Investor Relations 2026

신한글로벌액티브리츠 투자간담회

한국리츠협회, 2026년 5월 28일
'26년 1분기 투자자산 실적발표

신한글로벌액티브리츠
Shinhan Global Active REIT

Disclaimer

· 본 자료(재작성, 동영상 등 모든 자료 포함, 이하 같음)는 부동산투자회사법상 자산관리회사인 신한리츠운용 주식회사(이하 "자산관리회사")가 신한글로벌액티브위탁관리부동산투자회사(이하 "본건 리츠")을 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, 조언, 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.

· 본건 리츠 주식은 '예금자보호법' 적용 대상이 아니며, 예금보험공사가 보호하지 않습니다. 또한 부동산 경기 변화 등에 따라 수익이 변동될 수 있으며, 특히 부동산 가격 하락 시 손실이 크게 확대될 수 있습니다. 본건 리츠 주식은 운용 결과에 따라 배당금이 변동될 수 있으며, 경우에 따라 배당금 지급이 중단될 수 있습니다. 이에 본건 리츠에 대한 주식투자는 투자원금의 손실이 발생할 수 있으며 그 손실은 투자자에게 귀속됩니다. 본 자료의 활용으로 인해 발생하는 손실에 대하여 회사 및 회사의 임직원들은 그 어떠한 책임도 부담하지 않음을 알려드립니다(과실 및 기타의 경우 포함).

· 본 자료의 내용과 제공 사실은 비밀정보의 일체로 무단 도용과 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.

Table of **Contents**

Chapter 1.
주요성과보고

Chapter 2.
주요 투자자산 소개
2026년 1분기

신한글로벌액티브리츠
Shinhan Global Active REIT

USGB · Waterfront Station I&II

Chapter 1.

주요성과보고

1. 포트폴리오 현황
2. 투자자산 수익률
3. 향후 운용 계획 검토안
4. 과거 운용 활동

포트폴리오 현황

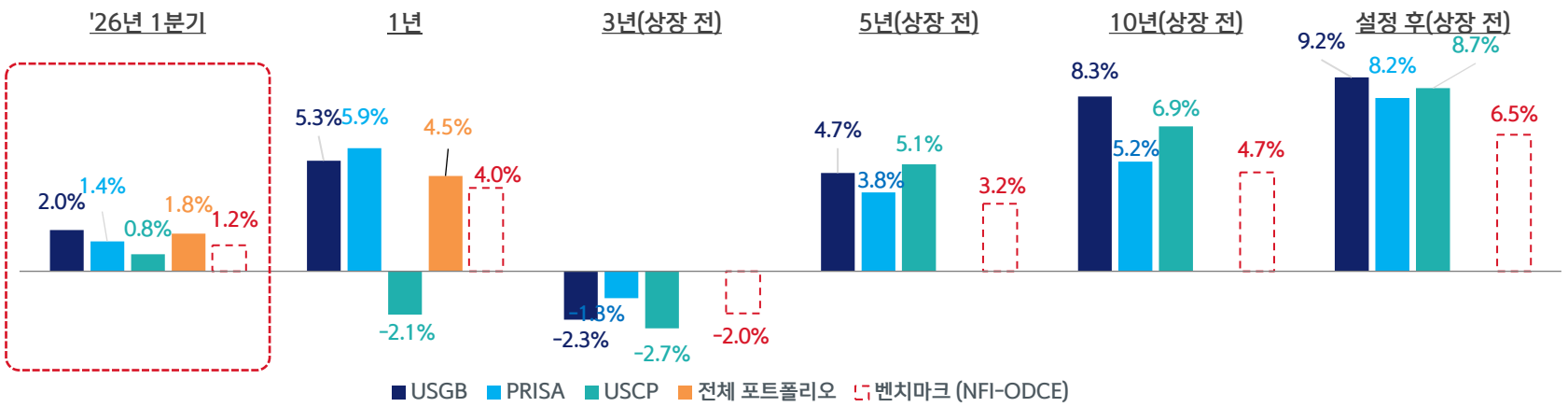
편입자산	운용사	펀드 NAV	펀드 설정일	펀드 자산수	LTV	특징	투자자산 NAV
PRISA	PGIM Real Estate	$23.2B	'1970.07	310개	27.5%	• **미국 최초의** Open-End Core 펀드 • **Class A 이상의 Core 자산으로 구성** • NFI-ODCE INDEX 내 **AUM 3위**	$7.4M
CBRE USCP	CBRE IM	$8.0B	'2013.05	225개	27.6%	• NFI-ODCE 대비 10년 이상 **매년 초과성과 기록** • 주거, 물류센터, 헬스케어 등 성장섹터 집중 투자를 통해 **초과수익률 추구**	$8.5M
USGB	Affinius Capital Managem ent	$2.4B	'2012.07	16개	36.9%	• 미국 정부나 주정부 기관이 장기 임차하는 건물에 투자하여 **높은 안정성 확보** • 보안상 100% 임차로 면적축소 리스크 낮음	$60.5M

※ 2026년 1분기 기준
※ 출처 : 현지 운용사 2026년 1분기 운용보고서

'26년 1분기 포트폴리오 수익율은 **1.79%**로 **벤치마크 대비 0.55%p 높은 수익률**을 거뒀습니다.

투자자산(Open-End 펀드) 수익률

기간 수익률 (年 평균)



구 분 (Gross 기준)	USGB				PRISA				USCP				전체 포트폴리오	벤치마크 (NFI-ODCE)
	'25.2Q	25.3Q	25.4Q	26.1Q	'25.2Q	25.3Q	25.4Q	26.1Q	'25.2Q	25.3Q	25.4Q	26.1Q	26.1Q	'26.1Q
Income	1.53%	1.28%	1.39%	**1.52%**	1.10%	1.03%	1.00%	**1.03%**	0.85%	0.79%	0.91%	**0.92%**	1.41%	1.00%
Capital	0.02%	0.32%	-1.36%	**0.45%**	0.75%	0.31%	0.16%	**0.39%**	-3.74%	-1.28%	-0.36%	**-0.11%**	0.38%	0.24%
Total Return	1.56%	1.60%	0.03%	**1.97%**	1.85%	1.34%	1.16%	**1.42%**	-2.89%	-0.49%	0.55%	**0.81%**	1.79%	1.24%

※ 출처 : USGB / PRISA / USCP 운용사 2026년 1분기 운용보고서
※ 전체 포트폴리오 수익률은 각 펀드의 수익률(Income, Capital)에 대해 '26년 1분기 분기보고서 결산 수치를 적용하고, '26년 1분기 기준 펀드 보유 NAV 비중을 반영하여 가중평균하여 산출함

3 향후 운용 계획 검토안(案)

신한글로벌액티브리츠는 현재 환헷지 정산을 대비한 한도대출(총 한도 397억원, 잔액 약 200억원)만을 보유하고 있습니다. 이외에 자리츠를 포함하여 별도의 대출은 없으므로, 장기적인 재무 안정성은 마련되어 있는 것으로 판단합니다.

다만, 책임운용 차원에서 장기적 재무 안정성을 더욱 공고히 하는 한편, 배당 역량을 강화하고자 합니다. 그 일환으로 자(子)리츠인 글로벌제1호리츠에 약 650억원의 자금을 단계적으로 집행하여, "재무구조 개선"및 **"신규 자산투자"를 통한** 주주가치 제고 방안을 검토 중입니다.

1차 재무구조 개선

- 대출잔액 190억원 전액 상환하여 배당 수익율 제고 및 재무 안정성 강화
- 내년 1월 도래하는 환헷지 만기를 대비하여 약 100~150억원 가량 환헷지 정산금으로 활용 예정

2차 신규 자산투자 진행

- 재무구조 개선 사용 후 잔액은 국내 우량 부동산 우선주 투자 예정 약 6~7% 수준 수익율 예상
- 배당수익율 제고 효과 기대

중장기적인 자산 리밸런싱

- 향후 시장 상황 등을 고려하여 수익성을 개선할 수 있는 포트폴리오 리밸런싱 진행 검토중

※ 향후 운용 계획은 법적 타당성 검토 및 이사회 등의 승인을 전제로 함

4 과거 운용 활동

"리츠 주주가치 제고" 및 **"재무 안정성 강화"**를 위하여 현재까지 책임운용을 위해 아래와 같은 노력을 기울였습니다.

AMC의 리츠 주식 20억원 장내 매입

- 약 5개월 동안 약 20억원의 리츠 주식 매입 완료 ('24.11.21~'25.4.23)
- 신한리츠운용 지분율 4.74% → 7.24% (+2.50%p)
- 신한금융계열사 총 지분율 9.44% → 11.93% (+2.49%p)

한도대출 (연 4.8%) 개설

- 연 4.8%의 한도대출 (한도 397억원) 개설 완료 (리츠 운용 재원으로 사용)
- '26년 5월말 기준 약 190억원 인출

※A리츠 채권 금리 6.5%, B리츠 채권 금리 5.4%

차입금 (연 8.5%) 상환

- '25년 1분기 PRISA 수익증권 일부 매각완료 (전체 포트폴리오의 약 30.0% 매각 완료)
- 연 8.5%의 차입금 397억원 상환 완료

AMC 보수 인하

- 운용보수 기준 변경하여 운용보수 인하
  1차) 총 자산의 연 0.3% → 순자산의 연 0.3%로 인하
  2차) 순자산의 연 0.3% → 순자산의 연 0.05%로 인하
- 연 3.0억원 → 연 0.5억원으로 감소

USCP · Logistics – NE Gateway

Chapter 2

주요 투자자산 소개 2026년 1분기

1. PRISA
2. USCP
3. USGB

PRISA - 개요

펀드 개요

펀드 NAV	투자자산수	임대율	LTV
47.2조원 ($31.2B)	310개	92.1%	27.5%

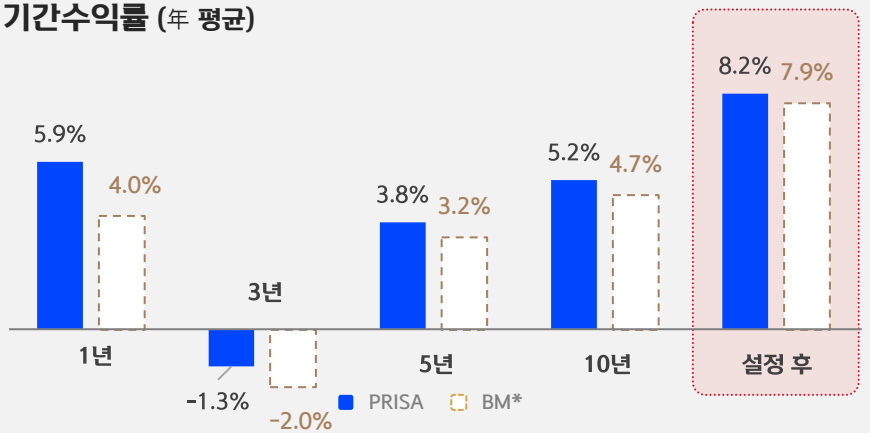
주요 투자대상 미국 Core 포트폴리오 | 펀드 설정일 1970.07

운용사 개요

기관명 PGIM Real Estate

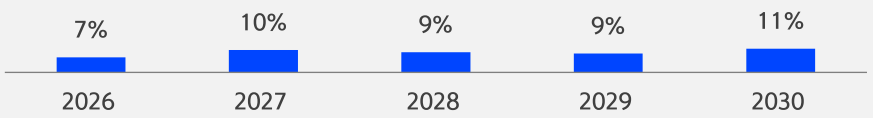
기관 AUM 약 299.6조원 ($206B) | 글로벌 AUM 순위 3위

기간수익률 (年 평균)



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

임대만기 비중

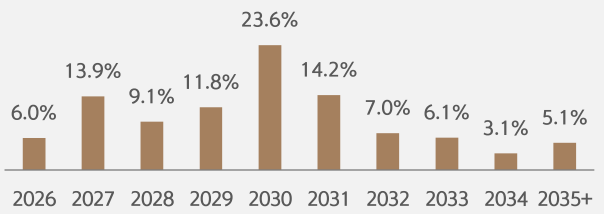


대출 현황

대출금리 현황

고정금리비율	83.9%
금리	4.8%
만기	4.1년

대출만기 비중

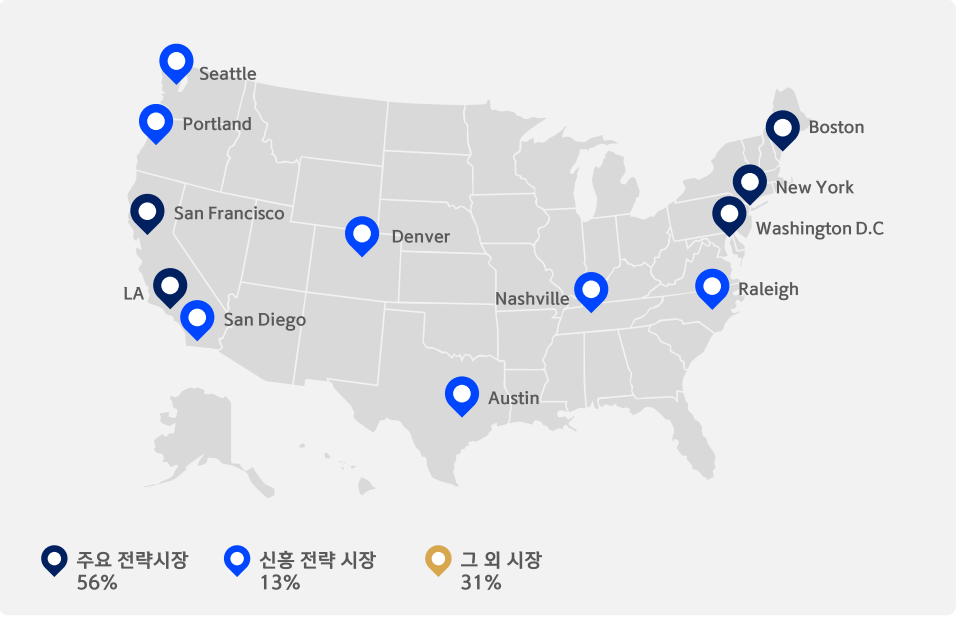


* 2026년 1분기 운용보고서 기준
** 2026년 3월 말 환율 1,513원 기준 적용

PRISA – 주요 자산

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

포트폴리오 비율	33%	26%	13%	17%	11%
섹터	물류센터	주거	오피스	대체자산	리테일
벤치마크 비율	34%	28%	14%	14%	10%

* 2026년 1분기 운용보고서 기준

'26년 1분기 지속적인 초과 성과와 리밸런싱

① 지속적으로 견조한 성과 및 초과수익 달성

- ✓ '26년 1분기 순수익률은 1.4%로 ODCE 대비, +17bp 초과 성과 → **지속적으로 초과성과 달성**
- ✓ 1년 수익률은 5.9%로 ODCE 대비 +188bp 초과 성과 → ODCE 내 상위 성과
- ✓ 지속적으로 **시니어하우징·대체주거·식료품리테일**이 수익 견인

② 포트폴리오 리밸런싱 및 주거 개발중심 투자 전환

- ✓ Build to Core 아파트 **개발 및 전략적 신규 매입 확대**
- ✓ San diego, North Carolina, NY, Seattle 주거($801.7M)
- ✓ Manufacturing Housing 추가 매입 ($28.1M)

③ 공급 과잉 시장 주거 및 물류 자산 매각

- ✓ 마이애미 주거 자산 매각 (보유 9년, Gross IRR 11.3%)
- ✓ 시카고 Medical Office 매각 (보유 12년, Gross IRR 6.9%)
- ✓ 세인트루이스 물류 포트폴리오 매각 (보유 5년, Gross IRR 9.6%)

USCP – 개요

펀드 개요

펀드 NAV	투자자산수	임대율	LTV
12.1조원 ($8.0B)	225개	86.3%	27.6%

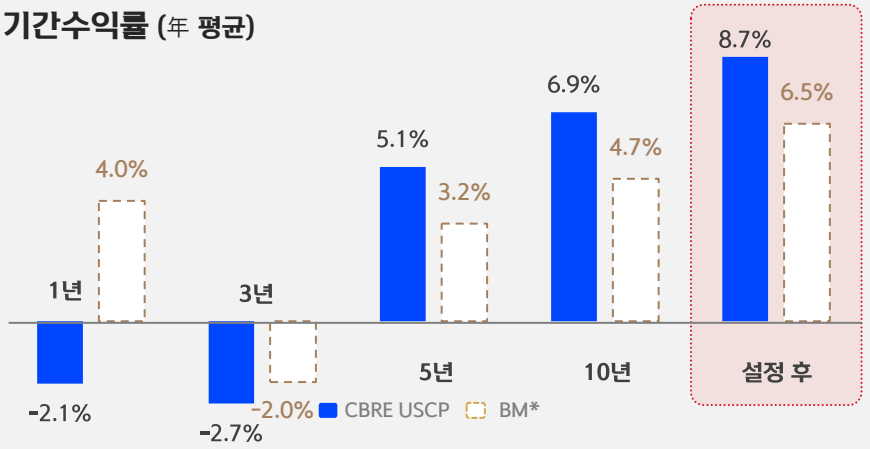
주요 투자대상 미국 Core 포트폴리오 | 펀드 설정일 2013.05

운용사 개요

기관명 CBRE IM

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

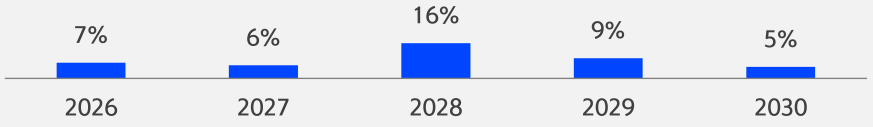
기간수익률 (年 평균)



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

임대만기 비중

(잔여임대기간 4.4년)

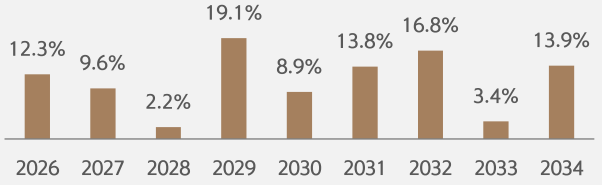


대출 현황

대출금리 현황

고정금리비율	92%
금리	4.2%
만기	4.3년

대출만기 비중

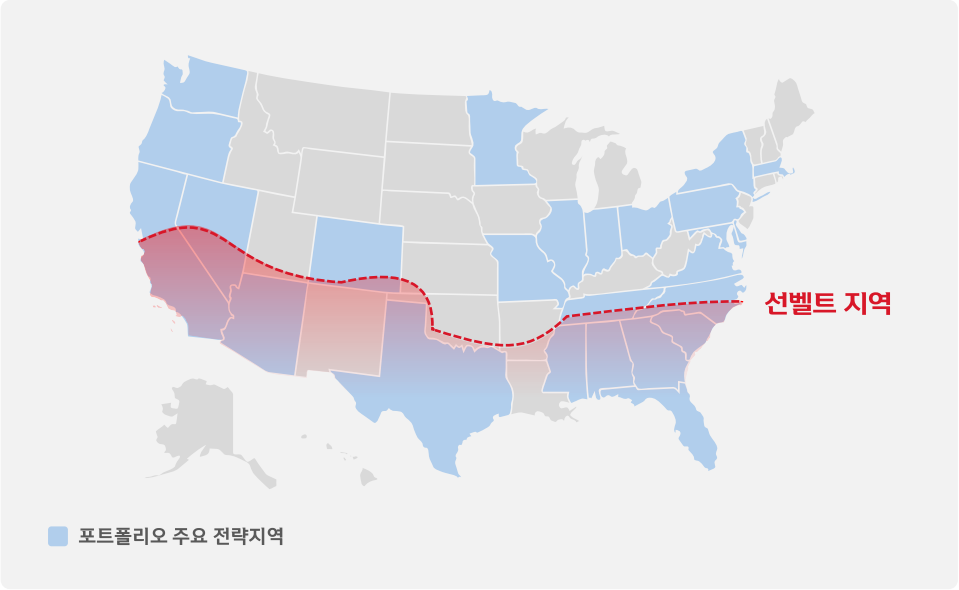


* 2026년 1분기 운용보고서 기준
** 2026년 3월 말 환율 1,513원 기준 적용

USCP – 주요 자산

주요 자산

- **물류센터, 주거, 라이프사이언스, Self-Storage** 섹터에 82% 이상 투자
- 선벨트 지역의 핵심 자산에 집중 투자하며, 이를 통해 초과수익률을 노림



포트폴리오

포트폴리오 비율	37%	22%	10%	13%	5%
섹터	물류센터	주거	라이프 사이언스	셀프 스토리지	오피스
벤치마크 비율	34%	28%	14%		14%

* 2026년 1분기 운용보고서 기준

'26년 1분기 포트폴리오 안정화와 투자 전략 변경

① 자산 매각을 통한 포트폴리오 안정화

- ✓ '25년 $1B 자산 매각 진행 , 매각 대금으로 차입금 상환
  (24년 말 LTV 30.3% → 26년 1분기 LTV 27.6%)
- ✓ 펀드 내 개발 비중 축소
  (24년 말 총 NAV 11% → 26년 1분기 총 NAV 2%)

② 투자 전략 변경

- ✓ 배당 수익률 개선
  (포트폴리오 수익율 개선, 대출 상환 등으로 배당 수익율 개선)
- ✓ 안정적인 자산 가치 개선 : 보유자산의 Value-add 활동
- ✓ 섹터 리밸런싱
  - Student Housing 준공 : UT Austin 수익율 5.83%
  - 향후 리테일 자산 포트폴리오 매입 예정 ($265M)
    (견조한 Income 및 방문자 Traffic으로 구성된 자산)

USGB - 개요

펀드 개요

펀드 NAV	투자자산수	임대율	LTV
3.6조원 ($2.4B)	16개	93.3%	36.9%

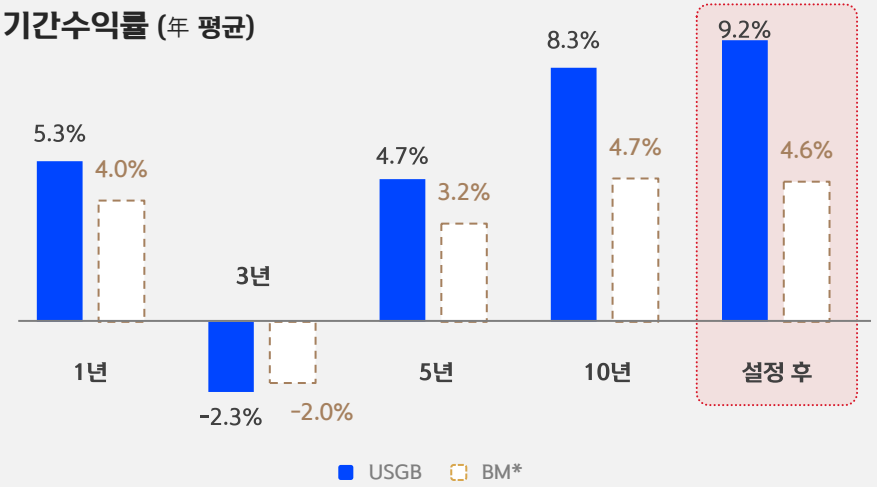
주요 투자대상 미국정부기관 오피스 | 펀드 설정일 2012.07

운용사 개요

기관명 Affinius Capital Management

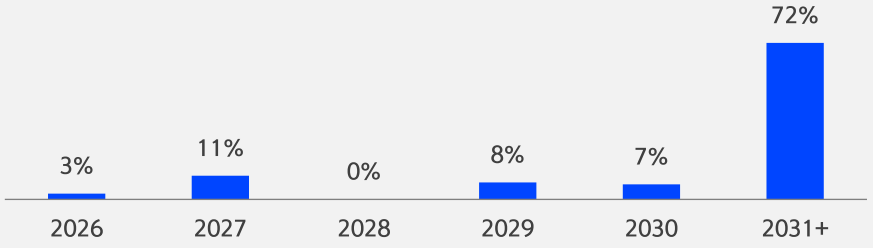
기관 AUM 약 44.9조원 ($30.9B) | 글로벌 AUM 순위 66위

기간수익률 (年 평균)



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

임대만기 비중

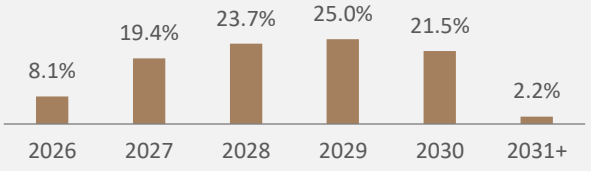


대출 현황

대출금리 현황

고정금리비율	95%
금리	4.7%
만기	4.7년

대출만기 비중

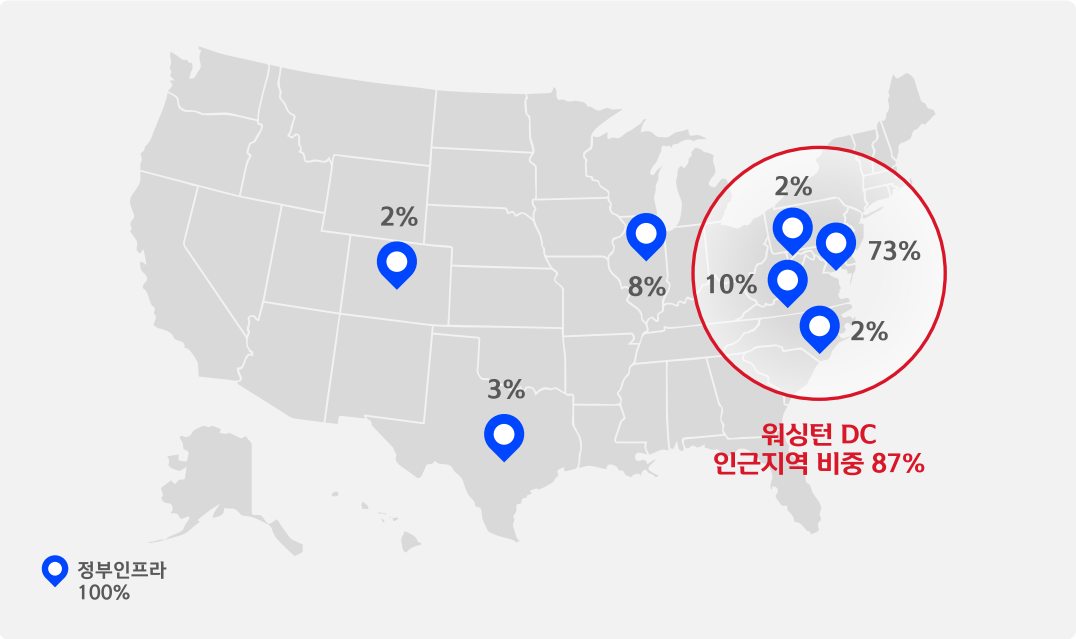


* 2026년 1분기 운용보고서 기준
** 2026년 3월 말 환율 1,513원 기준 적용

USGB – 주요 자산

주요 자산

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



'26년 1분기 수익율 안정화와 적극적 임대활동

① **포트폴리오의 안정적인 성과 달성**

✓ 벤치마크 수익율 대비 72bp 높은 수익율 달성

✓ 자산가치는 신규 임차 유치와 임대료 상승 등으로 금번 분기 0.56% 상승

② **자산별 주요 업데이트**

✓ National Landing Center II
- 신규 임대 최종 협의 진행 중
- 기존 임차인 (Corps Of Engineers) 연장 계약 체결

✓ Chicago FBI
- 대출 2년 연장 계약 완료 (SOFR + 175bps)
- 지정학적 불확실성으로 매각 절차 연기

✓ Waterfront Station
- 리테일 임차인(CVS) 계약 종료로 신규 임차 마케팅 중

✓ FBI Charlotte : 임차 연장 협의 진행 중

포트폴리오

포트폴리오 비율 100%

섹터 미국 정부기관 오피스

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)

* 2026년 1분기 운용보고서 기준

신한글로벌액티브리츠
Shinhan Global Active REIT