



MACQUARIE

2024년 7월 30일

맥쿼리한국인프라투자회사 하남 데이터센터 매입

맥쿼리한국인프라투자회사(이하 "MKIF")는 2024년 7월 30일 MKIF가 설립한 법인인 그린디지털인프라(주)를 통해 매도인¹(이하 "매도인")으로부터 경기도 하남시 풍산동에 위치한 데이터센터 건물, 토지 및 본 자산에 소재하는 매도인 소유의 각종 설비, 동산, 구축물 등(이하 총칭하여 "본건 데이터센터")을 100% 취득(이하 "본건 투자")하기로 결정²하였고, 이에 그린디지털인프라(주)는 매도인과 본건 데이터센터 매매계약서를 체결하였습니다. 매매계약서상 매매대금은 7,340억원³이며, 잔여 구축공사비용⁴ 및 각종 부대비용⁵을 포함하여 본건 투자와 관련된 투자비는 총 9,180억원⁶으로, 이는 MKIF가 그린디지털인프라(주)에 투자하는 자금 3,030억원, 그린디지털인프라(주)가 자체적으로 조달하는 선순위대출 4,950억원 및 브릿지론 1,200억원으로 마련할 계획입니다.

데이터센터는 전용 건물에 전기, 통신, 냉방 등의 기반 설비와 서버, 저장장치 등 IT 설비를 갖춘 디지털 인프라 시설이며, 이 중 코로케이션(임대용) 데이터센터는 소유주가 임차인에게 건물 내 공간을 임대하여 임대료와 전력비 등 정해진 요금을 지급받고, 임차인(실제 이용자가 별도로 존재할 경우 이용자)은 해당 공간에 서버랙, 서버, 저장장치 등을 자체 비용으로 설치, 유지보수, 관리하며 활용하는 구조입니다. 클라우드 서비스 활성화, 온라인 거래 확산, 디지털 콘텐츠 소비 증가 등으로 국내 데이터센터 수요는 증가하는 추세이며, 특히 주요 기업들이 밀집된 수도권은 두터운 수요 및 안정적인 통신망을 바탕으로 최적의 입지로 평가받고 있습니다. 최근 대한민국 정부에서는 전력 계통/수급 부담이 큰 수도권 내 신규 데이터센터 입지 제한을 강화⁷하기로 하였고, 향후 수도권 신규 공급이 제한될 경우 본건 데이터센터와 같이 기 설립된 시설에 대한 수요는 더욱 증가할 가능성이 존재합니다.

본건 데이터센터는 수도권에 위치한 총 수전용량 40MW, 목표 IT 부하(IT Load) 25.44MW 규모⁸의 하이퍼스케일급 코로케이션 데이터센터입니다. 총 12개층(지하 2층 - 지상 10층), 연면적 41,919m²의 건물 내에는 예비 전원/냉각 장치 등 Tier 3 등급에 준하는 이중화 설비가 구비되어 운영 중단 없이 유지보수 및 장애 대응이 가능하며, 최신 보안/소방 시스템도 구축되어 각종 상황에 대한 실시간 모니터링, 예방, 대처가 가능합니다.

1. 이지스전문투자형사모부동산투자신탁제354호의 신탁업자
2. MKIF는 사회기반시설에 대한 민간투자법에 따라 사회기반시설사업의 시행을 목적으로 하는 법인에 투자가 가능하고, 데이터센터는 집적정보통신시설로서 정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률상 정보통신망의 요건을 충족함에 따라 현행 민간투자사업기본계획 별표 13(사회기반시설 유형) 중 제16호에 해당되므로, 본건 투자는 사회기반시설사업의 시행을 목적으로 하는 법인에 대한 투자에 해당함
3. 매매계약서상 기초 매매대금은 7,340억원이고, 거래 종결일까지 매매계약 내용에 따라 매매대금 정산이 발생할 가능성이 있으나, 본건 투자비와 관련된 총 투자비에 미치는 영향은 미미할 것으로 예상함
4. 건물 신축공사는 2023년 11월에 완료되었고, 현재 진행 중인 건축/소방/전기/통신 공사는 2025년 6월 완료 목표
5. 세금, 거래, 금융주선, 보험 관련 비용 등
6. 예상 매매대금 및 부대비용에 근거한 추정금액으로, 매매대금 정산 및 부대비용 증가에 대비하여 브릿지론 인출 한도는 1,300억원까지로 설정하였음; 부가가치세 환급 직후 상환하는 단기대출 450억원 및 운영 중 추가 차입이 필요할 경우 인출 가능한 200억원 한도의 신용 대출은 비포함
7. 2023년 3월 9일자 산업통상자원부 보도자료(데이터센터 수도권 집중 방안 완화)
8. 잔여 구축공사 완료 후 기준

본건 데이터센터의 임차인은 (주)엘지씨엔에스(이하 "임차인")입니다. 임차인은 매도인과 본건 데이터센터 전체에 관한 임대차계약을 체결하고, 여러 데이터센터 이용자와 해당 데이터센터 부분에 상응하는 데이터센터 이용계약을 체결하였습니다. 현재 임차인과 체결된 임대차계약상 총 약정 사용량은 목표 IT 부하의 99% 수준이며, 구축공사 진척⁴에 따라 램프업이 이루어질 예정입니다.

MKIF가 그린디지털인프라(주)에 투자하는 자금 3,030억원은 MKIF 단기사채 발행 및 신용대출 인출을 통해 마련⁹할 것이고, 본건 투자의 거래종결은 2024년 8월 중에 이루어질 것으로 예상하며, 그린디지털인프라(주)는 본건 데이터센터 운영 및 관리에 필요한 각종 계약의 지위, 권리, 의무를 매도인으로부터 승계받게 됩니다.

주요 투자조건(기초 매매대금 및 예상 부대비용 기준)

구분	내용	비고
지분	MKIF: 100%	• MKIF 투자금 230억원
선순위대출	4,950억원 Tranche A 및 B로 구분되며, 자세한 조건은 본 공시에 첨부된 별첨자료 참고	• 외부 대주단 제공
브릿지론	1,200억원 자세한 조건은 본 공시에 첨부된 별첨자료 참고	• 외부 대주단 제공
후순위대출	2,800억원 - 연 금리: 8.5% - 대출기간: 4년	• MKIF 투자금 2,800억원 • 단, MKIF는 추후 브릿지론 1,200억원을 펀드 자금으로 상환하고 이를 후순위대출로 대체할 계획이며, 이에 따른 최종 후순위 대출 규모는 4,000억원으로 예상함

MKIF 투자 포트폴리오 구성¹⁰

사업 방식	자산군 (자산개수)	본건 투자 전	본건 투자 후
민자사업	유도로 (14)	17,510억원(65%)	17,510억원(59%)
	항만 (1)	2,594억원(10%)	2,594억원(8%)
	철도 (1)	827억원(3%)	827억원(3%)
사회기반시설사업 (비민자사업/영속기업)	도시가스 (3)	5,928억원(22%)	5,928억원(20%)
	디지털 (0 → 1)	-	3,030억원(10%)
합계 (19 → 20)		26,859억원(100%)	29,889억원(100%)

9. 2024년 6월 30일 기준 MKIF는 잔여 차입한도 포함 총 4,500억원의 유동성을 보유중임

10. 2024년 6월 30일 MKIF 투자금액 기준; MKIF의 본건 투자 및 타 투자 건들에 대해 약정금액 전액이 투자되는 것을 전제로 함

기타 자세한 문의사항:

박진욱 전무

맥쿼리자산운용(주)

Phone +82 2 3705 8516

Email jinwook.park@macquarie.com

유장영 상무

맥쿼리자산운용(주)

Phone +82 2 3705 8565

Email kevin.you@macquarie.com

본 공시자료는 맥쿼리한국인프라투자회사(이하 "MKIF")와 같은 주식의 청약, 매매 또는 청약의 권유가 금지된 미국과 다른 국가(이하 "기타지역")에서 MKIF 주식의 매매를 위한 청약 또는 청약의 권유의 목적으로 제공하는 것은 아닙니다. 미국의 1933년 증권법과 1940년 투자회사법 및 그 개정 법률에 따라 등록 또는 등록을 면제받은 경우외에는 미국에서 청약이나 매매를 할 수 없습니다. MKIF의 주식은 위 관련법상 등록되지 않았으며, 위 관련법에 따라 등록되거나 등록을 면제받은 경우 외에는 미국에서 청약 또는 판매하지 않을 것입니다. MKIF는 주식을 미국에서 등록 또는 공모할 의사가 없습니다. 또한, MKIF 주식의 청약이나 매매가 허용되지 않는 기타지역에서도 MKIF주식의 청약이나 매매는 허용되지 않습니다.

본 공시자료는 MKIF 주식과 관련하여 청약, 취득 또는 청약의 권유가 금지된 미국 및 기타지역에 배포할 수 없습니다.

본 자료는 투자목적, 재무상황, 특정 투자자의 요구 등을 고려하여 작성된 것이 아닙니다. MKIF에 투자하기 전, 투자자 또는 잠재적인 투자자는 그러한 투자가 자신의 특정한 투자 요구나 목적 및 재무상황에 적합한지 여부에 대해 고려하여야 하며 필요한 경우 투자자문가와 상담하실 것을 권고합니다.

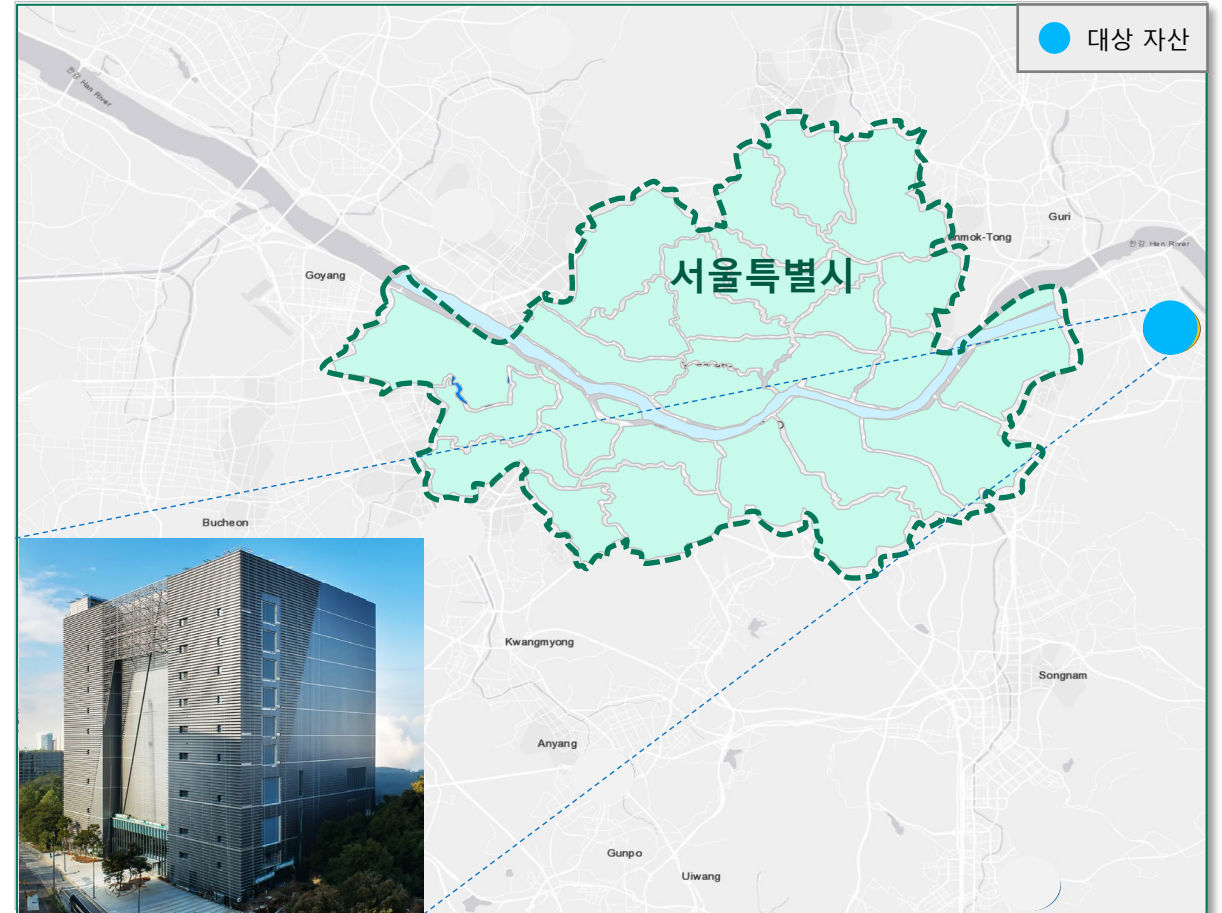
MKIF 또는 맥쿼리자산운용(주)는 호주의 은행법(Banking Act 1959)상 인가된 예금수취기관이 아닙니다. 이들 법인의 채무는 맥쿼리은행(ABN 46 008 583 542)의 예금이나 부채가 아닙니다. 또한 맥쿼리은행은 이들 법인의 채무와 관련하여 보증을 하거나 기타 보장을 하고 있지 않습니다.

자산 개요

자산 개요

대상 자산	데이터센터 건물, 토지 및 본 자산 내 소유주 소유의 각종 설비, 동산, 구축물(이하 "본건 데이터센터")
위치	대한민국 경기도 하남시 풍산동
사업지면적	6,637 m ²
건물 연면적	41,919 m ²
건물 준공일(사용승인일)	2023년 11월 28일
건물 규모	총 12층(지하 2층 - 지상 10층)
데이터센터 구분	하이퍼스케일 / Tier 3
전력 용량 ¹	총 수전용량 40MW / 목표 IT 부하(IT Load) 25.44MW
서버랙 수 ¹	2,800개
예비 장치	전원 공급 장치, 변압기, 발전기, 냉각시설
임차인 ²	(주)엘지씨엔에스
데이터센터 이용자 ²	국내 IT 기업, 대기업, 금융사 등

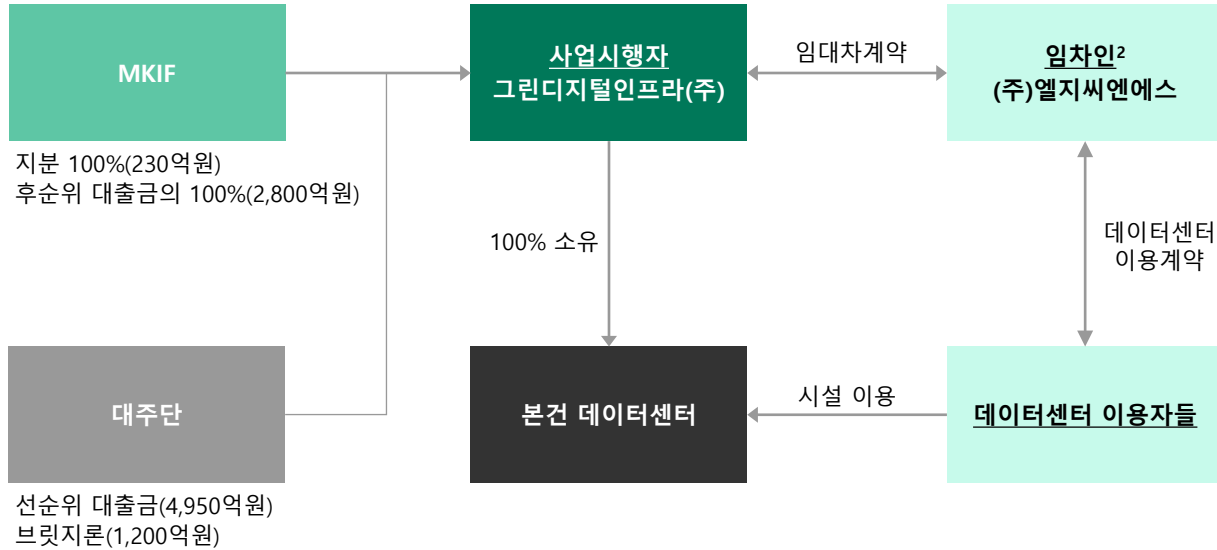
자산 위치



1. 잔여 구축공사 완료 후 기준(건물 신축공사는 2023년 11월에 완료되었고, 현재 진행 중인 건축/소방/전기/통신 공사는 2025년 6월 완료 목표임)
 2. 현재(2024년 7월) 본건 데이터센터 임대차계약기준

투자 및 사업 구조

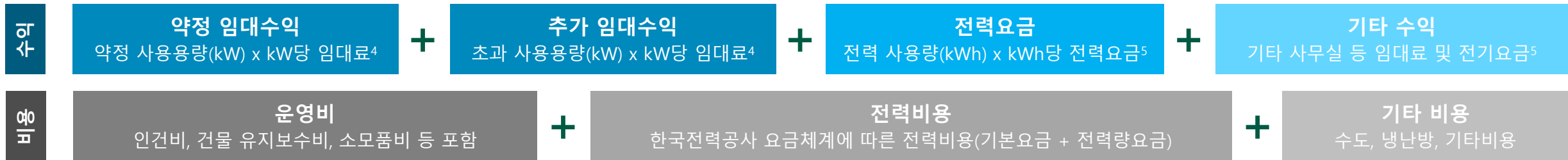
투자 구조¹



주요 금융조건¹

대출 Tranche	금액	금융조건
선순위 대출 Tranche A	4,000억원	<ul style="list-style-type: none"> 연 금리: 4.95% 대출기간: 4년
선순위 대출 Tranche B	950억원	<ul style="list-style-type: none"> 연 금리: AAA 무보증 금융채 1년물³ + 1.25% 대출기간: 4년
선순위 대출금 소계	4,950억원	
브릿지론	1,200억원	<ul style="list-style-type: none"> 연 금리: 4.7% 대출기간: 0.5년
후순위 대출	2,800억원	<ul style="list-style-type: none"> 연 금리: 8.5% 대출기간: 4년 단, MKIF는 추후 브릿지론 1,200억원을 펀드 자금으로 상환하고 이를 후순위 대출로 대체할 계획이며, 이에 따른 최종 후순위 대출 규모는 4,000억원으로 예상함
대출금 총계	7,750억원(선/후순위) 및 1,200억원(브릿지론)	

사업 구조²



1. 매매계약상 기초 매매대금 및 예상 부대비용에 근거한 추정금액으로, 매매대금 정산 및 부대비용 증가에 대비하여 브릿지론 인출 한도는 1,300억원까지로 설정하였음; 부가가치세 환급 직후 상환하는 단기대출 450억원 및 운영 중 추가 차입이 필요할 경우 인출 가능한 200억원 한도의 신용 대출은 비포함
 2. 현재(2024년 7월) 본건 데이터센터 임대차계약 기준
 3. 2024년 7월 26일 기준 3.308%
 4. 임대차계약에서 정하는 kW당 임대료로, 소비자 물가상승률 또는 합의된 수준에 따라 매년 인상
 5. 임대차계약에서 정하는 kWh당 전력요금으로, 실제 발생하는 거의 모든 전력비용이 전가되는 수준으로 예상되며, 한국전력공사 요금 조정과 연동됨