

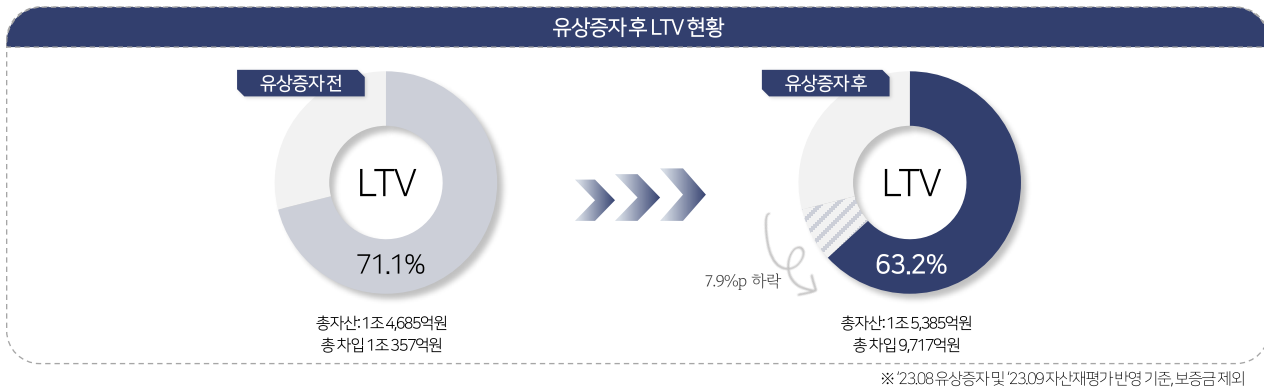
이지스밸류리츠 「주주배정 유상증자」 완료에 따른 기대 효과

이지스밸류리츠는 '23.08.16 추가 상장을 끝으로 약 2개월간에 걸친 주주배정 유상증자 절차를 마무리하였습니다. 금번 주주배정의 총 청약률은 107.22%로, 참여하여 주신 주주분들께 다시 한 번 감사의 말씀을 드립니다. 이지스밸류리츠는 지난 '23.06.05 공시와 함께 게재한 IR 자료에서 말씀드린 바와 같이 유상증자 이후에도 “자산매각계획” 및 “8%의 목표배당률 상향 정책 유지” 등을 차질없이 진행하도록 노력하고 있습니다.

이에 더하여 “금번 유상증자 완료에 따른 기대 효과”에 대하여 다음과 같이 설명 드리하고자 합니다.

I. 자본확충에 따른 LTV 하락

「이지스밸류리츠」는 금번 유상증자를 통해 자본을 확충하고 차입금 일부를 상환하여
LTV를 기존 71.1%에서 63.2%로 유의미하게 낮추었습니다.



II. 신용등급 확보 및 공모 회사채 발행 요건 충족

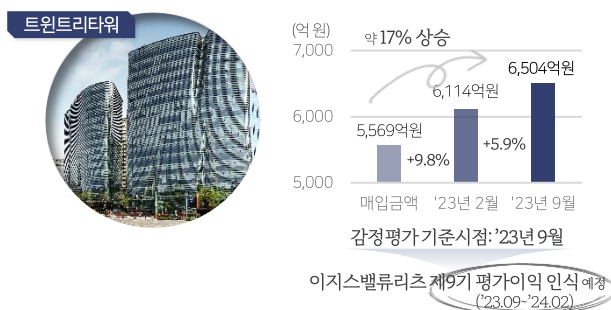
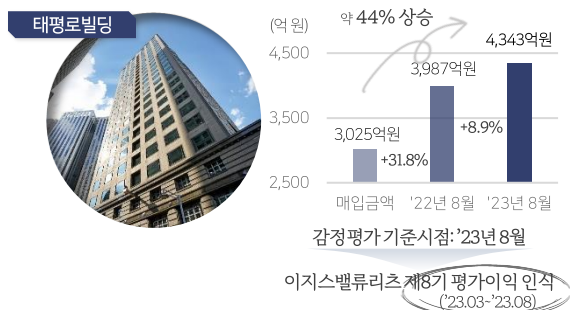
이러한 LTV 안정화와 자본 규모 확대를 통하여 2개 신용평가사로부터 기업신용등급 A-(Stable)를 획득하였고,
향후 공모 회사채 발행을 위한 기반을 마련하였습니다.

■ 기업신용평가(ICR) 결과 A- (Stable) 2개사 획득 ('23.08)

신용평가사	평가구분	신용등급 / 전망	주요 평가 의견
한국신용평가	기업신용평가(ICR)	A- / 안정적	매우 우수한 보유자산 가치, 현금흐름 안정성 우수
한국기업평가	기업신용평가(ICR)	A- / 안정적	현금흐름 안정성, 포트폴리오 질 매우 우수 커버리지 지표 매우 우수

III. 자산가치 안정적 상승 추세

또한 주요 투자자산인 태평로빌딩과 트윈트리타워의 자산재평가를 위한 감정평가를 진행한 결과,
태평로빌딩 4,343억원 (평당 3,589만원), 트윈트리타워 6,504억원 (평당 3,895만원) 수준으로 직전 대비 각각 8.9%, 5.9% 상승하였습니다.



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.'

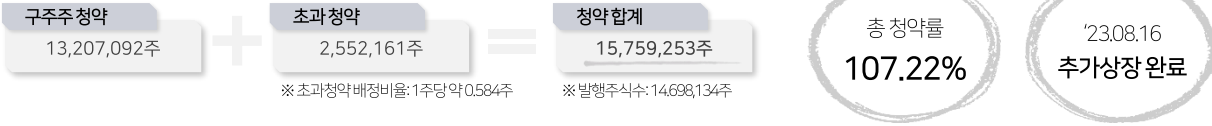
(별첨) 주주배정 유상증자 결과 안내

또한, 다음과 같이 금번 주주배정 유상증자의 청약 및 배정결과, 추가 추이 등을 간략하게 안내드리오니 참고하시기 바랍니다.

「이지스밸류리츠」는 '23년 8월 최초의 주주배정 유상증자를 성공적으로 마무리하여
시가총액¹⁾ 약 2,300억원 규모의 중형 규모 리츠로 성장하였습니다.

주주배정 유상증자 청약결과

1)시가총액 '23년 8월말 기준



「이지스밸류리츠」는 최근 주주배정 유상증자를 실시한 타 리츠 대비 유상증자 기간* 중 추가 하락폭이 가장 낮아
주주가치 희석과 시장 충격을 최소화한 성공적인 주주배정 유상증자로 평가됩니다.

예정 발행가액 vs 확정 발행가액

*예정발행가액 대비 확정발행가액 하락 기준

리츠명	이지스밸류리츠	S리츠	S리츠	J리츠
시점(주금납입)	'23.08	'23.04	'22.08	'22.07
예정 발행가액	4,555원	6,250원	6,260원	5,350원
1차 발행가액	4,495원 (-1.3%)	6,100원 (-2.4%)	5,720원 (-8.6%)	5,400원 (+0.9%)
확정 발행가액	4,270원 (-6.3%)	5,210원 (-16.6%)	5,060원 (-19.2%)	4,335원 (-19.0%)



유상증자시 발행가액 확정 과정

※ 괄호안은 예정발행가액 대비 하락률(할인율 및 권리락 반영)



「이지스밸류리츠」는 상장 후 제3자배정 유상증자와 주주배정 유상증자를 모두 실행한 국내 유일*한 상장리츠로,
시장으로부터의 자본 조달 잠재력을 인정받아 향후 신규 투자, 차입 상환, 신용평가 등에 유리한 Track Record을 달성하였습니다.

*'23년 8월말 현재 기준



본 리츠는 이지스자산운용 주식회사(“자산관리회사”)가 이지스밸류플러스유한책임투자신탁회사(이하 “이지스밸류리츠”)의 주주배정 유상증자의 진행 결과 및 기대효과를 설명하기 위하여 작성한 것으로 관련 법령 및 내부통제기준에 따른 광고 관련 절차를 준수하였습니다. 이와 관련하여 본 리츠 자료의 이용 시 주의사항으로 다음과 같은 사항을 알려드리며, 본 리츠 자료의 이용 및 의사결정에 참고가 없으시기 바랍니다. 본 리츠 자료의 목적은 주주님들께「이지스밸류리츠」의 유상증자의 진행결과 및 기대효과에 대한 이해를 높이고자 제공되는 것으로서, 본 리츠 자료 이용자의 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 따라서 이러한 목적 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안 됩니다. 본 리츠 자료 구두 또는 문서의 형태로 현재 또는 미래에 제공되는 자료에 포함된 어떠한 정보에 대하여도 자산관리회사와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 동 리츠 자료 및 추가 제공 자료의 정확성 및 완전성에 대하여 명시적으로 또는 묵시적으로든 어떠한 의견 표명이나 보증을 하지 않으며, 향후 회사의 영업 및 재무에 관한 어떠한 자료와 관련하여서도 의견 표명이나 보증을 하지 않습니다. 따라서, 본 리츠 자료 및 추가 제공 자료와 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 리츠 자료의 제공 사실 또는 본 리츠 자료에 포함되어 있거나 추기로 제공된 자료 또는 정보는 「이지스밸류리츠」와 관련한 투자 의사결정의 조연으로 해석되어서는 안 됩니다. 따라서 본 리츠 자료의 이용자는 본 리츠 자료를 이용함에 있어서는 각자 전문적인 조언을 구하고 자신의 지식, 조사 결과 및 판단에 의거하여 본 리츠 자료에 포함된 정보를 평가하고 그러한 정보의 완전성과 정확성에 대하여 스스로 만족할 수 있는 결과를 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 의도 제기할 수 없습니다.

「이지스밸류리츠」는 예금저축보통예금에 따른 예금보험공사의 보호대상이 아니며 실적배당상품으로서 운용 결과에 따른 이익 또는 손실이 투자자에게 귀속됩니다. 「이지스밸류리츠」는 상업용 부동산 시장, 오피스/물류센터/데이터센터/연료 저장 등 부동산 시장 환경이 변화하거나 주식 시장, 금리, 인플레이션 환율, 세계 정책 등 사회·경제·정책적 환경이 변화할 경우, 또는 화재, 홍수, 전염병 등 결과와 같은 천재지변이 발생하는 등의 경우 손실이 발생할 수 있으며 최대 손실(동금액은 원본 전액이며 원본 손실에 대한 책임은 투자자에게 있습니다. 본 리츠 자료는 주식의 모집 또는 매매 및 청약을 위한 권유를 목적으로 하지 않으며, 주식 매입과 관련된 모든 투자결정은 금융위원회에 제출한 증권신고서 또는 예비투자설명서를 통해 제공되는 정보만을 바탕으로 내려져야 합니다. 「이지스밸류리츠」에 투자하기 전에 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다. 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다. 본 리츠 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며, 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다.

「이지스밸류리츠」의 수수료²⁾ 및 분과 절차는 아래와 같습니다.

보수 구분	매입보수	운용기본보수	운용성과보수	매각기본보수	매각성과보수
보수율	자산별 매입금액의 0.7%	자산별 매입금액의 연 0.5%	주가 상승 시 시가총액 상승분의 5%	자산 처분가액의 1.0%	매각차익의 10% ~ 직전 매각시점 이후 7기급 운용성과보수의 누계액

1) 「이지스밸류리츠」는 이지스자산운용 주식회사(자산관리회사)가 유한책임투자신탁회사로부터 발행하는 부동산 관련 증권에 투자하여 동일/유사한 보수를 수취한 경우 해당 항목에 대해 중복으로 보수를 수취하지 않습니다.

2) 「이지스밸류리츠」는 유가증권시장에 상장된 공모상장리츠로서 증권거래법에 따른 수수료 및 증권거래세(추가로 발생될 수 있습니다).

3) 매입금액: 거래상대방 또는 신규 발행증권의 발행기관에게 지급한 총대금(부가세 제외) 4) 매각차익: 처분가액 - 취득가액