SECTOR UPDATE

2026. 5. 18

대체투자팀

이경자 팀장
kyungja.lee@samsung.com

홍주미 Research Associate
jumi14.hong@samsung.com

리서치센터 리포트
바로가기

리츠 (OVERWEIGHT)

연이은 자금 조달 성공, 트라우마에서 빠르게 벗어나는 리츠

- 제이알글로벌의 기업회생절차 후에도 리츠의 자금 조달은 원활히 마무리되는 추세
- A+ 이상 신용등급의 리츠부터는 조달 금리도 이전과 큰 차이가 없는 안정적 모습
- 이번 이벤트를 계기로 리츠업계의 차입 안정성과 강화된 위기 대응 능력 입증

WHAT'S THE STORY?

연이어 자금 조달 완료: 제이알글로벌리츠의 기업회생절차 신청 후 리츠의 자금 조달에 차질이 우려되었으나 예정대로 자금 조달이 이뤄지고 있다. 1) 코람코라이프인프라: 6일, 현대차리츠의 출자 클로징을 예정했으나, 사태 직후였기에 불가피하게 일정을 27일로 연기했다. 그러나 계획보다 빠른 13일, 1,050억원의 전단채 발행과 보유 자금으로 1,200억원의 출자가 완료되었다. 차주 150억원의 사모 사채 발행으로 여유 자금을 보완할 예정이다. 2) NH올원리츠: 13일 만기인 850억원의 주식 담보대출(1년물)은 동일 금리의 2년물로 리파이낸싱을 완료했다. 에이원 당산의 매수 의향자인 삼성FN리츠로부터 이행 보증금을 수취, 딜 클로징이 유력해진 것이 리츠 유동성 평가에 긍정적으로 작용했다. 3) 디앤디플랫폼리츠: 27일 만기인 전단채를 사모 사채(금리 5.5%)로 차환 준비를 완료했다. 5일, 세미콜론 문래의 매수 의향자로부터 이행 보증금을 수취한 것이 역시 긍정적으로 작용했다. 4) SK리츠: 5월 만기인 전단채와 6월 만기인 회사채를 2,500억원 규모의 전단채로 차환 발행 예정이다. 전반적으로 A+등급 이상의 리츠는 이번 사태 이후 금리 수준도 크게 달라지지 않은 견고한 모습이다.

레고랜드 사태의 교훈: 당초 우려되던 리츠 그룹과 자금 시장은 신용등급 A-급 이하의 리츠와 전단채, 회사채 등 시장성 차입금 시장이었다. 이벤트 직후임에도 자금 조달이 원활히 마무리되는 추세임에 따라 크레딧 리스크는 점차 해소될 것으로 예상한다. 이는 2022년 말 레고랜드 사태로 시장 경색 당시, 자금 조달의 어려움과 조달 금리 급등을 경험한 이후 리츠들은 차입구조 다변화, 만기 분산 등으로 차입 안정성과 금리 매력을 높일 수 있는 여러 전략을 수립하기 시작했기 때문으로 판단된다. 위기 이후 역으로 리츠의 강해진 펀더멘털을 입증하는 계기가 될 것이다.

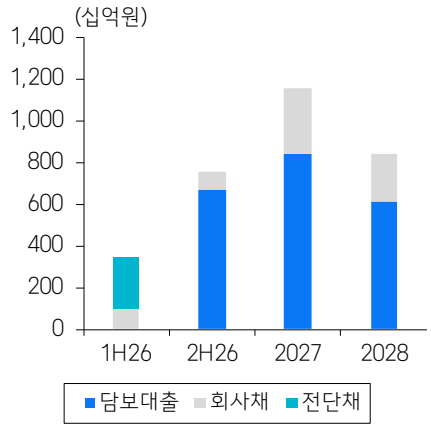
현금 유보와 위기 관리 능력 강화: 사태 직전, 리츠들은 회사채 금리 상승으로 전단채 등 단기물을 일시적으로 늘리던 상황이었다. 이번 이벤트를 계기로 시장이 안정되면 다시 장기물을 늘릴 것으로 예상된다. 금리 인상을 반영해 연초부터 시장 금리가 상승한 상황이기에 하반기 추가적인 금리 상승 압력은 제한적으로 판단한다. 비록 2025년에 보여줬던 가중 평균 금리의 드라마틱한 추가 하락 및 배당 상승 폭 확대를 기대하기는 어렵지만 2026년을 기점으로 리츠의 배당 우상향 트렌드는 유효하다. 무엇보다 리츠들의 현금 유보와 위기 관리 능력이 한층 더 강화될 것으로 예상된다. 이에 최적화된 기업 스폰서형 리츠에 주가 하락을 기회로 적극적으로 접근할 시점이다. Top picks는 SK리츠, 한화리츠를 유지한다.

주요 리츠별 자금 조달 현황

	차환 및 필요 신규 자금	현황	특징
코람코라이프인프라	- 현대차리츠 출자 1,200억원	전단채 1,050억원 발행으로 출자 완료	차주 150억원의 사모 사채 추가 발행 예정
SK리츠	- 5월 만기 전단채 1,500억원 - 5월 만기 회사채 950억원	2,500억원 규모의 전단채 차환 발행	AA- 등급으로 이전과 금리차가 크지 않을 것
디앤디플랫폼리츠	- 5월 만기 전단채 780억원 - 6월 만기 전단채 220억원	- 780억원 사모 사채(금리 5.5%, 6개월) 발행 - 6월 사모 사채 발행 예정	세미콜론 문래 매각으로 회수 자금 2천억원으로 사모 사채 조기 상환 예정
NH올원리츠	- 5월 만기 주식 담보대출 850억원 (1년물)	2년물로 리파이낸싱, 동일한 금리(5.5%)	시장 불안 고려해 2년물로 변경

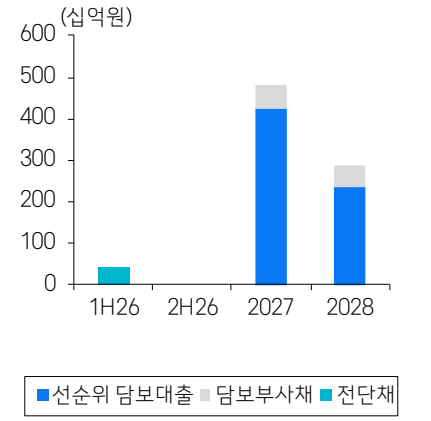
자료: 각 사, 삼성증권

SK리츠 차입 만기 분포



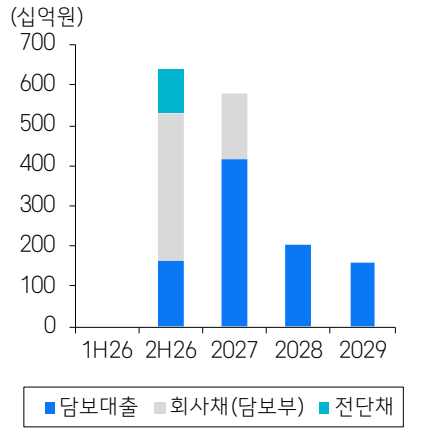
자료: SK리츠, 삼성증권

한화리츠 차입 만기 분포



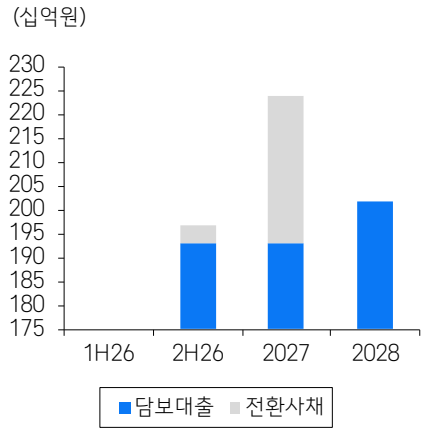
자료: 한화리츠, 삼성증권

롯데리츠 차입 만기 분포



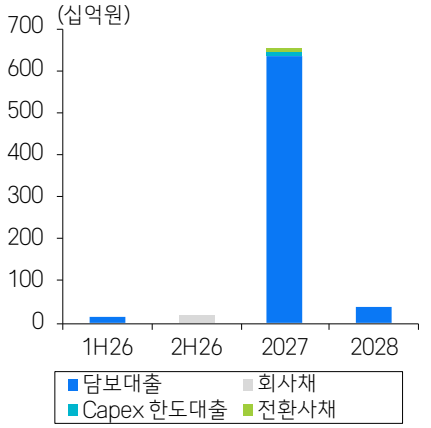
자료: 롯데리츠, 삼성증권

신한서부티엔디리츠 차입 만기 분포



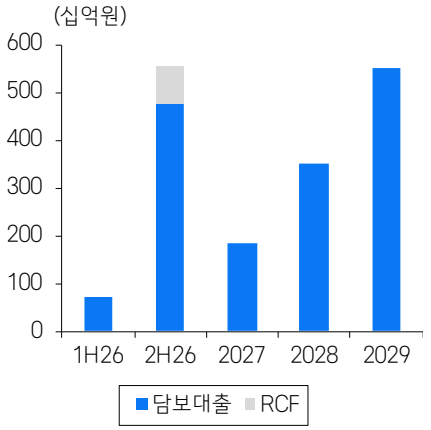
자료: 신한서부티엔디리츠, 삼성증권

코람코라이프인프라리츠 차입 만기 분포



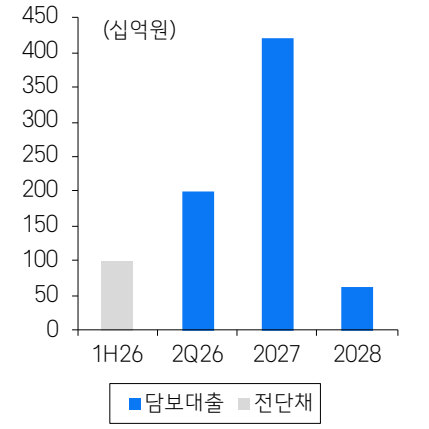
자료: 코람코라이프인프라리츠, 삼성증권

ESR켄달스퀘어 차입 만기 분포



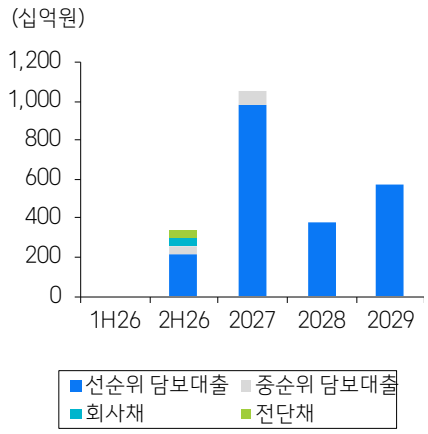
자료: ESR켄달스퀘어리츠, 삼성증권

디앤디플랫폼리츠 차입 만기 분포



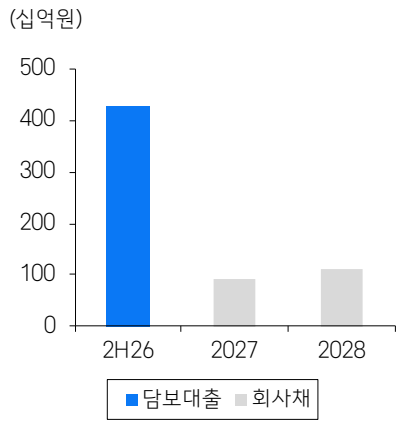
자료: 디앤디플랫폼리츠, 삼성증권

신한알파리츠 차입 만기 분포



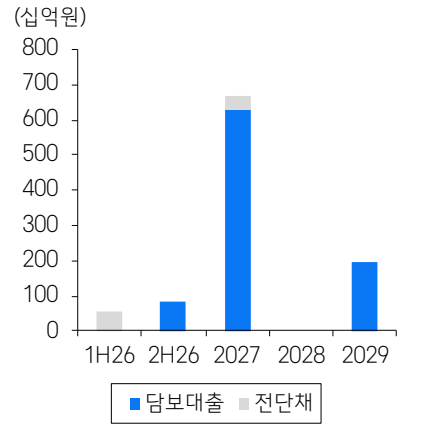
자료: 신한알파리츠, 삼성증권

삼성FN리츠 차입만기 분포



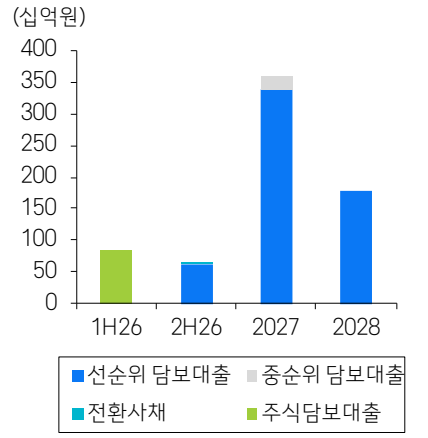
자료: 삼성FN리츠, 삼성증권

이지스밸류플러스리츠 차입 만기 분포



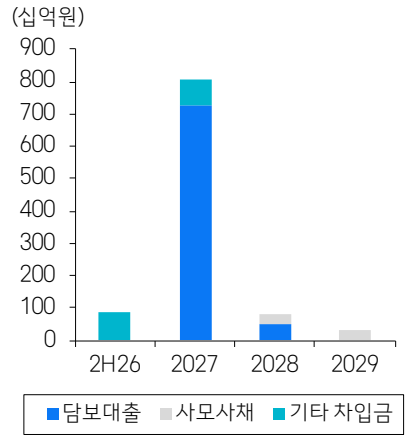
자료: 이지스밸류플러스리츠, 삼성증권

NH올원리츠 차입 만기 분포



자료: NH올원리츠, 삼성증권

KB스타리츠 차입만기 분포



참고: 기타 차입금은 무담보 (대출 채권 유동화 SPC)
자료: KB스타리츠, 삼성증권

아래는 주요 리츠의 차입 내역과 만기 상세 내역이다.

SK리츠 차입 내역

구분	(십억원)	금리(%)	만기	담보자산과 금리 조건
담보대출	442	3.57	27/07	서린빌딩/3년물 CD91+75bp
	401	3.57	27/07	주유소 / 3년물 CD+75bp
	154	3.62	28/06	U타워 / 3년물, CD+80bp
	245	3.67	28/10	종로타워 / 3년물, CD+85bp
	216	3.71	28/11	P타워 / 3년물, CD+90bp
	330	5.49	26/09	수처리 Tr.A / 3년물, 금융채AAA+115bp
	340	4.21	26/09	수처리 Tr.B / 3년물, CD91+140bp
회사채	10	4.33	27/02	3 (사모)
	95	4.00	26/05	4-2 (공모)
	90	3.43	26/10	5-1 (공모)
	60	3.51	27/10	5-2 (공모)
	130	3.32	27/02	6-1 (공모)
	140	3.37	28/02	6-2 (공모)
	120	2.99	27/05	7-1 (공모)
	90	3.06	28/05	7-2 (공모)
전단채	150	3.26	26/05	27회차
	100	3.26	26/06	28회차
합계	3,113	3.79		

참고: 변동 금리 기준인 CD91물은 5월 5일 기준, 2.82% 적용
자료: SK리츠, 삼성증권

한화리츠 차입 내역

구분	(십억원)	금리(%)	만기	담보자산과 금리 조건
담보대출 (선순위)	100	3.90	27/09	장교동 한화빌딩, 2년물
	322	4.07	27/09	3년물 CD 3개월물+125bp; 장교동 한화빌딩
	237	4.21	28/08	여의도 한화손보빌딩, 3년물 CD 3개월물+145bp
담보부 사채 2-1	60	2.95	27/09	2년물; 한화생명
담보부 사채 2-2	50	3.00	28/09	3년물; 평촌, 중동, 구리 사옥
전자단기사채	40	3.46	26/06	
합계	808	3.91		

참고: 변동 금리 기준인 CD91물은 5월 5일 기준, 2.82% 적용
자료: 한화리츠, 삼성증권

롯데리츠 차입 내역

구분	(십억원)	금리(%)	만기	담보자산과 금리 조건
담보부 사채(2Y)	160	3.45	26/08	백화점 강남
담보부 사채(1Y)	80	2.89	26/08	백화점 강남
담보부 사채(1Y)	50	3.10	26/10	아울렛 이천
담보부 사채(2Y)	75	3.48	26/10	아울렛 이천
담보부 사채(2Y)	160	3.26	27/04	마트 의왕, 아울렛/마트 율하
담보대출(2Y, 고정)	165	3.75	26/09	L7 강남
담보대출(3Y, 변동)	258	3.83	27/09	CD+1.0%p, 마트 계양/춘천/양평, 백화점 안산, 김포 물류
담보대출(2Y, 변동)	160	3.55	27/04	CD+0.87%p, 백화점 창원, 마트 장유
담보대출(2Y, 변동)	130	3.64	28/10	CD+0.95%p, 백화점 구리, 아울렛/마트 청주
담보대출(2Y, 변동)	75	3.88	28/03	CD+1.05%p, 백화점 중동
담보대출(3Y, 변동)	159	3.73	29/01	L7 홍대, CD+1.05%
전단채	107	4.05	26/07	4월 만기 롤오버 완료
합계	1,579	3.60		

참고: 변동 금리 기준인 CD91물은 5월 5일 기준, 2.82% 적용
자료: 롯데리츠, 삼성증권

신한서부티엔디리츠 차입 내역

구분	(십억원)	금리(%)	만기	담보자산과 금리 조건
담보대출	193	4.64	26/11	인천스퀘어원, CD+183bp
	92	4.90	27/06	그랜드머큐어, 고정 4.9%
	202	4.20	28/03	광화문 G타워, 고정 4.2%
	87	4.50	27/05	마포, 선순위
	14	5.90	27/05	호텔마포, 중순위
전환사채	4	4.00	26/09	나인트리 동대문 매입 (coupon 4%, YTM 5%, 총 200억 발행)
	31	3.00	27/02	광화문 G 타워 매입 (coupon 3%, YTM 6%, 총 350억 발행)
합계	622	4.46		

참고: 변동 금리 기준인 CD91물은 5월 5일 기준, 2.82% 적용
자료: 신한서부티엔디리츠, 삼성증권

코람코라이프인프라리츠 차입 내역

구분	(십억원)	금리(%)	만기	담보자산과 금리 조건
담보대출	466	4.05	27/06	주유소
	12	4.24	26/03	죽전물류
	170	4.20	27/08	남청라 물류
	34	4.32	28/10	중소형호텔(아늑호텔 홍대,구로,구월)
	5	4.70	28/02	분당 라포르테서현 제2주차장
사모 사채	20	4.40	26/07	남청라 물류
Capex 한도대출	7	5.00	27/06	
전환사채	11	3.50	27/02	
합계	725	4.12		

참고: 변동 금리 기준인 CD91물은 5월 5일 기준, 2.82% 적용
자료: 코람코라이프인프라리츠, 삼성증권

ESR켄달스퀘어리츠 차입 내역

구분	(십억원)	금리(%)	만기	담보자산과 금리 조건
담보대출	362	4.12	26/12	자리츠1- 용인1, 김해1, 부천 콜드, 이천2,3,6
	457	4.16	29/05	자리츠1- 고양, 안성1, 이천10
	139	3.70	27/03	펀드 (평택,용인2,3) 평균차입금리
	352	3.98	28/05	자리츠2- 김해2, 안성2,3,4
	115	2.70	26/12	자리츠2- 이천5; 고정
	45	3.98	27/10	자리츠1- 이천8
	73	4.41	26/05	자리츠2- 이천7
	47	4.01	29/04	자리츠3- 천안1
	49	4.51	29/04	자리츠3- 이천9
RCF	78	3.57	26/08	
합계	1,716	3.91		

참고: 변동 금리 기준인 CD91물은 5월 5일 기준, 2.82% 적용
자료: ESR켄달스퀘어리츠, 삼성증권

디앤디플랫폼리츠 차입 내역

구분	(십억원)	금리(%)	만기	담보자산과 금리 조건
담보대출	355	4.30	27/05	문래, 고정
	62	4.87	26/09	용인1, 고정
	50	5.00	28/04	용인2, 고정
	12	5.50	28/04	용인2, 고정
	96	4.40	26/12	명동, 고정
	58	4.00	27/04	수송 (선순위), 고정
	9	6.00	27/04	수송 (후순위), 고정
	41	0.60	26/08	일본 오다와라 FC, 고정
RCF	78	4.30	26/05	모리츠, 고정
	22	4.80	26/06	모리츠, 고정
합계	782	4.24		

참고: 변동 금리 기준인 CD91물은 5월 5일 기준, 2.82% 적용
자료: 디앤디플랫폼리츠, 삼성증권

신한알파리츠 차입 내역

구분	(십억원)	금리(%)	만기	담보자산과 금리 조건
담보대출 (선순위)	575	4.30	29/04	그레이츠 판교 4.3%
담보대출 (선순위)	159	3.90	27/09	신한L타워, 고정 3.9%
담보대출 (선순위)	165	4.00	28/08	트윈시티남산, 고정 4.0%
담보대출 (선순위)	103	4.56	27/03	역삼, CD+175bp
담보대출 (선순위)	219	3.00	26/09	숭례, 고정 3.0%
담보대출 (중순위)	35	4.50	26/09	숭례 , 고정 4.5%
담보대출 (선순위)	35	4.07	28/02	용산아스테리움, 고정 4.07%
담보대출 (선순위)	60	4.61	28/12	그레이츠 청계, CD+180bp
담보대출 (선순위)	120	4.61	28/12	HSBC, CD+180bp
담보대출 (선순위)	280	4.75	27/07	씨티스퀘어, 고정 4.75%
담보대출 (선순위)	131	4.21	27/06	GS서초, CD+140bp
담보대출 (선순위)	308	3.90	27/06	BNK, 고정 3.9%
담보대출 (중순위)	72	5.50	27/06	그레이츠강남, 고정 5.5%, 2026-05-07 조기 상환 예정
회사채(사모)	40	4.30	26/09	
전단채	40	4.40	26/07	
합계	2,341	4.20		

참고: 변동 금리 기준인 CD91물은 5월 5일 기준, 2.82% 적용
자료: 신한알파리츠, 삼성증권

삼성FN리츠 차입 내역

구분	(십억원)	금리(%)	만기	담보자산과 금리 조건
담보대출	349	3.95	26/09	대치타워/에스원빌딩, 변동 금리 CD+1.1%(쿠폰)
	81	3.95	26/09	삼성화재 판교사옥, 변동 금리 CD+1.1%(쿠폰)
무보증 사채 1-1	90	3.97	27/09	1.5년물 고정
무보증 사채 1-2	110	4.24	28/03	2년물 고정
합계	630	4.00		

참고: 변동 금리 기준인 CD91물은 5월 5일 기준, 2.82% 적용
자료: 삼성FN리츠, 삼성증권

이지스밸류플러스리츠 차입 내역

구분	(십억원)	금리(%)	만기	담보자산과 금리 조건
담보대출	117	2.80	27/01	태평로빌딩 선순위
	7	3.00	27/01	태평로 빌딩 선순위
	10	5.50	27/01	태평로빌딩 중순위
	36	4.42	26/10	이천YM, CD+1.6% 〈매각예정〉
	19	5.00	27/10	분당IDC
	42	3.00	26/11	이수화학 반포 선순위
	3	4.40	26/11	이수화학 반포 중순위
	381	4.30	27/12	트윈트리 선순위
	21	5.50	27/12	트윈트리 중순위
	73	4.00	27/12	삼성중공업
	194	3.39	26.10~33.01	북미IDC의 총 차입금 중 지분율 5.1% 기준
전단채	55	4.20	26/05	6회차
	40	4.60	27/02	7회차
합계	997	3.92		

참고: 변동 금리 기준인 CD91물은 5월 5일 기준, 2.82% 적용
자료: 이지스밸류플러스리츠, 삼성증권

NH올원리츠 차입 내역

구분	(십억원)	금리(%)	만기	담보자산과 금리 조건
담보대출 (선순위)	177	4.00	28/04	분당스퀘어
	151	3.94	27/05	하이트진로 서초사옥
	93	4.00	27/04	당산
	69	4.00	27/04	엔스퀘어
	28	3.89	27/08	금남, 광주; 리파이낸싱 완료 (2년 연장, 4.81% -> 3.89%)
	60	3.71	26/11	도지물류; 리파이낸싱 진행 예정
담보대출 (중순위)	20	5.50	27/05	하이트진로 서초사옥
전환사채	2	4.00	26/08	주식 담보대출 상환용
주식 담보대출	85	5.50	26/05	
합계	685	4.19		

참고: 변동 금리 기준인 CD91물은 5월 5일 기준, 2.82% 적용
자료: NH올원리츠, 삼성증권

KB스타리츠 차입 내역

구분	(십억원)	금리(%)	만기	담보자산과 금리 조건
담보대출	423	1.20	27/05	North galaxy towers / EUR323.7m의 75% 고정금리 1.2%
	141	3.23	27/05	North galaxy towers / EUR323.7m의 25% 변동 금리 1.2% + EURIBOR 3M
	49	5.93	28/01	Samsung Europe HQ / GBP27.12m 변동 금리 2% + Daily SONIA rate
	78	4.83	27/09	Citibank Center / 선순위 995억, 고정 4.80% / 후순위 24억원, 고정 6.0%
	48	3.91	27/11	Signiture Tower / 선순위 6,773억, 고정 3.80% / 후순위 672억, 고정 5.0%
	35	3.88	27/12	여의도 Finance Tower / 선순위 2,372억, 고정 3.8% / 후순위 200억, 고정 4.8%
무보증 사모 사채	30	5.40	28/05	무담보, 고정
	35	5.90	29/01	무담보, 고정
기타 차입금	85	4.50	26/11	무담보 (대출채권 유동화 SPC), 고정
	80	4.50	27/11	무담보 (대출채권 유동화 SPC), 고정
합계	1,005	3.05		

자료: KB스타리츠, 삼성증권

리츠 LTV와 NAV

종목코드	리츠	공정가치 기준일자	LTV		매입가	공정가	차입금	NAV	P/NAV
(십억원)			매입가	공정가					(배)
A395400	SK리츠	Dec-25	69.1%	58.8%	4,506	5,292	3,113	2,179	0.83
A330590	롯데리츠	Mar-26	54.5%	45.5%	2,896	3,473	1,579	1,894	0.62
A365550	ESR켄달스퀘어리츠	Feb-26	64.0%	56.2%	2,680	3,056	1,716	1,340	0.77
A293940	신한알파리츠	Dec-25	74.5%	60.5%	3,143	3,869	2,341	1,179	0.59
A357120	코람코라이프인프라	Dec-25	56.4%	42.7%	1,285	1,698	725	973	0.44
A377190	디앤디플랫폼리츠	Apr-26	73.6%	59.7%	1,063	1,310	782	528	0.49
A404990	신한서부티엔디리츠	Dec-25	61.2%	55.4%	1,016	1,123	622	471	0.54
A417310	코람코더원리츠	Mar-25	60.1%	47.5%	486	615	292	323	1.28
A334890	이지스밸류플러스리츠	Mar-26	80.8%	60.2%	1,235	1,585	997	588	0.47
A400760	NH올원리츠	Jun-25	69.5%	52.6%	859	1,136	598	539	0.33
A451800	한화리츠	May-26	55.0%	46.3%	1,469	1,747	808	939	1.02
A432320	KB스타리츠	May-26	53.2%	62.9%	1,458	1,233	775	458	0.45
A350520	이지스레지던스리츠	Dec-25	93.7%	55.7%	777	1,306	728	578	0.24
A448730	삼성FN리츠	Dec-25	62.3%	59.4%	1,011	1,061	630	431	1.17

참고: 자산단 대출과 리츠단 대출 모두 포함, 공정가치 기준 일자는 모든 자산의 공정가치 기준일을 의미하지 않음
이지스밸류플러스리츠는 포트폴리오 내 북미DC(지분 5.1%)의 자산가치 '0'으로 반영
자료: 각 사, 삼성증권

Compliance notice

- 본 조사분석자료의 애널리스트는 2026년 5월 15일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 2026년 5월 15일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 본 조사분석자료에는 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 애널리스트의 의견이 정확하게 반영되었음을 확인합니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.
- 본 조사분석자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 조사분석자료는 기관투자가 등 제3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.

삼성증권

삼성증권주식회사
서울특별시 서초구 서초대로74길 11(삼성전자빌딩)
Tel: 02 2020 8000 / www.samsungpop.com

삼성증권 Family Center: 1588 2323

고객 불편사항 접수: 080 911 0900

Member of
Dow Jones
Sustainability Indices
Powered by the S&P Global CSA