

TEASER MEMORANDUM

# 태영디앤아이 보유 자산



U Planet Tower

Take Hotel

Iris Hall

IVEX Studio



IVEX STUDIO

Open Lounge & Studio 포함

Iris HALL

Take Hotel

U Planet TOWER





# EXECUTIVE SUMMARY

태영디앤아이 보유자산 Investment Opportunity



JLL은 경기도 광명시 일직동 512-3 소재 태영디앤아이 보유 자산 (이하 “본 건”)에 대한 독점 매각자문사로 선정되어 해당 자산들에 대한 매각을 진행하고자 합니다.

본 건은 연면적 102,444m<sup>2</sup> (30,990평) 규모로 업무시설, 숙박시설, 문화 및 집회시설, 방송통신시설, 4종류의 자산으로 구성되어 있습니다. KTX 광명역과 도심공항터미널에서 약 10분 내의 위치하여 수도권 및 전국 단위로의 접근성이 우수하고 제2경인고속도로 및 강남순환로를 이용할 경우 수도권 전역으로의 빠른 이동이 가능합니다. 더불어 500m 반경 내 5,000세대 이상의 주거 단지과 상업 및 의료시설 등 다양한 부대시설들이 위치하고 있어 광명 역세권 택지개발과 연계하여 본 건이 지역 랜드마크로 성장할 잠재력을 보여줍니다.

또한 본 건은 2021년 8월 준공된 신축 자산으로 인근 자산들 대비 우수한 물리적 스펙을 보유하고 있습니다. 세련된 미학과 편의시설을 보유한 Take Hotel을 포함하여, 임차인 선호도가 높은 물리적 스펙을 보유한 U Planet Tower, 넓은 공간과 독보적 미디어 시설을 갖춘 IVEX Studio, 다목적 행사가 가능한 시설과 규모의 Iris Hall까지 본 건은 입주사와 방문객에게 높은 만족도를 제공하고 있습니다.

JLL은 본 건에 대해 관심을 가져 주시는 잠재매수자에게 감사드리며, 관련 세부 내용은 향후 IM 및 Financial Package를 통해 제공될 예정입니다. 궁금한 사항이 있으시면 담당자에게 연락 주시기 바랍니다.

Jones Lang LaSalle (JLL), as the sole and exclusive advisor, is pleased to offer this investment opportunity, comprising four assets (the “Property”) owned by Taeyoung D&I located in Gwangmyeong main district.

The Property, with a total 102,444m<sup>2</sup> GFA, comprises office, hotel, cultural, and broadcasting facilities. Its prime location, just a 10-minute from KTX Gwangmyeong Station and the City Airport Terminal, offers excellent accessibility and high future growth potential to develop into a core asset with over 5,000 residential units and large commercial facilities nearby.

Completed in August 2021, the Property features superior specifications, including the stylish Take hotel, tenant-friendly U Planet Tower, and well-equipped Iris Hall and IVEX Studio. These attributes contribute to high tenant and visitor satisfaction.

JLL is seeking non-binding expressions of interest from interested parties to acquire the Property. Interested parties are invited to sign a confidentiality agreement to receive the process letter and information pack, which will provide further details on the investment opportunity.



# INVESTMENT HIGHLIGHTS

태영디앤아이 보유자산 Investment Opportunity

## SUPERB LOCATION & ACCESSIBILITY

### 탁월한 교통 접근성과 풍부한 배후 수요에 기반한 압도적 입지

본 건물은 광명역과 도심공항터미널에서 도보 약 10분 거리 내에 위치하며, 제2경인선과 강남순환로와 인접하여 탁월한 교통 접근성을 자랑합니다. 또한 광명 역세권 택지 개발 지구의 핵심 권역에 자리잡고 있어, 광명역 인근에 조성된 대규모 주거단지와 의료/상업 인프라의 이점을 누리고 있습니다. 앞으로 신안산선과 월곶판교선이 개통되면 퀴드럴 역세권 확보가 가능하며 여의도를 비롯한 서울의 주요 업무 지구로의 접근성이 강화되어 향후 자산가치 상승이 더욱 기대되는 자산입니다. 특히 광명역은 KTX 경부고속선, 호남고속선, 전라선 모두 이용 가능하여 전국구 단위 기업을 대상으로 한 비즈니스 수요 충족에 탁월합니다. 이러한 우수한 입지 조건에 힘입어 최근 11번가가 본사 사무실을 서울로부터 이전하여 입주했으며, Take Hotel과 Iris Hall도 꾸준한 이용률 성장세를 보이고 있습니다.

### High Accessibility & Prominent Location with Strong Surrounding Demand

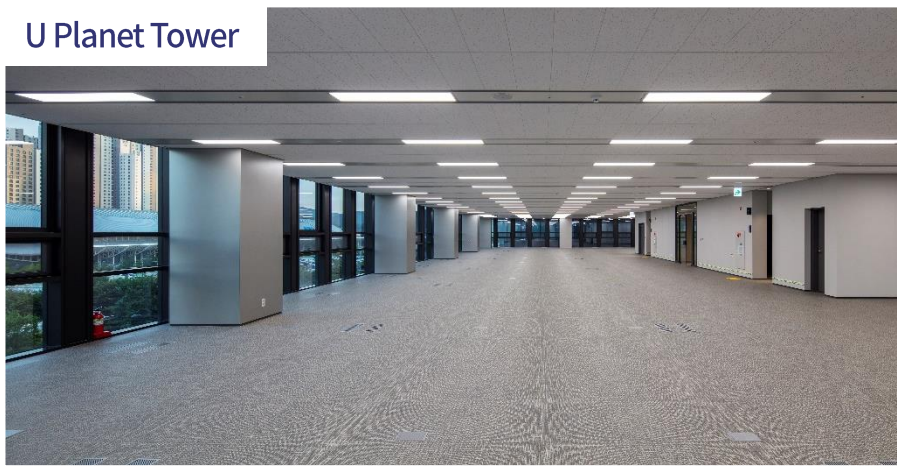
The Property, located just a 10-minute from Gwangmyeong Station and the City Airport Terminal, offers superior accessibility with its strategic position near major arterials and attracts both local and national business clientele. Also, it is situated in the core area of the development district, benefiting from the large-scale residential complexes and medical/commercial infrastructure established near Gwangmyeong Station. With the imminent opening of the Shin Ansan Line and Wolgot-Pangyo Line, the property will secure a status as a quadruple transit hub, enhancing accessibility to major business districts in Seoul. Notably, Take Hotel and Iris Hall, leveraging their exceptional accessibility, have been meeting the demands of nationwide corporations, which has resulted in consistent growth rates.



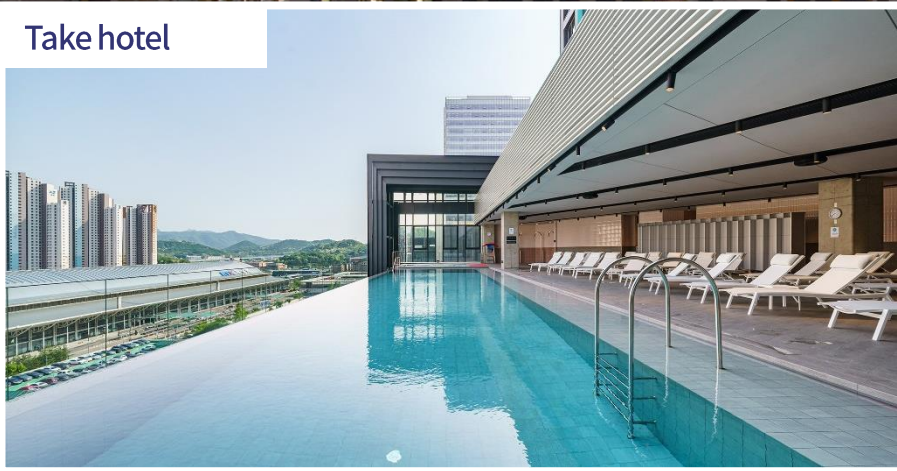
# INVESTMENT HIGHLIGHTS

태영디앤아이 보유자산 Investment Opportunity

U Planet Tower



Take hotel



## EXCELLENT FEATURES

### 현대적인 고품격 시설로서 입주사 및 이용객의 만족도 최상 수준

- U Planet Tower는 2.8m의 높은 천정고와 Column Free 평면 구조로 효율적인 공간 활용이 가능하며, 3중 보안 시스템을 갖추고 있어 최고 수준의 보안 서비스를 제공합니다. 이러한 우수한 물리적 특성은 우량 임차인 유치에 큰 경쟁력으로 작용하여, 장기적으로 안정적인 임대 수익을 보장합니다.
- Take Hotel은 미디어 특화 컨셉으로 설계되어 세련된 홀 갤러리와 감각적인 인테리어로 방문객 만족도를 극대화합니다. 특히, 서울 서남부권역 호텔 중 유일하게 인피니티 풀을 보유하여 프리미엄 호캉스 시장을 선도하고 있으며, 이는 높은 객실 점유율과 수익성 향상으로 이어지고 있습니다.
- 450인치 4K LED 스크린을 갖춘 Iris Hall과 1,300인치 8K LED 스크린과 최대 1,000명을 수용할 수 있는 대규모 홀을 보유한 IVEX Studio는 대규모 행사부터 전문적인 방송 콘텐츠 제작까지 다양한 수요를 충족시킬 수 있는 다목적 시설입니다. 이러한 최첨단 설비는 컨벤션 수요부터 미디어 산업까지 다양한 요구를 충족시키며, 우수한 수익 창출 잠재력을 제공합니다.

### Superior Physical Specification

U Planet Tower offers efficient space use with 2.8m high ceilings and a column-free layout, plus top-level security, attracting premium tenants for stable long-term income. These excellent physical characteristics serve as a significant competitive advantage in attracting premium tenants, ensuring stable rental income in the long term. Take Hotel features a media-focused design with a stylish gallery and the area's only infinity pool, leading in the premium "hocance" market and boosting occupancy and profits. Iris Hall with 450-inches 4K LED screen and IVEX Studio, featuring a large hall with capacity for 1,000 people and 1,300-inches 8K LED screen, cater to diverse demands. These facilities serve convention needs and the media industry, offering excellent revenue generation potential.



# INVESTMENT HIGHLIGHTS

태영디앤아이 보유자산 Investment Opportunity



## RARE INVESTMENT OPPORTUNITY

### 광명 지역 내 희소가치가 높은 투자 기회

- 광명시 프라임 오피스 시장의 선두주자로서 U Planet Tower는 기준층 전용면적 311평의 넓은 공간을 제공합니다. 오피스 자산이 한정적인 광명 지역에서 독보적인 입지를 자랑하며, 입주 기업의 편의와 업무 효율성을 극대화할 수 있는 최적의 비즈니스 환경을 제공합니다.
- Take Hotel은 서울 서남부권 유일의 4성급 미디어 특화호텔로서 감각적 디자인과 고급 시설을 통해 차별화된 경험을 선사합니다. COVID-19 이후 호캉수 수요에 맞춰 지속적인 운영 실적 향상을 보이고 있으며, Iris Hall과의 시너지를 통해 다양한 비즈니스 이벤트 및 연회 서비스를 제공하여 국내외 이용객들의 다양한 니즈를 충족시키고 있습니다.
- IVEX Studio은 최첨단 기술과 넓은 공간을 겸비한 프리미엄 영상제작 시설로서 현 시장에서 최고 수준의 스펙을 자랑합니다. 지상파 송출 능력을 갖춘 본 자산은 미디어 및 엔터테인먼트 기업들의 높은 기준을 만족시키며, 급변하는 미디어 산업의 요구에 부응하는 최적의 제작 환경을 제공합니다.

### Distinctive Investment Potential with High Scarcity Value

U Planet Tower stands out as the only prime office asset in the area, boasting spacious 311 py floors and providing an optimal business environment. Take Hotel, the region's sole 4-star hotel, features a distinctive design and has been capitalizing on the growing "hocance" trend, showing improved performance. The hotel also offers diverse services in conjunction with Iris Hall. IVEX Studio meets the exacting needs of media and entertainment companies with a cutting-edge video production facilities with top-tier specifications, including terrestrial broadcasting capabilities.



# INVESTMENT HIGHLIGHTS

태영디앤아이 보유자산 Investment Opportunity



사진: IVEX Studio 내 하이퍼홀(HI-PER HALL) 내부

## POTENTIAL UPSIDE

### 미래가치가 기대되는 프리미엄 복합 자산: 호텔산업 성장, 핵심 임차인 확보, 교통 인프라 개선

- U Planet Tower는 최근 우량 임차인인 11번가와 임대차 계약 체결을 완료하여 WALE 3.9년으로 안정적인 수익 확보가 가능합니다.
- Take Hotel의 물리적, 입지적 이점과 Iris Hall과의 연계 행사 개최를 통해 비즈니스 및 웨딩 수요 증가로 운영 실적이 상승하고 있으며, 향후에도 이에 따른 수익 증대 효과가 기대됩니다. 또한 국내 호텔 시장은 외래 방문객 및 비즈니스 수요 활성화에 힘입어 COVID-19 시기 이전 수준으로의 빠른 회복세를 보이고 있습니다.
- 추후 신안산선, 월곶판교선, 광명-서울고속도로 개통에 따른 통근 교통 체계 구축과 광명·시흥 3기 신도시 개발로 7만 세대 이상 배후 주거 공급이 예정되어 있어 탄탄한 임차수요와 높은 성장 잠재력이 기대되는 자산입니다.

### Growing Market Fundamentals & Transportation Development Prospects

U Planet Tower has secured stable income with a 3.9-year WALE through a recent lease contract with 11street. Hotel market is rapidly rebounding to pre-COVID levels, driven by the revival of inbound visitors and business demand. Take Hotel's operational performance is improving due to its physical and locational advantages, as well as increased business and wedding demand through collaboration with Iris Hall. These assets are expected to have solid tenant demand and high growth potential, with the future establishment of transportation improvements like the opening of the Shin Ansan Line. Moreover, the development of the 3<sup>rd</sup> phase Gwangmyeong-Siheung New Town is set to supply over 70,000 residential units in the surrounding area.



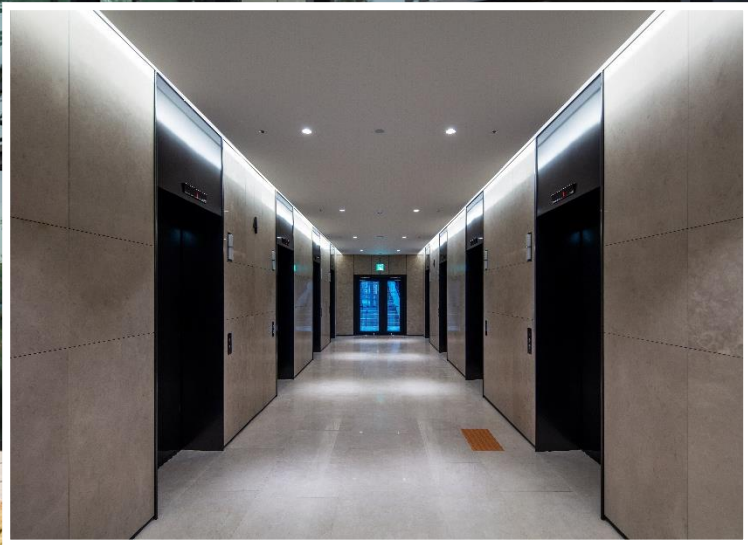
# PROPERTY OVERVIEW

태형대안아이 보유자산 Investment Opportunity

## U Planet Tower

- WALE 3.9년을 바탕으로 한 안정적인 현금흐름 확보
- 2.8m의 높은 층고, Column Free 레이아웃, 바닥 공조 시스템, 3중 보안 통제, 전 층 카페 창호 설치 등 임차인 선호도가 높은 물리적 스펙 보유

주소 Address	경기도 광명시 신기로 20 20 Shingi-ro, Gwangmyeong-si, Gyeonggi-do
지역지구 Zoning	일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 과밀억제구역, 택지개발지구 General Commercial Area, Class I District Unit Planning District, Overconcentration Control Area, Housing Development Area
용도 Usage	업무시설 Office Facilities
준공시기 Completion Date	2021년 8월 August 2021
층수 Floors	B8 / 22F
대지면적 Site Area	4,816 m <sup>2</sup> (1,457 py)
연면적 Gross Floor Area	53,435 m <sup>2</sup> (16,164 py)
전용면적 Exclusive Area	21,234 m <sup>2</sup> (6,420 py)
전용률 Efficiency Ratio	39.72%





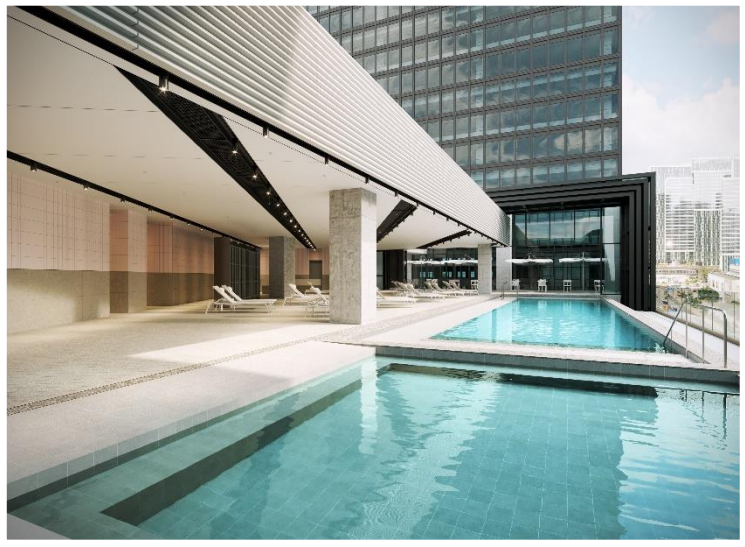
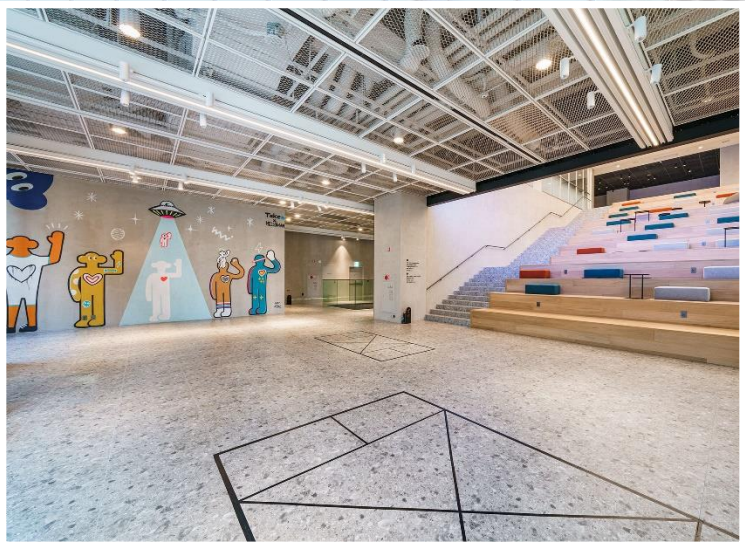
# PROPERTY OVERVIEW

태영디앤아이 보유자산 Investment Opportunity

## Take Hotel

- 서울 서남부권 유일 4성급의 미디어 특화 호텔
- 국내 최초 개폐형 인피니티 풀과 다양한 F&B 시설 외에도 Media Lounge, Take Gallery 시설로 라이프스타일 고객과 비즈니스 수요 모두 충족

주소 Address	경기도 광명시 신기로 22 22 Shingi-ro, Gwangmyeong-si, Gyeonggi-do
지역지구 Zoning	일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 과밀억제구역, 택지개발지구 General Commercial Area, Class I District Unit Planning District, Overconcentration Control Area, Housing Development Area
용도 Usage	숙박시설 Accommodation Facilities
준공시기 Completion Date	2021년 8월 August 2021
층수 Floors	B8 / 27F
객실수 Rooms	228 (4 Stars)
대지면적 Site Area	2,895 m <sup>2</sup> (876 py)
연면적 Gross Floor Area	32,121 m <sup>2</sup> (9,716 py)
전용면적 Exclusive Area	13,639 m <sup>2</sup> (4,126 py)



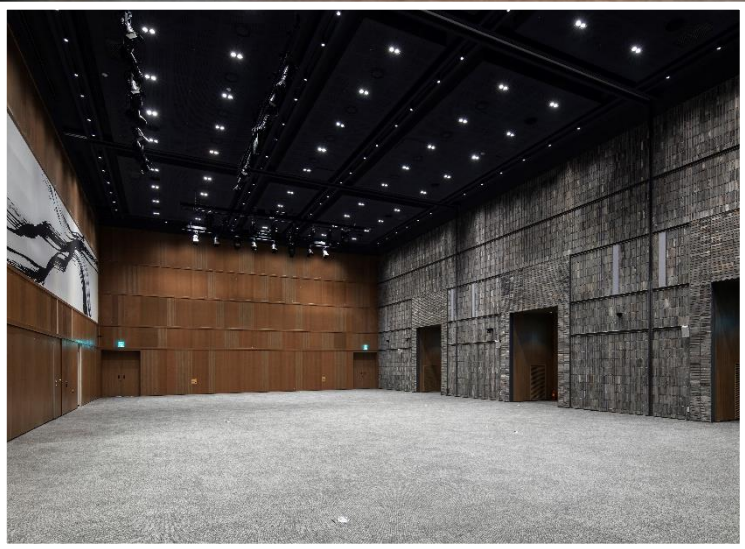
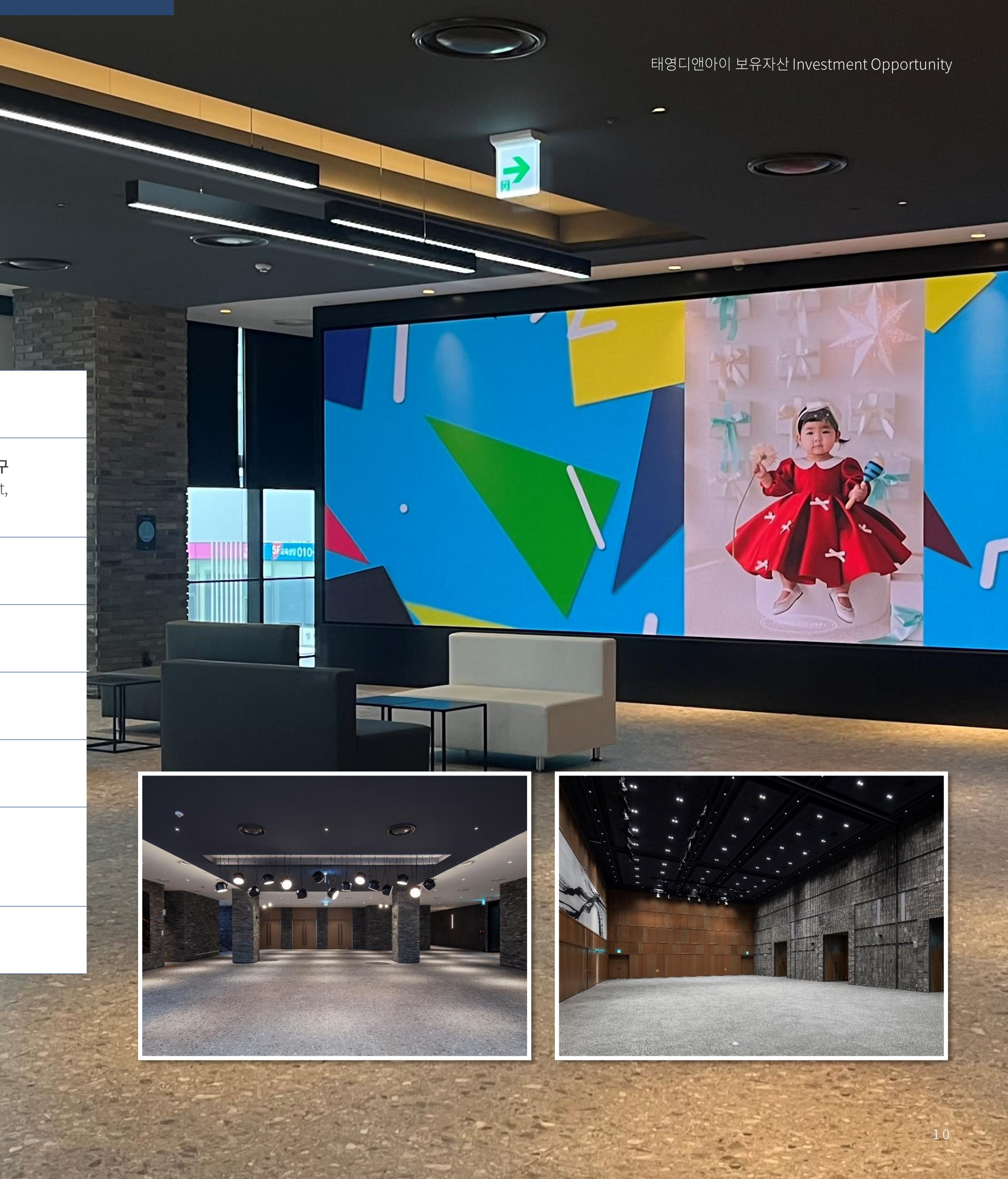


# PROPERTY OVERVIEW

## Iris Hall

- 8m의 높은 층고와 450인치의 4K LED 시설, 방송장비 시설이 완비된 다목적 공간
- 메인홀과 로비 공간을 연결하여 기업행사, 컨퍼런스, 웨딩 등 다양한 행사 연출 가능

주소 Address	경기도 광명시 양지로 19 19Yanggi-ro, Gwangmyeong-si, Gyeonggi-do
지역지구 Zoning	일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 과밀억제구역, 택지개발지구 General Commercial Area, Class I District Unit Planning District, Overconcentration Control Area, Housing Development Area
용도 Usage	문화 및 집회시설 Cultural and Assembly Facilities
준공시기 Completion Date	2021년 8월 August 2021
위치 Location	4층 호텔별관에 위치
공간구성 Types	메인홀, 로비, 다목적 룸, 컨트롤룸 (4,5층)
공간스펙 Capacity	(전체) 약 450평 (로비) 면적: 약 70평/4K LED(390인치) (메인홀) 면적: 약 150평/4K LED(450인치) (층고: 8m)
기타 Others	라이브 스트리밍 방송 시스템





# PROPERTY OVERVIEW

## IVEX Studio

- 1,350인치 8K LED스크린과 11m의 높은 층고, 530평의 넓은 공간 보유
- 지상파 및 공중파 중계 가능

용도 Usage	방송통신시설 Broadcasting and Communication Facilities
준공시기 Completion Date	2021년 8월 August 2021
대지면적 Site Area	986 m <sup>2</sup> (298 py)
연면적 Gross Floor Area	10,944 m <sup>2</sup> (3,311 py)

## Open Lounge & Studio

- 홈쇼핑과 같은 소규모 촬영, 라이브커머스, 네트워크 모임 공간으로 활용 가능
- 최대 100명 수용

용도 Usage	방송통신시설 Broadcasting and Communication Facilities
준공시기 Completion Date	2021년 8월 August 2021
대지면적 Site Area	112 m <sup>2</sup> (34 py)
연면적 Gross Floor Area	1,241 m <sup>2</sup> (338 py)



사진: IVEX Studio 내부

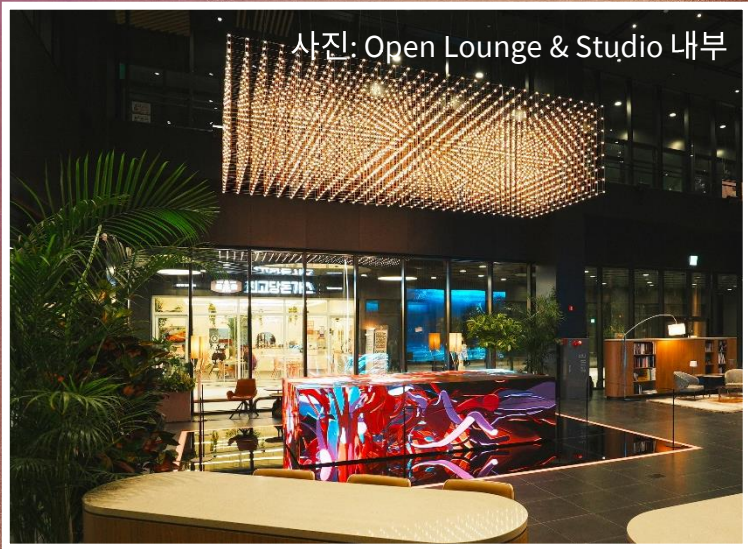
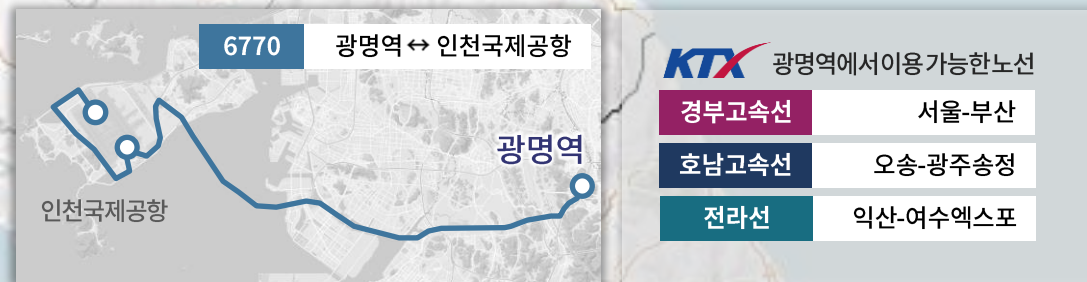


사진: Open Lounge & Studio 내부



# LOCATION ANALYSIS



## 압도적인 교통 개발 사업 연계성

5년 이내로 신안산선 및 월곶판교선 개통에 따라 퀴드럴 역세권으로 성장할 예정입니다. 서울 도심, 여의도, 판교 등 수도권 주요 업무 권역과의 연계성 향상으로 특히 U Planet Tower에 대한 개발수혜가 예상되며, 이에 따른 임차 수요 증가가 기대됩니다.

## 풍부한 배후 수요

본 건 500m 반경 이내에 5,000세대 이상의 주거시설과 리테일(대형 판매시설), 의료시설을 보유하고 있어 임차인 및 시설 방문자에게 최상의 편의 서비스 제공이 가능합니다. 또한 인근 주거시설 개발, 택지 개발 호재로 꾸준한 자산 가치 성장이 기대되는 입지입니다.

## 독보적인 광역 교통망

KTX 광명역 도보 약 10분 내 거리에 위치하여 1호선을 통한 수도권 접근 및 전국 단위 KTX 이용객의 수요를 모두 충족하는 자산입니다. 편리한 광역 교통망은 Take Hotel 이용객의 관광 및 비즈니스 수요 증가 및 Iris Hall, IVEX Studio의 꾸준한 전국 단위 기업 수요 발생에 기여하고 있습니다.





Taeho Yi  
**이태호 대표**

Managing Director  
JLL KOREA Capital Markets

Email: Taeho.Yi@jll.com  
Phone: +82 2 3704 8887  
Mobile: +82 10 4295 1577

Keehoon Lee  
**이기훈 전무**

Head of Capital Markets Korea  
JLL KOREA Capital Markets

Email: Keehoon.Lee@jll.com  
Phone: +82 2 6340 8705  
Mobile: +82 10 5297 6851

Jungwoo Jung  
**정정우 상무**

Senior Director  
JLL KOREA Capital Markets

Email: Jungwoo.Jung@jll.com  
Phone: +82 2 3704 8860  
Mobile: +82 10 3290 4603

Yeonsook Park  
**박연숙 부장**

Senior Manager  
JLL KOREA Capital Markets

Email: Yeonsook.Park@jll.com  
Phone: +82 2 3704 8863  
Mobile: +82 10 2800 2504

Brad Gladu  
**브래드 글라두 차장**

International Capital Lead  
JLL KOREA Capital Markets

Email: Brad.Gladu@jll.com  
Phone: +82 2 3704 8888  
Mobile: +82 10 3133 7578

Hyunwoo Kim  
**김현우 과장**

Manager  
JLL KOREA Capital Markets

Email: Hyunwoo.Kim@jll.com  
Phone: +82 2 6138 9456  
Mobile: +82 10 9240 3517

Chloe Oh  
**오경희 사원**

Analyst  
JLL KOREA Capital Markets

Email: Chloe.Oh@jll.com  
Phone: +82 2 3704 8888  
Mobile: +82 10 7199 1380