

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 간이투자설명서에 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.
신한
글로벌액티브리츠
소개

Chapter 4.
미국 부동산
시장 전망

Chapter 5.
주요 투자자산
소개



USGB · National Cancer Institute

Chapter 1.

Prologue

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

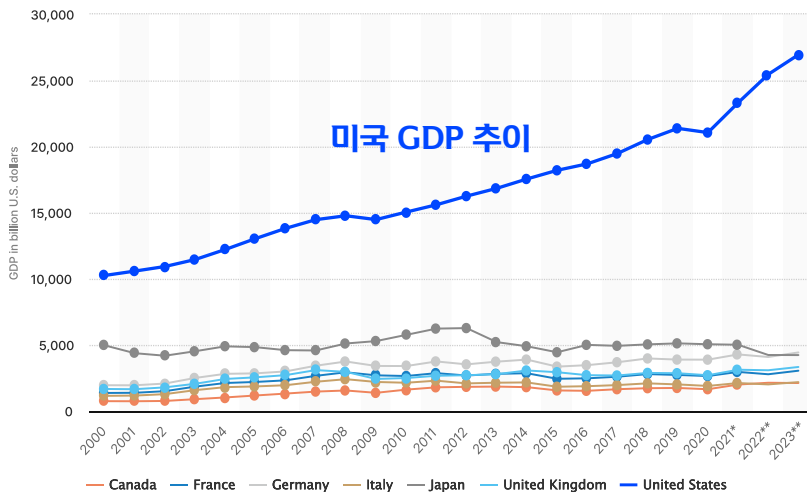


미국 부동산

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

투자

신한글로벌액티브리츠
Shinhan Global Active REIT

직접 투자

- 1 최소 투자액 제한 有
- 2 수시 거래 불가

- 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 17% ↓)
▶ 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 8% ~ 10% 수익률
: 벤치마크 상회 상품들
- 3 높은 안정성의 투자상품
: 분산된 자산 & 낮은 LTV (<35%)

검증된 양질의 투자상품

초기 2년 확정

공모가 기준 8.5% 배당

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)

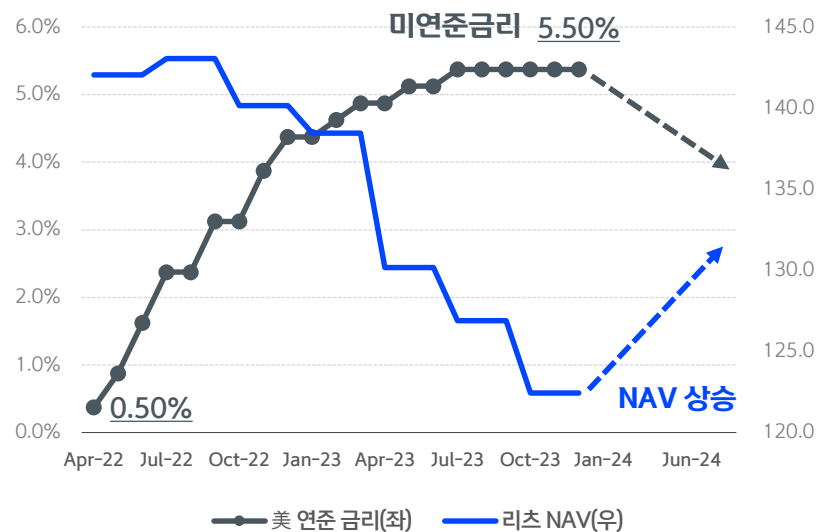


주당 NAV 대비, 주가 34% 할인
(2024년 9월 3일 기준)

▶ 단기 주가 상승 가능성 ↑ ★

금리 인하에 따른 자본차익 기대

(단위: million \$)



FED의 급격한 금리 인상으로 NAV 하락

▶ FED 금리 인하 시, 주가 상승 기대 ★

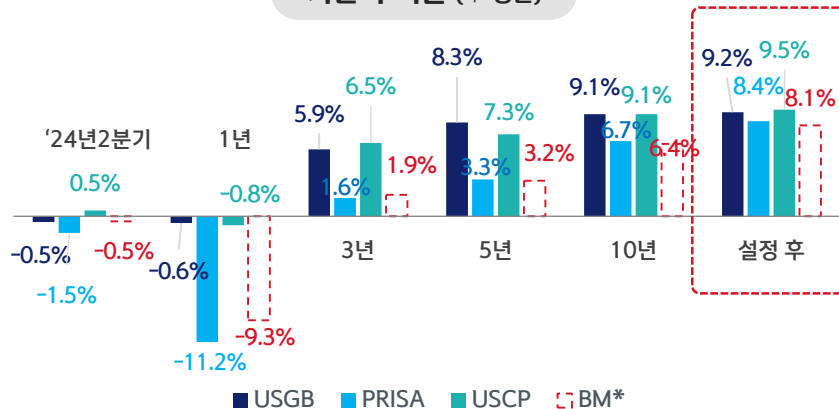
주 : 레버리지 미반영시 4,180원
레버리지 효과 적용 후 3,511원

글로벌 Top 100 운용사들이 운용하는 양질의 검증된 상품에 투자합니다.

투자자산(Open-End 펀드) 개요

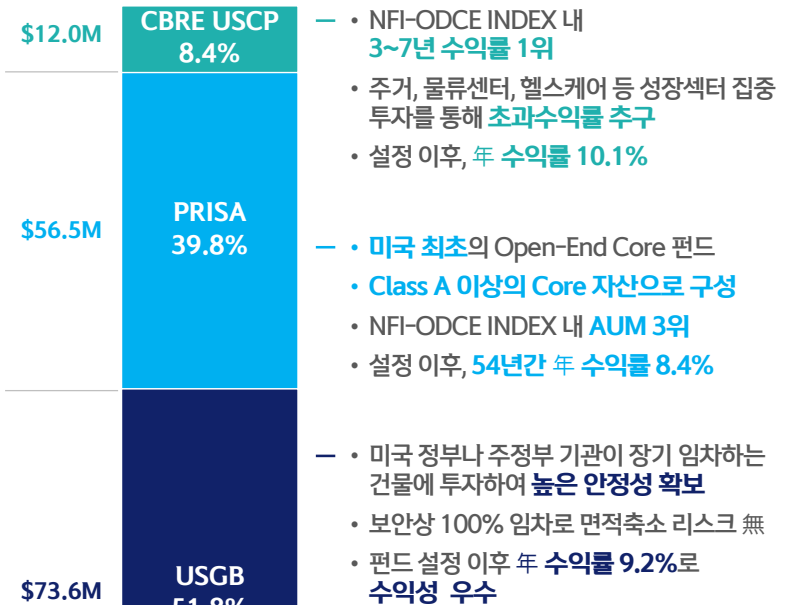
	USGB		PRISA		USCP	
운용사	Affinius Capital Management		PGIM Real Estate		CBRE IM	
펀드 AUM	약 5.3조원 (\$ 3.8B)		약 40.3조원 (\$ 29.1B)		약 15.8조원 (\$ 11.5B)	
펀드 설정일	'2012.07		★'1970.07		'2013.05	
투자자산수	16개		283개		232개	
LTV	33.5%		25.4%		32.8%	
Return 구분	'24.2Q	'24.1Q	'24.2Q	'24.1Q	'24.2Q	'24.1Q
Income	1.24%	1.20%	1.18%	1.04%	0.95%	0.90%
Capital	-1.76%	-0.68%	-2.67%	-3.68%	-0.44%	-1.55%
Total Gross	-0.52%	0.53%	-1.49%	-2.64%	0.51%	-0.65%

기간 수익률 (年 평균)



펀드별 투자 비중 및 각 펀드 특징

펀드별 투자 비중



Total \$142.1M

* USGB/PRISA - 2024년2분기 기준 /

** '24.2월 말 환율 1,384.6원 기준

안정 + 수익 + 성장 을 고려한 리츠 포트폴리오 를 구성하였습니다.

2024년1분기

미국 정부 기관 (51.5%)	물류 (16.1%)	주거 (12.8%)	오피스 (6.9%)	대체자산 (8.0%)	리테일 (4.7%)
---------------------	---------------	---------------	---------------	----------------	---------------

섹터별
투자비중

★ 2024년2분기

미국 정부 기관 (51.5%)	물류 (15.9%)	주거 (13.1%)	오피스 (6.2%)	대체자산 (8.5%)	리테일 (4.8%)
---------------------	---------------	---------------	---------------	----------------	---------------

수익

+

성장

+

안정

물류

높은 NOI 상승률

PRISA: 연 11.3% ↑
USCP: 연 6.6% ↑

미국 전역 150개 이상
물류센터 보유

주거

견실한 NOI 상승률

PRISA: 연 3.3% ↑
USCP: 연 4.8% ↑

Sunbelt 지역 등 인구유입이
활발한 지역에 주요 투자

대체자산

섹터의 빠른 성장 및 안정화

시니어 하우징, 싱글 패밀리 하우징,
셀프 스토리지, 메디컬 오피스 등

미국 라이프사이클 변화에
최적화된 투자 섹터

리테일

소비 회복에 따른 상승

PRISA: 연 3.6% ↑
USCP: 연 3.7% ↑

세계 최대 유통 채널이
군집한 미국 리테일 시장

미국 정부 기관

안정적이고 높은 수익성

보안상 100% 입주
장기 임대 구조

FBI, 주 정부 등 신뢰도 높은
미국 정부 기관 입주

★ 오피스

낮은 오피스 비중

해외 오피스 우려 ↓
최상급 오피스 보유 (맨하튼 중심)

주요 임차인
Microsoft, SONY 등

* 2024년 2분기 운용보고서 기준



PRISA The Modern I & II

Chapter 3.

신한글로벌액티브리츠 소개

1. 리츠 개요
2. 운용사 소개
3. 중장기 성장 로드맵

리츠 개요

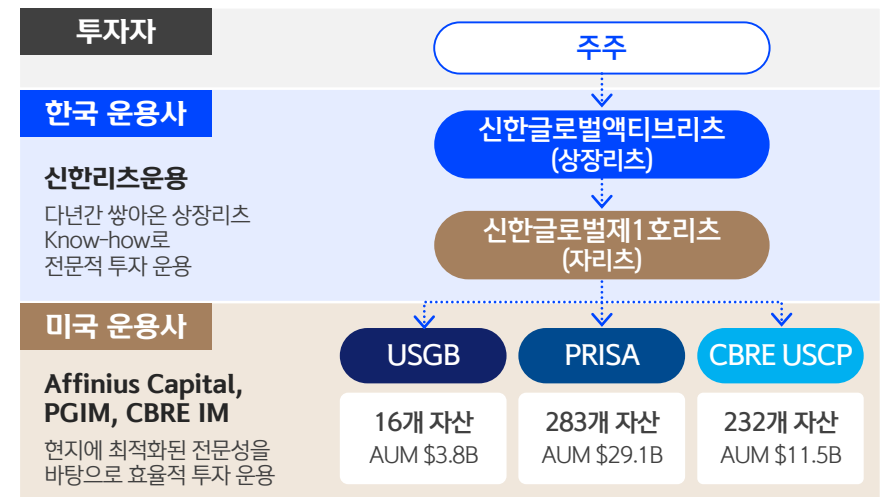
리츠명	(주) 신한글로벌액티브위탁관리부동산투자회사		
자산관리회사	신한리츠운용(주)		
설립일	2022년 3월 17일		
영업인가	2022년 7월 8일		
상장일	2024년 7월 1일		
투자대상	미국 Core 부동산 Open-End 펀드 (USGB, PRISA, CBRE USCP) → 정부 인프라, 물류, 주거 등의 섹터에 투자		
존속기간	없음(영속형)		
(상장 후) 배당금	주당 127원 (2024년11월말 지급 예정)		
회계기간	매 6개월 단위 (결산월: 2월, 8월)		
자산보관회사	신한은행(주)		
사무수탁회사	(주)국민은행		
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	

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	★
		Debt				보통주 (IPO) 700억	
여유현금	49억	브릿지론	977억	여유현금	272억	Debt (예정)	
						타인자본* 500억	

*2024년8월 기준 브릿지론 977억원중
580억원을 상환함

투자 구조



신한리츠운용

설립일

2017.10.18

지배구조

신한금융지주100%

자본 총계

730억 원

AUM

4.6조 원

* '24.6월 말 기준

* '24.7월 말 기준

신한알파리츠

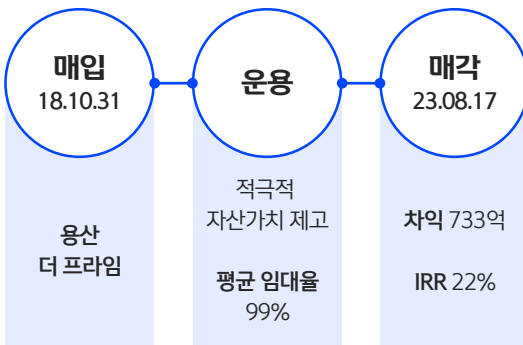
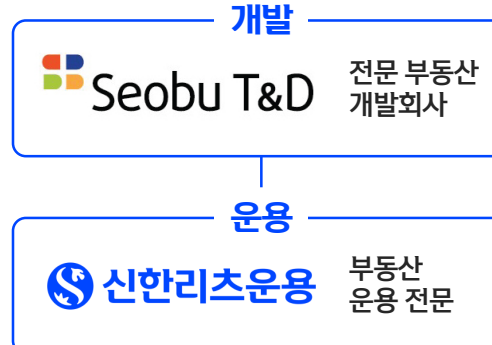
Shinhan Alpha REIT

국내 리츠 주가 1위
국내 대표 오피스 리츠**신한서부티엔드리츠**

Shinhan Seobu T&D REIT

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

Shinhan Global Active REIT

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

“

글로벌 투자 선호 1위 국가
미국 부동산**액티브 운용**

자산가치 상승분 주기적 환원

검증된 양질의 투자상품

글로벌 Top 운용사 상품 선별

”





Chapter 4.

미국 부동산 시장 전망

1. 미국 부동산 향후 선호 전략

향후 미국 부동산 시장에서
물류, 주거, 대체자산, 리테일 섹터에서의 견조한 성장이 전망되고 있습니다.

물류



Modern Logistics

현대식 물류센터 (2012년 이후 준공된)

물류의 생산성 및 효율성을 극대화하기 위해 물류 자동화 설비, 로봇 등을 도입한 스마트 물류센터의 수요가 증가함에 따라, 현대식 물류센터에 대한 임차수요는 꾸준히 증가하고 있으며, 증가 추세는 앞으로도 지속될 것으로 기대되고 있음 (특징: 층고 8.5m 이상/최소 바닥면적 3,000평 이상 등)

2024년 2분기 미국내 신규 착공 물량은 역시 동일 기간 약 35% 수준으로 하락하였으며, 수요/공급 불균형으로 향후 임대료 상승 가능성 높음

주거



Affordable Housing

저소득 임대주택

2024년 미국의 주택구매능력을 나타내는 주요 지표는 지속적으로 악화되고 있으며, 2022년 기록하였던 최악의 수치에 근접해있음

미국 연방주택금융청에 따르면 2024년2분기 미국 내 주거용 자산 가격은 전년 동기 대비 5.7% 수준 상승하였고, 해당 수치는 지난 12년간 우상향 추세를 유지해 왔음

대체자산



Medical Office / Senior Housing / Self-Storage

생명과학연구소/시니어하우징 /셀프스토리지 등

높은 진입장벽을 형성하고 있는 셀프스토리지, 헬스케어, 매뉴팩처드 하우징 등과 같은 자산들은 견조한 수요가 지속되며, 높은 성장률을 기록하고 있음

견조한 성장성을 겪고 있는 발생할 수 있는 공급량 급등을 대비하여 전략적인 입지 선정과 시장 분석이 요구되고 있음

인구통계적 관점에서 시니어 하우징과 헬스케어 관련 섹터가 큰 성장 잠재력을 지니고 있음

리테일



Community Center / Strip Center

지역밀착형쇼핑센터

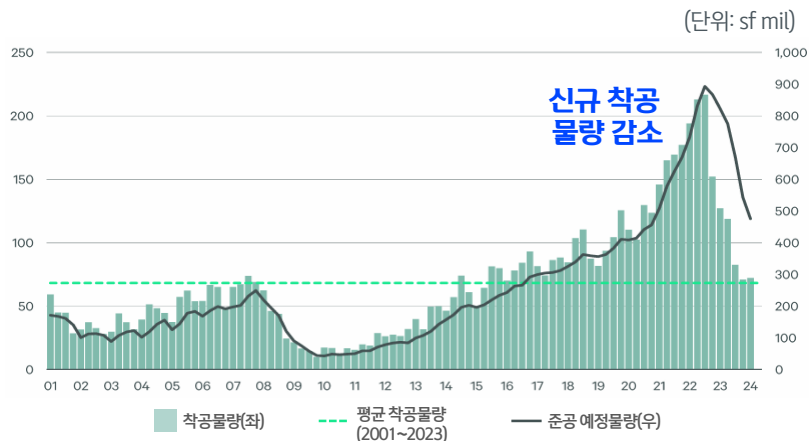
리테일 섹터는 일관된 수요에도 불구하고 공급 부족 현상이 지속적으로 발생하고 있음

2024년 2분기 기준 지난 10분기 동안 공실률은 6.5% 이하 수준으로 유지되고 있는 가운데, 동기간 전년 동기 대비 임대료는 3.5% 수준 상승하였음

Atlanta, Las Vegas, Phoenix 등과 같은 선벨트 지역에서의 제한된 공급 등을 고려 시, 향후 성과를 견고할 것으로 예상되고 있음

High-Conviction 섹터중 물류와 주거는 포트폴리오 구성에서 가장 높은 비중을 차지하고 있습니다.

제한적인 신축 물류센터



현대식 시설 수요

- 2012년 이후 준공된 현대식 물류센터 중 250k~750k sf 연면적을 지닌 자산들은 노후된 물류 자산들과 비교해 약 4배 수준의 순흡수율을 보임 (잠재 수요가 포함된 수치)

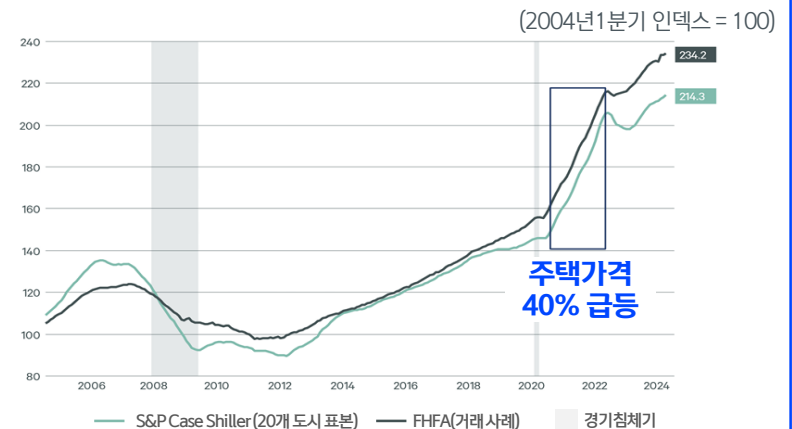
수요/공급의 불균형

- 2024년2분기 기준, 공사중인 물류 현장은 2022년 고점 대비 50%를 밑도는 수준을 기록하였으며, 금년 착공 물량 역시 60mil sf으로 하락하였음. 2026년 말까지 현재 기록하고 있는 임차 수요 및 제한된 공급 고려 시, 해당 기간 공실률은 하락할 것으로 기대되고 있음

물류 인프라 성장 대비 제한적인 공급 시장

▶ **향후 물류 임대료 상승이 예상됨** ★

주택구매능력 지수 악화



주거 소유 부담

- 2024년 2분기 기준 소득대비 주택가격은 약 500%까지 상승하며 중산층 가계소득 및 생활 형편에 맞는 주택물량은 역대 최고치로 부족한 상황임

주택가격의 급상승

- 미국 주택가격은 2020~2022년 사이에 약 40%의 급격한 상승을 기록하였으며, 미국 내 주거용 자산 가격은 지난 12년간 우상향 추세를 유지해 왔음 (2024년 2분기: 전년 동기 대비 5.7% 상승)

미국 주택가격은 소득대비 현재 역대 최고 수준으로 상승

▶ **임대주택 시장의 수요가 확대될 것으로 예상됨** ★



USCP Logistics - NE Gateway

Chapter 5.

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 9.2% 수익률로 수익성 우수

펀드 개요

펀드 AUM
5.3조원
(\$3.8B)

투자자산수
16개

임대율
97.5%

LTV
33.5%

주요 투자대상

미국정부인프라

펀드 설정일

2012.07

운용사 개요

기관명

Affinius Capital Management

기관 AUM

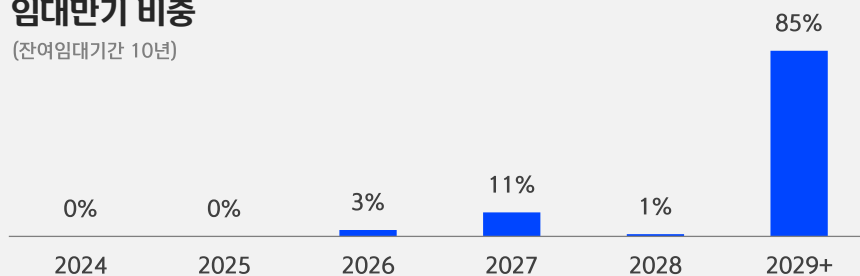
약 42.8조원 (\$30.9B)

글로벌 AUM 순위

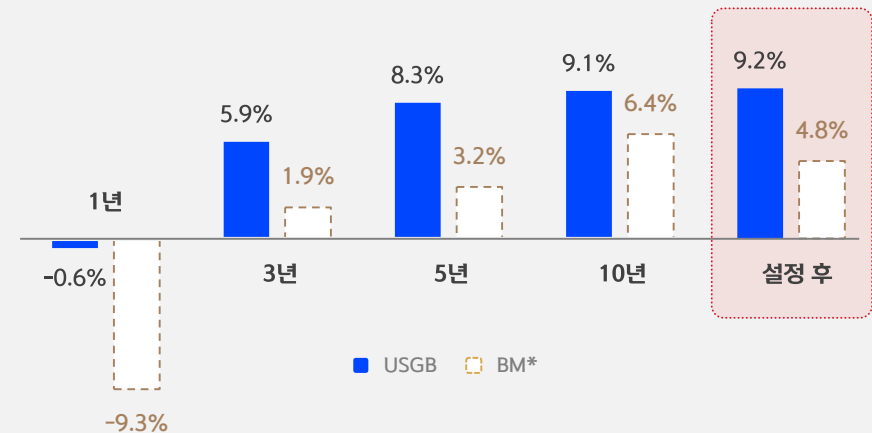
66위

임대만기 비중

(잔여임대기간 10년)



기간수익률 (年 평균)



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

대출 현황

대출금리 현황

고정금리비율

85%

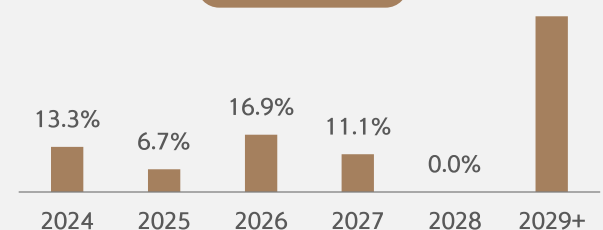
금리

4.5%

만기

3.7년

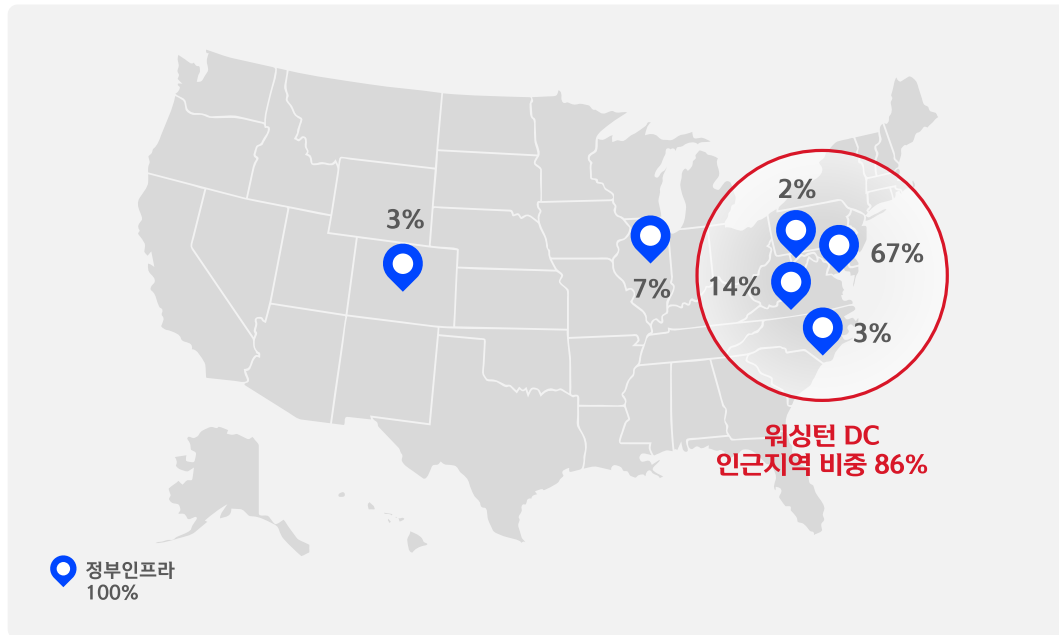
대출만기 비중



* 2024년 2분기 운용보고서 기준
** '24.7월 말 환율 1,384.6원 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

Fort Worth, TX

포트폴리오

포트폴리오 비율

100%

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 2분기 운용보고서 기준

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

펀드 개요

펀드 AUM
40.3조원
(\$29.1B)투자자산수
283개임대율
91.2%LTV
25.4%

주요 투자대상 미국 Core 포트폴리오 펀드 설정일 1970.07

운용사 개요

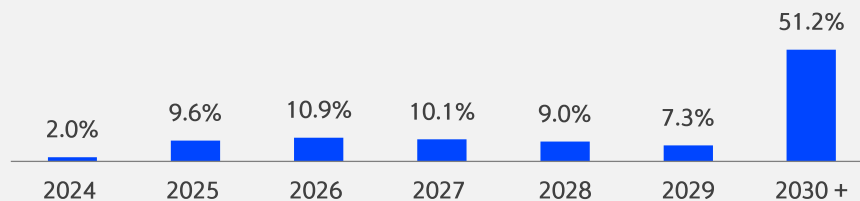
기관명 PGIM Real Estate

기관 AUM 약 285.2조원 (\$206B)

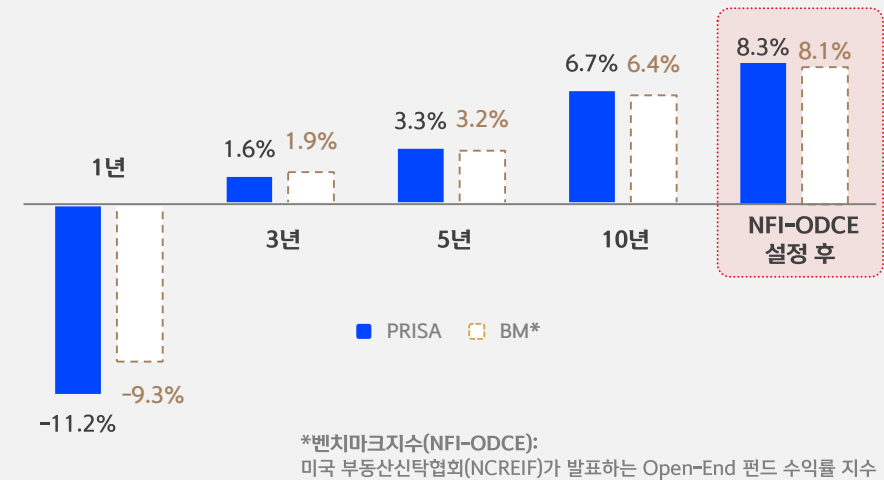
글로벌 AUM 순위 4위

임대만기 비중

(잔여임대기간 5.8년)



기간수익률 (年 평균)



대출 현황

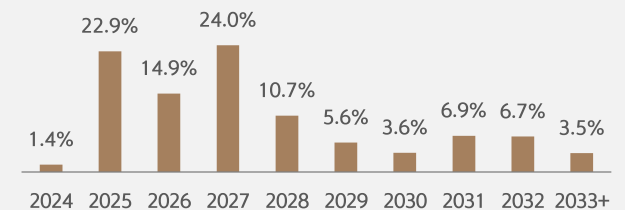
대출금리 현황

고정금리비율 70%

금리 4.7%

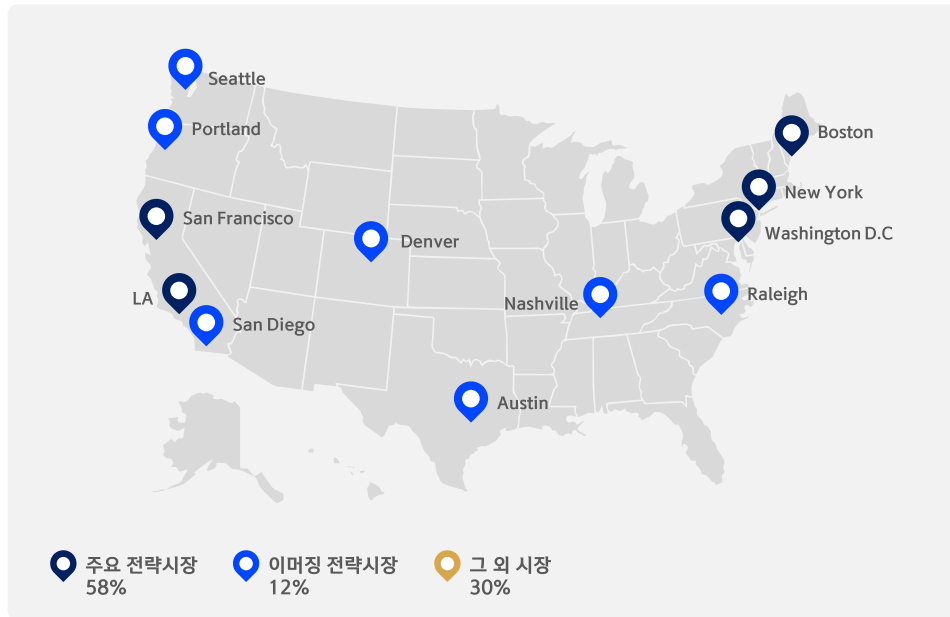
만기 3.5년

대출만기 비중



* 2024년 2분기 운용보고서 기준
 ** '24.7월 말 환율 1,384.6원 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

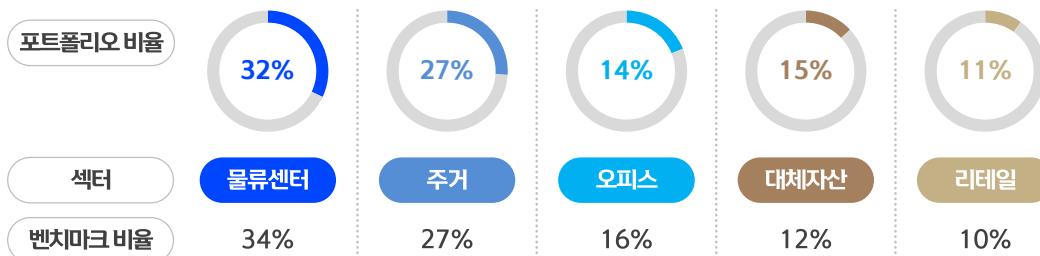


Annapolis Town Center
Annapolis, MD



ESS NY
New York, NY

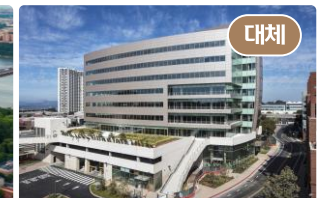
포트폴리오 벤치마크(NFI-ODCE)와 섹터 구성 등을 가장 유사하게 추종



* 2024년 2분기 운용보고서 기준



The Modern I & II
Chicago, IL



EmeryStation West
Emeryville, CA

2024년2분기 매입자산 (총 6개)

프로젝트명	섹터	위치	총 투자금액 (USD mil)	세대 수/연면적(SF)	펀딩 일자
Cyrene at Fiddymment	Single-Family	Sacramento	65.0	152	2024년5월
Havenpark– Cherry Creek	Manufactured Housing	Billings	38.2	362	2024년4월
Havenpark– Silent Valley		Austin	24.5	189	2024년4월
Havenpark– Wildwood Hills		Flagstaff	17.0	104	2024년5월
Havenpark– Wolhurst Lake		Denver	61.8	301	2024년6월
Publix at Tribble Crossing	Retail	Atlanta	24.5	70,083	2024년6월
합계			230.8		

2024년2분기 매각자산 (총 12개)

프로젝트명	섹터	위치	총 매각금액 (USD mil)	수익률 (Gross IRR)	매각시점
2020 Main	Office	LA	53.7	3.5%	2024년5월
100 North Tampa	Office	Tampa	151.3	3.6%	2024년6월
Gateway 270 Business Center	Logistics	Washington D.C.	60.0	12.6%	2024년4월
Baltimore Crossroads (10 B-1)	Logistics		64.3	12.6%	2024년6월
Baltimore Crossroads (6 B-2)	Logistics		22.5	10.9%	2024년6월
Baltimore Crossroads (6 B-1)	Logistics		17.0	10.7%	2024년6월
Baltimore Crossroads (8)	Logistics		16.5	11.2%	2024년6월
Baltimore Crossroads (8 Lots2)	Logistics		12.8	10.9%	2024년6월
Baltimore Crossroads (6-B3)	Logistics		7.5	14.2%	2024년6월
SFR Portfolio - Charlotte	Alternatives	Charlotte	2.4	5.3%	2024년6월
SFR Portfolio – Dallas	Alternatives	Dallas	2.3	5.3%	2024년6월
SFR Portfolio – Atlanta	Alternatives	Atlanta	2.0	5.3%	2024년6월
합계			412.2		

* 2024년 2분기 운용보고서 기준

NFI-ODCE INDEX 내 3년~7년 수익률 1위
(설정 이후 年 수익률 10.1%)

펀드 개요

펀드 AUM
15.9조원
(\$11.5B)투자자산수
232개임대율
95.0%LTV
32.8%

주요 투자대상 미국 Core 포트폴리오 펀드 설정일 2013.05

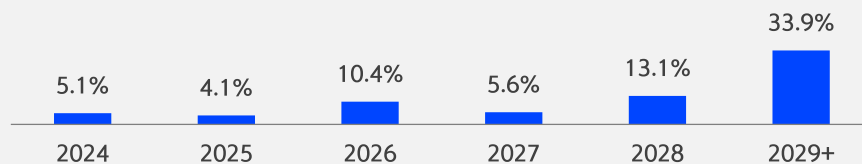
운용사 개요

기관명 CBRE IM

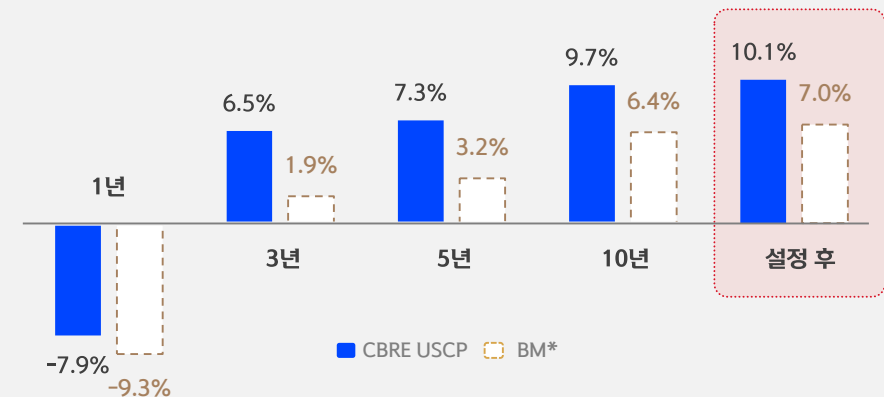
기관 AUM 약 197.7조원 (\$142.8B) 글로벌 AUM 순위 7위

임대만기 비중

(잔여임대기간 5.0년)



기간수익률 (年 평균)

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

대출 현황

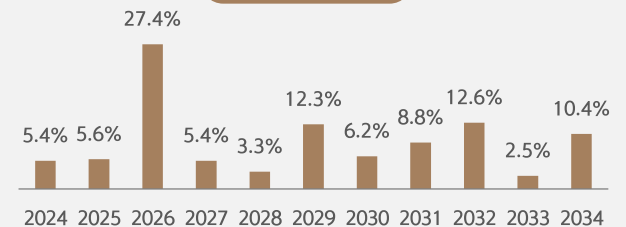
대출금리 현황

고정금리비율 71%

금리 4.3%

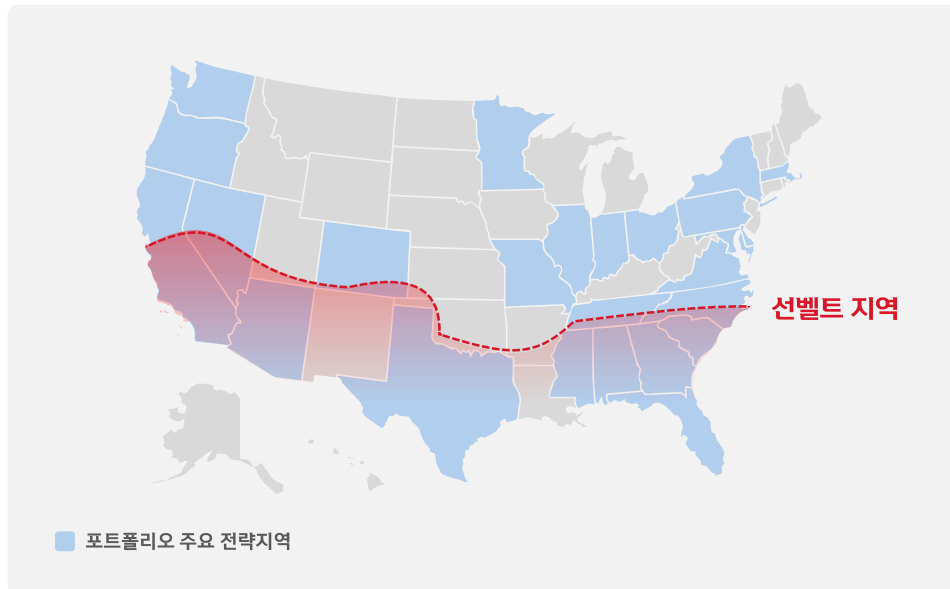
만기 5년

대출만기 비중

* 2024년 2분기 운용보고서 기준
** '24.7월 말 환율 1,384.6원 기준

주요 자산

- 물류센터, 주거, 헬스케어, Self-Storage 섹터에 88% 이상 투자
- 선벨트 지역의 핵심 자산에 집중 투자하며, 이를 통해 초과수익률을 노림



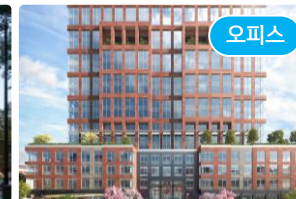
North East Gateway
Baltimore, MD



SFR Partners I - CA
California



LS Partners III - 100 Binney
Boston, MA

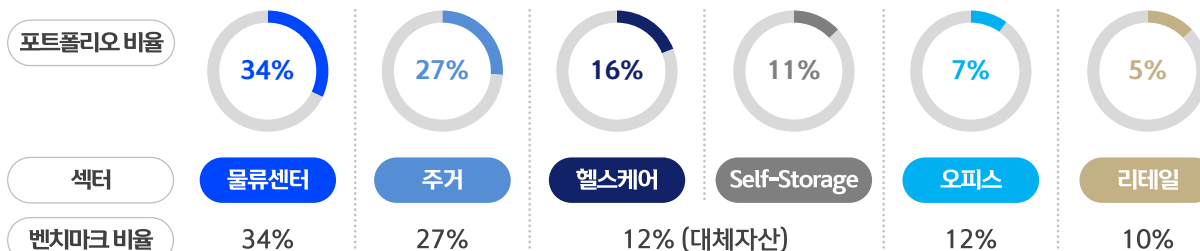


40 Thorndike
Boston, MA



Valley Forge
Philadelphia, PA

포트폴리오



AH Partners 1
- 2710 Creston
New York, NY



StorQuest Boulder
Boulder, CO

* 2024년 2분기 운용보고서 기준

2024년2분기 매각자산 (총 1개)

프로젝트명	섹터	위치	총 매각금액 (USD mil)	수익률 (Unleveraged IRR)	매각시점
Sterling Portfolio	Data Center	Virginia	135.8	8.2%	2024년6월
합계			135.8		

* 2024년 2분기 운용보고서 기준

Ending

신한글로벌액티브리츠
Shinhan Global Active REIT



새로운 도전,
신한글로벌액티브리츠

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

부동산투자회사법 제1조

이 법은 일반 국민이 부동산에 투자할 수 있는 기회를 확대하고,
부동산에 대한 건전한 투자를 활성화하여 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다.