

예비투자설명서

집합투자기구 명칭 : (주)하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사 (펀드코드 : CX695)

투자위험등급 1등급[매우 높은 위험]						하이투자증권(주)는 이 투자신탁의 실제 수익률 변동성(또는 투자대상 자산의 종류 및 위험도 등)을 감안하여 1등급으로 분류하였습니다.
1	2	3	4	5	6	
매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험	

이 요약정보는 (주)하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사의 예비투자설명서의 내용 중 중요사항을 발췌·요약한 핵심정보를 담고 있습니다. 따라서 자세한 정보가 필요하신 경우에는 **주식 공모에 참여하기 이전에 예비투자설명서를 반드시 참고** 하시기 바랍니다.

[요약정보]

투자목적 및 전략	(1) 투자목적 가. 회사의 사업목적 당사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 회사로서, 투자자로부터 자금을 확보하여 대상 부동산을 취득하고, 취득부동산에 선진적인 자산관리시스템을 도입하여 자산의 부가가치를 제고하고, 이에 따라 투자자들에게 안정적이고, 높은 수준의 배당을 실시하여 투자자들에게 일정수준 이상의 투자수익을 제공하며 부동산 직접투자로 인한 위험의 회피가 가능하도록 하여, 부동산 간접투자제도의 정착 및 활성화에 이바지함을 목적으로 하고 있습니다. 당사의 주 업무는 서울특별시 강남구 도곡로 205 소재 원경빌딩을 취득하여 안정적 임대운용을 통해 획득한 수익을 투자자에게 배당함으로써 부동산 직접투자로 인한 위험을 회피할 수 있도록 하는 것입니다.
	나. 설립취지 1) 부동산투자회사제도의 정착 및 활성화 2) 부동산시장과 금융시장의 결합을 통한 자본시장의 다각화 3) 부동산 시장의 투명화· 선진화의 유도 4) 부동산의 유통화· 증권화 활성으로 부동산 경기 회복 5) 개인 및 기관투자자에게 다양한 투자 포트폴리오를 제공하여 위험의 헤지 기능 강화 6) 건설 및 부동산 경기의 활성화 7) 부동산 직접투자로 인한 위험회피 및 안정적인 간접투자 기회 제공
	(2) 투자전략 가. 부동산의 매입 당해 회사는 서울특별시 강남구 도곡로 205에 소재한 원경빌딩을 (주)삼창강정평가법인을 통해 부동산투자회사법 및 관련법령에 따라 강정평가액을 산출토록 하고, 일반거래 강정평가금액의 78.30%인 매매대금 41,500백만원으로 매입할 계획입니다. 본 부동산을 매입과 동시에, 본 부동산의 가치증진 방안을 도출하여 임대료 수입 증가 및 건물가치 상승(Value Add)을 추구할 예정입니다.
	나. 자금의 조달 당사는 본 건 부동산 매입을 위해 41,500백만원을 지급할 예정이며, 취득부대비용으로 6,343백만원을 예상하고 있습니다. 또한, 법인설립비용 및 자본금 조달시 예상되는 주식발행비용 308백만원, 운영기간 현금부족 총당 등을 위한 예비비로 632백만원, 임대차계약 변경시점 보증금 상환재원(여유현금) 확보를 위한 여유현금 1,000백만원을 조달할 예정입니다.

	다. 자산관리 당해 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 주하나자산신탁에 위탁할 계획입니다. 라. 부동산의 처분 당사는 한시적 명목회사로서 존속기간 동안 효율적인 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다. 당해 회사는 만기 이전이라도 시장상황, 원매자의 유무, 가능 매각가 등을 복합적으로 고려하여 매각결정을 수행함으로써 자본 이득을 얻을 수 있도록 할 계획입니다. 당해 부동산 처분 시 감정평가기관의 감정평가액을 최저 입찰금액으로 하는 공개 경쟁입찰방식으로 매각하는 것을 원칙으로 하되 주주총회에서 별도로 정하는 경우 그에 따를 예정입니다. 매각 시에는 부동산투자회사법 제24조 제3항에 의거, 아래 내용이 포함된 실사보고서를 작성할 것입니다. 1) 당해 부동산의 현황, 거래가격 및 거래비용 2) 당해 부동산과 관련된 재무자료 3) 당해 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소 4) 당해 부동산의 소유 및 권리사항 5) 그 밖에 당해 부동산의 거래 여부를 결정함에 있어 필요한 사항으로서 국토교통부령이 정하는 사항
분류	투자회사, 부동산, 폐쇄형, 단위형
투자비용	당사가 위탁 및 사무관리와 관련하여 지급하는 수수료는 아래와 같습니다. 가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료 선취, 후취 판매수수료, 환매수수료, 전환수수료 등 해당사항 없습니다. 나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용 해당사항 없습니다. 다. 자산관리회사 위탁보수 당해 회사가 케이비부동산신탁(주)에 지급하게 될 자산관리위탁보수의 내역은 다음과 같습니다. 그러나 하기의 보수는 본건 유상증자와는 별개로 지급하는 보수로서 본건 유상증자의 진행 유무, 자금의 조달 유무와 관련된 수수료가 아닙니다. (1) 매입수수료 : 1,300백만원 (2) 자산관리보수 : 연 100백만원(정액) (3) 매각기분수수료 : 매각대금의 1.0% (4) 매각성과수수료 : [매각차익-매각업무수수료]의 20.0% 라. 인수회사의 공모인수수료 당해 회사가 메리츠종합금융증권(주)에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다. (1) 공모인수수료 : 모집총액의 1.77% (229,950천원, 부동산 소유권 이전 후 일시지급) 마. 판매회사의 위탁보수 당해 회사가 하이투자증권(주)에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다. (1) 모집주선수수료 : 3,000만원(정액, 모집주선시 1회 지급) 바. 자산보관회사의 위탁보수 당해 회사가 엔에이치투자증권(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다. (1) 자산보관위탁보수 : 연 1,300만원(정액) 사. 사무관리회사의 위탁보수 당해 회사가 (주)국민은행에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다. (1) 일반사무수탁보수 : 연 2,500만원(정액) 아. 기타비용 기타 비용으로 부동산 매입을 위한 비용, 회사 설립 비용 및 당사의 임원에 대한 인건비와 운영 경비 등을 지급합니다. 상세내역은 예비투자설명서 제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조 가. 투자전략 및 나. 위험관리를 참고 하시기 바랍니다.
투자실적추이 (연평균수익률)	당사의 당기 배당금액은 기본적으로 당기 배당가능이익의 100%를 현금 배당할 계획이며, 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 예정입니다. 임차인들로부터의 임대료를 기초로 당해 회사의 일반관리비용, 각종 위탁 수수료 등을 합리적으로 조정하여 당사의 존속기간 동안 6개월 배당을 기본으로 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획입니다. 당사의 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 2019년 12월 31일에 종료하고 이 후 매기 회계연도는 매년 01월 01일에 개시하여 06월 30일에 종료하고, 07월 01일 개시하여 12월 31일 종료할 계획입니다. 당사의 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 회계연도 말 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금은 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우를 제외하고 이익배당을 위한 정기 주주총회일 또는 정관 제53조 제2항에 따른 이사회 결의를 한날로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다. 배당금 지급청구권은 5년

	간 이를 행사하지 않으면 소멸시효가 완성되며, 이러한 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속됩니다. 당사가 발행할 주식은 종류주식으로서 발행가액의 연 6.70%의 비율로 해당 결산기 기간에 대하여 일할계산한 금액을 보통주식에 우선하여 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당합니다. 어느 영업연도의 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 그러한 누적된 미배당분을 다음 영업연도의 이익배당시에 최우선하여 배당합니다.
운용전문인력	당사는 (주)하나자산신탁과 자산관리위탁계약을 맺고 있으며, (주)하나자산신탁의 운용전문인력은 다음과 같습니다. 가. 이정환 (1) 최종학력 : 건국대학교 부동산대학원 (2) 주요경력 : 모건스탠리, 알파인베스트먼트, 케이비부동산신탁 나. 김정율 (1) 최종학력 : 와세다대학교 MBA (2) 주요경력 : 현대산업개발, 현대건설 다. 석홍재 (1) 최종학력 : 단국대학교 일반대학원 부동산학과 (2) 주요경력 : 케이탑자기관리리츠, 케이비부동산신탁 라. 심용운 (1) 최종학력 : 서울대 도시공학대학원 (2) 주요경력 : SK건설 주택영업팀 마. 전진홍 (1) 최종학력 : 한양대학교 일반대학원 도시공학과 (2) 주요경력 : 메이트플러스 바. 이상재 (1) 최종학력 : 서울시립대 대학원 도시공학과 (2) 주요경력 : 크레던스인베스트먼트, 한국리츠협회 사. 송치영 (1) 최종학력 : 건국대학교 부동산학과 (2) 주요경력 : 퍼스티지자기관리리츠 아. 김현준 (1) 최종학력 : 서울대 환경대학원 (2) 주요경력 : HTH 투자영업실, KT Estate 개발투자사업본부, 한미글로벌 개발사업본부 자. 이상균 (1) 최종학력 : 한양대학교 일반대학원 경제학 (2) 주요경력 : 한국부동산연구원, 젠스타 차. 한상현 (1) 최종학력 : 서울시립대 일반대학원 도시공학과 (2) 주요경력 : 알파에셋자산운용, 교보리얼코, 한국리츠협회 카. 김현재 (1) 최종학력 : 중앙대 대학원 부동산학과 (2) 주요경력 : 서브원 타. 서동기 (1) 최종학력 : 동국대학교 법학부 (2) 주요경력 : 케이비부동산신탁, 멀티에셋자산운용 파. 심규완 (1) 최종학력 : 홍익대학교 경제학부 (2) 주요경력 : 오라이언자산운용, 제이알투자운용
	· 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.

투자자 유의사항	· 예비간이투자설명서는 증권신고서 효력발생일까지 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권인 경우 효력발생일 이후에도 변경될 수 있습니다. · 당해 회사가 제시하는 배당정책은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당해 회사의 투자대상부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 상업용 부동산 시장의 공급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적 요인과 관련된 비용 및 보증되지 않는 손실과 관련하여 변동될 수 있습니다. 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 회사의 정책대로 배당을 지급 못할 수도 있으니 이 점 유의하시기 바랍니다. · 당사의 존속기한은 영속형으로 설정되어 있으나, 사업계획상 부동산 매입시점으로 부터 약 5년 후 보유 부동산을 매각한 후 청산할 예정입니다. 청산시점에 부동산자산의 처분위험과, 처분시 시장위험이 상존합니다. 처분시 매각가는 당시의 전반적인 경제 및 부동산시장의 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로 이는 당사의 전반적인 수익률에 변화를 주는 중요 변수가 될 수 있습니다. 또한 저가 매각으로 인하여 원금손실의 투자위험이 있으니 이 점 유의하시기 바랍니다. · 증권신고서상 기재된 공모자금 사용내역은 사업계획상 예정이며 확정된 것은 아닙니다. 부동산 사업 특성상 수없이 많은 변수가 존재하며 이에 따라 현재의 사업계획대로 사용되지 못할 가능성도 있습니다. 따라서 투자자분들께서는 이러한 불확실성을 인지하시고 유의하시기 바랍니다. · 추가적인 투자자 유의사항은 예비투자설명서 '투자결정시 유의사항 안내' 참조
	가. 일반위험 (1) 투자원금에 대한 손실의 위험 관계법령은 당사와 같은 위탁관리부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서, 전반적인 국가경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우 주식의 가치는 모집가액 이하로 하락할 수 있고, 매각시 부동산의 시장 가격이 최초 매입가보다 현저히 하락하는 경우 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다. (2) 경기변동에 따른 위험 당사는 위탁관리부동산투자회사로서 운영 대상 자산인 부동산의 임대, 관리, 처분 등에 의하여 수익이 발생합니다. 부동산시장은 국내 경기 등에 민감하게 작용하여 전반적인 국내 경기의 침체는 임대료 및 공실률, 자산매각 용이성에 불리하게 작용할 수 있는 등 경기위험에 노출되어 있으므로 이로 인해 실제 배당수익률이 변동될 수 있습니다. 나. 특수위험 (1) 부동산 자산 매입 관련 부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 위험의 종류는 동 부동산과 관련된 법률적, 경제적 및 물리적 위험으로 구분되며 당사는 이와 관련된 위험이 매매계약 및 임대차계약 등에서 적극적으로 회피되도록 만전을 기할 계획입니다. 그럼에도 불구하고 추정의 오류가 있거나, 제반 사항의 변동으로 부동산 자산 매입관련 위험은 발생할 수 있습니다. 1) 법률적인 위험 법률적인 위험과 관련하여 당사는 부동산을 매매의 방식으로 양수하며 매매대상 부동산에 설정된 담보물권은 부동산 소유권 이전등기 이전에 말소하였습니다. 또한, 당사는 부동산을 매입하는 과정에서 고려하여야 할 중요한 사실과 법률문제를 파악하고 계약상 발생할 수 있는 위험을 최소화하기 위해 법무법인(유)바른에서 법률실사를 완료하였습니다. 그럼에도 불구하고 부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등으로 인한 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 가능성은 존재합니다. 2) 물리적, 기술적 하자로 인한 추가 비용 부담의 위험 당사는 매입 시 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위해 (주)에이커트리를 통해 대상 부동산에 대한 물리적 실사(Physical Due Diligence)를 실시하였습니다. 실사 결과 매입 부동산의 가치를 하락 시킬만한 중대한 물리적 하자가 발견되지는 않았으나 향후 예상치 못했던 부동산의 물리적, 기술적 하자가 발생할 가능성은 존재합니다. 이럴 경우 일정 금액 이상의 추가 자본 지출이 발생할 수 있습니다. 3) 경제적인 위험 당사가 편입 예정인 동 부동산의 매입가격 산정은 ㈜상감정평가법인이 산출한 감정평가액을 기초로 하였으며, 본 건 투자수익률 분석은 예고지성회계법인을 선정하여 신뢰성 있는 재무실사를 진행하였습니다. (2) 부동산 자산 운용 관련 당사가 제시하는 배당정책은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당사의 투자대상부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 상업용 부동산 시장의 공급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적요인과 관련된 비용 및 보증되지 않는 손실과 관련하여 변동될 수 있습니다. 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 회사의 정책대로 배당을 지급 못할 수도 있습니다. 상기 위험은 공실위험, 임차인의 신용위험, 개선회전비 및 관리비용증가 위험으로 세분될 수 있습니다. 1) 공실위험 당사는 임대부동산의 일반적인 위험, 즉, 임대차계약 만료, 갱신거절, 사업계획상의 임대료보다 낮은 계약의 가능성, 임대차 활동을 위한 비용의 지출 위험, 현재의 공실면적에 대한 임차인 확보 지연 위험 등에 노출되어 있습니다. 당사의 투자대상부동산은 현재 삼이알미늄(주), 한국리커먼(주), (주)부경에스엠 및 다수의 소매점 등과 임대차 계약을 체결하고 있으며, 현재 공실률은 12.55%를 유지하고 있습니다. 당사의

주요투자 위험	사업계획상 기존 전세 구조의 임대차 계약을 그대로 연장하지 않고 월세로의 변경 계약 유도 및 적극적인 신규 임차인 유치를 진행할 예정이므로 각 임차인과의 임대차 계약이 해지되거나, 신규 임차인 확보가 늦어질 위험이 있으며, 이에 따라 사업계획보다 공실률이 높아질 수 있습니다. 또한, 신규 임차인이 확보되더라도 시장임대료 수준이 사업계획상의 임대료보다 낮아질 가능성도 존재합니다. 이러한 경우 운용기간 동안 임대료 수입을 주요한 수입원으로 하고 있기 때문에 운용 비용 부족 및 배당재원이 감소할 위험이 있습니다. 2) 관리비용증가 위험 당사는 부동산 매입 및 운용상의 각종 제비용의 종류와 부담주체에 대해서는 매매계약 및 임대차 계약에서 이를 면밀히 정할 계획이므로 비용증가에 따른 위험은 낮다고 할 수 있으나 일부 관리비용이 사업계획상 비용보다 높은 수준으로 변동될 수 있으며, 이로 인하여 배당수익이 하락할 위험이 있습니다. 3) 임차인의 신용위험 당사는 대상부동산 보유기간 동안 임차인과의 임대차 계약을 통한 임대료 수입을 주요한 수입원으로 하고 있습니다. 따라서 임차인이 자금 경색, 파산 등의 이유로 임대료 및 관리비를 제때 지급하지 못하거나 지급불능 상태에 빠지게 되면 회사의 배당수익이 하락할 위험이 있습니다. 이에 따라 회사의 배당가능 현금흐름 및 배당여부는 임차인이 계약을 이행하지 못하는 경우에는 영향을 받을 수 있습니다. 회사의 임차인은 파산법의 보호를 구할 수 있으며 이에 따라 임대료의 지급이 지체 또는, 거절되거나 임대차계약이 종료될 수 있으며, 이에 따라 명시된 예상배당률을 달성하지 못할 위험이 있습니다. 또한 임차인은 사업상의 위험에 노출되어 있으며 이로 인해 임대료 지급의 의무를 성실히 이행하지 못할 위험이 있습니다. 4) 역부채효과 위험 당사는 부동산 매입시점에 총 자산액 약 49,783백만원을 자기자본 약 19,497백만원과 부채 약 30,285백만원으로 조달하였습니다. 따라서, 당사는 대규모 공실의 발생으로 인해 임대수익이 사업계획대비 현저히 미달할 경우 부채효과가 발생하여 부채가 전혀 없었을 경우보다 손실이 확대될 수 있는 위험에 노출되어 있습니다. 5) 재해 등 불가항력에 대한 위험 투자부동산에 대한 천재지변(지진, 홍수) 등 대부분의 위험은 보험을 통하여 보장이 되지만 보험을 통하여 보장이 되지 않는 데려 등에 의해 투자부동산이 일부, 혹은 전부가 손상되었을 경우에는 자산의 가치를 하락시켜 수익과 투자부동산의 운영에 직접적으로 영향을 미치게 되고, 이에 따라 배당이 감소될 수 있습니다. 부동산자산의 재해위험과 관련하여서는 재산종합보험(파키지)보험 가입을 통해 화재, 풍수 등 재해 위험에 대비할 것입니다. 6) 세금 위험 관련 법규 및 조세제도의 변경 또는 예상하지 못한 관련 세금, 부담금, 공과금 등의 부과로 인하여 수익률이 저하될 위험이 있습니다. 예를 들어 부가세 등 본건 건물의 매입 및 운영과 관련하여 당국으로부터 환급 받아야 할 세금의 지급과 환급의 시각적 차이로 인해 수익률 하락이 있을 수 있습니다. (3) 부동산 자산 처분 관련 당사는 영속회사임에도 불구하고 매매계약체결시점으로부터 5년이 경과되는 시점에 부동산을 시장에 매각한 후 조기청산할 계획입니다. 청산시점에 첫째, 부동산자산의 처분위험과 둘째, 처분시 시장위험이 상존합니다. 첫째, 회사는 운영기간 동안 효율적 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다. 부동산투자회사는 운영기간 만기 이전에 경쟁입찰 등을 통해 만기시점에 매각될 수 있도록 계획을 하고 있습니다. 다만, 부동산 시장의 악화로 운영기간 종료 이전에 처분하기 어려운 경우 주주총회 결의로 정관변경을 통해 존속기간의 연장 가능합니다. 또한 부동산 경기 상황 및 주요 매수기관 등의 동향 분석을 통해 적절한 시기에 매각할 계획입니다. 둘째, 처분 시 시장 위험과 관련하여, 처분 시 매각하는 당시의 전반적인 경제 및 부동산 시장의 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로 이는 당시의 전반적인 수익률에 변화를 주는 중요 변수가 될 수 있습니다. 따라서 경제 및 부동산 시장을 상시적으로 모니터링 하여 부동산자산이 당초 계획하였던 당시의 수익률에 영향을 주지 않는 수준으로 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획입니다. (4) 환금성 및 유동성 관련 위험 1) 환금성 등 주식관련 위험 당사는 주주에게 존속기한 동안 안정적인 배당수익을 분배할 계획이며, 존속기한까지 비상장으로 존속될 예정입니다. 또한 당사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 그러므로, 투자자의결정 이전에 이 점 유의하시기 바랍니다. 2) 유동성 관련 위험 당사는 부동산 매각 방법 이외에도 주식의 매각을 통해 유동성 확보가 가능합니다. 단, 존속 기간 내에 유가증권시장 등에 상장하지 않을 예정이므로 장외거래를 통해 보유주식의 매각이 가능하나 매수수요가 충분하지 않을 경우 단시일 내에 매각이 어려우며 기대가격 이하로 매각하게 될 위험이 존재합니다. 다. 기타 투자위험 (1) 회사 경영 및 운영 위험 관리계획 1) 대리인 및 이해상충위험 관련 당사는 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 이들 위탁회사
---------	--

	들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 회사의 수익에 부정적인영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 회사의 이해와 상충될 가능성이 있습니다. 따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회와의 권한과 기능을 강화하여 위탁업무회사와의 계약해지와 퇴출기준을 각 위탁계약서에서 보다 구체적으로 규정할 계획이며, 내 부통제기준과 감사인 제도를 두어 당사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무수탁회사간 원활한 업무의 조정과 이해상충 소지를 줄일 계획입니다. 2) 현금 및 유가증권의 운용 현금 및 유가증권 운용규모를 최소화할 계획이나 임료수취누적액과 사내유보금이 있는 경우 이를 재원으로 취득하는 유가증권을 보유하게 됩니다. 당사가 현금 및 유가증권 자산을 운용함에 있어서 직면하는 위험은 금리변동 위험입니다. 즉, 현금 및 유가증권의 운용수익의 증감은 전반적인 경제상황 및 금융 시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동에 좌우될 것입니다. 따라서 동 자산의 운용과 관련하여 대책이 필요한 바 회사는 현금 및 유가증권의 운용방향을 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획입니다. 또한 여유자금은 장기상품과 단기상품을 적절히 혼합하여 운용하고 주요 운용대상으로서 금리하락이 일정기간 예상될 때는 국공채 및 고정금리부 예금자산, 금리상승이 일정기간 예상될 때는 변동 금리부 예금자산을 활용할 계획입니다. 3) 제도변화 위험 관련 향후 부동산투자회사법, 시행령 및 시행규칙의 개정은 당사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당률과 수익률이 변동할 위험이 있습니다. 또한 부동산 관련 세제의 변동에 의해 당사의 예상 배당률과 수익률이 하락할 위험이 있습니다. 따라서 당사는 법 개정 이 예상된 경우에 사전대비와 이에 대한 영향분석을 철저히 하고 불가피하게 법 개정과 제도변화에 따른 수익률 하락이 예상되는 경우를 상정하여 사업을 효율적으로 운영하여 당초 계획하였던 사업의 수익률을 유지할 계획입니다. 라. 이 집합투자기구에 적합한 투자자 유형. 자산관리회사와 주관회사는 당사(집합투자기구)에 적합한 투자자유형을 1등급(매우높은위험)으로 책정하였습니다. 당사는 부동산(지상권·지역권·전세권·임차권·분양권 등 부동산 관련 권리를 포함한다)에 주로 투자하여 임대사업을 통한 임대수익 및 부동산 등 매각 등을 통한 자본이익을 추구하며, 청약에 참여하면 당사의 지분증권(종류주식)에 직접 투자하게 됩니다. 당사의 주식은 존속 기한까지 비상장으로 존속될 예정입니다. 또한 당사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 장외거래를 통해 보유주식의 매각이 가능하나, 매수 수요가 충분하지 않을 경우 단시일 내에 매각이 어려우며 기대가격 이하로 매각하게 될 위험이 존재하므로 매우 높은 위험 수준의 투자위험을 지니고 있습니다. 따라서 당사에 대한 투자는 매우 높은 수준의 투자위험을 감내할 수 있는 투자자에게 적합합니다. 또한 당사는 투자대상자산을 매입하기 위하여 매입부동산을 담보로 차입금을 조달할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획 대비 임대수익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다. 당사는 공모 후에도 추가적인 자금 조달을 통하여 부동산에 투자할 수 있으므로, 편입되는 자산의 성격에 따라 수익성이 변동될 수 있습니다.		
매입 방법	해당사항 없음	환매 방법	해당사항없음
환매수수료	해당사항 없음		
기준가	해당사항 없음		
	(1) 발행회사에 대한 과세 1) 부동산 취득에 대한 취득세 위탁관리부동산투자회사가 취득하는 부동산의 소유권이전에 관한 등기에 대한 취득세는 1,000분의 40이고, 이와 같이 산출된 세액에 100분의 15의 세율을 적용하여 산출된 농어촌특별세 및 지방교육세를 부담하여야 합니다. 2) 법인설립등기에 대한 등록면허세 위탁관리부동산투자회사의 설립에 관한 등기에 대한 등록면허세율은 지방세법 제28조 제1항 제6호의 규정에 의하여 출자금액의 0.4%의 세율이 적용되며, 이와 같은 등록면허세에 지방세법 제151조의 규정에 의하여 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 부담 하여야 합니다. 3) 법인세 위탁관리부동산투자회사는 법인세법 제51조의2 제1항 제4호 및 동법 시행령 제86조의2 제1항의 규정에 의하여 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고 상법 제458조의 규정에 의하여 적립한 이익준비금을 차감한 금액(이를 "배당가능이익"이라고 함)의 100분의 90이상을 배당한 경우 그 금액은 당해 사업연도의 소득금액계산에서 이를 공제할 수 있습니다. 따라서 부동산투자회사법 제28조 규정에 따라 상법 제458조의 규정에 의한 이익준비금을 적립할 필요가 없으며 상법 제462조의 규정에도 불구하고 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 이러한 초과배당 시에는 배당소득공제액의 증가로 인하여 특별한 세무조정사항이 발생하지 아니하는 한 부담하여야 할 법인세는 사실상 발생하지 아니합니다. (2) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세 1) 토지분재산세 위탁관리부동산투자회사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 토지에 대하여는 지방세법 시행령 제102조 제8항 제3호의 규정에 의하여 분리 과세되며 1000분의 2의 세율을 적용하게 됩니다.		

과세	2) 건물분재산세 위탁관리부동산투자회사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제4조 제2항 및 제111조에 제1항 제2호 의거 국세청장이 고시하는 소득세법상건물건축가격기준액을 사용해 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과세표준 요소인 시가표준액은 건축물 기준가격에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다. 3) 지방교육세 위탁관리부동산투자회사가 위 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제150조 제6호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제151조 제 1항 제6호의 규정에 의하여 재산세액에 100분의 20의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다. 4) 재산세 도시지역분 위탁관리부동산투자회사가 재산세 과세대상 부동산을 보유하고 있는 경우 지방세법 제112조 제1항에 의하면 지방자치단체의 장은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제6조 제1호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역 안에 있는 토지 및 건물에 대하여는 조례로 정하는 바에 따라 지방세법 제110조에 따른 과세표준에 0.14%를 적용하여 산출한 세액을 추가하여 재산세액을 부과할 수 있습니다. 한편, 지방세법 부칙(제10221호, 2010.03.31.) 제6조의 2 제2항에 의하면 이 법 시행 전에 종전의 지방세법에 따라 재산세 도시지역분을 부과할 지역으로 고시한 지역은 제112조제1항의 개정규정에 따른 재산세 과세특례 적용대상 지역으로 고시한 것으로 보는 것으로 규정하고 있습니다. 5) 지역자원시설세 위탁관리부동산투자회사가 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제146조의 규정에 의하여 지역자원시설세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제146조 제2항의 규정에 의하여 건물의 가액 또는 시가표준액에 초과누진세율을 적용하여 산출된 지역자원시설세를 납부하여야 합니다. (3) 주주에 대한 과세 1) 개인 주주의 배당소득에 대한 소득세 원천징수 ① 거주자의 배당소득에 대한 소득세 원천징수 위탁관리부동산투자회사가 국내에서 거주자에게 배당소득을 지급하는 경우, 위탁관리부동산투자회사는 소득세법 제127조 및 제129조의 규정에 따라 그 거주자의 배당소득에 대해서 15.4%의 세율(소득세 14% 및 지방소득세 1.4%)을 적용한 소득세 및 지방소득세를 원천징수하여, 그 징수일이 속하는 달의 다음 달 10일까지 이를 관할 세무서 및 지방자치단체에 납부하여야 합니다. ② 비거주자의 배당소득에 대한 소득세 원천징수 위탁관리부동산투자회사가 비거주자에게 국내원천소득으로서 배당소득을 지급하는 경우, 위탁관리부동산투자회사는 소득세법 제156조 제1항 제3호의 규정에 따라 그 비거주자의 배당소득에 대해서 22%의 세율(소득세 20% 및 지방소득세 2%)을 적용한 소득세 및 지방소득세를 원천징수하여, 원천징수한 날이 속하는 달의 다음 달 10일까지 이를 관할 세무서 및 지방자치단체에 납부하여야 합니다. 한편, 배당소득을 실질적으로 귀속 받는 비거주자가 소득세법 제156조의 6 제1항의 규정에 의하여 조세조약에 따른 제한세율(낮은 세율)을 적용 받으려는 경우에는 제한세율 적용신청서를 해당 배당소득을 지급받기 전까지 위탁관리부동산투자회사에게 제출하여야 합니다. 2) 법인 주주의 배당소득에 대한 과세 위탁관리부동산투자회사로부터 배당을 받는 내국법인 주주는 배당소득을 법인세 과세표준에 포함하여 법인세(일반적으로 법인세의 10%에 상당하는 지방소득세 포함)를 신고납부 하여야 합니다. 위탁관리부동산투자회사로부터 받는 배당금에 대해서는 내국법인 주주가 법인세법 제18조의2 및 제18조의3에서 규정하고 있는 수입배당금 익금불산입 규정을 적용 받을 수 없습니다. 위탁관리부동산투자회사가 외국법인에게 국내원천소득으로서 배당소득을 지급하는 경우, 위탁관리부동산투자회사는 개인인 비거주자에 대한 지급과 마찬가지로 22%(법인세 20% 지방소득세 2%)의 세율을 원천징수하여 납부하게 되며, 외국법인이 조세조약상 제한세율을 적용 받을 수 있는 실질귀속자에게 해당되는 경우 비거주자와 마찬가지로 절차에 의하여 제한세율 적용신청서를 제출해야 합니다. 3) 개인 주주의 주식 양도에 대한 양도소득세 ① 거주자의 주식 양도소득에 대한 과세 요건 거주자가 위탁관리부동산투자회사에 출자하여 취득한 주식을 양도하여 발생하는 양도소득에 대하여는 아래 요건을 충족하는 경우 소득세법 제94조 제1항 제3호의 규정에 의해 양도소득세(양도소득세에는 일반적으로 그 10% 상당액의 지방소득세가 추가로 과세됩니다)가 부과됩니다. (2006년 12월 30일자로 기존 과세특례 조항인 조세특례제한법 제55조의 2 제5항 삭제) 여기서 요건이라 함은 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 증권상장법인 주식으로서 대주주가 양도하는 것과, 상기 법률에 따른 증권시장에서의 거래에 의하지 않고 양도하는 것, 그리고 증권상장법인이 아닌 주식 등의 양도를 의미합니다. ※ 소득세법 시행령 제157조 제4항의 규정에 의하면 증권상장법인 중 한국거래소 유가증권시장 상장법인의 대주주란 다음 중 어느 하나에 해당하는 자를 의미합니다. (i) 주주 1인과 친족 기타 특수관계에 있는 자(이하 "기타주주")가 주식 양도일이 속한 사업연도의 직전 사업연도 종료일 현재 당해 법인의 주식 합계액의 1% 이상을 소유한 경우에 당해 주주 1인 및 기타주주 (ii) 주식 양도일이 속하는 사업연도의 직전 사업연도 종료일 현재 주주 1인 및 기타주주가 소유하고 있는 당해 법인의 주식 등의 시가총액이 3억원 (2018년 4월 1일부터 2020년 3월 31일까지의 기간 동안 양도하는 경우 15억원, 2020년 4월 1일부터 2021년 3월 31일까지의 기간 동안 양도하는 경우 10억원) 이상인 경우의 주주 1인 및 기타주주 ② 거주자의 주식 양도소득에 대한 면세 요건 거주자의 경우 상기 ①항에서 열거하고 있는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 증권상장법인의 대주주가 양도하는 주식, 같은
----	---

	법률에 따른 증권시장에서의 거래에 의하지 않고 양도하는 주식, 그리고 주권비상장법인의 주식을 제외한 나머지 주식양도거래에 대해서는 양도소득세(지방소득세 포함)가 부과되지 않습니다. 즉 상기 법률에 따른 주권상장법인의 대주주가 아닌 주주(거주자)가 증권시장에서 주식을 양도하여 발생하는 소득에 대해서는 양도소득세가 면제됩니다. ③ 비거주자의 주식 양도소득에 대한 원천징수 소득세법 제119조 제11호 및 동법 제156조 제1항 제5호의 규정에 따라 위탁관리부동산투자회사 주식의 양도로 발생하는 비거주자의 주식양도소득에 대해서는 그 지급금액의 11%에 해당하는 금액(양도소득세 10% 및 지방소득세 1%)과 해당 주식의 취득가액 및 양도비용이 확인되는 경우 이를 지급금액에서 공제한 양도차익의 22%에 해당하는 금액(양도소득세 20% 및 지방소득세 2%)중 적은 금액을 양수인이 소득세(지방소득세 포함)로서 원천징수하여, 그 원천징수한 날이 속하는 달의 다음 달 10일까지 원천징수 관할세무서장(지방소득세는 관할지방자치단체)에게 납부하여야 합니다. 한편 소득세법 제156조의 2 제1항 및 동법 시행령 제207조의 2 제1항의 규정에 의하여 조세조약에 따라 비과세 또는 면제를 적용 받으려는 주식양도소득의 실질거주자는 비과세·면제신청서를 소득지급자에게 제출하고, 소득지급자는 소득을 지급하는 날이 속하는 달의 다음 달 9일까지 소득지급자의 납세지 관할세무서장에게 이를 제출하여야 합니다. 다만, 증권시장을 통하여 주식을 양도함으로써 발생하는 소득으로서 해당 양도자 및 그 소득세법 시행령 제98조 제1항에 따른 특수관계인이 위탁관리부동산투자회사 주식의 양도일이 속하는 연도와 그 직전 5년의 기간 중 계속하여 위탁관리부동산투자회사의 발생주식총액의 100분의 25 미만을 소유한 경우에는, 소득세법 제119조 제11호 및 동법 시행령 179조 제11항 제1호의 규정에 따라 해당 비거주자의 주식양도소득에 대한 소득세(지방소득세 포함)가 비과세 됩니다. 4) 법인 주주의 양도소득에 대한 과세 내국법인 주주가 위탁관리부동산투자회사의 주식을 양도하는 경우, 그에 따라 발생하는 양도차익 또는 양도차손을 내국법인 주주의 법인세 과세표준에 포함하여 법인세(일반적으로 법인세의 10%에 상당하는 지방소득세 포함)를 신고납부 하여야 합니다. 법인세법 제98조 제1항 제5호 및 지방세법 제103조의 52에 의하면, 외국법인 주주가 위탁관리부동산투자회사의 주식을 양도하는 경우, 그 지급금액의 11%에 해당하는 금액(법인세 10% 및 지방소득세 1%)과 해당 주식의 취득가액 및 양도비용이 확인되는 경우 이를 지급금액에서 공제한 양도차익의 22%에 해당하는 금액(법인세 20% 및 지방소득세 2%) 중 적은 금액을 양수인이 원천징수하여, 그 원천징수한 날이 속하는 달의 다음 달 10일까지 원천징수 관할세무서장(지방소득세는 관할지방자치단체)에게 납부하여야 합니다. 한편 법인세법 제98조의 4의 규정에 의하여 조세조약에 따라 비과세 또는 면제를 적용받으려는 주식양도소득의 실질거주자는 비과세·면제신청서를 소득지급자에게 제출하고, 소득지급자는 소득을 지급하는 날이 속하는 달의 다음 달 9일까지 소득지급자의 납세지 관할 세무서장에게 이를 제출하여야 합니다. 5) 주식 양도에 대한 증권거래세 및 농어촌특별세 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 유가증권시장에서 양도되는 주권을 증권시장에서 계좌 간 대체로 매매결제 하거나 증권시장 밖에서 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제78조 또는 제178조 제1항에 따른 기준에 따라 주권을 매매하면서 계좌간 대체로 매매결제하는 경우, 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」에 따른 전자등록기관 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 설립된 한국예탁결제원이 납세의무자가 되어, 양도인으로부터 주권의 양도가액에 대해서 증권거래세법 제8조 및 동법 시행령 제5조 제1호의 규정에 따라 0.15%의 세율을 적용하여 산출된 증권거래세와 농어촌특별세법 제5조 제1항 제5호의 규정에 따라 0.15%의 세율을 적용하여 산출된 농어촌특별세(합계 0.3%)를 거래징수하여 이를 관할 세무서에 납부하게 됩니다(증권거래세법 제3조 및 농어촌특별세법 제3조). 유가증권시장에서 양도되는 주권이라고 하더라도 장외에서 거래하는 경우에는 양도가액에 대하여 0.5%의 세율을 적용하여 산출된 증권거래세가 부과됩니다(증권거래세법 제8조 제1항). (4) 기타 사항 위탁관리부동산투자회사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 주택도시기금법 시행령 제8조 제2항 및 별표에 의하여 국민주택채권 매입의무가 면제됩니다. 위탁관리부동산투자회사는 인적, 물적, 설비를 갖추지 아니하므로 지방세법 제75조 제1항의 규정에 의하여 시·군 내에서 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하며, 따라서 법인 균등분 주민세 납부의무가 발생하지 아니하며, 동법 제83조의 규정에 의한 재산분 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다. 위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제84조의 4 제1항의 규정에 의하여 납세의무성립일(종업원에 게 급여를 지급하는 때)이 속하는 달부터 최근 1년간 해당 사업소 종업원 급여총액의 월평균금액이 135,000,000원 이하인 경우에 해당하여 종업원분 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.		
전환절차 및 방법	해당사항 없음		
집합투자업자	(주)하나자산신탁		
모집기간	2019년 11월 25일~27일 (3영업일간)	모집·매출 총액	기명식 제1종 종류주식 : 4,680,000,000원 (발행가액 : 15,000원) 기명식 제2종 종류주식 : 8,317,500,000원 (발행가액 : 15,000원)
효력발생일	(미정)	존속 기간	영속형 (당사의 존속기한은 영속형으로 설정되어 있으나, 부동산 매입시점으로 부터 약 5년 후 보유 부동산을 매각한 후 청산할 예정)
판매회사	하이투자증권(주)		
참조	집합투자업자의 사업목적, 요약 재무정보에 관한 사항은 예비투자설명서 제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항 - 1. 집합투자업자에 관한 사항을 참고 하시기 바랍니다.		
집합투자기구의 종류	해당사항 없음		

표 1. 배당수익률

(단위 : 백만원)

사업단계	회계기간	종류주			보통주	
		제1종 종류주 배당금	제2종 종류주 배당금	연환산 배당률	배당금	연환산 배당률
운영 기간	1기	-	-	0.00%	-	0.00%
	2기	209	372	8.93%	-	0.00%
	3기	157	279	6.70%	-	0.00%
	4기	157	279	6.70%	-	0.00%
	5기	157	279	6.70%	137	4.21%
	6기	157	279	6.70%	179	5.51%
	7기	157	279	6.70%	191	5.89%
	8기	157	279	6.70%	200	6.15%
	9기	157	279	6.70%	213	6.54%
	10기	157	279	6.70%	223	6.86%
	11기	105	186	6.70%	160	7.39%
IRR On Equity (운영)		6.73%			3.87%	
평균이익배당률(운영)		6.92%			4.01%	

주1) 회계기간은 6개월 단위입니다.

주2) 연환산 배당수익률은 사업연도별 배당금/납입자본×(12/사업연도 월수)로 산정되었습니다.

주3) 상기 영업수익, 영업비용에 대한 현황 및 가정을 반영하여 계산되었으며, 향후 주요 수익 및 비용에 대한 가정이 변동될 경우 상기수익률은 변동될 수 있습니다.

[집합투자기구 공시 정보 안내]

증권신고서 : 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)

투자설명서 : 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)

정기보고서(영업보고서, 결산서류) : 금융감독원 홈페이지(www.fss.or.kr) 및 한국리츠정보시스템(reits.molit.go.kr)

부동산투자회사는 부동산투자회사법 등 제반 법규에 따라 한국리츠협회를 통하여 인가, 투자보고서, 영업보고서 등을 공시하고 있습니다.

한국리츠정보시스템(reits.molit.go.kr)의 [리츠공시] 메뉴를 참고하시기 바랍니다.