

INVESTOR RELATIONS

**이지스레지던스리츠**  
**IGIS ResidenceREIT**

「2026년 상반기 K-REITs Corporate Day」

2026년 4월 1일

본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며 어떠한 법률에 의하더라도 승인된 것이 아닙니다. 본 자료와 구두 또는 문서의 형태로 제공되는 자료에 대하여 자산관리회사인 이지스자산운용(주)와 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사는 의견 표명이나 보증을 하지 않으며, 본 자료에 근거하여 잠재적 투자자가 내린 의사 결정의 결과로 발생하는 어떠한 종류의 손해나 피해에 대하여 자산관리회사와 리츠는 책임을 부담하지 않습니다. 본 자료는 이용자의 투자 의사 결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 본 자료에서 제시되는 내용은 변경될 수 있으며, 이 경우 자산관리회사와 리츠는 법적인 의무를 부담하지 않습니다. 본 자료에 수록된 내용은 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 그 정확성과 완전함이 보장되지 않으며, 미래의 성과를 보장하지 않습니다. 따라서 법적 책임 소재에 대한 증빙 자료로 사용될 수 없습니다. 본 자료에는 예측 정보가 일부 포함되어 있습니다. 이러한 예측 정보의 경우에는 "계획", "예상", "기대", "예측", "추정", "목표" 혹은 이와 유사한 표현을 사용하고 있으며, 이러한 예측 정보는 실제 결과가 그와 현저하게 다를 위험성과 불확실성을 내포하고 있습니다. 본 자료의 게시와 관련하여 금융 상품을 불특정 다수 소비자에게 널리 알리거나 제시하는 행위로 금융소비자보호에 관한 법률상 광고 규제 관련 내부 준법 감시인 심의를 거쳤습니다.

# Disclaimer

- 본 IR 자료는 이지스자산운용 주식회사(“자산관리회사”)가 ‘주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사(이하 “이지스레지던스리츠”)’를 삼성증권이 주최하는 ‘2026 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 ‘2026 상반기 K-REITs Corporate Day’ 행사에 참여하는 개인/기관투자자들의 “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 자료를 이용할 때 있어서 각자 전문적인 조언을 구하고 자신의 지식, 조사 결과 및 판단에 의존하여 본 IR 자료에 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 법적 의무를 부담하지 않습니다. 또한, 이에 대하여 잠재적 투자자는 아무런 의의도 제기할 수 없습니다.
- “이지스레지던스리츠”는 예금자보호법에 따른 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, 세계 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.
- 본 IR자료에 수록된 내용은 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 그 정확성과 완전함이 보장되지 않으며, 미래의 성과를 보장하지 않습니다. 따라서 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 본 IR자료에는 예측정보가 일부 포함되어 있습니다. 이러한 예측정보는 실제 결과가 다를 위험성과 불확실성을 내포하고 있습니다. 본 자료의 내용과 제공 사실은 무단 도용과 배포를 금지합니다. 본 IR자료의 특정 데이터는 신뢰할 만한 출처로부터 확보하였으나, 독립 외부기관의 검증 절차를 거치지 않았습니다. 따라서 데이터의 정확성과 완전성을 보장하지 않으며, 회사는 이에 대한 책임을 부담하지 않습니다.
- “이지스레지던스리츠”의 수수료1)2) 및 부과 절차는 아래와 같습니다.

보수구분	매입보수	운용 기본보수	운용 성과보수	매각 기본보수	매각 성과보수
보수율	자산별 매입금액 <sup>3)</sup> 의 0.7%	자산별 매입금액의 연 0.5%	추가 상승시 시가총액 상승분의 5%	자산 처분가액의 1.0%	매각차익 <sup>4)</sup> 의 10% - 기지급 운용성과보수의 누계

1) “이지스레지던스리츠”는 ㈜이지스자산운용이 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 (매입금액 및 취득 부대비용 합계)

# IR Highlights ‘Bet on Structural Growth’

국내외 주거산업의 구조적 성장의 수혜를 통해 성장하는 국내 유일의 주거 투자 플랫폼 - “이지스레지던스리츠”

이지스레지던스리츠는 유상증자 없이 미국 기숙사 및 국내 워케이션 센터를 신규 편입하여 포트폴리오를 재편할 계획입니다. 성장형 자산 신규투자를 통한 지역·섹터 다변화, 배당성장 기반 강화 및 리츠 주가 저평가 완화를 통해 주주가치를 제고하고자 합니다.

## 01 Global STEM Momentum 미국 빅테크 및 첨단공학 생태계의 수혜



- STEM 인재 집중 및 산학연계 확대로 공대 위상 강화
- 미국 상위권 공과대학 인근 PBSh<sup>1)</sup> 중심 투자
- 기존 UIUC 기숙사 투자 경험 기반 PBSh 전략 확장
- Purdue 인근 첨단산업 투자 및 산업 클러스터 확대

<sup>1)</sup> PBSh: Purpose-built Student Housing

**P PURDUE UNIVERSITY** 미국 내 Top-tier Flagship 공립대학  
SK 하이닉스의 HBM 첨단 패키지 허브 조성<sup>2)</sup>  
**SK hynix** 강력한 산학연계 모멘텀 확보 기대  
<sup>2)</sup> SK하이닉스 보도자료(24.04)

## 02 Essential Housing Imbalance 국내외 핵심거점의 구조적 공급 부족의 수혜



- 포트폴리오 안정성 역할의 Traditional 자산
- 국내외 주요 거점의 구조적 주거공급 부족에 투자
- 국내: 공공지원 민간임대주택 「더샵 부평」 3,578세대
- 미국: 정부지원 Affordable Housing 「SCTs」 5,881세대

**99%** 부평: 준공 후 99% 지속 유지  
평균임대율 (25.12) SCTs: 최근 10년 이상 98~99% 유지  
모두 안정적인 임대율 유지 중

## 03 Beneficiary of Evolving Lifestyle 변화하는 라이프스타일의 구조적 수혜



- 신규자산 편입을 통해 성장형 자산 비중 확대 (25%→32%)
- 기존 성장형 자산(명동·홍대) 매각 이후 저하된 성장성 보완
- Value-up 기간(24~26년) 이후에도 실질적 DPS 성장가능 구조 마련
- 리츠 P/NAV(현 0.43배) 괴리 축소를 위한 배당성장 기반 마련

**연 6.0%** Value-up Period (24~26년)  
5,000원 기준 목표배당률 주당 150원의 목표 배당금  
P/NAV 저평가 해소 기대

\* 상기 내용은 자산운용, 이해관계인 등과의 협의, 시장상황 등에 따라 변동될 수 있으며, 상기 목표 배당률은 향후 경제상황, 세금, 세액환급, 환율 등 수익률에 영향을 미치는 제반 변수에 따라 자산가치가 변동되거나 원금손실이 발생할 수 있으며 이를 확정하거나 보장하는 것은 아님. 또한 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며, 미래의 운용실적 또는 실현수익률 등은 과거의 수치와 다를 수 있음

# Table of Contents

## 01

### REIT Overview

리츠 개요  
리츠 연혁

## 02

### New Investment

신규투자 재원  
신규투자 I  
신규투자 II

## 03

### Investment Impact

기대효과 ①  
기대효과 ②  
기대효과 ③

## 04

### Appendix I

포트폴리오 Overview  
포트폴리오 AUM  
포트폴리오 LTV  
포트폴리오 NAV  
포트폴리오 FX

## 05

### Appendix II

자산① 개요  
자산② 개요  
자산③ 개요  
자산④ 개요  
  
신규자산 I 보충자료  
신규자산 II 보충자료

# Table of Contents

## 01

### REIT Overview

리츠 개요  
리츠 연혁

## 02

### New Investment

신규투자 자원  
신규투자 I  
신규투자 II

## 03

### Investment Impact

기대효과 ①  
기대효과 ②  
기대효과 ③

## 04

### Appendix I

포트폴리오 Overview  
포트폴리오 AUM  
포트폴리오 LTV  
포트폴리오 NAV  
포트폴리오 FX

## 05

### Appendix II

자산① 개요  
자산② 개요  
자산③ 개요  
자산④ 개요  
  
신규자산 I 보충자료  
신규자산 II 보충자료

# 리츠 개요

## 국내유일 주거섹터 상장리츠

# REIT Overview

이지스레지던스리츠는 2020년 8월 유가증권시장에 상장한 시가총액 1,340억원(3/31일 종가)의 국내 유일의 주거섹터 상장리츠로서, 2024년부터 3년간(Value-up Period) 연 6.0%(5,000원 기준 배당수익률, 주당 150원)를 목표로 배당을 지급하고 있습니다.

### REIT Highlights

시가총액 1,340억원 · AUM 1.31조원

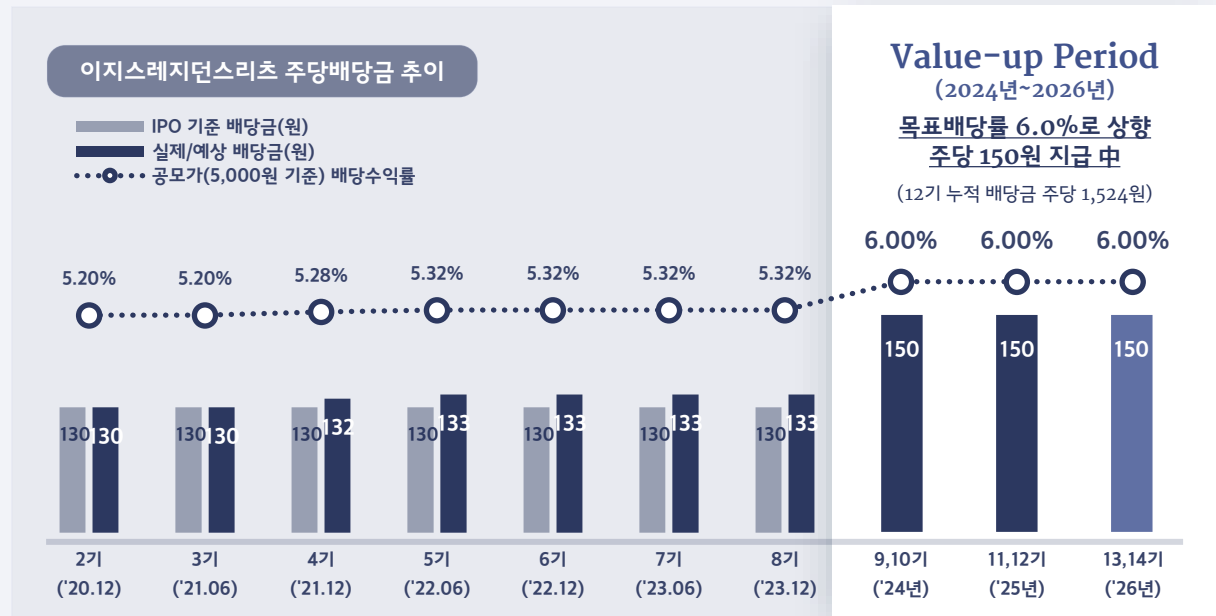
<b>시가총액</b> '26.03.31 종가 3,635원 <b>1,340</b> 억원 (발행주식수: 36,866,202주)	<b>신용등급</b> 회사채: <b>A-(Stable)</b> 전자단기사채: <b>A2-</b> (평가기관: NICE / 한기평)
<b>AUM</b> '25년 12월말 기준 <b>1.31</b> 조원 (당사 지분율 반영 자산별 AUM 합계액)	<b>P/NAV</b> 시가총액 / 순자산가치 <b>0.43</b> 배 ('25. 12월말 기준 NAV 3.148억원)
<b>임대율</b> '25. 12월말 기준 <b>98.8</b> % (포트폴리오 자산별 AUM 가중평균 임대율)	<b>LTV</b> '25년 12월말 기준 <b>55.7</b> % (리츠 및 자산 Level 총 차입금 / 지분율 반영 AUM합계)

신규자산 2건 편입 후 **AUM 1.45억원**; **P/NAV 0.42배** 전망

### REIT Dividend

주가 및 P/NAV 괴리 해소를 위한 Value-up 배당정책 시행 중

\* 작성 기준일: '26년 3월말; 데이터 출처: 이지스자산운용



# ▶ 리츠 연혁

## 지역·섹터 포트폴리오 다각화

# REIT History

당사는 '20년 「더샵 부평」을 단일자산으로 상장한 이후 '21 / '22년 코리빙 및 기숙사 신규 편입을 통해 섹터 및 지역을 다변화 했으며, '26년 미국 기숙사 투자 확대 및 국내 워케이션 자산을 신규 투자하여 포트폴리오를 확대할 예정입니다.

### REIT History



본 IR자료는 "이지스레지던스리츠"를 삼성증권이 주최하는 '2026년 상반기 K-REITs Corporate Day' 행사에서 소개하기 위해 작성된 것으로서, 본 IR자료 이용자의 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 따라서 이러한 목적 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안됩니다.

# Table of Contents

## 01

### REIT Overview

리츠 개요  
리츠 연혁

## 02

### New Investment

신규투자 재원  
신규투자 I  
신규투자 II

## 03

### Investment Impact

기대효과 ①  
기대효과 ②  
기대효과 ③

## 04

### Appendix I

포트폴리오 Overview  
포트폴리오 AUM  
포트폴리오 LTV  
포트폴리오 NAV  
포트폴리오 FX

## 05

### Appendix II

자산① 개요  
자산② 개요  
자산③ 개요  
자산④ 개요  
  
신규자산 I 보충자료  
신규자산 II 보충자료

# ▶▶ 신규투자 재원

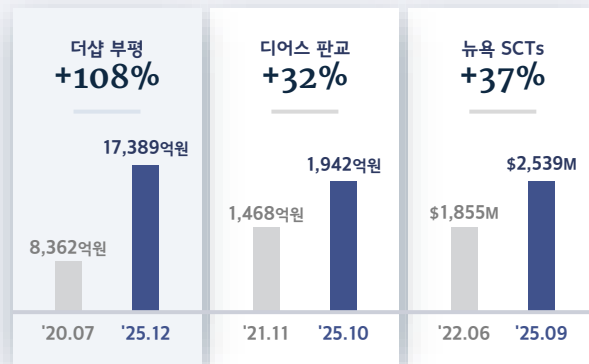
## 유상증자 없이 “매각 후 회수원금 & 증가된 차입여력” 활용한 투자

# Investment Structure

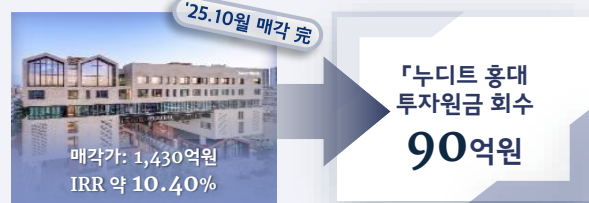
당사는 본건 투자재원 마련을 위해 별도의 유상증자 없이 자산매각으로 확보한 현금 및 확대된 차입여력을 통해 투자할 계획입니다. 현재 당사 포트폴리오 LTV는 55.7%이며, 금번 투자 이후 LTV는 59.1%로 예상되며 안정적인 재무구조를 유지할 것으로 기대됩니다.

### Funding Background

자산가치 상승에 따른 차입여력 확대



### 자산매각에 따른 여유현금 확보



### Financing Plan

여유현금 활용 & 담보부 차입 실행 (유상증자 無)

- 현재 포트폴리오 Loan: 7,267억원 / LTV: 55.7%
- 리츠 Level 100% 무담보사채 구성 → 담보여력 보유
- 자산가치 상승으로 LTV 하락 → 추가 차입여력 확보



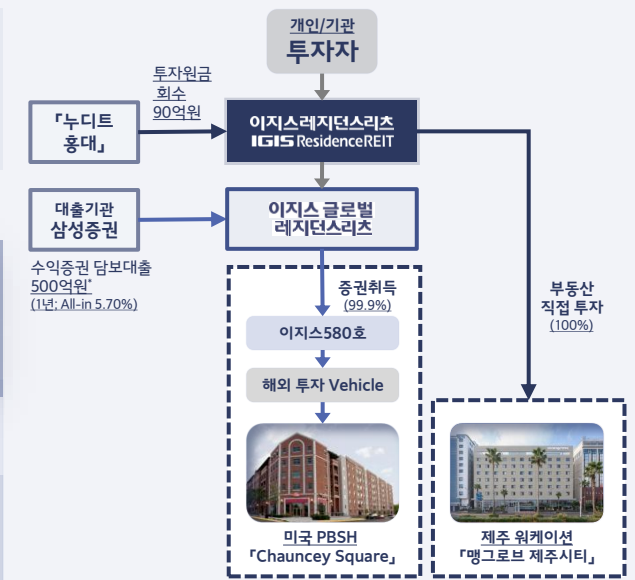
현재 차입구조는 무담보 중심으로 담보부 차입 통해 조달 수단 다변화 및 투자 실행력 제고

추가 차입여력: △1,213억원 (목표 LTV 65% 기준)

금번 신규투자: 500억원 차입 계획  
금번 담보차입 실행 후에도 목표 LTV 범위 (55~65%) 내 유지 예상

### Equity Financing Structure

여유자금 및 리츠 담보대출 조달



\* 500억 중 신규증권 취득액을 차감한 잔액 약 30억원은 예비비로 활용 예정 (환율가정: 1,530원/달러)

# Chauncey Square

## ▶️ 신규투자 I : 자산개요 (Appendix p31~34 참고)

### Chauncey Square – 386 Beds Core PBSH (Purpose-built Student Housing)

금번 투자대상인 「Chauncey Square」는 캠퍼스와 0.13mile 거리에 위치한 158 Unit, 386 Beds 규모의 PBSH입니다. 대출기관 담보 감정평가액(\$76.9M) 대비 87% 수준의 매입가(\$67.15M, 매입 Cap 5.88%)에 확보하는 경쟁력 있는 투자입니다.

#### Asset Overview

‘Off-Campus PBSH 「Chauncey Square」

자산위치 미국 인디애나주	자산연한 15.4년	Unit 수 158개	Bed 수 386개	캠퍼스까지 0.13mile (도보 3분)
---------------------	---------------	----------------	---------------	------------------------------

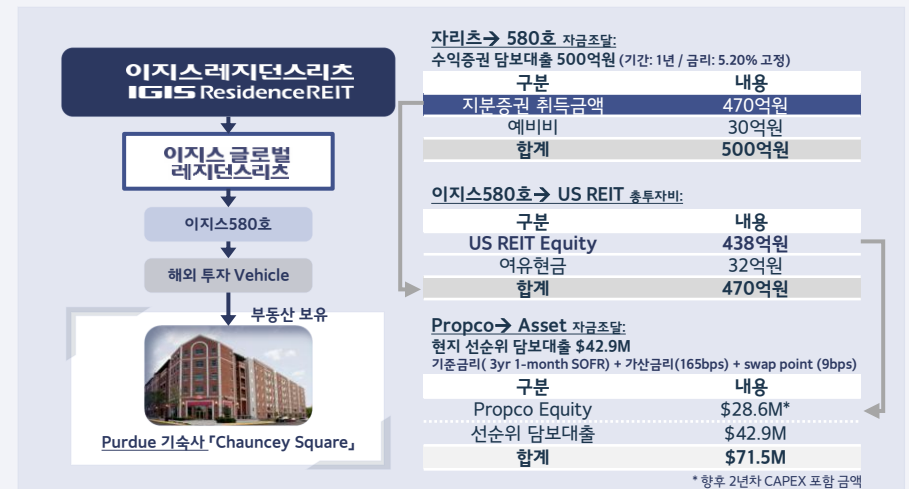


구분	내용
자산명	Chauncey Square
소재지	West Lafayette, IN
준공연도	Phase 1: 2007년 / Phase2: 2012년
토지면적	84,126 sf (약 2,364평)
연면적	202,784 sf (약 5,699평) *주차장 제외
주차대수	482대 (주차타워)
Unit/Bed	158 Units / 386 Beds
면적	기숙사: 140,453sf (약 3,947평) 리테일: 10,813sf (약 304평)
기숙사 임대율	AY '25-'26: 92% AY '26-'27: 98% (pre-leasing)
리테일 임대율	100% (총 5개 F&B 업체 임차 중)

#### Investment Overview

투자원금 470억원 / 목표 수익률 연 7.78% (C.G제외) / IRR 10.27% (C.G 포함) \* 환율가정: 1,530원/달러

자산 매입가 \$67.15M	담보 감정가 \$76.9M (매입가 대비 +15%) (평가기준: JLL)	매입 Cap 5.88%	리츠 투자원금 470억원	목표 수익률 (C.G제외) 7.78% (투자기간 10년) C.G 포함 IRR 10.27%	수익증권 담보대출 금리 5.20% (all-in 5.70%)
--------------------	---	-----------------	------------------	---	--



\* 상기 투자금액 및 목표수익률은 작성일 기준 예상 수치이므로, 향후 실제 투자 및 운용현황에 따라 변동될 수 있음

▶ **신규투자 I : 학교소개** (Appendix p31~34 참고)

**Purdue Univ. – 미국 최상위 연구중심 대학**

Purdue University

Purdue University는 Indiana 주의 대표적인 Flagship 대학으로서 공학분야에서 세계적인 명성을 보유한 학교입니다. 특히 가성비 높은 교육으로 최근 14년 연속 등록금 동결 기조를 유지하여 미국 인디애나주 공립대 중 ROI\* 1위를 차지하고 있습니다.

\* 등록금 대비 아웃풋: Return on Investment

University Overview

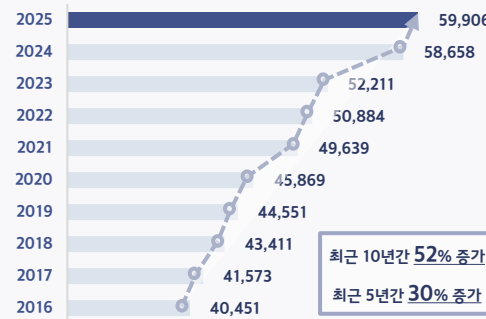
US Top-tier Flagship University (Source: US News)

#8 전미 공학전공	#18 전미 공립대	#46 전미 대학	#1 IN주 공립대
---------------	---------------	--------------	---------------

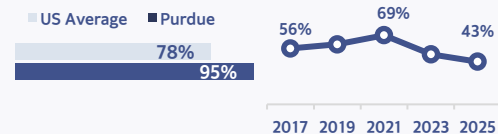


대학교 정보	
국가	미국
소재	West Lafayette, IN
분류	주립대학교
설립	1869년
학과	10개 (전공 200+)
등록 학생수	학부 45,017명 대학원 14,889명

과거 10년간 학생 수 지속 성장 (10년 CAGR 4.3%)



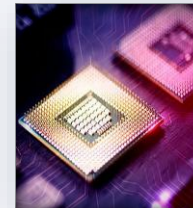
신입생 유지율 전미 최고 수준    지원자 합격률



14년 연속 등록금 동결과 강력한 STEM 커리큘럼

(2026-2027 학기 기준)

- '25년 포브스 선정 고용주가 사랑하는 'New Ivies' 공립대
  - 미국 공립대 기준 Best Value\* (대학종합효율성 지표) 6위
  - 미국 인디애나주 공립대 ROI\* (등록금 대비 아웃풋) 1위 (1,775개 중)
- \* 초봉, 등록금, 유지율 등을 종합적으로 반영하여 평가한 등록금 대비 성과 지표 (Source: SmartAsset, 2023)
- \* 대학 ROI = 평생소득 순 증가분 - 교육비용(등록금 등) - 재학 중 포기한 소득 (Source: Foundation For Research On Equal Opportunity, 2024)



2022년 미국 최초로 종합반도체 학위 프로그램(SDP\*) 출범

\*Semiconductor Degrees Program: 반도체 설계·제조·공급망 관련 인재 양성 교육과정

▶ **신규투자 I : 성장 모멘텀** (Appendix p31~34 참고)

**SK Hynix – 첨단 산업 생태계 조성**

**SK Hynix Momentum**

Purdue 인근에는 대규모 연구단지가 위치하고 있으며, SK Hynix는 약 39억달러를 투자하여 HBM생산 시설을 건설할 계획입니다. Purdue의 연구단지 내 첨단산업 생태계 조성을 가속화하고, 향후 공학인력 수요를 촉진하는 선순환을 일으킬 것으로 기대됩니다.

**Purdue High-Tech Cluster**

미국 인디애나주 내 최대 대학연계 하이테크 연구단지

- **산학협력 확대** → 본교 지원 학생 수 증가 및 도시 내 상주인구 유입
- **주거 수요 증가** → Multifamily 및 PBSH 수요 동반 상승
- **지역경제 활성화** → 물가지수 상승 및 임대료 상승여력 확대



**Purdue Research Park**

3,000명+ 직원 상주  
약 90만 평 부지  
250개+ 기업 입주

**Discovery Park District**

1,000명+ 직원 상주  
약 50만 평 부지  
수십개 기업 입주

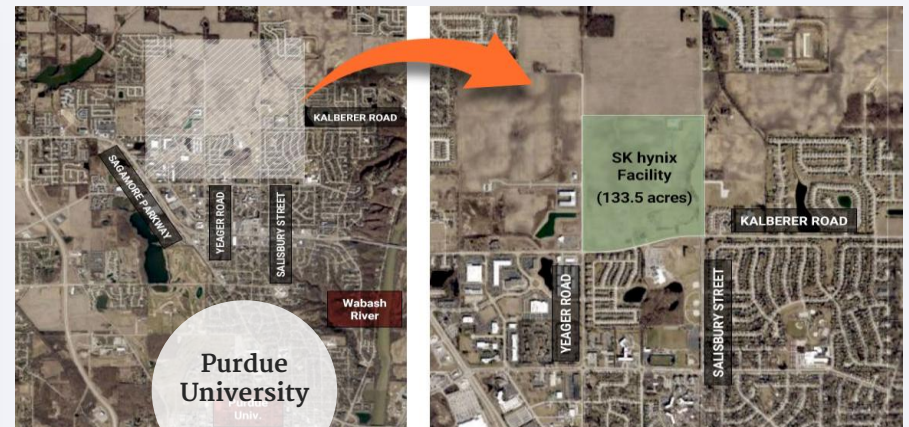
**SK Hynix HBM ('28년 준공예정)**

SK Hynix 투자 → Purdue 시장 Fundamental 강화



- '24.01: Indiana 투자협약 (부지선정 공개발표)
- '24.12: CHIPS(반도체 지원법) Incentives Award 발표
- '26.1H: Site-grading Commencement
- '28.2H: Clean Room in Operation (운영개시)

\*SK하이닉스 Purdue 공장 공식 홈페이지



\* 상기 내용은 현 시점까지 확인된 자료 및 가정사항에 기반한 분석 또는 추정에 불과하므로, 실제와 다를 수 있고, 어떠한 경우에도 특정한 운용성과나 수익률 등을 보장하는 것은 아님

# Mangrove Jeju City

## ▶ 신규투자 II : 자산개요 (Appendix p35~38 참고)

### 맹그로브 제주시티 - 'Work & Stay' 90실

「맹그로브 제주시티」는 제주도 탐동 위치 연면적 1,786평 / 객실 수 90실 규모의 워케이션 특화 호텔 자산입니다.  
본건은 「누디트 흥대」 회수자금으로 투자할 계획이며, 총 매입가는 279억원(매입 Cap 5.78%, '26.3월 감평가 330억원)입니다.

#### Asset Overview

'Work & Stay' 컨셉의 워케이션 자산



<b>Airplane</b> 제주공항 (4.6km) 차량 15분 거리	<b>Bus</b> 버스터미널 (2.0km) 차량 10분 거리
<b>Car</b> 도로망 (1131/1132) 접근성 우수	<b>Ferry</b> 제주항 (1.0km) 차량 4분 소요

구분	내용
소재지	제주특별자치도 제주시 탐동로 5
자산규모	B1 / 7F (객실 수: 90실)
업무공간	최대 111실 (미팅룸 보유)
대지면적	1,175.0m <sup>2</sup> (355.4평)
연면적	5,904.5m <sup>2</sup> (1,786.1평)
주용도	관광숙박시설
승강기	총 2대 (승객용 1대, 비상용 1대)
주차대수	총 38대 (기계식)
준공연도	1985년 5월 / 2024년 11월 리모델링



#### Investment Overview

투자원금 103억원 / 목표 수익률 연 6.69% (C.G제외) / IRR 9.69% (C.G 포함)

총 매입가 <b>279억원</b>	담보 감평가 <b>330억원</b> (매입가 대비 +18%) (평가기관: 경일감정)	매입 Cap <b>5.78%</b>	리츠 투자원금 <b>103억원</b>	목표 수익률 (C.G제외) <b>6.69%</b> (투자기간 7년) C.G 포함 IRR 9.69%	담보대출 금리 <b>4.35%</b> (2년 고정)
-----------------------	---	------------------------	-------------------------	--	------------------------------------

**이지스레지던스리츠**  
IGIS ResidenceREIT

직접투자 ↓ ↑ 임대료 지급

부동산 직접 취득 · 보유 구조  
의사결정·일원화 / 비용·구조 단순화

국내 Top-tier 코리빙 운영사 "MGRV"  
"최소보장임대료 + 성과연동임대료"  
구조의 마스터리스 (잔여 8.5년)  
**MGRV** COMPLIANCE & SPACE

구분	내용
매입가액	279억원
부대비용	20억원
합계	299억원

구분	내용
「누디트 흥대」 회수금	90억원
여유현금	13억원
합계	103억원

구분	내용
2년 고정금리 연 4.35%로 담보대출	
담보대출	190억원
임대보증금	6억원
합계	196억원

\* 상기 투자금액 및 목표수익률은 작성일 기준 예상 수치이므로, 향후 실제 투자 및 운용현황에 따라 변동될 수 있음

# ▶▶ 신규투자 II : 투자섹터 (Appendix p35~38 참고)

## 워케이션 시장 - 업무·체류 결합 성장섹터

# Workcation Sector

워케이션 시장은 초기 대기업 복지 수요와 지자체 지원을 거쳐 현재 독립적인 수익모델을 갖춘 성장 섹터로 확장되고 있습니다. 당사는 업무·체류 수요의 구조적 확대에 주목하여, 성장하는 워케이션의 최적의 장소인 제주 내 경쟁력 있는 자산에 투자하고자 합니다.

Phase 1: 대기업 복지형 도입	Phase 2: 지자체 주도 정책형 확산	Phase 3: 민간 사업자 생태계 형성
<ul style="list-style-type: none"> <li>코로나19로 유연근무가 확산된 직후, 인재 이탈 방지 및 복지 향상 차원에서 IT 및 대기업 중심으로 시작</li> <li>업무환경보다는 휴식에 초점을 맞춘 시도</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>행정안정부 등 중앙정부 지원과 함께 강원, 제주 등 지자체가 지역 활성화를 위해 적극 참여</li> <li>숙박비 및 체험 프로그램 위주의 비용 지원 형태</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>워케이션이 단순한 트렌드를 넘어 수익창출 모델로 발전하며 전문 워케이션 시설 및 업체 등장하기 시작</li> <li>“관광+복지”를 넘은 독립 비즈니스 영역 성장 목표</li> </ul>
<p>네이버, LG유플러스, 토스, 야놀자, CJ ENM 등 2021년부터 다수 IT 및 대기업 워케이션 제도 도입</p>	<p>강원, 부산, 제주 등 지역별 워케이션 정책 지방 지자체 지역활성화 산업으로 워케이션 장려</p>	<p>데스커, 디어먼데이, O-Peace, 더휴일 등 워케이션 운영사, 워케이션 컨설팅사 등장</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;">    </div> <p style="font-size: small; margin-top: 10px;">직원 리프레시·사기 진작, 채용 브랜딩·MZ 친화적 기업 이미지 제고 회사 제공 숙소 및 워싱 오피스 + 일부 식비 및 체험비 기업자체 지원</p>	<p>14만원 워케이션 상품 구매 시, 3박 4일 숙박,워킹 스페이스 제공</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="1025 956 1305 1042">  <p>산으로출근·바다로퇴근</p> </div> <div data-bbox="777 1035 984 1149">  <p>Play. Work. Live</p> </div> </div> <p>숙박/관광바우처 지급, 쏘카 등 기프트카드 프로모션</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div data-bbox="766 1163 984 1249">  <p>프로그램 이용료 실비 지원 왕복 항공권 바우처 지급</p> </div> <div data-bbox="1004 1163 1305 1249">  <p>워케이션의 성지 제주</p> </div> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="1346 949 1543 1063">  <p>라이프스타일 브랜드 “데스커(DESKER)”</p> </div> <div data-bbox="1543 949 1740 1063">  <p>부동산 디벨로퍼 “MGRV”</p> </div> <div data-bbox="1740 949 1937 1063">  <p>워케이션 시설운영 “디어먼데이”</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div data-bbox="1388 1142 1626 1249">  <p>WORK AND STAY 워케이션 시설운영 “O-PEACE(오피스)”</p> </div> <div data-bbox="1678 1142 1916 1249">  <p>B2B 워케이션 플랫폼 “더휴일(THE HYUIL)”</p> </div> </div>

# Mangrove Jeju City

## ▶ 신규투자 II : 공간개요 (Appendix p35~38 참고)

### 객실 및 업무공간 - 워케이션 최적화 자산

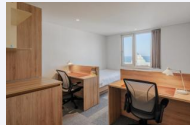
본건 자산은 6개 타입, 총 90실의 객실로 일반 관광객, 기업 워크샵 및 단체 이용객 등 다양한 숙박 수요 수용이 가능하며, 제주 최대 111석\* 규모의 워크라운지와 리테일 시설을 기반으로 추가 수익 창출이 가능한 복합 운영구조를 갖추고 있습니다.

#### 전용 객실공간

6가지 유형의 호텔 객실 총 90개



Stay Double (44%)



Stay Twin (32%)



Double Deluxe (4%)



Twin Deluxe (11%)



Loft Suite (3%)



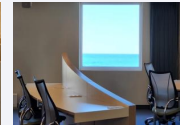
Dormitory (6%)

#### 공용 업무공간

최대 111석\*으로 제주지역 내 최대 규모



Deep Focus Zone - Work Lounge



Wide Focus Zone - Lab 8 / Lab 20 / Booth

#### 상업시설 (Retail)

Trend-Setting 글로벌 브랜드 입점



**1F-A Salomon 살로몬**  
퍼포먼스 아웃도어 브랜드  
트레이닝 러닝 하이킹 등  
다양한 라인업의 체험형 스토어



**1F-B Allbirds 올버즈**  
지속 가능한 친환경 브랜드  
천연소재 슈즈 브랜드 올버즈 Store  
& Comfy 카페 복합형 매장



**B1 Helinox 헬리녹스**  
감성 캠핑 & 리빙 브랜드  
커스터마이징 캠핑 기어·퍼니처를  
직접 체험하고 구매할 수 있는 공간

객실 타입	객실 면적	객실 수	수용인원	비중
Stay Double	22.8㎡ 6.9평	36개	72명	40.0%
Stay Double (장애인)	22.1㎡ 6.7평	4개	8명	4.4%
Stay Twin	23.1㎡ 7.0평	29개	58명	32.2%
Stay Double Deluxe	29.9㎡ 9.0평	4개	8명	4.4%
Stay Twin Deluxe	26.7㎡ 8.1평	10개	30명	11.1%
Stay Loft Suite	45.4㎡ 13.7평	2개	8명	2.2%
Dormitory	26.4㎡ 8.0평	1개	12명	3.2%
Dormitory (Room)	26.4㎡ 8.0평	4개	8명	2.2%
<b>합계</b>	<b>2,188㎡ 663평</b>	<b>90개</b>	<b>204명</b>	<b>100.0%</b>

구분	내용
좌석수	- 최대 111석 (회의실 포함)
회의실 / 세미나	- 1인 프라이빗 부스 8명 - 8인 회의실 및 20인 세미나룸
요금정책	- 하프데이패스: 15,000원 - 원데이패스: 20,000원
공간구성	- Work Lounge: 소파, 모션 데스크 등 업무공간 - Focus Zone: 회의실 및 세미나 공간 - 리모트 워크를 대어
부가서비스	- 복합기 무료 이용 가능 - 캔틴 내 간단 스낵 무료 제공 - 러기지 룸 24시간 운영, 유료보관 가능

\* 본건 워크라운지 개별좌석 수 및 회의실 좌석 수 합산 기준이며, 제주 내 워케이션 컨셉으로 운영 중인 호텔 자산 중 업무공간 좌석 수 기준 최대규모임

# Table of Contents

## 01

### REIT Overview

리츠 개요  
리츠 연혁

## 02

### New Investment

신규투자 자원  
신규투자 I  
신규투자 II

## 03

### Investment Impact

기대효과 ①  
기대효과 ②  
기대효과 ③

## 04

### Appendix I

포트폴리오 Overview  
포트폴리오 AUM  
포트폴리오 LTV  
포트폴리오 NAV  
포트폴리오 FX

## 05

### Appendix II

자산① 개요  
자산② 개요  
자산③ 개요  
자산④ 개요  
  
신규자산 I 보충자료  
신규자산 II 보충자료

# ▶▶ 신규투자 기대효과 ①

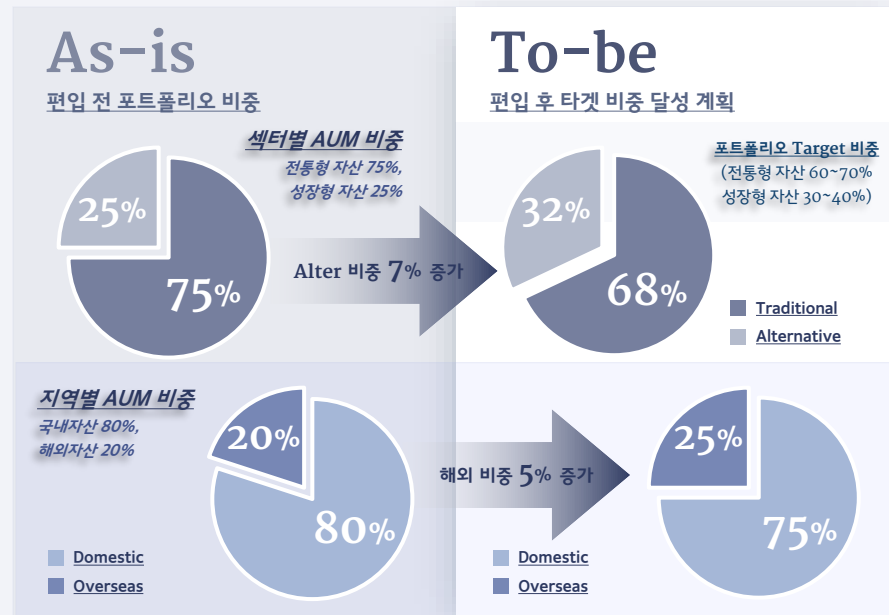
## 포트폴리오 리밸런싱

# Portfolio Rebalancing

금번 2건의 신규편입이 완료되면 포트폴리오 비중이 당사 목표비중(안정형 60~70%: 성장형 30~40%)으로 리밸런싱됩니다.  
 동시에 투자자산 수가 4개에서 6개로 확대되고 AUM이 증가함에 따라 포트폴리오 외형도 성장될 전망입니다.

### Target Mix Achievement

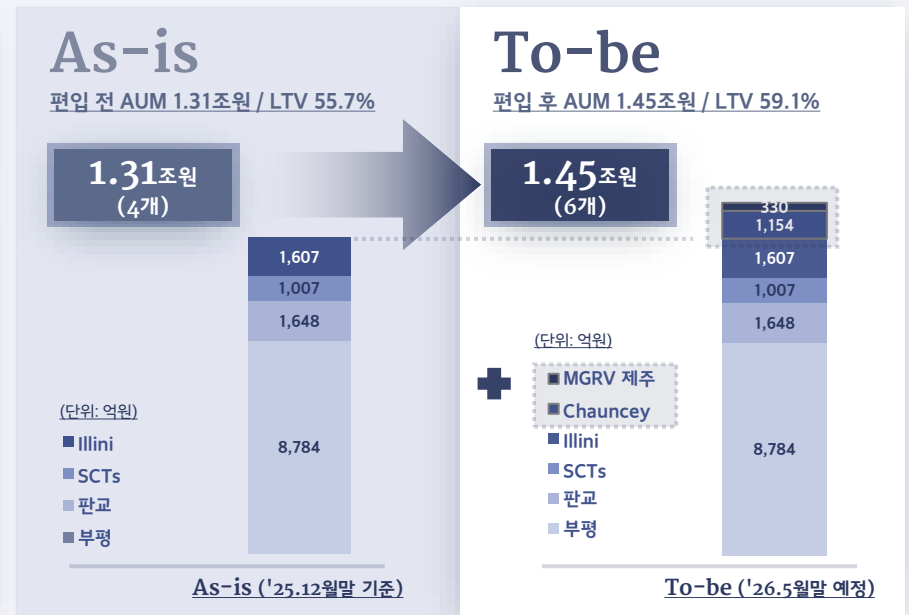
목표 포트폴리오 비중 달성



### Portfolio Expansion

자산 수 4개 → 6개; AUM 10% 증가

\* 하기 AUM은 당사 지분율 반영한 자산별 최신평가액 합계로 계산됨



# Structural Pivot

## ▶▶ 신규투자 기대효과 ②

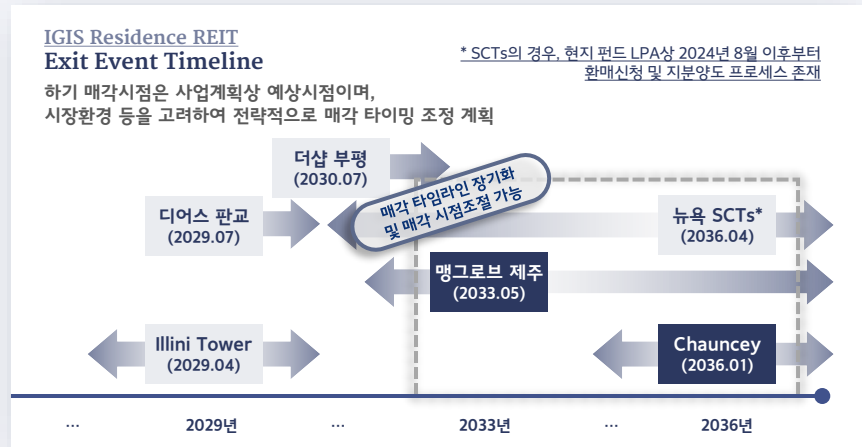
### 매각시점 분산 & 구조적 변화

금번 신규편입을 통해 「더샵 부평」의 매각가능시점 이후에도 적정 시점에 매각 가능한 빈티지를 새롭게 확보하게 됩니다.  
국내 임대주택 외에도 배당성장 및 자산가치 상승이 동시에 가능한 포트폴리오로의 구조적 변화를 통해 P/NAV 괴리를 축소할 계획입니다.

#### Exit Event Timeline

##### 보유 자산 예상 매각시기

- 당사 보유자산 중 비중이 가장 큰 '더샵 부평'의 매각 예정시점은 2030년으로, 기존 포트폴리오의 Exit 이벤트가 특정 구간('29~'30년)에 집중되어 있음
- 보유 자산의 매각 타임라인을 장기 구간까지 확장하여 빈티지 분산 효과 강화 기대



#### Structural Pivot

##### 리츠 구조적 변화

**Operation**  
운용 · Exit  
기동성 제고

- 단일자산 단독투자로 의사결정 라인 단순화 및 실행속도 제고
- 자산운영, Capex, Re-fi, Exit 전략 등 운용 자율성 확대
- 시장상황에 따른 Exit 타이밍 전략 조정으로 유연성 확보

**Dividend**  
자산가치 상승  
실현

- Market Rent 갱신 임대료 구조로 운영 현금흐름 극대화
- 임대료 성장에 따른 자산가치 동반성장
- 성장형 Yield 자산 편입 운영현금흐름 기반 주주환원 구조 강화

**Portfolio**  
포트폴리오  
리스크 분산

- 국내 제도 · 정책(세제/대출/임대료 규제) 영향에서 노출 완화
- Alternative 자산 비중 증가로 섹터별 포트폴리오 리스크 분산
- 자산 수 확대 및 지역 · 유형 확장으로 포트폴리오 집중도 축소

**P/NAV Re-rating**  
리츠 저평가 해소

- 배당 성장 스토리로 저배당 구조 인식 완화 → P/NAV 괴리 축소
- 빈티지 분산을 통해 특별배당 시점 쏠림 현상 완화
- 외형성장 기반으로 신규 수요(기관/ETF 등) 확대 도모

# ▶▶ 신규투자 기대효과 ③

## 리츠 배당성장 기반 강화

# Dividend Bridge

당사는 금번 성장형 자산 신규편입을 통해 장기적으로 DPS 증가에 기여할 수 있는 교두보를 마련하고자 합니다.  
Value-up 기간의 전략적 배당 상향 이후에도, 운영기간 동안 배당이 성장할 수 있는 구조로의 전환을 추진하고자 합니다.

### Yield Boosters

Alternative 자산 목표수익률 (C.G 제외 목표 배당률)

이지스 458호 **6.4%**



PBSH (UIUC) Illini Tower

신규 편입 이지스 580호 **7.8%**



신규 편입 PBSH (Purdue Univ.) Chauncey Square

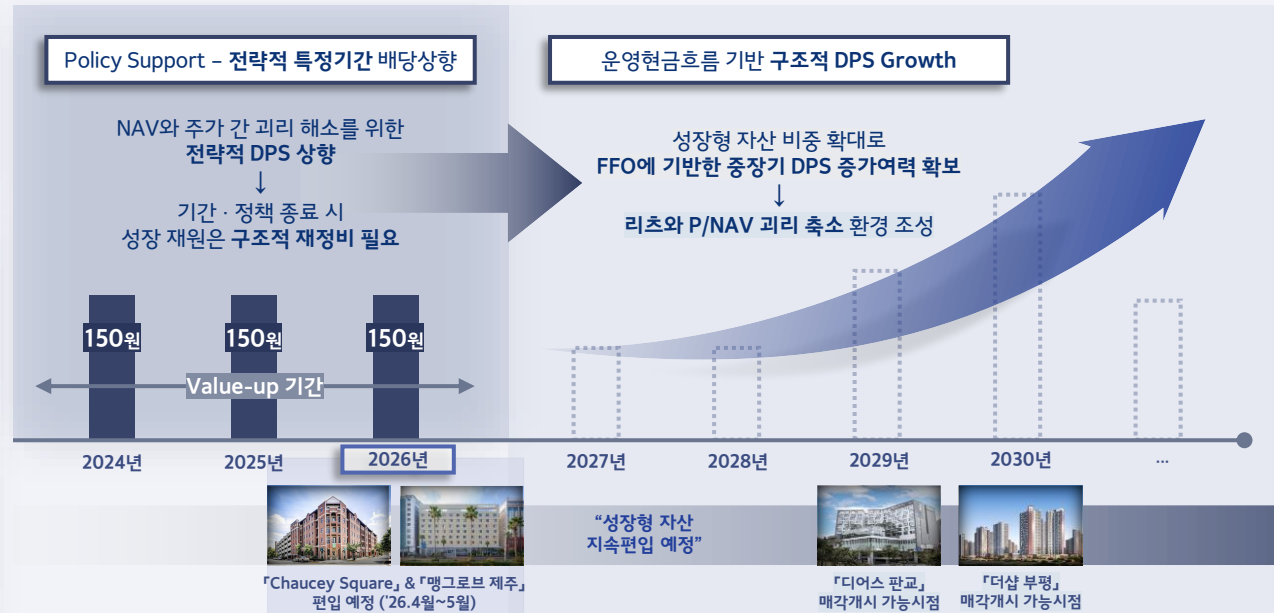
신규 편입 멩그로브 제주시티 **6.7%**



신규 편입 'Work & Stay' 워크에이션 자산 멩그로브 제주시티

### Dividend Bridge

Fundamental 기반 운영배당 전환



# Table of Contents

## 01

### REIT Overview

리츠 개요  
리츠 연혁

## 02

### New Investment

신규투자 자원  
신규투자 I  
신규투자 II

## 03

### Investment Impact

기대효과 ①  
기대효과 ②  
기대효과 ③

## 04

### Appendix I

포트폴리오 Overview  
포트폴리오 AUM  
포트폴리오 LTV  
포트폴리오 NAV  
포트폴리오 FX

## 05

### Appendix II

자산① 개요  
자산② 개요  
자산③ 개요  
자산④ 개요  
  
신규자산 I 보충자료  
신규자산 II 보충자료

# ▶ 포트폴리오 Overview

## 자산구성 - 포트폴리오 비중

# Portfolio Overview

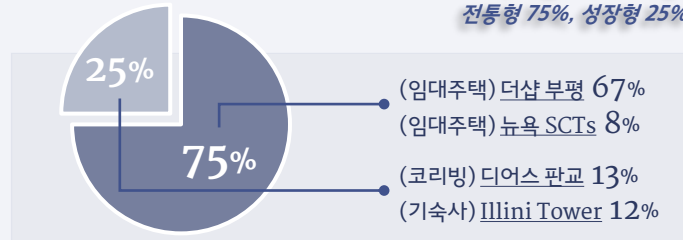
이지스레지던스리츠의 '25년 12월말 포트폴리오는 섹터별로는 전통형 75% · 성장형 25%로, 지역별로는 국내 80% · 해외 20%로 분포되어 있으며, 정부지원 민간임대주택, 코리빙, 학생기숙사 등 다양한 유형의 주거섹터 전반을 폭넓게 커버하고 있습니다.

### REIT Portfolio

섹터별/지역별 포트폴리오 비중

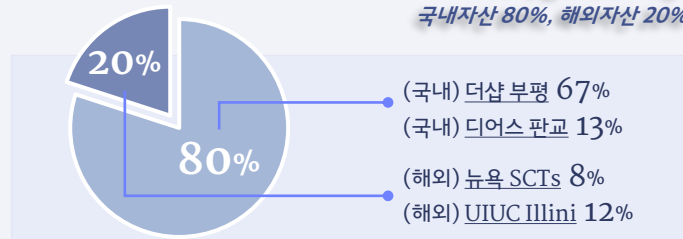
▣ Traditional ▣ Alternative

**섹터별 AUM 비중**  
전통형 75%, 성장형 25%



▣ Domestic ▣ Overseas

**지역별 AUM 비중**  
국내자산 80%, 해외자산 20%



### Portfolio Overview

상장이후 투자자산 List

구분	편입시기	자산명	(국내/해외) 소재지	세대규모	세부섹터	자산유형
01.	2020년 7월	더샵부평	(국내) 인천시 부평구	3,678세대	임대주택	Traditional
	2021년 6월	디어스 명동	(국내) 서울시 중구	112실	코리빙	Alternative
	2021년 6월	누디트 홍대	(국내) 서울시 마포구	296실	코리빙	Alternative
02.	2021년 11월	디어스 판교	(국내) 성남시 수정구	521세대	코리빙	Alternative
03.	2022년 6월	뉴욕 SCTs	(해외) New York.US	5,881세대	임대주택	Traditional
04.	2022년 6월	Illini Tower	(해외) Illinois.US	725Beds	기숙사	Alternative

# ▶ 포트폴리오 AUM

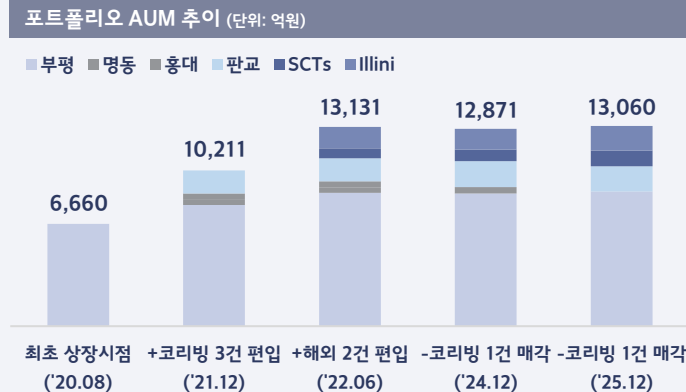
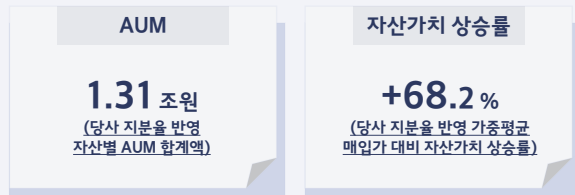
**1조 3,060억원 - 상장 이후 2.0배 증가**

# Portfolio AUM

이지스레지던스리츠의 '25년 12월말 포트폴리오 AUM은 1조 3,060억원입니다. (당사 지분을 반영한 투자자산별 평가액 합계)  
 상장 이후 현재까지 약 2.0배 증가하였으며, 투자자산별 자산가치는 매입가 대비 평균 68.2% 상승하였습니다.

## Portfolio AUM

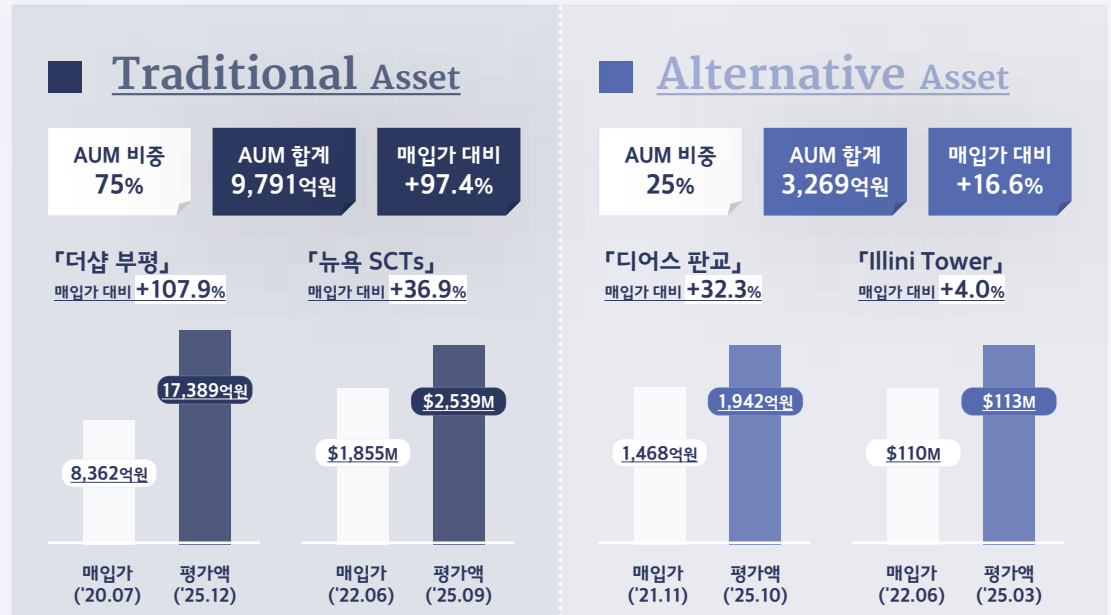
상장 시점 대비 0.0배 상승



## Valuation Overview

투자자산 자산가치 현황

\* 작성 기준일: '26년 3월말; 데이터 출처: 이지스자산운용



\* 시점별 투자자산 감정평가액에 당사 지분을 반영하여 산출

\* 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장 하는 것은 아니며, 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

# ▶ 포트폴리오 LTV

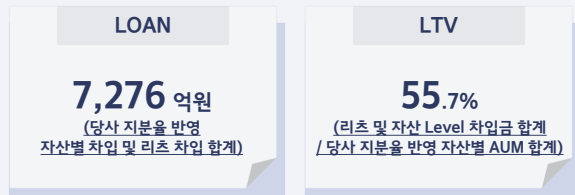
7,276억원 - LTV 55.7%

# Portfolio LTV

이지스레지던스리츠의 '25년 12월말 포트폴리오 Loan은 7,276억원입니다. (당사 지분을 반영한 투자자산별 차입 및 리츠 차입 합계) LTV는 55.7%입니다. 평균조달금리는 2.96%이며, 100% 고정금리로 안정적인 차입구조를 유지하고 있습니다.

## Portfolio LOAN

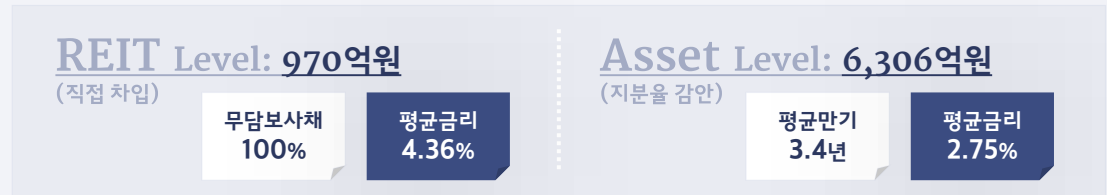
평균금리 2.96% / 100% 고정금리



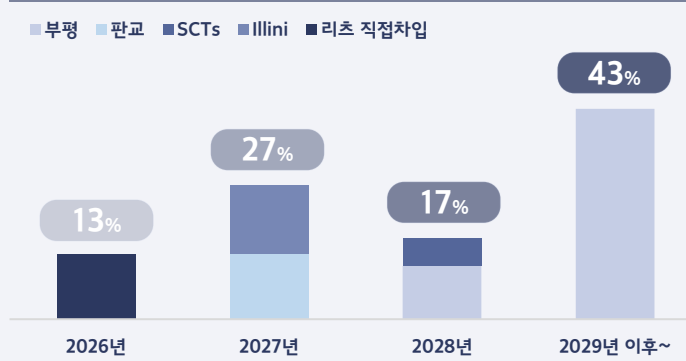
## LOAN Overview

리츠 및 투자자산별 차입 현황

\* 작성 기준일: '26년 3월말; 데이터 출처: 이지스자산운용



포트폴리오 Loan 만기현황 (단위: %)



차입만기	차입 Level	차입대상	차입금	차입금리	자산평가액	LTV
'26.06	REIT	전단체 a	220억원	연 4.30%	-	-
'26.06	REIT	전단체 b	100억원	연 4.30%	-	-
'26.06	REIT	전단체 c	350억원	연 4.30%	-	-
'26.06	REIT	회사채	300억원	연 4.50%	-	-
'27.04	Asset	Illini Tower <sup>1)</sup>	1,024억원	연 3.60%	1,607억원	63.50%
'27.11	Asset	디어스 판교	963억원	연 4.20%	1,942억원	58.41%
'28.06	Asset	뉴욕 SCTs <sup>2)</sup>	411억원	연 3.39%	33,794억원	40.87%
'30.11	Asset	더샵 부평	3,908억원	연 2.10%	17,389억원	44.48%
합계/평균 (자산별 지분율 감안)			7,276억원	연 2.96%	13,060억원	55.71%

\* 투자자산별 차입금 및 비중은 당사 지분을 반영하여 산출

# ▶ 포트폴리오 NAV

## 3,148억원 - P/NAV 0.43배

# Portfolio NAV

이지스레지던스리츠의 '25년 12월말 포트폴리오 NAV(당사 투자자산별 장부가액 합계)는 3,148억원(주당 8,540원)입니다. '26년 3월 31일 증가 3,635원 적용 시, P/NAV는 0.43배로 P/NAV=1까지 약 135%의 상승여력이 있을 것으로 예상됩니다.

### NAV Overview

부동산관련증권별 장부가액 현황

\* 작성 기준일: '26년 3월말; 데이터 출처: 이지스자산운용

투자증권	취득원가	장부가액	상승률
9개 (소액 2개 포함) (투자자산 6개 부동산관련증권 9개)	2,351억원 (부동산관련증권 취득원가 합계)	3,945억원 (부동산관련증권 장부가액 합계)	+68.2% (취득원가 합계 대비 장부가액 합계 상승률)

투자자산	취득시점	투자기구	취득원가	장부가액	상승률
더샵 부평	2020.07	151호 1종	630억원	632억원	+120.3%
		151호 3종	195억원	1,276억원	
		166호 a종	73억원	70억원	
디어스 판교	2021.11	200호 2종	5억원	13억원	+96.4%
		411호	370억원	723억원	
뉴욕 SCTs	2022.06	427호	423억원	591억원	39.8%
Illini Tower	2022.06	458호	649억원	639억원	-1.6%
기타(소액투자)	2022.04/2023.03	97호/25호	6억원	8억원	+35.1%
부동산관련증권 취득원가/장부가액 합계			2,351억원	3,954억원	+68.2%

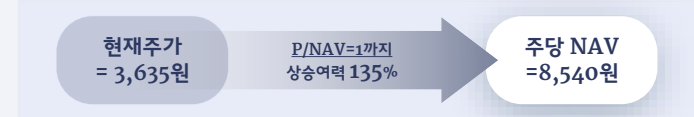
### Portfolio NAV

P/NAV=1까지 135%의 상승여력 예상

NAV	P/NAV
3,148억원 ('25년 12월말 연결 재무제표 기준)	0.43배 (시가총액 / 순자산가치) '26.03.31 증가 3,635원

포트폴리오 NAV 계산 ('25.12월말 연결 재무제표 기준)

부동산관련증권 취득원가/장부가액 합계	3,945억원
(-) 리츠 Level 차입금	970억원
(+) 리츠 Level 현금	173억원
(=) NAV	3,148억원
(÷) 발행 주식수	3,687만주
(=) 주당 NAV	8,540원



\* '25.12월말 기준 발행주식 수

# ▶ 포트폴리오 FX

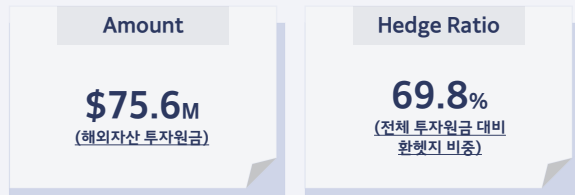
**\$75.6M – Hedge Ratio 70%**

# Portfolio FX Exposure

이지스레지던스리츠의 '26년 3월말 현지투자원금은 \$75.6m이며, 포트폴리오 환헷지 비중은 70%입니다. 금번 신규투자 이후 현지 투자원금은 \$102.5m로 증가하고, 환헷지 비중은 51.5%로 조정될 예정입니다.

### Portfolio FX

포트폴리오 해외자산 환헷지 비중 약 70%



포트폴리오 Hedge Ratio 계산

구분	투자원금	헷지	헷지비율
뉴욕 SCTs	\$30m	\$30m	100%
Illini Tower	\$45.6m	\$22.8m	50%*
Chauncey Square (신규)	\$26.9m	-	-
<b>합계</b>	<b>\$102.5m</b>	<b>\$52.8m</b>	<b>51.5%</b>

### FX Transaction

자산별 환헷지 현황

- 1) 정산금 납입은 실질적 손실 비용이 아닌 원화기준 투자금 증가 효과
- 2) 반대로 정산차금을 수령하는 경우 원화기준 투자금 감소 효과
- 3) Hedge Cost: [환헷지 계약 환율 - 계약시점 환율]/계약시점 환율/계약기간
- 4) 예상 정산금: [정산시점 환율 - 정산환율] x 계약원금 (\* 정산시점 환율 1,530원/달러 가정)

구분	조건	Hedged	Unhedged
SCTs	정산/시점	2028. 4월	
	계약원금	\$30M (100%)	
	정산환율	1,259원	
	정산금	81억 예상	
	Hedge Cost	연 1.20%	
Illini Tower	롤오버	미정	
	계약원금	\$22.8M (50%)	\$22.8M (50%)
	정산환율	1,390원	1,429원 (매입환율)
	정산시점	2026.4월	
	정산금	32억 예상	
	Hedge Cost	연 2.11%	
	롤오버	미정	
	평가이익		약 23억

# Table of Contents

## 01

### REIT Overview

리츠 개요  
리츠 연혁

## 02

### New Investment

신규투자 자원  
신규투자 I  
신규투자 II

## 03

### Investment Impact

기대효과 ①  
기대효과 ②  
기대효과 ③

## 04

### Appendix I

포트폴리오 Overview  
포트폴리오 AUM  
포트폴리오 LTV  
포트폴리오 NAV  
포트폴리오 FX

## 05

### Appendix II

자산① 개요  
자산② 개요  
자산③ 개요  
자산④ 개요  
  
신규자산 I 보충자료  
신규자산 II 보충자료

# ▶ 자산 1: 더샵 부평

## 공공지원 민간임대주택 3,578세대

# Asset Overview

「더샵 부평센트럴시티」는 인천시 부평구 소재 3,578세대 규모의 공공지원 민간임대주택 자산입니다.  
 높은 운영 안정성을 바탕으로 현재 임대율 99%를 유지하고 있으며, 자산가치는 매입가 대비 108% 상승하였습니다.

### Traditional Asset

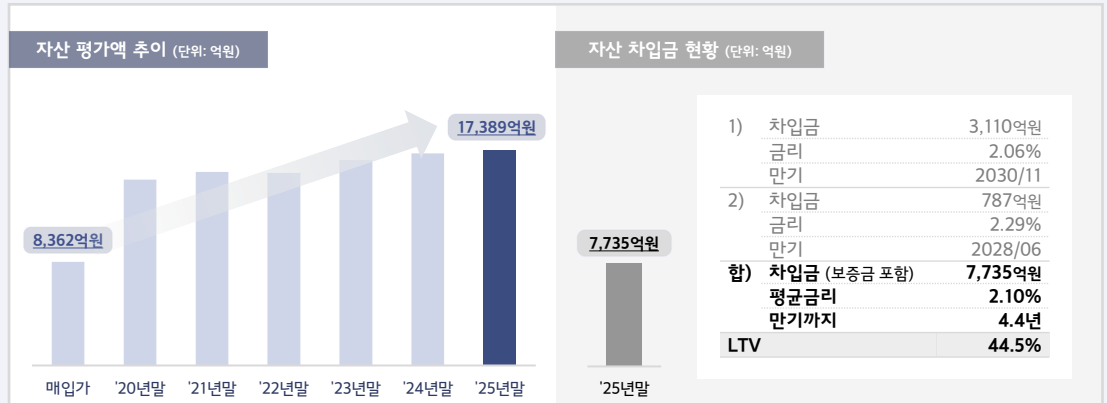
인천시 부평구 소재 공공지원 민간임대주택 (아파트)

\* 작성 기준일: '26년 3월말; 데이터 출처: 이지스자산운용



<b>자산명</b>	더샵 부평센트럴시티
소재지	인천시 부평구
공급면적	333,063.74㎡ / 100,751.78평
건축/세대규모	B2~49F, 28개 동 / 3,578세대
준공시기	2022.05.02
투자시점	2020.07.13
지분율	1종: 78.8%; 3종: 15.5%
목표배당률	1종: 누적적 연 5.5%; 3종: 잔여배당
차익분배율	1종: IRR 6.8%에 이르는 금액 → 2종: 매각차익의 10% → 3종: 잔여금액

<b>AUM</b> <b>17,389</b> 억원 <small>(’25.12월말 기준 자산평가액)</small>	<b>Value↑</b> <b>107.9%</b> <small>(매입가 대비 자산평가액 상승률)</small>	<b>LTV</b> <b>44.5%</b> <small>(’25.12월말 기준 자산 차입금/평가액)</small>	<b>Interest</b> <b>연 2.1%</b> <small>(자산 차입금 가중평균 금리)</small>
--	---	---	---



\* 이해를 돕기 위한 자료로서 실제와 다를 수 있습니다.

# ▶ 자산 2: 디어스 판교

## 코리빙 주거시설 521세대

# Asset Overview

「디어스 판교」는 성남시 수정구 소재 판교제2테크노밸리에 위치한 521세대 규모의 코리빙 자산입니다. 풍부한 직장인 임차수요를 바탕으로 운영실적이 빠르게 개선되고 있으며, 자산가치는 매입가 대비 32%상승하였습니다.

### Alternative Asset

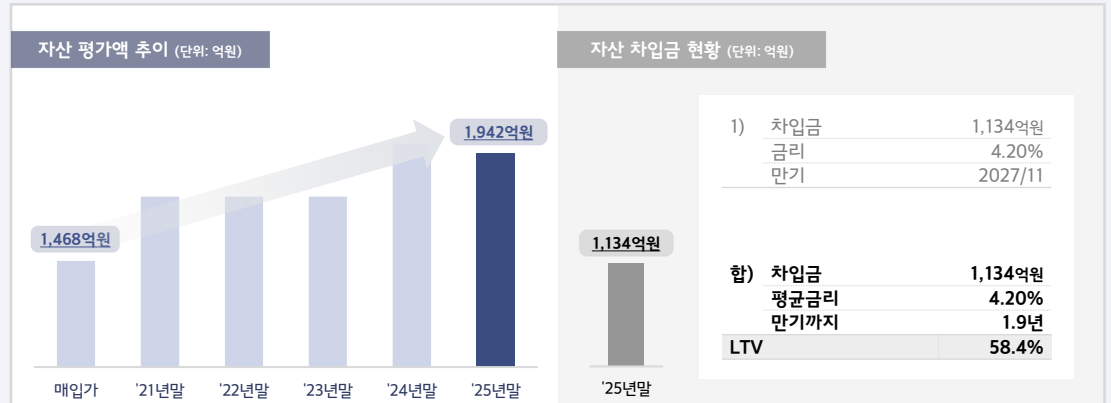
판교제2테크노밸리 소재 코리빙 주거시설

\* 작성 기준일: '26년 3월말; 데이터 출처: 이지스자산운용



<b>자산명</b>	디어스 판교
소재지	성남시 수정구
연면적	13,552.10㎡ / 4,099.51평
건축/세대규모	B6~10F(오피스텔 4~10F) / 521세대
준공시기	2021.04
투자시점	2021.11.30
지분율	84.87%
목표배당률	연 5.4%
차익분배율	매각차익의 100%

<b>AUM</b> <b>1,942억원</b> <small>(’25.12월말 기준 자산평가액)</small>	<b>Value↑</b> <b>32.3%</b> <small>(매입가 대비 자산평가액 상승률)</small>	<b>LTV</b> <b>58.4%</b> <small>(’25.12월말 기준 자산 차입금/평가액)</small>	<b>Interest</b> <b>연 4.2%</b> <small>(자산 차입금 가중평균 금리)</small>
--	--	---	---



\* 이해를 돕기 위한 자료로서 실제와 다를 수 있습니다.

# ▶ 자산 3: 뉴욕 SCTs

## Affordable Housing 5,881세대

# Asset Overview

「Spring Creek Towers」는 Brooklyn, NY, U.S 소재 5,881세대 규모의 Affordable Housing 자산입니다. 미국정부 지원에 따른 낮은 임대료로 거주할 수 있는 자산으로 매우 높은 운영 안정성을 유지하고 있습니다.

### Traditional Asset

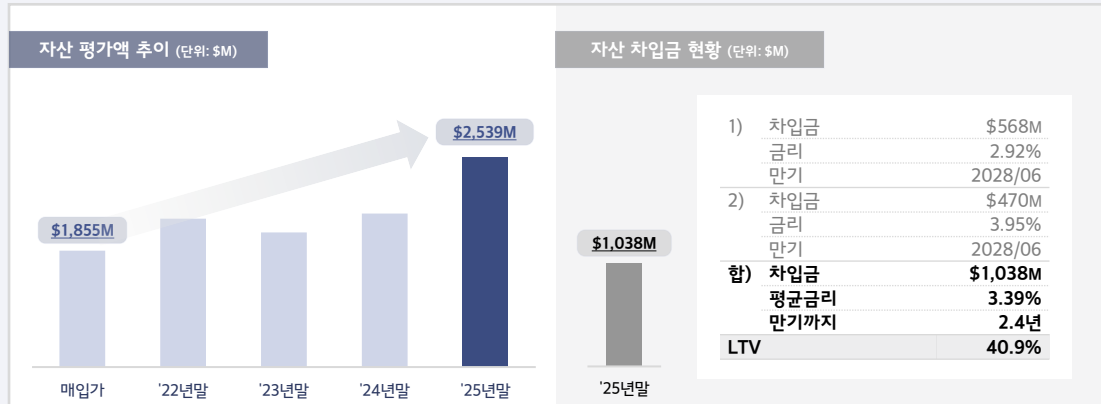
미국 뉴욕주 소재 Affordable Housing (Multifamily)

\* 작성 기준일: '26년 3월말; 데이터 출처: 이지스자산운용



자산명	Spring Creek Towers
소재지	Brooklyn, NY, U.S
연면적	56,986,20sf / 약 17만평
건축/세대규모	46개 동 / 5,881세대
준공시기	1975년 (2018년 리모델링 완료)
투자시점	2022.06.30
지분율	2.97%
목표배당률	연 5.1%
차익분배율	매각차익의 100%

<b>AUM</b> <b>3조 3,794억원</b> <small>( '25.12월말 기준 자산평가액 )</small>	<b>Value ↑</b> <b>36.9%</b> <small>(매입가 대비 자산평가액 상승률)</small>	<b>LTV</b> <b>40.9%</b> <small>( '25.12월말 기준 자산 차입금/평가액 )</small>	<b>Interest</b> <b>연 3.4%</b> <small>(자산 차입금 가중평균 금리)</small>	<b>Hedge Ratio</b> <b>100%</b> <small>(환헤지 원금 \$30M 만기 '28.4월)</small>
---	---	---	---	--



\* 이해를 돕기 위한 자료로서 실제와 다를 수 있습니다.

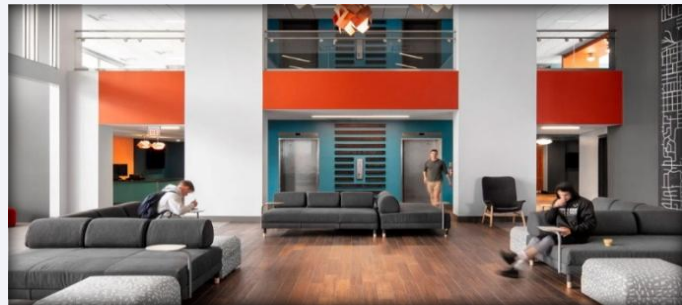
# ▶ 자산 4: UIUC Illini Student Housing 725 beds

# Asset Overview

「Illini Tower」는 Champaign, IL, U.S 소재 725 Beds(207 Units) 규모의 PSH(Purpose-built Student Housing) 자산입니다. UIUC 대학 교내 신입생 1년간 의무거주 규정이 적용되는 PCH(사립인종기숙사)로 현재 99%의 임대율을 유지하고 있습니다.

### Alternative Asset

미국 일리노이주 소재 UIUC 대학 Student Housing

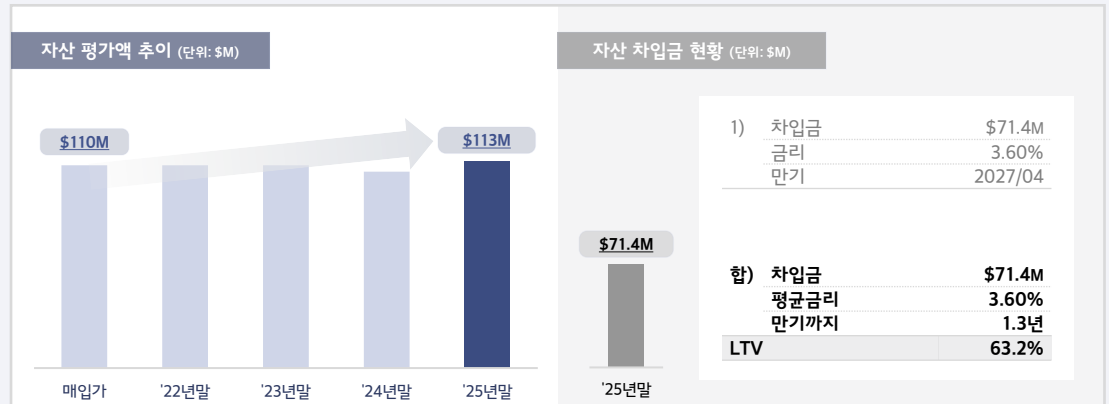


자산명	Illini Tower
소재지	Champaign, IL, U.S.
연면적	227,223sf / 약 6,386평
건축/세대규모	207 Units / 725 Beds
준공시기	1967년 (2018년 리모델링 완료)
투자시점	2022.06.30
지분율	99.98%
목표배당률	연 6.4%
차익분배율	매각차익의 100%

\* 이해를 돕기 위한 자료로서 실제와 다를 수 있습니다.

\* 작성 기준일: '26년 3월말; 데이터 출처: 이지스자산운용

<b>AUM</b> <b>1,621억원</b> <small>( '25.12월말 기준 자산평가액 )</small>	<b>Value ↑</b> <b>4.0%</b> <small>(매입가 대비 자산평가액 상승률)</small>	<b>LTV</b> <b>63.2%</b> <small>( '25.12월말 기준 자산 차입금/평가액 )</small>	<b>Interest</b> <b>연 3.6%</b> <small>(자산 차입금 가중평균 금리)</small>	<b>Hedge Ratio</b> <b>50%</b> <small>(환헤지 원금 \$22.8M 만기 26.4월 → 정산금 발생가능)</small>	<b>50%</b> <small>(환노출 원금 \$22.8M 매입원금 1,429원 → 평가익 발생 중)</small>
--	--	---	---	---	--



# ▶ Chauncey Square: 자산입지 (p9~12 참고)

## Location Analysis – 최고의 캠퍼스·공대 접근성

# Location Overview

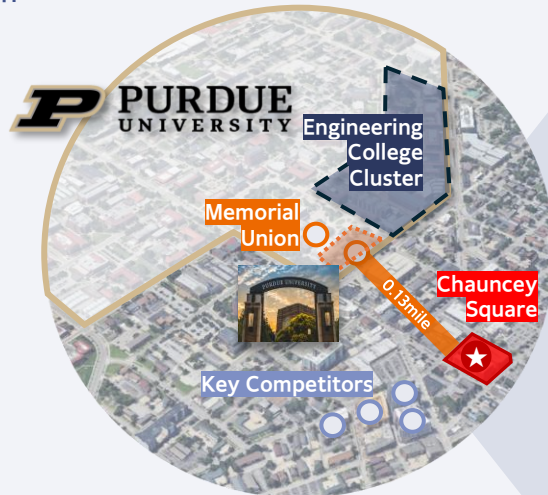
본건은 PSSH 중 캠퍼스 접근성이 가장 뛰어나고 상업시설과 인접하여 학생 수요 흡수에 유리한 경쟁력을 확보하고 있습니다. 특히 공대 중심 캠퍼스 특성을 감안할 때, 핵심 학과와의 동선 우위가 임대 안정성과 임대료 경쟁력에 기여할 것으로 판단됩니다.

### Location Overview 공대 클러스터 최단거리 우위

**0.13 mile**  
캠퍼스까지  
도보 3~5분

**≤10min**  
주요 공대건물  
도보권 거리

**# 1**  
경쟁자산 대비  
최단거리



Purdue Univ.는 공대 중심 캠퍼스로, Engineering 권역 접근성이 기숙사 선택의 핵심 변수  
「Chauncey Square」는 Engineering 클러스터 초근접 입지로 핵심 수요(공대생) 흡수에 유리  
경쟁자산 대비 최단 동선 확보 → 임대 안정성 및 임대료 방어력 우위 기대

# ▶ Chauncey Square: 공간개요 (p9~12 참고)

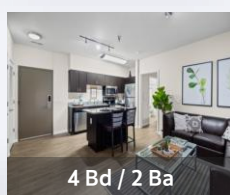
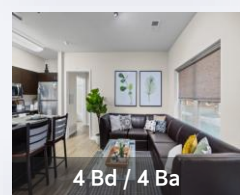
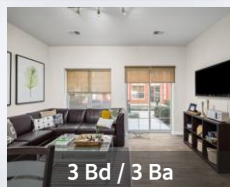
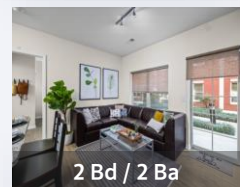
## Asset Overview - 객실 및 공용공간

# Unit Mix Overview

본건은 1 Bed 부터 4 Bed 까지 다양한 타입으로 구성되어 있으며, 다인실(2~4 beds)이 전체 Bed의 91%를 차지하고 있습니다.  
 전유닛 풀옵션 전용 객실공간 및 학업·운동·편의시설 기능을 갖춘 다양한 커뮤니티 시설을 보유하고 있습니다.

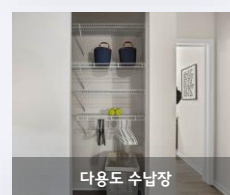
### Unit Mix

Total Units: 158 / Total Beds: 386

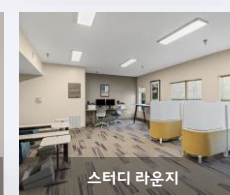
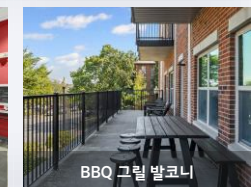
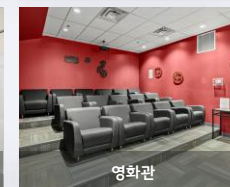
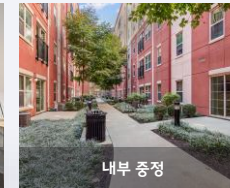


Unit Mix	Beds	Baths	Units	Beds
1 Bd / 1 Ba	1	1	25	25
1 Bd / 1.5 Ba	1	1.5	8	8
2 Bd / 1 Ba	2	1	5	10
2 Bd / 2 Ba	2	2	43	86
3 Bd / 2 Ba	3	2	32	96
3 Bd / 3 Ba	3	3	19	57
4 Bd / 2 Ba	4	2	17	68
4 Bd / 4 Ba	4	4	9	36
<b>합계</b>	-	-	<b>158</b>	<b>386</b>

전 유닛 풀옵션 및 현대적 인테리어로 경쟁력 있는 전용 객실 공간



학업·운동·생활 편의 기능을 두루 갖춘 다양한 커뮤니티 시설



# ▶ Chauncey Square: 투자섹터 (p9~12 참고)

## PBSH Market – 구조적 성장 섹터

# Investment Sector

PBSH 섹터는 20여년에 걸쳐 현재 성숙기에 접어들었으며, 학교 인근 부지 확보가 어려워 구조적으로 공급 부족이 발생하고 있습니다. 당사는 PBSH 시장의 구조적 공급부족이 장기적으로 배당 성장 여력을 높일 수 있다고 판단하였습니다.

### Why PBSH (Purpose-built Student Housing)?

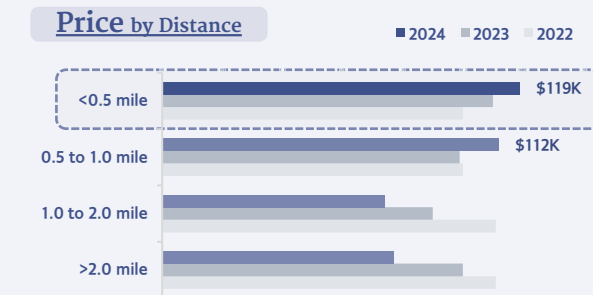
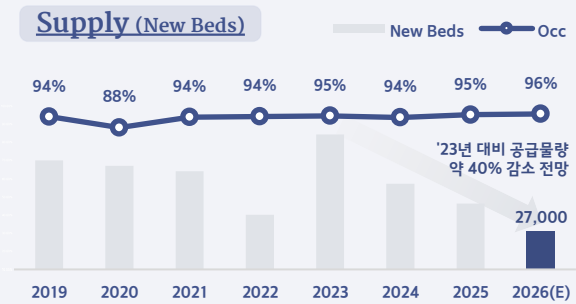
대학 재학생을 대상으로 한 전용 학생 기숙사

- ✓ 신규공급 부족: 학교 인근 부지 확보 어려움
- ✓ 수요 양극화: 대학교 수 감소 반면, 상위권 대학 학생수요 집중
- 구조적 안정성을 바탕으로 향후 성장 가능성이 높은 시장 선별

01. **Shift to PBSH**  
교내 기숙사 노후화 및 구조적 공급 부족 민간 PBSH 시장으로의 전환 가속화
02. **Fly-to-Quality Trend**  
편의시설·관리품질 중심의 주거자산 선호 → Multifamily 대비 PBSH 학생 선호도 확대
03. **Flagship-Driven Market**  
공립 Flagship 대학 중심의 학생 수 지속 증가 공립 Flagship 대학 중심의 PBSH 시장 활성화

### PBSH Market Analysis

(Source: Yardi Matrix, Berkadia)



# ▶ Chauncey Square: 선별기준 (p9~12 참고)

# Investment Criteria

## Target Criteria – 학교 및 자산

당사는 고물가/AI 시대에 맞춰 학생수가 증가할 것으로 예상되는 공립 공과대학을 중심으로 학교를 검토하였으며, Top-tier 공과대학 인근의 캠퍼스 도보권 입지와 검증된 운영지표를 충족하는 Purdue 대학교의 PBSH 자산을 선별하였습니다.

### Target Criteria

Top University · Strong Location

<b>Flagship</b> 각 주(State)를 대표하는 <b>공과대학</b> (Midwest/Southeast 위주)	<b>Ranking</b> 미국 내 랭킹 상위 <b>100위권 이내</b> (Top-Tier 대학 인근 자산)
<b>Location</b> 캠퍼스 반경 <b>1 Mile 이내</b> (도보접근 가능 위치 자산)	<b>Yr. Built</b> 준공 / 리노베이션 연한 <b>20년 이내</b> (2005년 이후 준공 자산)
<b>Growth</b> Enrollment Growth <b>2.5% 이상</b> (연평균 증가율)	<b>Acceptance</b> Acceptance Rate <b>70% 이하</b> (지원자 합격률)

<b>Flagship</b>	<b>Flagship University</b> ✓ 각 주(State)를 대표하는 공과대학
<b>Prestige</b>	<b>Top Public University</b> ✓ US Ranking Top100 ✓ Full-time Enrollment 10,000+ ✓ Acceptance Rate 70% 이하 ✓ Athletics 강세 (스포츠 수요 드라이버) ✓ International Students 5%+ (국제 수요 기반)
<b>Location</b>	<b>Walk-to-Campus</b> ✓ 1 Mile 이내 캠퍼스 도보권 우선 ✓ 인근 버스정류장/대중교통 접근 충족 자산
<b>Yr. Built</b>	<b>≤ 20 Years (or Renovation-ready)</b> ✓ 준공/리노베이션 연한 20년 내 중심
<b>Operation</b>	<b>Historical Occupancy 90%+</b> ✓ 과거 5년 평균 임대율 90% 이상 ✓ PBSH 운영 트랙레코드 보유 전문 오퍼레이터 우선

### Best-fit Asset

선별 신규투자 자산

IGIS Residence REIT  
**PBSH 투자기준 적합자산 선별**

**Criteria Fit 100%**

- Core PBSH at Purdue
- Walk-to-Campus
- Pre-leasing 90%+



「Chauncey Square」 Criteria Fit (As stated in prior IR)

	Target Criteria	「Chauncey Square」
<b>Flagship</b>	Midwest/Southeast	West Lafayette, IN.US
	Ranking Top 100	Purdue Univ. (Top 46)
<b>University</b>	Enrollment 10,000+	59,906 (2025년 기준)
	Acceptance 70% 이하	43% (2025년 기준)
	Intl. Students 5%+	16% (2025년 기준)
<b>Location</b>	Campus < 1~2 miles	0.13 mile (5 min by walk)
<b>Yr. Built</b>	≤ 20 yrs (2005~)	Ph1(2007) / Ph2(2012)
<b>Operation</b>	Pre-leased 90% +	92%(AY'25-'26) / 98%(AY'26-'27)
	PBSH-Focused	TREV / B.Home

본 IR자료는 "이지스레지던스리츠"를 삼성증권이 주최하는 '2026년 상반기 K-REITs Corporate Day' 행사에서 소개하기 위해 작성된 것으로서, 본 IR자료 이용자의 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 따라서 이러한 목적 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안됩니다.

# ▶ 맹그로브 제주시티: 객실공간 (p13~15 참고)

## Asset Overview - 전용객실

# Unit Mix Overview

본건 자산의 개인공간(Stay)은 더블룸부터 스위트, 도미토리 타입까지 총 6가지 유형, 90개 객실 규모로, 모든 객실은 업무용 데스크와 의자, 독립 화장실, 냉장고 및 Wi-Fi 등 기본 편의시설을 완비하고 있습니다.

### Stay 개인공간 - What's Included

Furniture	책상, 의자, 침대, 옷장, 수납장
Facility	냉난방기, 미니냉장고, WIFI
Accessory	매트리스, 커튼, 조명
View	도심 / 바다 전경

**6 Types**  
**90 rooms**

객실 타입	객실 수	객실면적	객실면적
Stay Double	36	22.8㎡	6.9py
Stay Double (장애인)	4	22.1㎡	6.7py
Stay Twin	29	23.1㎡	7.0py
Stay Double Deluxe	4	29.9㎡	9.0py
Stay Twin Deluxe	10	26.7㎡	8.1py
Stay Loft Suite	2	45.4㎡	13.7py
Stay Dormitory	3	26.4㎡	8.0py
Stay Dormitory (Room)	2	26.4㎡	8.0py
<b>합계</b>	<b>90개</b>	<b>2,188㎡</b>	<b>663py</b>

### <Stay Rooms> 총 90실

온전한 휴식을 즐기기에 좋은 6가지 타입의 개인공간



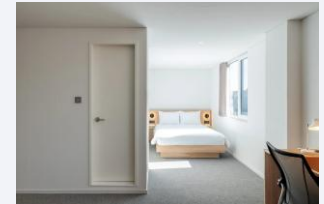
#### Stay Double (40개)

1~2인실 / 퀸베드  
단독 화장실, 소파



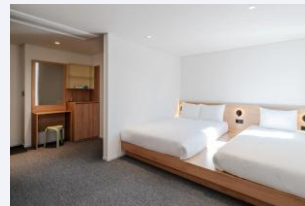
#### Stay Twin (29개)

2인실 / 슈퍼싱글 베드  
단독 화장실



#### Stay Double Deluxe (4개)

1~2인실 / 퀸베드  
단독 화장실, 소파



#### Stay Twin Deluxe (10개)

2~3인실 / 퀸, 슈퍼싱글 베드  
단독 화장실



#### Stay Loft Suite (2개)

2인실 (최대4인) / 퀸베드  
TV, 화이트보드, 화장실, 소파



#### Stay Dormitory (5개)

4인실 / 벙크 베드  
단독 화장실, 개인 락커

▶ **맹그로브 제주시티: 업무공간** (p13~15 참고)

**Asset Overview – 워크라운지**

**Work Lounge Overview**

본건 자산의 업무공간(Work Lounge)는 제주 지역 내 최대 규모(111석)를 갖춘 압도적인 물리적 스펙을 자랑합니다. 다양한 스타일의 업무 유형에 맞춘 공간이 세분화되어 있어, 워크ेशन 이용자에게 최적의 몰입과 협업환경을 제공합니다.

**Work Lounge Pass**  
‘워크라운지 패스’ 단독 이용권 요금정책

원데이패스 one-day Pass (오전 9시 ~ 오후 9시 이용)	<b>20,000원</b>
하프데이패스 Half-day Pass (오전 9시 ~ 오후 3시 이용)	<b>15,000원</b>

[부가서비스 안내]

- 리모트 워크를 대여: 모니터, 키보드, 노트북 거치대 등 업무 보조기기 유료 대여 서비스
- 프린팅 지원: 복합기 이용 최대 10장 무료
- 스낵바 해피아워: 캔틴 내 간단한 스낵 무료
- 러그지름: 24시간 운영, 유료 보관 가능

\* Stay 이용 고객은 워크라운지 무료 이용 가능  
홈페이지 사전구매 또는 현장 비치 키오스크로 당일구매 가능

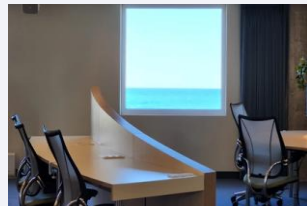
**<Deep Focus Zone> 최대 82석**  
몰입의 정도에 따라 선택 가능한 다양한 스타일의 데스크



**Focus Block**  
파티션을 갖춘 1인 좌석에서 몰두해 일하는 자리



**Stand Block**  
자세에 맞게 높낮이를 조절하는 모션 데스크 자리



**Open Block**  
개인 또는 팀이 생각을 펼치고 교류하기 좋은 자리



**Comfort Block**  
소파형 의자에 앉아 바다를 바라보며 일하는 자리

**<Wide Focus Zone>**  
활발한 회의와 교류는 물론, 넓은 영감을 위한 공간



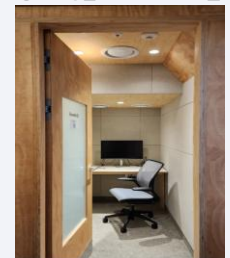
**Library**  
제주 이웃 서점들의 책으로 채워진 큐레이션 서가



**Lab 8**  
화상 회의기기를 갖춰 리모트 미팅에 적합한 8인 회의실



**Lab 20**  
빔 프로젝터를 갖춰 그룹 워크숍하기 좋은 20인 회의실



**Booth**  
온라인 회의, 전화업무에 특화된 프라이빗 1인 부스

# Amenities Overview

## ▶ 맨그로브 제주시티: 공용공간 (p13~15 참고) Asset Overview - 공용공간 & 프로그램

본건 자산의 공용공간(Amenity)는 제주 바다가 보이는 탁월한 전망과 넓고 효율적인 동선을 갖추고 있습니다. 다이닝, 루프탑 등 주요시설이 유기적으로 연결되어 일·휴식·교류가 이어지는 최적의 편의성을 제공합니다.

### <Amenities>

개인부터 팀까지 모든 이용객을 위한 다채로운 공용공간



**Lobby (1F)**  
맨그로브와 이웃, 방문객 모두를 위한 로비



**Canteen (7F)**  
스낵을 즐기거나 간단한 요리가 가능한 다이닝 공간



**Rooftop Terrace (RF)**  
탐동 바다 경치를 바라보며 휴식하는 루프탑 테라스



**Check-In Lounge (7F)**  
여정의 시장, 체크인 라운지 키오스크로 셀프 체크인



**Mangrove Store (7F)**  
맨그로브와 제주를 기념 컨비니언스 스토어



**Laundry (2F)**  
세탁기와 건조기가 갖춰진 무인 세탁실

### <Program>

자연과 도시가 어우러진 제주 올드시티의 다채로운 로컬 프로그램

**01. 커뮤니티 어드바이저와 함께 하는 밉글링 프로그램**



오후에 만나는 웰컴 드링크

**02. 각 분야의 제주 로컬 호스트가 리드하는 프로그램**



서핑 원데이 클래스



제로포인트트레이 러닝코스



일몰피크닉 with 헬리нок스

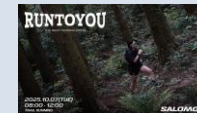


탐동 랜드 서핑 클래스



맥파이 브루어리 양조장 투어

**03. 액비비티 브랜드와 함께 하는 스페셜 프로그램**



살로몬 x 런투유 아웃도어

\* 상기 프로그램은 상시 운영이 아닌 작성시점 운영 중 프로그램임. 실제 운영현황은 홈페이지 확인 필요

# ▶ 맹그로브 제주시티: 임차인 개요 (p13~15 참고)

## MGRV - 국내 Top-tier 코리빙 운영사

# Tenant Overview

MGRV는 '맹그로브(Mangrove)' 브랜드를 운영하는 국내 대표 코리빙 기업으로, 높은 점유율과 2024년 흑자 전환을 통해 검증된 운영역량과 안정적인 사업기반을 입증하였으며, CPPIB와의 JV를 통해 서울 임대주택 파이프라인 확장을 추진 중입니다.

### MGRV 기업 현황

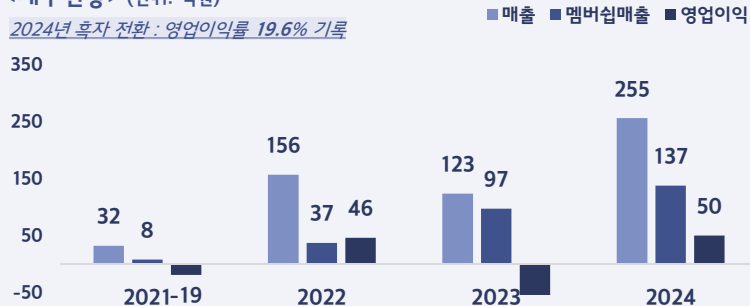
"맹그로브" 브랜드 코리빙·스테이 전문 운영사

"2년 연속 Financial Times 선정 '2026 아시아-태평양 고성장 기업'"  
부동산 부문 국내 1위 / 아태 4위 (CAGR 69%)

구분	내용
회사명	(주) MGRV (엠지알브이)
설립연도	2018년 9월
주요 브랜드	맹그로브 (Mangrove)
사업영역	코리빙, 스테이, 워크앤스테이, 임대주택 개발 및 운영

### <재무현황> (단위: 억원)

2024년 흑자 전환 : 영업이익률 19.6% 기록



### MGRV 운영 자산

전국 6개 지점 최대 1,250명 수용 인프라 보유

- **Live:** 장기 거주형 코리빙 (멤버십 기반, 커뮤니티 중심) → 신촌/동대문/신설/송인
- **Stay:** 단기 중기 체류형 스테이(객실 중심, 여행·출장 수요) → 동대문/신설
- **Work & Stay:** 업무공간 + 숙박 결합형 워크케이션 → 제주시티/고성

구분	지점	자산 형태	수용규모
Live	송인	다세대주택 신축	24명
	신촌	도시형생활주택 신축	277명
Stay	신설	관광호텔 리모델링	411명
	동대문	관광호텔 리모델링	300명
Work & Stay	고성	숙박시설 리모델링	34명
Work & Stay	제주	관광호텔 리모델링	204명
합계			1,250명

MGRV Pipeline: 서울 임대주택 4개 (약 1,500실) '25.01 CPPIB와 JV 조성 (5,000억원)

# Contact us



## PHONE & EMAIL

Tel 1544-7373

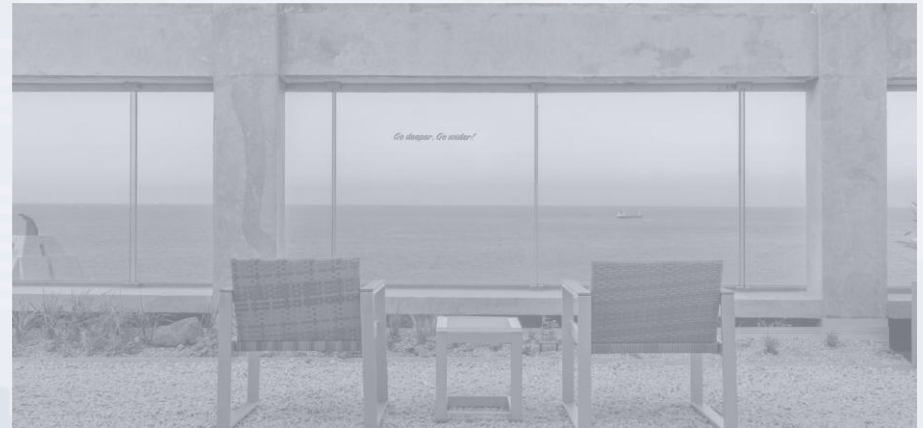
help\_igisresireit@igisam.com



## ADDRESS

서울 특별시 영등포구 여의공원로 115

(여의도동 10번지) 세우빌딩 14층



본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다. 본 자료와 구두 또는 문서의 형태로 제공되는 자료에 대하여 자산관리회사인 이지스자산운용(주)와 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사는 의견 표명이나 보증을 하지 않으며, 본 자료에 근거하여 잠재적 투자자가 내린 의사 결정의 결과로 발생하는 어떠한 종류의 손해나 피해에 대하여 자산관리회사와 리츠는 책임을 부담하지 않습니다. 본 자료는 이용자의 투자 의사 결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 본 자료에서 제시되는 내용은 변경될 수 있으며, 이 경우 자산관리회사와 리츠는 법적인 의무를 부담하지 않습니다. 본 자료에 수록된 내용은 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 그 정확성과 완전함이 보장되지 않으며, 미래의 성과를 보장하지 않습니다. 따라서 법적 책임 소재에 대한 증명 자료로 사용될 수 없습니다. 본 자료에는 예측 정보가 일부 포함되어 있습니다. 이러한 예측 정보의 경우에는 "계획", "예상", "기대", "예측", "추정", "목표" 혹은 이와 유사한 표현을 사용하고 있으며, 이러한 예측 정보는 실제 결과가 그와 현저하게 다를 위험성과 불확실성을 내포하고 있습니다. 본 자료의 게시와 관련하여 금융 상품을 불특정 다수 소비자에게 널리 알리거나 제시하는 행위로 금융소비자보호에 관한 법률상 광고 규제 관련 내부 준법 감시인 심의를 거쳤습니다.