

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