

시장을 선도하는

Active REIT In KOREA

이지스밸류플러스리츠

2021 K-REITs Corporate Day
INVESTOR RELATIONS
OCT. 2021



Value+



본 IR 자료는 이지스자산운용 주식회사(“자산관리회사”)가 ‘주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사(이하 “이지스밸류리츠”)'를 삼성증권이 주최하는 ‘2021 하반기 K-Reits Corporate Day’ 행사에서 소개하기 위하여 작성한 것으로 관련 법령 및 내부통제기준에 따른 광고 관련 절차를 준수하였습니다.

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 삼성증권이 주최하는 ‘2021 하반기 K-Reits Corporate Day’ 행사에 참여하는 개인/기관투자자들의 「이지스밸류리츠」에 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 「이지스밸류리츠」와 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 자료에 포함된 정보를 평가하고 그러한 정보의 완전성과 정확성에 대하여 스스로 만족할 수 있는 절차를 취하여야 합니다. 「이지스밸류리츠」에 투자하고자 하는 자는 금융소비자보호법 제19조제1항에 따른 설명을 받을 수 있는 권리가 있습니다. 자산관리회사는 「이지스밸류리츠」의 사업 진행과 관련하여 언제든지 「이지스밸류리츠」의 투자 전략, 투자 구조, 일정 등을 변경 또는 취소하거나 중단할 수 있는 권리를 가지며, 이 경우에도 자산관리회사는 아무런 법적 의무를 부담하지 않습니다. 또한, 이에 대하여 잠재적 투자자는 아무런 이의도 제기할 수 없습니다.

「이지스밸류리츠」는 예금자보호법에 따른 예금보험공사의 보호대상이 아니며, 실적배당상품으로서 운용 결과에 따른 이익 또는 손실이 투자자에게 귀속됩니다. 「이지스밸류리츠」는 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 전액입니다.

본 IR 자료는 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. 「이지스밸류리츠」에 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.

「이지스밸류리츠」의 수수료¹⁾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 0.5%	매각차익 ⁴⁾ 의 10% - 직전 매각시점 이후 기지급 운용성과보수의 누계액

1) 「이지스밸류리츠」는 이지스자산운용 주식회사가 자산관리회사/집합투자업자로서 발행하는 부동산관련증권에 투자하여 동일/유사한 보수를 수취한 경우 해당 항목에 대해 중복으로 보수를 수취하지 않습니다.

2) 「이지스밸류리츠」는 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



I. 이지스밸류리츠 현황

..... 01 리츠 개요

..... 02 투자 성과

..... 03 주가 추이

..... 04 투자 전략

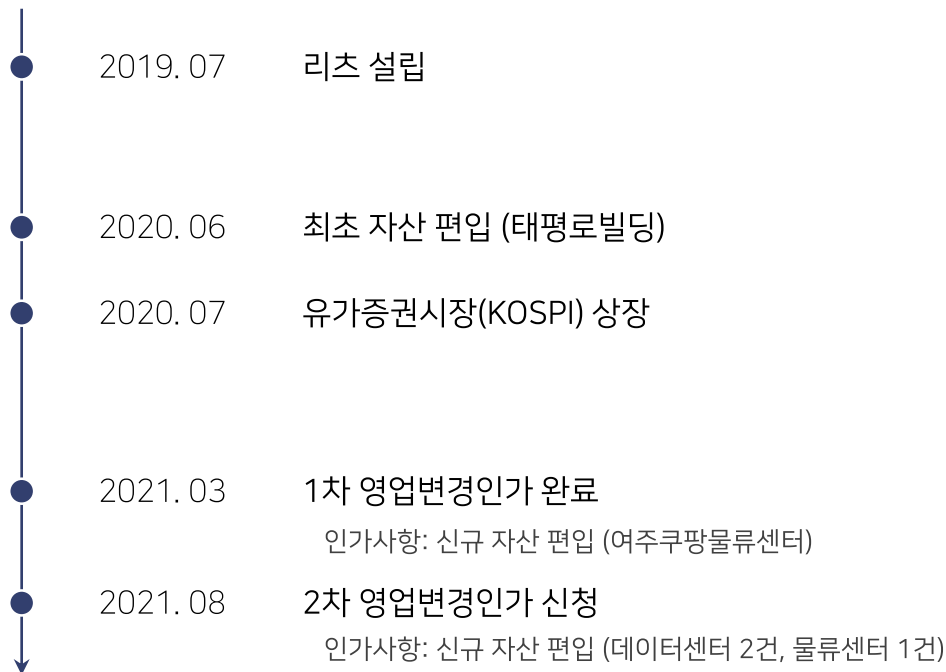
..... 05 자산 현황

「이지스밸류리츠」는 예금자보호법에 따른 예금보험공사의 보호대상이 아니며, 실적배당상품으로서 운용 결과에 따른 이익 또는 손실이 투자자에게 귀속됩니다

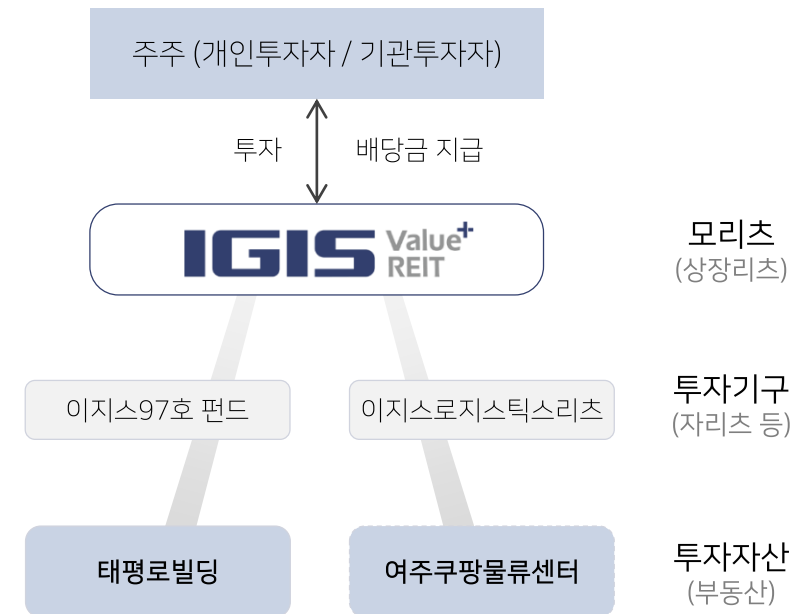
「이지스밸류리츠」는 국내 1위* 부동산 자산운용사인 이지스자산운용이 출시한 첫 번째 공모·상장 리츠입니다.

* '21년 8월말, 부동산 펀드 회사별 설정규모 기준 (17.1조원)

[연 혁]



[구조도]



대형 상업용 부동산에 대한 투자 기회가 제한적인 일반투자자에게
우량 상업용 부동산에 대한 투자참여 기회를 제공

* 동일한 투자대상에 대하여 투자구조만 변경된 영업변경인가('20. 4월)는 연혁 및 차수에서 제외하였음

* 「이지스밸류리츠」는 이지스97호 펀드를 통해 태평로빌딩에,
이지스로지스틱스리츠를 통해 여주쿠팡물류센터에 투자함

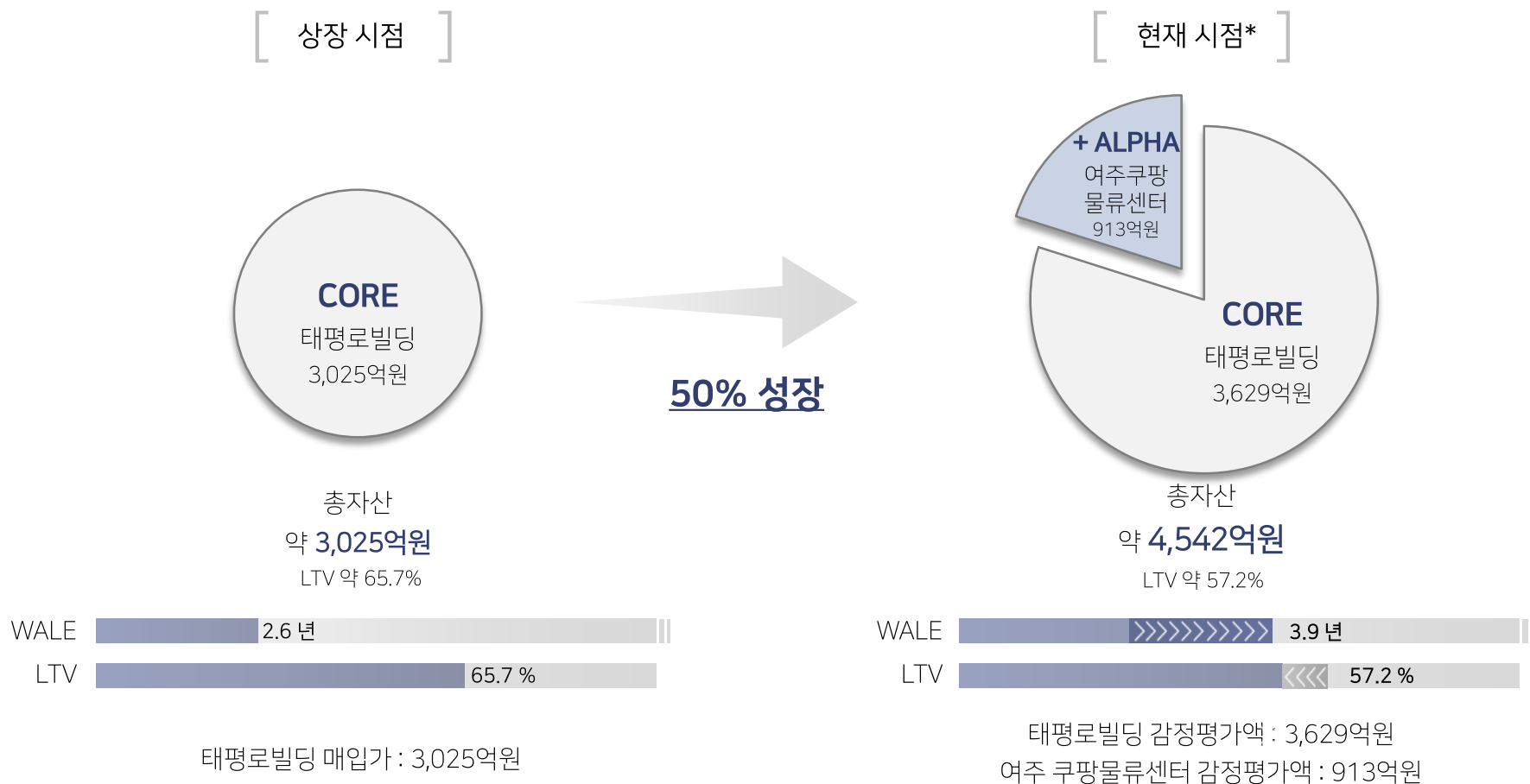
※ 출처 : 금융투자협회 종합통계 (freesis.kofia.or.kr) 펀드 - 회사별설정규모 - 부동산 (AUM)

※ 본 리츠 배당 수익의 지급시기는 매 사업연도 종료 후 정기주주총회로부터 1개월 내입니다.

본 IR 자료는 「이지스밸류리츠」를 삼성증권이 주최하는 '2021 하반기 K-Reits Corporate Day' 행사에서 소개하기 위해 작성된 것으로서, 본 IR 자료 이용자의 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다.
따라서 이러한 목적 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안 됩니다.

「이지스밸류리츠」는 상장(20.07) 이후, 빠르게 추가 자산 편입을 위한 1차 변경인가를 완료하고(21.03), 유상증자 없이 최초 편입자산 가치 증가를 활용해 여주쿠팡물류센터에 신규 투자*함으로써 본격적으로 성장을 시작했습니다.

* 「이지스밸류리츠」의 100% 자회사인 이지스로지스틱스리츠가 매수자로(선도)매매계약 체결 완료. '22. 4월 준공 이후 소유권 이전 예정



* 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

* 이지스로지스틱스리츠의 여주쿠팡물류센터의 실제 매입시점은 '22년 6월(준공 후)이나 현재 시점에 편입되어 있음을 가정함

※ 상기 총자산은 「이지스밸류리츠」의 회계기준 상 연결여부와 관계없이 대상 투자기구의 총자산 및 투자 대상 부동산의 평가액, 지분율 등을 고려한 수치로 재무제표 상의 총자산과 다를 수 있습니다.

신규 투자 전략에 대한 IR을 통한 시장에 적극적 공유 및 실제 실행을 통해
「이지스밸류리츠」 주가는 상장 후 공모가 대비 14% 이상 상승한 5,800원* 수준을 보이고 있습니다.

* '21.09.30 종가 기준

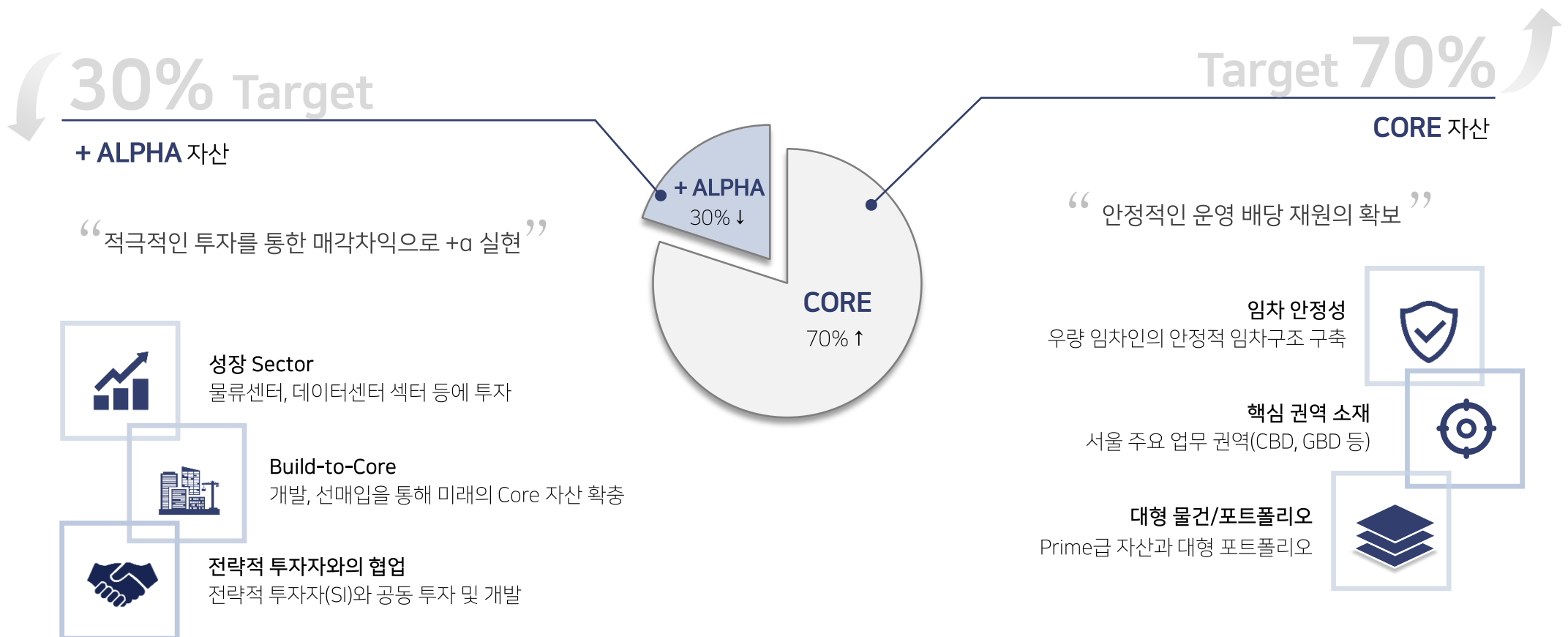
「이지스밸류리츠」 주가 추이



* 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아닙니다.

※ 출처: 한국거래소 정보데이터시스템 (data.krx.co.kr)

「이지스밸류리츠」는 [**ACTIVE**] 투자 전략을 통해 [**CORE** : 안정적으로 배당재원을 마련할
+**ALPHA** : 적극적으로 매각차익을 실현할] 계획입니다.

[**ACTIVE** 투자전략]

※ 상기 투자 예정 자산은 투자 검토가 진행중인 자산으로 투자 여부가 결정된 것이 아니며 시장 환경의 변화, 영업인가/변경인가 절차 등에 따라 투자 결과가 달라질 수 있습니다.

CORE 자산인 태평로빌딩은 프라임 오피스에 대한 투자 수요 증가로 매입가 대비 가치가 약 20% (+604억원) 상승했습니다.
또한, 인근에 삼성 금융계열사 통합사옥 재건축 등 다양한 호재가 예상되어 추가적인 가치 상승이 기대됩니다.

[태평로빌딩]

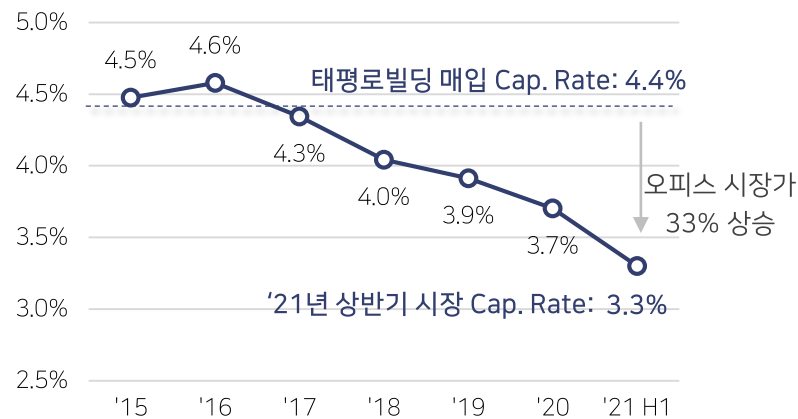
투자 자산명	태평로빌딩
자산 유형	오피스
소재지	서울시 중구 세종대로 73
대지면적	875 평
층수	지하 6층 / 지상 26층
연면적	12,101 평
준공일	'97년 9월 (시공 : 삼성물산)
자산 매입금액 (2020.06)	3,025 억원 (평당 2,500 만원) 매입 Cap Rate: <u>4.4%</u>
감정평가금액 (2021.08)	3,629 억원 (평당 3,000 만원)
임대율	98.5% ('21. 8월말 기준) 매입 시점: 94.4% ('21. 6월말 기준)

* 매입금액: '20. 6월 이지스밸류리츠가 매입한 이지스97호 수익증권 매입금액을 기초로 환산한 금액

** 감정평가: 경일감정평가법인

*** 투자대상의 가치 상승 금액과 비율은 거래조건 및 계산방식 등에 따라 변동될 수 있으며 미래의 수익률을 보장하는 것이 아니며 확정되지 않은 사항입니다.

[오피스 Cap. Rate]



[CBD 시장 거래사례]

(단위: 원)

	센터원	SK서린빌딩	삼일빌딩	파인에비뉴B동
연면적	50,835 평	25,358 평	12,295 평	19,427 평
준공년도 (리모델링)	2010	1999	1970 (2020)	2011
매매 가격	2조 1010억	1조 30억	4,420억	6,140억
매매 금액	평당 <u>약 4,150만</u>	<u>약 3,960만</u>	<u>3,595만</u>	<u>약 3,190만</u>
매매시점	21.2Q	21.1Q	21.2Q	21.1Q

* Share Deal 등 일부 거래사례는 실제 거래금액과 다를 수 있음
센터원은 일부 지분 Share Deal 지분율을 고려하여 환산된 매매가임

[인근 개발 현황]



● 서소문빌딩

서울역-서대문1·2 도시정비형 재개발구역 제1지구
7-8만평 개발 예정
'22년 인허가 - '25년말 준공 예정
삼성 금융계열사 통합 사옥 이전 예정

● 중앙일보사옥

서소문 도시정비형 재개발구역 11-1, 12-1지구
3.8만평 내외 개발 예정
'23년 인허가 - '26년 말 준공 예정

* 추진중인 사항은 변경될 수 있음

※ 출처: IGIS Research, 아주경제 2021.07.23 "삼성생명, 강북 귀한 '임박' ... 삼우건축 서소문빌딩 재개발 착수"
한국경제TV 2021.05.04 "'JY개인대주주 등극' 삼성생명, 강북시대 연다"

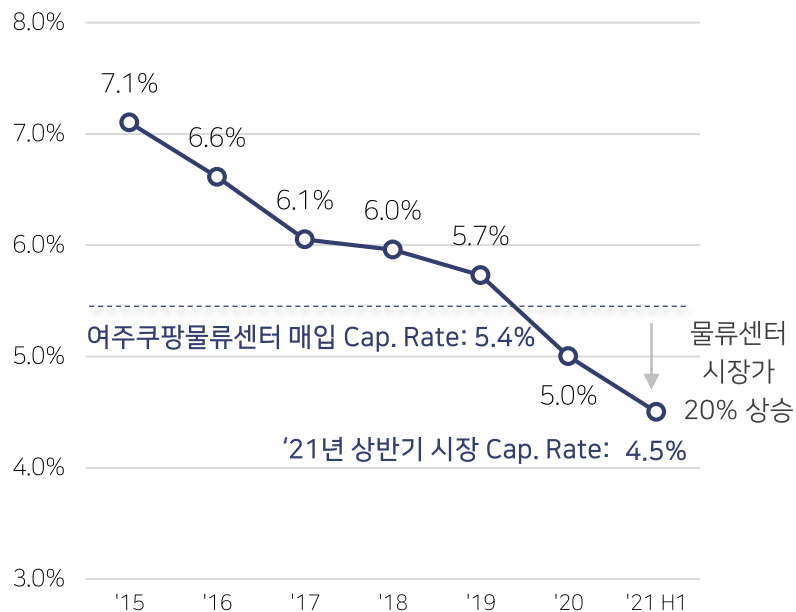
여주쿠팡물류센터는 투자 수요 급증에 따른 가격 상승을 예측하여 시장대비 경쟁력 있는 가격으로 선점한 **+ALPHA** 투자 자산으로, 쿠팡이 100% 임차하는 상온동과 현재 공사중인 저온동으로 구성된 물류센터입니다.

[여주쿠팡물류센터]

투자 자산명	여주쿠팡물류센터
자산 유형	물류센터
소재지	경기도 여주시 점봉동 204-3 여주IC와 5분 거리 (1.5km 내외)
대지면적	12,156평
층수	상온동: 지하 2층 / 지상 4층 저온동: 지하 1층 / 지상 3층
연면적	상온동: 10,798평 저온동: 4,216평
준공일	상온동: 2017년 5월 저온동: 2022년 4월 (예정)
자산 매입금액 (2021.07 계약)	870 억원 (평당 579 만원) 상온동: 522억원 (평당 483만원) 저온동: 348억원 (평당 825만원)
감정평가금액 (2021.01)	913 억원 (평당 608 만원)

* 감정평가: 가람감정평가법인
여주쿠팡물류센터는 이지스로지스틱스리츠를 통해 투자함

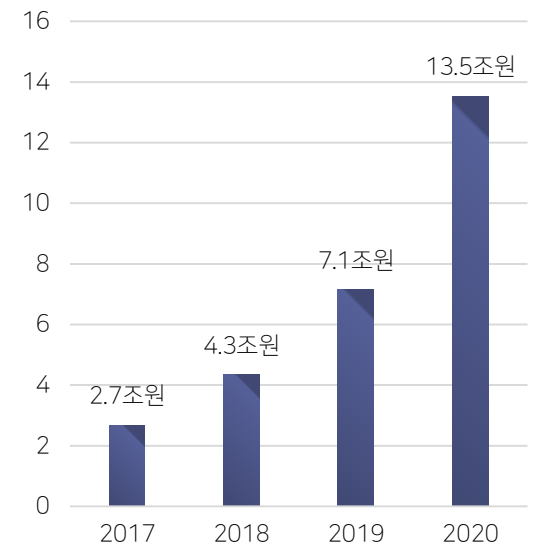
[물류센터 Cap. Rate]



COVID-19 이후 물류센터 투자가 활성화되면서
시장 Cap. Rate이 급격하게 하락 추세

[상온동 임차인 : 쿠팡]

[쿠팡 매출액 추이]



시가총액 약 60조원, 코스피 기준 시가총액 5위 수준

* 상온동은 쿠팡이 100% 임차중이며, 저온동은 부강물류(주)가 100% 임차 예정
** 시가총액: '21년 8월 말 기준 (1,150원/주)

※ 출처: IGIS Research, ir.aboutcoupang.com



II. 이지스밸류리츠 투자 계획

- 01 신규 투자 개요
- 02 신규 투자 목표
- 03 신규 투자 자산
- 04 비전

「이지스밸류리츠」는 예금자보호법에 따른 예금보험공사의 보호대상이 아니며, 실적배당상품으로서 운용 결과에 따른 이익 또는 손실이 투자자에게 귀속됩니다

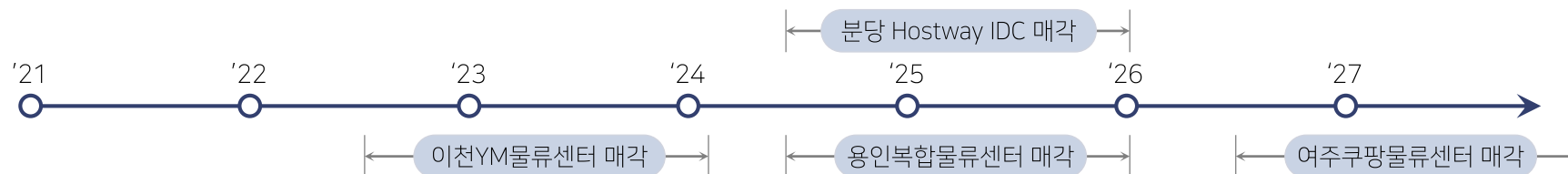
「이지스밸류리츠」는 [**ACTIVE**] 투자 전략을 실행하기 위해 2차 영업변경인가를 신청하여, **3건의 신규 투자**를 진행하고 있습니다.
(**CORE** 1건, **+ALPHA** 2건)

[이지스밸류리츠 투자 개요]

	최초 자산 ('20.2H)	기투자 자산 ('21. 1H)	신규 투자 자산 ('21. 2H)			신규 Pipeline ('22. 1H)	
구분	이지스97호 펀드	로지스틱스리츠	카이트20호리츠	데이터센터리츠		이지스 403호 펀드	이지스 000호 펀드
투자 단계	 투자 완료	 투자 확정	 투자 진행중	 투자 진행중	 투자 진행중	 투자 검토	 투자 검토
투자 대상	태평로빌딩	여주쿠팡 물류센터	이천YM 물류센터	북미DC 포트폴리오	분당 Hostway IDC	용인복합 물류센터 개발사업	GBD소재 중형 오피스
투자 전략	CORE	+ALPHA	+ALPHA	CORE	+ALPHA	CORE / +ALPHA	CORE
WALE	1.2년 *21. 09 기준	5.6년 *21. 09 기준	5년 *21. 09 기준	8.6년 *21. 09 기준	12.8년 *21. 09 기준	-	9년
투자 예정 기간	10년	(사업계획상) 7년	3년	8년	4년	5년	5년

 : 금번 영업변경인가대상 자산

[투자 이후 예상 매각 일정]



※ 상기 투자 예정 자산은 투자 검토가 진행중인 자산으로 투자 여부가 결정된 것이 아니며 시장 환경의 변화, 영업인가/변경인가 절차 등에 따라 투자 결과가 달라질 수 있습니다.



금번 2차 영업변경인가 및 신규 투자가 완료되면,
「이지스밸류리츠」는 총 자산 0.7 조원 규모로 상장 시점 대비 147% 성장할 전망입니다.

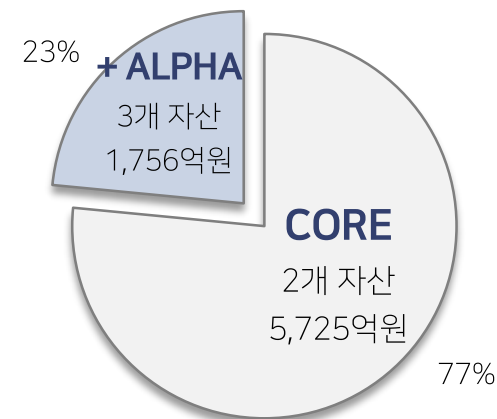
[상장 시점]



총자산
약 3,025억원
LTV 약 65.7%



[신규 투자 후]



총자산
약 7,481억원
LTV 약 69.0%



* WALE: 가중평균잔여임대차기간 (면적기준), LTV : 보증금 포함, 총자산 대비

** 투자대상 및 총자산, 등의 가치 상승 금액과 비율, LTV 등은 거래조건 및 계산방식 등에 따라 변동될 수 있으며 미래의 수익률을 보장하는 것이 아니며 확정되지 않은 사항입니다.

※ 상기 총자산 및 WALE, 가중평균 대출금리는 「이지스밸류리츠」의 회계기준 상 연결여부와 관계없이 실질적 투자 대상에 대한 지분율 등을 고려한 수치로 실제와 다를 수 있습니다.

상기 WALE과 LTV 등 대출 현황은 투자시점을 기준으로 가정치가 포함되어 있으며 실제 투자 결과와 금리(LIBOR 등) 변동에 따라 달라질 수 있습니다.

본 IR 자료는 「이지스밸류리츠」를 삼성증권이 주최하는 '2021 하반기 K-Reits Corporate Day' 행사에서 소개하기 위해 작성된 것으로서, 본 IR 자료 이용자의 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 따라서 이러한 목적 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안 됩니다.

북미DC포트폴리오는 미국과 캐나다에 소재한 총 12개 (163MW) 데이터센터 자산으로,
글로벌 IT 기업들이 9년 이상 장기 임차하고 있는 **CORE** 투자자산입니다.

* WALE: '21년 9월 기준 8.6년

투자 Highlight



우수한 IDC자산

임차안정성

신용등급AAA, 장기 임차 (9년+)
주요 임차인(계약용량의 56.5%) IT업체의 신용등급 기준
Fitch (AAA), Moody's (Aaa)

CORE 입지와 대형 규모

실리콘밸리 등 주요 DC권역
163MW 규모
(국내 상업용 DC 총 용량: 430MW)

친환경 ESG IDC

주요 자산 LEED Gold, Platinum 인증
캐나다 자산들은 99% 이상 수력발전

* 실리콘밸리(6개) 등 총 8개 자산 LEED 인증



합리적 투자 기회

경쟁력있는 매입가격

낮은 EV/EBITDA에 매입

<미국 상장DC리츠 EV/EBITDA>

북미 DC 포트폴리오	21.0x
Digital Realty	33.7x
Equinix	27.9x
CoreSite	23.2x
Cyrus One	23.0x

*EV/EBITDA = 기업가치/세전영업이익
(기준 시점: '21. 2월)

기관투자자와의 공동투자

글로벌 연기금,
국내기관투자자와 공동투자



투자 확장성

투자 우선협상권 보유

500MW 규모의 개발자산
일부 우선 협상 가능 (지분율에 따라)

외형 확장 가능성

향후 이지스밸류리츠의
성장 잠재력 상승

* 북미DC포트폴리오의 투자대상인
Vantage의 개발예정자산(500MW 예정)에 대하여
각 투자자별 지분율에 따른 투자 우선협상권 보유

북미DC포트폴리오

투자 자산명	북미DC포트폴리오
자산 유형	데이터센터 12개 자산 portfolio
소재지	미국 실리콘밸리 (7개), 캐나다 퀘벡 (2개) 등 북미지역
연면적	총 약 40,400평
잔여임대차기간	약 8.6년 '21. 9월 기준
총 용량	163 MW 실리콘밸리: 99MW
주요 임차인 용량비중	Fitch Rating AAA 의 IT기업 계약용량의 56.5%



* 몬트리올 소재 자산 전경

※ Source: 한국데이터센터연합회

※ 상기 투자 예정 자산은 투자 검토가 진행중인 자산으로 투자 여부가 결정된 것이 아니며 시장 환경의 변화, 영업인가/변경인가 절차 등에 따라 투자 결과가 달라질 수 있습니다.

※ 「이지스밸류리츠」는 이지스DC리츠와 Valhalla I-A 등 국/내외 다층의 투자기구를 통해 북미DC포트폴리오 지분의 약 5.2%에 투자할 예정입니다.

본 IR 자료는 「이지스밸류리츠」를 삼성증권이 주최하는 '2021 하반기 K-Reits Corporate Day' 행사에서 소개하기 위해 작성된 것으로서, 본 IR 자료 이용자의 투자의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다.
따라서 이러한 목적 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안 됩니다.

분당 Hostway IDC는 현재 용적률이 낮아 토지의 미래가치와 재건축 잠재력이 높은 전략적인 **+ALPHA** 투자 자산으로, 분당 중심상업지역에 위치한 용량 12.5MW 규모의 장기 임차(잔여 12.8년)된 데이터센터입니다

투자 Highlight



높은 토지 가치

중심상업지역 위치
야탑역 350m 인근

공시지가 367억원
(매입가 430억원의 85%)



재건축 잠재력

잠재연면적 有
지하층 없이 건축됨

현재 용적률 372%
(성남시 중심상업지역
용적률: 최대 1,000%)



우수한 IDC 자산

데이터센터 적합 입지
판교 2KM, 강남 15KM

안정적 장기 임차
글로벌 네트워크 운영업체
Hostway의 장기 임차 (잔여 12.8년)

우수한 물리적 스펙
수전설비 이원화,
향온향습/비상전원 설비된
Tier 3 데이터센터

분당 Hostway IDC

투자 자산명	중심상업지역
자산 유형	데이터센터
소재지	성남시 분당구 야탑동 343-1
대지면적	1,085 평
층수	5층 (지하 없음)
연면적 (건폐율/용적률)	4,396 평 (83.28% / 372.52%)
준공연도	2000년 6월
전기용량	12.5MW
임차인	호스트웨이아이디씨(주)



※ 상기 투자 예정 자산은 투자 검토가 진행중인 자산으로 투자 여부가 결정된 것이 아니며 시장 환경의 변화, 영업인가/변경인가 절차 등에 따라 투자 결과가 달라질 수 있습니다.

※ 「이지스밸류리츠」는 이지스DC리츠와 코람코127호펀드를 통해 분당 Hostway IDC 지분의 60%에 투자할 예정입니다.

본 IR 자료는 「이지스밸류리츠」를 삼성증권이 주최하는 '2021 하반기 K-Reits Corporate Day' 행사에서 소개하기 위해 작성된 것으로서, 본 IR 자료 이용자의 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 따라서 이러한 목적 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안 됩니다.



이천YM물류센터는 이지스자산운용의 네트워크를 활용해 시장 가격 대비 경쟁력 있는 가격에 선매입하는 **+ALPHA** 투자자산으로, 삼성전자의 100% 자회사가 5년 신규 임차를 약속하여, 안정적인 임대 수입까지 동시에 기대할 수 있는 자산입니다.

투자 Highlight



합리적 투자기회

시장 대비 경쟁력있는 Cap. Rate
매입 기준 Cap. Rate : 5.3%

선매입 계약

우수한 Deal Sourcing 역량 활용



안정적 임차

임대차 확약
준공 전 5년 임차 확약서 수령

우량임차인

삼성전자의 100%자회사인
삼성전자로지텍 임차 확약



우수한 물류센터 자산

물류센터 적합 입지

이천IC 2km 인근
3번 국도 2km 인근

우수한 물리적 스펙

10.5m 높은 층고 (4단락 구성)
높은 내화 설계

이천 YM 물류센터

투자 자산명	이천YM물류센터
자산 유형	물류센터
소재지	이천시 대월면 초지리 273-1
대지면적	5,770평
층수	지하 1층 / 지상 3층
연면적 (건폐율/용적률)	8,684 평 (39.76% / 83.06%)
준공연도	2021년 10월 예정
임차인	삼성전자로지텍 100% (예정)



* '21년 9월초 공정률 95%

* 이천IC 직선 약 2km (차량 5 ~ 10분)

* 준공 전 조감도로, 실제 이미지와 다를 수 있음

※ 상기 투자 예정 자산은 투자 검토가 진행중인 자산으로 투자 여부가 결정된 것이 아니며 시장 환경의 변화, 영업인가/변경인가 절차 등에 따라 투자 결과가 달라질 수 있습니다.

금회 변경인가를 신청한 투자 건 이외에도

이지스자산운용 펀드 중 「이지스밸류리츠」의 투자 전략에 적합한 자산들을 면밀히 검토하고, 추가 투자를 계획하고 있습니다.

[GBD 소재 중형 오피스]



- 장기임차 안정적 오피스
 - 장기임대차 체결 (잔여 기간 9년)
 - 준공 후 현재까지 임차인 사옥으로 사용 (20년 이상)
- 희소한 강남권역 부동산 투자 기회
 - '21년 하반기 이후 GBD 신규 오피스 공급이 매우 제한적* (1만평이상 X)
 - GBD 오피스 매매가 사상 최고 (ex: 더피나클역삼 평당 4,000만원 이상)
 - 인근 주거시설 초고가 분양으로 높은 개발 가치 잠재 (더샵반포리버파크 전용평당 1.1억원)

* '21년 하반기 ~ '24년까지의 신규 공급 예정량 기준

[용인복합물류센터]



- 초대형 개발사업 투자 기회
 - 대지면적 2.8만평, 연면적 3.3만평 규모의 대형 개발 사업
 - 개발 프로젝트에 대한 지분투자 기회 및 2순위 우선매수권리 확보 예정
- 높은 수요 / 낮은 공급의 용인지역 물류센터
 - 사업지와 접한 7.8만평 저온물류센터 (남사물류터미널) 공실률 1% 현황 (임차인: 쿠팡, 오투기 등)
 - 최근 잦은 민원과 화재로 인허가 난이도 상승, 공급 ↓ 전망

※ 출처 : IGIS Research, 경기신문 "kgnews.co.kr/news/article.html?no=645734" (2021.05.14), JLL Korea Logistics Digest 2021. 2Q

※ 상기 투자 예정 자산은 투자 검토가 진행중인 자산으로 투자 여부가 결정된 것이 아니며 시장 환경의 변화, 영업인가/변경인가 절차 등에 따라 투자 결과가 달라질 수 있습니다.

본 IR 자료는 「이지스밸류리츠」를 삼성증권이 주최하는 '2021 하반기 K-Reits Corporate Day' 행사에서 소개하기 위해 작성된 것으로서, 본 IR 자료 이용자의 투자의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 따라서 이러한 목적 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안 됩니다.

「이지스밸류리츠」는 성장하는 선순환 구조를 구축하여 투자자의 미래를 설계하는 [**ACTIVE**] 리츠가 되겠습니다.

[「이지스밸류리츠」의 성장 순환 구조]



“ 내일의 가치를 더⁺하는 투자의 미래, **이지스밸류플러스리츠** 가 함께합니다. ”



투자원본 손실 위험	본 리츠는 예금자보호법에 따라 원금이 보장되는 금융상품이 아니며, 운용실적에 따라 이익 또는 손실을 분배하는 실적배당상품입니다. 관계법령에 따라 본 리츠의 수익증권 투자는 원금이 보장되지 않으므로, 투자 원본의 전부 또는 일부에 대한 손실이 발생할 위험이 존재합니다. 이와 같은 투자금의 손실 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 자산운용회사나 판매회사는 투자손실에 책임을 지지 않습니다.
계약불이행/소송 위험	본 리츠가 투자하는 사업을 진행하는 과정에서 리츠 또는 시행법인은 다수의 사업 관계자와 계약을 체결하거나, 사업과 관련한 다수의 이해관계를 조정해야 하는 지위에 놓일 수 있습니다. 해당 과정에서 계약 체결 상대방이 계약을 불이행하거나 이해관계가 조율되지 못하고 분쟁이 발생할 경우 소송으로 진행할 수 있고, 이러한 소송이 장기화되거나 확대될 경우 사업 진행에 지장을 초래해 리츠의 손실로 귀결될 수 있습니다.
실사 관련 및 비용 증가 위험	본 투자 건과 관련한 재무실사, 법률실사, 물리실사, 세무실사 등 각종 실사를 수행했음에도, 실사 과정에서 확인되지 않은 사실이나 위험이 추가로 발생할 수 있습니다. 투자대상 부동산에 대한 재무, 물리, 법률 실사 등 제반 실사를 통해 운용상의 각종 제비용을 면밀히 검토하여 사업계획에 반영하였으나, 제 비용 등이 사업계획 보다 높은 수준으로 변동될 경우 리츠의 손실이 발생할 수 있습니다.
세금 및 세제 관련 위험	세무자문을 통해 검토한 조세문제 이외에 추가적인 조세문제가 발생할 수 있고, 정부정책의 변화, 관련 법률의 변경, 과세 당국의 해석 등으로 말미암아 세제가 변동할 수 있으며 이에 따라 리츠의 수익에 불리한 영향을 미칠 수 있습니다. 해외 유가증권에 투자할 경우 특정 외국의 세법에 의한 배당소득세, 양도소득세 등이 부과될 수 있으며 향후 특정 외국의 세법 변경으로 높은 세율이 적용될 경우 세후배당소득, 세후양도소득 등이 예상보다 감소할 수 있습니다. 역외펀드에서 국내 투자기구의 배당 시 관련법의 개정 및 예상과 다른 법 적용 등으로 원천징수 세율이 예상과 달리 적용될 수 있으며, 역외펀드에서 납부한 외국납부세액 환급과 관련한 국내 관련법이 개정될 경우 리츠의 수익에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.
유동성 위험	본 리츠는 환매가 불가하나 유가증권시장에 상장되어 거래가 가능합니다. 그러나 본 리츠의 거래가 부진할 경우 환금성에 제약이 생길 수 있습니다.
ESG 관련 위험	이지스자산운용(는)은 투자의사결정 과정에서 지속가능성 관련 위험(Sustainability Risk)을 저감하는 ESG 관점의 책임 있는 투자를 지향합니다. ESG는 환경(Environmental), 사회(Social), 지배구조(Governance)를 의미하며, ESG 관점에서 사회적, 윤리적 책임을 추구하는 기업문화 구축이 글로벌 표준으로 자리 잡고 있으므로 투자과정에서 재무적 요소 이외에 ESG를 간과할 경우 투자 가치에 실질적, 잠재적인 부정적 영향을 미칠 수 있는 지속가능성 관련 위험에 노출될 수 있습니다.
적정가격 매입위험	본건 투자대상 자산의 매입가격은 최근 거래사례 및 시장의 추세, 향후 예상가치, 자산에 대한 제반 실사 자료를 감안하여 책정되었으나, 시장의 흐름이 빠르게 바뀌거나 투자 대상 자산의 수익성에 부정적인 영향을 미치는 사유가 심화될 경우 매각 가격이 매입 가격 대비 더디게 증가하거나 하락할 가능성을 배제할 수 없습니다.
소유권 관련 위험	투자기구를 통한 일부 신규 매입 대상 부동산에 부차된 각종 제한물권 및 명도 관련 이슈를 사전에 해소하여 매입 대상 부동산의 완전한 소유권(투자기구를 통한 간접적 소유권)을 확보할 예정입니다. 그러나 법률실사에도 불구하고 경계침범이 존재하거나 유치권 등 공시되기 어려운 제한물권이 존재하거나 기타 채권자가 등장하는 등의 법률적 하자로 말미암아 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 위험이 존재하며, 해당 위험이 현실화할 경우 본 리츠의 수익에 불리한 영향을 미칠 수 있습니다.

공실 및 운영수익 하락 위험	본 리츠는 운용기간 동안 투자대상 부동산의 임대료 및 관리비 수입을 주 수입원으로 하고 있습니다. 운용기간 중 국내외 경제상황의 악화, 임차인의 경영상태 악화, 임차인의 필요에 따른 이전 등으로 임차인의 중도 계약해지가 발생하고 신규임차인의 유치가 지연되는 등 예상치 못한 공실이 발생할 수 있으며, 이러한 경우 배당수익률이 하락하고 리츠의 손실이 발생할 수 있습니다. 마스터리스 투자 건의 경우 운용기간 중 국내외 경제상황의 악화, 책임임차인의 경영상태 악화, 신용위험 발생 등으로 중도 계약해지가 발생하고 신규 임차인의 유치가 지연되는 등 예상치 못한 운영상의 어려움이 발생할 수 있으며, 이러한 경우 운영수익 감소로 인해 수익률이 하락하고 리츠의 손실이 발생할 수 있습니다.
레버리지 위험	본 리츠가 투자하는 자산은 레버리지 위험이 현실화할 경우 가치가 하락할 수 있습니다. 본 리츠는 사업성을 향상시키기 위해 선·후순위 대출 등의 레버리지를 이용할 수 있고, 해당 대출을 실행하는 대주에게 원리금 상환을 우선적으로 받을 권리가 귀속되므로 투자 자산의 사업성이 하락하거나 저가 매각 시 본 리츠의 투자금을 회수하지 못할 수 있는 리스크에 노출됩니다. 레버리지를 사용할 경우 사업 기간이 제반 사유(제도 및 정책 변경, 자연재해와 같은 불가항력 등)로 연장된다면 금융비용이 늘어나 본 자산의 가치에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. 본 리츠의 차입규모와 이자율 상환시기에 따라 배당수익률이 변동될 수 있으며, 부동산 시장환경 악화, 매각 지연 등이 발생하는 경우 차입금의 상환 지연에 따른 불이익이 발생하거나 차입조건이 불리하게 변경될 수 있습니다. 또한 본 리츠가 투자하는 일부 투자기구는 변동금리를 따릅니다. 기준금리 등이 상승할 경우 대출의 이자율이 상승하여 본 리츠의 수익률이 하락할 수 있습니다.
매각 위험	경기변화, 부동산 시장 변화 등 예상치 못한 상황의 변동으로 말미암아 수익환원율이 상승하는 등의 이유로 매입가격 대비 투자 대상 자산의 매각 가치가 하락할 수 있으며, 이러한 경우 본 리츠의 수익에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.
재간접 투자위험	본리츠는 재간접 형태의 리츠로 리츠가 투자하는 일부 투자기구의 성과가 국내/해외운용사의 운용 능력에 좌우되며, 국내/해외운용사의 과거의 운용이력이나 미래의 운용역량을 보장하지는 않습니다. 국내/해외운용사의 개별적인 운용전략에 따라 투자 포트폴리오가 구성되며, 운용 전략에 따라 세부내역의 전부 또는 일부가 공개되지 않을 수 있습니다.
국가 위험	본 리츠가 투자하는 해당 국가의 법규나 제도, 정치상황, 문화적 배경에서 파생되는 위험이 발생할 수 있습니다. 특히 해당 국가의 법률, 세제 및 정책 등의 변화가 본 리츠에 불리한 영향을 미칠 수 있으며, 담보의 실행 절차, 세무 및 환경 규제 등과 관련한 현행 제도가 변경되거나 새로운 규제가 시행되는 경우 본 리츠에 불리한 영향을 미칠 수 있습니다.
환율 위험	본 리츠가 투자하는 일부 투자기구는 미국달러로 투자됩니다. 본 리츠의 투자금액 일부에 대한 환해지를 실시할 예정이며, 환해지 거래 상대방에 대한 신용위험이 존재합니다. 또한 외화선도 거래 등을 통한 해지 거래 시 계약이행일과 실제 본배금 지급일이 상이한 경우 환율 변동으로 인한 손실이 발생할 수 있습니다. 이 경우 계약이행까지의 환율변동(추가 외화선도거래 포함)으로 인한 위험이 존재하며, 계약이행금 지급위험에 노출될 수 있습니다. 본 리츠의 투자 이후 예상치 못한 사유로 투자기구를 청산하거나 본배금이 실제로 지급되지 않을 경우 환해지 거래와 관련한 파생상품 청산(Unwinding)이 필요하며, Unwinding의 정상 결과 손실이 발생할 수 있습니다. 본배금이 환해지 거래 대비 적게 배분될 경우 차액 상당의 파생상품 계약을 청산하기 위해 추가 자금 투입이 필요할 수도 있으며, 제반 사유에 따라 원본 상황이 지연될 경우 환해지를 위한 파생상품의 만기 연장(Roll over)에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다.