

이지스자산운용(주) 준법감시인 심사필
제900-22-광고-012호
(2022.10.18~2023.10.17)

시장을 선도하는

Active REIT In KOREA

이지스밸류플러스리츠

IGIS VALUE PLUS REIT

이지스밸류플러스리츠 IR / 2022.10.19

2022. 2H K-REITs Corporate Day
INVESTOR RELATIONS
OCT. 2022

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 투자 의사결정에 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.

본 IR 자료는 이지스자산운용 주식회사(“자산관리회사”)가 ‘주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사(이하 “이지스밸류리츠”)’를 삼성증권이 주최하는 ‘2022 하반기 K-Reits Corporate Day’ 행사에서 소개하기 위하여 작성한 것으로 관련 법령 및 내부통제기준에 따른 광고 관련 절차를 준수하였습니다.

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 삼성증권이 주최하는 ‘2022 하반기 K-Reits Corporate Day’ 행사에 참여하는 개인/기관투자자들의 「이지스밸류리츠」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 안됩니다. 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 「이지스밸류리츠」와 관련한 투자 의사결정의 조언으로 해석되어서는 안됩니다. 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. 「이지스밸류리츠」에 투자하고자 하는 자는 금융소비자보호법 제19조제1항에 따른 설명을 받을 수 있는 권리가 있으며 관련 법령에 따라 금융소비자 보호를 받을 수 있습니다. 자산관리회사는 「이지스밸류리츠」의 사업 진행과 관련하여 언제든지 「이지스밸류리츠」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.

「이지스밸류리츠」는 예금자보호법에 따른 예금보험공사의 보호대상이 아니며, 실적배당상품으로서 운용 결과에 따른 이익 또는 손실이 투자자에게 귀속됩니다. 「이지스밸류리츠」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 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. 「이지스밸류리츠」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.

「이지스밸류리츠」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) 「이지스밸류리츠」는 이지스자산운용 주식회사가 자산관리회사/집합투자업자로서 발행하는 부동산관련증권에 투자하여 동일/유사한 보수를 수취한 경우 해당 항목에 대해 중복으로 보수를 수취하지 않습니다.
 2) 「이지스밸류리츠」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

Executive Summary



시장환경 변화에 대응한
목표배당률 상향



가치상승분 실현을 위한
주요 자산 매각 계획



CORE 오피스 중심의 포트폴리오 재편
신규 투자 계획

- ✓ 향후 2년간(~24.8월말) 목표 배당수익률 2%p 상향하여
금리인상에 따른 경쟁 투자 상품 대비 경쟁력 강화
(채권, 예금 등)

- ✓ +Alpha자산
적극적 매각을 통해 가치상승분 실현
(여주쿠광물류센터, 이천YM물류센터)

- ✓ 부동산 시장 변화에 부합하는
[CBD] / [Multi-Tenant] / [OFFICE]
선별적 투자

- ✓ 합의금(여주쿠광)/매각익(YM물류)/원가절감(트윈트리) 활용,
배당금 상향재원 마련

- ✓ CORE자산
매각이익 극대화를 위한
매각방식 / 시점 결정
(태평로빌딩)

- ✓ 청와대 개방, 송현동 개발 등에 맞춰
트윈트리 타워 신규편입

상장회사의 기본 원칙인
주주가치 극대화 추구

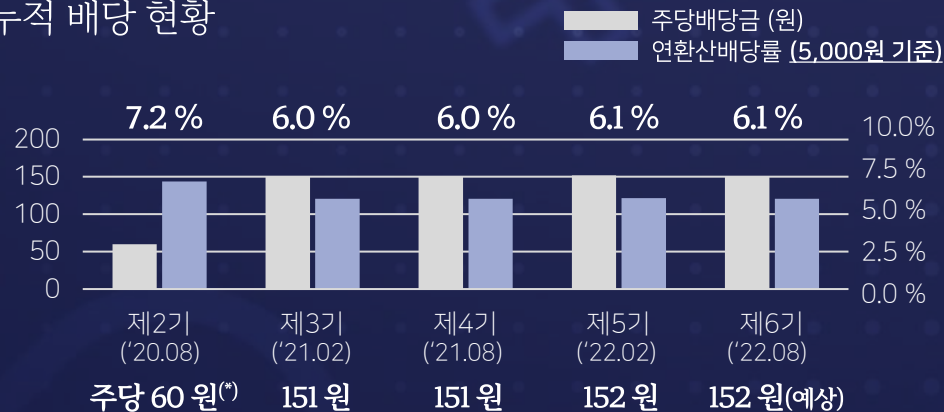
가치상승분 실현가능성을 높여
P/NAV 정상화 목표

미래가치에 부합하는
선별적인 신규 투자

● 이지스밸류플러스리츠 개요

리츠명	(주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사
존속기간	40년
설립일 / 상장일	2019년 7월 16일 / 2020년 7월 16일
발행 주식수	36,745,335 주
결산기	매년 2월말 / 8월말
투자대상	• 이지스97호 (태평로빌딩) • 이지스248호(이수화학 반포사옥) • 이지스데이터센터리츠 (코람코127호펀드 - 분당Hostway IDC) (Valhalla I-A - 북미DC포트폴리오) • 카이트20호리츠 (이천YM물류센터)

● 누적 배당 현황



(*) 제2기 연환산배당수익률은 약 2개월치 주당배당금 60원을 기준으로 연환산한 수치임

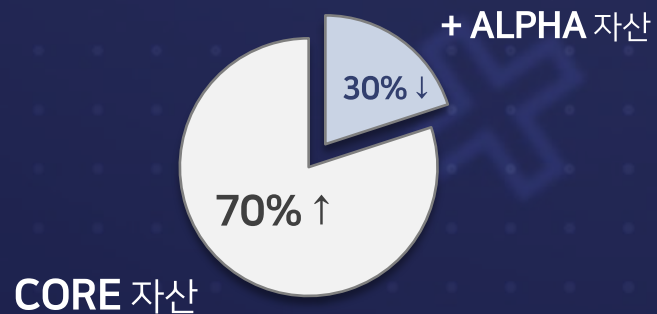
● 연혁

- 2019. 07 최초 설립
- 2020. 06 **Office** 태평로빌딩 투자 (完)
- 2020. 07 KOSPI 상장 (1,200 억원)
- 2021. 11 제3자배정 유상증자 (400억원)
 - Data Center** 분당Hostway IDC 투자 (完)
 - Data Center** 북미DC포트폴리오 투자 (完)
 - Logistics** 이천YM물류센터 투자 (完)
- 2022. 05 제3자배정 유상증자 (350억원)
 - Office** 이수화학반포사옥 투자 (完)
- 2022. 4Q **Office** 트윈트리타워 투자 (예정)

「이지스밸류리츠」는 **CORE** : 안정적으로 배당재원을 마련
+ALPHA : 적극적으로 순자산가치를 증대 하는 **ACTIVE** 전략을 수립하고 있습니다.

● 이지스밸류플러스리츠 투자 전략

“ 적극적인 투자를 통한 매각차익으로 +α 실현 ”
: 성장 Sector, 개발/선매입, 전략적 투자자(SI)와의 협업 등



“ 안정적인 운영 배당 재원의 확보 ”
: 임차 안정성 ↑, 핵심 권역, 대형물건/포트폴리오 등

'22.09월 말 기준

AUM 약 8,849 억원

● 자산 배분

● 투자 전략별



● 투자 섹터별



- ✓ 「Core 전략」 중심으로 안정적 배당을 추구
- ✓ 「Office Sector」에 중점 투자하여 Inflation Hedge

「이지스밸류리츠」의 '24년 말까지 차환이 예정된 대출금 비중은 약 3% 수준으로, 금리 상승에 따른 영향이 매우 제한적인 편입니다.

'22.09월 말 기준

● 포트폴리오 차입 현황

연도별 대출 만기 현황

2022	0.0 % (-)
2023	3.0 % (약 140 억원)
2024	7.4 % (약 348 억원)
2025	16.6% (약 780 억원)
2026 이후	71.3% (약 3,340 억원)

※ 임대보증금 1.7%, 약 80 억원

✓ '24년 말까지 만기 도래 대출금은 전체의 약 10.4 % 수준

연도별 차환 대상 대출 현황(*)

'24년 말까지 차환 예정 대출금

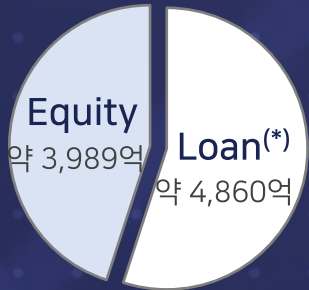
2022	0.0 % (-)
2023	3.0% (약 140억원)
2024	0.0 % (-)
2025	12.8% (약 600 억원)
2026 이후	61.7% (약 2.890 억원)

✓ '24년 말까지 차환이 예정된 대출금은 전체의 약 3% 수준

* 사업계획 상 대출 만기 이전 또는 대출 만기 시점, 자산을 매각하여 담보대출을 상환할 예정인 'YM물류센터', '분당IDC', '이수화학 반포사옥' 은 차환 대상에서 제외

차입현황

LTV



자산가치 상승으로
LTV 하락

LTV 54.9%

고정/변동금리 비중



총 대출 약 4,860 억원 중
92.6%가 고정금리

고정금리 93%

* 'Loan' 에는 자산단의 '임대보증금' 포함

자산별 차입 현황

'22.09월 말 기준

구분	태평로빌딩	이천YM물류센터	북미DC 포트폴리오	분당 IDC	이수화학 반포사옥
투자 기구	이지스97호 펀드	카이트20호리츠	이지스데이터센터리츠		이지스 248호 펀드
투자 전략	CORE	+ALPHA	CORE	+ALPHA	+ALPHA
섹터	오피스	물류센터	데이터센터	데이터센터	오피스
대출금	1,929억원	360억원	3조 5,786억원	300억원	560억원
대출금리	Tr.A (1,778억원) 2.80 % (고정) Tr.B (151억원) 4.50 % (고정)	CD + 1.68 % (변동)	[가중평균] 2.55 % (고정)	[가중평균] 3.46 % (고정)	[가중평균] 3.10 % (고정)
대출만기	Tr.A 2027-01 Tr.B 2025-02	2024-04	[가중평균잔존만기기준] 2025-10	2025-09	2026-11
자산단 LTV	49.9 %	64.2 %	60.9 %	60.7 %	61.9 %
비고		대출만기 전 매각예정	환율: 1.347.5₩/\$ '22. 06 기준	대출만기 전 매각예정	대출만기 전 매각예정

※ 상기 대출금액은 각 자산을 보유한 투자기구(펀드, 리츠 등)에서 차입한 금액이며, 지분율을 고려하지 않은 수치임

Office Sector



태평로빌딩

'20. 06 편입

- # Core 전략 자산
- # 「CBD」, / 매입 Cap 4.4 %
- # 1.2만평 「Prime」급 오피스
- # Multi-Tenant

WALE	2.1 년
임대율	99.2%

• 자산 운용

- ✓ 임대율 **99.2 %** ('22.08월 말 기준)
- ✓ 신규 임대차계약 NOC 24.2 만원
➔ '21년 체결 임대차(연장) 계약 대비 **약 26 % ▲**

• 자산 공정가치

매입가 ('20.06)	3,025 억원	평당 2,500 만원	✓ + 31.8 % ▲
감정평가액 ('22.08)	3,987 억원	평당 3,295 만원	

• 분리과세 100% 적용

- ✓ 토지분 재산세 분리과세 100% 적용 개시
➔ '26 기준 재산세(중부세포함) **연간 약 12 억원 절감** 예상

• LEED Platinum 인증 예정 ('23년 중)



이수화학 반포사옥

'22. 06 편입

- # + Alpha 전략 자산
- # 「GBD」 연면적 약 3.7 천평 오피스, 매입 Cap 4.3 %
- # 건축가 김종성 설계 (힐튼, GBC, SK서린등설계)
- # Master Lease / 6.9% 우선배당

WALE	8.4 년
임대율	100.0%

• 투자 관련

- ✓ '22.06 월 **매입 완료** (이지스248호 제1종 수익증권)
➔ 제7기('22.08월 ~ '23.02월) 부터 온전히(6개월) 수익 인식

• 자산 공정가치

매입가 ('22.06)	800 억원	평당 2,170 만원	✓ + 13.1 % ▲
감정평가액 ('22.08)	905 억원	평당 2,450 만원	

Logistics Sector



여주쿠팡물류센터 편입 철회

- # + Alpha 전략 자산
- # 상온/저온 복합물류센터
- # 상온동 쿠팡 임차
- # Master Lease

WALE	None
임대율	None



이천YM물류센터 '21. 11 편입

- # + Alpha 전략자산
- # 상온 100 % 물류센터 / 매입 Cap 5.3%
- # 대기업 계열 물류회사
- # Master Lease

WALE	4.3 년
임대율	100.0%

• 자산 운용

✓ '여주쿠팡물류센터' 매입 철회

'저온 물류창고' 급격한 공급 증가

'저온 물류창고' 임대 시장 악화 리스크 감지

'21.1H SPA 계약조건으로 선제적 '리스크 대응'

'22.1H 투자원본 전액 회수 및 +a (합의금) 실현 (22억원)

- ➔ '합의금' 제7기 결산기 주당 약 60원 특별배당 예정 ('23.02)

• 자산 운용

✓ 임대료 7.3 % 인상

- ➔ NOI 연 2억원 증가 및 향후 매각가 산정에 긍정적
* Cap. 5.0% 매각시 + 40억원 (주당 108원 수준)

• 자산 매각

✓ 자산 조기 매각 추진

- ➔ '24.02월 결산기(제9기), 매각이익 분배 예상

'24 년 상반기까지 「이지스밸류리츠」 보유 '물류섹터' Exposure 전액 회수 예정

Price To NAV 주당 NAV



시가총액(*) 약 1,475 억원

✓ 주당 NAV
약 50.4 % 수준

Net Asset Value 약 2,929 억원

기준 주가 ('22.10.18 종가)
주당 4,015 원

주당 순자산가치
약 주당 7,971 원

[기준 주가 대비 주당순자산가치 기준]
상승여력 + 98.5 %

(*) 시가총액은 주당 가격 4,015 원 기준

자산별 NAV 현황

구분	태평로빌딩	이천YM물류센터	북미DC 포트폴리오(*)	분당 IDC	이수화학 반포사옥	보유 현금	
투자 기구	이지스97호 펀드	카이트20호리츠	이지스데이터센터리츠		이지스 248호 펀드	-	
투자 전략	CORE	+ALPHA	CORE	+ALPHA	+ALPHA	-	
섹터	오피스	물류센터	데이터센터	데이터센터	오피스	-	Amount(지분을 반영)
Asset Value	['22.08 기준] 3,987 억원	['21.11 기준] 578 억원	['22, 2 분기 기준] 약 5조 8,900 억원	['21.11 기준] 527 억원	['22.08 기준] 905 억원	['22.09 기준] 187 억원	약 8,849 억원
Loan Amount (임대보증금 포함)	약 1,990 억원	약 371 억원	약 3조 5,800 억원	약 320 억원	560 억원	-	약 4,860 억원
지분율	99.9%	96.8%	5.22 %	60.0%	80.3%	100.0 %	-
NAV(지분을 반영) (취득원가 대비)	1,995 억원 (▲ 76.2%)	200 억원 (▲ 29.0%)	186 억원 (▲ 34.8%)	124 억원 (▲ 25.3%)	236 억원(**) (▲ 11.3%)	187 억원 (-)	약 2,929 억원(*),(**) (▲ 52.7%)
취득원가	1,132 억원	150 억원	138 억원	99 억원	212 억원	187 억원	1,918 억원

(*) 계산시 1 \$ = 1,348 원 기준으로 계산되었으며, 지분율을 고려한 NAV 계산시에는 현지 Equity 성 영구채 약 1,020 억원 차감 후 계산

(**) 지분율을 고려한 NAV 계산시, '이지스밸류리츠' 보유 우선주가 분배 받는 매각차익 분배비율(30%)을 감안하여 계산

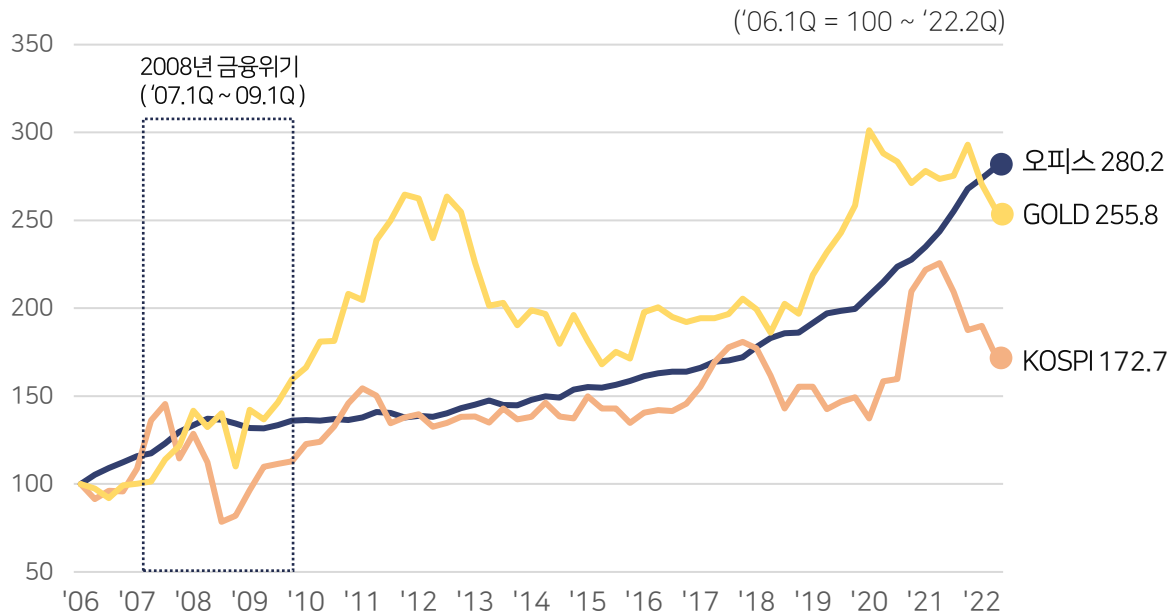
Price To NAV 주당 NAV

Asset Value 시나리오 분석

구분	총 계	-15 % 가정 시	-20 % 가정 시	-25.6 % 가정 시
Asset Value	약 8,849 억원	약 7,550 억원	약 7,120 억원	약 6,630 억원
Loan Amount	약 4,860 억원	약 4,860 억원	약 4,860 억원	약 4,860 억원
NAV(*)	약 2,929 억원	1,990 억원	1,747 억원	1,475 억원
주당 NAV	7,971 원	5,416 원	4,765 원	4,015 원

현재 주가 ('22.10.18 종가)
주당 4,015 원

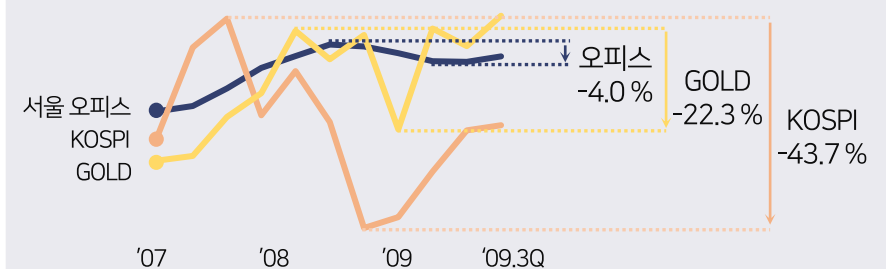
➤ KB 오피스(서울) 지수, KOSPI 지수, 금가격 지수 비교



(출처 : 한국거래소(KRX), YAHOO Finance, KB국민은행)

✓ 2008년 금융위기 ('07.1Q ~ '09.1Q)

'08년 금융위기 시점 '오피스지수' 최대하락폭 4.0 % 이나,
[시나리오 분석 상] 현재 주가 (4천원 초반) 는
자산가치가 25.6 % 하락 했을 경우와 유사한 수준의 주가임



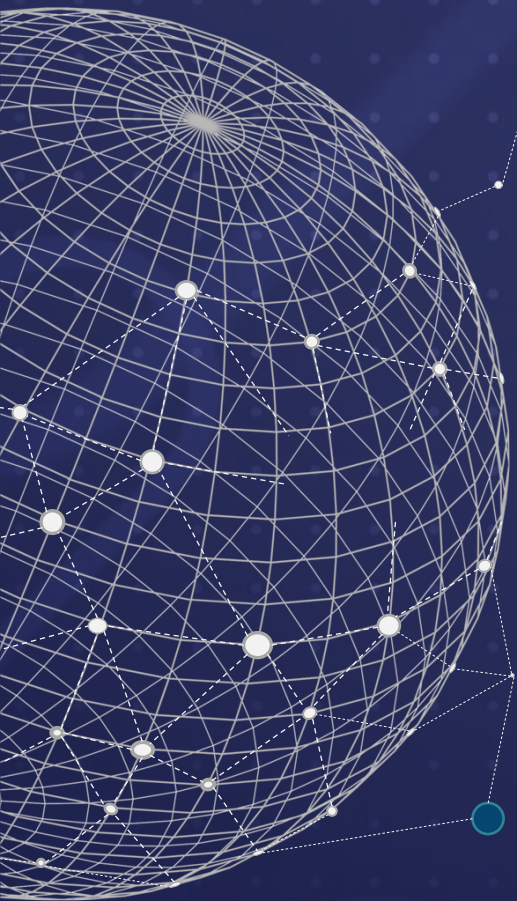
✓ 'KOSPI지수'는 '07. 3Q 2,064.8 → '08.4Q 1,162.1 로 최대 -43.7 % 하락

✓ '금'은 '08. 1Q 1온스당 \$ 922 → '08.4Q \$ 717 로 최대 -22.3 % 하락

✓ '오피스지수'는 '08. 2Q 82.2 → '09.2Q 79.21 로 최대 -4.0 % 하락

Market Keyword

시장 주요 키워드



인플레이션 우려

리츠 배당수익률 경쟁력 저하

리츠 주가 약세

주식시장 약세장

불확실성

안전자산 선호

금리인상



포트폴리오 안정성 강화

'시장임대료' 반영 속도가 빨라 인플레이 헷지 효과가 우수함과 동시에, '안전자산' 역할 수행을 위해

「Multi-Tenant」Prime급 오피스 매입

「Alpha 자산」매각, 원가절감 등을 통해 확보한
'특별배당' 등 재원을 바탕으로

향후 2년간 (~'24.08)

목표 배당률 8%로 상향 (주당 연 400원)



배당률 경쟁력 재고



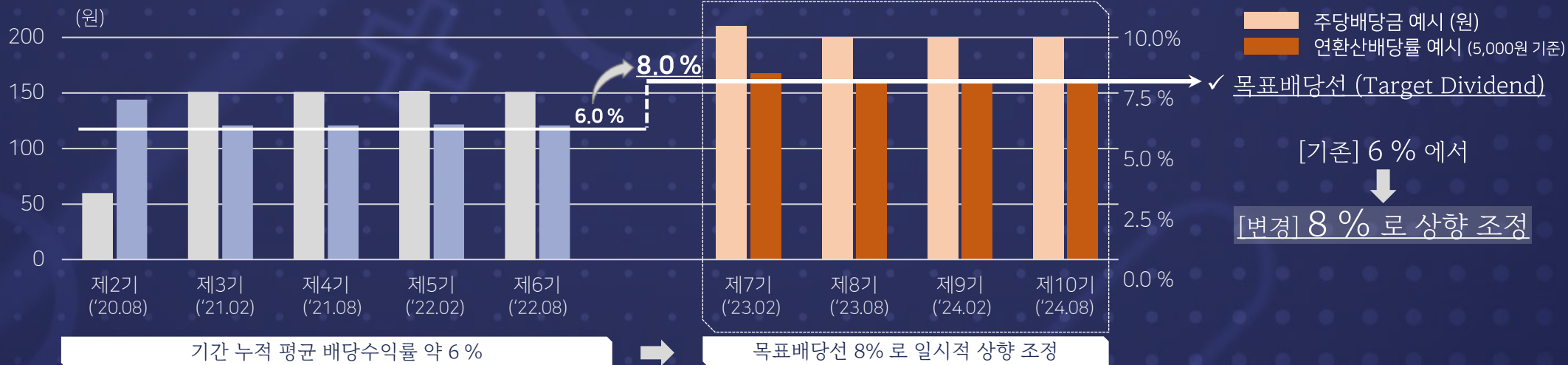
자산군 단순화

물류 편출로 포트폴리오 투자군을
Office Sector로 단순화하여

미래 투자대상 불확실성 제거

Value+

배당 Dividend



✓ 목표배당선 (Tager Dividend) [기준] 6 % 에서 [변경] 8 % 로 일시적 상향 조정

→ ‘배당경쟁력’ 제고를 통한 상품경쟁력 강화를 목적으로

일시적으로 목표배당선을 (기준) 6 % → 8 % (주당 연 400원) 로 상향

추가 배당재원조달방안

- ‘23.02 제 7 기 → ‘쿠팡물류센터’ 특별배당
- ‘23.08 제 8 기 → ‘트윈트리타워’ 매도인 현금보전금액 및 비용 절감 分 중 일부 재원
- ‘24.02 제 9 기 → ‘YM물류센터’ 매각이익배당
- ‘24.08 제 10기 → ‘트윈트리타워’ 매도인 현금보전금액 및 비용 절감 分 중 일부 재원

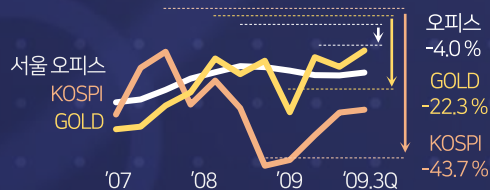
신규투자 Investment

01

오피스 섹터 (OFFICE Sector) 비중 확대

'08년 금융위기 시점, 서울 오피스 매매지수(*) 최대 하락폭 -4.0%

금(**) 최대하락폭 -22.3 %, KOSPI(***) 최대하락폭 -43.7 % 대비 각각 18.3 %, 39.7 %p 상회



「오피스섹터」
비중 확대

02

「CBD 권역」프라임급 오피스를 주요 투자처로 선정

YBD

임차인 특정업종(금융업)
편중도 ▲

CBD

「우량임차인」
산업군 분산도 ▲

임차인 산업분산도
IT 등 비중 ▲

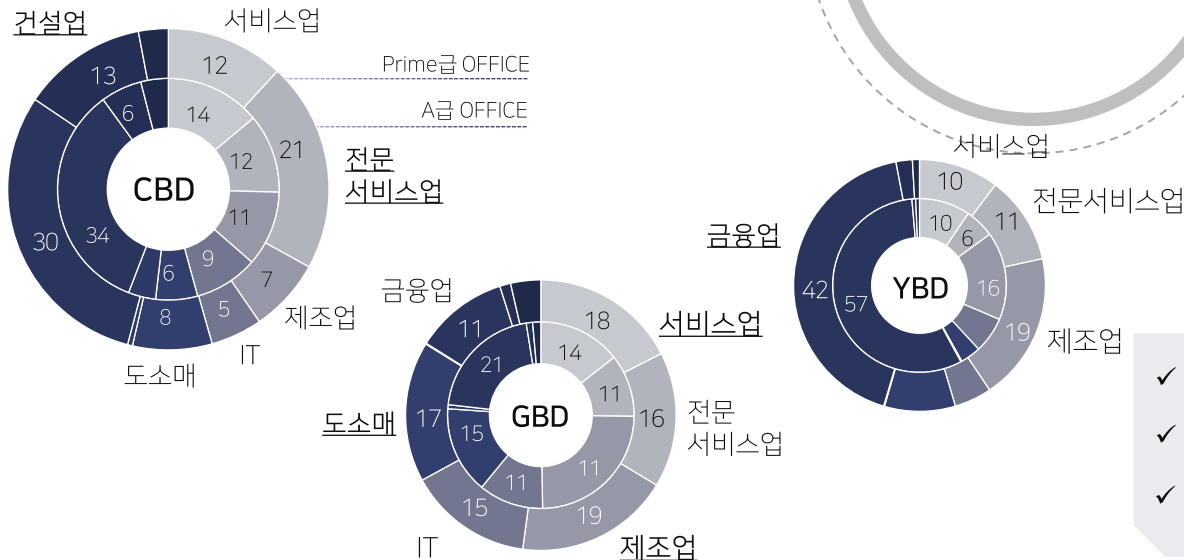
GBD

임차안정성이 높은
「CBD」 권역에 집중

IGIS Value+
REIT

권역별 임차인 업종 현황 ('21.4Q 기준, 단위: %)

(출처: CBRE Korea)



투자 우선 순위

① CBD

② GBD

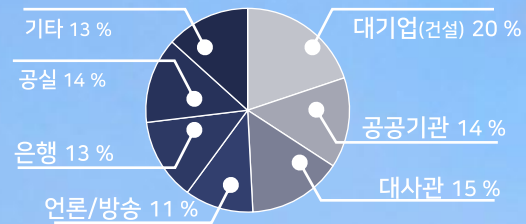
③ YBD

- ✓ 「CBD」는 상대적으로 우량임차인으로 분류되는 금융업, 전문서비스업 비중 ↑
- ✓ 「GBD」는 제조업, 서비스업, 도소매 비중이 유사하게 분포, IT 업종 비중 타권역대비 ↑
- ✓ 「YBD」는 Prime급 오피스의 42%, A급 오피스의 57%가 금융업으로 금융업 편중도 ↑

WALE 4.8 년

임대율 92 % (예정)

임차인 산업군 구성



Investment 신규투자 계획

트윈트리타워

- 투자 전략 : **CORE**
- 소재지: 「CBD」광화문 권역, 경복궁 맞은편
- 연면적: 16,875평 (매매대상 면적 16,699평)
- 매입기준가: 5,569 억원 (평당 3,330만원, 감정평가액의 93.0%)
- 감정평가액: 5,961 억원 (평당 3,570만원)
- Cap. Rate: 4.1 %

Build to CORE

01 임대율

자산확보시점 '22.2말 79 % → '22.7말 86.4 % →

'22.10말 92 % 예정으로 '임대차 안정화' 완료 단계

02 ESG 투자

자산 확보 이후 국내 상장리츠 최초로

「LEED Platinum」 인증 획득 (2022.9.27)

※국내 LEED Platinum 인증 건축물: 26개

03 권역 호재

청와대 및 열린송현 녹지광장 일반개방 시작,
(이건희 기증관 건립 예정지)

주변 환경 변화에 따른 임차인(예술경영지원센터) 유치

04 매매가 조정

자산 확보시점 ('22.02) 매입기준금액인 5,720억원 대비
약 3 % (151 억원) 조정하여 배당재원 확보

「IGIS Value REIT」 포트폴리오에 편입에 적기라 판단

※ 상기 내용은 확정 사항이 아니며, 관련 법규 및 규정, 사업진행 경과 등에 따라 변경될 수 있으며, 투자구조, 투자금액, 대상, 일정 등은 향후 변경될 수 있습니다



16,875평의 PRIME 오피스
희소한 대형 오피스 투자 기회

수려한 외관의 랜드마크 자산
건축가 조병수 설계
고목을 상징화한 차별화된 디자인



[열린 송헌녹지 광장]

높아지는 부동산 미래가치
'27년 이견회 기증관 건립 예정
문화/예술/역사의 중심지 전망

영구조망권 확보
경복궁, 청와대, 열린송헌 녹지광장 조망



중심의 중심, 광화문
CBD 세부권역 중 임대료 최고 권역*

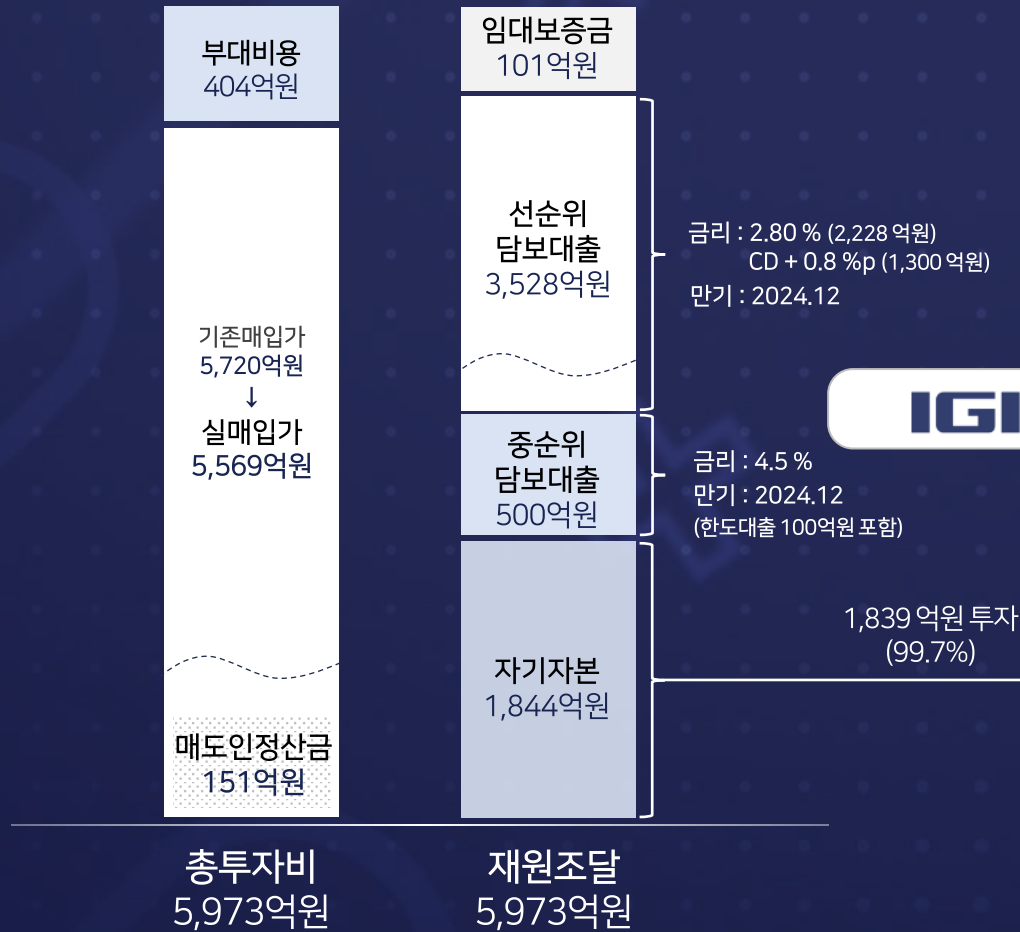
역사, 행정, 외교의 중심지
국가기관, 대사관 및 유적지 밀집, 우수한 근무 환경

*Source: CBRE Research

트윈트리타워

투자구조

Investment Structure



재원 조달 방안

- ✓ 수익증권 담보대출 (1,800 억원), 여주쿠팡물류센터 회수금 일부 (39 억원)
- [대출개요] 금 액 | 1,800억원 이내
- 만 기 | 1 년
- 금 리 | 6.0%

대출 상환 계획

- ✓ **최소 700 억원 이상 상환 예정**
 - 보유 자산 「투자원금」 회수금액 300 억원
(여주쿠팡 회수금 51 억원, YM물류센터 150 억원, 분당DC 99 억원 등)
 - 주주배정 유상증자 400 억원 이상

※ 단, 유상증자는 금융시장 환경 등이 회복되지 않는 경우 실시하지 않을 계획임

「트윈트리타워」 운영 계획

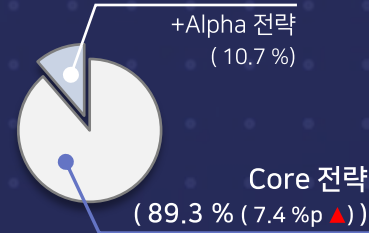
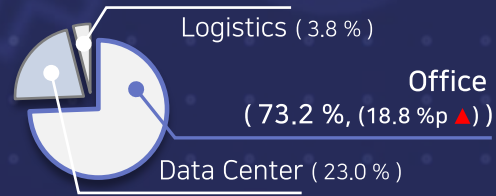
- ✓ 「트윈트리타워」 예상 배당수익률 약 6.3 % (투자기간 9.6 년 기준) 로
→ 대출 이자율을 상회할 것으로 예상
- ✓ 단, 향후 2년 「매도인 정산금」 등을 활용하여 「트윈트리타워」
배당수익률을 추가 상향 예정

※ 상기 부대비용에는 예비비 (84억), 자본조달비용(117억), 매입부대비용(45억), 질권설정예금(32억), Capex, TI예산(126억) 등이 포함되어 있음

※ 신규 투자 계획 및 투자구조 등은 향후 시장 환경 및 사업 추진 절차에 따라 변경될 수 있으며, 확정된 것이 아닙니다.

※ 상기 예상수익률은 확정수익률이 아니며, 투자구조변동, 부동산 시장변동, 금리변동 및 정부의 부동산 관련 세금 정책변화에 따라 변동되거나 원금손실이 발생할 수 있어, 이를 확정하거나 보장하지 않습니다

편입시 포트폴리오 구성 변화



AUM 1조 4,950 억원 (약 6,100 억원 ▲)

- ✓ Core 전략 비중 89.3 %로 7.4 %p 상승
- ✓ Office Sector 비중 73.2 %로 18.8 %p 상승

편입시 WALE 변화



* WALE는 '22.09.30 기준

- ✓ 포트폴리오 WALE은 4.7년으로 기존과 동일
- ✓ Office WALE 3.3년 → 4.0년으로 증가

편입 시 LTV 변화

[수익증권 담보대출 포함]



[담보대출 조기상환 후]



- ✓ 편입을 위한 담보대출 기간, 일시적으로 LTV 상승하나,
- ✓ 담보대출 부분 조기 상환 시점, LTV 66 % 수준으로 안정화



- ✓ 「트윈트리타워」 편입을 통해, ① 'Core' 비중 및 'Office' 섹터 비중 확대 기대
- ② AUM 1조 이상의 대형 리츠로 성장

자산매각 Disposal

01

3년 이내 '태평로빌딩' 매각(또는 재개발) 완료 예정

'태평로빌딩' 인근 오피스 거래 가격 지속적으로 상승
+ 인근 개발 호재 → '자산가치' 추가 상승 예상

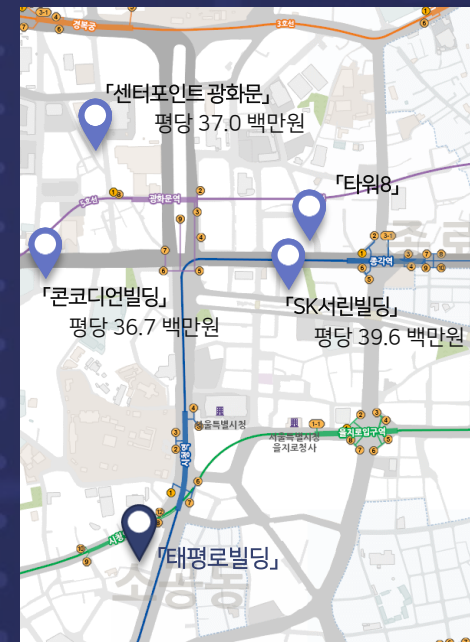
▶▶▶ 매각익을 극대화 할 수 있는 '매각 방식' 및 '적기 시점' 결정 예정

ALT1 '태평로빌딩' 매각

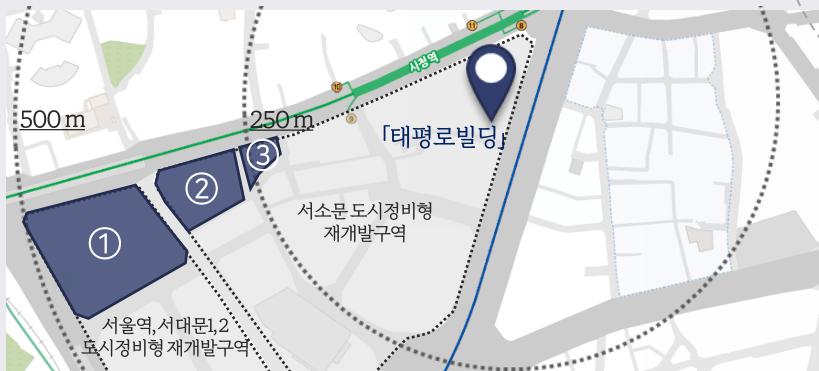
ALT2 '태평로빌딩' 재개발

IGIS Value+ REIT

[CBD 주요 매매사례]



▶ '태평로빌딩' 인근 개발 호재



✓ 시청역 인근 재건축/재개발 본격화

- ① 서소문빌딩 (7-8만평): 삼성금융계열사 통합 사옥 '25년 예정
- ② 중앙빌딩 (3.8만평 내외): 복합시설로 '26년 예정
- ③ 동화빌딩 재건축 (연면적 1만평 내외): 업무시설로 개발 예정

▶ 인근 매매사례

	태평로빌딩	타워8	콘코디언빌딩	센터포인트 광화문	SK서린빌딩
거래면적	12,101 평	15,653 평	18,360 평	11,781 평	25,358 평
거래가격	3,987억원	미정	6,738 억원	4,360억원	약 1 조원
평당가격	33 백만원	미정	36.7 백만원	37.0 백만원	39.6 백만원
거래시기	'22.08 (감평)	'22.4Q(예상)	'22.4Q(예상)	'21. 3Q	'21.1Q
공시지가 ('22, m ²)	52.1 백만원	58.7 백만원	42.8 백만원	28.8 백만원	63.8 백만원

4개 거래사례 평균 평당 매매가격 37.9 백만원

→ [태평로빌딩] 최근 감정평가액 평당 약 33 백만원
공시지가 52.1 백만원

※ 태평로빌딩 거래가격 및 평당가격은 감정평가액 기준 | 센터포인트광화문은 지분거래(Share Deal)로 거래됨

※ 상기 내용은 확정 이 아니며, 관련 법규 및 규정, 사업진행 경과 등에 따라 변경될 수 있으며, 투자구조, 투자금액, 대상, 일정 등은 향후 변경될 수 있습니다

Road Map

3개년 로드맵

2022

투자 트윈트리타워 + 1,839억원

조달 차입(담보대출) + 1,800억원

여주쿠팡물류센터 + 90억원
(투자금 회수)



투자 이천YM물류센터 매각 -150억원

조달 투자 원본 회수 +150억원 | 매각이익 + α

+ 150억원 여유자금 확보 가능



투자 태평로빌딩 매각 -1,132억원

조달 투자 원본 회수 +1,132억원 | 매각이익 + α

+ 1,132억원 여유자금 확보 가능



투자 분당HostwayIDC 매각 -99억원

조달 투자 원본 회수 +99억원 | 매각이익 + α

+ 99억원 여유자금 확보 가능

향후 3년간 1,400억원 ↑ 여유자금 확보 가능
담보대출 상환을 위한 유상증자 필요 자금 최소화

2023

목표 배당률 8% 구간

'22.09~'23.08

쿠팡물류센터 합의금
트윈트리타워 원가절감분

2024

목표 배당률 8% 구간

'23.09~'24.08

이천YM물류센터 매각익
트윈트리타워 원가절감분

2025

코어 오피스 중심의
포트폴리오 구축 완료

주주에게 강력한 Cash Flow를 제공,
P/NAV가 고평가 받는 프리미엄 리츠로 거듭나고자 함

Risk Analysis

위험 고지

투자원본 손실 위험	본 리츠는 예금자보호법에 따라 원금이 보장되는 금융상품이 아니며, 운용실적에 따라 이익 또는 손실을 분배하는 실적배당상품입니다. 관계법령에 따라 본 리츠의 수익증권 투자는 원금이 보장되지 않으므로, 투자 원본의 전부 또는 일부에 대한 손실이 발생할 위험이 존재합니다. 이와 같은 투자금의 손실 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 자산운용회사나 판매회사는 투자 손실에 책임을 지지 않습니다.
계약불이행/소송 위험	본 리츠가 투자하는 사업을 진행하는 과정에서 리츠 또는 시행법인인 다수의 사업 관계자와 계약을 체결하거나, 사업과 관련한 다수의 이해관계를 조정해야 하는 지위에 놓일 수 있습니다. 해당 과정에서 계약 체결 상대방이 계약을 불이행하거나 이해관계가 조율되지 못하고 분쟁이 발생할 경우 소송으로 진행할 수 있고, 이러한 소송이 장기화되거나 확대될 경우 사업 진행에 지장을 초래해 리츠의 손실로 귀결될 수 있습니다.
실사 관련 및 비용 증가 위험	본 투자 건과 관련한 재무실사, 법률실사, 물리실사, 세무실사 등 각종 실사를 수행했음에도 실사 과정에서 확인되지 않은 사실이나 위험이 추가로 발생할 수 있습니다. 투자대상 부동산에 대한 재무, 물리, 법률 실사 등 제반 실사를 통해 운용상의 각종 제비용을 면밀히 검토하여 사업계획에 반영하였으나, 제 비용 등이 사업계획보다 높은 수준으로 변동될 경우 리츠의 손실이 발생할 수 있습니다.
세금 및 세제 관련 위험	세무자문을 통해 검토한 조세문제 이외에 추가적인 조세문제가 발생할 수 있고, 정부정책의 변화, 관련 법률의 변경, 과세 당국의 해석 등으로 말미암아 세제가 변동할 수 있으며 이에 따라 리츠의 수익에 불리한 영향을 미칠 수 있습니다. 해외 유가증권에 투자할 경우 특정 외국의 세법에 의한 배당소득세, 양도소득세 등이 부과될 수 있으며 향후 특정 외국의 세법 변경으로 높은 세율이 적용될 경우 세후배당소득, 세후양도소득 등이 예상보다 감소할 수 있습니다. 역외펀드에서 국내 투자기구의 배당 시 관련법의 개정 및 예상과 다른 법 적용 등으로 원천징수 세율이 예상과 달리 적용될 수 있으며, 역외펀드에서 납부한 외국납부세액 환급과 관련한 국내 관련법이 개정될 경우 리츠의 수익에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.
유동성 위험	본 리츠는 환매가 불가능하나 유가증권시장에 상장되어 거래가 가능합니다. 그러나 본 리츠의 거래가 부진할 경우 환금성에 제약이 생길 수 있습니다.
ESG 관련 위험	이지스자산운용(株)은 투자의사결정 과정에서 지속가능성 관련 위험(Sustainability Risk)을 저감하는 ESG 관점의 책임 있는 투자를 지향합니다. ESG는 환경(Environmental), 사회(Social), 지배구조(Governance)를 의미하며, ESG 관점에서 사회적, 윤리적 책임을 추구하는 기업문화 구축이 글로벌 표준으로 자리 잡고 있으므로 투자과정에서 재무적 요소 이외에 ESG를 간과할 경우 투자 가치에 실질적, 잠재적인 부정적 영향을 미칠 수 있는 지속가능성 관련 위험에 노출될 수 있습니다.
적정가격 매입위험	본건 투자대상 자산의 매입가격은 최근 거래사례 및 시장의 추세, 향후 예상가치, 자산에 대한 제반 실사 자료를 감안하여 책정되었으나, 시장의 흐름이 빠르게 바뀌거나 투자 대상 자산의 수익성에 부정적인 영향을 미치는 사유가 심화될 경우 매각 가격이 매입 가격 대비 더디게 증가하거나 하락할 가능성을 배제할 수 없습니다.
소유권 관련 위험	투자기구를 통한 일부 신규 매입 대상 부동산에 부착된 각종 제한물권 및 명도 관련 이슈를 사전에 해소하여 매입 대상 부동산의 완전한 소유권(투자기구를 통한 간접적 소유권)을 확보할 예정입니다. 그러나 법률실사에도 불구하고 경계침범이 존재하거나 유치권 등 공시되기 어려운 제한물권이 존재하거나 기타 채권자가 등장하는 등의 법률적 하자로 말미암아 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 위험이 존재하며, 해당 위험이 현실화할 경우 본 리츠의 수익에 불리한 영향을 미칠 수 있습니다.

공실 및 운영수익 하락 위험	본 리츠는 운용기간 동안 투자대상 부동산의 임대료 및 관리비 수입을 주 수입원으로 하고 있습니다. 운용기간 중 국내외 경제상황의 악화, 임차인의 경영상태 악화, 임차인의 필요에 따른 이전 등으로 임차인의 중도 계약해지가 발생하고 신규임차인의 유치가 지연되는 등 예상치 못한 공실이 발생할 수 있으며, 이러한 경우 배당수익률이 하락하고 리츠의 손실이 발생할 수 있습니다. 마스터리스 투자 건의 경우 운용기간 중 국내외 경제상황의 악화, 책임임차인의 경영상태 악화, 신용위험 발생 등으로 중도 계약해지가 발생하고 신규 임차인의 유치가 지연되는 등 예상치 못한 운영상의 어려움이 발생할 수 있으며, 이러한 경우 운영수익 감소로 인해 수익률이 하락하고 리츠의 손실이 발생할 수 있습니다.
레버리지 위험	본 리츠가 투자하는 자산은 레버리지 위험이 현실화할 경우 가치가 하락할 수 있습니다. 본 리츠는 사업성을 향상시키기 위해 선·후순위대출 등의 레버리지를 이용할 수 있고, 해당 대출을 실행하는 대주에게 원리금 상환을 우선적으로 받을 권리가 귀속되므로 투자 자산의 사업성이 하락하거나 저가 매각 시 본 리츠의 투자금을 회수하지 못할 수 있는 리스크에 노출됩니다. 레버리지를 사용할 경우 사업 기간이 제반 사유(제도 및 정책 변경, 자연재해와 같은 불가항력 등)로 연장된다면 금융비용이 늘어나 본 자산의 가치에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. 본 리츠의 차입규모와 이자율 상승시기에 따라 배당수익률이 변동될 수 있으며, 부동산 시장환경 악화, 매각 지연 등이 발생하는 경우 차입금의 상환 지연에 따른 불이익이 발생하거나 차입조건이 불리하게 변경될 수 있습니다. 또한 본 리츠가 투자하는 일부 투자기구는 변동금리를 따릅니다. 기준금리 등이 상승할 경우 대출의 이자율이 상승하여 본 리츠의 수익률이 하락할 수 있습니다.
매각 위험	경기변화, 부동산 시장 변화 등 예상치 못한 상황의 변동으로 말미암아 수익환원율이 상승하는 등의 이유로 매입가격 대비 투자 대상 자산의 매각 가치가 하락할 수 있으며, 이러한 경우 본 리츠의 수익에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.
재간접 투자위험	본리츠는 재간접 형태의 리츠로 리츠가 투자하는 일부 투자기구의 성과가 국내/해외운용사의 운용 능력에 좌우되며, 국내/해외운용사의 과거의 운용이력이 미래의 운용역량을 보장하지는 않습니다. 국내/해외운용사의 개별적인 운용전략에 따라 투자 포트폴리오가 구성되며, 운용 전략에 따라 세부내역의 전부 또는 일부가 공개되지 않을 수 있습니다.
국가 위험	본 리츠가 투자하는 해당 국가의 법규나 제도, 정치상황, 문화적 배경에서 파생되는 위험이 발생할 수 있습니다. 특히 해당 국가의 법률, 세제 및 정책 등의 변화가 본 리츠에 불리한 영향을 미칠 수 있으며, 담보의 실행 절차, 세무 및 환경 규제 등과 관련한 현행 제도가 변경되거나 새로운 규제가 시행되는 경우 본 리츠에 불리한 영향을 미칠 수 있습니다.
환율 위험	본 리츠가 투자하는 일부 투자기구는 미국달러로 투자됩니다. 본 리츠의 투자금액 일부에 대한 환헤지를 실시할 예정이며, 환헤지 거래 상대방에 대한 신용위험이 존재합니다. 또한 외화선도 거래 등을 통한 헤지 거래 시 계약이행불이행과 실제 분배금 지급일이 상이한 경우 환율 변동으로 인한 손실이 발생할 수 있습니다. 이 경우 계약이행까지의 환율변동(추가 외화선도거래 포함)으로 인한 위험이 존재하며, 계약이행금 지급위험에 노출될 수 있습니다. 본 리츠의 투자 이후 예상치 못한 사유로 투자기구를 청산하거나 분배금이 실제로 지급되지 않을 경우 환헤지 거래와 관련한 파생상품 청산(Unwinding)이 필요하며, Unwinding의 정산 결과 손실이 발생할 수 있습니다. 분배금이 환헤지 거래 대비 적게 배분될 경우 차액 상당의 파생상품 계약을 청산하기 위해 추가 자금 투입이 필요할 수도 있으며, 제반 사유에 따라 원본 상환이 지연될 경우 환헤지를 위한 파생상품의 만기 연장(Roll over)에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다.

Value