

해외 부동산 투자의 패러다임 전환

한국리츠협회 3월 투자간담회
2024년 4분기 실적발표



Disclaimer

본 자료(제작물, 동영상 자료 등 제공되는 모든 자료 포함, 이하 같음)는 '주식회사 신한글로벌액티브위탁관리부동산투자회사'(이하 "본건 리츠")에 의해 부동산투자회사법상 자산관리회사인 신한리츠운용 주식회사(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.

주요성과보고

Chapter 2.

미국 부동산
시장 전망

Chapter 3.

주요 투자자산 소개
2024년 4분기



USGB · Waterfront Station I&II

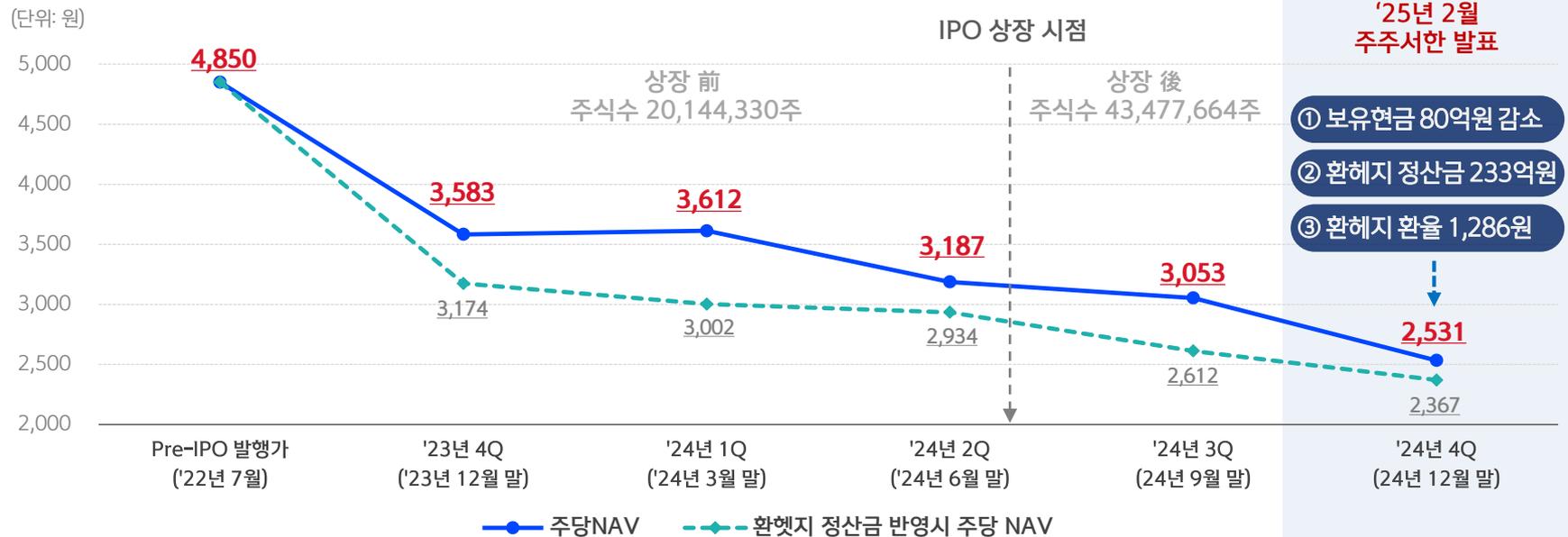
Chapter 1.

주요성과보고

1. 주당 NAV 산출
2. 자산가치 상승분 환원
3. 미 연준 기준금리 추이
4. 편입자산 현황
5. 편입자산 수익률
6. 편입자산 포트폴리오
7. 글로벌액티브리츠 향후 운용계획 (1)
8. 글로벌액티브리츠 향후 운용계획 (2)

시장 환경과 자산가치 변동성을 종합적으로 고려하여 **보수적 관점의 주당 NAV**를 산출하였습니다.

주당 NAV 추이

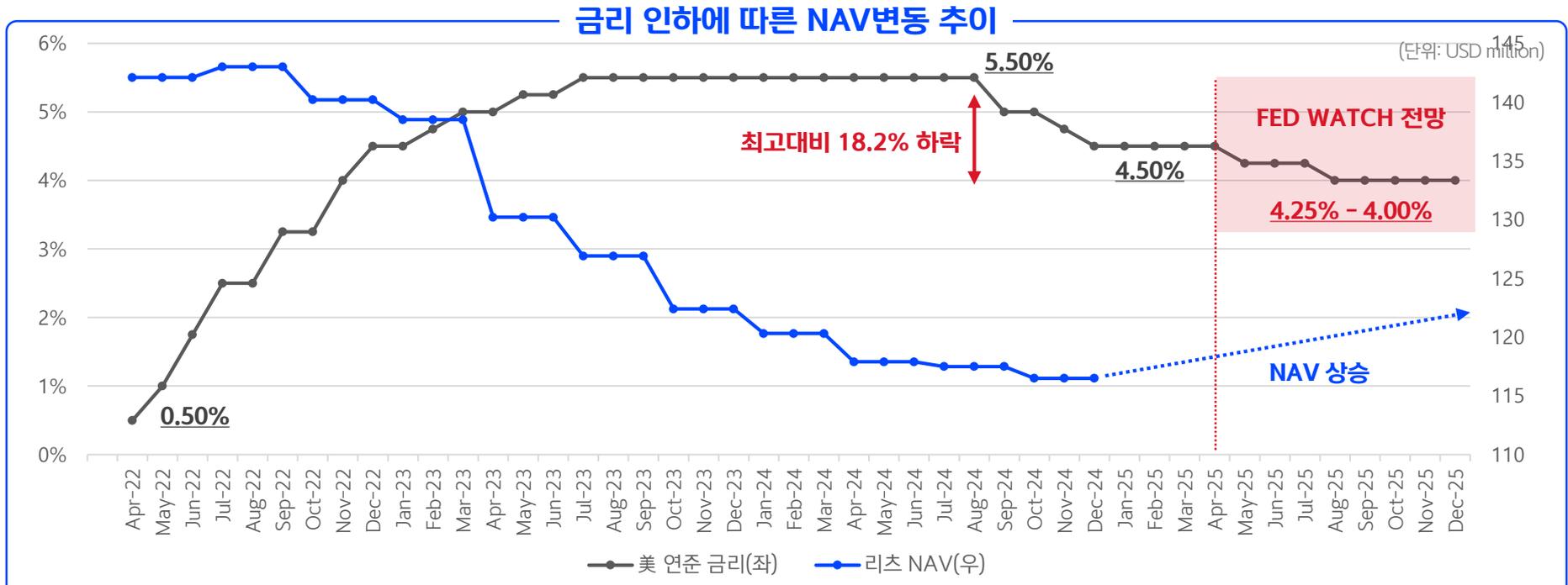


[주당 NAV 산출식] $\text{주당 NAV} = [(\text{현지 투자자산 NAV} \times \text{현물환}) + \text{보유현금} - \text{잔여대출금}] / \text{주식수}$

▶ **상품 운용의 안정성을 위해 '24년 4분기에 보유현금 지출, 환헤지 계약환율, 환헤지 정산금 반영**

* '24년도 2분기 수치는 2분기 실적 발표가 '24년도 8월말에 발표됨에 따라 시간차가 발생하며, 상장(24.07.01) 후 주식 수를 반영함

미 연준 기준금리 인하에 따른 NAV 상승이 기대됩니다.



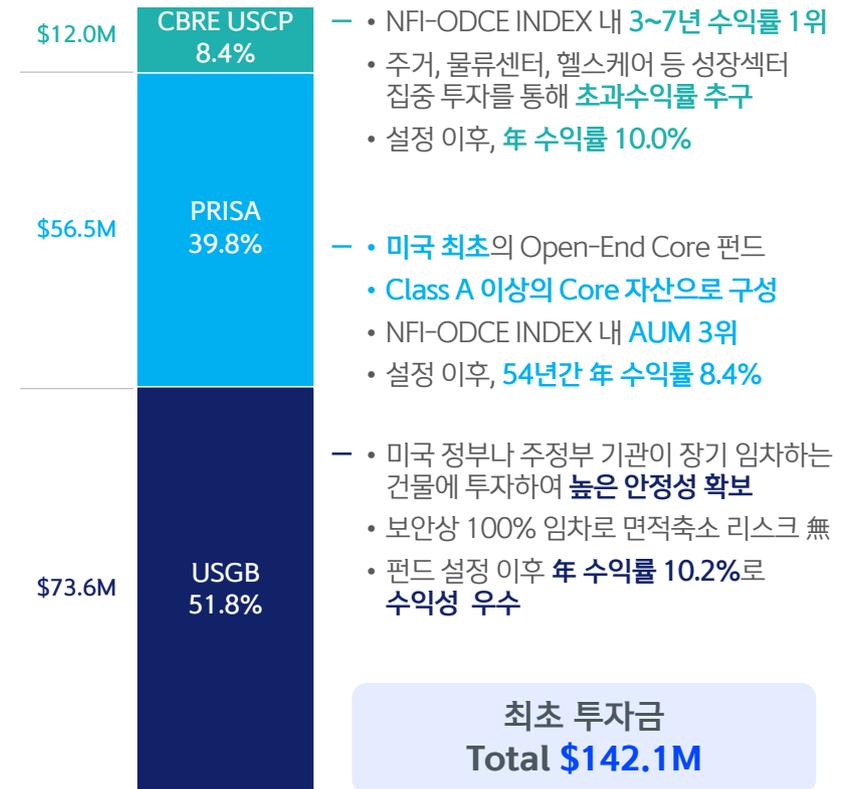
FED의 급격한 금리인상으로 NAV 약 18% 하락 발생 ▶ FED 금리 인하 시, 주가 상승 기대

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 4Q 수익률
CBRE USCP	CBRE IM	약 17.0조원 (\$ 11.7B)	'2013.05	231개	30.3%	1.64%
PRISA	PGIM Real Estate	약 42.5조원 (\$ 29.2B)	'1970.07	283개	25.1%	1.94%
USGB	Affinius Capital Management	약 5.3조원 (\$ 3.8B)	'2012.07	16개	33.3%	-0.72%

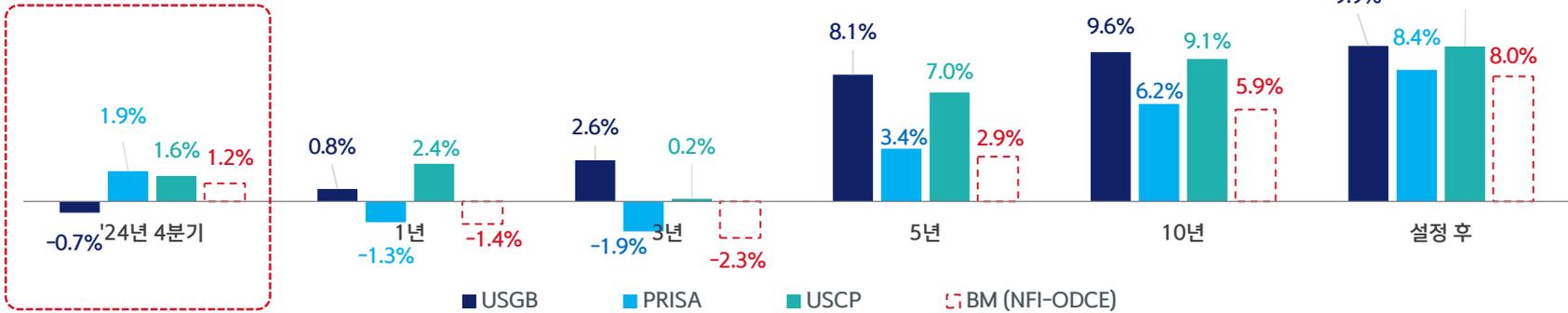
2024년 4분기 기준



2024년 하반기부터 투자자산의 회복세 및 실적 개선이 관찰되고 있습니다.

투자자산(Open-End 펀드) 수익률

기간 수익률 (年 평균)



구분 (Gross 기준)	USGB				PRISA				USCP			
	'24.1Q	'24.2Q	'24.3Q	'24.4Q	'24.1Q	'24.2Q	'24.3Q	'24.4Q	'24.1Q	'24.2Q	'24.3Q	'24.4Q
Income	1.44%	1.47%	1.43%	1.34%	1.04%	1.18%	1.15%	1.05%	0.90%	0.95%	0.96%	0.92%
Capital	-0.68%	-1.76%	-0.37%	-2.06%	-3.68%	-2.67%	-0.34%	0.89%	-1.55%	-0.44%	-0.06%	0.72%
Total Return	0.76%	-0.29%	1.06%	-0.72%	-2.59%	-1.49%	0.81%	1.94%	-0.65%	0.51%	0.89%	1.64%

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

2024년 3분기

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

섹터별
투자비중

2024년 4분기

미국 정부 기관 (51.5%)	물류 (16.0%)	주거 (13.0%)	오피스 (6.1%)	대체자산 (8.6%)	리테일 (4.8%)
---------------------	---------------	---------------	---------------	----------------	---------------

수익
+
성장
+
안정

물류

견고한 펀더멘털 유지

PRISA: NOI 연 12.7% ↑
USCP: Occ. Rate 97%

내재된 NOI 성장 기회를 보유

주거

바닥을 다진 후 회복세 기대

PRISA: NOI 연 6.0% ↑
USCP: Occ. Rate 92%

점유율 및 임대료 상승세 기대

대체자산

일부 가치하락에도 성과 유지

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

제한적인 성장세임에도 불구하고
지속적인 섹터 확대 노력

리테일

가장 강력한 퍼포먼스 기록

PRISA: NOI 연 2.8% ↑
USCP: Occ. Rate 96%

견고한 펀더멘털을 바탕으로
지속적인 성장세 기대

미국 정부 기관

안정적이고 높은 수익성

보안상 100% 입주
장기 임대 구조

FBI, 주 정부 등 신뢰도 높은
미국 정부 기관 입주

오피스

자산가치 하락세 완화

해외 오피스 우려 ↓
최상급 오피스 보유 (맨하튼 중심)

Flight to Quality 현상에 따른
오피스 수요 양극화

* 2024년 4분기 운용보고서 기준

투자자산 일부를 환매(매각)하여 재무구조 개선 재원을 마련할 계획입니다.

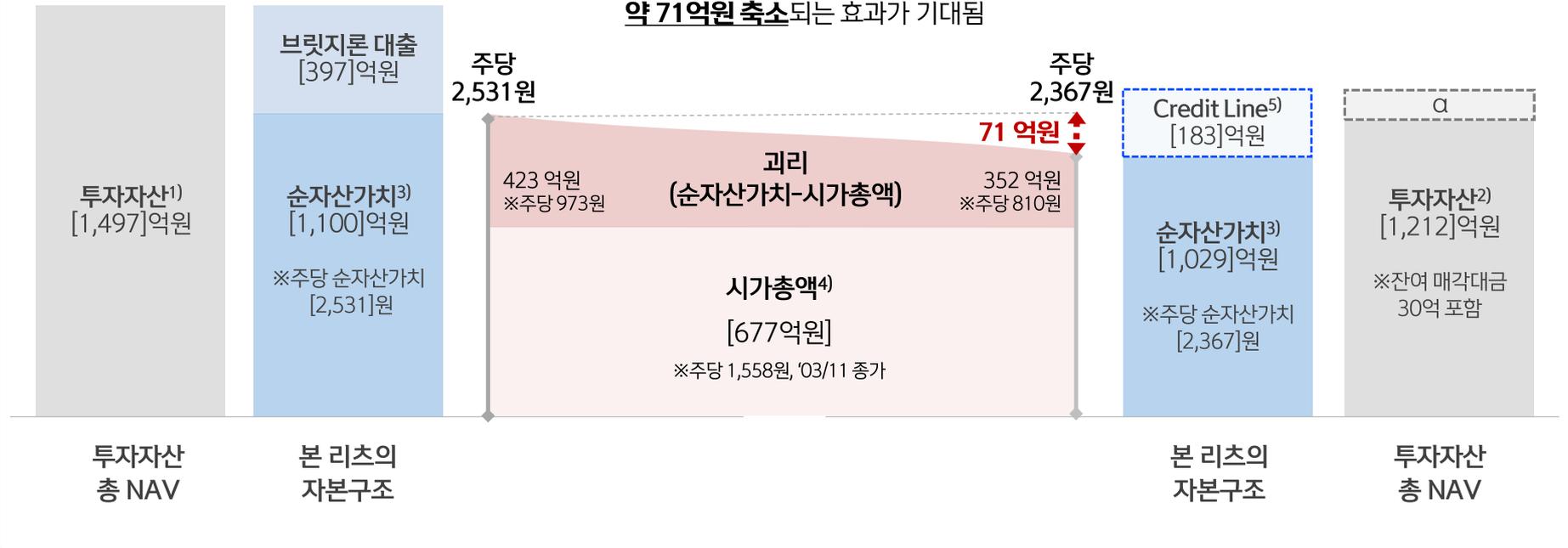
NAV 대비 주가 저평가 해소를 위한 구조적 개선

자산 매각 전

자산 매각 후



자산 매각 후, 순자산가치 대비 시가총액 괴리가 약 71억원 축소되는 효과가 기대됨



1) 자산 매각 전 투자자산, ('24.4Q 현지 투자자산 NAV) x (환헤지 계약환율 1,285.6원) 적용

2) 자산 매각 후 투자자산, ('24.4Q 현지 투자자산 NAV - 투자자산의 약 30% 매각물량의 NAV) x (현물환 1,450원) 적용

3) 순자산가치 = 투자자산 총 NAV - 대출금

4) 시가총액 = (글로벌액티브리츠 '03/11 종가 1,558원) x (주식수 43,477,664)

5) 자산 매각 후 환헤지 조기 결제에 따른 환헤지 계약 잔여 원금이 감소하여 산출된 금액. Credit Line 한도는 400억원이며, 추후 인출 금액 변동에 따라 변경될 수 있음

환헤지 계약 현황

환헤지 체결내역

- 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

※ 환헤지 가중평균 환율 1,285.58원

원화 차액정산금 산출

- 환헤지 계약 만기 시, USD/KRW 환율 *1,450원/\$로 가정

CASE	만기 환율(가정)	원화 차액정산금
Case1	1,350원	약 91억원
Case2	1,400원	약 162억원
Case3	1,430원	약 205억원
Case4	1,450원	약 233억원
Case5	1,470원	약 262억원

※ '25년 2월 26일 기준 USD/KRW 환율은 1,433.8원임

환헤지 계약 대응방안

① 환헤지 포지션 조기 청산

- 자산환매(매각) 대금으로 **환헤지 계약 포지션 조기 청산**
 - 투자자산의 약 30%, 35mil 매각 예정
 - 환헤지 조기 결제에 따라, **환헤지 계약 잔여 원금 감소**

② Credit Line 개설

- 고금리 브릿지론 상환 후 **주식담보대출 선순위 시장금리 수준으로 Credit Line 개설 예정**
 - 만기일까지 환율 변동 추세 및 환헤지 잔여 원금 등 관련 **변동사항을 모니터링**하여 원화 차액정산금 조달 예정

③ 환헤지 계약의 리스크 최소화

- 관계당국의 권고에 따라 투자금의 100% 환헤지 계약 체결
- 환헤지 계약 포지션 조기 청산하여 환헤지 비율 조정
 - **예측 불가능한 환율 변동에 따른 리스크 최소화**



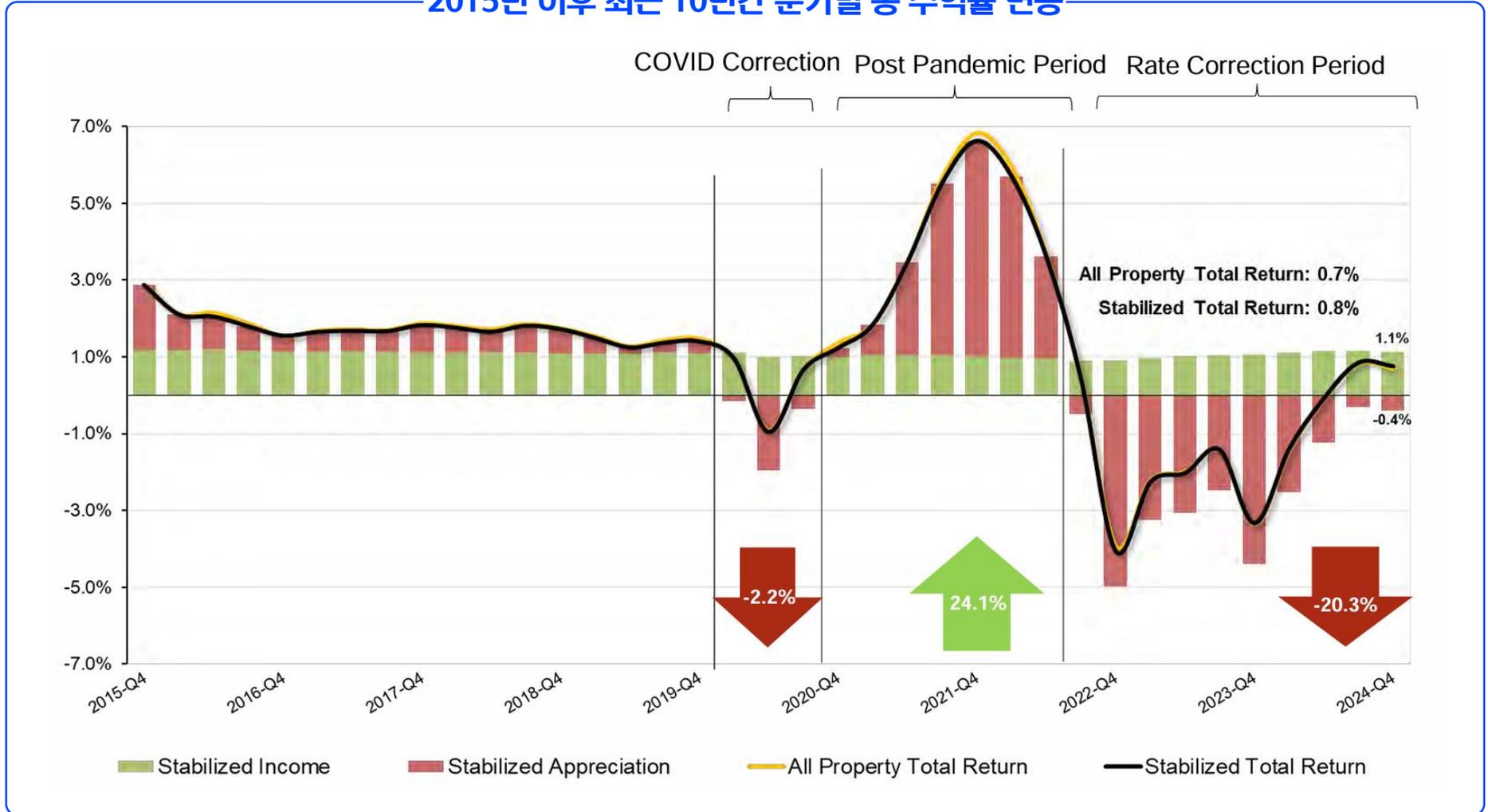
PRISA * Residential - Neptune Marina

Chapter 2.

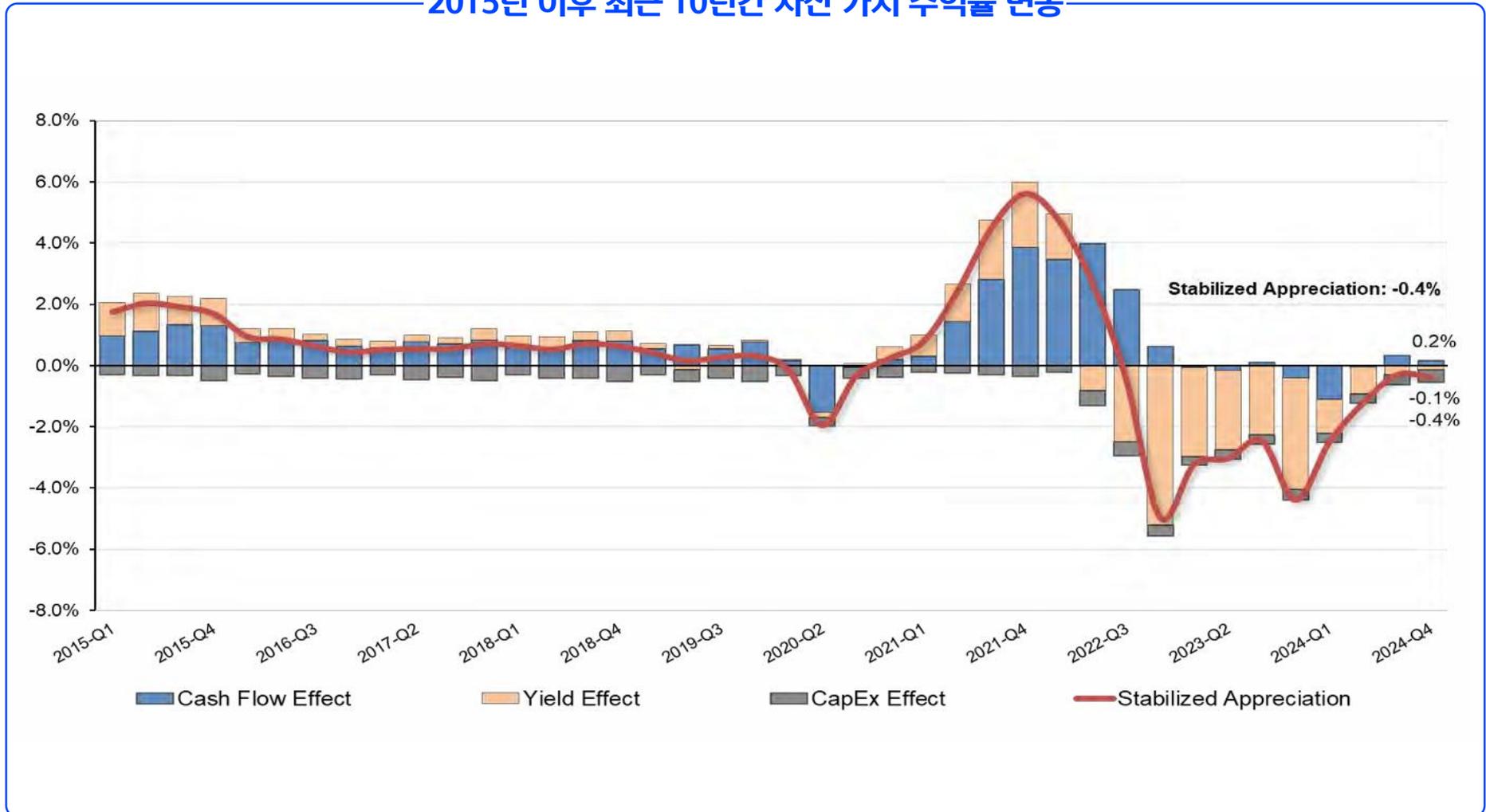
미국 부동산 시장 전망

1. NFI-ODCE INDEX 수익률 분석 (1)
2. NFI-ODCE INDEX 수익률 분석 (2)
3. 섹터별 2024년 4분기 동향
4. 물류/주거 섹터 전망

2015년 이후 최근 10년간 분기별 총 수익률 변동



※ 출처 : NCREIF ODCE

2015년 이후 최근 10년간 자산 가치 수익률 변동


※ 출처 : NCREIF ODCE

2024년 4분기 리테일 섹터에서의 견조한 성장이 관찰되었습니다.

물류



최신식 물류센터 수요 증가

3PL업체의 건축 경영, 주택시장 침체, 기존 임차인의 이탈 등으로 인해 수요의 약세를 나타내고 있으며, 2014년 이후 가장 높은 수준의 공실률 7.1%를 기록함.

수요가 계속 부진하더라도 공급 축소에 의해 공실률은 정점을 찍고 하락세로 전환할 것으로 기대.

최신식 물류시설로 수요가 이동하는 경향이 강하며, 이는 새로운 기술에 대한 적용 증가를 의미함.

2024년 상업용 부동산 거래의 27%를 기록하여 장기 평균을 상회함.

주거



공급의 정점을 찍은 선벨트 지역

신규 아파트 공급량이 70만세대에 달하며 21세기 들어 가장 많은 수준의 공급량을 기록하였으며, 2년 연속 정채된 임대료 및 8%의 공실률을 기록함. 다만 이와 같은 대규모 공급은 오래되지 않을 것으로 전망함.

모기지 금리 상승 및 주택 매물 부족으로 인해 임차 수요 동시 증가함.

수급 불균형은 주택 부족 문제로 인해 장기적인 영향을 미칠 것으로 예상됨. 공급 과잉이 심했던 선벨트 지역의 공급이 정점을 찍음에 따라 2027년 부터 임대료 상승을 기대함.

대체자산



공실률 증가 및 수익성 약화

Life Science의 공실률은 지속적으로 상승하여 20.2%를 기록함. 이와 같은 공실률 증가는 개발 급증과 동시에 VC 투자 감소, COVID 치료제 수요 감소 등에 기인함.

장기적으로 고령화 인구 증가 및 산업 발전에 따른 구조적 수요 증가가 지속될 것으로 기대함.

Self-Storage의 수요는 급증하였지만 임대료 수준 하락으로 인해 NOI의 감소세가 나타남. 이는 운영업체들의 점유율 유지를 위한 신규 임대료 인하에 기인함.

리테일



제한된 공급에 따른 낮은 공실률 기록

역사적으로 낮은 수준의 공실률을 유지하고 있으며, 24년 4분기 기준 5.5%를 기록함.

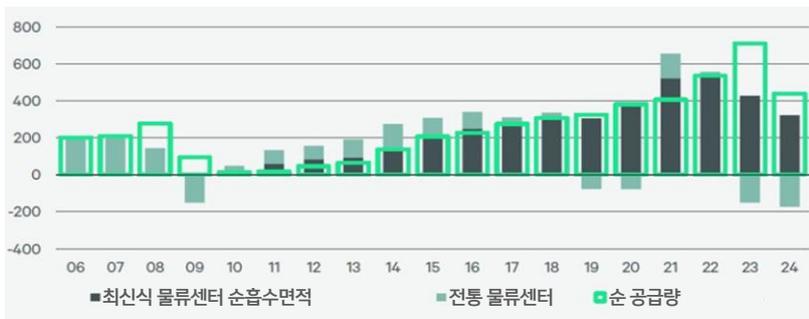
제한적인 신규공급 및 신규 개발 프로젝트의 감소로 인해 낮은 공실률이 지속적으로 유지될 것으로 예상되며, 향후 5년간 연평균 3%의 임대료 상승률을 예상함.

상업용 부동산 거래의 26%를 차지하며 섹터의 투자활동이 증가하였으며, 매력적인 Cap. Rate와 양호한 수익률을 유지하고 있어 자본의 지속적인 유입이 기대됨.

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

물류 운영 기술 발전에 따른 수요 변화

(단위: sf mil)



수요 감소에 따른 공실률 증가

- 2024년 순흡수량은 1억 5,400만 sf로 2012년 이후 최저치를 기록하였으며, 신규 공급량의 증가로 2014년 이후 가장 높은 공실률 7.1%를 기록함
- 3PL 업체의 건축 경영, 주택 시장 침체 등으로 인해 수요가 약화되었으나 무역 및 공급망 차질, 국내 생산 증가 등으로 인해 수요가 증가할 수 있을 것으로 기대함

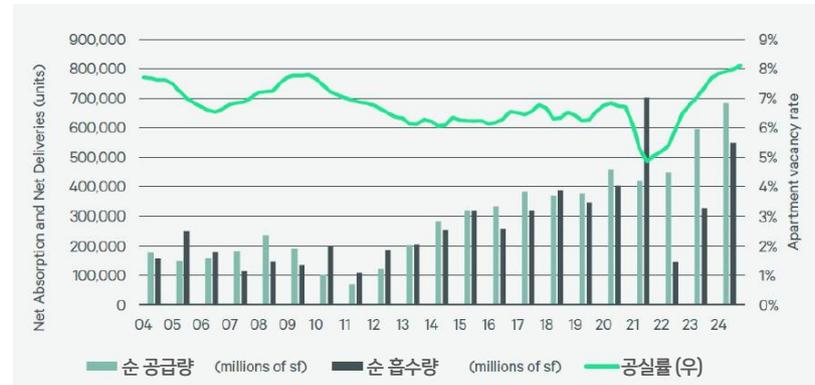
최신식 물류센터 수요증가

- 물류 운영 효율성 향상에 따라 새로운 기술(AI 자동 분류, 로봇 피킹, EV 운송 등)이 적용 가능한 최신식 물류시설로 수요가 이동하는 경향이 강하게 나타남

새로운 기술 적용이 가능한 물류센터 선호도 강화

▶ 최신식 물류센터의 수요 확대

공급 과잉의 정점에 따른 임대료 상승 기대



수요량

공급량 확대

- 2024년 신규 공급량은 70만 세대에 달하며, 21세기 들어 가장 많은 수준을 기록하여 포화된 시장에 신규 물량이 대거 유입됨.
- 2024년 신규 착공 감소세로 대량 공급 현상은 오래 지속되지 않을 것으로 전망함.

중기적 임대료 상승 기대

- 중기적으로 신규 주택 공급 감소세에 따라 평균 이상의 임대료 상승이 예상됨. 다만, 높은 금리와 임대료 성장세 둔화로 Cap. Rate 증가 및 수익률 감소의 가능성이 있음

2024년 공급 과잉에 따른 임대료 상승세 둔화

▶ 공급 감소세에 따른 임대료 안정화 기대



USCP Logistics - NE Gateway

Chapter 3.

주요 투자자산 소개 2024년 4분기

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

미국 정부와 주정부 기관이 장기 임차하는 오피스 건물에만 투자해 높은 안정성 확보 펀드 설정 이후 年 9.9% 수익률로 수익성 우수

펀드 개요

펀드 AUM
5.3조원
(\$3.8B)

투자자산수
16개

임대율
92.9%

LTV
33.3%

주요 투자대상

미국정부인프라

펀드 설정일

2012.07

운용사 개요

기관명

Affinius Capital Management

기관 AUM

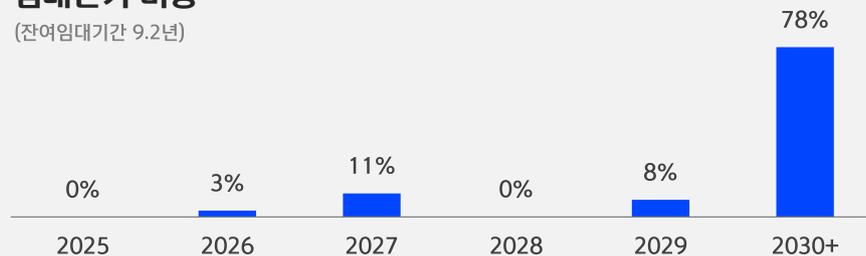
약 44.9조원 (\$30.9B)

글로벌 AUM 순위

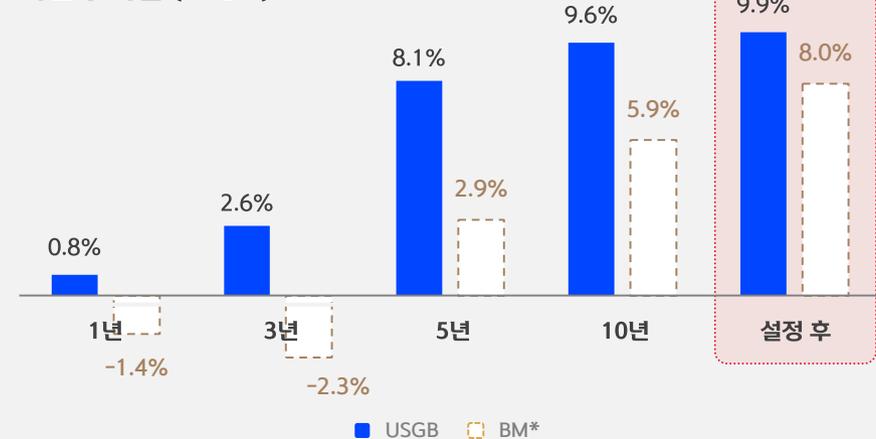
66위

임대만기 비중

(잔여임대기간 9.2년)



기간수익률 (年 평균)



*벤치마크지수(NFI-ODCE):

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

대출 현황

대출금리 현황

고정금리비율 95%

금리 4.3%

만기 4.6년

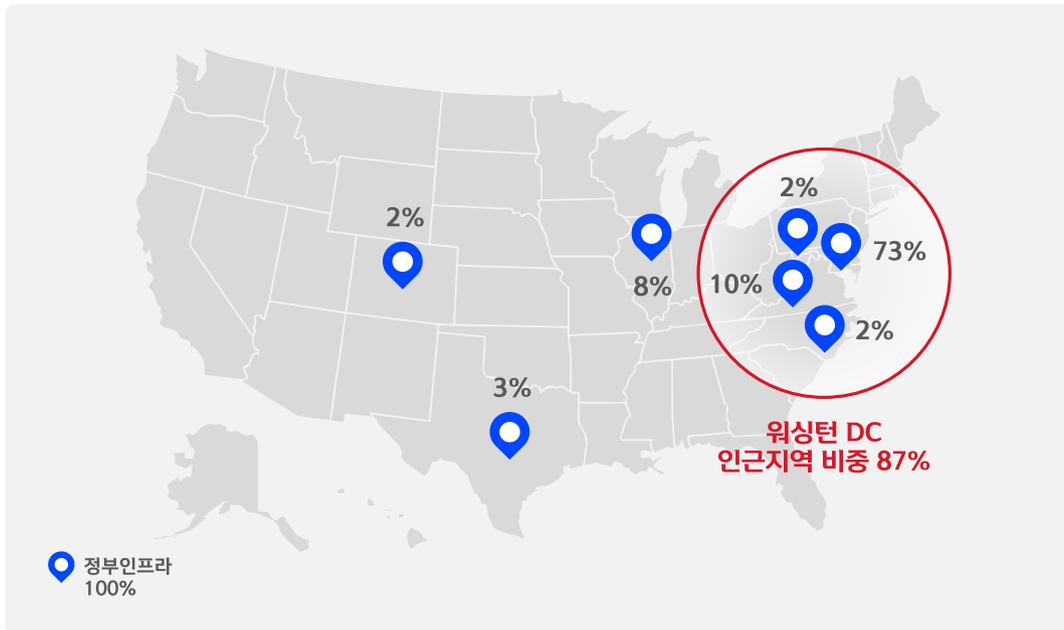
대출만기 비중



* 2024년 4분기 운용보고서 기준

** 2025년 2월 말 환율 1,450원 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
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 4분기 운용보고서 기준

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

펀드 개요

펀드 AUM
42.5조원
(\$29.2B)

투자자산수
283개

임대율
91.4%

LTV
25.1%

주요 투자대상 미국 Core 포트폴리오 펀드 설정일 1970.07

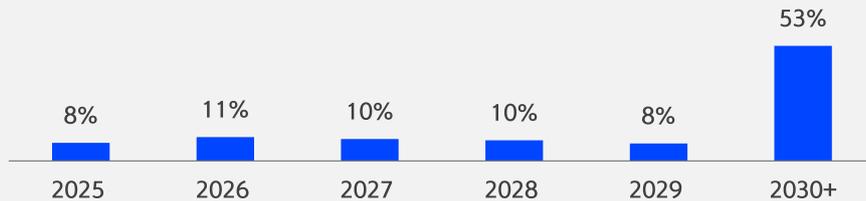
운용사 개요

기관명 PGIM Real Estate

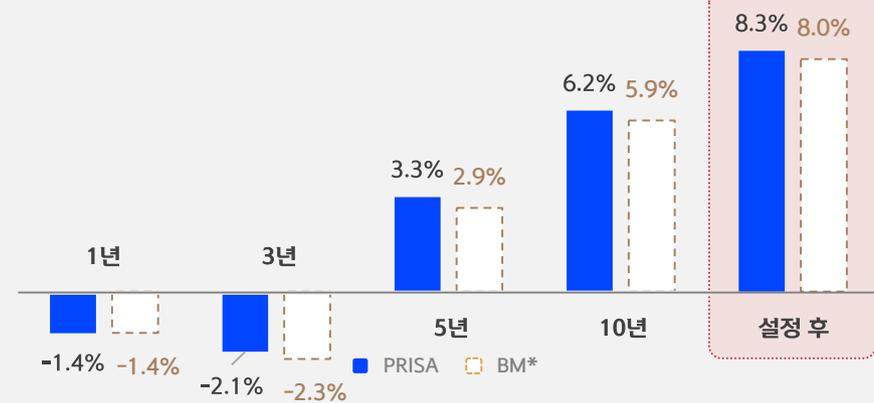
기관 AUM 약 299.6조원 (\$206B) 글로벌 AUM 순위 4위

임대만기 비중

(잔여임대기간 5.4년)



기간수익률 (年 평균)



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

대출 현황

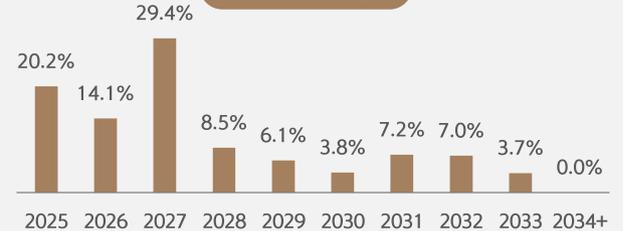
대출금리 현황

고정금리비율 64%

금리 4.8%

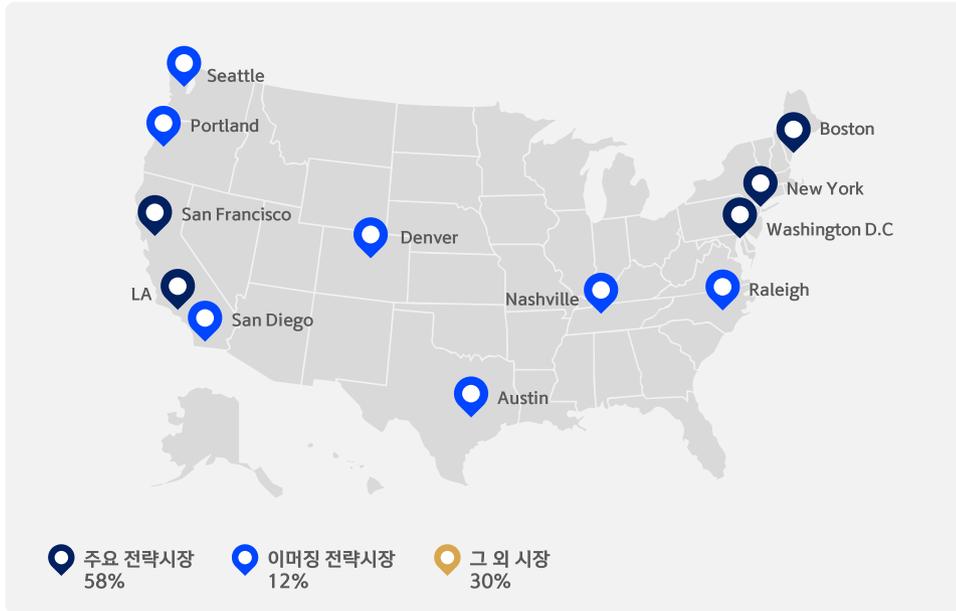
만기 3.2년

대출만기 비중



* 2024년 4분기 운용보고서 기준
** 2025년 2월 말 환율 1,450원 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



The Modern I & II
Chicago, IL



EmeryStation West
Emeryville, CA

* 2024년 4분기 운용보고서 기준

2024년 매입자산 (총 14개) - 4분기 매입자산 (총 5개)

프로젝트명	섹터	위치	총 투자금액 (USD mil)	세대 수/연면적(SF)	편당 일자
Cyrene at Fiddymment	Single-Family Rental	Sacramento, CA	65.0	152	2024년 5월
Havenpark - Cherry Creek	Manufactured Housing	Billings, MT	38.2	362	2024년 4월
Havenpark - Silent Valley		Austin, TX	24.5	189	2024년 4월
Havenpark - Wildwood Hills		Flagstaff, AZ	17.0	104	2024년 5월
Havenpark - Wolhurst Lake		Denver, CO	61.8	301	2024년 6월
Havenpark - Meadows of Carson Creek		Austin, TX	25.7	149	2024년 9월
Havenpark - Valley Cove		Salt Lake City, UT	10.3	70	2024년 11월
Havenpark - Denver Cascade		Denver, CO	68.3	382	2024년 12월
Havenpark - Alma Gardens		Phoenix, AZ	16.5	111	2024년 12월
1500 Clinton - Apartment Land		Land	New York Metro, NY	53.8	382
Winslow Uptown - Partner Buyout	Apartment	San Diego, CA	26.0	379	2024년 12월
Modera Ladybird - Vertical		Washington, D.C.	169.8	234	2024년 12월
Nexus Innovation Center	Industrial/Logistics	San Francisco, CA	103.7	353,653	2024년 1월
Publix at Tribble Crossing	Retail	Atlanta, GA	24.5	70,083	2024년 6월
Sub Total			704.9		

* 2024년 4분기 운용보고서 기준

2024년 매각자산 (총 16개) - 4분기 매각자산 (총 2개)

프로젝트명	섹터	위치	총 매각금액 (USD mil)	수익률 (Gross IRR)	매각시점
Central Place	Office	Washington, D.C.	325.0	-0.8%	2024년 2월
2020 Main		Los Angeles, CA	53.7	3.5%	2024년 5월
100 North Tampa		Tampa, FL	151.3	3.6%	2024년 6월
Gateway 270 Business Center	Industrial	Washington, D.C. Metro	60.0	12.6%	2024년 4월
Baltimore Crossroads (Area 10 B-1)			64.3	11.6%	2024년 6월
Baltimore Crossroads (Area 6 B-1)			17.0	10.7%	2024년 6월
Baltimore Crossroads (Area 6 B-2)			22.5	11.7%	2024년 6월
Baltimore Crossroads (Area 8)			16.5	11.3%	2024년 6월
Baltimore Crossroads (Area 6-B3)			7.5	14.3%	2024년 6월
Baltimore Crossroads (Area 8 Lot 2)			12.8	11.0%	2024년 6월
Telluride - Ascent Portfolio			Denver, CO	61.0	-8.5%
One Greenway	Apartment	Boston, MA	130.5	2.2%	2024년 9월
Danada Square West	Retail	Chicago, IL	61.7	9.3%	2024년 12월
SFR Portfolio - Atlanta	Single-Family Rental	Atlanta, GA	2.0	5.3%	2024년 6월
SFR Portfolio - Charlotte		Charlotte, NC	2.4	5.3%	2024년 6월
SFR Portfolio - Dallas		Dallas, TX	2.3	5.3%	2024년 6월
Sub Total			990.4		

* 2024년 4분기 운용보고서 기준

NFI-ODCE INDEX 내 3년~7년 수익률 1위
(설정 이후 年 수익률 9.9%)

펀드 개요

펀드 AUM
16.8조원
(\$11.6B)

투자자산수
231개

임대율
90.3%

LTV
30.3%

주요 투자대상 미국 Core 포트폴리오 펀드 설정일 2013.05

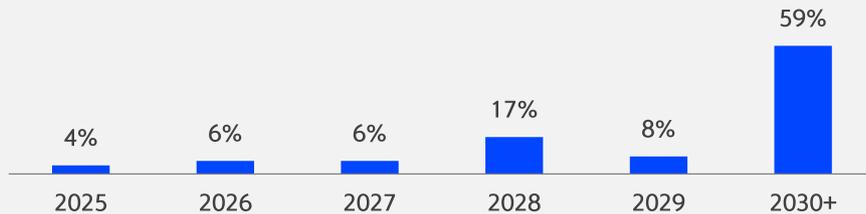
운용사 개요

기관명 CBRE IM

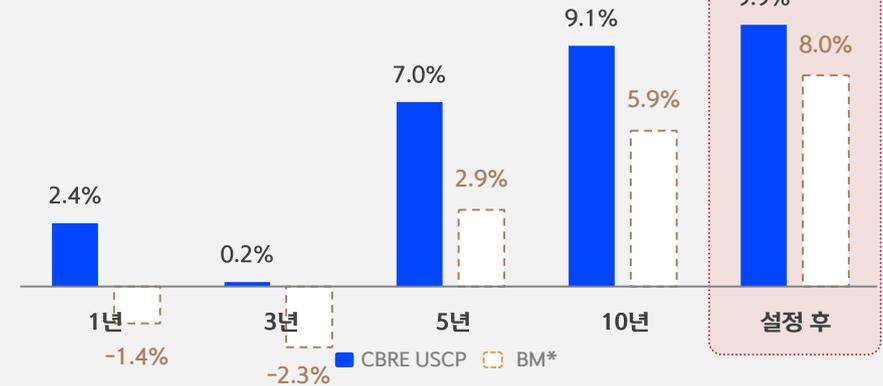
기관 AUM 약 207.4조원 (\$142.8B) 글로벌 AUM 순위 7위

임대만기 비중

(잔여임대기간 5.0년)



기간수익률 (年 평균)



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

대출 현황

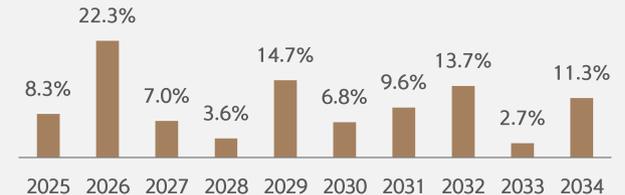
대출금리 현황

고정금리비율 77%

금리 4.24%

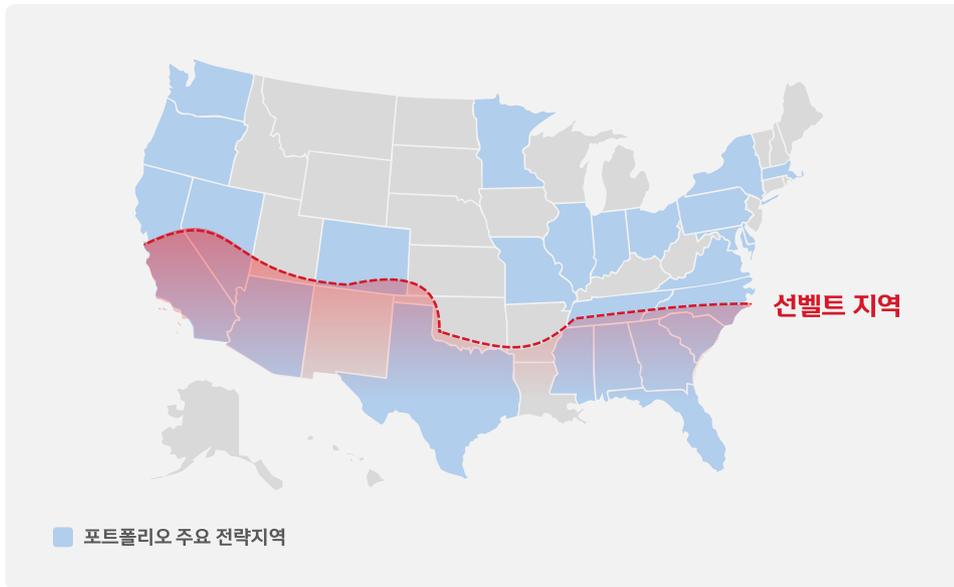
만기 4.2년

대출만기 비중



* 2024년 4분기 운용보고서 기준
** 2025년 2월 말 환율 1,450원 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

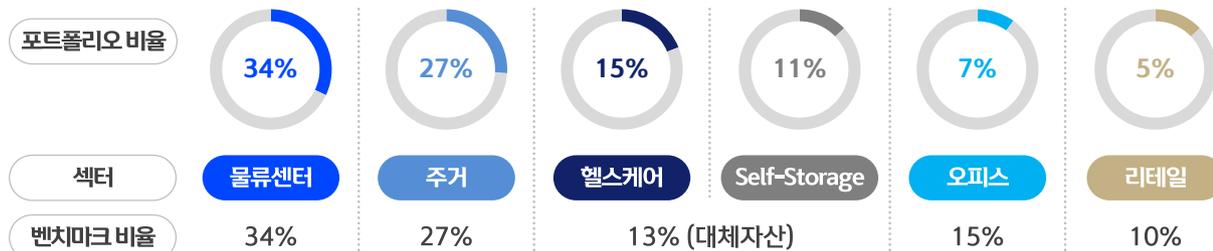


40 Thorndike
Boston, MA



Valley Forge
Philadelphia, PA

포트폴리오



AH Partners 1 - 2710 Creston
New York, NY



StorQuest Boulder
Boulder, CO

* 2024년 4분기 운용보고서 기준

2024년 매각자산 (총 2개)

프로젝트명	섹터	위치	총 매각금액 (USD mil)	수익률 (Gross IRR)	매각시점
Sterling Portfolio	Industrial	Washington, D.C.	135.8	8.2%	2024년 6월
Porter Square	Retail	Boston, MA	20.1	-2.3%	2024년 8월
Sub Total			155.9		

Sterling Portfolio



* 2024년 4분기 운용보고서 기준

Porter Square





새로운 도전,
신한글로벌액티브리츠

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