

믿음에 가치를 더하다
대신밸류리츠

Daishin  밸류리츠

Disclaimer

- 본 IR자료는 '대신밸류리츠위탁관리부동산투자회사(주식회사)'의 자산관리회사인 '대신자산신탁주식회사'가(이하 '회사') 투자자의 이해를 둘기 위하여 정보제공을 목적으로 작성되었으며 어떠한 경우에도 투자자의 투자결과에 대한 법적 책임소재를 규명하기 위한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 자료는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 및 「부동산투자회사법」에 따른 투자설명서가 아닙니다.
- 본 자료에는 예측정보가 포함될 수 있으며, 이러한 예측정보는 불확실성과 위험이 수반되므로 실제 미래에 나타나는 결과는 기재된 내용과 차이가 발생할 수 있습니다. 또한, 본 자료의 작성 이후 발생한 사건이나 사정을 반영하여 예측정보를 업데이트할 의무를 부담하지 않습니다.
- 본 자료의 특정 데이터는 신뢰할만한 외부데이터 출처로부터 확보하였으나, 독립 외부기관에 의한 검증 절차를 거치지 않았습니다. 따라서 이러한 데이터의 정확성과 완전성, 진술을 보장하지 않으므로 회사는 이에 대한 신뢰여부 및 책임을 부담하지 않으며 투자자 각자가 판단하여야 합니다.
- 본 자료와 구두 또는 문서의 형태로 현재 또는 미래에 제공되는 자료에 포함된 어떠한 정보에 대해서도 회사와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 본 자료 및 추가제공 자료의 정확성 및 완전성에 대하여 명시적 또는 묵시적으로 어떠한 의견 표명이나 보장을 하지 않습니다. 따라서, 본 자료 및 관련 정보에 근거하여 잠재적 투자자가 내린 의사결정의 결과로 인하여 발생하는 어떠한 종류의 손해나 피해에 대하여 회사 및 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 어떠한 책임과 의무를 부담하지 않습니다.
- 본 자료의 전부 또는 일부는 어떠한 방법으로도 유출, 복사, 배포, 전송되어서는 아니됩니다. 본 자료를 통해 제공된 정보는 해당 정보가 이미 공개적으로 사용 가능한 정보가 아닌 한 비밀로 유지되어야 합니다.

CONTENTS

Prologue Investment Highlight

Chapter 1. Core Competency

Chapter 2. 자산 소개(대신343)

Chapter 3. Growth Momentum

Chapter 4. Appendix



Investment Highlight

Daishin Value REIT

부동산금융전문그룹 Daishin의 스포너리즈

60년 역사의 국내 대표 금융그룹인 대신의 상장리츠
그룹의 부동산·금융 Value-chain



CBD, GBD권역 Core, Core+ 오피스 Dealpipeline

CBD, GBD 권역 Core, Core+ 오피스
우선매수협상권을 통한 리츠 성장동력 확보



Daishin Financial Group의 사옥, CBD핵심자산 대신343

CBD 핵심권역 입지와
희소한 Prime Asset, Daishin의 사옥으로
Triple-Net 마스터리스를 통한 안정적 운영

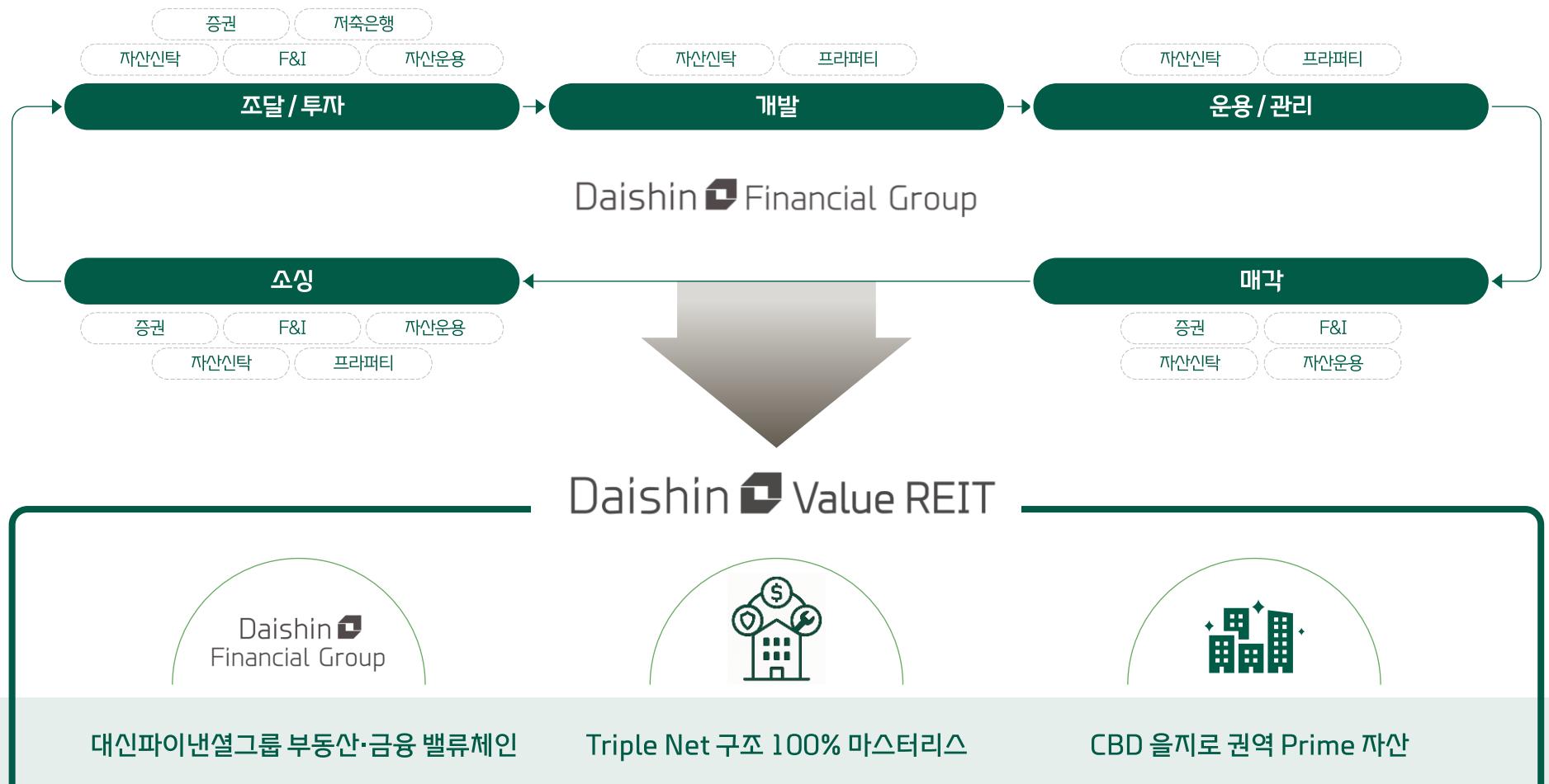


자금계획 수립에 유리한 분기배당 금리인하 사이클 속 리츠투자환경 개선

안정적인 분기배당으로 자금계획 불확실성 최소화
금리 인하 + 시장 정상화
기관자금 유입 + 유동성 회복



종합금융그룹 기반의 스마트 지원 아래, 안정성과 성장성을 겸비한 대신파이낸셜그룹의 상장리스트로 출범합니다.



검증된 개발 경험과 그룹 내 협업 시너지를 바탕으로, 자산 확보에서 운용·매각까지 경쟁력 있는 리츠 성장 모델을 실현합니다.

개발부터 운용까지, 그룹 통합 시너지 모델

Daishin  Financial Group

개발 - 운용 통합 시너지 구조

그룹의 국내외 부동산 네트워크를
통해 양질의 물건 소싱

그룹의 부동산 역량을
결집한 Deal 구조화

대신의 노하우가 집약된
프라임 부동산 상품을 고객에게 공급

차별화된 부동산금융
종합서비스를 고객에게 제공

대신파이낸셜그룹 대표 개발 레퍼런스

대신파이낸스센터(대신343)



CBD 핵심권역으로 떠오르는 을지로권역
삼일대로변 최고의 시인성을 가진 랜드마크

나인원한남



정원속의 중층 고급 주택으로
서울의 중심에 위치한 대한민국 대표 럭셔리 주택

343강남



유동인구가 많은 강남역
핵심상권 내 위치한 신축빌딩

CBD 핵심권역 입지와 최상급 스펙을 갖춘 대신343은 안정성과 프리미엄을 동시에 제공하는 프라임 자산입니다.

대신343의 경쟁력 Summary

우월한 입지



CBD 핵심권역 소재

- CBD 내 2·3·4호선 트리플 역세권 입지
- 을지로 일대 재정비·업무클러스터 확장 수혜
- 자산가치 상승 기대

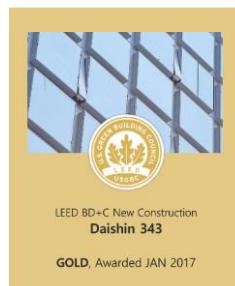
자산의 희소성



희소한 Prime Asset 투자 기회

- CBD 오피스 거래가 상승세 지속(CAGR 6.6%)
- 부동산 침체기에도 Prime Asset은 낮은 공실률을 바탕으로 높은 가격에 거래

최상급 Spec 자산



LEED GOLD 등급 인증

- LEED GOLD 인증, 고효율 친환경 설계
- 고급 외관 패사드·첨단 IT 인프라 기반 프리미엄 오피스
- 친환경 성능·사용자 편의성 모두 만족

스폰서 그룹의 Triple Net Lease¹⁾



Triple Net Lease 기반 안정적 수익 구조 확보

- 마스터리스 구조로 공실리스크 해소 및 안정적 배당 재원 확보
- Triple Net 구조로 운영비 부담없이 정해진 임대료 수령 가능
- 임대료 연상승률 2.75% 임대기간 중 1회 시장 임대료에 따른 조정(2.75~10%)

주1:TripleNetLease: 일반관리비, 수도광열비, 수선유지비, 보험료 및 모든 제세공과등 건물에 발생하는 전체비용 임차인이 부담(단, CAPEX는 임대인 부담)

대신파이낸셜그룹이 보유(또는 투자)한 자산 중 CBD, GBD 핵심위치의 신축 우량자산을 지속적으로 편입하여 리츠의 대형화 및 수익성을 향상 시킬 예정입니다.

대신파이낸셜그룹 보유 및 개발중인 오피스 자산

Core 오피스 장기 보유 및 운영을 통한 성장성, 안정성 추구



서린345 개발사업

위치: 종로구 서린동
(광화문역 근처)



세운5지구 개발사업

위치: 중구 산림동
(을지로4가역 근처)



343강남(실물)

위치: 서초구 서초동
(강남역 사거리)

Core+ 자산 편입 후 적기매각을 통한 특별배당으로 수익률 제고

소봉빌딩
(클럽디청담)



위치: 강남구 청담동
(도산대로변)

드레스가든



위치: 강남구 청담동
(청담역 근처)

대신밸류리츠는 우량자산을 기반으로 분기 배당을 통해, 수익성과 안정성을 동시에 제공하는 리츠입니다.

상장리츠 분기 배당 결산월 유형 분류

| 구분 | | 배당 결산월 | | | | | | | | | | | |
|------------|-------------|--------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 분기배당 리츠 | A (비스폰서) | | ● | | | ● | | ● | | | ● | | |
| | B | ● | | | ● | | ● | | ● | | ● | | |
| | C | | | ● | | ● | | ● | | ● | | ● | |
| 대신밸류리츠 | | ● | | | ● | | | ● | | | ● | | |

2,5,8,11월 결산 기준 분기 배당

매분기
수익환원이 가능해
투자자의 현금흐름
계획수립에 유리
(재투자시 복리효과)

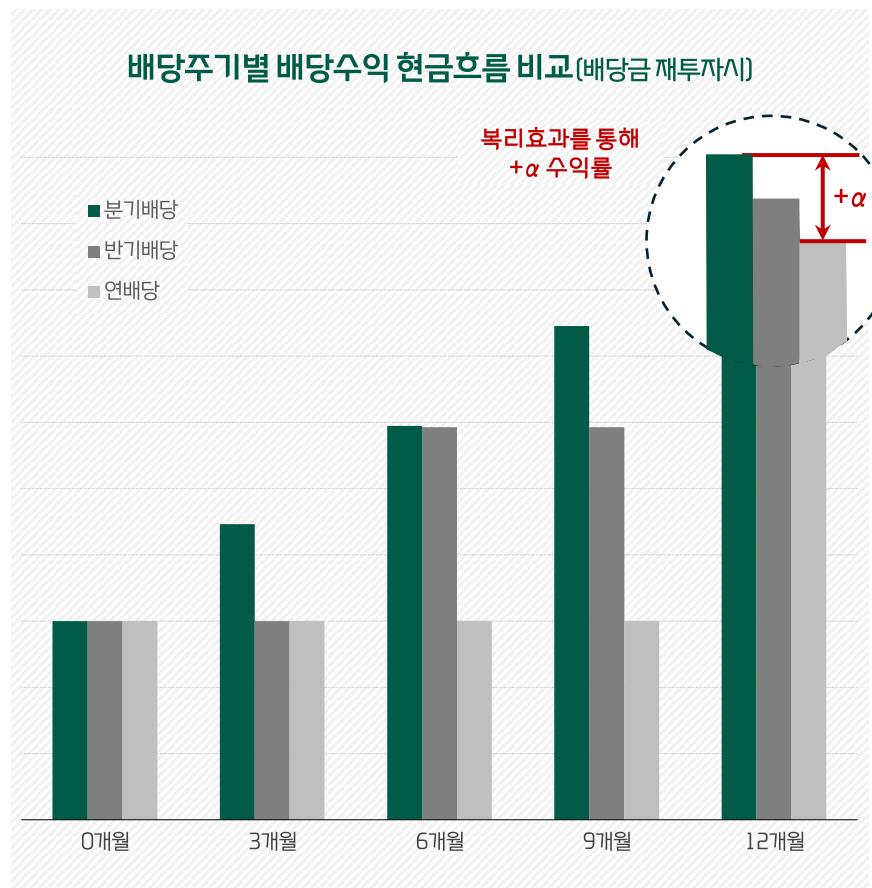
투자자
친화적
분기배당
구조

월배당
ETN/ETF 등과 같은
금융상품 구성 시
편입대상 고려 가능

분기배당의 복리효과



배당주기별 배당수익 현금흐름 비교(배당금 재투자시)



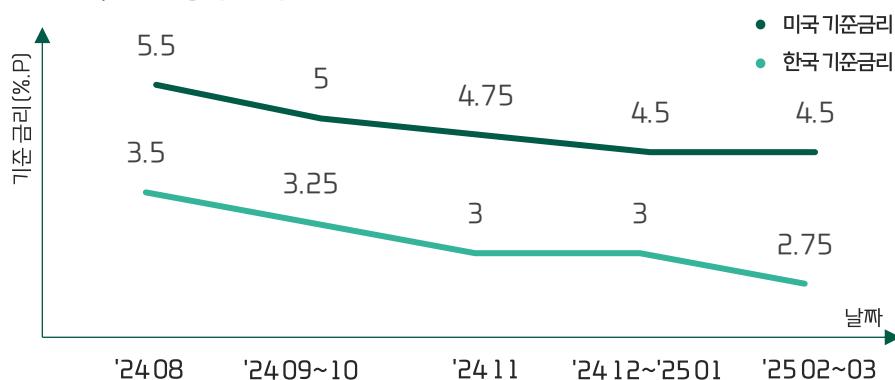
주1:연평균 수익률 5.85% 적용 (배당주기별 균등배당)
주2:주당가격은 발행가 기준 변동없음을 가정

금리 인하 사이클 속 리츠 투자환경 개선

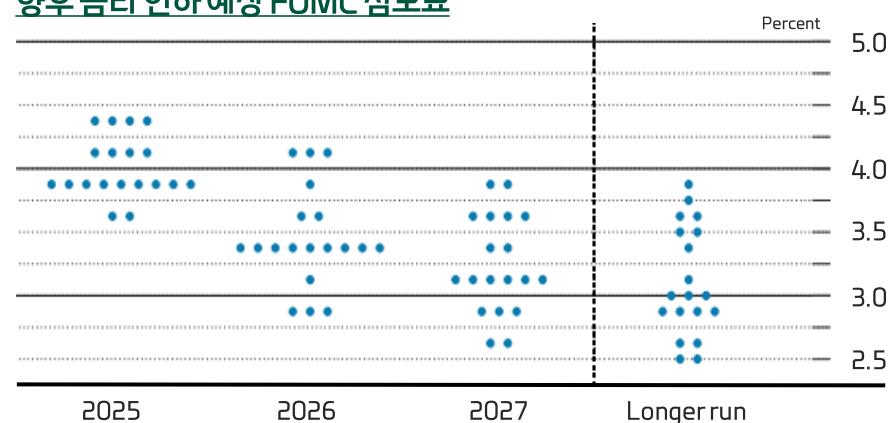
기준금리 인하 기조가 지속되는 가운데 리츠는 자금조달 여건, 수익률 경쟁력, 자산가치 측면에서 구조적인 수혜를 받을 것으로 기대됩니다.

글로벌 기준금리 하락

미국, 한국 중앙은행 기준금리 추이



향후 금리 인하 예상 FOMC 점도표



자료: 한국은행, 미국 연방준비위원회(2025년4월 기준작성)

금리 인하 사이클 속 대신밸류리츠의 구조적 수혜

자금 조달 비용 감소로 수익성 개선

- 부동산 매입 및 운용을 위해 차입금 사용
- 금리 하락 시 이자비용 감소, 영업이익과 배당 여력 증가

배당 수익률의 상대적 매력 증가

- 분기 배당을 통해 안정적인 수익을 제공(재투자자 복리효과 상승)
- 금리 하락 시 예금, 채권 등 안전자산 수익률 하락
- 리츠의 고정적이고 양호한 배당수익률(5~7%) 부각 가능성

자산가치 상승 가능성 증가

- 금리 하락은 부동산 자산의 할인율을 낮춰 자산가치를 상승
- 리츠의 순자산가치(NAV) 증가로 연결되며, 주가 상승 견인

상장 후 ETF 등 Passive 자금 유입 기대

상장 후 시가총액 감안 시 리츠 지수 편입에 따른 리츠 ETF 등 Passive Fund의 자금 유입 기대되며, 공모규모 최소화로 인한 제한적 유통물량 감안 시 ETF의 장내매수에 따른 주가 부양이 예상됩니다.
(Pre-IPO 통해 68% 조달완료, 부동산투자회사법상 발행주식 총수의 30% 이상 청약필수)

시총 기준 상위 2개 ETF 현황(AUM 9,100억원)

TIGER 리츠부동산인프라

KODEX 한국부동산리츠인프라

ETF 구성종목(일부)

| 구분 | 종목명 | 시가총액 | 비중 |
|-----|---------------|---------------|--------------|
| 1 | 맥쿼리인프라 | 55,124억 | 16.68% |
| 2 | SK리츠 | 13,506억 | 13.78% |
| 3 | 롯데리츠 | 10,432억 | 10.79% |
| 4 | ESR肯달스퀘어 | 9,728억 | 10.14% |
| | : | | |
| 11 | 맵스리얼티1 | 4,024억 | 4.15% |
| (E) | 대신밸류리츠 | 2,989억 | 3.xx% |
| 12 | 이리츠코크렙 | 2,977억 | 3.08% |
| 13 | 디앤플랫폼 | 2,873억 | 2.95% |

| 구분 | 종목명 | 시가총액 | 비중 |
|----|---------------|---------------|--------------|
| 1 | 맥쿼리인프라 | 55,124억 | 25.65% |
| 2 | SK리츠 | 13,506억 | 11.97% |
| 3 | ESR肯달스퀘어 | 9,728억 | 10.25% |
| 4 | 제이알글로벌 | 5,398억 | 7.23% |
| | : | | |
| 11 | KB발해인프라 | 9,583억 | 2.29% |
| | 대신밸류리츠 | 2,989억 | 2.xx% |
| 12 | 이리츠코크렙 | 2,977억 | 2.21% |
| 13 | 디앤플랫폼 | 2,873억 | 2.00% |

기초지수 구성방법론

| 지수명 | FnGuide리츠부동산인프라 |
|--------------|--|
| 선정기준 (요약) | REITs, 인프라를 기초자산으로 하는 특별자산투자기구, 부동산집합투자기구 (단, 아래 종목은 제외) · 시가총액 2000억원 미만 · 거래대금 1억 미만 등 |
| 편입비중 선정 | 시가총액 가중방식 (단, 최대 17%로 제한) |
| 정기변경 | 6, 12월(5, 11월 종목 선정) |
| 상장시 | 기준 ¹⁾ 종족 시 상장일 포함 7 영업일 후 지수 편입 가능 |

| 지수명 | KRX 한국부동산리츠인프라 |
|--------------|---|
| 선정기준 (요약) | 부동산투자회사 및 사회기반 투용회사 (단, 아래 종목은 제외) · 시가총액 1000억원 미만 · 거래대금 1억 미만 등 |
| 편입비중 선정 | 유동시가총액 가중방식 (조정 계수 감안) |
| 정기변경 | 6, 12월 |
| 상장시 | 기준 ²⁾ 종족 시 15영업일 후 코스피200 옵션 만기일의 익영업일 편입 가능 |

자료: KODEX, TIGER 홈페이지, FnGuide, KRX(2025년 5월 14일 기준)

주1: 상장일 포함 4영업일 평균 시총 2,000억 & 거래대금 1억 이상

주2: 상장일 포함 10영업일 평균 시총 1,000억 & 거래대금 1억 이상

상장 후 시가총액 2,989억 (공모가 기준)



Daishin 밸류리츠

상장 후 시가총액 감안 시
예상 ETF 편입 규모는 약 250억원 내외¹⁾
*유사 시총 이리츠코크렙 수준으로 편입 가정

Pre-IPO 및 전환사채 (주식전환) Lock up 보유물량
약 68%로 장내 유통물량 제한적인 상황에서
ETF의 IPO 참여 및 장내매수에 따른 주가 부양 기대

주1: 편입 예상금액은 시가총액을 감안한 예상치이며, 각 지수사업자 및 ETF 운용사의 판단에 따라 변동 가능



01

Core Competency

1. 리츠 및 공모 개요
2. 사업 구조
3. 자본조달 및 자산편입 구조 요약
4. 목표 배당수익률

대신밸류리츠는 2024년 10월 설립 후 11월 국토교통부 리츠영업인가를 완료하였습니다.
2025년 6월 IPO를 거쳐 7월 코스피 상장을 예정하고 있습니다.

리츠 개요

| | |
|-----------------------|---|
| 리츠명 | (주) 대신밸류리츠 위탁관리부동산투자회사_위탁관리형, 공모형, 상장 |
| 자산관리회사 (AMC) | 대신자산신탁(주) |
| 투자 대상 | (주) 대신밸류리츠 사모제 1호 위탁관리부동산투자회사(자리츠) 지분증권 100% * 자리츠 보유자산: 대신파이낸스센터(대신 343) |
| 존속기간 | 영속형 리츠 |
| 투자 자산가액 | 약 2,989억원(자리츠인 (주) 대신밸류리츠 사모제 1호 지분 100%) * 자리츠 종자산: 7,201억원 |
| 배당지급시기 | 분기단위 지급 |
| Equity 모집금액 / 총투자비 | Equity 모집금액: 약 2,989억원 [보통주 : 2,989억원 (전체 보통주)] 총투자비: 연결기준 총 투자비 7,292억원 |

공모 개요

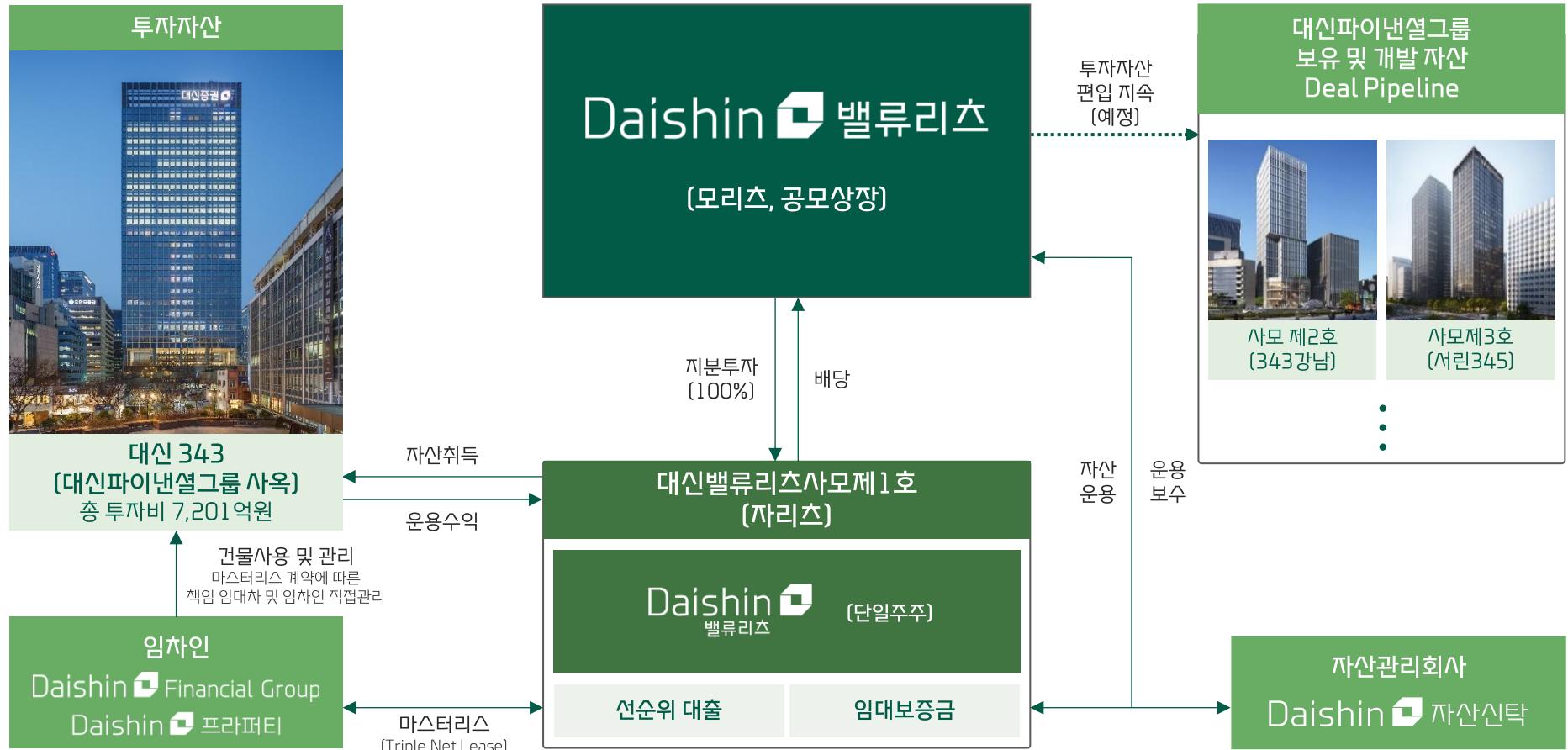
| | |
|----------|-------------|
| 공모주식수 | 19,300,000주 |
| 공모 예정가 | 5,000원 |
| 액면가 | 500원 |
| 총 공모예정금액 | 965억 원 |

공모 일정

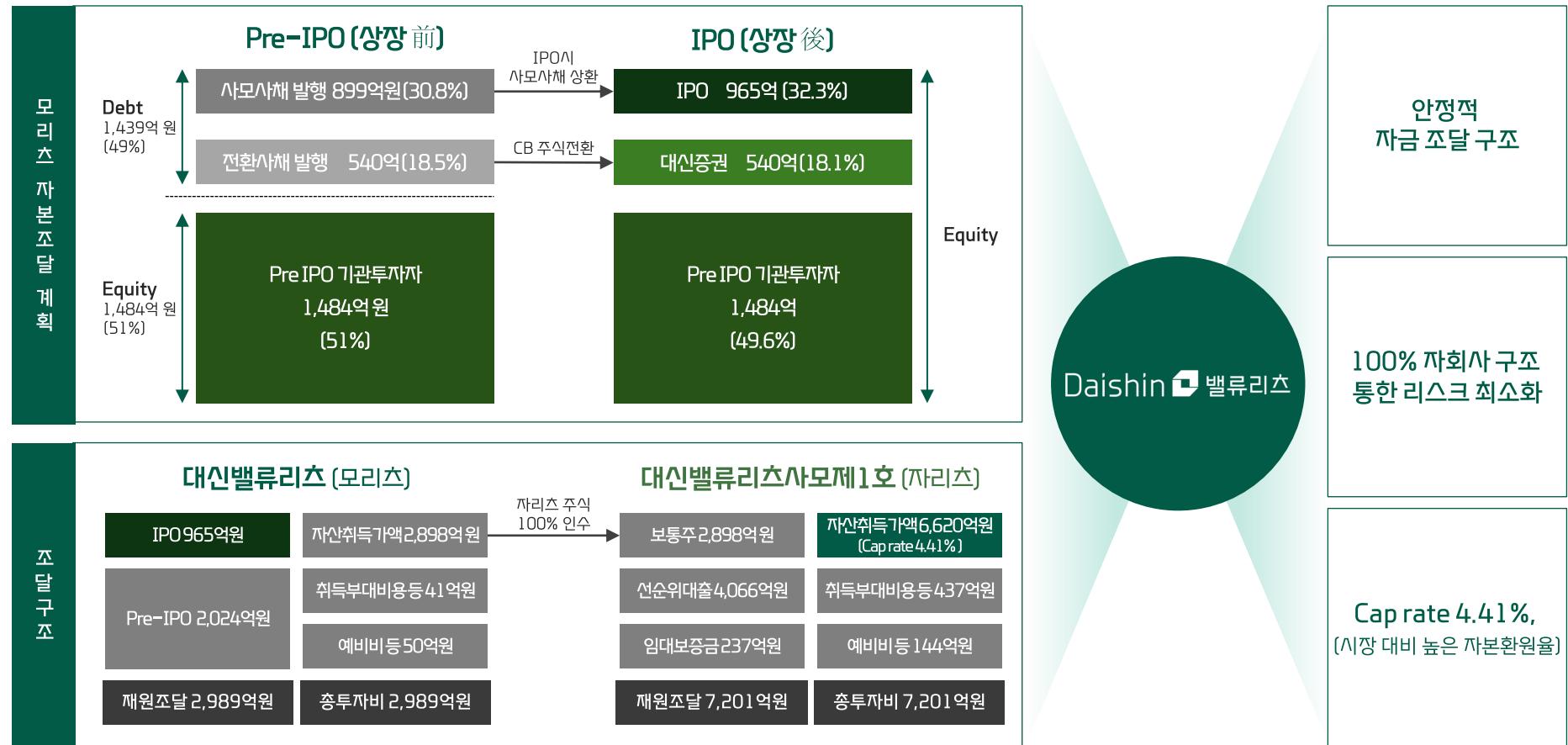
| | |
|--------|-------------------------------|
| 수요 예측일 | 2025년 06월 12일 ~ 2025년 06월 13일 |
| 정약 예정일 | 2025년 06월 23일 ~ 2025년 06월 24일 |
| 납입 예정일 | 2025년 06월 26일 |
| 상장 예정일 | 2025년 07월 10일 |

대신밸류리츠는 대신파이낸셜그룹의 스폰서 리츠로 그룹 사옥을 기초자산으로 시작하여 핵심권역 우량 오피스자산을 편입, 확장하는 영속형 상장 리츠입니다.

대신밸류리츠 사업 투자 구조도



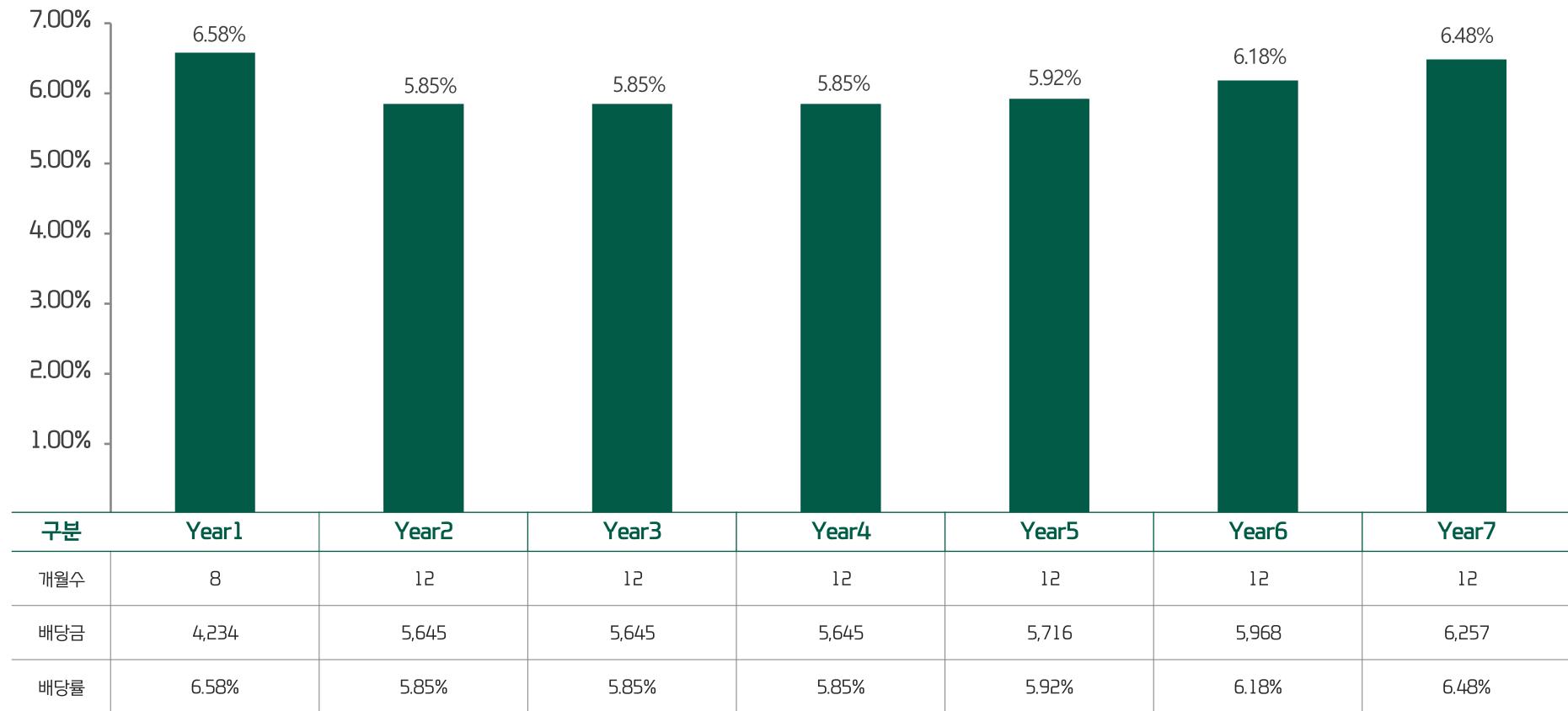
Pre-IPO·IPO를 통해 2,989억원을 조달 예정으로, 전액을 자리즈 지분 100% 인수에 사용하였습니다.
자리즈는 총 6,620억원 규모의 자산을 편입하였습니다.



대신밸류리츠는 상장 이후 11월에 첫 배당이 예정되어 있습니다.(8/31 결산기준)
매년 수익률은 아래와 같습니다.

목표 배당 수익률

배당금(단위: 백만원)



주1: 1년차수익률은 IPO 이후 공모투자자 기준으로 2025/06/31 ~ 2026/02/28까지 8개월 간 연평균 수익률입니다.

주2: 위 예상배당수익률은 매각을 고려하지 않은 운영배당 기준이며, 금리 등 시장상황에 따라 변경될 수 있으며, 확정 수익이 아닙니다.



02

자산 소개

1. 자산 개요
2. 우월한 입지
3. 최상급 Spec 자산

대신343은 서울 도심 핵심 입지와 우수한 스펙, 안정적 임차 구조를 모두 갖춘 프라임 오피스로, 대신밸류리츠의 수익성과 안정성을 뒷받침하는 대표 자산입니다.

대신파이낸스센터(대신343) 개요

| | | | |
|-----|--|--------------|-------------------|
| 빌딩명 | 대신343 | 소재지 | 서울특별시 중구 삼일대로 343 |
| 규모 | B7 / 26F | 사용승인일 | 2017년 6월 |
| 기준층 | 임대면적 2,092.6m ² (633평) 전용면적 1,147.8m ² (347평) | 용적률 / 건폐율 | 1,199.8% / 59.4% |
| 연면적 | 53,369.3m ² (16,144평) | 주차대수 | 207대 |

CBD 랜드마크

Prime 오피스



친환경 자산

LEED GOLD 등급 인증



접근성 용이

강남, 경부고속도로
접근성 최적



안정적 자산

임대율 100%



Daishin  프라퍼티

주요 임차인

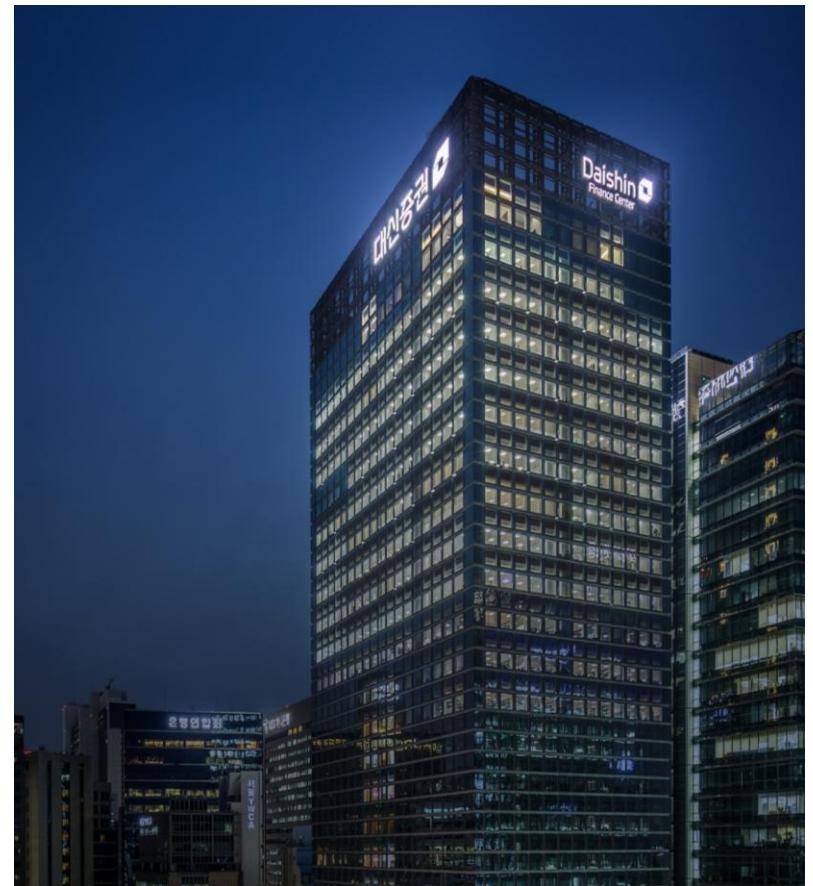
대신프라퍼티
대신증권 계열사(전차인)

기타

100% 마스터리스¹⁾
Triple Net Lease²⁾

Daishin  Financial Group

(대신파이낸셜그룹 전 계열사 전차로 운영 안정성 극대화)

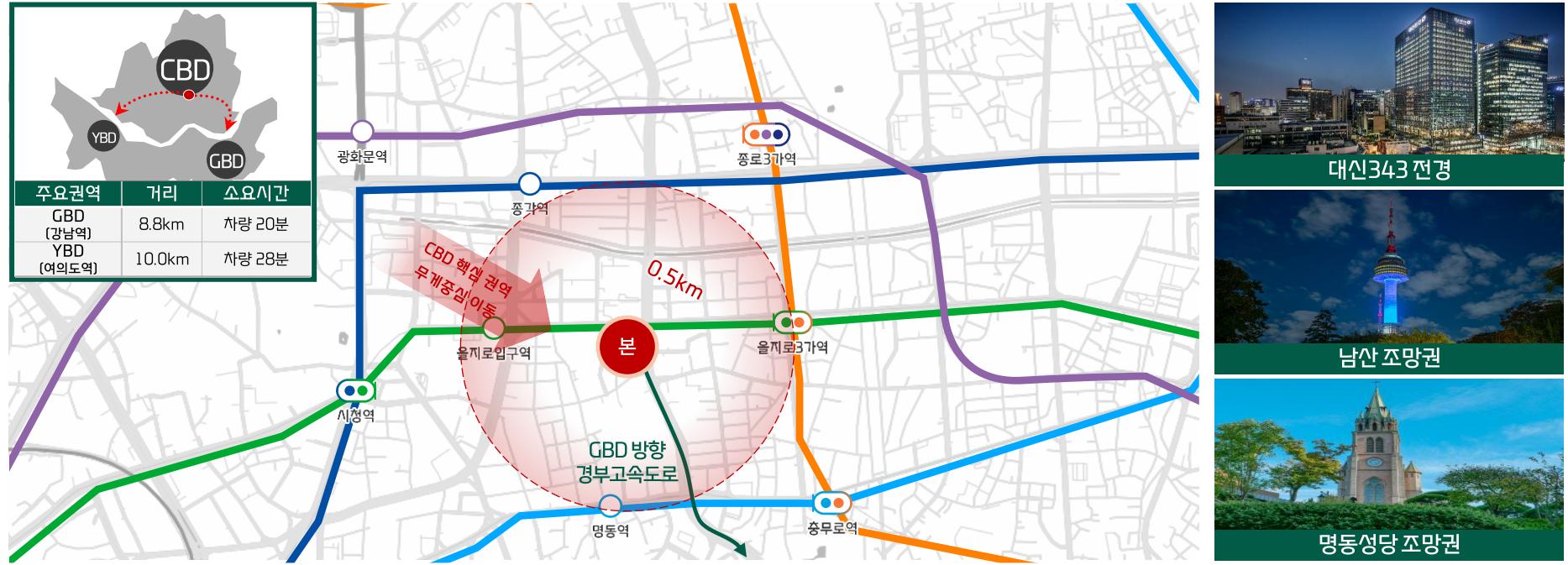


주1: 건물전체를 특정 임차인이 장기 임대한 후 이를 다시 임대

주2: 운영비(관리비, 보험, 제세공과)를 책임 임차인이 부담(CAPEX 비용은 임대인 부담)

대신343은 500m 내 2·3·4호선이 위치한 트리플 역세권으로, 45개 광역 및 지역 노선 이용이 가능합니다. CBD는 전통적인 금융·기업 중심지로서 안정적인 오피스 수요를 유지하고 있습니다.

교통 접근성 및 대표 업무지구, CBD



GBD에서 CBD(남산1호터널↔종로) 접근 동선인 삼일대로변에 위치하여
강남 및 여의도 차량이동 용이

본 건물 반경 500m 이내 45개 광역 및 지역노선, 지하철 2,3,4호선 등
대중교통 이용 가능하여 타업무 권역 접근 용이

전통적인 금융·기업 중심지로서의
입지 경쟁력을 기반으로 고정 임차수요 확보에 유리

을지로·명동·종로 등 인근 업무 및 상권 밀집 지역과의 연계성이 높아,
상시적인 유입 수요와 견조한 임차수요 유지 가능

03 INVESTOR RELATIONS 2025 최상급 Spec 자산

Daishin 밸류리츠

대신343 빌딩은 친환경과 에너지 효율성을 극대화한 설계, 첨단 IT 인프라, 구조적 안전성을 갖춘 프라임 오피스로, 지속 가능성과 사용자 편의성을 모두 만족시키는 프리미엄 오피스 공간입니다.

완성도 높은 5대 스펙, 프리미엄 오피스의 새로운 기준 'Daishin 343'

Daishin 밸류리츠



구조적 안정성과
내구성



사용자 편의성과
공간 설계



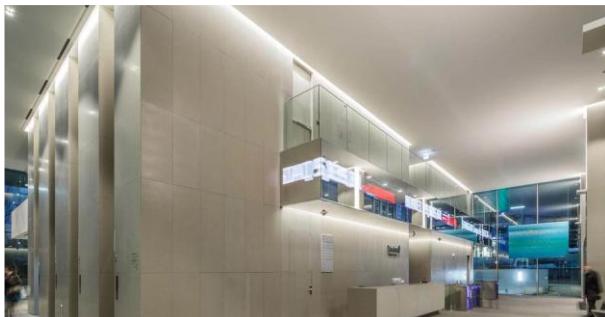
친환경 및 에너지
효율성



첨단통신 및
전력 설비



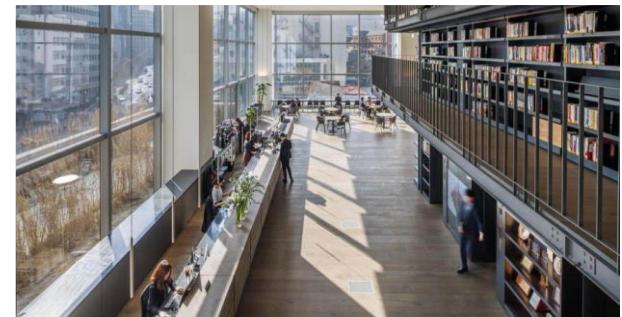
안전 및 소방 대응



1층 로비



업무 공간



5F 라운지



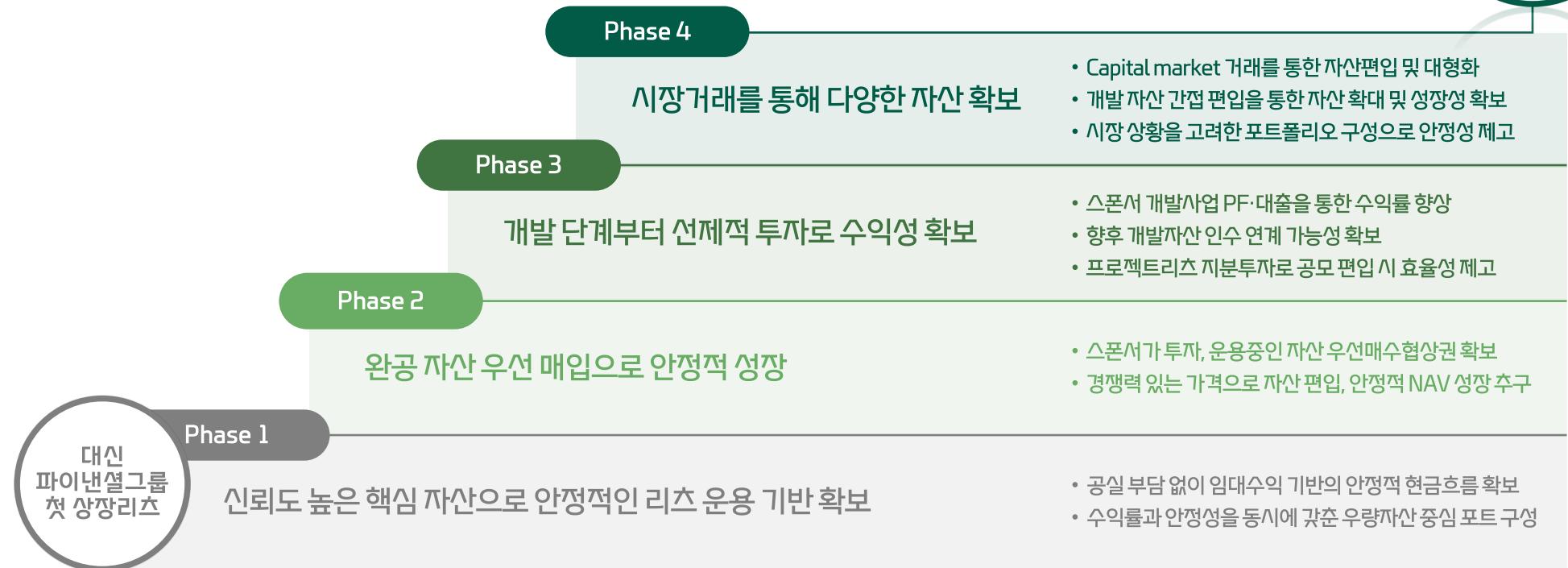
03

Growth Momentum

1. 중장기 성장전략
2. 스폰서 개발사업 연계를 통한 수익률 극대화

대신파이낸셜그룹의 스폰서십을 바탕으로, 국내 핵심지역 초우량자산을 지속적으로 편입하여
상장 후 1년내 자산규모 1조, 5년내 자산규모 2조 이상의 초대형 상장리츠로 성장 예정입니다.

Daishin 밸류리츠



스폰서 개발사업 단계부터 프로젝트리츠를 통해 개발하고,
이를 검증된 포트폴리오 중심으로 순차 편입해 리츠의 수익률을 극대화합니다.



스폰서 연계를 통한 구조적 성장 기반 확보

| 시장 대비 유리한 매입 구조 확보 | 지속 가능한 포트폴리오 성장 구조 | 스폰서와의 장기 파트너십 기반 운용 |
|--|--|--|
|  프로젝트 리츠의 지분증권 매입으로 거래비용 절감, 시장 대비 유리한 조건으로 자산 확보 |  안정화된 신규 자산을 단계별로 리츠에 편입 |  개발·자산운용·사후관리까지 스폰서가 전 과정 참여 |
| 개발단계 대출 등을 통한 수익성 제고 | 포트폴리오 리밸런싱 용이 | 자산 운용 안정성과 관리 품질 향상 |
| 투자자에게 시세차익의 기반 수익원 확보 | 배당 성장성과 NAV 증가 동시 추구 가능 | 투자자-스폰서 간 이해관계 일치 → 리츠 장기 신뢰 제고 |



04

Appendix

1. 자산 사진
2. 시장분석_임대료 추이
3. 시장분석_CBD 거래 추이
4. 임대료 조정에 따른 Upside 계획
5. 대신파이낸셜그룹 소개

CBD 삼일대로변 랜드마크로 위치하고 있고,
가톨릭 성당이자 국가유산인 명동성당과 남산 영구조망을 보유하고 있습니다.

대신343 외부 전경



사옥 용도로 준공되어 비교대상 자산 대비 뛰어난 물리적 SPEC을 보유하고 있습니다.

대신343 내부 전경



1F 로비



기준층 EV홀



기준층 업무공간



5,6F 대강당



5F 리셉션

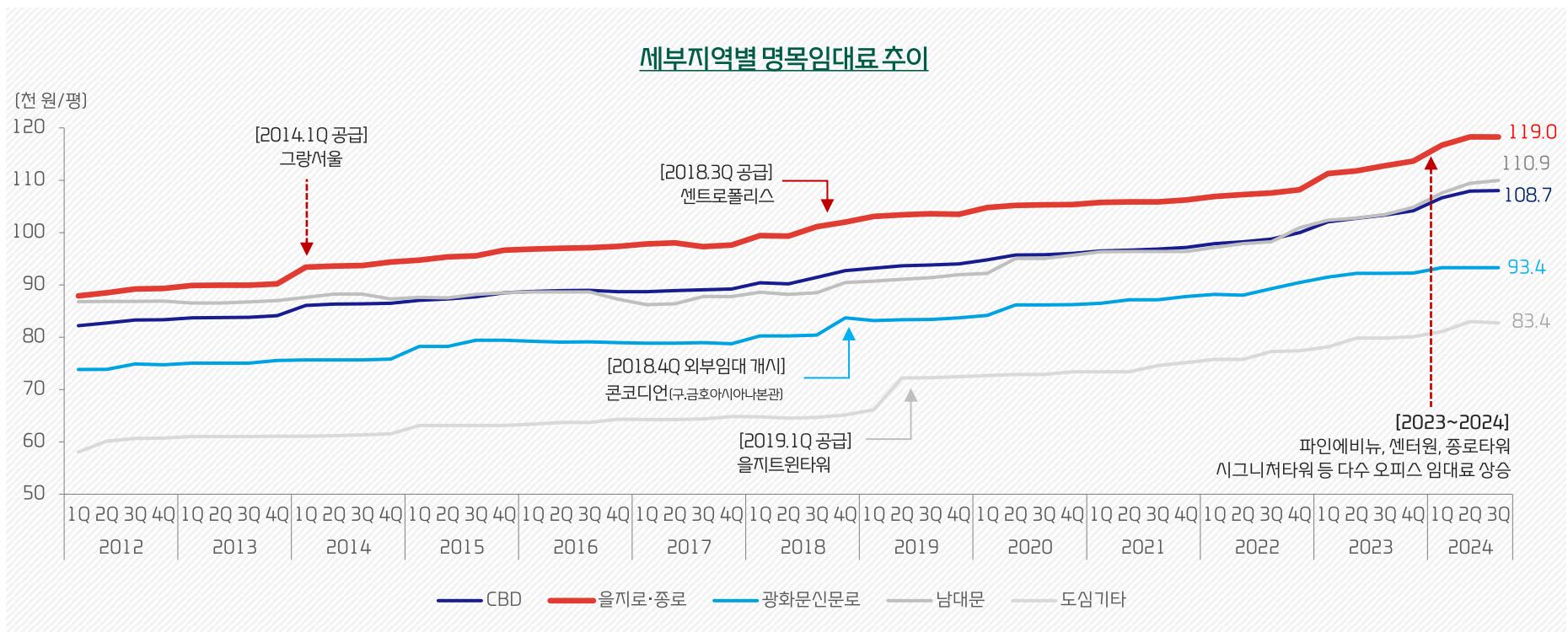


5F 라운지

CBD 지역인 을지로·종로의 임대료가 꾸준히 상승하며 뜨거운 시장 열기를 반영하고 있습니다.

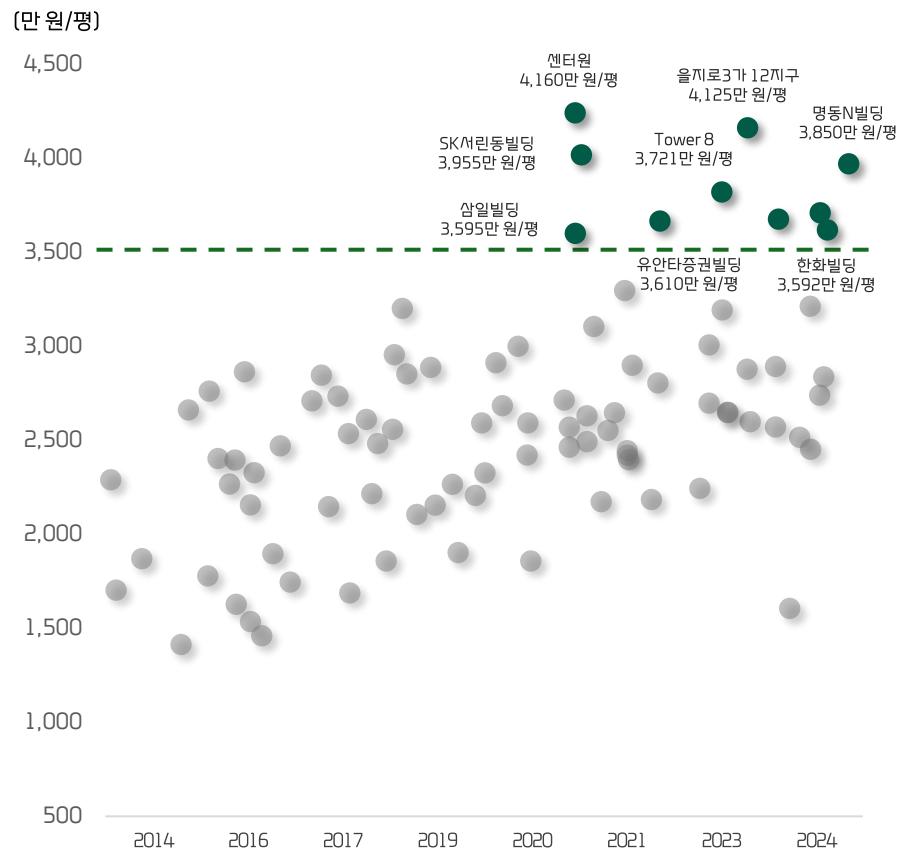
명목임대료 상승 추이

- 을지로·종로지역의 명목임대료는 평당 119,020원으로 CBD에서 가장 높은 수준
- 2023년부터 그랑서울, 센터원 등 주요 오피스의 임대가 상승 영향으로 을지로·종로 임대료는 꾸준히 상승

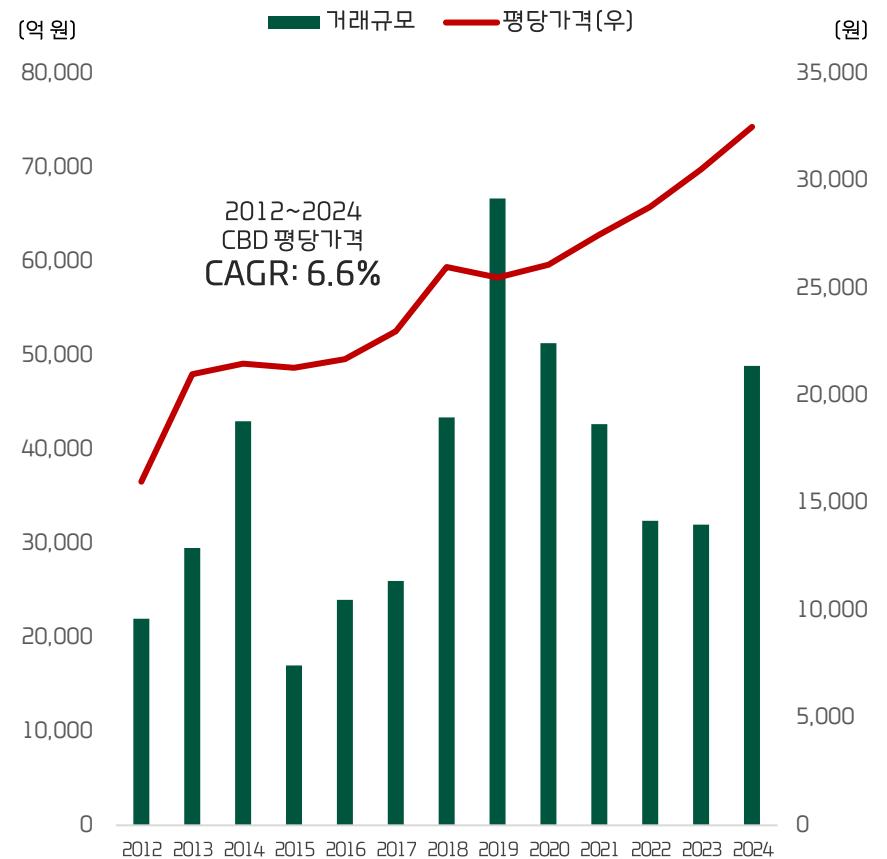


최근 신규 오피스 개발축이 기존 광화문-종로에서 을지로로 이동하면서 평당 거래가가 상승하고 있으며, 대신밸류리츠는 희소한 CBD Prime Asset에 투자할 기회를 제공합니다.

CBD 거래사례별 평당 거래가격 분포



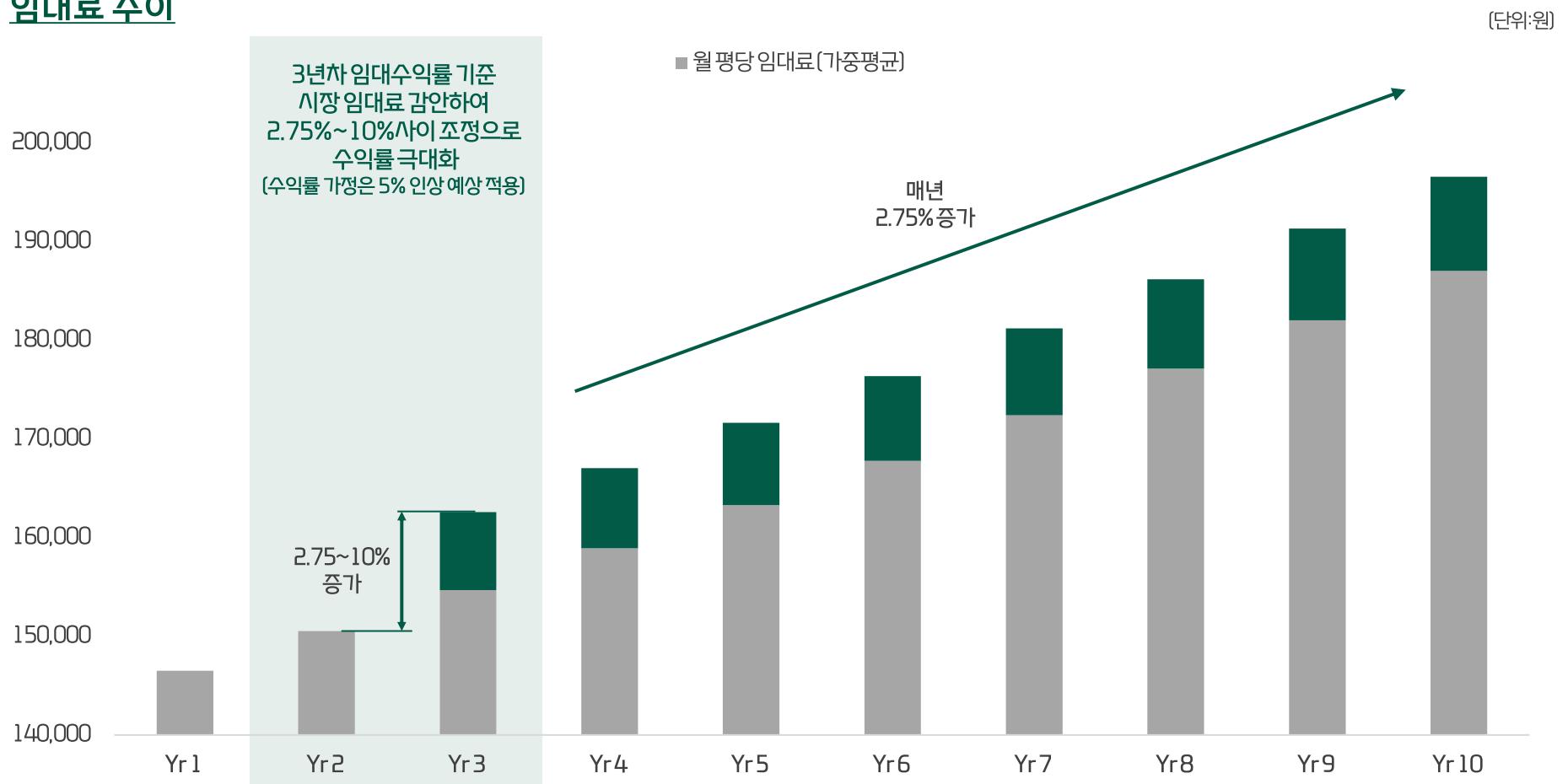
거래규모 및 평당 거래가 추이(2012~2024)



04 임대료 조정에 따른 Upside 계획

본 자산은 3년차 임대수익률 기준 시장임대료를 감안하여 2.75%~10%사이 조정을 통해 수익률을 극대화 할 예정입니다.

임대료 추이



05 INVESTOR RELATIONS 2025 대신파이낸셜그룹 소개

Daishin 밸류리츠

대신파이낸셜그룹은 60년의 역사를 바탕으로 금융과 부동산 분야에서 신뢰받는 리더로,
지속적인 혁신과 성장을 통해 글로벌 시장에서 중요한 역할을 하고 있습니다.



try Agile ways, create The value

정확하고 민첩한 실행력과 책임 있는 자세로
고객과 사회, 인류의 번영에 기여하는 종합금융투자그룹

대신파이낸셜그룹 경영현황
(2024년 12월 31일 기준)

| 총 자산 | 증권 위탁관리자산 | 영업수익 | 신용등급 |
|---------|-----------|----------|------|
| 약 26조 원 | 약 78조 원 | 약 4.1조 원 | AA- |

Daishin 밸류리츠