

Investor Relations 2024

해외 부동산 투자의 패러다임 전환

한국리츠협회 11월 투자간담회
2024년 3분기 실적발표

신한글로벌액티브리츠
Shinhân Global Active REIT



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.

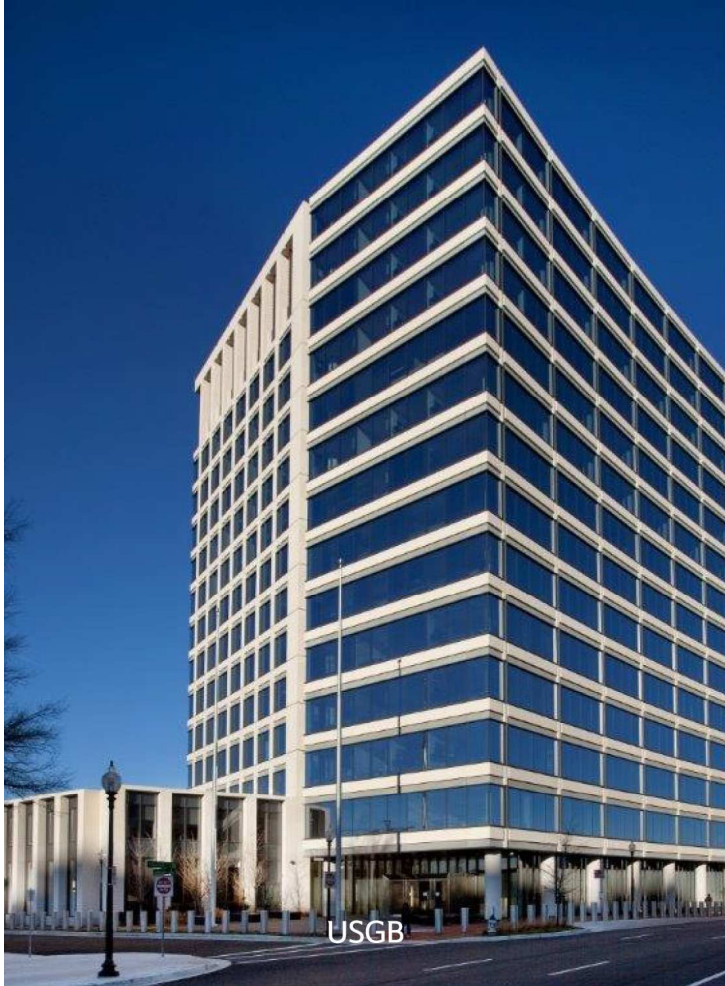
본 자료는 오직 관련자에게만 제공되는 것을 전제로 하므로, 제3자는 자료 내용을 도용하거나 임의로 사용해서는 아니됩니다. 향후 비즈니스의 잠재적인 성과, 시장 지위 및 리츠 상품에 대한 자체 평가와 관련된 책임은 전적으로 본인에게 있습니다. 본 자료는 경제적, 법적, 세금 또는 기타 상품 설명에 대한 자문을 제공하지 않습니다.

본 자료는 어떠한 경우에도 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 “자본시장법”)상 본건 리츠가 발행하는 증권에 대한 청약의 권유, 유인, 조인, 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.

주요성과보고

Chapter 2.

신한
글로벌액티브리츠
소개

Chapter 3.

미국 부동산
시장 전망

Chapter 4.

주요 투자자산 소개
2024년 3분기



USGB · Waterfront Station I&II

Chapter 1.

주요성과보고

1. 배당수익률 8.5%
2. 할인된 가격 & 주가상승 기대
3. 미 연준 기준금리 인하 시작
4. 글로벌 Top 운용사 투자상품 (1)
5. 글로벌 Top 운용사 투자상품 (2)
6. 글로벌 Top 운용사 투자상품 (3)
7. 글로벌액티브리츠 운용 현황

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

초기 2년 확정

공모가 3,000원 기준 8.5% 배당 [24년 11월 25일 종가 2,180원 기준 시가배당률 11.6%]

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 〕

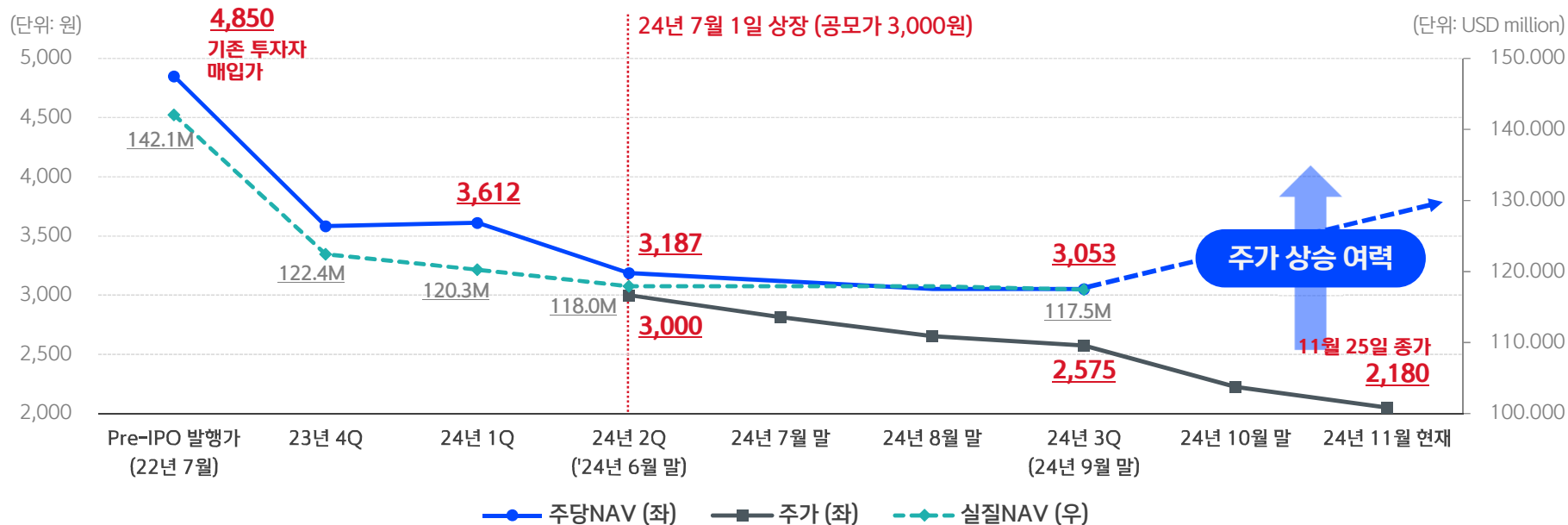
특별배당

자산
가치
상승

타 상장리츠

NAV 평가액 대비 낮은 주가흐름으로 중장기적인 주가상승 여력이 기대됩니다.

실질 NAV, 주당 NAV 평가액 & 주가흐름

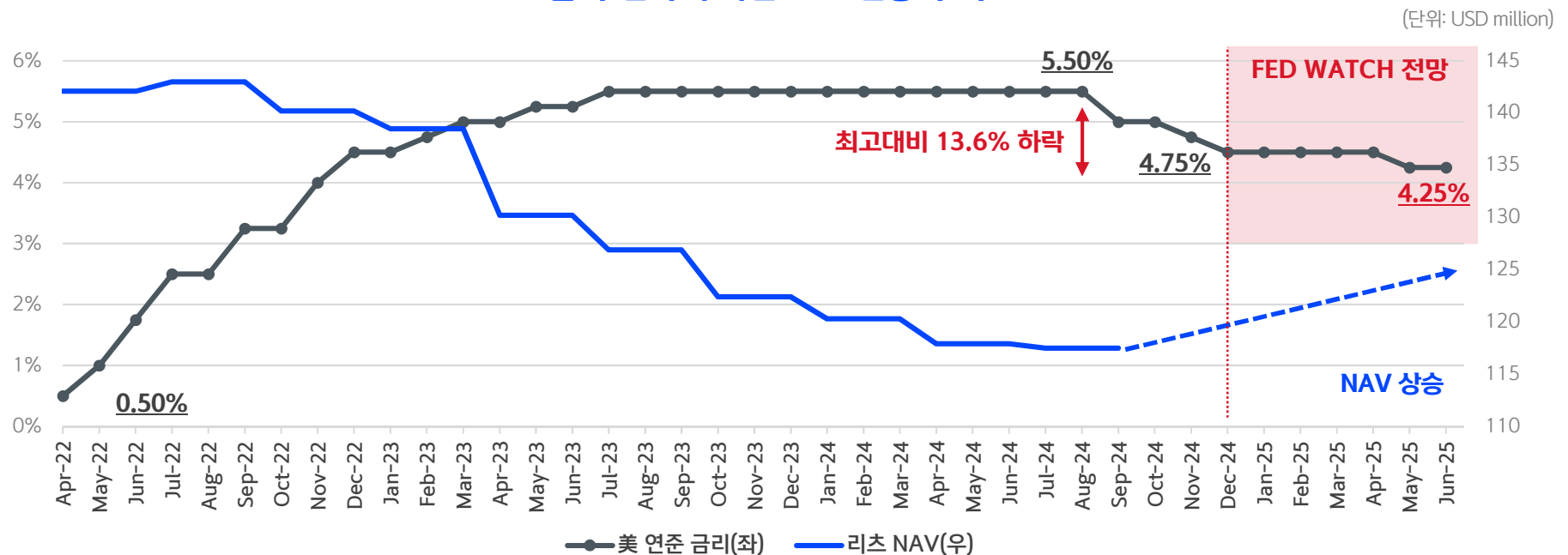


주당 NAV 대비, 주가 28.6% 할인 (24년 11월 25일 종가 2,180원 기준) & 주당 NAV의 상승세 확인

▶ 중장기적 주가 상승 가능성 ↑

미 연준 기준금리 인하에 따른 NAV 상승이 예상됩니다.

금리 인하에 따른 NAV변동 추이



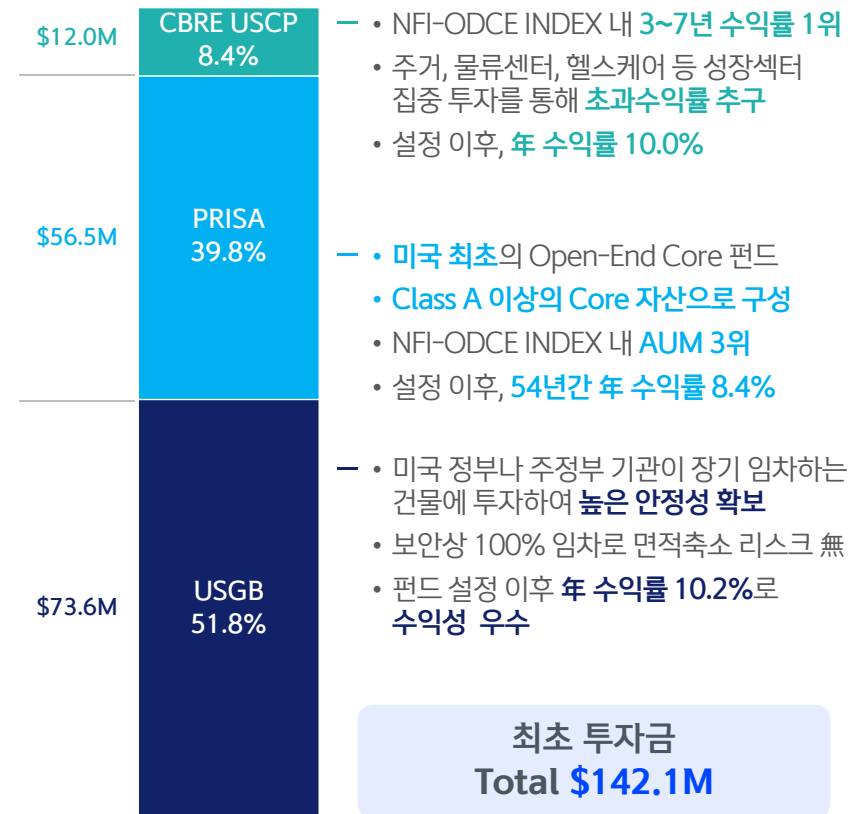
FED의 급격한 금리인상으로 NAV 약 17.3% 하락 발생 ▶ FED 금리 인하 시, 주가 상승 기대

글로벌 Top 100 운용사들이 운용하는 양질의 검증된 상품에 투자하고 있습니다.

펀드별 투자 비중 및 각 펀드 특징

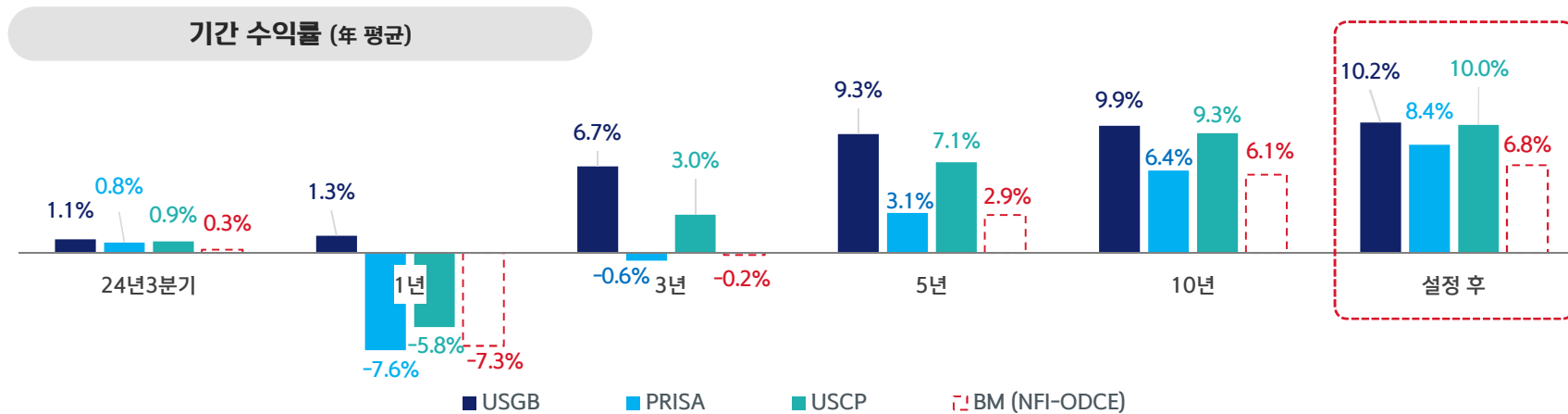
	운용사	펀드 AUM	펀드 설정일	투자 자산수	LTV	24년 3Q 수익률
CBRE USCP	CBRE IM	약 16.2조원 (\$ 11.6B)	'2013.05	231개	32.0%	0.89%
PRISA	PGIM Real Estate	약 41.0조원 (\$ 29.3B)	'1970.07	284개	25.4%	0.81%
USGB	Affinius Capital Management	약 5.3조원 (\$ 3.8B)	'2012.07	16개	33.3%	1.06%

2024년 3분기 기준



투자자산은 벤치마크(NFI-ODCE)를 상회하는 우수한 수익률을 자랑합니다.

투자자산(Open-End 펀드) 수익률



구분	USGB			PRISA			USCP		
	'24.1Q	'24.2Q	'24.3Q	'24.1Q	'24.2Q	'24.3Q	'24.1Q	'24.2Q	'24.3Q
Income	1.44%	1.47%	1.43%	1.04%	1.18%	1.15%	0.90%	0.95%	0.96%
Capital	-0.68%	-1.76%	-0.37%	-3.68%	-2.67%	-0.34%	-1.55%	-0.44%	-0.06%
Total Return (Gross)	0.76%	-0.29%	1.06%	-2.64%	-1.49%	0.81%	-0.65%	0.51%	0.89%

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

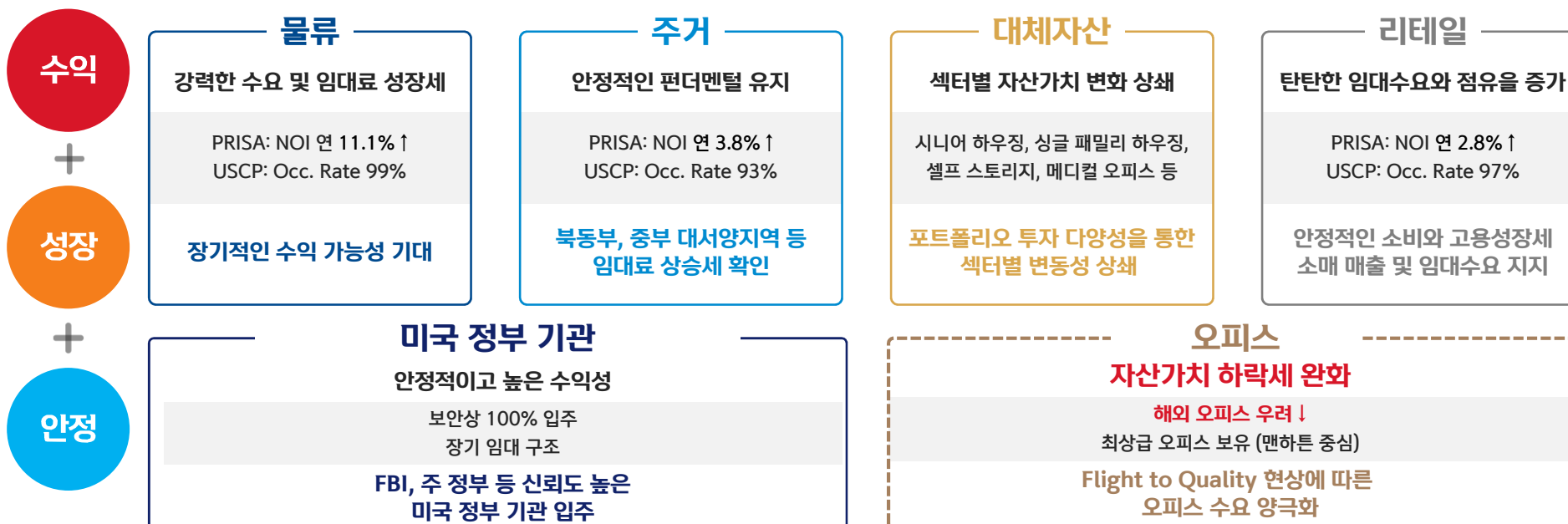
2024년 2분기

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

섹터별
투자비중

2024년 3분기

미국 정부 기관 (51.5%)	물류 (16.0%)	주거 (12.9%)	오피스 (6.2%)	대체자산 (8.5%)	리테일 (4.9%)
---------------------	---------------	---------------	---------------	----------------	---------------



* 2024년 3분기 운용보고서 기준

불확실성이 높은 투자환경에서 안정적인 운용을 위한 다방면의 노력을 기울이고 있습니다.

글로벌액티브리츠 운용 현황 (1)

AMC의 주식매입

리츠에 대한 신뢰회복과 주주가치 제고를 위해
AMC인 신한리츠운용의 본 리츠 주식 매입

- 취득예정금액: AMC고유자금 20억원 취득 예정
- 취득예상기간: 신탁계약체결일로부터 1년
- 취득방법: 신탁계약을 통한 장내매수
- 신탁업자: 신영증권
- 신탁계약체결일: 2024년 11월 15일
- 1일 매수 주문수량 한도: 1개월 일평균 거래량의 25% 이내

홈페이지 안내문

신한리츠운용

신한리츠운용의 신한글로벌액티브리츠 주식 매입 결정

2024-11-20

상장 이후, 신한글로벌액티브리츠의 주가는 공모가 대비 30% 이상의 하락을 경험하고 있습니다. 이에 저의 신한리츠운용은 해당 리츠에 대한 신뢰회복과 주주가치 제고를 위해 신탁계약을 체결하여 동 리츠 주식을 장내 매입하기로 결정하였습니다.

최근의 주가 하락이 외부 변수에 기인한 영향이 크다고 판단되지만, 당사는 신한글로벌액티브리츠의 자산관리회사로서 책임운용을 시현하고 추가적인 주가 하락을 방지하며, 주주 여러분의 신뢰를 회복하기 위해 다음과 같은 조치를 시행할 것을 약속드립니다.

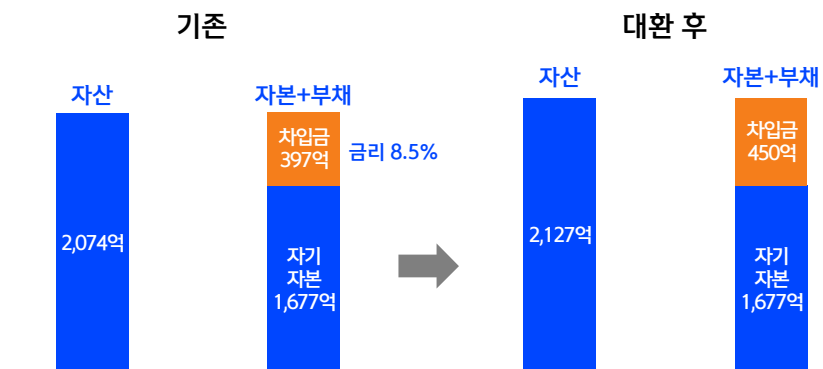
1. 제목	신한글로벌액티브리츠 주식 매입 결정
2. 주요내용	1. 취득예정주식수: 약 1,000,000주 예상 (매입단가에 따라 변동) 2. 취득예정금액: 20억원 3. 취득예상기간: 신탁계약체결일로부터 1년 4. 취득목적: 책임운용을 통한 주주가치 제고 등 5. 취득방법: 신탁계약을 통한 장내매수 6. 신탁업자: 신영증권 7. 신탁계약체결일: 2024년 11월 15일 8. 1일 매수 주문수량 한도: 1개월 일평균 거래량의 25% 이내 (1일 1억원 이내)
3. 결정(확인)일자	2024년 11월 15일
4. 기타 투자판단과 관련한 중요사항	-
※ 관련공시	주식 등의 대량보유상황보고서(2024.11.20) - 전자공시시스템

글로벌액티브리츠 운용 현황 (2)

차입금 대환

차입금 대환으로 안정적 운용기반 마련

- 2024년 7월, 차입금 규모 977억원 중 580억원 상환 (잔여차입금 397억원; 신한투자증권 275억원 & 신한캐피탈 122억원)
- 향후 450억원 이내에서 리파이낸싱 및 추가차입 추진 예정



글로벌액티브리츠 운용 현황 (3)

환헤지 현황

환율 변동 추세에 대한 적극적인 모니터링으로
추가비용 발생 최소화 및 운영자금 확보

- SC 제일은행

금액	만기일	FX Rate
USD 71,030,778.09	2025년 7월 18일	1,280.88

- 신한은행

금액	만기일	FX Rate
USD 71,030,778.09	2025년 8월 28일	1,290.25



Chapter 2.

신한글로벌액티브리츠 소개

- 1. 리츠 개요
- 2. 운용사 소개
- 3. 중장기 성장 로드맵

리츠 개요

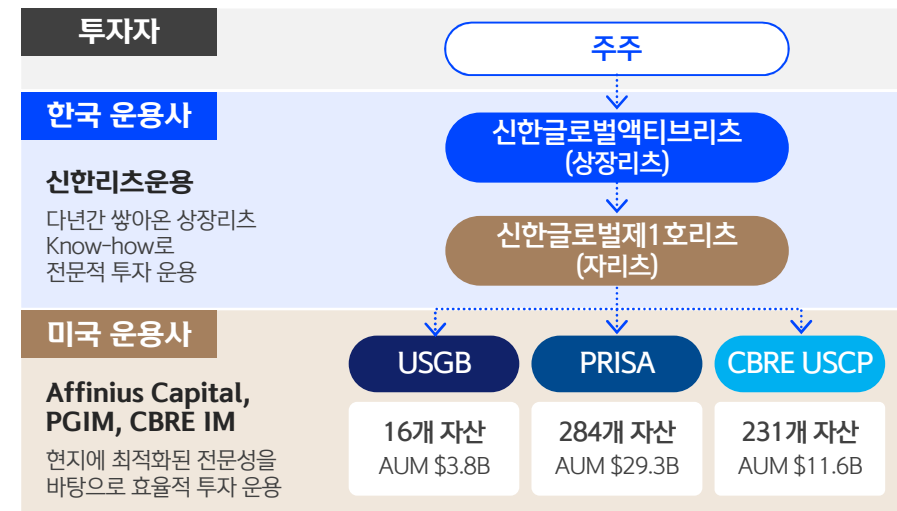
리츠명	(주) 신한글로벌액티브위탁관리부동산투자회사	
자산관리회사	신한리츠운용(주)	
설립일	2022년 3월 17일	
영업인가	2022년 7월 8일	
상장일	2024년 7월 1일	
투자대상	미국 Core 부동산 Open-End 펀드 (USGB, PRISA, CBRE USCP) → 정부 인프라, 물류, 주거 등의 섹터에 투자	
존속기간	없음(영속형)	
(상장 후) 배당금	주당 126원 (2024년12월 4일 지급 예정)	
회계기간	매 6개월 단위 (결산월: 2월, 8월)	
자산보관회사	신한은행(주)	
사무수탁회사	(주)국민은행	
수수료	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

상장 시 ('24년 7월)		현재 ('24년 11월)	
Asset	Equity	Asset	Equity
글로벌 제1호 (자리츠) 1,905억	보통주 977억 보통주 (IPO) 700억	글로벌 제1호 (자리츠) 1,905억	보통주 1,677억
여유현금 272억	Debt 브릿지론 977억	여유현금 169억	Debt 브릿지론 397억

*2024년8월, 브릿지론 580억원을 상환

투자 구조



신한리츠운용

설립일 2017.10.18

지배구조 신한금융지주100%

자본 총계 730억 원

AUM 4.3조 원

* '24.9월 말 기준

* '24.9월 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 완성매입
18.10.31

운용

매각
23.08.17용산
더 프라임적극적
자산가치 제고
평균 임대율
99%차익 733억
IRR 22%각자의 전문성을 발휘하며
성장 극대화

개발



Seobu T&D

전문 부동산
개발회사

운용



신한리츠운용

부동산
운용 전문

“

글로벌 투자 선호 1위 국가
미국 부동산**액티브 운용**

자산가치 상승분 주기적 환원

검증된 양질의 투자상품

글로벌 Top 운용사 상품 선별

”





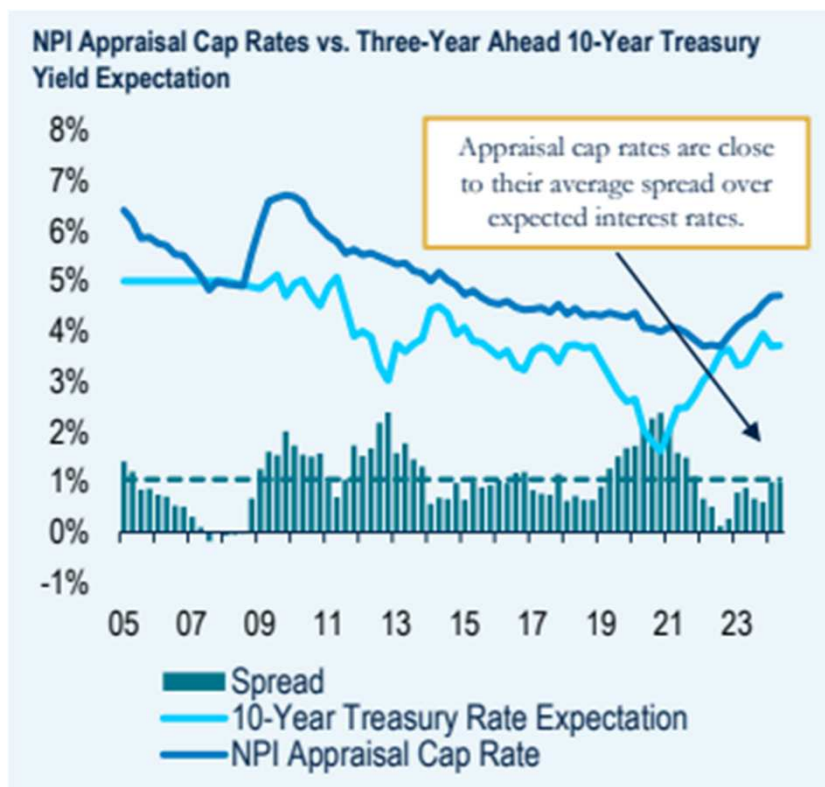
Chapter 3.

미국 부동산 시장 전망

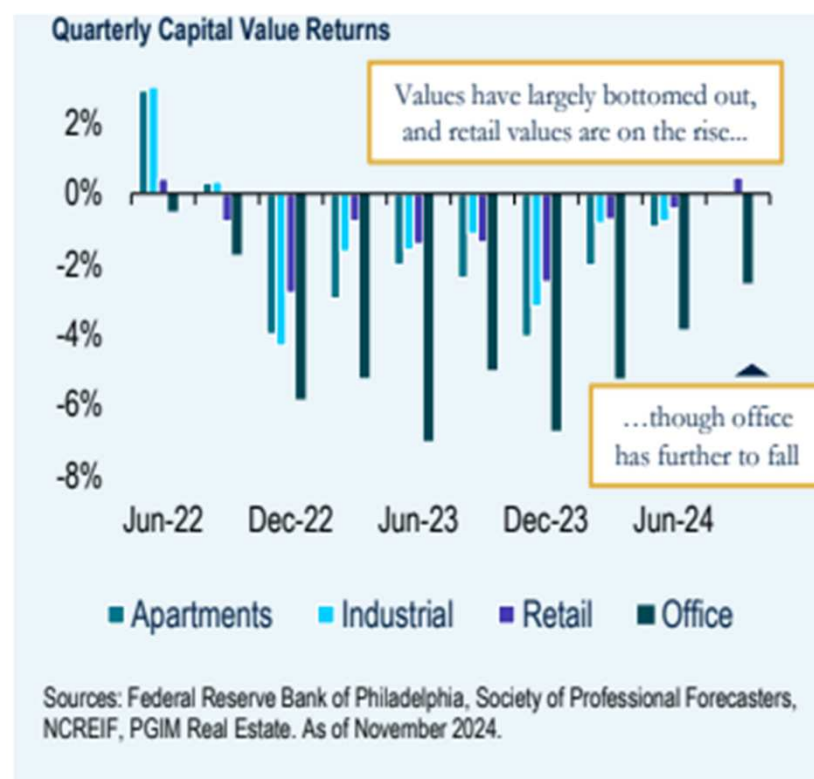
- 1. 미국 상업용 부동산 시장 전망
- 2. 섹터별 2024년 3분기 동향
- 3. 물류/주거 섹터 전망

미국 Core 부동산 시장은 바닥을 확인하고 있습니다.

Cap Rete과 美 10년 국고채 금리 차이



Valuation 바닥 확인



미국 상업용 부동산의 전반적인 거래량은 회복하고 있습니다.

Transaction Volume (US\$ Billions) vs. Yield Spread to Treasury (Inverted, Basis Points)



2024년 3분기, **물류, 주거, 리테일** 섹터에서의 **견조한 성장**이 관찰 되었습니다.

물류



물류 수요 증가 기대감 확산

금리 인하에 따라 건설 시장이 다시 활성화되기 시작하였으며, 관련 산업의 임차면적 축소도 중단될 가능성이 높음.

장기적으로 만성적인 공급망 이슈에 대응하고자 기업들이 물류 네트워크의 중복성을 강화하고 있으며, 더 많은 재고를 보유하려는 움직임이 증가하여 구조적으로 높은 수요가 예상됨. 또한, 북미 제조업체로부터의 조달 물량이 확대됨에 따라 수요가 지속적으로 증가할 것으로 전망됨.

현대식 물류센터로의 전환 또한 지속될 것으로 예상됨.

주거



기록적인 수요 및 안정화된 점유율

2024년 3분기까지 강한 회복력을 보여주는 미국 주거 시장은 모기지 금리 인하 지연에 따른 강력한 임차 수요가 주요 이슈로 대두되고 있음.

2024년 1분기~3분기 공급량은 44만 세대를 기록하였으며, 순흡수는 49만 세대를 기록하여 2021년 팬데믹 회복기를 제외하고 역대 최고 수준을 기록함.

94.4%의 Occ. Rate을 기록하며 장기 평균치에 근접한 모습을 보여 주거 시장에 대한 긍정적인 전망을 뒷받침함.

대체자산



섹터별 혼조세 양상

Life Science 섹터는 2024년 3분기 공실률 18.5%를 기록함.

→ 지속된 공급과 동시에 높은 금리, VC 자금 감소, 생명과학 분야의 구조조정 등에 따라 임차수요 감소
→ 장기 관점의 구조적 수요를 예상할 때 수요의 활성화가 기대됨.

2024년 3분기 Self-Storage의 임대료 하락세는 잦아들었으나, 공실률은 8%대를 기록함.

그럼에도 불구하고 주택 시장 회복세에 따라 공실률 안정화 및 임대료 상승세를 기대할 수 있음.

리테일



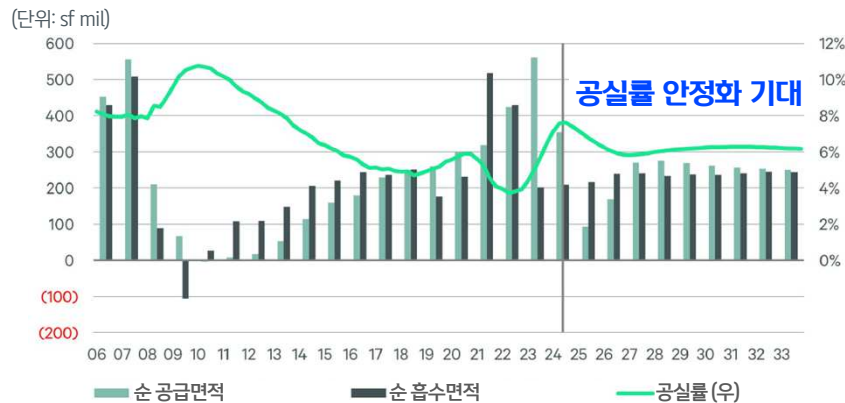
제한된 공급에 따른 낮은 공실률 기록

소매 판매량이 전 분기 대비 1.6% 상승하였으나, 2021~2023년의 강력한 성장률 보다는 저조하였으며, 고용 감소 및 임금 성장을 둔화 등의 영향에 의한 것으로 파악됨.

2024년 3분기 공실률은 5.5%로써 여전히 낮은 수준을 보여졌으며, 이는 제한적인 신규공급에 따른 수요 흡수 억제효과로 볼 수 있음
→ 2024년 3분기 동안 약 1.3 백만 sf가 공급되었으며, 이는 2012~2019년 장기평균의 65%에 불과함.

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

제한적 공급에 따른 공실률 하락세



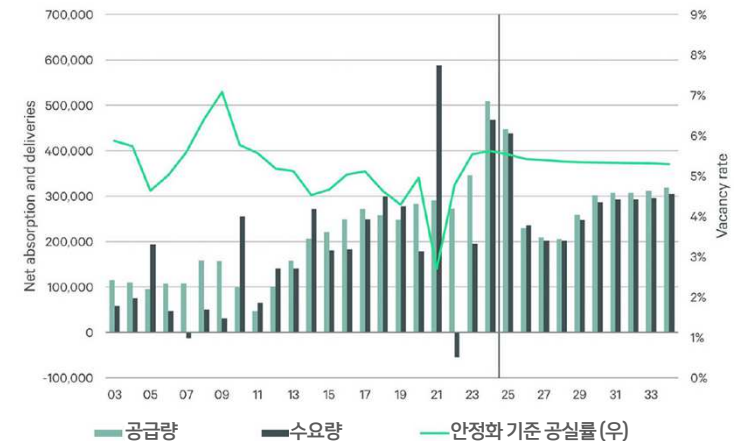
제한적 공급 및 수요 확대

- 물류 섹터의 자산가치 하락세는 종료된 것으로 보이며, 공실률은 향후 1~2분기 내 정점을 찍은 뒤 하락세로 전환할 것으로 기대됨.
- 2025년~2026년의 신규공급이 제한적인 가운데 주택시장 활성화에 따른 수요 확대 및 거시적 변화 (재고 확대, 북미업체의 공급량 증가, 공급망 중복 강화 등)에 따라 팬데믹 이전의 흡수량 이상으로 유지할 것으로 예상됨.
- 상대적으로 낮은 미국의 전자상거래 비율은 물류센터에 대한 지속적인 수요를 뒷받침 할 것으로 예상됨.

제한적인 공급에 따른 공실률 하락세 예상

▶ 물류센터 자산가치의 상승세 기대

강력한 수요 확대



가격 하락 정점 확인

- 투자자들은 신규공급 증가, 제한적인 통화정책, 자산가치 평가 지연에도 불구하고 시장 가격 및 펀더멘탈의 바닥을 확인하고 있음.

주택 공급 부족 및 억눌린 수요

- 미국은 여전히 수십 년간의 투자 부족에 따른 주택 공급 부족에 시달리고 있으며, 기록적인 순흡수량을 가능하게 한 억눌린 수요가 이를 증명하고 있음.
- 시장별 공급량 정점 시기가 다르므로 회복 초기 단계에 있는 시장을 전략적으로 공략할 수 있는 기회가 있음

수십 년간의 투자 부족으로 인한 주택 공급 부족 위기

▶ 억눌린 수요의 확대에 따른 시장 변화 기대



Chapter 4.

주요 투자자산 소개 2024년 3분기

- 1. USGB
- 2. PRISA
- 3. CBRE USCP

미국 정부와 주정부 기관이 장기 임차하는 오피스 건물에만 투자해 높은 안정성 확보
펀드 설정 이후 年 10.2% 수익률로 수익성 우수

펀드 개요

펀드 AUM
5.3조원
(\$3.8B)

투자자산수
16개

임대율
92.8%

LTV
33.3%

주요 투자대상

미국정부인프라

펀드 설정일

2012.07

운용사 개요

기관명

Affinius Capital Management

기관 AUM

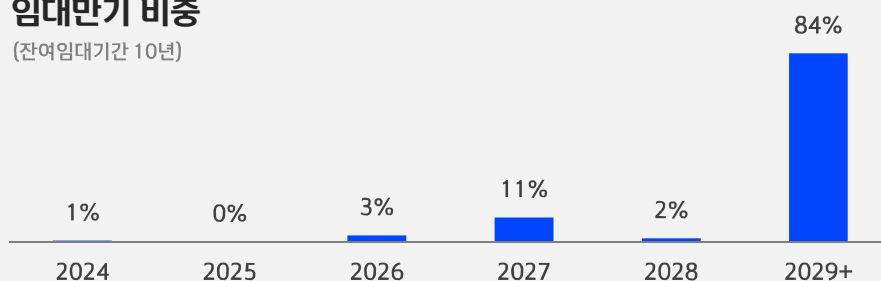
약 43.3조원 (\$30.9B)

글로벌 AUM 순위

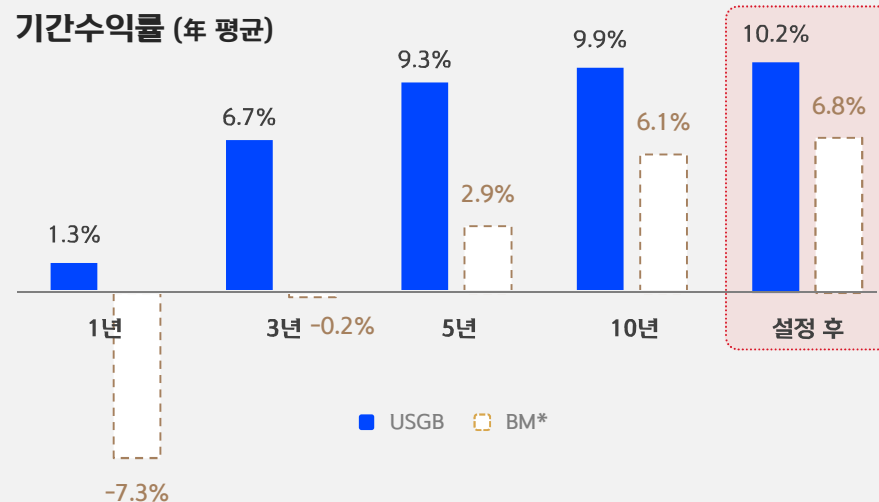
66위

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%

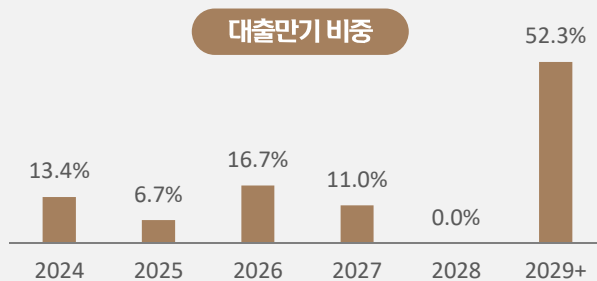
금리

4.5%

만기

4.5년

대출만기 비중

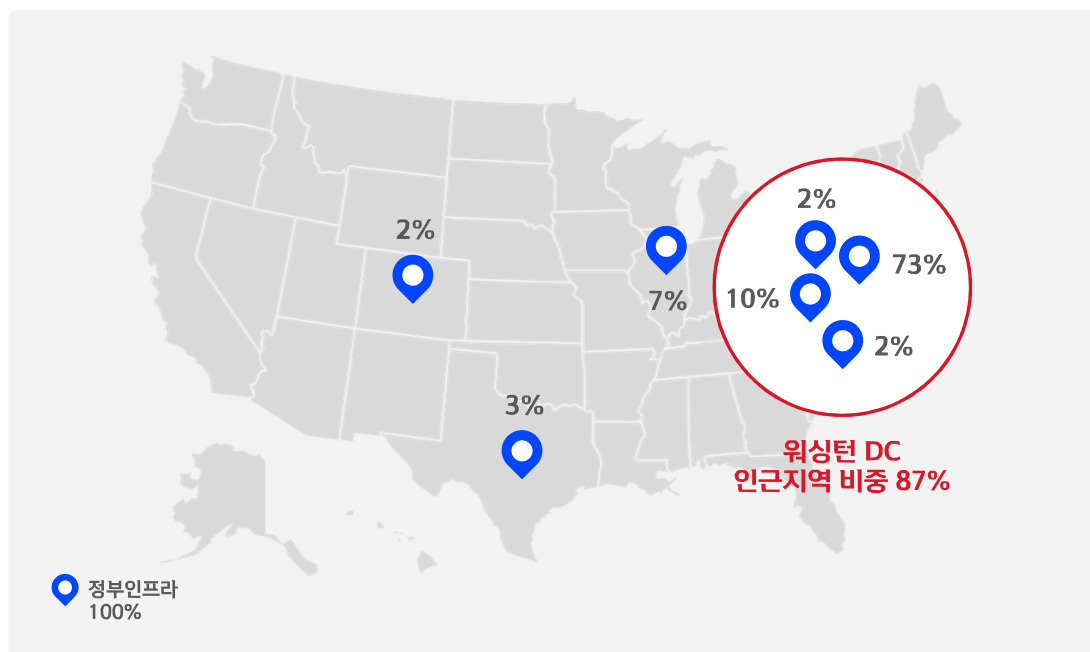


* 2024년 3분기 운용보고서 기준

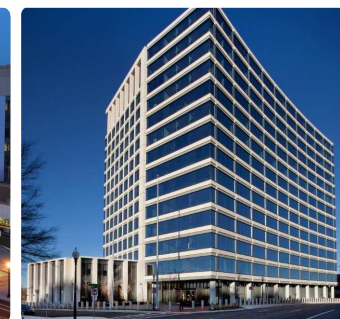
** 2024년 11월 말 환율 1,400원 기준 적용

주요 자산

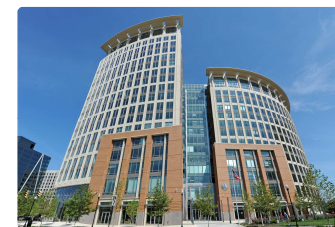
• 미국 연방정부(15개) 및 주 정부 기관(1개)이 임차하고 있는 오피스 16개 자산에 투자


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 3분기 운용보고서 기준

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

펀드 개요

펀드 AUM
41.0조원
(\$29.3B)투자자산수
284개임대율
90.8%LTV
25.4%

주요 투자대상

미국 Core 포트폴리오

펀드 설정일

1970.07

운용사 개요

기관명

PGIM Real Estate

기관 AUM

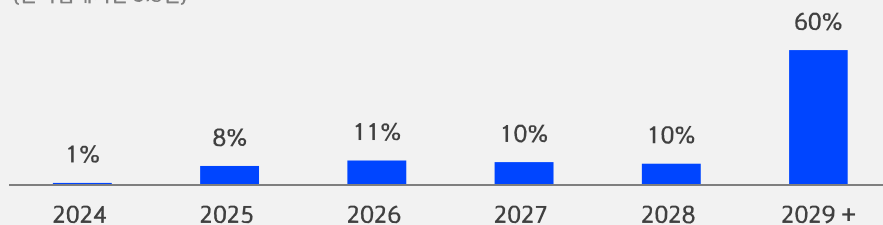
약 288.4조원 (\$206B)

글로벌 AUM 순위

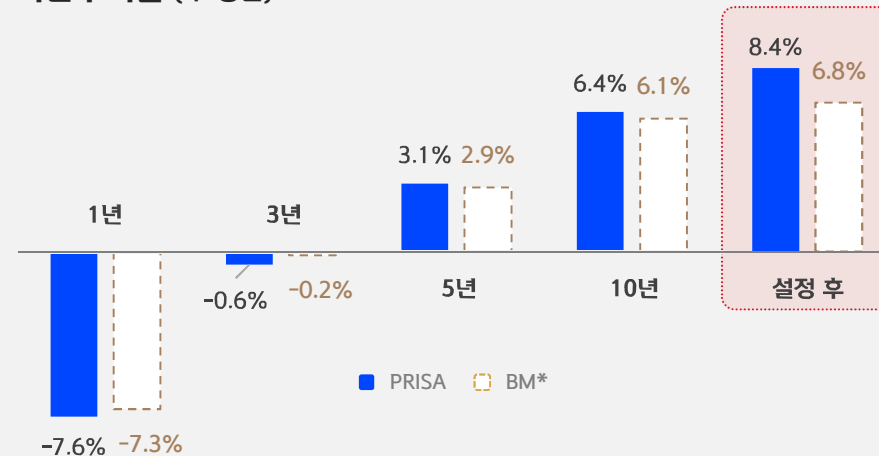
4위

임대만기 비중

(잔여임대기간 5.8년)



기간수익률 (年 평균)



*벤치마크지수(NFI-ODCE):

미국 부동산신탁협회(NCREIF)가 발표하는 Open-End 펀드 수익률 지수

대출 현황

대출금리 현황

고정금리비율

69%

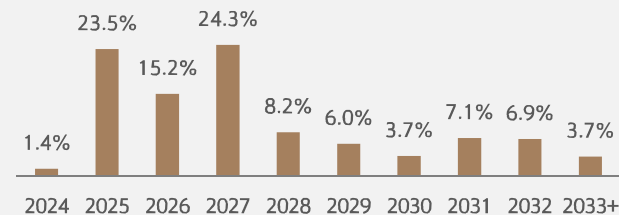
금리

4.7%

만기

3.3년

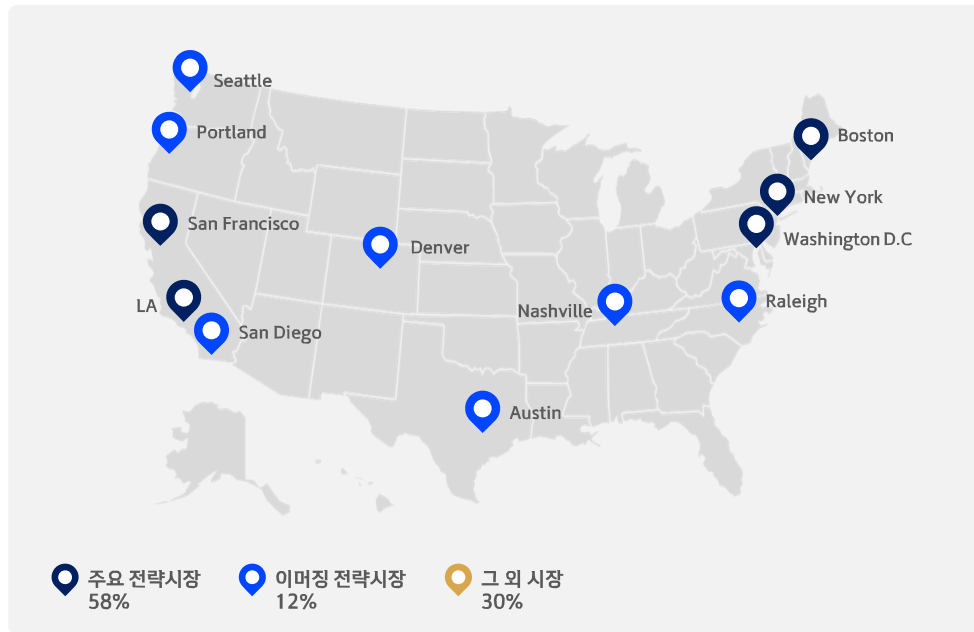
대출만기 비중



* 2024년 3분기 운용보고서 기준

** 2024년 11월 말 환율 1,400원 기준 적용

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

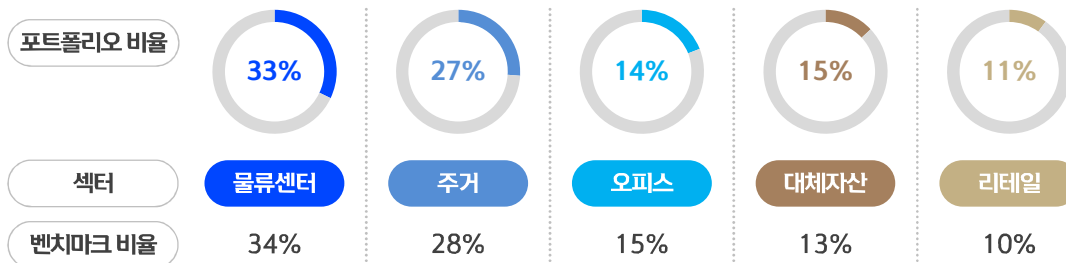


Annapolis Town Center
Annapolis, MD



ESS NY
New York, NY

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



* 2024년 3분기 운용보고서 기준



The Modern I & II
Chicago, IL



EmeryStation West
Emeryville, CA

2024년 3분기 매입자산 (총 2개)

프로젝트명	섹터	위치	총 투자금액 (USD mil)	세대 수/연면적(SF)	편당 일자
Apartment Land: 1500 Clinton	Alternatives	New York Metro	53.8	382	2024년 7월
Havenpark - Meadows of Carson Creek	Manufactured Housing	Austin	25.7	149	2024년 9월
합계			79.5		

2024년 3분기 매각자산 (총 1개)

One Greenway

매각사유

- 2015년에 준공된 점을 고려할 때, 시장 경쟁력 확보를 위해서는 추가 CAPEX지출이 예상됨
- 보스턴 내 타 지역 대비 팬더믹에 대한 회복력이 저조함
- 신축 물건 (The Laurent, Lyra) 확보에 따른 포트폴리오 재구성



구분	내용
자산명	One Greenway
섹터	Apartment
위치	Boston, Massachusetts
매각시점	2024년 9월
준공연도	2015
House Units	217
매각가 (USD Million)	130.5
수익률 (Gross IRR)	2.2%

* 2024년 3분기 운용보고서 기준

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

펀드 개요

펀드 AUM
16.2조원
(\$11.6B)투자자산수
231개임대율
94.0%LTV
32.0%

주요 투자대상

미국 Core 포트폴리오

펀드 설정일

2013.05

운용사 개요

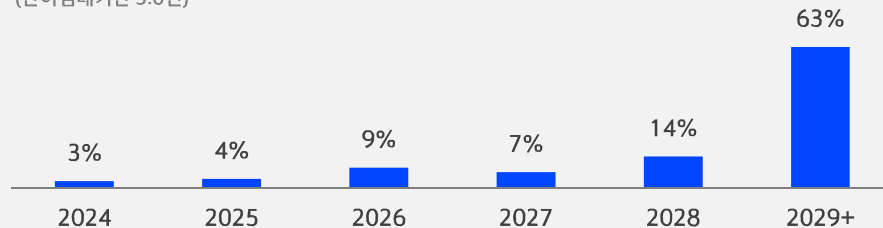
기관명 CBRE IM

기관 AUM 약 199.9조원 (\$142.8B)

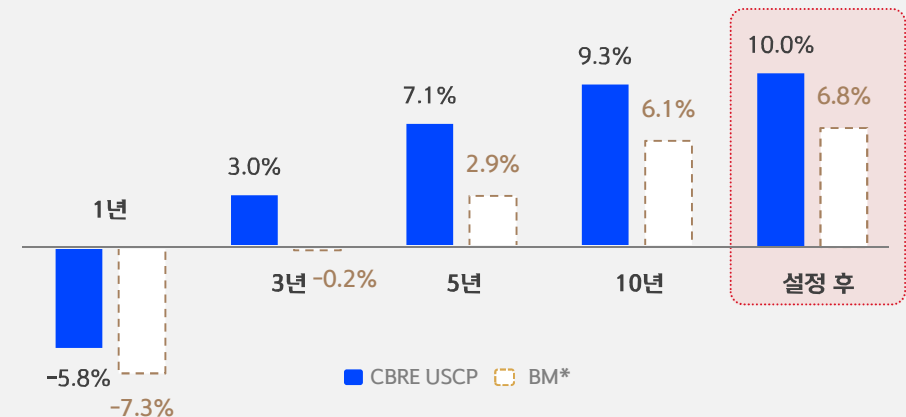
글로벌 AUM 순위 7위

임대만기 비중

(잔여임대기간 5.0년)



기간수익률 (年 평균)



*벤치마크지수(NFI-ODCE):

미국 부동산신탁협회(NCREIF)가 발표하는 Open-End 펀드 수익률 지수

대출 현황

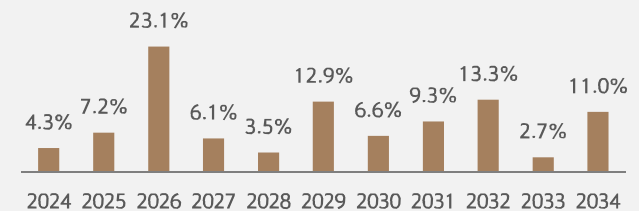
대출금리 현황

고정금리비율 74%

금리 4.4%

만기 5년

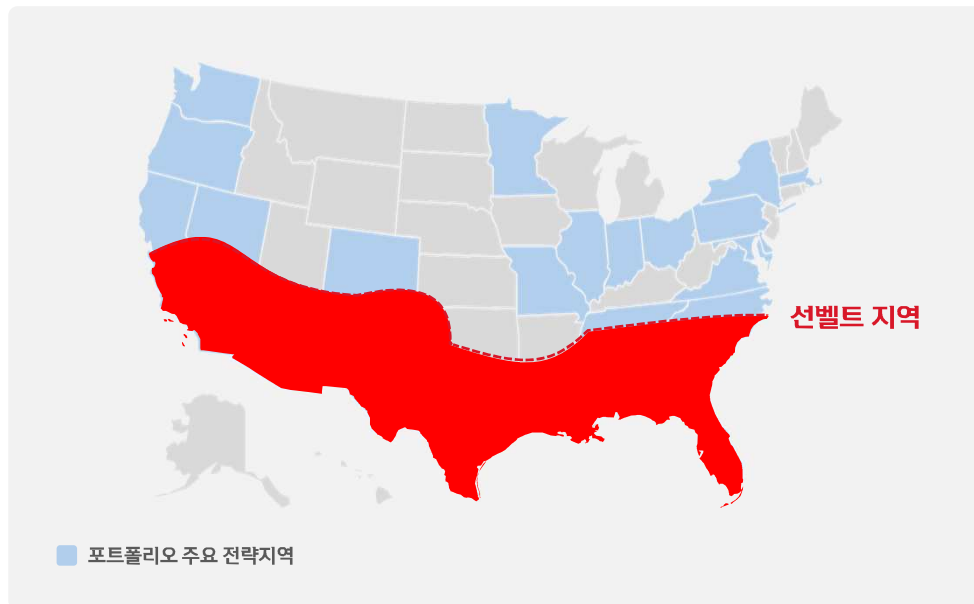
대출만기 비중



* 2024년 3분기 운용보고서 기준

** 2024년 11월 말 환율 1,400원 기준 적용

- 주요 자산**
- 물류센터, 주거, 헬스케어, Self-Storage 섹터에 75% 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

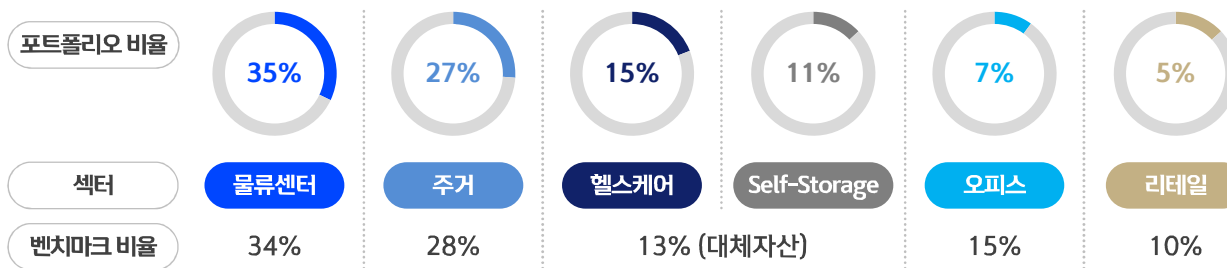


40 Thorndike
Boston, MA

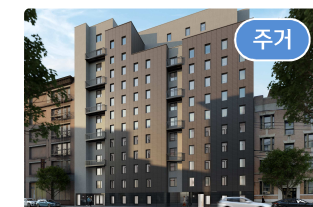


Valley Forge
Philadelphia, PA

포트폴리오



* 2024년 3분기 운용보고서 기준



AH Partners 1 - 2710 Creston
New York, NY



StorQuest Boulder
Boulder, CO

2024년 3분기 매각자산 (총 1개)

Porter Square



구분	내용
자산명	Porter Square
섹터	Retail
위치	Cambridge, Massachusetts
취득시점 / 매각시점	2014년 1월 / 2024년 8월
준공연도 / 리모델링	1988년 / 2018년
연면적	55,610sf
주요임차인	Target
매각가 (USD Million)	20.1
수익률 (Gross IRR)	-2.3%

매각사유

- 리테일 섹터에 대한 긍정적인 전망에도 불구하고, 작은 규모 및 불확실성이 높은 임대 전망, 오래된 연식 등을 고려하여 자산 매각

* 2024년 3분기 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.