

제이알글로벌리츠 IR

The First Listed Global REIT in Korea

2023.06



Disclaimer

- 본 자료는 제이알투자운용 주식회사("자산관리회사")가 '주식회사 제이알글로벌위탁관리부동산투자회사(이하 "본건 리츠")'를 소개하기 위하여 작성한 자료입니다.
- 이와 관련한 주의사항으로 다음과 같은 사항을 알려드리니 본 자료의 이용 및 의사결정에 착오가 없으시기 바랍니다.
- 본 자료의 목적은 본건 리츠에 대한 이해를 높이고자 제공되는 것으로 본 자료 이용자의 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 따라서 이러한 목적 외 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안됩니다. 또한, 자산관리회사의 동의없이 본 자료를 제3자에게 배포 또는 전달하시는 것을 삼가해 주시기 바랍니다.
- 본 자료와 구두 또는 문서의 형태로 현재 또는 미래에 제공되는 자료에 포함된 일체의 정보에 대하여 자산관리회사와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 본 자료 및 추가 제공 자료의 정확성 및 완전성에 대하여 명시적 또는 묵시적으로 어떠한 의견 표명이나 보증을 하지 않으며 향후 회사의 영업 및 재무에 관한 어떠한 자료와 관련하여서도 의견 표명이나 보증을 하지 않습니다. 또한, 다양한 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. 특히 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 않음을 양지하여 주시기 바랍니다.
- 본 자료의 제공 사실 또는 본 자료에 포함되어 있거나 추가로 제공된 자료 또는 정보는 투자 의사결정에 대한 조언으로 해석되어서는 안됩니다. 따라서 본 자료의 이용자는 투자 시 본 자료에 의존하지 않은 자체적인 검토와 분석에 의하거나 전문가의 조언을 구하여 관련 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 투자결정 시 근거로 활용되거나 신뢰하여서는 안됩니다.
- 본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며 특정한 법률에 의하여 승인된 것이 아닙니다.

I. 리츠 개요

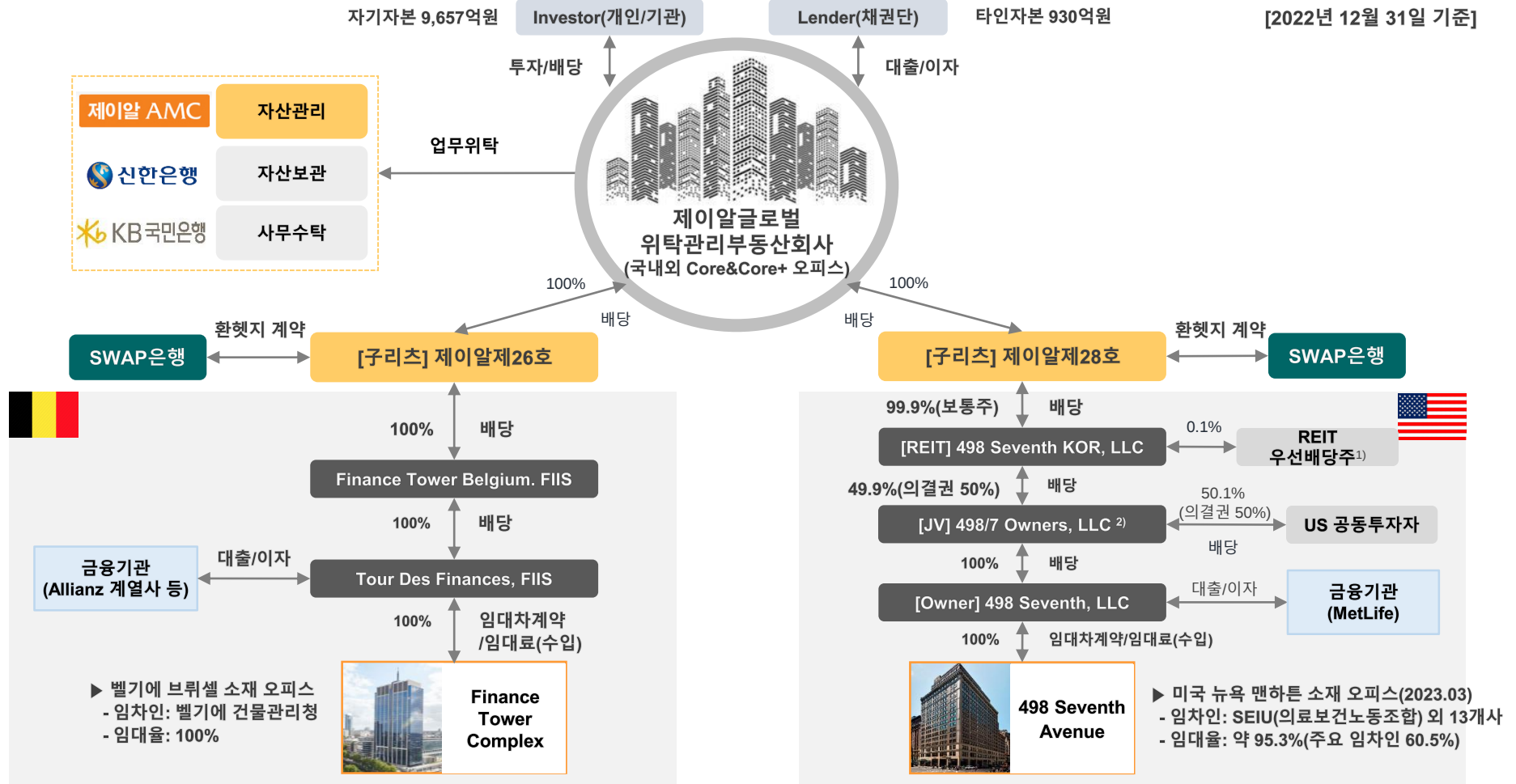
1. 리츠 개요

구분	주요 내용
REITs 명	(주)제이알글로벌위탁관리부동산투자회사 (“제이알글로벌리츠”)
회사유형	투자회사, 부동산, 폐쇄형, 단위형
자산관리회사	제이알투자운용(주) (“제이알AMC”)
상장일	2020년 8월 7일 (KOSPI, 종목코드 348950)
납입자본금	약 9,657억원 (자본금 약 1,973억원/주당 액면가 1,000원)
발행주식수	197,376,000주
총자산	약 1조 842억원(별도) / 약 2조 271억원(연결) (2022년 12월 31일 재무제표 기준)
시가총액	약 9,010억원 (2023년 6월 1일 종가 4,565원 기준)
투자대상 (기초자산)	Finance Tower Complex (벨기에 브뤼셀 소재 Class A 오피스, BREEAM: Very Good) - 건물 규모: ① Finance Tower: 지하 4/지상 35층 ② Door Building: 지하 6/지상 11층 ③ Parking A (65.85% 구분 소유) - 건물 연면적: 195,973m² (59,282평) - 부지 면적: ① Finance Tower 및 Door Building: 15,515m² (4,693평) ② Parking A: 12,088m² (3,657평) 498 7th Avenue (미국 뉴욕 맨하튼 소재 Class A 오피스, LEED: Gold) - 건물 규모: ① 업무시설: 2층~25층(13층 없음) ② 상가: 1층, 메자닌층 ③ 기타시설(로비, 창고 등): 지하1층, 지상1층 - 건물 연면적: 89,415m² (27,048평) - 부지면적: 3,604m² (1,090평)
결산주기(배당기준일)	매 6개월 (매년 6월 30일, 12월 31일)
최근 사업기 주당배당금	제7기(2022.07~2022.12) 주당 190원
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%) 편입완료일: 2022년 2월 17일

1. 리츠 개요

2. 투자 구조

- 제이알글로벌리츠(母子리츠)는 자리츠 주식에 투자하고 자리츠는 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 자금배분 및 자산운영관리 등 일반적인 사항은 현지 자산운용관리자(George Comfort & Sons, Inc.)에게 위탁

1. 리츠 개요

3. 주가 및 조달금리 (최근 1년)

☑ 상대 주가 분석 (KOSPI200, KRX 리츠 TOP10 대비)

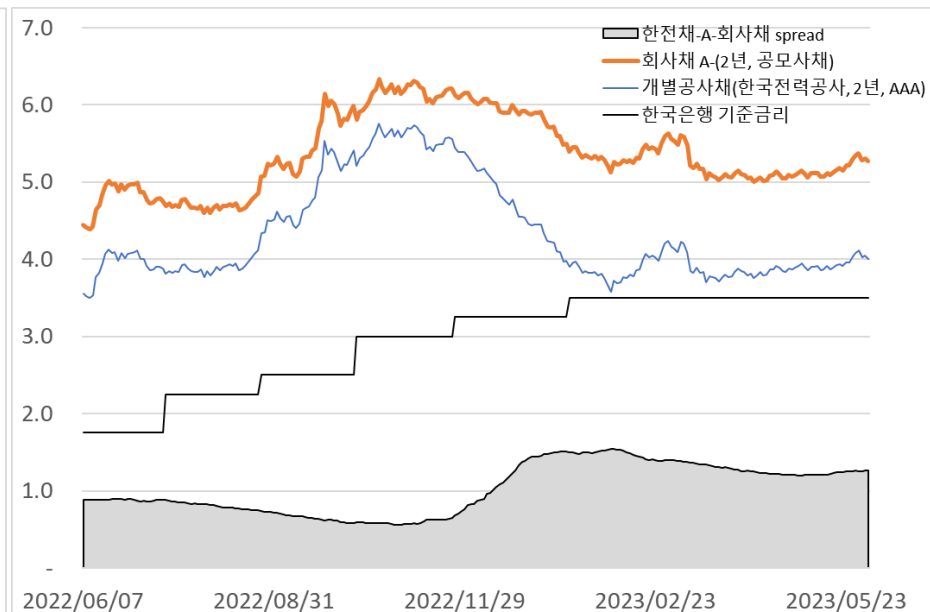
(자료: KRX)



- 2022년 연중 지속된 주식시장 하락 속 K-리츠 동반 부진
- 위험자산 전반에 대한 기피 현상(Risk-Off)이 리츠까지 확산
- 4Q22 이후 정부 대응으로 국내 신용위축 및 주식시장은 회복 기조
- 리츠는 대표주가지수 대비 부동산 시장 우려 속 underperform 중
- 제이알글로벌리츠의 경우 섹터 내 outperformer이나 대형주 대비 부진

☑ 조달금리 (2년, A-회사채 / 한전채, BOK 기준금리 대비)

(자료: 금융투자협회, 한국은행)



- 기준금리 상승 속 우발적 사건 중첩으로 신용축소 우려 확산 (3Q22)
- 시스템 리스크로의 전이, 신용위기 확산 가능성은 통제 중 (1H23 현재)
- 유럽 내 한국 금융기관들의 실물 부동산 투자 부실화
- 미국 은행산업 재편 속 자본건전성, CMBS, 상업용 부동산 우려
- 국내 일부 부동산 섹터, 지방 부동산 시장 등에 대한 부정적 전망 확산

II. 운용자산 개요

1. 제이알제26호 (Finance Tower Complex)

구 분	내 용
REITs 명	• 제이알제26호위탁관리부동산투자회사 (이하 "제이알제26호리츠")
투자대상	• 벨기에 브뤼셀 펜타곤 소재 오피스 건물 (이하 "Finance Tower Complex")
투자방법	• 100% 母리츠의 출자
투자금액 ¹⁾	• 약 8,102 억원
투자시기	• 2020년 7월
투자 및 운영방식	• Finance Tower Complex를 간접적으로 소유한 FTB FIIS 의 지분 100%를 직접적으로 매입하였음 • 제이알제26호리츠는 절세 혜택을 위해 현지에 FTB FIIS 및 TDF FIIS를 설립하여, 기초자산인 'Finance Tower Complex' 취득해 운용 중임 • 운영에 따른 임대수입 및 매각에 따른 자본이익을 수익재원으로 배당하여 목표수익률을 달성하고자 함

구 분	내 용
주소	• Finance Tower Complex, 1000 Brussels, Belgium
준공	• 1982년 (2008년 리노베이션)
면적	• 195,973m ² (약 59,282평)
부동산 가격 ²⁾	• EUR 1.50 Bill. (약 2.1조원, '22.12 Kroll)
임차인/임대율	• 벨기에 연방정부 산하 벨기에 건물관리청 100% • 현재 재무부, 복지부 등 연방정부 주요부처 입주 中
임대기간	• 2002.1- 2034.12. (잔여 임차 기간 : 약 11.5년) - 중도해지 불가 - 만기 12개월 전 서면 통지 없으면 1년씩 자동 연장
임대유형	• 임차인: 관리비, 제세공과금, 유지보수비 부담 • 임대인: 보험료 부담
연 임대수입 ²⁾ (2023년 기준)	• EUR 69,049,766 (약 967억원)
임대료 인상 적용 Index	• 매년 12월 벨기에 건강지수 (Health Index) 적용 - 2022.12 건강지수: 127.89 (+10.6% YoY)
임대료 지급시기	• 매년 2회 (4월 1일, 10월 1일 선취)

주1) 2020년 8월 제이알글로벌리츠의 리츠(제이알제26호)에 대한 투자금액 기준임

주2) EUR:KRW 환율 1,400원 기준

II. 운용자산 개요

2. 제이알제28호 (498 Seventh Avenue)

구 분	내 용
REITs 명	제이알제28호위탁관리부동산투자회사 (이하 "제이알제28호리츠")
투자대상	미국 소재 실물자산(498 7th Avenue)을 소유한 법인(JV) 지분 49.9% (의결권 50.0%)
투자방법	100% 母리츠의 출자
투자금액 ¹⁾	- 약 1,890억원 - 기초자산 지분매입금액 (USD 139.7M) + 취득부대비용 및 운전자본 등
투자시기	2022년 2월 17일 (소유권 이전 완료)
투자 및 운영방식	- 제이알제28호리츠는 절세 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 체결한 공동 파트너쉽(Joint Partnership Agreement) 협약에 근거해 현지 자산운용회사를 통해 운용 중임 - 운영에 따른 임대수입 및 매각에 따른 자본이익을 수익재원으로 배당하여 목표수익률을 달성하고자 함

구 분	내 용																
주소	498 7th Ave., New York, NY 10018, USA																
준공	1920년 (2021년 리노베이션)																
면적	연면적: 962,456 SF (약 27,048.1평)																
부동산 가격 ²⁾	USD 720M (약 9,360억원)																
임차인/임대율	총 14개사 입주 / 임대율 95.3% (계약기준)																
잔여임대기간 ³⁾	총 임대가능면적 기준 19.6년																
연 임대수입 ⁴⁾	임차면적 기준: USD 53.5M (약 696억원)																
주요 임차인	<table border="1"> <caption>주요 임차인 분포</caption> <thead> <tr> <th>임차인</th> <th>비율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SEIU*</td> <td>60.5%</td> </tr> <tr> <td>ETC</td> <td>13.2%</td> </tr> <tr> <td>TBA</td> <td>4.7%</td> </tr> <tr> <td>Transfix</td> <td>6.3%</td> </tr> <tr> <td>Tetra Tech</td> <td>6.2%</td> </tr> <tr> <td>Hazen and Sawyer</td> <td>4.6%</td> </tr> <tr> <td>CB Insights</td> <td>4.5%</td> </tr> </tbody> </table> * 1199SEIU(Service Employees Intl. United) : 동부의료보건의조	임차인	비율	SEIU*	60.5%	ETC	13.2%	TBA	4.7%	Transfix	6.3%	Tetra Tech	6.2%	Hazen and Sawyer	4.6%	CB Insights	4.5%
임차인	비율																
SEIU*	60.5%																
ETC	13.2%																
TBA	4.7%																
Transfix	6.3%																
Tetra Tech	6.2%																
Hazen and Sawyer	4.6%																
CB Insights	4.5%																

주1) 투자시점 환율(1,193.14원/\$) 적용 시
주2) 2022.04 Newmark 감정평가액(USD 720M) , 환율 (1,300원/\$)기준임
주3) 2023.05 기준
주4) USD:KRW 환율 1,300원 기준

III. 시장 현황 (1) Brussels Office Market

건조한 임차수요와 함께 오피스 시장의 질적 변화가 목격되는 중

- 브뤼셀 프라임 오피스 Yield 4.25% 기록 (전년 대비 +0.7%p)
- Pentagon 권역의 프라임 오피스 평균 연 임대료는 전분기에 이어 €310/m² (23년 1분기 기준)
(인플레이션 지수에 연동되는 벨기에 상업용부동산 임대차 계약 구조에 따라 전년도 Eurozone 인플레이션이 순차 반영 예정)
- 브뤼셀 오피스 시장 Keywords (1) 오피스의 진화 (유연근무 대응, 거점 오피스) (2) ESG 강화 (3) 우수 인력 확충 (위치, 교통, 쾌적성)
- 브뤼셀 오피스 임대차 시장은 민간 임차인 위주의 일부 손바뀜 외 기존 계약은 갱신 등으로 인해 신규 임차는 적은 편

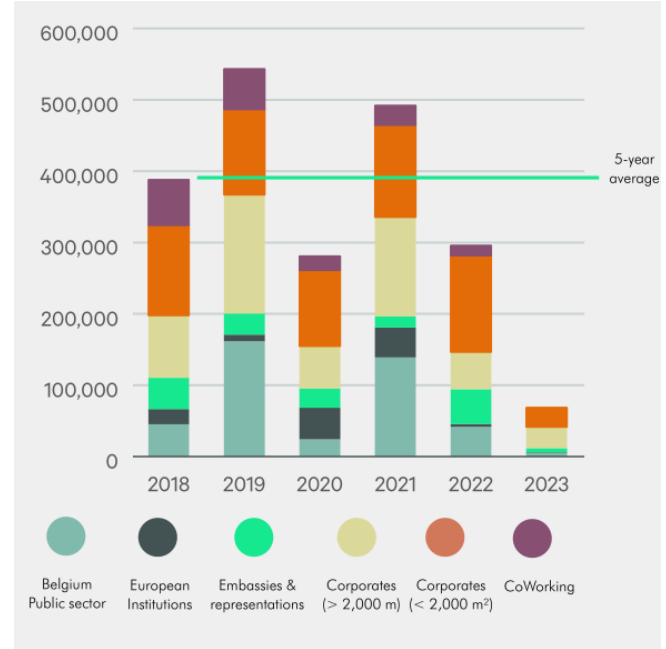
유럽 주요 도시 프라임 오피스 수익률



브뤼셀 프라임 오피스 수익률 추이



브뤼셀 프라임 오피스 임대차계약 체결

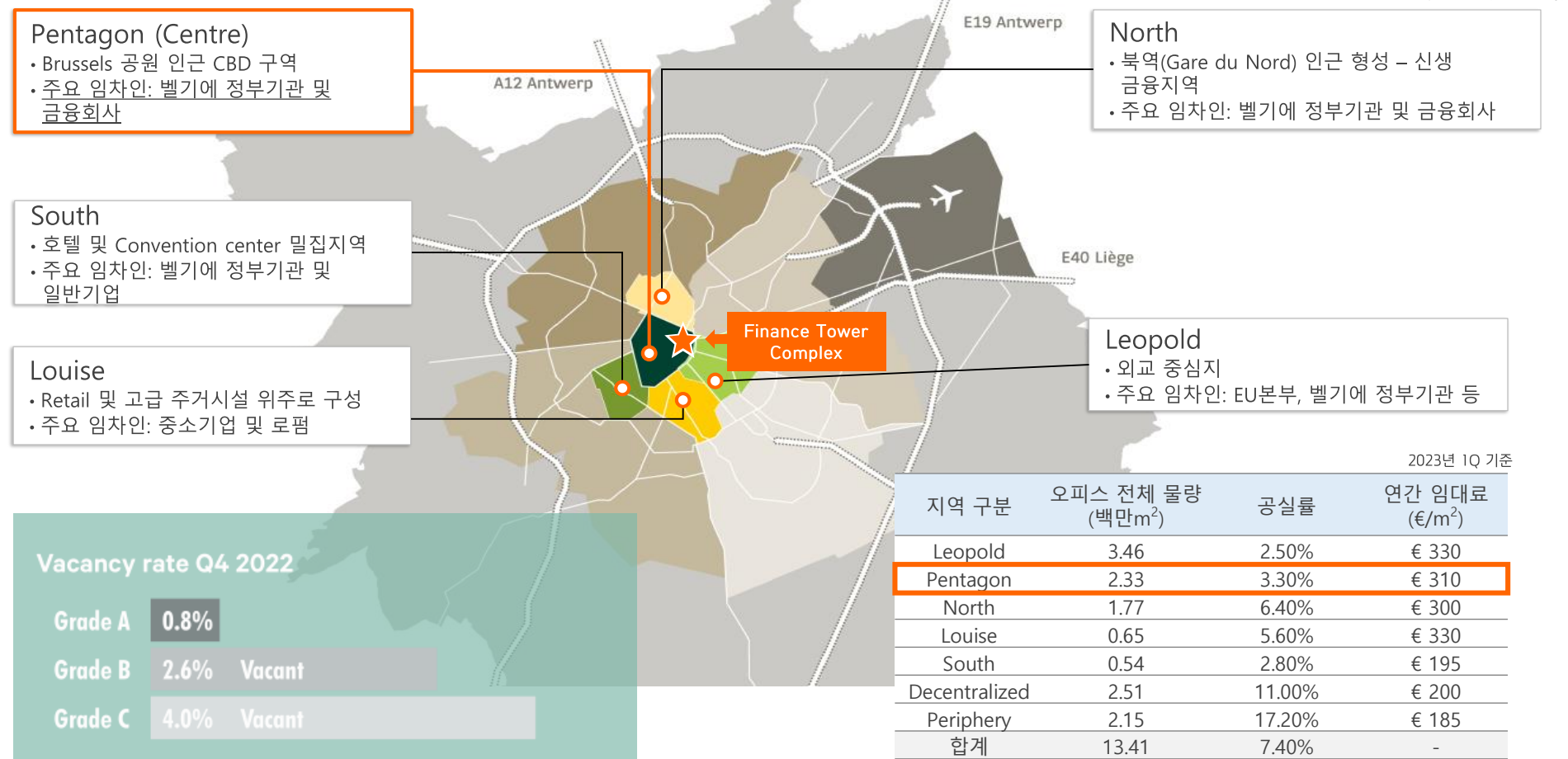


※ Source: BNP Paribas Real Estate, CBRE (2023.1Q), Investing.com

III. 시장 현황 (1) Brussels Office Market (contd.)

CBD 구역 내 프라임 오피스에 대한 수요는 지속

- 브뤼셀 CBD는 원도심인 Pentagon (본건 소재), Leopold (EU본부 소재) 등 총 5개의 하위권역으로 나누어짐
 - 임차인 구성은 민간 약 6.0mil. / 공공 5.5mil. m2 등이며, CBD 내 오피스 공실율은 권역별 2.5~6.4% 기록 중
 - 최근 10여년간 매년 10만m2 규모로 지속된 브뤼셀 내 office reconversion 및 신규 사업 지연으로 오피스 공급은 제한적
- ※ Source: BNP Paribas Real Estate, CBRE (2023.1Q)

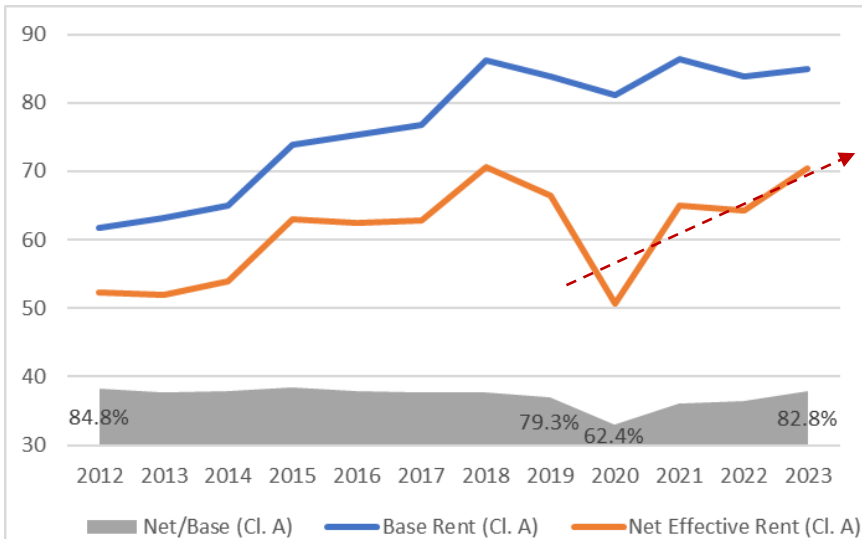


III. 시장 현황 (2) Manhattan Office Market

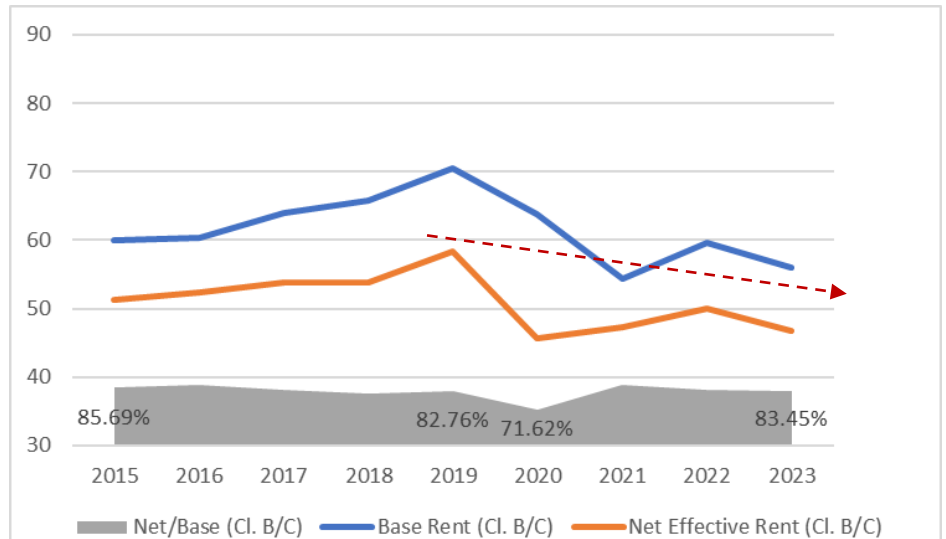
<Flight to Quality>가 명백히 드러나는 양극화 시장

- 미국의 경제 회복 속 "Flight To Quality" 현상이 뚜렷하게 드러나고 있음
- 맨하튼 Class A 오피스의 실효임대료는 \$70.41/SF로 전년 대비 9.4% 상승하며 COVID-19 영향 극복 ('23년 1분기 신규 임대차 계약 기준)
- 신축 Trophy Asset (One Vanderbilt, 50 Hudson Yard 등) 중심으로 임대료가 신고가를 돌파(\$100+/SF)하며 상승세 시현
- 반면, Class B, C 오피스는 COVID-19 이후 명목임대료, 실효임대료 모두 하락세 지속 중
- 중소 규모 은행 위기, CMBS 부진 속 임차인 이탈 상업용 부동산(특히 Class B 이하)의 부진 및 청산이 발생

Base Rent vs. Net Effective Rent (맨하튼 Class A 오피스)



Base Rent vs. Net Effective Rent (맨하튼 Class B, C 오피스)



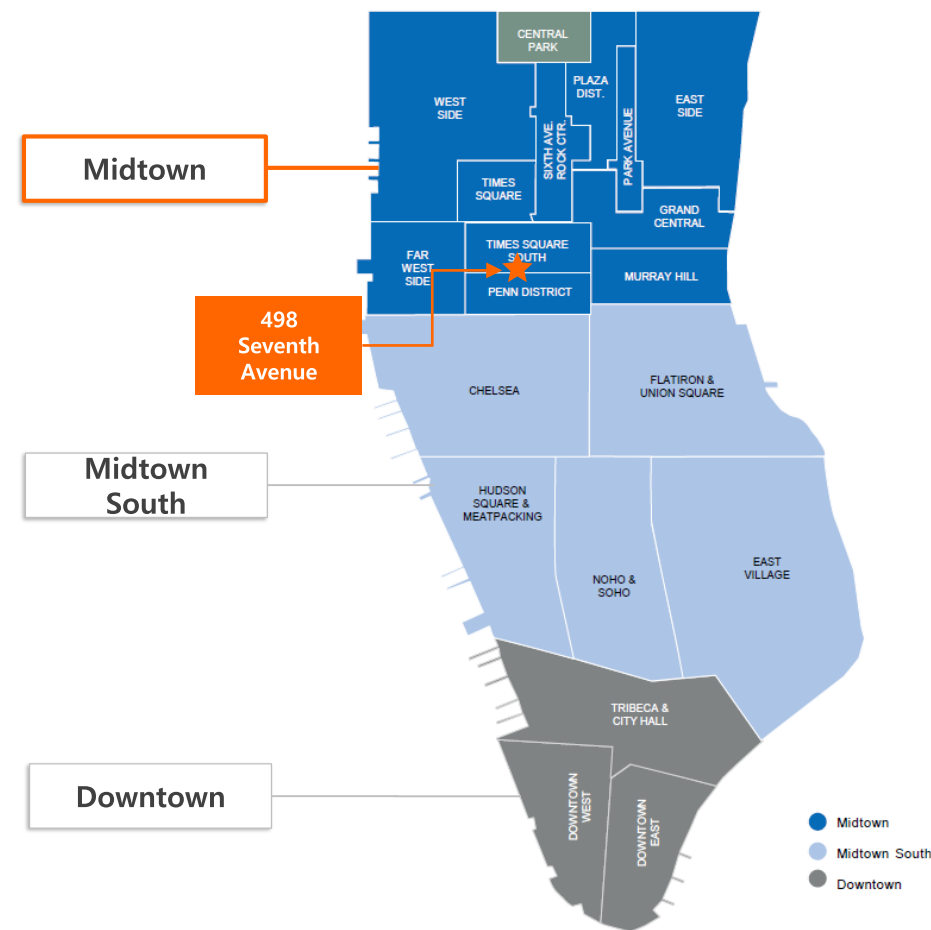
※ Source: Cushman & Wakefield (2023.1Q)

III. 시장 현황 (2) Manhattan Office Market (Contd.)

본건 자산이 위치한 Times Square South는 전년 수준의 호가임대료를 유지 중

☑ 뉴욕 맨하튼은 Midtown, Midtown South, Downtown으로 구분, 본 자산은 Midtown 내 세부 권역인 Times Square South에 위치

2023년 1Q 기준



지역 구분	오피스 전체 물량 (백만 SF)	공실률	연간 임대료 (\$/SF)
Midtown	297.9	18.30%	\$80.34
Eastside	24.8	21.60%	\$70.28
Far West Side	19.6	20.00%	\$129.85
Grand Central	48.9	18.80%	\$68.61
Murray Hill	7.9	23.50%	\$55.36
Park Avenue	26	12.20%	\$99.89
Penn District	22.4	22.40%	\$79.05
Plaza District	26.3	20.90%	\$107.90
Sixth Ave/Rock Center	45.3	13.50%	\$81.81
Times Square	14.5	25.00%	\$78.26
Times Square South	35.9	17.10%	\$54.08
Westside	26.2	17.40%	\$70.82
Midtown South	81.8	18.80%	\$80.09
Chelsea	31.3	18.20%	\$70.35
East Village	1.7	18.20%	\$86.88
Flatiron/Union Square	24.6	20.10%	\$81.87
Hudson Sq./Meatpacking	13.3	18.60%	\$90.00
NoHo/SoHo	10.9	17.70%	\$89.67
Downtown	94.4	21.50%	\$58.60
Downtown East	49	26.20%	\$57.00
Downtown West	36.7	17.20%	\$60.96
Tribeca/City Hall	8.7	13.60%	\$63.37
합계	474.1	19.00%	\$75.31

※ Source: Newmark Research (2023.1Q)

별첨 1. 재무정보

리츠 재무정보

■ 재무상태표 (별도)

(단위: 백만원)

과목	제7기 (2022.12.31)	제6기 (2022.06.30)
현금및현금성자산	42,052	597
기타채권	42,641	37,896
기타자산	52	1,334
종속기업투자	999,457	999,457
자산총계	1,084,202	1,039,284
지급채무	2,155	2,662
단기차입금	23,000	120,000 ¹⁾
사채	69,845	69,755
부채총계	95,000	192,417
자본금	197,376	165,600
자본잉여금	753,642	649,265
이익잉여금	38,185	32,002
자본총계	989,203	846,867

■ 포괄손익계산서 (별도)

(단위: 백만원)

과목	제7기 (2022.07~2022.12)	제6기 (2022.01~2022.06)
영업수익	42,395	37,896
영업비용	1,931	1,512
영업이익	40,464	36,384
영업외수익	545	84
영업외비용	3,362	4,986
법인세비용차감전 순이익	37,647	31,482
법인세비용	-	-
당기순이익	37,647	31,482
주당이익	194	190

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

별첨 2. 현지 담보대출 관련

기초자산의 현지 선순위 담보대출은 모두 고정금리이며 단기간 내 차환 리스크 없음

구 분	Finance Tower Complex	498 Seventh Avenue
		
조달금액 ¹⁾	• 7.239 억 유로 (1.013조원)	• 4 억 달러 (0.52 조원)
조달금리	• 연 1.05% (고정금리)	• 연 3.75% (고정금리)
만기	• 2024년 12월 31일	• 2027년 5월 1일
LTV/감평가 ^{1,2)}	• 48.2% / 15 억 유로 (2.1조원)	• 55.5% / 7.2억 달러 (0.936조원)
재무적 준수사항	Cash Trap - LTV 70% 자산가치 10.3억 유로 이상 - Debt Yield 6% NOI 43.4백만 유로 이상 Default - LTV 75% 자산가치 9.7억 유로 이상 - Debt Yield 5% NOI 36.2백만 유로 이상	• N/A

주1) 1,400 원/EUR 기준, 1,300 원/USD 기준

주2) 벨기에 2022.12. Kroll, 미국 2022.4. Newmark 감정평가액 대비

별첨 3. 운용자산(Finance Tower Complex) 임대수입 산정

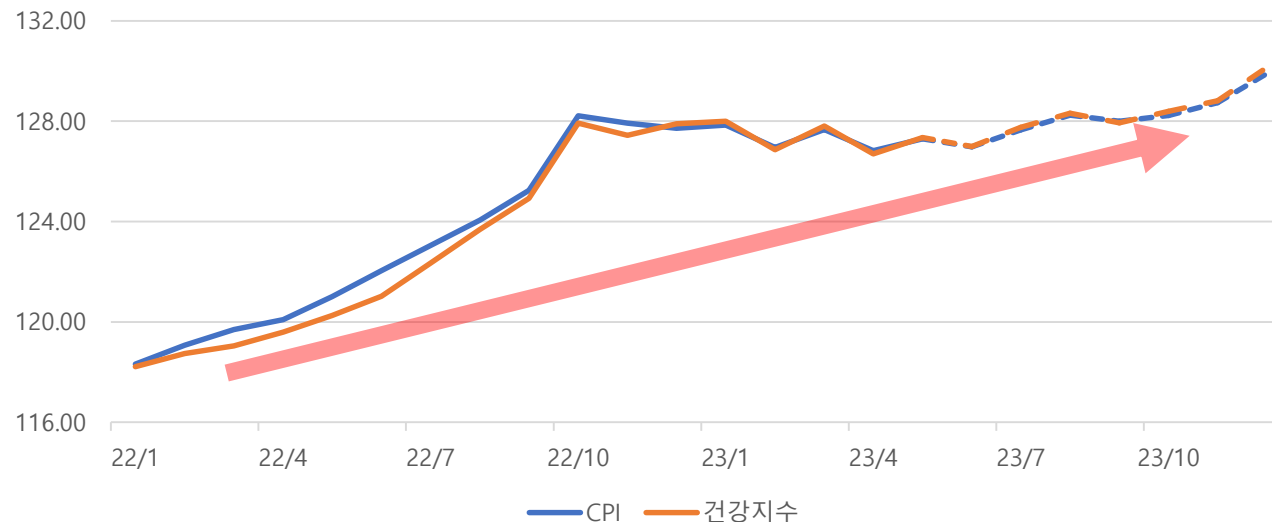
운용자산(Finance Tower Complex) 임대수입 산정

☑ 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 수치

☑ 건강지수(Health Index) 추이 (2023.05 기준)

구분	실제 수치						예측 수치		
	2021.12월	2022.3월	2022.6월	2022.9월	2022.12월	2023.3월	2023.6월	2023.9월	2023.12월
건강지수	115.60	119.05	121.02	124.92	127.89	127.80	126.99	127.93	130.14
CPI	115.74	119.69	122.04	125.24	127.70	127.67	126.97	127.99	129.89



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

별첨 4. 운용자산(498 Seventh Avenue) Rent Roll

운용자산(498 Seventh Avenue) – Rent Roll

- 2023년 5월말 기준 현재 본 자산의 임대율은 약 95.3%이며, 잔여임대기간(WALE)은 약 19.6년임, 평균 임대료는 약 \$60/SF임
- 상위 5개 기업들이 전체 면적의 82.0%을 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		916,857	95.3%	19.6년	-
- SEIU(M2M Holdings LLC)	의료보건노동조합	582,495	60.5%	26.8년	2019.03.01~2050.03.31
- Transfix	운송업	60,407	6.3%	1.7년	2019.02.01~2025.01.31
- Tetra Tech	엔지니어링 서비스	59,798	6.2%	9.5년	2020.03.01~2032.11.30
- Hazen and Sawyer	환경 (상수도 공급)	43,855	4.6%	2.5년	1999.09.13~2025.11.30
- CB Insights	정보통신업	43,016	4.5%	7.6년	2019.12.18~2030.12.31
- Dattner Architects	건축설계업	30,288	3.1%	10.7년	2022.02.07~2034.02.28
- Milrose Consultants	부동산 자문업	26,088	2.7%	1.6년	2014.09.01~2024.12.31
- Securitas	보안솔루션	19,659	2.0%	11.6년	2023.10.01~2034.12.31
- McKissack Group	건설업	14,113	1.5%	10.8년	2023.01.01~2034.01.31
- William Esper Studio	엔터테인먼트	10,858	1.1%	9.2년	2019.05.01~2032.07.31
- Demida Corp	외식업	6,508	0.7%	14.2년	1990.01.01~2037.01.31
- JP Morgan Chase	금융업	3,200	0.3%	1.6년	2002.01.25~2024.12.31
- Ground Central Coffee(GC 498 Seventh Avenue)	외식업	1,222	0.1%	9.0년	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		45,599	4.7%	-	-