

이지스자산운용(주) 준법감시인 심사필
제900-25-072호 (2025.11.27 ~ 2026.11.26)

INVESTOR RELATIONS

이지스레지던스리츠 IGIS ResidenceREIT

한국리츠협회 리츠 투자간담회 IR자료

2025년 11월 27일

Disclaimer

- 본 IR 자료는 이지스자산운용 주식회사(“자산관리회사”)가 ‘주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사(이하 “이지스레지던스리츠”)’를 한국리츠협회가 주최하는 2025년 11월 리츠투자간담회’ 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 2025년 11월 리츠투자간담회’ 행사에 참여하는 개인/기관투자자분들의 “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 제공 사실 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 법적인 의무를 부담하지 않습니다. 또한, 이에 대하여 잠재적 투자자는 아무런 이의도 제기할 수 없습니다.
- “이지스레지던스리츠”는 예금자보호법에 따른 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 IR 자료는 주식의 모집 또는 매매 및 청약을 위한 권유를 목적으로 하지 않으며, 주식 매입과 관련된 모든 투자 결정은 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 자료에 수록된 내용은 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 그 정확성과 완전함이 보장되지 않으며, 미래의 성과를 보장하지 않습니다. 따라서 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 자료에는 예측정보가 일부 포함되어 있습니다. 이러한 예측정보는 실제 결과가 다를 위험성과 불확실성을 내포하고 있습니다.
- 본 자료의 내용과 제공 사실은 무단 도용과 배포를 금지합니다.
- 본 자료의 특정 데이터는 신뢰할 만한 출처로부터 확보하였으나, 독립 외부기관의 검증 절차를 거치지 않았습니다. 따라서 데이터의 정확성과 완전성을 보장하지 않으며, 회사는 이에 대한 책임을 부담하지 않습니다.
- 본 IR 자료는 관련 법령 및 내부통제기준에 따른 광고 관련 절차를 준수하였습니다.

Table of Contents

01

REIT Overview

02

Operation Update

03

Value-up Strategy

04

Portfolio Expansion

05

Appendix

01

REIT Overview

- 리츠 개요
- 리츠 연혁

리츠 개요

국내최대 주거섹터 상장리츠⁽¹⁾ '20년 8월 상장 / 시가총액 1,465억원

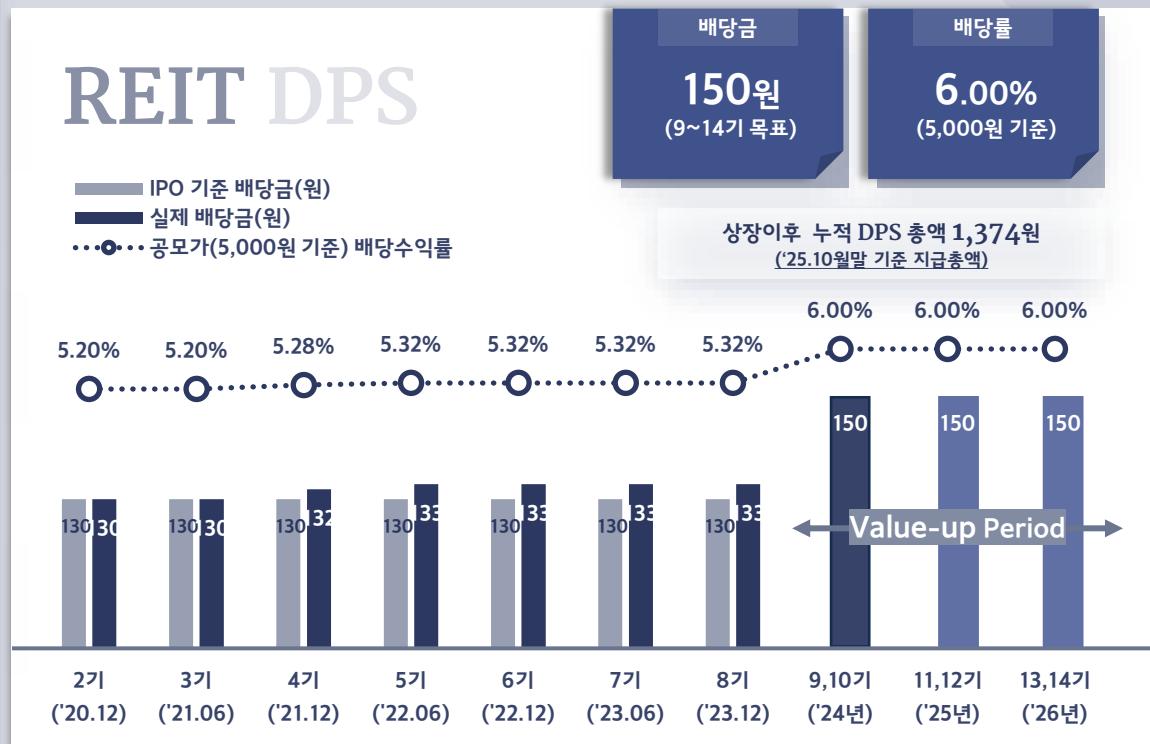
(작성 기준일: '25년 10월말; 데이터 출처: 이지스자산운용)



(1) '25.10.31 KRX 기준, 종가 3,975원 기준

(2) '25.9월말 주주명부 기준

이지스레지던스리츠는 '20.8월 유가증권시장에 상장한
시가총액 1,465억원⁽¹⁾의 국내 최대 규모 주거섹터 상장리츠로써,
9기말 이후 배당금을 연 6.00%(5,000원 기준) 지급을 목표로 하고 있습니다.



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

리츠 연혁

**2020년 단일자산으로 상장
신규편입 통해 포트폴리오 다각화**

2020

설립&상장, 최초편입

- 2월. 발기설립
- 7월. “더샵 부평” 편입
- 8월. 유가증권시장 상장

2021

추가편입 3건 +

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

2022

추가편입 2건 +

- 6월. 유상증자 (3자 배정)
- “뉴욕 SCTs” 편입
- “UIUC Illini Tower” 편입

2023

신용등급 획득

- 5월. 신용등급 획득 (A- 등급)
- 6월. ESG채권 발행 (리츠 최초)

2024

자산매각 1건-

- 10월. 유상증자 (주주배정)
- 11월. “디어스 명동” 매각

2025

자산매각 1건-

- 3월. 전자단기사채 발행
- 10월. “누디트 홍대” 매각 완료

이지스레지던스리츠는 ‘더샵 부평’을 기초자산으로 상장한 이후,
코리빙 및 기숙사 등 신규자산 편입을 통해 섹터 및 지역을 확장해왔으며,
Traditional/Alternative자산으로 포트폴리오를 구축했습니다.

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	Alternative

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



02

Operation Update

- 자산 매각
- 리츠 부채관리 현황
- 자산 운영현황

자산 매각

“**홍대**”자산 성공적으로 Exit
회수금 신규자산 투자재원 활용 계획

'Hongdae' Strategic Exit

2021

매입시점

2021. 6

국내 코리빙 시장의 초기 성장 가능성을 주목하고 선제적으로 ‘**홍대**’ 자산 포트폴리오에 편입

2023

자산준공

2023. 6~

공유주거와 상업시설의 안정적인 임대운영 정착으로 우수한 운용성과 기록 (임대율 96%)

2025

매각완료

2025. 10

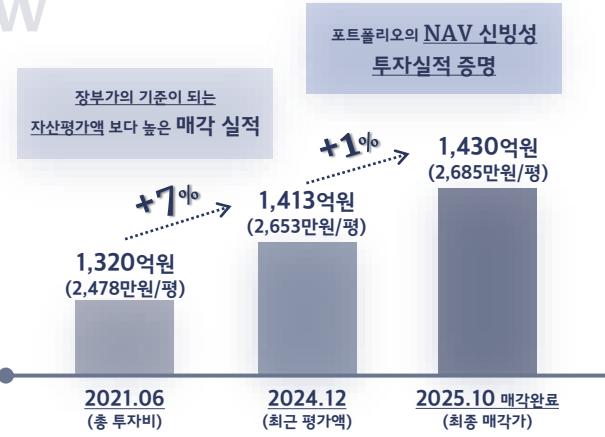
국내 코리빙 시장에 대한 높은 성장 기대감이 반영된 시점 Exit 적기로 판단하여 매각 추진

2021년 선제적 투자 → 2025년 전략적 회수

국내 코리빙시장 조성초기에 안정성을 높이기 위한 우선주 구조로 투자
글로벌 자본 유입 등 투자심리가 고조되는 국면에서 성공적으로 Exit

‘25.10월 「누디트 홍대」 매각을 완료하였습니다. 국내 코리빙 시장 조성 초기 우선주 구조로 선제 투자하였고, 임대주택 시장 잠재력과 자산가치가 성숙한 시점에 평가액 대비 우수한 매각 성과를 달성하였습니다.

Exit Overview



90억원
당사 투자원본액

4.3년
총 투자기간

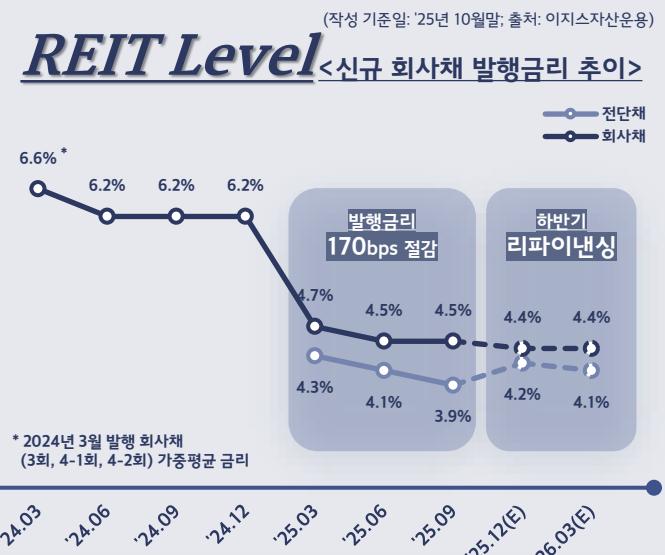
10.40%
당사 IRR

'25.11월
자금 회수완료

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

리츠 부채관리 현황

최저금리 조달 (A-급 상장리츠) A- 회사채 4.5%, A2- 전단채 3.9%



- ✓ 금리인하 기조 → 이자비용 추가 절감 및 재무건전성 개선
- ✓ 당기순이익 증가 → 자본준비금 감액 축소
- ✓ 차입비용 감소 → 차입금 활용한 신규자산 투자 여력 증가

A-급 상장리츠 회사채 중 최초로 '25.3월부터 4%대 조달에 성공하였으며, 채권 신규 발행 시마다 최저금리를 경신하고 있으며, 자산 Level 장기차입 및 리츠 Level 단기차입 구조로 포트폴리오 금리를 지속적으로 낮추고 있습니다.

As-is
(**'25.10月**)

차입대상	차입금	차입금리	발행 시점
회사채3	220억원	연 6.85%	'24.03
회사채6	100억원	연 4.70%	'25.03
회사채7	300억원	연 4.50%	'25.06
전단채4	350억원	연 3.90%	'25.09
더샵 부평	3,908억원	연 2.10%	-
디어스 판교	963억원	연 4.20%	-
뉴욕 SCTs	410억원	연 3.39%	-
UIUC Illini	1,015억원	연 3.60%	-
합계/가중평균	7,265억원	연 3.03%	-

'26년 3월 만기
'25년 12월 만기

'25.10 3.03% 기록

'26.03 차입금 조달 계획

차입금	차입금리	차입금리	발행예정 시점
회사채8	320억원	연 4.40%(E)	'26.03
전단채5	350억원	연 4.10%(E)	'26.03

'26.03 리파이낸싱을 통한 금리인하 $\Delta 7\text{bps}$

- ❖ '25.09 동일 신용등급 상장리츠 채권(A-, A2-) 중 최저금리 조달
- ❖ '25.10 '누디트 홍대' 매각을 통한 자산단 금리 인하

To-be
포트폴리오 가중평균 금리
단계적 하향 기대

'26.03 2.96% 목표

* 상기 내용은 현 시점까지 확인된 자료 및 가정사항에 기반한 분석 또는 추정에 불과하므로, 실제와 다를 수 있고, 어떠한 경우에도 특정한 운용성과나 수익률을 보장하는 것은 아닙니다.

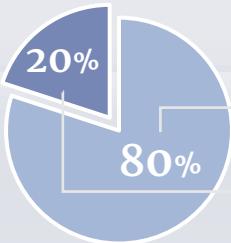
자산 운영현황 ①

Portfolio 자산구성

Traditional 70%↑ / Alternative 30%↓

Residential Coverage

■ Domestic ■ Overseas



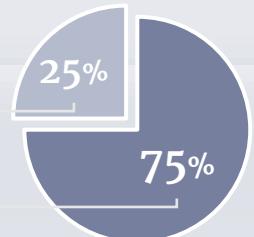
지역별 AUM 비중
국내자산 80%, 해외자산 20%

(국내) 더샵 부평 67%
(국내) 디어스 판교 13%
(해외) 뉴욕 SCTS 8%
(해외) Illini Tower 12%

섹터별 AUM 비중

임대주택 75%, 코리빙 · 기숙사 25%

■ Traditional ■ Alternative



(코리빙) 디어스 판교 13%

(기숙사) Illini Tower 12%

(임대주택) 더샵 부평 67%

(임대주택) 뉴욕 SCTS 8%

* 지역별/섹터별 비중은 작성일 기준 투자자산별 최신 평가액에 당사 지분을 반영하여 산출

누디트 홍대 매각 이후 포트폴리오는 국내 80% · 해외 20%,

전통형 75% · 성장형 25%로 분포되어 있습니다. 정부지원 임대주택,
코리빙, 기숙사 등 다양한 주거섹터 전반을 폭넓게 커버하고 있습니다.

Portfolio History

Domestic

01. 2020 | 기초자산 상장

공공지원민간임대 '더샵 부평'으로 상장

02. 2021 | 투자섹터 확장

코리빙 '디어스 판교' 편입
코리빙 '디어스 명동' 편입 ('24.11월 매각완료)
코리빙 '누디트 홍대' 편입 ('25.10월 매각 완료)

Traditional

01. 국내 임대주택 3,578세대 아파트

03. 미국 임대주택 5,881세대 Multifamily



더샵 부평센트럴시티
국내 / 임대주택 / 3,578세대

Alternative

02. 국내 코리빙 521세대 오피스텔

04. 미국 대학교 기숙사 725Beds PBSH*



디어스 판교
국내 / 코리빙 / 521세대

Overseas

03. 2022 | 투자지역 확장

해외 임대주택 '뉴욕 SCTS' 추가편입



뉴욕 SCTS
해외 / 임대주택 / 5,881세대

04. 2022 | 투자지역 확장

해외 학생기숙사 'Illini Tower' 추가편입



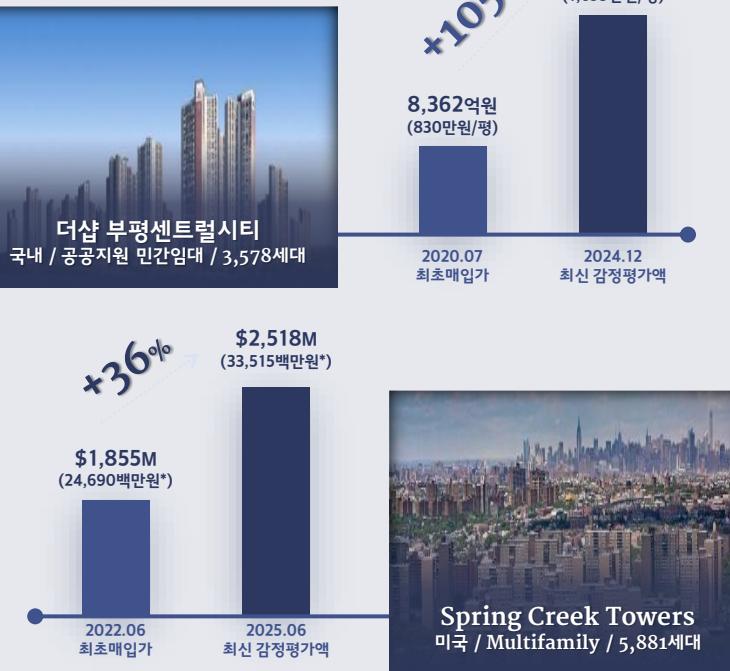
Illini Tower
해외 / 학생기숙사 / 725 Beds

* PBSH(Purpose-Built Student Housing): 학생 특성에 맞춰 설계된 주거 시설

자산 운영현황 ②

안정형 Traditional 자산 안정적인 임대율, 높은 자산가치 상승률

Asset Valuation



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

안정형 자산 「더샵 부평」 및 「뉴욕 SCTs」는 모두 99% 이상의 임대율을 유지하고 있으며, 매입가 대비 각각 +105%, +36%의 가치 상승을 기록하여 안정적 현금흐름과 NAV 성장을 동시에 견인하고 있습니다.

01. 더샵 부평센트럴시티

(작성 기준일: '25년 10월말, 데이터 출처: 이지스자산운용)

세대 수	임대율	임대료 상승률	매입가 대비
3,578 국내 최대 규모의 공공지원 민간임대	99% 준공 이후 안정적 임대율 99% 유지	2.6% 주거비물가지수 연동 ('25.10월 기준, 2년 전 대비)	+105% 자산가치 17,119억원 ('24.12월 기준)

02. 뉴욕 Spring Creek Towers

세대 수	임대율	임대료 상승률	매입가 대비
5,881 미국 최대 규모의 Affordable Housing	98% 과거 수년간 1~2%대 자연공실률 유지	6.0%('24) Sec 8: '24년 6.0% 인상 Sec 236: '26년 인상예정	+36% 자산가치 \$2,518M ('25.6월 기준)

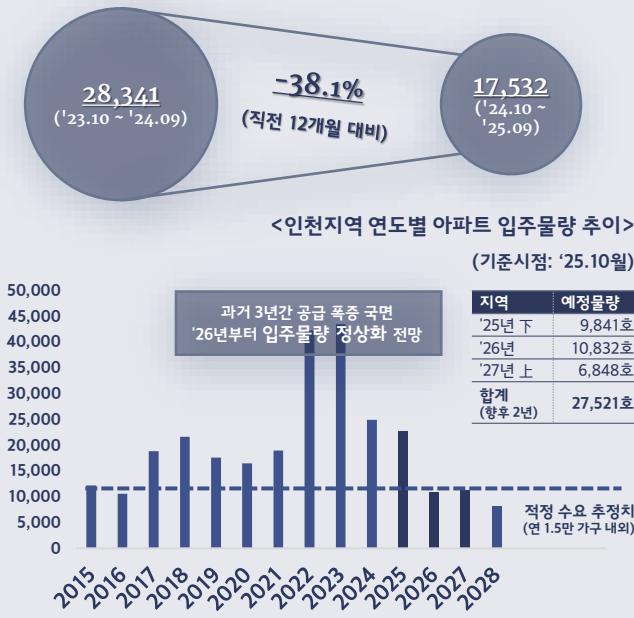
* 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

자산 운영현황 ③

더샵 부평의 NAV Upside 인천지역 입주예정물량 감소세

Market Trend

<인천광역시 아파트 착공 실적> (단위: 호)



(작성 기준일: '25년 10월말; 데이터 출처: 한국부동산원)

「더샵 부평」은 견조한 수요 및 제한적인 공급 시장환경 속에서 활발한 실거래가 이어지고 있습니다. 최신 감정평가액을 상회하는 거래가 확인되고 있어, 자산가치 추가 상승에 따른 NAV Upside가 기대됩니다.

Market Trend

(작성 기준일: '25년 10월말; 데이터 출처: 아파트실거래가)

<부평구 아파트 거래량 추이(59Type)>

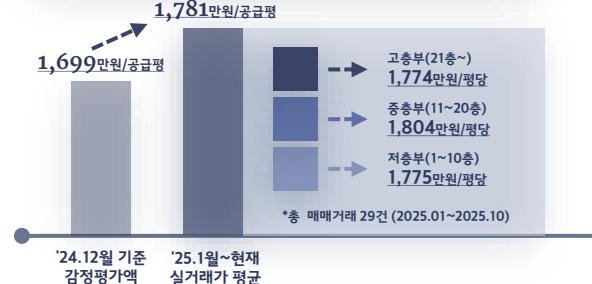
(단위: 호)



부평구 아파트 거래량 상승 추세 2025년 거래 예상 물량 약 4,544호

<더샵 부평센트럴시티 실거래가>

더샵 부평 최근 평균 실거래 매매가 1,781만원/공급평
'24.12월말 감정평가액 대비 약 4.8% 높은 수준으로 거래



'24.12월말 평가액 대비 높은 실거래가 자산가치 추가상승 여력 기대

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

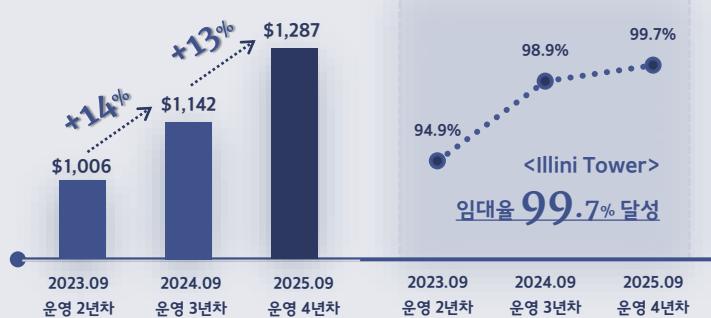
자산 운영현황 ④

수익형 Alternative 자산 개선된 임대실적, DPS 기여 확대 예상

Rental Performance



<Illini Tower 가중평균 임대료 추이>



수익형 자산 「디어스 판교」 및 「Illini Tower」는 최근 임대율이 큰 폭으로 개선되며, NOI 및 현금흐름 체력이 강화되었습니다. 가격전략·유닛 믹스 등 운영효율화로 임대 레벨업을 지속하여 DPS 기여를 확대하고 있습니다.

03. 디어스 판교

(작성 기준일: '25년 10월말, 데이터 출처: 이지스자산운용)

세대 수

521

직장인 수요 기반
코리빙형 오피스텔

임대율

95%

임대운영 안정화
임대율 지속 상승

임대료 상승률

3.5%

주거비율가지수 연동
('21년 최초입주 대비)

매입가 대비

+32%

자산가치 1,937억원
('24.12월 기준)

04. Illini Tower

세대 수

725

미국 상위권 대학의
Student Housing

임대율

99.7%

기숙사 시장 호황
공실 1% 미만

임대료 상승률

12.7%('25)

가중평균 임대료
두 자리수 상승률 기록

매입가 대비

+3%

자산가치 \$113M
('25.3월 기준)

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

03

Value-up Strategy

- 저평가 배경
- Solution 1: 배당 정책
- Solution 2: 제도 개선
- Solution 3: ETF 편입

저평가 배경

국내 임대주택 구조적 특성 의무임대기간 · 임대료 상한 등 제도환경

Domestic Residential Structural Limits

수익상한: 운영기간 중 배당 제한

- 시세 대비 낮은 임대료 책정 및 임대료 상승률 상한
- 임대기간 종료 후 발생하는 대규모 매각차익에 의존

매각제한: 임대의무기간 중 매각제한

- 민간임대주택은 통상 8~10년의 의무임대기간이 존재
- 임대의무기간 중 자산 양도 시 기존 세제 혜택분 추징

REIT's Undervalued

보유자산의 내재가치 실현 어려움으로 NAV와 시장가격의 괴리 존재

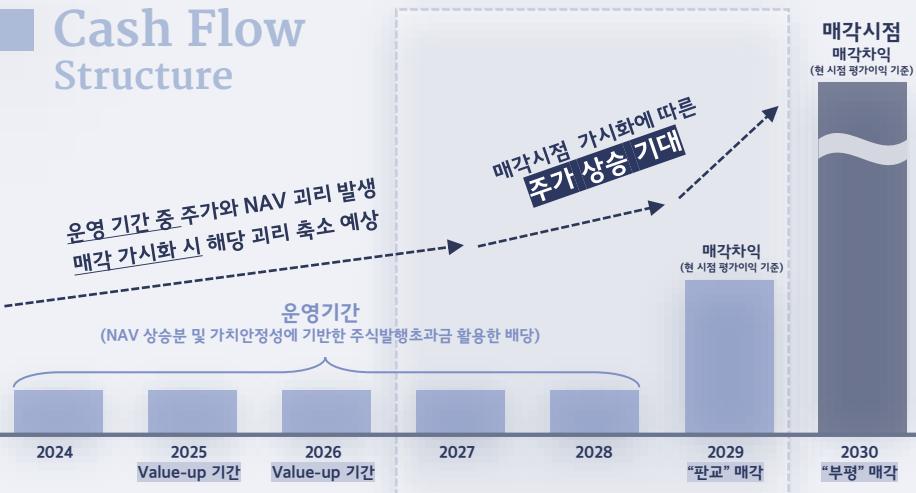


국내 임대주택은 임대의무기간 내 자산 매각이 제한되고 있습니다.

자산가치가 상승하더라도 이를 실현하기 어려우며, 자산의 내재가치가 시장가격에 충분히 반영되지 못하는 구조적 괴리가 발생하고 있습니다.

Domestic Residential

Cash Flow Structure

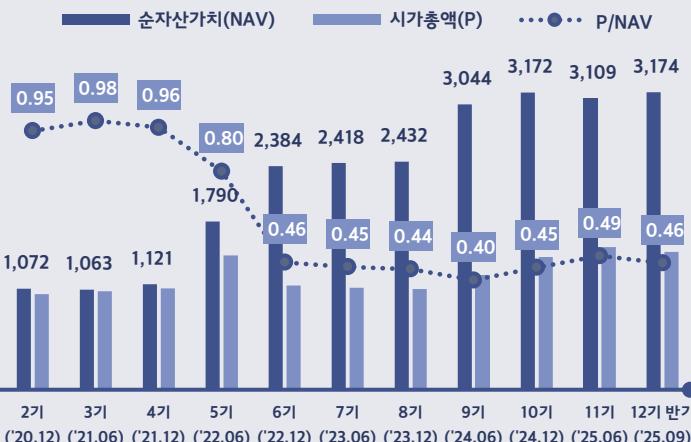


* 상기 내용은 현 시점까지 확인된 자료 및 가정사항에 기반한 분석 또는 추정에 불과하므로, 실제와 다를 수 있고, 어떠한 경우에도 특정한 운용성과나 수익률 등을 보장하는 것은 아닙니다.
** 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며, 미래의 운용실적 또는 실현수익률 등은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

배당 정책 (solution 1)

저평가 P/NAV 0.46배
Value-up 기간 목표배당 상향 (주당 300원/연)

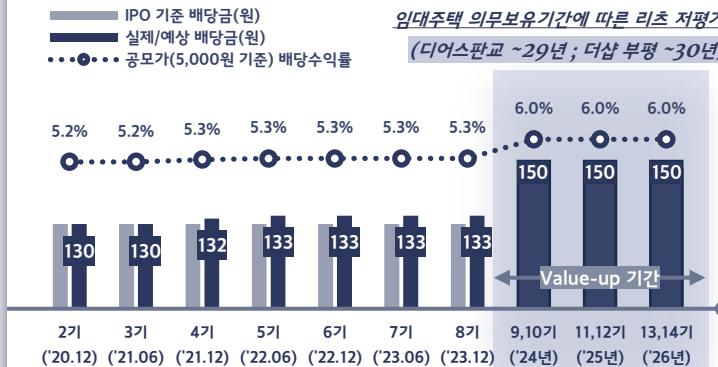
REIT's NAV vs. Price



- 이지스레지던스리츠의 주당 NAV 8,610원 ('25.9월 기준)
 • '25.10.31 종가 3,975원 적용 시, P/NAV 약 0.46배로 주가 저평가
 • P/NAV = 1.0 정상화 가정 시 약 117%의 상승여력 존재

국내 임대주택의 구조적 특성으로 인해 당사 주가는 P/NAV 0.46배로 저평가 상태입니다. 이에 따라 Value-up 기간 동안 주당 배당금을 상향하여 주가 괴리 축소와 주주가치 제고를 추진하고 있습니다.

REIT Value-up



Value-up Period (2024~2026)

연도	사업기	주당배당	지급여부
2024년	9기	150원	지급완료
	10기	150원	지급완료
2025년	11기	150원	지급완료
	12기	150원	지급목표
2026년	13기	150원	지급목표
	14기	150원	지급목표

7.55%

(25.10.31 종가 3,975원 기준 시가배당률)
 시가배당률 = 연 배당금 합계 / 기준시점 주가

- Value-up 잔여기간 약 1.5년 : 주당 배당 누적 450원 지급 예정
 • 목표배당률 상향을 통한 주가 제고 추구
 • 벌류 리커버리(P/NAV 정상화) 시 자본수익 Upside 기대

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

제도 개선 (solution 2)

제도개선 제안 추진 통해
리츠 저평가 해소 및 주주환원 도모

Proposed Direction

임대의무기간 중, 일정조건 下에 일부자산 조기매각 허용

- (1) 일정 임대기간 경과 (e.g. 4년~5년)
- (2) 일정 세대 비율 이내 매각 (e.g. 20%~40%)
- (3) 매수자에 잔여의무임대기간 동안 의무거주요건 부여

의무임대기간 종이라도, 상기 예시조건과 같이 일정요건 충족 시,
일부 자산을 조기 매각할 수 있도록 제도 개선을 추진할 계획

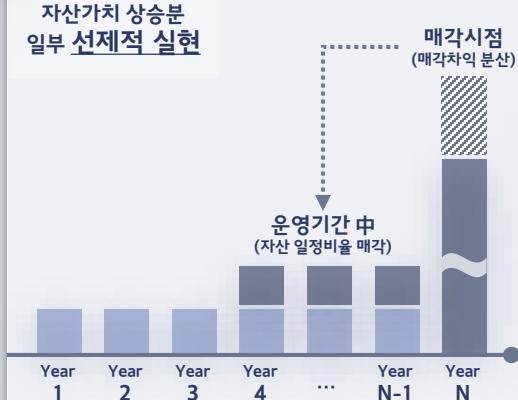
Post-Acceptance

- 01. 조기매각 추진**
자산별 임대기간 및 시장가치 등을 고려해 조기매각 추진
- 02. 자산가치 실현**
리츠 보유 내재가치 실현, NAV 대비 주가 곤리 완화
- 03. 특별배당 계획**
매각차익 일부 기증 특별배당 지급하여 주주가치 제고

또한, 당사는 임대의무기간 내 일정비율의 자산매각을 허용하는 제도개선을 추진할 계획입니다. 자산가치 상승분의 조기실현을 통해, 리츠의 저평가 해소와 특별배당을 통한 주주환원을 도모할 계획입니다.

Valuation Recovery

Value Realization



Expected Impact

자산 조기매각을 통한 주주환원, 재투자 및 포트폴리오 효율화로 리츠 가치 제고의 선순환 기대

01. 리츠 저평가 해소

자산가치 상승분 시장 실현
NAV 대비 주가 곤리 축소

02. 주주 환원

매각차익을 특별배당으로 분배
DPS 제고 및 투자매력 회복

03. 재투자 여력 확보

자본회수를 통한 유동성 확보로
신규 자산 투자 여력 강화

04. 자산구성 재정비

포트폴리오 리밸런싱을 통한
수익성 향상 및 성장성 제고

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

ETF 편입 (solution 3)

ETF 재간접 상장리츠 투자 허용
유동성 · 거래량 · 투자 저변 확대 기대

Regulatory Background

기존 규제: “복층 재간접” 금지

- 자본시장법상, 펀드가 다른 재간접 펀드에 투자하는 ‘복층 재간접’ 구조를 금지
- 이는 과도한 보수수취 및 삼풀 구조 복잡성 방지를 위한 조치였음

* 자본시장법 시행령 제80조 (자산운용한도 제한의 예외 등)

법령 개정 (시행령 개정 '25.3.18 시행)

- ETF의 투자 범위 확대:** ETF가 상장 재간접리츠 및 리츠ETF에 투자할 수 있도록 허용
- 보수 수취 제한 명문화:** 동일 운용사의 이중 보수 수취 금지

Expected Key Impacts

- 유동성 및 거래량 증가 기대**
ETF 편입을 통한 매수수요 유입으로 시장 유동성 개선
- 안정적 자금유입 구조 확보 기대**
ETF 등 기관 투자자 중심의 자금유입 채널 확보
- 리츠 시장 신뢰도 및 재평가 기대**
ETF에 편입 시, 시장 인식개선 및 투자접근성 확대 기대

이지스레지던스리츠는 안정적인 배당과 견실한 자산 운용을 바탕으로 **ETF 투자자 풀 확대 및 거래 활성화**를 위한 노력을 통해, 시장 유동성 개선은 물론, 지속 가능한 성장을 추구하고자 합니다.

REIT ETFs & Inclusion Criteria

Tiger 리츠부동산인프라 ETF (329200)

운용사	미래에셋자산운용
순자산	약 8,242억원 ('25.9월말)
리밸런싱	6월 / 12월
기준지수	FnGuide 리츠인프라

리츠 ETF별 종목 편입요건 (종목 교체 Buffer Rule 참고)

구분	TIGER	KODEX
시가총액	2,000억원 이상	2,000억원 이상
배당수익률	상위 30종목	상위 10종목
편입방식	시가총액 가중방식	시가총액 가중방식
정기 리밸런싱	'25년 6월 /12월	'25년 6월 /12월

* 종목 선정은 단일 기준 충족 여부보다, 배당수익률/시가총액/유동성 등을 복합적으로 고려하여 단계별 우선순위 미처 가중치 기반 방식으로 이루어짐

당사 편입 가능성 및 유입자금 추정 (이지스레지던스리츠 '25.10.31 기준)

- 현재 이지스레지던스리츠의 시가총액은 약 1,465억원으로, 지수편입 예정시점까지 시가총액의 확대가 필요함
- 향후 시가총액 가중 방식에 따라 약 1.5% 수준의 비중으로 포함 시, TIGER 및 KODEX ETF를 통해 유입 가능한 자금규모는 약 124억원(총 운용자산 x 예상비중) 내외로 추정됨

Kodex 한국부동산리츠인프라 ETF (476800)

운용사	삼성자산운용
순자산	약 4,759억원 ('25.9월말)
리밸런싱	6월 / 12월
기준지수	KRX 부동산리츠지수

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

04

Portfolio Expansion

- 포트폴리오 조정
- 포트폴리오 확장
- 신규투자 계획

'디어스 판교 갤러리 공간'

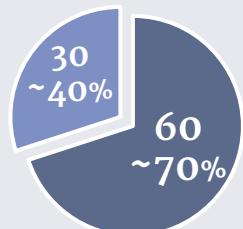
Portfolio Expansion

포트폴리오 조정

우량 주거자산 선별편입
안정성 + 성장성 포트폴리오 확장

Target Portfolio

- Traditional Residence
- Alternative Residence



Growth

Alternative Residence

성장성이 뛰어난 특화센터 주거자산

- ✓ 코리빙 및 Work&Stay
- ✓ 학생기숙사
- ✓ 시니어하우징

Stability

Traditional Residence

안정성이 높은 전통센터 주거자산

- ✓ 수도권/역세권 위치 민간 임대주택

이지스레지던스리츠의 포트폴리오 원칙:

- 안정형 60~70% (Traditional) ↑ - 현금흐름 · DPS 안정성 확보
- 성장형 30~40% (Alternative) ↓ - 자산가치 · NAV 업사이드 확보

이지스레지던스리츠는 Alternative 자산 일부 매각에 따라, 포트폴리오에 성장성이 높은 신규 자산을 추가 편입하여, 전략적 포트폴리오 비중 유지를 위한 리밸런싱을 추진할 계획입니다.

Portfolio Rebalancing

As-is

'명동', '홍대' 매각 이후 비중



2개 코리빙 자산의 성공적인 Exit

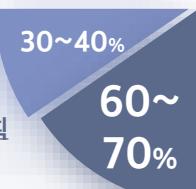


'21년 6월 코리빙 자산 선제적 매입

리모델링 및 준공 후 운영안정화 시점에 적기 매각
투자기간 3.3년, 4.3년 이후 성공적 Exit 완료

To-be

신규편입으로 타겟 비중 달성을 계획



신규자산 편입 Guidance

- ✓ 자산가치 및 임대료 상승 가능성
- ✓ 우수한 입지 및 물리적 장점 고려



전략 비중인 7:3 ~ 6:4를 목표로 신규자산 편입 계획

국내 코리빙 및 해외 주거자산(Multifamily, PBSH) 등
시장임대료를 수취할 수 있는 주거 자산 발굴

포트폴리오 확장

Portfolio Allocation

Traditional(60~70%) / Alternative(30~40%)

Traditional

60~70%

(전통적 주거자산
포트폴리오 목표비중)

Alternative

30~40%

(신규섹터 주거자산
포트폴리오 목표비중)

Potential

성장성이 뛰어난
특화섹터 주거자산
(코리빙, 기숙사 등)

Stability

안정성이 높은
전통섹터 주거자산
(임대주택 등)

이지스레지던스리츠는 포트폴리오 전략비중을 유지하며,
안정성과 성장성을 겸비한 포트폴리오 확장을 통해,
주주가치 제고 및 리츠의 외형성장을 함께 지향합니다.

Portfolio Expansion

- ✓ 수도권/역세권에 위치하여 안정적인 임대수요가 예상되는 자산
- ✓ 대중교통/편의시설 접근성이 뛰어난 입지에 위치한 자산
- ✓ 정책변화에 따른 자산 운용전략 유연화

- ✓ 공유주거, 원격근무 문화에 따라 성장하는 코리빙 및 Work&Stay
- ✓ 시장임대료 상승분을 매년 반영할 수 있는 Student Housing
- ✓ 고령화시대 진입에 따라 임대수요 증가가 예상되는 시니어하우징

Traditional 자산
포트폴리오 확장

Alternative 자산
포트폴리오 확장

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

신규투자 계획

해외 임대주택/기숙사 특장점 시장가치 기반의 임대료 책정

U.S. Residential (Multifamily, PBSH...)

이지스레지던스리츠 해외 임대주택 자산



- 해당지역 물가수준 및 시장임대료 상승률 반영
- '24년 기준 연 6% 이상의 임대료 상승률

매각시점
(국내 대비 낮은 매각차익)



이지스레지던스리츠는 포트폴리오 수익성 제고를 위해 운영기간 중 안정적 배당수익 창출이 기대되는 해외 임대주택 시장에 집중하여, 미국 주요대학 인근의 우량 Student Housing 자산을 적극 검토하고 있습니다.

Invest in PBSH

제한적 공급 · 안정적 수요 · 우수한 성과

- PBSH 수급 불균형으로 인해 임주율 견고하게 90% 이상 유지 중
- 특히, Midwest 및 Southeast/west 지역으로 학생 수요가 집중 해당 지역이 임대료 상승을 주도하고 있음

AY 25-26 Preleasing 평균 임대료 및 임대료 상승률 (1Bed 기준)

	WEST	MIDWEST	SOUTHWEST	SOUTHEAST	NORTHEAST
Pre-leased Rent	\$1,089	\$965	\$939	\$952	\$1,181
Pre-leased Rent Growth (%)	2.3%	9.0%	4.3%	5.7%	2.0%

입주율 및 임대료 추이



Target Asset Criteria

Region

Midwest /Southeast
지역 위주

University

미국 내 랭킹 상위
100위권 이내
(Top-Tier 대학 인근 자산)

Location

캠퍼스 반경
1~2 Miles 이내
(도보 접근 가능 위치 자산)

Yr. Built

준공 / 리노베이션 연한
20년 이내
(2005년 이후 준공 자산)

Occupancy

Pre-leased 임대율
90% 이상
(수익 안정화 확보 자산)

Operator

Student
Housing-focused
(기숙사 특화 전문 오퍼레이터)

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

신규투자 계획

코리빙 시장의 진화
워케이션 + 관광수요 = “Work & Stay”

Domestic Workcation Market Trend

Digital Nomad 의 등장

Covid-19 재택근무 상시화

Work Life 밸런스 중요성

공유경제 확산, 멤버십형 거주

지자체·지역 관광공사 중심 활성화

- 문체부·관광공사 등 '25년 워케이션 지원 프로그램(전국 21개 지역) 본격 가동
- 공공 예산·공간 투입과 민간 참여 확대로 기업·개인 접근성 개선

90%

워케이션 희망

20%

워케이션 경험

지역별 워케이션 지표 증가 추세

- 부산:** '24년 누적 참가자 1만명, 참여기업 1,100개+ 달성
- 제주:** '26년 워케이션 참여 10만명 목표 (제주관광공사·도 정책 방향)

이지스레지던스리츠는 명동·홍대 코리빙의 성공적 Exit을 바탕으로, 워케이션 수요와 관광수요가 결합된 Work & Stay 자산을 Alternative 포트폴리오의 유망 자산으로 보고 선별 편입을 적극 검토하고 있습니다.

Work & Stay

Demand

근로자 선호 확대, 장기체류 수요 증가
워케이션 참가율 상승으로 전환 가속

Supply

중앙 · 지자체 예산/공간 투입 확대
인프라 레벨업 · 프로그램 활성화

Insight

장기체류 · B2B 수요 기반
현금흐름
Alternative 편입 센터로 적합

2개 코리빙 자산의 성공적인 Exit



성공적 Exit 레퍼런스 기반, Work & Stay 자산을 차세대 Alternative 축으로 선별 확장

신규 Work & Stay 자산 Guidance

- 타깃입지: 제주/강릉/부산 등 워케이션 벨트
- 운영요건: 점유율 90%+, 마스터리스, 수익공유 모델

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



05

Appendix

- Asset Overview
 - Asset 1: 더샵 부평
 - Asset 2: 디어스 판교
 - Asset 3: 뉴욕 SCTs
 - Asset 4: Illini Tower
- Portfolio Overview
 - 리츠 총자산
 - 포트폴리오 AUM
 - 포트폴리오 Loan
 - 포트폴리오 NAV
- 투자기구별 보수현황

'디어스 판교' 객실공간

Asset 1. 더샵 부평

Traditional 자산

공공지원 민간임대주택 3,578세대



자산명	더샵 부평센트럴시티
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%

* 이해를 돋기 위한 자료로서 실제와 다를 수 있습니다.
(작성 기준일: '25년 10월말; 데이터 출처: 이지스자산운용)

더샵 부평센트럴시티는 공공지원 민간임대주택 자산입니다.

높은 운영 안정성을 바탕으로 현재 임대율 99%을 유지하고 있으며,
자산가치는 공급평당 1,699만원으로 매입가 대비 105% 상승하였습니다.

Asset Overview

AUM
17,119억원

Acquisition
8,362억원

Loan
7,735억원

LTV
45.2%

Value↑
104.7%

Occupancy
99%

Interest
연 2.3%(HUG)/
연 2.1%(ABS)

Maturity
'28.6월(HUG)/
'30.11월(ABS)

낮은 매입가로 향후 매각차익 창출 기대
매입가 대비 105% 상승한 자산가치

고정금리·안정적 LTV 재무건전성 유지
장기 만기구조로 금리 리스크 최소화

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

Asset 2. 디어스 판교

Alternative 자산 코리빙 주거시설 521세대



자산명	디어스 판교
소재지	성남시 수정구
연면적	13,552.10.m ² / 4,099.51평
건축/세대규모	B6~10F(오피스텔 4~10F) / 521세대
준공시기	2021.04
투자시점	2021.11.30
지분율	84.87%
운영배당률	목표배당률 연 5.4%
차익분배율	매각차익의 100%

* 이해를 돋기 위한 자료로서 실제와 다를 수 있습니다.
(작성 기준일: '25년 10월말; 데이터 출처: 이지스자산운용)

디어스 판교는 판교제2테크노밸리에 위치한 코리빙 자산입니다.

풍부한 직장인 임차수요를 바탕으로 96%의 임차율을 달성하였으며, 자산가치는 전용평당 4,725만원으로 매입가 대비 32% 상승하였습니다

Asset Overview



낮은 매입가로 향후 매각차익 창출 기대
매입가 대비 약 32% 상승한 자산가치

고정금리·안정적 LTV 재무건전성 유지
장기 만기구조로 금리 리스크 최소화

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

Asset 3. 뉴욕 SCTs

Traditional 자산

Affordable Housing 5,881세대



자산명	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%

* 이해를 돋기 위한 자료로서 실제와 다를 수 있습니다.
(작성 기준일: '25년 10월말; 데이터 출처: 이지스자산운용)

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

Asset Overview

(1) 적용환율: 1,331원/달러 ('23.8월 roll-over 시점 매입환율)
(2) 해지 환율(만기일): 1,251원/달러 ('28.08.18)

AUM 33,515억원⁽¹⁾	Acquisition 24,690억원⁽¹⁾	Loan 13,810억원	LTV 41.2%
--------------------------------------	--	-------------------------	---------------------

Value↑ 35.7%	Occupancy 99%	Interest 연 3.4%	Maturity '28.6월 (Loan) '28.8월 (F/X)⁽²⁾
------------------------	-------------------------	--------------------	---

낮은 매입가로 향후 매각차익 창출 기대
매입가 대비 약 36% 상승한 자산가치

고정금리·안정적 LTV 재무건전성 유지
장기 만기구조로 금리 리스크 최소화

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

Asset 4. UIUC Illini

Alternative 자산 Student Housing 725 Beds



자산명	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%

* 이해를 돋기 위한 자료로서 실제와 다를 수 있습니다.
(작성 기준일: '25년 10월말; 데이터 출처: 이지스자산운용)

Appendix

Illini Tower는 미국 일리노이주에 위치한 UIUC 대학 기숙사 자산입니다. 교내 신입생 1년간 의무거주 규정이 적용되는 PCH(사립인증기숙사)로, '18년 진행된 리모델링 이후 현재 98%이상의 임대율을 유지하고 있습니다.

Asset Overview

(1) '25.10월 원금 50% 환헤지 오픈으로 인한 적용환율 변동:
22.8m USD(50%): 1,420원/달러('25.4월 roll-over 시점 매입환율)
22.8m USD(50%): 1,424.4원/달러('25.10월말 매입기준율 증가)
(2) 적용환율: 1,420원/달러 ('25.4월 roll-over 시점 매입환율)
(3) 헤지 환율(단기기준): 1,390원/달러 ('26.04.30)



신입생 의무거주 규정에 따른 임대수요
28년 동안 PCH 지위 유지 중

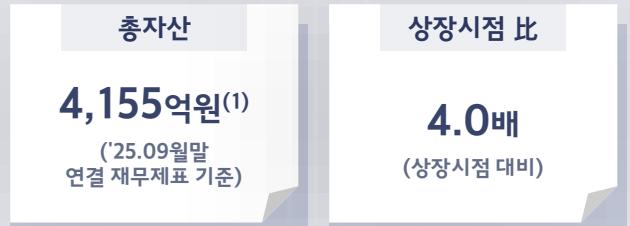
고정금리·안정적 LTV 재무건전성 유지
장기 만기구조로 금리 리스크 최소화

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

리츠 총자산

총자산 상장시점 **比 4.0배↑**
 '25년 9월말 연결기준 4,155억원

(작성 기준일: '25년 10월말, 데이터 출처: 이지스자산운용)



(1) '25.9월말 연결 재무제표(누디트 홍대 매각 이전) 기준

<리츠 총자산 추이> (단위: 억원)



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

Appendix

이지스레지던스리츠의 '25.9월말 **총자산은 4,155억원입니다.**

상장이후 현재까지 총자산은 약 **4.0배**로 증가하였으며,
 투자자산 장부가액은 취득원가 대비 **1.7배**로 상승하였습니다.

Asset Details

*총자산(4,155억원)=유동자산 (110억원)
 부동산관련증권 장부가액 합계 (4,045억원) + 기타
 (1) '25.9월말 연결 재무제표(누디트 홍대 매각 이전) 기준

기초자산	보유 Vehicle	취득원가	평가이익	장부가액	상승률
더샵 부평	151호 1종	630억원	11억원	641억원	▲2%
	151호 3종	195억원	1,047억원	1,242억원	▲537%
	166호 a종	73억원	(2억원)	71억원	▼3%
누디트 홍대 ⁽¹⁾	331호 1종	90억원	36억원	126억원	▲40%
	200호 2종	5억원	8억원	13억원	▲165%
디어스 판교	411호	370억원	355억원	725억원	▲96%
	427호	423억원	164억원	587억원	▲39%
뉴욕 SCTs	458호	649억원	(18억원)	631억원	▼3%
UIUC Illini	97호/25호	6억원	2억원	8억원	▲30%
합계 (비중)		2,441억원 (60%)	1,603억원 (40%)	4,045억원 (100%)	▲66%

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

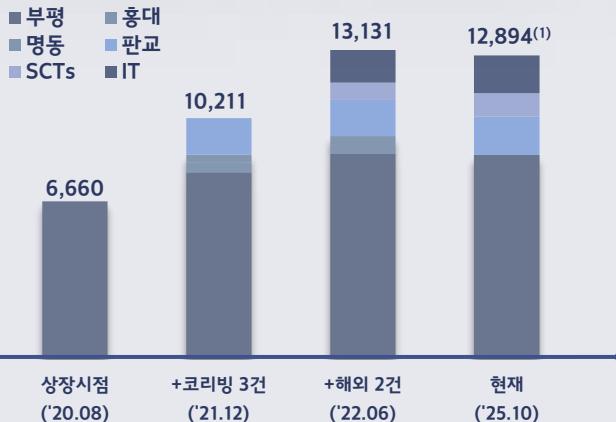
포트폴리오 AUM

AUM 상장시점 比 1.9배↑
'25년 10월말 기준 1조 2,894억원

(작성 기준일: '25년 10월말, 데이터 출처: 이지스자산운용)



<포트폴리오 AUM 추이> (단위: 억원)



* 시점 별 투자자산 감정평가액에 당사 지분율을 반영하여 산출

(1) '25.10 홍대 매각에 따른 AUM 감소

Appendix

이지스레지던스리츠의 '25.10월말 AUM은 1조 2,894억원입니다.
상장이후 현재까지 AUM은 약 1.9배로 증가하였으며,
투자자산별 자산가치는 매입가 대비 평균 58.0% 상승하였습니다.

AUM Overview

Traditional Asset

Alternative Asset

더샵 부평센트럴시티 +105%

매입가 ('20.07)	8,362억원
평가액 ('24.12)	17,119억원

Spring Creek Towers +36%

매입가 ('22.06)	\$1,855M
평가액 ('25.6)	\$2,518M

디어스 판교

+32%

취득원가 ('21.11)	1,468억원
평가액 ('24.12)	1,937억원

Illini Tower

+3%

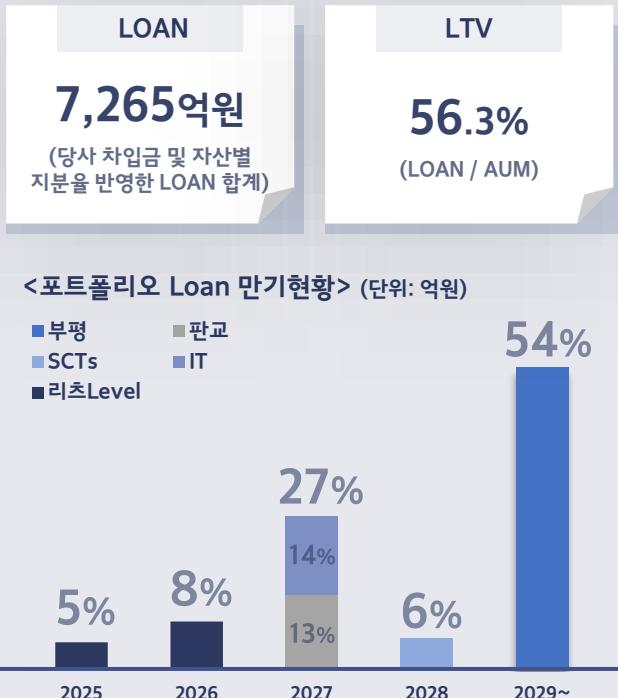
매입가 ('22.06)	\$110M
평가액 ('25.03)	\$113M

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

포트폴리오 Loan

LTV 56.3% (Loan 7,265억원)
평균금리 3.03%, 100% 고정금리

(작성 기준일: '25년 10월말, 데이터 출처: 이지스자산운용)



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

Appendix

이지스레지던스리츠의 '25.10월말 Loan은 7,265억원입니다.

평균조달금리는 3.03%이며, 100% 고정금리로 안정적인 차입구조이며,
만기는 '25년 5%, '26년 8%, '27년 이후 87%로 분산되어 있습니다.

Loan Overview

(1) Illini 적용환율('25.10월 원금 50% 환헤지 오픈으로 인한 변동):
22.8m USD(50%): 1,420원/달러('25.4월 roll-over 시점 매입환율)
22.8m USD(50%): 1,424.4원/달러('25.10월말 매매기준을 증가)
(2) SCTs 적용환율: 1,331원/달러('23.8월 roll-over 시점 매입환율)

차입만기	차입대상	차입금리	차입금	평가액	LTV
'25.12	(REIT) 전단채	연 3.90%	350억원	-	-
'26.03	(REIT) 회사채3	연 6.85%	220억원	-	-
'26.03	(REIT) 회사채6	연 4.70%	100억원	-	-
'26.06	(REIT) 회사채7	연 4.50%	300억원	-	-
'27.04	Illini Tower ⁽¹⁾	연 3.60%	1,015억원	1,607억원	63.2%
'27.11	디어스 판교	연 4.20%	1,134억원	1,937억원	58.6%
'28.06	뉴욕 SCTs ⁽²⁾	연 3.39%	13,810억원	33,515억원	41.2%
'30.11	더샵 부평	연 2.10%	7,735억원	17,119억원	45.2%
합계/평균 (자산별 지분을 감안)		연 3.03%	7,265억원	12,894억원	56.3%

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

포트폴리오 NAV

NAV 3,174억원 (주당 8,610원)
P/NAV=1까지 117%의 상승여력

(작성 기준일: '25년 10월말, 데이터 출처: 이지스자산운용)

NAV	P/NAV
3,174억원⁽¹⁾	0.46배
(주당 NAV 8,610원)	(시가총액/순자산가치)

(1) '25.9월말 연결 재무제표(누디트 홍대 매각 이전) 기준

<포트폴리오 NAV 계산> (기준: '25.9월말 연결 재무제표)

부동산관련증권 등 장부가액 합계 ¹⁾	4,045억원
(-) 리츠 Level 차입금 ²⁾	970억원
(+) 리츠 Level 현금 ²⁾	100억원
(=) NAV	3,174억원
(÷) 발행 주식수 ³⁾	3,687만주
(=) 주당 NAV	8,610원

¹⁾'25.09.30 기준 투자자산(부동산관련증권) 장부가액 및 기타자산 합계

²⁾'25.09.30 기준 리츠 차입금 및 현금성자산

³⁾'25.09.30 기준 발행주식 수

Appendix

이지스레지던스리츠의 '25.9월말 NAV는 3,174억원입니다.

'25년 10월 31일 종가 3,975원 적용 시, P/NAV는 0.46배 수준이며,

P/NAV=1 수준으로 가정 시 117%의 상승여력이 있을 것으로 예상됩니다.

NAV Overview

(1) '25.9월말 연결 재무제표 투자자산별 장부가액 기준
 (누디트 홍대 매각 이전)

투자자산	투자기구	당사지분율	취득원가	NAV ⁽¹⁾	상승률
더샵 부평	이지스151호 (이지스166호 포함)	50.5%	898억원	1,954억원	▲118%
디어스 판교	이지스200호 (이지스411호 포함)	84.87%	375억원	738억원	▲97%
누디트 홍대	이지스331호	30.0%	90억원	126억원	▲40%
뉴욕 SCTs	이지스427호	2.97%	423억원	587억원	▲39%
Illini Tower	이지스458호	99.9%	649억원	631억원	▼3%
기타(소액투자)	이지스97호/25호	0.1%	6억원	8억원	▲30%
부동산관련증권 등 장부가액 합계		2,441억원	4,045억원	▲66%	
(-) 리츠 Level 차입금		970억원	-	-	
(+) 리츠 Level 현금		100억원	-	-	
(-) 포트폴리오 NAV		3,174억원	(주당 8,610원)	-	

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

투자기구별 보수현황

Appendix

* “이지스레지던스리츠”는 이지스자산운용이 자산관리회사/집합투자업자로서 발행하는 부동산관련증권에 투자하여 동일/유사한 보수를 수취한 경우 해당 항목에 대해 중복으로 보수를 수취하지 않습니다.

** “이지스레지던스리츠”는 유가증권시장에 상장된 공모상장리츠로서 증권거래에 따른 수수료 및 증권거래세가 추가로 발생할 수 있습니다.

*** 실제계약서상 매입금액, 처분가액, 매각차익등의 표기방식 및 정의는 경미하게 다를 수 있으나, 이해의 편의를 위하여 매입금액, 처분가액, 매각차익으로 통일하여 표기하였습니다.

(작성 기준일: '25년 10월말; 데이터 출처: 이지스자산운용)

투자자산	투자기구	매입보수	운용보수	매각기본보수	매각성과보수
이지스레지던스 리츠		매입금액의 0.70%	(기본) 매입금액의 0.50% (성과) [주가수익-결손금]의 5%	처분가액의 1.00%	매각차익의 10% - 기지금 운용성과보수 누계액
이지스글로벌레지던스 리츠		매입금액의 1.00% 한도	(기본) 매입금액의 0.50% 한도 (성과) 없음	처분가액의 1.00% 한도	매각차익의 15% 한도 (각 자산별 사업계획서상 보수율)
더샵 부평	이지스151호 펀드	매입가의 1.38%	(기본) 매입가의 0.0096% (성과) 매입가의 0.1000%(4)	-	-
	이지스166호 펀드	-	신탁원본의 0.001%	-	-
디어스 판교	이지스200호 펀드	매입가의 0.70%	부동산 취득원가의 0.455%	[매각가액-89억2백만원]의 0.50%	매각차익의 10%
	이지스411호 펀드	-	-	-	-
뉴욕 SCTs	이지스427호 펀드	[감정평가액 ⁽¹⁾ x 지분율]의 1.00%	평균설정원본액 ⁽³⁾ 의 0.20%	[매각가액 x 지분율]의 1.00%	현지 지분 매각차익의 10%
Illini Tower	이지스458호 펀드	매입가 ⁽²⁾ 의 0.70%	평균설정원본액 ⁽³⁾ 의 0.50%	-	현지 지분 매각차익의 10%

(1) 적용 환율: 1,172.7원/달러

(2) 적용 환율: 1,249.0원/달러

(3) 매일의 투자신탁 설정원본액을 누적하여 합한 금액을 보수계산의 일수로 나눈 금액

(4) [제4회 보수계산기간동안 제3종 지분증권에 배당한 금액의 합계액]이 [제3종 지분증권 발행가액 x 연2.1%]를 초과하는 경우 지급

Contact us



PHONE & EMAIL

Tel 1544-7373

help_igisresireit@igisam.com



ADDRESS

서울 특별시 영등포구 여의공원로 115

(여의도동 10번지) 세우빌딩 14층