

# 간이투자설명서

(작성기준일 : 2017.10.30.)

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

### 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 간이투자설명서는 '한화Japan REITs 부동산 투자신탁1호(리츠-재간접형)'의 투자설명서의 내용 중 중요사항을 발췌 요약한 정보를 담고 있습니다. 따라서 동 집합투자증권을 매입하기 전 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

한화자산운용(주)는 이 투자신탁의 실제 수익률 변동성을 감안하여 2등급으로 분류하였습니다. 이 투자위험 등급은 집합투자업자가 분류한 것으로 판매회사의 분류 등급과는 상이할 수 있습니다.

## I. 집합투자기구의 개요

### 투자자 유의사항

- 집합투자증권은 「예금자보호법」에 따라 예금보험공사가 보호하지 않는 실적배당 상품으로 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.
  - 집합투자기구가 설정 후 1년이 경과하였음에도 설정액이 50억원 미만(소규모펀드)인 경우 분산투자가 어려워 효율적인 자산운용이 곤란하거나 임의해지 될 수 있으니 투자 시 소규모펀드 여부를 확인하시기 바랍니다.
  - 증권신고서 효력발생일까지 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권인 경우 효력발생일 이후에도 변경될 수 있습니다.
- ※ 추가적인 투자자 유의사항은 투자설명서 '투자결정시 유의사항 안내' 참조

### 집합투자기구 특징

일본에 상장되어 있는 리츠(REITs)자산에 투자신탁재산의 대부분을 투자하는 부동산 투자신탁으로서 배당이익과 부동산가치의 상승에서의 나오는 자본이익의 취득을 목적으로 함

### 분류

투자신탁, 부동산(리츠-재간접형), 개방형(중도환매 가능), 추가형, 종류형

### 집합투자업자

한화자산운용주식회사 (02-6950-0000)

### 모집(판매) 기간

추가형으로 계속 모집 가능

### 모집(매출) 총액

제한없음

### 효력발생일

2017년 11월 10일

### 존속기간

별도로 정해진 신탁계약기간은 없음

### 판매회사

집합투자업자(www.hanwhafund.com) 및 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr) 홈페이지 참고

종류(Class)	A	A-e	C1	C-e	S
가입자격	제한없음	인터넷뱅킹	제한없음	인터넷뱅킹	온라인판매시스템 <sup>주2)</sup>

판매수수료		[선취]납입금액 의 1.0%	[선취]납입금액 의 0.8%	-	-	[후취]0.15% 이 내 <sup>주2)</sup>
환매수수료		없음				
보수 (연 %)	판매	0.30	0.25	1.00	0.80	0.25
	운용 등	[집합투자업자] 0.55, [신탁업자] 0.050, [일반사무관리회사] -				
	기타	0.0769	0.0753	0.0807	0.0790	0.0769
	총보수비용	0.9769	0.9253	1.6807	1.4790	0.9269
※ 주석사항		[상기 외 종류] C-f, C-w [보수 지급시기] 판매/운용 등 : 매 3개월 후급, 기타 : 사유발생시 주1)수익자는 증권거래비용, 기타 관리비용 등 총보수·비용 이외에 추가비용 부담할 수 있음 주2)집합투자기구에 한정해 투자중개업인가를 받은 회사가 개설한 온라인판매시스템에 회원으 로 가입한 투자자에 한하며, 3년미만 환매시 환매금액의 0.15%이내의 후취판매수수료 부과됨 ※세부사항은 정식 투자설명서 참조				
매입방법		[17시 이전(경과후)] 2(3)영업일 기 준가격 적용	환매방법		[17시 이전(경과후)] 4(5)영업일 기 준가격 적용/ 8(9)영업일 지급	
기준가		[산정방법] 직전일의 순자산총액을 직전일의 수익증권 총좌수로 나누어 산출하며, 1,000좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4사5입하여 원미만 둘째자리까지 계산 [공시장소] 집합투자업자(www.hanwhafund.com) · 판매회사 · 금융투자협회 (www.kofia.or.kr) 홈페이지, 판매회사 각 영업점				

## II. 집합투자기구의 투자정보

### (1) 투자목적 및 투자전략

#### 1. 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.

#### 2. 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 헤지비용은 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 80% + Call Rate 20%

※ 상기 투자전략은 시장상황에 따라 변경될 수 있습니다.

3. 수익구조

이 투자신탁은 일본주식에 투자하는 집합투자증권 및 일본리츠에 투자하는 집합투자기구로서, 이 투자신탁에서 투자한 일본의 주식, 리츠의 가격변동에 따라 투자자의 수익률이 주로 결정됩니다.

4. 운용전문인력: 유나무(이 투자신탁의 투자전략 수립 및 투자의사결정 등에 주도적·핵심적 역할을 수행하는 책임운용전문인력입니다)

5. 투자실적 추이 (세전 기준, 연도별 수익률, 단위: %)

기간	최근 1 년차	최근 2 년차	최근 3 년차	최근 4 년차	최근 5 년차
	15.09.21 ~16.09.20	14.09.21 ~15.09.20	13.09.21 ~14.09.20	12.09.21 ~13.09.20	11.09.21 ~12.09.20
한화 Japan REITs 부동산 투자신탁 1호(리츠-재간접형) 종류 A	17.13	1.34	17.34	17.50	17.13
비교지수	9.85	-0.30	12.86	19.66	9.85

주1) 비교지수 : TSE REIT 80% + Call 20%

주2) 종류A(선취판매수수료 부과)의 수익률만 대표로 기재하였고, 다른 종류 수익증권의 수익률은 정식 투자설명서를 참고하시기 바랍니다.

(2) 주요 투자위험 및 위험관리

1. 주요 투자위험

구분	투자위험의 주요내용
----	------------

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 공실을 저하, 세입자 이동, 임대료의 지불채무 불이행 등에 영향을 받을 수 있습니다.
금리변동 위험	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

주) 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 정식 투자설명서를 참조하시기 바랍니다

## 2. 투자위험 등급분류: 2등급(높은 위험)

주) 이 위험등급분류는 한화자산운용의 내부기준에 따른 위험등급입니다. 판매회사의 분류등급과 상이할 수 있습니다.

## 3. 위험관리

- 위험관리체계: 리스크관리위원회를 통해 회사 전체의 위험 정책을 수립·변경하며 자산별, 펀드별 투자 가이드라인을 설정합니다.

- 주식 위험관리: 편입비, 섹터별 active weight, 포트폴리오 베타를 통해 포트폴리오 위험을 관리하며 기준지수 대비 추적오차를 점검하여 가이드라인에서 정한 기준을 초과하지 않도록 관리합니다.

- 환위험 관리

1) 환헤지 여부

이 투자신탁은 일본 리츠에 주로 투자하기 때문에 환율변동위험에 노출될 수 있으므로 환헤지 전략을 사용합니다.

2) 환헤지 방법 및 목표 헤지비율

환헤지가 가능하다고 판단되는 외화자산의 경우 파생상품을 이용한 헷지목적의 거래(목표 헷지비율은 환헷지가 가능한 외화자산의 70% 이상이며 100%를 초과할 수 있음)를 실시할 예정입니다. 그러나 투자신탁 설정·해지, 환율변동, 투자대상 자산의 가격변동, 포트폴리오 변경 및 외환시장 상황에 따라 실제 헤지비율은 목표헤지비율과 상이할 수 있으며 펀드 규모가 작거나 빈번한 설정·해지 등의 경우에는 효율적 환헷지가 어려울 수 있습니다.

3) 환헤지의 장단점

외국통화로 표시된 해외자산에 투자하기 때문에 도중에 환율이 떨어지면 환차손(환율 변동에 따른 손실)이 발생할 수 있으며 이러한 추가적 손실을 방지하기 위하여 환헷지를 실시하는 것입니다. 그러나 반대로 투자대상 국가의 경제성장 등으로 인하여 해당국 통화의 가치가 올라가는 경우에는 투자자들이 환차익을 얻을 수 있지만, 이와 같이 환헷지를 실시할 경우 오히려 추가적 이익기회가 상실되기도 합니다. 또한, 환헷지를 실시할 경우 환헷지 계약 만기 후 재계약(roll-over)시 시장환율 및 선물환 프리미엄 등에 따라 헷지 손실이 발생할 수 있으며, 거래 수수료 등의 추가적 비용이 소요됩니다.

4) 환헤지비용 등

환헤지비용은 환헤지 관련 파생상품의 계약환율에 포함되어 있어 별도의 산출은 불가능 합니다.

### Ⅲ. 집합투자기구의 기타 정보

(1) 과세

▪ 집합투자기구에 대한 과세

투자신탁단계에서는 소득에 대해서 별도의 세금 부담을 하지 않는 것을 원칙으로 하고 있습니다.

▪ 수익자에 대한 과세: 원천징수 원칙(과표기준가격을 기준으로 과세)

▪ 수익자에 대한 과세율: 개인 및 일반법인 15.4%(지방소득세 포함). 단, 개인의 연간 금융소득 합계액(이자소득과 배당소득)이 2천만원을 초과하는 경우에는 2천만원을 초과하는 금액을 다른 종합소득(사업소득, 근로소득, 연금소득, 기타소득)과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다.

※ 과세와 관련된 세부사항은 정식 투자설명서를 참조하시기 바랍니다.

(2) 전환절차 및 방법 : 해당사항 없음

(3) 요약 재무정보

※ 집합투자기구의 재무정보에 대한 내용은 투자설명서의 ‘제3부. 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항’ 중 ‘1. 재무정보’를 참조하시기 바랍니다.

- 증권신고서 : 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)
- 투자설명서 : 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr), 한국금융투자협회(kofia.or.kr), 집합투자업자([www.hanwhafund.com](http://www.hanwhafund.com)) 및 판매회사 홈페이지
- 정기보고서(영업보고서, 결산서류) : 금융감독원 홈페이지([www.fss.or.kr](http://www.fss.or.kr)) 및 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr)
- 자산운용보고서 : 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr) 및 집합투자업자 홈페이지([www.hanwhafund.com](http://www.hanwhafund.com)) . 단, 상장지수집합투자기구의 경우에는 자산운용보고서를 제공하지 않습니다.
- 수시공시 : 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr) 및 집합투자업자 홈페이지([www.hanwhafund.com](http://www.hanwhafund.com))