

## 2년의 암흑기를 끝내고 반등할 글로벌 리츠

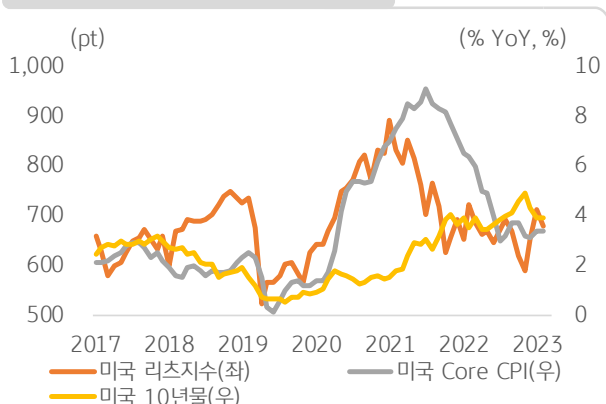
- 2022년 미국의 긴축 통화정책 전환과 함께 금리 변동성이 확대되며 이자 비용 부담 증가, 상대적인 배당 매력 후퇴 등으로 글로벌 리츠 자산의 주가 눌림이 지속됨. **금리 인상기의 출구가 보이는 2024년은 리츠 투자의 적기.** 2022~2023년 중 1) 고금리 장기화에 대응하기 위해 낮은 차입 비율, 고정금리 차입 비중 확대 등 재무구조 강화에 나섰고, 2) 주가 조정으로 리츠의 밸류에이션이 낮아짐
- Fed에서 금리 인하를 시작하더라도 견조한 미국의 매크로 환경, 물가의 하방 경직성, 통화정책의 시차 등으로 고금리 환경이 상당 기간 유지될 가능성이 큼. 그러나 **현재 고금리/고물가 환경은 경기 침체와 금리 상승이 동반되는 것이 아닌, 견조한 경제성장이 동반되는 ‘골디락스’ 라는 점에서 과거와 다르게 리츠 자산에 우호적으로 작용할 가능성**
- 금리의 변곡점마다 **리츠는 실물자산보다 먼저 상승/하락하는 선행성을 지님(실물자산과 달리 유동성 있는 주식이기 때문).** 2024년 중 금리가 안정을 되찾으며 **2년간 가격 조정을 받은 리츠 자산의 반등에 주목할 필요**

### 리츠 관련 KBSTAR ETF

상품명	총보수 (연)	상위 5개 종목 및 비중	투자포인트
KBSTAR 글로벌데이터센터리츠나스닥 (합성)	0.40%	CROWN CASTLE INTL(16.3%) AMER TOWER CP(15.6%) EQUINIX, INC.(14.9%) SBA COMMUNICATIONS(5.0%) IRON MOUNTAIN(DEL)(4.8%)	데이터 트래픽 증가로 인한 수혜가 기대되는 데이터센터와 테크 인프라 리츠(셀타워 등)에 집중 투자
KBSTAR 글로벌리얼티인컴	0.10%	REALTY INCOME(17.8%) 맥쿼리인프라(16.8%) AMERICAN TOWER(9.4%) CROWN CASTLE(8.8%) PROLOGIS(8.4%)	미국 대표 리얼리인컴(O)과 국내 상장 맥쿼리 인프라(A088980)에 각각 18%씩 투자하고, 배당성장 8개 리츠 종목에 동일가중으로 투자해 인컴(Income) 수익을 극대화한 월배당 ETF

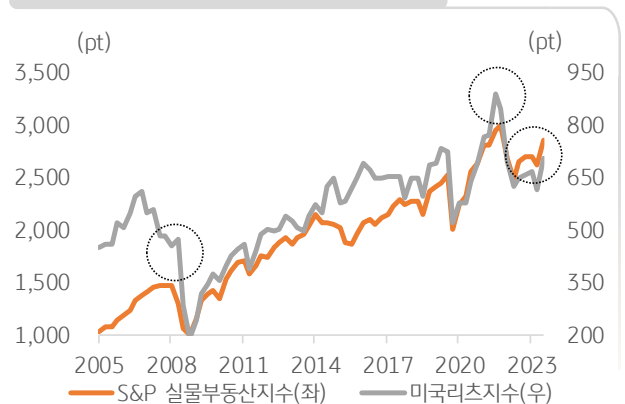
※ 출처: KB자산운용, 글로벌데이터센터리츠나스닥 구성 종목은 2022.4.29 기준

### 금리 변동성 확대에 취약한 리츠



※ 출처: Bloomberg, NH투자증권, KB자산운용

### 실물자산보다 변동성이 큰 리츠지수



※ 출처: Bloomberg, 삼성증권, KB자산운용

---

※ KB자산운용 준법감시인 심사필 ‘투자광고 2024\_128(다)’

※ 본 자료에 기재된 투자전략 및 투자 프로세스는 현재의 시장 상황을 감안하여 참고용으로만 제시된 것이므로, 시장상황의 변동이나 당사 내부기준의 변경 또는 기타 사정에 의하여 별도의 고지 절차 없이 변경될 수 있습니다.

※ 투자위험에 관한 자세한 내용은 반드시 투자설명서를 참고하시기 바랍니다.

※ 집합투자증권은 운용결과에 따라 투자원금의 손실이 발생할 수 있으며, 그 손실은 투자자에게 귀속됩니다.

※ 집합투자증권을 취득하시기 전에 투자대상, 보수·수수료 및 환매방법 등에 관하여 (간이)투자설명서를 반드시 읽어보시기 바랍니다.

※ 이 금융투자상품<집합투자증권>은 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 않습니다.

※ 증권거래비용, 기타비용이 추가로 발생할 수 있습니다.

※ 과세기준 및 과세 방법은 향후 세법개정 등에 따라 변동될 수 있습니다.

※ 본 자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다. 본 자료는 당사의 동의없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변경, 대여할 수 없습니다.

※ 본 자료에 수록된 내용은 당사가 신뢰할만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

---