

2021 상반기 K-REITs Corporate Day

주최 : 삼성증권



2021.05.26

LEADING ASSET MANAGER IN KOREA, IGIS

이지스밸류플러스리츠



이지스밸류플러스리츠

IGIS Value+ REIT

Disclaimer



본 IR 자료는 이지스자산운용 주식회사(“자산관리회사”)가 ‘주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사(이하 “본건 리츠”)’를 삼성증권이 주최하는 ‘2021 상반기 K-Reits Corporate Day’ 행사에서 소개하기 위하여 작성한 것입니다.

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 ‘2021 상반기 K-Reits Corporate Day’ 행사에 참여하는 개인/기관투자자들의 본건 리츠에 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. 또한, 본 IR 자료를 이용함에 있어서 본 IR 자료에 포함된 사항이 명백하게 부정확한 것으로 판명되거나 추가적으로 필요한 정보가 누락되었다 하더라도, 자산관리회사는 본 IR 자료를 수정·갱신하거나 추가적인 정보를 제공하여야 할 의무를 부담하지 않습니다.

본 IR 자료의 제공사실 또는 본 IR 자료에 포함되어 있거나 추가로 제공된 자료 또는 정보는 본건 리츠와 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.

자산관리회사는 본건 리츠의 사업 진행과 관련하여 언제든지 본건 리츠의 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.

본 IR 자료는 주식의 모집 또는 매매 및 청약에 위한 권유를 목적으로 하지 않으며, 주식 매입과 관련된 모든 투자결정은 금융위원회에 제출한 증권신고서 또는(예비)투자설명서를 통해 제공되는 정보만을 바탕으로 내려져야 합니다. 본건 리츠에 투자하기 전에 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다. 본건 리츠는 운용결과에 따라 투자원금의 손실이 발생할 수 있으며, 그 손실은 투자자에게 귀속됩니다. 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아닙니다. 본 IR 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며, 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다.

01. 이지스밸류리츠 개요

「이지스밸류리츠」는 '19. 07월 설립, '20. 07.16일에 유가증권시장(KOSPI)에 상장되었으며, 현재 피투자자산으로 '태평로빌딩'을 소유하고 있는 이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호의 수익증권과 '여주점봉물류센터'를 편입 예정인 '이지스로지스틱스리츠'의 주식을 보유하고 있습니다.

- 「본건 리츠」는 최근 2개 회계연도 모두 예상치(*)를 상회하는 주당 배당금을 지급(예정)하였으며, 이를 통해 「본건 리츠」의 배당 안정성을 입증하였습니다.

(*) 최초 공모시점 제출한, 증권신고서 상 예상배당금 기준

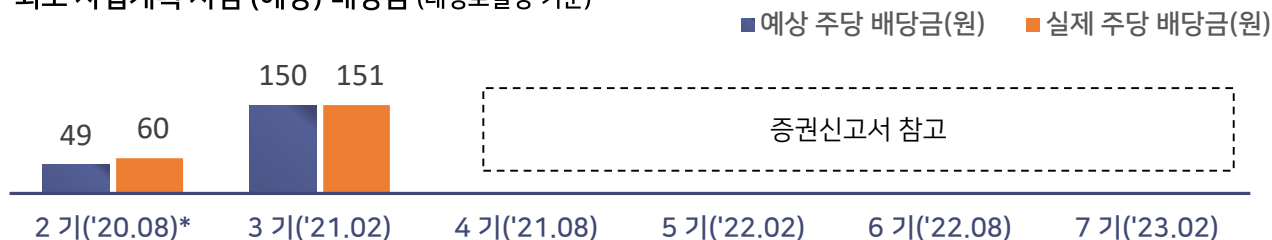
● 이지스밸류플러스리츠 개요

설립일	2019년 07월 16일	최초영업인가	2019년 09월 11일
자산관리회사	이지스자산운용 IGIS Asset Management	회계기간	매년 2월 말, 8월 말 (6개월)

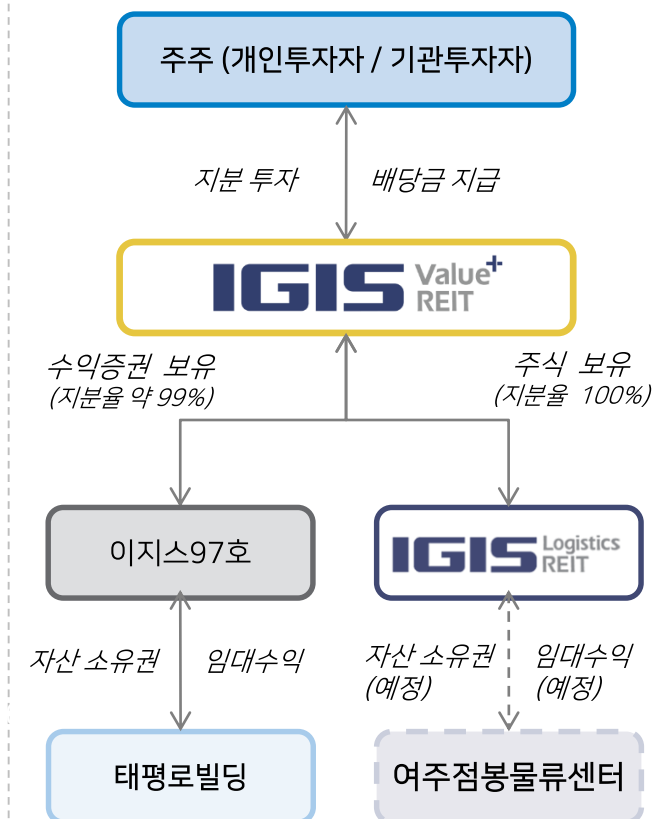
● 자산 편입 내역

투자자산 1	이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호(태평로빌딩) 수익증권 약 99.9%		
취득시점	'20년 06월 22일	취득가격	자산가격 기준 3,025억원 (평당가 2,500만원)
취득자산 유형	오피스 섹터	재원조달	IPO
투자자산 2	이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 주식 100%		
취득시점	'21년 04월 24일	취득가격	자산가격 기준 870억원 (예정)
취득자산 유형	물류 섹터	재원조달	수익증권 담보대출

● 최초 사업계획 시점 (예상) 배당금 (태평로빌딩 기준)



[現 시점 투자구조도]



* '여주점봉물류센터'는 '21.06월 중 '부동산매매계약 체결' 및 '22. 상반기 '소유권이전' 예정

* 2기 투자기간은 '20.07.01 ~ '20.08.31월(2개월) 기준이며, 이후 회계기간 매년 2월말, 8월말 6개월 단위입니다.

** 목표수익률은 공모가인 주당 5,000원을 기준으로 산정한 연환산 배당수익률(매각차익 제외) 예상치이며, 상장 당시 제출한 증권신고서와 동일한 수치입니다.

*** 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아닙니다.

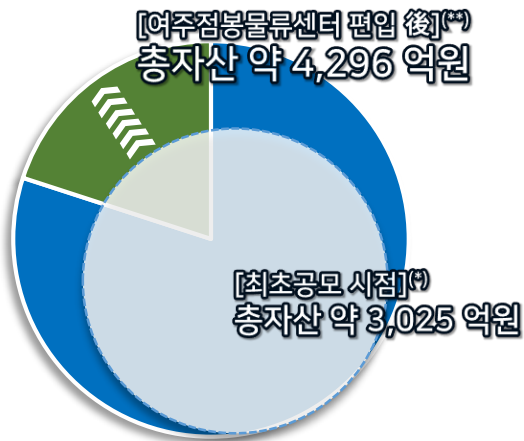
01. 이지스밸류리츠 개요 _ 포트폴리오 현황

「본 건 리츠」는 '여주점봉물류센터'를 매입하기 위해 최근 「이지스로지스틱스리츠」를 자회사로 편입하였으며, 금번 신규 투자 집행 완료 시 「본 건 리츠」는 총자산 4,296 억원으로 성장, 동시에 자산배분비중은 (CORE : ALPHA) 8 : 2 수준으로 조정될 예정입니다.

- 「본건 리츠」는 금번 포트폴리오 조정으로, '20.10월 삼성증권이 주최한 「2020 하반기 K-REITs Corporate Day」 행사를 통해 「본건 리츠」가 기관 및 개인투자자에게 제시한 장기성장 자산배분비중 (CORE : ALPHA) 7 : 3 수준에 한발 가깝게 자산배분비율이 조정되며, 이를 통해 '포트폴리오 장기 성장성' 개선될 것으로 기대됩니다.

● 이지스밸류플러스리츠 포트폴리오 현황(*)

총자산 (연결기준)

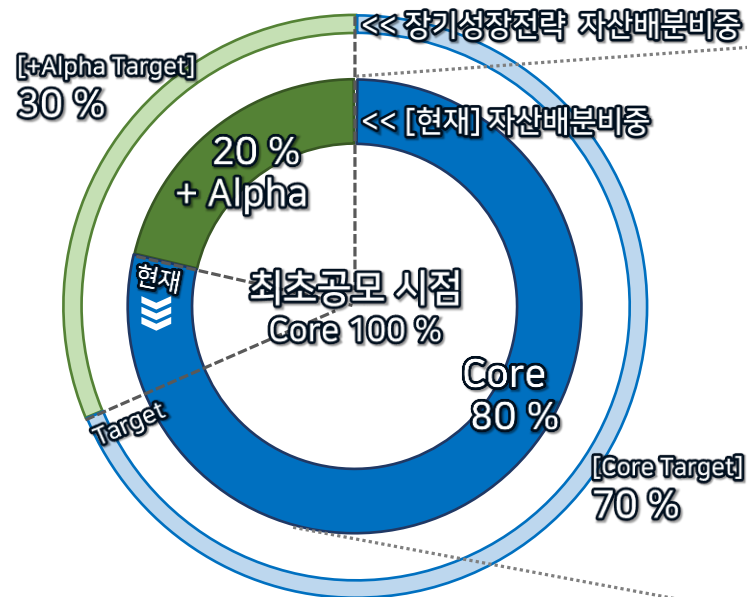


(*) 태평로빌딩 매입가격 기준

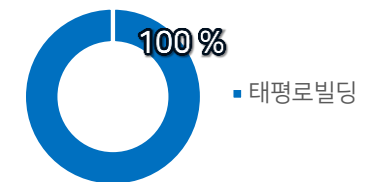
(**) 태평로빌딩 평가가격 및 여주점봉물류센터 매입가격 기준

자산명	편입시기	자산가액
태평로빌딩	'20.06	3,426 억원
- 태평로 빌딩 최초 매입가격 : 3,025 억원 - 태평로 빌딩 현재 평가금액 : 3,426 억원 ('20.08월 기준)		
여주점봉물류센터	'22.상반기	870 억원
여주점봉물류센터 매입가격 : 870 억원		

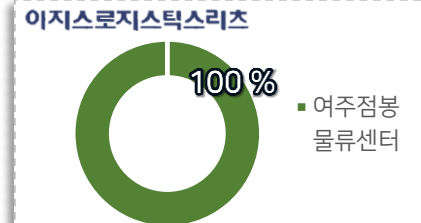
자산배분비율(Asset Allocation) 조정



CORE 전략 내 자산 배분 I



+Alpha 전략 내 자산 배분 I



+ Alpha 전략 I Middle Risk, Middle ~ High Return

성장 Sector 등에 투자해 매각 차익 기대

Core 전략 I Low Risk, Middle Return

안정적인 배당 재원의 확보

(*) 포트폴리오 현황은, '21.03.25 국토교통부로부터 得한, 영업변경인가의 사업계획 기준임

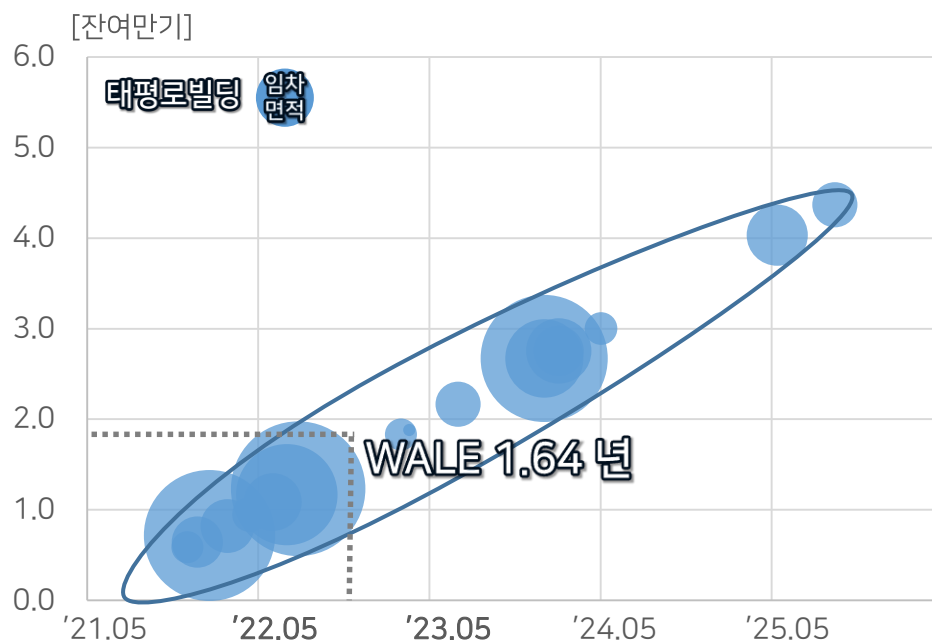
01. 이지스밸류리츠 개요 _ 포트폴리오 현황

또한, 「본 건 리츠」는 금번 포트폴리오 조정을 통하여, 「본 건 리츠」의 약점으로 꼽히던 낮은 WALE(평균잔존임대차만기)을
기존 1.64 년 (태평로빌딩 WALE 기준) → 3.97 년 (Portfolio WALE 기준)(*) 으로 개선하여, 「포트폴리오 안정성」을 개선하기 위해 노력하였습니다.

(*) 여주북합물류센터 편입 후 기준으로, '20.04월 말 기준 WALE

● 이지스밸류플러스리츠 포트폴리오 WALE 현황

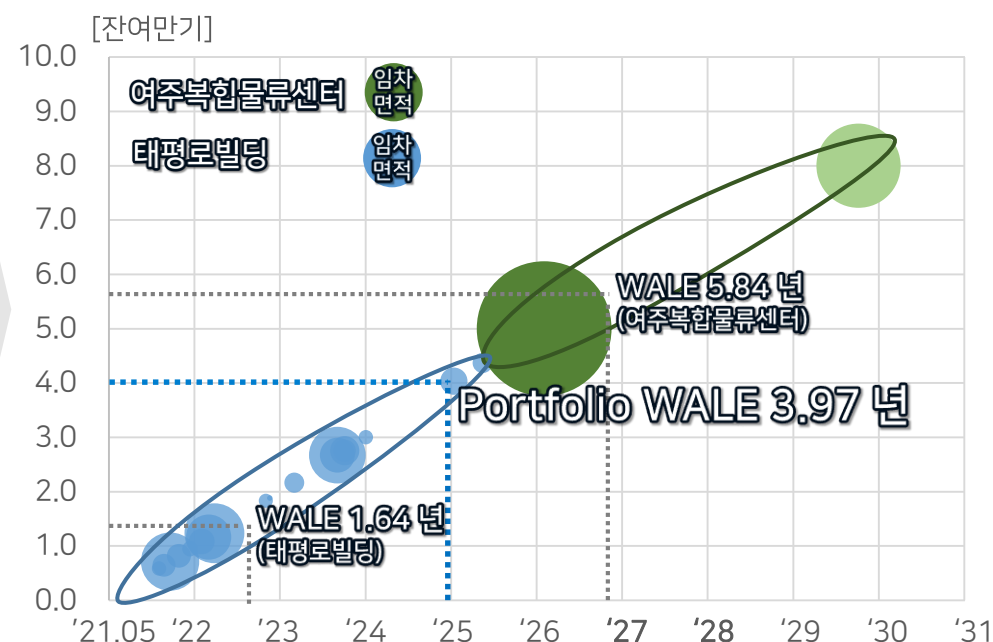
기존 WALE | 1.64 년



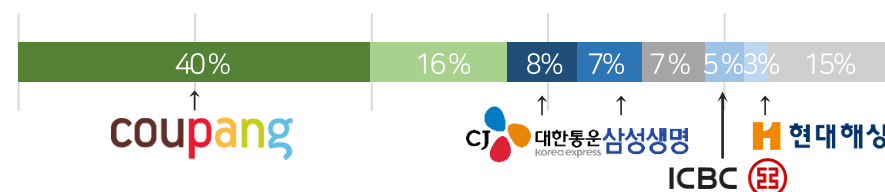
임차인 Portfolio | 연면적 12,101 평, 오피스 1 개동



포트폴리오 조정 후 WALE | 3.97 년



임차인 Portfolio | 연면적 27,210 평, 오피스 1 개동 / 물류창고 2개동



02. 투자자산 개요_(1) 태평로빌딩

「본 건 리츠」가 투자하고 있는 「태평로빌딩」은 서울의 핵심업무지구인 CBD(중심업무지구) 내에서도 다양한 임차 수요를 흡수 가능한 「시청권역」에 위치한 Prime급 오피스입니다.

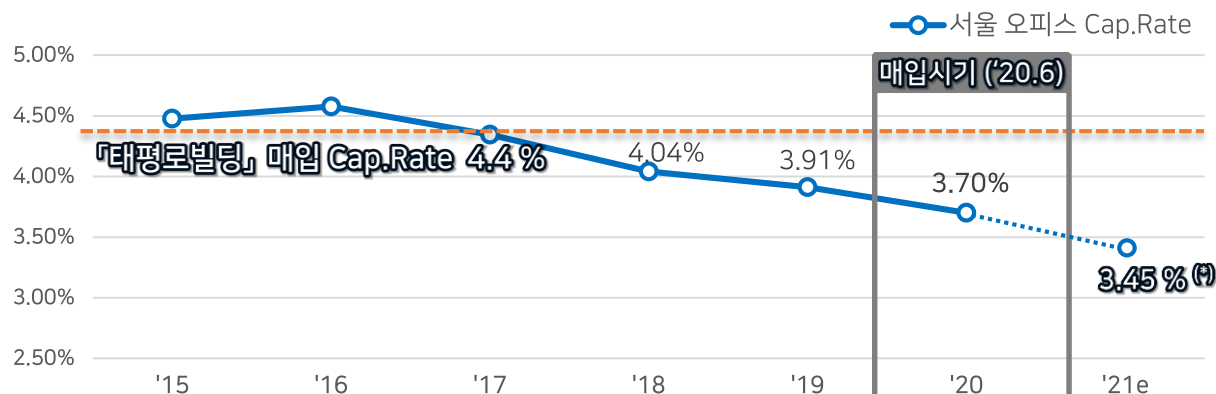
- 「본건 리츠」는 「태평로 빌딩」을 평당 2,500만원, Cap.Rate 4.4 % 수준에 매입하였으며, 이는 당시('20년) 서울 오피스 시장 Cap. Rate 인 3.70 % 보다 높은 수준으로
→ 경쟁력 있는 가격에 자산을 매입하였으며, '20년 8월 기준 감정평가금액은 평당 2,830만원 수준입니다.

● 「태평로빌딩」개요

투자 자산명	태평로빌딩 (이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호)		
자산 유형	오피스	소재지	서울시 중구 세종대로 73
연면적	40,001.8㎡ (12,101 평)	대지면적	2,893.4㎡ (875 평)
준공일	'97년 9월 (시공 : 삼성물산)	층수	지하 6층 / 지상 26층
자산 매입금액* (2020.06.22)	3,025 억원 (평당 2,500 만원)		
감정평가금액 (2020.08)	3,426 억원 (평당 2,830 만원) / 태평양감정평가법인		

※ 태평로빌딩 매입금액은 이지스97호 수익증권 매입금액을 기초로 환산한 금액

● 서울 오피스 시장 Cap.Rate 추이



(*) '21. 2Q 삼일빌딩 (거래예정)

※ 출처 : IGIS Research



02. 투자자산 개요 (1) 태평로빌딩 _ CBD 시장현황

최근 「태평로빌딩」이 위치하고 있는 CBD(중심업무지구) 내의 미래에셋센터원^(*)(4,150만원/평), SK서린빌딩(3,960만원/평), 파인에비뉴 (3,190만원/평) 이 역대 최고가(평당가 기준)를 연달아 경신하며 거래되었으며, 이를 통해 시장의 최근 높은 투자 수요를 확인할 수 있습니다.

- '20년 하반기 이후 CBD권역의 PRIME급 오피스는 대부분 평당 3,000만원 이상에 거래되었으며,
→ 이에 따라 태평로빌딩의 공정가치 또한 추가 상승 여력^(**)이 있을 것으로 기대됩니다.

(**) 현재 태평로빌딩 평당 평가가격 2,830 만원
(cf. 매입가 2,500만원)

● CBD 거래(예정) 사례



구분	① 태평로빌딩	② SK서린빌딩 (Share Deal)	③ 미래에셋 센터원 (Share Deal)	④ 삼일빌딩	⑤ 파인에비뉴B동	⑥ 신한L타워	⑦ 센트럴플레이스	⑧ WISE타워
사진								
주소	서소문동 111	서린동 99	수하동 67	관철동 10-2	을지로2가 203	을지로2가 205	중림동 419	남대문로5가 6-1
규모	B6 / 26F	B7 / 36F	B8 / 32F	B2 / 31F	B6 / 25F	B7 / 22F	B6 / 17F	B6 / 20F
연면적	12,101 평	25,358 평	50,835 평	12,295 평 (별관포함)	19,427 평	9,327 평	10,323 평	12,802 평
준공년도	1997	1999	2010	1970 (2020 리모델링)	2011	2016	2010	2003
매매(예정) 금액	가격	평가액 3,426억원 (매입가 3,025억원)	1조 30억원	2조 1010억원*	4,420억원	6,140억원	2,798억원	2,478억원
	연면적 평당	약 2,830만원 (매입가 2,500만원)	약 3,960만원	약 4,150만원*	3,595만원	약 3,190만원	3,000만원	2,400만원
매매(예정)시점	-	21. 1Q	21. 2Q	21. 2Q(E)	21. 1Q	20. 3Q	21. 2Q	21. 2Q(E)
비고							CBD 주변지역	CBD 주변지역

* 미래에셋센터원은 일부 지분 Share Deal이 거래되었으며, 매매가 및 평당가는 지분율을 고려한 가격 환산 수치임

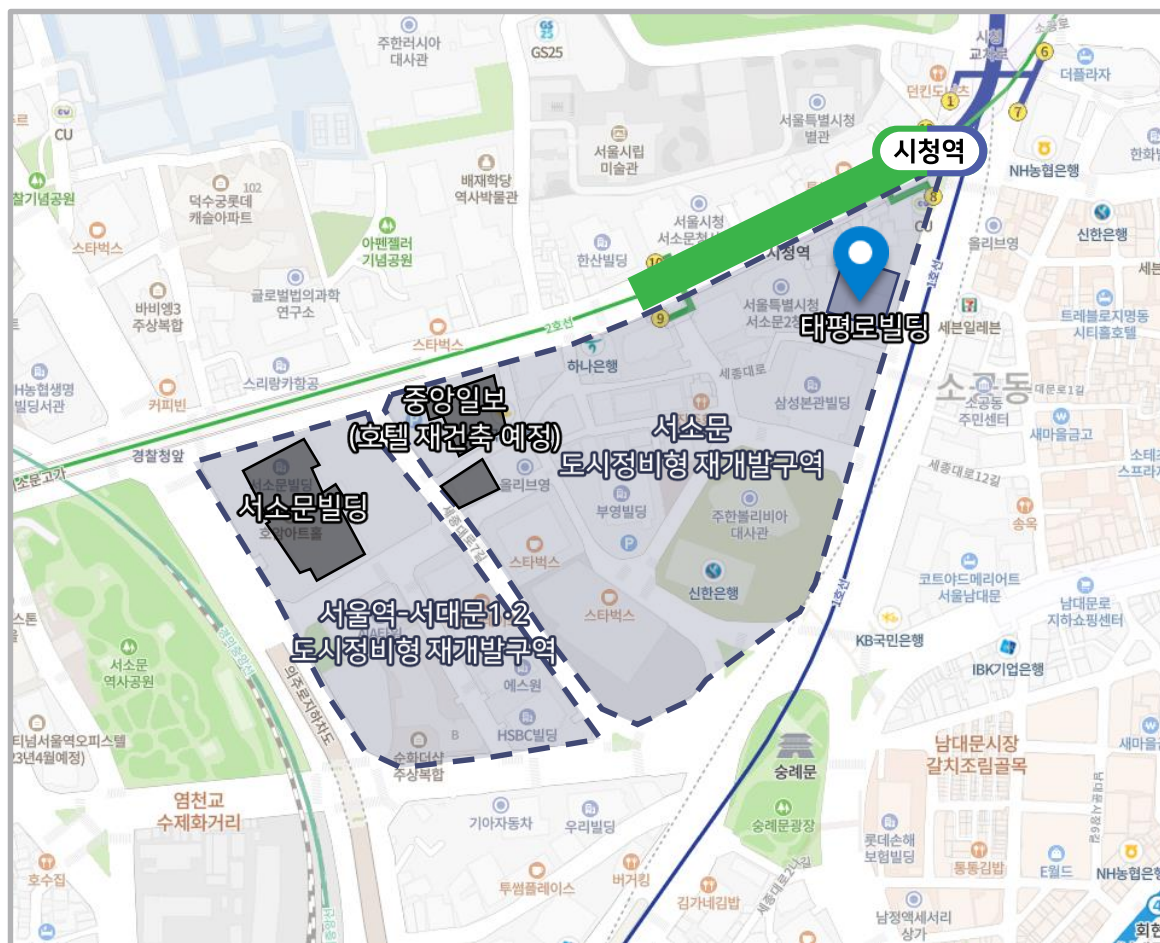
※ Source: IGIS Research, 젠스타메이트

02. 투자자산 개요 (1) 태평로빌딩 _ CBD 시장현황

또한 「태평로빌딩」 인근 '삼성생명 서소문빌딩'의 재건축이 추진 중에 있으며, 재건축 완료 후 同건물로 삼성그룹 금융 계열사의 이전이 예상되어, 주변 '임차 수요'에 확대에 긍정적 영향을 미칠 전망입니다.

- 삼성그룹 금융 계열사(삼성생명, 삼성화재 등)은 현재 강남 '서초사옥'에 입주해 있으며, 재건축 이후 서소문빌딩으로 이전 (GBD → CBD) 할 것으로 예상*됩니다.
- 또한, 인근 '서소문재개발구역' 내 다수 재건축·재개발이 예정되어 있어, 업무지구로서의 주변 여건이 향상, 향후 중심업무지구로서의 입지가 공고해질 것으로 예상됩니다.

● 인근 재개발구역 현황



구 분	서소문빌딩	중앙일보사옥
사진 (조감도)		
재건축 지구	서울역-서대문1·2 도시정비형 재개발구역 제1지구	서소문 도시정비형 재개발구역 11-1지구, 12-1지구
주소	중구 순화동 7	중구 서소문동 58-9, 서소문동 58-3
연면적 (예상)	7-8 만평	3.8만평 내외
예상 일정	• 인허가: 2022년 말 • 준공: 2025년 말	• 인허가: 2023년 말 • 준공: 2026년 말

* Source: 오늘경제 2021.05.04 "삼성생명, 서초구 삼성타운서 결국 탈출, 진짜 배경은... 서초사옥 역대급 매물로 나올까"
한국경제TV 2021.05.04 "'JY개인대주주 등극' 삼성생명, 강북시대 연다"

02. 투자자산 개요_(2) (신규) 여주점봉물류센터

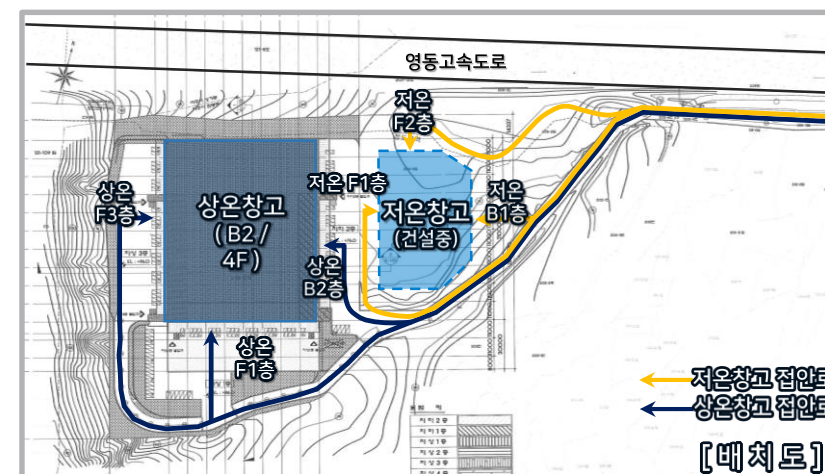
「본건 리츠」는 경기 여주시에 소재한 상/저온복합물류센터인 '여주점봉물류센터'를 추가 편입할 예정으로, 현재 同자산을 편입하기 위한 행정절차(변경인가)를 완료하고, '21년 6월 중 부동산매매계약을 체결할 예정에 있습니다.

- 「여주점봉물류센터」는 2개동 총 연면적 약 1.5만평의 복합물류센터로, 상온동은 현재 쿠팡(주)이 책임 임차 중이며, 저온동은 건설 중으로 완공 후 부강물류에서 책임 임차 예정입니다.
- 「본건 리츠」는 유망 섹터(Sector)로 떠오른 있는 '물류자산' 을 상대적으로 경쟁력 있는 가격으로 매입함으로써, 「본건 리츠」의 '성장성'을 확보하였습니다.

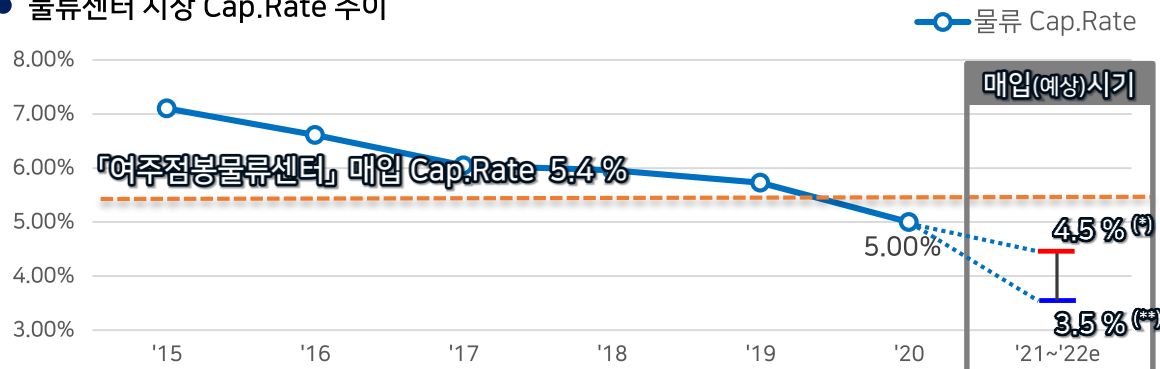
● 「여주점봉물류센터」 개요

투자 자산명	여주점봉물류센터 (이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사)		
자산 유형	물류센터	소재지	경기도 여주시 점봉동 204-3
연면적	상온동: 35,695.1㎡ (10,798평) 저온동: 13,937.5㎡ (4,216평)	대지면적	40,185.0㎡ (12,156평)
준공일	상온동: 2017년 5월 저온동: 2021년 12월 (예정)	층수	상온동: 지하2층 / 지상4층 (26m) 저온동: 지하1층 / 지상3층 (29m)
자산 매입금액* (2021.04 (E))	870 억원 (평당 579 만원) 상온동 522억원 (평당 483만원), 저온동 348억원 (평당 825만원)		
감정평가금액 (2021.01)	913 억원 (평당 608 만원) / 태평양감정평가법인		

● 「여주점봉물류센터」 입지



● 물류센터 시장 Cap.Rate 추이



(*) 용인, 이천소재 5개 물류 포트폴리오 거래 사례 ('21.1분기)

※ 출처 : IGIS Research

(**) 김포 TJ 물류센터 거래 사례 ('21.2분기)

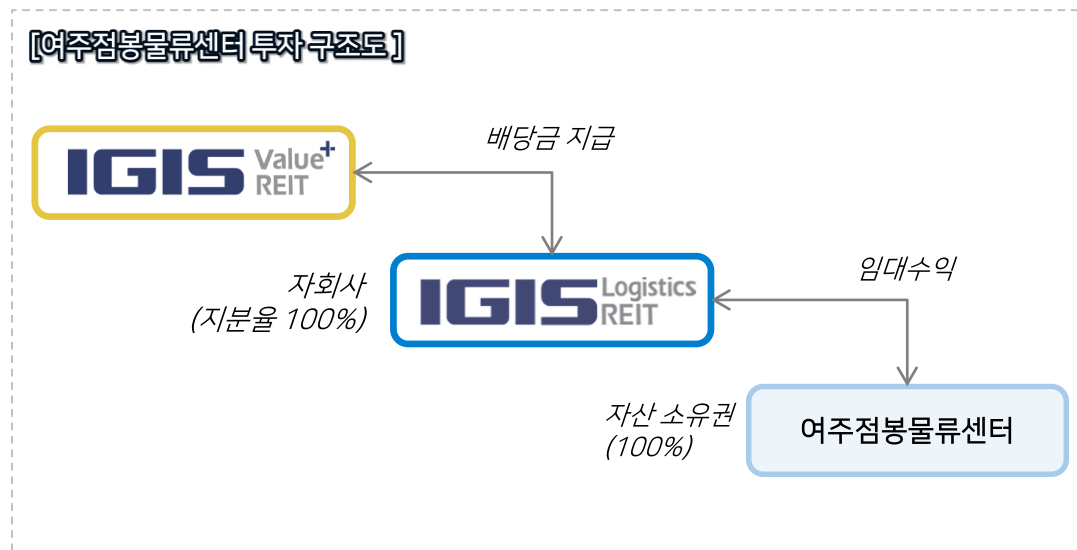
※ 상기 사항은 시장 상황의 변동 등에 따라 변경될 수 있습니다.

02. 투자자산 개요_(2) (신규) 여주점봉물류센터

「본건 리츠」는 100% 자회사인 「이지스로지스틱스리츠」를 통하여 투자대상 부동산의 토지와 건물 100%를 취득할 예정이며, 신규 투자자산인 '여주점봉물류센터'는 상온동 및 저온동 전체 면적에 대하여 임대차계약이 100% 체결될 예정으로 임차안정성이 높습니다.

- 상온동은 既임차중이었던 쿠팡(주)과 '21년 6월부터 5년간 임대차계약을 갱신하였고, 저온동은 3PL업체 부강물류와 준공 이후 8년간 임대차계약을 체결할 예정입니다.

● 투자구조도



● 임대차 계약 주요 조건

구 분	상온동	저온동 (건설중)
임차인	쿠팡 주식회사	부강물류 주식회사
임대차 목적물	상온동 전체 (35,695.07㎡)	저온동 전체 (13,937.50㎡)
임대차기간 및 갱신	~2026년 5월 31일 (5년)	저온동 건물 사용승인일(*)로부터 [8]년
계약체결 여부	체결 完	체결 예정

(*) 저온동 사용승인일은 '22.01월 예정

※ 상기 사항은 시장 상황의 변동 등에 따라 변경될 수 있습니다.

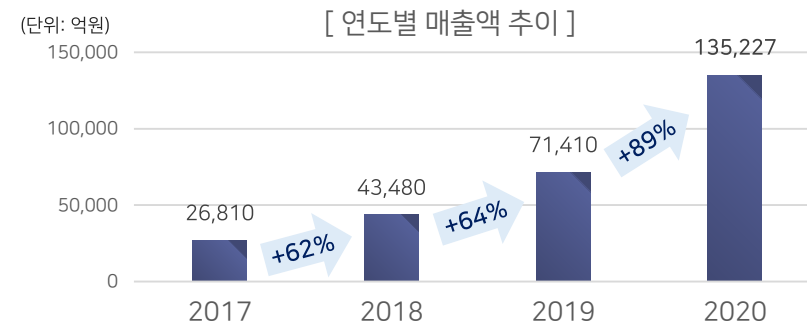
● 주요 임차인 정보

구 분	내 용
기업명	coupang (쿠팡(주))
주소	• 서울 송파구 송파대로 570, 18층
주요사업	• 전자상거래, 통신판매/광고대행
상장	• 뉴욕거래소(NYSE) 상장 (시가총액: 약 \$ 80 Billion)

* 시가총액: '21년 4월 초

● coupang 재무 정보

구분 (억원)	2017	2018	2019	2020
총자산	10,783	17,617	30,585	57,257
매출액	26,814	43,477	71,407	135,227
영업이익	-6,229	-11,383	-7,488	-5,966



* 2020년 재무 수치는 US GAAP 기준, 1,130원/\$ 기준 원화 환산

03. 성장 전략_Deal Pipeline

「본건 리츠」는 '21년 하반기 ~ '22년 상반기 間 [+Alpha 전략 자산] 확보를 목적으로 성장 Sector 인 물류센터, 데이터센터(IDC)섹터 등의 국내/외 자산에 적극적으로 투자하고, 이후 단계적으로 Alpha 자산을 매각하는 [Active 전략]을 구사하고자 합니다.

- 同 목적으로 현재 국내외 물류센터와 데이터센터 자산 中 단기적으로 매각차익을 기대할 수 있는 '+α' 전략에 맞는 자산들을 Pipeline으로 확보하여 투자를 검토 중에 있습니다.

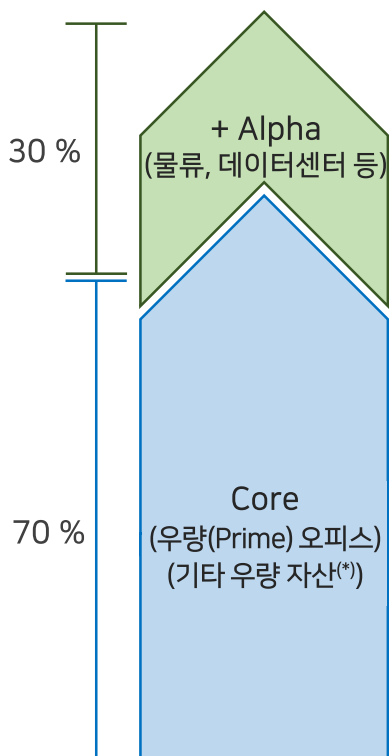
● [Target] Portfolio 자산배분

+ Alpha 전략

성장 Sector 등에 투자, 매각 차익 기대

Core 전략

안정적인 배당 재원의 확보



● 신규 투자 구조도 및 Pipeline



(*) 기타 우량 자산 : 오피스 외 섹터 자산 中 '우량 임차인'의 장기 임대차를 확보하고 있는 자산

※ 상기 Deal Pipeline은 투자를 검토하는 단계에 있으며 추후 영업변경인가 및 시장 환경에 따라 투자 결과는 달라질 수 있습니다.

03. 성장 전략_Deal Pipeline ①

「이천물류센터」는 이천시 대월면 소재 연면적 약 8,700 평의 상온 물류센터로 '21년 10월 준공 예정인 자산을 先매입하여 운용할 예정입니다.

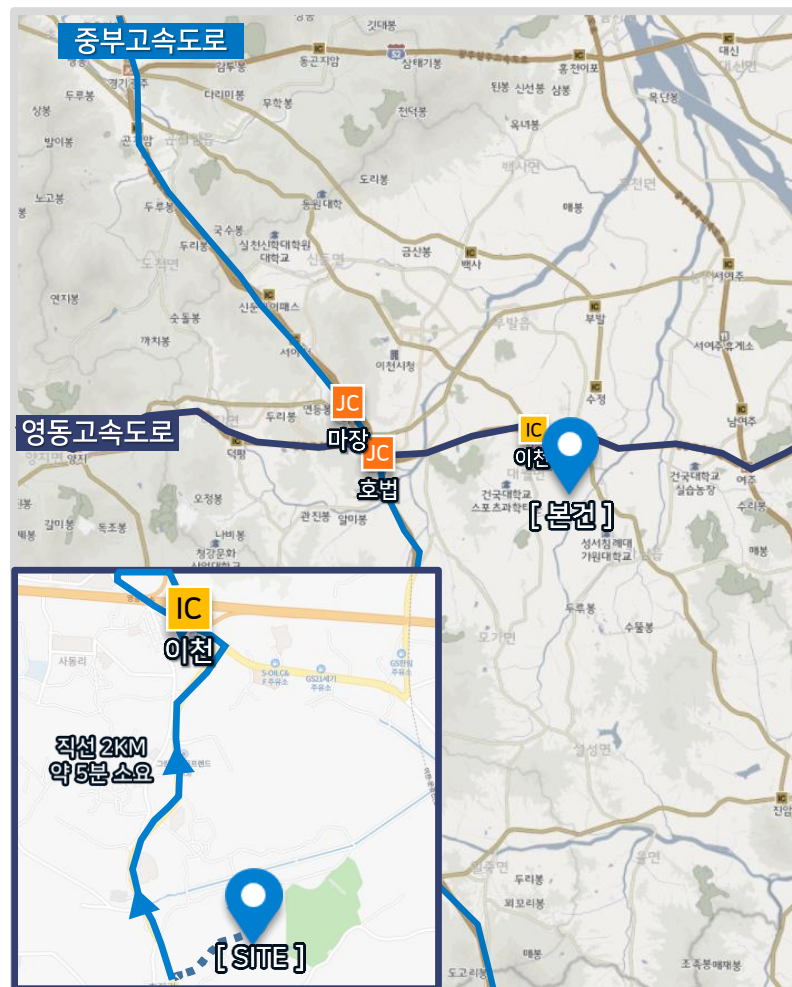
- 'S사'에서 5년간 전체 면적에 대하여 임차하여 임대 안정성이 높은 자산이며, 중부고속도로와 영동고속도로와 인접한 우수한 입지에 위치하고 있습니다.

● 이천물류센터 사업 개요



구분	내용
사업명	이천시 대월면 물류센터 선매입
주소	경기도 이천시 대월면 초지리 소재
접근성	이천IC 차량 5분 이내 (영동고속도로 인접)
토지	계획관리지역
대지면적/연면적	약 5,800 평 / 약 8,700 평
건폐율/용적률	39.67% / 82.79%
규모	B1 / 3F
주차	옥외식 주차 101대
준공년도	2021. 10 (예정)

● 위치도



● 임대차 (확약) 현황

구분	내용
임대차기간	5년 (21년 12월 개시)

● 투자 구조도



03. 성장 전략_Deal Pipeline ②

「용인복합물류센터」는 용인시 남사읍 소재 2.8만평 규모 부지에 연면적 3.3만평 규모의 복합물류센터를 개발/운영하는 사업입니다.

- 「본건 리츠」는 용인복합물류센터 개발사업을 시행하는 펀드(이지스403호)의 지분증권에 투자 예정이며, 개발 완료 이후 약 3년 간 임대수익을 수취하고 이후 매각 예정입니다.
- 「본건 사업지」는 7.8만평 규모의 저온물류센터인 '남사물류터미널'와 접해 있으며, '남사물류터미널'은 공실률 1% 내외로 운용 중(임차인 쿠팡, 오투기 등)에 있습니다.

● 용인복합물류센터 사업 개요

구분	내용
사업명	용인시 완장리 물류센터 개발
사업시행자	이지스제403호전문투자형사모부동산투자유한회사
사업지	경기도 용인시 처인구 남사읍 완장리 산100 일원
지구 / 지역	지구단위 계획구역, 계획관리지역
대지면적*	지구단위계획구역 93,430 m ² (28,304 평) - 구역 내 '유통용지': 61,430 m ²
건축설계(안)	건축물 주용도
	창고시설 (물류창고), 부대시설
	연면적
	[총 2개동] 109,583 m ² (33,149 평)
	건폐율
건축구조	42.60 %** (법정 : 50 % *)
	용적률
	86.69 %** (법정 : 100 % *)
규모	지상 4층 / 지하 4층
	건축구조
PC 구조, PEB 구조	

(*) 지구단위계획 변경 後 기준

(**) 건축설계(안)는 시행 진행 및 건축 허가 과정에서 일부 변동될 수 있음

(***) 건폐율 및 용적률은 지구단위계획구역 내 유통용지 면적 [61,430 m² (18,615 평)] 기준

※ 상기 Deal Pipeline은 투자를 검토하는 단계에 있으며 추후 영업변경인가 및 시장 환경에 따라 투자 결과는 달라질 수 있습니다.

● 사업대상지 위치도



● 투자 구조도



03. 성장 전략_Deal Pipeline ③

「북미DC포트폴리오」는 북미 4개 시장에 소재한 12개 데이터센터, 총 161MW(약 4만평) 규모의 초대형 포트폴리오 지분에 투자하는 프로젝트입니다.

- 신용등급 Aaa급의 우량한 글로벌 임차인 등이 임차하고 있으며 WALE이 약 9.3년으로 임대료 수입의 안정성이 높은 자산입니다.

● 자산 현황

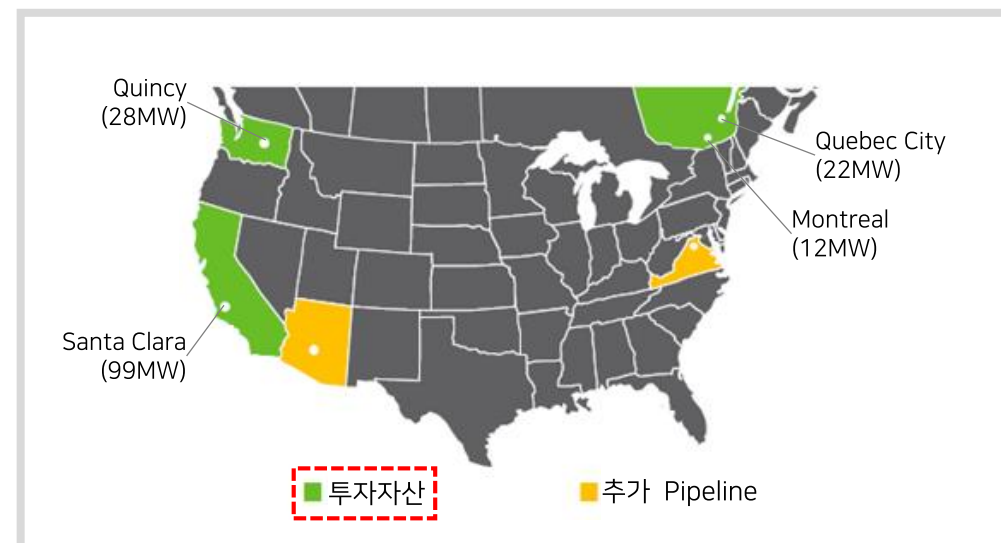
구분	California Santa Clara	Washington Quincy	Montreal	Quebec
데이터센터 수	7개	2개	1개	2개
운영개시 시점	2010년	2014년	2016년	2013년
면적	약 21,000평 (약 746천 ft ²)	약 7,300평 (약 260천 ft ²)	약 3,600평 (약 129천 ft ²)	약 8,500평 (약 301천 ft ²)
토지 소유(%)	100%	100%	100%	100%
WALE (Avg. 9.3년)	7.7년	11.5년	5.6년	14.3년
매출 비중	76.2%	9.3%	1.0%	13.4%
임차인 수	14	2	1	1

* '20년 말 기준

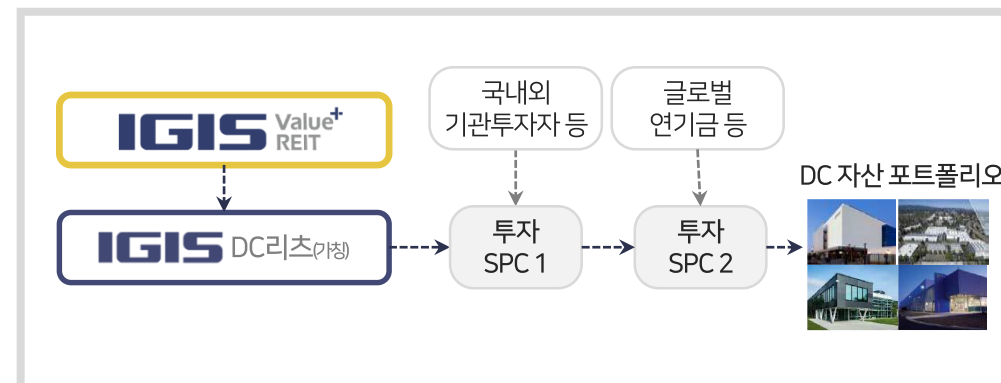
● 주요 임차인 현황

구분	글로벌 IT사	글로벌 IT사	글로벌 SNS사
신용등급	Moody's Aaa	Moody's A2	NR
시가총액	USD 1.39T	USD 215B	USD 800B
계약 잔여 연수	13.8년	4.1년	5년
총 계약 용량	79MW	18MW	4MW
총 입주 자산 수	7개	3개	1개
용량비중	56.5%	12.8%	2.9%

● 자산 위치



● 투자 구조도



※ 상기 Deal Pipeline은 투자를 검토하는 단계에 있으며 추후 영업변경인가 및 시장 환경에 따라 투자 결과는 달라질 수 있습니다.

03. 성장 전략_Deal Pipeline ④

「분당 IDC」는 인근 2km 내에 판교 테크노밸리, 15km 내에 강남 업무지구와 인접하여 데이터센터 수요에 적합한 입지에 위치하고 있으며, IDC 전문 운영업체인 'H사'가 운영하며, 국내 대기업 등을 클라이언트로 확보하고 있는 데이터센터 자산입니다.

- 클라우드 시장, 콘텐츠 다양화에 따라 세계적으로 통신 사용량이 증가하여 IDC 수요 또한 지속 증가하고 있으며, IDC 운영 전문업체인 'H사'에서 100% 임차 중입니다.

● 분당 IDC 사업 개요

구분	내용
사업명	분당 IDC 매입
주소	경기 성남시 분당구 장미로 36 (야탑동)
토지	중심상업지역
대지면적	1,085.46 평
연면적	4,396.35 평
건폐율	83.28%
용적률	372.52%
규모	B1 / 5F
주차	총 75대
준공년도	2000년 6월
전기용량	12.5MW (야탑변전소 & 분당변전소 이중화)

● 위치도



● 임대차 현황

구분	내용
임대차기간	~ 2034년 6월 30일 (13년)
임대차구조	마스터리스 (N)
임차인	IDC 전문 운영업체
임차인 재무현황 (국내법인)	- 매출액 180억 - 영업이익 5억 - 자산총계 118억

● 투자 구조도



03. 성장 전략_종합

「본건 리츠」는 신규 투자를 통해 WALE(가중평균잔여임대차기간), 배당 수익률을 향상하여 장기적으로 리츠의 상품성을 높이고,
 ‘+α’ 전략 자산의 적극적 매입, 매각을 통해 단기간에 매각 차익을 실현/배당하여 주가를 부양할 수 있도록 노력할 예정입니다.

- 또한, 본건 리츠가 투자하는 대상 Vehicle의 형태를 다양화하여 재간접 이슈를 적극적으로 해소하여 모든 투자자에게 본 리츠의 제대로 된 가치를 인정받고자 합니다.

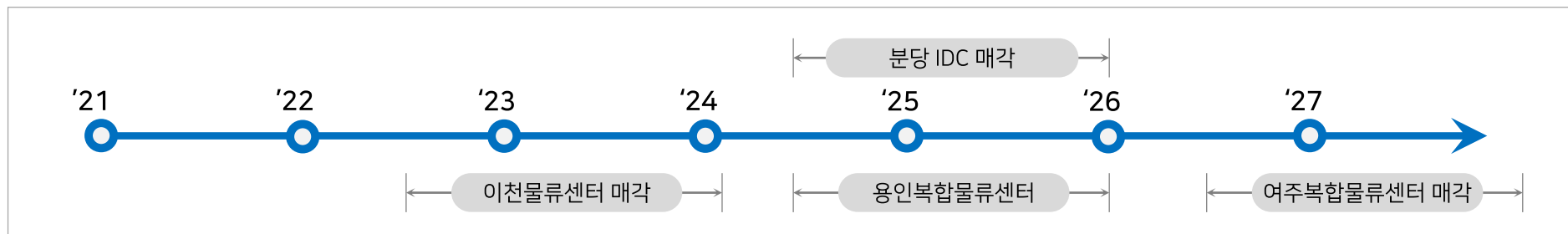
*現) 복층 재간접펀드 제한 규정으로 ETF등 공모펀드 투자 불가

● Deal Pipeline 투자 종합

구분	이지스97호 펀드	로지스틱스리츠	신설 리츠	403호 펀드	데이터센터리츠	
투자 대상	태평로빌딩	여주복합 물류센터	이천 물류센터	용인복합 물류센터	북미DC 포트폴리오	분당 IDC
투자 형태	펀드	주리츠	주리츠	펀드	주리츠	
투자 유형	실물	선매입	선매입	개발	실물 (포트폴리오)	실물
WALE	1.6년 *21.06 기준	5.8년 *21.06 기준	5년 *21.12 기준	-	8.8년 *21.06 기준	13년 *21.06 기준
만기	10년	(사업계획상) 7년	3년	5년	8년	5년

※ 선매입 등 임대차 개시 前 계약은 총 계약기간을 현 시점부터 가산하여 WALE 계산하였음.

● 투자 이후 매각 일정 (예정)



※ 상기 Deal Pipeline은 투자를 검토하는 단계에 있으며 추후 영업변경인가 및 시장 환경에 따라 투자 결과는 달라질 수 있습니다.