

이지스자산운용(주) 준법감시인 심사필
제900 22 광고 013호 (2022.10.18~2023.10.17)

이지스레지던스리츠
IGIS ResidenceREIT

INVESTOR RELATIONS

국내 유일 주거 상장리츠 이지스레지던스리츠

K-REITs Corporate Day

19 / Oct / 2022

- 본 IR 자료는 이지스자산운용 주식회사(“자산관리회사”)가 ‘주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사(이하 “이지스레지던스리츠”)’를 삼성증권이 주최하는 ‘2022 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 ‘2022 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, 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.
- 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.
- 본 IR 자료는 관련 법령 및 내부통제기준에 따른 광고 관련 절차를 준수하였습니다.
- “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 발행기구에 지급한 총대가(부가세 제외)

4) 매각차익: 처분이익-취득가액

CONTENTS

- Company Overview
- REIT Management
- Business Plan
- Appendix 투자자산소개

'20.2월 설립
'20.8월 유가증권시장 상장
6개 자산 취득 및 운영

- 더샵부평센트럴시티 1개 자산을 최초 편입 자산으로 '20.8월 유가증권시장 상장
- 이후 3차례에 걸쳐 3개의 코리빙 자산과 해외 임대주택 및 학생 기숙사 각 1개를 추가 편입
- 총 6개의 주거 자산 취득 및 운영을 통해 안정적으로 주당 배당금을 상승시킬 수 있는 포트폴리오 구축

회사 개요

구분		내용
회사현황	회사명	(주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사
	자산관리회사	이지스자산운용(주)
	자산보관회사	NH투자증권(주)
	사무수탁회사	스카이펀드서비스(주)
	설립일 / 상장일	2020년 2월 3일 / 2020년 8월 5일
	회계기간	매 6개월 (결산기: 6월말, 12월말)
	주주구성	기관/법인: 41.7%, 개인: 58.3%
재무현황	자산총계	2,945억원
	자본총계	1,799억원
	발행주식수	28,358,617주
	주당배당금	133원
	배당수익률	연 5.32% (5,000원 기준)

* 5기말('22.6월말) 기준

회사 연혁

2020

- 2월 발기설립 (자본금 3억)
- 4월 최초 영업인가 승인
- 6월 사모 유상증자 (자본금 135억)
- 7월 IPO (자본금 1,030억)
- '더샵 부평센트럴시티' 신규 자산 편입
- 8월 유가증권시장 상장

2021

- 6월 '디어스 명동' 및 '홍대 코리빙 복합시설' 신규 자산 편입
- 11월 '디어스 판교' 신규 자산 편입

2022

- 6월 3자 배정 유상증자 (450억)
- 6월 이지스글로벌레지던스리츠(자리츠) 지분증권 편입
- 'Spring Creek Towers' 및 'Illini Tower' 신규 자산 편입

총 세대수 11,113개

(피투자 기초자산 총 세대수 합계)

평균 연한 3.1yr

(연면적 가중평균, 리모델링 이후 기준)

- 당사 투자대상 자산은 국내외 총 11,113세대이며, 각 자산은 준공연한이 짧고 핵심 입지에 위치
- 정책, 고령화, 1·2인 가구의 증가 등 주거 패러다임 변화에 따라 향후 풍부한 주거수요가 예상되는 자산에 투자
- 안정적인 임대율과 임대료 창출이 가능한 해외 주거자산으로 투자 영역 확장

국내

83.4%*



더샵 부평 센트럴시티 (3,578세대)
공공지원 민간임대주택 / '22.5월 준공
(이지스151호)



디어스 판교 (521세대)
기업형임대주택 / '21.4월 준공
(이지스200호)



디어스 명동 (112실)
코리빙 / '21년 리모델링
(이지스333호)



홍대 복합시설 (296실)
코리빙 / '23.3월 준공(예정)
(이지스331호)

다인 가구

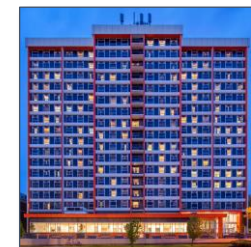
71.8%*



New York SCT (5,881세대)
Multifamily / '18년 리모델링
(이지스427호)

16.6%*

해외



UIUC Illini Tower (725Beds)
Student Housing / '18년 리모델링
(이지스458호)

28.2%*

1인가구

*당사 펀드 지분율 반영 AUM 기준

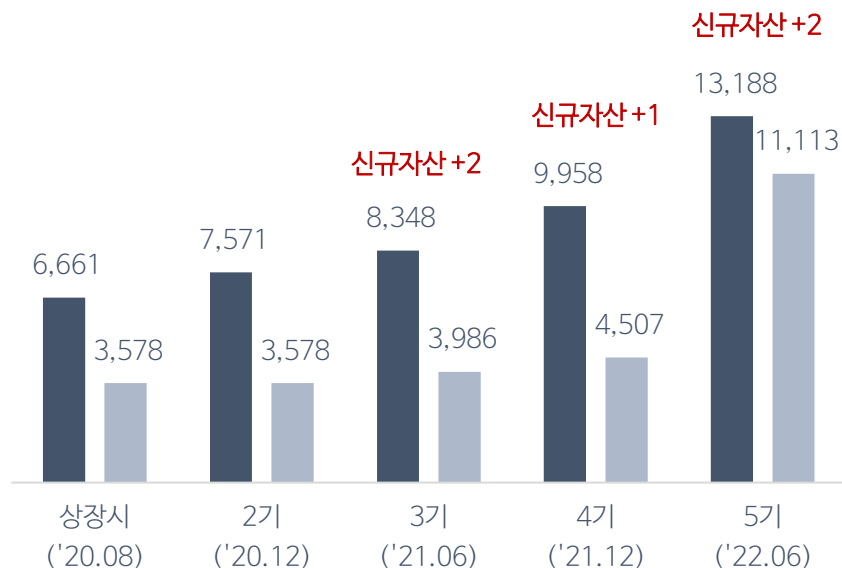
상장 이후 AUM 1.98x 증가 주당배당금 지속적 증가

- 각 투자자산별 AUM 합계액은 1조 3,188억원으로, '20.8월 상장 시점 대비 1.98배로 증가
- 투자대상자산 세대수 합계는 최초 3,578개로 시작하여 5기말 현재 총 11,113세대로 증가
- 신규자산 편입효과로 주당배당금이 증가 중이며, 5기말 주당 배당금은 133원 (5,000원 기준 (연)5.32%)

〈AUM(연결기준) 및 세대수 현황〉

(단위: 억원)

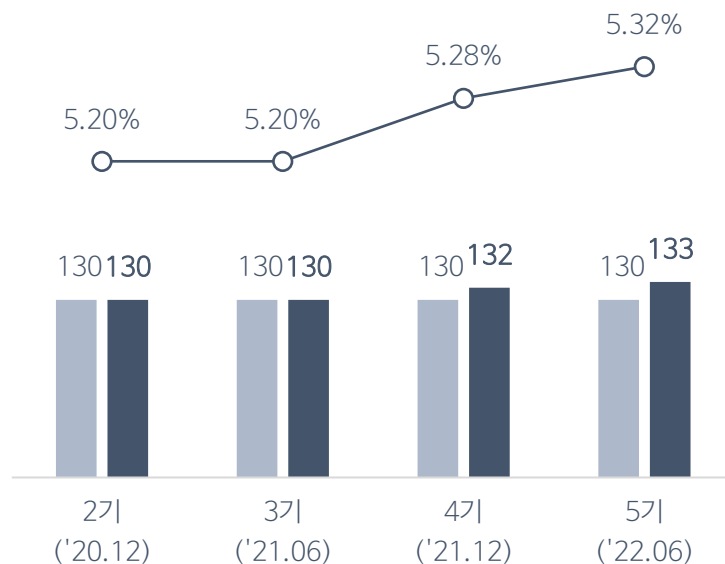
■ AUM(평가이익 포함) ■ 총 세대수



〈주당배당금 및 배당수익률 추이〉

(단위: 원)

■ 예상배당금 ■ 실제배당금 ○ (연)배당수익률



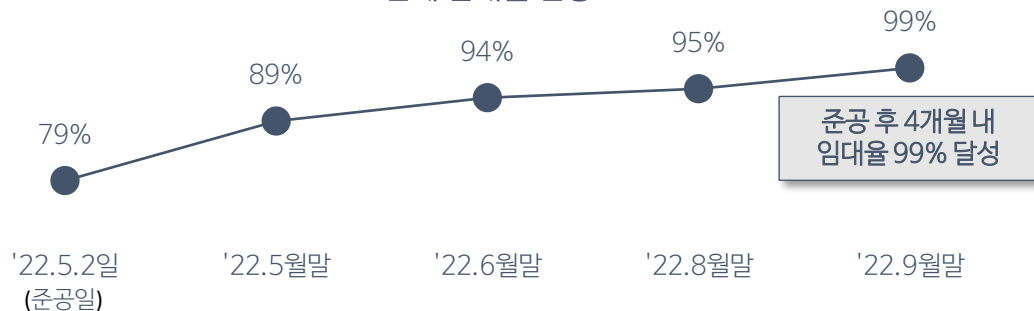
* AUM은 당사 투자자산별 지분율을 반영하여 산출

더샵 부평 센트럴시티 임대율 99% ('22.9월말 기준)

- '22년 5월 2일 준공 후 입주를 시작하였으며, 9월말 기준 최종 임차인 모집 결과 임대율 99% 달성
- 총 3,578세대 중 잔여 미임대분은 연령/신혼부부 등 입주제한 요건 때문이며 현재 자격기준을 완화하여 추가 모집중
- 당사가 보유한 지분가치 평가액(1,995억원)은 취득원가(898억원) 대비 122% 상승

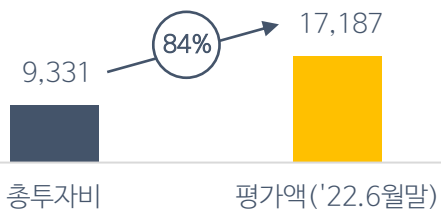


전체 임대율 현황



더샵 부평 감정평가액

(단위: 억원)



* 출처: 태평양감정평가법인 감정평가서('22.06)

당사 보유 지분가치 평가액

(단위: 억원)



* 출처: 이지스151호 지분증권 기준가격

뉴욕 Multifamily (Affordable) 및 Student Housing 2개 자산 신규 편입

- ‘SCT’는 연방정부 HUD(미국 국토부) 및 지방정부 NYC(뉴욕시)의 입주인 임대료 지원에 기반한 뉴욕시 최대규모 Affordable Housing(2069년까지 라이선스 확보)으로 과거 수년간 99%의 안정적인 임대율 기록
- ‘IT’ Illini Tower는 UIUC(미국 공립학교 학부 ranking 15위) 지정 13개 사립 기숙사중 가장 큰 규모의 자산으로, UIUC 학부 신입생은 학교에서 지정하는 기숙사에 1년간 의무 거주 필요

〈NY ‘Spring Creek Towers’〉



HUD 및 NYC 임대료 지원 프로그램

Section 8 Rent

- 임대료는 관계부처와 협의하여 시장임대료 수준으로 결정
- 임차인은 소득의 30% 부담, 임대료 차액은 정부 부담
- 매 5년마다 상승률 조정, 지난 40년간 연평균 상승률 4.3%

Section 236 Rent

- 기본임대료는 시장임대료보다 낮은 수준으로 결정
- 임차인은 소득의 30% 또는 기본임대료 중 높은 금액 부담
- 매년마다 상승률 조정, 지난 40년간 연평균 상승률 3.9%

* 출처: Spring Creek Towers Investor Presentation

* 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다
또한 실제 운용결과와 상이할 수 있고 투자결과를 보장하지 않습니다

〈UIUC ‘Illini Tower’〉



학부 신입생 기숙사 의무 거주 정책

Live on Campus

- UIUC(University of Illinois at Urbana-Champaign) 학부 신입생은 학교 운영 기숙사(University Housing) 또는 사립 인증 기숙사(Private Certified Housing)에 1년 의무 거주 필요

Rent

- UH 및 PCH에서 제공하는 주거 시설 제공 숙박은 통상 물가 상승률이 반영된 수준에서 매년 결정
- 지난 10년간 미국 평균 주거임대료의 연평균 상승률 4.4%

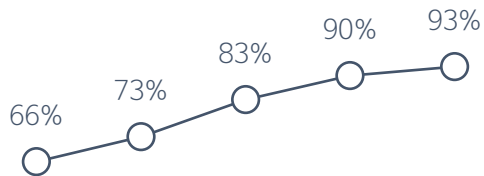
* 출처: FERD Economic data

코리빙 자산 안정적인 운영중 디어스 판교 48억원 원가절감

- 홍대 복합시설: '22.9월말 기준 공정률 46.15% 및 사전 임대차계약 87% 완료
- 디어스 명동: 우선주 수익증권 투자를 통해 안정적인 7.0%의 운영배당 수취
- 디어스 판교: 행정소송을 통해 기 납부 취득세 48억원을 반환 받았으며, 필요시 배당재원으로 사용 예정

〈디어스 판교〉

- 배당수익률 5.4% 목표
 - 자산 편입 이후 배당수익률 5.4% 유지
- 취득세 48억원 반환 완료 및 필요시 배당재원 활용 예정
 - 취득세 납부 후 청구 취지에 대한 지자체 법령 해석을 두고 행정소송 후 승소하여 반환 완료
 - 해당 재원으로 향후 필요시 추가 배당금 여력 확보
- 임대율 93% ('22.10월)



〈디어스 명동〉

- 우선주 수익증권 배당수익률 7.0%
 - 매각차익의 40% 수취
 - 잔여 수익증권에 대해 우선매수권 보유
- 임대차 현황

자이 S&D (주거시설)

- 1F~ 13F
- 임대차 개시일로부터 5년(~'25.11.26)
 - 임대인 연장 옵션 보유(추가 5년)
 - 매년 임대료 2% 인상('22.11.26 갱신)

STEVEN'S (상업시설)

- B1, 14F
- 총 임대가능 기간 각각 5년, 10년
 - 매년 임대료 인상 옵션 보유

〈홍대 복합시설〉

- 우선주 수익증권 배당수익률 6.0%
 - 매각차익의 30% 수취
 - 잔여 수익증권에 대해 우선매수권 보유
- 사전 임대차 계약 87% 완료

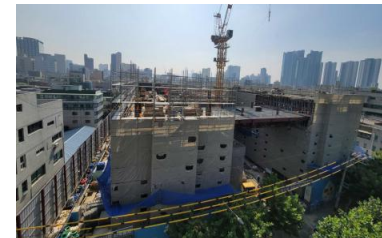
Local Stitch

84%, 임대차개시일로부터 10년

NEOVALUE

3%, 임대차개시일로부터 5년

- '22. 9월말 공정률 46.2% ('23.3월 준공예정)



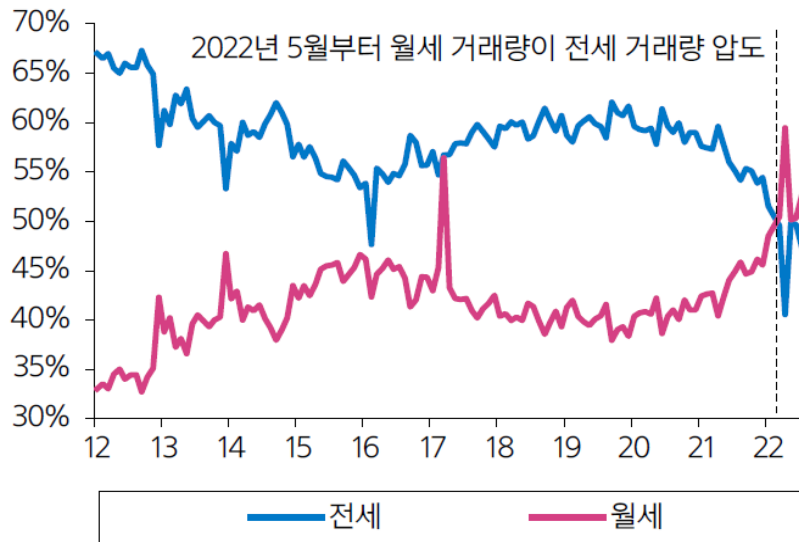
* 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다
또한 실제 운용결과와 상이할 수 있고 투자결과를 보장하지 않습니다

CONTENTS

- Company Overview
- REIT Management
- Business Plan
- Appendix 투자자산소개

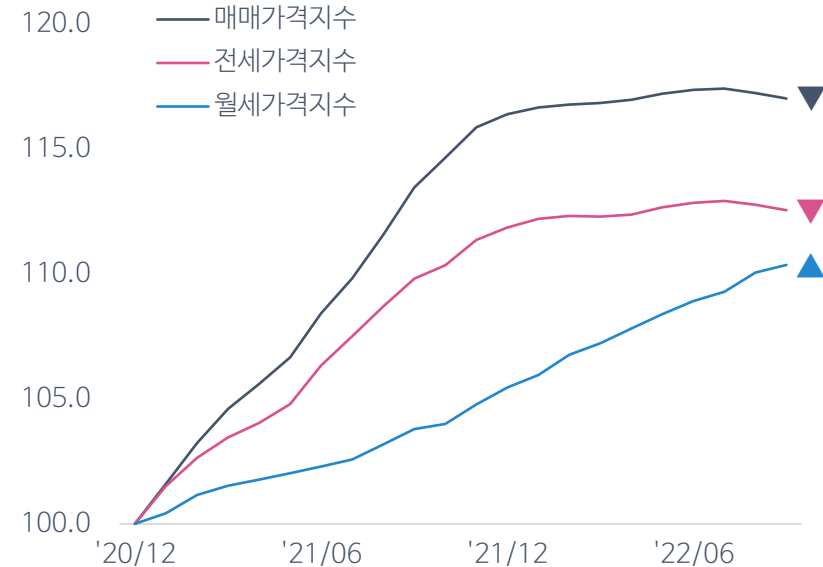
- 급격한 금리상승으로 인해 전세대출금리가 전월세 전환율을 상회하면서, '22.5월 이후 월세 거래량이 전세 거래량 비중 추월
- 아파트 매매가격 및 전세가격은 하락 전환한 반면, 월세가격은 지속적으로 상승하는 등 월세 시장에 우호적인 환경 조성

〈전월세 거래 비중〉



* 출처: 국토교통부, 삼성증권

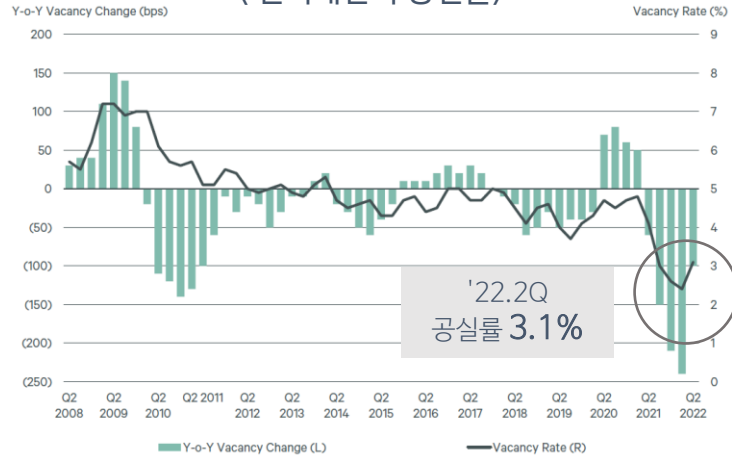
〈서울 APT 가격동향 (2020.12=100)〉



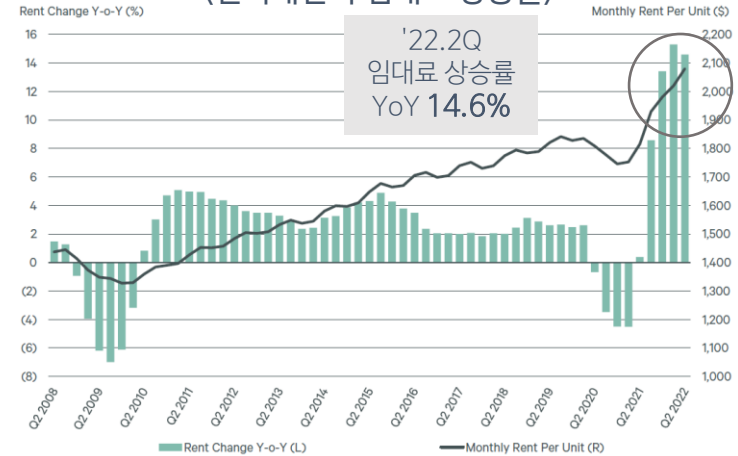
* 출처: KB부동산

- 미국 멀티패밀리 시장은 '21년 이후 2~3% 수준의 자연 공실률 유지, 두자리수 임대료 상승률 등 우수한 Fundamental 조성
- 상업용 부동산 중 멀티패밀리는 가장 많이 거래되는 섹터이며, 2022년 1분기 누적거래량은 작년 누적 대비 44% 증가

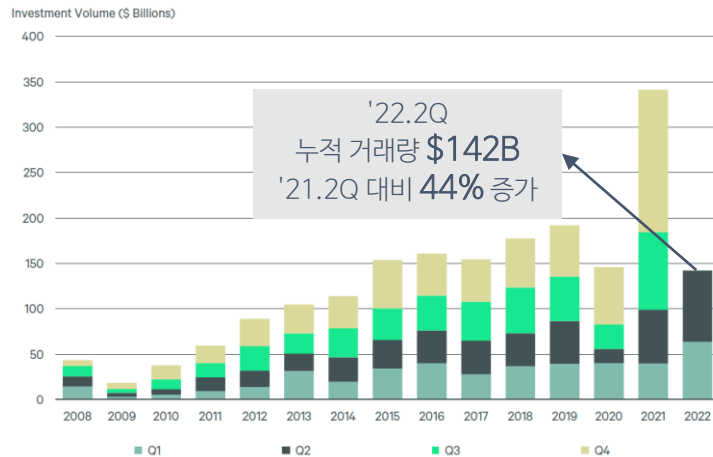
〈멀티패밀리 공실률〉



〈멀티패밀리 임대료 상승률〉

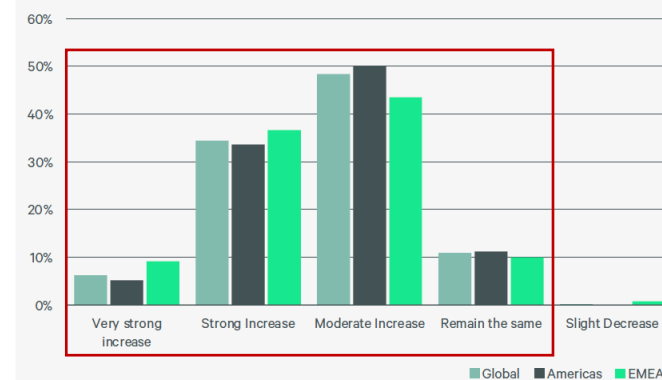


〈멀티패밀리 연간 누적 거래량〉



〈멀티패밀리 수요 관련 설문〉

Figure 11: What is your expectation for urban multifamily demand over the next three years?



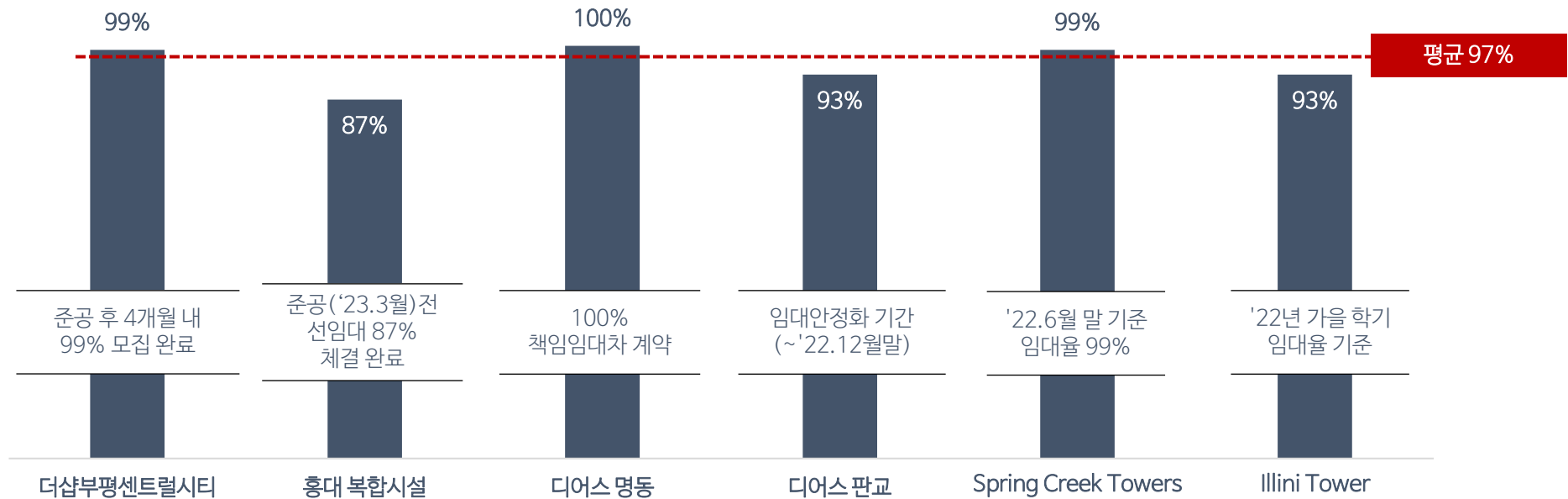
향후 3년간
멀티패밀리
수요 예측
(글로벌 투자자 대상)

90% 이상이
수요 증가할
것으로 예상

수요 감소예상
비중 0%

- 당사 자산의 경우 주변지역 시세 대비 낮은 임대료(부평, SCT), 책임임대차 계약(명동, 홍대) 등을 바탕으로 안정적인 임대율 기록 중

〈투자자산별 임대율 현황〉



* 투자자산별 AUM 가중평균, '22.10월 기준

* 홍대의 경우 건설중인 자산으로 평균에서 제외

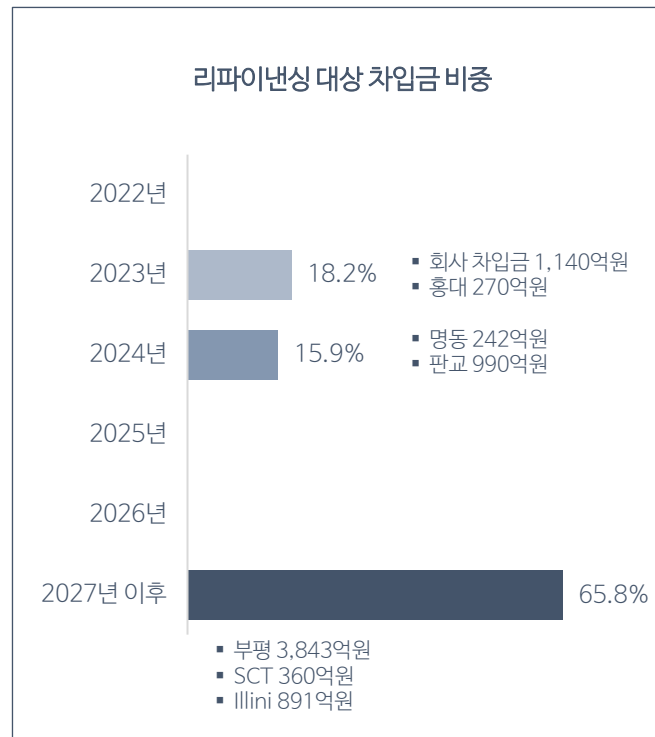
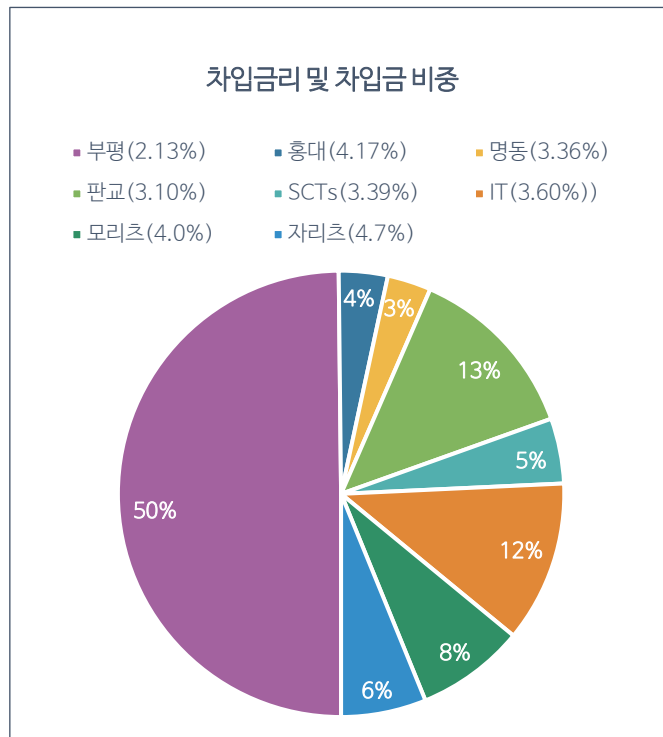
- 당사 자산 임대료는 대부분 물가지수에 연동되며, 비교적 짧은 주기(1~2년)의 임대차 계약을 통해 임대료 상승 반영 용이
- 특히, 재계약시 당사 투자시점 각 자산별 임대료 상승률 가정보다 실제 임대료 상승률이 높게 체결
- 홍대와 명동은 책임임대차계약에 따른 고정임대료 수취로 하방안정성을 강화하고, 추가로 우선주 형태 투자를 통해 자산가치 하락 시 손실 방어

〈투자자산별 임대차 임대료 상승율 현황〉

구분	임대료 인상 방법	투자자산		임대료 인상률		
				법·계약서 규정 / 물가상승률	당사 투자시점 가정	실제 인상률
국내자산	민간임대주택 주거비 물가지수 및 인근지역 임대료 변동을 고려하여 연 5% 이내로 결정	더샵 부평센트럴시티		연 5% 이내	연 1.5%	TBD (‘22.9월 2년전비 6.5% ↑)
		디어스 판교			연 1.5%	TBD (‘22.9월 1년전비 3.4% ↑)
	책임임대차/매출연동계약 기본임대료는 매년 인상, 임차인 매출에 연동하여 추가 임대료 수취	홍대 복합시설		연 2.0%	연 2.0%	연 2.0%
		디어스 명동		연 2.0%	연 2.0%	연 2.0%
해외자산	물가지수/시장임대료 연동 해당지역 물가수준 및 시장임대료 상승률을 반영하여 상승률 결정	Spring Creek Towers	Section 8	매 5년 시장임대료 수준으로 인상	연 2.5%	’26년 인상 예정
			Section 236	매년 관할부서와 협의		4.8% (‘22년)
		Illini Tower		주변 시세 수준으로 인상	연 3.5%	4.8% (‘22년)

- 당사 및 투자자산 전체 LTV는 58.7%, 가중평균 금리는 2.92%, 잔존만기는 4.7년으로 금리급등에 따른 영향은 제한적일 것으로 예상
- '23년 만기도래 예정 리츠 차입금은 1,140억원이며, 일시적 이자율 상승에 대비한 보유현금 109억원 및 디어스판교 추가 배당 자원 48억원 확보

〈이지스레지던스리츠 차입금 현황 (연결기준)〉



투자자산 총 AUM
13,190억원

전체 차입금
7,690억원

* 자산 대출 6,550억원
* 리츠 대출 1,140억원

LTV
58.7%

가중평균 차입금리
2.92%

가중평균 잔여 만기
4.7년

* 더샵 부평 차입금은 보증금 4,294억원 포함, 보유현금 1,188억원 제외
* 홍대 복합시설의 대출은 공사중인 자산으로 PF 대출 약정금액 기준으로 산정
* 각 자산별 AUM은 감정평가액 기준이며, 해외자산의 경우 투자당시 Hedge 환율로 산정

- 투자자산별 지분율을 고려한 당사 **NAV는 2,903억원(주당 NAV 약 10,235원)**으로 취득원가 1,319억원 대비 120% 상승
- 주가 4,000원 기준 **P/NAV는 0.39**로 저평가 상태가 지속되고 있으며, '**P/NAV=1**' 수준까지 **156%의 주가 상승여력** 존재

〈이지스레지던스리츠 NAV 현황〉

(단위: 억원)

구분	투자자산(수익증권)			이지스레지던스리츠		
	시장가치	대출	NAV	지분율	취득원가	NAV
부평	17,187	7,608	9,579	50.2%	898	2,075 (▲131%)
홍대	1,410	900	510	30.0%	90	118 (▲31.5%)
명동	412	290	122	83.3%	100	101 (▲1.0%)
판교	1,751	1,118	689	88.6%	375	602 (▲60.5%)
SCT	26,619	12,119	14,500	2.97%	402	468 (▲16.3%)
IT	1,399	892	570	99.9%	594	569 (▼4.1%)
리츠 차입금					(1,140)	(1,140)
리츠 현금					-	109
합계	48,844	22,926	25,913	-	1,319	2,903 (▲120%)

〈주가 상승 여력〉

- 발행 주식 수: 28,358,617주
- '22.10.14 기준 종가: 4,000원

NAV(순자산가치)

약 2,903억원
주당 순자산가치 약 10,235원

P/NAV
0.39

P(시가총액)

약 1,134억원
현재 주가 4,000원

추가 상승여력 +156%

* Illini Tower 자산 매입 경과 기간이 짧아 총 투자비로 자산가치 산정

- 국내 주택가격은 장기적으로 우상향 해왔으나, '06년 이후 3번의 하락기가 있었고 최대 하락폭은 11.0%
- 자산가격에 대한 Stress Test 결과, 향후 자산가격이 26%까지 하락하여야 현재 주가와 주당 순자산가치가 일치할 정도로 저평가 상태

〈전국 공동주택 실거래 가격 지수〉



*출처: 한국부동산원

〈NAV Stress Test〉

현재기준

당사 NAV	2,903억원
주당 순자산가치	10,235
P/NAV	0.39

자산가격 15% 하락시

당사 NAV	1,908억원
주당 순자산가치	6,726원
P/NAV	0.59

자산가격 20% 하락시

당사 NAV	1,578억원
주당 순자산가치	5,565원
P/NAV	0.72

자산가격 26% 하락시

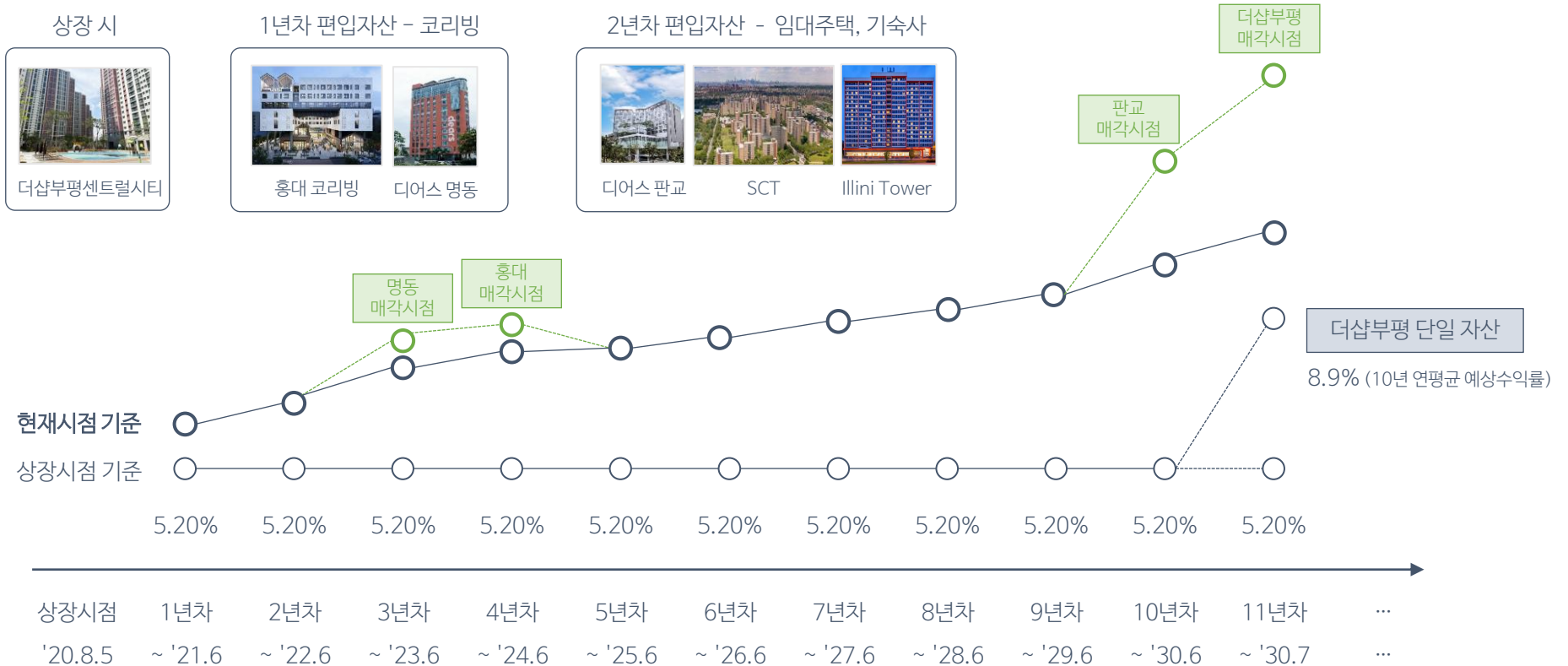
당사 NAV	1,134억원
주당 순자산가치	4,000원
P/NAV	1.00

CONTENTS

- Company Overview
- REIT Management
- **Business Plan**
- Appendix 투자자산소개

배당수익률
최초 상장시 (연) **5.20%**
추가자산 편입 후 (연) **5.32%**

- 최초 상장시 더샵부평을 단일 기초자산으로 하여 연 5.20%의 운영배당금 가정하였으나, 추가 자산들 편입 후 배당수익률 연 5.32%('22.6월말, 5기말)로 상승
- 각 자산별로 예상한 임대료 상승률 대비 실제 상승률이 높게 형성되어 계획 대비 배당률 상승이 가능할 수 있으며, 향후에도 유사한 신규자산 편입을 통해 배당수익률을 지속 상향할 계획



주거 투자 패러다임의 변화 투자기회 발굴 자산 운영 역량 강화

- 급격한 시장 변화(금리/원자재 상승)에 따라 임대료(P)와 임대율(Q)이 증가되고, 장기 고정금리로 이자(C) 상승 리스크가 완화된 안정적인 포트폴리오 구축 중
- 월세로의 주거 패러다임 변화가 급속히 진전되는 현재 환경에서 신규 투자기회 발굴 및 시장을 선도하는 Operator와의 협업을 통해 주거 특화 부동산 회사로 성장할 예정



CONTENTS

- Company Overview
- REIT Management
- Business Plan
- Appendix 투자자산소개

더샵 부평센트럴시티 (이지스151호)

자산유형	공공지원민간임대주택
세대수	3,578세대
소재지	인천시 부평구
준공연도	2022년 5월
대지면적	94,812.68㎡ / 28,680.83평
임대면적	475,458.89㎡ / 143,826.31평
주요임차인	개별 임차인 모집 (주로 2년 계약)
임대율	99% ('22.9월말 기준)
감정평가액	17,187억원 ('22.6월 기준)
차입금	7,608억원 (LTV: 44.3%)
리츠 지분율	50.5%
취득일	2020년 7월 13일
취득원가	898억원
NAV	2075억원 (▲131%)
목표수익률	운영배당 5.2%, 매각차익의 15.5%

* 공정가치평가기준 (17,187억원, 2022.06월) 대비 LTV



디어스 판교 (이지스200호)

자산유형	기업형임대주택
세대수	521세대
소재지	성남시 수정구 (판교 제2테크노밸리)
준공연도	2021년 4월
대지면적	13,802.00㎡ / 4,175.11평
임대면적	(전체) 99,925.92㎡ / 30,227.59평 (오피스텔) 39,904.17㎡ / 12,071.01평
주요임차인	개별 임차인 모집
임대율	93% ('22.10월말 기준)
Cap rate	4.05%
감정평가액	1,751억원 ('21.4월 기준)
차입금	1,189억원 (LTV: 63.8%)
리츠 지분율	88.6%
취득일	2021년 11월 30일
취득원가	375억원
NAV	623억원 (▲66.1%)
목표수익률	운영배당 5.4%, 매각차익의 100%

* 공정가치평가기준 (1,751억원, 2021.04월) 대비 LTV



디어스 명동 (이지스333호)

자산유형	코리빙
세대수	112세대
소재지	서울시 중구 남학동
준공연도	2018년 4월 (준공), 2021년 2월 (리모델링)
대지면적	946.70㎡ / 286.38평
임대면적	5,464.26㎡ / 1,652.94평
주요임차인	자이S&D, 스티븐스
임대율	100% (책임임대차 계약)
Caprate	5.34%
감정평가액	412억원 ('21.12월 기준)
차입금	290억원 (LTV: 70.4%)
리츠 지분율	83.3%
취득일	2021년 6월 22일
취득원가	100억원
NAV	101억원 (▲1.0%)
목표수익률	운영배당 7.0%, 매각차익의 40%

* 공정가치평가기준 (412억원, 2021.12월) 대비 LTV



홍대 코리빙 복합시설 (이지스331호)

자산유형	코리빙
세대수	3,578세대
소재지	서울시 마포구 서교동
준공연도	2023년 3월 (현재 공사 진행중)
대지면적	3,622.10㎡ / 1,095.69평
임대면적	17,607.61㎡ / 5,326.30평
주요임차인	로컬스티치(84%), 네오밸류(3%)
임대율	87% (선 임대차 계약)
Caprate	4.66%
감정평가액	1,410억원 ('23.1월 기준)
차입금	900억원 (LTV: 63.8%)
리츠 지분율	30.0%
취득일	2021년 6월 22일
취득원가	90억원
NAV	118억원 (▲31.5%)
목표수익률	운영배당 6.0%, 매각차익의 30%

* 공정가치평가기준 (1,410억원, 2023.01월) 대비 LTV



Spring Creek Towers (이지스427호)

자산유형	Multifamily
세대수	5,881세대
소재지	Brooklyn, NY
준공연도	1975년 준공 (2018년 리모델링 완료)
대지면적	140acres / 약 17만평
임대면적	5,986,206sf / 약 17만평
주요임차인	개별 임차인 모집
임대율	99% ('22.6월말 기준)
Cap rate	4.98%
감정평가액	26,619억원 ('22.6월 기준)
차입금	12,119억원 (LTV: 45.5%)
리츠 지분율	2.97%
취득일	2022년 6월 30일
취득원가	402억원
NAV	468억원 (▲16.3%)
목표수익률	운영배당 5.1%, 매각차익의 100%
환헷지	원금 100% / 환율 1,168원 / 만기 '23.8월

* 현지가치평가기준 (\$2.2bn, 2022.06월) 대비 LTV



Illini Tower (이지스458호)

자산유형	Student Housing
세대수	207세대 / 725 Beds
소재지	Champaign, IL
준공연도	1967년 준공 (2018년 리모델링 완료)
대지면적	0.81acres / 992평
임대면적	227,233sf / 6,386평
주요임차인	개별 임차인 모집
임대율	93% ('22년 가을학기 기준)
Cap rate	5.30%
감정평가액	1,399억원 ('22.1월 기준)
차입금	892억원 (LTV: 61.1%)
리츠 지분율	99.98%
취득일	2022년 6월 30일
취득원가	594억원
NAV	569억원 (▼4.1%)
목표수익률	운영배당 6.4%, 매각차익의 100%
환헷지	원금 100% / 환율 1,249원 / 만기 '25.4월

* 현지가치평가기준 (\$112mm, 2022.01월) 대비 LTV



- New York에 위치한 Multifamily 이며, 연방정부(HUD) 및 지방정부(NYC)로 부터 주거비 지원 Voucher(Section 8/236) 발급 요건을 갖춘 사람이 임차하는 Affordable Housing(미국형 임대주택)

〈자산 개요〉

구분	내용
자산명	▪ Spring Creek Towers
주소	▪ 1255 Granville Payne Ave, Brooklyn, NY
권역	▪ East New York
준공연도	▪ 1975년 / 2018년 (리노베이션 완료)
대지면적	▪ 140 acres (약 17만평)
임대면적	▪ 5,986,206 sf (약 17만평)
세대 수	▪ 5,881세대 (Studio/1/2/3 Beds)

99%
전체 임대율
('22.9월 기준)

4.8%
임대료 상승률
(Sec.236 기준)

3.4%
담보대출 금리

5.7yr
잔여만기
('22.9월 기준)



Section 8

임차인은 시장임대료* 중
소득의 30%를 부담,
차액은 HUD에서 지원



Housing Preservation & Development

Section 236

임차인은 소득의 30% 또는
기본임대료* 중 높은 금액을
임대료로 지급

* 인근지역 시장 평균임대료

* 시장임대료 이하로 지방정부와 협의

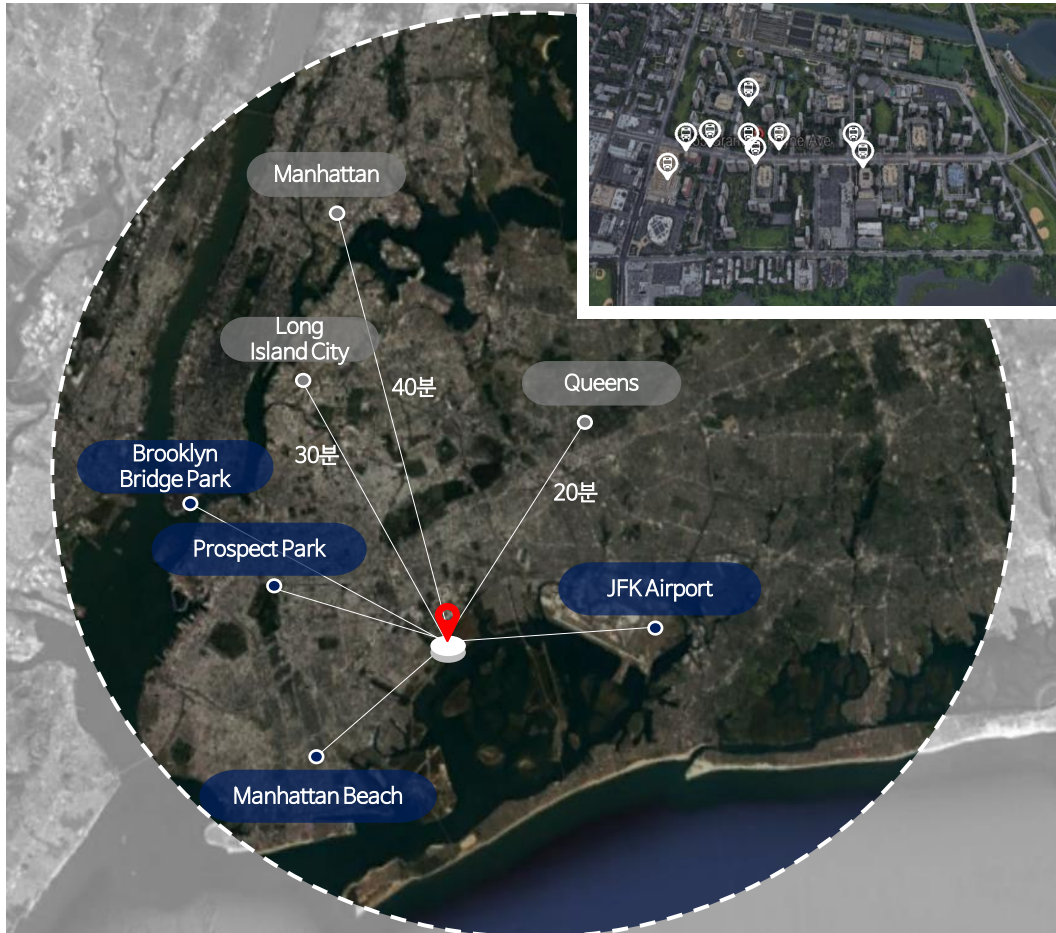
* 출처: Spring Creek Towers Investor Presentation

Spring Creek Towers

Brooklyn's Formost Apartment Complex



- 교통 인프라가 발달하여 도심 인근 지역으로 이동이 편리하며, 단지 내 교육/복지/녹지시설과 쇼핑센터, 스포츠센터 등 다양한 편의시설을 보유하여 쾌적한 주거환경 조성



〈교통 및 주변 인프라 현황〉

대중교통

- 본건 자산 단지 내 버스정류장 9개소 위치
- 맨하튼까지 약 1시간 소요

도로

- 맨하튼 (40분)
- 퀸즈 (20분)
- 롱아일랜드시티 (30분)

단지 주변

- JFK 공항 (9km)
- 대형 병원 (9km)
- 대형 쇼핑몰 (1.2km)

단지 내

- 교육 (학교, 방과후 시설)
- 쇼핑 (마트, 은행, 우체국 등)
- 운동 (수영장, 농구장 등)



- UIUC 학부 신입생은 24개의 학내 기숙사 (University Housing) 또는 13개 사립 인증 기숙사(Private Certified Housing)에 거주하여야 하며, 본 건물은 캠퍼스 내에 위치한 가장 큰 규모(725Beds)의 PCH

〈자산 개요〉

구분	내용
자산명	▪ Illini Tower
주소	▪ 409E Chalmers St, Champaign, IL
권역	▪ Champaign
준공연도	▪ 1967년 / 2018년 (리노베이션 완료)
대지면적	▪ 0.81 acres (약 991.58평)
임대면적	▪ 227,223 sf (약 6,386평)
수용인원	▪ 725명 (Studio/1/2/3/4 Beds)

93%
전체 임대율
(’22.9월 기준)

4.8%
임대료 상승률
(’22-’23 fall)

3.6%
담보대출 금리

4.5yr
잔여만기
(’22.9월 기준)

I ILLINOIS

‘Live on Campus’
Regulations

- 학부 신입생은 24개 UH 또는 13개 PCH 중 1곳에 의무적으로 거주
- 규모, 성별, 종교 등에 따라 다양한 Type의 PCH가 존재하며, 본건은 가장 많은 학생을 수용할 수 있음

* 출처: UIUC Homepage

Illini Tower



- 캠퍼스 내(On-Campus)에 위치한 기숙사로서 다수의 단과대학 및 도서관이 밀집되어 있는 Main Quad로부터 도보 5분 거리, Green St 및 Daniel St, Chalmers St 등 상업시설이 밀집되어 있는 지점과 인접하여 우수한 접근성을 보유



〈학내 접근성 및 편의시설〉

접근성

- 메인 쿼드로부터 5분 거리
- CVS, 대형마트, 우체국 등 도보 5~10분 거리에 위치

대중교통

- 100m 이내 버스정류장 5개소 위치
- 지하철역 500m 이내



Risk Notification

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(주)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 외에 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 공시되지 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 이자율 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 “이지스레지던스리츠”를 삼성증권이 주최하는 ‘2022 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.