

제이알 글로벌리츠 (348950)

이혜진

hyejin1.lee@daishin.com

투자 의견

N/R

6개월

목표주가

N/R

현재주가

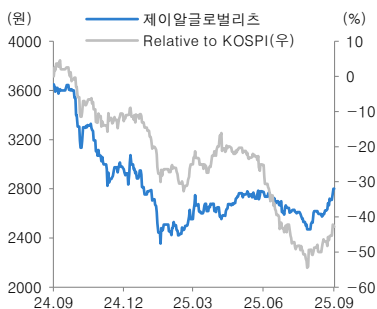
(25.09.04)

2,870

리츠

KOSPI	3,200.83
시가총액	5,664.69억원
시가총액비중	0.021%
자본금(보통주)	1,973.76억원
52주 최고/최저	3,645원 / 2,335원
120일 평균거래대금	14.50억원
외국인지분율	10.52%
주요주주	미래에셋자산운용 7.71% 메리츠증권 외 2인 5.60%

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	11.3	0.9	6.9	-23.3
상대수익률	10.0	-14.5	-15.1	-35.8



넘어선 시련, 회복의 출발점

- 회계 정책의 공정가치법 변경에 따른 자산 가치 상승 및 재무구조 개선
- 파이낸스타워 조기 차환 가능성 및 환차익에 따른 중장기 배당 여력 확대 기대
- 벨기에 및 뉴욕 오피스, 장기 임차 기반의 안정적 임대수익 확보

한국리츠협회 주관 리츠 투자간담회에서 공정가치법 도입에 따른 자산 가치 상승, 조기 차환 및 환차익 기반의 중장기적 배당 회복 가능성, 보유 자산 현황 및 해외 오피스 시장 동향 등의 내용 공유

투자 부동산 회계 정책의 공정가치법 변경에 따른 자산 가치 상승

투자 부동산 회계 정책을 기존 원가법에서 공정가치법으로 변경. 리츠는 감가상각 초과배당을 실시하므로 취득원가 기준으로 자산 인식 시, 회계상 결손이 누적되는 문제 발생. 기존 원가법 기준 파이낸스 타워 장부가는 1.78조 원이었으나, 공정가치법 적용으로 시세 감평가 반영해 2.15조 원으로 상승. 총 자산가치는 2.63조 원으로 증가. 부채비율은 기존 180.4%에서 119.2%으로 개선(-61.2%p)

파이낸스타워 조기 차환 가능성 및 환차익에 따른 중장기 배당 여력 확대 기대

지난해 파이낸스타워 차입금리가 기존 1.05%에서 4.398%로 큰 폭 상승하며 배당 축소(390원→230원), 27년 12월 만기 도래하는 담보대출 차환 이후 배당 회복 전망. 다만 유럽 현지 금리 하향 안정화에 따라 조기 상환을 통한 배당 여력 확대 가능성 부각. 조기 상환 시 차환금리를 현재 4%대에서 3%대로 낮출 수 있을 것으로 기대되며, 3% 중후반 가정 시 DPS는 약 40~60원 증가할 것으로 예상. 8월 유로 환헷지로 약 150억 원 규모 환차익도 발생. 12기(25.06) DPS는 115원으로 확정되었으며, 2025년 연간 예상 배당수익률은 8.2%

보유 자산: 벨기에 파이낸스타워 및 뉴욕 맨하튼 498 세브스 에비뉴

벨기에 파이낸스타워는 연방정부 산하 벨기에 건물관리청이 '34년까지 100% 임차. 임대료는 벨기에 건강지수에 연동되며 25년 +3.35% 상승 예상. EU의 ESG 규제 강화 정책에 따른 Retrofit 공사 및 Capex 투자 진행 중. 뉴욕 맨하튼 498 세브스 에비뉴는 임대율 96%, WALE 18.9년, 주요 임차인은 SEU(~2050.03)

리츠 개요

해외 부동산 및 관련 증권을 기초자산으로 하며, 2020년 8월 상장. 자리츠 제이알 제26호와 제28호를 통해 자산 보유. 제이알 제26호는 F/T 지분 100%를 보유하고 있으며, 제28호는 미국 현지 법인을 통해 JV 형태로 498 지분 49.9% 보유

영업실적 및 주요 투자지표

(단위: 억원, 원, 배, %)

	2021A	2022A	2023A	2024A
영업수익	1,006	1,040	1,177	1,240
영업이익	475	510	654	646
EBITDA	485	527	667	659
당기순이익	351	309	500	449
주당 FFO	218	178	260	234
P/FFO	24.47	23.62	15.71	11.76
P/NAV	1.09	0.90	0.93	0.67
DPS	380	380	385	390
배당수익률	7.13	9.03	9.44	14.16

자료: 제이알글로벌리츠, 대신증권 Research Center

I. 제이알글로벌리츠 투자간담회 주요 내용

지난 주 한국리츠협회 주관 리츠 투자간담회가 진행되었다. 제이알글로벌리츠는 △ 투자 부동산 회계 정책 변경에 따른 자산 가치 상승 및 부채비율 하락, △ 벨기에 파이낸스 타워 조기 차환을 통한 배당 확대 계획, △ 유로 환헷지에 따른 환차익 발생, △ 보유 자산 현황 및 벨기에 파이낸스 타워 Retrofit 진행, △ 벨기에 브뤼셀 및 뉴욕 맨하튼 오피스 시장 현황 등의 내용을 공유했다.

(1) 회계 정책의 공정가치법 변경에 따른 자산 가치 상승

회계 정책 변경
원가법 → 공정가치법

제이알글로벌리츠는 2025년 6월 결산부터 투자 부동산의 회계 정책을 기존 원가법에서 공정가치법으로 변경했다. 기존에는 보유 자산을 취득원가 기준으로 인식해왔으나, 리츠는 당기순이익에 감가상각을 더해 초과배당을 실시하므로, 회계적으로 결손이 계속 누적되는 문제가 있었다.

과거에는 자산 재평가 시 발생하는 평가이익이 세법상 배당가능이익에 포함되어, 현금 유입이 없음에도 불구하고 배당 의무가 발생하는 부담이 있었다. 그러나 최근 세법 개정으로 자산 재평가 손익을 배당가능이익 산정에서 제외할 수 있게 되면서, 리츠가 공정가치모형을 선택할 수 있는 제도적 여건이 마련되었다.

F/T +3,706억 원
총 자산 +4,076억 원

제이알글로벌리츠가 보유한 벨기에 파이낸스 타워는 기존 원가법에 따라 취득원가 1조 9,252억 원에서 감가상각 누계액 1,437억 원을 차감한 1조 7,815억 원으로 장부에 기록되어 있었다. 그러나 이번 회계결산부터 공정가치법을 적용하면서 시세감정평가액 2조 1,521억 원으로 조정되었고, 이에 따라 장부가액은 기존 대비 3,706억 원 증가했다.

여기에 맨하튼 자산의 지분가치 증가까지 반영하면 총 자산은 2조 6,322억 원으로, 원가법 기준(2조 2,246억 원) 대비 4,076억 원 확대된 수준이다.

부채비율 -61.2%p

자산 가치 확대 및 감가상각비 제거 효과로 부채비율도 기존 180.4%에서 119.2%(-61.2%p)로 크게 개선되었다. 이는 향후 신용등급 상향, 자금조달 조건 개선, 이자 부담 완화 등 긍정적인 영향을 줄 수 있다.

다만 공정가치법의 도입은 현금 유입을 수반하지 않으므로 배당 확대 요인으로는 작용하지 않는다. 또한 부동산 가치 하락 시 평가 손실이 재무제표에 그대로 반영된다는 리스크가 존재한다.

표1. 벨기에 파이낸스 타워 자산 가치 변화

구 분	원가법			공정가치법
	취득원가	감가상각누계액	순장부금액	감정평가금액
EUR	1,209 백만	(-)90 백만	1,119 백만	1,352 백만
KRW	1 조 9,252 억	(-)1,437 억	1 조 7,815 억	2 조 1,521 억

주 1: 환율은 1,528.73 원/유로 적용(25년 6월 말 기준)
주 2: 감가상각은 건물의 내용연수 50년을 적용하여 매년 17 백만유로씩 정액 상각
자료: 제이알글로벌리츠, 대신증권 Research Center

표2. 회계 기준 변경에 따른 연결재무제표 개선

구분	원가법	공정가치법	변동
자산	2 조 2,246 억	2 조 6,322 억	(+)4,076 억
투자부동산(FT)	1 조 7,815 억	2 조 1,521 억	(+)3,706 억
부채	1 조 4,315 억	1 조 4,315 억	-
자본	7,931 억	1 조 2,007 억	(+)4,076 억
이익잉여금	(-)1,323 억	2,753 억	(+)4,076 억
부채비율	180.4%	119.2%	(-)61.2%p

자료: 제이알글로벌리츠, 대신증권 Research Center

(2) 조기 차환 가능성 및 환차익에 따른 중장기 배당 여력 확대 기대

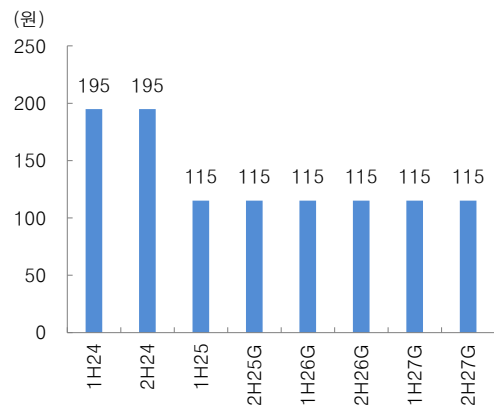
F/T 고금리 리파이낸싱으로 DPS 축소	제이알글로벌리츠는 지난해 벨기에 파이낸스타워 관련 현지 대출 7.24억 유로(약 1조 원)를 현지 차입 및 국내 회사채 발행으로 리파이낸싱했다. 현지 대출 5.84억 유로의 금리는 고정 4.398%로 기존 1.05% 대비 크게 상승했고, 국내 발행 회사채 약 2,500억 원은 6% 중반 금리에 발행되었다. 이로 인해 연간 배당 규모는 385억 원에서 230억 원으로, DPS는 390원에서 230원으로 축소되었다.
유럽 금리 하향 안정화	배당 회복은 2027년 12월 담보대출 만기 차환 시점 이후로 예상되지만, 유럽 현지 금리가 하향 안정화되면서 조기 차환 가능성이 부각되고 있다. 유럽중앙은행(ECB) 기준금리는 현재 2.15%로, 리파이낸싱 당시(3.40%) 대비 125bp 하락했다. 다만 현 시점에서는 조기 상환 수수료가 존재해 즉각적인 효과는 제한적이다.
조기 차환을 통한 배당 여력 확대 가능성	그러나 대출 실행 18개월 이후인 내년 하반기부터는 중도상환 수수료가 사라지며, 차환 금리를 현재 4%대에서 3%대로 낮출 수 있을 것으로 기대된다. 3% 중후반 수준으로 가정할 경우, 이자비용 감소에 따라 DPS는 40~60원 확대될 수 있다. 현재 12기(2025.06) DPS는 115원으로 확정되었으며, 13기 이후도 동일 수준의 배당이 예상된다. 현 주가 기준 연간 배당수익률은 약 8.2%다.
150억 원 환차익 발생	환차익도 잠재적인 배당 여력 확대 요인으로 작용할 수 있다. 리파이낸싱 과정에서 LTV 강화로 담보대출 규모가 감소했다. 제이알글로벌리츠는 대출 원금 감소분 1.4억 유로에 대해 국내에서 발행한 회사채 약 2,100억 원을 원/유로 1,500원에 환전해 송금했다. 이후 별도 환헷지를 하지 않다가 지난 8월 1,600원/유로에 환헷지를 완료하면서 약 150억 원 규모의 환차익이 발생했다. 다만 이는 현재 평가이익으로, 배당가능이익과 직접 연결되지는 않으며, 향후 대출 규모 증액을 통해 실현될 것으로 예상된다.

표3. 벨기에 파이낸스타워 리파이낸싱 금융조건

구분		내용			
대출금액		EUR 583.9M			
대출만기		2027년 12월			
금리(고정)		4.398% → [3년 Euribor 스왑 1.958%] + [마진 2.44%]			
원금분할상환		매년 대출원금 3%			
조기상환수수료		1년 이내 1.5%, 2년 이내 0.75%			
재무적 준수사항	구분	LTV			Debt Yield
		Y1	Y2	Y3	
	Cash Trap	55%	52.5%	50%	8%
	Default	65%	65%	65%	7%

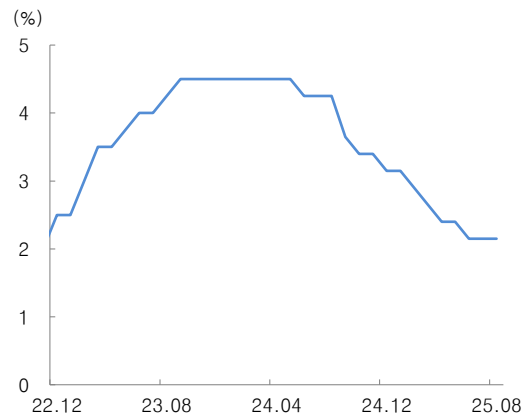
자료: 제이알글로벌리츠, 대신증권 Research Center

그림 1. 제이알글로벌리츠 DPS 가이드스 추이



자료: 제이알글로벌리츠, 대신증권 Research Center

그림 2. ECB 기준금리 추이



자료: Quantwise, 대신증권 Research Center

표4. 파이낸스타워 환헷지(원금 100% 헷지)

거래유형	EUR BUY				EUR SELL			
	결제일자	금액	교환환율	금액 (억원)	금액	약정환율	금액 (억원)	만기
FX Forward	2023-05-02	€300mn	1,452.13	4,356	€300mn	1,411.80	4,235	2026-05-04
	2023-02-24	€269mn	1,613.62	4,350	€269mn	1,588.55	4,282	2027-11-01
	2024-12-09	€140mn	1,496.62	2,095	€70mn	1,600.00	1,120	2028-05-03
					€70mn	1,600.00	1,120	2028-11-30
	합계	€709mn	1,522.26	10,801	€709mn	1,516.08	10,757	

자료: 제이알글로벌리츠, 대신증권 Research Center

II. 제이알글로벌리츠 보유 자산

(1) 벨기에 파이낸스 타워

벨기에 브뤼셀 소재 파이낸스 타워는 지하 4층~지상 35층의 본관과, 지하 6층~지상 11층의 별관으로 구성된 총 연면적 59,282평 규모의 오피스다. 1982년 준공 후 2008년 리노베이션이 완료되었으며, 2024년 말 감평가 기준 자산 가치는 13.5억 유로(약 2.16조 원)다.

벨기에 건물관리청
100% 임차

건물 전체를 벨기에 연방정부 산하 벨기에 건물관리청이 임차하고 있으며, 재무부, 복지부 등 주요 부처가 입주해 있다. 임대차 계약은 2034년 12월까지로 잔여기간은 약 9.5년이며, 중도해지가 불가능해 안정성이 높다. 연간 임대수입은 7,200만 유로(약 1,155억 원)다.

벨기에 건강지수 연동
임대료 상승

임대료는 벨기에 건강지수에 연동되어 인플레이션 헷지 기능을 하며, 매년 12월 지수 상승률을 반영한다. 지난 15년 간 건강지수는 연평균 +2.33% 상승했으며, 2024년에는 +3.24% 상승했다. 2025년 8월 기준 전년 대비 상승률은 +2.03%이며, 연간 +3.35% 상승이 예상된다.

자산 Retrofit 진행

EU의 상업용 부동산 ESG 규제 강화에 따라 에너지 절감 및 탄소 배출 저감을 위한 Retrofit(환경 개선) 공사가 진행 중이다. 또한 2026년 연방경찰청의 전입을 앞두고 약 3,000만 유로의 Capex 투자가 진행 중으로, 에너지 비용 절감, 자산 수명 연장, 중장기 가치 제고 등의 긍정적인 효과가 기대된다.

브뤼셀 오피스 시장

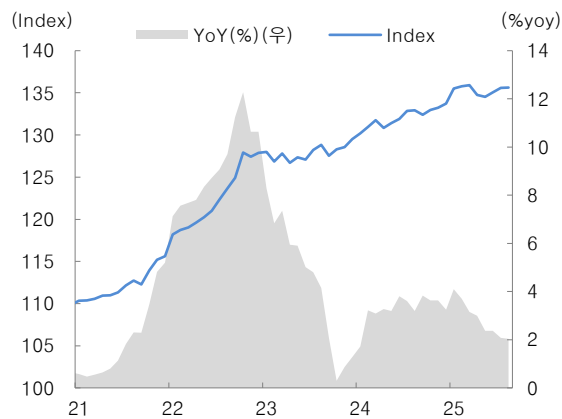
브뤼셀 오피스 시장 회복세도 긍정적이다. ECB의 기준금리 인하로 안정적인 금리 환경이 조성되면서, 오피스 임대차 시장 수요가 확대되고 있다. 2025년 2분기 브뤼셀 오피스 흡수면적은 약 13.9만㎡로 전 분기 대비 76% 증가하며, 분기 기준으로 2021년 이후 최대치를 기록했다. 특히 최근 글로벌 오피스 시장 트렌드가 그러하듯, Class A 자산 중심으로 임대차 수요가 증가하며 임대료도 상승 중이다. 2025년 2분기 기준 브뤼셀 오피스 평균 공실률은 8.7%인 반면, Class A 공실률은 1% 미만이다.

그림 3. 벨기에 브뤼셀 Finance Tower Complex 자산 개요

	자산	Finance Tower Complex
	소재지	50 Boulevard du Jardin Botanique, 1000, Brussels, Belgium
	규모	약 59,282평
	준공/리노베이션	1982년 / 2008년
	투자금액	약 8,102억 원 (지분 100% 매입)
	부동산 가격	EUR 1.35 Bill (약 2.16조 원)
	임차인	벨기에 연방정부 산하 벨기에 건물관리청
	임대율	100%
	임대기간	2002.01~2034.12
	잔여임차기간	약 9.5년(중도 해지 불가)
	임대료 인상	매년 말 벨기에 건강지수 상승률 연동
	주요 임차인	건물관리청 100%
		재무부, 복지부 등 다수의 연방 정부 부처 연방경찰청 등 신규 전입 예정(2026년)

자료: 제이알글로벌리츠, 대신증권 Research Center

그림 4. 벨기에 Health Index 추이



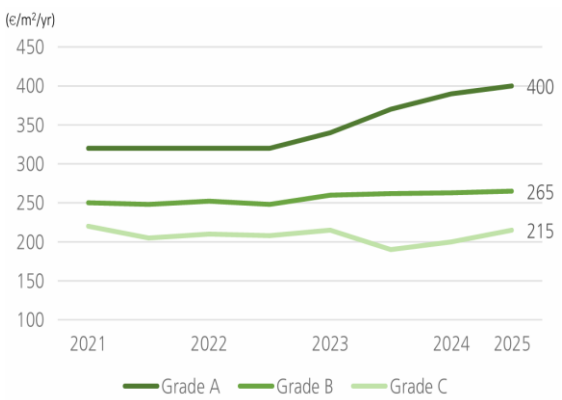
자료: 제이알글로벌리츠, 대신증권 Research Center

그림 5. 파이낸스 타워 임대차 계약 현황

자산	Finance Tower Complex
임차인	벨기에 연방정부 산하 벨기에 건물관리청
임대차기간	2002년 12월 ~ 2034년 12월
WALE	9.5년
연 임대수입	약 1,155억
임대료 인상 구조	매년 12월 벨기에 건강지수 적용
임대율	100%
임대기간연장	만기 12개월 전 서면 통지 없으면 1년씩 자동 연장
중도해지옵션	중도해지 불가

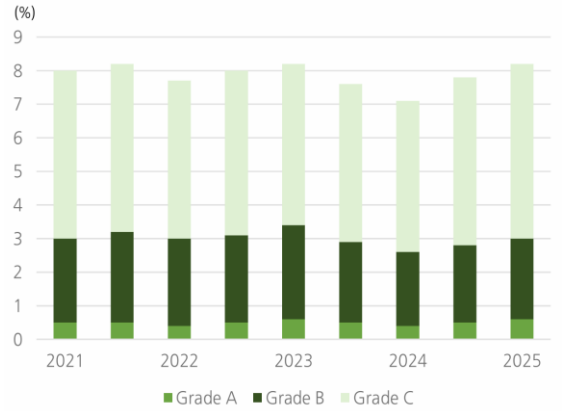
자료: 제이알글로벌리츠, 대신증권 Research Center

그림 6. 브뤼셀 오피스 자산 등급 별 임대료



자료: 제이알글로벌리츠, 대신증권 Research Center

그림 7. 브뤼셀 오피스 자산 등급 별 공실률



자료: 제이알글로벌리츠, 대신증권 Research Center

(2) 맨하튼 498 세븐스 에비뉴

뉴욕 맨하튼 소재 498 세븐스 에비뉴는 연면적 27,048평 규모의 오피스로, 1920년 준공 후 2021년에 리노베이션이 완료되었다. 자산 가치는 약 6.7억 달러(약 9,380억 원)다.

주요 임차인 SEIU

현재 총 15개사가 해당 건물에 임차 중이며, 임대율은 96%, WALE은 약 18.9년이다. 주요 임차인은 미국 최대 의료보건노동조합 SEIU로, 전체 면적의 60.5%를 2050년 3월까지 장기 임차하고 있다.

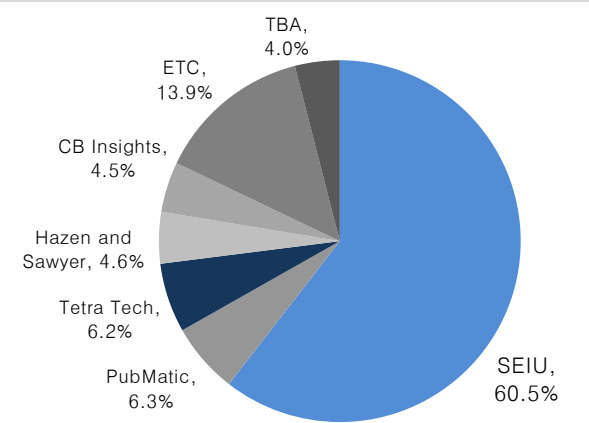
맨하튼 오피스 시장

뉴욕 맨하튼 오피스 시장은 미국 내에서도 빠른 회복세를 보이고 있다. 은행 및 금융 기업을 중심으로 임대 수요가 회복되면서, 트로피 및 Class A 자산 임대료가 상승하고 있으며 낮은 등급 자산과의 격차는 확대되고 있다. 고금리와 건설비 상승으로 신규 오피스 공급이 제한적인 가운데, 2025년 2분기 신규 임대 면적은 팬데믹 이후 분기 최대치를 기록했다. 이에 따라 임대료 상승세는 이어질 것으로 예상된다.

그림 8. 뉴욕 맨하튼 498 7 th Ave. 자산 개요	
	자산
	498 7th Ave.
	소재지
	498 7th Ave, New York, NY 10018, US
	규모
	약 27,048평
	준공/리노베이션
	1920년 / 2021년
	투자금액
	약 1,890억 원 (지분 49.9% 매입금액 USD 139.7M)
	부동산 가격
	USD 670M (약 9,380억 원)
	임차인
	총 15개사 입주
	임대율
	96%
	잔여 임차 기간
	총 임대가능면적 기준 약 18.9년
	임대료 인상
	임차인별 계단식 상승
	주요 임차인
	SEIU (60.5%, 만기 2050년 3월)

자료: 제이알글로벌리츠, 대신증권 Research Center

그림 9. 맨하튼 자산 임차인 비중



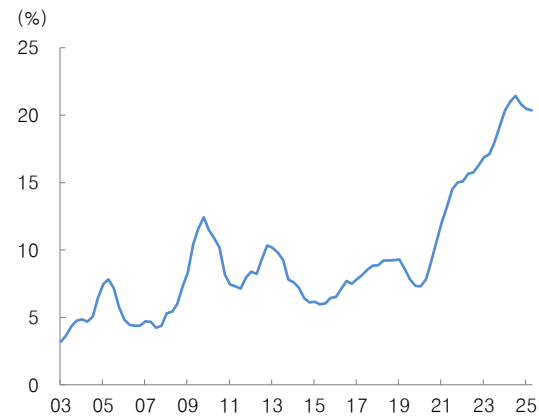
자료: 제이알글로벌리츠, 대신증권 Research Center

그림 10. 자산 임대차 계약 현황

자산	498 7 th Ave.
임차인	총 15개사 입주
임대율	96.0%
WALE	18.9년
연 임대수입	약 749억 원
주요 임차인	SEIU(미국 보건의료노동조합) 60.5%
잔여 임차 기간	24.6년 (2050년 3월 만기)
임대기간연장	5년 연장 2회 or 10년 연장 1회
중도해지옵션	1회 조건부 행사 가능

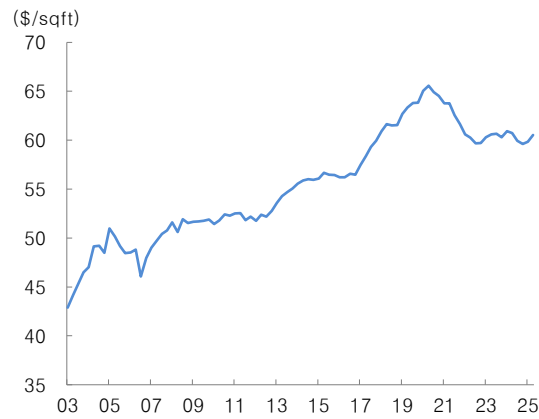
자료: 제이알글로벌리츠, 대신증권 Research Center

그림 11. 맨하튼 오피스 공실률 추이



자료: RCA, 대신증권 Research Center

그림 12. 맨하튼 오피스 임대료 추이



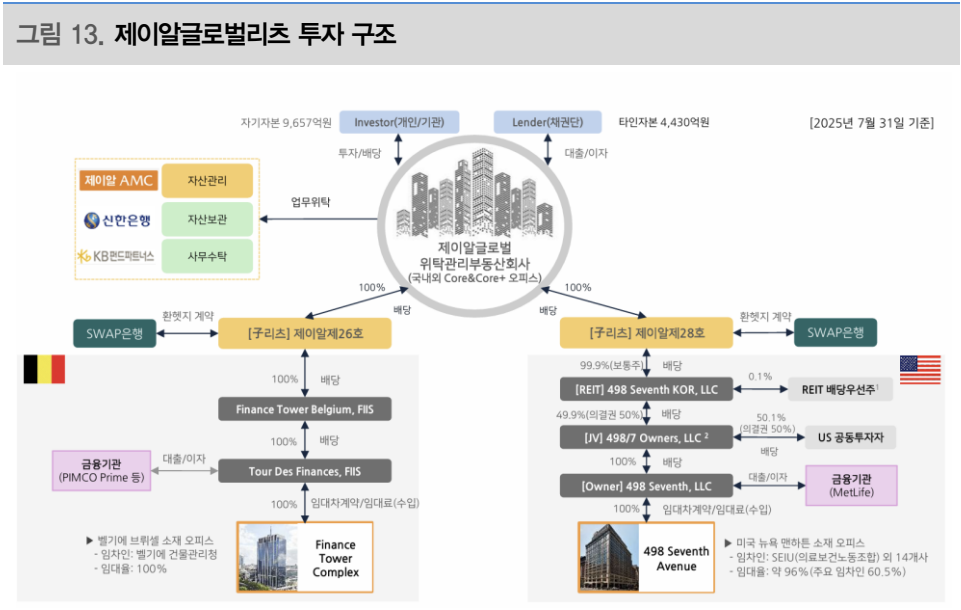
자료: RCA, 대신증권 Research Center

III. 제이알글로벌리츠 개요

제이알글로벌리츠는 해외 부동산 및 관련 증권을 기초자산으로 하는 리츠로, 2020년 8월 상장했다. 모리츠를 상장하고 자리츠를 통해 자산을 편입하는 모자리츠 구조를 가지고 있으며, 현재 자리츠 제이알 제26호와 제28호를 통해 각각 벨기에 파이낸스 타워와 맨하튼 498 세븐스 에비뉴를 보유하고 있다.

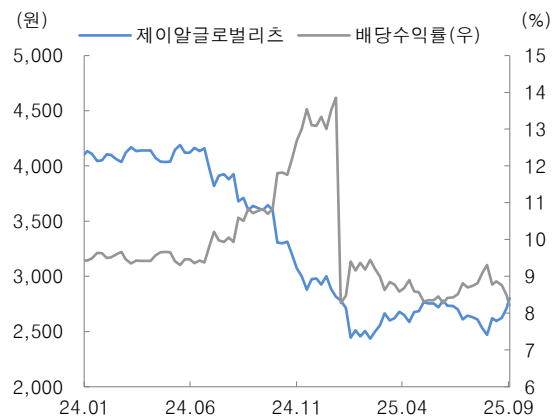
제이알 제26호는 파이낸스 타워의 지분 100%를 보유하고 있으며, 제이알 제28호는 미국 현지 법인을 통해 공동투자자와 JV 형태로 맨하튼 오피스 지분 49.9%를 보유하고 있다. 다만 의결권은 50%를 확보한 상태다. 두 자산 모두 현지 법인을 통해 현지에서 대출을 조달한다.

현재 총 2조 4,720억 원(자본 9,658억 원, 부채 1조 4,612억 원)을 자본시장에서 조달하고 있으며, 이 중 80.97%는 벨기에 파이낸스 타워에, 나머지 19.03%는 맨하튼 498 세븐스 에비뉴에 투자하고 있다. 배당 기여도는 벨기에 자산 75%, 뉴욕 자산 25%다.



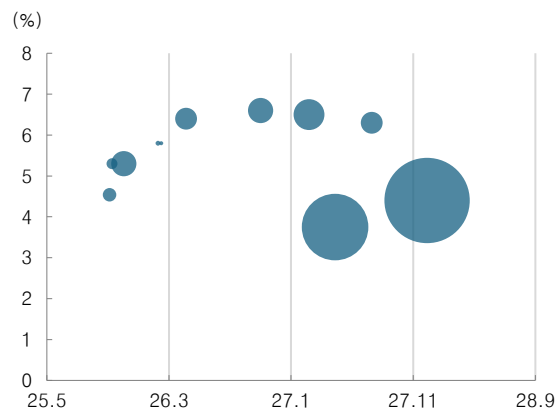
자료: 제이알글로벌리츠, 대신증권 Research Center

그림 14. 제이알글로벌리츠 주가 및 배당수익률 추이



자료: Quantwise, 대신증권 Research Center

그림 15. 제이알글로벌리츠 차입금 현황



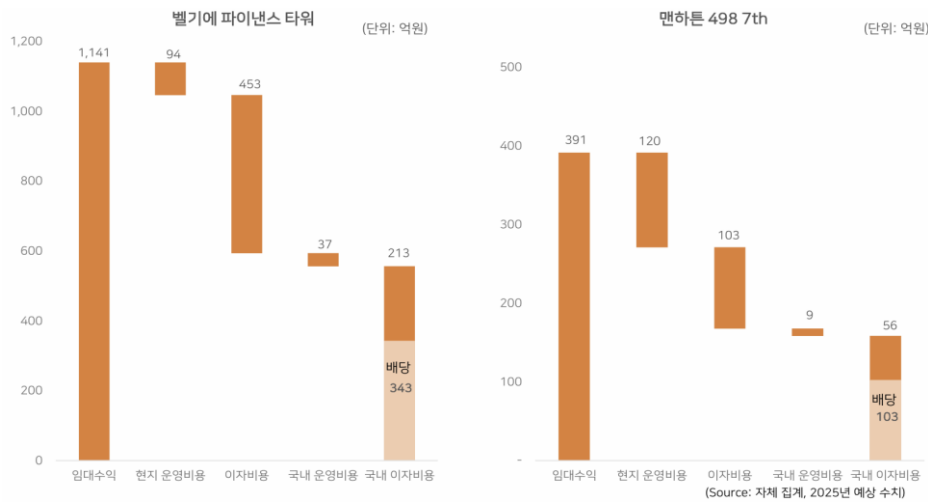
자료: 제이알글로벌리츠, 대신증권 Research Center

표5. 제이알글로벌리츠 차입금 현황 세부 내역

구분	종류	금액(억 원)	금리(%)	차입일	만기일
제이알글로벌리츠	공모사채(3-1)	600	6.40	2024-10-30	2026-04-30
	공모사채(3-2)	800	6.60	2024-10-30	2026-10-30
	공모사채(4)	1,200	6.50	2025-02-26	2027-02-26
	사모사채(5)	20	5.80	2025-02-28	2026-02-28
	공모사채(6)	600	6.30	2025-07-30	2027-07-30
	단기사채	30	5.80	2025-02-21	2026-02-20
	단기사채	800	5.30	2025-08-28	2025-11-28
	단기사채	150	5.30	2025-07-30	2025-10-30
제이알제 26 호	예금담보대출	230	4.54	2024-10-24	2025-10-24
	선순위담보대출 (F/T)	9,181	4.40	2024-12-31	2027-12-13
제이알제 28 호	선순위담보대출 (498)	5,580	3.75	2020-05-01	2027-05-01

자료: 제이알글로벌리츠, 대신증권 Research Center

그림 16. 제이알글로벌리츠 자산별 배당 Waterfall



자료: 제이알글로벌리츠, 대신증권 Research Center

재무제표

손익계산서	(단위: 억원)			
	2021A	2022A	2023A	2024A
영업수익	1,006	1,040	1,177	1,240
임대수익	—	—	975	1,031
영업비용	531	530	523	594
영업이익	475	510	654	646
영업이익률	47.2	49.0	55.5	52.1
EBITDA	485	527	667	659
EBITDA Margin(%)	48.2	50.7	56.7	53.2
영업외수익	32	18	43	49
금융수익	2	14	26	34
기타수익	30	4	18	15
영업외비용	148	211	189	238
금융비용	127	206	185	234
기타비용	21	6	4	4
법인세비용차감전이익	359	317	508	457
법인세비용	8	8	8	8
당기순이익	351	309	500	449
자배지분	351	308	499	449
비자배지분	—	0	0	0
주당이익(원)	212	171	253	228
FFO	361	325	513	462

주요 성장 지표	(단위: % YoY)			
	2021A	2022A	2023A	2024A
영업수익		3.4	13.2	5.3
영업이익		7.4	28.2	-1.2
EBITDA		8.7	26.6	-1.2
당기순이익		-12.1	61.9	-10.1
FFO		-9.8	57.5	-9.8
자산		7.6	1.4	4.4
비유동자산		2.6	8.2	12.0
자본		14.2	-6.7	-6.2

재무상태표	(단위: 억원)			
	2021A	2022A	2023A	2024A
유동자산	1,851	1,564	1,230	1,202
단기금융상품	20	284	245	245
현금및현금성자산	1,551	1,031	691	669
비유동자산	16,995	18,707	19,273	20,263
무형자산	1,087	1,256	1,256	1,256
투자부동산	15,893	15,645	16,273	17,175
공동기업투자	—	1,806	1,744	1,832
자산총계	18,846	20,271	20,563	21,465
유동부채	284	1,319	11,029	2,848
비유동부채	10,503	9,746	945	10,557
사채	700	—	800	1,393
장기차입금	9,738	9,746	—	8,796
부채총계	10,787	11,065	11,974	13,405
자배주주지분	8,059	9,205	8,587	8,058
자본금	1,656	1,974	1,974	1,974
자본잉여금	6,493	7,536	7,536	7,536
이익잉여금	-67	-387	-638	-959
비자배주주지분	—	1	1	1
자본총계	8,059	9,206	8,589	8,060
부채및자본총계	18,846	20,271	20,563	21,465

주요 투자 지표	(단위: 원, %, 배)			
	2021A	2022A	2023A	2024A
DPS	380	380	385	390
배당수익률	7.13	9.03	9.44	14.16
EPS	240	226	67	122
BPS	4,867	4,664	4,351	4,083
주당 FFO	218	178	260	234
PER	22.19	18.62	60.79	22.58
PBR	1.10	0.90	0.94	0.67
P/FFO	24.47	23.62	15.71	11.76
P/NAV	1.09	0.90	0.93	0.67
ROE	4.33	3.60	5.74	5.47
ROA	1.89	1.53	2.43	2.10

자료: 제이알글로벌리츠, 대신증권 Research Center

[Compliance Notice]

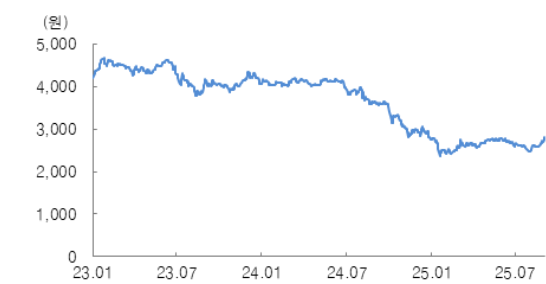
금융투자업규정 4-20조 1항5호사목에 따라 작성일 현재 사전고지와 관련한 사항이 없으며, 당사의 금융투자분석사는 자료작성일 현재 본 자료에 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다. 당사는 동 자료에 언급된 종목과 계열회사의 관계가 없으며 당사의 금융투자분석사는 본 자료의 작성과 관련하여 외부 부당한 압력이나 간섭을 받지 않고 본인의 의견을 정확하게 반영하였습니다.

(담당자:이혜진)

본 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 Research Center의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 본 자료를 이용하시는 분은 동 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.

[투자의견 및 목표주가 변경 내용]

제이알글로벌리츠(348950) 투자의견 및 목표주가 변경 내용



제시일자	25.09.05	25.02.06
투자의견	NR	NR
목표주가		
과리율(평균.%)		
과리율(최대/최소.%)		

제시일자	
투자의견	
목표주가	
과리율(평균.%)	
과리율(최대/최소.%)	

제시일자	
투자의견	
목표주가	
과리율(평균.%)	
과리율(최대/최소.%)	

제시일자	
투자의견	
목표주가	
과리율(평균.%)	
과리율(최대/최소.%)	

투자의견 비율공시 및 투자등급관련사항 (기준일자:20250901)

구분	Buy(매수)	Marketperform(중립)	Underperform(매
비율	89.6%	10.4%	0.0%

산업 투자의견

- Overweight(비중확대)
: 향후 6개월간 업종지수상승률이 시장수익률 대비 초과 상승 예상
- Neutral(중립)
: 향후 6개월간 업종지수상승률이 시장수익률과 유사한 수준 예상
- Underweight(비중축소)
: 향후 6개월간 업종지수상승률이 시장수익률 대비 하회 예상

기업 투자의견

- Buy(매수)
: 향후 6개월간 시장수익률 대비 10%p 이상 추가 상승 예상
- Marketperform(시장수익률)
: 향후 6개월간 시장수익률 대비 -10%p~10%p 추가 변동 예상
- Underperform(시장수익률 하회)
: 향후 6개월간 시장수익률 대비 10%p 이상 추가 하락 예상