한국투자벨기에코어오피스부동산투자신탁2호 수시공시
(자산 강제 매각에 따른 공정가치 기준가 반영)

한국투자리얼에셋운용

2024년 12월 23일

한국투자벨기에코어오피스부동산투자신탁 2 호(파생형)(이하 "본건 펀드") 보유자산을 선순위 대주가 강제매각하여 공정가치를 기준가에 다음과 같이 반영합니다.

- 다 음 -

1. 배경

- 2024 년 12 월 18 일 수시공시(선순위 대주의 담보자산 강제 매각완료 통보)를 통해 안내 드린 바와 같이, 본 건 펀드는 벨기에 오피스 자산 매입을 위해 2019 년 9 월 20 일 선순위대주와 EUR 72,625,000, 중순위대주와 EUR 14,525,000 에 대한 대출 계약을 각각 체결하였으며, 2024 년 6 월 14 일 선순위 대출 만기일에 대출금을 상환하지 못하여 채무불이행이 발생하였음

- 해당 채무불이행 이슈 발생 이전인 2023 년부터 당사는 지속적으로 자산의 매각 및 리파이낸싱(대출연장)을 시도하였으나 해외부동산 시장 침체로 인해 실패하였고, 선순위 대주는 대출 원금 회수 목적으로 담보자산 강제 매각을 추진함

- 2024년 12월 16일, 선순위 대주는 당사 임직원이 등록되어있는 현지 자산보유 특수목적회사(SPC: KIM BTR3 PropCo Sar)의 등기이사를 해임한다는 서류를 통보함. 더불어 2024년 12월 16일, 선순위대주는 만기 채무불이행에 따른 자산 강제 처분 결과를 당사에게 통보. 본건 펀드 보유 외화비상장지분증권은 전액 손실됨. 이에 따라 현지 자산보유 특수목적회사의 외화비상장지분증권(SPC: KIM BTR3 PropCo Sar)의 평가금액에 대한 자산재평가를 실시하여 공정가치를 기준가에 반영함

2. 평가 방법

- 당사는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 238 조 및 당사 집합투자규정에 의거하여, 2024 년 12 월 20 일 집합투자재산 평가위원회를 개최. 펀드가 보유하고 있는 지분증권 평가금액을 전액 상각하였음.

3. 기준가 변동 내역

- 외화비상장지분증권 평가금액을 전액 상각하여 기준가를 0.01 원으로 반영

구분	지분증권 공정가치	기준가 (판매사 영업일 기준)
변경 전	EUR 20,550,000	258.08 원 (2024 년 12 월 20 일)
변경 후	EUR 0	[1] 0.01 원 (2024 년 12 월 23 일)

1) 전산시스템 기술적문제로 0.01 원으로 표기됨. 해당 금액은 회수할 수 있는 금액은 아니므로 잔존가치는 없는 상태.

4. 향후 계획

- 당사는 현지 특수목적회사 청산 이후 펀드를 상환할 계획이며, 향후 펀드 절차 및 일정은 수시공시를 통해 안내드릴 예정. 끝.