신용평가서

(주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 귀중

귀사의 의뢰에 따라 당사 신용평가업무규정에 의거하여 평정한 귀사의 기업신용등급을 아래와 같이 통보합니다.

신용등급(원화/외화)
A-
등급전망
Stable

기업체명	(주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사
대표자명	도병운
재무제표 기준일	2022년 02월 28일
등급확정일	2022년 06월 24일
유효기간	2023년 06월 24일

주의) 본 신용평가서(교부번호: 2022-주-127-1)는 수요예측에 의한 채무증권의 발행조건이 확정되기 전 발행사의 채무증권 발행예정계획을 고려한 신용평가를 토대로 작성된 것입니다. 향후 발행조건이 확정되면 신용평가서가 정정발급될 수 있습니다.

주) 1) 상기 기업신용등급은 기업의 전반적인 채무상환 능력에 대한 의견으로 상환순위, 보증여부 등을 고려하여 부여되는 개별 회사채(채권)의 등급과는 상이할 수 있습니다.

2) 귀사는 "자본시장과금융투자업에관한법률" 제335조의 11의 출자관계에 있는 자에 해당하지 않습니다.

3) 신용등급에 대한 확인 및 문의사항은 NICE신용평가(주) 홈페이지(www.nicerating.com) 또는 공시담당부서(☏ 02-2014-6289, 6325)로 연락주시기 바랍니다.

4) 신용등급의 이용 시에는 이면의 등급정의 및 유의사항을 참고하시기 바랍니다.

발행번호 | 2022-주-127-1 교부일 | 2022.06.24

NICE신용평가주식회사
대 표 이 사 김 영 대

NICE Investors Service

□ 등급의 정의

【개별 신용등급별 정의】

기업신용등급	정의
AAA	전반적인 채무상환능력이 최고수준이며, 현단계에서 합리적으로 예측가능한 장래의 어떠한 환경변화에도 영향을 받지 않을 만큼 안정적임.
AA	전반적인 채무상환능력이 매우 높지만 AAA등급에 비해 다소 열등한 요소가 있음.
A	전반적인 채무상환능력이 높지만 장래 급격한 환경변화에 따라 다소 영향을 받을 가능성이 있음.
BBB	전반적인 채무상환능력은 인정되지만 장래 환경변화로 전반적인 채무상환능력이 저하될 가능성이 있음.
BB	전반적인 채무상환능력에 당면 문제는 없지만 장래의 안정성 면에서는 투기적 요소가 내포되어 있음.
B	전반적인 채무상환능력이 부족하여 투기적이며, 장래의 안정성에 대해서는 현단계에서 단언할 수 없음.
CCC	채무불이행이 발생할 가능성을 내포하고 있어 매우 투기적임.
CC	채무불이행이 발생할 가능성이 높아 상위등급에 비해 불안요소가 더욱 많음.
C	채무불이행이 발생할 가능성이 극히 높고 현단계에서는 장래 회복될 가능성이 없을 것으로 판단됨.
D	채무 지급불능상태에 있음.

주1: AA등급에서 CCC등급까지는 그 상대적 우열 정도에 따라 +, -기호를 첨부할 수 있음.
주2: 구조화금융 관련 평가의 경우 등급기호 뒤에 "(sf)"를 부기함.

□ 등급전망(Rating Outlook) : 등급의 방향성에 대한 당사의 의견을 기호로 표시한 것입니다.
- Positive : 중기적으로 등급의 상향가능성이 있음
- Negative : 중기적으로 등급의 하향가능성이 있음
- Stable : 등급의 중기적인 변동가능성이 낮음. 사업의 안정성을 의미하는 것은 아님
- Developing : 불확실성이 높아 등급의 중기적인 변동 방향을 단정하기 어려움

□ 등급감시(Credit Watch) 기호 : 등급감시기호는 등급에 영향을 미치는 특정 사건이나 환경의 변화가 발생하여 기존등급을 재검토할 필요가 있다고 판단될 때 부여됩니다.
- ↑(상향) : 등급상향검토 ↓(하향) : 등급하향검토 ◆(불확실) : 불확실검토

□ 유 의 사 항

NICE신용평가㈜가 제공하는 신용등급은 특정 금융투자상품, 금융계약 또는 발행주체의 상대적인 신용위험에 대한 NICE신용평가㈜ 고유의 평가기준에 따른 독자적인 의견입니다. NICE신용평가㈜는 신용위험을 미래의 채무불이행 및 손실 가능성으로 정의하고 있습니다. 따라서 NICE신용평가㈜의 신용등급은 금리나 환율변동 등에 따른 시장가치 변동위험, 해당 증권의 유동성위험, 내부절차나 시스템으로 인해 발생하는 운영위험을 표현하지는 않습니다.

NICE신용평가㈜의 신용등급은 미래의 채무불이행 및 손실 가능성에 대한 현재 시점에서의 의견으로 예측정보를 중심으로 분석, 평가되고 있으며, 예측정보는 예상치 못한 환경변화 등에 따라 실제 결과치와 다르게 나타날 수 있습니다. 또한, 신용등급은 사실의 진술이 아니라, 미래의 신용위험에 대한 NICE신용평가㈜의 독자적인 의견으로, 특정 유가증권의 투자의사결정(매매, 보유 등)을 권고하는 것이 아닙니다. 즉, 신용등급은 정보이용자의 투자결정을 대신할 수 없으며, 어떠한 경우에도 정보이용자의 투자결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 이에 정보이용자들은 각자 유가증권, 발행자, 보증기관 등에 대해 자체적인 분석과 평가를 통해 투자에 대한 의사결정을 해야 한다는 점을 강조합니다.

NICE신용평가㈜는 신용등급 결정에 활용하고 보고서에 주요 판단근거로서 제시하는 정보를 신뢰할 만하다고 판단하는 회사 제시자료 및 각종 공시자료 등의 자료원으로부터 수집하여 분석, 인용하고 있으며, 발행주체로부터 제출자료에 거짓이 없고 중요사항이 누락되지 않았으며 중대한 오해를 일으키는 내용이 없다는 확인을 받고 있습니다. 그러나, NICE신용평가㈜는 자료원의 정확성 및 완전성에 대해 자체적인 실사를 하지는 않고 있습니다. 또한, 신용평가의 특성 및 자료원의 제한성, 인간적, 기계적 또는 기타 요인에 의한 오류의 가능성이 있습니다.

이에 NICE신용평가㈜는 신용등급 결정 시 활용된 또는 평가보고서에 주요 판단근거로서 제시된 어떠한 정보에 대해서도 그 정확성, 적합성 또는 충분성을 보증하지 않으며, 정보의 오류, 사기 및 허위, 미제공 등과 관련한 어떠한 형태의 책임도 부담하지 않습니다. 또한, NICE신용평가㈜는 고의 또는 중대한 과실에 기인한 사항을 제외하고 신용등급 및 평가보고서상 정보의 이용으로 발생하는 어떠한 손해 및 결과에 대해서도 책임지지 않습니다.

NICE신용평가㈜에서 작성한 보고서에 수록된 모든 정보의 저작권은 NICE신용평가㈜의 소유입니다. 따라서 NICE신용평가㈜의 사전 서면동의 없이는 본 정보의 무단 전재, 복사, 유포(재배포), 인용, 가공(재가공), 인쇄(재인쇄), 재판매 등 어떠한 형태든 저작권에 위배되는 모든 행위를 금합니다.

㈜이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 IGIS Value Plus REIT Co., Ltd.

수석연구원 이동선 02.2014.6248 dslee@nicerating.com 기업평가3실장 전명훈 02.2014.6232 mhchun@nicerating.com

평가등급

A-/Stable

평가내역		유효등급	
평가대상	기업신용등급(원화 및 외화)	기업신용등급(원화/외화)	A-/Stable
평가종류	본평가		
등급확정일	2022.06.24		

PROFILE

구 분	실 적		전 망
사업위험	A		BBB
재무위험	AAA		AA
전망/기타고려요인	+	0	-
계열관계요인	+	0	-

평가등급 추이

주요 재무지표

단위: 억원

회계기준 재무제표기준	K-IFRS 개별	K-IFRS 개별	K-IFRS 개별	K-IFRS 연결
구 분	**2019.10**	**2020.08**	**2021.02**	**2022.02**
매출액	0	374	28	302
당기순이익	0	371	27	271
EBITDA	0	371	27	274
자산총계	15	1,546	1,559	2,691
총차입금	0	0	0	528
EBIT/매출액(%)	-	99.0	96.1	90.5
EBITDA/금융비용(배)	-	-	-	103.8
총차입금/EBITDA(배)	0.0	0.0	0.0	1.9
부채비율(%)	0.0	0.0	0.0	25.7

주1: 현금흐름표 중 이자, 배당수취, 법인세 관련은 영업현금흐름으로, 배당지급은 재무현금흐름으로 분류

주2: 회사는 결산주기가 6개월이며, 2022.02 손익 지표는 연결기준 회계실적이 존재하는 4, 5기 합산 실적임('21.03~'22.02)

평가 근거

등 급

- 오피스, 물류센터, 데이터센터 등 멀티섹터에 투자하는 위탁관리 리츠임
- 보유 자산의 입지 및 높은 임대율 등 감안 시 임대의 질적 수준 우수함
- 금융비용 충당능력은 양호한 수준
- 금리 상승 등에 따른 보유자산의 가치 변동 가능성 존재

전 망 (Outlook)

- 지역별, 용도별로 다각화된 보유자산, 비교적 높은 임대율 등을 감안 시 중기적으로 우수한 사업 및 재무안정성 유지가 가능할 것으로 예상되는 점 등을 감안

평가 등급

NICE신용평가㈜는 ㈜이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사(이하 '회사')의 기업신용등급(원화 및 외화 기준)을 **A-/Stable**로 평가한다. 회사의 기업신용등급을 결정함에 있어, 자체신용도에서 별도의 notch 조정은 이루어지지 않았다.

평가등급 및 핵심논거 : A-

회사는 2019년 7월 설립된 위탁관리부동산투자회사(리츠)이며, 2020년 7월 한국거래소에 상장되었다. 2022년 6월중 3자배정 유상증자를 거쳐 최대주주인 ㈜코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사가 회사 지분의 13.7%를 소유하고 있다.

자리츠 혹은 부동산펀드를 통해 임대용 부동산에 투자하는 재간접리츠이다. 회사(母리츠)는 자리츠를 통해 임대용 부동산을 매입하거나, 부동산펀드의 수익증권 투자를 통해 간접적으로 부동산에 투자하고 있다. 여주 쿠팡물류센터, 이천 YM물류센터의 경우 자리츠를 통해 직접 매입하였으며, 나머지 자산인 서울 태평로빌딩(지분율 99.9%), 분당 데이터센터(Hostway IDC, 지분율 60%), 북미DC포트폴리오(지분율 5.2%) 등의 경우 부동산펀드를 통해 투자하고 있다. 회사가 추가로 투자 예정인 트윈트리타워(지분율 99.7%) 및 이수화학 반포사옥(지분율 80.3%) 또한 부동산펀드를 통해 매입할 예정이다. 지분율을 감안한 투자자산의 시장가치 규모(AUM)는 금번 투자건을 포함할 경우 약 1.5조원에 이르고 있다.

오피스, 물류센터, 데이터센터 등에 투자하는 멀티섹터 리츠로 보유자산이 지역별, 용도별로 다각화되어 있다. 회사는 자리츠 혹은 부동산펀드를 통해 오피스(서울 중구 태평로빌딩), 물류센터(여주 쿠팡물류센터, 이천 YM물류센터), 데이터센터(분당, 북미지역)에 투자하고 있으며, 서울 서초구 및 종로구에 위치한 오피스(이수화학 반포사옥 및 트윈트리 타워)에 투자할 계획이다. 보유 자산이 국내의 경우 서울 및 수도권에 위치한 가운데 용도별로 다각화되어 있는 점은 자산포트폴리오의 안정성에 긍정적인 요소이다.

임대의 질적수준은 전반적으로 우수한 편이나, 일부 오피스의 경우 임대율 추이 등에 대해 모니터링이 필요하다. 회사는 태평로 빌딩을 보유하고 있으며, 이수화학 반포사옥 및 트윈트리타워를 추가로 매입할 예정이다. 태평로 빌딩의 경우 임대율이 95% 내외를 나타내고 있으며, 이수화학 반포사옥의 경우 이수화학 및 계열사가 입주하고 있어 임대율이 100%에 이르고 있다. 다만, 트윈트리타워의 경우 일부 공실이 존재하여 향후 임대율 개선 여부에 대해 모니터링이 필요하다. 한편, 태평로 빌딩의 경우 2022년 3월말 기준 가중평균 잔여임대차기간이 약 2.3년으로 주요 임차인의 임대차계약 연장 여부 등에 따라 임대율이 향후 영향을 받을 수 있다.

임대수익 및 배당수익 등을 통해 양호한 금융비용 충당능력을 보유하고 있다. 2022년 2월말 회사의 연결기준 EBITDA/금융비용 배수는 103.8배로 매우 우수한 수준을 나타냈다. 다만, 이는 회사의 EBITDA에 부동산펀드 수익증권의 평가이익이 포함되어 있고, 부동산펀드를 통해 조달한 차입금의 경우 회사의 연결기준 차입금으로 반영되지 않아 연결기준 재무제표 상 금융비용이 낮게 나타나기 때문이다. 대부분의 자산을 직접 보유하는 일반적인 리츠와 달리 회사가 수익증권 지분투자 방식으로 보유한 부동산 자산에 대해 실질적인 선순위 성격의 담보대출채권이 존재하며, 지분율을 감안한 자산가치 대비 차

입금 비율(LTV, 보증금 포함 기준)이 약 70%에 이르고 있는 점 등을 종합적으로 감안하면 회사의 전반적인 금융비용 충당능력은 양호한 수준으로 판단된다.

등급전망 : Stable

등급전망은 지역별, 용도별로 다각화된 보유자산, 비교적 높은 임대율 등을 감안 시 중기적으로 우수한 사업 및 재무안정성 유지가 가능할 것으로 예상되는 점 등을 감안한 것이다.

전망 및 주요 모니터링요인

사업 및 재무전망

회사는 입지 및 용도 측면에서 다각화된 사업포트폴리오를 보유하고 있으며, 운용자산을 점진적으로 확대해 나갈 것으로 예상된다. 오피스의 경우 이수화학 반포사옥과 트윈트리타워를 편입할 경우 가중평균 잔여임대차기간이 상승할 전망으로, 임대수익의 안정성이 개선될 것으로 기대된다. 다만, 향후 보유 오피스들의 노후화에 따른 시설보수비 발생 가능성, 트윈트리타워의 임대율 관련 높은 변동성 등은 안정적인 임대수익 창출을 제약할 수 있는 요인이다.

회사는 보유 자산 가운데 물류센터, 분당 데이터센터, 이수화학 반포사옥의 경우 향후 자산가치가 상승할 경우 자산매각을 통해 매각차익을 배당수익률 개선의 재원으로 이용할 계획이다. 이에 따라 일부 보유자산의 매각 및 신규자산의 편입이 주기적으로 발생할 것으로 예상되며, 이와 관련한 자금조달 방법과 수익·비용 변동, 재무구조 지표의 변화 여부 등에 대해 모니터링이 요구된다. 중단기적으로, 회사는 다양한 추가 자산의 편입과정에서 외부 차입금 및 유상증자 등을 통한 자금조달을 추진할 전망이다. 다만, 최근 시중금리 상승 추세 등을 감안할 때 신규자산 편입 및 기존 차입금의 만기연장 과정에서 조달금리 상승으로 인해 금융비용 부담이 점차 증가할 것으로 예상된다. 한편, 금리 상승과정에서 보유자산의 가치의 하락이 발생할 경우 실질적인 재무적 융통성이 저하될 수 있어 이에 대한 모니터링이 필요하다.

주요 모니터링요인

운용자산 추가 편입 및 자산확대 과정에서의 재무부담 증감, 신규 편입 자산의 경쟁력 및 임대차 구조, 보유자산의 임차인 및 임대차계약 조건 변화 여부, 금리 및 임대율 변동 등에 따른 보유자산 가치 변동 등이 회사의 신용도와 관련한 주요 모니터링 요인이며, 조정차입금의존도 등의 핵심적인 지표 변화 등을 종합적으로 고려하여 향후 등급결정에 반영할 계획이다.

등급변동 검토요인

구 분	등급변동 검토 요인
상향조정 검 토	▪ 자기자본 중심의 재원 조달 및 시설 경쟁력이 우수한 신규자산 편입으로 사업기반이 더욱 제고되고, ▪ 조정차입금의존도를 비롯한 주요 재무안정성 지표가 지속적으로 향상될 경우
하향조정 검 토	▪ 주요 임차인의 임차료 지급능력, 주요 자산별 공실율 등 임대의 질적 수준이 하락하는 가운데 ▪ 조정차입금의존도를 비롯한 주요 재무안정성 지표가 지속적으로 저하되거나, ▪ 보유자산 가치의 하락 등으로 인해 회사의 실질적인 재무적 융통성이 저하될 것으로 예상되는 경우

주: 등급변동 검토는 상기 요인·지표가 절대적인 것은 아니며 기타 요인을 종합적으로 고려하여 수행됨.

회사개요

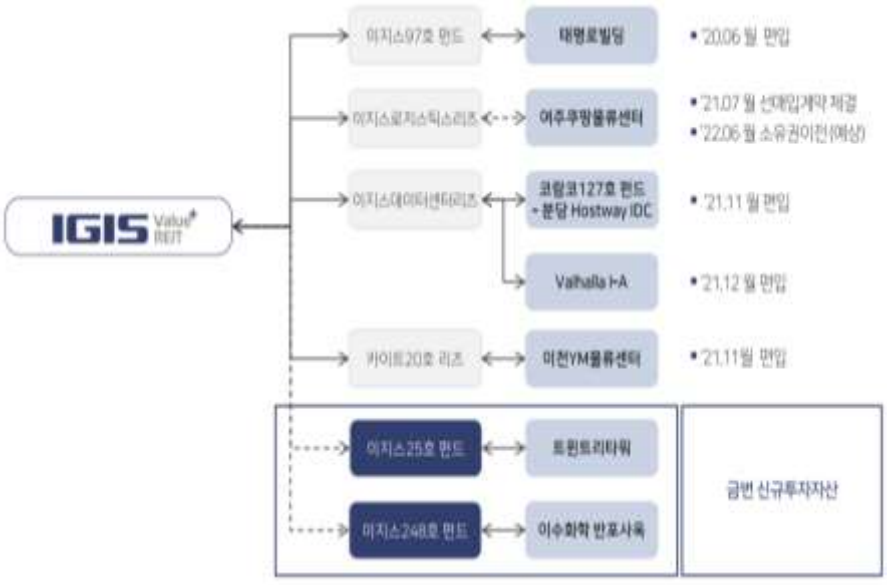
회사는 2019년 7월 설립된 위탁관리리츠로, 2021년 9월 한국거래소에 상장되었다. 2022년 2월말 기준 이지스자산운용㈜가 회사 지분 14.5%를 보유하여 최대주주 위치에 있었으나, 2022년 6월 중 제3자배정 유상증자 시행으로, 13.7% 지분을 보유한 ㈜코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사가 최대주주 지위를 획득하였다. 회사는 부동산 취득 및 임대사업을 위한 특수목적법인으로서 실질적인 자산관리를 수행하는 이지스자산운용㈜가 투자 검토, 집행 등 일체의 절차를 수행하고 있다.

사업위험

자리츠 혹은 부동산펀드를 통해 부동산에 투자하는 재간접리츠

회사(母리츠)는 자리츠를 통해 임대용 부동산을 매입하거나, 부동산펀드의 수익증권 투자를 통해 간접적으로 부동산에 투자하고 있다. 여주 쿠팡물류센터, 이천 YM물류센터의 경우 자리츠를 통해 직접 매입하였으며, 나머지 자산인 서울 태평로빌딩(지분율 99.9%), 분당 데이터센터(Hostway IDC, 지분율 60%), 북미IDC포트폴리오(지분율 5.2%)등의 경우 부동산펀드를 통해 투자하고 있다. 회사가 추가로 투자 예정인 트윈트리타워(지분율 99.7%) 및 이수화학 반포사옥(지분율 80.3%) 또한 부동산펀드를 통해 매입할 예정이다. 지분율을 감안한 투자자산의 시장가치 규모(AUM)는 금번 투자건을 포함할 경우 약 1.5조원에 이르고 있다.

| 그림 | 회사 보유자산 구조



자료: 회사 공시/제시자료

오피스, 물류센터, 데이터센터 등에 투자하는 멀티섹터 리츠로 보유자산의 지역별, 용도별 다각화 우수

회사는 자리츠 혹은 부동산펀드를 통해 오피스(서울 중구 태평로빌딩), 물류센터(여주 쿠팡물류센터, 이천YM물류센터), 데이터센터(분당, 북미지역)에 투자하고 있으며, 서울 서초구 및 종로구에 위치한 오피스(이수화학 반포사옥 및 트윈트리타워)의 추가 매입을

진행 중에 있다. 보유 자산이 국내의 경우 서울 및 수도권에 위치한 가운데 용도별로 다각화되어 있는 점은 자산포트폴리오의 안정성에 긍정적인 요소이다.

임대의 질적수준은 전반적으로 우수한 편이나, 일부 오피스의 경우 임대율 추이 등에 대해 모니터링이 필요

회사는 태평로 빌딩을 보유하고 있으며, 이수화학 반포사옥 및 트윈트리타워를 추가로 매입할 예정이다. 태평로 빌딩의 경우 임대율이 95% 내외를 나타내고 있으며, 이수화학 반포사옥의 경우 이수화학 및 계열사가 입주하고 있어 임대율이 100%에 이르고 있다. 다만, 트윈트리타워의 경우 일부 공실이 존재하여 향후 임대율 개선 여부에 대해 모니터링이 필요하다. 한편, 태평로 빌딩의 경우 2022년 3월말 기준 가중평균 잔여임대차기간이 약 2.3년으로 주요 임차인의 임대차계약 연장 여부 등에 따라 향후 임대율이 영향을 받을 수 있다.

회사가 보유한 물류센터는 쿠팡과 삼성전자로지텍이, 분당 데이터센터는 Hostway IDC가 100% 임차를 하고 있으며, 북미DC포트폴리오의 경우 글로벌 IT기업들이 장기 임차를 하고 있어 안정적인 임대수익 창출이 가능할 전망이다.

연결기준 자산규모 대비 수익성 지표가 높은 수준

회사는 EBITDA/총자산이 10%를 상회하는 등 전체자산 규모 대비 수익성 지표가 높은 수준이다. 이는 회사의 EBITDA에 부동산펀드로부터 발생하는 배당수익 뿐만 아니라 매년 부동산펀드 수익증권의 평가손익 또한 반영되어 있으며, 부동산펀드를 통해 투자한 부동산의 경우 지분율을 감안한 부동산펀드 수익증권 평가액만이 연결기준 총자산에 반영되기 때문이다.

| 표 | 영업수익성 추이(연결기준) 단위: 억원

구분	2022.02
매출액	302
EBIT	274
EBITDA	274
EBIT/매출액(%)	90.5
EBITDA/매출액(%)	90.8
EBIT/총자산(%)	10.2
EBITDA/총자산(%)	10.2

자료: 회사 공시자료 등을 바탕으로 NICE 신용평가 재구성

주: 회사는 결산주기가 6개월이며, 2022.02 손익 지표는 연결기준 회계실적이 존재하는 4, 5기 합산 실적임(21.03~'22.02)

재무위험

임대수익 및 배당수익 등을 통해 중단기적으로 양호한 금융비용 충당능력 유지 전망

2022년 2월말 회사의 연결기준 EBITDA/금융비용 배수는 103.8배로 매우 우수한 수준을 나타냈다. 이는 회사의 EBITDA에 부동산펀드 수익증권의 평가이익이 포함(자산 매입 이후 저금리 상황하에 부동산 가치 상승)되어 있고, 부동산펀드를 통해 조달한 차입금의 경우 회사의 연결기준 재무제표상 차입금으로 반영되지 않아 금융비용이 낮게 나타나기 때문이다. 대부분의 자산을 직접 보유하는 일반적인 리츠와 달리 회사가 수익증권 지분투자 방식으로 보유한 부동산 자산에 대해 실질적인 선순위 성격의 담보 대출채권이 존

재하며, 지분율을 감안한 자산가치 대비 차입금 비율(LTV, 보증금 포함 기준)이 약 70%에 이르고 있는 점 등을 종합적으로 감안하면 회사의 전반적인 금융비용 충당능력은 양호한 수준으로 판단된다.

한편, 회사는 부동산투자회사법에 근거한 리츠로서 법규에 의거 배당가능이익의 90% 이상을 의무적으로 배당해야 한다. 지속적인 배당으로 인해 구조적으로 자금의 사내유보에 제약이 존재하는 상황으로, 추가적인 자산 매입 진행 시 유상증자, 외부차입 등을 통한 자금 조달이 수행되어야 한다. 회사는 금번 추가 자산 편입 과정에서 LTV를 70% 내외 수준으로 계획하고 있어 신규 편입 자산의 임대료 수준, 차입금의 신규조달 및 차환 시 금리 수준 등에 따라 향후 회사의 금융비용 충당능력이 영향을 받을 전망이다.

| 표 | 고정비부담능력 추이(연결기준) 단위: 억원

구분	2022.02
EBIT	274
EBITDA	274
금융비용	3
EBIT/금융비용(배)	103.6
EBITDA/금융비용(배)	103.8

자료: 회사 공시자료 등을 바탕으로 NICE 신용평가 재구성

주: 회사는 결산주기가 6 개월이며, 2022.02 손익 지표는 연결기준 회계실적이 존재하는 4, 5 기 합산 실적임(21.03~'22.02)

신규 운영자산 편입 및 매각 과정에서 재무안정성 지표는 소폭 변동될 전망

2022 년 2 월말 연결 기준 회사의 차입금은 528 억원으로 태평로빌딩 펀드지분을 담보로 차입한 130 억원과 이천 YM물류센터(카이트제 20 호리츠 보유) 매입 과정에서 차입한 398 억원이다. 여주 물류센터(이지스로지스틱리츠 보유)의 잔금 지급 과정에서 외부차입금이 소폭 증가할 예정이나, 향후 이천 YM물류센터가 매각(2023 년 예상)되면, 관련 차입금이 감소하면서 전반적인 재무안정성 지표는 현재의 수준을 유지할 전망이다. 향후 신규 부동산 투자 시 유상증자 및 외부차입금의 조달 비중과 자리츠와 부동산 펀드 가운데 어떠한 구조를 통해서 자산을 매입하는지에 따라 연결기준 재무안정성 지표가 영향을 받을 수 있다.

| 표 | 재무안정성 지표 추이(연결기준) 단위: 억원

구분	2022.02
자산총계	2,691
부채총계	550
자본총계	2,140
총차입금	528
순차입금	426
부채비율(%)	25.7
차입금의존도(%)	19.6
순차입금의존도(%)	15.8
총차입금/EBITDA(배)	1.9
순차입금/EBITDA(배)	1.6

자료: 회사 공시자료 등을 바탕으로 NICE 신용평가 재구성

주: 회사는 결산주기가 6 개월이며, 2022.02 손익 지표는 연결기준 회계실적이 존재하는 4, 5 기 합산 실적임(21.03~'22.02)

기타 고려사항

대부분의 자산을 직접 보유하는 일반적인 리츠와 달리 회사가 부동산펀드를 통해 보유한 부동산 자산에 대해 실질적인 선순위 성격의 담보대출채권(태평로빌딩 1,929 억원, 분당 Hostway IDC 300 억원 기 존재, 트윈트리타워 및 이수화학 반포사옥은 각각 3,928 억원, 560 억원 차입 예정)이 존재하나,회사의 연결기준 재무제표에는 반영되지 않고 있다. 이는 회사의 신용도를 결정하는 과정에서 부정적인 요소로 반영되었다.

계열 관계

자체신용도에서 notch 조정은 이루어지지 않음

회사의 주요 주주는 ㈜코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사, 이지스자산운용, 코람코자산운용 등 재무적투자자로 구성되어 있는, 상장기업으로 소액주주 지분도 2022 년 2 월말 기준 70%를 상회한다. 대부분 주주가 투자 수익 확보에 주력하는 재무적투자자인 점 등을 감안 시 주주/계열 차원의 회사에 대한 지원가능성은 극히 낮은 수준으로 판단된다. 회사의 최종신용등급을 결정함에 있어, 자체신용도에서 notch 조정은 이루어지지 않았다.

유동성 분석

회사의 2022 년 2 월말 연결기준 차입금은 528 억원으로 168 억원의 단기차입금과 이천 YM물류센터 매입 관련 360 억원의 장기차입금으로 구성되어 있다. 시기별 자금유출 규모와 관련한 예측가능성이 높은 가운데 회사는 2022 년 2 월말 연결기준 현금성자산 101 억원(별도기준 83 억원)을 보유하고 있다. 북미DC포트폴리오(북미 데이터센터)를 제외한 보유자산의 경우 최근 감평가 혹은 매입가 대비 LTV가 50.6%~67.2% 수준을 유지하고 있는 점 등을 감안할 때 만기 도래 차입금의 원활한 차환이 가능할 것으로 예상된다. 다만, 금리 상승 지속으로 인해 경기둔화 가능성이 존재하고 있어 보유자산의 가치가 하락할 경우에는 실질적인 재무적융통성이 저하 여부에 대해 모니터링이 필요하다.

평가방법론 적용

본 평가에 적용된 주요 평가방법론은 리츠 평가방법론(2022), 산업별 평가방법론-총론 1(2022), 산업별 평가방법론-총론 2(2022), 신용평가일반론이다. 당사의 공시된 신용평가방법론은 "www.nicerating.com > 리서치/평가방법론"에서 찾아볼 수 있다.

| 표 | 평가방법론 범주별 적용 결과

구 분	실적						전망					
	AAA	AA	A	BBB	BB	B	AAA	AA	A	BBB	BB	B
1. 사업위험			●							●		
(총자산규모)					●					●		
(입지위험)			○						○			
(자산경쟁력)			○						○			
(임대의 질적수준)			○						○			
(EBITDA/총자산)	●										●	
2. 재무위험	●							●				
(고정경비커버리지)	○						○					
(총차입금/EBITDA)	●							●				
(조정차입금의존도)	○						○					
(부채비율)	○						○					
(재무적 융통성)			○						○			
3. 전망/기타고려요인					+		0		-			
4. 계열관계요인					+		0		-			

주 1 ●는 실적과 전망간에 차이가 발생한 지표를 의미

주 2. 회사는 결산주기가 6 개월로 연결기준 실적이 존재하는 2 개 회계연도의 실적을 합산한 연간 수치를 기준으로 평가함

본 건 신용평가등급 산정에 이용한 중요자료는 감사보고서, 경영공시자료, 차입금현황 및 기타 제공받은 자료 등 입니다.

■ 회사채 개별 신용등급별 정의 및 부도율

기준년도: 1998 ~ 2021 년, 단위: %

회사채 신용등급	정의	연간부도율		평균누적부도율	
		협의	광의	협의	광의
AAA	원리금 지급확실성이 최고수준이며, 현단계에서 합리적으로 예측가능한 장래의 어떠한 환경변화에도 영향을 받지 않을 만큼 안정적임.	0.00	0.00	0.00	0.00
AA	원리금 지급확실성이 매우 높지만 AAA등급에 비해 다소 열등한 요소가 있음.	0.00	0.00	0.00	0.00
A	원리금 지급확실성이 높지만 장래 급격한 환경변화에 따라 다소 영향을 받을 가능성이 있음.	0.00	0.00	0.46	1.72
BBB	원리금 지급확실성은 인정되지만 장래 환경변화로 원리금 지급확실성이 저하될 가능성이 있음.	0.00	0.00	1.67	5.18
BB	원리금 지급확실성에 당면 문제는 없지만 장래의 안정성 면에서는 투기적 요소가 내포되어 있음.	0.00	0.00	7.07	10.52
B	원리금 지급확실성이 부족하여 투기적이며, 장래의 안정성에 대해서는 현단계에서 단언할 수 없음.	0.00	0.00	15.56	18.98
CCC	채무불이행이 발생할 가능성을 내포하고 있어 매우 투기적임.	0.00	0.00	12.34	21.67
CC	채무불이행이 발생할 가능성이 높아 상위등급에 비해 불안요소가 더욱 많음.	-	-	13.43	34.91
C	채무불이행이 발생할 가능성이 극히 높고 현단계에서는 장래 회복될 가능성이 없을 것으로 판단됨.	-	-	41.59	36.84
D	원금 또는 이자가 지급불능상태에 있음.	-	-	-	-

주1: AA등급에서 CCC등급까지는 그 상대적 우열 정도에 따라 +, -기호를 첨부할 수 있음. 주2: 구조화금융 관련 평가의 경우 등급기호 뒤에 "(sf)"를 부기함. 주3: 연간부도율은 2021년 기준이며, 평균누적부도율은 1998~2021년을 기준으로 한 3년차 평균누적부도율임. 주4: 협의 부도율은 금융투자업규정 제8-19조의9 제3항 제2호의 부도 정의에 의해 산정한 부도율임. 주5: 광의 부도율은 금융투자업규정시행세칙 <별표31> 제3조 제1항 제9호의 광의의 부도 정의에 의해 산정한 부도율임.

■ 기업신용등급(ICR) 개별 신용등급별 정의

기업신용등급	정의
AAA	전반적인 채무상환능력이 최고수준이며, 현단계에서 합리적으로 예측가능한 장래의 어떠한 환경변화에도 영향을 받지 않을 만큼 안정적임.
AA	전반적인 채무상환능력이 매우 높지만 AAA등급에 비해 다소 열등한 요소가 있음.
A	전반적인 채무상환능력이 높지만 장래 급격한 환경변화에 따라 다소 영향을 받을 가능성이 있음.
BBB	전반적인 채무상환능력은 인정되지만 장래 환경변화로 전반적인 채무상환능력이 저하될 가능성이 있음.
BB	전반적인 채무상환능력에 당면 문제는 없지만 장래의 안정성 면에서는 투기적 요소가 내포되어 있음.
B	전반적인 채무상환능력이 부족하여 투기적이며, 장래의 안정성에 대해서는 현단계에서 단언할 수 없음.
CCC	채무불이행이 발생할 가능성을 내포하고 있어 매우 투기적임.
CC	채무불이행이 발생할 가능성이 높아 상위등급에 비해 불안요소가 더욱 많음.
C	채무불이행이 발생할 가능성이 극히 높고 현단계에서는 장래 회복될 가능성이 없을 것으로 판단됨.
D	채무 지급불능상태에 있음.

주1: AA등급에서 CCC등급까지는 그 상대적 우열 정도에 따라 +, -기호를 첨부할 수 있음. 주2: 구조화금융 관련 평가의 경우 등급기호 뒤에 "(sf)"를 부기함.

■ 단기등급 개별 신용등급별 정의

단기신용등급	정의
A1	적기상환능력이 최고수준이며, 현단계에서 합리적으로 예측가능한 장래의 어떠한 환경변화에도 영향을 받지 않을 만큼 안정적임.
A2	적기상환능력이 우수하지만 A1 등급에 비해 다소 열등한 요소가 있음.
A3	적기상환능력이 양호하지만 장래 급격한 환경변화에 따라 다소 영향을 받을 가능성이 있음.
B	적기상환능력은 인정되지만 투기적 요소가 내재되어 있음.
C	적기상환능력이 의문시됨.
D	지급불능상태에 있음.

주 1: A2 등급에서 B 등급까지는 그 상대적 우열 정도에 따라 +, -기호를 첨부할 수 있음. 주 2: 구조화금융 관련 평가의 경우 등급기호 뒤에 "(sf)"를 부기함.

○ 유의사항

NICE 신용평가㈜가 제공하는 신용등급은 특정 금융투자상품, 금융계약 또는 발행주체의 상대적인 신용위험에 대한 NICE 신용평가㈜ 고유의 평가기준에 따른 독자적인 의견이며, NICE 신용평가㈜가 외부에 제공하는 보고서 및 연구자료(이하 "발간물")는 상대적인 신용위험 현황 및 전망에 대한 견해를 포함할 수 있습니다. NICE 신용평가㈜는 신용위험을 미래의 채무불이행 및 손실 가능성으로 정의하고 있습니다. 따라서 NICE 신용평가㈜의 신용등급과 발간물은 금리나 환율변동 등에 따른 시장가치 변동위험, 해당 증권의 유동성위험, 내부절차나 시스템으로 인해 발생하는 운영위험을 표현하지는 않습니다.

NICE 신용평가㈜의 신용등급과 발간물은 미래의 채무불이행 및 손실 가능성에 대한 현재 시점에서의 의견으로 예측정보를 중심으로 분석, 평가되고 있으며, 예측정보는 예상치 못한 환경변화 등에 따라 실제 결과치와 다르게 나타날 수 있습니다. 또한, 신용등급과 발간물은 사실의 진술이 아니라, 미래의 신용위험에 대한 NICE 신용평가㈜의 독자적인 의견으로, 특정 유가증권의 투자의사결정(매매, 보유 등)을 권고하는 것이 아닙니다. 즉, 신용등급과 발간물은 정보이용자의 투자결정을 대신할 수 없으며, 어떠한 경우에도 정보이용자의 투자결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 이에 정보이용자들은 각자 유가증권, 발행자, 보증기관 등에 대한 자체적인 분석과 평가를 수행하여야 하며, 개인투자자의 경우 외부 전문가의 도움을 통해 투자에 대한 의사결정을 해야 한다는 점을 강조합니다.

NICE 신용평가㈜는 신용등급 결정에 활용하고 발간물에 주요 판단근거로서 제시하는 정보를 신뢰할 만하다고 판단하는 회사 제시자료 및 각종 공시자료 등의 자료원으로부터 수집하여 분석, 인용하고 있으며, 발행주체로부터 제출 자료에 거짓이 없고 중요사항이 누락되지 않았으며 중대한 오해를 일으키는 내용이 없다는 확인을 받고 있습니다. 따라서 NICE 신용평가㈜는 신용평가 대상인 발행주체와 그의 대리인이 정확하고 완전한 정보를 적시에 제공한다는 전제하에 신용평가업무를 수행하고 있습니다. 그러나, NICE 신용평가㈜는 자료원의 정확성 및 완전성에 대해 자체적인 실사를 하지는 않고 있습니다. 또한, 신용 평가의 특성 및 자료원의 제한성, 인간적, 기계적 또는 기타 요인에 의한 오류의 가능성이 있습니다.

이에 NICE 신용평가㈜는 신용등급 결정 시 활용된 또는 발간물에 주요 판단근거로서 제시된 어떠한 정보에 대해서도 그 정확성, 적합성 또는 충분성을 보증하지 않으며, 정보의 오류, 사기 및 허위, 미제공 등과 관련한 어떠한 형태의 책임도 부담하지 않습니다. 또한, NICE 신용평가㈜는 고의 또는 중대한 과실에 기인한 사항을 제외하고 신용등급 및 발간물 정보의 이용으로 발생하는 어떠한 손해 및 결과에 대해서도 책임지지 않습니다.

NICE 신용평가㈜에서 작성한 발간물에 수록된 모든 정보의 저작권은 NICE 신용평가㈜의 소유입니다. 따라서 NICE 신용평가㈜의 사전 서면동의 없이는 본 정보의 무단 전재, 복사, 유포(재배포), 인용, 가공(재가공), 인쇄(재인쇄), 재판매 등 어떠한 형태든 저작권에 위배되는 모든 행위를 금합니다.

역외기업 및 이와 관련된 유가증권에 대한 신용평가의 경우, 역외기업이 속한 국가의 위험이 향후 신용등급에 영향을 미칠 수 있습니다. 이와 관련된 불확실성을 신용등급에 반영하는 데에는 한계가 있으므로 이에 해당하는 신용등급을 이용하는 데에 특별히 유의하시기 바랍니다. 이러한 위험으로는 외환, 외국인 투자자, 수출입 무역제도, 금융 등과 관련한 법적·제도적 규제 및 그 변화가 있습니다.

본 신용평가의 평가개시일은 2022.05.02 이고, 계약체결일은 2022.05.02 이며, 평가완료일은 2022.06.23 입니다.
최근 2 년간 발행인과 체결한 다른 신용평가용역 건수 및 총액은 각각 0 건, 0.0 백만원입니다. NICE 신용평가㈜는 평가완료일 현재 발행인의 다른 신용평가 용역을 수행하고 있지 않습니다. 또한 발행인은 독점규제 및 공정거래에 관한 법률에 따른 기업집단에 속하지 않습니다.
최근 2 년간 발행인과 체결한 비신용평가용역계약 체결 건수 및 금액은 0 건, 0.0 백만원입니다. NICE 신용평가㈜는 평가완료일 현재 발행인의 다른 비신용평가용역을 수행하고 있지 않습니다.

NICE신용평가㈜의 신용평가실적서 등

연 간 부 도 율

(단위: 개, %)

연도별 / 등급별	2012년		2013년		2014년		2015년		2016년		2017년		2018년		2019년		2020년		2021년		2022년 1분기	
	부도 업체수	부도율	부도 업체수	부도율	부도 업체수	부도율	부도 업체수	부도율	부도 업체수	부도율	부도 업체수	부도율	부도 업체수	부도율	부도 업체수	부도율	부도 업체수	부도율	부도 업체수	부도율	부도 업체수	부도율
AAA	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
AA	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
A	1	0.85	0	0.00	1	0.93	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
BBB	1	2.33	2	4.26	1	2.38	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
BB	2	13.33	1	4.17	2	7.41	2	6.45	1	3.85	0	0.00	0	0.00	1	5.88	0	0.00	0	0.00	0	0.00
B	1	12.50	0	0.00	0	0.00	2	14.29	0	0.00	0	0.00	0	0.00	2	12.50	1	5.26	0	0.00	0	0.00
CCC	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	2	33.33	0	0.00	0	0.00	0	0.00
CC	0	-	0	-	1	50.00	1	50.00	0	0.00	0	0.00	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
C	2	66.67	1	50.00	0	-	0	-	0	-	1	100.00	0	-	0	0.00	0	-	0	-	0	-
투자등급	2	0.63	2	0.61	2	0.59	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
투기등급	5	15.63	2	5.71	3	6.52	5	9.80	1	2.44	1	2.44	0	0.00	5	12.50	1	2.27	0	0.00	0	0.00
전체	7	2.02	4	1.10	5	1.30	5	1.27	1	0.26	1	0.27	0	0.00	5	1.35	1	0.26	0	0.00	0	0.00
연초신용등급 보유업체수	347		362		385		393		384		372		369		371		380		430		462	

평균누적부도율표 (1998년 ~ 2021년)

(단위: %)

구분	1 년차	2년차	3년차	4년차	5년차	6년차	7년차	8년차	9년차	10년차	11년차	12년차	13년차	14년차	15년차	16년차	17년차	18년차	19년차	20년차	21년차	22년차	23년차
AAA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
AA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
A	0.10	0.25	0.46	0.75	0.99	1.12	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.41	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58
BBB	0.63	1.27	1.67	2.08	2.33	2.41	2.58	2.67	2.67	2.87	3.07	3.38	3.60	3.83	4.08	4.35	4.51	4.51	4.51	4.51	4.51	4.51	4.51
BB	3.38	5.56	7.07	8.04	8.60	9.04	9.04	9.20	9.53	9.53	9.71	9.89	10.08	10.28	10.48	10.48	10.48	10.48	10.48	10.48	10.48	10.48	10.48
B 이하	9.16	13.59	16.24	17.14	17.52	17.71	17.71	17.92	18.14	18.36	18.36	18.36	18.36	18.36	18.36	18.36	18.36	18.36	18.36	18.36	18.36	18.36	18.36
투자	0.16	0.35	0.52	0.72	0.86	0.93	1.03	1.05	1.05	1.12	1.19	1.31	1.40	1.55	1.71	1.84	1.91	1.91	1.91	1.91	1.91	1.91	1.91
투기	5.75	8.92	10.93	11.87	12.35	12.68	12.68	12.86	13.15	13.24	13.35	13.45	13.56	13.68	13.82	13.82	13.82	13.82	13.82	13.82	13.82	13.82	13.82
전체	1.15	1.89	2.41	2.75	2.97	3.09	3.17	3.23	3.30	3.37	3.45	3.57	3.66	3.81	3.97	4.05	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10

신용등급변화표 (대상기간 : 1998년~2021년)

연간 신용등급변화표

(단위: %)

구분		연말등급							
		AAA	AA	A	BBB	BB	B 이하	D	WR
연초 등급	AAA	96.11	0.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.68
	AA	0.83	91.07	2.32	0.00	0.00	0.00	0.00	5.79
	A	0.00	4.97	82.35	3.44	0.14	0.29	0.10	8.70
	BBB	0.00	0.00	6.14	69.84	3.31	1.97	0.63	18.11
	BB	0.00	0.00	0.13	4.03	63.72	5.20	3.38	23.54
	B 이하	0.00	0.00	0.19	0.19	1.87	63.74	9.16	24.86

3년 신용등급변화표

(단위: %)

구분		3 년차말 등급							
		AAA	AA	A	BBB	BB	B 이하	D	WR
연초 등급	AAA	88.81	0.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.45
	AA	2.75	75.54	5.31	0.13	0.07	0.07	0.00	16.13
	A	0.00	12.29	55.95	4.88	0.32	0.86	0.48	25.21
	BBB	0.00	0.16	13.24	32.43	2.04	2.12	1.72	48.28
	BB	0.00	0.15	0.58	7.70	15.41	3.63	7.70	64.83
	B 이하	0.00	0.20	0.41	0.41	1.02	17.38	18.00	62.58

NICE신용평가(주)의 발행사에 대한 신용평가 적정여부

("자본시장과 금융투자업에 관한 법률" 제335조의11)

1. 신용평가기관과 5% 이상 출자관계 또는 "독점규제 및 공정거래에 관한 법률"에 의한 계열회사의 관계에 있는 법인

가. NICE신용평가(주)가 5% 이상 출자한 법인 현황

구 분	소유주식 수	지분율
나이스피앤아이(주)	464,000주	76.8%

나. NICE신용평가(주)에 5% 이상 출자한 주주 현황

구 분	소유주식 수	지분율
(주)NICE홀딩스	1,000,000주	100%

다. NICE신용평가(주)와 "독점규제 및 공정거래에 관한 법률"에 의한 계열회사의 관계에 있는 법인

- (주)NICE홀딩스, NICE평가정보(주), (주)나이스디앤비, NICE신용정보(주), 나이스피앤아이(주), 나이스투자파트너스(주), 한국전자금융(주), 나이스씨엠에스(주), 나이스정보통신(주), KIS정보통신(주), 나이스디앤알(주), 나이스아이피파트너스(주), 에스투비네트워크(주), 나이스인베스트먼트(주), 서울전자통신(주), (주)지니틱스, (주)나이스엘엠에스, (주)아이티엠반도체, SEO KYEONG ELECTRONICS LTD, SEOUL ELECTRONICS(M) SDN.BHD, SET VINA CO.,LTD, ITM-USA Inc., ITM Semiconductor Vietnam Co.,LTD, 나이스인프라(주), (주)리페이퍼, 나이스지니데이타(주), (주)오케이포스, (주)닥터스텍, (주)버드뷰, NICE페이먼츠(주), NICE INFO VIETNAM, 나이스에이앤아이(주), NICE RETAIL VIETNAM, LMS VINA COMPANY, LMS SHENZHEN CO.,LTD, (주)모먼츠컴퍼니, 매그넘사모투자합자회사, NICE TECH CENTER VIETNAM LIMITED COMPANY, PT.IONPAY NETWORKS, 디오홀딩스(유), (주)아이티엔씨, LMS TRADING VIETNAM, 나이스파크둔산(주), NICE비즈니스플랫폼(주), NICE LMS Hungary Co.,LTD., (주)씨유엔, (주)제이티넷, 나이스디더블유알(주), (주)엔비모빌리티, 시큐어파킹코리아(주), 포스뱅크솔루션즈(주), (주)리얼허브

2. 제 1호의 관계에 있는 법인이 40% 이상 출자하고 있는 법인

출자(지배)회사	피출자(관계)회사	소유주식 수	지분율
(주)NICE홀딩스	NICE신용평가(주)	1,000,000주	100.0%
	KIS정보통신(주)	11,244,940주	91.3%
	나이스정보통신(주)	4,270,000주	42.7%
	나이스인베스트먼트(주)	2,585,000주	100.0%
	나이스아이피파트너스(주)	90,000주	50.0%
	나이스인프라(주)	180,987주	100.0%
	NICE평가정보(주)	26,102,906주	43.0%
	BBS Gmbh(독일)	15,700,000주	40.0%
	NICE비즈니스플랫폼(주)	5,000,000주	80.0%
(주)나이스디앤비	나이스디앤알(주)	600,000주	66.0%
한국전자금융(주)	나이스씨엠에스(주)	690,218주	98.6%
	나이스파크둔산(주)	270,000주	90.0%
	시큐어파킹코리아(주)	126,020주	100.0%
	(주)리얼허브	40,000주	75.4%
나이스인베스트먼트(주)	(주)리페이퍼	309,720주	97.7%
	(주)나이스엘엠에스	10,365,605주	49.8%
서울전자통신(주)	SEO KYEONG ELECTRONICS LTD	774,000주	100.0%
	SEOUL ELECTRONICS(M) SDN.BHD	28,471,828주	100.0%
	SET VINA CO.,LTD	1좌	100.0%
(주)아이티엠반도체	ITM-USA Inc.	824,000주	100.0%
	ITM Semiconductor Vietnam Co.,LTD	-	100.0%
	(주)아이티엔씨	100,000주	100.0%
NICE평가정보(주)	NICE신용정보(주)	2,000,000주	100.0%
	NICE INFO VIETNAM	-	100.0%
	나이스지니데이타(주)	2,000,000주	100.0%
에스투비네트워크(주)	나이스아이피파트너스(주)	90,000주	50.0%
	나이스투자파트너스(주)	2,100,000주	100.0%
	나이스에이앤아이(주)	100,000주	100.0%
KIS정보통신(주)	(주)닥터스텍	42,000주	58.0%
	(주)버드뷰	34,544주	62.2%
	NICE RETAIL VIETNAM	-	50.0%
나이스정보통신(주)	NICE페이먼츠(주)	14,000,000주	100.0%
	(주)씨유엔	20,000,000주	100.0%
	(주)제이티넷	50,181,399주	99.88%
	PT. IONPAY NETWORKS	7,340,992주	96.7%
	NICE TECH CENTER VIETNAM LIMITED COMPANY	-	100.0%
	NICE RETAIL VIETNAM	-	50.0%
(주)나이스엘엠에스	LMS VINA COMPANY	1좌	100.0%
	LMS SHENZHEN CO.,LTD	1좌	100.0%
	LMS TRADING VIETNAM	1좌	100.0%
	NICE LMS Hungary Co., LTD	1좌	100.0%
(주)버드뷰	(주)모먼츠컴퍼니	20,000주	72.0%
매그넘사모투자합자회사	디오홀딩스(유)	-	100.0%
나이스디더블유알(주)	(주)오케이포스	82,762주	56.4%
	포스뱅크솔루션즈(주)	140,000주	70.0%

*금융감독원 전자공시 기준임.

년 월 일

발행사

신용평가사
서울시 영등포구 은행로17(여의도동) 나이스그룹1사옥
N I C E 신 용 평 가 주 식 회 사
대 표 이 사 김 영 대

NICE Investors Service

Ⅰ. 발행사에 대한 최근 1년간 NICE신용평가(주)의 사업부별 매출현황

("NICE신용평가 Code of Conduct" 3.8)

(단위 : 원, %, VAT별도)

발행사	부문	금액	비중
(주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사	신용평가업무	-	-
	비신용평가업무	-	-
합계		-	-

*기간 : 2021년 05월부터 2022년 04 월까지

Ⅱ. 발행사에 대한 최근 1년간 비신용평가용역 제공내역

(단위 : 원, %, VAT별도)

발행사	제공업무	금액	건수	비중
(주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사	해당사항 없음	-	-	-

*기간 : 2021년 05월부터 2022년 04 월까지

Ⅲ. 전년도 총수익의 10% 이상 기여 여부

(단위 : 원, %, VAT별도)

발행사	NICE신용평가의 발행사 매출액	NICE신용평가 총매출 대비 비중	NICE신용평가 총매출
(주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사	-	0.0	48,549,613,740

*기간 : 2021년 05월부터 2022년 04 월까지

2022 년 06 월 24 일

서울시 영등포구 은행로 17(여의도동) 나이스그룹1사옥
N I C E 신 용 평 가 주 식 회 사
대 표 이 사 김 영 대

NICE Investors Service