

신한글로벌액티브리츠 (481850)

이제 펀더멘탈 회복만 기다리면 된다

2026년 6월 23일

✓ 투자판단	Not Rated	✓ 목표주가	-
✓ 상승여력	-	✓ 현재주가 (6월 22일)	863 원

신한생각 2027년 이후 살아날 투자매력

신한리츠운용의 출자로 투자자산 펀더멘탈 회복까지 기다릴 여유 확보. 다수의 미국 실물자산에 투자하는 부동산 펀드가 기초자산인 만큼 단기 실적 개선폭은 제한적이나, 1) 미-이란 전쟁 종결에 따른 에너지가격 안정화, 2) 신규투자 지연으로 인한 실물자산 수급 개선 전망 고려 시 중장기 실적 및 NAV(순자산가치) 회복 기대는 유효

외부 변수는 최대한 방어. 펀더멘탈은 더디지만, 조금씩 개선 중

신한리츠운용, 책임운용 차원 자리츠 '글로벌제1호리츠'에 650억원의 단계적 출자 결정. 신한글로벌액티브리츠는 1) 환해지 정산금 조기 정산, 2) 190억원의 대출잔액(금리 연 4.8%) 전액 상환, 3) 국내 우량 부동산 우선주 투자(약 350억원 규모, 목표 배당수익률 6~7%)로 활용 계획. 이로써 1) 금융비용 축소, 2) 배당 안전성 강화, 3) 포트폴리오 조정 따른 할인을 축소(국내 비중 10~15%) 효과 기대. 배당수익률 기준 3~4%p 상향 목표

1Q26 3개 펀드 총수익률 1.79%로 벤치마크(NFI-ODCE, 미국 부동산 펀드 수익률 지수) 대비 0.55%p 아웃퍼폼. PRISA(운용자산 비중 11%), 공급과잉 자산 매각 후 수요 견조한 주거 개발 중심으로 투자 전환. USCP(10%), 개발사업 축소, 차입금 일부 상환 및 리테일 자산 편입 통해 배당수익률 개선. USGB(79%), 정부 임대면적 효율화 마무리, 주요 자산 공실을 개선. 투자자산 수 많아 특정 자산의 실적이 전체 펀드 수익률에 주는 영향 제한적이나, 포트폴리오 조정 통해 수익률 점진적 개선 가능 판단

Valuation & Risk: 할인을 축소 위해서는 실물자산 가격 회복이 필요

현 주가 기준 동사 NAV 할인을 58.8%. 25년 이래로 해외자산 투자 리츠 할인을 확대 중. NAV 할인율은 미국 부동산 자산가격과 향방 같이할 것

2월/8월 결산	영업 수익 (억원)	영업 이익 (억원)	순이익 (억원)	FFO (억원)	DPS (원)	영업수익 증감율 (%)	영업이익 증감율 (%)	순이익 증감율 (%)
3기	33	12	(130)	130	10	(1.4)	37.3	(19.7)
4기	35	15	(108)	108	126	6.1	25.6	(17.2)
5기	33	23	(48)	48	127	(4.6)	54.4	(55.6)
6기	31	20	(72)	72	127	(8.1)	(13.2)	50.8
7기	23	14	(147)	147	127	(26.5)	(26.9)	(104.2)

자료: 회사 자료, 신한투자증권

[리츠]

김선미 연구위원

✉ sunmi.kim@shinhan.com

Revision

실적추정치	-
Valuation	-

시가총액	37.5십억원
발행주식수(유동비율)	43.5백만주(83.4)
52주 최고가/최저가	1,541 원/863 원
일평균 거래액 (60 일)	82 백만원
외국인 지분율	0.2%

주요주주 (%)

캡스톤자산운용 외 1인	16.60%
신한리츠운용 외 2인	11.93%

수익률 (%)	1M	3M	12M	YTD
절대	(14.5)	(21.8)	(43.0)	(33.5)
상대	(26.4)	(50.4)	(81.1)	(68.6)

주가

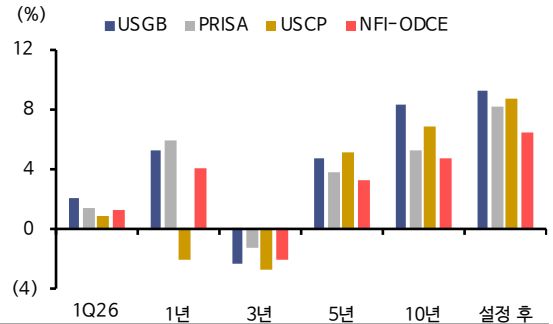


보유자산 펀드별 특징

펀드명	운용사	NAV	펀드설정일	자산수	LTV(%)
PRISA	PGIM Real Estate	\$23.2B	1970.07	310개	27.5
특징	Class A 이상의 Core 자산으로 구성				
CBRE USCP	CBRE IM	\$8.0B	2013.05	225개	27.6
특징	주거, 물류센터 등 성장 섹터 집중 투자, 초과수익률 추구				
USGB	Affinius Capital Management	\$2.4B	2012.07	16개	36.9
특징	미국 정부 장기 임차건물 투자, 높은 안정성 확보				

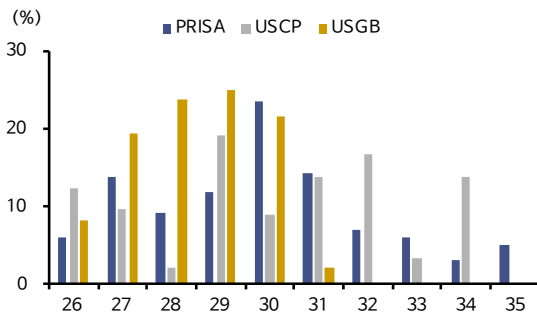
자료: 신한글로벌액티브리츠, 신한투자증권

투자자산 펀드 연평균 수익률



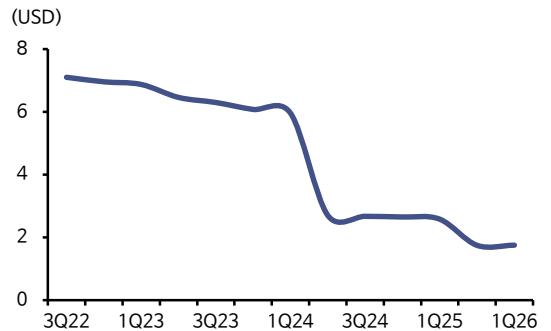
자료: 신한글로벌액티브리츠, 신한투자증권

펀드별 대출만기비중



자료: 신한글로벌액티브리츠, 신한투자증권

신한글로벌액티브리츠 주당 NAV 추이



자료: 신한글로벌액티브리츠, 신한투자증권

재무상태표

2월/8월 결산 (억원)	3기	4기	5기	6기	7기
자산총계	1,684	1,676	1,775	1,093	1,094
유동자산	48	102	98	24	10
현금및현금성자산	36	31	21	6	10
단기금융상품	0	0	0	18	0
매출채권및기타채권	0	0	0	0	0
비유동자산	1,635	1,575	1,677	1,069	1,084
투자부동산	1,635	1,575	1,677	1,069	1,084
부채총계	1,051	467	668	114	185
유동부채	1,037	467	668	6	47
단기이자발생부채	1,037	467	668	6	3
기타유동부채	0	0	0	0	44
비유동부채	14	0	0	108	138
차입금 및 사채	14	(1,122)	(1,139)	2	0
장기매입채무및기타채무	0	1,122	1,139	106	138
기타금융부채	0	0	0	0	0
자본총계	633	1,209	1,107	979	909
자본금	201	435	435	435	435
자본잉여금	764	1,141	1,096	1,056	1,017
이익잉여금	(333)	(367)	(424)	(512)	(543)
*총차입금	977	397	397	1,059	1,379
*순차입금(순현금)	941	366	191	847	1,284

현금흐름표

2월/8월 결산 (억원)	3기	4기	5기	6기	7기
영업활동으로인한현금흐름	(12)	(28)	9	28	9
당기순이익(손실)	(130)	(108)	(48)	(72)	(147)
당기순이익조정을 위한 가감	109	75	64	117	168
감가상각비	0	0	0	0	0
영업활동으로인한자산·부채의변동	(1)	3	(7)	(17)	(12)
투자활동으로인한현금흐름	0	(82)	35	304	18
미수금의감소	0	0	0	0	0
이자수입	0	0	0	0	0
투자자산의감소(증가)	0	0	35	491	18
기타	0	(82)	0	(187)	0
재무활동으로인한현금흐름	(2)	105	55	346	23
차입금의 증가(감소)	1,664	(33)	0	10	3
자기주식의처분(취득)	0	0	0	0	0
배당금	(2)	0	(55)	(55)	(55)
기타	(1,664)	138	110	401	75
현금의증가(감소)	(14)	(5)	(10)	(15)	5
기초현금	50	36	31	21	6
기말현금	36	31	21	6	10

자료: 회사 자료, 신한투자증권

포괄손익계산서

2월/8월 결산 (억원)	3기	4기	5기	6기	7기
영업수익	32.9	34.9	33.3	30.6	22.5
증가율 (%)	(1.4)	6.1	(4.5)	(8.3)	(26.5)
영업비용	21.2	33.4	10.6	10.9	8.2
영업수익 대비 (%)	64.4	95.8	31.7	35.6	36.4
영업이익	11.7	14.7	22.7	19.7	14.4
증가율 (%)	10.2	26.0	54.2	(13.4)	(26.9)
영업이익률 (%)	35.6	42.3	68.3	64.4	63.6
영업외손익	(146)	(109)	(71)	(92)	(29)
금융수익	0	52	102	43	16
금융비용	147	162	173	124	45
기타손익	0	0	0	(12)	0
세전계속사업이익	(130)	(108)	(48)	(72)	(147)
당기순이익	(130)	(108)	(48)	(72)	(147)
증가율 (%)	(19.7)	(17.2)	(55.6)	50.8	(104.2)
순이익률 (%)	(396.6)	(309.8)	(144.1)	(236.8)	(653.3)
배당가능이익	130	108	48	72	147

주요 투자지표

2월/8월 결산 (억원)	3기	4기	5기	6기	7기
EPS(당기순이익, 원)	(299)	(248)	(110)	(166)	(338)
BPS(자본총계, 원)	1,456	2,781	2,546	2,252	2,091
DPS(원)	10	126	127	127	127
PER(당기순이익, 배)	(3.9)	(4.7)	(10.7)	(7.1)	(3.5)
PBR(자본총계, 배)	0.8	0.4	0.5	0.5	0.6
배당성향 (%)	3.3	50.7	115.0	76.7	37.6
배당수익률 (%)	0.8	10.7	10.8	10.8	10.8
수익성					
영업이익률 (%)	35.6	42.3	68.3	64.4	63.6
순이익률 (%)	(396.6)	(309.8)	(144.1)	(236.8)	(653.3)
FFO 이익률 (%)	396.6	309.8	144.0	236.8	653.3
ROA (%)	(7.7)	(6.4)	(2.7)	(6.6)	(13.4)
ROE(자배순이익, %)	(20.6)	(8.9)	(4.3)	(7.4)	(16.2)
안정성					
부채비율 (%)	166.2	38.6	60.4	11.7	20.4
순차입금비율 (%)	160.5	(56.7)	(44.4)	(118.0)	141.3
현금비율 (%)	3.5	6.6	3.1	97.7	21.3
이자보상배율 (배)	0.1	0.1	0.1	0.2	0.3

자료: 회사 자료, 신한투자증권

신한글로벌액티브리츠(481850)

(₩)

3,200

2,400

1,600

800

매수

Trading BUY

증립

축소

06/24

06/25

06/26

목표주가 (좌축)

신한글로벌액티브리츠주가 (좌축)

일자	투자 의견	목표 주가 (원)	과리율 (%)	
			평균	최고/최저

주: 목표주가 괴리율 산출 기간은 6개월 기준

Compliance Notice

- ◆ 이 자료에 게재된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다. (작성자: 김선미)
- ◆ 자료 제공일 현재 당사는 지난 1년간 상기 회사의 최초 증권시장 상장시 대표 주관사로 참여한 적이 없습니다.
- ◆ 자료 공표일 현재 당사는 상기 회사 신한글로벌액티브리츠의 주식 등을 1% 이상 보유하고 있습니다.
- ◆ 당 조사분석자료는 당사가 대표주관사로 IPO를 실시한 기업(신한글로벌액티브리츠)으로 규정에 의한 의무발행자료임을 고지합니다.
- ◆ 자료제공일 현재 조사분석 담당자는 상기 회사가 발행한 주식 및 주식관련사체에 대하여 규정상 고지하여야 할 재산적 이해관계가 없으며, 추천의견을 제시함에 있어 어떠한 금전적 보상과도 연계되어 있지 않습니다.
- ◆ 당 자료는 상기 회사 및 상기 회사의 유가증권에 대한 조사분석담당자의 의견을 정확히 반영하고 있으나 이는 자료제공일 현재 시점에서의 의견 및 추정치로서 실적치와 오차가 발생할 수 있으며, 투자를 유도할 목적이 아니라 투자자의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 하고 있습니다. 따라서 종목의 선택이나 투자에 최종결정은 투자자 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.
- ◆ 본 조사분석자료는 당사 고객에 한하여 배포되는 자료로 어떠한 경우에도 당사의 허락 없이 복사, 대여, 재배포 될 수 없습니다.

투자등급 (2017년 4월 1일부터 적용)

종목	매수 : 향후 6개월 수익률이 +10% 이상 Trading BUY: 향후 6개월 수익률이 -10% ~ +10% 중립 : 향후 6개월 수익률이 -10% ~ -20% 축소 : 향후 6개월 수익률이 -20% 이하	섹터	비중확대 : 업종내 커버리지 업체들의 투자의견이 시가총액 기준으로 매수 비중이 높을 경우 중립 : 업종내 커버리지 업체들의 투자의견이 시가총액 기준으로 중립적일 경우 축소 : 업종내 커버리지 업체들의 투자의견이 시가총액 기준으로 Reduce가 우세한 경우

신한투자증권 유니버스 투자등급 비율 (2026년 06월 19일 기준)

매수 (매수)	89.02%	Trading BUY (중립)	7.58%	중립 (중립)	3.41%	축소 (매도)	0.00%
---------	--------	------------------	-------	---------	-------	---------	-------