이지스자산운용㈜ 준법감시인 심사필
제900-23-010호 (2023.04.01 ~ 2024.03.31)

2023

INVESTOR RELATIONS

이지스레지던스리츠
IGIS ResidenceREIT

K-REITs Corporate Day

4 / Apr / 2023

Disclaimer

- 본 IR 자료는 이지스자산운용 주식회사(“자산관리회사”)가 ‘주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사(이하 “이지스레지던스리츠”)’를 삼성증권이 주최하는 ‘2023 상반기 K-REITs Corporate Day’ 행사에서 소개하기 위하여 작성한 것으로 관련 법령 및 내부통제기준에 따른 광고 관련 절차를 준수하였습니다.

- 이와 관련하여 본 IR 자료의 이용 시 주의사항으로 다음과 같은 사항을 알려드리며, 본 IR 자료의 이용 및 의사결정에 착오가 없으시기 바랍니다.

- 본 IR 자료의 목적은 삼성증권이 주최하는 ‘2023 상반기 K-Reits Corporate Day’ 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 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 자료 을 이용함에 있어서 각자 전문적인 조언을 구하고 자신의 지식, 조사 결과 및 판단에 의존하여 본 IR 자료 에 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 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

Contents

01 REIT Introduction

02 REIT Portfolio

03 REIT Management

04 Business Plan

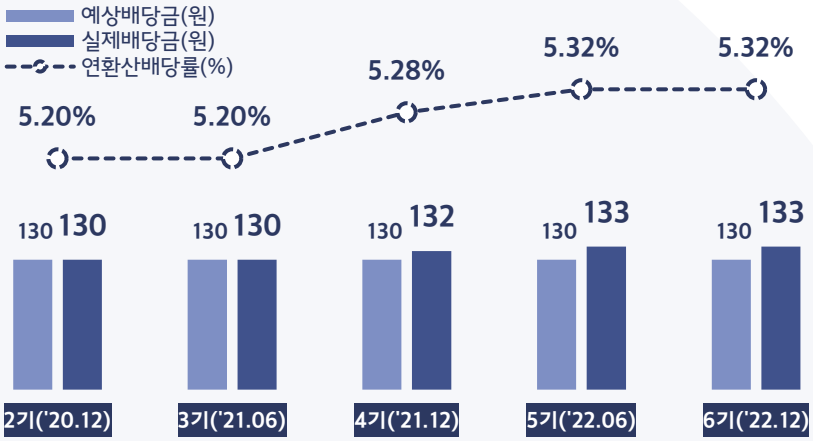
1. REIT Introduction

Company Overview

* 6기말 ('22.12월말 기준)

회사명	㈜이지스레지던스위탁관리부동산투자회사
자산관리회사(AMC)	이지스자산운용㈜
설립일 / 상장일	2020년 2월 3일 / 2020년 8월 5일
회계기간	매 6개월 (결산기: 6월말, 12월말)
주주구성	기관/법인: 54.8%, 개인: 45.2% (6기 사업연도 기준)
발행 주식수	28,358,617주

누적 배당현황



* 예상배당금은 IPO시 증권신고서 기준; 연환산배당률은 당사 공모가 5,000원 기준으로 산출
** 과거의 운용실적이 미래의 수익율을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

Company History

2020 1H

- **2월** 발기설립 (자본금 3억)
- **4월** 최초 영업인가 승인
- **6월** 사모 유상증자 (자본금 135억)

2020 2H

- **7월** IPO (자본금 1,030억)
  '더샵 부평센트럴시티' 편입
- **8월** 유가증권시장 상장

2021

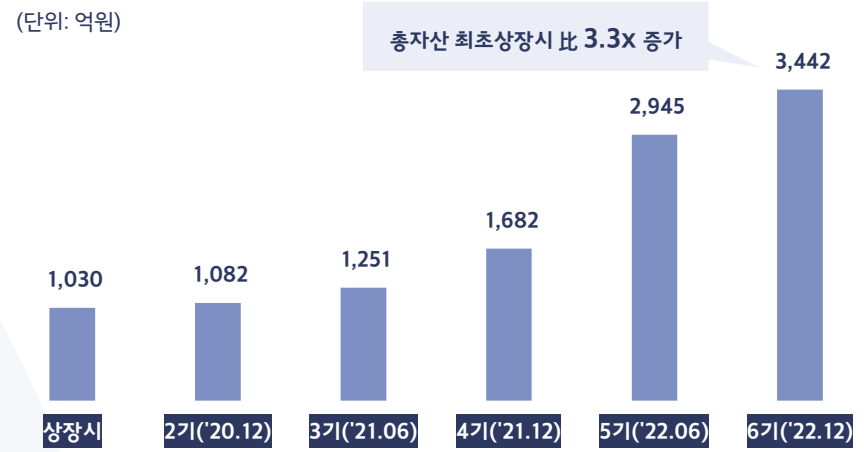
- **6월** **'디어스 명동'** 및 **'루프스테이션 홍대'** 편입
- **11월** **'디어스 판교'** 편입

2022

- **6월** 3자배정 유상증자 (자본금 450억)
  子리츠(이지스글로벌레지던스리츠) 설립 통해 **'Spring Creek Towers'** 및 **'Illini Tower'** 편입

총 자산 현황 (연결기준)

(단위: 억원)



* 상장 시 총자산은 당시 총 자본조달금액
** 피투자펀드의 부채액 미포함

Contents

01 REIT Introduction

02 REIT Portfolio

03 REIT Management

04 Business Plan

2. REIT Portfolio

Key Highlights

총 자산 수
Properties

6개
(국내 4개, 해외 2개)

총 세대 수
Units

11,113개
(기초자산 세대 수 합계)

투자 섹터 수
Sectors

3개
(임대주택/코리빙/기숙사)

임대율*
Occupancy

자산규모**
AUM

1조 2,321억원

자산연한***
Age

3.4yr
(세대 수 가중평균)

LTV**

(총 차입금 7,735억원)

차입금리 (가중평균)

2.9%

잔여차입만기 (가중평균)

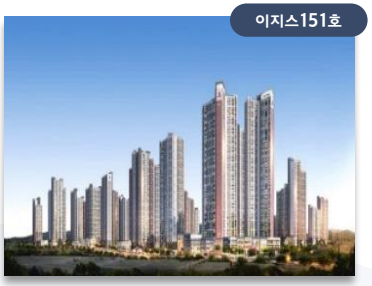
4.7yr

* 임대율은 지분율 반영 투자자산별 AUM 가중 평균하여 산출, 홍대의 경우 건설중인 자산으로 제외
** AUM 및 LTV는 투자자산별 기초자산 평가액 및 차입금에 당사 지분율을 반영하여 산출
*** 리모델링 자산의 경우, 리모델링 완료시점부터 기산
**** 상기 지표는 모두 '22.12월말 기준임

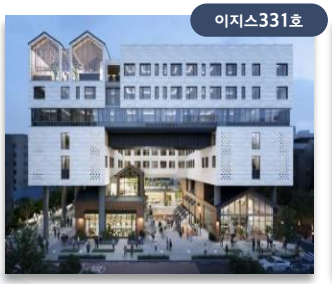
2. REIT Portfolio

Investment Portfolio

상장시 | 2기 | 3기('21.06) | 4기('21.12) | 5기('22.06)



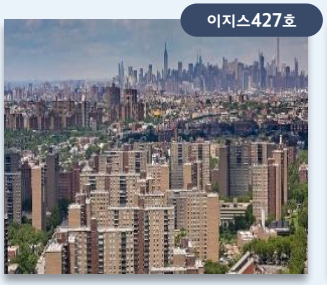
더샵 부평센트럴시티 (3,578세대)
공공지원 민간임대주택 / '22.5월 준공



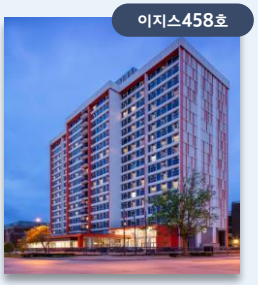
루프스테이션 홍대 (296실)
코리빙 / '23.4월말 준공(예정)

디어스 명동(112실)
코리빙 / '21년 리모델링

디어스 판교 (521세대)
기업형임대주택 / '21.4월 준공

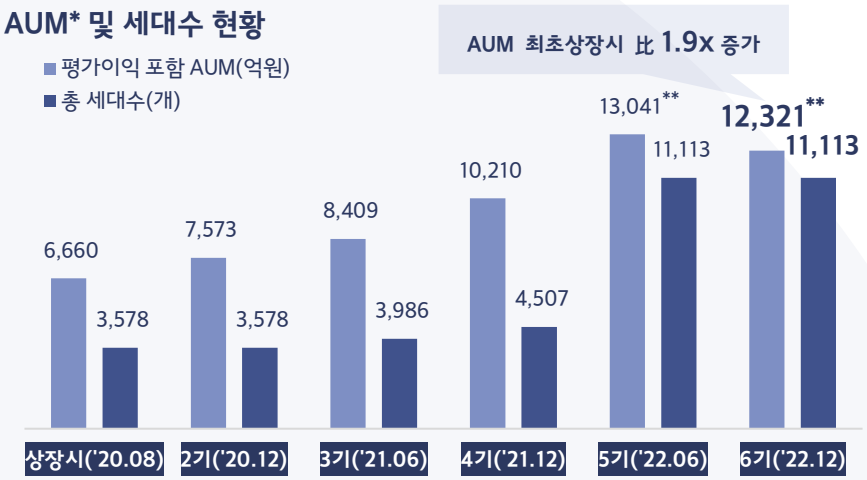


New York SCTs (5,881세대)
임대주택 / '18년 리모델링

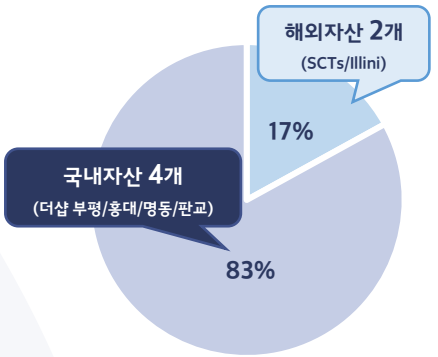


UIUC Illini Tower (725 Beds)
학생 기숙사 / '18년 리모델링

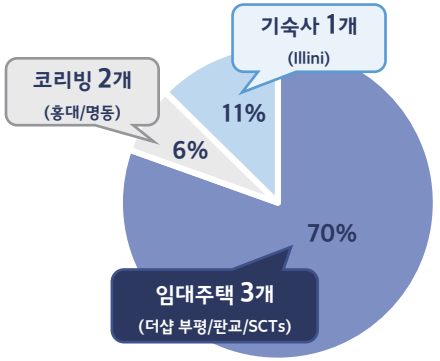
AUM* 및 세대수 현황



지역 별 투자자산 비중



섹터 별 투자자산 비중



* AUM은 투자자산별 기초자산 감정평가액에 당사 지분율을 반영하여 산출
** 당기 주택가격 하락세를 선 반영하여 '더샵 부평'의 평가액을 약 9% 하향 조정 (평당 1,706만원→ 평당 1,538만원)

* 지역별(국내/해외) 및 섹터별(임대주택/코리빙/기숙사) 자산 비중은 투자자산별 지분율 반영한 AUM 기준

Contents

01 REIT Introduction

02 REIT Portfolio

03 REIT Management

04 Business Plan

3. REIT Management

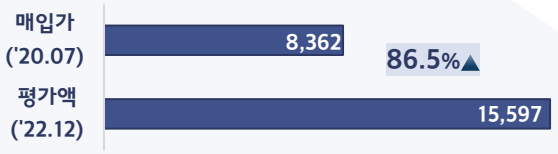
Appraisal & Target Return

당사 투자자산의 부동산 평가가치는 매입가 대비 **38.2% 상승**(AUM 가중평균) 하였으며,
'더샵 부평' 최초편입 이후 DPS를 상향하기 위해 목표배당률이 기존 당사 배당률을 상회하는 자산을 편입

<당사 투자자산별 목표배당률 및 평가가치 현황>

더샵 부평센트럴시티 (단위: 억원)

목표배당률 연 5.2%



루프스테이션 홍대 (단위: 억원)

목표배당률 연 6.0%

Spring Creek Towers (단위: 억원)

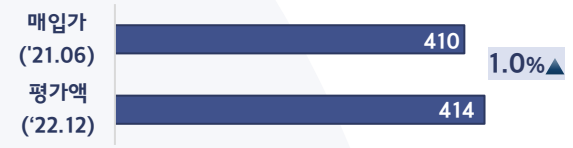
목표배당률 연 5.1%

디어스 판교 (단위: 억원)

목표배당률 연 5.4%

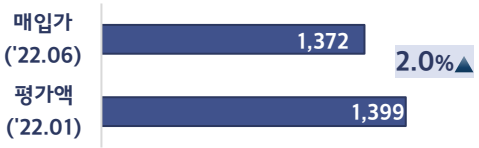
디어스 명동 (단위: 억원)

목표배당률 연 7.0%



Illini Tower (단위: 억원)

목표배당률 연 6.4%



* 평가가치는 작성일 기준 투자자산별 최신 감정평가액
** 수익률은 매각차익 제외한 U/W 기준이며, 목표 배당 수익률이므로 실제 운용에 따라 변동될 수 있음
*** 과거의 운용실적이 미래의 수익율을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

3. REIT Management

Occupancy

‘더샵 부평’ 및 ‘SCTs’ 주변지역 시세 대비 낮은
임대료 수준으로 **99%**대 임대율 유지 중

'23.5월 개관 예정인 ‘루프스테이션 홍대’는
준공 전 **87%** 사전임대 체결완료

평균 임대율* ('22.12월 기준) **96%**

<당사 투자자산별 임대율 현황>

* 임대율은 투자자산별 AUM 가중 평균하여 산출, 홍대의 경우 건설중인 자산으로 제외
** 과거의 운용실적이 미래의 수익율을 보장하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

Rent Growth

AUM의 **94%**는 짧은 주기(1~2년)의 임대차 계약구조로
물가지수 또는 시장임대료 반영이 가능한 자산

사업계획 대비 높은 임대료 상승률 (더샵 부평/SCTs/Illini)로
운영배당 증가예상 및 우선주(명동/홍대)를 통해 **안정적인 운영배당 수취**

<당사 투자자산별 임대료 상승률 현황>

인상 방법	투자 자산		법·계약상 규정	투자시점 가정	실제 상승률	차기적용 시점
물가 연동	더샵부평		주로 2년 단위 계약 갱신 시 연 5% 이내	연 1.5%	TBD* ('23.2월 2년전比 5.9%↑**)	'24.5월부터 (매 2년)
	판교		주로 1년 단위 계약 갱신 시 연 5% 이내	연 1.5%	TBD* ('23.2월 1년전比 2.6%↑**)	매 1년
책임임대차 /매출연동	홍대		10년 계약 (추가 10년) 연 2.0% 상승	연 2.0%	연 2.0%	매 1년
	명동		5년 계약 (추가 5년) 연 2.0% 상승	연 2.0%	연 2.0%	매 1년
물가 및 시장임대료 연동	SCTs	Sec 8	매 1년 (운영비 상승률 반영)	연 2.5% (Blended)	'23년 연 2.3%	'23.9월부터 (매 1년)
			매 5년 (시장임대료 상승률 반영)		'23년 FMR '21년比 19.4%↑***	'26.9월부터 (매 5년)
		Sec 236	매 1년 (기본임대료 조정)		'23년 연 2.0%	'23.9월부터 (매 1년)
	Illini		매 1년 (주변시세 수준 반영)	연 3.5%	'23년 연 4.8%	'23.9월부터 (매 1년)

* 재계약 시점에 해당지역 주거비 물가지수를 반영하여 인상률 적용 예정
** '23.2월 기준 해당지역 주거비 물가지수 상승률 (출처: 국토교통부)
*** '21년~'23년 Kings County, NY 지역 Two-Bedroom 기준 Fair Market Rent (출처: HUD)

3. REIT Management

LTV/ Interest rate

당사 지분율 반영한 투자자산 포트폴리오 **총 차입금은 7,735억원**으로 **LTV는 62.8%**
평균금리 2.9%, 잔여만기 4.7yr, 고정금리 비중 100%로 우량한 자산건전성 유지

LTV (지분율 반영)	총 차입금 Loan	차입금리 (가중평균)	고정 금리 (비중)	잔여만기 (가중평균)
62.8%	7,735억원	2.9%	100%	4.7yr

* '22.12월말 기준

<당사 투자자산별 차입 현황>

구분		더샵 부평	홍대	명동	판교	SCTs	Illini	이지스레지던스	합계
차입금리		ABS 연 2.06% 기금 연 2.29%	선순위 연 4.0% 후순위 연 5.0%	선순위 연 3.0% 후순위 연 4.5%	연 3.1%	연 3.39%	연 3.6%	모리츠 연 4.0% 자리츠 연 4.7%	연 2.9% (가중평균)
차입만기		ABS '30.12 기금 '28.06	'23.06	'24.05	'24.05	'28.06	'27.04	'23.06	4.7yr (가중평균)
보유 Vehicle		이지스**151**호	이지스**331**호	이지스**333**호	이지스**200**호	이지스**427**호	이지스**458**호	-	-
Vehicle	AUM	1조 5,597억원	1,410억원	414억원	1,751억원	2조 4,402억원	1,399억원	-	4조 4,973억원
	LOAN	7,605억원*	900억원	290억원	1,118억원	1조 2,119억원	892억원	1,140억원	2조 4,063억원
당사 지분율		50.5%	30.0%	83.3%	88.6%	2.97%	99.98%	-	-
당사	AUM	7,879억원	423억원	344억원	1,551억원	725억원	1,399억원	-	1조 2,321억원
	LOAN	3,842억원	270억원	242억원	990억원	360억원	891억원	1,140억원	7,735억원
LTV		**48.8%**	**63.8%**	**70.1%**	**63.8%**	**49.7%**	**63.7%**	n/a	**62.8%** **(지분율 반영)**

* '더샵 부평센트럴시티' 차입금은 보증금 포함, 현금 제외된 금액
** 해외자산 최초 매입당시 환율 적용: SCTs 1,168원/달러, Illini 1,249원/달러

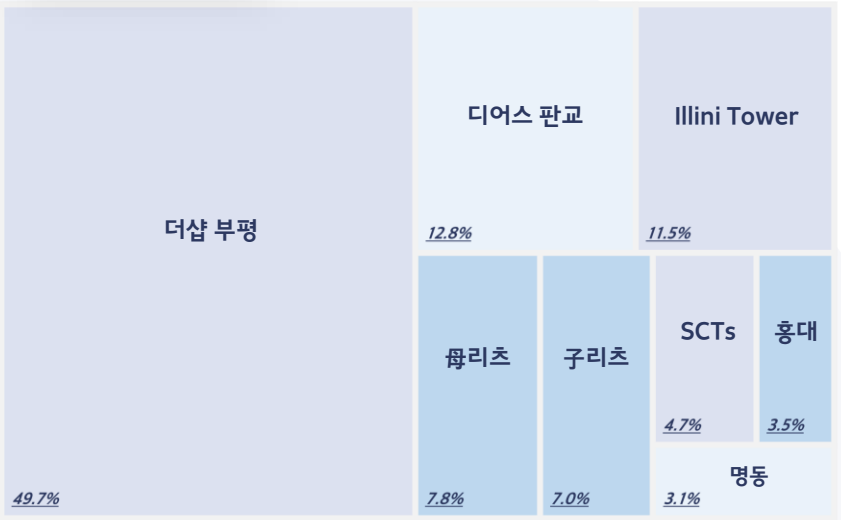
3. REIT Management

Debt Maturity

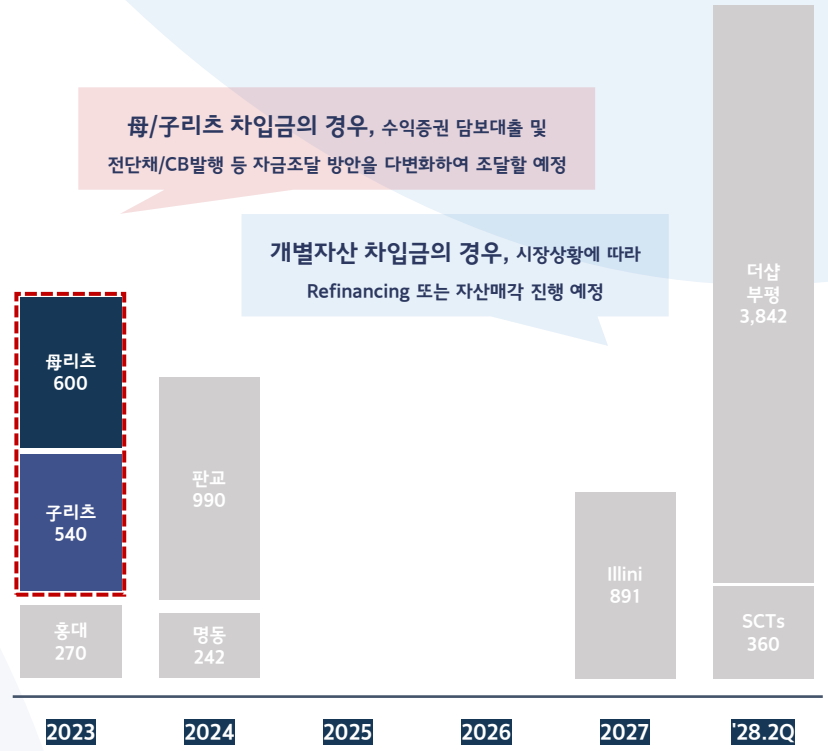
차입금 만기는 **'23년 18%, '24년 16%, '27년 이후 66%**로 분산되어 있으며,
'23년 만기예정인 당사(母/子리츠) 차입금의 경우 **전단채/CB발행 등** 다양한 Refinancing 방안을 추가하여 금리상승기에 대응할 예정

<자산별 차입금 만기 현황>

- 만기: '23년 18%
- 만기: '24년 16%
- 만기: '25년 0%
- 만기: '26년 0%
- 만기: '27년 이후 66%



<연도별 차입금 만기 현황> (단위: 억원)



* 투자자산별 차입금은 당사 지분율 반영하여 산출
** 차입금 비중은 투자자산별 AUM 가중 평균하여 산출
*** 상기 내용은 확정이 아니며, 관련 법규 및 규정, 사업진행 경과 등에 따라 변경될 수 있으며, 투자구조, 투자금액, 대상, 일정 등은 향후 변경될 수 있습니다.

3. REIT Management

Net Asset Value

당사 투자자산 포트폴리오 **NAV는 2,582억원** (주당 NAV 약 9,105원), 취득원가 1,295억원 대비 **약 99.3% 상승**

주가 3,820원(3/31일 종가) 기준 **P/NAV는 0.42**로 저평가 상태가 지속 , 'P/NAV=1' 수준까지 **138%의 주가 상승여력 존재 기대**

* 발행 주식 수: 28,358,617주
** '23.03.31 기준 종가: 3,820원

<당사 투자자산별 순자산가치 현황>

구분	더샵 부평	홍대	명동	판교	SCTs	Illini	합계
보유 Vehicle	이지스151호 (이지스166호 포함)	이지스331호	이지스333호	이지스200호 (이지스411호 포함)	이지스427호	이지스458호	-
자산 평가액 (평가시점)	1조 5,597억원 ('22.12)	1,410억원 ('23.01)	414억원 ('22.12)	1,751억원 ('21.04)	2조 4,402억원** ('22.09)	1,399억원** ('22.01)	4조 4,973억원
자산 NAV	7,992억원	510억원	124억원	633억원	1조 2,338억원	546억원	2조 2,144억원
당사 지분율	50.5%	30.0%	83.3%	88.6%	2.97%	99.98%	-
당사 취득원가	898억원	90억원	100억원	375억원	402억원	571억원***	-1,140억원(당사 차입금) 1,296억원
당사 NAV (지분율 반영)	1,854억원 106.5%▲	118억원 31.5%▲	102억원 1.6%▲	553억원 47.4%▲	472억원 17.6%▲	546억원*** 4.3%▼	+76억원(당사 현금) -1,140억원(당사 차입금) =2,582억원 99.3%▲
자산 별 NAV 비중 (지분율 반영)	50.9%	3.2%	2.8%	15.1%	13.0%	15.0%	100.0%

* '루프스테이션 홍대' 감정평가 기준일은 준공완료 예상시점
** 해외자산 최초 매입당시 환율 적용: 'SCTs' 1,168원/달러, 'Illini Tower' 1,249원 달러
*** 'Illini Tower' 자산 매입 경과 기간이 짧아 총 투자비로 자산가치 산정하였으며, 최초 취득당시 매입·실사 등 부대비용으로 인해 NAV 일부 하락

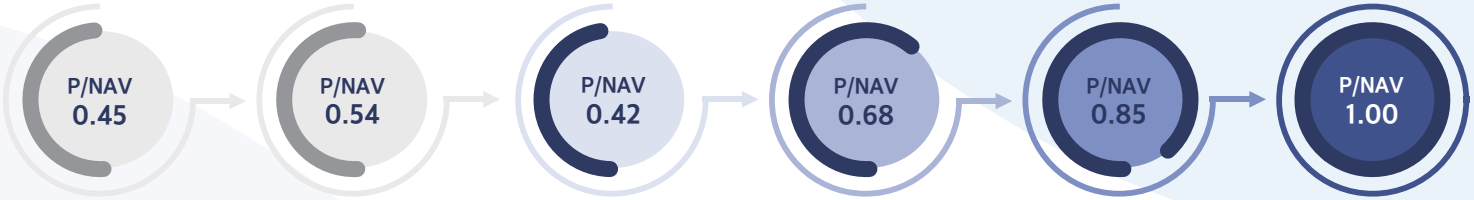
3. REIT Management

NAV Stress Test

'22년 금리급등에 따라 '06년 이후 최대 하락폭 15%를 기록한 국내 주택가격 하락세를 감안하여 '더샵 부평'의 평가액을 '22.12월에 선 반영

투자자산 Value에 대한 **Stress Test 결과**, 현재 대비 자산 Value 23% **추가 하락 時 현재 주가와 주당 NAV 수준과 일치**

<순자산가치 시나리오 분석> **('23.03.31 종가 3,820원 기준)**



	'21.12월말	'22.6월말	현재 ('22.12월말)	-15% 가정	-20% 가정	-23% 가정
당사 NAV	2,429억원	2,756억원	**2,582억원**	1,578억원	1,262억원	1,076억원
기준주가*	5,320원	5,210원	**3,820원**	3,820원	3,820원	3,820원
주당 NAV**	11,793원	9,717원	**9,105원 ('23.3월말 기준)**	5,557원	4,450원	3,794원
P/NAV	0.45	0.54	0.42	0.68	0.85	1.00

* 배당락을 감안하여 사업연도말 2영업일 전 시가총액으로 산출
** '21.12월말 기준 발행주식수 20,600,000주; '22.6월말 이후 발행주식수 28,358,617주로 산출
*** 상기 자료는 과거성과에 기반하여 일정한 가정하에 작성된 시뮬레이션 결과로서 실제 운용성과와 상이할 수 있으며, 투자 결과를 보장하지 않습니다.

Contents

01 REIT Introduction

02 REIT Portfolio

03 REIT Management

04 Business Plan

4. Business Plan

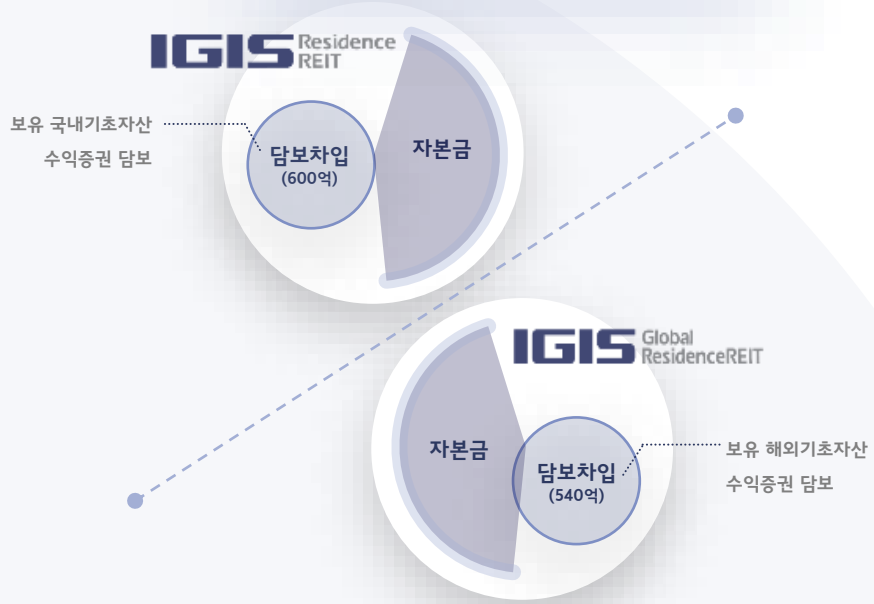
Short-term Plan (Capital Allocation Strategy)

母/子리츠에서 개별적으로 차입하고 있는 금융구조를 **母리츠에서 통합하여 차입하는 구조로 변경**

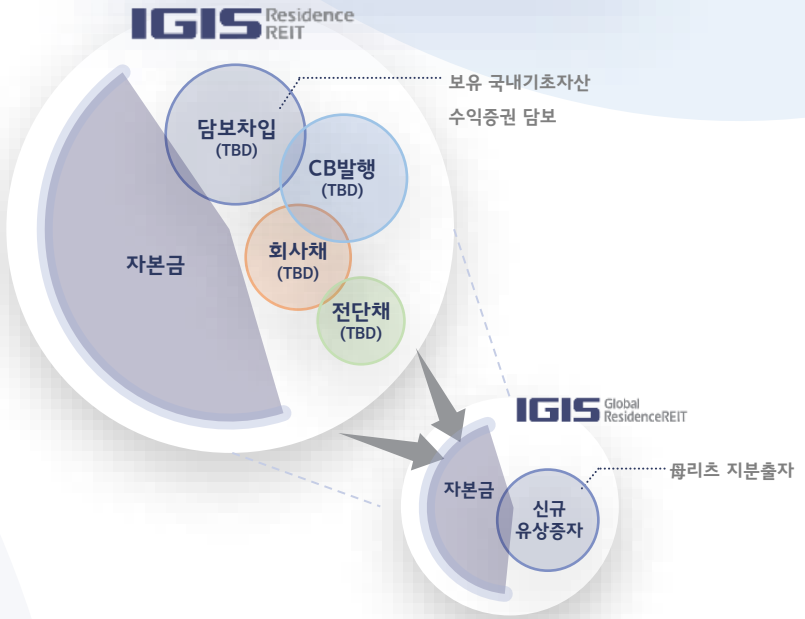
母리츠 보유자산 및 Credit을 활용한 Financing cost 절감 및 담보로 未사용된 국내자산 수익증권도 활용하여 차입여력 강화

<회사 자본구조 변경>

母리츠/子리츠에서 각각 개별적으로
보유 국내/해외 기초자산의 수익증권을 담보로 차입



母리츠 Credit 활용하여 이자비용 절감
담보로 未사용된 국내펀드 활용하여 차입여력 강화



4. Business Plan

Short-term Plan (Refinancing Plan)

향후 2년간 **연평균 이자비용 증가분은 5~22억원** 수준일 것으로 예상되며, 보유현금 및 배당증가분 등을 통해 **배당수익률 유지 가능**

향후 금리 안정화 시, 현재의 대출조건과 같이 적기에 Refinancing 할 수 있는 대출조건을 반영하여 Refinancing 예정

<Refinancing 대상>

	이지스레지던스 (母리츠)	이지스글로벌레지던스 (子리츠)
대출약정금	600억	540억
대출실행일	'21.6.22	'22.6.30
대출만기일	'23.6.22(2년)	'23.6.30(1년)
대출금리 (All-in)	4.7%	5.2%
담보대상	'이지스151호' 지분증권	'이지스427호' 및 '이지스458호' 수익증권
조기상환 수수료	없음 (최초 대출실행일로부터 1년 이후)	없음
담보설정 비용	없음 (부동산 근저당권 담보설정의 경우, 대출금의 약 0.3%의 설정비용이 발생되나, 증권 담보대출의 담보설정비용 없음)	

1년 만기 단기 차입을 통해 급변하는 시장상황에 대비

2차례 Refinancing 고려하여 비용 및 수수료 최소화

<Refinancing 민감도>

(AS-IS) 차입금 총 1,140억원, 가중평균 차입금리(All-in) 4.82%, 2년간 연평균 50억원

(주요가정1) 300억원 CB발행(이자율 4.5%) 및 차입금 상환, 840억원 Re-fi

(주요가정2) '23.6월 Re-fi 금리 6.0~8.0%, '24.6월 Re-fi 금리 5.0~7.0% 추정

(주요가정3) 1년 후 금리 1.0% 하락 가정

- 국채 3Y 컨센서스 '23.1Q 3.65% → '24.2Q 3.15% (0.50%↓)*
- 국채 3Y와 A- 회사채 Credit Spread 정상화 2.06%('22년초~'23.3월말 평균) → 1.48%('22년초~23.3월말 평균)*

향후 2년 평균 차입금리 및 연평균 이자 증가분		'23.6월 Refinancing 금리				
		6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%
'24.6월 Refinance 금리	5.0%	5.24% (5억)	5.42% (7억)	5.61% (9억)	5.79% (11억)	5.97% (13억)
	5.5%	5.42% (7억)	5.61% (9억)	5.79% (11억)	5.97% (13억)	6.16% (15억)
	6.0%	5.61% (9억)	5.79% (11억)	5.97% (13억)	6.16% (15억)	6.34% (17억)
	6.5%	5.79% (11억)	5.97% (13억)	6.16% (15억)	6.34% (17억)	6.53% (19억)
	7.0%	5.97% (13억)	6.16% (15억)	6.34% (17억)	6.53% (19억)	6.71% (22억)

향후 2년간 고금리 상황이 지속 되도 배당수익률 변동 없이 이자비용 충당 가능

- 당사 보유현금: '23.3월말 기준 76억원
- 배당증가분: SCTs '23년 배당 최초계획 대비 약 8억 증가 등
- 자산매각이익: 명동('24년); 홍대('25년)

* 출처: Bloomberg Forecast

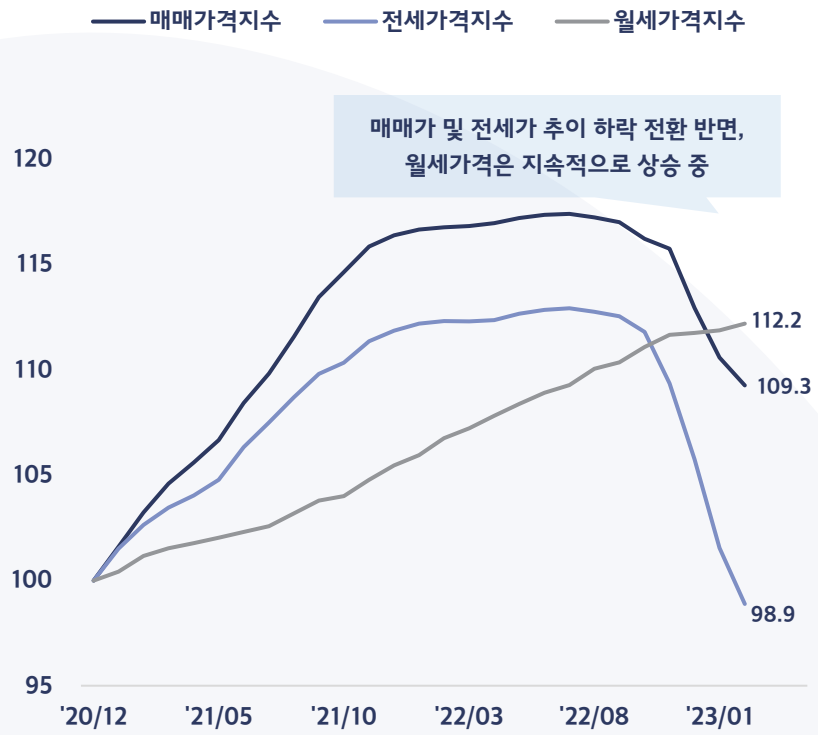
** 상기 내용은 확정이 아니며, 관련 법규 및 규정, 사업진행 경과 등에 따라 변경될 수 있으며, 투자구조, 투자금액, 대상, 일정 등은 향후 변경될 수 있습니다.

4. Business Plan

Long-term Plan (Investment Strategy)

월세에 대한 인식 변화 및 고금리 환경 지속 등 **월세형 자산의 우호적인 임대 환경 조성**
변화하는 시장상황을 기반으로, **향후 보통주 위주의 투자를 확대하여 수익성 강화 예정**

<서울 아파트 가격지수 추이> ('20.01=100)



* 출처: 한국부동산원, 「전국주택가격동향조사」

<당사 투자구조>

월세시장이 검증된 **해외**의 경우, 보통주로 투자하였으며,
월세시장이 미성숙한 **국내**의 경우, 우선주 위주로 투자했으나,
최근 월세 환경 및 시장여건 고려하여 **보통주 투자확대 예정**

투자자산		임대율	투자구조	
			우선주 (수익률)	보통주
국내	더샵 부평	99.98%	V (5.5%)	V
	홍대	93%	V (6.0%)	
	명동	100%	V (7.0%)	
	판교	83%		V
해외	SCTs	98%		V
	Illini	88%		V

4. Business Plan

Long-term Plan (Local Investment Strategy – Co-living)

월세 중심으로 재편 중인 주거시장 Trend에 따라 **국내외 운용사의 Co-living 상품 투자수요 및 Co-living Operator 증가**
직장 및 대학교 밀집 지역의 기숙사 성격 등 **세분화된 Co-living에 집중 투자하고자 하며,** 그에 맞는 Operator와의 협업 강화

<당사 Co-living 투자자산>

<최근 Co-living 투자 확대 사례>

투자자/운용사	오퍼레이터	주요 내용
이지스자산운용 IGIS Asset Management	MGRV COMMUNITY & SPACE	블라인드 펀드 설정 및 맹그로브 투자
이지스레지던스리츠 IGIS ResidenceREIT	dears Local Stitch	다양한 코리빙 자산 투자
ICG	HOMES 홈즈컴퍼니	글로벌 운용사 – 오퍼레이터 간 JV 설립
Mastern Investment Management	union	국내 운용사 – 오퍼레이터 간 MOU 체결

다양한 Co-living Operator와 협력하여
향후 'dears' 이외 타 Co-living 자산 적극 편입

4. Business Plan

Long-term Plan (Global Investment Strategy - Multifamily)

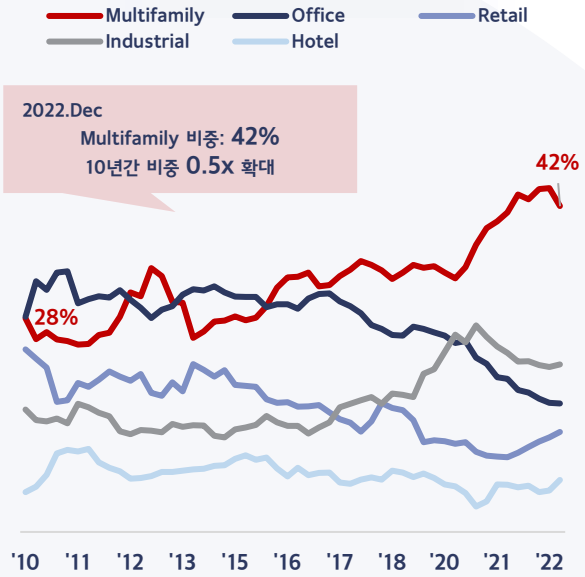
우수한 Fundamental을 유지하고 있는 미국 Multifamily 시장, 특히 Upside potential이 기대되는 **Sunbelt 지역 적극 검토**
안정적인 수익성을 보유하고 있는 자산 편입 통해 포트폴리오 확장 및 **지속적인 배당수익률 상향 실현을 목표**

팬데믹 이후 압도적인 거래량을 기록
부동산시장 1등 섹터 자리매김

임대료 상승세가 꾸준한 경기 방어 성격
인플레이션 시기 기관투자자들의 Top-pick

인구유입 및 높은 거주 선호도로
거래량 증가 가속화되는 Sunbelt 지역

미국 섹터 별 투자규모 비중 추이 (단위: %)

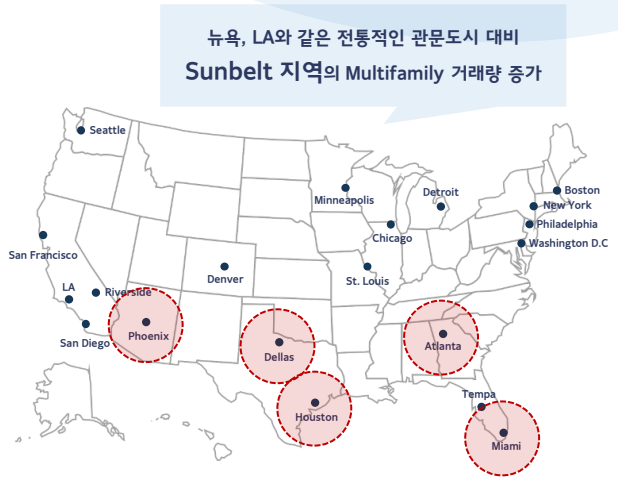


* 출처: Real Capital Analytics

미국 멀티패밀리 임대료 추이 (단위: $/sq ft)

* 출처: Real Capital Analytics

미국 멀티패밀리 거래량 Top20



* 출처: Zillow

4. Business Plan

Long-term Plan (Global Investment Strategy – Student Housing)

향후 꾸준한 학생수 증가가 예상되는 국내외 Student Housing 시장 공략

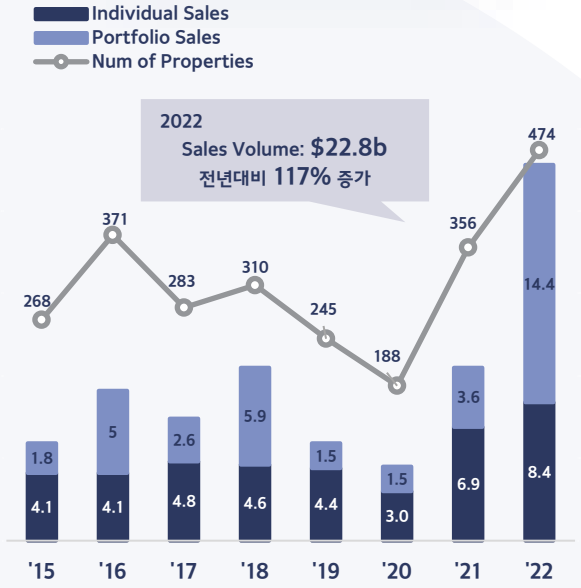
'이지스' Partnership 적극 활용하여 **해외 유수 대학의 Student Housing 자산 투자기회 모색**

불확실한 경제상황에서 상업용 부동산 내 블루칩으로 부각

안정적인 임대율을 기반으로 국내외 기관투자자에게 주목받고 있는 Sector

Student Housing 분야 전문 Operator와의 Partnership 보유

미국 학생기숙사 투자규모 (단위: $b)



* 출처: Berkadia Market Report 2023; Real Capital Analytics

국내외 학생기숙사 투자사례

글로벌 사모펀드 운용사 **Blackstone,**
미국 최대 학생주택 커뮤니티 개발운영업체 ACC 128억 달러에 인수

Blackstone

AMERICAN CAMPUS COMMUNITIES

캠퍼스 수 93*
커뮤니티 수 203*

코람코자산운용, 미국 명문대 인근 학생 기숙사 1,200억원 투자

코람코자산운용

텍사스 주립대(University of Texas at Austin) **'Villas on Rio' 245실**
뉴욕 시러큐스대(Syracuse University) **'Theory Syracuse' 279실**

* 출처: American Campus Communities Homepage

파트너 개요 및 학생기숙사 자산 Track Record

미국 기숙사 등 주거용 자산 특화 AMC **Timberline,**
누적 투자규모 **$2.0B**(약 35개 자산)*

TIMBERLINE REAL ESTATE VENTURES

Terrapin Row | Square on Fifth | Radius at 15th | The Mix

미국 기숙사 등 주거용 자산 특화 PM사 **B.HOM,**
대학 기숙사 총 관리 Bed수 **30,000+***

B.HOM

AspireTucson | CEV Canyon | CEV Murray | CEV Murray South

* 출처: Timberline / B.HOM Company Profile

Additional Information

임대주택

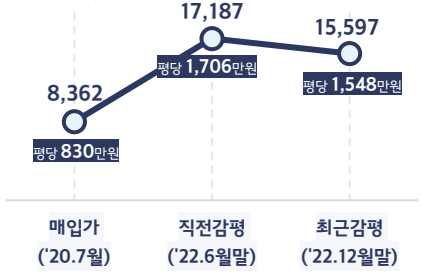
‘더샵 부평센트럴시티’

소재지	인천광역시 부평구
연면적	333,063.74㎡ / 100,751,78평
건축/세대규모	B2~29F, 28개동 / 3,578세대
준공시기	'22.05.02
임차인	개별 임차인 모집 (주로 2년 계약)
지분율/취득일	50.5% / '20.07.13
목표 수익률	운영배당* 약 5.3% / 매각차익의 15.5% * 1종 5.5%, 3종 잔여배당 (당사보유분 가중평균)

임대율 ('22.12월말 기준) 100%

<자산 감정평가액>

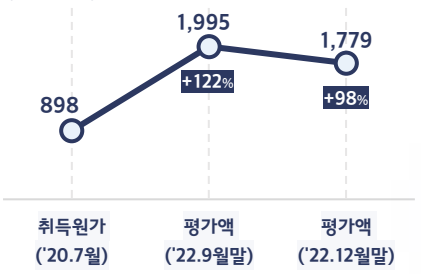
(단위: 억원)



* 출처: 태평양감정평가법인 감정평가서('22.12)

<당사 보유 지분증권 평가액>

(단위: 억원)



* 출처: 이지스151호(이지스166호 포함) 기준가격

최근 금리상승 및 주택매수심리 위축에 따른 주택가격 하락세를 선 반영 하여
‘더샵 부평’의 평가액을 약 9% 소폭 조정(평당 1,706만원→ 평당 1,538만원)하였으나,
당사 보유분 평가액은 투자원금 대비 현저히 높은 수준 (98%▲)

‘디어스 판교’

소재지	경기도 성남시 수정구
연면적	(전체) 99,925.92㎡ / 30,227.59평 (오피스텔) 39,904.17㎡/ 12,071.01평
건축/세대규모	B6~10F (오피스텔 4F~10F) / 521세대
준공시기	'21.04
임차인	개별 임차인 모집 (주로 1년 계약)
지분율/취득일	88.6% / '21.11.30
목표 수익률	운영배당 5.4% / 매각차익의 100%

임대율 ('22.12월말 기준) 83%

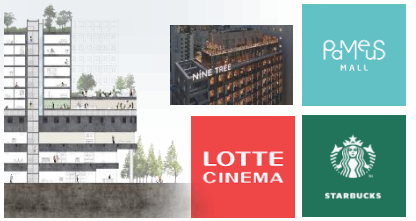
‘이지스자산운용’의 주거 브랜드 **‘dears’**의 자산으로 **Co-living 맞춤 구조**로 설계
다양한 테마의 룸 Type , 공간별 특화 프리미엄 서비스 제공

판교제2테크노밸리 최점단 ICT 산업단지로 단지 내 입주기업의 직장인 **주거 수요 풍부**
판교제2테크노밸리 **약 750개 기업 입점, 상주직원 약 4만명** 예정

제2테크노밸리 주요 협약기업

kt, CHA Biotech, 휴온스, SAMSUNG 삼성SDS, COSMECCA, Mando, 지란지교시큐리티, 우미한행제틀, soubrain, CJ 엘스케어, PharmaResearch, INTERPARK

판교아이스퀘어 입주상업시설



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

Additional Information

Co-living

'루프스테이션 홍대'

소재지	서울시 마포구
연면적	17,607.61㎡ / 5,326.30평
건축/세대규모	B3~7F / 296실
준공시기	'23.4월말 예정
임차인	로컬스티치(83%), 네오밸류(4%)
지분율/취득일	30.0% / '21.06.22
목표 수익률	운영배당 6.0% / 매각차익의 30%

임대율 ('22.12월말 기준) **87%**

* 사전 임대차 계약 87% 완료 예정

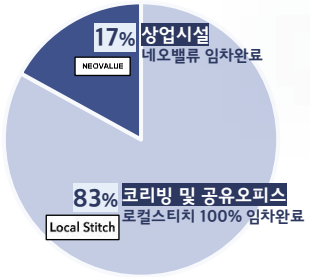
공정률 ('23.2월말 기준) **87%**

* '23년 4월말 준공 예정

공간 효율성 및 권역 내 유동인구를 고려하여 **글로벌 코리빙 모델 벤치마킹**한 공유복합시설
옥상정원, 오픈테라스, 공개공지, Grand-stair, Sunken-garden 등 각 층에 **특화 공용공간 도입**

지역사회와의 강한 연결고리 커뮤니티 살롱 구축 및 홍대의 대표적인 **소셜라이징 플랫폼 실현**
코리빙 80%, 공유오피스 3%, 상업시설 17%의 공간 구성, 입주민의 다양한 니즈 만족

<임대차 구조>



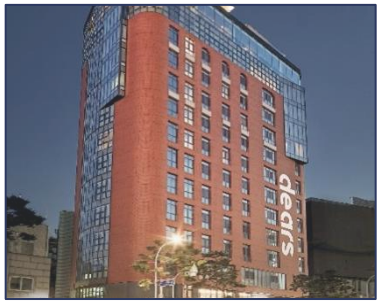
로컬스티치 83% 임대차개시일로부터 10년
네오밸류 4% 임대차개시일로부터 5년

임대가능면적의 87% 사전 임대차 완료

(잔여 면적 높은 임대료 예상되는
1층 전면부 상업시설로 마케팅 진행중)

'디어스 명동'

소재지	서울시 중구
연면적	5,464.26㎡ / 1,652.94평
건축/세대규모	B2~14F / 112실
준공시기	'18.04 (리모델링 '21.02 완료)
임차인	자이S&D(84%), 스티븐스(16%)
지분율/취득일	83.3% / '21.06.22
목표 수익률	운영배당 7.0% / 매각차익의 40%



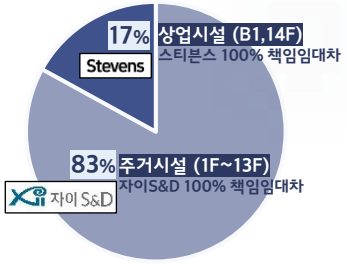
임대율 ('22.12월말 기준) **100%**

* 100% 책임임대차 계약

'이지스자산운용'의 주거 브랜드 **'dears'**의 첫번째 **Co-living** 자산

CBD의 문화, 자연환경, 쇼핑 등 생활 인프라를 누릴 수 있으며,
도보 2분 이내 지하철 3·4호선(충무로역)을 이용할 수 있는 **최상의 교통 입지** 보유

<임대차 구조>



자이S&D 임대차개시일로부터 5년
임대차 개시일로부터 5년
임대인 연장 옵션 보유(추가 5년)
매년 임대료 2% 인상('22.11.26 갱신)

상업시설 100% 임차 완료
지하1층 - 매년 임대료 1.5% 인상
14층 - 매출연동 임대료로 최근
퓨전 다이닝 및 모던 Bar 등 팝업스토어 운영

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

Additional Information

Global

'Spring Creek Towers'

소재지	Brooklyn, NY, U.S.
연면적	56,986.20sf / 약 17만평
건축/세대규모	46개 동 / 5,881세대
준공시기	1975년 ('18년 리모델링 완료)
임차인	Section 8/236 지원 대상자
지분율/취득일	2.97% / '22.06.30
목표 수익률	운영배당 5.1% / 매각차익의 100%
환헷지	원금 100% / 환율 1,168원 / 만기 '23.8월

임대율 ('22.12월말 기준) **98%**

대출관련 Cash Trap Covenant

분기별 재무제표 제출 의무 이외 LTV, OCC 등
Cash Trap 관련 Covenant 없음

HUD(연방정부) 및 NYC(지방정부)로부터 입주민 임대료 지원을 받고 있는 Affordable Housing(미국형임대주택) **(2069년까지 라이선스 확보)**

HUD 및 NYC 임대료 지원 Voucher Program*

HUD HOMES

NYC Housing Preservation & Development

Section 8
(3,569세대 / 61%)
공정시장임대료(Fair Market Rents)
→ 임차인 소득의 30% 부담,
HUD에서 차액지원

Section 236
(2,312세대 / 39%)
유틸리티 비용을 포함한 기본임대료
또는 **임차인 소득의 30%**
중 큰 금액 임차인 부담

'Illini Tower'

소재지	Champaign, IL, U.S.
연면적	227,223sf / 6,386평
건축/세대규모	207 Units / 725 Beds
준공시기	1967년 ('18년 리모델링 완료)
임차인	신입생 의무 거주 기숙사(PCH)에 해당
지분율/취득일	99.98% / '22.06.30
목표 수익률	운영배당 6.4% / 매각차익의 100%
환헷지	원금 100% / 환율 1,249원 / 만기 '25.4월

임대율 ('22.12월말 기준) **88%**

UIUC(University of Illinois Urbana-Champaign)
#1 미국 공립 대학교 중 가장 빠르게 증가하는 재학생수
#7 미국 대학 내 등록 학생수 ('22~'23 학기 기준)
#48 세계 대학교 순위 (World University Rankings 2022)

대출관련 Cash Trap Covenant

주요 항목	내용 (2개 분기 연속 유지)	Illini 현황 ('22.12월 기준)
Debt Yield	5.5% 이상	6.81%
LTV	75% 이하	64%
Occupancy	75% 이상	88%

UIUC 신입생 기숙사 의무거주 규정**

UNIVERSITY OF ILLINOIS URBANA-CHAMPAIGN

'Live on Campus'
UIUC 학부 신입생은
24개 **학교운영기숙사**(University Housing), 또는
13개 **사립인증기숙사**(Private Certified Housing)
중 1곳에 **1년 의무 거주 필요**

Private Certified Housing (PCH)**

1940년대 UIUC에서 시작한 **PCH**,
캠퍼스 내외 **13개** 기숙사 건물로 구성;
Illini Tower는 13개 PCH 중 가장 큰 규모로
28년 동안 PCH 지위 유지 중
입주 시 종교/장학금 제한 없어 입주율 확보 이점 보유

* 출처: Spring Creek Towers Investor Presentation
** 출처: Wikipedia; University of Illinois Urbana-Champaign Homepage
*** 상기 내용은 확정이 아니며, 관련 법규 및 규정, 사업진행 경과 등에 따라 변경될 수 있으며, 투자구조, 투자금액, 대상, 일정 등은 향후 변경될 수 있습니다.

Risk Notification

투자원본 손실 위험	본 리츠는 예금자보호법에 따라 원금이 보장되는 금융상품이 아니며, 운용실적에 따라이익 또는 손실을 분배하는 실적배당상품입니다. 관계법령에 따라 본 리츠의 수익증권 투자는 원금이 보장되지 않으므로, 투자 원본의 전부 또는 일부에 대한 손실이 발생할 위험이 존재합니다. 이와 같은 투자금의 손실 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 자산운용회사나 판매회사는 투자손실에 책임을 지지 않습니다.
계약불이행/ 소송 위험	본 리츠가 투자하는 사업을 진행하는 과정에서 리츠 또는 시행법인은 다수의 사업 관계자와 계약을 체결하거나, 사업과 관련한 다수의 이해관계를 조정해야 하는 지위에 놓일 수 있습니다. 해당 과정에서 계약 체결 상대방이 계약을 불이행하거나 이해관계가 조율되지 못하고 분쟁이 발생할 경우 소송으로 진행할 수 있고, 이러한 소송이 장기화되거나 확대될 경우 사업 진행에 지장을 초래해 리츠의 손실로 귀결될 수 있습니다.
실사 관련 및 비용 증가 위험	본 투자 건과 관련한 재무실사, 법률실사, 물리실사, 세무실사 등 각종 실사를 수행했음에도, 실사 과정에서 확인되지 않은 사실이나 위험이 추가로 발생할 수 있습니다. 투자대상 부동산에 대한 재무, 물리, 법률 실사 등 제반 실사를 통해 운용상의 각종 제비용을 면밀히 검토하여 사업계획에 반영하였으나, 제 비용 등이 사업계획 보다 높은 수준으로 변동될 경우 리츠의 손실이 발생할 수 있습니다.
세금 및 세제 관련 위험	세무자문을 통해 검토한 조세문제 이외에 추가적인 조세문제가 발생할 수 있고, 정부정책의 변화, 관련 법률의 변경, 과세 당국의 해석 등으로 말미암아 세제가 변동할 수 있으며 이에 따라 리츠의 수익에 불리한 영향을 미칠 수 있습니다. 해외 유가증권에 투자할 경우 특정 외국의 세법에 의한 배당소득세, 양도소득세 등이 부과될 수 있으며 향후 특정 외국의 세법 변경으로 높은 세율이 적용될 경우 세후배당소득, 세후양도소득 등이 예상보다 감소할 수 있습니다. 역외펀드에서 국내 투자기구로의 배당 시 관련법의 개정 및 예상과 다른 법 적용 등으로 원천징수 세율이 예상과 달리 적용될 수 있으며, 역외펀드에서 납부한 외국납부세액 환급과 관련한 국내 관련법이 개정될 경우 리츠의 수익에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.
유동성 위험	본 리츠는 환매가 불가하나 유가증권시장에 상장되어 거래가 가능합니다. 그러나 본 리츠의 거래가 부진할 경우 환금성에 제약이 생길 수 있습니다.
ESG 관련 위험	이지스자산운용㈜는 투자의사결정 과정에서 지속가능성 관련 위험(Sustainability Risk)을 저감하는 ESG 관점의 책임 있는 투자를 지향합니다. ESG는 환경(Environmental), 사회(Social), 지배구조(Governance)를 의미하며, ESG 관점에서 사회적, 윤리적 책임을 추구하는 기업문화 구축이 글로벌 표준으로 자리 잡고 있으므로 투자과정에서 재무적 요소 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 국내외 경제상황의 악화, 임차인의 경영상태 악화, 임차인의 필요에 따른 이전 등으로 임차인의 중도 계약해지가 발생하고 신규임차인의 유치가 지연되는 등 예상치 못한 공실이 발생할 수 있으며, 이러한 경우 배당수익률이 하락하고 리츠의 손실이 발생할 수 있습니다. 마스터리스 투자 건의 경우 운용기간 중 국내외 경제상황의 악화, 책임임차인의 경영상태 악화, 신용위험 발생 등으로 중도 계약해지가 발생하고 신규 임차인의 유치가 지연되는 등 예상치 못한 운영상의 어려움이 발생할 수 있으며, 이러한 경우 운영수익 감소로 인해 수익률이 하락하고 리츠의 손실이 발생할 수 있습니다.
레버리지 위험	본 리츠가 투자하는 자산은 레버리지 위험이 현실화할 경우 가치가 하락할 수 있습니다. 본 리츠는 사업성을 향상시키기 위해 선· 후순위 대출 등의 레버리지를 이용할 수 있고, 해당 대출을 실행하는 대주에게 원리금 상환을 우선적으로 받을 권리가 귀속되므로 투자 자산의 사업성이 하락하거나 저가 매각 시 본 리츠의 투자금을 회수하지 못할 수 있는 리스크에 노출됩니다. 레버리지를 사용할 경우 사업 기간이 제반 사유(제도 및 정책 변경, 자연재해와 같은 불가항력 등)로 연장된다면 금융비용이 늘어나 본 자산의 가치에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. 본 리츠의 차입규모와 이자율 상환시기에 따라 배당수익률이 변동될 수 있으며, 부동산 시장환경 악화, 매각 지연 등이 발생하는 경우 차입금의 상환 지연에 따른 불이익이 발생하거나 차입조건이 불리하게 변경될 수 있습니다. 또한 본 리츠가 투자하는 일부 투자기구는 변동금리를 따릅니다. 기준금리 등이 상승할 경우 대출의 이자율이 상승하여 본 리츠의 수익률이 하락할 수 있습니다.
매각 위험	경기변화, 부동산 시장 변화 등 예상치 못한 상황의 변동으로 말미암아 수익환원율이 상승하는 등의 이유로 매입가격 대비 투자 대상 자산의 매각 가치가 하락할 수 있으며, 이러한 경우 본 리츠의 수익에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.
재간접 투자위험	본 리츠는 재간접 형태의 리츠로 리츠가 투자하는 일부 투자기구의 성과가 국내/해외운용사의 운용 능력에 좌우되며, 국내/해외운용사의 과거의 운용이력이 미래의 운용역량을 보장하지는 않습니다. 국내/해외운용사의 개별적인 운용전략에 따라 투자 포트폴리오가 구성되며, 운용 전략에 따라 세부내역의 전부 또는 일부가 공개되지 않을 수 있습니다.

* 본 IR 자료는 “이지스레지던스리츠”를 삼성증권이 주최하는 ‘2023 상반기 K-REITs Corporate Day’ 행사에서 소개하기 위해 작성된 것으로서, 본 IR 자료 이용자의 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 따라서 이러한 목적 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안됩니다.

2023

INVESTOR RELATIONS

이지스레지던스리츠
IGIS ResidenceREIT

Our Address

서울특별시 영등포구 여의공원로 115
(여의도동 10번지) 세우빌딩 14층

Contact

TEL 1544-7373
FAX 02-780-7304

Email

문의&상담
help_igisresireit@igisam.com