<간이투자설명서> (작성기준일 : 2026.11.02)

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

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

**삼성자산운용주식회사는 이 투자신탁의 일간 수익률의 최대손실예상액을 감안하여 3등급으로 분류하였습니다.**

집합투자증권은 『예금자보호법』에 따라 보호되지 않는 실적배당상품입니다.

해당 집합투자기구는 **J-REITs(일본 부동산 관련 집합투자증권)**을 주된 투자대상으로 하고, 신탁재산의 **60% 이상** 투자하여, 일본 REITs 투자에 따른 **REITs 가격 변동에 따른 위험, 환율변동위험, 특정국가 집중투자위험 등이 있으므로 투자에 신중**을 기하여 주시기 바랍니다.

이 요약정보는 삼성J-REITs부동산투자신탁 제1호[REITs-재간접형]의 투자설명서의 내용 중 중요사항을 발췌·요약한 핵심정보를 담고 있습니다. 따라서 자세한 정보가 필요하신 경우에는 **동 집합투자증권을 매입하기 이전에 투자설명서를 반드시 참고하시기 바랍니다.**

## [요약정보]

**투자목적 및 투자전략**

이 투자신탁은 J-REITs(일본 부동산 관련 집합투자증권)을 주된 투자대상으로 하고, 신탁재산의 60% 이상 투자하여, 투자대상 자산의 가격 상승 및 배당 등에 따른 수익을 추구합니다.

**분류**

투자신탁, 부동산(부동산), 개방형(중도환매가능), 추가형(추가납입가능), 종류형부동산집합투자기구

**투자비용**

| 클래스종류 | 투자자가 부담하는 수수료, 총보수 및 비용 | | | | | 1,000만원 투자시 투자자가 부담하는 투자기간별 총보수·비용 예시 (단위 : 천원) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 판매수수료 | 총보수 | 판매보수 | 동종유형 총보수 | 총 보수·비용 | 1년 | 2년 | 3년 | 5년 | 10년 |
| 수수료선취-오프라인(A) | 납입금액의 1% 이내 | 1.0800% | 0.400% | 0.64% | 1.1862% | 217 | 338 | 465 | 737 | 1,547 |
| 수수료미징구-오프라인(C) | 없음 | 1.5000% | 0.820% | 1.97% | 1.6109% | 161 | 327 | 500 | 874 | 1,985 |
| 수수료선취-온라인(Ae) | 납입금액의 0.5% 이내 | 0.8800% | 0.200% | 1.31% | 0.9893% | 148 | 250 | 356 | 584 | 1,263 |
| 수수료미징구-온라인(Ce) | 없음 | 1.0900% | 0.410% | 1.61% | 1.1867% | 119 | 241 | 368 | 644 | 1,462 |
| 수수료미징구-오프라인-개인연금(C-P) | 없음 | 1.4100% | 0.730% | | 1.5203% | 152 | 308 | 472 | 825 | 1,873 |
| 수수료미징구-온라인-개인연금(C-Pe) | 없음 | 1.0400% | 0.360% | | 1.1516% | 115 | 233 | 358 | 625 | 1,419 |
| 수수료미징구-오프라인-퇴직연금(Cp(퇴직연금)) | 없음 | 0.9500% | 0.270% | | 1.0534% | 105 | 214 | 327 | 572 | 1,298 |
| 수수료미징구-온라인-퇴직연금(Cpe(퇴직연금)) | 없음 | 0.8100% | 0.130% | | 0.9187% | 92 | 186 | 285 | 498 | 1,132 |
| 수수료미징구-온라인슈퍼-개인연금(S-P) | 없음 | 0.8000% | 0.120% | | 0.9095% | 91 | 184 | 282 | 493 | 1,121 |
| 수수료미징구-온라인슈퍼-퇴직연금(S-P(퇴직연금)) | 없음 | 0.7900% | 0.110% | | 0.9025% | 90 | 183 | 280 | 490 | 1,112 |

- 종류형 집합투자기구의 구체적인 투자비용은 투자설명서' 제2부. 집합투자기구에 관한 사항 중 13. 보수 및 수수료에 관한 사항'을 참고하시기 바랍니다.
- '동종유형 총보수'는 한국금융투자협회에서 공시하는 동종유형 집합투자기구 전체의 평균 총보수비용을 의미합니다.
- '1,000만원 투자시 투자자가 부담하는 투자기간별 총비용 예시'는 투자자가 1,000만원을 투자했을 경우 향후 투자기간별 지불하게 되는 총비용 (판매수수료 + 총보수비용 + 피투자펀드보수)을 의미합니다. 선취판매수수료 및 총보수·비용은 일정하고, 이익금은 모두 재투자하며, 연간 투자수익률은 5%로 가정하되, 기타비용(증권거래 비용 및 금융비용 제외)의 변동, 보수의 인상 또는 이하 여부 등에 따라 실제 부담하게 되는 보수 및 비용이 달라질 수 있습니다.
  또한, 피투자펀드보수는 이 투자신탁에서 지출되는 기준으로 이 투자신탁이 투자하는 피투자신탁(모투자신탁 포함)에 투자한 비율을 안분하여 산출한 피투자신탁의 보수와 기타비용을 합산한 것입니다. 다만, 해당 보수 및 기타비용을 알 수 없는 경우, 산출하지 아니할 수 있습니다.
- **종류 A형과 종류 C형에 각각 투자할 경우 총비용이 일치하는 시점은 약 2년 4개월이 경과되는 시점**이며 **종류 Ae형과 종류 Ce형에 각각 투자할 경우 총비용이 일치하는 시점은 약 2년 4개월이 되는 경과시점**이나 추가납입, 보수 등의 변경에 따라 달라질 수 있습니다.

**투자실적 추이 (연평균 수익률)**

| 종류 | 최초설정일 | 최근 1년 | 최근 2년 | 최근 3년 | 최근 5년 | 설정일이후 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 25/11/03~ 26/11/02 | 24/11/03~ 26/11/02 | 23/11/03~ 26/11/02 | 21/11/03~ 26/11/02 | |
| 수수료선취-오프라인(A) | 2006-08-30 | -12.32 | 4.77 | 2.37 | 1.07 | 2.47 |

## 투자실적 추이 (연평균 수익률)

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 비교지수(%) | 2005-09-21 | -12.58 | -0.16 | -1.97 | -2.96 | 1.33 |
| 수익률 변동성(%) | 2005-09-21 | 10.00 | 10.21 | 10.35 | 11.00 | 21.18 |

- 비교지수 : Tokyo Stock Exchange REIT Index (TSE REIT)*80%+콜금리*20%
(비교지수 성과에는 투자신탁에 부과되는 보수 및 비용이 반영되지 않음)(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.)
- 연평균 수익률은 해당 기간동안의 누적수익률을 기하평균방식으로 계산한 것으로 집합투자기구 총비용 지급후 해당기간동안의 세전평균 수익률을 나타내는 수치입니다.
- 수익률 변동성(표준편차)은 해당기간 펀드의 연환산 주간수익률이 평균수익률에서 통상적으로 얼마만큼 등락했는지를 보여주는 수치로서, 변동성이 높을수록 수익률 등락이 빈번해 펀드의 손실위험이 높다는 것을 의미합니다.

## 운용전문 인력

| 성명 | 생년 | 직위 | 운용현황 | | 동종집합투자기구 연평균 수익률(부동산) | | | | 운용 경력년수 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 집합투자 기구 수 | 운용규모 | 운용역 | | 운용사 | | |
| | | | | | 최근1년 | 최근2년 | 최근1년 | 최근2년 | |
| 조형호 | 1992 | 책임(Senior Associate) | 4개 | 1,945억원 | -1.55% | 6.19% | -3.08% | 3.87% | 7년 6개월 |

- 상기인은 이 투자신탁의 투자전략 수립 및 투자의사결정 등에 주도적·핵심적 역할을 수행하는 운용전문인력입니다.
- 운용중인 다른 집합투자기구 중 성과보수가 약정된 집합투자기구 : 해당사항없음
- 위의 집합투자기구 수에는 모자형투자신탁의 모투자신탁은 포함되어 있지 않습니다.
- 운용전문인력의 최근 과거 3년 이내에 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률 등은 금융투자협회 홈페이지(www.kofia.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.
- 동종집합투자기구 연평균 수익률은 해당 집합투자업자가 분류한 동일 유형 집합투자기구의 평균운용성과이며, 해당 운용전문인력의 평균운용성과는 해당 회사근무기간 중 운용한 성과를 의미합니다.
- '운용경력년수'는 해당 운용전문인력이 과거 집합투자기구를 운용한 기간을 모두 합산한 기간입니다.

## 투자자 유의사항

· 집합투자증권은 『예금자보호법』에 따라 보호되지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 가하여 주시기 바랍니다.
· 금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다.
· 간이투자설명서보다 자세한 내용이 필요하시어 투자설명서의 교부를 요청하시면 귀하의 집합투자증권 매입 이전까지 교부하오니 참고하시기 바랍니다.
· 간이투자설명서는 증권신고서 효력발생일까지 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권인 경우 효력발생일 이후에도 변경될 수 있습니다.
· 이 집합투자증권의 투자위험등급을 확인하시고, 귀하의 투자 경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다.
· 증권신고서, 투자설명서상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표는 반드시 실현된다는 보장은 없습니다. 또한 과거의 투자실적이 장래에도 실현된다는 보장은 없습니다.
· 집합투자기구가 설정 후 1년이 경과하였음에도 설정액이 50억원 미만(소규모펀드)인 경우 분산투자가 어려워 효율적인 자산운용이 곤란하거나 임의해지 될수 있으니, 투자 시 소규모펀드 여부를 확인 하시기 바라며 소규모펀드 해당여부는 금융투자협회, 판매회사, 자산운용사 홈페이지에서 확인할 수 있습니다.

## 주요투자 위험

| 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 가격변동에 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. |

<table>
<tr><td>주요투자위험</td><td>
<table>
<tr><th>구분</th><th>투자위험의 주요내용</th></tr>
<tr><td>REITs의 유동성에 따른 위험</td><td>증권시장에서 J-REIT 개별 종목의 거래량이 부족할 경우, 원하는 시기에 원하는 가격으로 매매를 할 수 없을 가능성이 있습니다.</td></tr>
<tr><td>자연재해에 따른 위험</td><td>REITs의 주된 투자대상인 부동산이 수해, 지진, 화산 분화, 해일, 화재, 폭발 등으로 파손 또는 멸실되는 경우에는 REITs 가격이 하락할 수 있습니다.</td></tr>
<tr><td>특정국가 집중투자위험</td><td>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.</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>매입방법</td><td>오후 5시 이전에 자금을 납입한 경우 : 자금을 납입한 영업일로부터 3영업일(D+2)에 공고되는 기준가격을 적용하여 매입<br><br>오후 5시 경과 후 자금을 납입한 경우 : 자금을 납입한 영업일로부터 4영업일(D+3)에 공고되는 기준가격을 적용하여 매입</td><td>환매방법</td><td>오후 5시 이전에 환매를 청구한 경우 : 환매청구일로부터 4영업일(D+3)에 공고되는 기준가격을 적용.9영업일(D+8)에 관련세금 등을 공제한 후 환매대금을 지급<br><br>오후 5시 경과 후에 환매를 청구한 경우 : 환매청구일로부터 5영업일(D+4)에 공고되는 기준가격을 적용.10영업일(D+9)에 관련세금 등을 공제한 후 환매대금을 지급</td></tr>
<tr><td>환매수수료</td><td>없음</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>기준가</td><td>
<table>
<tr><td>산정방법</td><td>당일에 공고되는 기준가격은 그 직전일의 재무상태표상에 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.</td></tr>
<tr><td>공시장소</td><td>판매회사 영업점, 집합투자업자(http://www.samsungfund.com)·판매회사·한국금융투자협회(www.kofia.or.kr) 인터넷 홈페이지</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>과세</td><td>
<table>
<tr><th>구분</th><th>과세의 주요내용</th></tr>
<tr><td>집합투자기구</td><td>집합투자기구 단계에서는 <u>별도의 소득과세 부담이 없는 것이 원칙</u>입니다.</td></tr>
<tr><td>수익자</td><td>거주자와 일반법인이 받는 집합투자기구로부터의 과세 이익에 대해서는 15.4%(지방소득세 포함) 세율로 원천징수됩니다. 단, 연간 금융소득합계액이 기준금액을 초과하는 경우에는 기준금액을 초과하는 금액을 다른 종합소득과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다.<br>※ 세제혜택계좌 등 투자자의 과세에 관한 사항은 투자설명서 제2부. 14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항을 참고하시기 바랍니다.</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>전환절차 및 방법</td><td>1. 이연판매보수(CDSC) 적용기준 및 내용<br>- 해당사항없음<br><br>2. 전환형 구조<br>- 해당사항 없음</td></tr>
<tr><td>집합투자업자</td><td>삼성자산운용주식회사 (대표전화:1533-0300)<br>[투자자문사 : Mitsubishi UFJ Trust Banking Corporation]<br>[자문업무범위 : 투자대상 종목 추천]</td></tr>
<tr><td>모집기간</td><td>이 집합투자기구는 별도의 모집(매출)기간이 정해져 있지 않으며, 계속하여 모집할 수 있습니다.</td><td>모집·매출총액</td><td>이 집합투자기구는 모집(매출) 총액에 제한을 두지 않습니다.</td></tr>
<tr><td>효력발생일</td><td>2026.11.20</td><td>존속기간</td><td>해당사항 없음</td></tr>
<tr><td>판매회사</td><td>집합투자업자(http://www.samsungfund.com) 및 금융투자협회(www.kofia.or.kr) 홈페이지 참조</td></tr>
<tr><td>참조</td><td>집합투자업자의 사업목적, 요약 재무정보에 관한 사항은 투자설명서 제4부. 집합투자기구 관련 회사에 관한 사항을 참조하시기 바랍니다.</td></tr>
<tr><td>집합투자기구의 종류</td><td>이 집합투자기구는 종류형 집합투자기구입니다. 집합투자기구의 종류는 판매수수료 부과방식-판매경로-기타 펀드특성에 따라 3단계로 구분되며, 집합투자기구 종류의 대표적인 차이는 다음과 같습니다.
<table>
<tr><th colspan="2">종류(Class)</th><th>집합투자기구의 특징</th></tr>
<tr><td rowspan="2">판매수수료</td><td>수수료선취</td><td>판매수수료선취형(A)는 집합투자증권 매입시점에 판매수수료가 일시 징구되는 반면 판매보수가 판매수수료미징구형(C)보다 상대적으로 낮게 책정되므로 총비용이 판매수수료미징구형(C)과 일치하는 시점은 약 2년 4개월이 경과되는 시점입니다. 따라서 2년 4개월 이전에 환매할 경우 판매수수료미징구형(C)보다 높은 총비용을 지불하게 되는 집합투자기구입니다.</td></tr>
<tr><td>수수료미징구</td><td>판매수수료미징구형(C)는 집합투자증권 매입 또는 환매시점에 일시 징구되는 판매수수료는 없는 반면 판매보수가</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

**집합투자기구의 종류**

이 집합투자기구는 종류형 집합투자기구입니다. 집합투자기구의 종류는 판매수수료 부과방식-판매경로-기타 펀드특성에 따라 3단계로 구분되며, 집합투자기구 종류의 대표적인 차이는 다음과 같습니다.

| 종류(Class) | | 집합투자기구의 특징 |
|---|---|---|
| 판매수수료 | | 판매수수료선취형(A), 판매수수료후취형보다 상대적으로 높게 책정되므로 총비용이 판매수수료선취형(A)과 일치하는 시점은 약 2년 4개월이 경과되는 시점입니다. 따라서 2년 4개월 이전에 환매할 경우 판매수수료선취형(A)보다 낮은 총비용을 지불할 수 있는 집합투자기구입니다. |
| 판매경로 | 온라인 | 판매회사의 온라인전용으로 판매되는 집합투자기구로 오프라인으로 판매되는 집합투자기구보다 판매수수료 및 판매보수가 저렴한 집합투자기구입니다. 다만, 판매회사로부터 별도의 투자권유 및 상담서비스는 제공되지 않습니다. |
| | 온라인슈퍼 | 자산운용사의 공동판매 채널로서의 역할 수행을 위해 모든 공모 S클래스(S-T 및 S-P클래스 포함)를 취급하고, 객관적 지표를 기준으로 상품을 노출 및 배열하는 온라인판매시스템을 통하여 투자권유 및 상담 서비스 없이 판매되는 것으로서 다른 클래스(가입 자격(기관 및 고액거래자 등)에 제한이 있는 클래스 제외) 보다 판매보수가 낮은 집합투자기구입니다. |
| | 오프라인 | 오프라인전용(판매회사 창구)으로 판매되는 집합투자기구로 온라인으로 판매되는 집합투자기구보다 판매수수료 및 판매보수가 높은 집합투자기구입니다. 다만, 판매회사로부터 별도의 투자권유 및 상담서비스가 제공됩니다. |
| 기타 | 개인연금 | 소득세법 제20조의3 및 소득세법시행령 제40조의2에 따른 연금저축계좌를 통해 매입이 가능한 집합투자기구입니다. |
| | 고액 | 최소 가입금액이 정해져 있는 고액투자자에 한해 매입이 가능한 집합투자기구 입니다. |
| | 기관 | 집합투자증권 및 기관투자자 등에 한해 매입이 가능한 집합투자기구 입니다. |
| | 기관,퇴직연금 | 근로자퇴직급여보장법에 따른 퇴직연금 적립금을 가입대상으로 하는 법에 의한 집합투자기구 전용 집합투자기구 입니다.(단, 근로자퇴직급여보장법 상의 사전지정운용제도(디폴트옵션) 전용으로 설정·설립되는 경우는 제외) |
| | 랩 | 판매회사의 일임형 Wrap 계좌전용 등의 집합투자기구 입니다. |
| | 무권유저비용 | 별도의 투자권유 없이 집합투자기구를 매수하는 경우 일반적인 창구 판매수수료 및 판매보수보다 낮은 판매수수료 및 판매보수가 적용되는 집합투자기구입니다. |
| | 퇴직연금 | 근로자퇴직급여보장법에 따른 퇴직연금 및 개인퇴직계좌(IRP)를 통해 매입이 가능한 집합투자기구입니다. (단, 근로자퇴직급여보장법 상의 사전지정운용제도(디폴트옵션) 전용으로 설정·설립되는 경우는 제외) |

## [집합투자기구 공시 정보 안내]

- 증권신고서 : 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)
- 투자설명서 : 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr), 한국금융투자협회(dis.kofia.or.kr)
  집합투자업자(http://www.samsungfund.com) 및 판매회사 홈페이지
- 정기보고서(영업보고서, 결산서류) : 금융감독원 홈페이지(www.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)