

[이지스밸류플러스리츠]

‘24.05월 수신, 「주주서한」 회신의 건

주주님 안녕하십니까, 「이지스밸류플러스리츠」입니다.

우선, 「이지스밸류플러스리츠」는 ‘19.07월 설립되고, ‘20.07월 「KOSPI 시장」에 상장한 국내 「공모상장리츠」 1 세대 리츠로서, 「공모리츠시장」의 성장과 발전을 위한 귀사의 제언과 관심에 깊은 감사의 말씀드립니다.

「이지스밸류플러스리츠」는 설립 이후, 「주주 최우선주의」이란 대원칙 하에, 단기적 관점에서의 당사리츠의 수익성 향상과 동시에 장기적 관점에서 당사 리츠의 성장성 확보 그리고 나아가 공모리츠시장 전체 활성화에 기여 할 수 바를 끊임없이 고민하여 왔습니다.

이러한 고민의 결과로 「이지스밸류플러스리츠」는 공모상장리츠 중 최초로 「Core 자산」에 70 % 이상, 「+ Alpha 자산」에 30 % 이하의 비중으로 투자하고, 「Core 자산」을 통해 안정적인 배당을 추구함과 동시에 「+ Alpha 자산」을 통해 매각차익을 추구하는 「ACTIVE 전략」을 투자 전략 및 가이드를 수립하였으며, 적극적 IR을 통해 해당 전략을 주주분들께 공유드리며, 「이지스밸류플러스리츠」만의 명확한 컨셉을 시장에 알리기 위해 노력하여 왔습니다.

또한, 「ACTIVE 전략」이란 대전제 하에서 시시각각 변하는 시장상황에 대응 및/또는 대비하기 위하여 「목표배당을 일시적 향상」, 「녹색채권 발행」, 「자본재구조화를 통한 태평로빌딩 평가이익 실현」 등 각 시기별 당면한 시장환경에 맞추어 「이지스밸류플러스리츠」만의 「미시적 전략」을 수립 / 실행하며 「주주 가치 방어」와 「주주 이익 극대화」를 위해 힘써 왔습니다.

이렇듯 설립/상장 이래 공모상장리츠 시장을 선도하여 온 「이지스밸류플러스리츠」는 금번 주주님의 주주서한의 내용의 주요 골자인 「장기적인 리츠 경쟁력 확보 방안 마련」 및 「주주이익 최우선주의의 필요성」에 깊이 공감하며, 이에 아래와 같이 주주님의 제언에 대해 각 제언별로 회신 드립니다.

감사합니다.

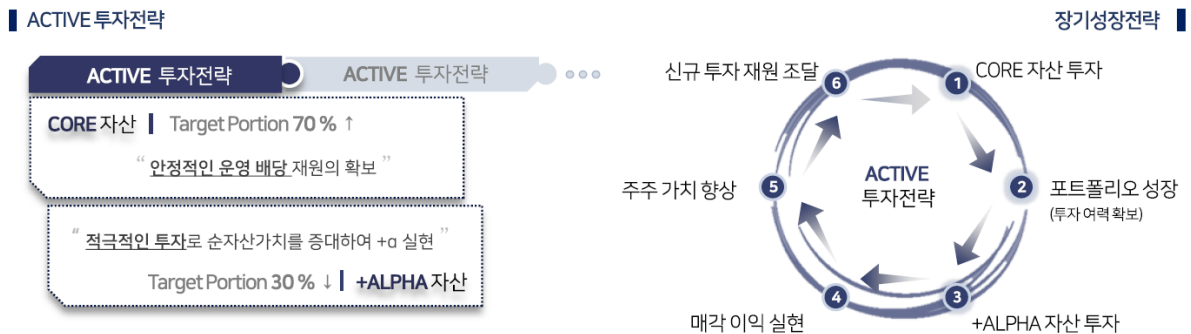
이지스자산운용(AMC)

이지스밸류플러스리츠팀 배상

[리츠 경쟁력을 높일 수 있는 구체적인 성장 방향과 장기플랜]

□ 「이지스밸류플러스리츠」의 「장기성장전략」: 외형 확대기 (상장 초기 : ~ 5 년)

- ✓ 당사는 앞서 말씀드린 바와 같이, 상장 초기 리츠의 외형 확대 필요성 및 수익성 증대에 주안을 두어, 「ACTIVE 전략」을 투자 기본전략으로 하여 「ACTIVE 전략」의 반복적 수행을 통해 지속 성장하는 「장기성장전략」을 수립하였으며, 현재 同 전략 하에 투자/운용 중에 있습니다.



➤ 「장기성장전략」 실행 Track Record

- [제 1 순환기] 당사는 위 전략 하에서, ① 태평로빌딩(CORE) 매입 >> ② 태평로빌딩 가치 상승 >> ③ 여주쿠광물류센터(+ Alpha) 매입 >> ④ 여주쿠광물류센터 회수 >> ⑤ 회수 이익 특별배당 지급으로 이어지는 「이지스밸류플러스리츠」의 제 1 순환기 수행을 완료한 바 있으며, 동 과정에서 주당 약 60원의 특별배당을 지급하여 해당 회계기간(제7기, '23.02) 기준 210원의 배당금을 지급하였습니다.
- [제 2 순환기] 당사는 특별배당으로 높아진 배당수익률을 바탕으로 '23.06월 주주배정 유상증자를 실시하였으며, 동 자금 등을 재원으로 제 2 순환기의 핵심 자산으로 신규 CORE 자산인 「트윈트리타워」를 매입하였습니다. 한편, '23년 초부터 + Alpha 자산인 「YM물류센터」 매각을 추진하여 왔으나, 인플레이션 우려에 따른 기준금리 인상 등 대외적 경제 환경이 변화함에 따라 해당 자산의 매각 추진 시점은 연기하고, 태평로빌딩(이지스97호)의 우선주 발행을 통해 평가이익 중 일부를 실현, 동 자금을 재원으로 금번 회계기간(제10기, '24.08) 특별배당 재원을 포함하여 주당 약 600 원을 배당하겠다는 계획을 IR을 통해 밝힌 바 있습니다.
- [제 3 순환기] 당사는 현재 제 3 순환기를 염두에 두고, 제 2 순환기부터 추진하고 있는 「YM 물류센터」의 매각 절차를 지속적으로 진행함과 동시에, 추가 Core 자산 매입을 계획/검토하고 있습니다. 향후, 신규 Core 자산이 편입될 시 「이지스밸류플러스리츠」는 시가총액 3,000 억원 이상의 중대형 리츠로 발돋움할 수 있을 것으로 기대되며, 이를 통해 상장 초기 수립한 「장기성장전략」의 목표인 '외형 확대' 및 '수익성 증대(특별배당)'를 모두 달성 할 수 있을 것으로 예상됩니다.

□ 「이지스밸류플러스리츠」의 「장기성장전략」: (상장 이후 6 년 ~)

- ✓ 한편 당사는 보유하고 있는 「CORE 자산」 오피스들에 대한 경쟁력 강화를 통해 추가 임대료 수취하고 이를 통해 수익성 향상 및 향후 매각가치 증대를 위해 「Fly to Quality」 전략을 장기성장전략으로 수립하고 실행 계획 중에 있습니다.



01 Flight To Quality
Flight To Quality

부동산 시장의 불확실성 증대로 안정성이 높은 우량자산으로 투자 심리가 집중될 것으로 예상됨에 따라, 이지스밸류플러스리츠는 기존 오피스 자산의 우량화를 목표로 「Flight To Quality」 운영 전략을 수립하고 있습니다.

「Flight To Quality」 전략이란?



※ 상기 내용은 확정성이 아니며, 국내외 관련 법령 및 지침, 가점사항, 시장상황 및 사업진행 경과 등 제반 여건에 따라 투자구조, 계획, 금액, 대상, 일정 등이 변경될 수 있습니다.

- ✓ 당사는 현재 보유 중인 오피스자산에 대하여 각 개별 자산의 특성에 맞춘 맞춤형 「Fly to Quality」 계획을 수립하고 있으며, 자산을 단순히 매입하여 임대/운영하는 전통적 운용 방식을 넘어, 자산의 개별적 입지, 특성 등을 고려하여 각 개별 자산의 '최유효이용(Highest and Best Use)'을 이끌어내는 방식으로 당사의 상품 경쟁력 및 배당 경쟁력을 재고하고자 합니다.
- ✓ 당사는 위 계획의 구체적인 실행을 위해 '23.04월 삼우건축사무소, 삼성전자 등과 '미래공간플랫폼 공동개발을 위한 MOU'를 체결한바 있으며, 현재 '태평로빌딩'의 리모델링을 위한 설계 절차 진행 중에 있습니다.
- ✓ 한편, 당사는 위 '미래공간플랫폼 공동개발을 위한 MOU' 체결을 통해 「Fly to Quality 전략」의 Hardware 요소를 확보하는 한편, 추가적으로 Software 요소 확보를 위하여 네이버 등과 '테크컨버전스공간플랫폼 공동개발을 위한 MOU'를 '24.08월 중 추가로 체결하기 위해 준비 중에 있습니다. 당사는 위 2개의 MOU를 통하여 '이지스밸류플러스리츠'는 효과적인 「Fly to Quality 전략」 수립을 위해 필요한 각 분야의 최고의 전문가 집단을 확보, 「장기성장전략」의 성공적 수행의 바탕이 될 것으로 기대 됩니다.

➤ 보유 자산별 「Fly to Quality」 전략 상세

- **[태평로빌딩]** : 자산 내 추가 임대가능공간(전용면적) 창출이 가능한 평면구조 및 내구 연한(27년)을 고려하여, 리모델링을 통해 ① 최신신 스마트 그린 오피스로 전환 및 ② 설계 비효율성 해소를 통한 추가 임대가능 공간 창출(전용면적 + 21% 증가 예상)하고, 이를 통해 임대 경쟁력 강화와 NOI를 증대 시킬 계획입니다.
- **[트윈트리타워]** : 당사가 매입하지 못한 1층 소재의 주유소 및 편의점 호실을 추가 매입하고, 주유소를 철거 및 리테일시설 등으로 용도를 변경함으로써 ① 구분 소유 건물의 Discount 해소 및 ② 위험시설물 제거를 통한 건물의 이미지 개선, ③ 추가 임대료 수취 등을 통해 자산의 추가 Up-side Potential을 이끌어 낼 계획입니다.
- ✓ 또한 당사는 현재 보유 중인 자산 외 향후 신규 자산의 매입을 검토하는 경우에도, 각 자산의 최유효이용 여부를 포함한 추가 Upside Potential을 매입 여부 결정의 주요 포인트로 검토할 예정이며, 타 AMC 대비 ‘이지스자산운용’이 가지고 있는 강점들을 활용, 다른 리츠들과의 차별화된 포인트를 만들어 나갈 계획입니다.

[리츠 운영과정에서 주주이익을 최우선 시]

- ✓ 앞서 말씀드린 바와 같이, 당사는 설립, 상장 이후 꾸준히 「주주최우선주의」의 대원칙 하에 리츠를 운용하여 왔으며, 그 일환으로 타사 대비 적극적 IR 활동 및 종목게시판 등을 활용한 주주와의 양방향 소통, 주주서한 발송을 통한 리츠의 현황에 대한 적극적 공유 등을 통해 공모 상장 리츠 내에서 주주친화적 리츠의 이미지를 구축하여 왔습니다.
- ✓ 또한, 주주이익 극대화를 위하여 현행 자산관리계약 상 매각기본보수 및 매각성과보수의 수취가 가능했던 ‘여주쿠광물류센터’ 회수 건에 대하여도 별도의 매각기본보수 및 매각성과보수를 수취하지 않고 이익금 전부를 주주분들께 환원하여 드린 바 있습니다.
- ✓ 당사는 앞으로도 위와 같은 주주친화적 행동들을 통해, 당사의 주주친화적 이미지를 유지하여 나갈 예정이며 나아가 당사의 이러한 주주친화적 행동들이 공모상장리츠 전반에 긍정적 영향을 미칠 수 있게끔 노력할 예정입니다.

[장기적인 배당안정성 확보정책]

- ✓ 앞서 말씀드린 당사의 「장기성장전략」은 결국 리츠의 ① 외형적 성장과 ② 배당 안정성 그리고 ③ 장기적 배당 성장성 확보를 위해 수립된 정책입니다.
- ✓ 이에, 당사는 위 설명드린 「장기성장전략」의 적극적 수행이 결국 장기적 배당안정성 확보를 위한 최선의 전략이라 생각하고 있으며, 이에 위 「장기성장전략」이 단순히 계획에서 그치지 않고 전략의 수행 결과물이 주주들의 이익으로 이어질 수 있도록 최선의 노력을 다하겠습니다.