COMPANY UPDATE

2026. 4. 1

대체투자팀

이경자 팀장
kyungja.lee@samsung.com

홍주미 Research Associate
jumi14.hong@samsung.com

리서치센터 리포트 바로가기

이지스레지던스리츠 (350520)

Corporate day 후기: 2건 신규 편입으로 배당 여력 증대

- 주거용 특화 리츠로 최근 미국 기숙사와 맹그로브 제주시티 편입
- 미국 기숙사의 타이트한 수급과 국내 호텔업 시장 호황을 고려한 것
- '30년부터 최대 자산인 더샵 부평 매각 가능, 포트폴리오 재편과 주주 환원 준비

▶ 종목 정보

Not Rated

목표주가	n/a
현재주가	3,635원
시가총액	1,340.1억원
Shares (float)	36,866,202주 (84.2%)
52주 최저/최고	3,635원/4,295원
60일-평균거래대금	3.5억원

▶ 수익률

	1M	6M	12M
이지스레지던스리츠 (%)	-4.2	-6.2	-10.9
Kospi 지수 대비 (%pts)	18.4	-36.4	-56.2

▶ 컨센서스

No of estimates	n/a
Target price	n/a
Recommendation	n/a

※ 추천점수: 4 이상 → BUY, 3 → HOLD, 2 이하 → SELL

WHAT'S THE STORY?

External growth: 미 기숙사 Chauncey, 맹그로브 제주시티 편입. 자산 6개, AUM은 1.31조원에서 1.45조원으로 증가, 성장형 자산 비중은 25%에서 32%로 상승

- **Chauncey:** 미국 기숙사 시장의 타이트한 수급을 고려해 우선 편입 대상으로 삼았으며 이번에 편입하는 자산은 퍼듀대 인근 기숙사로 매입액 470억원. 배당수익률 7.8%
- **맹그로브 제주시티:** 워케이션 호텔로 MGRV가 10년간 마스터리스(잔여 8.5년), 성과연동 임대료로 배당 상승 가능, 매입액 103억원으로 배당수익률 6.7%
- **포트폴리오 재편:** IPO 자산인 더샵 부평은 2030년부터 매각 가능, 최대 비중을 차지하는 자산인 만큼 일시 전량 매각보다 분산 매각을 고려할 것으로 보임. 2건의 신규 편입으로 배당 지속성과 잠재적인 매각 이익원 확보

Internal growth: 더샵부평의 낮은 금리 영향으로 자산의 평균 금리는 3.04%이며 리츠단 차입금을 포함한 리츠의 가중평균 금리는 2.96%로 낮은 편

- **자산단 대출 만기는 2027년부터:** 4개 기존 자산의 대출 만기는 2027년부터 도래하므로 최근 단기 금리 상승에서 비교적 자유로움. 리츠단에서는 금리 메리트를 높이기 위해 전단채를 활용하고 있는데 차입구조 안정화를 위해 장기물로 재편할 필요
- **자산 가치 상승:** 포트폴리오 가치는 매입가 대비 68.2% 상승. 최대 상승률을 보이는 자산은 더샵부평으로 107.9% 상승. 2025년 말 감평가 기준, 리츠의 매각 차익은 주당 3,121원으로 환산되며 매각 시 2030년부터 주주에게 배당으로 환원됨
- **매각으로 수익 환원:** 주거용 부동산은 안정적이나 배당수익률이 낮아 궁극적으로 매각이익이 중요한 배당 재원. 2024~2025년 작지만 코리빙 2건을 성공적으로 매각하며 포트폴리오 재편 시동. 2029년부터 자산 매각과 capital recycling이 본격화될 예정. 주가 모멘텀 강화 시기는 자산 매각 가시화 시점이 될 것

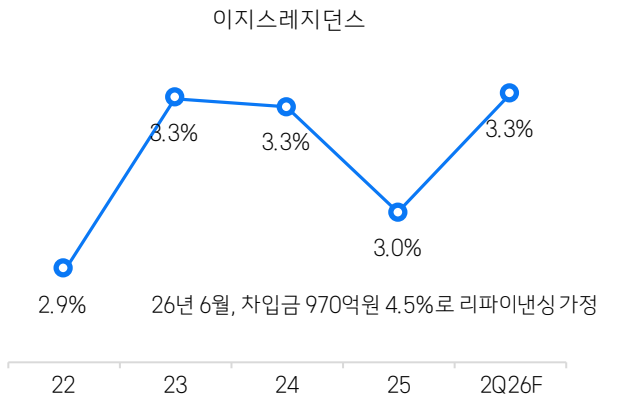
SUMMARY FINANCIAL DATA

	2021	2022	2023	2024
영업수익 (십억원)	12	91	33	58
영업이익 (십억원)	12	87	27	51
순이익 (십억원)	11	85	21	43
EPS (adj) (원)	518	3,445	727	1,395
EPS (adj) growth (%)	(27.1)	565.1	(78.5)	91.7
EBITDA margin (%)	94.8	96.4	82.8	88.3
ROE (%)	9.6	48.2	8.6	15.0
P/E (adj) (배)	10.1	1.1	5.1	2.7
P/B (배)	0.9	0.5	0.4	0.4
P/FFO (배)	10.1	1.1	5.1	2.7
배당수익률 (%)	5.0	6.8	7.2	7.8

자료: 이지스레지던스리츠, 삼성증권

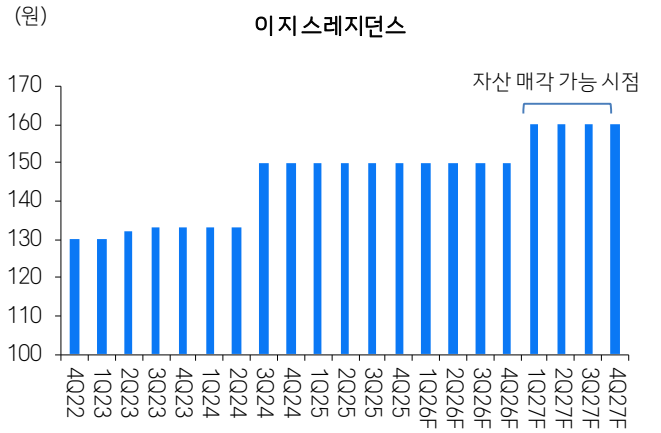
삼성증권

가중 평균 금리 추이



자료: 이지스레지던스리츠

DPS 추이



자료: 이지스레지던스리츠, 삼성증권

투자자산 내역

(십억원)	취득시점	투자기구	매각 가능 시점	취득가(십억원)	장부가	상승률
더샵 부평	2020	151호 1종	2030.7	63.0	63.2	120.3%
		151호 3종		19.5	127.6	
		166호 a종		7.3	7.0	
디어스판교	2021	200호 2종	2029.7	0.5	1.3	96.3%
		411호		37.0	72.3	
뉴욕SCTs	2022	427호	2036.4	42.3	59.1	39.7%
Illini Tower	2022	458호	2029.4	64.9	63.9	-1.5%
기타	2022~2023	97호/25호		0.6	0.8	33.3%
합계				235.1	395.2	68.1%

자료: 이지스레지던스리츠

포괄손익계산서

12월 31일 기준 (십억원)	2020	2021	2022	2023	2024
영업수익	**8**	**12**	**91**	**33**	**58**
매출원가	0	0	0	0	0
매출총이익	**8**	**12**	**91**	**33**	**58**
(매출총이익률, %)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
판매 및 일반관리비	0	1	3	6	7
영업이익	**7**	**12**	**87**	**27**	**51**
(영업이익률, %)	94.0	94.8	96.4	82.8	88.3
영업외손익	**0**	**-1**	**-3**	**-6**	**-8**
금융수익	0	0	0	0	0
금융비용	0	1	3	6	8
지분법손익	0	0	0	0	0
기타	-0	-0	0	-0	0
세전이익	**7**	**11**	**85**	**21**	**43**
법인세	0	0	0	0	0
(법인세율, %)	0.0	1.3	0.0	0.5	0.3
계속사업이익	7	11	85	21	43
중단사업이익	0	0	0	0	0
순이익	**7**	**11**	**85**	**21**	**43**
(순이익률, %)	94.1	87.9	93.4	63.9	73.7
지배주주순이익	7	11	85	21	43
비지배주주순이익	0	0	0	0	0
EBITDA	7	12	87	27	51
(EBITDA 이익률, %)	94.0	94.8	96.4	82.8	88.3
EPS (지배주주)	710	518	3,445	727	1,395
EPS (연결기준)	710	518	3,445	727	1,395
수정 EPS (원)*	710	518	3,445	727	1,395

재무상태표

12월 31일 기준 (십억원)	2020	2021	2022	2023	2024
유동자산	**12**	**6**	**10**	**8**	**15**
현금 및 현금등가물	11	5	4	0	14
매출채권	0	0	0	0	0
재고자산	0	0	0	0	0
기타	1	1	5	7	1
비유동자산	**96**	**162**	**288**	**359**	**389**
투자자산	96	162	288	359	389
유형자산	0	0	0	0	0
무형자산	0	0	0	0	0
기타	0	0	0	0	-0
자산총계	**108**	**168**	**298**	**367**	**404**
유동부채	**0**	**0**	**60**	**116**	**65**
매입채무	0	0	0	0	0
단기차입금	0	0	0	0	0
기타 유동부채	0	0	60	116	65
비유동부채	**0**	**54**	**0**	**0**	**22**
사채 및 장기차입금	0	54	0	0	22
기타 비유동부채	0	0	0	0	0
부채총계	**0**	**55**	**60**	**116**	**87**
지배주주지분	**108**	**113**	**238**	**251**	**317**
자본금	21	21	28	28	37
자본잉여금	80	78	113	110	127
이익잉여금	7	15	96	112	153
기타	0	0	-0	0	-0
비지배주주지분	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
자본총계	**108**	**113**	**238**	**251**	**317**
순부채	-11	49	52	112	73

현금흐름표

12월 31일 기준 (십억원)	2020	2021	2022	2023	2024
영업활동에서의 현금흐름	**0**	**4**	**4**	**3**	**5**
당기순이익	7	11	85	21	43
현금유출이없는 비용 및 수익	8	13	96	45	73
유형자산 감가상각비	0	0	0	0	0
무형자산 상각비	0	0	0	0	0
기타	8	13	96	45	73
영업활동 자산부채 변동	-0	0	-0	0	0
투자활동에서의 현금흐름	**-90**	**-59**	**-50**	**-54**	**14**
유형자산 증감	0	0	0	0	0
장단기금융자산의 증감	n/a	-4	0	1	4
기타	n/a	-55	-50	-55	11
재무활동에서의 현금흐름	**101**	**49**	**44**	**47**	**-6**
차입금의 증가(감소)	n/a	54	5	56	-28
자본금의 증가(감소)	n/a	-2	43	-3	25
배당금	0	-5	-5	-8	-8
기타	n/a	2	2	2	5
현금증감	11	-6	-1	-4	14
기초현금	0	11	5	4	0
기말현금	11	5	4	0	14
Gross cash flow	**15**	**24**	**181**	**66**	**115**
Free cash flow	**0**	**4**	**4**	**3**	**5**

재무비율 및 주당지표

12월 31일 기준	2020	2021	2022	2023	2024
증감률 (%)					
영업수익	n/a	57.2	646.8	-63.8	75.7
영업이익	n/a	58.5	659.3	-68.9	87.3
순이익	n/a	46.8	693.4	-75.2	102.8
수정 EPS**	n/a	-27.1	565.1	-78.5	91.7
주당지표					
EPS (지배주주)	710	518	3,445	727	1,395
EPS (연결기준)	710	518	3,445	727	1,395
수정 EPS**	710	518	3,445	727	1,395
BPS	5,250	5,508	8,379	8,853	8,751
DPS (보통주)	130	262	266	266	300
Valuations (배)					
P/E***	6.9	10.1	1.1	5.1	2.7
P/B***	0.9	0.9	0.5	0.4	0.4
P/FFO (배)	6.9	10.1	1.1	5.1	2.7
비율					
ROE (%)	6.7	9.6	48.2	8.6	15.0
ROA (%)	6.7	7.7	36.4	6.3	11.0
ROIC (%)	802.9	1,303.0	7,936.4	1,056.7	2,180.6
배당성향 (%)	36.8	50.6	7.7	36.0	23.0
배당수익률 (보통주, %)	2.6	5.0	6.8	7.2	7.8
순부채비율 (%)	-10.6	43.4	21.8	44.4	23.0
이자보상배율 (배)	n/a	15.9	32.0	4.4	6.0

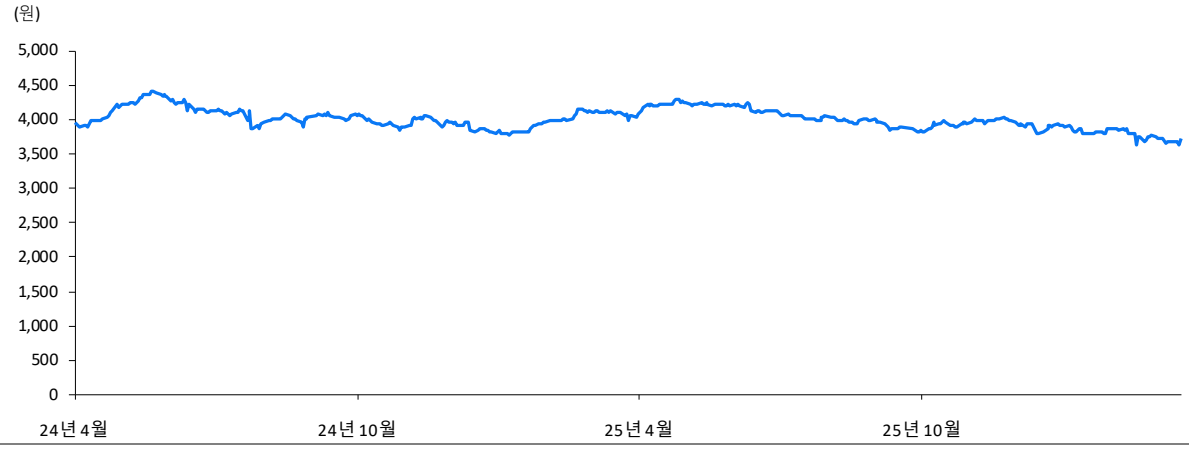
참고: * 일회성 수익(비용) 제외
** 완전 희석, 일회성 수익(비용) 제외
*** P/E, P/B는 지배주주기준

자료: 이지스레지던스, 삼성증권

Compliance notice

- 당사는 2026년 3월 31일 현재 이지스레지던스리츠의 주식 등을 1% 이상 보유하고 있습니다.
- 본 조사분석자료의 애널리스트는 2026년 3월 31일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 본 조사분석자료에는 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 애널리스트의 의견이 정확하게 반영되었음을 확인합니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.
- 본 조사분석자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 조사분석자료는 기관투자가 등 제3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.

2년간 목표주가 변경 추이



최근 2년간 투자의견 및 목표주가 변경 (수정주가 기준)

일 자	2026/4/1
투자의견	Not Rated
TP (원)	n/a
괴리율 (평균)	
괴리율 (최대or최소)	

투자기간 및 투자등급: 삼성증권은 기업 및 산업에 대한 투자등급을 아래와 같이 구분합니다.
*2023년 7월 27일부로 기업 투자 등급 기준 변경

기업

BUY (매수) 향후 12개월간 예상 절대수익률 15% 이상
그리고 업종 내 상대매력도가 평균 대비 높은 수준
HOLD (중립) 향후 12개월간 예상 절대수익률 -15%~ 15% 내외
SELL (매도) 향후 12개월간 예상 절대수익률 -15% 이하

산업

OVERWEIGHT(비중확대) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률 대비 5% 이상 상승 예상
NEUTRAL(중립) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률과 유사한 수준 (±5%) 예상
UNDERWEIGHT(비중축소) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률 대비 5% 이상 하락 예상

최근 1년간 조사분석자료의 투자등급 비율 2026.03.31 기준
매수(85.2%)·중립(14.8%)·매도(0%)

삼성증권

삼성증권주식회사
서울특별시 서초구 서초대로74길 11(삼성전자빌딩)
Tel: 02 2020 8000 / www.samsungpop.com

삼성증권 Family Center: 1588 2323

고객 불편사항 접수: 080 911 0900

Member of
Dow Jones
Sustainability Indices
Powered by the S&P Global CSA