자산운용보고서

보고서 기준일 : 2026년 02월 13일

펀드코드 : 23011

하나 클래스원특별자산 투자신탁(제3호)

하나자산운용

하나자산운용

하나클래스원특별자산투자신탁(제3호)

1. 펀드의 개요

▶ 기본정보

펀드명	하나클래스원특별자산투자신탁(제3호)	
투자위험등급	4등급	
고난도펀드	해당하지 않음	
금융투자협회펀드코드	72527	
펀드의 종류	투자신탁,특별자산, 폐쇄형, 단위형, 종류형	
보고대상 운용기간	2025.11.14 ~ 2026.02.13	
신탁업자	신한은행	
최초설정일	2007.08.14	
존속기간	설정일~신탁계약의 해지일	
일반사무관리회사	하나펀드서비스	
판매회사	DB증권,KB증권,NH투자증권,교보증권,미래에셋증권,신영증권,유안타증권(실물출고),하나자산운용	
레버리지(차입 등) 한도[1]		
상품의 특징	이 투자신탁은 서울특별시 양재동(화물터미널부지) 복합유통센타 개발사업을 추진하는 시행사인 ㈜파이랜드에 대한 프로젝트 파이낸싱 대출채권에 투자하여 자금을 운용합니다. 채권보전방안으로는 사업부지에 대한 담보신탁 1순위 수익권 확보와 건설사인 대우자동차판매(주) 및 성우종합건설(주)(현대시멘트(주) 지급보증)의 채무인수가 있습니다.(대출채권의 각 30%씩을 인수) 이 투자신탁은 2009년 2월 19일 제1차 수익자총회 결의를 비롯하여 총 5차례 만기연장을 하였으며, 2015년 8월 4일 제6차 (연기)수익자총회에서 만기연장의 안건이 부결되어 현재는 청산절차를 진행 중에 있습니다.	
펀드가 발행하는 집합투자증권의 종류	종류(클래스)	금융투자협회펀드코드
	ClassC1 ClassC2	72515 72516

[1]레버리지(차입 등) 한도의 경우, 일반 사모집합투자기구에 한하여 작성

▶ 투자운용인력(펀드매니저)

(단위 : 개, 백만원)

성명	직위	나이	운용중인 펀드 현황		성과보수가 있는 펀드 및 일임계약 운용규모		협회 등록 번호
			펀드개수	운용규모	펀드개수	운용규모	
하상용(책임)	이 사	56	6	383,753	0	0	2109000506

※ 성명 뒤 (책임)으로 표시된 운용역이 책임운용전문인력이며, '책임운용전문인력'이란 운용전문인력 중 투자전략 수립 및 투자 의사결정 등에 있어 주도적이고 핵심적인 역할을 수행하는 자를 말합니다.
※ 모자형 투자신탁이나 종류형투자신탁의 경우에는, 펀드개수 및 운용규모를 운용펀드 단위로 집계한 수치입니다.

▶ 운용전문인력 변경내역

기간	운용전문인력
2015.08.01 ~ 현재[주]	하상용

※ 펀드의 운용전문인력 변경내역 등은 금융투자협회 전자공시사이트의 수시공시 페이지에서 확인할 수 있습니다. (인터넷 주소 http://dis.kofia.or.kr) 단, 협회 전자공시사이트가 제공하는 정보와 본 자산운용보고서가 제공하는 정보의 작성기준일이 상이할 수 있습니다.

▶ 운용경과

자산운용보고서 작성 대상 기간 중 자산회수와 관련하여 추가적으로 진행된 사항이 없습니다.

▶ 투자환경 및 운용 계획

펀드는 한일현대시멘트㈜ 매매계약서(제9조 거래종결후 사후정산)에 따른 보증채무 사후정산, 구)성우종합건설㈜ 손해배상청구 소송 및 향후 법률 검토/소송 비용 등으로 약 123억원을 유보하고 있습니다.(유보금에 대한 이자 포함)

동 유보금액은 사후 정산에 대한 이견이 해소되고, 구)성우종합건설㈜의 손해배상청구 소멸시효가 경과한 후, 펀드 내 잉여금 발생 시 추후 수익자에게 분배할 예정입니다. 펀드는 만기 경과 후 청산절차를 진행 중이며, 대우송도개발(주)의 파산절차 미종결 및 한일현대시멘트(주) 주식매매에 대한 사후정산 후 이견이 남아 있어 펀드의 청산에는 추가적인 시일이 더 소요될 것으로 예상됩니다.

2. 수익률 현황

▶ 기간(누적)수익률

(단위 : %)

구분	최근 3개월	최근 6개월	최근 9개월	최근 1년	최근 2년	최근 3년	최근 5년
클래스원특별자산3	5.39	11.31	18.11	26.26	94.57	295.07	2,658.56
비교지수 대비 성과	-	-	-	-	-	-	-
	종류(Class)별 현황						
ClassC1	5.35	11.30	18.12	26.32	94.77	295.05	2,645.50
비교지수 대비 성과	-	-	-	-	-	-	-
ClassC2	5.38	11.29	18.07	26.29	94.69	294.85	2,639.65
비교지수 대비 성과	-	-	-	-	-	-	-
	CDSC 적용펀드 통합 수익률						
클래스원특별자산3C_통합	5.37	11.29	18.08	26.30	94.71	294.90	2,641.22
비교지수 대비 성과	-	-	-	-	-	-	-
비교지수(벤치마크)[1]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

가. 비교지수(벤치마크) : BM없음
나. 벤치마크 변경내용 및 사유 : 해당사항 없음

※위 투자실적은 과거 성과를 나타낼 뿐 미래의 운용성과를 보장하는 것은 아닙니다.
※클래스 펀드의 경우는 최종 설정된 일자를 기준으로 해당 운용기간의 수익률을 계산합니다.
※C Class의 경우 (C1, C2, C3, C4, C5) 가입기간에 따라 판매보수가 감소하는 체감식 보수체계(CDSC) 적용함에 따라 본 보고서에 표기된 수익률은 개별 투자자의 수익률과 차이가 발생할 수 있으므로, 개별 투자자의 정확한 수익률은 가입하신 판매회사를 통하여 확인하시기 바랍니다.

하나클래스원특별자산투자신탁(제3호)

▶ 손익현황

(단위: 백만원)

구 분		전기	당기
증권	주식	0	0
	채권	0	0
	어음	0	0
	집합투자기구	0	0
파생상품	장내	0	0
	장외	0	0
부동산		0	0
특별자산	실물자산	0	0
	기타	0	0
단기대출 및 예금		65	65
기타		0	0
손익합계		64	65

※ 모자형의 경우 전기와 당기의 손익은 모펀드를 기준으로 작성합니다.

▶분배금 지급 내역

(단위: 원)

구분	분배금 지급일	분배금 지급금액 (백만원)	분배후 수탁고 (백만좌)	분배전 기준가격	분배후 기준가격	비고
클래스원특별자산 3	2026.02.19	128.79	0.22	5,573.02	5,000.00	
Class C1	2026.02.19	0.00	20.04	16.75	16.75	
Class C2	2026.02.19	0.00	54.35	16.86	16.86	

3. 자산 현황

▶ 재산현황

(단위 : 원, 좌, %)

구분	항목	전기말	당기말	증감률
클래스원특별자산3	자산총액(A)	12,418,263,878	12,482,476,652	0.52
	부채총액(B)	11,229,703,261	11,229,868,261	0.00
	순자산총액 (C=A- B)	1,188,560,617	1,252,608,391	5.39
	발행 수익증권 총 수(D)	224,866	224,763	- 0.05
	기준가격 1) (E=C/Dx1000)	5,285.64	5,573.02	5.39
	종류(Class)별 기준가격 현황			
ClassC1	기준가격	15.90	16.75	5.35
ClassC2	기준가격	16.00	16.86	5.38

1) 기준가격이란 투자자가 집합투자증권을 입금(매입), 출금(환매)하는 경우 또는 분배금(상환금포함) 수령시에 적용하는 가격으로 펀드의 순자산총액을 발행한 수익증권 총좌수로 나눈 가격을 말합니다. 기준가격 증감률 부분은 당기 수익률을 표시합니다.

▶ 펀드의 투자전략

가. 투자전략

신탁재산의 대부분을 서울특별시 양재동 복합유통센타 개발사업을 추진하는 시행사인 ㈜파이랜드에 대한 Project Financing 대출채권에 투자하여 투자자에게 사전에 정해진 수준에서 수익률 지급을 목표로 운용합니다. 이익 분배금은 설정일로부터 매 6개월 단위로 연8.0%수준에서 지급할 예정입니다.

펀드는 2015년 8월 14일 만기 이후 현재 청산절차를 진행중입니다.

나. 위험관리

리파이낸싱 불가능시 시행사가 기확보한 2차 사업부지 40,596 ㎡ 에 대해 담보신탁 1순위 수익권 확보합니다. 대우자동차판매㈜와 성우종합건설㈜이 대출채권의 30%씩을 채무인수하며, 성우종합건설㈜의 채무인수분에 대해서는 현대시멘트가 지급보증합니다. 대출금은 우리은행에서 별도의 에스크로계좌를 통해 개발사업과 관련된 모든 수입 및 지출을 관리, 통제합니다. 실시계획인가 등 인허가 지연시 원리금 상환이 지연되거나 손실이 발생할 수 있습니다.

다. 수익구조

서울특별시 양재동(화물터미널부지) 복합유통센타 개발사업을 추진하는 시행사인 ㈜ 파이랜드에 대한 Project Financing 대출채권에 투자하여 자금을 운용하는 펀드입니다.

라. 추가내용

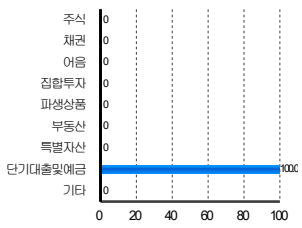
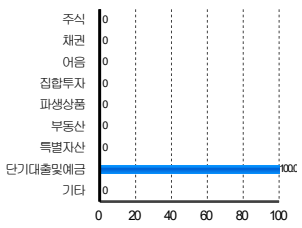
해당사항 없음

▶ 자산구성현황

(단위 : 백만원, %)

통화별구분 환율	증 권				파생상품	
	주식	채권	어음	집합투자	장내	장외
KRW	0	0	0	0	0	0
1.00	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
합 계	0	0	0	0	0	0

통화별구분 환율	부동산	특별자산		단기대출 및 예금	기타	자산총액
		실물자산	기타			
KRW	0	0	0	12,482	0	12,482
1.00	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(100.00)	(0.00)	(100.00)
합 계	0	0	0	12,482	0	12,482

전 기	당 기
자산별 구성비중	자산별 구성비중
	

※( ) : 구성비중

※ 모자형의 경우, 자산구성현황은 투자자가 가입한 자펀드의 실제 자산구성내역이 아니고, 투자자의 이해를 돕기위해, 모펀드의 자산구성 내역과 해당 자펀드가 각 모펀드에서 차지하고 있는 비율 등을 감안하여 산출한 것입니다.

하나클래스원특별자산투자신탁(제3호)

▶ 투자대상 상위 10종목

(단위 : %)

구 분	종목명	비중
단기상품	은대	100.00

▶ 각 자산별 보유종목 내역

단기대출 및 예금

(단위 : 주, 백만원, %)

종류	금융기관	금액
예금	신한은행	12,482.00
발행국가	**통화**	**비중**
대한민국	KRW	100.00

※ 펀드 자산총액에서 차지하는 상위 10개 종목의 보유내역을 기재하되, 자산총액(파생상품의 경우 위험평가액)의5%를 초과하는 종목이거나 발행주식 총수의 1%를 초과하는 종목(해외주식은 제외)이 있는 경우 그 보유 현황을 기재합니다.

※ 위의 예금은 펀드의 운용 중에 남은 현금을 은행에 일시적으로 맡기는 은행계정대(loans to banking accounts)에 해당하고, 적용금리는 은대금리입니다.

※ 보다 상세한 투자대상자산 내역은 금융투자협회 전자공시사이트의 펀드 분기영업보고서 및 결산보고서를 참고하실 수 있습니다(인터넷 주소 http://dis.kofia.or.kr)
단, 협회 전자공시사이트에서 조회한 분기영업보고서 및 결산보고서는 본 자산운용보고서와 작성 기준일이 상이할 수 있습니다.

4. 투자자산 매매내역

▶ 총보수, 비용비율

(단위 : 연환산,%)

펀드명	항목	해당펀드		상위펀드 비용 합산	
		총보수[1] 비용비율	중개수수료 비율	합성총보수 비용비율	매매 중개[2] 비용비율
클래스원특별자산3	전기	0.0980	0.0000	0.0980	0.0000
	당기	0.0872	0.0000	0.0872	0.0000
	종류(Class)별 보수 현황				
ClassC1	전기	0.2301	0.0000	0.3281	0.0000
	당기	0.2196	0.0000	0.3068	0.0000
ClassC2	전기	0.2293	0.0000	0.3274	0.0000
	당기	0.2189	0.0000	0.3062	0.0000

[1] 총보수 · 비용비율(Total Expense Ratio)이란 운용보수 등 펀드에서 부담하는 '보수'와 '기타비용' 총액을 순자산 연평잔액(보수 · 비용 차감전 기준)으로 나눈 비율로서 해당 운용기간 중 투자자가 부담한 총 보수 비용수준을 나타냅니다.

[2] 매매 · 중개수수료 비율이란 매매 · 중개수수료를 순자산 연평잔액(보수 · 비용 차감전 기준)으로 나눈 비율로서 해당 운용기간 중 투자자가 부담한 매매 · 중개수수료의 수준을 나타냅니다.

※ 모자형의 경우 모펀드에서 발생한 비용을 자펀드가 각 모펀드에 투자한 비율대로 안분하여 환산한 수치입니다.

5. 비용 현황

▶ 업자별 보수 지급현황

(단위 : 백만원,%)

펀드명	구분		전기		당기	
			금액[1]	비율[2]	금액[1]	비율[2]
클래스원특별자산3	자산운용사		0	0.00	0	0.00
	판매회사		0	0.00	0	0.00
	펀드재산보관회사(신탁업자)		0	0.00	0	0.00
	일반사무관리회사		0	0.00	0	0.00
	보수합계		0	0.00	0	0.00
	기타비용[3]		0	0.02	0	0.02
	매매 중개 수수료	단순매매,중개수수료	0	0.00	0	0.00
		조사분석업무 등 서비스 수수료	0	0.00	0	0.00
		합계	0	0.00	0	0.00
	증권거래세		0	0.00	0	0.00
ClassC1	자산운용사		0	0.00	0	0.00
	판매회사		0	0.00	0	0.00
	펀드재산보관회사(신탁업자)		0	0.01	0	0.01
	일반사무관리회사		0	0.00	0	0.00
	보수합계		0	0.01	0	0.01
	기타비용[3]		0	0.08	0	0.07
	매매 중개 수수료	단순매매,중개수수료	0	0.00	0	0.00
		조사분석업무 등 서비스 수수료	0	0.00	0	0.00
		합계	0	0.00	0	0.00
	증권거래세		0	0.00	0	0.00
ClassC2	자산운용사		0	0.00	0	0.00
	판매회사		0	0.00	0	0.00
	펀드재산보관회사(신탁업자)		0	0.01	0	0.01
	일반사무관리회사		0	0.00	0	0.00
	보수합계		0	0.01	0	0.01
	기타비용[3]		1	0.08	1	0.07
	매매 중개 수수료	단순매매,중개수수료	0	0.00	0	0.00
		조사분석업무 등 서비스 수수료	0	0.00	0	0.00
		합계	0	0.00	0	0.00
	증권거래세		0	0.00	0	0.00

1) 운용기간에 발생한 보수금액
2) 펀드의 순자산총액(기간평잔) 대비 비율
3) 회계감사비용, 증권 등의 예탁 및 결제비용 등 펀드에서 경상적 · 반복적으로 지출된 비용으로서 매매 · 중개수수료는 제외한 것입니다.
※ 성과보수내역 : 해당사항 없음
※ 발행분담금내역 : 해당사항 없음
※ ESG관련내역 : 해당사항 없음

6. 동일한 집합투자업자 펀드 투자현황

(단위:주,%)

투자대상 집합투자기구 현황		투자대상 집합투자증권 보유수(B)	보유비중 (=B/A*100(%))
집합투자기구명	발행총수(A)		
-	-	-	-

7. 유동성 위험 등 주요 위험현황 및 관리방안

▶ 유동성위험 등 운용관련 주요 위험 현황

가. 운용전략 특성에 따른 잠재 위험요인 등

시행사인 ㈜파이랜드에 대한 PF대출채권 상환 미 이행 시 기 확보한 토지 의 처분 및 시공사의 채무인수 지연 등으로 펀드 상환이 지연될 수 있으며, 유동성부족에 따른 환금성이 제한될 수 있습니다.
가. 실시계획인가 등 인허가 지연 시 원리금 상환이 지연되거나 손실이 발생할 수 있습니다.
나. 동 펀드의 자금은 대출채권 만기 시 리파이낸싱을 통해 상환할 예정이나, 리파이낸싱이 원활히 진행되지 않거나, 리파이낸싱 시점에 시행사 및 시공사의 부도 등의 사유로 자금상환이 지연되거나 원금의 손실을 초래할 수도 있습니다.
다. 시공사의 부도 등 사유 발생시 새로운 시공사 선정 및 교체로 인하여 공사가 지연됨에 따라 투자신탁의 원리금 상환이 늦어지거나 손실이 발생할 수 있습니다.
라. 시행사의 채무불이행시 시공사의 일부 채무인수와 시행사 대표이사의 연대보증 그리고 토지에 대한 담보신탁 등 채권보전장치를 마련하였으나 상환시점에서 시공사의 자금사정 악화, 담보 토지의 처분지연 등으로 인해 원리금 상환이 지연되거나 원금손실이 발생할 수 있습니다.
마. 정부정책의 변화, 천재지변 등 불가항력적인 사유로 장기간 사업이 지연되거나 불가능하게 되는 경우 수익률이 하락하거나, 경우에 따라서는 원금에 손실을 초래할 수 있습니다.
바. 예기치 못한 민원 또는 소송제기로 인하여 사업 또는 공사가 지연되거나 중단될 수 있으며, 이 경우 원리금 상환이 지연되거나 원금에 손실이 발생할 수 있습니다.
본 펀드는 부동산관련 사업에 따른 위험과 손익구조를 잘 알고 있는 투자자에게 적합합니다.

나. 환매중단 등 위험발생사유 또는 위험발생가능성 판단 사유 등

펀드는 2015년 8월 13일 만기가 도래하였으나, 시행사의 파산 및 담보자산의 매각 지연 등으로 투자금의 회수가 완료되지 않아 상환금을 지급하지 못하였습니다. 이후 펀드는 당보 사업부지 매각 및 채무인수자에 대해 변제 청구 후 회수된 자금은 투자자에게 상환금으로 일부 지급하였습니다.
보증채무자의 채권/채무 정산이 완료되지 않아 현재 모든 절차가 종료되지 않았습니다.

▶ 주요 위험 관리 방안

가. 펀드의 위험요인을 통제하기 위해 시행하고 있는 방안 등

펀드 매니저 및 관련 부서에서의 지속적인 모니터링을 통해 펀드 내 이슈 발생 여부 점검

나. 재간접펀드 등 위험관리조치 내역 및 운용사의 통제권한 과 수단 등

해당사항 없음

다. 환매중단,상환연기 등과 관련된 환매재개,투자금상환 등의 방안 및 절차 등

펀드 만기(2015.8.13.) 이후 현재 상환절차를 진행 중입니다. 펀드는 한일현대시멘트㈜의 잔여 보증채무에 대한 회수를 완료함에 따라 더 이상 회수할 자산이 없을 것으로 판단하고 있으나, 펀드의 최종 청산은 구)대우자동차판매(주)의 파산 종결, 한일현대시멘트㈜ 보증채무 사후정산 및 구)성우종합건설㈜의 손해배상청구 소멸시효가 남아 있어, 앞으로도 상당한 시일이 소요될 것으로 예상됩니다.

▶ 자전거래 현황

가. 자전거래규모

(단위: 원)

최근 3개월	최근 6개월	최근 9개월	최근 12개월
-	-	-	-

나. 최근 1년간 자전거래 발생 시 자전거래 사유, 관련 펀드간 이해상충 등 방지를 위한 실시간 방안, 절차 등

해당사항 없음

▶ 주요 비상대응계획

사업자 등의 부도, 계약위반, 차주의 채무불이행, 기타 투자금 회수에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사건 등 위기상황이 발생하거나 심각히 예견될 시 내규에 의거 대표이사, 부사장 및 각 주요 부서장들로 구성된 실물자산 비상대책반을 운영하여 위기대응에 필요한 세부시행방안 수립 및 시행

8. 고유재산 투자 및 회수에 관한 사항

(단위: 백만원, %)

펀드명			분류
투자일	투자금	회수일	회수금
-	-	-	-
투자잔액		수익률	
-		-	

※ 투자금액 및 수익률은 자산운용사의 운용전략에 따라 추가설정(환매)될 수 있으며, 이에 따라 투자금액 및 수익률이 변동될 수 있습니다.
※ 고유재산 투자 분류가 '의무투자'인 경우에는 고유재산 투자의 회수예정일이 경과하기 1개월 이전에 제공되는 자산운용보고서에 고유재산 투자금을 회수할 수 있다는 사실을 기재합니다.
※ 수익률은[(보고서 기준일 수정기준가-투자일 수정기준가/투자일 수정기준가)*100]으로 산출된 값입니다.
※ 투자금, 회수금, 투자잔액은 고유재산 투자이후 이익분배금 수령을 제외한 최초 투자금액 기준으로 작성하였습니다.

9. 공지사항

펀드는 설정이후 건축허가 지연 및 시행사와 건설사들의 워크아웃/법정관리 등으로 프로젝트가 난항을 겪은 후, 여러차례 자구 노력 실행에도 불구하고 시행사인 (주)파이랜드는 2014년 10월 법원으로부터 파산 선고를 받았습니다. 이후 펀드를 포함한 대주단은 담보 부동산을 매각하였고, 대출채권 보증회사들로부터 보증채무를 청구하여 변제 받는 절차를 진행해 왔습니다. 펀드는 2015년 8월 14일 만기 이후 현재 청산절차를 진행중입니다.

이 보고서는 자본시장법에 의해 하나클래스원특별자산투자신탁(제3호)의 자산운용회사인 '하나자산운용(주)'이 작성하여 펀드재산보관회사(신탁업자)인 신한은행의 확인을 받은 후에 판매회사를 통해 투자자에게 제공합니다. 다만 일괄 예탁된 펀드의 펀드재산보관회사(신탁업자) 확인기간은 일괄 예탁된 날 이후 기간에 한합니다.

하나자산운용

■ 주요 공시사항은 금융투자협회의 전자공시와 당사 홈페이지에서 확인이 가능합니다.
- 하나자산운용(주) 홈페이지 http://www.hanaam.com / 대표전화 02-3771-7800
- 금융투자협회 홈페이지 http://dis.kofia.or.kr / 대표전화 02-2003-9000