간이투자설명서

작성기준일 : 2023년 5월 22일

이지스리테일부동산투자신탁194호[펀드코드 : CB104]

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

이 요약정보는 **'이지스리테일부동산투자신탁194호'**의 투자설명서의 내용 중 중요사항을 발췌 요약한 정보를 담고 있습니다. 따라서 동 집합투자증권을 매입하기 전 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다. 이지스자산운용㈜는 이 투자신탁의 **투자대상 자산의 종류 및 위험도를 감안**하여 **2등급**으로 분류하였습니다. 이 투자위험 등급은 집합투자업자가 분류한 것으로 **판매회사의 분류 등급과는 상이할 수 있습니다.**

Ⅰ. 집합투자기구 개요

투자자 유의사항	• 투자판단시 증권신고서와 투자설명서를 반드시 참고하시기 바라며, 간이투자설명서 대신 투자설명서의 교부를 요청할 수 있습니다. • **집합투자증권은 「예금자보호법」에 따라 예금보험공사가 보호하지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.** • **금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다.** • 간이투자설명서는 증권신고서 효력발생일까지 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권의 경우 효력발생일 이후에도 변경될 수 있습니다. • 증권신고서, 투자설명서상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 미래에도 실현된다는 보장은 없습니다. • 이 집합투자기구는 환매가 불가능한 상품(폐쇄형)으로 환금성을 제고하기 위하여 당해 집합투자증권을 한국거래소에 상장(설정일 이후 90일이내)하고 있으나, 상장된 집합투자증권은 일반적인 상장주권에 비해 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있습니다.

	따라서, **이 집합투자기구는 만기까지 보유할 수 있는 수익자에게 적합한 상품입니다.** **• 투자신탁의 신탁계약기간 종료일은 최초설정일로부터 7년이지만 본 투자대상 부동산의 매각은 이보다 빨리 될 수 있습니다. 부동산의 실제 매각시점에 따라 상환금지급이 앞당겨질 수 있습니다. 이와는 반대로 부동산의 매각이 지연될 경우 수익자총회를 거쳐 집합투자기구 존속기간이 연장될 수 있고, 상환금 지급이 지연될 수 있습니다. 이 경우 최초 실행한 부동산 담보대출 차입금의 만기를 연장하거나 차환을 실행해야 하며, 차입조건(이자, 금리, 담보비율 등)이 악화되어 투자손실이 발생할 수 있는 위험이 있습니다. 또한 상환시점의 상환가액에 따라 투자손실이 발생할 수 있는 위험이 있으며, 투자자가 기대하는 분배금의 총액이 감소 할 수 있습니다.** • 이 집합투자기구는 회계 결산을 통해 매 분기별로 분배금을 지급하는 구조로 운용되는 투자신탁입니다. 다만, **분배금은 예금이자와 같이 확정된 금액이 아니며 부동산 임차인의 사업성과 등 영업환경과, 경기불황과 같은 다양한 경제변수, 공실발생, 임차인 신용위험, 매각가하락 등 시장 환경의 영향을 받아 안정적으로 분배금을 지급하지 못하거나 분배금 지급이 중단될 가능성이 있습니다.** 분배금 지급일에 분배금을 지급할 수 없거나, 지급이 연기되는 경우 또는 지급중단을 결정한 경우 집합투자업자는 해당 사유 및 향후 처리계획을 관련 법령과 이 집합투자기구의 정관에 명시된 수시공시 절차에 따라 지체 없이 투자자에게 공시할 예정입니다. • 투자자가 부담하는 선취수수료 등을 감안하면 투자자의 입금 금액 중 실제 집합투자증권을 매입하는 금액은 작아질 수 있습니다. **또한, 모집(판매)기간 동안 선취판매수수료를 제외한 판매 총 모집금액이 207.6억 원에 미달하는 경우에는 부득이 이 집합투자기구의 설정이 취소될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 이 경우, 투자자가 기 납입한 수익증권 매입금액과 판매수수료는 판매회사를 통해 환급될 예정입니다.** **※ 추가적인 투자자 유의사항은 투자설명서 '투자결정시 유의사항 안내' 참조**
집합투자기구 특징	이 투자신탁은 금융투자업에 관한 법률(이하 "법"이라 함) 제 229조 제 2호의 규정에 의한 부동산을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이득을 추구함
분류	투자신탁, 부동산집합투자기구, 폐쇄형(중도환매불가능), 단위형

집합투자업자	이지스자산운용 주식회사		
모집(판매)기간	2018년 6월 25일부터 2018년 6월 28일까지		
효력발생일	2023년 6월 9일	**모집금액**	최대 210억원
설정예정일	2018년 6월 29일	**존속기간(*)**	최초설정일로부터 7년이 경과하는 날까지
판매회사	㈜국민은행 판매회사는 추가되거나 제외될 수 있으며, 판매회사에 대한 자세한 내용은 집합투자업자(www.igisam.com)의 인터넷홈페이지를 참고하시기 바랍니다		

(주1) 이 투자신탁의 계약기간은 투자신탁의 최초설정일부터 7년이 경과한 날까지로 합니다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 투자신탁의 계약기간을 각각 그 정하는 바에 따릅니다.

1. 신탁계약서 제43조의 규정에 따라 투자신탁이 해지되는 경우에는 이 투자신탁의 최초설정일로부터 투자신탁의 해지일 까지
2. 신탁계약서 제5조 제3항 제1호의 규정에 따라 부동산 등의 매입 거래가 무산되어 매입이 불가능한 경우
3. 신탁계약서 제17조 제1항 제1호의 규정에 의한 부동산 등에 투자하여 운용한 투자신탁 재산이 회수됨에 따라 발생한 투자자금에 상당하는 투자신탁원본을 제35조의2의 규정에 따라 중도에 전액 상환하는 경우에는 그 중도상환일까지로 한다

종류(Class)		해당없음
가입자격		제한없음
선취판매수수료		납입금액의 2.00%
후취판매수수료		-
환매수수료		-
기본보수	**집합투자업자보수**	투자신탁설정액의 연 0.001%
	판매회사보수	투자신탁설정액의 연 0.001%
	신탁업자보수	투자신탁설정액의 연 0.070%
	일반사무관리보수	투자신탁설정액의 연 0.050%
	기타비용	투자신탁설정액의 연 2.43%

	총보수·비용	투자신탁설정액의 연 2.552%

※ 각 보수를 수령하는 주체가 부가가치세법 상 부가가치세의 납세의무가 발생할 경우, 별도의 부가가치세를 투자신탁재산으로 지급함

자세한 내용 및 계산식 투자설명서 제2부. 13. 보수 및 수수료에 관한 사항을 참조해 주십시오.

매입 방법	좌 단위로 매입이 가능하며, 최초 설정시 수익증권 1좌당 가격은 1,000원 입니다.	**환매 방법**	환매금지형으로 해당사항 없음
기준 가격	기준가격은 그 산정일 전날의 재무상태표상에 계상된 투자신탁의 순자산총액(투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액)을 그 산정일 전날의 수익증권 총좌수로 나누어 산정하며, 1좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4사5입하여 원미만 둘째자리까지 계산합니다.		

(주1) 집합투자증권 판매회사는 이 집합투자증권의 특성 등을 감안하여 1인당 투자금액 제한 등 가입제한 사항을 별도 설정할 수 있습니다. 자세한 내용은 투자설명서 "제1부.4.모집의 내용 및 절차"를 참조해 주십시오.

Ⅱ. 집합투자기구의 투자정보

(1) 투자목적 및 투자전략

1. 투자목적

이 투자신탁은 금융투자업에 관한 법률(이하 "법"이라 함) 제 229조 제 2호의 규정에 의한 부동산을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이득을 추구 하는 것을 목적으로 합니다. **그러나, 위의 투자목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 집합 투자업자, 신탁업자, 판매회사 등이 투자신탁과 관련된 어떠한 당사자도 투자원금의 보장 또는 투자목적의 달성을 보장하지 아니합니다.**

2. 투자전략

이 투자신탁은 서울시 광진구 자양동 9-4 에 위치한『건대 CGV 복합상업시설』에 투자할 예정이며, 임대수익을 통해 투자자에게 매 분기별로 분배액을 지급하고, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득을 추구합니다.

1) 투자대상 부동산 개요

본 펀드는 서울시 광진구 자양동 9-4 소재 건물 및 토지에 투자할 계획이며 개요는 아래와 같습니다.

구 분	건대 CGV 복합상업시설
건물명	Mall of K (몰오브케이)
주 소	서울시 광진구 자양동 9-4
면 적	대지면적 2,982.5 ㎡ (902.2 평) 연 면 적 13,068.11 ㎡ (3,953.1 평)
규 모	지하 3 층 / 지상 4 층
건폐율/용적률	59.95% / 198.17%
주차대수	168 대 (자주식 66 / 기계식 102)
E/V	총 4 대 (승용)
주용도	근린생활시설, 문화및집회시설
사용승인일	2018 년 1 월 8 일
주요 임차인	CGV, ABC 마트 등

※ 대지면적 : 건축법상 건축할 수 있는 대지의 넓이
※ 연면적 : 건물 각 층의 바닥 면적의 합계 면적을 의미하며, 연건평이라고도 함
※ 건폐율 : 대지면적에 대한 건축면적의 비율, 건폐율(%)=건축면적/대지면적 X 100
※ 용적률 : 대지면적에 대한 지상 건축물의 연면적 비율
용적률(%)=건축물바닥면적합계/대지면적 X 100

2) 입지현황

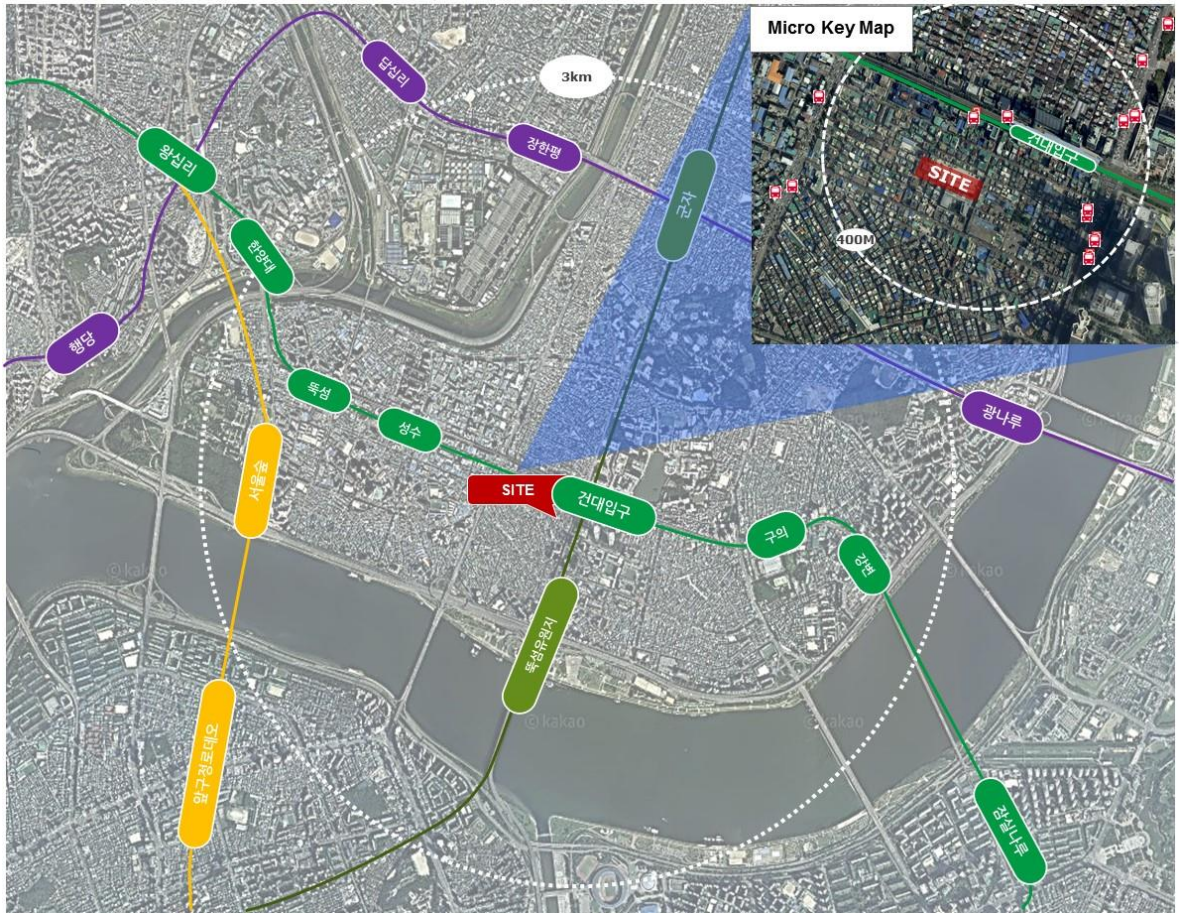
[광역입지]

본 사업지는 행정구역 상 서울시 광진구 자양동에 위치하고 있습니다. 사업지가 속한 성수· 건대 지역은 인접 건국대학교, 세종대학교 학생, 교직원 및 서울시 5 대 권역 중 인구규모가 가장 큰 동북권을 배후수요로 하고 있을 뿐만 아니라 청담대로, 영동대교, 올림픽대교, 잠실대교 등에 인접해 광역 접근성이 우수합니다. 또한 사업지로부터 반경 5km 이내에 입지한 금호, 잠실 생활권뿐만 아니라 반경 10km 이내에 입지한 천호, 수서, 망우 생활권의 인구까지 잠재적 수요로 하고 있습니다.

[광역입지도]

[교통환경분석]

본 사업지는 2 호선 및 7 호선 환승역인 건대입구역으로부터 도보 5 분 거리내 입지하였으며, 3km 이내 환승역인 군자역을 포함한 지하철 역 7 개에 근접하여 지하철 접근성이 매우 우수합니다. 한편 사업지 인근 약 500m 내외에 버스정류장 15 개소가 위치해있으며, 도합 15 개의 주간버스노선 및 2 개의 심야버스 노선이 운행되고 있어 버스를 이용한 접근성 또한 양호한 것으로 파악됩니다.



[협역입지도]

[상권입지분석]

건대로데오거리 상권은 동일로 20 길을 따라 형성된 상권으로 능동로 쪽 로데오거리 입구에는 음식점과 브랜드 카페 등 소매점이, 로데오거리 안 쪽으로는 아디다스, 언더아머 등 유명 스포츠 브랜드 매장들이 주로 입점해 있습니다. 과거에는 맛의거리 상권과의 차별화를 위하여 의류할인매장 위주의 판매업이 성행하였으나, 2007 년도에 로데오거리 맞은 편으로 롯데백화점이 위치한 스타시티 상권이 형성되면서 디저트 및 음식판매점 위주로 상권이 점차 변모하는 중입니다.

스타시티 상권의 등장과 이후 잠잠하던 건대로데오거리 상권은 2015 년 기존에 택시차고지였던 부지를 코오롱인더스트리 FnC 가 개발하여 선보인 커먼그라운드의 개시로 활기를 띄고 있습니다.

또한 본 사업지 인근 동일로 18 길을 따라서는 약 600m 길이의 양꼬치거리가 형성되어 있습니다. 양꼬치거리 내의 대표적 음식점인 복만루와 매화반점은 입소문을 타고 큰 인기를 얻고 있으며 본 사업지와 커먼그라운드, 양꼬치거리가 스타시티 상권 및 맛의거리 상권과의 차별화를 통하여 건대로데오거리의 활성화에 기여할 수 있을 것입니다.

건대로데오거리 상권 내 총 업소개수는 186 개이며, 이 중 음식업이 114 개로 60% 이상을 차지하고 있습니다. 상권 면적은 59,250 ㎡이며 월 평균 유동인구 수는 124,065 명으로 상권 단위면적 당 유동인구의 비율이 높습니다.

유동인구의 대부분은 대학생과 직장인으로 20 대와 30 대가 전체 유동인구의 49.1%를 차지하며, 광진구 중심상권인 만큼 요일에 관계없이 상대적으로 고른 유동인구 분포를 보이는 것이 특징입니다.

[건대입구역 주변 상권]

3) 임대차 계약현황

본건 투자대상은 2018년 1월에 신축된 건물로써 연면적은 13,068.11㎡ (3,953.1평)이며 임대수요가 풍부한 지역에 위치하여 사용승인 이후 단기간내에 임대율이 100%가 되어 현재 잔여 공실은 없습니다. 총 29개의 임차인과 장기간 임대차계약이 체결되어 있으며, 2018년 5월기준 면적가중평균 잔여임대차기간(WALE)이 약 8.7년입니다.

특히, 전체면적의 약 33%를 임차하는 CJ CGV는 국내 1위의 멀티플렉스 운영 사업자로 우수한 신용능력을 보유하고 있어 (회사채 A+, 기업어음 A2+ / 한신평, 2017년 6월 26일 기준) 임대차 안정성을 높였습니다.

본건 집합투자기구는 투자대상 부동산을 매입하면서 상기 전체 임대차계약을 승계 받을 예정입니다. 다만 임차인과 협의 과정에서 임대차계약 세부내역은 일부 변동 될 수 있습니다.

[임대차 계약 세부내역]

(단위:백만원)

층	임차인	임대면적	계약기간	보증금	임대료
3,4F	CJ CGV	1,273.66	'18.01.31~'33.01.30	1,000	60
3F	CJ CGV (씨네샵)	18.41	'18.04.29~'33.01.30	30	3
	투썸플레이스	22.73	'18.01.31~'33.01.30	43	4
	테바사키반초	25.72	'18.02.08~'23.02.07	40	4
2F	마카오도우라오	279.90	'18.02.06~'23.02.05	100	17
	샤이바나	83.12	'18.02.08~'23.02.07	80	8
	라빠헤어	95.32	'18.03.01~'23.01.31	60	6
	베이크럽	17.17	'18.02.08~'23.02.07	20	2
	스시	82.46	'18.07.15~'23.02.07	50	9
	부엉이돈가스	47.58	'18.02.08~'23.02.07	50	5
	매화딤섬	44.00	'18.02.08~'23.02.07	40	5
	스테이터	49.83	'18.02.08~'23.02.07	50	5
	후쿠오카모츠나베	41.36	'18.05.15~'23.05.14	30	3
	칼라스파	42.14	'18.02.08~'21.02.07	25	3
1F	올리브영	103.98	'18.05.03~'23.05.02	75	8
	밀스튜디오	103.83	'18.06.15~'23.02.07	100	10
	이공족발	102.65	'18.02.09~'23.02.08	100	11
	GS25	24.67	'18.02.08~'23.02.07	50	5
	라라미센	31.41	'18.02.08~'23.02.07	60	5
	이글루크리머리	14.96	'18.02.08~'23.02.07	30	3
	ABC 마트	204.47	'18.02.08~'23.02.07	300	22
	안티크코코	81.87	'18.02.08~'23.02.07	50	9
	더퓨러	12.06	'18.02.08~'23.02.07	18	2
	림벅와플	12.06	'18.02.08~'23.02.07	18	2
	마살라케밥	18.09	'18.02.08~'23.02.07	27	3
	뜨겁게핫도그	18.09	'18.02.08~'23.02.07	27	3
B1	엔피디코리아(주차)	279.90	'18.01.16~'28.01.15	-	17
	아이닉스 PC 1 호점	83.12	'18.02.08~23'02.07	105	12
	아이닉스 PC 2 호점	95.32	'18.02.08~23'02.07	65	7
	BBQ e-cafe	63.60	'18.02.08~23'02.07	30	4
	계	**3,927.06**		**2,673**	**257**

[CGV 임대차계약 주요내용]

구 분	주요 내용
임대인	에스티에스개발㈜
임차인	씨제이씨지브이㈜
면 적	임대면적 4,210.44 ㎡ (1,273.66 평), 전용면적 2,019.54 ㎡ (610.91 평)
임대기간	2018 년 1 월 31 일 ~ 2033 년 1 월 30 일 (15 년)
임대가 (2018.5 월기준)	보증금 1,000,000,000 원 월 임대료 60,000,000 원 ※ 연간 누적관람객수가 70 만명 초과시 '초과분의 매표순매출액'의 15%를 월 임대료와는 별도로 정산
인상률	매 3 년마다 3% 인상
해지관련	임대차기간만료 6 개월전까지 갱신의사에 대해 서면통지하지 않는 경우 동일 조건으로 2 년씩 자동연장
손해배상	임차인의 귀책사유로 계약이 해지되는 경우, 해지일로부터 잔여계약기간 종료일까지의 임차료를 손해액으로 본다. 다만, 임대인이 제 3 의 임차인과 임대차 계약을 체결하는 경우에는 기존임차인의 계약해지일로부터 제 3 자와 임대차계약체결 시점까지에 한하여 손해액으로 본다.

4) 자금조달 구조

본 투자에 필요한 총 금액은 596.2 억이며, 세부조달 구조 및 사용계획은 아래와 같습니다.

(단위 : 백만원)

구 분	자금집행	구 분	자금조달
매입금액	56,100	신탁원본	20,760
취득부대비용	3,346	담보대출(선순위)	30,987
예비비	174	담보대출(후순위)	5,200
-	-	임대보증금	2,673
합 계	59,620	합 계	59,620

※ 위 자금조달 규모 및 내용은 증권신고서 (투자설명서) 작성일 현재 시장상황 등을 기초로 작성되었으며, 시장상황 변동에 따라 자금조달 내용과 차이가 발생할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

[부동산담보대출 현황 (2018.06.08 현재]

구 분	주요 내용
총 대출금액	- 부동산 담보대출 : 선순위 309.87 억, 후순위 52 억
LTV 비율	- 선순위 : 60% (담보감정가대비, 보증금포함) - 후순위 : 69.27% (담보감정가대비, 보증금포함)
대출만기	- 담보대출 : 인출일로부터 36 개월 되는날
차입금 이자율	- 선순위 담보대출 : 연 3.60% 고정금리 - 후순위 담보대출 : 연 5.46% 고정금리 - 운용자금 부족분 한도대출 (필요시 인출) : 연 5.46% 고정금리
원금상환	- 만기 일시 상환
조기상환 수수료	- 1 년이내 상환금액의 1.0%, 1 년경과 ~ 2 년 이내 0.5%, 2 년 경과 없음 ※ 부동산 매각대금으로 상환, 보증금 반환용도로 인출한 금액 상환, 재산종합보험 보상금 수령 대금으로 상환시 면제
담보	- 본건 토지 및 건물에 대한 근저당권 120% 설정 (임대차 보증금 관련 임차권 및 근저당권은 본건 담보보다 선순위로 설정 예정) - 이자유보계좌, 부가가치세 환급계좌, 보험금지급청구권에 대한 근질권 - 3 개월 평균 DSCR 1.3 미만시 이자유보계좌 내 3 개월분 이자상당액 적립

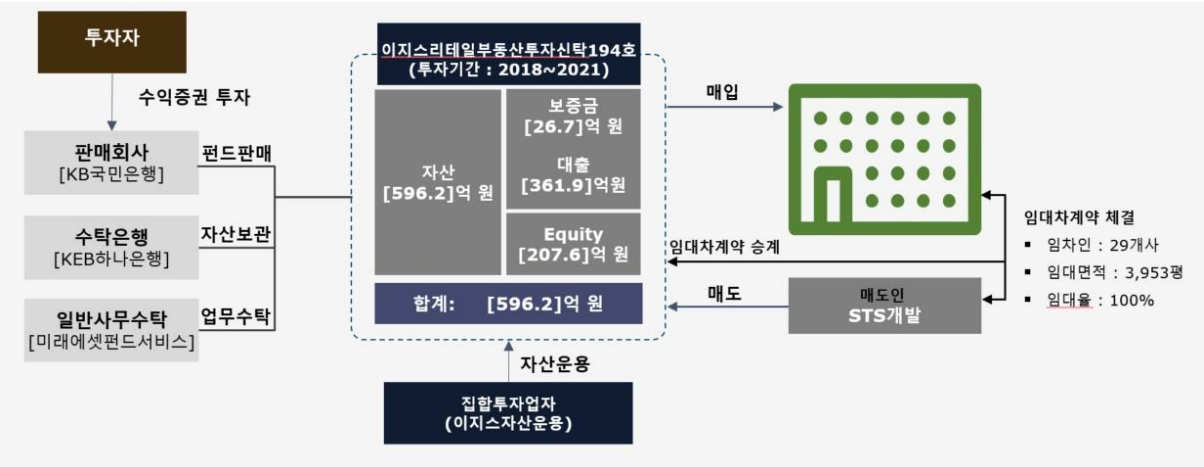
※ LTV (Loan to Value) : 담보자산가치 대비 대출의 비율 = 대출금액 / 담보자산의 가치
※ 담보감정평가금액 : 560.96 억원 (2018.05.08, 하나감정평가법인)
※ 선순위 담보대출기관 : ㈜국민은행, 후순위 담보대출기관 : 마스턴전문투자형부동산투자신탁
※ DSCR (Debt Service Coverage Ratio) : 조달자금에 대한 상환금 대비 지불능력

※ 위 부동산담보대출조건은 증권신고서(혹은 투자설명서) 작성기준일 현재 시장상황 등을 기초로 작성되었으며, 시장상황 변동에 따라 부동산담보대출 실행시 차이가 발생할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

[매입관련 부대비용 및 예비비]

구 분		금 액 (백만)	비 고
집합투자업자 매입보수		421	매입가액의 0.75%
소유권이전비용		2,613	- 취득세 2,608 백만 - 법무사수수료 5 백만
담보설정비용 (등록세 등 근저당 설정비용)		109	- 등록세 104 백만 - 법무사수수료 5 백만
대출취급수수료		-	
부가가치세 매입세액 불공제		42	토지관련 매입세액
실사비용	법률실사(법무법인 바른)	50	
	재무실사 (딜로이트안진)	40	
	물리실사 (코어밸류)	20	
	감정평가 (하나감정평가법인)	22	
	시장조사 (딜로이트안진)	30	
예비비		174	우발비용 등
합 계		3,520	

5) 투자구조



6) 투자대상 부동산 매매 조건

구 분	주요 내용
매도자	에스티에스개발㈜
매매대금	56,100,000,000 원
매매계약 체결 예정일	2018 년 6 월 27 일 (예정)
대금지급 및 소유권이전	2018 년 6 월 29 일 (예정)
비용배분	소유권이전일 기준으로 제세공과금 등 매도인, 매수인 간 일일정산

7) 투자대상 부동산 실사보고서 (요약)

[물리실사]

- 물리실사는 코어밸류에서 수행하였으며, 건물의 마감상태, 기계, 전기, 소방설비 등의 설치 및 작동상태, 기타 하자점검 위주로 육안관측을 통해 실시하였습니다.

구분	내용
종합의견	물리적 상태는 전반적으로 양호하며, 관리운영상태는 보통임 신축후 하자를 집중적으로 처리해야 하는 기간으로 주요 점검결과에 따라 하자사항에 대해서는 조속한 조치가 필요한 상태임
건 축	옥상 난간 골조와 외장 Steel Panel이 만나는 부분이 개방되어 있어 외기가 실내로 유입될 수 있으며 각종 동파 및 난방효율이 저하될 수 있음 옥상 방수층이 노출되어 있으며, 콘크리트면이 열화로 박리가 되어있음 3층 커피숍 외부 테라스 바닥이 투수성 블록으로 쉽게 오염이 되므로 불투수성, 저오염 재료의 재질로 교체가 필요함
기 계	승강기기계실/전기실 급배기에 온도관리를 위한 설비가 필요하며, 임차인의 주방배수 고온에 의한 PVC 배관 변형에 따른 누수 발생가능성 높음
전 기	태양광 패널이 수평으로 설치되어 접근성이 떨어져 청소가 불가하여 효율이 저하됨 주차장, 관리사무실 형광램프 사용 및 주차장 입출구도 메탈할라이드 램프 사용중으로 LED 등기구로 교체를 권장함
소 방	1층 올리브영 감지기가 열감지기로 설치되어 초기화재 감응이 지연되므로 연기감지기로 교체가 필요하며, 5층 제연커튼 레일이 넓어 기밀도가 떨어지므로 레일 교체 필요

※ 물리실사 결과 도출된 점검내역은 적시성 및 효율성을 고려하여, 운용기간내 수선공사 등을 통해 개선할 계획입니다.

[법률실사]

- 법률실사는 법무법인 바른에서 수행하였으며, 주요 항목에 대한 확인 결과 및 의견 요약은 다음과 같습니다. 본 실사는 대상자산에 한정하여 법무법인이 제공받은 자료에 의존하여 법률적인 측면에서만 조사되었고, 대상자산 현장에 대한 직접 실사가 이루어지지 못하였음에 유의하시기 바랍니다.

구분	내용
매도인 및 대상자산	매도인 : 에스티에스개발㈜ 대상자산 : 서울시 광진구 자양동 9-4
본건과 관련한 매도인의 내부절차	본 건 거래의 매매계약서에서는 매도인이 내부 승인절차를 거쳐야 하는 경우 이를 이행하였음을 확인할 수 있는 서류를 제출하도록 하고 매도인의 진술 및 보장사항으로 매도인이 본건 거래와 관련한 내부 수권절차를 모두 이행하였음을 포함할 필요가 있음
본건 부동산의 현황	본건 거래의 매매계약서에는 대장 및 등기부에 표시된 내역은 본건 부동산의 실제 상황 및 용도와 일치하고, 대장과 등기부상표시상의 불일치가 존재하지 않는다는 점을 매도인의 진술 및 보장사항으로 포함시키는 것이 바람직함.
권리관계	별건 대출 및 시공사를 위하여 본건 신탁계약상 우선수익권이 제공되어 있으므로 관리형토지신탁 등기 말소를 위한 절차를 미리 확인할 필요가 있을 것으로 보이며, 본건 거래의 매매계약서에서는 본건 부동산에 경료된 관리형 토지신탁 등기 말소를 위하여 필요한 서류를 거래종결서류로서 규정할 필요가 있음. 본건 부동산의 등기부 상 설정된 임차권 및 관리형토지신탁 이외에 제한물권 기타 부담이 등기되어 있지 않더라도 본건 부동산의 각종 공사 등과 관련하여 시공사, 하도급업체 등 채권자들에 대한 미지급채무를 이유로 매도인의 채권자들이 유치권을 주장하거나 기타 분쟁이 있는 경우 매수인이 유치권 등을 인수하여야 할 가능성이 있음. 따라서, 본건 거래의 매매계약서에서는 유치권을 비롯한 제한물권 기타 부담이 존재하지 않음을 매도인의 진술 및 보장사항에 포함시키는 것이 바람직함
부동산 관련 인허가	본건 부동산에 대한 건축 관련 인허가와 관련하여 본건 거래의 매매계약서에서는 매도인이 건축법 등 관련 법령을 준수하고 있다는 점을 진술 및 보장하도록 하는 것이 바람직함 또한, 본건 부동산에 대한 지역, 지구, 구역 지정과 관련하여 본건 거래의 매매계약서에서는 매도인이 국토계획법, 건축법 등 관련 법령을 준수하고 있다는 점을 진술 및 보장하도록 하는 것이 바람직함
본건 부동산 관련	1. 대출계약

주요 계약	기존 선순위대출약정, 기존 후순위대출약정의 구체적인 내용에도 불구하고 본건 거래로 인하여 기존 대출약정, 기존 후순위대출약정에 따른 대출금을 모두 상환할 예정인지 확인할 필요가 있을 것으로 보이며, 대출금을 상환하는 절차 및 차주가 기존 대주들에게 제공한 담보를 해지하는 절차에 대하여 미리 확인하는 것이 필요할 것으로 보임 2. 임대차계약 본건 거래 이후 매수인이 승계하는 임대차계약에 대해서는 본건 거래의 매매계약서에서 임대차승계동의서 또는 승계합의서를 거래종결의 선행조건으로 규정할 필요가 있음 3. 유지관리계약 본건 거래가 사업양도로 평가되는 위험을 줄이기 위하여 매도인이 매매목적물의 유지, 관리 및 사용과 관련하여 제3자와 체결한 계약 관계를 해제, 해지하고 거래종결에 따라 위 계약이 매수인에게 승계 또는 인수되지 않도록 하는 것이 바람직함 4. 본건 거래 거래종결일 기준으로 존재하는 하자보수청구권 및 보증기간이 잔존하는 이행(하자)보증보험증권 등에 대하여 본건 거래의 선행조건 또는 후행조건으로 하자보수청구권의 양도 및/또는 이행(하자)보증보험증권 등의 피보험자 변경 절차를 규정하는 것이 바람직함
보험	본건 건물에 보험이 가입되어 있다고 하더라도 매수인은 본건 거래가 사업양수도로 평가될 위험을 줄이기 위하여 가급적 매도인으로 하여금 보험계약을 해지하도록 함으로써 매수인이 이를 승계하지 않도록 하는 것이 바람직함
조세 및 부담금 등	본건 거래의 종결시까지 매도인에게 부과되었으나 미납된 부담금 등은 매매대금의 정산에 반영할 필요가 있고 교통유발부담금 등 각종 부담금의 완납 사실에 대해서는 본건 거래의 매매계약서에 매도인의 진술 및 보장사항으로 반영하는 것이 바람직함
소송 및 분쟁 등	본건 거래의 매매계약에서는 매매목적물과 관련하여 매매계약 이행에 장애를 초래할 수 있는 소송이나 분쟁 등이 제기되지 않았다는 점 등을 매도인의 진술 및 보장사항에 포함시킬 필요가 있음

※ 법률실사 결과 도출된 내역은 부동산 매매계약 체결시 반영하여, 법률 위험을 최소화 할 계획입니다.

[감정평가]

- 감정평가는 하나감정평가법인에서 수행하였으며, 담보 및 시세감정평가액은 구분평가(공시지가기준법+원가법), 거래사례비교법, 수익환원법으로 평가하였습니다.

구분	내용

구분평가 (공시지가기준법 + 원가법)	구분 평가에 의하여 산정한 가격은 비용성의 원리에 입각하여 투입된 비용에 비례하여 가치가 형성된다는 가정을 전제로 산정되어 객관적일 수 있으나, 상업용 건물의 시장가치는 투입된 비용보다 높은 수준에서 형성되는 것이 일반적으므로, 통상 구분 평가에 의한 토지, 건물 개별평가액의 합은 복합 부동산 일체로서 가지는 가치 대비 낮은 수준에서 산정됨
거래사례비교법	거래사례비교법에 의한 시산가액은 본건과 동일 또는 유사한 부동산의 거래사례를 기준으로 산정하여 객관적이고 시장 상황을 잘 반영한 가격인 것으로 판단됨
수익환원법	수익환원법에 의한 수익가격은 인근 유사 부동산의 임대료 수준에 비추었을 때 적정한 본건의 임대료 수준을 반영하여 산출된 가격으로 수익성 부동산의 특성을 반영한 합리적인 가격으로 판단됨

① 담보감정평가액

- 담보로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법 및 수익환원법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료 (평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등) 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함

구분	평가금액	내용	
담보 감정평가액 (2018.05.08기준)	56,096,180,800	구분평가	토지 : 39,369,000,000원 건물 : 16,727,180,800원 합계 : 56,096,180,800원
		거래사례비교법	57,200,000,000원
		수익환원법	60,000,000,000원

② 시세감정평가액

- 본건의 감정평가액은 토지, 건물 각각의 특성을 반영한 구분평가에 의한 시산가액, 본건이 소재하는 인근지역의 최근 시장상황을 잘 반영할 수 있는 거래사례비교법에 의한 시산가액, 상업용 건물은 수익성 부동산으로서 당해 부동산에서 창출 가능한 임대료 수준을 기준하여 투자자의 주요 의사결정요인이 되는 수익환원법에 의한 시산가액 등을 기준으로 각 1/3의 가중치를 반영해 평균가로 결정함

구분	평가금액	내용	
시세 감정평가액 (2018.05.08기준)	58,300,000,000	구분평가	토지 : 40,263,750,000원 건물 : 16,727,180,800원 합계 : 56,990,930,800원

		거래사례비교법	57,800,000,000원
		원가법	60,000,000,000원

[재무실사]

- 재무타당성 검토는 안진회계법인이 수행하였으며, 집합투자기구의 운용수익, 운용비용 및 추정 재무제표, 투자수익률을 분석하였습니다. 향후 경제상황이나 제반 가정의 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달라질 수 있음에 유의해야 합니다.

구분	내용
총 투자비	본건 검토시 총 투자비에는 부동산 매입금액, 매입보수, 각종 실사비용, 취득세 등 세금, 담보설정비용 등을 고려하였습니다.
재원조달	본 사업 관련 반영된 재원조달 내역은 자기자본 (자본금), 타인자본은 임대보증금, 선순위 담보대출, 중순위 담보대출, 부가가치세 차입금을 고려하였습니다.
수익	수익관련 주요 내역은 임대료수익, 기타수익, 이자수익, 자산처분이익입니다. 임대수익은 임대차계약의 현황에 따라 매입대상자산의 임대대상면적 전체를 임대한 수입이고, 기타수익은 창고와 팝업스토어 관련 수입, 이자수익은 여유자금운용 이자입니다.
비용	비용관련 주요 내역은 제세공과금, 부동산관련비용, 펀드비용, 이자비용으로 나눌 수 있습니다. 제세공과금은 토지분재산세, 건물분재산세, 소방시설 지역자원시설세, 토지분/건물분 지역자원시설세이며, 부동산관련비용은 일반관리비, 보험료, 기타비용입니다. 펀드비용은 자산운용보수, 신탁보수, 사무수탁보수, 판매보수이며, 이자비용은 차입금 관련 비용으로 발생주의에 따라 일할 계산한 금액을 매월 비용으로 인식하는 것으로 고려하였습니다.

8) 투자대상 부동산 매각 전략 (Exit전략)

- 이 투자신탁의 신탁계약기간은 7 년이지만 투자신탁의 최초설정일(설정예정일 : 2018. 6. 29)로부터 2 년 6 개월이 경과한 날부터 자산매각을 추진할 예정입니다.
- 신탁계약기간 만기전이라도 우호적 시장상황 변화에 따른 자본차익 가능성 등이 있다면 자산의 중도매각을 고려할 수 있습니다. 다만, 차입금 중도상환수수료, 기타 제반사항을 고려하여 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다. 약 597.5 억원으로 매각을 진행할 경우, 매각이익 및 매각손실 없이 원금 회수가 가능할 것으로 예상하지만 해당 금액은 제반 가정변경에 따라 추후 변동이 가능합니다.

- 원활한 자산매각을 위하여 자산매입 이후 현지 부동산 시장 동향을 지속적으로 모니터링하여 적절한 매각가격 및 시점에 대한 분석을 진행할 예정입니다.
- 그러나 자산가치 하락, 환율 등 비우호적인 시장상황에 따라 매각 실패 혹은 지연 시 자본시장법상의 조치 (수익자총회)를 통해 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다.

※비교지수: 해당사항 없음

이 투자신탁은 부동산에 투자하는 부동산집합투자기구입니다. 이러한 특성상 이 투자신탁의 성과를 적절히 비교할 수 있는 비교지수를 선정하기 곤란하여 비교지수 기재를 생략하였으며, 투자판단시 유의하시기 바랍니다.

3. 수익구조

이 투자신탁은 투자신탁자산의 대부분을 서울시 광진구 자양동 9-4 에 위치한『건대 CGV 복합상업시설』에 투자하는 부동산집합투자기구로서 투자대상의 공실률, 임대료 수준의 변동 및 향후 매각 가격 등에 따라 투자자의 손익이 결정됩니다.

4. 운용전문인력

(2023. 5. 22 기준)

성명	생년	직위	운용현황		동종집합투자기구 연평균수익률(부동산)				운용경력년수
			집합투자기구 수 (개)	운용규모 (억원)	운용역		운용사		
					최근 1 년	최근 2 년	최근 1 년	최근 2 년	
박상훈	1993	과장	1개	208억원	-21.99%	-3.03%	-5.93%	0.54%	2.1년

성명	주요 운용경력
박상훈	· 이지스자산운용 KAM 부문

[운용 중인 집합투자기구 중 성과보수가 약정된 집합투자기구 : 해당사항 없음]

주1) 책임운용전문인력은 이지스자산운용 KAM 부문 팀원으로서, 이 투자신탁의 운용전략 수립 및 운용의사 결정 등에 주도적·핵심적 역할을 수행하고 있습니다.

주2) 운용전문인력의 최근 과거 3 년 이내에 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률 등은 금융투자협회 홈페이지(www.kofia.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.

주3) 동종집합투자기구 연평균 수익률은 해당 집합투자업자가 분류한 동일 유형 집합투자기구의 평균 운용성과이며, 해당 운용전문인력의 평균 운용성과는 해당 회사 근무기간 중 운용한 성과를 의미합니다.

주4) 운용경력년수는 해당 운용전문인력이 과거 집합투자기구를 운용한 기간을 모두 합산한 기간입니다.

주5) 운용중인 다른 집합투자기구 수 및 규모를 산정할 때 모자형 구조의 모집합투자기구는 제외합니다.

5. 투자실적 추이

(2023. 5. 22 기준)

종류	최초 설정일	최근 1 년	최근 2 년	최근 3 년	최근 5 년	설정일 이후
		2022-05-23~ 2023-05-22	2021-05-23~ 2023-05-22	2020-05-23~ 2023-05-22	-	
이지스리테일부동산투자신탁 194 호	2018.06.29	-21.99	-3.03	-2.56	-	1.39
수익률 변동성		14.45	17.38	14.25	-	11.29

(2) 주요 투자위험 및 위험관리

1. 주요 투자위험

1) 일반위험

구분	투자위험의 주요내용
원본손실위험	이 투자신탁은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니하며 원본을 보장하지 않습니다. 따라서 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다. 또한 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니합니다.
부동산시장 환경변화위험	부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화 등으로 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다.

구분	투자위험의 주요내용
정치/법률적 위험	투자신탁의 주요 투자대상인 부동산의 가격은 정부의 정책 및 관련 법령의 변경 등에 의해 영향을 받을 수 있습니다.
임차인 신용위험	임차인의 경영상태가 악화되거나 신용도하락, 채무불이행, 부도 등 신용사건이 발생할 경우 임대차계약이 해지되거나, 이행되지 못할 수 있으며, 이에 따라 투자신탁 재산의 가치가 하락 할 수 있습니다.
금리변동위험	투자대상 부동산의 매각이 지연되어 부동산담보대출기간을 초과하여 담보대출 기간을 연장하거나 Refinancing 하여야 하는 경우, 해당 시점의 시장상황 등에 따라 금리가 상승할 경우 수익률에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다.
자연재해위험	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는 부동산집합투자기구의 특성상, 예상치 못한 자연재해 등에 의해 해당 투자신탁 자산의 가치가 크게 하락할 수 있습니다.
투자신탁 청산에 따른 위험	이 투자신탁의 투자자는 신탁계약서에 따라 투자신탁 해지 후, 신탁재산과 관련한 추가적인 권리와 의무가 투자자에게 귀속되므로, 투자신탁 해지 이후 해지 전 투자신탁재산과 관련한 추가비용 등이 발생할 경우 투자자의 사후 부담이 발생할 가능성이 있습니다.

2) 특수위험

구분	투자위험의 주요내용
유동성 위험	이 투자신탁은 환매가 불가능한 부동산집합투자기구입니다. 이와 같은 환매금지형 집합투자기구는 증권시장에 상장이 되어야 하며, 상장이 되더라도 거래량 부진 등의 사유로 투자자가 원하는 시기에 매매가 이루어지지 아니할 수 있습니다. 과거 경험으로 볼 때 국내증권 시장에 상장된 부동산집합투자기구는 거래량이 매우 제한적이었으므로, 이 투자신탁도 상장되었음에도 불구하고 유동성이 상당히 제한될 수 있습니다.
공실 위험	부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준변화, 공실률의 증가로 투자신탁의 수익률이 기대와는 달리 크게 하락할 수 있습니다.

구분	투자위험의 주요내용
매각지연 위험	보유 부동산이 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 신탁계약기간 내에 매각이 지연될 수 있습니다. 매각이 지연된다는 것은 투자금을 기한 내에 회수할 수 없다는 의미이며, 따라서 투자자께서는 자금운용 계획시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.
조기상환 위험	부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산의 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이 경우 투자신탁은 예정보다 빨리 상환될 수 있으므로, 투자자께서는 자금운용 계획시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.
자본적지출 위험	부동산 시설의 노후 및 파손 등에 따라 예상치 못한 자본적지출이 크게 발생할 수 있으며, 이러한 요인은 수익률에 매우 악영향을 미칠 수 있습니다.
자금의 차입관련 위험	이 투자신탁은 금융기관 등에게 부동산을 담보로 제공하는 방법 등으로 금전을 차입할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획대비 임대수익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다.
공정가액 산정 위험	시장가격이 없는 자산에 대하여 집합투자업자의 집합투자재산평가위원회는 공정가액 산정방법을 결정하고 이에 따라 자산평가가 이루어집니다. 이러한 경우에는 공정가액이 시장가치와 정확히 상응한다고 보장할 수 없고 정확한 가치에 대한 논란이 발생할 수 있습니다.
집합투자증권 설정취소 위험	이 투자신탁의 모집(판매)이 예정된 규모에 현저하게 미달하거나 부동산 시장 등이 급변하는 경우에는 집합투자증권의 설정이 취소될 수 있습니다.
적정가격 유입위험	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 매입가격에 영향을 줄 수 있는 요인을 간과하였을 가능성도 있으며, 이런 경우 적정한 가격에 유입하지 못하여 펀드수익률에 영향을 줄 수 있습니다.
임대차 중도해지 위험	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 임대차 계약이 중도에 해지될 경우 손해배상조항 등에 따라 배상이 가능한 것으로 계약서에 명시되어 있으나, 소송 등 법적조치를 진행하여 수취하게 되는 경우 일부금액 미수취 또는 수취 지연가능성 등이 있습니다.
의사결정 불일치 위험	자본시장과 금융투자업에 관한 법률 등 관련법에 따라 수익자총회의 결의가 필요할 경우, 여러가지 사유로 수익자총회의 개최가 어렵거나 개최가 되더라도 투자신탁의 수익자 간의 의견 불일치로 인해 자산 매각 등 주요 의

구분	투자위험의 주요내용
	사결정이 결렬되거나 지연될 가능성이 있으며, 이로 인해 투자 손실이 발생할 위험이 있습니다.

3) 기타 투자위험

구분	투자위험의 주요내용
상장거래시 가격괴리 위험	이 투자신탁은 환매금지형 집합투자기구로 증권시장에 상장될 예정이나, 상장된 이후에도 이 투자신탁의 거래가격은 해당 집합투자기구의 순자산가치를 의미하는 1 좌당 기준가격(NAV)과 큰 차이를 보일 수 있습니다.
운용실무상 위험	집합투자업자는 운용실무상 오류를 최소화하기 위해 최선의 노력을 경주할 것이나, 예금이나 보험과는 달리 집합투자기구 운용구조는 복잡한 결제과정 및 현금 운용과정으로 이루어져 있기 때문에 주문 및 결제상 오류 등이 뜻하지 않게 발생할 수 있습니다. 이러한 운용실무상 오류는 기준가격 오류의 원인이 되기도 합니다.
과세 위험	과세당국에서 인식하는 투자에 따른 손익은 세금을 내야 하는 과세대상자산에서 발생한 손익과 세금을 내지 않아도 되는 비과세대상자산에서 발생한 손익으로 구분할 수 있습니다. 여기서 비과세손익은 수익이 있더라도 세금이 부과되지 않는다는 의미이기도 하지만 손해를 보더라도 이를 손실로 인정하지 않는다는 의미이기도 합니다. 이에 따라 비과세대상자산에서 손실을 본 경우라도 과세대상자산에서는 발생한 수익이 있다면 결과적으로 전체 투자결과가 손실이 발생한 경우라도 세금을 내야 하는 상황이 발생할 수 있습니다. * 과세대상자산의 예 : 채권투자시 이자수익 및 자본수익, 주식 배당수익 등 * 비과세대상자산의 예 : 국내 상장주식 매매차익 등

(주1) 위 내용은 작성 시점 현재의 시장상황을 감안하여 파악된 이 투자신탁의 주요 투자위험을 명시한 것으로 이 투자신탁에서 발생할 수 있는 모든 위험을 포함하는 것은 아닙니다. 기타 다른 투자위험에 관한 사항은 '투자설명서 제2부. 집합투자기구에 관한 사항 중 10. 집합투자기구의 투자위험'을 참고하시기 바랍니다.

2. 투자위험 등급분류

이지스자산운용㈜은 이 집합투자기구의 **투자대상자산의 종류 및 위험도**를 감안하여 **위험등급을 분류**하고 있습니다.

이 투자신탁은 부동산(지상권.지역권.전세권.임차권.분양권 등 부동산 관련 권리를 포함한다)을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이득을 추구하는 것을 목적으로 하며, 투자대상 자산의 종류 및 위험도를 기준으로 투자위험 **6 등급 중 2 등급에 해당되는 높은 위험** 수준의 투자위험을 가지고 있습니다. 따라서 이 투자 상품은 보통 수준의 투자수익을 추구하고 그에 따른 보통 수준의 투자위험을 감내할 수 있는 투자자에게 적합한 상품입니다.

이 투자상품은 환매금지형 상품으로서 환금성을 제고하기 위하여 한국거래소에 상장할 예정이나, 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있으므로 이에 대해 충분히 인지하고 투자에 참여하시기 바랍니다. 위험등급 분류는 이지스자산운용㈜의 자체적인 기준에 따른 것이며, 투자자 본인이 판단하는 기준과 일치하지 않을 수 있습니다.

※ 증권신고서 작성일 현재 이 투자 상품은 '투자대상 자산의 종류 및 위험도' 기준으로 위험등급을 산정하였습니다.

3. 위험관리

이 투자신탁의 투자위험은 자산의 매입 / 운용 / 처분관련 위험으로 구분할 수 있습니다. 세부적인 위험 관리내용은 "투자설명서 제2부. 집합투자기구에 관한 사항 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조"를 참고하시기 바랍니다.

Ⅲ. 집합투자기구의 기타 정보

(1) 과세

수익자는 국내 상장주식 등의 매매·평가손익을 제외한 과세소득(이자, 배당 등)에 대하여 소득세 등(개인15.4%, 내국법인 15.4% 원천징수)을 부담합니다. 이러한 소득은 개인의 경우 연간 금융소득 합계액(이자소득과 배당소득)이 2천만원을 초과하는 경우에는 2천만원을 초과하는 금액을 다른 종합소득과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다. 과세 및 세제혜택 조건 등에 대한 자세한 사항은 "투자설명서"를 참고하시기 바랍니다.

(2) 전환절차 및 방법

해당사항 없음

(3) 집합투자기구의 요약 재무정보

이에 관한 세부사항은 "투자설명서"를 참고하시기 바랍니다.

※ 집합투자기구 공시 정보 안내

* 증권신고서: 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)
* 투자설명서: 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr), 한국금융투자협회(kofia.or.kr), 집합투자업자(http://www.igisam.com) 및 판매회사 홈페이지
* 정기보고서(영업보고서, 결산서류): 금융감독원 홈페이지(www.fss.or.kr) 및 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr)
* 자산운용보고서: 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr) 및 집합투자업자 홈페이지(http://www.igisam.com)
* 수시공시: 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr) 및 집합투자업자 홈페이지(http://www.igisam.com)