



싱가포르 리츠(S-REITs) 차입한도 완화 고려

2024.08.16

싱가포르 통화청(MAS)은 싱가포르 리츠의 차입한도(leverage limit)를 50%로 높이면서 이자보상배율(interest coverage ratio)을 1.5로 단일화하는 방안을 고려하고 있습니다. 해당 방안이 실행되는 경우 싱가포르 리츠는 차입과 아울러 자산 매입도 같이 증가하게 될 것으로 예상됩니다.

1. 싱가포르 리츠(S-REITs)

싱가포르에는 대략 40개가 넘는 리츠(통상 S-REITs라고 지칭)가 운용되고 있으며 2024년 초반 기준으로 시장가치는 1,000억 싱가포르 달러에 이릅니다. 지난 10년 동안 연평균 6%의 성장을 하였으며 현재 싱가포르 증권거래소(SGX) 시가총액의 12%를 차지하고 있는데 이는 통상 7% 미만인 다른 국가의 주식시장에 비해 월등히 높은 비율입니다.

S-리츠의 90% 정도는 아시아, 유럽, 미국 등 해외에 소재한 부동산을 보유하고 있으며 그 중 대략 15개 정도는 싱가포르 부동산 없이 해외 부동산만 보유하고 있습니다. 따라서, 싱가포르에 상장되어 있지만 이를 통해 해외부동산투자도 가능한 상품입니다. 또한, 구성 자산도 사무실, 소매공간, 호텔, 산업시설, 헬스케어 시설 등 다양한 편입니다.

2. 기존 요건

2020년에 결정되고 2022년에 도입된 현행 규정상 S-리츠의 차입한도는 45%이나 이자보상배율이 최소 2.5인 경우에는 50%까지 상향됩니다. 차입한도는 대여금과 이연지급금(deferred payment)을 합한 금액이 총 자산에서 차지하는 비율에 따라 결정되며 리츠가 차입금에 비하여 상대적으로 충분한 자산 및 자본을 보유하도록 합니다. 이자보상배율은 이자, 대출비용 등을 12개월 EBITDA로 나누어서 계산하며 수입이 이자를 지급하기에 충분한 여력을 유지하도록 합니다.

3. 새로운 요건

싱가포르 통화청은 그간 S-리츠의 성과 등을 고려하여 차입한도를 50%로 상향하고, 이자보상배율을 1.5로 상시 적용하는 방안을 발표했

습니다. 다만 운용사의 영향력이 미치지 못하는 사유로 인해 이자보상배율이 1.5를 하회하는 경우는 예외적으로 규정위반에 해당하지 않도록 하였습니다. 어느 사유로도 이자보상배율이 1.5을 하회하는 경우 추가차입 및 이연지급금의 지급은 금지됩니다. 다만, 리파이낸싱은 허용됩니다.

이와 더불어 투자자들이 시장상황이 S-리츠의 수익성에 미치는 영향을 알 수 있도록 분기보고서 등에 S-리츠의 신용민감도 분석 결과를 기재하도록 하는 요건을 추가했습니다. 이에 따라, S-리츠는 합리적인 민감도 분석 결과를 정기적으로 공시해야 하며 모든 S-리츠의 비교 편의성을 위해 민감도 분석에 있어서는 EBITDA가 10% 감소하고 이자율이 1% 증가하는 시나리오를 포함해야 합니다.

4. 결론

위 방안이 실행되면 S-리츠의 추가 차입이 가능해지고 이에 따른 추가 자산매입도 가능해질 것입니다. 이에 따라 금융기관도 추가 대출처가 생기고 부동산 보유자들도 S-리츠에 매각할 수 있는 기회가 늘어나게 될 것입니다. 또한 상장된 S-리츠 자체의 투자 매력도가 상승하게 되면 싱가포르 거래소에서의 투자활동도 보다 활발해질 것으로 예상됩니다.

* 위 내용은 정보 공유 목적으로만 제공된 것이며 어떠한 경우에도 법률 자문으로 받아들여지거나 사용되면 안 됩니다.

관련구성원

길영민

변호사

+84-28-3827-4214

yngil@shinkim.com

신경한 (Bryan Shin)

외국변호사

65-9789-7784

khshin@shinkim.com

강민형 (Althea Kang)

외국변호사

02-316-1634

mhkang@shinkim.com