

코람코자산운용 주주서한에 대한 회신

이지스레지던스리츠에 대한 깊은 관심과 성원에 감사의 말씀드립니다. 제안주신 사항에 대한 당사의 의견을 회신드립니다.

이지스레지던스리츠는 국내외 임대주택과 다양한 유형의 주거자산 포트폴리오를 보유한 국내 유일의 주거 상장리츠입니다. 이지스레지던스리츠는 포트폴리오의 지속적인 성장과 그로부터 발생하는 안정적인 수익창출을 통한 주주가치 극대화를 목표로 하고 있습니다. 또한, ESG 측면에서 주거 취약계층에게 장기간 안정적으로 거주할 수 있는 주거환경을 제공하고, 사회적 니즈에 부합한 주거환경 개선을 통해 지속가능한 투자를 실천하고 있습니다.

첫째, 리츠 경쟁력을 높일 수 있는 구체적 성장방향과 장기플랜

이지스레지던스리츠는 ‘더샵 부평센트럴시티’ 단일 자산으로 상장한 이후, 전세 위주의 임대차 계약과 이로 인해 Capital gain 중심으로 설계되어 있는 국내 임대주택 상품의 한계를 극복하기 위해 코리빙, 해외 멀티패밀리, 기숙사 등 월세형 자산을 추가로 편입하였고, 약 4년이 지난 현재 총 6개 주거자산으로 구성된 포트폴리오를 구축하였습니다. 일련의 과정을 거치면서 이지스레지던스리츠의 총자산 규모는 상장 시점 대비 약 3.5배 증가하였으며, 배당 수익률은 (공모가 기준)5.20%에서 5.32%로 상향되었습니다. ('24.3월말 기준)

이지스레지던스리츠의 포트폴리오는 현재 아파트/멀티패밀리 등 공동주택형 임대주택 (Traditional Residence)과 1~2인 가구에 특화된 주거자산(Alternative Residence)의 비중이 7:3으로 구성되어 있습니다. 임대주택은 변동성이 적고, 특화 주거자산은 Operating 역량을 통한 초과수익 창출이 가능한 특징이 있습니다. 따라서, 당사는 전략적 투자비중을 유지하면서 안정성과 성장성을 겸비한 포트폴리오로 확장시키고자 합니다.

뿐만 아니라, 이지스레지던스리츠는 미래 부동산 변화에 선제적으로 대응하고자 네이버, 삼우건축사사무소 등과 ‘테크컨버전스공간플랫폼 공동개발을 위한 MOU’ 체결을 준비하고 있습니다. 향후 스마트 서비스 도입을 통해 자산운용의 효율성을 도모하고 타 리츠들과의 차별화된 포인트를 만들어 나갈 계획입니다.

한편, 당사는 단기적으로 정책 및 제도 변화에서 파생되는 투자기회를 적극적으로 모색할 계획입니다. 최근 정부는 『주택공급 확대 및 건설경기 보완방안』을 발표하였으며, 임대주택 시장 활성화를 위한 방안으로 공공지원 민간임대리츠에 출자한 민간주식의 양수도 기준

이 개선되었습니다. 당사는 유동성 위기를 겪고 있는 건설사의 리츠 지분을 저가 매입할 수 있는 기회가 많아질 것으로 예상하고 있으며, 우수한 입지와 주거환경을 보유한 임대리츠를 적극적으로 발굴할 계획입니다.

둘째, 리츠 운영과정에서 주주이익 최우선시

이지스레지던스리츠 포트폴리오의 평균 자산가치 상승률은 약 69%입니다. 특히 더샵 부평 센트럴시티는 '23.12월말 평가금액 기준으로 매입가 대비 약 98% 상승하였으며, 디어스 판교는 '24.5월말 기준으로 약 35% 상승하였습니다. 해외 2개 자산의 경우에도 최근 높아진 할인율에도 불구하고 매입가를 상회하는 가격으로 평가받고 있는 등 이지스레지던스리츠의 6개 자산은 모두 매입가를 상회하는 Valuation을 받고 있습니다. 또한, 포트폴리오 NAV는 취득원가 대비 약 160% 수준으로 보유 자산의 미래가치가 매우 우수합니다.

다만, 배당수익률은 (공모가 기준)5.32%으로 상대적으로 낮은 수준을 유지하고 있습니다. 국내 상장리츠 주가의 주된 Valuation 지표는 시가배당률로써, 가시화되지 않은 평가이익은 주가에 잘 반영되지 않는 특징이 있습니다. 이러한 시장환경 하에서, 부평 더샵의 매각가능 기간은 아직 6년이 남아 있어, 이지스레지던스리츠의 P/NAV는 0.46 수준으로 저평가가 지속되고 있습니다.

당사는 P/NAV를 정상화하고 주주가치를 개선하기 위해 평가이익 중 일부를 선제적으로 나누어 배당하는 Value-up Plan을 추진하고자 합니다. 보유자산의 우수한 평가가치, 신규 분양가 및 주변 실거래가로 확인된 하방안정성, 향후 추가 상승여력 등을 기반으로 향후 3년간 일시적으로 배당수익률을 (공모가 기준)6.00%로 상향 조정하여 내재가치를 정상적으로 평가받고자 합니다.

셋째, 장기적인 배당안정성 확보 정책

당사는 국내 유일 주거 상장리츠 AMC로서 신규 주거자산 섹터 발굴과 자산운영 효율성 개선을 통해 추가 수익을 창출하고 장기적인 배당 안정성을 확보할 계획입니다.

현재 이지스레지던스리츠 포트폴리오 평균 임대율은 약 97%로 안정적인 수준을 유지하고 있습니다. 또한, AUM의 94%가 물가지수에 연동된 임대료 구조로 되어 있어 성장성을 보유하고 있으며, 앞서 언급한 테크플랫폼을 통해 자산 운영의 효율성 개선도 기대하고 있습니다.

당사는 보유자산의 우수한 Fundamental을 기반으로, 향후 시니어 하우징과 헬스케어 등 Operating facilities 자산을 적극적으로 발굴하고, Operating 역량을 통한 Value-add를 창출할 계획입니다. 초기 단계에서는 검증된 운영사와의 협업을 통해 안정성을 강화하고, 장기적

으로는 OPCO와의 JV 등을 통한 직접운영 방식을 도입하여 초과 수익을 창출하고자 합니다.

넷째, 신사업 확장, 투자금 회수 등 구체적인 방안

당사는 도심내 1~2인 가구가 급증하는 사회적 변화와 코로나를 거치면서 형성된 공유문화에 대한 갈증이 결합되면서 코리빙에 대한 수요가 증가할 것으로 예상하고 '21.6월 선제적으로 코리빙 자산을 편입하였습니다. 이후 금리인상과 전세사기 등으로 임대차 시장에서 월세 비중이 크게 증가하였고, 상업용 부동산 시장에서도 전통자산을 대체할 영역으로 코리빙이 많이 언급되면서 최근 코리빙 자산가치는 크게 상승하였습니다. 당사는 선제적인 투자를 통해 3개의 코리빙 자산을 저가 매입하였으며, 최초 투자자산인 디어스 명동은 벌써 3년의 투자기간을 지나 매각을 준비하고 있습니다.

또한, 미국에서 인플레이션으로 인해 사립대학교 등록금이 급증하고 그로 인해 국립대학교 선호 현상이 심화되는 점과 향후 대학 기숙사 공급이 제한적일 것이라는 전망 하에 '22.6월 UIUC에 위치한 Illini Tower를 편입하였습니다. 동 자산은 매입 이후 운영 3년차('22-23 Fall, '23-24 Fall, '24-25 Fall(pre-leasing))를 맞이하고 있으며, 매해 4%대의 임대료 상승률을 기록하면서 우수한 실적을 유지하고 있습니다. 최근 상업용 부동산 시장에서 기숙사 자산의 선호도가 증가하면서, 당사의 선제적인 신규 섹터 투자가 수익성으로 이어질 것이라 기대하고 있습니다.

한편, 당사는 향후 지속적인 성장과 신사업 확장을 위해 자기자본 조달을 계획하고 있습니다. 당사는 신규자산 편입시 既투자자산의 자산가치 상승분을 활용한 담보부 차입과 자체 신용도를 활용한 회사채 발행 등 타인자본을 적극적으로 활용해왔습니다. 금번 유상증자 이후에는 담보부 차입금 전액을 상환하여 타인자본 조달구조를 100% 무담보 차입으로 변경할 계획입니다. 이를 통해, 재무건전성을 강화하고 담보부 차입여력을 확보하여 신규 자산을 적시에 편입할 수 있는 재무여건을 마련하고자 합니다.

앞으로도 이지스레지던스리츠에 대한 큰 기대와 격려 부탁드립니다. 주주가치 제고를 위해 최선의 노력을 다할 것을 약속드립니다.

감사합니다.

2024. 8.

이지스자산운용

이지스레지던스리츠팀 배상