



이지스레지던스리츠
IGIS ResidenceREIT

Contents

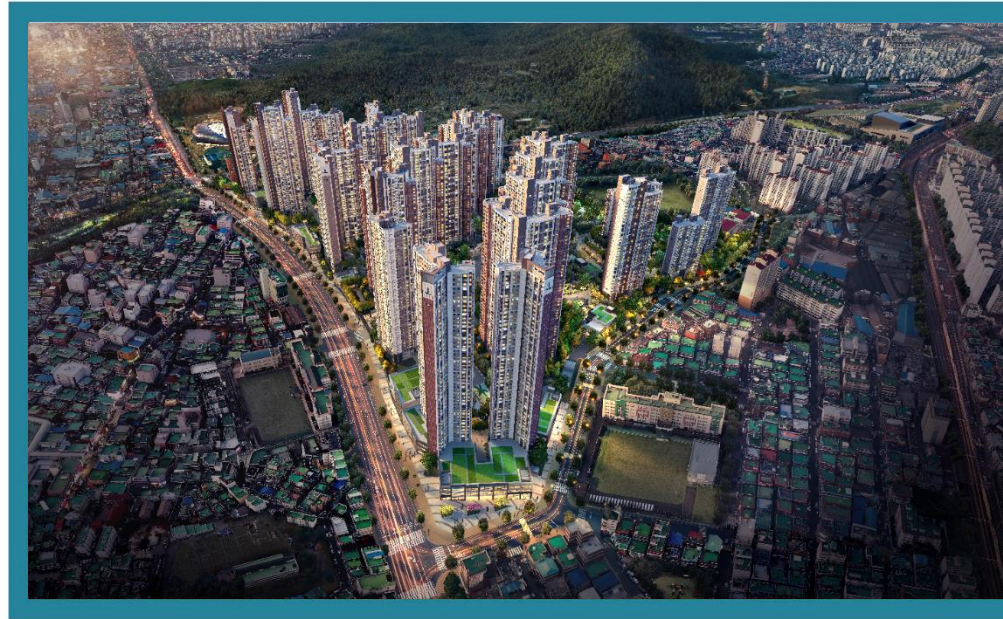
이지스레지던스리츠
IGIS ResidenceREIT

Chapter 01. 회사개요

Chapter 02. 투자대상 및 예상수익률

Chapter 01. 회사개요

- 01. REIT 개요
- 02. Why 이지스레지던스리츠?
- 03. 주가 현황
- 04. 거래량 현황



1 REIT 개요

REIT 개요

회사명	주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사 (이하 '이지스레지던스리츠')		
자산관리회사 (AMC)			
자산보관회사 /사무수탁회사	 		
투자 대상	임대주택 관련 증권 및 실물부동산 - 이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사(이하 '이지스151호') 지분증권 (최초 투자대상 자산 : 인천광역시 부평구 더샵부평 3,578세대)		
자기자본	1,030억원 (20,600,000주)	목표수익률	• 매각차익 제외 : 연 5.2% • 매각차익 포함 : 연 8.9%
설립일	2020년 2월 3일	상장일	2020년 8월 5일
회계기간	매 6개월 단위 (결산일 : 매 6월말, 12월말)	홈페이지	http://igisresidencereit.com/



▶ 투자원본 보전성이 매우 높습니다.

평당 985만원의 경제적 매입가

- 추정 현 시세 평당약 1,600만원선(2020.06 실거래가 기준)
- 현 시세대비 약 62% 수준까지 시세가 하락하더라도 투자원본 회수 가능

▶ 가치평가가 용이합니다.

누구나 기초자산의 본질적 가치 파악 가능

- 국토교통부 실거래가를 포함 누구나 쉽게 현재 시세에 대한 정보 접근 가능

파악된 시세정보에 기초한 투자주식 가치평가 가능

- 투자자별 자산의 기준에 따른 가치평가에 근거한 투자의사결정

▶ 제시 투자수익률 달성의 확실성이 높습니다.

경쟁적 임대조건으로 제시 배당수익률 달성 가능

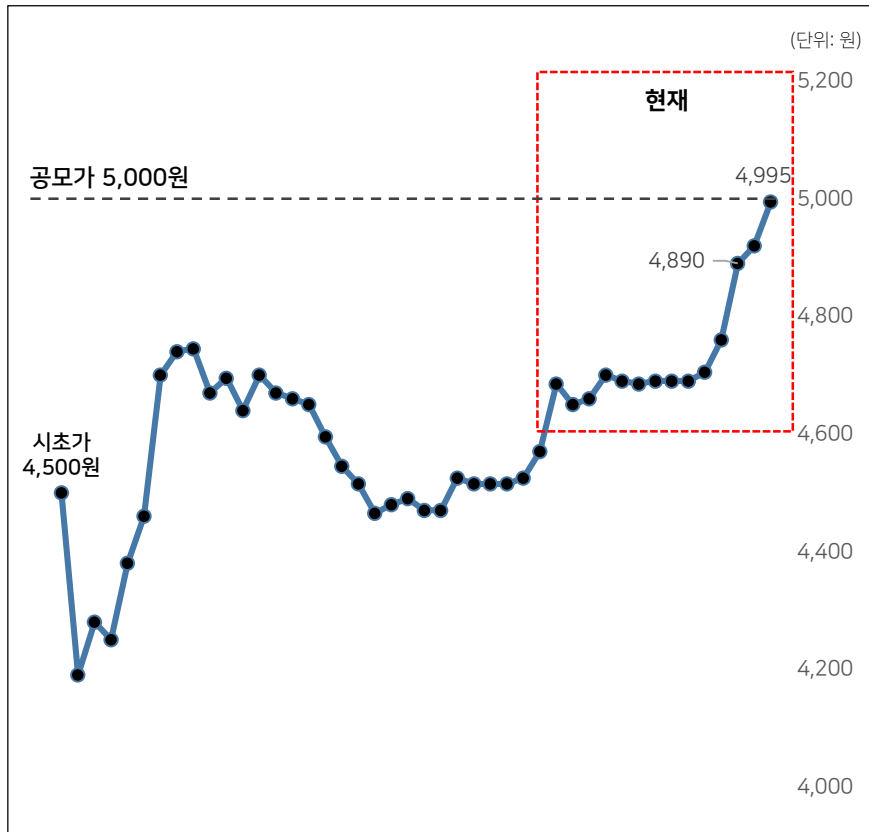
- 시세의 95~85% 수준의 최초임대료 및 2년 3%의 임대료 상승률을 통한 낮은 공실률 달성 예상

보수적 매각가정으로 제시 투자수익률 달성 가능

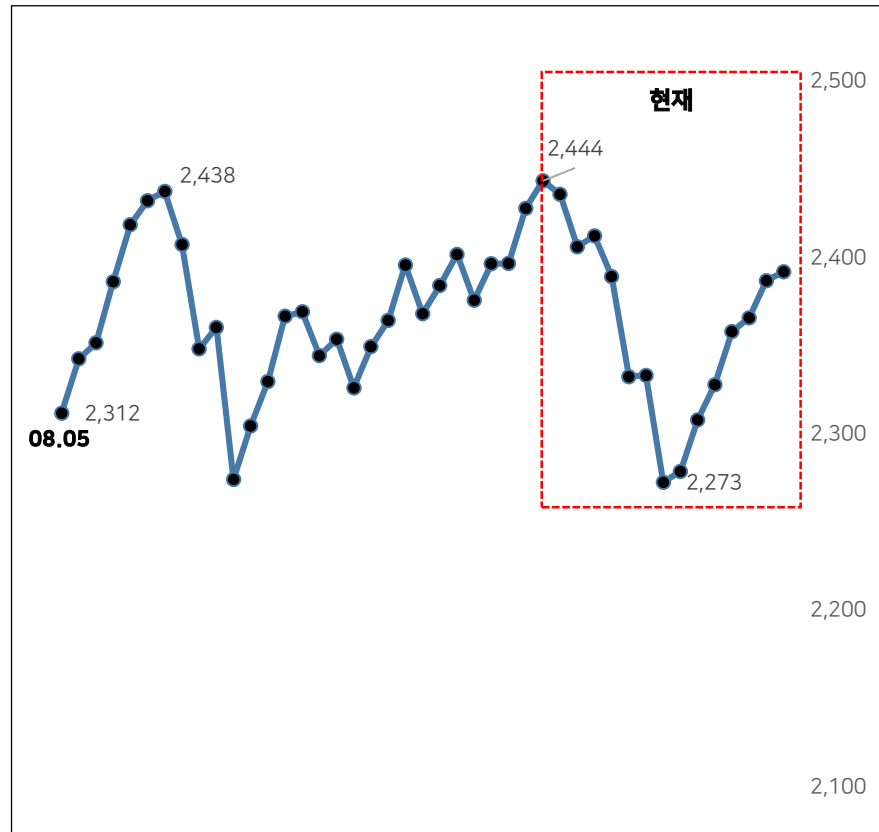
- 2019년 하반기 평가금액 평당 1,309만원을 기초로 연 0.5%의 상승률 적용한 10년 후 매각가격 평당 1,379만원 적용

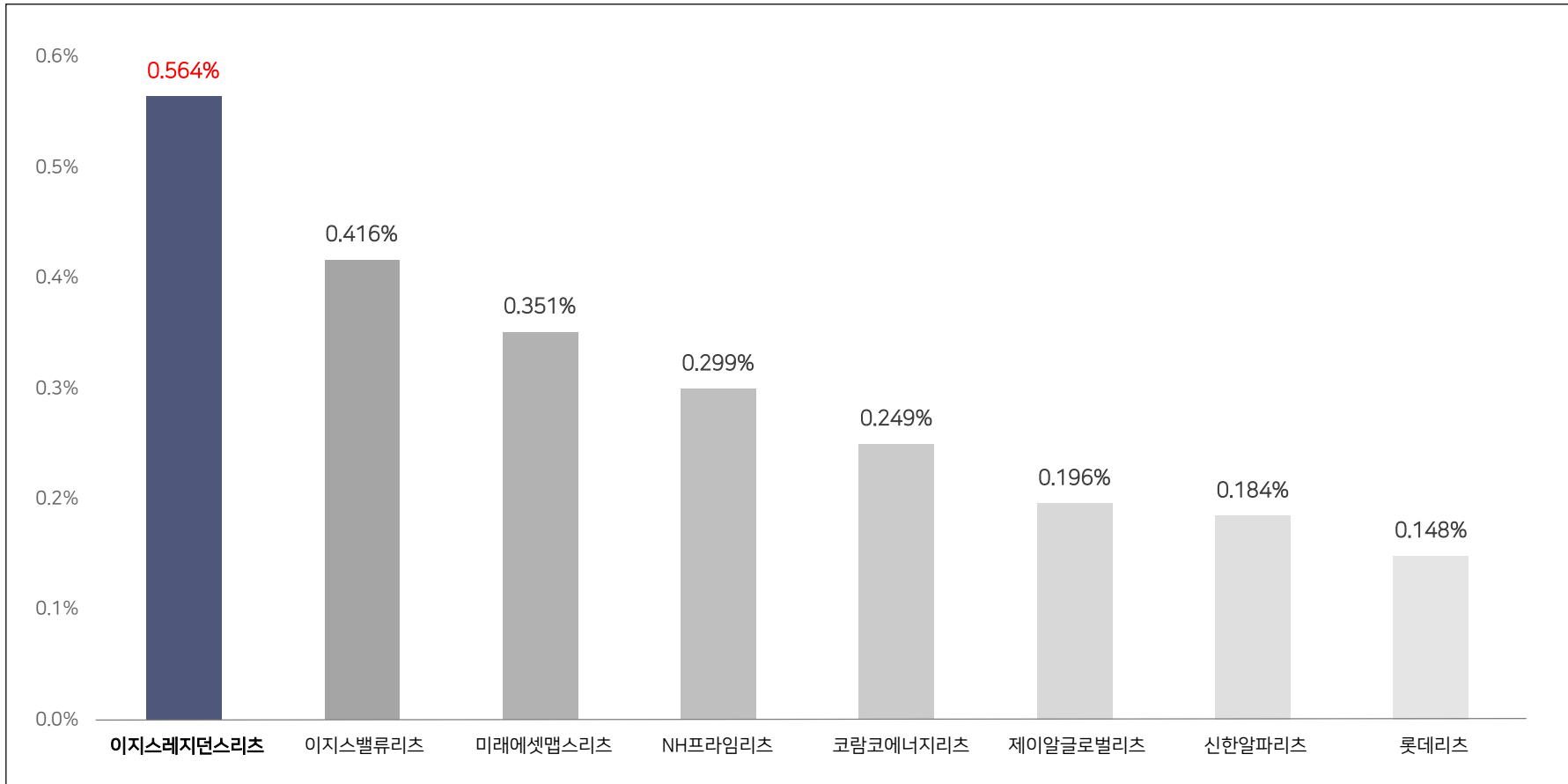
3 주가 현황

상장일 이후 주가



상장일 이후 코스피지수



상장일 이후 평균 거래량¹⁾

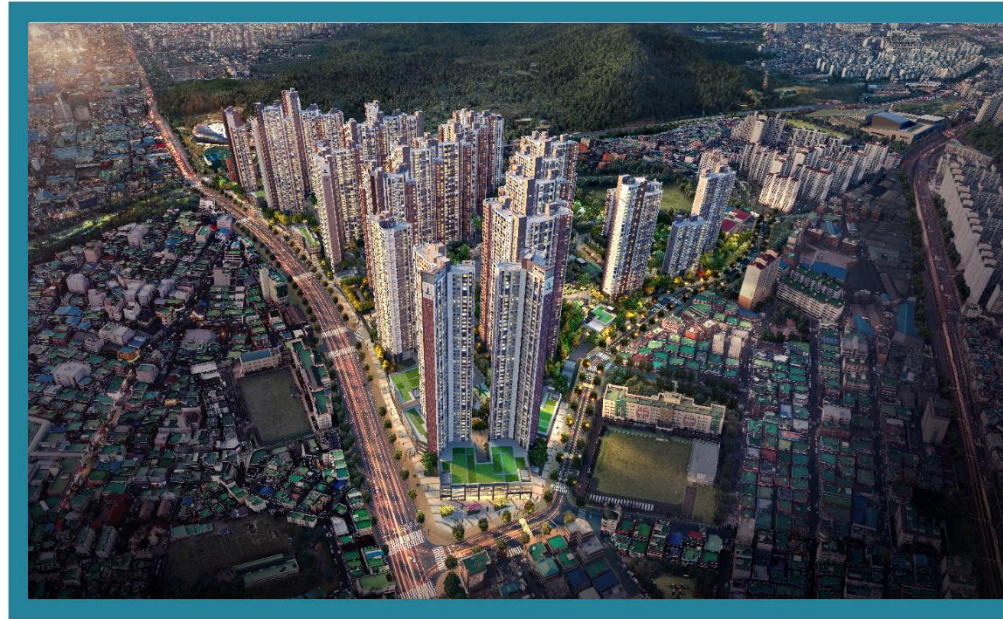
주1) 거래량: 당일의 거래대금을 당일의 시가총액으로 나누어 계산한 비율

주2) 상장 이후 3영업일 이내의 날로서 급격히 많은 거래량을 보이는 날은 제외하여 산정

Chapter 02.

투자대상 및 예상수익률

- 01. 더샵부평
- 02. 투자 Highlights
- 03. 가격경쟁력 분석
- 04. 임대안정성 분석
- 05. 예상수익률



더샵부평 개요

사업명	십정2구역 주거환경개선사업 (더샵부평 총 5,678세대 중 이지스151호 매입대상 3,578세대)
위치	인천시 부평구 십정동 216번지 일원
준공예정일	2022년 4월말 예정
대지면적	161,270.72㎡ (48,784.39py) (이지스151호 매입대상 대지지분 28,681py)
연면적	756,816.12㎡ (228,936.90py) (이지스151호 매입대상 143,826py)
건축규모	지하 2층~지상 49층
시행자	인천도시공사

	공공지원민간임대 (이지스151호 투자대상)	3,578세대
	토지등소유자	1,550세대
	공공임대	550세대
	전체	5,678세대



일자	주요 일정
2020.10.08	더샵부평 3,578세대 임차인 모집공고
2020.10.13 ~ 10.15	청약 접수 (한국감정원 청약Home)
2020.10.20	당첨자 발표
...	(1~2회 임차인 추가 모집 예정)
2022.04.30	준공 예정

1 더샵부평_입지도

더샵부평 입지도



십정2구역 주거환경개선사업	2022년 4월 준공 예정
백운2구역 재개발사업 (힐스테이트 부평)	2020년 3월 분양 완료
십정2구역 지역주택조합사업 (서희스타힐스 부평센트럴)	2021년 4월 준공 예정
한마음아파트 재건축사업	2022년 6월 준공 예정
부평4구역 재개발사업	착공 예정
가좌라이프빌라 재건축사업	관리처분인가
가재울 주거환경개선사업	사업시행인가
십정3구역 재개발사업	사업시행인가
십정4구역 재개발사업	사업시행인가
동암마을 주거환경개선사업	사업시행인가
부평2구역 재개발사업	사업시행인가
십정5구역 재개발사업	조합설립인가
신촌 주택재개발사업	조합설립인가

입지

인천 도심 내 위치 신축 대단지 프리미엄을 누릴 수 있는 1군 건설사 브랜드 아파트
인근 지역 초·중·고 입지 및 1호선 급행역 인근 위치로 서울 주요 지역과의 높은 접근성

가격
경쟁력

이지스레지던스리츠의 총 투자비는 평당 985만원 수준으로 높은 시세 차익 실현 가능성
2019년 11월 태평양 감정평가 기초금액 평당 1,309만원, 인근 힐스테이트부평 분양가 평균 평당 1,668만원

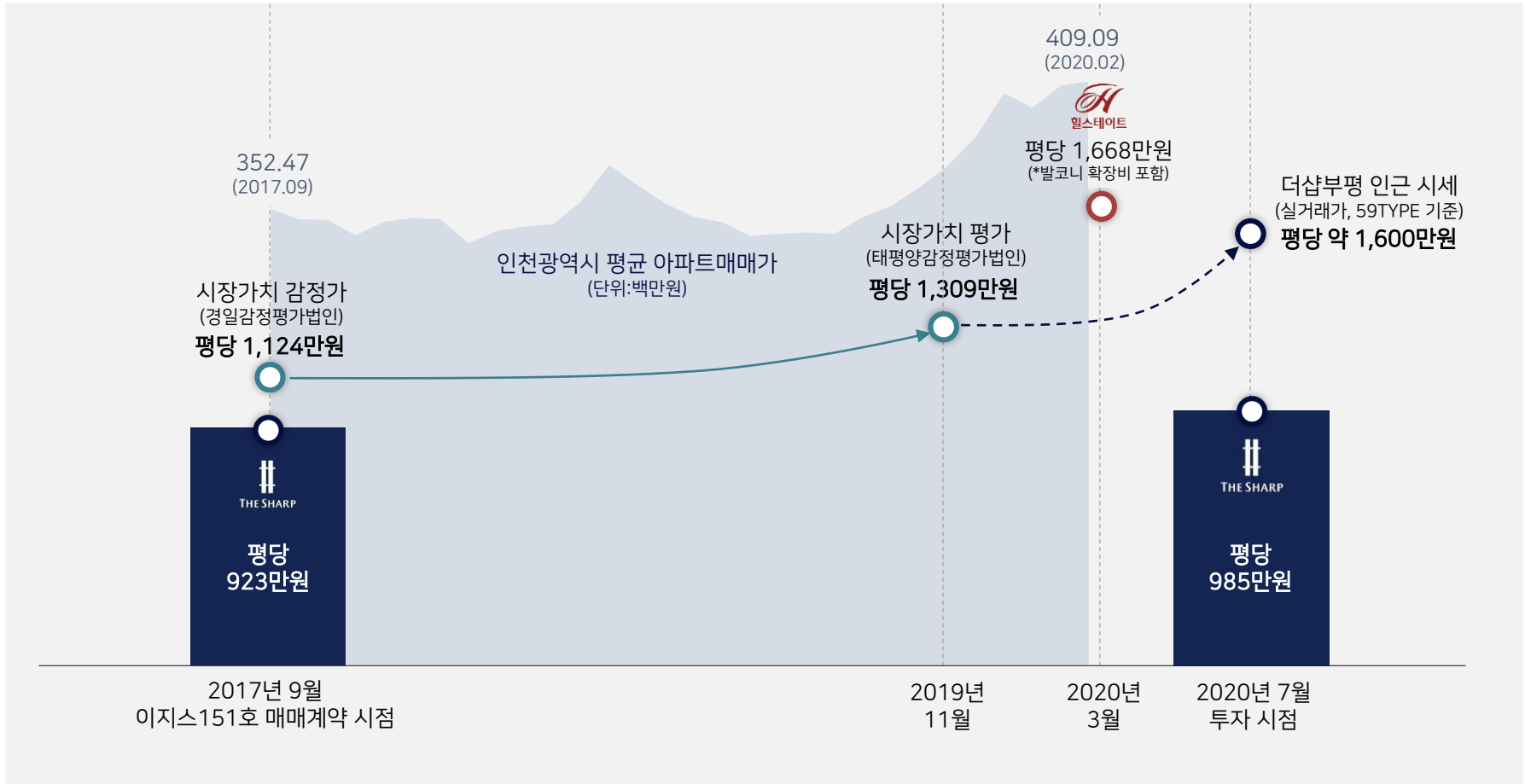
임대
안정성

시세의 85~95% 수준의 합리적 임대료 책정을 통한 안정적 임대 수익
한국감정원 '17년 기준 시세 적용, 계약 갱신 시 임대료 상승률 제한으로 풍부한 임차 수요 예상

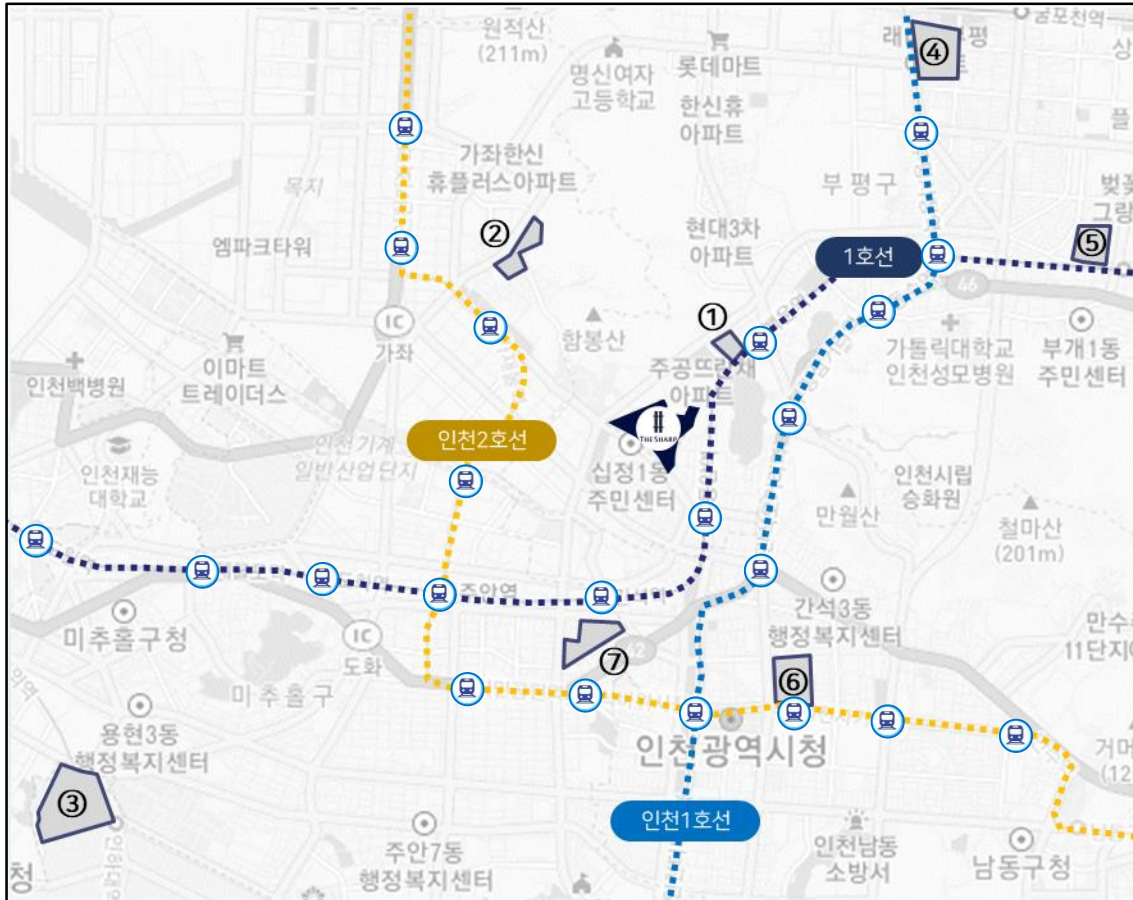
책임
운영

이지스자산운용, 인천도시공사 출자를 통한 책임 운영
이지스151호 3종 지분증권에 인천도시공사 610억원, 이지스자산운용 100억원 출자

감정가 및 시세 비교



더샵부평 인근 시세(2020.06월 실거래가 기준)



(단위: 만원/공급평당)	
① 힐스테이트부평	1,784
② 인천가좌두산위브	1,358
③ 인천SK스카이뷰	1,697
④ 래미안부평	2,021
⑤ 부개역 푸르지오	1,812
⑥ 간석 래미안자이	1,737
⑦ 주안더월드스테이트	1,338

평균 평당
약 1,600만원

주1) 더샵부평 주력세대인 59TYPE 기준
 주2) 힐스테이트부평은 2020년 3월 분양하였으며,
 입주권 전매 사례를 조사한 자료임
 주3) 평균값 산출 시 각 단지별 전용률을 고려하여 산정하였음

임차인 및 최초임대료 결정기준

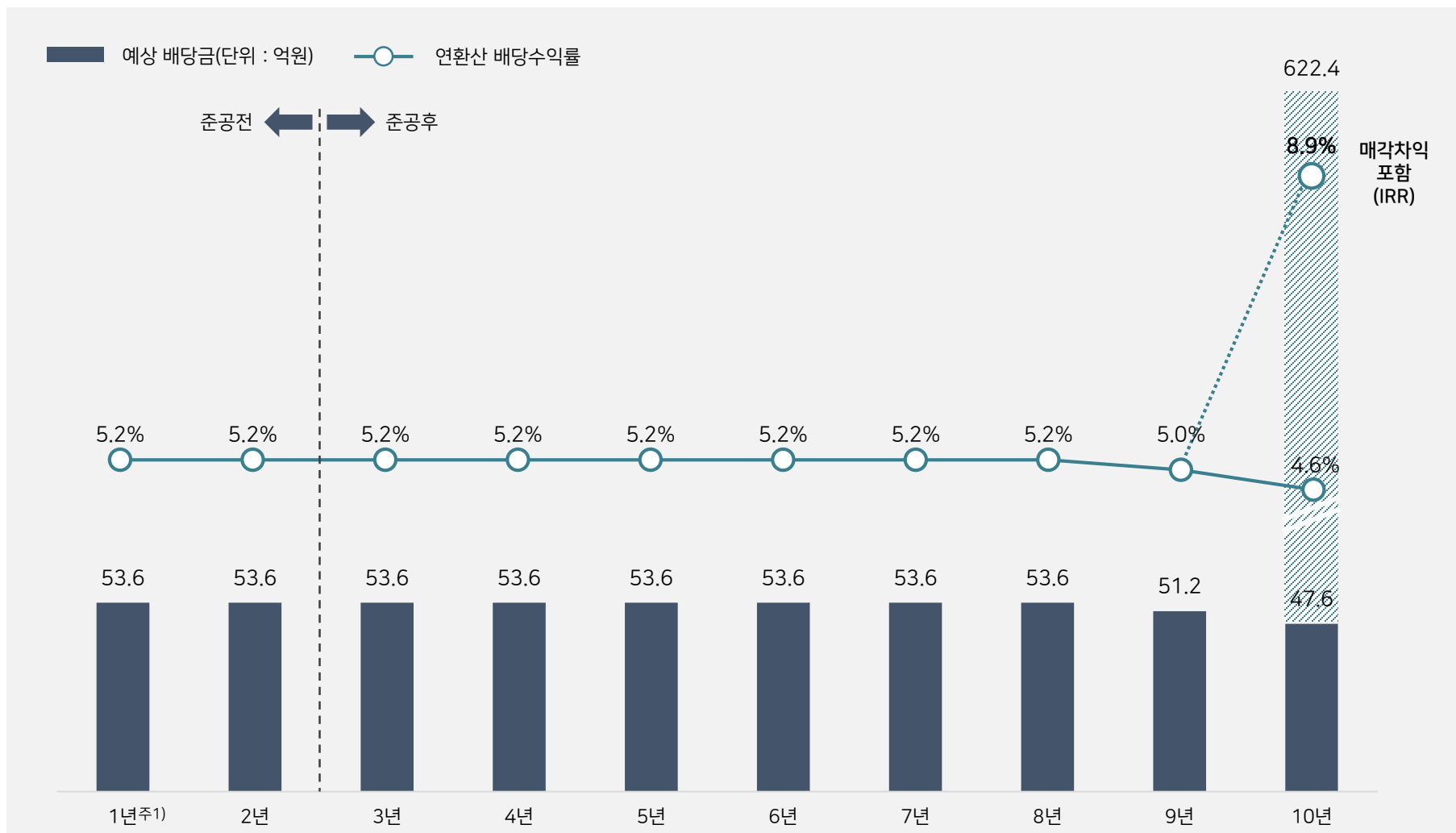
구 분	일반공급	특별공급(주거지원대상자)		
		청년	신혼부부	고령자
공급대상	무주택세대구성원	• 19~39세 • 무주택자, 미혼	• 혼인기간 7년 이내 • 무주택세대구성원	• 65세 이상 • 무주택세대구성원
주택비율	총 세대 중 80% 이하	총 세대 중 20% 이상		
임 대 료	시세의 95%	시세의 85%		
인 상 륜	계약 갱신 시, 임대료 상승률 5% 초과 불가			

임차인 모집공고(표준형 임대조건)

Type	시세 (백만원)	총 세대 수	특별공급(716세대)					일반공급(2,862세대)				
			세대 수	기준가 (백만원)	시세대비	기준 보증금 (백만원)	기준 월 임대료 (천원)	세대 수	기준가 (백만원)	시세대비	기준 보증금 (백만원)	기준 월 임대료 (천원)
18㎡	89.8	38	38	76.0	84.6%	50	97.5	-	-	-	-	-
35㎡	169.5	68	68	144.0	85.0%	70	277.5	-	-	-	-	-
59㎡	262.8	1,900	610	223.4	85.0%	130	350.3	1,290	250.0	95.1%	145	393.8
69㎡	298.3	1,438	-	-	-	-	-	1,438	283.0	94.9%	165	442.5
84㎡	336.9	134	-	-	-	-	-	134	320.0	95.0%	200	450

주1) 국토교통부 협의를 거쳐 부평구청의 승인을 받은 더샵부평 임차인 모집공고를 발채하였음

주2) 표준형 임대조건 외에 보증금 비중이 더 낮은 선택형 임대조건(선택형1, 선택형2)도 포함하여 제시함으로써, 임차인이 본인의 여건에 맞추어 자유롭게 선택이 가능하도록 함



주1) 1년 : 2020.7.1 - 2021.6.31, 이후 1년씩 반영



이지스레지던스리츠
IGIS ResidenceREIT

이 종목의 더 많은 IR정보 [확인하기](#)

IR GO 주주와 기업을 연결하고 응원합니다.