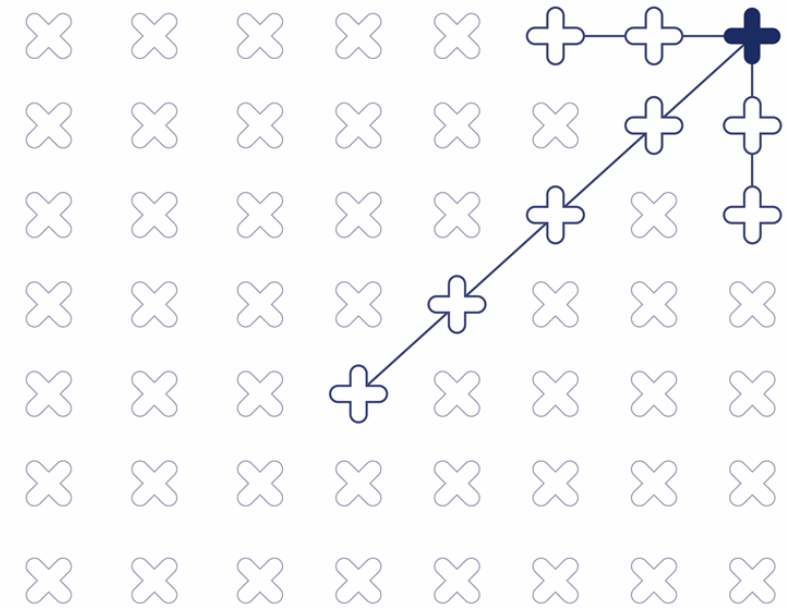


시장을 선도하는

Active REIT In KOREA

이지스밸류플러스리츠

IGIS VALUE PLUS REIT



이지스밸류플러스리츠 IR / 2022.07.06

한국리츠협회 투자간담회
INVESTOR RELATIONS
JUL. 2022

본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다. 본 자료와 구두 또는 문서의 형태로 제공되는 자료에 대하여 자산관리회사인 이지스자산운용 주식회사와 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 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 본 자료에서 제시되는 내용은 변경될 수 있으며 이 경우 자산관리회사와 리츠는 법적인 의무를 부담하지 않습니다. 본 자료의 게시와 관련하여 금융상품을 불특정다수 소비자에게 널리 알리거나 제시하는 행위로 금소법상 광고규제 관련 내부 준법감시인 심의를 거쳤습니다.

Value+

IGIS VALUE+ REIT ?



상장 후 약 2년간 AUM 4.9배 증가
투자 자산 1개 → 7개



매입 후 자산 가치 평균 18.6%* 상승
향후 추가적인 가치 상승 전망

* 단순 산술평균 기준



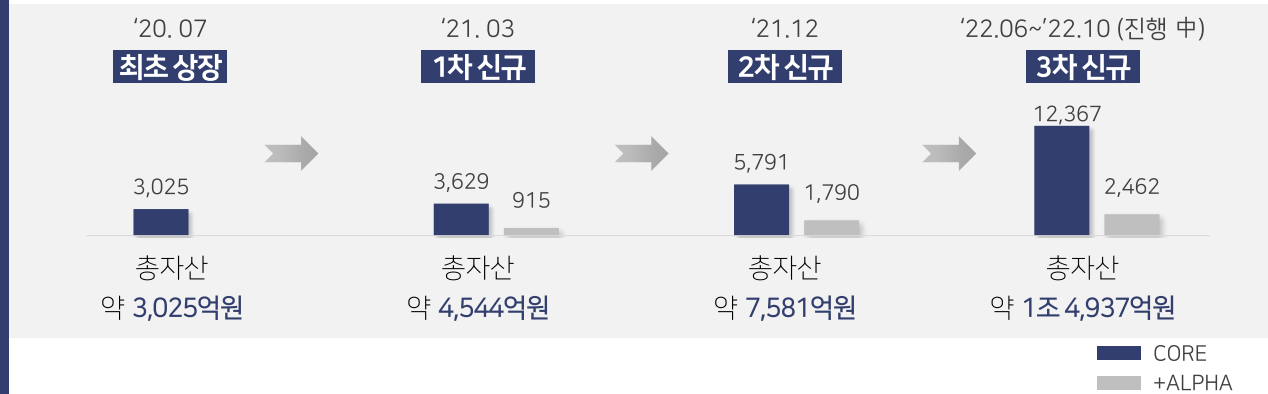
안정적 임대차 구조 유지 및
자산의 질적 / 양적 향상



※ 상기 AUM은 이지스밸류리츠의 회계기준 상 연결여부와 관계없이 대상 투자기구의 총자산 및 투자 대상 부동산의 평가액, 지분율 등을 고려한 수치로 재무제표 상의 총자산과 다를 수 있습니다

운용 성과

Investment Performance



자산명	태평로빌딩	여주쿠팜물류센터	분당Hostway IDC	이천YM물류센터	북미DC포트폴리오
매입금액 (지분율)	3,025억원 (99.9%)	870억원 (100%)	430억원 (60%)	480억원 (96.8%)	4조 1,474억원 (5.2%)
Cap. Rate	4.4%	5.4%	5.2%	5.3%	5.1%
평가금액	3,629억원	913억원	527억원	578억원	5조 1,827억원
평가시점	'21.08	'20.12	'21.11	'21.10	'22.03 (E)
가치 상승률	20.0%	4.9%	22.6%	20.4%	25.0%

* 북미DC포트폴리오 평가가치는 달러 기준 25%, 환율 고려시 29% 상승

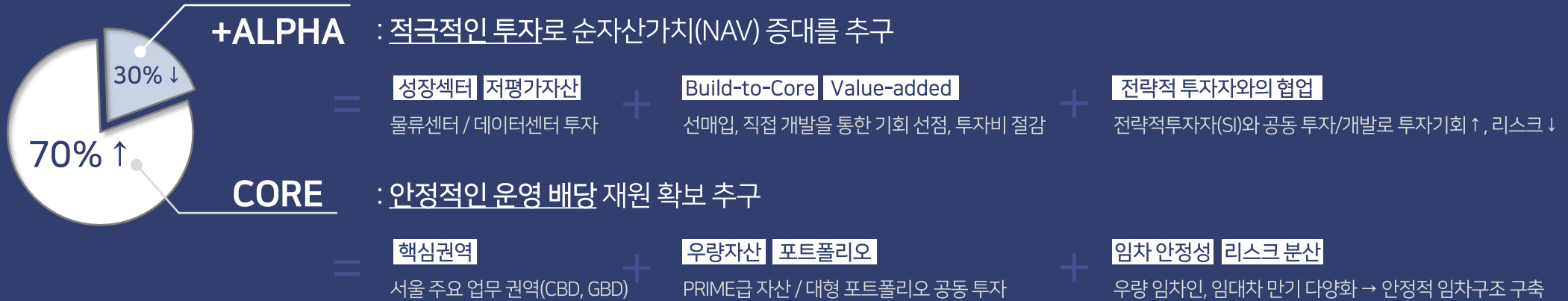
- OFFICE**
 - ✓ 주요 임대차 계약 연장 / 임대율 상승 S사(23%): 3년 연장 (연 2.5% 상승), I사(10%): 5년 연장 (연 2% 상승)
 - ✓ WALE 2.3년 (상장 시점과 동일 수준 유지) / 임대율 95.2% (상장 후 임대율 최저 93.5% 최고 99.2%)
- LOGIS**
 - ✓ [여주쿠팜물류센터] 저온동 준공 완료, 소유권 이전 절차 진행
 - ✓ [이천YM물류센터] 준공, 임대차개시 완료. 임대료 수취중
- DATA**
 - ✓ [북미DC포트폴리오] 포트폴리오 신규 자산 편입 (총 13개), 포트폴리오 가치 상승 (+25%)
 - ✓ [분당Hostway IDC] 자산재평가로 자산 가치 상승 (+23%)

* 자산 가치 및 운용 현황은 22.06 말 기준

※ 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며 미래의 재무상태또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.
※ 가치 상승 금액/비율은 거래조건 및 계산방식 등에 따라 변동될 수 있으며 미래의 수익률을 보장하는 것이 아니며 확정되지 않은 사항입니다.
자산 가치 상승분은 각종 보수 및 매매수수료 등의 차감이 존재하므로 실제 운용결과와 상이할 수 있으며 투자결과를 보장하지 않습니다.

투자 기본 전략

Investment Plan

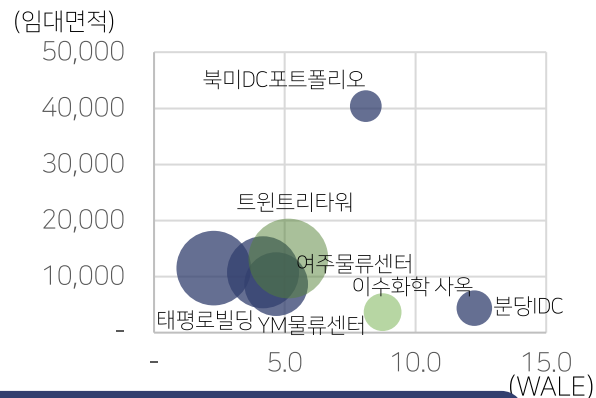


투자 실행 계획

신규 투자 계획 CORE 트윈트리타워 | +Alpha 이수화학반포사옥



신규자산 편입으로 포트폴리오 안정성 상승 목표



포트폴리오 WALE | 최초상장 2.3년 → 신규 투자 後 4.9년 예정

자산 매각 계획 '23년 상반기 거래종결 및 청산 예정



매입가	480억원 (현재 평가액: 578억원)
총투자비	522억원 (취득 부대비용 포함)
Cap. Rate	5.3%
투자구조	선매입 (거래종결일 '21.12.01)
특이사항	임대차 체결 前 매입가 확정 (현재: 임대율 100%)

Cap. Rate	4.70%	4.50%	4.30%	4.10%	3.90%
매각가	569억원	595억원	622억원	652억원	686억원
상승률 (총투자비 대비)	9.0%	14.0%	19.2%	24.9%	31.4%
매각차익 (매각가-총투자비)	47억원	73억원	100억원	130억원	164억원

※ '21년 시장 Cap.Rate: 4.3%

자산 관리 계획

지속가능성 추구

LEED 인증을 통한 투자 자산의 ESG 강화

이지스밸류리츠의 ESG 책임투자 강화

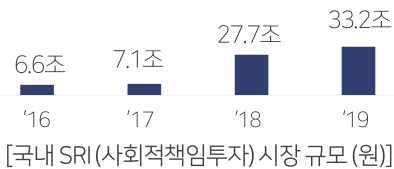


✓ LEED Gold
(‘23. 1H 인증예정)



✓ LEED Platinum
(‘22. 11 인증예정)

투자자의 사회적 책임(CSR) 중요성 상승

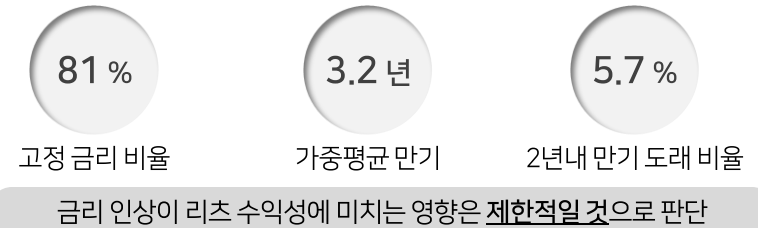


공적 자본 조달 용이 → 리츠 투자자 풀 확대 (투자 수요 ↑)

리스크 관리 계획

금리 상승 RISK

이지스밸류리츠 포트폴리오 차입 현황



금리인상 대응 방안



✓ 오피스 임대시장 개선에 따른 임대조건 개선

- 임대료 상승률 상향 (S사 연 2.5% 상승, C사 연 3% 상승)
- 렌트프리 기간 축소로 실질 임대료 상승



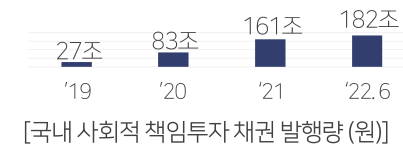
✓ 기업신용등급 (A-) 평가에 따른 자본 조달 방식 다양화

- 이지스밸류리츠 기업신용등급 A- 부여 ('22.06, NICE신용평가)
- 채권 발행, 담보대출 등 자본 조달 방식 다양화 → 금리 경쟁력 ↑



✓ 사회적 책임투자채권을 통한 금리 경쟁력 ↑

- 리츠 투자 대상 자산의 지속가능성 향상
- ESG채권 시장 성장 (녹색채권 + 사회적 채권 + 지속가능채권)



본 IR 자료는 이지스자산운용 주식회사(“자산관리회사”)가 ‘주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사(이하 “이지스밸류리츠”)’를 한국리츠협회가 주최하는 투자간담회 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 한국리츠협회가 주최하는 투자간담회 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 있으며 관련 법령에 따라 금융소비자 보호를 받을 수 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 법적인 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 전액이며 원본 손실에 대한 책임은 투자자에게 있습니다.

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. 본 IR 자료는 관련 법령 및 내부통제기준에 따른 광고 관련 절차를 준수하였습니다.

「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 1.0%	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