

Active REIT In KOREA

이지스밸류플러스리츠

IGIS VALUE PLUS REIT

Investor Relations / 2024.12.26

신규 투자 관련 설명자료



[신규 투자 자산: 삼성중공업 판교 R&D센터]

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

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

Disclaimer

본 자료는 이지스자산운용 주식회사(“자산관리회사”)가 ‘주식회사 이지스밸류플러스유타관리부동산투자회사(이하 “이지스밸류리츠”)’ 및 신규투자자산을 소개하기 위하여 작성한 것으로 관련 법령 및 내부통제기준에 따른 투자 광고가 아닙니다.

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

본 자료의 목적은 개인/기관투자자분들의 「이지스밸류리츠」 및 신규투자자산에 대한 이해를 높이고자 제공되는 것으로서, 본 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 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 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 자료의 제공사실 또는 본 자료에 포함되어 있거나 추가로 제공된 자료 또는 정보는 「이지스밸류리츠」와 관련한 투자 의사결정의 조언으로 해석되어서는 안됩니다. 따라서 본 자료의 이용자는 본 자료를 이용함에 있어서 각자 전문적인 조언을 구하고 자신의 지식, 조사 결과 및 판단에 의존하여 본 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 법적 의무를 부담하지 않습니다. 또한, 이에 대하여 잠재적 투자자는 아무런 의의도 제기할 수 없습니다.

「이지스밸류리츠」는 예금자보호법에 따른 예금보험공사의 보호대상이 아니며, 실적배당상품으로서 운용 결과에 따른 이익 또는 손실이 투자자에게 귀속됩니다. 「이지스밸류리츠」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 IR자료는 주식의 모집 또는 매매 및 청약을 위한 권유를 목적으로 하지 않으며, 주식 매입과 관련된 모든 투자결정은 금융위원회에 제출한 증권신고서 또는(예비)투자설명서를 통해 제공되는 정보만을 바탕으로 내려져야 합니다. 「이지스밸류리츠」에 투자하기 전에 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다. 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아닙니다. 본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며, 어떠한 법률에 의하더라도 승인된 것이 아닙니다. 본 IR자료는 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

이지스밸류리츠의 신규 투자 대상은 삼성중공업(주)가 직접 시공하여 사옥으로 사용하고 있는 '삼성중공업 본사 겸 판교 R&D센터'로, 판교·분당권역(PBB)의 핵심 판교 제1테크노밸리에 소재한 연면적 1.7만평 규모의 Prime급 오피스입니다.

자산 개요



건물 개요

위치	경기도 성남시 분당구 삼평동 615
용도지역/지구	준주거지역, 1종 지구단위계획구역(판교)
대지면적	7,460.1 m ² (2,256.67 평)
주용도	교육 및 연구시설
연면적 / 규모	57,460.52 m ² (17,381.73평) / 지상8층,지하5층
용적률 / 건폐율	397.65 % / 59.0 %
주차 / 엘리베이터	400대(옥내자주식) / 11대(승용 8대, 비상 2대, 화물1대)
준공년도	2014년 10월

임대 개요

(기준 시점: '24년 12월말)

WALE(*)	10.0년
임대율	100%
임차인 구성	



삼성중공업 100% 10년 책임임차

삼성중공업 77.6 %
(직접사용)

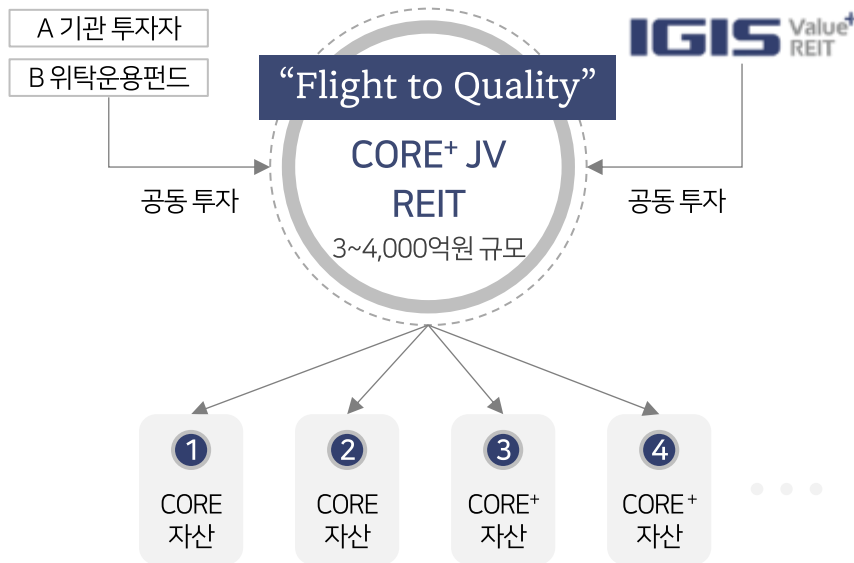
SK실더스 22.4 %
(삼성중공업과 전대차 예정)



이지스밸류리츠는 '23년 하반기부터 IR 자료를 통해 현재의 매수인 우위시장 상황을 신규 투자의 적기로 판단하여 대규모 자본조달 없이 우량자산에 투자할 수 있도록 기관투자자 또는 위탁운용펀드와 함께 공동 투자(Joint Venture) 계획을 발표한 바 있습니다.

'23년, '24년 IR 자료 중 발췌 및 Update

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 : 소폭 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
- (+) 국내 블라인드펀드: '25년부터 국내투자 재개를 위해 AMC 선정 개시

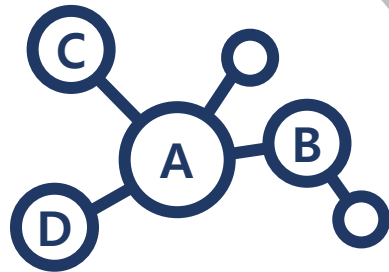
단일 임차인이 전체 면적 임차할 수 있는 사옥 용도의 중소형/신축(공실) 오피스 수요 집중
센터포인트 강남(F&F), T412(알레르망) 등

안정적 임차 구축된 초대형/우량 자산에 대해 유동성 축소에 따른 상대적 관심도 하락
더에셋, 아크플레이스, 타워730 등

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

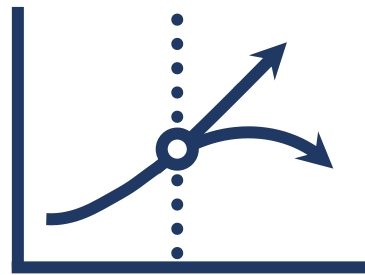
또한 이지스밸류리츠는 신규 투자를 통해 ① CBD에 집중된 오피스 투자 포트폴리오를 분산하고, ② 금리 변곡점 이후 금리 하락에 대응하면서, ③ 경기 침체 가능성을 염두하여 장기 마스터리스 자산을 확보할 목표를 세워왔습니다.

투자 목표



포트폴리오 다변화

- ✓ 태평로빌딩, 트윈트리타워 등 코어 오피스 보유자산이 도심권역(CBD)에 집중
- ✓ 타 권역으로 오피스 포트폴리오를 확장하여 경기 변동, 신규 공급 등 외부 충격에 안정적 대처 목표



금리 하락기에 대응

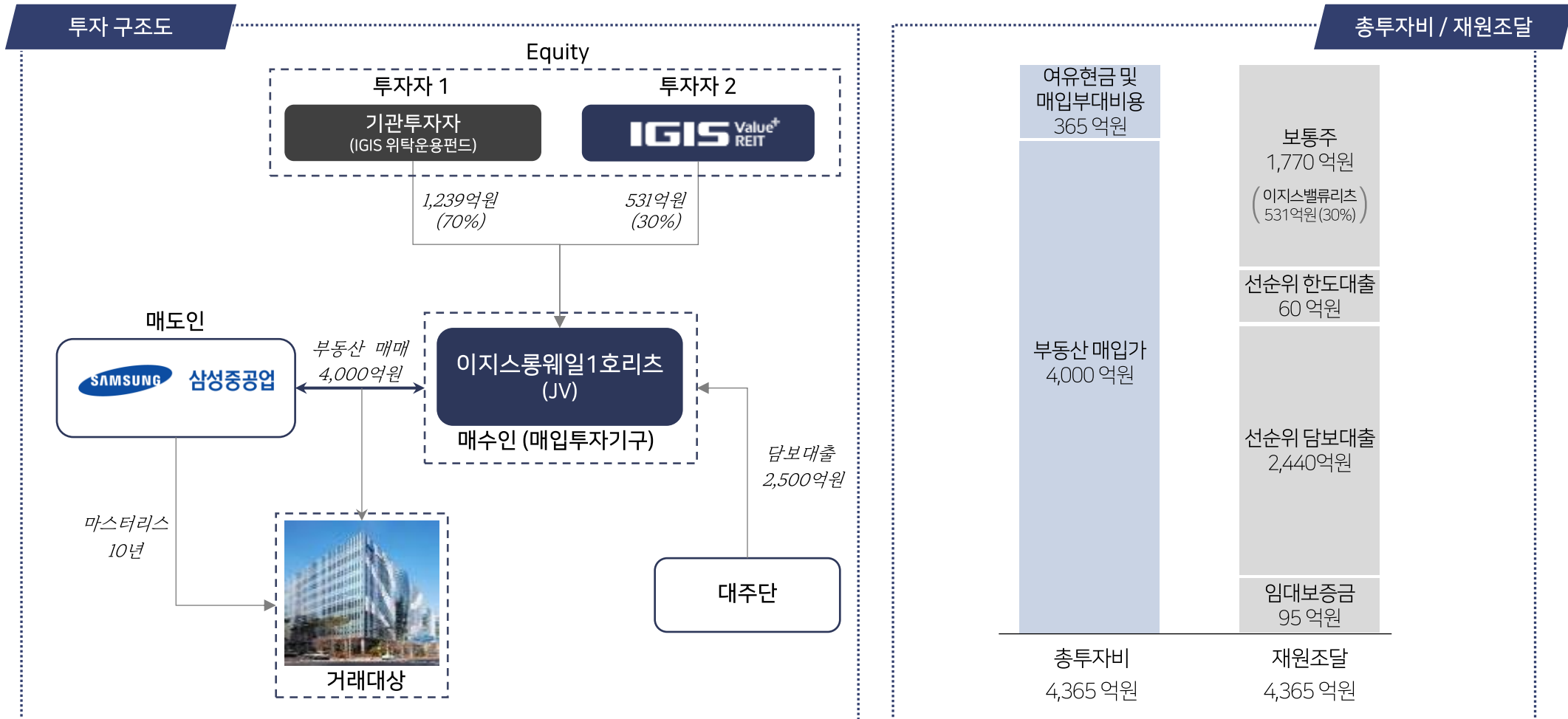
- ✓ 금리 인상기가 끝나고 금리 인하가 진행되는 '변곡점' 상황
- ✓ 저물가, 저성장이 예상됨에 따라 장기간 고정된 임대료 상승률이 확보된 장기 임대차 (Credit Deal) 선호도 ↑ 예상



경기 침체 가능성 고려

- ✓ 장기 저성장이 지속될 경우 현재의 임대시장 활황이 끝나고 공실 증가 위험 가능성 존재
- ✓ 장기 책임임차를 통해 공실위험을 최소화하고 경기 침체 Cycle에 대응 목표

금번 투자를 위해 신규 설립된 이지스롱웨이일1호리츠는 이지스밸류리츠로부터 531억원(30%), 타 기관투자자로부터 1,239억원(70%)을 조달하였고, 담보대출 2,500억원을 차입하여 본건 자산을 4,000억원(평당 2,301만원)에 매입하여 투자하고자 합니다.



* 롱웨이일: Long WALE (Weighted Average Lease Expiry)

이지스밸류리츠가 금번 투자를 위해 투입하는 금액은 531억원으로, 전액 브릿지론을 통해 조달할 예정입니다.
장기임대차가 체결되어 배당 안정성이 높은 자산에 단기차입을 통해 투자하면서 향후 소폭의 배당률 상승 효과가 있을 것으로 예상됩니다.

브릿지론 이지스밸류리츠

구분	대출금액	대출기간	금리	중도상환 수수료
수익증권 담보대출	531억원	1년	All-in 5.95% (Coupon 4.95% + 수수료 1%)	없음

목표 수익률 이지스롱웨일1호리츠

구분	ROE (배당수익률)		IRR (매각익 포함)	투자기간
	매각익 제외	매각익 포함		
이지스롱웨일 1호리츠	6.20%	9.86%	8.83%	8년 가정 정관상 투자기간 약 28년

이지스밸류리츠는 All-in 5.95%에 브릿지론을 조달하고,
향후 8년 평균 목표배당률 6.20% (최초 1년 6.00%)인 이지스롱웨일1호리츠에 투자하여
소폭의 배당률 상승 효과가 있을 것으로 기대됨

기존 사업계획 이지스밸류리츠

구분	이지스밸류리츠 목표배당률	
	주당 배당금	배당률(연환산)
11기 ('25.02)	170원	6.84%
12기 ('25.08)	170원	6.81%

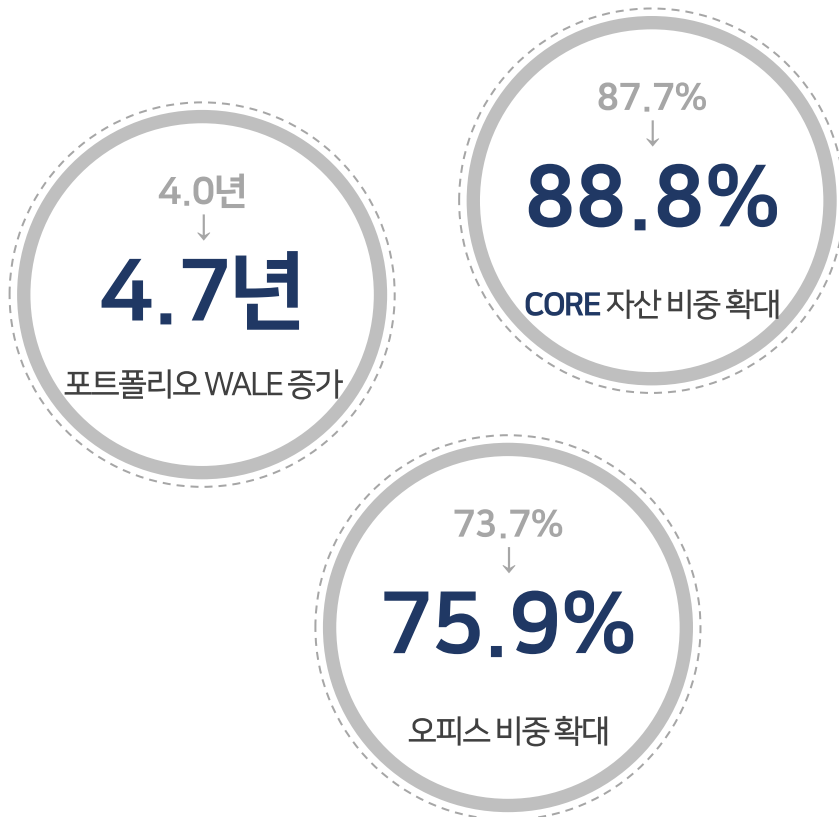
신규 투자 후 이지스밸류리츠

구분	이지스밸류리츠 목표배당률	
	주당 배당금	배당률(연환산)
11기 ('25.02)	171원	6.85% (+0.01%p)
12기 ('25.08)	171원	6.87% (+0.06%p)

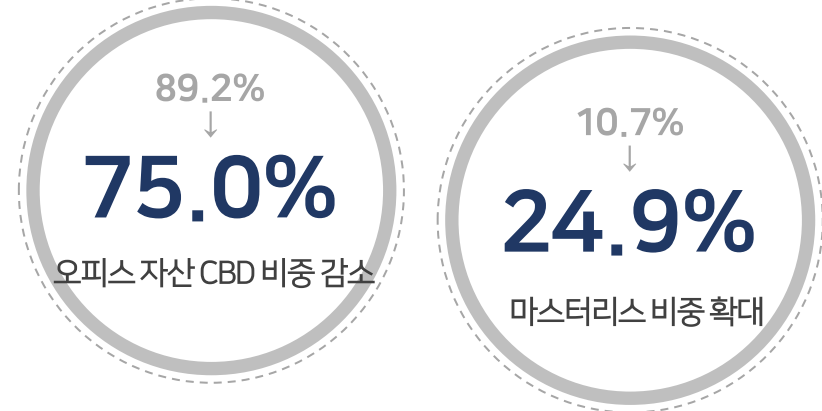
금번 신규 투자시 이지스롱웨일1호리츠의 최초 결산기(~'25.3월말, 이후 6개월 결산)가
이지스밸류리츠 11기(~'25.2월말)까지 도래하지 않아 브릿지론 이자비용만 인식하게
되어 11기 사업연도에는 당기순이익이 일시적 적자 발생 가능성 존재

신규 투자 후 목표 배당률은 기존 사업계획에 유상증자 없이
브릿지론 유지를 가정하여 추정된 수치임
금번 신규투자를 위한 유상증자는 예정된 바 없으나,
추후 시장환경 변화를 검토해 자본조달 방식 결정 예정

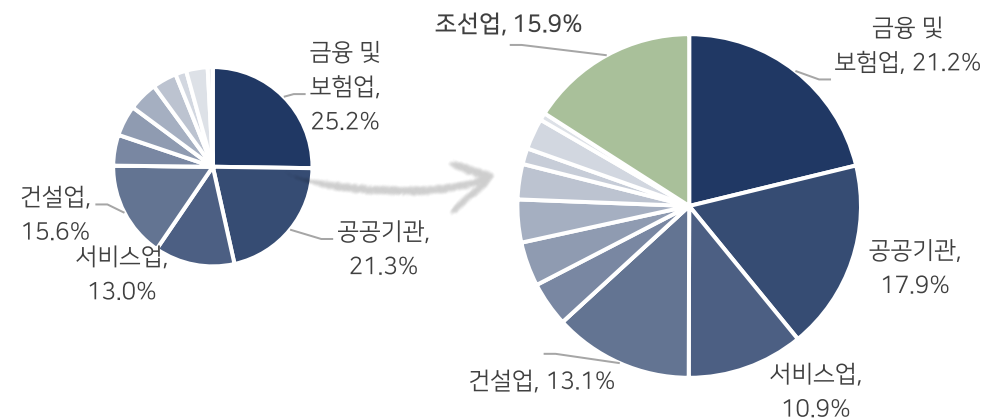
금번 자산편입으로 CORE 오피스에 대한 비중 상향 및 WALE의 증가 (4.0→4.7년)로 현금흐름 안정성이 향상될 것으로 기대됩니다.
또한 임차인의 Sector와 계약형태의 다변화 및 투자 대상 소재 권역의 확장으로 포트폴리오 효과가 강화될 것으로 예상됩니다.



Flight To Quality 전략에 따라 코어 오피스 위주의 안정적 포트폴리오 구축



임차인 Sector, 계약형태, 투자 권역 다변화를 통해 시장 변화에 대응 능력 강화



주요 매입조건

구분	내용
매입금액	4,000억원 (평당 약 2,301만원) 감정평가액 대비 약 91.2%
매입 Cap. Rate	4.70%
감정평가액	4,385억원 (평당 약 2,523만원) 기준시점: 2024년 11월

주요 대출조건

구분	내용
대출금액	총 2,500억원 - Tranche A: 1,440억원 (선순위 일시) - Tranche B: 1,000억원 (선순위 일시) - Tranche C: 60억원 (선순위 한도) * LTV: 매매대금의 62.5%
최초 인출일	2024년 12월 30일
대출기간	- Tranche A: 2년 + 1년 차주 연장옵션 (최장 3년) - Tranche B: 3년 - Tranche C: 2년 + 1년 차주 연장옵션 (최장 3년)
대출금리	<u>All-in 4.24%</u> - Tranche A: All-in 4.2% (연 4.0% + 선취취급수수료 0.6%) 1년 차주 연장옵션 행사 시 금리변동: 행사시점 AAA금융채 1년물* + 연 1.2% - Tranche B: All-in 4.3% (연 4.0% + 선취취급수수료 0.9%) - Tranche C: All-in 4.4% (연 4.2% + 선취취급수수료 0.6%) 1년 차주 연장옵션 행사 시 금리변동: 행사시점 AAA금융채 1년물* + 연 1.4% * AAA 금융채 1년물 금리 현재 수준: 3.01% (24.12.24 기준)

주요 임대차 조건

구분	내용
임차인	삼성중공업 주식회사
임대차 기간	거래종결일('24.12.30일 예정)로부터 10년 (중도해지 불가)
임대면적	본건 자산 전체 면적
보증금	9,504백만원 (임대료 6개월분) 중도해지시 잔여임대차기간 임대료 전액 위약벌
임대료	월 1,584백만원 (임대평당 91,130원)
임대료 상승률	3.0%/년
비용부담 (관리비)	[Single Net] 임차인 부담으로 건물 사용, 관리, 유지보수 조건 (관리비 별도 미수취) - 임차인 비용부담항목: FM, 일상적 유지보수, 임대인 부담 외 CAPEX - 임대인 비용부담항목: PM, 보험료, 제세공과금, 주요 구조부 CAPEX

기준층 도면

