

수시공시(공정가치평가에 따른 기준가격 반영안내)

2026.05.22

당사에서 운용중인 '하나대체투자나사부동산투자신탁 1 호(이하 "본건 펀드")'가 보유중인 투자자산의 재평가에 따른 기준가격 변동에 대해 아래와 같이 안내드립니다.

- 아 래 -

- 투자대상 자산: 미국 Washington D.C. 소재 Two Independence Square 오피스 빌딩(지분증권)
- 평가 배경: 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제260조 제2항에 따르면 집합투자재산에 속한 자산에 대한 평가는 공정가액으로 1년에 한 번 이상 해야하며, 금융투자업 규정 제7-36조의2 제3항에 따르면 부동산 집합투자기구의 투자대상자산 평가 시 시행령 제260조 제2항 제3호 각 목의 외부기관이 제공한 가격을 우선적으로 고려

가. 공정가치 평가 기준

- 2026년 현지 감정평가기관인 Cushman & Wakefield는 본건 자산 가치를 \$328,000,000으로 평가하였으며, 2025년 평가 금액 \$331,000,000 대비 하락 사유는 시장 임대료 하향 가정에 기인함
- 본건 자산이 위치하고 있는 Southwest Submarket은 연방정부 임차 수요에 따른 입지적 장점이 있으나, GSA의 최근 공간 축소 및 장기 공간 전략 재검토, 제한적인 신규 Leasing 및 Class B/C 오피스 임대료 하락 등에 따른 전반적인 임대료 성장세 둔화로 감정평가 시 임대료를 보수적으로 하향 조정한 것으로 분석됨

나. 해외지분증권 평가 개요

- 감정평가금액 \$328,000,000을 기준으로 현지 대출금액 \$275,000,000 차감 후, 대출 상환 유보금 \$28,181,036을 합산하여 펀드 보유 지분증권 가치를 산출함

구 분		금 액 (USD)	비 고
감정평가금액	(A)	328,000,000	
대출금액	(B)	275,000,000	
잔여 금액	(C)	53,000,000	(A) - (B)
REIT 우선주 원금	(D)	125,000	
대출 상환 유보금	(E)	28,181,036	국내 및 현지
평가금액 ^{주1)}	(F)	81,056,036	(C) - (D)+(E)
본건 펀드 지분평가금액		69,338,582	(F) x 85.5%(지분율)

주1) 동일 투자자산 본건 펀드 및 하나대체투자일반사모투자신탁34호의 보유 지분증권 총합

다. 투자대상 자산 재평가 결과(전/후)

구분	조정 전(USD) ^{주1)}	조정 후(USD)
현지 지분증권 전체 평가 금액	82,037,671	81,056,036
본건 펀드 평가 금액	70,122,206	69,338,582
상각율		-1.12%

주1) 2025년 집합투자재산평가 반영 금액

■ 상기 조정에 따른 펀드 기준가 변동률 (판매사공시일 기준)

* 평가손익 반영기준일자 2026.05.22

구분	2026.05.21	2026.05.22	전일대비
기준가	524.96	515.85	-9.11