

이지스밸류리츠 「주주배정 유상증자」 추진 계획 발표 관련 IR

「이지스밸류리츠」는 '23.06.05일 개최한 2023-08차 이사회를 통하여 '주주배정 유상증자'를 결정하였으며, 동일 '전자공시시스템 (DART)'를 통하여 '주요사항 보고서(유상증자결정)'를 공시 하였습니다.

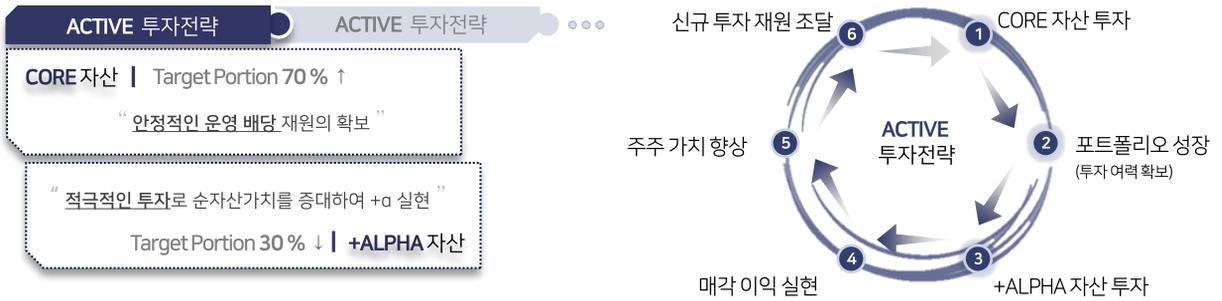
이에, 당사는 「본 IR 자료」를 통하여 주주님들께 당사의 금번 '주주배정 유상증자' 결정 배경과 함께, 기존 IR 자료('23.상반기)를 통해서도 말씀드린바 있는 유상증자 이후 「이지스밸류리츠」의 운영 계획을 다시 한번 설명드리고자 본 자료 작성되었으며, 본 자료는 주주배정 유상증자 또는 실권주 일반공모의 투자 참여를 권유하거나, 홍보하기 위한 목적이 아님을 알려드립니다.

I. 주주배정 유상증자 결정('23.06월) 배경

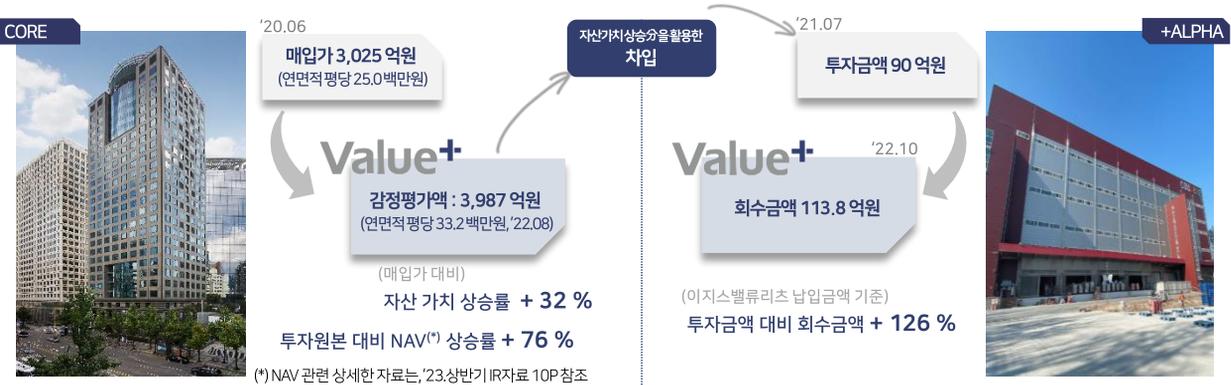
「이지스밸류리츠」는 「CORE 자산」에 포트폴리오의 70% 이상, 「+ALPHA 자산」에 30% 이하로 투자하는 「ACTIVE 투자전략」을 투자기본전략으로 하여, 「ACTIVE 투자전략」의 반복적 실행을 통해 지속 성장하는 「장기성장전략」을 수립하고 있습니다.

ACTIVE 투자전략

장기성장전략



「이지스밸류리츠」는 위 「장기성장전략」에 따라, 「CORE 자산」인 「태평로빌딩」의 가치상승분을 활용한 차입을 통해, 「ALPHA 자산」인 「여주쿠팡물류센터」에 투자하고, 「투자금」을 성공적으로 회수하며, 장기성장 「제1순환기」의 종료 단계에 접어들었습니다.



「이지스밸류리츠」의 「ACTIVE 투자 전략」 및 「장기성장전략」에 따라 「주주이익 극대화 (주당배당금 ↑)」 달성 및 「제1순환기」의 종료 단계

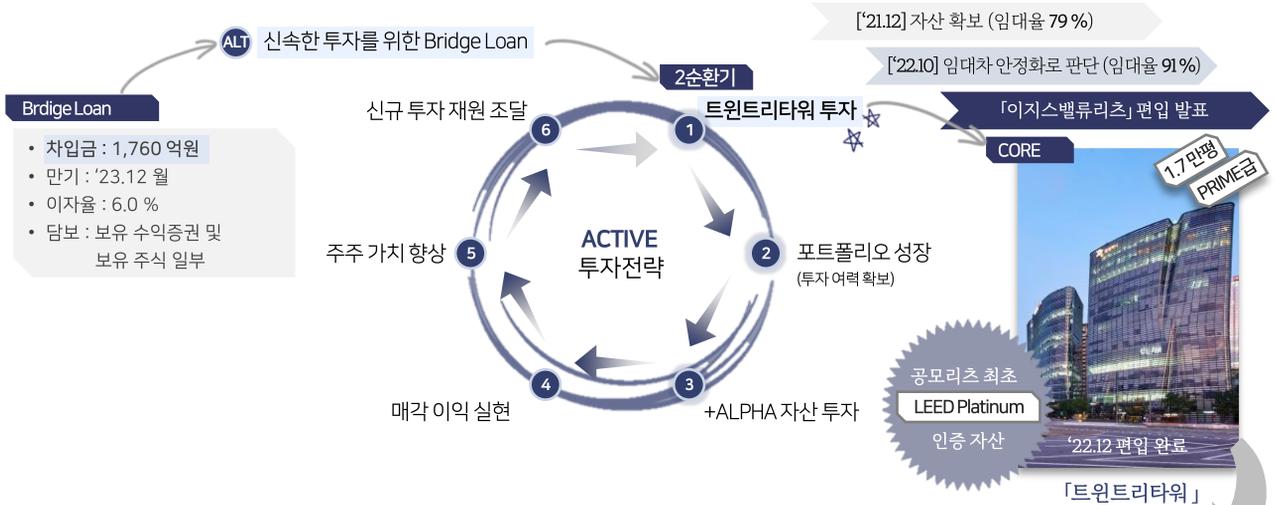
본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다. 본 자료와 구두 또는 문서의 형태로 제공되는 자료에 대하여 자산관리회사인 이지스자산운용 주식회사와 이지스밸류플러스 위탁관리부동산투자회사(이하 '리츠')는 의견표명이나 보증을 하지 않으며 본 자료에 근거하여 잠재적 투자자가 내린 의사결정의 결과로 발생하는 어떠한 종류의 손해나 피해에 대하여 자산관리회사와 리츠는 책임을 부담하지 않습니다. 본 자료는 이용자의 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 본 자료에서 제시되는 내용은 변경될 수 있으며 이 경우 자산관리회사와 리츠는 법적인 의무를 부담하지 않습니다. '과거의 운영실적이 미래의 수익을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.'

I. 주주배정 유상증자 결정('23.06월) 배경 (계속)

「이지스밸류리츠」는 더 큰 가치를 창출하는 Value+로 도약하기 위해, 「제2순환기」를 준비하여 왔습니다.



'21.12월, 「제2순환기」의「CORE자산」인 CBD 소재 Prime급 오피스인 「트윈트리타워」를 투자자산으로 확보하고, 「임대차 안정화 시점」으로 판단된 '22.10월 「이지스밸류리츠」로 편입을 발표, '22.12월 최종 편입을 완료함으로써 「제2순환기」의 시작점을 맞이하였습니다.



「제2순환기」의「CORE자산」인「트윈트리타워」는「이지스밸류리츠」Office Portfolio 중 51%(면적기준) 비중을 차지하는 자산으로, 임대율 100%(*), WALE(23.04) 약 5.2년의 높은「임차 안정성」을 바탕으로, 「이지스밸류리츠」의 안정적 운영 배당에 기여함은 물론 「자산 확보」 이후 발표된 「호재」로 향후 자산가치 상승 또한 기대되는 「이지스밸류리츠」의「핵심 CORE 자산」으로 자리매김 하였습니다.

「이지스밸류리츠」, Office Portfolio

전체 임대가능 면적 총 32,485 PY

51%	37%	12%
트윈트리타워 (약1.7만평)	태평로빌딩 (약 1.2만평)	이수화학 판포사옥 (약 0.4 만평)

「트윈트리타워」개발 호재



(가칭) 이견희 미술관 개발

「트윈트리타워」 맞은편 현 「열린송현 녹지공원」에 건립 예정('27)인 연면적 약 9천평 규모의 미술관으로 「이견희 컬렉션」 2만3181점이 전시될 예정

「트윈트리타워」임대율, WALE

임대율	100% (*)
WALE	약 5.1 Yrs

(*) '임대율'은 내부 증평 수요 등은 감안한 '실질임대율' 기준임
 ※ 'WALE'은 2023.04월 말 기준임

송현동 부지 광장 및 공원화

「열린송현 녹지공원」 내 「(가칭)이견희 미술관」 부지 외 잔여부지는 광장과 공원으로 조성하여, 도심 한가운데 시민을 위한 녹지 공간 조성



높은 임대차 안정성



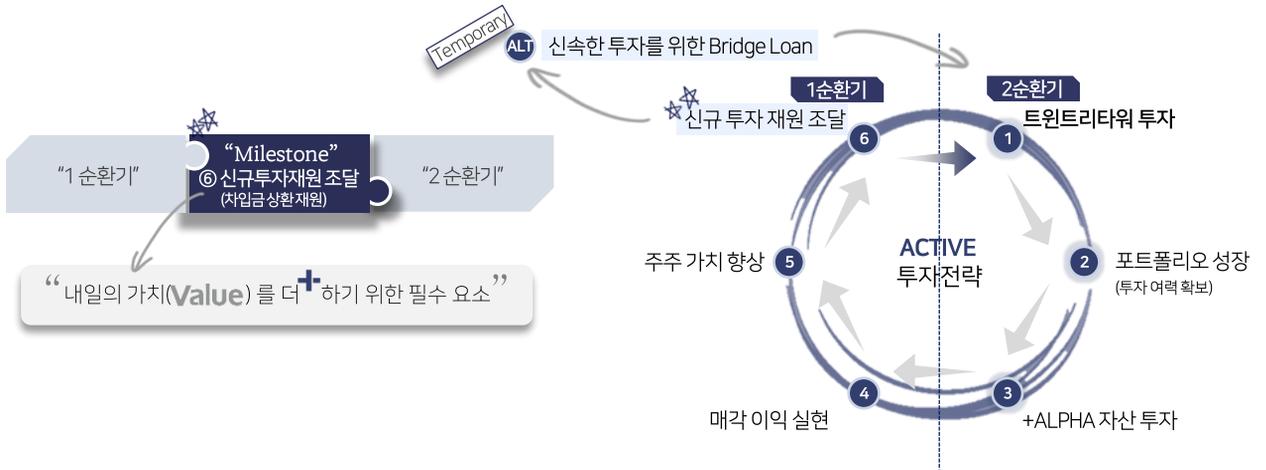
인근 개발호재로 Upside Potential

「이지스밸류리츠」의 「핵심 CORE 자산」으로 자리매김

본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며 어떠한 법률에 의하더라도 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 것이 아닙니다. 본 자료에서 제시되는 내용은 변경될 수 있으며 이 경우 자산관리회사와 리츠는 법적인 의무를 부담하지 않습니다. 상기 내용은 확정성이 아니며, 시장상황 및 이해관계자협의 등에 따라 달라질 수 있습니다

I. 주주배정 유상증자 결정('23.06월) 배경 (계속)

「이지스밸류리츠」가 2순환기에 본격적으로 진입하여 향후 더 큰 가치를 실현하기 위해서는 1순환기의 마지막 절차인 「⑥ 신규투자재원 조달」이 필수 요소이나, 현재는 同 절차를 'Bridge Loan'을 통한 단기 조달을 통해 대체 수행한 상황입니다.



이에, 「이지스밸류리츠」는 'Bridge Loan'을 상환하고, 1순환기 마침표를 찍는 「장기자본」 확보를 위해 다각적인 방안을 검토했으며, 현 시점에서 「주주배정 유상증자」가 최적의 선택이라는 결론에 도달하였습니다.

Options



「주주배정 유상증자」를 現 시점에서의 「최선책」으로 판단하고, 높은 신용 등급(A-)을 바탕으로 한 「회사채」 발행을 병행하여 추진

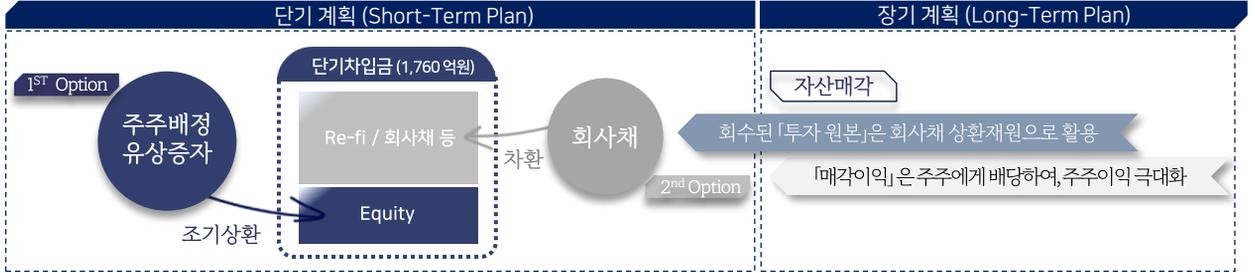
(*) 「이지스밸류리츠」의 「정관」상 제3자배정 한도는 40% 수준

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 것이 아닙니다. 본 자료에서 제시되는 내용은 변경될 수 있으며 이 경우 자산관리회사와 리츠는 법적인 의무를 부담하지 않습니다. 상기 내용은 확정성이 아니며, 시장상황 및 이해관계자 협의의 등에 따라 달라질 수 있습니다

II. 주주배정 유상증자 기대 효과

01 「포트폴리오 안정성」 증대 효과

「주주배정 유상증자」를 통해 Bridge Loan 일부를 상환함으로써, LTV를 낮추어 포트폴리오 안정성이 높아 질 것으로 예상됩니다.

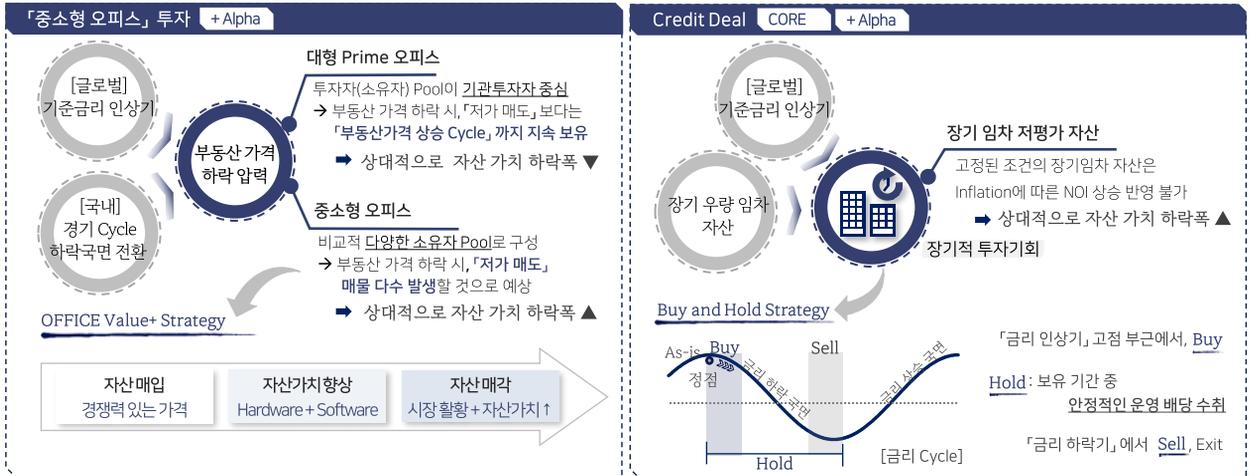


장기적 관점에서 Target Portfolio LTV 60 ~ 65 % 수준 달성

02 「지속가능한 성장형 리츠」로의 발돋움

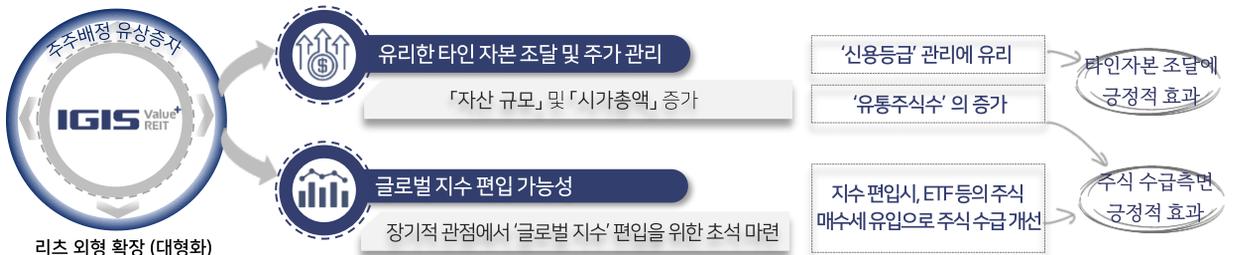
낮아진 Portfolio LTV를 바탕으로 향후 매각익 배당을 위한 추가「+ALPHA 자산」투자를 기대 할 수 있으며 이를 통해, 「이지스밸류리츠」의 「장기성장전략 제 2 순환기」 진입, 지속가능한 성장형 리츠로 발돋움 할 수 있을 것으로 기대됩니다.

신규 투자 계획 (안) '23.상반기 IR 자료 중



03 「리츠 대형화」를 통해 「대형리츠」의 이점 확보

또한, 「리츠의 대형화」로 '신용등급' 관리가 유리해져, '타인자본' 조달에 긍정적 효과가 기대되며, '유통주식'의 증가 등으로 주식 수급측면에서도 긍정적 효과가 기대됩니다.



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. 과거의 운용실적이 미래의 수익을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

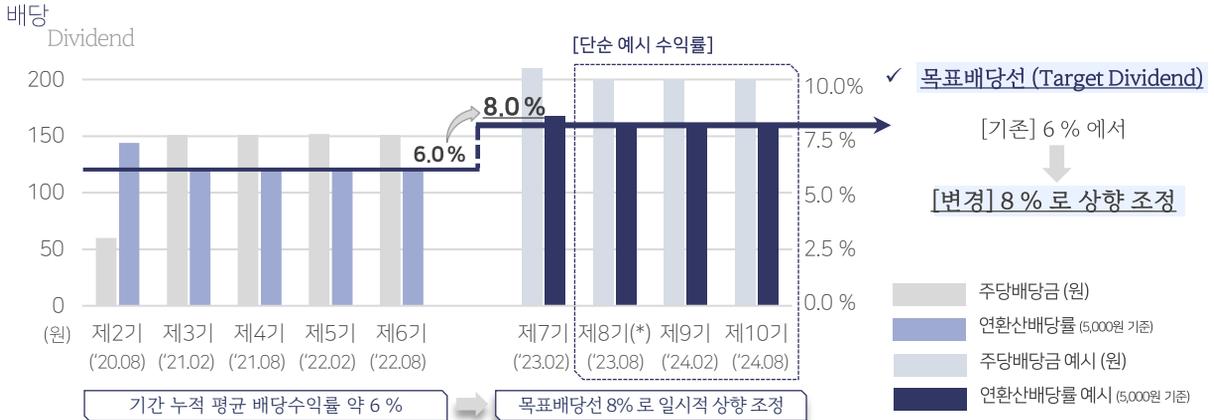
III. 주주배정 유상증자 이후 운영계획

「이지스밸류리츠」는 유상증자 이후에도 '22.하반기 IR에서 발표한 「목표배당률 8% 상향 조정 정책」은 동일하게 유지할 계획이며, 향후에도 높아진 차입경쟁력을 바탕으로 한 이자비용 절감 등 주주가치 제고를 위해 최선을 다하겠습니다.

['22.10 IR 발표] 목표배당률 일시적 상향조정

유상증자 후에도, 「목표배당률 8%」 일시적 상향 조정 정책 동일하게 유지

['22.하반기 「목표배당률 8% 일시적 상향 조정」 발표시점, '유상증자'를 가정한 수치를 바탕으로 8% 목표배당률을 제시]



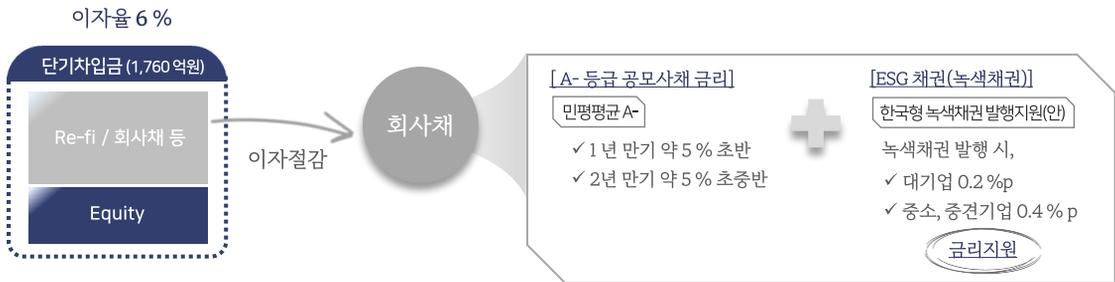
추가 배당재원조달방안 ('22.10월 IR 발표)

- '23.08 제 8기 → '트윈트리타워' 매도인 현금보전금액 및 비용 절감 분 중 일부 재원
- '24.02 제 9기 → 'YM물류센터' 매각이익배당
- '24.08 제 10기 → '트윈트리타워' 매도인 현금보전금액 및 비용 절감 분 중 일부 재원

(*) 제8기 배당금에는 금번에 발행되는 신주에 대한 초과배당 및 금번 유상증자에 따른 발행비용 등을 감안한 초과배당이 포함되어 있습니다.

지속적인 주주가치 제고 계획 (예시)

'유상증자를 통한 자본확충' 및 '보유 오피스 LEED Platinum 획득' 으로 확보된 차입경쟁력을 활용한 「ESG 채권 발행으로 이자 비용 절감」 등, 「목표배당률 8% 일시적 상향 조정」기간 이후에도 경쟁력이 지속 유지되도록 최선의 운용을 목표



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

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. 상기 예상배당률은 확정 아니며, 투자구조변동, 부동산 시장변동, 금리변동 및 정부의 부동산 관련 세금 정책변화에 따라 변동되거나 원금손실이 발생할 수 있어, 이를 확정하거나 보장하지 않습니다.

이지스밸류리츠 「주주배정 유상증자」 추진 계획 발표 관련 IR

DISCLAIMER

본 IR 자료는 이지스자산운용 주식회사(“자산관리회사”)가 2023.06.05 ‘주식회사 이지스밸류플러스리츠(이하 “이지스밸류리츠”)의 2023-08차 이사회가 “신주발행”을 결정에 따라, 주주님들께 “신주발행”의 배경을 설명하기 위하여 작성한 것으로 관련 법령 및 내부통제 기준에 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 주주님들께 「이지스밸류리츠」의 「신주발행」 결정 배경에 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 자료 의 제공사실 또는 본 IR 자료에 포함되어 있거나 추가로 제공된 자료 또는 정보는 「이지스밸류리츠」와 관련한 투자 의사결정의 조인으로 해석되어서는 안됩니다. 따라서 본 IR 자료의 이용자는 본 IR 자료를 이용함에 있어서 각자 전문적인 조연을 구하고 자신의 지식, 조사 결과 및 판단에 의존하여 본 IR 자료 에 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 IR자료는 주식의 모집 또는 매매 및 청약에 관한 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 IR자료는 관련 법령 및 내부통제기준에 따른 광고 관련 절차를 준수하였습니다.

「이지스밸류리츠」의 수수료¹⁾²⁾ 및 부과 절차는 아래와 같습니다.

보수 구분	매입보수	운용기본보수	운용성과보수	매각기본보수	매각성과보수
보수율	자산별 매입금액 ³⁾ 의 0.7%	자산별 매입금액의 연 0.5%	주가상승 시 시가총액 상승분의 5%	자산 처분가액의 1.0%	매각차익 ⁴⁾ 의 10% - 직전 매각시점 이후 지급 운용성과보수의 누계액

- 「이지스밸류리츠」는 이지스자산운용 주식회사가 자산관리회사/집합투자업자로서 발행하는 부동산관련증권에 투자하여 동일/유사한 보수를 수취한 경우 해당 항목에 대해 중복으로 보수를 수취하지 않습니다.
- 「이지스밸류리츠」는 유가증권시장에 상장된 공모상장리츠로서 증권거래에 따른 수수료 및 증권거래세가 추가로 발생할 수 있습니다.
- 매입금액: 거래 상대방 또는 신규 발행증권의 발행기구에 지급한 총대가(부가세 제외)
- 매각차익: 처분가액 - 취득가액

본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다. 본 자료와 구두 또는 문서의 형태로 제공되는 자료에 대하여 자산관리회사인 이지스자산운용 주식회사와 이지스밸류플러스리츠 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.