

코람코라이프인프라리츠 주주님들께

코람코라이프인프라리츠 주주님들 안녕하십니까? 당사는 지난 8월 9일 진행된 이사회 의 승 인 결과에 따라 '주주배정 후 실권주 일반공모방식의 유상증자' 계획을 공시하고 절차를 진행 중 에 있습니다. 금번 유상증자는 신규투자를 통한 리츠의 성장과 주주가치 제고를 위해 당사가 추 진하는 리츠운용전략의 일환으로서 과거 2022년 4월 구주주 청약율 143.5%을 기록하는 성공적 인 유상증자 이후에 두번째로 추진하는 건으로서 "금번 유상증자의 배경과 기대효과"에 대하여 다음과 같이 설명 드리하고자 합니다.

1. 유상증자 배경

우선, 당사의 주가가 현재 공모가(5,000원)를 하회하는 주가를 보이고 있어 주주님 및 투자 자분들의 심려를 끼쳐드리고 있다는 점에 죄송하다는 말씀을 드립니다. 다만, 금리인하의 무 게가 점점 실리고 있는 하반기 시장상황에서 투자환경이 개선됨에 따라 주가가 회복될 것이 라 기대되고 있고 당사는 보다 적극적인 주주환원을 위한 투자/운용전략이 필요하다고 판단 하고 있는바 금번 DF타워 우선주 381억원(2024.06.26 홈페이지-IR자료-새로운소식 중 '신규 편입 자산(DF타워 우선주) 투자 설명자료' 참조) 에 대한 신규투자를 위하여 유상증자를 추진함으로써 아래의 기대효과들을 통해 주주가치를 제고하고자 합니다.

2. 유상증자 기대효과

[리파이낸싱 이슈 해소]

당사는 2025년 상반기에 도래되는 리파이낸싱(또는 Re-fi)에 대하여 선제적으로 대응하고 자 2023년 하반기부터 투자섹터 확대와 더불어 투자기법 고도화를 통해 코어오피스 재간접 투자(마제스타시티 타워1, 230억원)를 시행해 왔습니다. 당시 재간접투자는 신규자금 조달 없 이 주유소 자산 매각 후 보유한 현금으로 투자하여 Re-fi 대응을 위한 배당수익률을 제고 하 였던 반면에 금번 코어오피스 재간접투자(DF타워 우선주, 381억원)는 유상증자를 통해 진행 함으로써 Re-fi 대응을 위한 **배당수익률 제고**와 함께 특별배당이 예상되는 6개 보유자산 (2024년 11월말 내 완료 3개, 예정 3개)에 대한 매각원본인 **100억원 가량의 현금을 확보** 할 수 있게 되었습니다. 확보된 현금으로 당사는 리파이낸싱 이후 우려되는 배당컷 이슈에 대하 여 대응할 수 있을 것으로 예상하고 있습니다. (2024.7.18 리츠협회 IR 발표자료 참조)

cf. 24년 신규투자를 통한 Re-fi 대응 및 예상배당률 상승효과

구분	24년 신규 투자 대상		신규 투자 효과 (A+B)
	아늑호텔 홍대점(A)	DF타워 우선주(B)	
투자금액	122억원	381억원	전체 포트폴리오 향후 3년 예상배당률(주2)은 10bp 상승효과 기대
목표수익률	9.5% (C.G*제외)	7.5% (C.G*제외)	
재원조달	CB발행 110억원(주1) 및 여유현금 12억원	신주발행 400억원 (예정)	

(주1) 2024.02. 3년만기 Coupon 3.5%, YTM 4.5% 조건으로 발행완료

(주2) 연환산 예상 배당금액을 기간평균 납입자본총액으로 나눈 예상 배당률이며, 본건 유상증자의 발행가액 확정 과정에서 변동될 수 있습니다.

*C.G.: Capital Gain (매각차익)

[수급개선 효과]

당사는 지난 4년동안 연환산 7.52% 수익률(공모가 5,000원 기준)의 실적을 달성 중이나 최근 단기 수급 이슈로 인해 주가가 저평가되어 있는 상황입니다. 따라서 당사는 금번 유상증자뿐만 아니라 지속적인 규모 성장을 통해 FTSE 편입 추진을 계획하고 있으며, 이러한 글로벌 인덱스 편입을 통해 ETF 등의 패시브 자금유입으로 주주님 및 투자자들의 단기 수급 이슈를 해소하고자 합니다.

※ 2024. 5. 기준 FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Developer Asia 시가총액은 354,787 USD Mil(한화 약 489조)로서 당사 유상증자 시 시가총액은 343 USD Mil (증권신고서 제출일 종가기준 4,840원에 환율 적용)로 예상되어 해당 지수 유효 시가총액의 0.1%인 355 USD Mil 대비 97% 수준에 해당하여 편입 가능성 高

[구주주 및 신규 투자자의 금번 유상증자 참여 효과]

※ 당사의 기존 공모발행가액(최초, 1차 유상증자) 평균주가는 5,267원이며, 금번 유상증자 후 평균 발행가액은 5,202원으로 하향 조정될 것으로 예상되기 때문에 앞서 말씀 드린 신규투자 상승효과가 있는 **금번 유상증자에 참여 시 주주님들은 평균 단가 감소효과로 수익률 개선효과**를 보실 수 있을 것으로 판단됩니다.

※ 아울러, 신규 투자자로 참여하시는 투자자분들께서는 **2024년 10월** 예정되어 있는 청약 및 청약증거금 납입을 통한 투자 시 사업연도 **9기 기준 (2024년 11월)에 예상되는 특별배당의 권리를** 받을 수 있으시기에 사업연도(6개월) 배당수익률 대비 **단기간의 투자로 상향된 시가 배당수익률 효과**를 기대하실 수 있을 것이라 보고 있습니다.

코람코라이프인프라리츠는 주주님들과 투자자들을 위해 장기적으로 수익성과 안정성이 검증된 투자기회를 꾸준히 발굴하여 주주환원을 위해 노력할 것이며, 대형화를 통한 경쟁력 제고로 코람

코라이프인프라리츠가 국내를 대표하는 리츠로 자리매김할 수 있도록 최선의 노력을 다하겠습니다.

감사합니다.

자산관리회사 (주)코람코자산신탁
코람코라이프인프라리츠팀 드림

(주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사

Disclaimer

- 본 주주서한 (이하 '본 자료')은 주주배정 유상증자 또는 실권주 일반공모의 투자참여를 권유하거나, 홍보하기 위한 목적이 아님을 알려드리며, 본 자료 이용자의 투자 의사결정에 대한 근거자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다.
- 본 자료의 작성 및 공시 등과 관련하여 금융소비자 보호에 관한 법률 등 관련법령 및 내부통제기준에 따른 절차가 준수 되었습니다.
- 소개서와 구두 또는 문서의 형태로 현재 또는 미래에 제공되는 자료에 포함된 어떠한 정보에 대하여도 자산관리회사와 그 임직원, 주주 및 이해 관계자는 본 자료 및 추가 제공 자료의 정확성 및 완전성에 대하여 명시적으로든 또는 묵시적으로든 어떠한 의견표명이나 보증을 하지 않으며, 향후 회사의 영업 및 재무에 관한 어떠한 자료와 관련하여서도 의견표명이나 보증을 하지 않습니다. 따라서, 본 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.
- 자산관리회사는 「코람코라이프인프라리츠」의 사업 진행과 관련하여 언제든지 「코람코라이프인프라리츠」의 투자전략, 투자구조, 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.
- 「코람코라이프인프라리츠」에 투자하고자 하는 자는 금융소비자보호법 제19조제1 항에 따라 증권회사등 금융상품 판매업자 및 자문업자로부터 설명을 받을 수 있는 권리가 있으므로, 충분한 설명을 듣고 투자하시기 바라며, 관련 법령에 따라 금융소비자보호를 받을 수 있습니다.
- 「코람코라이프인프라리츠」는 예금자보호법에 따른 예금보험공사의 보호대상이 아니며, 실적배당상품으로서 운용결과 따른 이익 또는 손실이 투자자에게 귀속됩니다. 또한 과거의 운용실적이 장래에도 실현된다는 보장은 없습니다.
- 「코람코라이프인프라리츠」주식(이하 '회사 주식')은 부동산 경기 변화 등에 따라 수익이 변동될 수 있으며, 특히 부동산 가격 하락 시 손실이 크게 확대될 수 있습니다. 또한 회사 주식은 운영 결과에 따라 배당금이 변동될 수 있으며, 경우에 따라 배당금 지급이 중단될 수 있습니다. 이에 「코람코라이프인프라리츠」에 대한 주식 투자는 투자원금의 손실이 발생할 수 있으며 그 손실은 투자자에게 귀속됩니다. 본 자료의 활용으로 인해 발생하는 손실에 대하여 자산관리회사와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 그 어떠한 책임도 부담하지 않음을 알려드립니다.
- 예상(목표) 배당금 등은 미래운영과 관련된 가정에 근거하여 제시 되었으나, 이러한 가정은 당사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으므로, 예상(목표) 배당금이 지급되지 않을 수도 있습니다.
- 본 자료는 주식의 모집 또는 매매 및 청약을 위한 권유를 목적으로 하지 않으며, 주식매입과 관련된 모든 투자 결정은 금융위원회에 제출한 증권신고서 또는 (예비)투자설명서를 통해 제공되는 정보만을 바탕으로 내려져야 합니다. 「코람코라이프인프라리츠」에 투자하기 전에 반드시 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.
- 「코람코라이프인프라리츠」는 유가증권시장에 상장된 리츠로서 증권거래에 따른 수수료 및 증권거래세가 발생할 수 있습니다.
- 본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며, 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다.
- 회사가 자산관리회사(주)코람코자산신탁)에 지급하는 보수 및 수수료의 주요 내용은 아래와 같습니다.
 - 매입수수료 : 부동산 매입가액의 0.5%
 - 운용기본보수 : 사업연도말 총자산가액의 0.223%
 - 운용성과수수료 : 목표배당률 연 6.3% 초과 배당가능이익의 10%
 - 개발수수료 : 부동산개발사업의 총 사업비의 5%
 - 매각성과수수료 : 부동산 매각차익의 15%