

## 삼성 누버거버먼 미국리츠 부동산 자펀드 H[REITs-재간접형]

### 01 | 시장 리뷰 및 전망

8월 미국 리츠시장은 상승하는 모습을 보였습니다.

인플레이션 및 경제지표의 둔화가 이어지자 8월초 FOMC에서는 매파적 스탠스의 발언이 이어졌습니다. 소매판매 감소 및 고용지표 악화로 인하여 연준은 금리인하를 시사하였으며 이에 따라서 미국의 시장 금리는 급격히 하락하는 모습을 보였습니다. 월초 4.3% 수준을 기록했던 미국 2년물 금리는 월말 3.9%까지 떨어지면서 하락하는 모습을 보였습니다. 주식의 경우에는 월초 경기둔화우려 및 엔캐리 트레이드 청산 우려로 인하여 급격하게 하락하는 모습을 보였으나 월중순 이후 하락폭을 모두 회복하였습니다. 특히 기존까지 일반 주식에 대하여 성과가 부진했던 미국 리츠 자산의 수익률이 높게 기록되며 우수한 성과를 보였습니다. 섹터별로는 금리에 민감하며, 경기 방어적인 섹터인 셀프스토리지, 헬스케어 섹터의 수익률이 크게 기록되면서 우수한 모습을 보였습니다. 미국 리츠의 밸류에이션 지표인 P/FFO 수준은 19.14x를 기록하며 소폭 밸류에이션 매력도가 낮아지는 모습을 보였습니다. 그러나 이는 역사적 평균에 미치지 못하는 수준으로 아직까지 우수한 수준을 보이고 있습니다. 현재 주식시장은 대형 기술주의 밸류에이션 부담과 경기 둔화우려로 인하여 변동성이 커진 상태이나, 상대적으로 밸류에이션 매력도가 우수한 미국 리츠의 경우에는 향후 부동산 경기 회복과 함께 금리인하가 이루어진다면 긍정적인 성과를 보일 것으로 전망하고 있습니다.

### 02 | 운용경과 및 계획

지난 한 달간 펀드는 +4.04% (클래스 A 기준) 수익률을 기록하며 벤치마크(+3.53%)를 상회하였습니다.

펀드는 헬스케어, 셀타워, 셀프스토리지 섹터에 대하여 벤치마크 대비하여 높은 비중을 보유하고 있습니다. 금리인하 기대와 경기둔화 우려로 인하여 경기에는 둔감하나 금리에 민감한 섹터인 헬스케어, 셀프스토리지 섹터의 상승이 크게 나타나면서 펀드 성과에 긍정적인 영향을 주었습니다. 추가적으로 목재, 오피스의 경우에는 전반적인 지수의 상승에도 불구하고 마이너스를 기록하는 모습을 보였습니다.

운용팀은 현재 경기둔화 리스크에 대비하여 셀프스토리지, 조립식 주택에 대한 비중을 벤치마크 대비하여 높게 유지하고 있으며 성장성을 보유하고 있는 헬스케어, 셀타워 리츠에 대하여 긍정적으로 전망하고 있습니다. 오피스의 경우에는 지속적으로 펀더멘털의 회복이 관찰되지 않아 벤치마크 대비하여 낮은 비중을 유지할 계획이며 호텔 및 리조트 섹터의 경우 모든 하위 종목을 편출한 상태입니다.

장기적으로 금리인하가 진행된다면 미국 리츠의 성과가 우수하게 나타날 가능성이 높다고 판단하고 있으며, 현재 부동산 시장의 다운사이클이 지나가고 있는 시점에서 오히려 양질의 자산을 매입하는 재무구조가 탄탄한 리츠에 집중된 종목선정의 필요성이 강조되고 있습니다.

## 02 운용경과 및 계획

위의 언급된 섹터별 전술적 배분뿐만 아니라 개별 리츠의 펀더멘털에 집중한 운용을 통해 안정적인 성과를 창출하도록 노력하겠습니다.

삼성 뉴버거버먼 미국리츠 부동산 자펀드 H(REITs-재간접형)  
삼성자산운용 준법감시인 승인필202408-1MHA00

본 자료는 투자참고 자료로서 펀드판매자 및 본 펀드의 투자자에게 정보제공을 하기 위해 작성되었으며 펀드판매 권유 목적으로 사용될 수 없습니다. 투자참고 자료로 신뢰할 수 있다고 판단되는 각종 자료와 통계 자료를 이용하여 작성된 것이나, 자료의 내용이 향후 결과에 대한 보증이 될 수 없습니다. 따라서, 본 자료를 참고한 일체의 투자행위에 대한 최종적인 판단은 투자자에게 있으며, 당사는 그 결과에 대해 직·간접적인 책임을 지지 않습니다. 운용보고서는 장소에 따라 제공되지 않을 수도 있으며 투자자는 이 사실에 대해 알고 주의를 기울일 필요가 있습니다. 이 금융상품은 예금자보호법에 따라 보호되지 않습니다. 자산가격 변동, 환율 변동, 신용등급 하락 등에 따라 투자원금의 손실(0~100%)이 발생할 수 있고, 그 손실은 투자자에게 귀속됩니다. 투자자는 집합투자증권에 대하여 금융상품판매업자로부터 충분한 설명을 받을 권리가 있으며, 투자 전 (간이)투자설명서 및 집합투자규약을 반드시 읽어보시기 바랍니다. 과거의 실적이 미래의 수익을 보장하는 것은 아닙니다.

# 삼성 누버거버먼 미국리츠 부동산 자펀드 H[REITs-재간접형]

## 펀드개요

전세계 리츠 시장의 60%이상을 차지하는 미국 시장에 상장되어 있는 리츠를 선별 투자하여 지속 가능한 성과를 추구합니다.

## 기본정보

설립일	2020.01.29
순자산규모	운용펀드 : 273억원 A : 68억원 Ae : 50억원 C : 3억원 Ce : 29억원
벤치마크	FTSE NAREIT All Equity Index*90.00% + Korea 1-day Overnight Call Rate (KOCR)*10.00%
판매수수료	A : (선취)납입금액의 100분의 1.00이내 Ae : (선취)납입금액의 100분의 0.50이내
총보수	A : 연 1.60% Ae : 연 1.28% C : 연 1.95% Ce : 연 1.45%
환매수수료	없음
환매방법	17시 이전 환매청구 : 제4영업일 기준가격으로 제9영업일 지급 17시 경과후 환매청구 : 제5영업일 기준가격으로 제10영업일 지급
펀드매니저	조형호

※ 설정일 : 운용펀드 기준

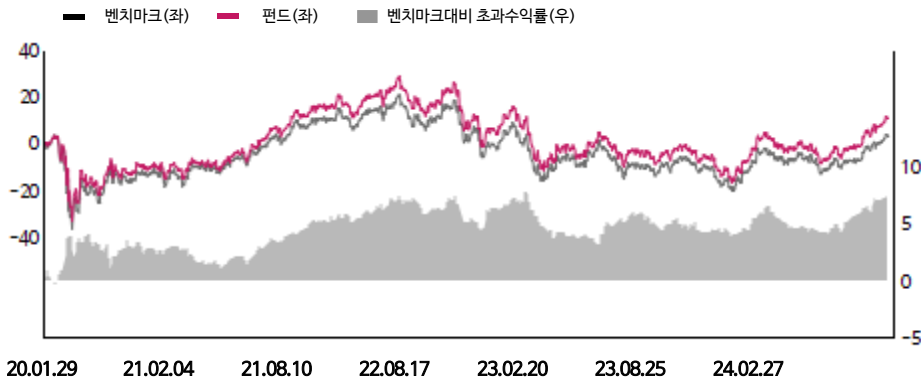
※ 증권거래 비용 등이 추가로 발생



투자위험등급  
2등급 - 높은 위험

## 1. 운용성과

### 대표 클래스 벤치마크 대비 성과(%)



	1개월	3개월	6개월	1년	3년	5년	설정일
클래스 A	4.04	16.28	12.99	16.00	-5.77		11.68
벤치마크	3.53	13.99	10.73	13.53	-7.72		4.22
벤치마크 대비	0.51	2.29	2.26	2.47	1.95		7.46

### 클래스별 성과(%)

	1개월	3개월	6개월	1년	3년	5년	설정일
클래스 Ae	4.06	16.37	13.18	16.39	-4.84		13.14
클래스 C	4.01	16.18	12.79	15.59	-6.77		9.90
클래스 Ce	4.05	16.32	13.08	16.18	-5.34		12.23

### 운용펀드 연도별 성과(%)

	2021	2022	2023
운용펀드	41.62	-23.99	10.95
벤치마크	33.91	-23.83	7.03
벤치마크 대비	7.71	-0.16	3.92

### 성과 관련 지표

(1년, 운용펀드, 체로인 기준)

변동성(표준편차)	샤프지수	정보비율	트레킹에러	베타	젠센알파(%)
16.56	0.90	2.03	1.94	1.02	3.70

※ 상기 수익률은 세전수익률로, 과거의 운용실적이 미래의 수익을 보장하는 것은 아닙니다.

## 2. 포트폴리오 현황

### 1개월 수익률 주요 섹터별 분석(%)

헬스케어 시설	11.03
셀프스토리지	10.91
기타 시설 임대	7.99
주거용 임대	7.04
데이터센터	6.16

### 주요 섹터별 비중(%)

주거용 임대	14.88
상업용 상가 임대	13.12
인프라	12.11
헬스케어 시설	10.57
데이터센터	8.41

### 상위 10종목(%)

AMERICAN TOWER CORP	7.36
EQUINIX INC	6.75
PROLOGIS INC	6.23
PUBLIC STORAGE	5.70
AVALONBAY COMMUNITIES INC	4.73
IRON MOUNTAIN INC	4.15
WELLTOWER INC	3.97
SIMON PROPERTY GROUP INC	3.91
VENTAS INC	3.84
SBA COMMUNICATIONS CORP	3.23

### 주요 비중변경 종목

#### 비중확대 종목(%)

※ 비중이 가장 많이 늘어난 종목(1개월)

종목명	증감
PUBLIC STORAGE	0.23
SBA COMMUNICATIONS CORP	0.22
American Healthcare REIT Inc	0.16
BXP INC	0.13
INVITATION HOMES INC	0.08

#### 비중축소 종목(%)

※ 비중이 가장 많이 줄어든 종목(1개월)

종목명	증감
AMERICAN TOWER CORP	-1.34
CROWN CASTLE INC	-0.82
PROLOGIS INC	-0.71
CAMDEN PROPERTY TRUST	-0.38
HUDSON PACIFIC PROPERTIES IN	-0.37

※ 상기 내용은 2024.08.31 기준입니다.

※ 1개월 수익률은 세전수익률로 해당 업종에 대한 투자가 펀드 전체 수익률에 끼친 영향을 추정된 값으로 오차가 있을 수 있습니다.

※ 상기 내용은 향후 시장상황에 따라 변경될 수 있습니다.

### 성과 관련 지표 용어 설명

변동성(표준편차,%)	펀드수익률이 평균수익률 대비 변동한 범위를 측정하여 펀드 위험 정도를 나타내는 지표입니다. 값이 클수록 변동성이 심하므로 위험이 큼니다.
샤프지수	펀드의 위험 1단위에 대한 초과수익의 정도를 나타내는 지표입니다. 즉, 1이라는 위험을 부담하는 대신 얻은 초과수익이 얼마인가를 측정하는 지표입니다. 동일 유형 비교 시 값이 클수록 초과수익이 높습니다.
트레킹에러(%)	펀드 수익률이 비교지수에 비해 어느 정도 수익률 차이를 보이는가를 나타내는 지표로 추적오차라고도 합니다. 펀드의 기간수익률과 이에 대응하는 비교지수의 수익률과의 차이에 대한 변동성을 의미합니다.
정보비율	적극적인 투자활동의 결과 나타나는 초과수익률과 적극적인 활동에 따른 수익률의 표준편차의 비율을 말합니다. 동일 유형 비교 시 값이 클수록 더 좋은 투자활동으로 판단합니다.
베타	시장변화에 대한 펀드수익률의 민감도를 나타내는 지표입니다. 베타 계수가 1에 가깝다면 펀드 성과가 시장수익률과 유사하게 움직인다는 의미입니다. 실제수익률이 시장균형 하에서의 기대수익률보다 얼마나 높은지를 나타내는 지표입니다.
젠센알파(%)	펀드가 취한 위험(=베타)하에서 요구되는 기대수익률을 얼마나 초과했는가를 나타내는 지표로 수익률이 균형상태에서의 수익률보다 얼마나 높은지를 나타냅니다. 값이 클수록 성공적인 투자 성과를 나타냅니다.

삼성 뉴버거버먼 미국리츠 부동산 자펀드 H(REITs-재간접형)

삼성자산운용 준법감시인 승인필 202408-1MHA00

본 자료는 투자참고 자료로서 펀드판매자 및 본 펀드의 투자자에게 정보제공을 하기 위해 작성되었으며 펀드판매 권유 목적으로 사용될 수 없습니다. 투자참고 자료로 신뢰할 수 있다고 판단되는 각종 자료와 통계 자료를 이용하여 작성된 것이나, 자료의 내용이 향후 결과에 대한 보증이 될 수 없습니다. 따라서, 본 자료를 참고한 일체의 투자행위에 대한 최종적인 판단은 투자자에게 있으며, 당사는 그 결과에 대해 직·간접적인 책임을 지지 않습니다. 운용보고서는 장소에 따라 제공되지 않을 수도 있으며 투자자는 이 사실에 대해 알고 주의를 기울일 필요가 있습니다. 이 금융상품은 예금자보호법에 따라 보호되지 않습니다. 자산가격 변동, 환율 변동, 신용등급 하락 등에 따라 투자원금의 손실(0~100%)이 발생할 수 있고, 그 손실은 투자자에게 귀속됩니다. 투자자는 집합투자증권에 대하여 금융상품판매업자로부터 충분한 설명을 받을 권리가 있으며, 투자 전 (간이)투자설명서 및 집합투자규약을 반드시 읽어보시기 바랍니다. 과거의 실적이 미래의 수익을 보장하는 것은 아닙니다.