



**이지스레지던스리츠**  
**IGIS ResidenceREIT**

# Contents

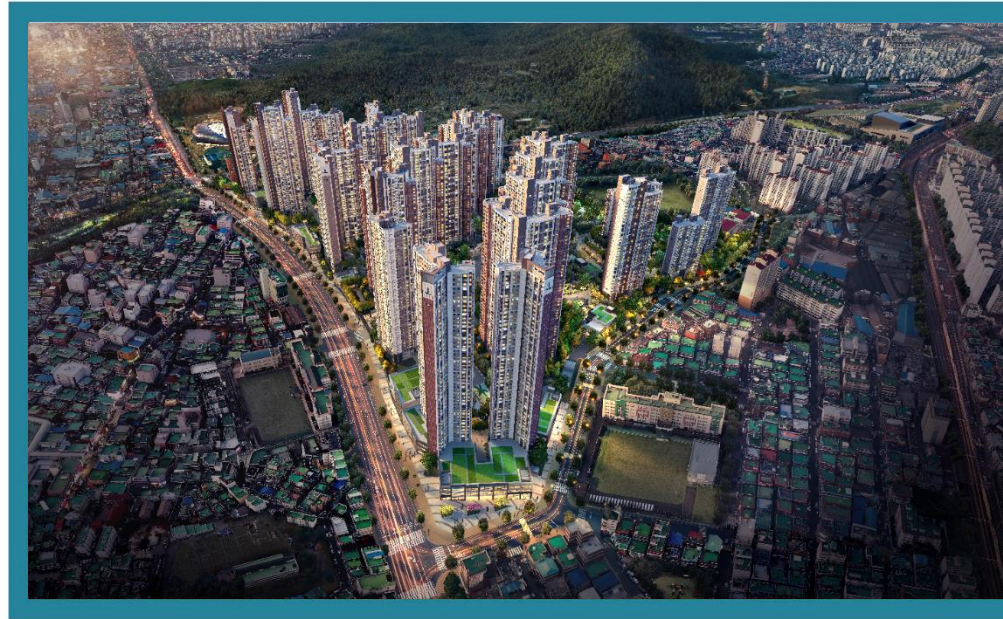
**이지스레지던스리츠**  
**IGIS** ResidenceREIT

Chapter 01. 회사개요

Chapter 02. 투자대상 및 예상수익률

## Chapter 01. 회사개요

- 01. REIT 개요
- 02. Why 이지스레지던스리츠?
- 03. 주가 현황
- 04. 거래량 현황



# 1 REIT 개요

## REIT 개요

|                   |                                                                                                                                                                     |       |                                                                           |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------|
| 회사명               | 주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사<br>(이하 '이지스레지던스리츠')                                                                                                                         |       |                                                                           |
| 자산관리회사<br>(AMC)   |                                                                                    |       |                                                                           |
| 자산보관회사<br>/사무수탁회사 |   |       |                                                                           |
| 투자 대상             | 임대주택 관련 증권 및 실물부동산<br>- 이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사(이하 '이지스151호') 지분증권<br>(최초 투자대상 자산 : 인천광역시 부평구 더샵부평 3,578세대)                                                        |       |                                                                           |
| 자기자본              | 1,030억원<br>(20,600,000주)                                                                                                                                            | 목표수익률 | • 매각차익 제외 : 연 5.2%<br>• 매각차익 포함 : 연 8.9%                                  |
| 설립일               | 2020년 2월 3일                                                                                                                                                         | 상장일   | 2020년 8월 5일                                                               |
| 회계기간              | 매 6개월 단위<br>(결산일 : 매 6월말, 12월말)                                                                                                                                     | 홈페이지  | <a href="http://igisresidencereit.com/">http://igisresidencereit.com/</a> |



### ▶ 투자원본 보전성이 매우 높습니다.

#### 평당 985만원의 경제적 매입가

- 추정 현 시세 평당 약 1,600만원선(2020.06 실거래가 기준)
- 현 시세대비 약 62% 수준까지 시세가 하락하더라도 투자원본 회수 가능

### ▶ 가치평가가 용이합니다.

#### 누구나 기초자산의 본질적 가치 파악 가능

- 국토교통부 실거래가를 포함 누구나 쉽게 현재 시세에 대한 정보 접근 가능

#### 파악된 시세정보에 기초한 투자주식 가치평가 가능

- 투자자별 자산의 기준에 따른 가치평가에 근거한 투자의사결정

### ▶ 제시 투자수익률 달성의 확실성이 높습니다.

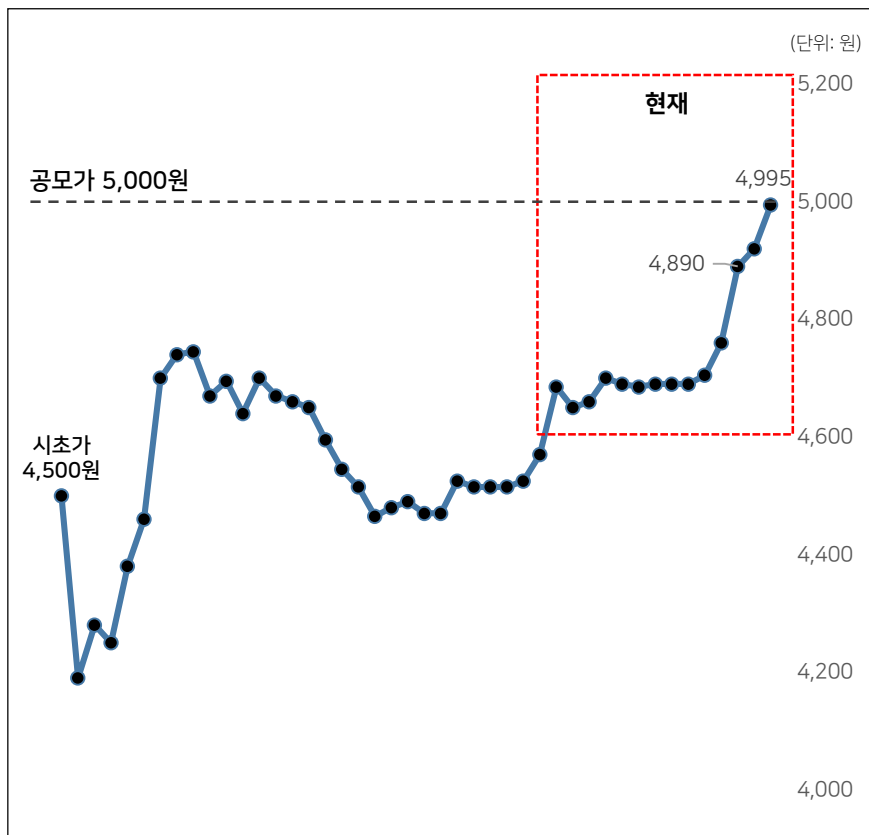
#### 경쟁적 임대조건으로 제시 배당수익률 달성 가능

- 시세의 95~85% 수준의 최초 임대료 및 2년 3%의 임대료 상승률을 통한 낮은 공실률 달성 예상

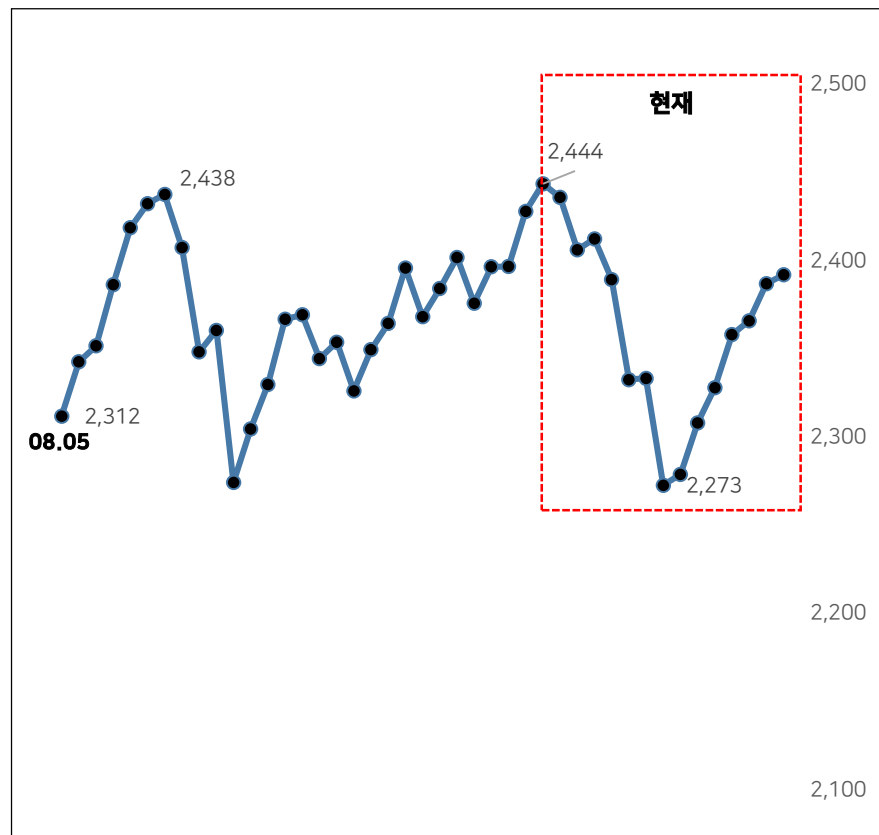
#### 보수적 매각가정으로 제시 투자수익률 달성 가능

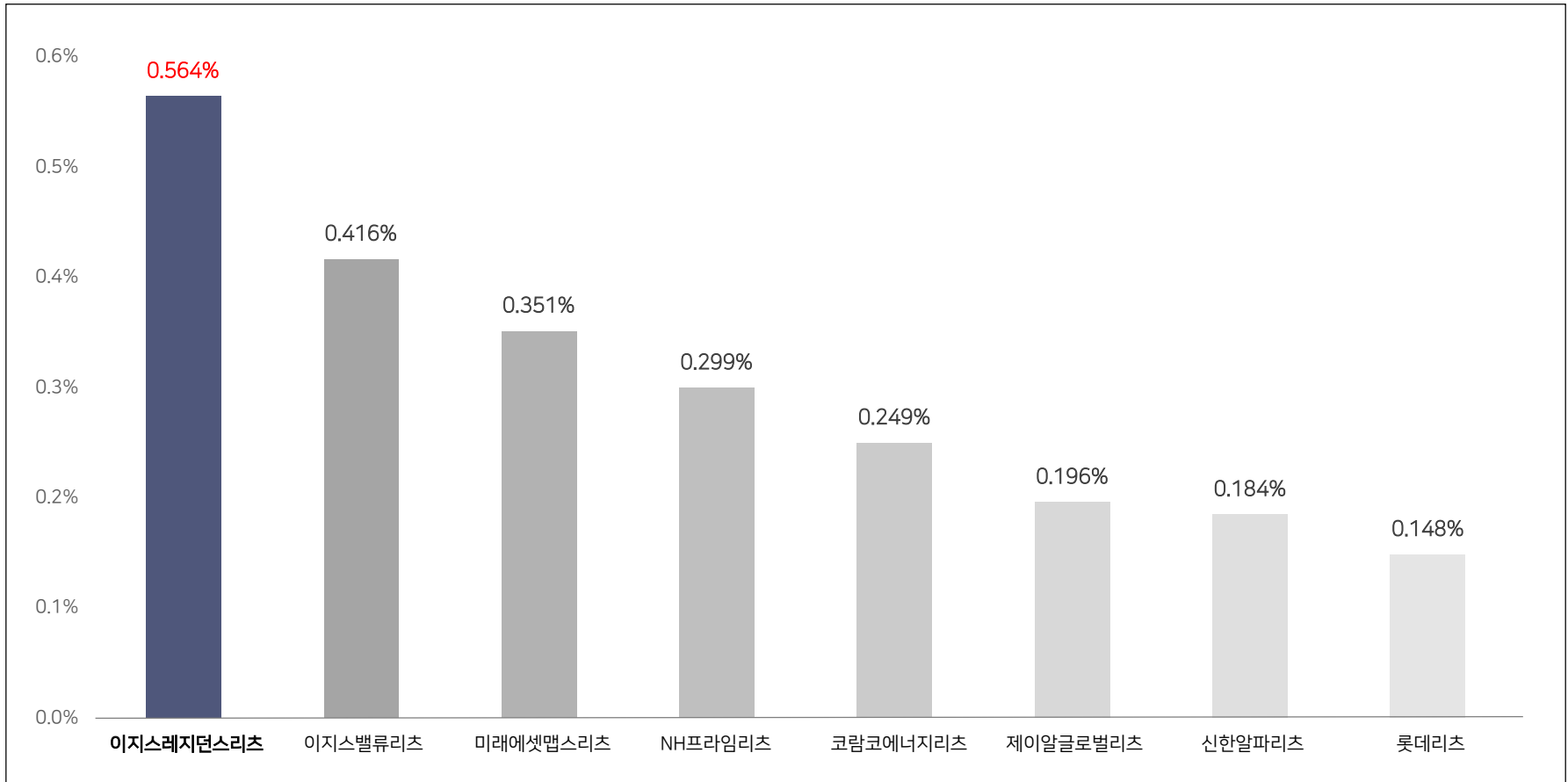
- 2019년 하반기 평가금액 평당 1,309만원을 기초로 연 0.5%의 상승률 적용한 10년 후 매각가격 평당 1,379만원 적용

상장일 이후 주가



상장일 이후 코스피지수



상장일 이후 평균 거래량<sup>1)</sup>

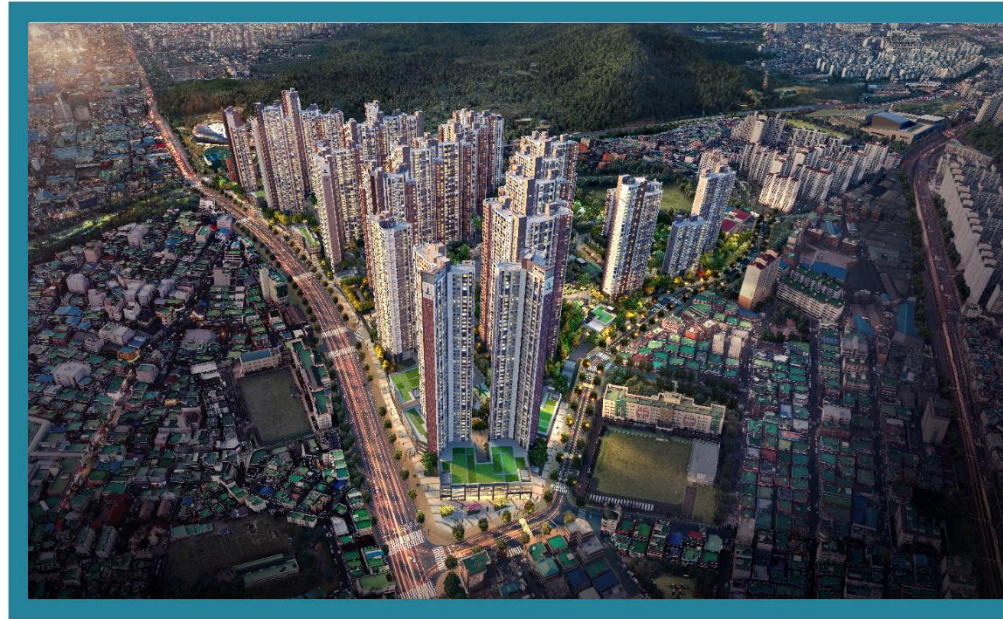
주1) 거래량: 당일의 거래대금을 당일의 시가총액으로 나누어 계산한 비율

주2) 상장 이후 3영업일 이내의 날로서 급격히 많은 거래량을 보이는 날은 제외하여 산정

## Chapter 02.

# 투자대상 및 예상수익률

- 01. 더샵부평
- 02. 투자 Highlights
- 03. 가격경쟁력 분석
- 04. 임대안정성 분석
- 05. 예상수익률



## 더샵부평 개요

|       |                                                           |
|-------|-----------------------------------------------------------|
| 사업명   | 십정2구역 주거환경개선사업<br>(더샵부평 총 5,678세대 중 이지스151호 매입대상 3,578세대) |
| 위치    | 인천시 부평구 십정동 216번지 일원                                      |
| 준공예정일 | 2022년 4월말 예정                                              |
| 대지면적  | 161,270.72㎡ (48,784.39py)<br>(이지스151호 매입대상 대지지분 28,681py) |
| 연면적   | 756,816.12㎡ (228,936.90py)<br>(이지스151호 매입대상 면적 100,751py) |
| 건축규모  | 지하 2층~지상 49층, 28개동                                        |
| 시행자   | 인천도시공사                                                    |

|  |                            |         |
|--|----------------------------|---------|
|  | 공공지원민간임대<br>(이지스151호 투자대상) | 3,578세대 |
|  | 토지등소유자                     | 1,550세대 |
|  | 공공임대                       | 550세대   |
|  | 전체                         | 5,678세대 |



| 일자                 | 주요 일정                 |
|--------------------|-----------------------|
| 2020.10.08         | 더샵부평 3,578세대 임차인 모집공고 |
| 2020.10.13 ~ 10.15 | 청약 접수 (한국감정원 청약Home)  |
| 2020.10.20         | 당첨자 발표                |
| ...                | (1~2회 임차인 추가 모집 예정)   |
| 2022.04.30         | 준공 예정                 |

[illegible]

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| 십정2구역 주거환경개선사업                   | 2022년 4월<br>준공 예정 |
| 백운2구역 재개발사업<br>(힐스테이트 부평)        | 2020년 3월<br>분양 완료 |
| 십정2구역 지역주택조합사업<br>(서희스타힐스 부평센트럴) | 2021년 4월<br>준공 예정 |
| 한마음아파트 재건축사업                     | 2022년 6월<br>준공 예정 |
| 부평4구역 재개발사업                      | 착공 예정             |
| 가좌라이프빌라 재건축사업                    | 관리처분인가            |
| 가재울 주거환경개선사업                     | 사업시행인가            |
| 십정3구역 재개발사업                      | 사업시행인가            |
| 십정4구역 재개발사업                      | 사업시행인가            |
| 동암마을 주거환경개선사업                    | 사업시행인가            |
| 부평2구역 재개발사업                      | 사업시행인가            |
| 십정5구역 재개발사업                      | 조합설립인가            |
| 신촌 주택재개발사업                       | 조합설립인가            |

입지

인천 도심 내 위치 신축 대단지 프리미엄을 누릴 수 있는 1군 건설사 브랜드 아파트  
인근 지역 초·중·고 입지 및 1호선 급행역 인근 위치로 서울 주요 지역과의 높은 접근성

가격  
경쟁력

이지스레지던스리츠의 총 투자비는 평당 985만원 수준으로 높은 시세 차익 실현 가능성  
2019년 11월 태평양 감정평가 기초금액 평당 1,309만원, 인근 힐스테이트부평 분양가 평균 평당 1,668만원

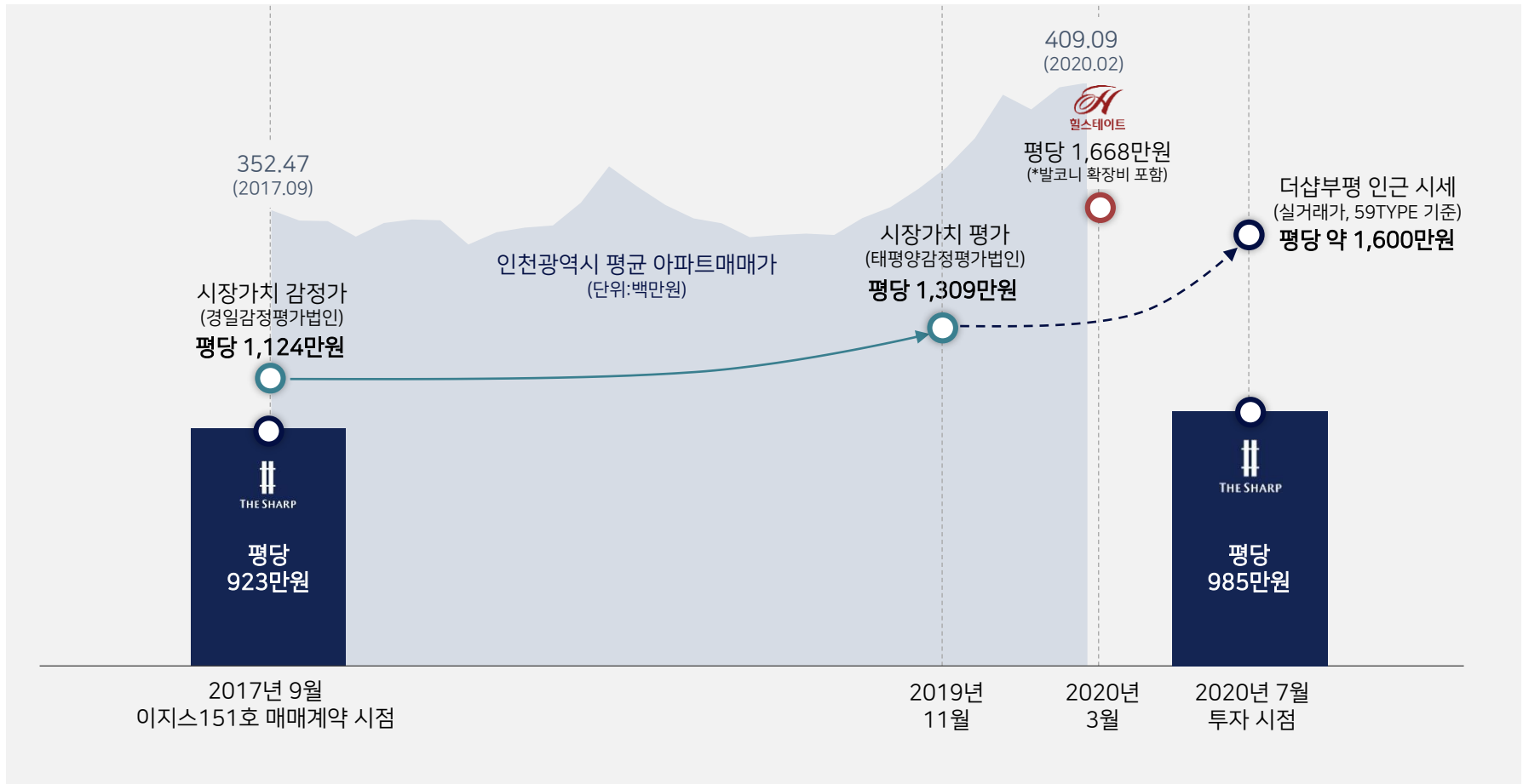
임대  
안정성

시세의 85~95% 수준의 합리적 임대료 책정을 통한 안정적 임대 수익  
한국감정원 '17년 기준 시세 적용, 계약 갱신 시 임대료 상승률 제한으로 풍부한 임차 수요 예상

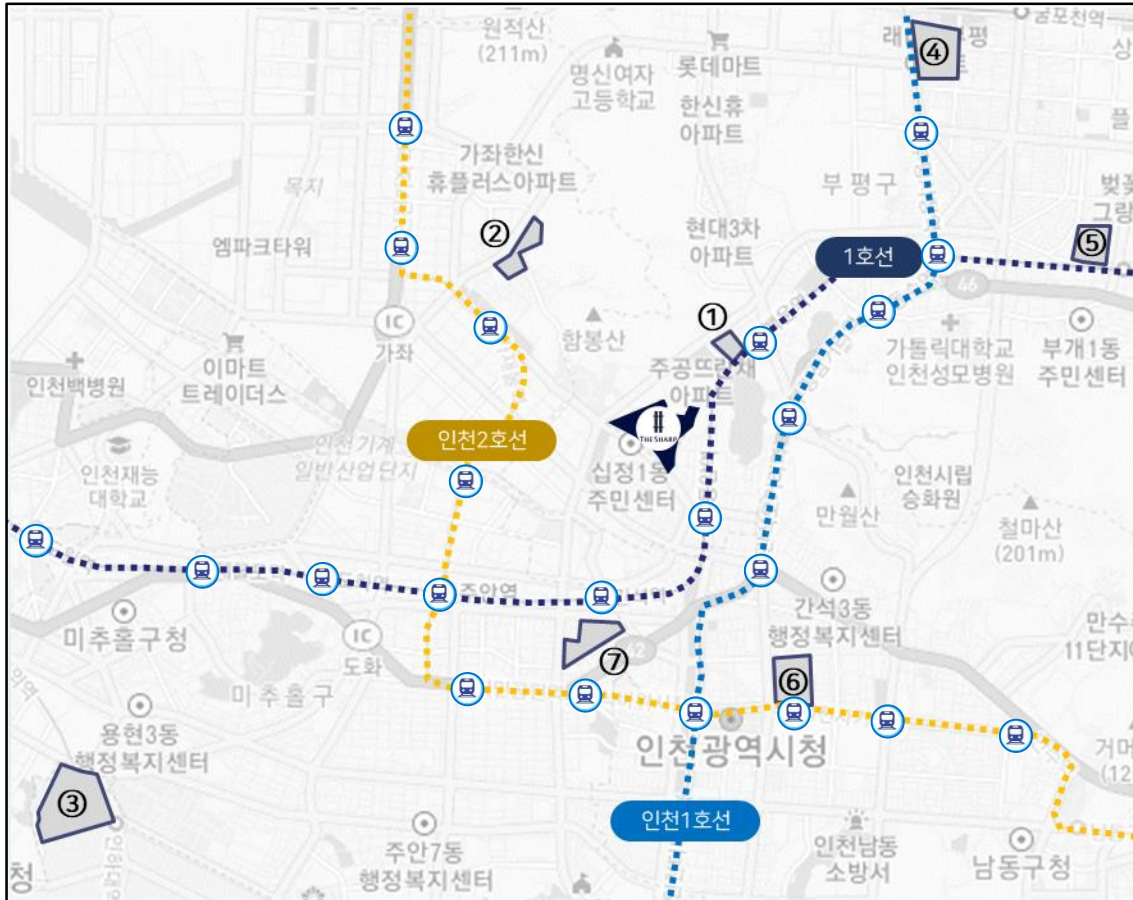
책임  
운영

이지스자산운용, 인천도시공사 출자를 통한 책임 운영  
이지스151호 3종 지분증권에 인천도시공사 610억원, 이지스자산운용 100억원 출자

## 감정가 및 시세 비교



더샵부평 인근 시세(2020.06월 실거래가 기준)



| (단위: 만원/공급평당) |       |
|---------------|-------|
| ① 힐스테이트부평     | 1,784 |
| ② 인천가좌두산위브    | 1,358 |
| ③ 인천SK스카이뷰    | 1,697 |
| ④ 래미안부평       | 2,021 |
| ⑤ 부개역 푸르지오    | 1,812 |
| ⑥ 간석 래미안자이    | 1,737 |
| ⑦ 주안더월드스테이트   | 1,338 |

평균 평당  
약 1,600만원

주1) 더샵부평 주력세대인 59TYPE 기준  
 주2) 힐스테이트부평은 2020년 3월 분양하였으며,  
 입주권 전매 사례를 조사한 자료임  
 주3) 평균값 산출 시 각 단지별 전용률을 고려하여 산정하였음

## 임차인 및 최초임대료 결정기준

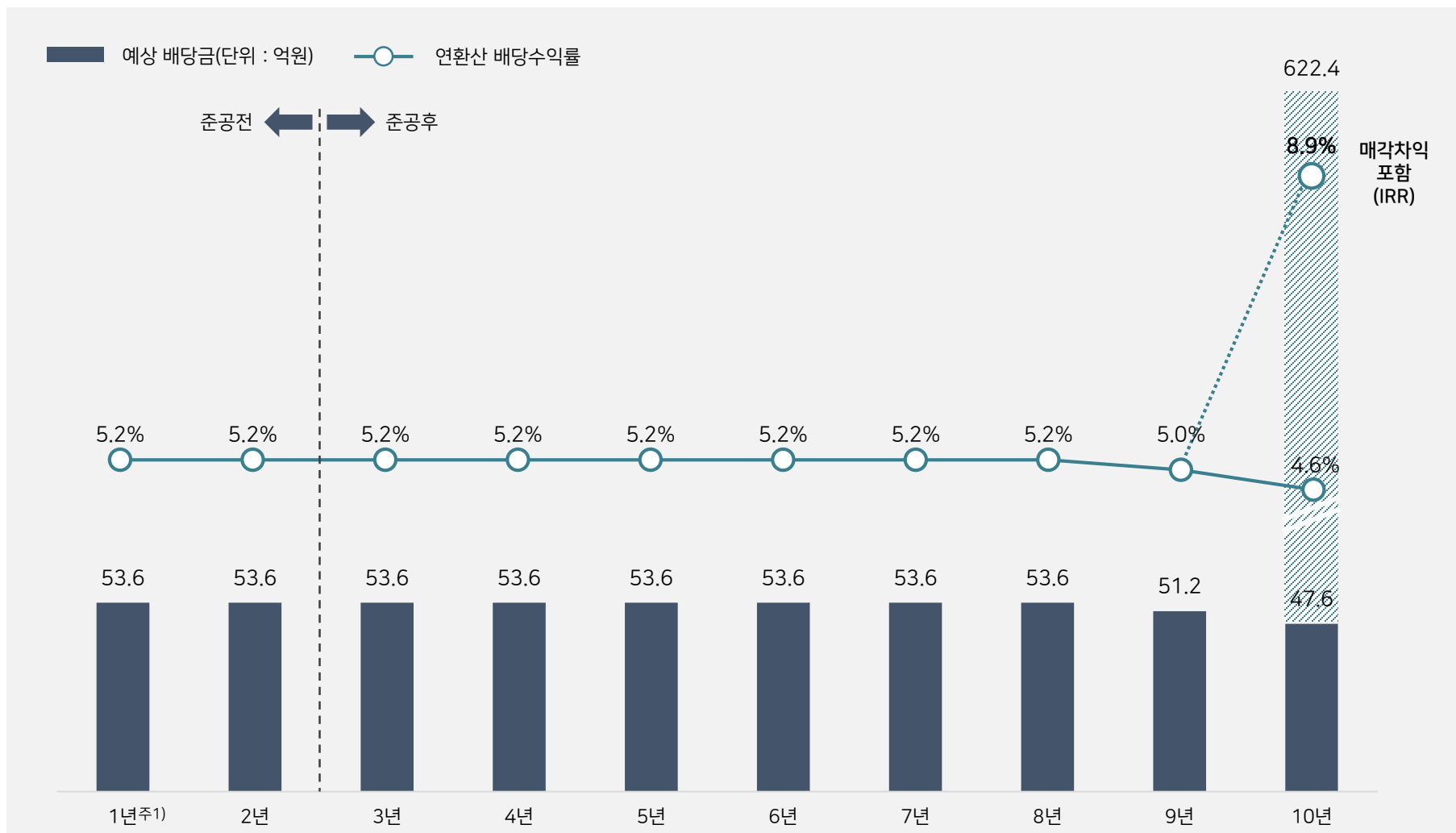
| 구 분   | 일반공급                      | 특별공급(주거지원대상자)                                                           |                                                                             |                                                                         |
|-------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|       |                           | 청년                                                                      | 신혼부부                                                                        | 고령자                                                                     |
| 공급대상  | 무주택세대구성원                  | <ul style="list-style-type: none"><li>19~39세</li><li>무주택자, 미혼</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>혼인기간 7년 이내</li><li>무주택세대구성원</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>65세 이상</li><li>무주택세대구성원</li></ul> |
| 주택비율  | 총 세대 중 80% 이하             | 총 세대 중 20% 이상                                                           |                                                                             |                                                                         |
| 임 대 료 | 시세의 95%                   | 시세의 85%                                                                 |                                                                             |                                                                         |
| 인 상 륜 | 계약 갱신 시, 임대료 상승률 5% 초과 불가 |                                                                         |                                                                             |                                                                         |

## 임차인 모집공고(표준형 임대조건)

| Type | 시세<br>(백만원) | 총 세대 수 | 특별공급(716세대) |              |       |                    |                     | 일반공급(2,862세대) |              |       |                    |                     |
|------|-------------|--------|-------------|--------------|-------|--------------------|---------------------|---------------|--------------|-------|--------------------|---------------------|
|      |             |        | 세대 수        | 기준가<br>(백만원) | 시세대비  | 기준<br>보증금<br>(백만원) | 기준<br>월 임대료<br>(천원) | 세대 수          | 기준가<br>(백만원) | 시세대비  | 기준<br>보증금<br>(백만원) | 기준<br>월 임대료<br>(천원) |
| 18㎡  | 89.8        | 38     | 38          | 76.0         | 84.6% | 50                 | 97.5                | -             | -            | -     | -                  | -                   |
| 35㎡  | 169.5       | 68     | 68          | 144.0        | 85.0% | 70                 | 277.5               | -             | -            | -     | -                  | -                   |
| 59㎡  | 262.8       | 1,900  | 610         | 223.4        | 85.0% | 130                | 350.3               | 1,290         | 250.0        | 95.1% | 145                | 393.8               |
| 69㎡  | 298.3       | 1,438  | -           | -            | -     | -                  | -                   | 1,438         | 283.0        | 94.9% | 165                | 442.5               |
| 84㎡  | 336.9       | 134    | -           | -            | -     | -                  | -                   | 134           | 320.0        | 95.0% | 200                | 450                 |

주1) 국토교통부 협의를 거쳐 부평구청의 승인을 받은 더샵부평 임차인 모집공고를 발체하였음

주2) 표준형 임대조건 외에 보증금 비중이 더 낮은 선택형 임대조건(선택형1, 선택형2)도 포함하여 제시함으로써, 임차인이 본인의 여건에 맞추어 자유롭게 선택이 가능하도록 함



주1) 1년 : 2020.7.1 - 2021.6.31, 이후 1년씩 반영



**이지스레지던스리츠**  
**IGIS** ResidenceREIT