〈간이투자설명서〉 기준일: 2025.12.31

한화아시아리츠부동산 자투자신탁(리츠-재간접형) [펀드코드: 64938]

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 3등급**으로 분류하였습니다.

집합투자증권은 「예금자보호법」에 의한 보호를 받지 않는 실적배당상품으로, 주로 아시아, 호주 및 뉴질랜드에 상장된 리츠(REITs) 및 부동산관련 주식에 투자하는 모투자신탁 수익증권을 주된 투자대상자산으로 하여, 아시아리츠등 가격변동위험, 환율변동위험, 금리변동위험 등이 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

이 간이투자설명서는 **한화아시아리츠부동산 자투자신탁(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.**

투자목적 및 전략	**[투자목적]** 이 투자신탁은 주로 아시아, 호주 및 뉴질랜드에 상장된 리츠(REITs) 및 부동산관련 주식에 투자하는 모투자신탁 수익증권을 주된 투자대상자산으로 하여, 배당이익과 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]** 이 투자신탁은 한화아시아리츠부동산 모투자신탁(리츠-재간접형)에 주로 투자하고 나머지 자산은 단기대출 및 금융기관 예치 등의 자산으로 운용합니다. **[모투자신탁의 투자전략]**이 투자신탁은 순자산의 50% 이상을 아시아, 호주 및 뉴질랜드 지역의 리츠(REITs) 및 부동산 관련 주식에 투자합니다. 섹터별로는 상업용, 오피스, 주거용, 호텔, 산업시설 및 기타 리츠 등에 투자할 예정입니다. [리츠(REITs)의 개요] 'Real Estate Investment Trusts'의 약자로 부동산투자신탁이라는 뜻입니다. 소액투자자들로부터 자금을 모아 부동산이나 부동산 관련대출에 투자하여 발생한 수익을 투자자에게 배당하는 회사나 투자신탁으로 증권의 뮤추얼펀드와 유사하여 '부동산 뮤추얼펀드'라고도 하며, 주로 부동산개발사업·임대·주택저당채권 등에 투자하여 수익을 올립니다. 리츠는 설립형태에 따라 회사형과 신탁형으로 구분되는데 회사형은 뮤추얼펀드와 마찬가지로 주식을 발행하여 투자자를 모으는 형태로 투자자에게 일정기간을 단위로 배당을 하며 증권시장에 상장하여 주식을 사고 팔 수 있습니다. ■비교지수: FTSE EPRA/NAREIT Developed Asia Index 90% + Call 10% ※ 2020년 5월 8일부터 비교지수가 [FTSE EPRA/NAREIT Developed Asia Index 80% + Call 20%]에서 [FTSE EPRA/NAREIT Developed Asia Index 90% + Call 10%]로 변경되었습니다. ※ 상기 투자전략은 시장상황에 따라 변경될 수 있습니다.
분류	투자신탁, 부동산(재간접형), 개방형(중도환매가능), 추가형, 종류형, 모자형
투자비용	

클래스 종류	투자자가 부담하는 수수료, 총보수 및 비용 (단위: %)					1,000만원 투자시 투자자가 부담하는 투자기간별 총보수 비용 예시 (단위: 천원)				
	판매	총		동종		1년	2년	3년	5년	10년

	수수료	보수	판매 보수	유형 총보수	총보수 비용					
수수료선취-오프라인(A)	납입금액의 1.0%	1.54	0.74	0.80	2.6723	371	656	955	1,598	3,511
수수료미징구-오프라인(C1)	없음	2.30	1.50	2.07	2.3000	236	473	710	1,468	3,661
수수료선취-온라인(A-e)	납입금액의 0.5%이하	1.17	0.37	1.34	2.3024	285	531	790	1,348	3,003
수수료미징구-온라인(C-e)	없음	1.30	0.50	1.54	2.4251	249	510	784	1,374	3,127
수수료후취-온라인슈퍼(S)	3년미만 환매금액의 0.15%이내	1.05	0.25	-	2.1705	222	456	701	1,229	2,798

* '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 7년 5개월이 경과되는 시점**이며 **종류 A-e형과 종류 C-e형에 각각 투자할 경우 총비용이 일치하는 시점은 약 3년 5개월이 되는 경과시점**이나 추가납입, 보수 등의 변경에 따라 달라질 수 있습니다.
* 종류형 집합투자기구의 구체적인 투자비용은 투자설명서(제2부 13. 보수 및 수수료에 관한 사항)을 참고하시기 바랍니다.
* 동종유형 총보수는 한국금융투자협회에서 공시하는 동종유형 집합투자기구 전체의 평균 총보수비용을 의미합니다.

투자실적 추이 (연평균 수익률, 세전기준)

종류	최근 1년	최근 2년	최근 3년	최근 5년	설정일 이후
	2024/02/28 ~ 2025/02/27	2023/02/28 ~ 2025/02/27	2022/02/28 ~ 2025/02/27	2020/02/28 ~ 2025/02/27	2007/02/06 ~ 2025/02/27
수수료선취-오프라인(A)(%)	2.88	-0.63	-1.38	-1.52	1.06
비교지수(%)	-0.81	-4.79	-6.54	-5.64	-2.00
수익률변동성(%)	11.62	10.41	10.51	15.68	15.88

* 비교지수: FTSE EPRA/NAREIT Developed Asia Index 90% + Call 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 (단위: 개, 억원)		동종집합투자기구 연평균 수익률(해외-부동산)(단위: %)				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	5년 11개월

* 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.

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 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
아시아리츠 등 가격변동위험	신탁재산을 아시아, 호주 및 뉴질랜드의 리츠 및 부동산관련 주식에 주로 투자하고 이외 채권, 어음 등에도 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	이 투자신탁의 모투자신탁은 외화자산에 투자하므로 환율변동에 따른 신탁재산의 가치변동에 노출됩니다. 따라서 모투자신탁은 환율변동위험을 방지하기 위하여 환헤지를 실시할 예정입니다(목표 환헤지 비율은 환헤지 가능 순자산의 70%이상). 그러나 모투자신탁은 추가형·개방형 투자신탁으로써 모투자신탁이 투자하는 외화자산의 환위험에 대한 100% 헤지는 불가능하며, 투자신탁 설정·해지, 환율변동, 주가변동, 포트폴리오 변경 및 외환시장 상황에 따라 실제 헤지비율은 목표 헤지비율과 상이할 수 있으며 펀드 규모가 작거나 빈번한 설정•해지 등의 경우에는 효율적 환헤지가 어려울 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.
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.

	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 방법	· **오후 5시 이전에 자금을 납입한 경우** : 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	환매 방법	· **오후 5시 이전에 환매를 청구한 경우** : 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 집합투자기구 자산총액 - 부채총액) / 전일 집합투자기구 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
	집합투자기구	집합투자기구 단계에서는 별도의 소득과세 부담이 없는 것이 원칙입니다.
	수익자	거주자와 일반법인이 받는 집합투자기구로부터의 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 공모부동산 집합투자기구에 관한과세특례	거주자가 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권에 2026년 12월 31일까지 투자하는 경우 투자금액의 합계액이 5천만원을 초과하지 않는 범위에서 지급받는 배당소득(투자일부터 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, 투자일부터 3년이 되는 날 이전에 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권의 소유권을 이전하는 경우(환매하거나 양도하는 경우)에는 과세특례를 적용받은 소득세에 상당하는 세액을 추징합니다.
	※ 과세와 관련된 세부사항은 정식 투자설명서를 참조하시기 바랍니다.	

전환절차 및 방법	**(종류 수익증권간 전환)** 판매회사는 수익자의 전환청구와 관계없이 종류 C1 수익증권의 최초 매수일(이하 "최초매수일"이라 합니다.)로부터 경과기간에 따라 다음 각호에서 정하는 수익증권으로의 전환처리를 합니다. 단, 수익자가 최초로 매입하는 수익증권은 종류 C1 수익증권에 한합니다. 1) 최초 매수일로부터 1년이 되는 날 종류 C1 수익증권을 종류 C2 수익증권으로 전환 2) 최초 매수일로부터 2년이 되는 날 종류 C2 수익증권을 종류 C3 수익증권으로 전환 3) 최초 매수일로부터 3년이 되는 날 종류 C3 수익증권을 종류 C4 수익증권으로 전환 4) 최초 매수일로부터 4년이 되는 날 종류 C4 수익증권을 종류 C5 수익증권으로 전환
집합투자업자	한화자산운용㈜ (대표번호: 02-6950-0000 / 인터넷 홈페이지: www.hanwhafund.co.kr)

모집기간	모집기간을 정하지 아니하고 계속 모집 가능	모집·매출 총액	제한없음
효력 발생일	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.
집합투자기구의 종류	이 집합투자기구는 종류형 집합투자기구입니다. 집합투자기구의 종류는 판매수수료 부과방식-판매경로-기타 펀드특성에 따라 3단계로 구분되며, 집합투자기구 종류의 대표적인 차이는 다음과 같습니다.

종류(Class)		집합투자기구의 특징
판매 수수료	수수료 선취(A)	집합투자증권 매입시점에 판매수수료가 일시 징구되는 반면 판매보수가 판매수수료미징구형(C)보다 상대적으로 낮게 책정되므로 총비용이 판매수수료미징구형(C)과 일치하는 시점은 약 7년 5개월이 경과되는 시점입니다. 따라서 **7년 5개월 이전에 환매할 경우 판매수수료미징구형(C)보다 높은 총비용을 지불**하게 되는 집합투자기구입니다.
	수수료 미징구(C)	집합투자증권 매입 또는 환매시점에 일시 징구되는 판매수수료는 없는 반면 판매보수가 판매수수료선취형(A), 판매수수료후취형보다 상대적으로 높게 책정되므로 총비용이 판매수수료선취형(A)과 일치하는 시점은 약 7년 5개월이 경과되는 시점입니다. 따라서 **7년 5개월 이전에 환매할 경우 판매수수료선취형(A)보다 낮은 총비용을 지불**할 수 있는 집합투자기구입니다.
	수수료 후취	집합투자증권 환매시점에 판매수수료가 일시 징구되는 반면 판매보수가 판매수수료미징구형(C) 집합투자기구보다 상대적으로 낮게 책정되는 집합투자기구입니다.
판매 경로	온라인 (e)	판매회사의 온라인전용으로 판매되는 집합투자기구로 **오프라인으로 판매되는 집합투자기구보다 판매수수료 및 판매보수가 저렴한 집합투자기구**입니다. 다만, 판매회사로부터 **별도의 투자권유 및 상담서비스는 제공되지 않습니다.**
	오프라인	오프라인전용(판매회사 창구)으로 판매되는 집합투자기구로 **온라인으로 판매되는 집합투자기구보다 판매수수료 및 판매보수가 높은 집합투자기구**입니다. 다만, 판매회사로부터 **별도의 투자권유 및 상담서비스가 제공됩니다.**
	온라인 슈퍼(S)	자산운용사의 공동판매채널로서의 역할 수행을 위해 모든 공모 S 관련 수익증권(종류 S-T 및 종류 S-P 수익증권 포함)을 취급하고, 객관적 지표를 기준으로 상품을 노출 및 배열하는 온라인판매시스템을 통하여 판매되는 것으로서 다른 종류의 수익증권(가입 자격(기관 및 고액거래자 등)에 제한이 있는 클래스 제외) 보다 판매보수가 낮고, 후취판매수수료가 부과되는 집합투자기구입니다. 다만, 판매회사로부터 별도의 투자권유 및 상담서비스는 제공되지 않습니다.
기타	보수체감	판매수수료미징구형(C) 집합투자기구이며 이연판매보수(CDSC) 프로그램에 따라 판매보수를 적용하기 때문에 별도의 전환 청구 없이 집합투자증권의 보유기간이 경과함에 따라 판매보수가 낮은 종류의 집합투자기구로 자동 전환됩니다.
	고액 (I)	최초납입금액 30억원 이상일 경우 가입할 수 있는 집합투자기구입니다.
	랩 (w)	판매회사의 일임형 종합자산관리계좌를 통해 가입할 수 있는 집합투자기구입니다.
	기관, 펀드 등 (f)	집합투자기구, 기관투자자, 기금이 가입할 수 있는 집합투자기구입니다.

[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)	