

이지스자산운용㈜
준법감시인 심사필
제900-26-광고-080호
2026.04.01~2027.03.31

삼성증권 K-REITs Corporate Day

Investor Relations

Active REIT In KOREA

이지스밸류플러스리츠

2026년 4월 1일
APR. 1 2026

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 자료의 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 자료를 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.

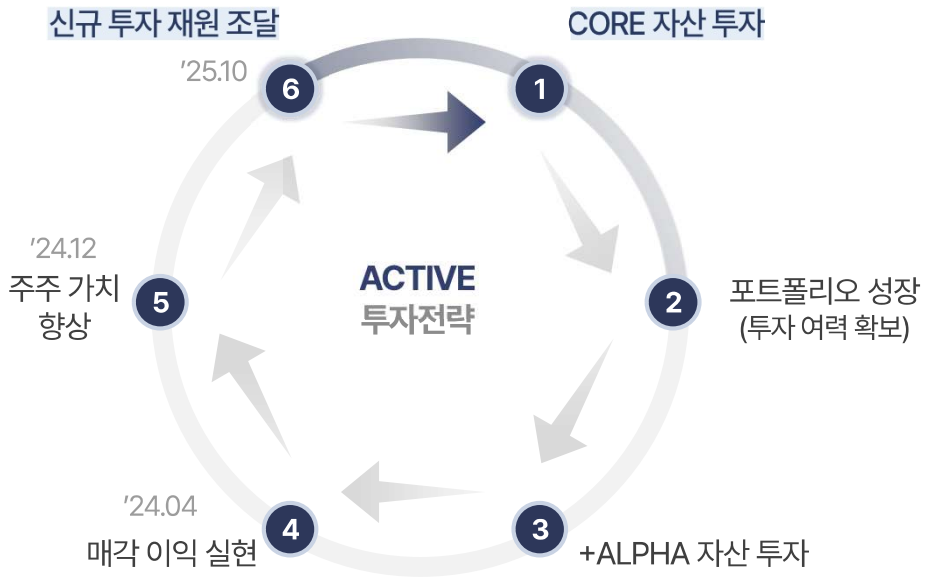
보수 구분	매입보수	운용기본 보수	운용성과보수	매각기본보수	매각성과보수
보수율	자산별 매입금액[3)]의 0.7%	자산별 매입금액의 연 0.5%	주가 상승 시 시가총액 상승분의 5%	자산 처분가액의 1.0%	매각차익[4)]의 10% - 직전 매각시점 이후 기지급 운용성과보수의 누계액

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 – 매입금액

at a glance

시장을 선도하는 ACTIVE 리츠, 이지스밸류플러스리츠

성공적 유상증자 완료 후 신규 투자 여력 확보
Enhanced Capacity for **NEW INVESTMENTS**

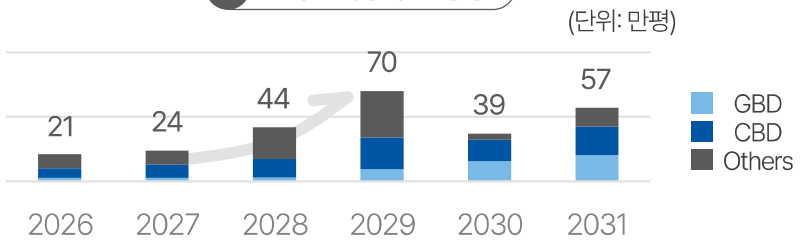


✓ '24.04 태평로빌딩 재구조화를 통한 **특별 배당 완료**
'24.12 특별배당 주당 612원 / 2024년 KOSPI 시가배당률 1위

✓ '25.10 주주가치 향상 후 주주배정 **유상증자 성공**
주주배정 유상증자 청약률 119.2% / 704억원 조달

포트폴리오 재조정을 통한 안정성 제고 목표 설정
ACTIVE Portfolio Rebalancing : Diversify Across Sectors

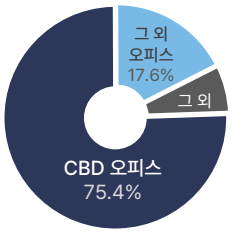
오피스 시장 주요 동향



✓ '28년 이후 대형 오피스 **신규 공급 증가** 전망
CBD – 약 77만평 (삼성생명 서소문, 서울역 인근 대규모 개발 등)
GBD – 약 48만평 (삼성역, 강남역, 서초역 인근 대규모 개발 등)

✓ AI로 인한 **업무 환경 변화** 검증 필요
→ **오피스 섹터에 대한 리스크 검토와 선별적 투자 필요**

포트폴리오 재조정



현재 AUM 비중

✓ 신규 투자 : **권역 다각화** / **섹터 다각화**
강남/판교 권역 등/ 호텔, 리테일, DC 등

✓ 자산 매각 : **태평로빌딩 매각** 추진
리모델링 인허가 가치 포함하여 매각예정

* Source: IGIS Strategic Research Division, Rsquare

※ 상기 목표배당률은 향후 경제상황, 세금, 세액환급, 환율 등 수익률에 영향을 미치는 제반 변수에 따라 자산가치가 변동되거나 원금손실이 발생할 수 있으며, 이를 확정하거나 보장하는 것은 아닙니다.
과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아닙니다.
이지스자산운용(주) 준법감사인 심사필 제900-26-광고-080

at a glance

시장을 선도하는 ACTIVE 리츠, 이지스밸류플러스리츠

AUM (총자산)[1)]

1.3조원

* '26년 2월말 기준

상장시점 대비 4.3배로 증가

시가총액

2,906억원

* '26년 2월말 종가 4,185원 기준

투자자산[1)]

7개

* AUM 비중

오피스 4개 (93.1%)
데이터센터 2개 (2.6%)
물류센터 1개 (4.4%)

목표 배당률

6.4%↑

공모가 5,000원 기준
'26년 2월, 8월 연간 목표배당률

임대현황

임대율 100.0%

잔여 임대기간 3.7년
(WALE)

* '26년 2월말 기준

상장 후 평균 임대율 98.2%

신용등급

회사채
A- (안정적)

전자단기사채
A2-

'26.02 한기평/한신평

KEY HIGHLIGHTS

- **두 번째 유상증자 성공적 실시, LTV 60.2%로 투자여력 확보**
  청약률 119.2% / 704억원 조달 완료
- **누적 배당금 2,248원, 상장 후 누적 배당률 연 8.3% 달성**
  상장 후 누적 배당률: 누적 배당금 2,248원 / 최초 공모가 5,000원 / 5.4년
- **선배당 후투자 도입으로 주주가치 극대화**
  2/8월 결산 → 5/11월말 주총 후 배당기준일 설정 → 6/12월 배당

1) 당사는 2026년 상반기 IR자료부터 AUM, 차입현황, 임대현황 등 포트폴리오 운영현황에서 북미DC포트폴리오를 제외하였으며, 추후 기초자산 평가액이 상승할 경우 운영현황에 재포함할 예정입니다.
북미DC포트폴리오를 포함할 경우, AUM 1.6조원, LTV 60.8% 수준입니다.

I. 포트폴리오 현황 _ 임대

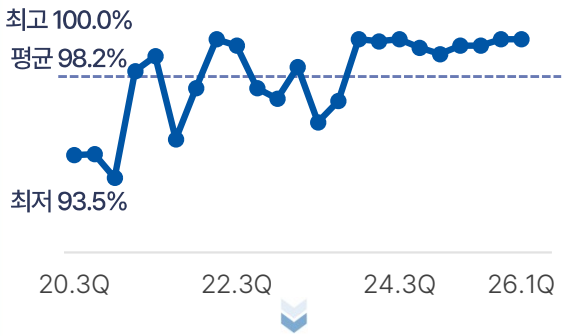
이지스밸류플러스리츠의 투자자산[1]은 '26년 2월 현재 **임대율 100%, 잔여 임대기간 3.7년으로 안정적으로 운용 중**에 있으며, 삼성중공업 판교R&D센터 편입 후 마스터리스와 공공기관, Top2[2] 대기업 임차 비중이 상향되어 임차안정성이 강화되었습니다.

* 임대현황: '26년 2월말 기준

포트폴리오 임대율

100%

임대율 추이

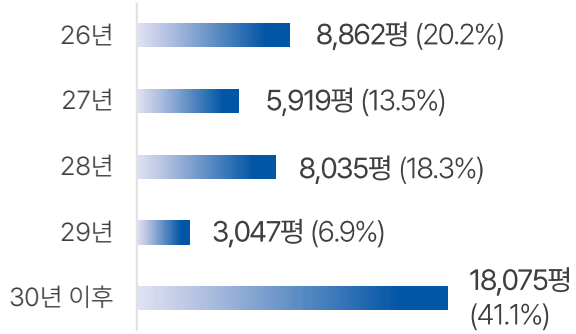


상장 후 평균 임대율 98.2%

잔여 임대기간 (WALE)

3.7년

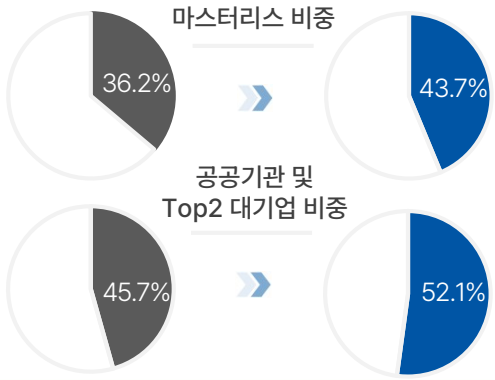
연도별 만기 현황



임대차 형태 비중

마스터리스	공공기관 및 Top2 대기업 비중
43.7%	52.1%

'24년 12월 신규 자산 편입 효과



1) 당사는 2026년 상반기 IR자료부터 AUM, 차입현황, 임대현황 등 포트폴리오 운영현황에서 북미DC포트폴리오를 제외하였으며, 추후 기초자산 평가액이 상승할 경우 운영현황에 재포함할 예정입니다.
2) 그룹 시가총액 기준 (삼성그룹, SK그룹)
3) 상기 임대율, 잔여 임대기간, 임대차형태 비중은 각 자산별 지분율을 고려한 임대면적 기준입니다.

I. 포트폴리오 현황 _ 차입

'26년 2월 현재 포트폴리오 전체 **LTV는 60.2%, 가중평균 만기는 1.5년, 금리는 4.05% 수준**으로
전단채, 회사채 등을 활용해 **금융 비용을 최소화하면서 만기 도래 시점을 분산**하는 전략을 수립하고 있습니다.

* 차입현황: '26년 2월말 기준

LTV

67.2% → 60.2%

유상증자 전 / 유상증자 후

AUM

1조 2,868억원

순차입금

8,501억원 → 7,742억원

유상증자 전 / 유상증자 후

가중평균 만기

1.5년

연도별 만기 현황

1년 내	3,090억원 (38.5%)
2년 내	4,935억원 (61.5%)
3년 내	-
4년 내	-
4년 이후	-

* '27.01월 태평로빌딩 담보대출 만기로, 차환시 대출금리가 기존 (3.01%) 대비 상승할 가능성이 있음

가중평균 금리

4.05%

오피스 담보대출 평균 3.88%

신규 차입내역

구분	금액	만기	금리
전단채 3개월	550억원	'26.05	4.2%
전단채 1년	400억원	'27.02	4.6%

기존 전단채 3개월물 950억원을
1년물/3개월물로 분리하여 차입 안정성 제고

1) 당사는 2026년 상반기 IR자료부터 AUM, 차입현황, 임대현황 등 포트폴리오 운영현황에서 북미DC포트폴리오를 제외하였으며, 추후 기초자산 평가액이 상승할 경우 운영현황에 재포함할 예정입니다.
2) 순차입금 = 각 투자기구별 총 차입금 - 보유현금

II. 매각 계획 _ 태평로빌딩

이지스밸류플러스리츠는 CORE 자산인 **태평로빌딩의 자산가치 향상을 위하여 '23년부터 다방면의 리모델링 방안을 모색**하였고, **'25년 12월 리모델링 건축심의를 접수**하여 설계 효율성 개선 및 스마트오피스로의 전환을 목표로 심의 진행 예정입니다.

리모델링 추진 History

'23.10 IR

✓ **미래공간 플랫폼 도입을 통한 리모델링 추진** 계획 발표

삼우, 삼성전자와 미래공간플랫폼 협력 MOU
외관/로비 개선 및 저층부 증축
비효율적 평면 개선을 통해 전용면적 확대
EV/화장실 개선 등을 통해 임차인 만족도 ↑

'24.10 IR

✓ **테크컨버전스 플랫폼** 제시

네이버, 이지스, 삼우 Software 협력 MOU
피지컬AI 적용 및 사용자 중심 공간 추구

'25.12

✓ **건축 심의 접수 완료**

'25년 12월 서소문구역 1-2지구 정비계획 변경 완료, 건축 심의 접수
'26년 4월 중 심의 개최 예정

심의 접수 세부사항

면적 효율성 증가

연면적	전용면적	기준층 전용면적	천정고
+9.7%	+32.0%	+35%	3.8%
12,101→13,273평	지상층 전용면적 5,282→6,973평	220→298평 (17~25층 기준)	2.65→2.75m

주요 시설 개선

E/V 증설	공조효율 증가	신재생 에너지 도입	화장실 개선
+6대	+27%		
승객용 4대, 총 7대 → 승객용 8대, 총 11대	에너지사용량 27% 절감 천정공조→바닥공조	태양광발전(BIPV) 도입	남여 도기수 개선 남 6개, 여 4개

사용자 편의 강화

실사용 면적	주차 개선	가변성 극대화	빌딩 주변 환경 개선
+17.5%	+151.8%		
건물인프라(공조설비) 외부화를 통한 증가	(자주식) 79대 →(자주식) 199대	카트리지식 바닥공조 사용으로 실 구분 제한완화	빌딩후면부 녹지 조성 공개공지 단차 제거 등

II. 매각 계획 _ 태평로빌딩

리모델링 심의 완료 후 향상된 자산 가치를 실현하고, **"CBD + 오피스"로 집중된 포트폴리오를 분산**시키기 위하여
주주분들과의 충분한 커뮤니케이션을 통해 '26년 중 **태평로빌딩의 매각절차를 개시**할 예정입니다.

태평로빌딩 원본 회수 History

'22.10 IR

✓ **자산 매각 3개년 로드맵** 제시

2025년 태평로빌딩 매각을 통해
원본 회수 및 매각이익 실현 목표 설정

'23.10 IR

✓ **재구조화를 통한 조기 회수 발표**

미래공간 플랫폼 실현을 위해 자산 매각 대신 재구조화 추진
원본 조기 회수 및 평가이익 실현&특별배당

'26년 중

✓ **자산 매각 절차** 개시

건축 심의 완료 후,
매각시, **세 가지 옵션**으로 추진

현재 평가액: 3,770만원/평 ('25.3Q 평가)

씨티스퀘어 ('24.3Q 거래, 3,750만원/평)
센터포인트 광화문('25.2Q 거래, 3,670만원/평)

태평로빌딩 매각 옵션

Option. 1

✓ SI(사옥 수요자) 또는 FI(리테넌팅 투자)에 매각

'29~'30년에 임대차 만기를 집중시켜 사옥 이전 등 유리
→ **실수요자**의 높은 투자 수요 기대

Option. 2

✓ Hard Remodeling 인허가 조건부 매각

FIT Platform 적용 인허가를 완료한 후, 인허가 프리미엄을 포함하여 매각 추진
→ 매각가치 극대화를 위한 **고위험/고수익 추구** 투자 수요 기대

Option. 3

✓ Soft Remodeling 조건부 매각

대규모 공사비 투입 및 임차인 명도 없이, Value-Add를 통한 매각가 향상
→ **AMC등 기관투자자** 투자 수요 기대

* 가능시, 매각시 리모델링 후 재매입 옵션 부여를 통해 **재투자 기회 창출**

기타

✓ 직접 리모델링 시행

자산 매각 없이 2차 재구조화를 통해 리모델링(Hard/Soft) 시행 가능

1) 특별배당 금액 및 시점은 매각 결과에 따라 달라질 수 있으며, 확정된 것이 아닙니다.

II. 매각 계획 _ +ALPHA 자산

적극적인 매입/매각을 통해 매각차익 실현을 목표로 하는 +ALPHA 전략 자산의 경우,
충분한 매각차익 실현이 기대되는 자산을 적기에 매각하여, 특별배당 재원으로 활용할 계획입니다.

이수화학사옥



2026년 연내 매각 목표

✓ **임차인 업황 개선 및 인적분할 성공**
매입시('22.06) 그룹사 시총 1.2조원에서
현재('26.02) 그룹사 시총 11.5조원으로 성장[1)]

✓ **반포권역 재건축 활성화, 주거 가치 향상**
아파트 실거래가 공급평당 1.8억 돌파[2)]
래미안트리니원 '26.08 /
디에이치클래스트 '27.11 준공 예정

이천YM물류센터



2027년 상반기 매각 목표

✓ **임대차 계약 연장 협의중**
'26년 상반기 중 계약 연장 목표(+2년)
세부조건 협의 진행중

✓ **상온 물류센터 임대시장 회복세** [3)]
경기 동남권 신규 공급 급감으로 회복세 강화
임대료 상승 및 공실률 하락 전망

분당Hostway IDC



2027년 하반기 매각 목표

✓ **펀드 및 대출 만기 연장 완료**
펀드 만기 연장 (+30개월)
대출 만기 연장 (+24개월)로 매각 연기

✓ **자산가치 향상 방안 모색중**
수전용량 증설 검토중 (12.5MW→19.5MW)
임차인 우선매수권 보유 ('27.3Q , 495억원)
임차인과 자산가치 향상 방안 협의 예정

1) Source: KRX 데이터마켓플레이스(data.krx.co.kr)
2) 래미안원베일리 59m² 49.5억원(2억/평), 아크로리버파크 59m² 44.5억원(1.8억/평) (26.03.30 기준)
3) Source: Savills Korea "2026 한국 상업용 부동산 시장 전망"

III. 신규 투자 계획

최근 미국 관세 부과, 지정학적 리스크 등 글로벌 정세 혼란이 가중되고, AI산업 발전에 따라 업무 방식이 달라지고 있습니다.
이에 당사는 **신규 투자의 목표를 단순한 성장이 아닌 "포트폴리오 안정성" 확보** 우선으로 설정하고자 합니다.

신규 투자 계획

CORE 투자전략

Sector 다변화

✓ 기존 오피스 섹터 외 Next Core 섹터로의 포트폴리오 확장

현재 오피스 AUM 비중이 90% 이상으로 비중이 편중되어,
타 섹터로의 투자 확대를 통해 포트폴리오 효과 극대화 추구

권역 다변화

✓ CBD에 편중된 오피스 포트폴리오 비중 조정

오피스 포트폴리오 중 CBD 비중이 80% 이상으로 편중되어,
타 권역과의 비중 조정을 통해 리스크 분산 추구

Joint Venture

✓ 기관투자자와의 JV를 통해 우량자산 투자기회 모색

연기금의 국내 부동산 Equity 투자 수요가 증가추세로,
위탁운용펀드 등과 JV를 통해 우량자산 투자 계획

* 우량임차인이 장기임차하는 "Credit Deal" 투자기회 모색

+ALPHA 투자전략

NEW

✓ 신규 투자 섹터 확장

호텔, 리테일 등 K-컨텐츠 기반 신규 섹터 탐색

✓ New Economy 자산 투자

데이터센터, 물류센터 등 신경제 자산으로의 확장

✓ 전략적 투자자와 협업

SI와의 협업을 통해 투자기회 확대
(전략적 임차인, DC/호텔 오퍼레이터 등)

✓ Build-to-Core / Value-added / 개발사업

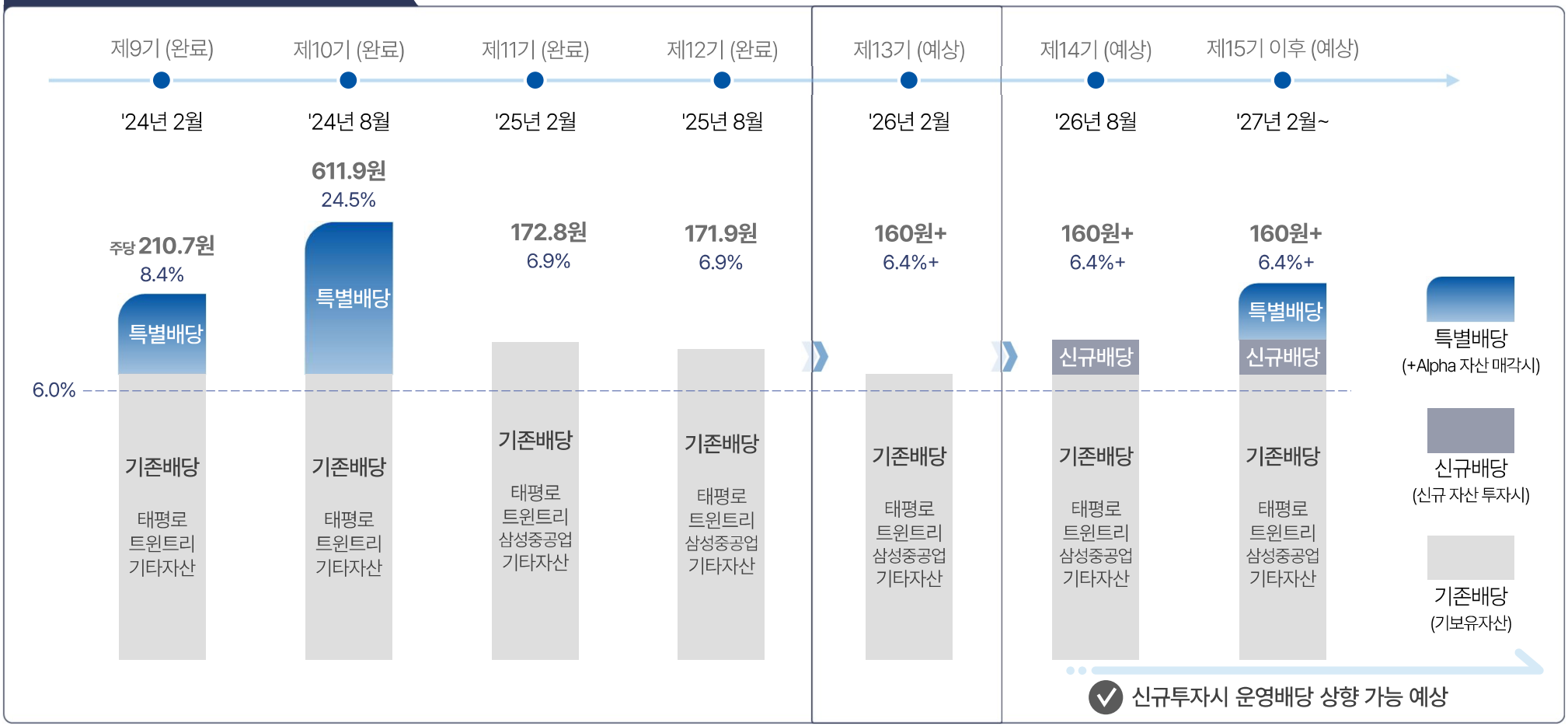
개발사업 또는 선매입 / 밸류애드를 통해 수익성 추구

✓ 리츠의 성장 동력을 유지하면서, 기존의 편중된 포트폴리오를 Next Core 섹터, 신규 섹터/권역으로 다각화하여 외부 충격에 대한 안정성 제고 목표

IV. 배당 계획

이지스밸류플러스리츠는 '25년 10월 **주주배정 유상증자 후에도 주당 160원 이상의 배당을 목표**로 하고 있으며,
신규 투자 및 자산 매각을 통해 배당 여력을 상승시킬 계획입니다.

사업연도별 목표 배당률



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

Appendix.

Portfolio Management Report

01 리츠 현황 12p

1.1 리츠 개요

1.2 투자 구조도

1.3 포트폴리오 자산 배분

1.4 투자 전략

02 Fact Sheets 16p

2.1 투자 자산 현황

2.2 임대 현황

2.3 차입 현황

2.4 NAV Summary

2.5 투자기구별 보수 현황

03 태평로빌딩 리모델링(안) 21p

1.1 리츠 개요

이지스밸류플러스리츠는 매 2월, 8월 결산 및 선배당 후투자 정책 최초 도입을 통해 매 6월, 12월 연 2회 배당을 실시하고 있으며,
연 6% 이상(IPO 발행가 5,000원 기준, 주당 300원/연↑)의 배당을 통해 주주의 이익을 극대화하는 것을 최우선 운용 목표로 삼고 있습니다.

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	69,448,683주 '20.06 IPO, '21.11 3자배정, '22.06 3자배정, '23.08 주주배정, '25.10 주주배정
주주구성 ('26.02)	기관 + 법인: 72.2% / 개인: 27.8% 최대주주: 이지스자산운용 11.4% (펀드 10.2%, 고유 1.3%) 주요주주: 코람코자산운용(펀드) 11.2%, 코람코앵커리츠(주택도시기금) 10.1%, 미래에셋자산운용(ETF 등) 9.7%
신용등급	회사채: A- ('25.07 한국신용평가, '25.08 한국기업평가) 단기사채: A2- ('26.02 한국신용평가, 한국기업평가)

재무 정보 및 투자구조

재무현황

연결기준	제13기 반기	제12기	제11기
자산총계	8,970	5,782	5,747
부채총계	1,474	1,983	1,983
자본총계	4,497	3,799	3,764
영업수익	156	218	165
영업이익	137	166	17
별도기준 배당가능이익	111*	119	89

*제13기 배당시 증자된 주식수 및 기간을 고려하여 예정된 자본준비금 10억 포함

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

이지스밸류플러스리츠 투자구조도



지분 거래시 취득세가 발생하지 않아(리츠의 경우 간주취득세만 발생)을 통해 거래비용을 낮추고, 자산별로 투자기구가 분리되어 있어 리스크 전이가 최소화됨

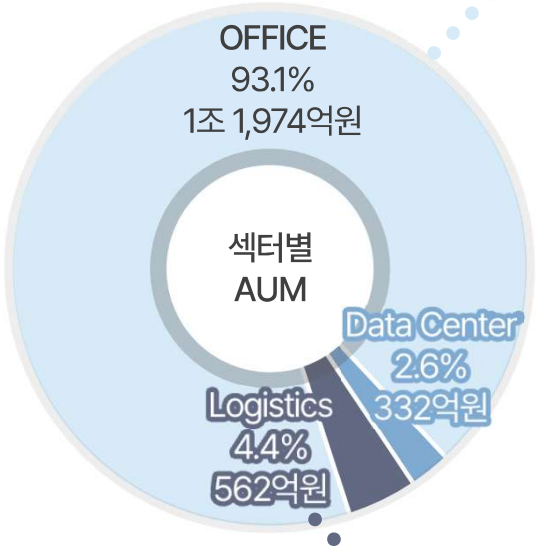
1) 이지스97호 지분율은 재구조화 시점 당시('24.04) NAV 기준의 지분율 표기
2) 이지스데이터센터리츠는 분당Hostway IDC에는 '코람코127호 펀드'를 통해 투자하며, 북미DC포트폴리오는 Valhalla I-A 등 다층의 투자기구를 통해 간접투자함

1.3 포트폴리오 자산 배분

이지스밸류플러스리츠는 AUM(총 운용자산) 중 약 **93%를 오피스 섹터에 투자하고 있는 오피스 중심의 리츠**입니다.
'26년 2월 현재, **전체 AUM은 약 1.3조원 수준으로 '20년 최초 상장시점 대비 약 4.3배로 증가**하였습니다.

포트폴리오 Sector 배분

AUM 비중



전체 AUM 1.3조원
최초 상장시점 대비 4.3배로 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 '25.10
매입가 4,000억원 '24.12
+19%

물류센터



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

데이터센터



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



북미DC포트폴리오 187MW
산정 제외

1) 당사는 2026년 상반기 IR자료부터 AUM, 차입현황, 임대현황 등 포트폴리오 운영현황에서 북미DC포트폴리오를 제외하였으며, 추후 기초자산 평가액이 상승할 경우 운영현황에 재포함할 예정입니다.

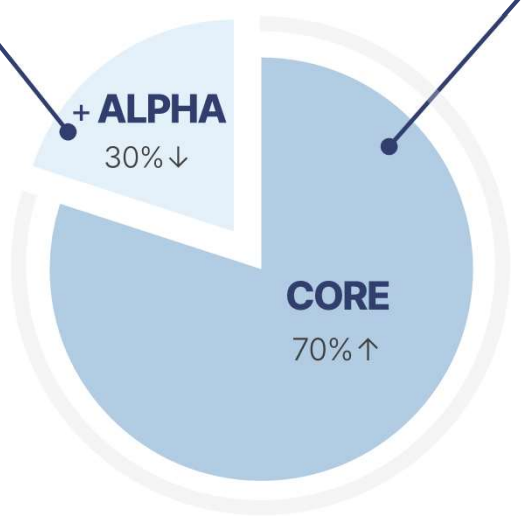
1.4 투자 전략

이지스밸류플러스리츠는 **CORE 자산으로 안정적인 배당재원을 확보**하고, **+ALPHA자산으로 적극적인 매각차익을 추구**하는 ACTIVE 포트폴리오 전략을 기본으로 운영되고 있으며 CORE 87%, +ALPHA 13% 비중으로 배분되어 있습니다. ('26년 2월말 기준)

30% Target

+ ALPHA 자산 (Actual 13%)

"적극적인 투자로 순자산가치를 증대하여 +α 실현"



신규 섹터로 확장
호텔, 리테일 등 K-컨텐츠 기반 신규 섹터 탐색

New Economy Sector 자산
물류센터, 데이터센터 섹터 등에 투자

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

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

Target 70%

(Actual 87%) **CORE** 자산

"6% 이상의 안정적인 운영 배당 재원 확보 추구"

핵심 권역 소재 Core Asset
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

1) 당사는 2026년 상반기 IR자료부터 AUM, 차입현황, 임대현황 등 포트폴리오 운영현황에서 북미DC포트폴리오를 제외하였으며, 추후 기초자산 평가액이 상승할 경우 운영현황에 재포함할 예정입니다.

2.1 Fact Sheets – 투자 자산 현황

* 작성기준일: 2026년 2월 28일
* 출처: 이지스자산운용

Office

자산명	소재지	투자시점	대지면적 /연면적	매입가	Cap. Rate (매입/현재)	평가액	투자금액	지분율	LTV (보증금 제외)	임대율	WALE	비고
태평로빌딩	서울 중구 세종대로 73	'20년 6월	875평 / 12,101평	3,025억원 (2,500만원/평)	4.4% / 5.7%	4,564억원 (3,771만원/평)	835억원 (297억원 회수)	65.7%	41.6%	100.0%	2.6년	LEED Platinum
트윈트리타워	서울 종로구 율곡로 6	'22년 12월 '24년 10월[1]	1,340평 / 16,875평	5,645억원 (3,345만원/평)	4.1% / 4.4%	6,725억원 (3,985만원/평)	1,889억원	99.7%	58.5%	100.0%	3.3년	LEED Platinum
이수화학사옥	서울 서초구 사평대로 84	'22년 6월	652평 / 3,686평	800억원 (2,171만원/평)	4.2% / 4.7%	1,046억원 (2,837만원/평)	212억원	80.3%	52.8%	100.0%	4.8년	임차인 시가우선매수권 보유
삼성중공업 판교R&D센터	경기 성남시 분당구 판교로 227번길 23	'24년 12월	2,257평 / 17,382평	4,000억원 (2,301만원/평)	4.7% / 4.8%	4,767억원 (2,743만원/평)	531억원	30.0%	49.7%	100.0%	8.8년	임차인 시가우선매수권 보유

1) 트윈트리타워 구분소유 부지 추가 매입 시점

Data Center

북미DC 포트폴리오	북미지역 (미국, 캐나다)	'21년 12월	187MW	약 4.1조원 (USD 3.5 Billion)			138억원					
분당 Hostway IDC	경기 성남시 분당구 장미로 36	'21년 11월	12.5MW 1,085평 / 4,396평	430억원 (978만원/평)	5.4% / 6.0%	553억원 (1,258만원/평)	99억원	60.0%	54.4%	100.0%	8.3년	임차인 우선매수권보유 (495억원)

Logistics Center

이천YM 물류센터	경기 이천시 대월면 대평로 195-66	'21년 12월	5,770평 / 8,684평	480억원 (553만원/평)	5.4% / 5.7%	581억원 (669만원/평)	150억원 (보통주 75억원, 우선주 75억원)	96.8%	59.0%	100.0%	0.8년	임대차 연장 협의 중

2.2 Fact Sheets – 임대 현황

자산별 임대현황

* 작성기준일: 2026년 2월 28일
* 출처: 이지스자산운용

자산명		임대면적	평당 보증금	평당 월 임대료	평당 월 관리비	잔여 연평균 Rent-free[1]	연면적	공실[2]	임대차 구조	임차인	WALE
태평로빌딩	지상	11,721평	1,025,372원	119,239원	47,243원	2.0개	12,101평	-	멀티테넌트	삼성생명보험(주), 롯데카드(주) 등 29개 임차인	2.6년
	지하	328평	621,207원	52,735원	50,583원	-					
트윈트리타워	Office	15,310평	871,623원	121,874원	43,237원	0.1개	16,875평	-	멀티테넌트	예술경영지원센터, 재대한민국일본국대사관 등 30개 임차인	3.3년
	Retail	1,544평	654,154원	54,028원	12,146원	-					
이수화학사옥[3]		3,686평	762,740원	76,274원	-	-	3,686평	-	책임임차	이수그룹 계열사 5社	4.8년
삼성중공업 판교R&D센터[4]		17,382평	546,779원	93,864원	-	-	17,382평	-	책임임차	삼성중공업(주)	8.8년

1) 임차인별 잔여 연평균 Rent-free임
2) 트윈트리타워, 태평로빌딩의 PM사무실 면적 각 51.45평, 20.67평을 제외한 수치임
3) 이수화학 옥은 Triple-net 계약으로 관리비는 수취하지 않으며, 이수화학 및 이수스페셜티케미컬이 공동으로 임대차계약에 대해 연대보증을 제공하고 있음
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	53,467원	-	-	4,396평	-	책임임차	호스트웨이IDC(주)	8.3년
북미IDC포트폴리오	용량	Ramped[2]	BBNB[2]	Earn-out[2]	KW당 사용료[3]		-	멀티테넌트	Microsoft, Oracle, Nvidia 등 27개 임차인	5.1년
	187.8MW	174.8MW	1.9MW	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 1,424.5원 기준

Logistics Center

이천YM물류센터[1]	8,684평	78,008원	27,595원	2,081원	-	8,684평	-	책임임차	삼성전자로지텍(주)	0.8년

1) 책임임차인인 삼성전자로지텍(주)과 임대차계약 연장 협의 진행중

2.3 Fact Sheets – 차입 현황

자산단 차입금

* 작성기준일: 2026년 2월 28일
* 출처: 이지스자산운용

자산명	Tranche	대출금액	대출금리	만기	자산단 LTV (보증금 제외, 평가액 기준)
태평로빌딩	선순위	1,778억원	2.80%	2027년 1월 18일	41.6%
	중순위	151억원	5.50%		
	선순위 한도	188억원 (인출 114억원)	3.00%		
트윈트리타워	선순위	3,820억원	4.30%	2027년 12월 6일	58.5%
	중순위 한도	400억원 (인출 208억원)	5.50%		
이수화학사옥	선순위	520억원	3.00%	2026년 11월 12일	52.8%
	중순위	40억원	4.40%		
삼성중공업 판교R&D센터	선순위 A	1,440억원	4.00%	2026년 12월 29일 + 1년[3]	49.7%
	선순위 B	1,000억원	4.00%	2027년 12월 29일	
	선순위 한도	60억원 (인출 없음)	4.20%	2026년 12월 29일 + 1년[3]	
북미DC포트폴리오	가중평균	3조 9,620억원	4.01%[1]	2029년 5월 30일	합산 미포함
분당 Hostway IDC	선순위	310억원	5.00%	2027년 10월 10일	54.4%
이천YM물류센터	선순위	360억원	CD +1. 63%[2]	2026년 4월 23일[4]	59.0%

1) 북미DC포르폴리오 대출 중 일부는 변동금리임
2) '26년 2월말 기준 CD금리: 2.81%
3) 삼성중공업 선순위A및 선순위 한도 대출은 차주에게 1년 연장 옵션이 있으며 연장시 금리는 금융채 1년물 + 1.20% ('26.02.28 기준 4.11%)
4) 이천YM물류센터는 현재 금리 수준으로 대출연장 진행 예정

리츠단 차입금

구분	Tranche	대출금액	대출금리	만기	비고
이지스밸류플러스리츠	6회차 전자단기사채	550억원	4.20%	2026년 5월 26일	매 3개월 리파이낸싱
	7회차 전자단기사채	400억원	4.60%	2027년 2월 25일	

2.4 Fact Sheets – NAV Summary

NAV

* 작성기준일: 2026년 2월 28일
* 출처: 이지스자산운용

자산명	지분율	자산평가액 (Asset Value)	순차입금액 (Net Debt)	순자산가치 (NAV)	당사 지분율 고려한 NAV (보통주, 우선주 고려)
태평로빌딩	65.7% 보통주	4,564억원	1,898억원	2,666억원	**1,652억원**
트윈트리타워	99.7%	6,725억원	3,932억원	2,792억원	**2,683억원**
이수화학사옥	80.3% 우선주	1,046억원	552억원	493억원	**281억원**
삼성중공업 판교R&D센터	30.0%	4,767억원	2,370억원	2,397억원	**691억원**
북미DC포트폴리오	5.1%	5조 8,039억원	3조 6,923억원	2조 1,116억원	**-**[1]
분당Hostway IDC	60.0%	553억원	301억원	252억원	**139억원**
이천YM물류센터	96.8%	581억원	343억원	238억원	**229억원**
리츠단 순차입금			796억원[2]		**(796억원)**

NAV 합계	**4,879억원**	발행주식수	69,448,683주	NAV/Share ⓐ	**7,026원/주**
주당 배당금 누계액 ⓑ (제2기~제12기)	2,248원/주	Total Value ⓐ+ⓑ	9,274원/주	가중평균 발행가액 ⓒ	4,725원 (확정 발행가액 기준)
Total Return 누적수익률 (ⓐ+ⓑ)/ⓒ	96.3%	최초 상장일	2020년 7월 16일	Total Return 연평균 상승률 (분석기준일: '25년 12월 24일)	CAGR 17.7% (약 5.4년)

1) 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.
2) 리츠단 순차입금은 796억원(차입금 950억원 – 운전자본 154억원) 수준입니다.

2.5 Fact Sheets – 투자기구별 보수 현황

이지스자산운용 AMC

* 작성기준일: 2026년 2월 28일
* 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 '30년부터 매 8년마다 재평가 또는 매각시 수취
이지스데이터센터 리츠	매입금액의 0.50% '21년 11월, '21년 12월 지급	매입금액의 0.40%	처분가액의 1.00%	매각차익의 10%

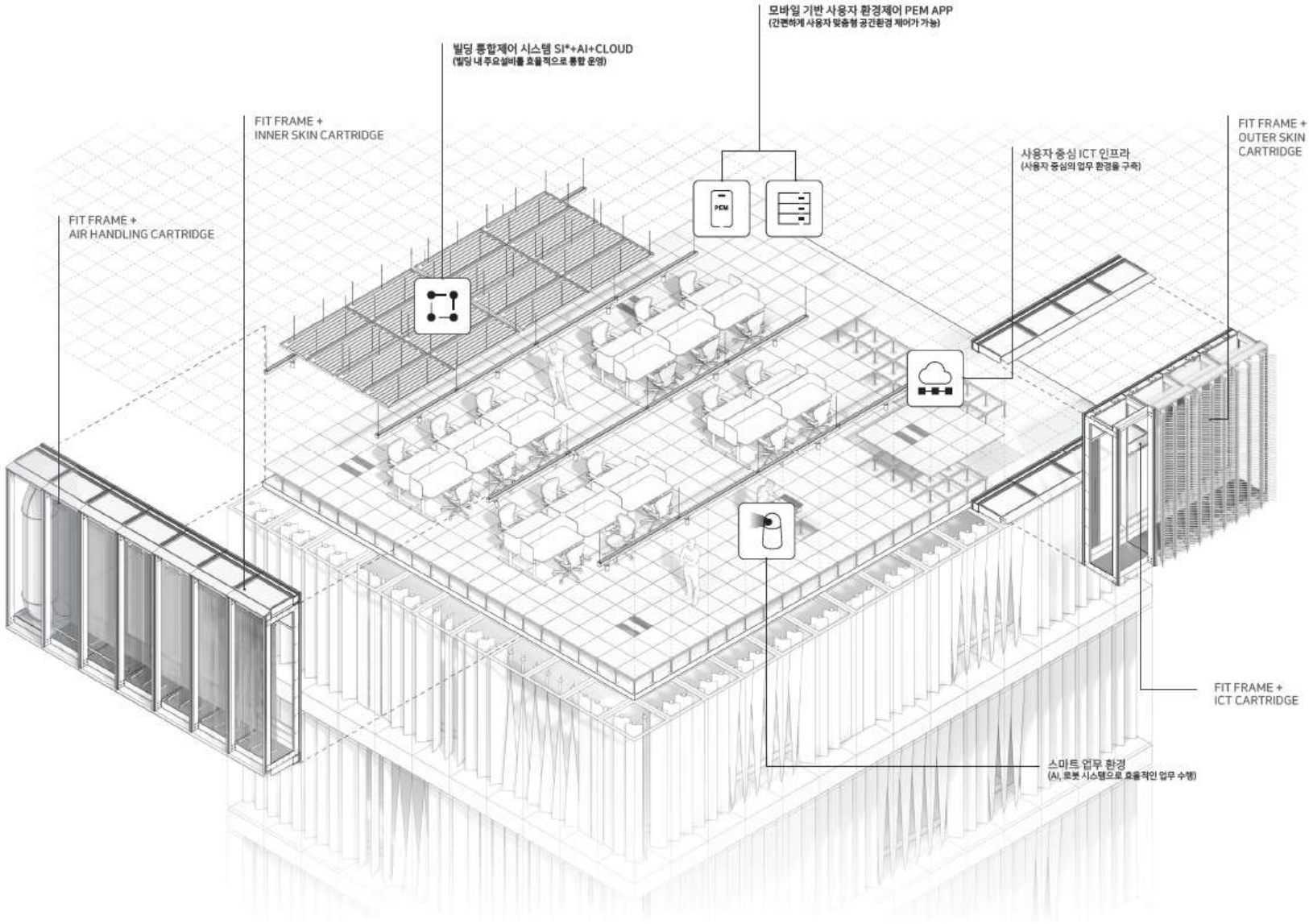
* 실제 계약서상 매입금액, 처분가액, 매각차익 등의 표기 방식 및 정의는 경미하게 다를 수 있으나 이해의 편의를 위하여 매입금액, 처분가액, 매각차익으로 통일하여 표기하였음
* 이지스밸류플러스리츠는 이지스자산운용이 하위 투자기구에서 동일한 명목으로 보수를 수취할 경우 해당 보수를 중복수취하지 않음
* 이지스97호 및 이지스25호 펀드의 보수 기준이 되는 매입금액은 매도인 정산금 등을 고려하지 않은 명목상의 매입금액으로 순매입가와 상이함(태평로빌딩 순매입가: 3,025억원, 트윈트리타워 순매입가 5,569억원)

타사 AMC

투자기구	매입보수	운용보수	매각보수	성과보수
카이트20호 리츠 (AMC: 한국자산신탁)	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 (AMC: 코람코자산운용)	1.5억원 (매입금액대비 약 0.35%) '20년 9월 지급	투자신탁재산 연평균가액의 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

3.1 태평로빌딩 리모델링(안) - FIT Platform 컨셉



FIT Frame



FIT Cartridge

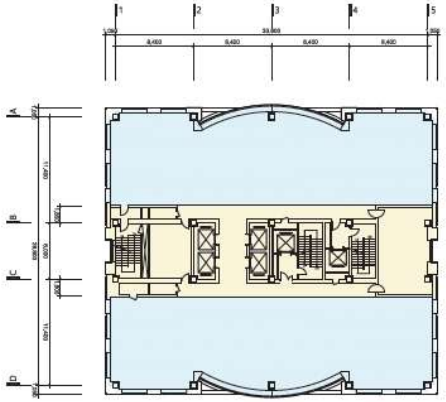


FIT OS



3.1 태평로빌딩 리모델링(안) - 내부

As-is



To-be

