

BNK US밸류일반사모부동산투자신탁1호
[부동산 펀드]

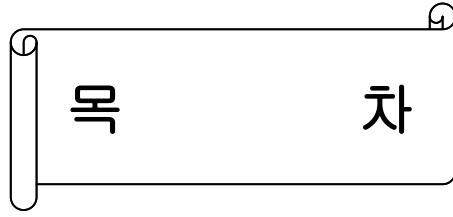
[자산운용보고서]

(운용기간: 2025년 12월 04일 - 2026년 03월 03일)

- 이 상품은 [부동산 펀드]로서,
[추가 입금이 불가능한 단위형 펀드입니다.]
- 자산운용보고서는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의거 자산운용회사가 작성하며,
투자자가 가입한 상품의 특정기간동안의 자산운용에 대한 결과를
요약하여 제공하는 보고서입니다.

BNK자산운용

서울특별시 영등포구 국제금융로 2길 32 여의도파이낸스타워 21
(☎전화 : 02-6910-1100 , www.bnkasset.co.kr)



목 차

1. 펀드의 개요
 2. 운용경과 및 수익률 현황
 3. 자산현황
 4. 투자운용전문인력 현황
 5. 비용현황
 6. 투자자산매매내역
 7. 동일한(해당) 집합투자업자가 운용하는 집합투자기구에 대한 투자현황
 8. 펀드 관련 유동성 위험 등 주요 위험현황 및 관리방안
 9. 자산운용사의 고유재산 투자에 관한 사항
 10. 집합투자재산의 평가
 11. 리스크분석 결과
- <참고 - 펀드용어정리>

<공지사항>

- * 고객님의 가입하신 펀드는 [자본시장과 금융투자업에 관한 법률]의 적용을 받습니다.
- * 이 보고서는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의해 [BNK US밸류일반사모부동산투자신탁1호]의 자산운용회사인 [BNK자산운용]이 작성하여 펀드재산보관회사(신탁업자)인 [신한은행]의 확인을 받아 한국예탁결제원, 직접교부, 전자우편의 방법을 통해 투자자에게 제공됩니다.

1. 펀드의 개요

▶ 기본정보

적용법률:	자본시장과 금융투자업에 관한 법률	위험등급	2등급(높은위험)
-------	--------------------	------	-----------

펀드명칭		금융투자협회 펀드코드	
BNK US밸류일반사모부동산투자신탁1호		DG901	
고난도 펀드	해당없음	최초설정일	2021.03.04
운용기간	2025.12.04 - 2026.03.03	존속기간	2021.03.04 - 2026.09.04
펀드의 종류	투자신탁, 부동산펀드, 단위형, 폐쇄형, 헤지형		
레버리지(차입 등) 한도	200%		
자산운용회사	BNK자산운용	판매회사	엘에스증권
펀드재산보관회사 (신탁업자)	신한은행	일반사무관리회사	신한펀드파트너스
상품의 특징			
이 투자신탁은 법 제229조제2호의 규정에 의한 부동산을 법시행령 제94조제2항제4호에서 규정하는 주된 투자대상자산으로 하여 수익을 추구하는 것을 목적으로 함			

▶ 재산현황

(단위: 백만원, %)

※ 아래 표를 통하여 당기말과 전기말 간의 자산총액, 부채총액, 순자산총액 및 기준가격의 추이를 비교하실 수 있습니다.

펀드명칭	항목	전 기 말	당 기 말	증감률
BNK US밸류일반사모부동산 투자신탁1호	자산총액	14,763	17,999	21.92
	부채총액	11	22	99.85
	순자산총액	14,752	17,977	21.86
	기준가격	1,130.45	1,131.20	0.07

주) 기준가격이란 투자자가 펀드를 입금(매입), 출금(환매)하는 경우 또는 분배금(상환금포함) 수령시에 적용되는 가격으로 펀드의 순자산총액을 발행된 수익증권 총좌수로 나눈 가격을 말합니다.

※ 분배금내역

(단위: 백만원, 백만좌)

분배금 지급일	분배금 지급금액	분배후 수탁고	기준가격(원)		비고
			분배금 지급전	분배금 지급후	
2026.03.04	0	15,892	1,131.20	1,131.20	

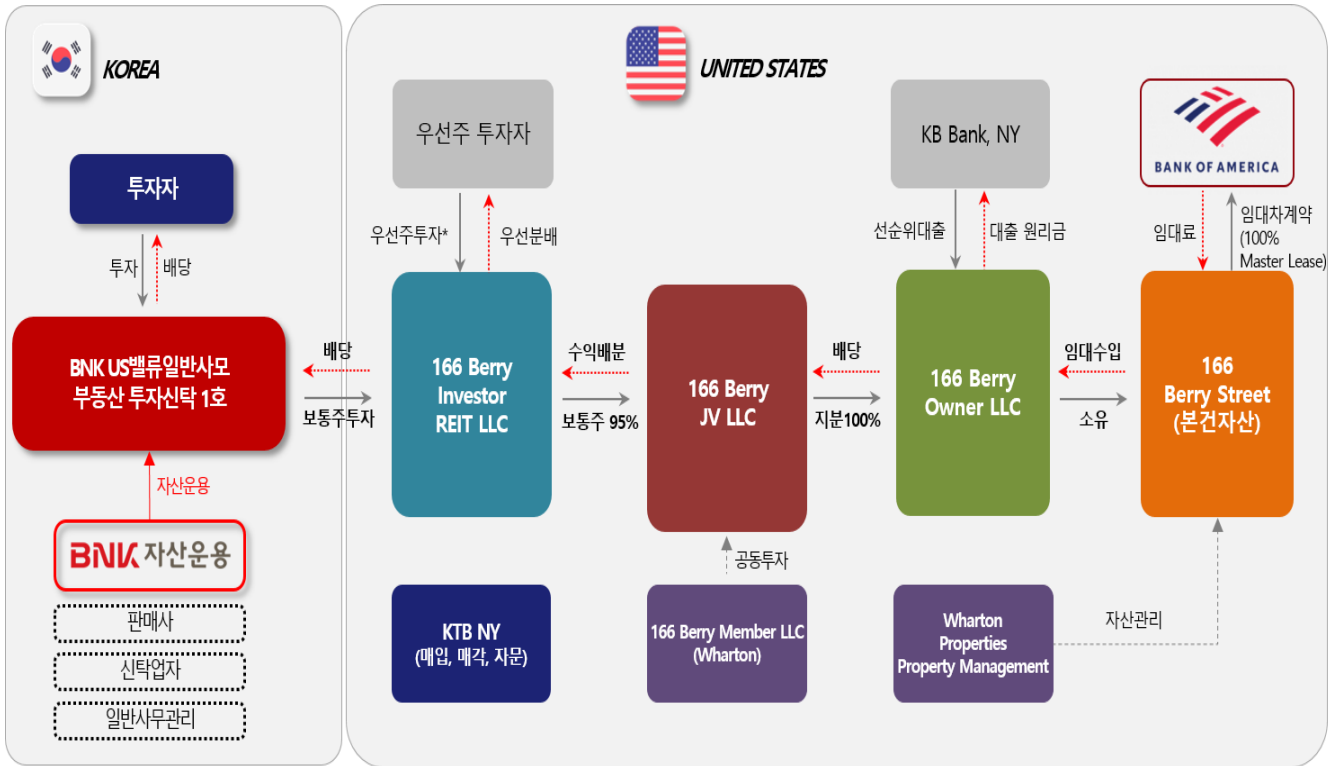
▶ 펀드의 투자전략

집합투자업자인 BNK자산운용은 자본시장법에 따른 집합투자기구(BNK US밸류일반사모부동산투자신탁1호)를 설정하여, US REIT 보통주 출자 및 현지 투자자와의 합작법인 지분 투자를 통하여, 미국 뉴욕 Bank of America가 100% 임차하는 부동산(이하 '본건 부동산')을 매입 및 운용 중입니다. 본 투자신탁은 본 건 부동산 자산을 매입하여, 부동산 임대를 통한 임대수익 및 본건 부동산 매각에 따른 매각차익 수익을 추구하는 것을 기본 투자전략으로 합니다.

2. 운용경과 및 수익률 현황

▶ 운용경과

1) 투자구조도



* 미국의 리츠설립을 위한 요건 충족을 위하여 소액의 우선주 투자자가 형식적으로 참여

2) 투자자산 대상 개요

구분	내용
건물명	166 Berry Street
주소	166 Berry Street, Brooklyn, NY
임대면적	약 174평
임대율	100%
임차인	임대차 기간: 20.11.01~ 40.10.31 단일 임차인: Bank of America (2021.12.06 임차인 비용으로 인테리어 공사(CAPEX 공사) 완료)

▶ 투자환경 및 운용계획

1) 25년 4분기 뉴욕 리테일 시장현황 및 전망

구분	주요 내용
수요/공급	- 전체 임대 거래량 (신규, 갱신 포함)은 3.8m sqf 으로 전년 동기 대비 10% 하락한 수치를 나타내고있음
공실률/임대료	- 맨해튼 1층 공실점포수는 171개소에서 상승하여, 당분기 173개소를 기록 - Asking Rent는 전분기 대비 거의변동 없으며 당분기 \$670 psqf 나타남
투자	- 당분기 Key transactions 은 총 3건으로, 약 126,598 sqf & \$592.5m 의 거래가 성사 되었음

출처: 2025 4Q CBRE Report & Cushman marketbeat

2) 운용현황 및 계획

- 본 건 자산매각 Process 개시하였으며, 주관사 뉴마크 선정 완료 및 잠재매수자 대상 마케팅 완료
- L01 3건 접수. 그 중 \$30.5M(Yoshida & Co.Ltd) 가장 높은 금액 제시하여, Final offer 진행-> \$32M(1차) -> 33.5M(2차) 재협의 완료
- 26.01.30 매매계약서 체결완료
- 26.02.25 환헤지 정산금 결제 완료(Capital call 완료)
- 26.03.04 대출만기 연장(26.05.04)금리=1M SOFR +1.7%
- 26.03.16 잔금 및 대출금 상환예정

본 펀드에 매각대금 입금은 4월말 또는 5월중순 예상됨

3) 환헤지 현황

- 기존 CRS거래 청산 후, 현지 SPC 투자금액 100% FX 환헤지 신규 계약 체결
- 달러 지급(26.02.25 원화 정산내역)

Trade Date	Amount(USD)	FX rate	Amount(KRW)	Position	비고
2026-02-03	11,272,130	1,453.00	16,378,404,890	USD Buy	신규
2026-02-03	307,305	1,453.00	446,514,165	USD Buy	신규
2021-03-03	11,272,130	1,093.40	- 12,324,946,942	USD Sell	기존거래
2021-03-03	307,305	1,093.40	- 336,007,287	USD Sell	기존거래

※ 환헤지 정산 후 펀드청산시까지 환오픈됨

▶ 기간수익률

(단위: %)

펀드명칭	최근3개월	최근6개월	최근9개월	최근12개월	최근2년	최근3년	최근5년
	25.12.04 ~ 26.03.03	25.09.04 ~ 26.03.03	25.06.04 ~ 26.03.03	25.03.04 ~ 26.03.03	24.03.04 ~ 26.03.03	23.03.04 ~ 26.03.03	21.03.04 ~ 26.03.03
BNK US밸류일반사모 부동산투자신탁1호 (비교지수대비 성과)	0.07	-0.33	-1.03	-1.90	6.13	8.81	34.51
비 교 지 수	-	-	-	-	-	-	-

※ 비교지수 : 해당사항없음

※ 위 투자실적은 과거 성과를 나타낼 뿐 미래의 운용성과를 보장하는 것은 아닙니다.

▶ 추적오차

(단위: %)

※해당사항 없음

▶ 손익현황

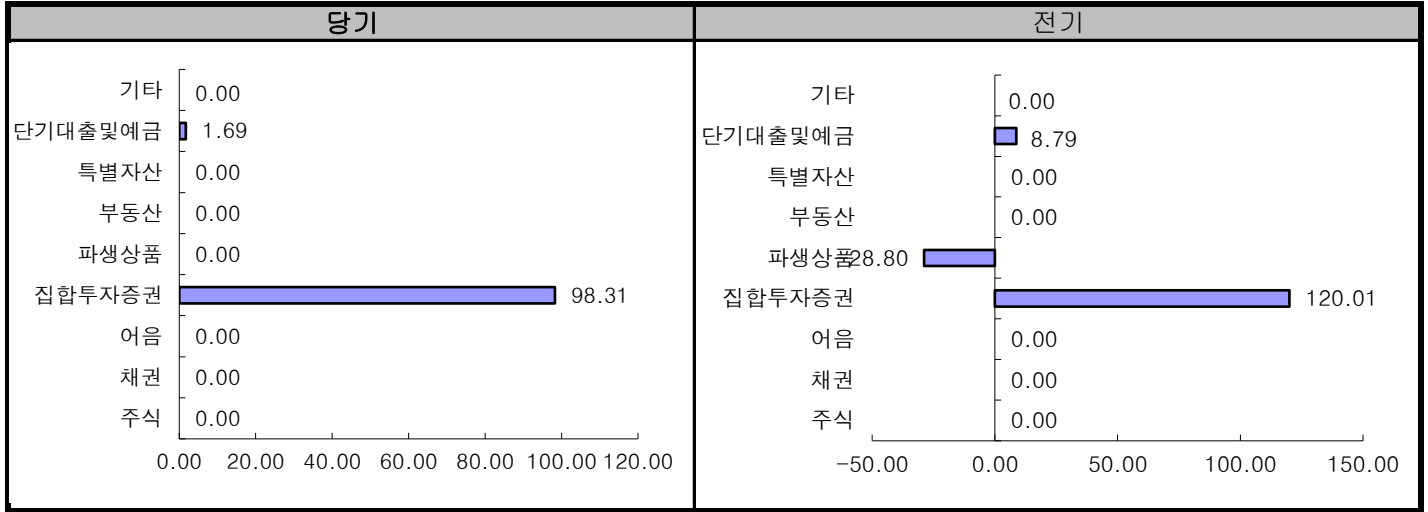
(단위: 백만원)

구분	증권				파생상품		부동 산	특별자산		단기대출 및 예금	기타	손익합계
	주식	채권	어음	집합투자 증권	장내	장외		실물 자산	기타			
전기	-	-	-	5,036	-	-4,252	-	-	-	7	-849	-59
당기	-	-	-	-23	-	4,252	-	-	-	6	-4,175	61

3. 자산현황

▶ 자산구성현황

(단위: %)



[자산구성현황]

(단위: 백만원, %)

통화별 구분	증권				파생상품		부동산	특별자산		단기대출 및 예금	기타	자산총액
	주식	채권	어음	집합 투자 증권	장내	장외		실물자산	기타			
KRW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	304	-	304
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.69)	-	(1.69)
USD	-	-	-	17,695	-	-	-	-	-	0	-	17,695
1,466.10	-	-	-	(98.31)	-	-	-	-	-	(0.00)	-	(98.31)
합계	-	-	-	17,695	-	-	-	-	-	304	-	17,999
	-	-	-	(98.31)	-	-	-	-	-	(1.69)	-	(100.00)

* () : 구성 비중

▶ 환헤지에 관한 사항

(단위: %, 원)

투자설명서상의 목표 환헤지 비율	기준일(2026.03.03) 현재 환헤지 비율	(2025.12.04 ~ 2026.03.03) 환헤지 비용	(2025.12.04 ~ 2026.03.03) 환헤지로 인한 손익
-	-	-	-4,373,552,599

주) 환헤지란 환율 변동으로 인한 외화표시자산의 가치변동위험을 선물환계약 등을 이용하여 줄이는 것을 말하며, 환헤지 비율은 기준일 현재 펀드에서 보유하고 있는 총 외화자산의 평가액 대비, 환헤지 규모를 비율로 표시한 것을 말합니다.

▶ 환헤지를 위한 파생상품

※ 해당사항 없음

▶ 주요자산보유현황

※ 펀드자산 총액에서 상위 10종목, 자산총액의(파생상품의 경우 위험평가액) 5% 초과 보유종목 및 발행주식 총수의 1% 초과 종목의 보유내역을 보여줍니다.

▶ 주식 - Long(매수)

※해당사항 없음

▶ 주식 - Short(매도)

※해당사항 없음

▶ 채권

※해당사항 없음

▶ 어음

※해당사항 없음

▶ 집합투자증권

(단위: 좌수, 백만원, %)

종 목 명	종류	자산운용회사	설정원본	순자산금액	비중	비고
166 BERRY INVESTOR REIT LLC(USD)	해외수익증권		1,000	17,695	98.31	미국/Others

▶ 장내파생상품

※해당사항 없음

▶ 장외파생상품

※해당사항 없음

▶ 부동산(임대)

※해당사항 없음

▶ 부동산 - 자금대여/차입

※해당사항 없음

▶ 특별자산

※해당사항 없음

▶ 단기대출 및 예금

(단위: 백만원, %)

종류	금융기관	취득일자	금액	금리	만기일	비고
예금	신한은행		304	2.07		-
예치금	USD CASH		0	0.00		-

▶ 기타자산

※해당사항 없음

▶ 국내자산 편입비중

(단위: %)

대분류		중분류	소분류	편입비중
증권	채무증권	국채, 지방채, 특수채		-
		사채권	전환사채, 교환사채, 신주인수권부사채, 이익참가부사채 등	-
	지분증권	주식	보통주, 종류주	-
		기타 지분증권	집합투자증권, 출자증권	-
		신주인수권	신주인수권증권, 신주인수권증서	-
	기타증권	기타증권	기타 수익증권, 투자계약증권	-
파생상품		장내	선물, 옵션	-
		장외	선도, 스왑, 기타파생상품	-
금융상품	증권 파생상품 외 금융 상품	MMDA		-
		콜론	담보콜, 신용콜, 직콜	-
		repo	점유개정, 환매조건부	-
		정기예금	정기예금, CMA, 기타예금	1.69
		MMT		-
		발행어음		-
		기타어음		-
		CD	비등록CD, 등록 CD	-
		기업어음증권	비예탁CP, 예탁CP	-
		기타금융상품	기타 현금성자산	-
		FX거래	현물환(S), 선물환(W)	-
		비금융상품	특별자산	유형자산
무형자산	지적재산권, 영업권, 공업소유권, 광업권			-
대여(대출)	금전채권, 대출채권, 대출금, 대여금			-
신탁수익권	금전신탁, 유가증권신탁, 금전채권신탁 등			-
기타자산	출자금, 출자지분, 매출채권, 사업지분(권리) 등			-
부동산	부동산		부동산(토지·건물 등), 부동산계약관리(매매 임대 등), 부동산임대관리, 부동산위탁관리등(부동산 실물 및 제권리 포함)	-

주) 자산별 편입비중은 펀드 총자산 대비 자산별 평가액의 비중입니다

▶ 해외자산 편입비중

(단위: %)

대분류	중분류	소분류	편입비중
해외채무증권	국채, 지방채		-
	사채권	전환사채, 교환사채, 신주인수권부사채, 이익참가부사채	-
	기타채권		-
해외지분증권	주식	보통주, 종류주 모두 포함	-
	기타 지분증권	집합투자증권, 출자증권	98.31
	신주인수권	신주인수권증권, 신주인수원증서	-
해외파생상품	장내파생		-
	장외파생	ELS, ETN, ELW, DLS, 기타 파생결합증권	-
해외집합투자증권	집합투자증권	mutual fund, PEF	-
해외기타증권	기타증권		-
해외금융상품	콜론 등		-
해외 유·무형자산	유형자산	광물, 농·축수산물, 운송기계(선박·항공), 원자재	-
	무형자산	지적재산권, 영업권, 공업소유권, 광업권	-
해외대여	대여(대출)	금전채권, 대출채권, 대출금, 대여금	-
해외기타자산	기타자산	출자금, 출자지분, 매출채권, 사업지분(권리) 등	-
해외부동산	부동산	부동산(토지·건물 등), 부동산계약관리(매매 임대 등), 부동산임대관리, 부동산위탁관리등(부동산 실물 및 채권리 포함)	-

주) 자산별 편입비중은 펀드 총자산 대비 자산별 평가액의 비중입니다

▶ 시장성·비시장성 자산

(단위: %)

펀드명	시장성 자산	비시장성 자산
BNK US밸류일반사모부동산투자신탁1호	1.69	98.31

주) 해당 자산 비율은 펀드의 총자산대비 시장성자산, 비시장성 자산의 평가액 비중입니다

▶ 레버리지 비율

집합투자기구명	비중(%)
BNK US밸류일반사모부동산투자신탁1호	-

주) 해당 레버리지비율은 펀드의 순자산 대비 레버리지총액 (환매조건부증권매도, 금전차입금액, 파생상품 위험평가액, 매도증권, 채무보증·담보제공 금액) 비중입니다.

▶ **업종별(국내주식) 투자비중 - Long(매수)**

※ 해당사항 없음

▶ **업종별(국내주식) 투자비중 - Short(매도)**

※ 해당사항 없음

▶ **업종별(해외주식) 투자비중**

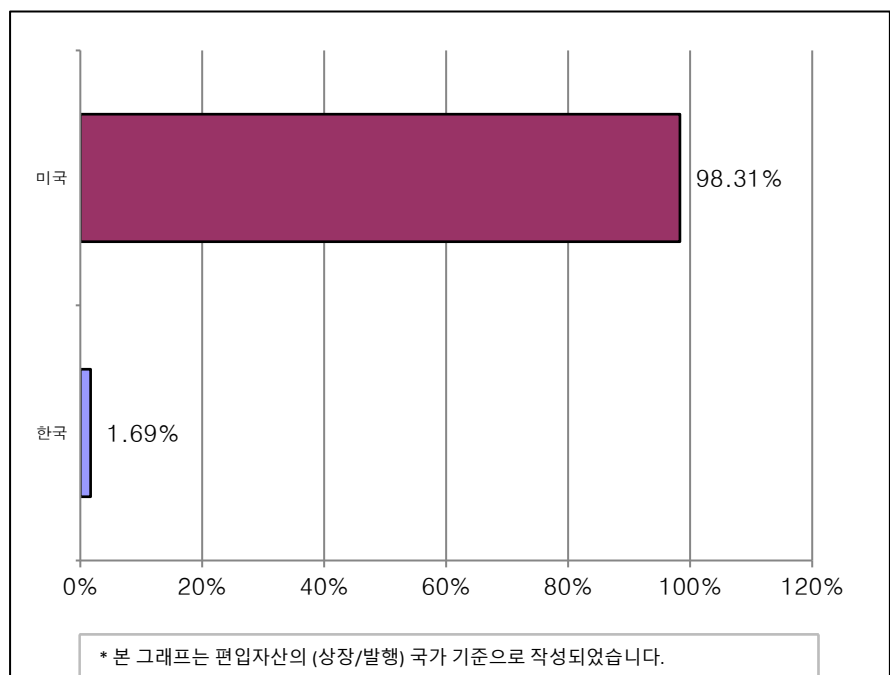
※ 해당사항 없음

▶ **국가별 투자비중**

발행(상장)국가별 투자비중

* 일부 해외종목의 경우 거래소 상장국가와 실제 발행국가가 상이할 수 있습니다.

국가	비중(%)
미국	98.31
한국	1.69



4. 투자운용전문인력 현황

▶ 투자운용인력(펀드매니저)

(단위: 개, 억원)

성명	운용개시일	직위	운용중인 펀드 현황		성과보수가 있는 펀드 및 일임계약 운용 규모		주요 경력 및 운용내역	협회등록번호
			펀드 개수	운용 규모	개수	운용 규모		
안지연	2025.03.01	책임운용전문인력	6	3,365	2	1,717	한국투자신탁운용 부동산펀드 투자 및 운용 더커자산운용 부동산펀드 투자 및 운용 흥국자산운용 부동산투자운 용 에이커트리 매입매각주선 BNK자산운용 대체운용팀장	2112000745

주) 성명이 굵은 글씨로 표시된 것이 책임운용전문인력이며, 책임운용전문인력이란 운용전문인력중 투자전략 수립 및 투자 의사 결정 등에 있어 주도적이고 핵심적인 역할을 수행하는 자를 말합니다.

▶ 운용전문인력 변경내역

기 간	운용전문인력
2021.03.04 - 2023.12.14	이상민
2023.12.15 - 2025.02.28	장재훈
2025.03.01 - 현재	안지연

주) 2026.03월 기준 최근 3년간의 운용전문인력 변경 내역입니다.

▶ 해외 투자운용전문인력

※ 해당사항 없음

▶ 해외 위탁운용

※ 해당사항 없음

5. 비용현황

▶ 보수 및 비용 지급현황

(단위: 백만원, %)

펀드 명칭	구 분	전 기		당 기		
		금액	비율(%)*	금액	비율(%)*	
BNK US밸류일반사모 부동산투자신탁1호	자산운용회사	6.51	0.04	6.54	0.04	
	판매회사	1.27	0.01	1.28	0.01	
	펀드재산보관회사(신탁업자)	2.28	0.02	2.29	0.02	
	일반사무관리회사	0.65	0.00	0.65	0.00	
	보수 합계	10.70	0.07	10.77	0.07	
	기타비용**	0.21	0.00	0.21	0.00	
	매매· 중개수수 료	단순매매·중개 수수료	-	-	-	-
		조사분석업무 등 서비스 수수료	-	-	-	-
		합계	-	-	-	-
	증권거래세	-	-	-	-	

* 펀드의 순자산총액(기간평균) 대비 비율

** 기타비용이란 회계감사비용, 증권 등의 예탁 및 결제비용 등 펀드에서 경상적·반복적으로 지출된 비용으로서 매매·중개 수수료는 제외한 것입니다.

※ 성과보수내역 : 해당사항 없음

▶ 총보수비용 비율

(단위: 연환산, %)

펀드 명칭	구분	총보수·비용비율(A)	매매·중개수수료비율(B)	합계(A+B)
BNK US밸류일반사모부동산투자신탁1 호	전기	0.30	-	0.30
	당기	0.30	-	0.30

주1) 총보수, 비용비율(Total Expense Ratio)이란 운용보수 등 펀드에서 부담하는 '보수와 기타비용총액을 순자산 연평균 잔액(보수·비용 차감후 기준)으로 나눈 비율로서 해당 운용기간 중 투자자가 부담한 총보수·비용수준을 나타냅니다.

주2) 매매·중개수수료 비율이란 매매·중개수수료를 순자산 연평균잔액(보수·비용 차감후 기준)으로 나눈 비율로서 해당 운용기간 중 투자자가 부담한 매매·중개수수료의 수준을 나타냅니다.

주3) 모자형의 경우 모펀드에서 발생한 비용을 자펀드가 차지하는 비율대로 안분하여 합산한 수치입니다.

6. 투자자산매매내역

▶ 매매주식규모 및 회전율

(단위: 주, 백만원, %)

BNK US밸류일반사모부동산투자신탁1호

매 수		매 도		매매회전율 ^(주1)	
수 량	금 액	수 량	금 액	해당기간	연환산
-	-	-	-	-	-

주1) 해당운용기간 중 매도한 주식가액의 총액을 해당 운용기간 중 보유한 주식의 평균가액으로 나눈 비율

▶ 최근3분기 매매회전율 추이

(단위: %)

2025.03.04 ~ 2025.06.03	2025.06.04 ~ 2025.09.03	2025.09.04 ~ 2025.12.03
-	-	-

주) 매매회전율이 높을 경우 매매수수료 및 증권거래세 발생으로 실제 투자자가 부담하게 되는 펀드 비용이 증가합니다.

7. 동일한(해당) 집합투자업자가 운용하는 집합투자기구에 대한 투자현황

※ 해당사항 없음

8. 펀드 관련 유동성 위험 등 주요 위험현황 및 관리방안

▶ 유동성위험 등 운용관련 주요 위험 현황

① 운용전략 특성에 따른 잠재 위험요인 등

- 단일 임차인 리스크: 투자부동산은 단일 임차인이 임대면적의 대부분을 사용함에 따라, 경제적, 사회적인 원인 등으로 인해 임차인의 재무상태가 악화되어 파산, 회생, 청산 및 그와 유사한 절차가 개시되거나, 임차인이 채무 초과로 부채를 변제할 수 없게되는 경우, 임차인으로 부터 임대료 등을 받지 못하거나 공실 발생 가능성이 존재함. 이로 인해 수익률 하락 및 투자원금 손실 가능성이 있음

- 환율의 변동 위험: 급격한 환율의 변동으로 인해 환헤지 대상에 포함되지 않은 배당액에 대해서 수익률 하락 및 투자원금 손실 위험이 있음

- 해외 투자 위험: 기초가 되는 투자대상 자산이 해외에 존재함에 따라 해당 국가의 정치, 경제 관련 법규, 정부의 정책이나 과세제도 등의 변경 및 시장여건의 변동으로 인하여 본 투자신탁의 수익률이 하락하거나 원금이 손실될 수 있습니다.

- 과세위험: 과세당국에서 인식하는 투자에 따른 손익은 세금을 내야하는 과세대상자산에서 발생한 손익과 세금을 내지 않아도 되는 비과세대상자산에서 발생한 손익으로 구분할 수 있습니다. 여기서 비과세손익은 수익이 있더라도 세금이 부과되지 않는다는 의미이기도 하지만 손해를 보더라도 이를 손실로 인정하지 않는다는 의미이기도 합니다. 이에 따라 비과세대상자산에서 손실을 본 경우라도 과세대상자산에서는 발생한 수익이 있다면 결과적으로 전체 투자결과가 손실이 발생한 경우라도 세금을 내야하는 상황이 발생할 수 있습니다.

- 매각시: 현지 경기흐름 및 부동산 시장의 변동에 따라 가격이 변동할 위험이 있음

② 환매중단 등 위험발생사유 또는 위험발생가능성 판단사유 등

해당사항없음

▶ 주요 위험 관리 방안

① 펀드의 위험요인을 통제하기 위해 시행하고 있는 방안 등

1) 폐쇄형 집합투자기구로 설정 2) 투자대상 자산의 가치에 영향을 미치는 공실률, 개보수 등을 관리 3) 미국 뉴욕 오피스 매매시장에 대한 지속적인 모니터링 4) 해당 집합투자기구에 대한 수시 및 정기 점검회의를 통한 현황 파악

② 재간접펀드 등 위험관리조치 내역 및 운용사의 통제권한·수단 등

- 현지 운용사로부터 자산관련 보고서 정기 수령
- 현지 투자자산과 관련하여 주요 의사결정 시 현지 운용사가 당사에 사전 확인 및 동의를 구하는 절차 운영

③ 환매중단, 상환연기 등과 관련된 환매재개, 투자금상환 등의 방안 및 절차 등

환매 중단 및 상환 연기 등의 사유가 발생할 경우 집합투자규약의 환매 연기 및 상환금 지급에 관한 관련 조항에 따라 처리합니다.

▶ 자전거래 현황

※해당사항 없음

▶ 자전거래 사유, 이해상충 등 방지를 위해 실시한 방안, 절차

※해당사항 없음

▶ 주요 비상대응계획

상환 연기 등의 사유 발생 시 집합투자규약의 상환금 지급에 관한 관련 조항에 따라 처리합니다. 또한 시장이 급변하여 펀드 내 편입 자산에 대한 비상 위기대응이 필요할 경우 당사 내규에 정해진 절차에 따라 위기발생 시 장상황을 점검하고 운용담당부서는 물론 필요시 전사 차원의 대응방안을 수립합니다.

9. 자산운용사의 고유재산 투자에 관한 사항

※해당사항 없음

10. 집합투자재산의 평가

▶ 외부평가가 곤란한 사유

해당사항 없음

▶ 평가방법

- 자본시장법 제238조, 시행령 제260조에 의거 공정가액으로 평가하며, 평가는 매 1년에 1회 이상 외부 회계법인에서 평가한 평가금액을 근거하여 집합투자재산평가위원회에서 평가합니다.

- 평가기준은 해외 현지 부동산의 감정평가를 근거하여 상속세 및 증여세법 제63조 제1항과 동법 시행령 제54조 내지 제56조에 의한 비상장주식의 평가방법을 준용한 외부 회계법인의 평가금액을 고려하여, 집합투자재산평가기준 제29조에 의거 집합투자재산평가위원회에서 평가합니다.

▶ 향후 평가 계획

- 직전 평가일: 25년 8월 14일(평가액 \$12,069,420)

- 향후 평가 예정일: 직전 평가일로부터 매 1년 1회 이상 평가할 예정입니다.

▶ 외부용역 계약의 타당성

- 평가 외부용역기관은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제260조 제2항에 의거하여 공인회계사법에 따른 회계법인으로 해외 부동산을 취득한 해외 REIT LLC의 비상장 주식 평가를 해본 경험이 있고, 용역보수 또한, 타 부동산 관련 자산 평가 대비 경쟁력 있는 수준이므로 선정합니다.

11. 리스크분석 결과

▶ 부동산 시장 리스크 지표

리스크구분	당기	전기	전기대비	특이사항
자본환원율 1)	6.10%	-	-	상대적으로 높은 자본환원율로, 본 건 매각가의 하락요인 발생 가능성 있음
무위험이자율 1), 2)	4.20%	-	-	
금리차	1.90%	-	-	

1) 출처: 3Q 2025 Newmark US Capital Market report

2) 미국 10-year Treasury Yield 평균 기준

▶ 투자 자산 리스크 정량 지표

리스크구분	당기	전기	전기대비	특이사항
내부수익률 1)	-0.24%	-	-	펀드내 배당유보금 환정산금 사용 完
투자원금 대비 분배금회수율1)	99.08%	-	-	매각대금 포함
평가금액 (USD)	32.4 MM	-	-	뉴마크 감정평가서 '25.01.17 기준
담보인정비율 2)	62.15%	-	-	75% 이하 유지
공실률	0.00%	-	-	-
가중평균 임대만기 (WALE)	14.8 년	-	-	-
부채상환계수 3)	2.70	-	-	1.3 이상 유지

1) [가정]'26년 3월 매각완료(매각가 \$33.5M), 매각대금 26년 4월말 펀드 유입, 2년후 펀드 청산 (환율 1,453원 가정)

※ 26.02.25 환정산이후 환오픈된 상태이며 매각대금이 펀드 유입시 환율에 따라 내부수익률 및 회수율이 달라질 수 있음

2) 4차년도 LTV Test 기준

3) '25년 3분기 대주보고 기준

▶ 특이사항 발생 여부 점검

점검사항	확인	점검내용 및 조치사항
주요 임차인 이전, 계약해지 가능성에 대한 검토 여부	0	해당사항 없음
임대료 및 관리비의 연체 발생 여부	0	해당사항 없음
투자대상 관련 법적 분쟁 및 민원 발생 여부	0	해당사항 없음
만기 내 매매각 또는 원리금미회수 위험 검토 여부	0	해당사항 없음
기한이익상실 발생 여부(임대형 부동산일 경우 차임금 상환에 대한 부분)	0	해당사항 없음
현금흐름 우선상환 조항, 트리거 이벤트(발동 요건) 발생 여부	0	해당사항 없음
대출구조 및 대주구성의 변동 여부	0	해당사항 없음
관계사 신용등급 변동 여부 (주요 임차인 등)	0	해당사항 없음
기타 사항	0	해당사항 없음

참 고 : 펀드 용어 정리

용 어	내 용
매매수수료	해당 운용기간 중 펀드에서 지출되는 증권 및 파생상품 등의 매매수수료 총액을 펀드의 순자산총액(보수 비용 차감전 기준)으로 나눈 비율입니다. 매매수수료율이 높을 경우 거래비용이 증가하여 펀드에서 지출되는 비용이 증가합니다.
금융투자협회 펀드코드	한국금융투자협회에서 펀드에 부여하는 고유의 코드이며, 이를 이용하여 펀드의 각종 정보에 대한 조회가 가능합니다.
주식형(집합투자기구)	집합투자규약상 주식에 집합투자재산의 60%이상을 투자하는 펀드입니다.
채권형(집합투자기구)	집합투자규약상 채권에 집합투자재산의 60% 이상을 투자하는 펀드입니다.
혼합형(집합투자기구)	주식형펀드의 수익성과 채권형펀드의 안정성을 동시에 추구하는 펀드로서 주식형펀드와 채권형펀드의 중간성격을 띄고 있다고 볼 수 있습니다. 또한 혼합형펀드는 주식투자한도의 많고 적음에 따라서 주식혼합형펀드와 채권혼합형펀드로 다시 세분화 되기도 합니다.
MMF	Money Market Fund 는 시장금리 연동형 펀드로 단기금융상품에 집중투자해 여기서 얻는 수익을 되돌려주는 실적배당형 상품입니다.
추가형(집합투자기구)	기 설정된 펀드에 추가설정이 가능한 펀드입니다.
종류형(집합투자기구)	통상 멀티클래스 펀드로 부릅니다. 멀티클래스 펀드란 하나의 펀드내에서 투자자그룹(Class)별로 서로 다른 판매보수와 수수료체계를 적용하는 상품을 말합니다. 보수와 수수료 차이로 Class별 기준가격은 다르게 산출되지만 각 Class는 하나의 펀드로 간주돼 통합운용되므로 자산운용 및 평가 방법은 동일합니다.
수익증권	자본시장과 금융투자업에 관한 법률상 증권의 일종으로 집합투자업자가 일반 대중으로부터 자금을 모아 펀드를 만들때 이 펀드에 투자한 투자자들에게 출자비율에 따라 나눠주는 권리증서를 말합니다. 투자신탁에 가입(매입)한다는 것은 이 수익증권을 산다는 의미입니다.
보수	투자신탁의 운용 및 관리와 관련된 비용입니다. 다시말해 재산을 운용 및 관리해준 대가로 고객이 지불하는 비용입니다. 이는 통상 연율로 표시되며, 신탁보수에는 집합투자업자보수, 투자매매중개업자보수, 신탁업자보수, 일반사무관리회사보수 등이 있습니다. 보수율은 상품마다 다르게 책정됩니다.
집합투자업자	투자자는 은행, 증권사, 보험사 등의 투자매매·중개회사에서 펀드계좌를 트고 펀드에 가입하지만 이렇게 투자자로부터 모집한 자금으로 실제 주식 등의 증권에 투자, 운용하는 회사는 집합투자업자(자산운용회사)입니다. 즉, 집합투자업자는 투자자로부터 자금을 모은 펀드의 위탁자가 되어 펀드의 운용을 업으로 하는 자로서 금융위의 허가를 받은 회사를 말합니다.
신탁업자	신탁업자란 펀드의 수탁자로서 펀드재산의 보관 및 관리를 영업으로 하는 회사를 말합니다. 현행법은 자산운용회사가 투자자로부터 위탁받은 자산을 회사의 고유재산과 분리하여 관리하도록 규정하고 있으며, 이에 따라 투자자의 투자자금은 신탁업자에 안전하게 보관 및 관리되고 있습니다.
일반사무관리회사	펀드의 위탁을 받아 펀드의 기준가 산정 등의 업무를 대행하는 회사를 말합니다.
투자매매·중개업자	투자매매·중개업자란 펀드의 판매, 환매 등을 주된 업무로 하는 회사를 말하며, 투자자가 펀드를 주로 매입하는 은행, 증권사, 보험사 등이 이러한 투자매매·중개업자에 속합니다. 투자매매업자는 투자자보호를 위하여 판매와 관련된 주요법령 및 투자권유준칙을 준수할 의무가 있습니다.