

Active REIT In KOREA

이지스밸류플러스리츠

IGIS VALUE PLUS REIT

Investor Relations / 2024.04.09

2024. 1H 삼성증권 K-REITs Corporate Day

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.

*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, 삼우X삼성전자의 기술 또는 제품임을 알려드립니다.

[이지스밸류리츠 보유 자산 : 태평로빌딩 리모델링 조감도]

IGIS Value+
REIT



Disclaimer

본 IR 자료는 이지스자산운용 주식회사(“자산관리회사”)가 ‘주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사(이하 “이지스밸류리스”)’를 소개하기 위하여 작성한 것으로 관련 법령 및 내부통제기준에 따른 투자 광고가 아닙니다.

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

본 IR 자료의 목적은 개인/기관투자자들의 「이지스밸류리스」에 대한 이해를 높이고자 제공되는 것으로서, 본 IR 자료 이용자의 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 따라서 이러한 목적 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안 됩니다. 본 소개서와 구두 또는 문서의 형태로 현재 또는 미래에 제공되는 자료에 포함된 어떠한 정보에 대하여도 자산관리회사와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 동 IR 자료 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 IR 자료 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 IR 자료의 제공사실 또는 본 IR 자료에 포함되어 있거나 추가로 제공된 자료 또는 정보는 「이지스밸류리스」와 관련한 투자 의사결정의 조언으로 해석되어서는 안 됩니다. 따라서 본 IR 자료의 이용자는 본 IR 자료를 이용함에 있어서 각자 전문적인 조언을 구하고 자신의 지식, 조사 결과 및 판단에 의존하여 본 IR 자료에 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 이의도 제기할 수 없습니다.

「이지스밸류리스」는 예금자보호법에 따른 예금보험공사의 보호대상이 아니며, 실적배당상품으로서 운용 결과에 따른 이익 또는 손실이 투자자에게 귀속됩니다. 「이지스밸류리스」는 상업용부동산 투자시장, 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 IR 자료는 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 IR 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며, 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다. 본 IR 자료는 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 공모상장리스로서 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

연혁 Value+

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 제9기('24. 2월말) 기준	기관+법인: 64.8% / 개인: 35.2%				
투자자산 (‘24.2월말 기준)	Office	태평로빌딩 이수화학사옥 트윈트리타워			
	Data Center	분당Hostway IDC 북미DC포트폴리오			
	Logistics	이천YM물류센터			
WALE	전체 4.3년 / 오피스 4.0년 ('24년 3월말 기준)				
재무현황 (연결기준, 억원)		제9기 반기	제8기	제7기	제6기
	자산총계	5,908	5,594	5,332	3,293
	부채총계	1,657	1,569	2,175	396
	자본총계	4,251	4,025	3,157	2,896
	영업이익	352	385	323	456

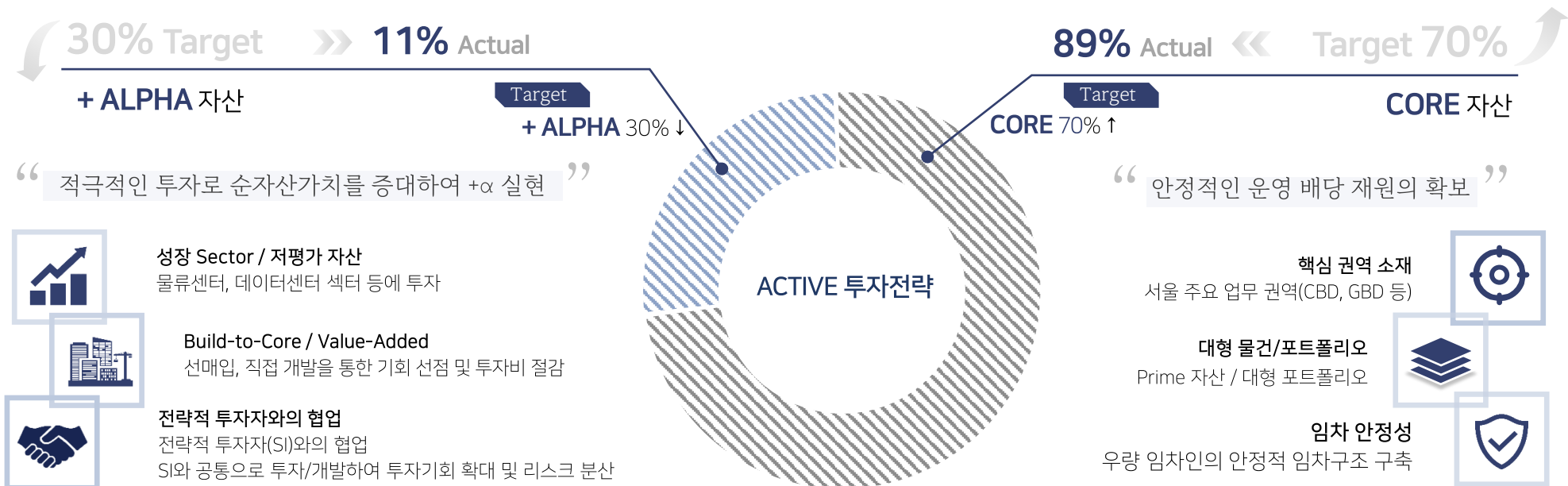
2019. 07	리츠 설립	《 설립 자기자본 : 15억원
2020. 06	최초 자산 편입	《 최초 공모 : 1,185억원
2020. 07	유가증권시장(KOSPI) 상장	
2021. 07	1 차 신규 투자	여주쿠팡물류센터
2021. 11	2 차 신규 투자 분당	《 3차 배정 유상증자 : 400억원 (증자비율: 28.7%) 분당 Hostway IDC, 이천YM물류센터, 북미DC포트폴리오
2022. 06	3-1 차(**) 신규 투자	《 3차 배정 유상증자 : 350억원 (증자비율: 19.0%) 이수화학사옥
2022. 09	여주쿠팡물류센터 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, '24년 3월 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 1.5조원으로 약 5배 성장

02 투자 자산 현황

..... 오피스 3개 / 데이터센터 2개 / 물류센터 1개

03 오피스 포트폴리오

..... 포트폴리오 임대율 100%, WALE 4.0년의 안정적 임대차 구축

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



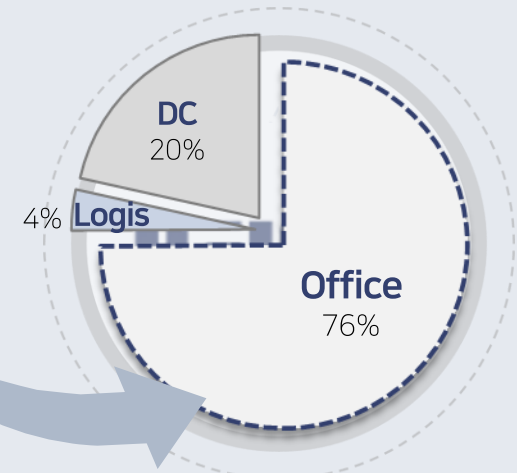
[이지스밸류리츠 보유 자산 : 북미 Data Center Portfolio]

「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 1.5조원 수준으로 5배 이상 성장하면서 WALE과 임대율도 안정적으로 관리하고 있습니다.

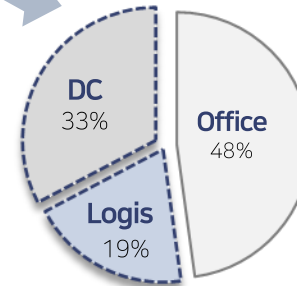
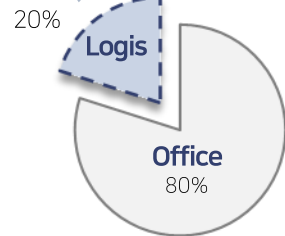
Value+ 투자 History



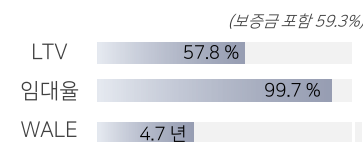
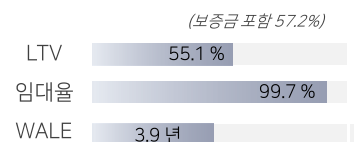
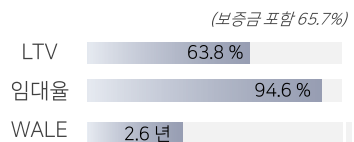
투자 섹터 비중 현황



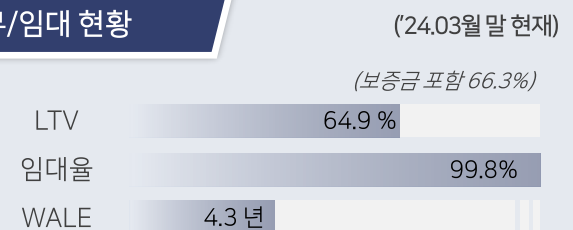
01 투자섹터 비중



02 재무/임대현황



재무/임대 현황

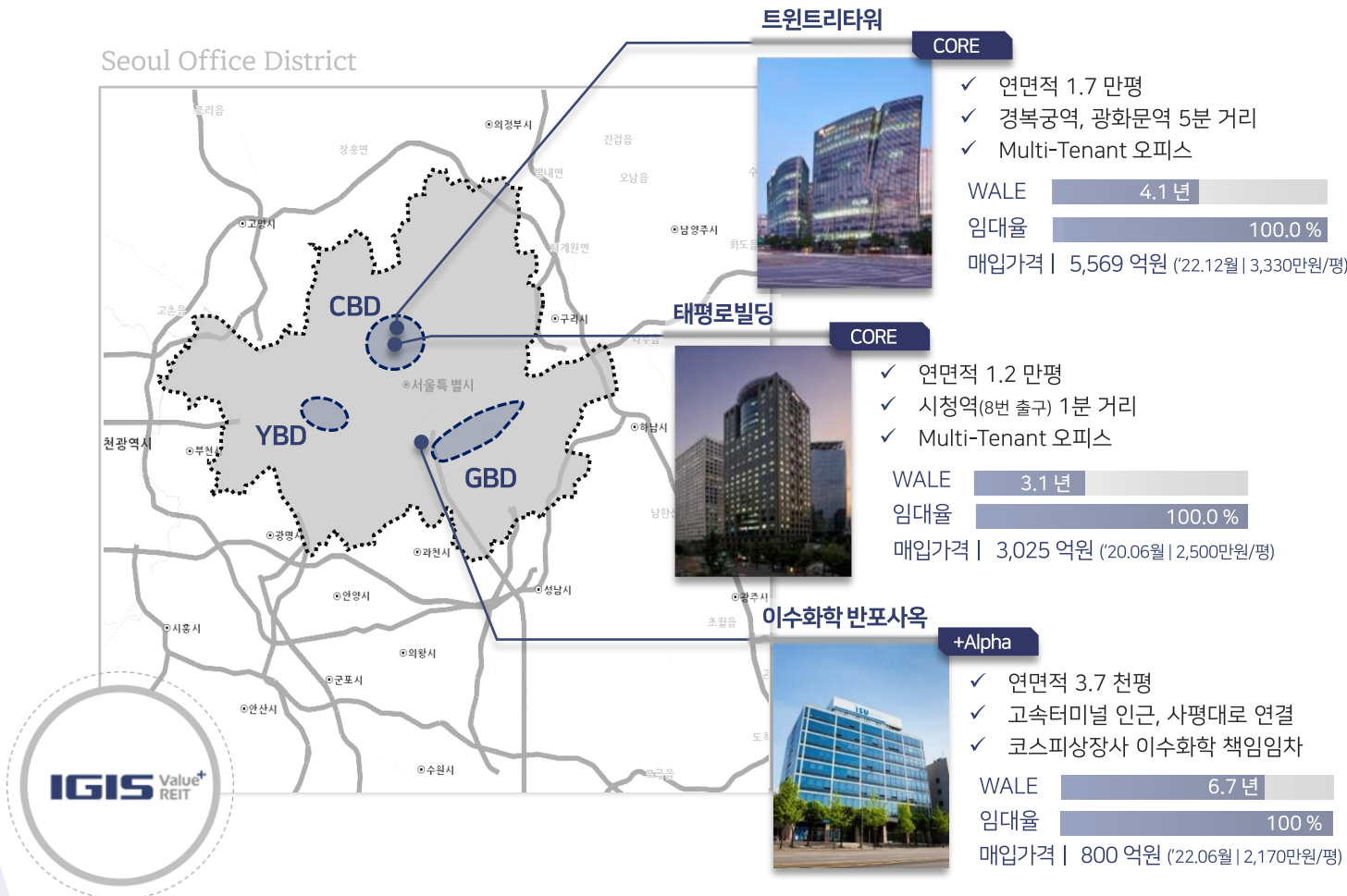


* 포트폴리오 임대율, WALE은 당사 투자 지분율 감안한 임대가능면적을 기반으로 산정되었으며, 태평로빌딩의 관리형 공실 약 0.4%는 제외하였습니다.

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

「이지스밸류리츠」의 AUM의 약 76%를 차지하는 오피스 포트폴리오는 CBD 핵심위치의 PRIME 오피스를 중심으로 구성되어 있으며, '24년 3월말 현재 임대율 100%, WALE 4.0년¹⁾으로 안정적인 임대차를 구축하고 있습니다.

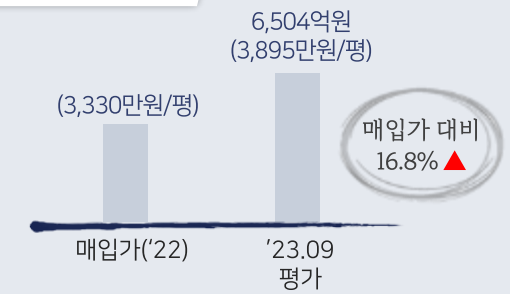
Value+ OFFICE Sector (AUM 76.1%) (기준 시점: '24년 3월말)



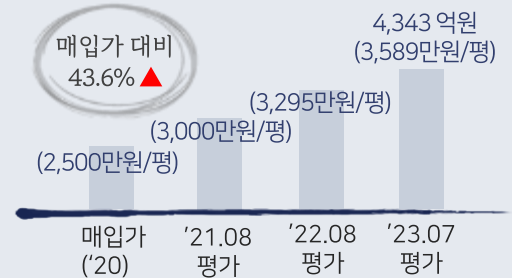
(기준 시점: '24년 3월말)

자산별 평가액 추이

트윈트리타워



태평로빌딩



이수화학 반포사옥

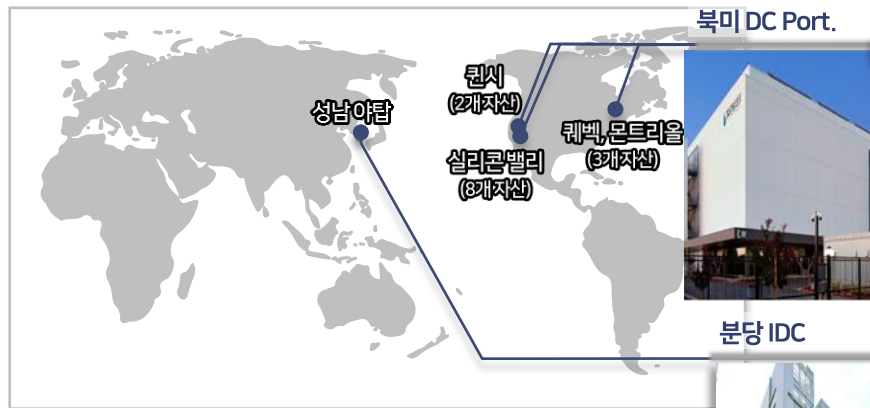


* 포트폴리오 임대율, WALE은 당사 투자 지분율 감안한 임대가능면적을 기반으로 산정되었으며, 태평로빌딩의 관리형 공실 약 0.4%는 제외하였습니다.

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

데이터센터와 물류센터 포트폴리오의 경우 안정적인 임대차가 구축되어 있으며,
글로벌 초우량기업(북미DC포트폴리오), 국내 최대 기업의 물류자회사(이천YM물류센터) 등 우량한 임차인으로 구성되어 있습니다.

Value+ Data Center Sector (AUM 20.3%)



CORE

- ✓ IT용량 187MW, 13개 DC Portfolio
 - ✓ 미국, 캐나다 입지
 - ✓ 미국 Tech 4대 기업(Fab4) 70%+ 임차
- WALE 7.1년
- 임대율 97.5%
- 매입가격 | USD 3,491 M ('21.12월 | 지분율 5.2%)

분당 IDC

+ Alpha

- ✓ 연면적 4.4 천평 / 12.5MW
- ✓ 야탑역 350m 인근
- ✓ 우수한 Tier 3급 데이터센터

WALE 10.3년

임대율 100.0%

매입가격 | 약 430 억원 ('21.11월 | 지분율 60.0%)

Value+ Logistics Sector (AUM 3.7%)



이천YM물류센터

+ Alpha

- ✓ 연면적 8.7천평
- ✓ 이천IC 2km 인근
- ✓ 삼성전자 자회사 100% 임차

WALE 2.7년

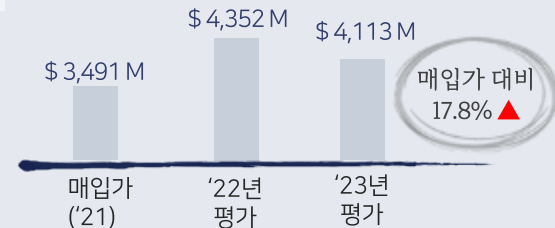
임대율 100.0%

매입가격 | 약 480 억원 ('21.12월 | 지분율 96.8%)

(기준 시점: '24년 3월말)

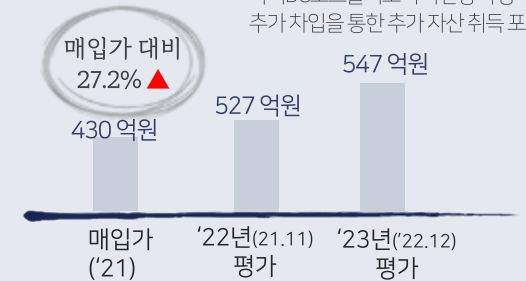
자산별 평가액 추이

북미 DC Port.

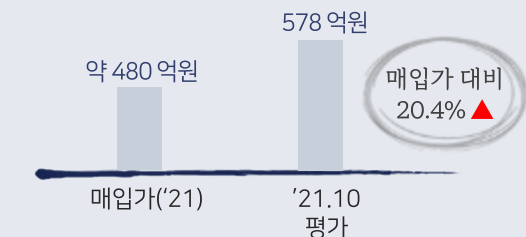


* 북미DC포트폴리오의 자산총액 증가분은 추가 차입을 통한 추가 자산 취득 포함

분당 IDC



이천YM물류센터



1) 북미DC포트폴리오의 자산총액 증가분은 현지 피투자기업의 추가 차입을 통한 추가 자산 취득 포함되어 있음

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

「이지스밸류리츠」AUM의 약 76%를 차지하는 오피스 포트폴리오의 경우 WALE은 4.0년, 임대율은 100%이며, 전체 임대면적의 76.3%가 '27년 이후에 임대차 만기가 도래하여 현금흐름 변동성이 제한적인 편입니다.

(기준 시점: '24년 3월말)

Office 임대현황

임대가능면적 32,433 PY

임대면적 32,433 PY

공실률 0.0 %

* 태평로빌딩의 관리형 공실 0.4% 임대가능면적에서 제외

만기별 임차현황

2024 1.8 % (0.6천평)

2025 20.3 % (6.6천평)

2026 1.7 % (0.5천평)

2027~ 76.3 % (24.7천평)

“ 전체 면적의 76.3 %가 '27년 이후 만기 도래 ”

Portfolio WALE

Portfolio WALE 4.0 Yrs

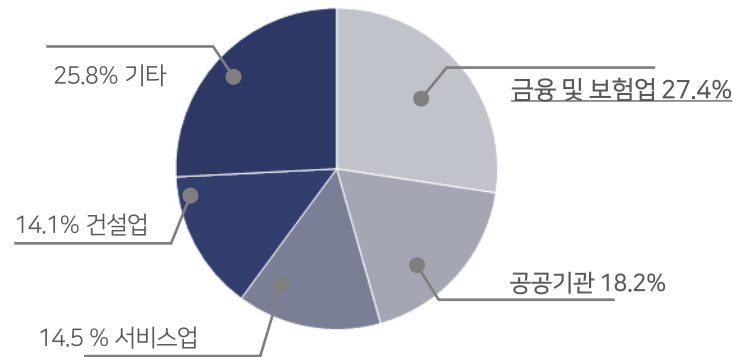
트윈트리타워 4.1 Yrs

태평로빌딩 3.1 Yrs

이수화학사옥 6.7 Yrs

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	11.4 %
2	S 건설사	10.2 %
3	S 생명 계열	9.5%
4	A 정부기관	7.5 %
5	B 상조 계열	7.3 %
6	J 국가 대사관	7.0 %

“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 76.3%가 '27년 이후 만기 도래

- Office Portfolio WALE 4.0년으로, 전체 임대 면적의 76.3 %가 '27년 이후 만기 도래



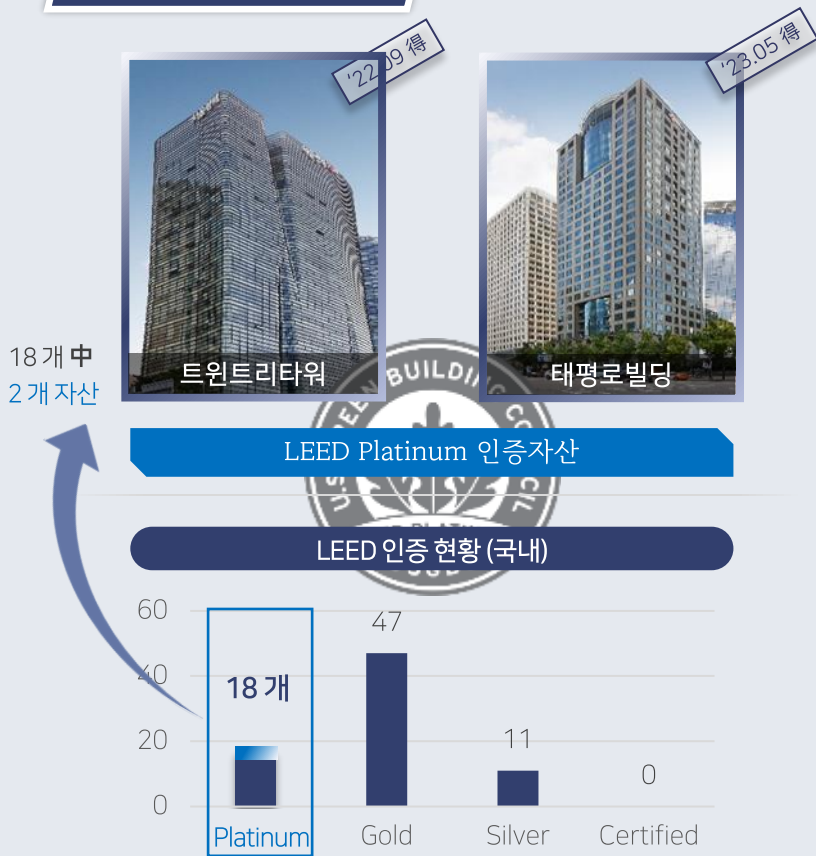
- ✓ 대규모 공실 발생 RISK ↓
- ✓ 이자 지급 능력, 배당 여력 ↑

* 포트폴리오 임대율, WALE은 당사 투자 지분율 감안한 임대가능면적을 기반으로 산정되었으며, 태평로빌딩의 관리형 공실 약 0.4%는 제외하였습니다.

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

특히, 「이지스밸류리츠」 AUM의 약 71%를 차지하고 있는 트윈트리타워와 태평로빌딩은 LEED Platinum 등급을 획득하여, 투자의 사회적 책임을 다하는 지속가능한 포트폴리오를 구축하였습니다.

Value+ LEED 인증자산



※ 국내 LEED 인증 현황은 '24.3월말 기준, 국내「O+M (Building Operations and Maintenance)」 실물 자산(Existing Buildings) 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 64%대로 하락

03 순자산가치(NAV) 현황

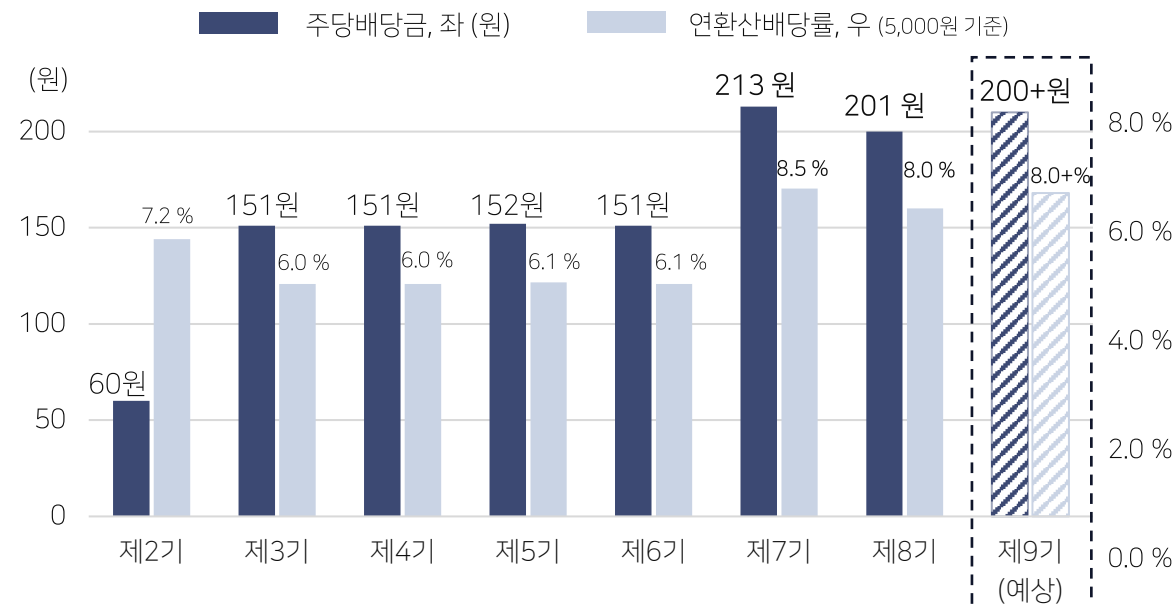
..... NAV는 시가총액 대비 1.7배 수준



「이지스밸류리츠」는 상장 후 연 6% 이상을 배당했으며, '23~'24년의 목표배당률 상향기간(제7기~제10기)에는 8% 이상을 목표로 하고 있습니다. 제8기('23.08)에는 주당 201원으로 연 8.04% 수준을 배당하였고, 최근 종료된 제9기('24.02)에도 주당 200원(연 8.0%) 이상 수준의 배당이 예상됩니다.

* 배당률은 최초 공모가 5,000원 기준 연 환산 배당수익률 기준

Value+ 배당 실적 추이



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

※ 상기 제9기 예상배당금은 '24년 2월말 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.
※ 제10기 배당금 및 배당률은 목표 수준으로, 실제 수치는 달라질 수 있습니다.

Value+ Dividend

최근 3년(제3기~제8기) 누적 배당금 총 355억원



※ 제9기가결산재무제표기준



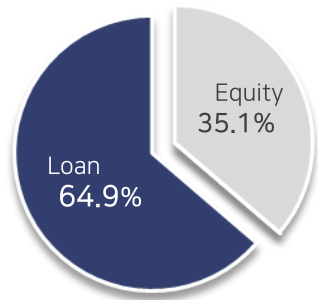
포트폴리오의 현금 창출 능력

- 배당실적을 통해 우수한 현금 창출 능력 확인

'23년 8월 주주배정 유상증자 완료 이후 「이지스밸류리츠」의 포트폴리오 LTV는 약 64.9%로 목표 LTV(~65%) 이내로 유지하고 있으며, 전체 대출의 83.6%가 고정금리 대출로 이자 비용 변동성이 낮은 편입니다.

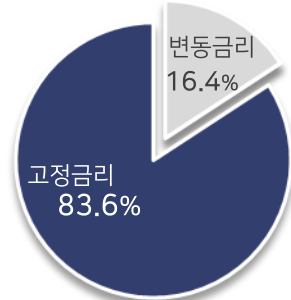
(기준 시점: '24년 3월말)

Value+ LTV



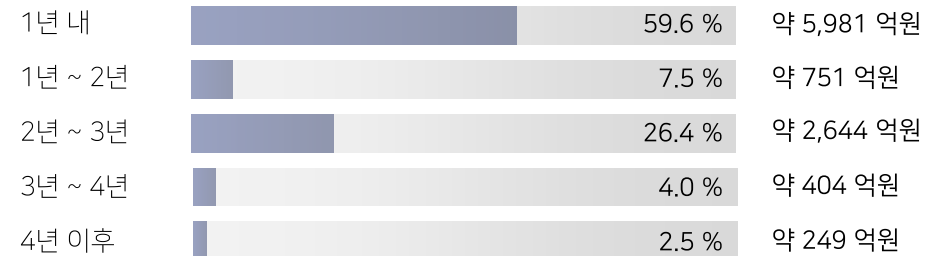
Portfolio LTV
64.9 %

고정/변동금리 비중



고정금리 대출비중
83.6 %

대출 만기 Profile 1)



- 1년 내 만기 도래 대출: [자산단] 트윈트리타워 담보대출, 이천YM물류센터 담보대출
[리츠단] 공모사채, 수익증권 담보대출

자산별 차입현황

구분	태평로빌딩 (CORE)	트윈트리타워 (CORE)	이수화학사옥 (+ALPHA)	북미DC (CORE)	분당 IDC (+ALPHA)	이천YM물류센터 (+ALPHA)
대출금(**)	1,990 억원	4,028 억원	560 억원	3조 6,117억원 Net Debt: 3조 4,203억원	300 억원	360 억원
대출금리	[가중평균] 2.94 %	[가중평균] 3.54 %	[가중평균] 3.10 %	[가중평균] 2.84 %	[가중평균] 3.46 %	CD3개월 + 1.68 %
	가중평균 오피스차입 금리: 3.32% (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	45.8 %	61.9 %	55.1 %	64.4 %	54.2 %	62.3 %
지분율	99.9 %	99.8 %	80.3 %	5.22 %	60.0 %	96.8 %
비고	선순위 (1,778억원) 2.80 % 선순위 한도 (61억원) 3.00 % 중순위 (151억원) 4.50 %	선순위 1 (2,228억원) 2.80 % 선순위 2 (1,300억원) (CD+0.8%) 중순위 (500억원) 4.50 %	대출만기 전 매각예정	환율: ₩1,290/\$ '23. 09 기준	대출만기 전 매각예정	리파이낸싱 진행중 (CD+1.53% 예정)

리츠단 차입 현황

수익증권 담보대출	공모사채 (1Y, 2Y)
560 억원	1Y: 500 억원 2Y: 100 억원
[고정금리] 7.0 %	[고정금리] 1Y: 7.0% 2Y: 7.2%
2024-12	1Y: 2024-11 2Y: 2025-11

총차입금 (지분율 감안)

1조 20 억원

※ 북미DC포트폴리오 현금 자산 고려시 9,929억원

※ CD 3개월 3.64% 기준 ('24년 3월말)

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

2) 자산별 차입현황의대출금, 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 4,074 억원(오피스비중 93.4%) 수준이며,
'24.03월 말 기준 시가총액은 약 2,335억원으로 순자산가치 대비 57% 수준입니다.

(기준 시점: '24년 3월말)

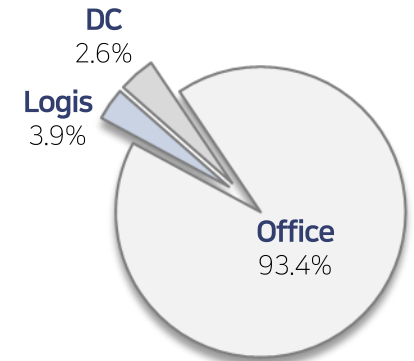
Value+ P/NAV



구분	총 계
AUM	1조 5,304 억원
Loan Amount(*)	9,929 억원
NAV(***)	4,074 억원
주당 NAV	7,919 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)	[*23.09 기준] 5조 3,067 억원 (313억원/MW)	[*22.12 기준] 547 억원 (1,197만원/py)	[*21.11 기준] 578 억원 (666만원/py)		1조 5,303 억원
Loan Amount(*) (임대보증금 제외)	1,990 억원	4,028 억원	560 억원	3조 4,203 억원(*)	300 억원	360 억원	1,160억원	9,929 억원(*)
지분율	99.9%	99.7%	80.3%	5.22 %	60.0%	96.8%		-
NAV(지분율 반영) (매입가 대비)	2,243 억원 (▲ 98.2%)	2,375 억원 (▲ 29.2%)	270 억원(**) (▲ 27.3%)	- 억원 (▼ 100.0%)	140 억원 (▲ 41.2%)	206 억원 (▲ 37.2%)		4,074 억원(**)
NAV(지분율 반영) 비중	42.9%	45.4%	5.2%	0%	2.7%	3.9%		
투자원금	1,132 억원	1,839 억원	212 억원	138 억원	99 억원	150 억원		

※기준 환율: 1 \$ = 1,290 원

1) NAV 계산을 위한 Loan Amount는 임대보증금 등을 제외한 Net Debt 수치입니다. (지분율 고려 전 자산별 임대보증금 총액: 약 163억원, 북미DC포트폴리오의 경우 현금성 자산 제외 금액)

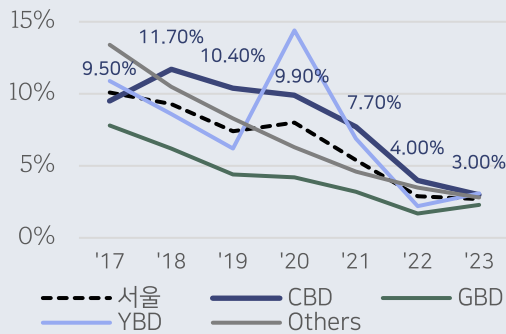
2) NAV는 종류주의 분배비율, 영구채 성격의 Equity Bridge Loan(약 USD 78 Mil), 임대보증금 등을 고려하여 산정한 값으로, 실제 가치와 상이할 수 있습니다.

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

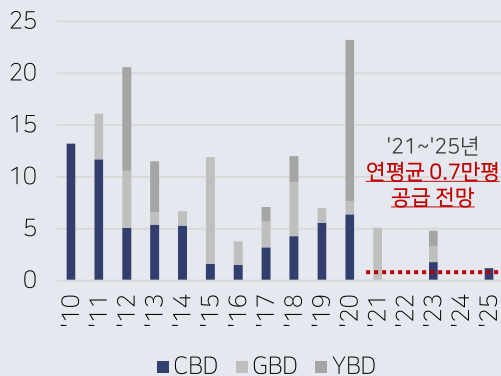
서울 오피스 시장은 재조달원가 급등 및 신규공급의 축소로 낮은 공실율이 장기화되는 가운데 Prime빌딩의 매매가격은 높은 수준을 유지 중에 있습니다.

Office 임대 시장

01 공실률 추이 ¹⁾



02 신규 공급 예정량 ²⁾ (단위: 만평)



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.

자산명	1	2	3	4	5	6
메트로타워	서울로타워	콘코디언	타워8	EFC	을지로12지구	
세부권역	서울역	서울역	광화문 Fringe	광화문	을지로	을지로
거래시점 (계약시점)	'24.1Q ('22.4Q)	'24.1Q ('23.1Q)	'23.2Q	'23.3Q	('24.2Q(E))	('23.3Q)
연면적	12,445 py	8,439 py	18,360 py	15,625 py	19,659 py	13,584 py
매매금액	4,158억원	3,080억원	6,292억원	5,800억원	8,150억원	5,600억원
평당가	3,341만원	3,650만원	3,450만원	3,710만원	4,150만원	4,125만원
준공년도	1972	1985	2008	2015	2027(E)	2026(E)
비고					선매입	선매입 (교보AIM)

※ 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	1,000만원/평 ~1,200만원/평	550만원/평	170만원/평	170만원/평	370만원/평
대지평당 2.5억원 (대지: 연면적 1:15 가정)		+20%	+5%	+5%	+10%

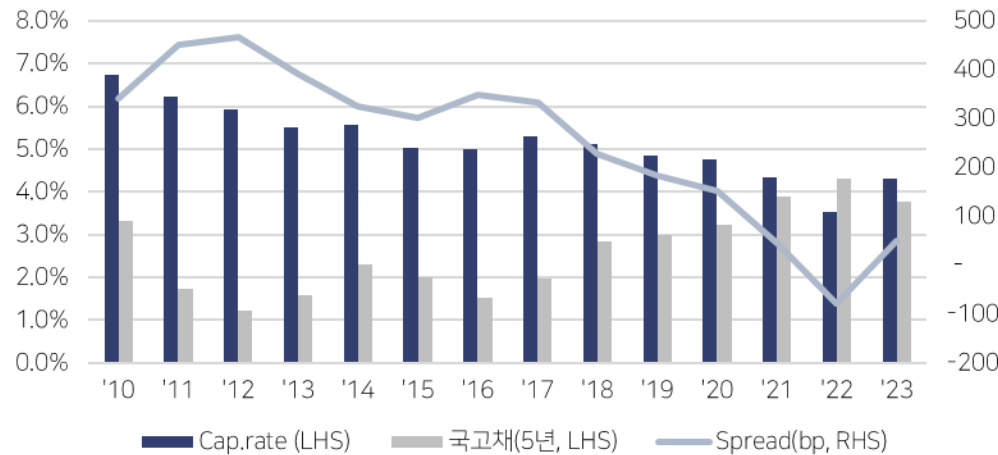
→ 재조달 원가: 3,930만원~4,130만원/평



한편, 「서울 오피스 투자시장」은 장기화된 고금리 환경 속에서 Cap. Rate 이 소폭 상승하였으며, 거래규모 또한 '23년 상반기 기준 전년 동기대비 약 50% 하락하였으나, 「전략적 투자자」를 중심으로 하는 신규 투자 수요가 등장하고 있습니다.

Office 투자 시장

01 명목 Cap. Rate 추이



고금리 적응 시작, Cap. Rate과 국고채 금리간 Spread 회복세로 판단

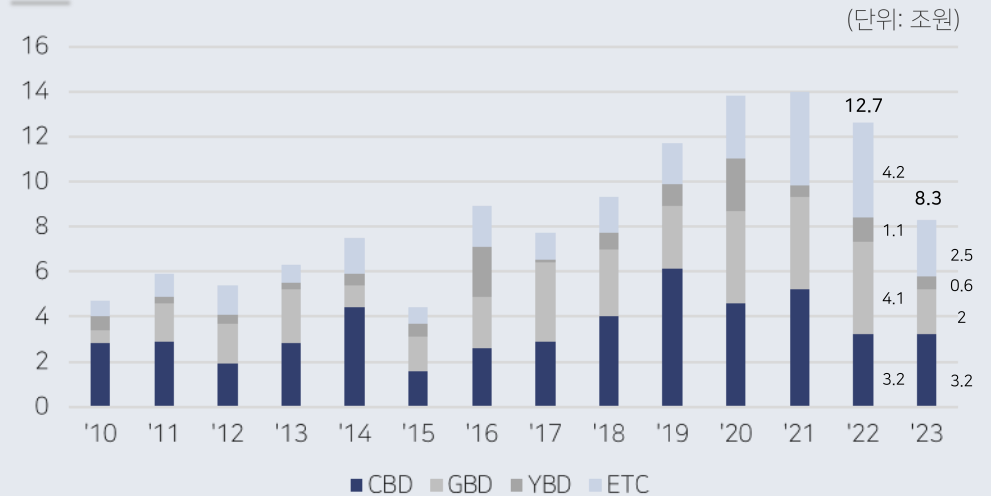
- '20년 스프레드 152bps 수준에서 '22년 -78bps까지 하락한 후 '23년말 50bps 내외

고금리 지속됨에 따라, 명목 Cap. Rate은 소폭 상승 후 유지 추세

- '23년 4분기 기준 '22년 3.5% 대비 0.8%p 상승한 4.3% 수준으로 조사됨

- 렌트프리 등 임차지원을 고려한 실질 Cap. Rate은 4% 수준 내외 추정

02 1만평 이상 오피스 거래량 추이



'23년 서울 오피스 거래규모는 8.3조원을 기록

- 삼성SDS타워, 마제스타시티 타워1 포함 실물거래 8.3조원 규모로 파악되며 스케일타워, 오토웨이타워, 판교테크원 등 지분거래 사례 포함 시 9.3조원 규모임

SI를 중심으로 한 매매 사례 비중이 증가하였음

- CBD: 신협(타워8), 동양생명(케이스퀘어시티) 등

- GBD: 현대차(스케일타워), 빙셀코리아(세명빌딩), F&F(센터포인트), T412(알레르망) 등

04 운용 전략

01 Flight to Quality

- 트윈트리타워 구분소유 해소를 통한 Value-up
- 태평로빌딩 리모델링을 위한 설계용역 착수

02 Capital Recycling

- 태평로빌딩 우선주 발행 완료, 특별배당 주당 약 600원 기대
- 선배당 후투자 정책 도입, 배당금 예측 리스크 저감

03 '25년 이후 배당 계획

- '24년말 리파이낸싱 후에도 연 6% 배당 유지 가능

04 신규 투자 계획

- JV를 통한 우량자산 적기 투자

[이지스밸류리츠 보유 자산 : 태평로빌딩 미래공간 플랫폼 디자인]

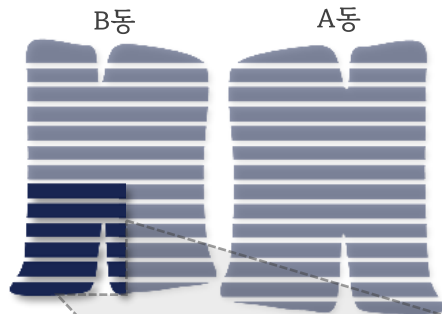


이지스밸류리츠의 대표 자산인 트윈트리타워와 관련하여, 구분소유 중이었던 B동 저층부 주유소 부분을 기존 소유주로부터 매입할 예정이며, '24년 3월 계약 완료, 주유소 시설 철거 및 토양오염 정화 등의 과정을 거쳐 '24년 7~8월경 자산 전체에 대한 단일한 소유권을 확보할 예정입니다.

“Flight To Quality” - 트윈트리타워

프로젝트 진행 경과

트윈트리타워 구분소유 해소



트윈트리타워 내 구분소유 부분

- 4개 호실 (현 주유소, 편의점)
(1층 132.1평, 2층 7.2평, 3층 37.2평)
- 대지면적 11.5평 (대지지분 0.9%)
- 연면적 176.5평, 4개 호실
- 그 외 46개 호실, 16,699평 이지스25호 소유



● '23년 12월 완료

매도인과의 양해각서(MOU) 체결

- 매도인의 자산 유동화 니즈 파악
- 매매금액 결정 방안 협의

● '24년 1월 완료

매매금액 결정, 실사 개시

- 매매금액: 약 76억원 (4,308만원/평)
- 매도인, 매수인측 정식 감정평가 2개사 산술 평균
- 물리/환경/법률 실사를 통하여 주유소 토지오염 등 여부 면밀히 검토

● '24년 3월 완료

매매계약 체결 및 계약금 납입

- 주유소, 유류탱크 철거 및 토양오염에 정하는 매도인 책임

● '24년 7~8월 예정

거래종결 및 소유권 이전

- 이지스밸류리츠의 이지스25호 펀드 추가 투자
(‘24.5월 제9기 주주총회에서 특별결의 예정)
- 추가 실사를 통하여 잔여 토지오염 여부 확인
- 거래종결 후 6개월간 매도인의 하자 치유 보장

이지스밸류리츠 추가 투자금액
→ 약 50억원 예정

구분소유 해소를 통하여 ① 자산에 대한 온전한 권리 확보, ② 주유소, 유류탱크 등 위험시설 제거, ③ Value-add 를 통한 자산 환경 개선을 통하여 수익성 개선 및 자산의 미래가치 향상을 기대하고 있습니다.

“Flight To Quality” - 트윈트리타워

기대효과



구분소유 Discount 해소



위험시설 Risk 제거



자산 환경 및 수익성 개선

구분소유로 인한 의사결정 한계 해소

- 구분소유시 집합건축물의 관리단규약에 따라 자산에 대한 완전한 의사결정의 한계가 존재
ex) 공용부분의 변경 등

장기적 매각가치 향상 기대

- 자산 매각시 구분소유를 근거로 매각가치 Discount 가능성이 존재
- 온전한 소유권을 통해 Discount 요소 해소

주유소 및 유류탱크 위험요소 제거

- 인화성 물질 누출, 유증기 화재 등 사고 리스크 절감

토양오염 정화 등에 대한 매도인 책임

- 매매계약 체결 후 거래종결일까지 매도인의 책임으로 토양오염 정화
- 거래종결일까지 매도인은 토양오염 존재하지 않도록 보장하고 이후 6개월 내 오염 등 하자 발견시 매도인에 치유 의무 부여

신규 대체 임차 가능

- 높은 층고와 캐노피 외부공간을 활용하여 플래그십 매장 등 다양한 리테일 매장 유치 가능

증축을 통한 추가면적 확보로 Value-Add

- 실사업체 검토 결과 주유소 전면 필로티 증축시 2개 층 약 50평 이상 확보 가능
- 이견희 미술관 개관 등 향후 리테일 수요 증가에 맞춰 수익성 개선 기대

이지스밸류리츠가 투자하고 있는 이지스97호 펀드는 삼우건축사사무소, 삼성전자와 함께 체결한 미래공간플랫폼 공동 개발 프로젝트의 일환으로, 2024년 4월 삼우건축과 태평로빌딩의 리모델링을 위한 설계 계약을 체결할 예정입니다.

“Flight To Quality” - 태평로빌딩

프로젝트 진행 경과

● ‘23년 4월 완료

- 삼우, 삼성전자, 이지스 간 양해각서(MOU) 체결
- 미래융합기술과 인공지능 등이 결합된 미래공간 플랫폼 개발 목표
- 이지스밸류리츠는 개발과정에서 기초자산과 데이터를 제공
- 태평로빌딩 등에 개발된 플랫폼을 적용 검토

● ‘24년 4월 진행중

- 삼우-이지스97호 펀드간 설계용역계약 체결
- 미래공간플랫폼(FIT): 오피스 자산에 탄소중립과 공간 생산성 향상 시스템, 사용자 중심의 디바이스 제어 시스템 등 종합적인 솔루션 제공
- ‘24년 4월 3~4주차 설계계약 체결 예정

● 예정

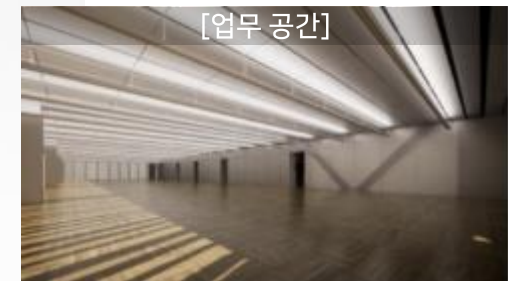
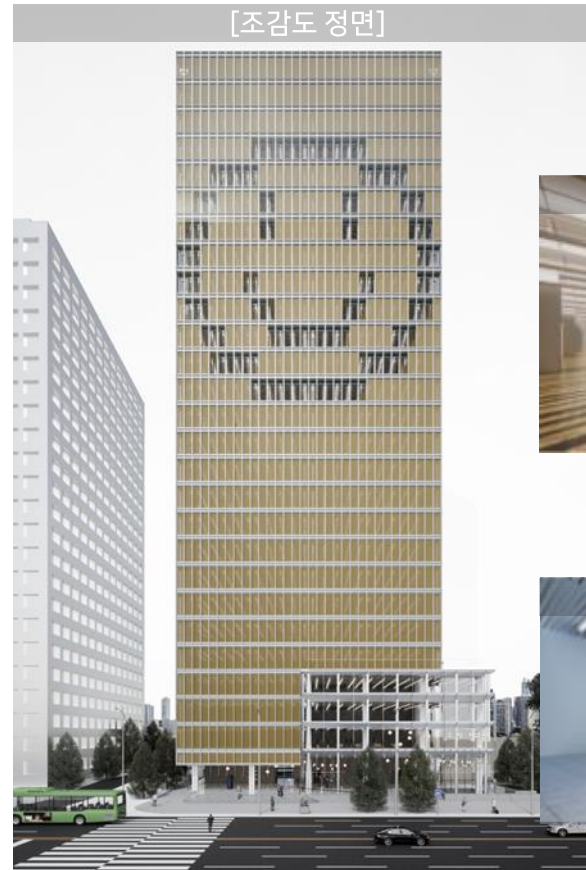
리모델링 관련 검토 진행

- 계획, 중간설계 완료 후 건축심의, 대수선허가 검토
- 인허가 완료 후 자산 매각 / 직접 개발 추진 등 다양한 방식의 Value-up 방안 모색 가능

* 리모델링시 재구조화로 설정된 우선주를 상환한 후 진행 예정

** 경우에 따라 리모델링 추진 없이 5년 후 자산 매각할 수 있음

리모델링 개요



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

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

2) 상기 내용은 이지스97호 펀드로부터 제공받은 자료에 근거한 것이며, 실제 운용 결과는 이지스97호 펀드 집합투자업자의 운용 판단에 따라 달라질 수 있습니다

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

태평로빌딩 리모델링을 통하여 ① 외관 개선을 통해 Prime 빌딩의 상징성을 높이고, ② 저층부 증축을 통해 넓은 로비공간을 확보하고, ③ 비효율적 평면 개선을 통해 오피스 전용공간을 확장하고, ④ 미래공간 플랫폼 기술 적용을 통해 천정고를 상향하여 가치 상승이 기대됩니다.

“Flight To Quality” - 태평로빌딩



주목도 높은 외관 리모델링을 통해 PRIME급 빌딩의 상징성 획득

- 쾌적한 공간환경 유지 기술 및 외관 디자인 교체가 가능한 다목적 스킨으로 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**

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

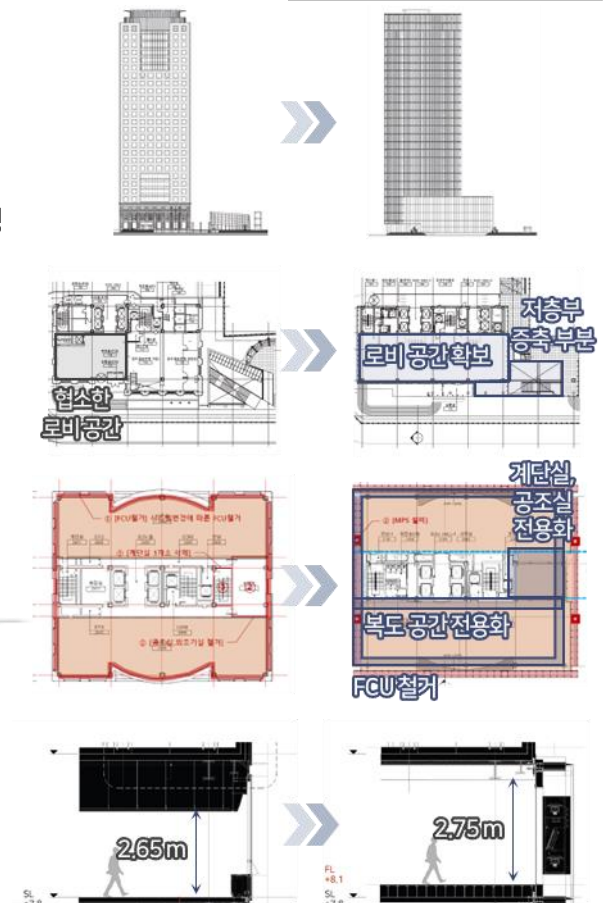
- 지상층 오피스 기준층 전용면적 증가로 사용성 향상
- 전용면적 약 1,184평 ~ 1,300평 증가예상

바닥공조X복사패널 하이브리드 공조 등을 통하여 천정고 상향

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

2024 iF Design Award 수상

기대효과



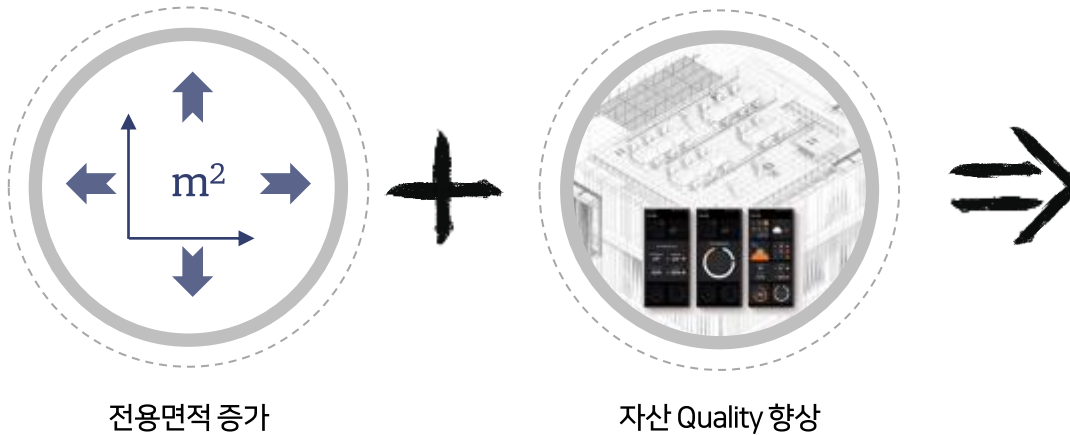
* 당사와 이지스자산운용(주), (주)삼우종합건축사사무소(이하 '삼우'), 삼성전자(주)가 '23.04 체결한 '미래공간플랫폼 공동개발 양해각서'에 따라 상기 리모델링 관련 투시도, 평면도, 리모델링 디자인 시안 등의 정보제공 당사자는 삼우이며, 삼우의 기술 또는 제품임을 알려드립니다.

1) 상기 리모델링 계획 등은 예상치로, 향후 인허가, 설계, 공사 단계 등에서 변동될 수 있으며 확정된 것이 아닙니다.
2) 상기 내용은 이지스97호 펀드로부터 제공받은 자료에 근거한 것이며, 실제 운용 결과는 이지스 97호 펀드 집합투자업자의 운용 판단에 따라 달라질 수 있습니다
※ 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

본 계획의 리모델링 완료시 전용면적 최대 약 1,300평 증가를 통한 NOI 증가와, 오피스 Quality 향상에 따른 현재 대비 NOC 상승을 기대할 수 있으며, 리모델링 인허가를 완료한 후 자산을 매각하는 것 만으로도 매각가치의 향상이 기대됩니다.

“Flight To Quality” - 태평로빌딩

기대효과



NOI, 매각가 상승 효과 추정

연면적	12,100.5 평	12,268.5평
전용면적	5,773.2 평	약 6,957 ~ 7,073 평 예상 (약 1,184 ~ 1,300평 증가 예상)
기준층 전용면적	약 221 ~ 242 평 (층마다 상이)	약 267 ~ 272 평 약 10.3 ~ 23.1 % 증가 예상
전용률	47.7 %	57.7% <u>약 10.0%p 증가 예상</u>
천정고	2.65 m	2.75 m



NOI 증가분	약 79 ~ 84억원 ↑ 추정 약 40 ~ 43 % ↑ 추정	'30년 기준, As-is 대비
매각가 증가분	약 1,971 ~ 2,106억원 ↑ 추정	Cap. Rate 4.0% 가정, As-is 대비

VS

예상 공사비 1,192 ~ 1,265 억원 예상

➡ 예상 공사비 대비 높은 매각가 증가분 추정, 높은 리모델링 사업성 기대

전용면적 1,184~1,300평 확대 기대

- 기준층 전용면적 각층 221~242평에서 267~272평으로 증가
- 전용면적 +21~23% (+1,184~1,300평)

전용률 10%p 증가 기대

- 기존 47.7%에서 57.7% 수준으로 향상
- 임대면적당 임대료 동일하게 가정할 경우, 전용면적 증가에 따른 NOI 증가

Prime급 오피스 외관 확보

- 주목도 높은 외관, 넓은 로비공간 확보

ICT 활용, 사용자 중심 스마트 공간 확보

- 사용자 중심 디바이스 제어시스템 반영

미래공간플랫폼 기술로 천정고 상향

- 바닥공조X복사패널 하이브리드 공조 적용
- 천정고 0.1m 상승 예상

1) 상기 리모델링 계획 등은 예상치로, 향후 인허가, 설계, 공사 단계 등에서 변동될 수 있으며 확정된 것이 아닙니다.
2) 상기 내용은 가정사항에 기반한 추정치에 불과하며 실제 운용결과와는 이차달라질 수 있고 특정한 수익률을 보장하는 것은 아닙니다.
※ 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

이지스밸류리츠는 '23년 하반기 IR 자료에서 안내드린 바와 같이 이지스97호의 재구조화에 참여하여, '24년 4월 중 기초자산인 태평로빌딩의 자산 매각 없이 누적된 평가이익의 일부를 실현하고, 투자 원본을 조기에 회수할 예정입니다.



자본 재구조화를 통한
평가이익 실현, 특별 배당 실시

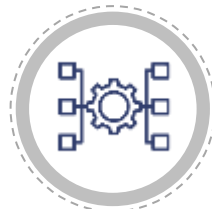
자산 매각, Recapitalization → 평가익 실현

- 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

'23년 하반기 IR자료 중



투자구조 확정



인수계약 체결



우선주 발행

'24년 2월 중 완료

매입 기준금액 및 우선주 투자금액 확정

- 매입 기준금액: 4,343억원 (평당 3,589만원)
- 우선주 투자금액: 900억원
- 보통주 잔여금액: 약 1,600 억원 (원본 및 평가이익 포함)

프로젝트 진행 경과

우선주 주요 조건

우선배당률	CoC 6.7%
목표수익률	IRR 8.3% (매각익 Share 없음)
Call Option	설정 3년 이후 보통주가 우선주 일부/전체 call 가능 (목표수익률+0.2%p)

'24년 2월 말 완료

인수 계약을 통해 우선주 발행 확정

- 투자자의 의사결정 불확실성 헷지를 위하여, 선제적인 인수 계약 체결
- 이지스밸류리츠의 매각이익 특별배당금액 조기 확정
- 인수수수료: 신규 우선주 설정금액의 3.0% 지급 예정

'24년 4월 중 예정

우선주 발행 및 보통주 원본 일부 상환, 이익 실현

- 우선주 900억원 유입
- 보통주 원본/이익 600억원 중도상환으로 회수
- 우선주 투자금 900억원 중 잔여금액은 이지스97호 펀드 자금 운용 계획에 따라 집합투자업자의 결정으로 분할 지급받을 예정

* 우선주 목표 투자기간 5년 경과 후 연간 0.5%p씩 목표 수익률 상향, 우선주 목표투자기간 종료까지 상환되지 않을 경우 태평로빌딩 매각절차 개시될 예정, 주요 우선주 투자자에게 매수우선제안권 부여될 수 있음

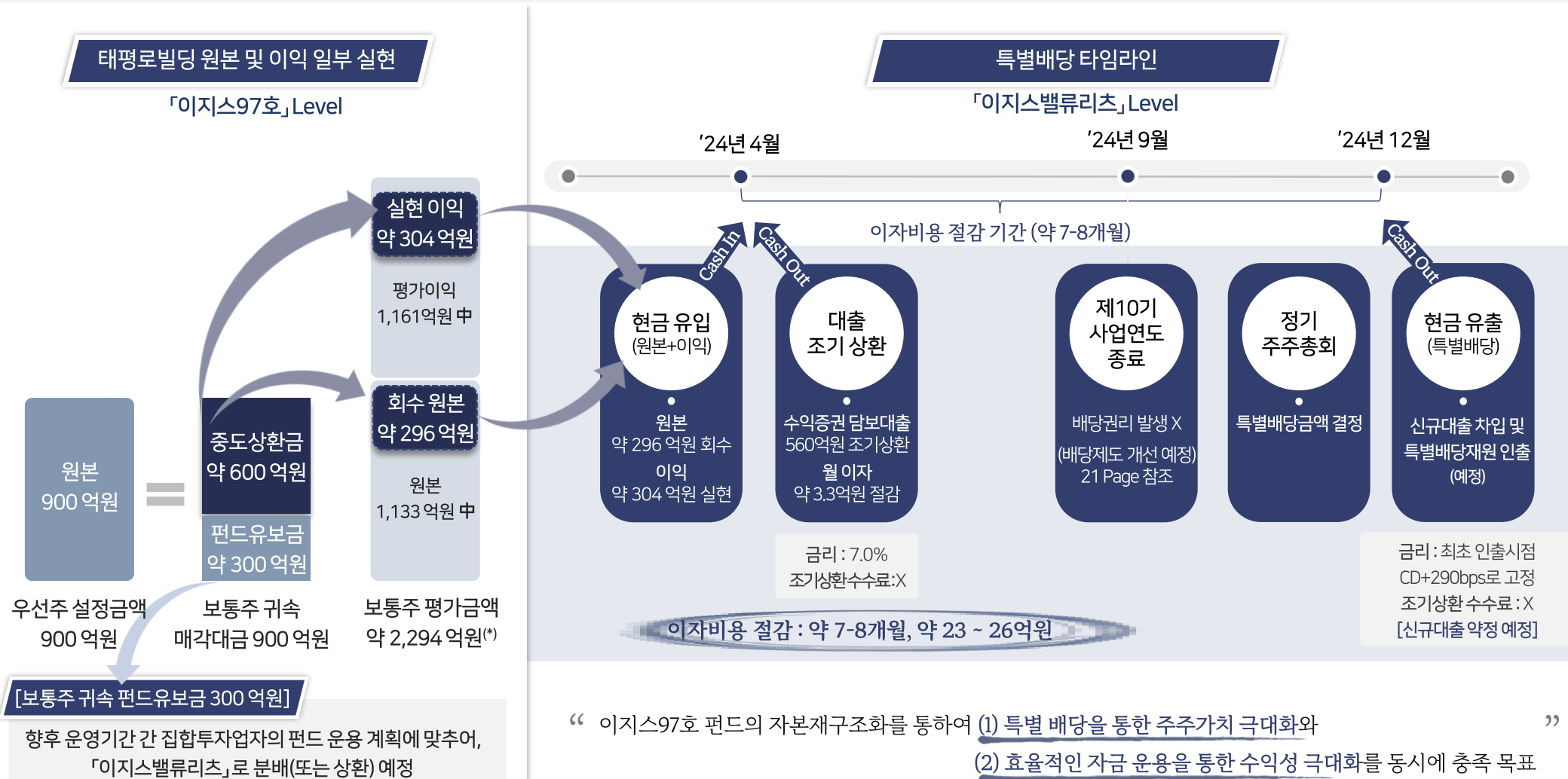
1) 상기내용은확정이 아니며, 국내외 관련 법령 및 지침, 가정사항, 시장상황 및 사업진행 경과 등 제반 여건에 따라 투자구조, 계획, 금액, 대상, 일정 등이 변경될 수 있습니다

2) 상기내용은 이지스97호 펀드로부터 제공받은 자료에 근거한 것이며, 실제 운용 결과는 이지스 97호 펀드 집합투자업자의 운용 판단에 따라 달라질 수 있습니다

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

금번 신규로 발행되는 「이지스97호 우선주」 발행 대금(매각 대금) 총 900 억원 중,

600억원 (원본 및 이익 포함) 은 제10기 ('24.08월 결산) 에 수령할 예정이며, 이 중 이익금인 약 304 억원을 제10 기의 특별배당 재원으로 활용될 예정입니다.



* 펀드유보금 약 300억원 중 리모델링 설계용역비, 발행제비용 등 총 45억원을 제외한 금액이 보통주 분배를 위한 재원입니다.

* 상기 원본 및 이익은 '24.03말 기준가격에 재구조화 관련 회계처리를 반영한 추정치로, 실제 설정시점의 실현 이익은 달라질 수 있습니다.

1) 상기내용은 확정사항이 아니며, 국내외 관련 법령 및 지침, 가정사항, 시장상황 및 사업진행 경과 등 제반 여건에 따라 투자구조, 계획, 금액, 대상, 일정 등이 변경될 수 있습니다

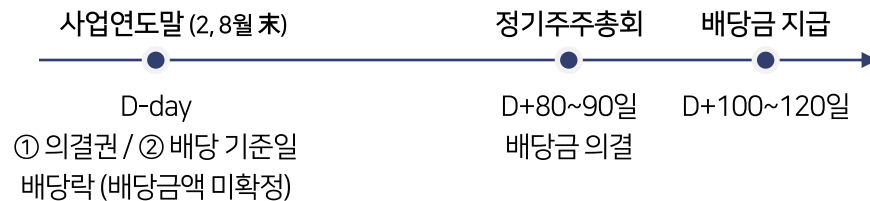
2) 상기내용은 이지스97호 펀드로부터 제공받은 자료에 근거한 것이며, 실제 운용 결과는 이지스 97호 펀드 집합투자업자의 운용 판단에 따라 달라질 수 있습니다

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

금번 재구조화를 통하여 실현하는 매각이익은 제9기 정기주주총회(24.5월 예정)에서 “선배당 후투자” 제도의 도입을 통해 특별배당할 예정이며, 주주분들의 정확한 의사결정을 위하여 의결권 기준일과 배당기준일을 분리하여 특별배당 금액을 확정된 후 투자를 결정할 수 있도록 할 계획입니다.

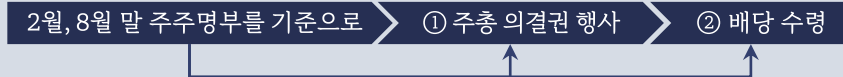
Ⅰ 先배당 後투자 제도

기존 배당 제도

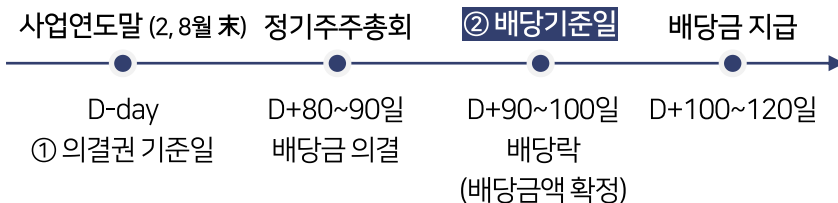


1. 사업연도 종료(배당락) 후 정기주주총회일까지 배당금이 확정되지 않음
2. 투자자는 배당 금액을 알지 못하는 상태에서 투자 의사결정을 해야함
3. 배당주에 대한 **Discount 강화** (배당금 예측 risk↑)

Value+

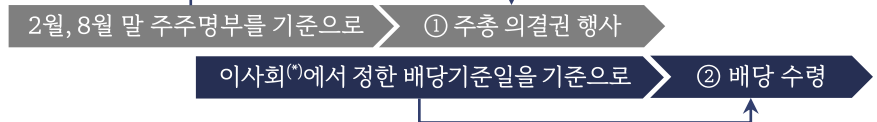


변경 배당 제도



1. 사업연도 종료 시, 주주총회 의결권만 부여되며 배당락이 발생하지 않음
2. 정기주주총회에서 배당금 결정 후 배당기준일이 도래함
3. 배당금액이 확정된 상태에서 배당기준일 배당락이 발생 (배당금 예측 risk↓)
4. 배당주에 대한 **Discount 해소**

Value+



당사는 2월, 8월말 결산일 이후 진행되는 '이사회'를 통하여 별도의 배당기준일을 설정할 예정이며, 공시를 통해 주주님들께 사전에 배당기준일을 안내해 드릴 예정입니다.

재구조화와 더불어 +Alpha 전략 자산들의 주기적인 매각을 통하여 매각이익을 특별배당하고,
자산가치 상승분을 현실화하여 주주가치를 제고하고자 합니다.

+Alpha 자산 매각¹⁾ 프로젝트

이천YM물류센터



✓ 매각 일정

물류매각 시장 회복을 고려하여 매각 계획
'25년 내 매각 계획 목표

✓ 추진 경과

글로벌 금리 인하 추세 기대
금리 인하 현실화시 시장 회복 가시화 기대중
기존 담보대출 차환 진행중
(기존 CD+1.68%→변경 CD+1.53%, 만기 2년 예정)

분당 Hostway IDC



✓ 매각 일정

'25년 펀드 만기 → 매각 계획

✓ Upside Potentials

임차인과의 협의에 따라 재투자 가능
도심형 IDC 포트폴리오 구축

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 트윈트리타워의 '24년 12월 리파이낸싱 금리가 인상되더라도 이에 대응할 수 있도록, 재구조화를 통해 회수할 평가이익 일부를 향후 2년간(제11기~제14기) 배당 재원에 할당하여, '25년~'26년에도 최소 연 6%이상의 목표 배당률을 유지할 계획입니다.

사업연도별 목표 배당 pipeline



태평로 평가의 실현

① 평가의 특별배당

이지스밸류리츠 보유 이지스97호 펀드의 우선주 발행을 통해 304억원의 이익 일시 실현금액을 주주분들께 환원하는 특별배당 (주당 약 600원)

② 추가배당

이지스97호의 운영수익을 통한 운영배당 뿐 아니라 트윈트리타워 리파이낸싱 후 이자비용 증가에 대비하여 금번 재구조화로 실현되는 이익 중 일부를 유보해 2년간 추가배당 예정

배당 Upside

① +Alpha 자산의 매각익 자산 매각을 통한 매각차익 특별배당

② 트윈트리타워 금리 예상치 하회시

'24년 12월 트윈트리타워 리파이낸싱 금리가 1~1.5%p 이내 상승 시 추가배당 증가 가능 (현재 1~1.5%p 이상 상승 대비)

③ 회사채 금리 하향시 현재 7.0%~7.2% 대비 하향시 추가 배당

1) 상기 목표 배당 pipeline은 투자자의 이해를 돕기 위한 자료로, 실제 배당금과 다를 수 있으며 어떠한 수익률을 보장하는 것은 아닙니다.

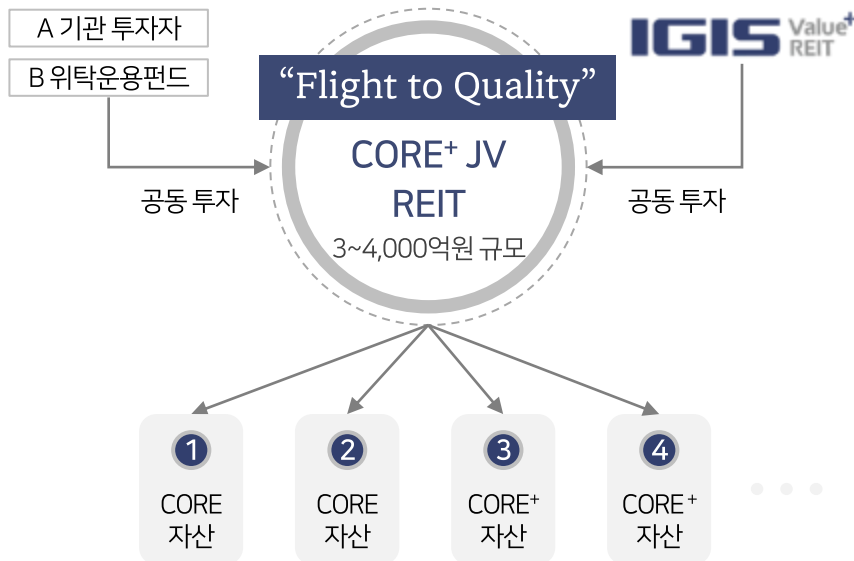
2) 상기 내용은 이지스97호 펀드로부터 제공받은 자료에 근거한 것이며, 실제 운용 결과는 이지스97호 펀드 집합투자업자의 운용 판단에 따라 달라질 수 있습니다.

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

이지스밸류리츠는 지난 IR에서 계획한 바와 같이 기관투자자 또는 위탁운용펀드와 함께 Joint Venture 를 통한 공동투자 방식으로 우량자산에 적기에 투자할 수 있는 시장환경에 맞춰 대규모 유상증자 부담 없이 신규 투자를 진행할 계획입니다.

'23년 10월 Corp-day IR 자료 중

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

오피스 투자 시장

공급 : 소폭 증가

- (+) 국내 기관 투자자: 펀드 만기로 인한 자산 매각 지속
- (+) 해외 투자자: 글로벌 오피스 시장 위축으로 국내 오피스 비중 축소 (아크플레이스, 수송스퀘어, G타워, 더익스체인지서울, 마제스타시티 등)
- (-) 금융비용 증가, 공사비용 증가 등 개발 사업 난항으로 신규 공급 지연

수요 : 유의하게 감소

- (-) 해외 투자자: 국내 오피스 비중 축소로 신규 투자 제한
- (-) 국내 기관 투자자: 개발 risk 심화 등에 따른 부동산 신규 exposure 축소
- (-) 증권사 총액인수: Sell-down 지연된 투자 자산 누적으로 신규 인수 물량 감소
- (+) SI 등 사옥 수요: 임대시장 활황 및 개발 지연으로 신규 투자 수요 급증

단일 임차인이 전체 면적 임차할 수 있는 사옥 용도의 중소형/신축(공실) 오피스 수요 집중

센터포인트 강남(F&F), T412(알레르망) 등

안정적 임차 구축된 초대형/우량 자산에 대한 상대적 관심도 하락

아크플레이스, 타워730 등

➡ JV를 통하여 대형 자본을 구축, 매수자 우위 시장하에서 **우량 자산 투자 기회** 모색

트윈트리타워
CORE


구분	내용
소재지	서울 종로구 율곡로 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 (‘23.09)	6,504억원 (3,895만원/py)
투자금액	1,839억원
지분율	99.7%
LTV (보증금 제외)	60.9 %
대출금리	[가중평균] 3.54% - 선순위 A (2,228억원) : 2.8% - 선순위 B (1,300억원) : CD3개월 + 0.8% - 중순위 (500억원) : 4.5%
대출만기	’24년 12월
임대율 / WALE (‘24.03)	100 % / 4.1 년
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% / 5.2%
평가액 (‘23.07)	4,343억원 (3,589만원/py)
투자금액	1,132억원
지분율	99.9%
LTV (보증금 제외)	44.5 %
대출금리	[가중평균] 2.94% - 선순위 (1,778억원) : 2.8% - 선순위한도(61억원) : 3.0% - 중순위 (151억원) : 4.5%
대출만기	- 선순위 : ’27년 1월 - 중순위 : ’25년 1월
임대율 / WALE (‘24.03)	100 % / 3.1 년
비고	LEED PLATINUM

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] 3.10% - 선순위 (520억원) : 3.0% - 중순위 (40억원) : 4.5%
대출만기	’26년 11월
임대율 / WALE (‘24.03)	100 % / 6.7 년
비고	- 이수화학 그룹 책임임차 (~’30.12) - 우선주 6.9% 우선배당 및 매각차익 30%

북미DC포트폴리오

CORE



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⁾ (‘23.09)	약 5.5조원 (USD 4.1 Billion)
투자금액	138억원
지분율	5.2 %
LTV (보증금 제외)	63.4%
대출금리	[가중평균] 2.84% (고정+변동)
대출만기	[가중평균] ‘26년 1월 ^(*)
임대율 / WALE (‘23.09)	97.5 % / 7.1 년
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



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] 3.46% - 선순위 (260억원) : 3.25% - 중순위 (40억원) : 4.8%
대출만기	‘25년 10월
임대율 / WALE (‘24.03)	100 % / 10.3 년
비고	- DC 전문 운영사 H社 책임 임차 (100%)

이천YM물류센터

+Alpha



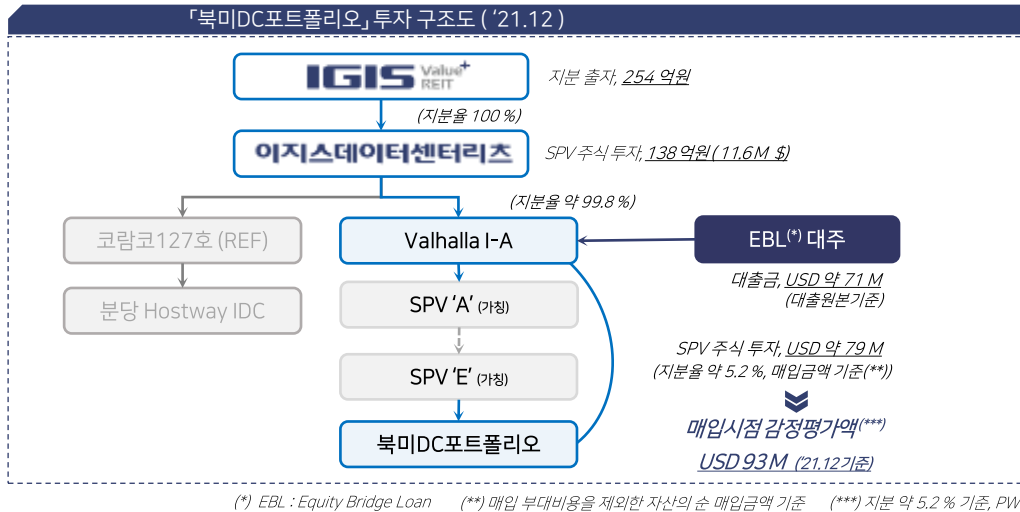
구분	내용
소재지	경기도 이천시 대월면 대평로 195-66
투자 시점	2021년 12월
대지면적 / 연면적	5,770평 / 8,684평
매입가	480억원 (553만원/py)
Cap. Rate (매입/현재)	5.4% / 5.6%
평가액 (‘21.10)	578억원 (666만원/py)
투자금액	150억원 (보통주 75억원, 우선주 75억원)
지분율	96.8%
LTV (보증금 제외)	62.3 %
대출금리	CD3개월 + 1.68% (‘24.5월 리파이낸싱 예정 CD+1.53%, 만기 2년 예정)
대출만기	‘24년 5월
임대율 / WALE (‘24.03)	100 % / 2.7 년
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, 분당HostwayIDC, 이천 YM물류센터는 각 자산관리회사로부터 제공받은 사업계획에 따라 계산되었습니다

이지스밸류리츠 「북미DC포트폴리오」의 자산 평가 관련

이지스밸류리츠는 '21.12월 「이지스데이터센터리츠(이하 '자리츠')」 총 261억원을 출자하였으며, '자리츠'는 同출 자금 중 일부인 138억원(USD 약 11.6 M)을 'Valhalla I-A' 투자기구에 투자하면서 EBL 약 71 M USD을 조달하여 북미DC포트폴리오 지분 5.2%를 간접적으로 확보하였습니다.



북미 DC Portfolio

Investment Highlight

투자시점 기준 ('21.12)

01

유망 Sector (DC Sector)에 대한 선제적 투자

02

글로벌 우량IT 회사임차비중 70% 이상, 운영 안정성 확보

03

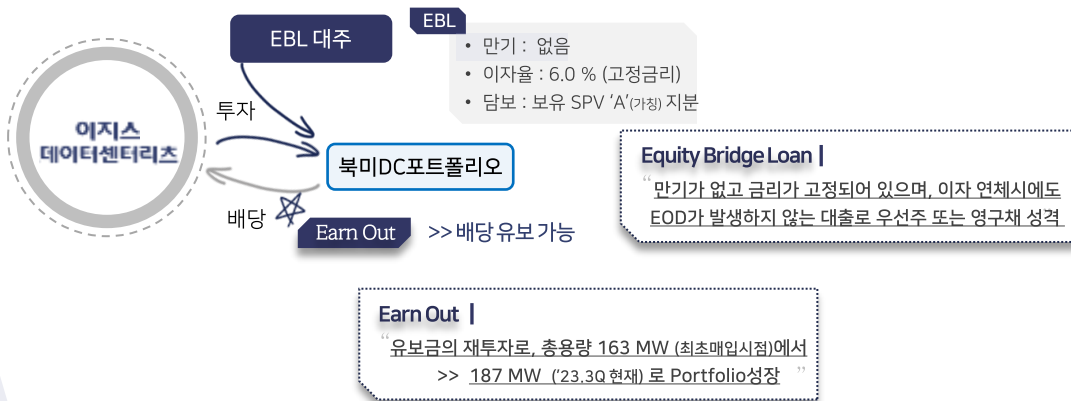
Earn Out (*)을 통한 추가 IDC 자산 확보 기회

(*) Earn Out : 현지 SPV가 배당을 유보하고, 유보된 배당금 재원으로 추가 IDC 매입기회 확보

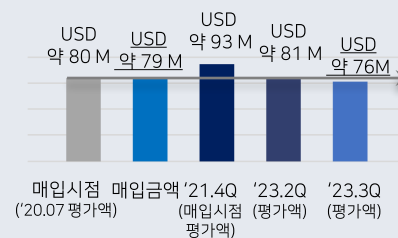
Investment Strategy

최초 투자 시, EBL을 활용하여 최소금액 투자 후, Earn Out 이후 추가 투자(EBL 상환)를 통해 배당 안정성 및 수익성 극대화

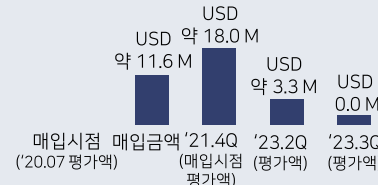
「북미DC포트폴리오」는 현지 배당을 유보하고 이를 재원으로 추가 IDC를 투자할 수 있는 성장형 구조로, 당사는 EBL을 활용하여 최소 투자금액만 투자하는 전략을 선택하였습니다. 이를 통해 적은 투자금액으로 포트폴리오 성장에 따른 이익을 향유했으나, 미지급이자 누적분 증가 및 금리 인상으로 자산 평가금액이 감소하여 손상차손을 인식하였습니다.



북미DC포트폴리오, 평가액 추이



당사 보유 지분 순자산가치 추이



+ 매입부대비용 약 3M

[평가액] 매입가치 대비

+ USD 3M 감소

[미지급이자] 누적 USD 6.6 M 로 증가

EBL 관련 미지급이자

(M USD)	2021Q4	2023Q4
이자 금액	3.9	6.6 (+2.7)

Value+

「이지스밸류리츠」보유 「북미DC포트폴리오」의 NAV가 하락하였으나, 현재 해당 자산의 임대현황 등 영업현황에는 문제가 없으며, 자산가치하락이 대부분 금리인상에 따른 것으로 파악되는 점에 비추어, 중장기적으로 기준금리인하가 진행될 경우 이에 따른 자산평가가치의 정상화를 기대할 수 있을 것으로 예상됩니다.