자산운용보고서

보고서 기준일 : 2026년 02월 28일

펀드코드 : 65211

하나
글로벌리츠부동산자투자신탁
[재간접형]

하나자산운용

하나자산운용

하나글로벌리츠부동산자투자신탁[재간접형]

1. 펀드의 개요

▶ 기본정보

펀드명	하나글로벌리츠부동산자투자신탁[재간접형]
투자위험등급	2등급
고난도펀드	해당하지 않음
금융투자협회펀드코드	49250
펀드의 종류	투자신탁,부동산, 개방형, 추가형, 종류형, 모자형
보고대상 운용기간	2025.11.30 ~ 2026.02.28
신탁업자	한국씨티은행
최초설정일	2005.05.30
존속기간	설정일~신탁계약의 해지일
일반사무관리회사	하나펀드서비스
판매회사	DB증권,KB증권,NH농협은행,NH농협은행,NH투자증권,SK증권,iM증권,광주은행,교보생명보험,교보증권,국민은행,기업은행,미래에셋생명,미래에셋증권,삼성생명보험,삼성증권,수협은행(펀드판매),신영증권,신한은행,신한투자증권,아이엠뱅크(구.대구은행),우리은행,우리투자증권,유안타증권,유진투자증권,키움증권,하나은행,하나증권,한국투자증권,한화투자증권,현대차증권
레버리지(차입 등) 한도[1]	
상품의 특징	이 투자신탁은 외국 집합투자증권을 주된 투자대상자산으로 하여, 투자신탁재산의 50% 이상을 외국 법령에 의해 상장된 부동산 관련 외국 집합투자증권 등에 투자하여 중장기적으로 안정적인 수익률을 추구하는 부동산투자신탁(재간접형)입니다. 이 투자신탁의 외국통화표시자산(리츠 및 부동산개발회사 관련 주식 등)에 대한 운용업무는 American Century Investment Management 에서 운용하게 되며, 편입된 외국 집합투자증권의 표시통화에 대하여 환헤지를 수행하여 환율변동 위험 축소를 추구합니다. 그러나 상기의 투자목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 집합투자업자, 신탁업자, 판매회사 등 이 투자신탁과 관련된 어떠한 당사자도 투자원금의 보장 또는 투자목적의 달성을 보장하지 아니합니다.

펀드가 발행하는 집합투자증권의 종류	종류(클래스)	금융투자협회펀드코드
	ClassA	49251
	ClassA- E	BF691
	ClassC- E	BF690
	ClassC- F	AQ692
	ClassC- P	B4555
	ClassC- P2	B4557
	ClassC- P2E	BT657
	ClassC- PE	BT656
	ClassC- W	AQ691
	ClassC1	62718
	ClassC2	99630
	ClassC4	99632
	ClassC5	99633
	ClassS	AQ693

[1]레버리지(차입 등) 한도의 경우, 일반 사모집합투자기구에 한하여 작성

▶ 투자운용인력(펀드매니저)

(단위 : 개, 백만원)

성명	직위	나이	운용중인 펀드 현황		성과보수가 있는 펀드 및 일임계약 운용규모		협회 등록 번호
			펀드개수	운용규모	펀드개수	운용규모	
김준래(책임)	상무	50	52	2,831,225	0	0	2111000080
조은지(책임)	차장	35	13	352,495	0	0	2118001274
이다은(책임)	과장	34	29	604,527	0	0	2124000152

※ 성명 뒤 (책임)으로 표시된 운용역이 책임운용전문인력이며, '책임운용전문인력'이란 운용전문인력 중 투자전략 수립 및 투자 의사결정 등에 있어 주도적이고 핵심적인 역할을 수행하는 자를 말합니다.
※ 모자형 투자신탁이나 종류형투자신탁의 경우에는, 펀드개수 및 운용규모를 운용펀드 단위로 집계한 수치입니다.

▶ 운용전문인력 변경내역

기간	운용전문인력
2024.02.29 ~ 현재[주]	조은지
2024.02.29 ~ 현재[주]	이다은
2024.02.29 ~ 현재[주]	김준래
2019.12.27~ 2024.02.28 [주]	하상용

※ 펀드의 운용전문인력 변경내역 등은 금융투자협회 전자공시사이트의 수시공시 페이지에서 확인할 수 있습니다. (인터넷 주소 http://dis.kofia.or.kr) 단, 협회 전자공시사이트가 제공하는 정보와 본 자산운용보고서가 제공하는 정보의 작성기준일이 상이할 수 있습니다.

▶ 운용경과

펀드는 이번분기 7% 상승하며 비교지수 성과를 상회했습니다. 성과에 가장 긍정적으로 기여한 종목은 일본의 Sumitomo Real estate로, 정부 정책 지원과 일본 내 오피스 시장의 펀더멘털 개선, 그리고 주주 환원 정책이 긍정적인 평가를 받으면서 상승했습니다. 홍콩 상장 GDS Holdings는 중국 내 초거대 기업들의 인공지능 투자 확대에 따른 데이터 센터 수요 증가와 동남아시아 자산 매각을 통한 추가 자금 조달 기대감으로 주가가 크게 상승하며 성과에 기여하였습니다. 재정정책으로 인한 내수 기대감이 반영되면서 기준금리 인상에도 불구하고 일본 리츠들의 성과가 견조했습니다.

▶ 투자환경 및 운용 계획

이번 분기 글로벌 시장은 견고한 기업 실적에도 불구하고 AI capex 투자로 인한 기업 마진 훼손에 대한 우려로 시장의 상승폭은 제한되었습니다. 최근 몇 년간 시장 상승을 이끌었던 빅테크 기업들의 주도력이 훼손된 한편, AI 인프라 확장의 수요를 이익에 직접 반영하고 있는 하드웨어 업종으로 자금 유입이 지속되었습니다. 반도체, 전력, 에너지에 대한 중장기 수요가 매우 강한 것으로 확인되면서 메모리 반도체, 전력기기, 소재, 산업재 업종의 성과가 좋았습니다. 2월, 미국과 이란의 분쟁이 격화되면서 에너지 가격은 상승했으나 시장 변동성이 확대되는 모습을 보였습니다. 그러나 글로벌 리츠의 성과는 상대적으로 양호 했습니다. 데이터센터 임대 수요가 견조하게 유지되면서 데이터센터 리츠가 크게 반등했습니다. 글로벌 중앙은행 대부분 통화 완화 기조가 유지되는 한편 시장 금리의 추가 상승도 제한되면서 2월까지 글로벌 리츠는 양호한 흐름을 보였습니다.

지정학적 분쟁으로 인한 인플레이션 우려로 금리 변동성이 확대되는 구간에서 리츠의 성과도 상대적으로 제한되고 있습니다. 단기적으로는 미국의 고용 지표와 주택 시장 데이터가 주거용 리츠의 투자 심리에 큰 영향을 미칠 것으로 보이며, 특히 정책적인 임대료 규제 가능성 등 정치적 이벤트가 변동성을 확대할 수 있는 요인으로 작용할 수 있을 것으로 보고 보수적으로 접근하고 있습니다. 그러나 동 펀드는 2026년 한해동안 부동산 기업들의 수익 성장이 가속화될 가능성에 주목하며 긍정적인 시각을 유지하고 있습니다. 이에 따라 밸류에이션 부담이 높아진 헬스케어 섹터의 비중을 축소하고, 상대적으로 가격 매력도가 있는 데이터 센터와 셀프 스토리지 섹터의 비중을 확대하고 있습니다. 또한 임대료 상승 압력이 지속되고 지배구조 개선이 이루어지고 있는 일본의 복합 개발사들의 비중도 확대합니다. 향후에도 거시경제 환경 변화에 유연하게 대응하되, 개별 종목의 펀더멘털에 집중한 종목 선택으로 성과 유지에 힘쓰겠습니다.

하나글로벌리츠부동산자투자신탁[재간접형]

2. 수익률 현황

▶ 기간(누적)수익률

(단위 : %)

구분	최근 3개월	최근 6개월	최근 9개월	최근 1년	최근 2년	최근 3년	최근 5년
글로벌리츠부동산모투자신탁[재간접형]	6.51	15.21	20.90	13.78	23.70	26.53	-
비교지수 대비 성과	1.06	2.78	3.12	1.45	- 3.55	- 4.59	-
글로벌리츠부동산자[재간접형]	7.04	10.65	14.43	10.97	18.68	19.47	14.58
비교지수 대비 성과	0.25	2.02	1.46	- 1.77	- 9.05	- 12.15	- 20.06
	종류(Class)별 현황						
ClassA	6.97	10.50	14.19	10.67	18.05	18.53	13.06
비교지수 대비 성과	0.18	1.87	1.22	- 2.07	- 9.68	- 13.09	- 21.59
ClassA- E	7.08	10.73	14.56	11.16	19.09	20.12	15.62
비교지수 대비 성과	0.29	2.10	1.59	- 1.59	- 8.64	- 11.50	- 19.03
ClassC- E	7.01	10.58	14.32	10.83	18.40	19.05	13.91
비교지수 대비 성과	0.22	1.95	1.35	- 1.91	- 9.33	- 12.57	- 20.74
ClassC- F	7.18	10.94	14.89	11.59	20.02	21.54	17.95
비교지수 대비 성과	0.39	2.31	1.92	- 1.16	- 7.71	- 10.08	- 16.70
ClassC- P	7.04	10.63	14.41	10.95	18.65	19.44	14.54
비교지수 대비 성과	0.25	2.00	1.44	- 1.80	- 9.08	- 12.18	- 20.11
ClassC- P2	7.06	10.69	14.49	11.06	18.89	19.80	15.12
비교지수 대비 성과	0.27	2.06	1.52	- 1.69	- 8.85	- 11.82	- 19.53
ClassC- P2E	7.13	10.83	14.71	11.35	19.51	20.75	16.67
비교지수 대비 성과	0.34	2.20	1.74	- 1.40	- 8.22	- 10.87	- 17.98
ClassC- PE	7.11	10.80	14.67	11.30	19.40	20.58	16.38
비교지수 대비 성과	0.33	2.17	1.70	- 1.45	- 8.34	- 11.04	- 18.27
ClassC- W	7.25	11.02	14.99	11.70	20.21	21.79	17.38
비교지수 대비 성과	0.46	2.40	2.02	- 1.05	- 7.52	- 9.83	- 17.27
ClassC1	6.82	10.11	13.63	9.97	11.18	11.11	4.73
비교지수 대비 성과	0.03	0.42	- 0.45	- 3.89	- 11.17	- 14.97	- 24.26
ClassC2	6.85	10.24	11.75	11.75	12.64	12.52	6.27
비교지수 대비 성과	0.06	1.61	1.90	1.90	0.31	- 3.22	- 12.14
ClassC4	6.90	10.34	13.95	10.35	17.37	17.49	11.43
비교지수 대비 성과	0.11	1.71	0.98	- 2.39	- 10.37	- 14.13	- 23.22
ClassC5	6.92	10.39	14.03	10.46	17.59	17.83	11.96
비교지수 대비 성과	0.13	1.76	1.06	- 2.29	- 10.14	- 13.79	- 22.69
	종류(Class)별 현황						
ClassS	7.13	10.84	14.73	11.37	19.56	20.83	16.78
비교지수 대비 성과	0.34	2.21	1.76	- 1.37	- 8.17	- 10.79	- 17.86
	CDSC 적용펀드 통합 수익률						
글로벌리츠부동산자[재간접형]C_통합	6.92	10.38	14.01	10.42	17.46	16.62	9.02
비교지수 대비 성과	0.13	1.76	1.04	- 2.32	- 10.27	- 15.00	- 25.63
비교지수(벤치마크)[1]	6.79	8.63	12.97	12.75	27.73	31.62	34.65

가. 비교지수(벤치마크) : S&P Developed REIT Net total return Index(USD- Hedged)(T- 1) X 95% + Call X 5%

나. 벤치마크 변경내용 및 사유 : 해당사항 없음

※위 투자실적은 과거 성과를 나타낼 뿐 미래의 운용성과를 보장하는 것은 아닙니다.
※클래스 펀드의 경우는 최종 설정된 일자를 기준으로 해당 운용기간의 수익률을 계산합니다.
※C Class의 경우 (C1, C2, C3, C4, C5) 가입기간에 따라 판매보수가 감소하는 체감식 보수체계(CDSC) 적용함에 따라 본 보고서에 표기된 수익률은 개별 투자자의 수익률과 차이가 발생할 수 있으므로, 개별 투자자의 정확한 수익률은 가입하신 판매회사를 통하여 확인하시기 바랍니다.

▶ 손익현황

(단위: 백만원)

구 분		전기	당기
증권	주식	759	1,071
	채권	0	0
	어음	0	0
	집합투자기구	2,921	945
파생상품	장내	0	0
	장외	- 2,325	443
부동산		0	0
특별자산	실물자산	0	0
	기타	0	0
단기대출 및 예금		9	7
기타		647	1,024
손익합계		2,012	3,490

※ 모자형의 경우 전기와 당기의 손익은 모펀드를 기준으로 작성합니다.

하나글로벌리츠부동산자투자신탁[재간접형]

3. 자산 현황

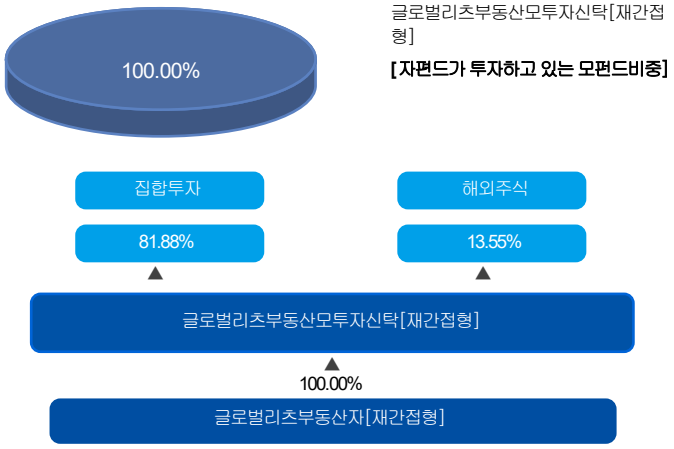
재산현황

(단위 : 원, 좌, %)

구분	항목	전기말	당기말	증감률
글로벌리츠부동산모투자신탁[재간접형]	자산총액(A)	55,641,394,381	49,394,555,472	- 11.23
	부채총액(B)	320,306,468	1,014,676,937	216.78
	순자산총액 (C=A- B)	55,321,087,913	48,379,878,535	- 12.55
	발행 수익증권 총 수(D)	49,565,314,116	40,698,602,700	- 17.89
	기준가격 1) (E=C/Dx1000)	1,116.13	1,188.74	6.51
글로벌리츠부동산자[재간접형]	자산총액(A)	53,516,984,366	50,115,479,278	- 6.36
	부채총액(B)	208,251,991	946,802,714	354.64
	순자산총액 (C=A- B)	53,308,732,375	49,168,676,564	- 7.77
	발행 수익증권 총 수(D)	43,803,929,595	37,604,886,373	- 14.15
	기준가격 1) (E=C/Dx1000)	1,216.99	1,307.51	7.04
	종류(Class)별 기준가격 현황			
ClassA	기준가격	953.11	1,019.50	6.97
ClassA- E	기준가격	1,101.03	1,178.97	7.08
ClassC- E	기준가격	1,089.85	1,166.18	7.00
ClassC- F	기준가격	1,030.15	1,104.08	7.18
ClassC- P	기준가격	1,078.73	1,154.57	7.03
ClassC- P2	기준가격	1,083.31	1,159.75	7.06
ClassC- P2E	기준가격	1,134.09	1,214.87	7.12
ClassC- PE	기준가격	1,088.88	1,166.31	7.11
ClassC- W	기준가격	1,133.53	1,215.63	7.24
ClassC1	기준가격	1,002.98	1,071.35	6.82
ClassC2	기준가격	1,045.97	1,117.53	6.84
ClassC4	기준가격	882.00	942.79	6.89
ClassC5	기준가격	893.31	955.09	6.92
ClassS	기준가격	1,120.87	1,200.77	7.13

1) 기준가격이란 투자자가 집합투자증권을 입금(매입), 출금(환매)하는 경우 또는 분배금(상환금포함) 수령시에 적용하는 가격으로 펀드의 순자산총액을 발행한 수익증권 총좌수로 나눈 가격을 말합니다. 기준가격 증감률 부분은 당기 수익률을 표시합니다.

펀드 구성



펀드의 투자전략

가. 투자전략

이 투자신탁은 투자자산의 50% 이상을 외국법령에 의해 상장된 부동산 관련 외국 집합투자증권 등에 투자하는 투자신탁으로서 미국, 유럽, 호주 및 기타 지역의 리츠 및 부동산개발회사에 중장기적으로 투자하여 안정적인 수익률을 추구합니다.

나. 위험관리

외화자산투자에 따른 환율변동위험은 통화선물 및 선물환 계약 등을 통해 헷지합니다. 이 투자신탁은 시장상황에 따라 해외투자분 순자산가치의 90% 수준에서 환 헤지를 실시할 예정입니다. 이 투자신탁은 개방형, 추가형 투자신탁으로 설정, 해지가 빈번하다는 제약조건하에 환 헤지를 수행하므로 투자기간 중 발생손익에 대한 환율변동위험을 전적으로 회피할 수는 없습니다. 또한 이 투자신탁의 만기와 통화선물 만기의 차이로 rollover 위험이 남게 됩니다. 이 투자신탁은 부동산 가치가 경기의 영향을 받는 특성(cyclical nature), 일반적인 경제상황 또는 지역적인 경제상황과 관련된 위험, 과밀건축 및 경쟁 증가, 재산세 및 운영비용 증가, 인구통계학적 임대수입이 인구통계에 따르거나 변동하는 점, 건축규제 법령의 변동, 사고 또는 수용 손실, 환경적 위험, 임대 제한 규정, 인접지역 가치 변동, 관련 당사자 위험, 점유권에 대한 소송에서의 변동, 이자율 상승 및 기타 부동산 자본시장의 영향 등을 포함합니다. 일반적으로, 이자율의 상승은 자금조달 비용을 증가시키며, 이로 인해 부동산 투자회사 주식들에 투자한 경우, 투자신탁의 가치가 직간접적으로 하락할 수 있습니다.

다. 수익구조

이 투자신탁은 전세계에 상장된 부동산 관련 외국집합투자증권등을 법 시행령 제94조제2항제4호에서 규정하는 주된 투자대상자산으로 하여 수익을 추구합니다. 펀드의 수익은 미국, 유럽, 아시아 등 리츠 및 부동산개발회사에 중장기적으로 투자하여 글로벌 부동산 관련 시장 수익률에 따라 변동합니다.

라. 추가내용

이 투자신탁의 투자목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 집합투자업자·판매회사·신탁업자 등 이 투자신탁과 관련된 어떠한 당사자도 수익자에 대해 투자원금의 보장 또는 투자목적의 달성을 보장하지 아니합니다.

자산구성현황

(단위 : 백만원, %)

통화별구분 환율	증 권				파생상품	
	주식	채권	어음	집합투자	장내	장외
AUD	84	0	0	3,134	0	0
1,026.07	(0.17)	(0.00)	(0.00)	(6.25)	(0.00)	(0.00)
CAD	784	0	0	0	0	0
1,053.61	(1.56)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)

하나자산운용

하나글로벌리츠부동산자투자신탁[재간접형]

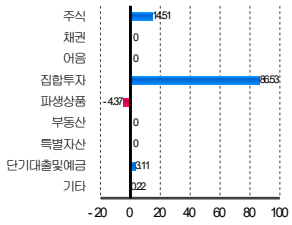
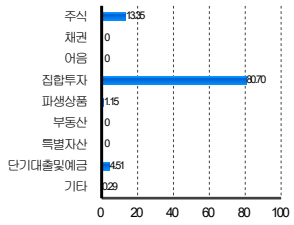
▶ 자산구성현황

(단위 : 백만원, %)

통화별구분 환율	증 권				파생상품	
	주식	채권	어음	집합투자	장내	장외
EUR	733	0	0	1,313	0	12
1,699.71	(1.46)	(0.00)	(0.00)	(2.62)	(0.00)	(0.02)
GBP	0	0	0	1,892	0	0
1,940.28	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(3.78)	(0.00)	(0.00)
HKD	577	0	0	0	0	0
184.00	(1.15)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
JPY	2,325	0	0	744	0	0
9.24	(4.64)	(0.00)	(0.00)	(1.48)	(0.00)	(0.00)
KRW	0	0	0	0	0	0
1.00	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
SGD	862	0	0	813	0	0
1,138.82	(1.72)	(0.00)	(0.00)	(1.62)	(0.00)	(0.00)
USD	1,327	0	0	32,549	0	561
1,439.70	(2.65)	(0.00)	(0.00)	(64.95)	(0.00)	(1.12)
합 계	6,692	0	0	40,445	0	573

통화별구분 환율	부동산	특별자산		단기대출 및 예금	기타	자산총액
		실물자산	기타			
AUD	0	0	0	0	0	3,218
1,026.07	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(6.42)
CAD	0	0	0	0	0	784
1,053.61	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(1.56)
EUR	0	0	0	0	0	2,058
1,699.71	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(4.11)
GBP	0	0	0	0	0	1,892
1,940.28	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(3.78)
HKD	0	0	0	0	0	577
184.00	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(1.15)
JPY	0	0	0	0	0	3,069
9.24	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(6.12)
KRW	0	0	0	1,348	145	1,493
1.00	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(2.69)	(0.29)	(2.98)
SGD	0	0	0	0	0	1,674
1,138.82	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(3.34)
USD	0	0	0	912	0	35,349
1,439.70	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(1.82)	(0.00)	(70.53)

통화별구분 환율	부동산	특별자산		단기대출 및 예금	기타	자산총액
		실물자산	기타			
합 계	0	0	0	2,260	145	50,114

전 기	당 기
자산별 구성비중	자산별 구성비중
	

※( ) : 구성비중

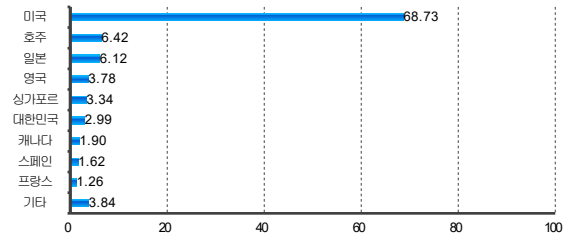
※ 모자형의 경우, 자산구성현황은 투자자가 가입한 자펀드의 실제 자산구성내역이 아니고, 투자자의 이해를 돕기위해, 모펀드의 자산구성 내역과 해당 자펀드가 각 모펀드에서 차지하고 있는 비율 등을 감안하여 산출한 것입니다.

▶ 발행국가별 투자비중

(단위 : %)

	국 가	비 중
1	미국	68.73
2	호주	6.42
3	일본	6.12
4	영국	3.78
5	싱가포르	3.34
6	대한민국	2.99
7	캐나다	1.90
8	스페인	1.62
9	프랑스	1.26
10	기타	3.84

발행국가별 투자비중



※ 일부 해외종목의 경우에는 해당 종목의 거래소 상장국가와 실제 발행국가가 상이할 수 있습니다.

하나자산운용

하나글로벌리츠부동산자투자신탁[재간접형]

환헤지에 관한 사항

환헤지란? [1]
이 자투자신탁에서는 기본적으로 환헷지 전략을 실행하지 않고, 이 투자신탁이 투자하는 모투자신탁에서 외화자산 평가액의 약 90% 수준으로 환 헷지 전략을 실행할 계획입니다.

(단위:%)

투자설명서 상의 목표 환헤지 비율 [2]	2026.02.28 환헤지 비율
상시내용참고	67.31

(단위:백만원)

환헤지 비용 [3] 25.11.30.~26.02.28	환헤지로 인한 손익 25.11.30.~26.02.28
0	443

1) 환헤지는 환율변동으로 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.

2) 투자설명서상 목표 환헤지비율을 특정하고 있지 않는 경우에도, 비용과 효익을 고려하여 환헤지가 가능한 주요통화에 대하여 90%수준을 목표로 환헤지를 실행하고 있습니다.

3) 환헤지 비용: 장내거래의 수수료는 계산이 가능하나, 장외거래의 경우 파생상품의 계약 및 거래환율에 포함되어 있으므로 별도의 산출이 불가능합니다.

환헤지를 위한 파생상품의 보유 현황

▶ 장외파생상품

(단위 : 계약, 백만원)

종류	거래상대방	기초자산	매수/매도
선도환	아이엠뱅크(구.대구은행)	통화	매수
선도환	아이엠뱅크(구.대구은행)	통화	매도
선도환	BNY MELLON	통화	매도
선도환	BNY MELLON	통화	매수

만기일	계약금액	비고
2026.03.13	294.08	신용등급AAA
2026.03.13	2,380.74	신용등급AAA
2026.03.13	32,105.40	신용등급
2026.03.13	1,172.88	신용등급

투자대상 상위 10종목

(단위 : %)

구 분	종목명	비중
집합투자증권	WELLTOWER INC	8.54
집합투자증권	PROLOGIS INC	8.16
집합투자증권	Equinix Inc	5.59
집합투자증권	SIMON PROPERTY GROUP INC	4.33
집합투자증권	DIGITAL REALTY TRUST INC	3.58
집합투자증권	GOODMAN GROUP(NEW2)	3.01
집합투자증권	BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	3.00
해외주식	SUMITOMO REALTY & DEVELOPMENT	2.96

투자대상 상위 10종목

(단위 : %)

구 분	종목명	비중
집합투자증권	VENTAS INC	2.90
집합투자증권	HOST HOTELS & RESORTS INC	2.83

각 자산별 보유종목 내역

주식

(단위 : 주, 백만원, %)

종목명	보유수량	평가금액	비중
SUMITOMO REALTY & DEVELOPMENT	30,900.00	1,483.00	2.96
발행국가	**통화**	**업종**	**비고**
일본	JPY	Real Estate	

집합투자증권

(단위 : 좌수, 백만원, %)

종목명	종류	자산운용사	설정원본
WELLTOWER INC	수익증권	Health Care REIT Inc	3,083.57
PROLOGIS INC	수익증권	PROLOGIS INC	3,022.61
Equinix Inc	수익증권	EQUINIX INC	2,436.42
SIMON PROPERTY GROUP INC	수익증권	Simon Property Group Inc	1,778.32
DIGITAL REALTY TRUST INC	수익증권	Digital Realty Trust Inc	1,671.39
GOODMAN GROUP(NEW2)	수익증권	GOODMAN GROUP	1,530.59
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	수익증권	BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	1,279.67
VENTAS INC	수익증권	Ventas Inc	1,065.42
HOST HOTELS & RESORTS INC	수익증권	Host Hotels & Resorts Inc	1,239.05
순자산금액	**발행국가**	**통화**	**비중**
4,278.00	미국	USD	8.54
4,090.00	미국	USD	8.16
2,803.00	미국	USD	5.59
2,172.00	미국	USD	4.33
1,795.00	미국	USD	3.58
1,510.00	호주	AUD	3.01
1,502.00	미국	USD	3.00
1,455.00	미국	USD	2.90
1,417.00	미국	USD	2.83

기타

(단위 : 백만원)

종류	평가금액	비고
미수입금	1,062.00	
미수배당금	96.00	

※ 펀드 자산총액에서 차지하는 상위 10개 종목의 보유내역을 기재하되, 자산총액(파생상품의 경우 위험평가액)의5%를 초과하는 종목이거나 발행주식 총수의 1%를 초과하는 종목(해외주식은 제외)이 있는 경우 그 보유 현황을 기재합니다.

※ 위의 예금은 펀드의 운용 중에 남은 현금을 은행에 일시적으로 맡기는 은행계정대(loans to banking accounts)에 해당하고, 적용금리는 은대금리입니다.

※ 보다 상세한 투자대상자산 내역은 금융투자협회 전자공시사이트의 펀드 분기영업보고서 및 결산보고서를 참고하실 수 있습니다(인터넷 주소 http://dis.kofia.or.kr)
단, 협회 전자공시사이트에서 조회한 분기영업보고서 및 결산보고서는 본 자산운용보고서와 작성 기준일이 상이할 수 있습니다.

4. 투자자산 매매내역

▶ 매매주식규모 및 회전율

(단위 : 백만원,%)

펀드명	구분	매수		매도		매매회전율[1]	
		수량	금액	수량	금액	해당기간	연환산
글로벌리츠부동산모투자신탁[재간접형]	주식	120,536	1,541	138,450	3,390	46.00	184.53
	ETF	0	0	0	0	0.00	0.00

[1] 매매회전율(해당분기)이란 운용기간 중 매도한 주식가액의 총액을 그 해당 운용기간 중 보유한 주식의 평균가액으로 나눈 비율을 말합니다. 매매회전율이 높으면 매매거래수수료(0.1%내외) 및 증권거래세(매도시 0.20%)가 발생해 투자자의 펀드비용이 증가합니다.

▶ 최근 3분기 매매회전율 추이

(단위 : %)

펀드명	2025-05-30~2025-08-29		2025-08-30~2025-11-29		2025-11-30~2026-02-28	
	주식	ETF	주식	ETF	주식	ETF
글로벌리츠부동산모투자신탁[재간접형]	98.77	0.00	36.61	0.00	46.00	0.00

▶ 해외 운용 수탁회사

회사명	소재	국가명	비고
American Century Investment Management Inc.	뉴욕, 런던, 홍콩, 시드니	미국, 영국 , 호주 등	

▶ 총보수, 비용비율

(단위 : 연환산,%)

펀드명	항목	해당펀드		상위펀드 비용 합산	
		총보수[1] 비용비율	중개수수료 비율	합성총보수 비용비율	매매 중개[2] 비용비율
글로벌리츠부동산자[재간접형]	전기	0.0060	0.0000	0.1283	0.1881
	당기	0.0060	0.0000	0.1304	0.1376
	종류(Class)별 보수 현황				
ClassA	전기	1.8806	0.0000	2.0090	0.1878
	당기	1.8806	0.0000	2.0114	0.1381
ClassA-E	전기	1.4305	0.0000	1.5593	0.1890
	당기	1.4305	0.0000	1.5600	0.1380
ClassC-E	전기	1.7305	0.0000	1.8598	0.1905
	당기	1.7305	0.0000	1.8598	0.1386
ClassC-F	전기	1.0305	0.0000	1.1602	0.1913
	당기	1.0305	0.0000	1.1663	0.1353
ClassC-P	전기	1.6204	0.0000	1.7476	0.1875
	당기	1.6203	0.0000	1.7503	0.1375
ClassC-P2	전기	1.5204	0.0000	1.6494	0.1896
	당기	1.5204	0.0000	1.6483	0.1387
ClassC-P2E	전기	1.2505	0.0000	1.3787	0.1876
	당기	1.2505	0.0000	1.3799	0.1382
ClassC-PE	전기	1.3004	0.0000	1.4295	0.1897
	당기	1.3004	0.0000	1.4303	0.1382
ClassC-W	전기	0.9767	0.0000	1.1062	0.1907
	당기	0.9754	0.0000	1.0809	0.1527
ClassC1	전기	2.4573	0.0000	2.5439	0.0922
	당기	2.4785	0.0000	2.6107	0.1378
ClassC2	전기	2.3484	0.0000	2.4786	0.1933
	당기	2.3522	0.0000	2.4788	0.1407
ClassC4	전기	2.1798	0.0000	2.3053	0.1635
	당기	2.1783	0.0000	2.2912	0.1470
ClassC5	전기	2.0806	0.0000	2.2102	0.1912
	당기	2.0806	0.0000	2.2124	0.1377
ClassS	전기	1.2297	0.0000	1.3581	0.1880
	당기	1.2297	0.0000	1.3585	0.1377

[1] 총보수 · 비용비율(Total Expense Ratio)이란 운용보수 등 펀드에서 부담하는 '보수'와 '기타비용' 총액을 순자산 연평잔액(보수 · 비용 차감전 기준)으로 나눈 비율로서 해당 운용기간 중 투자자가 부담한 총 보수 비용수준을 나타냅니다.

[2] 매매 · 중개수수료 비율이란 매매 · 중개수수료를 순자산 연평잔액(보수 · 비용 차감전 기준)으로 나눈 비율로서 해당 운용기간 중 투자자가 부담한 매매 · 중개수수료의 수준을 나타냅니다.

※ 모자형의 경우 모펀드에서 발생한 비용을 자펀드가 각 모펀드에 투자한 비율대로 안분하여 환산한 수치입니다.

하나글로벌리츠부동산자투자신탁[재간접형]

5. 비용 현황

▶ 업자별 보수 지급현황

(단위 : 백만원,%)

펀드명	구분		전기		당기	
			금액[1]	비율[2]	금액[1]	비율[2]
글로벌리츠부동산자[재간접형]	자산운용사		0	0.00	0	0.00
	판매회사		0	0.00	0	0.00
	펀드재산보관회사(신탁업자)		0	0.00	0	0.00
	일반사무관리회사		0	0.00	0	0.00
	보수합계		0	0.00	0	0.00
	기타비용[3]		18	0.03	16	0.03
	매매중개수수료	단순매매,중개수수료	26	0.05	17	0.03
		조사분석업무 등 서비스 수수료	0	0.00	0	0.00
		합계	26	0.05	17	0.03
	증권거래세		0	0.00	0	0.00
ClassA	자산운용사		50	0.23	45	0.22
	판매회사		50	0.23	45	0.22
	펀드재산보관회사(신탁업자)		3	0.02	3	0.01
	일반사무관리회사		1	0.01	1	0.00
	보수합계		105	0.47	94	0.47
	기타비용[3]		7	0.03	7	0.03
	매매중개수수료	단순매매,중개수수료	10	0.05	7	0.03
		조사분석업무 등 서비스 수수료	0	0.00	0	0.00
		합계	10	0.05	7	0.03
	증권거래세		0	0.00	0	0.00
ClassA- E	자산운용사		15	0.23	13	0.22
	판매회사		8	0.11	7	0.11
	펀드재산보관회사(신탁업자)		1	0.02	1	0.01
	일반사무관리회사		0	0.01	0	0.00
	보수합계		24	0.36	21	0.36
	기타비용[3]		2	0.03	2	0.03
	매매중개수수료	단순매매,중개수수료	3	0.05	2	0.03
		조사분석업무 등 서비스 수수료	0	0.00	0	0.00
		합계	3	0.05	2	0.03
	증권거래세		0	0.00	0	0.00
ClassC- E	자산운용사		9	0.23	8	0.22
	판매회사		8	0.19	7	0.19
	펀드재산보관회사(신탁업자)		1	0.02	1	0.01
	일반사무관리회사		0	0.01	0	0.00
	보수합계		17	0.44	16	0.43
	기타비용[3]		1	0.03	1	0.03
	매매중개수수료	단순매매,중개수수료	2	0.05	1	0.03
		조사분석업무 등 서비스 수수료	0	0.00	0	0.00
		합계	2	0.05	1	0.03
	증권거래세		0	0.00	0	0.00
ClassC- F	자산운용사		10	0.23	12	0.22
	판매회사		1	0.01	1	0.01
	펀드재산보관회사(신탁업자)		1	0.02	1	0.01
	일반사무관리회사		0	0.01	0	0.00
	보수합계		11	0.26	14	0.26
	기타비용[3]		1	0.03	2	0.03
	매매중개수수료	단순매매,중개수수료	2	0.05	2	0.03
		조사분석업무 등 서비스 수수료	0	0.00	0	0.00
		합계	2	0.05	2	0.03
	증권거래세		0	0.00	0	0.00
ClassC- P	자산운용사		3	0.23	3	0.22
	판매회사		2	0.16	2	0.16
	펀드재산보관회사(신탁업자)		0	0.02	0	0.01
	일반사무관리회사		0	0.01	0	0.00
	보수합계		6	0.41	5	0.40
	기타비용[3]		0	0.03	0	0.03
	매매중개수수료	단순매매,중개수수료	1	0.05	0	0.03
		조사분석업무 등 서비스 수수료	0	0.00	0	0.00
		합계	1	0.05	0	0.03
	증권거래세		0	0.00	0	0.00

하나글로벌리츠부동산자투자신탁[재간접형]

ClassC- P2	자산운용사		5	0.23	4	0.22
	판매회사		3	0.14	3	0.13
	펀드재산보관회사(신탁업자)		0	0.02	0	0.01
	일반사무관리회사		0	0.01	0	0.00
	보수합계		8	0.38	7	0.38
	기타비용[3]		1	0.03	1	0.03
	매매 중개 수수료	단순매매,중개수수료	1	0.05	1	0.03
		조사분석업무 등 서비스 수수료	0	0.00	0	0.00
		합계	1	0.05	1	0.03
	증권거래세		0	0.00	0	0.00
ClassC- P2E	자산운용사		21	0.23	17	0.22
	판매회사		6	0.07	5	0.07
	펀드재산보관회사(신탁업자)		1	0.02	1	0.01
	일반사무관리회사		0	0.01	0	0.00
	보수합계		29	0.32	24	0.31
	기타비용[3]		3	0.03	2	0.03
	매매 중개 수수료	단순매매,중개수수료	4	0.05	3	0.03
		조사분석업무 등 서비스 수수료	0	0.00	0	0.00
		합계	4	0.05	3	0.03
	증권거래세		0	0.00	0	0.00
ClassC- PE	자산운용사		7	0.23	6	0.22
	판매회사		2	0.08	2	0.08
	펀드재산보관회사(신탁업자)		0	0.02	0	0.01
	일반사무관리회사		0	0.01	0	0.00
	보수합계		9	0.33	9	0.32
	기타비용[3]		1	0.03	1	0.03
	매매 중개 수수료	단순매매,중개수수료	1	0.05	1	0.03
		조사분석업무 등 서비스 수수료	0	0.00	0	0.00
		합계	1	0.05	1	0.03
	증권거래세		0	0.00	0	0.00

ClassC- W	자산운용사		0	0.23	0	0.22
	판매회사		0	0.00	0	0.00
	펀드재산보관회사(신탁업자)		0	0.01	0	0.01
	일반사무관리회사		0	0.00	0	0.00
	보수합계		0	0.25	0	0.24
	기타비용[3]		0	0.03	0	0.03
	매매 중개 수수료	단순매매,중개수수료	0	0.05	0	0.04
		조사분석업무 등 서비스 수수료	0	0.00	0	0.00
		합계	0	0.05	0	0.04
	증권거래세		0	0.00	0	0.00
ClassC1	자산운용사		0	0.23	0	0.22
	판매회사		0	0.38	0	0.37
	펀드재산보관회사(신탁업자)		0	0.01	0	0.01
	일반사무관리회사		0	0.00	0	0.00
	보수합계		0	0.62	0	0.62
	기타비용[3]		0	0.02	0	0.03
	매매 중개 수수료	단순매매,중개수수료	0	0.02	0	0.03
		조사분석업무 등 서비스 수수료	0	0.00	0	0.00
		합계	0	0.02	0	0.03
	증권거래세		0	0.00	0	0.00
ClassC2	자산운용사		0	0.22	0	0.22
	판매회사		0	0.35	0	0.35
	펀드재산보관회사(신탁업자)		0	0.01	0	0.01
	일반사무관리회사		0	0.00	0	0.00
	보수합계		0	0.59	0	0.59
	기타비용[3]		0	0.03	0	0.03
	매매 중개 수수료	단순매매,중개수수료	0	0.05	0	0.04
		조사분석업무 등 서비스 수수료	0	0.00	0	0.00
		합계	0	0.05	0	0.04
	증권거래세		0	0.00	0	0.00

ClassC4	자산운용사		1	0.23	0	0.22
	판매회사		1	0.30	0	0.30
	펀드재산보관회사(신탁업자)		0	0.02	0	0.01
	일반사무관리회사		0	0.01	0	0.00
	보수합계		2	0.55	0	0.54
	기타비용3)		0	0.03	0	0.03
	매매 중개 수수료	단순매매,중개수수료	0	0.04	0	0.04
		조사분석업무 등 서비스 수수료	0	0.00	0	0.00
		합계	0	0.04	0	0.04
	증권거래세		0	0.00	0	0.00
ClassC5	자산운용사		4	0.23	4	0.22
	판매회사		4	0.28	5	0.27
	펀드재산보관회사(신탁업자)		0	0.02	0	0.01
	일반사무관리회사		0	0.01	0	0.00
	보수합계		8	0.52	9	0.52
	기타비용3)		1	0.03	1	0.03
	매매 중개 수수료	단순매매,중개수수료	1	0.05	1	0.03
		조사분석업무 등 서비스 수수료	0	0.00	0	0.00
		합계	1	0.05	1	0.03
	증권거래세		0	0.00	0	0.00
ClassS	자산운용사		1	0.23	1	0.22
	판매회사		0	0.06	0	0.06
	펀드재산보관회사(신탁업자)		0	0.02	0	0.01
	일반사무관리회사		0	0.01	0	0.00
	보수합계		1	0.31	1	0.31
	기타비용3)		0	0.03	0	0.03
	매매 중개 수수료	단순매매,중개수수료	0	0.05	0	0.03
		조사분석업무 등 서비스 수수료	0	0.00	0	0.00
		합계	0	0.05	0	0.03
	증권거래세		0	0.00	0	0.00

1) 운용기간에 발생한 보수금액
2) 펀드의 순자산총액(기간평잔) 대비 비율
3) 회계감사비용, 증권 등의 예탁 및 결제비용 등 펀드에서 경상적 · 반복적으로 지출된 비용으로서 매매 · 중개수수료는 제외한 것입니다.
※ 성과보수내역 : 해당사항 없음
※ 발행분담금내역 : 해당사항 없음
※ ESG관련내역 : 해당사항 없음

6. 동일한 집합투자업자 펀드 투자현황

(단위:주,%)

투자대상 집합투자기구 현황		투자대상 집합투자증권 보유수(B)	보유비중 (=B/A*100(%))
집합투자기구명	발행총수(A)		
-	-	-	-

7. 유동성 위험 등 주요 위험현황 및 관리방안

▶ 유동성위험 등 운용관련 주요 위험 현황

가. 운용전략 특성에 따른 잠재 위험요인 등

이 투자신탁은 Goldman Sachs Asset Management(계열 운용사 포함)에 위탁하여 운용하고 있습니다. 집합투자업자는 투자신탁의 투자프로세스에 의해 운용합니다. 투자신탁의 성공은 무엇보다도 투자신탁의 투자프로세스를 효율적으로 운용하고 이를 이행할 집합투자업자의 능력에 좌우됩니다. 특히 투자신탁은 운용업무를 해외 집합투자업자에게 위탁하고 있는 바, 해외 위탁집합투자업자의 능력에 따라 본 투자신탁의 성과가 좌우됩니다. 전세계에 걸쳐 분산투자 되므로 해당국가의 정치적, 경제적, 사회적 요인에 의한 위험에 노출 될 수 있습니다. 정부의 규정 및 제한은 투자신탁이 매입하거나 매도할 수 있는 유가증권의 금액 및 유형을 제한할 수 있습니다. 이러한 제한은 또한 시장가격, 유동성, 증권의 권리에 영향을 줄 수 있으며, 투자신탁의 비용을 증가시킬 수 있습니다. 투자신탁은 자산의 일부를 유동성이 낮은 유가증권이나 금융상품에 투자할 수 있습니다. 이러한 유가증권 및 금융상품은 쉽게 처분되지 않을 수 있으며 일부 경우 특정한 시기 동안 계약, 법률 또는 규제당국에 의해 처분이 금지될 수 있습니다.
※ 기타 다른 투자위험에 관한 사항은 투자설명서를 참조하시기 바랍니다.

나. 환매중단 등 위험발생사유 또는 위험발생가능성 판단 사유 등

해당사항 없음

▶ 주요 위험 관리 방안

가. 펀드의 위험요인을 통제하기 위해 시행하고 있는 방안 등

- 일일 순환매 비율 및 가용현금 정보 모니터링 통해 펀드의 유동자금 관리
- 일정기간 가격변화가 없는 종목 모니터링을 통해 피투자펀드 및 투자종목의 이슈 발생 여부 사전 확인 및 유동성 점검
- 선도환 만기 직전 급격한 환율 변동으로 인한 청산 자금 부족을 방지하기 위해 사전에 반대매매를 통해 만기 시 손익을 확정하도록 권고하고 있으며 일일 모니터링 시행
- FX 거래상대방 제한 사항을 설정하여 거래상대방 위험 관리
- 환헤지비율 일간 모니터링
- 특정 집합투자증권(ETF포함)의 대량보유를 방지하기 위해 집합투자규약 상 개별 집합투자증권의 투자 비중의 상한을 설정하여 일일 모니터링 시행
- 투자 유니버스 선정 시 개별 종목의 규모 및 유동성 고려
- 종목별 손실한도를 통해 종목별 손실 인식 및 통제

나. 재간접펀드 등 위험관리조치 내역 및 운용사의 통제권한 과 수단 등

투자대상인 집합투자증권의 집합투자업자 및 펀드 매니저의 운용전략의 일관성, 투자전략의 준수여부를 지속적으로 확인합니다. 가능한 경우 펀드매니저와의 면담 및 운용보고서 등의 자료분석을 통하여 운용현황 및 전망을 파악합니다.

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

해당사항 없음

▶ 자전거래 현황

가. 자전거래규모

(단위: 원)

최근 3개월	최근 6개월	최근 9개월	최근 12개월
-	-	-	-

나. 최근 1년간 자전거래 발생 시 자전거래 사유, 관련 펀드간 이해상충 등 방지를 위한 실시간 방안, 절차 등

해당사항 없음

▶ 주요 비상대응계획

- 예기치 못한 위기상황 발생을 대비하여 대표이사, 부사장 및 각 주요 부서장들로 구성된 위기관리대책위원회 운영
- 5단계의 체계적인 위기관리 대응체계에 따라 각 단계별 임무 수행

1. 위기모니터링 : 상황 별 위기점검지표 일일 모니터링 시행
2. 위기인지/예방 단계 : 한도 초과 발견 시(혹은 위기상황이 심각히 예견될 시)즉시 업무관련부서장에게 통보 및 위기점검분석보고서 작성 제출 요구
3. 위기발생 단계 : 위기상황의 발생 혹은 심각히 예견되는 상황에서 전사적 대응을 위해 적정한 위기등급 발령
4. 위기대응 단계 : 위기관리대책위원회의 심의를 받아 유동성확보방안, 판매사 대응방안 등 위기관리대책 수립 및 시행
5. 사후관리 단계 : 위기상황해소 후 위기발생의 원인, 대응상의 문제점 및 재발방지책 등 검토 및 보고

8. 고유재산 투자 및 회수에 관한 사항

(단위: 백만원, %)

펀드명			분류
투자일	**투자금**	**회수일**	**회수금**
-	-	-	-
투자잔액		**수익률**	
-		-	

※ 투자금액 및 수익률은 자산운용사의 운용전략에 따라 추가설정(환매)될 수 있으며, 이에 따라 투자금액 및 수익률이 변동될 수 있습니다.
※ 고유재산 투자 분류가 '의무투자'인 경우에는 고유재산 투자의 회수예정일이 경과하기 1개월 이전에 제공되는 자산운용보고서에 고유재산 투자금을 회수할 수 있다는 사실을 기재합니다.
※ 수익률은[(보고서 기준일 수정기준가-투자일 수정기준가/투자일 수정기준가)*100]으로 산출된 값입니다.
※ 투자금, 회수금, 투자잔액은 고유재산 투자이후 이익분배금 수령을 제외한 최초 투자금액 기준으로 작성하였습니다.

9. 공지사항

이 보고서는 자본시장법에 의해 하나글로벌리츠부동산자투자신탁[재간접형]의 자산운용회사인 '하나자산운용(주)'이 작성하여 펀드재산보관회사(신탁업자)인 한국씨티은행의 확인을 받은 후에 판매회사를 통해 투자자에게 제공합니다. 다만 일괄 예탁된 펀드의 펀드재산보관회사(신탁업자) 확인기간은 일괄 예탁된 날 이후 기간에 한합니다.

하나자산운용

■ 주요 공시사항은 금융투자협회의 전자공시와 당사 홈페이지에서 확인이 가능합니다.
- 하나자산운용(주) 홈페이지 http://www.hanaam.com / 대표전화 02-3771-7800
- 금융투자협회 홈페이지 http://dis.kofia.or.kr / 대표전화 02-2003-9000