이지스자산운용(주)
준법감시인 심사필
제900-25-광고-062
2025.09.25~2026.09.24

Active REIT in KOREA

이지스밸류플러스리츠
IGIS Value Plus REIT

Investor Relations Sep. 25 2025

2025년 하반기 한국리츠협회 IR

본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다. 본 자료와 구두 또는 문서의 형태로 제공되는 자료에 대하여 자산관리회사인 이지스자산운용 주식회사와 주식회사 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 부담 하지 않습니다. 본 자료에 수록된 내용은 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 그 정확성과 완전함이 보장되지 않으며, 미래의 성과를 보장하지 않습니다. 따라서 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 이 자료에는 예측정보가 일부 포함되어 있습니다. 이러한 예측정보의 경우에는 "계획", "예상", "기대", " 예측", "추정", " 목표" 혹은 이와 유사한 표현을 사용하고 있으며, 이러한 예측정보는 실제 결과가 그와 현저하게 다를 위험성과 불확실성을 내포하고 있습니다. 본 자료의 게시와 관련하여 금융상품을 불특정다수 소비자에게 널리 알리거나 제시하는 행위로 금융소비자 보호에 관한 법률상 광고규제 관련 내부 준법감시인 심의를 거쳤습니다.

DISCLAIMER

본 IR 자료는 이지스자산운용 주식회사(이하 "자산관리회사")가 주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사(이하 "이지스밸류플러스리츠")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/기관투자자분들의 이지스밸류플러스리츠에 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 자료 의 제공사실 또는 본 IR 자료에 포함되어 있거나 추가로 제공된 자료 또는 정보는 이지스밸류플러스리츠와 관련한 투자 의사결정의 조언으로 해석되어서는 안됩니다. 따라서 본 IR 자료의 이용자는 본 IR 자료 을 이용함에 있어서 각자 전문적인 조언을 구하고 자신의 지식, 조사 결과 및 판단에 의존하여 본 IR 자료 에 포함된 정보를 평가하고 그러한 정보의 완전성과 정확성에 대하여 스스로 만족할 수 있는 절차를 취하여야 합니다. 이지스밸류플러스리츠에 투자하고자 하는 자는 금융소비자보호법 제19조제1항에 따른 설명을 받을 수 있는 권리가 있으며 관련 법령에 따라 금융소비자 보호를 받을 수 있습니다. 자산관리회사는 이지스밸류플러스리츠의 사업 진행과 관련하여 언제든지 이지스밸류플러스리츠의 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.

이지스밸류플러스리츠는 예금자보호법에 따른 보호대상이 아니며, 실적배당상품으로서 운용 결과에 따른 이익 또는 손실이 투자자에게 귀속됩니다. 이지스밸류플러스리츠는 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 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. 이지스밸류플러스리츠에 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 IR자료는 관련 법령 및 내부통제기준에 따른 광고 관련 절차를 준수하였습니다.

이지스밸류플러스리츠의 수수료[1)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) 이지스밸류플러스리츠는 이지스자산운용 주식회사가 자산관리회사/집합투자업자로서 발행하는 부동산관련증권에 투자하여 동일/유사한 보수를 수취한 경우 해당 항목에 대해 중복으로 보수를 수취하지 않습니다.
2) 이지스밸류플러스리츠는 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

REIT Highlights

이지스밸류플러스리츠는 설정액 기준 국내 최대* 부동산 자산운용사인 **이지스자산운용의 플래그십 공모상장리츠**로,
Prime 오피스를 중심으로 투자하여 연환산 6% 이상의 배당 지급을 목표하고 있습니다.

* '25년 8월말 금융투자협회 부동산 펀드 순자산총액 기준

AUM (총자산)

1.6조원

* '25년 8월말 기준

상장시점 대비 5.2배 성장

시가총액

2,148억원

* '25년 9월 24일 종가 기준

투자자산

7개

* AUM 비중

오피스 4개 (76%)
데이터센터 2개 (20%)
물류센터 1개 (4%)

목표 배당률

6.4%↑

1차 발행가액 대비 8.2%

공모가 5,000원 기준
'26년 2월, 8월 연간 목표배당률

임대현황

임대율 99.7%

잔여 임대기간 4.1년
(WALE)

* '25년 8월말 기준

상장 후 평균 임대율 98.5%

신용등급

A-

한국신용평가 '25년 7월 (기업신용등급 (ICR))
한국기업평가 '25년 8월 (회사채)

KEY HIGHLIGHTS

- 최초 상장 후 세 차례 신규 투자 성공적으로 실시
- 유상증자를 통해 LTV 61.2%로 하락, 투자 여력 확보 기대
- 유상증자 후에도 Total Return 연 17.7% 수준, P/NAV 0.56

Total Return = [(누적 DPS + NAV/share) / 가중평균 발행가액]의 연환산 수익률
LTV, P/NAV : 1차 발행가액(3,910원) 기준

1. 리츠 현황

- 1.1 리츠 개요
- 1.2 투자 구조도
- 1.3 투자 전략

본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다. 본 자료와 구두 또는 문서의 형태로 제공되는 자료에 대하여 자산관리회사인 이지스자산운용 주식회사와 주식회사 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 부담 하지 않습니다. 본 자료에 수록된 내용은 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 그 정확성과 완전함이 보장되지 않으며, 미래의 성과를 보장하지 않습니다. 따라서 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 이 자료에는 예측정보가 일부 포함되어 있습니다. 이러한 예측정보의 경우에는 "계획', "예상", "기대", " 예측", "추정", " 목표" 혹은 이와 유사한 표현을 사용하고 있으며, 이러한 예측정보는 실제 결과가 그와 현저하게 다를 위험성과 불확실성을 내포하고 있습니다. 본 자료의 게시와 관련하여 금융상품을 불특정다수 소비자에게 널리 알리거나 제시하는 행위로 금융소비자 보호에 관한 법률상 광고규제 관련 내부 준법감시인 심의를 거쳤습니다.

1.1 리츠 개요

이지스밸류플러스리츠는 매 2월, 8월 결산 및 선배당후투자 정책 최초 도입을 통해 매 6월, 12월 연 2회 배당을 목표하고 있으며, **모든 주주의 이익을 극대화하는 것을 최우선 운용 목표로 삼고 있는 상장리츠**입니다.

리츠 기본 정보

리츠명	(주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사
종목명	이지스밸류플러스리츠 KOSPI 334890
결산월	매년 2월말 / 8월말 매년 2회 배당 * 선배당후투자 정책으로, 매 주주총회 후 6월초 / 12월초 배당기준일 설정
발행주식수	51,443,469주 → 69,448,683주 예정 +35%
주주구성 ('25.08)	기관 + 법인: 73.1% / 개인: 26.9% 최대주주: 이지스자산운용 14.5% (펀드 13.3%, 고유 1.2%) 주요주주: 코람코앵커리츠(주택도시기금) 13.7% 코람코자산운용(펀드) 10.7% 미래에셋자산운용(ETF 등) 5.9%
신용등급	회사채: A- ('25.07 한국신용평가, '25.08 한국기업평가) 단기사채: A2- ('25.07 한국신용평가, '25.08 한국기업평가)

재무 정보 및 투자구조

재무현황

연결기준	제12기 가결산	제11기	제10기
자산총계	5,922	5,747	5,205
부채총계	1,983	1,983	1,105
자본총계	3,940	3,764	4,100
영업수익	320	165	121
영업이익	307	17	16
별도기준 배당가능이익	118	89	315

* 배당가능이익은 평가손실 등을 제외한 현금흐름상의 이익(FFO)

투자구조

하위투자기구(펀드, 리츠)를 통해 실물 부동산에 투자하는 **재간접리츠**[1)]

* 지분율 50%를 초과하는 리츠만 회계상 연결 대상
(펀드 및 지분율 50% 미만 리츠는 비연결)

1) 재간접리츠: 집합투자증권에 자산총액의 100분의 40을 초과하여 투자할 수 있는 집합투자기구(리츠)

1.2 투자 구조도

이지스밸류플러스리츠는 하위 투자기구(펀드/리츠)를 통해 부동산에 투자하는 이른바 '재간접리츠'로,
자산별 risk 전이를 최소화하고, 신규 투자시 및 자산 매각시 거래비용을 낮추면서 보수의 이중 수취는 제한하고 있습니다.

이지스밸류플러스리츠 투자구조도

1) 이지스97호 지분율은 재구조화 시점 당시('24.04) NAV 기준의 지분율 표기
2) 이지스데이터센터리츠는 분당Hostway IDC에는 '코람코127호 펀드'를 통해 투자하며, 북미DC포트폴리오는 Valhalla I-A 등 다층의 투자기구를 통해 간접투자함

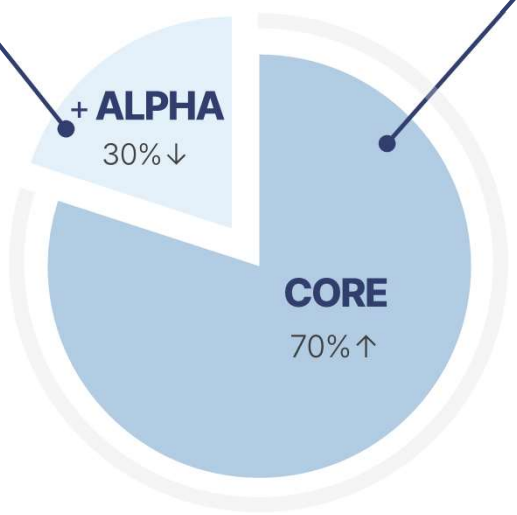
1.3 투자 전략

이지스밸류플러스리츠는 **CORE 자산으로 안정적인 배당재원을 확보**하고, **+ALPHA자산으로 적극적인 매각차익을 추구**하는 ACTIVE 포트폴리오 전략을 기본으로 운영되고 있으며 '25년 8월 CORE 89%, +ALPHA 11% 비중으로 배분되어 있습니다.

30% Target

+ ALPHA 자산 (Actual 11%)

"적극적인 투자로 순자산가치를 증대하여 +α 실현"



Target 70%

(Actual 89%) **CORE** 자산

"안정적인 운영 배당 재원 확보 추구"

New Economy Sector 자산
물류센터, 데이터센터 섹터 등에 투자

Build-to-Core / Value-Added
선매입, 직접 개발을 통한 기회 선점 및 투자비 절감

전략적 투자자와의 협업
전략적 투자자(SI)와의 협업
SI와 공통으로 투자/개발하여 투자기회 확대 및 리스크 분산

핵심 권역 소재 Core Asset
CBD/GBD/PBBD 핵심권역 투자로
안정성 확보 목표

대형 자산 중심의 포트폴리오 구성
"Flight to Quality"

High Profile Tenant
신용도 높은 우량임차인 선호 자산 선별적 투자

2. 운용 실적

- 2.1 주가 및 배당 추이
- 2.2 포트폴리오 자산 배분
- 2.3 포트폴리오 임대 현황
- 2.4 포트폴리오 차입 현황

본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다. 본 자료와 구두 또는 문서의 형태로 제공되는 자료에 대하여 자산관리회사인 이지스자산운용 주식회사와 주식회사 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 부담 하지 않습니다. 본 자료에 수록된 내용은 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 그 정확성과 완전함이 보장되지 않으며, 미래의 성과를 보장하지 않습니다. 따라서 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 이 자료에는 예측정보가 일부 포함되어 있습니다. 이러한 예측정보의 경우에는 "계획', "예상", "기대", " 예측", "추정", " 목표" 혹은 이와 유사한 표현을 사용하고 있으며, 이러한 예측정보는 실제 결과가 그와 현저하게 다를 위험성과 불확실성을 내포하고 있습니다. 본 자료의 게시와 관련하여 금융상품을 불특정다수 소비자에게 널리 알리거나 제시하는 행위로 금융소비자 보호에 관한 법률상 광고규제 관련 내부 준법감시인 심의를 거쳤습니다.

2.1 주가 및 배당 추이

글로벌 금리 인상 등으로 국내 리츠 지수가 부진했으나, 당사는 목표 배당률 상향 기간 및 태평로빌딩 재구조화를 통해 높은 배당을 달성하며 **상장 이후 벤치마크 대비 상대적으로 높은 수준의 주가로 성과를 보이고** 있습니다.

당사 주가 추이 vs KRX 리츠 Top 10 지수

* Source: data.krx.co.kr

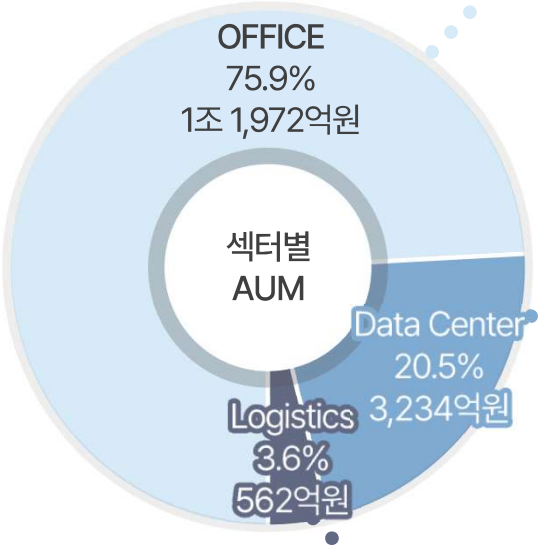
1) 권리락이 반영되지 않은 명목 주가 기준
2) KODEX한국부동산리츠인프라(476800), TIGER리츠부동산인프라329200) 등

2.2 포트폴리오 자산 배분

이지스밸류플러스리츠는 AUM(총 운용자산) 중 약 **76%를 오피스 섹터에 투자하고 있는 오피스 중심의 리츠**입니다.
'25년 8월 현재, **전체 AUM은 약 1.6조원 수준으로 '20년 최초 상장시점 대비 약 5.2배로 증가**하였습니다.

포트폴리오 Sector 배분

AUM 비중



전체 AUM 1.6조원
최초 상장시점 대비 5.2배로 증가

오피스

태평로빌딩 1.2만평
평가액 4,564억원 '25.08
매입가 3,025억원 '20.06
+51%

이수화학사옥 0.4만평
평가액 1,046억원 '25.08
매입가 800억원 '22.06
+31%

트윈트리타워 1.7만평
평가액 6,725억원 '25.09
매입가 5,645억원 '22.12
+19%

삼성중공업 1.7만평
평가액 4,763억원 '25.08
매입가 4,000억원 '24.12
+19%

물류센터

이천YM물류센터 0.9만평
평가액 581억원 '24.03
매입가 480억원 '21.12
+21%

데이터센터

북미DC포트폴리오 187MW
평가액 5.7조원 '25.03
매입가 3.5조원 '21.12
+37%

분당Hostway 12.5MW
평가액 553억원 '23.11
매입가 430억원 '21.11
+29%

* 북미DC포트폴리오 및 트윈트리타워 평가액 상승분에는 자산 추가 매입 포함

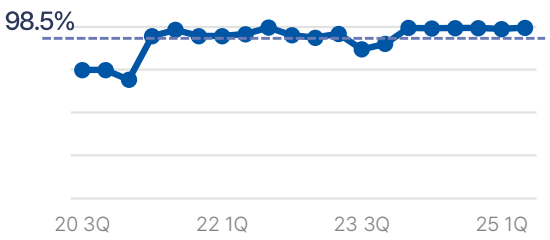
2.3 포트폴리오 임대 현황

이지스밸류플러스리츠 투자 자산은 '25년 8월 현재 **임대율 99.7%, 잔여 임대기간 4.1년으로 안정적으로 운용 중**에 있으며, 삼성중공업 판교R&D센터 편입 후 마스터리스와 공공기관 및 2대 기업집단 임차 비중이 상향되어 임차 안정성이 강화되었습니다.

포트폴리오 임대율

99.7%

임대율 추이

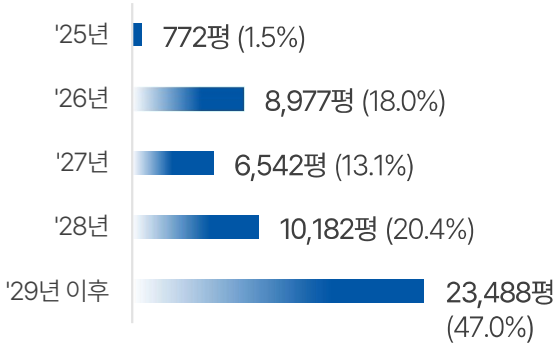


상장 후 평균 임대율 98.5%

잔여 임대기간 (WALE)

4.1년

연도별 만기 현황



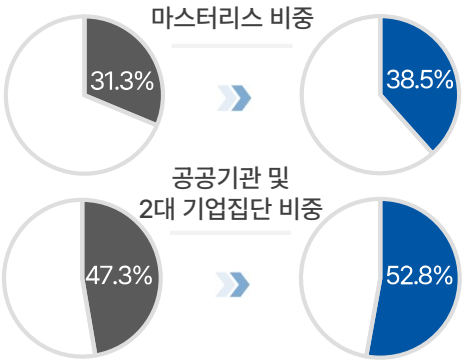
임대차 형태 비중

마스터리스 38.5%

공공기관 및 2대 기업집단 비중 52.8%

'24년 12월

신규 자산 편입 효과



* 임대현황: '25년 8월말 기준
* 포트폴리오 임대현황은 자산별 임대면적(북미DC포트폴리오의 경우 용량 환산)에 지분율을 고려하여 계산하였습니다.

2.4 포트폴리오 차입 현황

'25년 8월 기준 이지스밸류플러스리츠 LTV는 67.2%, 차입금의 가중평균 만기는 1.6년, 금리는 3.95% 수준이며
금번 유상증자로 차입금 상환 후 LTV가 약 61.2% 수준으로 6.0%p 하락(1차 발행가액 기준)**하여 이자 비용 절감**이 예상됩니다.

LTV

67.2% 유상증자 전 › 61.2% 유상증자 후

AUM

1조 5,769억원

순차입금

1조 512억원 › 9,649억원

가중평균 만기

1.6년

* '25년 8월 기준

연도별 만기 현황

1년 이내	2,704억원 (25.6%)
2년 이내	4,807억원 (45.4%)
3년 이내	2,732억원 (25.8%)
4년 이내	156억원 (1.5%)
5년 이후	177억원 (1.7%)

가중평균 금리

3.95% 유상증자 전 › 3.87% 유상증자 후

상환 예정 차입금

구분	금액	만기	금리
회사채 1-2회차	100억원	'25.11	7.20%
수익증권 담보대출 (브릿지론)	531억원	'25.12	4.95% (All-in 5.95%)

연 **33.5억원** 이자비용 절감

1) 순차입금: 총 차입금 중 북미DC포트폴리오 및 이지스97호의 보유현금 등을 고려한 순차입금이며, 유상증자 전후 기준 북미DC포트폴리오의 경우 환율 변동에 따라 순차입금 감소분이 포함되어 있습니다.
2) 유상증자 후 LTV 등은 1차 발행가액 기준이며 포트폴리오 차입현황은 각 투자기구에서의 차입금에 지분율을 고려하여 계산하였습니다.
3) 리파이낸싱 후 이자비용 절감금액 가정은 현재 회사채 및 브릿지론 금리의 1년치를 단순 계산한 수치입니다.

3. 유상증자 현황

- 3.1 주주배정 유상증자 계획
- 3.2 유상증자 추진 배경
- 3.3 유상증자 기대 효과

본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다. 본 자료와 구두 또는 문서의 형태로 제공되는 자료에 대하여 자산관리회사인 이지스자산운용 주식회사와 주식회사 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 부담 하지 않습니다. 본 자료에 수록된 내용은 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 그 정확성과 완전함이 보장되지 않으며, 미래의 성과를 보장하지 않습니다. 따라서 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 이 자료에는 예측정보가 일부 포함되어 있습니다. 이러한 예측정보의 경우에는 "계획', "예상", "기대", " 예측", "추정", " 목표" 혹은 이와 유사한 표현을 사용하고 있으며, 이러한 예측정보는 실제 결과가 그와 현저하게 다를 위험성과 불확실성을 내포하고 있습니다. 본 자료의 게시와 관련하여 금융상품을 불특정다수 소비자에게 널리 알리거나 제시하는 행위로 금융소비자 보호에 관한 법률상 광고규제 관련 내부 준법감시인 심의를 거쳤습니다.

3.1 주주배정 유상증자 계획

이지스밸류플러스리츠는 신규 편입을 위해 차입했던 대출금 상환을 위하여
신주 배정비율을 35%로 하여(1주당 0.35주 배정) 주주배정 유상증자를 실시하고자 합니다.

제2차 주주배정 유상증자 기본계획

증자방식	주주배정 후 실권주 일반공모	
발행주식수	기명식 보통주 18,005,214주 (증자비율 35%)	
예상 모집총액	약 704억원 (70,400,386,740원, 1차 발행가액 3,910원 기준)	
할인율	4.5%	
주관사	대표주관: 삼성증권 / 공동대표주관: 한국투자증권	
인수비율	삼성증권: 60% / 한국투자증권: 40%	
인수방식	증권사 잔액인수	
자금조달 목적	신규 투자 관련 차입금 상환	531억원 브릿지론 531억원 / 만기 '25.12.27 / 금리 5.95% (All-in)
	기타 차입금 상환 등	173억원 1-2회차 회사채 100억원 / 만기 '25.11.27 / 금리 7.20% 잔여 금액은 운영자금 또는 전단채 등 상환 예정

유상증자 일정(안)

- '25.08.21 이사회 결의: 신주 발행
- '25.09.02 투자설명서 공시
- '25.09.03 1차 발행가액 결정: 3,910원
- '25.09.06 신주배정 기준일 (권리락: '25.09.04)
- '25.09.22~26 신주인수권증서 상장 (5거래일)
- '25.09.29 신주인수권증서 상장 폐지
- '25.10.17 2차 및 확정발행가액 결정
- '25.10.22~23 구주주 청약 (2거래일)
  - * 실권주 일반청약: 실권주 발생시 (2거래일, 10월 27일~28일)
- '25.10.30 주금납입일
- '25.11.13 신주 추가 상장일
- '25.11 중 이사회 결의: 12기 배당기준일 설정
  - * 선배당 후투자 정책으로 인해 유상증자 참여시 12기 배당금 (사업계획상 주당 약 170원) 수령 예상
- '25.12 초 12기 배당권리 기준일
- '25.12 말 12기 배당금 지급

* 제12기 사업연도 결산이 진행중으로 실제 배당금은 결산 과정 및 이사회, 주주총회 결의를 통해 최종 결정되므로 변동될 수 있습니다.
* 금번 주주배정 유상증자와 관련하여 자세한 사항은 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)에 공시된 투자설명서를 참고하시기 바랍니다.

3.2 주주배정 유상증자 추진 배경

'24년 12월 이지스밸류플러스리츠는 단기차입을 통해 삼성중공업 판교R&D센터에 투자하였습니다.
이후 **판교 오피스 시장의 수요 증가**와 **책임임차인인 삼성중공업의 신용등급 개선**으로 **자산가치가 상승**한 것으로 평가되었습니다.

신규 투자 절차

자산취득 및 차입
차입을 통한 신규투자로 매입 경쟁력 확보
유상증자 병행방식 대비 매입 불확실성 최소화

자산가치 상승
판교권역 자산가치 상승추세 투자 자산의 실적 확인

자기자본 확충
선투자 후조달로 리스크 ↓
투자 위험 전가를 최소화, 자산 안정화 후 자본확충

자산 가치 상승 배경

A 임차인 신용도 개선

영업실적 ('24년 상반기 기준)	
매출액	4.9조
영업이익	2,000억
당기순이익	818억
시가총액 ('24.12말)	9.9조 (주당 11,300원)

신용등급 ('24.12.06): BBB+ (positive) NICE신용평가

자산 편입시점 ⌄ 현재 시점

영업실적 ('25년 상반기 기준)	
매출액	5.2조
영업이익	3,279억
당기순이익	3,025억
시가총액 ('25.08말)	18.7조 (주당 21,300원)

신용등급 ('25.06.13): A- (stable) NICE신용평가

* Source: 사업보고서(전자공시시스템)

B 판교 오피스시장 활황

공실률 ('24년말 기준): 1.3% (신축포함)

거래사례	
삼성화재 판교사옥	2,400만 ('24.3Q)
판교테크원	2,620만 ('23.3Q)
만도글로벌	2,320만 ('22.3Q)

자산 편입시점 ⌄ 현재 시점

공실률 ('25년 상반기 기준): 0.7% (신축포함)

거래사례	
삼성화재 판교사옥	2,400만 ('24.3Q)
판교테크원	3,320만 ('25.4Q(E))

판교테크원: 2년만에 매물로 등장
매각가 25% 이상 ↑

* Source: 공실률(젠스타메이트 리서치), 거래사례(JLL 리서치)

A+B = 자산가치의 변동

매입가	감정평가
2,301만원/평	2,523만원/평
'24.12.30 매입 Cap. Rate 4.70%	'24.11.08 기준 매입가 대비 +9.7%

자산 편입시점 ⌄ 현재 시점

감정평가: 2,740만원/평 ('25.10.31 기준)
Holding Cap. Rate 4.8% ('25.10 기준)
매입가 대비 +19.1%

* 금번 주주배정 유상증자와 관련하여 자세한 사항은 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)에 공시된 투자설명서를 참고하시기 바랍니다.

3.2 주주배정 유상증자 추진 배경

금번 신규 투자에 따른 자산 가치 향상을 바탕으로 주주배정 유상증자를 실시하더라도 **주당 순자산가치 하락을 완충**하고, **기준금리 인하 가능성**이 전망되는 현재 시점이 **주주배정 유상증자를 실시하기에 적절한 시기로 판단**됩니다.

유상증자 실시 배경

자산가치의 상승

'24.12 신규 투자 전

태평로빌딩
4,423억원(3,655만원/평)

트윈트리타워
6,619억원(3,922만원/평)

이수화학반포사옥
1,033억원(2,803만원/평)

구분	금액
AUM	1조 4,088억원
총 NAV	3,842억원
주식수	51,443,469주
평균발행가	5,011원
주당 NAV	7,470원/주
Total Return	연 19.6%

'25.03 신규 투자 후

삼성중공업 판교R&D센터
4,385억원(2,523만원/평)

태평로빌딩
4,423억원(3,655만원/평)

트윈트리타워
6,619억원(3,922만원/평)

이수화학반포사옥
1,033억원(2,803만원/평)

구분	금액
AUM	1조 5,646억원
총 NAV	3,854억원
주식수	51,443,469주
평균발행가	5,011원
주당 NAV	7,492원/주
Total Return	연 19.3%

'25.12 유상증자 후

삼성중공업 판교R&D센터
4,763억원(2,740만원/평)

태평로빌딩
4,564억원(3,771만원/평)

트윈트리타워
6,725억원(3,985만원/평)

이수화학반포사옥
1,046억원(2,837만원/평)

구분	금액
AUM	1조 5,769억원
총 NAV	4,889억원
주식수	69,448,683
평균발행가	4,725원
주당 NAV	7,040원/주
Total Return	연 17.7%

신규 투자 및 35% 유상증자 진행 후에도 주당 순자산가치(NAV/Share) 감소분은 약 430원(5.8%) 수준

글로벌 금리인하의 시점

- '25.08.28 금통위 — 기준금리 동결 (일부 인하 의견)
- '25.09.17 FOMC — 기준금리 인하 4.25% (▼25bps)
- '25.10.23 금통위 — 기준금리 인하 가능성[1] 2.25% (▼25bps)
- '25.10.29 FOMC — 기준금리 인하 예상[2] 4.00% (▼ 25bps)

1) 매일일보 기사 ('25.09.18)
2) FOMC 예상치: CME Group Fed Watch 89.8% ('25.09.23 기준)

* 투자 자산의 평가금액, NAV 등 자세한 사항은 Appendix 1. 을 참고하시기 바랍니다.

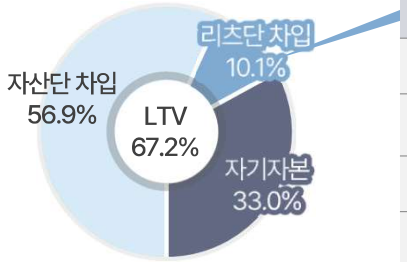
* 금번 주주배정 유상증자와 관련하여 자세한 사항은 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)에 공시된 투자설명서를 참고하시기 바랍니다.

3.3 주주배정 유상증자 기대 효과

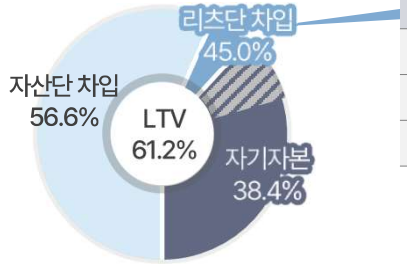
금번 주주배정 유상증자를 통해 차입금을 상환하여 **포트폴리오 안정성을 높이고,**
확충된 자본을 통해 신규 투자 여력을 확보하여 장기적인 성장 동력을 마련할 수 있을 것으로 기대됩니다.

유상증자 기대효과

포트폴리오 안정성 증대



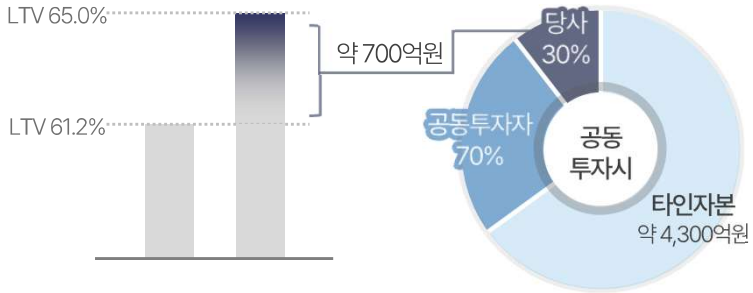
구분	금액	금리
회차채 1-2	100억원	7.20%
수익증권 담보대출	531억원	4.95% (All-in 5.95%)
전단채	950억원	4.00%
합계	1,581억원	



구분	금액	금리
전단채	950억원	하향 예상
회사채		
합계	950억원	

- 유상증자 조달재원으로 **고금리 차입 우선 상환**
- 리츠 차입 장단기비중 최적화로 **차입안정성 상승 기대**

장기 성장동력 확보



포트폴리오 LTV 65% 이내 투자시
공동투자로 최대 6,700억원(단독 투자시 2,000억) 규모
신규 투자 가능 예상

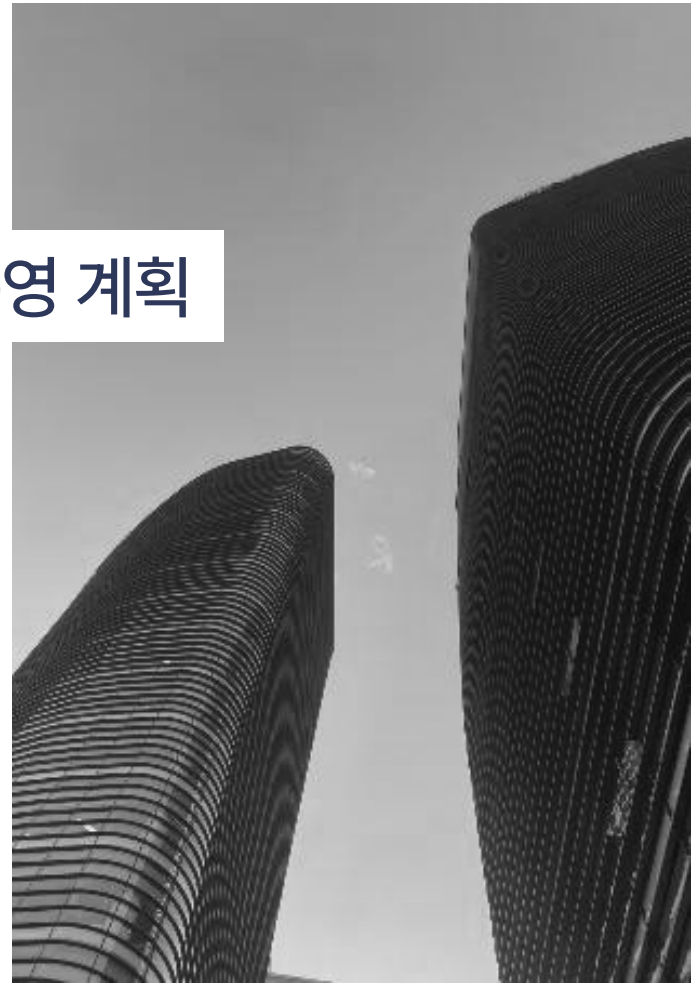
- 자산가치 상승시 **주당 NAV 향상 예상**
- 레버리지 효과 발생시 **주당 배당금 상향 예상**

- 시가총액 상승시 **신규 ETF* 편입 기회 확대**
  (금번 유증 후 국내 리츠 시가총액 Top 10 예상)

* 리츠부동산인프라 시가총액 Top 10 을 추종하는 TIGER리츠부동산인프라TOP10액티브 등

* 금번 주주배정 유상증자와 관련하여 자세한 사항은 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)에 공시된 투자설명서를 참고하시기 바랍니다.

4. 향후 운영 계획



- 4.1 배당 계획
- 4.2 신규 투자 계획
- 4.3 운영 및 매각 계획
- 4.4 자산 가치 향상 계획

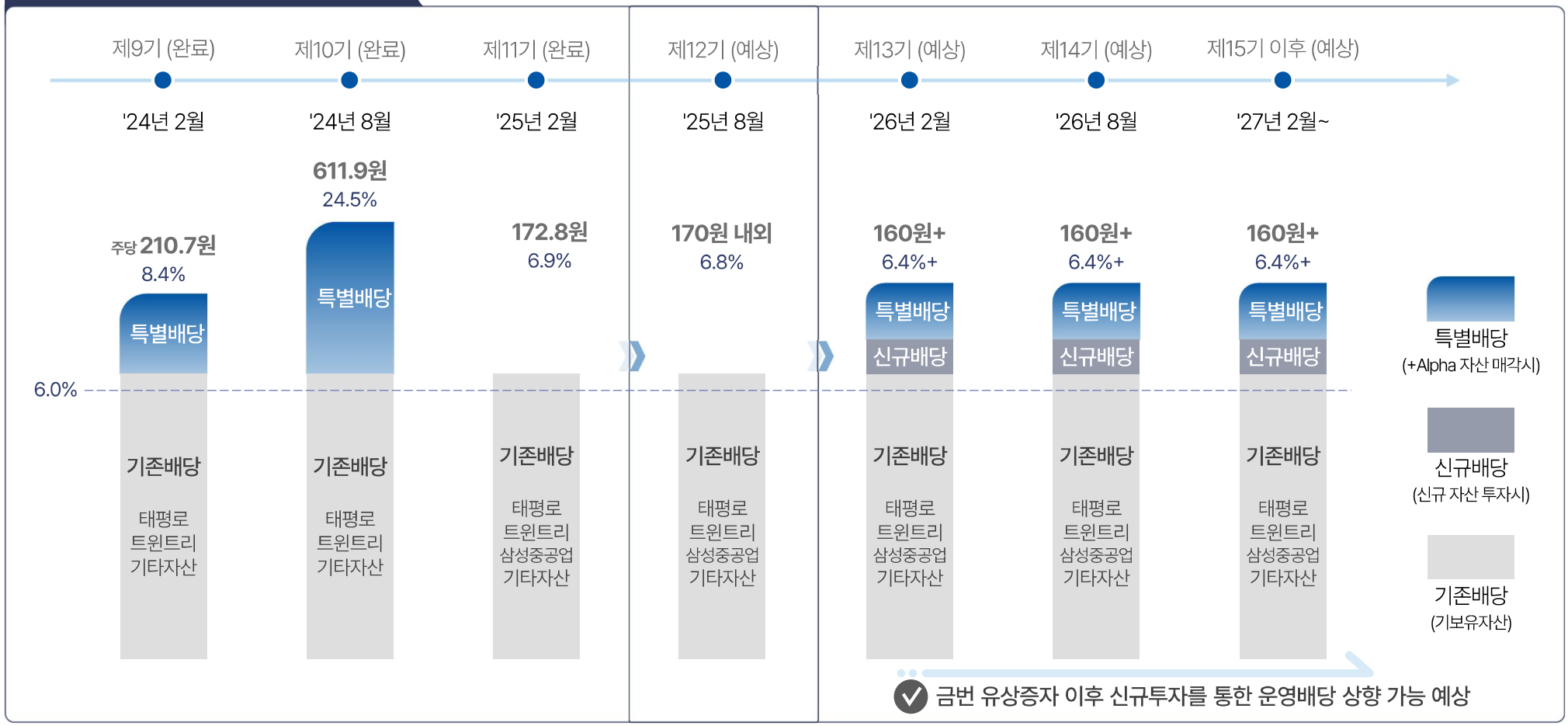
본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다. 본 자료와 구두 또는 문서의 형태로 제공되는 자료에 대하여 자산관리회사인 이지스자산운용 주식회사와 주식회사 이지스밸류플러스 위탁관리부동산투자회사 (이하 '리츠')는 의견표명이나 보증을 하지 않으며 본 자료에 근거하여 잠재적 투자자가 내린 의사결정의 결과로 발생하는 어떠한 종류의 손해나 피해에 대하여 자산관리회사와 리츠는 책임을 부담하지 않습니다. 본 자료는 이용자의 투자의사 결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 본 자료에서 제시되는 내용은 변경될 수 있으며 이 경우 자산관리회사와 리츠는 법적인 의무를 부담 하지 않습니다. 본 자료에 수록된 내용은 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 그 정확성과 완전함이 보장되지 않으며, 미래의 성과를 보장하지 않습니다. 따라서 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 이 자료에는 예측정보가 일부 포함되어 있습니다. 이러한 예측정보의 경우에는 "계획', "예상", "기대", " 예측", "추정", " 목표" 혹은 이와 유사한 표현을 사용하고 있으며, 이러한 예측정보는 실제 결과가 그와 현저하게 다를 위험성과 불확실성을 내포하고 있습니다. 본 자료의 게시와 관련하여 금융상품을 불특정다수 소비자에게 널리 알리거나 제시하는 행위로 금융소비자 보호에 관한 법률상 광고규제 관련 내부 준법감시인 심의를 거쳤습니다.

4.1 배당 계획

이지스밸류플러스리츠는 **'24년 시가배당률 16.6%로 KOSPI 1위*를 기록**하였으며,
금번 유상증자 후에도 연간 주당 320원, 연 6.4% 이상의 배당률을 유지 및 상향할 수 있도록 목표하고 있습니다.

* Source: 증권정보포털(SEIBro)

사업연도별 목표 배당률



* 배당수익률은 최초 공모가 5,000원 기준으로 표기하였으며 시가 배당률은 달라질 수 있음

4.2 신규 투자 계획

금리 인하와 신규 블라인드 펀드의 유입이 시작되면서 부동산 투자시장은 점차 매도자 우위 시장으로 변화할 것으로 예상됩니다.
당사는 매수자 우위 시장이 유지되는 시점에 **배당과 순자산가치를 향상시킬 수 있는 자산에 선별적으로 투자**할 계획입니다.

신규 투자 전략

신규 블라인드펀드 현황

구분	1차	2, 3차
규모	7,500억	1조~1.5조
선정사	3개사	4~6개사
NPS 출자비율	약정총액의 50~75%	
펀드 규모	3~4조	
시장 공급 규모	최대 10조	
투자 기간	3년 이내	
펀드 만기	10년 이내	
투자대상	오피스 등 70% 이내 DC, 물류 등 30% 이상	

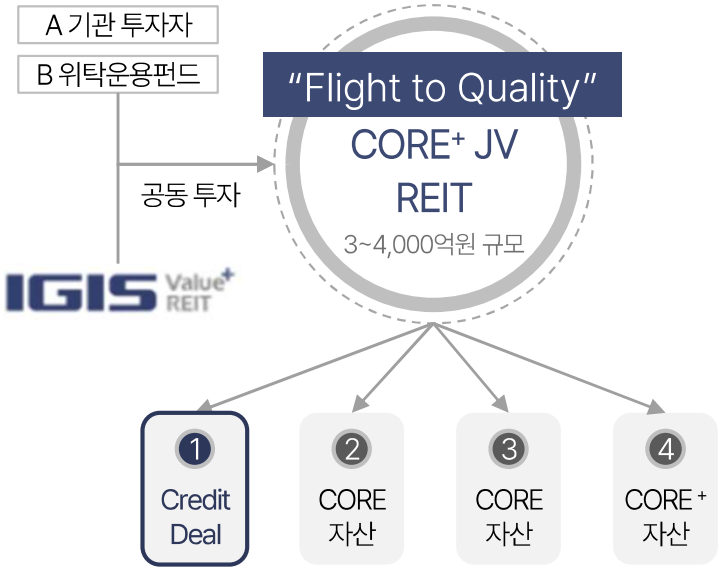
NPS

우정사업본부

CORE/CORE+
5,000억원 규모 1개사 선정

- 해외 대출 펀드 등 목표 수익률 저하에 따라 국내 부동산 Equity 투자 수요 증가 추세

CORE 투자 전략



- 기관투자자와의 JV를 통해 우량자산 투자 기회를 확보
- 우량 임차인의 장기 임차하는 "Credit Deal" 투자 기회 모색

+ ALPHA 투자 전략

- 유동성이 제한된 시기에 중소형 프리미엄 오피스 (Premium Midsize) 투자 목표
- New Economy 섹터 및 개발사업 출자 등을 통해 순자산가치 향상 기대

4.3 운영 및 매각 계획

당사는 기존 차입금을 상환하여 이자비용을 절감하고, 향후 자산단 담보대출 리파이낸싱을 통해 이자비용을 최소화하고자 하며, 보유중인 자산의 임대차를 개선하고 적기에 매각하여 **매각이익을 특별배당재원으로 마련**할 목표를 수립하고 있습니다.

임대 및 차입금 관리 계획

임대 운영계획

- ✓ 임대차 만기 도래 임차인의 재계약/교체를 통해 임대수익 향상 추구
  현재 만기 예정인 임차인의 임대료 수준을 시장 수준으로 인상시 임대수익 증가 기대
- ✓ '26년 내 만기 예정인 주요 임차인
  삼성전자로지텍(이천YM물류센터, 8,684평),삼성전자(태평로빌딩, 241평), 샤프에비에이션(트윈트리타워, 491평) 등

대출 상환 및 리파이낸싱 계획

- ✓ 리츠단 차입금 531억원, 회사채 100억원 상환
  531억원 4.95%: 연간 이자비용 **26.3억원**
  100억원 7.20%: 연간 이자비용 **7.2억원**
  (4.0%로 신규 차입시 현재 대비 연간 8.2억원 절감 예상)
- ✓ 자산단 차입금(부동산 담보대출) 리파이낸싱
  '27년 이후 태평로빌딩, 트윈트리타워, 삼성중공업 자산단 차입금 만기시 시장금리(현재 **3%중후반) 금리로 리파이낸싱 목표**

+Alpha 자산 매각 계획

자산 매각 계획

이천YM물류센터

- ✓ 임대차 만기 협의 예정(+2년)으로, 연장 후 매각 검토
- ✓ 적정한 매각이익 실현 가능 수준에서만 매각 진행 검토

분당 Hostway IDC

- ✓ 도심형 데이터센터(Edge DC) 투자가 최근 급부상 중
- ✓ 운용사(코람코자산운용)와 협의를 통해 수전용량 증설 (12.5MW→19.5MW, +7MW) 등 매각시 자산가치 향상 방안 검토 진행중
- ✓ 펀드 만기 연장(+30개월) 및 대출 연장(+24개월) 진행중

이수화학 반포사옥

- ✓ '26년 하반기 매각 검토

✓ 리츠 성장 동력을 높이는 측면에서 New Economy 섹터 투자 지속 예정

* 상기 이자비용 절감액은 예상치이므로 실제 대출 상환 여부 및 리파이낸싱 금리에 따라 달라질 수 있습니다.

4.4 자산가치 향상 계획 (1)

유상증자를 통해 희석된 주당 순자산가치를 다시 회복하기 위하여, **투자 자산의 가치를 올릴 수 있는 방안을 모색**하고 있습니다.
태평로빌딩의 경우 설계 효율성을 개선하고 스마트오피스로 전환이 가능한 방안으로 **리모델링 건축심의를 접수할 예정**입니다.

태평로빌딩 리모델링

[조감도]

[로비]

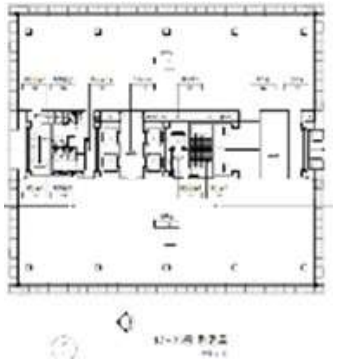
[파사드]

Hardware

- ✓ 삼우, 삼성전자, 이지스 ('23.04) "미래공간플랫폼" 개발 MOU 체결
- ✓ 설계 효율화, 전용률 상승, 천정고 상승
- ✓ 건축심의 접수 예정

Software

- ✓ 네이버, 이지스, 삼우 ('24.08) "테크컨버전스" 솔루션 구축 MOU 체결
- ✓ 사용자 편의성 강화, 미래형 오피스 전환, 로봇 기술 도입



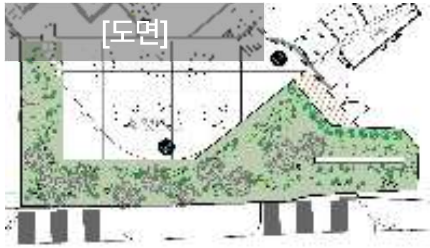
구분	As-is	To-be
연면적	12,101평	13,321평 (+10.1%)
전용면적	5,773평	7,328평 (+26.9%)
기준층 전용면적	220-240평	약 300평 (+25-36%)
천정고	2.65m	2.75m (+3.8%)

* 리모델링 후 수치는 현재까지의 설계(안)에 따른 수치로 인허가 과정에서 변동될 수 있습니다.

4.4 자산가치 향상 계획 (2)

트윈트리타워의 경우 구분 소유 호실(주유소)을 추가 **매입 및 철거하여 유류 관련 리스크를 제거하고 100% 소유권을 확보하였고,** 야외 조경 공사 및 리테일 시설로의 리테넌팅을 진행중으로 **경복궁, 이건희 기증관[1] 등 인근 시설과의 연계성**을 높이고자 합니다.

트윈트리타워 가치향상



단독 소유권 확보

- ✓ 기존 주유소 및 편의점 부지 구분소유 면적 '24.10 소유권 이전 완료
- ✓ 총 연면적 176.5평, 약 76억원 (4,308만원/평, 1~3층)
- ✓ 당사 추가 출자 50억원

리테넌팅

- ✓ 유동인구가 많고 시인성이 높은 대로변에 리테일 임대차 계약 체결 완료
  ▶ 추가 임대 수입 창출
- ✓ 외부 조경 공사를 통해 상환경 개선
  ▶ 건물 브랜드 가치 향상

1) 송현동 이건희 기증관(송현동 부지 복합개발사업): 2029년 개장 예정

Appendix 1. Fact Sheet

1. 투자 자산 현황
2. 차입 현황
3. 임대 현황
4. NAV Summary
5. 투자기구별 보수 현황

본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다. 본 자료와 구두 또는 문서의 형태로 제공되는 자료에 대하여 자산관리회사인 이지스자산운용 주식회사와 주식회사 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 부담 하지 않습니다. 본 자료에 수록된 내용은 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 그 정확성과 완전함이 보장되지 않으며, 미래의 성과를 보장하지 않습니다. 따라서 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 이 자료에는 예측정보가 일부 포함되어 있습니다. 이러한 예측정보의 경우에는 "계획', "예상", "기대", " 예측", "추정", " 목표" 혹은 이와 유사한 표현을 사용하고 있으며, 이러한 예측정보는 실제 결과가 그와 현저하게 다를 위험성과 불확실성을 내포하고 있습니다. 본 자료의 게시와 관련하여 금융상품을 불특정다수 소비자에게 널리 알리거나 제시하는 행위로 금융소비자 보호에 관한 법률상 광고규제 관련 내부 준법감시인 심의를 거쳤습니다.

Appendix 1. Fact Sheets – 투자 자산 현황

* 작성기준일: 2025년 8월 31일
* 출처: 이지스자산운용

Office

자산명	소재지	투자시점	대지면적 /연면적	매입가	Cap. Rate (매입/현재)	평가액	투자금액	지분율	LTV (보증금 제외)	임대율	WALE	비고
트윈트리타워	서울 종로구 율곡로 6	'22년 12월 '24년 10월[1]	1,329평 / 16,875평	5,645억원 (3,345만원/평)	4.1% / 4.4%	6,725억원 (3,985만원/평)	1,889억원	99.7%	59.9%	99.2%	3.6년	LEED Platinum
태평로빌딩	서울 중구 세종대로 73	'20년 6월	975평 / 12,101평	3,025억원 (2,500만원/평)	4.4% / 5.5%	4,564억원 (3,771만원/평)	835억원 (297억원 회수)	65.7%	44.8%	100.0%	3.0년	LEED Platinum
이수화학사옥	서울 서초구 사평대로 84	'22년 6월	652평 / 3,685평	800억원 (2,171만원/평)	4.2% / 4.6%	1,046억원 (2,837만원/평)	212억원	80.3%	53.6%	100.0%	5.3년	
삼성중공업 판교R&D센터	경기 성남시 분당구 판교로 227번길 23	'24년 12월	2,257평 / 17,382평	4,000억원 (2,301만원/평)	4.7% / 4.8%	4,763억원 (2,740만원/평)	531억원	30.0%	51.2%	100.0%	9.3년	

1) 트윈트리타워 구분소유 부지 추가 매입 시점

Data Center

북미DC 포트폴리오	북미지역 (미국, 캐나다)	'21년 12월	187MW	약 4조원 (USD 3.5 Billion)	5.1% / 5.5%	5조 6,888억원	138억원	5.1%	63.8%	100.0%	6.2년	
분당 Hostway IDC	경기 성남시 분당구 장미로 36	'21년 11월	12.5MW 1,087평 / 4,396평	430억원 (976만원/평)	5.4% / 5.9%	553억원 (1,258만원/평)	99억원	60.0%	54.2%	100.0%	8.8년	펀드 만기 연장 협의중

Logistics Center

이천YM 물류센터	경기 이천시 대월면 대평로 195-66	'21년 12월	5,770평 / 8,684평	480억원 (553만원/평)	5.4% / 5.6%	581억원 (669만원/평)	150억원 (보통주 75억원, 우선주 75억원)	96.8%	62.0%	100.0%	1.2년	임대차 연장 협의중

Appendix 1. Fact Sheets – 차입 현황

자산단 차입금

* 작성기준일: 2025년 8월 31일
* 출처: 이지스자산운용

자산명	Tranche	대출금액	대출금리	만기	자산단 LTV (보증금 제외, 평가액 기준)
트윈트리타워	선순위	3,820억원	4.30%	2027년 12월 6일	59.9%
	중순위 한도	400억원 (인출 192억원)	5.50%		
태평로빌딩	선순위	1,778억원	2.80%	2027년 1월 18일	44.8%
	중순위	151억원	5.50%		
	선순위 한도	188억원 (인출 137억원)	3.00%		
이수화학사옥	선순위	520억원	3.00%	2026년 11월 12일	53.6%
	중순위	40억원	4.40%		
삼성중공업 판교R&D센터	선순위 A	1,440억원	4.00%	2026년 12월 29일 + 1년[3]	51.2%
	선순위 B	1,000억원	4.00%	2027년 12월 29일	
	선순위 한도	60억원 (인출 없음)	4.20%	2026년 12월 29일 + 1년[3]	
북미DC포트폴리오	가중평균	3조 7,453억원	3.39%[1]	2027년 5월 29일	63.8%
분당 Hostway IDC	선순위	260억원	3.25%	2025년 10월 6일 (리파이낸싱 예정)	54.2%
	중순위	40억원	4.80%		
이천YM물류센터	선순위	360억원	CD +1. 63%[2]	2026년 4월 23일	62.0%

1) 북미DC포트폴리오 대출 중 일부는 변동금리임
2) '25년 8월말 기준 CD금리: 2.52%
3) 삼성중공업 선순위A및 선순위 한도 대출은 차주에게 1년 연장 옵션이 있으며 연장시 금리는 금융채 1년물 + 1.20% ('25.09.22 기준 3.75%)

리츠단 차입금

구분	Tranche	대출금액	대출금리	만기	비고
이지스밸류플러스리츠	수익증권 담보대출 (브릿지론)	531억원	4.95% (All-in 5.95%)	'25.12	유상증자 후 상환예정
	전자단기사채	950억원	4.00%	'25.11	매 3개월 리파이낸싱
	회사채 (1-2회차)	100억원	7.20%	'25.11	유상증자 후 상환예정

Appendix 1. Fact Sheets – 임대 현황

자산별 임대현황

* 작성기준일: 2025년 8월 31일
* 출처: 이지스자산운용

자산명		임대면적	평당 보증금	평당 월 임대료	평당 월 관리비	잔여 연평균 Rent-free[1]	연면적	공실[2]	임대차 구조	임차인	WALE
트윈트리타워	Office	15,179평	851,575원	120,522원	42,870원	1.5개	16,875평	131평 (공실률 0.8%)	멀티테넌트	예술경영지원센터, 재대한민국일본국대사관 등 29개 임차인	3.6년
	Retail	1,544평	654,154원	52,394원	12,649원	-					
태평로빌딩	지상	11,721평	1,018,996원	116,918원	46,440원	1.8개	12,101평	-	멀티테넌트	삼성생명보험(주), 롯데카드(주) 등 23개 임차인	3.0년
	지하	328평	604,270원	51,280원	49,186원	-					
이수화학사옥[3]		3,686평	824,745원	82,475원	-	-	3,686평	-	책임임차	이수그룹 계열사 5社	5.3년
삼성중공업 판교R&D센터[4]		17,382평	546,779원	91,130원	-	-	17,382평	-	책임임차	삼성중공업(주)	9.3년

1) 임차인별 잔여 연평균 Rent-free임
2) 트윈트리타워, 태평로빌딩의 PM사무실 면적 각 51.45평, 20.67평을 제외한 수치임
3) 이수화학사옥은 Triple-net 계약으로 관리비는 수취하지 않음
4) 삼성중공업 판교R&D센터는 책임임차 구조로 임차인이 관리비 중 일부인 건물 전체의 사용,관리, 유지 보수 및 변경 관련 비용을 실비 부담하며, 관리비 마진은 임대료와 함께 임대인에게 지급하는 구조임

Data Center

분당 Hostway IDC[1]	4,396평	454,923원	52,522원	-	-	4,396평	-	책임임차	호스트웨이IDC(주)	8.8년
북미DC포트폴리오	용량	Ramped[2]	BBNB[2]	Earn-out[2]	KW당 사용료[3]	-		멀티테넌트	Microsoft, Oracle, Nvidia 등 27개 임차인	6.2년
	187MW	168.6MW	8.7MW	11.1MW	약 210천원					

1) 분당 Hostway IDC는 임차인이 관리비를 실비 부담하는 책임임차 구조로 관리비는 수취하지 않음
2) Ramped: 사용 용량, BBNB(Booked-But-Not-Billed): 사용 전 일정 공사 기간 동안 사용료를 부과하지 않는 것, Earn-out: 일정 조건 충족 시 제공하기로 한 추가용량
3) 환율 1,381원 기준

Logistics Center

이천YM물류센터[1]	8,684평	78,008원	27,188원	2,040원	-	8,684평	-	책임임차	삼성전자로지텍(주)	1.2년

1) 책임임차인인 삼성전자로지텍(주)과 임대차계약 연장 협의 예정

Appendix 1. Fact Sheets – NAV Summary

유상증자 및 재평가 후 NAV

* 작성기준일: 2025년 8월 31일
* 출처: 이지스자산운용

자산명	지분율	자산평가액 (Asset Value)	순차입금액 (Net Debt)	순자산가치 (NAV)	당사 지분율 고려한 NAV (보통주, 우선주 고려)
트윈트리타워	99.7%	6,725억원	4,124억원	2,600억원	2,593억원
태평로빌딩	65.7% 보통주	4,564억원	2,152억원	2,411억원	1,723억원[1]
이수화학사옥	80.3% 우선주	1,046억원	560억원	486억원	278억원
삼성중공업 판교R&D센터	30.0%	4,763억원	2,535억원	2,228억원	668억원
북미DC포트폴리오	5.1%	5조 6,888억원	3조 6,305억원	2조 584억원	-[2]
분당Hostway IDC	60.0%	553억원	320억원	233억원	140억원
이천YM물류센터	96.8%	581억원	360억원	221억원	214억원
리츠단 순차입금			728억원[3]		(728억원)

NAV 합계	4,889억원	발행주식수	69,448,683주	NAV/Share ⓐ	7,040원/주
주당 배당금 누계액 ⓑ (제2기~제12기)	2,247원/주	Total Value ⓐ+ⓑ	9,286원/주	가중평균 발행가액 ⓒ	4,725원 (1차 발행가액 기준)
Total Return (ⓐ+ⓑ)/ⓒ	96.5%	최초 상장일	2020년 7월 16일 (분석기준일: 2025년 12월 31일)	연평균 상승률 (CAGR)	17.7% (약 5.4년)

1) 이지스97호 당사 지분율 고려시 NAV에는 '24년 4월 재구조화시 펀드에 유보한 현금 중 일부(약 214억원 잔여)를 포함하고 있습니다.
2) 북미DC포트폴리오 NAV 중 투자 자산가치는 약 USD 75.6 Million (약 1,051억원) 수준이나 현지 투자기구(Valhalla I-A)의 영구채 성격의 에쿼티 브릿지론(EBL) 약 USD 71.2 Million (약 989억원) 및 미지급 이자 누계액 약 USD 12.4 Million (약 172억원)이 존재하여 최종 NAV는 0으로 계상하고 있습니다.
3) 리츠단 순차입금은 유상증자 후 728억원(차입금 950억원 – 운전자본 222억원), 유상증자 전 1,489억원(차입금 1,581억원 – 운전자본 92억원) 수준입니다.

Appendix 1. Fact Sheets – 투자기구별 보수 현황

이지스자산운용 AMC

* 작성기준일: 2025년 8월 31일
* 출처: 이지스자산운용

투자기구	매입보수	운용보수	매각보수	성과보수
이지스밸류플러스리츠	매입금액의 0.70%	매입금액의 0.50%	처분가액의 1.00%	매각성과보수: [매각차익의 10%] – [기지급 운용성과보수 누계액] 운용성과보수: 주가수익(시총 상승분)의 5%
이지스97호 펀드	매입금액(약 3,060억원)의 0.50% '20년 6월 지급	매입금액의 0.30%	처분가액의 0.50% '24년 4월 재구조화시 수취한 6억원 차감	매각차익의 10% '24년 4월 재구조화시 수취한 약 20억원 차감
이지스25호 펀드	매입금액(5,720억원)의 0.70% '22년 7월 지급	연 15억원 (매입금액 대비 약 0.26%)	처분가액의 1.00%	매각차익의 10%
이지스248호 펀드	매입금액(800억원)의 0.70% '21년 11월 지급	매입금액의 0.30%	처분가액의 0.70%	매각차익의 10%
이지스롱웨일1호 리츠	매입금액의 0.80% '24년 12월 지급	~'27년: 자기자본(1,770억원)의 약 0.62% '28년~: 자기자본의 약 0.37%	-	IRR 6.05% 초과분의 7.5%~15%를 매 8년마다 재평가 또는 매각시 수취
이지스데이터센터 리츠	매입금액의 0.50% '21년 11월, '21년 12월 지급	매입금액의 0.40%	처분가액의 1.00%	매각차익의 10%

* 실제 계약서상 매입금액, 처분가액, 매각차익 등의 표기 방식 및 정의는 경미하게 다를 수 있으나 이해의 편의를 위하여 매입금액, 처분가액, 매각차익으로 통일하여 표기하였음
* 이지스밸류플러스리츠는 이지스자산운용이 하위 투자기구에서 동일한 명목으로 보수를 수취할 경우 해당 보수를 중복수취하지 않음
* 이지스97호 및 이지스25호 펀드의 보수 기준이 되는 매입금액은 매도인 정산금 등을 고려하지 않은 명목상의 매입금액으로 순매입가와 상이함(태평로빌딩 순매입가: 3,025억원, 트윈트리타워 순매입가 5,569억원)

타사 AMC

투자기구	매입보수	운용보수	매각보수	성과보수
카이트20호 리츠	매입금액의 1.00% '21년 12월 지급	연 1억원 (매입금액 대비 약 0.21%)	처분가액의 1.00%	보통주 IRR 15% 미만: 매각차익의 10% 보통주 IRR 15% 초과시 초과분의 30%
코람코127호 펀드	1.5억원 (매입금액대비 약 0.35%) '20년 9월 지급	매입금액의 0.25%	처분가액의 0.10%	-

* 타 AMC 투자건의 경우 이지스밸류플러스리츠를 통해 카이트20호리츠 관련 매입 및 운용보수를 수취하고 있으며, 이지스데이터센터리츠를 통해 코람코127호펀드 관련 매입 및 운용보수를 수취하고 있음