

제이알글로벌리츠 IR

The First Listed Global REIT in Korea

2023.11

2023년 하반기 상장리츠 투자간담회

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

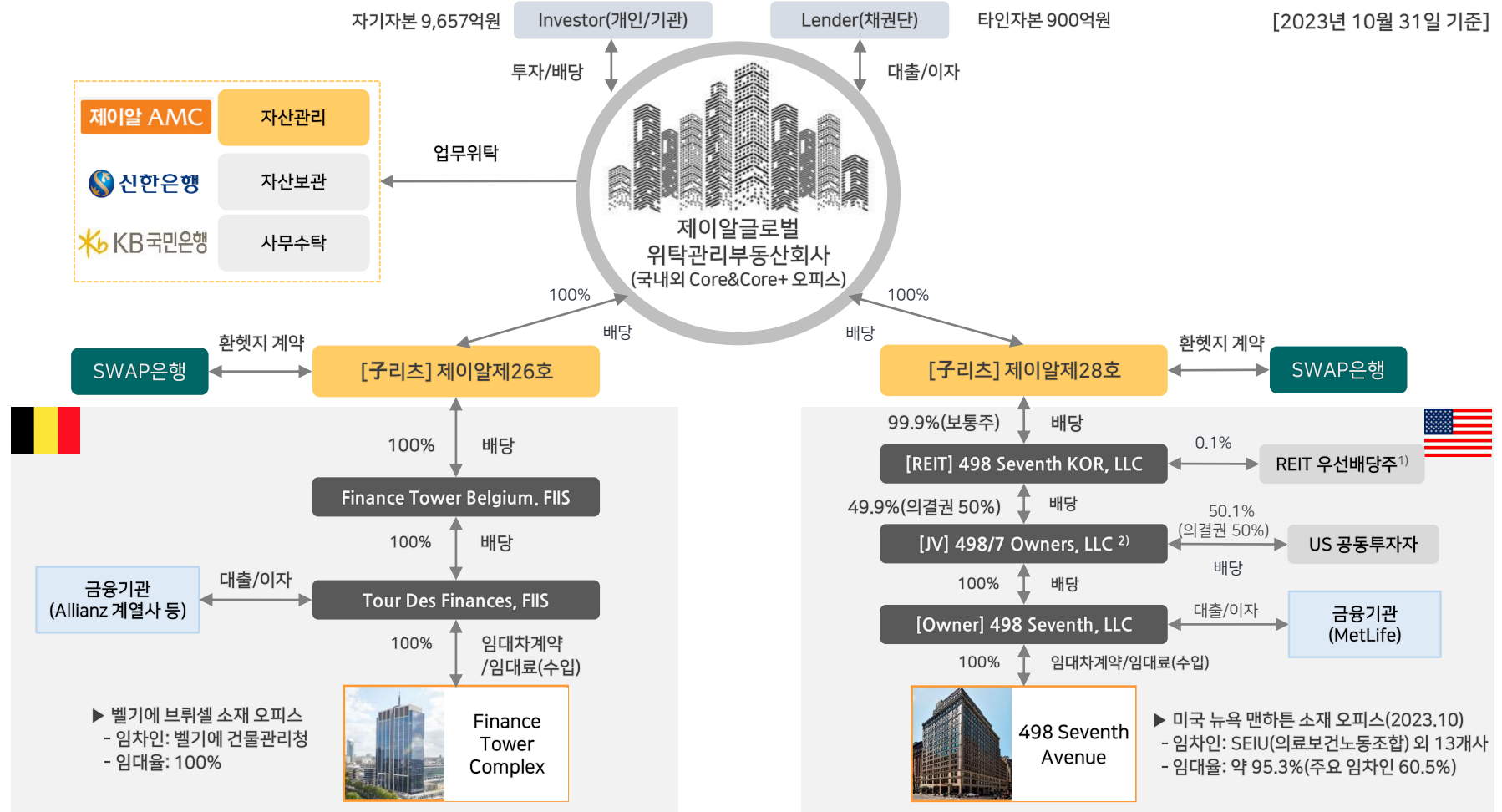
1. 리츠 개요

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 8,023억원 (2023년 11월 6일 종가 4,065원 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
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

I. 리츠 개요

3. 투자 대상

구 분	Finance Tower Complex	498 Seventh Avenue
구리츠명	• 제이알제26호위탁관리부동산투자회사	• 제이알제28호위탁관리부동산투자회사
투자대상	• 벨기에 브뤼셀 펜타곤 소재 오피스(Finance Tower Complex)를 간접 소유한 법인 지분 100%	• 미국 뉴욕 맨하탄 소재 오피스(498 7 th Avenue)를 간접 소유한 Joint Venture 지분 49.9% (의결권 50.0%)
투자방법	• 100% 모리츠의 출자	• 100% 모리츠의 출자
투자금액 ¹⁾	• 약 8,102 억원	• 약 1,890억원
주소	• Finance Tower Complex, 1000 Brussels, Belgium	• 498 7th Ave., New York, NY 10018, USA
준공/투자시점	• 1982년 (2008년 리노베이션) / 2020년 7월	• 1920년 (2021년 리노베이션) / 2022년 2월 17일 (소유권이전일)
연면적	• 195,973m ² (약 59,282평)	• 962,456 SF (약 27,048.1평)
감정평가	• EUR 1.44 Bill. (약 2조원, '23.05 Kroll)	• USD 670M (약 8,710억원, '23.06 Newmark)
주요 임차인 / 임대율	• 벨기에 연방정부 산하의 건물 관리청 / 100%	• SEIU (60.5%) 외 총 14개사 / 95.3%
잔여임대기간/ 주요계약조건	• 약 11년 (만기: 2034년 12월) • 중도해지: 불가 • 연장 옵션: 만기 12개월 전 서면 통지 없을 경우 1년씩 자동 연장	• 주요 임차인(SEIU) 기준 약 26.4년 (만기: 2050년 3월) • 중도해지: 1회 조건부 행사 가능 • 연장 옵션: 5년 연장 2회 or 10년 연장 1회
2023년 임대수입	• EUR 69M (약 967억원)	• USD 53.5M (약 696억원)

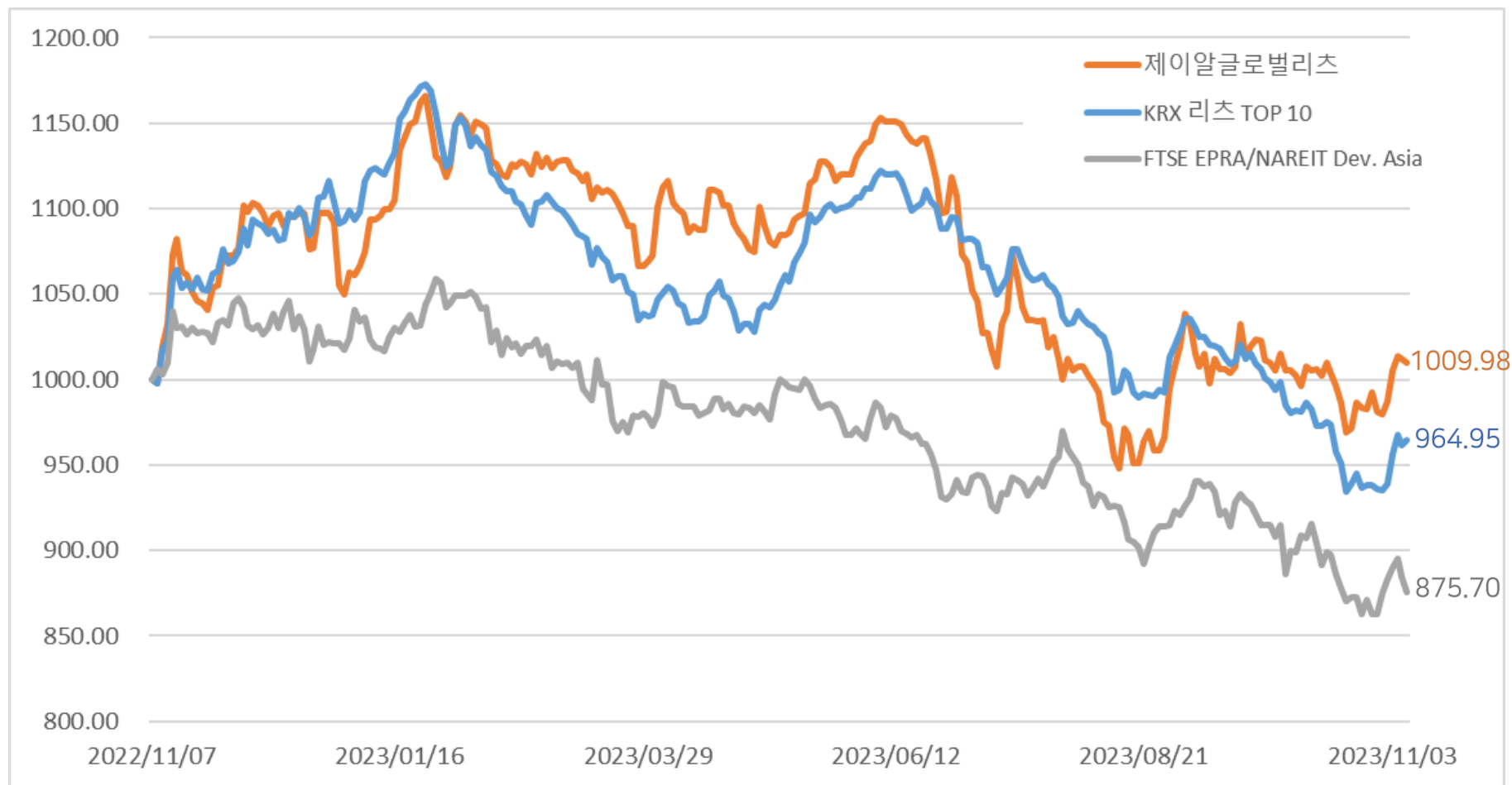
주1) 모리츠의 자리츠에 대한 투자금액 기준

주2) EUR:KRW 환율 1,400원 기준 / USD:KRW 환율 1,300원 기준

I. 리츠 개요

4. 최근 1년 주가 (KRX 리츠 TOP10, FTSE EPRA/NAREIT 지수 대비)

- 당 리츠 포함 개별 리츠 종목 및 국내/해외 리츠 Benchmark 지수 간 동조화 현상이 뚜렷
- 최근 1년 동안 장기금리 상승 등 거시 변수 영향으로 인하여 글로벌 리츠 섹터 전반에 대한 조정이 지속적으로 진행
- KRX 리츠는 아시아 역내 선진국 리츠 대비 / 당 리츠는 KRX 대형 리츠 대비 outperform을 기록



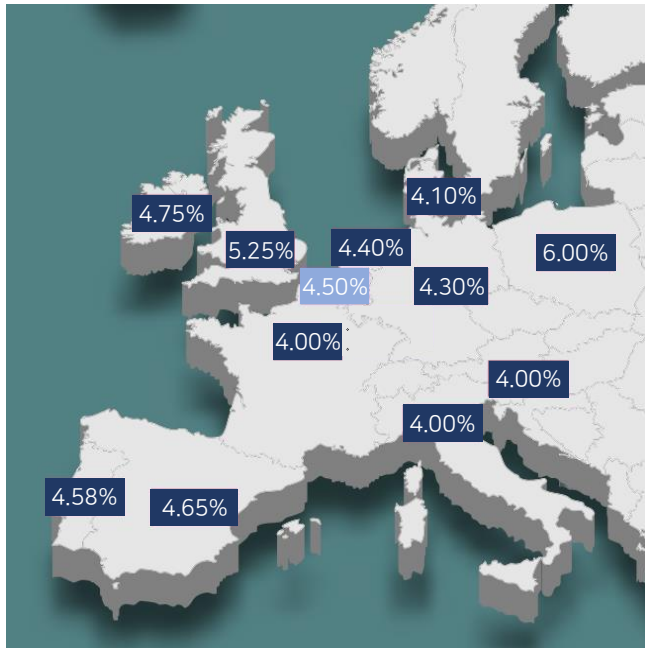
Source : KRX정보데이터시스템, Investing.com ('23.11.8 종가 기준 상대 주가, Base: '22.11.7 종가 1,000.00, 운용사 집계)

II. 시장 현황 – Brussels Office Market

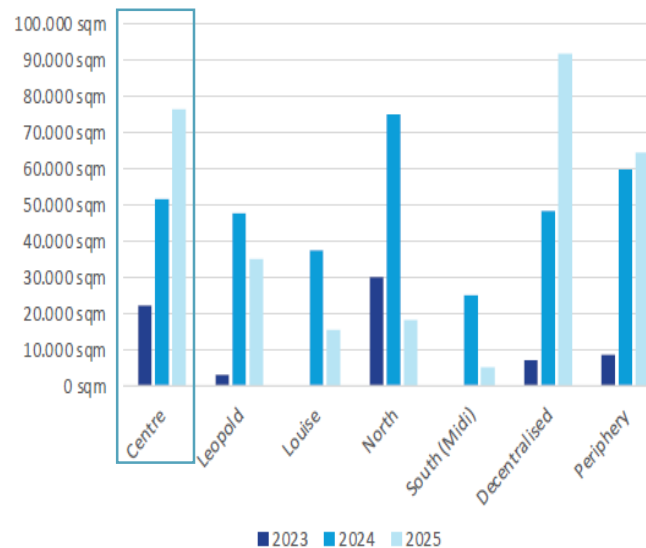
1. 견조한 임차 수요와 함께 부각되는 오피스 시장의 질적 변화

- 브뤼셀 프라임 오피스 Investment Yield 4.25% (장기 임차 기준), 평균 연 임대료는 €340/m² 로 전년도 수준 추세 유지 중
- 인플레이션 지수에 연동되는 벨기에 상업용부동산 임대차 계약 구조에 따라 전년도 Eurozone 인플레이션이 순차 반영되며 지속 상승 중
- '23년 공급 예정 자산의 68%, '24년 공급분 50%가 사전 임차되어 공급 충격은 미미할 것으로 판단됨
- '23년 브뤼셀 프라임 오피스 임대차계약은 3분기까지 전년도 동기간과 유사한 거래량을 보임
- Why 프라임 오피스인가? (1) 오피스 사용 방식의 진화 (New Way of Working) (2) ESG 강화 (3) 우수 인력 유치 (위치, 교통, 쾌적성)

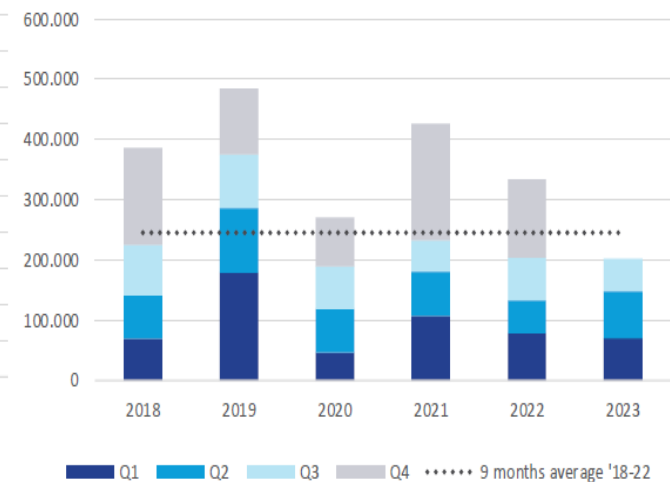
유럽 주요 도시 프라임 오피스 수익률



브뤼셀 권역별 신규공급 파이프라인



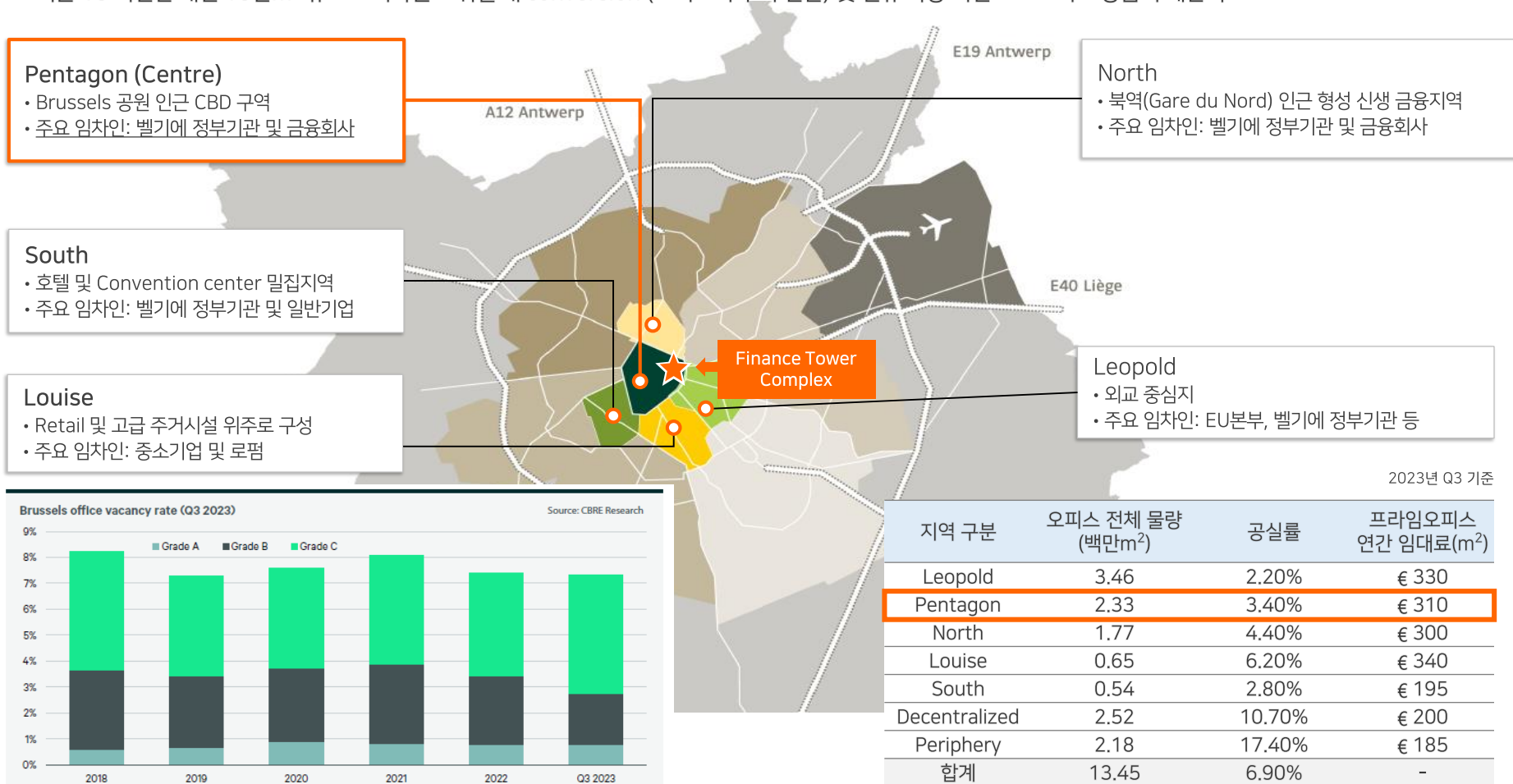
브뤼셀 프라임 오피스 임대차계약 체결



II. 시장 현황 – Brussels Office Market (contd.)

2. 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 공실률은 Grade A 오피스는 0.82%, Grade B 오피스는 2.1% 기록
- 최근 10 여년간 매년 10만m² 규모로 지속된 브뤼셀 내 conversion (오피스의 주거 전환) 및 신규 착공 지연으로 오피스 공급이 제한적

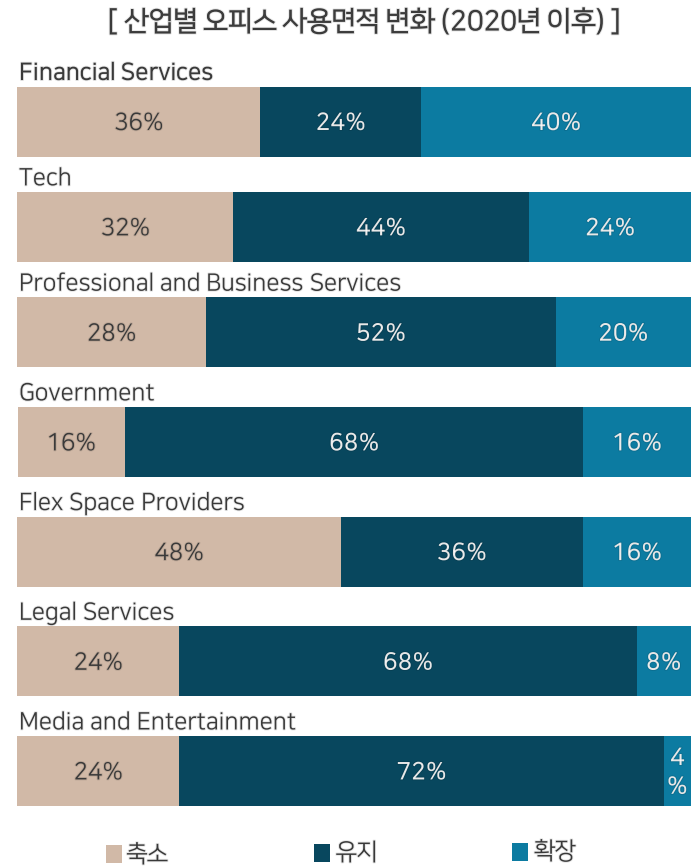
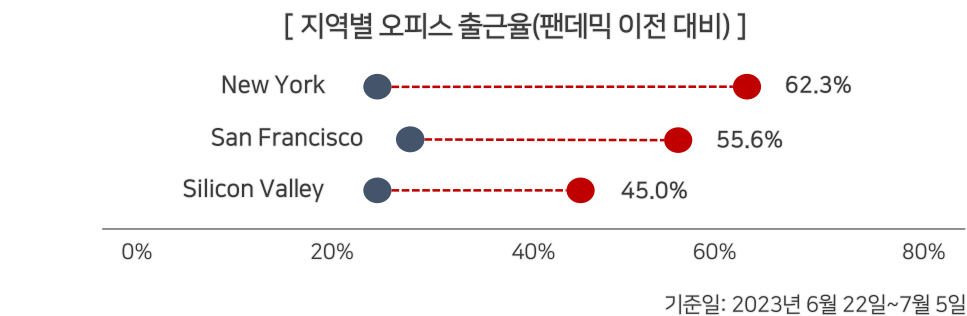
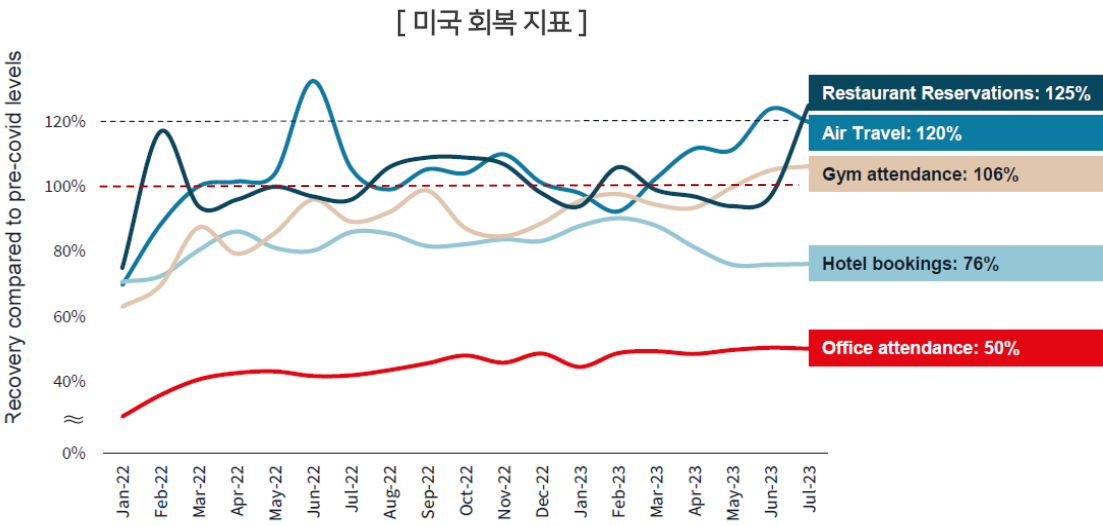


Source: BNP Paribas Real Estate, CBRE (2023.Q3)

II. 시장 현황 – New York Office Market

1. Revitalizing (1) 산업별/지역별 차별화 속 저점 통과

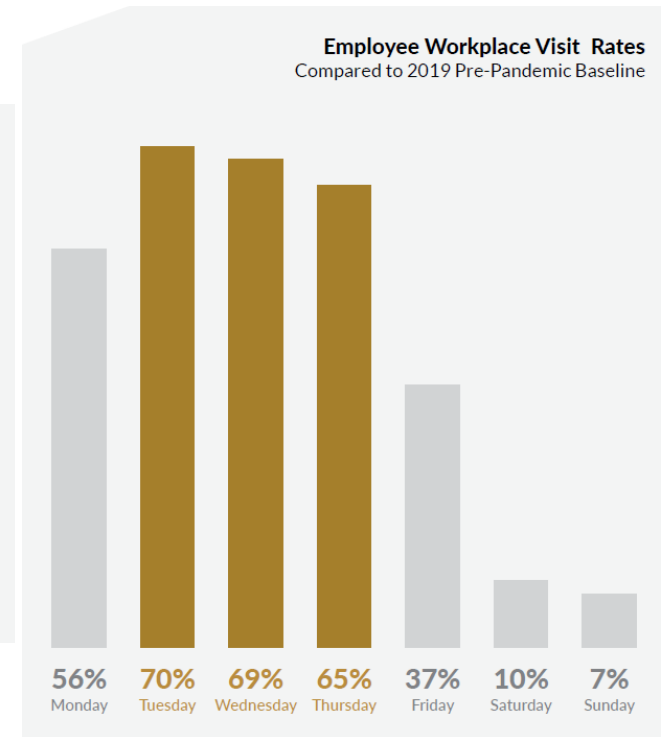
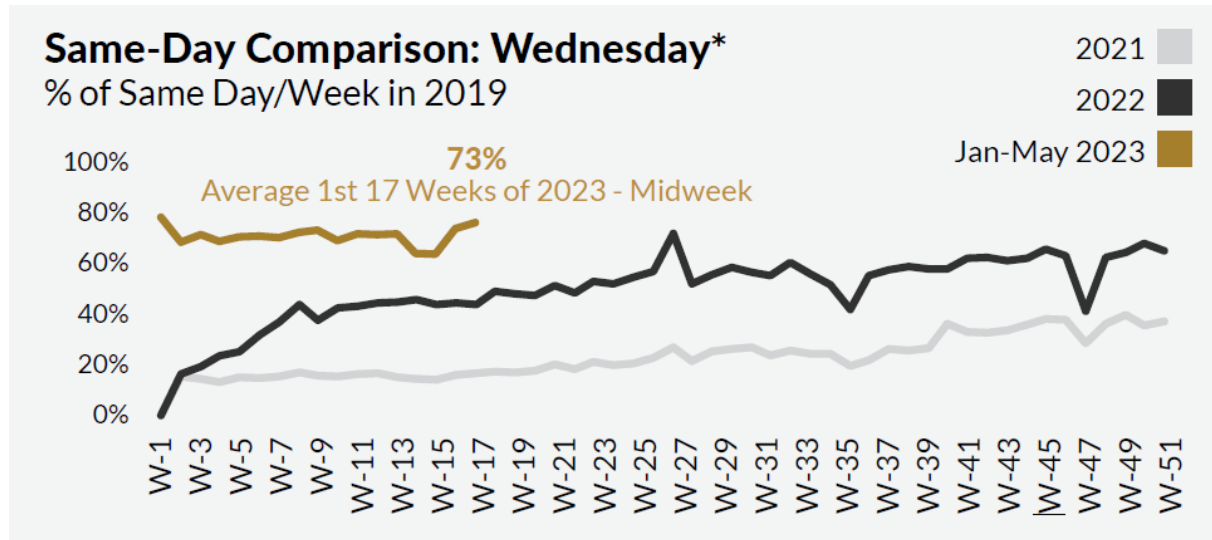
- 미국 전체 산업별 활동성 분석결과 전반적 회복 추세가 목격 중. (특히, 식음료, 관광업은 Covid-19 이전 고점을 이미 초과)
- 미국 전체 오피스 출근률은 Covid-19 직후 출근률 대비 20%p정도 증가한 약 50% 수준을 기록 중
- 금융 및 법률 서비스 부문의 오피스 복귀 속도가 높으며 해당 산업 비중이 큰 뉴욕은 미국 내 다른 도시 대비 빠른 회복 양상
- 대형 임차인 중 특히 금융권 분야는 사용 면적을 확장하고자 하며, 사무실을 이전한 회사들(약 30.3%)의 약 49.2%는 상급지로 이전이 목격



II. 시장 현황 – New York Office Market (contd.)

1. Revitalizing (2) 주 4회 출근 / 주 1회 원격 근무 추세로 진입

- 출근률 회복 : 미국 전체 2023년 현재 출근률은 약 58% (Covid-19 이전 출근률: 약 80%)
- 뉴욕 출근률 : Covid-19 이전 대비 2021년 20% 미만에서 22년 50%를 거쳐 23년 중 73% 까지 상승
- 요일별 행태: 화·수·목요일의 출근률은 약 68%로, 월요일 및 금요일의 재택근무 비율이 높음



산정 기준: 2019년=100% 기준으로 주중 출근률. 공휴일은 그래프에 표시되나 출근률 산정 시에는 제외함. 분석기간은 (왼쪽) 2023년 첫 주부터 17주(4월) (오른쪽) 2023년 1월부터 5월까지

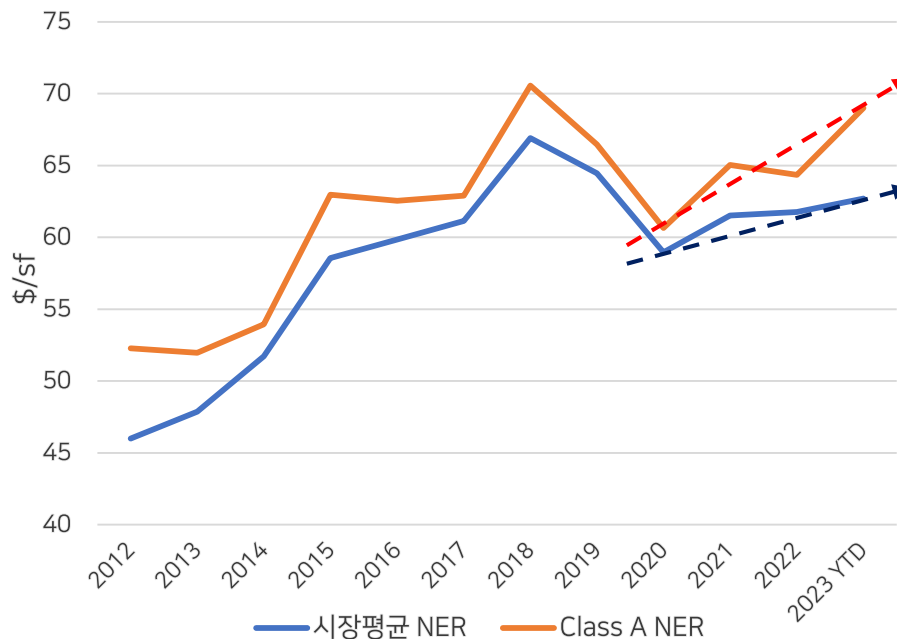
Source : Real Estate Board of New York, REBNY Research 2023

II. 시장 현황 – New York Office Market (contd.)

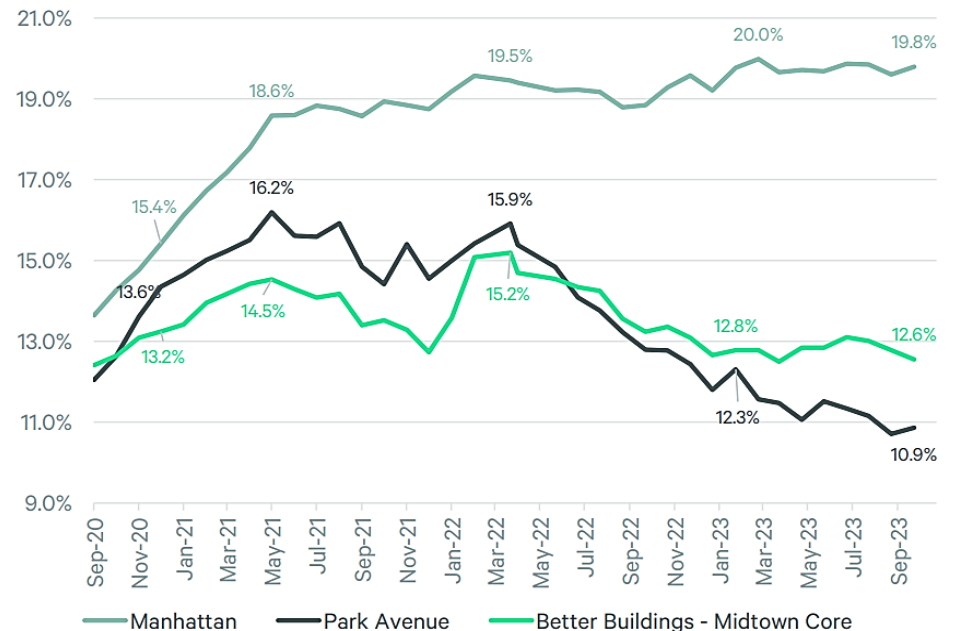
2. Flight to Quality (1) 임대료와 공실 양극화

- 맨하튼 Class A 오피스의 실효임대료는 \$69.01/SF로 전년 대비 7.2% 상승하며 COVID-19 영향 극복 ('23년 1~3분기 누적)
- 반면, Class B, C 오피스는 COVID-19 이후 임대료가 하락세를 기록하며 양극화 현상(Flight To Quality)이 뚜렷함
- 신축 Trophy Asset (One Vanderbilt, 50 Hudson Yard 등) 중심으로 임대료가 신고가를 돌파(\$100+/SF)하며 상승세 시현
- 권역별 양극화: 평균 공실율이 20%대로 상승하는 동안 Park Avenue, High Quality 오피스는 COVID-19 이전 대비 더 낮아짐
- 중소 규모 은행 위기 속 임차인 이탈 상업용 부동산(특히 Class B 이하)의 부진 및 청산이 발생

[맨하튼 오피스 Net Effective Rent: 전체 평균 vs. Class A]



[공실률: 맨하탄 vs. Park Avenue vs. Better Buildings – Midtown Core]



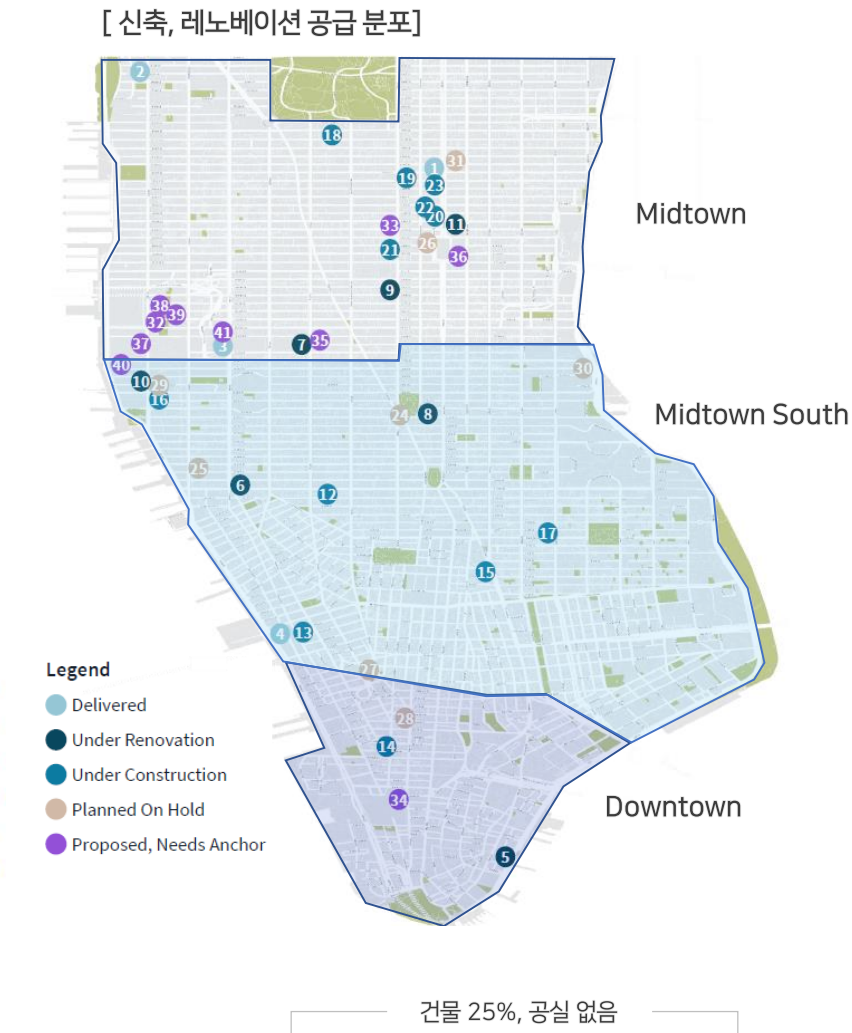
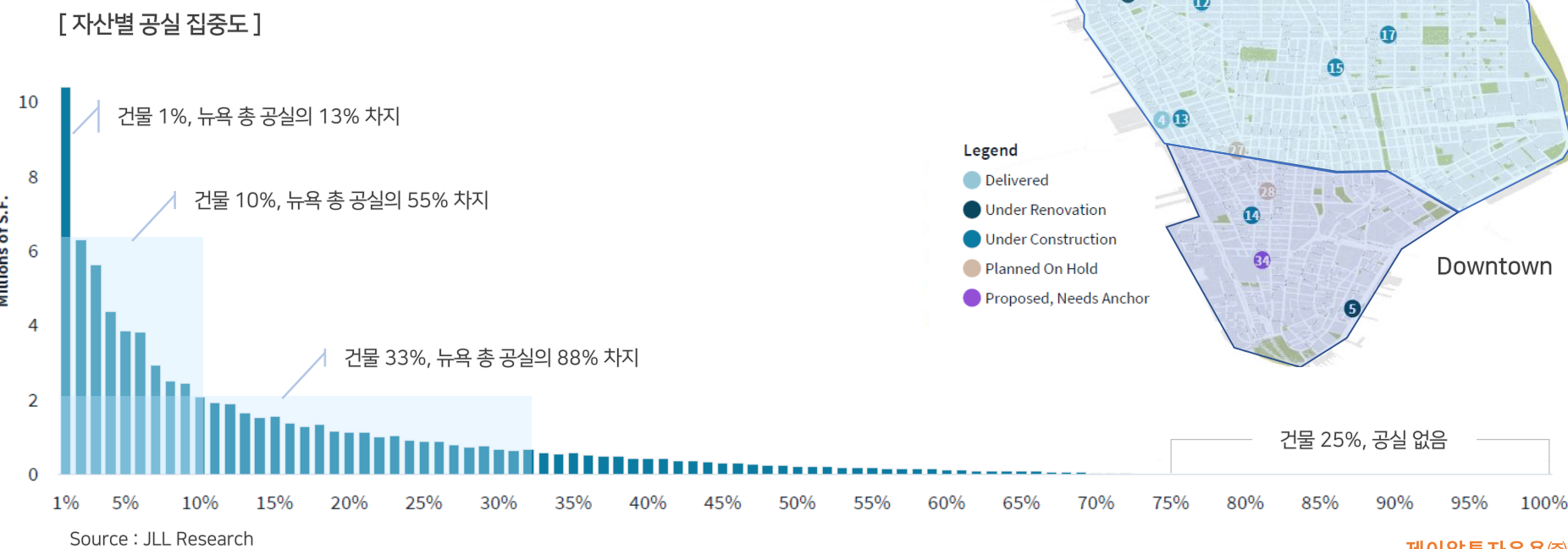
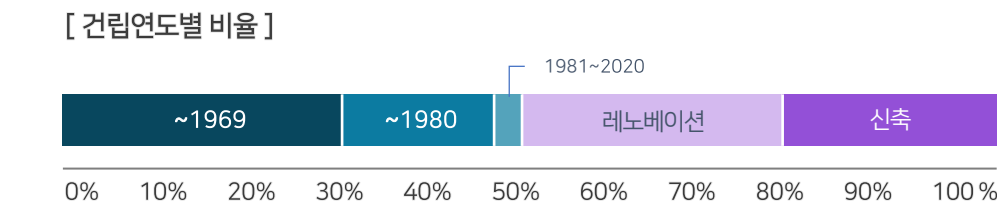
주1) 신규 임차, One Vanderbilt, 66 Hudson Boulevard, 550 Madison Avenue, 425 Park Avenue, 50 Hudson Yards, 향후 준공 예정인 자산은 시장 실효임대료보다 월등히 높아서 제외함
Source: Cushman & Wakefield, CBRE

주2) Better buildings – CBRE가 선정한 맨하탄 220개 건물로, 신축, 대규모 리모델링 건물, 현대화된 시스템, 선호 입지, 대중교통 접근성, 풍부한 채광 및 공기, 충분한 편의시설을 갖춘 High quality의 건물들

II. 시장 현황 – New York Office Market (contd.)

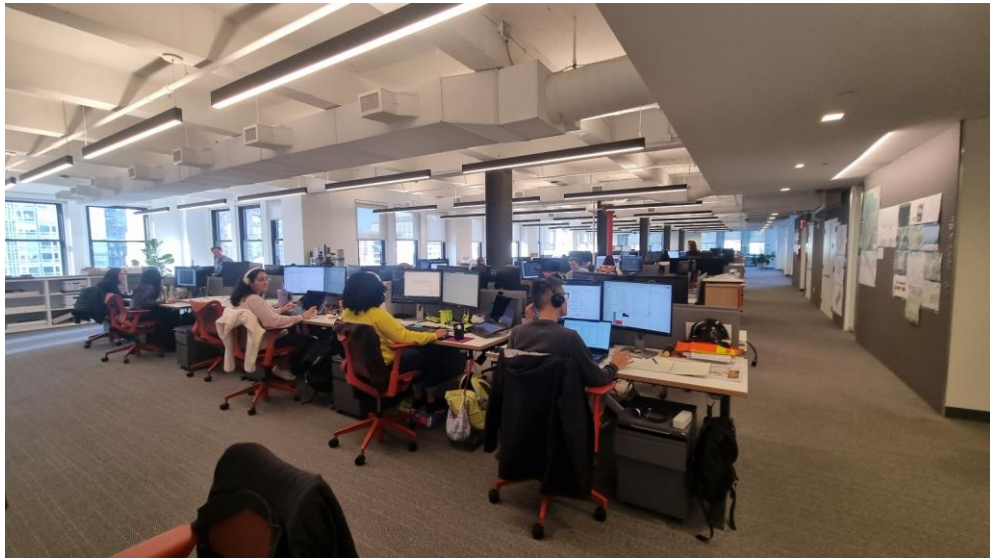
2. Flight to Quality (2) 권역별 선호 양극화

- 뉴욕 전체 건물의 33%가 총 공실의 88%를 차지
- 일부 자산들은 팬데믹 이전부터 장기 공실 상태로 있던 건물
- 대중교통 여건이 우월한 Midtown권역에 많은 신규 공급/레노베이션이 진행 중



III. 운용자산 현황 (1) Manhattan

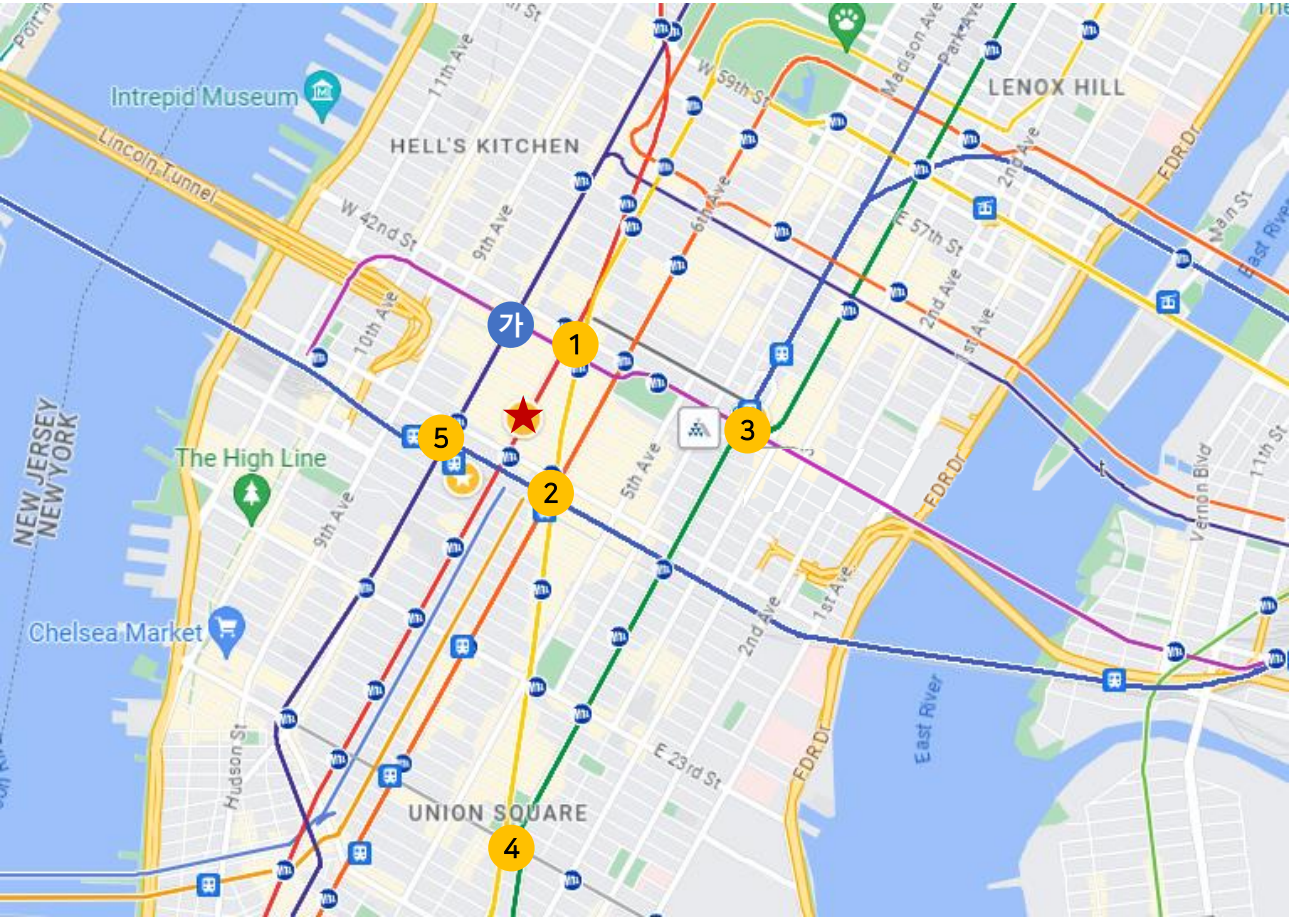
1. 498 7th Avenue (1) 건물외관 및 사무공간 레노베이션



III. 운용자산 현황 (1) Manhattan (contd.)

2. 498 7th Avenue (2) 대중교통 여건

- 뉴욕시 연간 이용객 Top 5 지하철역 중 4개, Port Authority Bus Terminal 이 인근에 위치함
- 대중교통 체계 상 맨하탄 Downtown은 Midtown 내 주요 역에서 환승 후 이동이 추가로 필요
- COVID-19 기간 중 롱아일랜드, 뉴저지 등 맨하탄 밖으로 이주한 임직원이 많아 출근 전환 시 대중교통 여건이 중요



[뉴욕시 지하철역 연간 이용객 순위 (2021)]

순위	지하철역	연간 이용객
1	Times Sq-42 St.	29,507,558
2	34 St-Herald Sq.	15,037,793
3	Grand Central-42 St.	14,002,142
4	14 St-Union Sq.	13,165,975
5	34 St-Penn Station	9,855,288
가	Port Authority Bus Terminal	

※ 출처: MTA

III. 운용자산 현황 (1) Manhattan (contd.)

3. 498 7th Avenue (3) 임차 현황

- 핵심 임차인(동부의료보건노동조합, SEIU) 외 다수의 임차인은 건축, 엔지니어링 등 전문 산업분야 법인이 입주
- 입주사 평균 80%이상의 높은 출근률을 기록 중으로 안정적인 임차 상황을 기록 중
- 건물 저층부에 라운지, 카페, 레스토랑 등 다양한 amenity가 구비되었고, 사무실과 연결된 별도의 테라스 및 루프탑 공간이 위치함

Floor				
25		Terrace	SEIU	Terrace
24		SEIU		
23		SEIU		
22		SEIU		
21				
20		Dattner Architects		
19		Transfix(Equative)		
18	Terrace	Transfix(Pubmatic)		Terrace
17		McKissack Group	Milrose Consultants	
16		SEIU		
15		Tetra Tech		
14		Securitas Security Services	Tetra Tech	
12		CB Insights		
11		Hazen& Sawyers		
10	Terrace	SEIU		Terrace
9		SEIU		
8		SEIU		
7		SEIU		
6		SEIU		
5		SEIU		
4		SEIU		
3		SEIU		
2		SEIU		
Mezz	SEIU	Demida	William Esper Studio	
1	SEIU	William Esper Studio	Demida	JP Morgan Chase
BSMT		SEIU	William Esper Studio	



공실



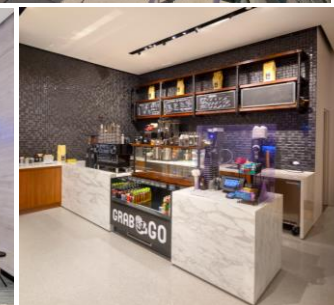
만기 2024년



만기 2025년



만기 2030년 이후



III. 운용자산 현황 (1) Manhattan (contd.)

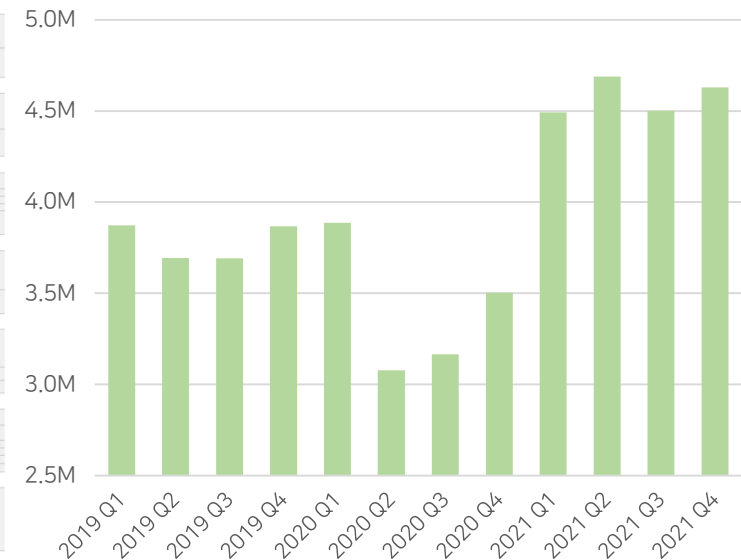
4. 498 7th Avenue 환경요인 분석 – Garment District Rezoning

- Garment District 권역 내 노후 산업시설의 주거전환을 목표로 뉴욕시가 입안
- 현재 해당 권역은 상업/오피스(70%), 주거(11%), 주거/상가(8%), 제조업(5%)으로 구성되며, 노후화된 B/C 클래스 자산이 다수 위치
- 비교적 높은 공실률을 보이는 Garment District 및 Chelsea 권역 내 노후 건물들의 신규 주거로의 전환을 추진
- 향후 10년간 2,500~3,200세대, 25년간 5,400~6,700세대의 신규 도심 내 주거 시설의 공급을 목표 (전체 맨하튼 내 20,000세대)

 Garment District Alliance(GDA) Boundary



[Garment District 공실 오피스 면적]



※ 출처: The Garment District Alliance, 'Garment District Residential Study', Office of Mark Levine(Manhattan Borough President, '2023 Housing Manhattanites')