

이지스자산운용(주) 준법감시인 심사필
제900-24-038호 (2024.10.24 ~ 2025.10.23)

INVESTOR RELATIONS

이지스레지던스리츠
IGIS ResidenceREIT

한국리츠협회 상장리츠 투자간담회
2024년 10월 24일

Disclaimer

- 본 IR 자료는 이지스자산운용 주식회사(“자산관리회사”)가 ‘주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사(이하 “이지스레지던스리츠”)’를 한국리츠협회가 주최하는 ‘2024 10월 상장리츠 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 ‘2024 10월 상장리츠 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, 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 수수료 1)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: 처분이익-취득가액

Table of Contents

01

02

REITs Overview

Portfolio Overview

03

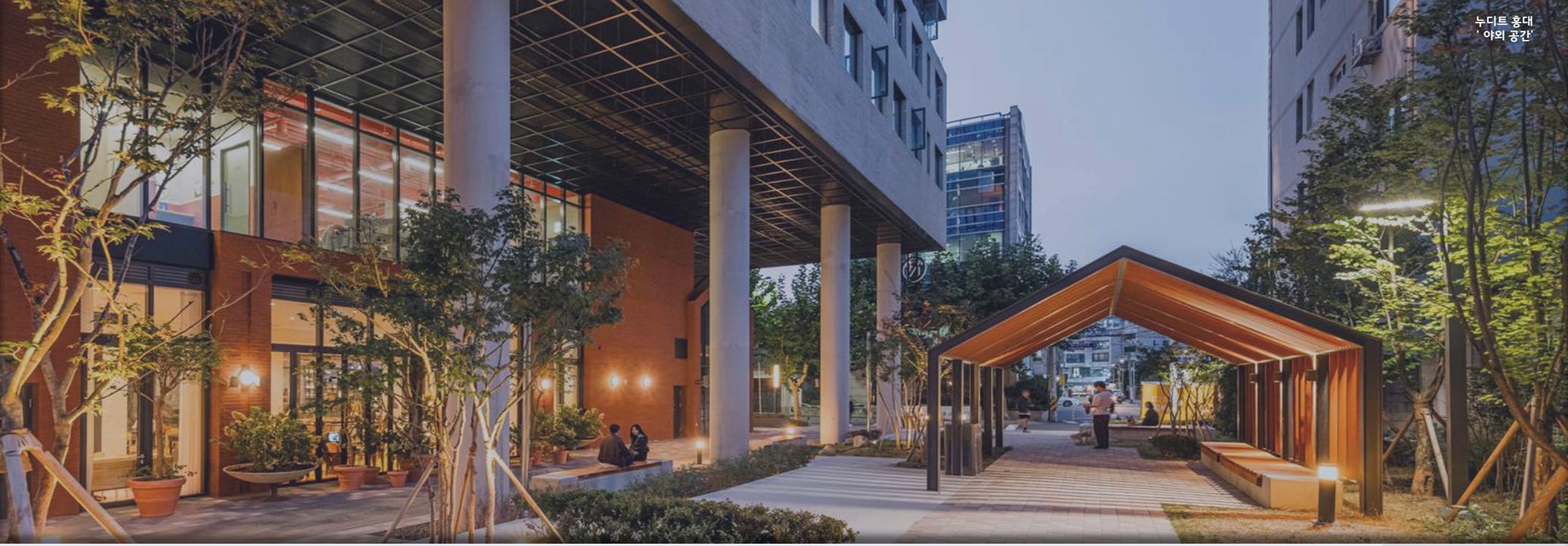
Operation Plan

04

Growth Strategy

05

Additional Information



01 REITs Overview

- ▶ 리츠 개요
- ▶ 리츠 연혁
- ▶ 리츠 총자산

01. REITs Overview

▶ 리츠 개요



REIT Base Info.

(’24.10월 기준)

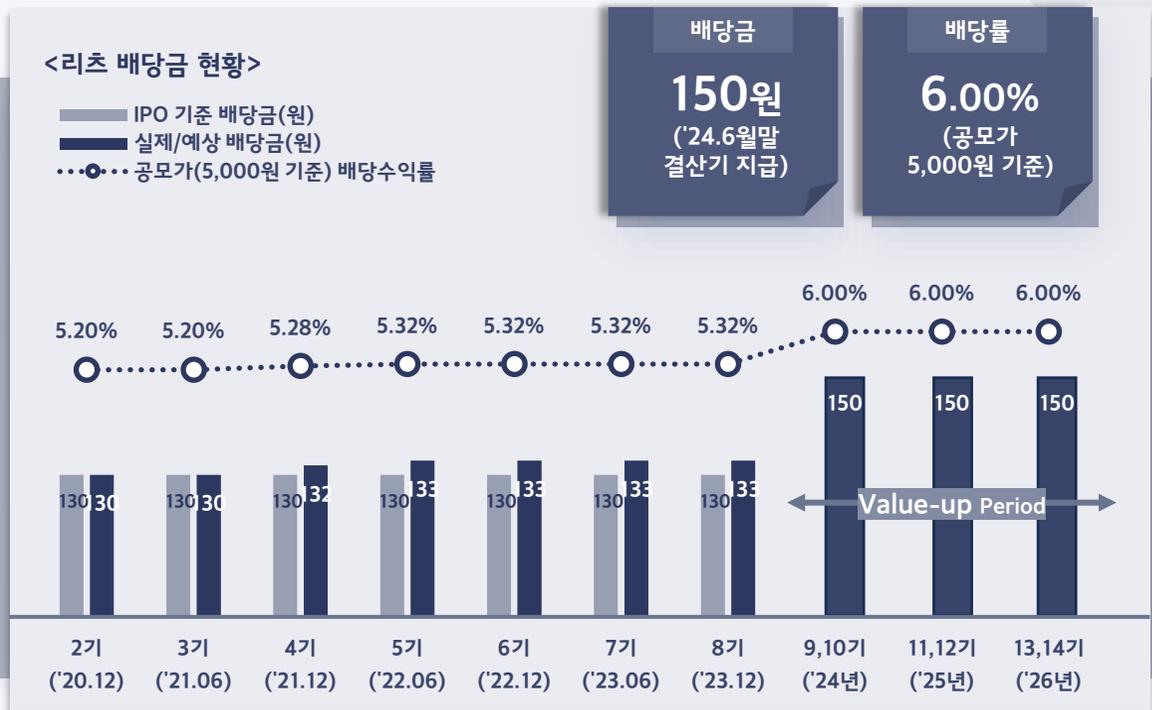
신용등급 A-/stable <small>(NICE신용평가 한국기업평가)</small>	시가총액(1) 1,493억원 <small>(유상증자 후 발행 주식수: 36,866,202주)</small>
상장일 '20년 8월 <small>(유가증권시장 상장)</small>	회계기간 매 6개월 <small>(결산기: 6/12월말)</small>
주주구성(2) 56%/44% <small>(기관·법인 / 개인)</small>	최대주주(2) 코람코앵커리츠 15.8% <small>(대한민국정부 출자 지분율 97%)</small>

(1) '24.10.17 중가 4,050원, 유상증자 후 발행 주식수 36,866,202주 기준
 (2) '24.9월말 주주명부 기준



이지스레지던스리츠는 국내유일 주거섹터 상장리츠로 '24.6월 결산기 기준 연 6.00%(공모가 기준)의 배당금을 지급하고 있습니다.

REIT DPS



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

01. REITs Overview

▶ 리츠 연혁

REIT History

2020

설립&상장
최초편입

2월. 발기설립
7월. “더샵 부평” 편입
8월. 유가증권시장 상장

6월. “누디트 홍대” 편입
6월. “디어스 명동” 편입
11월. “디어스 판교” 편입

2021

추가편입
3건+

2022

추가편입
2건+

6월. 유상증자 (3차배정)
6월. “뉴욕 SCTs” 편입
6월. “UIUC Illini” 편입

2023

신용등급
획득

5월 신용등급 획득
6월 ESG채권 발행

2024

자산매각
1건-

9월 “디어스 명동” 매각
10월 유상증자 (주주배정)

당사는 '20.8월 ‘더샵 부평’ 임대주택 단일 자산으로 상장한 이후
코리빙 및 해외 주거자산으로 포트폴리오를 확장하였습니다.

Investment History



편입시기	편입자산	소재지	세대규모	세부섹터	자산유형
2020년 7월	더샵 부평	인천시 부평구	3,678세대	임대주택	Traditional
2021년 6월	누디트 홍대	서울시 마포구	296실	코리빙	Alternative
2021년 6월	디어스 명동	서울시 중구	112실	코리빙	Alternative
2021년 11월	디어스 판교	성남시 수정구	521세대	코리빙	Alternative
2022년 6월	뉴욕 SCTs	New York.US	5,881세대	임대주택	Traditional
2022년 6월	UIUC Illini	Illinois.US	725 Beds	기숙사	Traditional

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

01. REITs Overview

▶ 리츠 총자산



Total Assets

(’24.6월말 연결 재무제표 기준)

총자산 3,944억원 (’24.6월말 연결 재무제표 기준)	상장시점 대비 3.8배 (상장시점 대비)
--	--

<리츠 총자산 추이> (단위: 억원)

■ 취득원가 ■ 평가이익 ■ 기타 유동자산



* 당사 투자펀드의 부채액은 총자산에 미포함 하였으며, 상장 당시 총자산은 자본조달금액임



상장 이후 현재까지 총자산은 **3.8배**로 증가하였으며, 투자자산 장부가액은 취득원가 대비 **1.6배**로 상승하였습니다.



Assets Details

* 하기 평가이익 및 장부가액 모두 '24.6월말(9기) 연결재무제표 기준

기초자산	보유 Vehicle	취득원가(억원)	평가이익(억원)	장부가액(억원)	상승률(%)
더샵 부평	151호 1종	630	47	677	▲7%
	151호 3종	195	974	1,169	▲499%
	166호 a종	73	2	75	▲3%
누디트 홍대	331호 1종	90	17	107	▲18%
디어스 명동	333호 1종	100	3	103	▲3%
디어스 판교	200호 2종	5	9	13	▲190%
	411호	370	423	793	▲114%
뉴욕 SCTs	427호	423	11	434	▲3%
UIUC Illini	458호	556	(47)	509	▼8%
기타	97호/25호	6	2	8	▲30%
합계 (비중)		2,448 (62.9%)	1,441 (37.1%)	3,890 (100%)	▲59%

* 총자산(3,944억원) = 부동산관련증권 장부가액 합계 (3,890억원) + 기타 유동자산 (55억원)

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

02

Portfolio Overview

- ▶ 포트폴리오 현황
- ▶ 포트폴리오 AUM
- ▶ 포트폴리오 LOAN
- ▶ 포트폴리오 NAV
- ▶ 포트폴리오 임대현황

02. Portfolio Overview

▶ 포트폴리오 현황



Portfolio Summary

(’24.10월 기준)

AUM⁽¹⁾ 1조 3,003억원 (당사 지분을 감안한 투자자산 AUM 합계)	자산가치 상승률⁽²⁾ 68.7% (매입가 대비 투자자산 자산가치 평균상승률)
LOAN⁽³⁾ 7,555억원 (당사 차입금 및 당사 지분을 감안한 투자자산별 AUM 합계)	LTV⁽⁴⁾ 58.1% (당사 지분을 감안한 차입금 가중평균)
총 세대 수 11,113개 (투자자산 세대 수 합계)	임대율⁽⁵⁾ 97.5% (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 장부 평가액에 당사 지분을 반영하여 산출한 AUM 합계
 (2) 투자자산 최초 매입가/취득원가 대비 최신 평가액
 (3) ’24.9월말 계약 기준이며, 당사 지분을 반영한 AUM 가중 평균하여 산출
 (4) 투자자산별 취득원가 가중평균, 매각차익 제외한 운영기간 목표 배당률

포트폴리오 AUM의 약 71% 안정적인 Fundamental의 Traditional 자산

70%

더샵 부평센트럴시티



인천시 부평구 / 공공지원 민간임대주택

Spring Creek Towers



New York.US / Affordable Housing

AUM⁽¹⁾
9,177억원

Appraisal⁽²⁾
+91%

Occupancy⁽³⁾
99%

Target Return⁽⁴⁾
연 5.2%

포트폴리오 AUM의 약 29% 성장 잠재력이 높은 Alternative 자산

30%

디어스 명동



자산매각 완료
(11월 펀드 청산 예정)

서울시 중구 / 코리빙

누디트 홍대



서울시 마포구 / 코리빙

디어스 판교



성남시 수정구 / 코리빙

Illini Tower



Illinois.US / 기숙사

AUM⁽¹⁾
3,826억원

Appraisal⁽²⁾
+16%

Occupancy⁽³⁾
93%

Target Return⁽⁴⁾
연 6.1%

02. Portfolio Overview

▶ 포트폴리오 AUM

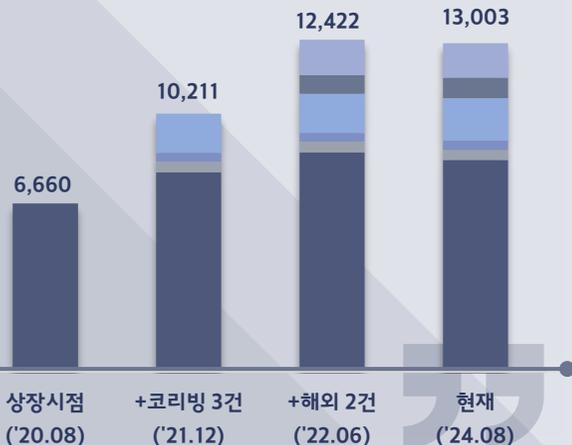
Portfolio AUM

(’24.10월 기준)



<포트폴리오 AUM 추이> (단위: 억원)

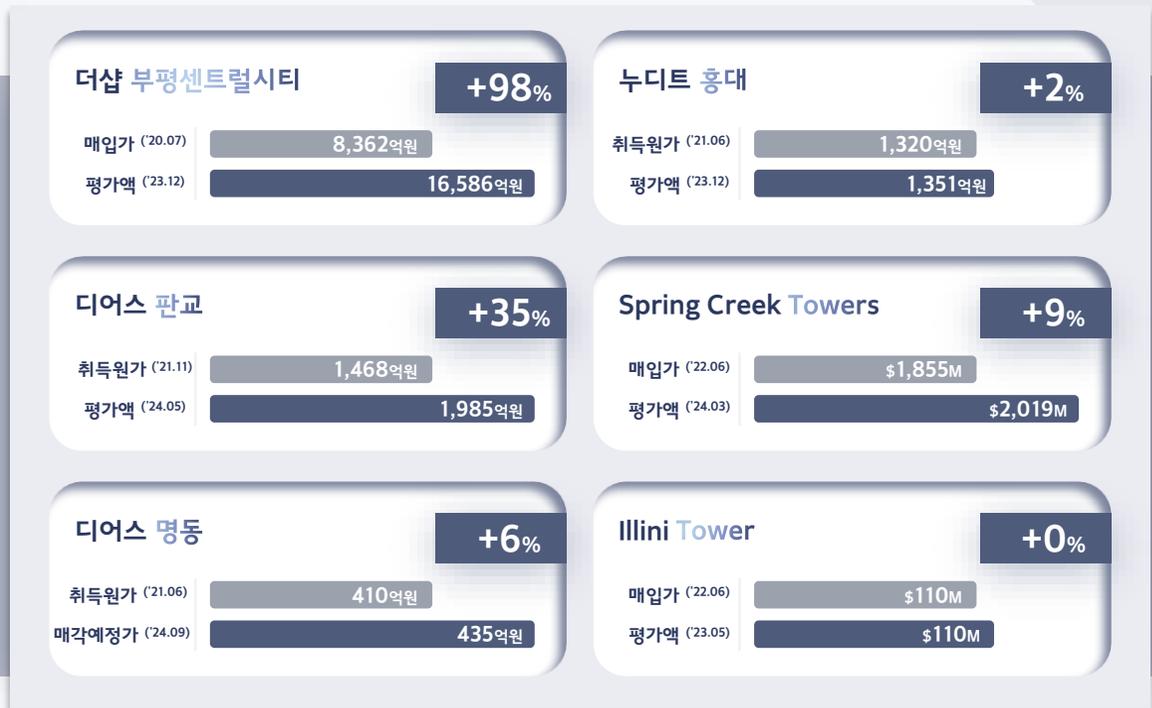
■ 부평 ■ 홍대 ■ 명동 ■ 판교 ■ SCTs ■ IT



* 시점 별 투자자산 감정평가액에 당사 지분을 반영하여 산출

AUM은 상장시점 대비 약 2.0배로 증가한 **13,003**억 원이며, 투자자산별 자산가치는 매입가 대비 평균 **69%** 상승하였습니다.

Asset Value



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

02. Portfolio Overview

▶ 포트폴리오 LOAN

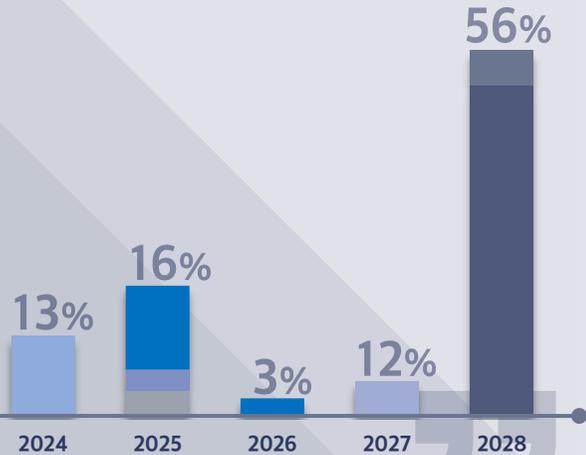
Portfolio Loan

(’24.10월 기준)



<포트폴리오 Loan 만기현황> (단위: 억원)

■ 부평 ■ 홍대 ■ 명동 ■ 판교 ■ SCTs ■ IT ■ 리츠Level



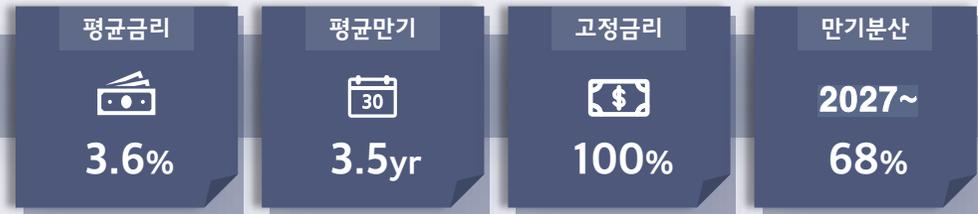
* 투자자산별 차입금 및 비중은 당사 지분을 고려한 투자자산별 AUM 가중 평균하여 산출

LOAN은 총 **7,555**억원이며, LTV는 **58.1%**입니다.
만기는 '24년 13%, '25~'26년 19%, '27년 이후 **68%**로 분산되어 있습니다.

Loan Overview

(1) SCTs 적용환율: 1,331원/달러('23.8월 roll-over 시점 매입환율)

(2) Illini 적용환율: 1,249원/달러('22.4월 최초매입 시점 매입환율)



투자자산	차입금리	차입금(억원)	차입만기	평가액(억원)	LTV
더샵 부평	연 2.10%	7,677	'30.11	16,586	46.3%
누디트 홍대	연 5.54%	1,020	'25.06	1,351	63.0%
디어스 명동	연 6.64%	300	'25.05	435	69.0%
디어스 판교	연 5.60%	1,118	'24.11	1,985	56.3%
뉴욕 SCTs ⁽¹⁾	연 3.39%	13,810	'28.06	26,869	51.4%
UIUC Illini ⁽²⁾	연 3.60%	892	'27.04	1,374	64.9%
리츠 Level (회사채)	연 6.40%	870	'25.03~'26.03	-	-

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

02. Portfolio Overview

▶ 포트폴리오 NAV



Portfolio NAV

('24.10월 기준)

주당 NAV

8,202원

(유상증자 후 발행 주식수
36,866,202주)

P/NAV

0.49배

(P/NAV=1까지
103% 상승여력)

<포트폴리오 NAV 계산내역>

부동산관련증권 등 장부가액 합계 ¹⁾	3,894억원
(-) 리츠 Level 차입금 ²⁾	870억원
(=) NAV	3,024억원
(÷) 발행 주식수 ³⁾	3,687만주
(=) 주당 NAV (유상증자 후 기준)	8,202원

¹⁾ '24.6월말 기준 투자자산(부동산관련증권) 장부가액 및 기타자산 합계

²⁾ '24.10.17 기준 리츠 직접 차입금

³⁾ '24.10.17 기준 발행주식 수



NAV는 총 **3,024**억원이며, 주당 NAV는 **8,202**원입니다.
'24.10.17 종가 4,050원 적용시 P/NAV는 **0.49**배 수준입니다.



NAV Overview

⁽¹⁾ SCTs 적용환율: 1,331원/달러('23.8월 roll-over 시점 매입환율)

⁽²⁾ Illini 적용환율: 1,249원/달러('22.4월 최초매입 시점 매입환율)

취득원가

2,448억원

(지분 취득원가 합계)

현재평가

3,890억원

(투자자산 장부가액 합계)

NAV

3,024억원

(리츠Level 차입 반영)

상승률

59%

(취득원가 대비)

투자자산	보유 Vehicle	당사 지분율	취득원가(억원)	NAV(억원)	상승률
더샵 부평	151호(166호)	50.5%	898	1,921	▲113%
누디트 홍대	331호	30.0%	90	107	▲19%
디어스 명동	333호	83.3%	100	103	▲3%
디어스 판교	200호(411호)	84.7%	375	807	▲115%
뉴욕 SCTs ⁽¹⁾	427호	2.97%	423	434	▲3%
UIUC Illini ⁽²⁾	458호	99.9%	569	509	▼8%

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

02. Portfolio Overview

▶ 포트폴리오 임대현황

Portfolio Occupancy

(’24.10월 기준)



<투자자산별 임대율> (단위: %)



*상기 임대율은 계약 기준이며, 당사 지분율을 고려한 투자자산별 AUM 가중 평균하여 산출

평균 임대율은 약 **97%**로 안정적인 수준을 유지하고 있습니다.
AUM의 **94%**는 임대료 물가지수 또는 시장임대료에 연동되는 자산입니다.

Rent Growth

(¹)HUD(연방정부) 및 NYC(지방정부)의 임대료 지원 프로그램

인상방법	투자자산	법/계약상 규정	투자시점 가정	실제상승률	상승주기
물가지수/ 시장임대료 연동	더샵 부평	Min (주거비지수 상승률, 5%)	연 1.5%▲	(TBD) '25년 예정	매 2년
			연 1.5%▲	'23년 3.5%▲	매 1년
	SCTs	운영비 상승률 반영	연 2.5%▲ (Blended)	'24년 6.0%▲	매 1년
				(TBD) '26년 예정	매 5년
		Sec8(¹) Units	시장임대료 상승률 반영		
		Sec236(¹) Units	기본임대료 조정		'23년 2.0%▲
책임임대차/ 매출연동	Illini Tower	주변시세 수준 반영	연 3.5%▲	'24년 6.6%▲	매 1년
	누디트 홍대	연 2.0%▲	연 2.0%▲	'25년 예정	매 1년
	디어스 명동	연 2.0%▲	연 2.0%▲	'23년 2.0%▲	매 1년

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

03

Operation Plan

- ▶ 유상증자
- ▶ 자본순환사이클



디어스 명동 '루프탑'

03. Operation Plan

유상증자

Rights Offering

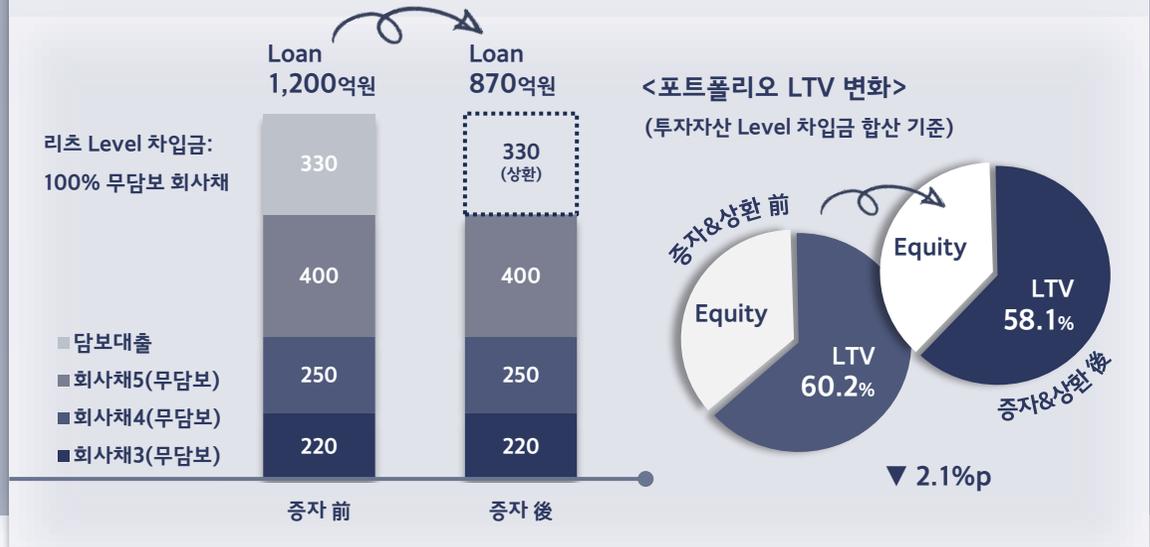
<유상증자 주요내용>

모집방법 주주배정 후 실권주 일반공모	신주 발행 수 약 851만주 (증자비율 29.9%)
주당 모집가액 3,760원	총 모집금액 약 320억원
총 청약률 111.52% (초과 청약 포함)	신주 상장일 10/30일

“ 당사는 지속 성장을 위해 **주주배정 유상증자**를 추진하였으며, **약 320억원의 자본을 조달**하고 **담보대출(330억원) 상환**을 완료하였습니다. ”

Key Summary

수익증권 담보대출 상환 후 **회사채 100%**로 차입구조 개선
 LTV 60.2% → 58.1%로 하락하여 신규 자산 편입 시 **담보활용 여력 확대**



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

03. Operation Plan

▶ 유상증자 (계속)



Rights Offering

(증자&상환 後)

시가총액(1) 1,493억원 <small>(유상증자 후 발행 주식수: 36,866,202주)</small>	발행 주식수(2) 3,687만주 <small>(증자 전 대비 29.9%▲)</small>
NAV(3) 3,024억원 <small>(주당 NAV 8,202원)</small>	P/NAV(4) 0.49배 <small>(상승여력 103%)</small>
DPS 연 300원 <small>(향후 3년간 일시상향)</small>	배당률 연 6.0% <small>(공모가 5,000원 기준)</small>

(1) 증자 후 시가총액: '24.10.17 증가 4,050원 기준
 (2) 증자 후 발행 주식수 = 현재 주식수(28,358,617주)+금번 증자 주식수(8,507,585주)
 (3) 증자 후 NAV: '24.6월말 투자자산 장부가액으로 산정
 (4) 증자 후 예상 P/NAV=시가총액(1) ÷ NAV(3)

유상증자 후에도 주당 8,202원의 높은 NAV 수준을 유지하고 있으며, 향후 3년간 지난 IR에서 제시한 연 6.0%의 배당 지급 계획을 유지할 계획입니다.

REIT NAV

NAV 3,024억원 <small>(증자&상환 後)</small>	주당 NAV 8,202원 <small>(증자&상환 後)</small>
--	--

<리츠 순자산가치>
 '24.6월말 투자자산(부동산관련증권 등) 장부가액 기준

구분	증자&상환 後	증감
장부가액 합계	3,894억원	-
(-)리츠 차입금	870억원	330억원▼
(=)NAV	3,024억원	320억원▲
(÷)발행 주식수	3,687만주	29.9%▲
(=)주당 NAV	8,202원	14%▼

REIT DPS

DPS 연 300원 <small>('24.6월 결산기)</small>	배당률 연 6.0% <small>(공모가 5,000원 기준)</small>
--	---

<리츠 주당 배당금>
 향후 3년간 연 6.0% 배당 지급 계획

연도	최초배당 ('20.12)	+코리빙 3건 ('21.12)	+해외 2건 ('22.06)	향후 3년간 ('24~'26년)
DPS	130	130	133	150
배당률	5.20%	5.28%	5.32%	6.00%

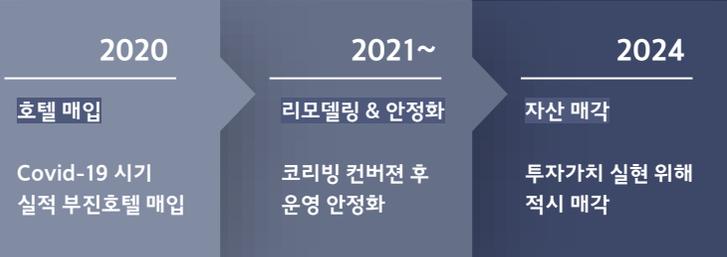
IPO 기준 배당금
실제/예상 배당금
공모가(5,000원 기준) 배당률

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

03. Operation Plan

▶▶ 자본순환사이클

Capital Recycling



“디어스 명동” 매각을 통해
첫번째 **자본순환사이클(매입-운영-매각)**
성공적으로 **달성 완료**



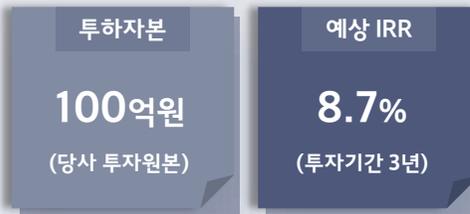
*상기 지표는 예상 시나리오이며, 매각절차 및 시점에 따라 변동될 수 있음

“디어스 명동”은 '24.9월말 자산매각이 완료되었으며,
투자원본은 **자본순환** 전략에 따라 **신규투자재원**으로 우선 활용될 계획입니다.

Sustained Growth

매각차익은 배당재원으로 활용하고,
투자원본은 신규자산 투자재원 등으로 우선 활용할 계획

- 자산매각가: 435억원 (2,632만원/py)
- 회수시점: '24.11월 中 펀드 청산 예정
- 예상투자성과: IRR 8.7% (당사기준)



우량 자산 선별 투자를 통해
수익률 개선 기대

<포트폴리오 투자전략>



매각대금 활용계획은 실제 운영 상황에 따라 변동될 수 있음
투자계획은 시장상황 및 사업진행 경과 등에 따라 변경될 수 있음

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

04

Growth Strategy

- ▶ External Growth
 - Traditional 자산 투자계획
 - Alternative 자산 투자계획
- ▶ Internal Growth

04. Growth Strategy

▶ External Growth



Portfolio Expansion

Traditional

70%

(전통적 임대주택 자산 포트폴리오 목표비중)

Alternative

30%

(신규 주거섹터 자산 포트폴리오 목표비중)

안정적인 임대수익을 제공하는 **Traditional** 자산
신규섹터의 성장성이 기대되는 **Alternative** 자산
70% : 30%의 포트폴리오 전략비중 유지 계획

Potential

성장성이 뛰어난
특화섹터 주거자산
(코리빙, 기숙사 등)

Stability

안정성이 높은
전통섹터 주거자산
(임대주택 등)



당사는 안정성과 성장성을 겸비한 **포트폴리오 확장**을 통해,
리츠의 주주가치 제고 및 **외형성장**을 달성하고자 합니다.



Expansion Direction

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

안정성 강화

Alternative Residence 포트폴리오 확장

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

성장성 확보

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

04. Growth Strategy

▶ Traditional 자산 투자계획



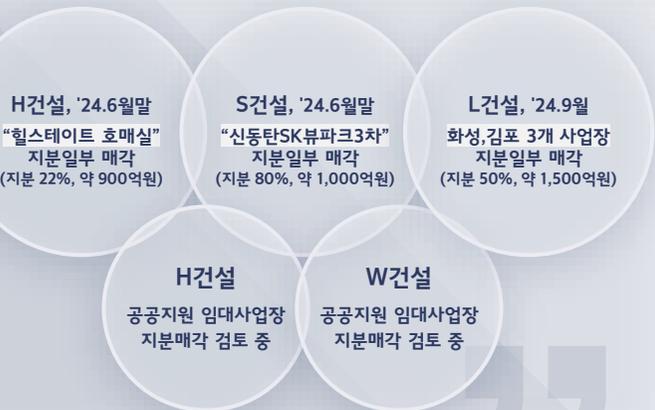
Market Trend

정부 정책 완화로 **공공지원임대주택** 사업장 지분 투자 기회가 증가함에 따라, 임대 및 가격 안정성이 높은 **수도권** 임대주택에 투자할 계획입니다.

정부의 1-10 부동산 대책 중 건설업계 **유동성 확보** 방안으로 '공공지원 민간임대사업 참여자'의 지분 조기 매각 허용
→ 건설사가 유동성 확보를 위한 **적극적인 지분매각** 진행 중

Investment Plan

현대건설, SK에코플랜트 등 대형건설사의 적극적인 공공지원 민간임대주택 지분 매각 움직임



■ Traditional Residence ■ Alternative Residence

공공지원 민간임대 사업장에 대한 투자 기회 증가로 **수도권 위주의 임대주택 자산** 건설사 보유 지분 투자 계획

Alternative
Traditional

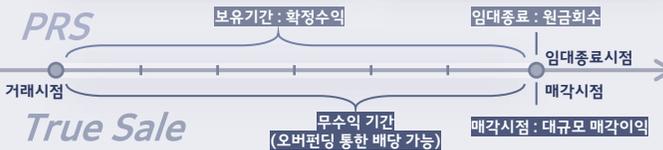
70%

PRS(주가수익스왑) / True Sale(진성) 거래방식 활용

임대종료 시점까지 안정적인 확정수익(PRS) 및 매각시점의 대규모 매각이익(True Sale) 기대 가능

PRS (Price Return Swap)
 매수자: 매도자가 보장하는 확정수익 수취
 매도자: 자산가치 변동에 따른 손익 수취
 → 보유기간 안정적인 확정수익 확보목적
 ✓ 매도자(건설사)의 우량한 신용도

True Sale (진성거래)
 매수자: 자산의 소유권 완전 양수
 매도자: 자산의 소유권 완전 양도
 → 매각시점 대규모 매각이익 향유목적
 ✓ 기초자산의 매력적인 가격



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

04. Growth Strategy

▶ Alternative 자산 투자계획



Market Trend



1인 가구의 급격한 증가 및 국내 주택시장 패러다임 변화에 따라, 우수한 도심접근성을 보유한 **역세권** 소형주택에 투자할 계획입니다.



인구구조의 변화(저출산·고령화) 및 가구분화의 심화 등 국내 주택시장의 패러다임은 빠르게 변화 중
→ 월세형 소형 평수 중심의 주거 수요 지속적으로 증가

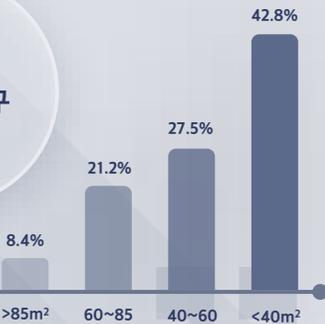
국내 주택시장의 새로운 패러다임에 따라
1인 가구 맞춤형 소형주택 수요 급증

<전국 1인 가구수/비중 전망>
(Source: 통계청; 단위: 가구, %)

2023년
783만 가구
(35.5%)

2050년
905만 가구
(40.0%)

<1인 가구 전용면적별 거주 비율>
(Source: 국토교통부; 단위: %)



Investment Plan

■ Traditional Residence ■ Alternative Residence

30%

Alternative

Traditional

1인 가구 생활방식에 맞는 Trend형 주택공급 필요
역세권 위주의 Trend형 자산 실물편입 & 개발참여 계획

대학생 및 직장인을 위한
임대형
기숙사



주거/업무공간을 제공하는
오피스텔



1~2인 노인층 가구를 위한
시니어
하우징



다양한 소형주택 유형의
소형 주거
포트폴리오



임대료 프리미엄 및 높은 가치 상승 가능성
지역 선호도 및 도심접근성이 우수한

역세권 자산

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

04. Growth Strategy

Internal Growth

Efficiency Enhancement

이지스레지던스리츠는 미래부동산 변화에 선제적인 대응을 위해 “네이버” 및 “삼우설계”와 “테크컨버전스공간플랫폼 공동개발”을 위한 MOU 체결

Collaboration Strategy

Minimize Costs

Maximize Profits

운영비용 최소화

스마트 홈 시스템 구축
에너지 관리, 보안, 유지보수 등 자동화를 통해 운영비용 최소화

수익성 극대화

스마트화 커뮤니티 조성
입주자 생활 편의성 개선 등 자산매력도 향상 통해 임대경쟁력 강화

또한, 자산의 **운영효율성 강화**를 위한 적극적인 시도를 통해, 자산의 임대경쟁력을 강화하여 리츠의 **내형성장**을 도모하고자 합니다.

보유 주거자산 적용 예상案

- ✓ 스마트 서비스 도입을 통한 자산 운영 비용 절감 및 입주자 생활 편의성 향상
- ✓ 데이터 분석기반 임차수요 예측을 통해 임대료 및 서비스 개선 전략 수립

우선적용 대상자산:

- ✓ 더샵 부평센트럴시티
- ✓ 디어스 판교

Hardware 및 Software 관점의 새로운 접근으로 자산의 운영 효율성 개선을 통한 임대경쟁력 강화 및 자산가치 향상



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

05

Additional Information

- ▶ 자산1: 더샵 부평
- ▶ 자산2: 누디트 홍대
- ▶ 자산3: 디어스 명동
- ▶ 자산4: 디어스 판교
- ▶ 자산5: 뉴욕 SCTs
- ▶ 자산6: UIUC Illini

NOUDIT

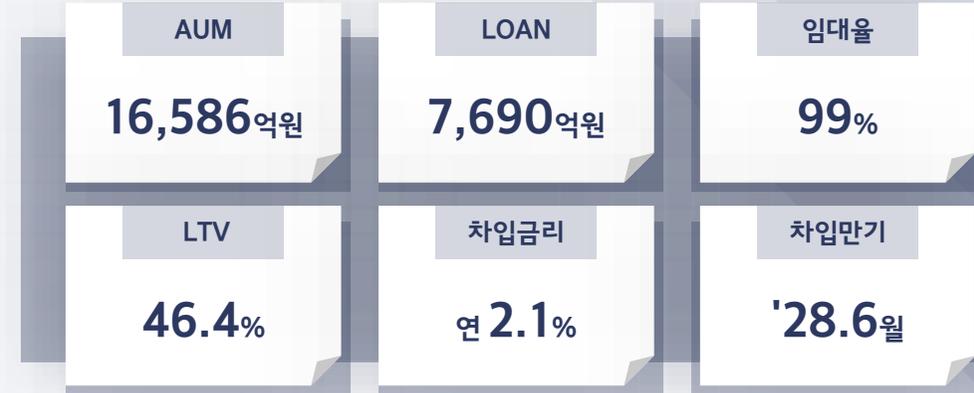
Local Sttch

05. Additional Information

▶ 자산1: 더샵 부평센트럴시티

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

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.



(1) '더샵 부평' 인근 준공연도 및 세대규모 수준이 유사한 아파트로 비교군 선정. '24년 8월 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 38% 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)



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

05. Additional Information

▶ 자산2: 누디트 홍대

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

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.

AUM 1,351 억원	LOAN 1,020 억원	임대율 96%
LTV 75.5%	차입금리 연 5.5%	차입만기 '25.6 월

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 책임임차구조로 안정적인 운용실적을 유지 중

청년세대의 라이프스타일 니즈를 반영한 건축으로 '24년 7월 서울시 건축상 우수상 수상

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



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

05. Additional Information

▶ 자산3: 디어스 명동(매각완료)

디어스 명동은 코로나 기간 운영이 저조한 호텔을 매입하여 리모델링 및 안정화 후 매각하는 전략의 자산입니다. '24.9월말 자산매각을 완료하였으며, 회수 투자원본은 신규자산 투자재원으로 우선 활용할 계획입니다.

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

AUM 435 억원 <small>*매각가 기준</small>	LOAN 300 억원	임대율 100%
LTV 69.0%	차입금리 연 4.6%	차입만기 '25.5 월

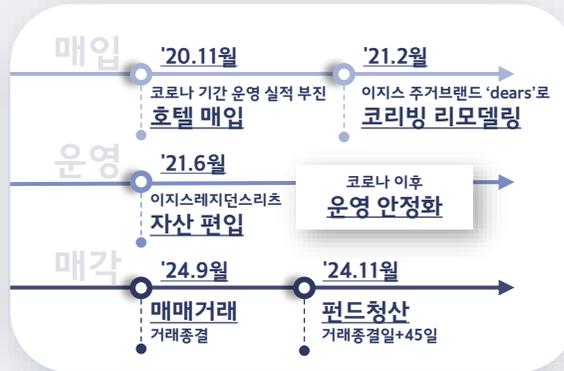
코리빙 디어스 명동



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%

당사 자본 순환 사이클의 최초 사례로 '24년 9월 자산매각 거래종결 완료

자산매각가 435억원 (2,632만원/py)으로 당사 예상 투자성과 IRR 8.7% 예상



- 자산매각가: 435억원 (2,632만원/py)
- 회수시점: '24.11월 中 펀드 청산 예정
- 예상투자성과: IRR 8.7% (당사기준)

투자자본

100억원

(당사 투자원본)

예상 IRR

8.7%

(투자기간 3년)

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

05. Additional Information

▶ 자산4: 디어스 판교

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

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.

AUM	LOAN	임대율
1,985억원	1,118억원	87%
LTV	차입금리	차입만기
56.3%	연 5.6%	'24.11월

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

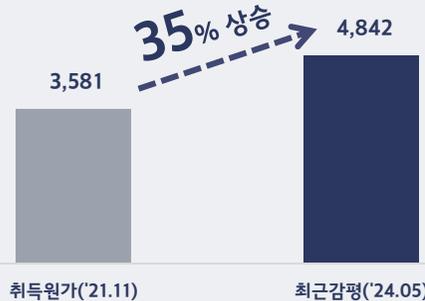
코리빙 디어스 판교



소재지	성남시 수정구
연면적(전용면적)	13,552.10.m ² / 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)



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

▶ 자산5: Spring Creek Towers

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

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.

AUM 26,869억원	LOAN 13,810억원	임대율 98%
LTV 51.4%	차입금리 연 3.4%	차입만기 '28.6월 / '28.8월 (Loan) (F/X)

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

임대주택 Spring Creek Towers



소재지	Brookly,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%

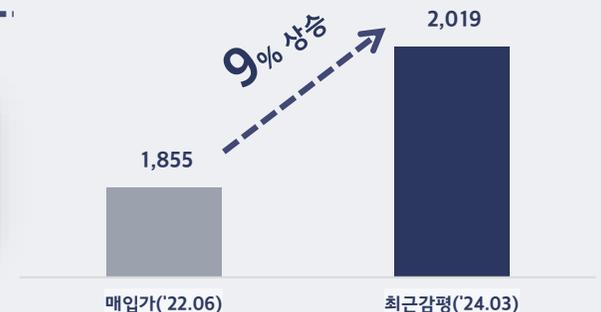
정부지원을 받는 Affordable Housing
과거 10년간 98~99% 임대율 유지 중

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

<2013년~현재 임대율 추이>
(단위: %)



<자산 감정평가액>
(단위: \$M)



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

05. Additional Information

▶ 자산6: Illini Tower

Illini Tower는 미국 UIUC 신입생이 1년간 의무거주해야 하는 사립기숙사로 안정적인 운영실적을 기록 중입니다. '18년도의 자산 리모델링 이후 95~98%대의 임대율 수준을 유지하고 있으며, '24.8월 기준 임대율은 98%입니다.

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

AUM	LOAN	임대율
1,374억원	892억원	98%
LTV	차입금리	차입만기
64.9%	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

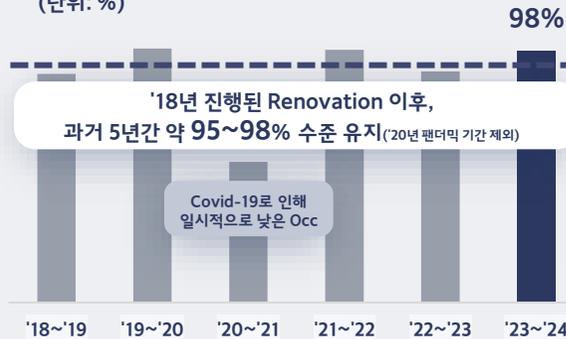
기숙사
Illini Tower



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 95~98% 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

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

Contact us



PHONE & EMAIL

Tel 1544-7373

help_igisresireit@igisam.com



ADDRESS

서울 특별시 영등포구 여의공원로 115

(여의도동 10번지) 세우빌딩 14층