

해외 부동산 투자의 패러다임 전환

한국리츠협회 9월 투자간담회
2025년 2분기 실적발표



Disclaimer

· 본 자료(재작성, 동영상 등 모든 자료 포함, 이하 같음)는 부동산투자회사법상 자산관리회사인 신한리츠운용 주식회사(이하 “자산관리회사”)가 신한글로벌액티브위탁관리부동산투자회사(이하 “본건 리츠”)를 소개하기 위한 참고 목적으로 작성 및 제공되는 것입니다.

· 자산관리회사 및 본건 리츠는 본 자료에 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 대하여 그 정확성, 공정성 및 완전성에 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 변경하게 될 수 있습니다. 본건 리츠와 자산관리회사는 본 자료 작성 이후 발생할 수 있는 상황 및 조건의 변경에 따라 본 자료의 내용을 업데이트할 의무를 부담하지 않습니다.

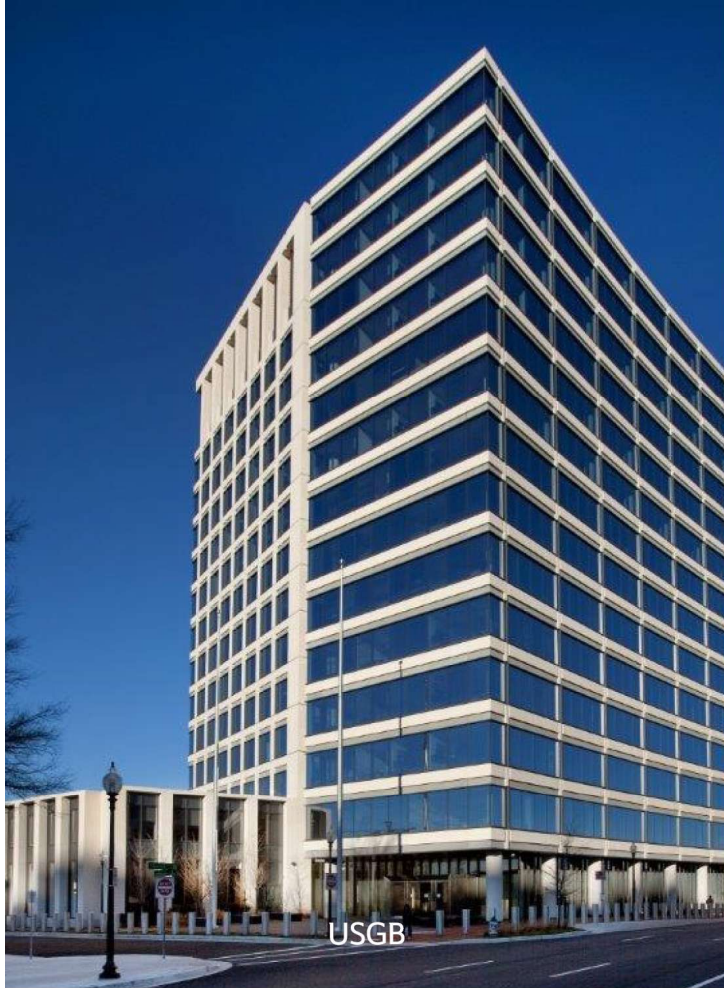
· 본 자료는 오직 관련자에게만 제공되는 것을 전제로 하므로, 제3자는 자료 내용을 오도해서는 아니됩니다. 향후 비즈니스 잠재적인 성장, 시장 지위 및 리츠 상품에 대한 자체 평가와 관련된 책임은 전적으로 이용자에게 있습니다. 본 자료는 경제적, 법적, 세금 또는 기타 상품 설명에 대한 자문을 제공하지 않습니다.

· 본 자료는 어떠한 경우에도 부동산투자회사법, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 '자본시장법'), 금융소비자 보호에 관한 법률 상 본건 리츠가 발행하는 증권에 대한 청약의 권유, 유인, 조인, 의견, 기타 이에 준하는 의사표시로서의 의미를 갖지 아니합니다. 본 자료는 어떠한 금액, 증권, 기타의 대가를 요구 또는 유인하는 것이 아니며, 만약 본 자료를 기초로 그러한 대가가 제공된다고 하더라도, 본건 리츠와 자산관리회사는 수령하지 아니할 것입니다.

· 본 자료에는 장래에 대한 예상 및 판단에 관한 내용이 포함되어 있을 수 있습니다. 이러한 예측 정보는 장래 정보에 기반한 가정을 전제로 한 것이어서 통제할 수 있는 범위에 있지 아니합니다. 이러한 예상 정보는 위험 및 불확실성을 수반하며, 이로 인하여 예측하는 바와 다른 결과가 발생할 수 있습니다. 이후 발생할 수 있는 상황 및 조건의 변경에 따라 이러한 예상 정보를 반영할 의무를 부담하지 아니합니다. 나아가 본 자료에 포함된 어떠한 사업도 과거, 현재 및 미래에 대한 진술 및 보장 또는 확약에 해당하지 않으며 그와 같이 해석될 수 없습니다.

· 본 자료의 내용과 제공 사실은 비밀정보의 일체로 무단 사용과 배포를 금하며, 이를 준수하지 않을 경우 관련 법령 위반에 따른 책임을 부담할 수 있습니다. 본 자료의 내용을 읽은 경우, 앞서 언급한 내용을 확인하고 인정하며 이 구속력에 동의하는 것으로 간주합니다.

· 본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며, 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다. 본건 리츠와 자산관리회사는 본 자료와 관련한 모든 권리를 가지고 있으며, 본 자료의 내용은 본건 리츠와 자산관리회사의 고유한 지식재산으로 본건 리츠와 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
2025년 2분기



USGB · Waterfront Station I&II

Chapter 1.

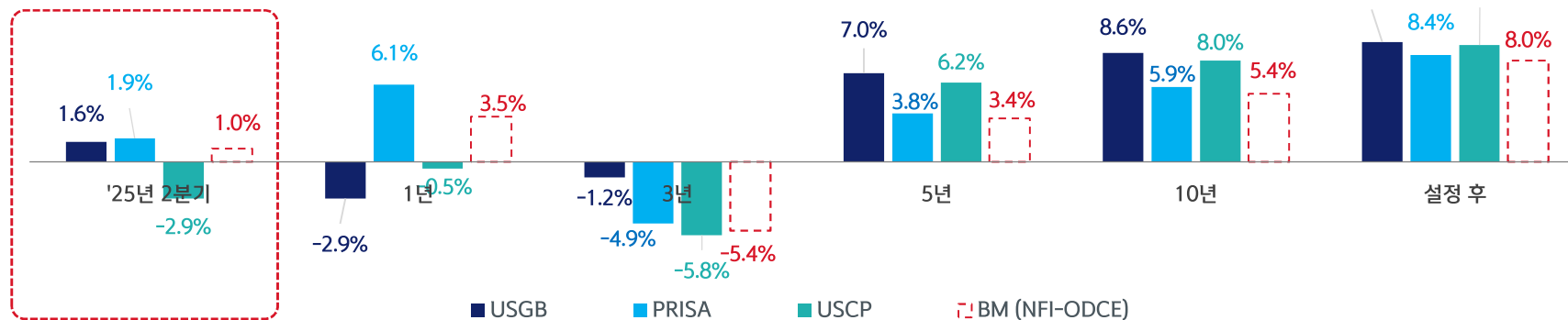
주요성과보고

1. 투자자산 수익률
2. 미국 연준 기준금리 및 NAV 추이
3. 환헤지 계약 정산
4. 신규 환헤지 계약 체결

'25년 상반기부터 투자자산의 수익률이 변동성을 줄이며 안정 단계에 들어섰습니다.

투자자산(Open-End 펀드) 수익률

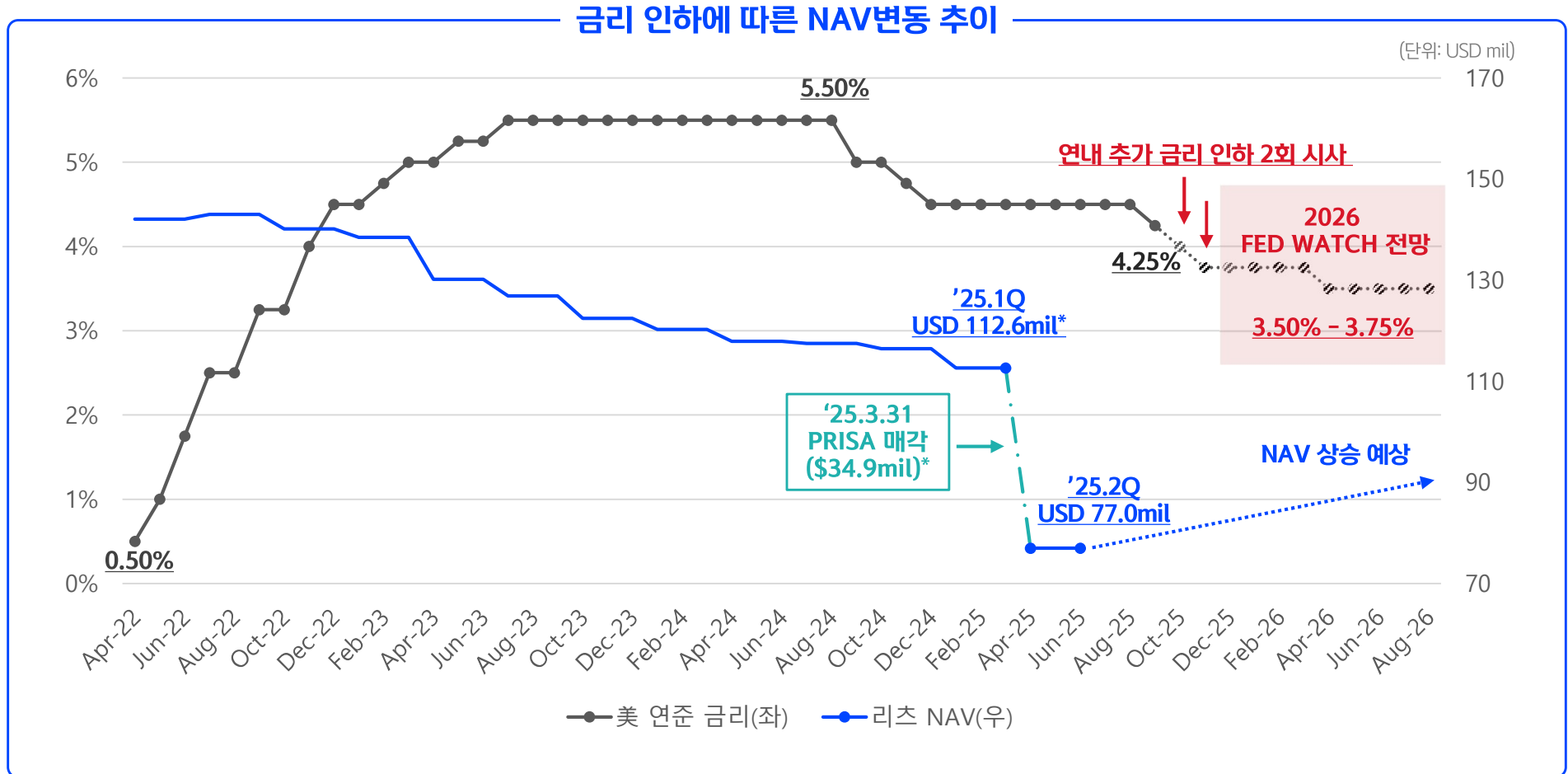
기간 수익률 (年 평균)



구분 (Gross 기준)	USGB				PRISA				USCP				BM (NFI-ODCE)
	'24.3Q	'24.4Q	'25.1Q	'25.2Q	'24.3Q	'24.4Q	'25.1Q	'25.2Q	'24.3Q	'24.4Q	'25.1Q	'25.2Q	
Income	1.43%	1.34%	1.45%	1.53%	1.15%	1.05%	1.06%	1.10%	0.96%	0.92%	0.82%	0.85%	1.01%
Capital	-0.37%	-2.06%	-6.15%	0.02%	-0.34%	0.89%	0.28%	0.75%	-0.06%	0.72%	-0.95%	-3.74%	0.01%
Total Return	1.06%	-0.72%	-4.70%	1.56%	0.81%	1.94%	1.33%	1.85%	0.89%	1.64%	-0.12%	-2.89%	1.03%

※ 출처 : USGB / PRISA / USCP

'25년 9월말 기준 **미국 기준금리는 '22년 12월(4.5%) 수준보다 낮으며**, '26년에는 추가 인하가 예상되어 '22년 3분기 수준까지 하락할 것으로 전망되며, 이는 **NAV에 긍정적인 영향**을 미칠 것으로 예상됨



* '25.3.31 소유권 이전 완료된 PRISA 매각물량 제외 시, '25년 1분기 NAV는 USD 77.3mil임

기존 한도대출을 이용하여 원화발생정산금 105.9억원 지급 완료

기존 환헤지 계약 정산 현황

- '25년 7월~8월 환헤지 만기에 따른 원화차액정산금 내역

환헤지은행	만기일	환헤지 금액	원화차액정산금
SC은행	'25년 7월 18일	USD 36.6mil	34.9억원
신한은행	'25년 8월 28일	USD 71.0mil	71.0억원
합계		USD 107.6mil	105.9억원

- 해당 원화차액정산금 105.9억원은 신한글로벌액티브리츠 한도대출을 통해 조달함

구분	대출 금리	대출 만기일	잔여한도 (총 한도)
한도대출	연 4.8%	2027년 4월 17일	291.1억원 (397.0억원)

- 원화차액정산금 105.9억원(인출금액)으로 연간 약 5.1억 원의 이자 비용이 발생할 것으로 예상됨

'27년 1월 19일에 만기가 도래하는 신규 환헤지 계약(총액 USD 77.3mil) 체결 완료

기존 환헤지 만기에 따른 신규 환헤지 계약 체결

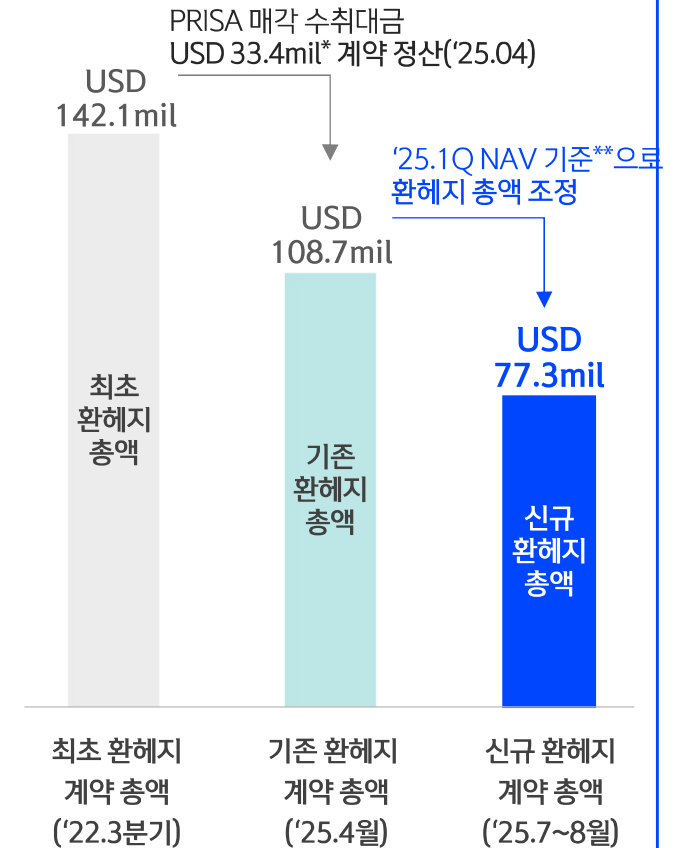
- '25년 7월, 8월 체결된 신규 환헤지 체결 현황

체결일	환헤지 금액	만기일	만기환율
'25년 7월 9일	USD 6.3mil	'27년 1월 19일	1,328.17
'25년 8월 20일	USD 71.0mil		1,354.85
합계	USD 77.3mil	'27년 1월 19일	1,352.68

※ '27년 1월 만기가 도래하는 상기 2개의 환헤지 계약은 키움투자증권과 체결함

- '25년 1분기 기초자산 NAV의 100% 기준으로 선도 계약 체결
 - ✓ '25년 1분기 자리츠 기초자산의 NAV 총액(USD 77.3mil)으로 환헤지 총액 변경
 - ✓ 신규 계약의 만기일에 원화차액정산금 발생 시, 한도대출을 통해 유동성 공급 예정 (한도대출 상환일 '27년 4월 17일)
 - ✓ 향후 환율 변동 추세에 대한 적극적인 모니터링으로 추후 운영자금 확보 예정

환헤지 총액 조정



* '25.3.31 소유권 이전 완료된 PRISA 수익증권 물량(USD 34.9mil)은 최종적으로 -4.4% 할인율을 적용하여 매각되었으며, 그에 따른 실질 수취대금은 USD 33.4mil임

** 신규 환헤지 계약은 '25년 7월~8월 체결 당시, '25년 2분기 기초자산 NAV 결산 미완료되어, '25년 1분기 기초자산 NAV를 기준으로 조정됨



Chapter 2.

미국 부동산 시장 전망

1. NCREIF 지수 수익률
2. NFI-ODCE 지수 자산가치 수익률
3. 최근 3년 부동산 섹터별 총 수익률
4. 최근 5년 부동산 섹터별 자산가치 수익률

미국 상업용 부동산 지표는 저점을 지나 **회복 국면에 진입**하고 있으며,
'25년 2분기 거래 활동 역시 전 자산 유형에서 **전년 대비 증가**했습니다.

NCREIF 부동산 지수 총 수익률

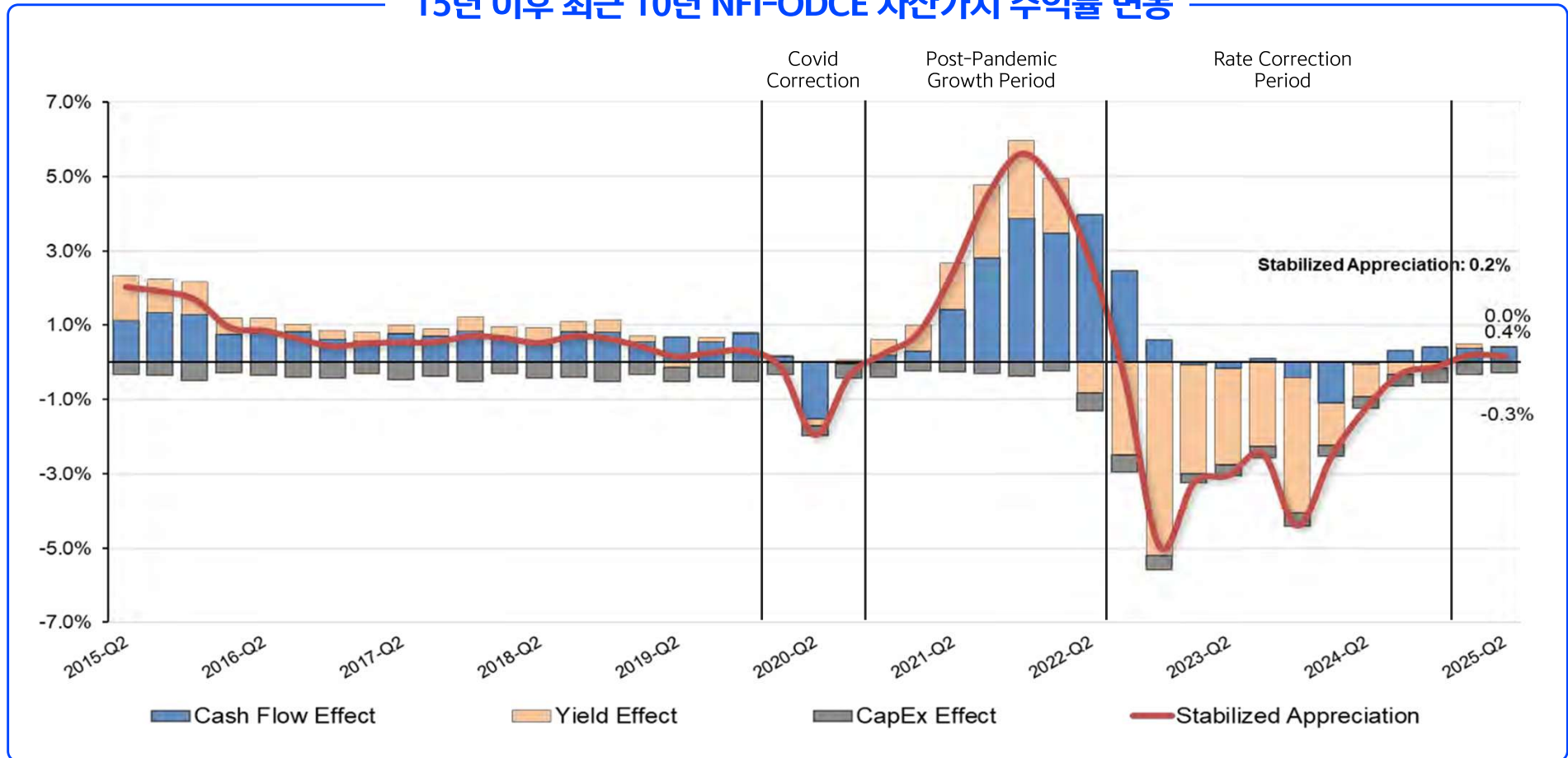


※ 출처 : NCREIF Property Index, 2Q25 기준

※ 노란색 음영 구간은 실업률이 정점에 달했거나 새로운 사이클이 시작되는 시점을 나타냄, 회색 음영 구간은 부동산 수익률의 주기적 저점을 나타냄

'22/23년 저점 형성 이후 시장 전반이 회복세로 전환되었으며,
'25년 상반기부터 NFI-ODCE 지수 **자산가치 수익률은 양(+)**전환 국면에 진입하였습니다.

'15년 이후 최근 10년 NFI-ODCE 자산가치 수익률 변동



※ 출처 : NCREIF ODCE, Altus Group

NFI-ODCE 지수 내 기초자산 전반의 수익률이 개선되는 가운데,
그간 부진했던 **오피스** 섹터에서도 수익률이 양(+)전환되었습니다.

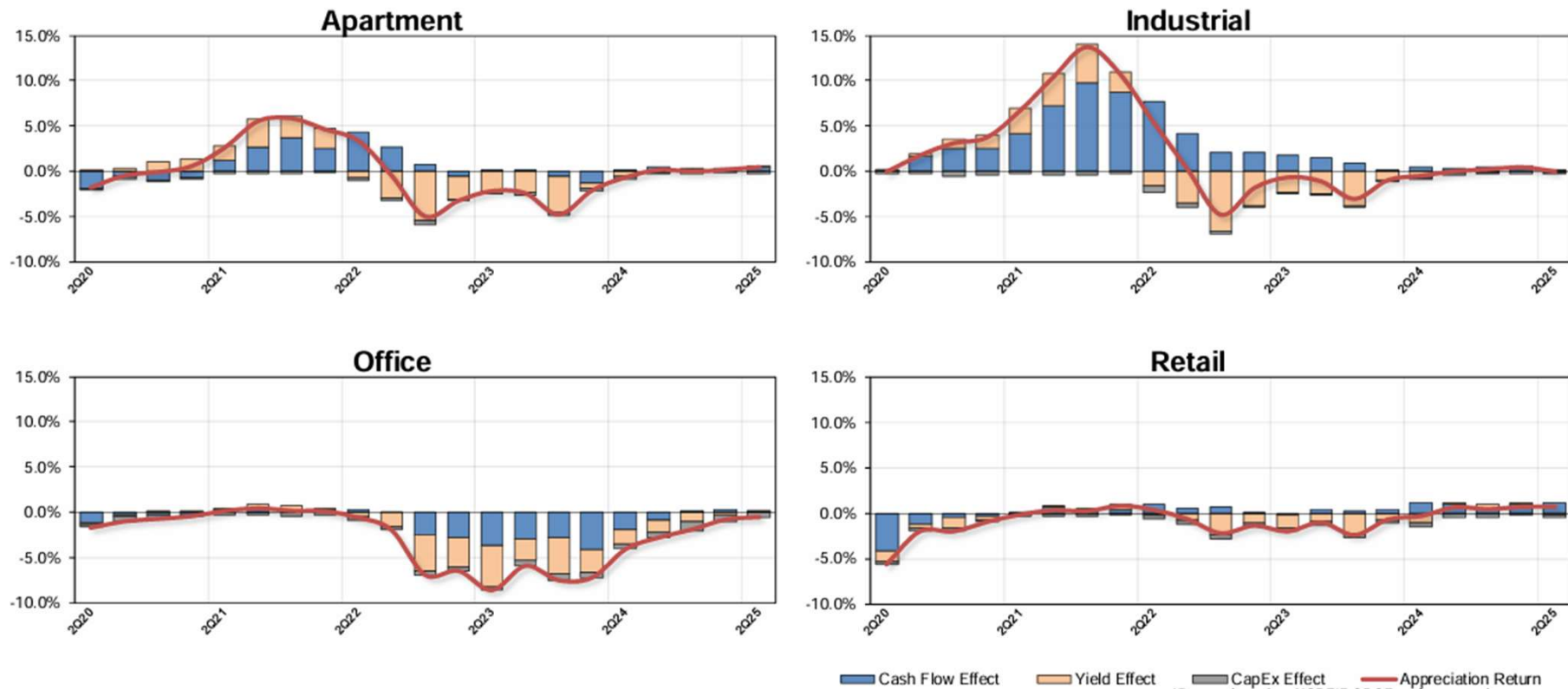
'22년 이후 최근 3년 NFI-ODCE 섹터별 총 수익률 변동

Unleveraged Returns	Quarterly Total Returns											
	3Q22	4Q22	1Q23	2Q23	3Q23	4Q23	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24	1Q25	2Q25
All Sectors	0.5%	-3.9%	-2.2%	-2.0%	-1.4%	-3.4%	-1.4%	-0.1%	0.8%	0.9%	1.3%	1.2%
All Sector Stab.	0.4%	-4.1%	-2.3%	-2.0%	-1.4%	-3.3%	-1.4%	-0.1%	0.8%	1.0%	1.3%	1.3%
주거용	0.4%	-4.1%	-2.3%	-1.2%	-1.5%	-3.8%	-1.1%	0.4%	1.2%	1.0%	1.3%	1.5%
물류	1.0%	-4.1%	-1.0%	0.2%	-0.3%	-2.2%	-0.1%	0.4%	1.0%	1.1%	1.4%	0.9%
오피스	-0.8%	-5.8%	-5.3%	-7.3%	-4.5%	-6.1%	-5.7%	-2.5%	-1.1%	-0.3%	0.8%	1.0%
리테일	0.6%	-1.0%	-0.1%	-0.7%	0.3%	-1.1%	0.7%	1.0%	2.0%	1.8%	2.1%	2.0%
기타	2.3%	-2.1%	-0.8%	-0.6%	-0.1%	-2.2%	-0.5%	-0.1%	1.8%	2.0%	1.3%	1.6%

※ 출처 : NCREIF ODCE, Altus Group

‘25년 상반기부터 모든 부동산 섹터의 자산 가치 수익률이 양(+)전환되었습니다.
특히 물류는 조정 이후 안정세를, 오피스는 장기 부진을 벗어나 점진적 회복세를 보이고 있습니다.

‘20년 이후 최근 5년 NFI-ODCE 섹터별 자산 가치 수익률 변동



※ 출처 : NCREIF ODCE, Altus Group



Chapter 3.

주요 투자자산 소개 2025년 2분기

- 1. 포트폴리오 현황
- 2. USGB
- 3. PRISA
- 4. USCP

편입자산	운용사	펀드 NAV	펀드 설정일	투자 자산수	LTV	특징
PRISA	PGIM Real Estate	약 31.2조원 (\$ 22.8B)	'1970.07	290개	25.5%	• 미국 최초의 Open-End Core 펀드 • Class A 이상의 Core 자산으로 구성 • NFI-ODCE INDEX 내 AUM 3위 • 설정 이후, 54년간 年평균 순 수익률 7.4%
CBRE USCP	CBRE IM	약 11.2조원 (\$ 8.2B)	'2013.05	229개	29.3%	• NFI-ODCE 대비 10년 이상 매년 초과성과 기록 • 주거, 물류센터, 헬스케어 등 성장섹터 집중 투자를 통해 초과수익률 추구 • 설정 이후, 年평균 순 수익률 8.5%
USGB	Affinius Capital Management	약 3.3조원 (\$ 2.4B)	'2012.07	16개	34.3%	• 미국 정부나 주정부 기관이 장기 임차하는 건물에 투자하여 높은 안정성 확보 • 보안상 100% 임차로 면적축소 리스크 無 • 설정 이후 年평균 순 수익률 8.4%

※ 2025년 2분기 기준

※ 순 수익률(Net Return) = [Income Return + Appreciation Return] - 펀드 운용보수

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

펀드 개요

펀드 NAV
30.8조원
(\$22.8B)투자자산수
290개임대율
91.6%LTV
25.5%

주요 투자대상 미국 Core 포트폴리오 펀드 설정일 1970.07

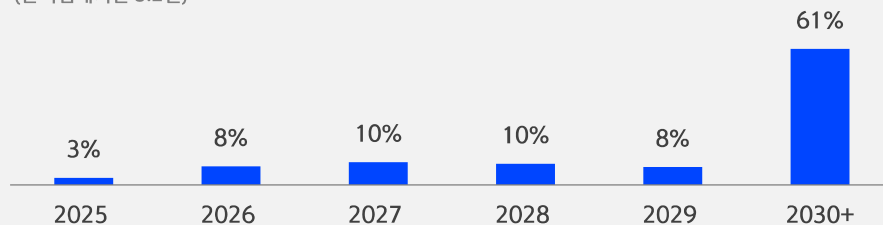
운용사 개요

기관명 PGIM Real Estate

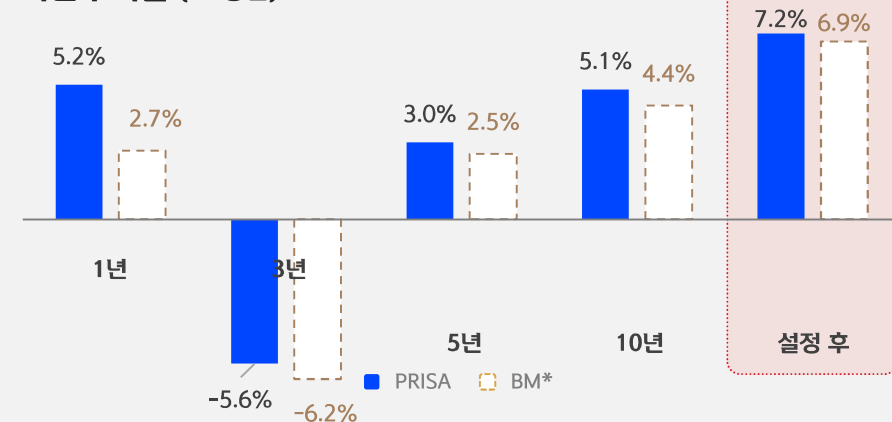
기관 AUM 약 299.6조원 (\$206B) 글로벌 AUM 순위 3위

임대만기 비중

(잔여임대기간 5.2년)



기간수익률 (年 평균)

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

대출 현황

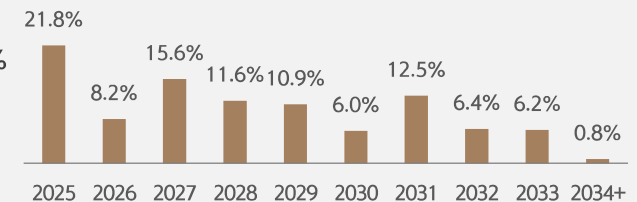
대출금리 현황

고정금리비율 73.7%

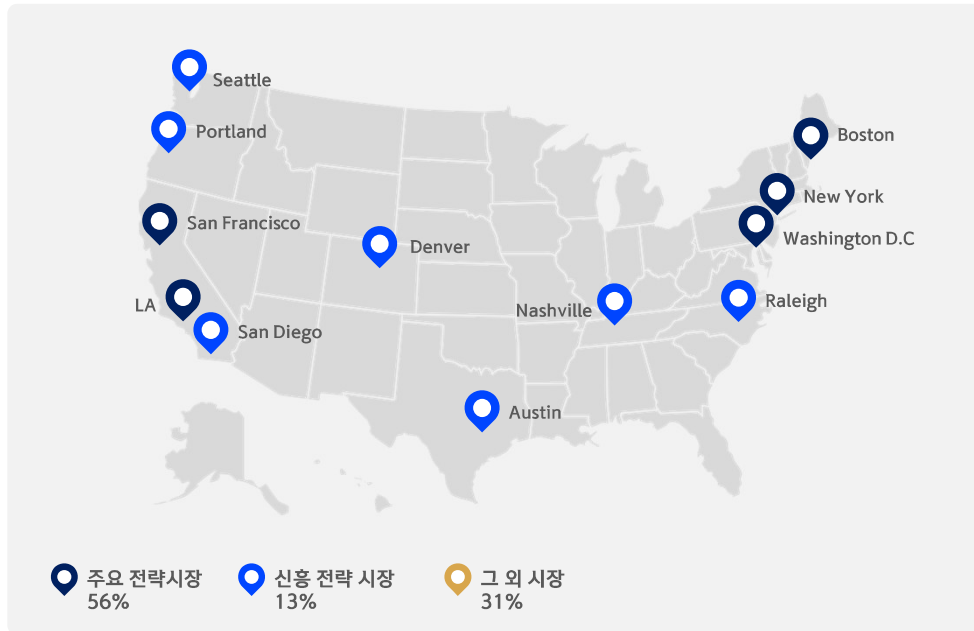
금리 4.7%

만기 3.2년

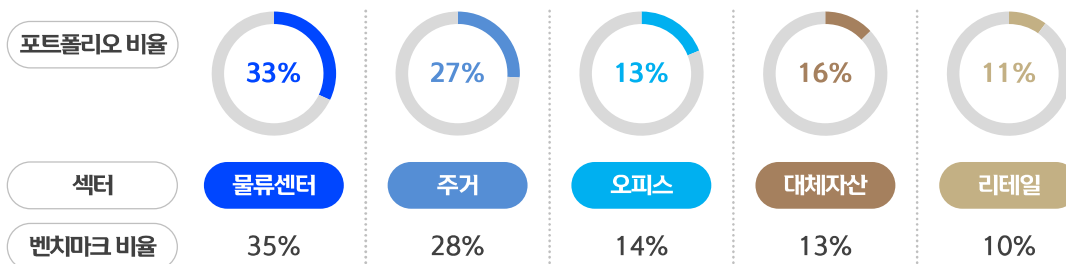
대출만기 비중

* 2025년 2분기 운용보고서 기준
** 2025년 6월 말 환율 1,350원 기준 적용

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



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



* 2025년 2분기 운용보고서 기준

'25년 2분기 지속적인 초과성과와 리밸런싱

① (건조한 성과 및 초과수익 달성)

- ✓ '25년 2분기 순수익률은 1.7%로 ODCE 대비, +84bp 초과 성과 → 4분기 연속 초과성과 달성
- ✓ 1년 수익률은 5.3%로 ODCE 대비 +256bp 초과 성과 → ODCE 내 최상위 성과
- ✓ 특히, 시니어하우징·대체주거·리테일이 수익 견인

② (포트폴리오 리밸런싱 및 공격적 투자 전환)

- ✓ Build to Core 아파트 개발 및 전략적 신규 매입 확대
- ✓ 보유기간 3분기 미만 자산에서 평균 12% 가치상승 실현
- ✓ 신규 투자자산은 2분기 가치상승 기여도 1/3 차지

③ (오피스 2건 매각 → 오피스 비중 13.7%에서 12.8%로 감소)

- ✓ ① 100 Park Avenue (뉴욕 오피스)
- 보유기간 : 51년 / Gross IRR 9.4%
- ✓ ② Cupertino Gateway (샌프란시스코 오피스)
보유기간 : 10년 / Gross IRR 5.0%

NFI-ODCE 대비 10년 이상 매년 초과성과 기록 (설정 이후 年평균 수익률 8.5%) 주거, 물류센터, 헬스케어 등 성장섹터 집중 투자를 통해 초과수익률 추구

펀드 개요

펀드 NAV
11.1조원
(\$8.2B)

투자자산수
229개

임대율
88.3%

LTV
29.3%

주요 투자대상 미국 Core 포트폴리오 펀드 설정일 2013.05

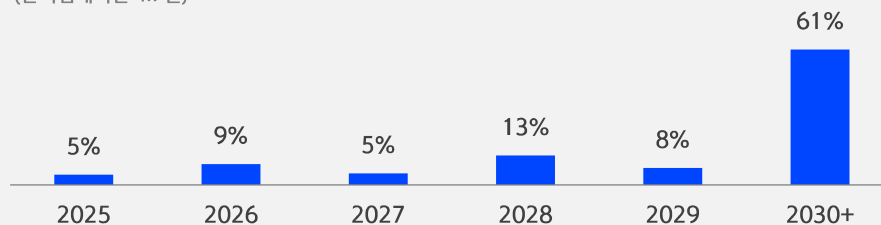
운용사 개요

기관명 CBRE IM

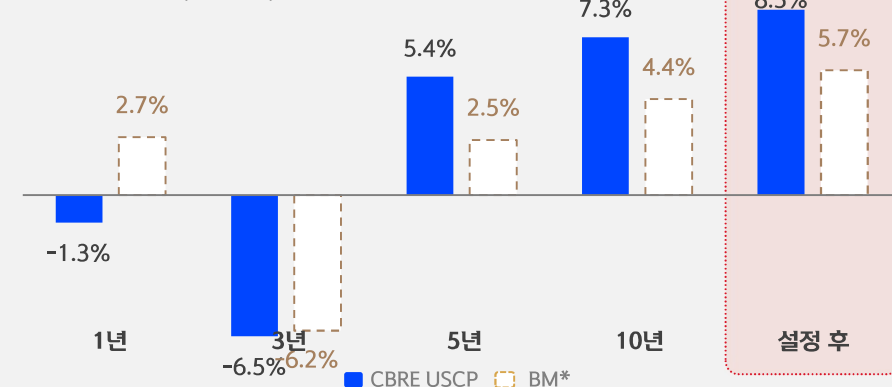
기관 AUM 약 207.4조원 (\$142.8B) 글로벌 AUM 순위 7위

임대만기 비중

(잔여임대기간 4.7년)



기간수익률 (年 평균)



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

대출 현황

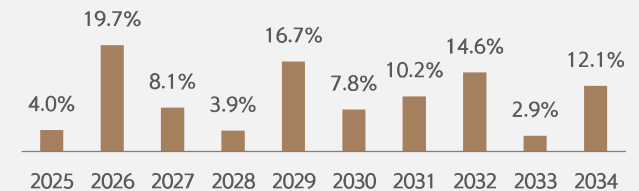
대출금리 현황

고정금리비율 79%

금리 4.2%

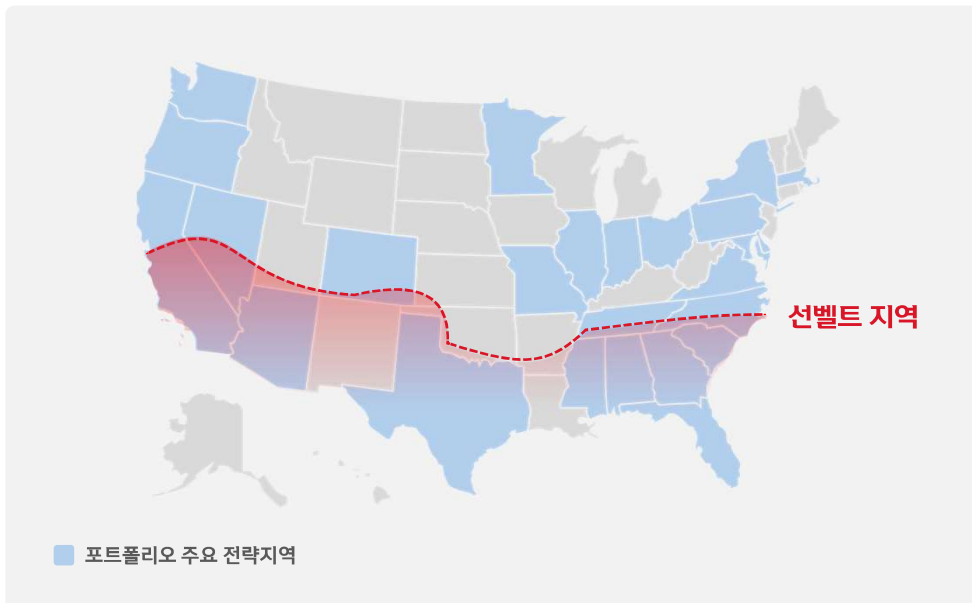
만기 5년

대출만기 비중



* 2025년 2분기 운용보고서 기준
** 2025년 6월 말 환율 1,350원 기준 적용

- 주요 자산**
- 물류센터, 주거, 라이프사이언스, Self-Storage 섹터에 81% 이상 투자
 - 선벨트 지역의 핵심 자산에 집중 투자하며, 이를 통해 초과수익률을 노림



'25년 2분기 개발 프로젝트에 따른 일시적 수익률 하락

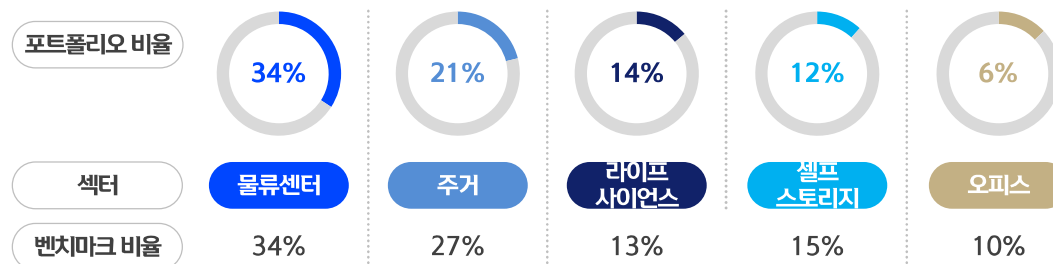
① (개발 프로젝트 준공으로 인한 평가가치 하락)

- ✓ '25년 2분기 USCP 자산가치 수익률 : (-374bps)
 - ① 40 Thorndyke (보스턴 오피스) : (-200bps)
 - ② 1450 Owens (샌프란시스코 라이프사이언스) : (-59bps)
- ✓ 상기 2건은 준공 후, 건설원가 기준에서 자산 평가기준이 전환되며 가치가 조정되어 펀드 자산가치 수익률 하락을 견인
- ✓ 해당 건물은 현재 공실로 임대 마케팅 진행중

② (BTS 중심 개발 프로젝트 진행)

- ✓ 추후 개발 관련해서 임차인 유치를 용이하게 하기 위해 BTS(Build-to-Suit) 방식 및 사전 임대 요건을 갖춘 프로젝트에 집중하고, 중단기적으로는 오피스·라이프사이언스 개발 프로젝트를 제한
- ✓ 펀드 내 개발 비중은 '24년말 9.1%에서 '25년 2분기 현재 5.5%로 비중 축소됨

포트폴리오



* 2025년 2분기 운용보고서 기준

미국 정부와 주정부 기관이 장기 임차하는 오피스 건물에만 투자해 높은 안정성 확보 펀드 설정 이후 年평균 8.4% 수익률로 벤치마크 대비 수익성 우수

펀드 개요

펀드 NAV
5.0조원
(\$3.7B)

투자자산수
16개

임대율
92.9%

LTV
34.3%

주요 투자대상

미국정부인프라

펀드 설정일

2012.07

운용사 개요

기관명

Affinius Capital Management

기관 AUM

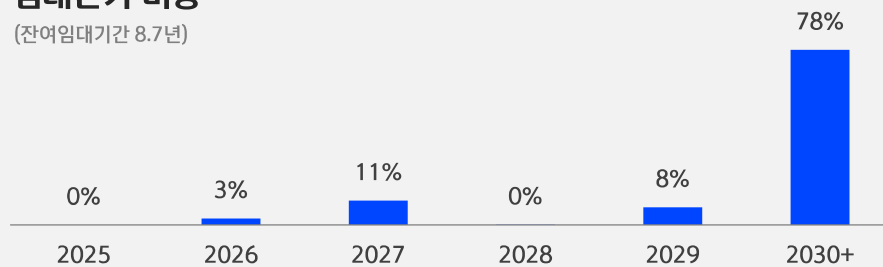
약 44.9조원 (\$30.9B)

글로벌 AUM 순위

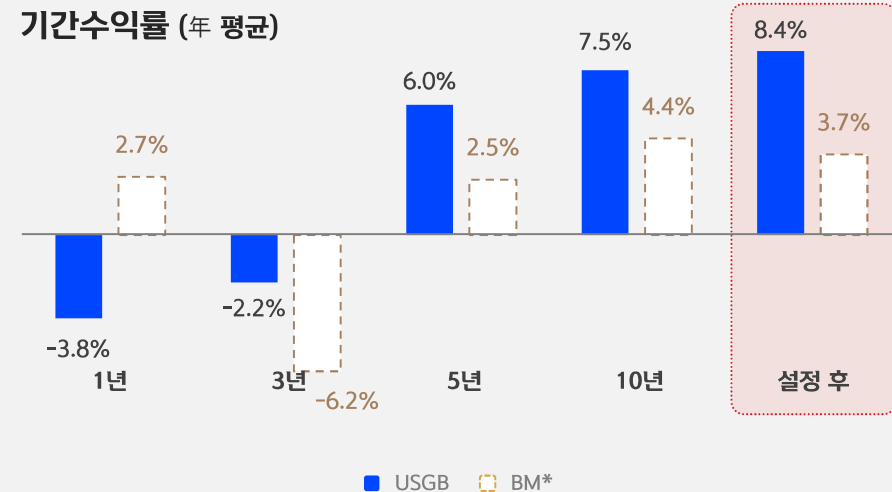
66위

임대만기 비중

(잔여임대기간 8.7년)



기간수익률 (年 평균)



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

대출 현황

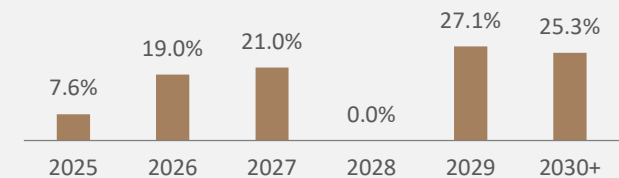
대출금리 현황

고정금리비율 95%

금리 4.3%

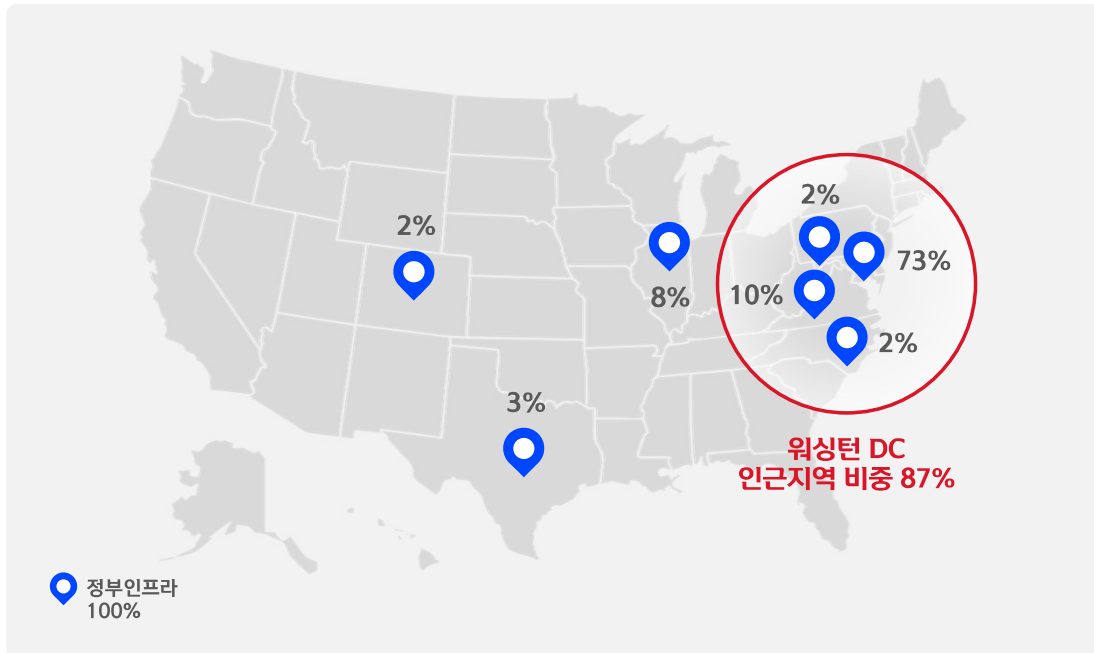
만기 4.6년

대출만기 비중



* 2025년 2분기 운용보고서 기준
** 2025년 6월 말 환율 1,350원 기준 적용

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



'25년 2분기 정부 효율화 정책의 불확실성 완화

① (DOGE 이슈 전반적으로 진정)

- ✓ 정책 목표에 따른 강도는 예상 대비 약화됐으며, 펀드 가치에 미치는 영향은 1분기에 대부분 반영
- ✓ 투자자 및 대출기관 등 시장의 심리가 진정되며, 추가적인 부정적 영향은 제한적인 것으로 전망
- ✓ 정부 임대차 해지는 연초 약 750~760건 예상됐으나, 현재 해지 통지 다수 철회하며 약 300건 수준으로 축소 (USGB는 현재까지 본 정책에 의한 임대차 해지 통보 없음)
- ✓ 현재 USGB 포트폴리오 공간 활용률은 86% 수준이며, 사무실 복귀 정책 시행에 따라, 연말까지 90%에 도달 예정

② (오피스 섹터 전반 부정적 심리 회복 신호)

- ✓ 최근 뉴욕 등 대도시 권에서 투자자들이 시장에 재진입
- ✓ 미국 주요 도심에 위치한 평균 준공 13년의 현대식 중대형 우량 자산으로, 장기 임차 비중이 높음
→ 우량 자산 및 임차인 크레딧을 기반으로 신규 대출 확보

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)



NIH
(국립알레르기/감염병연구소)

* 2025년 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.