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 집합투자기구의 **투자대상자산의 종류 및 위험도를 감안**하여 **2등급**으로 분류하였습니다. 펀드의 위험등급은 **운용실적, 시장 상황 등에 따라 변경**될 수 있다는 점을 유의하여 투자판단을 하시기 바랍니다.

투 자 설 명 서

이 투자설명서는 이지스코어리테일부동산투자신탁126호에 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 이지스코어리테일부동산투자신탁126호의 수익증권을 매입하기 전에 이 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

1. 집합투자기구 명칭 — 이지스코어리테일부동산투자신탁126호
2. 집합투자업자 명칭 — 이지스자산운용주식회사
3. 판매회사 — 각 판매회사 본·지점
(판매회사에 대한 자세한 내용은 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr) 및 집합투자업자(www.igisam.com)의 인터넷홈페이지를 참고하시기 바랍니다)
4. 작성 기준일 — 2023년 12월 7일
5. 증권신고서 효력발생일 — 2023년 12월 22일
6. 모집 또는 매출 증권의 종류 및 수 — 투자회사의 수익증권 66,700,000좌
7. 모집 또는 매출기간(판매기간) — 판매회사는 2017년 6월 13일부터 2017년 6월 23일까지 영업일에 한하여 모집(판매)하며, 모집(판매)기간 이후에는 추가로 자금납입이 불가능합니다. 상기 모집기간은 변경될 수 있으며, 변경될 경우 정정신고하여 공지할 예정입니다.
8. 집합투자증권신고서 및 투자설명서의 열람 장소
   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

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

목 차 (CONTENTS)

요약 정보

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. 본 공모에 대한 투자판단시 증권신고서와 투자설명서 또는 간이투자설명서를 반드시 참고하시기 바랍니다.

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 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 미래에도 실현된다는 보장은 없습니다.

4. 원본손실위험 등 이 집합투자기구와 관련된 투자위험에 대하여는 증권신고서, 투자설명서 또는 간이투자설명서 본문의 투자위험 부분을 참고하시기 바랍니다.

5. 집합투자증권은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 **실적배당상품으로 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니합니다.** 특히 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 **예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니합니다.**

6. 위탁판매회사는 투자실적과 무관하며, 특히 은행, 증권회사 등의 위탁판매회사는 단순히 집합투자증권의 위탁판매업무(환매 등 판매행위와 관련된 부가적인 업무 포함)만 수행할 뿐 동 집합투자증권의 가치결정에 아무런 영향을 미치지 않습니다.

7. 이 집합투자기구는 **환매가 불가능한 상품(폐쇄형)**으로 환금성을 제고하기 위하여 당해 집합투자증권을 한국거래소에 상장(설정일 이후 90일 이내)하고 있으나, 상장된 집합투자증권은 일반적인 상장주권에 비해 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있습니다. 따라서, 이 집합투자기구는 만기까지 보유할 수 있는 수익자에게 적합한 상품입니다.

8. 투자자가 부담하는 **선취수수료 등을 감안하면 투자자의 입금 금액 중 실제 집합투자증권을 매입하는 금액은 작아질 수 있습니다.** 또한, 모집(판매)기간 동안 판매된 금액이 **모집예정금액(667억원)에 미달하는 경우에는 부득이 이 집합투자기구의 설정이 취소될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 이 경우 투자자가 기납입한 수익증권 매입금액과 판매수수료는 판매회사를 통해 환급될 예정입니다.**

9. 투자신탁의 신탁계약기간 종료일은 최초설정일로부터 11년이지만 **본 투자대상 부동산의 매각은 이보다 빨리 될 수 있습니다. 부동산의 실제 매각시점에 따라 상환금지급이 앞당겨질 수 있습니다.** 이와는 반대로 **부동산의 매각이 지연될 경우 수익자총회를 거쳐 집합투자기구 존속기간이 연장될 수 있고, 상환금 지급이 지연될 수 있습니다. 이 경우 최초 실행한 부동산 담보대출 차입금의 만기를 연장하거나 차환을 실행해야 하며, 차입조건(이자, 금리, 담보비율 등)이 악화되어 투자손실이 발생할 수 있는 위험이 있습니다. 또한 매각시점의 매각가액에 따라 투자손실이 발생할 수 있는 위험이 있으며, 약 1,841.15억원을 하회하는 가격으로 매각시, 투자자가 기대하는 분배금의 총액이 감소할 수 있습니다.**

10. 이 집합투자기구는 회계 결산을 통해 매 반기별로 분배금을 지급하는 구조로 운용되는 투자신탁입니다. 다만, **분배금은 예금이자와 같이 확정된 금액이 아니며 부동산 임차인의 사업성과 등 영업환경과, 경기불황과 같은 다양한 경제변수, 공실발생, 임차인 신용위험, 매각가하락 등 시장 환경의 영향을 받아 안정적으로 분배금을 지급하지 못하거나 분배금 지급이 중단될 가능성이 있습니다.** 분배금 지급일에 분배금을 지급할 수 없거나, 지급이 연기되는 경우 또는 지급중단을 결정한 경우 집합투자업자는 해당 사유 및 향후 처리계획을 관련 법령과 이 집합투자기구의 정관에 명시된 수시공시 절차에 따라 지체 없이 투자자에게 공시할 예정입니다.

11. 투자자의 국적 또는 세법상의 관할 국가가 대한민국 이외의 경우 국제조세조정에 관한 법률 및 관련 조세조약에 따라 투자자의 금융정보가 국세청 및 해당 국가(투자자의 국적 국가 또는 세법상의 과세 관할 국가)의 권한 있는 당국에 보고될 수 있으며, 판매회사는 투자자의 국적 또는 세법상의 과세 관할 국가를 확인하기 위하여, 계좌 개설시 수집된 정보 이외의 추가 자료를 요구할 수 있습니다

12. 이 투자신탁은 신탁계약에서 정한 신탁계약기간의 종료, 수익자총회의 투자신탁 해지결의, 투자신탁의 피흡수합병, 투자신탁의 등록 취소, 수익자의 총수가 1인이 되는 경우(대통령령으로 정하는 경우는 제외), 수익자 전원의 동의로 집합투자업자가 해지하는 경우 등의 사유로 해지될 수 있으며, 조세특례제한법에 따른 투자기간 3년을 충족하지 못할 수 있습니다. 이 경우 조세특례제한법에 따른 세제혜택이 적용되지 않을 수 있으며, 이미 세제혜택을 적용받은 금액이 있는 경우 이에 해당하는 세액이 추징될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

13. 이 투자신탁은 조세특례제한법 제87조의7 및 동법 시행령 제81조의4에 따라 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권의 배당소득에 대한 과세특례를 적용받을 수 있는 투자신탁으로서, 과세특례를 적용받으려는 투자자(세법상 거주자인 개인에 한함)는 조세특례제한법 시행규칙 별지 제59호의3 서식에 따른 「공모부동산집합투자기구의 집합투자증권 과세특례 신청서」를 투자매매업자 또는 투자중개업자에게 제출하여야 합니다.

14. 이 투자신탁에 투자한 금액에 대하여 배당소득 분리과세등 적용을 받고 이 투자신탁 투자일부터 3년이 지나기 전에 집합투자증권의 소유권을 이전하는 경우(환매하거나 양도하는 경우) 이미 과세특례를 적용받은 소득세에 상당하는 세액을 추징하오니 투자결정시 참고하시기 바랍니다.

요 약 정 보

작성기준일 : 2023년 12월 7일

이지스코어리테일부동산투자신탁126호

[펀드코드 : BR039]

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

이 요약정보는 **'이지스코어리테일부동산투자신탁126호'**의 투자설명서의 내용 중 중요사항을 발췌 요약한 정보를 담고 있습니다. 따라서 동 집합투자증권을 매입하기 전 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다. 이지스자산운용(주)는 이 투자신탁의 **투자대상 자산의 종류 및 위험도를 감안**하여 **2등급**으로 분류하였습니다. 이 투자위험등급은 집합투자업자가 분류한 것으로 **판매회사의 분류 등급과는 상이할 수 있습니다.**

Ⅰ. 집합투자기구 개요

투자자 유의사항

・집합투자증권은 「예금자보호법」에 따라 예금보험공사가 보호하지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

・금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다.

・간이투자설명서는 증권신고서 효력 발생일까지 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권의 경우 효력발생일 이후에도 변경될 수 있습니다.

・증권신고서, 투자설명서상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 미래에도 실현된다는 보장은 없습니다.

・이 집합투자기구는 환매가 불가능한 상품(폐쇄형)으로 환금성을 제고하기 위하여 당해 집합투자증권을 한국거래소에 상장(설정일 이후 90일 이내)하고 있으나, 상장된 집합투자증권은 일반적인 상장주권에 비해 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있습니다. 따라서, 이 집합투자기구는 만기까지 보유할 수 있는 수익자에게 적합한 상품입니다.

・투자신탁의 신탁계약기간 종료일은 최초설정일로부터 11년이지만 본 투자대상 부동산의 매각은 이보다 빨리 될 수 있습니다. 부동산의 실제 매각시점에 따라 상환금지급이 앞당겨질 수 있습니다. 이와는 반대로 부동산의 매각이 지연될 경우 수익자총회를 거쳐 집합투자기구 존속기간이 연장될 수 있고, 상환금 지급이 지연될 수 있습니다. 이 경우 최초 실행한 부동산 담보대출 차입금의 만기를 연장하거나 차환을 실행해야 하며, 차입조건(이자, 금리, 담보비율 등)이 악화되어 투자손실이 발생할 수 있는 위험이 있습니다. 또한 매각시점의 매각가액에 따라 투자손실이 발생할 수 있는 위험이 있으며, 약 1,841.15억원을 하회하는 가격으로 매각시, 투자자가 기대하는 분배금의 총액이 감소 할 수 있습니다.

・이 집합투자기구는 회계결산을 통해 매반기별로 분배금을 지급하는 구조로 운용되는 투자신탁입니다. 다만, 분배금은 예금이자와 같이 확정된 금액이 아니며 부동산 임차인의 사업성과 등 영업환경과, 경기불황과 같은 다양한 경제변수, 공실발생, 임차인 신용위험

	, 매각가하락 등 시장 환경의 영향을 받아 안정적으로 분배금을 지급하지 못하거나 분배금 지급이 중단될 가능성이 있습니다. 분배금 지급일에 분배금을 지급할 수 없거나, 지급이 연기되는 경우 또는 지급중단을 결정한 경우 집합투자업자는 해당 사유 및 향후 처리계획을 관련 법령과 이 집합투자기구의 정관에 명시된 수시공시 절차에 따라 지체 없이 투자자에게 공시할 예정입니다. **※ 추가적인 투자자 유의사항은 투자설명서 '투자결정시 유의사항 안내' 참조**		
집합투자기구 특징	홈플러스 전주효자점 등 부동산(지상권·지역권·전세권·임차권·분양권 등 부동산 관련 권리를 포함한다)을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이득을 추구함		
분류	투자신탁, 부동산집합투자기구,폐쇄형, 단위형, 종류형		
집합투자업자	이지스자산운용 주식회사		
모집(판매)기간	2017년 6월 13일부터 2017년 6월 23일까지	**모집(판매)총액**	667억원
효력발생일	2023년 12월 22일		
존속기간	최초설정일로부터 11년	**설정예정일**	2017년6월26일
판매회사	㈜국민은행, 케이비증권(주), 한화투자증권(주). ※ 집합투자업자(www.igisam.com) 인터넷홈페이지 참고		

종류		**A**	**C-i**
가입자격		제한 없음 (주1참조)	(주2) 참조
선취판매수수료		납입금액의 1.5%	-
후취판매수수료		-	-
환매수수료		-	-
집합투자업자의 자산운용매입보수		27억 2천만원 (투자신탁설정액의 약 4.08%) (매매대금 대비 1.60%) (부동산 매입시 부과)	
기본 보수	**집합투자업자 보수**	투자신탁설정액의 연 0.0010%	
	판매회사 보수	투자신탁설정액의 연 0.0010%	투자신탁설정액의 연 0.0005%
	신탁업자 보수	투자신탁설정액의 연 0.0590%	
	일반사무관리 보수	투자신탁설정액의 연 0.0750%	
	기타	투자신탁설정액의 연 0.9291%	투자신탁설정액의 연 0.9290%
	총보수비용	투자신탁설정액의 연 1.0651%	투자신탁설정액의 연 1.0645%

(주1) 종류형 A 수익증권 : 집합투자증권 판매회사는 이 집합투자증권의 특성 등을 감안하여 1인당 투자금액 제한 등 가입제한 사항을 별도 설정할 수 있습니다.

(주2) 종류형 C-i 수익증권 가입자격

- 법에서 정하는 집합투자기구(외국법령에 의한 것으로 집합투자기구 성질을 가진 것을 포함)
- 법 시행령 제10조 제2항 각 호의 금융기관 및 금융투자업규정 제1-4조에서 정하는 기관투자자 또는 국가재정법에 따른 기금 및 그 기금을 관리·운용하는 법인(외국법령상 이에 준하는 자를 포함)
- 이 집합투자기구의 수익증권을 5억원 이상 매입한 법인

(주3) 매입(매각)가액 : 부동산 및 부동산 관련 권리를 매매하는 경우 매매계약서상의 매매금액을 기준으로 합니다.

(주4) 자산운용관리보수와 판매회사보수에 관해서는 투자신탁의 순자산가치의 평균잔액[매일의 당해 종류 수익증권에 상당하는 투자신탁의 순자산가치를 보수계산기간의 초일부터 보수계상 당일까지 누적하여 합한

후에 보수계상 당일까지 누적하여 합한 후에 보수계산기간의 일수로 나눈 금액을 말한다]이 투자신탁 설정액에 미달하게 되는 경우, 순자산가치의 1%와 투자신탁 설정액에 각각 보수율을 곱한 금액 중 작은 금액을 기준으로 산정합니다.

매입방법	좌 단위로 매입이 가능하며, 최초설정시 수익증권 1좌당 가격은 1,000원입니다.	**환매방법**	환매금지형으로 해당사항 없음
기준가	당일에 공고되는 기준가격은 공고·게시일 전날의 재무상태표에 계상된 투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액(순자산총액)을 공고·게시일 전날의 주식 총수로 나누어 산정하며, 1주 단위로 원 미만 셋째자리에서 4사5입하여 원 미만 둘째자리까지 계산합니다.		

Ⅱ. 집합투자기구의 투자정보

(1) 투자목적 및 투자전략

1. 투자목적

이 투자신탁은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 "법"이라 함) 제229조 제2호의 규정에 의한 부동산을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이득을 추구하는 것을 목적으로 합니다.

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

2. 투자전략

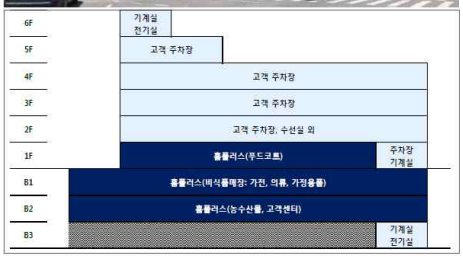
이 투자신탁은 전라북도 완산구 효자동1가에 위치한 「**홈플러스 전주 효자점**」에 투자할 예정이며, 임대수익을 통해 투자자에게 매 반기별로 분배액을 지급하고, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득을 추구합니다.

1) 투자대상 부동산 개요 (2017년 5월 24일 현재)

- "전라북도 전주시 완산구 효자동1가 431-5외 14필지 " 소재 건물 및 토지

① 건축개요

구 분	내 용
대상물건	홈플러스 전주 효자점
위치	전북 전주시 완산구 효자동1가 431-5 외 14필지
건축규모	B3F / 6F
대지면적	9,703.00 ㎡ (2,935평)
연면적	47,617.87 ㎡ (14,404평)
사용승인일	2011년 7월 7일
건폐율/용적율	74.06% / 101.56% (법정 500%)
주차대수	총 692대 (옥내 자주식)
구조	철근콘크리트
용도지역/지구	일반상업지역
주용도	판매시설
임차인	홈플러스(주)
영업개시일	2011-08-11



(주1) 대지면적 : 건축법상 건축할 수 있는 대지의 넓이
(주2) 연면적 : 건물 각 층의 바닥 면적의 합계 면적을 의미하며, 연건평이라고도 함
(주3) 건폐율 : 대지면적에 대한 건축면적의 비율로서, 건폐율(%)=건축면적/대지면적×100
(주4) 용적률 : 대지면적에 대한 지상 건축물의 연면적 비율로서, 용적률(%)=건축물 바닥면적의 합계/대지면적×100

② 입지현황

투자대상 부동산은 전라북도 최대 도시인 전주시에 입지해 있으며, 전주시는 전라북도 및 남도에서 광역시를 제외한 가장 많은 65만 인구가 거주하고 있는 전라북도의 중심도시임(전라북도 도청 소재). 또한, 전국 10개 혁신도시 중 최대규모인 전주완주 혁신도시에 국민연금공단 등 약 12개 공공기관의 이전 예정으로 지속적 발전이 예상되고 전주한옥마을을 중심으로 관광객(2014

년 기준 592만명)이 지속적으로 증가 추세에 있어 관광도시로서도 성장 중임. 접근성에서도 전주시는 호남고속도로(서전주IC), 서해안고속도로 등을 통한 도로 접근성이 우수하며, 2015년 4월 호남선 KTX 전주역이 정식 개통(서울시로부터 2시간 이내)되어 광역 접근성이 한층 개선되었음. 본건은 반경 2km 내 약 6만 3천 세대, 인구수 기준 16만 여명의 풍부한 배후 주거 수요를 확보하고 있으며 전주시내 유일한 4D Multiplex CGV가 입점하고 있는 대형쇼핑몰 "효자몰"과 인접해 있음. 본건과 남서쪽 반경 1.5km 떨어진 곳에 위치한 효천지구 준공으로 인하여 배후수요 약 13,617명이 추가 유입될 것으로 기대됨.

2) 임대 현황

연면적은 47,461㎡ (14,404평)로, 전주 시내 총 7개 대형마트(홈플러스 3개점, 롯데마트 3개점 및 이마트 1개점) 중 최대 규모임. 주요 영업장은 지하 1,2층 및 지상 1층이며, 주차시설은 지상 1~5층에 위치하고 있음. 하기 임대차계약은 매입과 동시에 승계될 예정임.

[임차인 개요]

기업명	홈플러스 주식회사	대표이사	김상현
설립일	1999-04-20	자본금	6,167억원
주요업종	기타 대형 종합소매업	결산일	2015-02-28
주요주주	MBK파트너스		
신용등급	기업어음 "A2+" (17.02 한국기업평가)		
운영점포수	대형마트 142개, SSM 482개 (계열사 포함, 업계 2위) (주1)		
주요연혁	- 1999 : 국내 대형마트 시장 진출(TESCO와 삼성물산 합작, 51:49) - 2008 : 이랜드리테일로부터 홈에버인수(33개점포, 홈플러스테스코) - 2011 : TESCO 삼성물산 지분 100% 인수, 사명변경 (삼성테스코→홈플러스) - 2015 : MBK파트너스 컨소시엄이 TESCO 지분 100% 인수		

(주1) 출처 : 한국기업평가(17.02)

(주2) 홈플러스 주식회사의 회사채에 대해 최근 3개년 동안 국내 신용평가사의 평가전례가 없는 상황이며, 상기 기업어음 신용등급은 향후 변경될 수 있습니다.

(주3) 홈플러스 주식회사의 재무적 사항 등 자세한 정보는 금융위(금감원) 전자공시스템(dart.fss.or.kr)을 참조하여 주시기 바랍니다.

[임대차 계약 주요내용]

구 분	내 용
임대인	• ㈜국민은행 (이지스코어리테일부동산투자신탁126호의 신탁업자)
임차인	• 홈플러스(주) (기업어음등급 "A2+")
임차면적	• 매매면적의 100% (공실 0%), 홈플러스(주)의 장기책임임차 - 대지면적 : 9,703.00 ㎡ (2,935평) - 연면적 : 47,617.87 ㎡ (14,404평)
임대기간	• 20년 (2011년 8월 7일 ~ 2031년 8월 6일) - 잔여 임차기간 : 약 14년 1개월 - 계약기간 만료 후 10년 + 추가 5년 갱신권 보유
재계약 관련	• 임차인이 임대차 기간 만료 6개월 전 사전 통보로 10년 연장 가능 • 연장된 임대차 기간 만료 6개월 전 쌍방의 종료 또는 계약조건 변경에 대한 사전통보 없을 경우 동일한 조건으로 5년 자동 연장
임차인 부담비용	• 임대차 목적물에 대한 영업관련 공과금(도로점용료 제외) 및 보험 • 임대차 목적물 설비(기계, 공조, 전기, 냉난방 설비 등) 유지/보수 비용 • 교통유발부담금 및 환경개선부담금
임대인 부담비용	• 공사하자에 대한 유지보수 (건물의 주요 구조부) • 간주임대료부가세(주1), 도로점용료 및 보유와 관련한 제세공과금, 임차목적물(건물)에 대한 보험료
보증금	• 13,500 백만원
임대료	• FY2016 : 8,722 백만원 (2016.08.07. ~ 2017.08.06.)(주2)
임대료의 인상	• CPI 연동 (단, 임대료는 인하될 수 없으며, 인상률은 5%를 초과할 수 없음) • 10년차 이후 11년차 임대료는 인상 및 인하 제한 없이 임대차 개시일로부터 10년차까지 누적 CPI를 적용하여 재산정 후 매년 인상 (단, 10년차 연임대료 이상 금액)
계약해지 시 손해배상	• 임차인의 귀책사유로 임대차 계약 해지시 - 임차인의 신규임차인 물색의무(임대인에 의하여 합리적으로 동의될 수 있는 제3자의 동일 임대차 조건 계약) - (1) "신규 임차인과 임대차계약을 체결하기까지" 또는 (2) "신규 임차인 정보제공받은 날로부터 2개월 (임대인이 부당하게 제3자와 임대차 계약의 체결을 거부하는 경우)" 중 먼저 도래하는 날까지의 임대료를 손해배상 명목으로 임대인에게 지급

(주1) 임대차보증금에 대해 부과되는 간주임대료에 대한 부가가치세

(주2) 임대료 수취시기 및 금액: 매년8월 첫 영업일에 전년도 8월7일부터 금년도 8월6일까지 연임대료의 695/805(후취임대료)와 당해년도 8월7일부터 직후년도 8월6일까지 연임대료의 110/805(선취임대료)의 합계금액을 일시 전액수취

3) 자금조달 구조

본 투자에 필요한 총 금액은 1,877억원 이며, 세부 조달 구조 및 사용 계획은 아래와 같습니다.

(단위:억원)

구 분	자금집행	구분	자금조달
매매대금	1,700	본건 투자신탁	667
매입관련 부대비용 및 예비비	177	부동산 담보대출(선순위)	825
		부동산 담보대출(후순위)	250
		임대보증금	135
합계	1,877	합계	1,877

(주1) 위 자금조달 규모 및 내용은 증권신고서(투자설명서) 작성일 현재 시장상황 등을 기초로 작성되었으며, 시장상황 변동에 따라 자금조달 내용과 차이가 발생할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

(주2) 부동산담보대출 (2017년 5월 24일 현재)

구 분	내 용
총 대출금액	• 부동산 담보대출 : 선순위 825억원(예정), 후순위 250억원(예정)
LTV 비율	• 선순위 : 58.9% (보증금 포함 담보감정평가금액 기준) • 후순위 : 74.2% (보증금 포함 담보감정평가금액 기준)
대출만기	• 담보대출 : 인출일로부터 36개월 되는 날
차입금 이자율 및 수수료	• 선순위 담보대출 : 연 3.1% 고정금리 / 대출 취급수수료 : 0.6% • 후순위 담보대출 : 연 4.7% 고정금리 / 대출 취급수수료 : 0.9%
원금상환	• 만기 일시 상환
조기상환 수수료	• 1년 이내 상환금액의 1.0%, 1년 경과~2년 이내 0.7%. 2년 경과 없음 ※ 담보물건 처분에 따른 조기상환시 수수료면제
담보	• 본건 토지 및 건물에 대한 근저당권 120% 설정 (임대차 보증금관련 임차권 및 근저당권은 본건 담보 보다 선순위로 설정 예정) • 이자유보계좌, 부가가치세 환급계좌, 화재보험금청구권에 대한 근질권 • 3개월 평균 DSCR 1.3미만시 이자유보계좌 내 3개월분 이자상당액 적립

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

※ 담보감정평가금액 : 1,630억원 (2017.3.31.)

※ 선순위 담보대출기관 : 삼성생명보험(주)(예정), 후순위 담보대출기관 : (주)하나은행(한화자산운용이 설정하는 전문투자형사모부동산집합투자기구의 신탁업자 지위)(예정)

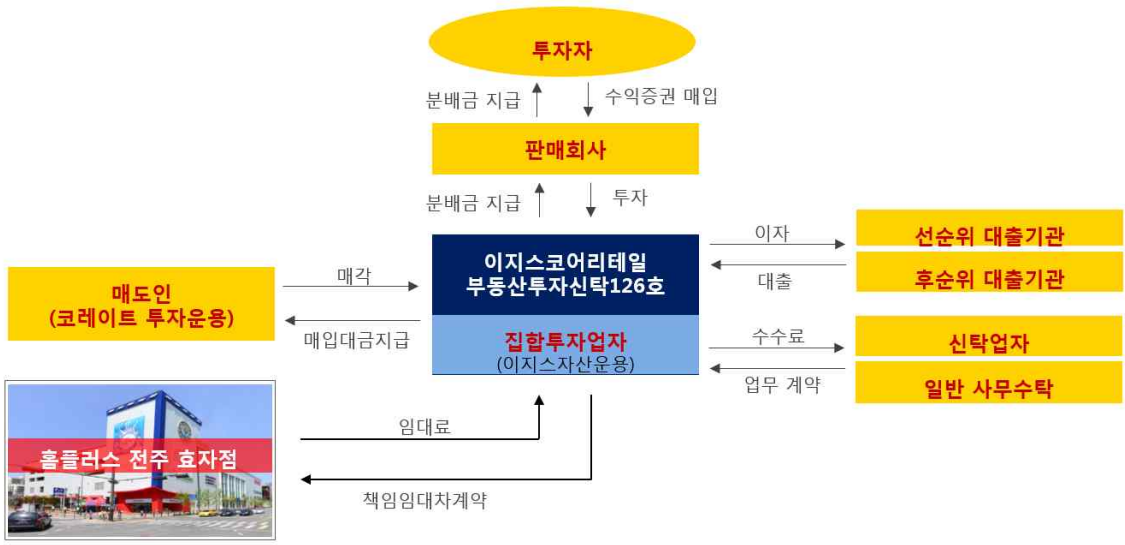
※ DSCR(Debt Service Coverage Ratio) : 조달자금에 대한 상환금 대비 지불능력 = 영업이익 / 이자비용

[참고] 위 부동산담보대출은 증권신고서(혹은 투자설명서) 작성일 현재 시장상황 등을 기초로 작성되었으며, 시장상황 변동에 따라 부동산담보대출 내용과 차이가 발생 할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

(주3) 매입관련 부대비용 및 예비비 상세내역

구 분		금 액	비 고
집합투자업자 매입보수		27.20억원	매입가액의 1.6%
소유권이전비용		80.65억원	-취득세 등 부가세 79.97억원 -국민주택채권 할인 0.38억원 -법무사 수수료 0.30억원
담보설정비용 (등록세 등 근저당 설정비용)		3.45 억원	
대출취급수수료		7.32 억원	선순위, 후순위 대주기관
부가가치세 매입세액 불공제		1.22 억원	토지관련 매입세액
실사비용	법률실사 [법무법인(유한) 바른]	1.4 억원	
	재무실사 [삼정회계법인]	0.5 억원	
	물리실사 [씨비알이코리아주식회사]	0.2 억원	
	감정평가 [(주)경일감정평가법인]	0.5 억원	
	시장조사 [메이트플러스감정평가법인(주)]	0.3 억원	
예비비		54.26억원	미수 이익분배금 지급용도 39.39억원(임대료 수취주기(1년)와 분배금 지급주기(6개월) 불일치 해소) -이자비용 3개월분 유보재원 9.33억원 -우발비용 및 자본적지출 예비재원 5.53억원
합 계		177.0억원	

4) 투자구조



5) 투자대상 부동산 매매 주요조건

구 분	주요내용
매도자	㈜에이치전주기업구조조정 부동산투자회사 (위탁관리회사 : 코레이트자산운용(주))
매매대금	1,700억원 (부가가치세 별도)
대금지급 및 소유권이전	2017년 6월 말 예정
매매계약 체결예정일	2017년 6월 중순 예정
비용배분	소유권이전일 기준으로 제세공과금 등 매도인, 매수인 간 일일정산

6) 투자대상 부동산 실사보고서(요약)

[물리실사]

※ 투자대상 부동산의 물리실사를 수행한 업체는 씨비알이코리아주식회사입니다. 본 실사는 대상자산에 한정하여 법무법인이 제공받은 자료에 의존하여 법률적인 측면에서만 조사되었고, 대상자산 현장에 대한 직접 실사가 이루어지지 못하였음에 유의하시기 바랍니다.

주용도	판매시설(대형점), 교육연구시설
건축	사용용도는 2, 3층 일부 교육연구시설을 제외한 전체 매장면적이 판매시설로 이루어져 있으며, 각 매장 별로 건축물 대장상 용도에 맞게 사용하는 것으로 확인됨. 또한, 건축물 대장상 용도변경 및 변경내역은 발생하지 않은 것으로 확인됨. 건물안전진단 보고서 검토결과 지하1층, 지하2층 보 중앙부에서 균열이 집중되는 형상을 띄고 있어 정밀진단을 권장하며 정밀진단 결과에 따라 보수필요성 여부를 판단하여야 하며, 지하3층 PT실 누수부분의 보수가 필요한 것으로 조사됨
기계	주요 기계설비는 냉,난방용흡수식냉온수기, 난방,급탕용 진공보일러, 공기조화기, 저수조, 급배수설비, 펌프설비등으로 구성되어 있었으며, 냉온수기등 주요 장비의 유지관리가 적정하게 이루어 지고 있어 기계설비 상태는 양호한 것으로 조사됨
전기	전기설비는 건물준공 이후 현재까지 6년간 실부하로 사용하고 있으며, 전기 설비의 내구연한이 매우 양호한 상태에 있음. 전반적으로 에너지절감에 효과적으로 대응하고 있으며, 사용장비의 부하도 높지 않게 유지하고 있어 전기설비의 장기적인 사용도 기대가능함
소방	소화기구, 옥내,외 소화전 설비, 스프링클러 설비, 자동화재탐지 설비, 비상방송 설비, 청정소화약제 소화설비, 상수도 소화용수 설비, 유도등, 비상조명등, 제연설비, 무선통신보조설비 및 방화셔터 등으로 구성 및 설치되어 있으며, 현재 시설의 외관상태는 대체로 양호한 편임.

[법률실사]

※ 투자대상 부동산 취득과 주요 계약 및 소송, 조세 등에 관한 법률실사를 수행한 업체는 법무법인(유한)바른입니다. 본 실사는 대상자산에 한정하여 법무법인이 제공받은 자료에 의존하여 법률적인 측면에서만 조사되었고, 대상자산 현장에 대한 직접 실사가 이루어지지 못하였음에 유의하시기 바랍니다.

매도인 및 대상자산	매도인 : ㈜에이치전주기업구조조정부동산투자회사 대상자산 : 홈플러스 전주 효자점
본건 거래관련 매도인 내부절차	매도인은 본건 대상자산의 매각에 대한 이사회결의 및 주주총회 특별결의를 개최하여 내부수권절차를 진행하여야 하며, 본건 매각에 대하여 매도인의 채권자 등으로부터 채권자취소권이 행사될 가능성은 낮음.
인허가 등	관련 법령에 따른 인허가 등을 받은 것으로 확인되고, 인허가 위반 및 그에 따른 제재 등은 없었던 것으로 파악됨.
자산의 소유 및 제한물권 등	매도인의 대상자산에 대한 소유권이 부정될 가능성은 매우 낮고, 제한물권 기타 부담과 관련한 중대한 사항은 없는 것으로 판단됨. 다만, 매매계약서 상에 매도인의 유치권을 비롯한 제한물권 기타 부담이 존재하지 않음을 매도인의 진술 및 보장사항에 포함시키는 것이 바람직함. 본건 건물은 위와 같은 지구단위계획의 지정용도, 불허용도, 건폐율, 용적률, 높이, 건축선에 관한 사항을 준수하고 있는 것으로 보이며, 이미 완공되어 사용승인을 받은 건물인 점을 감안하면 지구단위계획 위반과 관련한 문제가 발생할 가능성은 낮을 것으로 예상함.
주요 계약사항	매도자는 본건 개발사업과 관련하여 대출약정 및 관련 담보계약을 체결한 것으로 확인되었으며, 본건 매매가 이루어질 경우 매매대금을 재원으로 관련 담보권이 모두 소멸될 예정임. 본건 거래시 임차인인 홈플러스㈜ 와의 책임임대차계약상 임대인의 지위는 매수인에게 승계됨.
소송, 조세 등	매도인으로부터 본건 부동산에 관한 소송 자료는 제공받지 못하였으나 해당사항 없다는 취지로 답변 받은 상태로 본건 거래의 매매계약에서는 매매목적물과 관련하여 매매계약 이행에 장애를 초래할 수 있는 소송이나 분쟁 등이 제기되지 않았다는 점 등을 매도인의 진술 및 보장사항에 포함시킬 필요가 있음. 매도인이 국세 및 지방세를 체납하고 있지 아니한다는 사실을 확인할 수 있는 납세증명서 및 지방세 납세증명서는 매도인으로부터 제공받지 못한 상태로, 본건 거래의 매매계약에서는 거래종결 서류로서 매도인의 완납증명서(거래종결일자 기준)를 규정하고 매도인의 진술 및 보장사항으로 매도인이 본건 부동산과 관련한 모든 세금의 납부의무를 이행하였다는 취지를 규정하는 것이 바람직함.

[감정평가]

※ 투자대상 부동산의 감정평가는 ㈜경일감정평가법인 입니다. (주)경일감정평가법인은 2017년 3월 29일~3월 31일에 걸쳐 관련 자료 및 현장조사를 실시하여 작성하였습니다. 일반적인 감정평가의 3가지 방법(원가법, 거래사례비교법, 수익환원법)을 모두 적용하여 산출하였으며 담보감정평가액은 1,630억원, 시세감정평가액은 1,715억원으로 평가하였습니다.

① 원가법의 경우, 토지의 가치는 공시지가 표준지와 대상토지의 위치, 형상, 주위 환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인을 비교하여 산정하고, 건물의 가치는 판매시설로서의 효용성을 고려하여 평가하되, 재조달원가는 한국감정원 발행 건물신축단가표의 표준적인 단가와 용도에 따른 부대시설을 보정하여 재조달원가를 산정하였습니다

② 거래사례비교법의 경우, 당해 부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 부동산의 거래사례와 비교하여 가격을 산정하였습니다.

③ 수익환원법의 경우, 수익성 부동산으로서의 특성을 감안하여 대상 부동산으로부터 장래 예상되는 기대순수익을 적정한 율로 할인하여 대상부동산의 가치를 구하는 할인현금수지분석(DCF:Discounted Cash Flow)법에 의해 가격을 산정하였습니다.

[재무실사]

※ 이 투자신탁의 재무실사를 수행한 업체는 삼정회계법인 입니다. 이 투자신탁에 대한 집합투자업자의 사업계획 및 재무적 자료에 근거하여 분석을 수행하였으며, 향후 경제상황이나 제반 가정 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달라질 수 있음에 유의해야 합니다.

① 부동산 매입시점에 발생하는 제세공과(취득세 및 부가세, 등록세) : 취득세 과세표준은 부동산 매입금액 및 이와 관련된 매입보수, 실사비용, 소유권이전비용, 담보설정비용, 대출수수료 등을 합한 금액으로 가정하였으며 기타 부가세는 취득세 과세표준에 해당 법정 요율을 곱하여 산출되었습니다.

② 부동산 운영과정 중 발생하는 제세공과(재산세, 간주임대료부가세, 이자비용) : 손익계산서상 비용은 월별로 인식하고 현금흐름표상현금흐름은 실제 지급시점에 인식함에 따라 발생하는 차이는 재무상태표상 미지급비용(또는 선급비용)의 항목으로 처리하는 것으로 가정되었습니다.

③ 부동산 평가손익 : 본건 운용기간 동안의 부동산의 공정가치 평가에 따른 평가이익은 미실현 이익으로 투자자들의 이익분배금에 미치는 영향이 없는 바, 실사 과정에서 부동산의 평가손익은 반영을 하지 아니하였습니다.

④ 법인세 등 : 신탁자산의 운용에서 발생하여 신탁자산에 귀속되는 소득에 대한 납세의무는 없으며, 수익자에 대한 이익분배금 지급 시 법인세 등의 원천징수 의무만 있습니다.

7) 투자대상 부동산 매각 전략 (Exit 전략)

- 대상 부동산에 대한 신탁계약기간(설정일로부터 11년간)을 감안하여 만기 1년~1년 6개월 전부터 자산 매각을 추진할 예정입니다.
- 신탁계약기간 만기 전이라도 우호적 시장상황 변화에 따른 자본차익 가능성 등이 있다면 자산의 중도매각을 고려할 수 있습니다. 다만, 차입금 중도상환수수료, 기타 제반 상황을 고려하여 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다. 약 1,823억원으로 매각을 진행할 경우, 매각이익 및 매각손실 없이 원금 회수가 가능할 것으로 예상하지만 해당 금액은 제반 가정변경에 따라 추후 변동이 가능합니다.
- 원활한 자산매각을 위하여 자산매입 이후 현지 부동산 시장 동향을 지속적으로 모니터링하여 적절한 매각가격 및 시점에 대한 분석을 진행할 예정입니다.
- 그러나 자산가치 하락, 환율 등 비우호적인 시장상황에 따라 매각 실패 혹은 지연 시 자본시장법상의 조치(수익자총회)를 통해 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다. 다만, 매각이 지연되더라도 장기임차계약과 안정적인 임대료 수취는 가능합니다.

※ 비교지수 : 해당사항 없음

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

3. 수익구조

이 투자신탁은 투자신탁자산의 대부분을 **전라북도 전주시 완산구 효자동**에 위치한 **「홈플러스 전주 효자점」**에 투자하는 부동산집합투자기구로서 투자대상인 **'홈플러스 전주 효자점'**의 공실률, 임대료 수준의 변동 및 향후 매각 가격 등에 따라 투자자의 손익이 결정됩니다.

4. 운용전문인력

(2023.12.7 기준)

성명	생년	직위	운용현황		동종집합투자기구 연평균수익률(국내 부동산)				운용경력년수
					운용역		운용사		
			집합투자기구 수(개)	운용규모(억원)	최근 1년	최근 2년	최근 1년	최근 2년	
김지희	1978	부장	1개	608억원	4.00%	5.47%	-1.33%	-4.28%	3.5년
이형철	1996	대리	1개	608억원	4.00%	5.47%			3.2년

성명	주요 운용경력
김지희	이지스자산운용 KAM부문 (3.5 년)
이형철	이지스자산운용 KAM부문 (3.2 년)

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

(주1) 책임운용전문인력은 이지스자산운용 KAM부문 팀원으로서, 이 투자신탁의 운용 전략 수립 및 운용의사 결정 등에 주도적·핵심적 역할을 수행하고 있습니다.
(주2) 운용전문인력이 최근 과거 3년 이내에 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률은 한국금융투자협회 인터넷 홈페이지(www.kofia.or.kr)를 통하여 확인할 수 있습니다.
(주3) 동종집합투자기구 연평균 수익률은 해당 집합투자업자가 분류한 동일 유형 집합투자기구의 평균운용성과이며, 해당 운용전문인력의 평균운용성과는 해당 회사 근무기간 중 운용한 성과를 의미합니다.
(주4) “운용경력년수”는 해당 운용전문인력이 과거 집합투자기구를 운용한 기간을 모두 합산한 기간입니다.
(주5) 운용중인 다른 집합투자기구 수 및 규모를 산정할 때 모자형 구조의 모집합투자기구는 제외합니다.

5. 투자실적 추이

(2023.12.7. 기준)

구 분	최근 1년차	최근 2년차	최근 3년차	최근 4년차	최근 5년차
기 간	2022-12-08 ~ 2023-12-07	2021-12-08 ~ 2022-12-07	2020-12-08 ~ 2021-12-07	2019-12-08 ~ 2020-12-07	2018-12-08 ~ 2019-12-07
A 클래스 집합투자증권	3.71	6.64	9.68	6.84	6.64
C-i 클래스 집합투자증권	3.75	6.69	9.73	7.01	6.94
비교지수	-	-	-	-	-

※ 비교지수가 존재하지 않아 기재하지 않았습니다.

(2) 주요 투자위험 및 위험관리

1. 주요 투자위험

가. 일반위험

구 분	투자위험의 주요내용
원본손실위험	이 투자신탁은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당 상품으로 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니하며 원본을 보장하지 않습니다. 따라서 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다. 또한 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니합니다.
부동산시장 환경변화위험	부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화 등으로 임대수익률 및 매각가격이 변동하여 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다.
정치/법률적위험	투자신탁의 주요 투자대상인 부동산의 가격은 정부의 정책 및 관련 법령의 변경 등에 의해 영향을 받을 수 있습니다.
홈플러스(주) 신용위험	홈플러스(주)가 20년간의 장기임대차 계약을 체결(잔여임대차기간 약 14.1년)하고 있기 때문에 경영상태가 악화되거나 신용도하락, 채무불이행, 부도 등 신용 사건이 발생할 경우 임대차계약이 해지되거나, 이행되지 못할 수 있으며, 이에 따라 투자신탁 재산의 가치가 하락 할 수 있습니다.

구 분	투자위험의 주요내용
금리변동위험	이 투자신탁의 만기는 11년이나 투자대상 부동산의 매각이 지연되어 부동산담보대출 기간(2023년 6월 26일 종료 예정)을 초과하여 담보대출 기간을 연장하거나 Refinancing하여야 하는 경우, 해당 시점의 시장 상황 등에 따라 금리가 상승할 경우 수익률에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다.
실사 및 제공자료 완전성 미보장 위험	투자대상 부동산의 투자 관련한 실사보고서(법률실사, 감정평가, 물리실사 등)에서 예기치 않은 사실이나 위험이 추가로 발생할 수 있고, 이로 인해 해당 투자신탁 자산의 가치가 하락 할 수 있습니다.
자연재해위험	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는 부동산집합투자기구의 특성상, 예상치 못한 자연 재해 등에 의해 해당 투자신탁 자산의 가치가 크게 하락할 수 있습니다.
투자신탁 청산에 따른 위험	이 투자신탁의 투자자는 신탁계약서에 따라 투자신탁 해지 후, 신탁재산과 관련한 추가적인 권리와 의무가 투자자에게 귀속되므로, 투자신탁 해지 이후 해지 전 투자신탁재산과 관련한 추가비용 등이 발생할 경우 투자자의 사후 부담이 발생할 가능성이 있습니다.

나. 특수위험

구 분	투자위험의 주요내용
유동성 위험	이 투자신탁은 환매가 불가능한 부동산집합투자기구입니다. 이와 같은 환매금지형 집합투자기구는 증권시장에 상장이 되어야 하며, 상장이 되더라도 거래량 부진 등의 사유로 투자자가 원하는 시기에 매매가 이루어지지 아니할 수 있습니다. 과거 경험으로 볼 때 국내증권 시장에 상장된 부동산집합투자기구는 거래량이 매우 제한적이었으므로, 이 투자신탁도 상장되었음에도 불구하고 유동성이 상당히 제한될 수 있습니다.
공실위험	부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준변화, 공실률의 증가로 투자신탁의 수익률이 기대와는 달리 크게 하락할 수 있습니다.
매각지연 위험	보유 부동산이 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 신탁계약기간 내에 매각이 지연될 수 있습니다. 매각이 지연된다는 것은 투자금을 기한 내에 회수할 수 없다는 의미이며, 따라서 투자자께서는 자금운용 계획시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.
조기상환 위험	부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산의 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이 경우 투자신탁은 예정보다 빨리 상환될 수 있으므로, 투자자께서는 자금운용 계획시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.
자본적지출 위험	부동산 시설의 노후 및 파손 등에 따라 예상치 못한 자본적지출이 크게 발생할 수 있으며, 이러한 요인은 수익률에 매우 악영향을 미칠 수 있습니다.

구 분	투자위험의 주요내용
자금의 차입관련 위험	이 투자신탁은 금융기관 등에게 부동산을 담보로 제공하는 방법 등으로 금전을 차입할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획 대비 임대수익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다.
공정가액 산정 위험	시장가격이 없는 자산에 대하여 집합투자업자의 집합투자재산평가위원회는 공정가액 산정방법을 결정하고 이에 따라 자산평가가 이루어집니다. 이러한 경우에는 공정가액이 시장가치와 정확히 상응한다고 보장할 수 없고 정확한 가치에 대한 논란이 발생할 수 있습니다.
집합투자증권 설정취소 위험	이 투자신탁의 모집(판매)이 예정된 규모에 현저하게 미달하거나 부동산 시장 등이 급변하는 경우에는 집합투자증권의 설정이 취소될 수 있습니다.
적정가격 유입위험	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 매입가격에 영향을 줄 수 있는 요인을 간과하였을 가능성도 있으며, 이런 경우 적정한 가격에 유입하지 못하여 펀드 수익률에 영향을 줄 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, 여러 가지 사유로 수익자총회의 개최가 어렵거나 개최가 되더라도 투자신탁의 수익자 간의 의견 불일치로 인해 자산 매각 등 주요 의사결정이 결렬되거나 지연될 가능성이 있으며, 이로 인해 투자 손실이 발생할 위험이 있습니다.

다. 기타 투자위험

구 분	투자위험의 주요내용
상장거래시 가격괴리 위험	이 투자신탁은 환매금지형 집합투자기구로 증권시장에 상장될 예정이나, 상장된 이후에도 이 투자신탁의 거래가격은 해당 집합투자기구의 순자산가치를 의미하는 1좌당 기준가격(NAV)과 큰 차이를 보일 수 있습니다.
운용실무상 위험	집합투자업자는 운용실무상 오류를 최소화하기 위해 최선의 노력을 경주할 것이나, 예금이나 보험과는 달리 집합투자기구 운용구조는 복잡한 결제과정 및 현금운용과정으로 이루어져 있기 때문에 주문 및 결제상 오류 등이 뜻하지 않게 발생할 수 있습니다. 이러한 운용 실무상 오류는 기준가격 오류의 원인이 되기도 합니다.

구 분	투자위험의 주요내용
과세 위험	과세당국에서 인식하는 투자에 따른 손익은 세금을 내야 하는 과세대상자산에서 발생한 손익과 세금을 내지 않아도 되는 비과세대상자산에서 발생한 손익으로 구분할 수 있습니다. 여기서 비과세손익은 수익이 있더라도 세금이 부과되지 않는다는 의미이기도 하지만 손해를 보더라도 이를 손실로 인정하지 않는다는 의미이기도 합니다. 이에 따라 비과세대상자산에서 손실을 본 경우라도 과세대상자산에서 발생한 수익이 있다면 결과적으로 전체 투자결과가 손실이 발생한 경우라도 세금을 내야 하는 상황이 발생할 수 있습니다. * 과세대상자산의 예 : 채권투자시 이자수익 및 자본수익, 주식 배당수익 등 * 비과세대상자산의 예 : 국내 상장주식 매매차익 등

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

2. 투자위험 등급분류

이지스자산운용(주)은 이 집합투자기구의 **투자대상자산의 종류 및 위험도**를 감안하여 **위험등급을 분류**하였습니다. 이 집합투자기구는 **부동산에 주로 투자하여 임대수익 및 자본수익을 추구하는 투자신탁**으로 위험등급 6등급 중 **2등급**에 해당되는 높은 위험 수준의 투자위험을 지니고 있습니다. 따라서 이 투자신탁의 위험 수준을 감내할 만한 위험 선호도를 가지고 있으며, 이 투자신탁의 투자목적이 본인의 투자목적에 부합하다고 판단하시는 투자자에게 적합합니다.

이 투자상품은 환매금지형 상품으로서 환금성을 제고하기 위하여 한국거래소에 상장할 예정이나, 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있으므로 이에 대해 충분히 인지하고 투자에 참여하시기 바랍니다.

위험등급 분류는 이지스자산운용(주)의 자체적인 기준에 따른 것이며, 투자자 본인이 판단하는 기준과 일치하지 않을 수 있습니다.

3. 위험관리

이 투자신탁의 투자위험은 자산의 매입 / 운용 / 처분 관련 위험으로 구분할 수 있습니다. 세부적인 위험 관리 내용은 "투자설명서"를 참고하시기 바랍니다.

Ⅲ. 집합투자기구의 기타 정보

(1) 과세

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

※ 조세특례제한법상 공모부동산집합투자기구에 관한 과세특례
거주자가 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권에 2021년 12월 31일까지 투자하는 경우 투자금액의 합계액이 5천만원을 초과하지 않는 범위에서 지급받는 배당소득(투자일부터 3년 이내에 지급받는 경우에 한정)에 대해서는 소득세법 제14조제2항에 따른 종합소득과세표준에 합산하지 않고, 10.4%(소득세9%, 지방소득세0.9%, 농어촌특별세0.5%)의 세율로 원천징수 됩니다. 다만, 투자일부터 3년이 되는날 이전에 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권의 소유권을 이전하는 경우(환매하거나 양도하는 경우)에는 과세특례를 적용받은 소득세에 상당하는 세액을 추징합니다.

(2) 전환절차 및 방법

해당사항 없음

(3) 집합투자기구의 요약 재무정보

이에 관한 세부사항은 “투자설명서”를 참고하시기 바랍니다.

※ 집합투자기구 공시 정보 안내

* 증권신고서 : 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)

* 투자설명서 : 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr), 한국금융투자협회(kofia.or.kr), 집합투자업자(http://www.igisam.com) 및 판매회사 홈페이지

* 정기보고서(영업보고서, 결산서류) : 금융감독원 홈페이지(www.fss.or.kr) 및 한국금융투자협회 전자공시시스템 (dis.kofia.or.kr)

* 자산운용보고서 : 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr) 및 집합투자업자 홈페이지 (http://www.igisam.com)

* 수시공시 : 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr) 및 집합투자업자 홈페이지 (http://www.igisam.com)

제1부. 모집 또는 매출에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

집합투자기구 명칭	한국금융투자협회 펀드 코드
이지스코어리테일부동산투자신탁126호	BR039
A	BR040
C-i	BR041

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 불가능한 집합투자기구)
마. 특수형태 표시 : 종류형 (판매보수의 차이로 인하여 기준가격이 다르거나 판매수수료가 다른 여러 종류 지분증권을 발행하는 집합투자기구)
바. 고난도 금융투자상품 해당여부: X (해당없음)

주) 집합투자기구의 종류 및 형태에도 불구하고 투자대상은 여러 가지 다양한 자산에 투자될 수 있으며, 자세한 투자 대상은 제2부의 내용 중 “투자대상”과 “투자전략” 등을 참고하시기 바랍니다.

3. 모집예정금액

이 투자신탁은 66,700,000 좌 (667억원 상당액, 1좌당 1,000원)를 모집할 예정이며, 판매단위는 1좌 단위입니다. 다만, 모집(판매)기간 이후에는 추가 모집을 하지 않습니다.
(주1) **모집(판매)기간 동안 판매된 금액이 모집예정금액(667억원)에 미달하는 경우에는 부득이 이 집합투자기구의 설정이 취소될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 이 경우 투자자가 기납입한 수익증권 매입금액과 판매수수료는 판매회사를 통해 환급될 예정입니다.**
(주2) 집합투자증권 판매회사는 이 집합투자증권의 특성 등을 감안하여 1인당 투자금액 제한 등 가입 제한 사항을 별도 설정 할 수 있습니다.
(주3) 모집예정금액이 조기에 모두 판매되는 경우 모집이 조기에 마감됩니다.

4. 모집의 내용 및 절차

모집(판매) 기간	판매회사는 2017년 6월 13일부터 2017년 6월 23일까지 영업일에 한하여 모집(판매)하며, 모집(판매)기간 이후에는 추가로 자금납입이 불가능합니다. ※상기 모집기간은 변경될 수 있으며, 변경될 경우 정정 신고하여 공시할 예정입니다.
모집(판매) 장소	판매회사 본·지점((주)국민은행, 케이비증권(주), 한화투자증권(주)) ※모집장소에 관한 자세한 내용은 집합투자업자(www.igisam.com)의 인터넷 홈페이지를 참고하여 주시기 바랍니다.
모집방법 및 절차	이 집합투자기구의 집합투자증권은 판매회사의 영업시간 중 판매회사의 창구에서 직접 매입 신청하셔야 하며, 1좌 단위(1좌당 가격은 1,000원)로 매입이 가능합니다.

(주1) 모집(매입) 방법 및 매입에 대한 자세한 사항은 “제2부. 매입, 환매, 전환기준 및 기준가격 산정기준”을 참고하시기 바랍니다.

5. 인수에 관한 사항

해당사항 없음

6. 상장 및 매매에 관한 사항

가. 투자신탁의 상장

이 투자신탁은 수익자에게 환금성 및 유동성을 제공하기 위하여 신탁계약서에서 정하는 바에 따라 설정일로부터 90일 이내에 증권시장에 상장을 합니다. 이 투자신탁의 수익증권의 상장 이후의 거래는 관련 규정을 적용하게 됩니다.

나. 상장요건

(1) 규모요건 : 신탁의 원본액이 3억원 이상 일 것
(2) 발행요건 : 당해 수익증권이 모집 또는 매각에 의하여 발행되었을 것
(3) 1좌당 원본액 : 1좌당 원본액이 500원 이상일 것

다. 상장폐지요건

(1) 규모요건 : 신탁의 원본액이 3억원 미만이 되어 시장성을 상실하였다고 인정되는 경우
(2) 신탁기간의 만료 또는 전액 중도 환수 : 수익증권의 신탁계약기간이 만료되거나 중도에 전액 환수 된 경우
(3) 기타 유가증권시장 상장규정 제109조의 상장폐지기준에 해당되거나 공익과 투자자 보호를 위하여 거래소가 수익증권의 상장폐지가 필요하다고 인정하여 세칙에서 정하는 경우

※ 상기 상장요건 및 상장폐지 기준은 이 투자설명서 작성 기준일 현재 기준이며, 향후 증권시장의 필요에 따라 동 기준은 수시로 변경될 수 있습니다.
※ 수익증권의 상장 이후 거래는 한국거래소 유가증권시장 상장규정, 유가증권시장 업무규정 등의 적용을 받으며, 상장되더라도 거래량 부진 등의 사유로 해당 집합투자증권의 환금성이 크게 제약 받을 수 있습니다.

구 분	내 용
상장시장 명칭	한국거래소 유가증권시장
상장 예정일	투자신탁 설정일로부터 90일 이내
거래방법	증권시장을 통한 경쟁매매

제2부. 집합투자기구에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

집합투자기구 명칭	한국금융투자협회 펀드 코드
이지스코어리테일부동산투자신탁126호	BR039
A	BR040
C-i	BR041

2. 집합투자기구의 연혁

일 자	내 용
2017년 6월 26일	투자신탁 최초설정(예정)
2020년 6월 10일	1) 신탁계약기간의 변경 2) 운용전문인력의 변경(책임운용인력)
2023년 6월 1일	1) 신탁계약기간 변경(투자신탁 최초설정일로부터 6년 -> 투자신탁 최초설정일로부터 11년) 2) 운용전문인력 변경(임주우 → 이형철) 3) 작성기준일 변경에 따른 현황 업데이트 4) 기업공시서식 작성기준 개정 반영 5) 자본시장법 개정 반영
2023년 12월 22일	1) 집합투자업자보수율 및 판매회사보수율 변경 2) 자산운용매각보수 삭제 3) 책임운용인력 추가 4) 작성기준일 변경에 따른 현황 업데이트

3. 집합투자기구의 신탁계약기간

이 투자신탁의 신탁계약기간은 투자신탁의 **최초설정일(2017년 6월 26일)로부터 11년간**입니다. 다만, 다음의 경우는 각각 그 정하는 바에 따릅니다.

▶ 투자신탁 해지시 : 투자신탁의 최초설정일로부터 투자신탁의 해지일까지(이 투자신탁이 설정된 이후에 투자대상 부동산 매입거래가 무산되어 매입이 불가능하게 되는 경우 등에 이 투자신탁은 해지될 수 있습니다.)

▶ 신탁계약서 제17조 제1항 제1호 및 제2호에 의한 보유 부동산 및 부동산 관련 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.

(주1) 법령 또는 집합투자규약상 일정한 경우에는 강제로 해지(해산)되거나, 사전에 정한 절차에 따라 임의로 해지(해산) 될 수 있습니다. 자세한 사항은 "제5부. 집합투자기구의 해지에 관한 사항"을 참고하시기 바랍니다.

4. 집합투자업자

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

(주1) 집합투자업자에 대한 자세한 사항은 "제4부. 집합투자업자에 관한 사항"을 참고하시기 바랍니다.

5. 운용전문인력에 관한 사항

가. 운용전문인력

(2023.12.7 기준)

성명	생년	직위	운용현황		동종집합투자기구 연평균수익률(국내 부동산)				운용경력년수
					운용역		운용사		
			집합투자기구 수(개)	운용규모(억원)	최근 1년	최근 2년	최근 1년	최근 2년	
김지희	1978	부장	1개	608억원	4.00%	5.47%	-1.33%	-4.28%	3.5년
이형철	1996	대리	1개	615억원	4.00%	5.47%			3.2년

성명	주요 운용경력
김지희	이지스자산운용 KAM부문 (3.5 년)
이형철	이지스자산운용 KAM부문 (3.2 년)

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

(주1) 책임운용전문인력은 이지스자산운용 KAM부문 팀원으로서, 이 투자신탁의 운용 전략 수립 및 운용의사 결정 등에 주도적·핵심적 역할을 수행하고 있습니다.
(주2) 운용전문인력이 최근 과거 3년 이내에 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률은 한국금융투자협회 인터넷 홈페이지(www.kofia.or.kr)를 통하여 확인할 수 있습니다.
(주3) 동종집합투자기구 연평균 수익률은 해당 집합투자업자가 분류한 동일 유형 집합투자기구의 평균운용성과이며, 해당 운용전문인력의 평균운용성과는 해당 회사 근무기간 중 운용한 성과를 의미합니다.
(주4) "운용경력년수"는 해당 운용전문인력이 과거 집합투자기구를 운용한 기간을 모두 합산한 기간입니다.
(주5) 운용중인 다른 집합투자기구 수 및 규모를 산정할 때 모자형 구조의 모집합투자기구는 제외합니다.

나. 이 집합투자기구의 운용전문인력 변경 내역

구분	성명	운용기간
책임운용인력	도한영	최초설정일 ~ 2020.06.09
	임주우	2020.06.10.~2023.05.31
	이형철	2023.06.01.~
	김지희	2023.12.22.~
부책임운용인력	노우주	2019.08.09.~2020.05.04.
	-	-

6. 집합투자기구의 구조

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

나. 종류형 구조

이 투자신탁은 법 231조에 의거한 종류형 집합투자기구로서 판매보수의 차이로 인하여 기준가격이 다르거나 판매수수료가 다른 여러 종류의 수익증권을 발행하며, 이 투자신탁의 수익증권은 아래와 같습니다.

종류별	가입자격	구 분		부과비율
A, C-i 공통사항		집합투자업자의 자산운용매입보수		27억 2천만원 (투자신탁설정액의 약 4.08%) (매매대금 대비 1.60%) (부동산 매입시 부과)
A	제한없음 (주1참조)	수수료	선취판매수수료	납입금액의 1.5%
			후취판매수수료	-
			환매수수료	-
		투자신탁 기본보수	집합투자업자보수	투자신탁설정액의 연 0.0010%
			판매회사보수	투자신탁설정액의 연 0.0010%
			신탁업자보수	투자신탁설정액의 연 0.0590%
			일반사무관리보수	투자신탁설정액의 연 0.0750%
			계	**투자신탁설정액의 연 0.1360%**
C-i	(주2)참조	수수료	선취판매수수료	-
			후취판매수수료	-
			환매수수료	-
		투자신탁 기본보수	집합투자업자보수	투자신탁설정액의 연 0.0010%
			판매회사보수	투자신탁설정액의 연 0.0005%
			신탁업자보수	투자신탁설정액의 연 0.0590%
			일반사무관리보수	투자신탁설정액의 연 0.0750%
			계	**투자신탁설정액의 연 0.1355%**

(주1) 종류형 A 수익증권 : 집합투자증권 판매회사는 이 집합투자증권의 특성 등을 감안하여 1인당 투자 금액 제한 등 가입제한 사항을 별도로 설정할 수 있습니다.

(주2) 종류형 C-i 수익증권 가입자격

- 법에서 정하는 집합투자기구(외국법령에 의한 것으로 집합투자기구 성질을 가진 것을 포함)
- 법 시행령 제10조 제2항 각 호의 금융기관 및 금융투자업규정 제1-4조에서 정하는 기관투자자 또는 국가재정법에 따른 기금 및 그 기금을 관리·운용하는 법인(외국법령상 이에 준하는 자를 포함)

- 이 집합투자기구의 수익증권을 5억원 이상 매입한 법인

(주3) 매입(매각)가액 : 부동산 및 부동산관련 권리를 매매하는 경우 매매계약서상의 매매금액을 기준으로 합니다.

(주4) 자산운용관리보수와 판매회사보수에 관해서는 투자신탁의 순자산가치의 평균잔액(매일의 당해 종류 수익증권에 상당하는 투자신탁의 순자산가치를 보수계산기간의 초일부터 보수계상 당일까지 누적하여 합한 후에 보수계산기간의 일수로 나눈 금액을 말한다)이 투자신탁 설정액에 미달하는 경우, 순자산가치의 1%와 투자신탁 설정액에 각각 보수율을 곱한 금액 중 작은 금액을 기준으로 산정한다.

7. 집합투자기구의 투자목적

이 투자신탁은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 "법"이라 함) 제229조 제2호의 규정에 의한 부동산을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이득을 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	투자한도	투자대상 세부 설명
①	**부동산 등**	60%이상	1. 부동산 2. 지상권·지역권·전세권·임차권·분양권 등 부동산 관련 권리
②	**채권**	40%이하	법 제4조 제3항의 규정에 의한 국채증권, 지방채증권, 특수채증권(법률에 의하여 직접 설립된 법인이 발행한 채권을 말한다), 사채권(취득 시 신용평가등급이 BBB(-)이상이어야 하며, 주식관련사채권, 사모사채권, 자산유동화에 관한 법률에 의한 자산유동화계획에 따라 발행하는 사채 및 한국주택금융공사법에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권은 제외한다. 다만, 상기 신용평가등급 미만으로 하락한 경우 해당 자산을 3개월 이내 처분하는 등의 투자자보호를 위한 적절한 조치를 취하여야 하며, 부도 등으로 해당 자산이 3개월 유예기간 이내에 즉각적인 처분이 어려운 경우에는 신탁업자와 협의하여 유예기간 연장 등 필요한 조치를 결정하여야 한다)
③	**자산유동화 증권**	40%이하	자산유동화에 관한 법률에 의한 자산유동화계획에 따라 발행되는 사채, 한국주택금융공사법에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권
④	**어음**	40%이하	기업어음증권(기업이 사업에 필요한 자금을 조달하기 위해 발행하는 약속어음으로 법시행령 제4조에서 정하는 요건을 갖춘 것), 기업어음증권을 제외한 어음 및 양도성 예금증서(양도성 예금증서를 제외하고는 취득시 신용평가등급이 A3(-)이상이어야 한다. 다만, 이 신용평가등급 미만으로 하락한 경우 해당 자산을 3개월 이내 처분하는 등의 투자자보호를 위한 적절한 조치를 취하여야 하며, 부도 등으로 해당 자산이 3개월 유예기간 이내에 즉각적인 처분이 어려운 경우에는 신탁업자와 협의하여 유예기간 연장 등 필요한 조치를 결정하여야 한다)

구분	투자대상	투자한도	투자대상 세부 설명
⑤	집합투자증권 등	5%이하	법 제110조에 의하여 신탁업자가 발행한 수익증권, 법 제9조 제21항의 규정에 의한 집합투자증권
⑥	신탁업자와의 거래	법시행령 제268조 제4항의 규정에 의한 신탁업자 고유재산과의 거래	

※ 다음의 경우에는 위의 ①~④의 투자한도를 적용하지 아니한다. 다만, (라),(마)의 사유에 해당하는 경우에는 투자한도를 위반한 날부터 6개월 이내에 그 투자한도에 적합하도록 해야 한다.

가. 투자신탁 최초설정일부터 12월간

나. 투자신탁 회계기간 종료일 이전 1월간

다. 투자신탁 계약기간 종료일 이전 6월간

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

마. 투자신탁재산인 부동산 및 증권 등 자산의 가격변동으로 ①~⑤의 규정을 위반하게 되는 경우

바. ①에 투자·운용함에 있어 본래의 투자기간 또는 계약기간 보다 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	내 용
이해관계인과의 거래	• 이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 법시행령 제84조에서 정하는 집합투자업자의 이해관계인에게 다음 각 목의 방법으로 운용하는 행위. 다만, 집합투자업자의 대주주나 계열회사인 이해관계인과는 다음 각 목의 방법으로도 운용할 수 없다. 가. 신탁계약서 제17조 제3항 제1호에 따른 단기대출 나. 환매조건부매수(증권을 일정기간 후에 환매도할 것을 조건으로 매수하는 경우를 말한다) • 법 시행령 제86조에서 정하는 한도를 초과하여 집합투자업자의 계열 회사가 발행한 증권을 취득하는 행위
동일종목투자	이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 동일종목의 증권(집합투자증권을 제외하되, 법 시행령 제80조 제3항의 규정에 의한 원화로 표시된 양도성예금증서, 기업어음증권 외의 어음, 대출채권·예금·금융위원회가 정하여 고시하는 채권을 포함한다)에 투자하는 행위. 이 경우 동일법인 등이 발행한 증권 중 지분증권과 지분증권을 제외한 증권을 각각 동일종목으로 본다.
동일종목투자 (예외)	가. 국채증권, 한국은행법 제69조에 따른 한국은행통화안정증권 및 국가나 지방자치단체가 원리금의 지급을 보증한 채권에 투자신탁 자산총액의 100%까지 투자하는 경우 나. 부동산, 부동산 매출채권, 부동산담보부채권을 기초로 하여 자산유동에관한 법률 제2조 제4호에 따라 발행된 유동화증권(이하 “유동화증권”이라 한다)으로서 그 기초자산의 합계액이 자산유동화에 관한 법률 ‘제2조 제3호에 따른 유동화자산(이하 “유동화자산”이라 한다)가액의 100분의 70이상인 유동화증권에 투자신탁 자산총액의 40%까지 투자하는 경우

구분	내 용
동일종목투자 (예외)	다. 한국주택금융공사법에 따른 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권으로서 법시행령 제79조 제2항 제5호 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 법시행형 제79조 제2항 제5호 각 목의 금융기관이 할인·매매·중개 또는 인수한 어음만 해당한다), 법시행령 제79조 제2항 제5호 가목부터 사목까지의 금융기관이 지급을 보증한 채권(모집의 방법으로 발행한 채권만 해당한다) 또는 어음, 법시행령 제79조 제2항 제5호의 가목부터 사목까지의 규정에 따른 금융기관에 금전을 대여하거나 예치·예탁하여 취득한 채권에 투자신탁 자산총액의 30%까지 투자하는 경우
집합투자기구에의 투자	투자신탁재산을 집합투자증권에 운용함에 있어서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위 가. 이 투자신탁 자산총액의 20%를 초과하여 같은 집합투자기구(법 제279조 제1항의 외국 집합투자기구를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 집합투자증권에 투자하는 행위. 다만, 상장지수집합투자기구의 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 제80조 제10항에서 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 판매보수와 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 제80조 제11항으로 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, 투자신탁이 합병·해지 되는 경우를 제외한다. 가. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」제2조 제1호에 따른 주택 : 1년. 다만, 투자신탁이 미분양주택(「주택법」제54조에 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」제2조 제1호에 따른 주택에 해당하지 아니하는 부동산 : 1년 나. 국외에 있는 부동산 : 신탁계약으로 정하는 기간

※ 다음의 사유로 불가피하게 상기 “동일종목투자”, “동일종목투자(예외)”, “집합투자기구에의 투자”의 투자한도를 초과하게 되는 경우에는 초과일로부터 3개월까지는 그 투자 한도에 적합한 것으로 본다

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

다. 자금의 차입

- 집합투자업자는 법 제94조 규정에 의하여 투자신탁재산으로 부동산을 취득하는 경우 아래에서 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.
① 법시행령 제79조제2항제5호 각 목의 금융기관
② 보험회사
③「국가재정법」에 따른 기금
④ 다른 부동산집합투자기구
⑤ 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 집합투자재산의 개발, 임대, 운영, 관리 및 개량 업무와 그에 부수하는 업무를 제삼자를 통하여 영위할 수 있습니다.

9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조

가. 투자전략

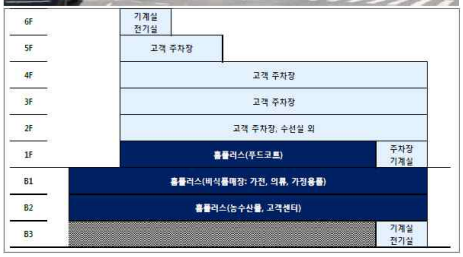
이 투자신탁은 **전라북도 전주시 완산구 효자동1가**에 위치한 **「홈플러스 전주 효자점」**에 투자할 예정이며, 임대수익을 통해 투자자에게 매 반기별로 분배액을 지급하고, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득을 추구합니다.

(1) 투자대상 부동산 개요 (2017년 5월 24일 현재)

- “전라북도 전주시 완산구 효자동1가 431-5외 14필지” 소재 건물 및 토지

① 건축개요

구 분	내 용
대상물건	홈플러스 전주 효자점
위치	전북 전주시 완산구 효자동1가 431-5 외 14필지
건축규모	B3F / 6F
대지면적	9,703.00 ㎡ (2,935평)
연면적	47,617.87 ㎡ (14,404평)
사용승인일	2011년 7월 7일
건폐율/용적율	74.06% / 101.56% (법정 500%)
주차대수	총 692대 (옥내 자주식)
구조	철근콘크리트
용도지역/지구	일반상업지역
주용도	판매시설
임차인	홈플러스(주)
영업개시일	2011-08-11



(주1) 대지면적 : 건축법상 건축할 수 있는 대지의 넓이
(주2) 연면적 : 건물 각 층의 바닥 면적의 합계 면적을 의미하며, 연건평이라고도 함
(주3) 건폐율 : 대지면적에 대한 건축면적의 비율로서, 건폐율(%)=건축면적/대지면적×100
(주4) 용적률 : 대지면적에 대한 지상 건축물의 연면적 비율로서, 용적률(%)=건축물 바닥면적의 합계/대지면적×100

② 입지현황

투자대상 부동산은 전라북도 최대 도시인 전주시에 입지해 있으며, 전주시는 전라북도 및 남도에서 광역시를 제외한 가장 많은 65만 인구가 거주하고 있는 전라북도의 중심도시임(전라북도 도청 소재). 또한, 전국 10개 혁신도시 중 최대규모인 전주완주 혁신도시에 국민연금공단 등 약 12개 공공기관의 이전 예정으로 지속적 발전이 예상되고 전주한옥마을을 중심으로 관광객(2014년 기준 592만명)이 지속적으로 증가 추세에 있어 관광도시로서도 성장 중임. 접근성에서도 전주시는 호남고속도로(서전주IC), 서해안고속도로 등을 통한 도로 접근성이 우수하며, 2015년 4월 호남선 KTX 전주역이 정식 개통(서울시로부터 2시간 이내)되어 광역 접근성이 한층 개선되었음. 본건은 반경 2km 내 약 6만 3천 세대, 인구수 기준 16만 여명의 풍부한 배후 주거 수요를 확보하고 있으며 전주시내 유일한 4D Multiplex CGV가 입점하고 있는 대형쇼핑몰 “효자몰”과 인접해 있음. 본건과 남서쪽 반경 1.5km 떨어진 곳에 위치한 효천지구 준공으로 인하여 배후 수요 약 13,617명이 추가 유입될 것으로 기대됨.

(2) 임대 현황

연면적은 47,461㎡ (14,404평)로, 전주 시내 총 7개 대형마트(홈플러스 3개점, 롯데마트 3개점 및 이마트 1개점) 중 최대 규모임. 주요 영업장은 지하 1,2층 및 지상 1층이며, 주차시설은 지상 1~5층에 위치하고 있음. 하기 임대차계약은 매입과 동시에 승계될 예정임.

[임차인 개요]

기업명	홈플러스 주식회사	대표이사	김상현
설립일	1999-04-20	자본금	6,167억원
주요업종	기타 대형 종합소매업	결산일	2015-02-28
주요주주	MBK파트너스		
신용등급	기업어음 "A2+" (17.02 한국기업평가)		
운영점포수	대형마트 142개, SSM 482개 (계열사 포함, 업계 2위) (주1)		
주요연혁	- 1999 : 국내 대형마트 시장 진출(TESCO와 삼성물산 합작, 51:49) - 2008 : 이랜드리테일로부터 홈에버인수(33개점포, 홈플러스테스코) - 2011 : TESCO 삼성물산 지분 100% 인수, 사명변경 (삼성테스코→홈플러스) - 2015 : MBK파트너스 컨소시엄이 TESCO 지분 100% 인수		

(주1) 출처 : 한국기업평가(17.02)

(주2) 홈플러스 주식회사의 회사채에 대해 최근 3개년 동안 국내 신용평가사의 평가전례가 없는 상황이며, 상기 기업어음 신용등급은 향후 변경될 수 있습니다.

(주3) 홈플러스 주식회사의 재무적 사항 등 자세한 정보는 금융위(금감원) 전자공시스템(dart.fss.or.kr)을 참조하여 주시기 바랍니다.

[임대차 계약 주요내용]

구 분	내 용
임대인	• ㈜국민은행 (이지스코어리테일부동산투자신탁126호의 신탁업자)
임차인	• 홈플러스(주) (기업어음등급 “A2+”)
임차면적	• 매매면적의 100% (공실 0%), 홈플러스(주)의 장기책임임차 - 대지면적 : 9,703.00 ㎡ (2,935평) - 연면적 : 47,617.87 ㎡ (14,404평)
임대기간	• 20년 (2011년 8월 7일 ~ 2031년 8월 6일) - 잔여 임차기간 : 약 14년 1개월 - 계약기간 만료 후 10년 + 추가 5년 갱신권 보유
재계약 관련	• 임차인이 임대차 기간 만료 6개월 전 사전 통보로 10년 연장 가능 • 연장된 임대차 기간 만료 6개월 전 쌍방의 종료 또는 계약조건 변경에 대한 사전통보 없을 경우 동일한 조건으로 5년 자동 연장
임차인 부담비용	• 임대차 목적물에 대한 영업관련 공과금(도로점용료 제외) 및 보험 • 임대차 목적물 설비(기계, 공조, 전기, 냉난방 설비 등) 유지/보수 비용 • 교통유발부담금 및 환경개선부담금
임대인 부담비용	• 공사하자에 대한 유지보수 (건물의 주요 구조부) • 간주임대료부가세(주1), 도로점용료 및 보유와 관련한 제세공과금, 임차목적물(건물)에 대한 보험료
보증금	• 13,500 백만원
임대료	• FY2016 : 8,722 백만원 (2016.08.07. ~ 2017.08.06.)(주2)
임대료의 인상	• CPI 연동 (단, 임대료는 인하될 수 없으며, 인상률은 5%를 초과할 수 없음) • 10년차 이후 11년차 임대료는 인상 및 인하 제한 없이 임대차 개시일로부터 10년차까지 누적 CPI를 적용하여 재산정 후 매년 인상 (단, 10년차 연임대료 이상 금액)
계약해지 시 손해배상	• 임차인의 귀책사유로 임대차 계약 해지시 - 임차인의 신규임차인 물색의무(임대인에 의하여 합리적으로 동의될 수 없는 제3자의 동일 임대차 조건 계약) - (1) “신규 임차인과 임대차계약을 체결하기까지” 또는 (2) “신규 임차인 정보제공받은 날로부터 2개월 (임대인이 부당하게 제3자와 임대차 계약의 체결을 거부하는 경우)” 중 먼저 도래하는 날까지의 임대료를 손해배상 명목으로 임대인에게 지급

(주1) 임대차보증금에 대해 부과되는 간주임대료에 대한 부가가치세
(주2) 임대료 수취시기 및 금액: 매년8월 첫 영업일에 전년도 8월7일 부터 금년도 8월6일 까지 연임대료의 695/805(후취임대료)와 당해년도 8월7일 부터 직후년도 8월6일 까지 연임대료의 110/805(선취임대료)의 합계금액을 일시 전액수취

(3) 자금조달 구조

본 투자에 필요한 총 금액은 1,877억원 이며, 세부 조달 구조 및 사용 계획은 아래와 같습니다.

(단위:억원)

구 분	자금집행	구분	자금조달
매매대금	1,700	본건 투자신탁	667
매입관련 부대비용 및 예비비	177	부동산 담보대출(선순위)	825
		부동산 담보대출(후순위)	250
		임대보증금	135
합계	1,877	합계	1,877

(주1) 위 자금조달 규모 및 내용은 증권신고서(투자설명서) 작성일 현재 시장상황 등을 기초로 작성되었으며, 시장상황 변동에 따라 자금조달 내용과 차이가 발생할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

(주2) 부동산담보대출 (2017년 5월 24일 현재)

구 분	내 용
총 대출금액	• 부동산 담보대출 : 선순위 825억원(예정), 후순위 250억원(예정)
LTV 비율	• 선순위 : 58.9% (보증금 포함 담보감정평가금액 기준) • 후순위 : 74.2% (보증금 포함 담보감정평가금액 기준)
대출만기	• 담보대출 : 인출일로부터 36개월 되는 날
차입금 이자율 및 수수료	• 선순위 담보대출 : 연 3.1% 고정금리 / 대출 취급수수료 : 0.6% • 후순위 담보대출 : 연 4.7% 고정금리 / 대출 취급수수료 : 0.9%
원금상환	• 만기 일시 상환
조기상환 수수료	• 1년 이내 상환금액의 1.0%, 1년 경과~2년 이내 0.7%. 2년 경과 없음 ※ 담보물건 처분에 따른 조기상환시 수수료면제
담보	• 본건 토지 및 건물에 대한 근저당권 120% 설정 (임대차 보증금관련 임차권 및 근저당권은 본건 담보 보다 선순위로 설정 예정) • 이자유보계좌, 부가가치세 환급계좌, 화재보험금청구권에 대한 근질권 • 3개월 평균 DSCR 1.3미만시 이자유보계좌 내 3개월분 이자상당액 적립

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

※ 담보감정평가금액 : 1,630억원 (2017.3.31.)

※ 선순위 담보대출기관 : 삼성생명보험(주)(예정), 후순위 담보대출기관 : (주)하나은행(한화자산운용이 설정하는 전문투자형사모부동산집합투자기구의 신탁업자 지위)(예정)

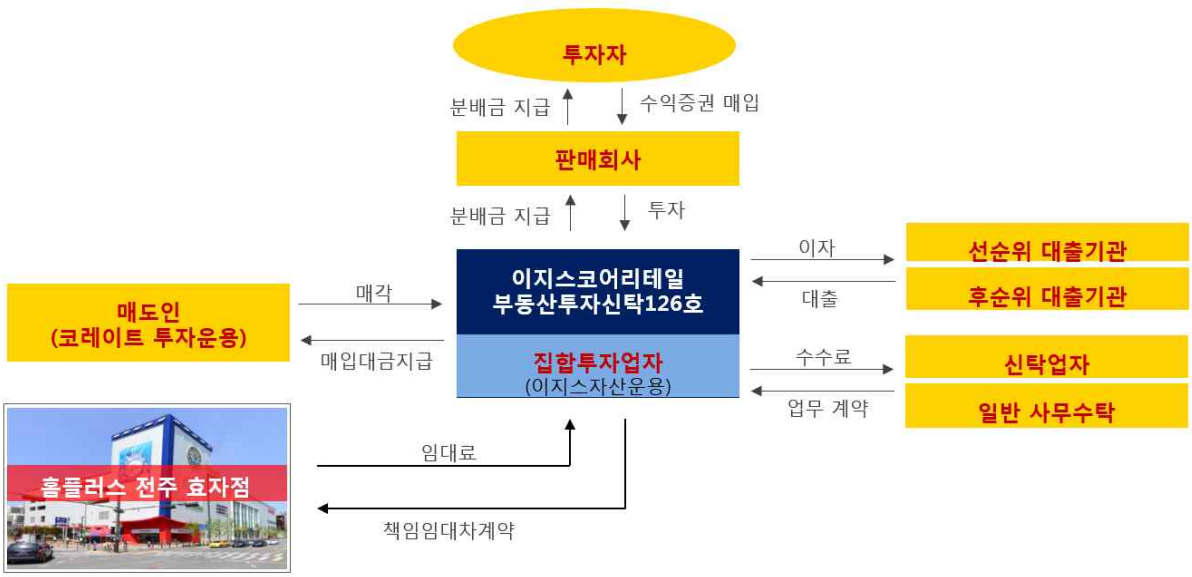
※ DSCR(Debt Service Coverage Ratio) : 조달자금에 대한 상환금 대비 지불능력 = 영업이익 / 이자비용

[참고] 위 부동산담보대출은 증권신고서(혹은 투자설명서) 작성일 현재 시장상황 등을 기초로 작성되었으며, 시장상황 변동에 따라 부동산담보대출 내용과 차이가 발생 할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

(주3) 매입관련 부대비용 및 예비비 상세내역

구 분		금 액	비 고
집합투자업자 매입보수		27.20억원	매입가액의 1.6%
소유권이전비용		80.65억원	-취득세 등 부가세 79.97억원 -국민주택채권 할인 0.38억원 -법무사 수수료 0.30억원
담보설정비용 (등록세 등 근저당 설정비용)		3.45 억원	
대출취급수수료		7.32 억원	선순위, 후순위 대주기관
부가가치세 매입세액 불공제		1.22 억원	토지관련 매입세액
실사비용	법률실사 [법무법인(유한) 바른]	1.4 억원	
	재무실사 [삼정회계법인]	0.5 억원	
	물리실사 [씨비알이코리아주식회사]	0.2 억원	
	감정평가 [(주)경일감정평가법인]	0.5 억원	
	시장조사 [메이트플러스감정평가법인(주)]	0.3 억원	
예비비		54.26억원	미수 이익분배금 지급용도 39.39억원(임대료 수취주기(1년)와 분배금 지급주기(6개월) 불일치 해소) -이자비용 3개월분 유보재원 9.33억원 -우발비용 및 자본적지출 예비재원 5.53억원
합 계		177.0억원	

4) 투자구조



5) 투자대상 부동산 매매 주요조건

구 분	주요내용
매도자	㈜에이치전주기업구조조정 부동산투자회사 (위탁관리회사 : 코레이트자산운용(주))
매매대금	1,700억원 (부가가치세 별도)
대금지급 및 소유권이전	2017년 6월 말 예정
매매계약 체결예정일	2017년 6월 중순 예정
비용배분	소유권이전일 기준으로 제세공과금 등 매도인, 매수인 간 일일정산

6) 투자대상 부동산 실사보고서(요약)

[물리실사]

※ 투자대상 부동산의 물리실사를 수행한 업체는 씨비알이코리아주식회사입니다. 본 현장실사는 2017년 3월 27일~4월 7일에 걸쳐 실시하였으며, 건물의 마감상태, 기계, 전기, 소방설비등의 설치 및 작동상태, 기타 하자점검위주로 육안관측을 통해 실시하였습니다.

주용도	판매시설(대형점), 교육연구시설
건축	사용용도는 2, 3층 일부 교육연구시설을 제외한 전체 매장면적이 판매시설로 이루어져 있으며, 각 매장 별로 건축물 대장상 용도에 맞게 사용하는 것으로 확인됨. 또한, 건축물 대장상 용도변경 및 변경내역은 발생하지 않은 것으로 확인됨. 건물안전진단 보고서 검토결과 지하1층, 지하2층 보 중앙부에서 균열이 집중되는 형상을 띄고 있어 정밀진단을 권장하며 정밀진단 결과에 따라 보수필요성 여부를 판단하여야 하며, 지하3층 PT실 누수부분의 보수가 필요한 것으로 조사됨
기계	주요 기계설비는 냉,난방용흡수식냉온수기, 난방,급탕용 진공보일러, 공기조화기, 저수조, 급배수설비, 펌프설비등으로 구성되어 있었으며, 냉온수기등 주요 장비의 유지관리가 적정하게 이루어 지고 있어 기계설비 상태는 양호한 것으로 조사됨
전기	전기설비는 건물준공 이후 현재까지 6년간 실부하로 사용하고 있으며, 전기 설비의 내구연한이 매우 양호한 상태에 있음. 전반적으로 에너지절감에 효과적으로 대응하고 있으며, 사용장비의 부하도 높지 않게 유지하고 있어 전기설비의 장기적인 사용도 기대가능함
소방	소화기구, 옥내,외 소화전 설비, 스프링클러 설비, 자동화재탐지 설비, 비상방송 설비, 청정소화약제 소화설비, 상수도 소화용수 설비, 유도등, 비상조명등, 제연설비, 무선통신보조설비 및 방화셔터 등으로 구성 및 설치되어 있으며, 현재 시설의 외관상태는 대체로 양호한 편임.

[법률실사]

※ 투자대상 부동산 취득과 주요 계약 및 소송, 조세 등에 관한 법률실사를 수행한 업체는 법무법인(유한)바른입니다. 본 실사는 대상자산에 한정하여 법무법인이 제공받은 자료에 의존하여 법률적인 측면에서만 조사되었고, 대상자산 현장에 대한 직접 실사가 이루어지지 못하였음에 유의하시기 바랍니다.

매도인 및 대상자산	매도인 : ㈜에이치전주기업구조조정부동산투자회사 대상자산 : 홈플러스 전주 효자점
본건 거래관련 매도인 내부절차	매도인은 본건 대상자산의 매각에 대한 이사회결의 및 주주총회 특별결의를 개최하여 내부수권절차를 진행하여야 하며, 본건 매각에 대하여 매도인의 채권자 등으로부터 채권자취소권이 행사될 가능성은 낮음.
인허가 등	관련 법령에 따른 인허가 등을 받은 것으로 확인되고, 인허가 위반 및 그에 따른 제재 등은 없었던 것으로 파악됨.
자산의 소유 및 제한물권 등	매도인의 대상자산에 대한 소유권이 부정될 가능성은 매우 낮고, 제한물권 기타 부담과 관련한 중대한 사항은 없는 것으로 판단됨. 다만, 매매계약서 상에 매도인의 유치권을 비롯한 제한물권 기타 부담이 존재하지 않음을 매도인의 진술 및 보장사항에 포함시키는 것이 바람직함. 본건 건물은 위와 같은 지구단위계획의 지정용도, 불허용도, 건폐율, 용적률, 높이, 건축선에 관한 사항을 준수하고 있는 것으로 보이며, 이미 완공되어 사용승인을 받은 건물인 점을 감안하면 지구단위계획 위반과 관련한 문제가 발생할 가능성은 낮을 것으로 예상함.
주요 계약사항	매도자는 본건 개발사업과 관련하여 대출약정 및 관련 담보계약을 체결한 것으로 확인되었으며, 본건 매매가 이루어질 경우 매매대금을 재원으로 관련 담보권이 모두 소멸될 예정임. 본건 거래시 임차인인 홈플러스㈜ 와의 책임임대차계약상 임대인의 지위는 매수인에게 승계됨.
소송, 조세 등	매도인으로부터 본건 부동산에 관한 소송 자료는 제공받지 못하였으나 해당사항 없다는 취지로 답변 받은 상태로 본건 거래의 매매계약에서는 매매목적물과 관련하여 매매계약 이행에 장애를 초래할 수 있는 소송이나 분쟁 등이 제기되지 않았다는 점 등을 매도인의 진술 및 보장사항에 포함시킬 필요가 있음. 매도인이 국세 및 지방세를 체납하고 있지 아니한다는 사실을 확인할 수 있는 납세증명서 및 지방세 납세증명서는 매도인으로부터 제공받지 못한 상태로, 본건 거래의 매매계약에서는 거래종결 서류로서 매도인의 완납증명서(거래종결일자 기준)를 규정하고 매도인의 진술 및 보장사항으로 매도인이 본건 부동산과 관련한 모든 세금의 납부의무를 이행하였다는 취지를 규정하는 것이 바람직함.

[감정평가]

※ 투자대상 부동산의 감정평가는 ㈜경일감정평가법인 입니다. (주)경일감정평가법인은 2017년 3월 29일~3월 31일에 걸쳐 관련 자료 및 현장조사를 실시하여 작성하였습니다. 일반적인 감정평가의 3가지 방법을 모두 적용하여 산출하였으며 담보감정평가액은 1,630억원, 시세감정평가액은 1,715억원으로 평가하였습니다.

① 원가법의 경우, 토지의 가치는 공시지가 표준지와 대상토지의 위치, 형상, 주위 환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인을 비교하여 산정하고, 건물의 가치는 판매시설로서의 효용성을 고려하여 평가하되, 재조달원가는 한국감정원 발행 건물신축단가표의 표준적인 단가와 용도에 따른 부대시설을 보정하여 재조달원가를 산정하였습니다

② 거래사례비교법의 경우, 당해 부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 부동산의 거래사례와 비교하여 가격을 산정하였습니다.

③ 수익환원법의 경우, 수익성 부동산으로서의 특성을 감안하여 대상 부동산으로부터 장래 예상되는 기대순수익을 적정한 율로 할인하여 대상부동산의 가치를 구하는 할인현금수지분석(DCF:Discounted Cash Flow)법에 의해 가격을 산정하였습니다.

[재무실사]

※ 이 투자신탁의 재무실사를 수행한 업체는 삼정회계법인 입니다. 이 집합투자업자의 사업계획 및 재무적 자료에 근거하여 분석을 수행하였으며, 향후 경제상황이나 제반 가정 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달라질 수 있음에 유의해야 합니다.

① 부동산 매입시점에 발생하는 제세공과(취득세 및 부가세, 등록세) : 취득세 과세표준은 부동산 매입금액 및 이와 관련된 매입보수, 실사비용, 소유권이전비용, 담보설정비용, 대출수수료 등을 합한 금액으로 가정하였으며 기타 부가세는 취득세 과세표준에 해당 법정 요율을 곱하여 산출되었습니다.

② 부동산 운영과정 중 발생하는 제세공과(재산세, 간주임대료부가세, 이자비용) : 손익계산서상 비용은 월별로 인식하고 현금흐름표상현금흐름은 실제 지급시점에 인식함에 따라 발생하는 차이는 재무상태표상 미지급비용(또는 선급비용)의 항목으로 처리하는 것으로 가정되었습니다.

③ 부동산 평가손익 : 본건 운용기간 동안의 부동산의 공정가치 평가에 따른 평가이익은 미실현 이익으로 투자자들의 이익분배금에 미치는 영향이 없는 바, 실사 과정에서 부동산의 평가손익은 반영을 하지 아니하였습니다.

④ 법인세 등 : 신탁자산의 운용에서 발생하여 신탁자산에 귀속되는 소득에 대한 납세의무는 없으며, 수익자에 대한 이익분배금 지급 시 법인세 등의 원천징수 의무만 있습니다.

7) 투자대상 부동산 매각 전략 (Exit 전략)

- 대상 부동산에 대한 신탁계약기간(설정일로부터 11년간)을 감안하여 만기 1년~1년 6개월 전부터 자산 매각을 추진할 예정입니다.
- 신탁계약기간 만기 전이라도 우호적 시장상황 변화에 따른 자본차익 가능성 등이 있다면 자산의 중도매각을 고려할 수 있습니다. 다만, 차입금 중도상환수수료, 기타 제반 상황을 고려하여 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다. 약 1,841.15억원으로 매각을 진행할 경우, 매각이익 및 매각손실 없이 원금 회수가 가능할 것으로 예상하지만 해당 금액은 제반 가정변경에 따라 추후 변동이 가능합니다.
- 원활한 자산매각을 위하여 자산매입 이후 현지 부동산 시장 동향을 지속적으로 모니터링하여 적절한 매각가격 및 시점에 대한 분석을 진행할 예정입니다.
- 그러나 자산가치 하락, 환율 등 비우호적인 시장상황에 따라 매각 실패 혹은 지연 시 자본시장법상의 조치(수익자총회)를 통해 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다. 다만, 매각이 지연되더라도 장기임차계약과 안정적인 임대료 수취는 가능합니다.

※ 비교지수 : 해당사항 없음

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

나. 위험관리

(1) 투자신탁 위험관리

이 투자신탁의 투자위험은 아래와 같이 자산의 매입·운용·처분관련 위험으로 구분 할 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)바른을 통해 법률실사를 진행하였으며, 적법한 매매절차, 채권자 취소권 및 부인권 관련사항, 소유권 및 담보권 현황, 임대차계약 현황, 인허가 관련사항, 보험 및 환경관련 사항 등을 검토하였습니다.

▶ 경제적 위험 : 부동산의 매입가격 산정은 ㈜경일감정평가법인으로부터 감정평가금액을 받아 매매가격에 대한 공정성을 높였습니다(시세감정평가액 171,400,000,000원, 담보감정평가액

163,000,000,000원). 부동산 담보대출의 경우에는 대출약정금의 120%를 한도로 대출기관에서 근저당권을 설정할 예정입니다. 임대보증금의 경우에는 보증금의 100%를 한도로 근저당권을 설정할 예정입니다.
▶ 물리적 위험 : 씨비알이코리아(주)를 통해 임대면적 검토 및 물리적 실사를 수행하였으며, 향후 발생 예정되는 자본적 지출비용 및 유지관련 비용 등을 추정하였습니다.

② 부동산 자산의 운용관련 위험
일반적으로 부동산 자산의 운용과 관련한 가장 큰 위험은 임대료 및 공실위험입니다. 이 투자신탁이 투자하는 부동산 자산은 홈플러스(주)와 장기 임대차 계약이 되어 있어서 공실발생 위험이 상대적으로 낮을 수 있으나, 홈플러스(주)의 사업내용 및 부동산경기에 따라 공실이 발생할 수 있습니다. 운용상의 각 종 제비용과 부담주체에 대해서는 임대차 계약서 등에서 이를 면밀히 검토하였지만 향후 세제 변화, 급격한 물가상승, 금융시장 변동 등으로 인한 비용증가로 수익률이 악화 될 가능성은 있습니다.

③ 부동산 자산의 처분관련 위험
이 투자신탁의 신탁계약기간은 11년이지만, **투자대상 부동산을 처분하는 과정에서 경제적인 변수, 시장여건 등에 따라 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이와 반대로 매각이 지연되어 매각대금의 지급이 지연될 수 있는 위험이 존재**합니다. 부동산 자산의 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 부동산 시장을 상시적으로 모니터링하여 부동산 자산을 당초 계획하였던 적정가격 수준에 매각할 수 있도록 만전을 기할 계획입니다. 그러나 매각시점의 매각가액에 따라 투자손실이 발생 할 수 있는 위험이 존재하고 있으며, 약 1,823억원을 하회하는 가격으로 매각시 투자가가 기대하는 분배금의 총액이 감소할 수 있습니다.

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

다. 수익구조
이 투자신탁은 투자신탁자산의 대부분을 **전라북도 전주시 완산구 효자동1가**에 위치한 **「홈플러스 전주 효자점」**에 투자하는 부동산집합투자기구로서 투자대상인 **「홈플러스 전주 효자점」**의 공실률, 임대료 수준의 변동 및 향후 매각가격 등에 따라 투자자의 손익이 결정됩니다.

10. 집합투자기구의 투자위험

이 투자신탁은 실적배당상품으로 투자 원리금 전액이 보장 또는 보호되지 않습니다. 따라서, 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자 부담하며, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다. **또한, 이 투자신탁은 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니합니다.**
아래의 내용은 이 투자신탁 상품 투자시 인지해야 할 위험들을 상세히 기재하고 있으나, **아래의 내용이 이 투자신탁에 의한 투자로 인하여 발생할 수 있는 모든 위험을 포함하는 것은 아닙니다.**

※ 다음의 투자위험은 본 증권신고서 작성시점을 기준으로 기술되었으며, 발생 가능한 모든 위

험을 기재한 것이 아님을 유의하시기 바랍니다. 또한, 향후 운용과정에서 현재시점에서 예상하기 어려운 위험이 발생하여 심각한 손실이 발생할 수도 있음을 유의하시기 바랍니다.

가. 일반위험

구 분	투자위험의 주요내용
원본손실위험	이 투자신탁은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당 상품으로 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니하며 원본을 보장하지 않습니다. 따라서 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다. 또한 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니합니다.
부동산시장 환경변화위험	부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화 등으로 임대수익률 및 매각가격이 변동하여 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다.
정치/법률적위험	투자신탁의 주요 투자대상인 부동산의 가격은 정부의 정책 및 관련 법령의 변경 등에 의해 영향을 받을 수 있습니다.
홈플러스(주) 신용위험	홈플러스(주)가 20년간의 장기임대차 계약을 체결(잔여임대차기간 약 14.1년)하고 있기 때문에 경영상태가 악화되거나 신용도하락, 채무불이행, 부도 등 신용 사건이 발생할 경우 임대차계약이 해지되거나, 이행되지 못할 수 있으며, 이에 따라 투자신탁 재산의 가치가 하락 할 수 있습니다.
금리변동위험	이 투자신탁의 만기는 11년이나 투자대상 부동산의 매각이 지연되어 부동산담보대출 기간(2023년 6월 26일 종료 예정)을 초과하여 담보대출 기간을 연장하거나 Refinancing하여야 하는 경우, 해당 시점의 시장 상황 등에 따라 금리가 상승할 경우 수익률에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다.
실사 및 제공자료 완전성 미보장 위험	투자대상 부동산의 투자 관련한 실사보고서(법률실사, 감정평가, 물리실사 등)에서 예기치 않은 사실이나 위험이 추가로 발생할 수 있고, 이로 인해 해당 투자신탁 자산의 가치가 하락 할 수 있습니다.
자연재해위험	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는 부동산집합투자기구의 특성상, 예상치 못한 자연 재해 등에 의해 해당 투자신탁 자산의 가치가 크게 하락할 수 있습니다.
투자신탁 청산에 따른 위험	이 투자신탁의 투자자는 신탁계약서에 따라 투자신탁 해지 후, 신탁재산과 관련한 추가적인 권리와 의무가 투자자에게 귀속되므로, 투자신탁 해지 이후 해지 전 투자신탁재산과 관련한 추가비용 등이 발생할 경우 투자자의 사후 부담이 발생할 가능성이 있습니다.

나. 특수위험

구 분	투자위험의 주요내용
유동성 위험	이 투자신탁은 환매가 불가능한 부동산집합투자기구입니다. 이와 같은 환매금지형 집합투자기구는 증권시장에 상장이 되어야 하며, 상장이 되더라도 거래량 부진 등의 사유로 투자자가 원하는 시기에 매매가 이루어지지 아니할 수 있습니다. 과거 경험으로 볼 때 국내증권 시장에 상장된 부동산집합투자기구는 거래량이 매우 제한적이었으므로, 이 투자신탁도 상장되었음에도 불구하고 유동성이 상당히 제한될 수 있습니다.
공실위험	부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준변화, 공실률의 증가로 투자신탁의 수익률이 기대와는 달리 크게 하락할 수 있습니다.
매각지연 위험	보유 부동산이 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 신탁계약기간 내에 매각이 지연될 수 있습니다. 매각이 지연된다는 것은 투자금을 기한 내에 회수할 수 없다는 의미이며, 따라서 투자자께서는 자금운용 계획시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.
조기상환 위험	부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산의 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이 경우 투자신탁은 예정보다 빨리 상환될 수 있으므로, 투자자께서는 자금운용 계획시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.
자본적지출 위험	부동산 시설의 노후 및 파손 등에 따라 예상치 못한 자본적지출이 크게 발생할 수 있으며, 이러한 요인은 수익률에 매우 악영향을 미칠 수 있습니다.
자금의 차입관련 위험	이 투자신탁은 금융기관 등에게 부동산을 담보로 제공하는 방법 등으로 금전을 차입할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획 대비 임대수익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다.
공정가액 산정 위험	시장가격이 없는 자산에 대하여 집합투자업자의 집합투자재산평가위원회는 공정가액 산정방법을 결정하고 이에 따라 자산평가가 이루어집니다. 이러한 경우에는 공정가액이 시장가치와 정확히 상응한다고 보장할 수 없고 정확한 가치에 대한 논란이 발생할 수 있습니다.
집합투자증권 설정취소 위험	이 투자신탁의 모집(판매)이 예정된 규모에 현저하게 미달하거나 부동산 시장 등이 급변하는 경우에는 집합투자증권의 설정이 취소될 수 있습니다.
적정가격 유입위험	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 매입가격에 영향을 줄 수 있는 요인을 간과하였을 가능성도 있으며, 이런 경우 적정한 가격에 유입하지 못하여 펀드 수익률에 영향을 줄 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, 여러 가지 사유로 수익자총회의 개최가 어렵거나 개최가 되더라도 투자신탁의 수익자 간의 의견 불일치로 인해 자산 매각 등 주요 의사결정이 결렬되거나 지연될 가능성이 있으며, 이로 인해 투자 손실이 발생할 위험이 있습니다.

다. 기타 투자위험

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

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

라. 이 집합투자기구에 적합한 투자자 유형

투자위험 등급 (2) 등급 높은 위험

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

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

또한 이 투자신탁은 투자 대상 자산을 매입하기 위하여 매입 부동산을 담보로 차입금을 조달할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획 대비 임대수익이나 매매이익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다.

이 투자상품은 환매금지형 상품으로서 환금성을 제고하기 위하여 한국거래소에 상장할 예정이나, 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있음 실제 공시되는 기준가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있으므로 이에 대해 충분히 인지하고 투자에 참여하시기 바랍니다.

※ 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 재분류할 수 있습니다.

위험등급		분류기준	상세설명(주)
1등급	매우높은위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	- 레버리지 등 수익구조가 특수하여 투자시 주의가 필요한 집합투자기구 - 최대손실률이 20%를 초과하는 파생결합증권에 투자하는 집합투자기구 - 부동산개발사업에 직접 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
2등급	높은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	- 고위험자산에 80% 이상 투자하는 집합투자기구 - 레버리지(차입)를 일으키는 실물형부동산집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
3등급	다소높은위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	- 고위험자산에 80% 미만으로 투자하는 집합투자기구 - 최대손실률이 20%이하인 파생결합증권에 주로 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
4등급	보통위험 /중간위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	- 고위험자산에 50% 미만으로 투자하는 집합투자기구 - 중위험자산에 최소 60% 이상 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
5등급	낮은위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	- 저위험자산에 최소60% 이상 투자하는 집합투자기구 - 수익구조상 원금보존추구형 파생결합증권에 주로 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
6등급	매우낮은위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	- 단기금융집합투자기구(MMF) - 단기국공채 등에 주로 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구

(주1) “고위험자산”은 주식, 상품, REITs, 투기등급채권(BB+등급 이하), 파생상품 및 이와 유사한 수준의 위험을 갖는 자산

(주2) “중위험자산”은 채권(BBB-등급 이상), CP(A3등급 이상), 담보부 대출 및 대출채권 및 이와 유사한 수준의 위험을 갖는 자산

(주3) “저위험자산”은 국공채, 지방채, 회사채(A-등급 이상), CP(A2-등급 이상), 현금성 자산 및 이와 유사한 수준의 위험을 갖는 자산

(주4) 실제 수익률 변동성 분류 기준 : 단, 수익률이 위험을 대변하지 못하거나 투자자 보로가 필요한 경우 등에는 실제 수익률 변동성 분류 기준이 아닌 투자대상자산의 종류 및 위험도 등 기준에 따라 등급을 분류할 수 있음

11. 매입, 환매, 전환 기준

가. 매입

(1) 수익증권의 발행

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

(가) 기존 투자자의 이익을 해할 우려가 없다는 신탁업자의 확인을 받은 경우

(나) 기존 투자자 전원의 동의가 있을 경우

(다) 기존 수익자에게 집합투자증권의 보유비율에 따라 추가로 발행되는 집합투자증권의 우선

매수기회를 부여하는 경우
(라) 그 밖에 기존 수익자의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 금융위원회가 정하여 고시하는 경우

(2) 매입방법
이 투자신탁의 수익증권을 취득하시려면 판매회사의 영업점에서 영업시간 중에 매입을 하셔야 합니다. 1좌 단위로 매입이 가능하며, 최초 설정시 수익증권 1좌당 가격은 1,000원입니다.

(3) 종류별 가입자격

종류별	가입자격	구분	부과비율	부과시기
A	제한없음 (주1) 참조	선취판매수수료	납입금액(수익증권 매수시 적용하는 기준가격에 매수하는 수익증권 좌수를 곱한 금액)의 1.5%	매입시
		후취판매수수료	-	환매시
		환매수수료	-	환매시
C-i	(주2) 참조	선취판매수수료	-	매입시
		후취판매수수료	-	환매시
		환매수수료	-	환매시

(주1) 종류형 A 수익증권 : 집합투자증권 판매회사는 이 집합투자증권의 특성 등을 감안하여 1인당 투자금액 제한 등 가입제한 사항을 별도 설정 할 수 있습니다.
(주2) 종류형 C-i 수익증권 가입자격
- 법에서 정하는 집합투자기구(외국법령에 의한 것으로 집합투자기구 성질을 가진 것을 포함)
- 법 시행령 제10조 제2항 각 호의 금융기관 및 금융투자업규정 제1-4조에서 정하는 기관투자자 또는 국가재정법에 따른 기금 및 그 기금을 관리·운용하는 법인(외국법령상 이에 준하는 자를 포함)
- 이 집합투자기구의 수익증권을 5억원 이상 매입한 법인

(4) 매입시 적용되는 기준가격
이 집합투자기구의 매입시 적용되는 기준가격은 이 집합투자기구 최초설정일의 기준가격인 1좌당 1,000원으로 합니다.

(5) 매입 청구의 취소(정정) 등
이 집합투자기구 집합투자증권의 매입 청구의 취소 또는 정정은 판매회사의 영업가능 시간까지만 가능합니다.

나. 환매
이 투자신탁은 환매금지형 집합투자기구로서 환매를 청구할 수 없습니다. 이 투자신탁은 환매가 불가능한 상품(폐쇄형)으로 환금성을 제고하기 위하여 당해 집합투자증권을 한국거래소에 상장(설정일 이후 90일 이내)할 예정이나, 상장된 집합투자증권은 일반적인 상장주권에 비해 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있습니다. 이러한 이유로 이 투자신탁은 한국거래소에 상장되더라도 수익자가 이를 현금화 하는 것은 어렵습니다. 따라서 이 투자신탁은 만기까지 보유할 수 있는 수익자에게 적합

한 상품입니다.

다. 전환

해당 사항 없습니다.

12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가

가. 기준가격의 산정 및 공시

구 분	내 용
산정방법	당일에 공고되는 기준가격[당해 종류 수익증권의 기준가격]은 공고 · 게시일 전날의 재무상태표상에 계상된 투자신탁[당해 종류 수익증권의 상당액]의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액(순자산총액[당해 종류 수익증권의 순자산총액])을 공고·게시일 전날의 수익증권[당해 종류 수익증권] 총 좌수로 나누어 산정하며, 1좌 단위로 원 미만 셋째자리에서 4사5입하여 원 미만 둘째자리까지 계산합니다.
산정주기	기준가격은 매일 산정합니다. 일반사무관리회사는 이 투자신탁 전체에 대한 기준가격 및 당해 종류 수익증권의 기준가격을 매일 산정하여 집합투자업자에게 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

(주1) 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.

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

(주2) 기준가격은 매일 산정,공고·게시하지만, 평가일 현재 신뢰할 만한 시가가 없어 공정가액을 적용하는 평가대상 자산은 매일 해당하는 공정가액을 반영하지 않으므로 공고·게시된 기준가격은 실제 공정가액을 반영한 가치와 괴리가 있을 수 있습니다.

나. 집합투자재산의 평가방법

(1) 집합투자재산의 평가원칙

구 분	평가원칙
시가	증권시장(해외 증권시장을 포함함)에서 거래된 최종 시가 또는 장내파생상품이 거래되는 파생상품시장(해외 파생상품시장을 포함함)에서 공표하는 가격. 다만, 각 호의 경우에는 다음 각 호에서 정하는 가격으로 평가 할 수 있음. 1. 평가기준일이 속하는 달의 직전 3개월간 계속하여 매월 10일 이상 증권시장에서 시세가 형성된 채무증권의 경우에는 평가기준일에 증권시장에서 거래된 최종 시가를 기준으로 둘 이상의 채권평가회사가 제공하는 가격정보를 기초로 한 가격 2. 해외 증권시장에서 시세가 형성된 채무증권의 경우에는 둘 이상의 채권평가회사가 제공하는 가격정보를 기초로 한 가격
공정가액	평가일 현재 신뢰할 만한 시가가 없는 경우에는 공정가액(집합투자재산에 속한 자산의 종류별로 다음 각 호의 사항을 고려하여 집합투자재산평가위원회가 법 제79조 제2항에 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
단기금융 집합투자기구의 집합투자재산인 경우	금융위원회가 정하여 고시하는 장부가격으로 평가할 수 있음. 이 경우 집합투자업자는 장부가격에 따라 평가한 기준가격과 상기에 따라 평가한 기준가격의 차이를 수시로 확인하여야 하며, 그 차이가 금융위원회가 정하여 고시하는 비율(1,000분의 5)을 초과하거나 초과할 염려가 있는 경우에는 집합투자규약에서 정하는 바에 따라 필요한 조치를 취하여야 함

(2) 집합투자재산의 평가방법

대상자산	평가방법
부동산 및 부동산관련 자산	평가일 현재 신뢰할 만한 시가가 없는 경우에는 집합투자재산평가위원회(이하 “위원회”)가 법 제79조 제2항에 따른 충실의무를 준수하고 평가의 일관성을 유지하여 평가한 가격으로 매 1년 단위로 평가함
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 한단다)의 평가는 평가기준일에 증권시장에서 거래된 최종시가를 기준으로 2이상의 채권평가회사가 제공하는 가격정보를 기초로 한 가격
비상장채무증권 및 기타 채무증권	비상장채무증권, 기업어음 및 원화로 표시된 양도성예금증서 등 비상장채무증권과 유사한 증권 등은 2이상의 채권평가회사가 제공하는 가격정보를 기초로 한 가격
집합투자증권	평가기준일에 공고된 기준가격으로 평가. 다만, 상장된 집합투자증권은 그 집합투자증권이 거래되는 시장에서 거래된 최종시가로 평가
기타자산	집합투자재산평가위원회의 의결을 거쳐 별도로 정한 방법에 따라 평가

(3) 집합투자재산평가위원회의 구성 및 업무 등

구 분	주요 내용
구 성	대표이사, 평가업무 담당임원, 운용업무 담당임원, 준법감시인, 기타위원장이 지명하는 자
업 무	집합투자재산평가위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결 합니다. 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 부실자산의 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 자산의 평가에 관하여 관련 법규 및 신탁계약서에서 위임한 사항

13. 보수 및 수수료에 관한 사항

(1) **이 투자신탁은 운용 및 판매 등의 대가로 수수료 및 보수를 지급하게 되며, 가입자격에 따라 아래 같이 보수 및 수수료 등의 차이가 있습니다.**

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

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

명칭 (클래스)	가입자격	수수료율			
		선취 판매수수료	후취 판매수수료	환매수수료	전환수수료
A	제한없음(주1)	1.5%	-	-	-
C-i	(주2) 참조	-	-	-	-
부과기준		납입금액	-	-	-

(주1) 종류형 A 수익증권 : 집합투자증권 판매회사는 이 집합투자증권의 특성을 감안하여 1인당 투자금액 제한 등 가입제한 사항을 별도 설정할 수 있습니다.
(주2) 종류형 C-i 수익증권 가입자격
- 법에서 정하는 집합투자기구(외국법령에 의한 것으로 집합투자기구 성질을 가진 것을 포함)
- 법 시행령 제10조 제2항 각 호의 금융기관 및 금융투자업규정 제1-4조에서 정하는 기관투자자 또는 국가재정법에 따른 기금 및 그 기금을 관리·운용하는 법인(외국법령상 이에 준하는 자를 포함)
- 이 집합투자기구의 수익증권을 5억원 이상 매입한 법인

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

(1) 일시적 발생 보수 및 비용

명칭 (클래스)	지급비율(%) 및 지급시기	
	집합투자업자 자산운용매입보수	집합투자업자 자산운용매각보수
A, C-i 공통	27억 2천만원 (투자신탁설정액의 약 4.08%) (매매대금 대비 1.60%) (부동산 매입시 부과)	<삭제>

(주1) 매입액 : 부동산 및 부동산 관련 권리를 매매하는 경우 매매계약서상의 매매금액을 기준으로 합니다.

(2) 지속적발생 보수 및 비용

명칭 (클래스)	지급비율(연간, %, 투자신탁 설정액 기준)									
	집합투자업자 보수	판매회사 보수	신탁업자 보수	일반사무관리회사보수	총보수	동종유형총보수	기타비용	총보수·비용	총보수·비용(피투자집합투자기구보수포함)	증권거래비용
A	0.0010	0.0010	0.0590	0.0750	0.1360	2.230	0.9291	1.0651	1.0651	-
C-i	0.0010	0.0005	0.0590	0.0750	0.1355	-	0.9290	1.0645	1.0645	-

지급시기	매 회계기간 후급 / 투자신탁 해시지					-	사유발생시(주 2 참조)	-	-	사유발생시

(주1) 자산운용관리 보수 및 신탁업자보수는 부가가치세가 포함되지 아니하며, 이에 대한 별도의 부가가치세를 투자신탁재산으로 지급합니다.

(주2) 기타비용은 증권의 예탁 및 결제비용 등 본 투자신탁에서 경상적, 반복적으로 지출되는 비용(증권거래비용 및 금융비용 제외)등을 제외한 것으로, 이들 비용은 사업연도가 경과한 경우에는 직전 사업연도의 기타비용 비율을 추정치로 사용하며, 사업연도가 경과하지 아니한 경우에는 작성일까지의 기타비용 비율을 연환산하여 추정치로 사용하므로 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다. 또한 상기 기타비용 비율은 본 투자신탁 존속기간 중 총 예상되는 기타비용을 연간비율로 환산한 수치입니다.

※ 기타비용에 포함되는 항목은 다음과 같습니다.

구분	구성	금액(직전 회계기간 중 발생내역, 단위: 천원)
기타비용	감사인보수, 펀드평가보수, 보험료, 펀드결제수수료, 용역수수료, 위탁관리비, 재산세, 도로점용료, 회계용역수수료, 감정평가수수료, 법률자문수수료 등	296,491

(주3) 증권거래비용은 회계기간이 경과한 경우에는 직전 회계년도의 증권거래비용 비율을 추정치로 사용하며, 회계기간이 경과하지 아니한 경우에는 작성일까지의 증권거래비용 비율을 연환산하여 추정치로 사용하므로 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다. 다만, 설정일로부터 1년이 경과하지 않은 투자신탁인 경우 수치화된 비율 산출이 불가능할 수 있습니다.

※ 기타비용에 포함되지 않는 증권거래비용, 금융비용 및 발행분담금은 다음과 같습니다. 이 중 발행분담금은 집합투자업자 고유재산으로 납부합니다.

구분	구성	금액(직전 회계기간 중 발생내역, 단위: 천원)
증권거래비용	주식·채권·수익증권 등의 자산매매수수료, 대차관리수수료, 대차수입수수료, 대차중개지급수수료, REPO 거래수수료, REPO 중개수수료 등	-
금융비용	금리스왑지급이자, REPO 지급이자, 통화스왑지급이자, 차입금지급이자, 외화차입지급이자 등	3,293,288
발행분담금	발행분담금	-

(주4) 기타비용 및 증권거래비용, 기타 관리비용 등 총보수·비용 이외에 추가적인 비용을 부담할 수 있습니다.

(주5) 총보수·비용 비율은 이 투자신탁에서 지출되는 보수와 기타비용 총액을 설정원본액 연평잔액(보수 및 비용 차감전 기준)으로 나누어 산출합니다.

(주6) 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 피투자집합투자기구에서 발생되는 보수와 기타비용이 포함되지 않을 수 있습니다.

(주7) '동종유형 총보수'는 한국금융투자협회에서 공시하는 동종유형 집합투자기구 전체의 평균 총보수비용을 의미하며, A 수익증권에 한하여 기재합니다.

(주8) '동종유형 총보수'는 2023.11.30 기준입니다.

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

(단위 : 천원)

구 분		투자기간				
		1년후	2년	3년후	5년후	10년후
A	판매수수료 및 비용	258	369	485	731	1,436
C-i	판매수수료 및 비용	109	222	340	590	1,304

(주1) 투자자가 1,000만원을 투자했을 경우 직·간접적으로 부담할 것으로 예상되는 수수료 또는 총보수·비용을 누계액으로 산출한 것입니다. 이익금은 모두 분배하며, 연간 투자수익률은 5%, 수수료율 및 총보수·비용비율은 일정하다고 가정하였습니다. 그러나 실제 투자자가 부담하게 되는 보수 및 비용은 기타비용은 변동, 보수의 인상 또는 인하 여부 등에 따라 달라질 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항

가. 이익 배분

(1) 이익분배

① 집합투자업자는 이 투자신탁재산의 운용에 따라 발생한 이익금을 투자 신탁회계기간 종료일 익영업일에 분배한다. 다만, 법 제242조에 따른 이익금이 0보다 적은 경우에는 분배를 유보하며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 이익금은 분배를 유보한다.

1. 법 제238조에 따라 평가한 집합투자재산의 평가이익
2. 법 제240조 제1항의 회계처리기준에 따른 매매이익

② 집합투자업자는 제1항의 규정에 의한 이익금을 판매회사를 경유하여 수익자에게 현금으로 분배한다.

[이지스코어리테일부동산투자신탁126호 이익분배 방식]

구 분	내 용
분배금 지급방법	결산을 통한 기준가격 하락에 의한 이익분배
분배금 지급 예상 시기	투자신탁 회계기간 종료일의 익영업일

(주1) 이 투자신탁의 회계기간은 최초 설정일로부터 2017년 08월 31일까지를 제1기로 하고, 이후 매 6개월간으로 합니다. 다만, 신탁계약 해지시에는 투자신탁회계기간 초일부터 신탁계약의 해지일까지로 합니다.

(2) 이익분배금 등에 의한 수익증권의 매수

수익자는 이익분배금으로 당해 수익증권을 매수할 수 없습니다.

(3) 상환금 등의 지급

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

② 이 투자신탁은 부동산의 매각, 부동산관련 대출금액의 일부 또는 전부상환 및 자본거래 등에 따라 잉여 현금이 발생하는 경우 상환금 등을 수익자에게 지급할 수 있으며, 이 경우 현금으로 지급합니다. 집합투자업자는 해당 내용을 수익자에게 미리 통지하여야 합니다.

③ 판매회사는 신탁업자로부터 인도 받은 상환금 등을 지체 없이 수익자에게 지급하여야 한다.

④ 집합투자업자는 투자신탁재산인 증권 등 자산의 매각 지연 등의 사유로 인하여 상환금 등의 지급이 곤란한 경우에는 한국예탁결제원을 통하여 그 사실을 통지합니다.

(4) 이익분배금 및 상환금 등의 시효 등
① 이익분배금 또는 상황금 등을 수익자가 그 지급개시일(판매회사가 수익자에게 이익분배금 또는 상환금 등을 지급하는 날을 말한다)부터 5년간 지급을 청구하지 아니한 때에는 판매회사가 취득할 수 있습니다.
② 신탁업자가 이익분배금 또는 상환금 등을 판매회사에게 인도한 후에는 판매회사가 수익자에 대하여 그 지급에 대한 책임을 부담합니다.

나. 과세

아래의 집합투자기구 또는 각 수익자에 대한 과세 내용은 정부 정책, 수익자의 세무상의 지위 등에 따라 달라질 수 있습니다. 그러므로, 수익자는 집합투자기구에 대한 투자로 인한 세금 영향에 대하여 조세전문가와 협의하는 것이 좋습니다.
투자소득에 대한 과세는 소득이 발생하는 집합투자기구 단계에서의 과세와 수익자에게 이익을 분배하는 단계에서의 과세로 나누어집니다.

(1) 집합투자기구에 대한 과세 - 별도의 세금부담이 없는 것이 원칙
집합투자기구 단계에서는 소득에 대해서 별도의 세금 부담을 하지 않는 것을 원칙으로 하고 있습니다. 투자신탁재산에 귀속되는 이자·배당소득은 귀속되는 시점에는 원천징수하지 아니하고 투자자에게 지급하는 날(특약에 따라 원본에 전입되는 날 및 신탁계약기간 연장하는 날 포함)에 집합투자기구로부터의 이익으로 원천징수하고 있습니다. 다만, 외국원천징수세액은 다음과 같은 범위를 한도로 환급을 받고 있습니다.
환급 세액 = 외국납부세액×환급비율※
※ 환급비율 : (과세대상소득금액 / 국외원천과세대상소득금액) 단, 환급비율 > 1이면 1, 환급비율 < 0 이면 0으로 함
- 발생소득에 대한 세금 외에 투자재산의 매입, 보유, 처분 등에서 발생하는 취득세, 등록세, 증권거래세 및 기타 세금에 대해서는 투자신탁의 비용으로 처리하고 있습니다.
- 이 투자신탁은 부동산에 투자하는 부동산집합투자기구로서 부동산 소유로 인한 세금이 발생할 수 있습니다.

(2) 투자자에 대한 과세 - 원천징수 원칙
투자자에게 집합투자기구로부터의 이익을 지급하는 날(특약에 따라 원본에 전입되는 날 및 신탁계약기간 연장하는 날 포함)에 과세이익에 대한 세금을 원천징수하며, 집합투자증권을 계좌간 이체, 계좌의 명의변경, 실물양도의 방법으로 거래하는 경우에도 보유기간 동안 발생한 과세이익에 대한 세금을 원천징수하고 있습니다. 다만, 해당 집합투자기구로부터의 과세이익을 계산함에 있어서 집합투자기구가 투자하는 한국 증권에 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 2천 만원 이하인 경우에는 분리과세 원천징수로 납세의무가 종결되나, 연간 금융소득 합계액(이자소득과 배당소득)이 2천 만원을 초과하는 경우에는 2천 만원을 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 과세하

며, 이전에 납부한 원천징수세액은 기납부세액으로 공제받게 됩니다.
※ 기준가격 : 집합투자기구(펀드)의 투자원금에 운용성과를 반영한 금액으로서 운용성과에 따라 변경되며, 매입 혹은 환매시 적용됩니다.
※ 과표기준가격 : 펀드의 투자원금에 과세대상자산에서 발생한 운용성과만을 더하거나 차감하여 계산된 것으로서, 환매 또는 이익분배시 납부해야 할 세금을 계산할 때 적용됩니다. 과표기준가격은 비과세대상자산에서 발생한 손실을 인정하지 않기 때문에 기준가격을 기준으로 한 투자손익이 (-) / 손실인 경우에도 투자자는 과세를 당할 수 있습니다.

(4) 조세특례제한법상 공모부동산집합투자기구에 관한 사항

구분	세부 내용
근거	조세특례제한법 제87조의7 및 동법 시행령 제81조의4
대상자	세법상 거주자
가입기간	2020년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지 (2020년 1월 1일 이전에 가입한 경우 2020년 1월 1일에 투자한 것으로 간주 [조세특례제한법 부칙 제39조])
계약기간	3년 이상
가입한도	1인당 투자금액 합계액 5천만원
대상펀드	1.「자본시장법」 제229조제2호에 따른 공모부동산집합투자기구 2.「부동산투자회사법」 제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사 3. 집합투자재산의 투자액 전부를 공모 부동산집합투자기구 또는 공모부동산투자회사에 투자하는 「자본시장법」 제9조제18항에 따른 공모집합투자기구 및 「부동산투자회사법」 제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사
세제혜택	투자일부터 3년 이내에 지급받는 배당소득에 대하여 「소득세법」 제14조제2항에 따른 종합소득과세표준에 합산하지 않고, 「소득세법」 제129조에도 불구하고 100분의 9의 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 추징	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 해외 이주 2. 소유권을 이전하기 전 6개월 이내에 발생한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유 가. 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 제출하여여 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.	

※ 기준가격 : 집합투자기구(펀드)의 투자원금에 운용성과를 반영한 금액으로서 운용성과에 따라 변경되며, 매입 혹은 환매시 적용됩니다.

※ 과표기준가격 : 펀드의 투자원금에 과세대상자산에서 발생한 운용성과만을 더하거나 차감하여 계산된 것으로서, 환매 또는 이익분배시 납부해야 할 세금을 계산할 때 적용됩니다. 과표기준가격은 비과세대상자산에서 발생한 손실을 인정하지 않기 때문에 기준가격을 기준으로 한 투자손익이 (-)/손실인 경우에도 투자자는 과세를 당할 수 있습니다.

※ 상기 투자소득에 대한 과세내용은 정부 정책 등에 따라 달라질 수 있습니다.

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
제11기(2022.03.01 - 2022.08.31)	한일회계법인	적정
제12기(2022.09.01 - 2023.02.28)	한일회계법인	적정
제13기(2023.03.01 - 2023.08.31)	한일회계법인	적정

가.요약재무정보

(단위:원,%)

재무상태표			
항 목	제13기	제12기	제11기
	2023.08.31	2023.02.28	2022.08.31
운용자산	186,421,970,705	186,599,605,470	186,995,267,763
현금과 예치금	3,021,970,705	3,199,605,470	3,595,267,763
부동산과 실물자산	183,400,000,000	183,400,000,000	183,400,000,000
기타자산	70,483,315	14,835,395	83,205,769
자산총계	186,492,454,020	186,614,440,865	187,078,473,532
부채총계	122,759,188,404	123,983,408,103	124,447,440,770
원본	61,536,430,000	61,536,430,000	61,536,430,000
이익잉여금	2,196,835,616	1,094,602,762	1,094,602,762
자본총계	63,733,265,616	62,631,032,762	62,631,032,762

손익계산서			
항 목	제13기	제12기	제11기
	2023.08.31	2023.02.28	2022.08.31
운용수익	4,803,474,688	4,773,943,079	4,615,903,441
임대료등수익	4,773,477,451	4,742,878,209	4,597,363,333
이자수익	29,997,237	31,064,870	18,540,108
운용비용	3,701,241,834	3,108,702,314	2,504,121,966
당기순이익	1,102,232,854	1,665,240,765	2,111,781,475
매매회전율	0	0	0

(주1) 매매회전율이란 주식매매의 빈번한 정도를 나타내는 지표로서 해당 운용기간동안 매도한 주식가액을 같은 기간동안 평균적으로 보유한 주식가액으로 나누어 산출합니다. 예를들어 1회계연도 동안의 평균적인 주식투자 규모가 100억원이고, 주식 매도금액 또한 100억원인 경우 매매회전율은 100%입니다.

(주2) 위 재무제표는 운용 펀드를 대상으로 제작되었습니다. 다만, 재무상태표의 부채 및 자본항목과 손익계산서의 비용항목은 각 개별 종류 수익증권의 해당 항목 값을 합산한 금액입니다.

1) 주식의 매매회전율 (단위 : 백만원, 주)

매매회전율						
주식 매수		주식 매도		당해연도 보유 주식의 평균가액(B)	매매회전율(A/B)	동종 유형 평균 매매회전율
수량	금액	수량	금액(A)			
0	0	0	0	0	0	3.47

주 1) 동종유형은 상장지수집합투자기구 및 일반 공모집합투자기구로 구분하여 법 제229조에 따른 5가지 종류의 유형(단기금융집합투자기구 제외)을 의미합니다.

2) 운용과정에서 발생하는 거래비용 (단위 : 백만원)

구분	당기			전기		
	거래 금액(A)	거래비용		거래 금액(A)	거래비용	
		금액(B)	거래비용 비율(B/A)		금액(B)	거래비용 비율(B/A)
주식	0	0	0	0	0	0
주식 이외의 증권(채권 등)	0	0	0	0	0	0
부동산	0	0	0	0	0	0
장내파생상품	0	0	0	0	0	0
장외파생상품	0	0	0	0	0	0
기타	0	0	0	0	0	0
합 계	0	0	0	0	0	0

주1) 주식 중개수수료 등 운용과정에서 발생하는 비용을 기재하되, 장외 채권거래와 같이 별도 수수료 미발생 등 의 사유로 거래비용의 객관적인 산출이 어렵거나 부동산 등과 같이 취득원가에 포함되는 항목(수익적 지출 등 비용으로 산정되는 항목은 기재)은 작성을 생략합니다.

나. 재무상태표 (단위: 원)

항 목	제13기 2023.08.31	제12기 2023.02.28	제11기 2022.08.31
자 산			
I. 운 용 자 산	186,421,970,705	186,599,605,470	186,995,267,763
(1) 현금과 예치금	3,021,970,705	3,199,605,470	3,595,267,763
1. 현금및현금성자산	3,021,970,705	3,199,605,470	3,595,267,763
(2) 부동산과 실물자산	183,400,000,000	183,400,000,000	183,400,000,000
1. 토지	84,346,726,793	84,346,726,793	84,346,726,793
2. 건물	99,053,273,207	99,053,273,207	99,053,273,207
II. 기 타 자 산	70,483,315	14,835,395	83,205,769
1. 미수이자	3,325,881	7,270,861	5,669,148
2. 선급비용	66,627,698	6,970,834	76,786,731
3. 기타미수입금	69,086	-	-
4. 부가가치세선급금	460,650	593,700	749,890
자 산 총 계	186,492,454,020	186,614,440,865	187,078,473,532
부 채			
I. 운 용 부 채	121,000,000,000	121,000,000,000	121,000,000,000
1. 차입금	107,500,000,000	107,500,000,000	107,500,000,000
2. 임대보증금	13,500,000,000	13,500,000,000	13,500,000,000

II. 기 타 부 채	1,759,188,404	2,983,408,103	3,447,440,770
1. 미지급보수	88,017,872	86,582,798	88,017,872
2. 미지급비용	1,450,136,878	1,023,972,430	1,039,725,852
3. 부가세예수금	167,806,000	160,714,570	157,393,759
4. 기타미지급비용	53,227,654	46,897,540	50,521,812
5. 미지급이익분배금	-	1,665,240,765	2,111,781,475
부 채 총 계	122,759,188,404	123,983,408,103	124,447,440,770
자 본			
1. 원본	61,536,430,000	61,536,430,000	61,536,430,000
2. 이익잉여금	2,196,835,616	1,094,602,762	1,094,602,762
자 본 총 계	63,733,265,616	62,631,032,762	62,631,032,762
부 채 및 자 본 총 계	186,492,454,020	186,614,440,865	187,078,473,532

다. 손익계산서 (단위: 원)

항 목	제13기	제12기	제11기
	2023.08.31	2023.02.28	2022.08.31
I. 운 용 수 익	4,803,474,688	4,773,943,079	4,615,903,441
(1) 투자수익	4,803,474,688	4,773,943,079	4,615,903,441
1. 임대료등수익	4,773,477,451	4,742,878,209	4,597,363,333
2. 이자수익	29,997,237	31,064,870	18,540,108
II. 운 용 비 용	3,701,241,834	3,108,702,314	2,504,121,966
1. 자산운용회사보수	31,020,928	30,515,152	31,020,928
2. 수탁회사보수	18,302,112	18,003,708	18,302,112
3. 판매회사보수	15,429,136	15,177,574	15,429,136
4. 일반사무관리회사보수	23,265,696	22,886,364	23,265,696
5. 기타수수료비용	5,691,360	5,688,240	5,691,360
6. 차입금이자비용	3,293,287,733	2,851,369,864	2,246,397,172
7. 부동산관리비용	165,121,482	26,801,264	30,763,722
8. 제세공과금	149,123,387	138,260,148	133,251,840
III. 당기순이익	1,102,232,854	1,665,240,765	2,111,781,475

2. 연도별 설정 및 환매 현황

가. A 클래스 집합투자증권(단위: 백만좌, 백만원)

기간	기간초잔고		회계기간중				기간말 잔고	
			설정(발행)		환매			
	좌수 (출자지분수)	금액	좌수 (출자지분수)	금액	좌수 (출자지분수)	금액	좌수 (출자지분수)	금액
2022/03/01~ 2022/08/31	61	62,221	0	0	0	0	61	64,319
2022/09/01~ 2023/02/28	61	62,221	0	0	0	0	61	63,875
2023/03/01~ 2023/08/31	61	62,221	0	0	0	0	61	63,316

※ 각 회계연도별 이익분배에 의한 재투자분을 포함하였습니다.

나. C-i 클래스 집합투자증권(단위: 백만좌, 백만원)

기간	기간초잔고		회계기간중				기간말 잔고	
			설정(발행)		환매			
	좌수 (출자지분수)	금액	좌수 (출자지분수)	금액	좌수 (출자지분수)	금액	좌수 (출자지분수)	금액
2022/03/01~ 2022/08/31	0	410	0	0	0	0	0	424
2022/09/01~ 2023/02/28	0	410	0	0	0	0	0	421
2023/03/01~ 2023/08/31	0	410	0	0	0	0	0	417

※ 각 회계연도별 이익분배에 의한 재투자분을 포함하였습니다.

3. 집합투자기구의 운용실적

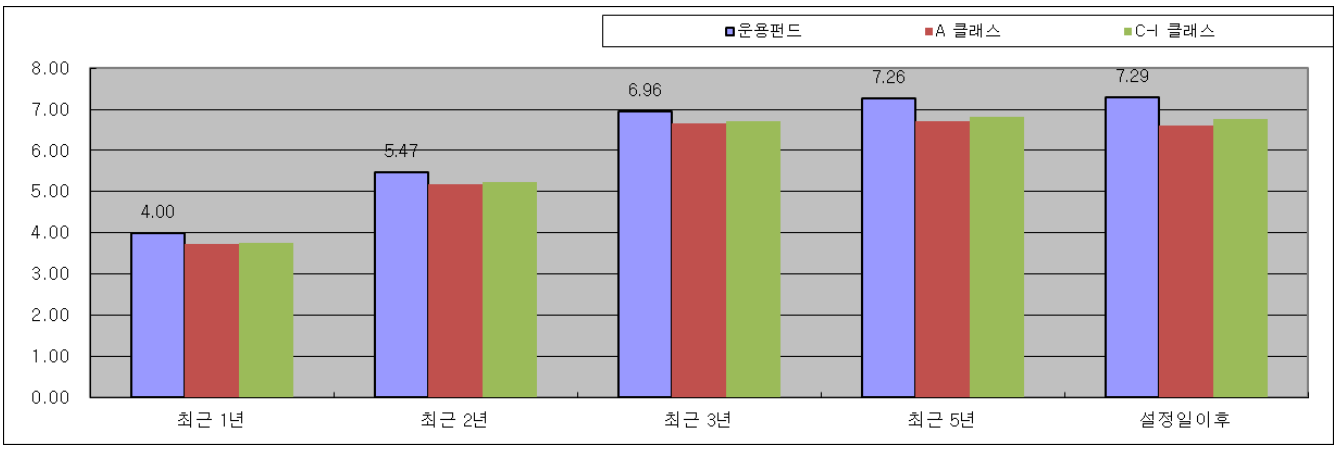
운용실적은 투자자의 투자판단에 도움을 드리고자 작성된 것으로 연평균 수익률은 해당기간 동안의 평균 수익률을, 연도별 수익률은 기간별 수익률 변동성을 나타낸 것입니다. 따라서, 이 수익률은 투자신탁의 기간에 따른 운용실적으로 투자자의 투자시기에 따라 수익률이 달라질 수 있으며, 과거의 운용실적이 미래의 투자실적을 보장하지 않습니다.

가. 연평균 수익률 (세전 기준, 단위: %, 기준일: 2023년 12월 7일)

구 분	최근 1년	최근 2년	최근 3년	최근 5년	설정일 이후
기 간	2022-12-08 ~ 2023-12-07	2021-12-08 ~ 2023-12-07	2020-12-08 ~ 2023-12-07	2019-12-08 ~ 2023-12-07	2017-06-26 ~ 2023-12-07
A 클래스 집합투자증권	3.72	5.18	6.67	6.70	6.60
수익률 변동성	0.29	0.32	0.95	0.75	0.66
C-i 클래스 집합투자증권	3.76	5.22	6.71	6.82	6.76

수익률 변동성	0.29	0.32	0.95	0.75	0.66
비교지수	-	-	-	-	-

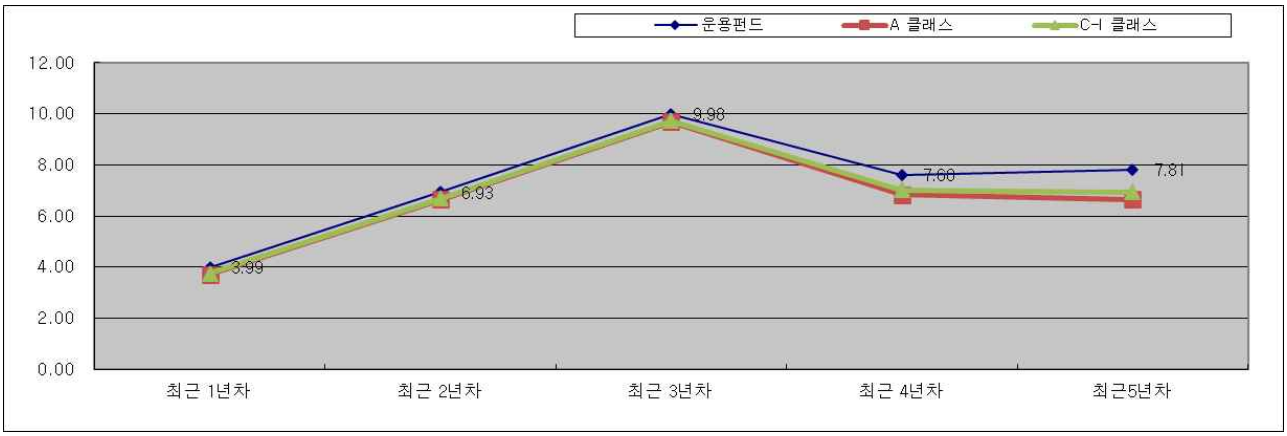
※ 비교지수: 해당사항 없음



나. 연도별 수익률 추이 (세전 기준, 단위: %, 기준일: 2023년 12월 7일)

구 분	최근 1년차	최근 2년차	최근 3년차	최근 4년차	최근5년차
기 간	2022-12-08 ~ 2023-12-07	2021-12-08 ~ 2022-12-07	2020-12-08 ~ 2021-12-07	2019-12-08 ~ 2020-12-07	2018-12-08 ~ 2019-12-07
A 클래스 집합투자증권	3.71	6.64	9.68	6.84	6.64
C-i 클래스 집합투자증권	3.75	6.69	9.73	7.01	6.94
비교지수	-	-			

※ 비교지수: 해당사항 없음



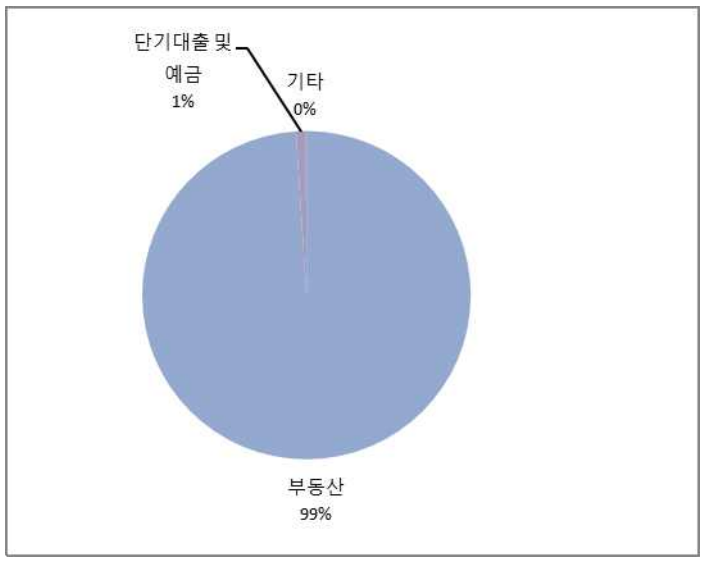
다. 집합투자기구의 자산구성현황 (단위:, 백만원, %, 기준일: 2023년 9월 30일)

통화별 구분	증권				파생상품		부동산	특별자산		단기대출 및 예금	기타	자산총액
	주식	채권	어음	집합투자증권	장내	장외		실물자산	기타			
원화	0	0	0	0	0	0	183,400	0	0	1,808	71	185,279
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(98.99)	(0.00)	(0.00)	(0.98)	(0.04)	(100.00)
합계	0	0	0	0	0	0	183,400	0	0	1,808	71	185,279
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(98.99)	(0.00)	(0.00)	(0.98)	(0.04)	(100.00)

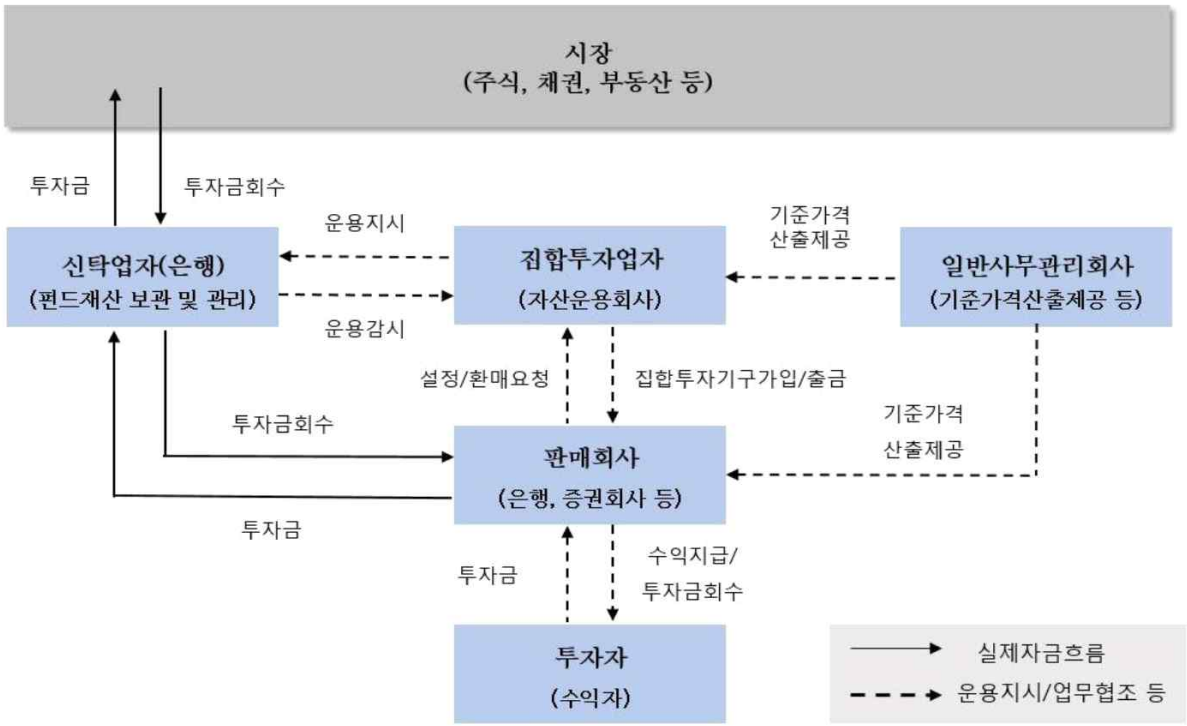
※ ()내는 투자신탁 자산총액 대비 비중

※ 어음에는 CD를 포함함

※ 장내파생상품은 파생상품의 거래에 따른 위탁증거금의 합계액을 말하며, 장외파생상품은 파생상품의 거래에 따른 손익을 말함



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 증권 등에 투자하도록 운용지시합니다. 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 세우빌딩 (연락처 : 02-6959-3100, www.igisam.com)
회사 연혁	- 2010.03 : 회사설립 (舊 피에스자산운용 주식회사) - 2015.05 : 이지스자산운용 주식회사로 사명변경 - 2018.06 : 국토교통부, 리츠(Reits) AMC설립인가 획득 - 2019.08 : 아시아 부동산운용자산규모 세계3위 달성(IREI) - 2019.09 : 미국뉴욕 법인, 영국 런던사무소 설립
자본금	약 81억원
주요주주 현황 (2023.09.30 기준)	손화자(12.40%), 지에프인베스트먼트(주)(9.90%), 대신증권(9.13%), ㈜우미글로벌(9.08%), ㈜금성백조주택(8.59%), 현대차증권(6.59%), ㈜한국토지신탁(5.31%), ㈜태영건설(5.17%)
집합투자기구 관련회사 중 집합투자업자의 주요 이해관계인 현황	- 해당 없음

나. 주요 업무

(1) 주요업무

① 투자신탁의 설정·해지 업무

② 투자신탁재산의 운용·운용지시 업무

(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·정관·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 투자신탁재산을 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 제258조에 따른 집합투자기구평가회사를 말한다)는 법에 따라 주주에 대한 손해배상책임을 부담하는 경우 귀책사유가 있는 경우에는 연대하여 손해배상책임을 진다.

다. 최근 2개 사업연도 요약 재무내용

(1) 연결재무상태표

(단위: 원)

과 목	제14(당)기말	제13(전)기말
기 간	2022.12.31.	2021.12.31.
I. 현금및예치금	79,477,533,507	43,784,708,674
II. 당기법인세자산	183,267,921	81,078,079
III. 당기손익_공정가치측정금융자산	407,149,102,129	228,532,111,142
IV. 기타포괄손익_공정가치측정금융자산	1,743,547,390	4,634,012,100
V. 관계기업투자	93,579,243,137	66,389,679,717
VI. 상각후원가측정 금융자산	3,000,000,000	-
VII. 대출채권	54,909,383,949	17,009,739,007
VIII. 유형자산	10,390,124,427	5,464,607,809
IX. 사용권자산	14,508,947,760	11,805,910,866
X. 투자부동산	5,715,327,701	5,750,641,637
XI. 무형자산	3,000,281,435	2,588,287,874
XII. 이연법인세자산	302,022,185	2,170,070,720
XIII. 기타자산	130,410,935,154	153,138,320,902
자 산 총 계	**804,369,716,695**	**541,349,168,527**
I. 차입부채	279,623,471,000	134,787,003,411
II. 당기법인세부채	15,326,484,415	20,486,358,243
III. 충당부채	1,717,698,979	1,273,000,000
IV. 기타금융부채	61,291,233,118	60,509,854,664
V.확정급여부채	-	71,803,611
VI. 이연법인세부채	16,187,563,429	19,759,753
VII. 기타부채	18,617,736,662	17,867,663,492
부 채 총 계	**392,764,187,603**	**235,015,443,174**
지배기업의 소유주지분	411,025,046,298	305,857,806,725
I. 자본금	8,469,266,500	8,469,266,500
II. 기타불입자본	122,639,639,751	122,131,637,598
III. 기타자본구성요소	-2,731,574,810	-319,342,824
IV. 이익잉여금	282,647,714,857	175,576,245,451
비지배지분	580,482,794	475,918,628
자 본 총 계	**411,605,529,092**	**306,333,725,353**
부채와 자본총계	**804,369,716,695**	**541,349,168,527**

(2) 연결포괄손익계산서

(단위: 원)

과 목	제14(당)기말	제13(전)기말
기 간	2022.01.01. ~ 2022.12.31.	2021.01.01. ~ 2021.12.31.
I. 영업수익	369,288,228,515	254,982,110,531
II. 영업비용	196,520,553,546	141,406,177,920
III. 영업이익	172,767,674,969	113,575,932,611
IV. 영업외수익	16,778,413,237	4,786,846,886
V. 영업외비용	22,622,993,915	3,174,797,314
VI. 법인세비용차감전순이익	166,923,094,291	115,187,982,183
VII. 법인세비용	42,479,021,467	28,470,890,548
VIII. 당기순이익	124,444,072,824	86,717,091,635
IX. 기타포괄손익	-2,369,659,200	-178,493,541

X. 총포괄이익	122,074,413,624	86,538,598,094
XI. 주당이익	7,354	5,120

라. 운용자산 규모

[2023년 12월 7일 현재 / 단위:억원]

구분	증권			부동산	특별자산	파생형	혼합자산	총계
	혼합주식	혼합채권	재간접					
수탁고	287	882	2,902	218,697	9,613	6,017	4,954	243,352

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 국민은행
주소 및 연락처	서울특별시 중구 남대문로 84 (연락처 : 02-2073-5111, www.kbstar.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

- 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자는 선량한 관리자의 주의로써 집합투자재산을 보관·관리하여야 하며, 투자자의 이익을 보호하여야 한다.
- 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자는 그 집합투자재산을 운용하는 집합투자업자의 운용지시 또는 운용행위가 법령, 집합투자규약 또는 투자설명서(예비투자설명서 및 간이투자설명서를 포함) 등을 위반하는지 여부에 대하여 대통령령으로 정하는 기준 및 방법에 따라 확인하고 위반 사항이 있는 경우에는 그 집합투자업자에 대하여 그 운용지시 또는 운용행위의 철회·변경 또는 시정을 요구하여야 합니다.
- 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자의 확인 사항은 다음과 같습니다.

투자설명서가 법령 및 집합투자규약에 부합하는지 여부 / 자산운용보고서의 작성이 적정한지 여부 / 위험관리방법의 작성이 적정한지 여부 / 집합투자재산의 평가가 공정한지 여부 / 기준가격

산정이 적정한지 여부 / 시정 요구 등에 대한 집합투자업자의 이행 명세 / 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 책임

집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자가 법령, 집합투자규약 또는 투자설명서에 위배되는 행위를 하거나 그 업무를 소홀히 하여 수익자에게 손해를 발생시킨 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있습니다. 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자가 손해배상책임을 부담하는 경우 관련되는 이사 또는 감사(감사위원회 위원을 포함)에게도 귀책사유가 있는 때에는 집합투자업자는 이들과 연대하여 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

③ 연대책임

집합투자업자, 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자, (판매회사)투자매매업자·투자중개업자, 일반사무관리회사 및 채권평가회사는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의하여 집합투자자에 대한 손해배상책임을 부담하는 경우 귀책사유가 있는 때에는 연대하여 손해배상책임을 집니다.

나. 일반사무관리회사

회사명	주식회사 국민은행
주소 및 연락처	서울특별시 중구 남대문로 84 (연락처 : 02-2073-5111, www.kbstar.com)

(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

(1) 회사 개요

회사명	KIS 채권평가(주)	NICE 피앤아이(주)	한국자산평가(주)
주소 및 연락처	서울특별시 영등포구 국제금융로 6길 38 (02-3215-1400, www.bond.co.kr)	서울특별시 영등포구 국회대로 70길 19 (02-398-3900, www.nicepni.com)	서울특별시 종로구 율곡로 88 (02-2251-1300, www.koreaap.com)

(2) 주요 업무

투자신탁 재산에 속하는 채권 등 자산의 가격을 평가하고 이를 투자신탁에 제공하는 업무를 합니다.

제5부. 기타 투자자 보호를 위해 필요한 사항

1. 투자자의 권리에 관한 사항

가. 투자자총회 등

(1) 투자자총회의 구성

- 이 투자신탁에는 전체 수익자로 구성되는 수익자 총회를 두며, 수익자 총회는 법령(또는 신탁계약)에서 정한 사항에 대하여만 결의 할 수 있습니다.
- 종류형 투자신탁인 경우에는 수익자총회의 의결을 요하는 경우로서 특정 종류의 수익증권 수익자에 대하여만 이해관계가 있는 때에는 그 종류의 수익자로 구성되는 수익자총회를 개최할 수 있습니다.

(2) 투자자총회의 소집 및 의결권 행사방법

1) 수익자총회의 소집

- 수익자총회는 투자신탁을 설정한 집합투자업자가 소집합니다.
- 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 투자신탁재산을 보관·관리하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권의 총좌수의 100분의 5 이상을 소유한 수익자가 수익자총회의 목적과 소집의 이유를 기재한 서면을 제출하여 수익자총회의 소집을 그 집합투자업자에 요청하는 경우 1개월 이내에 수익자총회를 소집하여야 합니다. 이 경우 집합투자업자가 정당한 사유 없이 수익자총회를 소집하기 위한 절차를 거치지 아니하는 경우에는 그 신탁업자 또는 발행된 수익증권총좌수의 100분의 5이상을 소유한 수익자는 금융위원회의 승인을 받아 수익자총회를 개최할 수 있습니다.
- 집합투자업자(법 제190조 제3항 후단에 따라 수익자총회를 소집하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권의 총좌수의 100분의 5 이상을 소유한 수익자를 포함한다)는 수익자총회의 소집통지를 한국예탁결제원에 위탁하여야 합니다.
- 수익자총회의 서면통지는 예탁결제원에 위탁하여야 하며, 예탁결제원은 수익자총회의 소집을 통지하거나 수익자의 청구가 있을 때에는 의결권 행사를 위한 서면을 보내야 합니다.
- 집합투자업자가 수익자 총회를 소집할 경우에는 수익자총회일을 정하여 2주간 전에 각 수익자에 대하여 회의의 목적사항을 기재한 통지서를 서면 또는 전자문서로 발송하여야 합니다.

2) 의결권 행사방법

- 수익자총회는 출석한 수익자의 의결권의 과반수와 발행된 수익증권 총좌수의 4분의 1이상의 수로 결의합니다. 다만, 법에서 정한 수익자총회의 결의사항 외에 신탁계약으로 정한 수익자총회의 결의사항에 대하여는 출석한 수익자의 의결권의 과반수와 발행된 수익증권의 총좌수의 5분의 1 이상의 수로 결의할 수 있습니다.
- 수익자는 수익자총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있습니다. 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 봅니다.

1. 수익자에게 법시행령 제221조 제6항으로 정하는 방법에 따라 의결권 행사에 관한 통지가 있었으나 의결권이 행사되지 아니하였을 것
2. 간주의결권행사의 방법이 신탁계약서에 기재되어 있을 것
3. 수익자총회에서 의결권을 행사한 수익증권의 총좌수가 발행된 수익증권의 총좌수의 10분의 1 이상일 것
4. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 법시행령 제221조 제7항으로 정하는 방법 및 절차를 따

를 것
- 서면에 의하여 의결권을 행사하려는 수익자는 서면에 의결권 행사의 내용을 기재하여 수익자총회일 전날까지 집합투자업자(법 제190조 제3항 후단에 따라 수익자총회를 소집하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권의 총좌수의 100분의 5이상을 소유한 수익자를 포함한다)에 제출하여야 합니다.
- 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 수익자총회에 출석하여 행사한 의결권의 수에 합산합니다.
- 집합투자업자는 수익자로부터 제출된 의결권행사를 위한 서면과 의결권행사에 참고할 수 있는 자료를 수익자총회일부터 6개월간 본점에 비치하여야 하며, 수익자는 집합투자업자의 영업시간 중에 언제든지 서면 및 자료의 열람과 복사를 청구할 수 있습니다.
- 수익자 총회의 의장은 수익자 중에서 총회에서 선출합니다.

(3) 투자자총회 결의사항
- 집합투자업자는 신탁계약 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 변경하는 경우에는 수익자총회의 결의를 거쳐야 합니다.

1. 집합투자업자·신탁업자 등이 받는 보수, 그 밖의 수수료의 인상
2. 신탁업자의 변경
가. 합병·분할·분할합병
나. 영업양도 등으로 신탁계약의 전부가 이전되는 경우
다. 법 제184조 제4항, 법 제246조 제1항 등 관련 법령의 준수를 위하여 불가피하게 신탁계약의 일부가 이전되는 경우
라. 법 제42조 제3항 제1호 및 제2호에 따른 금융위원회의 조치에 따라 신탁업자가 변경되는 경우
마. 금융산업의 구조개선에 관한 법률 제10조 제1항 제6호부터 제8호까지의 규정에 따른 금융위원회의 명령에 따라 신탁업자가 변경되는 경우
바. 법시행령 제245조 제5항에 따라 둘 이상의 집합투자기구의 자산을 다른 모집합투자 기구로 이전함에 따라 그 집합투자기구의 신탁업자가 변경되는 경우
3. 신탁계약기간의 변경(투자신탁을 설정할 당시에 그 기간변경이 신탁계약서에 명시되어 있는 경우를 제외한다)
4. 투자신탁의 종류(법 제229조의 구분에 따른 종류를 말한다)의 변경. 다만, 투자신탁을 설정할 때부터 다른 종류의 투자신탁으로 전환하는 것이 예정되어 있고, 그 내용이 신탁계약서에 표시되어 있는 경우에는 제외한다.
5. 주된 투자대상자산의 변경
5의2. 투자대상자산에 대한 투자한도의 변경(법시행령 제80조 제1항 제3호의2 각 목 외의 부분에 따른 투자행위로 인한 경우만 해당한다)
6. 집합투자업자의 변경. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.
가. 합병·분할·분할합병
나. 법 제420조 제3항 제1호 및 제2호에 따른 금융위원회의 조치에 따라 집합투자업자가 변경되는 경우
다. 금융산업의 구조개선에 관한 법률 제10조 제1항 제6호부터 제8호까지의 규정에 따른 금융위원회의 명령에 따라 집합투자업자가 변경되는 경우
7. 환매금지형투자신탁(존속기간을 정한 투자신탁으로서 수익증권의 환매를 청구할 수 없는 투자신탁을 말한다)이 아닌 투자신탁의 환매금지형투자신탁으로의 변경
8. 환매대금 지급일의 연장
9. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 필요한 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항

(4) 반대매수청구권

- 투자신탁의 수익자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 집합투자업자에게 수익증권의 수를 기재한 서면으로 자기가 소유하고 있는 수익증권의 매수를 청구할 수 있습니다.

1. 법 제188조 제2항 각 호 외의 부분 후단에 따른 신탁계약의 변경 또는 법 제193조 제2항에 따른 투자신탁의 합병에 대한 수익자총회의 결의에 반대(수익자총회 전에 해당 집합투자업자에게 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지한 경우로 한정한다)하는 수익자가 그 수익자총회의 결의일부터 20일 이내에 수익증권의 매수를 청구하는 경우
2. 법 제193조 제2항 각 호 외의 부분 단서에 따른 투자신탁의 합병에 반대하는 수익자가 법시행령 제222조에 따라 수익증권의 매수를 청구하는 경우

- 집합투자업자는 반대수익자의 수익증권매수청구가 있는 경우 해당 수익자에게 수익증권의 매수에 따른 수수료, 그 밖의 비용을 부담시켜서는 아니 됩니다.
- 집합투자업자는 반대수익자의 수익증권매수청구가 있는 경우에는 매수청구기간이 만료된 날부터 15일 이내에 그 투자신탁재산으로 그 수익증권을 매수하여야 합니다. 다만, 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 금융위원회의 승인을 받아 수익증권의 매수를 연기할 수 있습니다.
- 집합투자업자는 반대수익자의 수익증권매수청구에 따라 수익증권을 매수한 경우에는 지체 없이 그 수익증권을 소각하여야 합니다.

나. 잔여재산 분배

- 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

- 수익자는 집합투자업자(해당 수익증권을 판매한 판매회사를 포함한다)에게 영업시간 중에 이유를 기재한 서면으로 그 수익자에 관련된 투자신탁재산에 관한 장부·서류의 열람이나 등본 또는 초본의 교부를 청구할 수 있습니다. 이 경우 집합투자업자는 법시행령 제95조 제1항에서 정하는 정당한 사유가 없는 한 이를 거절하여서는 아니 됩니다.
- 수익자가 열람이나 등본 또는 초본의 교부를 청구할 수 있는 장부·서류는 다음 각 호와 같습니다.

1. 투자신탁재산 명세서
2. 수익증권 기준가격대장
3. 재무제표 및 그 부속명세서
3. 투자신탁재산 운용내역서

- 집합투자업자는 신탁계약서를 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 불

구하고 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 제401조의 2 제1항 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 제135조 제1항에서 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 2인 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 거래하는 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기할 수 있습니다. 다만, 수익자가 외국환거래법 제3조 제1항 제15호의 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 1인이 되는 경우. 다만, 건전한 거래질서를 해할 우려가 없는 경우로서 법시행령 제224조의 2에서 정하는 경우는 제외한다.

나. 임의해지

- 집합투자업자는 수익자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당

하는 경우에는 금융위원회의 승인을 받지 아니하고 투자신탁을 해지할 수 있으며, 이 경우 집합투자업자는 그 해지사실을 지체없이 금융위원회에 보고하여야 합니다.

1. 수익자 전원이 동의한 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 2개월 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 제87조 제8항 제1호·제2호에 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 발행한 날부터 2개월 이내에 결산서류를 금융위원회 및 한국금융투자협회에 제출하여야 합니다.

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

(2) 자산운용보고서

- 집합투자업자는 자산운용보고서를 작성하여 투자신탁재산을 보관·관리하는 신탁업자의 확인을 받아 3개월마다 1회 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 1회 이상 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 자산운용보고서를 공시하는 경우
3. 집합투자업자가 환매금지형집합투자기구를 설정 또는 설립하여 운용하는 경우(법 제230조 제3항에 따라 그 수익증권이 상장된 경우만 해당한다)로서 3개월마다 1회 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·부

채 및 수익증권의 기준가격
가. 회계기간의 개시일부터 3개월이 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 주식가액의 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 3개월, 6개월, 9개월이 종료되는 날을 기준일로 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 10개 종목
11. 투자신탁의 구조. 다만, 회계기간 개시일로부터 3개월, 6개월, 9개월이 종료되는 날을 기준일로 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 필요한 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항
- 집합투자업자는 수익자에게 자산운용보고서를 교부하는 경우에는 수익증권을 판매한 판매회사 또는 한국예탁결제원을 통하여 기준일부터 2개월 이내에 직접 또는 전자우편의 방법으로 교부하여야 합니다. 다만, 수익자에게 전자우편 주소가 없는 등의 경우에는 법 제89조 제2항 제1호의 방법에 따라 공시하는 것으로 갈음 할 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 2개월 이내에 다음 각 호의 사항이 기재된 자산보관·관리보고서를 작성하여 수익자에게 교부하여야 합니다.
1. 신탁계약의 주요 변경사항
2. 투자운용인력의 변경
3. 수익자총회의 결의내용
4. 법 제247조의 제5항 각호의 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 제230조 제3항에 따라 그 집합투자증권이 상장된 경우만 해당한다)
다. 상장지수집합투자기구
3. 수익자가 소유하고 있는 수익증권의 평가금액이 10만원 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 제89조 제2항 제1호 및 제3호의 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 제94조 제2항에서 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 변경하고자 하는 경우에는 신탁업자와 변경계약을 체결하여야 합니다. 이 경우 신탁계약 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 변경하는 경우에는 미리 신탁계약서 제37조에 따른 수익자총회의 결의를 거쳐야 합니다.

1. 집합투자업자·신탁업자 등이 받는 보수, 그 밖의 수수료의 인상
2. 신탁업자의 변경(신탁계약서 제44조 제3항 각 호의 경우는 제외)
3. 신탁계약기간의 변경(투자신탁을 설정할 당시에 그 기간변경이 신탁계약서에 명시되어 있는 경우는 제외)
4. 그 밖에 수익자의 이익과 관련된 중요한 사항으로서 법 시행령 제217조에서 정하는 사항

- 이 투자신탁의 집합투자업자나 신탁업자를 변경하는 경우에는 수익자총회의 결의를 거쳐야 합니다.

- 집합투자업자 변경의 경우에는 제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 수익자총회 결의를 거치지 아니하고 변경할 수 있습니다.

1. 합병·분할·분할합병
2. 법 제420조 제3항 제1호 및 제2호에 따른 금융위원회의 조치에 따라 집합투자업자가 변경되는 경우
3. 금융산업의 구조개선에 관한 법률 제10조 제1항 제6호부터 제8호까지의 규정에 따른 금융위원회의 명령에 따라 집합투자업자가 변경되는 경우

- 신탁업자 변경의 경우에는 제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해 당하는 경우에는 수익자총회 결의를 거치지 아니하고 변경할 수 있습니다.

1. 합병·분할·분할합병
2. 영업양도 등으로 신탁계약의 전부가 이전되는 경우

3. 법 제184조 제4항, 법 제246조 제1항 등 관련법령의 준수를 위하여 불가피하게 신탁계약의 일부가 이전되는 경우
4. 법 제420조 제3항 제1호 및 제2호에 따른 금융위원회의 조치에 따라 신탁업자가 변경되는 경우
5. 금융산업의 구조개선에 관한 법률 제10조 제1항 제6호부터 제8호까지의 규정에 따른 금융위원회의 명령에 따라 신탁업자가 변경되는 경우
6. 법 시행령 제245조 제5항에 따라 둘 이상의 집합투자기구의 자산을 다른 모집합투자기구로 이전함에 따라 그 집합투자기구의 신탁업자가 변경되는 경우

- 집합투자업자 또는 신탁업자가 관련 법령•이 신탁계약을 중대하게 위반하거나 고의•중과실로 투자신탁재산에 손해를 가한 경우 외의 사유로, 집합투자업자 또는 신탁업자 중 어느 하나가 변경되는 경우, 해당 집합투자업자 또는 신탁업자에게 보상할 금액은, 투자신탁재산을 한도로 집합투자업자와 신탁업자 사이에 협의를 통하여 결정합니다.

- 집합투자업자는 신탁계약을 변경한 경우에는 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시하여야 하며, 수익자총회의 결의를 거쳐 신탁계약을 변경한 경우에는 공시 외에 이를 수익자에게 통지하여야 합니다.

(2) 수시공시

- 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 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률을 말한다)
2. 법시행령 제93조 제2항에서 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 제123조 제3항 제2호에 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 제262조 제1항 후단에 따라 공고·게시하는 경우에 한한다)
7. 그 밖에 수익자의 투자판단에 중대한 영향을 미치는 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항

- 수시공시는 다음 각 호의 방법으로 합니다.

1. 집합투자업(www.igisam.com), 수익증권을 판매한 판매회사 및 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr) 의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하는 방법
2. 수익증권을 판매한 판매회사로 하여금 전자우편을 이용하여 수익자에게 알리는 행위
3. 집합투자업자, 수익증권을 판매한 판매회사의 본점과 지점, 그 밖의 영업소에 게시하는 방법

(3) 집합투자재산의 의결권 행사에 관한 공시

- 집합투자업자는 투자신탁재산에 속하는 법 제9조 제15항 제3호의 가목에 따른 주권상장법인으로서 법제87조 제7항에 따른 의결권공시대상법인이 발행한 주식(법 제9조 제15항 제3호 나목에 따른 주권상장법인의 경우에는 주식과 관련된 증권예탁증권을 포함한다)의 의결권 행사

내용 등을 다음 각 호의 구분에 따라 공시하여야 합니다.

1. 법 제87조 제2항 및 제3항에 따라 주요 의결사항에 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

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

가. 투자금액

투자주체	이지스자산운용(주)
투자목적	고유재산의 운용 효율을 도모하고 집합투자기구 운용에 대한 책임성을 제고하고자 함
투자시기	최초 설정일
투자금액	4억
투자기간	집합투자기구 만기시점 까지
투자금 회수계획	없음

(주1) 집합투자증권은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로, 집합투자업자가 고유재산 투자를 행하는 것이 집합투자기구의 투자성과에 대한 보장이나 확신을 의미하지 않고, 집합투자증권의 가치결정에는 아무런 영향을 미치지 않습니다. 투자자는 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다.

나. 추가 투자금액

투자주체	이지스자산운용(주)
투자목적	고유재산의 운용 효율을 도모하고 집합투자기구 운용에 대한 책임성을 제고하고자 함
투자시기	최초 설정일
투자금액	6억원 한도(주1)
투자기간	최초설정일로부터 신탁계약 종료일까지
투자금 회수계획	시장상황에 따라 탄력적 회수(주2)

(주1) 투자신탁의 모집금액이 모집예정금액을 하회하는 경우 집합투자업자가 6억원을 한도로 출자할 예정입니다.
(주2)투자기간및투자금회수는시장상황에따라변경될수있으며,변경시그내용을1개월이전에투자자에게통지하고집합투자업자홈페이지를통하여공시할예정입니다.
(주3) 집합투자증권은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로, 집합투자업자가 고유재산 투자를 행하는 것이 집합투자기구의 투자성과에 대한 보장이나 확신을 의미하지 않고, 집합투자증권의 가치결정에는 아무런 영향을 미치지 않습니다. 투자자는 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다.

6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

해당사항 없습니다.

[붙임] 용어풀이

증권신고서에 나오는 용어 중 별도 설명이 필요한 내용을 간략하게 기재한다.

용 어	내 용
집합투자업자	2인 이상에게 투자권유를 하여 모은 금전 등을 받아 재산적 가치가 있는 투자대상자산을 취득·처분, 그 밖의 방법으로 투자·운용하는 회사를 말합니다.
집합투자기구(=펀드)	2인 이상에게 투자권유를 하여 모은 금전 등을 투자자로부터 일상적인 운용지시를 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 불립니다.
신탁업자	집합투자재산을 보관·관리하는 회사를 말합니다.
한국금융투자협회 펀드코드	상장주식의 경우 회사명 또는 코드번호 6자리를 활용하여 수익자들이 쉽게 공시사항을 조회, 활용할 수 있는 것처럼 펀드 또한 한국금융투자협회가 부여하는 5자리의 고유코드가 존재하며, 펀드명 뿐만 아니라 이러한 코드를 이용하여 펀드의 각종 정보에 대한 조회가 가능합니다.
폐쇄형(집합투자기구)	환매가 불가능한 펀드입니다.
추가형(집합투자기구)	기 설정된 펀드에 추가설정이 가능한 펀드입니다.
단위형(집합투자기구)	집합투자기구의 모집시기(판매기간)가 한정되어 있고 그 이후에는 가입할 수 없는 펀드입니다.
증권펀드	일반적으로 집합투자재산의 50% 이상을 증권(주식, 채권 등)에 투자하는 펀드를 말합니다.
주식형펀드	일반적으로 집합투자재산의 60% 이상을 주식에 투자하는 펀드를 말합니다.
채권형펀드	일반적으로 주식에 투자하지 않는 펀드로서 통상 집합투자재산의 60%이상을 채권에 투자하는 펀드를 말합니다.
주식혼합/채권혼합형 펀드	일반적으로 주식과 채권에 모두 투자할 수 있는 펀드로서, 주식에 최대 50%이상 투자할 수 있는 펀드를 주식혼합형, 주식에 최대투자 가능비율이 50% 미만인 펀드를 채권혼합형이라고 말합니다.
상장지수펀드	특정지수의 변화에 연동하여 운용하는 것을 목표로 하는 펀드로서 거래소에 상장하여 거래하기 때문에 주식과 같은 방법으로 거래가 가능합니다.
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 관리해 준 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 선취 판매수수료와 후취 판매수수료로 구분합니다.
설정	집합투자규약에 의거, 신탁업자와 신탁계약을 체결한 후, 일정단위의 신탁금을 납입하는 것을 설정이라고 하며, 신규설정과 추가설정이 있습니다.
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 환매라 합니다. 다만, 폐쇄형 상품의 경우 일정기한까지 중도해약을 금지하고 있습니다.
환매수수료	특정기간 이내에 펀드를 환매할 시 일정한 범칙금 형식으로 투자자에게 일회적으로 부과하는 수수료입니다. 이는 펀드 운용의 안정성과 펀드 환매시 소요되는 여러 비용을 감안하여 책정되며, 부과된 수수료는 다시 펀드 재산에 편입됩니다.
성과보수	집합투자업자가 펀드의 운용성과에 따라 추가적으로 받는 보수를 말합니다.