

주거 자산에 투자하는 이지스레지던스리츠



- 본 IR 자료는 이지스자산운용 주식회사(“자산관리회사”)가 ‘주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사(이하 “이지스레지던스리츠”)’를 삼성증권이 주최하는 ‘2021 하반기 K-Reits Corporate Day’ 행사에서 소개하기 위하여 작성한 것으로 관련 법령 및 내부통제기준에 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 삼성증권이 주최하는 ‘2021 하반기 K-Reits Corporate Day’ 행사에 참여하는 개인/기관투자자들의 “이지스레지던스리츠”에 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 자료의 제공사실 또는 본 IR 자료에 포함되어 있거나 추가로 제공된 자료 또는 정보는 “이지스레지던스리츠”와 관련한 투자 의사결정의 조언으로 해석되어서는 안됩니다. 따라서 본 IR 자료의 이용자는 본 IR 자료를 이용함에 있어서 각자 전문적인 조언을 구하고 자신의 지식, 조사 결과 및 판단에 의존하여 본 IR 자료에 포함된 정보를 평가하고 그러한 정보의 완전성과 정확성에 대하여 스스로 만족할 수 있는 절차를 취하여야 합니다. “이지스레지던스리츠”에 투자하고자 하는 자는 금융소비자보호법 제19조제1항에 따른 설명을 받을 수 있는 권리가 있습니다. 자산관리회사는 “이지스레지던스리츠”의 사업 진행과 관련하여 언제든지 “이지스레지던스리츠”의 투자 전략, 투자 구조, 일정 등을 변경 또는 취소하거나 중단할 수 있는 권리를 가지며, 이 경우에도 자산관리회사는 아무런 법적 의무를 부담하지 않습니다. 또한, 이에 대하여 잠재적 투자자는 아무런 이의도 제기할 수 없습니다.
- “이지스레지던스리츠”는 예금자보호법에 따른 예금보험공사의 보호대상이 아니며, 실적배당상품으로서 운용 결과에 따른 이익 또는 손실이 투자자에게 귀속됩니다. “이지스레지던스리츠”는 상업용부동산 투자 시장, 임대주택 등 부동산 시장 환경이 변화하거나, 주식 시장, 금리, 인플레이션, 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 전액입니다.
- 본 IR자료는 주식의 모집 또는 매매 및 청약을 위한 권유를 목적으로 하지 않으며, 주식 매입과 관련된 모든 투자결정은 금융위원회에 제출한 증권신고서 또는(예비)투자설명서를 통해 제공되는 정보만을 바탕으로 내려져야 합니다. “이지스레지던스리츠”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.
- “이지스레지던스리츠”의 수수료¹⁾²⁾ 및 부과 절차는 아래와 같습니다.

보수구분	매입보수	운용 기본보수	운용 성과보수	매각 기본보수	매각 성과보수
보수율	자산별 매입금액 ³⁾ 의 0.7%	자산별 매입금액의 연 0.5%	주가 상승시 시가총액 상승분의 5%	자산 처분가액의 1.0%	매각차익 ⁴⁾ 의 10% - 기지급 운용성과보수의 누계

1) “이지스레지던스리츠”는 이지스자산운용 주식회사가 자산관리회사/집합투자업자로서 발행하는 부동산관련증권에 투자하여 동일/유사한 보수를 수취한 경우 해당 항목에 대해 중복으로 보수를 수취하지 않습니다.

2) “이지스레지던스리츠”는 유가증권시장에 상장된 공모상장리츠로서 증권거래에 따른 수수료 및 증권거래세가 추가로 발생할 수 있습니다.

3) 매입금액: 거래 상대방 또는 신규 발행증권의 발행기구에게 지급한 총대가(부가세 제외)

4) 매각차익: 처분가액 - 취득가액

Table of Content

1. 리츠 Overview
2. 투자자산 개요
3. Investment Highlight



1. 회사 개요

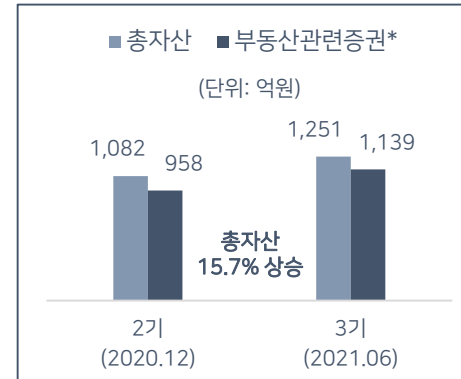
이지스레지던스리츠

이지스레지던스리츠는 2020년 8월 5일 총자본금 1,030억원(Pre-IPO 135억, IPO 895억)으로 상장했으며, '21년 상반기에 2개 자산을 추가 편입하였고, '21년 하반기에 1개 자산 추가 편입을 준비하고 있습니다.

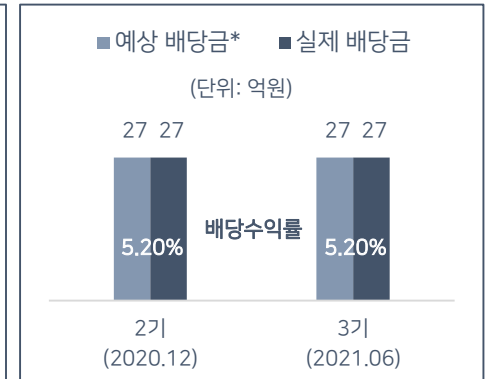
개요 및 투자자산

구분		내용
회사 개요	회사명	(주)이지스레지던스 위탁관리부동산투자회사
	자산관리회사	이지스자산운용(주)
	자산보관회사	NH투자증권(주)
	사무수탁회사	스카이펀드서비스(주)
	설립일 / 상장일	2020년 2월 3일 / 2020년 8월 5일
	회계기간	매 6개월 (결산기: 6월말, 12월말)
	영업인가	최초: '20.4.3, 1차 변경: '21.6.11
투자 자산	총자산 / 총자본	1,251억원 / 1,080억원 ('21.6월말 기준)
	임대주택	(편입)더샵 부평 (이지스151호)
		(편입)디어스 명동 (이지스 333호)
	코리빙 (Co-living)	(편입)홍대 코리빙 복합시설 (이지스 331호)
		(예정)디어스 판교 (이지스 200호)
	3개 자산 편입 완료, 1개 자산 편입 예정	

회사 현황

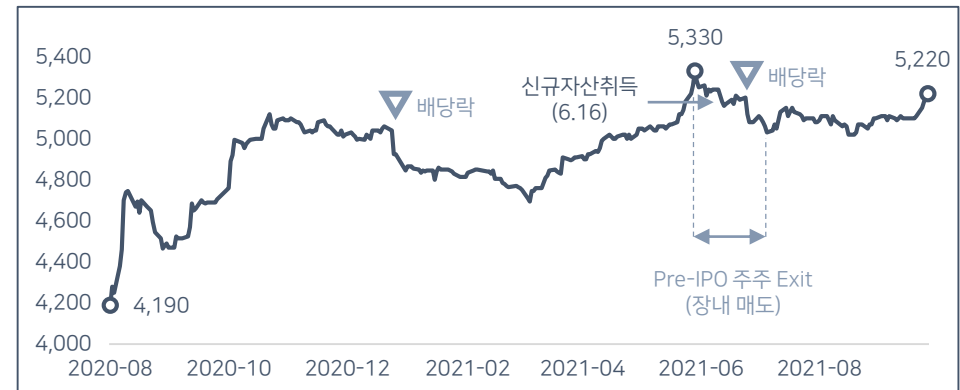


* 평가이익 포함



* IPO 증권신고서 기준

상장 후 주가 추이 ('20.8.5 ~ '21.9.30)



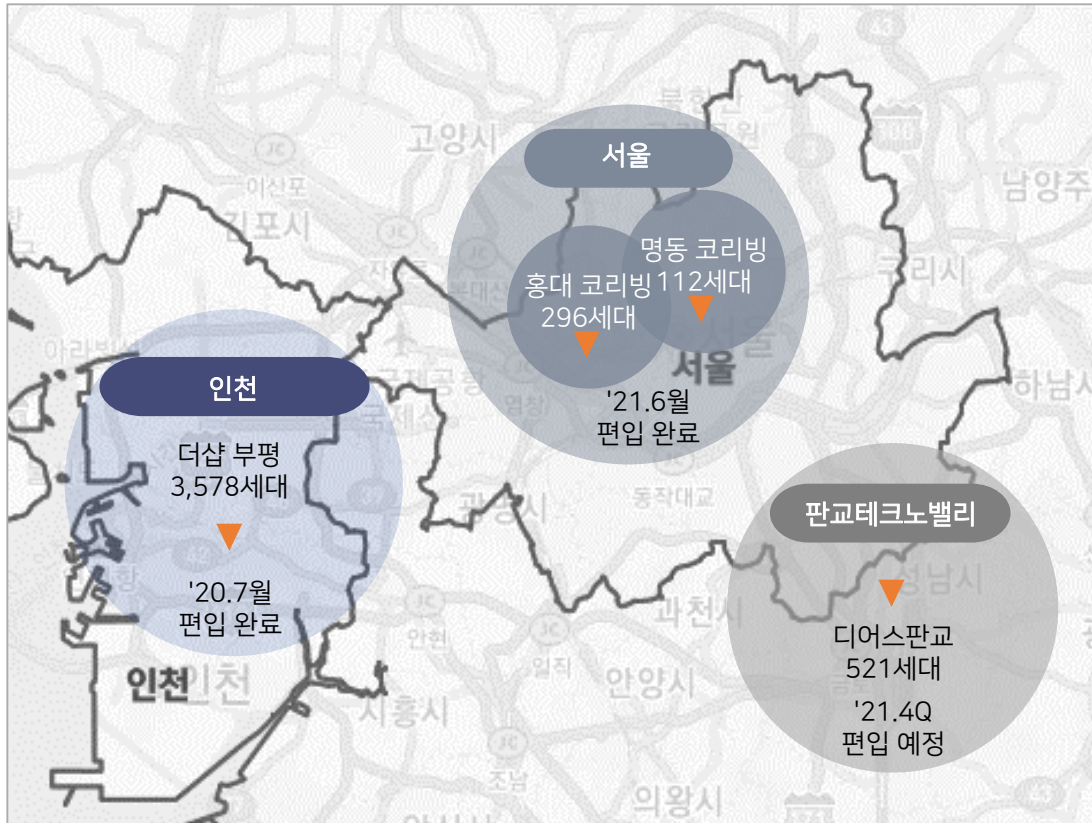
* 시장환경의 변화, 영업인가/변경인가 절차에 따라 투자 결과가 달라질 수 있습니다.

2. 포트폴리오 현황

이지스레지던스리츠

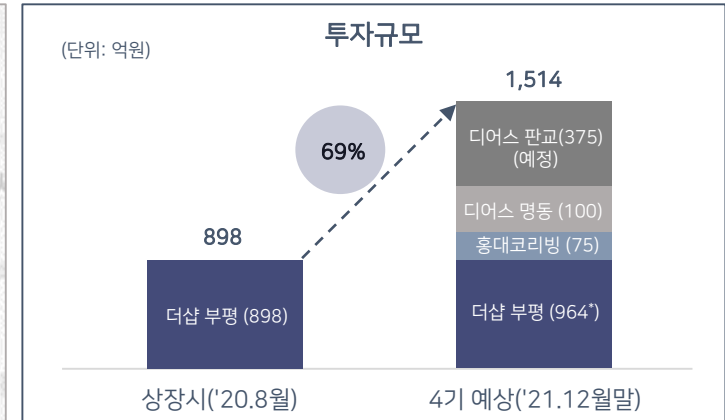
서울, 판교(예정) 등 핵심 지역에 위치한 신축 자산 위주로 포트폴리오를 확장하여 투자규모 및 세대수를 넓혀가고 있습니다.

투자자산 현황 ('21.9월말 기준)

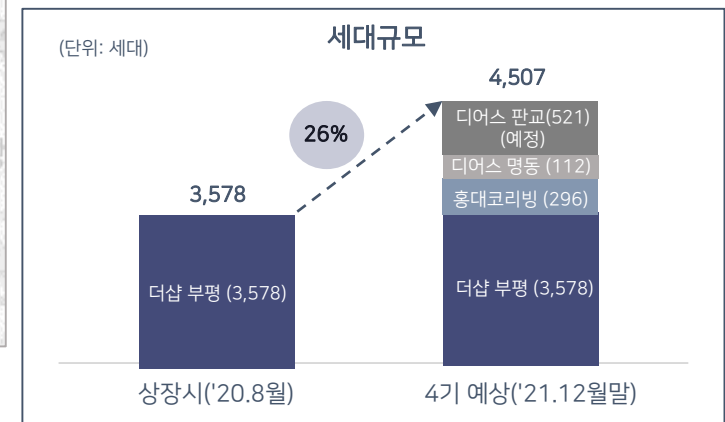


* 디어스판교는 투자 예정금액을 기재한 것으로 향후 추가 변경인가 및 수권절차를 통해 투자할 수 있습니다.

* 시장환경의 변화, 영업인가/변경인가 절차에 따라 투자 결과가 달라질 수 있습니다.



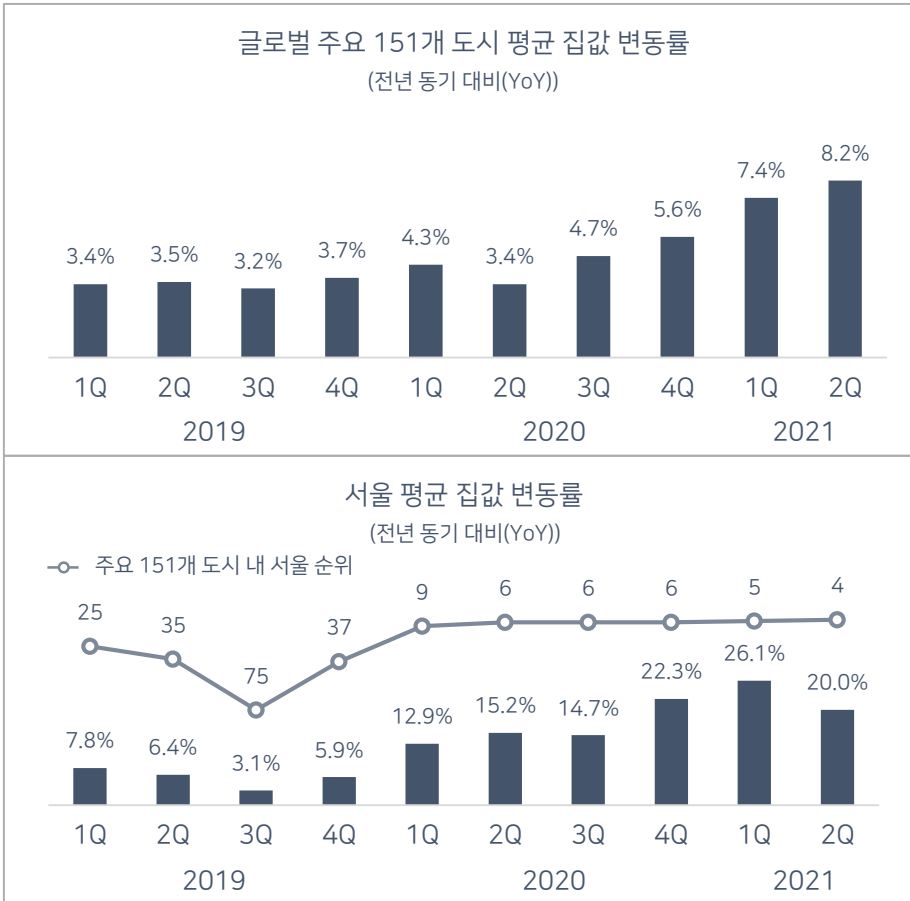
* 이지스151호 지분증권, 이지스166호 수익증권 평가이익 반영('21.6월말 기준)



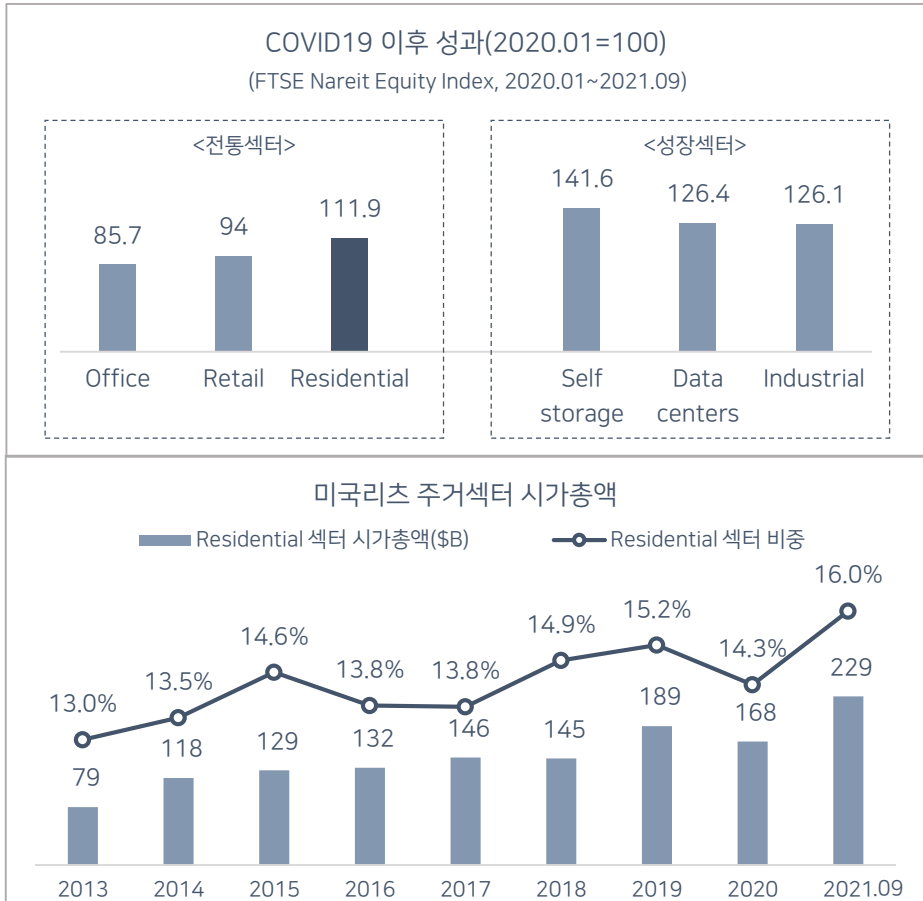
3. 주거섹터 동향

전 세계적으로 주택가격은 꾸준히 상승하고 있으며, 레지던스 섹터는 다른 리츠 섹터 대비 안정적인 성과를 유지하고 있습니다.

주택가격 동향



리츠 주요 섹터별 성과



* 출처: Knight Frank(Global Residential Cities Index, 2021.2Q)

* 출처: Nareit(2021.09), Investing

Table of Content

1. 리츠 Overview

2. 투자자산 개요

3. Investment Highlight



Summary

이지스레지던스리츠

투자자산 총 4 건

3개 자산 편입 완료, 1개 편입 예정

투자규모 총 1,514 억원

'21.9월 기준 지분가치 평가이익 포함

세대규모 총 4,507세대

아파트 3,578세대 / 코리빙 929 세대

준공연한 0.1년

'21.9월 기준 연면적 가중평균

* 편입 예정자산 포함

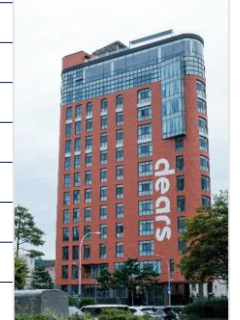
'더샵 부평(이지스151호)' 공공지원 민간임대주택 3,578세대

총 투자비*	9,335억원
공정가치추정치	15,141억원 (2021.06 기준)
LTV	50.43%
준공일	2022.04(예정)
공급면적	333,064㎡
임차인	개별 임차인 모집
목표수익률**	운영배당 5.2%, 매각차익 15.5% 수취



'디어스 명동(이지스333호)' 코리빙 112세대

총 투자비*	410억원
감정평가액	405억원 (2021.02 기준)
LTV	71.60%
준공일	2018.04 (리모델링 2021.02 완료)
연면적	5,464.26㎡
임차인	자이S&D(84%), 스티븐스(16%)
WALE	7.7년
목표수익률**	누적운영배당 7.0%, 매각차익 40%수취



'홍대 코리빙 복합시설(이지스331호)' 코리빙 296세대

총 투자비*	1,200억원
감정평가액	1,410억원 (준공 후 기준, 2019.12 기준)
LTV	63.83%
준공일	2023.03(예정)
연면적	17,607.61㎡
임차인	로컬스티치(86%), 네오밸류(4%)
WALE	8.8년 (준공 후 기준)
목표수익률**	누적운영배당 6.0%, 매각차익 30% 수취



'디어스 판교(이지스200호)' 코리빙 521세대 (예정)

총 투자비*	1,468억원
감정평가액	1,751억원 (2021.04 기준)
LTV	63.84%
준공일	2021.04
연면적	39,904㎡
임차인	개별 임차인 모집
목표수익률**	운영배당 5.54%, 매각차익 100% 수취



* 이지스레지던스리츠는 각 집합투자기구의 지분증권/수익증권을 취득했으며, 총 투자비는 각 집합투자기구에서 자산취득 등을 위해 발생한 총 비용 기준이며 향후 변동될 수 있습니다.

** 거래조건 및 계산방식 등에 따라 변동될 수 있으며 미래의 수익률을 보장하는 것은 아닙니다. 더샵 부평의 경우, 이해의 편의를 위해 3중 수익증권 지분율(15.5%)을 감안하여 매각차익 수취 비율을 기재하였습니다.

1. 더샵 부평

더샵 부평은 “공공지원 민간임대주택”으로 소형(18㎡) ~ 중형(84㎡)으로 다양하게 구성되어 있으며, 운동시설 및 교육시설 등을 갖춘 커뮤니티시설을 보유하고 있어 임차매력도가 높은 아파트입니다.

더샵 부평 세대구성

Type (전용㎡)	18	35	59	69	84	계
총 세대수 (개)	38	68	1,900	1,438	134	3,578
	1.1%	1.9%	53.1%	40.2%	3.7%	100%

커뮤니티시설



• 골프연습장, 피트니스센터, G.X룸, 탁구장, 사우나



• 도서관, 독서실, 스터디룸, 멀티룸

편의 및 조경시설

• 어린이집, 어린이 물놀이장, 캠핑가든, 주민운동시설, 테마놀이터, 산수원 등

* 더샵부평 홈페이지 참고

사업 일정



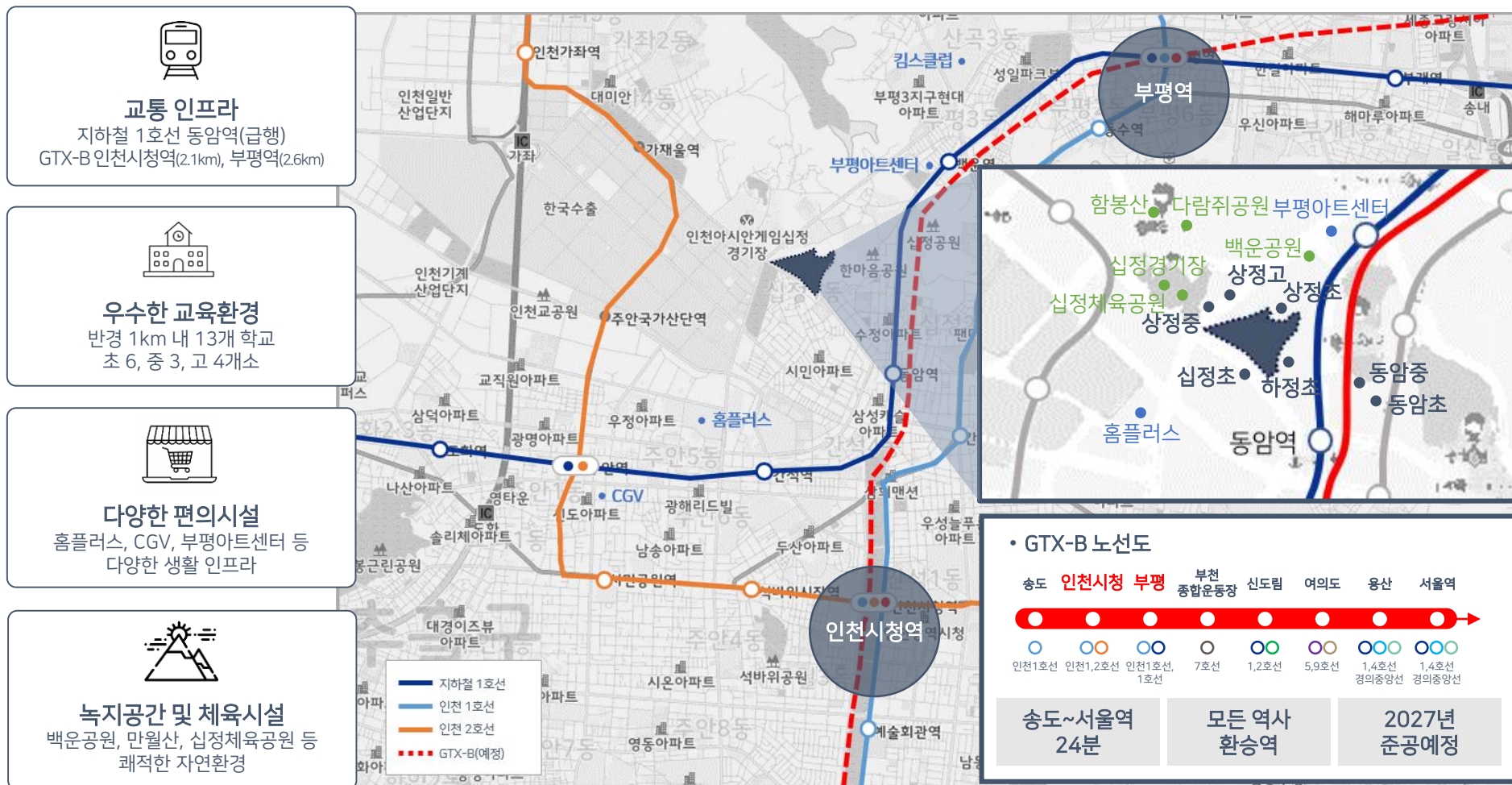
공사 진행현황



실적 83.6%
 계획 82.3%
 ('21. 9월말 공정율)



부평역 및 인천시청역의 GTX-B 개통과 복합환승센터 조성이 완료되면 교통/교육/편의/자연환경을 두루 겸비한 주거단지가 될 것으로 예상됩니다.



2. 홍대 코리빙 복합시설

이지스레지던스리츠

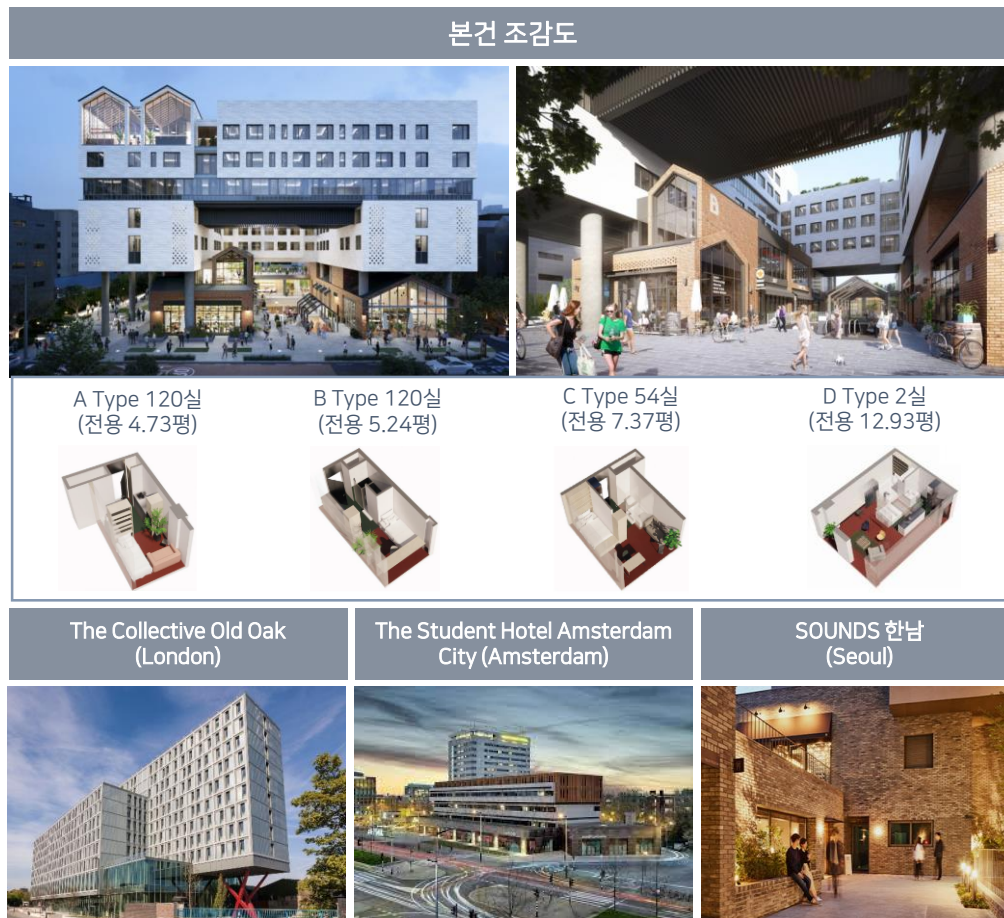
홍대 코리빙 복합시설은 코리빙(82%, 296실)/공유오피스(4%)/상업시설(14%)로 이루어진 1인 크리에이터, 직장인, 학생을 위한 “공유복합시설”로, 인근에 다수의 대학이 위치하고 주요 업무지구와도 인접하여 수요가 높을 것으로 예상됩니다.



2. 홍대 코리빙 복합시설

글로벌 코리빙 모델을 벤치마크하여 설계하였으며, 공간 효율성 및 주변 유동인구를 고려하여 상업시설과 오픈스페이스를 적극 도입하였습니다.

벤치마크 사례



층별 구성

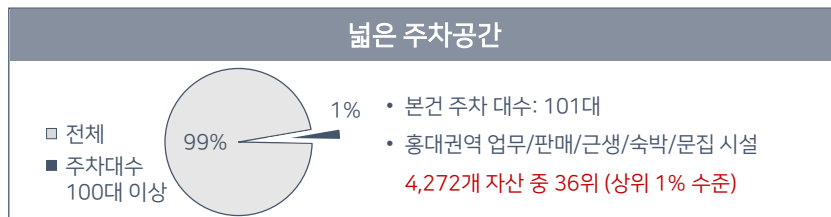
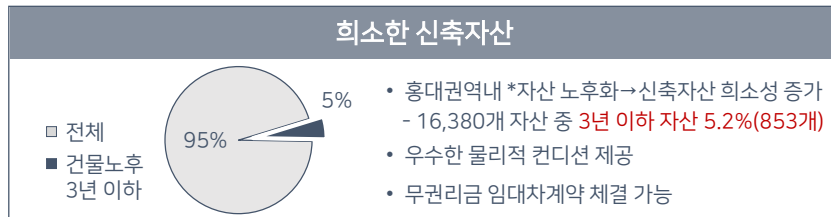
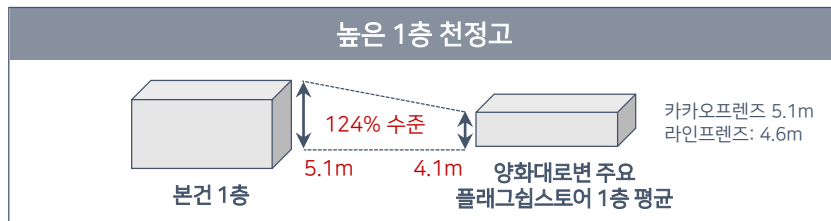
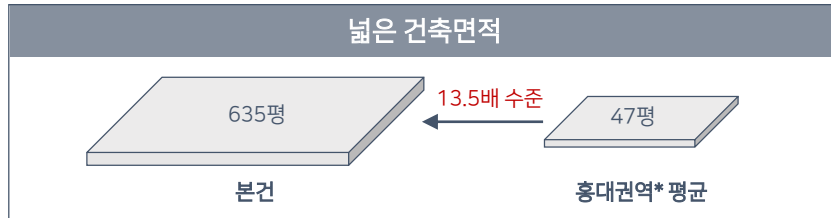
- 옥상정원, 오픈테라스, 공개공지, Grand-stair, Sunken-garden 등 각 층에 특화 공용공간 도입 (코리빙82%, 공유오피스 4%, 상업시설 14%)
- 임차가능면적의 90% 착공시점('21.3월) 사전 임대 완료 (잔여 면적은 향후 높은 임대료가 예상되는 1층 전면부 상업시설)

RF	Executive Lounge	옥상정원		
7F		코리빙	Healing Garden	코리빙
6F	코리빙			코리빙
5F	코리빙			
4F	코리빙			
3F	코리빙		Courtyard	코리빙
2F	공개공지	공유오피스		상업시설
1F		상업시설		상업시설
B1	코리빙 로비 / 라운지 / 부대시설		Sunken Garden	상업시설
B2	주차장			
B3	주차장		기전실	

2. 홍대 코리빙 복합시설

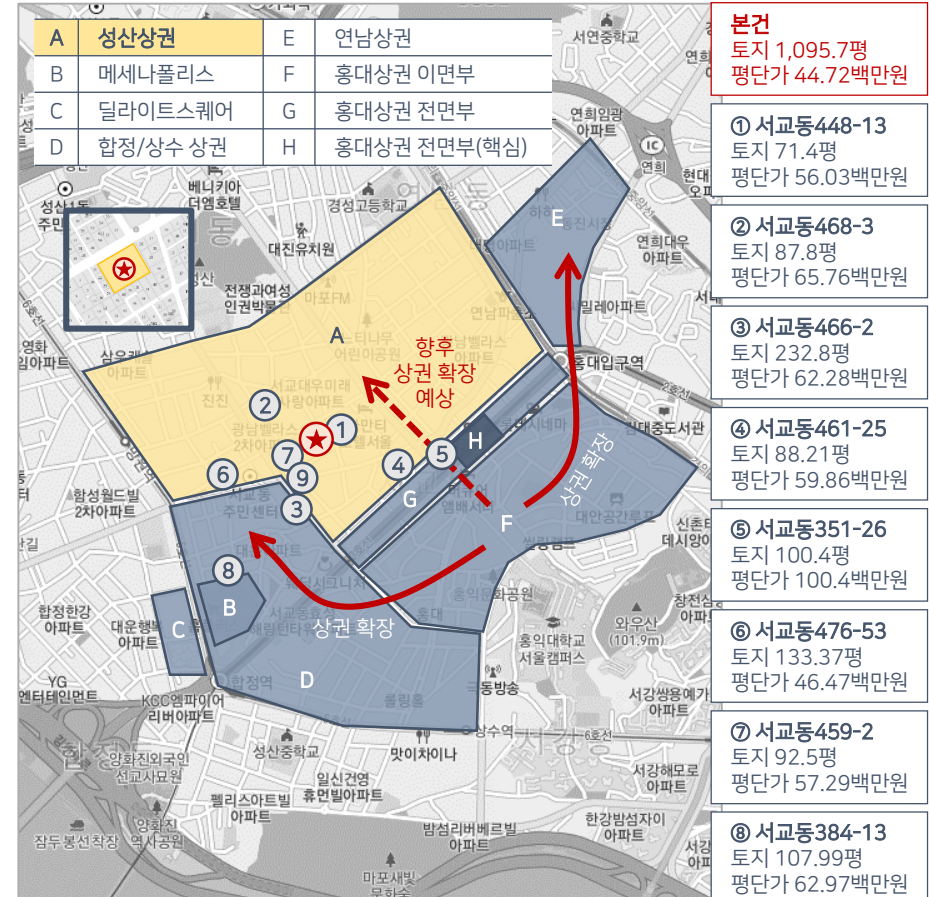
홍대 권역의 희소한 대형대지에 신축되는 자산으로 주변 건물 대비 우수한 물리적 장점을 보유하고 있으며, 향후 '성산상권' 확장에 따른 가치 상승도 기대됩니다.

물리적 스펙



* 홍대권역: 망원동, 성산동, 합정동, 서교동, 연남동, 동교동, 당인동, 상수동 일대

인근 토지 거래사례 비교



* 출처: IGIS Research

3. 디어스 명동

디어스 명동은 1~2인 가구를 위한 “Co-living 하우스”로 문화·자연환경 및 쇼핑·생활환경 등 우수한 인프라를 누릴 수 있으며, 도보 2분 이내 지하철 3·4호선을 이용할 수 있는 최상의 입지를 보유하고 있습니다.



교통환경

- 충무로역(3,4호선) 도보 2분, 명동역(4호선) 도보 5분
- 을지로3가역(2,3호선) 도보 10분
- 을지로4가역(2,5호선) 도보 15분
- 남산터널을 통한 용산 및 강남 접근성

문화 · 자연환경

- 남산(서울타워), 한옥마을, 명동대성당
- 덕수궁, 종묘, 창경궁, 창덕궁, 경복궁 등
- 명동예술극장, 명보아트홀, 대한극장 등 문화시설

쇼핑 · 생활환경

- 신세계백화점, 롯데백화점, 명동, 동대문, 남대문 등
- 인제대 서울백병원, 국립중앙의료원, 서울대병원
- 서울시청, 중구청, 중부경찰서 등 행정시설



신세계백화점



명동 쇼핑거리



을지로골목



동대문디자인플라자



남산서울타워



롯데문시장



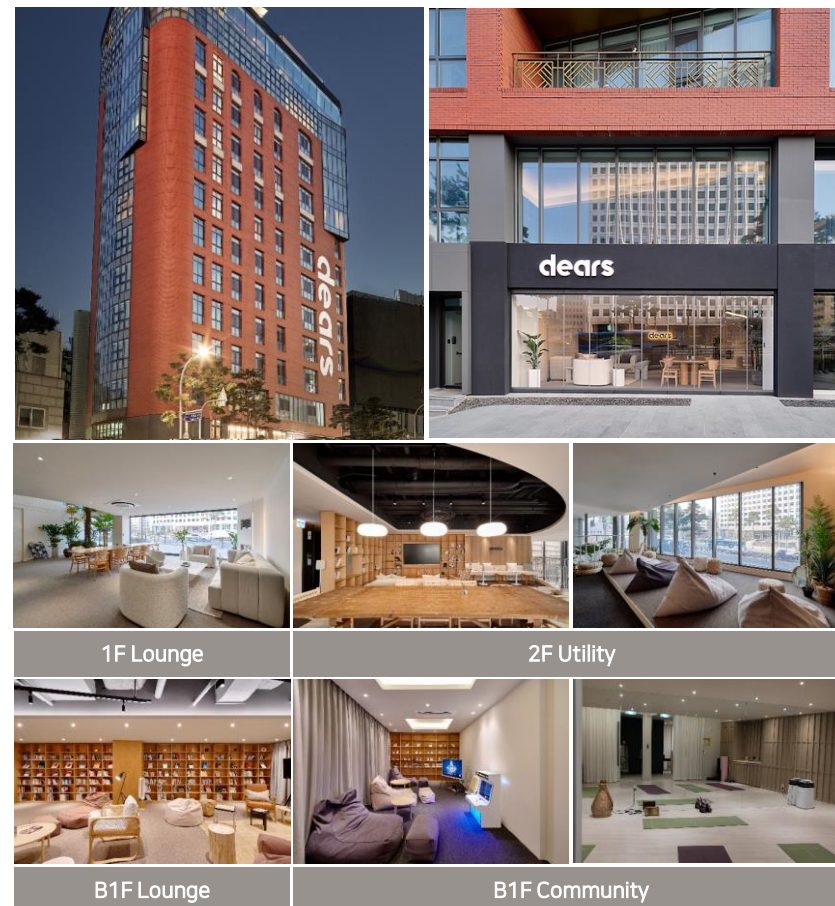
제일병원

3. 디어스 명동

이지스레지던스리츠

본 건물은 이지스자산운용의 첫번째 디어스 Series 자산으로, '18.4월 신축된 호텔을 매입하여 '21.3월 코리빙으로 리모델링을 완료한 자산입니다.

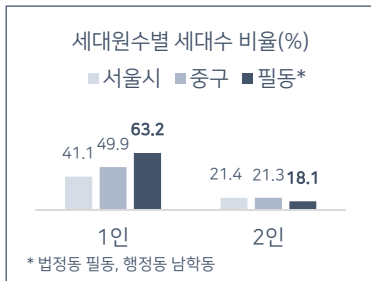
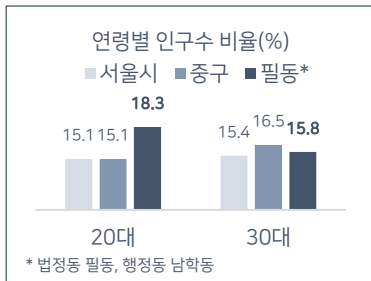
디어스 명동 소개



3. 디어스 명동

최근 퇴계로 및 충무로 일대는 남산 조망 및 주변 개발호재로 인해 주거 분양이 활발하게 이루어 지고 있으며, 본건은 향후 입지적 장점을 활용한 분양 목적의 주거개발 잠재력 또한 보유하고 있습니다.

인근 지역 인구 현황



서울 지역별 월 평균 소득 현황			
순위	지역	급여소득 인당평균	증가율(17년 대비 18년)
1	중구	407 만원	3.1%
2	종로구	403 만원	3.0%
3	영등포구	393 만원	4.4%
4	강서구	378 만원	6.8%
⋮	⋮	⋮	⋮



* 출처: 각 자산별 분양광고 참고, 상가 분양을 제외하고 임의로 계산한 수치로써, 실제와 차이가 있을 수 있습니다.

인근 지역 분양 사례

① 빌리브 아카이브 남산

- 소재지: 필동1가 43-1
- 생활형 숙박시설 455세대
- 분양가(계약평당): 38~41백만원
- 분양가(전용평당): 62~66백만원

② 버밀리언 남산

- 소재지: 충무로2가 53-2 외
- 오피스텔 142세대
- 분양가(계약평당): 34~38백만원
- 분양가(전용평당): 85~95백만원

③ 브릴란테 남산

- 소재지: 필동1가 3-5 외
- 오피스텔 156세대
- 분양가(계약평당): 약 28백만원
- 분양가(전용평당): 약 49백만원

④ 힐스테이트 남산

- 소재지: 목정동 1-23 외
- 도시형생활주택 282세대
- 분양가(계약평당): 21~22백만원
- 분양가(전용평당): 58~60백만원

4. 디어스 판교

이지스레지던스리츠

디어스 판교는 오피스/호텔/상업시설로 구성되어 있는 총 7.7만평 규모의 복합단지 내 위치하고 있는 Co-living “민간임대주택(오피스텔)”이며, 본건이 속한 제2테크노밸리는 향후 최첨단 IT/BT/NT 산업단지로의 부상이 기대되어 인근 직장인 주거수요가 풍부할 것으로 예상됩니다.



제2테크노밸리 약 750개 기업 입점 / 상주직원 약 4만명 예상



* 출처: 경기주택도시공사

4. 디어스 판교

디어스 판교는 '21.4월 준공된 이지스의 두번째 디어스 Series 자산으로,
최초 설계시부터 Co-living에 적합한 구조로 설계하여 다양한 룸타입과 커뮤니티 시설을 겸비하고 있습니다.

디어스 판교 세대구성

- 지상 4층부터 10층까지 입주자 Needs를 반영하여 총 4개의 타입으로 구성
- 각 층별로 Co-animal / Studio / Standard / Royal로 구분하고, 공간별 특화서비스 제공
- A/B/C/D Type은 각각 1.0룸(일반)/1.0룸(특화)/1.5룸/3룸으로 구성

Type (전용py)	A(7.25)	B(7.24)	C(13.86)	D(15.27)	계
세대수	159	314	37	10	521 (게스트룸 1개 포함)
	30.5%	60.3%	7.1%	1.9%	100%

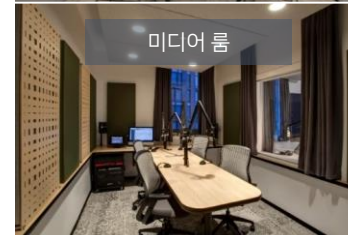
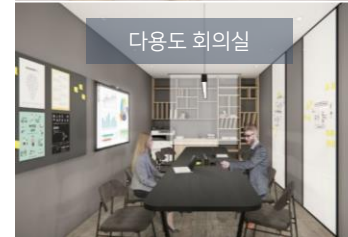
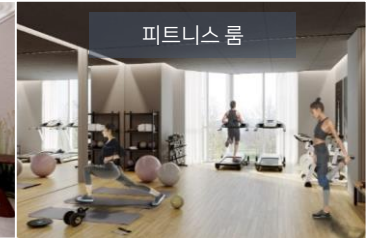


10F Royal 9~10F 입주자 전용
프리미엄 라운지

8F Standard 주거의 본질에 집중한
스타일리시한 공간
7F
6F

5F Co-animal 입주자의 개성을
4F / Studio 담을 수 있는 구조 설계

2~3F Commercial Floor
1F Lobby / Commercial Floor



4. 디어스 판교

본 건물은 이지스자산운용이 개발을 완료한 자산으로, 주변의 분양사례 대비 경쟁력 있는 가격으로 투자할 예정입니다.

최근 인근 공급(분양)사례



* 취득가 = 부동산 매입금액 + 건물분부가세 + 수익증권 양수도 프리미엄

* 출처: 리얼티메이트, 2021.04

Table of Content

1. 리츠 Overview

2. 투자자산 개요

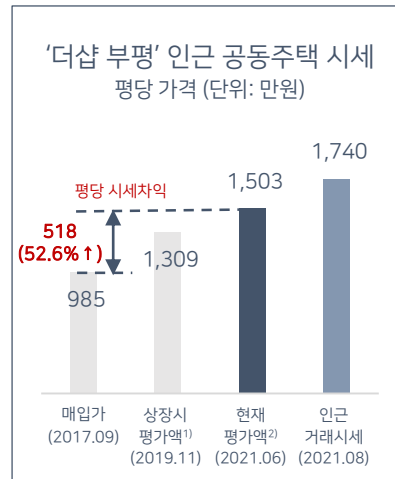
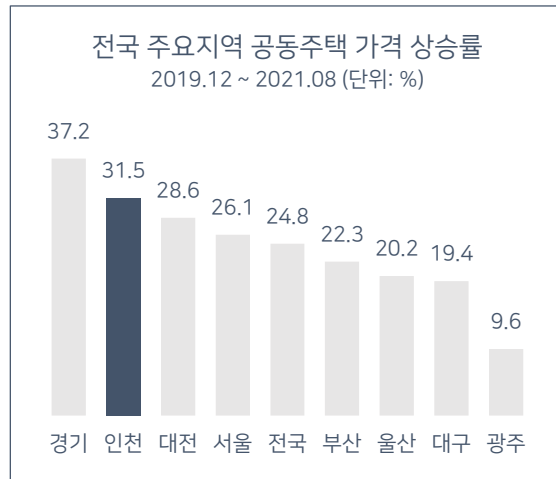
3. *Investment Highlight*



1. 더샵 부평의 높은 내재가치

최초 편입자산인 더샵 부평의 공모가 기준 투자원금 BEP는 평당 약 985만원 수준이고 주변 시세는 평당 약 1,500만원 이상으로 상승하고 있어, 더샵 부평의 준공 및 입주가 '22.2Q로 가시화 됨에 따라 높은 내재가치가 점차 반영될 것으로 예상합니다.

공동주택 시세 동향



1)감정평가액, 2)공정가치평가기준 (태평양감정평가법인)

더샵 부평 내재 가치 (예상)

THE SHARP 부평	IGIS ResidenceREIT	
평당 매각가	예상 매각차익	주당 내재가치
1,500만원 (매입가 대비 615만원↑)	71% ↑ (매각배당금 735억원)	3,568원 ↑
1,700만원 (매입가 대비 815만원↑)	99% ↑ (매각배당금 1,016억원)	4,932원 ↑
1,900만원 (매입가 대비 1,015만원↑)	126% ↑ (매각배당금 1,295억원)	6,286원 ↑

* 주당 내재가치는 IPO시점 주당 모집가액인 5,000원 기준으로 산정

주요 리스크 및 대응방안

① 금리상승 리스크: 고정금리대출을 통해 금리 상승 리스크 헷지

대출기관	대출기간	대출금액(백만원)	이자율	LTV*
ABS	10년 1개월 (‘20.07 ~ ‘30.12)	311,000	연 2.055% (고정금리)	41.3%
한도대출 (현재인출액)	8년 (‘20.06 ~ ‘28.06)	313,670 (219,000)	연 2.546% (고정금리)	
합계	9년 1개월	624,670	연 2.289%	

* 공정가치평가기준 (1,514,122백만원, 2021.06기준) 대비 LTV (향후 유입될 보증금 제외)

* 거래조건 및 계산방식 등에 따라 변동될 수 있으며 미래의 수익률을 보장하는 것은 아닙니다.

② 공실 리스크: 2020년 9월, 국토교통부와 부평구 전세 시세 대비 95% 수준으로

협약하여 임차 선호도는 높을 것으로 예상됨

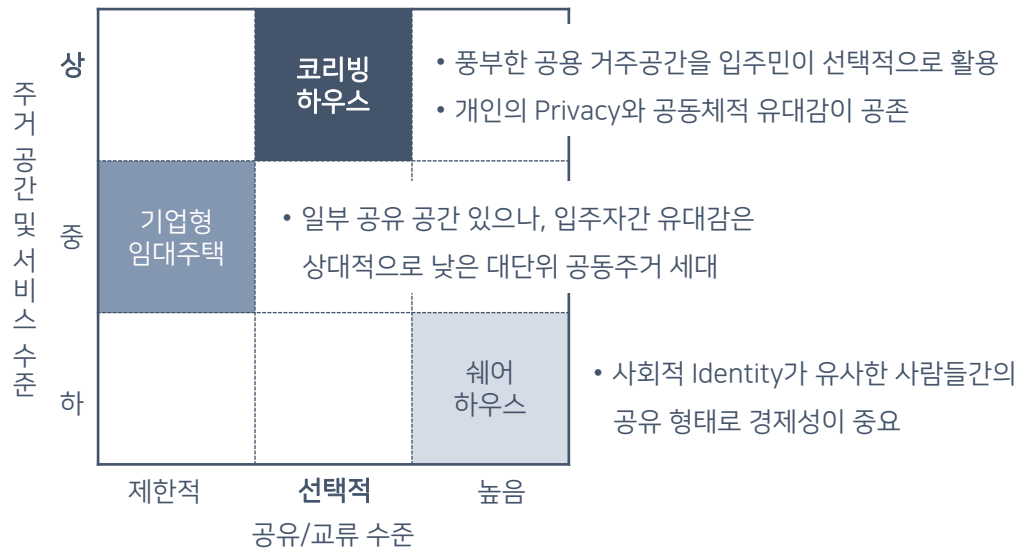
래미안부평	364백만원	인천가좌두산위브	290백만원
부개역푸르지오	337백만원	월드스테이트	299백만원
간석래미안자이	298백만원	인근 시세 평균	319백만원
인천SK스카이뷰	364백만원	더샵부평	250백만원 (현시점 평균 시세 대비 78% 수준)
스히스타힐스부평	283백만원		

* 전용 59㎡형 2021년 1분기~3분기 전세 실거래가 기준

2. 코리빙 투자 확대

코리빙하우스는 기존 임대시장에서 충족되지 못한 밀레니얼 세대의 니즈를 기반으로 등장한 1~2인 가구 대상의 새로운 주거 형태로서, 당사는 향후 자이S&D, 로컬스티치 등 우수한 코리빙 운영실적 및 해당 세부지역 이해도를 보유한 운영사와 협업하여 투자를 확대할 계획입니다.

주거 상품군 비교



코리빙 운영업체

XG 자이 S&D - 디어스 명동 -

- 2000년 설립 후 다수의 임대 운영 실적 보유
- 최장 10년까지 본건 책임임대차 (전체 임대면적의 84%)

Local Stitch - 홍대 코리빙 복합시설 -

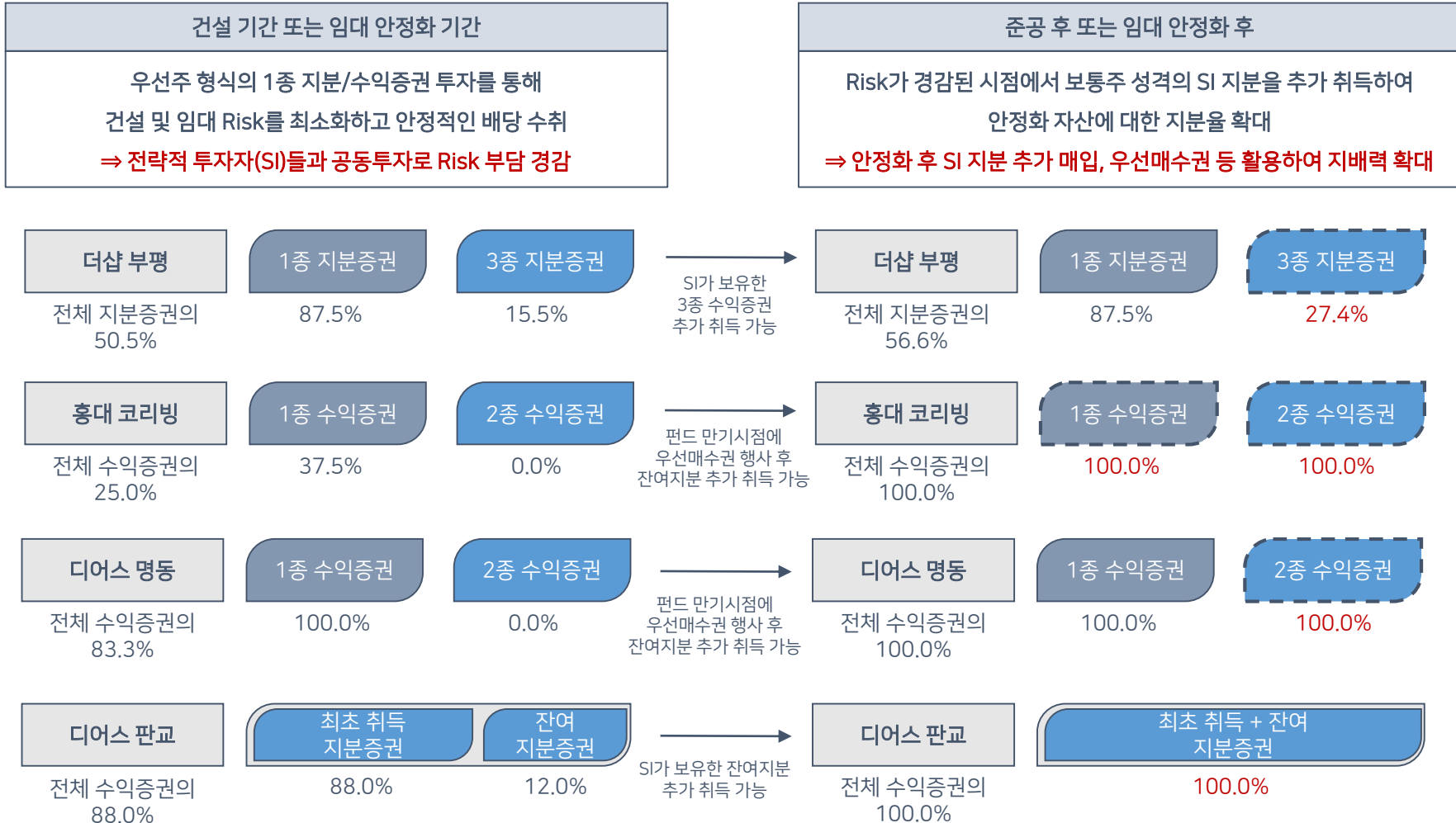
- 2013년 설립한 국내 최초 코리빙&코워킹 브랜드
- 서교점을 시작으로 홍대권역 8개 (총 18개) 지점 보유
- 최장 20년까지 본건 책임임대차 (전체 임대면적의 86%)

IGIS 이지스자산운용 - 디어스 판교 -

- 2010년 설립한 국내 최대의 부동산 자산운용사
- 국내외 임대주택, 코리빙하우스 등 다수의 주거자산 보유
- 고유 브랜드인 'Dears'로 주거 자산 확대 진행

3. 안정적이고 확장성 있는 투자구조 구축

이지스자산운용 Value Chain을 활용하여 리스크는 최소화하고, 향후 안정화 시 자산에 대한 지배력을 높이는 투자구조를 구현하고자 합니다.

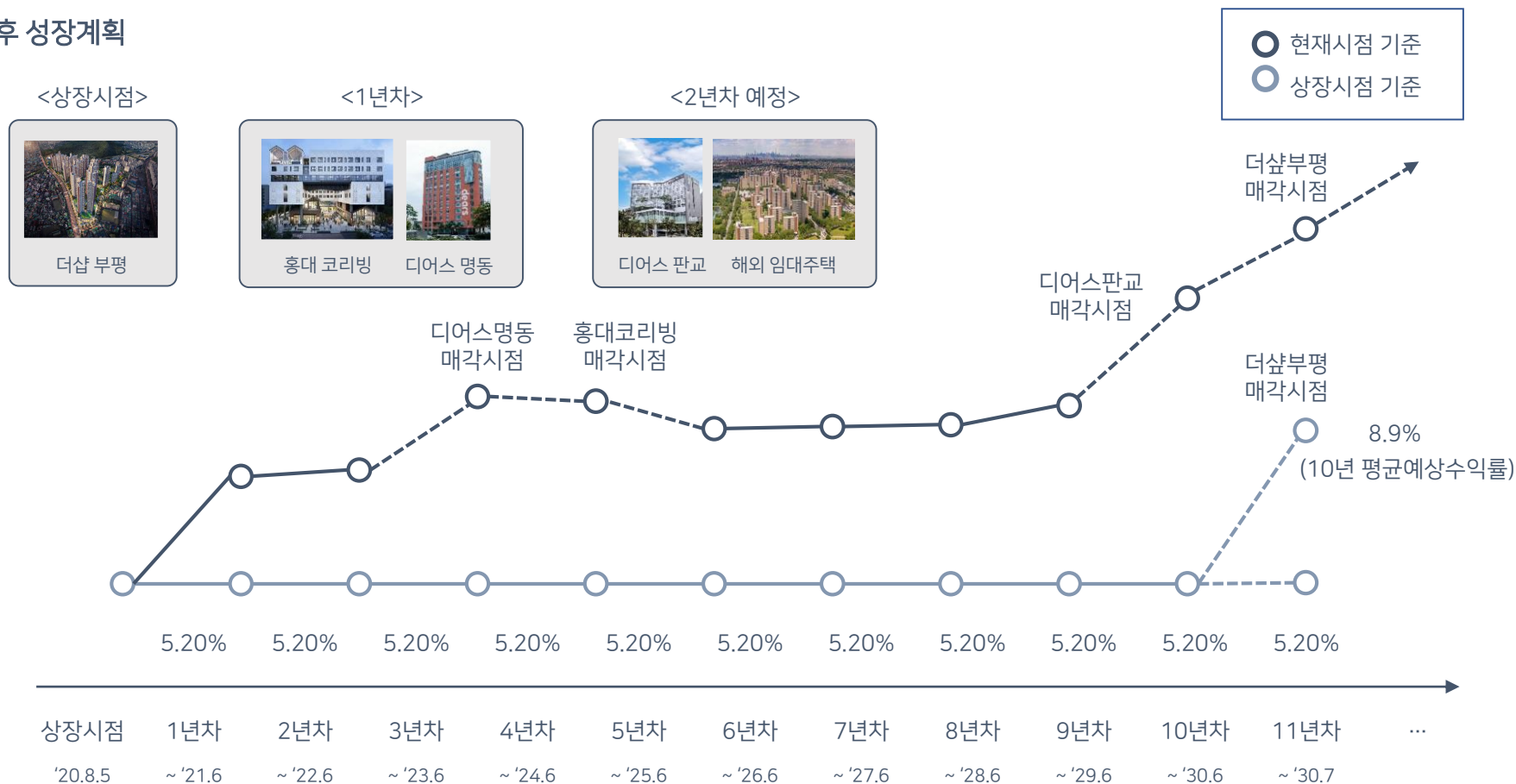


* 거래조건 및 계산방식 등에 따라 변동될 수 있으며 미래의 수익률을 보장하는 것은 아닙니다.

4. 수익성 강화

적극적인 자산 편입을 통한 수익성 강화로 영속형 리츠로서 성장을 계속해 나갈 계획입니다.

향후 성장계획



* 기간: 2020.08 ~ 2030.07, 경상적으로 발생하는 영업비용(리츠운용수수료, 일반관리비 등) 및 자산 편입시 발생하는 수수료 차감

* 상기 계획은 실제 운용결과와 상이할 수 있으며, 투자결과를 보장하지 않습니다.

주요 리스크 사항

투자원본 손실 위험	본 리츠는 예금자보호법에 따라 원금이 보장되는 금융상품이 아니며, 운용실적에 따라 이익 또는 손실을 분배하는 실적배당상품입니다. 관계법령에 따라 본 리츠의 수익증권 투자는 원금이 보장되지 않으므로, 투자 원본의 전부 또는 일부에 대한 손실이 발생할 위험이 존재합니다. 이와 같은 투자금의 손실 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 자산운용회사나 판매회사는 투자손실에 책임을 지지 않습니다.
계약불이행/소송 위험	본 리츠가 투자하는 사업을 진행하는 과정에서 리츠 또는 시행법인은 다수의 사업 관계자와 계약을 체결하거나, 사업과 관련한 다수의 이해관계를 조정해야 하는 지위에 놓일 수 있습니다. 해당 과정에서 계약 체결 상대방이 계약을 불이행하거나 이해관계가 조율되지 못하고 분쟁이 발생할 경우 소송으로 진행할 수 있고, 이러한 소송이 장기화되거나 확대될 경우 사업 진행에 지장을 초래해 리츠의 손실로 귀결될 수 있습니다.
실사 관련 및 비용 증가 위험	본 투자 건과 관련한 재무실사, 법률실사, 물리실사, 세무실사 등 각종 실사를 수행했음에도, 실사 과정에서 확인되지 않은 사실이나 위험이 추가로 발생할 수 있습니다. 투자대상 부동산에 대한 재무, 물리, 법률 실사 등 제반 실사를 통해 운용상의 각종 제비용을 면밀히 검토하여 사업계획에 반영하였으나, 제 비용 등이 사업계획 보다 높은 수준으로 변동될 경우 리츠의 손실이 발생할 수 있습니다.
세금 및 세제 관련 위험	세무자문을 통해 검토한 조세문제 이외에 추가적인 조세문제가 발생할 수 있고, 정부정책의 변화, 관련 법률의 변경, 과세 당국의 해석 등으로 말미암아 세제가 변동할 수 있으며 이에 따라 리츠의 수익에 불리한 영향을 미칠 수 있습니다. 해외 유가증권에 투자할 경우 특정 외국의 세법에 의한 배당소득세, 양도소득세 등이 부과될 수 있으며 향후 특정 외국의 세법 변경으로 높은 세율이 적용될 경우 세후배당소득, 세후양도소득 등이 예상보다 감소할 수 있습니다. 역외펀드에서 국내 투자기구의 배당 시 관련법의 개정 및 예상과 다른 법 적용 등으로 원천징수 세율이 예상과 달리 적용될 수 있으며, 역외펀드에서 납부한 외국납부세액 환급과 관련한 국내 관련법이 개정될 경우 리츠의 수익에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.
유동성 위험	본 리츠는 환매가 불가하나 유가증권시장에 상장되어 거래가 가능합니다. 그러나 본 리츠의 거래가 부진할 경우 환금성에 제약이 생길 수 있습니다.
ESG 관련 위험	이지스자산운용(株)는 투자의사결정 과정에서 지속가능성 관련 위험(Sustainability Risk)을 저감하는 ESG 관점의 책임 있는 투자를 지향합니다. ESG는 환경(Environmental), 사회(Social), 지배구조(Governance)를 의미하며, ESG 관점에서 사회적, 윤리적 책임을 추구하는 기업문화 구축이 글로벌 표준으로 자리 잡고 있으므로 투자과정에서 재무적 요소 이외에 ESG를 간과할 경우 투자 가치에 실질적, 잠재적인 부정적 영향을 미칠 수 있는 지속가능성 관련 위험에 노출될 수 있습니다.

적정가격 매입위험	본건 투자대상 자산의 매입가격은 최근 거래사례 및 시장의 추세, 향후 예상가치, 자산에 대한 제반 실사 자료를 감안하여 책정되었으나, 시장의 흐름이 빠르게 바뀌거나 투자 대상 자산의 수익성에 부정적인 영향을 미치는 사유가 심화될 경우 매각 가격이 매입 가격 대비 더디게 증가하거나 하락할 가능성을 배제할 수 없습니다.
소유권 관련 위험	투자기구를 통한 일부 신규 매입 대상 부동산에 부착된 각종 제한물권 및 명도 관련 이슈를 사전에 해소하여 매입 대상 부동산의 완전한 소유권(투자기구를 통한 간접적 소유권)을 확보할 예정입니다. 그러나 법률실사에도 불구하고 경계침범이 존재하거나 유치권 등 공시되기 어려운 제한물권이 존재하거나 기타 채권자가 등장하는 등의 법률적 하자로 말미암아 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 위험이 존재하며, 해당 위험이 현실화할 경우 본 리츠의 수익에 불리한 영향을 미칠 수 있습니다.
공실 및 운영수익 하락 위험	본 리츠는 운용기간 동안 투자대상 부동산의 임대료 및 관리비 수입을 주 수입원으로 하고 있습니다. 운용기간 중 국내외 경제상황의 악화, 임차인의 경영상태 악화, 임차인의 필요에 따른 이전 등으로 임차인의 중도 계약해지가 발생하고 신규임차인의 유치가 지연되는 등 예상치 못한 공실이 발생할 수 있으며, 이러한 경우 배당수익률이 하락하고 리츠의 손실이 발생할 수 있습니다. 마스터리스 투자 건의 경우 운용기간 중 국내외 경제상황의 악화, 책임임차인의 경영상태 악화, 신용위험 발생 등으로 중도 계약해지가 발생하고 신규 임차인의 유치가 지연되는 등 예상치 못한 운영상의 어려움이 발생할 수 있으며, 이러한 경우 운영수익 감소로 인해 수익률이 하락하고 리츠의 손실이 발생할 수 있습니다.
레버리지 위험	본 리츠가 투자하는 자산은 레버리지 위험이 현실화할 경우 가치가 하락할 수 있습니다. 본 리츠는 사업성을 향상시키기 위해 선·후순위 대출 등의 레버리지를 이용할 수 있고, 해당 대출을 실행하는 대주에게 원리금 상환을 우선적으로 받을 권리가 귀속되므로 투자 자산의 사업성이 하락하거나 저가 매각 시 본 리츠의 투자금을 회수하지 못할 수 있는 리스크에 노출됩니다. 레버리지를 사용할 경우 사업 기간이 제반 사유(제도 및 정책 변경, 자연재해와 같은 불가항력 등)로 연장된다면 금융비용이 늘어나 본 자산의 가치에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. 본 리츠의 차입규모와 이자를 상환시기에 따라 배당수익률이 변동될 수 있으며, 부동산 시장환경 악화, 매각 지연 등이 발생하는 경우 차입금의 상환 지연에 따른 불이익이 발생하거나 차입조건이 불리하게 변경될 수 있습니다. 또한 본 리츠가 투자하는 일부 투자기구는 변동금리를 따릅니다. 기준금리 등이 상승할 경우 대출의 이자율이 상승하여 본 리츠의 수익률이 하락할 수 있습니다.
매각 위험	경기변화, 부동산 시장 변화 등 예상치 못한 상황의 변동으로 말미암아 수익환원율이 상승하는 등의 이유로 매입가격 대비 투자 대상 자산의 매각 가치가 하락할 수 있으며, 이러한 경우 본 리츠의 수익에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.
재간접 투자위험	본 리츠는 재간접 형태의 리츠로 리츠가 투자하는 일부 투자기구의 성과가 국내/해외운용사의 운용 능력에 좌우되며, 국내/해외운용사의 과거의 운용역량이 미래의 운용역량을 보장하지는 않습니다. 국내/해외운용사의 개별적인 운용전략에 따라 투자 포트폴리오가 구성되며, 운용 전략에 따라 세부내역의 전부 또는 일부가 공개되지 않을 수 있습니다.

본 IR 자료는 “이지스리지던스리츠”를 삼성증권이 주최하는 ‘2021 하반기 K-Reits Corporate Day’ 행사에서 소개하기 위해 작성된 것으로서, 본 IR 자료 이용자의 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 따라서 이러한 목적 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안됩니다.