

이지스자산운용(주) 준법감시인 심사필
제900-23-019호 (2023.11.01 ~ 2024.10.31)

INVESTOR RELATIONS

이지스레지던스리츠
IGIS ResidenceREIT

한국리츠협회 상장리츠투자간담회

14 / Nov / 2023

Disclaimer

- 본 IR 자료는 이지스자산운용 주식회사(“자산관리회사”)가 ‘주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사(이하 “이지스레지던스리츠”)’를 한국리츠협회가 주최하는 ‘2023 하반기 상장리츠투자간담회’ 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 ‘2023 하반기 상장리츠투자간담회’ 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 이용하여 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, 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 읽어 보시기 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

01

Investment Highlights

- ▶ 국내 유일 주거 상장리츠
- ▶ 투자 영역 확장 - 코리빙
- ▶ 투자 지역 확장 - 해외 선별 투자
- ▶ 사회적 가치를 창출하는 ESG 리츠



▶▶ 국내 유일 주거 상장리츠

“

이지스레지던스리츠는 임대주택, 코리빙, 기숙사 등 주거자산에 투자하는 국내 유일 Residential 섹터 리츠

AUM*의 70%는 한국과 미국 내 최대 규모 임대주택(더샵 부평 3,578세대, Spring Creek Towers 5,881세대)으로 구성

‘더샵 부평센트럴시티’



인천시 부평구

공공지원 민간임대주택

3,578 국내 최대 규모의 공공지원 민간임대주택

99% '22.5월 입주 개시 이후 안정적으로 임대율 99% 유지

87% 자산평가액 15,597억원('22.12월), 매입가 대비 87%↑

‘Spring Creek Towers’



Brooklyn, NY. U.S.

Affordable Housing

5,881 미국 최대 규모의 Affordable Housing

98% 과거 수년간 자연 공실률 수준(1~2%)의 임대율 유지

15% 자산평가액 \$2,126M('23.6월), 매입가 대비 15%↑

* '23.9월말 기준 투자자산별 기초자산 감정평가액에 당사 지분율을 반영하여 산출

** 상기 데이터는 현시점 기준 기사 및 보도자료를 참고하여 작성하였습니다.

*** 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

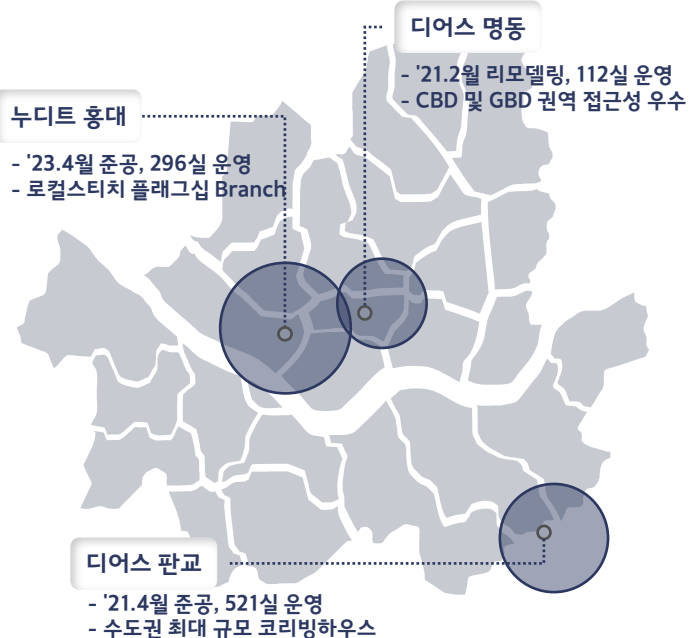
▶▶ 투자 영역 확장 - 코리빙

“

주거 문화 Trend 변화 및 월세 선호도 심화에 따라 높은 임차수요가 예상되는 코리빙 자산으로 투자영역 확장

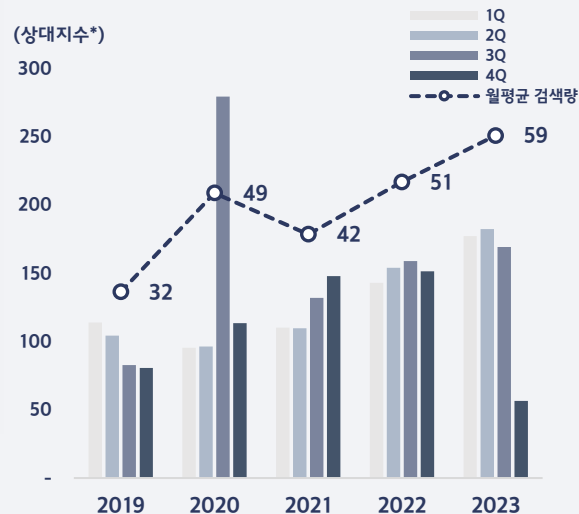
우수한 입지, 코리빙 특화 설계, Top-tier 오퍼레이터의 위탁운영 등 뛰어난 물리적 공간과 리빙 서비스를 제공하는 자산 편입

Co-living 당사 코리빙 자산



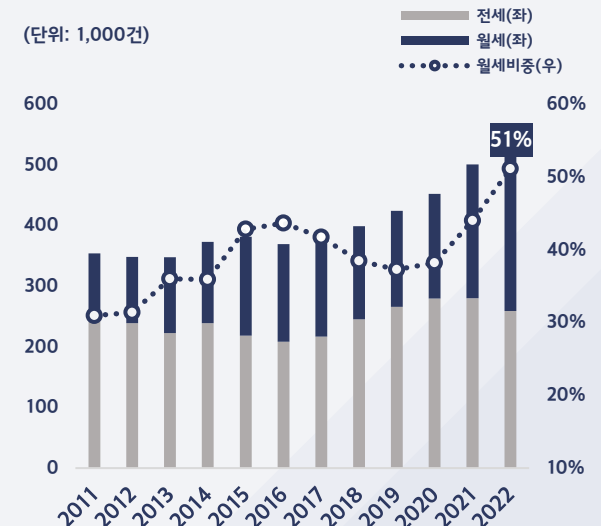
코리빙 관심도 증가
연관 검색어 조회수 연평균 **16.5%** 증가
(‘19~’23년 CAGR)

코리빙 검색어 조회수 추이*
(연관검색어: coliving, co-living, 코리빙, 코리빙하우스)



월세 선호도 심화
월세 비중 **31%**(‘11년) ⇒ **51%**(‘22년)

전월세 거래량 추이**
(서울지역 주택 전월세 거래량 및 월세비중)



* 출처: Naver Datalab; 검색기간(2019.1.1~2023.10.25) 일간 최대 검색량을 100(2020.08.31=100)으로 설정하여 산출한 지수

** 출처: 서울부동산정보광장

*** 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

▶ 투자 지역 확장 - 해외 선별 투자

“

상업용 부동산 중 안정적인 섹터로 취급 받는 미국 임대주택 및 기숙사로 투자 지역 확장

당사 보유 해외자산은 안정적인 임대수입 및 차입조건을 바탕으로, 매입 이후 자산가치 상승

‘Spring Creek Towers’

Multifamily

Brooklyn, NY

Occupancy

98%

Rent Growth

4.5%/yr

Appraisal

+14.6%

LTV

48.8%

Interest rate

3.4%/yr

Maturity

'28.06 (Loan) '28.08 (F/X)

Multifamily(Affordable Housing)

연방정부(HUD) 및 주정부(NYC)의 임대료 지원 프로그램 적용

Brooklyn, New York

미국 내 최대규모(5,881세대) 임대주택 우수한 도심 접근성 및 단지 내 인프라



‘Illini Tower’

Student Housing

Champaign, IL

Occupancy

98%

Rent Growth

4.4%/yr

Appraisal

+2.0%

LTV

63.7%

Interest rate

3.6%/yr

Maturity

'27.04 (Loan) '25.04 (F/X)

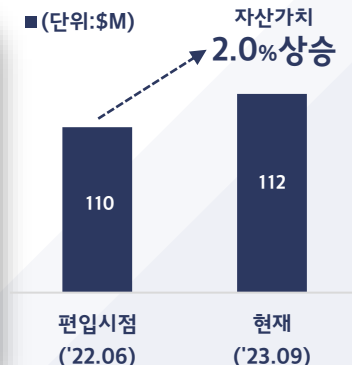
* Private Certified Housing (사립인증기숙사)

Student Housing(PCH)

주립·공립대학교 학생 수요증가와 신규 기숙사 공급부족으로 각광받는 Sub-Sector

UIUC, Illinois

UIUC는 Illinois Flagship 주립대로 학생수가 가장 빠르게 증가하는 학교 중 하나



* 현지 투자기금 기초자산 취득가, 감정평가액, 대출금액 기준 ('23.9월말 기준)

** 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장 하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

▶▶ 사회적 가치를 창출하는 ESG 리츠

“

주거비 부담을 최소화하고 주거 안정성이 보장되는 국내외 공공지원 임대주택 공급을 통해 주거 복지 실현

입주민 편의를 위한 공용공간과 커뮤니티 활동을 지원하는 코리빙 및 기숙사 공급을 통해 1~2인 청년가구의 주거 환경 개선



총 세대 수 **11,113개***

임대주택

9,459세대

공공의 지원을 통해
시세대비 저렴한 임대료로 공급

Co-living

929Beds

수도권 주요입지(홍대/명동/판교)
Co-living 929 가구 공급

기숙사

725Beds

UIUC 캠퍼스 내 725 beds 규모의
학생기숙사 공급

1st

상장 리츠 최초

S1

ESG채권등급

상장리츠 최초 사회적 채권 발행

“ESG인증평가 S1등급 획득”

(S1: Social Bond 최고등급)

Environment



녹색건축 인증

그린2등급 - 부평, 홍대
그린3등급 - 판교

Social



주거 환경 지원

취약계층 임대주택 공급
청년 주거환경 개선

Governance



ESG 내재화

‘이지스자산운용’의 ESG위원회 및
지속가능개발팀 운영 등
ESG 경영체계 구축

* '23.9월말 기준 당사 투자 기초자산 세대 수 합계

** 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장 하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.



02

Company Overview

▶ 회사 개요

▶ 회사 연혁

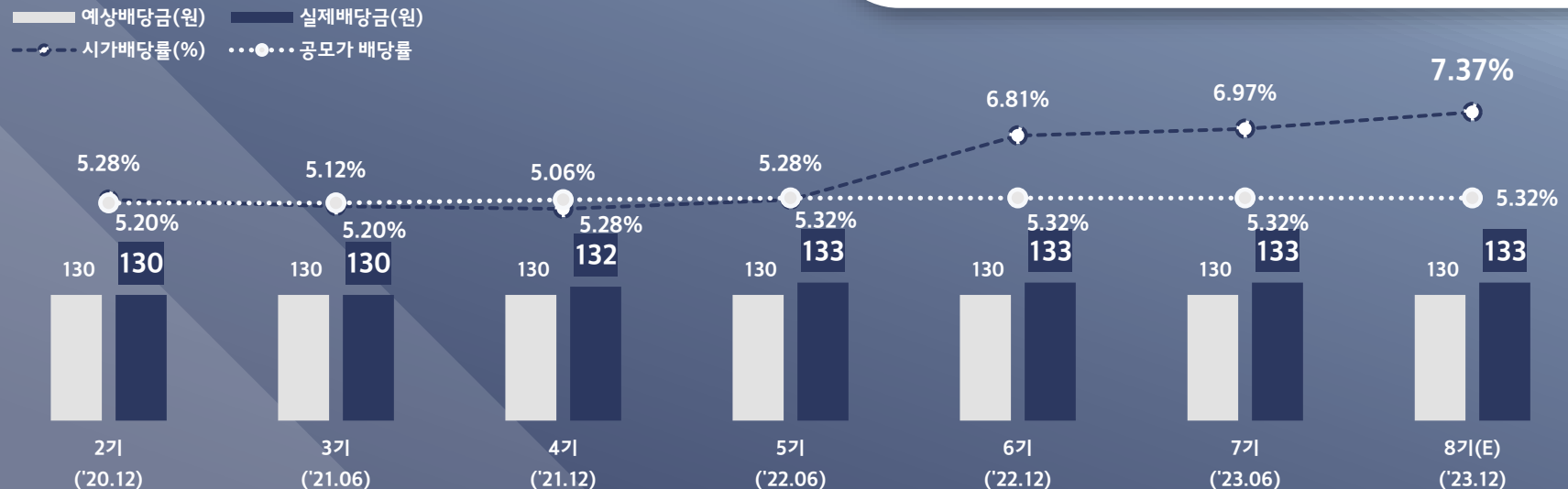
▶ 총자산 현황

▶ 회사 개요

“

이지스레지던스리츠는 자본금 284억원, 시가총액 1,024억원 규모의 주거 상장리츠입니다. 5기말 이후 주당 133원의 배당금을 유지 하고 있으며, 공모가 기준 연 5.32%, 시가 배당률 연 7.37%('23.9월말)*입니다.

주당 배당금 및 배당률 추이*



* 8기 시가 배당률은 '23년 9월말 종가 3,610원 기준으로 계산

** 과거의 운용실적이 미래의 수익율을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

회사 기본정보

'23.9월말 기준

회사명	(주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사
자산관리회사	이지스자산운용(주)
설립/상장	2020년 2월 3일 / 2020년 8월 5일
회계기간	매 6개월 (결산기: 6월말, 12월말)
주주구성	기관/법인: 55.9%, 개인: 44.1%
발행 주식수	28,358,617주

”

▶ 회사 연혁



이지스레지던스리츠는 ‘더샵 부평’을 기초자산으로 상장 후 신규 주거자산 편입을 통해 섹터 및 지역을 확장하고 있으며, 포트폴리오에는 총 **6개** 주거자산(국내4/해외2)과 **3가지** 세부섹터(임대주택/코리빙/기숙사)로 구성되어 있습니다.



더샵 부평(3,578세대)
공공지원 민간임대주택
'22.5월 준공



누디트 홍대 (296실)
코리빙
'23.4월 준공



디어스 명동(112실)
코리빙
'21.2월 리모델링



디어스 판교(521세대)
코리빙
'21.4월 준공

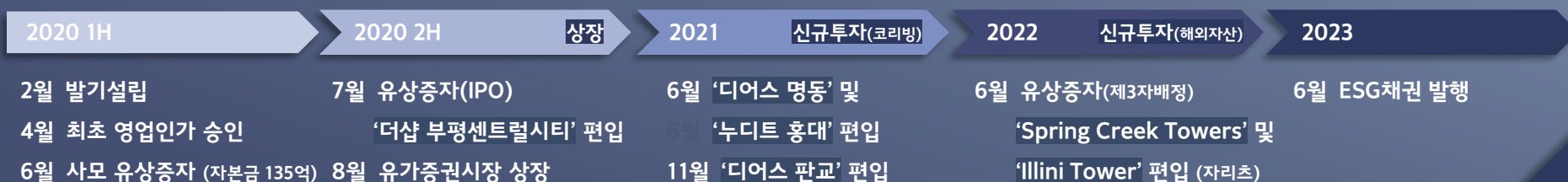


SCTs (5,881세대)
Affordable Housing
'18년 리모델링



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

Company History



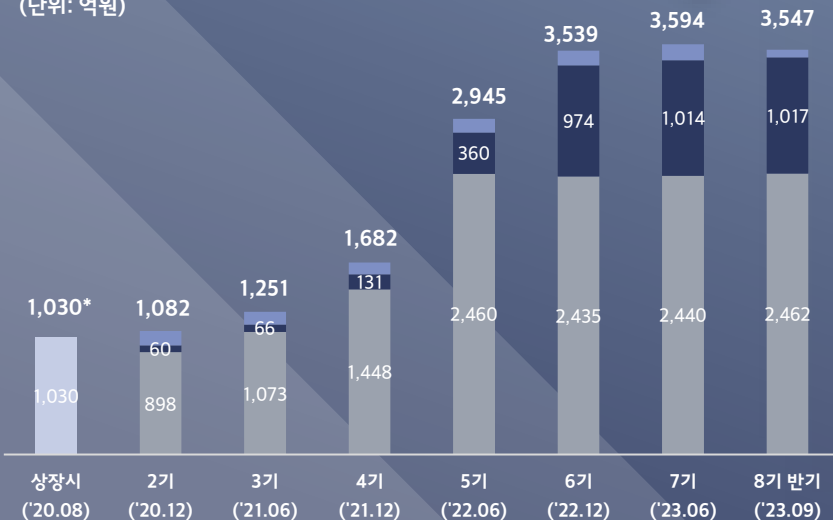
▶▶ 총자산 현황



'23년 9월말 연결기준 당사의 총자산은 3,547억원으로
상장 대비 3.4x 증가했으며, 취득원가 대비 41% 상승한
평가이익 1,017억원을 포함합니다.

총자산 현황(연결기준)

■ 취득원가 ■ 평가이익 ■ 기타 유동자산
(단위: 억원)



3,547 억원
'23.9월말 기준 총자산



+41.3%

취득원가 대비 장부가액 상승률

투자자산별 취득원가 및 평가이익 현황

('23.9월말 기준)

기초자산	보유 Vehicle	취득원가 (억원)	평가이익 (억원)	장부가액 (억원)	상승률 (%)
부평	151호 1종	630	39	669	+6%
	151호 3종	195	842	1,037	+432%
	166호 a종	73	1	74	+2%
홍대	331호 1종	90	62	152	+69%
명동	333호 1종	100	1	101	+1%
판교	200호	5	3	8	+50%
	411호	370	42	412	+11%
SCTs	427호	423	41	464	+10%
Illini	458호	569	-17	552	-3%
기타	97호/25호	6	3	9	+42%
합계		2,462 (70.1%)	1,017 (29.9%)	3,478 (100%)	+41%

* 상장 시 총자산은 당시 총 자본조달금액; 피투자펀드의 부채액 미포함

** 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장 하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

03

Asset Management

- ▶ AUM 현황
- ▶ 차입금 현황
- ▶ NAV 현황
- ▶ 투자자산 임대차 현황



AUM 현황

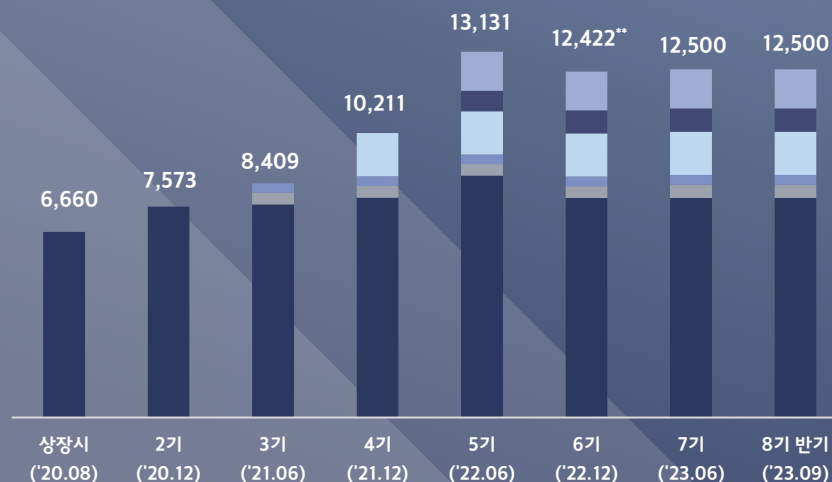


당사 투자 지분율을 반영한 투자자산 포트폴리오 AUM 합계는
12,500억원으로 상장시점 대비 1.9x 증가하였으며,
투자자산의 평가가치는 매입가 대비 59.5% 상승하였습니다.

투자자산별 AUM 현황*

12,500억원
'23.9월말 기준 AUM

■ 부평 ■ 홍대 ■ 명동 ■ 판교 ■ SCTs ■ IT
(단위: 억원)



* 투자자산별 기초자산 감정평가액에 당사 지분율을 반영하여 산출

** '22.12월말 주택가격 하락세를 선 반영하여 '더샵부평'의 평가액을 약 9% 하향 조정 (평당 1,706만원 → 1,548만원)

*** 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장 하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.



+59.5%

평균 부동산 가치 상승률**

투자자산별 부동산 시가 현황

(단위: 억원/\$M)

부평 87%↑

매입가 ('20.07)
평가액 ('22.12)
8,362
15,597

판교 19%↑

매입가 ('21.11)
평가액 ('21.04)
1,468
1,751

홍대 35%↑

매입가 ('21.06)
평가액 ('23.03)
1,200
1,620

명동 1%↑

매입가 ('21.06)
평가액 ('22.12)
410
414

SCTs 15%↑

매입가 ('22.06)
평가액 ('23.06)
\$1,855M
\$2,126M

Illini 2%↑

매입가 ('22.06)
평가액 ('23.05)
\$110M
\$112M

* 평가가치는 작성일 기준 투자자산별 최신 감정평가액

** 자산가치 평균상승률은 당사 지분을 고려한 투자자산별 AUM 가중 평균하여 산출

▶▶ 차입금 현황

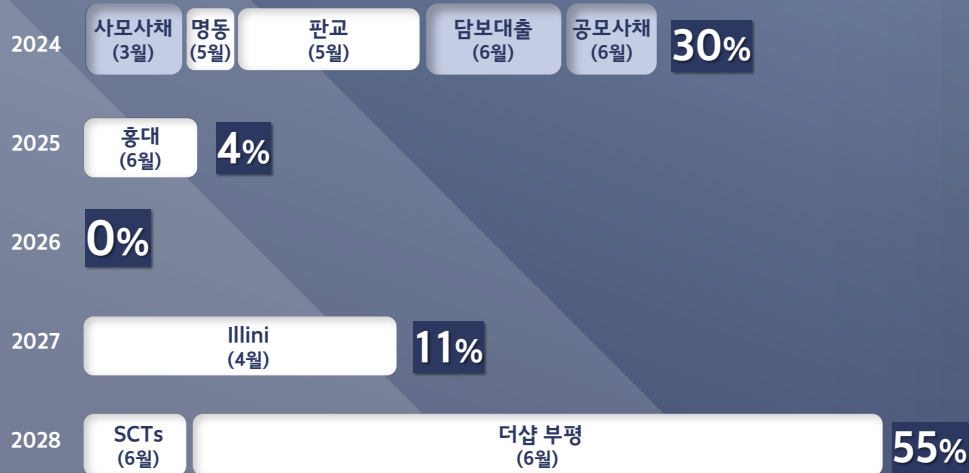
“

당사 투자 지분율을 반영한 투자자산 포트폴리오 차입금은 총 7,945억원으로 LTV 63.6%, 평균금리 3.3%이며, 차입만기는 '24년 30%, '25년 4%, '27년 이후 66%로 분산되어 있습니다.

투자자산별 차입금 만기현황*

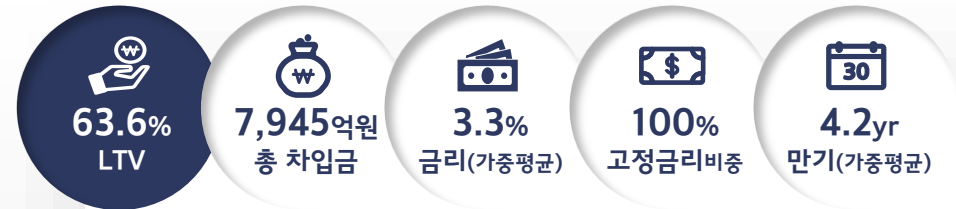
차입비용/이자비용 절감을 위한
ESG채권 발행 등
조달금리 경쟁력 강화**

('23.9월말 기준)



* 투자자산별 차입금 및 비중을 당사 지분율 고려한 투자자산별 AUM 가중 평균하여 산출

** 상기 내용은 확정적이지 않으며, 관련 법규 및 규정, 사업진행 경과 등에 따라 변경될 수 있으며, 투자구조, 투자금액, 대상, 일정 등은 향후 변경될 수 있습니다.



이지스레지던스리츠 차입현황 ('23.9월말 기준)

	담보대출	공모사채	사모사채
차입금리	연 6.90%	연 6.30%	연 6.50%
차입만기	'24.6월	'24.6월	'24.3월
차입금(억원)	600	100	460
종류	담보대출	1회차(무보증)	2회차(무보증)
비고	보유 증권 담보	ESG채권	ESG채권

투자자산별 차입현황 ('23.9월말 기준)

	부평	홍대	명동	판교	SCTs	Illini
차입금리*	연 2.10%	연 5.54%	연 3.36%	연 3.10%	연 3.39%	연 3.60%
차입만기*	'28.6월	'25.6월	'24.5월	'24.5월	'28.6월	'27.4월
차입금(억원)	7,811**	1,020	290	1,118	13,810***	892***
감정평가액(억원)	15,597	1,620	414	1,751	28,302***	1,399***
LTV	50.1%	63.0%	70.1%	63.8%	48.8%	63.7%

* 투자자산별 차입금리 및 잔여만기는 대출별 차입금액 가중평균하여 산출

** '더샵 부평' 자산 차입금은 보증금 포함 및 현금 제외된 금액

*** SCTs '23.8월 roll-over 환율 1,331원/달러, Illini 최초매입 당시 환율 1,249원/달러 적용

▶ NAV 현황

“

당사 투자자산 포트폴리오 NAV는 약 2,433억원으로 '23.9월말 주가 기준 P/NAV는 0.42 수준입니다.

‘P/NAV=1’ 수준까지 138%의 상승여력이 존재합니다.

”

투자자산별 순자산가치 현황

(‘23.9월말 기준)

순자산가치 (NAV)

2,433억원
(주당 NAV: 8,578원)

시가총액 (Price)

1,024억원
(‘23.9월말 기준)

P/NAV

0.42
(P/NAV=1까지 +138%)

	부평	홍대	명동	판교	SCTs	Illini	합계
보유 Vehicle	151호	331호	333호	200호	427호	458호	-
AUM(억원) (평가기준일)	15,597 (‘22.12)	1,620 (‘23.03)	414 (‘22.12)	1,751 (‘21.04)	28,302 (‘23.06)	1,399 (‘23.05)	49,083
Loan(억원)	7,811	1,020	290	1,118	13,810	892	26,101
당사 지분율	50.5%	30.0%	83.3%	88.6%	2.97%	99.9%	-
취득원가(억원)	898	90	100	375	423	571	1,274(당사차입금 차감)
NAV(억원)	1,781	152	101	419	464	552	2,433(현금, 차입금 반영)
상승률(취득원가 대비)	+98.3%	+68.5%	+1.4%	+11.8%	+9.7%	-3.0%	+90.9%
NAV 비중	51.3%	4.4%	2.9%	12.1%	13.4%	15.9%	100%

* NAV는 수익증권별 취득원가에 평가이익을 합산한 금액임

** 발행주식수: 28,358,617주; '23.09.30 기준 종가 3,610원으로 산출

*** SCTs '23.8월 roll-over 환율 1,331원/달러, Illini 최초매입 당시 환율 1,249원/달러 적용

▶▶ 투자자산 임대차 현황



당사 투자자산별 AUM 가중평균 임대율은 98%이며,
임대주택인 ‘더샵 부평’과 ‘SCTs’는 안정적으로 98~99% 유지,
코리빙/기숙사 자산은 96% 이상의 임대율을 유지하고 있습니다.

투자자산별 임대율 현황

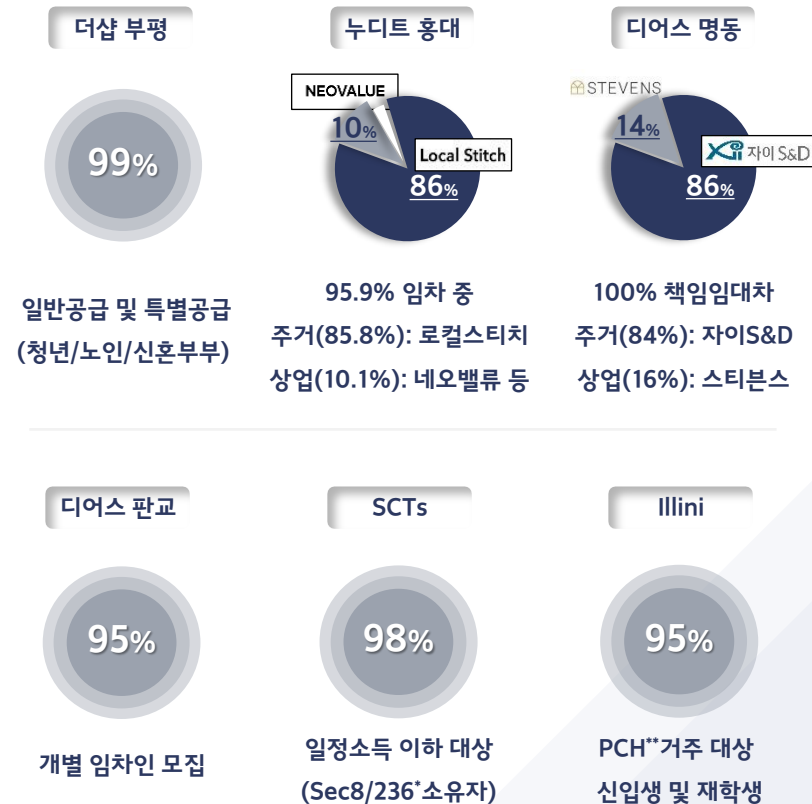
(‘23.9월말 기준)

부평	개별 임차 모집	99%
홍대	책임임대차 계약	96%
명동	책임임대차 계약	100%
판교	개별 임차 모집	95%
SCTs	개별 임차 모집	98%
Illini	개별 임차 모집	95%



98%
Occupancy*

투자자산별 임대차 상세



* 평균임대율은 당사 지분을 고려한 투자자산별 AUM 가중 평균하여 산출

** 과거의 운영실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

* Sec8/236: HUD(연방정부) 및 NYC(지방정부)로부터 임대료 지원을 받는 Voucher Program

** UIUC 학부 신입생은 UH(University Housing) 또는 PCH(Private Certified Housing)에서 1년간 거주 의무 부여



04

Growth Strategy

- ▶ 포트폴리오 확장
- ▶ 수익성 개선
- ▶ 자본순환 및 재투자

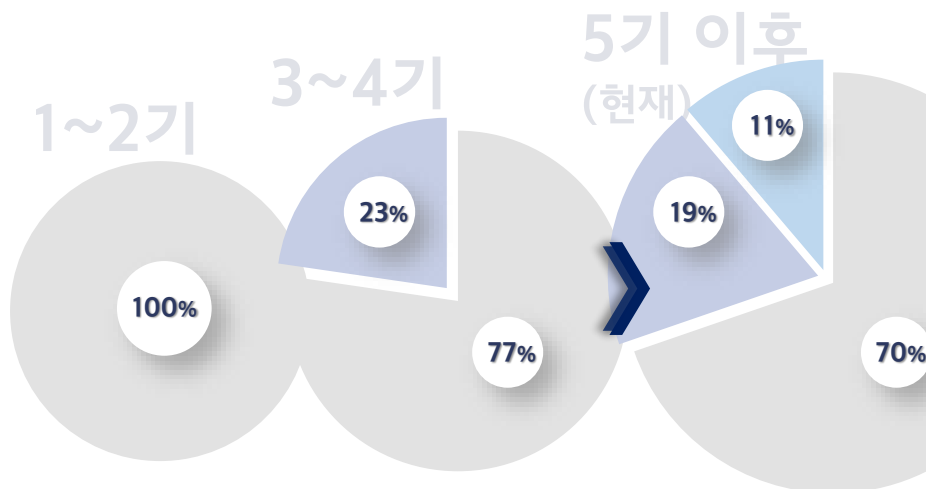
▶ 포트폴리오 확장

“

당사의 **Traditional** 주거자산(임대주택)과 **Alternative** 주거자산(코리빙, 기숙사 등) 투자비중은 현재 **7:3** 수준이며, 향후에도 목표 비중인 **7:3** 수준을 유지하며 포트폴리오를 확대할 계획입니다.

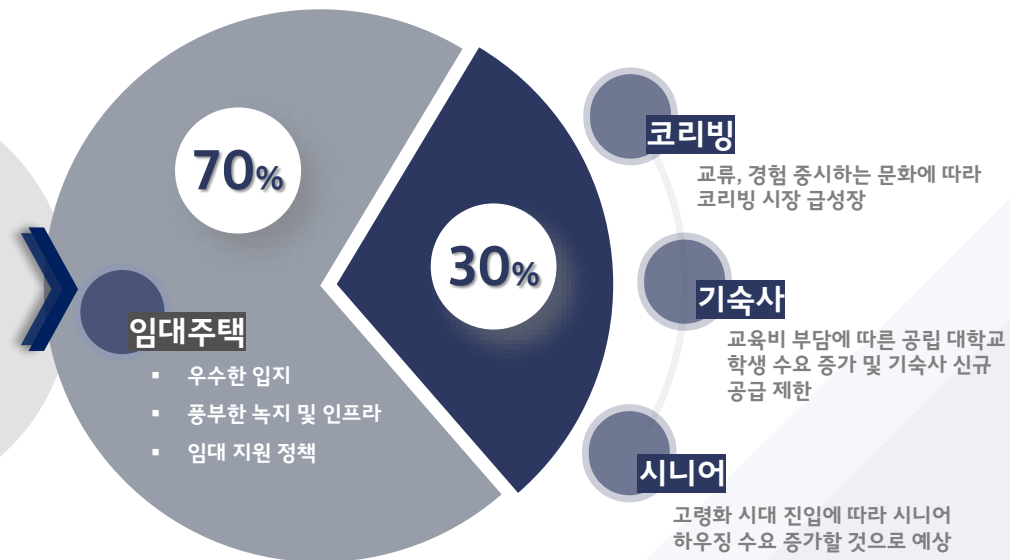
Current Portfolio*

■ 임대주택 ■ 코리빙 ■ 기숙사



Target Portfolio

■ Traditional Residence ■ Alternative Residence



* 포트폴리오 섹터별 자산비중은 당사 투자자산별 지분을 반영한 AUM 기준

** 상기 내용은 확정성이 아니며, 국내외 관련 법령 및 지침, 가정사항, 시장상황 및 사업진행 경과 등 제반 여건에 따라 투자구조, 계획, 금액, 대상, 일정 등이 변경될 수 있습니다.

04. Growth Strategy

수익성 개선



Traditional 주거자산의 우수한 펀더멘털을 기반으로 안정적인 현금흐름을 창출하고, 성장 잠재력이 높은 **Alternative** 주거자산 편입을 통해 전체 포트폴리오 수익성을 향상시키고자 합니다.

Target Return

최초 상장 시 당사 목표 수익률 연 5.2%였으며, Alternative 자산(코리빙 및 기숙사) 추가 편입을 통해, 현재 투자자산 포트폴리오의 수익률은 연 5.6%로 향상되었습니다.

Traditional only (상장 당시)

연 5.2%*

부평 단일자산
목표 배당률

+Alternative ('23.9월말 현재)

연 5.6%*

6개 투자자산 전체
평균 목표 배당률

* 상기 내용은 확정된 사항은 아니며, 국내외 관련 법령 및 지침, 가정사항, 시장상황 및 사업진행 경과 등 제반 여건에 따라 투자구조, 계획, 금액, 대상, 일정 등이 변경될 수 있습니다.

Traditional 주거자산

‘더샵 부평센트럴시티’, ‘Spring Creek Towers’

70%

Occupancy**

99%

Target Return*

연 5.2%

Rent Growth**

연 1.6% 상승

AUM

8,720억원

Appraisal

+80%

30%

Alternative 주거자산

‘누디트 홍대’, ‘디어스 명동’, ‘디어스 판교’, ‘Illini Tower’

Occupancy**

97%

Target Return*

연 6.1%

Rent Growth**

연 3.5% 상승

AUM

3,780억원

Appraisal

+13%

* 평균 목표배당률은 자산 별 취득원가 가중평균 하여 계산.

매각차익을 제외한 U/W 기준이며, 목표 배당 수익률이므로 실제 운용에 따라 변동될 수 있음

** 평균 임대율 및 임대료 상승률은 당사 지분을 감안한 자산 별 AUM 가중평균 하여 계산

04. Growth Strategy

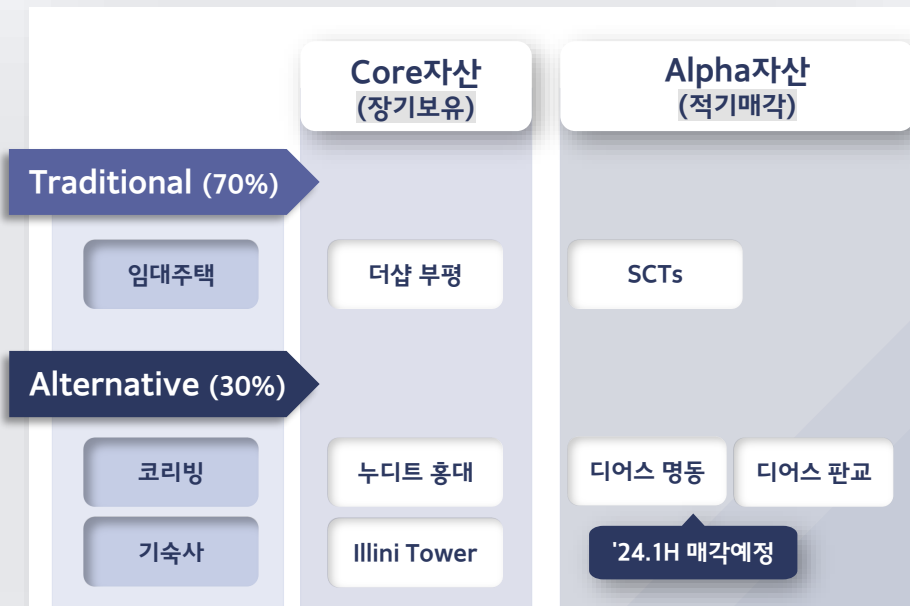
자본순환 및 재투자



당사는 ‘매입-운영-매각’ 자본 순환 사이클을 통해 주주가치를 제고할 계획입니다.

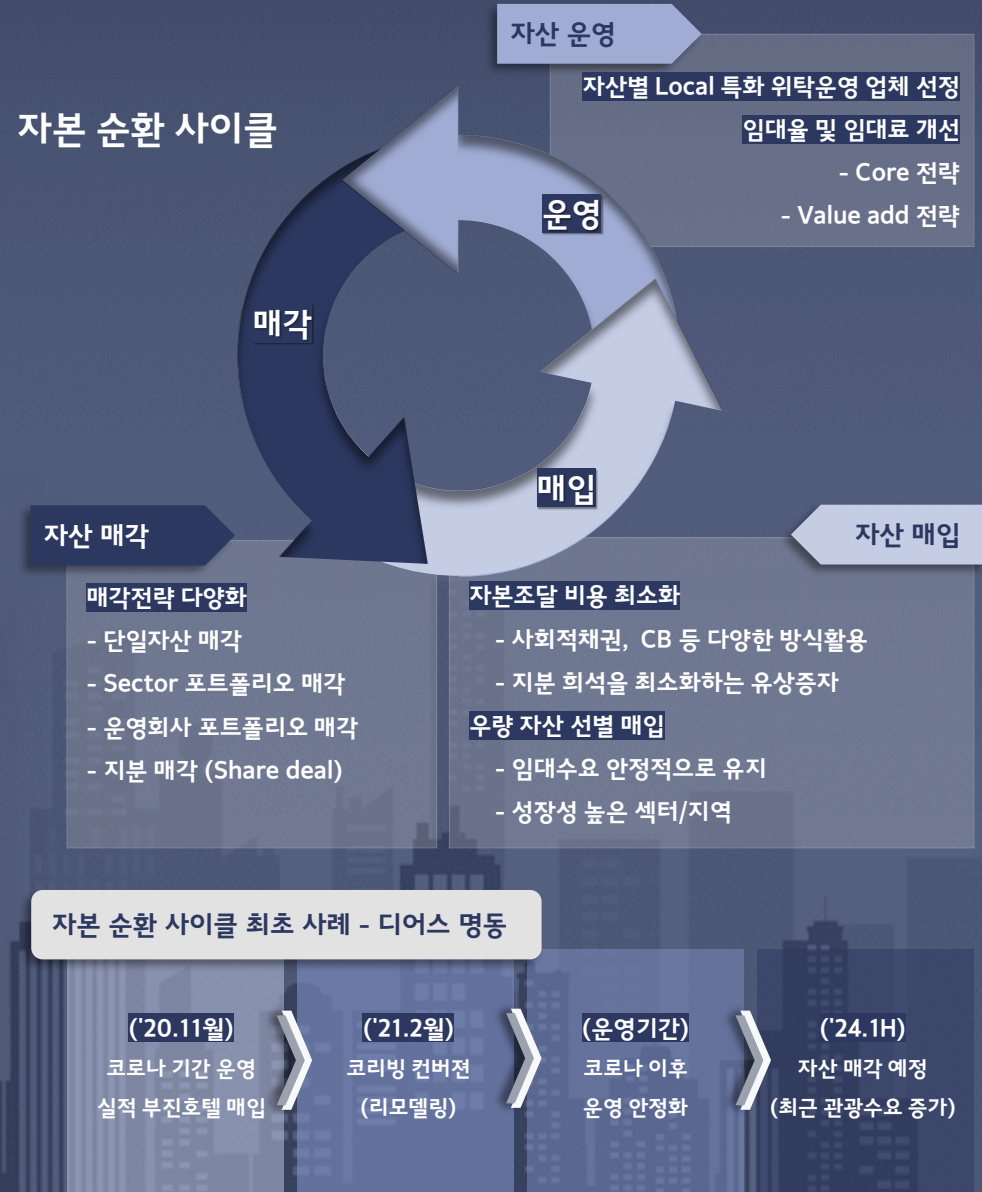
Core 자산은 장기보유를 원칙으로 하고,
Alpha 자산은 시장환경에 따라 적기 매각할 예정입니다.

자산별 보유전략



* 상기 내용은 확정성이 아니며, 국내외 관련 법령 및 지침, 가정사항, 시장상황 및 사업진행 경과 등 제반 여건에 따라 투자구조, 계획, 금액, 대상, 일정 등이 변경될 수 있습니다.

자본 순환 사이클



05

Additional Information

- ▶ Key Numbers
- ▶ Properties Details
- ▶ Target Return
- ▶ Rent Growth



▶▶ Key Numbers

시가총액
1,024억원
(2023.09.30기준)

신용등급
A- / Stable
(2023.6월, NICE/한기평)

Residential 섹터
1 of 23
(주거자산 특화 상장리츠)

투자자산 수
6개
(국내 4개/해외 2개)

투자 섹터
3개
(임대주택, 코리빙, 기숙사)

보유 세대 수
11,113개
(기초자산 세대 수 합계)

총 자산규모(AUM)
1조 2,500억원
(2023.09.30기준)

LTV
63.6%
(2023.09.30기준)

P/NAV
0.42
(2023.09.30기준)

▶ Properties Details

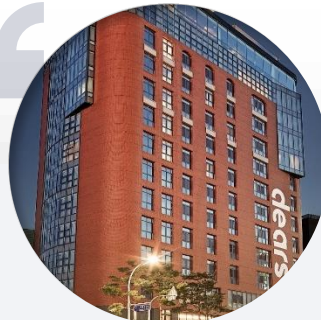


더샵 부평센트럴시티

공공지원 민간임대주택

인천시 부평구

연면적	333,063.74㎡ 100,751.78평
건축/세대규모	B2~29F, 28개동 / 3,578세대
준공시기	2022.05.02
투자시점	2020.07.13
지분율	50.52%
운영배당률	1층 연 5.5%; 3층 잔여배당
차익분배율	매각차익의 15.5%
자산평가액	1,559,657백만원
평가기준일	2022.12.31
자산매입가	836,237백만원
가치상승률	86.51%↑
LTV	50.08%



디어스 명동

코리빙

서울시 중구

연면적	5,464.26㎡ 1629.94평
건축/세대규모	B2~14F / 112실
준공시기	'18.04 (리모델링 '21.02 완료)
투자시점	2021.06.22
지분율	83.33%
운영배당률	연 7.0% 누적적 우선배당
차익분배율	매각차익의 40.0%
자산평가액	41,400백만원
평가기준일	2022.12.31
자산매입가	41,000백만원
가치상승률	0.98%↑
LTV	70.05%



누디트 홍대

코리빙

서울시 마포구

연면적	17,607.61㎡ 5,326.30평
건축/세대규모	B3~7F / 296실
준공시기	2023.04.21
투자시점	2021.06.22
지분율	30.00%
운영배당률	연 6.0% 누적적 우선배당
차익분배율	매각차익의 30.0%
자산평가액	162,000백만원
평가기준일	2023.03.30
자산매입가	120,000백만원
가치상승률	35.00%↑
LTV	62.96%

▶▶ Properties Details



디어스 판교

코리빙

성남시 수정구

연면적	(전체) 99,926㎡ / 30,228평 (오피스텔) 39,904㎡ / 12,071평
건축/세대규모	B6~10F(오피스텔 4~10F) / 521세대
준공시기	2021.04
투자시점	2021.11.30
지분율	88.56%
운영배당률	목표배당률 연 5.4%
차익분배율	매각차익의 100%
자산평가액	175,129백만원
평가기준일	2021.04.13
자산매입가	146,800백만원
가치상승률	19.30%↑
LTV	63.84%



Spring Creek Towers

Affordable Housing

Brooklyn, NY, U.S.

연면적	56,986,20sf 약 17만평
건축/세대규모	46개 동 / 5,881세대
준공시기	1975년 (2018년 리모델링 완료)
투자시점	2022.06.30
지분율	2.97%
운영배당률	목표배당률 연 5.1%
차익분배율	매각차익의 100%
자산평가액	\$2,126,400,000
평가기준일	2023.06.30
자산매입가	\$1,855,000,000
가치상승률	14.63%↑
LTV	48.79%



Illini Tower

Student Housing

Champaign, IL, U.S.

연면적	227,223sf 약 6,386평
건축/세대규모	207 Units / 725 Beds
준공시기	1967년 (2018년 리모델링 완료)
투자시점	2022.06.30
지분율	99.98%
운영배당률	목표배당률 연 6.4%
차익분배율	매각차익의 100%
자산평가액	\$112,000,000
평가기준일	2023.05.01
자산매입가	\$109,825,000
가치상승률	1.98%↑
LTV	63.74%

▶ Target Return

투자자산별 투자구조 및 목표수익률 현황
(‘23.9월말 기준)

기초자산	투자증권	지분율	투자시점	취득원가	목표배당률	비고
더샵 부평센트럴시티	이지스 151호 (166호 포함)	50.5%	2020.07	898억원	연 5.2%	우선주 703억원 보통주 195억원
누디트 홍대	이지스 331호	30.0%	2021.06	90억원	연 6.0%	우선주
디어스 명동	이지스 333호	83.3%	2021.06	100억원	연 7.0%	우선주
디어스 판교	이지스 200호 (411호 포함)	88.6%	2021.11	375억원	연 5.4%	보통주
Spring Creek Towers	이지스427호	2.97%	2022.06	423억원	연 5.1%	보통주
Illini Tower	이지스458호	99.9%	2022.06	569억원	연 6.4%	보통주

* 매각차익을 제외한 U/W 기준이며, 목표 배당 수익률이므로 실제 운용에 따라 변동될 수 있음

** 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장 하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

Rent Growth

투자자산별 임대료 상승률 현황 (‘23.9월말 기준)

인상방법	투자자산		법/계약상 규정	투자시점 가정	실제상승률	상승주기
물가 및 시장임대료 연동	더샵 부평센트럴시티		Min(주거비 물가지수 상승률, 5%)	연 1.5% 상승	'24년 예정 (2년전比 5.2%↑*)	매 2년
	디어스 판교			연 1.5% 상승	'23년 3.5%	매 1년
	Spring Creek Towers	Sec8	운영비 상승률 반영	연 2.5% 상승 (Blended)	'23년 2.3% 상승 ('24년 6.1% 예정)	매 1년
			시장임대료 상승률 반영		'26년 예정 ('21년比 34%↑**)	매 5년
		Sec236	기본임대료 조정		'23년 2.0% 상승	매 1년
	Illini Tower		주변시세 수준 반영	연 3.5% 상승	'23년 4.4% 상승	매 1년
책임임대차/매출연동	누디트 홍대		연 2.0% 상승	연 2.0% 상승	'24년 예정	매 1년
	디어스 명동		연 2.0% 상승	연 2.0% 상승	'23년 2.0% 상승	매 1년

* '23.9월 기준 해당지역 주거비 물가지수 상승률 (출처: 국토교통부)

** Kings County, NY 지역 Two-Bedroom 기준 Fair Market Rent (출처: HUD)

*** 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장 하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

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 투자 손실에 책임을 지지 않습니다.
계약불이행/소송 위험	본 리츠가 투자하는 사업을 진행하는 과정에서 리츠 또는 시행법인인 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 환급성에 제약이 생길 수 있습니다.
ESG 관련 위험	이지스자산운용(株)은 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 국내의 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 국내의 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 “이지스리저던스리츠”를 한국리츠협회가 주최하는 ‘2023 하반기 상장리츠투자간담회’ 행사에서 소개하기 위해 작성된 것으로서, 본 IR 자료 이용자의 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것이 아닙니다. 따라서 이러한 목적 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안됩니다.



INVESTOR RELATIONS
이지스레지던스리츠
IGIS ResidenceREIT



PHONE & EMAIL

Tel 1544-7373

help_igisresireit@igisam.com



ADDRESS

서울 특별시 영등포구 여의공원로 115

(여의도동 10번지) 세우빌딩 14층

CONTACT US