

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

이지스자산운용(주)는 이 투자신탁의 투자대상 자산의 종류 및 위험도를 감안하여 2등급으로 분류하였습니다. 펀드의 위험등급은 운용실적, 시장상황 등에 따라 변경될 수 있다는 점을 유의하여 투자판단을 하시기 바랍니다.

투자설명서

이 투자설명서는 이지스부산특구부동산투자신탁제1호에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 이 지스부산특구부동산투자신탁제1호의 수익증권을 매입하기 전에 이 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

- 집합투자기구 명칭 : 이지스부산특구부동산투자신탁제1호
- 집합투자업자 명칭 : 이지스자산운용 주식회사
- 판매회사 : 판매회사(세종텔레콤(주)) 본·지점
- 작성 기준일 : 2022년 10월 14일
- 증권신고서 효력발생일 : 2022년 11월 8일
- 모집 또는 매출증권의 종류 및 수 : 투자신탁의 수익증권 최대 1,700만좌
- 모집 또는 매출기간 (판매기간) : 판매회사는 2022년 04월 25일부터 2022년 04월 27일까지 영업일에 한하여 모집(판매)하며, 모집(판매)기간 이후에는 추가로 자금납입이 불가능합니다. 상기 모집(판매)기간은 변경될 수 있으며, 변경될 경우 정정신고하여 공시할 예정입니다.
- 집합투자증권신고서 및 투자설명서의 열람장소 : 가. 집합투자증권신고서
전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → dart.fss.or.kr
나. 투자설명서
전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → dart.fss.or.kr
한국금융투자협회 홈페이지 → kofia.or.kr
서면문서 : 금융투자협회 및 집합투자업자 홈페이지 참고 → igisam.com
- 안정조작 또는 시장조성관련 해당사항 없음

※ 효력발생일까지 증권신고서의 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권인 경우 효력발생일 이후에도 변경될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

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 실적 배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

본 투자설명서는 『규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법』상 규제자유특구사업자 지정에 따라 제출하는 것임을 알려드립니다.

금융위원회 및 금융감독원이 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다.

목 차 (CONTENTS)

요약정보

제1부. 모집 또는 매출에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭
2. 집합투자기구의 종류 및 형태
3. 모집예정금액
4. 모집의 내용 및 절차
5. 인수에 관한 사항
6. 상장 및 매매에 관한 사항

제2부. 집합투자기구에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭
2. 집합투자기구의 연혁
3. 집합투자기구의 신탁계약기간
4. 집합투자업자
5. 운용전문인력
6. 집합투자기구의 구조
7. 집합투자기구의 투자목적
8. 집합투자기구의 투자대상
9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조
10. 집합투자기구의 투자위험
11. 매입, 환매, 전환절차 및 기준가격 적용기준
12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가
13. 보수 및 수수료에 관한 사항
14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항

제3부. 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

1. 재무정보
2. 연도별 설정 및 환매 현황
3. 집합투자기구의 운용실적

제4부. 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

1. 집합투자업자에 관한 사항
2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항
3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

제5부. 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항

1. 투자자의 권리에 관한 사항
2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항
3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항
4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항
5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항
6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

투자결정시 유의사항 안내

1. 투자판단시 증권신고서와 투자설명서 또는 간이투자설명서를 반드시 참고하시기 바라며, 간이투자설명서 대신 투자설명서의 교부를 요청할 수 있습니다.
2. 집합투자기구의 투자위험등급 및 적합한 투자자유형에 대한 기재사항을 참고하시고, 귀하의 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다.
3. 증권신고서 및 (예비, 간이)투자설명서 상 기재된 투자전략에 따른 투자 목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 미래에도 실현된다는 보장은 없습니다.
4. 원본손실위험 등 집합투자기구와 관련된 투자위험에 대하여는 증권신고서, 투자설명서 또는 간이투자설명서 본문의 투자위험 부분을 참고하시기 바랍니다.
5. 집합투자증권은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로 『예금자보호법』에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니합니다. 특히 『예금자보호법』의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 『예금자보호법』에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니합니다.
6. 판매회사는 투자실적과 무관하며 단순히 집합투자증권의 판매업무(환매 등 판매행위와 관련된 부가적인 업무 포함)만 수행할 뿐 동 집합투자증권의 가치결정에 아무런 영향을 미치지 않습니다.
7. 이 투자신탁을 설정하는 이지스자산운용(주)는 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』(이하 “자본시장법”) 제 189 조에 따라 투자신탁의 수익권이 표시된 수익증권(집합투자증권)을 발행하며, 판매회사는 BBRIC 모바일앱에서 집합투자증권 1 좌를 1 브릭(BRIC)으로 표현합니다. (부동산 집합투자증권 1 좌는 1 브릭에 해당됩니다.) 브릭은 BBRIC 모바일

일앱에서 부동산 집합투자증권을 쉽게 표현하고 앱 내 거래소에서 자유롭게 거래할 수 있도록 증권에 대응하여 만든 디지털 증서입니다. 청약에 성공하면 회원의 청약정보는 계좌관리기관인 부산은행의 고객계좌부에 반영되고 예탁결제원에 전자등록되며, 이를 기반으로 집합투자증권(부동산 수익증권)이 발행됩니다. 이를 통해 투자자는 투자신탁의 수익권을 소유하게 되며 BBRIC 모바일앱에서는 발행된 집합투자증권에 해당되는 브릭이 배정됩니다. 1 브릭은 모바일앱에서 집합투자증권 1 좌와 매칭되어 표현하는 개념이지만 법적으로 수익권자를 판단하는 기준은 예탁결제원에 전자등록되고 부산은행이 거래내역을 고객계좌부에 기록하는 집합투자증권입니다.

8. 이지스자산운용(주)는 『규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법』에 따른 규제자유특구 혁신사업에 자산운용사의 지위로 참여하며, 이에 집합투자업자로서의 지위에 한정하여 본건 투자에 참여합니다. 집합투자기구의 관리는 신탁업자의 지위로서 부산은행(주)이 진행하며, 집합투자기구에서 발행된 수익증권은 세종텔레콤(주)의 BBRIC 플랫폼에서 수익증권 1 좌 = 1 브릭 으로 거래됩니다.
9. 세종텔레콤(주)는 2020년 7월 8일 『규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법』에 의한 실증특례를 통해 서비스를 제공하는 업체로서, 브릭의 매매 및 유통시스템을 운영하는 플랫폼 운영자이며 이 집합투자기구의 판매회사입니다. 본 실증특례기간은 2021년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지이며 특례기간이 종료되기 이전에 특구위원회의 심의 및 의결을 통하여 임시허가를 득하거나 실증 연장을 득할 시 특례기간은 2024년 12월 31일까지로 연장됩니다. 상기 특례기간이 갑작스럽게 종료되거나 연장이 되지 아니할 경우 세종텔레콤(주)의 BBRIC 사업이 종료될 위험이 있으며, 그러한 경우 투자대상 자산을 신속한 매각하거나 경, 공매 절차 등을 통하여 상환 재원을 마련할 예정이며, 취득하는 금전으로 일정 비용 등을 충당한 후 브릭 투자자들에게 환급을 진행할 예정입니다.

니다. 투자자께서는 이 경우 투자금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재함을 인지하시고 투자에 임하시기 바랍니다.

10. 이 집합투자기구는 환매가 불가능한 상품(폐쇄형)으로 환금성을 제고하기 위하여 원칙적으로 당해 집합투자증권을 증권시장에 상장하도록 되어 있으나, 실증특례에 따라 한국거래소 증권시장이 아닌 다자간 상대매매 방식의 BBRIC 플랫폼에서만 상장(설정일 이후 90 일 이내)되어 거래될 예정입니다. 상장된 집합투자증권은 일반적인 경쟁매매 방식의 한국거래소 증권시장에 상장된 주권에 비해 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 않을 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있습니다. 또한, 매매 시 가격에 따라 집합투자기구의 이익과는 무관하게 원금의 손실이 발생할 수 있고 최초 상장시점 대비 낮은 가격에 매매했음에도 이 투자신탁의 청산기준가격이 매매가격보다 낮을 경우 원금의 손실가능성이 있습니다. 판매회사는 매매에 따른 투자손실에 대한 책임을 지지 않으니 유의하시기 바랍니다.

- 브릭의 일일 가격제한폭은 $\pm 15\%$ 이며 일반적인 상장증권에 비하여 유동성이 낮을 경우 거래가 체결되지 아니할 수 있으며, 자산의 실제 가치보다 낮은 가격으로 거래될 수 있습니다.
- 이 투자신탁은 매 6 개월 단위로 임대료 수령 등을 통하여 분배금을 투자자에게 지급하는 구조로 운용되며 투자자는 분배금 지급으로 인한 과세이익에 대하여는 분배금 지급 시 원천징수됩니다.
- 분배금 및 브릭 거래시 발생하는 매매소득은 『소득세법』상 배당소득으로 과세되며, 이 경우 매매차익은 합산하되 매매차손은 차감하지 않습니다.
- 신탁계약기간 종료 전에 우호적 시장상황 변화에 따른 자본차익 가능성 또는 실증기간의 경과 등으로 인한 자산의 중도매각으로 신탁계약의 종료 전에 투자금의 조기상환을 위해 상장폐지가 이루어질 수 있습니다.

- 세종텔레콤(주)는 중소벤처기업부 『규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법』에 의해 부산 블록체인 규제자유특구 사업자로 펀드 만기 전에 실증기간의 경과 또는 감독당국의 행정지도에 따라 서비스 제공이 중단될 수 있습니다. 이 경우 자산 매각을 통하여 투자자들에게 청산 절차를 진행할 계획이며, 수익자총회를 통해 매각 금액의 규모를 결정한 후 투자자의 브릭(집합투자증권)수 만큼 투자자들에게 안분배분 방식으로 환급을 진행합니다.

11. 모집(판매)기간 동안 모집된 총 모집금액이 170 억원에 현저히 미달하는 경우에는 부득이 이 집합투자기구의 설정이 취소될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 이 경우, 투자자가 기 납입한 수익증권 매입금액은 모집기간 종료일로부터 5 영업일 이내에 판매회사를 통해 환급될 예정입니다. 이때 환급되는 수익증권 매입금액에 대해서는 이자가 지급되지 않습니다.
12. 본 투자신탁의 신탁계약기간 종료일은 최초설정일로부터 10 년이지만 본 투자대상 부동산의 매각은 이보다 빨리 될 수 있으며, 실증특례기간의 갑작스런 종료에 따른 부동산의 실제 매각시점에 따라 상환금 지급이 앞당겨질 수 있습니다. 또한, 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 투자신탁 계약기간 내에 보유 부동산 매각이 지연되어 투자자금을 기한 내에 회수하지 못할 위험이 있으며, 보유 부동산 매각 시 현지 시장 상황 등에 따라 매각 손실 발생에 따른 투자원금 손실 위험이 있습니다. 한편, 이 투자신탁은 투자대상 부동산을 약 400 억원 수준으로 매각할 경우 신탁원본 손실없이 상환이 가능할 것으로 예상되지만 해당 금액은 관련 비용 등의 변동에 따라 증감될 수 있습니다.
13. 이 집합투자기구는 회계 결산을 통해 매 반기별로 분배금을 지급하는 구조로 운용되는 투자신탁입니다. 이 투자신탁의 회계기간은 투자신탁의

최초설정일로부터 2022년 06월 30일까지를 제 1기로 하고, 이후 매 6개월간으로 합니다. 분배금은 예금이자와 같이 확정된 금액이 아니며 부동산 임차인의 사업성과 등 영업환경과 경기불황과 같은 다양한 경제변수, 공실발생, 임차인 신용위험, 매각가 하락, 차입금 조달시 제공한 담보 자산 가치 하락, 세제 변화 등의 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 신탁계약서에 명시된 수시공시 절차에 따라 지체 없이 투자자에게 공시할 예정입니다.

14. 이 집합투자기구는 공모 모집예정 금액 외 주된 투자대상 부동산 감정평가금액의 55%~65%에 해당하는 금액을 차입하는 구조로 자금을 조달할 계획입니다. 다만, 임대차계약의 중도해지, 갱신 여부에 따라 20% 이상의 대량 공실이 발생할 경우, 이때 이 투자신탁의 이익은 발생하여도 분배금 지급은 유보될 수 있습니다. 공실이 더 악화되어 대출이자를 지급하지 못할 경우, 대출기관으로부터 기한이익 상실 통지를 받을 수 있습니다.

※ 기한이익 상실 통지

: 통지받은 날 모든 대출원리금 상환채무 및 대출기관에게 지급하여야 할 비용 등 지급채무의 이행기가 도래함. 담보권 행사 등 대출기관의 권리를 행사할 수 있음.

15. 오피스 빌딩 등에 투자하는 이 투자신탁은 임차인의 사업실정, 현금유동성, 신용등급 하락 등의 상황이 발생하는 경우 임대료가 미수취 되거나 계약불이행 등 임차인 위험

에 노출되어 있으며, 부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준 변화에 따른 공실률 증가로 투자손실이 발생할 위험에 노출되어 있습니다.

16. 이 집합투자기구는 투자신탁보수 외 부동산 매입에 따른 매입부대비용(약 21.94 억원, VAT 별도) 및 부동산 매각에 따른 매각부대비용(약 4.10 억원, VAT 별도)이 추가적으로 발생되며, 해당금액은 부동산 매각가액, 시장상황 등에 따라 변동될 수 있습니다.

- 집합투자업자 자산운용매입보수: 1.85 억원(부동산 매입금액의 약 0.50%, 투자신탁 설정액의 약 1.09%, VAT 별도)

17. 증권신고서상 기재된 공모자금은 부산광역시 초량동 부산역 업무지구에 소재한 오피스 빌딩(비스퀘어)에 투자될 예정입니다. 다만 부동산사업 특성상 수많은 변수가 존재하며 이에 따라 현재의 계획대로 사용되지 못할 가능성도 있습니다. 따라서 투자자께서는 이러한 불확실성을 인지하시고 유의하시기 바랍니다.

※ 투자대상 오피스 빌딩명은 2022 년 9 월 5 일 기존 '엠디엠타워'에서 '비스퀘어'로 변경되었습니다.

투자목적 및 투자전략	이 투자신탁은 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』(이하 "법"이라 한다) 제 229 조 제 2 호의 규정에 의한 부동산 중 부산지역 소재 부동산(이하 "부동산 등"이라 함)을 주된 투자 대상으로 하여 임대수익 및 자본이익을 추구하는 것을 목적으로 합니다.										
분류	투자신탁, 부동산, 폐쇄형, 단위형, 종류형 / 고난도금융투자상품 해당여부: 해당 없음										
투자비용	클래스종류	투자자가 부담하는 수수료, 총보수 및 비용(설정원본액 기준, %)					1000만원 투자시 투자자가 부담하는 투자기간별 총보수·비용 예시 (단위: 천원)				
		판매 수수료	총 보수	판매 보수	동종유형 총보수	총보수· 비용	1년	2년	3년	5년	10년
	수수료미징구-온라인(C-e)	없음	0.7371	0.020	1.230	1.9536	74	151	232	407	927
	수수료미징구-오프라인-기관(C-I)	없음	0.7421	0.025	-	1.9586	74	152	234	410	933
	수수료미징구-오프라인-고유재산(C-S)	없음	0.7321	0.015	-	1.9486	73	150	231	405	921
	(주1)종류형 집합투자기구의 구체적인 투자비용은 투자설명서 '제2부 13. 보수 및 수수료에 관한 사항'에 관한 사항을 참고하시기 바랍니다.										
(주2)투자자가 1,000만원을 투자했을 경우 직, 간접적으로 부담할 것으로 예상되는 수수료 또는 총 보수, 비용(재간접형 집합투자기구의 경우 피투자 집합투자기구 보수포함)을 누계액으로 산출한											

	것으로, 수수료율 및 총보수, 비용 비율은 일정하다고 가정하였습니다. 그러나 실제 투자자가 부담하게 되는 보수 및 비용은 기타 비용의 변동, 보수의 인상 또는 인하 여부 등에 따라 달라질 수 있음을 유의하시기 바랍니다. (주3)'동종유형 총보수'는 한국금융투자협회에서 공시하는 동종유형 집합투자기구 전체의 평균 총보수비용(2022년 9월 30일 기준)을 의미합니다. (주4)이 투자신탁은 단위, 폐쇄형의 부동산집합투자기구로써, 수수료미징구-온라인(C-e), 수수료미징구-오프라인-기관(C-I), 수수료미징구-오프라인-고유재산(C-S)의 종류형이 있으나, 신탁계약기간 및 투자대상자산의 청산 전까지 환매 및 현금화가 불가능한 환매금지형 집합투자기구로써 운용기간 내 각 종류형의 총비용이 일치하는 시점의 비교가 용이하지 않습니다.																																														
투자실적추이 (연평균수익률)	(단위 : %) <table><tr><th rowspan="2">종류</th><th rowspan="2">설정 일</th><th>최근 1년</th><th>최근 2년</th><th>최근 3년</th><th>최근 5년</th><th>설정일 이후</th></tr><tr><th>2021-10-15~ 2022-10-14</th><th>2020-10-15~ 2022-10-14</th><th>2019-10-15~ 2022-10-14</th><th>2018-10-15~ 2022-10-14</th><th>2022.04.28~ 2022.10.14</th></tr><tr><td>이지스부산 특구부동산 투자신탁제 1 호(운용)</td><td rowspan="2">2022. 04.28</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>3.04</td></tr><tr><td>수익률 변동 성</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>1.09</td></tr><tr><td>이지스부산 특구부동산 투자신탁제 1 호(C-e)</td><td>2022. 04.28</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>2.29</td></tr><tr><td>이지스부산 특구부동산 투자신탁제 1 호(C-I)</td><td>2022. 04.28</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>2.28</td></tr><tr><td>이지스부산 특구부동산 투자신탁제 1 호(C-S)</td><td>2022. 04.28</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>2.29</td></tr></table> 주 1) 비교지수: 해당사항 없음 주 2) 연평균 수익률은 해당 기간 동안의 누적수익률을 기하평균방식으로 계산한 것으로 해당기간 동안의 평균 수익률을 나타내는 수치입니다. 주 3) 본 수익률은 과세전 기준이며, 작성기준일(2022.10.14)로 산정한 수익률로 실제 투자시점의 수익률은 크게 다를 수 있으므로 별도로 확인하셔야 합니다. 주 4) 수익률 변동성(%)는 해당 기간 동안 집합투자기구의 환산된 주간수익률의 표준편차입니다.	종류	설정 일	최근 1년	최근 2년	최근 3년	최근 5년	설정일 이후	2021-10-15~ 2022-10-14	2020-10-15~ 2022-10-14	2019-10-15~ 2022-10-14	2018-10-15~ 2022-10-14	2022.04.28~ 2022.10.14	이지스부산 특구부동산 투자신탁제 1 호(운용)	2022. 04.28	-	-	-	-	3.04	수익률 변동 성	-	-	-	-	1.09	이지스부산 특구부동산 투자신탁제 1 호(C-e)	2022. 04.28	-	-	-	-	2.29	이지스부산 특구부동산 투자신탁제 1 호(C-I)	2022. 04.28	-	-	-	-	2.28	이지스부산 특구부동산 투자신탁제 1 호(C-S)	2022. 04.28	-	-	-	-	2.29
종류	설정 일			최근 1년	최근 2년	최근 3년	최근 5년	설정일 이후																																							
		2021-10-15~ 2022-10-14	2020-10-15~ 2022-10-14	2019-10-15~ 2022-10-14	2018-10-15~ 2022-10-14	2022.04.28~ 2022.10.14																																									
이지스부산 특구부동산 투자신탁제 1 호(운용)	2022. 04.28	-	-	-	-	3.04																																									
수익률 변동 성		-	-	-	-	1.09																																									
이지스부산 특구부동산 투자신탁제 1 호(C-e)	2022. 04.28	-	-	-	-	2.29																																									
이지스부산 특구부동산 투자신탁제 1 호(C-I)	2022. 04.28	-	-	-	-	2.28																																									
이지스부산 특구부동산 투자신탁제 1 호(C-S)	2022. 04.28	-	-	-	-	2.29																																									
운용전문인력	이 투자신탁은 최초설정일부터 투자대상자산에 대한 소유권 이전일(또는 이전일로부터 1개월 이내에서 집합투자업자가 정하는 날)까지 당사 투자부문에서 운용을 담당하며, 이후에는 당사 KAM부문에서 투자신탁의 운용을 담당하게 됩니다. ※ 상기 운용 담당의 변경 시, 법 제89조에 따라 운용전문인력의 변경에 대하여 수시공시(한국금융투자협회 및 집합투자업자의 인터넷 홈페이지 등에 공시, 판매회사를 통한 안내 등)할 예정입니다. (1) 투자부문 운용 (2022년 2월 28일 기준)																																														

성명	생년	직위	운용현황		동종집합투자기구 연평균수익률(국내 부동산)				운용경력 년수
			집합투자 기구 수 (개)	운용 규모 (억원)	운용역		운용사		
					최근 1년	최근 2년	최근 1년	최근 2년	
이기열	1978	상무/파트 장	4	3,583	11.89%	7.15%	17.01%	12.58%	10년

[운용 중인 다른 집합투자기구 중 성과보수가 약정된 집합투자기구 : 4개 / 3,583억 원]

(주1)이 투자신탁의 최초설정일부터 투자대상자산에 대한 소유권 이전일(또는 이전일로부터 1개월 이내에서 집합투자업자가 정하는 날)까지의 운용은 투자부문에서 담당합니다.

(주2)'책임운용전문인력'은 이 투자신탁의 운용의사결정 및 운용결과에 대한 책임을 부담하는 운용 전문인력을 말합니다.

(주3)운용전문인력의 최근 과거 3년 이내에 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률 등은 금융투자협회 홈페이지(www.kofia.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.

(주4)동종집합투자기구 연평균 수익률은 해당 집합투자업자가 분류한 동일 유형 집합투자기구의 평균운용성과이며, 해당 운용전문인력의 평균운용성과는 해당 회사 근무기간 중 운용한 성과를 의미합니다.

(주5) '운용경력년수'는 해당 운용전문인력이 과거 집합투자기구를 운용한 기간을 모두 합산한 기간입니다.

(주6) 운용중인 다른 집합투자기구 수 및 규모를 산정할 때 모자형 구조의 모집합투자기구는 제외합니다.

(2) KAM부문 운용

(2022년 10월 14일 기준)

성명	생년	직위	운용현황		동종집합투자기구 연평균수익률(국내 부동산)				운용경력 년수
					운용역		운용사		
			집합투자 기구 수 (개)	운용 규모 (억원)	최근 1년	최근 2년	최근 1년	최근 2년	
이진우	1988	과장	1	405	2.88%	-	1.17%	6.30%	10개월

[운용 중인 다른 집합투자기구 중 성과보수가 약정된 집합투자기구 : 해당 없음]

(주1)이 투자신탁의 투자대상자산에 대한 소유권 이전일(또는 이전일로부터 1개월 이내에서 집합투자업자가 정하는 날) 이후부터 신탁계약기간 종료일까지의 운용은 KAM부문에서 담당합니다.

(주2)'책임운용전문인력'은 이 투자신탁의 운용의사결정 및 운용결과에 대한 책임을 부담하는 운용 전문인력을 말합니다.

(주3)운용전문인력의 최근 과거 3년 이내에 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률 등은 금융투자협회 홈페이지(www.kofia.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.

(주4)동종집합투자기구 연평균 수익률은 해당 집합투자업자가 분류한 동일 유형 집합투자기구의 평균운용성과이며, 해당 운용전문인력의 평균운용성과는 해당 회사 근무기간 중 운용한 성과를 의미합니다.

(주5) '운용경력년수'는 해당 운용전문인력이 과거 집합투자기구를 운용한 기간을 모두 합산한 기간입니다.

(주6) 운용중인 다른 집합투자기구 수 및 규모를 산정할 때 모자형 구조의 모집합투자기구는 제외합

	니다.
투자자 유의사항	• 원본손실위험 등 집합투자기구와 관련된 투자위험에 대하여는 증권신고서, 투자설명서 또는 간이투자설명서 본문의 투자위험 부분을 참고하시기 바랍니다. • 집합투자증권은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로 『예금자보호법』에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니합니다. 특히 『예금자보호법』의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 『예금자보호법』에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니합니다. • 금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다. • 이지스자산운용(주)는 『규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법』에 따른 규제자유특구 혁신사업에 자산운용사의 지위로 참여하며, 이에 집합투자업자로서의 지위에 한정하여 본건 투자에 참여합니다. 집합투자기구의 관리는 신탁업자의 지위로서 부산은행(주)이 진행하며, 집합투자기구에서 발행된 수익증권은 세종텔레콤(주)의 BBRIC 플랫폼에서 수익증권 1좌 = 1 브릭으로 거래됩니다. • 세종텔레콤(주)는 2020년 7월 8일 『규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법』에 의한 실증특례를 통해 서비스를 제공하는 업체로서, 브릭의 매매 및 유통시스템을 운영하는 플랫폼 운영자이며 이 집합투자기구의 판매회사입니다. 본 실증특례기간은 2021년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지이며 특례기간이 종료되기 이전에 특구위원회의 심의 및 의결을 통하여 임시허가를 득하거나 실증 연장을 득할 시 특례기간은 2024년 12월 31일까지로 연장됩니다. 상기 특례기간이 갑작스럽게 종료되거나 연장이 되지 아니할 경우 세종텔레콤(주)의 BBRIC 사업이 종료될 위험이 있으며, 그러한 경우 투자대상 자산을 신속한 매각하거나 경,공매 절차 등을 통하여 상환 재원을 마련할 예정이며, 취득하는 금전으로 일정 비용 등을 충당한 후 브릭 투자자들에게 환급을 진행할 예정입니다. 투자자께서는 이 경우 투자금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재함을 인지하시고 투자에 임하시기 바랍니다. • 이 집합투자기구는 환매가 불가능한 상품(폐쇄형)으로 환금성을 제고하기 위하여 원칙적으로 당해 집합투자증권을 증권시장에 상장하도록 되어 있으나, 실증특례에 따라 한국거래소 증권시장이 아닌 다자간 상대매매 방식의 BBRIC 플랫폼에 상장(설정일 이후 90일 이내)되어 거래될 예정입니다. 상장된 집합투자증권은 일반적인 경쟁매매 방식의 한국거래소 증권시장에 상장된 주권에 비해 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 않을 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있습니다. 또한, 매매 시 가격에 따라 집합투자기구의 이익과는 무관하게 원금의 손실이 발생할 수 있고 최초 상장시점 대비 낮은 가격에 매매하였음에도 이 투자신탁의 청산기준가격이 매매가격보다 낮을

경우 원금의 손실가능성이 있습니다. 판매회사는 매매에 따른 투자손실에 대한 책임을 지지 않으니 유의하시기 바랍니다.

- 브릭의 일일 가격제한폭은 $\pm 15\%$ 이며 일반적인 상장증권에 비하여 유동성이 낮을 경우 거래가 체결되지 아니할 수 있으며, 자산의 실제 가치보다 낮은 가격으로 거래될 수 있습니다.
- 이 투자신탁은 매 6개월 단위로 임대료 수령 등을 통하여 분배금을 투자자에게 지급하는 구조로 운용되며 투자자는 분배금 지급으로 인한 과세이익에 대하여는 분배금 지급 시 원천징수됩니다.
- 분배금 및 브릭 거래시 발생하는 매매소득은 『소득세법』상 배당소득으로 과세되며, 이 경우 매매차익은 합산하되 매매차손은 차감하지 않습니다.
- 신탁계약기간 종료 전에 우호적 시장상황 변화에 따른 자본차익 가능성 또는 실증기간의 경과 등으로 인한 자산의 중도매각으로 신탁계약의 종료 전에 투자금의 조기상환을 위해 상장폐지가 이루어질 수 있습니다.
- 세종텔레콤(주)는 중소벤처기업부 『규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법』에 의해 부산 블록체인 규제자유특구 사업자로 펀드 만기 전에 실증기간의 경과 또는 감독당국의 행정지도에 따라 서비스 제공이 중단될 수 있습니다. 이 경우 자산 매각을 통하여 투자자들에게 청산 절차를 진행할 계획이며, 수익자 총회를 통해 매각 금액의 규모를 결정한 후 투자자의 브릭(집합투자증권)수 만큼 투자자들에게 안분배분 방식으로 환급을 진행합니다.
- 모집(판매)기간 동안 모집된 총 모집금액이 170억원에 현저히 미달하는 경우에는 부득이 이 집합투자기구의 설정이 취소될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 이 경우, 투자자가 기 납입한 수익증권 매입금액은 모집기간 종료일로부터 5 영업일 이내에 판매회사를 통해 환급될 예정입니다. 이때 환급되는 수익증권 매입 금액에 대해서는 이자가 지급되지 않습니다.
- 본 투자신탁의 신탁계약기간 종료일은 최초설정일로부터 10년이지만 본 투자대상 부동산의 매각은 이보다 빨리 될 수 있으며, 실증특례기간의 갑작스런 종료에 따른 부동산의 실제 매각시점에 따라 상환금 지급이 앞당겨질 수 있습니다. 또한, 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 투자신탁 계약기간 내에 보유 부동산 매각이 지연되어 투자자금을 기한 내에 회수하지 못할 위험이 있으며, 보유 부동산 매각 시 현지 시장 상황 등에 따라 매각 손실 발생에 따른 투자원금 손실 위험이 있습니다. 한편, 이 투자신탁은 투자대상 부동산을 약 400억원 수준으로 매각할 경우 신탁원본 손실 없이 상환이 가능할 것으로 예상되지만 해당 금액은 관련 비용 등의 변동에 따라 증감될 수 있습니다.

- 이 집합투자기구는 회계 결산을 통해 매 반기별로 분배금을 지급하는 구조로 운용되는 투자신탁입니다. 이 투자신탁의 회계기간은 투자신탁의 최초설정일로부터 2022년 06월 30일까지를 제1기로 하고, 이후 매 6개월간으로 합니다. 분배금은 예금이자와 같이 확정된 금액이 아니며 부동산 임차인의 사업성과 등 영업환경과 경기불황과 같은 다양한 경제변수, 공실발생, 임차인 신용위험, 매각가 하락, 차입금 조달시 제공한 담보 자산 가치 하락, 세제 변화 등의 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 신탁계약서에 명시된 수시공시 절차에 따라 지체 없이 투자자에게 공시할 예정입니다.
- 이 집합투자기구는 공모 모집예정 금액 외 주된 투자대상 부동산 감정평가금액의 55%~65%에 해당하는 금액을 차입하는 구조로 자금을 조달할 계획입니다. 다만, 임대차계약의 중도해지, 갱신 여부에 따라 20% 이상의 대량 공실이 발생할 경우, 이때 이 투자신탁의 이익은 발생하여도 분배금 지급은 유보될 수 있습니다. 공실이 더 악화되어 대출이자를 지급하지 못할 경우, 대출기관으로부터 기한이익 상실 통지를 받을 수 있습니다.

주요투자위험

구분	투자위험의 주요내용
투자원본손실위험	- 본 투자신탁은 『예금자보호법』에 따라 원금이 보장되는 금융상품이 아니며, 운용실적에 따라 이익 또는 손실을 분배하는 실적배당상품입니다. 관계법령에 따라 본 투자신탁의 수익증권 투자는 원금이 보장되지 않으므로, 투자 원본의 전부 또는 일부에 대한 손실이 발생할 위험이 존재합니다. 이와 같은 투자금의 손실 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 자산운용회사나 판매회사는 투자손실에 책임을 지지 않습니다.
만기변동 위험	- 본 투자신탁의 기본 투자기간은 10년이나, 급격한 거시경제환경 변화 등 예측할 수 없는 시장 변화로 실제 투자기간이 이보다 짧아지거나 길어질 수 있습니다. - 부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 투자대상 부동산의 매각이 지연될 수 있으며, 투자신탁 만기 시점까지 투자자산 부동산의 매각이 완료되지 못할 경우 투자신탁의 만기가 도래해도 투자금을 회수할 수 없습니다. 투자자 전원의 동의로 만기 연장 또는 현물상환이 가능하나, 전원 동의 미확보 시 투자신탁 존립기간이 종료되었음에도 수익증권의 환매가 지연될 수 있습니다.
금리 변동 위험	- 투자대상 부동산의 매각이 지연되어 부동산담보대출 기간을 연장하거나 리파이낸싱 하여야 하는 경우 해당 시점의 시장상황 등에 따라 금리가 상승할 경우에는 이자비용이 상승하여 이 투자신탁의 수익률이 크게 낮아지거나 투자원금 손실이 발생할 수 있습니다. 또한 매각시점에 금리가 급격하게 상승할 경우 신규 투자자들의 요구수익률이 상승하여 매각에 불리한 상황이 발생할 수 있습니다. 이는 매각가액을 하락시켜 투자수익률 하락 및 투자원금

		손실을 발생시킬 수 있습니다.	
	임대차 중도해지 위험	- 이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 임대차 계약이 중도에 해지될 경우 손해배상 조항 등에 따라 배상이 가능한 것으로 계약서에 명시되어 있으나, 소송 등 법적 조치를 진행하여 수취하게 되는 경우 일부금액 미수취 또는 수취 지연 가능성 등이 있습니다.	
	참여자 위험	- 세종텔레콤(주)은 중소벤처기업부 『규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법』에 의해 부산 블록체인 규제자유특구 사업자로 지정되어 (1) 증권 판매 · 유통을 위한 금융투자업(투자중개업) (2)증권 거래를 위한 거래소 허가, (3) 환매금지형 펀드의 환금성 보장 방법으로 플랫폼매매방식 인정 특례를 받았습니다. 펀드 만기 전에 실증기간의 경과 또는 감독당국의 행정지도에 따라 서비스 제공이 중단될 수 있습니다. 이 경우 세종텔레콤(주)은 자산 매각을 통하여 투자자들에게 청산 절차를 진행할 계획이며, 수익자총회를 통해 매각 금액의 규모를 결정한 후 투자자의 브릭(집합투자증권)수 만큼 투자자들에게 안분배분 방식으로 환급을 진행합니다.	
	상장 후 매매에 따른 위험	- 비브릭 플랫폼에 상장 이후 이 투자신탁을 매매하는 경우 매매시 가격에 따라 집합투자기구의 이익과는 무관하게 원금의 손실이 발생할 수 있습니다. 또한 최초 상장시점 대비 낮은 가격에 매매하였음에도 이 투자신탁의 청산기준가격이 매매가격보다 낮을 경우 원금의 손실가능성 이 있음에 유의하시기 바랍니다. 판매회사는 매매에 따른 투자손실에 대한 책임을 지지 않으니 유의하시기 바랍니다.	
매입 방법	오후 5시(17시) 이전에 자금을 납입한 경우 자금을 납입한 영업일의 다음 영업일(D+1)에 공 고되는 기준가격을 적 용하여 매입	환매 방법	해당사항 없음
	오후 5시(17시) 경과 후 자금을 납입한 경우 자금을 납입한 영업일로 부터 3영업일(D+2)에 공 고되는 기준가격을 적용 하여 매입		
환매수수료	해당사항 없음		
기준가			

	산정방법	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.		
	공시장소	판매회사 영업점 · 집합투자업자(www.igisam.com) · 판매회사 · 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr) 인터넷 홈페이지		
과세	구분	과세의 주요내용		
	집합투자기구	집합투자기구 단계에서는 별도의 소득과세 부담이 없는 것이 원칙입니다.		
	수익자	거주자와 일반법인이 받는 집합투자기구로부터의 과세 이익에 대해서는 15.4%(지방소득세 포함) 세율로 원천징수 됩니다. 단, 연간 금융소득합계액이 기준금액을 초과하는 경우에는 기준금액을 초과하는 금액을 다른 종합소득과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다.		
	※ 상기 투자소득에 대한 과세내용 및 수익자에 대한 과세는 정부 정책 등에 따라 달라질 수 있습니다 또한 투자소득 및 수익자에 대한 과세는 정부 정책 개별수익자의 세무상의 지위 등에 따라 달라질 수 있으므로 수익자는 투자신탁의 투자에 따른 과세에 관하여 조세전문가와 상담하시는 것이 좋습니다.			
전환절차 및 방법	해당사항 없음			
집합투자업자	이지스자산운용(주) (대표전화: 02-6959-3100, 인터넷홈페이지: www.igisam.com)			
모집기간	2022년 4월 25일 ~ 2022년 4월 27일	모집·매출 총액	최대 170억 원	
효력발생일	2022년 11월 8일	존속기간	최초설정일로부터 10년이 경과하는 날까지	
판매회사	세종텔레콤(주)			
참조	집합투자업자의 사업목적, 요약 재무정보에 관한 사항은 투자설명서 “제4부. 집합투자기구 관련회사에 관한 사항”을 참고하시기 바랍니다.			
집합투자 기구의 종류	이 집합투자기구는 종류형 집합투자기구입니다. 집합투자기구의 종류는 판매수수료 부과 방식·판매경로·기타 펀드특성에 따라 3단계로 구분되며, 집합투자기구 종류의 대표적인 차이는 다음과 같습니다.			
	구분		집합투자기구의 특징	
	판매 수수료	수수료 미징구	집합투자증권 매입 또는 환매시점에 일시 징구되는 판매수수료는 없는 반면 판매보수가 판매수수료선취형(A), 판매수수료후취형(B) 또는 판매수수료선후취형(AB) 보다 상대적으로 높게 책정되는 것이 일반적이나, 본 투자신탁은 단위, 폐쇄형의 부동산집합투자기구로써, 신탁계약기간 및 투자대상 자산의 청산 시점까지 환매 및 현금화가 불가능하여 종류별 총 비용의 비교가 용이하지 않은 집합투자기구입니다.	
	판매 경로	온라인	판매회사의 온라인전용으로 판매되는 집합투자기구로 오프라인으로 판매되는 집합투자기구보다 판매수수료 및 판매보수가 저렴한 집합투자기구입니다. 다만, 판매회사로부터 별도의 투자권유 및 상담서비스는 제공되지 않습니다.	

		오프라인	오프라인전용(판매회사 창구)으로 판매되는 집합투자기구로 온라인으로 판매되는 집합투자기구보다 판매수수료 및 판매보수가 높은 집합투자기구 입니다. 다만, 판매회사로부터 별도의 투자권유 및 상담서비스가 제공됩니다.
	기타	기관	금융기관 등 전문투자자
		고유재산	최초설정 또는 원활한 운용규모 유지 등을 위하여 집합투자업자가 별도로 지정하는 투자자

(주1) 기타에 해당하는 종류형 집합투자기구의 가입자격에 대한 자세한 사항은 집합투자계약 및 투자설명서 '제2부. 11. 매입, 환매, 전환절차 및 기준가격 적용기준 (3)종류별가입자격'을 참조하여 주시기 바랍니다.

[별첨 : 이 투자신탁의 투자전략 및 위험관리 방안]

1. 투자목적

이 투자신탁은 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』(이하 "법"이라 한다) 제229조 제2호의 규정에 의한 부동산 중 부산지역 소재 부동산(이하 "부동산 등"이라 함)을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이득을 추구하는 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 및 위험관리

가. 투자전략 (운용전략 및 투자방침)

이 투자신탁은 부산광역시 초량동 부산역 업무지구 소재한 오피스 빌딩(비스퀘어)에 투자할 예정이며, 임대수익을 통해 투자자에게 매 회계기간 마다 분배금을 지급하고, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득을 추구합니다.

※ 투자대상 오피스 빌딩명은 2022년 9월 5일 기준 '엠디엠타워'에서 '비스퀘어'로 변경되었습니다.

1) 투자대상 부동산 개요

구분	내용
자산명	비스퀘어

소재지		부산광역시 동구 초량동 119-3 번지 외 5 필지
주요임차인		삼성그룹 계열사 (삼성생명, 삼성화재, 삼성카드, 삼성생명 서비스, 삼성 SDS)
토 지	대지면적	1,900.6 m ²
	용도지역	일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구 (중심) 가축사육제한구역, 가로구역별 최 고높이 제한구역(71m)
	개별공시지가	6,590,000 원/m ² (2021 년 1 월 기준)
건 물	주용도	업무시설, 판매시설
	연면적	14,581.82 m ²
	사용승인일	1988 년 11 월 12 일
	건폐율	43.48% (법정 60%)
	용적률	529.21% (법정 1,000%)
	건축규모	지하 3 층 / 지상 14 층 (1 개동)
	주차대수	90 대 (자주식 32 대, 기계식 58 대)
E/V		총 3 대

<건물 전경>



Source : Information Memorandum, 『대상부동산 : 부산 초량 엠디엠타워』, 삼정 KPMG(2021.05)

비스퀘어는 임차면적 약 14,581.82m², B3/14F 규모의 오피스로 삼성생명, 삼성생명 서비스 등 삼성그룹 계열사 사옥으로 사용되고 있습니다.



Source : Information Memorandum, 『대상부동산 : 부산 초량 엠디엠타워』, 삼정KPMG(2021.05)

2) 입지현황

[광역입지]



Source : Information Memorandum, 『대상부동산 : 부산 초량 엠디엠타워』, 삼정KPMG(2021.05)

본건 물건은 경부선, 경전선, KTX, SRT, 부산지하철 1호선 등을 이용할 수 있는 부산역에 인접한 자산으로, 전국 단위의 광역 교통 접근성이 우수한 자산입니다.

[지역입지]



Source : Information Memorandum, 『대상부동산 : 부산 초량 엠디엠타워』, 삼정KPMG(2021.05)

본건 물건은 부산역 앞 중앙대로변에 위치한 업무시설로서 우수한 광역 교통 접근성과 인력 수급의 용이성을 바탕으로 공공기관 및 보험사들이 주로 입주해 있습니다. 차후 해당 자산과 인접한 부산항 일대에 북항 재개발 사업이 추진되고 있어 향후 해당 권역은 물류 중심의 항만 기능을 토대로 부산의 상업, 문화 중심지로서의 입지가 강화될 것으로 전망됩니다.

2-1) 거래사례

업무시설은 부동산 투자상품 중 가장 보편적인 자산군으로, 안정적인 배당을 선호하는 투자자의 주요 상품으로 인식되어 Cap.rate는 약 3% 후반 수준까지 하락하였습니다.

근래에 거래된 부산지역의 업무시설 Cap.rate는 평균 4.98%로 서울 지역보다 높은 편입니다. 최근 거래된 국제빌딩은 부산지역의 대형건물로서 4.20%의 Cap.rate로 거래되었습니다.

이 투자신탁이 투자대상 물건을 매입하는 Cap.rate는 4.66%로써 (공실률 5% 안정화 기준), 최근 거래사례 감안 시 적정 수준으로 판단됩니다.

빌딩명	상세주소	연면적 (평)	거래일	거래가격 (억원)	거래가격 (만원/평)	Cap. Rate	주요임차인
DGB생명부산사옥	부산시 동구 수정동 3	7,208	2021.4Q	540	749	4.97%	DGB생명보험, 신한카드
국제빌딩	부산시 연제구 거제동 76-4	17,029	2020.1Q	593	348	4.20%	교보생명, 메트라이프생명, 삼성화재, 국제신문, 서울보증보험
한진중공업R&D센터	부산시 중구 중앙동4가 22-1	7,325	2019.1Q	330	450	6.36%	한화생명, 한진중공업
엠디엠타워(초량동, 본건 과거사례)	부산시 동구 초량동 1199-6	4,411	2018.4Q	299	678	4.72%	삼성생명
엠디엠타워(초량동, 본건)	부산시 동구 초량동 1199-6	4,411	2022.2Q	370	838	4.66%	삼성생명

Source : 별도의 시장조사 자료, 젠스타메이트(2022.03.30 현황 조사)

3) 임대차 계약현황

본건 투자대상은 업무시설과 판매 및 영업시설로 구성되어 있으며, 총 매입면적14,582㎡ 중 현재 임대차 완료된 면적은 10,933㎡ 입니다.(임대가능면적 12,800㎡의 약 85% 수준의 임대율)

[임대차 계약 세부내역]

2022년 02월 기준으로 오피스 부분의 가중평균잔여임대차계약기간(WALE)은 약 3.54년 수준입니다.

(단위 : ㎡)

층	용도	임대면적	전용면적	임대차 현황		
16F	업무시설	828.8	539.7	삼성생명		
				828.8		
15F	업무시설	828.8	539.7	삼성생명서비스		
				828.8		
14F	업무시설	828.8	539.7	삼성생명서비스		
				828.8		
12F	업무시설	828.8	539.7	삼성생명서비스		
				828.8		
11F	업무시설	828.8	539.7	삼성생명서비스		
				828.8		
10F	업무시설	828.8	539.7	삼성생명서비스		
				828.8		
9F	업무시설	828.8	539.7	삼성생명	삼성화재	삼성카드
				704.6	77.2	47.0
8F	업무시설	828.8	539.7	삼성생명		
				828.8		
7F	업무시설	828.8	539.7	삼성생명		
				828.8		
6F	업무시설	828.8	539.7	공실	삼성생명	
				464.6	364.1	
5F	업무시설	828.8	539.7	삼성생명	삼성생명서비스	
				528.4	300.3	
3F	업무시설	828.8	539.7	삼성 SDS	공실	

				472.2	356.6		
2F	업무시설	884.3	611.3	공실			
				884.3			
1F	업무시설	497.5	345.1	삼성생명서비스		빌딩관리사무소	삼성생명
				375.4		85.2	37.0
B1F	업무시설, 판매 및 영 업시설	1,472.7	805.9	청소/창고	삼성생명서비스	공실	삼성생명
				76.0	947.1	299.8	소비조합
						76.4	73.4
B2 ~ B3				주차장			

[임대차계약 주요내용]

(단위 : m², 원)

임차인	층	임대면적	계약현황			임대만기
			보증금	임대료(月)	관리비(月)	
삼성생명서비스 손해사정(10년)	B1,5,10,11 12,14,15층	5,160.36	600,127,500	61,050,200	41,992,600	~28.12.26
삼성생명서비스 손해사정(5년)	B1,1층	606.26	82,122,800	6,862,100	4,126,700	~23.12.26
삼성생명(5년)	B1,1,5,6, 7,8,9층	3,368.02	320,556,000	38,843,700	28,515,500	~23.12.26
삼성생명(1년)	16층	828.76	88,884,000	9,616,900	7,117,200	~23.12.26
삼성화재해상보험	9층	77.18	9,107,000	1,019,100	729,600	~23.01.31
삼성카드	9층	47.02	5,546,000	609,000	435,000	~23.01.31
삼성에스디에스	3층	472.21	69,764,000	8,863,800	4,967,500	~23.12.31
동양유통	B1층	73.39	7,770,000	229,000	252,300	~26.12.26
동양유통(창고)	B1층	299.80	-	-	400,000	~22.07.31
합계		10,933.00	1,183,877,300	127,093,800	88,536,400	

4) 주요 임차인 분석

(1) 삼성생명

구 분	내 용
기업명	삼성생명보험(주)
설립일자	1957.04.04
표준산업분류	생명보험업
본점 소재지	서울시 서초구 서초대로74길 11
기업평가 등급	AAA (한국기업평가 보험금지급능력평가 기준)

Source : Information Memorandum, 『대상부동산 : 부산 초량 엠디엠타워』, 삼정KPMG(2021.05)

(2) 삼성생명서비스

구 분	내 용
기업명	삼성생명서비스손해사정(주)
설립일자	2000.01.19
표준산업분류	기타 보험 및 연금관련 서비스업
본점 소재지	서울시 영등포구 국회대로 559
기업평가 등급	-

Source : Information Memorandum, 『대상부동산 : 부산 초량 엠디엠타워』, 삼정KPMG(2021.05)

(3) 삼성에스디에스

구 분	내 용
기업명	삼성에스디에스(주)
설립일자	1985.05.01
표준산업분류	컴퓨터 프로그래밍 서비스업
본점 소재지	서울시 송파구 올림픽로35길 125
기업평가 등급	AA+ (한국기업평가 회사채등급 기준)

Source : Information Memorandum, 『대상부동산 : 부산 초량 엠디엠타워』, 삼정KPMG(2021.05)

5) 자금조달 구조(안)

본 투자에 필요한 총 금액은 약 39,950백만원(변동가능성 있음)이며, 세부조달 구조 및 사용계획은 아래와 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분(*1)		금액 등	비고
매입투자	부동산매입금액	37,000	
	취득부대비용	2,379	보수, 수수료 설정비, 취득세 등
	보수개량비용	286	노후자산 보수 개선
	비용화	10	대출주선수수료
	예비현금	275	

	합계	39,950	
매입조달	임대보증금	1,184	
	장기차입금	21,767	
	신탁원본	17,000	
	합계	39,950	

Source : 이시스부산특구부동산투자신탁제 1 호 재무분석보고서, 삼화회계법인(2022.02 기준)

※ 위 자금조달 규모 및 내용은 시장상황 변동에 따라 차이가 발생할 수 있음을 유의하시기 바라며, 각종 비용에 대한 부가가치세는 별도입니다.

※ 모집(판매)기간 동안 판매된 금액에 따라 이 투자신탁의 설정액이 변동될 수 있습니다.

[매입관련 부대비용]

(단위 : 백만원)

구분	금액	비고
매입보수	185	매입가액의 0.5% 수준
기타자문수수료 등	293	실사비용 등
국민주택채권할인액	68	
담보설정비용	104	
취득세	1,730	

Source : 이시스부산특구부동산투자신탁제1호 재무분석보고서, 삼화회계법인(2022.02 기준)

※ 위 자금조달규모 및 내용은 증권신고서(투자설명서) 작성일 현재 시장상황을 기초로 작성되었으며, 시장상황에 따라 실제 자금조달 내용과 차이가 발생할 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

[부동산담보대출(안)]

구 분	주요 내용
총 대출금액	- 217.7억원
LTV 비율	- 감평금액 대비 56.25% (387억원 기준) - 매입가 대비 58.84% (370억원 기준)
감평금액	- 가람감정에서 수행한 금액 387억원
대출만기	- 인출일로부터 36개월 되는날
차입금 이자율	- 4.7% * 취급수수료 별도
원금상환	- 만기 일시 상환

※ LTV (Loan to Value) : 담보자산가치 대비 대출의 비율 = 대출금액 / 담보자산의 가치

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

※ LTV 는 55%~60% 수준으로 추후 변동 가능하며, 대출계약 체결 시 최종 결정됩니다.

[실사비용 세부내역]

구분	업체	금액(VAT 별도)
법률실사	법무법인 동인	50백만원
재무실사	삼화 회계법인	50백만원
물리실사	젠스타메이트	30백만원
감정평가	가람	20백만원
시장실사	젠스타메이트	70백만원
Total	-	220백만원

Source : 이지스부동산특구부동산투자신탁제1호 재무분석보고서, 삼화회계법인(2022.02 기준)

6) 투자구조



*매각금액은 가정이며, 매각시점의 시장상황 및 조건에 따라 변경될 수 있습니다.

7) 투자대상 부동산 매매 조건

구 분	주요 내용
매도자	주식회사 엠디엠플러스
매매대금	금 37,000,000,000 원 정 (VAT 제외)
펀드 설정일	2022년 04월 28일 (예정)
매매계약 체결일	2022년 01월 19일 (매도자-세종텔레콤㈜ 체결, 펀드 지위이전 예정)
대금지급 및 거래종결	펀드 설정 후 1개월 내 (예정)

8) 투자대상 부동산 실사보고서 (요약)

[물리실사]

- 투자대상자산에 대한 물리실사는 젠스타메이트에서 수행하였으며, 건물의 상태 및 하자, 그리고 향후 필요한 보수개량비용 항목점검 위주로 실시하였습니다.

구 분	내 용
물리	건물/설비 시설 노후화된 점 고려하여 검토 실시함 - 운영기간 동안 엘리베이터 개량예정 - 기계설비의 경우 2004년 교체하여 현재까지 양호하게 운영 중

*물리실사 결과 제시된 보수개량비용, 운영유지비용 예상비용은 추후 연관 사업계획 수립, 집행 시 적극 반영할 예정입니다.

[법률실사]

- 법률실사는 법무법인 동인에서 수행하였으며, 주요 항목에 대한 확인 유의사항은 다음과 같습니다. 본 실사는 대상자산에 한정하여 법무법인이 제공받은 자료에 의존하여 법률적인 측면에서만 조사되었음에 유의하시기 바랍니다.

구 분	내 용
매도인	(1) 한국자산신탁 주식회사. (2) 주식회사 엠디엠플러스 위탁자로서, 자산의 사용수익권한 보유.
임대차 계약	(1) 삼성생명서비스손해사정, 삼성생명, 삼성화재해상보험, 삼성카드, 삼성에스디에스, 동양유통 등 체결. (2) 동양유통 창고로 지하 일부 사용 중.
관리 계약	(1) 주식회사 케이엠산업 관리계약. (2) 주식회사 케이엠산업 에스원과의 주차관제 서비스 및 장비이용계약 (3) 하나은행 CD 기 임차

※ 법률실사 결과 도출된 내역은 부동산 매매계약 체결 시 검토하여, 법률 위험을 최소화할 계획입니다.

[감정평가]

- 감정평가는 가람감정평가에서 수행한 담보감정입니다.

구 분	내 용
감정평가액	- 38,700,000,000 원
산출방식	- 원가, 비교, 수익방식 가중치 반영

Source : 감정평가서, 『㈜부산은행 담보물』, ㈜가람감정평가법인(2022.03.29 기준)

9) 투자대상 부동산 매각 전략 (Exit전략)

- 이 투자신탁의 신탁계약기간은 10년이지만 투자신탁의 최초설정일(설정예정일 : 2022. 04. 28)로부터 2년이 경과한 날부터 자산매각을 추진할 예정입니다.

다만, 실증특례기간(2022년 12월 31일까지이며, 특례기간이 종료되기 이전에 특구위원회의 심의 및 의결을 통하여 임시허가를 득하거나 실증 연장을 득할 시 특례기간은 2024년 12월 31일까지로 연장됨) 이전 자산매각의 가능 여부에 따라 매각 전략(Exit 전략)은 아래 두가지의 경우로 구분됩니다.

[실증 특례기간 종료 전 매각 시]

- 신탁계약기간 종료 전이라도 우호적 시장상황 변화에 따른 자본차익 가능성 등이 있다면 자산의 중도매각을 고려할 수 있습니다. 다만, 부동산시장 동향, 차입금 중도상환수수료, 기타 제반사항을 고려하여 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다. 약 400억원으로 매각을 진행할 경우, 신탁원본 손실없이 상환이 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.

[실증 특례기간 종료 전 매각 불가 시]

- 실증 특례기간이 종료되는 시점까지 자산가치 하락 등 비우호적인 시장상황에 따라 매각 실패 혹은 지연 시 『자본시장법』상의 조치(수익자총회)를 통해 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다.

[세부 매각 전략]

- 본건 보수적인 매각가를 가정하여 신규 매수자가 매입에 대한 부담을 줄일 수 있도록 하며, 보수개량비용 투입하여 엘리베이터 등 개선으로 자산의 가치를 제고할 계획입니다.

※비교지수: 해당사항 없음

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

나. 위험관리

(1) 투자신탁 위험관리

이 투자신탁의 투자위험은 아래와 같이 자산의 매입, 운용, 처분 관련 위험으로 구분할 수 있고, 세부적으로 아래와 같이 투자신탁의 위험을 관리할 예정입니다.

① 부동산 자산의 매입관련 위험

부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 위험의 종류는 동 부동산과 관련된 법률적, 경제적 및 물리적 위험으로 구분할 수 있으며, 당사는 매매계약 및 임대차계약 등에서 위험을 최소화하기 위해 여러 가지 위험관리방안을 강구하고 있습니다.

▶ 법률적 위험 : 법무법인(유한) 동인을 통하여 소유권, 기존 임대차 계약 등 주요 법률적인 사안들을 검토하였습니다.

▶ 경제적 위험 : 젠스타메이트를 통하여 현지 시장에 대한 조사 및 차후 본건 자산을 개발하는 경우도 상정하여 검토하였습니다..

▶ 물리적 위험 : 젠스타메이트를 통하여 본건 자산에 자본적으로 지출되는 부분 및 운영에 대한 비용 등 검토하였습니다.

② 부동산 자산 운용단계 관련 위험

이 투자신탁이 투자하는 부동산 자산의 운용과 관련한 가장 큰 위험은 임대료 및 공실위험, 임차인의 신용위험이 있습니다. 본 자산은 3개의 임차인이 대부분의 면적을 사용하고 있기 때문에 임차 기업의 정책 변화 등의 영향으로 인해 예상치 못한 자산가치의 손실이 발생할 가능성 등이 존재하는 바, 현지 자산관리회사와 함께 임차인 관리에 주력할 계획입니다.

또한, 임대료 및 공실위험은 부동산 담보대출 계약에 악영향을 끼쳐, 분배금의 감소 또는 중단, 담보부동산의 강제처분 등의 위험이 발생할 수 있습니다.

③ 부동산 자산 처분단계 관련 위험

이 투자신탁의 신탁계약기간은 10년이지만, **투자대상 부동산을 처분하는 과정에서 경제적인 변수, 시장여건 등에 따라 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이와 반대로 매각이 지연되어 매각대금의 지급이 지연될 수 있는 위험이 존재합니다.** 부동산의 처분위험과 관련하여 매각시점의 전반적인 경제 및 부동산 시장 상황에 따라 동 부동산의 매각가격은 크게 영향을 받을 수 있으며, 이는 투자신탁 수익률에 변화를 주는 중요 변수로 작용할 수 있습니다. 따라서 경제 및 부동산시장을 상시적으로 모니터링하여 부동산 자산을 당초 계획하였던 적정가격 수준에 매각할 수 있도록 만전을 기할 계획입니다. 그러나 매각시점의 매각가액에 따라 투자손실이 발생할 수 있는 위험이 존재하고 있으며, 약 400억원을 하회하는 가격으로 매각시 투자자가 기대하는 분배금의 총액이 감소할 수 있습니다.

④ 투자신탁해지 관련 위험

이 투자신탁의 투자신탁 해지 이후 투자신탁재산과 관련하여 수익이나 비용 등이 추가로 발생한 경우 투자신탁 해지 전 업무를 수행했던 집합투자업자, 신탁업자, 판매회사 등 금융투자업자가 추가로 발생한 업무를 계속 수행해야 하며, 해지 후 발생하는 수익과 비용 등 권리와 의무는 수익

자에게 귀속하거나 수익자가 부담합니다.

(2) 유동성 위험에 대응하기 위한 비상조치계획 등: 이 투자신탁은 부동산 실물에 투자하는 폐쇄형 부동산 투자신탁으로써 수익자는 수익증권의 환매를 청구할 수 없습니다. 그러므로 개방형 증권 투자신탁 또는 개방형 재간접 투자신탁 등에서 수익자가 신탁계약기간 이내에 환매를 청구하였을 경우 발생할 수 있는 유동성 위험(투자대상 종목의 유동성부족에 따른 환금성 제약, 이에 따라 수익자의 환매에 응할 수 없는 경우 등)은 본 투자신탁에는 해당하지 아니하므로 이에 대한 비상조치계획은 수립하고 있지 않습니다.

※ 이 투자신탁의 투자전략 및 위험관리는 작성 시점 현재의 시장상황을 감안하여 작성된 것으로 시장상황의 변동이나 당사 내부기준의 변경 또는 기타 사정에 의하여 변경될 수 있습니다.

제1부. 모집 또는 매출에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

집합투자기구 명칭	한국금융투자협회 펀드코드
이지스부산특구부동산투자신탁제 1 호	DS857
수수료미징구-온라인(C-e)	DS858
수수료미징구-오프라인-기관 등(C-l)	DS859
수수료미징구-오프라인-고유재산(C-S)	DS860

2. 집합투자기구의 종류 및 형태

가. 형태별 종류 : 투자신탁

나. 운용자산별 종류 : 부동산

다. 개방형·폐쇄형 구분 : 폐쇄형(환매 불가능한 집합투자기구)

라. 추가형·단위형 구분 : 단위형(추가로 자금 납입이 제한된 집합투자기구)

마. 특수형태 표시 : 종류형 (판매보수의 차이로 인하여 기준가격이 다르거나 판매수수료가 다른 여러 종류 지분증권을 발행하는 집합투자기구)

바. 고난도금융상품 해당여부 : X

주) 집합투자기구의 종류 및 형태에도 불구하고 투자대상은 여러가지 다양한 자산에 투자될 수 있으며, 자세한 투자대상은 제 2 부의 내용 중 "투자대상"과 "투자전략"등을 참고하시기 바랍니다.

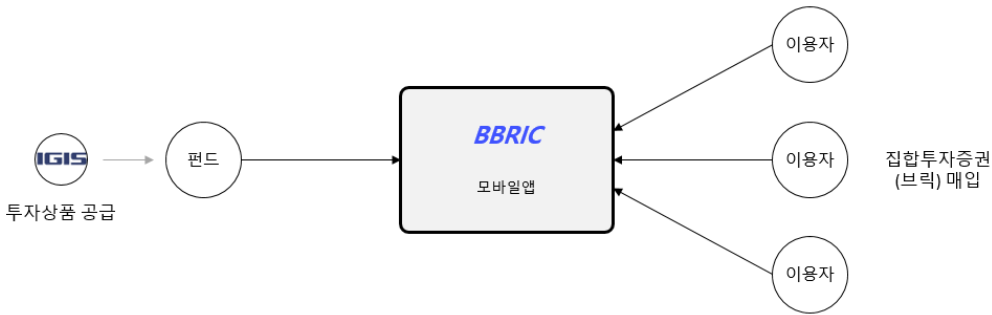
3. 모집예정금액

이 투자신탁은 1,700 만좌(1 좌당 1,000 원) 이내 범위에서 모집할 예정이며, 판매단위는 1 좌 단위입니다. 모집(판매)기간 이후에는 추가모집을 하지 않습니다.

(주 1) 모집(판매)기간 동안 모집된 총 모집금액이 170 억원(집합투자업자의 고유재산 투자분 2 억원을 포함한 총 모집(전체)금액 기준)에 현저히 미달하는 경우에는 부득이 이 집합투자기구의 설정이 취소될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 이 경우, 투자자가 기 납입한 수익증권 매입금액은 투자자의 별다른 요청이 없는 한 모집기간 종료일로부터 5 영업일(2022 년 5 월 4 일) 이내에 판매회사를 통해 환급될 예정입니다.

(주 2) 집합투자증권 판매회사는 이 집합투자증권의 특성 등을 감안하여 1인당 투자금액 제한 등 가입제한 사항을 별도로 설정할 수 있습니다.

4. 모집의 내용 및 절차

구분	내용										
모집(판매) 기간	판매회사는 2022년 04월 25일부터 2022년 04월 27일까지 영업일에 한하여 모집(판매)하며, 모집(판매)기간 이후에는 추가로 자금 납입이 불가능합니다. ※ 상기 모집기간은 변경될 수 있으며, 변경될 경우 정정신고하여 공시할 예정입니다.										
모집(판매) 장소	판매회사 BBRIC 모바일앱, 판매회사 본사 ※ 판매회사에 대한 자세한 내용은 집합투자업자(www.igisam.com), BBRIC 서비스의 인터넷 홈페이지(bbric.com)를 참고하시기 바랍니다.										
모집(판매) 방법 및 절차	1. 모집 안내 - 이 집합투자기구의 집합투자증권은 판매회사의 영업시간 중 판매회사의 BBRIC 모바일앱에서 직접 매입 신청하셔야 하며, 10좌 단위(1좌당 가격은 1,000 원)로 매입이 가능합니다. - 판매회사 영업시간 (청약 가능시간): 오전 9시 ~ 오후 5시 (주말, 공휴일 제외) - 판매회사는 BBRIC 모바일앱에서는 집합투자증권 1좌를 1브릭(BBRIC)으로 표현합니다. (부동산 집합투자증권 1좌는 1브릭에 해당됩니다.) 브릭은 BBRIC 모바일앱에서 부동산 집합투자증권을 쉽게 표현하고 앱 내 거래소에서 자유롭게 거래할 수 있도록 증권에 대응하여 만든 디지털 증서입니다.  <pre> graph LR IGIS[IGIS 투자상품 공급] --> 펀드((펀드)) 펀드 --> BBRIC[BBRIC 모바일앱] BBRIC --> U1((이용자)) BBRIC --> U2((이용자)) BBRIC --> U3((이용자)) U1 --> BBRIC U2 --> BBRIC U3 --> BBRIC BBRIC --> Result[집합투자증권 (브릭) 매입] </pre> 2. 청약 한도 <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th><th>청약 한도</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>일반투자자</td><td>2,000 만원</td></tr> <tr> <td>소득적격투자자</td><td>4,000 만원</td></tr> <tr> <td>전문투자자 (개인, 법인)</td><td>제한없음</td></tr> <tr> <td>법인투자자</td><td>제한없음</td></tr> </tbody> </table>	구분	청약 한도	일반투자자	2,000 만원	소득적격투자자	4,000 만원	전문투자자 (개인, 법인)	제한없음	법인투자자	제한없음
구분	청약 한도										
일반투자자	2,000 만원										
소득적격투자자	4,000 만원										
전문투자자 (개인, 법인)	제한없음										
법인투자자	제한없음										

- 법인 전문투자자 및 법인투자자의 경우 BBRIC 모바일앱이 아닌 별도 서면 청약신청서를 작성하여 신청이 가능 합니다.
- 투자자 요건은 아래와 같습니다.

구분	요건
소득적격 투자자	아래의 두 가지 조건 중 하나 이상 만족하는 경우 - 연간 근로소득: 1 억 원 초과 - 연간 사업소득: 1 억 원 초과 - 근로소득과 사업소득의 합: 1 억 원 초과 - 이자, 배당소득: 2 천만원 초과 - 온라인 투자 경험: 최근 2 년간 온라인 소액 투자 5 회 이상 투자 및 누적투자 1,500 만원 이상 - 금융전문가: 금융전문자격시험 합격하여 금융 투자 전문인력으로 3 년 이상 등록
전문투자자 (개인)	아래의 필수 조건을 갖추고 선택 조건 중 하나 이상 만족하는 경우 [필수] 최근 5 년 중 1 년 이상 금융위원회 지정 금융투자상품의 월말 평균잔고 5 천 만 원 이상 [선택] - 본인 소득액 1 억 원 이상 (부부합산 1 억 5 천만 원 이상) - 거주 부동산 제외 순자산 5 억 원 이상(부부합산 가능) - 금융 관련 전문지식 보유자
전문투자자 (법인)	『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』에서 정의한 '전문투자자'
법인투자자	법인인 투자자 중 전문투자자를 제외한 자

3. 청약 및 배정 방법

- 모집총액 안에서 일반투자자, 소득적격투자자, 전문투자자, 법인투자자 구분 없이 각 투자 한도 내에서 청약한 순서에 따라 배정됩니다. 청약금액의 합계가 모집총액의 100%이상인 경우 청약금액에 비례하여 안분배정 합니다. (단, 안분배정으로 발생한 잔여수량에 대해서는 청약자의 청약금액이 큰 순서대로 해당 청약자에게 각 1 브릭씩 배정하되, 동순위 최고청약자가 최종 잔여수량보다 많은 경우에는 합리적으로 판단하여 배정합니다.
- 총 청약 금액이 모집 총액에 미달하는 경우 금번 모집은 취소가 되며, 이러한 사항은 판매회사 BBRIC 모바일앱에서 안내될 예정입니다.
- 회원은 청약기간의 종료 전(본 약관에서 정한 사유로 청약기간이 연장된 경우에는 연장된 청약기간의 종료 전)까지 청약의 의사표시를 철회할 수 있습니다. 회원이 청약을 철회한 경우, 위 청약증거금을 청약 철회 신청이 회사에게 도달한 날로부터 지체 없이 회원의 예치금으로 반환됩니다.

4. 청약증거금의 납입 및 반환에 관한 사항

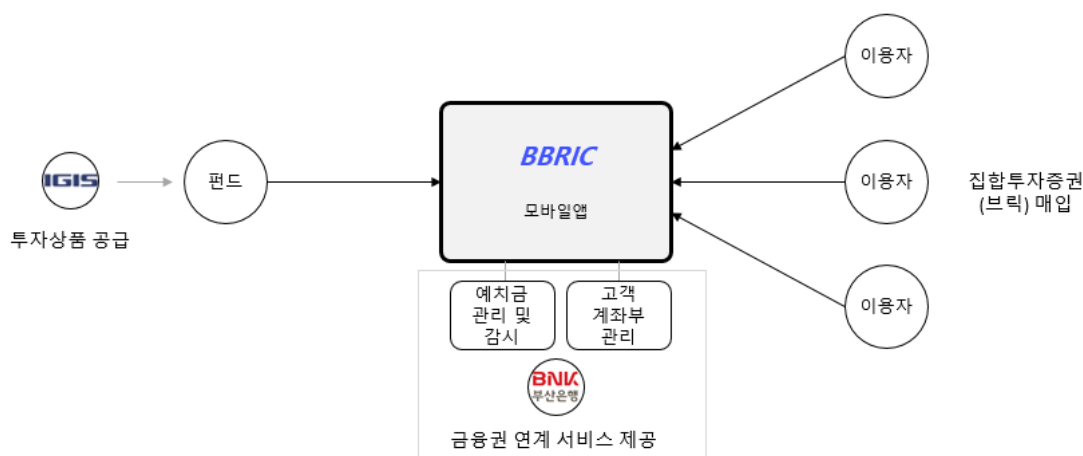
- 투자자는 청약 시 100% 증거금을 판매회사에 예치해야 하며 이후 해당 증거금은 수탁회사 계좌로 납입됩니다. 청약기간 내 청약신청 철회 시 반환되는 청약증거금은 즉시 환불 및 사용 가능합니다.
- 청약 실패 시 (공모 총액에 해당하는 물량에 청약 물량이 도달하지 않아 청약이 철회되는 경우) 청약기일 종료 후 5 영업일 이내에 환불될 예정입니다.

5. 예치금 관리에 관한 사항

판매회사에 납입되는 예치금은 회사의 자산과 분리되어 부산은행 특정금전신탁계좌에 별도 보관되며 예치금 출금 내역에 대해 부산은행이 관리 감시합니다.

6. 집합투자증권 전자등록에 관한 사항

- 청약에 성공하면 회원의 청약정보는 계좌관리기관인 부산은행이 고객계좌부에 반영되고 예탁결제원에 전자등록되며, 이를 기반으로 집합투자증권(부동산 수익증권)이 발행됩니다. 이를 통해 투자자는 투자신탁의 수익권을 소유하게 되며 BBRIC 모바일앱에서는 발행된 집합투자증권에 해당되는 브릭이 배정됩니다.
- 1브릭은 모바일앱에서 집합투자증권 1좌와 매칭되어 표현하는 개념이지만 법적으로 수익권자를 판단하는 기준은 예탁결제원에 전자등록되고 부산은행이 거래내역을 고객계좌부에 기록하는 집합투자증권입니다.



판매회사의 규제 특례 사항

1. 규제특례 구역, 기간, 규모

- 실증특례 구역 : 부산 블록체인 규제자유특구
 - ※ 중소벤처기업부 고시 제 2020-54 호, 제 2020-58 호, 제 2021-33 호
- 실증특례 기간 : 2021.01.01. ~ 2022.12.31. (2 년)
 - ※ 실증기간 : (1 차) '21.12.01~12.31., (2 차) '22.01.01~12.31.

	2. 규제특례 사항 ① 거래플랫폼 운영사의 수익증권 거래를 위한 시장개설 한시적 허용 (『자본시장법』 제 373 조 무인가 시장개설행위 금지) ② 거래플랫폼 운영사의 금융투자업 한시적 허용 (『자본시장법』 제 11 조 무인가 영업행위 금지) ③ 환매금지형펀드의 환금성 보장방법으로 플랫폼매매방식 한시적 인정 (『자본시장법』 제 230 조 제 3 항 환매금지형집합투자기구) 3. 관련 근거 ○ 『규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 특례법』 (약칭 : 지역특구법) ○ 규제자유특구 지정(중소벤처기업부 고시 제 2020-54 호, 제 2020-58 호) ○ 규제자유특구 지정(중소벤처기업부 고시 제 2021-33 호) ※ 규제특례에 대한 자세한 내용은 중소기업부고시 제 2020-54 호(www.mss.go.kr)를 참고하시기 바랍니다.
--	--

(주 1) 모집(매입) 방법 및 매입에 대한 자세한 사항은 “제 2 부. 매입, 환매, 전환기준 및 기준가격 산정기준”을 참고하시기 바랍니다.

5. 인수에 관한 사항

해당사항 없음

6. 상장 및 매매에 관한 사항

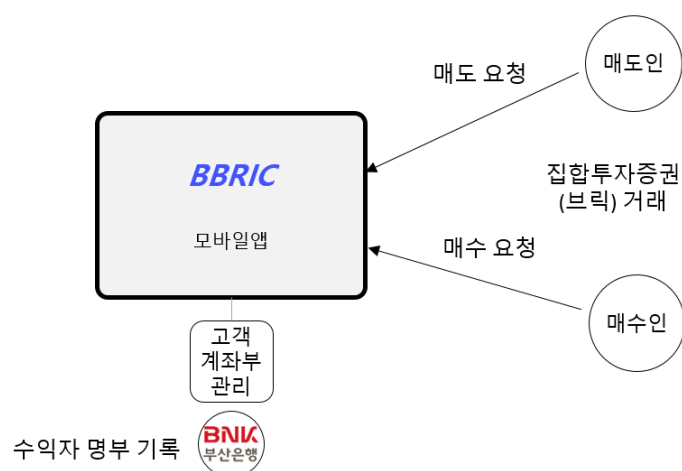
가. 투자신탁의 상장 : 특례사항에 따른 플랫폼 거래

이 투자신탁은 수익자에게 환금성 및 유동성을 제공하기 위하여 설정일로부터 90 일 이내에 플랫폼 내에 개설한 거래소에 상장을 합니다.

1. 브릭의 매매

- 매도: 브릭을 보유한 회원은 BBRIC 플랫폼에서 보유한 브릭을 매도할 수 있습니다. 최소 매도 가능금액은 1 브릭이며 1 브릭을 매도하는 것은 집합투자증권 1 좌를 매도하는 것입니다.
- 매수: BBRIC 플랫폼에서 브릭을 매수할 수 있습니다. 최소 매수 가능 금액은 1 브릭이며 1 브릭을 매수하는 것은 집합투자증권 1 좌를 매수하는 것입니다.

- BBRIC 플랫폼에서 브릭의 매매가 이루어지면, 매도인과 매수인 사이에 매매대상 브릭의 동일한 수량의 집합투자증권의 양도·양수가 함께 이루어지는 것으로 봅니다. 해당일 거래 종료 후 계좌관리기관인 부산은행 고객계좌부에 매매 기록이 반영됩니다.
- 브릭은 BBRIC 플랫폼 내 매매에 의해서만 양도가 가능하며 해당 매매시장은 다자간 상대매매방식으로 거래가 이루어지고 있어 현금화에 제약이 있을 수 있습니다. 또한, 일반적인 상장증권에 비하여 유동성이 낮아 경우에 따라 거래가 체결되지 않을 수 있으며, 실제 가치보다 낮은 가격으로 거래될 수 있습니다.
- 브릭 거래시 발생하는 매매소득은 『소득세법』상 배당소득으로 과세되며, 이 경우 매매차익은 합산하되 매매차손은 차감하지 않습니다.



2. 플랫폼 거래 이용 요건

구분	내용
거래 가능시간	평일 9:00 ~ 15:30 (주말, 공휴일 제외)
거래 수수료	구매/판매 체결시 각각 0.22% (부가세 포함) 입니다.
최소 거래 단위	1 브릭 입니다. (1브릭은 집합투자증권 1좌에 해당됩니다.)
거래방식	다자간 상대매매방식입니다. ※ 다자간 상대매매방식: 다자간 상대매매란 판매가격과 구매가격이 같은 경우, 일치하는 수량의 범위 내에서 체결되는 방식입니다. (K-OTC 장외 주식시장과 동일한 방식) ※ 법인 전문투자자, 법인투자자의 경우, 판매회사가 거래 상대방을 매칭하거나 법인 회원이 직접 거래 상대방을 선정하여 신청하여야 합니다.

투자자 1인당 1 일 매매 회전율	100% 이하 입니다. ※ 매매회전율(%) = 당일 누적 체결금액 / (2 X 주문시 총자산) X 100 ※ 1일 매매회전율이 100%를 초과하면, 해당일에 더이상 거래를 진행할 수 없습니다.
가격 제한폭	브릭의 일일 가격제한폭은 ±15% 입니다.
당일 시초가	전일 거래 평균가
호가 단위	BBRIC 플랫폼에서 호가는 5원 단위로 형성됩니다.
세금	개인간 거래에서 판매시 시세차익이 발생한 경우 해당 시세차익에 대한 소득세가 발생합니다. 일반적으로 적용되는 소득세율은 15.4% (소득세 14% + 지방소득세 1.4%) 입니다. 다만, 조세특례 적용이 가능한 경우에는 별도 세율을 적용합니다.

나. BBRIC 플랫폼 상장 절차

BBRIC 플랫폼 상장은 판매회사 상장규정(적격성 심사 규정)에 따르며, 상장규정은 거래기능 오픈 시 BBRIC 모바일앱에 공시됩니다. 판매회사는 상장신청이 있는 경우 상장심사위원회의 심의·의결을 거쳐 상장 여부를 확정합니다.

1. 플랫폼 상장 요건

- (1) 상징성 요건 : 핵심오피스 권역의 오피스 빌딩, 역세권 핵심상권/핵심임차인을 테마로 하는 상가/복합 건물, 대중에게 인지도가 높은 건물(호텔 등)
- (2) 펀드 유형 요건 : 물건형, Equity 투자형
- (3) 관련 계약 보유 : 수탁계약 보유, 펀드 등록(예탁결제원) 여부, 투자금 확정 여부(기관 투자/대출)
- (4) 투자자 보호/수익성 우수 상품
- (5) 규모 요건: 최소 규모 10 억원 이상

다. 상장 폐지 요건

- (1) 실증 기간 관련: 실증특례 기간이 연장되지 않고 조기 종료되는 경우

(2) 수익자의 투표에 의한 의사결정에 의한 경우

(3) 신탁기간의 만료 또는 전액 중도환수: 수익증권의 신탁계약기간이 만료되거나 중도에 전액 환수된 경우

(4) 기타 공익과 투자자 보호를 위하여 수익증권의 상장폐지가 필요하다고 시장감시위원회가 인정하는 경우

※ 상기 상장요건 및 상장폐지 기준은 이 투자설명서 작성 기준일 현재 기준이며, 향후 필요에 따라 동 기준은 수시로 변경될 수 있습니다.

※ 수익증권의 상장 이후 거래는 플랫폼의 상장 규정의 적용을 받으며, 상장되더라도 거래량 부진 등의 사유로 해당 집합투자증권의 환금성이 크게 제약 받을 수 있습니다.

구분	내용
상장시장 명칭	BBRIC 플랫폼
상장 예정일	투자신탁 설정일로부터 90 일 이내
거래방법	BBRIC 모바일앱 거래시스템을 통한 다자간 상대매매

제2부. 집합투자기구에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

집합투자기구 명칭	한국금융투자협회 펀드코드
이지스부산특구부동산투자신탁제 1 호	DS857
수수료미징구-온라인(C-e)	DS858
수수료미징구-오프라인-기관 등(C-l)	DS859
수수료미징구-오프라인-고유재산(C-S)	DS860

2. 집합투자기구의 연혁

일자	내 용
2022 년 4 월 28 일	투자신탁 최초설정
2022 년 11 월 8 일	1) 투자대상 부동산 자산명 변경 { 변경 전) 엠디엠타워 -> 변경 후) 비스퀘어 / 변경일 : 2022 년 9 월 5 일 } 2) 운용전문인력 변경 3) 작성기준일 변경에 따른 현황 업데이트 4) 기업공시서식 작성기준 추가반영

3. 집합투자기구의 신탁계약기간

이 투자신탁의 신탁계약기간은 10 년이지만 투자신탁의 최초설정일(설정예정일 : 2022. 04. 28)로부터 2 년이 경과한 날부터 자산매각을 추진할 예정입니다. 다만, 다음의 경우는 각각 그 정하는 바에 따릅니다.

▶ 투자신탁 해지시(부동산 등의 매입거래가 무산되어 매입이 불가능한 경우 포함) : 투자신탁의 최초설정일로부터 투자신탁의 해지일까지

▶ 신탁계약서 제 15 조 제 1 항 제 1 호 보유 부동산 및 부동산관련 권리에 투자하여 운용한 투자신탁재산이 전액 회수되어 중도에 전액 상환하는 경우: 투자신탁의 최초설정일로부터 전액 중도상환일까지

※ 투자신탁의 신탁계약기간은 일반적으로 투자신탁의 존속기간을 의미하는 것으로 수익자의 저축기간 또는 만기 등의 의미와 다를 수 있습니다.

(주 1) 법령 또는 집합투자계약상 일정한 경우에는 강제로 해지(해산)되거나, 사전에 정한 절차에 따라 임의로 해지(해산) 될 수 있습니다. 자세한 사항은 “제 5 부. 집합투자기구의 해지에 관한 사항”을 참고하시기 바랍니다.

4. 집합투자업자

가. 회사의 개요

회사명	이지스자산운용 주식회사
주소 및 연락처	서울특별시 영등포구 여의공원로 115 (여의도동 세우빌딩) 14 층 (대표전화: 02-6959-3100, www.igisam.com)

나. 운용(지시) 업무등의 위탁 여부: 해당사항 없음

※ 집합투자업자에 대한 자세한 사항은 “제 4 부. 집합투자업자에 관한 사항”을 참고하시기 바랍니다.

5. 운용전문인력에 관한 사항

가. 운용전문인력

이 투자신탁은 최초설정일부터 투자대상자산에 대한 소유권 이전일(또는 이전일로부터 1 개월 이내에 집합투자업자가 정하는 날)까지 당사 투자부문에서 운용을 담당하며, 이후에는 당사 KAM 부문에서 투자신탁의 운용을 담당하게 됩니다.

※ 상기 운용 담당의 변경 시, 법 제 89 조에 따라 운용전문인력의 변경에 대하여 수시공시(한국금융투자협회 및 집합투자업자의 인터넷 홈페이지 등에 공시, 판매회사를 통한 안내 등)할 예정입니다.

(1) 투자부문 운용

(2022 년 2 월 28 일 기준)

성명	생년	직위	운용현황		동종집합투자기구 연평균수익률(국내 부동산)				운용경력년수
			집합투자 기구 수(개)	운용규모 (억원)	운용역		운용사		
					최근 1년	최근 2년	최근 1년	최근 2년	
이기열	1978	파트장	4	3,583	11.89%	7.15%	17.01%	12.58%	10년

성명	주요 운용경력
이기열	· 이지스자산운용 투자부문 (8 년) · 케이티에이엠씨 투자팀 (2 년)

[운용 중인 다른 집합투자기구 중 성과보수가 약정된 집합투자기구 : 4 개 / 3,583 억 원]

(주 1) 이 투자신탁의 최초설정일부터 투자대상자산에 대한 소유권 이전일(또는 이전일로부터 1 개월 이내에 집합투자업자가 정하는 날)까지의 운용은 투자부문에서 담당합니다.

(주 2) '책임운용전문인력'은 이 투자신탁의 운용의사결정 및 운용결과에 대한 책임을 부담하는 운용전문인력을 말합니다.

(주 3) 운용전문인력이 최근 과거 3 년 이내에 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률은 한국금융투자협회 인터넷 홈페이지(www.kofia.or.kr)를 통하여 확인할 수 있습니다.

(주 4) 동종집합투자기구 연평균 수익률은 해당 집합투자업자가 분류한 동일 유형 집합투자기구의 평균운용성과이며, 해당 운용전문인력의 평균운용성과는 해당 회사 근무기간 중 운용한 성과를 의미합니다.

(주 5) "운용경력년수"는 해당 운용전문인력이 과거 집합투자기구를 운용한 기간을 모두 합산한 기간입니다.

(주 6) 운용중인 다른 집합투자기구 수 및 규모를 산정할 때 모자형 구조의 모집합투자기구는 제외합니다.

(2) KAM 부문 운용

(2022 년 10 월 14 일 기준)

성명	생년	직위	운용현황		동종집합투자기구 연평균수익률(부동산)				운용경력년수
			집합투자 기구 수(개)	운용규모 (억원)	운용역		운용사		
					최근 1년	최근 2년	최근 1년	최근 2년	
이진우	1988	과장	1	405	2.88%	-	1.17%	6.30%	10개월

성명	주요 운용경력
이진우	- 이지스자산운용 KAM 부문(10 개월)

[운용 중인 다른 집합투자기구 중 성과보수가 약정된 집합투자기구 : 해당 없음]

(주 1) 이 투자신탁의 투자대상자산에 대한 소유권 이전일(또는 이전일로부터 1 개월 이내에 집합투자업자가 정하는 날) 이후부터 신탁계약기간 종료일까지의 운용은 KAM 부문에서 담당합니다.

(주 2) '책임운용전문인력'은 이 투자신탁의 운용의사결정 및 운용결과에 대한 책임을 부담하는 운용전문인력을 말합니다.

(주 3) 운용전문인력이 최근 과거 3 년 이내에 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률은 한국금융투자협회 인터넷 홈페이지(www.kofia.or.kr)를 통하여 확인할 수 있습니다.

(주 4) 동종집합투자기구 연평균 수익률은 해당 집합투자업자가 분류한 동일 유형 집합투자기구의 평균운용성과이며, 해당 운용전문인력의 평균운용성과는 해당 회사 근무기간 중 운용한 성과를 의미합니다.

(주 5) "운용경력년수"는 해당 운용전문인력이 과거 집합투자기구를 운용한 기간을 모두 합산한 기간입니다.

(주 6) 운용중인 다른 집합투자기구 수 및 규모를 산정할 때 모자형 구조의 모집합투자기구는 제외합니다.

나. 최근 3 년간 운용전문인력 변동사항

운용전문인력	운용 기간
이기열	2022.04.28 ~ 2022.06.07
이병관	2022.06.08 ~ 2022.11.07
이진우	2022.11.08 ~ 현재

6. 집합투자기구의 구조

가. 집합투자기구의 종류 및 형태 : 투자신탁, 부동산집합투자기구, 폐쇄형, 단위형, 종류형

나. 종류형 구조

이 투자신탁은 판매보수의 차이로 인하여 기준가격이 다르거나 판매수수료가 다른 여러 종류의 집합투자증권을 발행하는 종류형 투자신탁으로서 이 투자신탁이 발행하는 집합투자증권의 종류는 아래와 같습니다.

(1) 집합투자기구의 종류는 판매수수료 부과방식-판매경로-기타 펀드특성에 따라 3 단계로 구분되며, 집 합투자기구 종류의 대표적인 차이는 다음과 같습니다.

구분		집합투자기구의 특징
판매 수수료	수수료 미징구	집합투자증권 매입 또는 환매시점에 일시 징구되는 판매수수료는 없는 반면 판매보수가 판매수수료선취형(A), 판매수수료후취형(B) 또는 판매수수료선후취형(AB) 보다 상대적으로 높게 책정되는 것이 일반적이나, 본 투자신탁은 단위, 폐쇄형의 부동산집 합투자기구로써, 신탁계약기간 및 투자대상 자산의 청산 시점까지 환매 및 현금화가 불가능하여 종류별 총 비용의 비교가 용이하지 않은 집합투자기구입니다.
판매 경로	온라인	판매회사의 온라인전용으로 판매되는 집합투자기구로 오프라인으로 판매되는 집합투자기 구보다 판매수수료 및 판매보수가 저렴한 집합투자기구 입니다. 다만, 판매회사로부터 별도 의 투자권유 및 상담서비스는 제공되지 않습니다.
	오프라인	오프라인전용(판매회사 창구)으로 판매되는 집합투자기구로 온라인으로 판매되는 집합투자 기구보다 판매수수료 및 판매보수가 높은 집합투자기구 입니다. 다만, 판매회사로부터 별도 의 투자권유 및 상담서비스가 제공됩니다.
기타	기관	금융기관 등 전문투자자

	고유재산	최초설정 또는 원활한 운용규모 유지 등을 위하여 집합투자업자가 별도로 지정하는 투자자
--	------	---

(2) 종류별 가입자격에 관한 사항

구분	가입자격
수수료미징구-온라인(C-e)	판매회사의 모바일 앱을 통하여 가입할 수 있으며, 선취판매수수료가 징구되지 아니하는 수익증권 ※ 제 1 부의 내용 중 '4. 모집의 내용 및 절차'에서 명시한 일반투자자, 소득적격투자자, 전문투자자(개인)
수수료미징구-오프라인-기관 등(C-l)	다음 각 목 중 어느 하나의 요건을 갖춘 자가 가입할 수 있고, 판매수수료가 징구되지 아니하는 수익증권 가. 법 시행령 제 10 조 제 2 항 및 금융투자업규정 제 1-4 조에서 정하는 기관투자자 나. 최초 납입금액이 금 10 억원 이상인 『소득세법』 상 거주자 또는 법인세법 상 내국법인 ※ 제 1 부의 내용 중 '4. 모집의 내용 및 절차'에서 명시한 전문투자자(법인), 법인투자자
수수료미징구-오프라인-고유재산(C-S)	이 투자신탁의 안정적 운용을 위하여 가입하는 집합투자업자

7. 집합투자기구의 투자목적

이 투자신탁은 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』(이하 “법”이라 한다) 제229조 제2호의 규정에 의한 부동산 중 부산지역 소재 부동산(이하 “부동산 등”이라 함)을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이익을 추구하는 것을 목적으로 합니다.

그러나, 위의 투자목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 집합투자업자, 신탁업자, 판매회사 등이 투자신탁과 관련된 어떠한 당사자도 투자원금의 보장 또는 투자목적의 달성을 보장하지 아니합니다.

8. 집합투자기구의 투자대상

가. 투자대상

구분	투자대상	세부내용	취득한도
----	------	------	------

①	부동산	법 제229조 제2호의 규정에 의한 부동산 중 부산지역소재 부동산(이하 “부동산 등”이라 한다)	투자신탁 자산총액의 60% 이상
②	채권	법 제 4 조 제 3 항의 규정에 의한 국채증권, 지방채증권, 특수채증권(법률에 의하여 직접 설립된 법인이 발행한 채권을 말한다), 사채권(취득시 신용평가등급이 BBB(-)이상이어야 하며, 주식관련사채권, 사모사채권, 자산유동화에 관한 법률에 의한 자산유동화계획에 따라 발행하는 사채 및 주택저당채권유동화회사법 또는 한국주택금융공사법에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권은 제외한다. 다만, 상기 신용평가등급 미만으로 하락한 경우 해당 자산을 3 개월 이내 처분하는 등의 투자자보호를 위한 적절한 조치를 취하여야 하며, 부도 등으로 해당 자산이 3 개월 유예기간 이내에 즉각적인 처분이 어려운 경우에는 신탁업자와 협의하여 유예기간 연장 등 필요한 조치를 결정하여야 한다)(이하 “채권”이라 한다)	투자신탁 자산총액의 40% 이하
③	자산 유동화증권	자산유동화에 관한 법률에 의한 자산유동화계획에 따라 발행되는 사채, 주택저당채권유동화회사법 또는 한국주택금융공사법에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권(이하 “자산유동화증권”이라 한다)	투자신탁 자산총액의 40% 이하
④	어음	기업어음증권(기업이 사업에 필요한 자금을 조달하기 위해 발행하는 약속어음으로 법시행령 제 4 조에서 정하는 요건을 갖춘 것), 기업어음증권을 제외한 어음 및 양도성 예금증서(양도성 예금증서를 제외하고는 취득시 신용평가등급이 A3(-)이상이어야 한다. 다만, 상기 신용평가등급 미만으로 하락한 경우 해당 자산을 3 개월 이내 처분하는 등의 투자자보호를 위한 적절한 조치를 취하여야 하며, 부도 등으로 해당 자산이 3 개월 유예기간 이내에 즉각적인 처분이 어려운 경우에는 신탁업자와 협의하여 유예기간 연장 등 필요한 조치를 결정하여야 한다) (이하 “어음”이라 한다)	투자신탁 자산총액의 40% 이하

⑤	집합투자증권	법 제 110 조에 의하여 신탁업자가 발행한 수익증권, 법 제 9 조 제 21 항의 규정에 의한 집합투자증권(이하 "집합투자증권 등"이라 한다)	투자신탁 자산총액의 5% 이하
⑥	신탁업자 고유 재산과의 거래	법 시행령 제 268 조 제 4 항의 규정에 따른 신탁업자 고유재산과의 거래	-

※ 다음의 경우에는 위의 ①~④의 투자한도를 적용하지 아니한다. 다만, (라), (마)의 사유에 해당하는 경우에는 투자비율을 위반한 날부터 3 개월 이내에 그 투자한도에 적합하도록 해야 한다.

(가) 투자신탁 최초설정일부터 12 월간

(나) 투자신탁 회계기간 종료일 이전 1 월간

(다) 투자신탁 계약기간 종료일 이전 6 월간

(라) 3 영업일 동안 누적하여 추가설정 또는 해지청구가 각각 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하는 경우

(마) 투자신탁재산인 부동산 및 증권 등 자산의 가격변동으로 ①~④의 취득한도 규정을 위반하게 되는 경우

(바) ①에 투자, 운용함에 있어 본래의 투자기간 또는 계약기간보다 조기에 그 기간이 만료된 경우에 그 만료일로부터 투자신탁계약기간 종료일까지

나. 투자제한

집합투자업자는 이 투자신탁재산을 운용할 때 다음에 해당하는 행위를 신탁업자에게 지시할 수 없습니다. 다만, 법령 및 규정에서 예외적으로 인정한 경우에는 그러하지 아니합니다.

구분	내용
이해관계인과의 거래	- 이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 법시행령 제 84 조에서 정하는 집합투자업자의 이해관계인에게 다음 각 목의 방법으로 운용하는 행위. 다만, 집합투자업자의 대주주나 계열회사인 이해관계인과는 다음 각 목의 방법으로도 운용할 수 없다. 가. 신탁계약서 제 15 조 제 3 항 제 1 호에 따른 단기대출 나. 환매조건부매수(증권을 일정기간 후에 환매도할 것을 조건으로 매수하는 경우를 말한다) - 법시행령 제 86 조에서 정하는 한도를 초과하여 집합투자업자의 계열회사가 발행한 증권을 취득하는 행위
동일종목투자	이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 동일종목의 증권(집합투자증권을 제외하되, 법시행령 제 80 조 제 3 항의 규정에 의한 원화로 표시된 양도성예금증서, 기업어음증권 외의 어음, 대출채권·예금·금융위원회가 정하여 고시하는 채권을 포함한다)에 투자하는

구분	내용
	행위. 이 경우 동일법인 등이 발행한 증권 중 지분증권과 지분증권을 제외한 증권은 각각 동일종목으로 본다. 다만, 부동산(법 제 229 조 제 2 호의 규정에 의한 부동산을 말한다)에는 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 투자할 수 있다.
동일종목투자 (예외)	가. 국채증권, 한국은행법 제69조에 따른 한국은행통화안정증권, 국가나 지방자치단체가 원리금의 지급을 보증한 채권 및 법시행령 제80조 제1항 제1호 사목의 부동산투자목적회사가 발행한 지분증권에 투자신탁 자산총액의 100%까지 투자하는 경우 나. 부동산, 부동산 매출채권, 부동산담보부채권을 기초로 하여 자산유동화에 관한 법률 제 2 조 제 4 호에 따라 발행된 유동화증권(이하 “유동화증권”이라 한다)으로서 그 기초자산의 합계액이 자산유동화에 관한 법률 ‘제 2 조 제 3 호에 따른 유동화자산(이하 “유동화자산”이라 한다)가액의 100 분의 70 이상인 유동화증권에 투자신탁 자산총액의 40%까지 투자하는 경우 다. 주택저당채권유동화회사법 또는 한국주택금융공사법에 따른 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권으로서 주택저당채권유동화회사법에 따른 주택저당채권유동화회사 또는 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 가목부터 사목까지의 금융기관이 지급을 보증한 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권에 투자자산총액의 40%까지 투자하는 경우 라. 지방채증권, 특수채증권(가목에 해당하는 것은 제외한다), 직접 법률에 따라 설립된 법인이 발행한 어음(기업어음증권 및 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 각 목의 금융기관이 할인·매매·중개 또는 인수한 어음만 해당한다), 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 가목부터 사목까지의 금융기관이 발행한 어음 또는 양도성 예금증서, 같은 호 가목·마목부터 사목까지의 금융기관이 발행한 채권, 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 가목부터 사목까지의 금융기관이 지급을 보증한 채권(모집의 방법으로 발행한 채권만 해당한다) 또는 어음, 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 가목부터 사목까지의 규정에 따른 금융기관에 금전을 대여하거나 예치·예탁하여 취득한 채권에 투자신탁 자산총액의 30%까지 투자하는 경우
집합투자기구의 투자	투자신탁재산을 집합투자증권에 운용함에 있어서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위 가. 이 투자신탁 자산총액이 20%를 초과하여 같은 집합투자기구(법 제 279 조 제 1 항의 외국 집합투자기구를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 집합투자증권에 투자하는 행위. 다만, 상장지수집합투자기구(투자자 보호 등을 고려하여 금융위원회가 정하여 고시하는 상장지수집합투자기구에 한정한다)의 집합투자증권 경우에는 이 투자신탁 자산총액의 30%까지 투자할 수 있다. 나. 집합투자증권에 자산총액의 40%를 초과하여 투자할 수 있는 집합투자기구의 집합투자증권에 투자하는 행위 다. 이 투자신탁자산총액의 5%이내에서 법시행령 제 80 조 제 10 항에서 정하는 비율을 초과하여 사모집합투자기구(사모집합투자기구에 상당하는 외국 사모집합투자기구를 포함한다)의 집합투자증권에 투자하는 행위 라. 이 투자신탁재산으로 같은 집합투자기구의 집합투자증권 총수의 20%를 초과하여 투자하는 행위, 이 경우 그 비율의 계산은 투자하는 날을 기준으로 한다. 마. 이 투자신탁 수익증권을 판매하는 판매회사가 받는 판매수수료 및 판매보수

구분	내용
	와 이 투자신탁이 투자하는 다른 집합투자기구의 집합투자증권을 판매하는 판매회사[외국 판매회사(외국 법령에 따라 외국에서 투자매매업 또는 투자중개업에 상당하는 영업을 영위하는 자를 말한다)를 포함한다]가 받는 판매수수료 및 판매보수의 합계가 법시행령 제 80 조 제 11 항으로 정하는 기준을 초과하여 집합투자증권에 투자하는 행위
처분행위	- 부동산을 취득한 후 다음 각 목의 기간 이내에 이를 처분하는 행위. 다만, 부동산개발사업(토지를 택지·공장용지 등으로 개발하거나 그 토지 위에 건축물, 그 밖의 공작물을 신축 또는 재축하는 사업을 말한다. 이하 같다)에 따라 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우, 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 경우로서 법시행령 제 80 조 제 8 항으로 정하는 경우를 제외한다. 가. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제 2 조제 1 호에 따른 주택: 1 년. 다만, 투자신탁이 미분양주택(「주택법」 제 54 조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순 방법으로 공급하는 주택을 말한다)을 취득하는 경우에는 신탁계약에서 정하는 기간으로 한다. 가의 2. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제 2 조 제 1 호에 따른 주택에 해당하지 아니하는 부동산: 1 년 나. 국외에 있는 부동산: 1 년 - 건축물, 그 밖의 공작물이 없는 토지로서 그 토지에 대하여 부동산개발사업을 시행하기 전에 이를 처분하는 행위. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외한다. ① 투자신탁의 합병·해지 ② 부동산개발사업을 하기 위하여 토지를 취득한 후 관련법령의 제정·개정 또는 폐지 등으로 인하여 사업성이 뚜렷하게 떨어져서 부동산개발사업을 수행하는 것이 곤란하다고 객관적으로 증명되어 그 토지의 처분이 불가피한 경우

※ 다음의 사유로 불가피하게 상기 “동일종목투자”, “동일종목투자(예외)”, “집합투자기구에의 투자”의 투자한도를 초과하게 되는 경우에는 초과일로부터 3개월까지(부도 등으로 처분이 불가능하거나 투자신탁재산에 현저한 손실을 초래하지 아니하고서는 처분이 불가능한 투자대상자산은 그 처분이 가능한 시기까지)는 그 투자 한도에 적합한 것으로 봅니다.

가. 투자신탁재산에 속하는 투자대상자산의 가격 변동

나. 투자신탁의 일부 해지

다. 담보권의 실행 등 권리행사

라. 투자신탁재산에 속하는 증권을 발행한 법인의 합병 또는 분할 합병

마. 그 밖에 투자대상자산의 추가취득 없이 투자한도를 초과하게 된 경우

※ “동일종목투자”, “집합투자기구에의 투자” 중 가항의 투자한도는 투자신탁의 최초설정일로부터 1년까지는 적용하지 아니합니다.

다. 자금의 차입

집합투자업자는 법 제49조 제1항 각 호 외의 부분 본문에 불구하고 투자신탁재산으로 부동산을 취득하는 경우(이 투자신탁과 같이 법 제229조 제2호에 따른 부동산집합투자기구를 운용하는 경우를 포함한다) 다음 각 호에서 정하는 방법에 따라 투자신탁의 계산으로 금전을 차입할 수 있습니다.

(1) 집합투자업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 금융기관 등에게 부동산을 담보로 제공하거나 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 금전을 차입하는 것을 말합니다. 다만, 수익자총회에서 달리 의결한 경우에는 그 의결에 따라 금전을 차입할 수 있습니다.

가. 법시행령 제79조제2항제5호 각 목의 금융기관

나. 보험회사

다. 『국가재정법』에 따른 기금

라. 다른 부동산집합투자기구

마. 가목부터 라목까지의 규정에 준하는 외국 금융기관 등

(2) 집합투자업자가 위에 따라 금전을 차입하는 경우에 그 차입금 한도는 다음 각 호와 같습니다.

① 이 투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 100분의 200. 다만 수익자총회에서 달리 의결한 경우에는 그 의결에서 정하는 한도

(3) 집합투자업자는 위의 규정에 따라 차입한 금전을 부동산에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용하여서는 아니됩니다. 다만, 집합투자기구의 종류 등을 고려하여 금융위원회가 정하여 고시하는 경우에는 부동산에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용할 수 있습니다.

라. 업무의 위탁

집합투자업자는 법시행령 제45조제2호의다목의 규정에 의거하여 부동산인 투자신탁재산의 개발, 임대, 운영, 관리 및 개량 업무와 그에 부수하는 업무의 일부를 제3자에게 위탁하는 방법으로 수행할 수 있습니다.

9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조

가. 투자전략

이 투자신탁은 부산광역시 초량동 부산역 업무지구 소재한 오피스 빌딩(비스퀘어)에 투자할 예정이며, 임대수익을 통해 투자자에게 매 회계기간 마다 분배금을 지급하고, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득을 추구합니다.

※ 투자대상 오피스 빌딩명은 2022년 9월 5일 기준 '엠디엠타워'에서 '비스퀘어'로 변경되었습니다.

1) 투자대상 부동산 개요

구분		내용
자산명		비스퀘어
소재지		부산광역시 동구 초량동 119-3 번지 외 5 필지
주요임차인		삼성그룹 계열사 (삼성생명, 삼성화재, 삼성카드, 삼성생명 서비스, 삼성 SDS)
토지	대지면적	1,900.6 m ²
	용도지역	일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구 (중심) 가축사육제한구역, 가로구역별 최고높이 제한구역(71m)
	개별공시지가	6,590,000 원/m ² (2021 년 1 월 기준)
건물	주용도	업무시설, 판매시설
	연면적	14,581.82 m ²
	사용승인일	1988 년 11 월 12 일
	건폐율	43.48% (법정 60%)
	용적률	529.21% (법정 1,000%)
	건축규모	지하 3 층 / 지상 14 층 (1 개동)
	주차대수	90 대 (자주식 32 대, 기계식 58 대)
E/V		총 3 대

<건물 전경>



Source : Information Memorandum, 『대상부동산 : 부산 초량 엠디엠타워』, 삼정 KPMG(2021.05)

비스퀘어는 임차면적 약 14,581.82㎡, B3/14F 규모의 오피스로 삼성생명, 삼성생명 서비스 등 삼성그룹 계열사 사옥으로 사용되고 있습니다.



Source : Information Memorandum, 『대상부동산 : 부산 초량 엠디엠타워』, 삼정KPMG(2021.05)

2) 입지현황

[광역입지]



Source : Information Memorandum, 『대상부동산 : 부산 초량 엠디엠타워』, 삼정KPMG(2021.05)

본건 물건은 경부선, 경전선, KTX, SRT, 부산지하철 1호선 등을 이용할 수 있는 부산역에 인접한 자산으로, 전국 단위의 광역 교통 접근성이 우수한 자산입니다.

[지역입지]



Source : Information Memorandum, 『대상부동산 : 부산 초량 엠디엠타워』, 삼정KPMG(2021.05)

본건 물건은 부산역 앞 중앙대로변에 위치한 업무시설로서 우수한 광역 교통 접근성과 인력 수급의 용이성을 바탕으로 공공기관 및 보험사들이 주로 입주해 있습니다. 차후 해당 자산과 인접한 부산항 일대에 북항 재개발 사업이 추진되고 있어 향후 해당 권역은 물류 중심의 항만 기능을 토대로 부산의 상업, 문화 중심지로서의 입지가 강화될 것으로 전망됩니다.

2-1) 거래사례

업무시설은 부동산 투자상품 중 가장 보편적인 자산군으로, 안정적인 배당을 선호하는 투자자의 주요 상품으로 인식되어 Cap.rate는 약 3% 후반 수준까지 하락하였습니다.

근래에 거래된 부산지역의 업무시설 Cap.rate는 평균 4.98%로 서울 지역보다 높은 편입니다. 최근 거래된 국제빌딩은 부산지역의 대형건물로서 4.20%의 Cap.rate로 거래되었습니다.

이 투자신탁이 투자대상 물건을 매입하는 Cap.rate는 4.66%로써 (공실률 5% 안정화 기준), 최근 거래사례 감안 시 적정 수준으로 판단됩니다.

빌딩명	상세주소	연면적 (평)	거래일	거래가격 (억원)	거래가격 (만원/평)	Cap. Rate	주요임차인
DGB생명부산사옥	부산시 동구 수정동 3	7,208	2021.4Q	540	749	4.97%	DGB생명보험, 신한카드
국제빌딩	부산시 연제구 거제동 76-4	17,029	2020.1Q	593	348	4.20%	교보생명, 메트라이프생명, 삼성화재, 국제신문, 서울보증보험
한진중공업R&D센터	부산시 중구 중앙동4가 22-1	7,325	2019.1Q	330	450	6.36%	한화생명, 한진중공업
엠디엠타워(초량동, 본건 과거사례)	부산시 동구 초량동 1199-6	4,411	2018.4Q	299	678	4.72%	삼성생명
엠디엠타워(초량동, 본건)	부산시 동구 초량동 1199-6	4,411	2022.2Q	370	838	4.66%	삼성생명

Source : 별도의 시장조사 자료, 젠스타메이트(2022.03.30 현황 조사)

3) 임대차 계약현황

본건 투자대상은 업무시설과 판매 및 영업시설로 구성되어 있으며, 총 매입면적14,582㎡ 중 현재 임대차 완료된 면적은 10,933㎡ 입니다.(임대가능면적 12,800㎡의 약 85% 수준의 임대율)

[임대차 계약 세부내역]

2022년 02월 기준으로 오피스 부분의 가중평균잔여임대차계약기간(WALE)은 약 3.54년 수준입니다.

(단위 : ㎡)

층	용도	임대면적	전용면적	임대차 현황		
16F	업무시설	828.8	539.7	삼성생명		
				828.8		
15F	업무시설	828.8	539.7	삼성생명서비스		
				828.8		
14F	업무시설	828.8	539.7	삼성생명서비스		
				828.8		
12F	업무시설	828.8	539.7	삼성생명서비스		
				828.8		
11F	업무시설	828.8	539.7	삼성생명서비스		
				828.8		
10F	업무시설	828.8	539.7	삼성생명서비스		
				828.8		
9F	업무시설	828.8	539.7	삼성생명	삼성화재	삼성카드
				704.6	77.2	47.0
8F	업무시설	828.8	539.7	삼성생명		
				828.8		
7F	업무시설	828.8	539.7	삼성생명		
				828.8		
6F	업무시설	828.8	539.7	공실	삼성생명	
				464.6	364.1	
5F	업무시설	828.8	539.7	삼성생명	삼성생명서비스	
				528.4	300.3	

3F	업무시설	828.8	539.7	삼성 SDS		공실		
				472.2		356.6		
2F	업무시설	884.3	611.3	공실				
				884.3				
1F	업무시설	497.5	345.1	삼성생명서비스		빌딩관리사무소	삼성생명	
				375.4		85.2	37.0	
B1F	업무시설, 판매 및 영 업시설	1,472.7	805.9	청소/창고	삼성생명서비스	공실	삼성생명	소비조합
				76.0	947.1	299.8	76.4	73.4
B2 ~ B3				주차장				

[임대차계약 주요내용]

(단위 : m², 원)

임차인	층	임대면적	계약현황			임대만기
			보증금	임대료(月)	관리비(月)	
삼성생명서비스 손해사정(10년)	B1,5,10,11 12,14,15층	5,160.36	600,127,500	61,050,200	41,992,600	~28.12.26
삼성생명서비스 손해사정(5년)	B1,1층	606.26	82,122,800	6,862,100	4,126,700	~23.12.26
삼성생명(5년)	B1,1,5,6, 7,8,9층	3,368.02	320,556,000	38,843,700	28,515,500	~23.12.26
삼성생명(1년)	16층	828.76	88,884,000	9,616,900	7,117,200	~23.12.26
삼성화재해상보험	9층	77.18	9,107,000	1,019,100	729,600	~23.01.31
삼성카드	9층	47.02	5,546,000	609,000	435,000	~23.01.31
삼성에스디에스	3층	472.21	69,764,000	8,863,800	4,967,500	~23.12.31
동양유통	B1층	73.39	7,770,000	229,000	252,300	~26.12.26
동양유통(창고)	B1층	299.80	-	-	400,000	~22.07.31
합계		10,933.00	1,183,877,300	127,093,800	88,536,400	

4) 주요 임차인 분석

(1) 삼성생명

구 분	내 용
기업명	삼성생명보험(주)
설립일자	1957.04.04
표준산업분류	생명보험업
본점 소재지	서울시 서초구 서초대로74길 11
기업평가 등급	AAA (한국기업평가 보험금지급능력평가 기준)

Source : Information Memorandum, 『대상부동산 : 부산 초량 엠디엠타워』, 삼정KPMG(2021.05)

(2) 삼성생명서비스

구 분	내 용
기업명	삼성생명서비스손해사정(주)
설립일자	2000.01.19
표준산업분류	기타 보험 및 연금관련 서비스업
본점 소재지	서울시 영등포구 국회대로 559
기업평가 등급	-

Source : Information Memorandum, 『대상부동산 : 부산 초량 엠디엠타워』, 삼정KPMG(2021.05)

(3) 삼성에스디에스

구 분	내 용
기업명	삼성에스디에스(주)
설립일자	1985.05.01
표준산업분류	컴퓨터 프로그래밍 서비스업
본점 소재지	서울시 송파구 올림픽로35길 125
기업평가 등급	AA+ (한국기업평가 회사채등급 기준)

Source : Information Memorandum, 『대상부동산 : 부산 초량 엠디엠타워』, 삼정KPMG(2021.05)

5) 자금조달 구조(안)

본 투자에 필요한 총 금액은 약 39,950백만원(변동가능성 있음)이며, 세부조달 구조 및 사용계획은 아래와 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분(*1)		금액 등	비고
매입투자	부동산매입금액	37,000	
	취득부대비용	2,379	보수, 수수료 설정비, 취득세 등
	보수개량비용	286	노후자산 보수 개선
	비용화	10	대출주선수수수료

	예비현금	275	
	합계	39,950	
매입조달	임대보증금	1,184	
	장기차입금	21,767	
	신탁원본	17,000	
	합계	39,950	

Source : 이지스부산특구부동산투자신탁제 1호 재무분석보고서, 삼화회계법인(2022.02 기준)

※ 위 자금조달 규모 및 내용은 시장상황 변동에 따라 차이가 발생할 수 있음을 유의하시기 바라며, 각종 비용에 대한 부가가치세는 별도입니다.

※ 모집(판매)기간 동안 판매된 금액에 따라 이 투자신탁의 설정액이 변동될 수 있습니다.

[매입관련 부대비용]

(단위 : 백만원)

구분	금액	비고
매입보수	185	매입가액의 0.5% 수준
기타자문수수료 등	293	실사비용 등
국민주택채권할인액	68	
담보설정비용	104	
취득세	1,730	

Source : 이지스부산특구부동산투자신탁제1호 재무분석보고서, 삼화회계법인(2022.02 기준)

※ 위 자금조달규모 및 내용은 증권신고서(투자설명서) 작성일 현재 시장상황을 기초로 작성되었으며, 시장상황에 따라 실제 자금조달 내용과 차이가 발생할 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

[부동산담보대출(안)]

구분	주요 내용
총 대출금액	- 217.7억원
LTV 비율	- 감평금액 대비 56.25% (387억원 기준) - 매입가 대비 58.84% (370억원 기준)
감평금액	- 가람감정에서 수행한 금액 387억원
대출만기	- 인출일로부터 36개월 되는날
차입금 이자율	- 4.7% * 취급수수료 별도

원금상환	- 만기 일시 상환
------	------------

※ LTV (Loan to Value) : 담보자산가치 대비 대출의 비율 = 대출금액 / 담보자산의 가치

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

※ LTV 는 55%~60% 수준으로 추후 변동 가능하며, 대출계약 체결 시 최종 결정됩니다.

[실사비용 세부내역]

구분	업체	금액(VAT 별도)
법률실사	법무법인 동인	50백만원
재무실사	삼화 회계법인	50백만원
물리실사	젠스타메이트	30백만원
감정평가	가람	20백만원
시장실사	젠스타메이트	70백만원
Total	-	220백만원

Source : 이지스부산특구부동산투자신탁제1호 재무분석보고서, 삼화회계법인(2022.02 기준)

6) 투자구조



*매각금액은 가정이며, 매각시점의 시장상황 및 조건에 따라 변경될 수 있습니다.

7) 투자대상 부동산 매매 조건

구 분	주요 내용
매도자	주식회사 엠디엠플러스
매매대금	금 37,000,000,000 원 정 (VAT 제외)
펀드 설정일	2022년 04월 28일 (예정)
매매계약 체결일	2022년 01월 19일 (매도자-세종텔레콤㈜ 체결, 펀드 지위이전 예정)
대금지급 및 거래종결	펀드 설정 후 1개월 내 (예정)

8) 투자대상 부동산 실사보고서 (요약)

[물리실사]

- 투자대상자산에 대한 물리실사는 젠스타메이트에서 수행하였으며, 건물의 상태 및 하자, 그리고 향후 필요한 보수개량비용 항목점검 위주로 실시하였습니다.

구 분	내 용
물리	건물/설비 시설 노후화된 점 고려하여 검토 실시함 - 운영기간 동안 엘리베이터 개량예정 - 기계설비의 경우 2004년 교체하여 현재까지 양호하게 운영 중

*물리실사 결과 제시된 보수개량비용, 운영유지비용 예상비용은 추후 연관 사업계획 수립, 집행 시 적극 반영할 예정입니다.

[법률실사]

- 법률실사는 법무법인 동인에서 수행하였으며, 주요 항목에 대한 확인 유의사항은 다음과 같습니다. 본 실사는 대상자산에 한정하여 법무법인이 제공받은 자료에 의존하여 법률적인 측면에서만 조사되었음에 유의하시기 바랍니다.

구 분	내 용
매도인	(1) 한국자산신탁 주식회사. (2) 주식회사 엠디엠플러스 위탁자로서, 자산의 사용수익권한 보유.
임대차 계약	(1) 삼성생명서비스손해사정, 삼성생명, 삼성화재해상보험, 삼성카드, 삼성에스디에스, 동양유통 등 체결. (2) 동양유통 창고로 지하 일부 사용 중.
관리 계약	(1) 주식회사 케이엠산업 관리계약. (2) 주식회사 케이엠산업 에스원과의 주차관제 서비스 및 장비이용계약 (3) 하나은행 CD 기 임차

※ 법률실사 결과 도출된 내역은 부동산 매매계약 체결 시 검토하여, 법률 위험을 최소화할 계획입니다.

[감정평가]

- 감정평가는 가람감정평가에서 수행한 담보감정입니다.

구 분	내 용
감정평가액	- 38,700,000,000 원
산출방식	- 원가, 비교, 수익방식 가중치 반영

Source : 감정평가서, 『㈜부산은행 담보물』, ㈜가람감정평가법인(2022.03.29 기준)

9) 투자대상 부동산 매각 전략 (Exit전략)

- 이 투자신탁의 신탁계약기간은 10년이지만 투자신탁의 최초설정일(설정예정일 : 2022. 04. 28)로부터 2년이 경과한 날부터 자산매각을 추진할 예정입니다.

다만, 실증특례기간(2022년 12월 31일까지이며, 특례기간이 종료되기 이전에 특구위원회의 심의 및 의결을 통하여 임시허가를 득하거나 실증 연장을 득할 시 특례기간은 2024년 12월 31일까지로 연장됨) 이전 자산매각의 가능 여부에 따라 매각 전략(Exit 전략)은 아래 두가지의 경우로 구분됩니다.

[실증 특례기간 종료 전 매각 시]

- 신탁계약기간 종료 전이라도 우호적 시장상황 변화에 따른 자본차익 가능성 등이 있다면 자산의 중도매각을 고려할 수 있습니다. 다만, 부동산시장 동향, 차입금 중도상환수수료, 기타 제반사항을 고려하여 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다. 약 400억원으로 매각을 진행할 경우, 신탁원본 손실없이 상환이 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.

[실증 특례기간 종료 전 매각 불가 시]

- 실증 특례기간이 종료되는 시점까지 자산가치 하락 등 비우호적인 시장상황에 따라 매각 실패 혹은 지연 시 『자본시장법』상의 조치(수익자총회)를 통해 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다.

[세부 매각 전략]

- 본건 보수적인 매각가를 가정하여 신규 매수자가 매입에 대한 부담을 줄일 수 있도록 하며, 보수개량비용 투입하여 엘리베이터 등 개선으로 자산의 가치를 제고할 계획입니다.

※비교지수: 해당사항 없음

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

나. 위험관리

(1) 투자신탁 위험관리

이 투자신탁의 투자위험은 아래와 같이 자산의 매입, 운용, 처분 관련 위험으로 구분할 수 있고, 세부적으로 아래와 같이 투자신탁의 위험을 관리할 예정입니다.

① 부동산 자산의 매입관련 위험

부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 위험의 종류는 동 부동산과 관련된 법률적, 경제적 및 물리적 위험으로 구분할 수 있으며, 당사는 매매계약 및 임대차계약 등에서 위험을 최소화하기 위해 여러 가지 위험관리방안을 강구하고 있습니다.

▶ 법률적 위험 : 법무법인(유한) 동인을 통하여 소유권, 기존 임대차 계약 등 주요 법률적인 사안들을 검토하였습니다.

▶ 경제적 위험 : 젠스타메이트를 통하여 현지 시장에 대한 조사 및 차후 본건 자산을 개발하는 경우도 상정하여 검토하였습니다..

▶ 물리적 위험 : 젠스타메이트를 통하여 본건 자산에 자본적으로 지출되는 부분 및 운영에 대한 비용 등 검토하였습니다.

② 부동산 자산 운용단계 관련 위험

이 투자신탁이 투자하는 부동산 자산의 운용과 관련한 가장 큰 위험은 임대료 및 공실위험, 임차인의 신용위험이 있습니다. 본 자산은 3개의 임차인이 대부분의 면적을 사용하고 있기 때문에 임차 기업의 정책 변화 등의 영향으로 인해 예상치 못한 자산가치의 손실이 발생할 가능성 등이 존재하는 바, 현지 자산관리회사와 함께 임차인 관리에 주력할 계획입니다.

또한, 임대료 및 공실위험은 부동산 담보대출 계약에 악영향을 끼쳐, 분배금의 감소 또는 중단, 담보부동산의 강제처분 등의 위험이 발생할 수 있습니다.

③ 부동산 자산 처분단계 관련 위험

이 투자신탁의 신탁계약기간은 10년이지만, **투자대상 부동산을 처분하는 과정에서 경제적인 변수, 시장여건 등에 따라 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이와 반대로 매각이 지연되어 매각대금의 지급이 지연될 수 있는 위험이 존재합니다.** 부동산의 처분위험과 관련하여 매각시점의 전반적인 경제 및 부동산 시장 상황에 따라 동 부동산의 매각가격은 크게 영향을 받을 수 있으며, 이는 투자신탁 수익률에 변화를 주는 중요 변수로 작용할 수 있습니다. 따라서 경제 및 부동산시장을 상시적으로 모니터링하여 부동산 자산을 당초 계획하였던 적정가격 수준에 매각할 수 있도록 만전을 기할 계획입니다. 그러나 매각시점의 매각가액에 따라 투자손실이 발생할 수 있는 위험이 존재하고 있으며, 약 400억원을 하회하는 가격으로 매각시 투자자가 기대하는 분배금의 총액이 감소할 수 있습니다.

④ 투자신탁해지 관련 위험

이 투자신탁의 투자신탁 해지 이후 투자신탁재산과 관련하여 수익이나 비용 등이 추가로 발생한 경우 투자신탁 해지 전 업무를 수행했던 집합투자업자, 신탁업자, 판매회사 등 금융투자업자가 추가로 발생한 업무를 계속 수행해야 하며, 해지 후 발생하는 수익과 비용 등 권리와 의무는 수익

자에게 귀속하거나 수익자가 부담합니다.

(2) 유동성 위험에 대응하기 위한 비상조치계획 등: 이 투자신탁은 부동산 실물에 투자하는 폐쇄형 부동산 투자신탁으로써 수익자는 수익증권의 환매를 청구할 수 없습니다. 그러므로 개방형 증권 투자신탁 또는 개방형 재간접 투자신탁 등에서 수익자가 신탁계약기간 이내에 환매를 청구하였을 경우 발생할 수 있는 유동성 위험(투자대상 종목의 유동성부족에 따른 환금성 제약, 이에 따라 수익자의 환매에 응할 수 없는 경우 등)은 본 투자신탁에는 해당하지 아니하므로 이에 대한 비상조치계획은 수립하고 있지 않습니다.

※ 이 투자신탁의 투자전략 및 위험관리는 작성 시점 현재의 시장상황을 감안하여 작성된 것으로 시장상황의 변동이나 당사 내부기준의 변경 또는 기타 사정에 의하여 변경될 수 있습니다.

다. 수익구조

이 투자신탁은 투자신탁자산의 대부분을 부산 초량동 소재 비스퀘어에 투자하는 부동산집합투자기구로서 투자대상의 공실률, 임대료 수준의 변동 및 향후 매각 가격 등에 따라 투자자의 손익이 결정됩니다.

※ 투자대상 오피스 빌딩명은 2022년 9월 5일 기준 '엠디엠타워'에서 '비스퀘어'로 변경되었습니다.

10. 집합투자기구의 투자위험

이 투자신탁은 실적배당상품으로 투자 원본 전액이 보장 또는 보호되지 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. 아래의 내용은 이 투자신탁 상품 투자 시 인지해야 할 위험들을 상세히 기재하고 있으나, 아래의 내용이 이 투자신탁에 의한 투자로 인하여 발생할 수 있는 모든 위험을 포함하는 것은 아닙니다.

가. 일반위험

구분	투자위험의 주요내용
자금모집 및 펀드 설정 불발 위험	- 본 투자에 필요한 모집금액 미달 시 투자신탁의 설립이 불발될 수 있습니다. - 매도자와의 협상실패 또는 실사결과에 따라 본 계약이 체결되지 못할 수도 있습니다. 본 투자신탁은 매도자와 사전에 협의를 완료하고, 실사결과에서 확인한 주요 선결조건을 만족한 후에 집합투자기구를 설립함으로써 투자 리스크를 최소화할 계획입니다.
투자원본손실위험	- 본 투자신탁은 『예금자보호법』에 따라 원금이 보장되는 금융상품이 아니며, 운용실적에 따라 이익 또는 손실을 분배하는 실적배당상품입니다. 관계법령에

구분	투자위험의 주요내용
	따라 본 투자신탁의 수익증권 투자는 원금이 보장되지 않으므로, 투자 원본의 전부 또는 일부에 대한 손실이 발생할 위험이 존재합니다. 이와 같은 투자금의 손실 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 자산운용회사나 판매회사는 투자손실에 책임을 지지 않습니다.
예상수익률 미달위험	- 본 투자신탁의 예상수익률은 안정적인 임대수익 및 매각 차익 확보에 좌우되며, 가정된 수준에서 충분한 수입이 발생하지 않거나 자산의 매각이 예정대로 진행되지 못할 경우 예상 수익률에 미달할 수 있습니다. - 수익률 추정은 많은 가정을 포함하므로 시장 상황 변화, 법률 및 제도 변경, 세제 변화, 환율 변동, 이자율 변동, 보수개량비용 변동 등 주변 여건 또는 가정치의 변동에 따라 예상 수익률이 변동될 수 있습니다.
만기변동 위험	- 본 투자신탁의 기본 투자기간은 10년이나, 급격한 거시경제환경 변화 등 예측할 수 없는 시장 변화로 실제 투자기간이 이보다 짧아지거나 길어질 수 있습니다. - 부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 투자대상 부동산의 매각이 지연될 수 있으며, 투자신탁 만기 시점까지 투자자산 부동산의 매각이 완료되지 못할 경우 투자신탁의 만기가 도래해도 투자금을 회수할 수 없습니다. 투자자 전원의 동의로 만기 연장 또는 현물상환이 가능하나, 전원 동의 미확보 시 투자신탁 존립기간이 종료되었음에도 수익증권의 환매가 지연될 수 있습니다.
환매연기 위험	- 본 투자신탁은 폐쇄형 펀드로 펀드운용 기간에는 신탁계약서에서 정한 특수한 경우를 제외하면 환매청구가 불가능합니다. 또한 신탁계약서에서 정한 사유에 해당되어 환매를 청구한다 할지라도 투자자산 대부분이 유동성이 제약된 부동산에 투자되어 매각이 어려울 수 있고, 이러한 경우에는 사실상 환매가 불가능하다는 사실을 유념하시기 바랍니다.
제도 및 정책변화 위험	- 본 투자신탁이 투자하는 자산 및 이와 관련한 법규, 세제, 정책, 기타 관련 제도 등의 변화가 투자 대상의 사업성에 부정적인 영향을 미칠 수 있으며, 이러한 경우 투자 원리금의 손실이 발생할 수 있습니다.
계약불이행/소송 위험	- 본 투자신탁이 투자하는 사업을 진행하는 과정에서 투자신탁은 다수의 사업 관계자와 계약을 체결하거나, 사업과 관련한 다수의 이해관계를 조정해야하는 지위에 놓일 수 있습니다. 해당 과정에서 계약 체결 상대방이 계약을 불이행하거나 이해관계가 조율되지 못하고 분쟁이 발생할 경우 소송으로 진행할 수 있고, 이러한 소송이 장기화되거나 확대될 경우 사업 진행에 지장을 초래해 투자신탁의 손실로 귀결될 수 있습니다.
재해 등 불가항력 위험	- 투자부동산의 물리적 현황과 관련한 상당수의 위험은 보험을 통해 보장되나, 보험을 통해 보장이 되지 않을 수 있는 전쟁, 내란, 소요, 지진, 홍수, 태풍, 테러, 전염병 등 불가항력으로 투자 대상의 일부 또는 전부가 손상될 경우 자산 가치가 하락해 투자신탁의 수익에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.
실사관련 위험	- 본 투자 건과 관련한 법률실사, 물리실사, 재무실사 등 각종 실사를 수행했음에도, 실사 과정에서 확인되지 않은 사실이나 위험이 추가로 발생할 수 있습니다.
비용증가 위험	- 투자대상 부동산에 대한 법률, 물리, 재무 등 제반 실사를 통해 운용상의 각종 제비용을 면밀히 검토하여 사업계획에 반영하였으나, 제 비용 등이 사업계획 보다

구분	투자위험의 주요내용
	높은 수준으로 변동될 경우 투자신탁의 손실이 발생할 수 있습니다.
법률·세제·제도 등 규제 변경 위험	- 이 투자신탁이 투자하는 자산에 대하여 각종 법률, 세금 및 규정 등의 제도적인 변화에 따라 이 투자신탁에 영향을 미칠 수 있습니다. 세무, 기타 법규 및 제도 등과 관련해 현행 법 규정이 개정되거나 새로운 법 규정이 제정되는 경우 또는 과세당국의 해석 등에 따라 이 투자신탁 및 투자자에게 적용되는 법적 요건이 중대하게 변경될 수 있으며, 경우에 따라 이 투자신탁 및 투자자에게 중대하고 불리한 영향을 미칠 수 있습니다. 이 투자신탁이 투자하는 자산은 수익형 부동산에 대한 실물매입이므로 관련 법규, 세제 등의 변화가 투자 부동산의 사업성에 영향을 미칠 수 있으며, 배당 지급의 재원이 되는 임대수익 및 투자 부동산 매각가격에 영향을 줄 수 있어 이로 인해 배당 수익률 하락 및 투자 원금의 손실이 발생할 수 있습니다.
유동성 위험	- 본건 펀드는 법규 및 제도에 의거해 부동산 펀드의 중도 환매가 금지되어 있으므로 투자자의 환금성 및 유동화에 제약이 있습니다. 투자신탁 만기시까지 투자대상부동산이 보유될 예정이나 만기 시점의 매각이 어려운 경우 만기가 연장될 가능성이 있습니다.
사고 및 재해 위험	- 투자대상 자산에 화재 등의 사고로 재산상 및 신체상의 피해가 발생할 수 있으며, 이로 인한 피해를 보상하기 위한 비용이 소요되어 투자신탁의 수익에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. - 각종 자연재해 및 사고위험을 담보하기 위해 운영 기간 중 적정 보험에 가입할 예정이나, 해당 보험이 상기 손해를 완전히 보상하리라 보장할 수 없습니다.
환경 관련 위험	- 투자대상과 관련해 폐기물의 발생, 유해물질의 유출 등과 같은 환경 관련 책임이 발생할 수 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.
기타 위험	- 상기의 투자 위험은 작성일 기준으로 중요하다고 판단되는 위험을 기재한 것이며, 발생 가능한 모든 위험을 기재한 것이 아님을 유의하시기 바랍니다. 또한, 향후 운용과정 등에서 현재로는 예상하기 어려운 위험이 발생하거나 저감 방안에도 불구하고 해당 위험이 확대될 경우 투자원본의 손실이 발생할 수 있습니다.

나. 특수위험

구분	투자위험의 주요내용
적정가격 매입위험	- 본건 투자대상 자산의 매입가격은 최근 거래사례 및 시장의 추세, 향후 예상가치, 자산에 대한 제반 실사 자료를 감안하여 책정되었으나, 시장의 흐름이 빠르게 바뀌거나 투자 대상 자산의 수익성에 부정적인 영향을 미치는 사유가 심화될 경우 매각 가격이 매입 가격 대비 더디게 증가하거나 하락할 가능성을 배제할 수 없습니다.
소유권 관련 위험	- 법률실사에도 불구하고 [경계침범이 존재하거나 유치권 등 공시되기 어려운

구분	투자위험의 주요내용
	제한물권이 존재하거나 기타 채권자가 등장하는 등의] 법률적 하자로 말미암아 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 위험이 존재하며, 해당 위험이 현실화될 경우 본 투자신탁의 수익에 불리한 영향을 미칠 수 있습니다.
물리적 하자 위험	- 자산 매입 후 예상치 못한 물리적, 기술적 하자가 발생할 가능성이 존재합니다. 전문기관의 물리적 실사를 통해 관련 내용을 사전에 검토하여도 매입 이후에 예상치 못한 물리적, 기술적 하자가 발생할 가능성을 배제할 수 없습니다. 이러한 경우 일정 금액 이상의 추가적 보수개량비용 또는 수선비용이 발생할 위험이 있으며 사업계획 대비 실제 자본적 지출 등의 증가로 투자신탁의 수익이 하락할 수 있습니다.
운영수익 하락위험	- 현재 예측한 임대료 수준과 기한 내 임대안정화를 달성하지 못하거나 기존 임대차계약의 계약만료로 인해 예측한 총매출이 감소할 수 있고 수익률이 예상보다 하락할 수 있습니다. 따라서, 기존 임대차계약에 대한 면밀한 검토가 필요하며, 매각주관사를 통해 현 임차인의 계약기간 연장 또는 종결 등에 대한 의사확인이 필요합니다. - 전반적인 경기하락, 관련 산업의 침체, 지역적 영향, 관련규제 및 정책의 변화, 갑작스러운 공급의 증가 등으로 공실기간이 길어지거나 실제 임대차조건이 하향될 수 있습니다.
공실 위험	- 본 투자신탁은 투자자산 대부분을 업무시설에 투자하여 운용기간 동안 투자대상 부동산의 임대료 및 관리비 수입을 주 수입원으로 하고 있습니다. - 운용기간 중 국내외 경제상황의 악화, 주요 임차인과 신규 임차인의 경영상태 악화, 임차인의 필요에 따른 이전 등으로 임차인의 중도 계약해지가 발생하고 신규임차인의 유치가 지연되는 등 예상치 못한 공실이 발생할 수 있으며, 이러한 경우 배당수익률이 하락하고 투자회사의 손실이 발생할 수 있습니다.
자금 차입시 레버리지 위험	- 이 투자신탁은 수익자로부터 모집한 금액과 투자대상 부동산을 담보로 차입한 대출금(수익 자로부터 모집한 금액보다 훨씬 큰 금액)을 합하여 투자대상 부동산을 매입하므로 부동산 자산의 선순위 권리는 대출자(대주)에게 있습니다. 즉, 이 투자신탁이 현금화를 위해 해당 부동산을 처분할 경우 부동산 매각대금으로 대출자(대주)에게 차입금을 우선 상환하고 나머지 매각금액이 이 투자신탁재산으로 귀속됩니다. 따라서 부동산 매각으로 인한 손실이 발생하는 경우에는 부동산 매각손실은 수익자들이 우선 부담하게 되며, 이로 인하여 보유 부동산의 매각손실률 보다 수익자의 투자원금 손실률이 훨씬 더 클 수 있으며, 보유 부동산의 매각 손실률이 커질수록 수익자의 투자원금 손실률은 훨씬 더 확대되고, 심지어는 수익자의 투자원금 전액의 손실이 발생할 수도 있습니다.
가격변동 위험	- 부동산 정책 변화, 거시경제 변화, 유사 자산의 대량 공급 등 제반 여건의 변화에 따라 본 투자신탁에서 투자한 투자대상 부동산의 가격이 변동할 수 있습니다. 특히, [투자대상 부동산의 공실율이 증가하여 임대수익이 저조해질 수 있으며], 타인자본금액과 투자신탁설정원 본 대비 자산 처분가액이 낮을 경우 원본손실이 발생할 수 있습니다.
경쟁 위험	- 주변에 유사한 경쟁 자산의 공급이 급증할 경우, 본 투자신탁이 편입한 자산의 매각 가치에 부정적 영향을 미칠 수 있고, 그 결과 투자신탁의 수익이 하락할 수 있습니다.

구분	투자위험의 주요내용
조기상환 및 상환지연 위험	- 부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 투자대상 부동산의 매각이 상당히 앞당겨지거나 지연될 위험이 있습니다. 조기상환이 발생할 경우 조기상환 수수료 및 대출 관련 부대비용으로 투자수익률이 하락할 수 있으며, 만기 시점까지 투자대상 부동산의 처분이 완료되지 아니할 경우 상환금 지급이 상당기간 지연되어 관련 법규정에 따라 수익자총회를 통하여 만기연장될 수 있습니다. 만기가 연장될 경우 투자금을 회수하는 시기가 지연되어 될 수 있습니다.
금리 변동 위험	- 투자대상 부동산의 매각이 지연되어 부동산담보대출 기간을 연장하거나 리파이낸싱 하여야 하는 경우 해당 시점의 시장상황 등에 따라 금리가 상승할 경우에는 이자비용이 상승하여 이 투자신탁의 수익률이 크게 낮아지거나 투자원금 손실이 발생할 수 있습니다. 또한 매각시점에 금리가 급격하게 상승할 경우 신규 투자자들의 요구수익률이 상승하여 매각에 불리한 상황이 발생할 수 있습니다. 이는 매각가액을 하락시켜 투자수익률 하락 및 투자원금 손실을 발생시킬 수 있습니다.
『상가임대차보호법』 관련 위험	- 투자대상 부동산의 일부 임차인들은 『상가임대차보호법』의 적용을 받을 수 있습니다. 임차인들이 장기간 건전한 임차를 하는 것은 일반적으로 건물의 가치를 향상시키는 데 긍정적인 효과를 발휘하나, 건물의 가치를 전략적으로 상승시키기 위해 더욱 우량한 대형 임차인을 유치하기 위한 임대인의 노력에 제한이 될 수 있는 양면적인 요소로 작용할 수 있습니다. 이러한 부정적인 요소가 부각될 경우 건물의 매각 가치에 부정적인 영향을 미칠 가능성이 있습니다.
임차인 신용위험	- 본 투자신탁은 임차인의 경영상태가 악화되거나 신용도하락, 채무불이행, 부도 신용사건이 발생할 경우 임차인이 임대차계약을 성실하게 이행하지 못하거나 임대차계약이 해지될 수 있으며 이에 따른 투자부동산의 급격한 가치 변동을 초래할 수 있습니다.
임대차 중도해지 위험	- 이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 임대차 계약이 중도에 해지될 경우 손해배상 조항 등에 따라 배상이 가능한 것으로 계약서에 명시되어 있으나, 소송 등 법적 조치를 진행하여 수취하게 되는 경우 일부금액 미수취 또는 수취 지연 가능성 등이 있습니다.
의사결정 불일치 위험	- 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 등 관련법에 따라 수익자총회의 결의가 필요할 경우, 여러가지 사유로 수익자총회의 개최가 어렵거나 개최가 되더라도 투자신탁의 수익자간 의견 불일치로 인해 자산매각 등 주요 의사결정이 결렬되거나 지연될 가능성이 있으며 이로 인해 투자 손실이 발생할 위험이 있습니다.
반대수익자의 매수청구권 행사에 따른 부동산 처분 위험	- 투자신탁의 수익자가 수익자총회 결의 반대 등의 사유로 반대수익자의 매수청구권을 행사할 경우 집합투자업자는 투자신탁이 보유하고 있는 부동산 등을 처분하는 방법으로 매수 자금을 확보해야 할 수 있습니다. 부동산 시장 상황 및 경제여건 등에 따라 부동산 등의 매각 대금이 결정되므로 매각손실로 인한 투자 손실이 발생할 수 있습니다. 아울러 부동산 등이 매각되지 아니할 경우 반대수익자의 매수청구권에 응할 수 없게 되며 이 경우 환매연기절차를 따르게 됩니다.
분배금 변동위험	- 이 투자신탁은 상업용 부동산에 투자하는 투자신탁으로, 임대수익을 분배금 지급의 재원으로 하고 있습니다. 다만, 운용상의 이유 등으로 인하여 분배금액이 조정될 수 있으며, 경우에 따라서는 분배금을 지급하지 못하거나 분배금을 유보하여 투자신탁 해지시에 지급할 수도 있습니다. 또한, 임대료 미수령 등 채무불이행 사유가 발생할

구분	투자위험의 주요내용
	경우 투자원금의 손실이 발생할 수 있습니다.
분배금 지급에 따른 과세 관련 위험	- 이 투자신탁은 매 6개월 단위로 임대료 수령 등을 통하여 분배금을 투자자에게 지급하는 구조로 운용됩니다. 따라서 투자자는 분배금 지급으로 인한 과세이익에 대하여는 분배금 지급 시 원천징수되며, 이러한 세금은 결국 투자자가 투자원금보다 적은 금액을 상환받게 된다고 하더라도 환급되지 않으므로, 1년에 한번 또는 환매시에만 분배금을 지급하는 다른 투자신탁 과 비교하여 불리할 수 있습니다.

다. 기타 투자위험

구분	투자위험의 주요내용
참여자 위험	- 세종텔레콤(주)은 중소벤처기업부 『규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제 특례법』에 의해 부산 블록체인 규제자유특구 사업자로 지정되어 (1) 증권 판매 · 유통을 위한 금융투자업(투자중개업) (2)증권 거래를 위한 거래소 허가, (3) 환매금지형 펀드의 환금성 보장 방법으로 플랫폼매매방식 인정 특례를 받았습니다. 펀드 만기 전에 실증기간의 경과 또는 감독당국의 행정지도에 따라 서비스 제공이 중단될 수 있습니다. 이 경우 세종텔레콤(주)은 자산 매각을 통하여 투자자들에게 청산 절차를 진행할 계획이며, 수익자 총회를 통해 매각 금액의 규모를 결정한 후 투자자의 브릭(집합투자증권)수 만큼 투자자들에게 안분배분 방식으로 환급을 진행합니다.
상장 거래시 가격괴리 위험	- 이 투자신탁은 환매금지형 집합투자기구로 증권시장에 상장이 예정되어 있습니다. 판매회사의 특례에 따라 한국거래소 증권시장이 아닌 비브릭 플랫폼에 상장되어 거래될 예정입니다. 비브릭 플랫폼에서 일반적인 상장증권에 비하여 유동성이 낮아 경우에 따라 거래가 체결되지 않을 수 있으며, 실제 가치보다 낮은 가격으로 거래될 수 있습니다.
상장 후 매매에 따른 위험	- 비브릭 플랫폼에 상장 이후 이 투자신탁을 매매하는 경우 매매시 가격에 따라 집합투자기구의 이익과는 무관하게 원금의 손실이 발생할 수 있습니다. 또한 최초 상장시점 대비 낮은 가격에 매매하였음에도 이 투자신탁의 청산기준가격이 매매가격보다 낮을 경우 원금의 손실가능성 이 있음에 유의하시기 바랍니다. 판매회사는 매매에 따른 투자손실에 대한 책임을 지지 않으니 유의하시기 바랍니다.
운용실무상 위험	- 집합투자업자는 운용실무상 오류를 최소화하기 위해 최선의 노력을 경주할 것이나 예금이나 보험과는 달리 집합투자기구 운용구조는 복잡한 결제, 과징 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 과세대상자 산에서 발생한 손익과 세금을 내지 않아도 되는 비과세대상자산에서 발생한 손익으로 구분할 수 있습니다 여기서 비과세손익은 수익이 있더라도 세금이 부과되지 않는다는 의미이기도 하지만 손해를 보더라도 이를 손실 로 인정하지 않는다는 의미이기도

구분	투자위험의 주요내용
	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 채권 투자 시 이자수익 및 자본수익 주식 배당수익 등 ※ 비과세대상자산의 예 국내 상장주식 매매차익 등

※ 위 내용은 작성 시점 현재의 시장 상황을 감안하여 파악된 이 투자신탁의 주요 투자위험을 명시한 것으로 이 투자신탁에서 발생할 수 있는 모든 위험을 포함하는 것은 아닙니다.

라. 이 집합투자기구에 적합한 투자자 유형

투자위험등급 (2)등급 높은 위험

이지스자산운용(주)은 이 집합투자기구의 투자대상자산의 종류 및 위험도를 감안하여 위험등급을 분류하고 있습니다.

이 투자신탁은 부동산(지상권,지역권,전세권,임차권,분양권 등 부동산 관련 권리를 포함한다)을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이익을 추구하는 것을 목적으로 하며, 투자대상 자산의 종류 및 위험도를 기준으로 투자위험 6등급 중 2등급에 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 세종텔레콤(주) 비브릭 플랫폼에 상장할 예정이나, 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준 가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있으므로 이에 대해 충분히 인지하고 투자에 참여하시기 바랍니다. 위험등급 분류는 이지스자산운용(주)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.

[이지스자산운용 투자위험등급 기준]

※ 이 위험등급분류는 이지스자산운용의 내부 기준에 따른 위험등급입니다. 판매회사는 판매 회사별 특성을 반영하여 위험등급을 재분류 할 수 있습니다.

위험등급	분류기준	상세설명(주)
1 등급	매우	투자대상자산의
		- 부동산개발사업에 투자하는 집합투자기구

위험등급		분류기준	상세설명(주)
	높은 위험	종류 및 위험도	- 레버리지 등 수익구조가 특이하여 투자 시 주의가 필요한 집합투자기구 - 최대손실률이 20%를 초과하는 파생결합증권에 주로 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
2 등급	높은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	- 레버리지를 일으키는 실물부동산 매입형 집합투자기구 - 중/후순위 부동산 담보부 대출에 투자하는 집합투자기구 - 고위험자산에 80% 이상 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
3 등급	다소 높은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	- 선순위 부동산 담보부 대출에 투자하는 집합투자기구 - 일반적인 국내 인프라 투자사업에 투자하는 집합투자기구 - 고위험자산에 80% 미만으로 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
4 등급	보통 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	- 회사채 등급 BBB- 또는 기업어음 A3- 이상인 회사나 단체의 신용보강 또는 매입 약정이 있는 부동산/인프라 투자사업에 투자하는 집합투자기구(단, 해외 부동산/인프라 투자사업은 회사채 등급 A- 이상인 회사나 단체의 신용보강 및 담보/매입약정이 있는 경우) - 고위험자산에 50% 미만으로 투자하는 집합투자기구 - 중위험자산에 최소 60% 이상 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
5 등급	낮은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	- 정부가 원금상환의무를 신용보강한 대체투자사업에 투자하는 집합투자기구 (예시: 사회기반시설에 대한 민간투자사업으로 사업자 귀책사유 이외의 협약해지 시 원금회수가 가능한 집합투자기구) - 저위험자산에 최소 60% 이상 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
6 등급	매우 낮은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	- 단기금융집합투자기구(MMF) - 단기국공채 등에 주로 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구

(주 1) "고위험자산"은 주식, 상품, REITs, 투기등급채권(BB+ 이하), 파생상품 및 이와 유사한 수준의 위험을 갖는 자산

(주 2) "중위험자산"은 채권(BBB- 이상), CP(A3 이상)와 유사한 수준의 위험을 갖는 자산

(주 3) "저위험자산"은 국공채, 지방채, 회사채(A- 이상), CP(A2- 이상), 현금성 자산 및 이와 유사한 수준의 위험을 갖는 자산(주 1) "고위험자산"은 주식, 상품, REITs, 투기등급채권(BB+ 이하), 파생상품 및 이와 유사한 수준의 위험을 갖는 자산

(주 4) 해외투자펀드는 상기 분류기준을 준용하되 환헤지 여부, 투자국가 등을 고려해 필요 시 위험등급을 조정함

(주 5) 재간접펀드/블라인드펀드의 경우 주된 투자대상을 기준으로 상기 기준에 따라 분류하는 것을 원칙으로 함

(주 6) 타 운용사가 운용하는 재간접펀드의 경우 해당 운용사의 운용이력/역량에 따라 등급 조정 가능

11. 매입, 환매, 전환절차 및 기준가격 적용기준

가. 매입

(1) 수익증권의 발행

이 투자신탁은 환매금지형투자신탁으로서 최초로 모집하는 경우를 제외하고 설정 후 다음의 경우에 한하여 수익증권을 발행할 수 있습니다.

- A. 기존 투자자의 이익을 해할 우려가 없다는 신탁업자의 확인을 받은 경우
- B. 기존 투자자 전원의 동의가 있을 경우
- C. 기존 수익자에게 집합투자증권의 보유비율에 따라 추가로 발행되는 집합투자증권의 우선 매수 기회를 부여하는 경우
- D. 그 밖에 기존 수익자의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 금융위원회가 정하여 고시하는 경우

(2) 매입방법

이 투자신탁의 수익증권을 취득하시려면 **판매회사의 온라인 BBRIC 모바일앱**에서 영업시간 중에 매입을 하셔야 합니다. 법인 전문투자자 및 법인투자자의 경우 BBRIC 모바일앱이 아닌 별도 서면 청약신청서를 작성하여 매입 신청이 가능 합니다. **1브릭 단위로 매입이 가능하며, 최초 설정 시 1브릭의 가격은 1,000원입니다. (부동산 집합투자증권 1좌는 1브릭에 해당됩니다.)**

(3) 종류별 가입자격

종류(Class)	C-e	C-I	C-S
가입자격	(주1)	(주2)	(주3)
선취판매수수료	-	-	-
후취판매수수료	-	-	-
환매수수료	-	-	-

(주1) 종류 C-e 수익증권 가입자격: 판매회사의 모바일 앱을 통하여 가입할 수 있으며, 선취판매수수료가 징구되지 아니하는 수익증권

(주2) 종류형 C-I 수익증권 가입자격: 다음 중 어느 하나의 요건을 갖춘 자

가. 법시행령 제 10 조 제 2 항 및 금융투자업규정 제 1-4 조에서 정하는 기관투자자

나. 최초 납입금액이 금 10 억원 이상인 『소득세법』 상 거주자 또는 『법인세법』 상 내국법인

(주3) 종류형 C-S 수익증권 가입자격: 이 투자신탁의 운용을 위하여 가입하는 집합투자업자

(4) 매입청구 시 적용되는 기준가격

매입청구 시 적용되는 기준가격은 투자자가 이 수익증권의 취득을 위하여 판매회사에 자금을 납입한 영업일의 다음영업일(17시 경과 후 납입한 경우에는 제3영업일)에 공고되는 기준가격으로 합니다. 다만, 이 투자신탁을 최초로 설정하는 때에는 투자신탁 최초설정일에 공고되는 기준가격으로 하며, 이 때의 기준가격은 1,000원으로 합니다.

(5) 매입청구의 취소(정정) 등

이 투자신탁 수익증권의 매입청구의 취소 또는 정정은 모집기간 내 17시[오후5시]이전까지 가능합니다. 다만, 17시[오후 5시]경과 후 매입청구를 한 경우에는 당일 중 판매회사의 영업가능 시간까지만 매입의 취소 또는 정정이 가능합니다. 기준시점은 판매회사의 전산시스템에 의하여 거래전표에 표시된 시간으로 구분하여 처리합니다.

나. 환매

이 투자신탁은 환매금지형 집합투자기구로서 환매를 청구할 없습니다. 이 투자신탁은 환매가 불가능한 상품(폐쇄형)으로 환금성을 제고하기 위하여 당해 집합투자증권을 세종텔레콤(주) BBRIC 플랫폼에 상장(설정일 이후 90 일 이내)할 예정이나, 상장된 집합투자증권은 일반적인 경쟁매매 방식의 한국거래소 증권시장에 상장된 주권에 비해 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격 보다 낮은 가격으로 거래될 수 있습니다. 이러한 이유로 이 투자신탁은 세종텔레콤(주) BBRIC 플랫폼에 상장되더라도 수익자가 이를 현금화하는 것은 어렵습니다. 따라서 이 투자신탁은 만기까지 보유할 수 있는 수익자에게 적합한 상품입니다.

다. 전환

해당사항 없습니다.

12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가

가. 기준가격의 산정 및 공시

구 분	내 용
산정방법	기준가격은 그 산정일 전날의 재무상태표상에 계상된 투자신탁의 순자산총액(투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액)을 그 산정일 전날의 수익증권 총좌수로 나누어 산정하며, 1 좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4 사 5 입하여 원미만 둘째자리까지 계산합니다.
산정주기	기준가격은 매일 산정합니다. 일반사무관리회사는 이 투자신탁 전체에 대한 기준가격 및 당해 종류 수익증권의 기준가격을 매일 산정하여 집합투자업

구 분	내 용
	자에게 통보하여야 합니다. 다만, 수익자가 없는 종류 수익증권의 기준가격은 산정·공고·게시하지 아니합니다.
공시주기	산정된 기준가격을 매일 공고·게시합니다.
공시장소	판매회사 영업점·집합투자업자(www.igisam.com)·판매회사·한국금융투자협회(www.kofia.or.kr) 인터넷 홈페이지

(주 1) 공휴일·국경일 등은 기준가격이 공시되지 않으며, 해외자산에 투자하는 집합투자기구의 경우 기준가격이 산정·공시되지 않는 날에도 해외시장의 거래로 인한 자산의 가격변동으로 인하여 집합투자기구재산의 가치가 변동될 수 있습니다.

$$\text{기준가격} = \frac{\text{펀드의 순자산총액}}{\text{총 좌수}}$$

(주 2) 기준가격은 매일 산정, 공고·게시하지만, 평가일 현재 신뢰할만한 시가가 없어 공정가액을 적용하는 평가대상 자산은 매일 해당하는 공정가액을 반영하지 않으므로 공고·게시된 기준가격은 실제 공정가액을 반영한 가치와 괴리가 있을 수 있습니다.

(주 3) 판매보수의 차이로 인하여 종류(Class)간 기준가격이 상이할 수 있습니다.

나. 집합투자재산의 평가방법

(1) 집합투자재산의 평가원칙

구 분	내 용
평가의 원칙	1. 집합투자재산은 시가에 따라 평가하되, 평가일 현재 신뢰할 만한 시가가 없는 경우에는 공정가액으로 평가하여야 한다. 다만, 단기금융집합투자기구의 집합투자재산의 경우는 금융위원회가 정하여 고시하는 장부가격으로 평가할 수 있다. 2. 금융위원회가 정하여 고시하는 장부가격으로 평가할 수 있음. 이 경우 집합투자업자는 장부가격에 따라 평가한 기준가격과 상기에 따라 평가한 기준가격의 차이를 수시로 확인하여야 하며, 그 차이가 관련법규에서 정하는 비율을 초과하거나 초과할 우려가 있는 경우에는 지체없이 집합투자규약에서 정하는 바에 따라 필요한 조치를 취하여야 한다.

구 분	내 용
공정가액	평가일 현재 신뢰할 만한 시가가 없는 경우에는 공정가액(집합투자재산에 속한 자산의 종류별로 다음 각 호의 사항을 고려하여 집합투자재산평가위원회가 법 제 79 조 제 2 항에 따른 충실의무를 준수하고 평가의 일관성을 유지하여 평가한 가격)으로 평가하여야 함 1. 투자대상자산의 취득가격 2. 투자대상자산의 거래가격 3. 투자대상자산에 대하여 다음 각 목의 자가 제공한 가격 가. 채권평가회사 나. 「공인회계사법」에 따른 회계법인 다. 신용평가업자 라. 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자 마. 인수업을 영위하는 투자매매업자 바. 가목부터 마목까지의 자에 준하는 자로서 관련 법령에 따라 허가·인가·등록 등을 받은 자 사. 가목부터 바목까지의 자에 준하는 외국인 4. 환율 5. 집합투자증권의 기준가격
적용환율	외화로 표시된 집합투자재산을 평가함에 있어 외화를 원화로 환산하는 환율은 평가일의 『외국환거래법』에 의한 외국환중개회사에서 고시하는 최근거래일의 매매기준율 또는 최종시가로 한다. 이 경우 외국환중개회사가 매매기준율 또는 최종시가를 제공하기 전에 전자매체 등을 이용하여 미리 제공한 환율이 있는 경우에는 위원회에서 그 환율을 참고하여 평가할 수 있다.
평가회사 제공가격 적용	채권평가회사 등 법 시행령 제 260 조 제 2 항 각호가 정하는 평가회사가 제공한 가격정보를 기초로 집합투자재산을 평가하는 경우 평가의 일관성이 유지되도록 하여야 한다. 다만, 평가회사의 가격정보가 공정한 시장가치를 반영하지 못하는 경우에는 위원회의 의결을 통하여 가격적용방법을 변경할 수 있다.

(2) 투자재산별 평가방법

대상자산	평가방법
부동산 및 부동산관련 자산	부동산의 평가는 취득가격에 의하되, 부동산의 취득 후 1 년이 경과한 경우에는 1 인 이상의 감정평가업자가 『부동산투자회사법』 시행령 제 16 조에 따라 산정하는 가액에 의한다. 대출채권의 평가는 장부가로 하며, 이자계산기간단위로 대출이자율에 의한 이자 총액을 확정하고 이를 일할 계산한다.

대상자산	평가방법
상장주식	평가기준일에 유가증권시장 또는 코스닥시장에서 거래된 최종시가
비상장주식	취득원가 또는 채권평가회사, 회계법인, 신용정보업자가 제공하는 가격정보를 기초로 한 가격
상장채무증권	상장채무증권(평가기준일이 속하는 달의 직전 3개월간 계속 매월 10일 이상 증권시장에서 시세가 형성된 채무증권에 한한다)의 평가는 평가기준일에 증권시장에서 거래된 최종시가를 기준으로 2 이상의 채권평가회사가 제공하는 가격정보를 기초로 한 가격
비상장채무증권 및 기타 채무증권	비상장채무증권, 기업어음 및 원화로 표시된 양도성예금증서 등 비상장채무증권과 유사한 증권 등은 2 이상의 채권평가회사가 제공하는 가격정보를 기초로 한 가격
집합투자증권	평가기준일에 공고된 기준가격으로 평가. 다만, 상장된 집합투자증권은 그 집합투자증권이 거래되는 시장에서 거래된 최종시가로 평가
외국표시자산의 평가 시 환국원화로 환산하는 환율	평가기준일에 외국환중개회사에서 제공하는 최근 거래일이 환율정보를 이용한 환율
기타자산	집합투자재산평가위원회의 의결을 거쳐 별도로 정한 방법에 따라 평가

(3) 부도채권 등 부실화된 자산의 평가

구분	분류기준	평가방법
부실우려단계의 채권 등	가. 이자 1 회 연체 나. 1 개월 이상 조업중단 다. 최근 3 개월 이내에 1 차 부도 발생	위원회를 개최하여 채권평가회사로부터 제공되는 시가 또는 발행회사의 재무상태 등을 감안하여 공정가치로 평가하며, 장부가격으로 평가하는 집합투자기구의 경우에도 "공정가액"으로 조정하여 평가한다.
발생단계의 부도채권 등	가. 부도 또는 지급불능사태 나. 『채무자회생 및 파산에 관한 법률』에 회생절차 개시신청 또는 파산신청 다. 『금융산업의 구조개선에 관한 법률』 제 2 조제 3 호의 부실금융기관에 해당 라. 채무초과 등 부실한 재무상태로 인하여 감독기관 등으로부터 주된 영업의 정지나 퇴출 결정 마. 『기업구조조정촉진법』 제 2 조제 3 호에 따른 주채권은행(이하 "주채권은행"이라 한	분류일에 원금의 80%(마목에 해당하는 경우는 원금의 50%)이상을 상각하고 분류일부터 발생하는 이자의 추가계상은 중지한다. 다만, 부도채권 등의 원리금 회수가능성 및 회수시기 등을 종합적으로 고려할 때 원금의 20%(마목은 50%)을 초과하여 회수할 수 있을 것으로 명백히 예상되는 경우에는 위원회가 평가한 가액을 근거로 하여 상각할 수 있다. 이 경우 위원회는 판단근거자료를 보관, 유지하여야 한다.

	다)에 『기업구조조정촉진법』 제 7 조제 1 항 제 1 호부터 제 3 호까지에 해당하는 관리절차(이하 "관리절차"라 한다)를 신청(사적 회생절차개시신청 또는 기업구조조정촉진을 위한 금융기관협약에 따라 기업개선작업 대상기업으로 선정 포함) 바. 그 밖에 당해 증권 등의 원리금의 전부 또는 일부의 회수가 곤란할 것이 명백히 예상되는 때	
개선단계의 부도채권 등	가. 부실우려단계로 분류된 원인의 해소 나. 부도 또는 지급불능사태의 해소 다. 『채무자회생 및 파산에 관한 법률』에 회생절차 개시결정 라. 주채권은행의 관리절차 개시결정(사적 회생절차개/시 또는 기업구조조정촉진을 위한 금융기관협약에 따른 기업개선약정 체결 포함) 마. 그 밖에 당해 증권 등의 원리금의 전부 또는 일부의 회수가 가능할 것이 명백히 예상되는 때	회생계획안, 금융기관관리안 등 채무재조정 계획과 원리금의 회수가능성 및 회수시기 등을 종합적으로 고려하여 당해 부도채권 등을 평가하여야 하며, 재평가금액이 부실 우려단계 및 발생단계의 평가금액보다 큰 경우에는 그 차액을 평가이익으로 처리하고, 작은 경우에는 차액만큼 상각처리한다.
악화단계의 부도채권 등	가. 상법 등에 따른 청산절차의 개시 나. 『채무자회생 및 파산에 관한 법률』에 회생절차 개시신청 기각결정, 회생절차 폐지결정 또는 파산선고 다. 주채권은행이 관리절차에 들어가지 아니하기로 하거나 관리절차의 중단 결정(사적 회생절차중단, 기업구조조정촉진을 위한 금융기관협약에 따른 기업개선계획의 부결 또는 약정 미체결 포함) 라. 그 밖에 당해 증권 등의 원리금의 전부 또는 일부의 회수가 불가능할 것이 명백히 예상되는 때	당해 부도채권 등의 발행인의 순자산, 그 밖에 원리금의 회수가능성 및 회수시기 등을 종합적으로 고려하여 당해 부도채권 등을 평가하여야 하며, 재평가금액이 부실 우려단계 및 발생단계의 평가금액보다 큰 경우에는 그 차액을 평가이익으로 처리하고, 작은 경우에는 차액만큼 상각처리한다.

※ 유동화증권에 대한 평가

『자산유동화에 관한 법률』 제 2 조제 4 호에 따른 유동화증권에 대하여는 발행인의 순자산, 그 밖에 원리금의 회수가능성 및 회수시기, 처분가치 등을 종합적으로 고려하여 위원회가 평가한다. 다만, 2001. 9. 1 이전에 『자산유동화에 관한 법률』 제 31 조에 따라 유동화전문회사가 특정 집합투자기구로부터 양도받은 채권 등을 기초로 하여 발행한 후순위채권의 경우에는 위원회가 평가방법을 달리 적용할 수 있다.

(4) 집합투자재산평가위원회의 구성 및 업무 등

구 분	주요내용
구성	해당투자부문대표, CM 부문대표, AM 부문대표, 준법감시인, 위험관리책임자, 경영 기획실장, 위험관리팀장, 리서치센터장, 기타위원장이 지명하는 자
업무	집합투자재산평가위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결합니다. 1. 집합투자재산 평가의 일관성 유지에 필요한 사항 2. 집합투자재산의 공정가액 평가에 관한 사항 3. 채권평가회사의 선정 및 변경과 채권평가회사가 제공하는 가격의 적용에 관한 사항 4. 부실채권 등 부실자사의 분류 및 평가에 관한 사항 5. 집합투자재산 평가 오류의 수정에 관한 사항 6. 집합투자재산에 속한 자산의 종류별 평가기준에 관한 사항 7. 미수금 및 미지급금 등의 평가방법에 관한 사항 8. 기타 관련법규 및 집합투자계약 등에 규정되지 아니하거나, 관련법규 및 집합 투자계약에 의해 위임된 사항으로서 집합투자재산의 공정하고 정확한 평가를 위해 필요한 사항

13. 보수 및 수수료에 관한 사항

(1) 이 투자신탁은 운용 및 판매 등의 대가로 수수료 및 보수를 지급하게 됩니다.

(2) 이 투자신탁의 투자자는 판매보수와 관련하여 수익증권의 판매회사(투자매매업자 또는 투자중개업자)로부터 해당 투자신탁의 투자자에게 지속적으로 제공하는 용역의 대가에 관한 내용이 기재된 자료를 교부 받고 설명 받으셔야 합니다.

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

종류	가입자격	수수료율			
		선취판매 수수료	후취판매 수수료	환매 수수료	전환 수수료
C-e	판매회사의 모바일 앱을 통하여 가입할 수 있으며, 선취판매 수수료가 징구되지 아니하는 수익증권	-	-	-	-
C-I	다음 각 목 중 어느 하나의 요건을 갖춘 자가 가입할 수 있고, 판매수수료가 징구되지 아니하는 수익증권 가. 법 시행령 제10조 제2항 및 금융투자업규정 제14조에서 정하는 기관투자자 나. 최초 납입금액이 금 10억원 이상인 『소득세법』 상 거주자 또는 법인세법 상 내국법인	-	-	-	-
C-S	이 투자신탁의 안정적 운용을 위하여 가입하는 집합투자업자	-	-	-	-
부과기준		매입시	환매시	환매시	전환시

※ 이 투자신탁의 수익증권 종류별 가입자격은 “제 2 부의 6. 집합투자기구의 구조의 나. 종류형 구조”를 참고하시기 바랍니다.

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 내용

(1) 일시적 발생 수수료 및 비용

명칭(클래스)	지급비율 및 지급시기	
	집합투자업자 자산운용매입보수	집합투자업자 자산운용매각보수
C-e, C-I, C-S *)	매입가액(주1)의 0.5% 수준	해당없음

*) 명칭: 수수료미징구-온라인(C-e), 수수료미징구-오프라인-기관 등(C-I), 수수료미징구-오프라인-고유재산(C-S)
(주 1) 부동산 등 매입가액은 제반 부대비용 제외한 본건 부동산 매입가액을 의미하며 자산운용매입보수는 약 1.85 억원입니다.

(2) 지속적 발생 보수 및 비용

종류	지급비율(연간, % 투자신탁 설정원본액 기준)									
	집합투자업 자보수	판매회사 보수	신탁업자 보수	일반사무 관리회사 보수	총보수	동종유형 총보수	기타비용	총보수 ·비용	합성총보수 ·비용(피투 자 집합투자기 구 보수포함)	증권 거래 비용
C-e	05883	0020	0070	00588	07371	1230	1.2165	1.9536	1.9536	-
C-I	05883	0025	0070	00588	07421	-	1.2165	1.9586	1.9586	-
C-S	05883	0015	0070	00588	07321	-	1.2165	1.9486	1.9486	-
지급시기	매회계기간 후급/투자신탁 해지시					-	사유 발생시	-	-	사유 발생시

(주 1) 기타비용은 증권의 예탁 또는 결제비용 등 이 투자신탁에서 경상적, 반복적으로 지출되는 비용(증권거래비용 및 금융비용 제외)에 해당하는 것으로 회계기간이 경과한 경우에는 직전 회계연도의 기타비용을 기준으로 작성되었으며, 회계기간이 경과하지 아니한 경우에는 작성일까지의 기타비용을 연환산하여 추정치로 작성하였으므로 실제비용과 상이할 수 있습니다. 다만, 설정일로부터 1 년이 경과하지 않은 투자신탁(클래스 포함)인 경우 수치화 된 추정치 비율 산출이 불가능할 수 있습니다.

※ 기타비용에 포함되는 항목은 다음과 같습니다.

구분	구성	금액(직전 회계기간 중 발생내역, 단위: 원)
기타비용	감사인보수, 보험료, 펀드결제수수료, 위탁관리비, 재산세, 교통 부담금, 회계용역수수료, 감정평가수수료, 세금과공과 등	207,692,921

(주 2) 증권거래비용은 회계기간이 경과한 경우에는 직전 회계연도의 증권거래비용 비율을 추정치로 사용하며, 회계기간이 경과하지 아니한 경우에는 작성일까지의 증권거래비용 비율을 연환산하여 추정치로 사용하므로 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다. 다만, 설정일로부터 1 년이 경과하지 않은 투자신탁인 경우 수치화된 비율 산출이 불가능할 수 있습니다.

※ 기타비용에 포함되지 않는 증권거래비용, 금융비용은 다음과 같습니다.

구분	구성	금액(직전 회계기간 중 발생내역, 단위: 원)
증권거래비용	주식·채권·수익증권 등의 자산매매수수료, 대차관리수수료, 대 차수입수수료, 대차중개지급수수료, REPO 거래수수료, REPO 중 개수수료 등	-
금융비용	금리스왑지급이자, REPO 지급이자, 통화스왑지급이자, 차입금지 급이자, 외화차입지급이자 등	181,385,827

(주 3) 기타비용 및 증권거래비용, 기타 관리비용 등 총보수·비용 이외에 추가적인 비용을 부담할 수 있습니다.

(주 4) 총보수·비용 비율은 이 투자신탁에서 지출되는 보수와 기타비용 총액을 설정원본액 연평잔액(보수 및 비용 차감전 기준)으로 나누어 산출합니다.

주 5) 합성총보수비용은 피투자집합투자기구의 보수 및 비용을 포함하는 지급비율로서 이 투자신탁에서 지출되는 보수와 기타비용에 이 투자신탁이 피투자집합투자기구에 투자한 비율을 안분한 피투자집합투자기구의 보수와 기타비용을 합한 총액을 설정원본액 연평잔액(보수비용 차감후 기준)으로 나누어 산출하되, 피투자집합투자기구의 보수와 기타비용을 알 수 없을 경우 피투자집합투자기구에 발생되는 보수와 기타비용이 포함되지 않을 수 있습니다.

주 6) '동종유형 총보수'는 한국금융투자협회에서 공시하는 동종유형 집합투자기구 전체의 평균 총보수비용을 의미하며, C-e 수익증권에 한하여 기재합니다.

주 7) '동종유형 총보수'는 2022.09.30 기준입니다.

현재, 본 투자를 실행하기 위해 지급예정인 실사비용 및 기타 매입부대비용 내역은 아래와 같습니다.

[실사비용 세부내역]

구분	업체	금액(VAT 별도)
법률실사	법무법인 동인	50백만원
재무실사	삼화 회계법인	50백만원
물리실사	젠스타메이트	30백만원
감정평가	가람	20백만원
시장실사	젠스타메이트	70백만원
Total	-	220백만원

※ 1,000만원을 투자할 경우 투자자가 부담하게 되는 수수료 및 보수, 비용의 투자기간별 예시

(단위: 천원)

클래스 종류		투자기간				
		1년	2년	3년	5년	10년
C-e	수수료미징구-온라인	74	151	232	407	927
C-I	수수료미징구-오프라인-기관 등	74	152	234	410	933
C-S	수수료미징구-오프라인-고유재산	73	150	231	405	921

(주 1) 위 예시내용은 투자자가 1,000 만원을 투자했을 경우 직·간접적으로 부담할 것으로 예상되는 선취판매 수수료 또는 보수·비용(재간접형 집합투자기구의 경우 피투자 집합투자기구 보수 포함)을 누계액으로 산출한 것입니다. 이익금은 모두 재투자하며, 연간 투자수익율은 5%, 수수료율 및 총 보수·비용비율은 일정하다고 가정하였습니다. 그러나, 실제 투자자가 부담하게 되는 보수 및 비용은 기타비용의 변동, 보수의 인상 또는 인하 등에 따라 달라질 수 있습니다.

14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항

가. 이익 배분

(1) 이익분배

① 집합투자업자는 이 투자신탁재산의 운용에 따라 발생한 이익금을 투자신탁회계기간 종료일 익 영업일에 판매회사를 경유하여 수익자에게 현금으로 분배합니다. 다만, 법 제 238 조에 따라 평가한 집합투자재산의 평가이익 및 법 제 240 조 제 1 항의 회계처리기준에 따른 매매이익에 해당하는

이익금은 분배를 유보할 수 있으며, 법 제 242 조에 따른 이익금이 0 보다 적은 경우에도 분배를 유보할 수 있다.

② 위 규정에도 불구하고, 집합투자업자가 지정한 일정한 날(이하 "분배기준일"이라 한다.)을 기준으로 발생한 이익분배금 및 이익분배금을 초과한 분배금(이하 "이익초과분배금"이라 한다.)을 분배기준일로부터 15 영업일 이내에 금전으로 지급할 수 있습니다. 이 경우 집합투자업자는 분배기준일 전영업일까지 분배금 지급에 관한 사항을 판매회사에 통지하여야 합니다.

(2) 이익분배금 등에 의한 수익증권의 매수

수익자는 이 투자신탁의 이익분배금 및 이익초과분배금으로 당해 수익증권을 매수할 수 없습니다.

(3) 상환금 등의 지급

① 집합투자업자는 신탁계약기간이 종료되거나 투자신탁을 해지하는 경우 지체 없이 신탁업자로 하여금 투자신탁원본의 상환금 및 이익분배금(이하 "상환금 등"이라 한다.)을 판매회사를 경유하여 수익자에게 지급합니다.

② 집합투자업자가 이 투자신탁을 해지하는 경우에는 수익자 전원의 동의를 얻어 투자신탁재산에 속하는 자산을 수익자에게 지급할 수 있습니다.

③ 집합투자업자는 투자신탁재산인 자산의 처분이 불가능한 경우 등 법 시행령 제 256 조에서 정하는 사유로 인하여 상환금 등의 지급이 곤란한 경우에는 이 투자신탁의 상환을 연기할 수 있으며, 이 경우 한국예탁결제원 또는 판매회사를 통하여 수익자에게 그 사실을 통지하여야 합니다.

(4) 이익분배금, 중도상환금 및 상환금 등의 시효 등

① 이익분배금, 중도상환금 또는 상환금 등을 수익자가 그 지급개시일로부터 5 년간 지급을 청구하지 아니한 때에는 판매회사가 취득할 수 있습니다.

② 신탁업자가 이익분배금, 중도상환금 또는 상환금 등을 판매회사에게 인도한 후에는 판매회사가 수익자에 대하여 그 지급에 대한 책임을 부담합니다.

나. 과세

투자소득에 대한 과세는 소득이 발생하는 집합투자기구 단계에서의 과세와 수익자에게 이익을 분배하는 단계에서의 과세로 나누어집니다.

(1) 투자기구에 대한 과세 - 별도의 세금부담이 없는 것이 원칙

투자신탁 단계에서는 소득에 대해서 별도의 세금 부담을 하지 않는 것을 원칙으로 하고 있습니다. 투자신탁재산에 귀속되는 이자·배당소득은 귀속되는 시점에는 원천징수하지 아니하고 수익자가 집합투자기구로부터의 이익을 지급받는 날(원본에 전입하는 뜻의 특약이 있는 분배금은 그 특약에 따라 원본에 전입되는 날 및 신탁계약기간을 연장하는 경우에는 그 연장하는 날)에 집합투자기구로부터의 이익으로 원천징수하고 있습니다. 다만, 외국원천징수세액은 다음과 같은 한도로 환급을 받고 있습니다.

발생 소득에 대한 세금 외에 투자재산의 매입, 보유, 처분 등에서 발생하는 취득세, 등록세, 증권거래세 및 기타 세금에 대해서는 투자신탁의 비용으로 처리하고 있습니다.

(2) 수익자에 대한 과세 - 원천징수 원칙

수익자는 집합투자기구로부터의 이익을 지급받는 날(원본에 전입하는 뜻의 특약이 있는 분배금은 그 특약에 따라 원본에 전입되는 날 및 신탁계약기간을 연장하는 경우에는 그 연장하는 날)에 과세이익에 대한 세금을 원천징수 당하게 되며, 투자신탁의 수익증권을 계좌간 이체, 계좌의 명의 변경, 실물양도의 방법으로 거래하는 경우에도 보유기간 동안 발생한 과세이익에 대한 세금을 원천징수 당하고 있습니다. 다만, 해당 집합투자기구로부터의 과세이익을 계산함에 있어서 집합투자기구가 투자하는 증권시장에 상장된 증권(채권 및 외국집합투자증권 등 제외) 및 이를 대상으로 하는 선물, 벤처기업의 주식 등에서 발생하는 매매·평가 손익을 분배하는 경우 당해 매매·평가 손익은 과세대상인 배당소득금액에서 제외하고 있습니다.

(3) 수익자에 대한 과세율 - 15.4%(지방소득세 포함)

거주자 개인이 받는 집합투자기구로부터의 과세이익에 대해서는 15.4%(소득세 14%, 지방소득세 1.4%)의 세율로 원천징수 됩니다. 이러한 소득은 개인의 연간 금융소득 합계액(이자소득과 배당소득)이 2 천만원 이하인 경우에는 분리과세 원천징수로 납세의무가 종결되나, 연간 금융소득 합계액(이자소득과 배당소득)이 2 천만원을 초과하는 경우에는 2 천만원을 초과하는 금액을 다른 종합소득(부동산임대소득, 사업소득, 근로소득, 기타소득)과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다.

내국법인이 받는 투자신탁의 과세이익은 15.4%(법인세 14%, 지방소득세 1.4%)의 세율로 원천징수(금융기관 등의 경우에는 제외)됩니다. 이러한 소득은 법인의 결산 시점에 투자신탁으로부터 받게 되는 소득과 법인의 다른 소득 전체를 합산한 소득에 대하여 법인세율을 적용하여 과세하며, 이전에 납부한 원천징수세액은 기납부세액으로 공제받게 됩니다.

(4) 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권의 배당소득에 대한 과세 특례

구 분	세 부 내 용
근 거	『조세특례제한법』 제87조의7 및 동법 시행령 제81조의4
대상자	세법상 거주자
가입기간	2020년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지
계약기간	3년 이상
가입한도	1인당 투자금액 합계액 5천만원
대상펀드	1. 「자본시장법」 제229조제2호에 따른 공모부동산집합투자기구 2. 「부동산투자회사법」 제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사 3. 집합투자재산의투자액전부를공모부동산집합투자기구또는공모부동산투자회사에투자하는「자본시장법」제9조제18항에따른공모집합투자기구및「부동산투자회사법」제49조의3제1항에따른공모부동산투자회사
세제혜택	투자일부터 3년 이내에 지급받는 배당소득에 대하여 「소득세법」 제14조제2항에 따른 종합소득과세표준에 합산하지 않고, 「소득세법」 제129조에도 불구하고 9%의 세율

	적용(지방소득세 포함 9.9%)
세제혜택 방법	과세특례를 적용받고자 하는 투자자는 『조세특례제한법』 시행규칙에서 정한 “공모부동산집합투자기구의 집합투자증권 과세특례 신청서”를 원천징수 의무자(투자자가 매매를 위탁한 투자매매업자 또는 투자중개업자)에게 제출하여야 함.
감면세액 추정	원천징수의무자는 과세특례를 적용받은 투자자가 각 집합투자증권 투자일부터 3년이 되는 날 이전에 동 투자신탁의 수익증권의 소유권을 이전(환매하거나 양도)하는 경우 투자자가 과세특례를 적용받은 소득세에 상당하는 세액(지방소득세 포함)을 추징하여 소유권을 이전한 날이 속하는 달의 다음 달 10일까지 원천징수 관할 세무서장에게 납부하고 그 내용을 해당 투자자에게 즉시 통보하여야 함. 다만 다음의 사유가 발생한 경우에는 세액을 추징하지 아니함(특별해지) 1. 거주자의 사망 또는 해외이주 2. 소유권을 이전하기 전 6개월 이내에 발생한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유가. 천재지변 나. 거주자의 3개월 이상의 입원치료 또는 요양이 필요한 상해·질병의 발생 다. 공모부동산투자기구 취급기관의 영업의 정지, 영업 인가·허가의 취소, 해산결의 또는 파산선고 라. 「자본시장법 시행령」 제223조제3호 및 제4호에 따라 집합투자업자가 해당 공모부동산집합투자기구를 해지하는 경우 * 특별해지 사유가 발생하여 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권의 소유권을 이전하려는 거주자는 조세특례제한법 시행규칙에서 정하는 특별해지사유신고서를 투자매매업자 또는 투자중개업자에게 제출하여야 함.
※ 기타 자세한 사항은 『조세특례제한법』 제87조의7 및 동법 시행령 제81조의4 등을 참고하시기 바랍니다. 아울러 상기 투자신탁에 대한 과세내용은 조세특례제한법 등 관련 법령의 변경 및 지방세법 등의 적용에 따라 달라질 수 있으니 유의하여 주시기 바랍니다.	

※ 상기 투자소득에 대한 과세내용은 정부 정책 등에 따라 달라질 수 있습니다. 또한, 투자소득 및 수익자에 대한 과세는 정부 정책, 개별 수익자의 세무상의 지위 등에 따라 달라질 수 있으므로 수익자는 투자신탁의 투자에 따른 과세에 관하여 조세전문가와 상담하시는 것이 좋습니다.

제3부. 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

1. 재무정보

이 투자신탁의 재무제표는 주식회사의 외부감사에 관한 법률에 의한 기업회계기준 중 투자신탁에 관한 회계기준에 따라 작성되었으며, 동 재무제표에 대한 회계감사법인 및 감사의견은 다음과 같습니다.

기 간	회계감사법인	감사의견
제 1 기 (2022.04.28 ~ 2022.06.30)	한일회계법인	적정

가. 요약재무정보

(단위 : 원)

재무상태표			
항 목	제 1 기		-
	2022.06.30		
운용자산	40,240,197,938		
부동산/실물자산	39,263,144,982		
현금 및 예치금	977,052,956		
기타자산	114,544,525		
자산총계	40,354,742,463		
운용부채	23,003,772,550		
기타부채	350,969,913		
부채총계	23,354,742,463		
원본	17,000,000,000		
이익잉여금	-		
자본총계	17,000,000,000		

(단위 : 원, %)

손익계산서			
항 목	제 1 기		-
	2022.04.28 - 2022.06.30		
운용수익	456,828,136		
이자수익	2,497,470		
기타수익	454,330,666		
운용비용	411,186,268		
기타비용	411,186,268		
당기순이익	45,641,868		

나. 재무상태표

(단위 : 원)

항 목	제 1 기		-
	2022.06.30		
자 산			
I. 운용자산	40,240,197,938		
(1) 현금과 예치금	977,052,956		
(2) 부동산과 실물자산	39,263,144,982		
1. 건물	14,704,772,132		
2. 토지	24,558,372,850		
II. 기타자산	114,544,525		
1. 미수이자	968,458		
2. 선급비용	85,175,035		

3. 부가가치세선 금	28,401,032		
자 산 총 계	40,354,742,463		
부 채			
I. 운용부채	23,003,772,550		
1. 차입금	21,770,000,000		
2. 임대보증금	1,233,772,550		
II. 기타부채	350,969,913		
1. 미지급보수	22,107,520		
2. 미지급비용	172,847,745		
3. 부가세예수금	46,830,411		
4. 기타미지급비용	63,542,369		
5. 미지급이익분배 금	45,641,868		
부 채 총 계	23,354,742,463		
I. 원본	17,000,000,000		
II. 이익잉여금	-		
자 본 총 계	17,000,000,000		

다. 손익계산서

(단위 : 원)

항 목	제 1 기		-
	2022.04.28 - 2022.06.30		
I. 운 용 수 익	456,828,136		
(1) 투자수익	456,828,136		
1. 임대료등수익	453,342,256		

2. 이자수익	2,497,470		
3. 기타운용수익	988,410		
II. 운 용 비 용	411,186,268		
1. 자산운용회사보수	17,536,064		
2. 수탁회사보수	2,086,464		
3. 판매회사보수	732,288		
4. 일반사무관리회사보수	1,752,704		
5. 부동산관리비용	126,369,800		
6. 보험료	1,836,825		
7. 차입금이자비용	181,385,827		
8. 제세공과금	67,965,056		
9. 기타수수료비용	11,521,240		
III. 당기순이익	45,641,868		

2. 연도별 설정 및 환매 현황

가. 이지스부산특구부동산투자신탁제 1 호(C-e)

(단위 : 백만좌, 백만원)

기간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고	
			설정(발행)		환매			
	좌수	금액	좌수	금액	좌수	금액	좌수	금액
	(출자지 분수)		(출자지 분수)		(출자지 분수)		(출자지 분수)	
2022/04/28~2022/06/30	1.1	1,069.6	1.1	1,069.6	0.0	0.0	1.1	1,072.5

주 1) 이익분배에 의한 재투자분을 포함하였습니다. 기간말 잔고 금액은 결산후 기준으로 작성되었습니다.

나. 이지스부산특구부동산투자신탁제 1 호(C-I)

(단위 : 백만좌, 백만원)

기간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고	
			설정(발행)		환매			
	좌수	금액	좌수	금액	좌수	금액	좌수	금액
	(출자지 분수)		(출자지 분수)		(출자지 분수)		(출자지 분수)	
2022/04/28~2022/06/30	15.7	15,730.6	15.7	15,730.4	0.0	0.0	15.7	15,772.6

주 1) 이익분배에 의한 재투자분을 포함하였습니다. 기간말 잔고 금액은 결산후 기준으로 작성되었습니다.

다. 이지스부산특구부동산투자신탁제 1 호(C-S)

(단위 : 백만좌, 백만원)

기간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고	
			설정(발행)		환매			
	좌수	금액	좌수	금액	좌수	금액	좌수	금액
	(출자지 분수)		(출자지 분수)		(출자지 분수)		(출자지 분수)	
2022/04/28~2022/06/30	0.2	200.0	0.2	200.0	0.0	0.0	0.2	200.5

주 1) 이익분배에 의한 재투자분을 포함하였습니다. 기간말 잔고 금액은 결산후 기준으로 작성되었습니다.

3. 집합투자기구의 운용실적

가. 연평균 수익률(세전 기준)

(단위 : %)

종류	설정일	최근 1 년	최근 2 년	최근 3 년	최근 5 년	설정일 이후
		2021-10-15~ 2022-10-14	2020-10-15~ 2022-10-14	2019-10-15~ 2022-10-14	2018-10-15~ 2022-10-14	2022.04.28~ 2022.10.14
이지스부 산특구부 동산투자 신탁제 1 호(운용)	2022.04.28	-	-	-	-	3.04
수익률 변 동성		-	-	-	-	1.09
이지스부 산특구부 동산투자 신탁제 1 호(C-e)	2022.04.28	-	-	-	-	2.29
이지스부 산특구부 동산투자 신탁제 1 호(C-l)	2022.04.28	-	-	-	-	2.28
이지스부 산특구부 동산투자 신탁제 1 호(C-S)	2022.04.28	-	-	-	-	2.29

주 1) 비교지수: 해당사항 없음

주 2) 연평균 수익률은 해당 기간 동안의 누적수익률을 기하평균방식으로 계산한 것으로 해당기간 동안의 평균 수익률을 나타내는 수치입니다.

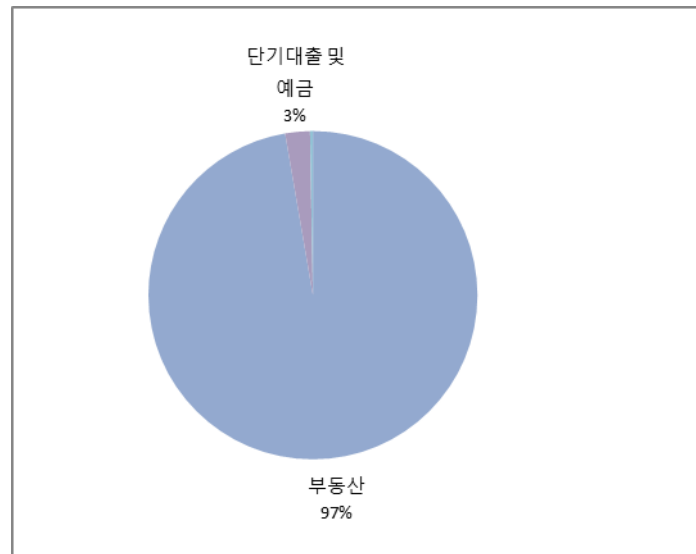
주 3) 본 수익률은 과세전 기준이며, 작성기준일(2022.10.14)로 산정한 수익률로 실제 투자시점의 수익률은 크게 다를 수 있으므로 별도로 확인하여야 합니다.

주 4) 수익률 변동성(%)는 해당 기간 동안 집합투자기구의 연환산된 주간수익률의 표준편차입니다.

나. 연도별 수익률 추이

해당사항 없음(최초설정 후 6 개월 미경과)

다. 집합투자기구의 자산 구성 현황

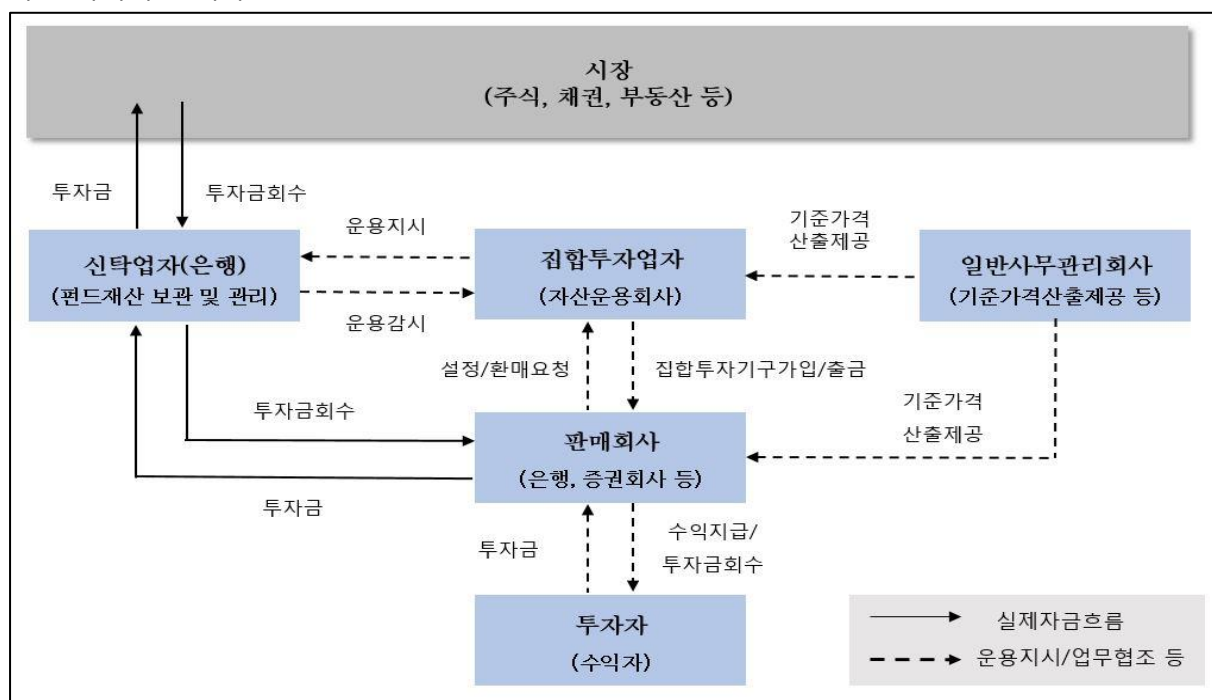


[2022.06.30 기준 / 단위 : 백만원, %]

통화별 구분	증권				파생상품		부동산	특별자산		단기대출 및 예금	기타	자산총액
	주식	채권	어음	집합투자증권	장내	장외		실물자산	기타			
대한민국	0	0	0	0	0	0	39,263	0	0	978	114	40,355
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(97.29)	(0.00)	(0.00)	(2.42)	(0.28)	(100.00)
자산합계	0	0	0	0	0	0	39,263	0	0	978	114	40,355
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(97.29)	(0.00)	(0.00)	(2.42)	(0.28)	(100.00)

제4부. 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

투자자가 수익증권을 판매하는 판매회사(은행, 증권회사 등)에 수익증권의 취득을 위한 금전 등을 납입하는 경우, 판매회사는 집합투자업자에 투자신탁의 설정을 위해 집합투자업자에게 통보하고 투자신탁의 신탁업자에게 금전 등을 납입합니다. 집합투자업자는 판매회사에 수익증권을 발행하고 신탁업자가 보관/관리하고 있는 투자신탁재산을 부동산, 증권 등에 투자하도록 운용지시 합니다. 투자자(수익자)는 집합투자업자가 운용한 운용결과에 대해 수익증권의 좌수에 따라 균등한 권리를 가지게 됩니다.



1. 집합투자업자에 관한 사항

가. 회사 개요

회사명	이지스자산운용 주식회사
주소 및 연락처	서울특별시 영등포구 여의공원로 115(여의도동, 세우빌딩) 14 층 (연락처: 02-6959-3100, www.igisam.com)
회사 연혁	- 2010.03: 회사설립(舊 피에스자산운용 주식회사) - 2012.05: 이지스자산운용 주식회사로 사명변경
자본금	8,469,266,500 원

회사명	이지스자산운용 주식회사
주요주주 현황	손화자(12.40%), 조갑주(10.55%), 가이아제 1 호주식회사(9.19%), 우미글로벌(주)(9.08%), (주)금성백조주택(8.59%), 현대차증권(주)(6.59%), 한국토지신탁(5.31%), (주)태영건설(5.17%)
집합투자기구 관련회사 중 집합투자업자의 주요 이해관계인 현황	- 일반사무관리회사: 스카이펀드서비스(주)

나. 주요 업무

(1) 주요업무

- ① 투자신탁의 설정·해지업무
- ② 투자신탁재산의 운용·운용지시업무

(2) 의무

- ① 선관의무: 집합투자업자는 주주에 대하여 선량한 관리자의 주의로써 투자신탁 재산을 운용하여야 합니다.
- ② 충실의무: 집합투자업자는 주주의 이익을 보호하기 위하여 해당 업무를 충실하게 수행하여야 합니다.

(3) 책임

- ① 집합투자업자가 법령·신탁계약서·투자설명서에 위반하는 행위를 하거나 그 업무를 소홀히 하여 주주에게 손해를 발생시킨 경우 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.
- ② 투자신탁의 회계감사인이 주주에 대하여 손해를 배상할 책임이 있는 경우로서 해당 투자신탁 재산을 운용하는 집합투자업자의 이사·감사(감사위원회가 설치된 경우에는 감사위원회의 위원을 말한다)에게도 귀책사유가 있는 경우에는 그 회계감사인과 집합투자업자의 이사·감사는 연대하여 손해를 배상할 책임을 집니다.
- ③ 금융투자업자가 손해배상책임을 지는 경우로서 관련되는 임원에게도 귀책사유가 있는 경우에는 그 금융투자업자와 관련되는 임원이 연대하여 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

(4) 연대책임

집합투자업자·판매회사·일반사무관리회사·집합투자기구평가회사(법 제 258 조에 따른 집합투자기구평가회사를 말한다)는 법에 따라 주주에 대한 손해배상책임을 부담하는 경우 귀책사유가 있는 경우에는 연대하여 손해배상책임을 집니다.

다. 최근 2 개 사업연도 요약 재무내용

(1) 연결 재무상태표

(단위 : 원)

과목	제 13(당)기말	제 12(전)기말
기간	2021.12.31	2020.12.31
I. 현금및예치금	43,784,708,674	59,442,160,175
II. 유가증권	299,555,802,958	206,256,529,713
IV. 유형자산	5,464,607,809	18,862,309,959
V. 기타자산	192,544,049,086	86,387,858,158
자산총계	541,349,168,527	370,948,858,005
I. 차입부채	134,787,003,411	112,668,747,415
II. 기타부채	100,228,439,763	64,524,387,640
부채총계	235,015,443,174	177,193,135,055
I. 자본금	8,469,266,500	8,469,266,500
II. 자본잉여금	122,131,637,598	82,403,705,045
III. 기타포괄손익누계액	(319,342,824)	294,517,766
IV. 이익잉여금	175,576,245,451	102,540,770,660
V. 비지배지분	475,918,628	47,462,979
자본총계	306,333,725,353	193,755,722,950
부채와자본총계	541,349,168,527	370,948,858,005

(2) 연결 포괄손익계산서

(단위 : 원)

과목	제 13(당)기말	제 12(전)기말
I. 영업수익	254,982,110,531	134,930,146,661
II. 영업비용	141,406,177,920	97,459,673,548
III. 영업이익	113,575,932,611	37,470,473,113
IV. 기타수익	4,786,846,886	19,395,039,510
V. 영업외비용	3,174,797,314	3,189,840,933
VI. 법인세비용차감전순이익	115,187,982,183	53,675,671,690
VII. 법인세비용	28,470,890,548	11,936,925,484
VIII. 당기순이익	86,717,091,635	41,738,746,206

IX. 기타포괄손익	(178,493,541)	(1,945,346,934)
X. 총포괄이익	86,538,598,094	39,793,399,272

라. 운용자산 규모

(2022년 10월 14일 기준 / 단위 : 억원)

구분	증권			부동산	특별자산	파생형	혼합자산	총계
	혼합주식	혼합채권	재간접					
수탁고	110	133	3,337	197,520	9,159	6,490	662	217,411

2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항

가. 집합투자재산의 운용(지시)업무 수탁회사

해당사항 없습니다.

나. 기타 업무의 수탁회사

해당사항 없습니다.

3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

가. 신탁회사

회사명	주식회사 부산은행
주소 및 연락처	부산광역시 남구 문현금융로 30 (연락처: 051-642-3300, www.nhbank.com)

(1) 주요업무

- 집합투자재산의 보관 및 관리
- 집합투자업자의 집합투자재산 운용지시에 따른 자산의 취득 및 처분의 이행
- 집합투자업자의 집합투자재산 운용지시에 따른 집합투자증권의 환매대금 및 이익금의 지급
- 집합투자업자의 집합투자재산 운용지시 등에 대한 감시
- 집합투자재산에서 발생하는 이자·배당·수익금·임대료 등의 수령

- 투자증권의 상환금의 수입
- 여유자금 운용이자의 수입
- 금융위원회가 인정하여 고시하는 업무

(2) 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자의 의무와 책임

1) 의무

- 신탁업자는 선량한 관리자의 주의로써 투자신탁재산을 보관·관리하여야 하며, 투자자의 이익을 보호하여야 합니다.
- 신탁업자는 그 신탁재산을 운용하는 집합투자업자의 운용지시 또는 운용행위가 법령, 신탁계약 또는 투자설명서(예비투자설명서 및 간이투자설명서를 포함) 등을 위반하였는지 여부에 대하여 확인하고 위반사항이 있는 경우에는 그 집합투자업자에 대하여 그 운용지시 또는 운용행위의 철회·변경 또는 시정을 요구하여야 합니다.
- 신탁업자는 집합투자업자가 위의 내용에 따른 요구를 제 3 영업일 이내에 이행하지 아니하는 경우에는 그 사실을 금융위원회에 보고하여야 하며 법시행령 제 269 조 제 2 항이 정하는 사항을 공시하여야 합니다.
- 집합투자업자는 위의 내용에 따른 요구에 대하여 금융위원회에 이의를 신청할 수 있으며 이 경우 관련 당사자는 금융위원회의 결정을 따라야 합니다.
- 신탁업자의 확인사항은 다음과 같습니다.

투자설명서가 법령 및 집합투자규약에 부합하는지 여부 / 자산운용보고서의 작성이 적절한지 여부 / 위험관리방법의 작성이 적절한지 여부 / 집합투자재산의 평가가 공정한지 여부 / 기준가격 산정이 적절한지 여부 / 시정요구 등에 대한 집합투자업자의 이행명세 / 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 법 시행령 제 269 조 제 4 항에서 으로 정하는 사항

2) 책임

집합투자업자, 신탁업자는 법령·신탁계약·투자설명서에 위반하는 행위를 하거나 그 업무를 소홀히 하여 수익자에게 손해를 발생시킨 경우 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

3) 연대책임

집합투자업자와 신탁업자는 판매회사·일반사무관리회사·집합투자기구평가회사(법 제 258 조에 따른 집합투자기구평가회사를 말한다) 및 채권평가회사(법 제 263 조에 따른 채권평가회사를 말한다)와 함께 법에 따라 수익자에 대하여 손해배상책임을 부담하는 경우 귀책사유가 있는 경우 연대하여 손해배상책임을 집니다.

나. 일반사무관리회사

회사명	스카이펀드서비스 주식회사
주소 및 연락처	서울특별시 영등포구 여의공원로 101, 7 층(여의도동, CCMM 빌딩) (연락처: 02-6925-5020, skyfs.co.kr)

(1) 주요업무

- 1) 기준가격 계산에 관한 업무
- 2) 투자신탁의 결산 및 분배금 지급과 관련한 정보의 작성 및 제공 업무
- 3) 투자신탁보수 및 운용비용 등의 산정 업무
- 4) 기타 위의 업무에 부수되는 업무

(2) 의무

기준가격 계산의 오류 및 집합투자업자와 맺은 계약의 불이행 등으로 인해 집합투자자에게 손실을 초래하는 경우 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

다. 집합투자기구평가회사

해당사항 없습니다.

라. 채권평가회사

해당사항 없습니다.

제5부.기타 투자자보호를 위해 필요한 사항

1. 투자자의 권리에 관한 사항

가. 집합투자자총회 등

(1) 집합투자자총회의 구성

- 이 투자신탁에는 전체 수익자로 구성되는 수익자총회를 둡니다.
- 수익자총회는 법령에서 정한 사항 및 신탁계약에서 정한 사항에 대하여만 결의할 수 있습니다.
- 종류형 투자신탁인 경우에는 수익자총회의 결의가 필요한 경우로서 특정 종류의 수익증권 수익자에 대하여만 이해관계가 있는 때에는 당해 종류의 수익자로 구성되는 수익자총회를 개최할 수 있습니다. 종류 수익자총회의 소집 및 의결권 행사방법 등은 아래의 투자자총회의 소집 절차를 준용합니다. 다만, 종류집합투자자총회의 운용비용은 그 종류집합투자기구의 비용으로 처리됩니다.

(2) 투자자총회의 소집 및 의결권 행사방법

1) 수익자총회의 소집

- 수익자총회는 투자신탁을 설정한 집합투자업자가 소집합니다. 다만, 신탁업자 또는 수익증권 총좌수의 100 분의 5 이상을 소유한 수익자가 수익자총회의 목적과 소집의 이유를 기재한 서면을 제출하여 수익자총회의 소집을 집합투자업자에 요청하는 경우 집합투자업자는 1 월 이내에 수익자총회를 소집하여야 합니다. 이 경우 집합투자업자가 정당한 사유 없이 수익자총회를 소집하기 위한 절차를 거치지 아니하는 경우에는 그 신탁업자 또는 발행된 수익증권 총좌수의 100 분의 5 이상을 소유한 수익자는 금융위원회의 승인을 받아 수익자총회를 개최할 수 있습니다.
- 수익자총회의 서면통지는 예탁결제원에 위탁하여야 하며, 예탁결제원은 수익자총회의 소집을 통지하거나 수익자의 청구가 있을 때에는 의결권 행사를 위한 서면을 보내야 합니다.
- 집합투자업자가 수익자총회를 소집할 경우에는 수익자총회일을 정하여 2주간 전에 각 수익자에 대하여 회의의 목적사항을 기재한 통지서를 서면 또는 컴퓨터 통신으로 통지하여야 합니다.

2) 의결권 행사방법

- 수익자총회는 출석한 수익자의 의결권의 과반수와 발행된 수익증권 총 좌수의 4 분의 1 이상의 수로 결의합니다. 다만, 법에서 정한 수익자총회의 결의사항 외에 신탁계약으로 정한 수익자총회의 결의사항에 대하여는 출석한 수익자의 의결권의 과반수와 발행된 수익증권의 총 좌수의 5 분의 1 이상의 수로 결의할 수 있습니다.
- 수익자는 법 제 190 조제 6 항 및 법 시행령 제 221 조에 의하여 수익자총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있습니다. 이 경우 수익자는 서면에 의결권 행사의 내용을 기재하여 수익자총회일 전날까지 집합투자업자에 제출하여야 합니다. 다만, 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 수익자총회에 출석한 수익자가 소유한 수익증권의 총좌수의 결의내용에 영향을 미치지 아니하도록 의결권을 행사(이하 "간주의결권행사"라 한다.)한 것으로 볼 수 있습니다.

1. 수익자에게 집합투자계약에 기재된 간주의결권행사의 방법에 따라 집합투자계약에 기재된 내용을 서면, 전화·전신·팩스, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신의 방법으로 의결권 행사에 관한 통지가 있었으나 의결권이 행사되지 아니하였을 것
 2. 간주의결권행사의 방법이 집합투자계약에 기재되어 있을 것
 3. 수익자총회에서 의결권을 행사한 수익증권의 총좌수가 발행된 수익증권의 총좌수의 10 분의 1 이상일 것
 4. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 수익자의 이익보호와 수익자총회 결의의 공정성 등을 위하여 간주의결권행사의 결과를 수익자에게 제공하는 방법 등 금융위원회가 정하여 고시하는 간주의결권행사의 방법과 절차를 따를 것
- 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 수익자총회에 출석하여 행사한 의결권의 수에 산입합니다.
 - 집합투자업자는 수익자로부터 제출된 의결권행사를 위한 서면과 의결권 행사에 참고할 수 있는 자료를 수익자총회일부터 6 월간 본점에 비치하여야 하며, 수익자는 집합투자업자의 영업시간중에 언제든지 서면 및 자료의 열람과 복사를 청구할 수 있습니다.

3) 연기수익자총회

- 집합투자업자(법 제 190 조제 3 항 후단에 따라 수익자총회를 소집하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권 총좌수의 100 분의 5 이상을 소유한 수익자를 포함)는 법 제 190 조제 5 항에 따른 수익자총회의 결의가 이루어지지 아니한 경우 그 날부터 2 주 이내에 연기된 수익자총회(이하 “연기수익자총회”라 한다.)를 소집하여야 합니다.
- 집합투자업자는 연기수익자총회를 소집하려는 경우에는 연기수익자총회일 1 주 전까지 연기투자자 총회의 소집을 통지하여야 합니다.
- 연기수익자총회의 결의는 법 제 190 조제 8 항에 따라 출석한 수익자의 의결권의 과반수와 발행된 수익증권 총좌수의 8 분의 1 이상의 수로 결의합니다. 다만, 법에서 정한 수익자총회의 결의사항 외에 신탁계약으로 정한 수익자총회의 결의사항에 대하여는 출석한 수익자의 의결권의 과반수와 발행된 수익증권의 총좌수의 10 분의 1 이상의 수로 결의할 수 있습니다.
- 연기수익자총회의 결의에도, 법 제 190 조제 6 항의 수익자의 서면에 의한 의결권 행사 및 간주의결권행사에 관한 내용을 준용합니다

(3) 집합투자자총회 결의사항

다음에 해당하는 사항은 수익자총회의 의결에 의하여야 합니다.

1. 집합투자업자, 신탁업자 등이 받는 보수, 그 밖의 수수료의 인상
2. 신탁업자의 변경(합병, 분할, 분할합병, 자본시장과 금융투자업에 관한 법 시행령 제 216 조에서 정한 사유로 변경되는 경우 제외)
3. 신탁계약기간의 변경(단, 투자신탁을 설정할 당시에 그 기간변경이 신탁계약서에 명시되어 있는 경우에는 제외한다)
4. 투자신탁종류의 변경
5. 주된 투자대상자산의 변경

- 5 의 2. 투자대상자산에 대한 투자한도의 변경(법 시행령 제 80 조제 1 항제 3 호의 2 각 목 외의 부분에 따른 투자행위로 인한 경우만 해당한다)
6. 집합투자업자의 변경
7. 환매금지투자신탁으로의 변경
8. 환매대금 지급일의 연장
9. 법 제 193 조제 2 항에 따른 투자신탁의 합병(단, 건전한 거래 질서를 해할 우려가 적은 소규모 투자신탁의 합병 등 법 제 193 조제 2 항 각 호 외의 부분 단서 및 법 시행령 제 225 조의 2 제 1 항에서 정하는 경우는 제외)
10. 그 밖에 투자자를 보호하기 위하여 필요한 사항으로 금융위원회가 정하여 고시하는 사항

(4) 반대매수청구권

- 투자신탁의 수익자는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우 집합투자업자에게 수익증권의 수를 기재한 서면으로 자기가 소유하고 있는 수익증권의 매수를 청구할 수 있습니다.
 1. 법 제 188 조제 2 항 각 호 외의 부분 후단에 따른 신탁계약의 변경 또는 법 제 193 조제 2 항에 따른 투자신탁의 합병에 대한 수익자총회의 결의에 반대(수익자총회 전에 해당 집합투자업자에게 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지한 경우로 한정한다)하는 수익자가 그 수익자총회의 결의일부터 20 일 이내에 수익증권의 매수를 청구하는 경우
 2. 법 제 193 조제 2 항 각 호 외의 부분 단서(건전한 거래 질서를 해할 우려가 적은 소규모 투자신탁의 합병 등 대통령령으로 정하는 경우)에 따른 투자신탁의 합병에 반대하는 수익자가 집합투자업자가 법 시행령 제 225 조의 2 제 2 항에 따른 통지를 한 날부터 20 일 이내에 그 집합투자업자에게 서면으로 합병에 반대하는 의사를 통지하여 수익증권의 매수를 청구하는 경우
- 집합투자업자는 위의 청구가 있는 경우에는 매수청구기간이 만료된 날부터 15 일 이내에 그 투자신탁재산으로 수익증권을 매수하는 경우에는 매수청구기간의 종료일에 환매청구한 것으로 보아 집합투자계약에서 정하는 바에 따라 그 수익증권을 매수하여야 합니다. 다만, 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 금융위원회의 승인을 받아 수익증권의 매수를 연기할 수 있습니다.
- 집합투자업자는 반대수익자의 수익증권을 매수한 경우에는 지체 없이 그 수익증권을 소각하여야 합니다.

나. 잔여재산분배

- 금융위원회의 승인을 받아 투자신탁을 해지하는 경우, 신탁계약에서 정한 신탁계약기간의 종료, 수익자총회의 투자신탁 해지 결의, 투자신탁의 등록 취소 등의 사유로 투자신탁을 해지하는 경우 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 신탁계약이 정하는 바에 따라 투자신탁 재산에 속하는 자산을 해당 수익자에게 지급할 수 있습니다.

다. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권

- 투자자는 집합투자업자(투자신탁이나 투자익명조합의 집합투자업자에 한하며, 해당 집합투자증권을 판매한 투자매매업자 및 투자중개업자를 포함합니다.)에게 영업시간중에 이유를

기재한 서면으로 그 투자자에 관련된 집합투자재산에 관한 장부·서류의 열람이나 등본 또는 초본의 교부를 청구할 수 있습니다. 이 경우 그 집합투자업자는 법시행령으로 정하는 정당한 사유가 없는 한 이를 거절할 수 없습니다.

투자자가 열람이나 등본 또는 초본의 교부를 청구할 수 있는 장부·서류는 다음과 같습니다.

▶ 집합투자재산 명세서/집합투자증권 기준가격대장/재무제표 및 그 부속명세서/집합투자재산 운용내역서 집합투자업자는 집합투자규약을 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시하여야 합니다.

라. 손해배상책임

- 금융투자업자는 법령·신탁계약·투자설명서에 위반하는 행위를 하거나 그 업무를 소홀히 하여 수익자에게 손해를 발생시킨 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있습니다. 다만, 배상의 책임을 질 금융투자업자가 상당한 주의를 하였음을 증명하거나 수익자가 금융투자상품의 매매, 그 밖의 거래를 할 때에 그 사실을 안 경우에는 배상의 책임을 지지 아니합니다.

- 금융투자업자가 손해배상책임을 지는 경우로서 관련되는 임원에게도 귀책사유가 있는 경우에는 그 금융투자업자와 관련되는 임원이 연대하여 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

- 증권신고서(정정신고서 및 첨부서류를 포함한다)와 투자설명서(예비투자설명서 및 간이투자설명서를 포함한다) 중 중요사항에 관하여 거짓의 기재 또는 표시가 있거나 중요사항이 기재 또는 표시되지 아니함으로써 증권의 취득자가 손해를 입은 경우에는 다음 각 호의 자는 그 손해에 관하여 배상의 책임을 집니다. 다만, 배상의 책임을 질 자가 상당한 주의를 하였음에도 불구하고 이를 알 수 없었음을 증명하거나 그 증권의 취득자가 취득의 청약을 할 때에 그 사실을 안 경우에는 배상의 책임을 지지 아니합니다.

1. 그 증권신고서의 신고인과 신고 당시의 발행인의 이사(이사가 없는 경우 이에 준하는 자를 말하며, 법인의 설립 전에 신고된 경우에는 그 발기인을 말한다)
2. 상법 제 401 조의 2 제 1 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 그 증권신고서의 작성을 지시하거나 집행한 자
3. 그 증권신고서의 기재사항 또는 그 첨부서류가 진실 또는 정확하다고 증명하여 서명한 공인회계사·감정인 또는 신용평가를 전문으로 하는 자 등(그 소속단체를 포함한다) 법시행령 제 135 조 제 1 항에서 정하는 자
4. 그 증권신고서의 기재사항 또는 그 첨부서류에 자기의 평가·분석·확인 의견이 기재되는 것에 대하여 동의하고 그 기재내용을 확인한 자
5. 그 증권의 인수인 또는 주선인(인수인 또는 주선인이 2 인 이상인 경우에는 발행인 또는 매출인으로부터 직접 증권의 인수를 의뢰받아 인수조건 등을 정하는 인수인을 말한다)
6. 그 투자설명서를 작성하거나 교부한 자
7. 매출의 방법에 의한 경우 매출신고 당시의 매출인

마. 재판관할

- 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사가 신탁계약에 관하여 소송을 제기하는 때에는 소송을 제기하는 자의 본점소재지를 관할하는 법원에 제기합니다.
- 수익자가 소송을 제기하는 때에는 수익자의 선택에 따라 수익자의 주소지 또는 수익자가 거래

하는 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기할 수 있습니다. 다만, 수익자가 외국환거래법 제 3 조 제 1 항 제 15 호의 규정에 의한 비거주자인 경우에는 수익자가 거래하는 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기하여야 합니다.

바. 기타 투자자의 권리보호에 관한 사항

- 이 투자신탁의 신탁계약 등 추가정보를 원하시는 고객은 이 투자신탁의 집합투자업자 또는 판매회사에 자료를 요구할 수 있습니다.
- 이 투자신탁의 기준가격 변동 등 운용실적에 관해서는 이 투자신탁의 집합투자업자 또는 판매회사에 요구할 수 있습니다.
- 이 투자신탁의 투자설명서 및 기준가격 변동 등은 한국금융투자협회에서 열람, 복사하거나, 한국금융투자협회 인터넷 홈페이지(www.kofia.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.

2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항

가. 의무해지

- 집합투자업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지체 없이 투자신탁을 해지하여야 합니다. 이 경우 집합투자업자는 그 해지사실을 지체 없이 금융위원회에 보고하여야 합니다.
 1. 신탁계약에서 정한 신탁계약기간의 종료
 2. 수익자총회의 투자신탁 해지 결의
 3. 투자신탁의 피흡수합병
 4. 투자신탁의 등록 취소
 5. 수익자의 총수가 1 인이 되는 경우. 다만, 법 제 6 조 제 6 항에 따라 인정되거나 건전한 거래질서를 해할 우려가 없는 경우로서 법시행령 제 224 조의 2 에서 정하는 경우는 제외한다.

나. 임의해지

- 집합투자업자는 수익자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 금융위원회의 승인을 받지 아니하고 투자신탁을 해지할 수 있으며, 이 경우 집합투자업자는 그 해지사실을 지체 없이 금융위원회에 보고하여야 합니다.
 1. 수익자 전원이 동의한 경우
 2. 수익증권 전부에 대한 환매의 청구를 받아 신탁계약을 해지하려는 경우

3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항

가. 정기보고서

(1) 영업보고서 및 결산서류 제출 등

- 1) 영업보고서

- 집합투자업자는 투자신탁재산에 관한 매 분기의 영업보고서를 작성하여 매분기 종료 후 2 개월 이내에 금융위원회 및 한국금융투자협회에 제출하여야 합니다.

- 집합투자업자는 투자신탁재산에 관한 영업보고서를 다음 각 호의 서류로 구분하여 작성하여야 합니다.

1. 투자신탁의 설정 현황
2. 투자신탁재산의 운용 현황과 수익증권의 기준가격표
3. 법 제 87 조 제 8 항 제 1 호 · 제 2 호에 따른 의결권의 구체적인 행사내용 및 그 사유를 적은 서류
4. 투자신탁재산에 속하는 자산 중 주식의 매매회전율과 자산의 위탁매매에 따른 투자중개업자별 거래금액 · 수수료와 그 비중

2) 결산서류

- 집합투자업자는 투자신탁의 결산기마다 다음 각 호의 서류 및 부속명세서(이하 "결산서류"라 한다)를 작성하여야 합니다.

1. 재무상태표
2. 손익계산서
3. 자산운용보고서

- 집합투자업자는 투자신탁에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우 그 사유가 발생한 날부터 2 개월 이내에 제 30 조 제 1 항의 서류(이하 "결산서류"라 한다)를 금융위원회 및 한국금융투자협회에 제출하여야 한다.

1. 투자신탁의 회계기간 종료
2. 투자신탁의 계약기간 종료
3. 투자신탁의 해지

(2) 자산운용보고서

- 집합투자업자는 자산운용보고서를 작성하여 투자신탁재산을 보관 · 관리하는 신탁업자의 확인을 받아 3 개월마다 1 회 이상 투자신탁의 수익자에게 교부하여야 합니다.

- 다만, 수익자가 수시로 변동되는 등 수익자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 자산운용보고서를 수익자에게 교부하지 아니할 수 있습니다.

1. 수익자가 자산운용보고서의 수령을 거부한다는 의사를 서면, 전화 · 전신 · 팩스, 전자우편 또는 이와 비슷한 전자통신의 방법으로 표시한 경우
2. 집합투자업자가 단기금융집합투자기구를 설정 또는 설립하여 운용하는 경우로서 매월 1 회 이상 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 자산운용보고서를 공시하는 경우
3. 집합투자업자가 환매금지형집합투자기구를 설정 또는 설립하여 운용하는 경우(법 제 230 조 제 3 항에 따라 그 수익증권이 상장된 경우만 해당한다)로서 3 개월마다 1 회 이상 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 자산운용보고서를 공시하는 경우
4. 수익자가 소유하고 있는 수익증권의 평가금액이 10 만원 이하인 경우로서 신탁계약에 자산운용보고서를 교부하지 아니한다고 정하고 있는 경우

- 집합투자업자는 자산운용보고서에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 합니다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 날(이하 "기준일"이라 한다) 현재의 투자신탁의 자산·부채 및 수익증권의 기준가격
 - 가. 회계기간의 개시일부터 3 개월이 종료되는 날
 - 나. 회계기간의 말일
 - 다. 계약기간의 종료일
 - 라. 해지일
2. 직전의 기준일(직전의 기준일이 없는 경우에는 해당 투자신탁의 최초 설정일을 말한다) 부터 해당 기준일까지의 기간(이하 "해당 운용기간"이라 한다) 중 운용경과의 개요 및 해당 운용기간 중의 손익 사항
3. 기준일 현재 투자신탁재산에 속하는 자산의 종류별 평가액과 투자신탁재산 총액에 대한 각각의 비율
4. 해당 운용기간 중 매매한 주식의 총수, 매매금액 및 매매회전율(해당 운용기간 중 매도한 주식 가액의 총액을 그 해당 운용기간 중 보유한 주식의 평균가액으로 나눈 비율을 말한다)
5. 기준일 현재 투자신탁재산에 속하는 투자대상자산의 내용
6. 투자신탁의 투자운용인력에 관한 사항. 다만, 회계기간 개시일로부터 3 개월, 6 개월, 9 개월 이 종료되는 날을 기준으로 하여 작성하는 자산운용보고서에는 기재하지 않을 수 있다.
7. 투자신탁의 투자환경 및 운용계획
8. 투자신탁의 업종별·국가별 투자내역
9. 투자신탁의 결산 시 분배금 내역(결산 후 최초로 작성하는 자산운용보고서로 한정한다)
10. 투자신탁의 투자대상 범위 상위 10 개 종목
11. 투자신탁의 구조. 다만, 회계기간 개시일로부터 3 개월, 6 개월, 9 개월이 종료되는 날을 기준으로 하여 작성하는 자산운용보고서에는 기재하지 않을 수 있다.
12. 투자신탁이 환위험을 회피할 목적으로 파생상품을 거래하는 경우 그 거래에 관한 사항
13. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 필요하 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항
 - 집합투자업자는 수익자에게 자산운용보고서를 교부하는 경우에는 수익증권을 판매한 판매회사 또는 한국예탁결제원을 통하여 기준일부터 2 개월 이내에 직접 또는 전자우편의 방법으로 교부하여야 합니다. 다만, 수익자에게 전자우편 주소가 없는 등의 경우에는 법 제 89 조 제 2 항 제 1 호의 방법에 따라 공시하는 것으로 갈음할 수 있으며, 수익자가 우편발송을 원하는 경우에는 그에 따라야 합니다.

(3) 자산보관·관리보고서

- 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자는 투자신탁재산에 관하여 투자신탁의 회계기간 종료, 투자신탁의 계약기간 종료 또는 투자신탁의 해지 등 어느 하나의 사유가 발생한 날부터 2 개월 이내에 다음 각 호의 사항이 기재된 자산보관·관리보고서를 작성하여 수익자에게 교부하여야 합니다.
1. 신탁계약의 주요 변경사항
 2. 투자운용인력의 변경
 3. 수익자총회의 결의내용

4. 법 제 247 조 제 5 항 각 호의 사항
5. 이해관계인과의 거래의 적격 여부를 확인한 경우에는 그 내용
6. 회계감사인의 선임, 교체 및 해임에 관한 사항
7. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 필요한 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항
 - 다만, 수익자가 수시로 변동되는 등 수익자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 자산보관·관리보고서를 수익자에게 교부하지 아니할 수 있습니다.
1. 수익자가 자산보관·관리보고서를 받기를 거부한다는 의사를 서면으로 표시한 경우
2. 신탁업자가 금융위원회가 정하여 고시하는 방법에 따라 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 집합투자기구의 자산보관·관리보고서를 공시하는 경우
 - 가. 단기금융집합투자기구
 - 나. 환매금지형집합투자기구(법 제 230 조 제 3 항에 따라 그 집합투자증권이 상장된 경우만 해당한다)
 - 다. 상장지수집합투자기구
3. 수익자가 소유하고 있는 수익증권의 평가금액이 10 만원 이하인 경우로서 신탁계약에서 자산보관·관리보고서를 교부하지 아니한다고 정하고 있는 경우
 - 신탁업자는 수익자에게 자산보관·관리보고서를 교부하는 경우에는 수익증권을 판매한 판매회사 또는 한국예탁결제원을 통하여 직접 또는 전자우편의 방법으로 교부하여야 합니다. 다만, 수익자에게 전자우편 주소가 없는 등의 경우에는 법 제 89 조 제 2 항 제 1 호 및 제 3 호의 방법에 따라 공시하는 것으로 갈음할 수 있으며, 수익자가 우편발송을 원하는 경우에는 그에 따라야 합니다.

(4) 기타장부 및 서류

- 집합투자업자·신탁업자·판매회사 및 일반사무관리회사는 금융위원회가 정하는 바에 따라 그 업무에 관한 장부 및 서류를 작성하여 본점 및 지점에 비치하거나 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하여야 합니다.
- 한국금융투자협회는 법시행령 제 94 조 제 2 항에서 정하는 방법에 따라 각 집합투자재산의 순자산가치의 변동명세가 포함된 운용실적을 비교하여 그 결과를 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시하여야 합니다.

나. 수시공시

(1) 신탁계약변경에 관한 공시

- 집합투자업자는 신탁계약을 변경한 경우에는 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시하여야 하며, 수익자총회의 결의를 거쳐 신탁계약을 변경한 경우에는 공시 외에 이를 수익자에게 통지하여야 합니다.
- 이 투자신탁의 집합투자업자나 신탁업자가 수익자에 대하여 선관의무를 다하지 아니하거나 충실의무를 위반하는 경우, 수익자는 수익자총회의 결의를 통해 집합투자업자나 신탁업자의 변경을 청구할 수 있습니다. 다만, 정당한 이유 없이 집합투자업자나 신탁업자가 변경된 경우, 변경된 집

합투자업자 또는 신탁업자는 그로 인한 손실의 보상 또는 손해의 배상을 청구할 수 있으며, 보상 또는 배상은 투자신탁재산을 한도로 합니다.

(2) 수시공시

- 부동산집합투자기구나 특별자산집합투자기구나(부동산·특별자산투자재간접집합투자기구를 포함한다)인 경우 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 사항

1. 법시행령 제 242 조 제 2 항 각 호 외의 부분단서에 따른 시장성 없는 자산의 취득 또는 처분
2. 부동산집합투자기구나 특별자산집합투자기구의 집합투자증권의 취득 또는 처분. 다만, 이미 취득한 것과 같은 집합투자증권을 추가로 취득하거나 일부를 처분하는 경우는 제외한다.
3. 지상권·지역권 등 부동산 관련 권리 및 사업수익권·시설관리운영권 등 특별자산 관련 중요한 권리의 발생·변경
4. 금전의 차입 또는 금전의 대여

- 집합투자업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 이를 지체 없이 공시하여야 합니다.

1. 투자운용인력의 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 투자운용인력의 운용경력(운용한 집합 투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률을 말한다)
 2. 법시행령 제 93 조 제 2 항에서 정하는 부실자산이 발생한 경우 그 명세 및 상각률
 3. 수익자총회의 결의내용
 4. 투자설명서의 변경. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다
가. 법 및 법시행령의 개정 또는 금융위원회의 명령에 따라 투자설명서를 변경하는 경우
나. 신탁계약의 변경에 따라 투자설명서를 변경하는 경우
다. 투자설명서의 단순한 자구수정 등 경미한 사항을 변경하는 경우
라. 투자운용인력의 변경이 있는 경우로서 법 제 123 조 제 3 항 제 2 호에 따라 투자설명서를 변경하는 경우
 5. 집합투자업자의 합병, 분할, 분할합병 또는 영업의 양도·양수
 6. 집합투자업자 또는 일반사무관리회사가 기준가격을 잘못 산정하여 이를 변경하는 경우에는 그 내용(법시행령 제 262 조 제 1 항 후단에 따라 공고·게시하는 경우에 한한다)
 7. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 법시행령 제 93 조 제 3 항에서 정하는 사항
- 수시공시는 다음 각 호의 방법으로 합니다.

1. 집합투자업자(www.igisam.com), 수익증권을 판매한 판매회사 및 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr)의 인터넷 홈페이지, BBRIC 모바일앱 등을 이용하여 공시하는 방법
2. 수익증권을 판매한 판매회사로 하여금 카카오톡, 전자우편 등을 이용하여 수익자에게 알리는 방법
3. 집합투자업자, 수익증권을 판매한 판매회사의 본점과 지점, 그 밖의 영업소에 게시하는 방법

(3) 집합투자재산의 의결권 행사에 관한 공시

- 집합투자업자는 투자신탁재산에 속하는 법 제 9 조 제 15 항 제 3 호 가목에 따른 주권상장법인으로서 법 제 87 조 제 7 항에 따른 의결권공시대상법인이 발행한 주식(법 제 9 조 제 15 항 제 3 호

나목에 따른 주권상장법인의 경우에는 주식과 관련된 증권예탁증권을 포함한다)의 의결권 행사 내용 등을 다음 각 호의 구분에 따라 공시하여야 합니다.

1. 법 제 87 조 제 2 항 및 제 3 항에 따라 주요의결사항에 대하여 의결권을 행사하는 경우: 의결권의 구체적인 행사내용 및 그 사유
2. 의결권공시대상법인에 대하여 의결권을 행사하는 경우: 의결권의 구체적인 행사내용 및 그 사유
3. 의결권공시대상법인에 대하여 의결권을 행사하지 아니한 경우: 의결권을 행사하지 아니한 구체적인 사유

의결권 행사에 관한 공시는 다음에 해당하는 방법에 의하여야 합니다.

- 의결권을 행사하려는 주식을 발행한 법인이 주권상장법인인 경우에는 매년 4 월 30 일까지 직전 연도 4 월 1 일부터 1 년간 행사한 의결권 행사 내용 등을 증권시장을 통하여 공시할 것
- 의결권을 행사하려는 주식을 발행한 법인이 주권상장법인이 아닌 경우에는 수시공시 방법 등에 따라 공시하여 일반인이 열람할 수 있도록 할 것

(4) 위험지표의 공시

해당사항 없습니다.

4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항

가. 이해관계인과의 거래내역: 해당사항 없습니다.

나. 집합투자기구간 거래에 관한 사항: 해당사항 없습니다.

다. 투자중개업자 선정 기준: 해당사항 없습니다.

5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항

투자주체	이지스자산운용(주)
투자목적	고유재산의 운용 효율을 도모하고 집합투자기구 운용에 대한 책임성을 제고하고자 함
투자시기	최초 설정일
투자금액	2 억원
투자기간	집합투자기구 만기시점까지

투자금 회수계획	만기시점까지 투자하므로 회수계획 없음
-----------------	----------------------

주 1) 집합투자증권은 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로, 집합투자업자가 고유 재산투자를 행하는 것이 집합투자기구의 투자성과에 대한 보장이나 확신을 의미하지 않으며 집합 투자증권의 가치결정에 아무런 영향을 미치지 않습니다. 따라서, 투자자는 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지에 대하여 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다.

6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

해당사항 없습니다.

[붙임] 용어풀이

용 어	내 용
집합투자업자	2 인 이상에게 투자권유를 하여 모은 금전 등을 받아 재산적 가치가 있는 투자대상 자산을 취득·처분, 그 밖의 방법으로 투자·운용하는 회사를 말합니다.
집합투자기구 (= 펀드)	2 인 이상에게 투자권유를 하여 모은 금전 등을 투자자로부터 일상적인 운용 지시를 받지 아니하면서 재산적 가치가 있는 투자대상자산을 취득·처분, 그 밖의 방법으로 운용하고 그 결과를 투자자에게 배분하여 귀속시키는 것으로서, 투자신탁, 투자회사, 뮤추얼펀드, 투자기구 등으로 불리우나 "펀드"라는 용어로 가장 널리 불리웁니다.
신탁업자	집합투자자산을 보관·관리하는 회사를 말합니다.
한국금융투자협회 펀드코드	상장주식의 경우 회사명 또는 코드번호 6 자리를 활용하여 수익자들이 쉽게 공시사항을 조회, 활용할 있는 것처럼 펀드 또한 한국금융투자협회가 부여하는 5 자리의 고유코드가 존재하며, 펀드명뿐만 아니라 이러한 코드를 이용하여 펀드의 각종 정보에 대한 조회가 가능합니다.
폐쇄형 (집합투자기구)	환매가 불가능한 펀드입니다.
단위형 (집합투자기구)	집합투자기구의 모집시기(판매기간)가 한정되어 있고 그 이후에는 가입할 수 없는 펀드입니다.
부동산펀드	집합투자재산의 50%이상을 부동산(부동산과 관련된 증권 등 포함)에 투자하는 펀드입니다.
기준가격	펀드의 가격으로서 매일매일 운용성과에 따라 변경되며 매입 혹은 환매시 적용됩니다.
순자산	펀드의 투자원금 및 운용성과를 합한 금액으로서 원으로 표시됩니다.
신탁보수	펀드의 운용 및 관리와 관련된 비용입니다. 다시 말해, 재산을 운용 및 관리해준 대가로 고객이 지불하는 비용입니다. 이는 통상 연율로 표시되며, 신탁 보수에는 운용보수, 판매보수, 수탁보수 등이 있습니다. 보수율은 상품마다 다르게 책정되는 것이 일반적입니다.
판매수수료	투자자가 펀드 매입시, 판매회사에 일회적으로 지불하는 수수료입니다. 이는 상품에 대한 취득권유 및 설명, 투자설명서 제공 등에 수반되는 비용을 포함하고 있습니다. 수수료 지불시점에 따라 선취판매수수료와 후취판매수수료로 구분합니다.
설정	집합투자계약에 의거, 신탁업자와 신탁계약을 체결한 후, 일정단위의 신탁금을 납입하는 것을 설정이라고 하며, 신규설정과 추가설정이 있습니다.

용 어	내 용
해지	투자신탁(펀드)의 존속기한이 종료되거나, 스팟펀드처럼 약속한 수익률에 도달할 경우 펀드의 자산을 모두 처분, 투자자들에게 원금과 손익을 나눠 주는 법적 절차를 말합니다.
환매	만기가 되기 전에 맡긴 돈을 되찾아 가는 것을 환매라고 합니다. 다만, 폐쇄형 상품의 경우 일정기한까지 중도해약을 금지하고 있습니다.
환매수수료	특정기간 이내에 펀드를 환매할 시 일정한 벌칙금 형식으로 투자자에게 일회적으로 부과하는 수수료입니다. 이는 펀드 운용의안정성과 펀드 환매시 소요되는 여러 비용을 감안하여 책정되며, 부과된 수수료는 다시 펀드재산에 편입됩니다.
BBRIC 모바일앱	판매회사가 펀드를 판매하는 비대면방식의 모바일앱을 말합니다.
브릭(BRIC)	BBRIC 모바일앱에서 부동산 집합투자증권을 쉽게 표현하고 앱 내 거래소에서 자유롭게 거래할 수 있도록 증권에 대응하여 만든 디지털 증서를 말합니다.
BBRIC 플랫폼	펀드 수익자에게 환금성 및 유동성을 제공하기 위하여 설정일로부터 90 일 이내에 BBRIC 모바일앱에 개설된 거래소를 말합니다.