

▶ 주주배정 유상증자 설명자료

이지스레지던스리츠는 2024년 3분기 중 주주배정 유상증자를 계획하고 있습니다.

금번 유상증자의 추진 배경 및 기대효과와 더불어 당사의 향후 운영계획을 본 자료와 같이 설명 드리고자 합니다.

Contents

01. 유상증자 추진배경

02. 유상증자 기대효과

03. 향후 운영계획

Disclaimer

- 본 IR 자료는 이지스자산운용 주식회사(“자산관리회사”)가 주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사(이하 “이지스레지던스리츠”)의 주주배정 유상증자의 기대효과를 설명하기 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 자료는 주주배정 유상증자 또는 실권주 일반공모의 투자 참여를 권유하거나, 홍보하기 위한 목적이 아님을 알려드리며, 본 IR 자료 이용자의 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 소개서와 구두 또는 문서의 형태로 현재 또는 미래에 제공되는 자료에 포함된 어떠한 정보에 대하여도 자산관리회사와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 동 IR 자료 및 추가제공 자료의 정확성 및 완전성에 대하여 명시적으로든 또는 묵시적으로든 어떠한 의견 표명이나 보증을 하지 않으며, 향후 회사의 영업 및 재무에 관한 어떠한 자료에 관하여서든 의견 표명이나 보증을 하지 않습니다. 따라서, 본 IR 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.
- 자산관리회사는 ‘이지스레지던스리츠’의 사업 진행과 관련하여 언제든지 ‘이지스레지던스리츠’의 투자전략, 투자구조, 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 예금보호법에 따른 예금보험공사의 보험대상이 아니며, 실적배당상품으로서 운용 결과에 따른 이익 또는 손실이 투자자에게 귀속됩니다.
- ‘이지스레지던스리츠’는 부동산투자시장 및 임대환경이 변화하거나, 주식 시장, 금리, 인플레이션, 환율 세제 정책 등 사회적 경제적 정책적 환경이 변화할 경우, 또는 화재, 홍수, 전염병 창궐과 같은 천재지변이 발생하는 등의 경우 손실이 발생할 수 있으며 최대 손실 가능 금액은 원본 전액이며 원본 손실에 대한 책임은 투자자에게 있습니다.
- 본 IR 자료는 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 읽어보시기 바랍니다. ‘이지스레지던스리츠’는 유가증권시장에 상장된 공모상장리츠로서 증권거래에 따른 수수료 및 증권거래세가 추가로 발생할 수 있습니다.
- 본 IR 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며, 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다.
- “이지스레지던스리츠”의 수수료1)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(주)가 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 발행기관에게 지급한 총대가(부가세 제외)

4) 매각차익: 처분이익-취득금액

▶ 01. 유상증자 추진배경

이지스레지던스리츠는 국내 유일 주거섹터 리츠로 ‘더샵 부평’을 기초자산으로 상장하였으며, ‘더샵 부평’의 자산가치 상승에 따라 증가된 차입여력에 기반한 타인자본 유치 위주로 포트폴리오를 확장하였습니다.

설립&상장 (2020년, 단일자산)

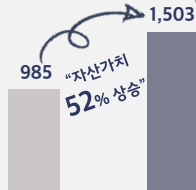
‘더샵 부평’을 기초자산으로
‘20.8월 유가증권시장 상장’



인천시 부평구 / 공공지원 민간임대주택

<자산 감정평가액>

(단위: 만원/공급평)



더샵부평 매입시점 ('20.07) 추가자산 편입시점 ('21.06)

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

자산가치 상승에 따른
리츠 차입여력 증가로
신규자산 투자재원 확보

01. Increase in Asset Value

02. Increase in Borrowing Power

코리빙 자산 편입 (2021년, 3건)

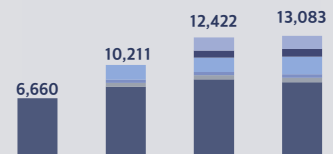
해외 자산 편입 (2022년, 2건)



타인자본을 적극 활용한
우량자산 선별투자로
주거 포트폴리오 지속 확장

<포트폴리오 AUM> (단위: 억원)

■ 부평 ■ 홍대 ■ 명동 ■ 판교 ■ SCTs ■ IT



03. Invest in New Assets

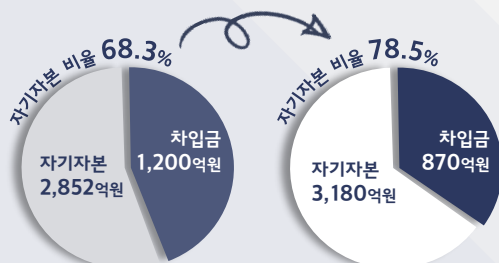
*시점 별 투자자산 감정평가액에 당사 자본유출을 반영하여 산출

상장시점 ('20.08) +코리빙 3건 ('21.12) +해외 2건 ('22.06) 현재 ('24.06)

이지스레지던스리츠는 향후 우량자산의 신규 투자를 통한 지속적인 성장을 추구하고,

재무건전성 개선 및 신규 투자여력 확보를 위한 자기자본 증가를 위해 주주배정 유상증자를 추진하고자 합니다.

유상증자를 통한 자기자본 확충으로
자기자본비율 기존 대비 10.2%p ▲
⇒ 리츠의 재무건전성 개선 효과 달성



* 별도 기준

종자 전

종자 후

증자대금 및 여유자금으로 담보부 대출 전액상환 계획
타인자본 조달구조를 100% 무담보사채로 변경
⇒ 신규 투자 시, 담보부 타인자본 활용 여력 ▲



종자 전

종자 후

02. 유상증자 기대효과

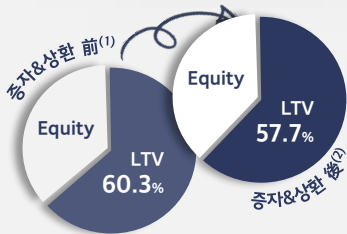
금번 증자대금은 자산편입을 위해 조달한 타인자본 중 **담보대출 상환에 활용**될 계획입니다.
유상증자 이후 **LTV 및 재무건전성 개선**이 기대되며, 이를 통해 **신규투자 여력**을 확보할 전망입니다.

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

01. LTV down



<포트폴리오 LTV 변화> (단위: %)
* 피투자지구 Level 차입금 합산 기준



02. 재무건전성 up



<리츠 주요 재무지표 변화>
(별도 기준, 단위: 억원, %)

구분	증자 前	증자 後	증감
자산총계 (A)	4,052억원	4,050억원	2억원▼
부채총계 (B)	1,200억원	870억원	330억원▼
자본총계 (C=A-B)	2,852억원	3,180억원	328억원▲
부채비율 (B/C)	42.1%	27.4%	14.7%p▼
차입금의존도 (B/A)	26.9%	21.5%	8.1%p▼

03. 투자여력 up

신규투자 여력을 확보하고,
고수익 자산 선별 편입으로 배당성장 달성

<포트폴리오 목표수익률>
우량자산 선별 편입을 통한 수익률 개선 기대

현재 포트폴리오
평균 수익률⁽¹⁾
연 5.6%
(취득원가 가중평균)

+신규자산
목표 수익률⁽²⁾
연 6.0% +a
(신규 편입 단일 건 기준)

⁽¹⁾목표 매각차익을 제외한 U/W 기준; 실제 운용에 따라 변동될 수 있음
⁽²⁾확정이 아니며, 시장상황 및 사업진행 경과 등에 따라 변경될 수 있음

⁽¹⁾증자&상환 前: '24.6월말 기준 AUM(1조 3,083억원, 명동의 경우 매각 예정가) 및 LOAN(7,885억원)으로 계산
⁽²⁾증자&상환 後: '24.6월말 기준 AUM(1조 3,083억원, 명동의 경우 매각 예정가) 및 LOAN(7,555억원)으로 계산 (330억원 상환 가정)

금번 유상증자 후 NAV는 약 3,072억원, 주당 약 8,333원의 **높은 NAV 수준**을 유지할 전망이며,
주당 배당금은 지난 IR에서 제시한 바와 같이 **150원(연 6.0%)** 지급 계획을 유지할 계획입니다.

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

Net Asset Value

NAV	발행주식 수	주당 NAV
3,072억원 (유증 후 예상치)	3,687만주 (증자 전 대비 30%▲)	8,333원

<리츠 순자산가치> (단위: 억원)
* '24.6월말 투자자산(부동산관련증권) 장부가액 기준

구분	증자 前	증자 後	증감
부동산관련증권 장부가액 합계 ¹⁾	3,932억원	3,932억원	-
(-)리츠 Level 차입금 ²⁾	1,200억원	870억원	330억원▼
(+)리츠 Level 현금 ³⁾	20억원	10억원	10억원▼
(=)NAV	2,752억원	3,072억원	320억원▲
(+)발행 주식수 ⁴⁾	2,836만주	3,687만주	29.9%▲
(=)주당 NAV	9,705원	8,333원	14%▼

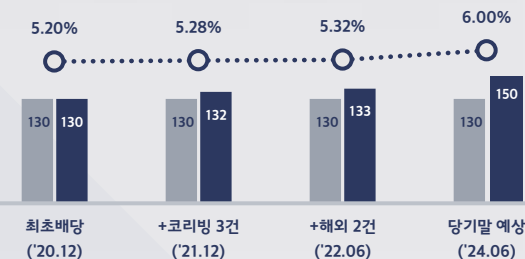
¹⁾'24.6월말 기준 투자자산(부동산관련증권) 장부가액 합계, 증자 전후 변동 없음으로 가정
²⁾증자대금 및 여유자금으로 차입금 중 담보대출(330억원) 조기상환 가정
³⁾'24.6월말 기준 리츠 보유현금에 미지급배당(약 43억원) 감안
⁴⁾금번 유상증자는 30%미만의 증자비율로 발행 가정

Dividend Per Share

DPS(유증 前)	DPS(유증 後)	배당률(유증 後)
133원/주 ('23.12월 결산기 지급)	150원/주 ('24.6월 결산기 예상)	연 6.0% (공모가 5,000원 기준)

<리츠 주당배당금> (단위: 원)

— IPO 기준 배당금
— 실제/예상 배당금
...-○-... 공모가(5,000원 기준) 배당률



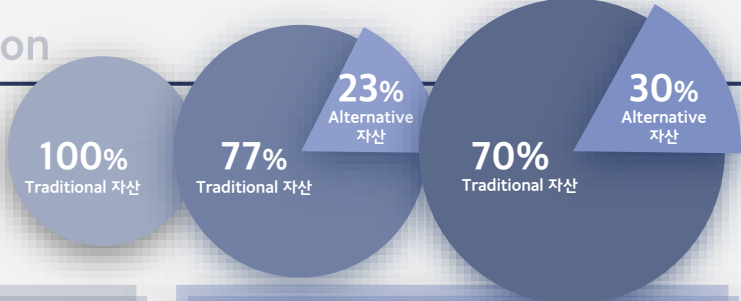
▶ 03. 향후 운영계획

이지스레지던스리츠는 금번 유상증자 이후 지속적인 외형성장 및 **주주가치 제고**를 위해, **신규투자 섹터 발굴 및 우량자산 편입을 통해 포트폴리오를 확장**할 계획입니다.

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

01. Portfolio Expansion

Traditional 자산 및 Alternative 자산의 포트폴리오 비중을 7:3으로 유지하며, 신규투자를 통해 포트폴리오 확장 계획



전통적 임대주택 자산의 신규편입을 통해 Traditional 자산 포트폴리오 확장

- ✓ 수도권/역세권 위치 안정적인 임대수요가 보장되는 자산
- ✓ 대중교통/편의시설 접근성이 뛰어난 입지에 위치한 자산
- ✓ 풍부한 녹지공간 및 최신 인프라 시설을 보유한 자산

신규 주거섹터 자산의 신규편입을 통해 Alternative 자산 포트폴리오 확장

- ✓ 교류, 경험 중시하는 문화에 따라 급성장하는 코리빙
- ✓ 신규공급 제한에 따라 임대수요가 높은 학생기숙사
- ✓ 고령화 시대 진입에 따라 임대수요 증가가 예상되는 시니어하우징

또한, 기업가치 제고 방안으로 '더샵 부평'의 평가이익을 일부 활용하여 **배당금을 상향 조정**할 계획입니다. 평가이익의 주가 반영이 가시화 되는 시점까지 주당 연 300원의 배당 지급을 통해 **주가 회복**을 추구하고자 합니다.

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

02. Value-up Plan

'더샵 부평'의 평가이익 일부 조기실현 계획 Value-up Period 추가 배당지급 통해 주가수준 회복 기대

Value-up Period

2024년~
2026년까지

Target DPS

연 300원/주
(연 34원/주 추가지급)

Dividend Yield

연 6.0%
(공모가 5,000원 기준)

