

Active REIT In KOREA

이지스밸류플러스리츠

IGIS VALUE PLUS REIT

Investor Relations / 2023.11.14

KAREIT 주관, 「2023년 하반기 상장리츠 투자간담회」

본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다. 본 자료와 구두 또는 문서의 형태로 제공되는 자료에 대하여 자산관리회사인 이지스자산운용 주식회사와 이지스밸류플러스 위탁관리부동산투자회사(이하 '리츠')는 의견표명이나 보증을 하지 않으며 본 자료에 근거하여 잠재적 투자자가 내린 의사결정의 결과로 발생하는 어떠한 종류의 손해나 피해에 대하여 자산관리회사와 리츠는 책임을 부담하지 않습니다. 본 자료는 이용자의 투자의사 결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 본 자료에서 제시되는 내용은 변경될 수 있으며 이 경우 자산관리회사와 리츠는 법적인 의무를 부담하지 않습니다.

본 자료의 게시와 관련하여 금융상품을 불특정다수 소비자에게 널리 알리거나 제시하는 행위로 금소법상 광고규제 관련 내부 준법감시인 심의를 거쳤습니다.

Disclaimer

본 IR자료는 이지스자산운용 주식회사(“자산관리회사”)가 ‘주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사(이하 “이지스밸류리스”)’를 ‘한국리츠협회’에서 주최하는 ‘2023년 하반기 상장리츠 투자간담회’에서 소개하기 위하여 작성한 것으로 관련 법령 및 내부통제기준에 따른 광고 관련 절차를 준수하였습니다.

이와 관련하여 본 IR자료의 이용 시 주의사항으로 다음과 같은 사항을 알려드리며, 본 IR자료의 이용 및 의사결정에 착오가 없으시기 바랍니다.

본 IR자료의 목적은 ‘한국리츠협회’이 주최하는 ‘2023년 하반기 상장리츠 투자간담회’에 참여하는 개인/기관투자자들의 ‘이지스밸류리스’에 대한 이해를 높이고자 제공되는 것으로서, 본 IR자료 이용자의 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 따라서 이러한 목적 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안됩니다. 본 소개서와 구두 또는 문서의 형태로 현재 또는 미래에 제공되는 자료에 포함된 어떠한 정보에 대하여도 자산관리회사와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 동 IR자료 및 추가 제공 자료의 정확성 및 완전성에 대하여 명시적으로든 또는 묵시적으로든 어떠한 의견 표명이나 보증을 하지 않으며, 향후 회사의 영업 및 재무에 관한 어떠한 자료와 관련하여서도 의견 표명이나 보증을 하지 않습니다. 따라서, 본 IR자료 및 추가 제공자료와 정보에 근거하여 잠재적 투자자가 내린 의사결정의 결과로 발생하는 어떠한 종류의 손해나 피해에 대하여 자산관리회사와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 어떠한 책임과 의무도 부담하지 않습니다.

본 IR자료의 제공사실 또는 본 IR자료에 포함되어 있거나 추가로 제공된 자료 또는 정보는 ‘이지스밸류리스’와 관련한 투자 의사결정의 조언으로 해석되어서는 안됩니다. 따라서 본 IR자료의 이용자는 본 IR자료를 이용함에 있어서 각자 전문적인 조언을 구하고 자신의 지식, 조사 결과 및 판단에 의존하여 본 IR자료에 포함된 정보를 평가하고 그러한 정보의 완전성과 정확성에 대하여 스스로 만족할 수 있는 절차를 취하여야 합니다. ‘이지스밸류리스’에 투자하고자 하는 자는 금융소비자보호법 제19조제1항에 따른 설명을 받을 수 있는 권리가 있으며 관련 법령에 따라 금융소비자 보호를 받을 수 있습니다. 자산관리회사는 ‘이지스밸류리스’의 사업 진행과 관련하여 언제든지 ‘이지스밸류리스’의 투자 전략, 투자 구조, 일정 등을 변경 또는 취소하거나 중단할 수 있는 권리를 가지며, 이 경우에도 자산관리회사는 아무런 법적인 의무를 부담하지 않습니다. 또한, 이에 대하여 잠재적 투자자는 아무런 의의도 제기할 수 없습니다.

‘이지스밸류리스’는 예금자보호법에 따른 예금보험공사의 보호대상이 아니며, 실적배당상품으로서 운용 결과에 따른 이익 또는 손실이 투자자에게 귀속됩니다. ‘이지스밸류리스’는 상업용부동산 투자 시장, 오피스/물류센터/데이터센터 임대 환경 등 부동산 시장 환경이 변화하거나, 주식 시장, 금리, 인플레이션, 환율, 세제 정책 등 사회적·경제적·정책적 환경이 변화할 경우, 또는 화재, 홍수, 전염병 창궐과 같은 천재지변이 발생하는 등의 경우 손실이 발생할 수 있으며 최대손실가능금액은 원본 전액이며 원본 손실에 대한 책임은 투자자에게 있습니다.

본 IR자료는 주식의 모집 또는 매매 및 청약을 위한 권유를 목적으로 하지 않으며, 주식 매입과 관련된 모든 투자결정은 금융위원회에 제출한 증권신고서 또는(예비)투자설명서를 통해 제공되는 정보만을 바탕으로 내려져야 합니다. ‘이지스밸류리스’에 투자하기 전에 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다. 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아닙니다. 본 IR자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며, 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다. 본 IR자료는 관련 법령 및 내부통제기준에 따른 광고 관련 절차를 준수하였습니다.

‘이지스밸류리스’의 수수료¹⁾²⁾ 및 부과 절차는 아래와 같습니다.

보수 구분	매입보수	운용기본 보수	운용성과보수	매각기본보수	매각성과보수
보수율	자산별 매입금액 ³⁾ 의 0.7%	자산별 매입금액의 연 0.5%	주가 상승 시 시가총액 상승분의 5%	자산 처분가액의 1.0%	매각차익 ⁴⁾ 의 10% - 직전 매각시점 이후 기지급 운용성과보수의 누계액

1) ‘이지스밸류리스’는 이지스자산운용 주식회사가 자산관리회사/집합투자업자로서 발행하는 부동산관련증권에 투자하여 동일/유사한 보수를 수취한 경우 해당 항목에 대해 중복으로 보수를 수취하지 않습니다.

2) ‘이지스밸류리스’는 유가증권시장에 상장된 공모상장리츠로서 증권거래에 따른 수수료 및 증권거래세가 추가로 발생할 수 있습니다.

3) 매입금액 : 거래 상대방 또는 신규 발행증권의 발행기구에게 지급한 총대가(부가세 제외)

4) 매각차익 : 처분가액 - 취득가액

01 Reit 개요

01 리츠 현황

..... '20.7월 상장된 이지스자산운용의 플래그십 리츠

02 투자 전략

..... CORE / +Alpha 자산 배분을 통한 ACTIVE 전략

70%↑ : 30%↓



[이지스밸류리츠 보유 자산 : 태평로빌딩]

「이지스밸류플러스리츠 (이하 '이지스밸류리츠)」는 '20년 7월 유가증권시장(KOSPI)에 최초로 상장된 후 PRIME오피스를 중심으로 투자하고 있는 이지스자산운용의 플래그십 공모상장 리츠입니다.

Value+ 개요

리츠명	이지스밸류플러스리츠			
설립일 / 상장일	2019년 7월 16일 / 2020년 7월 16일			
결산월	매년 2월말 / 8월말 (상장리츠 23개사 중 2개사만 해당)			
발행주식수	51,443,469 주			
주주구성 제8기('23. 8월말) 기준	기관+법인: 66.8% / 개인: 33.2%			
투자자산 ('23.9월말 기준)	Office 태평로빌딩 이수화학사옥 트윈트리타워 Data Center 분당Hostway IDC 북미DC포트폴리오 Logistics 이천YM물류센터			
WALE	전체 4.6년 / 오피스 4.3년 ('23년 9월말 기준)			
재무현황 (연결기준, 억원)		제8기 ¹⁾	제7기	제6기
자산총계		5,594	5,332	3,293
부채총계		1,569	2,175	396
자본총계		4,025	3,157	2,896
영업이익		385	323	456

연혁 Value+ |

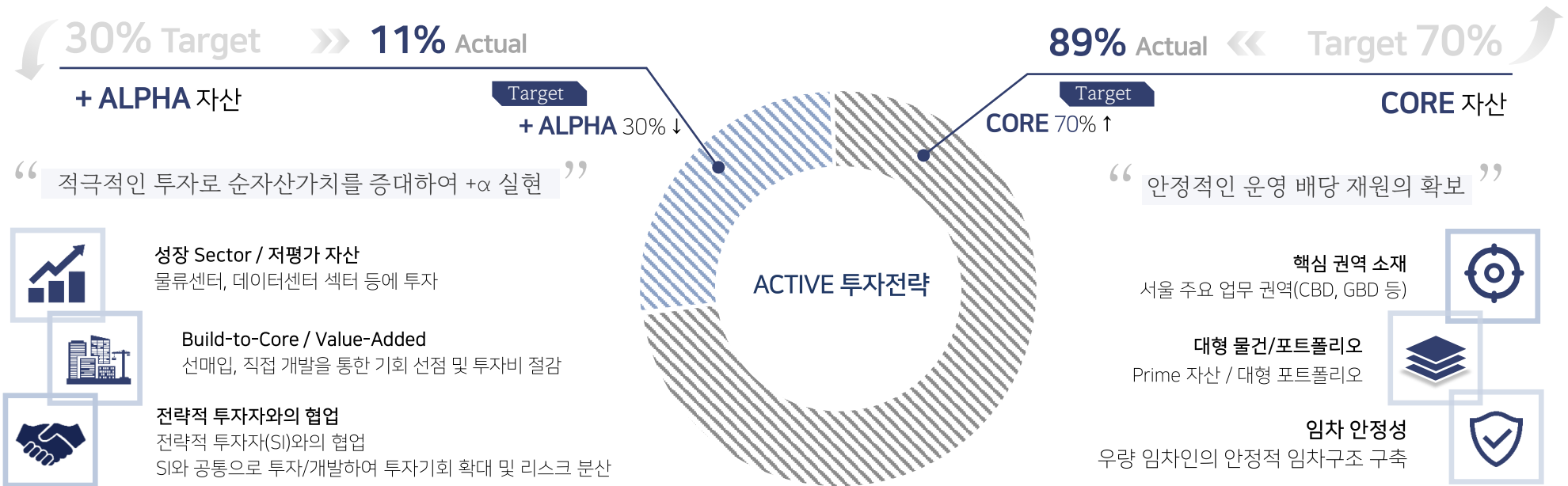
2019. 07	리츠 설립	《 설립 자기자본 : 15억원
2020. 06	최초 자산 편입	《 최초 공모 : 1,185억원
2020. 07	유가증권시장(KOSPI) 상장	
2021. 07	1 차 신규 투자	여주쿠팡물류센터
2021. 11	2 차 신규 투자 분당	《 3차 배정 유상증자 : 400억원 (증자비율: 28.7%) 분당 Hostway IDC, 이천YM물류센터, 북미DC포트폴리오
2022. 06	3-1 차(**) 신규 투자	《 3차 배정 유상증자 : 350억원 (증자비율: 19.0%) 이수화학사옥
2022. 09	여주쿠팡물류센터 투자금 회수 및 EXIT	
2022. 12	3-2 차(**) 신규 투자	트윈트리타워
2023. 08	주주배정 유상증자	《 주주 배정 유상증자 : 627억원 (증자비율: 40.0%)

1) 제8기 재무현황은 가결산 재무제표로, 외부감사인 감사를 받지 않았으며 향후 변동될 수 있습니다.

※ 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

「이지스밸류리츠」는 CORE 자산을 통해 안정적인 배당재원을 확보하고, +ALPHA 자산을 통해 적극적인 매각차익을 추구하는 ACTIVE 투자전략을 투자 기본 전략으로 수립하고 있으며, '23년 10월 현재 CORE 89%, +ALPHA 11%의 포트폴리오 자산 배분을 하고 있습니다.

Value+ ACTIVE 투자전략



전략별 자산배분 History



02 투자 Portfolio

01 포트폴리오 개요

..... 최초 AUM 0.3조원에서 1.6조원으로 약 5배 성장

02 투자 자산 현황

..... 오피스 3개 / 데이터센터 2개 / 물류센터 1개

03 오피스 포트폴리오

..... 포트폴리오 임대율 95%, WALE 4.3년의 안정적 임대차 구축

..... 주요 자산 LEED PLATINUM 획득, ESG 책임투자 실천



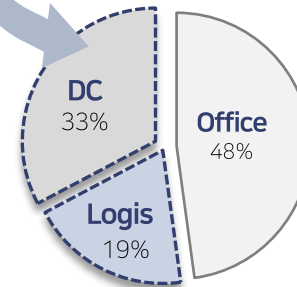
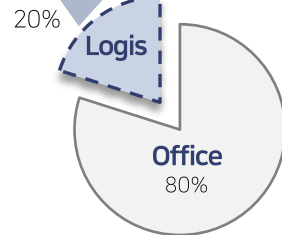
[이지스밸류리츠 보유 자산 : 북미 Data Center Portfolio]

「이지스밸류리츠」는 상장 후 두 번의 제3자 배정, 한 번의 주주배정 유상증자를 통하여 세 차례의 신규 투자를 진행했으며, AUM 기준 최초 상장시 약 0.3조원에서 현재 약 1.6조원 수준으로 5배 이상 성장하면서 WALE과 임대율도 안정적으로 관리하고 있습니다.

Value+ 투자 History

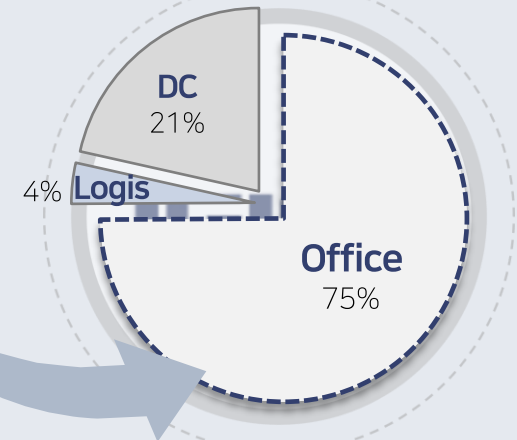


01 투자섹터 비중

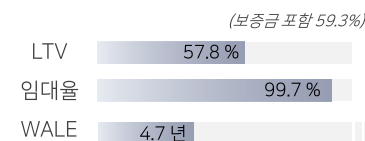
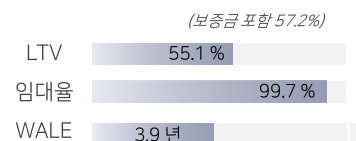
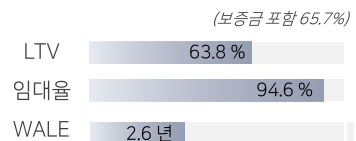


투자 섹터 비중 현황

('23.09월 말 현재)



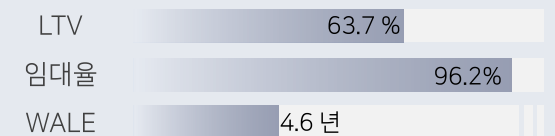
02 재무/임대현황



재무/임대 현황

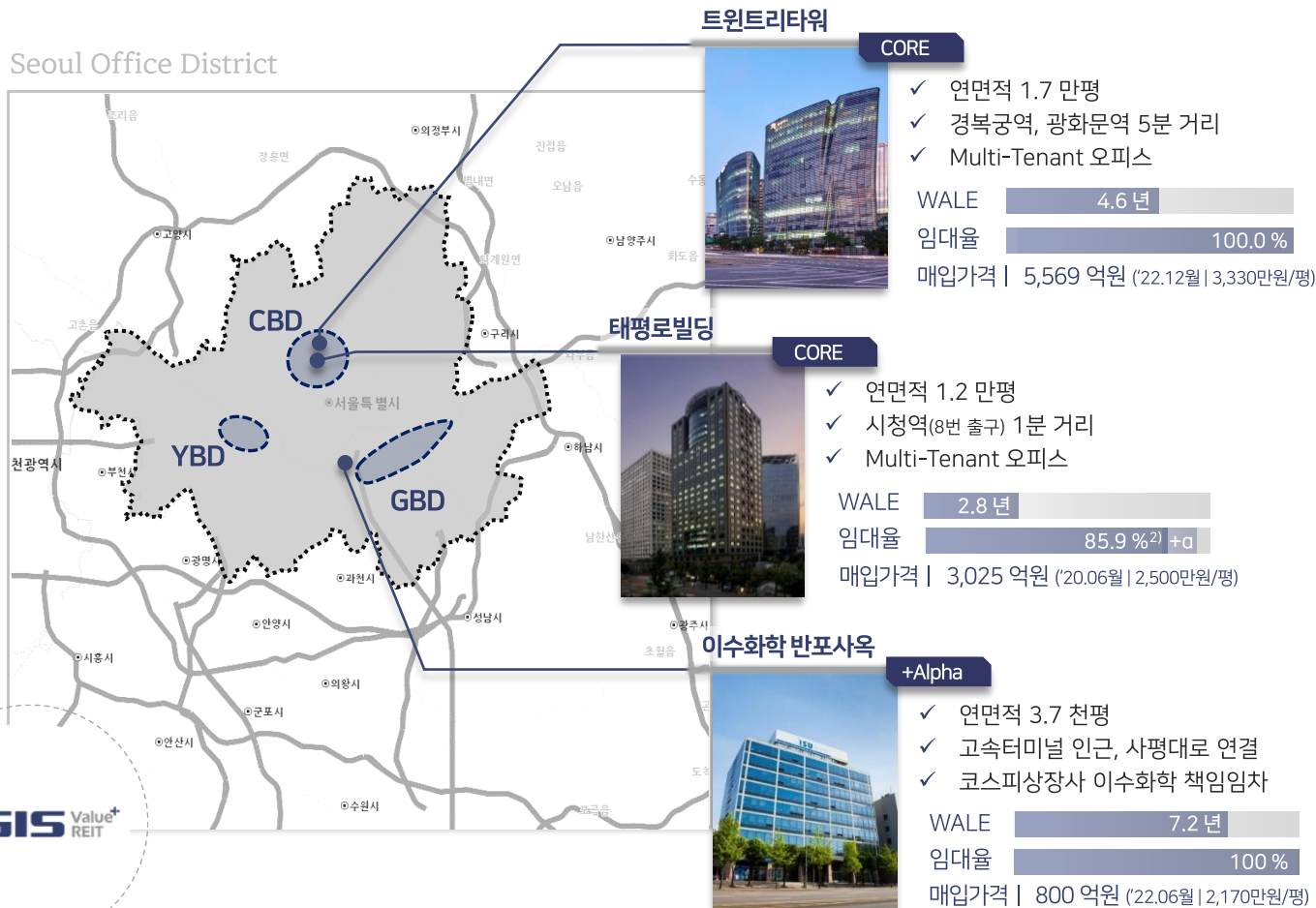
('23.09월 말 현재)

(보증금 포함 64.7%)



「이지스밸류리츠」의 AUM의 약 75%를 차지하는 오피스 포트폴리오는 CBD 핵심위치의 PRIME 오피스를 중심으로 구성되어 있으며, '23년 9월말 현재 임대율 94.6%, WALE 4.3년¹⁾으로 안정적인 임대차를 구축하고 있습니다.

Value+ OFFICE Sector (AUM 74.9%) (기준 시점: '23년 9월말)

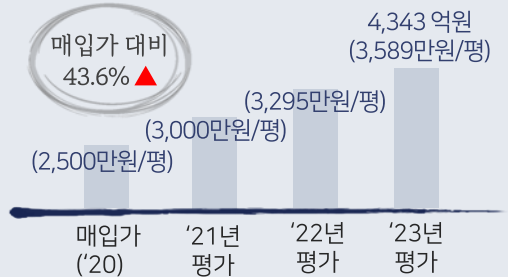


자산별 평가액 추이

트윈트리타워



태평로빌딩



이수화학 반포사옥



1) 포트폴리오 임대율, WALE은 당사 투자 지분을 감안한 임대가능면적을 기반으로 산정되었습니다.

2) 주요 임차인의 건물 내 확장 가능 면적 부족으로 퇴거('23년 7월말)하여 하락하였으나, 현재 잠재임차인과 신규 계약 협의가 진행중으로, 실질 공실률은 약 5% 수준입니다.

※ 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

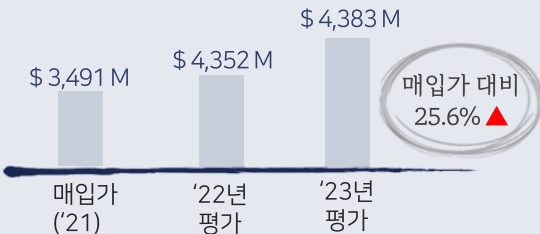
데이터센터와 물류센터 포트폴리오의 경우 100% 임대 완료되어 안정적인 운영중에 있으며,
글로벌 초우량기업(북미DC포트폴리오), 국내 최대 기업의 물류자회사(이천YM물류센터) 등 우량한 임차인으로 구성되어 있습니다.

Value+ Data Center Sector (AUM 21.5%)

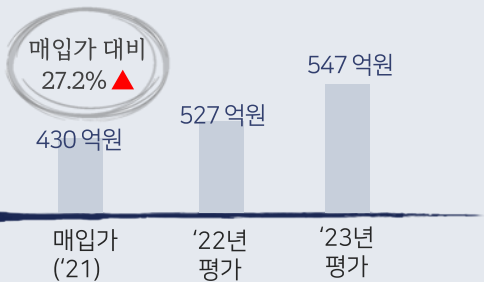


자산별 평가액 추이

북미 DC Port.



분당 IDC



Value+ Logistics Sector (AUM 3.6%)



이천YM물류센터



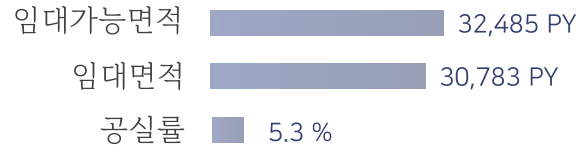
1) 북미DC포트폴리오의평가금액의 경우 매입 이후 신규 자산 취득에 의한 상승 등이 포함되어 있습니다.

※ 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

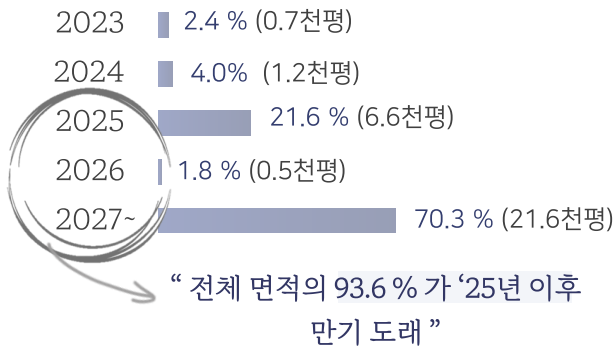
「이지스밸류리츠」AUM의 약 75%를 차지하는 오피스 포트폴리오의 경우 WALE은 4.3년, 임대율은 94.6%이며, 전체 임대면적의 93.6%가 '25년 이후에 임대차 만기가 도래하여 현금흐름 변동성이 제한적인 편입니다.

(기준 시점: '23년 9월말)

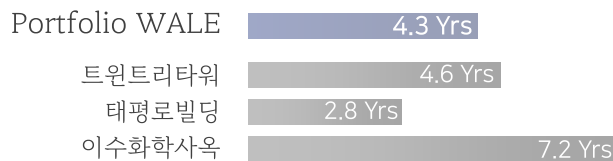
Office 임대현황



만기별 임차현황 (공실제외)

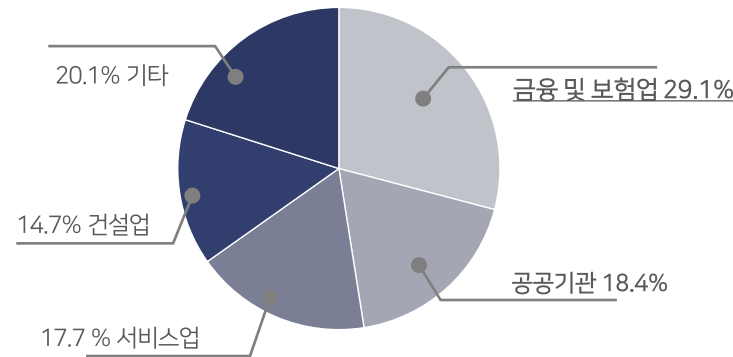


Portfolio WALE



임차인 포트폴리오 분산

01 산업군별 분산도



“금융 / 공공기관 등 신용도 높은 우량 임차인 비중 高 ”

02 개별 임차인 분산도

	임차인	비중
1	I 사 계열	12.0 %
2	S 건설사	10.8 %
3	S 생명 계열	10.1%
4	A 정부기관	7.9 %
5	B 상조 계열	7.7 %
6	J 국가 대사관	7.4 %

“임차인 분산도 高, 임차인 신용 Risk Hedge ”

Value+ Office Portfolio

임차인 포트폴리오의 분산도 ↑

- 정부기관, 대기업 등 다양한 산업군의 우량 임차인으로 구성된 임차인 포트폴리오



전체 면적의 93.6%가 '25년 이후 만기 도래

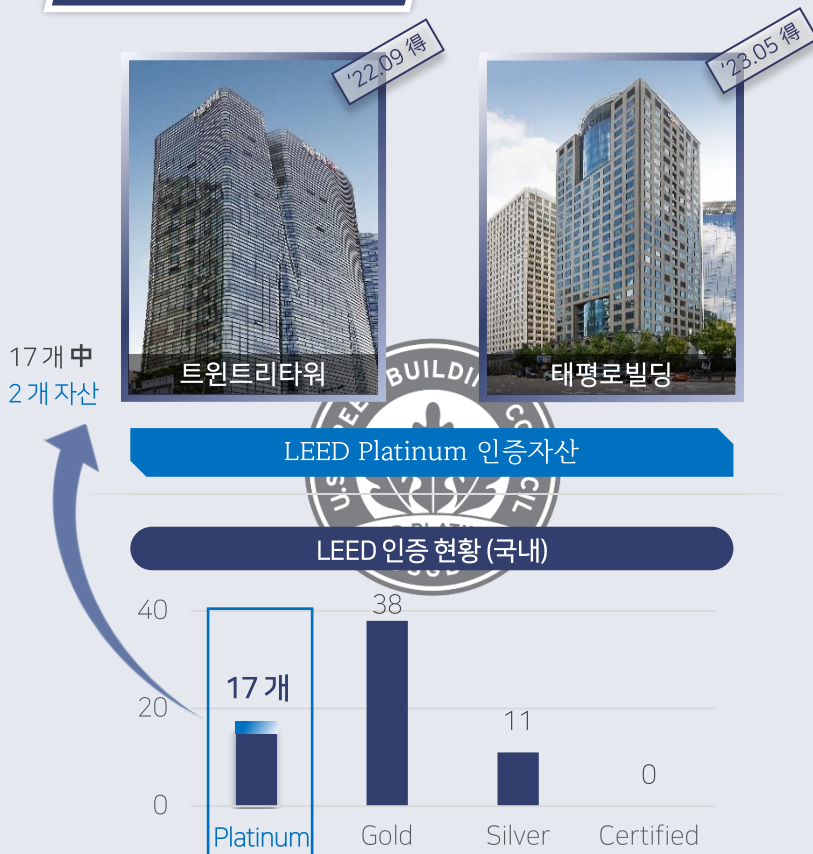
- Office Portfolio WALE 4.3년으로, 전체 임대 면적의 93.6 %가 '25년 이후 만기 도래



- ✓ 대규모 공실 발생 RISK 低
- ✓ 이자 지급 능력, 배당 여력 高

특히, 「이지스밸류리츠」 AUM의 약 70%를 차지하고 있는 트윈트리타워와 태평로빌딩은 LEED Platinum 등급을 획득하여, 투자의 사회적 책임을 다하는 지속가능한 포트폴리오를 구축하였습니다.

Value+ LEED 인증자산



※ 국내 LEED 인증 현황은 '23.10.03일을 기준으로 국내에서 LEED 인증 중, 「O+M (Building Operations and Maintenance)」 인증을 득한 건축물 수 기준임

LEED (Leadership in Energy and environmental Design) 인증



LEED 인증이란,

- ✓ 건축 인테리어와 관련된 친환경인증 제도인 LEED 인증은 세계적으로 가장 공신력 있고 인지도가 높은 인증 제도 중 하나
- ✓ LEED 인증은 총 5가지 분야로 나뉘어 평가항목이 적용되며, 각 분야별로 점수에 따라 Certified (40 ~ 49) >> Silver (50 ~ 59) >> Gold (60 ~ 79) >> Platinum (80 ↑)로 분류되며, LEED 인증은 절차와 과정이 매우 까다로우며, 비용 또한 상당히 발생²⁾하기 때문에 그 신뢰도가 높은 편이며, 많은 기업에서 LEED 인증을 획득하기 위해 노력하고 있음

LEED(ESG) 인증 자산의 경제적 효과



임대료 프리미엄 (Rent Premium)

친환경 건물의 임대료는 상대적으로 타건물 대비 높은 편이며, 특히 서울은 친환경 건물 임대료 프리미엄이 7~22%로 홍콩(7~28%)에 이어 아시아에서 두 번째로 높은 수준 ¹⁾

1) 출처: JLL, 「韓 친환경 인증 건물 비율 68%...아시아 주요 도시 최상위권, 파이낸셜뉴스, 23.08.23」

2) 출처: 대한건축학회 「국내 업무용건물의 LEED 등급에 따른 추가공사비 추정에 관한 연구」 - 김재문, 양원영, 강호석, 민준기(2012.08)

※ 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

03 재무 현황

01 배당 실적

..... 상장 후 6%+ / '23~'24년 8%+ target

02 차입 현황

..... 주주배정 유상증자 후 LTV 63%대로 하락

03 순자산가치(NAV) 현황

..... NAV는 시가총액 대비 2배 수준

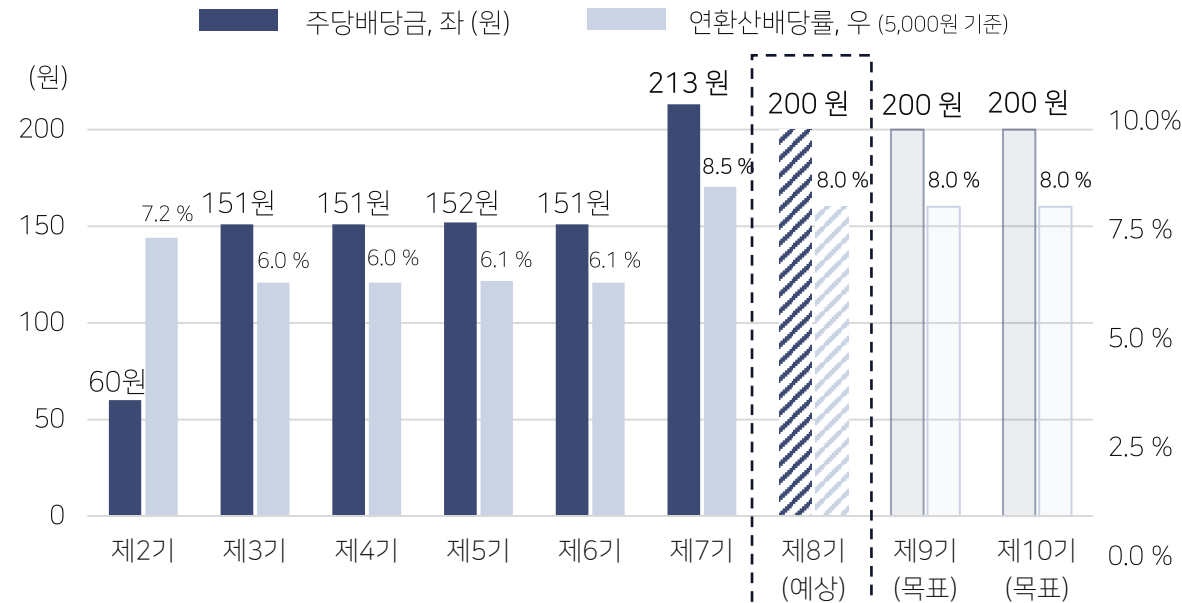


「이지스밸류리츠」는 상장 후 연 6% 이상을 배당했으며, '23~'24년의 목표배당률 상향기간(제7기~제10기)에는 8% 이상을 목표로 하고 있습니다. 제7기('23.02)에는 주당 213원으로 연 8.5% 수준을 배당하였고, 최근 종료된 제8기('23.08)에는 주당 200원(연 8.0%) 수준의 배당이 예상됩니다.

* 배당률은 최초 공모가 5,000원 기준 연 환산 배당수익률 기준

(기준 시점: '23년 9월말)

Value+ 배당 실적 추이



	'20.08(*)	'21.02	'21.08	'22.02	'22.08	'23.02	'23.08	'24.02	'24.08
발행 주식수 (백만주)	24.0	24.0	24.0	30.8	36.7	36.7	51.4	51.4	51.4
총배당액	14억원	36억원	36억원	47억원	55억원	78억원	103억원	103억원	103억원

※ 상기 제8기 예상배당금은 '23년 8월말 기준 외부감사를 받지 아니한 가결산 재무제표 상 배당가능이익을 통해 예상하는 배당금액으로, 실제 배당금액은 이사회, 주주총회 등 적법한 수권절차를 통하여 최종적으로 결정되는 바, 향후 외부감사 및 수권절차 등에 따라 변동될 수 있습니다.
※ 제9기, 제10기 배당금 및 배당률은 목표 수준으로, 실제 수치는 달라질 수 있습니다.

Value+ Dividend

최근 3년(6개 회계기간) 누적 배당금 총 268 억원



※ 총 운영기간 32개월 기준 ※ 제8기가결산재무제표 기준



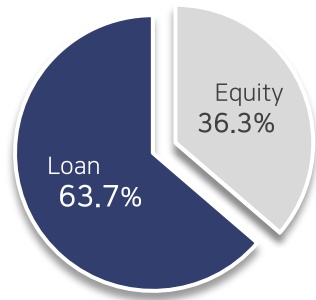
포트폴리오의 현금 창출 능력

- 배당실적을 통해 우수한 현금 창출 능력 확인

'23년 8월 주주배정 유상증자 완료 이후 「이지스밸류리츠」의 포트폴리오 LTV는 약 63.7%로 안정적 수준을 유지하고 있으며, 전체 대출의 83.5%가 고정금리 대출로 이자 비용 변동성이 낮은 편입니다.

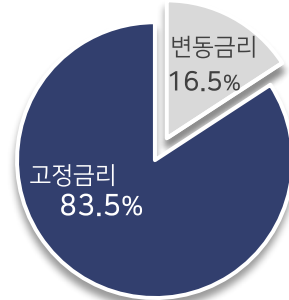
(기준 시점: '23년 9월말)

Value+ LTV



Portfolio LTV
63.7 %

고정/변동금리 비중



고정금리 대출비중
83.5 %

대출 만기 Profile ¹⁾

1년 내	17.8 %	약 1,774 억원
1년 ~ 2년	47.6 %	약 4,736 억원
2년 ~ 3년	1.8 %	약 180 억원
3년 ~ 4년	30.2 %	약 3,006 억원
4년 이후	2.6 %	약 255 억원

- 1년 내 만기 도래 대출: 브릿지론(1,160억원), 이천YM물류센터 담보대출(360억원) 등
- +ALPHA 자산: 대출 만기 前 자산 매각 후 상환예정 (이천YM물류센터 등)

자산별 차입현황

구분	태평로빌딩 (CORE)	트윈트리타워 (CORE)	이수화학사옥 (+ALPHA)	북미DC (CORE)	분당 IDC (+ALPHA)	이천YM물류센터 (+ALPHA)
대출금(**)	1,931 억원	3,961 억원	560 억원	3조 7,061억원	300 억원	360 억원
대출금리	[가중평균] 2.93 %	[가중평균] 3.56 %	[가중평균] 3.10 %	[가중평균] 2.84 %	[가중평균] 3.46 %	CD3개월 + 1.68 %
	가중평균 오피스차입 금리: 3.33% (투입금액 기준 가중평균)					
대출만기	선순위 A 2027-01 선순위 B 2025-02	2024-12	2026-11	[가중평균잔존만기] 2026-06	2025-09	2024-04
자산단 LTV	44.5 %	60.9 %	55.1 %	63.4 %	54.8 %	62.3 %
지분율	99.9%	99.8%	80.3%	5.22 %	60.0%	96.8%
비고	선순위 (1,778억원) 2.80 % 중순위 (151억원) 4.50 %	선순위 1 (2,228억원) 2.80 % 선순위 2 (1,300 억원) (CD+0.8%) 중순위 (433 억원) 4.50 %	대출만기 전 매각예정	환율: ₩1,321/\$ '23. 06 기준	대출만기 전 매각예정	대출만기 전 매각예정

리츠단 차입 현황

수익증권 담보대출
1,160 억원
[고정금리] 6.0 %
2023-12

총차입금 (지분율 감안)

9,950 억원

※ CD 3개월 3.74% 기준 ('23.10)

1) 대출만기 Profile 상의 각 연도별 만기도래대출금은 각 자산단의 대출금에서 당사의 지분율을 고려한 수치입니다.

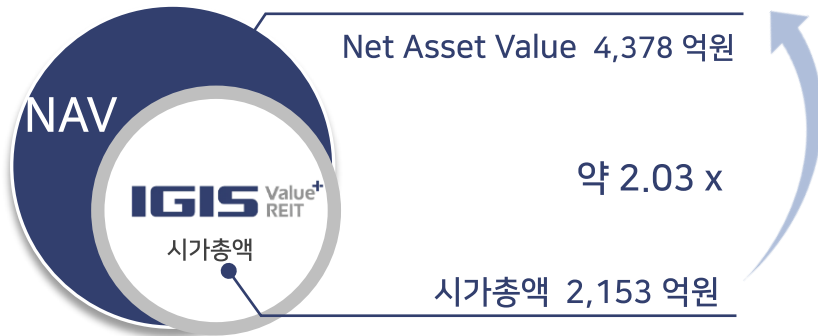
2) 자산별 차입현황의 대출금, LTV는 각 자산별 당사의 지분율을 고려하지 않은 대출 금액이며, 임대보증금은 제외된 수치입니다. (지분율 고려 전 자산별 임대보증금 총액: 약 163억원)

※ 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

「이지스밸류리츠」의 포트폴리오 순자산가치(Net Asset Value)는 약 4,378 억원(오피스비중 92.3%) 수준이며,
'23.09월 말 기준 시가총액은 약 2,153억원으로 순자산가치 대비 49% 수준입니다.

(기준 시점: '23년 9월말)

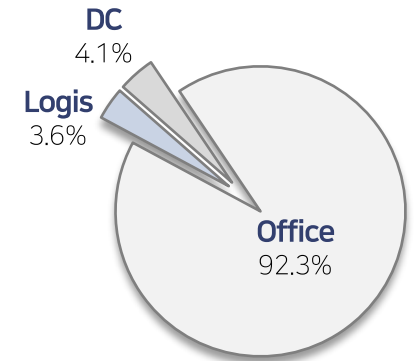
Value+ P/NAV



구분	총 계
AUM	1조 5,583 억원
Loan Amount(*)	9,934 억원
NAV(***)	4,378 억원
주당 NAV	8,510 원

※ NAV에는 북미DC포트폴리오 편입을 위한 영구채 성격의 EBL 고려

Value+ Sector별 NAV 비중



자산별 NAV 현황

구분	태평로빌딩	트윈트리타워	이수화학사옥	북미DC 포트폴리오(***)	분당 IDC	이천YM물류센터	이지스밸류리츠	
투자 기구	이지스97호 펀드	이지스 25호 펀드	이지스 248호 펀드	이지스데이터센터리츠		카이트20호리츠		
투자 전략	CORE	CORE	+ALPHA	CORE	+ALPHA	+ALPHA		
섹터	오피스	오피스	오피스	데이터센터	데이터센터	물류센터		Amount(지분율 반영)
AUM	[*23.09 기준] 4,343 억원 (3,589 만원/py)	[*23.08 기준] 6,504 억원 (3,895 만원/py)	[*23.08 기준] 1,017 억원 (2,760만원/py)	[*23.06 기준] 5조 7,912 억원 (313억원/MW)	[*22.12 기준] 547 억원 (1,197만원/py)	[*21.11 기준] 578 억원 (666만원/py)		1조 5,583 억원
Loan Amount(*) (임대보증금 제외)	1,931 억원	3,961 억원	560 억원	3조 6,705 억원	300 억원	360 억원		9,934 억원(*)
지분율	99.9%	99.7%	80.3%	5.22 %	60.0%	96.8%	브릿지론 1,160억원	-
NAV(지분율 반영) (매입가 대비)	2,349 억원 (▲ 107.5%)	2,465 억원 (▲ 34.1%)	270 억원(**) (▲ 27.3%)	89 억원 (▼ 35.7%)	136 억원 (▲ 37.6%)	200 억원 (▲ 33.3%)		4,378 억원(**)
NAV(지분율 반영) 비중	42.6%	44.8%	4.9%	1.6%	2.5%	3.6%		
투자원금	1,132 억원	1,839 억원	212 억원	138 억원	99 억원	150 억원		

※기준 환율: 1 \$ = 1,321 원

1) Loan Amount는 임대보증금을 제외한 수치입니다. (지분율 고려 전 자산별 임대보증금 총액: 약 163억원)

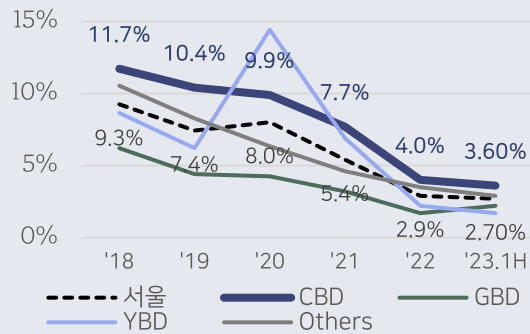
2) NAV는 종류주의 분배비율, 영구채 성격의 Equity Bridge Loan(약 1,000억원), 임대보증금 등을 고려하여 산정한 값으로, 실제 가치와 상이할 수 있습니다.

※ 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

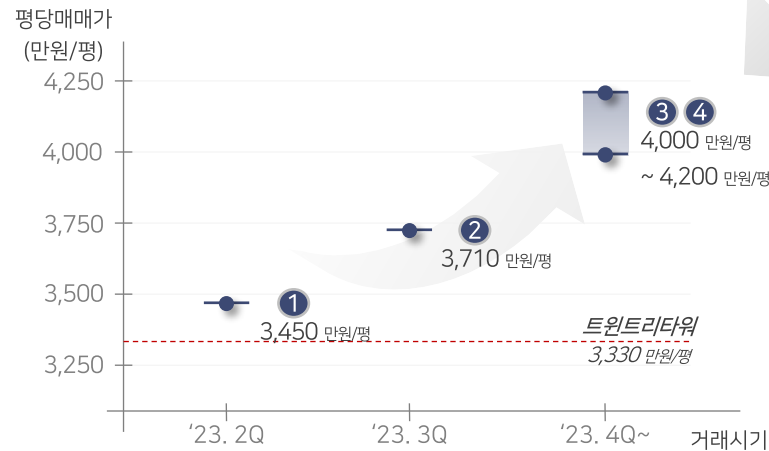
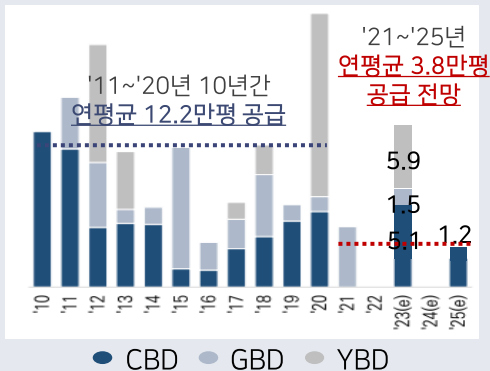
서울 오피스 시장은 금융비용과 공사비 인상으로 재조달원가가 급등하면서 신규 공급이 제한적인 상황 속에서 낮은 공실률이 유지되고 있으며, 투자 수요가 다소 감소하였으나 PRIME 오피스를 중심으로 매매가는 완만하게 상승하고 있습니다.

Office 임대 시장

01 공실률 추이 1)



02 신규 공급 예정량 2) (단위: 만평)



※ 동화빌딩: '23. 2Q 대지평당 약 2.6억원에 거래 완료

금리 인상 기조에도 오피스 평당 매매금액 상향 추이

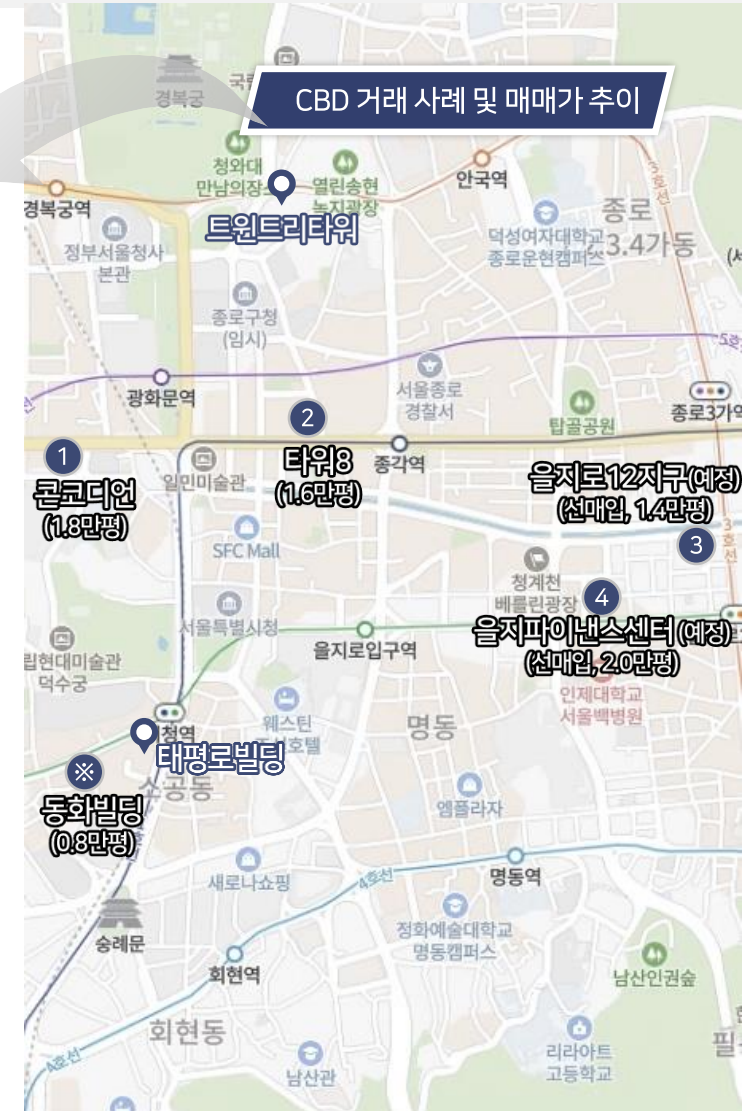
- '23년 이후 평당 3천만원 중반, 4분기 이후 거래 예정 4천만원 이상 수준
- 특히 공사비 상승 등으로 'Replacement Cost'가 증가하여 오피스 가격 상승 추세 견인

재조달원가 예시 (CBD)

토지비	공사비	금융비	세금 및 부대비용	임차비용	개발이익
1,670만원/평	900만원/평	500만원/평	150만원/평	160만원/평	340만원/평
대지평당 2.5억원 (대지: 연면적 1:15 가정)		+20%	+5%	+5%	+10%

→ 재조달 원가: 3,740만원/평

CBD 거래 사례 및 매매가 추이



1) 출처: 공실률 추이(젠스타메이트), 공급예정량 및 거래사례(이지스 미래전략센터)

※ 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

04 운용 전략

01 Flight to Quality

..... 자산 퀄리티 향상

02 Capital Recycling

..... 매각이익 배당과 원본 재투자를 위한 자산 매각/자본재조정 계획

03 Refinancing

..... 신용등급 A- 2개사 획득, 공모 회사채 중심으로

04 신규 투자 계획

..... 회수 원본으로 CORE/CORE+ 투자 Pool 구성



[이지스밸류리츠 보유 자산 : 트윈트리타워 내부]

부동산 시장의 불확실성 증대로 안정성이 높은 우량자산으로 투자 심리가 집중될 것으로 예상됨에 따라,
이지스밸류리츠는 기존 오피스 자산의 우량화를 목표로 "Flight To Quality" 운영 전략을 수립하고 있습니다.

“Flight To Quality” 전략이란?

WHY?

#2023 Market Keywords

- ✓ 금리인상 장기화
- ✓ 금융시장 긴축
- ✓ 시장 유동성 감소
- ✓ 거래 감소
- ✓ 매수자 주도 거래

현재 : 부동산시장 불확실성 ↑

1 거래 규모 감소

- 맨해튼 오피스 거래량 '23년(예상) \$4.6 Billion 수준¹⁾으로 '22년대비 47% 감소, 과거 15년 평균 대비 64% 감소
- 서울 오피스 거래량 '23년 1H 3.7조원²⁾으로 '22년 1H 7.2조원 대비 49% 감소, 최근 10년 9.8조원 대비 62% 감소

2 선별적 임차 수요

권역	Central Park	Financial District	Hudson Yard	Times Square	Average
임대료 (\$/sqf/y)	152.0	67.7	173.8	82.2	95.4

- 맨해튼의 신축 고급 오피스 권역인 Hudson Yard의 임대료 수준이 전체 평균 대비 약 82% 높은 수준¹⁾
- 블랙록, 로레알, 워너브라더스, 화이자 등의 글로벌 대기업이 타 권역에서 Hudson Yard로 이전
- 대형/신축 뿐 아니라 임차인을 위한 Amenity 수요 증가

*허드슨 야드: '12년 착공을 시작으로 맨해튼 West Midtown에 재개발된 초대형 업무 중심지구



HOW?

1 물리적 자산 스펙 개선

- 임차인이 기술 변화에 맞춰 우수한 물리적 스펙 요구
- 파사드, 로비 등 공용공간에 대한 환경 개선과 임차 인지도 개선 必
- 보유자산의 비효율적 설계 개선과 전용률 극대화, ESG 실천을 위하여 기술개발과 리모델링 必



* 미래공간플랫폼 공동개발:

'23.04 삼우건축, 삼성전자, 이지스밸류리츠 등 스마트 그린 리모델링 상용화 공동 개발 추진

2 범용성 높은 주요 입지/자산 선별

- 오피스 → 주거/호텔 등으로의 용도변경 통해 불확실성 대응 가능
- 범용성 높은 자산과 다양한 수요가 존재하는 주요 입지에 투자 必

3 사회적 책임 투자

- 투자자산의 친환경성, 주요 임차인의 ESG 실천 노력 등 고려
- 정량적 가치 뿐 아니라, 정성적 가치도 우량한 자산

※ 상기 내용은 확정성이 아니며, 국내외 관련 법령 및 지침, 가정사항, 시장상황 및 사업진행 경과 등 제반 여건에 따라 투자구조, 계획, 금액, 대상, 일정 등이 변경될 수 있습니다

1) 출처: Avison Young Manhattan Office Insights Q3 2023

2) 출처: 이지스 미래전략센터

※ 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

트윈트리타워는 파사드/로비 리모델링, 설비 개선 등에 따라 물리적 스펙이 개선되었고, 공공기관, 대기업 중심의 임대율 100%를 달성, 청와대/경복궁 조망의 독보적인 입지의 Prime 오피스로 거듭나고 있습니다.

“Flight To Quality” - 트윈트리타워



트윈트리타워

파사드, 로비, 설비 등 “스마트 + ESG” 환경 개선 완료

- 태양광 설비, 에너지 데이터시스템 관리 체계 등 스마트 기술 적용 → LEED 플래티넘 획득
- EV 내 항균/공기청정 시스템, 화장실 비접촉 스위치 등 Post-COVID19 시대의 임차인 선호 설비 적용



자산 개선



임차 개선

세부 권역 Context에 부합하는 임차구성 → 임대지속가능성 강화

- '23년 9월말 기준 임대율 100% 달성
- 공공기관 밀집지구이자, 문화 중심지에 걸맞는 예술경영지원센터, 일본문화원 등 공공기관/문화시설 중심의 임차인 구성 완료
- '23년 3Q 지하1층 “아트코리아랩” 전시/공연장 구축

청와대/경복궁/송현공원 영구조망 입지

- '23년 7월 송현동 이간희 기증관 예비타당성조사 통과, '28년 개관 예정
 - '23년 5월 청와대 개방 후 누적 관람객수 342만명¹⁾ (1년간)
 - 경복궁에서 가장 가까운 Prime 오피스 입지



입지 개선



이수화학사옥은 로비 공간의 전시관 공공개방을 통하여 자산의 Social 기능을 강화하고,
책임임차인 이수그룹의 신사업 확대로 그룹 시가총액이 약 2.9배 상승하고, 반포 권역의 재건축이 가속화되면서 자산 퀄리티가 향상되고 있습니다.

“Flight To Quality” - 이수화학 사옥

이수화학 사옥



자산 개선

로비공간을 ‘스페이스 이수’ 전시관으로 공공개방, Social 기능 강화

- '20년 이수화학 사옥 로비를 리모델링하여 ‘스페이스 이수’ 개관
- 사회 환원 일환으로 누구나 미술과 문화를 접할 수 있도록 기획
- Social 기능 강화를 통하여 ESG 책임 투자 실행



책임임차인 신사업(전고체 배터리) 활황, 자산 우량화

- 당사 투자 이후 이수그룹 상장사 시가총액 약 2.9배로 상승
'22년 6월말 1.18조원 → '23년 9월말 3.37조원
- 이수스페셜티케미컬(전고체사업) 책임임차인 추가로 임차 안정성 향상



임차 개선

ISU 이수스페셜티케미컬



입지 개선

반포지역 재건축 가속화, 원베일리 입주 등 토지 가치 향상

- '23년 8월 래미안 원베일리(2,990가구) 입주 시작
- 반포주공1단지(디에이치클래스 등) '24년 1Q 착공 예정
- 주거로 재건축시 높은 가치 향상 기대

태평로빌딩의 경우, 인근 삼성생명 서소문빌딩 재건축(7-8만평 규모)이 진행중이며 향후 삼성그룹 금융계열사의 이전이 예상되고, 중앙일보 사옥(3.7만평, 동화빌딩(1.2만평) 등의 대형 개발사업이 진행되고 있어 향후 시청역 인근에 오피스 인프라가 집중될 것으로 기대¹⁾됩니다.

“Flight To Quality” - 태평로빌딩의 입지 개선 현황



① 서소문빌딩

- 서울역-서대문1·2 도시정비형 재개발구역 제1지구
- 7-8만평 개발 예정 (오피스, 리테일, 콘서트홀)
- '22년 인허가 후 설계변경 중 (28년 준공 예상)
- 삼성 금융계열사 통합 사옥 이전 예상

계열사 및 관계사의 인근 임차 수요 상승 기대

② 중앙일보사옥

- 서소문 도시정비형 재개발구역 11-1, 12-1지구
- 3.7만평 내외 개발 예정
- '23년 인허가完 - '26년 말 준공 예상
- 오피스 및 호텔 복합시설 개발 계획

오피스 인프라 집중에 따른 자산 가치 상승 기대

③ 동화빌딩

- 서소문 도시정비형 재개발구역 10지구
- 1.2만평 내외 오피스 개발 예정
- '22년 9월 사업시행 인가
- JB금융그룹 토지매입 후 시공사 선정 진행 중 (27년 준공 예상)

오피스 인프라 집중에 따른 자산 가치 상승 기대

1) 상기 개발계획은 시장 환경의 변화, 인허가 및 공사 경과 등에 따라 달라질 수 있으며, 확정된 것이 아닙니다.

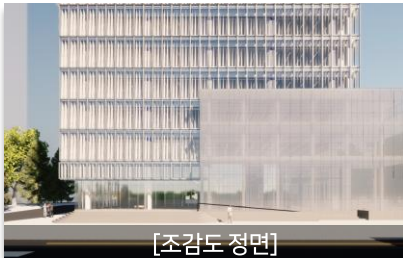
※ 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

태평로빌딩은 주변환경 변화에 맞춰 자산의 연식과 설계 비효율성을 개선하기 위한 장기적 관점에서의 리모델링을 추진하고 있으며, 기존 오피스에 최신 기술을 접목한 스마트 그린 리모델링으로 초우량 Prime오피스가 될 것으로 기대됩니다.

“Flight To Quality” - 태평로빌딩의 리모델링 1)



태평로빌딩



[조감도 정면]



[로비 공간]



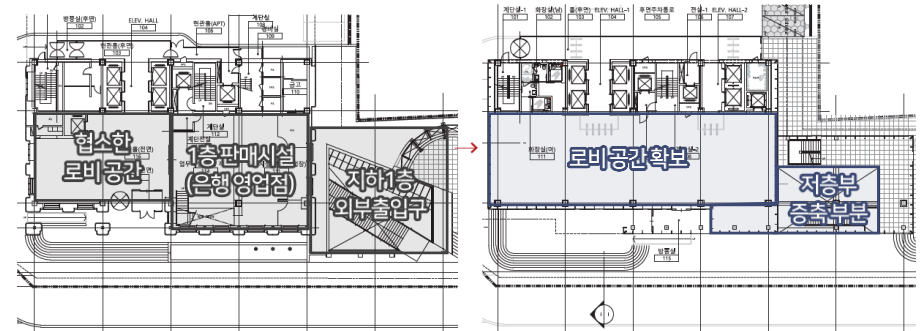
[태평로빌딩 리모델링 조감도]

주목도 높은 외관 리모델링을 통해 PRIME급 빌딩의 상징성 획득

- 저반사 유리 및 폴리카보네이트를 활용한 커튼월과 다목적 스킨을 통하여 외관 재구성

잉여 건폐율 활용, 비효율적 저층부 증축을 통해 넓은 로비공간 확보

- 현재 건폐율 약 40%로 저층부(B1~3F) 증축 가능
- 1층 판매시설(은행 영업점) 이동, 출입구 변경하여 로비 확장



*당사와 이지스자산운용(주)(주)삼우종합건축사사무소(이하 '삼우'), 삼성전자(주)가 '23.04 체결한 '미래공간플랫폼 공동개발 양해각서'에 따라 상기 리모델링 관련 투지도, 평면도, 리모델링 디자인 시안 등의 정보제공 당사자는 삼우이며, 삼우의 기술 또는 제품임을 알려드립니다.

1) 상기 리모델링 계획 등은 예상치로, 향후 인허가, 설계, 공사 단계 등에서 변동될 수 있으며 확정된 것이 아닙니다.

※ 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

또한, 현재 설계(최초 주거목적 설계)의 비효율적 평면을 개선하여 리모델링 완료시 **전용면적이 약 1,200평(21%)증가**할 것으로 예상되며 임대 가능한 전용면적의 증가로 **운영수익(NOI)이 연간 약 24~34% 상승**할 것으로 전망되어 자산 가치 상승이 기대됩니다.

“Flight To Quality” - 태평로빌딩의 리모델링 1)



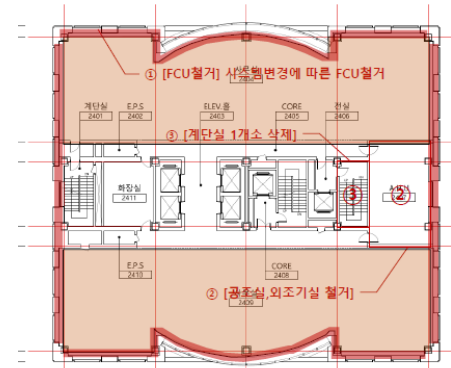
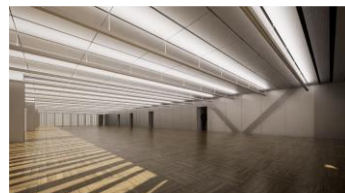
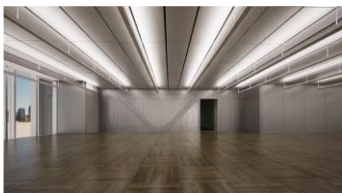
태평로빌딩

기존 설계의 비효율적 평면 개선: 층별 공조실/계단실/FCU를 전용화

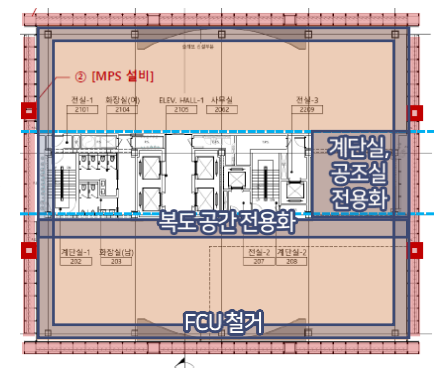
- 지상층 오피스 기준층 전용면적 증가로 사용성 향상
- 전용면적 약 1,200평 증가 예상
- 전용면적 증가분에 따라 연간 NOI 약 24~34% 상승 예상

천장 설비 이동과 바닥 공조 등을 통하여 천정고 상향

- 바닥FTU 공조와 천장 덕트배관 이동 → 천정고 0.1m 상승 예상



As-is (2023)



To-be (2029)

연면적	12,100.5평	12,147.5평
전용면적	5,773.2평	약 6,985평 예상 약 21% 증가 예상
기준층 전용면적	약 223평	약 263평 약 17.9% 증가 예상
전용률	47.7%	57.5% 약 9.8%p 증가 예상
용적률/건폐율	953.88% / 40.03%	950.05% / 49.02%
천정고	2.65m	2.75m
NOI 증가분 예상	'29년 기준 As-is 대비 약 45~64억원 약 24~34% 증가 예상	
매각가 증가 예상	Cap. Rate 4.0% 가정시 As-is 대비 약 1,113~1601억원 증가 예상	

* NOI 예상: '24년 기준 NOC 29.5만원(상승률 3%), 관리비용 3만원/월/평(상승률 3%), 리모델링 후 관리비용 10% 추가 상승, 임대료 0~10% 추가 상승 가정

* 당사와 이지스자산운용(주)(주)삼우종합건축사사무소(이하 '삼우'), 삼성전자(주)가 '23.04 체결한 '미래공간플랫폼 공동개발 양해각서'에 따라 상기 리모델링 관련 투시도, 평면도, 리모델링 디자인 시안 등의 정보제공 당사자는 삼우이며, 삼우의 기술 또는 제품임을 알려드립니다.

1) 상기 리모델링 계획에 따른 연면적, 전용면적의 변화 및 NOI 증감 등은 예상 또는 가정한 수치로, 향후 인허가, 설계, 공사 단계 등에서 변동될 수 있으며 확정된 것이 아닙니다.

※ 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

이지스밸류리츠는 시장 변화에 대응하기 위해 ① 투자 자본의 재조정을 통해 평가이익을 실현, 특별배당하여 주주가치를 제고하고, ② Alpha 자산의 매각 사례를 통해 상장리츠의 절하된 P/NAV를 현실화하고, ③ 회수된 원본으로 차입금을 상환(또는 재투자)할 계획입니다.

I 기대 효과



자본 재구조화를 통한
평가이익 실현, 특별 배당 실시

자산 매각, Recapitalization → 평가이익 실현

- 태평로빌딩 자본재구조화 추진 예정
- +ALPHA 자산의 주기적인 자산 매각 예정

태평로빌딩: 우선주 신규 유치로 재구조화

- 태평로빌딩 선순위 대출 리파이낸싱 시점(27.01)
대출 증액을 통해 상환 가능한 우선주 규모 수준 內,
신규 투자자를 모집하여 보통주 투자분 일부 회수
- 추후 추가적인 매각이익 실현 잠재력 보유 가능



주요 자산 매각 사례 등장,
상장리츠 P/NAV 현실화

스폰서리츠 중심의 주식 가치 절하 문제

- 그룹 자산 유동화 목적 리츠: 자산의 매각 가능성 ↓
주식 가치 절하(P/NAV ↓)
- 국내 상장리츠 시장의 전반적 주식 가치 절하 효과

ACTIVE 리츠 : 주요 자산 매각 첫 사례

- 현재 총자산의 30% 이상에 해당하는 자산 매각
(부투법상 주주총회 대상) 사례 없음
- 이지스밸류리츠의 자산 매각 및 특별 배당을 통해
비 스폰서리츠의 주가 현실화 / 주주가치 제고 목표



투자 원본 회수,
차입금 상환 또는 재투자

회수된 원본으로 기존 차입금 상환

- 1,160억 리츠 차입금 상환으로 금융비용 절감

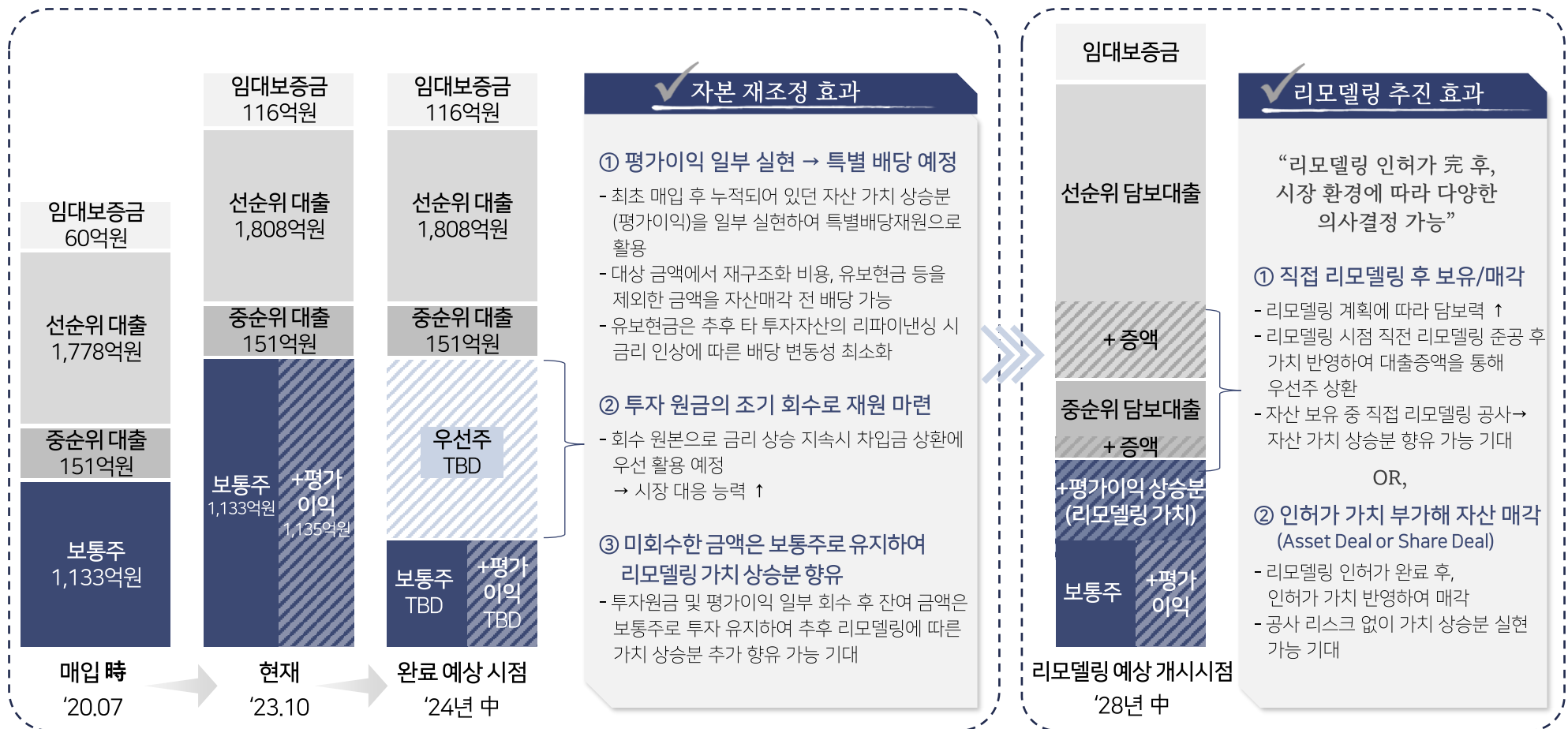
회수된 원본으로 신규투자 기회확보 가능

- 주요 권역의 우량 자산 매물 多
- 고금리 장기화 및 부동산 개발(PF) 관련 이슈 등
오피스 투자시장 자금 부족
- 언제든지 투자 가능한 자금 확보를 통해 CORE 자산
적기 매수 목표

첫째로, 이지스97호 펀드를 자본 재조정하여 투자 원금 일부 회수 및 평가이익 일부를 실현해서 주주가치를 제고하고자 합니다.

또한 회수된 원금을 차입금(이자부 부채) 상환에 우선 활용하여 이자비용을 절감할 계획입니다.

CORE 태평로빌딩 자본 재조정¹⁾ 프로젝트



1) 상기 재구조화 프로젝트는 현재 시점의 계획으로, 국내외 관련 법령 및 지침, 가정사항, 시장상황 및 사업진행 경과 등 제반 여건에 따라 변동될 수 있으며 확정된 것이 아닙니다.

※ 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

둘째, +Alpha 전략 자산을 매년 매각하여 주기적으로 매각이익을 특별 배당하고,
자산 가치 상승분을 현실화하여 주주가치를 제고하고자 합니다.

+Alpha 자산 매각¹⁾ 프로젝트

이천YM물류센터



✓ 매각 일정

'24년까지 매각이익 실현 목표
제10기 내 특별배당 자원 활용 계획
('24.08)

✓ 추진 경과

복수의 매각 자문사와 원매자 물색 中
목표 매각가 달성을 위해 다양한 매각구조 검토중

분당 Hostway IDC



✓ 매각 일정

'25년 펀드 만기 → 매각 계획

✓ Upside Potentials

임차인과의 협의에 따라 재투자 가능
또는 재건축이나 용도변경 리모델링 추진 가능

이수화학사옥



✓ 매각 일정

'26년 목표 투자기간 만료 → 매각 계획

✓ Upside Potentials

임차인과의 협의에 따라 재투자 가능
또는 재건축이나 용도변경 리모델링 추진 가능

1) 상기 자산 매각 프로젝트는 현재 시점의 계획으로, 국내외 관련 법령 및 지침, 가정사항, 시장상황 및 사업진행 경과 등 제반 여건에 따라 변동될 수 있으며 확정된 것이 아닙니다.

※ 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

이지스밸류리츠는 '23년말 만기가 도래하는 단기차입금 1,760억원 중 주주배정 유상증자를 통하여 600억원을 상환 완료하였으며, 1,160억원의 잔여채무와 관련하여 '23년 4분기 중 회사채 발행 및 대출연장 등을 통하여 차입금을 관리할 계획입니다.

신용등급(ICR) A- 2개사 획득

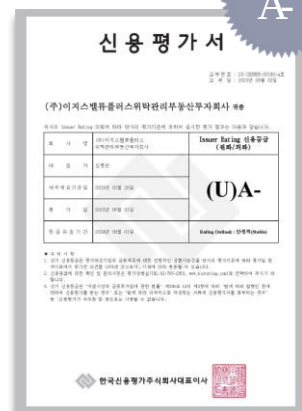
단기차입금 상환/대환계획 1)

회사명	이지스밸류플러스리츠
평가회사	한국기업평가 / 한국신용평가(*)
평가등급	A-(Stable) / A-(Stable)
평가일	2023.08.09 / 2023.08.01
등급유효기간	2024.08.09 / 2024.08.01

KR 한국기업평가
KOREA RATINGS

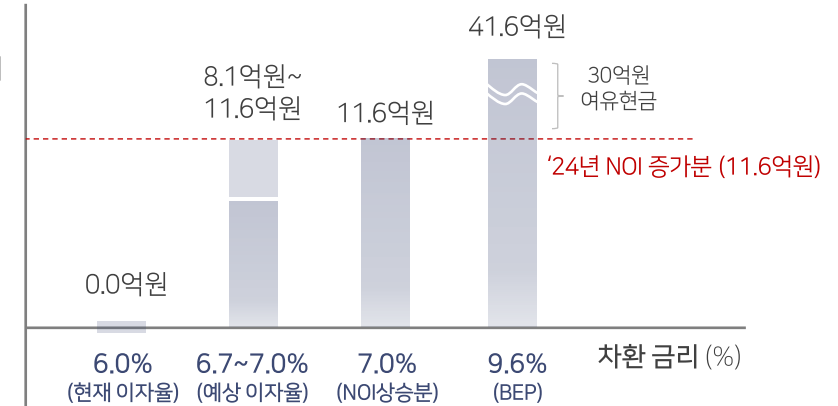


한국신용평가



브릿지론 (1,160억원 / '23.12월 만기 / 6.0%) 차환

현재 대비
추가
이자비용



- 1) 차환금리: 기존 브릿지론 대출 만기인 '23년 12월의 차환 가정 금리
- 2) 추가 이자비용은 UW 금리 대비 차환 금리의 변화에 따라 발생하는 이자금액의 차이

'23년 12월(만기) 기준 차환 금리가 기존 사업계획인 6.0% 보다

- 1.0%p 상승해도 '24년 NOI 증가분을 통해 추가 이자비용 총당 가능
- 3.6%p 상승해도 NOI 증가분 및 여유현금으로 추가 이자비용 총당 가능

“회사채, 기존대출연장 등을 통해 이자 부담 최소화 예정, 차입금 증액 X”

1) 상기 단기차입금 상환/대환 계획은 현재 시점의 계획으로, 국내외 관련 법령 및 지침, 가정사항, 시장상황 및 사업진행 경과 등 제반 여건에 따라 변동될 수 있으며 확정된 것이 아닙니다.

※ 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

이지스밸류리츠는 향후 CORE 오피스 자산의 개별 임대차 만기 시점마다 오피스 시장 임대료 상승분을 재계약에 반영할 경우, 기존 사업계획 대비 향후 5년간 약 110억원의 추가 수익이 예상되어, 이를 배당 증가 또는 리파이낸싱에 따른 이자비용 증가 대응에 사용할 계획입니다.

■ 시장 NOC 반영시 연도별 Office Portfolio NOI 증가분 (추정)

「Multi-Tenant」 오피스

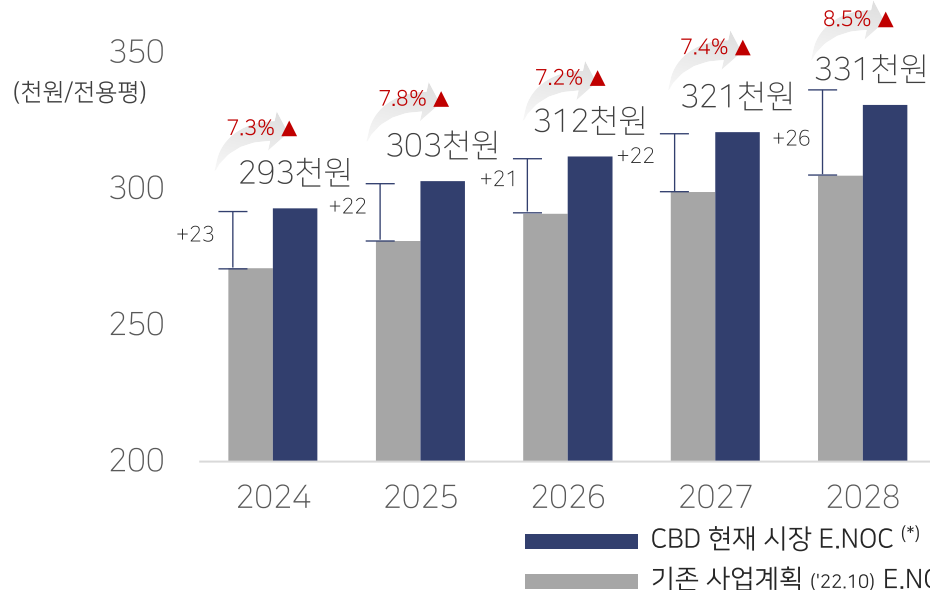
[Single Tenant 오피스 대비]

임대차 계약 만기 분산도 ▲

임대료 상승기, 즉각적 임대료 상승 반영

수익성 향상 + 이자비용 상승 대응 가능

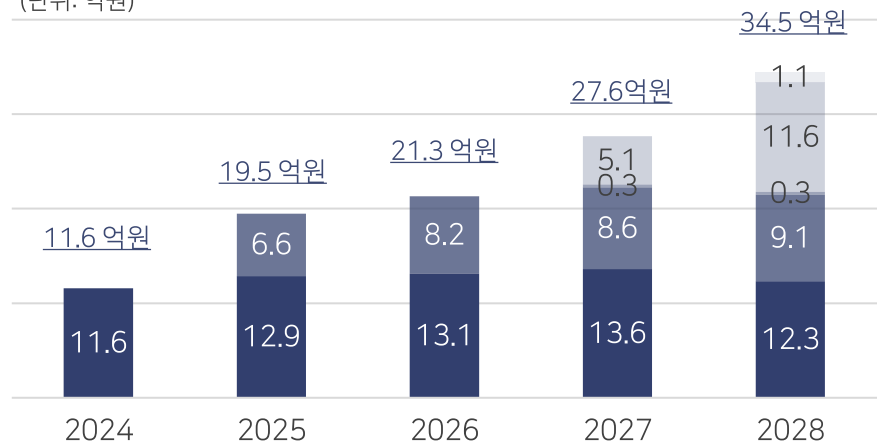
["당사 오피스 연도별 만기 예정 면적 평균 E.NOC" vs "연도별 시장 E.NOC" 차이¹⁾]



※ E.NOC (Effective Net Occupancy Cost)란 임차인이 사용하는 전용면적 1평당 지불하는 월 임대료(렌트프리 반영 후) 및 관리비 총액을 의미합니다.

[연도별 누적 NOI 증가분 예상²⁾]

(단위: 억원)



(일시적
연 8% 기간)

주당 38원 ▲
(+0.8%p)

주당 41원 ▲
(+0.8%p)

주당 54원 ▲
(+1.1%p)

주당 67원 ▲
(+1.3%p)

[연간 주당 배당금 예상 증가분]
(연환산 배당률 예상 증가분)

* 최초 공모가 5,000원 대비

1) 상기 연도별 만기 예정 면적 및 E.NOC는 '22년 10월 당시 연도별 만기 예정 면적을 기준으로 추정된 값으로, 국내외 관련 법령 및 지침, 가정사항, 시장상황 및 실제 임대차 계약 갱신상황 및 신규 임대차 계약 조건등 제반 여건에 따라 달라질 수 있습니다.

2) 상기 NOI 증가분 및 주당 배당금 증가분은 현재 주식을 정한 값으로, 국내외 관련 법령 및 지침, 가정사항, 차입금리 및 시장 임대료 등 시장상황, 사업 진행경과 등 제반 여건에 따라 변동될 수 있습니다.

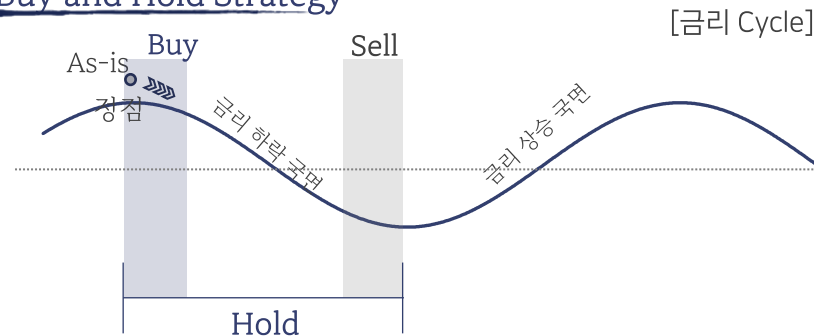
이지스밸류리츠는 Capital Recycling으로 회수한 투자 원본을 활용하여 고금리 영향으로 내재가치 대비 가격이 더 하락한 우량자산에 투자할 계획이며, 공동투자자와 JV REIT를 설립하는 등의 방식으로 대규모 유상증자에 대한 부담없이 투자 기회를 확보하고자 합니다.

“FLIGHT TO QUALITY” Joint Venture

추진 배경

'23년 4월 Corp-day IR 자료 중

Buy and Hold Strategy



「금리 인상기」 고점 부근에서, Buy

Hold: 보유 기간 중 안정적인 운영 배당 수취

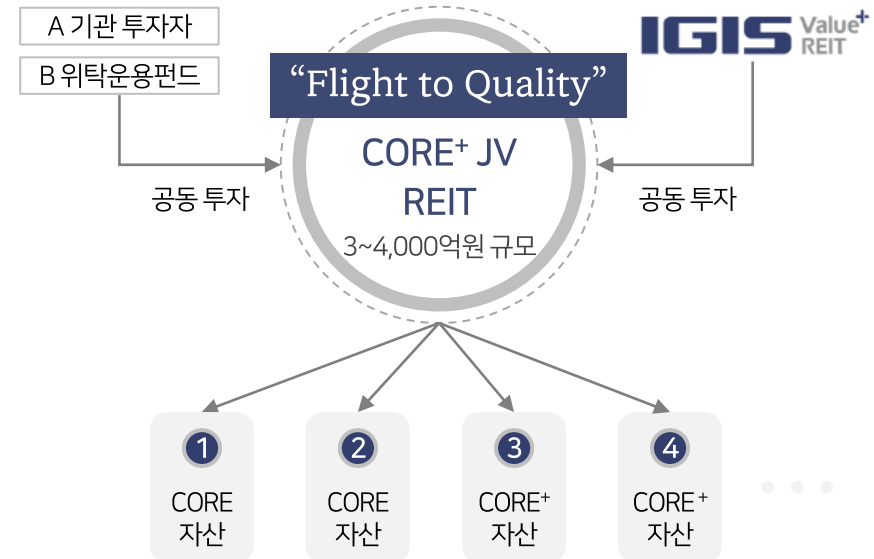
우량자산의 저가매수 기회

- 기존 투자 계획이었던 장기임차 우량자산(Credit Deal) - 고금리 환경에서 가치 하락폭 ↑
- 현재 매각 진행중인 타워730, 삼성SDS 등 낮은 임대료의 장기 임차 자산 사례

고금리 장기화로 인한 매물 누적

- 금리 인상 기간이 시장 기대보다 길어지면서 Core 오피스 투자기회 多

JV 투자 구조



투자: Flight to Quality를 전제로 우량 자산의 적기 매수

- 우량 자산을 JV형태를 통해 대규모 유상증자 부담없이 투자

조달: 블라인드펀드, 기관투자자 등 공동투자자 Pool 모집

- 우량자산의 적기 투자 가능한 Pool 확보 → 금리 인하시기 안정적 수익 도모

트윈트리타워
CORE


구분	내용
소재지	서울 중구 을곡로 6
투자 시점	2022년 12월
대지면적 / 연면적	1,329 평 / 16,699 평
매입가	5,569억원 (3,330만원/py)
Cap. Rate (매입/현재)	4.1% / 4.2%
평가액 (‘23.07)	6,504억원 (3,895만원/py)
투자금액	1,839억원
지분율	99.7%
LTV (보증금 제외)	60.9 %
대출금리	[가중평균] 3.5% - 선순위 A (2,228억원) : 2.8% - 선순위 B (1,300억원) : CD3개월 + 0.8% - 중순위 (433억원) : 4.5%
대출만기	’24년 12월
임대율 (‘23.03)	100.0%
비고	LEED PLATINUM

태평로빌딩
CORE


구분	내용
소재지	서울 중구 세종대로 73
투자 시점	2020년 6월
대지면적 / 연면적	975 평 / 12,101 평
매입가	3,025억원 (2,500만원/py)
Cap. Rate (매입/현재)	4.4% / 5.1%
평가액 (‘23.07)	4,343억원 (3,589만원/py)
투자금액	1,132억원
지분율	99.9%
LTV (보증금 제외)	44.5 %
대출금리	[가중평균] 2.9% - 선순위 (1,778억원) : 2.8% - 중순위 (151억원) : 4.5%
대출만기	- 선순위 : ’27년 1월 - 중순위 : ’25년 1월
임대율 (‘23.03)	85.9%
비고	LEED PLATINUM (’23.2H 예정)

이수화학사옥
+Alpha


구분	내용
소재지	서울 서초구 사평대로 84
투자 시점	2022년 6월
대지면적 / 연면적	652 평 / 3,685 평
매입가	800억원 (2,171만원/py)
Cap. Rate (매입/현재)	4.2% / 4.5%
평가액 (‘23.07)	1,017억원 (2,760만원/py)
투자금액	212억원
지분율	80.3% (우선주 투자)
LTV (보증금 제외)	55.1%
대출금리	[가중평균] 3.1% - 선순위 (520억원) : 3.0% - 중순위 (40억원) : 4.5%
대출만기	’26년 11월
임대율 (‘23.03)	100%
비고	- 이수화학 그룹 책임임차 (~’30.12) - 우선주 6.9% 우선배당 및 매각차익 30%

북미DC포트폴리오

CORE



Data Center



구분	내용
소재지	북미지역 (미국, 캐나다)
투자 시점	2021년 12월
용량	187 MW
매입가	약 4조원 (USD 3.5 Billion)
Cap. Rate (매입/현재)	5.1% / 5.2%
평가액 ¹⁾ ('23.03)	약 5.8조원 (USD 4.3 Billion)
투자금액	138억원
지분율	5.2 %
LTV (보증금 제외)	63.4%
대출금리	[가중평균] 2.84% (고정+변동)
대출만기	[가중평균] '26년 1월 ^(*)
임대율 ('22.09)	100%
비고	- LEED PLATINUM (CA1) - Cash Trap 이벤트 ^(**) 미발생

(*) 실제만기는 '34년 이후이나 통상적으로 차입 후 5년 뒤 상환 예정 조건

(**) 북미DC포트폴리오 Cash Trap 조건: DSCR 1.35 이하 3개월 지속

분당Hostway IDC

+Alpha



Data Center



구분	내용
소재지	경기도 성남시 분당구 장미로 36
투자 시점	2021년 11월
용량 / 면적	12.5 MW 대지 1,087평 / 연면적 4,404평
매입가	430억원 (976만원/py)
Cap. Rate (매입/현재)	5.4% / 5.8%
평가액 ('22.12.)	547억원 (1,197만원/py)
투자금액	99억원
지분율	60.0 %
LTV (보증금 제외)	54.8 %
대출금리	[가중평균] 3.5% - 선순위 (260억원) : 3.25% - 중순위 (40억원) : 4.8%
대출만기	'25년 10월
임대율 ('23.03)	100%
비고	- DC 전문 운영사 H社 책임 임차 (100%)

이천YM물류센터

매각 진행중

+Alpha



Logistics Center



구분	내용
소재지	경기도 이천시 대월면 대평로 195-66
투자 시점	2021년 12월
대지면적 / 연면적	5,770평 / 8,684평
매입가	480억원 (553만원/py)
Cap. Rate (매입/현재)	5.4% / 5.5%
평가액 ('21.10)	578억원 (666만원/py)
투자금액	150억원 (보통주 75억원, 우선주 75억원)
지분율	96.8%
LTV (보증금 제외)	62.3 %
대출금리	CD3개월 + 1.68%
대출만기	'24년 5월
임대율 ('23.03)	100%
비고	- 국내 IT 대기업 계열사(S社) 단일 임차 (100%)

1) 북미DC포트폴리오의 평가금액의 경우 매입 이후 신규 자산 취득에 의한 상승 등이 포함되어 있습니다.

※ 현재 Cap. Rate은 순매입가 대비 '24년 사업계획(UW)상의 NOI를 고려하여 계산된 수치로, 임대수익, 제세공과 등 수익/비용이 변화할 경우 변동될 수 있습니다. 특히, 북미DC포트폴리오, 분당Hostway IDC, 이천 YM물류센터는 각 자산관리회사로부터 제공받은 사업계획에 따라 계산되었습니다