

## REITs

REITs Analyst 이혜진  
Hyejin1.lee@daishin.com

## 제이알 디폴트 이후 한 달: 자금 조달은 안정적, 과제는 주가 회복

- 디폴트 이후 주가 -15.0% 하락. 섹터 전반에 걸친 회피 심리 우세로 차별화 장세 해소
- 섹터 전반의 자금 조달 안정성 확인. 다수 리츠 리파이낸싱 및 신규 조달 성공
- 주가 회복의 변수는 투자 심리의 정상화 시점. 펀더멘탈 대비 과도한 주가 조정 구간에서 선별적 접근 유효

제이알글로벌리츠의 기업회생절차 신청(4/27) 이후 국내 리츠 섹터는 자산 유형을 불문한 전반적 약세 흐름 지속. 리츠가 안정적인 배당 자산으로 인식되어 온 만큼, 디폴트 발생 자체가 투자자들의 심리에 강한 충격으로 작용했으며, 투자 심리 위축이 빠르게 확산. 개별 리츠의 펀더멘탈보다는 섹터 전반의 안정성 자체에 더욱 민감하게 반응. 다만 시장이 우려했던 섹터 전반의 자금 조달 경색은 나타나지 않았으며, 개별 리츠의 자산 운용도 계획대로 진행 중. 위축된 투자 심리 정상화 여부가 향후 핵심 변수

### ① 주가: 개별 리스크를 넘어선 섹터 전반의 약세

4/27 이후 국내 상장 리츠 주가는 시가총액 가중평균 지수 기준 -15.0% 하락하며, 코스피 강세 흐름과는 대조적인 모습. 디폴트 이전까지 뚜렷했던 자산 유형, 스폰서 신용도에 따른 차별화 장세는 일시적으로 해소되며, 섹터 전반에 걸친 회피 심리가 우세

해외 자산 중심 리츠의 낙폭이 특히 두드러짐. 마스턴프리미어리츠(-38.7%), 미래에셋글로벌리츠(-35.4%), KB스타리츠(-29.6%) 등 환정산 부담 및 해외 자산가치 변동성 우려가 직접 반영. 국내 자산 중심의 대기업 스폰서 리츠도 한화리츠(-20.9%), SK리츠(-18.9%), 삼성FN리츠(-18.5%), 롯데리츠(-18.2%) 등 섹터 투자심리 위축에 따른 간접 영향으로 하락

### ② 자금 조달: 우려 대비 안정적, 스폰서 리츠 경쟁력 유효

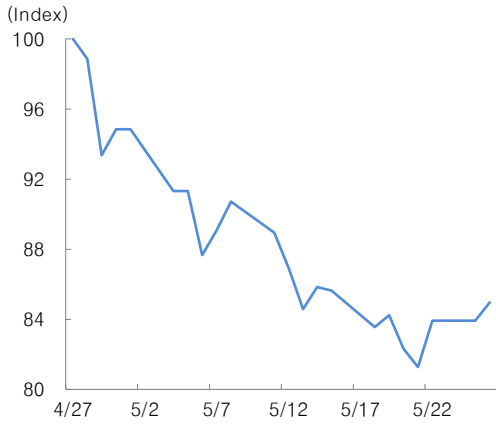
디폴트 이후 한 달 간 SK리츠, 한화리츠, 신한알파리츠 등 다수 리츠가 신규 자산 편입 및 차환 목적의 자금 조달 성공. 섹터 전반의 조달 경색 우려는 실현되지 않음

일부 종목은 차환 금리 상승. 디앤디플랫폼리츠(4.3%→5.5%), 이지스밸류플러스리츠(4.2%→5.5%) 등. 다만 미국채 10년물이 4.5%를 넘어서는 등 시장 금리 상승 흐름을 감안할 때 디폴트에 따른 고유한 영향으로만 해석하기는 어려움. 반면 SK리츠는 3.99% 회사채 950억 원을 전단계 3.4%로 차환하는 데 성공하며 우량 스폰서 리츠의 조달 경쟁력이 여전히 유효함을 확인

### 조달 안정성 확인, 투자심리 정상화가 관건

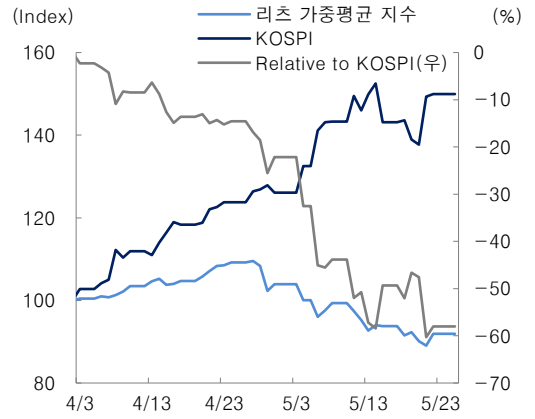
시장에 우려했던 섹터 전반의 유동성 위기나 조달 경색은 나타나지 않았으며, 개별 리츠의 리파이낸싱 자산 운용도 차질 없이 진행 중. 조달 환경의 안정성은 리츠 시장 정상화의 선행 조건이 유지되고 있음을 시사. 다만 주가 회복까지는 시간이 필요하며, 위축된 투자 심리의 정상화 시점이 향후 핵심 변수. 펀더멘탈 대비 과도한 주가 조정 구간에서 중장기 투자자의 선별적 접근 유효

그림 1. 국내 리츠 주가 추이



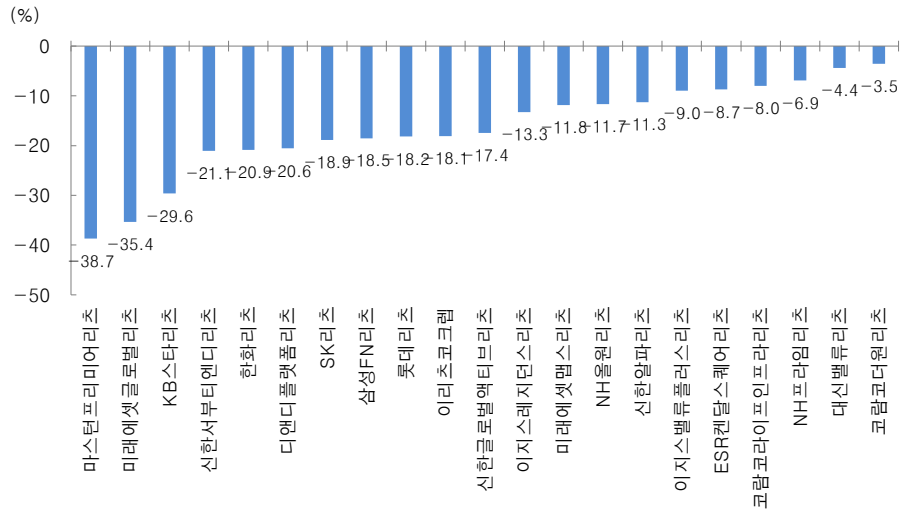
자료: Quantwise, 대신증권 Research Center

그림 2. 코스피 대비 국내 리츠 상대수익률



자료: Quantwise, 대신증권 Research Center

그림 3. 전월 대비 국내 리츠 주가 하락폭



주: 4월 27일 대비 5월 26일 종가 기준  
 자료: Quantwise, 대신증권 Research Center

표1. 제이알글로벌리츠 기업회생절차 신청 이후 국내 상장 리츠 자금 조달 내역

| 종목          | 대출금액(억 원) | 차입일        | 만기         | 금리     |
|-------------|-----------|------------|------------|--------|
| 신한알파리츠      | 400       | 2026-04-30 | 2026-07-30 | 4.4    |
| ESR 켄달스퀘어리츠 | 200       | 2026-05-11 | 2027-05-11 | CD+1.3 |
| ESR 켄달스퀘어리츠 | 100       | 2026-05-11 | 2027-05-11 | CD+1.8 |
| NH 올원리츠     | 850       | 2026-05-13 | 2028-05-15 | 5.5    |
| 코람코라이프인프라리츠 | 1,050     | 2026-05-13 | 2026-07-13 | 4.5    |
| 코람코라이프인프라리츠 | 100       | 2026-05-18 | 2027-05-18 | 5.0    |
| 코람코라이프인프라리츠 | 50        | 2026-05-18 | 2028-05-15 | 5.2    |
| SK 리츠       | 1,500     | 2026-05-22 | 2026-08-21 | 3.41   |
| SK 리츠       | 950       | 2026-05-22 | 2026-07-03 | 3.4    |
| 디앤디플랫폼리츠    | 780       | 2026-05-26 | 2026-11-26 | 5.5    |
| 이지스밸류플러스리츠  | 550       | 2026-05-26 | 2027-05-26 | 5.5    |
| 한화리츠        | 2,000     | 2026-06-05 | 2028-06-05 | CD+1.2 |

자료: 각 사, 대신증권 Research Center

## Compliance Notice

---

금융투자업규정 4-20조 1항5호사목에 따라 작성일 현재 사전고지와 관련한 사항이 없으며, 당사의 금융투자분석사는 자료작성일 현재 본 자료에 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다. 당사의 금융투자분석사는 본 자료의 작성과 관련하여 외부 부당한 압력이나 간섭을 받지 않고 본인의 의견을 정확하게 반영하였습니다. (작성자: 이해진)

본 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 Research Center의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 본 자료를 이용하시는 분은 동 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.

---