



INFORMATION FOR INVESTORS

FAQ about

이지스레지던스리츠
IGIS ResidenceREIT

Q1. 공공지원 민간임대주택 세제혜택에 대한 오해

■ 정부가 발표한 부동산정책에 따르면, 종합부동산세 합산과세 배제 등 임대사업자 주요 세제혜택이 사라졌다?

→ 사실과 다릅니다. 공공지원 민간임대주택 임대사업자에 대한 세제혜택에는 변동이 없습니다.

- 이지스레지던스리츠는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원 민간임대주택사업에 투자하고 있습니다.
- 최근 정부가 발표한 '6·17 부동산대책', '7·10 부동산대책'(이하 "부동산대책") 및 관련 입법안에 따라 민간임대주택 사업자에게 부여되었던 세제혜택이 없어지는 것으로 언론에 알려진 사례가 있었습니다.
- 여러 논의를 거쳐 8월 7일자로 개정 공표된 「종합부동산세법 시행령」과 「법인세법 시행령」에 따르면, 종합부동산세 합산과세 배제 및 토지등 양도소득에 대한 법인세 면제 등 공공지원 민간임대주택사업에 적용되는 세제혜택에는 영향이 없습니다.
- 또한, 8월 12일자로 개정된 「지방세법 시행령」에 따르면, 주택 취득 시 법인에 적용되는 취득세 중과는 공공지원 민간임대주택 임대사업자에게 적용되지 않습니다.

➢ 부동산대책이 공공지원 민간임대주택 임대사업에 미치는 세제변동사항

과세구분	기존 세제혜택	부동산대책	최종 법제화	세제변동
종합부동산세	합산 배제	합산 과세 및 세율 인상 (법인 보유 최대 6%)	합산 배제 유지 (「종합부동산세법 시행령」 제3조)	✗
법인세	양도소득에 대한 법인세 면제	과세 및 세율 인상 (10% → 20%)	양도소득에 대한 법인세 면제 유지 (「법인세법 시행령」 제92조의2)	✗
취득세	-	법인의 주택취득세 중과 (최대 12%)	취득세 중과 예외 (「지방세법 시행령」 제28조의2)	✗



*공공지원민간임대주택
기존 세제혜택 유지 및
추가 과세 無*

Q2. 매각차익에 대한 오해

■ 이지스레지던스리츠에 투자했을 때, 향후 부평더샵 시세가 상승하더라도 매각차익을 받을 수 없다?

→ 사실과 다릅니다. 시세 상승으로 인해 발생하는 매각차익의 약 14%가 이지스레지던스리츠의 투자자에게 귀속됩니다.

- 이지스레지던스리츠는 '이지스151호'가 발행한 전체 제1종 지분증권 중 87.5%와 전체 제3종 지분증권 중 15.5%를 투자자산으로서 취득하였습니다.
- 우선주 성격인 제1종 지분증권은, 매각 시 전체 투자기간 실현수익률 6.8%수준까지 배당금을 우선 분배받습니다. 보통주 성격인 제3종 지분증권은 매각 시 제1종 및 제2종 지분증권의 매각차익을 우선 분배한 후 잔여 배당금을 분배받습니다.
- 이지스레지던스리츠가 투자하는 제1종 지분증권의 비중이 제3종 지분증권의 비중보다 높아서 발생한 오해로, 부평더샵 매각 시 매각차익이 상승할 경우 이지스레지던스리츠의 투자자 수익률 또한 상승하게 됩니다.

➢ 시세 변동에 따른 투자자 투자수익 변동



➢ 예시) 1,000만원 투자 시 투자자 현금흐름 및 예상수익률 (취득가 주당 5,000원 기준)

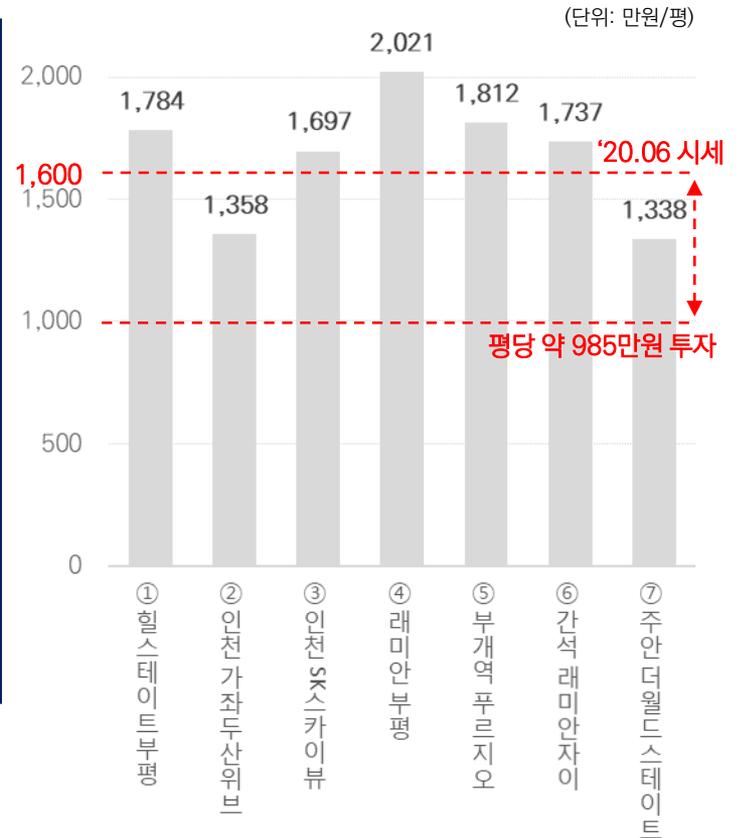
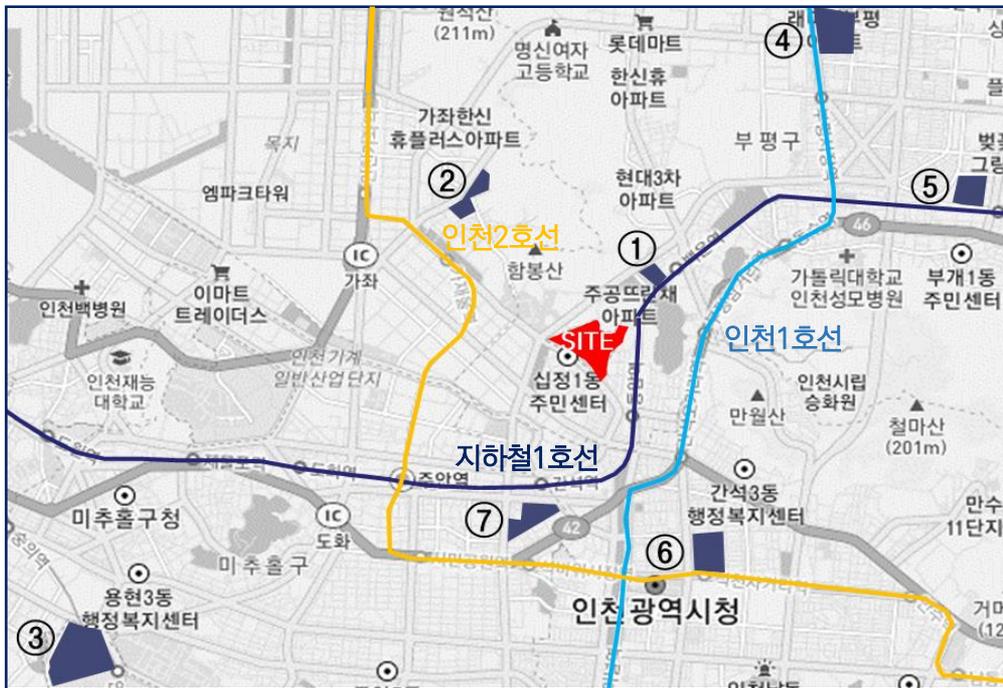
매각시점 평당시세	운영기간 예상 배당금 총액	매각차익 배당액	예상 배당 총액	실현 투자수익률
1,379 만 원	520 만 원 (연 5.2% / 10년)	약 549 만 원	약 1,069 만 원	연 8.9%
1,400 만 원		약 578 만 원	약 1,098 만 원	연 9.1%
1,500 만 원		약 714 만 원	약 1,234 만 원	연 9.8%
1,600 만 원		약 850 만 원	약 1,370 만 원	연 10.5%
1,700 만 원		약 986 만 원	약 1,506 만 원	연 11.2%
1,800 만 원		약 1,121 만 원	약 1,641 만 원	연 11.8%

주) 제시된 수익률은 공모 청약에 참여하여 매각시점까지 주식을 보유하고 있을 경우의 수익률로, 미래 실제 매각가격과 투자기간에 따라 투자자별 실현수익률은 변동될 수 있습니다.

Q3. 부평더샵 주변시세에 대한 질문

■ 부평더샵에 대한 이지스레지던스리츠의 평당 매입가는 얼마이며, 주변시세는 어떻게 형성되어 있는지?

→ 공모가(주당 5,000원) 기준 평당 매입가는 약 985만원이며, 현재 인근 공동주택 시세는 평당 약 1,600만원 수준입니다.



주1) 부평더샵 주력세대인 59TYPE을 기준으로 조사한 자료입니다.

주2) 국토교통부 실거래가 자료 등에 근거하여, 2020년 6월말 기준 인근의 공동주택 공급 평당가를 조사한 자료입니다.

주3) 인근 공동주택 시세 1,600만원은, 단지별 전용률을 감안하여 산출한 단지별 시세의 평균값입니다.

주4) 힐스테이트부평은 2020년 3월 분양하였으며, 입주권 전매 사례를 조사한 자료입니다.

Q4. 재간접리츠에 대한 오해(보수 이중수취)

■ 이지스레지던스리츠는, 이지스펀드에 투자하고 있는 재간접형이기 때문에 펀드/리츠에서 보수를 이중으로 수취한다?

→ 사실과 다릅니다. 자산관리계약에 의거하여, 동일한 명목의 보수는 이중수취되지 않도록 하고 있습니다.

- 이지스레지던스리츠가 ‘이지스자산운용’과 체결한 자산관리계약에 따르면, 이지스레지던스리츠가 투자하는 펀드의 운용사가 ‘이지스자산운용’일 경우 동일 명목의 보수를 이중으로 수취하지 않도록 되어 있습니다.
- 따라서, 이지스레지던스리츠가 투자한 ‘이지스151호’와 ‘이지스레지던스리츠’는 동일한 명목의 보수를 펀드와 리츠에서 이중으로 수취할 수 없도록 규정하고 있습니다.
- 자산관리계약 변경 시, 정관에 따라 반드시 주주총회 의결을 필요로 하고 있는 바 임의로 상기 사항을 변경할 수 없습니다.

➢ 자산관리회사의 보수체계

	이지스레지던스리츠	이지스151호
매입보수		매입금액의 1.38%
운용기본보수 ¹⁾		(건설기간) 매입금액의 연 0.0172% (운영기간) 매입금액의 연 0.0096%~0.1096% ²⁾
매각기본보수		없음
매각성과보수		(매각가 - 1조 1,326억원) * 10% [1조 1,326억원 = 평당 1,124만원]
운용성과보수	주가 상승 시, 시가총액 상승분의 5%	

주1) 이지스레지던스리츠의 자산관리계약에 따른 운용기본보수는 자산매입금액의 연 0.5%이나, 이를 수취하지 않고 순자산총액의 연 0.01%를 수취함.

주2) 운영기간 중 이지스151호의 운용기본보수는 매입금액의 연 0.0096%이나, 제3종 지분증권의 운영기간 배당수익률이 연 2.1%를 초과할 경우 연 0.1096%로 0.1% 증가함.

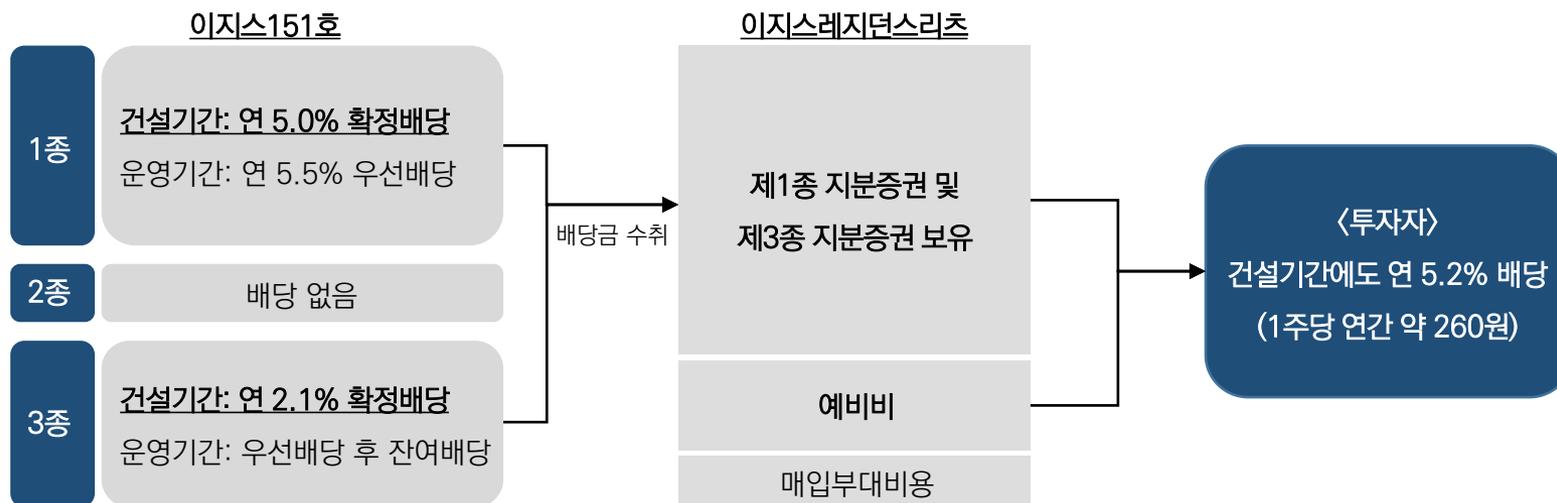
Q5. 준공 전 부동산에 대한 오해(건설 중 배당여부)

■ 이지스레지던스리츠의 기초자산인 '부평더샵'은 현재 준공 전이므로, 임대수익 등 현금유입이 없어 배당이 불가능하다?

→ 사실과 다릅니다. 리츠가 투자하는 '이지스151호'는 이익초과배당을 통해 건설기간에도 배당금을 지급하고 있습니다.

- 이지스레지던스리츠는 '이지스151호'의 제1종 지분증권과 제3종 지분증권을 투자자산으로서 취득하였습니다.
- '이지스151호'는 정관 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제242조에 의거하여, 이익초과배당을 통해 임대운영 개시 전인 건설기간에도 제1종 지분권자와 제3종 지분권자에 대해 배당금을 지급하고 있습니다.
- 이지스레지던스리츠는 안정적으로 연 5.2% 수준의 배당금을 지급하고자, 배당 시 예비비의 일부를 재원으로 사용합니다.

➢ 이지스레지던스리츠 건설기간 배당가능재원

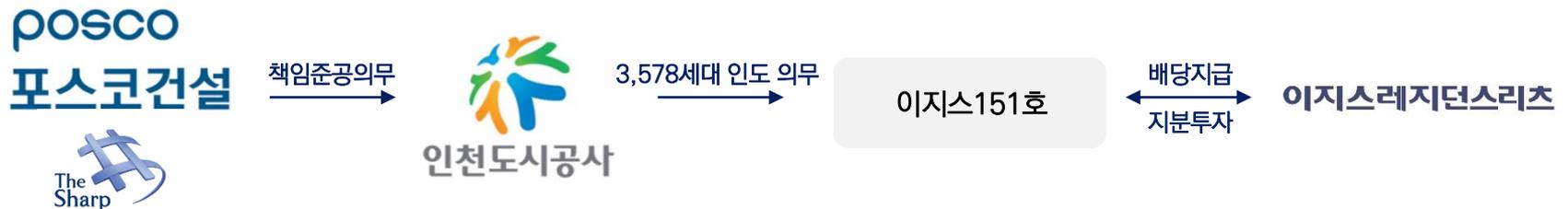


Q6. 준공 전 부동산에 대한 오해(준공위험)

■ 이지스레지던스리츠의 기초자산인 '부평더샵'은 현재 준공 전이므로, 투자자들은 준공에 대한 위험까지 부담하게 된다?

→ 사실과 다릅니다. '이지스151호'는 수분양자의 지위에 있으며, 인천도시공사는 매매목적물 전달의 의무가 있습니다.

- 이지스레지던스리츠는 '이지스151호'의 지분증권에 투자함으로써, 부평더샵 3,578세대에 간접적으로 투자하고 있습니다.
- '이지스151호'는 십정2구역 주거환경개선사업의 시행사인 인천도시공사로부터, 공공지원 민간임대주택 임대 운영을 목적으로 부평더샵 3,578세대를 매입하였습니다.
- 즉, '이지스151호'는 십정2구역 주거환경개선사업의 시행사가 아닌 3,578세대를 분양 받은 수분양자의 지위에 있으며, 매도인인 인천도시공사는 매매계약에 따라 예정된 준공시점에 부평더샵 3,578세대를 '이지스151호'에 인도해야 할 의무가 있습니다.
- 따라서, '이지스151호'에 투자하는 이지스레지던스리츠는 부평더샵 준공에 대한 위험을 부담하고 있지 않습니다.
- 만약, 매도인이 약속된 기한까지 3,578세대를 인도하지 못할 경우 지체된 기간에 대해 배상금 지급의 의무가 있으며, 매매목적물이 온전하지 않을 경우 매매대금 감액 및 배상금 지급의 의무가 있습니다.
- 매매목적물 전달 의무를 부담하고 있는 매도인 인천도시공사의 무보증채권 신용등급은 AA+ 입니다. (2020.05 기준)



이지스레지던스리츠 IGIS ResidenceREIT