

# 해외 부동산 투자의 패러다임 전환



# Disclaimer

본 자료(제작물, 동영상 자료 등 제공되는 모든 자료 포함, 이하 같음)는 '주식회사 신한글로벌액티브위탁관리부동산투자회사'(이하 "본건 리츠")에 의해 부동산투자회사법상 자산관리회사인 주식회사 신한리츠운용(이하 "자산관리회사")이 본건 리츠를 소개하기 위한 참고 목적으로 작성 및 제공되는 것으로서, 독자적인 검토/확인/검증을 수행하지 아니하였습니다.

자산관리회사 및 본건 리츠는 본 자료의 내용에 대하여 독자적인 검토, 확인 및 검증을 수행하지 아니하였습니다. 따라서 자산관리회사 및 본건 리츠는 본 자료에 포함되거나 그와 관련하여 제공되는 서면 또는 구두의 정보 및 의견에 관하여 그 공정성, 정확성 또는 완결성에 대한 어떠한 형태의 진술 및/또는 보장(직접적 또는 간접적, 명시적 또는 묵시적인 경우를 불문함)을 하지 아니하며, 이에 대한 책임을 부담하지 아니합니다.

본 자료 내 데이터는 불확실성 및 위험요소를 수반하고 있으며, 다양한 요인에 따라 변경될 수 있습니다. 본 자료 내 포함된 정보는 자료가 작성된 당시의 상황 및 조건에 따라 해석되어야 하는 바, 향후 상황 및 조건이 변경되는 경우 그 내용 역시 주요하게 변경될 수 있습니다. 본 자료의 프리젠테이션 이후 발생할 수 있는 상황 및 조건의 변경에 따라 본 자료의 내용을 업데이트할 의무를 부담하지 않습니다.

본 자료는 오직 관련자에게만 제공되는 것을 전제로 하므로, 제3자는 자료 내용을 도용하거나 임의로 사용해서는 아니됩니다. 향후 비즈니스의 잠재적인 성과, 시장 지위 및 리츠 상품에 대한 자체 평가와 관련된 책임은 전적으로 본인에게 있습니다. 본 자료는 경제적, 법적, 세금 또는 기타 상품 설명에 대한 자문을 제공하지 않습니다.

본 자료는 어떠한 경우에도 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 "자본시장법")상 본건 리츠가 발행하는 증권에 대한 청약의 권유, 유인, 조언, 자문의견, 기타 이에 준하는 의사표시로서의 의미를 갖지 아니합니다. 본건 리츠가 발행할 증권의 취득을 위한 청약의 권유는 자본시장법에 따라 작성하여 금융위원회에 제출된 투자설명서, 예비투자설명서 또는 간투자설명서에 의하여야 합니다. 본 자료는 어떠한 금전, 증권, 기타의 대가를 요구 또는 유인하는 것이 아니며, 만약 본 자료를 기초로 그러한 대가가 제공되더라도, 본건 리츠는 이를 수령하지 아니할 것입니다.

본 자료에서는 장래에 대한 예상 및 판단에 관한 내용이 포함되어 있을 수 있습니다. 이러한 예측 정보는 장래에 관한 제반 가정을 전제한 것으로서 이는 통제할 수 있는 범위에 있지 않습니다. 이러한 예측 정보는 위험 및 불확실성을 수반하며, 이로 인하여 예측 정보와는 주요하게 다른 결과 발생할 실제로 발생할 수 있습니다. 본 프리젠테이션 이후 발생할 수 있는 상황 및 조건의 변경에 따라 이러한 예측 정보를 변경할 의무를 부담하지 아니합니다. 나아가 본 자료에 포함된 어떠한 사항도 과거, 현재 및 미래에 대한 진술 및 보장 또는 확약에 해당하지 않으며 그와 같이 해석될 수 없습니다.

본 자료의 내용과 제공 사실은 비밀자료의 전체 혹은 일부분이라도 무단 도용과 배포를 금하며, 이를 준수하지 않을 경우 대한민국, 미국 또는 기타 국가의 관련 법령 위반에 따른 책임을 부담할 수 있습니다. 본 프리젠테이션에 참석하거나 본 자료의 내용을 읽은 경우, 앞서 언급한 내용을 확인하고 인정하며 이에 구속됨에 동의하는 것으로 간주됩니다.

본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며, 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다. 자산관리회사는 본 자료와 관련한 모든 권리를 가지고 있으며, 본 자료의 내용은 자산관리회사의 고유한 지식재산권으로 자산관리회사만이 배타적으로 이용할 수 있습니다.



USGB



PRISA



CBRE USCP

# Table of Contents

Chapter 1.

Prologue

Chapter 2.

Investment Highlight

Chapter 3.

신한글로벌액티브리츠 소개

Chapter 4.

주요 투자자산 소개



USGB · National Cancer Institute

Chapter 1.

# Prologue

해외 부동산 투자는 성장하는 미국시장에 해야 합니다.  
신한글로벌액티브리츠가 해외 부동산 투자에 새로운 방법을 제시합니다.

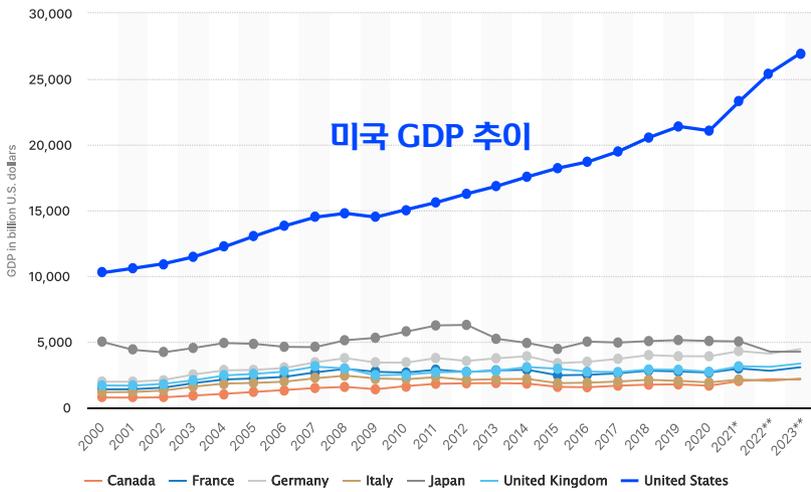


## 미국 부동산

## 신한글로벌액티브리츠 Shinhan Global Active REIT

## 리츠 Vehicle

### G7 국가 - GDP 추이



한 나라의 자산가격은 장기적으로 GDP에 비례하여 상승



미국 부동산 가격은 미국 경제와 동반성장 전망

### 미국 부동산 Open-End 펀드

#### 직접 투자

- ① 최소 투자액 제한 有
- ② 수시 거래 불가

#### 투자

### 신한글로벌액티브리츠 Shinhan Global Active REIT

- ① 최소 투자액 제한 無
- ② 수시 거래 가능

#### 투자자

\* Statista: GDP of G7 countries from 2000 to 2023



USGB · Waterfront Station I&II

Chapter 2.

## Investment Highlight

1. 투자 포인트 ① - 배당수익률 8.5%
2. 투자 포인트 ② - 할인된 가격 & 반등의 시작
3. 투자 포인트 ③ - 글로벌 Top 운용사 투자상품

## 투자 포인트 - 1

### 배당수익률 8.5%

- 1 초기 2년 배당률 8.5% 확정**  
: 확실한 고배당 수익 가능 \* 공모가 대비
- 2 특별배당의 정례화**  
: 펀드 환매 및 리밸런싱 통해  
자산가치 상승분 주기적 환원

Open-End 펀드 투자 장점 활용

## 투자 포인트 - 2

### 할인된 가격 & 반등의 시작

- 1 할인된 공모가로 차익 기대**  
: NAV 대비 약 15% 할인  
▶ 단기 주가 상승 가능성 ↑
- 2 중·장기 자본차익 기대**  
: NAV 하락의 주 원인은 급격한  
금리 인상 ('22.7월 대비 약 27.8% ↓)  
▶ FED 금리 인하 시, 주가 상승 기대

단기 및 중·장기 수익 가능성 ↑

## 투자 포인트 - 3

### 글로벌 Top 운용사 투자상품

- 1 글로벌 Top 100 운용사**  
: PGIM(4위\*), CBRE IM(7위),  
Affinius(66위) 운용사 상품 선별  
\* 글로벌 운용사 AUM순위 / 2023년 4분기 기준
- 2 오랜 기간 검증된 수익률**  
: 설정 이후 연 7% ~ 10% 수익률  
: 벤치마크 상회 상품들
- 3 높은 안정성의 투자상품**  
: 분산된 자산 & 낮은 LTV (30%)

검증된 양질의 투자상품

초기 2년 확정

10년 평균 9.2% 목표

Open-End 펀드 투자의 장점을 활용하여  
자산가치 상승분(특별배당)을 정기적으로 돌려드리겠습니다.

신한글로벌액티브리츠

특별배당

자산  
가치  
상승

Income

자산  
가치  
상승

Income

자산  
가치  
상승

Income

자산  
가치  
상승

Income

Open-End 펀드 투자

정기적 펀드 환매 및 리밸런싱(매년) 통해  
자산가치 상승분 주기적 환원 (특별배당)

[ 높은 배당수익 가능 ]

VS

Income

Income

Income

Income

실물자산 투자

자산매각 시(일회성)에만  
자산가치 상승분 환원 (특별배당)

[ 자산매각 가능성 낮음  
& 평균 6년 이상 소요 ]

특별배당

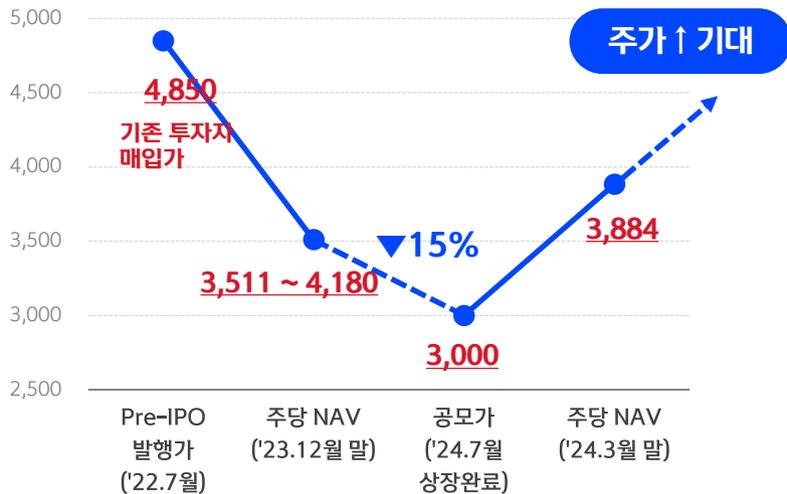
자산  
가치  
상승

타 상장리츠

매력적인 공모가 및 금리 인하에 따른 주가 상승으로  
단기 및 중장기 수익이 예상됩니다.

## 공모가 할인

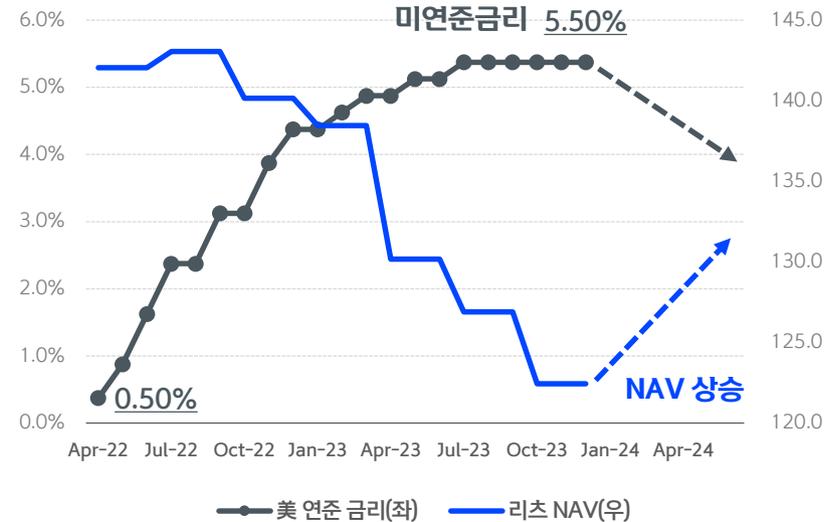
(단위: 원)



현재 주당 NAV 대비, 주가 25% 할인  
▶ 단기 주가 상승 가능성 ↑ ★

## 금리 인하에 따른 자본차익 기대

(단위: million \$)



FED의 급격한 금리 인상으로 NAV 하락  
▶ FED 금리 인하 시, 주가 상승 기대 ★

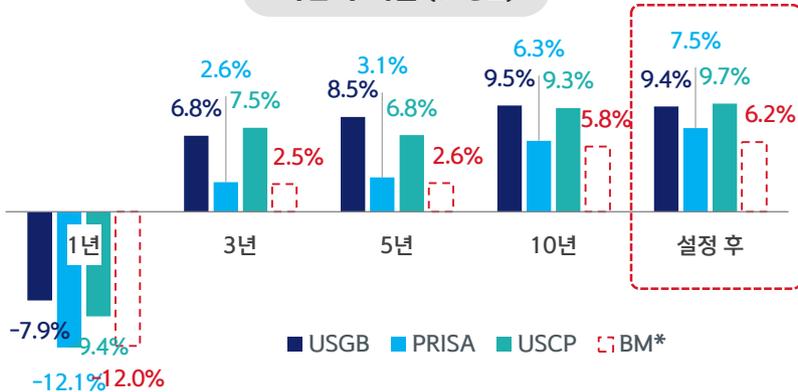
주 : 레버리지 미반영시 4,180원  
레버리지 효과 적용 후 3,511원

글로벌 Top 100 운용사들이 운용하는 양질의 검증된 상품에 투자합니다.

투자자산(Open-End 펀드) 개요

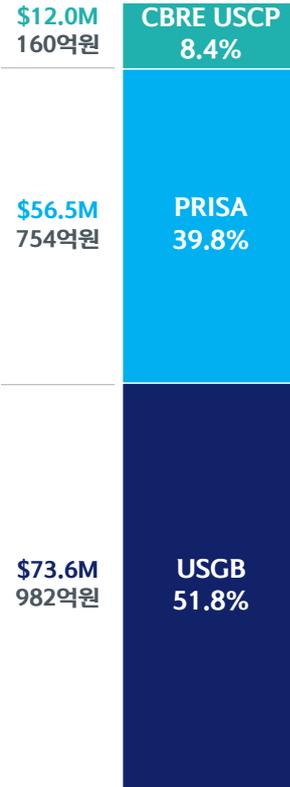
	USGB	PRISA	USCP
운용사	Affinius Capital Management	PGIM Real Estate	CBRE IM
운용사 AUM*	약 34.3조원 (\$ 25.7B)	★약 212.3조원 (\$ 159.2B)	약 181.8조원 (\$ 136.3B)
AUM 순위*	66위	★4위	7위
펀드 AUM	약 5.1조원 (\$ 3.8B)	약 39.6조원 (\$ 29.7B)	약 15.3조원 (\$ 11.5B)
펀드 설정일	'2012.07	★'1970.07	'2013.05
투자자산수	16개	284개	233개
LTV	33.5%	24.8%	33.9%

★ 기간 수익률 (年 평균)



펀드별 투자 비중 및 각 펀드 특징

펀드별 투자 비중



- NFI-ODCE INDEX 내 3~7년 수익률 1위
- 주거, 물류센터, 헬스케어 등 성장섹터 집중 투자를 통해 초과수익률 추구
- 설정 이후, 年 수익률 10%
- 미국 최초의 Open-End Core 펀드
- Class A 이상의 Core 자산으로 구성
- NFI-ODCE INDEX 내 AUM 3위
- 설정 이후, 55년간 年 수익률 7.6%
- 미국 정부나 주정부 기관이 장기 임차하는 건물에 투자하여 높은 안정성 확보
- 보안상 100% 임차로 면적축소 리스크 無
- 펀드 설정 이후 年 수익률 9.5%로 수익성 우수

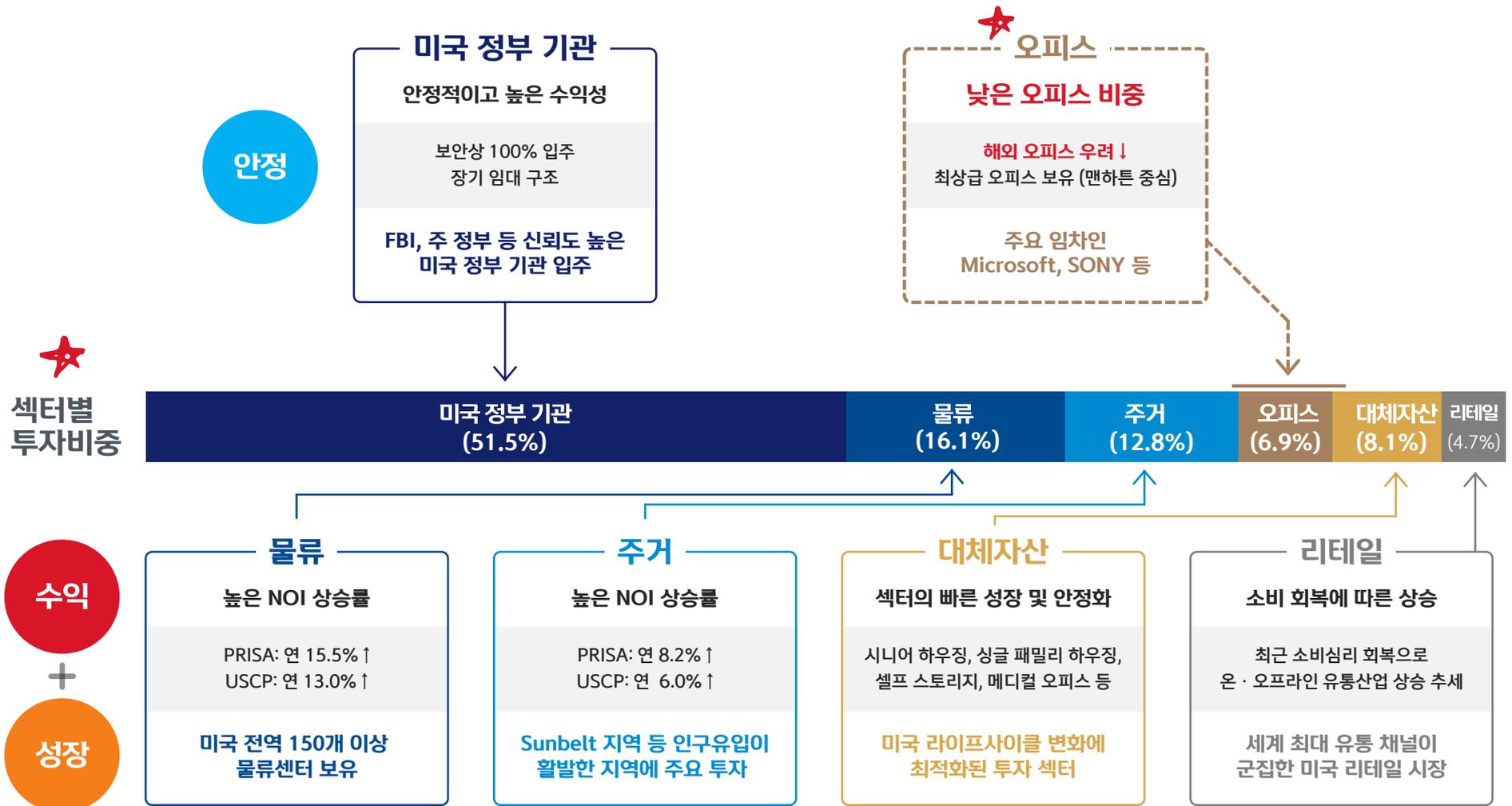
Total \$142.1M  
1,895억원

\* Institutional Real Estate, Global Investment Managers 2023 기준

\*\* '24.2월 말 환율 1,334원 기준

\* 24년 2월말 환율 1,334원 기준

안정 + 수익 + 성장을 고려한 리츠 포트폴리오를 구성하였습니다.



\* 2024년 1분기 운용보고서 기준



PRISA · The Modern I & II

Chapter 3.

## 신한글로벌액티브리츠 소개

1. 리츠 개요
2. 운용사 소개
3. 중장기 성장 로드맵

## 리츠 개요

리츠명	(주) 신한글로벌액티브위탁관리부동산투자회사
자산관리회사	신한리츠운용(주)
설립일	2022년 3월 17일
영업인가	2022년 7월 8일
투자대상	미국 Core 부동산 Open-End 펀드 (USGB, PRISA, CBRE USCP) → 정부 인프라, 물류, 주거 등의 섹터에 투자
존속기간	없음(영속형)
예상수익률	10년 평균 9.2%
회계기간	매 6개월 단위 (결산월: 2월, 8월)
자산보관회사	신한은행(주)
사무수탁회사	(주)국민은행
수수료	AMC 운용수수료: 총자산의 0.3% 상장수수료: 발행주식수 x 발행가액의 0.5% 환매수수료: 매각차익의 5%
	자산보관 모리츠: 연 2,500만원, 자리츠 연 5,500만원
	사무수탁 모리츠: 연 3,000만원, 자리츠 연 3,000만원

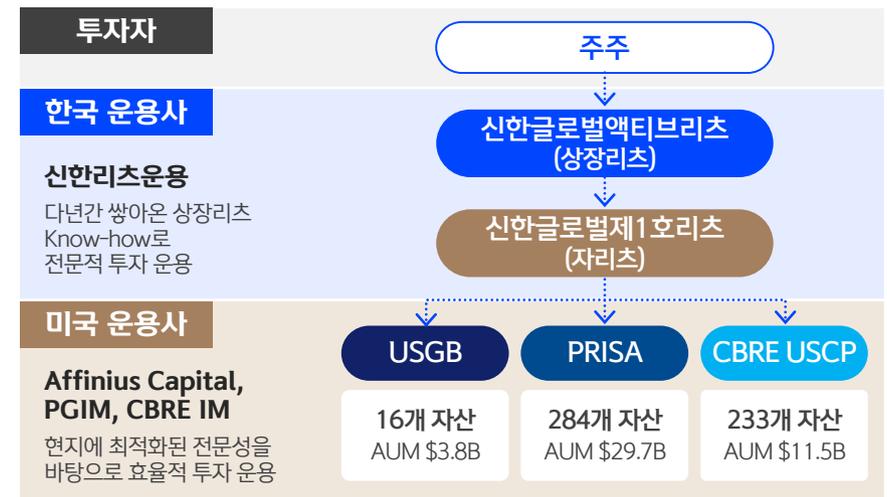
- 상기 투자구조, 투자자산 및 투자금액은 확정된 사항이 아니며, 환율 변동 등의 시장상황, 외부요인, 운용결과 등에 따라 변동될 수 있음.

## 재원 조달 구조

Pre-IPO		상장 후	
Asset	Equity	Asset	Equity
글로벌 제1호 (자리츠) 1,905억	보통주 977억	글로벌 제1호 (자리츠) 1,905억	보통주 977억
여유현금 49억	Debt 브릿지론 977억	여유현금 272억	보통주 (IPO) 700억
			Debt 타인자본* 500억

\*Term Loan, 전단채, ABCP등

## 투자 구조




**신한리츠운영**

설립일

2017.10.18

지배구조

신한금융지주100%

자본 총계

625억 원

AUM

3.9조 원\*

\* '23.12월 말 기준

\* '24.3월 말 기준

**신한알파리츠**

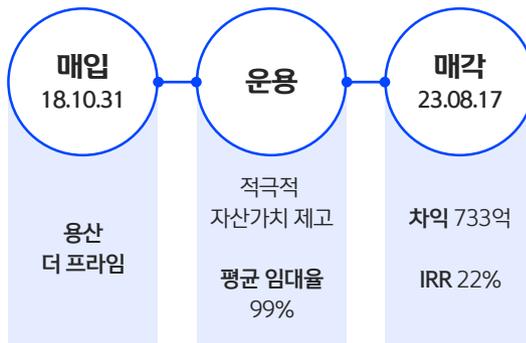
Shinhan Alpha REIT

국내 리츠 주가 1위  
국내 대표 오피스 리츠**신한서부티엔드리츠**

Shinhan Seobu T&amp;D REIT

서부티엔디 스폰서 리츠  
국내 대표 호텔 리츠**신한글로벌액티브리츠**

Shinhan Global Active REIT

국내 최초  
해외 Open-End 부동산 펀드 리츠국내 최초  
“매입-운영-매각” 사이클 완성각자의 전문성을 발휘하며  
성장 극대화

개발



Seobu T&amp;D

전문 부동산  
개발회사

운영



신한리츠운영

부동산  
운영 전문

“

글로벌 투자 선호 1위 국가  
미국 부동산

액티브 운용

자산가치 상승분 주기적 환원

검증된 양질의 투자상품

글로벌 Top 운용사 상품 선별

”



\* '23.12월 말 기준

## 14개 그룹사를 둔 금융 전문 그룹







USCP Logistics - NE Gateway

Chapter 4.

## 주요 투자자산 소개

1. USGB
2. PRISA
3. CBRE USCP

미국 정부와 주정부 기관이 장기 임차하는 오피스 건물에만 투자해 높은 안정성 확보  
펀드 설정 이후 年 9.4% 수익률로 수익성 우수

펀드 개요

펀드 AUM  
5.1조원  
(\$3.8B)

투자자산수  
16개

임대율  
97.4%

LTV  
33.5%

주요 투자대상

미국정부인프라

펀드 설정일

2012.07

운용사 개요

기관명

Affinius Capital Management

기관 AUM

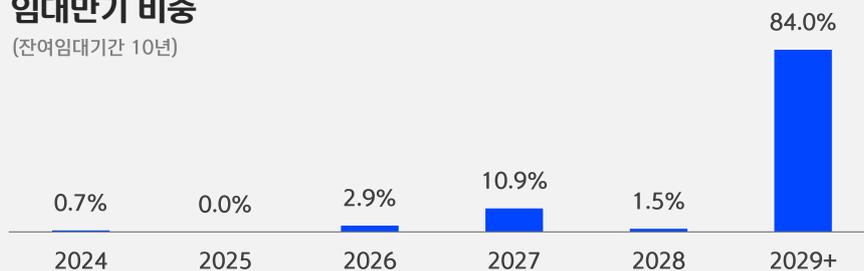
약 34.3조원 (\$25.7B)

글로벌 AUM 순위

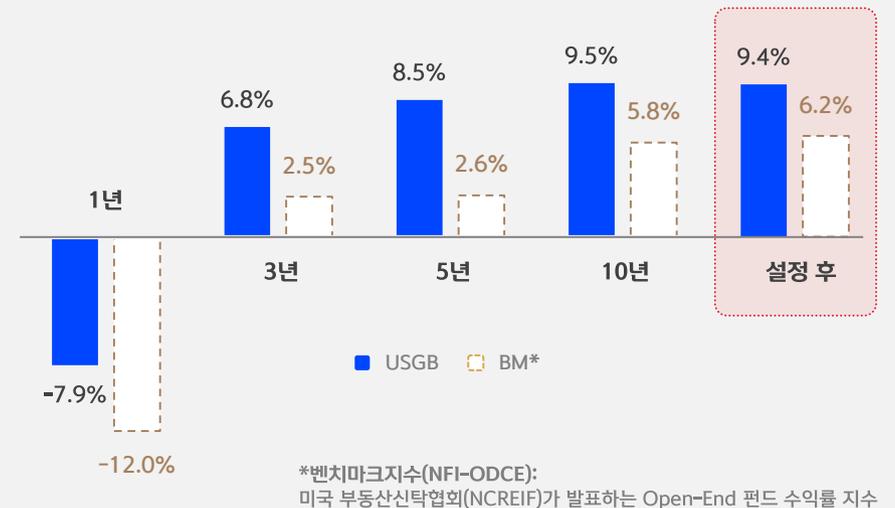
66위

임대만기 비중

(잔여임대기간 10년)



기간수익률 (年 평균)



대출 현황

대출금리 현황

고정금리비율 94%

금리 4.2%

만기 5.0년

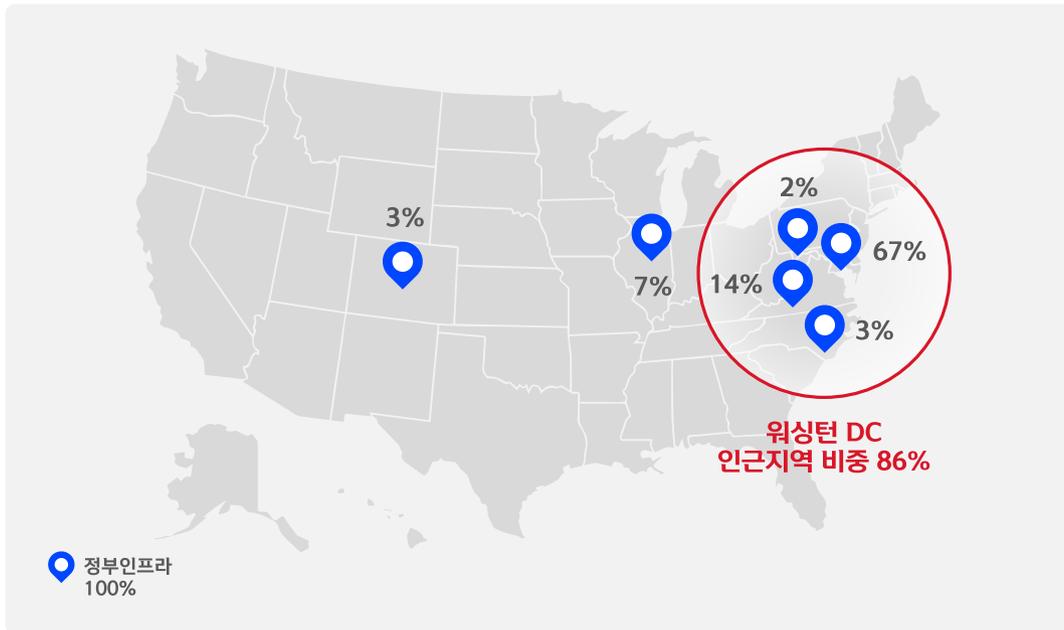
대출만기 비중



\* 2024년 1분기 운용보고서 기준

\*\* '24.2월 말 환율 1,334원 기준

**주요 자산** • 미국 연방정부(15개) 및 주 정부 기관(1개)이 임차하고 있는 오피스 16개 자산에 투자



**Waterfront Station**  
Washington D.C



**White Flint**  
North Bethesda, MD



**National Science Foundation**  
Annapolis, MD



**National Cancer Institute**  
Rockville, MD



**FBI Baltimore**  
Baltimore, MD



**FAA Front Worth**  
Forth Worth, TX

**포트폴리오**

포트폴리오 비율



섹터

미국 정부기관

**주요 임차인**

정부기관 임차 건물로 임차인 맞춤 설계(Built To Suit)를 했으며, 보안상 100% 임차해 면적축소 리스크 없음



GSA  
(총무성)



FBI  
(연방수사국)



Federal Aviation  
Administration  
(연방항공국)



National Cancer  
Institute  
(국립 암연구소)



NSF  
(국립 과학재단)



NIAID  
(국립알레르기/감염병연구소)

\* 2024년 1분기 운용보고서 기준

## 미국 최초의 Core Open-End 펀드로 NFI-ODCE Index 내 AUM 3위

### 펀드 개요

펀드 AUM  
39.6조원  
(\$29.7B)

투자자산수  
284개

임대율  
92.1%

LTV  
24.8%

주요 투자대상 미국 Core 포트폴리오 펀드 설정일 1970.07

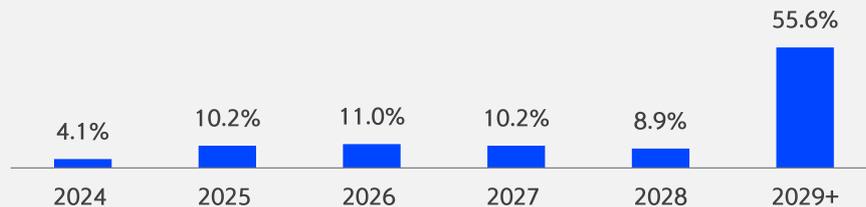
### 운용사 개요

기관명 PGIM Real Estate

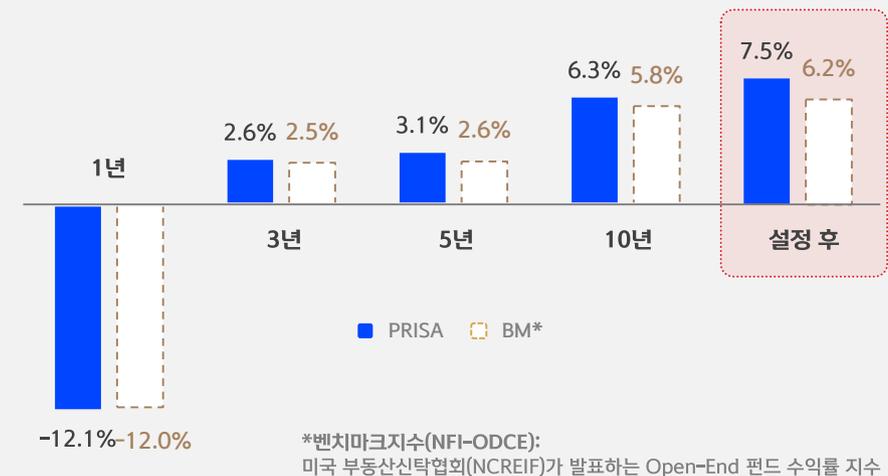
기관 AUM 약 212.3조원 (\$159.2B) 글로벌 AUM 순위 4위

### 임대만기 비중

(잔여임대기간 5.9년)



### 기간수익률 (年 평균)



### 대출 현황

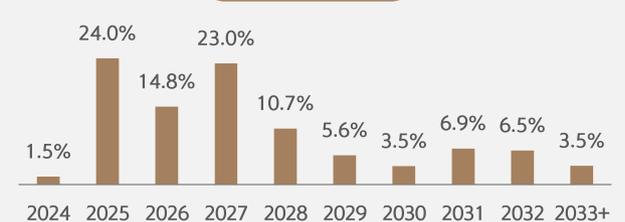
#### 대출금리 현황

고정금리비율 69%

금리 4.7%

만기 3.7년

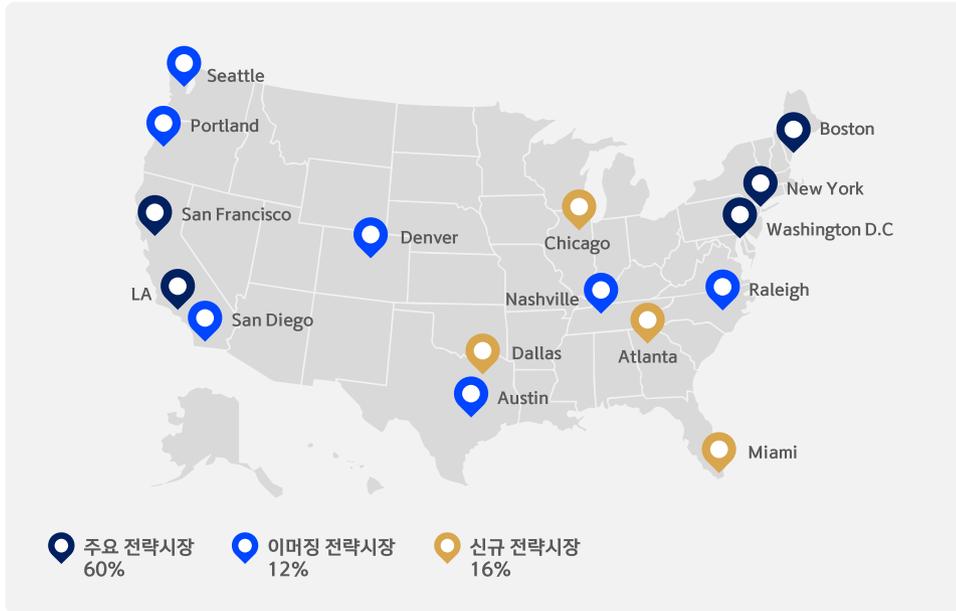
#### 대출만기 비중



\* 2024년 1분기 운용보고서 기준

\*\* '24.2월 말 환율 1,334원 기준

주요 자산 • Flight-to-Quality(고품질 신축자산 선호) 현상을 반영해 class-A 이상의 경쟁력 있는 Core 자산으로 구성



Rialto Ph I  
Rialto, CA



Neptune Marina  
Marina Del Rey, CA



1401 Lawrence  
Denver, CO



Annapolis Town Center  
Annapolis, MD



ESS NY  
New York, NY

포트폴리오 벤치마크(NFI-ODCE)와 섹터 구성 등을 가장 유사하게 추종



The Modern I & II  
Chicago, IL



EmeryStation West  
Emeryville, CA

\* 2024년 1분기 운용보고서 기준

NFI-ODCE INDEX 내 3년~7년 수익률 1위  
(설정 이후 年 수익률 10.0%)

펀드 개요

펀드 AUM  
15.3조원  
(\$11.5B)

투자자산수  
233개

임대율  
95.0%

LTV  
33.9%

주요 투자대상 미국 Core 포트폴리오 펀드 설정일 2013.05

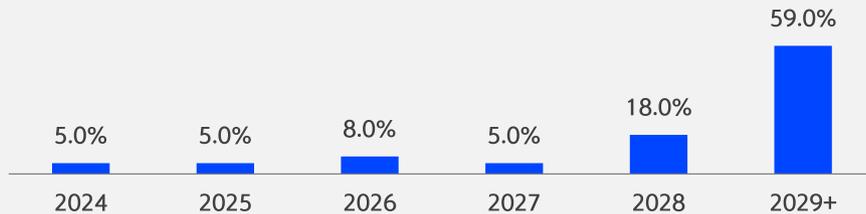
운용사 개요

기관명 CBRE IM

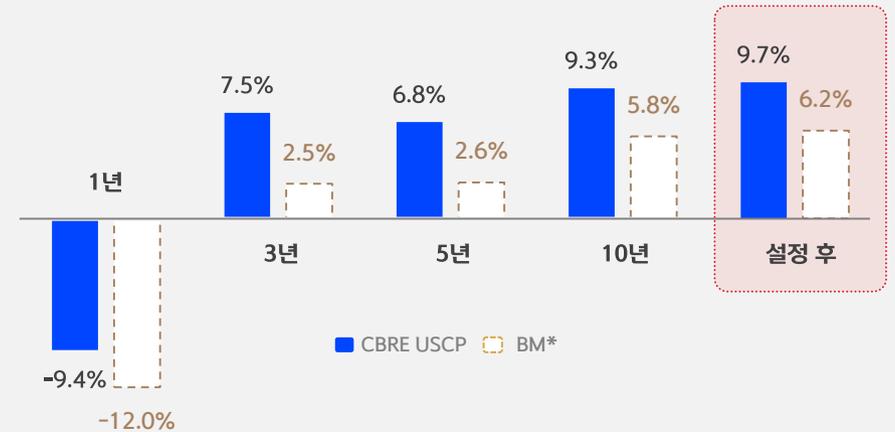
기관 AUM 약 181.8조원 (\$136.3B) 글로벌 AUM 순위 7위

임대만기 비중

(잔여임대기간 5.0년)



기간수익률 (年 평균)



\*벤치마크지수(NFI-ODCE): 미국 부동산신탁협회(NCREIF)가 발표하는 Open-End 펀드 수익률 지수

대출 현황

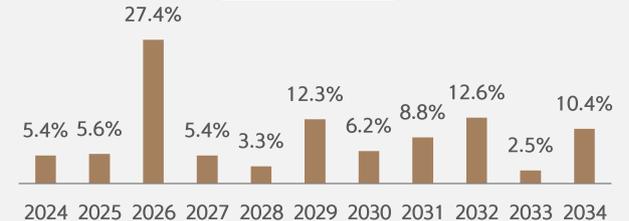
대출금리 현황

고정금리비율 71%

금리 4.3%

만기 4.9년

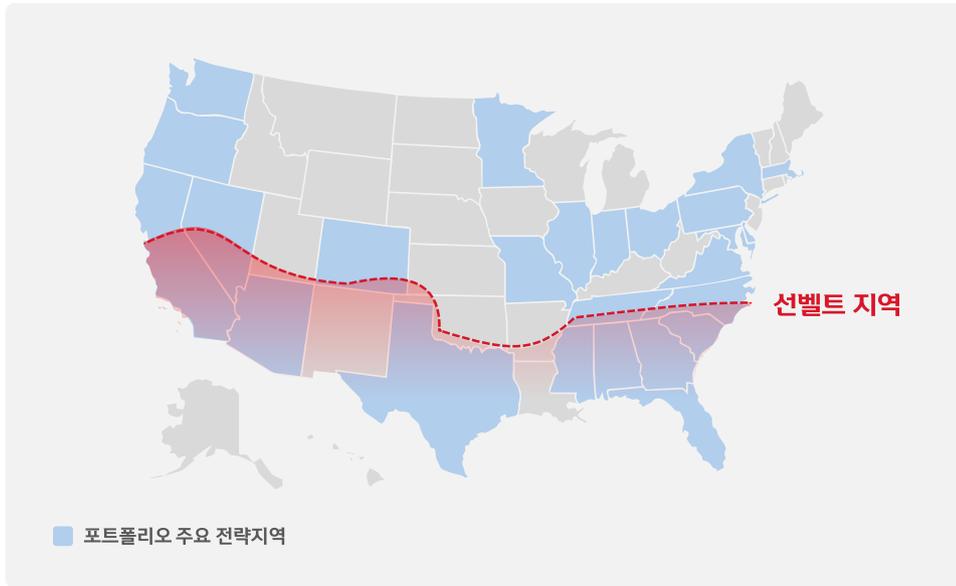
대출만기 비중



\* 2024년 1분기 운용보고서 기준

\*\* '24.2월 말 환율 1,334원 기준

- 주요 자산**
- **물류센터, 주거, 헬스케어, Self-Storage** 섹터에 87% 이상 투자
  - **선벨트 지역의 핵심 자산에 집중 투자하며, 이를 통해 초과수익률을 노림**



**North East Gateway**  
Baltimore, MD



**SFR Partners I - CA**  
California



**LS Partners III - 100 Binney**  
Boston, MA

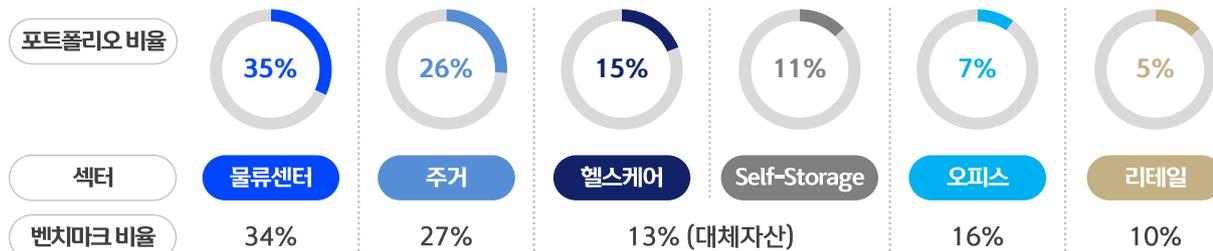


**40 Thorndike**  
Boston, MA



**Valley Forge**  
Philadelphia, PA

**포트폴리오**



**AH Partners 1 - 2710 Creston**  
New York, NY



**StorQuest Boulder**  
Boulder, CO

\* 2024년 1분기 운용보고서 기준



새로운 도전,  
신한글로벌액티브리츠

국민들이 믿고 투자할 수 있는  
해외 부동산 투자 리츠 를 만들겠습니다.