제이알글로벌리츠(348950) –
환헤지 정산금 마련 위한 1,200억 원 규모 유상증자 공시

이혜진 hyejin1.lee@daishin.com

2026.01.27

ISSUE COMMENT

제이알글로벌리츠, 환헤지 정산금 마련을 위한 1,200억 원 규모의 유상증자 공시

- 제이알글로벌리츠는 1월 23일 장 마감 이후 1,200억 원 규모의 유상증자 공시. 유상증자로 조달한 자금은 벨기에 파이낸스타워 환헤지 정산금 마련에 사용될 예정. 증자 방식은 주주배정 후 실권주 일반공모 방식이며, 증자 비율은 기존 주식수 대비 23.66%. 신주 발행가는 3월 18일 확정 예정으로, 기준 주가에 할인율 7%를 적용. 구주주 청약 예정일은 3월 23일, 신주 상장일은 4월 10일
- 유상증자 공시 이후 첫 거래일인 26일 종가는 직전 영업일(23일) 종가 대비 –15.81% 하락하며 마감. 이는 유상증자 공시에 따른 투자심리 위축 영향
- 기존 자본조달 계획은 5월 초 1,200억 원 규모의 회사채 발행을 통해 환정산금 900억 원과 파이낸스타워 인테리어 개선 비용 300억 원을 마련하는 것이었으나, 신용평가사의 추가 채권 발행에 대한 우려 표명으로 자금조달 방식이 유상증자로 변경. 현재 제이알글로벌리츠가 발행한 채권은 약 4,000억 원 규모로, 신용평가사는 현 상황에서 추가적인 채권 발행이 재무적 부담을 가중시켜 신용등급에 부정적인 영향을 줄 수 있다는 의견 제시. 현재 신용등급은 A–로, 추가 회사채 발행 시 등급 하향 가능성을 배제하기 어려우며, 이는 차입금리 상승 등 추가적인 부정적 영향으로 이어질 수 있음
- 제이알글로벌리츠는 2025년~2027년 동안 연간 230원(반기당 115원)의 DPS 가이던스를 제시한 상황. 이번 유상증자를 통해 기존 회사채 발행 계획을 신주 발행으로 대체할 경우, 연간 약 80억 원 수준의 금융비용 절감 효과가 발생할 것으로 추정. 다만, DPS 가이던스 유지를 위해서는 연간 약 20억 원 내외의 추가 배당 재원 필요. 해당 재원은 지난해 발생한 약 150억 원 규모의 환차익을 활용할 예정으로, 유상증자 이후에도 주당 230원의 배당금 유지가 가능할 것으로 판단
- 환헤지는 해외 자산 투자 시 환율 변동에 따른 손실 리스크를 방지하기 위해 환율을 사전에 고정하는 구조로, 만기 시점의 환율이 계약 시점 대비 변동될 경우 추가 자금을 납입하거나 반환받는 방식. 장기 투자 및 안정성을 중시하는 리츠 특성 상, 국내 리츠는 해외 부동산 투자 시 환헤지 비율 100% 적용을 권고해 왔으며, 이는 사실상 의무적인 제도로 작용. 이에 따라 해외 자산을 보유한 국내 상장 리츠는 원금 100%, 배당금 80% 수준의 환헤지 계약을 체결해 옴. 지난해 초, 환율 상승으로 다수의 리츠에서 환헤지 정산금 이슈가 발생한 이후, 투자자 보호에 지장이 없는 범위 내에서 환헤지 비율에 대한 자율성을 일부 인정하는 방향으로 제도 완화. 다만 기존 리츠의 경우, 계약 내용 등에 환헤지 비율이 명기되어 있어 이미 체결된 환헤지 비율을 조정하는 것은 사실상 불가능한 상황

표1. **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

[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 리서치센터의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 본 자료를 이용하시는 분은 동 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.