

IGIS ResidenceREIT

한국리츠협회 투자간담회
Investor Relations

July. 2022

국내 유일의 주거 상장리츠 이지스레지던스리츠



1. 리츠 운영현황

이지스레지던스리츠는 '20.8월 상장하였으며, 5개 자산을 추가로 편입하며 '22.6월 현재 총자산 규모가 약 2.7배 증가하였습니다.

국내 대규모 아파트 임대주택으로 시작하여 멀티패밀리, 스튜던트 하우징 등 해외 임대주택으로 자산 영역을 확장하고 있습니다.

상장 이후 운용성과 ('22.6월 말 기준)

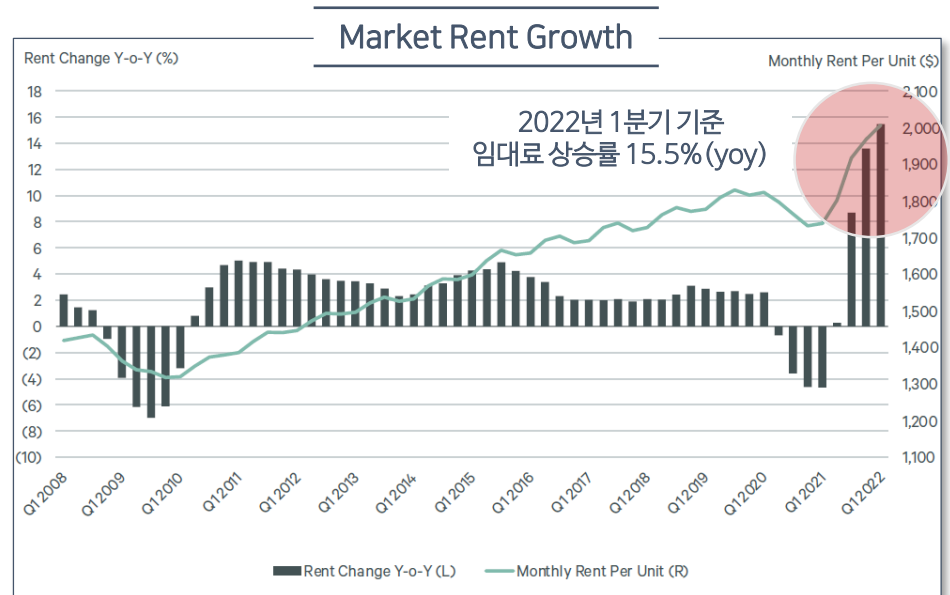
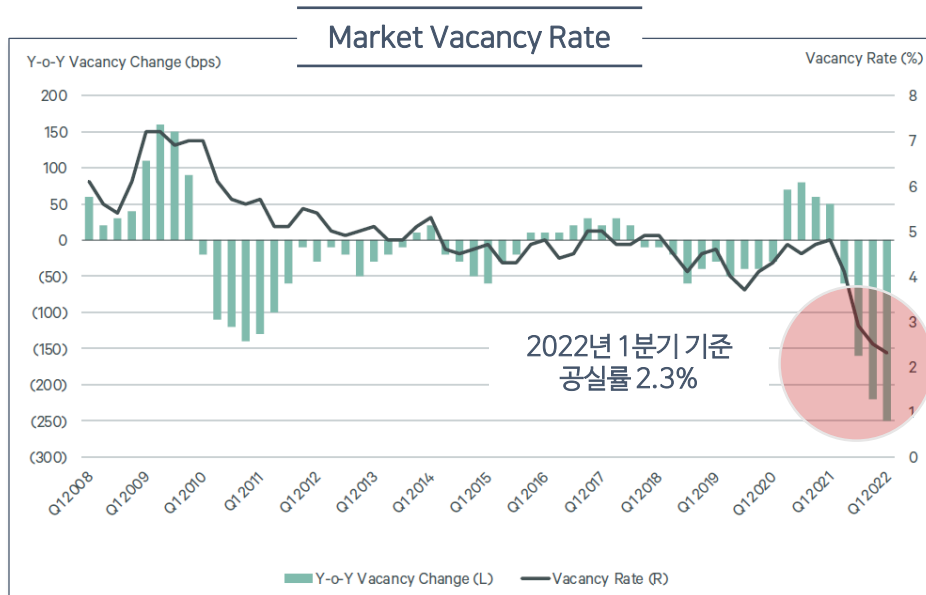
총자산 2.7x ↑ 1,030억원 -> 2,770억원 * 4기 총자산+신규 조달액+평가액(예상)	AUM 1.9x ↑ 6,658억원 -> 1조 2,388억원 * 투자자산별 평가액 x 당사 지분율	자산 수 6x ↑ 1개 -> 6개 (국내 4 / 해외 2)	세대수 3.1x ↑ 3,578세대 -> 11,113세대 * 피투자기구 단순 합산 세대	평균 준공연한 2.1 yr 국내 0.2 yr / 해외 3.5 yr * 세대수 가중평균, 리모델링 후 기준
--	--	---	--	---



2. 신규 자산 편입 배경 - 미국 임대주택 동향

미국 임대주택 **공실률은 2008년 이후 최저치**를 기록했으며, **임대료 상승률** 또한 2008년 금융위기 이후 **지속적으로 상승**하고 있습니다.
당사는 향후에도 시장 펀더멘탈이 우수하고 **자산가치 상승 잠재력이 뛰어난 자산**을 선별하여 투자할 계획입니다.

미국 Multifamily 시장환경



* 출처: CBRE Q1.2022 US Multifamily Figures

3. 신규 자산 소개

‘Spring Creek Towers’는 뉴욕 브루클린에 위치한 Affordable Housing으로 美 주택도시개발부(HUD) 임대료 지원 프로그램을 적용 받고 있습니다.

‘Illini Tower’는 일리노이주 UIUC 캠퍼스에 위치한 On-campus 기숙사로, 신입생 거주 의무가 있는 학교 인증 기숙사 13개 중 하나입니다.

Spring Creek Towers

구분	내용
주소	1255 Granville Payne Ave, Brooklyn, NY
권역	East New York
리모델링	2018년 (1975년 준공)
면적	- 대지면적: 140 acres (약 17만평) - 임대면적: 5,986,206 sf (약 17만평)
세대수	5,881 Units (46개동)
Type	1/2/3Bed
주요시설	- 교육시설(초등학교, 방과후 시설) / 복지시설(시니어 센터) - 녹지공간(공원, 운동장 등) - 편의시설(쇼핑센터, 마트, 은행, 우체국 등) - 운동시설(스포츠클럽, 수영장, 농구장 등)
매입가	\$1,855m (Cap rate 4.89%)
차입금	\$1,038m (LTV 46%, 이자율 3.39%, 만기 '28.6월)
임대료	- Section 236: 임차인 소득의 30% 수준 - Section 8: 시장임대료 (Fair Market Rent) ⇒ 임차인은 소득의 30%, HUD에서 차액 지원



Illini Tower

구분	내용
주소	409E Chalmers St, Champaign, IL
권역	Champaign
리모델링	2018년 (1967년 준공)
임대면적	227,223 sf (약 6,386평)
건물규모	지상 16층, 지하 1층 (1동)
세대규모	207 Units / 725 Beds
Type	Studio/2/3/4Bed
전용공간	개별화장실, TV, Wi-fi, 냉장고, 전자레인지/주방기구
공용공간	피트니스시설, 세탁실, 전용라운지(스터디룸, 영화관 등)
매입가	\$109,825,000 (Cap rate 5.40%)
차입금	\$71,386,000 (LTV 64%, 이자율 3.60%, 만기 '27.4월)
임대료	- Studio(456~560sf): \$1,504 ~ \$1,980/month 2Bed(630~700sf): \$1,439 ~ \$1,462/month 3Bed(760sf): \$1,133/month 4Bed(630~700sf): \$710 ~ 715/month

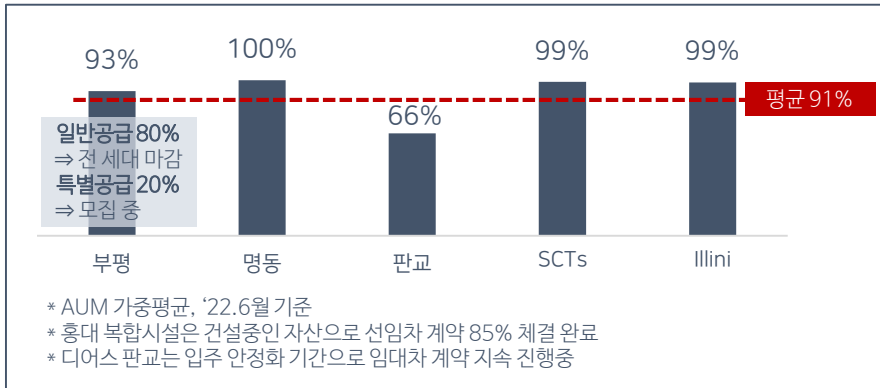


4. 투자자산 현황

주거자산의 경우 **안정적인 임대율**, **인플레이션 반영에 용이한 임대 구조**에 기반한 수요 집중으로 **자산가치 상승**이 기대됩니다.

당사 투자자산은 대출금리 평균 2.7%, 잔여만기 평균 5.9년으로 **금리변동 민감도**가 상대적으로 낮고, 특히 더샵부평의 경우 **28.6월까지 고정금리** 계약이 체결되어 있습니다.

자산별 임대율 및 자산가치 상승률

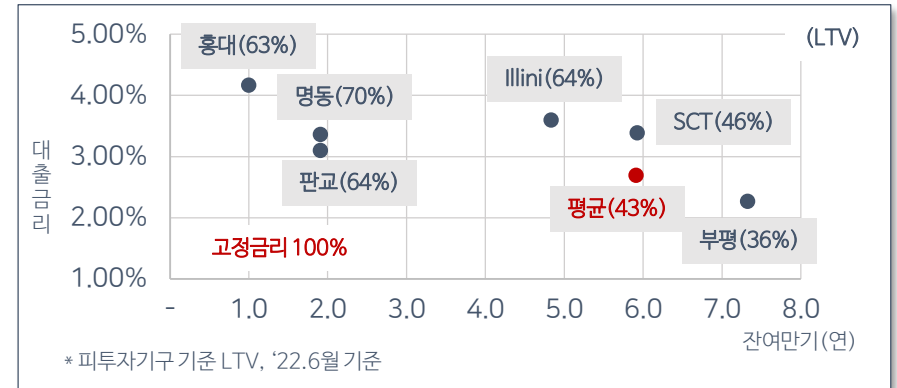


구분	총투자비		평가액		총투자비 대비 평가액
	금액 (억원)	투자시점	금액 (억원)	평가일	
부평	9,335	'20.08월	15,625	'21.12월	67%
홍대	1,200	'21.06월	1,410 (준공시점 기준 예상)	'23.01월	18%
명동	410	'21.06월	412	'21.12월	0.5%
판교	1,468	'21.11월	1,751	'21.04월	19%
SCT*	21,666 (매입가)	'22.06월	26,285	'22.06월	21%
Illini*	1,372 (매입가)	'22.06월	1,399	'22.04월	2%

* 최초 매입당시 환율 적용: SCT 1,168원, Illini 1,249원

* 가치 상승 금액/비율은 거래조건 및 계산방식 등에 따라 변동될 수 있으며 미래의 수익률을 보장하는 것이 아니며 확정되지 않은 사항입니다

대출금리 및 임대료 상승률



구분	임대료 상승률	상승 주기
부평	주거비 물가지수 등을 고려하여 5% 이내로 결정	2년
홍대	기본임대료 연 2.0%~2.5% + 매출연동	1년
명동	기본임대료 연 1.5%~2.0% + 매출연동	1년
판교	주거비 물가지수 등을 고려하여 5% 이내로 결정	1년
SCT	Inflation 고려하여 상승률 결정 (2020년 2.2% 상승)	1년
	시장 임대료 상승률 반영하여 인상 (2021년 10.4% 상승)	5년
Illini	Inflation 고려하여 상승률 결정 (2022년 4.1% 상승)	1년

- 본 IR 자료는 이지스자산운용 주식회사(“자산관리회사”)가 ‘주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사(이하 “이지스레지던스리츠”)’를 한국리츠협회가 주최하는 투자간담회 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 한국리츠협회가 주최하는 투자간담회 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 상업용 부동산 투자 시장, 임대주택 등 부동산 시장 환경이 변화하거나, 주식 시장, 금리, 인플레이션, 세계 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. 원본 손실에 대한 책임은 투자자에게 있습니다.
- 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