

간이투자설명서

(작성기준일 : 2018.6.22)

한화아시아리츠부동산 자투자신탁(리츠-재간접형) [펀드 코드: 64938]

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 ‘한화아시아리츠부동산 자투자신탁(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 투자대상 자산의 종류 및 위험도를 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 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.
 - 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	주로 아시아 및 호주에 상장된 리츠(REITs) 및 부동산관련 주식에 투자하는 모투자신탁 수익증권을 주된 투자대상자산으로 함			
분류	투자신탁, 부동산(재간접형), 개방형(중도환매 가능), 추가형, 종류형, 모자형			
집합투자업자	한화자산운용주식회사 (02-6950-0000)			
모집(판매) 기간	모집기간을 정하지 아니하고 계속 모집 가능		모집(매출) 총액	10조원
효력발생일	2018년 7월 5일	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		제한 없음	인터넷뱅킹	제한 없음	인터넷뱅킹	온라인 판매시스템 ^{주2)}
판매수수료		[선취]납입금액의 1.0%	[선취]납입금액의 0.5% 이하	-	-	[후취] 0.15% 이내 ^{주2)}
환매수수료		없음				
보수 (연 %)	판매	0.74	0.37	1.50	0.50	0.25
	운용 등	[집합투자업자] 0.75 [신탁업자] 0.05 [일반사무관리회사] -				
	기타	0.0023	0.0000	0.0015	0.0000	0.0018
	총보수비용	1.5423	1.1700	2.3015	1.3000	1.0518
	합성 총보수비용	1.8789	1.5280	2.5863	1.7025	1.4060
※ 주석사항		[상기 외 종류] C2, C3, C4, C5, C-f, C-w, S-l				
		[보수 지급시기] 판매/운용 등 : 매 3개월 후급, 기타 : 사유발생시				
		주1) 수익자는 증권거래비용, 기타 관리비용 등 총보수·비용 이외에 추가비용 부담할 수 있음				
		주2) 집합투자증권에 한정하여 투자중개업 인가를 받은 회사(경영금융투자업자 제외)가 개설한 온라인 판매시스템에 회원으로 가입한 투자자 전용				
		주3) 종류C2, C3, C4, C5의 전환에 대한 자세한 내용은 III. (2) 전환절차 및 방법 참조				
		※세부사항은 정식 투자설명서 참조				

매입 방법	[17시 이전(경과후)] 2(3)영업일 기준가격 적용	환매 방법	[17시 이전(경과후)] 4(5)영업일 기준가격 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 주로 아시아 및 호주에 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.

2. 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 및 호주지역의 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 유추얼펀드와 유사하여 '부동산 유추얼펀드'라고도 하며, 주로 부동산개발사업·임대·주택저당채권 등에 투자하여 수익을 올립니다.

리츠는 설립형태에 따라 회사형과 신탁형으로 구분되는데 회사형은 유추얼펀드와 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 80% + Call 20%

※ 상기 투자전략은 시장상황에 따라 변경될 수 있습니다.

3. 수익구조

이 투자신탁이 주로 투자하는 모투자신탁의 수익증권은 신탁재산의 대부분을 아시아 및 호주의 리츠 및 부동산 관련 주식에 투자함으로, 기본적으로 투자하고 있는 리츠 및 부동산 관련 주식의 배당수익과 자본수익이 주된 수익입니다. 따라서 투자한 자산의 가격변동 및 환율의 변동 등에 따라 투자자의 수익률이 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 1년차	최근 2년차	최근 3년차	최근 4년차	최근 5년차
	17.05.26 ~ 18.05.25	16.05.26 ~ 17.05.25	15.05.26 ~ 16.05.25	14.05.26 ~ 15.05.25	13.05.26 ~ 14.05.25
한화아시아리츠부동산 자투자신탁(리츠-재간접형)	3.31	1.63	4.18	18.84	3.60

(A)					
비교지수	1.13	0.02	1.02	15.53	1.37

주1) 비교지수 : TSE REIT 30% + FTSE ST Real Estate Investment Trusts 30% + S&P/ASX 200 PROP 30% + Call 10%

※2017년 3월 29일부터 비교지수가 TSE REIT 30% + FTSE ST Real Estate Investment Trusts 30% + S&P/ASX 200 PROP 30% + Call 10%에서 TSE REIT 30% + S&P Singapore REITs 30% + S&P/ASX 200 PROP 30% + Call 10%로 변경되었습니다.

※2018년 7월 5일부터 비교지수가 TSE REIT 30% + S&P Singapore REITs 30% + S&P/ASX 200 PROP 30% + Call 10%에서 FTSE EPRA/NAREIT Developed Asia Index 80% + Call 20%로 변경되었습니다.

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
아시아 리츠등 가격변동위험	신탁재산을 아시아 및 호주의 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 투자신탁으로서 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 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.
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.

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)위험등급분류는 한화자산운용 내부기준에 따른 것입니다. 판매회사 분류등급과 상이할 수 있습니다.

3. 위험관리

- 위험관리체계: 리스크관리위원회를 통해 회사 전체의 위험 정책을 수립·변경하며 자산별, 펀드별 투자 가이드라인을 설정합니다.
- 투자대상 집합투자기구(하위펀드) 선정 및 관리: 하위펀드 후보군에 대해 반드시 사전실사(Due Diligence)를 시행하며 최종적으로 투자할 펀드는 정량적 평가와 정성적 평가 결과를 모두 고려하여 선정하도록 정하고 있습니다. 투자된 하위펀드에 대해서는 연 1 회 이상 정기실사 및 분기 1 회 이상 성과평가를 실시하며 그 결과에 따라 하위펀드 교체가 이루어집니다. 정기적인 펀드 rebalancing 외에도 매일 또는 주간 단위로 벤치마크 대비 초과성과 및 추적오차를 점검하여 하위펀드 위험을 관리합니다.

환위험 관리

1) 환헤지 여부

모투자신탁은 외국통화로 표시된 해외자산에 투자하기 때문에 환율변동위험에 노출될 수 있으므로, 모투자신탁은 환헤지 전략을 사용합니다.

2) 환헤지 방법 및 목표 헤지비율

모투자신탁은 통화관련 장내 및 장외파생상품(통화선물, 선물환 계약 등)을 통해 환율 변동위험을 헤지합니다. 환헤지 비율은 환헤지 가능한 순자산의 70%이상 실행하는 것을 목표로 합니다. 다만,

모 투자신탁은 추가형·개방형 투자신탁으로서 당해 투자신탁이 투자하는 외화자산의 환위험에 대한 100% 헤지는 불가능하며, 투자신탁 설정·해지, 환율변동, 주가변동, 포트폴리오 변경 및 외환시장 상황에 따라 실제 헤지비용은 목표 헤지비용과 상이할 수 있으며 펀드 규모가 작거나 빈번한 설정·해지 등의 경우에는 효율적 환헤지가 어려울 수 있습니다.

3) 환헤지의 장단점

외국통화로 표시된 해외자산에 투자하는 경우 도중에 환율이 떨어지면 환차손(환율 변동에 따른 손실)이 발생할 수 있으며, 환헤지를 실시함으로써 예상치 못한 환율변동으로 인한 손실 위험을 줄일 수 있습니다. 그러나 환헤지를 실시할 경우 환율이 상승하게 되면 환헤지로 인하여 환차익(환율 상승으로 인한 이익)을 얻을 수 있는 기회가 상실되기도 합니다.

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 기준금액을 초과하는 경우에는 기준금액을 초과하는 금액을 다른 종합소득(사업소득, 근로소득, 연금소득, 기타소득)과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다.

※ 과세와 관련된 세부사항은 정식 투자설명서를 참조하시기 바랍니다.

(2) 전환절차 및 방법

- 투자신탁의 수익증권 전환
 - 1) 종류 C1 수익증권을 가입한 투자자는 1년 이상 경과 시마다 종류 C2 → 종류 C3 → 종류 C4 → 종류 C5 수익증권으로 자동 전환됩니다. (전환일 당일의 기준가격으로 전환)
 - 2) 종류 C2, C3, C4, C5 수익증권은 최초가입이 불가능한 수익증권으로 투자자는 종류 C1 수익증권으로만 최초가입이 가능합니다.

(3) 요약 재무정보

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

[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.com) 및 판매회사 홈페이지
- 정정보고서(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.com)
- 수시공시 : 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr) 및 집합투자업자 홈페이지(www.hanwhafund.com)