The Credit

LS Edge Investment Strategy | 투자코멘트 | 2026. 04. 28

제이알글로벌리츠의 회생절차 신청, 크레딧 시장에 끼칠 수 있는 영향 검토

Credit 조수희
shcho@ls-sec.co.kr

4/27 제이알글로벌리츠의 회생절차 신청

제이알글로벌리츠는 4/27 만기도래한 전단채 상환에 실패하면서 채무불이행이 발생하였고, 같은 날 서울회생법원에 회생절차 개시 및 자율구조조정지원 프로그램 적용(채권단과의 합의 절차)을 신청하였음. 회사채·단기사채 포함 약 4천억원 수준의 크레딧물 잔존한 가운데, 최근 유동성 부담이 있던 상황으로 파악.

기초자산인 벨기에 파이낸스타워의 담보가치(GAV)가 하향 조정됨에 따라(그림1 참고, 벨기에 국가신용등급도 최근 하향 조정됨), ②선순위 대주가 Cash Trap(Covenant, LTV 55% 초과되자 임대료 수익 등을 대주단 계좌로 받음) 발동하여 유동성이 타이트닝해졌고, ③4~5월 채권 만기 집중된 가운데 전단채 차환 실패에 따른 유동성 Shortage로 ④회생절차 신청까지 이어진 케이스.

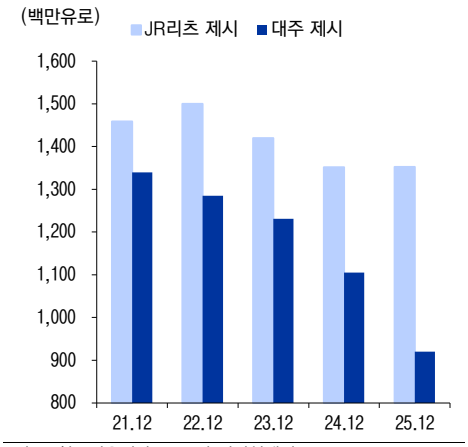
기관 중심인 크레딧 시장에의 영향은 제한적 판단

제이알글로벌리츠의 최근 기준 발행 잔액은 약 4천억원으로 크레딧시장 규모 대비 미미한 수준, 일반 크레딧물과 달리 리츠가 발행한 회사채로 리테일 투자자의 비중이 높아서, 기관투자자 중심인 국내 크레딧 시장 센티먼트에 미치는 영향은 제한적으로 판단. 전단채 롤오버가 원활하지 않으면서 발생한 사태로 단기물 센티먼트에 다소간 부정적 영향 있을 수 있으나, 최근 금융당국이 채안펀드 증액 검토하는 등 선제적 안정장치를 작동하고 있는 점 감안시, 전반적으로 크레딧 시장에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 판단함.

리테일 판매 비중 높아 불완전판매 이슈 및 규제 강화 가능성 내재

제이알글로벌리츠 채권은 고금리 메리트를 바탕으로 리테일·WM 중심으로 판매되어 개인투자자의 투자 비중이 높은 것으로 파악됨. 따라서, 판매기관의 불완전·불공정판매 이슈로 와전될 가능성을 배제할 수 없음. 또한, 리츠채권 특유의 투자자 구조(높은 개인투자자 및 리테일 판매채널 비중)를 감안할 때, 동건을 계기로 향후 리츠 채권 발행 및 판매 절차 관련 감독 및 규제 강화 가능성도 존재한다고 판단됨.

그림1 **기초자산의 감정가액(GAV) 조정 추이**



자료: 한국신용평가, LS증권 리서치센터

벨기에 소버린 등급 변동

Moody's : Aa3/N → A1/S ('26.04.17)

S&P : AA/N → AA-/S ('26.04.25)

그림2 **제이알글로벌리츠의 주가 추이**

자료: 인포맥스, LS증권 리서치센터

표1 **제이알글로벌위탁관리부동산투자회사 차입금 현황**

구분		금액(억원)	차입일	만기일	비고
담보부대출	Finance Tower 차입금	9,710	2024.12.31	2027.12.13	연결대상
	498 7th Avenue 차입금	2,955	2020.05.01	2027.05.01	비연결대상
	소계	12,665			
시장성 차입부채	전자단기사채	400	2026.04.17	2026.04.27	연결대상
	제 3-1 회 공모사채	600	2024.10.30	2026.04.30	
	제 3-2 회 공모사채	800	2024.10.30	2026.10.30	
	제 4 회 공모사채	1,200	2025.02.26	2027.02.26	
	제 6 회 공모사채	600	2025.07.30	2027.07.30	
	제 7 회 사모사채	30	2025.09.16	2026.09.16	
	제 8 회 사모사채	160	2026.02.13	2027.08.13	
	소계	3,790			
금융기관대출	장기차입금	550	2026.03.12	2029.03.12	연결대상
차입부채 총계		17,005			

자료: 한국기업평가, 한국신용평가, LS증권 리서치센터

주: 2026.4.27 기준, 원금 기준(한국기업평가 재인용)

LS증권 리서치센터

Compliance Notice

본 자료에 기재된 내용들은 작성자 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다(작성자: 조수희).

본 자료는 고객의 증권투자를 돕기 위한 정보제공을 목적으로 제작되었습니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 리서치본부가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 바탕으로 작성한 것이나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 참고자료로만 활용하시기 바라며 유가증권 투자 시 투자자 자신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기 바랍니다.
따라서 본 자료는 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

본 자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있으며 어떠한 경우에도 당사의 동의 없이 복제, 배포, 전송, 변형될 수 없습니다.

_ 동 자료는 제공시점 현재 기관투자가 또는 제 3 자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.

_ 동 자료의 추천종목은 전일 기준 현재당사에서 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.

_ 동 자료의 추천종목은 전일 기준 현재 당사의 조사분석 담당자 및 그 배우자 등 관련자가 보유하고 있지 않습니다.

_ 동 자료의 추천종목에 해당하는 회사는 당사와 계열회사 관계에 있지 않습니다.