

제이알글로벌리츠 IR

The First Listed Global REIT in Korea

2023.09



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

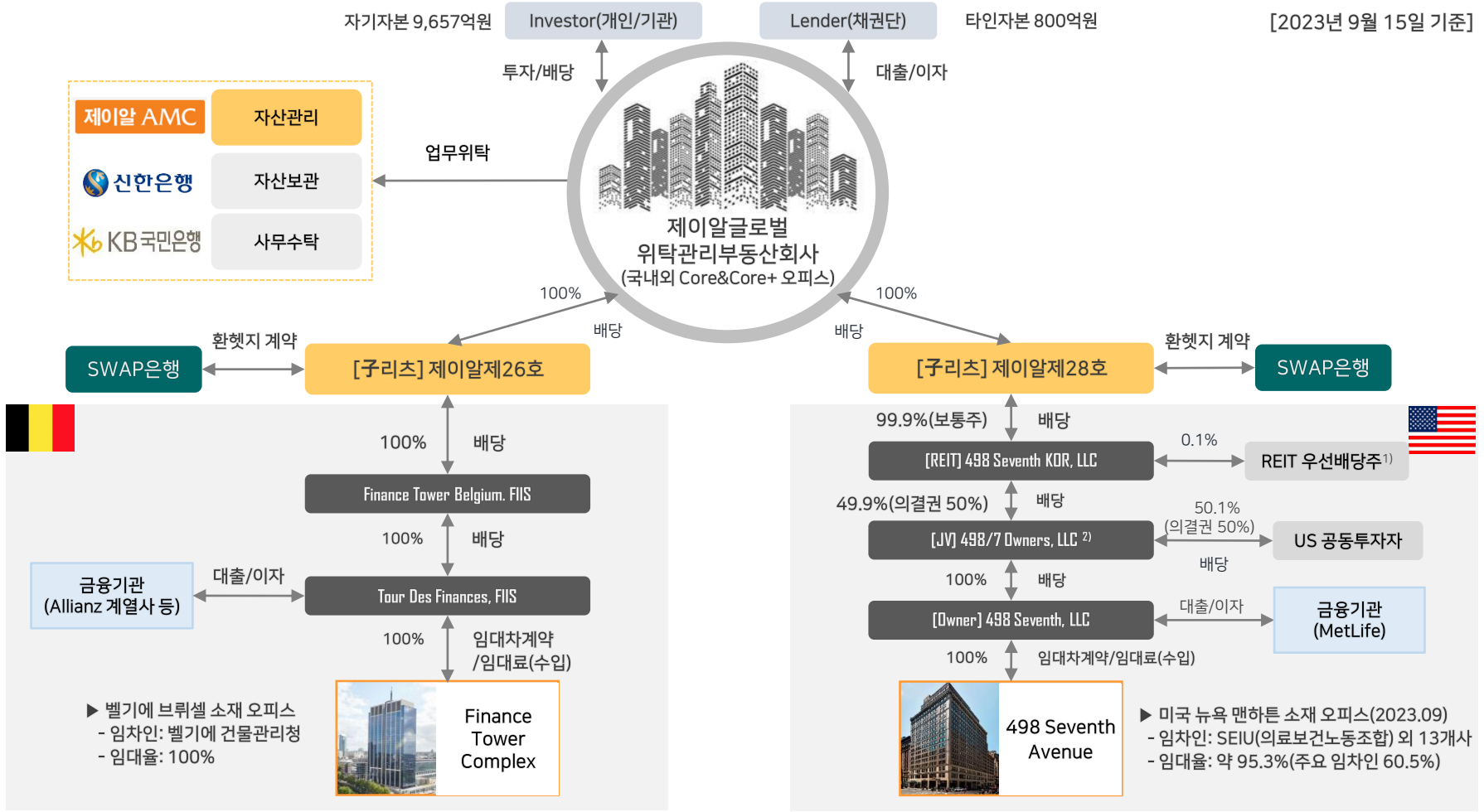
구분	주요 내용
REITs 명	• (주)제이알글로벌위탁관리부동산투자회사 (“제이알글로벌리츠”)
회사유형	• 투자회사, 부동산, 폐쇄형, 단위형
자산관리회사	• 제이알투자운용(주) (“제이알AMC”)
상장일	• 2020년 8월 7일 (KOSPI, 종목코드 348950)
납입자본금	• 약 9,657억원 (자본금 약 1,973억원/주당 액면가 1,000원)
발행주식수	• 197,376,000주
총자산	• 약 1조 842억원(별도) / 약 2조 271억원(연결) (2022년 12월 31일 재무제표 기준)
시가총액	• 약 8,171억원 (2023년 9월 15일 종가 4,140원 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	• 제8기(2023.01~2023.06) 주당 190원 ^{주1}
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

주1) 2023년 9월말 제8기 정기주주총회에서 승인 예정

1. 리츠 개요

2. 투자 구조

- 제이알글로벌리츠(母리츠)는 **주리츠** 주식에 투자하고 **주리츠**는 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

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 수익재 원으로 배당하여 목표수익률을 달성하고자 함

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

주2) EUR:KRW 환율 1,400원 기준

구 분	내 용
주소	Finance Tower Complex, 1000 Brussels, Belgium
준공	1982년 (2008년 리노베이션)
면적	195,973m² (약 59,282평)
부동산 가격 ²⁾	EUR 1.44 Bill. (약 2조원, '23.05 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 11.3년) - 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)

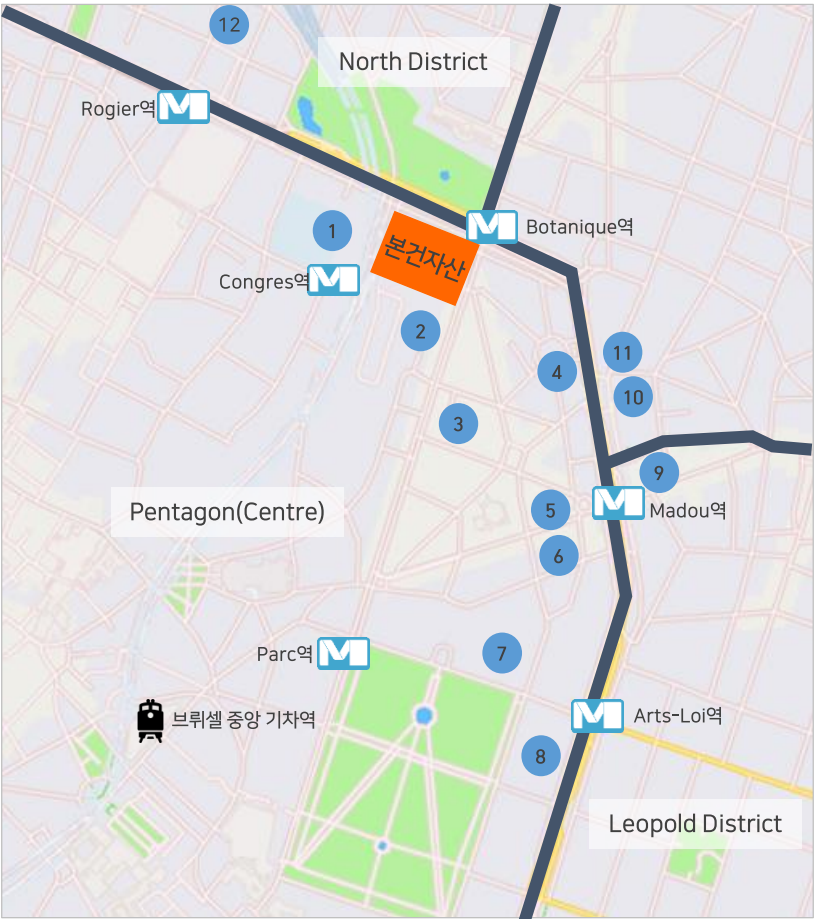
II. 운용자산 개요

1. 제이알제26호 (Finance Tower Complex) - 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. 운용자산 개요

2. 제이알제28호 (498 Seventh Avenue)

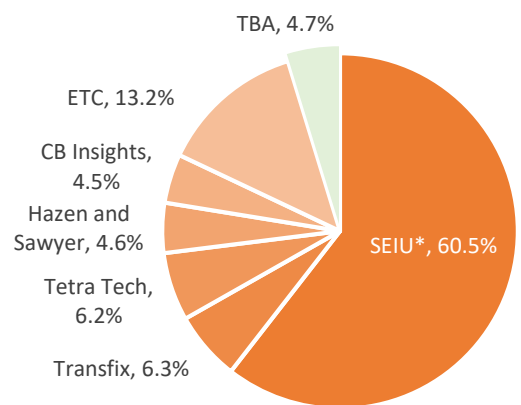
구 분	내 용
REITs 명	• 제이알제28호위탁관리부동산투자회사 (이하 “제이알제28호리츠”)
투자대상	• 미국 소재 실물자산(498 7 th Avenue)을 소유한 법인(JV) 지분 49.9% (의결권 50.0%)
투자방법	• 100% 母리츠의 출자
투자금액 ¹⁾	• 약 1,890억원 - 기초자산 지분매입금액 (USD 139.7M) + 취득부대비용 및 운전자본 등
투자시기	• 2022년 2월 17일 (소유권 이전 완료)
투자 및 운영방식	• 제이알제28호리츠는 전세 혜택을 위해 현지에 Limited Partnership 및 US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

주1) 투자시점 환율(1,193.14원/\$) 적용 시

주2) 2023.06 Newmark 감정평가액

주3) 2023.08 기준

주4) USD:KRW 환율 1,300원 기준

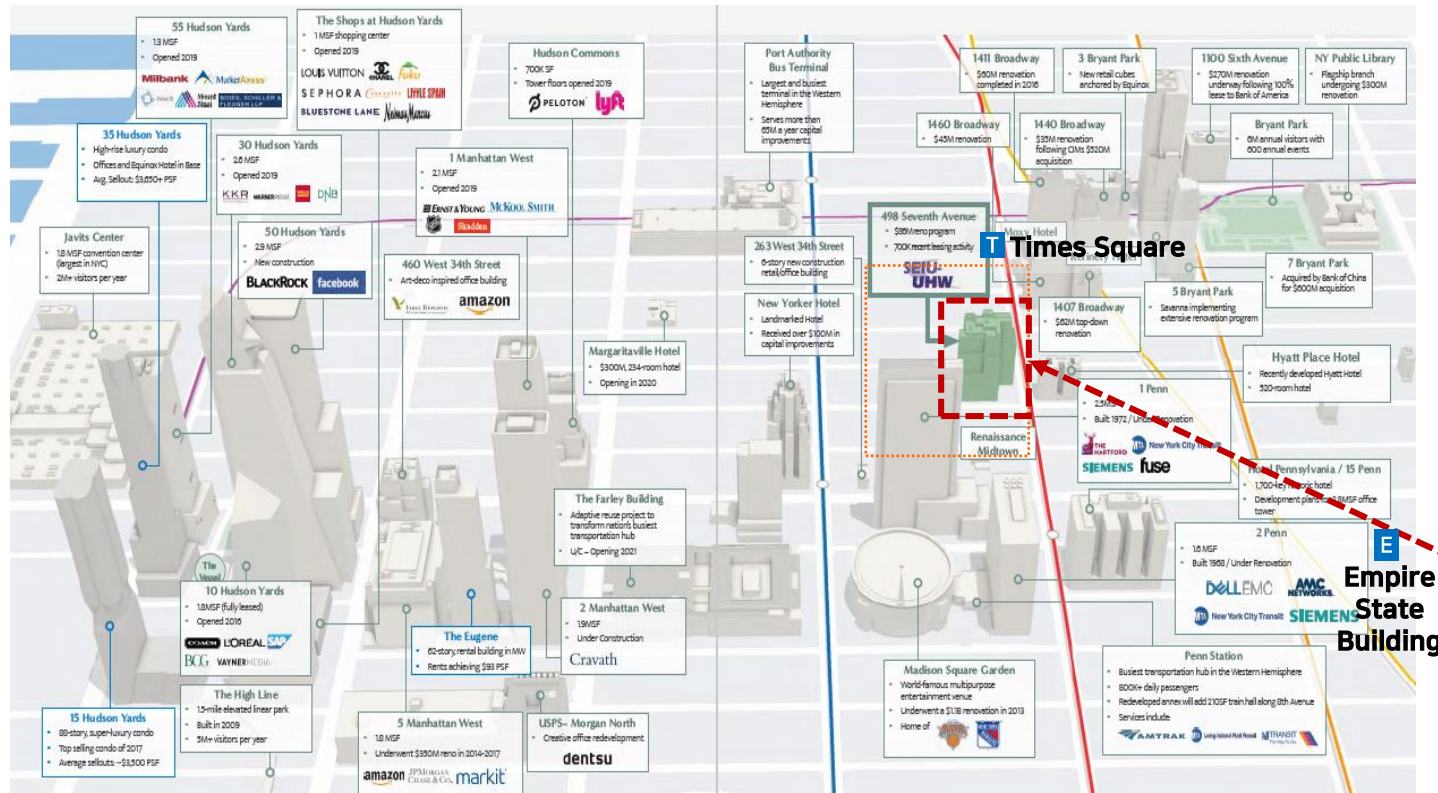
구 분	내 용														
주소	• 498 7th Ave., New York, NY 10018, USA														
준공	• 1920년 (2021년 리노베이션)														
면적	• 연면적: 962,456 SF (약 27,048.1평)														
부동산 가격 ²⁾	• USD 670M (약 8,710억원)														
임차인/임대율	• 총 14개사 입주 / 임대율 95.3% (계약기준)														
잔여임대기간 ³⁾	• 총 임대가능면적 기준 19.3년														
연 임대수입 ⁴⁾	• 임차면적 기준: USD 53.5M (약 696억원)														
주요 임차인	 <table><tr><td>SEIU*</td><td>60.5%</td></tr><tr><td>ETC</td><td>13.2%</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><tr><td>TBA</td><td>4.7%</td></tr></table>	SEIU*	60.5%	ETC	13.2%	Transfix	6.3%	Tetra Tech	6.2%	Hazen and Sawyer	4.6%	CB Insights	4.5%	TBA	4.7%
SEIU*	60.5%														
ETC	13.2%														
Transfix	6.3%														
Tetra Tech	6.2%														
Hazen and Sawyer	4.6%														
CB Insights	4.5%														
TBA	4.7%														

* 1199SEIU(Service Employees Intl. United): 동부의료보건노조

II. 운용자산 개요

2. 제이알제28호 (498 Seventh Avenue) - 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. 운용자산 개요

3. 안정적인 임대차구조

- 기초자산의 장기임대차계약(주요 임차인)으로 안정적인 임대수익 가능 구조

➤ 주요 임차인

구 분	Finance Tower Complex	498 Seventh Avenue
임차인명	벨기에 건물관리청 	동부의료보건의동조합 
임차인 개요	1971년 건물관리청 설립법에 따른 벨기에 연방정부의 부동산 자산관리를 담당하는 기관 - 벨기에 연방정부의 예산으로 운영 - 관련부처 장관(현재 국무부장관)의 책임 하에 업무 수행	- 미국 노동부에 공식 등록된 노동조합 1932년 설립, 조합원 수 약 45만명 - 연간 매출액 239백만 달러 이상, 연간 잉여금 20백만 달러 이상으로 안정적인 재무상태를 유지
신용등급	벨기에 국가신용도 AA (S&P 2023년 3월)	n/a
입주사	재무부, 복지부, 식품안전부 등 정부 주요부처	본사 사옥으로 사용(대대적인 리모델링 완료)

➤ 임대차계약 개요

구 분	Finance Tower Complex	498 Seventh Avenue
잔여 임대기간	약 11.3년 (2002.1.1.부터 2034.12.31.까지)	약 26.6년 (2019.3.1.부터 2050.3.31.까지)
연장옵션	만기 1년 전까지 종료 의사표시를 하지 않을 경우, 1년씩 자동 연장	5년 연장 2회 혹은 10년 연장 1회 중 택1 연장옵션 행사 시 임대료는 시장 임대료 준용
계약구조	- 제세공과금 및 유지보수비는 임차인 부담 - 보험료, 임차인의 귀책사유 없는 대수선은 임대인 부담	- 임차인의 운영비용 및 부동산세의 비례부담 - 임차인의 계약상 임대차목적물에 대한 유지관리 의무
중도해지	- 원칙적으로 임의에 의한 임대차 중도해지는 불가 - 예외 i) 임대인의 계약위반으로, 임차인이 통지하였음에도 15영업일 이내에 적절한 조치가 없을 경우 - 예외 ii) 벨기에 계약법 및 임대차 법률상 허용 시(건물 멸실 등)	- 임대개시일+20년이 되는 날에 한해 1회 행사 가능 단, 임대개시일+17년 이전에 사전통보 및 중도해지금 지급 - 중도해지금: 해지일 직후 9개월간의 임대료 및 해지일 기준 미상각거래비용에 7.5% 이자율을 적용한 금액

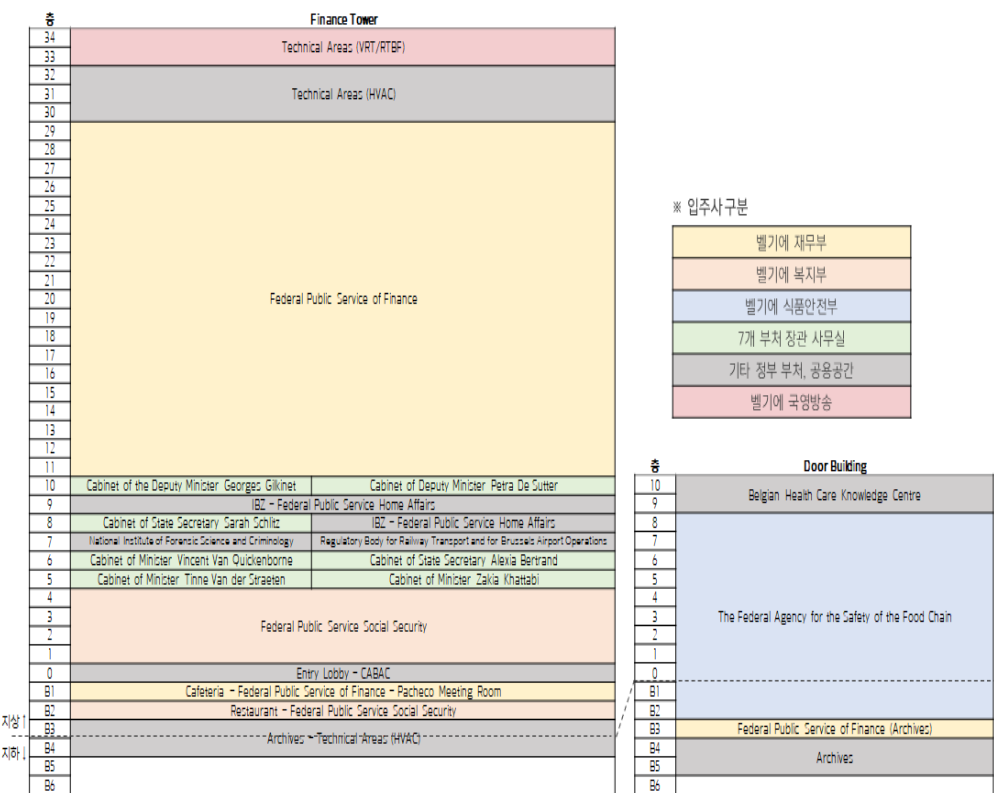
II. 운용자산 개요

4. 운용자산 Stacking Plan

제이알제26호 (Finance Tower Complex)

- 벨기에 연방정부 산하 벨기에 건물관리청 **100% 임차**
 - 벨기에 국가신용도 AA (S&P, 2023)
- 현재 재무부, 복지부 등 연방정부 주요부처 입주 中

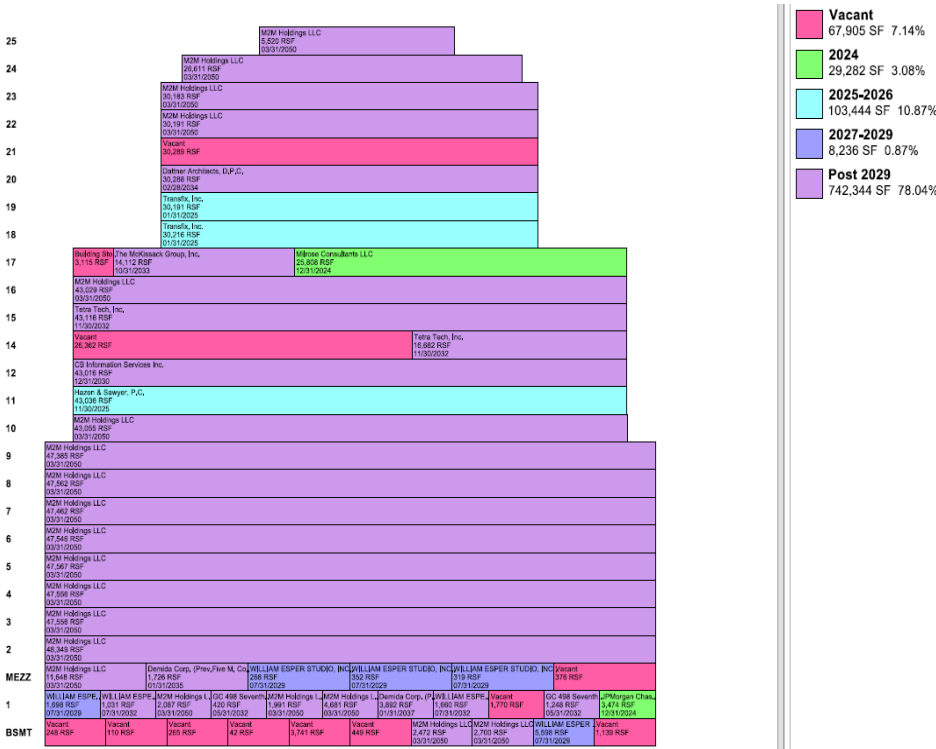
[Finance Tower Complex 층별 임대현황]



제이알제28호 (498 Seventh Avenue)

- 2023년 8월말 기준 총 14개사 입주 / **임대율 95.3%** (계약기준)
 - SEIU 60.5%, Transfix 6.3%, Tetra Tech 6.2%, Hazen and Sawyer 4.6%, CB Information Services 4.5% 등
 - 14층: Securitas Security Services와 신규 임대차계약 체결
 - 17층: Milrose Consultants와 연장 임대차계약 체결
- 21층 : 신규 임차 논의 중 (OO Medical Center, OO Construction 등)

[498 Seventh Avenue 층별 임대현황]



III. 시장 현황 (1) Brussels Office Market

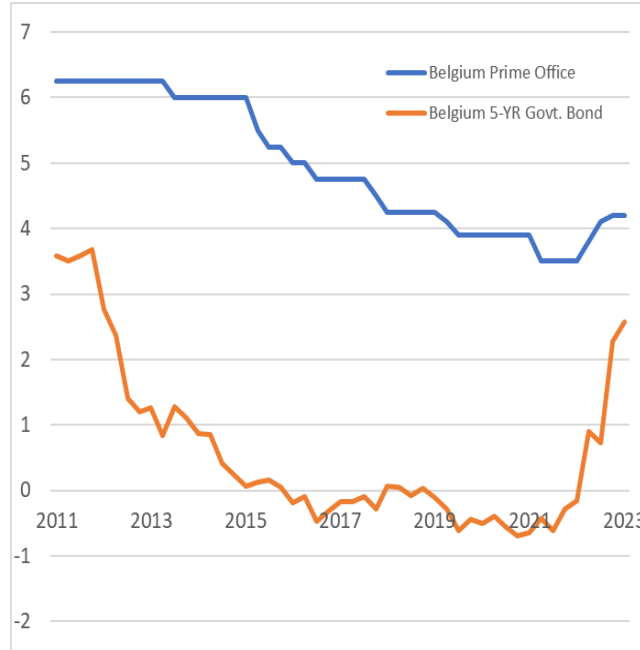
건조한 임차수요와 함께 오피스 시장의 질적 변화가 목격되는 중

- 브뤼셀 프라임 오피스 Investment Yield 4.1% (장기임차 기준)로 전년도 수준 추세 유지 중
- 23. 2Q 기준 Brussels 프라임 오피스 평균 연 임대료는 €340/m² (CBRE 집계)
- 인플레이션 지수에 연동되는 벨기에 상업용부동산 임대차 계약 구조에 따라 전년도 Eurozone 인플레이션이 순차 반영되며 지속 상승 중
- 프라임 오피스 선호의 이유 (1) 오피스 사용 방식의 진화 (유연근무 대응, 거점 오피스) (2) ESG 강화 (3) 우수 인력 확보 (위치, 교통, 쾌적성)
- 신규 거래는 드물고 임대차 시장 또한 기존 계약 갱신 등으로 인해 신규 체결이 적은 상황이 지속

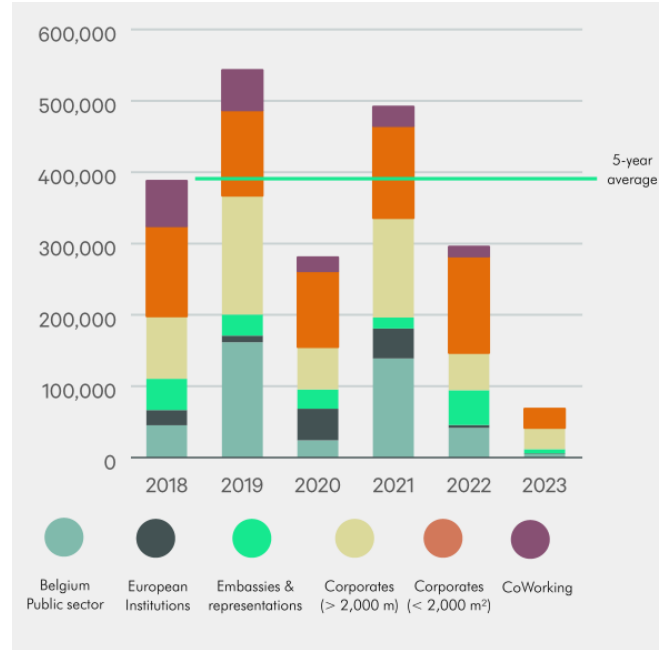
유럽 주요 도시 프라임 오피스 수익률



브뤼셀 프라임 오피스 수익률 추이



브뤼셀 프라임 오피스 임대차계약 체결

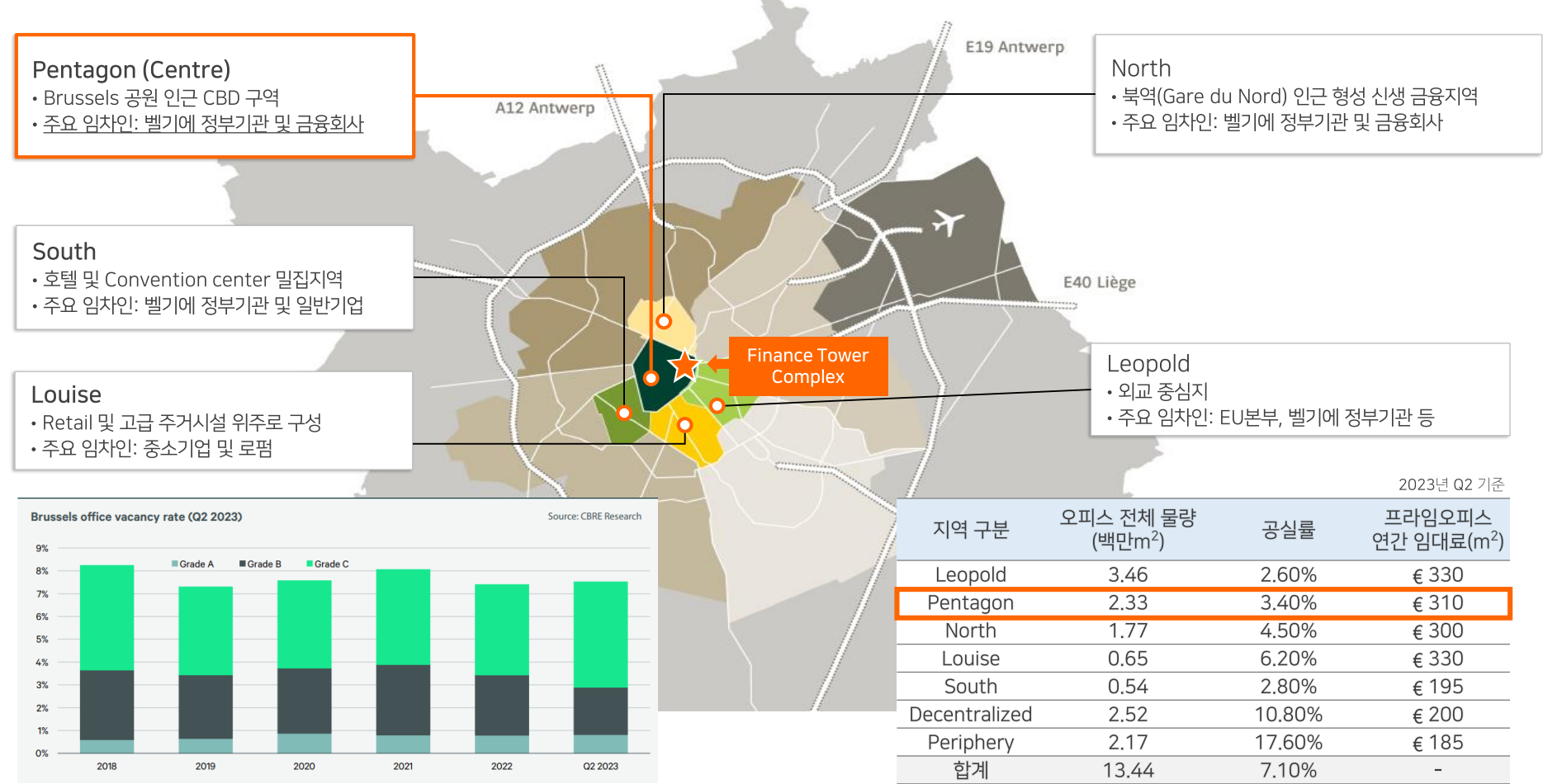


※ Source: BNP Paribas Real Estate, CBRE (2023.2Q), Investing.com

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, CBD 내 오피스 공실율은 Grade A 자산의 경우 0.82%, Grade B는 2.1% 기록
- 최근 10 여년간 매년 10만m² 규모로 지속된 브뤼셀 내 conversion (오피스의 주거 전환) 및 신규 착공 지연으로 오피스 공급은 제한적



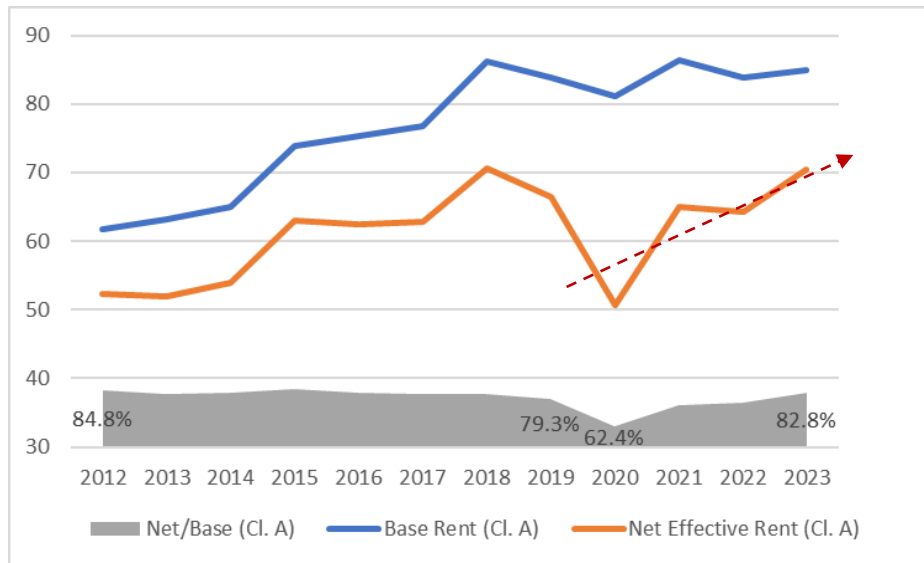
※ Source: BNP Paribas Real Estate, CBRE (2023.Q2)

III. 시장 현황 (2) Manhattan Office Market

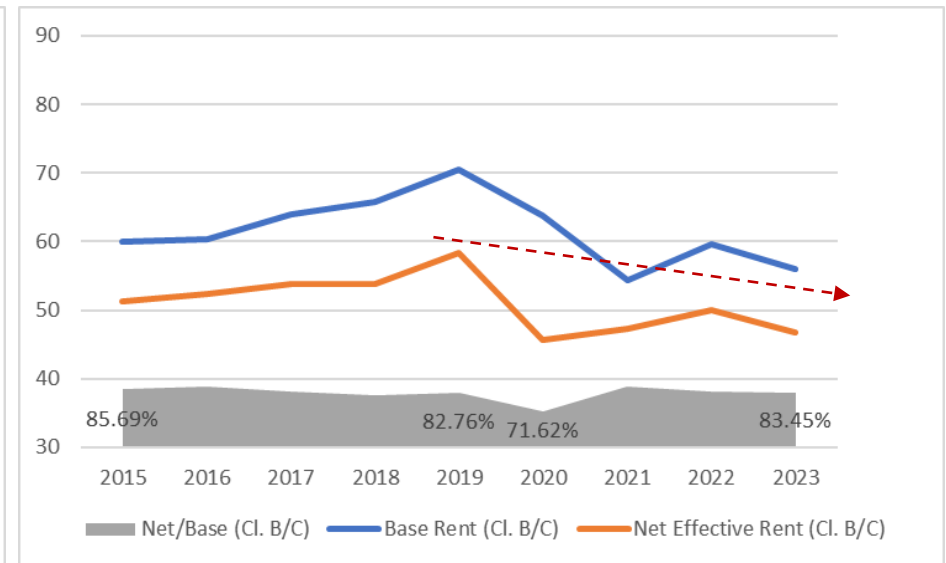
<Flight to Quality>가 명백히 드러나는 양극화 시장

- 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
- 금융 및 법률 서비스 산업 중심으로 임차 수요가 빠르게 회복 중임. New York occupancy rate는 62.3%으로 COVID 대비 37.4%p 상승 (과거 평균 약 80%)

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



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

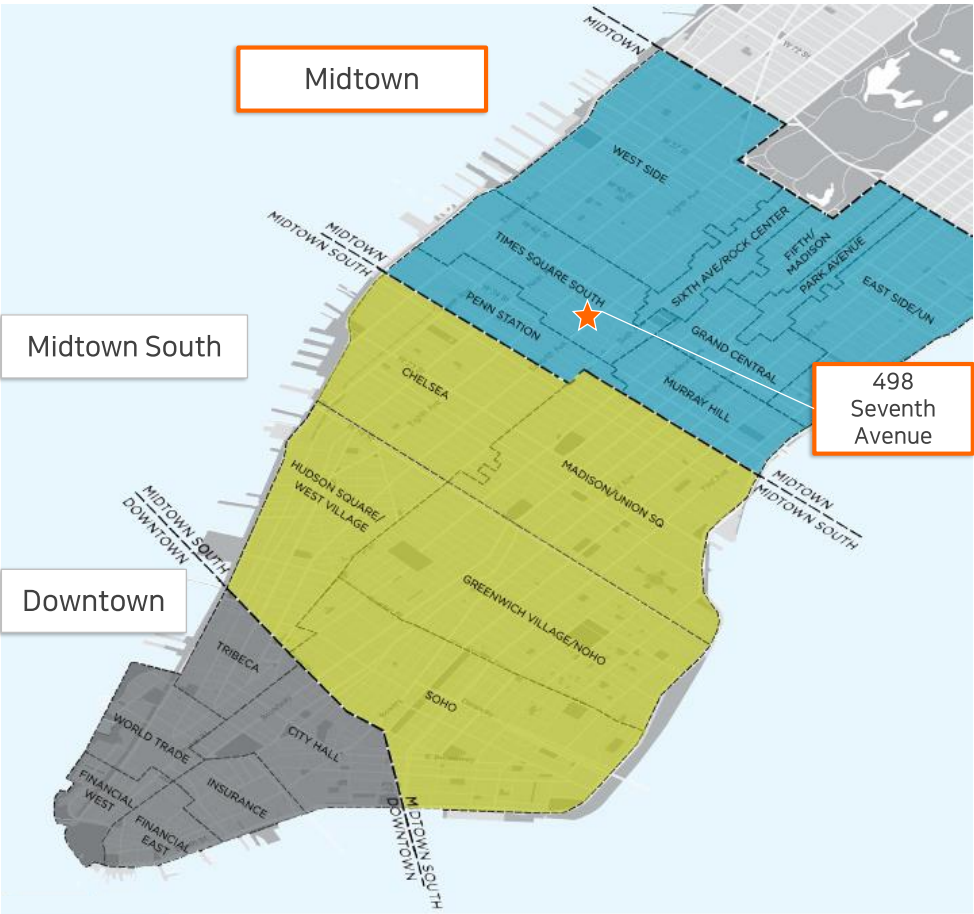


※ Source: Cushman & Wakefield (2023.1Q)

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
- ☑ 뉴욕 맨하튼 오피스 시장 내 임차료 \$100/sf 이상 계약의 95%는 Midtown, 50.9%는 2000년 이후 신축(또는 레노베이션) 오피스에 집중
- ☑ Class A 오피스의 임차 수요는 주로 금융산업이며 산업별 점유율 기준 94% 수준을 기록 (이상 23.2Q, JLL)



※ Source: Cushman & Wakefield(2023.Q2)

2023년 Q2 기준			
지역 구분	오피스 전체 물량 (백만 SF)	공실률	연간 임대료 (\$/SF)
Midtown	260.6	21.70%	\$77.05
East Side/UN	21.3	22.00%	\$70.38
Grand Central	45.8	23.40%	\$67.74
Madison/Fifth	24.3	26.10%	\$102.72
Murray Hill	14.3	25.00%	\$59.15
Park Avenue	20.5	15.50%	\$91.47
Penn Station	30.2	23.00%	\$110.02
Sixth Ave/Rock Center	41.9	14.50%	\$76.85
Times Square South	31.1	24.10%	\$56.02
West Side	31.2	24.10%	\$72.27
Midtown South	67.6	23.00%	\$75.84
Chelsea	17.2	22.80%	\$74.09
Greenwich/NoHo	5.3	24.60%	\$108.70
Hudson Sq./West Village	10.1	23.50%	\$84.61
Madison/Union Square	30.2	23.40%	\$68.29
SoHo	4.7	17.90%	\$77.88
Downtown	86	24.20%	\$56.27
City Hall	7.7	10.80%	\$50.87
Financial East	30.3	24.30%	\$52.70
Financial West	6.2	35.20%	\$52.19
Insurance	12.7	35.10%	\$51.95
Tribeca	4.9	17.00%	\$63.15
World Trade	24.1	21.30%	\$65.89
합계	414.2	22.40%	\$72.12

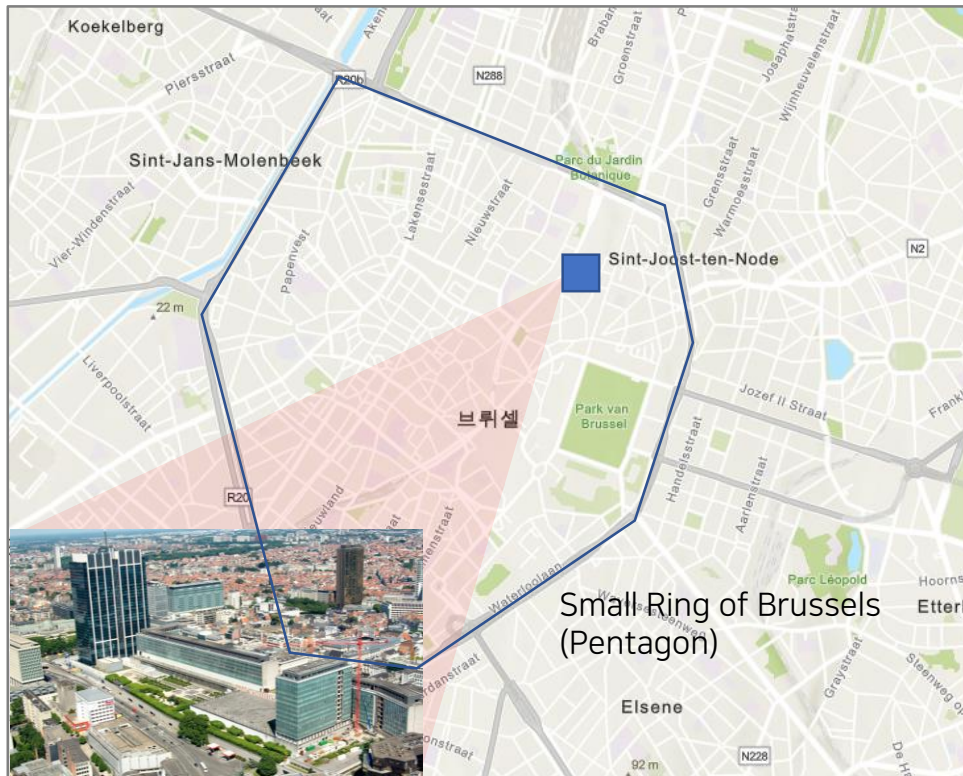
APPENDIX 1
Finance Tower Brussels

A1. Finance Tower (1) 파이낸스 타워와 국가 행정 단지 건립

도시 계획 및 Finance Tower 건립

- 벨기에 정부는 1958년 브뤼셀 국가행정단지(State Administrative Centre, SAC) 계획을 입안하여 1983년 완료
- 주요 공공기관들로 구성된 행정복합콤플렉스로서 당시 14,000명의 공무원을 밀집해 연방정부의 행정효율을 제고할 목적으로 입안
- 도심 핵심지에 주요 국가 기간시설을 밀집한다는 설계 철학은 우리나라의 광화문 정부종합청사와 유사한 구상으로 평가됨

[브뤼셀 / Finance Tower]



[서울 / 정부서울청사]



A1. Finance Tower 소개 (2) 행정, 외교, 정치의 중심지

Finance Tower와 SAC

- 브뤼셀 국가행정지역은 우리의 광화문과 같이 행정·외교·정치의 중심지로서 수도 내 핵심 기능을 수행
- Finance Tower는 SAC의 핵심 시설로서 입지 및 규모 측면에서 압도적인 위상 보유

[[브뤼셀 SAC]]



[[참고] 서울 광화문]



A1. Finance Tower (3) 건립 과정



1957년: 기존 Bas-fonds 지역 철거 개시



1965년: Pacheco 거리 공사현장



1978년: Finance Tower 공사현장 항공촬영



1982년: Finance Tower 준공 후 전경

A1. Finance Tower (4) Renovation

Renovation (2005~2008)

- 1982년 준공 이후 지속된 연방정부 조직 규모의 성장에 맞추어 대대적인 레노베이션을 실시 (근무인원 3,200 → 4,600명)
- 기존의 파사드를 색조 LED 및 커튼월을 적용한 형태로 재디자인하고 석면을 제거하고 엘리베이터를 건물 내부에 포함시킴
- 오피스 면적 증대를 위해 파이낸스 타워와 연결된 11층 규모 별도 건물인 Door Building을 함께 건립



10 - 2005

03 - 2006

09 - 2006

10 - 2006

04 - 2007

08 - 2007

A1. Finance Tower 소개 (5) 국내 유사 사례 대비 비교 분석

Finance Tower 규모 (1) 유사한 시기, 동일 목적인 정부서울청사 대비

구분	Finance Tower	정부종합청사 (현 정부서울청사)
사진		
공사 기간	1958 ~ 1984년	1967년~1970년
입주부처	• 재무부 • 행정 및 내무부 • 복지부 • 식품안전부 • 7개 부처 장관 사무실 • 철도교통관리국 • 국립과학수사청 • 국영방송 • 경찰청 • 국립 문서 수장고 (National Archives)	• 통일부 • 여성가족부 • 행정안전부 • 외교부 • 중소벤처기업부 • 금융위원회 • 개인정보보호위원회 • 국민권익위원회 • 국무총리비서실 • 대통령직속 국가교육위원회 • 대통령직속 저출산고령사회위원회
층/연면적	지하 6층, 지상34층 / 195,973 m ²	지하 3층, 지상 19층 / 78,448m ²

A1. Finance Tower 소개 (5) 국내 유사 사례 대비 비교 분석 (계속)

Finance Tower 규모 (2) 유사한 규모의 GFC 강남 파이낸스 센터 대비

구분	Finance Tower	GFC Gangnam Finance Center
사진		
위치	Finance Tower Complex, 1000 Brussels, Belgium	서울시 강남구 테헤란로 152
설계사	Hugo Van Kuyck, Marcel Lambrichts & Leon Stynen	Kevin Roche & John Dinkeloo Associates
연면적	195,973 m ² (약 59,282평)	212,615 m ² (약 64,316평)
대지면적	15,515 m ² (약 4,693평)	13,156 m ² (약 3,980평)
규모	지하 6층, 지상34층	지하 8층, 지상45층
높이	142m	206m
준공	1982년 (2008년 리노베이션)	2001년
주차대수	675대	1,310대



APPENDIX 2 JR Global REIT 추가 정보

A2. 2023년 하반기 주주서한 관련 (1) 배경 및 회사채 차환

주주서한 주요 내용 및 작성 배경

- 지난 8월 11일 이사회 보고를 거쳐 동월 16일 <최근 주가하락에 대한 운용사의 대응방안>을 주제로 한 주주서한을 홈페이지에 게시
- 동 서한에서는 주가 하락과 관련하여 특이사항 내지 펀더멘털 상 유의한 변동사항이 없음을 보고하였음
- 또한, 당시 진행 중이던 회사채 차환 및 담보대출 차환, 환헷지, 주가 분석 등 운용 현안과 관련한 운용사 견해를 개진하였음

회사채 차환 경과 보고

- 2023년 초, 레고랜드 1년이 도래하는 4Q 내 신용경색을 전망하여 신용등급 상향(2개사 A-/S 확보) 등 차환 준비에 착수
- 2023년 1Q 중 주요 증권사 미팅을 거쳐 2Q에 회사채 발행 주관사 선정 (최초 당사 희망 조건 2년 만기, 1,000억원)
- 여타 증권사들이 소극적 태도를 보이던 중 가장 적극적으로 총액인수조건을 제시한 KB증권을 단독 주간사로 확정
- 운용사는 상장리츠 예외 규정에 의한 수요예측 생략을 희망하였으나 주간사 요청에 따라 수요예측 실시 (9/4, 1.5년 만기, 800억원 조건)
- 수요예측 부진에 따라 발행 잔액은 주간사 KB증권이 인수. (발행조건: 금리상단 민평+200bp = 7.364%)
- 건설/부동산, 해외부동산 관련 기업 대상 투자 심리 악화, 전반적 신용위축이 당사 회사채 발행에 악영향을 주었고 현재도 지속 중

(참고) 최근 6개월 내 A-급 1.5년 회사채 발행 현황 (단위:억원)

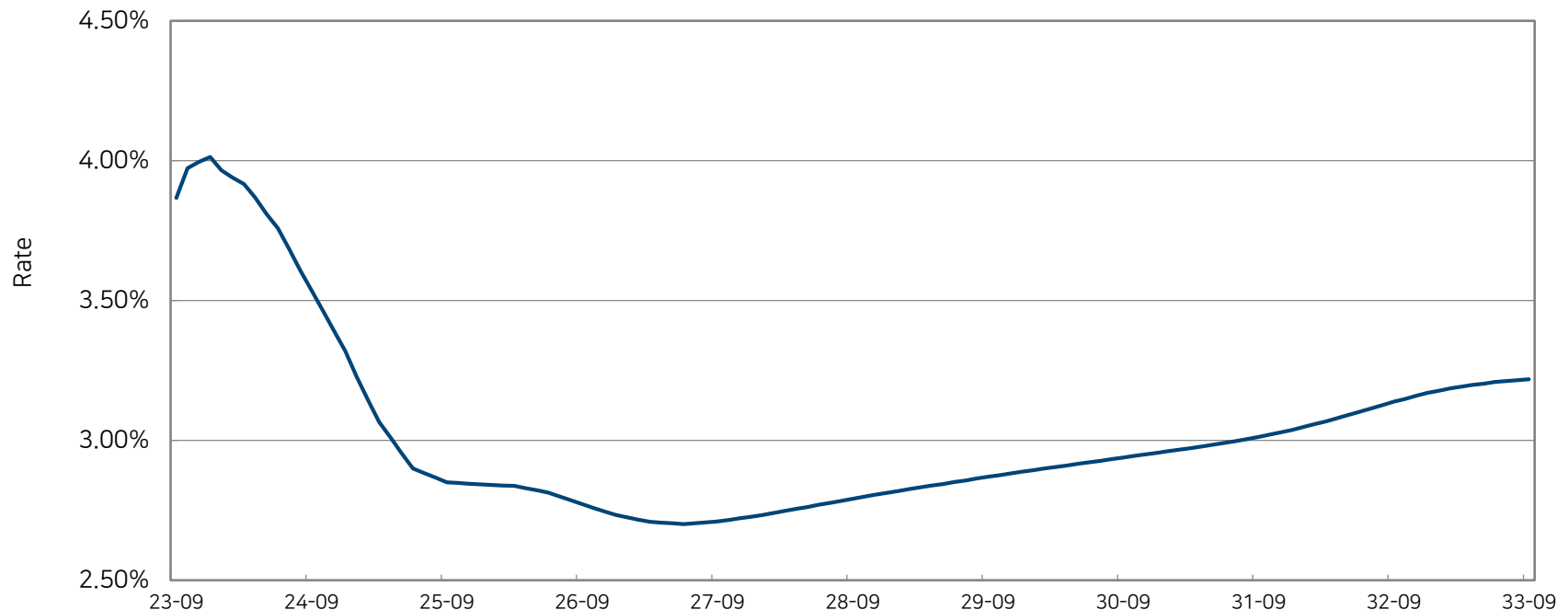
발행일	수요예측일	발행회사	회차	공모희망금리 밴드	최초	발행금액	발행금리	경쟁률	증액여부	수요예측
2023-02-28	2023-02-20	한국토지신탁	42-2	개별 -30bp ~ +130bp	500	500	7.091	0.52	X	O
2023-03-15	2023-03-07	HD현대두산인프라코어	80-1	개별 -30bp ~ +50bp	200	370	4.715	5.73	O	X
2023-04-12	2023-04-04	HD현대중공업	5-1	개별 -30bp ~ +50bp	500	1,020	4.783	2.92	O	X
2023-07-25	2023-07-17	에코프로	22-1	등급 -50bp ~ +50bp	500	500	5.241	1.78	X	X
2023-07-28	2023-07-20	SK에코플랜트	177-1	개별 -30bp ~ +150bp	500	680	6.128	2.66	O	X

A2. 2023년 하반기 주주서한 관련 (2) 유럽 내 상업용 부동산 대출 환경

인플레이션에 대응한 금리 인하와 경기 둔화 우려가 상충되며 이자율 기간구조에 복합적 영향을 주고 있음

- 유럽 금융시장 현황 점검 결과, 신규 거래 둔화로 신규 대출 규모는 예년 대비 적으나 리파이낸싱 및 대출계약 변경 등은 활발히 진행 중
- COVID-19 이후 현지 담보대출 금리 수준은 '3M EURIBOR+마진' 기준 안정화된 A-class 자산은 약 100~150bp 수준으로 상승한 상황
- 제로 금리 시대 대비 LTV 및 ICR에 대한 심사가 상대적으로 강화된 추세임 (단, 은행별 차이가 있음)
 - LTV: COVID-19 이전 60% 수준에서 현재 55% 로 하락 , ICR: 약 1.5배 이상 수준을 요구함

(참고) 3 Month EURIBOR Forward Curve



A2. 2023년 하반기 주주서한 관련 (3) 498 Seventh Avenue Rent Roll

임차인 구성 : Multi tenant 건물로서 핵심 장기 임차인 SEIU 외 다양한 업체가 입주

- 2023년 8월말 기준 현재 본 자산의 임대율은 약 95.3%이며, 잔여임대기간(WALE)은 약 19.3년, 평균 임대료는 약 \$60/SF
- 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 임대 수입의 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%	19.3년	-
- SEIU(M2M Holdings LLC)	의료보건노동조합	582,495	60.5%	26.6년	2019.03.01~2050.03.31
- Transfix	운송업	60,407	6.3%	1.4년	2019.02.01~2025.01.31
- Tetra Tech	엔지니어링 서비스	59,798	6.2%	9.3년	2020.03.01~2032.11.30
- Hazen and Sawyer	환경 (상수도 공급)	43,855	4.6%	2.3년	1999.09.13~2025.11.30
- CB Insights	정보통신업	43,016	4.5%	7.3년	2019.12.18~2030.12.31
- Dattner Architects	건축설계업	30,288	3.1%	10.5년	2022.02.07~2034.02.28
- Milrose Consultants	부동산 자문업	26,088	2.7%	10.3년	2014.09.01~2033.11.30
- Securitas Security Services	보안솔루션	19,659	2.0%	11.3년	2023.10.01~2034.12.31
- McKissack Group	건설업	14,113	1.5%	10.7년	2023.03.13~2034.04.30
- William Esper Studio	엔터테인먼트	10,858	1.1%	8.9년	2019.05.01~2032.07.31
- Demida Corp	외식업	6,508	0.7%	13.9년	1990.01.01~2037.07.31
- JP Morgan Chase	금융업	3,200	0.3%	1.3년	2002.01.25~2024.12.31
- Ground Central Coffee(GC 498 Seventh Avenue)	외식업	1,222	0.1%	8.8년	2021.06.01~2032.05.31
- Cogent Communications	정보통신업	9	0.0%	3.0년	2006.09.01~2026.08.31
- Sidera Networks	정보통신업	-	0.0%	-	2010.12.09~매월 갱신
- 공용시설(로비, 창고 등)	-	15,341	1.6%	-	-
3. 공실		45,599	4.7%	-	-

A2. 재무정보 요약

리츠 재무정보

➤ 재무상태표(별도)

(단위: 백만원)

과목	제8기 (2023.06.30)	제7기 (2022.12.31)
현금및현금성자산	10,911	42,052
기타채권	40,513	42,641
기타자산	167	52
상각후원가측정금융자산	33,300	-
종속기업투자	999,457	999,457
자산총계	1,084,348	1,084,202
지급채무	2,163	2,155
기타유동부채	22	-
단기차입금	23,000	23,000
사채	69,937	69,845
부채총계	95,123	95,000
자본금	197,376	197,376
자본잉여금	753,647	753,642
이익잉여금	38,202	38,185
자본총계	989,225	989,203

➤ 포괄손익계산서(별도)

(단위: 백만원)

과목	제8기 (2023.01~2023.06)	제7기 (2022.07~2022.12)
영업수익	39,600	42,395
영업비용	1,852	1,931
영업이익	37,748	40,464
영업외수익	1,968	545
영업외비용	2,198	3,362
법인세비용차감전 순이익	37,518	37,647
법인세비용	-	-
당기순이익	37,518	37,647
주당이익	190	194

A2. 담보대출 현황

기초자산의 현지 선순위 담보대출은 모두 고정금리이며 단기간 내 차환 리스크 없음

구 분	Finance Tower Complex	498 Seventh Avenue
전경		
조달금액 ¹⁾	7.239 억 유로 (약 1.01조원)	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)}	50.3% / 14.4억 유로 (약 2조원)	59.7% / 6.7억 달러 (약 0.87조원)
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	해당 없음

주1) 1,400 원/EUR 기준, 1,300 원/USD 기준
주2) 벨기에 2023.05. Kroll, 미국 2023.06. Newmark 감정평가액 대비

A2. 운용자산 감정평가 추이

금리 인상에 따른 상업용부동산 부진 속에 우량한 평가 수준을 견지하고 있음

➤ 브뤼셀 파이낸스타워

구 분	Finance Tower Complex				
감정평가 기준일	'20.01.17	'20.12.31	'21.12.31	'22.12.31	'23.05.26 ¹
평가결과 ²	EUR 1,206.5M (1조 5,597억원)	EUR 1,454.0M (2조 585억원)	EUR 1,459.0M (2조 655억원)	EUR 1,500.0M (2조 1,236억원)	EUR 1,440.0M (2조 386억원)
선순위 대출금액	EUR 723.9M				
감정평가 기관 / 비교	매입가	C&W	C&W	Kroll	Kroll
LTV	60.0%	49.8%	49.6%	48.3%	50.3%

➤ 맨하튼 498 Seventh Avenue

구 분	498 Seventh Avenue				
감정평가 기준일	'22.02.17	'21.04.30	'21.03.23	'22.04.30	'23.06.01 ¹
평가결과 ³	USD 680M (8,113억원)	USD 680M (8,141억원)	USD 690M (8,261억원)	USD 720M (8,620억원)	USD 670M (8,021억원)
선순위 대출금액	USD 400.0M				
감정평가 기관 / 비교	매입가액	C&W	Newmark	Newmark	Newmark
LTV	58.8%	58.8%	57.9%	55.5%	59.7%

주1) 연중 기준금리 인상을 고려해 수시 감정평가를 별도 의뢰
주2) 매입시점('20.01월) 기준환율 1EUR = 1,297.77원, 이후 감정평가액 기준환율 1EUR = 1,415.72원 적용
주3) 매입시점('22.02월) 기준환율 1USD = 1,193.14원, 이후 감정평가액 기준환율 1USD = 1,197.18원 적용

A2. Finance Tower Complex 임대수입 산정 방식

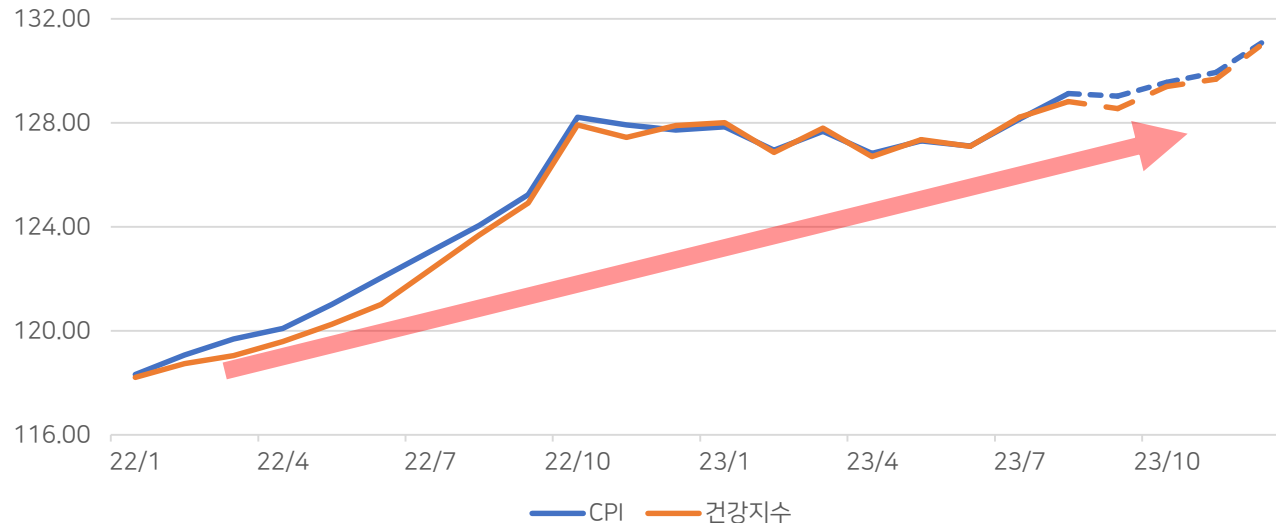
인플레이션 지수(Health Index)에 연동하여 기초적인 임대료 상승이 유지

☑ 임대수입 산정기준

- 해당년도 임대수입 = 최초 임대료 X (전년도 12월 건강지수 / 기초년도 건강지수)
 - 건물관리청 최초 임대료: €42,700,000 -기초년도 건강지수(2001년): 79.64 point
- 벨기에 건강지수(Health Index) : 소비자 물가지수(CPI)에서 주류, 담배, 경유, 휘발유 등의 항목을 제외한 물가지수

☑ 건강지수(Health Index) 추이 (2023.08 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	127.09	128.55	131.10
CPI	115.74	119.69	122.04	125.24	127.70	127.67	127.11	129.03	131.15



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