

이지스자산운용(주) 준법감시인 심사필
제900-24-030호 (2024.06.19 ~ 2025.06.18)

INVESTOR RELATIONS

이지스레지던스리츠
IGIS ResidenceREIT

금융투자협회 상장리츠 인베스터 데이 IR
2024년 6월 20일

Disclaimer

- 본 IR 자료는 이지스자산운용 주식회사(“자산관리회사”)가 ‘주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사(이하 “이지스레지던스리츠”)’를 한국금융투자협회가 주최하는 ‘상장리츠 인베스터 데이’ 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 한국금융투자협회가 주최하는 ‘상장리츠 인베스터 데이’ 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 등 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

Table of Contents

01

02

Investment Highlights

REITs Overview

03

Portfolio Overview

04

Operation Plan

05

Investment Strategy

01

Investment Highlights

- ▶ 국내 유일 주거섹터 상장리츠
- ▶ 투자 영역 확장 - 코리빙
- ▶ 투자 영역 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

국내 임대주택 더샵 부평센트럴시티



인천시 부평구

공공지원 민간임대주택

3,578 국내 최대 규모의 공공지원 민간임대주택

99% '22.5월 입주 개시 이후 안정적으로 임대율 99% 유지

98% 자산평가액 16,586억원('23.12월), 매입가 대비 98%↑

미국 임대주택 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

9% 자산평가액 \$2,019M('24.3월), 매입가 대비 9%↑

*작성일 기준 투자자산별 최신 평가액에 당사 지분율을 반영하여 산출

**작성일 기준 기사 및 보도자료를 참고하여 작성하였음

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

01. Investment Highlights

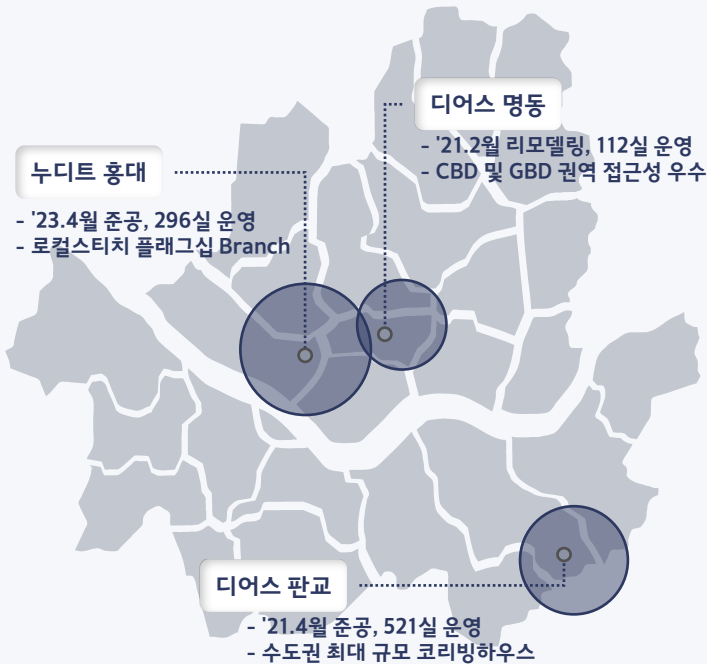
▶▶ 투자 영역 확장 - 코리빙

“

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



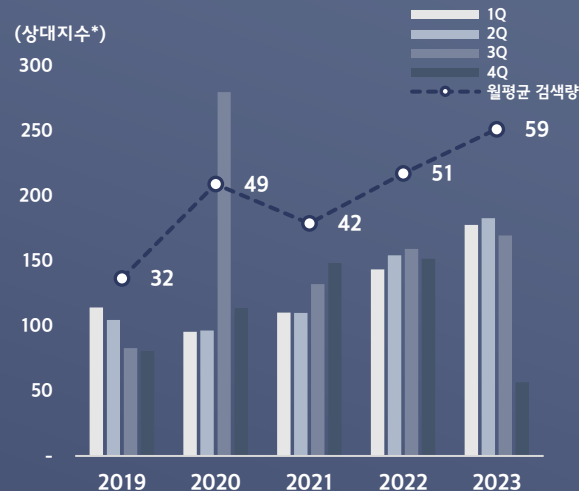
* 출처: Naver Datalab; 검색기간(2019 ~ 2023) 일간 최대 검색량을 100(2020.08.31=100)으로 설정하여 산출한 지수

** 출처: 서울부동산정보광장

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

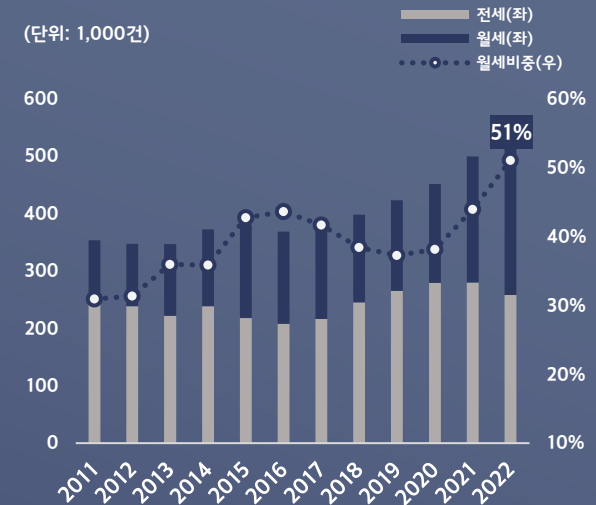
코리빙 관심도 증가
연관 검색어 조회수 연평균 **16.5%** 증가
(‘19~’23년 CAGR)

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)



▶▶ 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

Multifamily Spring Creek Towers

Multifamily

Brooklyn, NY

Occupancy

99%

Rent Growth

4.5%/yr

Appraisal

+9%

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

Student Housing Illini Tower

Student Housing

Champaign, IL

Occupancy

95%

Rent Growth

4.4%/yr

Appraisal

+2%

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

* 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

Co-living

당사 보유자산 세대 수



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

* 작성일 기준 당사 투자 기초자산 세대 수 합계
** 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장 하는 것은 아니며,
미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

Environment



녹색건축 인증

그린2등급 - 부평, 홍대
그린3등급 - 판교

Social



주거 환경 지원

취약계층 임대주택 공급
청년 주거환경 개선

Governance



ESG 내재화

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

1st

상장 리츠 최초

S1

ESG채권등급

상장리츠 최초 사회적 채권 발행

“ESG인증평가 S1등급 획득”

(S1: Social Bond 최고등급)



02

REITs Overview

▶ 리츠 연혁

▶ 리츠 총자산현황

▶ 리츠 배당현황

▶ 리츠 연혁

“

이지스레지던스리츠는 ‘더샵 부평’을 기초자산으로 상장한 후 지역 및 세부 섹터로 자산군을 확장해 왔으며,
현재 포트폴리오는 **Traditional** 자산(임대주택) 및 **Alternative** 자산(코리빙,기숙사)으로 구성되어 있습니다.

“더샵 부평센트럴시티”



임대주택 (3,578세대)
'22.5월 준공

“누디트 홍대”



코리빙 (296실)
'23.4월 준공

“디어스 명동”



코리빙 (112실)
'21년 리모델링

“디어스 판교”



코리빙 (521세대)
'21.4월 준공

“뉴욕 Spring Creeks”



임대주택 (5,881세대)
'18년 리모델링

“UIUC Illini Tower”



기숙사 (725 Beds)
'18년 리모델링

Company History

2020	2021	2022	2023	2024
2월 발기설립	6월 ‘누디트 홍대’ 편입	6월 유상증자(제3자배정)	5월 신용등급 획득(A-/Stable)	3월 ESG채권 발행
4월 최초 영업인가 승인	6월 ‘디어스 명동’ 편입	6월 ‘뉴욕 Spring Creeks’ 편입	6월 ESG채권 발행	6월 ESG채권 발행
7월 ‘더샵 부평’ 편입	11월 ‘디어스 판교’ 편입	6월 ‘UIUC Illini Tower’ 편입		
8월 유가증권시장 상장				

리츠 총자산현황

“

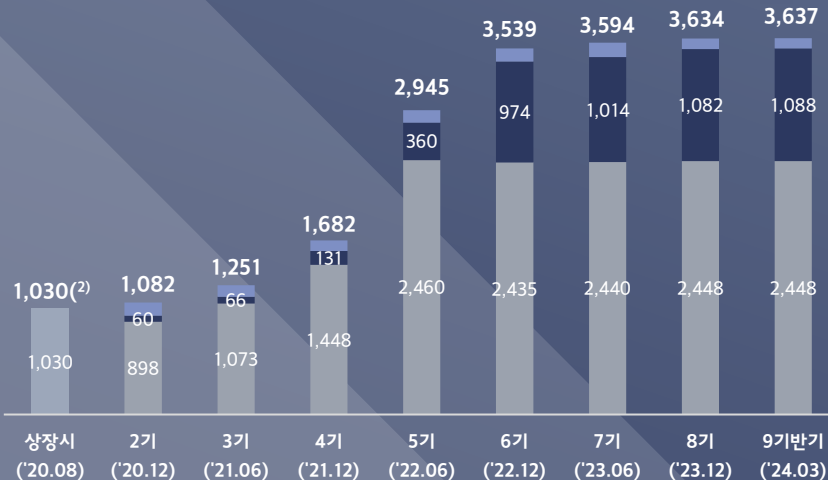
이지스레지던스리츠는 국내 유일의 주거 상장리츠로서
국내외 주거용 부동산 투자를 통해 외형을 확장하고 있습니다.

'20.8월 상장 이후 현재까지 총자산은 3.5배 증가하였고,
투자자산 장부가액은 취득원가 대비 1.4배 상승하였습니다.

Assets 리츠 총자산 추이(1)

■ 취득원가(억원) ■ 평가이익(억원) ■ 기타 유동자산(억원)

(1) 당사 투자펀드의 부채액은 총자산에 미포함
(2) 상장 당시 총 자본조달금액



상장시점 대비 총자산 상승
3.5배

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



1.4배

취득원가 대비 장부가액 상승

Details 투자자산 현황(3)

(3) 하기 평가이익 및 장부가액은 모두
9기반기('24.03) 연결 재무제표 기준

기초자산	보유 Vehicle	취득원가 (억원)	평가이익 (억원)	장부가액 (억원)	상승률 (%)
	151호 1종	630	44	674	+7%
부평	151호 3종	195	974	1,169	+499%
	166호 a종	73	2	75	+2%
홍대	331호 1종	90	20	110	+23%
명동	333호 1종	100	3	103	+3%
	200호	5	3	8	+55%
판교	411호	370	53	423	+14%
SCTs	427호	423	(4)	419	-1%
Illini	458호	556	(10)	547	-2%
기타	97호/25호	6	3	9	+41%
합계		2,448 (69.2%)	1,088 (30.8%)	3,536 (100%)	+44%

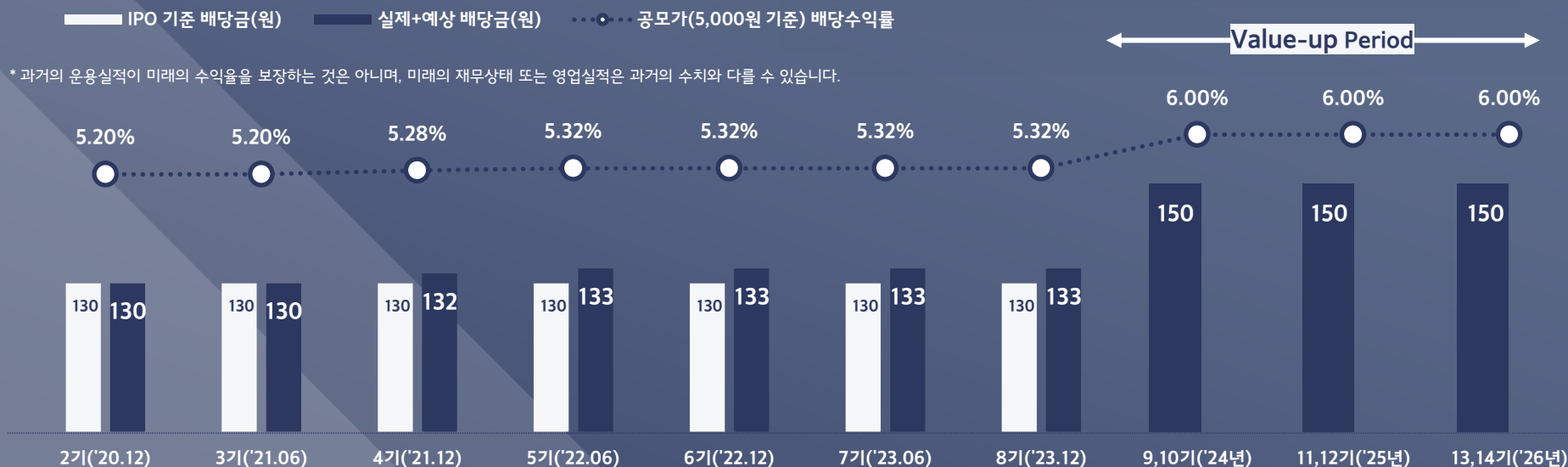
리츠 배당현황



이지스레지던스리츠 IPO 당시 주당 배당금은 130원
이었으며, 8기말 현재 배당금은 주당 133원입니다.
또한, 투자자산의 높은 자산가치 상승률을 기반으로 향후
3년간 주당 150원의 배당금 지급을 계획하고 있습니다.

Dividend
리츠 배당정보*

* 하기 내용은 확정적이지 아니하며, 부동산 시장변동, 투자구조 변동, 금리변동, 이해관계인과의 협의 및 정부의 부동산 관련 정책 변화 등에 따라 변경될 수 있습니다



본 IR자료는 “이지스레지던스리츠”를 한국금융투자협회가 주최하는 ‘상장리츠 인베스터 데이’ 행사에서 소개하기 위해 작성된 것으로서, 본 IR자료 이용자의 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 따라서 이러한 목적 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안됩니다.

03

Portfolio Overview

- ▶ 포트폴리오 현황
- ▶ AUM 현황
- ▶ LOAN 현황
- ▶ NAV 현황
- ▶ 임대차 현황

03. Portfolio Overview

▶ 포트폴리오 현황

“ Highlights 포트폴리오 하이라이트

(‘24.5월말 기준)

AUM⁽¹⁾

1조 3,181억원

(지분을 반영
투자자산 AUM 합계)

평균상승률⁽²⁾

69.0%

(매입가 대비 투자자산
자산가치 평균상승률)

LOAN⁽³⁾

7,894억원

(자산/리츠 Level
차입금 합계)

LTV⁽⁴⁾

59.9%

(지분을 반영
차입금 가중평균)

총 세대 수

11,113개

(투자자산 세대 수 합계)

임대율⁽⁵⁾

96.8%

(투자자산 임대율 평균)

- (1) 당사 지분을 반영한 투자자산별 자산가치 합계액
(2) 당사 지분을 반영한 투자자산별 AUM으로 가중 평균하여 산출
(3) 당사 지분을 반영한 투자자산별 차입금 및 당사 차입금 합계
(4) LTV = LOAN⁽³⁾ / AUM⁽¹⁾
(5) 당사 지분을 반영한 투자자산별 AUM으로 가중 평균하여 산출, 계약 기준

- (1) 투자자산 최신 평가액에 당사 지분을 반영하여 산출한 AUM 합계
(2) 투자자산 최초 매입가/취득원가 대비 최신 평가액
(3) ‘24.5월말 계약 기준이며, 당사 지분을 반영한 AUM 가중 평균하여 산출
(4) 투자자산별 취득원가 가중평균, 매각차익 제외한 운영기간 목표 배당률

전체 포트폴리오 AUM의 약 70%
우수한 Fundamental의 Traditional 자산

70%

더샵 부평센트럴시티



인천시 부평구 / 공공지원 민간임대주택

Spring Creek Towers



New York.US / Affordable Housing

AUM⁽¹⁾
9,176억원

Appraisal⁽²⁾
+91%

Occupancy⁽³⁾
99%

Target Return⁽⁴⁾
연 5.2%

전체 포트폴리오 AUM의 약 30%
성장 잠재력이 높은 Alternative 자산

30%

디어스 명동



서울시 중구 / 코리빙

누디트 홍대



서울시 마포구 / 코리빙

디어스 판교



성남시 수정구 / 코리빙

Illini Tower



Illinois.US / 기숙사

AUM⁽¹⁾
3,409억원

Appraisal⁽²⁾
+19%

Occupancy⁽³⁾
93%

Target Return⁽⁴⁾
연 6.1%

▶ 포트폴리오 AUM 현황



이지스레지던스리츠의 포트폴리오 AUM은
상장시점 대비 1.9배로 증가한 13,181억원입니다.

투자자산별 자산가치는 매입가 대비 평균 69% 상승하였습니다.

AUM

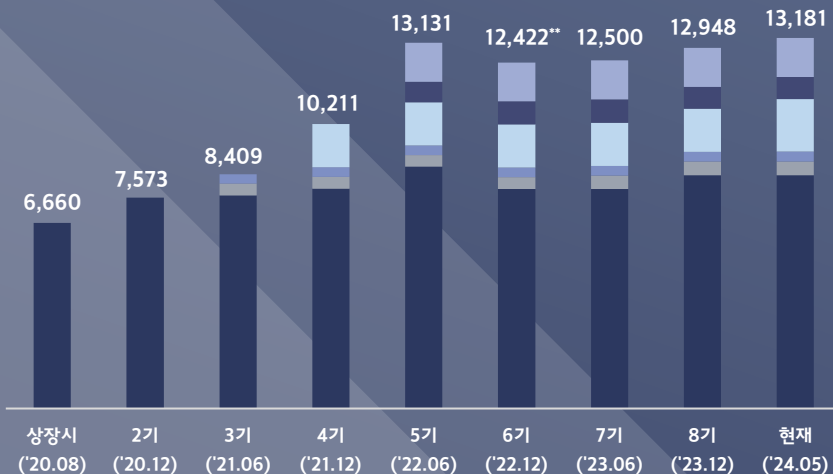
포트폴리오 AUM⁽¹⁾

13,181억원
'24.5월말 기준 AUM

■ 부평 ■ 홍대 ■ 명동 ■ 판교 ■ SCTs ■ IT

(1) 작성일 기준 최신 감정평가액 ('명동'은 매각예정가 기준)에 당사 지분율을 반영하여 산출

(2) '22.12월말 주태가격 하락세 신 반영하여 '더샵 부평' 평가액 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.

+69%⁽⁴⁾
매입가 대비 평균 자산가치 상승

투자자산별 자산가치⁽³⁾

(3) 작성일 기준 최신 감정평가액 ('명동'은 매각예정가 기준)
(4) 당사 지분율을 반영한 자산별 AUM 으로 가중 평균하여 산출

더샵 부평센트럴시티 +98% 매입가 ('20.07) 8,362억원 평가액 ('23.12) 16,586억원	누디트 홍대 +23% 취득원가 ('21.06) 1,320억원 평가액 ('23.03) 1,620억원
디어스 판교 +35% 취득원가 ('21.11) 1,468억원 평가액 ('24.05) 1,985억원	Spring Creek Towers +9% 매입가 ('22.06) \$1,855M 평가액 ('24.03) \$2,019M
디어스 명동 +6% 취득원가 ('21.06) 410억원 평가액 ('24.05) 435억원	Illini Tower +2% 매입가 ('22.06) \$110M 평가액 ('23.05) \$112M

▶ 포트폴리오 LOAN 현황



이지스레지던스리츠의 포트폴리오 LOAN은
총 7,894억원으로 LTV는 59.9%입니다.

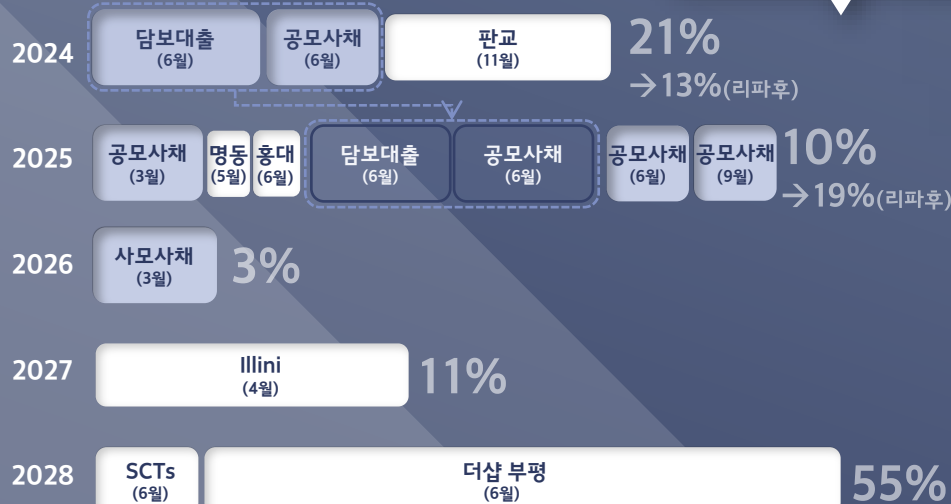
만기는 '24~'25년 31%, '26년 이후 69%로 분산되어 있습니다.

Maturity

포트폴리오 LOAN 만기현황⁽¹⁾

⁽¹⁾ 작성일 기준 대출 만기현황. 투자자산별 차입금 및 비중은
당사 지분을 고려한 투자자산별 AUM 가중 평균하여 산출

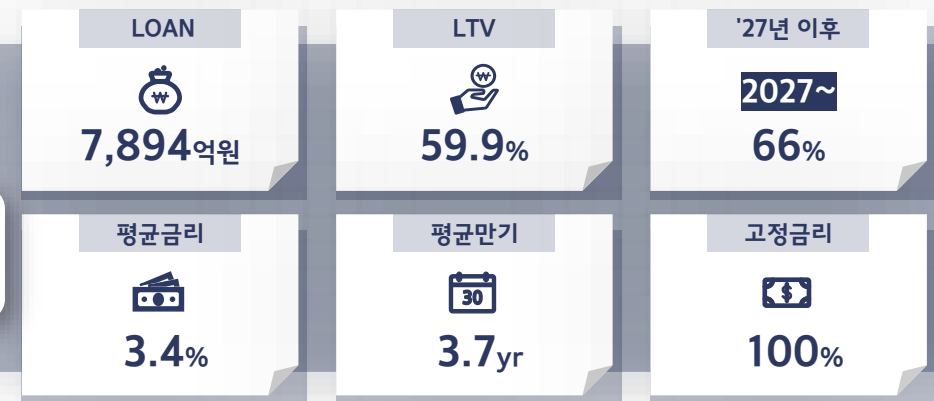
'24.6월 만기 차입금 700억원
ESG채권 발행 등으로
리파이낸싱 완료예정



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

Loan 포트폴리오 LOAN⁽²⁾

⁽²⁾ 당사 지분을 고려한 투자자산별 AUM 가중평균하여 산출
⁽³⁾ SCTs '23.8월 roll-over 환율 1,331원/달러
⁽⁴⁾ Illini 최초매입 당시 환율 1,249원/달러 적용



	부평	홍대	명동	판교	SCTs ⁽³⁾	Illini ⁽⁴⁾
차입금리	연 2.10%	연 5.54%	연 4.64%	연 5.60%	연 3.39%	연 3.60%
차입만기	'28.6월	'25.6월	'25.5월	'24.11월	'28.6월	'27.4월
차입금(억원)	7,673	1,020	300	1,118	13,810	892
평가액(억원)	16,586	1,620	435	1,985	26,869	1,399
LTV	46.3%	63.0%	69.0%	56.3%	51.4%	63.7%

▶ 포트폴리오 NAV 현황

“

이지스레지던스리츠의 포트폴리오 NAV(순자산가치)는
총 2,791억원으로 주당 NAV는 9,840원입니다.
'24.5월말 증가 기준 P/NAV는 0.45배 수준입니다.

NAV
투자자산별 NAV

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



⁽³⁾ '24.6월 장부가 반영 예정이며, '24.3월 기준 NAV는 2,415억원, P/NAV 0.52입니다.

⁽⁴⁾ SCTs '23.8월 roll-over 환율 1,331원/달러; Illini 최초매입 당시 환율 1,249원/달러 적용

	더샵 부평	누디트 홍대	디어스 명동	디어스 판교 ⁽³⁾	SCTs ⁽⁴⁾	Illini ⁽⁴⁾	합계
보유 Vehicle	151호	331호	333호	200호	427호	458호	-
AUM(억원) (평가기준일)	16,586 ('23.12)	1,620 ('23.03)	435 ('24.04)	1,985 ('24.05)	26,869 ('24.03)	1,399 ('23.05)	13,181(지분율감안)
Loan(억원)	7,673	1,020	300	1,118	13,810	892	7,894(지분율감안)
당사 지분율	50.5%	30.0%	83.3%	88.6%	2.97%	99.9%	-
지분 취득원가(억원)	898	90	100	375	423	569	1,278(당사차입금 차감)
NAV(억원)	1,917	110	103	806	419	547	2,791(현금, 차입금 반영)
상승률(취득원가 대비)	+113.5%	+22.8%	+3.4%	+114.9%	-1.0%	-1.7%	+59.8%
NAV 비중	49.0%	2.8%	2.6%	20.6%	10.7%	14.0%	100%

본 IR자료는 “이지스레지던스리츠”를 한국금융투자협회가 주최하는 ‘상장리츠 인베스터 데이’ 행사에서 소개하기 위해 작성된 것으로서,
본 IR자료 이용자의 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 따라서 이러한 목적 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안됩니다.

▶ 포트폴리오 임대차 현황

“

이지스레지던스리츠의 포트폴리오 임대율은
안정적으로 **97%** 수준을 유지하고 있습니다. AUM의 **94%**는
임대료가 물가지수 또는 시장임대료에 연동되는 자산입니다.

Occupancy

투자자산별 임대율



97%

'24.5월말 기준 평균임대율⁽¹⁾⁽¹⁾ 평균임대율은 계약기준이며, 당사 지분을 고려한 투자자산별 AUM 가중 평균하여 산출

부평	개별 임차 모집	99%
홍대	책임임대차 계약	96%
명동	책임임대차 계약	100%
판교	개별 임차 모집	89%
SCTs	개별 임차 모집	98%
Illini	개별 임차 모집	95%

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

AUM의 **94%**
물가지수/시장임대료 연동자산

⁽²⁾ Sec8/236: HUD(연방정부) 및 NYC(지방정부)로부터
임대료 지원을 받는 Voucher Program;
Sec8 일부 매 5년 시장임대료 상승률 반영 ('26년 예정)

Rent Growth

투자자산별 임대료 상승률

물가지수/시장임대료 연동

더샵 부평

Min(주거비지수상승률, 5%)

TBD

('25.5월 예정, 매 2년)

디어스 판교

Min(주거비지수상승률, 5%)

연 3.5%

('23.7월 반영, 매 1년)

뉴욕 SCTs

Sec8⁽²⁾:
운용비 상승률 반영**연 6.0%**
('24.2월 반영, 매 1년)Sec236⁽²⁾:
Min(운용비 상승률, 2%)**연 2.0%**
('23.9월 반영, 매 1년)

UIUC Illini

주변시세 수준 반영

연 4.4%

('23.9월 반영, 매 1년)

책임임대차계약/매출연동

누디트 홍대

책임임대차계약

연 2.0%

('25년 예정, 매 1년)

디어스 명동

Min(주거비지수상승률, 5%)

연 3.5%

('23.7월 반영, 매 1년)

Master Lease

04

Operation Plan

- ▶ Disposal Plan
- ▶ Refinancing Plan
- ▶ Value-up Plan

Disposal Plan

“

이지스레지던스리츠는 주주이익 극대화를 위해 자본 순환 사이클(매입-운영-매각)을 추구하고 있으며,
‘디어스 명동’ 매각을 통해 첫번째 사이클을 달성할 계획입니다.

Capital Recycling

자본순환 사이클(1)

(1) 하기 내용은 확정적이지 아니며, 국내외 관련 법령 및 지침, 가정사항, 시장상황 및 사업진행 경과 등 제반 여건에 따라 투자구조, 계획, 금액, 대상, 일정 등이 변경될 수 있음

자산 매입전략

우량자산 선별매입/자본조달 비용 최소화

- ✓ 임대수요가 안정적인 자산 저가 매입
- ✓ 주주가치를 훼손하지 않는 유상증자 등

자산 운영전략

자산별 최적화된 위탁운영 업체 선정

- ✓ 임대주택/코리빙 전문 Operator
- ✓ 검증된 현지 운용사 선정

자산 매각전략

전략 다양화를 통한 매각가치 향상

- ✓ Asset Deal / Share Deal
- ✓ Sector별 포트폴리오 매각 등

First Case

‘디어스 명동’ 자산매각(2)

* 하기 내용은 확정적이지 아니며, 부동산 시장변동, 투자구조 변동, 금리변동, 이해관계인과의 협의 및 정부의 부동산 관련 정책 변화 등에 따라 변경될 수 있습니다

(2) 하기 지표는 예상 시나리오이며, 매각절차 및 시점에 따라 변동될 수 있음



▶▶ Refinancing Plan

“

'24.3월 만기 차입금 460억원은 신규 회사채 발행하여 차환을 완료하였으며,

'24.6월 만기 차입금 700억원은 회사채 발행 및 담보대출 등을 통해 차환할 계획입니다.

Refinancing

2024년 차입계획

* 하기 내용은 확정적이지 아니하며, 부동산 시장변동, 투자구조 변동, 금리변동, 이해관계인과의 협의 및 정부의 부동산 관련 정책 변화 등에 따라 변경될 수 있습니다

460억원
리츠 Level 차입금

3月(완료)

1,408억원
자산 Level 차입금

5月(완료)

700억원
리츠 Level 차입금

6月(예정)

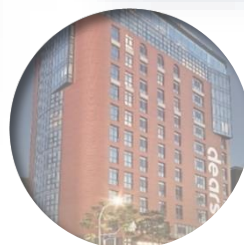
채권평가등급

A-(Stable)
(‘24.3월 획득)
NICE/한기평

ESG채권등급

S1(Social)
(‘24.3월 획득)
NICE신용평가

디어스 명동



290억원

'24.5월 리파이낸싱 완료
자산매각을 통해
만기 시점 상환 계획

디어스 판교



1,118억원

'24.5월 만기연장 완료
HUG 보증부 대출로
리파이낸싱 계획

채권평가등급

A-(Stable)
(‘24.6월 획득)
NICE/한기평

ESG채권등급

S1(Social)
(‘24.3월 획득)
한국기업평가

3회차

220억원
3회차 회사채
(사모사채)

2024/3/18
2년물 발행
(이자율 연 6.85%)

4-1회차

200억원
4-1회차 회사채
(공모사채, 사회적채권)

2024/3/28
1년물 발행
(이자율 연 6.30%)

4-2회차

50억원
4-2회차 회사채
(공모사채, 사회적채권)

2024/3/28
1.5년물 발행
(이자율 연 6.50%)

5회차

400억원
5회차 회사채
(공모사채, 사회적채권)

2024/6/21
1년물 발행 예정
(이자율 연 6.20%)

신규 한도대출

330억원
한도대출
(만기 1년, 보유증권 담보)

2024/6/24
명동 매각 후
일부 상환예정
(이자율 연 6.40%)

04. Operation Plan

Value-up Plan

“

당사는 기업가치 제고 방안으로 향후 3년간(~2026년) 배당금을 상향 조정할 계획입니다.

‘더샵 부평’의 높은 자산가치와 제한적인 하방 리스크 기반으로 평가이익을 일부 활용할 계획입니다.

Value-up Plan 기업가치 제고방안

* 하기 내용은 확정성이 아니며, 국내의 관련 법령 및 지침, 가정사항, 시장상황 및 사업진행 경과 등 제반 여건에 따라 배당구조, 계획, 금액, 대상, 일정 등 모든 배당 관련한 사항은 변경될 수 있음

* '24.5월말 증가 4,445원 기준

	현재	2024~2026년
주당 배당금	연 266원/주	연 300원/주
시가 배당률*	연 5.98%	연 6.75%

Asset Value 부평 자산가치

(1) 더샵 부평 '23.7월 기준 공시지가 기준 (1,943,000원/m²)

(2) 분양가상한제 적용주택의 기본형 건축비 ('24.3월 기준)

(3) 금융비, 시행이익 등 포함한 부대비비용은 30%로 가정

Value-up Period
(2024~2026년)

주당 34원(연간)
(추가배당 지급)

발행 주식수
(28,358,617주)

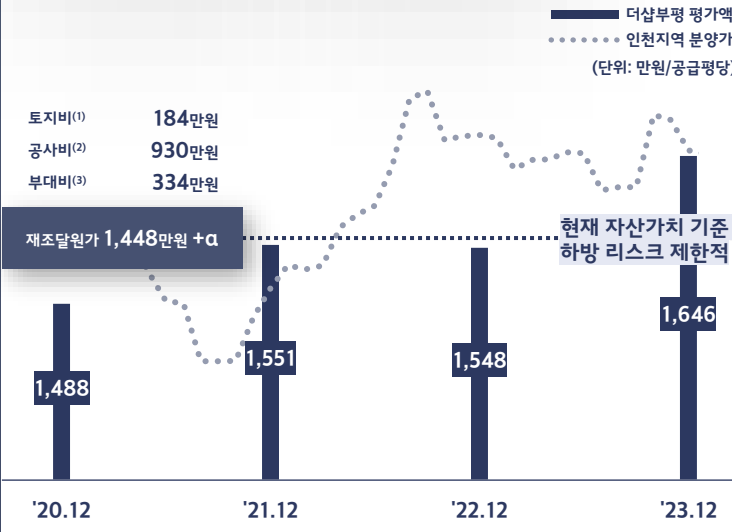
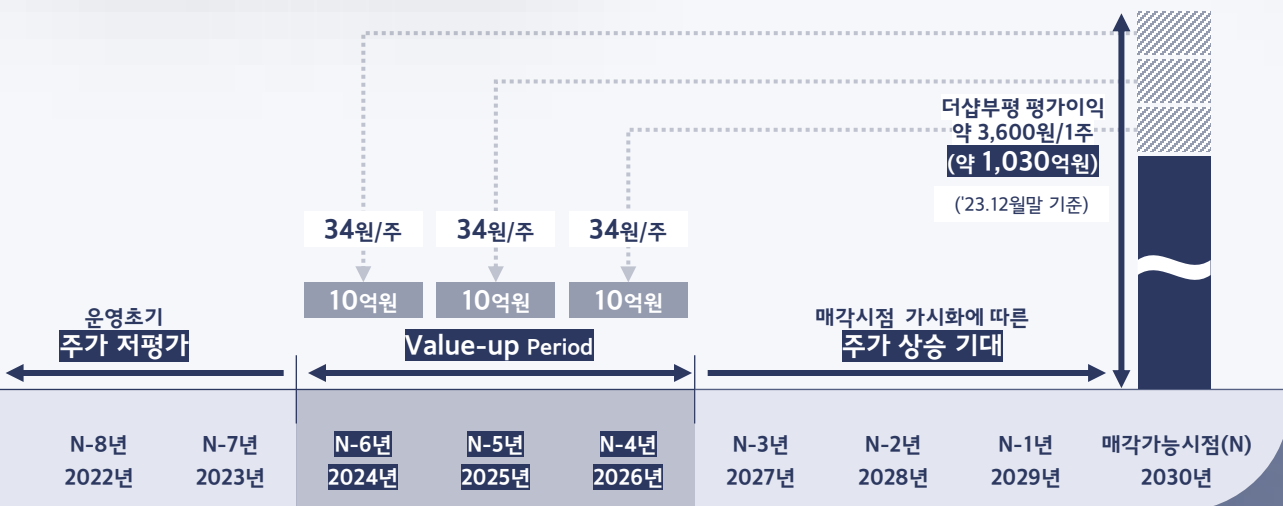
약 10억원(연간)
(당사 AUM의 약 0.08%)

현재 자산가치

1,646만원
(공급평당, '23.12기준)

재조달원가

1,448만원+α
(공급평당, '23.12기준)



본 IR자료는 “이지스레지던스리츠”를 한국금융투자협회가 주최하는 ‘상장리츠 인베스터 데이’ 행사에서 소개하기 위해 작성된 것으로서, 본 IR자료 이용자의 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 따라서 이러한 목적 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안됩니다.

05

Investment Strategy

- ▶ 포트폴리오 확장
- ▶ Traditional Residence 투자전략
- ▶ Alternative Residence 투자전략



05. Investment Strategy

▶ 포트폴리오 확장

“

당사는 **Traditional** 주거자산과 **Alternative** 주거자산 투자비중을 **7:3** 으로 유지하여

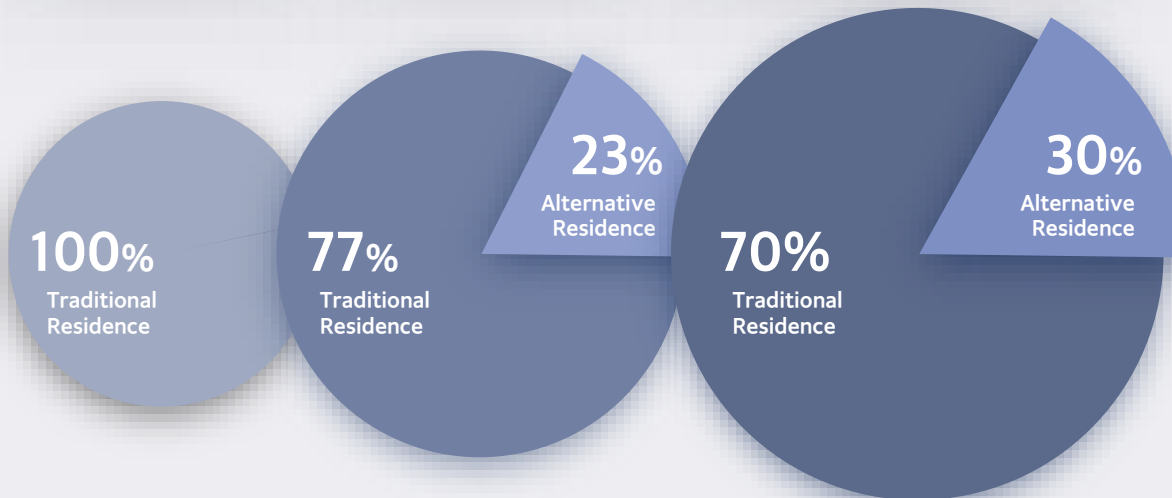
안정성과 성장성을 겸비하였으며, 향후에도 목표 비중을 유지하며 **포트폴리오를 확장**할 계획입니다.

Current Portfolio

현재 포트폴리오



* 하기 내용은 확정적이지 아니하며, 부동산 시장변동, 투자구조 변동, 금리변동, 이해관계인과의 협의 및 정부의 부동산 관련 정책 변화 등에 따라 변경될 수 있습니다



Target Portfolio

목표 포트폴리오

전통적 임대주택 자산의 신규편입을 통해
Traditional Residence 포트폴리오 확장

- ✓ 수도권/역세권에 위치하여 안정적인 임대수요가 보장되는 자산
- ✓ 대중교통/편의시설 접근성이 뛰어난 입지에 위치한 자산
- ✓ 풍부한 녹지공간 및 최신화 인프라 시설을 보유한 자산

신규 주거섹터 자산의 신규편입을 통해
Alternative Residence 포트폴리오 확장

- ✓ 교류, 경험 중시하는 문화에 따라 급성장하는 코리빙
- ✓ 신규공급 제한에 따라 임대수요가 높은 학생기숙사
- ✓ 고령화 시대 진입에 따라 임대수요 증가가 예상되는 시니어하우징

▶▶ Traditional Residence 투자전략

“

정부의 공공지원 민간임대 사업 활성화 정책에 따라 민간임대리츠 관련 제도개선이 시행되었으며,
향후 관련제도의 구체화와 더불어 공공지원 민간임대리츠 투자기회를 적극 모색할 계획입니다.

Market Trend

민간임대리츠 정책방향

‘공공지원 민간임대리츠’에 출자한
민간주식의 양수도 기준 **제도개선**

주택공급 확대 및 건설경기 보완방안
(Source: 국토교통부, '24.01.10)

[공공임대 사업자참여자 부담 완화]

공공지원민간임대에 참여한 민간 지분을 조기에
매각할 수 있도록 민간참여자 주식의 지분 양수도 기준 완화

구분	기존	변경
양도 가능 주식 수	보유주식의 50%	보유주식의 100%
가능시기	입주 4년 후	입주 후 즉시
가능조건	공실을 조건등 (5% 이하)	폐지

* 하기 내용은 확정적이지 아니하며, 부동산 시장변동, 투자구조 변동, 금리변동,
이해관계인과의 협의 및 정부의 부동산 관련 정책 변화 등에 따라 변경될 수 있습니다

최근 건설사 유동성 위기에 따라
임대리츠 지분 **투자기회 증가 예상**

공공지원 민간임대리츠 현황
(Source: 주택도시보증공사, 2Q23기준)

지역	사업장	세대 수	비중
서울	21	11,178	12.5%
인천	11	17,149	19.1%
경기	36	30,106	33.6%
기타	39	31,187	34.8%
합계	107	89,620	100%

Plan

투자 계획

■ Traditional Residence
■ Alternative Residence

다인 가구 중심
수도권 위주의 임대주택 자산 신규편입

Share Deal 기회 증가

- ✓ 최근 건설사 유동성 위기로 인한
임대주택 사업장 지분 매각 Needs 증가
- ✓ 공공임대리츠 사업참여자 부담완화 정책에 따라
기존 출자자 지분 인수 기회 증가
- ✓ 공실률이 낮게 유지되고, 주거서비스 만족도가 높은
수도권 위주의 사업장 선별 투자

Alternative
Traditional

70%

교통, 학군, 녹지 등 인프라가 우수한
수도권 자산
경제활동 중심지의 지속적인 임대수요

Alternative Residence 투자전략



1인 가구의 증가와 월세 선호도 증가에 따라 월세형 1인 주거 수요는 지속적으로 증가할 것으로 예상하며, 주거 트렌드를 반영하여 다양한 유형의 도심 주거자산을 편입할 계획입니다.

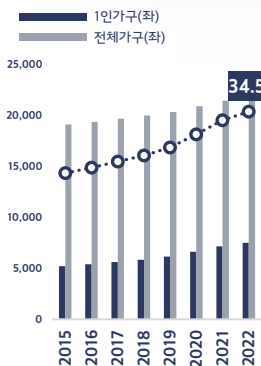
Market Trend

1인 가구 트렌드

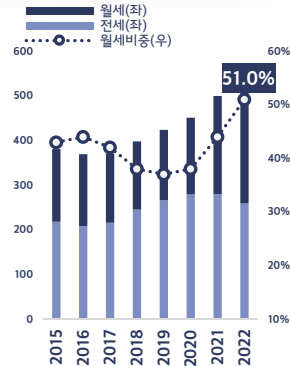
1인 가구 중심의
사회구조 변화
35%
(1인 가구 비중)

전세비중 상회
월세선호 현상
51%
(월세 거래량 비중)

전국 1인 가구 추이⁽¹⁾
(Source: 통계청, 단위: 1,000가구, %)



서울 전월세 거래량 추이⁽²⁾
(Source: 국토교통부, 단위: 1,000건, %)

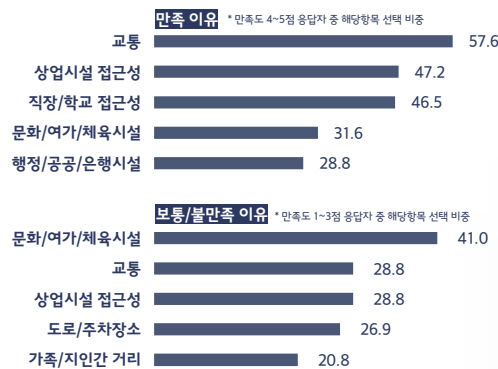


* 하기 내용은 확정적이지 아니하며, 부동산 시장변동, 투자구조 변동, 금리변동, 이해관계인과의 협의 및 정부의 부동산 관련 정책 변화 등에 따라 변경될 수 있습니다

1인 가구 주거공간의 트렌드를 반영하여
도심 역세권 위주의 자산 적극검토

1인가구 현 거주지 만족도 조사

(Source: 오픈서베이, 1인가구 트렌드 리포트 2023)



Plan

투자 계획

Traditional Residence
Alternative Residence

30%

Alternative
Traditional

1~2인 가구 중심
Trend형 주거자산 실물편입 및 개발참여

주거 선호도를 고려한 다양한 유형의 자산 편입 계획

- 도시형 생활주택
- 오피스텔
- 임대형 기숙사
- 소형 주거 포트폴리오

자산편입을 통한 수익률 개선 기대

현재 포트폴리오
평균 수익률⁽¹⁾
연 5.6%
(취득원가 기준평균)

+Alternative
목표 수익률⁽²⁾
연 6.0% + α
(신규 편입 단일 건 기준)

도심 접근성이 우수하고 지역 선호도가 높은

역세권 자산

임대료 프리미엄 및 높은 자산가치 상승 가능성

06

Additional Information

- ▶ 자산1: 더샵 부평센트럴시티
- ▶ 자산2: 누디트 홍대
- ▶ 자산3: 디어스 명동
- ▶ 자산4: 디어스 판교
- ▶ 자산5: Spring Creek Towers
- ▶ 자산6: Illini Tower

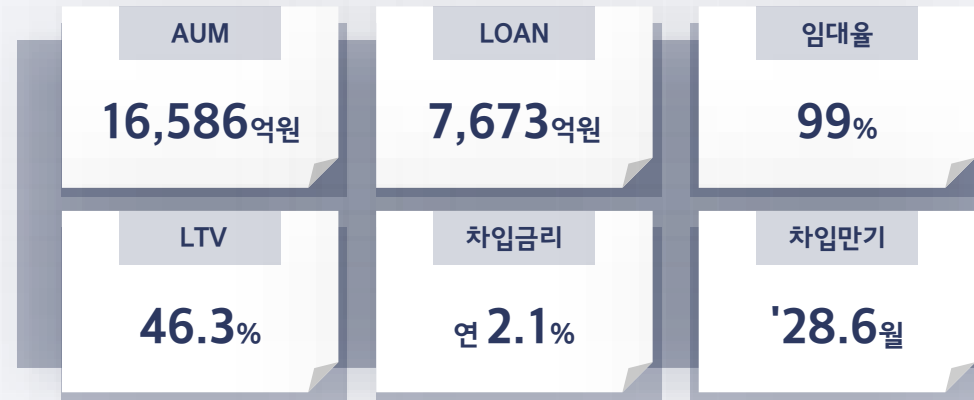


▶ 자산1: 더샵 부평센트럴시티



더샵 부평센트럴시티는 공공지원 민간임대주택으로 주변 시세 대비 임대료가 낮아 운영 안정성이 매우 높다고 판단됩니다. 현재 99%의 임대율을 유지하고 있으며, 자산가치는 1,646만원(공급평당)으로 매입가 대비 98% 상승하였습니다.

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



(1) '더샵 부평' 인근 준공연도 및 세대규모 수준이 유사한 아파트로 비교군 선정. '24년 6월 KB전세시세 기준
(2) '더샵 부평' 주력세대인 전용 59TYPE (공급면적 87m²) 일반공급 표준형 임대료로 인천지역 전월세전환율 6.0% 가정하여 환산

임대주택 더샵 부평

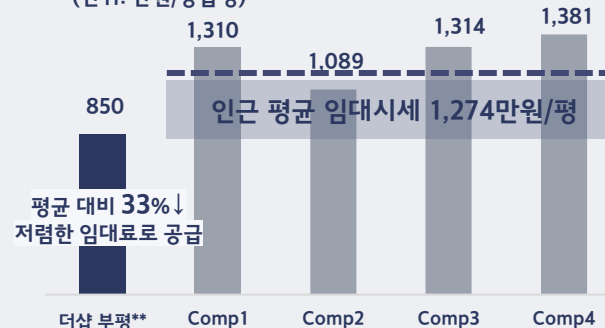


소재지	인천시 부평구
공급면적	333,063.74m ² / 100,751.78평
건축/세대규모	B2~49F, 28개 동 / 3,578세대
준공시기	2022.05.02
투자시점	2020.07.13
지분율	50.52%
운영배당률	1종 연 5.5%; 3종 잔여배당
차익분배율	매각차익의 15.5%

인근 대단지 아파트 시세 대비 약 33% 낮은 임대료
임대율 99%로 안정적인 임대수익 유지

<인근 아파트 공급평당 전세시세>

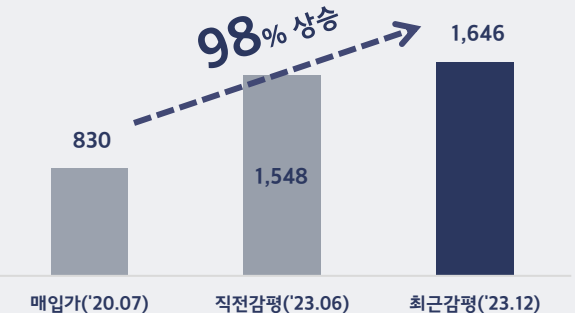
(단위: 만원/공급평)



매입가 대비 98% 상승한 자산가치
낮은 매입가로 향후 매각차익 창출 기대

<자산 감정평가액>

(단위: 만원/공급평)



▶ 자산2: 누디트 홍대

“

누디트 홍대는 합정, 홍대상권에 인접한 서교동에 위치하여
대학생 및 외국인 임차수요가 높은 신축 코리빙 자산입니다.
안정적인 임대구조 등을 바탕으로 운영기간 동안 당사가
투자한 우선주(90억)에 안정적인 배당이 가능할 전망입니다.

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

AUM	LOAN	임대율
1,620억원	1,020억원	96%
LTV	차입금리	차입만기
63.0%	연 5.5%	'25.6월

코리빙 누디트 홍대



소재지	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%

로컬스티치, 네오밸류와의 책임임차구조 및 상업시설의 집객력 높은 Tenant 유치로
안정적인 운용실적을 유지하고 있으며, 누적적 연 6.0% 우선배당 안정적으로 지급 중

TERAROSA

DESKER®

집객력 높은 Tenant 1층 상업시설 임차 완료
스페셜티 커피브랜드 테라로사,
데스커 프리미엄 공유 오피스 라운지 등

2033년까지

Local Stitch

10년간 연 20억원 +α
(임대차 계약기간) (최소보장) (매출연동)

전국 23개 Branch 보유 국내 최초 코리빙 Operator
로컬스티치 주거공간(공유주거 및 공유오피스)
Master Lease 계약 체결

▶ 자산3: 디어스 명동

“

디어스 명동은 코로나 기간 운영이 저조한 호텔을
매입하여 리모델링 및 안정화 후 매각하는 전략의 자산입니다.
'24.3Q 중 자산매각을 계획하고 있으며, 최근 지속적 상승
추세인 운영실적에 기반하여 원활한 매각이 예상됩니다.

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

AUM

435억원

* 매각예정가 기준

LOAN

300억원

임대율

100%

LTV

69.0%

차입금리

연 4.6%

차입만기

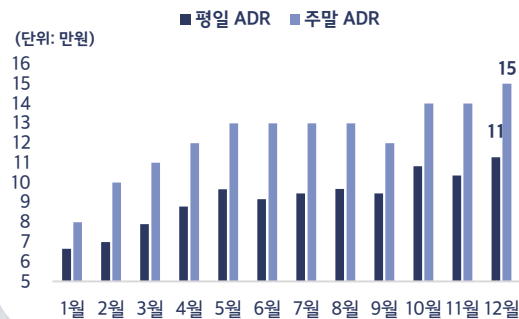
'25.5월

코리빙 디어스 명동

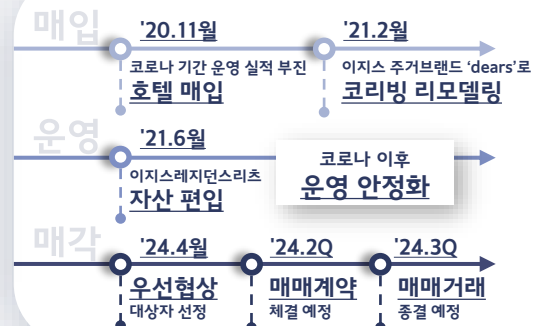


소재지	서울시 중구
연면적	5,464.26㎡ / 1629.94평
건축/세대규모	B2~14F / 112실
준공시기	'18.04 (리모델링 '21.02 완료)
투자시점	2021.06.22
지분율	83.33%
운영배당률	연 7.0% 누적적 우선배당
차익분배율	매각차익의 40.0%

2023년 기준 운영실적(단기)
12월말 ADR 11만 3천원(평일),
15만 4천원(주말)수준으로 연초 이후 지속 상승



당사 자본 순환 사이클의 최초 사례로
2024년 3분기 중 자산매각예정



▶ 자산4: 디어스 판교



디어스 판교는 판교의 풍부한 직장인 임차수요를 바탕으로 자산가치 상승이 기대되는 자산입니다.
최근 임대율 개선을 위한 운영사 교체가 완료되었으며, 향후 운영실적 개선에 따른 배당 증가가 예상됩니다.

(1) '디어스 판교' 인근 준공연도 및 세대규모 수준이 유사한 오피스텔로 비교군 선정,
'24년 6월 기준 KB부동산 매매 시세 기준

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

AUM	LOAN	임대율
1,985억원	1,118억원	89%
LTV	차입금리	차입만기
56.3%	연 5.6%	'24.11월

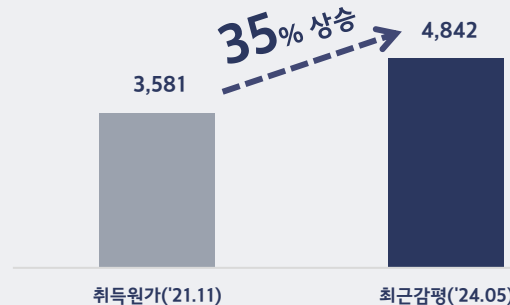
코리빙 디어스 판교



소재지	성남시 수정구
연면적(전용면적)	13,552.10㎡ / 4,099.51평
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%

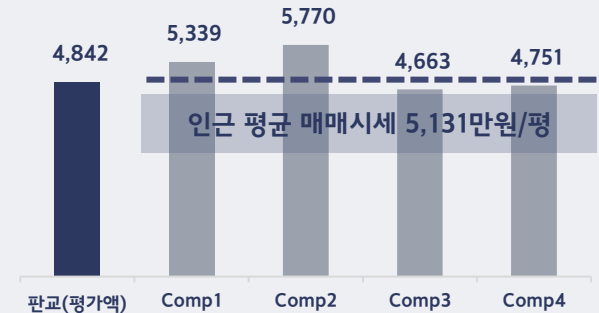
매입가 대비 35% 상승한 자산가치
낮은 매입가로 향후 매각차익 창출 기대

<자산 감정평가액>
(단위: 만원/전용평)



인근 오피스텔 평균 매매시세 5,131만원/평
현재 자산가치 +6% 추가 상승여력 존재

<인근 오피스텔 전용평당 매매시세(1)>
(단위: 만원/전용평)

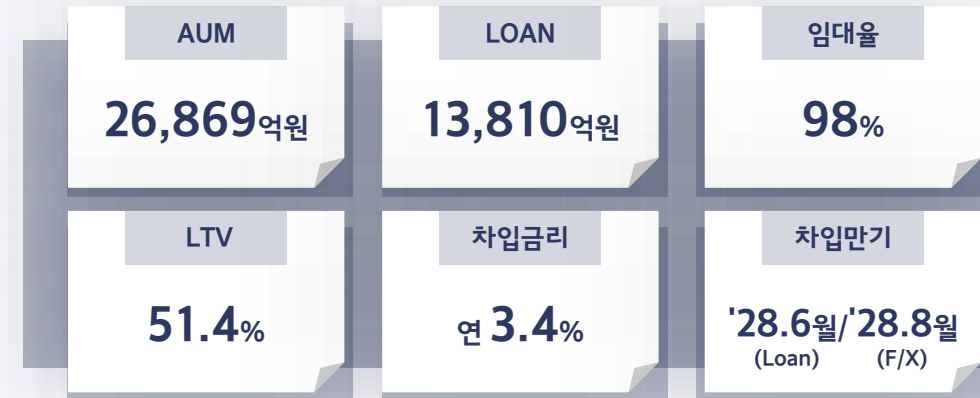


▶ 자산5: Spring Creek Towers



Spring Creek Towers는 미국정부로부터 임대료 지원을 받는 Affordable Housing입니다. 임차인 입장에서 정부지원에 따른 낮은 임대료로 거주할 수 있는 자산으로 매우 높은 운영 안정성을 유지하고 있습니다.

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



(1) 미국 HUD(연방정부) 및 NYC(지방정부) 임대료 지원 Voucher Program(Sec8/Sec236)
출처: Spring Creek Towers Investor Presentation

임대주택 Spring Creek Towers



소재지	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%

정부지원을 받는 Affordable Housing
과거 10년간 98~99% 임대율 유지 중

<2013년~현재 임대율 추이>
(단위: %)

98%

2069년까지 정부지원 라이선스 확보⁽¹⁾

61%(Sec8: 3,569세대)

전체세대의 61%
임차인은 소득의 30%만 부담
잔여임대료는 정부에서 보전

39%(Sec236: 2,312세대)

전체세대의 39%
전체세대의 30%만 부담
기분임대료 및 소득의 30% 중 큰 금액 부담

2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023

매입가 대비 9% 상승한 자산가치
낮은 매입가로 향후 매각차익 창출 기대

<자산 감정평가액>
(단위: \$M)

9% 상승

1,855

매입가('22.06)

2,019

최근감평('24.03)

▶ 자산6: Illini Tower



Illini Tower는 미국 UIUC 신입생이 1년간 의무거주해야 하는 사립기숙사로 안정적인 운영실적을 기록 중입니다. '18년도의 자산 리모델링 이후 95%대의 임대율 수준을 유지하고 있으며, '23.12월 기준 임대율은 95%입니다.

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

AUM	LOAN	임대율
1,399억원	892억원	95%
LTV	차입금리	차입만기
63.7%	연 3.6%	'27.4월/'25.4월 (Loan) (F/X)

(1) UIUC: 미국 일리노이주에 위치한 공립대학교 (University of Illinois Urbana-Champaign)
(2) 출처: University of Illinois Urbana-Champaign Homepage

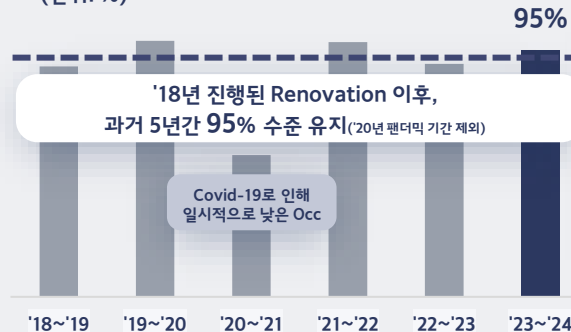
기숙사 Illini Tower



소재지	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%

UIUC⁽¹⁾ 캠퍼스 내 최대규모의 사립인증기숙사(Private Certified Housing)
'18년 리모델링 이후 평균적으로 95% 수준의 안정적인 임대율 수준 유지 중

<2018년~현재 임대율 추이>
(단위: %)



28년 동안 PCH 지위 유지 중

PCH⁽²⁾: Private Certified Housing(사립인증기숙사)

1940년대부터 UIUC에서 시작된

Live on Campus(학부 신입생 기숙사 의무거주)규정



Live on Campus**
13개 Private Certified Housing(사립인증기숙사)
또는 24개 University Housing(학교운영기숙사).
중 1곳에 1년 의무거주 필요



이지스레지던스리츠
IGIS ResidenceREIT



PHONE & EMAIL

Tel 1544-7373

help_igisresireit@igisam.com



ADDRESS

서울 특별시 영등포구 여의공원로 115

(여의도동 10번지) 세우빌딩 14층

CONTACT US