Investor Relations 2022
제이알투자운용㈜

제이알글로벌리츠 IR

The First Listed Global REIT in Korea

2022.10

JR AMC

Disclaimer

- 본 자료는 제이알투자운용 주식회사(“자산관리회사”)가 ‘주식회사 제이알글로벌위탁관리부동산투자회사(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 묵시적으로든 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 증권의 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	주 요 내 용
REITs 명	• ㈜제이알글로벌위탁관리부동산투자회사 (“제이알글로벌리츠”)
회사유형	• 투자회사, 부동산, 폐쇄형, 단위형
자산관리회사	• 제이알투자운용㈜ (“제이알AMC“)
상장일	• 2020년 8월 7일 (KOSPI, 종목코드 348950)
자본금	• 약 1,973억원 (주당 액면가 1,000원, 2022년 8월 3일 현재 기준)
발행주식수	• 197,376,000주
총자산	• 약 1조 393억원(별도) / 약 2조 49억원(연결) (2022년 6월 30일 재무제표 기준)
시가총액	• 약 8,902억원 (2022년 9월 30일 종가 4,510원 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: 195,973m^2 (≒59,282평) – 부지 면적: ① Finance Tower 및 Door Building : 15,515m^2 (약 4,693평) ② Parking A: 12,088m^2 (약 3,657평)
	• 미국 뉴욕 맨하튼 소재 오피스(498 7th Avenue) – 건물규모: ① 업무시설: 2층~25층(13층 없음), ② 상가: 1층, 메자닌층, ③ 기타시설(로비, 창고 등): 지하1층, 1층 – 건물 연면적: 962,456 SF (약 27,048.1평) – 부지면적: 38,800 SF (약 1,090.4평)
결산주기(배당기준일)	• 매 6개월 (매년 6월 30일, 12월 31일)
최근 사업기 주당배당금	• 제6기(2022.01~2022.06) 주당 190원 (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%) 계약체결일 / 편입완료일: 2021년 12월 30일 / 2022년 2월 17일

I. 리츠 개요

2. 리츠 구조

■ 제이알글로벌리츠(舜리츠)는 子리츠 주식에 투자하고 子리츠는 해외 부동산 또는 해외 부동산을 기초자산으로 하는 현지 법인의 증권에 투자

주1) 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
주2) 공동투자파트너십(Joint Venture Agreement)에 따라 일반적인 사항은 현지 자산운용관리자(George Comfort & Sons, Inc.)에게 위탁하여 자금배분 및 자산운영관리 등을 함

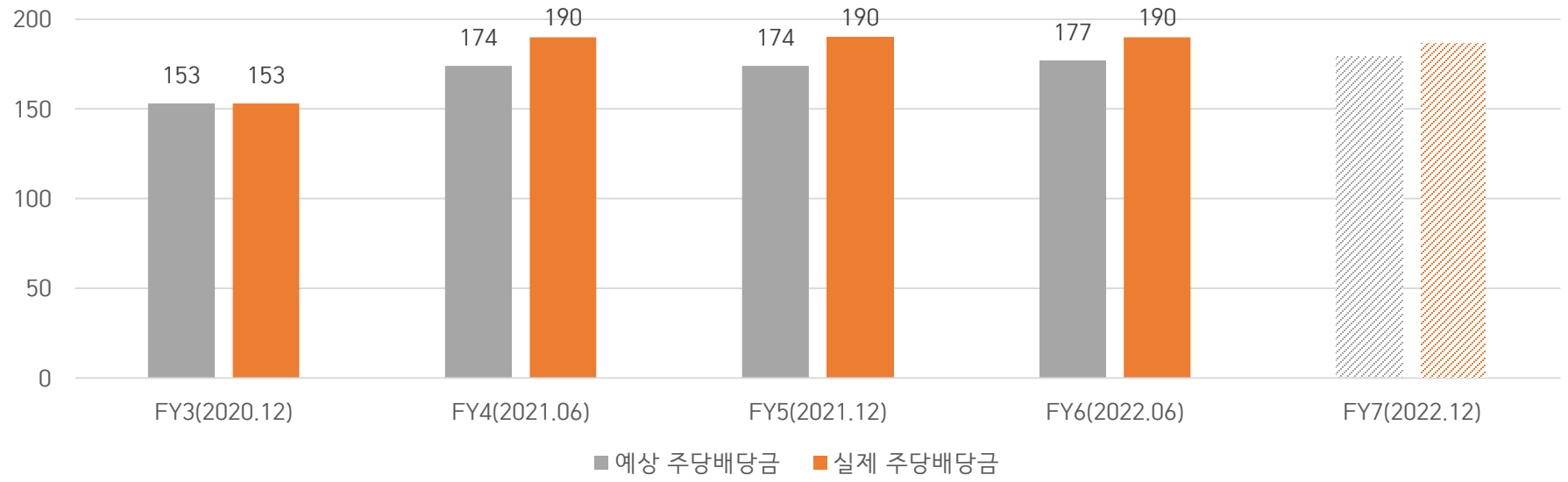
I. 리츠 개요

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 지급하였으며, 2022년 제6기 배당금도 190원 지급 완료함
- 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) Finance Tower Complex를 소유한 제이알제26호 지분매입 완료 시점은 2020년 7월 31일이며, 498 Seventh Avenue를 소유한 제이알제28호리츠 지분 매입 완료 시점은 2022년 2월 17일임
주2) 연환산 배당률은 발행가 5,000원 기준으로 산정함

I. 리츠 개요

4. 리츠 재무정보

▪ 재무상태표 (별도)

(단위: 백만원)

과목	제6기 (2022.06.30)	제5기 (2021.12.31)
현금및현금성자산	597	1,053
기타채권	37,896	37,811
기타자산	1,334	23
종속기업투자	999,457	879,457
자산총계	**1,039,284**	**918,344**
지급채무	2,662	1,829
단기차입금[1)]	120,000	–
사채	69,755	69,666
부채총계	**192,417**	**71,495**
자본금	165,600	165,600
자본잉여금	649,265	649,265
이익잉여금	32,002	31,984
자본총계	**846,867**	**846,849**

▪ 포괄손익계산서 (별도)

(단위: 백만원)

과목	제6기 (2022.01~2022.06)	제5기 (2021.07~2021.12)
영업수익	**37,896**	**33,600**
영업비용	1,512	1,566
영업이익	**36,384**	**32,034**
영업외수익	84	102
영업외비용	4,986	568
법인세비용차감전 순이익	31,482	31,568
법인세비용	–	–
당기순이익	**31,482**	**31,568**
주당이익	**190**	**191**

주1) 단기차입금 1,200억원은 유상증자 후 2022년 7월 22일 전액 상환 완료

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

1-1. 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 매입하였음 • 제이알제26호리츠는 세제 혜택을 위해 현지에 FTB FIIS 및 TDF FIIS를 설립하여, 기초자산인 'Finance Tower Complex' 운용 중임 • 운영에 따른 임대수입 및 매각에 따른 자본이익을 수익재원으로 배당하여 목표수익률을 달성하고자 함

제이알글로벌리츠

제이알제26호리츠(Finance Tower Complex)

주1) 2020년 8월 제이알글로벌리츠의 子리츠(제이알제26호)에 대한 투자금액 기준임
주2) EUR:KRW 환율 1,357.21원 기준

II. 운영자산 개요

1-2. 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 1,459M (약 1조 9,802억원)
차입내역	• EUR 723.9M(약 9,358억원) – 2021년말 기준 LTV 약 50.0%[1] – 이자율(고정) 1.05%, 만기일시상환 – 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 (전년도12월건강지수 / 기초년도 건강지수) – 건물관리청 최초 임대료: €42,700,000 – 기초년도 건강지수(2001년): 79.64 포인트
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(EUD 1,459M) 기준임
주2) 2020년 8월 제이알글로벌리츠의 子리츠(제이알제26호)에 대한 투자금액 기준임
주3) EUR:KRW 환율 1,357.21원 기준

II. 운영자산 개요

1-3. 운영자산(Finance Tower Complex) 전경

II. 운영자산 개요

1-4. 운영자산 입지

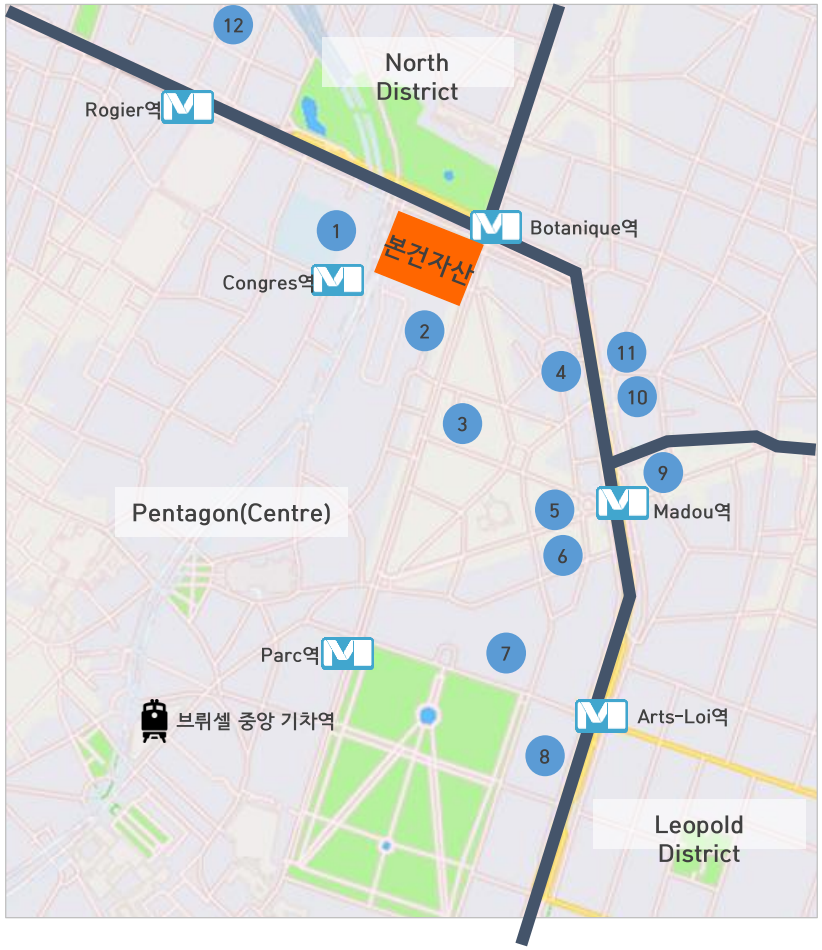
- 지하철역과 전용 통로로 직접 연결
- 버스, 트램, 기차, 지하철 등 대중교통으로 공항 등의 공공시설에 쉽게 연결하는 뛰어난 접근성 보유

✓ 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

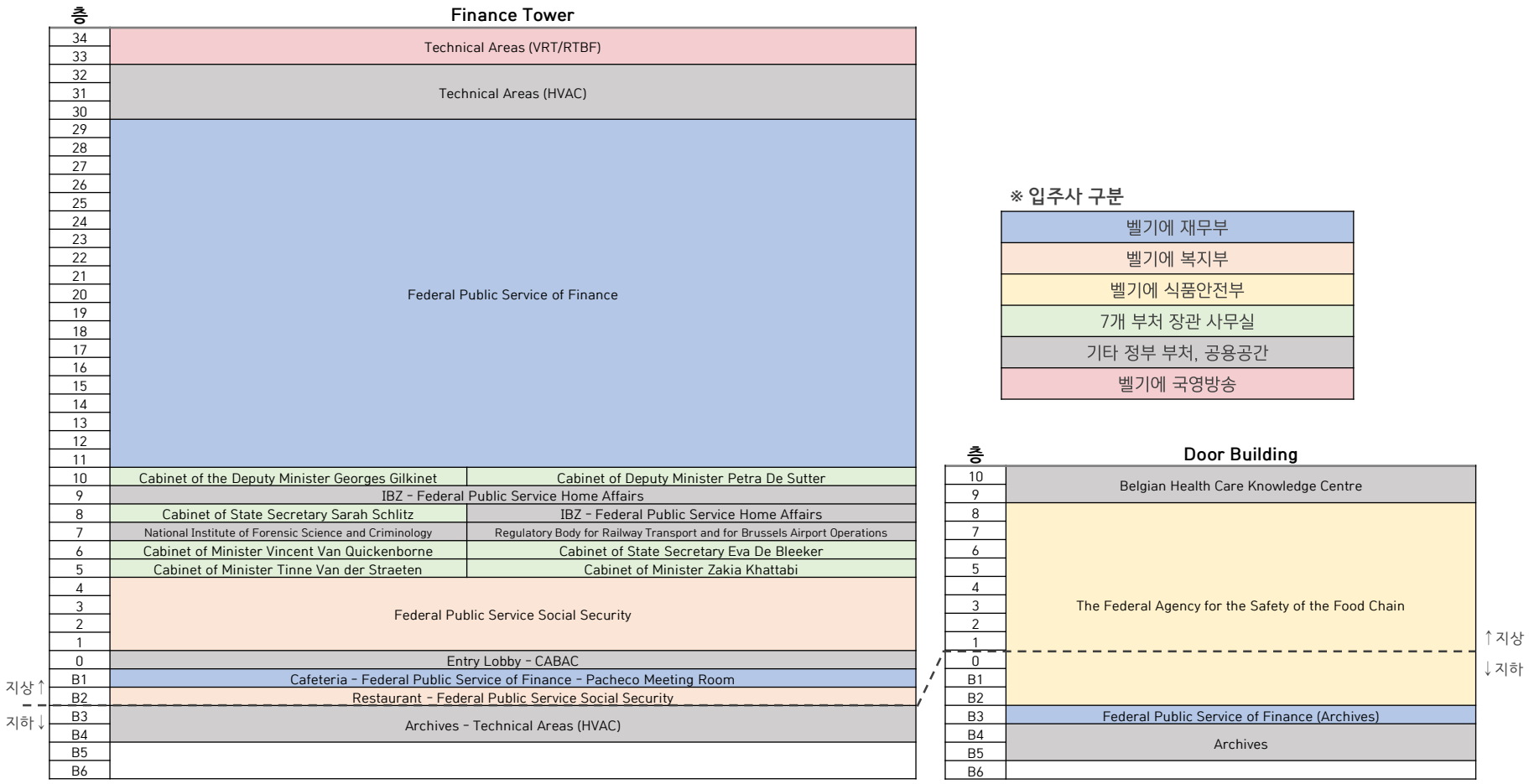
No	입 주 사
1	벨기에 연방정부 출입국관리사무소
2	벨기에 연방경찰청
3	벨기에 금융감독원
4	브뤼셀 경제사회이사회
5	왈로니아-브뤼셀 지방의회
6	플랑드르 지방의회
7	벨기에 국무총리실
8	미국 대사관
9	유럽연합 입법부
10	브뤼셀 시청
11	브뤼셀 북부 지방경찰서
12	벨피우스 은행 (벨기에 최대 금융그룹 / 국책은행)



II. 운영자산 개요

1-5. 운영자산 임대 현황

☑ Stacking Plan



II. 운영자산 개요

1-6. 운영자산 임대수입 산정

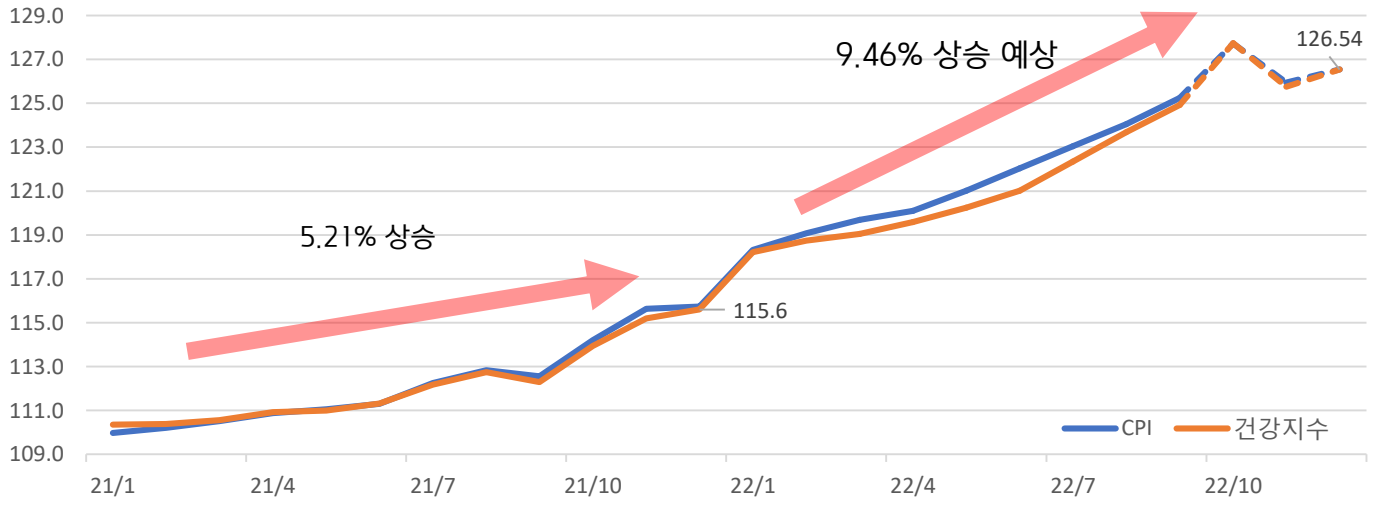
☑ 임대수입 산정기준

- 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

	실제 수치										예측 수치			
구분	21.12	22.01	22.02	22.03	22.04	22.05	22.06	22.07	22.08	22.09	22.10	22.11	22.12	23.12
CPI	115.74	118.32	119.07	119.69	120.09	121.01	122.04	123.05	124.05	125.24	127.73	125.95	126.55	131.92
건강지수	115.60	118.21	118.74	119.05	119.59	120.25	121.02	122.35	123.68	124.92	127.74	125.76	126.54	132.34



※ Source: 벨기에 통계청, 벨기에 연방기획청(Federal Planning Bureau)

II. 운영자산 개요

2-1. 제이알제28호리츠 개요

구 분	주 요 내 용
REITs 명	• 제이알제28호위탁관리부동산투자회사 (이하 “제이알제28호리츠”)
투 자 대 상	• 미국 소재 실물자산(498 7th Avenue)을 소유한 법인(JV) 지분 49.9% (의결권 50.0%)
투 자 방 법	• 제이알글로벌리츠(母리츠)로부터 유상증자(100% 모리츠의 출자)
투 자 금 액[1)]	• 약 1,890억원 – 기초자산 지분매입금액(USD 139.7M) + 취득부대비용 및 운전자본 등
투 자 시 기	• 2022년 2월 17일(소유권 이전 완료)
투자 및 운영방식	• 제이알제28호리츠는 세제 혜택을 위해 현지에 Limited Partnership 및 US REIT를 설립하여, 기초자산인 ‘498 7th Avenue’을 소유한 법인(JV)의 지분(49.9%)을 매입하였으며, 현지 공동투자자와 체결된 공동파트너쉽(Joint Partnership Agreement)을 기반으로 현지 자산운용회사를 통해 운용 중임 • 운영에 따른 임대수입 및 매각에 따른 자본이익을 수익재원으로 배당하여 목표수익률을 달성하고자 함

제이알글로벌리츠

제이알제28호리츠(498 Seventh Avenue)

주1) 적용환율: 1,193.14원 기준

II. 운영자산 개요

2-2. 운영자산 개요

구 분	내 용
주 소	• West 37th Street, New York, NY, US
용 도	• 상업용 업무시설
준공/ 리노베이션	• 1920년 / 1997년, 2010년, 2019년, 2021년
면적	• 연면적: 962,456 SF (약 27,048.1평)
부동산 가격[1]	• USD 720M (약 1조 80억원) [2]
차입내역	• USD 400M (약 5,600억원) – 2022년 4월말 기준 LTV 55.6%[2] – 이자율(고정) 3.75%, 만기일시상환 – 기간: 2020.05.01~2027.05.01
투자대상	• 498 Seventh Avenue
투자금액[3]	• 701,700 백만원
자산관리	• 현지 자산관리회사인 George Comfort & Sons 社가 임대차계약 관리, 차임 징수, 광고 홍보 등을 담당함

구 분	내 용
임차인/임대율[4]	• 총 13개사 입주 / 임대율 93.2%(계약기준) – SEIU 60.5%, Transfix 6.3%, Tetra Tech 6.2%, Hazen and Sawyer 4.6%, CB Information Services 4.5% 등 – The McKissack Group 신규 임대차계약 체결
잔여임대기간[4]	• 총 임대가능면적 기준 20.5년
연 임대수입	• 임차면적 기준: USD 53.5M (약 749억원)
주요 임차인	• 미국 최대 보건의료노동조합(SEIU) • 임대율: 약 60.5% • 잔여임대기간: 약 27.5년 • 임대유형: 조정 Gross Lease 방식 ※ 총 임대료 = 기본임대료 + 전용면적 관리비 + 공용부담비용[5] • 기본 임대상승률: 연평균 약 1.16%

주1) 적용환율: 1,400원 기준
주2) 2022.04 Newmark 감정평가액(USD 720M) 기준임
주3) 총 투자집행에 대한 투자금액 기준임
주4) 2022년 9월 30일 기준
주5) 공용부담비용 = (공용면적 관리비 + 전체 재산세 + 전체 건물보험료) x 임대면적비율

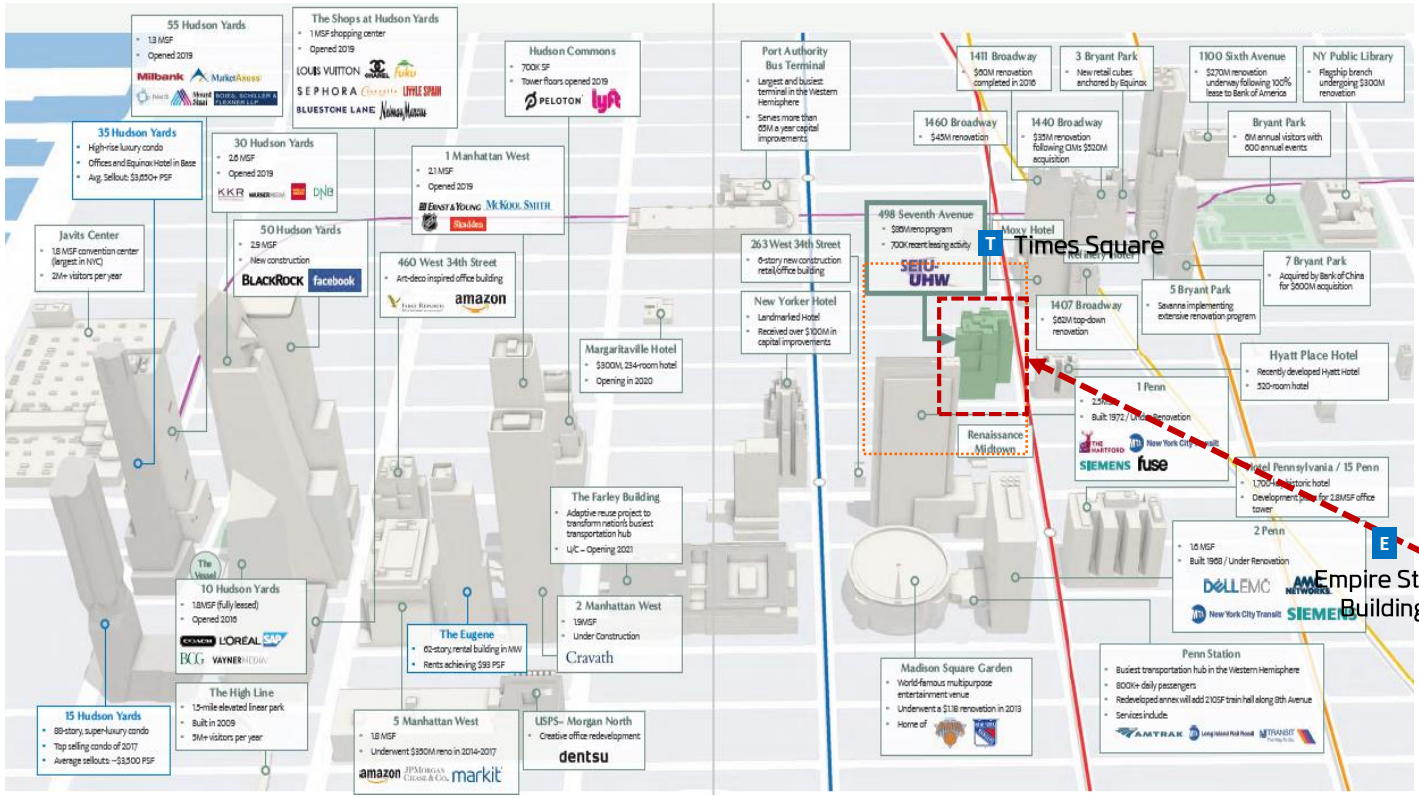
II. 운영자산 개요

2-3. 운영자산(498 Seventh Ave.) 전경

II. 운영자산 개요

2-4. 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

2-5. 운영자산 임대 현황

- 2022년 9월말 기준 현재 본 자산의 임대율은 약 93.2%이며, 잔여임대기간(WALE)은 약 20.5년임
- 상위 5개 기업들이 전체 면적의 82.0%이상을 사용하고 있음
- 미국동부의료보건노동조합(SEIU, 약 2,200명 근무)는 전체 면적의 약 60.5% 이며, 연간 총 임대수입의 약 66.3%를 차지함. 현재 SEIU 임직원(약 2,200명 근무)을 위한 전용 출입구, 전용 엘리베이터 12개, 에스컬레이터 2개 등 설치되어 있음

임차인	업종	임대면적(SF)		잔존임대기간 (WALE)	임대차계약기간
1. 총 임대가능면적	-	962,456	100.0%	-	-
2. 임대		897,198	93.2%	20.5년	-
- SEIU(M2M Holdings LLC)	의료보건노동조합	582,495	60.5%	27.5년	2019.03.01~2050.03.31
- Transfix	운송업	60,407	6.3%	2.3년	2019.02.01~2025.01.31
- Tetra Tech	엔지니어링 서비스	59,798	6.2%	10.2년	2020.03.01~2032.11.30
- Hazen and Sawyer	환경 (상수도 공급)	43,855	4.6%	3.2년	1999.09.13~2025.11.30
- CB Information Services	정보통신업	43,016	4.5%	8.3년	2019.12.18~2030.12.31
- Dattner Architects	건축설계업	30,288	3.1%	11.4년	2022.02.07~2034.02.28
- Milrose Consultants	부동산 자문업	26,088	2.7%	2.3년	2014.09.01~2024.12.31
- McKissack Group	건설업	14,113	1.5%	11.1년	2023.01.01~2034.01.31
- William Esper Studio	엔터테인먼트	10,858	1.1%	9.8년	2019.05.01~2032.07.31
- Demida Corp	외식업	6,508	0.7%	14.3년	1990.01.01~2037.01.31
- JP Morgan Chase	금융업	3,200	0.3%	7.3년	2002.01.25~2029.12.31
- Ground Central Coffee(GC 498 Seventh Avenue)	외식업	1,222	0.1%	9.7년	2021.06.01~2032.05.31
- Cogent Communications	정보통신업	9	0.0%	-	2006.09.01~매월 갱신
- Sidera Networks	정보통신업	-	0.0%	-	2010.12.09~매월 갱신
- 공용시설(로비, 창고 등)	-	15,341	1.6%	-	-
3. 공실		65,258	6.8%	-	-

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

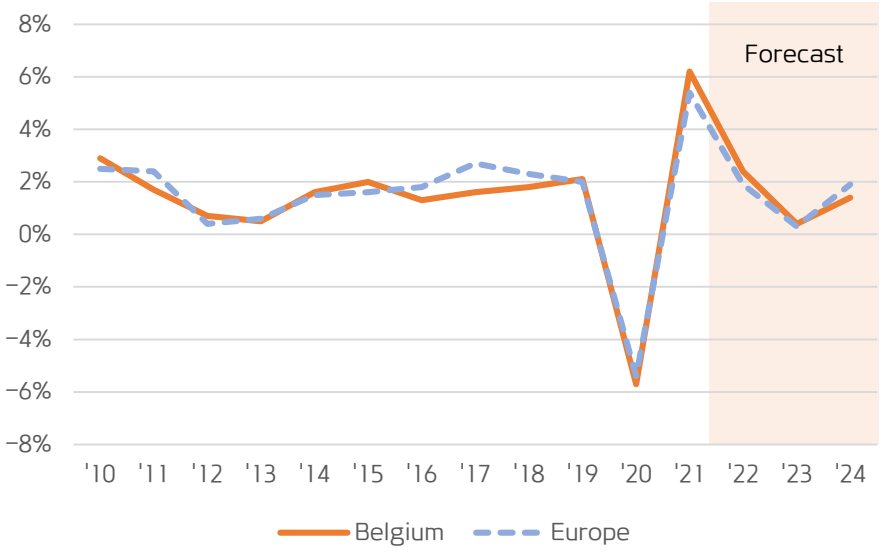
III. 시장 현황

1. 벨기에 경제 현황

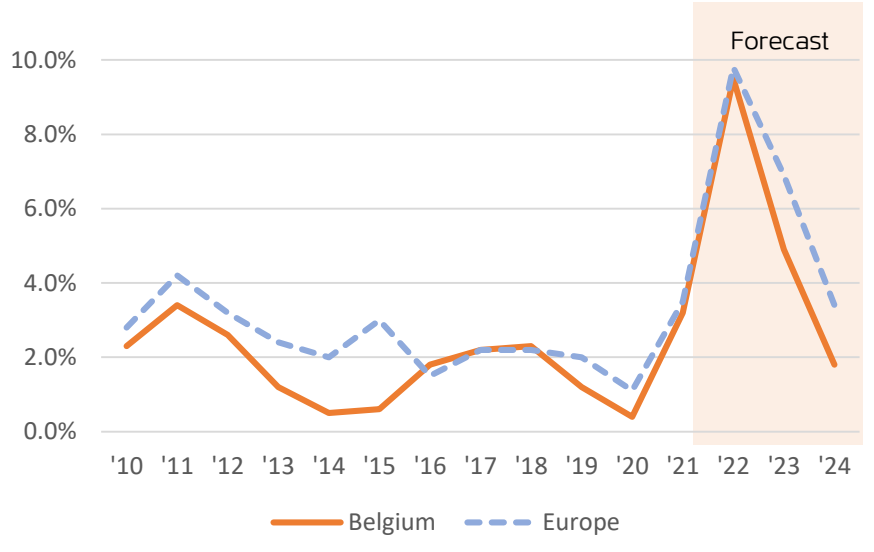
☑ 벨기에 거시경제: GDP 및 물가상승률

- 벨기에의 경제성장률(GDP 성장률)은 COVID-19의 영향으로 인해 벨기에 및 유럽의 2020년 실질 GDP가 전년 대비 각 5.7%, 5.4% 하락한 후, 2021년 및 2022년 실질 GDP가 회복되었음. 향후 5년간 평균 상승률(벨기에 1.1%, 유럽 1.5%)도 이전과 유사한 수준을 이어갈 것으로 전망됨
- 벨기에 실질 GDP 성장률: 2019년 2.1%, 2020년 -5.7%, 2021년 6.2% 기록하였으며, 2022년(E) 2.4%, 2023년(E) 0.4%, 2024년(E) 1.4% 전망함
- 유럽 물가상승률은 러시아의 천연가스 공급 중단에 따라 에너지 부문에서 급격하게 상승하고 있으며, 경제 전반으로 확산되고 있음
  유럽중앙은행(ECB)은 중기 인플레이션 목표를 2%로 설정함
- IMF에 따르면, 벨기에 소비자물가지수는 2019년 1.2%, 2020년 0.4%, 2021년 3.2% 기록하였으며, 2022년(E) 9.5%, 2023년(E) 4.9%, 2024년(E) 1.8% 전망함

벨기에 연간 실질 GDP 성장률 추이[1)]



벨기에 연간 소비자 물가지수 상승률 추이[2)]



※ Source: IMF(https://www.imf.org/en/Home) World Economic Outlook (October 2022) 1) IMF Real GDP Growth, 2) IMF Inflation Rate Average Consumer Prices

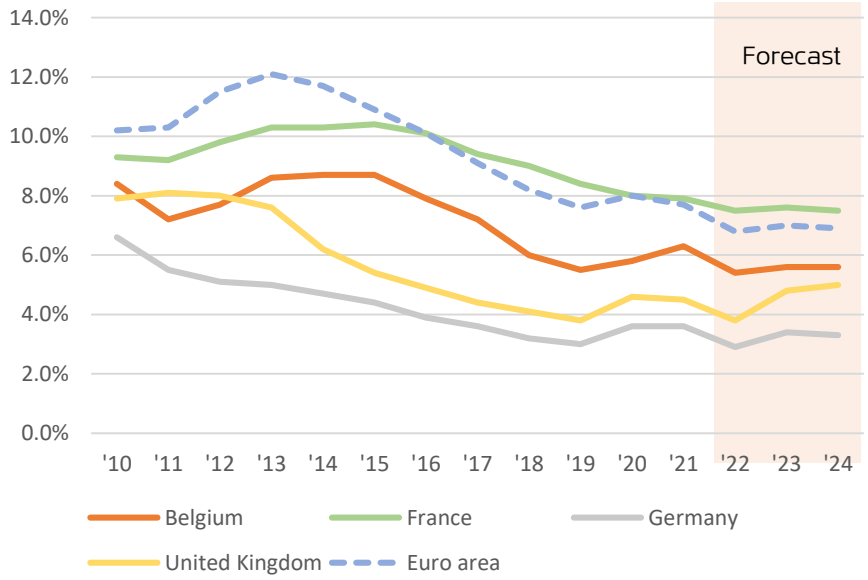
III. 시장 현황

1. 벨기에 경제 현황

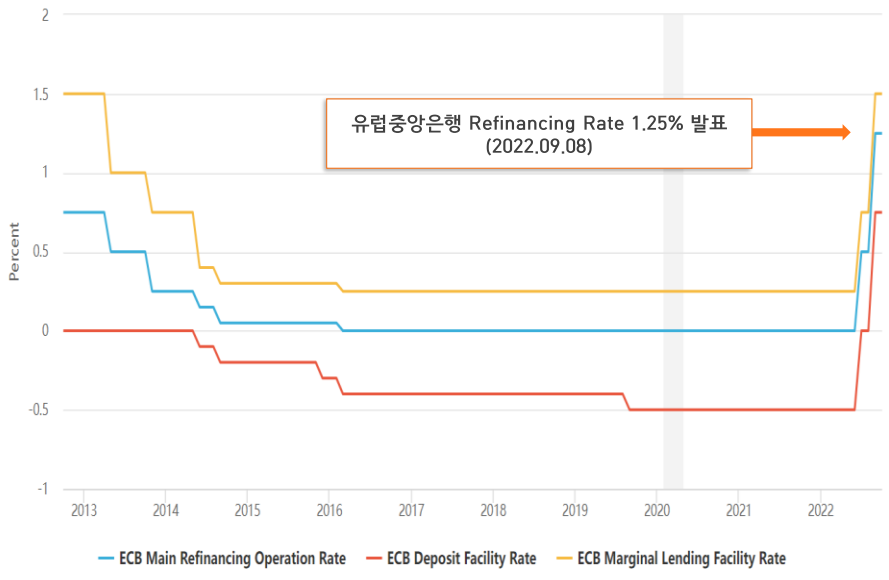
☑ 벨기에 거시경제: 실업률 및 금리

- 2021년 벨기에의 실업률은 유로존 평균보다 약 1.4% 낮은 6.3% 기록하였으며, 2022년(E) 5.4%, 향후 5년간 평균 5.6%를, 유로존은 향후 5년간 평균 6.8% 전망됨
- 유럽중앙은행(ECB)은 2016년 3월 제로금리 선언 이후 2022년 7월 및 9월 기준금리를 1.25%까지 두 차례 인상하였음
- 물가상승률이 목표 수준으로 안정화되기까지 추가적인 금리인상 가능성이 제기됨

벨기에 연간 실업률 추이[1)]



유럽중앙은행 금리 추이[2)]



※ 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, 외곽부로 구분되며, CBD는 5개의 하위권역으로 나누어짐. 본 자산은 Pentagon에 위치하며, 레오폴드 북부지역에 접함

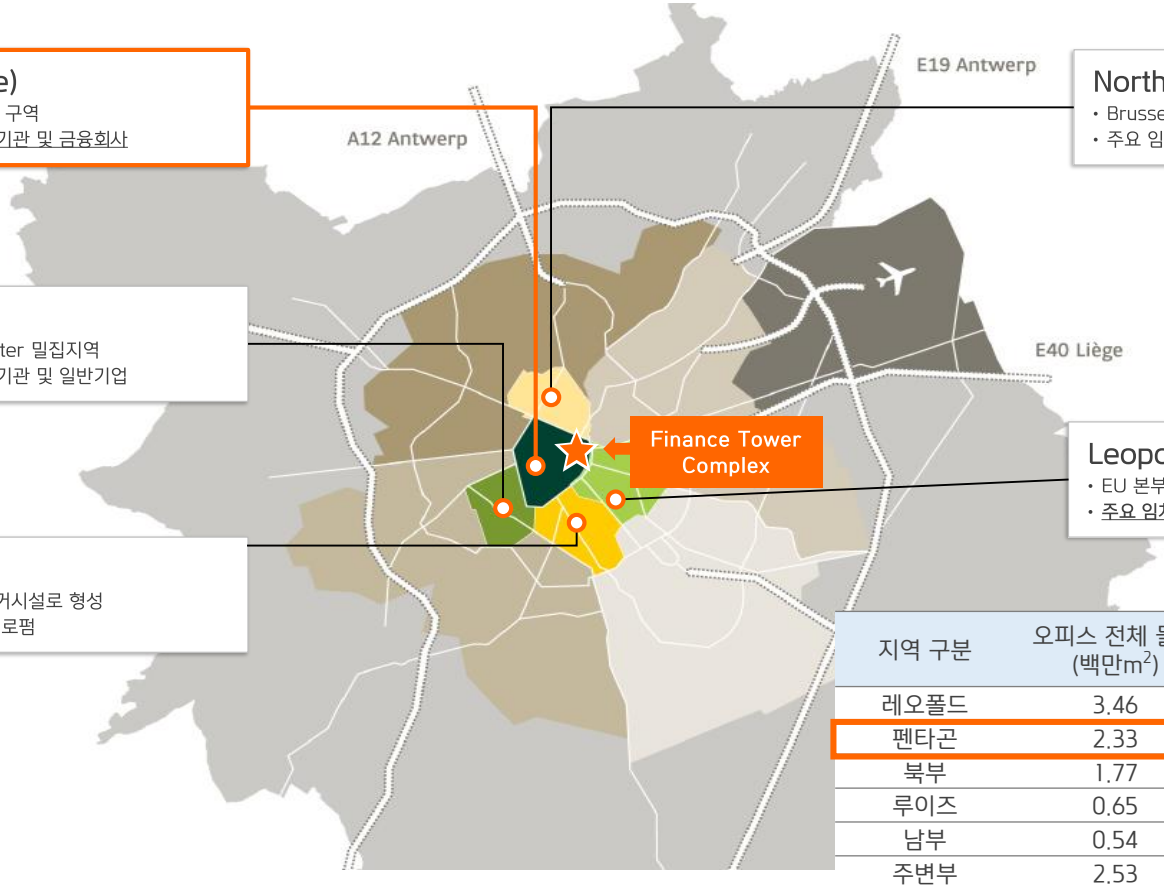
Pentagon(Centre)
- Brussels 공원 인근 CBD 구역
- 주요 임차인: 벨기에 정부기관 및 금융회사

North
- Brussels 북역(Gare du Nord) 인근 형성 – 신생 금융지역
- 주요 임차인: 벨기에 정부기관 및 금융회사

South
- 호텔 및 Convention center 밀집지역
- 주요 임차인: 벨기에 정부기관 및 일반기업

Leopold
- EU 본부 등 입지하며 형성
- 주요 임차인: EU본부 및 벨기에 정부기관 및 금융회사

Louise
- Retail 위주 및 고가의 주거시설로 형성
- 주요 임차인: 중소기업 및 로펌



2022년 3Q 기준

지역 구분	오피스 전체 물량 (백만m^2)	공실률	연간 임대료 (€/m^2)
레오폴드	3.46	2.60%	€ 330
펜타곤	2.33	3.50%	€ 310
북부	1.77	7.50%	€ 300
루이즈	0.65	6.00%	€ 290
남부	0.54	0.90%	€ 195
주변부	2.53	11.20%	€ 200
외곽부	2.15	19.20%	€ 165
합계	13.43	7.80%	–

※ Source: BNP Paribas Real Estate (2022.3Q)

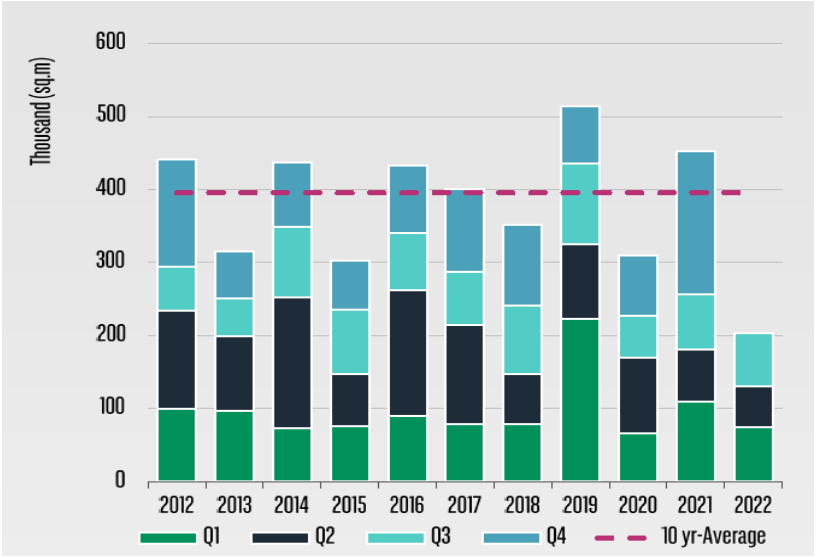
III. 시장 현황

2. 벨기에 브뤼셀 오피스 시장

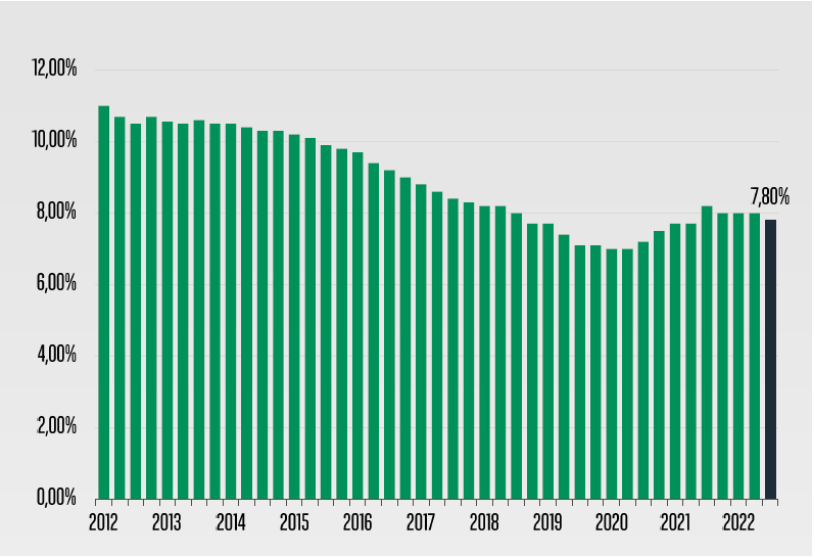
☑ 브뤼셀 오피스 시장: 임차 수요 (Take-up), 공실률 및 임대료

- 2022년 3분기 브뤼셀 임차 수요 면적은 총 73,500m^2를 기록하였으며, 전분기 대비 32.0% 상승하였음
- 2022년 3분기 기준 브뤼셀 오피스의 공실률은 약 7.8%이며, 그 중 본 자산(Finance Tower)이 위치한 펜타곤(Pentagon) 지역의 공실률은 약 3.5%임
- CBD에 위치한 레오폴드(Leopold) 및 펜타곤(Pentagon) 권역의 프라임 오피스 평균 연 임대료는 각각 330유로/m^2, 310유로/m^2 기록함
- 프라임 오피스의 Yield는 장기임대차계약(9년 이상)의 경우 3.6%로 전분기 대비 0.45% 상승하였으며, 단기임대차계약(6/9년)의 Yield는 4.0%로 0.5% 상승함

브뤼셀 오피스 연도별 임차현황



브뤼셀 오피스 연도별 공실 현황



※ Source: BNP Paribas Real Estate (2022.3Q)

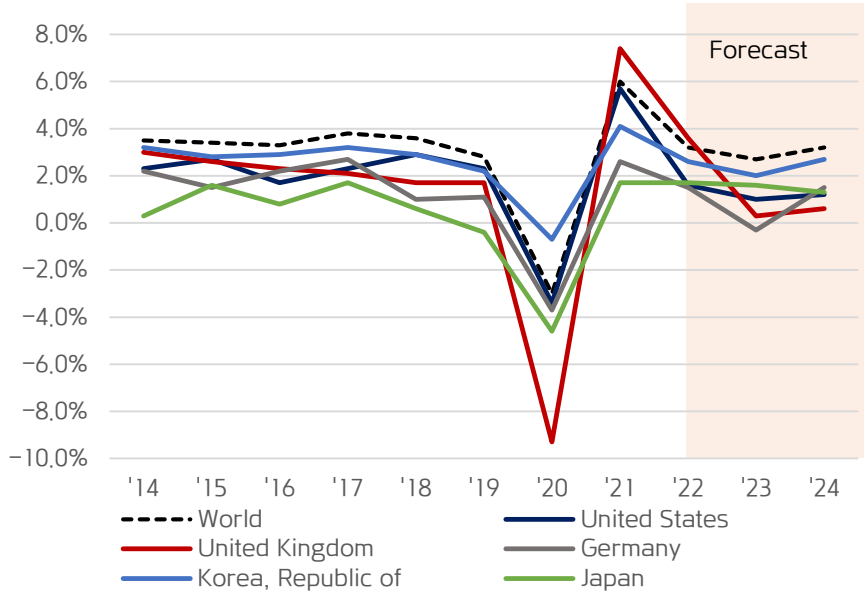
III. 시장 현황

3. 미국 경제 현황

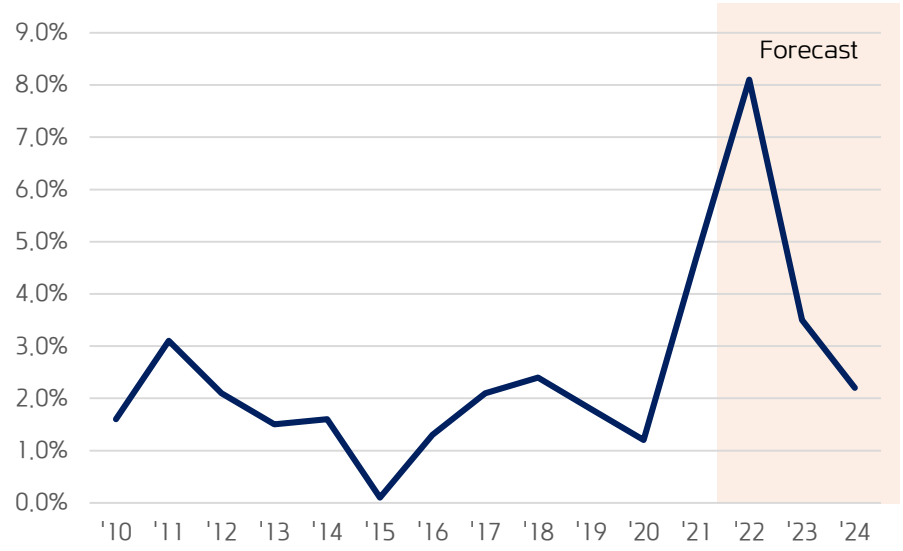
☑ 미국 거시경제: GDP 및 물가상승률

- 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 5.7% 상승하였으며, 2022년(E) 1.6% 상승, 향후 5년간 평균 또한 1.6%를 유지할 것으로 전망함
- 미국 물가상승률: 2019년 1.8%, 2020년 1.2%, 2021년 4.7% 기록하였으며, 2022년(E) 8.1%, 2023년(E) 3.5%, 2022년(E) 2.2% 전망함

미국 및 주요 국가별 실질 GDP 성장률 추이[1)]



미국 연간 소비자 물가지수상승률 추이[2)]



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

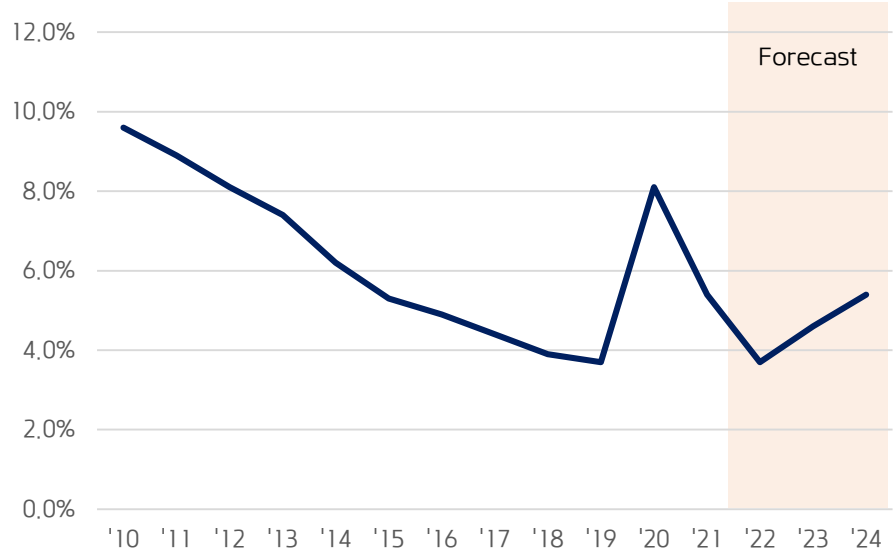
III. 시장 현황

3. 미국 경제 현황

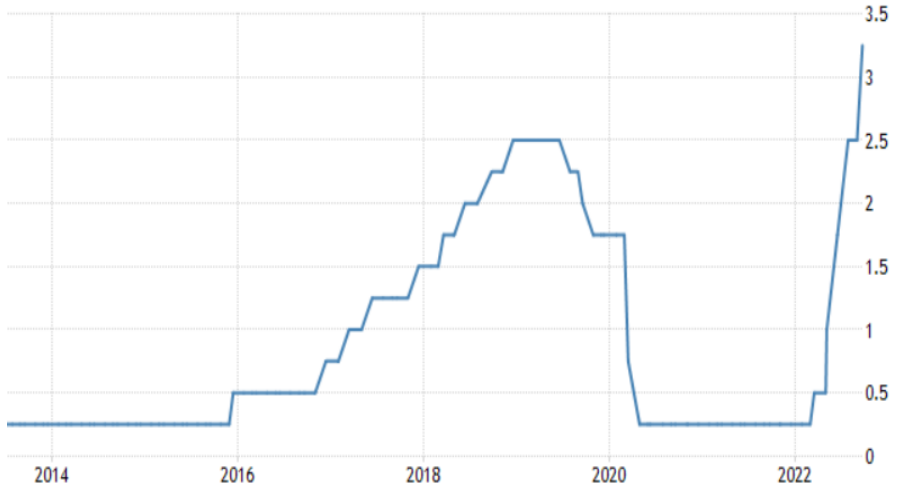
☑ 미국 거시경제: 실업률 및 금리

- 미국의 실업률은 COVID-19의 영향으로 인해 2020년 8.1% 기록하였으나, 2021년 5.4%로 감소하였으며, 2022년(E) 3.7%, 2023년(E) 4.6%로 감소할 것으로 전망함
- 미국 연방준비제도(Fed)는 2022년 9월 기준금리를 3.25%로, 올해 5차례에 걸쳐 총 3.0%를 인상하였음
- 지난 9월 미국의 CPI(소비자물가지수) 상승률은 시장 예상치를 상회하는 8.2%를 기록하였으며, 이에 Fed는 기준금리 추가 인상 가능성을 시사하였음

미국 연간 실업률 추이[1)]



미국 연방준비제도(Fed) 기준금리 추이[2)]



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

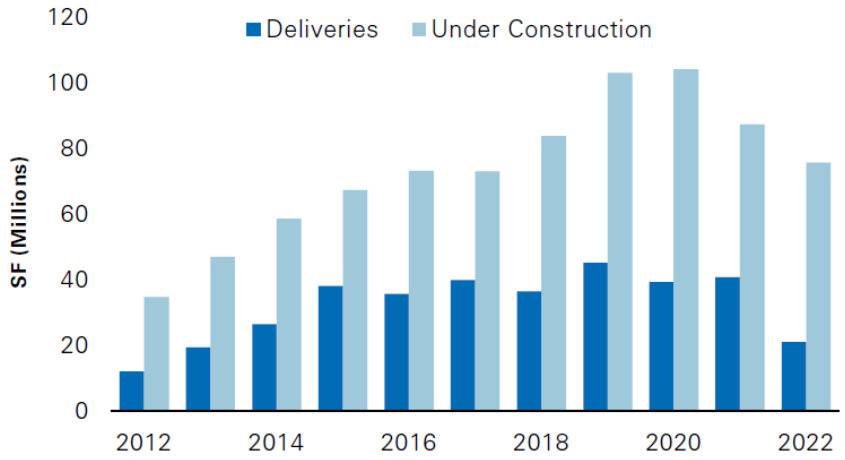
III. 시장 현황

4. 미국 오피스 시장

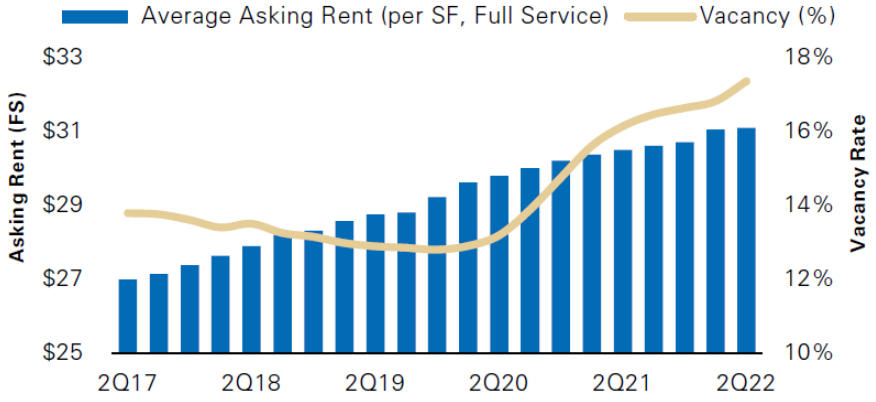
☑ 미국 오피스 시장: 수급, 공실 및 임대료(Asking Rent)

- 미국 오피스 시장의 신규공급은 2020년 이후부터 감소하는 추세임
- 2022년 2분기까지의 누적 공급은 약 1,960만 SF이며, 2022년 2분기 기준 공급 예정 물량(공사 中)은 총 758만 SF 규모임
- 2022년 2분기 미국 평균 오피스 호가 임대료(Asking Rent)는 $31.09/SF로 전국적으로 상승세를 보이고 있음
- 팬데믹 이후 임차수요의 회복세가 전국적으로 둔화되면서 순흡수면적은 1,280만 SF 감소, 평균 공실률은 전년동기 대비 122bp 상승한 17.4% 기록하였음

미국 연도별 신규공급 및 건설중인 오피스



미국 연도별 공실 및 임대료(Asking Rent) 추이



※ Source: Newmark Research (2022.2Q)

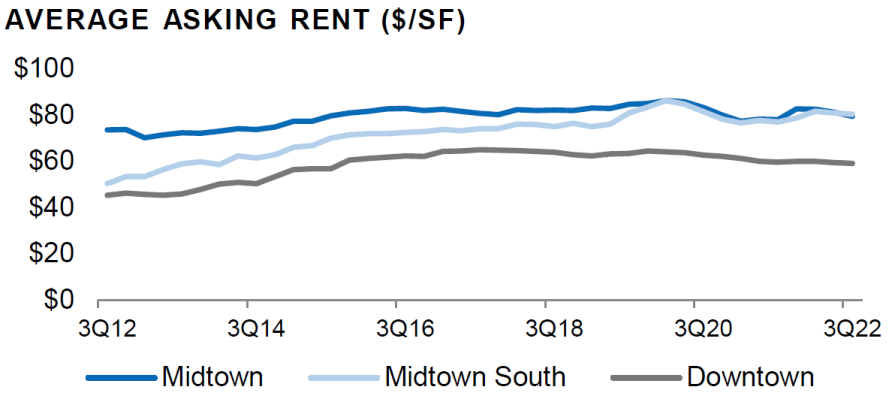
III. 시장 현황

4. 미국 오피스 시장

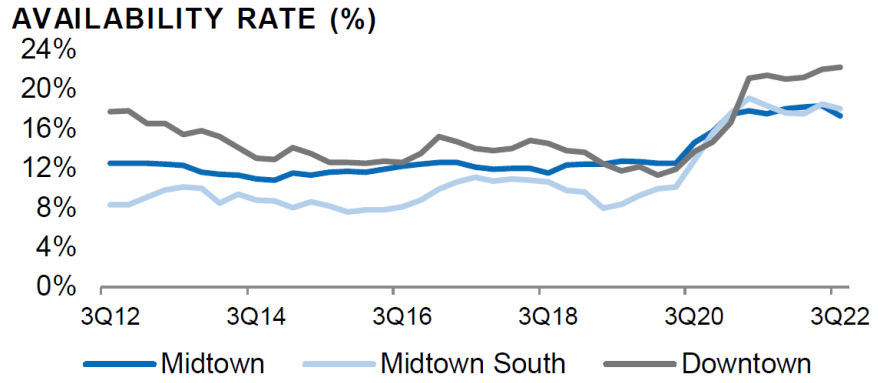
☑ 뉴욕 오피스 시장: 임대료(Asking Rent) 및 공실

- 2022년 3분기 맨하튼 전체 평균 임대료는 전분기 대비 1.9% 하락하여 $74.66/SF 기록하였음
- 본 자산(498 Seventh Avenue)이 위치한 Midtown 권역의 평균 호가 임대료는 전분기 대비 2.2% 하락하여 $79.57/SF 기록하였음.
  이는 임대료 높은 Hudson Yards 매물 일부가 거래 완료로 집계에서 제외되어 평균 임대료가 소폭 하락한 것으로 나타남
- 전분기 대비 60bp 하락한 맨하튼 전체 평균 공실률(18.4%)은 Class A 자산에 대한 꾸준한 임차수요에 기인함. 순흡수면적 또한 3년만에 첫 순증 기록하였음
- 2022년 3분기 Midtown 전체 공급 기준의 공실률(Availability Rate)은 17.3%로, 본 자산의 공실률은 6.8%로 평균 대비 낮음

뉴욕 맨하튼 권역별 임대료(Asking Rent) 추이



뉴욕 맨하튼 권역별 공실률(Availability Rate[1])



주1) Availability Rate는 공실 면적 및 전대 가능한 면적의 합계로 집계되었음
※ Source: Newmark Research (2022.3Q)

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

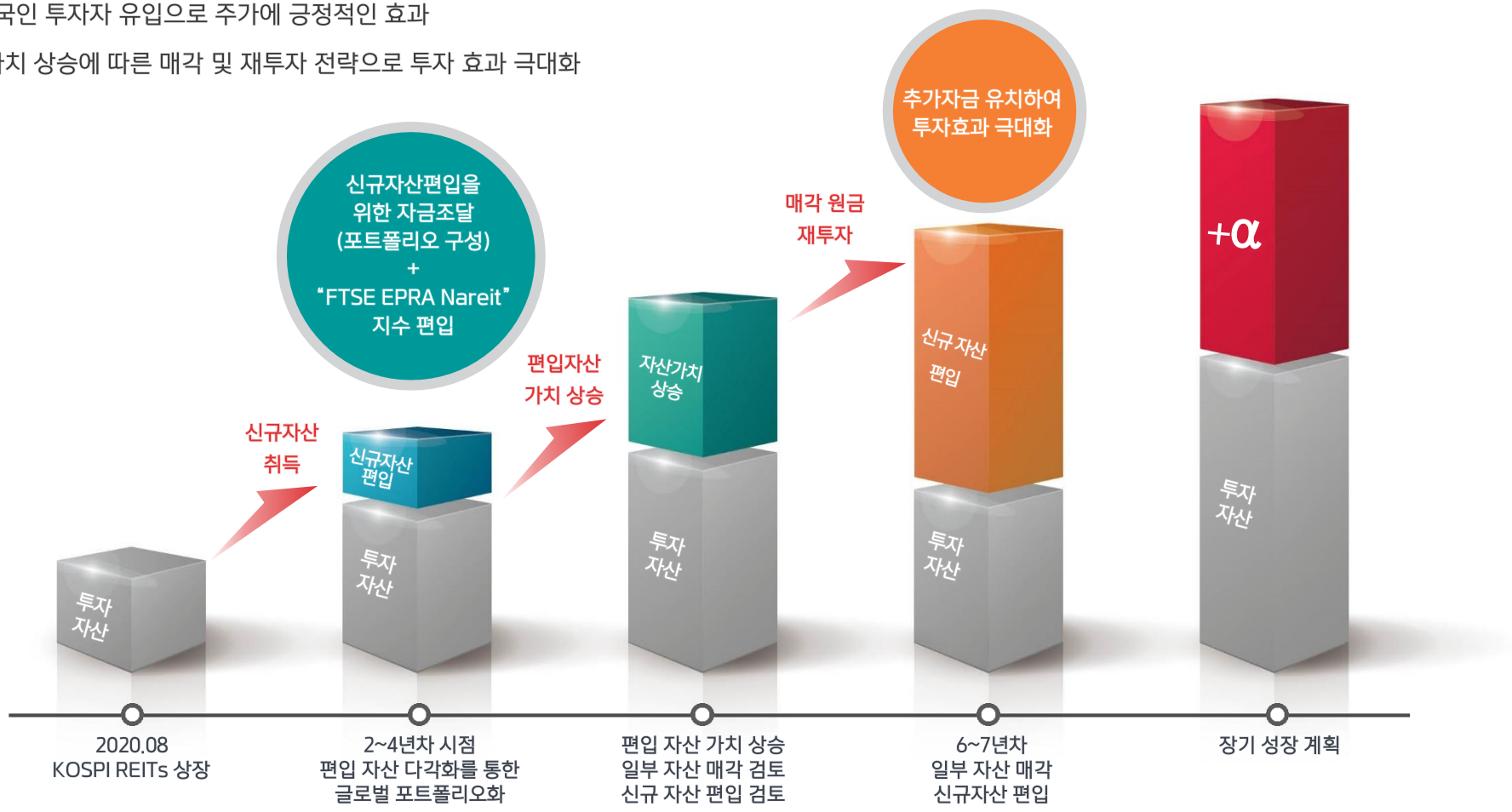
III. 시장 현황
1. 벨기에 경제 현황
2. 벨기에 브뤼셀 오피스 시장 현황
3. 미국 경제 현황
4. 미국 오피스 시장 현황

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) 성공적인 편입 완료

  → 외국인 투자자 유입으로 주가에 긍정적인 효과
- 자산가치 상승에 따른 매각 및 재투자 전략으로 투자 효과 극대화



Investor Relations 2022
제이알투자운용㈜

감사합니다.

JR Global REIT

JR AMC