

〈간이투자설명서〉

기준일: 2025.12.31

한화 Japan REITs 부동산 투자신탁 1호(리츠-재간접형) [펀드코드 : 48063]

투자 위험 등급
3등급 [다소 높은 위험]

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

한화자산운용(주)는 이 투자신탁의 실제 수익률 변동성[일간 수익률의 최대손실예상액(97.5% VaR 모형 사용)]을 감안하여 3등급으로 분류하였습니다.

집합투자증권은 「예금자보호법」에 의한 보호를 받지 않는 실적배당상품으로, 일본에 상장되어 있는 리츠(REITs)자산에 투자신탁재산의 대부분을 투자하는 부동산투자신탁으로서, 일본리츠 등 가격변동위험, 환율변동위험, 금리변동위험, 국가위험 등이 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

이 요약정보는 한화 Japan REITs 부동산 투자신탁 1호(리츠-재간접형)의 투자설명서의 내용 중 중요사항을 발췌·요약한 핵심정보를 담고 있습니다. 따라서 자세한 정보가 필요하신 경우에는 동 집합투자증권을 매입하기 이전에 투자설명서를 반드시 참고하시기 바랍니다.

[요약정보]

투자목적 및 전략

[투자목적]

이 투자신탁은 일본에 상장되어 있는 리츠(REITs)자산에 투자신탁재산의 대부분을 투자하는 부동산투자신탁으로서 배당이익과 부동산가치의 상승에서의 나오는 자본이익의 취득을 목적으로 합니다.

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

[투자전략]

1) 자산배분전략

: 일본 리츠에 신탁재산의 60%이상을 투자하여 벤치마크 대비 초과수익을 내는 것을 추구하며, 유동성 및 신용리스크 관리를 위하여 시가총액이 큰 종목 위주로 투자합니다. 또한, 환율 변동에 대하여 헤지를 하나 시장상황에 따라 헤지비율은 변동됩니다.

2) 세부운용계획

- Japan REITs 투자대상 포트폴리오 : 도쿄증권거래소 상장 REITs 중 Fundamental이 우수하고 시가총액이 큰 REITs를 대상으로 유동성이 확보된 펀드를 선정(시가총액, 상장기간, 일평균 거래금액 등 고려)
- 실제 포트폴리오 구성 및 리밸런싱 : 순자산의 60%이상을 일본 REITs 편입

■비교지수: TSE REITs Index 90% + Call Rate 10%

※ 상기 투자전략은 시장상황에 따라 변경될 수 있습니다.

분류

투자신탁, 부동산(리츠-재간접형), 개방형(중도환매가능), 추가형, 종류형

투자비용

클래스 종류	투자자가부담하는 수수료,총보수및비용(단위:%)					1,000만원투자시투자자가부담하는 투자기간별 총보수비용 예시(단위: 천원)				
	판매 수수료	총 보수	판매 보수	동종 유형 총보수	총보수 비용	1년	2년	3년	5년	10년
수수료선택-오프라인(A)	납입금액의 1.0%	0.90	0.30	0.79	1.4052	244	395	554	896	1,912
수수료미징구-오프라인(C1)	없음	1.60	1.00	2.08	2.0823	213	438	673	1,179	2,685
수수료선택-온라인(A-e)	납입금액의 0.8%	0.85	0.25	1.34	1.3764	221	369	525	860	1,855

	수수료미징구-온라인(C-e)	없음	1.40	0.80	1.55	1.8836	193	396	609	1,067	2,428
	수수료후취-온라인슈퍼(S)	3년 미만 환매금액의 0.15% 이내	0.85	0.25		1.3960	143	293	451	791	1,800

* '1,000만원 투자시 투자자가 부담하는 투자기간별 총보수·비용 예시'는 투자자가 1,000만원을 투자했을 경우 향후 투자기간별 지불하게 되는 총비용(판매수수료 + 합성 총보수비용)을 의미합니다. 선취판매수수료 및 총보수비용은 일정하고, 이익금은 모두 재투자하며, 연간 투자수익률은 5%로 가정하였습니다.

* 종류 A형과 종류 C형에 각각 투자할 경우 총비용이 일치하는 시점은 약 1년 5개월이 경과되는 시점이며 종류 A-e형과 종류 C-e형에 각각 투자할 경우 총비용이 일치하는 시점은 약 1년 5개월이 되는 경과시점이나 추가납입, 보수 등의 변경에 따라 달라질 수 있습니다.

* 종류형 집합투자기구의 구체적인 투자비용은 투자설명서(제2부 13. 보수 및 수수료에 관한 사항)를 참고하시기 바랍니다.

* 동종유형 총보수는 한국금융투자협회에서 공시하는 동종유형 집합투자기구 전체의 평균 총보수비용을 의미합니다.

투자실적 추이 (연평균 수익률, 세전기준)	종류	최근 1년 2024/03/18~ 2025/03/17	최근 2년 2023/03/18~ 2025/03/17	최근 3년 2022/03/18~ 2025/03/17	최근 5년 2020/03/18~ 2025/03/17	설정일 이후 2005/03/16~ 2025/03/17
	수수료선취-오프라인(A)(%)	6.23	1.74	1.13	5.40	5.12
	비교지수(%)	-0.73	-2.44	-3.20	2.06	2.65
	수익률변동성(%)	11.74	10.45	10.88	16.14	16.07
	* 비교지수 : TSE REITs Index 90% + Call Rate 10% (비교지수 성과에는 투자신탁에 부과되는 보수 및 비용이 반영되지 않음) * 연평균 수익률은 해당 기간동안의 누적수익률을 기하평균방식으로 계산한 것으로 집합투자기구 총비용 지급후 해당기간동안의 세전 평균 수익률을 나타내는 수치입니다. * 수익률 변동성(표준편차)은 해당기간 펀드의 연환산 주간수익률이 평균수익률에서 통상적으로 얼마만큼 등락했는지를 보여주는 수치로서, 변동성이 높을수록 수익률 등락이 빈번해 펀드의 손실위험이 높다는 것을 의미합니다.					

운용전문 인력	성명	생년	직위	운용현황 (개, 억원)		동종집합투자기구 연평균 수익률(해외-부동산)(%)				운용 경력년수
				집합투자 기구수	운용 규모	운용역		운용사		
						최근1년	최근2년	최근1년	최근2년	
	강희영	1978년	책임(매니저)	19	6,501	11.69	7.82	11.69	7.82	

* 기준일: 2025년 12월 31일

* “책임운용전문인력”은 해당 집합투자기구의 운용의사결정 및 운용결과에 대한 책임을 부담하는 운용전문인력을 의미하며, “부책임운용전문인력”은 책임운용전문인력이 아닌 자로서 집합투자기구의 투자목적 및 운용전략 등에 중대한 영향을 미칠 수 있는 자산에 대한 운용권한을 가진 운용전문인력을 의미합니다.

* 운용전문인력의 최근 과거 3년 이내에 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률 등은 한국금융투자협회 홈페이지(www.kofia.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.

* 동종집합투자기구 연평균 수익률은 해당 집합투자업자가 분류한 동일 유형 집합투자기구의 평균운용성과를 의미하며, 해당 운용전문인력의 평균운용성과는 해당 회사 근무기간 중 운용한 성과를 의미합니다.

* “운용경력년수”는 해당 운용 전문인력이 과거 집합투자기구를 운용한 기간을 모두 합산한 기간을 말합니다.

· 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 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다.

· 간이투자설명서보다 자세한 내용이 필요하시어 투자설명서의 교부를 요청하시면 귀하의 집합투자증권 매입 이전까지 교부하오니 참고하시기 바랍니다.

· 간이투자설명서는 증권신고서 효력발생일까지 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권인 경우 효력발생일 이후에도 변경될 수 있습니다.

· 이 집합투자증권의 투자위험등급을 확인하시고, 귀하의 투자 경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다.

· 증권신고서, 투자설명서상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표는 반드시 실현된다는 보장은

없습니다. 또한 과거의 투자실적이 장래에도 실현된다는 보장은 없습니다.

· 집합투자기구가 설정 후 1년이 경과하였음에도 설정액이 50억원 미만(소규모펀드)인 경우 분산투자가 어려워 효율적인 자산운용이 곤란하거나 임의해지 될 수 있으니, 투자 시 소규모펀드 여부를 확인 하시기 바라며 소규모펀드 해당여부는 금융투자협회, 판매회사, 자산운용사 홈페이지에서 확인할 수 있습니다.

· 이 투자신탁은 조세특례제한법 제87조의7 및 동법 시행령 제81조의4에 따라 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권의 배당소득에 대한 과세특례를 적용받을 수 있는 투자신탁으로서, 과세특례를 적용 받으려는 투자자(세법상 거주자인 개인에 한함)는 조세특례제한법 시행규칙 별지 제59호의3 서식에 따른 『공모부동산집합투자기구의 집합투자증권 과세특례 신청서』를 투자매매업자 또는 투자중개업자에게 제출하여야 합니다.

· 이 투자신탁에 투자한 금액에 대하여 배당소득 분리과세 등 적용을 받고 이 투자신탁 투자일부터 3년이 지나기 전에 집합투자증권의 소유권을 이전하는 경우(환매하거나 양도하는 경우) 이미 과세특례를 적용받은 소득세에 상당하는 세액을 추징하오니 투자결정시 참고하시기 바랍니다.

주요투자 위험	구 분	투자위험의 주요 내용
	투자원본에 대한 손실위험	이 투자신탁은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로 예금자보호법에 따라 보호되지 않으므로 투자원본을 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 책임을 지지 아니합니다.
	일본리츠 등 가격변동위험	신탁재산을 일본 리츠에 주로 투자하며 이외 채권 및 파생상품 등에 투자함으로써 해당 투자대상은 유가증권의 가격변동, 이자율 등 기타 거시경제지표의 변화에 따른 위험에 노출됩니다. 또한 신탁재산의 가치는 투자대상종목 발행회사의 영업환경, 재무상황 및 신용상태의 악화에 따라 급격히 변동될 수 있습니다..
	환율변동위험	투자신탁재산의 전부 또는 일부 환율변동 위험을 방지하기 위하여 환율변동 위험을 다양한 수단으로 방지할 예정입니다. 그러나 환율변동 위험을 위한 거래가 완벽히 수행되지 아니할 위험이 있음에 따라 투자신탁의 수익이 환율변동에 따라 달라질 수 있습니다.
	세입자 이동 등에 따른 위험	리츠수익은 부동산의 임대료 수입 등에 크게 의존하고 있습니다. 임대료 수입은 부동산의 공실률 저하, 세입자 이동, 임대료의 지불채무 불이행 등에 영향을 받을 수 있습니다.
	금리변동위험	시장금리가 변동함에 따라 차입금의 상환부담이 커져 REITs의 가격이 하락할 가능성이 있습니다.
	국가위험	이 투자신탁은 해외 리츠 및 부동산관련 주식 등에 투자하기 때문에 투자대상국가의 시장, 정치 및 경제상황 등에 따른 위험에 노출이 되어 있습니다. 또한 정부정책 및 제도의 변화로 인해 자산가치의 손실이 발생할 수 있으며, 외국인에 대한 투자제한, 조세제도 변화 등의 정책적 변화 및 사회전반적인 투명성부족으로 인한 공시자료의 신뢰성 부족 등의 위험도 있습니다.
	외국세법에 의한 과세에 따른 위험	해외 유가증권에 투자할 경우 해당 유가증권이 특정 국가에 상장되어 거래됨에 따라 특정 외국의 세법에 의한 배당소득세, 양도소득세 등이 부과될 수 있으며, 향후 특정 외국의 세법 변경으로 높은 세율이 적용될 경우 세후배당소득, 세후양도소득 등이 예상보다 감소할 수 있습니다.
	자연재해 등에 따른 위험	수해, 지진, 화산분화, 해일, 화재, 폭발 등의 재해로 인해 부동산이 파손 또는 노화되면 리츠가격에 영향을 줄 수 있습니다
	분리과세관련 과세위험	이 투자신탁에 투자하는 투자자가 법에서 정한 분리과세 및 보유기간 요건에 미충족하는 경우 투자자가 받은 분리과세 혜택에 대하여 세금이 원천징수되는 위험이 있습니다.
※ 기타 다른 투자위험에 관한 사항은 투자설명서를 참조하시기 바랍니다.		
매입	· 오후 5시 이전에 자금을 납입한 경우	환매 · 오후 5시 이전에 환매를 청구한 경우

한화 Japan Reits 부동산투자신탁1호(리츠-재간접형)

방법	: 자금을 납입한 영업일로부터 3영업일(D+2)에 공고되는 기준가격을 적용하여 매입 · 오후 5시 경과 후 자금을 납입한 경우 : 자금을 납입한 영업일로부터 4영업일(D+3)에 공고되는 기준가격을 적용하여 매입		방법	: 환매청구일로부터 4영업일(D+3)에 공고되는 기준가격을 적용. 8영업일(D+7)에 관련 세금 등을 공제한 후 환매대금을 지급 · 오후 5시 경과 후에 환매를 청구한 경우 : 환매청구일로부터 5영업일(D+4)에 공고되는 기준가격을 적용. 9영업일(D+8)에 관련 세금 등을 공제한 후 환매대금을 지급		
환매 수수료	없음					
기준가	산정방법	- 당일 기준가격 = (전일 집합투자지구 자산총액 - 부채총액) / 전일 집합투자지구 총좌수 - 1,000좌 단위로 원미만 셋째자리에서 반올림하여 원미만 둘째자리까지 계산				
	공시장소	판매회사 본·영업점, 집합투자업자(www.hanwhafund.co.kr) · 판매회사 · 한국금융투자협회 인터넷 홈페이지(dis.kofia.or.kr)에 게시합니다.				
과세	구분	과세의 주요 내용				
	집합투자지구	집합투자지구 단계에서는 별도의 소득과세 부담이 없는 것이 원칙입니다.				
	수익자	거주자와 일반법인이 받는 집합투자지구로부터의 과세 이익에 대해서는 15.4%(지방소득세 포함) 세율로 원천징수됩니다. 단, 연간 금융소득합계액이 기준금액을 초과하는 경우에는 기준금액을 초과하는 금액을 다른 종합소득과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다.				
	조세특례제한법상 공모부동산집합투자지구에 관한 과세특례	거주자가 공모부동산집합투자지구의 집합투자증권에 2026년 12월 31일까지 투자하는 경우 투자금액의 합계액이 5천만원을 초과하지 않는 범위에서 지급받는 배당소득(투자일부부터 3년 이내에 지급받는 경우에 한정)에 대해서는 소득세법 제14조제2항에 따른 종합소득과세표준에 합산하지 않고, 9.9%(소득세 9%, 지방소득세 0.9%)의 세율로 원천징수 됩니다. 다만, 투자일부부터 3년이 되는 날 이전에 공모부동산집합투자지구의 집합투자증권의 소유권을 이전하는 경우(환매하거나 양도하는 경우)에는 과세특례를 적용 받은 소득세에 상당하는 세액을 추징합니다.				
	· C-P(연금저축), C-Pe(연금저축) S-P(연금저축) 수익증권 수익자(연금저축계좌 가입자)에 대한 과세 : 소득세법 시행령 제40조의2에 따른 연금저축계좌를 통해 동 투자신탁에 가입한 가입자의 경우 동 투자신탁의 수익증권을 환매하는 시점에 별도의 과세를 하지 않으며, 연금저축계좌에서 자금 인출시 과세하며, 관련 사항은 “연금저축계좌 설정 약관”을 참고하시기 바랍니다. · 종류 C-RP(퇴직연금), C-Rpe(퇴직연금), S-RP(퇴직연금) 수익증권 수익자에 대한 과세 - 퇴직연금제도의 세제 : 집합투자지구에서 발생한 이익에 대하여 원천 징수하지 않으며 투자자는 퇴직연금 수령시 관련세법에 따라 세금을 부담하여 일반 투자신탁 투자시와는 상이한 세율이 적용됩니다. ※ 퇴직연금제도 관련 세제 및 연금저축계좌와 관련 세제는 소득세법 등 관련 법령의 개정 등에 따라 변경될 수 있으니 유의하여 주시기 바랍니다. ※ 과세와 관련된 세부사항은 정식 투자설명서를 참조하시기 바랍니다.					
전환절차 및 방법	해당사항 없음					
집합투자업자	한화자산운용(주) (대표번호 : 02-6950-0000 / 인터넷 홈페이지 : www.hanwhafund.co.kr)					
모집기간	모집기간을 정하지 아니하고 계속 모집 가능	모집·매출 총액	10조좌			
효력발생일	2026년 1월 13일	존속 기간	별도로 정해진 신탁계약기간은 없음			
판매회사	집합투자업자(www.hanwhafund.co.kr), 한국금융투자협회(dis.kofia.or.kr) 인터넷홈페이지 참고					
참조	집합투자업자의 사업목적, 요약 재무정보에 관한 사항은 투자설명서 제4부 1. 집합투자업자에 관한 사항을					

참고하시기 바랍니다.		
이 집합투자기구는 종류형 집합투자기구입니다. 집합투자기구의 종류는 판매수수료 부과방식-판매경로-기타 펀드특성에 따라 3단계로 구분되며, 집합투자기구 종류의 대표적인 차이는 다음과 같습니다.		
집합투자 기구의 종류	종류(Class)	
	판매 수수료	수수수료 선취(A)
		수수수료 미징구(C)
		수수수료 후취
	판매 경로	온라인 (e)
		오프라인
		온라인 슈퍼(S)
	기타	고액 (i)
		랩 (w)
		기관 (f)
		개인연금 (P)
		퇴직연금 (RP)

[집합투자기구 공시 정보 안내]

- 증권신고서 : 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)
- 투자설명서 : 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr), 한국금융투자협회(kofia.or.kr),
집합투자업자(www.hanwhafund.co.kr) 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.hanwhafund.co.kr)

- 수시공시 : 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr) 및 집합투자업자
홈페이지(www.hanwhafund.co.kr)