

삼성J-REITs부동산투자신탁 제1호[REITs-재간접형](펀드 코드: 51173)

투자 위험 등급 3등급(다소 높은 위험)					
1	2	3	4	5	6
매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험

이 간이투자설명서는 '삼성J-REITs부동산투자신탁 제1호[REITs-재간접형]'의 투자설명서의 내용 중 중요사항을 발췌 요약한 정보를 담고 있습니다. 따라서 **동 집합투자증권**을 매입하기 전 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

삼성자산운용주식회사는 이 투자신탁의 **실제 수익률 변동성**을 감안하여 **3등급**으로 분류하였습니다. 이 투자위험 등급은 집합투자업자가 분류한 것으로 판매회사의 분류 등급과는 상이할 수 있습니다.

I 집합투자기구의 개요

투자자 유의사항	<ul style="list-style-type: none"> · 집합투자증권은 「예금자보호법」에 따라 예금보험공사가 보호하지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다. · 금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다. · 간이투자설명서는 증권신고서 효력발생일까지 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권인 경우 효력발생일 이후에도 변경될 수 있습니다. · 투자판단시 증권신고서와 투자설명서 또는 간이투자설명서를 반드시 참고하시기 바라며, 투자자는 간이투자설명서 내 신 투자설명서를 요청할 수 있습니다. ※ 추가적인 투자자 유의사항은 정식 투자설명서의 '투자결정시 유의사항 안내' 를 참조하시기 바랍니다.
----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

집합투자기구 특징	이 투자신탁은 일본의 부동산과 관련된 집합투자증권등에 주로 투자하는 부동산투자신탁		
분류	투자신탁, 부동산집합투자기구, 개방형, 추가형, 종류형		
집합투자업자	삼성자산운용주식회사 (대표전화:080-377-4777, 콜센터:080-377-4777)		
모집[판매] 기간	계속하여 모집 가능	모집[매출] 총액	제한을 두지 않음
효력발생일	2019. 3.29	존속 기간	해당사항 없음
판매회사	집합투자업자(http://www.samsungfund.com) 및 금융투자협회(www.kofia.or.kr) 홈페이지 참조		

종류[Class]	A	Ae	C	Ce	C-P	S	
가입자격	제한없음	선취징구 온라인 용	제한없음	온라인용	연금저축 전용	온라인판매시스템	
판매수수료	납입금액의 1% 이내	납입금액의 0.5% 이내		-		3년 미만 판매시 판매금액의 0.15% 이내	
환매수수료	없음						
보수 [연, %]	판매	0.40%	0.20%	0.82%	0.41%	0.73%	0.15%
	운용 등	운용보수 : 0.60% 신탁보수 : 0.08%					
	기타	0.1079%	-	0.108%	0.1045%	-	-
	총보수·비용	1.1879%	0.88%	1.608%	1.1945%	1.41%	0.83%
합성 총보수·비용	1.1879%	0.88%	1.608%	1.1945%	1.41%	0.83%	

※ 주식사항

- 보수지급시기 : 최초설정일로부터 매 3 개월 후급
- Ag, Cg, Cf, Ci, Cw, C-Pe, Cp(퇴직연금), Cpe(퇴직연금), Cp-f(퇴직연금), S-P 클래스에 대한 세부사항은 정식 투자설명서를 참조하시기 바랍니다.
- 총보수·비용비율은 순자산 총액을 기준으로 부과되며, 기타비용을 합산하여 산출한 것입니다.
- 기타비용은 경상적, 반복적으로 지출되는 비용(증권거래비용 및 금융비용제외)으로 직전 회계연도의 기타비용을 기준으로 작성되었으며, 회계기간이 경과하지 않은 경우 작성일까지의 기타비용을 연산하여 작성하였습니다.

매입 방법	<ul style="list-style-type: none"> · 17시 이전 : 2영업일 기준가 매입 · 17시 경과 후 : 3영업일 기준가 매입 	환매 방법	<ul style="list-style-type: none"> · 17시 이전 : 3영업일 기준가 9영업일 지급 · 17시 경과 후 : 4영업일 기준가 10영업일 지급
기준가	<p>산정방법</p> <p>당일에 광고되는 기준가격은 그 직전일의 대차대조표상에 계산된 투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액(이하 "순자산총액"이라 한다)을 직전일의 수익증권 총 좌수로 나누어 1,000좌 단위로 4사5입하여 원미만 둘째 자리까지 계산합니다. 이 투자신탁을 최초로 설정하는 날, 신규 수익증권의 종류를 발행하는 날 또는 특정 종류의 수익증권이 전부 환매된 후 다시 발행하는 날의 기준가격은 1좌를 1원으로 하여 1,000원으로 공고합니다.</p>	<p>공시장소</p> <p>판매회사 영업점, 집합투자업자(http://www.samsungfund.com) · 판매회사 · 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr) 인터넷 홈페이지</p>	

II 집합투자기구의 투자정보

(1) 투자전략

1. 투자목적

이 투자신탁은 일본의 부동산과 관련된 집합투자증권등에 주로 투자하는 재간접형 부동산투자신탁으로 특히, 일본의 동경증권거래소 등에 상장되어 거래되는 REITs(이하 "J-REITs")에 주로 투자하여 비교지수(TSE REIT 지수 × 80% + Ca11 × 20%)를 초과하는 수익을 추구하는 것을 목적으로 합니다.

※ 그러나 상기의 투자목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 집합투자업자, 신탁업자, 판매회사 등 이 투자신탁과 관련된 어떠한 당사자도 투자원금의 보장 또는 투자목적의 달성을 보장하지 아니합니다.

2. 투자전략

투자신탁재산의 60%이상을 일본의 증권시장에 상장되어 거래되는 리츠(일본의 부동산 및 부동산 관련 자산에 투자하는 부동산투자신탁 또는 부동산투자회사를 말하며, 이하 "J-REITs"라 함)에 투자하며, 나머지 자산은 콜론 등 유동성 자산등으로 운용할 계획입니다

※ 이 투자신탁의 투자전략이 반드시 달성된다는 보장은 없습니다.

※ 이 투자신탁의 투자전략은 작성 시점 현재의 시장상황을 감안하여 작성된 것으로 시장 상황의 변동이나 당사 내부기준의 변경 또는 기타 사정에 의하여 변경될 수 있습니다. 이러한 경우 변경된 투자전략 내용은 변경 등록(또는 정정 신고)하여 수시공시 절차에 따라 공시될 예정입니다.

※ 이 투자신탁의 주요 투자전략을 명시한 것으로 투자전략에 대한 자세한 내용은 투자설명서(제2부, 집합투자기구에 관한 사항의 9. 집합투자기구의 투자전략, 투자방침 및 수익구조)를 참조하여 주시기 바랍니다.

3. 운용전문인력

성명	출생년도	직위	운용현황		주요 운용경력 및 이력
			운용중인 다른 집합투자기구수	다른운용 자산규모	
박용식	1983	Associate	37개	2,659억	2016년 12월 ~ 現 삼성자산운용 글로벌 주식 운용팀

주1) 상기인은 이 투자신탁의 투자전략 수립 및 투자 의사결정 등에 주도적·핵심적 역할을 수행하는 운용전문인력입니다.

주2) 운용중인 다른 집합투자기구 중 성과보수가 약정된 집합투자기구: 해당사항 없음

주3) 위의 집합투자기구 수에는 모자형투자신탁의 모투자신탁은 포함되어 있지 않습니다.

주4) 운용전문인력의 주요 운용 경력과 최근 과거 3년 이내에 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률 등은 금융투자협회 홈페이지(www.kofia.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.

4. 투자실적

투자실적 추이는 투자자의 투자판단에 도움을 드리고자 작성된 것으로 연도별 수익률은 기간별 수익률을 나타낸 것입니다. 따라서, 이 수익률은 투자신탁의 기간에 따른 운용 실적으로 투자자의 투자시기에 따라 수익률이 달라질 수 있으며, 과거의 투자실적이 미래의 투자실적을 보장하지 않습니다.

연도별 수익률 추이

기간	최근 1년차 (18.03.26~ 19.03.25)	최근 2년차 (17.03.26~ 18.03.25)	최근 3년차 (16.03.26~ 17.03.25)	최근 4년차 (15.03.26~ 16.03.25)	최근 5년차 (14.03.26~ 15.03.25)
비교지수	9.36 %	-3.83 %	-3.39 %	0.22 %	21.69 %

A	15.06 %	-2.69 %	-1.40 %	6.81 %	23.30 %
---	---------	---------	---------	--------	---------

- 주1) 비교지수 : Tokyo Stock Exchange REIT Index (TSE REIT)*80%+콜금리*20%
(상기의 비교지수는 2019.3.29 일자로 변경되었으며, 이전의 비교지수 수익률은 변경 전 비교지수인 Tokyo Stock Exchange REIT Index (TSE REIT)*70%+콜금리*30%를 기준으로 작성되었습니다.)
- 주2) 비교지수의 수익률에는 운용보수 등 투자신탁에 부과되는 보수 및 비용이 반영되지 않았습니다.
- 주3) 종류A(선취판매수수료 부과)의 수익률만 대표로 기재하였고, 다른 종류 수익증권의 수익률은 정식 투자설명서를 참고하시기 바랍니다.

(2) 주요 투자위험 및 위험관리

1. 주요 투자위험

이 투자신탁은 원본을 보장하지 않습니다. 따라서 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 수익자가 부담하며, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다. 또한, 이 투자신탁은 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하는 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 않습니다.

구분	투자위험의 주요내용
시장위험 및 개별위험	투자신탁재산을 J-REITs, 일본의 부동산 관련 주식 등에 투자함으로써 투자대상 자산의 가격 변동, 이자율 등 기타 거시경제지표의 변화에 따른 위험에 노출됩니다. 또한, 투자신탁재산의 가치는 투자대상 자산의 발행회사의 영업환경, 재무상황 및 신용상태의 악화에 따라 급격히 변동될 수 있습니다.
환율변동위험	이 투자신탁은 통화관련 파생상품 거래(이종 통화간 교차 헷지, 기타 상관관계가 높은 통화를 활용한 헷지를 포함)를 통해 환위험을 회피하는 것을 목표로 하고, 미 실현 손익에 대해서는 주기적으로 환 헷지 비율을 조정하여 최대한 환 위험을 회피하고자 합니다. 그러나 관련 시장 규모, 거래비용, 투자수단의 유용성, 시장간의 시차, 관련 시장의 교란 및 전세계 거시 경제적인 기타 변수등에 따라 환 위험을 회피하기 곤란한 경우에는 일부 또는 전체에 대하여 환 위험에 노출될 수 있습니다.
REITs 주식의 가격 변동에 따른 위험	REITs는 부동산을 주된 투자대상으로 하나 그 펀드는 상장되어 주식과 같이 거래가 되므로 주식과 같은 가격 변동위험이 있습니다. REITs의 가격은 부동산 경기, 경제 상황, 수급 등에 의하여 결정되므로 부동산 경기가 좋은 상황에도 다른 요인으로 인하여 상장된 REITs의 가격이 하락할 수 있습니다.
REITs의 유동성에 따른 위험	증권시장에서 J-REIT 개별 종목의 거래량이 부족할 경우, 원하는 시기에 원하는 가격으로 매매를 할 수 없을 가능성이 있습니다.
자연재해에 따른 위험	REITs의 주된 투자대상인 부동산이 수해, 지진, 화산 분화, 해일, 화재, 폭발 등으로 파손 또는 멸실되는 경우에는 REITs 가격이 하락할 수 있습니다.
특정국가 집중투자 위험	이 투자신탁은 일본시장의 리츠에 주로 투자하기 때문에 일본의 주식시장, 부동산 시장, 정치 및 경제상황 등의 변화에 따른 위험에 노출이 되어 있으며, 이는 일반적으로 해외 주식시장 전체에 투자하는 글로벌 주식형 투자신탁보다 더 높은 위험을 부담할 가능성이 높습니다.

주) 이 투자신탁의 주요 투자위험을 명시한 것으로 투자위험에 대한 자세한 내용은 투자설명서(제2부. 집합투자기구에 관한 사항의 10. 집합투자기구의 투자위험)를 참조하여 주시기 바랍니다.

2. 투자위험 등급 분류

- 이 투자신탁은 신탁재산의 60%이상을 일본의 증권시장에 상장되어 거래되는 리츠(일본의 부동산 및 부동산 관련 자산에 투자하는 부동산투자신탁 또는 부동산투자회사를 말하며, 이하 "J-REITs"라 함)에 투자하며, 나머지 자산은 콜론 등 유동성 자산등으로 운용할 계획입니다.
- 이 투자신탁은 설정 후 3년이 경과하였으므로 실제 수익률 변동성을 감안하여 투자위험 등급을 산정하였습니다. 추후 매 결산 시마다 수익률 변동성을 다시 측정하게 되며, 이 경우 투자위험 등급이 변동될 수 있습니다.

- 이 투자신탁은 **6등급 중 3등급**에 해당되는 다소 높은 위험수준의 투자위험을 지니고 있습니다. 따라서 동 투자위험을 감수하더라도 동 투자전략에 따른 투자수익을 기대하는 투자자에게 적합합니다.

<위험등급 기준표(연환산 표준편차 기준)>

등급	1(고위험)	2	3	4	5	6(저위험)
표준편차	25%초과	25%이하	15%이하	10%이하	5%이하	0.5%이하

- 주1) 실제 변동성은 매년 결산시점에 측정하며, 해당 결산일 기준 이전 3년(156주)간 펀드의 주간 수익률의 연환산 표준편차와 등급 기준표상의 표준편차 상한치를 비교합니다.
(종류형 집합투자기구인 경우 해당 운용펀드의 수익률을 기준으로 산정)
- 주2) 이 투자신탁의 위험등급 적용을 위해 산출한 실제 연환산 표준편차는 **10.13%** 입니다.
- 주3) 추후 매 결산시마다 변동성을 재측정하게 되며 이 경우 투자위험등급이 변동될 수 있습니다.
- 주4) 이 투자위험등급은 집합투자업자가 분류한 것으로 판매회사의 분류 등급과는 상이할 수 있습니다.

3. 위험관리

이 투자신탁은 선도환거래 또는 통화선물매도 등을 통해 환율(원-엔)변동의 위험에 대한 환헤지 전략의 수행을 목표로 하고 있습니다. 그러나, 환헤지 수단인 통화관련 장내 또는 장외파생상품의 급격한 가격 변동 및 외환관련 파생시장 혼란 발생시 등에는 헷지 거래가 전액 또는 일부 실행되지 못할 수 있습니다. 아울러, 외환시장의 상황, 투자신탁의 규모, 해당 통화 거래의 기초 여건 및 환헤지 수단 등의 영향으로 투자신탁재산 일부 또는 전부가 환위험에 노출될 수 있으며 또한 이러한 외부적인 요건을 고려하여 운용역의 판단으로 일정기간 환위험에 노출될 수 있습니다.

- 이 투자신탁의 환헤지 전략에 따른 목표 환헤지 비율과 환헤지가 수익률에 미치는 효과는 아래와 같습니다.

목표	펀드수익률에 미치는 효과 (단위 : %)	
	기준일 현재 환헤지 비율	기준일 현재 환노출 비율
80 ~ 110	92.70	7.30
	환율변화와 반대방향의 손익이 발생한 비율	환율변화와 동일한 방향 손익이 발생한 비율

- 주1) 환헤지란 선물환계약, 한국거래소 통화선물 등 통화관련 파생상품 등을 이용하여 환율 변동으로 인한 외화표시자산의 가치 변동을 줄이는 것을 말하며, 환헤지 비율은 기준일 현재 펀드에서 보유하고 있는 총 외화표시자산의 평가액 대비 환헤지 규모를 비율로 표시한 것을 말합니다.
- 주2) 목표한 환헤지 비율은 시장상황, 투자수단의 유용성에 따라 사전에 별도의 고지 없이 운용역의 판단으로 변동될 수 있습니다.

III 집합투자기구의 기타 정보

(1) 과세

- 다음의 투자신탁 또는 수익자 관련 세무사항에 대한 안내는 참고용으로 제시된 것이며, 향후 세법의 변경 및 정부정책 변화 등의 사유로 내용이 변경될 수 있습니다. 따라서, 과세에 대한 자세한 사항은 세무전문가(회계사, 세무사, 변호사 등)와 상담을 통하여 확인하시기 바랍니다.

수익자에 대한 과세율 - 개인, 일반법인 15.4%(지방소득세 포함)

가. 거주자 개인이 받는 집합투자기구로부터의 과세이익에 대해서는 15.4% (소득세 14%, 지방소득세 1.4%)의 세율로 원천징수 됩니다. 이러한 소득은 개인의 연간 금융소득 합계액(이자소득과 배당소득)이 이자소득등의 종합과세기준금액 이하인 경우에는 분리과세 원천징수로 납세의무가 종결되나, 연간 금융소득 합계액(이자소득과 배당소득)이 이자소득등의 종합과세기준금액을 초과하는 경우에는 이자소득등의 종합과세기준금액을 초과하는 금액을 다른 종합소득(부동산임대소득, 사업소득, 근로소득, 기타소득)과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다.

나. 내국법인이 받는 투자신탁의 과세이익은 15.4% (소득세 14%, 지방소득세1.4%)의 세율로 원천징수(금융기관 등의 경우에는 제외)됩니다. 이러한 소득은 법인의 결산 시점에 투자신탁으로부터 받게 되는 소득과 법인의 다른 소득 전체를 합산한 소득에 대하여 법인세율을 적용하여 과세하며, 이전에 납부한 원천징수세액은 기납부세액으로 공제받게 됩니다.

(2) 전환절차 및 방법

1. 이연판매보수(CDSC) 적용기준 및 내용

- 해당사항없음

2. 전환형 구조

- 해당사항 없음

(3) 집합투자기구의 요약 재무정보

이 투자신탁의 재무제표는 정식 투자설명서를 참조하시기 바랍니다.

[집합투자기구 공시 정보 안내]

- 증권신고서 : 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)
- 투자설명서 : 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr), 한국금융투자협회(kofia.or.kr), 집합투자업자(홈페이지 주소) 및 판매회사 홈페이지
- 정기보고서 : 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr) 및 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr)
- 자산운용보고서 : 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr) 및 집합투자업자 홈페이지 (<http://www.samsungfund.com>)
- 수시공시 : 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr) 및 집합투자업자 홈페이지 (<http://www.samsungfund.com>)