목 차

투 자 설 명 서 1
투자결정시 유의사항 안내 2
요 약 정 보 9
제1부 모집 또는 매출에 관한 사항 10
1. 집합투자기구의 명칭 10
2. 집합투자기구의 종류 및 형태 10
3. 모집예정금액 15
4. 모집의 내용 및 절차 19
5. 인수에 관한 사항 24
6. 상장 및 매매에 관한 사항 25
제2부 집합투자기구에 관한 사항 30
1. 집합투자기구의 명칭 30
2. 집합투자기구의 연혁 30
3. 집합투자기구의 신탁계약기간 35
4. 집합투자업자 35
5. 운용전문인력에 관한 사항 36
6. 집합투자기구의 구조 36
7. 집합투자기구의 투자목적 40
8. 집합투자기구의 투자대상 41
9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조 64
10. 집합투자기구의 투자위험 93
11. 매입, 환매, 전환 기준 113
12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가 114
13. 보수 및 수수료에 관한 사항 115
14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항 117
15. 발기인·감독이사에 관한 사항 129
제3부 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항 130
1. 재무정보 130
2. 연도별 설정 및 환매 현황 130
3. 투자회사의 출자금에 관한 사항 130
4. 집합투자기구의 운용실적 131
제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항 133
1. 집합투자업자에 관한 사항 133
2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항 138
3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항 139
제5부 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항 144
1. 투자자의 권리에 관한 사항 144
2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항 153
3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항 154
4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항 157
5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항 160
6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항 160

투자위험등급 1등급[매우 높은 위험]					
1	2	3	4	5	6
매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험

대신증권(주)는 이 투자신탁의 **실제 수익률 변동성**(또는 투자대상 자산의 종류 및 위험도 등)을 감안하여 **1등급으로 분류**하였습니다. **펀드의 위험 등급은 운용실적, 시장 상황 등에 따라 변경될 수 있다는 점을 유의하여 투자판단을 하시기 바랍니다.**

투 자 설 명 서

이 투자설명서는 (주)이지스밸류업1호위탁관리부동산투자회사에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 (주)이지스밸류업1호위탁관리부동산투자회사의 주식 공모에 참여하기 전에 반드시 이 투자설명서를 읽어 보시기 바랍니다.

1. 집합투자기구 명칭 : (주)이지스밸류업1호위탁관리부동산투자회사 (펀드코드 : EU133)
2. 집합투자업자 명칭 : 이지스자산운용(주)

3. 판 매 회 사 : 대신증권(주)
4. 작 성 기 준 일 : 2026년 04월 17일
5. 증권신고서 효력발생일 : 2026년 04월 17일
6. 모집(매출) 증권의 종류 및 수 : 기명식 제1종 종류주식 : 4,400,000주 (발행가액 : 20,000원)

[모집(매출) 총액 : 88,000,000,000원]

7. 모집(매출) 기간(판매기간) : 2026년 04월 27일 ~ 29일 (3영업일간)
8. 집합투자증권신고서 및 투자설명서의 열람장소

가. 집합투자증권신고서

전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → http://dart.fss.or.kr

나. 투자설명서

전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → http://dart.fss.or.kr

서면문서 : 이지스자산운용(주)
(서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층)
대신증권(주)
(서울특별시 중구 삼일대로 343)

9. (안정조작 또는 시장조성 관련)

※ 효력발생일까지 증권신고서의 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권인 경우 효력발생일 이후(청약일 이후)에도 변경될 수 있습니다.

금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다.
또한 이 집합투자증권은「예금자보호법」에 의한 보호를 받지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

투자결정시 유의사항 안내

1. 본 공모에 대한 **투자판단시 증권신고서와 투자설명서 또는 간이투자설명서를 반드시 참고**하시기 바랍니다. 단, 간이투자설명서의 경우 투자설명서의 교부를 요청하실 수 있습니다.

2. 집합투자기구의 **투자위험등급 및 적합한 투자자 유형에 대한 기재사항을 참고**하시고, 귀하의 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다.

3. 증권신고서 및 (예비, 간이)투자설명서 상 기재된 **투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 장래에도 실현된다는 보장은 없습니다.**

4. 원본손실위험, 투기등급자산에의 투자 등 **집합투자기구와 관련된 투자위험에 대하여는 증권(일괄)신고서, 투자설명서 또는 간이투자설명서 본문의 투자위험 부분을 참고**하시기 바랍니다.

5. 위탁판매회사는 **(주)이지스밸류업1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 투자실적과 무관**하며, 위탁판매회사인 대신증권(주)는 **단순히 집합투자증권의 위탁판매업무만 수행할 뿐 동 집합투자증권의 가치 결정에 아무런 영향을 미치지 않습니다.**

6. 집합투자증권은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 **실적배당상품으로 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니**하며, 특히 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 **집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 예금보험공사로부터 보호를 받지 못합니다.** 따라서 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하게 되고, **집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.**

7. 회사는 **부동산투자회사(리츠) 중 위탁관리부동산투자회사**로서, 부동산투자회사의 종류별 속성을 인지하시고 투자에 임하시기 바랍니다. 회사는 서류상 회사로 **자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁**하여야 하므로 **이와 관련된 대리인 위험에 노출**되어 있습니다. 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 회사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시할 경우 회사와의 이해가 상충될 가능성이 있습니다.

8. **회사는 상장을 목적으로 하지 않습니다.** 한국거래소는 유가증권시장상장규정에 따라 부동산투자회사 종류주식에 대해 보통주식과의 동시 상장을 허용하고 있으나 **금번 공모대상인 부동산투자회사의 종류주식만으로는 상장 요건을 충족시킬 수 없습니다.** 따라서, **회사 종류주식 환금성에 상당한 제약이 따를 것으로 판단됩니다.** 또한 회사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 장외거래를 통해 보유주식의 매각이 가능하나, 매수 수요가 충분하지 않을 경우 단시일 내에 매각이 어려우며 기대가격 이하로 매각하게 될 위험이 존재합니다. 그러므로, 투자의사결정 이전에 이 점 유의하시기 바랍니다.

9. 관계법령은 회사와 같은 **위탁관리부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하**

거나 보호하지 않습니다. 따라서, 전반적인 국가경제 및 부동산 시장 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우 주식의 가치는 모집가액 이하로 하락할 수 있고, 회사가 임대차계약 종료 시 임차보증금을 반환하지 못하거나 대출계약상 기한의 이익이 상실되어 경매를 통하여 보증금액 또는 대출금액의 반환이 진행될 경우, 부동산의 시장가격이 임차보증금액 또는 대출금액 보다 현저히 하락하는 경우에는 **투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다.** 이와 같이 **투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.**

10. **회사가 편입한 부동산은 서울특별시 강남구 테헤란로 203 (역삼동 679-4)에 소재한 서울인터내셔널타워(이하 'SI타워', 업무시설 및 근린생활시설)이며, 회사는 임대부동산이 일반적으로 수반하는 임대차계약 만료 및 갱신 거절, 사업계획상 임대료보다 낮은 수준으로의 재임대 가능성, 임대차 활동을 위한 비용 부담, 임대차계약 종료 후 신규 임차인 확보 지연 등의 위험에 상시 노출되어 있습니다.** 증권신고서 제출일 현재 당사는 현대모비스(주), 유사나헬스사이언스코리아(유), 노키아솔루션앤네트웍스코리아(주) 등 총 9개 임차인과 임대차계약을 체결하고 있으며, **임대면적 기준 가중평균 잔여 임대기간(WALE)은 제출일 기준 약 1.19년으로 회사의 계획된 총 운용기간인 약 27.5년(330개월)에 비해 매우 짧은 수준인바, 운용 기간 중 임대차계약 만료 및 임차인 교체가 빈번하게 발생하여 공실 기간이 장기화되거나 임대조건이 불리하게 변경될 위험이 상존합니다. 특히 앵커 테넌트인 현대모비스(주)의 연면적 대비 임대면적 비중이 약 71.79%로 매우 높아, 해당 임차인의 사업계획 및 조직 운영 방침 변화(사무공간 효율화, 거점오피스 확대 등) 또는 현대자동차그룹의 사옥 활용 전략(삼성동 GBC 완공에 따른 통합 이전 등)에 따라 임차면적 축소 또는 이전이 발생할 경우 공실이 단기간에 급격히 확대될 위험이 존재합니다.** 또한 동 건물은 현대모비스 본사 사옥으로 알려져 있으나, 본사 사옥(임차 중 자산)의 점유 전략 변화나 거래환경 변동에 따라 임차인의 중장기 점유 전략이 변경될 가능성을 배제할 수 없습니다. **투자대상 부동산은 현재 약 3.32%의 공실률로 안정적인 수익을 확보하고 있으나, 강남권역(GBD) 내 신규 공급이 특정 시기에 집중되거나 거시경제 둔화 및 기업의 사무공간 효율화 추세가 강화될 경우 임차 수요 약화로 인해 공실 해소 기간이 장기화되거나 임대료 인하 압력이 나타날 수 있습니다. 이러한 과정에서 발생하는 임차인 확보 관련 비용(중개수수료, 인테리어 지원금(TI), 임대면적 조정에 따른 공사비 등)의 증가는 배당재원 감소 및 배당수익 하락으로 이어질 수 있으며, 임대차 안정성의 저하는 향후 부동산 매각 시점의 매각 지연 또는 매각가격 하락(매각손실 발생) 가능성을 확대시킬 수 있습니다.** 본 공모에 대한 투자판단 시 투자대상 부동산 관련 상세 내용(부동산 현황, 임대차계약 및 임차인 정보, 부동산 거래시장 및 임대차시장 분석 등)은 제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 8. 집합투자기구의 투자대상을 참조하시기 바랍니다.

11. **투자부동산에 대한 천재지변(화재, 지진, 홍수) 등 대부분의 위험은 보험을 통하여 보장이 되지만 보험을 통하여 보장이 되지 않는 테러 등에 의해 투자부동산이 일부, 혹은 전부가 손상되었을 경우에는 자산의 가치를 하락시켜 수익과 투자부동산의 운영에 직접적으로 영향을 미치게 되고, 이에 따라 배당이 감소될 수 있습니다. 회사는 부동산자산의 재해위험과 관련하여 재산종합보험(패키지) 가입을 통해 화재, 풍수 등 재해위험에 대비하고 있습니다.**

12. **회사는 투자부동산인 SI타워 보유 기간 중 발생하는 임대료 수입을 주요 수익원으로 하고 있어, 임차인의 영업 성과 부진이나 재무 상태 악화로 인해 임대료가 적기에 지급되지 않거나 지급 불능 상태에 이르게 될 경우 회사의 배당 수익이 하락할 위험이 있습니다. 특히 임차인이 관련 법령에 따라 파산 절차 등 법적 보호를 신청할 경우 임대료 지급이 지체 또는 거절되거나 임대차 계약이 조기 종료될 수 있으며, 이는 결과적으로 회사가 목표로 하는 예상 배당수익률을 달성하지 못하는 직접적인 원인이 될 수 있습니다.** 증권신고서 제출일 현재 당

사는 전체 연면적의 약 71.79%를 점유하는 현대모비스(주)를 비롯하여 한국산텐제약(주), 노키아솔루션앤네트웍스코리아(주) 등 우량한 신용도를 보유한 기업들로 주요 임차인이 구성되어 있어 상대적인 임차인 신용 위험은 제한적일 것으로 판단됩니다. 다만, **특정 대형 임차인에 대한 의존도가 매우 높은 구조상 해당 임차인의 경영 환경 변화에 따른 수익성 악화는 당사의 수익 안정성에 중대한 영향을 미칠 수 있으며, 경기 둔화나 업종별 부진 등 외부 요인에 따라 일부 임차인의 임대료 지급 능력이 저하될 가능성을 배제할 수 없습니다. 당사는 증권신고서 제출일 기준 약 17,958백만원의 임대차보증금을 수취하여 임차인의 신용 위험 및 임대료 미납 리스크에 일정 부분 대비하고 있으나, 경기 침체의 장기화나 대규모 임차인의 급격한 재무 악화가 발생할 경우 해당 보증금만으로는 잠재적 손실을 완전히 보전하기 어려울 수 있음을 유의하시기 바랍니다.** 본 공모에 대한 투자 판단 시 주요 임차인의 신용 위험과 관련하여 임차인의 재무 정보 및 신용평가 보고서 등 상세 사항은 제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 10. 집합투자기구의 투자위험을 참조하시기 바랍니다.

13. **회사가 제시하는 배당정책은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 회사의 투자대상 부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 상업용 부동산 시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적 요인과 관련된 비용 및 보증되지 않는 손실과 관련하여 변동될 수 있습니다. 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 회사의 정책대로 배당을 지급 못할 수도 있으니 이 점 유의하시기 바랍니다.**

14. **회사가 영위하는 부동산 임대 및 매각 사업은 국내외 거시경제 지표, 부동산 시장의 수급 불균형, 통화 정책에 따른 금리 변동 등에 매우 민감하게 영향을 받을 수 있습니다. 특히 경기 침체 및 소비 위축, 예기치 못한 대규모 외부 충격 등은 회사의 주요 수익원인 임대수익 감소로 이어질 가능성이 있으며, 이는 임차인 유치 지연, 임대료 인하 압박, 연체 및 미납 증가 등으로 현실화되어 배당 수익에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 회사는 투자대상 부동산 매입 후 약 27.5년(330개월) 경과 시점에 매각 및 청산을 계획하고 있는바, 이처럼 매우 장기간에 걸친 운용 기간 동안 수차례의 경기 변동 주기를 경험하게 될 가능성이 높으며, 최종 매각 시점의 시장 환경을 현 시점에서 예측하기 어렵다는 불확실성이 상존합니다. 만약 부동산 매각 시점에 경기 침체, 유동성 경색, 투자심리 위축 등이 발생할 경우 당초 기대한 수준의 매각차익 실현이 어려울 수 있으며, 특히 매각가격이 취득세 및 수수료 등 부대비용을 포함한 총 장부가액을 하회할 경우 매각손실이 발생할 위험이 있습니다. 또한, 해당 부동산이 계획대로 운영되지 못하거나 예상보다 낮은 수익률을 시현할 경우 투자자 투자원금의 전부 또는 일부에 손실이 발생할 수 있습니다. 이러한 투자금 손실 위험은 전적으로 투자자 부담이며, 회사는 투자손실에 대해 별도의 보장이나 책임을 지지 않음을 알려드립니다. 투자자께서는 상기 내용을 충분히 인지하시어 신중한 투자 판단을 부탁드립니다.**

15. **회사는 한시적 명목회사로서(존립기한 : 법인설립일 이후 2052년 12월 19일까지) 존립기한 동안 효율적 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다. 당사는 대상자산 매각 시 시장매각을 원칙으로 하여 사업계획상 운용기간 만기 이전에 매각자문사 등을 통해 다양한 매수주체를 상대로 매각을 진행할 예정입니다. 다만, 당사의 존립기한은 약 27.5년(330개월)으로 매우 길어 그 기간 동안 부동산 시장 여건, 금리 환경, 임차 수요 등 다양한 외부환경이 현재와 크게 달라질 수 있으며, 처분 시점의 시장 상황에 따라 매각 조건이 사업계획상 가정과 상당히 상이해질 수 있습니다. 처분 시점에 대상자산의 현격한 시장가격 변동으로 적절한 매수처를 확보하지 못할 경우 적기 매각이 어려울 수 있으며, 부동산 시장상황이 여의치 않을 경우 처분 시점을 늦춰 사업계획상 운용기간을 연장할 수 있어 당사 투자자의 유동성 확보가 어려울 수 있습니다. 운용기간이 연장될 경우 투자자는 당초**

계획보다 장기간 투자원금이 묶일 수 있으며, 그 기간 동안의 배당 수준 또한 운용 여건에 따라 변동될 수 있습니다. 당사의 투자자는 투자대상 부동산 매각 방법 이외에도 당사 주식의 매각을 통해 유동성 확보가 가능하나, 당사는 비상장 폐쇄형 회사로서 주식 거래가 장외에서만 이루어지므로 거래 상대방 탐색 및 가격 협상에 상당한 시간과 비용이 소요될 수 있습니다. 주식에 대한 매수 수요가 충분하지 않을 경우 기대하는 가격에 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며, 단시일 내에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격보다 낮은 가격으로 매각하게 될 위험이 있습니다. 당사 투자자의 유동성 확보 방안으로는 투자대상 부동산의 매각 및 당사 주식의 매각을 비롯하여 신규자금 조달을 통한 유상감자 등이 있으며, 그 외에 유동성 리스크에 대응하기 위한 비상조치계획 등이 별도로 마련되어 있지 않습니다. 또한, 금번 공모 대상인 부동산투자회사의 종류주식만으로는 상장 요건을 충족시킬 수 없으므로 상장된 부동산투자회사의 주식 대비 유동성 확보가 더욱 어려울 수 있습니다. 본 투자는 약 27.5년에 달하는 장기 투자로서 그 기간 동안 투자원금의 중도 회수가 사실상 어려운 구조임을 충분히 인지하시고, 투자의사결정 이전에 이 점을 유의하시기 바랍니다.

16. **회사가 편입한 동 부동산의 매입가격 산정은 감정평가액을 기초로 하였으며, 본 건 투자수익률 분석은 회계법인을 통한 신뢰성 있는 재무실사를 진행하였습니다. 그럼에도 불구하고, 감정평가사의 부동산 평가에는 일반적으로 상대적인 시장 지위, 재무적 강점과 경쟁우위, 물리적인 상태 등 관련 부동산과 특정요소에 대한 주관적인 평가가 포함될 수 있으며, 부동산의 시장가치와 다를 수 있습니다. 또한, 재무실사의 경우에도 손익추정 및 현금흐름의 추정에 대한 제반 가정은 장래 예측에 대한 정확성을 판단하거나 실현가능성을 보증하지 아니하며, 향후 경제상황이나 제반 여건의 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달라질 수 있음을 유의하시기 바랍니다.**

17. 향후 부동산투자회사법, 시행령 및 시행규칙의 개정은 회사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당률과 수익률이 변동될 위험이 있습니다. 한편, 부동산 관련 세제의 변동에 의해 회사의 예상 배당률과 수익률이 하락할 위험이 있습니다.
18. 회사는 현금 및 유가증권의 운용규모를 최소화할 계획이지만, 임료수취누적액과 사내유보금이 있는 경우 이를 재원으로 금융기관 예치 및 증권 보유를 할 수 있습니다. 이러한 현금 및 증권의 운용방침은 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획입니다. 하지만 전반적인 경제상황 및 금융시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동이 있을 경우 자산을 운용함에 있어 위험이 수반될 수 있습니다.

19. 회사가 위탁 및 사무관리와 관련하여 지급하는 수수료는 아래와 같습니다.

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료
선취, 후취 판매수수료, 환매수수료, 전환수수료 등 해당사항 없습니다.

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용
해당사항 없습니다.

다. 자산관리회사의 위탁보수
회사가 이지스자산운용(주)에 지급하게 될 자산관리위탁보수의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	보수	지급시기

매입보수 - 주1)	7,177백만원 (투자대상자산 매입금액의 0.8%)	투자대상자산을 취득일로부터 3영업일 이내에 지급
운용보수 - 주2)	(1) 최초 취득일 ~ 2027년 12월 20일 : 연 0.6514%	매 사업연도 결산정기주주총회일로부터 7일 이내에 지급
	(2) 2027.12.21 ~ 처분 완료일 : 연 0.4014%	
	(일별 주식 발행가액 합계액 기준 산정)	
성과보수 - 주3)	보통주 투자자 내부수익률(IRR)이 목표수익률 6.03%를 초과하는 경우에 지급	성과보수계산일이 속한 사업연도의 결산정기주주총회일 이후 협의한 날에 지급
	(1) 최초/최종 성과보수 : 초과 금액의 15.0%	
	(2) 중간 성과보수 : 초과 금액의 7.5%	

주1) 매입금액은 위탁자가 대상자산 매입을 위하여 체결한 매매계약서상의 매매대금 총액(부가가치세 제외)을 의미하며, 대상자산의 매입과 관련하여 승계한 부채(임대보증금 등) 및 대상자산의 수익과 비용의 정산과 관련한 공제액은 공제하지 않습니다.

주2) 운용보수는 해당 사업연도에 속한 각 일자별 주식 발행가액에 연간 운용 보수율을 곱하여 일할 계산된 금액을 합산하여 산정합니다. 최초 지급시에는 최초 자산 취득일부터 첫 결산기까지의 기간을 기준으로 합니다.

주3) 성과보수계산일은 성과보수기준일(2022년 12월 20일)로부터 매 8년이 경과된 날의 직전 영업일 또는 대상자산 처분 완료일로 합니다. 실제 현금 분배가 발생되지 않더라도 8년 주기마다 공정가치평가액을 기준으로 성과보수를 산정할 수 있습니다.

주4) 자산의 취득, 임대, 관리 및 처분 등에 소요되는 법률·세무·회계 자문수수료, 실사비용, 보험료, 공과금 및 건물관리용역비 등 위탁업무 수행에 필요한 제반 비용은 위탁자가 별도로 부담합니다.

주5) 위탁자는 자산관리회사에 운용보수, 매입보수 및 성과보수 각 지급일에 위 보수에 관한 부가가치세를 별도로 지급합니다.

라. 판매회사의 위탁보수

회사가 대신증권(주)에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구분	판매회사	지급금액	지급시기
모집주선수수료	대신증권(주)	100백만원(정액)	공모 납입일로부터 3영업일 이내

마. 자산보관회사의 위탁보수

1) 회사가 (주)우리자산신탁에 지급하게 될 별도의 위탁보수는 없습니다.

구분	자산보관회사	지급금액	지급시기
자산보관위탁보수 (부동산)	(주)우리자산신탁	-	-

주1) (주)우리자산신탁과의 부동산담보신탁계약에 따른 담보신탁보수는 60백만원(부가세 없음)이며, 소유권이전 신탁등기절차 완료된 시점에 일시납 정액으로 지급 완료되었습니다.

2) 회사가 흥국생명보험(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

구분	자산보관회사	지급금액	지급시기
자산보관위탁보수 (현금 등)	흥국생명보험(주)	연 15백만원(부가세별도)	매 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7일 이내에 일할 정산 지급

바. 사무관리회사의 위탁보수

회사가 스카이펀드서비스(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

구분	일반사무관리회사	지급금액	지급시기

일반사무수탁보수	스카이펀드서비스(주)	연 65백만원(부가세별도)	매 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7일 이내에 일할 정산 지급

사. 기타 비용으로 부동산 매입을 위한 비용, 회사 설립 비용 및 당사의 임원에 대한 인건비와 운영 경비 등을 지급합니다.

20. 당사의 차입금은 선순위 담보대출 570,000백만원(약정 금액 583,000백만원 중 미인출 금액 13,000백만원), 중순위 담보대출 88,000백만원으로 구성되어 있으며, **담보대출은 담보 부동산의 가치 변동, 정부의 부동산 정책 변화 및 금융시장 여건 등에 따라 영향을 받을 수 있습니다. 특히 대출 만기 도래 시 만기연장 또는 리파이낸싱이 원활히 이루어지지 않거나 그 조건이 불리하게 변경될 경우, 당사는 단기간 내 대규모 상환재원을 확보해야 하며, 이 과정에서 유동성 부족이 발생할 수 있습니다. 또한 대출약정에 따라 임대수입 등 회사의 주요 현금유입은 통상 지정된 운영계좌로 집금되고, 해당 자금은 대출 관련 비용, 이자 및 원금 상환, 일정 금액의 유보계좌 적립 등이 우선적으로 집행된 후에야 주주배당 및 분배가 가능하므로, 영업현금흐름이 감소하는 경우 배당 재원이 구조적으로 제한될 수 있습니다. 더불어 대출약정에는 통상 부채상환계수(DSCR) 등 재무지표의 유지 의무가 포함될 수 있으며, 공실 확대, 임대료 하락 또는 금리 상승 등으로 동 지표가 약정 기준에 미달할 경우 일정 기간의 이자에 해당하는 금액을 유보계좌에 추가로 적립하도록 요구되는 등 현금흐름 통제가 강화되어, 회사는 운용기간 중 배당을 지급하지 못하거나 배당 수준이 현저히 감소할 수 있습니다. 나아가 임대수익 감소 등으로 현금흐름이 악화되어 이자 지급이 원활하지 않거나 약정상 의무를 이행하지 못할 경우, 대출약정상 기한이익이 상실되어 미상환 대출원리금 전액에 대한 즉시 상환의무가 발생할 수 있으며, 이 경우 대주는 담보권을 실행하여 경·공매 등으로 담보부동산을 처분할 수 있습니다. 담보부동산이 불리한 시장 상황에서 처분되거나 매각대금이 담보대출 상환에 부족한 경우 회사의 자산가치 및 분배재원이 중대하게 훼손될 수 있고, 그 결과 배당 중단을 넘어 투자원금의 상당 부분 또는 전액 손실로 이어질 수 있으니 투자자는 이 점을 유의하시기 바랍니다. 본 공모에 대한 투자판단 시 공실률 및 금리 변동에 따른 투자자 손익 변동을 분석한 민감도 분석 사항이 기재된 제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조 - 다. 수익구조 - (5) 이익 등의 배당 방법 - 6) 주식(제1종 종류주, 제2종 종류주 및 보통주) 민감도 분석을 참조하시기 바랍니다.**

21. 회사는 최초 차입시점 자본금(286,380백만원)대비 차입규모(689,043백만원=임대차 보증금 18,043백만원 + 부동산담보대출(약정기준) 671,000백만원)가 약 2.41배로 2배를 초과하여 부동산투자회사법 제29조 제2항에 따라 2025년 06월 04일 주주총회 특별결의를 통해 승인 절차를 완료하였습니다.

22. 본 건 공모 대상인 기명식 제1종 종류주식의 경우 기존에 발행된 보통주식 및 본 건 공모 결과에 따라 사모로 발행될 수 있는 제2종 종류주식 대비 **청산 및 배당 순위는 선순위로, 5.0%의 우선배당률이 적용되어 상대적으로 배당수익률이 낮은 수준**입니다. 또한, 동 **주식은 별도의 매각차익 분배권(비참가적) 및 의결권이 없으므로 , 청산 시 추가적인 수익을 기대하기 어려우며, 의결권 행사를 통한 주주권리 행사도 제한**됩니다. 이에 따라 **투자기간 및 내재된 투자위험 대비 수익률은 매우 제한적**일 수 있습니다. 제1종 종류주식, 제2종 종류주식 및 보통주식의 의결권, 배당, 잔여재산분배 등을 포함한 권리 내용은 아래와 같으며, 투자의사결정 이전에 아래의 내용을 반드시 확인하시기 바랍니다.

구 분	제1종 종류주 (본 건, 공모)	제2종 종류주 (사모, 예정)	보통주 (사모)
발행 예정 주식의 총 수 (정관)	75,000,000주	425,000,000주	500,000,000주

발행주식 수 (예정)	4,400,000	주1)	14,604,000
의결권	없음	있음	
배당	우선배당률 연 5.00% (비참가적・누적적)	우선배당률 연 5.50% (비참가적・누적적)	잔여배당
매각차익분배	없음	주2)	주3)
청산 및 배당순위 (발행(예정) 주식 중)	1순위	2순위	3순위
이익배당에 관한 사항	① 제1종 종류주식에 대하여 발행금액 기준 사업연도별 2.50%(1년 환산 5.00%, 실제 투자기간 일할계산)의 배당을 최우선으로 실시합니다. 만약 해당 사업연도에 배당이 미달한 경우, 그 미배당분은 누적하여 다음 사업연도 배당 시 같은 순위로 우선 배당합니다. ② 제2종 종류주식에 대하여 제1종 종류주식의 배당을 완료한 후, 발행금액 기준 사업연도별 2.75%(1년 환산 5.50%, 실제 투자기간 일할계산)의 배당을 실시합니다. 만약 해당 사업연도에 배당이 미달한 경우, 그 미배당분은 누적하여 다음 사업연도 배당 시 같은 순위로 우선 배당합니다. ③ 보통주식에 대하여 위 제1호 및 제2호에 따른 종류주식의 배당을 모두 실시한 후에도 배당가능이익이 남아 있는 경우, 그 잔여 배당가능이익 전액을 보통주식에 대하여 배당합니다.		
잔여재산분배에 관한 사항	① 제1종 종류주식에 대하여 누적된 미배당액을 최우선으로 분배합니다. ② 제2종 종류주식에 대하여 누적된 미배당액을 제1종 분배 다음 순위로 분배합니다. ③ 제1종 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 분배합니다. (단, 자산 매각 시 이미 배당받은 금액은 제외) . ④ 제2종 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 분배합니다. (단, 자산 매각 시 이미 배당받은 금액은 제외) . ⑤ 보통주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 분배합니다. (단, 자산 매각 시 이미 배당받은 금액은 제외) . ⑥ 위 제①호 내지 제⑤호의 분배 후에도 남은 잔여재산 중 보유자산 매각차익에 제2종 종류주식 매각차익 분배율(최대 10%)을 곱한 금액을 제2종 종류주식에 분배합니다. (단, 자산 매각 시 이미 배당받은 매각차익은 제외) . ⑦ 위 제⑥호의 분배 후 남은 잔여재산 전액을 보통주식에 분배합니다.		

주1) 본 건 제1종 종류주식(공모, 4,400,000주)의 모집 결과 미청약된 분량이 발생할 경우, 해당 미청약분만큼만 제2종 종류주식으로 전환하여 사모 방식으로 발행할 예정입니다. 이에 따라 실제 제2종 종류주식의 발행 총액은 제1종 종류주식의 최종 공모 결과에 따라 변동될 수 있습니다.

주2) 제2종 종류주식의 매각차익 분배율 산정 방식 제2종 종류주식은 보유자산 매각 시 발생하는 매각차익에 대하여 다음의 산식에 따라 결정된 비율(최대 10%)을 분배받을 권리가 있습니다.

주2-1) 제2종 종류주식의 발행 총액이 880억원 이상일 경우 보유자산 매각차익의 10.0%를 분배 받습니다.

주2-2) 제2종 종류주식 발행금액이 880억원 미만인 경우 분배율 = 10% × (제2종 종류주식 실제 총 발행금액 / 88,000,000,000원)

주3) 보통주식은 종류주식에 대한 우선배당 지급 및 발행가액 상환이 완료된 후, 남은 잔여재산에서 제2종 종류주식에 배분된 매각차익을 제외한 매각차익 전액(최소 90% 이상)을 분배 받습니다.

주4) 종류주식의 경우 최초 발행일로부터 7년 경과 후 주주총회 특별결의 및 각 종류주주총회 결의를 통해 각 종류주식 전부에 대한 자본금 감소가 가능합니다. 주당 감자대금 산정 기준은 제1종 종류주식의 경우 발행금액과 누적 미배당금액 및 일할 계산된 배당금으로 규정되며, 제2종 종류주식의 경우 발행금액과 임의매각차익 비례분, 누적 미배당금액 및 일할 계산된 배당금으로 규정됩니다.

주5) 임의매각차익 = 회사 기초자산(부동산) 감정평가금액 - ①장부가액 - ②매각비용 추정액 - ③감가상각누적초과배당액 - ④자본잉여금 누적 감소금액 - ⑤ 주식할인발행차금 상계금액. 단, 감정평가금액은 유상감자 관련 이사회 개최일 직전 1개월 이내에 산출된 것이어야 하며, 산출 결과가 0미만이면 0으로 계산합니다.

23. 본 증권신고서상의 **공모일정은 확정된 것이 아니며, 관계기관의 조정 요청 또는 증권신고서 심사 과정에서 변경**될 수 있습니다.

요 약 정 보

간이투자설명서_이지스밸류업1호
간이투자설명서_이지스밸류업1호.pdf

제1부 모집 또는 매출에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

(주)이지스밸류업1호위탁관리부동산투자회사 [펀드코드 : K5M383EU1333]

2. 집합투자기구의 종류 및 형태

가. 형태별 종류	투자회사	주1), 주2)
나. 운용자산별 종류	부동산	주3)
다. 개방형・폐쇄형 구분	폐쇄형	
라. 추가형・단위형 구분	단위형	
마. 특수형태 표시	-	
	-	
	-	
바. 고난도금융투자상품 해당여부	X	주3)

주1) 본 집합투자기구인 (주)이지스밸류업1호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 설립된 회사입니다(부동산투자회사법에 근거). 따라서 부동산투자회사법 제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례) 제1항에 따라 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제194조부터 제206조까지 "회사 형태의 집합투자기구"와 관련된 규정을 적용 받지 않습니다.

주2) 부동산투자회사의 종류
부동산투자회사는 자산을 부동산에 투자하여 운영하는 것을 주된 목적으로 하여 부동산투자회사법에 따라 설립된 회사로서, 다수의 투자자로부터 자본을 유치하여 총 자산의 70% 이상을 부동산에 투자・운용하여 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 상법상의 주식회사입니다.

회사는 부동산투자회사법상 부동산투자회사의 종류 중 자산의 투자・운용을 자산관리회사에 위탁하는 위탁관리부동산투자회사에 해당합니다.

<부동산투자회사의 종류>

구분	형태	투자대상	내용
위탁관리부동산투자회사	명목회사	일반부동산	자산의 투자・운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
기업구조조정부동산투자회사	명목회사	기업구조조정용 부동산	기업구조조정용 부동산을 투자대상으로 하며 자산의 투자・운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
자기관리부동산투자회사	실체회사	일반부동산	자산운용전문인력 등을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자・운용을 직접 수행하는 회사

<부동산투자회사의 종류별 비교>

종류	위탁관리부동산투자회사	기업구조조정부동산투자회사	자기관리부동산투자회사
투자대상	일반부동산 / 개발사업 등	기업구조조정부동산	일반부동산 / 개발사업 등
영업개시	공모형 : 국토교통부 영업인가 (금융위 사전협의) 사모형 : 국토교통부 영업인가 또는 등록 (주주구성, 부동산개발사업에 대한 투자비율 등 요건을 갖출 경우)	국토교통부 등록 (금융위 사전협의)	국토교통부 영업인가
설립주체	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)
감독	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회
회사형	명목회사 (상근 없음)	명목회사 (상근 없음)	실체회사 (상근 임직원)
최저 자본금	50억원	50억원	70억원
주식분산	1인당 50% 이내	제한없음	1인당 50% 이내
주식공모	주식총수의 30% 이상	의무사항 아님 (사모 가능)	주식총수의 30% 이상
상장	요건충족시 즉시	의무사항 아님	요건충족시 즉시
현물출자	최저자본금 확보 이후 제한 없이 가능	최저자본금 확보 이후 제한 없이 가능	최저자본금 확보 이후 제한 없이 가능
자산구성* (매분기말)	부동산 : 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산관련 증권 및 현금 : 총자산의 80% 이상	기업구조조정부동산 : 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금 : 총자산의 80% 이상	부동산 : 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금 : 총자산의 80% 이상
자산운용 전문인력	자산관리회사(5인)에 위탁운용	자산관리회사(5인)에 위탁운용	5인 (리츠 상근 고용)
배당	90% 이상 의무배당 (초과배당 가능)	90% 이상 의무배당 (초과배당가능)	50% 이상 의무배당 (초과배당가능)
개발사업	주주총회 투자비율 결의	주주총회 투자비율 결의	주주총회 투자비율 결의
처분제한	1년 (개발사업 후 분양하는 경우 제한 없음)	제한없음	1년 (개발사업 후 분양하는 경우 제한 없음)
자금차입	자기자본의 2배 이내 (주총 특별결의 시 10배)	자기자본의 2배 이내 (주총 특별결의 시 10배)	자기자본의 2배 이내 (주총 특별결의 시 10배)
회사존속	선택적	(일반적으로)한시적	영속

* 자산의 구성 비율을 계산할 때 1. 설립할 때 납입된 주금(株金) 2. 신주발행으로 조성한 자금 3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금 중 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금 준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년(신주발행으로 조성한 자금의 경우에는 3년) 이내에는 부동산으로 봅니다.

<부동산투자회사의 종류별 비교>

(2026년 03월 기준)

CR리츠	위탁관리리츠	자기관리리츠	계	상장리츠
25	428	4	457	(25)

※ 출처 : 리츠정보시스템

주3) 당사는 부동산투자회사법 및 회사 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련 증권에의 투자, 금융기관에의 예치 등 방법으로 운용하게 됩니다. 따라서 모집예정인 기명식

종류주는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제2조 제7호에 의한 고난도금융투자상품에 해당하지 않습니다. 또한, 당사는 부동산투자회사법 제2조 제1항 나목에서 규정하는 위탁관리부동산투자회사로 동 법 제22조의2에 따라 자산의 투자·운용 업무는 자산관리회사에 위탁하고 있습니다.

당사의 자세한 투자대상은 제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 8. 집합투자기구의 투자대상 및 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조를 참조하시기 바랍니다.

[부동산투자회사법]

제21조(자산의 투자·운용방법)
① 부동산투자회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하여야 한다.
1. 부동산
2. 부동산개발사업
3. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권
5. 증권, 채권
6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다)
② 부동산투자회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.
1. 취득, 개발, 개량 및 처분
2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차
3. 제2조제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 대통령령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 대통령령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치

제24조(부동산의 처분에 대한 제한 등)
① 부동산투자회사는 부동산을 취득한 후 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 이내에는 부동산을 처분하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우
2. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우
② 부동산투자회사는 건축물이나 그 밖의 공작물이 없는 토지(제2조 제4호 나목에 따라 조성된 토지는 제외한다. 이하 이 항에서 같다)는 해당 토지에 부동산개발사업을 시행한 후가 아니면 그 토지를 처분하여서는 아니 된다. 다만, 부동산투자회사의 합병, 해산 등 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 부동산투자회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우 자기관리 부동산투자회사 또는 자산관리회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서(實査報告書)를 작성하여 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

제25조(자산의 구성)
① 부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 한다.
② 제1항에 따라 자산의 구성 비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년(제2호의 경우에는 3년) 이내에는 부동산으로 본다.
1. 설립할 때 납입된 주금(株金)

2. 신주발행으로 조성한 자금
3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금
③ 제1항에 따른 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 대통령령으로 정한다.

제26조(부동산개발사업에 대한 투자)
① 제12조 제1항 제4호의2에 따른 총자산은 부동산개발사업에 대한 투자비율을 결의한 주주총회 개최일 전날을 기준으로 하여 직전 분기 말 현재의 대차대조표상의 자산총액을 말한다.
② 제12조 제1항 제4호의2에 따라 부동산개발사업에 대한 투자비율을 산정할 때 건축물을 신축하거나 재축하는 부동산개발사업의 경우에는 부동산투자회사가 소유한 토지의 가액은 총자산에는 포함하여 계산하되, 부동산개발사업의 투자액에서는 제외한다.
③ 부동산투자회사가 부동산개발사업에 투자하려면 개발 대상 토지, 개발 방법, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항이 포함된 사업계획서를 작성하여 부동산투자자문회사의 평가를 거쳐야 하며, 부동산투자자문회사가 작성한 평가서를 부동산개발사업에 투자하기 1개월 전에 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

제27조(증권에 대한 투자)
① 부동산투자회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 특정 부동산을 개발하기 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
2. 다른 회사와 합병하는 경우
3. 다른 회사의 영업 전부를 양수하는 경우
4. 부동산투자회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
4의2. 부동산투자회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리, 그 밖에 대통령령으로 정하는 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 대통령령으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
4의3. 제22조의5에 따라 자기관리 부동산투자회사가 자산관리회사를 설립하고 해당 자산관리회사의 발행주식 전부를 취득하는 경우
5. 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해칠 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
② 부동산투자회사는 제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 제1항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.
③ 부동산투자회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 대통령령으로 정하는 증권은 제외한다)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 제1항제4호의2 및 제4호의3에 따른 주식의 경우에는 부동산투자회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득하여서는 아니 된다.
④ 부동산투자회사는 보유하고 있는 증권이 제3항에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 같은 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

제28조(배당)
① 부동산투자회사는 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도[자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함한다)은 고려하지 아니한다. 이하 이 조 및 제52조에서 같다]의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
② 제1항에도 불구하고 자기관리 부동산투자회사의 경우 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상을 주주에게 배당하여야 하며 「상법」 제458조에 따른 이익준비

금을 적립할 수 있다. 이 경우 「상법」 제462조제2항 단서에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 이익배당을 정한다.
1. 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상 100분의 90 미만으로 이익배당을 정하는 경우: 「상법」 제434조에 따른 주주총회의 특별결의
2. 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상으로 이익배당을 정하는 경우: 「상법」 제462조제2항 본문에 따른 주주총회의 결의
③ 위탁관리 부동산투자회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조제1항에도 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있다. 이 경우 초과배당금의 기준은 해당 연도 감가상각비의 범위에서 대통령령으로 정한다.
④ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 총자산에서 대통령령으로 정하는 비율 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.
⑤ 제4항에 따라 결정된 배당은 주주총회의 결의를 거쳐 실시한다. 다만, 정관으로 이사회의 결의로 배당을 할 수 있다고 규정하는 경우에는 이사회의 결의로 배당을 실시할 수 있다.

제29조(차입 및 사채 발행)
① 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 자산을 투자·운용하기 위하여 또는 기존 차입금 및 발행사채를 상환하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.
② 제1항에 따른 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2배를 초과할 수 없다. 다만, 「상법」 제434조의 결의 방법에 따른 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 그 합계가 자기자본의 10배를 넘지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있다.

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령]

제2조(용어의 정의) 이 영에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
1. "해외 증권시장"이란 증권시장과 유사한 시장으로서 해외에 있는 시장을 말한다.
2. "청약의 권유"란 권유받는 자에게 증권을 취득하도록 하기 위하여 신문·방송·잡지 등을 통한 광고, 안내문·홍보전단 등 인쇄물의 배포, 투자설명회의 개최, 전자통신 등의 방법(법 제249조의5에 따른 투자광고의 방법을 포함한다)으로 증권 취득청약의 권유 또는 증권 매도청약이나 매수청약의 권유 등 증권을 발행 또는 매도한다는 사실을 알리거나 취득의 절차를 안내하는 활동을 말한다. 다만, 인수인의 명칭과 증권의 발행금액을 포함하지 아니하는 등 금융위원회가 정하여 고시하는 기준에 따라 다음 각 목의 사항 중 전부나 일부에 대하여 광고 등의 방법으로 단순히 그 사실을 알리거나 안내하는 경우는 제외한다.
가. 발행인의 명칭
나. 발행 또는 매도하려는 증권의 종류와 발행 또는 매도 예정금액
다. 증권의 발행이나 매도의 일반적인 조건
라. 증권의 발행이나 매출의 예상 일정
마. 그 밖에 투자자 보호를 해칠 염려가 없는 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항
3. "외화자산"이란 외국에서 발행 또는 창설되거나 유통되는 자산 및 이와 비슷한 자산을 말한다.
4. "특수관계인"이란 「금융회사의 지배구조에 관한 법률 시행령」 제3조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
5. "주요주주"란 「금융회사의 지배구조에 관한 법률」 제2조제6호나목에 해당하는 자를 말한다.
6. "전자적 투자조언장치"란 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 자동화된 전산정보처리장치를 말한다.
가. 활용하는 업무의 종류에 따라 다음의 요건을 갖출 것

1) 집합투자재산을 운용하는 경우: 집합투자기구의 투자목적·투자방침과 투자전략에 맞게 운용할 것
2) 투자자문업 또는 투자일임업을 수행하는 경우: 투자자의 투자목적·재산상황·투자경험 등을 고려하여 투자자의 투자성향을 분석할 것
나. 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 침해사고(이하 "침해사고"라 한다) 및 재해 등을 예방하기 위한 체계 및 침해사고 또는 재해가 발생했을 때 피해 확산·재발 방지와 신속한 복구를 위한 체계를 갖출 것
다. 그 밖에 투자자 보호와 건전한 거래질서 유지를 위해 금융위원회가 정하여 고시하는 요건을 갖출 것
7. "고난도금융투자상품"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 금융투자상품 중 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 산정한 최대 원금손실 가능금액이 원금의 100분의 20을 초과하는 것을 말한다. 다만, 거래소시장, 해외 증권시장, 해외 파생상품시장(법 제5조제2항제2호에 따른 해외 파생상품시장을 말한다. 이하 같다)에 상장되어 거래(투자자가 해당 시장에서 직접 매매하는 경우로 한정한다)되는 상품 또는 전문투자자[법 제9조제5항제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 자, 이 영 제10조제3항제1호부터 제6호까지, 제6호의2, 제7호부터 제14호까지의 어느 하나에 해당하는 자(이에 준하는 외국인을 포함한다) 또는 같은 항 제18호가목부터 다목까지의 어느 하나에 해당하는 자로 한정한다]만을 대상으로 하는 상품은 제외한다.
가. 파생결합증권(제7조제2항제1호에 따른 파생결합증권은 제외한다)
나. 파생상품
다. 집합투자증권 중에서 운용자산의 가격결정의 방식, 손익의 구조 및 그에 따른 위험을 투자자가 이해하기 어렵다고 인정되는 것으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 집합투자증권
라. 그 밖에 기초자산의 특성, 가격결정의 방식, 손익의 구조 및 그에 따른 위험을 투자자가 이해하기 어렵다고 인정되는 것으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 금융투자상품
8. "고난도투자일임계약"이란 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 산정한 최대 원금손실 가능금액이 원금의 100분의 20을 초과하는 투자일임계약 중 그 운용방법 및 그에 따른 위험을 투자자가 이해하기 어렵다고 인정되는 것으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 기준에 해당하는 투자일임계약을 말한다.
9. "고난도금전신탁계약"이란 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 산정한 최대 원금손실 가능금액이 원금의 100분의 20을 초과하는 금전신탁계약 중 그 운용방법 및 그에 따른 위험을 투자자가 이해하기 어렵다고 인정되는 것으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 기준에 해당하는 금전신탁계약을 말한다.

3. 모집예정금액

증권의 종류	수량	액면가액	주당발행가액	모집총액	모집방법
기명식 제1종 종류주식	4,400,000주	1,000원	20,000원	88,000,000,000원	일반공모
합계	4,400,000주	-	-	88,000,000,000원	

주1) 이사회 결의일 : 2026년 03월 26일
주2) 당사는 발기설립 당시 자본금 300백만원, 2025년 06월 27일 사모 유상증자를 통하여 286,080백만원을 조달 완료하였으며, 금번 일반공모(예정)를 통하여 88,000백만원을 추가적으로 조달할 예정입니다.
주3) 당사는 발기설립 시 보통주 300,000주(발행가액 1,000원, 액면가액 1,000원)를 발행하였으며, 해당 지분 전량은 2025년 06월 20일 사모 증자 참여 주주에게 양도되었습니다.

(단위 : 백만원, 주)

주주현황	종류	발기 설립		발기인 지분 양수도		사모 증자		공모(본건 공모, 예정)	
		주수	발행총액	주수	발행총액	주수	발행총액	주수	발행총액
도병운 (발기인)	보통주	300,000	300	(300,000)	(300)	-	-	-	-
주식회사 한국스탠다드차타드은행 (이지스장기지분형일반사모부동산투자신탁 제1-3호의 신탁업자로서)		-	-	300,000	300	14,304,000	286,080	-	-
공모(본건, 예정)	제1종 종류주	-	-	-	-	-	-	4,400,000	88,000
합계		300,000	300	-	-	14,304,000	286,080	4,400,000	88,000

※ 발기설립일은 2025년 04월 30일 입니다.

※ 발기설립 당시 주식의 액면금액 및 발행가액은 주당 1,000원으로 동일하며, 해당 주식은 사모 유상증자 완료 전인 2025년 06월 20일에 사모 출자 주주에게 양수도되었습니다.

※ 사모 증자일은 2025년 06월 27일 입니다. 사모 증자시 발행가액 20,000원(액면가 1,000원)으로 보통주 14,304,000주를 발행하였습니다.

※ 금번 일반공모를 통해 기명식 제1종 종류주식 4,400,000주를 주당 발행가액 20,000원(액면가액 1,000원)으로 발행할 예정이며, 이에 대한 이사회 결의는 2026년 03월 26일 완료되었습니다.

주4) 사모증자, 발기인 지분 양수도, 공모증자(본건, 예정)에 따른 예상 주주현황 및 지분율은 아래와 같습니다.

(단위 : 주, %)

주주현황(비고)	주식의 종류	주수	공모 후 최종 지분율	
			(발행주식 수 기준)	(의결권 기준) - 주3)
주식회사 한국스탠다드차타드은행 (이지스장기지분형일반사모부동산투자신탁 제1-3호의 신탁업자로서)	보통주	14,604,000	76.85%	100.00%
공모(본건, 예정)	**제1종 종류주**	**4,400,000**	**23.15%**	**-**
합계		19,004,000	100.00%	100.00%

주1) 상기 지분율은 본건 일반공모를 통하여 제1종 종류주 4,400,000주 모두 모집되는 것을 가정하였습니다.
주2) 최대주주인 주식회사 한국스탠다드차타드은행(이지스장기지분형일반사모부동산투자신탁 제1-3호의 신탁업자로서)은 부동산투자회사법 시행령 제12조의3 제1항 제26호에 따른 주주로서, 부동산투자회사법 제15조 제1항에도 불구하고 제16조 제1항 및 동법 시행령 제13조 제1항 제1호에 따라 1인당 주식소유한도(지분율 50%)를 적용받지 않습니다.
주3) 본 건 공모 대상 주식인 제1종 종류주는 의결권이 없습니다.

주5) 금번 일반공모를 통해 모집 예정인 주식은 기명식 제1종 종류주 입니다. 보통주, 제1종 종류주 및 제2종 종류주의 의결권, 배당, 잔여재산분배 등을 포함한 권리 내용은 아래와 같습니다.

구 분	제1종 종류주 (본 건, 공모)	제2종 종류주 (사모, 예정)	보통주 (사모)
발행 예정 주식의 총 수 (정관)	75,000,000주	425,000,000주	500,000,000주
발행주식 수 (예정)	4,400,000	주1)	14,604,000
의결권	없음	있음	
배당	우선배당률 연 5.00% (비참가적 · 누적적)	우선배당률 연 5.50% (비참가적 · 누적적)	잔여배당
매각차익분배	없음	주2)	주3)

청산 및 배당순위 (발행(예정) 주식 중)	1순위	2순위	3순위
이익배당에 관한 사항	① 제1종 종류주식에 대하여 발행금액 기준 사업연도별 2.50%(1년 환산 5.00%, 실제 투자기간 일할계산)의 배당을 최우선으로 실시합니다. 만약 해당 사업연도에 배당이 미달한 경우, 그 미배당분은 누적하여 다음 사업연도 배당 시 같은 순위로 우선 배당합니다. ② 제2종 종류주식에 대하여 제1종 종류주식의 배당을 완료한 후, 발행금액 기준 사업연도별 2.75%(1년 환산 5.50%, 실제 투자기간 일할계산)의 배당을 실시합니다. 만약 해당 사업연도에 배당이 미달한 경우, 그 미배당분은 누적하여 다음 사업연도 배당 시 같은 순위로 우선 배당합니다. ③ 보통주식에 대하여 위 제1호 및 제2호에 따른 종류주식의 배당을 모두 실시한 후에도 배당가능이익이 남아 있는 경우, 그 잔여 배당가능이익 전액을 보통주식에 대하여 배당합니다.		
잔여재산분배에 관한 사항	① 제1종 종류주식에 대하여 누적된 미배당액을 최우선으로 분배합니다. ② 제2종 종류주식에 대하여 누적된 미배당액을 제1종 분배 다음 순위로 분배합니다. ③ 제1종 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 분배합니다. (단, 자산 매각 시 이미 배당받은 금액은 제외) . ④ 제2종 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 분배합니다. (단, 자산 매각 시 이미 배당받은 금액은 제외) . ⑤ 보통주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 분배합니다. (단, 자산 매각 시 이미 배당받은 금액은 제외) . ⑥ 위 제①호 내지 제⑤호의 분배 후에도 남은 잔여재산 중 보유자산 매각차익에 제2종 종류주식 매각차익 분배율(최대 10%)을 곱한 금액을 제2종 종류주식에 분배합니다. (단, 자산 매각 시 이미 배당받은 매각차익은 제외) . ⑦ 위 제⑥호의 분배 후 남은 잔여재산 전액을 보통주식에 분배합니다.		

주1) 본 건 제1종 종류주식(공모, 4,400,000주)의 모집 결과 미청약된 분량이 발생할 경우, 해당 미청약분만큼만 제2종 종류주식으로 전환하여 사모 방식으로 발행할 예정입니다. 이에 따라 실제 제2종 종류주식의 발행 총액은 제1종 종류주식의 최종 공모 결과에 따라 변동될 수 있습니다.

주2) 제2종 종류주식의 매각차익 분배율 산정 방식 제2종 종류주식은 보유자산 매각 시 발생하는 매각차익에 대하여 다음의 산식에 따라 결정된 비율(최대 10%)을 분배받을 권리가 있습니다.

주2-1) 제2종 종류주식의 발행 총액이 880억원 이상일 경우 보유자산 매각차익의 10.0%를 분배 받습니다.

주2-2) 제2종 종류주식 발행금액이 880억원 미만인 경우 분배율 = 10% × (제2종 종류주식 실제 총 발행금액 / 88,000,000,000원)

주3) 보통주식은 종류주식에 대한 우선배당 지급 및 발행가액 상환이 완료된 후, 남은 잔여재산에서 제2종 종류주식에 배분된 매각차익을 제외한 매각차익 전액(최소 90% 이상)을 분배 받습니다.

주4) 종류주식의 경우 최초 발행일로부터 7년 경과 후 주주총회 특별결의 및 각 종류주주총회 결의를 통해 각 종류주식 전부에 대한 자본금 감소가 가능합니다. 주당 감자대금 산정 기준은 제1종 종류주식의 경우 발행금액과 누적 미배당금액 및 일할 계산된 배당금으로 규정되며, 제2종 종류주식의 경우 발행금액과 임의매각차익 비례분, 누적 미배당금액 및 일할 계산된 배당금으로 규정됩니다.

주5) 임의매각차익 = 회사 기초자산(부동산) 감정평가금액 - ①장부가액 - ②매각비용 추정액 - ③감가상각누적초과배당액 - ④자본잉여금 누적 감소금액 - ⑤ 주식할인발행차금 상계금액. 단, 감정평가금액은 유상감자 관련 이사회 개최일 직전 1개월 이내에 산출된 것이어야 하며, 산출 결과가 0미만이면 0으로 계산합니다.

주6) 당사는 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거, 이사회 결의를 거쳐 본건 일반공모의 1주당 모집가액을 20,000원으로 결정하였습니다.

[부동산투자회사법]

제18조(발행조건)
① 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우 동일한 날짜에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.
② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다.

[부동산투자회사법 시행령]

제15조(주식의 발행가액)
법 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총거래금액을 총거래량으로 나눈 가격을 말한다)의 100분의 70 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 고려하여 이사회가 정한다.
1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액 - 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식총수
가. 부동산의 경우: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인 등(이하 "감정평가법인 등"라 한다)가 제16조에 따라 산정하는 방법. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다.
나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.
다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법
라. 그 밖의 자산의 경우: 재무상태표에 표시된 금액에 의하는 방법
2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

당사는 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사의 신규상장심사요건을 충족하는 경우에는 지체없이 유가증권시장 상장신청을 진행하도록 할 것입니다.

그러나 당사는 상장을 목적으로 하지 않습니다.

한국거래소는 유가증권시장 상장규정에 따라 부동산투자회사 종류주식에 대해 보통주식과의 동시 상장을 허용하고 있으나 금번 공모대상인 부동산투자회사의 종류주식만으로는 상장요건을 충족시킬 수 없습니다. 따라서, 당사 종류주식 환금성에 상당한 제약이 따를 것으로 판단됩니다. 또한 당사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 그러므로, 투자의사결정 이전에 이 점 유의하시기 바랍니다.

향후 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거, 한국거래소의 유가증권시장상장규정에 따른 부동산투자회사주권의 신규상장심사요건을 충족하여 상장신청을 하는 경우라도, 한국거래소는 유가증권시장상장규정 제4조(신청에 따른 상장)에 따라 증권의 상장신청이 공익과 투자자보호 및 시장관리 측면에서 부적절하다고 인정되는 경우 당사 증권의 상장신청에 대한 접수를 거부할 수 있으며, 이 경우 상장이 불가할 수 있습니다. 또한, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사주권의 신규상장 심사요건을 충족하지 못할 경우 당해 회사는 기본적으로 비상장을 유지할 계획이며, 비상장 상태가 지속될 경우 주식 유동성 및 환금성에 상당한 제약이 따르게 됩니다.

가. 자금조달금액

구 분	금액(원)
모집 또는 매출총액 (1)	88,000,000,000
발 행 제 비 용 (2)	134,000,000
순 수 입 금 [(1)-(2)]	87,866,000,000

나. 발행제비용의 내역

구분		금액(원)	비고
발행분담금		4,400,000	모집금액의 0.005% (10원미만 절사)
공모 모집주선수수료		100,000,000	모집금액의 약 0.114% (정액)
등기비	등록세	17,600,000	증자 자본금액의 0.4%
	교육세	3,520,000	등록세의 20%
기타 발행비용 등		8,480,000	투자설명서 인쇄비용, 신문공고비, 주권발행비 등
합계		134,000,000	

주) 상기 발행제비용은 본 건 공모증자 진행시 예상 금액으로서 향후 변경될 수 있습니다.

4. 모집의 내용 및 절차

가. 모집의 내용

(1) 모집방법 : 일반공모

모 집 대 상	주 수(%)	주당 발행가액	모집총액	비 고
일 반 모 집	4,400,000 (100%)	20,000원	88,000,000,000원	-
주 주 배 정	-	-	-	-
우리사주배정	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-
합 계	4,400,000 (100%)	20,000원	88,000,000,000원	-

주1) 회사는 우리사주조합이 결성되어 있지 않으며 금번 일반 공모는 우리사주조합 배정물량이 없습니다.
주2) 금번 일반공모는 위탁판매회사인 대신증권(주)의 모집주선방식으로 진행합니다.
주3) 청약결과 총 청약주식수가 공모주식수에 미달한 경우 최종 잔여주식은 미발행 처리할 계획입니다.

(2) 모집조건

항 목	내 용
모 집 주 식 의 수	4,400,000주
주 당 모 집 가 액	20,000원 [액면가 1,000원]
청 약 단 위	1,500주 이상 ~ 10,000주 이하 : 100주 단위 10,000주 초과 ~ 100,000주 이하 : 1,000주 단위 100,000주 초과 : 10,000주 단위
청 약 기 일	2026년 04월 27일 ~ 29일 (3영업일간)
청 약 증 거 금	청약금액의 100%

납 입 기 일	2026년 04월 30일
배 당 기 산 일	매년 04월 01일, 10월 01일

주1) 당사의 결산기는 매년 04월 01일 개시하여 09월 30일에 종료하고, 10월 01일 개시하여 다음 해 03월 31일에 종료합니다. 단, 회사의 최초 사업연도는 설립등기일에 개시하여 2025년 09월 30일에 종료합니다.
주2) 금번 공모를 통해 당사에 투자하시는 투자자께서는 2026년 04월 30일(납입일) 다음 날부터 배정받으신 금액만큼 배당을 받을 수 있는 권리가 발생합니다. 당사의 예상 배당과 관련하여 제2부 집합투자기구에 관한 사항 14. 이익분배 및 과세에 관한 사항을 참조하시기 바랍니다.

나. 모집의 절차

(1) 모집 일자 및 방법

구 분	일 자	방 법
청약 안내 공고	2026년 04월 17일	이지스자산운용(주)홈페이지 http://www.igisam.com
배 정 공 고	2026년 04월 30일	대신증권(주) 홈페이지 http://www.daishin.com

주) 청약결과 배정공고 및 초과청약금 환불에 대한 통지는 모집주선회사인 대신증권(주) 홈페이지(www.daishin.com)에 게시함으로써 개별통지에 갈음합니다.

(2) 청약방법

모집주선회사는 다음 각 항의 방법으로 본 주식의 청약을 실시합니다. 본 항에서 정하지 않은 청약의 실시와 관련된 절차, 방법에 대해서는 모집주선회사가 정한 바에 따릅니다.
1) 본 주식의 청약일은 2026년 04월 27일 ~ 29일 (3영업일간) 실시합니다.
2) 본 주식 청약의 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.
3) 청약증거금은 주금납입기일(2026년 04월 30일)에 주식의 납입금으로 대체합니다. 청약증거금이 납입금을 초과하는 경우에는 이를 2026년 04월 30일에 해당 청약사무 취급처에서 환불합니다. 상기 초과금을 청약자에게 지급할 때까지 유치하는 기간에 대한 이자는 청약자에게 지급하지 않습니다.
4) 청약취급처 : 대신증권(주) 본・지점
5) 청약의 최소단위는 1,500주 이상 공모주식수 4,400,000주 이내로 하며, 1인당 청약한도를 초과하는 청약분에 대하여는 1인당 청약한도만큼 청약한 것으로 간주합니다.
6) 청약자는 금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률의 규정에 의하여 실명확인이 된 계좌를 통하여 청약을 하거나 별도로 실명확인을 하여야 하며, 소정의 청약서 2통에 필요한 사항을 기재한 후 기명날인하여 청약증거금과 함께 청약사무 취급처에 청약합니다.
7) 청약단위는 다음과 같습니다.
1. 1,500주 이상 10,000주 이하는 100주 단위
2. 10,000주 초과 100,000주 이하는 1,000주 단위
3. 100,000주 초과는 10,000주 단위
8) 각 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후에 투자결정을 하여야 합니다. 투자위험에 대하여는 제2부 집합투자기구에 관한 사항 10. 집합투자기구의 위험

을 참조하시기 바랍니다.

(3) 투자설명서 교부에 관한 사항

본 일반공모에 청약하고자 하는 투자자(자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제9조 제5항에 규정된 전문투자자 및 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제132조에 따라 투자설명서의 교부가 면제되는자 제외)는 청약전 투자설명서를 교부받아야 합니다.

※ 투자설명서 교부 방법

1. 교부장소 : 대신증권(주) 본・지점
2. 교부방법 : 투자설명서는 상기의 교부장소에서 인쇄된 문서의 방법, 또는 전자문서
3. 교부일시 : 증권신고서 효력발생일 이후 ~ 청약일
4. 기타사항 :
(1) "본 주식" 청약에 참여하고자 하는 투자자는 청약전 반드시 투자설명서를 교부받은 후 교부확인서에 서명하여야 하며, 투자설명서를 교부받지 않고자 할 경우 투자설명서 수령거부의사를 서면으로 표시하여야 합니다.
(2) 투자설명서 교부를 받지 않거나, 수령거부의사를 서면으로 표시하지 않을 경우 청약에 참여할 수 없습니다.

※ 청약 및 투자설명서 관련 안내사항

- 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제124조에 따라 금번 일반공모에 참여 하고자 하는 투자자는 청약전에 투자설명서를 교부받아야 합니다.

* 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제9조 제5항에 따른 전문투자자 및 당사 임원, 우리사주조합원 등은 교부대상에서 제외하며, 또한 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면으로 표시한 경우에는 교부대상에서 제외합니다.

- 본 청약에 참여하고자 하는 투자자께서는 투자설명서의 수령여부를 확인하신 후 청약에 임해주시기 바랍니다.

- 투자설명서 수령 및 청약에 관한 세부사항은 당사 또는 청약취급처에 문의하시기 바랍니다.

* 본 투자설명서의 교부에 대한 확인 등의 절차를 수행하지 아니하면, 금번 청약에 참여하실 수 없음에 유의하시기 바랍니다.

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률]

제9조(그 밖의 용어의 정의)
⑤ 이 법에서 “전문투자자”란 금융투자상품에 관한 전문성 구비 여부, 소유자산규모 등에 비추어 투자에 따른 위험감수능력이 있는 투자자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 다만, 전문투자자 중 대통령령으로 정하는 자가 일반투자자와 같은 대우를 받겠다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우 금융투자업자는 정당한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이에 동의하

여야 하며, 금융투자업자가 동의한 경우에는 해당 투자자는 일반투자자로 본다.
1. 국가
2. 한국은행
3. 대통령령으로 정하는 금융기관
4. 주권상장법인. 다만, 금융투자업자와 장외파생상품 거래를 하는 경우에는 전문투자자와 같은 대우를 받겠다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우에 한한다.
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

제124조(정당한 투자설명서의 사용)
① 누구든지 증권신고의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는 자(전문투자자, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자를 제외한다)에게 제123조에 적합한 투자설명서(집합투자증권의 경우 투자자가 제123조에 따른 투자설명서의 교부를 별도로 요청하지 아니하는 경우에는 제2항제3호에 따른 간이투자설명서를 말한다. 이하 이 항 및 제132조에서 같다)를 미리 교부하지 아니하면 그 증권을 취득하게 하거나 매도하여서는 아니 된다. 이 경우 투자설명서가 제436조에 따른 전자문서의 방법에 따르는 때에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 이를 교부한 것으로 본다.
1. 전자문서에 의하여 투자설명서를 받는 것을 전자문서를 받을 자(이하 "전자문서수신자"라 한다)가 동의할 것
2. 전자문서수신자가 전자문서를 받을 전자전달매체의 종류와 장소를 지정할 것
3. 전자문서수신자가 그 전자문서를 받은 사실이 확인될 것
4. 전자문서의 내용이 서면에 의한 투자설명서의 내용과 동일할 것
② 누구든지 증권신고의 대상이 되는 증권의 모집 또는 매출, 그 밖의 거래를 위하여 청약의 권유 등을 하고자 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법에 따라야 한다.
1. 제120조제1항에 따라 증권신고의 효력이 발생한 후 투자설명서를 사용하는 방법
2. 제120조제1항에 따라 증권신고서가 수리된 후 신고의 효력이 발생하기 전에 발행인이 대통령령으로 정하는 방법에 따라 작성한 예비투자설명서(신고의 효력이 발생되지 아니한 사실을 덧붙여 적은 투자설명서를 말한다. 이하 같다)를 사용하는 방법
3. 제120조제1항에 따라 증권신고서가 수리된 후 신문·방송·잡지 등을 이용한 광고, 안내문·홍보전단 또는 전자전달매체를 통하여 발행인이 대통령령으로 정하는 방법에 따라 작성한 간이투자설명서(투자설명서에 기재하여야 할 사항 중 그 일부를 생략하거나 중요한 사항만을 발췌하여 기재 또는 표시한 문서, 전자문서, 그 밖에 이에 준하는 기재 또는 표시를 말한다. 이하 같다)를 사용하는 방법
③ 집합투자증권의 경우 제2항에도 불구하고 간이투자설명서를 사용할 수 있다. 다만, 투자자가 제123조에 따른 투자설명서의 사용을 별도로 요청하는 경우에는 그러하지 아니하다.
④ 제1항 및 제3항에 따라 집합투자증권의 간이투자설명서를 교부하거나 사용하는 경우에는 투자자에게 제123조에 따른 투자설명서를 별도로 요청할 수 있음을 알려야 한다.

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령]

제11조(증권의 모집·매출)
① 법 제9조 제7항 및 제9항에 따라 50인을 산출하는 경우에는 청약의 권유를 하는 날 이전 6개월 이내에 해당 증권과 같은 종류의 증권에 대하여 모집이나 매출에 의하지 아니하고 청약의 권유를 받은 자를 합산한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 합산 대상자에서 제외한다.
1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 전문가
가. 전문투자자
나. 삭제 <2016. 6. 28.>
다. 「공인회계사법」에 따른 회계법인

라. 신용평가회사(법 제335조의3에 따라 신용평가업인가를 받은 자를 말한다. 이하 같다)
마. 발행인에게 회계, 자문 등의 용역을 제공하고 있는 공인회계사・감정인・변호사・변리사・세무사 등 공인된 자격증을 가지고 있는 자
바. 그 밖에 발행인의 재무상황이나 사업내용 등을 잘 알 수 있는 전문가로서 금융위원회가 정하여 고시하는 자
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 연고자
가. 발행인의 최대주주[「금융회사의 지배구조에 관한 법률」 제2조제6호가목에 따른 최대주주를 말한다. 이 경우 "금융회사"는 "법인"으로 보고, "발행주식(출자지분을 포함한다. 이하 같다)"은 "발행주식"으로 본다. 이하 같다]와 발행주식 총수의 100분의 5 이상을 소유한 주주
나. 발행인의 임원(「상법」 제401조의2 제1항 각 호의 자를 포함한다. 이하 이 호에서 같다) 및 「근로복지기본법」에 따른 우리사주조합원
다. 발행인의 계열회사와 그 임원
라. 발행인이 주권비상장법인(주권을 모집하거나 매출한 실적이 있는 법인은 제외한다)인 경우에는 그 주주
마. 외국 법령에 따라 설립된 외국 기업인 발행인이 종업원의 복지증진을 위한 주식매수제도 등에 따라 국내 계열회사의 임직원에게 해당 외국 기업의 주식을 매각하는 경우에는 그 국내 계열회사의 임직원
바. 발행인이 설립 중인 회사인 경우에는 그 발기인
사. 그 밖에 발행인의 재무상황이나 사업내용 등을 잘 알 수 있는 연고자로서 금융위원회가 정하여 고시하는 자
② 제1항 각 호 외의 부분 단서에도 불구하고 법률 제11845호 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제15조제1항에 따라 거래소허가를 받은 것으로 보는 한국거래소(이하 "한국거래소"라 한다)가 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업이 발행한 주권 등을 매매하기 위하여 개설한 증권시장으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 증권시장(이하 "코넥스 시장"이라 한다)에 주권을 상장한 법인(해당 시장에 주권을 상장하려는 법인을 포함한다)이 발행한 주권 등 또는 제178조제1항제2호 및 제178조의2에 따른 장외매매거래가 이루어지는 지분증권의 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(제178조의2에 따른 장외매매거래가 이루어지는 지분증권의 경우에는 제1호, 제2호, 제4호 및 제5호에 해당하는 자로 한정한다)를 합산 대상자에서 제외한다.
1. 전문투자자
2. 제1항제1호다목부터 바목까지의 어느 하나에 해당하는 자
3. 제1항제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자
4. 제6조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 법률에 따라 설립되거나 설정된 집합투자기구
5. 그 밖에 중소기업 또는 벤처기업 등에 대한 투자의 전문성 등을 고려하여 금융위원회가 정하여 고시하는 자
③ 제1항 및 제2항에 따라 산출한 결과 청약의 권유를 받는 자의 수가 50인 미만으로서 증권의 모집에 해당되지 아니할 경우에도 해당 증권이 발행일부터 1년 이내에 50인 이상의 자에게 양도될 수 있는 경우로서 증권의 종류 및 취득자의 성격 등을 고려하여 금융위원회가 정하여 고시하는 전매기준에 해당하는 경우에는 모집으로 본다. 다만, 해당 증권이 법 제165조의10제2항에 따라 사모의 방법으로 발행할 수 없는 사채인 경우에는 그러하지 아니하다.
④ 제1항 및 제2항을 적용할 때 매출에 대하여는 증권시장 및 다자간매매체결회사 밖에서 청약의 권유를 받는 자를 기준으로 그 수를 산출한다.

제132조(투자설명서의 교부가 면제되는 자)
법 제124조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
1. 제11조제1항제1호다목부터 바목까지 및 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자

1의2. 제11조제2항제2호 및 제3호에 해당하는 자
2. 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면, 전화・전신・팩스, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 표시한 자
3. 이미 취득한 것과 같은 집합투자증권을 계속하여 추가로 취득하려는 자. 다만, 해당 집합투자증권의 투자설명서의 내용이 직전에 교부한 투자설명서의 내용과 같은 경우만 해당한다.

(4) 청약취급처
모집주선회사인 대신증권(주)의 본・지점 방문을 통한 청약만 가능하며, 모집주선회사의 홈페이지와 HTS, 그리고 유선을 통한 청약은 불가능합니다.

(5) 청약결과 배정방법
모집주선회사는 본 주식의 모집과정에서 다음 각 항과 같이 본 주식을 배정합니다.
1) 총 공모주식수 4,400,000주 전체를 일반청약자와 전문투자자 구분없이 배정합니다.
2) 총 청약주식수가 총 배정주식수를 초과하는 경우에는 청약금액에 비례하여 5사 6입을 원칙으로 안분배정하되 잔여주식이 최소화되도록 합니다.
3) 청약결과 총 청약주식수가 공모주식수에 미달한 경우 최종 잔여주식은 미발행 처리합니다.
4) 상기 내용 이외의 것은 관련 법령 및 금융위원회를 비롯한 유관기관의 규정에 어긋나지 않는 범위 내에서 합리적인 방법에 의합니다.

(6) 주금납입장소 : (주)국민은행 여의도영업부

(7) 주권교부에 관한 사항
1) 주권교부예정일 : 청약결과 배정 확정시 별도 공고합니다.
2) 주권교부장소 : (주)국민은행 증권대행부
3) 전1)항과 전2)항에도 불구하고 청약자가 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제309조 제5항에 의거하여 한국예탁결제원을 명의인으로 하여 주식의 발행을 신청한 경우에는 당해 청약자에게 배정된 주식은 한국예탁결제원의 명의로 일괄 발행되며, 이 경우 발행주권은 청약사무취급처의 청약자 계좌에 자동으로 입고됩니다.

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률]

제309조(예탁결제원에의 예탁 등)
⑤ 예탁자 또는 그 투자자가 증권등을 인수 또는 청약하거나, 그 밖의 사유로 새로 증권등의 발행을 청구하는 경우에 그 증권등의 발행인은 예탁자 또는 그 투자자의 신청에 의하여 이들을 갈음하여 예탁결제원을 명의인으로 하여 그 증권등을 발행 할 수 있다.

5. 인수에 관한 사항

대신증권(주)는 금번 (주)이지스밸류업1호위탁관리부동산투자회사의 일반공모 유상증자의 모집주선회사이며, 인수인이 아닌 투자중개인으로서 타인의 계산으로 증권의 발행・인수에 대한 청약의 권유, 청약, 청약의 승낙 업무를 수행합니다.

또한, 총 청약주식수가 공모주식수에 미달한 경우 청약물량 전부를 배정한 후 최종 잔여주식

은 미발행 처리합니다.

6. 상장 및 매매에 관한 사항

당사는 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사주권의 신규상장심사요건을 충족하는 경우에는 지체없이 유가증권시장 상장신청을 진행하도록 할 것입니다.

그러나 당사는 상장을 목적으로 하지 않습니다.

한국거래소는 유가증권시장 상장규정에 따라 부동산투자회사 종류주식에 대해 보통주식과의 동시 상장을 허용하고 있으나 금번 공모대상인 부동산투자회사의 종류주식만으로는 상장요건을 충족시킬 수 없습니다. 따라서, 당사 종류주식 환금성에 상당한 제약이 따를 것으로 판단됩니다. 또한 당사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 그러므로, 투자의사결정 이전에 이 점 유의하시기 바랍니다.

향후 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거, 한국거래소의 유가증권시장상장규정에 따른 부동산투자회사주권의 신규상장심사요건을 충족하여 상장신청을 하는 경우라도, 한국거래소는 유가증권시장상장규정 제4조(신청에 따른 상장)에 따라 증권의 상장신청이 공익과 투자자보호 및 시장관리 측면에서 부적절하다고 인정되는 경우 당사 증권의 상장신청에 대한 접수를 거부할 수 있으며, 이 경우 상장이 불가할 수 있습니다. 또한, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사주권의 신규상장 심사요건을 충족하지 못할 경우 당사는 기본적으로 비상장을 유지할 계획이며, 비상장 상태가 지속될 경우 주식 유동성 및 환금성에 상당한 제약이 따르게 됩니다.

상장 요건을 갖추어 상장에 성공한 경우라도 회사의 주식은 부동산투자회사주권이라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있으며, 정기보고서 미제출, 감사인 의견 미달, 매출액 미달, 공시의무 위반 등의 여러 사유로 관리종목 지정 및 상장폐지 될 수 있습니다.

[부동산투자회사법]

제20조(주식의 상장 등)
① 부동산투자회사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제390조제1항에 따른 상장규정의 상장 요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 같은 법 제8조의2제4항제1호에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다.
② 국토교통부장관은 부동산투자회사가 정당한 사유 없이 제1항에 따른 증권시장에의 상장을 이행하지 아니하는 경우에는 기간을 정하여 상장을 명할 수 있다.
③ 국토교통부장관은 제2항에 따라 상장을 명하려면 미리 금융위원회의 의견을 들어야 한다.

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률]

제390조(상장규정)
① 거래소는 증권시장에 상장할 증권의 심사 및 상장증권의 관리를 위하여 증권상장규정(이하 "상장규정"이라 한다)을 정하여야 한다. 이 경우 거래소가 개설·운영하는 둘 이상의 증권시장에 대하여 별

도의 상장규정으로 정할 수 있다.
② 상장규정에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
1. 증권의 상장기준 및 상장심사에 관한 사항
2. 증권의 상장폐지기준 및 상장폐지에 관한 사항
3. 증권의 매매거래정지와 그 해제에 관한 사항
4. 그 밖에 상장법인 및 상장증권의 관리에 관하여 필요한 사항

[유가증권시장 상장규정]

제4조(신청에 따른 상장)
① 증권은 상장신청인의 신청에 따라 상장한다.
② 거래소는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 상장신청서의 접수를 거부할 수 있다.
1. 상장신청서나 첨부서류 등이 이 규정과 거래소가 따로 정한 형식에 맞지 않은 경우
2. 투자자 보호에 중요한 사항이 상장신청서나 첨부서류 등에 거짓으로 적혀있거나 빠져있는 경우
3. 증권의 상장신청이 공익 실현과 투자자 보호 및 시장 관리 측면에서 부적절하다고 판단되는 경우
③ 거래소는 제1항에 따른 상장신청인의 신청에 따라 상장예비심사나 상장심사를 한다. 이 경우 그 절차·방법, 심사요건의 적용 등에 관하여 필요한 사항은 세칙으로 정할 수 있다.

제127조(신규상장)
① 부동산투자회사주권의 신규상장신청인은 세칙으로 정하는 신규상장신청서와 첨부서류를 거래소에 제출해야 한다. 다만, 제124조제1항에 따른 상장예비심사를 통과한 경우에는 결과를 통지받은 날부터 6개월 이내(제126조제1항제5호 단서의 사유로 제출기한이 연장된 경우에는 연장된 날까지로 한다)에 신규상장을 신청하고, 상장예비심사를 신청한 때에 제출한 서류에서 바뀐 사항이 없는 경우에는 해당 첨부서류의 제출을 생략할 수 있다.
② 부동산투자회사주권의 신규상장신청인은 신규상장신청일을 기준으로 다음 각 호의 형식적 심사요건을 모두 충족해야 한다.
1. 인가 및 등록: 부동산투자회사가 「부동산투자회사법」 제9조에 따라 주무부처 장관의 영업인가를 받았거나 같은 법 제9조의2에 따라 주무부처 장관에게 등록하였을 것
2. 기업규모: 다음 각 목의 요건을 모두 충족할 것
가. 상장예정인 보통주식총수가 100만주 이상일 것
나. 자기자본이 100억원 이상일 것. 이 경우 종속회사가 있는 법인의 자기자본은 연결재무제표상 자본총계에서 비지배지분을 제외한 금액을 기준으로 한다.
3. 주식분산: 다음 각 목의 요건을 모두 충족할 것
가. 모집·매출로 발행하거나 매각한 주식의 총수가 보통주식총수의 100분의 25 이상일 것
나. 주주 수가 200명 이상일 것
4. 감사의견: 최근 3사업연도(1사업연도가 1년 미만인 경우에는 3년으로 한다)의 개별재무제표에 대한 감사인의 감사의견이 모두 적정일 것. 다만, 설립 후 3사업연도가 경과되지 않은 경우에는 경과된 사업연도의 개별재무제표로 하고, 설립 후 1사업연도가 경과되지 않은 경우에는 경과월분의 개별재무제표로 한다.
5. 자본잠식: 자본잠식이 없을 것(제1호에 따른 인가 또는 등록 후 3년이 경과하지 아니한 부동산투자회사인 경우에는 자본금의 100분의 5를 초과하는 자본잠식이 없을 것). 이 경우 종속회사가 있는 법인은 연결재무제표상의 자본금과 자본총계(비지배지분을 제외한다)를 기준으로 해당 요건을 적용한다.
6. 경영성과: 제1호의 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 3년이 경과된 비개발 위탁관리 부동산투자회사의 경우에는 다음 각 목의 요건을 모두 충족할 것. 다만, 최근 사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 한다.

가. 최근 사업연도의 매출액이 70억원 이상일 것
나. 최근 사업연도에 영업이익, 법인세비용차감전계속사업이익과 당기순이익이 있고, 그중 적은 금액을 기준으로 다음의 어느 하나에 해당할 것
(1) 최근 사업연도의 이익액이 25억원 이상일 것
(2) 최근 사업연도의 자기자본이익률이 100분의 5 이상일 것
7. 자산구성: 총자산 중 부동산의 비중이 100분의 70 이상일 것
8. 주식양도 제한: 주식의 양도에 제한이 없을 것. 다만, 법령·정관 등에 따라 주식의 양도가 제한되는 경우로서 그 제한이 유가증권시장의 매매거래를 해치지 않는다고 거래소가 인정하는 경우에는 이 호를 적용하지 않는다.
9. 소송 등: 회사경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 소송 등의 분쟁사건이 없을 것
③ 제2항에도 불구하고 거래소는 부동산투자회사주권의 상장이 공익 실현과 투자자 보호에 적합하지 않는다고 인정하는 경우에는 상장을 거부할 수 있다.
④ 부동산투자회사주권의 신규상장에는 증권의 상장 승인 및 유예에 관한 제24조를 준용한다.

제129조(관리종목지정)
① 거래소는 부동산투자회사주권 상장법인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 부동산투자회사주권을 관리종목으로 지정한다.
1. 정기보고서 미제출: 사업보고서, 반기보고서 또는 분기보고서를 법정 제출기한까지 제출하지 않은 경우
2. 감사인 의견 미달: 감사인의 감사의견 또는 검토의견이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
가. 최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사인의 감사의견이 감사범위 제한에 따른 한정인 경우
나. 최근 반기의 개별재무제표에 대한 감사인의 검토의견이 부적정 또는 의견거절인 경우
3. 자본잠식: 최근 사업연도 말 현재 자본금의 100분의 50 이상이 잠식된 경우. 이 경우 종속회사가 있는 법인은 연결재무제표상의 자본금과 자본총계(비지배지분을 제외한다)를 기준으로 해당 요건을 적용한다.
4. 매출액 미달: 최근 사업연도 말 현재 매출액이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
가. 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사로서 50억원 미만인 경우
나. 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사로서 30억원 미만인 경우
6. 시가총액 미달: 상장시가총액이 50억원에 미달인 상태가 30일 동안 계속되는 경우
7. 파산신청 등: 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차개시신청이나 파산신청이 있는 경우. 다만, 파산신청의 경우 공익 실현과 투자자 보호 등을 고려하여 관리종목지정이 필요하지 않다고 거래소가 인정하는 경우는 제외한다.
8. 공시의무 위반: 다음 각 목의 어느 하나에 해당되어 벌점을 부과 받은 경우로서 해당 벌점을 포함하여 과거 1년 이내의 누계벌점이 15점 이상이 되는 경우
가. 공시규정 제35조에 따라 불성실공시법인으로 지정된 경우
나. 공시규정 제39조의 개선계획서를 제출하지 않은 경우
다. 공시규정 제88조에 따른 공시책임자·공시담당자의 교체 요구에 불응한 경우
9. 자산구성요건 미달: 「부동산투자회사법」 제25조제1항(기업구조조정부동산투자회사의 경우에는 같은 법 제49조의2제1항으로 한다)에 따른 자산구성요건을 2분기 계속하여 미달한 경우
10. 배당요건 미달: 「부동산투자회사법」 제28조에 따른 배당요건에 미달한 경우
11. 경영성과 미달: 비개발 위탁관리 부동산투자회사가 부동산개발사업에 대한 투자비율이 총자산의 100분의 30을 초과하도록 하는 결정을 한 경우로서 최근 사업연도의 매출액이 300억원 미만인 경우
12. 상장폐지 사유의 발생: 제130조제1항 각 호(제7호는 제외한다)의 상장폐지사유가 발생한 경우
13. 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 관리종목으로 지정하는 것이 필요하다고 거래소가

인정하는 경우
② 제1항에 따른 관리종목지정 사유가 해소된 경우 거래소는 지체 없이 그 관리종목지정을 해제한다. 이 경우 보통주권의 관리종목지정 해제에 관한 제47조제2항을 준용한다.
③ 거래소는 관리종목지정 사유의 적용 방법, 관리종목 지정 및 해제 시기, 그 밖에 필요한 사항을 세칙으로 정한다.

제130조(상장폐지) ① 거래소는 부동산투자회사주권 상장법인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 부동산투자회사주권을 상장폐지한다.
1. 정기보고서 미제출: 사업보고서, 반기보고서 또는 분기보고서와 관련하여 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
가. 사업보고서 미제출로 제129조제1항제1호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 해당 사업보고서를 그 법정 제출기한부터 10일 이내에 제출하지 않은 경우
나. 분기보고서나 반기보고서의 미제출로 제129조제1항제1호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 추가로 사업보고서, 반기보고서 또는 분기보고서를 법정 제출기한까지 제출하지 않은 경우
2. 감사인 의견 미달: 감사인의 감사의견이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
가. 최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사의견이 부적정이거나 의견거절인 경우
나. 감사범위 제한에 따른 한정으로 제129조제1항제2호가목에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도에도 개별재무제표에 대한 감사의견이 감사범위 제한에 따른 한정인 경우
3. 최근 사업연도 말 현재 자본금 전액이 잠식된 경우
6. 시가총액 미달: 시가총액 미달로 제129조제1항제6호에 따라 관리종목으로 지정된 후 90일 동안 상장시가총액이 다음 각 목의 어느 하나라도 충족하지 못하는 경우
가. 50억원 이상인 상태가 10일 이상 계속될 것
나. 50억원 이상인 일수가 30일 이상일 것
7. 해산: 법률에 따른 해산 사유가 발생한 경우
8. 최종부도 또는 은행거래 정지: 발행한 어음이나 수표가 최종부도로 처리되거나 은행과의 거래가 정지된 경우
9. 주식양도 제한: 주식의 양도가 제한되는 경우. 다만, 법령·정관 등에 따라 양도가 제한되는 경우로서 그 제한이 유가증권시장의 매매거래를 해치지 않는다고 거래소가 인정하는 경우에는 이 호를 적용하지 않는다.
10. 자산구성요건 미달: 제129조제1항제9호에 따라 관리종목으로 지정된 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못하는 경우
11. 배당요건 미달: 최근 2사업연도간 계속하여 「부동산투자회사법」 제28조의 배당요건에 미달하는 경우
12. 업무정지: 업무가 전부 정지되었거나 이에 준하는 상태에 있는 사실이 확인된 경우. 다만, 자기관리 부동산투자회사는 이 호를 적용하지 않는다.
13. 경영성과 미달: 제129조제1항제11호에 따라 관리종목으로 지정된 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못하는 경우
②거래소는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산투자회사주권 상장법인에 대하여 제49조를 준용하여 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 부동산투자회사주권을 상장폐지한다.
1.자본잠식으로 제129조제1항제3호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도 말 현재에도 자본금의 100분의 50 이상이 잠식된 경우
2.매출액 미달: 제129조제1항제4호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도 말 현재 매출액이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
가.부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사로서 50억원 미만인 경우

나.부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사로서 30억원 미만인 경우
3.회생절차개시신청으로 제129조제1항제7호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 법원의 회생절차개시신청 기각, 회생절차개시결정 취소, 회생계획 불인가, 회생절차폐지의 결정 등이 있는 경우. 다만, 간이회생절차개시신청의 경우 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제293조의5제2항제2호 가목의 회생절차개시결정이 있거나 같은 조 제4항에 따라 회생절차가 속행되는 경우를 제외한다.
4.공시의무 위반으로 제129조제1항제8호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 법인가.불성실 공시에 따른 누계벌점이 최근 1년간 15점 이상 추가된 경우나.기업경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대하여 고의나 중과실로 공시의무를 위반하여 불성실공시법인으로 지정된 경우
5.상장 또는 상장폐지 심사 과정에서 제출한 서류에 투자자 보호와 관련하여 중요한 사항이 거짓으로 적혀있거나 빠져있는 사실이 발견된 경우
6.자기관리 부동산투자회사가 제48조제2항제6호 각 목의 사유(제48조 제2항 제6호 라목의 경우 세칙 제50조 제1항 제4호 라목에 따른 판단은 제외한다)에 해당하는 경우
③다음 각 호의 상장폐지 사유에 해당하여 거래소로부터 통지를 받은 부동산투자회사주권 상장법인은 제25조를 준용하여 상장폐지에 대한 이의신청을 할 수 있다.
1.제1항제1호의 정기보고서 미제출 사유
2.제1항제2호의 감사인 의견 미달 사유
5.제1항제8호의 최종부도 또는 은행거래 정지 사유
6.제1항제9호의 주식양도 제한 사유
7.제1항제12호의 업무정지 사유
8.제2항 각 호의 상장적격성 실질심사 사유
④ 제1항 및 제2항의 상장폐지 사유에 대한 적용 방법과 그 밖에 필요한 사항은 세칙으로 정한다.

제132조의2(신규상장 신청)
종류주권의 신규상장과 관련하여 의무보유 및 신규상장 신청에 관한 제124조를 준용한다.

제132조의3(신규상장 심사요건)
① 부동산투자회사의 종류주권 신규상장에 관련하여 종류주권의 신규상장에 관한 제61조(제1항제2호 및 제4호의 규정은 제외한다)의 신규상장 심사요건을 준용한다. 다만, 그 적용 방법은 다음 각 호에 따른다.
1. 제61조제1항제1호의 신규상장신청인 요건: 주권비상장법인인 비개발 위탁관리 부동산투자회사로서 보통주권의 신규상장신청인일 것
2. 제61조제1항제3호의 상장예정 주식 수 요건: 신규상장신청일 현재 100만주 이상일 것
3. 제61조제1항제6호의 주주수 요건: 신규상장신청일 현재 200명 이상일 것
② 종류주권의 신규상장에는 증권의 상장 승인 및 유예에 관한 제24조를 준용한다.

제2부 집합투자기구에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

(주)이지스밸류업1호위탁관리부동산투자회사 [펀드코드 : K5M383EU1333]

2. 집합투자기구의 연혁

가. 회사의 연혁

시기	내용
2025년 04월 30일	회사 발기 설립 (보통주 300,000주, 자본금 300,000,000원)
2025년 05월 09일	자산관리위탁계약 체결 (이지스자산운용(주))
	자산보관위탁계약(현금 등) 체결 (흥국생명보험(주))
	자산보관위탁계약(부동산) 체결 ((주)우리자산신탁)
	일반사무위탁계약 체결 (스카이펀드서비스(주))
2025년 06월 05일	리츠 영업등록 완료 (국토교통부)
2025년 06월 20일	부동산 매매계약 체결 (서울인터내셔널타워)
	자산보관위탁계약(부동산) 및 담보신탁계약 체결 ((주)우리자산신탁)
2025년 06월 27일	사모 유상증자 (보통주 14,304,000주, 증자 후 자본금 14,604백만원)
	부동산 소유권 이전 및 임대차계약 승계 (서울인터내셔널타워)
2026년 03월 30일	위탁판매계약체결 (대신증권(주))
2026년 04월 01일	증권신고서 제출

주) 당사는 부동산투자회사법 제9조의2 제1항 제2호의 요건을 충족하여 국토교통부에 영업등록을 완료하였습니다.

부동산투자회사법

제9조의2(등록)
① 제9조에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 갖춘 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사가 제21조제1항제1호부터 제5호까지에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 업무를 하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 등록하여야 한다. 다만, 부동산 취득을 위한 조사 등 대통령령으로 정하는 업무의 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 이 법에 따라 적법하게 설립되었을 것
2. 위탁관리 부동산투자회사의 경우 「국민연금법」 제24조에 따라 설립된 국민연금공단(이하 “국민연금공단”이라 한다)이나 제14조의8제3항제1호에 따른 주주가 단독이나 공동으로 발행주식의 100분의 30 이상을 취득할 것
3. 기업구조조정 부동산투자회사의 경우 제49조의2제1항의 기준에 적합하게 자산을 구성할 것
4. 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율이 100분의 30을 초과하지 아니할 것
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것
② 제1항에 따른 등록을 하려는 자는 국토교통부장관에게 등록신청서를 제출하여야 한다.
③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 등록신청서를 접수한 경우에는 그 내용을 검토하여 20일 이내에 등록 여부를 결정하고, 그 결과와 이유를 지체 없이 신청인에게 통지하여야 한다. 이 경우 검토기간

에는 제4항에 따른 등록신청서 흠결의 보완기간 등 대통령령으로 정하는 기간은 제외한다.
④ 국토교통부장관은 제2항에 따른 등록신청서에 흠결이 있는 경우 신청인에게 보완을 요구할 수 있다.
⑤ 국토교통부장관은 제3항에 따라 등록 여부를 결정하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 없으면 등록을 거부하여서는 아니 된다.
1. 제1항에 따른 등록요건을 갖추지 아니한 경우
2. 제2항에 따른 등록신청서를 거짓으로 작성한 경우
3. 제4항에 따른 보완 요구를 이행하지 아니한 경우
⑥ 제9조제3항부터 제6항까지의 규정은 제1항에 따른 등록에 준용한다. 이 경우 "영업인가"는 "등록"으로 본다.

나. 회사의 본점소재지 및 그 변경

본점소재지 주소	변경사항
서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 세우빌딩 14층 (여의도동)	-

다. 설립일자 및 존립기한

존립기간 : 법인설립일 이후 2052년 12월 19일까지

회사는 2025년 04월 30일에 설립되었으며 , 회사 정관 제5조에 따라 존립기간은 법인설립일 이후 2052년 12월 19일까지로 명시되어 있습니다. 다만, 시장 상황 등 여건을 고려하여 주주총회의 특별결의를 통해 존립기간을 연장하거나, 존립기간 만료 전이라도 주주총회의 해산 결의를 거쳐 관계 법령에 따라 청산 절차를 진행할 수 있습니다. 회사는 현재 사업계획에 따라 부동산 매입 시점으로부터 약 330개월이 경과하는 시점에 보유 부동산을 매각한 후 회사를 청산할 예정입니다.

라. 주주 및 지분현황

(단위 : 백만원, 주)

주주현황	종류	발기 설립		발기인 지분 양수도		사모 증자		공모(본건 공모, 예정)	
		주수	발행총액	주수	발행총액	주수	발행총액	주수	발행총액
도병운 (발기인)	보통주	300,000	300	(300,000)	(300)	-	-	-	-
주식회사 한국스탠다드차타드은행 (이지스장기지분형일반사모부동산투자신탁 제1-3호의 신탁업자로서)		-	-	300,000	300	14,304,000	286,080	-	-
공모(본건, 예정)	제1종 종류주	-	-	-	-	-	-	4,400,000	88,000
합계		300,000	300	-	-	14,304,000	286,080	4,400,000	88,000

※ 발기설립일은 2025년 04월 30일 입니다.

※ 발기설립 당시 주식의 액면금액 및 발행가액은 주당 1,000원으로 동일하며, 해당 주식은 사모 유상증자 완료 전인 2025년 06월 20일에 사모 출자 주주에게 양수도되었습니다.

※ 사모 증자일은 2025년 06월 27일 입니다. 사모 증자시 발행가액 20,000원(액면가 1,000원)으로 보통주 14,304,000주를 발행하였습니다.

※ 금번 일반공모를 통해 기명식 제1종 종류주식 4,400,000주를 주당 발행가액 20,000원(액면가액 1,000원)으로 발행할 예정이며, 이에 대한 이사회 결의는 2026년 03월 26일 완료되었습니다.

사모증자, 발기인 지분 양수도, 공모증자(본건, 예정)에 따른 예상 주주현황 및 지분율은 아래와 같습니다.

(단위 : 주, %)

주주현황(비고)	주식의 종류	주수	공모 후 최종 지분율	
			(발행주식 수 기준)	(의결권 기준)
주식회사 한국스탠다드차타드은행 (이지스장기지분형일반사모부동산투자신탁 제1-3호의 신탁업자로서)	보통주	14,604,000	76.85%	100.00%
공모(본건, 예정)	**제1종 종류주**	**4,400,000**	**23.15%**	**-**
합계		19,004,000	100.00%	100.00%

주1) 상기 지분율은 본건 일반공모를 통하여 제1종 종류주 4,400,000주 모두 모집되는 것을 가정하였습니다.
주2) 최대주주인 주식회사 한국스탠다드차타드은행(이지스장기지분형일반사모부동산투자신탁 제1-3호의 신탁업자로서)은 부동산투자회사법 시행령 제12조의3 제1항 제26호에 따른 주주로서, 부동산투자회사법 제15조 제1항에도 불구하고 제16조 제1항 및 동법 시행령 제13조 제1항 제1호에 따라 1인당 주식소유한도(지분율 50%)를 적용받지 않으며, 부동산투자회사법 제14조의8 제3항 제1호 및 제9조의2 제1항 제2호에 따른 국토교통부 영업등록 요건을 충족합니다.
주3) 당사는 부동산투자회사법 제14조의8 제3항 제1호에 따라 제2항에 따른 주식의 공모 의무가 면제되므로, 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공할 의무가 없습니다.

[부동산투자회사법]

제14조의8(주식의 공모)
① 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 하기 전(제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 그가 투자하는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있기 전)까지는 발행하는 주식을 일반의 청약에 제공할 수 없다.
② 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날(제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 그가 투자한 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 사용승인·준공검사 등을 받은 날을 말한다. 이하 이 조에서 같다)부터 3년(제26조의4에 따른 프로젝트 부동산투자회사의 경우에는 5년) 이내에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다.
③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있다.
1. 부동산투자회사가 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 3년(제26조의4에 따른 프로젝트 부동산투자회사의 경우에는 5년) 이내에 국민연금공단이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주가 단독이나 공동으로 인수 또는 매수한 주식의 합계가 부동산투자회사가 발행하는 주식 총수의 100분의 50 이상인 경우
2. 부동산투자회사의 총자산의 100분의 70 이상을 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」 에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말한다)으로 구성하는 경우
④ 제2항에도 불구하고 부동산투자회사는 지역발전 등 공익을 위하여 특정 지역 주민에게 청약을 제공할 필요가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 경우에는 청약의 자격을 따로 정할 수 있다.
⑤ 부동산투자회사는 제2항에 따라 주식을 일반 청약에 제공할 경우 해당 청약에 관한 정보를 제49조의6에 따른 부동산투자회사 정보시스템에 공개하여야 한다.
⑥ 제2항 및 제5항에서 규정한 사항 외에 청약에 대한 정보공개 기간 및 방법 등 주식의 일반 청약

제공에 필요한 세부사항은 국토교통부령으로 정한다.

제15조(주식의 분산)
① 주주 1인과 그 특별관계자는 최저자본금준비기간이 끝난 후(제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있은 날부터 6개월이 지난 후)에는 부동산투자회사가 발행한 주식총수의 100분의 50(이하 "1인당 주식소유한도"라 한다)을 초과하여 주식을 소유하지 못한다.
② 주주 1인과 그 특별관계자(이하 "동일인"이라 한다)가 제1항을 위반하여 부동산투자회사의 주식을 소유하게 된 경우 그 주식의 의결권 행사 범위는 1인당 주식소유한도로 제한된다.
③ 국토교통부장관은 제1항을 위반하여 동일인이 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유하는 경우에는 6개월 이내의 기간을 정하여 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식을 처분할 것을 명할 수 있다.
④ 제3항에도 불구하고 국토교통부장관은 동일인이 현물출자로 인하여 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유하는 경우에는 현물출자에 따른 주식의 발행일부터 1년 이상 1년 6개월 이하의 기간을 정하여 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식을 처분할 것을 명할 수 있다.

제16조(1인당 주식소유한도의 예외)
① 국민연금공단과 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주에 대하여는 제15조제1항을 적용하지 아니한다.
② 제1항에 따라 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유한 경우에는 제15조제2항을 준용한다. 다만, 국민연금공단과 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주가 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유한 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 부동산투자회사의 총자산의 100분의 70 이상을 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」 에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말한다)으로 구성하는 경우에는 제15조를 적용하지 아니한다.

[부동산투자회사법 시행령]

제12조의3(일반청약에 대한 예외) 법 제14조의8제3항제1호에서 "대통령령으로 정하는 주주"란 주주로서 다음 각 호에 해당하는 자를 말한다.
1. 지방자치단체
2.「공무원연금법」에 따른 공무원연금공단
3.「사립학교교직원 연금법」에 따른 사립학교교직원연금공단
4.「대한지방행정공제회법」에 따른 대한지방행정공제회
5.「새마을금고법」에 따른 새마을금고중앙회(공제사업만 해당한다)
6.「군인공제회법」에 따른 군인공제회
7.「한국교직원공제회법」에 따른 한국교직원공제회
8.「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합중앙회(공제사업만 해당한다)
9.「건설산업기본법」 제54조에 따른 공제조합
10.「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
11.「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사
12.「근로자퇴직급여 보장법」에 따른 퇴직연금사업자
13.「국민건강보험법」에 따른 국민건강보험공단
14.「경찰공제회법」에 따른 경찰공제회
15.「한국지방재정공제회법」에 따른 한국지방재정공제회
16.「건설근로자의 고용개선 등에 관한 법률」에 따른 건설근로자공제회

17.「국가재정법」 별표 2(같은 표 제3호, 제8호 및 제27호는 제외한다)에 규정된 법률에 따라 기금을 관리·운용하는 자
18.「과학기술인공제회법」에 따른 과학기술인공제회
19.「대한소방공제회법」에 따른 대한소방공제회
20.「별정우체국법」에 따른 별정우체국 연금관리단
21.「산림조합법」에 따른 산림조합중앙회(공제사업만 해당한다)
22.「중소기업협동조합법」에 따른 중소기업협동조합(공제사업만 해당한다)
23.「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 우체국예금자금 또는 「우체국보험특별회계법」에 따른 우체국보험적립금을 관리·운용하는 법인
24.「수산업협동조합법」에 따른 수산업협동조합중앙회(공제사업만 해당한다)
24의2.「교정공제회법」에 따른 교정공제회
25.「국민연금법」에 따른 국민연금공단(이하 "국민연금공단"이라 한다), 제1호부터 제24호까지 또는 제24호의2에 해당하는 자가 단독으로 또는 공동으로 발행주식 총수의 100분의 50을 초과하여 소유한 부동산투자회사
26. 국민연금공단, 제1호부터 제24호까지 또는 제24호의2에 해당하는 자가 단독으로 또는 공동으로 집합투자증권 총수의 100분의 75 이상을 소유한 부동산집합투자기구. 이 경우 부동산집합투자기구가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제233조제1항 각 호 외의 부분에 따른 자집합투자기구로 설정·설립된 경우로서 같은 항 각 호 외의 부분에 따른 모집합투자기구가 발행한 집합투자증권 총수의 100분의 100을 소유한 경우에는 그 모집합투자기구를 포함한다.
27. 법 제20조에 따라 증권시장에 주식이 상장된 부동산투자회사
28.「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제5항제3호부터 제5호까지의 규정에 따른 전문투자자. 이 경우 전문투자자가 투자한 부동산투자회사는 총자산의 100분의 70 이상을 다음 각 목의 자산으로 구성하여야 한다.
가. 법 제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사의 지분증권 또는 채무증권
나. 기업구조조정 부동산투자회사의 지분증권 또는 채무증권
29.「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제19항에 따른 사모집합투자기구에 해당하지 아니하는 부동산집합투자기구
30.「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제14조제2항에서 정하는 수를 초과하는 위탁자와 각각 신탁계약을 체결한 같은 영 제103조제1호에 따른 특정금전을 운용하는 신탁업자

제13조(1인당 주식소유한도의 예외)
① 법 제16조제1항에서 "대통령령으로 정하는 주주"란 주주로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
1. 제12조의3 각 호의 어느 하나에 해당하는 자
2. 법 제14조의8제2항에 따라 주식을 일반의 청약에 제공한 후 남은 주식을 인수한 인수인이나 발기인. 이 경우 그 주식을 소유할 수 있는 기간은 다음 각 목의 구분에 따른다.
가. 해당 부동산투자회사가 발행한 주식이 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제373조의2에 따라 허가를 받은 거래소의 증권시장(이하 "증권시장"이라 한다)에 상장된 주식인 경우: 해당 주식이 상장된 날부터 1년 6개월까지의 기간
나. 가목 외의 주식인 경우: 해당 주식을 인수한 날부터 1년 6개월까지의 기간
② 법 제16조제2항 단서에서 "대통령령으로 정하는 주주"란 제12조의3 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

마. 상호의 변경

해당사항 없습니다.

바. 회사가 화의, 회사정리절차 그 밖에 이에 준하는 절차를 밟은 적이 있거나 현재 진행 중인 경우

해당사항 없습니다.

사. 회사가 합병등을 한 경우 그 내용

해당사항 없습니다.

아. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화

해당사항 없습니다.

자. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용

해당사항 없습니다.

3. 집합투자기구의 신탁계약기간

위탁회사명		계약기간
자산관리회사	이지스자산운용(주)	계약 체결일로부터 당사의 청산종결등기일 또는 해지일까지
자산보관회사	흥국생명보험(주)	계약 체결일로부터 당사의 청산종결등기일 또는 중도 해지일까지
	(주)우리자산신탁	
일반사무수탁회사	스카이펀드서비스(주)	계약 체결일로부터 당사의 청산종결등기일 또는 해지일까지

주) 회사는 2025년 04월 30일에 설립되었으며, 존립기간은 법인설립일 이후 2052년 12월 19일까지로 설정되어 있으나, 시장 상황 등 여건을 고려하여 주주총회의 의결 및 관계 법령에 따라 존립기간 연장 및 존립기간 만료 전 청산할 수 있습니다. 회사는 사업계획상 부동산 매입시점으로 부터 약 330개월 시점에 보유 부동산을 매각한 후 청산할 예정입니다.

4. 집합투자업자

이지스자산운용(주)은 부동산투자회사법에 따른 당사의 적법한 자산관리회사로서 본 집합투자기구에 대한 투자운용업무를 수행하며 세부사항은 다음과 같습니다.

구분	내용
회사명	이지스자산운용 주식회사
영문명	IGIS ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
대표자	이규성, 신동훈, 정석우 (각자 대표이사)
법인구분	기타법인
법인등록번호	110111-4310316
본점 사업자등록번호	201-86-15022

본사 주소	서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 세우빌딩 14층 (여의도동)
본사 전화번호	1544-7373
인터넷 홈페이지 주소	http://www.igisam.com
기업규모	대기업, 외감
결산월	12월
업종명	신탁업 및 집합투자업
회사설립일	2010년 03월 22일
임직원수	427명 (2025년 12월말 기준)
주주 구성	최대주주 및 특수관계인 : 손화자 외 13인 15.7% (2025년 4분기 보고서 기준)

주) 자세한 사항은 “제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항 - 1. 집합투자업자에 관한 사항”을 참조하시기 바랍니다.

5. 운용전문인력에 관한 사항

당사는 이지스자산운용(주)과 자산관리위탁계약을 맺고 있으며, 이지스자산운용(주)의 운용전문인력은 다음과 같습니다.

직위	성명	주요경력 및 자격
부문대표	조환석	이지스자산운용
상무	윤주원	이지스자산운용, 삼성증권
상무	강승완	이지스자산운용
시니어매니저	박상현	키움투자자산운용
매니저	김현웅	이지스자산운용
매니저	임수빈	이지스자산운용
매니저	양자인	이지스자산운용
매니저	이길수	이지스자산운용
매니저	박상훈	이지스자산운용
매니저	남궁준	이지스자산운용
매니저	강민수	이지스자산운용
매니저	황혜원	이지스자산운용
계	12명	

주) 상기 인력은 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력입니다.

6. 집합투자기구의 구조

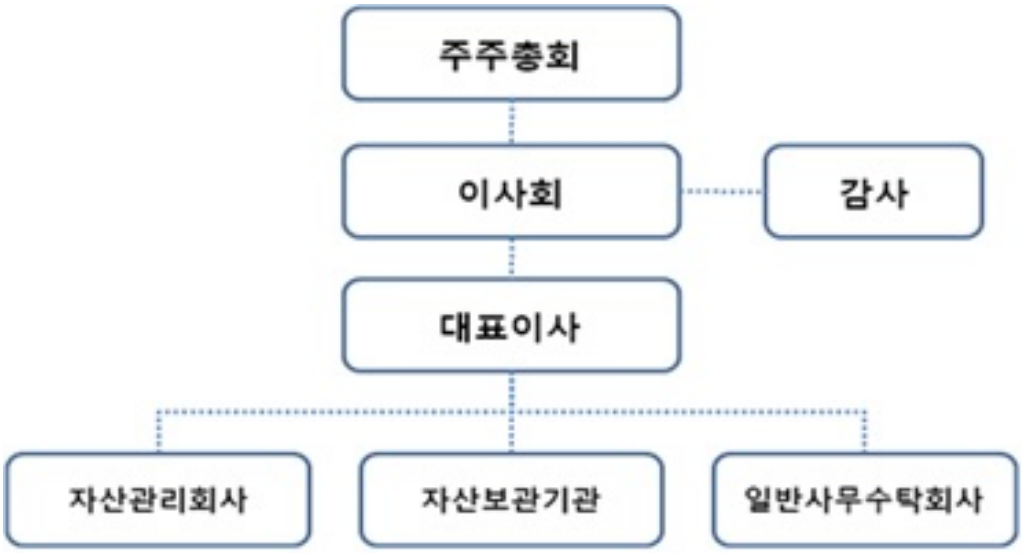
가. 당사의 지배구조 현황

당사는 서류상의 명목회사이나 내부조직으로 주주총회와 이사회를 두고 그 역할과 권한을 회사의 정관에 명시함으로써 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기할 계획입니다.

본 이사회는 일반사무수탁회사, 자산보관회사를 선정하고 회사 운용자산으로 선정된 부동산의 취득을 승인하게 됩니다.

본 이사회는 자산관리회사로부터 자산의 투자 운용 내역을 보고 받고 이를 평가하며, 자산관리 계획 또는 기타 주요한 투자의사 결정승인이 이루어져야 하는 경우 이사회를 소집하게 됩니다.

이사회는 대표이사 1인과 기타비상무이사 2인, 총 3인의 이사로 구성됨



나. 이사회에 관한 사항

(1) 이사회 구성

직 위	성 명	비 고
대표이사	이지수	부동산투자회사법 제14조(제7조 준용) 해당 결격사항 없음
기타비상무이사	한세희	
기타비상무이사	정신아	

(2) 이사회의 권한 내용

1) 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항
2) 회사 총자산의 100분의 10 이상 금액의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항
3) 차입 및 사채발행에 관한 사항
4) 주주총회의 소집에 관한 사항
5) 자산관리회사에 대한 자산관리운용지침의 제정 또는 개정
6) 부동산개발사업에 관한 투자결정 및 사업계획서 승인
7) 사무수탁회사와의 일반사무수탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
8) 판매회사와의 판매위탁계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항

9) 회사 정관 제12조에 따른 신주발행에 관한 사항
10) 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항
11) 회사의 대표이사의 선임 및 해임에 관한 사항
12) 이사회 의장의 선임 및 해임에 관한 사항
13) 회사 정관 제51조 제5항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항
14) 법령에 따라 이사회 결의를 요하는 사안
15) 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

다. 감사에 관한 사항

직 위	성 명	비 고
감사	이종섭	부동산투자회사법 제14조(제7조 준용) 해당 결격사항 없음

라. 주주총회에 관한 사항

(1) 주주총회 결의사항

1) 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기 이상의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.
2) 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획. 다만, 두 기 이상의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획을 두 번 확정하지 않음.
3) 제1)호에 따라 주주총회에서 승인받은 부동산투자회사법 제12조 제1항 제1호에 따른 사업계획에서 정한 주주 배당수익이 30% 이상 하락할 것이 예상되거나, 회사의 총자산의 30%를 초과하는 자산을 취득·처분하는 등 부동산투자회사법 제12조 제1항 제3호에 따른 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항. 다만, 총자산의 30%를 초과하는 자산을 취득·처분하는 계약 중 제1)호에 따라 주주총회의 승인을 얻은 사업계획에서 이미 보고한 내용과 동일한 조건으로 체결하는 계약은 제외
4) 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
5) 이사 및 감사의 선임에 관한 사항
6) 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
7) 회사 정관 제51조 제5항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항
8) 이익배당에 관한 사항
9) 기타 이사회가 부의한 사항
10) 회사가 정관 제12조에 따라 상장한 경우 제46조 제2항 제2호의 거래
11) 기타 상법 및 부투법 등 관련 법령상 주주총회의 보통결의를 요하는 사항

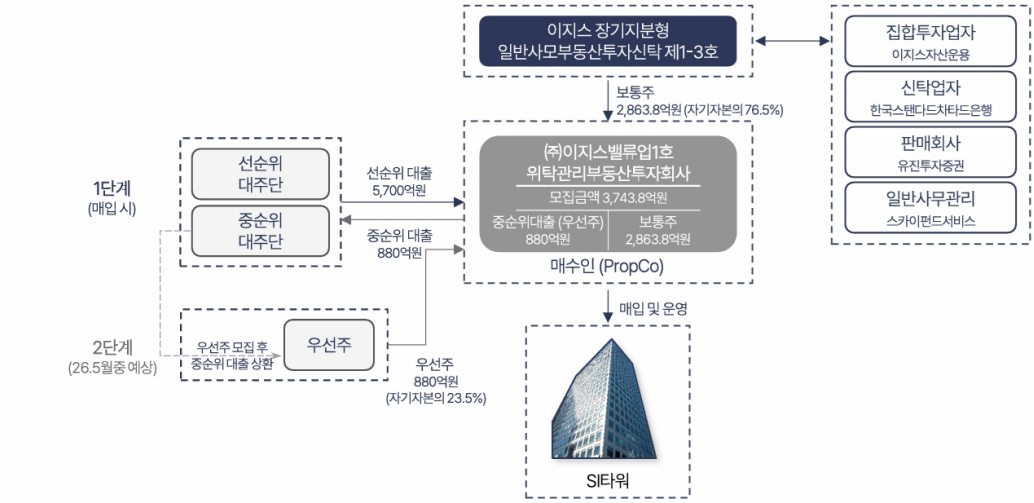
(2) 특별결의사항

1) 회사의 정관 변경

2) 액면가 미만으로 주식발행
3) 회사의 자본감소(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 일반결의에 의함)
4) 존립기간만료 이외의 사유로 인한 회사의 해산
5) 다른 부동산투자회사와의 합병
6) 회사의 분할 또는 분할합병
7) 회사의 영업이나 자산의 전부 또는 중요한 부분의 양도
8) 다른 부동산투자회사의 영업의 전부의 양수
9) 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사의 영업 일부의 양수
10) 이사 또는 감사의 해임
11) 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 부동산투자회사법 시행령 제9조 제2항에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
12) 부동산투자회사법 제19조의 규정에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
13) 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
14) 회사 정관 제46조 제2항 제2호(단, 회사가 정관 제12조에 따라 상장한 경우 제1항의 결의에 의함), 제3호 및 동조 제4항 제6호에 해당하는 거래
15. 기타 상법 및 부동산투자회사법상 상법 제434조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회 결의를 하도록 규정하는 사항

마. 당사의 투자구조도

(1) 전체 구조도



투자구조도_이지스밸류업

(2) 매입 시점 및 공모 시점 구조도



7. 집합투자기구의 투자목적

가. 회사의 사업목적

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 위탁관리 부동산투자회사로서 다수의 기관 및 개인투자자들로부터 자금을 확보하여 대상 부동산을 취득하고 이후 부동산의 안정적 운영(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 일정수준 이상의 투자수익을 제공하며, 부동산 직접 투자로 인한 위험 회피가 가능하게 함을 목적으로 하고 있습니다.

당사의 주 업무는 서울특별시 강남구 테헤란로 203 (역삼동 679-4)에 소재한 SI타워를 취득하여 안정적 임대운용을 통해 획득한 수익을 투자자에게 배당함으로써 부동산 직접투자로 인한 위험을 회피하고 장기적이고 안정적인 수익을 제공하고자 합니다.

나. 설립취지

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 위탁관리 부동산투자회사로서 부동산 시장과 자본시장을 결합한 투명하고 안정적인 간접 투자 상품 제공을 통해 부동산 시장의 안정화에 기여하고, 거시적으로는 국내 경제 전반에 걸쳐 활력을 줄 수 있는 중추적인 역할 수행을 설립취지로 하고 있습니다.

다. 당사의 정관 제2조(목적)에 따른 목적사업은 아래와 같습니다.

[정관]

제2조(목적)
① 회사는 부동산투자회사법(이하 “부투법”이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 한다.
1. 부동산
2. 부투법 제2조 제4호에 따른 부동산개발사업(이하 “부동산개발사업”)
3. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권
5. 증권, 채권
6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다)
② 회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.
1. 취득, 개발, 개량 및 처분
2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차
3. 부투법 제2조 제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법 시행령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법 시행령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치
4. 위 각 호에 부수하는 업무

[부동산투자회사법]

제4조(업무 범위)
부동산투자회사는 자산을 제21조제1항 각 호에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 방법으로 부동산 등에 투자·운용하는 것 외의 업무는 할 수 없다.

제21조(자산의 투자·운용 방법)
① 부동산투자회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하여야 한다.
1. 부동산
2. 부동산개발사업
3. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권
5. 증권, 채권
6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다)
② 부동산투자회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.
1. 취득, 개발, 개량 및 처분
2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차
3. 제2조제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 대통령령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 대통령령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치

8. 집합투자기구의 투자대상

가. 투자대상

(1) 자산개요

구분	내용	건물 전경
자산명	서울인터내셔널타워 (SI타워)	
위치	서울특별시 강남구 테헤란로 203 (역삼동 679-4)	
주용도	업무시설, 근린생활시설	
용도지역	도시지역, 일반상업지역, 테헤란로 지구단위계획구역	
대지면적	3,587.2㎡ (1,085.1평)	
건축면적	2,035.01㎡ (615.59평) (건폐율 기준 산출)	
연면적	66,202.4㎡ (20,026.2평)	
건폐율	56.73%	
용적률	1,119.11%	
주구조	철골철근콘크리트조	
규모	지하 8층 / 지상 24층 (옥탑층 포함 시 25층)	
사용승인일	1999년 11월	
주차 대수	총 515대 (100% 자주식 주차)	
승강기 대수	총 12대 (승객용 10대, 비상용 2대)	
LEED	LEED O+M GOLD 등급 인증 (2024년)	

		건물전경_si타워

주) LEED(Leadership in Energy and Environmental Design) 인증 관련: 미국 건축물인증위원회(USGBC)가 제정한 세계 최고 권위의 친환경 건축물 인증제도로, 건축물의 설계부터 유지관리까지 전 과정의 친환경 성능을 평가합니다. 'LEED O+ M(Operations and Maintenance) Gold' 등급은 기존 건축물의 운영 및 유지관리 분야 상위 인증으로, 글로벌 기준에 부합하는 친환경 운영 시스템을 통해 관리비 절감 및 자산 가치 제고(ESG 성과)를 실현하고 있음을 대외적으로 공인받은 것입니다.

입지분석

「GBD권역」은 명실상부한 한국 오피스시장의 중심으로, 높은 임대료와 낮은 공실률을 보이는 핵심 업무지구입니다.

- 「GBD 권역」은 「CBD」, 「YBD」, 「BBD」 등 주요 업무권역과의 접근성이 우수함은 물론, 잠실, 분당/판교, 미사, 개포, 반포, 고덕 등 수도권 내 주요 주거지구와의 접근성 또한 우수합니다.
- 「GBD 권역」은 이러한 입지적 특수성을 바탕으로 높은 임차 수요를 흡수하여 왔으며, 이에 타 권역 대비 높은 시장 임대료 / 낮은 공실률이 형성되어 있습니다.

주요 업무지구 접근성

구분	차량 이용	대중교통 이용
CBD	35 min	45 min
YBD	35 min	40 min
BBD	25 min	20 min

주요 주거단지 접근성

구분	차량 이용	대중교통 이용
반포	15 min	25 min
개포·잠실	25 min	25 min
분당·판교	25 min	20 min
고덕	30 min	40 min
하남·미사	50 min	45 min







입지분석(1)_si타워

「SI 타워」는 「GBD 권역」 내에서도 「대형 오피스」가 군집되어 「임차인 선호도」가 높은 「테헤란로」의 중심 「역삼역」에 위치하고 있습니다.

- 「테헤란로 권역」 내 연면적 1 만평 이상 오피스는 20 개 / 2 만평 이상 오피스는 8 개에 불과하며, 이 중 「역삼역」 인근 거래가능 건물은 SI타워, GFC, 센터필드 총 3개 입니다.
- 「역삼역」 인근 권역은 대형 오피스가 군집되어 넓은 바닥 면적을 선호하는 구글, 나이키, GS 그룹과 같은 외국계 기업 / 대기업 등 우량임차인의 임차 수요가 높은 권역입니다.



입지분석(2)_si타워

「GBD권역」은 향후 권역 내 및 인근의 대규모 개발사업의 준공 시, 한국 오피스 시장의 중심지로서의 입지가 더 공고해 질 것으로 전망됩니다.

- 특히, 「GBD 핵심」인 「테헤란로」를 중심으로, 서쪽으로 서리풀 개발사업(연면적 약 17만평), 동쪽으로 현대차 GBC 개발사업(연면적 약 28만평), 및 잠실 MICE 개발사업 등이 진행 중으로 동 대규모 개발사업 준공 시, 「GBD권역의 확장」과 함께, 「역삼역」은 「GBD권역의 중심지」로서 서초-교대-강남 축과 삼성-잠실 축을 연결하는 핵심 위치로 자리할 것으로 예상됩니다.



(2) 투자대상 입지 및 교통 분석
서울인터내셔널타워(SI타워)는 강남 업무지구(GBD) 테헤란로 역삼역 사거리에 위치하여 안정적인 임대 수요를 갖춘 핵심 입지로 평가받습니다. 지하철 2호선 역삼역(8번 출구)에서 약 70m 거리에 위치해 대중교통 접근성이 우수하며, 강남역과 선릉역을 잇는 비즈니스 인프라의 중심권에 자리하고 있습니다. GFC, GS타워, 센터필드 등 프라임급 오피스가 밀집한 역삼역 일대는 글로벌 기업 및 대규모 법인의 선호도가 높은 지역입니다. 또한 향후 현대차 GBC, 잠실 MICE, 서리풀 복합개발 등 인근 대규모 프로젝트가 예정되어 있어, 서초와 삼성동을 잇는 거점으로서 입지 가치는 더욱 상승할 전망입니다. 이러한 교통 편의성과 주변 개발 호재와의 연계성을 종합할 때, 본 자산은 중장기적으로 우수한 입지 경쟁력을 보유한 것으로 분석됩니다.

(3) 당사는 동 부동산의 적정 매입금액 산정을 위해 (주)경일감정평가법인을 통해 부동산투자회사법 및 관련법령에 따라 감정평가액을 산출토록 하고 , 동 결과를 바탕으로 서울인터내셔널타워(SI타워)의 매도인인 (주)하나은행(KB와이즈스타사모부동산투자신탁제1호의 신탁업자 지위)과의 매매계약을 통해 2025년 06월 27일 본 건 부동산의 소유권 이전을 완료하였습니다.

당사가 편입한 부동산의 내역은 다음과 같습니다.

[부동산 내역과 감정평가자료]

구 분	소재지	용도	매입면적(㎡)	
			대지면적	연면적
서울인터내셔널타워 (SI타워)	서울특별시 강남구 테헤란로 203 (역삼동 679-4)	업무시설 근린생활시설	3,587.2㎡ (1,085.1평)	66,202.4㎡ (20,026.2평)

[일반거래 감정평가 기준]

구분	감정평가액(백만원)	매입가액(백만원)	감정가 대비 (%)
서울인터내셔널타워 (SI타워)	972,800	897,133	92.22%

주) 감정평가 기준시점 : 2025년 04월 04일

[담보 감정평가 기준]

구분	감정평가액(백만원)	매입가액(백만원)	감정가 대비 (%)
서울인터내셔널타워 (SI타워)	953,900	897,133	94.05%

주) 감정평가 기준시점 : 2025년 04월 04일

(4) 층별 임대차 현황

층별 임대차 현황

층	임대면적		전용율	임차인
	임대	전용		(임대면적)
24	720.20평	319.10평	44.31%	노키아솔루션앤네트웍스코리아㈜ (462.06평) / 농협은행㈜ 역삼대기 (258.14평)
23	829.66평	381.64평	46.00%	㈜현대모비스 (829.66평)
22	829.66평	381.64평	46.00%	㈜현대모비스 (829.66평)
21	829.66평	381.64평	46.00%	㈜현대모비스 (829.66평)
20	829.66평	381.64평	46.00%	㈜현대모비스 (829.66평)
19	829.66평	381.64평	46.00%	㈜현대모비스 (829.66평)
18	829.66평	381.64평	46.00%	㈜현대모비스 (829.66평)
17	829.66평	381.64평	46.00%	㈜현대모비스 (829.66평)
16	829.66평	381.64평	46.00%	㈜현대모비스 (829.66평)
15	829.66평	373.71평	45.04%	한국산텐제약㈜ (625.32평) / V (20
14	829.66평	381.64평	46.00%	㈜현대모비스 (829.66평)
13	829.66평	381.64평	46.00%	노키아솔루션앤네트웍스코리아㈜ (586.15평) / ㈜현대모비 (203.75평)
12	656.05평	287.87평	43.88%	서울보증보험㈜ 역삼지점 (364.38평) / ㈜현대모비스 (251.91평)
11	829.66평	381.64평	46.00%	㈜현대모비스 (301.37평) / ㈜현대모비스 (528.29평)
10	829.66평	381.64평	46.00%	㈜현대모비스 (829.66평)
9	829.66평	381.64평	46.00%	㈜현대모비스 (829.66평)
8	829.66평	381.64평	46.00%	㈜현대모비스 (829.66평)
7	829.66평	381.64평	46.00%	㈜현대모비스 (829.66평)
6	829.66평	381.64평	46.00%	㈜현대모비스 (829.66평)
5	829.66평	381.64평	46.00%	유사나헬스사이언스코리아(유) (829.66평)
4	829.66평	381.64평	46.00%	유사나헬스사이언스코리아(유) (630.51평) / ㈜현 (19
3	829.66평	370.55평	44.66%	시스멕스코리아㈜ (829.66평)
2	333.78평	131.10평	39.28%	㈜현대모비스 (111.62평) / ㈜보나비 (222.16평)
1	601.94평	244.44평	40.61%	㈜현대모비스 (102.51평) / Vacant (458.49평) / ㈜지에스리테 (40.94평)
B1	1120.96평	527.81평	47.09%	에이스플란트치과 (126.47평) / ㈜현대모비스 (994.49평)
Total	**20,026.13평**	**9,124.10평**	**45.56%**	

층별 임대차 현황_이지스밸류업1호

(5) 현대모비스(주) 임대차 계약 상세 내역

구 분	메인 오피스 및 구내식당 계약의 내용

동, 층 및 호수	지하1층 일부, 4층 일부, 6층~10층 전체, 12층 일부, 13층 일부, 14층 전체, 16~23층 전체
임대면적	43,981.40㎡ (13,304.30평, 오피스 임대가능면적의 66.43%)
임대차 종료일	2027년 01월 26일 (2022년 01월 27일 ~)
보증금	11,641,804,069원
월 임대료	1,675,564,723원 (약 125,942원/평)
월 관리비	540,111,700원 (약 40,597원/평)
인상률	- 임대료 인상률 : 연 3.0% (매년 01월 27일) - 관리비 인상률 : 평당 900원 고정 인상 (매년 01월 01일)
전대차	- 임대인의 서면에 의한 사전 동의 없이 전대 불가 - 단, 분할합병 시 합병회사에 대한 전대 또는 계약 양도에 임대인 협조 의무 존재
(잔여)렌트프리	- 2026년 06월, 11월(19~30일), 12월 임대료 면제 적용
비고	- GBC 준공 지연 시 임대차 기간 2년 연장권 보유 (만료 3개월 전 통지 시) - GBC 입주 가능 시 중도해지권 보유 (3개월 전 서면 통지 시) - B1층 구내식당 면적은 일반관리비 면제 - 무료 주차 총 280대 제공 - 임대차보증금 총액의 100%에 대하여 전세권 설정

구 분	증평(1) 계약의 내용
동, 층 및 호수	2층 일부, 11층 일부
임대면적	2,115.42㎡ (639.91평, 오피스 임대가능면적의 3.20%)
임대차 종료일	2027년 01월 26일 (2024년 01월 27일 ~)
보증금	546,545,863원
월 임대료	96,047,737원 (약 150,096원/평)
월 관리비	33,246,152원 (약 51,954원/평)
인상률	- 임대료 인상률 : 3.5% (1년 단위 인상) - 관리비 인상률 : 3.5% (1년 단위 인상)
전대차	- 임대인의 서면에 의한 사전 동의 없이 전대 불가
(잔여)렌트프리	- 2026년 04월 01일 ~ 04월 15일 (0.5개월) 임대료 면제 적용
비고	- 임대차보증금 총액의 100%에 대하여 전세권 설정

구 분	증평(2) 계약의 내용
동, 층 및 호수	11층 일부
임대면적	996.26㎡ (301.37평, 오피스 임대가능면적의 1.51%)
임대차 종료일	2027년 01월 26일 (2023년 07월 01일 ~)
보증금	270,395,482원
월 임대료	39,559,900원 (약 131,267원/평)
월 관리비	14,636,176원 (약 48,565원/평)
인상률	- 임대료 인상률 : 3.0% (1년 단위 인상) - 관리비 인상률 : 3.0% (1년 단위 인상)
전대차	- 임대인의 서면에 의한 사전 동의 없이 전대 불가
비고	- 무료 주차 총 6대 제공 - 임대차보증금 총액의 100%에 대하여 전세권 설정

구 분	증평(3) 계약의 내용
동, 층 및 호수	1층 일부
임대면적	338.88㎡ (102.51평, 오피스 임대가능면적의 0.51%)
임대차 종료일	2027년 01월 26일 (2022년 06월 27일 ~)
보증금	91,974,121원
월 임대료	13,456,454원 (약 131,260원/평)

월 관리비	4,715,460원 (약 46,000원/평)
인상률	- 임대료 인상률 : 3.0% (1년 단위 인상) - 관리비 인상률 : 3.0% (1년 단위 인상)
전대차	- 임대인의 서면에 의한 사전 동의 없이 전대 불가
(잔여)렌트프리	- 2026년 06월, 11월(19~30일), 12월 임대료 면제 적용- 무료 주차 총 2대 제공
비고	- 무료 주차 총 2대 제공 - 보증금담보:임대차보증금 총액의 100%에 대하여 전세권 설정

(6) 기타 임차인 임대차 계약 상세 내용

구 분	내 용
동, 층 및 호수	13층 일부, 24층 일부
임차인	노키아솔루션앤네트웍스코리아(주)
임대면적	3,465.17㎡ (1,048.21평, 임대가능면적의 5.24%)
임대차 종료일	2028년 03월 31일 (2023년 04월 01일 ~)
보증금	1,257,852,000원
월 임대료	133,447,000원 (약 127,309원/평, 3년차 기준)
월 관리비	52,823,000원 (약 50,394원/평, 3년차 기준)
인상률	- 임대료 및 관리비 인상률 : 3.0% (매년 04월 01일 인상)
전대차	- 임대인의 서면에 의한 사전 동의 없이 전대 불가
비고	- 무료 주차 총 21대 제공 - 보증금담보:임대차보증금에 대한 질권 설정

구 분	내 용
동, 층 및 호수	24층 일부
임차인	농협은행(주) 역삼대기업금융센터
임대면적	853.36㎡ (258.14평, 오피스 임대가능면적의 약 1.29%)
임대차 종료일	2031년 03월 31일 (2026년 04월 01일 ~)
보증금	433,680,000원
월 임대료	43,368,000원 (3.3㎡당 168,000원)
월 관리비	13,552,000원 (3.3㎡당 52,500원)
인상률	- 임대료 및 관리비 인상률: 약 3.0% (1년 단위 인상) - 2차년도(27.04.01)부터 매년 인상된 확정 금액 납부
전대차	- 임대인의 서면동의 없이 권리 양도 또는 전대 불가 - 지위 승계: 농협은행의 신규 및 기존 영업점에 한하여 임대인의 사전 서면 승인 시 가능
(잔여)렌트프리	- 렌트프리(26.04 이후): 2027~2031년 매년 1월(총 5회, 각 1.0개월)
비고	- 주차: 무상 주차 총 5대 제공 - 간판: 1층 전면부 내부 지정 위치에 문자간판 설치 협조 - 보증금 담보: 보증금에 대한 예금질권설정 협조 (비용 임차인 부담)

구 분	내 용
동, 층 및 호수	15층 일부
임차인	한국산텐제약(주)
임대면적	2,067.18㎡ (625.32평, 오피스 임대가능면적의 약 3.13%)
임대차 종료일	2029년 06월 30일 (2024년 07월 01일 ~)
보증금	604,517,000원
월 임대료	93,844,900원 (약 150,075원/평, 2026.01 기준) +1
월 관리비	31,389,500원 (약 50,197원/평, 2026.01 기준) +1

인상률	- 임대료 및 관리비 인상률: 연 3.5% - 매년 임대차개시일(7월 1일)을 기준으로 직전 연도 금액에서 인상 적용
전대차	- 임대인의 서면 동의 없이 본 계약상의 권리 양도 또는 임대차목적물 전대 불가
비고	- 주차: 무상 주차 총 20대 제공 - 보증금 담보: 임대차보증금에 대한 질권 설정

구 분	내 용
동, 층 및 호수	12층 일부
임차인	서울보증보험(주) 역삼지점
임대면적	1,204.56㎡ (364.38평, 오피스 임대가능면적의 약 1.82%)
임대차 종료일	2030년 10월 31일 (2025년 11월 01일 ~)
보증금	400,818,000원
월 임대료	59,393,940원 (163,000원/평)
월 관리비	18,583,380원 (51,000원/평)
인상률	- 임대료 및 관리비 인상률: 3.0% (1년 단위 인상)
전대차	- 임대인의 서면 동의 없이 본 계약상의 권리 양도 또는 임대차목적물 전대 불가
(잔여)렌트프리	- 2026년부터 2030년까지 매년 10월(총 5회, 각 1개월)
비고	- 주차: 무상 주차 총 7대 제공 - 간판: 건물 저층부에 임대인이 지정하는 위치에 간판 설치 가능 (비용 임차인 부담) - 자동연장: 만료 6개월 전까지 별도 통지 없을 시 1년간 자동 연장됨

구 분	내 용
동, 층 및 호수	4층 일부, 5층 전체
임차인	유사나헬스사이언스코리아유한회사
임대면적	4,827.03㎡ (1,460.17평, 오피스 임대가능면적의 약 7.31%)
임대차 종료일	2029년 09월 30일 (2024년 10월 01일 ~)
보증금	1,414,373,400원
월 임대료	219,135,010원 (약 150,075원/평, 2026.01 기준)
월 관리비	73,296,880원 (약 50,197원/평, 2026.01 기준)
인상률	- 임대료 및 관리비 인상률: 연 3.5% - 매년 임대차개시일(10월 1일)을 기준으로 직전 연도 금액에서 인상 적용
전대차	- 임대인의 서면 동의 없이 본 계약상의 권리 양도 또는 임대차목적물 전대 불가
비고	- 주차: 무상 주차 총 35대 제공 - 보증금담보: 임대차보증금에 대한 질권 설정

구 분	내 용
동, 층 및 호수	3층 전체
임차인	시스멕스코리아(주)
임대면적	2,742.69㎡ (829.66평, 임대가능면적의 약 4.15%)
임대차 종료일	2027년 01월 14일 (2024년 01월 15일 ~)
보증금	796,473,600원
월 임대료	128,868,368원 (약 155,327원/평, 2026.01 기준)
월 관리비	45,134,534원 (약 54,401원/평, 2026.01 기준)
인상률	- 임대료 및 관리비 인상률: 연 3.0% - 매년 임대차개시일(1월 15일)을 기준으로 직전 연도 금액에서 인상 적용
전대차	- 임대인의 서면 동의 없이 본 계약상의 권리 양도 또는 임대차목적물 전대 불가
(잔여)렌트프리	- 2026년 04월 01일 ~ 04월 15일 (0.5개월) 임대료 면제 적용
비고	- 주차: 무상 주차 총 17대 제공 - 보증금담보:임대차보증금에 대한 질권 설정

구 분	내 용
동, 층 및 호수	2층 일부

임차인	(주)보나비
임대면적	734.42㎡ (222.16평, 오피스 임대가능면적의 약 1.11%)
임대차 종료일	2026년 06월 30일 (2021년 07월 01일 ~)
보증금	300,000,000원
월 임대료	순매출액의 16.0% 또는 최소보장임대료 12,500,000원 중 높은 금액 적용 (VAT 별도) 16,068,860원 (약 63,327원/평, 2026.01 기준)
월 관리비	5,375,665원 (약 24,197원/평, 2026.01 기준)
인상률	- 임대료 및 관리비: 별도 합의에 의함 (매출 연동형 계약 특성상 주기적 조정 가능)
전대차	- 임대인의 서면 동의 없이 본 계약상의 권리 양도 또는 임대차목적물 전대 불가
비고	- 주차: 무상 주차 총 2대 제공 - 보증금담보:임대차보증금 총액의 100%에 대하여 전세권 설정

구 분	내 용
동, 층 및 호수	1층 일부
임차인	(주)지에스리테일 (편의점)
임대면적	135.34㎡ (40.94평, 임대가능면적의 약 0.20%)
임대차 종료일	2027년 07월 15일 (2022년 07월 16일 ~)
보증금	100,000,000원
월 임대료	4,753,000원 (약 116,096원/평, 4년차 기준)
월 관리비	1,530,000원 (약 37,372원/평, 4년차 기준)
인상률	- 연차별 정액 인상(Step-up) - 5년차(2026.07.16~): 월 임대료 4,896,000원 / 월 관리비 1,576,000원 적용
전대차	- 임대인의 서면 동의 없이 본 계약상의 권리 양도 또는 임대차목적물 전대 불가
비고	- 창고 사용: 1층 일부 창고(11.65평) 별도 사용 (월 사용료 150,000원 별도) - 중도해지: 불가 - 주차: 무상 주차 총 1대 제공 - 보증금담보: 임대차보증금에 대한 질권 설정

구 분	내 용
동, 층 및 호수	지하 1층 일부
임차인	개인 : 서** (에이스플란트치과)
임대면적	418.08㎡ (126.47평, 오피스 임대가능면적의 약 0.63%)
임대차 종료일	2027년 01월 31일 (2024년 02월 01일 ~)
보증금	100,000,000원
월 임대료	9,261,450원 (약 73,231원/평, 2026.01 기준)
월 관리비	3,940,400원 (약 31,157원/평, 2026.01 기준)
인상률	- 임대료 및 관리비 인상률: 연 2.5% - 자동 연장 시에는 3.5% 인상된 금액을 적용함
전대차	- 임대인의 서면 동의 없이 본 계약상의 권리 양도 또는 임대차목적물 전대 불가
비고	- 창고 사용: 지하 7층 창고(21.34평) 별도 사용 (월 350,000원, VAT 별도) - 주차: 무상 주차 총 3대 제공

(7) 주요 임차인(임대면적비 10% 이상 임차인) 현황

현대모비스(주)

법인명: 현대모비스(주)

대표자명: 정의선/이규석

기업형태: 대기업, 상장(코스피)

설립일자: 1977년 06월 25일

주소: 서울특별시 강남구 테헤란로 203

업종: 자동차 신품 부품 제조업

주요 상품: 자동차 모듈, 핵심부품, A/S용 부품

임직원수: 12,400명 (2025년 09월 30일 기준)

신용평가등급: AA+ (신용평가등급, 평가일 : 2025년 06월 18일, 한국신용평가)

주요 평가 내역

- 현대자동차그룹 내 핵심 계열사로서 캡티브 마켓(Captive Market)을 기반으로 매우 우수한 사업안정성을 보유

- 주력 사업인 모듈 및 핵심부품 제조와 더불어 고수익 A/S 부품 부문의 안정적인 매출 비중을 바탕으로 영업수익성이 우수

- 2024년 연결기준 매출액 약 57.2조원, 영업이익 약 3.1조원을 기록하였으며, 2025년 1분기에도 견조한 실적 성장세를 유지

- 풍부한 현금창출력과 낮은 부채비율을 유지하고 있으며, 미래 모빌리티 투자를 지속하면서도 매우 우수한 재무안정성을 견지할 전망

가. 요약연결재무정보

(단위 : 백만원)

구 분	제49기 3분기	제48기	제47기
	(2025년 9월말)	(2024년 12월말)	(2023년 12월말)
[유동자산]	30,217,082	28,424,073	25,565,154
· 현금및현금성자산	5,441,729	4,788,492	5,079,414
· 기타금융자산	6,258,786	5,851,738	4,123,326
· 매출채권및기타채권	10,925,463	10,284,362	10,134,237
· 재고자산	6,785,873	6,762,941	5,511,638
· 기타유동자산	752,627	730,099	716,539
· 매각예정비유동자산	52,604	6,441	-
[비유동자산]	39,614,736	38,172,832	33,020,691
· 유형자산	12,088,952	12,003,452	10,480,920
· 무형자산	1,236,102	1,167,190	1,034,350
· 관계기업및공동기업투자주식	23,542,155	22,410,344	18,984,841
· 비유동금융자산	1,075,680	1,024,599	911,165
· 이연법인세자산	271,502	233,410	237,519
· 기타비유동자산	1,400,345	1,333,837	1,371,896
자산총계	69,831,818	66,596,905	58,585,845
[유동부채]	13,729,031	12,745,182	12,052,826
[비유동부채]	8,205,990	7,733,491	5,877,720
부채총계	21,935,021	20,478,673	17,930,546
[지배기업소유주지분]	47,856,619	46,080,922	40,634,418
· 자본금	491,096	491,096	491,096
· 자본잉여금	1,367,293	1,367,293	1,363,146
· 자기주식	-659,754	-571,878	-681,939
· 기타자본	1,917,449	1,883,219	-177,414
· 이익잉여금	44,740,535	42,911,192	39,639,529
[비지배지분]	40,178	37,310	20,881

자본총계	47,896,797	46,118,232	40,655,299
	(2025.01.01.~ 2025.09.30)	(2024.01.01.~ 2024.12.31)	(2023.01.01.~ 2023.12.31)
매출액	45,720,207	57,236,995	59,254,361
영업이익	2,426,982	3,073,456	2,295,284
분기순이익	2,896,656	4,060,161	3,423,309
[지배기업소유주지분]	2,892,909	4,055,642	3,422,616
[비지배지분]	3,747	4,519	693
총포괄손익	2,754,346	5,917,934	3,461,515
[지배기업소유주지분]	2,751,478	5,912,894	3,461,326
[비지배지분]	2,868	5,040	189
기본주당이익	32,279원	44,939원	37,639원
연결에 포함된 회사수	45개	44개	43개

나. 요약재무정보

(단위 : 백만원)

구 분	제49기 3분기	제48기	제47기
	(2025년 9월말)	(2024년 12월말)	(2023년 12월말)
[유동자산]	17,107,421	16,910,205	16,095,972
·현금및현금성자산	1,320,621	985,305	1,435,435
· 기타금융자산	4,649,593	4,500,669	3,713,895
·매출채권및기타채권	7,910,307	8,202,117	7,980,808
·재고자산	2,882,434	2,985,617	2,703,313
·기타유동자산	272,551	236,497	250,660
·매각예정비유동자산	71,915	-	11,861
[비유동자산]	21,115,304	20,614,008	19,481,130
·유형자산	7,136,923	7,213,217	7,146,617
·무형자산	1,079,396	1,016,031	905,649
·투자부동산	27,235	27,590	28,063
·종속기업,관계기업및공동기업투자주식	11,264,721	10,710,372	9,745,899
· 비유동금융자산	1,040,900	988,138	879,183
·기타비유동자산	566,129	658,660	775,719
자산총계	38,222,725	37,524,213	35,577,102
[유동부채]	6,969,527	6,923,276	6,922,025
[비유동부채]	1,189,446	1,240,784	1,443,124
부채총계	8,158,973	8,164,060	8,365,149
[자본금]	491,096	491,096	491,096
[자본잉여금]	1,367,614	1,367,614	1,363,467
[자기주식]	-659,754	-571,878	-681,939
[기타자본]	-49,790	-96,855	-164,198
[이익잉여금]	28,914,586	28,170,176	26,203,527
자본총계	30,063,752	29,360,153	27,211,953
종속기업,관계기업및공동기업 투자주식의 평가방법	원가법	원가법	원가법

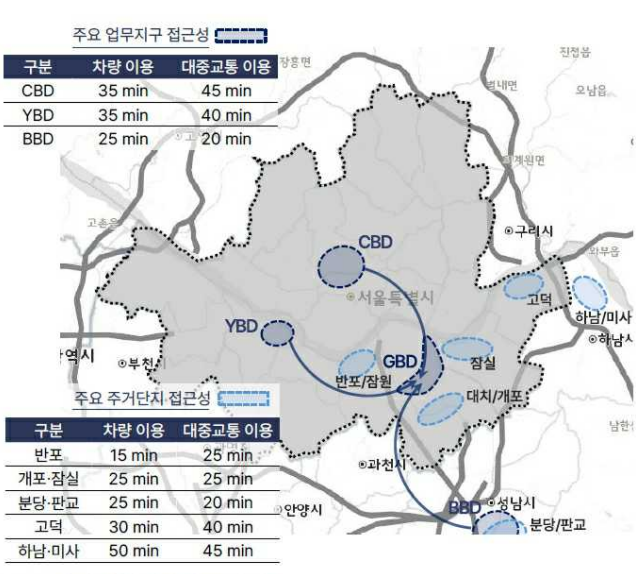
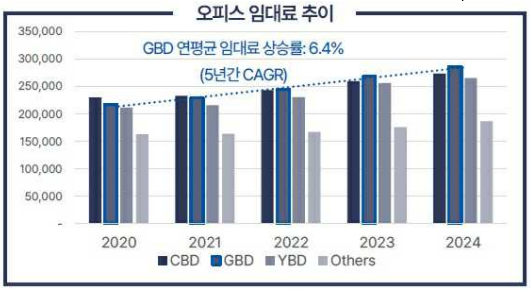
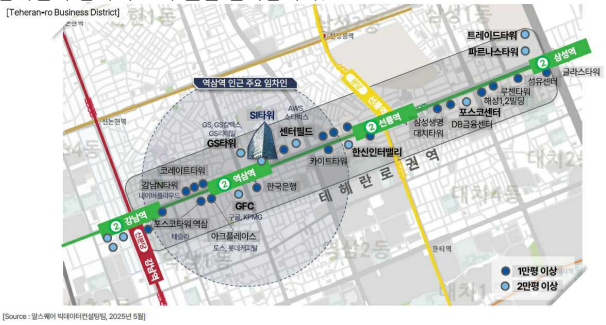
	(2025.01.01.~ 2025.09.30)	(2024.01.01.~ 2024.12.31)	(2023.01.01.~ 2023.12.31)
매출액	27,227,850	36,604,026	38,970,304
영업이익	1,359,880	1,802,853	1,161,687
분기순이익	1,635,241	2,594,221	1,814,899
총포괄손익	1,679,382	2,603,201	1,749,757
기본주당이익	18,246원	28,745원	19,959원

주) 출처 : DART전자공시시스템

(8) 시장분석

[시장분석]

아래의 시장분석 자료는 (주)알스퀘어에서 제공받은 시장조사 보고서 자료를 활용하여 작성하였습니다. 시장분석 내용상 추정 및 예측치들은 실제 발생하는 상황과 차이가 있을 수 있으며, 또한 향후 운용과정에서 경제상황의 변동 등의 계량화되지 아니한 위험요인이 존재하므로 이러한 정성적 위험요인을 유의하시기 바랍니다.

구분	주요내용
입지분석	- GBD권역은 CBD, YBD, BBD 등 주요 업무권역과의 접근성이 우수함은 물론, 잠실, 분당/판교, 미사, 개포, 반포, 고덕 등 수도권 내 주요 주거지구와의 접근성 또한 우수합니다. - GBD권역은 이러한 입지적 특수성을 바탕으로 높은 임차 수요를 흡수하여 왔으며, 이에 타 권역 대비 높은 시장 임대료와 낮은 공실률이 형성되어 있습니다.    [Source : 알스퀘어 빅데이터컨설팅팀, 2025년 5월] 주요업무지구 접근성 및 오피스 임대료, 공실률 추이 - 테헤란로권역 내 연면적 1만평 이상 오피스는 20개, 2만평 이상 오피스는 8개에 불과하며, 이 중 역삼역 인근 거래가능 건물은 Slxkdnj, GFC, 센터필드 총 3개입니다. - 역삼역 인근 권역은 대형 오피스가 군집되어 넓은 바닥 면적을 선호하는 구글, 나이키, GS그룹과 같은 외국계 기업, 대기업 등 우량 임차인의 임차 수요가 높은 권역입니다.  [Source : 알스퀘어 빅데이터컨설팅팀, 2025년 5월]

	역삼역 인근 주요임차인 현황
	- GBD핵심인 테헤란로를 중심으로 서쪽으로 서리풀 개발사업(연면적 약 17만평), 동쪽으로 현대차 GBD개발사업(연면적 약 28만평) 및 잠실 MICE기발사업 등이 진행 중으로 이는 GBD권역의 확장과 함께 역삼역은 GBD권역의 중심지로서 서초-교대-강남 축과 삼성-잠실 축을 연결하는 핵심 위치로 자리할 것으로 예상됩니다.  인근개발계획
GBD권역 개발계획	- '25.03.13 서울시는 보도자료('25.03.13 서울시 보도자료 "용도지역 상향, 높이 규제 철폐로 다시 깨어나는 테헤란로")를 통하여 테헤란로 인접 건축물들에 대한 건축 규제를 완화하고, 대규모 프라임 오피스 건설 및 리모델링에 대한 적극 지원 의지를 표력하였습니다. - 이에 서울시 테헤란로 높이 제한 폐지 및 용적률 1,800% 허용, 리모델링 활성화구역 지정 추진으로 테헤란로의 미래 가치는 더욱 높아질 예정입니다.  테헤란로 지구단위계획 결정 변경(안)
	- 본건의 대지면적 3,587.2㎡로 지난 3월 12일 가결된 "테헤란로 지구단위계획 결정 변경안"에 따른 최대 용적률 1,800% 완화의 수혜가 가능한 조건(대지면적 3,000㎡이상)을 충족하는 희소한 기회인 점에서, 향후 개발 여건을 고려 시 토지가치는 지속적으로 상승할 것으로 기대됩니다. - "테헤란로지구단위계획" 소재 66개 자산 중, 현 연면적 5천평 이상(일정 대지면적이상), '90년 이후 준공 단일소유자산은 15개이며, 이중 AMC 소유 자산은 본건 포함 5개 입니다. - 특히, 변경안에 따른 수혜가 가능한 최소 개발 가능규모는 대지면적 3,000㎡ 이상으로, 실제 용적률 완화조건 활용 가능한 필지는 제한적입니다. 

	테헤란로 지구단위계획구역 내 거래 가능 자산
서울오피스 투자시장	- 서울 오피스 투자시장은 2020년 코로나 이후 거래 규모가 하락 추세를 보인 후, 2024년부터 회복세를 보이고 있습니다. - 2024년 금리 인하가 시작되면서 오피스 거래 규모는 전년 대비 약 66% 증가하였으며, 이러한 거래 규모는 안정적으로 유지 가능성이 있습니다. - GBD 오피스 Cap.Rate의 경우 2022년까지 급격하게 하락한 후, 2023년부터 4% 초반을 유지하고 있으며, 사옥수요(빗썸 강남 N타워, 과학기술인공제회 NC타워1 등)를 바탕으로 한 전략적 투자자 등 신규 투자 수요가 유입되고 있습니다. **서울 오피스 거래 규모** 권역별 오피스 거래량 1년간 65.8% 증가 15.00 10.00 5.00 - 3.29 2.79 4.13 5.37 3.58 0.50 3.91 4.94 3.81 1.15 3.62 3.17 2.49 0.57 2.03 3.18 2.00 0.83 6.15 4.72 2020 2021 2022 2023 2024 (단위: 조원) CBD GBD YBD Others • '24년 서울 오피스 거래 규모는 작년대비 65.8% 상승하며 코로나 전 수준을 회복하였습니다. • 금리 인하로 상업용 부동산 투자가 다시 활성화되고 있으며, 글로벌 기관투자자의 자산 매각 기조와 더불어 국민연금과 같은 주요 기관투자자의 국내 오피스 투자 자금이 다시 유입되기 시작하면서 향후 오피스 거래규모는 높은 수준으로 유지될 것으로 전망됩니다. **서울 오피스 Cap. Rate** 권역별 Cap. Rate 추이 5.50% 5.00% 4.50% 4.00% 3.50% 3.00% 4.11% 3.90% 3.42% 4.02% 4.18% 2020 2021 2022 2023 2024 CBD GBD YBD Others • GBD 오피스 Cap. Rate은 '22년까지 높은 투자수요를 바탕으로 3.4%까지 하락한 후 '23년 이후 정상화되며 4.0~4.2% 수준을 유지하고 있습니다. • '23년 이후 글로벌 오피스 투자 심리가 둔화된 한편, 사옥 수요를 바탕으로 한 전략적 투자자(SI)가 주요 투자자로 등장하며 투자 수요를 창출하고 있습니다. • 향후 금리 인하 및 지속적인 SI수요로 Cap. Rate은 안정적으로 유지되며, 특히 사옥 수요가 높은 핵심 권역, Prime 오피스에 대한 투자수요 집중이 예상됩니다. [Source : 알스퀘어 빅데이터컨설팅팀, 2025년 5월] 서울오피스 거래규모 및 Cap.Rate
	- GBD권역은 2024년 하반기부터 대형 자산의 매매가 활발히 이뤄지고 있으며, 평당 4,500만원 전후에 거래되고 있습니다. - 2024년 10월부터 시작된 금리 인하의 효과 및 사옥 수요를 위한 전략적 투자자가 오피스 투자 수요를 견인하고 있습니다. **GBD 거래사례** • '24년 하반기 이후 실물 거래사례 평당 4,200~4,700만원 거래 형성 '24년 이후 GBD 테헤란로 오피스 거래 사례 위치도 NC타워1 SI타워 코레이트타워 강남N타워 아크플레이스 센터포인트강남 더에셋 스케일타워 '24년 10월~'25년 2월까지 0.75%p 기준금리 인하 빗썸, 과학기술인공제회 등 사옥 수요 등장 ↓ **'24년 3분기 이후 오피스 거래가격이 4,500만원/3.3m²전후로 상승**

구분	아크플레이스	더에셋	코레이트타워	센티포인트 강남	NC타워	강남N타워 (Share)	스케일타워 (Share)
사진							
소재지	테헤란로 142	서초대로 74길 14	테헤란로 137	테헤란로 8길8	테헤란로 509	테헤란로 127	강남대로 350
거래시점	'24. 1Q	'24. 3Q	'24. 4Q	'24. 4Q	'25. 2Q(E)	'25. 2Q(E)	'25.2Q
연면적	18,974py	24,538py	10,583py	8,182py	9,351py	15,466py	14,932py
거래가격	7,917억원	1조 1,042억원	4,450억원	3,519억원	4,395억원	6,800억원	5,064억원
평당가	4,173만원	4,500만원	4,205만원	4,302만원	4,700만원	4,400만원	5,300만원

[Source : 알스퀘어 빅데이터컨설팅팀, 2025년 5월]
GBD권역 거래사례

서울오피스 임대시장	- 서울 오피스 공급량 중 CBD를 제외한 향후 예정 공급은 제한적이며, 공실률 또한 2022년 이후 5% 미만으로 안정적으로 유지되고 있습니다. - 최근 5년간 타 권역 대비 GBD 신규 공급량은 적은 편이었으며, 향후 CBD 주요 개발/재건축 사업 준공이 도래함에 비해 GBD권역의 공급량은 제한적일 것으로 예상되며, 이에 향후에도 안정적 공실률을 유지될 것으로 전망됩니다. **서울 오피스 공급량** 서울 오피스 공급량 및 전망 CBD GBD YBD BBD Others **서울 오피스 공실률** 최근 5년간 공실률 추이 10.0% 8.0% 6.0% 4.0% 2.0% 0.0% 6.5% 5.2% 4.1% 3.2% 2.3% 1.6% 2.1% 1.6% 3.0% 2.6% 2020 2021 2022 2023 2024 CBD GBD YBD Others 서울 • 서울 오피스 공실은 '20년 이후 제한된 신규 공급, 오피스 임대수요 증가 등으로 인해 가파르게 하락하고 있습니다. • '22년 이후 서울 오피스 공실률은 2.1%~3.0% 수준으로 5% 미만 수준을 유지하고 있습니다. • 특히 GBD권역의 경우 1.5%~2.8%로 5% 미만을 유지하고 있으며, 향후 '30년 이전까지 공급량이 제한적으로, 낮은 공실률이 당분간 유지될 것으로 전망됩니다.

시기	권역	프로젝트	규모
'25 1Q	CBD	프로젝트 107	1.2만평
'25 1Q	GBD	OPUS 459	0.8만평
'25 3Q	CBD	남산센터워	0.6만평
'26 1H	CBD	을지로3가 6지구	1.8만평
'26 1H	CBD	공평 15·16지구	3.7만평
'26 2H	CBD	을지로3가12지구	1.4만평

시기	권역	프로젝트	규모
'27	CBD	공평공동개발지구	0.7만평
'27	CBD	무교다동2지구	0.8만평
'28	CBD	수표 도시정비형	5.2만평
'28	CBD	을지로3가 9지구	0.8만평
'28	CBD	북부역세권 개발	4.5만평
'28	GBD	역삼동 재개발	1.4만평
'29	CBD	서소문11,12지구	4.1만평

[Source : 알스퀘어 빅데이터컨설팅, 2025년 5월]

서울 오피스 공급량 및 공실률

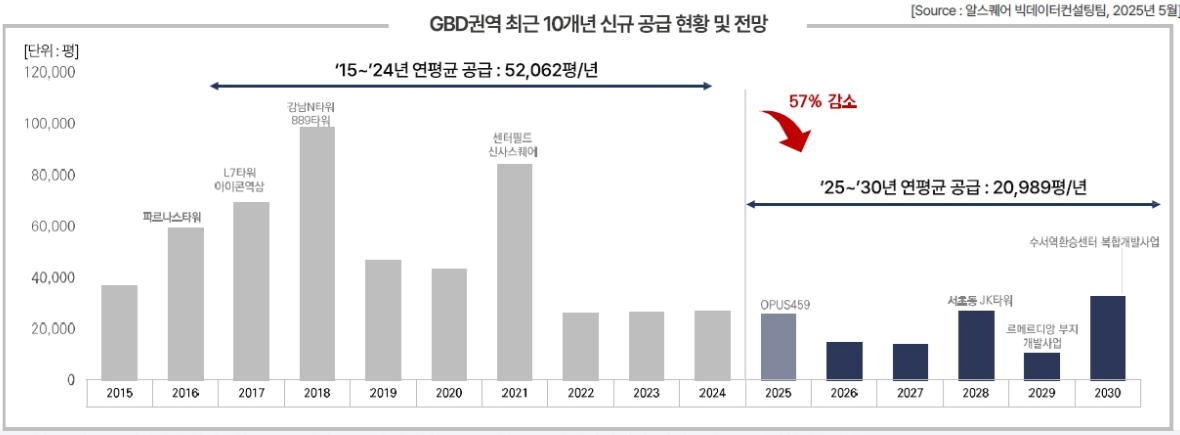
- GBD권역은 최근 10년간 연평균 약 5.2만평이 공급되었으며, 향후 5년간 57% 감소한 약 2.1만평이 공급될 것으로 전망됩니다.

- 현대차그룹의 GBC개발사업, 서리풀개발사업 등 대형 프로젝트의 공급 이전까지 오피스 공급량이 미미할 것으로 전망되어, 향후에도 안정적 공실률은 유지될 것으로 전망됩니다.

GBD권역 10개년 공급 현황 | **GBD권역 5개년 공급 전망**

[Source : 알스퀘어 빅데이터컨설팅팀, 2025년 5월]

GBD권역 최근 10개년 신규 공급 현황 및 전망



- 서울 오피스 중 임차인이 최선호하는 GBD권역은 '21년 센터필드 준공 이후 공급량 절벽에 따라, 임대료 상승을 견인하였습니다.
- 특히, 테헤란로 내 대형 오피스(1.5~2만평 이상)의 공급이 '30년 내 제한적으로 예측됨에 따라 향후에도 본건 자산의 임대상품적 희소성을 유지할 것으로 예상됩니다.

※ 위 내용은 투자자의 이해를 돕기 위한 참고자료로서, 특정 자산에 대한 투자 권유를 목적으로 하지 않으며, 작성 시점 기준 확보 가능한 외부 데이터 및 공시 정보를 기반으로 작성되었습니다.
※ 시장 환경, 법령 및 인허가 조건, 이해관계인의 결정 등에 따라 향후 내용은 변경될 수 있습니다.

GBD권역 10개년 공급현황 및 5개년 공급 전망

- GBD 초대형 오피스의 NOC는 최근 5개년 CAGR 7.0% 상승했으며, 최근에는 중소형 대비 더 높은 상승률로 양극화가 심화되고 있습니다.

- 지난 5년간 GBD권역 오피스는 2만평 이상의 초대형 오피스 NOC상승률이 2만평 미만의 오피스 상승률보다 높게 기록되며, 양극화의 추세를 보이고 있습니다.

- 특히, 최근에는 본건 자산이 속한 연면적 2만평의 초대형 오피스는 5개년 CAGR 대비 QoQ증감률이 더 높은 수치를 기록하며 양극화의 추세를 극명하게 보이고 있습니다.

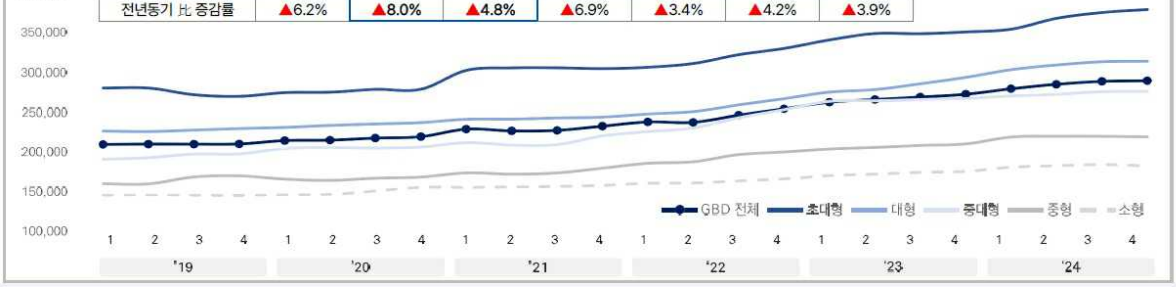
연면적 규모별 GBD권역 NOC 추이

[Source : 알스퀘어 빅데이터컨설팅팀, 2025년 5월]

GBD권역 연면적 규모별 NOC 추이

[단위 : 원/평]

'24.Q4	전체	본건	초대형미만				
		초대형 (2만평 이상)	초대형 미만 (2만평 미만)	대형 (1~2만평)	중대형 (5천~1만평)	중형 (3천~5천평)	소형 (3천평 미만)
NOC	290,300원	379,832원	248,751원	314,842원	277,127원	219,773원	183,264원
5개년 CAGR	▲6.35%	▲7.0%	▲5.9%	▲6.5%	▲6.9%	▲5.2%	▲4.6%
전년동기 比 증감률	▲6.2%	▲8.0%	▲4.8%	▲6.9%	▲3.4%	▲4.2%	▲3.9%



- GBD권역 규모별 NOC 분석 결과, 초대형 자산 제외 모든 규모에서 5개년 CAGR 대비 전년 동기비 인상률(QoQ)이 소폭 낮게 기록하여, 임대료 인상폭 자체는 다소 둔화된 것으로 판단되나, 초대형 오피스만 이를 넘는 수치를 기록하며 임대료 인상이 지속 상승세임을 알 수 있습니다.

※ 위 내용은 투자자의 이해를 돕기 위한 참고자료로서, 특정 자산에 대한 투자 권유를 목적으로 하지 않으며, 작성 시점 기준 확보 가능한 외부 데이터 및 공시 정보를 기반으로 작성되었습니다.
※ 시장 환경, 법령 및 인허가 조건, 이해관계인의 결정 등에 따라 향후 내용은 변경될 수 있습니다.

GBD권역 규모별 NOC추이

- GBD권역은 2025년 1분기 기준 E.NOC 38~46만원/평 수준을 기록중이며, 특히 대형건물과 중소형건물의 양극화가 진행중입니다.

- 본건 경쟁빌딩인 1.5~2만평 이상 규모 오피스는 E.NOC 체결가 기준 43~47만원/평을 기록중에 있으며, 별도 Favor 없이 마케팅을 진행하여도 공실없이 안정적으로 운영중입니다.



	GBD권역 임대사례 - 본건 자산은 경쟁 자산 대비 효율적인 평면구조와 풍부한 자주식 주차대수에 기인한 임대경쟁력을 갖고 있습니다. - 편심코어 구조 및 기준층 무주공간을 통해 전용공간의 효율적인 레이아웃이 가능하며, 인근 경쟁자산(임대80평당 1대) 대비 풍부한 자주식 주차(임대50평당 1대)제공이 가능합니다. - 특히, GBD권역의 주차상한제 지역(부설주차장 설치제한 제도) 지정에 따라, 향후 신규 공급 오피스 대비 주차 경쟁력 유지가 기대됩니다. **경쟁자산 비교** • GBD 테헤란로 권역 오피스는 80~100평당 1대를 무료주차로 제공중이나, 본건 자산의 경우 50평당 1대 제공 가능함 [Source : 알스퀘어 빅데이터컨설팅팀, 2025년 5월] 인근 경쟁 자산 도면 및 주차 비교 분석  경쟁자산 대비 임대경쟁력

구분	SI타워(본건)	GFC	아크플레이스	더에셋	센터필드	강남N타워
주소	역삼동 679-4	역삼동 737	역삼동 736-1	서초동 1321-20	역삼동 676	역삼동 648-9
준공연도	1999	2001	1998	2007	2021	2018
연면적(평)	20,026	64,316	18,974	24,538	72,374	15,466
규모	B8 ~ 25F	B8 ~ 45F	B6 ~ 24F	B7 ~ 32F	B7 ~ 36F	B7 ~ 24F
기준층 임대면적	829.66	1,518.94	853.45	765.17	1,106.76	539.60
기준층 전용면적	381.64	721.95	394.72	388.02	599.21	288.93
전용률(%)	46.00%	47.53%	46.25%	50.71%	54.14%	53.55%
레이아웃 용이성	편심코어/대칭구조로 효율적인 공간 Layout가능	규모에 따른 넓은 코어 영향 공간활용/동선효율 저하	곡선형 평면으로 비효율 면적 발생	비정형 평면으로 공간계획 효율 저하	비대칭 구조로 효율적 공간분할 어려움	비대칭 코어 배치로 공간 활용 유연성 저하
주차대수	489대	1,310대	301대	322대	889대	197대
무료주차 1대당 임대면적	50평당 1대	80평당 1대	70평당 1대	100평당 1대	100평당 1대	100평당 1대

※ 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 아닙니다.

나. 투자제한

(1) 자산의 투자, 운용에 관한 일반원칙

당사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산, 부동산 관련 증권, 현금(예치 포함) 등으로 투자·운용합니다. 또한, 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위해 자산을 투자·운용함에 있어 소속 임원이 따라야 할 기본적인 절차와 기준 등을 제정하고 시행할 예정입니다.

(2) 부동산에의 투자 및 운용

당사는 매 분기말 현재 총자산의 100분의 70 이상을 부동산(건축 중인 건축물을 포함)으로 구성하여야 합니다.

1) 다음 각 호에 해당하는 투자 금액은 부동산 자산에 포함되는 것으로 봅니다
① 부동산 개발사업에 투자한 모든 금액
② 부동산의 소유권, 지상권, 전세권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리를 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
③ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
④ 총자산의 100분의 80 이상이 부동산으로 구성된 법인(이사회 개최일 전일 현재 대차대조표 기준)의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
⑤ 총자산의 100분의 80 이상이 상기 ①호의 금액 또는 건축 중인 건축물의 개발사업에 투자한 금액으로 구성된 법인이나 조합의 발행 지분증권 총수의 100분의 20을 초과하여 취득하기 위해 투자한 모든 금액

⑥ 사회기반시설에 대한 민간투자법 제26조에 따른 사회기반시설의 관리운영권 또는 이를 보유한 회사의 주식, 사채, 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액 ⑦ 유료도로법 제10조에 따른 유료도로관리권 또는 이를 보유한 회사의 주식, 사채, 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액
⑧ 다른 부동산투자회사(REITs) 또는 부동산집합투자기구(펀드)의 발행 지분증권, 수익증권 또는 채무증권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
⑨ 부투법 제21조 제2항 제3호에 따라 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등에 대하여 부동산 담보권 설정 등의 방법으로 대출한 모든 금액

2) 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 자산관리회사에서 부동산과 관련된 각 실사보고서를 작성하게 될 것이며, 취득 또는 처분의 결정은 이사회 및 주주총회를 통하여 이루어질 것입니다.

[부동산투자회사법]

제2조(정의)
이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
1. "부동산투자회사"란 자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로 제3조부터 제8조까지, 제11조의2, 제45조 및 제49조의2제1항에 적합하게 설립된 회사로서 다음 각 목의 회사를 말한다.
가. 자기관리 부동산투자회사: 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사
나. 위탁관리 부동산투자회사: 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
다. 기업구조조정 부동산투자회사: 제49조의2제1항 각 호의 부동산을 투자 대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
2. "증권"이란 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제4조제1항의 증권 및 같은 법 제5조제2항의 장내파생상품을 말한다.
3. "부동산관련 증권"이란 다음 각 목의 것을 말한다.
가. 부동산투자회사의 주식 및 사채
나. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제21항의 집합투자증권 중 부동산과 관련되는 것으로서 대통령령으로 정하는 것
다. 「자산유동화에 관한 법률」에 따른 유동화증권 중 부동산과 관련되는 것으로서 대통령령으로 정하는 것
라. 「주택저당채권유동화회사법」 및 「한국주택금융공사법」에 따른 주택저당채권담보부채권 및 주택저당증권
마. 「주택도시기금법」에 따른 국민주택채권
바. 「도시철도법」에 따른 도시철도채권
사. 그 밖에 부동산과 관련되는 증권으로서 대통령령으로 정하는 것
4. "부동산개발사업"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.
가. 토지를 택지·공장용지 등으로 개발하는 사업
나. 공유수면을 매립하여 토지를 조성하는 사업
다. 건축물이나 그 밖의 인공구조물을 신축하거나 재축(再築)하는 사업
라. 그 밖에 가목부터 다목까지의 사업과 유사한 사업으로 대통령령으로 정하는 사업
5. "자산관리회사"란 위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사의 위탁을 받아 자산의 투자·운용업무를 수행하는 것을 목적으로 제22조의3에 따라 설립된 회사를 말한다.

제24조(부동산의 처분에 대한 제한 등)
① 부동산투자회사는 부동산을 취득한 후 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 이내에는 부동산을 처분하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우
2. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우
② 부동산투자회사는 건축물이나 그 밖의 공작물이 없는 토지(제2조제4호나목에 따라 조성된 토지는 제외한다. 이하 이 항에서 같다)는 해당 토지에 부동산개발사업을 시행한 후가 아니면 그 토지를 처분하여서는 아니 된다. 다만, 부동산투자회사의 합병, 해산 등 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 부동산투자회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우 자기관리 부동산투자회사 또는 자산관리회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서(實査報告書)를 작성하여 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

제25조(자산의 구성)
① 부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 한다.
② 제1항에 따라 자산의 구성 비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년(제2호의 경우에는 3년) 이내에는 부동산으로 본다.
1. 설립할 때 납입된 주금(株金)
2. 신주발행으로 조성한 자금
3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금
③ 제1항에 따른 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 대통령령으로 정한다.

[부동산투자회사법 시행령]

제17조의2(대출의 대상 및 방법)
① 법 제21조제2항제3호에서 “제2조제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 자를 말한다.
1. 부동산개발사업을 영위하는 법인(부동산투자회사, 부동산집합투자기구 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 부동산신탁업만을 영위하는 신탁업자를 포함한다)
2. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따른 사업시행자
3. 「유료도로법」 제23조의2제1항에 따른 민자도로사업자
4. 부동산개발을 위해 설립되고 「조세특례제한법」 제104조의31제1항의 요건에 해당하는 법인
② 법 제21조제2항제3호에서 "부동산에 대한 담보권 설정 등 대통령령으로 정한 방법"이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 방법을 말한다.
1. 정관에서 자산의 투자·운용방법으로서 대출에 관한 사항을 정하고 있을 것
2. 부동산에 대하여 담보권을 설정하거나 시공사 등으로부터 지급보증을 받는 등 대출금을 회수하기 위한 적절한 수단을 확보할 것
3. 대출의 한도를 부동산투자회사의 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 100분의 100으로 유지할 것
4. 그 밖에 대출의 방법 및 절차에 관한 사항으로서 투자자 보호를 위해 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항을 준수할 것

제26조(부동산의 처분에 대한 제한 등)
① 법 제24조제1항 본문에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다.
1. 국내에 있는 부동산 중「주택법」 제2조제1호에 따른 주택: 1년. 다만, 부동산투자회사가 미분양주택(「주택법」 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자 모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다)을 취득하는 경우에는 정관에서 정하는 기간으로 한다.
2. 국내에 있는 부동산 중「주택법」 제2조제1호에 따른 주택이 아닌 부동산: 1년
3. 국외에 있는 부동산: 정관에서 정하는 기간
② 법 제24조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 사유"란 부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우를 말한다.
③ 법 제24조제2항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
1. 부동산개발사업을 하기 위하여 토지를 취득한 후 관련 법규의 제정·개정 또는 폐지 등으로 인하여 사업성이 현저히 저하됨으로써 부동산개발사업을 수행하는 것이 곤란하다고 객관적으로 입증되어 해당 토지의 처분이 불가피한 경우
2. 부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우
④ 법 제24조제3항에 따른 실사보고서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
1. 해당 부동산의 현황, 거래가격 및 거래비용
2. 해당 부동산과 관련된 재무자료
3. 해당 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소
4. 그 밖에 해당 부동산의 거래 여부를 결정하는 데에 필요한 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항

(3) 증권에의 투자 및 운용

1) 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니합니다.
① 특정한 부동산의 개발을 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
② 다른 회사와 합병하는 경우
③ 다른 회사의 영업 전부를 양수하는 경우
④ 회사의 권리를 실행함에 있어서 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
⑤ 회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 관광진흥법에 따른 관광숙박업 등 대통령령으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우 ⑥ 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해칠 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

2) 회사는 위 1)항 제②호부터 제④호까지의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 1)항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

3) 회사는 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 국채·지방채, 그 밖에 부동산투자회사법 시행령으로 정하는 증권에 대하여는 그러하지 아니하며, 위 1)항 제⑤호에 따른 주식의 경우에는 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득하여

서는 아니 됩니다.

4) 회사는 보유하고 있는 증권이 위 3)항에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 해당 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

5) 기타 여유자금의 증권 투자는 당사 정관 제42조(자산의 운용방법) 및 관련 법령에서 정한 범위 내에서 운용하도록 합니다.

[부동산투자회사법 시행령]

제31조(증권에 대한 투자)
① 법 제27조제1항제4호의2에서 "「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 대통령령으로 정하는 사업"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.
1. 「관광진흥법」 제3조제1항제2호에 따른 관광숙박업
2. 「공중위생관리법」 제2조제1항제2호에 따른 숙박업
3. 「주택법」 제53조에 따른 주택관리업
4. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제10호에 따른 주택임대관리업
5. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 물류터미널사업 및 같은 조 제5호의3에 따른 물류창고업
6. 「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모점포, 같은 조 제4호에 따른 준대규모점포 및 같은 조 제16호에 따른 공동집배송센터 사업
7. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 체육시설업
8. 제1호부터 제7호까지의 사업과 유사한 사업으로서 국토교통부령으로 정하는 사업
② 법 제27조제1항제5호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
1. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제14조에 따른 민간투자사업법인의 주식을 취득하는 경우
2. 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 주식을 취득하는 경우
가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구
나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관
3. 부동산투자회사의 일반적인 시설의 관리나 운영의 위탁을 위한 시설관리회사를 설립하거나 인수하기 위하여 주식을 취득하는 경우
4. 제27조제1항제4호에 따라 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제27조제1항제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다)으로 구성된 법인의 발행 주식 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하는 경우
5. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따른 사회기반시설의 관리운영권을 가진 회사의 주식을 취득하는 경우
6. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따른 사회기반시설투융자회사의 주식을 취득하는 경우
7. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권을 가진 회사의 주식을 취득하는 경우
③ 법 제27조제3항 본문에서 “대통령령으로 정하는 증권”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 증권을 말한다.
1. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관에서 발행한 채권
2. 제33조제1항제1호부터 제10호까지의 규정에 따른 금융기관이 발행한 채권
3. 제33조제1항제1호부터 제10호까지의 규정에 따른 금융기관이 보증한 채권(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제7항에 따른 모집의 방법으로 발행된 채권에 한정한다)

4. 「한국주택금융공사법」에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 및 주택저당증권
5. 회사가 다른 회사를 합병하거나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제12호에 따른 계열회사로 편입(이하 이 조에서 “기업인수·합병”이라 한다)하기 위한 자금을 조달할 목적으로 회사 또는 그 다른 회사(이하 이 조에서 “인수·합병회사등”이라 한다)가 발행하는 증권(기업인수·합병을 위한 자금을 조달할 목적으로 발행되는 증권에 투자하는 것을 내용으로 하는 정관에 따라 부동산투자회사가 취득하는 것에 한정한다)
6. 기업인수·합병을 위한 자금을 조달할 목적으로 인수·합병회사등의 자산을 기초로 하여 「자산유동화에 관한 법률」 제31조에 따라 발행되는 사채
7. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제324조에 따른 증권금융회사가 발행한 채권 또는 채무증서
8. 제27조제1항제4호에 따라 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제27조제1항제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다)으로 구성된 법인 또는 조합의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하는 경우 그 지분증권
9. 제27조제1항제1호나목에 따라 부동산 개발을 위하여 설립되고 「조세특례제한법」 제104조의31제1항의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(해당 법인의 담보부사채만 해당한다)를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
10. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따른 사회기반시설투융자회사의 주식 및 사채(해당 회사의 담보부 또는 보증사채만 해당한다)를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
11. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따른 사회기반시설의 관리운영권을 가진 회사의 주식 및 사채를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
12. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권을 가진 회사의 주식 및 사채를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
13. 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 지분증권, 수익증권 또는 채무증권
가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구
나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관
14. 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속되는 부동산 신탁의 수익증권

(4) 거래의 제한

1) 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자·운용방법(부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분)에 해당하는 거래를 하여서는 아니 됩니다.
① 회사의 임직원 및 그 특별관계자
② 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자
③ 회사가 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 자산관리회사와 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 다른 부동산투자회사
④ 자산관리회사가 부동산투자회사법 제22조의3 제3항에 따라 겸영하는 업무와 관련된 자로서 동법 시행령 제34조 제1항으로 정하는 자

2) 위 1)항의 제한은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래에는 적용되지 않습니다.
① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
② 회사의 이사회의 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의(단, 회사가 유가증권시장에 상장한 경우에는 일반결의)에 따른 주주총회의 승인을 받은 부동산 매매거래

③ 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 다음 각 목에 해당하는 거래
- 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
- 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (단, 위 1)항 제①호에 해당하는 자와의 거래를 제외함)
④ 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래

3) 회사는 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자와 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 됩니다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니합니다.
① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
② 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
③ 부동산투자회사법 시행령 제15조 제1호 각 목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
④ 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
⑤ 부동산투자회사법 제20조의2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식은 제외)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
⑥ 회사의 이사회의 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

[부동산투자회사법]

제21조(자산의 투자・운용 방법)
① 부동산투자회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하여야 한다.
1. 부동산
2. 부동산개발사업
3. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권
5. 증권, 채권
6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다)
② 부동산투자회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자・운용하여야 한다.
1. 취득, 개발, 개량 및 처분
2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차
3. 제2조제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 대통령령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 대통령령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치

제30조(거래의 제한)
① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제21조제1항 각 호에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주(이하 "주요주주"라 한다) 및 그 특별관계자
3. 해당 부동산투자회사가 자산의 투자・운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 자산관리회사(이하 이 항에서 "해당 자산관리회사"라 한다)와 자산의 투자・운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 다른 부

동산투자회사
4. 해당 자산관리회사가 제22조의3제3항에 따라 겸영하는 업무와 관련된 자로서 대통령령으로 정하는 자
② 제1항에도 불구하고 부동산투자회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.
1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
2. 이사회의 승인 및 주주총회의 승인(제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 아닌 경우에는 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 말한다)을 받은 부동산 매매거래
3. 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 대통령령으로 정하는 거래
③ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 제2항제2호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체가 추천하는 둘 이상의 감정평가법인등으로부터 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 한다. 이 경우 부동산투자회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 한다.
④ 제3항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[부동산투자회사법 시행령]

제15조(주식의 발행가액)
법 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총거래금액을 총거래량으로 나눈 가격을 말한다)의 100분의 70 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 않은 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 고려하여 이사회가 정한다.
1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액 - 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식총수
가. 부동산의 경우: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등(이하 "감정평가법인등"이라 한다)이 제16조에 따라 산정하는 방법. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다.
나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.
다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법
라. 그 밖의 자산의 경우: 재무상태표에 표시된 금액에 의하는 방법
2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

제16조(현물출자)
① 삭제
② 법 제19조제5항에 따라 현물출자를 하는 재산 가액의 평가는 해당 재산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 비율로 환원하거나 할인하여 가격시점에서의 평가가격을 산정하는 방법(이하 "수익환원법"이라 한다)에 따른다.
③ 수익환원법을 적용하는 것이 불합리한 재산의 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제3항에 따른 감정평가준칙에 따라 그 재산의 특성을 고려하여 해당 재산을 평가할 수 있다.
④ 제2항 및 제3항에 따라 현물출자 재산의 가액을 평가한 감정평가법인등은 「상법」 제422조에 따른 해당 부동산투자회사에 대한 검사인으로 선임될 수 없으며, 해당 감정평가법인등의 가액평가를 현물출자에 대한 검사인의 조사로 갈음할 수 없다.
⑤ 현물출자 재산의 평가업무를 수행하는 감정평가법인등의 선정, 현물출자 재산의 가액에 대한 평

가보고서의 채택, 검사인의 선임청구는 이사 전원의 동의를 받아야 한다. 이 경우 현물출자자인 이사는 의사결정에 참가할 수 없다.
⑥ 현물출자 재산의 가액에 대한 평가를 한 날부터 1년이 지날 때까지 현물출자가 이루어지지 아니한 경우에는 다시 평가하여야 한다.

제20조(위탁관리 부동산투자회사의 거래 제한의 예외)
법 제22조의2제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 말한다.
1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
2. 위탁관리 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
3. 제15조제1호 각 목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
4. 위탁관리 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
5. 법 제20조의2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식은 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
6. 위탁관리 부동산투자회사 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

제34조(부동산투자회사의 거래 제한의 예외)
① 법 제30조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 자"란 같은 항 제3호에 따른 자산관리회사가 법 제22조의3제3항제3호 및 이 영 제21조제1항제1호의2에 따라 겸영하는 집합투자업과 관련하여 운용 중인 집합투자재산을 소유한 부동산집합투자기구(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조제2호에 따른 부동산집합투자기구를 말한다)를 말한다.
② 법 제30조제2항제3호에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 거래를 말한다.
1. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
2. 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래. 다만, 법 제30조제1항제1호에 해당하는 자와의 거래는 제외한다.
3. 부동산투자회사의 합병・해산・분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
4. 삭제
③ 법 제30조제3항 전단에서 "대통령령으로 정하는 기관 또는 단체"란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회를 말한다.
④ 법 제30조제3항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 관하여는 제16조를 준용한다. 이 경우 "현물출자"는 "부동산 매매거래"로, "현물출자자"는 "거래당사자"로 본다.

다. 편입한 집합투자증권에 관한 사항

해당사항 없습니다.

9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조

가. 투자전략

당사가 운용할 주요 자산은 서울특별시 강남구 테헤란로 203 (역삼동 679-4)에 소재한 서울인터내셔널타워(이하 'SI타워', 업무시설 및 근린생활시설)입니다. 당사의 자산운용은 부동산과 현금(운영기간에 발생하는 임대료 수입 및 내부유보에 따른 누적현금)으로 구분하여 운용할 계획이며, 부동산은 임대차관리와 처분업무 등을 이지스자산운용(주)에 위탁하고 현금 및 유가증권은 당해 회사의 이사회에서 운용방침을 정하여 이지스자산운용(주)을 통해 운용할 계획입니다.

부동산 자산운용의 기본방침은 부동산의 매입, 운용, 처분으로 대별되는바, 첫째, 매도인으로부터 매매계약을 체결하기 전, 물리실사, 법률실사, 재무실사, 감정평가를 진행하여 본 건 사업의 타당성을 분석하였으며, 이후 매매계약 체결 및 매매대금을 지급하여 소유권을 이전할 예정입니다. 둘째, 운영기간 중에는 자산관리회사인 이지스자산운용(주)에 의한 체계적이고 투명한 관리 시스템을 통한 비용절감으로 안정적인 현금흐름을 확보하여 원활한 수익창출 및 목표한 배당을 실현 가능하도록 관리할 예정입니다. 셋째, 자산관리를 통하여 자산가치를 향상시킬 것이며, 운영개시 후 330개월 후에 본건 부동산을 시장 매각하여 투자자 원금 상환 및 목표 수익을 달성할 수 있도록 만전을 기할 예정입니다. 당사는 상기 구조로 부동산을 매입, 운영, 처분을 수행함으로써 안정적인 현금흐름 및 투자수익률을 실현할 계획입니다.

(1) 부동산의 매입

당사는 동 부동산의 적정 매입금액 산정을 위해 (주)경일감정평가법인을 통해 부동산투자회사법 및 관련법령에 따라 감정평가액을 산출토록 하고 , 동 결과를 바탕으로 서울인터내셔널타워(SI타워)의 매도인인 (주)하나은행(KB와이즈스타사모부동산투자신탁제1호의 신탁업자 지위)과의 매매계약을 통해 2025년 06월 27일 본 건 부동산의 소유권 이전을 완료하였습니다.

당사가 편입한 부동산의 내역은 다음과 같습니다.

[부동산 내역과 감정평가자료]

구 분	소재지	용도	매입면적(㎡)	
			대지면적	연면적
서울인터내셔널타워 (SI타워)	서울특별시 강남구 테헤란로 203 (역삼동 679-4)	업무시설 근린생활시설	3,587.2㎡ (1,085.1평)	66,202.4㎡ (20,026.2평)

[일반거래 감정평가 기준]

구분	감정평가액(백만원)	매입가액(백만원)	감정가 대비 (%)
서울인터내셔널타워 (SI타워)	972,800	897,133	92.22%

주) 감정평가 기준시점 : 2025년 04월 04일

[담보 감정평가 기준]

구분	감정평가액(백만원)	매입가액(백만원)	감정가 대비 (%)
서울인터내셔널타워 (SI타워)	953,900	897,133	94.05%

주) 감정평가 기준시점 : 2025년 04월 04일

(2) 자금의 조달

당사는 본건 부동산 매입을 위해 897,133백만원을 투입하였으며, 매도인으로부터의 정산금액 15,379백만원을 차감한 실질 매입가액은 881,754백만원입니다. 이 외에 매입보수 및 취득세 등 취득부대비용으로 50,737백만원, 대출취급수수료 및 주식발행비용 등 자본조달비용으로 6,066백만원을 지출하였습니다. 또한, 향후 안정적인 운용 및 감액배당 재원 확보를 위해 23,866백만원의 예비비를 편성하였습니다. 본 공모를 통해 조달된 자금은 기존의 중순위 담보대출(88,000백만원) 전액 상환에 우선적으로 사용할 예정입니다. 다만, 본 공모의 청약 결과 총 청약주식수가 공모주식수에 미달하여 실권주가 발생하는 경우, 당사는 해당 잔여주식을 발행하지 아니할 계획입니다. 이에 따라 실제 공모 자금 유입 규모에 맞춰 중순위 담보대출 상환 금액은 일부 변동될 수 있습니다.

전체 자금조달 구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구 분	내 역	금 액	비 고
투자비 (필요재원)	부동산 매입가액	897,133	44.80백만원/평, 정산금액 반영시 44.03백만원/평
	정산금액	(15,379)	주1)
	취득부대비용	50,737	매입보수, 실사비용, 취득세, 소유권이전비용 등
	자금조달비용	6,066	대출취급수수료, 금융주선수수료, 주식발행비용 등
	예비비	23,866	감액배당 재원 등 운용 예비비
	합 계	962,423	
부동산 매입시점 재원조달 (공모 전)	임대 보증금	18,043	
	선순위 담보대출	570,000	Tranche A - 190,000백만원 / 연 3.28% / 취급수수료 1.0% / All-in 연 3.78% Tranche B - 380,000백만원 / 연 3.40% / 취급수수료 1.0% / All-in 연 3.90% Tranche C - 13,000백만원 / 연 3.40% / 취급수수료 1.6% / 한도대출로 현재 미인출
	중순위 담보대출	88,000	Tranche D - 88,000백만원 / 연 6.00%
	보통주(사모)	286,380	
	합 계	962,423	
공모 후 재원조달	임대 보증금	17,958	임대차 계약 변경 등으로 보증금 18,043백만원 → 17,958백만원
	선순위 담보대출	570,000	
	제1종 종류주(공모)	**88,000**	**우선배당률 : 연 5.0%, 무의결권, 공모 후 중순위 담보대출 상환 예정**
	보통주(사모)	286,380	잔여배당
	합 계	962,338	

주1) 기존 임대차계약 상 렌트프리 잔여분과 공실(예정) 면적 6개월치 임관리비 상당액 등을 매도인으로부터 일시에 보전 받았습니다.
주2) 백만원 단위로 표시함에 있어 반올림 차이는 합계에서 조정하지 않았습니다.
주3) 제1종 종류주식(공모, 4,400,000주)의 모집 결과 미청약된 분량이 발생할 경우, 해당 미청약분만큼만 제2종 종류주식으로 전환하여 사모 방식으로 발행할 예정입니다. 이에 따라 실제 제2종 종류주식의 발행 총액은 제1종 종류주식의 최종 공모 결과에 따라 변동될 수 있습니다.
주4) 상기 금액은 예정된 금액이며, 공모 청약 결과에 따라 변경될 수 있습니다.

1) 투자금액
부동산의 취득원가에는 부동산 매입가액과 부동산 취득부대비용이 포함되며, 그 내역은 다

음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분		토지	건물	합계
매입가액		771,534	125,599	897,133
정산금액		(13,226)	(2,153)	(15,379)
취득부대비용	매입보수	6,172	1,005	7,177
	자문수수료 등 - 주1)	592	266	859
	취득관련 법무사수수료	39	6	45
	담보설정비용	52	9	61
	토지분 매입세액 불공제액	680	-	680
	부동산 취득세 등	36,041	5,875	41,915
	소계	43,576	7,161	50,737
합계		801,884	130,607	932,491
자금조달비용	대출취급수수료	4,917	801	5,718
	금융주선수수료	163	27	190
	이자비용(1일)	58	9	68
	주식발행비용(사모)	-	-	91
	소계	5,139	837	6,066
예비비		-	-	23,866
총 투자비		-	-	962,423

주1) 자문수수료 중 물리실사수수료, 자산가치향상컨설팅수수료, 인테리어컨설팅수수료, 환경개선검토컨설팅수수료 비용은 전액 건물분으로 안분되었습니다.
주2) 편의상 매출부가가치세와 환급 가능한 매입부가가치세가 포함되지 아니한 현금흐름으로 분석하였으며, 이에 따라 부가가치세 변동사항이 반영되지 않았습니다.
주3) 백만원 단위로 표시함에 있어 반올림 차이는 합계에서 조정하지 않았습니다.

1-1) 부동산 취득세 등
취득세와 이에 부가되는 농어촌특별세 및 지방교육세 등의 산정내역은 다음과 같습니다.

구 분	금 액(백만원)	비 고
취득세 과세표준	911,205	부동산 매입금액, 매입보수, 실사비용, 대출취급수수료, 담보설정비용 등을 과세표준으로 적용
취득세	36,448	과세표준의 4.0%
농어촌특별세	1,822	과세표준의 0.2%
지방교육세	3,645	과세표준의 0.4%
합계	41,915	

주) 백만원 단위로 표시함에 있어 반올림 차이는 합계에서 조정하지 않았습니다.

1-2) 매입보수, 실사 및 용역수수료, 소유권이전비용 등

구분	지급처	지급금액(백만원)
매입보수	이지스자산운용(주)	7,177
법률실사 및 자문수수료	법무법인(유) 세종	150

법률실사 및 자문수수료 - 대출관련	법무법인 퍼스트, 로엘 법무법인	230
시장실사수수료	(주)알스퀘어	35
재무실사수수료	삼화회계법인	105
감정평가수수료	(주)경일감정평가법인	169
물리실사수수료	씨비알이코리아(주)	30
자산가치향상컨설팅수수료	(주)삼우종합건축사사무소	90
인테리어컨설팅수수료	(주)다원앤컴퍼니	20
환경개선검토컨설팅수수료	(주)더시스템랩건축사사무소	30
부가세검토용역수수료	이정지율회계법인	1
법무사비용(소유권이전 및 신탁 제비용)	법무법인 세한	45
합계		8,083

주1) 백만원 단위로 표시함에 있어 반올림 차이는 합계에서 조정하지 않았습니다.

1-3) 차입금 담보설정비
담보설정비용은 장기차입금 조달액의 120%를 기준으로 산정된 담보설정금액에 대한 담보신탁비용입니다.

구분	금액(백만원)	비고
차입금액	671,000	담보대출 금액 (백만원) 선순위(일시) - 570,000, 선순위(한도) - 13,000 중순위(일시) - 88,000
담보율	120%	담보설정률
담보설정금액	805,200	우선수익권 한도
담보신탁수수료 및 담보신탁등기비용	61	우리자산신탁(주) - 정액, 법무법인 세한
담보신탁비용 합계	61	

1-4) 대출취급수수료 및 이자비용(1일)

구분	지급금액(백만원)	비고
대출취급수수료 (금융주선수수료 포함)	5,908	선순위(일시) 담보대출금액 570,000백만원의 1.0% 선순위(한도) 담보대출금액 13,000백만원의 1.6%
취득일까지의 이자비용(1일)	68	선순위 담보대출 금액 190,000백만원 - 연 3.28% 선순위 담보대출 금액 380,000백만원 - 연 3.40% 중순위 담보대출 금액 88,000백만원 - 연 6.00%
합계	5,976	

1-5) 매입세액불공제분
취득부대비용 중 토지분 부가가치세 매입세액은 부가가치세법 제39조에 따라 매입세액 불공제 대상이며, 동 금액은 680백만원 입니다.

1-6) 주식발행비용 및 예비비
법인설립 및 주식발행비용, 기타유보금액 등의 산정내역은 다음과 같습니다.

구분	지급금액(백만원)	비고
주식발행비용(사모)	69	발기설립, 사모 증자(등록면허세, 지방교육세), 감자
법인설립관련 법무사수수료	22	법무법인 세한
주식발행비용(공모)	21	공모 증자 (등록면허세, 지방교육세)
공모 모집주선수수료	100	대신증권(주), 본 건 공모 후 지급 예정
기타 공모비용	8	발행분담금, 투자설명서 인쇄비용, 신문공고비 등
예비비	23,866	감액배당 재원 등 운용 예비비
합계		

주1) 지방세법 제28조 제1항 제6호에 의거 등록면허세는 자본금의 0.4%이며, 동법 제151조에 의거 지방교육세는 등록면허세의 20%입니다.
주2) 공모 관련 주식발행비용 및 기타비용은 예정된 금액이며, 공모 청약 결과에 따라 변경될 수 있습니다.
주3) 공모 관련 주식발행비용 및 기타비용은 예비비에서 지급될 예정입니다.
주4) 백만원 단위로 표시함에 있어 반올림 차이는 합계에서 조정하지 않았습니다.

2) 재원조달
당사의 재원조달 방법은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분		금액	비고
자본금	**제1종 종류주(공모)**	**88,000**	**우선배당률 : 연 5.0% (매각차익 분배 없음) / 공모 후 중순위 담보대출 상환 예정**
	보통주	286,380	잔여배당
	소계	374,380	공모 후 기준이며, 공모 결과에 따라 변동될 수 있음
차입금	선순위 담보대출	570,000	Tranche A - 190,000백만원 / 연 3.28% / 취급수수료 1.0% / All-in 연 3.78% Tranche B - 380,000백만원 / 연 3.40% / 취급수수료 1.0% / All-in 연 3.90% Tranche C - 13,000백만원 / 연 3.40% / 취급수수료 1.6% / 한도대출로 현재 미인출
임차 보증금		17,958	임대차 계약 변경 등으로 보증금 18,043백만원 → 17,958백만원
합계		962,338	

주) 당사는 본 건 부동산 매입을 위해 2025년 06월 27일 88,000백만원 중순위 담보대출을 실행하였으며, 중순위 담보대출은 본 건 공모자금을 통해 전액 상환 예정이나, 공모 청약 결과에 따라 상환금액은 변동될 수 있습니다.

2-1) 자본금

(단위 : 백만원)

구분	금액	비고
제1종 종류주(공모)	**88,000**	**우선배당률 : 연 5.0% (매각차익 분배 없음) / 공모 후 중순위 담보대출 상환 예정**
보통주	286,380	잔여배당
합계	374,380	공모 후 기준이며, 공모 결과에 따라 변동될 수 있음

주1) 당사는 발기설립 당시 자본금 300백만원, 2025년 06월 27일 사모 유상증자를 통하여 286,080백만원을 조달 완료하였으며, 금번 일반공모(예정)를 통하여 88,000백만원을 추가적으로 조달할 예정입니다.
주2) 당사는 발기설립 시 보통주 300,000주(발행가액 1,000원, 액면가액 1,000원)를 발행하였으며, 해당 지분 전량은 2025년 06월 20일 사모 증자 참여 주주에게 양도되었습니다.
주3) 본 건 제1종 종류주식(공모, 4,400,000주)의 모집 결과 미청약된 분량이 발생할 경우, 해당 미청약분만큼만 제2종 종류주식으로 전환하여 사모 방식으로 발행할 예정입니다. 이에 따라 실제 제2종 종류주식의 발행 총액은 제1종 종류주식의

최종 공모 결과에 따라 변동될 수 있습니다.

주4) 상기 금액은 예정된 금액이며, 공모 청약 결과에 따라 변경될 수 있습니다.

2-2) 차입금

당사는 금리변동 위험을 회피하기 위하여 고정금리로 차입하였으며, 차입금 내역은 아래와 같습니다.

<table>
<tr><td>구분</td><td colspan="6">담보대출</td></tr>
<tr><td rowspan="11">대주 및 차입금액</td><td colspan="2">대주</td><td>Tranche</td><td>차입금액 (백만원)</td><td colspan="2">비고</td></tr>
<tr><td colspan="2">(주)한국스탠다드차타드은행</td><td>Tranche A</td><td>190,000</td><td colspan="2" rowspan="4">선순위
일시대출</td></tr>
<tr><td colspan="2">(주)국민은행</td><td rowspan="3">Tranche B</td><td>190,000</td></tr>
<tr><td colspan="2">삼성화재해상보험(주)</td><td>190,000</td></tr>
<tr><td colspan="2">소계</td><td>570,000</td></tr>
<tr><td colspan="2">삼성화재해상보험(주)</td><td>Tranche C</td><td>13,000</td><td colspan="2">선순위
한도대출 (미인출)</td></tr>
<tr><td colspan="2">소계</td><td colspan="2">13,000</td></tr>
<tr><td colspan="2">중소기업은행 (KB부동산대출일반사모부동산
투자신탁제2호(전문)의 신탁업자로서)</td><td rowspan="3">Tranche D</td><td>80,000</td><td colspan="2" rowspan="3">중순위
일시대출</td></tr>
<tr><td colspan="2">더케이저축은행(주)</td><td>8,000</td></tr>
<tr><td colspan="2">소계</td><td>88,000</td></tr>
<tr><td>만기</td><td colspan="6">대출실행일로부터 24개월 (~2027년 06월 28일)</td></tr>
<tr><td>LTV (Loan to Value)</td><td colspan="6">담보감정평가액 953,900백만원(2025년 04월 04일)의
선순위 - 63.06% (Tranche A~C, 미인출 한도대출 금액 포함, 현재 임차보증금 17,958백만원 포함)
중순위 - 72.29% (Tranche D, 미인출 한도대출 금액 포함, 현재 임차보증금 17,958백만원 포함)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">차입이자율
(고정금리)</td><td>Tranche A</td><td colspan="2">연 3.28% - 주1)</td><td>취급수수료 : 1.0%</td><td colspan="2">All-in 연 3.78%</td></tr>
<tr><td>Tranche B</td><td colspan="2">연 3.40%</td><td>취급수수료 : 1.0%
(금융자문수수료 포함)</td><td colspan="2">All-in 연 3.90%</td></tr>
<tr><td>Tranche C</td><td colspan="2">연 3.40%</td><td>취급수수료 : 1.6%</td><td colspan="2">All-in 연 4.20%</td></tr>
<tr><td>Tranche D</td><td colspan="2">연 6.00%</td><td>-</td><td colspan="2">All-in 연 6.00%</td></tr>
<tr><td>이자지급조건</td><td colspan="6">매 3개월 후급</td></tr>
<tr><td>담보</td><td colspan="6">1. 부동산담보신탁 우선수익권: 1순위(선순위), 2순위(중순위) 각 대출약정금의 120%
2. 보험금지급청구권 근질권: 1순위(선순위), 2순위(중순위) 각 대출약정금의 120%
3. 예금채권 근질권
- 이자유보계좌 : 선순위 이자유보계좌 1순위 근질권(선순위), 중순위 이자유보계좌 1순위 근질권(중순위)
- 보험금/매각대금계좌 : 1순위(선순위), 2순위(중순위) 각 대출약정금의 120%</td></tr>
<tr><td>상환방법</td><td colspan="6">만기 일시상환 (중도상환가능)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">중도상환수수료</td><td>Tranche A</td><td colspan="5">Tranche A 대주에게 발생하는 실제 비용 범위 내에서 Tranche A 대주가 산정하여 차주에게 통지</td></tr>
<tr><td>Tranche B</td><td colspan="5">조기상환원금의 1.00% 상당액</td></tr>
<tr><td>Tranche C</td><td colspan="5">면제</td></tr>
<tr><td>Tranche D</td><td colspan="5">조기상환원금 ×1.00%×대출잔여일수/730</td></tr>
<tr><td>자금관리계좌</td><td colspan="6">차주는 최초 대출실행 전 아래 계좌를 개설·유지해야 함
1. 운영계좌: 임대료 등 수입금 입금 및 비용 집행 목적
2. 보증금계좌: 임대차보증금 수령 및 관리 목적
3. 이자유보계좌: 대출이자 유보 목적 (선순위/중순위 구분)
4. 보험금 및 매각대금계좌: 보험금, 부동산 매각대금 수령 및 대출금 상환 목적</td></tr>
<tr><td>운영계좌
자금집행순서</td><td colspan="6">부동산 관련 제세공과금 → 대주 관련 비용 및 수수료 → 연체이자 및 기일 도래 이자 → 기일 도래 대출원금 → 기타 허용된 채무 (운영비, 보험료, 주주 배당 등)</td></tr>
</table>

부채상환계수 (DSCR) – 주4)	1. 검증조건 (유지 기준) – 선순위 대출금 관련 부채상환계수: 1.3 이상 – 중순위 대출금 관련 부채상환계수: 1.0 이상 (선순위 이자 + 중순위 이자 합계액 기준) 2. 산정기간 (검증기간) – 매 분기 단위: 1~3월, 4~6월, 7~9월, 10~12월을 기준으로 산정 – 최초 검증기간: 2025년 7월 1일부터 2025년 9월 30일까지 3. 산정일 (평가일) : 각 부채상환계수 검증기간의 말일을 의미 4. 보고기한 : 각 부채상환계수 평가일이 속한 달의 다음 달 마지막 영업일까지 증빙서류와 함께 대주에게 보고 5. 충족조건 원칙 : 차주는 매 평가일 기준 산정된 부채상환계수가 위의 검증조건(선순위 1.3 / 중순위 1.0)을 유지 6. 충족조건 예외 (이자유보계좌 활용) : 검증조건에 미달하더라도, 약정된 이자유보 의무(3개월분 이자 예치)를 이행하고 해당 금원을 유지하는 동안에는 계좌 관리를 통해 보완하는 구조. 단, 이자유보계좌에 예치된 금원을 운영계좌로 다시 이체하기 위해서는 직전 평가일에 부채상환계수 검증조건을 충족한 상태여야 함. 7. 미충족시 조치 – 부족액 추가 예치: 평가일 다음 달 마지막 영업일까지 해당 이자유보계좌의 잔고가 향후 3개월분의 대출이자 금액에 달하도록 부족액을 즉시 예치 – 잔고 유지 의무: 부채상환계수 검증조건이 다시 충족될 때까지 해당 이자유보계좌에 예치된 금원을 인출하지 않고 유지 – 채무불이행(EoD) 사유: 차주가 이와 같은 이자유보 의무를 위반하는 경우, 본 약정상 채무불이행 사유에 해당하여 기한이익상실로 이어질 수 있음
기한이익 상실 (EoD)	1. 발생 요건 (채무불이행 사유) – 지급 불이행 : 대출만기일에 대출금을 지급하지 않거나, 이자 및 수수료 등을 기한 내 지급하지 않고 15일 이내에 치유하지 못한 경우 – 부도 및 파산 : 차주에게 지급불능, 파산/회생 절차 개시, 어음거래정지 등 부도사유가 발생한 경우 – 금융계약 위반 : 대출금을 정해진 용도 외로 사용하거나, 약정상의 이자유보 의무를 위반한 경우 – 담보 및 자산 장애 : 담보권이 효력을 상실하거나, 부동산의 주요 부분이 파손/전소된 경우, 또는 부동산/계좌가 압류되어 30일 이내에 해소되지 않은 경우 – 교차 부도 : 어느 Tranche 대출금 중 일부라도 기한의 이익이 상실된 경우 – 기타: 확인 및 보장 사항이 중요한 면에서 사실과 다르거나, 대주의 자료 제출 요청에 정당한 사유 없이 응하지 않는 경우 2. 효과 (기한이익의 상실) – 자동 상실 : 원금/이자 미지급, 부도사유 발생, 교차 부도 등의 경우 별도의 통지나 최고 없이 해당 사유 발생일에 즉시 기한이익이 상실 – 통지에 의한 상실 : 그 외의 채무불이행 사유가 발생하고, 대주가 차주에게 기한이익 상실을 통지한 경우 상실 – 상환 의무 : 기한이익 상실 시 차주는 즉시 대출금 전액과 제반 채무 전부를 변제해야 하며, 대주는 담보권을 실행 가능 3. 예외(구제) 및 부활 – 대주의 선택권 : 기한이익이 상실되었더라도 차주가 담보 보완 등 대주가 만족할 수준의 조치를 취하는 경우, 대주는 기한이익 상실 유예 또는 기한이익 부활을 결정 가능 – 의사결정 기준 : 기한이익 상실의 유예 또는 부활에 관한 결정은 대주단 회의에서 대주 전원의 만장일치 합의가 필요
자료제출의무	1. 정기 제출 (매 분기) – 자산운용보고서 : 임대 및 운영 현황을 담아 분기 종료 후 익월 말일까지 제출 – 부채상환계수(DSCR) 보고서 : 분기별 DSCR 산정 결과와 증빙을 평가일 익월 말일까지 제출 2. 수시 제출 (요청 시) – 운영 자료: 연간 예산서 등 대주가 요청하는 서류는 요청 후 10영업일 내에 제공 – 자금 사용 증빙: Tranche C 등 대출금이 정해진 용도로 사용되었음을 입증하는 서류를 제출 3. 즉시 통지 (사유 발생 시) – 법적 분쟁 및 Default: 소송, 행정처분, 채무불이행 사유 발생 시 즉시(최대 3영업일 내) 통지 – 중대 변화: 부동산 가치 하락 우려, 보험 사고, 공실률 50% 이상 예상 시 즉시 보고 4. 대출실행 후 후행 조건 – 실행 당일: 신탁등기 접수증, 우선수익권 증서, 예금채권 근질권 승낙서 등을 제출 – 5영업일 내: 보험금 근질권 승낙서 원본 및 소유권/신탁등기가 완료된 등기부등본을 제출

주1) 기준금리(최초, 대출실행일 당일에 금융투자협회에서 고시되는 AAA 등급 2년물 금융채 유통수익율)에 0.70%를 가산한 금리

주2) 회사는 최초 차입시점 자본금(286,380백만원)대비 차입규모(689,043백만원=임대차 보증금 18,043백만원 + 부동산담보대출(약정기준) 671,000백만원)가 약 2.41배로 2배를 초과하여 부동산투자회사법 제29조 제2항에 따라 2025년 06월 04일 주주총회 특별결의를 통해 승인 절차를 완료하였습니다.

주3) 최초 차입시점 임대차 보증금은 18,043백만원이었으나, 운영 중 임대차계약 갱신으로 17,958백만원으로 변동되었습니다.

주4) 부채상환계수(DSCR : Debt Service Coverage Ratio)는 부동산에서 벌어들이는 현금흐름이 이자(및 원리금) 지급액을 얼마나 안정적으로 충당할 수 있는지를 나타내는 지표입니다. 일반적으로 DSCR이 1.0이면 해당 기간에 벌어들인 현금흐름이 이자(또는 원리금) 지급액과 같은 수준이며, 1.0 미만이면 벌어들인 현금흐름만으로 이자(또는 원리금)를 충분히 지급하기 어려울 수 있음을 의미합니다.

[부동산투자회사법]

제29조(차입 및 사채 발행)
① 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 자산을 투자·운용하기 위하여 또는 기존 차입금 및 발행사채를 상환하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.
② 제1항에 따른 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2배를 초과할 수 없다. 다만, 「상법」 제434조의 결의 방법에 따른 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 그 합계가 자기자본의 10배를 넘지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있다.

(3) 자산관리

당사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 이지스자산운용(주)에 위탁할 계획입니다. 이지스자산운용(주)는 투자대상 자산 매입 이후 자산의 효용가치 유지 및 증대를 위해 적극적인 자산관리업무를 수행할 계획입니다. 투자대상 자산 이외에도 당사의 설립 이후 발생하는 배당금 수입과 이에 따른 이자수익 등의 누적현금자산은 정관에서 정한 범위 내에서 증권 등에 투자·운용하여 배당 및 기타 비용지출에 지장이 없도록 자산관리에 만전을 기할 예정입니다.

(4) 부동산의 처분

당사는 자산 취득 시점으로부터 10년 이상 운용하는 것을 원칙으로 하며 , 부동산 경기 상황 및 주요 매수기관들의 동향 분석을 통해 적정한 시기에 자산을 매각하여 회사를 청산할 계획입니다. 자산 처분 시에는 감정평가기관의 감정평가액을 최저 입찰금액으로 하는 경쟁입찰 방식을 원칙으로 하되, 주주총회 결의를 통해 처분 시기와 방법 등을 최종 결정할 예정입니다. 또한, 매각가는 당시의 경제 및 부동산 시장 여건에 따라 영향을 받으므로, 당사는 시장을 상시 모니터링하여 목표 수익률에 부합하는 수준으로 매각이 이루어질 수 있도록 만전을 기할 것입니다.

매각 시에는 부동산투자회사법 제24조 제3항에 의거하여 자산관리회사인 이지스자산운용㈜가 아래 내용이 포함된 실사보고서를 작성할 것이며 , 이사회 및 주주총회 승인 절차를 거치게 됩니다.

1) 당해 부동산의 현황 및 거래비용
2) 당해 부동산과 관련된 재무자료
3) 당해 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소
4) 그 밖에 당해 부동산의 거래 여부를 결정함에 있어 필요한 사항으로서 국토교통부령이 정하는 사항

나. 위험관리

사업을 영위하는 가운데 예상되는 위험은 크게 자산의 매입・운용・처분 위험, 회사의 경영 및 운영과 관련된 위험으로 구분됩니다.

(1) 자산운용위험 관리계획

1) 부동산 자산 매입 관련
당사는 2025년 06월 27일 투자대상 부동산인 SI타워 매입을 완료하였습니다. 당사가 부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 위험의 종류는 동 부동산과 관련된 법률적, 경제적 및 물리적 위험으로 구분되며 당사는 이와 관련된 위험이 매매계약 및 임대차계약 등에서 적극적으로 회피되도록 만전을 기하였습니다.

첫째, 법률적인 위험과 관련하여 법무법인(유) 세종을 통하여 법률실사를 진행하였으며, 적법한 거래절차 및 소유권 확인, 제한물권 존재 여부, 관련계약 및 인허가 사항, 환경 및 소송사항, 관련사항 중 사전, 사후적으로 이행해야 하는 사항을 매매계약서 등 관련계약서에 반영하였습니다.

둘째, 경제적인 위험과 관련하여 동 부동산의 매입가격 산정은 (주)경일감정평가법인이 산출한 감정평가액을 기초로 하였으며, 본 건 투자수익율 분석은 삼화회계법인을 선정하여 신뢰성 있는 재무실사를 진행하였습니다.

셋째, 매매계약 체결단계에서의 본건 부동산에 대한 물리적, 기술적 위험 최소화를 위하여 씨비알이코리아(주)에서 물리적 실사를 수행하였으며, 향후 운용 중 발생이 예상되는 수익적/자본적 지출을 추정 및 검토하였습니다.

2) 부동산 자산 운용 관련
일반적으로 부동산 자산의 운용과 관련된 위험은 공실위험, 임차인의 신용위험, 개선비용 및 관리비용증가 위험, 부동산자산의 불가항력 등으로 인한 재해위험이 있습니다.

예상배당률은 미래 운영과 관련된 가정에 근거하여 제시됩니다. 이러한 가정은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당사의 투자대상 부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 상업용 부동산 시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적 요인과 관련된 비용 및 보증 되지 않은 손실과 관련이 있습니다. 대부분의 가정은 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으며, 따라서 회사가 제시된 예상배당률을 지급할 수 있다는 보장은 없습니다.

본 부동산의 운용 전 최적의 이행 방안을 사전에 도출하여 공실 위험에 대비할 예정이며, 물리적 실사를 통한 적정 수준의 자본적 지출 비용을 산출하여 예비비에 반영하고 운용 초기 단계에 이미 반영된 예산 한도 내에서 본 부동산의 가치증진 방안을 도출하여 임대료 수입 증가 및 건물가치 상승(Value Add)을 추구할 예정입니다.

본 부동산을 매입하기 위한 자금 대출은 고정금리로 조달하여 시장금리 변동에 따른 수익률 하락의 위험을 회피하였으며, 부동산자산의 재해위험과 관련하여서는 (주)KB손해보험으로부터 재산종합보험 가입을 통해 화재, 풍수 등 재해위험에 대비하고 있습니다.

3) 부동산 자산 처분 관련
당사는 한시적 법인(존립기간 : 법인설립일 이후 2052년 12월 19일까지)으로 청산시점에 첫

째, 부동산자산의 처분 위험과 둘째, 처분 시 시장위험이 상존합니다.

첫째, 당사는 한시적 명목회사로서(존립기간 : 법인설립일 이후 2052년 12월 19일까지) 존립기한 동안 효율적 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다. 당사는 사업계획상 부동산 매입시점으로부터 약 330개월 후 보유 부동산을 매각한 후 청산할 예정이며, 부동산을 매각할 경우 시장매각을 원칙으로 하여 사업계획상 운영기간 종료시점 이전에 매각자문사 등을 통해 다양한 매수주체를 상대로 매각 진행 예정입니다. 다만, 부동산 시장의 악화로 사업계획상 운영기간 종료시점 이전에 처분하기 어려운 경우 처분시점을 늦춰 운용기간을 연장할 수도 있습니다. 또한 부동산 경기 상황 및 주요 매수기관 등의 동향 분석을 통해 적정한 시기에 매각할 계획입니다.

둘째, 처분 시 시장 위험과 관련하여, 처분 시 매각하는 당시의 전반적인 경제 및 부동산 시장의 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로 이는 당사의 전반적인 수익률에 변화를 주는 중요 변수가 될 수 있습니다. 따라서, 경제 및 부동산 시장을 상시적으로 모니터링 하여 부동산자산이 당초 계획하였던 당사의 수익률에 영향을 주지 않는 수준으로 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획입니다.

4) 현금 및 유가증권의 운용
현금 및 유가증권 운용규모를 최소화할 계획이나 임료수취누적액과 사내유보금이 있는 경우 이를 재원으로 취득하는 유가증권을 보유하게 됩니다. 당사가 현금 및 유가증권 자산을 운용함에 있어서 직면하는 위험은 금리변동 위험입니다. 즉, 현금 및 유가증권의 운용수익의 증감은 전반적인 경제상황 및 금융 시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동에 좌우될 것입니다.

따라서, 동 자산의 운용과 관련하여 대책이 필요한 바 당사는 현금 및 유가증권의 운용방침을 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획입니다. 또한, 여유자금은 목표금리 연 1.50% 이상으로 장기상품과 단기상품을 적절히 혼합하여 운용하고 주요 운용대상으로서 금리하락이 일정기간 예상될 때는 국공채 및 고정금리부 예금자산, 금리상승이 일정기간 예상될 때는 변동 금리부 예금자산을 활용할 계획입니다.

(2) 회사 경영 및 운영 위험 관리계획

1) 환금성 등 주식 관련 위험
당사는 주주에게 회사의 안정적인 성장과 함께 존속기한 동안 비교적 높은 배당수익을 분배할 계획입니다. 그러나 당사는 첫째, 폐쇄형 명목회사(Paper Company)로서 원칙상 환매가 제한되므로 이에 따른 환금성 위험과 둘째, 주식가치 하락에 따른 자본손실(Capital loss)위험이 있습니다.

2) 유동성 관련 위험
투자대상 부동산 처분시점에 대상자산의 현격한 시장가격의 변동으로 적절한 매수처를 확보하지 못할 경우 적기 매각이 어려울 수 있으며, 부동산 시장상황이 여의치 않을 경우 처분시점을 늦춰 사업계획상 운용기간을 연장할 수 있어 당사 투자자의 유동성 확보가 어려울 수 있습니다. 당사의 투자자는 투자대상 부동산 매각 방법 이외에도 당사 주식의 매각을 통해 유동성 확보가 가능하나, 주식에 대한 매수 수요가 충분하지 않을 경우, 기대하는 가격에 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며 단시일 내에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격보다

낮은 가격으로 매각하게 될 위험이 있습니다.
당사 투자자의 유동성 확보 방안으로는 상기 기재한 내용과 같이 투자대상 부동산의 매각 및 당사 주식의 매각을 비롯하여 신규자금 조달을 통한 유상감자 등이 있으며, 그 외에 유동성 리스크에 대응하기 위한 비상조치계획 등이 별도로 마련되어 있지 않습니다. 또한, 금번 공모 대상인 부동산투자회사의 종류주식만으로 상장 요건을 충족시킬 수 없으므로, 상장된 부동산투자회사의 주식 대비 유동성 확보가 더욱 어려울 수 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.

3) 대리인 및 이해상충위험 관련
당사는 서류상의 명목회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하기 때문에 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 자산관리회사, 자산보관기관 및 일반사무수탁회사는 성실하게 계약내용을 수행할 것으로 여겨지나 만일 이들의 역량이 부족하거나 업무에 태만한 경우 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다. 그리고 이들은 독자적인 업무영역을 가지고 있는 독립법인으로 독자적인 업무 및 이익창출 활동이 당사와의 이해가 상충될 가능성도 존재합니다. 따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회의 권한과 기능을 강화하여 위탁업무회사와의 계약해지와 퇴출기준을 각 위탁계약서에서 보다 구체적으로 규정할 계획이며, 내부통제기준과 감사인 제도를 두어 당해 회사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무수탁회사간 원활한 업무의 조정과 이해상충 소지를 줄일 계획입니다.

4) 제도변화 위험 관련
향후 부동산투자회사법, 시행령 및 시행규칙의 개정은 당사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당률과 수익률이 변동할 위험이 있습니다. 또한 부동산 관련 세제의 변동에 의해 당사의 예상 배당률과 수익률이 하락할 위험이 있습니다. 따라서 당사는 법 개정이 예상된 경우에 사전대비와 이에 대한 영향분석을 철저히 하고 불가피하게 법 개정과 제도변화에 따른 수익률 하락이 예상되는 경우를 상정하여 사업을 효율적으로 운영하고 필요에 따라서는 합리적인 투자대상을 선정하여 당초 계획하였던 사업의 수익률을 유지할 계획입니다.

다. 수익구조

당사는 객관적이고 공정한 재무계획 수립을 위해 부동산 매입시 삼화회계법인에 재무계획수립 위탁을 의뢰하여 재무계획을 작성하였습니다.

(1) 추정기간
손익과 현금흐름의 추정을 통한 재무제표의 작성기간은 자산운용회사가 예상하고 있는 부동산 취득 및 영업개시시점인 2025년 06월말부터 2052년 12월말까지 총 27.5년(330개월)이며, 회계기간 가정에 따라 회계기간은 매 09월, 03월로 종료하는 매기 6개월의 기간에 대한 재무제표작성 및 현금흐름분석을 수행하였습니다. (단, 1기는 3개월, 56기는 3개월로 추정)

구분	시작일	종료일	자산매입일	기간(월)
운영기간	2025년 06월말	2052년 12월말	2025년 06월말	330개월

(2) 영업수익
본 사업의 영업수익은 운영수익 및 부동산처분이익으로 구분됩니다. 운영수익은 리츠가 실물부동산을 매입하여 임대·운영함으로써 발생하는 임대수익, 관리수익이며, 부동산처분이익은 리츠가 실물부동산을 매각함으로써 장부가액을 초과하여 발생하는 금액을 의미합니다.

1) 임대수익 및 관리수익
본 분석에서 적용 중인 임대차계약 내용은 아래와 같으며, 주요 임차인인 현대모비스(주)와 기타 임차인과의 임대차 계약으로 구분됩니다.

① 사업개시시점에 승계계약의 주요 임대조건은 다음과 같이 요약됩니다.

(단위:원)

구분	임대면적 (평)	평당 월 임대료	평당 보증금	평당 월 관리비
현대모비스(주) 오피스-주1)	13,353.6	123,926	891,468	45,235
이외 오피스	5,248.7	134,718	1,042,814	49,246
현대모비스(주) 리테일-주1)	994.5	78,367	650,000	-
이외 리테일	389.6	71,281	1,283,466	27,077
소계/ 가중평균	19,986.4	123,467	926,839	43,684
공실 - 주2)	39.8	-	-	-
합계	20,026.1	-	-	-
연상승률		3.0%	-	3.0%

주1) 2027년 1월에 종료되는 현대모비스와의 승계계약에 대하여 2층, 11층, 12층 일부를 제외한 면적은 임차인이 2년간의 연장옵션을 행사하여 연장되는 것으로 가정하였습니다.
주2) PM사무실 면적으로 전체 투자기간에 걸쳐 관리공실로 가정하였습니다.

② 승계계약 이후에 후속계약에 대하여 다음의 기준단가(2025년 기준)가 개시단가로 적용되는 것으로 가정하였습니다. 단, 현대모비스(주)와의 1차 후속계약 보증금은 승계계약과 동일한 것으로 가정하였습니다.

(단위:원)

구분	임대면적 (평)	평당 월 임대료	평당 보증금	평당 월 관리비
오피스	17,969.5	163,000	1,630,000	51,000
리테일 2층	333.8	80,000	800,000	51,000
리테일 1층	601.9	115,000	1,150,000	51,000
리테일 지하1층	1,121.0	55,000	550,000	-
합계/ 가중평균	20,026.1	154,129	1,541,286	48,145
연상승률	-	3.0%	-	3.0%

③ 승계계약 이후 진행되는 1차 후속계약과 관련하여, 24층 일부, 15층 일부 및 1층 일부 면적에 대하여는 각각 9개월, 14개월, 13개월의 임대 전환 기간을 거쳐 완전 공실 상태 이후 최종적으로 각각 0%, 3%, 3%의 공실률에 도달하는 것으로 가정하였습니다. 한편, 12층 일부를 임차 중인 서울보증보험(주)의 1차 후속계약은 별도의 공실 기간 없이 100% 임대되는 것으로 반영하였습니다. 또한 1차 후속계약 종료 이후 6개월의 환경개선공사를 실시하며, 이어지는 2차 후속계약은 6개월의 재임대 소요 기간을 거쳐 순차적으로 자연공실률 3%에 도달하는 것으로 산정하였습니다. 후속계약 기간은 현대모비스(주)의 1차 후속계약은 24개월, 그

외의 후속계약은 모두 60개월 체결을 원칙으로 가정하되, 현대모비스(주) 및 리테일 시설의 1차 후속계약은 환경개선공사의 효율적인 동시 착공을 위해 2031년 1월에 일괄 종료되는 것으로 설정하였습니다. 상기와 같은 공실 가정을 바탕으로 산정된 연차별 공실률은 다음과 같습니다.

구분	공실률	구분	공실률
1 차년	4.3%	7 차년	34.5%
2 차년	1.0%	8 차년	5.7%
3 차년	0.7%	9 차년	5.9%
4 차년	1.6%	10 차년	10.6%
5 차년	3.0%	11 차년	3.8%
6 차년	35.3%	-	-

④ 승계계약은 현대모비스(주) 임대차계약에 명시된 연평균 2.4개월의 렌트프리(Rent-free) 조건을 포함하여, 각 계약 조건에 따라 해당 월에 반영하였습니다. 향후 발생하는 모든 후속계약은 매년 1개월의 렌트프리 부여를 원칙으로 가정하였으나, 1층 일부 구역의 (주)지에스리테일 1차 후속계약에 한해서는 예외적으로 매년 2개월을 적용하는 것으로 가정하였습니다.

2) 주차수익
임대수익과 관리수익 이외에 주차수익이 다음과 같은 조건으로 각 연차별로 매월 균등액이 발생하여 수취하는 것으로 가정하였습니다.

(단위 : 백만원)

구분	1년차 금액 - 주1)	연 상승률
주차수익	1,392	3.0%

주1) 운영 개시 첫 달(Initial Month)에는 초기 정산 등을 고려하여 961백만 원의 주차수익이 발생하는 것으로 가정하였습니다.

3) 부동산 처분이익
본 분석에서는 자산관리회사가 제시한 자본환원율 및 미래순영업이익(NOI) 방식으로 산정한 가액을 부동산 처분시점의 부동산 매각금액으로 반영하였습니다.

(단위: 백만원)

구 분	금 액	비 고
N+1차년도 NOI - 주)	80,489	A
자본환원율 (Cap. Rate)	4.10%	B
N차년도말 임대보증금	30,174	C
부동산 매각금액	1,993,326	D = A / B + C

주) NOI(순영업이익)는 임대수익, 관리수익, 주차수익 등으로 구성된 영업수익에서 PM·FM 수수료, 수도광열비, 보험료, 수선유지비, 예비비, 교통유발부담금, 보유세, 간주임대료 부가가치세 등 영업비용을 차감하여 산출하였습니다. 또한, 토지분 보유세는 별도합산과세 적용을 가정하여 반영하였

습니다.

한편, 부동산 처분시점의 기업회계 상 부동산처분이익은 다음과 같이 산정됨.

(단위: 백만원)

구분	금 액	비고
매각금액	1,993,326	
(-) 장부금액	906,150	매각년도 말
부동산처분이익	1,087,176	

(3) 영업비용

1) 리츠운용수수료

리츠운용수수료는 자산관리수수료, 자산보관수수료, 사무수탁수수료로 구성되며, 다음과 같이 연차별로 동일한 금액이 발생하며 매 결산기말에 지급되는 것으로 가정하였습니다.

구분	기준금액	연 수수료율	연간금액 (백만원)
자산관리수수료	자기자본 발행금액	0.6514%/ 0.4014% - 주)	2,439 / 1,503 - 주)
자산보관수수료	정액		20
사무수탁수수료	정액		50

주) 공모 후 자기자본 발행금액을 374,380백만 원으로 산정하여 수수료를 산출하였습니다. 운용보수는 계약 조건에 따라 2027년 말까지 연 0.6514%(연 2,439백만 원)를 유지하며, 그 이후부터는 연 0.4014%(연 1,503백만 원)로 조정되는 것으로 가정하였습니다.

2) 일반관리비

회사의 일반관리비는 다음과 같이 발생한다고 가정하였습니다.

구분	지급시기	1년차 총액 (백만원)	연 상승률
회계감사/세무조정	결산기	29.5	-
임원보수	매월	0.7	
기타일반관리비	매월	94.8	-

3) 부동산관리비

부동산관리비는 PM수수료, FM수수료, 수도광열비, 보험료, 예비비, 교통유발부담금, 도로점용료, 간주임대료부가가치세, 보유세 등으로 구성됩니다.

① PM수수료 등

부동산관리비 중 PM수수료 등은 다음과 같이 발생한다고 가정함.

구분	2031년 01월 이전		2031년 02월 이후		연 상승률
	개시 평당 월 단가(원)	1년차 총액(백만원)	개시 평당 월 단가(원)	1년차 총액(백만원)	
PM수수료	600	144	800	192	2.5%
FM수수료(인건비)	9,094	2,185	9,000	2,163	2.5%

수도광열비	6,600	1,586	6,000	1,442	2.5%
보험료 - 주1)	164	39	234	56	2.5%
수선유지비(M&O)	1,965	472	2,000	481	2.5%
수선성공사비 - 주2)	2,641	635	2,000	481	2.5%
예비비	500	120	500	120	2.5%

주1) 보험료는 12개월분을 선급하며, 이외의 상기 부동산 관리비는 연차별로 매월 균등액이 발생하여 지급하는 것으로 가정하였습니다.

주2) 2025년에는 상기 금액과 별도로 자산관리회사가 제시한 수치를 반영하였습니다.

② 교통유발부담금

교통유발부담금은 다음과 같이 발생하며, 매년 10월에 지급하는 것으로 가정하였습니다.

구분	개시 평당 월 단가 (원)	1년차 총액 (백만원)	연 상승률
교통유발부담금	593	143	2.5%

주) 2025년 경우 자산관리회사가 제시한 72백만원을 지급하는 것으로 반영하였습니다.

③ 임대중개수수료와 임차인 지원비(TI)

승계계약 종료 이후 현대모비스의 1차 후속계약(24개월) 및 기타 후속계약(60개월) 체결을 가정하되 현대모비스와 (주)지에스리테일의 1차 후속계약은 2031년 1월에 일괄 종료되는 것으로 반영하였으며, 신규(30%, 월 임대료 200%) 및 재계약(70%, 월 임대료 50%) 비중에 따른 임대중개수수료와 임대공백기(Down-time)가 발생하는 특정 구역(24층 일부, 15층 일부, 1층 일부) 및 2차 후속계약에 대한 신규 요율 적용 및 임차인 지원비(Tenant Improvement, 이하 TI) 지급액 등을 모두 리스개설원가로 계상하여 임대 기간에 걸쳐 균등 상각하되, 운영 종료 시점의 잔액은 일시에 비용 처리하는 것으로 산정하였습니다.

④ 간주임대료부가가치세

부가가치세법 시행령 제65조에 따라 부동산임대사업을 영위하는 자는 임차인으로부터 수취한 전세금 또는 임대보증금에 대하여 다음의 산식을 적용한 과세표준(간주임대료)에 대하여 부가가치세를 납부하여야 합니다.

$$\text{과세표준} = \text{당해기간의 전세금 또는 임대보증금} \times \text{과세대상기간의 일수} \times \frac{\text{계약기간 1년의 정기예금이자율}}{365(\text{윤년} : 366)}$$

임대보증금의 간주임대료에 대한 부가가치세를 산정하기 위하여 부가가치세법시행규칙 제47조에 의한 이자율인 3.1%를 적용하여 임대보증금에 대한 간주임대료를 산정하였으며, 이를 과세표준으로 부가가치세율 10%를 적용하였습니다. 동 부가가치세는 분기단위(1기 예정과 확정 및 2기 예정과 확정) 로 계산되며, 매 분기종료일 후 25일까지 신고납부하여야 하므로 매 분기 익월 말 지급됨을 가정하였습니다.

⑤ 보유세

회사가 부담하는 보유세 금액은 다음과 같이 산정됩니다.

구분	2025년 (백만원)	연 상승률 - 주)
토지분 재산세	1,074	5.0%

토지분 종합부동산세	1,136	
건물분 재산세	359	3.0%

주) 토지는 개별공시지가, 건물은 상업용 신축가격기준액의 연간 상승률을 의미합니다.

건물분 재산세는 매년 7월에, 토지분 재산세는 매년 9월에, 토지분 종합부동산세는 매년 12월에 납부하는 것으로 반영하되, 비용 인식은 보유세 과세기준일인 매년 6월 1일이 속하는 사업연도에 일시 비용으로 반영하였습니다.

- 토지분 재산세
종전 지방세법 시행령에 의하면, 부동산투자회사가 목적사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지는 분리과세대상으로 분류되었습니다. 그러나 2020년 개정된 지방세법 시행령에 의하면, 공모 부동산투자회사 등은 분리과세가 유지되는 반면, 그 외의 부동산투자회사는 일반법인과 동일하게 토지분 보유세가 과세됩니다. 한편, 자산관리회사가 제시한 가정에 의하면 우선주 공모를 통해 2026년 5월부터 공모부동산투자회사로 전환될 예정이므로, 토지분 재산세는 2025년에는 별도합산과세대상으로 반영하되 2026년 이후에는 분리과세대상으로 반영하였습니다. 매매대상 부속토지의 2024년 1월 1일 현재 개별공시지가는 ㎡당 65,760,000원이며, 동 토지에 대한 10년간 연평균상승률은 약 5.89%입니다. 2025년 이후 개별공시지가의 경우, 자산관리회사가 제시한 가정에 따라 2024년 공시지가를 기준으로 매년 5.0%씩 상승하는 것으로 가정하여 토지분 재산세 과세표준을 산정하였습니다.

2025년 별도합산과세대상으로 분류된 토지분 재산세의 세율은 다음과 같습니다.

구분	세율 등	비고
과세표준	개별공시지가의 70%	공정시장가액비율 적용
1) 재산세	과세표준의 0.2~0.4%	3단계 누진세율, 별도합산과세
2) 재산세 도시지역분	과세표준의 0.14%	
3) 지방교육세	재산세의 20%	

한편, 2026년부터 분리과세대상으로 분류되는 토지분 재산세의 세율은 다음과 같습니다.

구분	세율 등	비고
과세표준	개별공시지가의 70%	공정시장가액비율 적용
1) 재산세	과세표준의 0.20%	분리과세
2) 재산세 도시지역분	과세표준의 0.14%	
3) 지방교육세	재산세의 20%	

- 토지분 종합부동산세
별도합산과세 대상으로 분류되는 토지분 종합부동산세의 산정 기준 및 세율은 다음과 같습니다.

구분	세율	비고
과세표준	(공시가격 합산액-80억원)의 85~100%	공정시장가액비율 적용 - 주)
1) 종합부동산세	과세표준의 0.5~0.7%	3단계 누진세율, 별도합산과세

2) 농어촌특별세	종합부동산세의 20%	

주) 2022년 이후 100%입니다.

본 분석에서는 별도합산대상 토지의 납세의무자별 공시가격 합산액이 80억 원을 초과할 경우 과세 대상에 해당한다는 관련 법규를 적용하였습니다. 이에 따라 당사를 기준으로 합산과세를 가정할 시, 본건 투자 부동산의 공시가격이 공제액(80억 원)을 초과함에 따라 투자 기간 전 기간에 걸쳐 종합부동산세가 발생하는 것으로 산정하여 반영하였습니다.

- 건물분 재산세
건물분 재산세의 산정 기준 및 세부 세율은 다음과 같습니다.

구분	세율 등	비고
과세표준	시가표준액의 70%	공정시장가액비율 적용
1) 재산세	과세표준의 0.25%	
2) 재산세 도시지역분	과세표준의 0.14%	
3) 지역자원시설세	과세표준의 0.08~0.36%	6단계 누진세율, 3배중과 적용
4) 지방교육세	재산세의 20%	

건축물 시가표준액은 신축가격기준액에 구조·용도·위치지수, 경과연수별 잔가율, 가감산 특례 및 면적 등을 곱하여 산정됩니다. 본 분석에서의 건물분 재산세 과세표준은 이렇게 산출된 시가표준액에 공정시장가액비율(70%)을 적용하여 도출하였습니다.
또한, 투자대상 건축물의 연도별 시가표준액 산정을 위한 주요 가정은 다음과 같습니다.
2025년 1월 1일 기준 상업용 신축가격기준액은 ㎡당 830,000원을 적용하였으며, 2026년 이후부터는 자산관리회사의 제시안에 따라 매년 3.0%씩 상승하는 것으로 반영하였습니다.

구분	지수	비고
구조지수	120%	철골철근콘크리트조
용도지수	112%	사무실용건물
위치지수	공시지가 연동	공시지가 예상액에 연동
매년 상각률	1.8%	내용연수 50년, 잔가율 10%

주) 지역자원시설세는 관련 법령상 6단계 누진세율 체계이나, 본 분석에서는 금액적 중요도 및 계산의 편의를 고려하여 최고세율인 0.36%(3배 중과세율)를 단일세율로 적용하여 보수적으로 산정하였습니다.

4) 감가상각비
건물 취득원가를 기준으로 50년의 경제적 내용연수를 적용하여 정액법으로 감가상각하는 것으로 반영하였습니다.

5) 부동산 처분관련수수료
부동산 처분관련수수료는 다음과 같이 발생한다고 가정하였습니다.

구분	금액 (백만원)	비고
매각비용	3,987	매각금액의 0.2%
성과수수료	302,591	초과수익의 15% - 주1), 주2)

소계	306,578	

주1) 성과수수료는 원칙적으로 보통주 내부수익률(IRR) 연 6.03%를 목표수익률로 설정하여 이를 초과하는 수익에 대해 자산관리회사가 제시한 산식에 따라 산정하였습니다.
주2) 성과수수료는 보수기준일인 2022년 12월부터 매 8년 주기로 정산하는 것을 가정하였으며, 세부 정산 방식은 다음과 같습니다. 먼저 8년 차인 2030년 12월에 초과수익의 15.0%를 1차로 정산하고, 이후 16년 차(2038년 12월) 및 24년 차(2046년 12월)에는 각각 초과수익의 7.5%를 중간 정산하는 것으로 반영하였습니다. 최종적으로 운영 종료 시점에는 전체 초과수익의 15.0%를 최종 정산하여 지급하는 것으로 가정하였습니다.

(4) 영업외수익과 영업외비용
본 사업의 영업외수익 및 영업외비용은 이자수익(운용이율 연 1.50% 가정)과 이자비용으로 구성되며, 기타 비경상적이고 비정상적으로 발생하는 수익과 비용은 없는 것으로 가정하였습니다. 한편, 본 분석의 기본 가정 하에서는 현금흐름 부족을 원인으로 한 단기차입금은 발생하지 아니하는 것으로 분석되며, 이에 따라 동 단기차입금에 대한 관련 이자비용도 발생하지 않는 것으로 분석되었습니다.

(단위 : 백만원)

구 분	차입일	만기일	금액	연 이자율	취급수수료 등	비고
선순위 담보대출 (Tr-A)	2025-06-27	2027-06-28	190,000	3.28%	1.0%	-
선순위 담보대출 (Tr-B)	2025-06-27	2027-06-28	380,000	3.40%	1.0%	
선순위 담보대출 (Tr-C)	-	2027-06-28	13,000(한도)	3.40%	1.6%	한도 대출, 현재 미인출 - 주1)
중순위 담보대출 (Tr-D, 공모 전)	2025-06-27	2027-06-28	88,000	6.00%	-	본 건 공모 후 상환 예정 - 주2)
중순위 담보대출 (Tr-D, 공모 후)	-	-	-	-	-	
선순위 담보대출 (1차 리파이낸싱)	2027-06-28	2029-06-27	570,000	3.70% (예정)	-	-
선순위 담보대출 (2차 리파이낸싱)	2029-06-27	2032-06-27	570,000	3.40% (예정)	-	-
선순위 담보대출 (3차 리파이낸싱)	2032-06-27	청산시 까지	636,120	3.40% (예정)	-	주3)
중순위 한도대출	2029-06-27	청산시 까지	70,000	5.50%	-	총 한도 70,000백만원 - 주4)
중순위 한도대출 (추가 한도증액)	2032-06-27	청산시 까지	50,000	(예정)	-	총 한도 120,000백만원 - 주4)

주1) 선순위 한도대출(Tranche C)은 본 보고서 작성 기준일 현재 전액 미인출 상태이며, 분석 기간 및 만기 도래 시까지 추가 인출 없이 해당 상태를 유지하는 것으로 가정하였습니다.
주2) 중순위 담보대출(Tranche D) 잔액 88,000백만 원은 본 건 공모 증자를 통해 조달된 자금으로 전액 조기 상환될 예정임을 가정하여 반영하였습니다.
주3) 당사의 투자대상 부동산 매각 시점까지 수차례의 리파이낸싱(Refinancing)이 계획되어 있으나, 수익성 추정의 일관성을 기하기 위해 향후 발생하는 모든 리파이낸싱 금리는 연 3.40%로 동일하게 적용하여 산정하였습니다.
주4) 임대보증금 반환 재원 확보 및 자본적 지출(CAPEX) 대응을 목적으로 2029년 6월 70,000백만원, 2032년 6월 50,000백만원(총 한도 120,000백만원) 규모의 중순위 한도대출 실행 및 증액 계획을 사업계획에 반영하였습니다.

(5) 운영기간 CAPEX
운영기간 중 자본적 지출은 다음과 같이 발생하는 것으로 가정하였습니다.

(단위 : 백만원)

시기	자본적 지출 - 주1)	비고
2027년 10월	3,000	

2029년 09월	5,550	
2030년 08월	23,185	
2031년 01월	12,950	
합계	44,685	

주1) 자본적 지출 금액에 2.2%의 취득세 등이 포함되어 있는 것으로 가정했습니다.

(6) 이익 등의 배당 방법

1) 배당가능이익
부동산투자회사법 제28조 배당 규정에 의거하여 상법 제462조의 규정에도 불구하고 배당가능이익을 초과하여 배당할 계획이며, 그 구체적 계획에 대하여는 정관에서 정할 계획입니다. 회사의 존속기한 동안 배당가능이익은 기업회계기준에 의한 당기순이익으로 규정됩니다.

[부동산투자회사법]

제28조(배당)
① 부동산투자회사는 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도[자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함한다)은 고려하지 아니한다. 이하 이 조 및 제52조에서 같다]의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
② 제1항에도 불구하고 자기관리 부동산투자회사의 경우 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상을 주주에게 배당하여야 하며 「상법」 제458조에 따른 이익준비금을 적립할 수 있다. 이 경우 「상법」 제462조제2항 단서에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 이익배당을 정한다.
1. 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상 100분의 90 미만으로 이익배당을 정하는 경우: 「상법」 제434조에 따른 주주총회의 특별결의
2. 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상으로 이익배당을 정하는 경우: 「상법」 제462조제2항 본문에 따른 주주총회의 결의
③ 위탁관리 부동산투자회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조제1항에도 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있다. 이 경우 초과배당금의 기준은 해당 연도 감가상각비의 범위에서 대통령령으로 정한다.
④ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 총자산에서 대통령령으로 정하는 비율 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.
⑤ 제4항에 따라 결정된 배당은 주주총회의 결의를 거쳐 실시한다. 다만, 정관으로 이사회의 결의로 배당을 할 수 있다고 규정하는 경우에는 이사회의 결의로 배당을 실시할 수 있다.

[정관]

제55조 (이익배당)
① 배당금은 정기주주총회 또는 제51조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급한다.
② 회사는 이익배당을 정기주주총회 또는 제51조 제5항에 따른 이사회의 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제56조 (배당금지급청구권의 소멸시효)
① 배당금지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.
② 제1항의 시효 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속한다.

2) 배당정책
당사의 당기 배당금액은 기본적으로 당기 배당가능이익의 90% 이상을 현금 배당할계획이며, 실질적인 배당금액의 확정은 상법 및 부동산투자회사법에 따라 주주총회또는 이사회의 결의를 받아 결정할 예정입니다. 임차인들로부터의 임대료를 기초로 당사의 일반관리비용, 각종 위탁 수수료 등을 합리적으로 조정하여 당사의 존속기한 동안 6개월 배당을 기본으로 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획입니다.

당사가 제시하는 배당정책은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당사의 투자대상부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 상업용 부동산 시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적 요인과 관련된 비용 및 보증되지 않는 손실과 관련하여 변동될 수 있습니다. 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 회사의 정책대로 배당을 지급 못할 수도 있으니 이 점 유의하시기 바랍니다.

3) 배당금 지급시기 및 결정방법
당사의 사업연도는 매년 04월 01일 개시하여 같은 해 09월 30일에 종료하고, 10월 01일 개시하여 다음해 03월 31일에 종료합니다. 단, 회사의 최초 사업연도는 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 09월 30일에 종료합니다.

당사의 배당금은 정기주주총회 의결로 승인을 받아 매 회계연도 말 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금은 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우를 제외하고 이익배당을 위한 정기 주주총회일로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다. 배당금 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 않으면 소멸시효가 완성되며, 이러한 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속됩니다.

4) 청산시 잔여재산 분배방법
회사는 보유 자산의 매각일이 속한 결산기에는 이익배당을 하거나 잔여재산을 분배하는 경우, 회사 자산을 구성하는 모든 재산은 현금으로 환금한 후 회사의 모든 비용 등을 지급하고 불확정 채무 및 책임에 대한 적립을 마친 후 다음 각 호의 순서에 따라 분배합니다.
① 제1종 종류주식에 대하여 누적된 미배당액을 최우선으로 분배합니다.
② 제2종 종류주식에 대하여 누적된 미배당액을 제1종 분배 다음 순위로 분배합니다.

③ 제1종 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 분배합니다. (단, 자산 매각 시 이미 배당받은 금액은 제외합니다.) .
④ 제2종 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 분배합니다. (단, 자산 매각 시 이미 배당받은 금액은 제외합니다.) .
⑤ 보통주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 분배합니다. (단, 자산 매각 시 이미 배당받은 금액은 제외합니다.) .
⑥ 위 제①호 내지 제⑤호의 분배 후에도 남은 잔여재산 중 보유자산 매각차익에 제2종 종류주식 매각차익 분배율(최대 10%)을 곱한 금액을 제2종 종류주식에 분배합니다. (단, 자산 매각 시 이미 배당받은 매각차익은 제외합니다.) .
⑦ 위 제⑥호의 분배 후 남은 잔여재산 전액을 보통주식에 분배합니다.

[정관]

제5조 (회사의 존립기간)
회사의 존립기간은 법인설립일 이후 2052년 12월 19일까지로 한다.

제10조 (주식의 종류)
① 회사가 발행할 주식은 모두 기명식으로 하고, 그 종류는 보통주식과 종류주식으로 한다.
② 회사가 발행할 종류주식은 제10조의2 제4항 및 제5항의 경우를 제외하고(i) 이익의 배당 및 회사의 잔여재산 분배 시 보통주식 및 제2종 종류주식(아래에서 정의됨)에 대하여 우선권을 갖는 주식으로서 의결권이 없는 누적적, 비참가적 배당우선 주식(이하 “제1종 종류주식”이라 한다)과 (ii) 이익의 배당 및 회사의 잔여재산 분배 시 보통주식에 대하여 우선권을 갖는 종류주식으로서, 의결권이 있는 누적적, 비참가적 배당우선 주식(이하 “제2종 종류주식”이라 한다)으로 한다. 회사는 오억(500,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 종류주식을 발행할 수 있으며, 이 중 제1종 종류주식은 칠천오백만(75,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 발행할 수 있다.
③ 회사가 유상증자, 무상증자, 주식 배당을 실시하는 경우, 보통주식에 대하여는 보통주식을, 종류주식에 대하여는 해당 종류주식을 각 주주의 소유주식 수의 비율에 따라 발행하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 회사는 유상증자 또는 주식배당을 할 때 보통주식 또는 각 종류주식 중 어느 한가지 종류의 주식만을 발행할 수 있으며, 이에 따라 보통주식이 발행되는 경우에는 보통주식의 주주가, 종류주식이 발행되는 경우에는 해당 종류주식의 주주가 각 그 신주를 배정 또는 배당받을 권리를 가진다.

제10조의2 (주식의 내용)
① 제1종 종류주식의 배당률은 사업연도별로 발행금액 기준2.50%(1년 환산 배당률: 5.00%, 실제 투자기간으로 일할계산)로 하고, 제2종 종류주식의 배당률은 사업연도별로 발행금액 기준 2.75%(1년 환산 배당률: 5.50%, 실제 투자기간으로 일할계산)로 하며, 보통주식 및 종류주식에 대하여 다음의 순서로 배당한다.
1. 제1종 종류주식에 대하여 부투법 제28조에서 정한 방법에 의하여 본 항의 배당률에 따라 배당한다. 다만, 제1종 종류주식에 대하여 본 항의 배당률에 의한 배당을 하지 못한 사업연도가 있는 경우, 미배당분은 누적하여 다음 사업연도의 배당 시에 본 호의 배당과 같은 순위로 배당한다.
2. 본 항 제1호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우, 제2종 종류주식에 대하여 부투법 제28조에서 정한 방법에 의하여 본 항의 배당률에 따라 배당한다. 다만, 제2종 종류주식에 대하여 본 항의 배당률에 의한 배당을 하지 못한 사업연도가 있는 경우, 미배당분은 누적하여 다음 사업연도의 배당 시에 본 호의 배당과 같은 순위로 배당한다.

3. 본 항 제1호 및 제2호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우 남은 배당가능이익을 보통주식에 대하여 배당한다.
② 회사는 회사가 보유한 자산(이하“보유자산”이라 한다)의 매각일이 속하는 사업연도에는 보통주식 및 종류주식에 대하여 다음의 순서로 배당한다.
1. 제1종 종류주식에 대하여 본 조 제1항 제1호에 따른 배당을 한다. 다만, 제1종 종류주식에 대하여 본 조 제1항의 배당률에 의한 배당을 하지 못한 사업연도가 있는 경우 그 미배당분을 포함하여 본 호의 배당과 같은 순위로 배당한다.
2. 제2종 종류주식에 대하여 본 조 제1항 제2호에 따른 배당을 한다. 다만, 제2종 종류주식에 대하여 본 조 제1항의 배당률에 의한 배당을 하지 못한 사업연도가 있는 경우 그 미배당분을 포함하여 본 호의 배당과 같은 순위로 배당한다.
3. 본 항 제1호 및 제2호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익에서 보유자산 매각으로 인한 회계상 처분이익(보유자산의 매각대금에서 보유자산의 장부가액 및 매각비용을 공제한 금액을 의미하고, 동 금액이 0보다 작은 경우에는 0으로 함. 이하 본 조에서“회계상 처분이익”이라 한다)을 차감한 금액을 보통주식에 배당한다. “매각비용”이라 함은(i) 회사와 자산관리회사 사이에 체결된 자산관리위탁계약에 따른 매각 관련 보수, (ii) 보유자산의 매각거래에 수반하는 자문료 등 제반 부대비용을 합산한 것을 의미한다.
4. 본 항 제1호 내지 제3호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우, 제1종 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 배당한다.
5. 본 항 제1호 내지 제4호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우, 제2종 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 배당한다.
6. 본 항 제1호 내지 제5호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우, 보통주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 배당한다.
7. 본 항 제1호 내지 제6호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익에서 보유자산 매각차익{회계상 처분이익에서 감가상각누적초과배당액, 자본잉여금 누적 감소금액 및 (존재하는 경우) 주식할인발행차금 상계금액을 공제한 금액을 의미함. 동 금액이 0보다 작은 경우에는 0으로 함. 이하 "보유자산 매각차익"이라 한다}을 한도로 하여 다음 각 목의 순서로 배당한다.
가. 제6호까지 배당하고 남은 배당가능이익을 보유자산 매각차익에 아래 표의 비율(이하 "제2종 종류주식 매각차익 분배율"이라 한다)을 곱한 금액의 한도로 제2종 종류주식에 배당한다.

제2종 종류주식 매각차익 분배율 산정
- 보유자산의 매각일이 속하는 사업연도에 대한 배당기준일 당시 발행되어 있는 제2종 종류주식의 총 발행금액(이하 "기준 발행금액"이라 한다)이 금 팔백팔십억원(₩88,000,000,000) 이상인 경우: 10%(이하 "매각차익 분배율 상한"이라 한다)
- 기준 발행금액이 금 팔백팔십억원(₩88,000,000,000) 미만인 경우: {매각차익 분배율 상한 X 기준 발행금액 / 금 팔백팔십억원(₩88,000,000,000)}의 산식으로 산출한 비율

나. 본 호 가목에 따라 배당을 하고 남은 배당가능이익을 보유자산 매각차익에 보통주식 매각차익 분배율(100%에서 제2종 종류주식 매각차익 분배율을 뺀 비율을 말함)을 곱한 금액의 한도로 보통주식에 배당한다.
③ 청산 등의 사유로 회사가 잔여재산을 분배하는 경우 회사 자산을 구성하는 모든 재산은 현금으로 환금한 후 회사의 모든 비용 등을 지급하고 불확정 채무 및 책임에 대한 적립을 마친 후 다음 순서에 따라 주주에게 분배한다. 불확정 채무 및 책임에 대하여 회사의 책임이 없다고 확정된 경우에도 같은 순서에 따라 주주에게 분배하며, 이 경우 잔여재산은 수차로 나누어 분배될 수 있다.
1. 제1종 종류주식에 대하여 본 조 제1항 제1호 및 제2항 제1호에 따라 누적적으로 배당하지 못한 금액이 있는 경우 그 분배일 현재까지의 미배당액을 분배한다.
2. 제2종 종류주식에 대하여 본 조 제1항 제2호 및 제2항 제2호에 따라 누적적으로 배당하지 못한

금액이 있는 경우 그 분배일 현재까지의 미배당액을 분배한다.
3. 본 항 제1호 및 제2호의 규정에 의한 분배를 하고 남은 잔여재산이 있는 경우, 제1종 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 분배한다. 단, 본 조 제2항 제4호에 따라 제1종 종류주식에 대해 배당한 금액이 있는 경우 그 금액은 제외한다.
4. 본 항 제1호 내지 제3호의 규정에 의한 분배를 하고 남은 잔여재산이 있는 경우, 제2종 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 분배한다. 단, 본 조 제2항 제5호에 따라 제2종 종류주식에 대해 배당한 금액이 있는 경우 그 금액은 제외한다.
5. 본 항 제1호 내지 제4호의 규정에 의한 분배를 하고 남은 잔여재산이 본 조 제2항 제7호의 보유자산 매각차익을 초과하는 경우, 그 초과분을 보통주식에 분배한다(제4호까지 분배하고 남은 잔여재산이 보유자산 매각차익에 미치지 못하는 경우 0으로 함).
6. 본 항 제1호 내지 제5호의 규정에 의한 분배를 하고 남은 잔여재산이 있는 경우, 보통주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 분배한다. 단, 본 조 제2항 제6호에 따라 보통주식에 대하여 배당한 금액이 있는 경우 그 금액은 제외한다.
7. 본 항 제1호 내지 제6호의 규정에 의한 분배를 하고 남은 잔여재산은 다음과 같은 순서로 분배한다.
가. 제6호까지 분배하고 남은 잔여재산에 대하여 보유자산 매각차익에 본 조 제2항 제7호에 따라 계산된 제2종 종류주식 매각차익 분배율을 곱한 금액의 한도로 제2종 종류주식에 분배한다. 단, 본 조 제2항 제7호에 따라 종류주식에 대하여 배당한 금액이 있는 경우 그 금액은 제외한다.
나. 본 호 가목에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 보통주식에 분배한다.
④ 본 조의 다른 규정에도 불구하고, 회사는 제1종 종류주식이 최초로 발행된 날로부터 7년이 되는 날 이후에 제27조 제2항 제3호에 따른 주주총회 결의 및 제1종 종류주식 주주의 종류주주총회 결의(명확히 하면, 다른 종류주식 주주의 종류주주총회 결의는 배제함)에 따라 제1종 종류주식 전부를 대상으로 하는 자본금 감소를 진행할 수 있다. 제1종 종류주식 유상감자에 따라 지급되는 주당 감자대금은 다음 각 호의 금액을 합하여 산정된다.
1. 제1종 종류주식의 발행가액 상당액
2. 제1종 종류주식에 대한 본 조 제1항 제1호에 따른 누적 미배당금액
3. 제1종 종류주식 유상감자에 대한 주주총회 결의일이 속하는 사업연도의 초일부터 감자대금이 지급되는 날까지의 기간에 대하여 제1종 종류주식의 발행금액을 기준으로 제1종 종류주식의 배당률을 일할계산하여 산정한 금액
⑤ 본 조의 다른 규정에도 불구하고, 회사는 제2종 종류주식이 최초로 발행된 날로부터7년이 되는 날 이후에 제27조 제2항 제3호에 따른 주주총회 결의 및 제2종 종류주식 주주의 종류주주총회 결의(명확히 하면, 다른 종류주식 주주의 종류주주총회 결의는 배제함)에 따라 제2종 종류주식 전부를 대상으로 하는 자본금 감소를 진행할 수 있다. 회사가 진행하게 될 제2종 종류주식 유상감자의 내용은 다음과 같다.
1. 제2종 종류주식 유상감자에 따라 지급되는 주당 감자대금은 다음 각 목의 금액을 합하여 산정된다.
가. 제2종 종류주식의 발행가액 상당액
나. 임의매각차익(아래 제2호에서 정의됨)에 제2종 종류주식 매각차익 분배율을 곱한 금액을 제2종 종류주식의 수로 나눈 금액; 이 경우 기준 발행금액은 '제2종 종류주식 유상감자에 대한 주주총회 결의 당시에 발행되어 있는 제2종 종류주식의 총 발행금액'을 의미함.
다. 제2종 종류주식에 대한 본 조 제1항 제2호에 따른 누적 미배당금액
라. 제2종 종류주식 유상감자에 대한 주주총회 결의일이 속하는 사업연도의 초일부터 감자대금이 지급되는 날까지의 기간에 대하여 제2종 종류주식의 발행금액을 기준으로 제2종 종류주식의 배당률을 일할계산하여 산정한 금액
2. 임의매각차익이란, 제2종 종류주식 유상감자에 관한 주주총회 소집을 목적으로 하는 이사회 개최일 직전 1개월 이내에 산출된 회사의 기초자산(부동산)에 대한 감정평가금액에서 (i) 장부가액, (ii)

매각비용 추정액, (iii) 감가상각누적초과배당액, (iv) 자본잉여금 누적 감소금액 및 (존재하는 경우) 주식할인발행차금 상계금액을 각 공제한 금액을 의미한다. 명확히 하면, 동 금액이 0보다 작은 경우에는 0으로 한다.
⑥ 본 조에서 규정되지 아니한 종류주식의 배당조건 및 잔여재산 분배조건 등의 세부사항은 이사회 결의에 의한다.

제55조 (이익배당)
① 배당금은 정기주주총회 또는 제51조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급한다.
② 회사는 이익배당을 정기주주총회 또는 제51조 제5항에 따른 이사회의 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제56조 (배당금지급청구권의 소멸시효)
① 배당금지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.
② 제1항의 시효 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속한다.

제58조 (해산)
회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.
1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

5) 예상배당률

재무분석 및 당사의 사업계획상 예상 목표배당률은 아래와 같습니다. 그러나 하기 예상목표배당률은 각 사업계획상 회사의 사업계획을 수립하기 위한 제반사항이 모두 이루어진 경우에 해당하는 것이며, 실제 배당금 및 예상배당률은 이를 하회할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

(단위 : 백만원)

사업연도		전체		제1종 종류주(공모)		보통주 (사모)	
		운영 배당금	연환산 배당률	운영 배당금	연환산 배당률	운영 배당금	연환산 배당률
1기	3개월	580	0.81%	-	-	580	0.81%
2기	6개월	3,536	2.47%	-	-	3,536	2.47%
3기	6개월	6,934	3.86%	1,833	5.00%	5,101	3.56%
4기	6개월	8,261	4.41%	2,200	5.00%	6,061	4.23%
5기	6개월	8,107	4.33%	2,200	5.00%	5,907	4.13%
6기	6개월	8,361	4.47%	2,200	5.00%	6,161	4.30%

7기	6개월	8,416	4.50%	2,200	5.00%	6,216	4.34%
8기	6개월	8,657	4.62%	2,200	5.00%	6,457	4.51%
9기	6개월	11,833	6.32%	2,200	5.00%	9,633	6.73%
10기	6개월	10,864	5.80%	2,200	5.00%	8,664	6.05%
11기	6개월	12,913	6.90%	2,200	5.00%	10,713	7.48%
12기	6개월	6,274	3.35%	2,200	5.00%	4,074	2.84%
13기	6개월	2,200	1.18%	2,200	5.00%	-	-
14기	6개월	3,780	2.02%	2,200	5.00%	1,580	1.10%
15기	6개월	11,374	6.08%	2,200	5.00%	9,174	6.41%
16기	6개월	11,604	6.20%	2,200	5.00%	9,404	6.57%
17기	6개월	12,220	6.53%	2,200	5.00%	10,020	7.00%
18기	6개월	11,582	6.19%	2,200	5.00%	9,382	6.55%
19기	6개월	14,058	7.51%	2,200	5.00%	11,858	8.28%
20기	6개월	10,275	5.49%	2,200	5.00%	8,075	5.64%
21기	6개월	13,687	7.31%	2,200	5.00%	11,487	8.02%
22기	6개월	13,991	7.47%	2,200	5.00%	11,791	8.23%
23기	6개월	15,652	8.36%	2,200	5.00%	13,452	9.39%
24기	6개월	14,347	7.66%	2,200	5.00%	12,147	8.48%
25기	6개월	16,319	8.72%	2,200	5.00%	14,119	9.86%
26기	6개월	15,001	8.01%	2,200	5.00%	12,801	8.94%
27기	6개월	17,138	9.16%	2,200	5.00%	14,938	10.43%
28기	6개월	13,488	7.21%	2,200	5.00%	11,288	7.88%
29기	6개월	17,347	9.27%	2,200	5.00%	15,147	10.58%
30기	6개월	15,971	8.53%	2,200	5.00%	13,771	9.62%
31기	6개월	18,227	9.74%	2,200	5.00%	16,027	11.19%
32기	6개월	16,794	8.97%	2,200	5.00%	14,594	10.19%
33기	6개월	19,040	10.17%	2,200	5.00%	16,840	11.76%
34기	6개월	17,562	9.38%	2,200	5.00%	15,362	10.73%
35기	6개월	19,809	10.58%	2,200	5.00%	17,609	12.30%
36기	6개월	18,317	9.79%	2,200	5.00%	16,117	11.26%
37기	6개월	20,751	11.09%	2,200	5.00%	18,551	12.96%
38기	6개월	19,230	10.27%	2,200	5.00%	17,030	11.89%
39기	6개월	21,722	11.60%	2,200	5.00%	19,522	13.63%
40기	6개월	20,164	10.77%	2,200	5.00%	17,964	12.55%
41기	6개월	22,727	12.14%	2,200	5.00%	20,527	14.34%
42기	6개월	21,115	11.28%	2,200	5.00%	18,915	13.21%
43기	6개월	23,325	12.46%	2,200	5.00%	21,125	14.75%
44기	6개월	18,706	9.99%	2,200	5.00%	16,506	11.53%
45기	6개월	22,944	12.26%	2,200	5.00%	20,744	14.49%
46기	6개월	21,284	11.37%	2,200	5.00%	19,084	13.33%
47기	6개월	24,044	12.84%	2,200	5.00%	21,844	15.26%
48기	6개월	22,344	11.94%	2,200	5.00%	20,144	14.07%
49기	6개월	25,170	13.45%	2,200	5.00%	22,970	16.04%
50기	6개월	23,434	12.52%	2,200	5.00%	21,234	14.83%

51기	6개월	26,303	14.05%	2,200	5.00%	24,103	16.83%
52기	6개월	24,552	13.12%	2,200	5.00%	22,352	15.61%
53기	6개월	27,446	14.66%	2,200	5.00%	25,246	17.63%
54기	6개월	25,684	13.72%	2,200	5.00%	23,484	16.40%
55기	6개월	28,585	15.27%	2,200	5.00%	26,385	18.43%
56기	3개월	15,488	16.55%	1,100	5.00%	14,388	20.10%
운영배당률 (처분이익 제외)		8.70%		5.00%		9.81%	

주1) 회계기간은 6개월 단위입니다. (1기 : 3개월, 56기 : 3개월)
주2) 연환산 배당률은 사업연도별 배당금÷납입자본×(12÷해당 사업연도 월수)÷투자기간(월)로 산정하였으며, 투자기간은 각 주식의 증자 시점을 기준으로 계산되었습니다. 사모 증자일(보통주)은 2025년 06월 27일(2025년 6월말로 산정)이며, 본 건 공모 증자일(제1종 종류주)은 2026년 04월 30일(예정, 2026년 4월말로 산정)입니다.
주3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 3항에 따라 매기 배당가능이익잉여금을 초과하여 감가상각비를 한도로 초과배당이 가능하며, 초과배당을 통해 투하자본의 조기회수가 이루어지므로 부동산매각이익배당액 및 투자원금 회수액은 동 조기회수액만큼 감소하게 됩니다.
주4) 상법 제461조2의 준비금의 감소 규정에 따라 적립된 자본준비금 등의 총액이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본준비금 등을 감액하여 이익배당재원 등으로 사용할 수 있습니다. 회사는 사업계획상 일부 사업연도에 대하여 상기 종류주 예상배당률에 따라 자본준비금 감소를 통한 자본전입으로 감액배당할 예정이며, 이를 가정하여 상기 예상배당률을 산정하였습니다.
주5) 회사 정관 제10조의2 제4항에 따른 제1종 종류주식 유상감자에 대한 사항은 반영되지 않았습니다.
주6) 상기 운용수익 및 운용비용에 대한 현황 및 가정을 반영하여 계산되었으며, 향후 주요 수익 및 비용에 대한 가정이 변동될 경우 상기수익률은 변동될 수 있습니다.

6) 주식(제1종 종류주 및 보통주) 민감도 분석

상기 투자수익률 분석의 결과는 앞에서 기술한 기본가정을 기초로 도출된 것인 바, 이러한 가정은 사업 계획 및 경제 상황의 변동에 따라 달라질 수 있습니다. 따라서 본 건 사업의 수익성에 중요한 영향을 미치는 주요 변수가 변동될 때 사업의 수익성에 미치는 영향을 분석하는 민감도 분석을 수행하였으며, 그 내역은 다음과 같습니다.

① 차입금 금리변동에 따른 민감도 분석

(단위 : 백만원)

구 분	차입일	만기일	금액	연 이자율	취급수수료 등	비고
선순위 담보대출 (Tr-A)	2025-06-27	2027-06-28	190,000	3.28%	1.0%	-
선순위 담보대출 (Tr-B)	2025-06-27	2027-06-28	380,000	3.40%	1.0%	
선순위 담보대출 (Tr-C)	-	2027-06-28	13,000(한도)	3.40%	1.6%	한도 대출, 현재 미인출 - 주1)
중순위 담보대출 (Tr-D, 공모 전)	2025-06-27	2027-06-28	88,000	6.00%	-	본 건 공모 후 상환 예정 - 주2)
중순위 담보대출 (Tr-D, 공모 후)	-	-	-	-	-	
선순위 담보대출 (1차 리파이낸싱)	2027-06-28	2029-06-27	570,000	3.70% (예정)	-	-
선순위 담보대출 (2차 리파이낸싱)	2029-06-27	2032-06-27	570,000	3.40% (예정)	-	-

선순위 담보대출 (3차 리파이낸싱)	2032-06-27	청산시 까지	636,120	3.40% (예정)	-	주3)
중순위 한도대출	**2029-06-27**	**청산시 까지**	**70,000**	**5.50%**	**-**	**총 한도 70,000백만원 유지**
중순위 한도대출 (한도증액)	**2032-06-27**	**청산시 까지**	**-**	**(예정)**	**-**	**- 주4)**

주1) 선순위 한도대출(Tranche C)은 본 보고서 작성 기준일 현재 전액 미인출 상태이며, 분석 기간 및 만기 도래 시까지 추가 인출 없이 해당 상태를 유지하는 것으로 가정하였습니다.

주2) 중순위 담보대출(Tranche D) 잔액 88,000백만 원은 본 건 공모 증자를 통해 조달된 자금으로 전액 조기 상환될 예정임을 가정하여 반영하였습니다.

주3) 당사의 투자대상 부동산 매각 시점까지 수차례의 리파이낸싱(Refinancing)이 계획되어 있으나, 수익성 추정의 일관성을 기하기 위해 향후 발생하는 모든 리파이낸싱 금리는 연 3.40%로 동일하게 적용하여 산정하였습니다.

주4) 기존 사업계획상 임대보증금 반환 재원 확보 및 자본적 지출(CAPEX) 대응을 목적으로 2029년 6월 70,000백만원, 2032년 6월 50,000백만원(총 한도 120,000백만원) 규모의 중순위 한도대출 실행 및 증액 계획이 반영되어 있습니다. 다만, 원할한 민감도 분석을 위하여 2032년 06월 중순위 한도대출 증액 없이 기존 70,000백만원의 한도대출이 청산시 까지 유지되는 것으로 가정했습니다.

연환산 배당률 (운영배당)-주4)	담보대출 금리 변동 폭에 따른 배당 임계점 분석(목표 금리 대비)		
	0.00%	+0.50%-주5)	+2.27%-주6)
전체	4.83%	1.63%	0.56%
제1종 종류주	5.00%	5.00%	1.59%
보통주	4.78%	2.18%	0.68%
DSCR-주7)	1.24	0.78	0.76

주1) 본 민감도 분석은 담보대출의 최초 차환(리파이낸싱) 시점 적용금리 변동이 배당 및 부채상환계수(DSCR)에 미치는 영향을 분석한 것입니다. 현재 담보대출은 2년 만기의 고정금리 조건이며, 이중 선순위 담보대출(570,000백만원)은 2027년 6월 중 차환 예정인 바, 본 분석은 차환 시점 금리 변동과 차환 이전 기간에 지급되거나 확정된 배당금을 전제로 합니다. 사업계획상 운영기간(본건 부동산의 소유권 이전일로부터 약 330개월)과 별개로, 분석의 편의를 위하여 본건 부동산의 소유권 이전일로부터 약 120개월간 운용 후 부동산 매각 및 청산을 가정하였습니다.

주2) 본 민감도 분석은 본 건 공모 이후 중순위 담보대출(88,000백만원)이 전액 상환되는 것으로 가정하였으며, 2032년 06월 27일 중순위 한도대출의 추가 증액 없이 대환하는 것으로 가정하였습니다. 따라서, 본 분석 결과는 해당 가정을 전제로 한 시나리오이며, 실제 상환구조 및 시점 등에 따라 달라질 수 있습니다.

주3) 연환산 배당률은 사업연도별 배당금÷ 납입자본× (12÷ 해당 사업연도 월수)로 산정하였으며, 청산 시 누적적으로 미지급된 우선배당 지급 및 잔여재산 분배는 반영되지 않았습니다. 또한, 전체 운용기간 중 해당 주식의 배당재원이 부족할 것으로 분석되는 시점 이후 배당을 지급하지 않는 것으로 가정했습니다.

주4) 금리변동에 따른 주요위험과 관련하여서는 자세한 사항이 기재된 제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 10. 집합투자기구의 투자위험을 참조하시기 바랍니다.

주5) 본 가정 금리 수준에서는 차환 시점 이후 운용기간 중 보통주에 대한 배당이 불가한 것으로 분석되었습니다. (12기 사업연도부터 운용현금 부족으로 배당금 지급 불가)

주6) 본 가정 금리 수준 이상에서는 차환 시점 이후 운용기간 중 제1종 종류주에 대한 배당이 불가한 것으로 분석되었습니다. (9기 사업연도부터 운용현금 부족으로 배당금 지급 불가)

주7) 부채상환계수(DSCR : Debt Service Coverage Ratio)는 부동산에서 벌어들이는 현금흐름이 이자(및 원리금) 지급액을 얼마나 안정적으로 충당할 수 있는지를 나타내는 지표입니다. 일반적으로 DSCR이 1.0이면 해당 기간에 벌어들인 현금흐름이 이자(또는 원리금) 지급

액과 같은 수준이며, 1.0 미만이면 벌어들인 현금흐름만으로 이자(또는 원리금)를 충분히 지급하기 어려울 수 있음을 의미합니다. 본 민감도 분석시 DSCR은 사업계획상 수선공사(리모델링) 시점이 포함된 분기(2031년 1분기에서 2031년 3분기)를 제외한 분기 DSCR 중 최소값을 기재하였습니다.
주8) 회사 정관 제10조의2 제4항에 따른 제1종 종류주식 유상감자에 대한 사항은 반영되지 않았습니다.
주9) 본 민감도 분석은 일정한 가정에 기초한 예측자료로서, 본 민감도 분석상 투자자 수익 및 손실은 확정된 사항이 아니며, 실제 운용성과 및 시장여건 등에 따라 달라질 수 있습니다.

② Exit Cap.rate 변동에 따른 민감도 분석

연환산 배당률- 주3) (청산시 잔여재산분배 반영)	Exit Cap.rate		
	4.10% -주6)	5.76% - 주7)	7.40% - 주8)
전체	9.90%	1.10%	(4.06%)
제1종 종류주 (본 건, 공모)	5.00%	5.00%	0.00%
보통주	11.28%	0.00%	(5.21%)

주1) 본 민감도 분석은 사업계획상 운영기간(본건 부동산의 소유권 이전일로부터 약 330개월)과 별개로, 분석의 편의를 위하여 본건 부동산의 소유권 이전일로부터 약 120개월간 운용 후 부동산 매각 및 청산을 가정하여 산출하였으며, 운용기간 중 분배받은 배당을 포함하더라도 원본 손실이 발생하는 구간을 산정했습니다.
주2) Cap. rate(자본환원율)은 부동산이 창출하는 1년치 순영업소득(통상 임대수익에서 운영비용 등을 차감한 금액)을 부동산 가치로 나눈 비율로, 시장에서 해당 부동산을 평가할 때 활용되는 대표적인 지표입니다. 일반적으로 Cap. rate가 상승(확대)하면 동일한 소득을 기준으로 부동산 가치가 하락하는 방향으로 작용하며, 반대로 Cap. rate가 하락(축소)하면 부동산 가치가 상승하는 방향으로 작용합니다.
주3) 본 민감도 분석은 Exit Cap.rate 변동에 따른 최종 투자수익률(연환산 배당률)변화를 예측한 자료이며, 차입금 금리 및 공실률 등 기타 변수는 사업계획상 재무가정을 전제로 하되, 운영기간 가정에 대한 변경값을 전제로 차입급 금액 가정값 및 이에 따른 현금흐름 변경을 가정 했습니다.
주4) 연환산 배당률은 사업연도별 배당금÷ 납입자본× (12÷ 해당 사업연도 월수)로산정하였으며, 청산 시 잔여재산 분배(손익)를 반영하였습니다.
주5) 본건 부동산 매각시 발생할 수 있는 주요위험과 관련하여서는 자세한 사항이 기재된 제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 10. 집합투자기구의 투자위험을 참조하시기 바랍니다.
주6) 사업계획상 목표 Exit Cap.rate 입니다.
주7) 본 가정 Exit Cap.rate을 초과할 경우 청산시 보통주 원본 손실이 발생됩니다.
주8) 본 가정 Exit Cap.rate 이상일 경우 청산시 제1종 종류주의 원본 손실이 발생됩니다.
주9) 회사 정관 제10조의2 제4항에 따른 제1종 종류주식 유상감자에 대한 사항은 반영되지 않았습니다.
주10) 본 민감도 분석은 일정한 가정에 기초한 예측자료로서, 본 민감도 분석상 투자자 수익 및 손실은 확정된 사항이 아니며, 실제 운용성과 및 시장여건 등에 따라 달라질 수 있습니다.

③ 공실률 변동에 따른 민감도 분석

연환산 배당률 (운영배당)-주2)	공실률(%) - 주1)		
	0.00%	5.98% - 주4)	27.22% - 주5)

전체	4.86%	1.75%	0.56%
제1종 종류주 (본 건, 공모)	5.00%	5.00%	1.59%
보통주	4.82%	0.55%	0.27%
DSCR - 주6)	1.23	1.15	0.84

주1) 본 민감도 분석은 기본적인 재무분석 가정 중, 현재 임대차 현황을 기준으로 2026년 06월 이후 공실이 추가로 발생할 경우 이에 따른 최종 수익률 변화를 예측한 것입니다. 이 외의 변수는 신규 임대차에 대한 자연공실률 3.0% 가정값을 포함하여 기본적인 재무분석 상의 가정을 전제로 하였습니다.
주2) 연환산 배당률은 사업연도별 배당금÷ 납입자본× (12÷ 해당 사업연도 월수)로 산정하였으며, 청산 시 누적적으로 미지급된 우선배당 지급 및 잔여재산 분배는 반영되지 않았습니다. 또한, 전체 운용기간 중 해당 주식의 배당재원이 부족할 것으로 분석되는 시점 이후 배당을 지급하지 않는 것으로 가정했습니다.
주3) 공실에 따른 주요위험과 관련하여서는 자세한 사항이 기재된 제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 10. 집합투자기구의 투자위험을 참조하시기 바랍니다.
주4) 본 가정 공실률 수준에서는 운용기간 중 보통주에 대한 배당이 불가한 것으로 분석되었습니다. (14기 사업연도부터 운용현금 부족으로 배당금 지급 불가)
주5) 본 가정 공실률 수준 이상에서는 운용기간 중 제1종 종류주에 대한 배당이 불가한 것으로 분석되었습니다. (9기 사업연도부터 운용현금 부족으로 배당금 지급 불가)
주6) 부채상환계수(DSCR : Debt Service Coverage Ratio)는 부동산에서 벌어들이는 현금흐름이 이자(및 원리금) 지급액을 얼마나 안정적으로 충당할 수 있는지를 나타내는 지표입니다. 일반적으로 DSCR이 1.0이면 해당 기간에 벌어들인 현금흐름이 이자(또는 원리금) 지급액과 같은 수준이며, 1.0 미만이면 벌어들인 현금흐름만으로 이자(또는 원리금)를 충분히 지급하기 어려울 수 있음을 의미합니다. 본 민감도 분석시 DSCR은 사업계획상 수선공사(리모델링) 시점이 포함된 분기(2031년 1분기에서 3분기)를 제외한 분기 DSCR 중 최소값을 기재하였습니다.
주7) 회사 정관 제10조의2 제4항에 따른 제1종 종류주식 유상감자에 대한 사항은 반영되지 않았습니다.
주8) 본 민감도 분석은 일정한 가정에 기초한 예측자료로서, 본 민감도 분석상 투자자 수익 및 손실은 확정된 사항이 아니며, 실제 운용성과 및 시장여건 등에 따라 달라질 수 있습니다.

10. 집합투자기구의 투자위험

당사 주식에 대한 투자는 투자원금에 대하여 손실이 발생할 위험 등 다양한 위험을 수반합니다. 또한, 당사 주식의 가치는 보장되지 아니하며 당사 주식에 대한 투자로 인하여 투자자에게 발생 가능한 손실은 어떠한 방법으로도 보상되지 아니합니다.

당사가 아래와 같이 기재한 투자위험은 본 자료 작성시점 현재 중요하다고 판단되는 위험을 기재한 것이며, 발생 가능한 모든 위험을 기재한 것이 아님을 유의하셔야 합니다. 또한, 향후 운용과정 등에서 현재로는 예상하기 어려운 위험이 발생하거나 현재 시점에서는 중요하지 않다고 판단되어 기재에 누락되어 있는 위험의 정도가 커져 그 위험으로부터 심각한 손실이 발생할 수도 있음에 유의하셔야 합니다.

당사는 투자부동산의 매입 및 운영, 처분 및 기타 다양한 위험이 발생할 수 있으나, 다양한 위험회피 전략을 수립하여 위험 최소화 방안을 강구하였습니다. 다만, 투자자산에 대한 위험 이

외에도 투자 시 고려해야 할 여러 가지의 위험 요소들이 있다는 것과, 위험회피 전략 수립에도 불구하고 분석 및 추정의 오류가 있거나 제반사항의 변동으로 인하여 위험이 발생할 가능성이 있음을 알려드립니다. 다음은 투자와 관련된 위험 요소들이므로 투자결정 시 충분히 숙지하시기 바랍니다.

가. 일반위험

(1) 투자원금에 대한 손실의 위험

관계법령은 당사와 같은 위탁관리부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서, 전반적인 국가경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우 주식의 가치는 발행가액 이하로 하락할 수 있고, 매각 시 부동산의 시장가격이 최초 매입가보다 현저히 하락하는 경우 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 특히, 최초 부동산 매입가격과 부동산 매입시 발생되는 각종 세금, 수수료 등 취득부대비용을 합한 매각 시점에 장부가액보다 높게 매각되어야만 매각에 따른 손실이 발생되지 않습니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(2) 경기변동에 따른 위험

회사가 영위하는 부동산 임대 및 매각 사업은 국내외 거시경제 지표, 부동산 시장의 수급 불균형, 통화 정책에 따른 금리 변동 등에 매우 민감하게 영향을 받을 수 있습니다. 특히 경기 침체 및 소비 위축, 예기치 못한 대규모 외부 충격 등은 회사의 주요 수익원인 임대수익 감소로 이어질 가능성이 있으며, 이는 임차인 유치 지연, 임대료 인하 압박, 연체 및 미납 증가 등으로 현실화되어 배당 수익에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 회사는 투자대상 부동산 매입 후 약 27.5년(330개월) 경과 시점에 매각 및 청산을 계획하고 있는바, 이처럼 매우 장기간에 걸친 운용 기간 동안 수차례의 경기 변동 주기를 경험하게 될 가능성이 높으며, 최종 매각 시점의 시장 환경을 현 시점에서 예측하기 어렵다는 불확실성이 상존합니다. 만약 부동산 매각 시점에 경기 침체, 유동성 경색, 투자심리 위축 등이 발생할 경우 당초 기대한 수준의 매각차익 실현이 어려울 수 있으며, 특히 매각가격이 취득세 및 수수료 등 부대비용을 포함한 총 장부가액을 하회할 경우 매각손실이 발생할 위험이 있습니다. 또한, 해당 부동산이 계획대로 운영되지 못하거나 예상보다 낮은 수익률을 시현할 경우 투자자 투자원금의 전부 또는 일부에 손실이 발생할 수 있습니다. 이러한 투자금 손실 위험은 전적으로 투자자 부담이며, 회사는 투자손실에 대해 별도의 보장이나 책임을 지지 않음을 알려드립니다. 투자자께서는 상기 내용을 충분히 인지하시어 신중한 투자 판단을 부탁드립니다.

(3) 금리변동 위험

당사는 금리변동 위험을 회피하기 위하여 고정금리로 차입하였으며, 차입금 내역은 아래와 같습니다.

구분	담보대출			
대주 및 차입금액	대주	Tranche	차입금액 (백만원)	비고
	(주)한국스탠다드차타드은행	Tranche A	190,000	선순위 일시대출
	(주)국민은행	Tranche B	190,000	
	삼성화재해상보험(주)		190,000	
	소계		570,000	

	삼성화재해상보험(주)	Tranche C	13,000	선순위
	소계		13,000	한도대출 (미인출)
	중소기업은행 (KB부동산대출일반사모부동산 투자신탁제2호(전문)의 신탁업자로서)	Tranche D	80,000	중순위
	더케이저축은행(주)		8,000	일시대출
	소계		88,000	

만기	대출실행일로부터 24개월 (~2027년 06월 28일)			
LTV (Loan to Value)	담보감정평가액 953,900백만원(2025년 04월 04일)의 선순위 - 63.06% (Tranche A~C, 미인출 한도대출 금액 포함, 현재 임차보증금 17,958백만원 포함) 중순위 - 72.29% (Tranche D, 미인출 한도대출 금액 포함, 현재 임차보증금 17,958백만원 포함)			
차입이자율 (고정금리)	Tranche A	연 3.28% - 주1)	취급수수료 : 1.0%	All-in 연 3.78%
	Tranche B	연 3.40%	취급수수료 : 1.0% (금융자문수수료 포함)	All-in 연 3.90%
	Tranche C	연 3.40%	취급수수료 : 1.6%	All-in 연 4.20%
	Tranche D	연 6.00%	-	All-in 연 6.00%
이자지급조건	매 3개월 후급			
담보	1. 부동산담보신탁 우선수익권: 1순위(선순위), 2순위(중순위) 각 대출약정금의 120% 2. 보험금지급청구권 근질권: 1순위(선순위), 2순위(중순위) 각 대출약정금의 120% 3. 예금채권 근질권 - 이자유보계좌 : 선순위 이자유보계좌 1순위 근질권(선순위), 중순위 이자유보계좌 1순위 근질권(중순위) - 보험금/매각대금계좌 : 1순위(선순위), 2순위(중순위) 각 대출약정금의 120%			
상환방법	만기 일시상환 (중도상환가능)			
중도상환수수료	Tranche A	Tranche A 대주에게 발생하는 실제 비용 범위 내에서 Tranche A 대주가 산정하여 차주에게 통지		
	Tranche B	조기상환원금의 1.00% 상당액		
	Tranche C	면제		
	Tranche D	조기상환원금 ×1.00%×대출잔여일수/730		
자금관리계좌	차주는 최초 대출실행 전 아래 계좌를 개설·유지해야 함 1. 운영계좌: 임대료 등 수입금 입금 및 비용 집행 목적 2. 보증금계좌: 임대차보증금 수령 및 관리 목적 3. 이자유보계좌: 대출이자 유보 목적 (선순위/중순위 구분) 4. 보험금 및 매각대금계좌: 보험금, 부동산 매각대금 수령 및 대출금 상환 목적			
운영계좌 자금집행순서	부동산 관련 제세공과금 → 대주 관련 비용 및 수수료 → 연체이자 및 기일 도래 이자 → 기일 도래 대출원금 → 기타 허용된 채무 (운영비, 보험료, 주주 배당 등)			
부채상환계수 (DSCR) - 주4)	1. 검증조건 (유지 기준) - 선순위 대출금 관련 부채상환계수: 1.3 이상 - 중순위 대출금 관련 부채상환계수: 1.0 이상 (선순위 이자 + 중순위 이자 합계액 기준) 2. 산정기간 (검증기간) - 매 분기 단위: 1~3월, 4~6월, 7~9월, 10~12월을 기준으로 산정 - 최초 검증기간: 2025년 7월 1일부터 2025년 9월 30일까지 3. 산정일 (평가일) : 각 부채상환계수 검증기간의 말일을 의미 4. 보고기한 : 각 부채상환계수 평가일이 속한 달의 다음 달 마지막 영업일까지 증빙서류와 함께 대주에게 보고 5. 충족조건 원칙 : 차주는 매 평가일 기준 산정된 부채상환계수가 위의 검증조건(선순위 1.3 / 중순위 1.0)을 유지 6. 충족조건 예외 (이자유보계좌 활용) : 검증조건에 미달하더라도, 약정된 이자유보 의무(3개월분 이자 예치)를 이행하고 해당 금원을 유지하는 동안에는 계좌 관리를 통해 보완하는 구조. 단, 이자유보계좌에 예치된 금원을 운영계좌로 다시 이체하기 위해서는 직전 평가일에 부채상환계수 검증조건을 충족한 상태여야 함. 7. 미충족시 조치 - 부족액 추가 예치: 평가일 다음 달 마지막 영업일까지 해당 이자유보계좌의 잔고가 향후 3개월분의 대출이자 금액에 달하도록 부족액을 즉시 예치 - 잔고 유지 의무: 부채상환계수 검증조건이 다시 충족될 때까지 해당 이자유보계좌에 예치된 금원을 인출하지 않고 유지 - 채무불이행(EoD) 사유: 차주가 이와 같은 이자유보 의무를 위반하는 경우, 본 약정상 채무불이행 사유에 해당하여 기한이익상실로 이어질 수 있음			

기한이익 상실 (EoD)	1. 발생 요건 (채무불이행 사유) - 지급 불이행 : 대출만기일에 대출금을 지급하지 않거나, 이자 및 수수료 등을 기한 내 지급하지 않고 15일 이내에 치유하지 못한 경우 - 부도 및 파산 : 차주에게 지급불능, 파산/회생 절차 개시, 어음거래정지 등 부도사유가 발생한 경우 - 금융계약 위반 : 대출금을 정해진 용도 외로 사용하거나, 약정상의 이자유보 의무를 위반한 경우 - 담보 및 자산 장애 : 담보권이 효력을 상실하거나, 부동산의 주요 부분이 파손/전소된 경우, 또는 부동산/계좌가 압류되어 30일 이내에 해소되지 않은 경우 - 교차 부도 : 어느 Tranche 대출금 중 일부라도 기한의 이익이 상실된 경우 - 기타: 확인 및 보장 사항이 중요한 면에서 사실과 다르거나, 대주의 자료 제출 요청에 정당한 사유 없이 응하지 않는 경우 2. 효과 (기한이익의 상실) - 자동 상실 : 원금/이자 미지급, 부도사유 발생, 교차 부도 등의 경우 별도의 통지나 최고 없이 해당 사유 발생일에 즉시 기한이익이 상실 - 통지에 의한 상실 : 그 외의 채무불이행 사유가 발생하고, 대주가 차주에게 기한이익 상실을 통지한 경우 상실 - 상환 의무 : 기한이익 상실 시 차주는 즉시 대출금 전액과 제반 채무 전부를 변제해야 하며, 대주는 담보권을 실행 가능 3. 예외(구제) 및 부활 - 대주의 선택권 : 기한이익이 상실되었더라도 차주가 담보 보완 등 대주가 만족할 수준의 조치를 취하는 경우, 대주는 기한이익 상실 유예 또는 기한이익 부활을 결정 가능 - 의사결정 기준 : 기한이익 상실의 유예 또는 부활에 관한 결정은 대주단 회의에서 대주 전원의 만장일치 합의가 필요
자료제출의무	1. 정기 제출 (매 분기) - 자산운용보고서 : 임대 및 운영 현황을 담아 분기 종료 후 익월 말일까지 제출 - 부채상환계수(DSCR) 보고서 : 분기별 DSCR 산정 결과와 증빙을 평가일 익월 말일까지 제출 2. 수시 제출 (요청 시) - 운영 자료: 연간 예산서 등 대주가 요청하는 서류는 요청 후 10영업일 내에 제공 - 자금 사용 증빙: Tranche C 등 대출금이 정해진 용도로 사용되었음을 입증하는 서류를 제출 3. 즉시 통지 (사유 발생 시) - 법적 분쟁 및 Default: 소송, 행정처분, 채무불이행 사유 발생 시 즉시(최대 3영업일 내) 통지 - 중대 변화: 부동산 가치 하락 우려, 보험 사고, 공실률 50% 이상 예상 시 즉시 보고 4. 대출실행 후 후행 조건 - 실행 당일: 신탁등기 접수증, 우선수익권 증서, 예금채권 근질권 승낙서 등을 제출 - 5영업일 내: 보험금 근질권 승낙서 원본 및 소유권/신탁등기가 완료된 등기부등본을 제출

주1) 기준금리(최초, 대출실행일 당일에 금융투자협회에서 고시되는 AAA 등급 2년물 금융채 유통수익율)에 0.70%를 가산한 금리

주2) 회사는 최초 차입시점 자본금(286,380백만원)대비 차입규모(689,043백만원=임대차 보증금 18,043백만원 + 부동산담보대출(약정기준) 671,000백만원)가 약 2.41배로 2배를 초과하여 부동산투자회사법 제29조 제2항에 따라 2025년 06월 04일 주주총회 특별결의를 통해 승인 절차를 완료하였습니다.

주3) 최초 차입시점 임대차 보증금은 18,043백만원이었으나, 운영 중 임대차계약 갱신으로 17,958백만원으로 변동되었습니다.

주4) 부채상환계수(DSCR : Debt Service Coverage Ratio)는 부동산에서 벌어들이는 현금흐름이 이자(및 원리금) 지급액을 얼마나 안정적으로 충당할 수 있는지를 나타내는 지표입니다. 일반적으로 DSCR이 1.00이면 해당 기간에 벌어들인 현금흐름이 이자(또는 원리금) 지급액과 같은 수준이며, 1.0 미만이면 벌어들인 현금흐름만으로 이자(또는 원리금)를 충분히 지급하기 어려울 수 있음을 의미합니다.

회사가 사업계획상 계획하고 있는 차환(리파이낸싱) 계획은 아래와 같습니다.

(단위 : 백만원)

구 분	차입일	만기일	금액	연 이자율	취급수수료 등	비고
선순위 담보대출 (Tr-A)	2025-06-27	2027-06-28	190,000	3.28%	1.0%	-
선순위 담보대출 (Tr-B)	2025-06-27	2027-06-28	380,000	3.40%	1.0%	
선순위 담보대출 (Tr-C)	-	2027-06-28	13,000(한도)	3.40%	1.6%	한도 대출, 현재 미인출 - 주1)
중순위 담보대출 (Tr-D, 공모 전)	2025-06-27	2027-06-28	88,000	6.00%	-	본 건 공모 후 상환 예정 - 주2)
중순위 담보대출 (Tr-D, 공모 후)	-	-	-	-	-	
선순위 담보대출 (1차 리파이낸싱)	2027-06-28	2029-06-27	570,000	3.70% (예정)	-	-

선순위 담보대출 (2차 리파이낸싱)	2029-06-27	2032-06-27	570,000	3.40% (예정)	-	-
선순위 담보대출 (3차 리파이낸싱)	2032-06-27	청산시 까지	636,120	3.40% (예정)	-	주3)
중순위 한도대출 (예정)	2029-06(예정)	2032-05(예정)	70,000(한도)	5.50% (예정)	-	주4)
중순위 한도대출 (한도증액, 예정)	2032-06(예정)	부동산 매각시까지	231,661(한도)		-	

주1) 선순위 한도대출(Tranche C)은 본 보고서 작성 기준일 현재 전액 미인출 상태이며, 분석 기간 및 만기 도래 시까지 추가 인출 없이 해당 상태를 유지하는 것으로 가정하였습니다.

주2) 중순위 담보대출(Tranche D) 잔액 88,000백만 원은 본 건 공모 증자를 통해 조달된 자금으로 전액 조기 상환될 예정임을 가정하여 반영하였습니다.

주3) 당사의 투자대상 부동산 매각 시점까지 수차례의 리파이낸싱(Refinancing)이 계획되어 있으나, 수익성 추정의 일관성을 기하기 위해 향후 발생하는 모든 리파이낸싱 금리는 연 3.40%로 동일하게 적용하여 산정하였습니다.

주4) 임대보증금 반환 재원 확보 및 자본적 지출(CAPEX) 대응을 목적으로 2029년 6월 70,000백만 원, 2032년 6월 231,661백만 원 규모의 중순위 한도대출 실행 및 증액 계획을 사업계획에 반영하였습니다.

현재 차입금은 전액 고정금리로 구성되어 있어 대출 존속기간 중 시장금리 변동에 따른 직접적인 이자비용 변동 위험은 제한적입니다. 다만, 당사는 투자대상 부동산 매입 후 약 27.5년(330개월) 경과 시점에 매각 및 청산을 계획하고 있으며, 이 기간 동안 선순위 담보대출의 최초 만기(2027년 06월)를 비롯하여 복수의 리파이낸싱이 예정되어 있습니다. 운용 기간이 매우 길고 리파이낸싱 횟수가 다수인 만큼, 각 차환 시점의 시장금리 수준 및 금융시장 여건이 현재와 상이할 가능성이 상당하며, 이에 따른 금리 불확실성이 매우 크다는 점을 유의하시기 바랍니다. 본 사업계획에서는 2차 리파이낸싱 이후 차환 금리를 연 3.40%로 일정하게 가정하였으나, 이는 수익성 추정의 편의를 위한 가정일 뿐이며 실제 차환 금리는 당시의 금융시장 상황에 따라 현저히 달라질 수 있습니다. 각 리파이낸싱 시점에서 시장금리 및 가산금리(스프레드) 상승, 금융시장 경색 등으로 차환 조건이 불리하게 변경될 경우 대출금리가 상승할 수 있으며, 이로 인한 금융비용 증가는 회사의 수익성 저하 및 투자수익률 하락으로 이어질 수 있습니다. 금리 상승 폭이 확대될 경우 당기순손실이 발생할 수 있으며, 그 결과 운용기간 중 배당을 지급하지 못하거나 배당 수준이 현저히 감소할 수 있습니다. 또한, 금리 상승에 따른 이자부담 증가로 대출약정상 부채상환계수(DSCR) 유지 기준(선순위 1.3 이상, 중순위 1.0 이상)을 충족하지 못할 경우, 이자유보계좌에 향후 3개월분 이자 상당액을 즉시 추가 예치하고 DSCR 기준이 회복될 때까지 동 금원의 인출이 제한되는 등 현금흐름 통제가 강화됩니다. 이에 따라 잔여현금이 발생하더라도 배당 재원이 구조적으로 제한될 수 있으며, 이자유보 의무 위반 시 채무불이행(EoD) 사유에 해당하여 기한이익상실로 이어질 수 있습니다. 투자자는 차환 시점의 금리 환경에 따라 손익 및 배당가능성이 변동될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

(4) 신용위험

당사의 차입금은 선순위 담보대출 570,000백만원(약정 금액 583,000백만원 중 미인출 금액 13,000백만원), 중순위 담보대출 88,000백만원으로 구성되어 있으며, 동 담보대출은 담보부동산의 가치 변동 및 정부의 부동산 정책 변화 등 외부 요인에 따라 영향을 받을 수 있습니다. 특히 대출 만기 도래 시 만기연장 또는 차환(리파이낸싱)이 원활히 이루어지지 않을 경우, 당사는 단기간 내 대규모 상환재원을 확보해야 하며, 이 과정에서 유동성 부담이 급격히 확대될 수 있습니다. 또한, 임대차계약 만료 시 임차인이 갱신을 거절하거나 신규 임차인을 적시에 확보하지 못해 공실이 확대될 경우 임대수익 감소로 현금 유입이 축소되는 반면 이자 및 기타 고정비 지출은 지속되어 자금흐름이 악화될 수 있습니다. 이 경우 회사는 부동산의

매각, 추가 차입 또는 기타 자금조달 등 비계획적인 조치를 단기간 내 추진해야 할 수 있으며, 시장 여건이 불리한 시점에 자산을 처분하거나 자금조달 조건이 악화될 경우 매각손실 발생 및 분배재원 훼손을 통해 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다. 나아가 현금흐름 악화 등으로 대출약정상 의무를 이행하지 못할 경우 기한이익 상실이 발생할 수 있고, 이 경우 미상환 원리금의 즉시 상환의무가 발생하며 대주가 담보권을 실행하여 경·공매 등으로 담보부동산을 처분할 수 있어 투자자의 손실로 이어질 수 있으니 투자자는 이 점을 유의하시기 바랍니다.

(5) 배당금 변동 위험

부동산투자회사법 제28조(배당)에 따르면 부동산투자회사는 해당연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 배당(금전, 주식 및 기타의 재산)하도록 규정하고 있습니다. 또한, 동법 제25조 제1항에 근거하여 매 분기말 현재 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 하며, 이 경우 총자산의 100분의 70이상은 부동산(건축 중 건축물을 포함)이어야 함으로써 현금성 자산을 일정규모 이상 보유할 수 있습니다. 만약 부동산투자회사법에 따라 배당을 실시하지 않을 경우 해당 회계연도의 과세 대상 소득에서 배당금을 공제할 수 없으므로, 법인세(지방소득세 포함) 지급부담이 발생할 수 있으며 부동산투자회사법 위반으로 국토교통부로부터 제재 조치가 부과될 수 있습니다.

당사가 제시하는 배당정책은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당사의 투자대상부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 상업용 부동산 시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적 요인과 관련된 비용 및 보증되지 않는 손실과 관련하여 변동될 수 있습니다. 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 회사의 정책대로 배당을 지급 못할 수도 있으니 이 점 유의하시기 바랍니다.

나. 특수위험

(1) 부동산 자산 매입 관련

당사는 2025년 06월 27일 투자대상 부동산인 서울인터내셔널타워(이하 'SI타워') 매입을 완료하였습니다. 부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 위험의 종류는 동 부동산과 관련된 법률적, 경제적 및 물리적 위험으로 구분되며 당사는 이와 관련된 위험이 매매계약 및 임대차계약 등에서 적극적으로 회피되도록 만전을 기하였습니다. 그럼에도 불구하고 추정의 오류가 있거나, 제반 사항의 변동으로 부동산 자산 매입관련 위험은 발생할 수 있습니다.

1) 법률적인 위험
당사가 자산을 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등의 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리행사에 제약을 받을 수 있는 법률적인 위험이 있습니다. 법률적인 위험과 관련하여 당사는 부동산을 매입하는 과정에서 고려하여야 할 중요한 사실과 법률문제를 파악하고 계약상 발생할 수 있는 위험을 최소화하기 위하여 법무법인(유) 세종에서 법률실사를 실시하였습니다. 그럼에도 불구하고 법률실사에 포함된 법률의견의 경우 추후 법원 또는 관할 행정관청에 의하여 달리 해석되거나 판단될 가능성을 배제할 수 없습니다.

본 법률실사보고서는 2025년 5월 법무법인(유)세종이 제공받은 자료에 근거하여 서울특별시 강남구 테헤란로 203 에 위치한 서울인터내셔널타워의 거래와 관련하여 본건 매도인에 관한 정보 및 본건 부동산의 현황을 파악하고 그와 관련된 중요한 법률 문제를 분석하는 것을 목적으로 하였으며, 그 이외의 문제(본건 부동산의 건축 및 운영에 관한 기술적 사항 및 기술적 사항의 법령준수 여부 등)에 대해서는 법률실사의 범위에 포함시키지 아니하였습니다.

구 분	주요내용
거래개요	- 이지스자산운용 주식회사가 부동산투자회사법(이하 '부투법')에 따라 설립한 주식회사 이지스밸류업1호위탁관리부동산투자회사(이하 "매수인")가 주식회사 하나은행(KB와이즈스타사모부동산투자신탁제1호(이하 "매도펀드")의 신탁업자 지위, 이하 "매도인")으로부터 서울특별시 강남구 역삼동 679-4 소재 토지 (이하 "본건 토지") 및 그 지상 서울인터내셔널타워(이하 "본건 건물", 본건 토지와 총칭하여 "본건 부동산")를 매수하는 거래(이하 "본건 거래")입니다.
매도펀드 관련 검토	- 금융투자협회 전자공시시스템에 공시된 펀드정보에 의하면, 매도펀드는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 "자본시장법")에 따라 설정된 투자신탁형 일반사모집합투자기구이며, 최초 설정일은 2009년 07월 31일로 파악됩니다. 자본시장법에 따르면, 일반사모집합투자기구의 집합투자재산을 운용함에 있어 국내에 있는 부동산을 취득한 후 1년 이내에 처분하는 행위는 금지되나(자본시장법 249조의7 제2항 제1호, 자본시장법 시행령 제271조의10 제3항 및 제4항), 본건 부동산의 2025.04.09자 등기부등본에 따르면 매도인은 2009.08.07 본건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 경료하였는바, 위와 같은 규정으로 인해 매도인이 본건 부동산을 처분하는 것이 제한되지는 않을 것으로 판단됩니다.
본건 거래 필요절차	1) 매도인 내부절차 - 매수인으로서는 (i) 본건 거래와 관련하여 체결될 매매계약(이하 "본건 매매계약")상 본건 매매계약 체결 및 이행을 지시하는 내용을 포함하는 매도펀드 집합투자업자의 매도인에 대한 운용지시서를 계약체결 시 매도인 교부 서류로 포함하고, (ii) 매도펀드 집합투자업자 및 매도인으로 하여금 본건 매매계약의 체결 및 본건 거래의 이행이 적법한 내부수권절차를 거쳐 이루어진다는 점 및 매도펀드의 수익자 등으로부터 동의를 받아야 하는 사항에 해당하지 않는다는 점에 대한 진술 및 보장을 받는 것을 고려할 수 있을 것입니다. 2) 채권자취소권 - 매도펀드 집합투자업자로부터 제공 받은 운용보고서에 의하면, 2024년 12월 31일 기준 매도펀드의 자산총계는 약 7,201억원이고, 부채총계는 약 2,416억원으로 파악되는 바, 총자산이 총부채를 크게 상회하고 있습니다. 해당 운용보고서에 기재된 재무 관련 정보가 일반적으로 인정되는 회계기준에 따라 작성되었다는 전제하에 매도펀드는 채무초과상태에 있지 않은 것으로 사료되므로, 본건 거래가 사해행위에 해당하여 채권자취소권의 대상이 될 가능성은 낮을 것으로 사료됩니다. 3) 부인권 - 매도인의 2025.04.22자 법인등기부등본에는 파산 또는 회생절차와 관련한 사항이 등기되어 있지 아니하며, 설령 본건 거래 후 60일 이내에 매도인에 대한 지급정지, 회생절차개시, 파산의 신청 등이 행하여진다고 하더라도 본건 거래가 채무자의 의무에 속하지 아니하는 거래 또는 무상행위 등에 해당하지는 않을 것으로 판단됩니다. 따라서, 본건 거래 전에 매도인에게 지급의 정지등의 사유가 발생하지 않는 이상 본건 거래와 관련한 부인권의 문제는 위 (i)의 유형과 관련될 가능성이 높을 것으로 판단됩니다. 그런데 위 (i) 유형에 따라 부인권 행사의 대상이 되는지 여부를 판단하는 기준은 전술한 채권자취소권의 판단 기준과 매우 유사합니다. 따라서, 본건 거래가 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위에 해당할 가능성이 낮은 이상, 회생채권자들을 해하는 행위로 인정되어 부인될 가능성 역시 낮을 것으로 사료됩니다.
1인당 주식소유 한도	- 부투법은 국민연금공단 및 부투법 시행령으로 정하는 주주에 대하여는 위 1인당 주식소유한도 제한 규정을 적용하지 않는다고 정하고 있습니다(부투법 제16조 제1항). 이에 따라 위 1인당 주식 소유한도 제한 규정을 적용 받지 않는 주주에는 '국민연금공단, 부투법 시행령 제12조의3 제1호부터 제24호까지 또는 제24호의2에 해당하는 자가 단독으로 또는 공동으로 집합투자증권 총수의 100분의 75 이상을 소유한 부동산집합투자기구가 포함되며(부투법 제16조 제1항, 동법 시행령 제13조 제1항 제1호, 제12조의 3 제26호), 보통주 주주인 이지스장기지분형 펀드는 위 부투법 시행령 제12조의3 제26호에 해당하여, 부투법 제16조 제1항에 따라 1인당 주식소유한도 제한 규정을 적용하지 아니합니다.

인허가	1) 건축허가 - 본건 건물에 대한 2025.4.9자 건축물대장에 의하면, 본건 건물에 대하여 1995.5.6자로 건축허가, 1999.11.24자로 사용승인이 각 이루어진 것으로 파악됩니다. 건축물에 대한 사용승인은 건축허가조건이 모두 이행된 경우에 이루어지므로, 본건 건물의 건축에 관한 허가 조건들 역시 그 당시를 기준으로 적법하게 이행되었을 가능성이 높을 것으로 판단됩니다. 2) 교통유발부담금 - 도시교통정비촉진법에 의하면, 시장은 도시교통정비지역(인구 10만명 이상의 도시로서 국토교통부 장관이 지정·고시하는 지역)에서 각측 바닥면적을 합한 면적이 1,000㎡ 이상인 시설물의 소유자로부터 매년 교통유발부담금을 부과·징수할 수 있습니다. - 본건 건물은 도시교통정비촉진법 제36조 제8항에 따른 부담금 부과 면제 대상에 해당하지 아니하고, 매도인이 소유한 본건 전유부분의 면적은 앞서 살펴본 도시교통정비촉진법상 부과대상 시설물 기준을 충족하는 것으로 판단되고, 이와 관련하여 매도펀드 집합투자업자로부터 제공받은 2024.10.2자 교통유발부담금 고지서에 의하면, 본건 건물의 소유자인 매도인에게 교통유발부담금 139,087,860원이 부과된 것으로 파악되었습니다. 3) 주차장 관련 - 현행 주차장법, 동 시행령 및 서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례(이하 "서울시 주차장조례")에 의하면, 서울특별시에 소재한 건물에 운동시설 및 업무시설의 경우 시설면적 100㎡당 1대 이상, 근린생활시설의 경우 시설면적 134㎡당 1대 이상의 부설주차장을 설치하여야합니다(주차장법 제19조 제1항 및 제3항, 동 시행령 제6조 제1항 및 별표1, 서울시 주차장조례). 한편, 관할 지방자치단체장은 부설주차장을 설치하면 교통혼잡이 가중될 우려가 있는 지역에 대하여 부설주차장의 설치를 제한할 수 있는데(주차장법 제19조 제10항, 동법 시행규칙 제7조의2), 반포대로·올림픽대로·분당수서로·남부순환로를 연결한 내부지역과 그 경계도로에 직접 접하고 있는 강남·서초지역의 상업지역에 위치한 건축물의 경우 용도별 시설면적에 따라 부설주차장 설치가 제한됩니다. 이에따라, 현재 적용되는 주차장법령 및 서울시 주차장조례에 따르면 주차장 설치 제한지역에 위치한 본건 건물에는 업무시설과 운동시설의 경우 시설면적 200㎡당 1대, 근린생활시설의 경우 268㎡당 1대의 주차장을 설치하여야 합니다. - 이와 관련하여, 본건 건물에 대한 2025.4.9자 건축물대장에 의하면, 현재 건축물대장상 용도를 기준으로한 면적을 살펴보면, (i) 업무시설 약 42,277.48㎡, (ii) 근린생활시설 약 640.69㎡로서, 현행 기준을 적용할 경우 약 213대(업무시설 211대, 근린생활시설 2대)를 최고 한도로 하여 부설주차장을 설치할 수 있는 것으로 보이나, 본건 건물에 대한 2025.4.9자 건축물대장에 의하면, 본건 건물에는 옥내 자주식 주차장 513대, 옥외 자주식 주차장 2대가 설치되어 있는 것으로 파악됩니다. - 그러나 부설주차장 설치제한지역에 관한 주차장법 제19조 제10항은 본건 건물의 건축허가 이후인 1995.12.29 신설되었고, 주차장법은 신설된 기준을 소급하여 적용할 수 있는 별도의 근거규정을 마련하고 있지 않으며, 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례 부칙<제4752호, 2009.3.18>제2조는 서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례 시행 당시 종전의 규정에 따라 건축허가 등을 신청한 건축물의 부설주차장 설치기준에 관하여는 종전 규정에 따른다고 정하고 있으므로, 본건 건물이 건축 당시 부설주차장 설치 기준을 충족하는 이상 이로 인한 문제가 발생할 가능성은 높지 않을 것으로 판단됩니다. 4) 승강기 검사 관련 - 매도펀드 집합투자업자로부터 제공받은 검사실시결과통보서에 의하면, 최근 1년간을 기준으로 (i) 2024.4.23. 8호기(정기검사), (ii) 2024.5.18. 7호기(정기검사), (iii) 2024.6.21. 13호기, 14호기(정기검사), (iv) 2024.7.9 11호기, 12호기(정밀검사) (v) 2024.11.5. 9호기(정기검사), 2024.2.12 5호기(정기검사) (vi) 2025.2.27 1호기부터 4호기, 6호기 10호기(정기검사) 모두 "합격"판정을 받은 것으로 파악됩니다. 5) 인허가 관련 위반사실 - 매도펀드의 집합투자업자의 답변에 의하면, 매매목적물과 관련한 인허가, 관련 규정에 대한 위반 사실이 없고, 이로 인해 받은 행정처분 역시 없다고 확인하였습니다.

<table>
<tr>
<td>임대차 계약</td>
<td>
1) 임대차계약 개관
- 매도인이 본건 건물을 임대차목적물로 하여 체결한 임대차계약 관련하여 2025.4.9자 답변에 의하면, 미납된 임대료나 임대차보증금은 없다고 합니다.
- 매도인은 임대차계약을 체결함에 있어 표준임대차계약서양식을 활용하고, 일부 임차인에 대하여는 조항을 추가/변경하는 방식을 사용한 것으로 파악됩니다.
2) 현대모비스 임대차계약
- 본건 건물의 임차인 중 가장 많은 면적을 차지하고 있는 (주)현대모비스(이하 "현대모비스", 나머지 임차인의 경우에도 이하 상호명만 표기)의 경우 매도인과의 사이에 다수의 임대차계약을 체결하였는데, 그 내역을 정리하면 다음과 같습니다.
<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td>현대모비스
Main 임대차계약</td><td>- 매도인과 매도펀드 집합투자업자, 현대모비스는 본건 건물 4층 일부, 6~10층, 12층 일부, 13층 일부, 14층, 16~23층, 지하 1층 일부 등과 관련하여 2016.8.9자로 임대차계약서(이하 "현대모비스 Main 임대차계약")를 체결한 후 2017.2.23자, 2018.3자, 2019.4자, 2019.10자로 임대차목적물, 임대료, 임대보증금 등을 변경하는 변경계약을 각 체결하였고, 최초 임대차계약에서 정한 임대차기간(2017.1.27~2022.1.26)이 만료되기 전 2021.7.13자로 재계약을 체결하였습니다.</td></tr>
<tr><td>현대모비스
2, 11층 임대차계약</td><td>- 매도인과 매도펀드 집합투자업자, 현대모비스는 본건 2층 일부(368.99㎡)에 관하여 2016.8.18자로 최초 임대차계약을 체결하였고, 이후 임대차목적물에 본건 건물의 4층 일부를 포함하여 2017.9자로 변경계약을 체결하였습니다. 한편, 해당 임대차계약의 임대차기간 및 현대모비스 Main 임대차계약의 최초 임대차기간이 동일자(2022.1.26) 만료되자, 당사자들은 현대모비스 Main 임대차계약에 임대차목적물로 포함되어 있던 11층 일부(1,736.43㎡)를 본 계약에 포함하고 4층 일부를 제외하여 2021.7.13자로 2층 일부(368.99㎡) 및 11층 일부(1,736.43㎡)에 대하여 임대차계약을 체결하고, 그 임대차기간이 2024.1.26자로 만료되자 동 면적에 대하여 2024.1자로 재계약을 체결하였습니다.</td></tr>
<tr><td>현대모비스
11층 임대차계약</td><td>- 매도인과 매도펀드 집합투자업자, 현대모비스는 11층 일부(996.26㎡)에 관하여 2019.4자로 임대차계약을 체결하여 임대해 오다가, 그 계약기간이 2021.6.30자로 만료된 후 임대차계약기간을 2021.7.1부터 2023.6.30까지로 하는 임대차계약을 재차 체결하였습니다. 한편, 재계약의 임대차기간이 만료되자, 매도인과 매도펀드 집합투자업자, 현대모비스는 임대차계약기간을 2023.7.1부터 2027.1.26까지로 하는 임대차계약을 2023.6자로 체결하였습니다.</td></tr>
<tr><td>현대모비스
12층 임대차계약</td><td>- 12층 일부(832.76㎡)에 관하여 2022.1자로 임대차계약이 체결되었습니다.</td></tr>
<tr><td>현대모비스
1층 임대차계약</td><td>- 1층 일부(338.88㎡)에 관하여 2022자로 임대차계약이 체결되었습니다.</td></tr>
</table>
3) 기타 임대차계약
- 매도인 및 매도펀드 집합투자업자는 본건 건물의 임차인 중 지에스리테일과는 지상 1층 135.34㎡를 매점(근린생활시설/취급품목 : 편의점 품목에 한정 / 독점품목 : 담배)으로 사용하기 위한 임대차계약(이하 "GS리테일 임대차계약") 및 지상 1층 일부 1,515.68㎡ 사무실 및 부속용도로 사용하기 위한 임대차계약을 체결하였습니다.
- 상기 임차인 외에 매도인 및 매도펀드 집합투자업자는 케이티, 보나비, 시스멕스코리아, 유사나헬스사이언스코리아유한회사, 서울보증보험 역삼지점, 노키아솔루션앤네트웍스코리아, 한국산텐제약, 개인1인과 임대차계약을 체결하였습니다.
</td>
</tr>
</table>

상가건물 임대차보호법 검토	1) 일반개요 - 상가건물임대차보호법(이하 “상임법”)은 원칙적으로 일정 환산보증금 기준 이하의 상가건물 임대차에 대하여 전면 적용됩니다. 서울특별시의 경우 계약 체결 또는 갱신 시점에 따라 환산보증금 기준이 상향되어 왔으며, 최근 기준으로 환산보증금 9억원을 초과하는 임대차계약의 경우 상임법의 전면 적용 대상에서는 제외됩니다. - 다만 환산보증금 기준을 초과하는 임대차계약이라 하더라도, 임차인 보호를 위한 핵심 조항인 대항력, 계약갱신요구권, 권리금 회수기회 보호 및 차임연체 관련 해지 제한 규정 등은 강행규정으로 적용됩니다. 따라서 본 건 임대차계약 중 상당수는 상임법의 전면 적용 대상은 아니나, 주요 임차인 보호 규정은 여전히 적용될 수 있는 구조입니다. 2) 대항력 - 상임법에 따르면 임차인이 임차건물을 인도받고 사업자등록을 신청한 경우, 그 다음 날부터 제3자에 대하여 임대차의 효력이 발생합니다. 또한 임차건물의 소유권이 제3자에게 이전되는 경우, 건물의 양수인은 기존 임대인의 지위를 승계한 것으로 간주됩니다. 다만 판례에 따르면, 원칙적으로 임대차계약상의 지위는 양도될 수 있으나, 임차인이 이에 대하여 이의를 제기하는 경우 승계되는 임대차관계의 구속을 면할 수 있으며 기존 임대인과의 임대차관계를 해지할 수 있는 여지도 존재합니다. 따라서 부동산 매각 거래에서는 임차인의 권리 주장 가능성을 고려한 리스크 검토가 필요합니다 3) 계약갱신요구권 - 상임법에 따르면 임차인은 임대차기간 만료 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 수 있으며, 임대인은 최초 임대차 개시일로부터 10년의 범위 내에서는 정당한 사유 없이 이를 거절할 수 없습니다. - 특히 2018년 법 개정 이후 계약갱신요구권 보장 기간이 기존 5년에서 10년으로 확대되었으며, 개정법 시행 이후 체결되거나 갱신된 임대차계약부터 적용됩니다. 본 건 임대차계약의 경우 대부분 개정법 시행 이후 체결 또는 갱신된 것으로 파악되어, 임차인들은 최대 10년 범위 내에서 계약갱신요구권을 행사할 수 있을 것으로 판단됩니다. 4) 임대차계약 승계 관련 - 임차인이 대항력을 취득한 상태에서 임대차 목적물의 소유권이 이전되는 경우, 원칙적으로 임대인의 지위는 새로운 소유자에게 자동 승계됩니다. 이는 부동산 거래 이후에도 기존 임대차관계가 유지되는 것을 의미합니다. 다만 임차인이 승계되는 임대차관계에 대해 이의를 제기하는 경우에는 기존 임대차관계를 종료시키는 방식의 대응이 가능할 수 있습니다. 따라서 자산 매각 또는 담보 설정 등 거래 구조 설계 시 임차인의 대응 가능성 및 계약 구조 안정성을 함께 고려할 필요가 있습니다. 5) 재계약 관련 - 상임법상 계약갱신요구권 제도의 취지는 임차인의 안정적인 영업 유지와 시설투자금 회수 기회를 보호하는 데 있습니다. 다만 임대차 목적물 변경, 면적 증감 등으로 기존 임대차와 동일성이 인정되지 않는 경우에는 신규 임대차로 판단될 가능성이 있습니다. 이 경우 계약갱신요구권의 기산점이 기존 계약 개시 시점이 아니라 변경된 시점으로 재산정될 수 있으며, 실제로 임차인이 추가 시설투자 등을 수행한 경우에는 신규 계약으로 해석될 가능성이 존재합니다. 따라서 임대차 변경 계약 체결 시 권리관계 변화 여부에 대한 검토가 필요합니다. 6) 권리금 회수기회 보호 - 상임법에 따르면 임대인은 임대차 종료 6개월 전부터 종료 시까지 임차인이 신규 임차인으로부터 권리금을 회수할 수 있도록 협력하여야 하며, 정당한 사유 없이 이를 방해하는 경우 손해배상 책임을 부담할 수 있습니다. 예를 들어 임차인이 주선한 신규 임차인과의 계약 체결을 합리적인 사유 없이 거절하는 경우, 임차인의 권리금 회수기회를 방해한 것으로 평가될 수 있습니다. 또한 권리금 회수기회를 제한하거나 배제하는 특약은 원칙적으로 무효로 판단될 가능성이 높습니다. 7) 차임연체와 해지 - 상임법상 임대인은 통상 3기 이상의 차임이 연체된 경우에 한하여 임대차계약을 해지할 수 있습니다. 이에 반하여 차임 연체 금액이 3기에 미달함에도 불구하고 계약을 해지할 수 있도록 정한 약정은 임차인에게 불리한 약정으로서 효력이 인정되지 않을 가능성이 있습니다. 따라서 임대차계약서상 차임연체 해지 조항이 존재하더라도, 상임법 강행규정에 반하는 범위 내에서는 효력이 제한될 수 있으며, 실무적으로는 상임법 기준에 따라 계약 해지 가능 여부가 판단될 필요가 있습니다

환경	1) 환경 개관 - 매도펀드의 집합투자업자 답변에 의하면, 본건 부동산과 관련하여 최근 5년간 환경관련 법규를 위반한 사실, 환경관련 사고가 발생한 사실 및 환경과 관련하여 행정기관의 처분을 받은 사실 없다고 합니다. 2) 토양오염 관리 - 본건 토지를 양수하는 경우 토양환경평가를 받아 오염 정도가 우려기준 이하라는 결과를 얻는다면, 양수인은 토양오염 사실에 관하여 선의·무과실임이 추정될 수 있습니다. 다만 토양환경평가는 상당한 비용과 시간이 소요된다는 점을 고려할 때 본건 부동산의 사용현황에 비추어 토양오염이 명백하게 예견되는 경우가 아니라면, 본건 부동산과 유사한 수준의 부동산에 과한 거래 관행이나 본건 부동산에 인접한 다른 토지들에서 토양 오염이 문제된 사실이 있는지 여부 등을 충분히 검토하여 토양환경평가의 진행 여부를 결정하는 방안도 고려해볼 수 있을 것입니다. - 매도펀드 집합투자업자의 답변에 의하면, 본건 부동산에 토양오염관리대상시설 등 환경관련 시설은 설치되어 있지 않다고 합니다. 3) 실내공기관리 - 본건 건물에 관한 2025.04.09자 건축물대장에 의하면, 본건 건물은 연면적 66,202.39㎡의 건축물로서 업무시설 및 근린생활시설 등 둘 이상의 용도에 사용되는 건축물이므로 실내공기질관리법상 실내공기질 관리대상에는 해당하나, 실내공기질 측정의무는 면제될 것으로 판단됩니다. 이와 달리, 본건 건물 중(연면적 2,000㎡ 이상의) 실내주차장에 해당하는 부분에 대하여는 실내공기질 측정의무 역시 존재하는 것으로 판단됩니다. - 매도펀드 집합투자업자로부터 제공 받은 2024.06.10자 실내공기질 측정결과 자료에 의하면 본건 건물 실내주차장 부분(지하 4층, 지하주차장 8번 기둥, 지하 5층 지하주차장 8번 기둥, 지하 6층 지하주차장 8번 기둥, 지하 7층 지하주차장 28번 기둥)에서 측정한 실내공기질이 양호(유지기준 미만)로 평가된 것으로 파악됩니다.
보험	- 상법상 손해보험의 경우, 피보험자가 보험의 목적을 양도한 때에는 양수인은 보험계약상의 권리의무를 승계한 것으로 추정되고, 보험목적의 양수인은 보험자에 대하여 지체 없이 그 사실을 통지하여야 합니다(상법 제679조). 이 규정을 반대 해석하면, 양수인이 반대의 의사, 즉 보험계약을 승계하지 않겠다는 의사를 표시하는 경우에는 보험의 목적이 양도되더라도 보험계약상의 지위는 승계되지 않을 수 있습니다. - 본건 거래가 세무목적상 사업양수도 거래로 취급되지 않도록 하기 위하여 매수인으로서는 매도인의 임대차계약 이외의 계약관계는 가급적 승계하지 않고, 매수인이 본건 건물에 대하여 신규로 보험에 가입하는 것이 바람직할 것으로 사료됩니다. 이에 따라 매수인으로서는 본건 매매계약상 매도인 및 매도펀드 집합투자업자로 하여금 본건 건물과 관련하여 가입한 보험을 본건 거래 종결 전에 해지하는 것을 본건 거래 종결의 선행조건으로 삼는 것이 바람직할 것으로 판단됩니다.
소송	- 매도펀드 집합투자업자의 답변에 의하면, 매도펀드 또는 본건 부동산에 관하여 현재 계속 중이거나 아직 소송이 제기되지는 않았지만 통지를 받았거나 협상이 진행 중인 각종 분쟁은 존재하지 않는다고 합니다. - 또한, 본건 부동산에 대해 강제집행(가처분, 가압류, 압류, 공매처분 등)이 제기된 사실도 없다고 합니다. 아울러 본건 부동산에 관한 2025.04.09자 등기부등본에 의하면 본건 부동산에는 2025.04.09 기준 유효하게 존속하는 가압류, 가처분, 압류 등기가 존재하지 않는 것으로 파악됩니다.
조세	- 매도펀드 집합투자업자에게 매도펀드 및 본건 부동산에 관한 국세 및 지방세 납부증명서, 최근 5년간 종합토지세, 재산세 납부증명서(영수증), 환경개선부담금, 교통유발부담금, 도로점용료와 같은 각종 부담금 등의 납부증명서(영수증)을 요청하였으나, 이에 대해 매도펀드 집합투자업자는 "납부완료"하였고, 납부증명서 등은 필요 시 거래 전 발급예정이라고 답변하였습니다. - 한편, 매도펀드 집합투자업자의 답변에 의하면, 매도인은 최근 5년간 본건 부동산과 관련하여 조세 기타 공과금을 체납한 사실이 없다고 합니다.

2) 물리적, 기술적 하자로 인한 추가 비용 부담의 위험

당사는 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위해 씨비알이코리아(주)를 통해 대상 부동산에 대한 물리적 실사(Physical Due Diligence)를 실시하였으며, 실사 결과 건축물의 구조 및 운영에 영향을 줄 수 있는 중대한 결함은 발견되지 않았으나, 향후 예상치 못했던 부동산의 물리적, 기술적 하자가 발생할 가능성은 존재합니다. 이럴 경우 일정 금액 이상의 추가 자본 지출이 발생할 수 있습니다.

[물리실사]

본 보고서는 투자대상 부동산의 현장실사(Physical Due Diligence)를 통하여 설비상태의 현상과 기능성을 객관적으로 평가하고 이를 바탕으로 향후 보수계획 예측과 최적의 자산운용 방향을 설정하는데 기여하며, 일반적인 정보를 가능한 세부적인 내용과 함께 제공하는데 그 목적이 있습니다.
본 보고서는 2025년 04월 10일 도면, 부하계산서 등 관련서류 및 현장조사 결과에 대한 검토를 통하여 작성되었으며, 건축, 구조, 기계, 전기 및 소방 등 공종별로 범위를 설정하여 조사하되 종합적인 측면에서 부동산의 물리적인 특성을 평가하도록 하였습니다.
본 실사는 대상건축물의 제공자료와 허용된 현장에 한하여 육안 목측 검사를 실시하였으며, 당사가 요청한 자료 및 제공된 자료는 첨부에 별도로 기록하였습니다. 또한, 시설특성상 나타나지 않는 부분과 발견할 수 없는 부분이 있을 수 있습니다. 장비시설의 작동기능 확인은 제외되었고 관리주체로부터 제공되지 않은 사항에 대하여 보증할 수 없음을 원칙으로 합니다.

구 분	주요내용
일반 사항	- 실사대상 건축물인 서울 인터내셔널 타워는 서울특별시 강남구 테헤란로 203(역삼동)에 위치하고 있으며, 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(테헤란로 제2지구), 가로구역별 최고높이 제한구역에 위치한 연면적 66,202.39㎡(약 20,026.22평)의 지하 8층~지상 25층 규모의 건축물입니다. 해당 건축물의 사용승인일은 1999년 11월 24일이며, 건축물의 주구조는 철골철근콘크리트 구조로 시공되었습니다. 대상건축물은 내진설계가 적용된 것으로 확인되며, 주 용도로는 업무시설, 근린생활시설 용도로 설계되었습니다. 본 실사는 건물의 자산실사로서 각 파트별(건축, 구조, 기계, 전기, 소방 등) 준공도서에 준하거나 동등 이상으로 시공되었는지의 여부와 준공도서를 검토하여 자산의 전반적인 물리적 상태를 점검하는 것으로 실시하였습니다. - 대상건축물의 전반적인 상태는**양호**수준으로 판단됩니다. 대상건축물의 마감 현황은 준공도서에 준하게 시공되었으며, 유지관리 및 시설물의 운영에는 특별한 문제가 없고 설비 등의 기능 또한 양호한 수준으로 조사되었습니다. 전반적으로 건물 운영 상의 중대한 문제를 야기할 만한 위험요소는 없는 것으로 확인되었습니다.
건축	- 대상건축물 건축의 전반적인 상태는**양호**한 수준으로 판단됩니다. - 외벽 및 창호의 전반적인 상태는 양호한 것으로 확인되었고, 관리자 면담결과, 진공층 파손 등 창호의 하자는 없는 것으로 확인되었습니다. - 업무시설, 근린생활시설의 전반적인 상태는 양호한 것으로 확인되었습니다. 계단실은 편심코어 내 ELEV. 홀과 인접하여 2개소가 위치하고 있으며, 벽체는 환경개선공사를 통해 마감상태는 양호한 것으로 확인되었습니다. 화장실의 전반적인 마감상태는 양호한 것으로 확인되었습니다. 화장실은 지상 24층~지하 7층에 각각 남, 여 1개소씩 구성되어 있으며, 전반적으로리뉴얼 되어 마감상태는 양호한 것으로 확인되었습니다. 불특정 다수의 인원이 물을 사용하는 거실(Wet Zone) 특성을 고려하여 마감재 파손과 오염, 위생에 대한 주기적인 관찰 및 관리가 필요하겠습니다. - 주차장의 전반적인 상태는 보통 이상 수준으로 확인되었습니다. 주차장은 지상 2층 옥외(VIP DROP ZONE), 지하 2층~지하 7층에 위치하고 있으며, 건축물대장 상, 주차대수는 총 515대(옥내 자주식 513대, 옥외 자주식 2대)가 확인되었고, 전기차 주차장은 지하 4층 내 총 10대(완속 9대, 급속 1대)가 설치된 것으로 확인되었습니다. 다만, 옥내 마감재 균열, 누수, 탈락, 마모, 오염 등이 다수 확인되어, 이에 대한 적절한 유지보수가 필요하겠습니다. - 조경 및 공개공지의 전반적인 상태는 양호한 수준으로 확인되었습니다. 조경은 지상 1층 옥외공간 및 지상 25층 옥상 공간에 위치하고 있으며, 관리주체에서 제공받은 설계도면 상 조경면적은 554.70㎡로 시공되어 법정 조경면적(대지 면적의 15% 이상, 538.08㎡) 기준에 충족하는 것으로 확인되었습니다. 공개공지는 489.79㎡로 시공되어 법정 공개공지면적(대지 면적의 10% 이상, 358.72㎡) 기준에 충족하는 것으로 확인되었습니다.
구조	- 대상건축물 구조의 전반적인 상태는**양호**이상 수준으로 판단됩니다. - 대상건축물의 주요 구조 형식은 철골철근콘크리트 구조로 시공되었습니다. 1995년 07월 10일 착공신고를 완료했으며, 1999년 11월 24일 사용승인되었습니다. 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법(약칭 : 시설물안전법)에서는 재해와 재난을 예방하고 시설물의 효용을 증진시킴으로써 공중의 안전을 확보하기 위해 일정규모 이상의 시설물을 유지관리와 안전점검 대상으로 지정하고 있습니다. - 대상건축물은 건축물관리법에서 정하는 건축물 유지관리점검 대상에 해당되는 것으로 확인되었으며, 건축물 유지관리 항목별 판단결과가 대부분 A~B 등급을 받은 것으로 확인되었고, 전반적인 성능 및 기능이 양호하게 관리되고 있는 것으로 확인되었습니다.
기계	- 대상건축물 기계설비의 전반적인 상태는**양호**수준으로 판단됩니다. - 대상건축물의 기계설비는 열원설비, 냉·난방 및 공조설비, 환기설비, 급수설비, 펌프설비, 위생설비, 배관설비, 자동제어설비, 가스설비, 오수처리설비로 구성되어 있습니다. 현장점검 결과 기계설비의 법정검사는 기준에 맞게 실시하고 있으며, 안전관리자(기계설비유지관리자, 고압가스안전관리자, 특정가스안전관리자, 검사대상기기관리자 등)에 의한 적절한 유지보수 및 관리 중인 것으로 확인되었습니다. - 대상건축물의 기계설비는 유지보수 운영계획과 장비 사용연수에 대한 운영규정에 따라 정기점검 및 지속적인 유지보수를 실시하고 있으며, 물리적, 기능적 상태는 전반적으로 양호 수준으로 확인되었습니다.

전기	- 대상건축물 전기설비의 전반적인 상태는**양호**한 수준으로 판단됩니다. - 대상건축물의 수전방식은 한국전력공사로부터 22,900 V 특고압 케이블 2라인이 설치되었으며, 지하 8층 전기실로 인입되어 변압기를 거쳐 고압 3.3kV 및 저압 380/220 V 강압방식으로 감압하는 것으로 확인되었습니다. 특고압설비는 지하 8층 전기실에 총 수전용량 6,750kVA로 설치되었으며, 비상발전기의 용량은 800kW 2대로 설치되었습니다. 2024년 03월 한국전기안전공사에서 실시한 정기검사 결과 합격한 것으로 확인되었습니다. 다만, 수변전설비는 내용연수 20년으로, 교체시기에 도래하는 변압기 차단기류, 계측기류는 점검 후 교체 검토가 필요하겠습니다. - 반송설비로 ELEV. 설비는 12대, ESC. 설비는 2대가 설치되어 있습니다. ELEV. 설비는 2017년 및 2018년에 일반용 및 비상용 10대를 티케이엘리베이터코리아(주)에서 교체하였고, 셔틀용 2대는 2005년 오티스엘리베이터(유)에서 교체하였으며, ESC. 설비는 모두 합격한 것으로 확인되었으나, 관리자 인터뷰 결과 ESC. 설비는 불합격 판정으로 안전인증 부품 교체 후 합격한 것으로 확인되었습니다. ELEV. 설비 및 ESC. 설비의 내용연수는 21년으로 교체시기 도래 시 점검 후 교체 검토가 필요합니다.
소방	- 대상건축물 소방시설의 상태는**양호**한 수준으로 판단됩니다. - 대상건축물의 물리실사에 제공된 자료 검토 및 현장 육안점검 결과 소화설비, 경보설비, 피난구조설비, 소화용수설비, 소화활동설비 등이 적법하게 설치되었으며, 관리상태는 양호한 것으로 판단됩니다. - 소방시설물 점검은 연 2회 종합점검을 실시하고 있으며, 관리자와의 인터뷰 결과 2024년 5월 및 11월에 실시한 종합점검 결과의 지적사항은 모두 보수 완료되어 관할소방서에 보고된 것으로 확인되었습니다. - 피난구조설비는 공기호흡기, 방열복, 유도등(피난구, 복도통로, 거실통로, 계단통로), 비상조명등이 적용되었으며, 제공 자료 검토 및 육안점검 결과 상태는 양호한 것으로 확인되었습니다. - 기타설비로 방화문, 자동방화셔터, 배연설비 등은 관련법령에 의거 적정하게 설치되어 정상 운영 중인 것으로 확인되었으며, 제공자료 검토 및 현장 육안점검 결과 상태는 양호한 것으로 확인되었습니다.

3) 경제적인 위험
당사가 편입한 동 부동산의 매입가격 산정은 (주)경일감정평가법인이 산출한 감정평가액을 기초로 하였으며, 본 건 추정재무제표 및 투자수익률 분석은 삼화회계법인을 선정하여 신뢰성 있는 재무실사를 진행하였습니다. 그럼에도 불구하고, 감정평가사의 부동산 평가에는 일반적으로 상대적인 시장 지위, 재무적 강점과 경쟁우위, 물리적인 상태 등 관련 부동산과 특정요소에 대한 주관적인 평가가 포함될 수 있으며, 부동산의 시장가치와 다를 수 있습니다. 또한, 재무실사의 경우에도 손익추정 및 현금흐름의 추정에 대한 제반 가정은 장래 예측에 대한 정확성을 판단하거나 실현가능성을 보증하는 것은 아니며, 향후 경제상황이나 제반 여건의 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달라질 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

(2) 부동산 자산 운용 관련

당사가 제시하는 배당정책은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당사의 투자대상 부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 상업용 부동산 시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적요인과 관련된 비용 및 보증되지 않는 손실과 관련하여 변동될 수 있습니다. 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 회사의 정책대로 배당을 지급 못할 수도 있습니다. 상기 위험은 공실위험, 관리비용 증가위험, 임차인의 신용위험, 역부채효과위험, 재해 등 불가항력에 대한 위험 및 세금위험으로 세분될 수 있습니다.

1) 공실위험
당사는 임대부동산이 일반적으로 수반하는 임대차계약 만료 및 갱신 거절, 사업계획상 임대료보다 낮은 수준으로의 재임대 가능성, 임대차 활동을 위한 비용 부담, 임대차계약 종료 후 신규 임차인 확보 지연 등의 위험에 상시 노출되어 있습니다. 증권신고서 제출일 현재 당사는 현대모비스(주), 유사나헬스사이언스코리아(유), 노키아솔루션앤네트웍스코리아(주) 등 총 9개 임차인과 임대차계약을 체결하고 있으며, 임대면적 기준 가중평균 잔여 임대기간(WALE)은 제출일 기준 약 1.19년으로 회사의 계획된 총 운용기간인 약 27.5년(330개월)에

비해 매우 짧은 수준인바, 운용 기간 중 임대차계약 만료 및 임차인 교체가 빈번하게 발생하여 공실 기간이 장기화되거나 임대조건이 불리하게 변경될 위험이 상존합니다. 특히 앵커 테넌트인 현대모비스(주)의 임대면적 비중이 약 71.79%로 매우 높아, 해당 임차인의 사업계획 및 조직 운영방침 변화(사무공간 효율화, 거점오피스 확대 등) 또는 현대자동차그룹의 사옥 활용 전략(삼성동 GBC 완공에 따른 통합 이전 등)에 따라 임차면적 축소 또는 이전이 발생할 경우 공실이 단기간에 급격히 확대될 위험이 존재합니다. 또한 동 건물은 현대모비스 본사 사옥으로 알려져 있으나, 본사 사옥(임차 중 자산)의 점유 전략 변화나 거래환경 변동에 따라 임차인의 중장기 점유 전략이 변경될 가능성을 배제할 수 없습니다. 투자대상 부동산은 현재 약 3.32%의 공실률로 안정적인 수익을 확보하고 있으나, 강남권역(GBD) 내 신규 공급이 특정 시기에 집중되거나 거시경제 둔화 및 기업의 사무공간 효율화 추세가 강화될 경우 임차 수요 약화로 인해 공실 해소 기간이 장기화되거나 임대료 인하 압력이 나타날 수 있습니다. 이러한 과정에서 발생하는 임차인 확보 관련 비용(중개수수료, 인테리어 지원금(TI), 임대면적 조정에 따른 공사비 등)의 증가는 배당재원 감소 및 배당수익 하락으로 이어질 수 있으며, 임대차 안정성의 저하는 향후 부동산 매각 시점의 매각 지연 또는 매각가격 하락(매각손실 발생) 가능성을 확대시킬 수 있습니다.

2) 관리비용증가 위험
당사는 부동산 매입 및 운용상의 각종 제비용의 종류와 부담주체에 대해서는 매매계약 및 임대차 계약에서 이를 면밀히 정하고 있어 비용증가에 따른 위험은 낮다고 할 수 있으나 일부 관리비용이 사업계획상 비용보다 높은 수준으로 변동될 수 있으며, 이로 인하여 배당수익이 하락할 위험이 있습니다.

3) 임차인의 신용위험
당사는 투자부동산인 SI타워 보유 기간 중 발생하는 임대료 수입을 주요 수익원으로 하고 있어, 임차인의 영업 성과 부진이나 재무 상태 악화로 인해 임대료가 적기에 지급되지 않거나 지급 불능 상태에 이르게 될 경우 회사의 배당 수익이 하락할 위험이 있습니다. 특히 임차인이 관련 법령에 따라 파산 절차 등 법적 보호를 신청할 경우 임대료 지급이 지체 또는 거절되거나 임대차 계약이 조기 종료될 수 있으며, 이는 결과적으로 회사가 목표로 하는 예상 배당수익률을 달성하지 못하는 직접적인 원인이 될 수 있습니다. 증권신고서 제출일 현재 당사는 전체 임대면적의 약 71.79%를 점유하는 현대모비스(주)를 비롯하여 한국산텐제약(주), 노키아솔루션앤네트웍스코리아(주) 등 우량한 신용도를 보유한 기업들로 주요 임차인이 구성되어 있어 상대적인 임차인 신용 위험은 제한적일 것으로 판단됩니다. 다만, 특정 대형 임차인에 대한 의존도가 매우 높은 구조상 해당 임차인의 경영 환경 변화에 따른 수익성 악화는 당사의 수익 안정성에 중대한 영향을 미칠 수 있으며, 경기 둔화나 업종별 부진 등 외부 요인에 따라 일부 임차인의 임대료 지급 능력이 저하될 가능성을 배제할 수 없습니다. 당사는 증권신고서 제출일 기준 약 17,958백만원의 임대차보증금을 수취하여 임차인의 신용 위험 및 임대료 미납 리스크에 일정 부분 대비하고 있으나, 경기 침체의 장기화나 대규모 임차인의 급격한 재무 악화가 발생할 경우 해당 보증금만으로는 잠재적 손실을 완전히 보전하기 어려울 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

임차인의 신용 위험과 관련하여 임대면적비 10% 이상인 주요 임차인 현황은 다음과 같습니다.

현대모비스(주)

법인명: 현대모비스(주)

대표자명: 정의선/이규석

기업형태: 대기업, 상장(코스피)

설립일자: 1977년 06월 25일

주소: 서울특별시 강남구 테헤란로 203

업종: 자동차 신품 부품 제조업

주요 상품: 자동차 모듈, 핵심부품, A/S용 부품

임직원수: 12,400명 (2025년 09월 30일 기준)

신용평가등급: AA+ (신용평가등급, 평가일 : 2025년 06월 18일, 한국신용평가)

주요 평가 내역

- 현대자동차그룹 내 핵심 계열사로서 캡티브 마켓(Captive Market)을 기반으로 매우 우수한 사업안정성을 보유

- 주력 사업인 모듈 및 핵심부품 제조와 더불어 고수익 A/S 부품 부문의 안정적인 매출 비중을 바탕으로 영업수익성이 우수

- 2024년 연결기준 매출액 약 57.2조원, 영업이익 약 3.1조원을 기록하였으며, 2025년 1분기에도 견조한 실적 성장세를 유지

- 풍부한 현금창출력과 낮은 부채비율을 유지하고 있으며, 미래 모빌리티 투자를 지속하면서도 매우 우수한 재무안정성을 견지할 전망

가. 요약연결재무정보

(단위 : 백만원)

구 분	제49기 3분기	제48기	제47기
	(2025년 9월말)	(2024년 12월말)	(2023년 12월말)
[유동자산]	30,217,082	28,424,073	25,565,154
· 현금및현금성자산	5,441,729	4,788,492	5,079,414
· 기타금융자산	6,258,786	5,851,738	4,123,326
· 매출채권및기타채권	10,925,463	10,284,362	10,134,237
· 재고자산	6,785,873	6,762,941	5,511,638
· 기타유동자산	752,627	730,099	716,539
· 매각예정비유동자산	52,604	6,441	-
[비유동자산]	39,614,736	38,172,832	33,020,691
· 유형자산	12,088,952	12,003,452	10,480,920
· 무형자산	1,236,102	1,167,190	1,034,350
· 관계기업및공동기업투자주식	23,542,155	22,410,344	18,984,841
· 비유동금융자산	1,075,680	1,024,599	911,165
· 이연법인세자산	271,502	233,410	237,519
· 기타비유동자산	1,400,345	1,333,837	1,371,896
자산총계	69,831,818	66,596,905	58,585,845
[유동부채]	13,729,031	12,745,182	12,052,826
[비유동부채]	8,205,990	7,733,491	5,877,720
부채총계	21,935,021	20,478,673	17,930,546
[지배기업소유주지분]	47,856,619	46,080,922	40,634,418
· 자본금	491,096	491,096	491,096
· 자본잉여금	1,367,293	1,367,293	1,363,146
· 자기주식	-659,754	-571,878	-681,939
· 기타자본	1,917,449	1,883,219	-177,414
· 이익잉여금	44,740,535	42,911,192	39,639,529
[비지배지분]	40,178	37,310	20,881

자본총계	47,896,797	46,118,232	40,655,299
	(2025.01.01.~ 2025.09.30)	(2024.01.01.~ 2024.12.31)	(2023.01.01.~ 2023.12.31)
매출액	45,720,207	57,236,995	59,254,361
영업이익	2,426,982	3,073,456	2,295,284
분기순이익	2,896,656	4,060,161	3,423,309
[지배기업소유주지분]	2,892,909	4,055,642	3,422,616
[비지배지분]	3,747	4,519	693
총포괄손익	2,754,346	5,917,934	3,461,515
[지배기업소유주지분]	2,751,478	5,912,894	3,461,326
[비지배지분]	2,868	5,040	189
기본주당이익	32,279원	44,939원	37,639원
연결에 포함된 회사수	45개	44개	43개

나. 요약재무정보

(단위 : 백만원)

구 분	제49기 3분기	제48기	제47기
	(2025년 9월말)	(2024년 12월말)	(2023년 12월말)
[유동자산]	17,107,421	16,910,205	16,095,972
·현금및현금성자산	1,320,621	985,305	1,435,435
· 기타금융자산	4,649,593	4,500,669	3,713,895
·매출채권및기타채권	7,910,307	8,202,117	7,980,808
·재고자산	2,882,434	2,985,617	2,703,313
·기타유동자산	272,551	236,497	250,660
·매각예정비유동자산	71,915	-	11,861
[비유동자산]	21,115,304	20,614,008	19,481,130
·유형자산	7,136,923	7,213,217	7,146,617
·무형자산	1,079,396	1,016,031	905,649
·투자부동산	27,235	27,590	28,063
·종속기업,관계기업및공동기업투자주식	11,264,721	10,710,372	9,745,899
· 비유동금융자산	1,040,900	988,138	879,183
·기타비유동자산	566,129	658,660	775,719
자산총계	38,222,725	37,524,213	35,577,102
[유동부채]	6,969,527	6,923,276	6,922,025
[비유동부채]	1,189,446	1,240,784	1,443,124
부채총계	8,158,973	8,164,060	8,365,149
[자본금]	491,096	491,096	491,096
[자본잉여금]	1,367,614	1,367,614	1,363,467
[자기주식]	-659,754	-571,878	-681,939
[기타자본]	-49,790	-96,855	-164,198
[이익잉여금]	28,914,586	28,170,176	26,203,527
자본총계	30,063,752	29,360,153	27,211,953
종속기업,관계기업및공동기업 투자주식의 평가방법	원가법	원가법	원가법

	(2025.01.01.~ 2025.09.30)	(2024.01.01.~ 2024.12.31)	(2023.01.01.~ 2023.12.31)
매출액	27,227,850	36,604,026	38,970,304
영업이익	1,359,880	1,802,853	1,161,687
분기순이익	1,635,241	2,594,221	1,814,899
총포괄손익	1,679,382	2,603,201	1,749,757
기본주당이익	18,246원	28,745원	19,959원

주) 출처 : DART전자공시시스템

4) 역부채효과(차입으로 인한 이자비용이 차입을 활용하여 창출하는 수익보다 커지는 효과) 위험
당사는 본 건 공모 후 총 자산액 약 962,338백만원을 자기자본 약 374,380백만원과 부채(보증금 포함) 약 587,958백만원으로 조달할 예정으로, 운용자산에서 창출되는 임대수익(순영업소득 등)이 이자비용 및 관련 금융비용을 하회할 경우 부채가 없었을 경우보다 손실이 확대되는 역부채효과에 노출되어 있습니다. 특히 금리 상승, 거래시장 위축, 공실 확대 또는 임대료 하락 등으로 투자부동산의 가치가 하락하는 경우, 자산가치 하락분이 자기자본에 우선적으로 반영되는 레버리지 구조상 레버리지가 없었을 경우 대비 자기자본 손실(또는 손실률)이 상대적으로 크게 확대될 수 있습니다. 또한 임대차 만료 후 재임대 지연, 주요 임차인의 중도해지·갱신거절 등으로 임대수익이 사업계획에 미달할 경우 고정적으로 발생하는 이자비용 부담이 상대적으로 커져 현금흐름 및 배당가능이익이 감소할 수 있으며, 차입금 만기 도래 시 차환(리파이낸싱)이 필요한 경우 차환 시점의 시장금리 상승 또는 스프레드 확대 등으로 이자비용이 증가하여 역부채효과가 심화될 수 있습니다. 나아가 자산가치 하락 또는 임대수익 감소가 동반될 경우 차환 조건이 악화되거나(LTV·DSCR 등 요건 강화, 차환 한도 축소 등) 추가 자기자본 투입 또는 일부 원금상환이 요구될 수 있어 유동성 부담이 증가할 수 있으며, 그 결과 당사의 손실이 확대되고 배당가능이익이 감소할 위험이 있습니다.

5) 재해 등 불가항력에 대한 위험
투자부동산에 대한 천재지변(화재, 지진, 홍수) 등 대부분의 위험은 보험을 통하여 보장이 되지만 보험을 통하여 보장이 되지 않는 테러 등에 의해 투자부동산이 일부, 혹은 전부가 손상되었을 경우에는 자산의 가치를 하락시켜 수익과 투자부동산의 운영에 직접적으로 영향을 미치게 되고, 이에 따라 배당이 감소될 수 있습니다. 부동산자산의 재해위험과 관련하여서는 (주)KB손해보험로부터 재산종합보험 가입을 통해 화재, 풍수 등 재해위험에 대비하고 있습니다.

(단위 : 천원)

보험의 종류		보험가입자산	부보금액	보험료
제1부문	투자부동산(재물위험)	투자부동산	210,000,000	19,950
	신체손해배상책임		법정보상한도액	91
	특수건물화재대물배상책임		1,000,000	18
제2부문	기계위험		제1부문에 포함	-
제3부문	재물위험 사고로 인한 기업휴지위험		119,822,152	11,383
	기계위험 사고로 인한 기업휴지위험		제3부문에 포함	-
제4부문	배상책임위험		5,305,000	5,000
승강기사고배상책임보험		대인 1인당 80,000 / 대물 1사고당 10,000		295

가스사고배상책임보험	대인 1인당 150,000 / 대물 1사고당 300,000	20
합계		36,757

주1) 현재 회사의 보험금지급청구권에 대한 근질권은 담보대출약정에 따라 대주단에 담보로 제공하고 있습니다.
주2) 승강기사고배상책임보험은 승객엘리베이터 12대 및 에스컬레이터 2대를 대상으로 하며, 대인 총보상한도액은 무한입니다.
주3) 가스사고배상책임보험은 도시가스 사용자배상책임(월사용예정량 62,855㎥) 및 고압가스 사용자배상책임(불연성가스/프레온, 600톤)을 담보합니다.

6) 세금 위험
관련 법규 및 조세제도의 변경 또는 예상하지 못한 관련 세금, 부담금, 공과금 등의 부과로 인하여 수익률이 저하될 위험이 있습니다. 예를 들어 부가세 등 본건 건물의 매입 및 운영과 관련하여 당국으로부터 환급 받아야 할 세금의 지급과 환급의 시간적 차이로 인해 수익률 하락이 있을 수 있습니다.

(3) 부동산 자산 처분 관련

회사는 법인설립일 이후 2052년 12월 19일까지 존속하는 것을 원칙으로 하되, 부동산 매입 후 약 330개월 후 매각 및 청산을 계획하고 있습니다. 다만, 해당 부동산의 매각 시점에서 부동산 경기 침체, 유동성 경색, 투자심리 위축 등이 발생할 경우, 당초 기대한 수준의 매각차익 실현이 어려울 수 있으며, 경우에 따라 매각손실이 발생할 가능성도 배제할 수 없습니다. 특히, 매각가격은 단순 매입가격뿐 아니라, 각종 세금, 수수료 등 취득 부대비용까지 포함한 총 장부가액을 상회해야만 매각손실을 피할 수 있습니다. 또한, 해당 부동산이 계획대로 운영되지 못하거나, 예상보다 낮은 수익률을 시현할 경우, 투자자 투자원금의 전부 또는 일부에 손실이 발생할 위험도 존재합니다. 이러한 투자금 손실 위험은 전적으로 투자자 부담이며, 회사는 투자손실에 대해 별도의 보장이나 책임을 지지 않음을 알려드립니다. 투자자께서는 상기 내용을 충분히 인지하시어 신중한 투자 판단을 부탁드립니다.

1) 부동산 자산의 처분위험
회사는 운영기간 동안 효율적 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다. 부동산투자회사는 운영기간 만기 이전에 경쟁입찰 등을 통해 만기시점에 매각될 수 있도록 계획을 하고 있습니다. 다만, 부동산 시장의 악화로 운영기간 종료 이전에 처분하기 어려운 경우 처분시점을 늦춰 운용기간을 연장할 수도 있습니다. 또한 부동산 경기 상황 및 주요 매수기관 등의 동향 분석을 통해 적정한 시기에 매각할 계획입니다.

2) 부동산 처분시 시장위험
처분 시 시장 위험과 관련하여, 처분 시 매각하는 당시의 전반적인 경제 및 부동산 시장의 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로 이는 당사의 전반적인 수익률에 변화를 주는 중요 변수가 될 수 있습니다. 따라서 경제 및 부동산 시장을 상시적으로 모니터링 하여 부동산자산이 당초 계획하였던 당사의 수익률에 영향을 주지 않는 수준으로 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획입니다.

(4) 환금성 및 유동성 관련 위험

1) 환금성 관련 위험

당사는 주주에게 존속기한 동안 안정적인 배당수익을 분배할 계획이며, 존속기한까지 비상장으로 존속될 예정입니다. 당사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있으며, 투자자가 보유 주식을 현금화하기 위해서는 장외에서 제3자에게 양도하는 방법 외에는 사실상 수단이 없습니다. 특히 당사의 운용기간은 약 27.5년(330개월)으로 매우 길어, 투자자는 이 기간 동안 투자원금을 사실상 회수하기 어려울 수 있습니다. 투자의사결정 이전에 이 점을 충분히 유의하시기 바랍니다.

2) 유동성 관련 위험
투자대상 부동산 처분 시점에 대상자산의 현격한 시장가격 변동으로 적절한 매수처를 확보하지 못할 경우 적기 매각이 어려울 수 있으며, 부동산 시장상황이 여의치 않을 경우 처분 시점을 늦춰 사업계획상 운용기간을 연장할 수 있어 당사 투자자의 유동성 확보가 어려울 수 있습니다. 당사의 운용기간이 약 27.5년(330개월)으로 매우 긴 만큼, 운용기간 중 부동산 시장 침체, 금리 상승, 임차 여건 악화 등 외부환경 변화에 따라 청산이 지연될 가능성도 배제할 수 없으며, 이 경우 투자자는 당초 계획보다 장기간 투자원금이 묶일 수 있습니다. 당사의 투자자는 투자대상 부동산 매각 방법 이외에도 당사 주식의 매각을 통해 유동성 확보가 가능하나, 주식에 대한 매수 수요가 충분하지 않을 경우 기대하는 가격에 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며, 단시일 내에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격보다 낮은 가격으로 매각하게 될 위험이 있습니다. 당사 투자자의 유동성 확보 방안으로는 상기 기재한 바와 같이 투자대상 부동산의 매각 및 당사 주식의 매각을 비롯하여 신규자금 조달을 통한 유상감자 등이 있으며, 그 외에 유동성 리스크에 대응하기 위한 비상조치계획 등이 별도로 마련되어 있지 않습니다. 또한, 금번 공모 대상인 부동산투자회사의 종류주식만으로는 상장 요건을 충족시킬 수 없으므로 상장된 부동산투자회사의 주식 대비 유동성 확보가 더욱 어려울 수 있으니 이 점 유의하시기 바랍니다.

다. 기타 투자위험

(1) 대리인 및 이해상충위험 관련

당사는 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 회사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시할 경우 회사와의 이해가 상충될 가능성이 있습니다. 따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회의 권한과 기능을 강화하여 위탁업무회사와의 계약해지와 퇴출기준을 각 위탁계약서에서 보다 구체적으로 규정할 계획이며, 내부통제기준과 감사인 제도를 두어 당사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무수탁회사간 원활한 업무의 조정과 이해상충 소지를 줄일 계획입니다.

(2) 현금 및 유가증권의 운용

현금 및 유가증권 운용규모를 최소화할 계획이나 임료수취누적액과 사내유보금이 있는 경우 이를 재원으로 취득하는 유가증권을 보유하게 됩니다. 당사가 현금 및 유가증권 자산을 운용함에 있어서 직면하는 위험은 금리변동 위험입니다. 즉, 현금 및 유가증권의 운용수익의 증감은 전반적인 경제상황 및 금융 시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동에 좌우될 것입니다. 따라서, 동 자산의 운용과 관련하여 대책이 필요한 바 당사는 현금 및 유가증권의 운용방침을 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로

추진할 계획입니다. 또한, 여유자금은 장기상품과 단기상품을 적절히 혼합하여 운용하고 주요 운용대상으로서 금리하락이 일정기간 예상될 때는 국공채 및 고정금리부 예금자산, 금리상승이 일정기간 예상될 때는 변동 금리부 예금자산을 활용할 계획입니다.

(3) 제도변화 위험 관련

향후 부동산투자회사법, 시행령 및 시행규칙의 개정은 당사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당률과 수익률이 변동할 위험이 있습니다. 또한 부동산 관련 세제의 변동에 의해 당사의 예상 배당률과 수익률이 하락할 위험이 있습니다. 따라서 당사는 법 개정이 예상된 경우에 사전대비와 이에 대한 영향분석을 철저히 하고 불가피하게 법 개정과 제도변화에 따른 수익률 하락이 예상되는 경우를 상정하여 사업을 효율적으로 운영하여 당초 계획하였던 사업의 수익률을 유지할 계획입니다.

(4) 미래 예측 관련 위험

본 증권신고서는 당사의 현재 예측을 토대로 한 미래 예측에 대한 내용을 포함하고 있으며, 상기에 언급된 당사 사업 관련 위험 및 기타 요인들로 인하여 본 증권신고서에 포함된 다양한 미래 예측에 대한 내용과 실제 결과가 달라질 수 있습니다. 상기 위험 및 기타 위험과 관련된 사항은 그 특성상 예측에 불과하며, 이러한 불확실성이나 위험이 하나 이상 현실화되는 경우, 실제결과는 과거 실적은 물론 추정치, 예상치와도 상당히 달라질 수 있습니다. 미래 예측 자료들은 본 증권신고서 기준일자 현 시점에서 이루어진 것으로, 투자자분들께서는 이에 과도하게 의존하지 않도록 유의하시기 바랍니다. 또한 당사는 법률이 요구하는 바를 제외하고는, 새로운 정보 취득, 미래 사건 발생 등과 관계없이 미래 예측 자료를 갱신 또는 수정할 어떠한 의무도 없으며, 이와 같은 의무를 명시적으로 부인하는 바입니다. 향후 당사 또는 당사 대리인이 제공하는 모든 미래 예측에 대한 내용에는 본 부문에 기재된 유의사항이 적용됩니다.

라. 이 집합투자기구에 적합한 투자자 유형

투자위험 등급	(1) 등급	매우 높은 위험(1등급)

자산관리회사와 모집주선회사는 당사(집합투자기구)에 적합한 투자자유형을 1등급(매우높은위험)으로 책정하였습니다.

당사는 부동산(지상권・지역권・전세권・임차권・분양권 등 부동산 관련 권리를 포함한다)에 주로 투자하여 임대사업을 통한 임대수익 및 부동산 등 매각 등을 통한 자본이득을 추구하며, 청약에 참여하면 당사의 지분증권(제1종 종류주식)에 직접 투자하게 됩니다. 당사의 주식은 존속기한까지 비상장으로 존속될 예정입니다. 또한 당사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 장외거래를 통해 보유주식의 매각이 가능하나, 매수 수요가 충분하지 않을 경우 단시일 내에 매각이 어려우며 기대가격 이하로 매각하게 될 위험이 존재하므로 매우 높은 위험 수준의 투자위험을 지니고 있습니다.

따라서 당사에 대한 투자는 매우 높은 수준의 투자위험을 감내할 수 있는 투자자에게 적합합니다. 또한 당사는 투자대상자산을 매입하기 위하여 매입부동산을 담보로 차입금을 조달하였으므로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획 대비 임대수익이나 매각차익이 현저히 미

달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다. 당사는 공모 후에도 추가적인 자금 조달을 통하여 부동산에 투자할 수 있으므로, 편입되는 자산의 성격에 따라 수익성이 변동될 수 있습니다.

[투자자 유형 및 금융투자상품 Matrix]

투자위험등급							
상품등급		매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험
국내채권 (국내 신용등급)		BB+이하 채권	BBB- 채권	BBB+, BBB0 채권	특수채, 금융채 / A-이상 채권	A-이상 채권	국고채, 통안채, 지방채, 보증채 / 원화 RP
파생결합증권	DLS/DLB	원금비보장형 DLS(낙인배리어 70% 이상 ~ 130% 이하)	원금비보장형 DLS(낙인베리어 70% 미만, 130% 초과)	원금보장형 DLS	-	-	-
펀드		1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급
주식/ELW/ETN		ELW, ETN, 신용거래, 투자경고종목, 투자위험종목, 관리종목	KONEX/해외주식, K-OTC/K-OTCBB	일반종목	-	-	-
펀드 (집합투자증권)		채권형(BB+ 이하) 국내주식형 해외주식형 파생형 원금비보존 ELF	채권형 (BBB+ ~ BBB-), 인덱스펀드, 부동산펀드, 주식혼합형, 원금부분보존 추구형 ELF	채권혼합형	채권형 (A-이상)	원금보존 추구형 ELF	국공채형 MMF

1) 매출주선회사인 대신증권(주)는 비상장주식의 경우 매우 높은 위험 상품에 준하여 투자위험도를 분류하고 있습니다.
2) 상기 위험등급 분류기준은 판매회사 내부기준으로서 다른 자산관리회사의 집합투자기구 위험등급 분류기준과는 차이가 있을 수 있습니다.
3) 위 위험등급에 대한 설명은 해당 상품 유형의 기본적 속성을 단순화하여 기술한 것입니다. 실제 위험등급의 분류는 상품의 세부적 속성을 고려하여 판단하게 되므로 일부 상품의 경우 부여된 위험등급이 해당 위험등급에 대한 상기 설명과 일치하지 않을 수 있습니다.

11. 매입, 환매, 전환 기준

가. 매입
금번 회사의 일반공모는 2026년 04월 27일 ~ 29일 (3영업일간)간 청약이 실시될 예정이며, 청약처는 대신증권(주) 본・지점입니다.

증권의 종류	수량	액면가액	주당발행가액	모집총액	모집방법
기명식 제1종 종류주식	4,400,000주	1,000원	20,000원	88,000,000,000원	일반공모
합계	4,400,000주	-	-	88,000,000,000원	

주) 청약결과 총 청약주식수가 공모주식수에 미달한 경우 최종 잔여주식은 미발행 처리할 계획입니다.

당사는 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사주권의 신규상장심사요건을 충족하는 경우에는 지체없이 유가증권시장 상장신청을 진행하도록 할 것입니다.

그러나 당사는 상장을 목적으로 하지 않습니다.

한국거래소는 유가증권시장 상장규정에 따라 부동산투자회사 종류주식에 대해 보통주식과의 동시 상장을 허용하고 있으나 금번 공모대상인 부동산투자회사의 종류주식만으로는 상장요건을 충족시킬 수 없습니다. 따라서, 당사 종류주식 환금성에 상당한 제약이 따를 것으로 판단됩니다. 또한 당사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 그러므로, 투자의사결정 이전에 이 점 유의하시기 바랍니다.

향후 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거, 한국거래소의 유가증권시장상장규정에 따른 부동산투자회사주권의 신규상장심사요건을 충족하여 상장신청을 하는 경우라도, 한국거래소는 유가증권시장상장규정 제4조(신청에 따른 상장)에 따라 증권의 상장신청이 공익과 투자자보호 및 시장관리 측면에서 부적절하다고 인정되는 경우 당사 증권의 상장신청에 대한 접수를 거부할 수 있으며, 이 경우 상장이 불가할 수 있습니다. 또한, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사주권의 신규상장 심사요건을 충족하지 못할 경우 당사는 기본적으로 비상장을 유지할 계획이며, 비상장 상태가 지속될 경우 주식 유동성 및 환금성에 상당한 제약이 따르게 됩니다.

나. 환매

해당사항 없습니다.

다. 전환

해당사항 없습니다.

12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가

가. 기준가격의 산정 및 공시

당사는 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거, 이사회 결의를 거쳐 본건 일반공모의 1주당 모집가액을 20,000원으로 결정하였습니다.

[부동산투자회사법] 제18조(발행조건) ① 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우 동일한 날짜에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.

② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다.
[부동산투자회사법 시행령] 제15조(주식의 발행가액) 법 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총거래금액을 총거래량으로 나눈 가격을 말한다)의 100분의 70 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 고려하여 이사회가 정한다. 1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액 - 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식총수 가. 부동산의 경우: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인 등(이하 "감정평가법인 등"라 한다)가 제16조에 따라 산정하는 방법. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다. 나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다. 다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법 라. 그 밖의 자산의 경우: 재무상태표에 표시된 금액에 의하는 방법 2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

나. 집합투자재산의 평가방법

해당사항 없습니다.

※ 당사는 부동산투자회사법제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례) 제1항에 따라 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제229조부터 제253조까지의 규정을 적용받지 아니합니다.

13. 보수 및 수수료에 관한 사항

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료
해당사항 없습니다.

명칭 (클래스)	가입자격	수수료율			
		선취 판매수수료	후취 판매수수료	환매수수료	전환수수료
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
부과기준		-	-	-	-

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용
해당사항 없습니다.

명칭	지급비율(연간, %)									

(클래스)	집합투자업자 보수	판매회사 보수	수탁회사 보수	일반사무관리회사 보수	총 보수	(동종유형 총 보수)	기타비용	총 보수·비용	총 보수·비용(피투자 집합투자기구 보수포함)	증권거래비용
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
지급시기	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

다. 보수 및 지급내역에 관한 사항

기준지표	보수 산정방식	한도 (%)	산출 주기	지급 시기	지급내역 (직전 회계연도 기준, %)			
					1분기	2분기	3분기	4분기
-	-	-	-	-	-	-	-	-

라. 자산관리회사의 위탁보수

회사가 이지스자산운용(주)에 지급하게 될 자산관리위탁보수의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	보수	지급시기
매입보수 - 주1)	7,177백만원 (투자대상자산 매입금액의 0.8%)	투자대상자산을 취득일로부터 3영업일 이내에 지급
운용보수 - 주2)	(1) 최초 취득일 ~ 2027년 12월 20일 : 연 0.6514%	매 사업연도 결산정기주주총회일로부터 7일 이내에 지급
	(2) 2027.12.21 ~ 처분 완료일 : 연 0.4014%	
	(일별 주식 발행가액 합계액 기준 산정)	
성과보수 - 주3)	보통주 투자자 내부수익률(IRR)이 목표수익률 6.03%를 초과하는 경우에 지급	성과보수계산일이 속한 사업연도의 결산정기주주총회일 이후 협의한 날에 지급
	(1) 최초/최종 성과보수 : 초과 금액의 15.0%	
	(2) 중간 성과보수 : 초과 금액의 7.5%	

주1) 매입금액은 위탁자가 대상자산 매입을 위하여 체결한 매매계약서상의 매매대금 총액(부가가치세 제외)을 의미하며, 대상자산의 매입과 관련하여 승계한 부채(임대보증금 등) 및 대상자산의 수익과 비용의 정산과 관련한 공제액은 공제하지 않습니다.

주2) 운용보수는 해당 사업연도에 속한 각 일자별 주식 발행가액에 연간 운용 보수율을 곱하여 일할 계산된 금액을 합산하여 산정합니다. 최초 지급시에는 최초 자산 취득일부터 첫 결산기까지의 기간을 기준으로 합니다.

주3) 성과보수계산일은 성과보수기준일(2022년 12월 20일)로부터 매 8년이 경과된 날의 직전 영업일 또는 대상자산 처분 완료일로 합니다. 실제 현금 분배가 발생되지 않더라도 8년 주기마다 공정가치평가액을 기준으로 성과보수를 산정할 수 있으며 지지급 성과보수가 있을 경우 이를 차감하고 지급합니다.

주4) 자산의 취득, 임대, 관리 및 처분 등에 소요되는 법률·세무·회계 자문수수료, 실사비용, 보험료, 공과금 및 건물관리용역비 등 위탁업무 수행에 필요한 제반 비용은 위탁자가 별도로 부담합니다.

주5) 위탁자는 자산관리회사에 운용보수, 매입보수 및 성과보수 각 지급일에 위 보수에 관한 부가가치세를 별도로 지급합니다.

마. 판매회사의 위탁보수

회사가 대신증권(주)에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구분	판매회사	지급금액	지급시기
모집주선수수료	대신증권(주)	100백만원(정액)	공모 납입일로부터 3영업일 이내

바. 자산보관회사의 위탁보수
1) 회사가 (주)우리자산신탁에 지급하게 될 별도의 위탁보수는 없습니다.

구분	자산보관회사	지급금액	지급시기
자산보관위탁보수 (부동산)	(주)우리자산신탁	-	-

주1) (주)우리자산신탁과의 부동산담보신탁계약에 따른 담보신탁보수는 60백만원(부가세 없음)이며, 소유권이전 신탁등기절차 완료된 시점에 일시납 정액으로 지급 완료되었습니다.

2) 회사가 흥국생명보험(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

구분	자산보관회사	지급금액	지급시기
자산보관위탁보수 (현금 등)	흥국생명보험(주)	연 15백만원(부가세별도)	매 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7일 이내에 일할 정산 지급

사. 사무관리회사의 위탁보수
회사가 스카이펀드서비스(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

구분	일반사무관리회사	지급금액	지급시기
일반사무수탁보수	스카이펀드서비스(주)	연 65백만원(부가세별도)	매 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7일 이내에 일할 정산 지급

아. 기타 비용으로 부동산 매입을 위한 비용, 회사 설립 비용 및 당사의 임원에 대한 인건비와 운영 경비 등을 지급합니다.

14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항

가. 이익 배분

(1) 배당가능이익

부동산투자회사법 제28조 배당 규정에 의거하여 상법 제462조의 규정에도 불구하고 배당가능이익을 초과하여 배당할 계획이며, 그 구체적 계획에 대하여는 정관에서 정할 계획입니다. 회사의 존속기한 동안 배당가능이익은 기업회계기준에 의한 당기순이익으로 규정됩니다.

[부동산투자회사법]

제28조(배당)
① 부동산투자회사는 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도[자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함한다)은 고려하지 아니한다. 이하 이 조 및 제52조에서 같다]의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
② 제1항에도 불구하고 자기관리 부동산투자회사의 경우 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도

이익배당한도의 100분의 50 이상을 주주에게 배당하여야 하며 「상법」 제458조에 따른 이익준비금을 적립할 수 있다. 이 경우 「상법」 제462조제2항 단서에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 이익배당을 정한다. 1. 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상 100분의 90 미만으로 이익배당을 정하는 경우: 「상법」 제434조에 따른 주주총회의 특별결의 2. 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상으로 이익배당을 정하는 경우: 「상법」 제462조제2항 본문에 따른 주주총회의 결의 ③ 위탁관리 부동산투자회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조제1항에도 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있다. 이 경우 초과배당금의 기준은 해당 연도 감가상각비의 범위에서 대통령령으로 정한다. ④ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 총자산에서 대통령령으로 정하는 비율 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. ⑤ 제4항에 따라 결정된 배당은 주주총회의 결의를 거쳐 실시한다. 다만, 정관으로 이사회의 결의로 배당을 할 수 있다고 규정하는 경우에는 이사회의 결의로 배당을 실시할 수 있다.
[정관] 제55조 (이익배당) ① 배당금은 정기주주총회 또는 제51조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급한다. ② 회사는 이익배당을 정기주주총회 또는 제51조 제5항에 따른 이사회의 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다. 제56조 (배당금지급청구권의 소멸시효) ① 배당금지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다. ② 제1항의 시효 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속한다.

(2) 배당정책

당사의 당기 배당금액은 기본적으로 당기 배당가능이익의 90% 이상을 현금 배당할계획이며, 실질적인 배당금액의 확정은 상법 및 부동산투자회사법에 따라 주주총회또는 이사회의 결의를 받아 결정할 예정입니다. 임차인들로부터의 임대료를 기초로 당사의 일반관리비용, 각종 위탁 수수료 등을 합리적으로 조정하여 당사의 존속기한 동안 6개월 배당을 기본으로 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획입니다.

당사가 제시하는 배당정책은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당사의 투자대상부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 상업용 부동산 시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적 요인과 관련된 비용 및 보증되지 않는 손실과 관련하여 변동될 수 있습니다. 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 회사의 정책대로 배당을 지급 못할 수도 있으니 이 점 유의하시기 바랍니다.

(3) 배당금 지급시기 및 결정방법

당사의 사업연도는 매년 04월 01일 개시하여 같은 해 09월 30일에 종료하고, 10월 01일 개시하여 다음해 03월 31일에 종료합니다. 단, 회사의 최초 사업연도는 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 09월 30일에 종료합니다.

당사의 배당금은 정기주주총회 의결로 승인을 받아 매 회계연도 말 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금은 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우를 제외하고 이익배당을 위한 정기 주주총회일로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다. 배당금 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 않으면 소멸시효가 완성되며, 이러한 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속됩니다.

(4) 청산시 잔여재산 분배방법
회사는 보유 자산의 매각일이 속한 결산기에는 이익배당을 하거나 잔여재산을 분배하는 경우, 회사 자산을 구성하는 모든 재산은 현금으로 환금한 후 회사의 모든 비용 등을 지급하고 불확정 채무 및 책임에 대한 적립을 마친 후 다음 각 호의 순서에 따라 분배합니다.
1) 제1종 종류주식에 대하여 누적된 미배당액을 최우선으로 분배합니다.
2) 제2종 종류주식에 대하여 누적된 미배당액을 제1종 분배 다음 순위로 분배합니다.
3) 제1종 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 분배합니다. (단, 자산 매각 시 이미 배당받은 금액은 제외합니다.) .
4) 제2종 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 분배합니다. (단, 자산 매각 시 이미 배당받은 금액은 제외합니다.) .
5) 보통주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 분배합니다. (단, 자산 매각 시 이미 배당받은 금액은 제외합니다.) .
6) 위 제1)호 내지 제5)호의 분배 후에도 남은 잔여재산 중 보유자산 매각차익에 제2종 종류주식 매각차익 분배율(최대 10%)을 곱한 금액을 제2종 종류주식에 분배합니다. (단, 자산 매각 시 이미 배당받은 매각차익은 제외합니다.) .
7) 위 제6)호의 분배 후 남은 잔여재산 전액을 보통주식에 분배합니다.

[정관]

제5조 (회사의 존립기간)
회사의 존립기간은 법인설립일 이후 2052년 12월 19일까지로 한다.

제10조 (주식의 종류)
① 회사가 발행할 주식은 모두 기명식으로 하고, 그 종류는 보통주식과 종류주식으로 한다.
② 회사가 발행할 종류주식은 제10조의2 제4항 및 제5항의 경우를 제외하고(i) 이익의 배당 및 회사의 잔여재산 분배 시 보통주식 및 제2종 종류주식(아래에서 정의됨)에 대하여 우선권을 갖는 주식으로서 의결권이 없는 누적적, 비참가적 배당우선 주식(이하 “제1종 종류주식”이라 한다)과 (ii) 이익의 배당 및 회사의 잔여재산 분배 시 보통주식에 대하여 우선권을 갖는 종류주식으로서, 의결권이 있는 누적적, 비참가적 배당우선 주식(이하 “제2종 종류주식”이라 한다)으로 한다. 회사는 오억(500,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 종류주식을 발행할 수 있으며, 이 중 제1종 종류주식은 칠천오백만(75,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 발행할 수 있다.
③ 회사가 유상증자, 무상증자, 주식 배당을 실시하는 경우, 보통주식에 대하여는 보통주식을, 종류주식에 대하여는 해당 종류주식을 각 주주의 소유주식 수의 비율에 따라 발행하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 회사는 유상증자 또는 주식배당을 할 때 보통주식 또는 각 종류주식 중 어느 한가지 종류의 주식만을 발행할 수 있으며, 이에 따라 보통주식이 발행되는 경우에는 보통주식의 주주가, 종류

주식이 발행되는 경우에는 해당 종류주식의 주주가 각 그 신주를 배정 또는 배당받을 권리를 가진다.

제10조의2 (주식의 내용)
① 제1종 종류주식의 배당률은 사업연도별로 발행금액 기준2.50%(1년 환산 배당률: 5.00%, 실제 투자기간으로 일할계산)로 하고, 제2종 종류주식의 배당률은 사업연도별로 발행금액 기준 2.75%(1년 환산 배당률: 5.50%, 실제 투자기간으로 일할계산)로 하며, 보통주식 및 종류주식에 대하여 다음의 순서로 배당한다.
1. 제1종 종류주식에 대하여 부투법 제28조에서 정한 방법에 의하여 본 항의 배당률에 따라 배당한다. 다만, 제1종 종류주식에 대하여 본 항의 배당률에 의한 배당을 하지 못한 사업연도가 있는 경우, 미배당분은 누적하여 다음 사업연도의 배당 시에 본 호의 배당과 같은 순위로 배당한다.
2. 본 항 제1호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우, 제2종 종류주식에 대하여 부투법 제28조에서 정한 방법에 의하여 본 항의 배당률에 따라 배당한다. 다만, 제2종 종류주식에 대하여 본 항의 배당률에 의한 배당을 하지 못한 사업연도가 있는 경우, 미배당분은 누적하여 다음 사업연도의 배당 시에 본 호의 배당과 같은 순위로 배당한다.
3. 본 항 제1호 및 제2호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우 남은 배당가능이익을 보통주식에 대하여 배당한다.
② 회사는 회사가 보유한 자산(이하“보유자산”이라 한다)의 매각일이 속하는 사업연도에는 보통주식 및 종류주식에 대하여 다음의 순서로 배당한다.
1. 제1종 종류주식에 대하여 본 조 제1항 제1호에 따른 배당을 한다. 다만, 제1종 종류주식에 대하여 본 조 제1항의 배당률에 의한 배당을 하지 못한 사업연도가 있는 경우 그 미배당분을 포함하여 본 호의 배당과 같은 순위로 배당한다.
2. 제2종 종류주식에 대하여 본 조 제1항 제2호에 따른 배당을 한다. 다만, 제2종 종류주식에 대하여 본 조 제1항의 배당률에 의한 배당을 하지 못한 사업연도가 있는 경우 그 미배당분을 포함하여 본 호의 배당과 같은 순위로 배당한다.
3. 본 항 제1호 및 제2호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익에서 보유자산 매각으로 인한 회계상 처분이익(보유자산의 매각대금에서 보유자산의 장부가액 및 매각비용을 공제한 금액을 의미하고, 동 금액이 0보다 작은 경우에는 0으로 함. 이하 본 조에서“회계상 처분이익”이라 한다)을 차감한 금액을 보통주식에 배당한다. “매각비용”이라 함은(i) 회사와 자산관리회사 사이에 체결된 자산관리위탁계약에 따른 매각 관련 보수, (ii) 보유자산의 매각거래에 수반하는 자문료 등 제반 부대비용을 합산한 것을 의미한다.
4. 본 항 제1호 내지 제3호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우, 제1종 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 배당한다.
5. 본 항 제1호 내지 제4호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우, 제2종 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 배당한다.
6. 본 항 제1호 내지 제5호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우, 보통주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 배당한다.
7. 본 항 제1호 내지 제6호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익에서 보유자산 매각차익{회계상 처분이익에서 감가상각누적초과배당액, 자본잉여금 누적 감소금액 및 (존재하는 경우) 주식할인발행차금 상계금액을 공제한 금액을 의미함. 동 금액이 0보다 작은 경우에는 0으로 함. 이하 "보유자산 매각차익"이라 한다}을 한도로 하여 다음 각 목의 순서로 배당한다.
가. 제6호까지 배당하고 남은 배당가능이익을 보유자산 매각차익에 아래 표의 비율(이하 "제2종 종류주식 매각차익 분배율"이라 한다)을 곱한 금액의 한도로 제2종 종류주식에 배당한다.

제2종 종류주식 매각차익 분배율 산정
- 보유자산의 매각일이 속하는 사업연도에 대한 배당기준일 당시 발행되어 있

는 제2종 종류주식의 총 발행금액(이하 "기준 발행금액"이라 한다)이 금 팔백팔십억원(₩88,000,000,000) 이상인 경우: 10%(이하 "매각차익 분배율 상한"이라 한다)
- 기준 발행금액이 금 팔백팔십억원(₩88,000,000,000) 미만인 경우: {매각차익 분배율 상한 X 기준 발행금액 / 금 팔백팔십억원(₩88,000,000,000)}의 산식으로 산출한 비율

나. 본 호 가목에 따라 배당을 하고 남은 배당가능이익을 보유자산 매각차익에 보통주식 매각차익 분배율(100%에서 제2종 종류주식 매각차익 분배율을 뺀 비율을 말함)을 곱한 금액의 한도로 보통주식에 배당한다.

③ 청산 등의 사유로 회사가 잔여재산을 분배하는 경우 회사 자산을 구성하는 모든 재산은 현금으로 환금한 후 회사의 모든 비용 등을 지급하고 불확정 채무 및 책임에 대한 적립을 마친 후 다음 순서에 따라 주주에게 분배한다. 불확정 채무 및 책임에 대하여 회사의 책임이 없다고 확정된 경우에도 같은 순서에 따라 주주에게 분배하며, 이 경우 잔여재산은 수차로 나누어 분배될 수 있다.

1. 제1종 종류주식에 대하여 본 조 제1항 제1호 및 제2항 제1호에 따라 누적적으로 배당하지 못한 금액이 있는 경우 그 분배일 현재까지의 미배당액을 분배한다.

2. 제2종 종류주식에 대하여 본 조 제1항 제2호 및 제2항 제2호에 따라 누적적으로 배당하지 못한 금액이 있는 경우 그 분배일 현재까지의 미배당액을 분배한다.

3. 본 항 제1호 및 제2호의 규정에 의한 분배를 하고 남은 잔여재산이 있는 경우, 제1종 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 분배한다. 단, 본 조 제2항 제4호에 따라 제1종 종류주식에 대해 배당한 금액이 있는 경우 그 금액은 제외한다.

4. 본 항 제1호 내지 제3호의 규정에 의한 분배를 하고 남은 잔여재산이 있는 경우, 제2종 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 분배한다. 단, 본 조 제2항 제5호에 따라 제2종 종류주식에 대해 배당한 금액이 있는 경우 그 금액은 제외한다.

5. 본 항 제1호 내지 제4호의 규정에 의한 분배를 하고 남은 잔여재산이 본 조 제2항 제7호의 보유자산 매각차익을 초과하는 경우, 그 초과분을 보통주식에 분배한다(제4호까지 분배하고 남은 잔여재산이 보유자산 매각차익에 미치지 못하는 경우 0으로 함).

6. 본 항 제1호 내지 제5호의 규정에 의한 분배를 하고 남은 잔여재산이 있는 경우, 보통주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 분배한다. 단, 본 조 제2항 제6호에 따라 보통주식에 대하여 배당한 금액이 있는 경우 그 금액은 제외한다.

7. 본 항 제1호 내지 제6호의 규정에 의한 분배를 하고 남은 잔여재산은 다음과 같은 순서로 분배한다.

가. 제6호까지 분배하고 남은 잔여재산에 대하여 보유자산 매각차익에 본 조 제2항 제7호에 따라 계산된 제2종 종류주식 매각차익 분배율을 곱한 금액의 한도로 제2종 종류주식에 분배한다. 단, 본 조 제2항 제7호에 따라 종류주식에 대하여 배당한 금액이 있는 경우 그 금액은 제외한다.

나. 본 호 가목에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 보통주식에 분배한다.

④ 본 조의 다른 규정에도 불구하고, 회사는 제1종 종류주식이 최초로 발행된 날로부터 7년이 되는 날 이후에 제27조 제2항 제3호에 따른 주주총회 결의 및 제1종 종류주식 주주의 종류주주총회 결의(명확히 하면, 다른 종류주식 주주의 종류주주총회 결의는 배제함)에 따라 제1종 종류주식 전부를 대상으로 하는 자본금 감소를 진행할 수 있다. 제1종 종류주식 유상감자에 따라 지급되는 주당 감자대금은 다음 각 호의 금액을 합하여 산정된다.

1. 제1종 종류주식의 발행가액 상당액

2. 제1종 종류주식에 대한 본 조 제1항 제1호에 따른 누적 미배당금액

3. 제1종 종류주식 유상감자에 대한 주주총회 결의일이 속하는 사업연도의 초일부터 감자대금이 지급되는 날까지의 기간에 대하여 제1종 종류주식의 발행금액을 기준으로 제1종 종류주식의 배당률을 일할계산하여 산정한 금액

⑤ 본 조의 다른 규정에도 불구하고, 회사는 제2종 종류주식이 최초로 발행된 날로부터7년이 되는

날 이후에 제27조 제2항 제3호에 따른 주주총회 결의 및 제2종 종류주식 주주의 종류주주총회 결의(명확히 하면, 다른 종류주식 주주의 종류주주총회 결의는 배제함)에 따라 제2종 종류주식 전부를 대상으로 하는 자본금 감소를 진행할 수 있다. 회사가 진행하게 될 제2종 종류주식 유상감자의 내용은 다음과 같다.
1. 제2종 종류주식 유상감자에 따라 지급되는 주당 감자대금은 다음 각 목의 금액을 합하여 산정된다.
가. 제2종 종류주식의 발행가액 상당액
나. 임의매각차익(아래 제2호에서 정의됨)에 제2종 종류주식 매각차익 분배율을 곱한 금액을 제2종 종류주식의 수로 나눈 금액; 이 경우 기준 발행금액은 '제2종 종류주식 유상감자에 대한 주주총회 결의 당시에 발행되어 있는 제2종 종류주식의 총 발행금액'을 의미함.
다. 제2종 종류주식에 대한 본 조 제1항 제2호에 따른 누적 미배당금액
라. 제2종 종류주식 유상감자에 대한 주주총회 결의일이 속하는 사업연도의 초일부터 감자대금이 지급되는 날까지의 기간에 대하여 제2종 종류주식의 발행금액을 기준으로 제2종 종류주식의 배당률을 일할계산하여 산정한 금액
2. 임의매각차익이란, 제2종 종류주식 유상감자에 관한 주주총회 소집을 목적으로 하는 이사회 개최일 직전 1개월 이내에 산출된 회사의 기초자산(부동산)에 대한 감정평가금액에서 (i) 장부가액, (ii) 매각비용 추정액, (iii) 감가상각누적초과배당액, (iv) 자본잉여금 누적 감소금액 및 (존재하는 경우) 주식할인발행차금 상계금액을 각 공제한 금액을 의미한다. 명확히 하면, 동 금액이 0보다 작은 경우에는 0으로 한다.
⑥ 본 조에서 규정되지 아니한 종류주식의 배당조건 및 잔여재산 분배조건 등의 세부사항은 이사회 결의에 의한다.

제55조 (이익배당)
① 배당금은 정기주주총회 또는 제51조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급한다.
② 회사는 이익배당을 정기주주총회 또는 제51조 제5항에 따른 이사회의 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제56조 (배당금지급청구권의 소멸시효)
① 배당금지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.
② 제1항의 시효 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속한다.

제58조 (해산)
회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.
1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

(5) 예상배당률

재무분석 및 당사의 사업계획상 예상 목표배당률은 아래와 같습니다. 그러나 하기 예상목표 배당률은 각 사업계획상 회사의 사업계획을 수립하기 위한 제반사항이 모두 이루어진 경우에 해당하는 것이며, 실제 배당금 및 예상배당률은 이를 하회할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

(단위 : 백만원)

사업연도		전체		제1종 종류주(공모)		보통주 (사모)	
		운영 배당금	연환산 배당률	운영 배당금	연환산 배당률	운영 배당금	연환산 배당률
1기	3개월	580	0.81%	-	-	580	0.81%
2기	6개월	3,536	2.47%	-	-	3,536	2.47%
3기	6개월	6,934	3.86%	1,833	5.00%	5,101	3.56%
4기	6개월	8,261	4.41%	2,200	5.00%	6,061	4.23%
5기	6개월	8,107	4.33%	2,200	5.00%	5,907	4.13%
6기	6개월	8,361	4.47%	2,200	5.00%	6,161	4.30%
7기	6개월	8,416	4.50%	2,200	5.00%	6,216	4.34%
8기	6개월	8,657	4.62%	2,200	5.00%	6,457	4.51%
9기	6개월	11,833	6.32%	2,200	5.00%	9,633	6.73%
10기	6개월	10,864	5.80%	2,200	5.00%	8,664	6.05%
11기	6개월	12,913	6.90%	2,200	5.00%	10,713	7.48%
12기	6개월	6,274	3.35%	2,200	5.00%	4,074	2.84%
13기	6개월	2,200	1.18%	2,200	5.00%	-	-
14기	6개월	3,780	2.02%	2,200	5.00%	1,580	1.10%
15기	6개월	11,374	6.08%	2,200	5.00%	9,174	6.41%
16기	6개월	11,604	6.20%	2,200	5.00%	9,404	6.57%
17기	6개월	12,220	6.53%	2,200	5.00%	10,020	7.00%
18기	6개월	11,582	6.19%	2,200	5.00%	9,382	6.55%
19기	6개월	14,058	7.51%	2,200	5.00%	11,858	8.28%
20기	6개월	10,275	5.49%	2,200	5.00%	8,075	5.64%
21기	6개월	13,687	7.31%	2,200	5.00%	11,487	8.02%
22기	6개월	13,991	7.47%	2,200	5.00%	11,791	8.23%
23기	6개월	15,652	8.36%	2,200	5.00%	13,452	9.39%
24기	6개월	14,347	7.66%	2,200	5.00%	12,147	8.48%
25기	6개월	16,319	8.72%	2,200	5.00%	14,119	9.86%
26기	6개월	15,001	8.01%	2,200	5.00%	12,801	8.94%
27기	6개월	17,138	9.16%	2,200	5.00%	14,938	10.43%
28기	6개월	13,488	7.21%	2,200	5.00%	11,288	7.88%
29기	6개월	17,347	9.27%	2,200	5.00%	15,147	10.58%
30기	6개월	15,971	8.53%	2,200	5.00%	13,771	9.62%
31기	6개월	18,227	9.74%	2,200	5.00%	16,027	11.19%
32기	6개월	16,794	8.97%	2,200	5.00%	14,594	10.19%
33기	6개월	19,040	10.17%	2,200	5.00%	16,840	11.76%
34기	6개월	17,562	9.38%	2,200	5.00%	15,362	10.73%
35기	6개월	19,809	10.58%	2,200	5.00%	17,609	12.30%

36기	6개월	18,317	9.79%	2,200	5.00%	16,117	11.26%
37기	6개월	20,751	11.09%	2,200	5.00%	18,551	12.96%
38기	6개월	19,230	10.27%	2,200	5.00%	17,030	11.89%
39기	6개월	21,722	11.60%	2,200	5.00%	19,522	13.63%
40기	6개월	20,164	10.77%	2,200	5.00%	17,964	12.55%
41기	6개월	22,727	12.14%	2,200	5.00%	20,527	14.34%
42기	6개월	21,115	11.28%	2,200	5.00%	18,915	13.21%
43기	6개월	23,325	12.46%	2,200	5.00%	21,125	14.75%
44기	6개월	18,706	9.99%	2,200	5.00%	16,506	11.53%
45기	6개월	22,944	12.26%	2,200	5.00%	20,744	14.49%
46기	6개월	21,284	11.37%	2,200	5.00%	19,084	13.33%
47기	6개월	24,044	12.84%	2,200	5.00%	21,844	15.26%
48기	6개월	22,344	11.94%	2,200	5.00%	20,144	14.07%
49기	6개월	25,170	13.45%	2,200	5.00%	22,970	16.04%
50기	6개월	23,434	12.52%	2,200	5.00%	21,234	14.83%
51기	6개월	26,303	14.05%	2,200	5.00%	24,103	16.83%
52기	6개월	24,552	13.12%	2,200	5.00%	22,352	15.61%
53기	6개월	27,446	14.66%	2,200	5.00%	25,246	17.63%
54기	6개월	25,684	13.72%	2,200	5.00%	23,484	16.40%
55기	6개월	28,585	15.27%	2,200	5.00%	26,385	18.43%
56기	3개월	15,488	16.55%	1,100	5.00%	14,388	20.10%
운영배당률 (처분이익 제외)			8.70%		5.00%		9.81%

주1) 회계기간은 6개월 단위입니다. (1기 : 3개월, 56기 : 3개월)
주2) 연환산 배당률은 사업연도별 배당금÷납입자본×(12÷해당 사업연도 월수)÷투자기간(월)로 산정하였으며, 투자기간은 각 주식의 증자 시점을 기준으로 계산되었습니다. 사모 증자일(보통주)은 2025년 06월 27일(2025년 6월말로 산정)이며, 본 건 공모 증자일(제1종 종류주)은 2026년 04월 30일(예정, 2026년 4월말로 산정)입니다.
주3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 3항에 따라 매기 배당가능이익잉여금을 초과하여 감가상각비를 한도로 초과배당이 가능하며, 초과배당을 통해 투하자본의 조기회수가 이루어지므로 부동산매각이익배당액 및 투자원금 회수액은 동 조기회수액만큼 감소하게 됩니다.
주4) 상법 제461조2의 준비금의 감소 규정에 따라 적립된 자본준비금 등의 총액이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본준비금 등을 감액하여 이익배당재원 등으로 사용할 수 있습니다. 회사는 사업계획상 일부 사업연도에 대하여 상기 종류주 예상배당률에 따라 자본준비금 감소를 통한 자본전입으로 감액배당할 예정이며, 이를 가정하여 상기 예상배당률을 산정하였습니다.
주5) 상기 운용수익 및 운용비용에 대한 현황 및 가정을 반영하여 계산되었으며, 향후 주요 수익 및 비용에 대한 가정이 변동될 경우 상기수익률은 변동될 수 있습니다.

나. 과세

(1) 발행회사에 대한 과세

1) 자본금에 대한 등록면허세

부동산투자회사는 지방세법 제28조 제1항 제6호의 규정에 의하여 법인 설립과 납입 시 납입한 주식금액이나 출자금액 또는 현금 외의 출자가액의 0.4%의 세율을 적용하여 산출된 등록면허세를 납부하여야 하며, 지방세법 제151조 제1항 제2호의 규정에 의하여 등록면허세의 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

2) 부동산 취득에 대한 취득세
① 부동산 취득세
부동산투자회사가 취득하는 부동산의 소유권이전에 관한 등기에 대한 취득세는 지방세법 제11조 제1항 제7호 나목의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 4%의 세율을 적용하여 산출됩니다.

② 농어촌특별세
부동산투자회사가 취득세를 납부하는 경우 농어촌특별세법 제3조 제5호의 규정에 의하여 농어촌특별세 납세의무가 발생하며, 농어촌특별세법 제5조 제1항 제6호의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 0.2%의 세율을 적용하여 산출된 농어촌특별세를 납부하여야 합니다.

③ 지방교육세
부동산투자회사가 취득세를 납부하는 경우 지방세법 제150조 제1호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제151조 제1항 제1호의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 0.4%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

3) 법인세
부동산투자회사는 법인세법 제51조의2 제1항 제4호 및 동법 시행령 제86조의3 제1항의 규정에 의하여 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고 상법 제458조의 규정에 의하여 적립한 이익준비금을 차감한 금액(이를 "배당가능이익"이라고 함)의 100분의 90이상을 배당한 경우 그 금액은 당해 사업연도의 소득금액계산에서 이를 공제할 수 있습니다. 따라서 부동산투자회사법 제28조 규정에 따라 상법 제458조의 규정에 의한 이익준비금을 적립할 필요가 없으며, 상법 제462조의 규정에도 불구하고 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 이러한 초과배당 시에는 배당소득공제액의 증가로 인하여 특별한 세무조정사항이 발생하지 아니하는 한 부담하여야 할 법인세는 사실상 발생하지 아니합니다.

(2) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

1) 토지분재산세
지방세법 시행령 제102조 제8항 제3호의 규정에 따라 부동산투자회사법 제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사(동법 시행령 제12조의3 제27호, 제29호 또는 제30호에 해당하는 자가 발행주식 총수의 100분의 100을 소유하고 있는 동법 제2조 제1호에 따른 부동산투자회사를 포함)가 목적사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지의 경우 분리과세되며 1000분의 2의 세율을 적용하게 됩니다. 반면, 사모집합투자기구 및 사모부동산투자회사가 소유하는 토지의 경우 분리과세 적용이 배제되며, 별도합산과세 대상입니다.

2) 건물분재산세
부동산투자회사가 매년 06월 01일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제4조 제2항 및 제111조에 제1항 제2호 규정에 의하여 1000분의 2.5의 세율이 적용되며, 국세청장이 고시하는 소득세법상 건물신축가격기준액을 사용해 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과

세표준 요소인 시가표준액은 건물신축가격기준액에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다.

3) 지방교육세
부동산투자회사가 위 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제150조 제6호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제151조 제1항 제6호의 규정에 의하여 재산세액에 100분의 20의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

4) 재산세 도시지역분
부동산투자회사가 각 지방자치단체장이 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제6조 제1호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역 안에 토지 또는 건물을 보유하고 있는 경우 지방세법 제112조의 규정에 의하여 재산세 도시지역분의 납세의무가 발생하며, 지방세법 제110조에 따른 과세표준에 0.14%를 적용하여 산출한 세액을 재산세 도시지역분으로 납부하여야 합니다. 상기 지방교육세는 재산세 도시지역분에는 추가되지 아니합니다.

5) 지역자원시설세
부동산투자회사가 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제143조의 규정에 의하여 지역자원시설세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제146조 제2항의 규정에 의하여 건물의 가액 또는 시가표준액에 초과누진세율을 적용하여 산출된 지역자원시설세를 납부하여야 합니다.

(3) 주주에 대한 과세

1) 개인 주주의 배당소득에 대한 소득세 원천징수
① 거주자의 배당소득에 대한 소득세 원천징수
부동산투자회사가 국내에서 거주자에게 배당소득을 지급하는 경우, 부동산투자회사는 소득세법 제127조 및 제129조의 규정에 따라 그 거주자의 배당소득에 대해서 15.4%의 세율(소득세 14%, 지방소득세 1.4%)을 적용한 소득세 및 지방소득세를 원천징수하여, 그 징수일이 속하는 달의 다음 달 10일까지 이를 관할 세무서 및 지방자치단체에 납부하여야 합니다. 한편, 조세특례제한법 제87조의7의 규정에 따라 2026년 12월 31일까지 투자하는 경우 공모부동산투자회사에 3년 이상 투자하는 5천만원 이하 투자금액에 대해서 9% 분리과세특례가 적용됩니다. 분리과세특례가 적용되더라도 지방소득세 0.9% 및 농어촌특별세 0.5%는 별도로 원천징수하며, 조세특례제한법 제87조의7 제2항에 따라 해당 투자매매업자 또는 투자중개업자에게 내점 및 유선신청을 통해 분리과세를 신청해야 하며, 분리과세 신청 후 3년 이내에 매도 또는 신청 내역 해지시 세액이 추징될 수 있습니다.

② 비거주자의 배당소득에 대한 소득세 원천징수
부동산투자회사가 비거주자에게 국내원천소득으로서 배당소득을 지급하는 경우, 부동산투자회사는 소득세법 제156조 제1항 제2호의 규정에 따라 그 비거주자의 배당소득에 대해서 22%의 세율(소득세 20% 및 지방소득세 2%)을 적용한 소득세 및 지방소득세를 원천징수하여, 원천징수한 날이 속하는 달의 다음 달 10일까지 이를 관할 세무서 및 지방자치단체에 납부하여야 합니다. 한편, 배당소득을 실질적으로 귀속 받는 비거주자가 소득세법 제156조의6 제1항의 규정에 의하여 조세조약에 따른 제한세율(낮은 세율)을 적용 받으려는 경우에는 제한세율 적용신청서를 해당 배당소득을 지급받기 전까지 부동산투자회사에게 제출하여야 합니다.

2) 법인 주주의 배당소득에 대한 과세

부동산투자회사로부터 배당을 받는 내국법인 주주는 배당소득을 법인세 과세표준에 포함하여 법인세(일반적으로 법인세의 10%에 상당하는 지방소득세 포함)를 신고납부하여야 합니다. 부동산투자회사로부터 받는 배당금에 대해서는 내국법인 주주가 법인세법 제18조의2 및 제18조의3에서 규정하고 있는 수입배당금 익금불산입 규정을 적용 받을 수 없습니다.

부동산투자회사가 외국법인에게 국내원천소득으로서 배당소득을 지급하는 경우, 부동산투자회사는 개인인 비거주자에 대한 지급과 마찬가지로 22%(법인세 20%, 지방소득세 2%)의 세율을 원천징수하여 납부하게 되며, 외국법인이 조세조약상 제한세율을 적용 받을 수 있는 실질귀속자에 해당되는 경우 비거주자와 마찬가지 절차에 의하여 제한세율 적용신청서를 제출해야 합니다.

3) 개인 주주의 주식 양도에 대한 양도소득세
① 거주자의 주식 양도소득에 대한 과세 요건
거주자가 부동산투자회사에 출자하여 취득한 주식을 양도하여 발생하는 양도소득에 대하여는 아래 요건을 충족하는 경우 소득세법 제94조 제1항 제3호의 규정에 의해 양도소득세(양도소득세에는 일반적으로 그 10% 상당액의 지방소득세가 추가로 과세됩니다)가 부과됩니다. 여기서 요건이라 함은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 주권상장법인 주식으로서 대주주가 양도하는 것과, 상기 법률에 따른 증권시장에서의 거래에 의하지 않고 양도하는 것, 그리고 주권상장법인이 아닌 주식 등의 양도를 의미합니다.

※ 소득세법 시행령 제157조 제1항의 규정에 의하면 주권상장법인 중 한국거래소 유가증권시장 상장법인의 대주주란 다음 중 어느 하나에 해당하는 자를 의미합니다.

(i) 주주 1인과 친족 기타 특수관계에 있는 자(이하 "기타주주")가 주식 양도일이 속한 사업연도의 직전 사업연도 종료일 현재 당해 법인의 주식 합계액의 1% 이상을 소유한 경우에 당해 주주 1인 및 기타주주

(ii) 주식 양도일이 속하는 사업연도의 직전 사업연도 종료일 현재 주주 1인 및 기타주주가 소유하고 있는 당해 법인의 주식 등의 시가총액이 10억원 이상인 경우의 주주 1인 및 기타주주

② 거주자의 주식 양도소득에 대한 면세 요건
거주자의 경우 상기 ①항에서 열거하고 있는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 주권상장법인의 대주주가 양도하는 주식, 같은 법률에 따른 증권시장에서의 거래에 의하지 않고 양도하는 주식, 그리고 주권비상장법인의 주식을 제외한 나머지 주식양도거래에 대해서는 양도소득세(지방소득세 포함)가 부과되지 않습니다. 즉 상기 법률에 따른 주권상장법인의 대주주가 아닌 주주(거주자)가 증권시장에서 주식을 양도하여 발생하는 소득에 대해서는 양도소득세가 면제됩니다.

③ 비거주자의 주식 양도소득에 대한 원천징수
소득세법 제119조 제11호 및 동법 제156조 제1항 제7호의 규정에 따라 부동산투자회사 주식의 양도로 발생하는 비거주자의 주식양도소득에 대해서는 그 지급금액의 11%에 해당하는 금액(양도소득세 10% 및 지방소득세 1%)과 해당 주식의 취득가액 및 양도비용이 확인되는 경우 이를 지급금액에서 공제한 양도차익의 22%에 해당하는 금액(양도소득세 20% 및 지방소득세 2%)중 적은 금액을 양수인이 소득세(지방소득세 포함)로서 원천징수하여, 그 원천징수한 날이 속하는 달의 다음 달 10일까지 원천징수 관할세무서장(지방소득세는 관할지방자

치단체)에게 납부하여야 합니다. 한편 소득세법 제156조의2 제1항 및 동법 시행령 제207조의2 제1항의 규정에 의하여 조세조약에 따라 비과세 또는 면제를 적용 받으려는 주식양도소득의 실질귀속자는 비과세・면제신청서를 소득지급자에게 제출하고, 소득지급자는 소득을 지급하는 날이 속하는 달의 다음 달 9일까지 소득지급자의 납세지 관할세무서장에게 이를 제출하여야 합니다.

다만, 증권시장을 통하여 주식을 양도함으로써 발생하는 소득으로서 해당 양도자 및 그 소득세법 시행령 제98조 제1항에 따른 특수관계인이 부동산투자회사 주식의 양도일이 속하는 연도와 그 직전 5년의 기간 중 계속하여 부동산투자회사의 발생주식총액의 100분의 25 미만을 소유한 경우에는, 소득세법 제119조 제11호 및 동법 시행령 179조 제11항 제1호의 규정에 따라 해당 비거주자의 주식양도소득에 대한 소득세(지방소득세 포함)가 비과세 됩니다.

4) 법인 주주의 양도소득에 대한 과세
내국법인 주주가 부동산투자회사의 주식을 양도하는 경우, 그에 따라 발생하는 양도차익 또는 양도차손을 내국법인 주주의 법인세 과세표준에 포함하여 법인세(일반적으로 법인세의 10%에 상당하는 지방소득세 포함)를 신고납부하여야 합니다. 법인세법 제98조 제1항 제7호 및 지방세법 제103조의 52에 의하면, 외국법인 주주가 부동산투자회사의 주식을 양도하는 경우, 그 지급금액의 11%에 해당하는 금액(법인세 10% 및 지방소득세 1%)과 해당 주식의 취득가액 및 양도비용이 확인되는 경우 이를 지급금액에서 공제한 양도차익의 22%에 해당하는 금액(법인세 20% 및 지방소득세 2%) 중 적은 금액을 양수인이 원천징수하여, 그 원천징수한 날이 속하는 달의 다음 달 10일까지 원천징수 관할세무서장(지방소득세는 관할지방자치단체)에게 납부하여야 합니다. 한편 법인세법 제98조의 4의 규정에 의하여 조세조약에 따라 비과세 또는 면제를 적용받으려는 주식양도소득의 실질귀속자는 비과세・면제신청서를 소득지급자에게 제출하고, 소득지급자는 소득을 지급하는 날이 속하는달의 다음 달 9일까지 소득지급자의 납세지 관할 세무서장에게 이를 제출하여야 합니다.

5) 주식 양도에 대한 증권거래세 및 농어촌특별세

① 상장 리츠
자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 유가증권시장에서 양도되는 주권을 증권시장에서 계좌 간 대체로 매매결제 하거나 증권시장 밖에서 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제78조 또는 제178조 제1항에 따른 기준에 따라 주권을 매매하면서 계좌 간 대체로 매매결제하는 경우, 주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률에 따른 전자등록기관 또는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따라 설립된 한국예탁결제원이 납세의무자가 되어, 양도인으로부터 주권의 양도가액에 대해서 증권거래세법 제8조 및 동법 시행령 제5조 제1호의 규정에 따라 0.05%의 세율을 적용하여 산출된 증권거래세와 농어촌특별세법 제5조 제1항 제5호의 규정에 따라 0.15%의 세율을 적용하여 산출된 농어촌특별세(합계 0.20%)를 거래징수하여 이를 관할 세무서에 납부하게 됩니다(증권거래세법 제3조 및 농어촌특별세법 제3조). 유가증권시장에서 양도되는 주권이라고 하더라도 장외에서 거래하는 경우에는 양도가액에 대하여 0.35%의 세율을 적용하여 산출된 증권거래세가 부과됩니다(증권거래세법 제8조 제1항).

② 비상장 리츠
비상장주식의 양도에 대하여는 양도인이 납세의무자가 되어, 주권의 양도가액에 대해서 증권거래세법 제8조 제1항 및 동법 시행령 제5조의 규정에 따라 0.35%의 세율을 적용하여 산출된 증권거래세를 양도일이 속하는 분기의 말일부터 2개월 이내에 관할 세무서에 신고·납

부하여야 합니다(증권거래세법 제3조 제3호 및 제10조 제1항). 비상장주식의 양도에 대하여는 농어촌특별세가 부과되지 않습니다.

(4) 기타 사항

위탁관리부동산투자회사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 주택도시기금법 시행령 제8조 제2항 및 별표에 의하여 국민주택채권 매입의무가 면제됩니다. 위탁관리부동산투자회사는 인적, 물적, 설비를 갖추지 아니하므로 지방세법 제75조 제1항의 규정에 의하여 시·군 내에서 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하며, 따라서 법인 균등분 주민세 납부의무가 발생하지 아니하며, 동법 제83조의 규정에 의한 재산분 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다. 위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제84조의4 제1항의 규정에 의하여 납세의무성립일(종업원에게 급여를 지급하는 때)이 속하는 달부터 최근 1년간 해당 사업소 종업원 급여총액의 월평균금액이 150,000,000원 이하인 경우에 해당하여 종업원분 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

15. 발기인·감독이사에 관한 사항

가. 발기인에 관한 사항

이름	생년월일	비고
도병운	1974년 12월 11일	부동산투자회사법 제7조(발기인) 해당 결격사항 없음

나. 감독이사에 관한 사항

해당사항 없습니다.

다. 감독이사의 보수지급기준

해당사항 없습니다.

제3부 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

1. 재무정보

당사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일 2025년 04월 30일에 개시하여 2025년 09월 30일에 종료하였으며, 외부감사 대상이 되는 2기 사업연도는 03월 31일에 종료합니다. 따라서 회계감사 받아 작성된 재무정보는 현재 존재하지 않습니다.

2. 연도별 설정 및 환매 현황

(단위 : 주, 백만원)

기간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고		비고
			설정(발행)		감자 및 매출				
	주수	발행총액	주수	발행총액	주수	발행총액	주수	발행총액	
2025.04.30	300,000	300					300,000	300	발기인 출자
2025.06.27			14,304,000	286,080			14,604,000	286,380	보통주(사모)
2026.04 (공모, 예정)			4,400,000	88,000			19,004,000	374,380	제1종 종류주 본 건 공모 모집 (예정)

※ 발기설립일은 2025년 04월 30일 입니다.

※ 발기설립 당시 주식의 액면금액 및 발행가액은 주당 1,000원으로 동일하며, 해당 주식은 사모 유상증자 완료 전인 2025년 06월 20일에 사모 출자 주주에게 양도 되었습니다.

※ 사모 증자일은 2025년 06월 27일 입니다. 사모 증자시 발행가액 20,000원(액면가 1,000원)으로 보통주 14,304,000주를 발행하였습니다.

※ 금번 일반공모를 통해 기명식 제1종 종류주식 4,400,000주를 주당 발행가액 20,000원(액면가액 1,000원)으로 발행할 예정이며, 이에 대한 이사회 결의는 2026년 03월 26일 완료되었습니다.

※ 본 건 제1종 종류주식(공모, 4,400,000주)의 모집 결과 미청약된 분량이 발생할 경우, 해당 미청약분만큼만 제2종 종류주식으로 전환하여 사모 방식으로 발행할 예정입니다. 이에 따라 실제 제2종 종류주식의 발행 총액은 제1종 종류주식의 최종 공모 결과에 따라 변동될 수 있습니다.

3. 투자회사의 출자금에 관한 사항

가. 출자지분의 총수

(2026년 05월 예정)

구분	발행할 출자지분의 총수	예정 출자지분의 총수	미발행출자지분의 총수
제1종 종류주식(공모)	75,000,000주	4,400,000	70,600,000
제2종 종류주식(사모, 예정)	425,000,000주	주2)	주2)
보통주식(사모)	500,000,000주	14,604,000	485,396,000

주1) 사모증자, 발기인 지분 양수도 및 공모증자(본건, 예정)을 통한 출자 지분의 총수입니다.
주2) 본 건 제1종 종류주식(공모, 4,400,000주)의 모집 결과 미청약된 분량이 발생할 경우, 해당 미청약분만큼만 제2종 종류주식으로 전환하여 사모 방식으로 발행할 예정입니다. 이에 따라 실제 제2종 종류주식의 발행 총액은 제1종 종류주식의 최종 공모 결과에 따라 변동될 수 있습니다.

나. 발행한 출자지분의 내용

(2026년 05월 예정, 단위 : 주, 원)

구분	주당 발행가액	발행주식수	발행가액 총액	비고
제1종 종류주	20,000	4,400,000	88,000,000,000	공모
제2종 종류주		주2)	주2)	사모(예정)
보통주		14,604,000	286,380,000,000	사모

주1) 사모증자, 발기인 지분 양수도 및 공모증자(본건, 예정)을 반영한 총 발행주식수 및 발행가액 총액입니다.
주2) 본 건 제1종 종류주식(공모, 4,400,000주)의 모집 결과 미청약된 분량이 발생할 경우, 해당 미청약분만큼만 제2종 종류주식으로 전환하여 사모 방식으로 발행할 예정입니다. 이에 따라 실제 제2종 종류주식의 발행 총액은 제1종 종류주식의 최종 공모 결과에 따라 변동될 수 있습니다.
주3) 발기설립 당시 주식의 액면금액 및 발행가액은 주당 1,000원으로 동일하며, 해당 주식은 사모 유상증자 완료 전인 2025년 06월 20일에 사모 출자 주주에게 양도 되었습니다.

4. 집합투자기구의 운용실적

가. 연평균 수익률(세전 기준)

(단위 : 백만원)

사업연도		전체		제1종 종류주(공모)		보통주 (사모)	
		운영 배당금	연환산 배당률	운영 배당금	연환산 배당률	운영 배당금	연환산 배당률
1기	3개월	580	0.81%	-	-	580	0.81%

주1) 회계기간은 6개월 단위입니다. (1기 : 3개월)
주2) 연환산 배당률은 사업연도별 배당금÷납입자본×(12÷해당 사업연도 월수)÷투자기간(월)로 산정하였으며, 투자기간은 각 주식의 증자 시점을 기준으로 계산되었습니다. 사모 증자일(보통주)은 2025년 06월 27일(2025년 6월말로 산정)입니다.
주3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 3항에 따라 매기 배당가능이익잉여금을 초과하여 감가상각비를 한도로 초과배당이 가능하며, 초과배당을 통해 투하자본의 조기회수가 이루어지므로 부동산매각이익배당액 및 투자원금 회수액은 동 조기회수액만큼 감소하게 됩니다.
주4) 상법 제461조2의 준비금의 감소 규정에 따라 적립된 자본준비금 등의 총액이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본준비금 등을 감액하여 이익배당재원 등으로 사용할 수 있습니다. 회사는 자본준비금 감소를 통한 자본전입으로 감액배당을 진행했습니다.

나. 연도별 수익률 추이

해당사항 없습니다.

다. 집합투자기구의 자산 구성 현황

(단위 : 백만원, %)

항목	2025년 6월말 기준	
	자산총액	비율
부동산	932,274	95.84
부동산관련 유가증권	-	-
현금	22,080	2.27
기타자산	18,436	1.90
총계	972,790	100.00

주1) 출처 : 리츠정보시스템, 투자보고서
주2) 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금, 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 부동산투자회사법 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)
주3) 부동산관련 유가증권은 부동산투자회사법 제2조 3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
주4) 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
주5) 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

1. 집합투자업자에 관한 사항

이지스자산운용(주)은 부동산투자회사법에 따른 당사의 적법한 자산관리회사로서 본 집합투자기구에 대한 투자운용업무를 수행하며 세부사항은 다음과 같습니다.

가. 회사 개요

구분	내용
회사명	이지스자산운용 주식회사
영문명	IGIS ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
대표자	이규성, 신동훈, 정석우 (각자 대표이사)
법인구분	기타법인
법인등록번호	110111-4310316
본점 사업자등록번호	201-86-15022
본사 주소	서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 세우빌딩 14층 (여의도동)
본사 전화번호	1544-7373
인터넷 홈페이지 주소	http://www.igisam.com
기업규모	대기업, 외감
결산월	12월
업종명	신탁업 및 집합투자업
회사설립일	2010년 03월 22일
임직원수	427명 (2025년 12월말 기준)
주주 구성	최대주주 및 특수관계인 : 손화자 외 13인 15.7% (2025년 4분기 보고서 기준)

나. 주요 업무

(1) 부동산 취득·관리·개량 및 처분업무
(2) 부동산 개발 및 임대차 업무
(3) 부동산관련 증권 기타 증권의 매매에 관한 업무
(4) 금융기관에의 예치업무
(5) 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분업무
(6) 차입·사채발행에 관한 업무
(7) 기타 자산관리에 관한 일반적인 업무

다. 최근 2개 사업연도 재무정보

(1) 재무상태표(연결)

연결 재무상태표

제 17 기 2025년 12월 31일 현재 / 제 16 기 2024년 12월 31일 현재

이지스자산운용 주식회사와 그 종속기업 (단위: 원)

과목	제 17(당)기말	제 16(전)기말
자산		
I. 현금및예치금	167,692,239,621	277,459,396,392
II. 당기법인세자산	27,045,970	143,770,170
III. 당기손익_공정가치측정금융자산	688,055,923,086	528,045,448,631
IV. 기타포괄손익_공정가치측정금융자산	107,904,000	483,375,120
V. 관계기업투자	70,363,441,276	60,544,843,444
VI. 상각후원가측정 금융자산	6,687,410,303	13,774,708,853
VII. 대출채권	6,235,615,917	31,697,123,946
VIII. 유형자산	10,378,691,267	51,892,505,976
IX. 사용권자산	5,236,496,376	9,309,360,126
X. 투자부동산	5,616,174,595	75,869,451,264
XI. 무형자산	6,445,918,789	6,933,441,739
XII. 이연법인세자산	112,055,816	186,960,677
XIII. 기타자산	148,691,004,182	136,199,923,368
XIV. 파생상품자산	1,748,847,287	4,810,270,672
XV. 매각예정자산	23,209,695	0
자산 총계	1,117,421,978,180	1,197,350,580,378
부채		
I. 차입부채	407,215,409,388	492,275,517,246
II. 당기법인세부채	14,659,379,599	27,799,288,380
III. 충당부채	3,186,072,948	3,098,870,874
IV. 기타금융부채	73,481,595,765	94,684,953,179
V. 이연법인세부채	28,255,655,989	20,302,406,675
VI. 기타부채	13,493,563,805	15,628,518,006
VII. 파생상품부채	25,228,004,527	30,324,125,277
VIII. 매각예정부채	9,013,357,990	0
부채 총계	574,533,040,011	684,113,679,637
자본		
지배기업의 소유주지분	541,219,131,045	511,396,774,523
I. 자본금	8,469,266,500	8,469,266,500
II. 기타불입자본	117,533,270,646	130,756,843,476
III. 기타자본구성요소	-2,810,759,830	-6,503,925,535
IV. 이익잉여금	418,027,353,729	378,674,590,082
비지배지분	1,669,807,124	1,840,126,218
자본 총계	542,888,938,169	513,236,900,741
부채와 자본 총계	1,117,421,978,180	1,197,350,580,378

주) 출처 : 자산관리회사 감사보고서

(2) 포괄손익계산서(연결)

연결 포괄손익계산서

제 17 기 2025.01.01~2025.12.31 / 제 16 기 2024.01.01~2024.12.31

(단위: 원)

과목	제 17(당)기	제 16(전)기
I. 영업수익	373,045,116,895	418,271,551,376
(1) 수수료수익	240,599,976,235	259,608,359,668
1. 집합투자기구운용보수	232,278,959,492	255,455,365,401
2. 투자자문수수료	1,621,973,333	846,504,022
3. 기타수수료수익	6,699,043,410	3,306,490,245
(2) 유가증권평가 및 처분이익	107,589,245,155	92,704,970,463
1. 당기손익_공정가치측정 금융자산 처분이익	28,191,129,306	431,189,928
2. 당기손익_공정가치측정 금융자산 평가이익	79,398,115,849	92,273,780,535
(3) 파생상품평가 및 거래이익	4,569,366,928	4,810,270,672
1. 파생상품평가이익	198,367,551	4,810,270,672
2. 파생상품거래이익	4,370,999,377	0
(4) 이자수익	6,533,013,467	9,144,910,364
(5) 기타의 영업수익	13,753,515,110	52,003,040,209
II. 영업비용	268,701,941,255	305,022,560,847
(1) 수수료비용	1,865,080,035	1,864,097,900
1. 투자자문수수료	65,080,035	64,044,470
2. 기타수수료비용	1,800,000,000	1,800,053,430
(2) 유가증권평가 및 처분손실	28,637,531,154	65,889,239,192
1. 당기손익_공정가치측정 금융자산 처분손실	2,211,418,690	31,880,273,608
2. 당기손익_공정가치측정 금융자산 평가손실	26,426,112,464	34,008,965,584
(3) 파생상품평가 및 거래손실	8,637,063,726	2,203,359,204
1. 파생상품평가손실	3,909,817,599	2,165,793,631
2. 파생상품거래손실	4,727,246,127	37,565,573
(4) 이자비용	30,843,597,144	30,269,835,208
(5) 기타의 영업비용	33,749,075,184	36,600,079,811
1. 대손상각비	33,749,075,184	36,600,079,811
(6) 판매비와관리비	164,969,594,012	168,195,949,532
III. 영업이익	104,343,175,640	113,248,990,529
IV. 지분법손익	-16,645,259,651	-5,140,892,000
(1) 지분법이익	3,511,290,373	5,122,173,512
(2) 지분법손실	20,156,550,024	10,263,065,512
V. 영업외수익	13,791,948,316	14,563,945,166
VI. 영업외비용	5,308,789,492	9,803,699,418
VII. 법인세비용차감전순이익	96,181,074,813	112,868,344,277
VIII. 법인세비용	34,831,918,497	30,235,070,588
IX. 당기순이익	61,349,156,316	82,633,273,689
X. 기타포괄손익	515,739,294	-2,424,270,481
(1) 후속적으로 당기손익으로 재분류되는 세후기타포괄손익	437,401,919	-2,072,862,006
1. 지분법자본변동	-197,625	16,935,397

2. 해외사업환산손익	437,599,544	-2,089,797,403
(2) 후속적으로 당기손익으로 재분류될 수 없는 세후기타포괄손익	78,337,375	-351,408,475
1. 기타포괄손익_공정가치측정 금융자산 평가손익	78,337,375	-351,408,475
2. 확정급여제도의 재측정요소	0	0
XI. 총포괄이익	61,864,895,610	80,209,003,208
당기순이익(손실)의 귀속		
1. 지배기업의 소유주	61,471,158,571	82,416,430,932
2. 비지배지분	-122,002,255	216,842,757
당기총포괄이익(손실)의 귀속		
1. 지배기업의 소유주	61,891,361,971	80,044,263,275
2. 비지배지분	-26,466,361	164,739,933
XII. 주당이익		
1. 주당이익	3,416	4,652

주) 출처 : 자산관리회사 감사보고서

(3) 재무상태표(별도)

별도 재무상태표

제 17 기 2025년 12월 31일 현재 / 제 16 기 2024년 12월 31일 현재

이지스자산운용 주식회사 (단위: 원)

과목	제 17(당)기말	제 16(전)기말
자산		
I. 현금및예치금	124,081,247,251	217,066,790,926
II. 당기손익_공정가치측정금융자산	644,202,313,674	506,937,542,154
III. 관계기업투자	50,386,406,643	49,234,481,141
IV. 상각후원가측정 금융자산	2,890,500,000	12,956,500,000
V. 종속기업투자	89,403,925,567	98,559,805,721
VI. 대출채권	6,095,474,049	8,691,589,742
VII. 유형자산	9,343,290,050	9,636,778,614
VIII. 사용권자산	2,535,319,929	5,540,878,737
IX. 투자부동산	5,616,174,595	5,644,699,826
X. 무형자산	3,973,496,663	4,163,446,381
XI. 기타자산	145,559,799,106	132,857,927,662
XII. 파생상품자산	1,612,582,543	4,810,270,672
자산 총계	1,085,700,530,070	1,056,100,711,576
부채		
I. 차입부채	402,215,409,388	394,275,517,246
II. 당기법인세부채	14,384,782,285	27,253,430,241
III. 충당부채	2,603,700,000	2,603,700,000
IV. 기타금융부채	46,909,728,635	55,301,207,146
V. 이연법인세부채	27,105,304,891	17,106,887,417

VI. 기타부채	13,150,170,645	15,313,731,487
VII. 파생상품부채	25,178,988,500	30,324,125,277
부채 총계	531,548,084,344	542,178,598,814
자본		
I. 자본금	8,469,266,500	8,469,266,500
II. 기타불입자본	116,239,265,406	131,239,265,406
III. 기타자본구성요소	13,618,171	13,815,796
IV. 이익잉여금	429,430,295,649	374,199,765,060
자본 총계	554,152,445,726	513,922,112,762
부채와 자본 총계	1,085,700,530,070	1,056,100,711,576

주) 출처 : 자산관리회사 감사보고서

(4) 포괄손익계산서(별도)

별도 포괄손익계산서

제 17 기 2025.01.01~2025.12.31 / 제 16 기 2024.01.01~2024.12.31

(단위: 원)

과목	제 17(당)기	제 16(전)기
I. 영업수익	354,691,752,971	369,399,096,661
(1) 수수료수익	232,650,868,728	237,515,264,166
1. 집합투자기구운용보수	226,606,925,902	236,316,425,530
2. 투자자문수수료	1,207,395,483	63,776,749
3. 기타수수료수익	4,836,547,343	1,135,061,887
(2) 유가증권평가 및 처분이익	99,653,950,864	91,009,039,000
1. 당기손익_공정가치측정 금융자산 처분이익	22,805,102,378	258,612,850
2. 당기손익_공정가치측정 금융자산 평가이익	76,848,857,486	90,750,426,150
(3) 파생상품평가 및 거래이익	62,102,807	4,810,270,672
1. 파생상품평가이익	62,102,807	4,810,270,672
(4) 이자수익	5,936,865,277	6,581,135,831
(5) 기타의 영업수익	16,387,936,295	29,483,386,992
II. 영업비용	215,930,971,211	246,643,968,165
(1) 수수료비용	1,859,967,143	1,860,131,437
1. 투자자문수수료	59,967,143	60,131,437
2. 기타수수료비용	1,800,000,000	1,800,000,000
(2) 유가증권평가 및 처분손실	26,016,567,483	63,965,281,812
1. 당기손익_공정가치측정 금융자산 처분손실	484,405,541	30,690,343,595
2. 당기손익_공정가치측정 금융자산 평가손실	25,532,161,942	33,274,938,217
(3) 파생상품평가 및 거래손실	3,936,087,600	2,203,359,204
1. 파생상품평가손실	3,860,801,572	2,165,793,631
2. 파생상품거래손실	75,286,028	37,565,573
(4) 이자비용	26,257,636,896	26,256,559,536
(5) 기타의 영업비용	8,397,245,093	11,151,978,221

1. 대손상각비	8,397,245,093	11,151,978,221
(6) 판매비와관리비	149,463,466,996	141,206,623,955
III. 영업이익	138,760,781,760	122,755,128,496
IV. 지분법손익	-886,814,694	-1,097,471,503
(1) 지분법이익	3,181,529,416	5,122,173,512
(2) 지분법손실	4,068,344,110	6,219,645,015
V. 영업외수익	2,410,908,786	7,968,479,886
VI. 영업외비용	29,625,198,270	30,778,043,388
VII. 법인세비용차감전순이익	110,659,677,582	98,848,093,291
VIII. 법인세비용	36,583,714,374	27,084,334,634
IX. 당기순이익	74,075,963,208	71,763,758,657
X. 기타포괄손익	-197,625	16,935,397
후속적으로 당기손익으로 재분류되는 세후기타포괄손익	-197,625	16,935,397
1. 지분법자본변동	-197,625	16,935,397
XI. 총포괄이익	74,075,765,583	71,780,694,054
XII. 주당이익	4,161	4,023

주) 출처 : 자산관리회사 감사보고서

라. 운용자산 규모

(2025년 9월말 기준)

고객명	계약일	수탁계약기간	비고
주식회사 이지스청년주택제1호위탁관리부동산투자회사	2019.03.05	청산종결 등기일	
이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사	2019.07.16	청산종결 등기일	
주식회사 이지스엠에프용답위탁관리부동산투자회사	2019.09.03	청산종결 등기일	
이지스레지던스위탁관리부동산투자회사	2020.02.06	청산종결 등기일	
주식회사 이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	2021.08.09	청산종결 등기일	
(주)이지스용산청년주택위탁관리부동산투자회사	2020.07.23	청산종결 등기일	
주식회사 타임워크웨스트기업구조조정투자회사	2014.10.15	청산종결 등기일	
이지스롱웨일1호위탁관리부동산투자회사	2024.11.13	청산종결 등기일	
주식회사 이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사	2022.04.20	청산종결 등기일	
이지스밸류업1호위탁관리부동산투자회사	2025.04.30	청산종결 등기일	

주) 출처 : 리츠정보시스템

2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항

가. 집합투자재산의 운용(지시)업무 수탁회사

해당사항 없습니다.

나. 기타 업무의 수탁회사

해당사항 없습니다.

본 집합투자기구는 부동산투자회사법 제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례) 제1항에 따라 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제80조의 규정을 적용받지 아니합니다.

3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

가. 자산보관회사 (금전신탁)

(1) 명칭 : 흥국생명보험(주)
(2) 주소 : 서울특별시 종로구 새문안로 68
(3) 자본금에 관한 사항

(2025년 12월말 기준)

주요주주	소유주식수(주)	소유비율(%)	비 고
이호진	7,647,981	56.31	최대주주
이원준	1,990,189	14.65	
대한화섬	1,416,646	10.43	
일주학술문화재단 외 5인	2,528,553	18.61	
계	13,583,369	100.00	

(4) 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원, 건)

구 분		연 도		
		2023	2024	2025
신탁가액	수탁고	62,205	68,057	66,897
	계약수	592	565	523

(5) 주요 계약 내용

1) 계약기간 : 계약 체결일로부터 당사의 청산종결등기일 또는 중도 해지일까지
2) 위탁보수 : 연 15백만원(부가세별도)
3) 보수의 지급방식 : 매 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7일 이내에 일할 정산 지급

(6) 주요 업무

1) 증권의 보관 및 관리
① 증권의 인수, 인도 및 보관. 단, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제308조에 따라 예탁대상 증권 등으로 지정된 증권의 경우 한국예탁결제원에 예탁하여야 하며, 자체 보관하는 경

우 내화금고에 보관하여야 한다.
② 증권상 인정되는 배당금, 원리금, 기타 각종 금원의 수령, 유무상 청약 등 제반권리 행사
③ 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

2) 현금의 보관 및 관리
① 자산관리회사의 운용지시에 따른 현금의 수령, 지급 및 보관
② 자산관리회사의 운용지시에 따른 제세공과금의 지급
③ 자산관리회사의 운용지시에 따른 관련 수탁기관에 대한 보수, 수수료 및 비용의 지급
④ 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

3) 해산(청산)관련 업무
① 청산인 및 청산감독인의 지시에 따른 보관업무 및 관련 실무 사무

나. 자산보관회사 (부동산)

(1) 명칭 : 우리자산신탁(주)
(2) 주소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 301 (역삼동, 삼정빌딩)
(3) 자본금에 관한 사항

(2025년 12월말 기준)

출자자	소유주식수(주)	구성비(%)	비고
(주)우리금융지주	3,368,645	99.59	
기타	14,000	0.41	
자기주식	-	-	
합계	3,382,645	100.0%	

(4) 주요 계약 내용
1) 계약기간 : 계약 체결일로부터 당사의 청산종결등기일 또는 중도 해지일까지
2) 위탁보수 : 없음 ((주)우리자산신탁과의 부동산담보신탁계약에 따른 담보신탁보수는 60백만원(부가세 없음)이며, 소유권이전 신탁등기절차 완료된 시점에 일시납 정액으로 지급 완료되었습니다.)

(5) 주요 업무
1) 부동산의 보관 및 관리
① 부동산투자회사가 자산보관회사에게 위탁하는 모든 부동산에 대한 등기부상 소유권의 보존 및 보관
② 자산관리회사의 지시에 따라 부동산투자회사가 보유하는 부동산의 처분에 관한 계약체결에 따른 제3자에 대한 등기 이전시 신탁 등기해지
③ 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무
2) 부동산투자회사의 해산 시 청산인 또는 청산감독인의 재량에 따라 결정된 필요한 자산보관에 관련된 업무

다. 일반사무관리회사

(1) 명칭 : 스카이펀드서비스(주)
(2) 주소 : 서울특별시 영등포구 여의공원로 101 CCMM빌딩 7층 (여의도동)
(3) 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원, 개)

구 분		연 도		
		2023	2024	2025
신탁가액	수탁고	1,182	1,475	2,120
	거래처 수	16	19	24

(4) 주요 계약 내용
1) 계약기간 : 계약 체결일로부터 당사의 청산종결등기일 또는 해지일까지
2) 위탁보수 : 연 65백만원(부가세별도)
3) 보수의 지급방식 : 매 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7일 이내에 일할 정산 지급

(5) 주요 업무
1) 발행주식의 명의개서에 관한 업무
① 주주명부 및 이에 부수되는 장부의 작성 및 관리
② 발행주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산의 표시 또는 말소
③ 발행주식의 명의개서에 대한 주주에의 통지
2) 주식의 발행에 관한 사무
① 증자 및 감자와 관련한 사무
② 전자등록 전 주권의 발행·교부와 예비증권의 보관
③ 발행주식의 유가증권시장 상장이 필요한 경우 상장 업무 및 제반 업무
3) 운영에 관한 사무
① 사업자등록의 관리, 등기 관련 업무
② 이사회 및 감사의 업무수행과 관련하여 필요한 실무업무의 보조
③ 관련 수탁회사에 대한 보수의 계산, 통지 및 관리
④ 이사회 또는 주주총회의 소집 및 개최에 관한 업무
⑤ 회의의 준비, 진행 협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영에 관한 사무
⑥ 이사회 및 주주총회의 의사록 작성 및 배포
⑦ 법인인감 관리 및 날인
4) 계산에 관한 사무
① 위탁자의 결산서류(대차대조표, 손익계산서 및 금전 분배에 관한 계산서 등) 및 그 부속명세서의 작성
② 재무보고서의 작성 : 월별 손익계산서 및 대차대조표의 작성, 위탁자의 요구시 기별 손익 및 배당률의 산출
③ 회사의 부투법 제37조 제1항에 따른 투자보고서 작성 및 공시
④ 회계계정(Chart of Account) 정립 및 관련 실무
⑤ 위탁자 운용자산의 순자산가치 산정
⑥ 회계자료의 보관
⑦ 상장법인 공시규정에 의한 사업보고서, 분기보고서, 반기보고서 등 작성
⑧ 자산보관기관으로부터 제공받은 자산보관내역서와 장부상 보관자산과의 대조 및 이에 대

한 적정성 여부 검토
⑨ 내부회계관리시스템 구축 및 내부회계관리자로서의 역할(관련법령에서 요구하는 경우)
5) 세무에 관한 실무사무
① 법인세, 부가가치세 및 간주매출부가세의 계산, 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조
② 임원 보수, 용역료 등의 지급에 따른 소득세의 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조
③ "가"목 및 "나"목에서 규정한 업무와 관련된 세무당국 등에 대한 신청서, 보고서 작성 및 제출 업무 보조
6) 법령 및 정관에 의한 통지 및 공시업무
① 공시책임자로서 유가증권시장 공시규정 등 관련법령 또는 정관에 의한 주주, 채권자, 감독기관 등에 대한 보고, 통지 및 공시업무
② 부동산투자회사법 상 공시사항에 대한 공시업무 비치·공시 및 열람제공
③ 회사의 주식이 증권거래소에 상장되었을 경우 자산관리회사의 요청자료 제공
④ 매분기 및 결산기의 재무제표 및 투자보고서의 비치, 공시 및 열람
⑤ 업무에 관한 장부 및 서류의 관련법령에 따른 작성 및 비치
⑥ 감독기관 등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출
⑦ 부동산개발사업을 영위하는 경우 관련 법령에 따른 자료의 작성 및 보고
7) 해산 및 청산업무
회사의 해산시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 수행하는 위 1호부터 6호에 해당하는 업무
8) 상기업무의 부수업무
① 관련 수탁회사와 기타 위탁회사의 원활한 운영을 위해 필요한 업무 협조
② 자산관리회사로부터 통보 받은 운용결과를 자산보관기관에 지시 및 이에 따른 증권 등의 운용

라. 판매회사

(1) 판매회사의 개요

구 분	내 용
회 사 명	대신증권 주식회사
설립연월일	1962년 07월 27일
대표이사	진승욱
본점소재지	서울특별시 중구 삼일대로 343

(2) 판매위탁계약의 내용

구 분	내 용	비 고
회 사 명	대신증권 주식회사	-
업무범위	(1) 주식의 청약 권유 및 접수 (2) 주식의 배정 및 공고 (3) 초과청약금의 환불 (4) 제서식의 작성 및 공고 (5) 기타 필요한 사항	-
수수료 기준	100백만원(부가세 없음, 정액)	모집주선수수료

제5부 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항

1. 투자자의 권리에 관한 사항

가. 투자자총회등

(1) 투자자총회의 구성

당사의 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 합니다.

(2) 투자자총회의 소집 및 의결권 행사방법

1) 주주총회의 소집
정기주주총회는 매결산기 종료 후 3월 이내에, 임시주주총회는 이사회의 결의와 부동산투자회법, 상법 등 관련 법률에 따라 언제든지 소집될 수 있습니다.

2) 의결권 행사방법

[정관]

제25조 (주주의 의결권)
주주의 의결권은 1주마다 1개로 한다.

제26조 (주주총회의 결의방법)
① 주주총회의 결의는 법령 또는 이 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 하여야 한다.
② 주주총회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사하지 못한다.

제28조 (의결권의 불통일행사)
① 2이상의 의결권을 가지고 있는 주주가 의결권을 통일하지 아니하고 행사하고자 할 때에는 회일의 3일 전에 회사에 대하여 서면으로 그 뜻과 이유를 통지하여야 한다.
② 주주가 주식의 신탁을 인수하였거나 기타 타인을 위하여 주식을 가지고 있는 경우 외에는 회사는 주주의 의결권의 불통일행사를 거부할 수 있다.

제29조 (의결권의 대리행사)
① 주주는 대리인으로 하여금 그 의결권을 행사하게 할 수 있다.
② 제1항의 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면을 회사에 제출하여야 한다.

제30조 (주주총회의 의사록)
주주총회의 의사의 경과요령과 그 결과를 의사록에 기재하고 의장과 회의에 출석한 이사들이 기명날인 또는 서명하여 회사의 본점에 비치하여야 한다.

3) 제1종 종류주식의 의결권에 관한 사항
본 건 공모 대상인 제1종 종류주식은 정관 제10조 제2항에 따라 의결권이 없는 종류주식입

니다. 따라서 제1종 종류주식의 주주는 주주총회에서 의결권을 행사할 수 없습니다. 다만, 상법 제344조의3 제1항에 따라 정관에 의결권 행사 또는 부활의 조건이 정해진 경우에는 그에 따릅니다.

4) 종류주주총회
상법 제435조에 따라, 회사가 종류주식을 발행한 경우에 정관을 변경함으로써 어느 종류주식의 주주에게 손해를 미치게 될 때에는 주주총회의 결의 외에 그 종류주식의 주주의 총회(종류주주총회)의 결의가 있어야 하며, 종류주주총회의 결의는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 그 종류의 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로 이루어져야 합니다. 또한 상법 제436조에 따라, 제344조 제3항에 의한 주식 종류별 특수한 정함이 있는 경우와 회사의 분할 또는 분할합병, 주식교환, 주식이전 및 합병으로 인하여 어느 종류의 주주에게 손해를 미치게 될 경우에도 위 종류주주총회 결의 규정이 준용됩니다. 한편, 상법 제435조 제3항에 따라 주주총회에 관한 규정은 의결권 없는 종류의 주식에 관한 것을 제외하고 종류주주총회에 준용되므로, 제1종 종류주식에 대한 의결권 제한 규정은 종류주주총회에는 적용되지 않습니다. 따라서 제1종 종류주식의 주주도 종류주주총회에서는 의결권을 행사할 수 있습니다.

[상법]

제344조 (종류주식)
① 회사는 이익의 배당, 잔여재산의 분배, 주주총회에서의 의결권의 행사, 상환 및 전환 등에 관하여 내용이 다른 종류의 주식(이하 "종류주식"이라 한다)을 발행할 수 있다.
② 제1항의 경우에는 정관으로 각 종류주식의 내용과 수를 정하여야 한다.
③ 회사가 종류주식을 발행하는 때에는 정관에 다른 정함이 없는 경우에도 주식의 종류에 따라 신주의 인수, 주식의 병합·분할·소각 또는 회사의 합병·분할로 인한 주식의 배정에 관하여 특수하게 정할 수 있다.
④ 종류주식 주주의 종류주주총회의 결의에 관하여는 제435조제2항을 준용한다.

제344조의2 (이익배당, 잔여재산분배에 관한 종류주식)
① 회사가 이익의 배당에 관하여 내용이 다른 종류주식을 발행하는 경우에는 정관에 그 종류주식의 주주에게 교부하는 배당재산의 종류, 배당재산의 가액의 결정방법, 이익을 배당하는 조건 등 이익배당에 관한 내용을 정하여야 한다.
② 회사가 잔여재산의 분배에 관하여 내용이 다른 종류주식을 발행하는 경우에는 정관에 잔여재산의 종류, 잔여재산의 가액의 결정방법, 그 밖에 잔여재산분배에 관한 내용을 정하여야 한다.

제344조의3 (의결권의 배제·제한에 관한 종류주식)
① 회사가 의결권이 없는 종류주식이나 의결권이 제한되는 종류주식을 발행하는 경우에는 정관에 의결권을 행사할 수 없는 사항과, 의결권행사 또는 부활의 조건을 정한 경우에는 그 조건 등을 정하여야 한다.
② 제1항에 따른 종류주식의 총수는 발행주식총수의 4분의 1을 초과하지 못한다. 이 경우 의결권이 없거나 제한되는 종류주식이 발행주식총수의 4분의 1을 초과하여 발행된 경우에는 회사는 지체 없이 그 제한을 초과하지 아니하도록 하기 위하여 필요한 조치를 하여야 한다.

제435조(종류주주총회)
① 회사가 종류주식을 발행한 경우에 정관을 변경함으로써 어느 종류주식의 주주에게 손해를 미치게 될 때에는 주주총회의 결의 외에 그 종류주식의 주주의 총회의 결의가 있어야 한다.
②제1항의 결의는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 그 종류의 발행주식총수의 3분의 1

이상의 수로써 하여야 한다.
③주주총회에 관한 규정은 의결권없는 종류의 주식에 관한 것을 제외하고 제1항의 총회에 준용한다.

제436조(준용규정)
제344조 제3항에 따라 주식의 종류에 따라 특수하게 정하는 경우와 회사의 분할 또는 분할합병, 주식교환, 주식이전 및 회사의 합병으로 인하여 어느 종류의 주주에게 손해를 미치게 될 경우에는 제435조를 준용한다.

제10조 (주식의 종류)
① 회사가 발행할 주식은 모두 기명식으로 하고, 그 종류는 보통주식과 종류주식으로 한다.
② 회사가 발행할 종류주식은 제10조의2 제4항 및 제5항의 경우를 제외하고 (i) 이익의 배당 및 회사의 잔여재산 분배 시 보통주식 및 제2종 종류주식(아래에서 정의됨)에 대하여 우선권을 갖는 주식으로서 의결권이 없는 누적적, 비참가적 배당우선 주식(이하 "제1종 종류주식"이라 한다)과 (ii) 이익의 배당 및 회사의 잔여재산 분배 시 보통주식에 대하여 우선권을 갖는 종류주식으로서, 의결권이 있는 누적적, 비참가적 배당우선 주식(이하 "제2종 종류주식"이라 한다)으로 한다. 회사는 오억(500,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 종류주식을 발행할 수 있으며, 이 중 제1종 종류주식은 칠천오백만(75,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 발행할 수 있다.
③ 회사가 유상증자, 무상증자, 주식 배당을 실시하는 경우, 보통주식에 대하여는 보통주식을, 종류주식에 대하여는 해당 종류주식을 각 주주의 소유주식 수의 비율에 따라 발행하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 회사는 유상증자 또는 주식배당을 할 때 보통주식 또는 각 종류주식 중 어느 한가지 종류의 주식만을 발행할 수 있으며, 이에 따라 보통주식이 발행되는 경우에는 보통주식의 주주가, 종류주식이 발행되는 경우에는 해당 종류주식의 주주가 각 그 신주를 배정 또는 배당받을 권리를 가진다.

(3) 투자자총회 결의사항

[정관]

제27조 (주주총회의 결의사항)
① 법령이나 이 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고는 주주총회는 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 다음 각 호의 사항을 결의한다.
1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기 이상의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.
2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획. 다만, 두 기 이상의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획을 두 번 확정하지 않음.
3. 제1호에 따라 주주총회에서 승인받은 부투법 제12조 제1항 제1호에 따른 사업계획에서 정한 주주 배당수익이 30% 이상 하락할 것이 예상되거나, 회사의 총자산의 30%를 초과하는 자산을 취득·처분하는 등 부투법 제12조 제1항 제3호에 따른 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항. 다만, 총자산의 30%를 초과하는 자산을 취득·처분하는 계약 중 제1호에 따라 주주총회의 승인을 얻은 사업계획에서 이미 보고한 내용과 동일한 조건으로 체결하는 계약은 제외한다.
4. 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
5. 이사 및 감사의 선임에 관한 사항
6. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
7. 제51조 제5항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항

8. 이익배당에 관한 사항
9. 기타 이사회가 부의한 사항
10. 회사가 제12조에 따라 상장한 경우 제46조 제2항 제2호의 거래
11. 기타 상법 및 부투법 등 관련 법령상 주주총회의 보통결의를 요하는 사항
② 법령이나 정관에서 달리 규정하는 경우를 제외하고, 주주총회는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 다음 각 호의 사항을 결의한다.
1. 회사의 정관 변경
2. 액면가 미만으로 주식발행
3. 회사의 자본감소(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제1항의 결의에 의함)
4. 존립기간만료 이외의 사유로 인한 회사의 해산
5. 다른 부동산투자회사와의 합병
6. 회사의 분할 또는 분할합병
7. 회사의 영업이나 자산의 전부 또는 중요한 부분의 양도
8. 다른 부동산투자회사의 영업의 전부의 양수
9. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사의 영업 일부의 양수
10. 이사 또는 감사의 해임
11. 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 부투법 시행령 제9조 제2항에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
12. 부투법 제19조의 규정에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
13. 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
14. 제46조 제2항 제2호(단, 회사가 제12조에 따라 상장한 경우 제1항의 결의에 의함), 제3호 및 동조 제4항 제6호에 해당하는 거래
15. 기타 「상법」 및 부투법상 「상법」 제434조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회 결의를 하도록 규정하는 사항
③ 회사는 주주총회의 회의개시 예정시각에서 1시간이 경과할 때까지 출석한 주주가 소유한 주식의 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우 주주총회를 연기할 수 있다. 이 경우 회사는 그 날부터 2주 이내에 연기된 주주총회를 소집하여야 한다.
④ 제3항에 따라 소집된 연기주주총회의 회의개시 예정시각에서 1시간이 경과할 때까지 출석한 주주가 소유한 주식 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우에는 출석한 주주의 주식 총수로써 주주총회가 성립된 것으로 본다. 이 경우 연기주주총회의 결의는 출석한 주주의 의결권의 과반수로써 한다. 다만, 제2항 제11호 내지 제13호에 대한 연기주주총회의 특별결의는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2이상의 수로써 한다.

(4) 주식매수청구권

당사는 주식매수청구권 관련하여 부동산투자회사법 제20조의2 및 회사 정관 제19조에 따라 정관을 변경하여 주식의 매수를 제한하거나 그 존립기간을 연장하고자 하는 경우, 다른 부동산투자회사와 합병하고자 하는 경우 및 현물출자에 의하여 신주를 발행하는 경우에 주주가 주주총회 전에 반대의사를 서면통지한 경우 그 주주총회 결의일로부터 20일 이내에 주식 매수를 청구할 수 있습니다.

[부동산투자회사법]

제20조의2(부동산투자회사에 대한 주주의 주식매수청구권)
① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 부동산투자회사 이사회가 결의한 경우 그 결의에 대하여 반대하는 주주는 해당 사항에 관한 주주총회 전에 부동산투자회사에 서면으로 그 결의

에 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다. 1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다. 2. 다른 부동산투자회사와의 합병 3. 제19조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행 ② 부동산투자회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구 기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ③ 제2항에도 불구하고 부동산투자회사는 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.
[정관] 제19조 (주식매수청구권) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회가 결의한 경우, 그 결의에 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 대하여 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다. 1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 회사 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다. 2. 다른 부동산투자회사와의 합병 3. 제17조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행 ② 회사가 제1항 각 호의 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 한다. 이 경우 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지 또는 공고하여야 한다. ③ 회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 회사는 당해 주주에 대하여 주식의 매수에 따른 수수료 그 밖의 비용을 부담시킬 수 없다. 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등은 부투법 시행령 제17조가 정하는 바에 따른다. ④ 회사는 제3항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

나. 잔여재산분배

회사는 보유 자산의 매각일이 속한 결산기에는 이익배당을 하거나 잔여재산을 분배하는 경우, 회사 자산을 구성하는 모든 재산은 현금으로 환금한 후 회사의 모든 비용 등을 지급하고 불확정 채무 및 책임에 대한 적립을 마친 후 다음 각 호의 순서에 따라 분배합니다.
(1) 제1종 종류주식에 대하여 누적된 미배당액을 최우선으로 분배합니다.
(2) 제2종 종류주식에 대하여 누적된 미배당액을 제1종 분배 다음 순위로 분배합니다.
(3) 제1종 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 분배합니다. (단, 자산 매각 시 이미 배당받은 금액은 제외합니다.) .
(4) 제2종 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 분배합니다. (단, 자산 매각 시 이미 배당받은 금액은 제외합니다.) .
(5) 보통주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 분배합니다. (단, 자산 매각 시 이미 배당받은 금액은 제외합니다.) .

(6) 위 제(1)호 내지 제(5)호의 분배 후에도 남은 잔여재산 중 보유자산 매각차익에 제2종 종류주식 매각차익 분배율(최대 10%)을 곱한 금액을 제2종 종류주식에 분배합니다. (단, 자산 매각 시 이미 배당받은 매각차익은 제외합니다.) .
(7) 위 제(6)호의 분배 후 남은 잔여재산 전액을 보통주식에 분배합니다.

[정관]

제5조 (회사의 존립기간)
회사의 존립기간은 법인설립일 이후 2052년 12월 19일까지로 한다.

제10조 (주식의 종류)
① 회사가 발행할 주식은 모두 기명식으로 하고, 그 종류는 보통주식과 종류주식으로 한다.
② 회사가 발행할 종류주식은 제10조의2 제4항 및 제5항의 경우를 제외하고(i) 이익의 배당 및 회사의 잔여재산 분배 시 보통주식 및 제2종 종류주식(아래에서 정의됨)에 대하여 우선권을 갖는 주식으로서 의결권이 없는 누적적, 비참가적 배당우선 주식(이하 “제1종 종류주식”이라 한다)과 (ii) 이익의 배당 및 회사의 잔여재산 분배 시 보통주식에 대하여 우선권을 갖는 종류주식으로서, 의결권이 있는 누적적, 비참가적 배당우선 주식(이하 “제2종 종류주식”이라 한다)으로 한다. 회사는 오억(500,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 종류주식을 발행할 수 있으며, 이 중 제1종 종류주식은 칠천오백만(75,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 발행할 수 있다.
③ 회사가 유상증자, 무상증자, 주식 배당을 실시하는 경우, 보통주식에 대하여는 보통주식을, 종류주식에 대하여는 해당 종류주식을 각 주주의 소유주식 수의 비율에 따라 발행하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 회사는 유상증자 또는 주식배당을 할 때 보통주식 또는 각 종류주식 중 어느 한가지 종류의 주식만을 발행할 수 있으며, 이에 따라 보통주식이 발행되는 경우에는 보통주식의 주주가, 종류주식이 발행되는 경우에는 해당 종류주식의 주주가 각 그 신주를 배정 또는 배당받을 권리를 가진다.

제10조의2 (주식의 내용)
① 제1종 종류주식의 배당률은 사업연도별로 발행금액 기준2.50%(1년 환산 배당률: 5.00%, 실제 투자기간으로 일할계산)로 하고, 제2종 종류주식의 배당률은 사업연도별로 발행금액 기준 2.75%(1년 환산 배당률: 5.50%, 실제 투자기간으로 일할계산)로 하며, 보통주식 및 종류주식에 대하여 다음의 순서로 배당한다.
1. 제1종 종류주식에 대하여 부투법 제28조에서 정한 방법에 의하여 본 항의 배당률에 따라 배당한다. 다만, 제1종 종류주식에 대하여 본 항의 배당률에 의한 배당을 하지 못한 사업연도가 있는 경우, 미배당분은 누적하여 다음 사업연도의 배당 시에 본 호의 배당과 같은 순위로 배당한다.
2. 본 항 제1호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우, 제2종 종류주식에 대하여 부투법 제28조에서 정한 방법에 의하여 본 항의 배당률에 따라 배당한다. 다만, 제2종 종류주식에 대하여 본 항의 배당률에 의한 배당을 하지 못한 사업연도가 있는 경우, 미배당분은 누적하여 다음 사업연도의 배당 시에 본 호의 배당과 같은 순위로 배당한다.
3. 본 항 제1호 및 제2호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우 남은 배당가능이익을 보통주식에 대하여 배당한다.
② 회사는 회사가 보유한 자산(이하“보유자산”이라 한다)의 매각일이 속하는 사업연도에는 보통주식 및 종류주식에 대하여 다음의 순서로 배당한다.
1. 제1종 종류주식에 대하여 본 조 제1항 제1호에 따른 배당을 한다. 다만, 제1종 종류주식에 대하여 본 조 제1항의 배당률에 의한 배당을 하지 못한 사업연도가 있는 경우 그 미배당분을 포함하여 본 호

의 배당과 같은 순위로 배당한다.
2. 제2종 종류주식에 대하여 본 조 제1항 제2호에 따른 배당을 한다. 다만, 제2종 종류주식에 대하여 본 조 제1항의 배당률에 의한 배당을 하지 못한 사업연도가 있는 경우 그 미배당분을 포함하여 본 호의 배당과 같은 순위로 배당한다.
3. 본 항 제1호 및 제2호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익에서 보유자산 매각으로 인한 회계상 처분이익(보유자산의 매각대금에서 보유자산의 장부가액 및 매각비용을 공제한 금액을 의미하고, 동 금액이 0보다 작은 경우에는 0으로 함. 이하 본 조에서“회계상 처분이익”이라 한다)을 차감한 금액을 보통주식에 배당한다. “매각비용”이라 함은(i) 회사와 자산관리회사 사이에 체결된 자산관리위탁계약에 따른 매각 관련 보수, (ii) 보유자산의 매각거래에 수반하는 자문료 등 제반 부대비용을 합산한 것을 의미한다.
4. 본 항 제1호 내지 제3호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우, 제1종 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 배당한다.
5. 본 항 제1호 내지 제4호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우, 제2종 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 배당한다.
6. 본 항 제1호 내지 제5호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우, 보통주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 배당한다.
7. 본 항 제1호 내지 제6호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익에서 보유자산 매각차익{회계상 처분이익에서 감가상각누적초과배당액, 자본잉여금 누적 감소금액 및 (존재하는 경우) 주식할인발행차금 상계금액을 공제한 금액을 의미함. 동 금액이 0보다 작은 경우에는 0으로 함. 이하 "보유자산 매각차익"이라 한다}을 한도로 하여 다음 각 목의 순서로 배당한다.
가. 제6호까지 배당하고 남은 배당가능이익을 보유자산 매각차익에 아래 표의 비율(이하 "제2종 종류주식 매각차익 분배율"이라 한다)을 곱한 금액의 한도로 제2종 종류주식에 배당한다.

제2종 종류주식 매각차익 분배율 산정
- 보유자산의 매각일이 속하는 사업연도에 대한 배당기준일 당시 발행되어 있는 제2종 종류주식의 총 발행금액(이하 "기준 발행금액"이라 한다)이 금 팔백팔십억원(₩88,000,000,000) 이상인 경우: 10%(이하 "매각차익 분배율 상한"이라 한다)
- 기준 발행금액이 금 팔백팔십억원(₩88,000,000,000) 미만인 경우: {매각차익 분배율 상한 X 기준 발행금액 / 금 팔백팔십억원(₩88,000,000,000)}의 산식으로 산출한 비율

나. 본 호 가목에 따라 배당을 하고 남은 배당가능이익을 보유자산 매각차익에 보통주식 매각차익 분배율(100%에서 제2종 종류주식 매각차익 분배율을 뺀 비율을 말함)을 곱한 금액의 한도로 보통주식에 배당한다.
③ 청산 등의 사유로 회사가 잔여재산을 분배하는 경우 회사 자산을 구성하는 모든 재산은 현금으로 환금한 후 회사의 모든 비용 등을 지급하고 불확정 채무 및 책임에 대한 적립을 마친 후 다음 순서에 따라 주주에게 분배한다. 불확정 채무 및 책임에 대하여 회사의 책임이 없다고 확정된 경우에도 같은 순서에 따라 주주에게 분배하며, 이 경우 잔여재산은 수차로 나누어 분배될 수 있다.
1. 제1종 종류주식에 대하여 본 조 제1항 제1호 및 제2항 제1호에 따라 누적적으로 배당하지 못한 금액이 있는 경우 그 분배일 현재까지의 미배당액을 분배한다.
2. 제2종 종류주식에 대하여 본 조 제1항 제2호 및 제2항 제2호에 따라 누적적으로 배당하지 못한 금액이 있는 경우 그 분배일 현재까지의 미배당액을 분배한다.
3. 본 항 제1호 및 제2호의 규정에 의한 분배를 하고 남은 잔여재산이 있는 경우, 제1종 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 분배한다. 단, 본 조 제2항 제4호에 따라 제1종 종류주식에 대해 배당한 금액이 있는 경우 그 금액은 제외한다.
4. 본 항 제1호 내지 제3호의 규정에 의한 분배를 하고 남은 잔여재산이 있는 경우, 제2종 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 분배한다. 단, 본 조 제2항 제5호에 따라 제2종 종류주식에 대해 배

당한 금액이 있는 경우 그 금액은 제외한다.
5. 본 항 제1호 내지 제4호의 규정에 의한 분배를 하고 남은 잔여재산이 본 조 제2항 제7호의 보유자산 매각차익을 초과하는 경우, 그 초과분을 보통주식에 분배한다(제4호까지 분배하고 남은 잔여재산이 보유자산 매각차익에 미치지 못하는 경우 0으로 함).
6. 본 항 제1호 내지 제5호의 규정에 의한 분배를 하고 남은 잔여재산이 있는 경우, 보통주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 분배한다. 단, 본 조 제2항 제6호에 따라 보통주식에 대하여 배당한 금액이 있는 경우 그 금액은 제외한다.
7. 본 항 제1호 내지 제6호의 규정에 의한 분배를 하고 남은 잔여재산은 다음과 같은 순서로 분배한다.
가. 제6호까지 분배하고 남은 잔여재산에 대하여 보유자산 매각차익에 본 조 제2항 제7호에 따라 계산된 제2종 종류주식 매각차익 분배율을 곱한 금액의 한도로 제2종 종류주식에 분배한다. 단, 본 조 제2항 제7호에 따라 종류주식에 대하여 배당한 금액이 있는 경우 그 금액은 제외한다.
나. 본 호 가목에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 보통주식에 분배한다.
④ 본 조의 다른 규정에도 불구하고, 회사는 제1종 종류주식이 최초로 발행된 날로부터 7년이 되는 날 이후에 제27조 제2항 제3호에 따른 주주총회 결의 및 제1종 종류주식 주주의 종류주주총회 결의(명확히 하면, 다른 종류주식 주주의 종류주주총회 결의는 배제함)에 따라 제1종 종류주식 전부를 대상으로 하는 자본금 감소를 진행할 수 있다. 제1종 종류주식 유상감자에 따라 지급되는 주당 감자대금은 다음 각 호의 금액을 합하여 산정된다.
1. 제1종 종류주식의 발행가액 상당액
2. 제1종 종류주식에 대한 본 조 제1항 제1호에 따른 누적 미배당금액
3. 제1종 종류주식 유상감자에 대한 주주총회 결의일이 속하는 사업연도의 초일부터 감자대금이 지급되는 날까지의 기간에 대하여 제1종 종류주식의 발행금액을 기준으로 제1종 종류주식의 배당률을 일할계산하여 산정한 금액
⑤ 본 조의 다른 규정에도 불구하고, 회사는 제2종 종류주식이 최초로 발행된 날로부터7년이 되는 날 이후에 제27조 제2항 제3호에 따른 주주총회 결의 및 제2종 종류주식 주주의 종류주주총회 결의(명확히 하면, 다른 종류주식 주주의 종류주주총회 결의는 배제함)에 따라 제2종 종류주식 전부를 대상으로 하는 자본금 감소를 진행할 수 있다. 회사가 진행하게 될 제2종 종류주식 유상감자의 내용은 다음과 같다.
1. 제2종 종류주식 유상감자에 따라 지급되는 주당 감자대금은 다음 각 목의 금액을 합하여 산정된다.
가. 제2종 종류주식의 발행가액 상당액
나. 임의매각차익(아래 제2호에서 정의됨)에 제2종 종류주식 매각차익 분배율을 곱한 금액을 제2종 종류주식의 수로 나눈 금액; 이 경우 기준 발행금액은 '제2종 종류주식 유상감자에 대한 주주총회 결의 당시에 발행되어 있는 제2종 종류주식의 총 발행금액'을 의미함.
다. 제2종 종류주식에 대한 본 조 제1항 제2호에 따른 누적 미배당금액
라. 제2종 종류주식 유상감자에 대한 주주총회 결의일이 속하는 사업연도의 초일부터 감자대금이 지급되는 날까지의 기간에 대하여 제2종 종류주식의 발행금액을 기준으로 제2종 종류주식의 배당률을 일할계산하여 산정한 금액
2. 임의매각차익이란, 제2종 종류주식 유상감자에 관한 주주총회 소집을 목적으로 하는 이사회 개최일 직전 1개월 이내에 산출된 회사의 기초자산(부동산)에 대한 감정평가금액에서 (i) 장부가액, (ii) 매각비용 추정액, (iii) 감가상각누적초과배당액, (iv) 자본잉여금 누적 감소금액 및 (존재하는 경우) 주식할인발행차금 상계금액을 각 공제한 금액을 의미한다. 명확히 하면, 동 금액이 0보다 작은 경우에는 0으로 한다.
⑥ 본 조에서 규정되지 아니한 종류주식의 배당조건 및 잔여재산 분배조건 등의 세부사항은 이사회 결의에 의한다.

제55조 (이익배당)
① 배당금은 정기주주총회 또는 제51조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급한다.
② 회사는 이익배당을 정기주주총회 또는 제51조 제5항에 따른 이사회의 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제56조 (배당금지급청구권의 소멸시효)
① 배당금지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.
② 제1항의 시효 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속한다.

제58조 (해산)
회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.
1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

다. 장부・서류의 열람 및 등・초본 교부청구권

당사는 결산서류, 감사보고서, 정관, 주주명부, 이사회 및 주주총회 의사록 등을 영업시간 중에 주주 및 채권자들의 열람에 제공하며, 주주 및 채권자가 그 서류의 등・초본 교부를 청구할 수 있습니다.

라. 손해배상책임

자산관리회사, 판매회사, 자산보관회사 및 일반사무관리회사가 업무를 소홀히 하여 업무를 위탁한 위탁관리부동산투자회사에 손해를 발생시킨 때에는 당해 위탁관리부동산투자회사에 대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다. 관련수탁회사가 위탁관리부동산투자회사 또는 제3자에게 손해배상 책임을 부담하는 경우 이사, 감사 또는 다른 관련수탁회사에게도 귀책사유가 있는 때에는 이들이 연대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

마. 재판관할

투자자가 소송을 제기하는 때에는 투자자의 선택에 따라 수익자의 주소지 또는 투자자가 거래하는 집합투자업자 또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기할 수 있습니다. 다만, 투자자가 외국환거래법에 의한 비거주자인 경우에는 투자자가 거래하는 집합투자업자 또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기하여야 합니다.

바. 기타 투자자의 권리보호에 관한 사항

본 상품에 대한 추가적인 정보를 원하시는 투자자는 금융위원회 및 금융감독원 전자공시시스템(http://dart.fss.or.kr)에서 자료를 참고할 수 있으며, 집합투자업자나 판매회사에 자료를 요구할 수 있습니다.

2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항

당사는 부동산투자회사법 제44조 및 정관 제58조에 의하여 해산 할 수 있습니다.

부동산투자회사가 해산하여 청산할 경우 청산인은 취임한 날부터 1개월 이내에 부동산투자회사의 채권자에 대하여 일정한 기간 이내에 그 채권을 신고할 것과 그 기간 이내에 신고하지 아니하면 청산에서 제외된다는 뜻을 2회 이상 공고함으로써 최고하여야 합니다. 이 경우 그 신고기간은 1개월 이상으로 하여야 합니다.

국토교통부장관은 부동산투자회사 및 자산관리회사 속임수 등 그 밖의 부정한 방법 등 으로 영업인가 및 설립인가를 받은 경우에는 그 영업인가 또는 설립인가를 취소하여야 합니다.

또한, 국토교통부장관은 상기 사유로 영업인가가 취소되어 해산한 경우에는 부동산투자회사의 소재지를 관할하는 등기소에 해산등기를 촉탁하여야 합니다.

[부동산투자회사법]

제42조 (영업인가 등의 취소)
① 국토교통부장관은 부동산투자회사 및 자산관리회사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2에 따른 등록, 제26조의3에 따른 특례등록, 제26조의4에 따른 설립신고 및 제22조의3에 따른 설립인가를 취소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 그 영업인가·등록·특례등록·설립신고 또는 설립인가를 취소하여야 한다. 1. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제9조에 따른 영업인가 또는 제22조의3에 따른 설립인가를 받거나, 제9조의2에 따른 등록, 제26조의3에 따른 특례등록 또는 제26조의4에 따른 설립신고를 한 경우
2. 제10조를 위반하여 자본금이 최저자본금보다 적은 경우
2의2. 자산관리회사가 최근 3년간 제22조의2제1항에 따라 자산의 투자·운용업무를 위탁받은 실적이 없는 경우
3. 제25조를 위반하여 자산의 구성 비율을 준수하지 아니한 경우
4. 영업인가·등록·특례등록·설립신고 또는 설립인가의 요건에 적합하지 아니하게 되거나 영업인가·등록·특례등록·설립신고 또는 설립인가의 조건을 위반한 경우. 다만, 일시적으로 영업인가·등록·특례등록·설립신고 또는 설립인가의 요건에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다.
5. 제39조제2항에 따른 조치를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 경우
6. 자기자본의 전부가 잠식된 경우
7. 최저자본금을 준비한 후 현금·은행예금 등 대통령령으로 정하는 운영자금이 2개월 이상 계속하여 5천만원 이하인 경우
8. 「상법」 제628조에 따른 납입 또는 현물출자의 이행을 가장하는 행위가 발생한 경우
9. 제26조의3제1항에 따른 부동산투자회사가 같은 조 제3항을 위반하는 경우
② 제1항에 따른 영업인가·등록·특례등록·설립신고 및 설립인가의 취소에 관하여는 제9조제5항을 준용한다.

제44조 (해산)
부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 해산한다.
1. 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 제42조에 따른 영업인가 또는 등록의 취소
7. 자기관리 부동산투자회사가 제8조의2제4항에서 정하는 기간 내에 영업인가를 신청하지 아니한 경우
8. 제3조부터제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
9. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

제44조의2 (청산시 채권자에 대한 최고)
청산인은 취임한 날부터 1개월 이내에 부동산투자회사의 채권자에 대하여 일정한 기간 이내에 그 채권을 신고할 것과 그 기간 이내에 신고하지 아니하면 청산에서 제외된다는 사실을 2회 이상 공고함으로써 최고(催告)하여야 한다. 이 경우 그 신고기간은 1개월 이상으로 하여야 한다.

제44조의3 (위탁관리 부동산투자회사 해산의 특례)
① 법인이사 및 감독이사를 둔 위탁관리 부동산투자회사가 해산한 경우(제44조제3호 또는 제4호에 따른 해산의 경우는 제외한다)에는 청산인 및 청산감독인으로 구성되는 청산인회를 둔다.
② 청산인과 청산감독인은 정관으로 정하는 바에 따라 선임하되, 정관으로 정한 바가 없는 경우에는 주주총회의 결의로 선임한다. 다만, 제44조제1호 또는 제2호의 사유로 해산한 때에는 정관이나 주주총회에서 다르게 정하는 경우가 아니면 법인이사 및 감독이사가 각각 청산인 및 청산감독인이 된다.
③ 청산인은 청산에 관한 사무를 집행하고, 청산감독인은 청산인의 업무집행을 감독한다.

제46조 (해산등기의 촉탁)
① 국토교통부장관은 제42조에 따른 영업인가 또는 등록의 취소로 부동산투자회사가 해산한 경우에는 부동산투자회사의 소재지를 관할하는 등기소에 해산등기를 촉탁하여야 한다.
② 국토교통부장관은 제1항에 따라 등기를 촉탁하는 경우에는 등기원인을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

[정관]

제58조 (해산)
회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.
1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항

가. 정기보고서

(1) 영업보고서 및 결산서류 제출 등

영업인가를 받은 부동산투자회사는 매분기 및 결산기의 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토교통부장관 및 금융위원회에 매 결산기 종료일 후 90일 이내, 매분기 종료 일 후 45일 이내에 그 투자보고서를 제출하여야 합니다.

[부동산투자회사법]

제37조 (투자보고서 및 공시 등)
① 영업인가를 받은 자기관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업연도별로 분기마다 해당 부동산투자회사의 투자보고서를 작성하여야 하며, 이를 대통령령으로 정하는 기한까지 공시하여야 한다.
② 제1항에 따른 투자보고서에는 재무제표, 주주 구성 및 주요 주주 현황, 자산 구성·변동 현황 등 자산운용과 관련된 중요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.
③ 영업인가를 받은 자기관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다.
1. 부동산투자회사 및 그 자산관리회사의 제22조에 따른 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 경력
2. 부동산투자회사에 대통령령으로 정하는 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우
3. 부동산투자회사의 주주총회 결의내용
3의2. 제39조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 받은 경우
3의3. 제30조제2항에 해당하는 거래의 체결
4. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
④ 제1항 및 제3항에 따른 공시는 다음 각 호의 방법으로 한다.
1. 해당 부동산투자회사(위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사인 경우 해당 자산관리회사를 말한다)의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하는 방법
2. 해당 부동산투자회사에 투자한 주주에게 서면 또는 전자우편으로 통보. 다만, 주주가 수시로 변동되거나 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
3. 제49조의6제1항에 따른 부동산투자회사 정보시스템을 통하여 공시하는 방법
4. 삭제

[부동산투자회사법 시행령]

제40조 (투자보고서)

① 자기관리 부동산투자회사 또는 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 법 제37조제1항에 따라 투자보고서를 다음 각 호의 시기에 각각 작성한다.

1. 회계기간의 말일(해산 또는 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자회사의 경우에는 청산일 또는 합병일을 말한다)
2. 사업연도 개시일부터 매 3개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외한다)
② 법 제37조제1항에서 "대통령령으로 정하는 기한"이란 제1항에 따른 작성일부터 다음 각 호의 구분에 따라 정한 기간 이내를 말한다.
1. 제1항제1호에 따른 회계기간의 말일(청산일 또는 합병일에 해당하는 경우는 제외한다)에 작성하는 투자보고서: 90일 이내
2. 제1항제1호에 따른 청산일 또는 합병일에 작성하는 투자보고서: 45일 이내
3. 제1항제2호에 따라 작성하는 투자보고서: 45일 이내
③ 법 제37조제2항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제5호, 제6호, 제10호, 제11호 및 제11호의2의 경우 해당 사항이 있는 경우에만 작성한다.
1. 부동산투자회사의 현황
2. 법 제21조 및 제25조에 따른 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변동 현황
3. 수익 및 비용에 관한 사항
4. 소유 부동산 현황 및 주요 임대차 현황
4의2. 부동산투자회사가 법 제25조의3제1항에 따라 신용평가를 받은 경우 신용등급에 관한 사항
5. 법 제26조에 따른 부동산개발사업에 대한 투자 현황
6. 법 제27조제1항 각 호에 해당하는 증권의 취득 현황
7. 주주 구성과 주요 주주 현황 및 주가변동에 관한 사항
8. 차입에 관한 사항
9. 재무제표
10. 부동산투자회사의 운영과 관련된 중요한 소송의 진행 현황
11. 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래 현황
11의2. 법 제47조제2항에 따른 자기관리 부동산투자회사 및 자산관리회사의 준법감시인에 대한 임면(任免) 현황
12. 그 밖에 자산 운용과 관련된 사항으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항
④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 투자보고서의 작성 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

(2) 자산운용보고서

자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제88조에서 정하는 본 보고서는 부동산투자회사법 제49조의3에 의하여 적용을 받지 아니합니다. 다만 당사의 영업활동과 자산운용 현황은 금융감독원 전자공시시스템((http://dart.fss.or.kr) 및 한국부동산원 리츠정보시스템 (http://reits.molit.go.kr)에 공시된 서류를 통해 확인하실 수 있습니다.

(3) 자산보관·관리보고서

자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제248조에서 정하는 본 보고서의 경우 부동산투자회사법 제49조의3에 의하여 적용을 받지 아니합니다.

(4) 기타장부 및 서류

당사의 기타 장부 및 서류는 업무에 따라 자산관리, 자산보관, 사무수탁회사에서 보관합니다.

나. 수시공시

자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제89조에서 정하는 본 보고서는 부동산투자회사법 제49조의3에 의하여 적용을 받지 아니합니다.

(1) 신탁계약변경에 관한 공시
해당사항 없습니다.

(2) 수시공시
해당사항 없습니다.

(3) 집합투자재산의 의결권 행사에 관한 공시
해당사항 없습니다.

(4) 위험지표의 공시
해당사항 없습니다.

4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항

가. 이해관계인과의 거래내역

해당사항 없습니다.

자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제84조에서 정하는 이해관계자 거래제한 규정은 부동산투자회사법 제49조의3에 의하여 적용받지 않습니다. 다만, 부동산투자회사법 제22조의2 및 동법 시행령 제20조, 부동산투자회사법 제30조 및 시행령 제34조에 따라 일정 요건을 갖춘 자산관리회사 및 주요주주와의 거래만을 허용하고 있습니다.

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률]

제84조 (이해관계인과의 거래제한 등)
① 집합투자업자는 집합투자재산을 운용함에 있어서 대통령령으로 정하는 이해관계인(이하 이 절에서 "이해관계인"이라 한다)과 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 집합투자기구와 이해가 상충될 우려가 없는 거래로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래의 경우에는 이를 할 수 있다.
1. 이해관계인이 되기 6개월 이전에 체결한 계약에 따른 거래
2. 증권시장 등 불특정다수인이 참여하는 공개시장을 통한 거래
3. 일반적인 거래조건에 비추어 집합투자기구에 유리한 거래
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 거래
② 집합투자업자는 제1항 단서에 따라 허용되는 이해관계인과의 거래가 있는 경우 또는 이해관계인의 변경이 있는 경우에는 그 내용을 해당 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자에게 즉시 통보하여야 한다.
③ 집합투자업자는 집합투자재산을 운용함에 있어서 집합투자기구의 계산으로 그 집합투자업자가 발행한 증권(제189조의 수익증권을 제외한다)을 취득하여서는 아니 된다.
④ 집합투자업자는 집합투자재산을 운용함에 있어서 대통령령으로 정하는 한도를 초과하여 그 집합

투자업자의 계열회사가 발행한 증권(제189조의 수익증권, 그 밖에 대통령령으로 정하는 증권을 제외하며, 계열회사가 발행한 지분증권과 관련한 증권예탁증권 및 대통령령으로 정하는 투자대상자산을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 취득하여서는 아니 된다.
⑤ 제4항에 따른 계열회사가 발행한 증권의 취득 제한에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[부동산투자회사법]

제49조의3 (공모부동산투자회사에 관한 특례)
① 공모부동산투자회사(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제19항의 사모집합투자기구에 해당하지 아니하는 부동산투자회사를 말한다. 이하 같다) 및 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)에 대하여는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제11조부터 제16조까지, 제28조의2, 제30조부터 제43조까지, 제50조부터 제53조까지, 제56조, 제58조, 제61조부터 제65조까지, 제80조부터 제84조까지, 제85조제2호·제3호 및 제6호부터 제8호까지, 제86조부터 제95조까지, 제181조부터 제186조까지(제184조제4항은 제외한다), 제194조부터 제206조까지, 제229조부터 제234조까지, 제234조의2, 제235조부터 제249조까지, 제249조의2부터 제249조의22까지, 제250조부터 제253조까지, 제415조부터 제425조까지, 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제11조, 제12조, 제14조, 제16조, 제22조제6항, 제24조부터 제28조까지, 제44조, 제45조, 제47조부터 제66조까지의 규정 및 「금융회사의 지배구조에 관한 법률」을 적용하지 아니한다.
② 국토교통부장관은 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)의 제22조의3에 따른 인가를 할 때에는 미리 금융위원회와 협의하여야 한다.
③ 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항제1호 및 제2호에 따른 자는 공모부동산투자회사(제14조의8제1항 및 제2항에 따라 주식의 공모가 예정된 경우 및 공모부동산투자회사를 지원하기 위하여 설립한 부동산투자회사를 포함한다)에 대한 보유자산 공급 및 출자·융자 등 필요한 지원을 할 수 있다.

제20조(주식의 상장 등)
① 부동산투자회사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제390조제1항에 따른 상장규정의 상장 요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 같은 법 제8조의2제4항제1호에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다.
② 국토교통부장관은 부동산투자회사가 정당한 사유 없이 제1항에 따른 증권시장에의 상장을 이행하지 아니하는 경우에는 기간을 정하여 상장을 명할 수 있다.
③ 국토교통부장관은 제2항에 따라 상장을 명하려면 미리 금융위원회의 의견을 들어야 한다.

제21조(자산의 투자·운용방법)
① 부동산투자회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하여야 한다.
1. 부동산
2. 부동산개발사업
3. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권
5. 증권, 채권
6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다)

② 부동산투자회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.
1. 취득, 개발, 개량 및 처분
2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차
3. 제2조제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 대통령령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 대통령령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치

제22조의2 (위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁 등)
① 위탁관리 부동산투자회사는 자산의 투자·운용업무는 자산관리회사에 위탁하여야 하고, 주식발행업무 및 일반적인 사무는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 기관(이하 "일반사무등 위탁기관"이라 한다)에 위탁하여야 한다.
② 자산관리회사 및 일반사무등 위탁기관의 업무 범위 등 위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
③ 위탁관리 부동산투자회사와 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자는 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 거래는 그러하지 아니하다.

제30조 (거래의 제한)
① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제21조 제1항 각 호에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주(이하 "주요주주"라 한다) 및 그 특별관계자
② 제1항에도 불구하고 부동산투자회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.
1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
2. 이사회의 승인 및 주주총회의 승인(제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 아닌 경우에는 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 말한다)을 받은 부동산 매매거래
3. 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 대통령령으로 정하는 거래
③ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 제2항제2호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체가 추천하는 둘 이상의 감정평가법인등으로부터 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 한다. 이 경우 부동산투자회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 한다.
④ 제3항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[부동산투자회사법 시행령]

제20조(위탁관리 부동산투자회사의 거래 제한의 예외)
법 제22조의2제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 말한다.
1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
2. 위탁관리 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래

3. 제15조제1호 각 목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
4. 위탁관리 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
5. 법 제20조의2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식은 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
6. 위탁관리 부동산투자회사 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

제34조(부동산투자회사의 거래 제한 및 그 예외)
① 법 제30조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 자"란 같은 항 제3호에 따른 자산관리회사가 법 제22조의3제3항제3호 및 이 영 제21조제1항제1호의2에 따라 겸영하는 집합투자업과 관련하여 운용 중인 집합투자재산을 소유한 부동산집합투자기구(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조제2호에 따른 부동산집합투자기구를 말한다)를 말한다.
② 법 제30조제2항제3호에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 거래를 말한다.
1. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
2. 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래. 다만, 법 제30조제1항제1호에 해당하는 자와의 거래는 제외한다.
3. 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
4. 삭제
③ 법 제30조제3항 전단에서 "대통령령으로 정하는 기관 또는 단체"란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회를 말한다.
④ 법 제30조제3항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 관하여는 제16조를 준용한다. 이 경우 "현물출자"는 "부동산 매매거래"로, "현물출자자"는 "거래당사자"로 본다.

나. 집합투자기구간 거래에 관한 사항

해당사항 없습니다.

다. 투자중개업자 선정 기준

해당사항 없습니다.

5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항

해당사항 없습니다.

6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

해당사항 없습니다.