

변 경 대 비 표

1. 펀드명 : 하나글로벌리츠부동산투자신탁[재간접형]

2. 주요 변경내용

- 비교지수 변경
- 모투자신탁의 해외위탁운용사, 해외위탁운용전문인력 및 비교지수 변경

3. 변경효력발생(예정)일 : 2025 년 07 월 01 일

[투자설명서(일괄신고서) 변경내용]

| 구 분 | 변경사유 | 변 경 전 | 변 경 후 |
|-------------------------|----------------------|---|--|
| 제 2 부 집합투자기구에 관한 사항 | | | |
| 4. 나. 업무의 위탁 | 모투자신탁의 해외위탁운용사 변경 | 해외위탁운용사: <u>1) Goldman Sachs Asset Management International.</u> <u>2) Goldman Sachs Asset Management L.P.</u> <u>3) Goldman Sachs Asset Management (Singapore) Pte. Ltd.</u> <u>4) Goldman Sachs Asset Management Co., Ltd.</u> <u>5) Goldman Sachs Asset Management (Hong Kong) Ltd.</u> <u>6) Goldman Sachs Services Private Limited</u> | 해외위탁운용사: <u>American Century Investment Management, Inc.</u> |
| 5. 다. 모투자신탁의 해외위탁운용전문인력 | 모투자신탁의 해외위탁운용전문인력 변경 | <u>Kristin Kuney</u> <u>Frankie Lee</u> | <u>Steven Brown</u> <u>Steven Rodriguez</u> <u>Vishal Govil</u> |
| 9.가.투자전략 2)비교지수 | 비교지수 변경 | FTSE Custom EPRA/NAREIT Developed Index (USD-hedged) X 95% + KRW Cash X 5% | <u>S&P Developed REIT Net total return Index(USD-Hedged) X 95%</u> <u>+ KRW Cash X 5%</u> |
| 9. 가. | 모투자신탁의 | <u>(1) Goldman Sachs Asset</u> | - <u>American Century Investment</u> |

| | | | |
|--|--------------------------|---|--|
| [모투자신탁 주요 투자전략 및 위험관리 등] | 해외위탁운용 사 변경 | <u>Management International</u> <u>(2) Goldman Sachs Asset</u> <u>Management L.P.</u> <u>(3) Goldman Sachs Asset</u> <u>Management (Singapore) Pte.</u> <u>Ltd.</u> <u>(4) Goldman Sachs Asset</u> <u>Management Co., Ltd.,</u> <u>(5) Goldman Sachs Asset</u> <u>Management (Hong Kong) Ltd.</u> <u>(6) Goldman Sachs Services</u> <u>Private Limited</u> | <u>Management, Inc.</u> |
| | 모투자신탁의 비교지수 변경 | <u>FTSE EPRA/NAREIT Developed</u> <u>Index (KRW) X 95% + KRW Cash</u> <u>X 5%</u> | <u>S&P Developed REIT Net total</u> <u>return Index(KRW) X 95% + KRW</u> <u>Cash X 5%</u> |
| | 모투자신탁의 해외위탁운용 사 변경 | [변경 전 1] | [변경후 1] |
| 9. 나. 2) 피투자집합 투자기구의 위험관리방 안 | 해외위탁운용 사 변경 | 집합투자기구의 위험관리를 위해 위탁운용사인 <u>GSAM(Goldman</u> <u>Sachs Asset</u> <u>Management)</u> 으로부터 운용보고서를 정기적(월간)으로 수령하며, 다음과 같은 주요 내용을 확인하여 위험 관리를 실행합니다. | 집합투자기구의 위험관리를 위해 위탁운용사인 <u>ACIM(American</u> <u>Century Investment Management,</u> <u>Inc.)</u> 으로부터 운용보고서를 정기적(월간)으로 수령하며, 다음과 같은 주요 내용을 확인하여 위험 관리를 실행합니다. |
| 제 3 부 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항 | | | |
| 3. 집합투자기 구의 운용실적 | 비교지수 변경 | (주 1)비교지수 : <u>FTSE Custom</u> <u>EPRA/NAREIT Developed Index</u> <u>(USD-hedged) X 95% + KRW</u> <u>Cash X 5%</u> 해당 비교지수는 2025 년 03 월 28 일자로 적용되며, 이전 비교지수의 수익률은 과거의 해당 비교지수 성과를 기준으로 산출됩니다. | (주 1)비교지수 : <u>S&P Developed</u> <u>REIT Net total return Index(USD-</u> <u>Hedged) X 95% + KRW Cash X</u> <u>5%</u> 해당 비교지수는 2025 년 07 월 01 일자로 적용되며, 이전 비교지수의 수익률은 과거의 해당 비교지수 성과를 기준으로 산출됩니다. |
| 제 4 부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항 | | | |

| | | | |
|--------------------------------|----------------|----------|----------|
| 2. 나. 해외위탁운 용사에 관한 사항 | 해외위탁운용 사 변경 | [변경 전 2] | [변경 후 2] |
|--------------------------------|----------------|----------|----------|

[변경 전 1]

(1) 주요 투자전략

전세계 1,300 여개 부동산 회사 및 리츠와의 미팅을 거쳐 약 400 여개의 투자 가능 부동산 종목을 투자 유니버스로 구성합니다. 기본적 분석(Bottom-up)으로 기업의 내재가치를 분석하며, 중장기적(3~5 년)으로 현금 흐름을 꾸준히 창출할 수 있는 종목에 집중합니다. 지역별 중립적 배분을 기본으로 하되 종목/섹터의 비중 조절합니다.

- 종목별 투자비중 : 종목당 BM 대비 $\pm 10\%$ 수준
- 섹터별 투자비중 : 섹터별 BM 대비 $\pm 10\%$ 수준
- 최종적으로 투자확신을 지닌 종목 60 ~ 90 여 개 투자

피투자집합투자기구(리츠 및 부동산회사 포함)는 기술혁신 및 인구 구조변화와 관련된 종목에 집중 투자하며, 기술혁신 수혜 분야에는 디지털 스토리지, 통신타워, 라이스 사이언스 오피스, 산업/물류, 테크오피스에 주로 투자합니다. 인구 구조변화와 관련된 섹터로는 헬스케어, 호텔/게임, 제조주택, 공동주택, 싱글패밀리, 셀프 스토리지 분야에 주로 투자합니다.

(2) 피투자집합투자기구에 대한 투자정보

피투자집합투자기구는 글로벌 리츠 및 부동산 투자회사에 주로 투자하며, 보유상위 종목에 대한 정보는 아래와 같습니다. 다만, 아래 포트폴리오 예시는 향후 거시 경제, 시장환경 변화 및 투자판단 등에 따라 예고 없이 변동됩니다.

(2025 년 02 월 28 일 기준)

| 종목명 | 자산 구분 | 섹터 | 시가총액 (m, USD) | 운용사 | 투자비중 (%) | Blookberg Ticker | 거래 통화 | 홈페이지 주소 | 설정지 국가 | 감독/등록 기관 |
|--------------------------------|----------|-----------|------------------|-----------------------------------|-------------|---------------------|----------|---|-----------|-------------|
| PROLOGIS INC | 리츠 | 산업 | 55,065 | PROLOGIS INC | 7.41 | PLD US Equity | USD | www.prologis.com/ | 미국 | 미국 SEC |
| Equinix Inc | 리츠 | 테크놀러 지 | 88,925 | Equinix Inc | 6.55 | EQIX US Equity | USD | www.equinix.com/ | 미국 | 미국 SEC |
| WELLTOWER INC | 리츠 | 헬스케어 | 62,402 | WELLTOWE R INC | 6.00 | WELL US Equity | USD | welltower.co m/ | 미국 | 미국 SEC |
| SIMON PROPERTY GROUP INC | 리츠 | 리테일 | 24,839 | SIMON PROPERTY GROUP INC | 3.96 | SPG US Equity | USD | https://busine ss.simon.com / | 미국 | 미국 SEC |
| GOODMAN GROUP | 부동산 | 복합 | 27,792 | GOODMA N GROUP | 2.94 | GMG AU Equity | AUD | https://www.g oodman.com/ | 호주 | 호주 ASIC |

| | | | | | | | | | | |
|---------------------------|-----|--------|--------|---------------------------|------|----------------|-----|--|----|--------|
| AVALONBAY COMMUNITIES INC | 리츠 | 주거 | 39,885 | AVALONBAY COMMUNITIES INC | 2.79 | AVB US Equity | USD | www.avaloncommunities.com/about-us/ | 미국 | 미국 SEC |
| VICI PROPERTIES INC | 리츠 | 호텔 | 27,530 | VICI PROPERTIES INC | 2.78 | VICI US Equity | USD | https://viciproperties.com/ | 미국 | 미국 SEC |
| VENTAS INC | 리츠 | 헬스케어 | 21,691 | VENTAS INC | 2.44 | VTR US Equity | USD | https://www.ventasreit.com/ | 미국 | 미국 SEC |
| Extra Space Storage Inc | 리츠 | 셀프스토리지 | 23,774 | Extra Space Storage Inc | 2.40 | EXR US Equity | USD | https://www.extraspace.com/ | 미국 | 미국 SEC |
| REALTY INCOME CORP | 부동산 | 트리플넷 | 21,615 | REALTY INCOME CORP | 2.33 | O US Equity | USD | https://www.realtyincome.com/ | 미국 | 미국 SEC |

[변경 전 2]

1) 해외위탁운용사별 업무의 범위

| 구분 | 담당 해외위탁운용사 |
|---|---|
| 외국통화표시자산의 운용, 매매주문 및 실행 | Goldman Sachs Asset Management L.P. Goldman Sachs Asset Management (Singapore) Pte. Ltd. Goldman Sachs Asset Management Co., Ltd. Goldman Sachs Asset Management (Hong Kong) Ltd. |
| 회계, 위험관리, 신용관리, 성과평가, 컴플라이언스, 기타 오퍼레이션 지원 | Goldman Sachs Asset Management International Goldman Sachs Asset Management L.P. Goldman Sachs Asset Management (Singapore) Pte. Ltd. Goldman Sachs Asset Management Co., Ltd. Goldman Sachs Services Private Limited |

2) 해외위탁운용사에 관한 사항

(1) Goldman Sachs Asset Management International

| | |
|-------|---|
| 상호 | Goldman Sachs Asset Management International |
| 설립준거법 | 영국 |
| 주소 | River Court 120 Fleet Street London EC4A 2BE United Kingdom |

(2) Goldman Sachs Asset Management L.P.

| | |
|----|-------------------------------------|
| 상호 | Goldman Sachs Asset Management L.P. |
|----|-------------------------------------|

| | |
|-------|---|
| 설립준거법 | 미국 델러웨어주 |
| 주소 | 200 West Street, New York, New York 10282 |

(3) Goldman Sachs Asset Management (Singapore) Pte. Ltd.

| | |
|-------|--|
| 상호 | Goldman Sachs Asset Management (Singapore) Pte. Ltd. |
| 설립준거법 | 싱가포르 |
| 주소 | 1 Raffles Link, # 07-01, Singapore 039393 |

(4) Goldman Sachs Asset Management Co., Ltd.

| | |
|-------|--|
| 상호 | Goldman Sachs Asset Management Co., Ltd. |
| 설립준거법 | 일본 |
| 주소 | Roppongi Hills Mori Tower, 10-1, Roppongi 6-chome, Minato-Ku, Tokyo, 106-6144, Japan |

(5) Goldman Sachs Asset Management (Hong Kong) Ltd.

| | |
|-------|--|
| 상호 | Goldman Sachs Asset Management (Hong Kong) Ltd. |
| 설립준거법 | 홍콩 |
| 주소 | 68th Floor, Cheung Kong Center, 2 Queen' s Road Central, Hong Kong |

(6) Goldman Sachs Services Private Limited

| | |
|-------|---|
| 상호 | Goldman Sachs Services Private Limited |
| 설립준거법 | 인도 |
| 주소 | Helios Business Park, 150 Outer Ring Road, Kadubeesanahalli, Bengaluru, India |

[변경 후 1]

(1) 주요 투자전략

글로벌 500여개의 리츠 (상장부동산 집합투자기구) 및 부동산 관련 상장 종목으로 투자 유니버스를 구성하고 하향식(Top-down) 및 상향식(Bottom-up) 분석을 융합하여 장기적인 성과를 추구합니다. 미국, 호주, 일본, 영국, 싱가포르 등 20여개 국가를 대상으로 투자하며, 헬스케어/주거용/통신타워/데이터센터/ 산업용 리츠 등 리츠 내 다양한 섹터에 분산 투자 합니다.

- 하향식 (Top-down)전략: 금리/ 매크로 환경을 반영하여 시장 환경에 따라 국가/ 섹터별 비중을 조정
- 상향식 (Bottom-up)전략: 지속가능 현금흐름/ 재무제표/ 이익성장성/밸류에이션 고려

장기적인 성장 여력을 갖추고 성장성 대비 상대적으로 양호한 밸류에이션을 갖춘 개별 종목을 선별하여 50~70 개 종목으로 최종 포트폴리오를 구성합니다.

(2) 피투자집합투자기구에 대한 투자정보

포트폴리오는 글로벌 리츠(상장부동산집합투자기구, 피투자집합투자기구) 및 부동산 투자회사에 주로 투자하며, 상위 보유 종목 정보는 아래와 같습니다. 다만, 아래 포트폴리오 예시는 향후 거시 경제, 시장환경 변화 및 투자 판단 등에 따라 예고 없이 변동됩니다.

(2025년 05월 31일 기준)

| 종목명 | 자산 구분 | 섹터 | 시가총액 (m, USD) | 운용사 | 투자비중 (%) | Blookberg Ticker | 거래 통화 | 홈페이지 주소 | 설정지 국가 | 감독/등록 기관 |
|----------------------------------|----------|------------|------------------|--------------------------------------|-------------|---------------------|----------|---|-----------|-------------|
| PROLOGIS INC | 리츠 | 산업 | 103,118 | PROLOGIS INC | 6.42 | PLD US | USD | www.prologis.com/ | 미국 | 미국 SEC |
| WELLTOWER INC | 리츠 | 헬스케어 | 100,892 | WELLTOWE R INC | 5.92 | WELL US | USD | welltower.co m/ | 미국 | 미국 SEC |
| Equinix Inc | 리츠 | 테크놀러 지 | 86,943 | Equinix Inc | 5.89 | EQIX US | USD | www.equinix. com/ | 미국 | 미국 SEC |
| DIGITAL REALTY TRUST INC | 리츠 | 테크놀러 지 | 58,896 | DIGITAL REALTY TRUST INC | 3.76 | DLR US | USD | https://www. digitalrealty.k r/ | 미국 | 미국 SEC |
| SIMON PROPERTY GROUP INC | 리츠 | 리테일 | 53,230 | SIMON PROPERTY GROUP INC | 3.66 | SPG US | USD | https://busine ss.simon.com / | 미국 | 미국 SEC |
| Extra Space Storage Inc | 리츠 | 셀프스토 리지 | 32,076 | Extra Space Storage Inc | 3.02 | EXR US | USD | https://www.e xtraspace.co m/ | 미국 | 미국 SEC |
| GOODMAN GROUP | 부동산 | 복합 | 42,961 | GOODMA N GROUP | 3.01 | GMG AU | AUD | https://www.g oodman.com/ | 호주 | 호주 ASIC |
| AVALONBAY COMMUNITI ES INC | 리츠 | 주거 | 29,437 | AVALONBA Y COMMUNI TIES INC | 2.73 | AVB US | USD | www.avalonc ommunities.c om/about-us/ | 미국 | 미국 SEC |
| MITSUMI FUDOSAN CO LTD | 리츠 | 복합 | 26,875 | Extra Space Storage Inc | 2.66 | 8801 JP | JPY | https://www.e xtraspace.co m/ | 일본 | 미국 SEC |
| VICI PROPERTIES INC | 부동산 | 호텔 | 33,508 | VICI PROPERTIE S INC | 2.66 | VICI US | USD | https://www. mitsuiufudosa n.co.jp/englis h/ | 미국 | 일본 TSE |

[변경 후2]

| | |
|-------|--|
| 상호 | American Century Investment Management, Inc. |
| 설립준거법 | The Investment Advisers Act of 1940 (USA) |

| | |
|------|---|
| 주소 | 4500 Main Street, Kansas City, Missouri 64111 U.S.A. |
| 홈페이지 | https://www.americancentury.com |

[간이투자설명서 변경내용]

| 구 분 | 변경사유 | 변 경 전 | 변 경 후 |
|-----------------------|------------|---|---|
| 요약정보- 투자목적 및 전략 | 비교지수 변경 | *비교지수: FTSE Custom EPRA/NAREIT Developed Index (USD-hedged) X 95% + KRW Cash 5% 주 1) <생략> <추가> | *비교지수: S&P Developed REIT Net total return Index(USD- Hedged) X 95% + KRW Cash X 5% 주 1) <좌동> 주 2) 해당 비교지수는 2025 년 07 월 01 일자로 적용되며, 이전 비교지수의 수익률은 과거의 해당 비교지수 성과를 기준으로 산출됩니다. |
| 요약정보- 투자실적 추이 | 비교지수 변경 | FTSE Custom EPRA/NAREIT Developed Index (USD-hedged) X 95% + KRW Cash X 5% <추가> | S&P Developed REIT Net total return Index(USD-Hedged) X 95% + KRW Cash X 5% 해당 비교지수는 2025 년 07 월 01 일자로 적용되며, 이전 비교지수의 수익률은 과거의 해당 비교지수 성과를 기준으로 산출됩니다. |