

제이알글로벌리츠 IR

The First Listed Global REIT
in Korea

2022.04

Disclaimer

- 본 자료는 제이알투자운용 주식회사(“자산관리회사”)가 ‘제이알글로벌위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 “본건 리츠”)’를 소개하기 위하여 자산관리회사가 작성한 것입니다.
- 이와 관련하여 본 자료 이용 시 주의사항으로 다음과 같은 사항을 알려드리며, 본 자료의 이용 및 의사결정에 착오가 없으시기 바랍니다.
- 본 자료의 목적은 본건 리츠에 대한 이해를 높이고자 제공되는 것으로서, 본 자료 이용자의 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 따라서 이러한 목적 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안됩니다. 그러므로 자산관리회사의 동의 없이 본 자료를 제3자에게 배포 또는 전달하시는 것을 삼가주시기 바랍니다.
- 본 자료와 구두 또는 문서의 형태로 현재 또는 미래에 제공되는 자료에 포함된 어떠한 정보에 대하여도 자산관리회사와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 본 자료 및 추가 제공 자료의 정확성 및 완전성에 대하여 명시적으로든 또는 묵시적으로 든 어떠한 의견 표명이나 보증을 하지 않으며, 향후 회사의 영업 및 재무에 관한 어떠한 자료와 관련하여서도 의견 표명이나 보증을 하지 않습니다. 여러가지 사유로 인하여 본 자료에 포함된 추정 및 예측치들은 실제 발생하는 상황과 상당한 차이를 보일 수 있습니다. 따라서, 본 자료 및 추가 제공 자료와 정보에 근거하여 잠재적 투자자가 내린 의사결정의 결과로 발생하는 어떠한 종류의 손해나 피해에 대하여 자산관리회사와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 어떠한 책임과 의무도 부담하지 않습니다. 또한, 본 자료를 이용함에 있어서 본 자료에 포함된 사항이 명백하게 부정확한 것으로 판명되거나 추가적으로 필요한 정보가 누락되었다 하더라도, 자산관리회사는 본 자료를 수정·갱신하거나 추가적인 정보를 제공하여야 할 의무를 부담하지 않습니다.
- 본 자료의 제공 사실 또는 본 자료에 포함되어 있거나 추가로 제공된 자료 또는 정보는 투자 의사결정에 대한 조언으로 해석되어서는 안됩니다. 따라서 본 자료의 이용자는 본 자료에 의존하지 않은 자체적인 검토와 분석에 의하거나, 전문가의 조언을 구하여 투자에 관한 의사결정을 하여야 합니다.
- 본 자료는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 상 증권 의 매수 또는 인수에 대한 청약 또는 청약의 권유를 구성하지 아니하며, 본 자료의 어떠한 부분도 본 자료와 관련된 어떠한 계약, 약정 또는 투자결정의 근거가 되거나 그와 관련하여 신뢰 되어서는 아니됩니다.
- 본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며, 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다.

CONTENTS

제이알글로벌리츠 IR

I. 리츠 개요

1. 리츠 개요

2. 리츠 구조

3. 리츠 배당

4. 리츠 재무정보

II. 운영자산 개요

1-1. 제이알제26호리츠 개요

1-2. 운영자산 현황

2-1. 제이알제28호리츠 개요

2-2. 운영자산 현황

III. 시장 현황

1. 벨기에 경제 현황

2. 벨기에 브뤼셀 오피스 시장 현황

3. 미국 경제 현황

4. 미국 오피스 시장 현황

IV. 운용 Roadmap

I. 리츠 개요

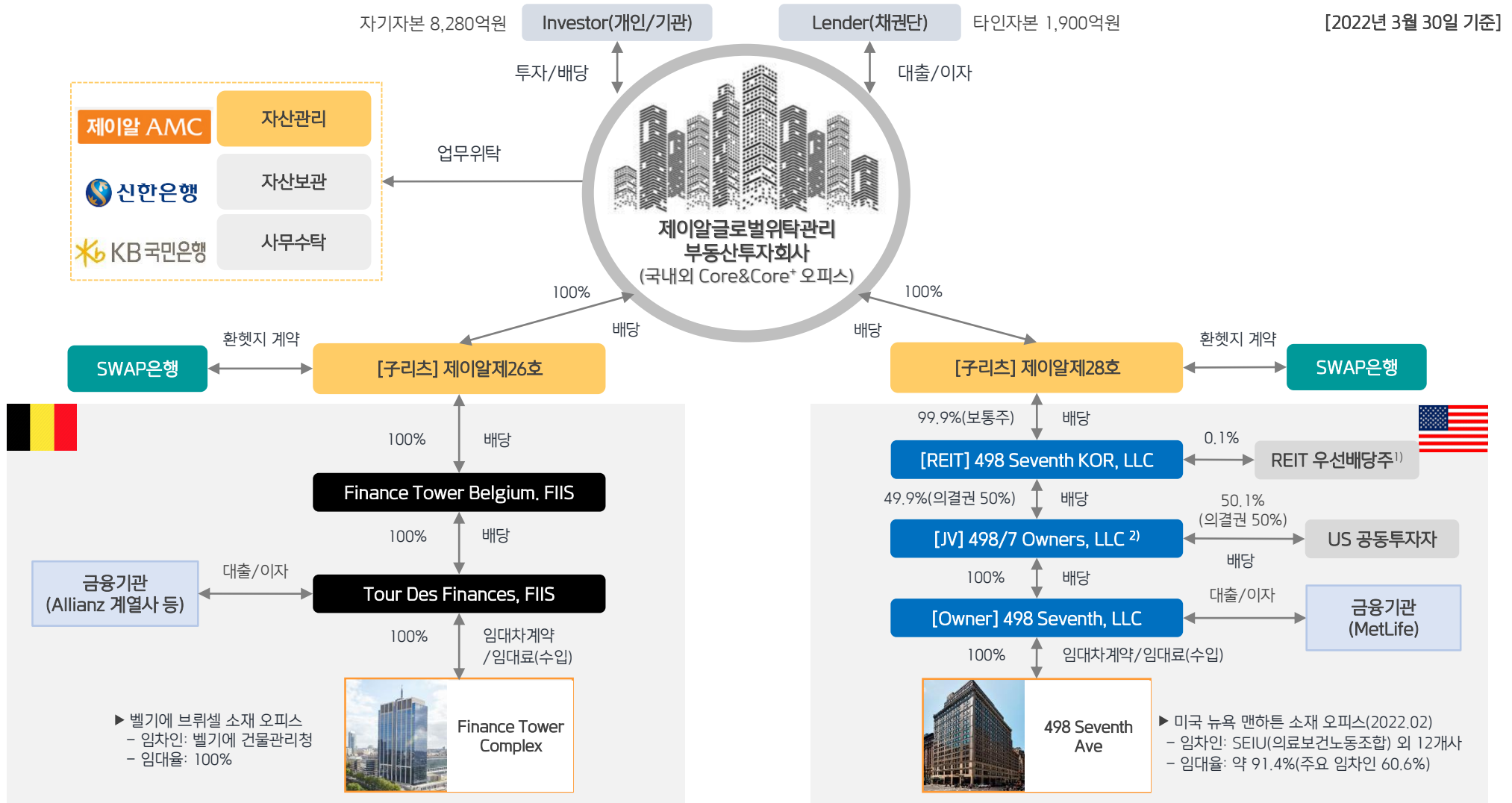
1. 리츠 개요

구분	주요 내용
REITs 명	• (주)제이알글로벌위탁관리부동산투자회사 (“제이알글로벌리츠”)
회사유형	• 투자회사, 부동산, 폐쇄형, 단위형
자산관리회사	• 제이알투자운용(주) (“제이알AMC”)
상장일	• 2020년 8월 7일 (KOSPI, 종목코드 348950)
자본금	• 1,656억원 (주당 액면가 1,000원, 2021년 12월 31일 현재 기준)
발행주식수	• 165,600,000주
총자산	• 약 9,183억원(별도) / 약 1조 8,846억원(연결) (2021.12.31 기준)
시가총액	• 약 9,240억원 (2022년 04월 05일 종가 5,580원 기준)
투자대상 (기초자산)	• 벨기에 브뤼셀 소재 오피스(Finance Tower Complex) – 건물규모: ① Finance Tower: 지하 4층 / 지상 35층, ② Door Building : 지하 6층 / 지상 11층, ③ Parking A 65.85% 구분 소유 – 건물 연면적: 195,973m² (≒59,282평) • 미국 뉴욕 맨하튼 소재 오피스(498 7th Avenue) – 건물규모: ① 업무시설면적(2층~25층): 895,798 SF (약 25,174.8평), ② 부지면적: 38,800 SF (약 1,090.4평) – 건물 연면적: 962,447 SF (≒27,047.8평)
결산주기(배당기준일)	• 매 6개월 (매년 6월 30일, 12월 31일)
최근 사업기 주당배당금	• 제5기(2021.07~2021.12) 주당 190원 (발행가 5,000원 기준 연환산 7.6%)
기타	• 국토교통부 해외 부동산 공모리츠 영업인가일: 2020년 2월 21일 • 국토교통부 신규편입자산 관련 변경인가일: 2021년 8월 12일 • 신규자산(미국 뉴욕 맨하튼 소재 오피스 보유 법인의 지분 49.9%) 편입 완료일: 2022년 2월 17일

1. 리츠 개요

2. 리츠 구조

- 제이알글로벌리츠(母子리츠)는 자리츠 주식에 투자하고 자리츠는 해외 부동산 또는 해외 부동산을 기초자산으로 하는 현지 법인의 증권에 투자



주 1) US REIT 우선배당주 참여는 미국 REIT 설립요건임. 해당 지분은 0.1%이며, REIT 운용기간 배당(률) 연 12.5%를 지급하고 종료 시 원금(매각차익 제외)만 상환함

주 2) 공동투자파트너십(Joint Venture Agreement)에 따라 일반적인 사항은 현지 자산운용관리자(George Comfort & Sons, Inc.)에게 위탁하여

자금배분 및 자산운영관리 등을 함

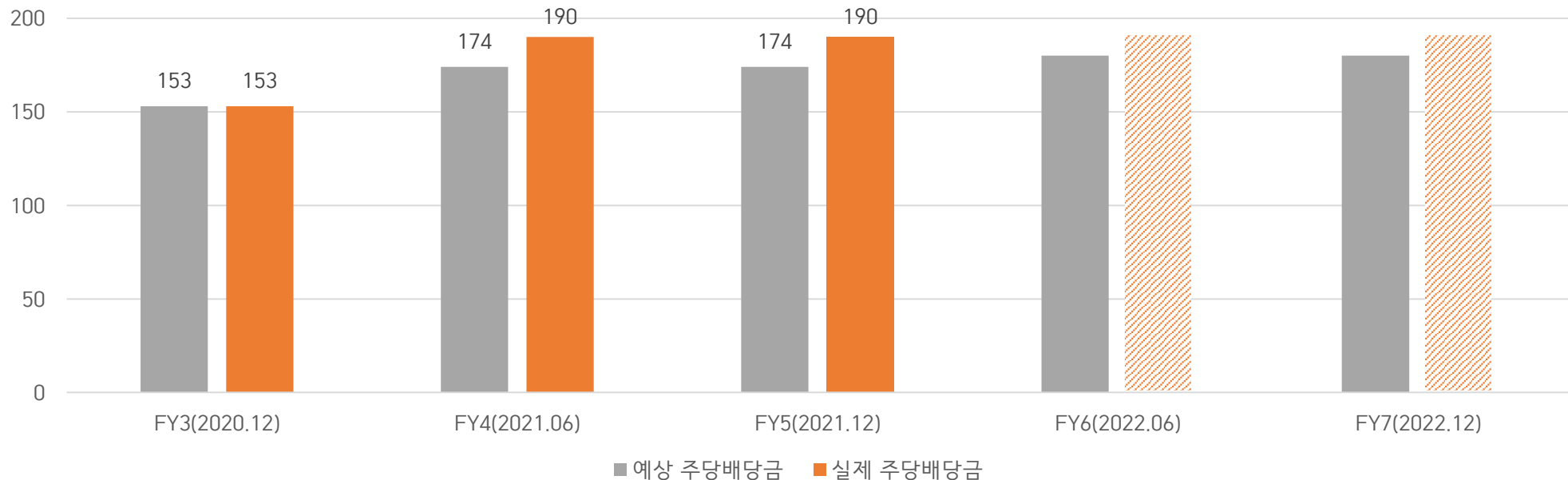
I. 리츠 개요

3. 리츠 배당

☑ 안정적인 배당 실현

- 2020년 8월 7일 상장 이후 첫 배당을 2020년 12월 31일 결산 후 2021년 4월에 지급함
- 2021년 제4기 및 제5기의 실제 주당배당금은 190원(연환산 배당률 7.6%, 발행가 5,000원 기준)으로 2021년도 사업계획으로 제시된 예상 주당배당금보다 높은 금액을 지급하였음
- 기존 배당률 유지(또는 +a)를 위해 정기적으로 시장상황 및 자산관리 등 해외 현지 파트너(자산운용관리자 등)와 협업하여 안정적으로 운영하고자 함

☑ 주당 배당금 추이



주1) 종속회사 지분매입 완료 시점은 2020년 7월 31일임

주2) 제5기의 주당배당금은 제5기 정기주주총회에서 의결을 거친 2022년도 4월 중으로 지급될 예정임

주3) 연환산 배당률은 발행가 5,000원 기준으로 산정함

I. 리츠 개요

4. 리츠 재무정보

■ 재무상태표 (별도)

(단위: 백만원)

과목	제5기	제4기
현금및현금성자산	1,053	2,478
미수배당금	37,811	35,100
기타자산	23	17
종속기업투자	879,457	810,457
자산총계	918,344	848,052
지급채무	1,829	1,306
사채	69,666	-
부채총계	71,495	1,306
자본금	165,600	165,600
자본잉여금	649,265	649,265
이익잉여금	31,984	31,881
자본총계	846,849	846,756

■ 포괄손익계산서 (별도)

(단위: 백만원)

과목	제5기	제4기
영업수익	33,600	33,100
영업비용	1,566	1,492
영업이익	32,034	31,608
영업외수익	102	2
영업외비용	568	42
법인세비용차감전 순이익	31,568	31,568
법인세비용	-	-
당기순이익	31,568	31,568
주당이익	191	191

CONTENTS

제이알글로벌리츠 IR

I. 리츠 개요

1. 리츠 개요

2. 리츠 구조

3. 리츠 배당

4. 리츠 재무정보

II. 운영자산 개요

1-1. 제이알제26호리츠 개요

1-2. 운영자산 현황

2-1. 제이알제28호리츠 개요

2-2. 운영자산 현황

III. 시장 현황

1. 벨기에 경제 현황

2. 벨기에 브뤼셀 오피스 시장 현황

3. 미국 경제 현황

4. 미국 오피스 시장 현황

IV. 운용 Roadmap

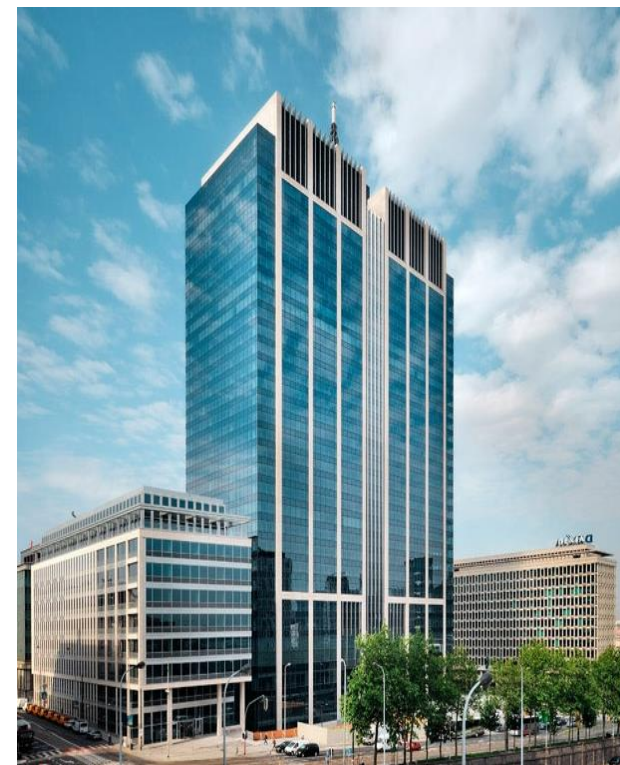
II. 운영자산 개요

1. 제이알제26호리츠 개요

구 분	주 요 내 용
REITs 명	• 제이알제26호위탁관리부동산투자회사 (이하 “제이알제26호리츠”)
투 자 대 상	• 벨기에 브뤼셀 펜타곤 소재 오피스 건물 (이하 “Finance Tower Complex”)
투 자 방 법	• 100% 母리츠의 출자
투 자 금 액 ¹⁾	• 약 8,102 억원
투 자 시 기	• 2020년 7월
투자 및 운영방식	• Finance Tower Complex를 간접적으로 소유한 FTB FIIS 의 지분 100%를 직접적으로 매입하였으며, 운영에 따른 임대수입 및 매각에 따른 자본이익을 수익재원으로 배당하여 목표수익률을 달성하고자 함 • 제이알제26호리츠는 세제 혜택을 위해 현지에 FTB FIIS 및 TDF FIIS를 설립하여, 기초자산인 ‘Finance Tower Complex’ 운용 중임

제이알글로벌리츠

제이알제26호리츠(Finance Tower Complex)



주 1) 2020년 8월 제이알글로벌리츠의 유리츠(제이알제26호)에 대한 투자금액 기준임

주 2) EUR:KRW 환율 1,357.21원 기준

II. 운영자산 개요

2-1. 운영자산 개요

구 분	내 용
주 소	• Finance Tower Complex, 1000 Brussels, Belgium
용 도	• 상업용 업무시설
준공/리노베이션	• 1982년 / 2008년
면적	• 195,973m² (약 59,282평) – Finance Tower : 지하 4층 / 지상 35층 – Door Building : 지하 6층 / 지상 11층 – Parking A 65.85% 구분 소유
부동산 가격 ¹⁾	• EUR 1,459 M (약 1조 9,802억원)
차입내역	• EUR 723.9M(약 9,358억원) – 2021년말 기준 LTV 약 50.0%¹⁾ – 이자율(고정) 1.05%, 만기일상환 – 기간: 2020.01.16~2024.12.31
투자대상	• Finance Tower Complex, 1000 Brussels, Belgium (브뤼셀 CBD)
투자금액 ²⁾	• 810,157 백만원
자산관리	• 안정적인 자산관리를 위하여, 영국에 본사를 두고 있는 현지 자산관리회사인 Valesco사와의 주기적인 커뮤니케이션을 수행함

구 분	내 용
임차인	• 벨기에 연방정부 산하 벨기에 건물관리청 100% – 벨기에 국가신용도 AA • 현재 재무부, 복지부 등 연방정부 주요부처 입주 中
임대기간	• 2002년 1월 – 2034년 12월 (잔여 임차 기간 : 약 12년) – 중도해지 불가 – 만기 12개월 전 서면 통지 없으면 1년씩 자동 연장)
임대유형	• 임차인: 관리비, 제세공과금, 유지보수비 부담 • 임대인: 보험료 부담
연 임대수입 ³⁾ (2022년 기준)	• EUR 62,407,889 (약 847억원) – 해당년도 임대수입 = 최초 임대료 X (전년도 12월 건강지수 / 기초년도 건강지수) – 건물관리청 최초 임대료: €42,700,000 – 기초년도 건강지수(2001년): 79.64
임대료 인상 적용 Index	• 매년 12월 벨기에 건강지수 (Health Index) 적용 – 2021.12 건강지수: 115.60 포인트 – 2020년 12월 대비 약 5.21% 상승 – 발표기관: 벨기에 통계청
임대료 지급시기	• 매년 2회 (4월 1일, 10월 1일 선취)

주1) 2021.12 C&W 감정평가액 기준임

주2) 2020년 8월 제이알글로벌리츠의 자리츠(제이알제26호)에 대한 투자금액 기준임

주3) EUR:KRW 환율 1,357.21원 기준

II. 운영자산 개요

2-2. 운영자산(Finance Tower Complex) 전경



II. 운영자산 개요

2-3. 운영자산 입지

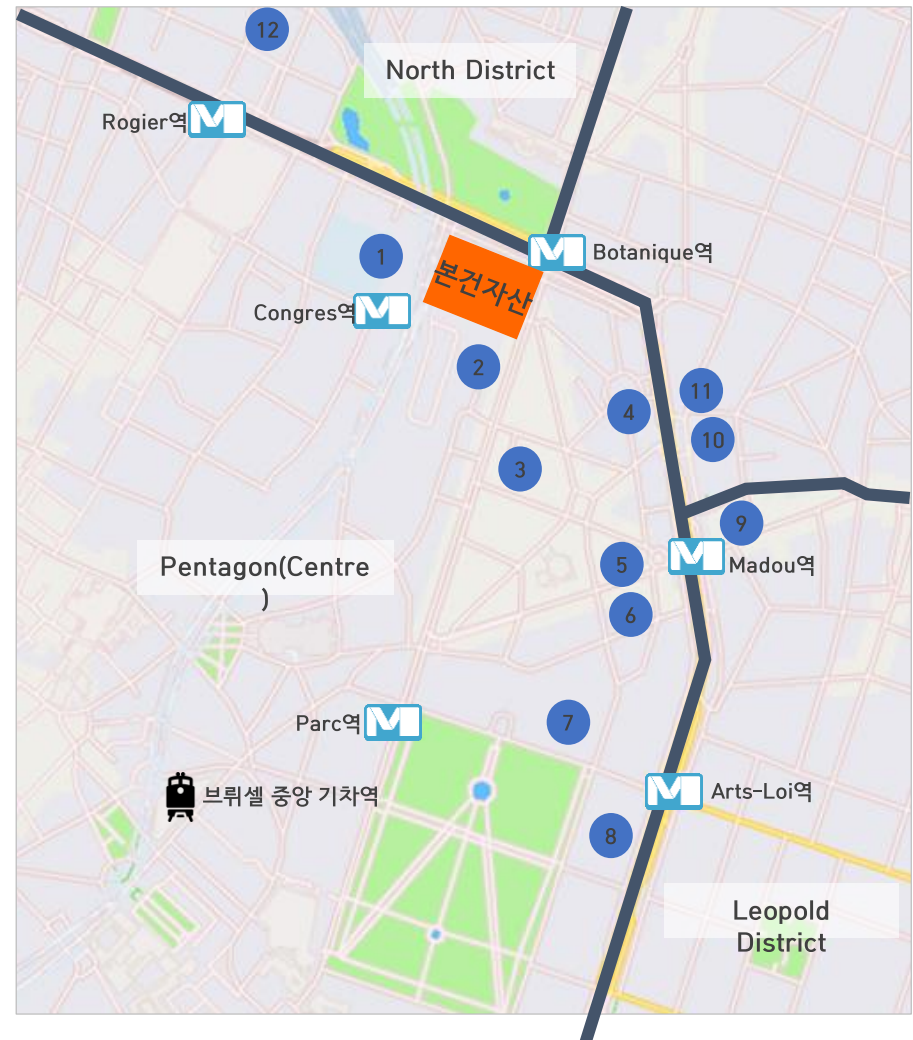
- 지하철역과 전용 통로로 직접 연결
- 버스, 트램, 기차, 지하철 등 대중교통으로 공항 등의 공공시설에 쉽게 연결하는 뛰어난 접근성 보유

✓ 본건 자산 주변 접근성

- 본 건 자산은 도심 내 최상의 대중 교통수단 접근성을 지니고 있음
- 보타니크(Botanique) 지하철역과 직접 연결
- 반경 500m 안 버스 정류장 6개, 트램 정류장 2개 존재
- 브뤼셀 중앙 기차역 도보 15분 거리 (약 1km)
- 브뤼셀 국제공항 차량 15분 거리 (약 10km)

✓ 본건 자산 주변 주요 정부기관 위치도

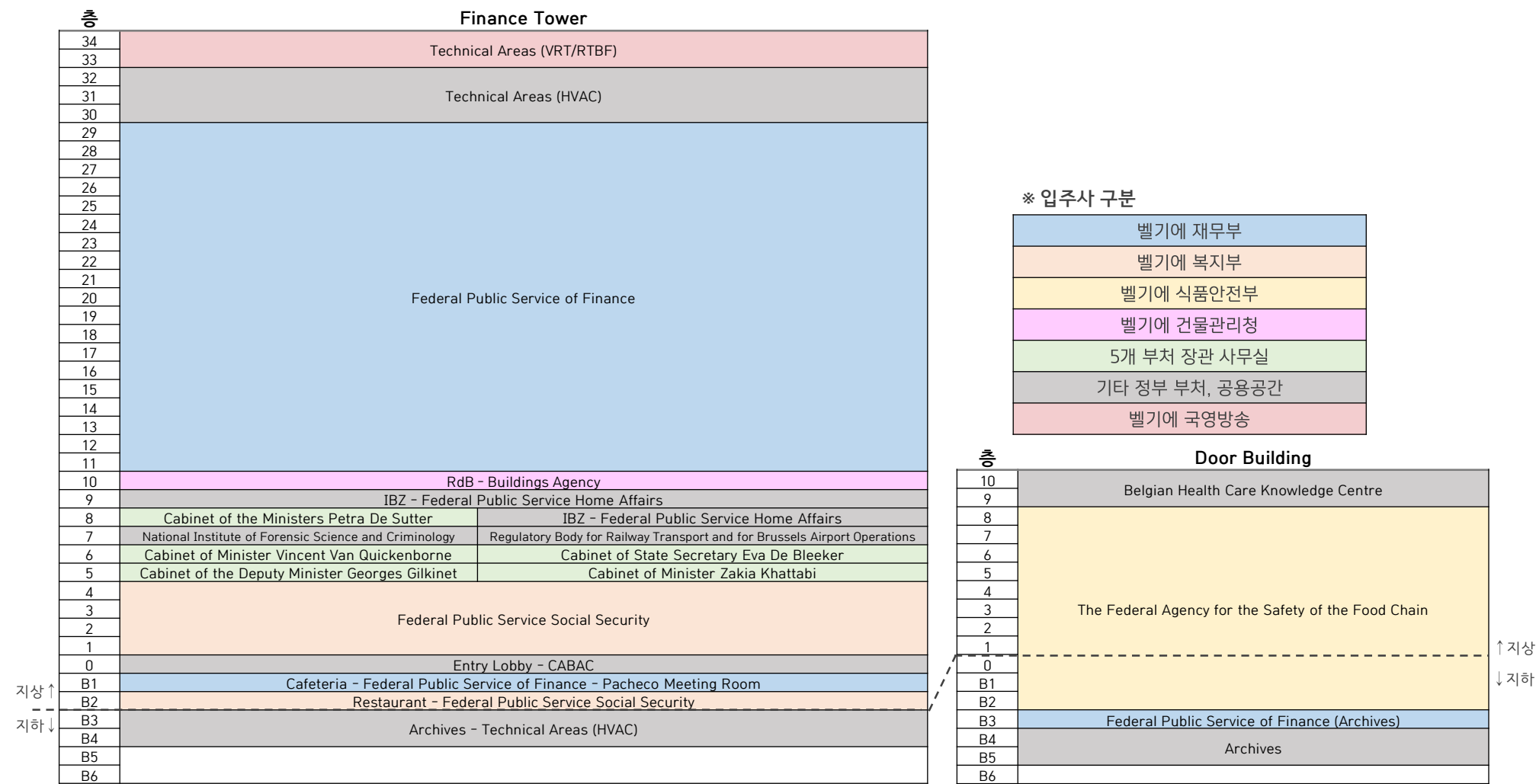
No	입 주 사
1	벨기에 연방정부 출입국관리사무소
2	벨기에 연방경찰청
3	벨기에 금융감독원
4	브뤼셀 경제사회이사회
5	왈로니아-브뤼셀 지방의회
6	플랑드르 지방의회
7	벨기에 국무총리실
8	미국 대사관
9	유럽연합 입법부
10	브뤼셀 시청
11	브뤼셀 북부 지방경찰서
12	벨피우스 은행 (벨기에 최대 금융그룹 / 국책은행)



II. 운영자산 개요

2-4. 운영자산 임대 현황

☒ Stacking Plan



II. 운영자산 개요

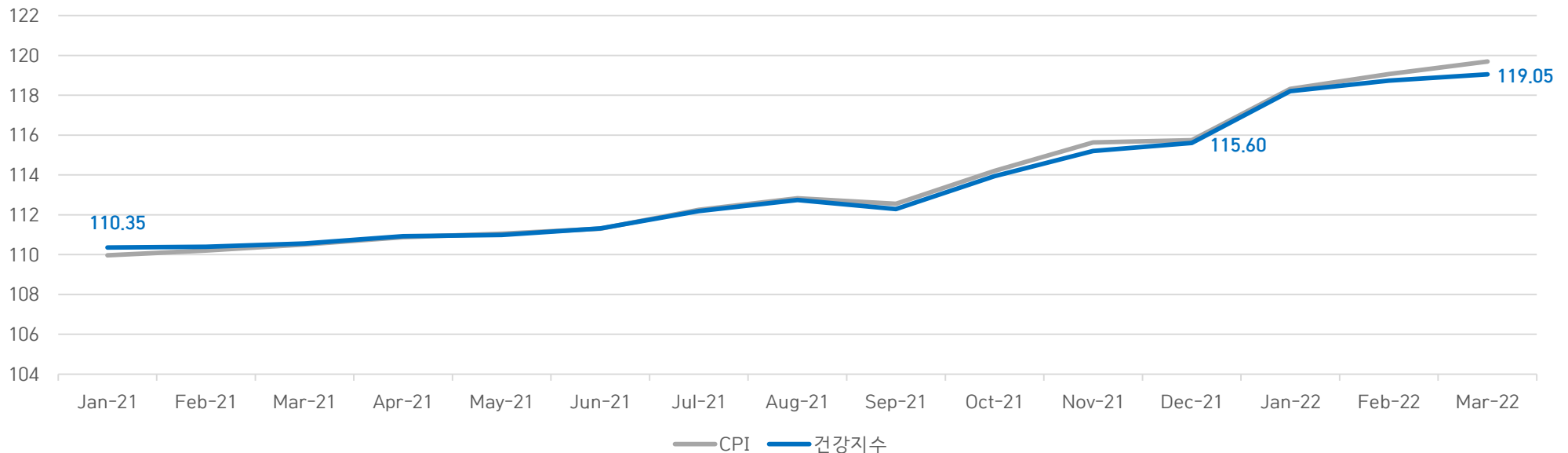
2-5. 운영자산 임대수입 산정

☑ 임대수입 산정기준

- 해당년도 임대수입 = 최초 임대료 X (전년도 12월 건강지수 / 기초년도 건강지수)
(1) 건물관리청 최초 임대료: €42,700,000, (2) 기초년도 건강지수(2001년): 79.64 point
- 벨기에 건강지수(Health Index): 소비자 물가지수(CPI)에서 주류, 담배, 경유, 휘발유 등의 항목이 제외된 수치이며 벨기에 통계청에서 매월 고시함

☑ 건강지수(Health Index) 추이

구분	21.01	21.02	21.03	21.04	21.05	21.06	21.07	21.08	21.09	21.10	21.11	21.12	22.01	22.02	22.03
CPI	109.97	110.21	110.51	110.88	111.05	111.30	112.25	112.83	112.55	114.20	115.63	115.74	118.32	119.07	119.69
건강지수	110.35	110.39	110.56	110.93	110.99	111.31	112.18	112.74	112.29	113.94	115.20	115.60	118.21	118.74	119.05



※ Source: 벨기에 통계청(<https://statbel.fgov.be/en/themes/consumer-prices/consumer-price-index>)

II. 운영자산 개요

1. 제이알제28호리츠 및 운영자산 개요

☑ 제이알제28호 개요

구 분	내 용
REITs 명	• 제이알제28호위탁관리부동산투자회사 (이하 “제이알제28호리츠”)
투자대상	• 미국 소재 실물소유법인(JV) 지분 49.9% (의결권 50.0%)
기초자산	• 미국 뉴욕주 맨하튼 소재 실물자산 (오피스, 498 Seventh Avenue)
투자방법	• 제이알글로벌리츠(母子리츠)로부터 유상증자(100% 모리츠의 출자) 계획
투자금액	• 약 1,890억원 ¹⁾ – 기초자산 지분매입금액(USD 139.7M) + 취득부대비용 및 운전자본 등
운용기간	• 2022년 2월 17일 편입 완료/ 약 7년간 (매입완료일로부터~2028.12) 예정

☑ 운영자산 개요

구 분	내 용
주소	• West 37th Street, New York, NY, US
준공 / 리노베이션	• 1920년 / 1997년, 2010년, 2019년
면 적	• 연면적: 962,447 SF (약 27,047.8평)
부동산 가격	• USD 680M (약 8,058억원 ¹⁾ , 2021.04 C&W 감정평가액 기준)
차입내역	• USD 400M (약 4,740억원 ¹⁾ , LTV 58.8%, 2021.04 C&W 감정평가액 기준)
임차인 및 임대율 현황	• 총 13개사 입주, 임대율 91.4% (2022년 3월 30일 기준) – 주요 임차인: 미국 최대 보건의료노동조합(SEIU), 임대율 약 60.6%
잔여 임대기간	• 전체 면적기준: 약 19년 / 주요 임차인 SEIU: 약 28년

주1) 적용환율: 1,193.14원 기준

제이알글로벌리츠

제이알제28호리츠(498 Seventh Avenue)



II. 운영자산 개요

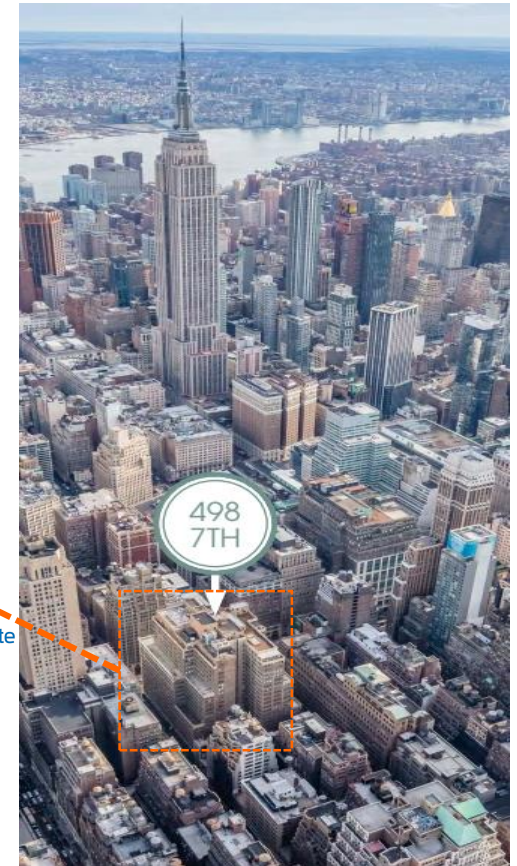
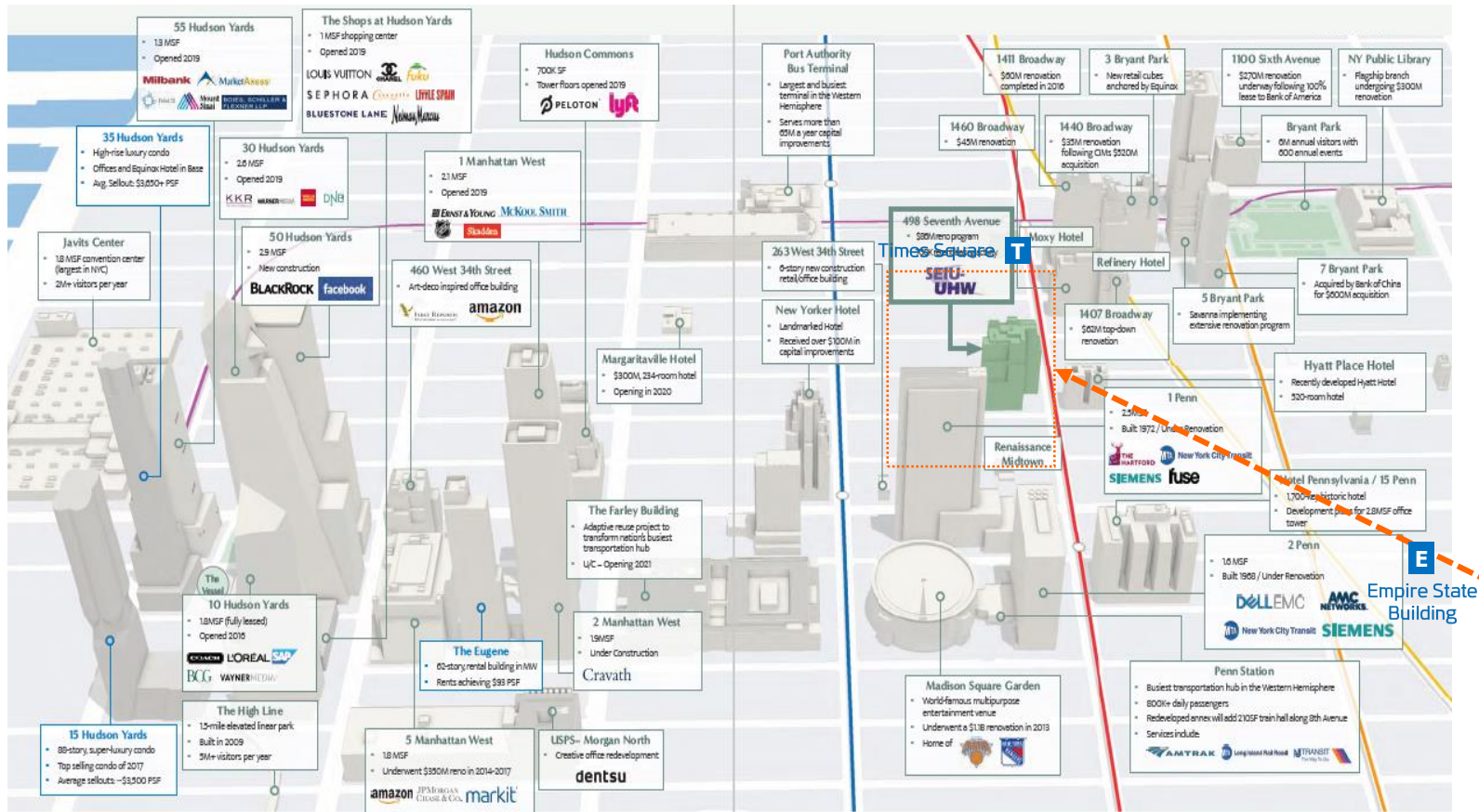
2-1. 운영자산(498 Seventh Ave.) 전경



II. 운영자산 개요

2-2. 운영자산 입지

- 본 자산은 뉴욕 내 'Times Square'의 남측, 'Empire State Building'의 북서측 사이에 'W 37th St'와 '7th Ave'가 마주하는 곳에 있어 인근 'Museum of Modern Arts', 'Central Park'와 약 15분 거리 내에 위치하고 있음
- 인근 건물에 미국의 대표기업인 Amazon, Google, Facebook, JP Morgan, Blackstone 등이 입주하고 있음
- 서쪽 인근에 위치한 'Hudson Yards Project' 2025년 개발 완료 예정으로 향후 인근 지역의 부동산 가치가 상승 효과 예상



II. 운영자산 개요

2-3. 운영자산 임대 현황

- 2022년 2월말 기준 현재 본 자산의 임대율은 약 91.4%이며, 잔여임대기간(WALE)은 약 19.6년임
- 상위 5개 기업들이 전체 면적의 약 82.0%를 임차하고 있으며, 미국동부의료보건의료노동조합(SEIU)가 전체 면적의 약 60.6%를 차지하고 있음

임차인	업종	임대면적(SF)		잔존임대기간 (WALE)	임대차계약기간	2022년 예상 임대료
1. 총 임대가능 공간	-	962,447	100.0%	-	-	\$67,987,091
2. 임대		879,962	91.4%	19.6년	-	\$62,821,121
- SEIU(M2M Holdings LLC)	의료보건의료노동조합	582,495	60.6%	28.1년	2019.03.01~2050.03.31	\$42,459,593
- Transfix	운송업	60,407	6.3%	3.1년	2019.02.01~2025.01.31	\$4,742,245
- Tetra Tech	엔지니어링 서비스	59,798	6.2%	10.8년	2020.03.01~2032.11.30	\$4,418,871
- Hazen and Sawyer	환경 (상수도 공급)	43,885	4.6%	3.7년	1999.09.13~2025.11.30	\$2,797,799
- CB Information Services	정보통신업	43,016	4.5%	8.8년	2019.12.18~2030.12.31	\$3,117,546
- Milrose consultants	부동산 자문업	26,088	2.7%	2.8년	2014.09.01~2024.12.31	\$1,732,716
- Dattner Architects	건축설계업	30,288	3.1%	12.0년	2022.02.07~2034.02.28	\$1,726,416
- William Esper Studio	극단 (연기학원)	10,858	1.1%	10.5년	2019.05.01~2032.07.31	\$622,870
- Demida Corp	뉴욕기반법인	6,508	0.7%	14.9년	1990.01.01~2037.01.31	\$498,540
- JP Morgan Chase	금융업	3,200	0.3%	2.8년	2002.01.25~2024.12.31	\$568,769
- Ground Central Coffee(GC 498 Seventh Avenue)	외식업	1,222	0.1%	10.3년	2021.06.01~2032.05.31	\$121,116
- Cognet Communications	정보통신업	9	0.0%	-	2006.09.01~매월 갱신	\$8,640
- Sidera Networks	정보통신업	-	0.0%	-	2010.12.09~매월 갱신	\$6,000
- 공용시설(로비, 창고 등)	-	12,188	1.3%	-	-	-
3. 공실		82,485	8.6%	-	-	\$5,165,970

주 1) 2022년 2월 10일 기준 현지 물리실사업체(AEI Consultants)의 실사보고서 기준으로 작성하였음

II. 운영자산 개요

2-4. 운영자산 주요 임차인

- 최대 면적을 임차 하고 있는 SEIU는 미국 내 가장 큰 규모의 보건의료노동조합으로 현재 45만명 이상의 회원을 보유 하고 있음
- 연간 매출액은 USD 239M 이상, 연간 잉여금은 USD 20M 이상이 발생하여 안정적인 재무상태를 유지하고 있음

구분	내용
회사명	1199 SEIU United Healthcare Worker East (동부의료보건노동자조합) 
설립연도	1932년
본사 주소	498 7th AVE, New York, NY, USA
Founder/President	Leon Davis / George Gresham
회원 수	450,000 명 이상
주요사항	- 본 건물에 근무 하고 있는 1199SEIU 임원 및 직원수는 약 2,200명 수준 - SEIU는 본 건물의 60% 이상을 2050년 까지 임차하여 본사 사옥으로 사용할 예정이며, 이에 USD 65M 이상의 자금을 투입하여 내부 인테리어 공사를 진행할 예정임 - SEIU 임직원을 위한 전용 출입구, 전용 엘리베이터 12개, 에스컬레이터 2개 등 설치할 계획임 - 연간 임대료의 약 62.5% 차지함

구분	내용
임차인	M2M HOLDINGS LLC (SEIU가 설립한 뉴욕 소재 유한책임회사)
임대차 면적	- 총 582,495 SF - Basement, Ground, Mezz 층 부분 임대, 지상 2~10층, 16층, 22~25층
임차계약기간	2019년 3월 1일 - 2050년 3월 31일 (총 31년)
임대차 계약 연장 옵션	2회 (5년) 또는 1회 (10년) 中 택 1
임대료	최초 (2021년 기준) : USD 35.8M (약 412.0억원)
임대료상승률	- 기본임대료 기간(30년) 평균상승률: 약 1.16% 2050년까지 5년 단위 상승
보증금	USD 30M (약 357.9억원)
해지조건	임대차 계약 개시 후 20년 시점에 1번 계약해지 옵션 보유함.¹⁾ 단, 행사 3년 전에 사전통보를 하여야 함

주 1) 임대차계약서 상 SEIU의 높은 계약해지금을 고려 시, 임대차계약해지 옵션행사 가능성은 낮다고 사료됨

CONTENTS

제이알글로벌리츠 IR

I. 리츠 개요

1. 리츠 개요

2. 리츠 구조

3. 리츠 배당

4. 리츠 재무정보

II. 운영자산 개요

1-1. 제이알제26호리츠 개요

1-2. 운영자산 현황

2-1. 제이알제28호리츠 개요

2-2. 운영자산 현황

III. 시장 현황

1. 벨기에 경제 현황

2. 벨기에 브뤼셀 오피스 시장 현황

3. 미국 경제 현황

4. 미국 오피스 시장 현황

IV. 운용 Roadmap

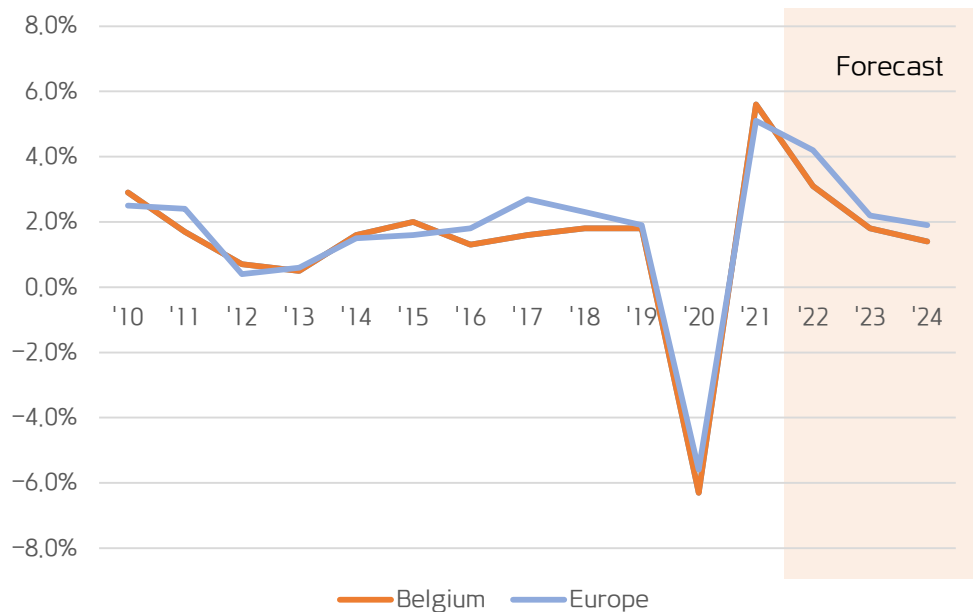
III. 시장 현황

1. 벨기에 경제 현황

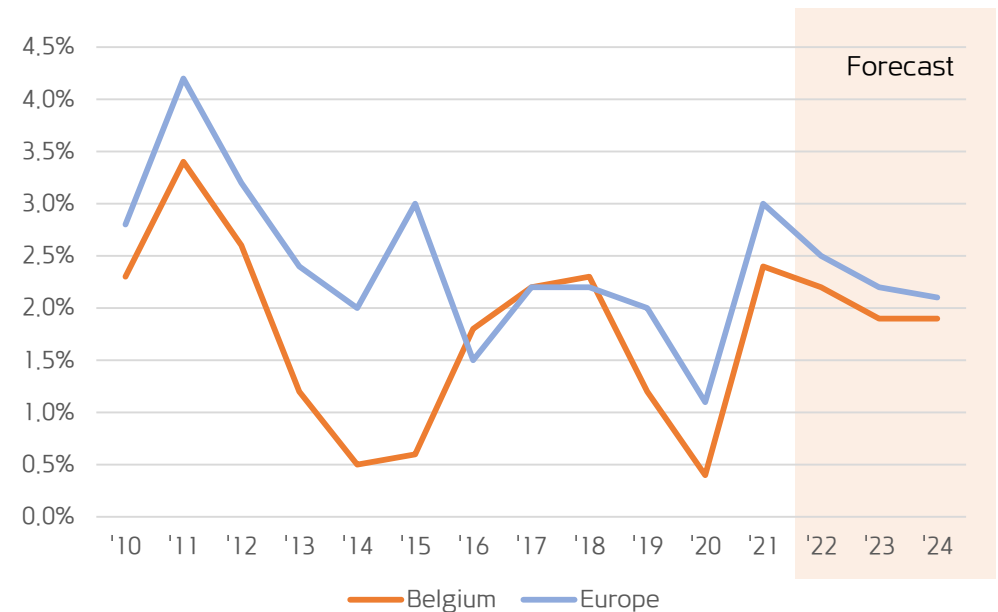
☑ 벨기에 거시경제: GDP 및 물가상승률

- 벨기에의 경제성장률(GDP 성장률)은 최근 10년간 연평균 1.06% 수준을 기록하여 유로존 소속 국가와 유사한 흐름을 보임
- 2020년 COVID-19의 영향으로 인해 벨기에 및 유럽의 실질 GDP가 전년 대비 소폭 하락하였으나, IMF에 따르면 벨기에 및 유럽의 2021년 실질 GDP가 아래와 같이 일정 수준 회복되었음
- 벨기에 실질 GDP 성장률: 2019년 1.8%, 2020년 -6.3%, 2021년 5.6% 기록하였으며, 2022년(E) 3.1% 전망함
- 벨기에 물가상승률: 2019년 1.2%, 2020년 0.4%, 2021년 2.4% 기록하였으며, 2022년(E) 2.2% 전망함

벨기에 연간 실질 GDP 성장률 추이¹⁾



벨기에 연간 소비자 물가지수 상승률 추이²⁾



※ Source: IMF(<https://www.imf.org/en/Home>) 1) IMF Real GDP Growth, 2) IMF Inflation Rate Average Consumer Prices

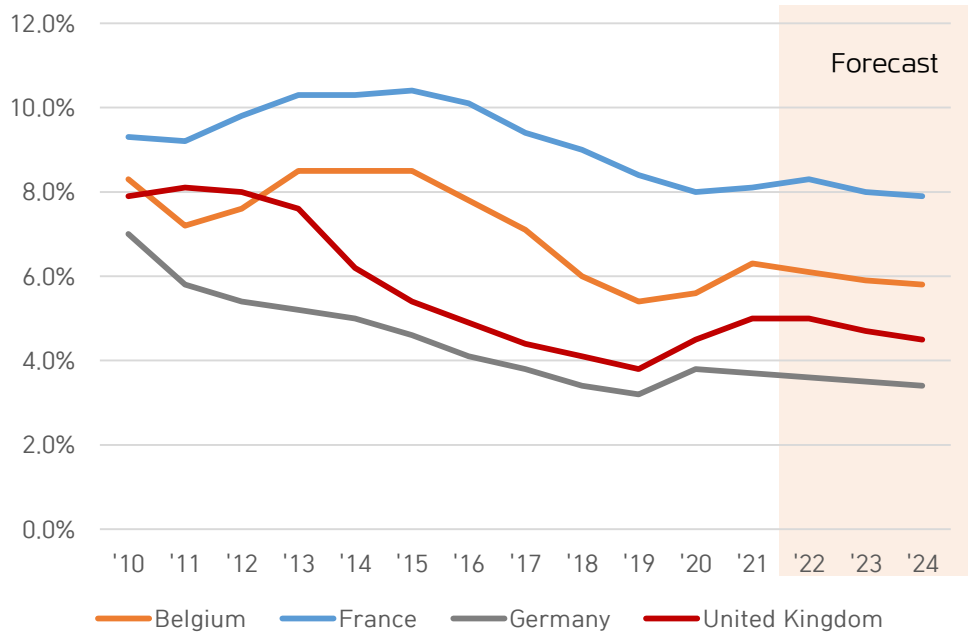
III. 시장 현황

1. 벨기에 경제 현황

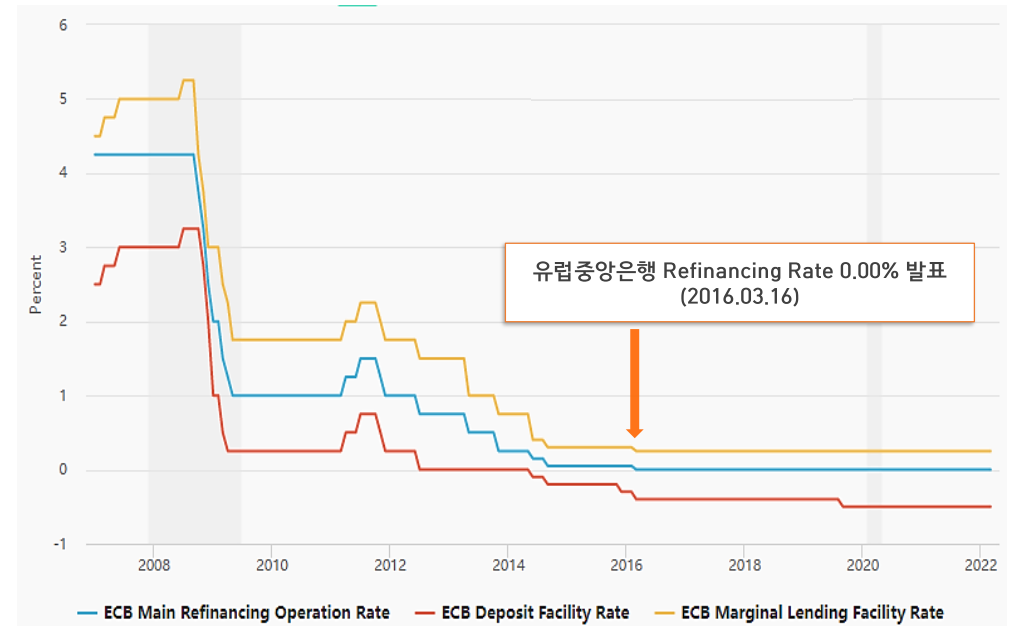
☑ 벨기에 거시경제: 실업률 및 금리

- 2021년 벨기에의 실업률은 유로존 평균보다 약 2.0% 낮은 6.3% 기록하였으며, 2022년(E) 6.1%, 2023년(E) 5.9% 전망됨
- 유럽중앙은행(ECB)은 2016년 3월 제로금리 선언 이후 2021년 10월 개최한 통화정책회의에서도 기준금리 현행 0% 유지 결정

벨기에 연간 실업률 추이¹⁾



유럽중앙은행 금리 추이²⁾

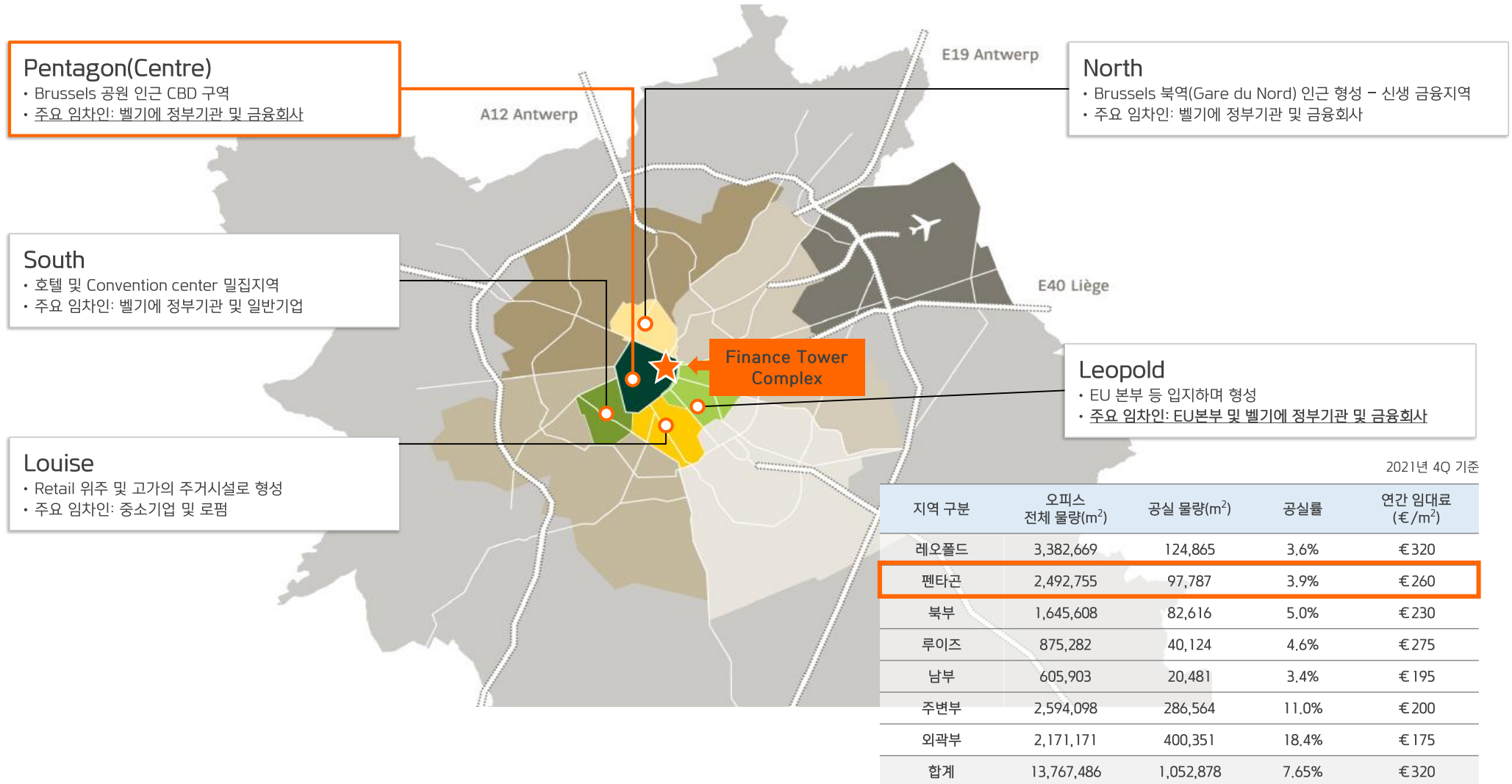


※ Source: 1) IMF(<https://www.imf.org/en/Home>), IMF Unemployment rate, 2) European Central Bank

III. 시장 현황

2. 벨기에 브뤼셀 오피스 시장

☑ 브뤼셀은 CBD, 주변부, 외관부로 구분되며, CBD는 5개의 하위권역으로 나뉘어짐. 본 자산은 Pentagon에 위치하며, 레오필드 북부지역에 접함



※ Source: Cushman & Wakefield, Marketbeat Brussels Office Q4 2021

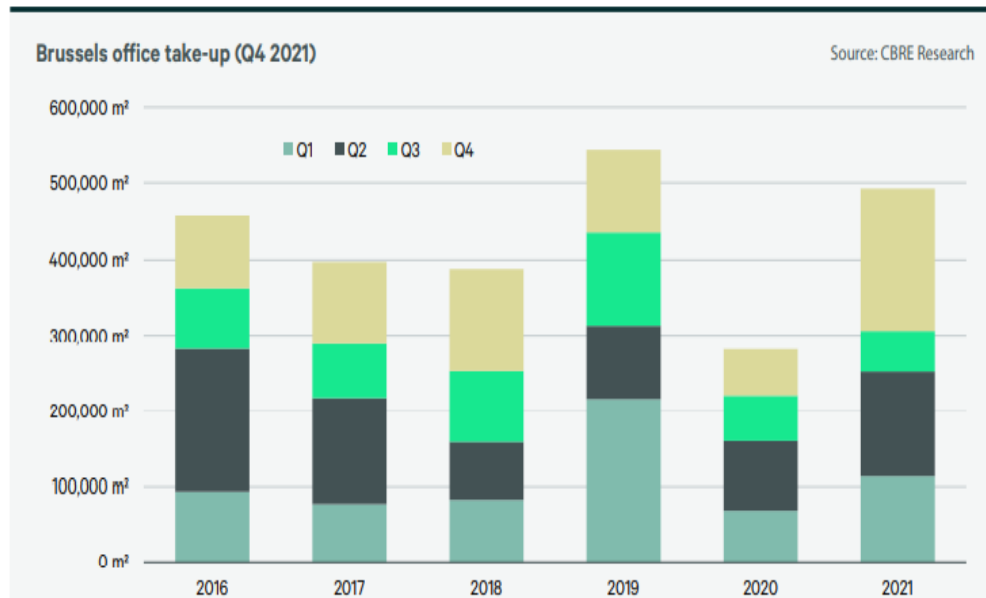
III. 시장 현황

2. 벨기에 브뤼셀 오피스 시장

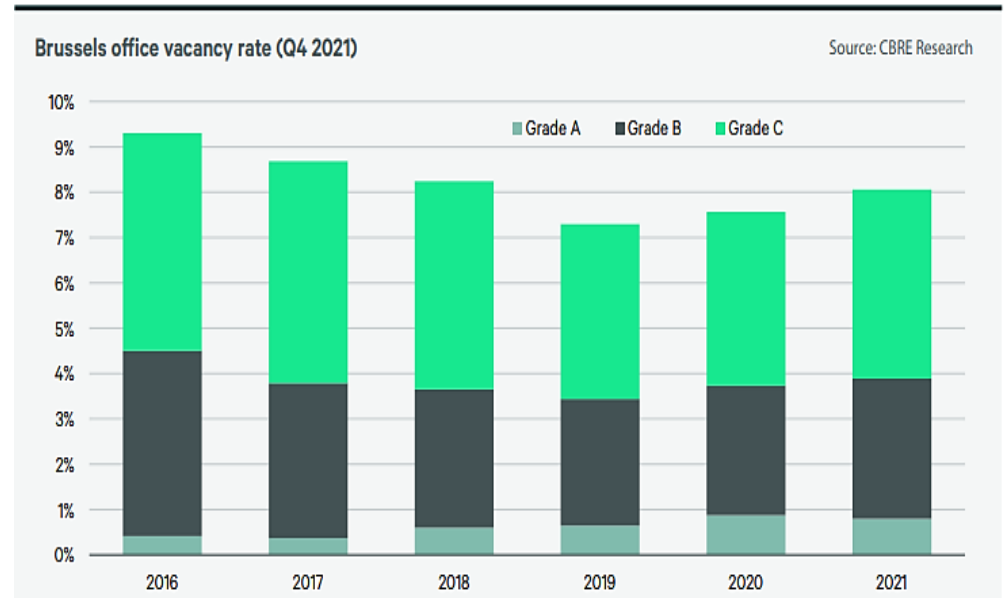
☑ 브뤼셀 오피스 시장: 임차 수요 (Take-up), 공실률 및 임대료

- 2021년 4분기 중 벨기에 정부기관 및 이동통신업체(Proximus)의 임대차 계약이 체결되어, 2021년 4분기 기준 브뤼셀 오피스 임차 수요 면적(Take-up)은 186,291m²를 기록하였으며, 2021년 기준 총 임차 수요 면적은 492,175m²로, 전년도 대비 49% 가량 증가함
- 2021년 4분기 기준 브뤼셀 오피스의 공실률은 약 8.1%이며, 그 중 CBD 지역의 공실률은 약 4.7%임
- 2021년 4분기 기준 브뤼셀 오피스 시장의 임대료는 연간 315/m²임. 이는 프라임급(Class A) 오피스 건물의 희소성, 지가 상승 및 건설 비용의 증가 등이 임대료를 견고히 유지하는 요인으로 작용함

브뤼셀 오피스 연도별 임차현황



브뤼셀 오피스 연도별 공실 현황



※ Source: CBRE Research

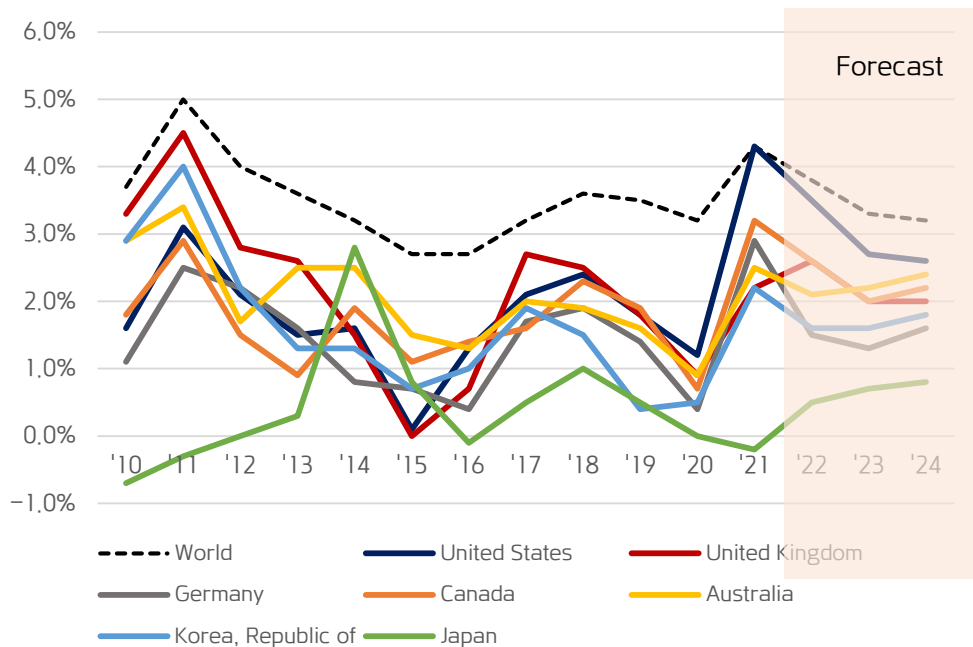
III. 시장 현황

3. 미국 경제 현황

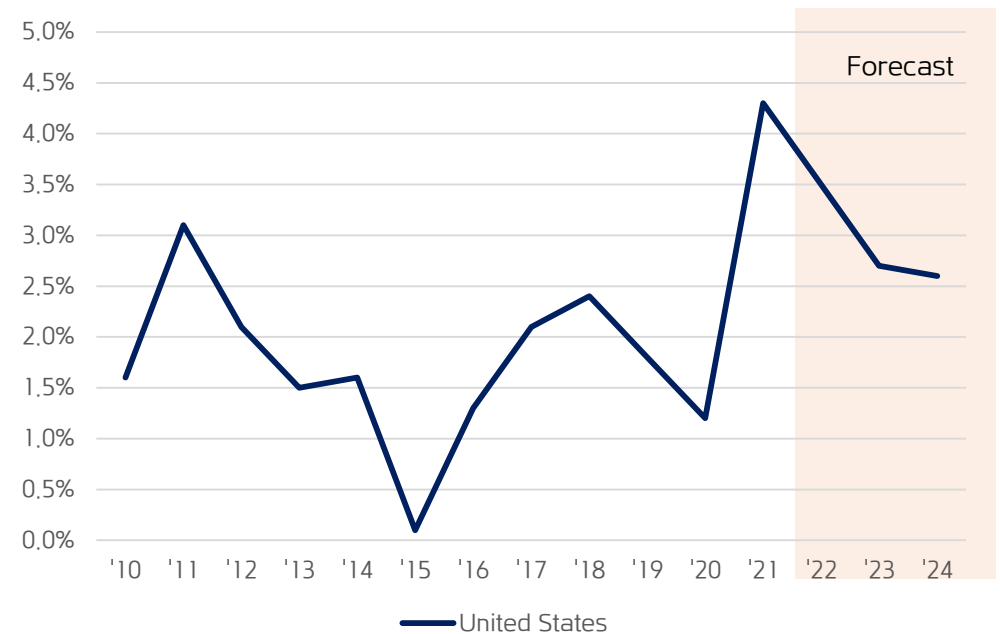
☑ 미국 거시경제: GDP 및 물가상승률

- 미국의 경제성장률(GDP 성장률)은 최근 10년간 연평균 2.1% 수준을 기록하였음
- 2020년 COVID-19의 영향으로 인해 미국의 실질 GDP가 전년 대비 약 3.4% 하락하였으나, IMF에 따르면 미국의 2021년 실질 GDP가 6.0% 상승하였으며, 2022년(E) 5.2% 상승할 것으로 전망함
- 미국 물가상승률: 2019년 1.8%, 2020년 1.2%, 2021년 4.3% 기록하였으며, 2022년(E) 3.5% 전망함

미국 및 주요 국가별 실질 GDP 성장률 추이¹⁾



미국 연간 소비자 물가지수상승률 추이²⁾



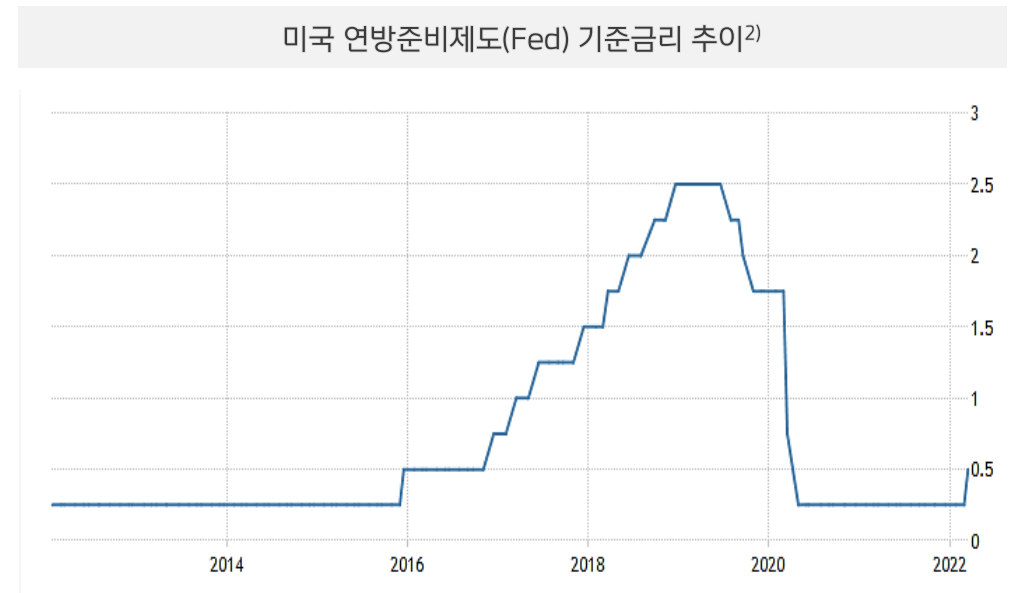
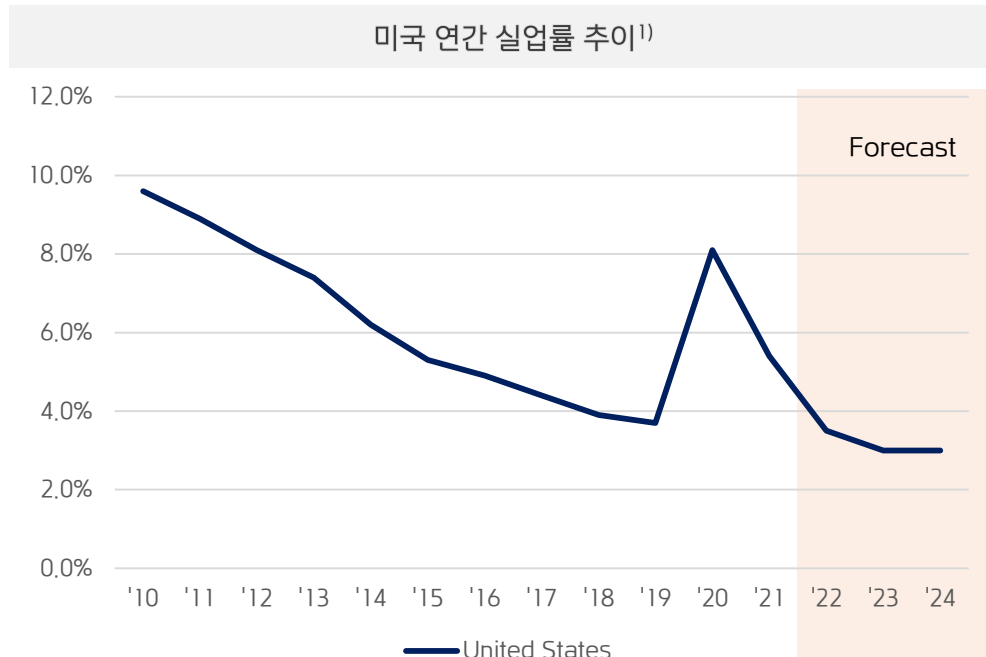
※ Source: IMF(<https://www.imf.org/en/Home>) 1) IMF Real GDP Growth, 2) IMF Inflation Rate Average Consumer Prices

III. 시장 현황

3. 미국 경제 현황

☑ 미국 거시경제: 실업률 및 금리

- 미국의 실업률은 COVID-19의 영향으로 인해 2020년 8.1% 기록하였으나, 2021년 5.4%로 감소하였으며, 2022년(E) 3.5%, 2023년(E) 3.0%로 감소할 것으로 전망함
- 미국 연방준비제도(Fed)는 2022년 3월, 기준금리를 0.0%~0.25%에서 0.25%~0.5%로 2년만에 0.25% 인상하였음
- 최근 미국의 CPI(소비자물가지수) 및 PPI(생산자물가지수)가 상승과 '우크라이나 전쟁'으로 인한 국제유가 상승 등 물가상승 추세는 당분간 이어질 것으로 예상됨.
이에 Fed는 물가 추가 상승 및 경제성장(률) 등을 감안하여 기준금리 인상 가능성을 시사함



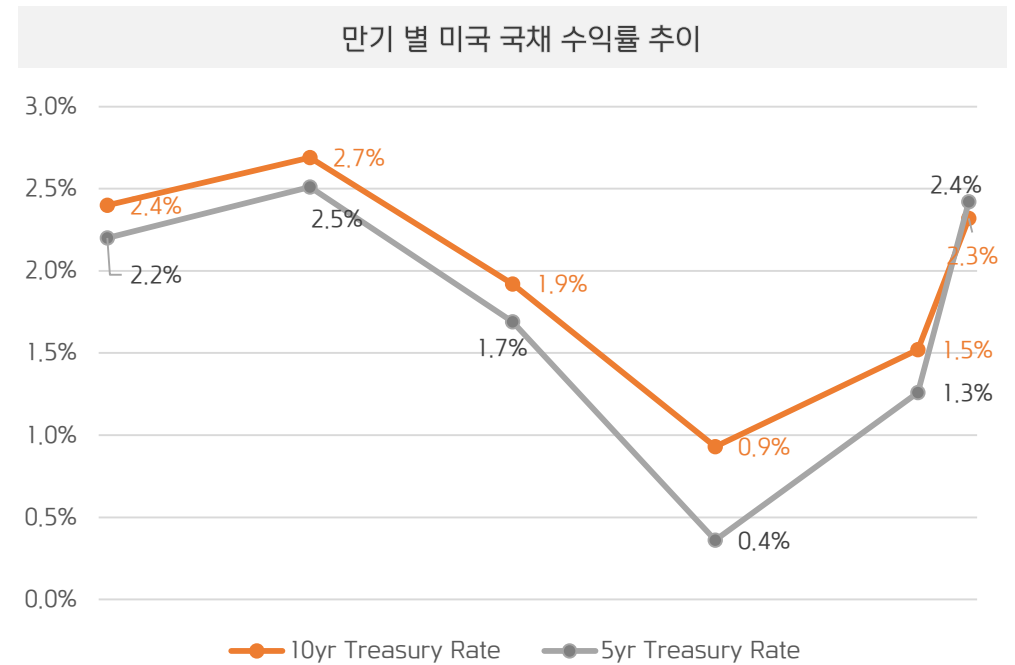
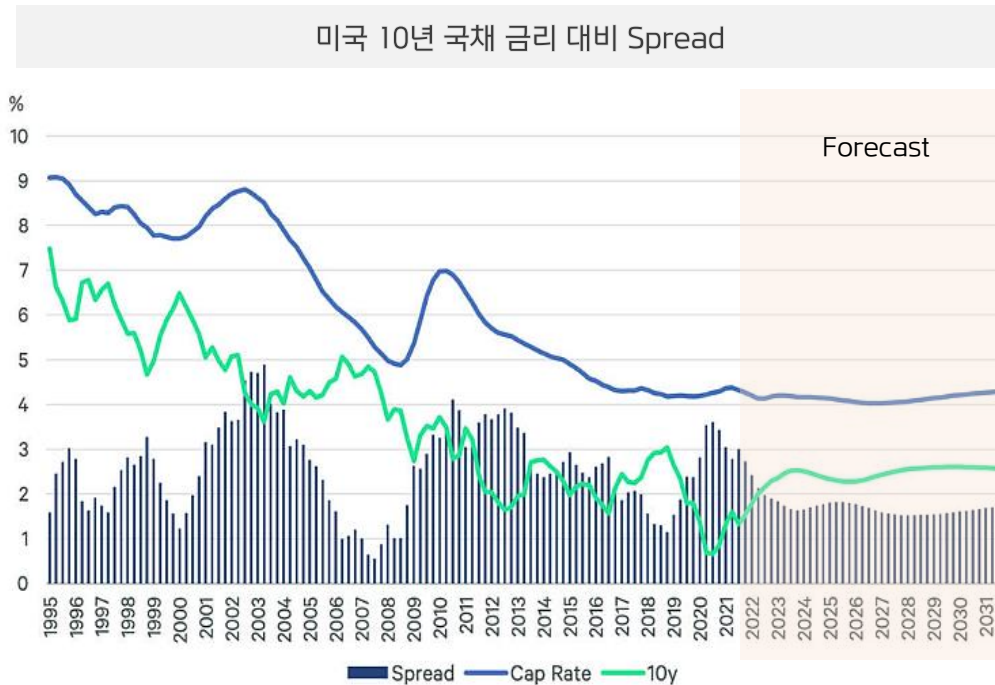
※ Source: 1) IMF(<https://www.imf.org/en/Home>), IMF Unemployment rate, 2) tradingeconomics.com / FEDERAL Reserve Bank

III. 시장 현황

3. 미국 경제 현황

☑ 미국 거시경제: 금리(계속)

- 10년 국채 금리 대비 상업용 선순위 담보대출 금리 Spread는 2021년말 기준 237bp였으며, 이후 자산가치 회복으로 금리인상에도 Spread는 점점 줄어드는 추세임.
- 2026년 이후 Spread는 2018년말(115bp) 보다 여전히 높은 수준으로 예상되며, 이러한 추세는 계속될 것으로 예상됨
- 미국 국채는 기준금리 상승으로 2022년 3월말 기준 단기금리가 장기금리를 0.1% 역전하였으나, 이는 단기금리가 급격히 상승하였고 장기금리가 하락한 것이 아니기에, 미국 경기 침체 우려는 낮다고 예상됨. 향후 장단기 금리차는 미국 경제 성장률과 인플레이션 등 경제상황에 따라 달라질 것임



※ Source: Economic Research / FEDERAL Reserve Bank(2022.03).

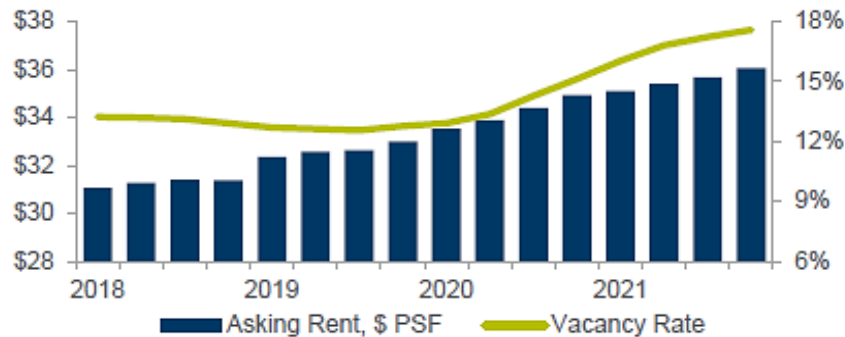
III. 시장 현황

4. 미국 오피스 시장

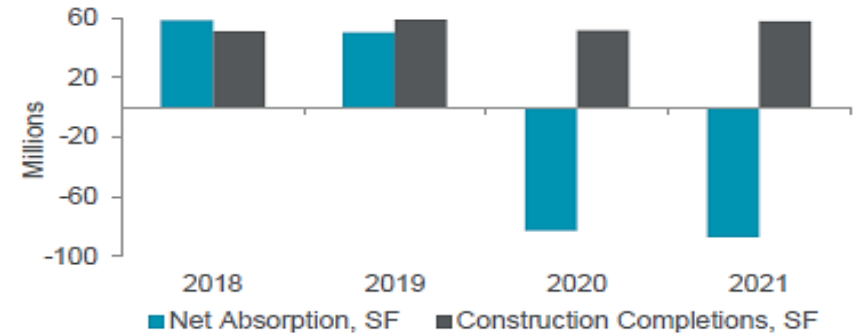
☑ 미국 오피스 시장: 수급, 공실 및 임대료(Asking Rent)

- 2021년 4분기, Omicron 변이바이러스 출현에도 불구하고 미국 오피스 공실률은 평균 약 17.6%, 임대료(Asking Rent) 상승률이 약 3.2%(YoY)로 미국 오피스 시장은 개선될 것으로 전망함
- 미국 오피스 순흡수면적(net absorption)이 여전히 마이너스를 기록하고 있으나, 2021년 4분기부터 신규 임대 활용(new leasing activity) 증가로 2020년 4분기 대비 약 33% 증가 하였음. 한편, 2022년 건설중인 오피스 건물이 최근 4년간 평균 대비 낮아 당분간 공급에 의한 공실 발생 요인은 낮을 것으로 예상됨

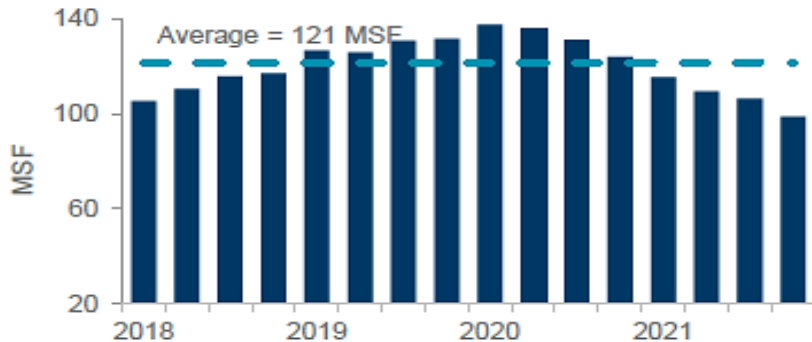
미국 연도별 공실 및 임대료(Asking Rent) 추이



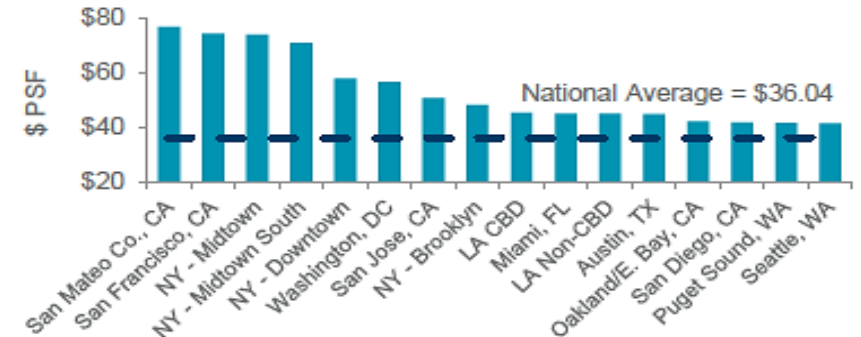
미국 오피스 연도별 공급추이



미국 연도별 건설중인 오피스 현황



미국 지역별 임대료(Asking Rent) 현황



CONTENTS

제이알글로벌리츠 IR

I. 리츠 개요

1. 리츠 개요

2. 리츠 구조

3. 리츠 배당

4. 리츠 재무정보

II. 운영자산 개요

1-1. 제이알제26호리츠 개요

1-2. 운영자산 현황

2-1. 제이알제28호리츠 개요

2-2. 운영자산 현황

III. 시장 현황

1. 벨기에 경제 현황

2. 벨기에 브뤼셀 오피스 시장 현황

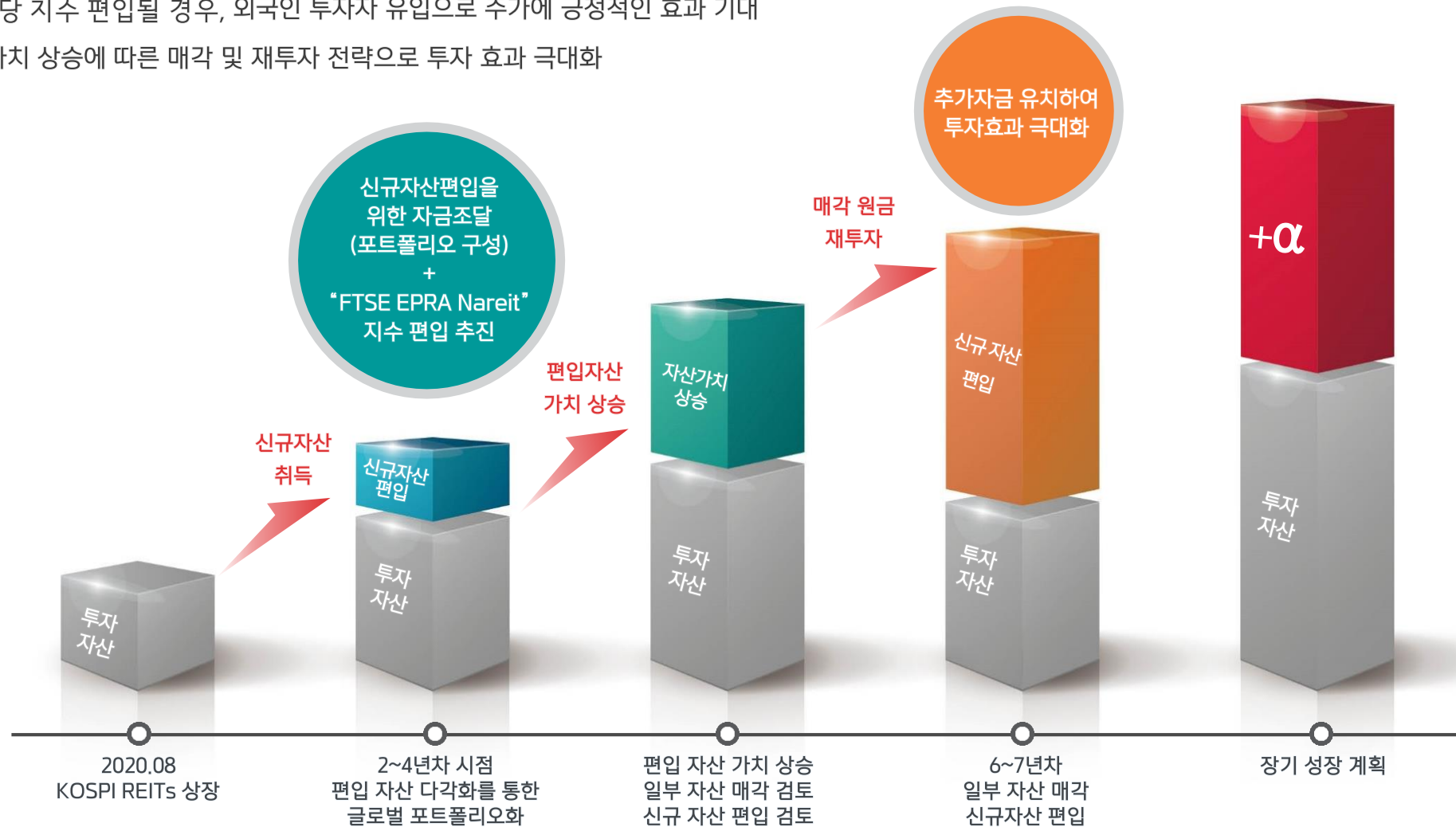
3. 미국 경제 현황

4. 미국 오피스 시장 현황

IV. 운용 Roadmap

IV. 운용 Roadmap

- 우량한 기초 자산을 신규 편입하여 포트폴리오 다변화를 경쟁력 강화 및 투자 위험 최소화
- FTSE EPRA Nareit 지수(상장 부동산 회사와 리츠사를 전문적으로 편입시키는 글로벌 부동산과 리츠 전문 지수) 편입 추진
→ 해당 지수 편입될 경우, 외국인 투자자 유입으로 주가에 긍정적인 효과 기대
- 자산가치 상승에 따른 매각 및 재투자 전략으로 투자 효과 극대화



감사합니다.

JR Global REIT