업자(www.hana-aamc.com) · 판매회사 · 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr) 인터넷 홈페이지
종류별 기준가격이 다른 이유	판매보수의 차이로 인하여 수익증권 종류별로 기준가격이 상이할 수 있습니다.

(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

<p>공정가액</p>	<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 외국환중개회사에서 제공하는 최근 거래일이 환율정보를 이용한 환율
기타자산	- 집합투자재산평가위원회의 의결을 거쳐 별도로 정한 방법에 따라 평가

13. 보수 및 수수료에 관한 사항

(1) 이 투자신탁은 운용 및 판매 등의 대가로 수수료 및 보수를 지급하게 됩니다.

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호

- (2) 이 투자신탁의 투자자는 판매보수와 관련하여 수익증권의 판매회사(투자매매업자 또는 투자중개업자)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
A	제한없음	납입금액(수익증권 매수시 적용하는 기준가격에 매수하는 수익증권 좌수를 곱한 금액)의 2.0%이내	-	-
F	주2)참조	-	-	-
부과기준		매입시	-	-

(주 1) 종류형 A 수익증권 : 집합투자증권 판매회사는 이 집합투자증권의 특성 등을 감안하여 1인당 투자금액 제한 등 가입제한 사항을 별도로 설정할 수 있으나, 1인의 최대 매입가능한 금액은 이 투자신탁의 모집예정금액의 10%를 초과할 수 없습니다.

(주 2) 종류형(클래스) F 수익증권의 가입자격

- 법에 의한 집합투자기구
- 법시행령 제10조 제2항 및 금융투자업규정 제1-4조에서 정하는 기관투자자 또는 국가재정법에 따른 기금
- 100억원 이상 매입한 개인 또는 500억원 이상 매입한 법인

(주3) 선취판매수수료율은 해당 범위 내에서 판매회사 별로 차등적용할 수 있으며, 차등적용의 내용은 판매회사, 금융투자협회 인터넷 홈페이지를 통해서 확인할 수 있습니다.

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

(1) 일시적 발생 보수 및 비용

명칭(클래스)	구분	지급비율(%) 및 지급시기
투자신탁 (A, F 공통사항)	집합투자업자 자산운용매입보수	부동산 순매입금액의 0.4% (투자신탁 설정액의 약1.14%, 약13.4억원) (부동산 매입 시 지급)
	현지 매입자문수수료	부동산 매입금액의 1.1% (투자신탁 설정액의 약3.20%, 약37.6억원) (부동산 매입 시 지급)
	집합투자업자 자산운용매각보수	부동산 매각가액의 2.0%(매각차익의 50%를 한도로 함) (부동산 매각 시 지급)

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

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호

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

1. 자산운용매각보수율: 부동산등 매각가액의 2.0%(매각가액은 매매계약서상의 매매금액을 기준으로 합니다.)

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

※ 자산운용매각보수 산식에 의하면, 약3,689억원(약USD 320.8M) 이상에 매각할 경우 매각차익이 발생할 것으로 예상되며, 해당 금액은 제반 가정 변경에 따라 추후 변동이 가능합니다.

(주4) 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.

(주5) 본 건 부동산 투자를 실행하기 위한 초기 투자비용으로서 실사비용(11억원), 대출관련비용(65억원), 예비비등(14억원) 등 매입부대비용이 궁극적으로는 수익자의 부담으로 발생될 예정이며, 비용에 대한 자세한 사항은 "9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조"의 내용 중 "자금조달 구조"를 참고하시기 바랍니다.

※ 투자대상 부동산 매각금액에 따른 자산운용매각보수 예시

[단위:억원]

구분	기준금액(3,689억원)				
	98%	99%	100%	101%	102%
매각가액	3,614	3,651	3,689	3,724	3,761
매각차익	-51	-25	0	25	51
매각가액X매각보수율	72	73	74	74	75
자산운용매각보수	0	0	0	13	25

(주1) 부동산 매각가액 기준금액(3,689억원)은 최초 부동산 매입가액(3,415억원), 매입부대비용(140억원), 셀러크레딧(-81억), 매각 시 발생하는 부대비용 및 세금(187억원), 환해지비용(28억) 합산액으로 가정하였습니다.

(2) 지속적 발생 보수 및 비용

명칭 (클래스)	지급비율(연간, %)							증권거래비용
	자산운용 관리보수	판매회사 보수	신탁업자 보수	일반사무 관리회사 보수	기타비용	총 보수· 비용	합성 총 보 수· 비용 (현지자산 관리비용 포함)	
A	투자신탁 설정액의 0.01%	투자신탁 설정액의 0.01%	투자신탁 설정액의 0.02%	투자신탁 설정액의 0.02%	-	투자신탁 설정액의 0.06%	투자신탁 설정액의 0.26%	-
F	투자신탁 설정액의 0.01%	투자신탁 설정액의 0.01%	투자신탁 설정액의 0.02%	투자신탁 설정액의 0.02%	-	투자신탁 설정액의 0.06%	투자신탁 설정액의 0.26%	-
지급시기	매 회계기간 후급 / 투자신탁 해지시				사유발생 시	-	-	사유발생시

(주1) 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.

(주2) 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 연산하여 추정치로 사용하므로 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다. 다만, 이 투자신탁은 작성기준일 현재 설정되지

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호

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.

- 감사보수, 채권평가보수, 펀드평가보수, 펀드결제수수료, 해외원천납부세액, 부동산감정평가보수, 부동산 업무 위탁에 따른 비용(Property Management), 수익증권 상장 또는 등록에 따른 상장수수료 또는 등록수수료 및 연부과금 등

(주3) 증권거래비용은 아래와 같은 항목이 포함되며, 세부 지출내역은 펀드 별로 상이할 수 있습니다. 회계기간이 경과한 경우에는 직전 회계연도의 증권거래비용 비율을 추정치로 사용하며, 회계기간이 경과하지 아니한 경우에는 작성일까지의 증권거래비용 비율을 연환산하여 추정치로 사용하므로 실제비용은 이와 상이할 수 있습니다. 다만, 이 투자신탁은 작성기준일 현재 설정되지 아니하였으며, 이 투자신탁과 운용방법이 유사한 다른 투자신탁이 존재하지 아니하여 증권거래비용 비율을 기재하지 아니합니다.

- 주식매매수수료, 채권매매수수료, 장내파생매매수수료, 기타매매수수료, 콜중개수수료, 대차거래비용, 해외 파생 등 매매수수료 등

(주4) 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 약2.35억원)이 포함됩니다.

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

[단위:천원]

구 분		투자기간			
		1 년 후	3 년 후	5 년 후	10 년 후
A	판매수수료 및 보수·비용	206	219	232	274
	판매수수료 및 보수·비용 (합성 총보수·비용, 현지 자산관리비용 포함)	225	280	341	520
F	판매수수료 및 보수·비용	6	19	33	75
	판매수수료 및 보수·비용 (합성 총보수·비용, 현지 자산관리비용 포함)	26	82	144	327

(주 1) 투자자가 1,000 만원을 투자했을 경우 직·간접적으로 부담할 것으로 예상되는 수수료 또는 총보수·비용을 누계액으로 산출한 것입니다. 이익금은 모두 재투자하며, 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.

(주2) 상기 예상 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 약2.35억원)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. 전체 수익자로 구성되는 수익자총회 관련비용
10. 자산관리를 위한 자산관리회사에 지불하는 보수
11. 수익증권 상장 또는 등록에 따른 상장수수료 또는 등록수수료, 연부과금 및 제비용
12. 부동산 및 증권 등 자산의 가격정보비용
13. 부동산 매입 또는 매각 및 보유에 따른 제세공과금과 부동산의 관리·유지 보수와 관련된 비용을 포함한 기타 제반 비용
14. 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 또는 법 제242조에 따른 이익금이 0보다 적은 경우에는 분배를 유보합니다.
- ② 집합투자업자는 제1항의 규정에 의한 이익금을 판매회사를 경유하여 수익자에게 현금으로 분배합니다.

[하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호의 이익분배 방식]

구분	내용
분배금 지급방법	결산을 통한 기준가격 하락에 의한 이익분배
분배금 지급 예상 시기	회계기간 종료일[매년 5월 16일 및 11월 16일]의 익영업일

(주1) 이익초과분배금을 지급할 경우 이익금을 초과한 분배금만큼 순자산총액이 감소되므로, 이는 기준가격이 1좌당 1,000원 미만으로 하락할 수 있습니다.

(주2) 최초의 분배금 지급 예정일은 2018년 05월 17일입니다.

(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 < 0 이면 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 납부할 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

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호

이익보다 큰 경우 수익자 입장에서는 투자손실이 발생했음에도 불구하고 과세될 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 2026년 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 원천징수 의무자(투자자가 매매를 위탁한 투자매매업자 또는 투자중개업자)에게 제출하여야 함
감면세액 추징	원천징수 의무자는 과세특례를 적용받은 투자자가 각 집합투자증권 투자일부터

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호

	<p>3년이 되는 날 이전에 동 투자신탁의 수익증권의 소유권을 이전(환매하거나 양도)하는 경우 투자자가 과세특례를 적용받은 소득세에 상당하는 세액(지방소득세 포함)을 추징하여 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 추징하지 아니함(특별해지)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 거주자의 사망 또는 해외 이주 2. 소유권을 이전하기 전 6개월 이내에 발생한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유 <p>가. 천재지변</p> <p>나. 거주자의 3개월 이상의 입원치료 또는 요양이 필요한 상해·질병의 발생</p> <p>다. 공모부동산투자기구 취급기관의 영업의 정지, 영업 인가·허가의 취소, 해산결의 또는 파산선고</p> <p>라. 「자본시장법 시행령」 제223조제3호 및 제4호에 따라 집합투자업자가 해당 공모부동산집합투자기구를 해지하는 경우</p> <p>※ 특별해지 사유가 발생하여 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권의 소유권을 이전하려는 거주자는 조세특례제한법 시행규칙에서 정하는 특별해지사유신고서를 투자매매업자 또는 투자중개업자에게 제출하여야 함.</p>
--	--

※ 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.

※ 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.

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
제13기(2023.11.17 ~ 2024.05.16)	회계감사면제	해당사항없음
제14기(2024.05.17 ~ 2024.11.16)	회계감사면제	해당사항없음
제15기(2024.11.17 ~ 2025.05.16)	회계감사면제	해당사항없음

주1) 본 건 펀드는 보유자산 매각으로 인해 투자금 및 이익금이 일부 상환됨에 따라 원본액 감소로 12기부터 회계감사의무가 면제됨.

가. 요약재무제표

[단위: 원]

요약재무정보			
항 목	제 15 기	제14기	제13기
	2025.05.16	2024.11.16	2024.05.16
운용자산	7,765,242,323	9,508,053,496	11,366,683,619
유가증권	0	0	1,963,700,000
파생상품	0	0	0
부동산/실물자산	0	0	0
현금 및 예치금	7,765,242,323	9,508,053,496	9,402,983,619
기타 운용자산	0	0	0
기타자산	7,828,173	11,503,488	12,024,870
자산총계	7,773,070,496	9,519,556,984	11,378,708,489
운용부채	0	0	0
기타부채	111,100,000	111,100,000	2,715,513,707
부채총계	111,100,000	111,100,000	2,715,513,707
원본	1,628,216,000	2,023,824,000	2,031,940,000
수익조정금	0	0	0
이익조정금	6,033,754,496	7,384,632,984	6,631,254,782
자본총계	7,661,970,496	9,408,456,984	8,663,194,782
운용수익	94,205,741	783,818,022	206,799,895
이자수익	94,203,657	137,131,802	135,794,431
배당수익	0	693,308,547	0
매매평가차손익	-124	-46,633,773	70,942,211
기타수익	2,208	11,446	63,253
운용비용	854,000	3,910,384	244,444

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호

관련회사보수	0	0	0
매매수수료	0	0	0
기타비용	854,000	3,910,384	244,444
당기순이익	93,351,741	779,907,638	206,555,451
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

[단위 : 원]

항 목	제 15 기	제14기	제13기
	2025.05.16	2024.11.16	2024.05.16
운용자산	7,765,242,323	9,508,053,496	11,366,683,619
현금및예치금	7,765,242,323	9,508,053,496	9,402,983,619
현금및현금성자산	7,765,240,239	9,508,053,496	9,175,866,597
기타예금	2,084	0	227,117,022
유가증권	0	0	1,963,700,000
수익증권	0	0	1,963,700,000
기타자산	7,828,173	11,503,488	12,024,870
미수이자	7,828,173	11,503,488	12,024,870
자 산 총 계	7,773,070,496	9,519,556,984	11,378,708,489
기타부채	111,100,000	111,100,000	2,715,513,707
수수료미지급금	111,100,000	111,100,000	111,100,000
기타미지급금	0	0	2,604,413,707
부 채 총 계	111,100,000	111,100,000	2,715,513,707
원 본	1,628,216,000	2,023,824,000	2,031,940,000
이익잉여금	6,033,754,496	7,384,632,984	6,631,254,782
자 본 총 계	7,661,970,496	9,408,456,984	8,663,194,782
부채 및 자본 총계	7,773,070,496	9,519,556,984	11,378,708,489
총좌수 (운용)	1,628,216	2,023,824	2,031,940
총좌수 Class A	48,286,985	50,924,571	50,924,571
총좌수 Class F	44,128,492	63,675,429	63,675,429
기준가격 (운용)	4705.75	4648.85	4263.51
기준가격 Class A	83.28	82.57	76.00
기준가격 Class F	81.88	81.18	74.73

다. 손익계산서

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호

[단위 : 원]

항 목	제 15 기	제14기	제13기
	2024.11.17 ~2025.05.16	2024.05.17 ~2024.11.16	2023.11.17 ~ 2024.05.16
운용수익(운용손실)	94,205,741	783,818,022	206,799,895
투자수익	94,203,657	830,440,349	135,794,431
이자수익	94,203,657	137,131,802	135,794,431
배당금수익	0	693,308,547	0
매매차익과 평가차익	0	43,775,067	70,942,211
외환거래매매차익	0	43,775,067	0
외환거래평가차익	0	0	70,942,211
매매차손과 평가차손	124	90,408,840	0
외환거래매매차손	0	90,408,840	0
외환거래평가차손	124	0	0
기타운용수익	2,208	11,446	63,253
운용비용	854,000	3,910,384	244,444
기타운용비용	854,000	3,910,384	244,444
당기순이익(당기순손실)(운용)	93,351,741	779,907,638	206,555,451
당기순이익(당기순손실) Class A	34,367,099	334,253,520	77,254,745
당기순이익(당기순손실) Class F	31,020,472	410,631,926	94,659,190
좌당순이익(좌당순손실)(운용)	56956.27	385355.42	101652.15
좌당순이익(좌당순손실) Class A	710.65	6563.70	1517.04
좌당순이익(좌당순손실)Class F	694.46	6448.83	1486.59

라. 자산유형별 거래비용

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	-	-	-	2,001,514,000	-	-
장내파생	-	-	-	-	-	-
장외파생	-	-	-	-	-	-

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호

부동산	-	-	-	-	-	-
기타 (레포, 대차, 콜 등)	-	-	-	-	-	-
합 계	-	-	-	2,001,514,000	-	-

(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

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호(운용)

[단위: 백만자, 백만원]

기간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고	
			설정(발행)		환매			
	좌수 (출자지분수)	금액	좌수 (출자지분수)	금액	좌수 (출자지분수)	금액	좌수 (출자지분수)	금액
2023/11/17~2024/05/16	2	8,492	0	0	0	35	2	8,663
2024/05/17~2024/11/16	2	8,663	0	0	0	35	2	9,408
2024/11/17~2025/05/16	2	9,408	0	0	0	1,840	2	7,662

(주1) 이익분배에 의한 재투자분을 포함하였습니다. 기간말 잔고 금액은 결산후 기준으로 작성되었습니다.

가. 종류형펀드

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호 Class A

[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
2023/11/17~2024/05/16	51	3,793	0	0	0	0	51	3,870
2024/05/17~2024/11/16	51	3,870	0	0	0	0	51	4,205
2024/11/17~2025/05/16	51	4,205	0	0	3	218	48	4,021

(주1)이익분배에 의한 재투자분을 포함하였습니다. 기간말 잔고 금액은 결산후 기준으로 작성되었습니다.

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호 Class F

[단위: 백만좌, 백만원]

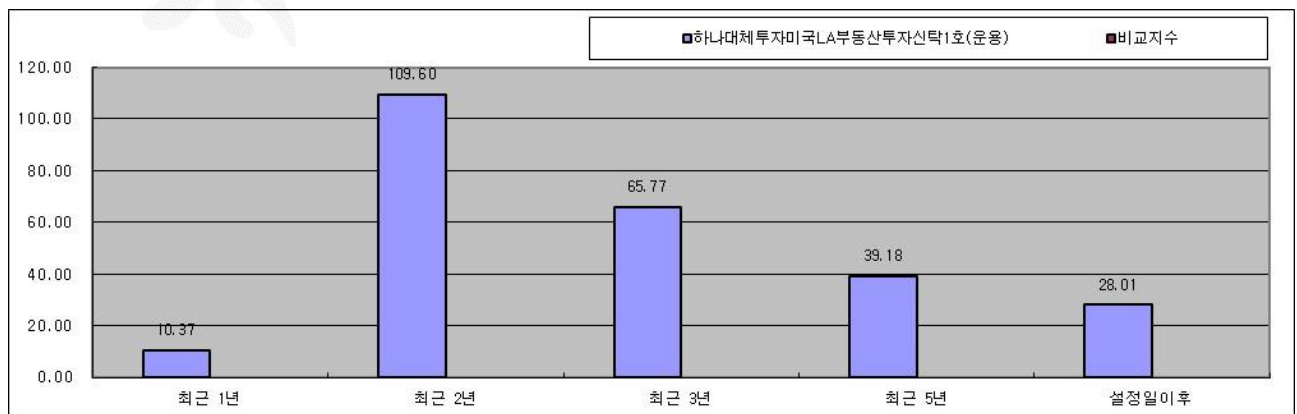
기간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고	
			설정(발행)		환매			
	좌수 (출자지분수)	금액	좌수 (출자지분수)	금액	좌수 (출자지분수)	금액	좌수 (출자지분수)	금액
2023/11/17~2024/05/16	64	4,664	0	0	0	0	64	4,758
2024/05/17~2024/11/16	64	4,758	0	0	0	0	64	5,169
2024/11/17~2025/05/16	64	5,169	0	0	20	1,587	44	3,613

(주1)이익분배에 의한 재투자분을 포함하였습니다. 기간말 잔고 금액은 결산후 기준으로 작성되었습니다.

3. 집합투자기구의 운용실적

투자실적 추이는 투자자의 투자판단에 도움을 드리하고자 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 확인하셔야 합니다.

가. 연평균 수익률(세전 기준)



하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호

[단위: %]

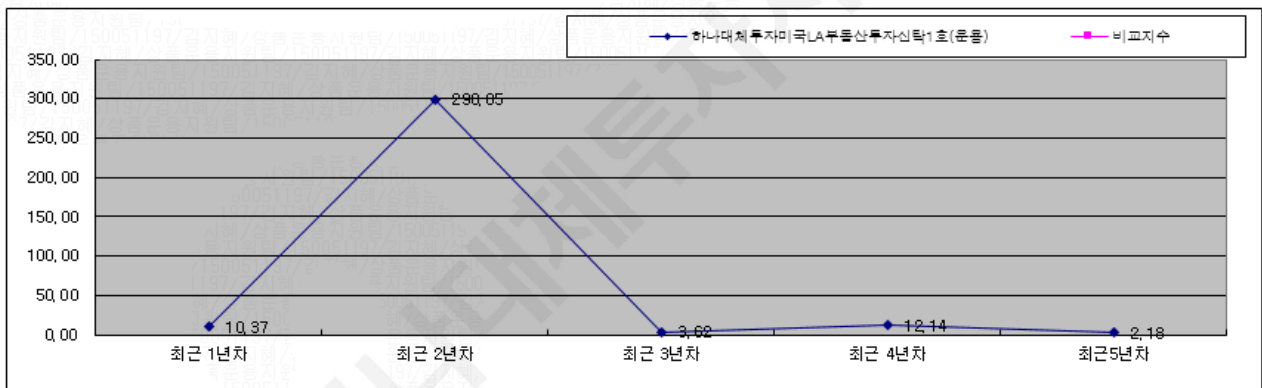
종류	최초설정일	최근 1년	최근 2년	최근 3년	최근 5년	설정일 이후
		2024/05/17 ~ 2025/05/16	2023/05/17 ~ 2025/05/16	2022/05/17 ~ 2025/05/16	2020/05/17 ~ 2025/05/16	(%)
하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호(운용)	2017-11-17	10.37	109.60	65.77	39.18	28.01
비교지수	2017-11-17					
수익률 변동성(%)	2017-11-17	6.84	214.08	174.94	135.57	110.61
Class A	2017-11-17	9.58	108.00	63.24	37.51	26.77
비교지수	2017-11-17					
수익률 변동성(%)	2017-11-17	6.87	214.24	175.08	135.68	110.70
Class F	2017-11-17	9.57	107.99	63.18	37.56	26.90
비교지수	2017-11-17					
수익률 변동성(%)	2017-11-17	6.87	214.31	175.14	135.72	110.73

(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



[단위: %]

종류	최초설정일	최근 1년차	최근 2년차	최근 3년차	최근 4년차	최근 5년차
		2024/05/17 ~ 2025/05/16	2023/05/17 ~ 2024/05/16	2022/05/17 ~ 2023/05/16	2021/05/17 ~ 2022/05/16	2020/05/17 ~ 2021/05/16
하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호(운용)	2017-11-17	10.37	298.85	3.62	12.14	2.18
비교지수	2017-11-17					
Class A	2017-11-17	9.58	295.63	0.47	11.17	1.63
비교지수	2017-11-17					
Class F	2017-11-17	9.57	295.61	0.37	11.21	1.88
비교지수	2017-11-17					

(주 1) 비교지수 : (BM없음)

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

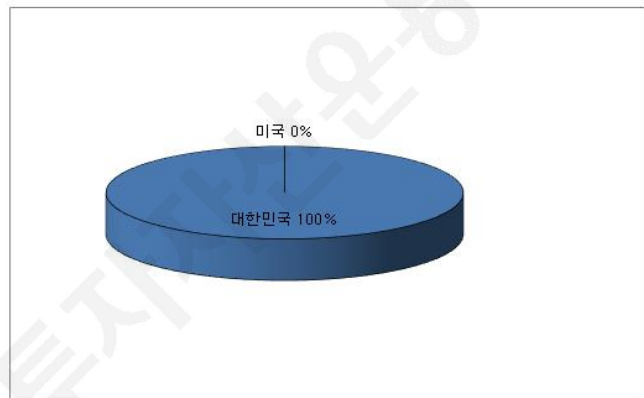
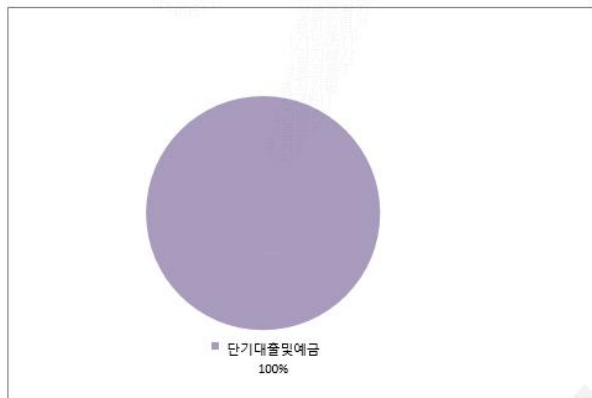
4. 집합투자기구 자산 구성 현황

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호(운용)

[2025.05.16 현재 /단위 : 백만, %]

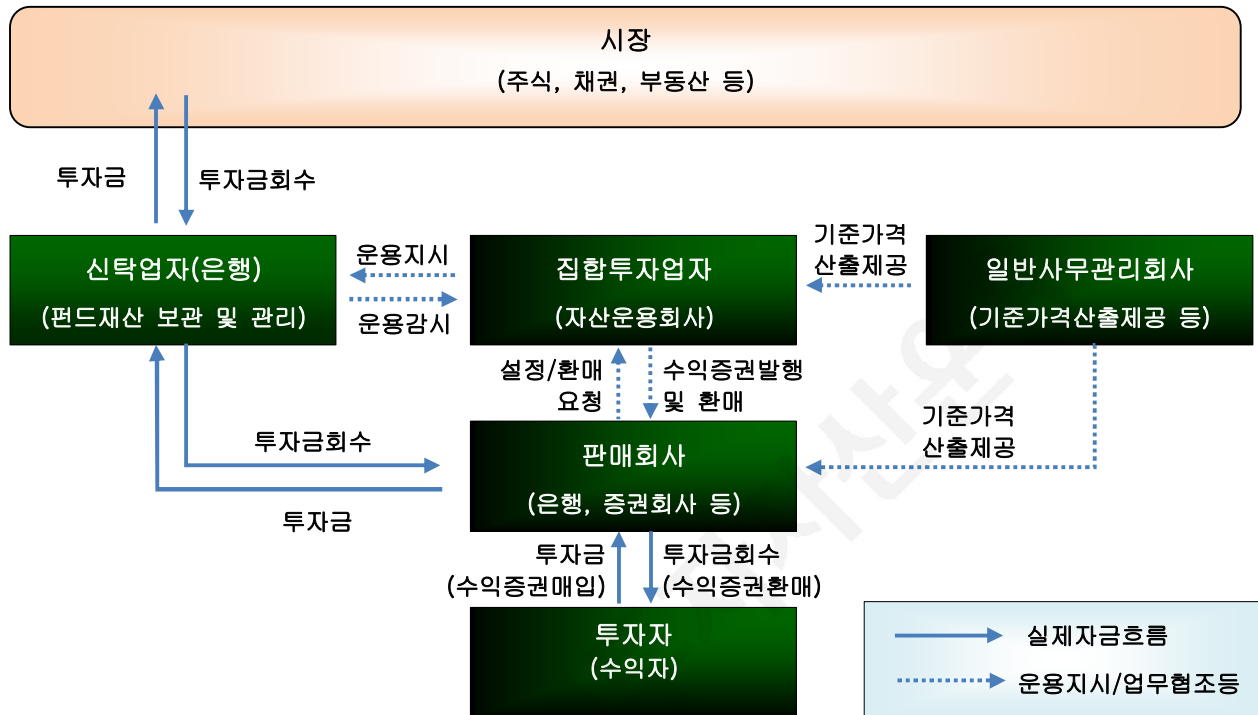
통화 별 구 분	증권				파생상품		부동산	특별자산		단기대출 및 예금	기타	자산총액
	주식	채권	여음	집합투자 증권	장내	장외		실물자산	기타			
대한민국	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,773	0	7,773
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(100.00)	(0.00)	(100.00)
미국	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(100.00)	(0.00)	(0.00)
자산합 계	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,773	0	7,773
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(100.00)	(0.00)	(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 21층) (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)하나금융투자 자회사 편입(5 월) - 2017 년 (주)하나대체투자자산운용으로 사명 변경(11 월)
자 본 금	229 억
주 요 주 주	(주)하나금융투자 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
II. 자본잉여금	86,753	86,753

하나대체투자미국LA부동산투자신탁1호

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 운용이자의 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.
- 종류형투자신탁인 경우에는 수익자총회의 결의를 요하는 경우로서 특정 종류의 수익증권 수익자에 대하여만 이해관계가 있는 때에는 그 종류의 수익자로 구성되는 수익자총회를 개최할 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 결의일로부터 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, 법제6조제6항에 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

[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

[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 주가가액의 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 기준일로 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 기준일로 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. 부동산집합투자기구 또는 특별자산집합투자기구(부동산·특별자산투자재간접집합투자기구 포함)인 경우 다음의 어느 하나에 해당하는 사항
 - 법 시행령 제242조 제2항 각 호 외의 부분 단서에 따른 시장성 없는 자산의 취득 또는 처분
 - 부동산집합투자기구 또는 특별자산집합투자기구의 집합투자증권의 취득 또는 처분. 다만, 이미 취득한 것과 같은 집합투자증권을 추가로 취득하거나 일부를 처분하는 경우는 제외
 - 지상권·지역권 등 부동산 관련 권리 및 사업수익권·시설관리운영권 등 특별자산 관련 중요한 권리의 발생·변경
 - 금전의 차입 또는 금전의 대여
 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) 위험지표의 공시

- 해당사항 없습니다.

4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항

가. 이해관계인과의 거래내역

- 해당사항 없습니다.

나. 집합투자기구간 거래에 관한 사항

- 해당사항 없습니다.

다. 투자중개업자 선정기준

- 1) 증권 및 장내파생상품 거래: 해당사항 없음

5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항

- 투자목적: 책임감 있는 운용으로 투자자들의 펀드 운용에 대한 신뢰도 증가
- 투자금액: 10억원(1좌당 1,000원, 1백만좌) 상당액 투자
- 투자시기: 투자신탁의 최초 설정일
- 투자기간: 최초설정일부터 투자신탁의 신탁계약기간 종료일까지
- 회수계획: 투자신탁의 존속기간까지 유지하므로 신탁계약기간 이전 중도회수계획 없음

※ 투자자 유의사항: 집합투자업자가 고유재산 투자를 행하는 것이 투자성과에 대한 보장이거나 확신을 의미하지 않으며 집합투자증권의 가치결정에 아무런 영향을 미치지 않습니다. 따라서 투자자는 투자 경력이나 투자성향 등에 적합한 상품인지 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다.

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(유추열펀드), 투자조합 등으로 분류됨. 보통 “펀드”라는 명칭으로 알려져 있음.
투자회사	설립자본금을 바탕으로 주식회사 형태로 만들어지는 펀드를 말함.
집합투자업자	집합투자를 영업으로 하는 자를 말하며, 보통 자산운용회사를 의미함.
신탁업자	집합투자업자의 운용지시에 따른 자산의 취득, 처분 등을 이행하고 투자신탁재산을 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	집합투자재산을 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 B : 후취 판매수수료를 내야하는 하위펀드

	<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	CD는 Certificated of Deposit의 약자. 은행이 정기에금에 대해 발행하는

(CD)	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 집합투자기금 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	집합투자기금의 투자자 전원으로 구성된 의사결정기관으로서 투자신탁은 수익자총회, 투자회사의 경우에는 주주총회를 말함.
주주총회	투자회사정관상 중요 사항을 변경할 때 투자회사의 모든 투자자들이 모여서 의사결정하는 기구를 말함.
발행분담금	금융위원회에 증권신고서를 제출하는 발행인이 금융감독원 운영경비의 일부를 부담하기 위하여 납부하는 분담금을 말함. 분담금 요율은 수익증권 및 자본시장법상 집합투자증권의 경우 발행가액총액의 1만분의 0.5를 납부하며, 주식은 발행가액총액의 1만분의 1.8, 채무증권의 경우에는 만기에 따라 1만분의 5에서 1만분의 7. 그러나 코스닥시장에 상장하기 위하여 주권을 신규로 발행하는 경우에는 발행분담금을 면제함.