

# 간이투자설명서

작성기준일 : 2024년 9월 5일

이지스리테일부동산투자신탁299호 [펀드코드 : CW414]

| 투자위험등급<br>2등급 [높은 위험] |          |                |          |          |                |
|-----------------------|----------|----------------|----------|----------|----------------|
| 1                     | 2        | 3              | 4        | 5        | 6              |
| 매우<br>높은<br>위험        | 높은<br>위험 | 다소<br>높은<br>위험 | 보통<br>위험 | 낮은<br>위험 | 매우<br>낮은<br>위험 |

이 요약정보는 '이지스리테일부동산투자신탁299호'의 투자 설명서의 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 감안하여 2등급으로 분류하였습니다. 이 투자위험 등급은 집합투자업자가 분류한 것으로 판매회사의 분류 등급과는 상이할 수 있습니다.

이 요약정보는 '이지스리테일부동산투자신탁299호'의 투자설명서의 내용 중 중요사항을 발췌 요약한 정보를 담고 있습니다. 따라서 자세한 정보가 필요하신 경우에는 **동 집합투자증권을 매입하기 이전에 투자설명서를 반드시 참고하시기 바랍니다.**

## [요약정보]

|                           |                                                                                                            |                           |         |          |                 |                                             |     |     |       |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------|----------|-----------------|---------------------------------------------|-----|-----|-------|
| 투자<br>목적<br>및<br>투자<br>전략 | 이 집합투자기구는 집합투자기구 재산의 60% 이상을 국내 부동산 등에 투자하며 임대 수익을 통해 투자자에게 매 반기별로 분배액을 지급하고, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이익을 추구합니다. |                           |         |          |                 |                                             |     |     |       |
| 분류                        | 투자신탁, 부동산집합투자기구, 폐쇄형(중도환매불가능), 단위형(추가납입불가), 종류형 / 고난도금융투자상품 해당여부: 해당 없음                                    |                           |         |          |                 |                                             |     |     |       |
| 투자<br>비용                  | 클래스종류                                                                                                      | 투자자가 부담하는<br>수수료 및 총보수(%) |         |          |                 | 1000만원 투자시 투자자가 부담하는<br>투자기간별 총비용 예시(단위:천원) |     |     |       |
|                           |                                                                                                            | 판매<br>수수료                 | 총<br>보수 | 판매<br>보수 | 동종<br>유형<br>총보수 | 1년                                          | 2년  | 3년  | 5년    |
|                           | 선취수수료-오프라인형(A)                                                                                             | 2.00                      | 0.064   | 0.001    | 1.690           | 291                                         | 597 | 918 | 1,610 |
|                           | 수수료미징구-오프라인-고액                                                                                             | -                         | 0.083   | 0.020    | -               | 8                                           | 17  | 26  | 46    |



|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | <p>(주3) 동종집합투자기구 연평균 수익률은 해당 집합투자업자가 분류한 동일 유형 집합투자기구의 평균운용성과이며, 해당 운용전문인력의 평균운용성과는 해당 회사 근무기간 중 운용한 성과를 의미합니다.</p> <p>(주4) '운용경력년수'는 해당 운용전문인력이 과거 집합투자기구를 운용한 기간을 모두 합산한 기간입니다.</p> <p>(주5) 상기 연평균 수익률은 집합투자업자 내부자료를 근거로 한 수익률로 동종(리테일)의 수익증권(지분증권) 투자금액 대비 현금배당금을 기준으로 추정하였습니다.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 투자<br>자<br>유의<br>사항 | <p><b>집합투자증권은 「예금자보호법」에 따라 보호되지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다.</li> <li>• 증권신고서, 투자설명서상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표는 반드시 실현된다는 보장은 없습니다. 또한 과거의 투자실적이 장래에도 실현된다는 보장은 없습니다.</li> <li>• 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.</li> <li>• 투자자가 부담하는 선취수수료 등을 감안하면 투자자의 입금 금액 중 실제 집합투자증권을 매입하는 금액은 작아질 수 있습니다. 또한, 모집(판매)기간 동안 선취판매수수료를 제외한 판매 총 모집금액이 약 216.7억원에 현저히 미달하는 경우에는 부득이 이 집합투자기구의 설정이 취소될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 이 경우, 투자자가 기 납입한 수익증권 매입금액과 판매수수료는 판매회사를 통해 환급될 예정입니다.</li> <li>• 투자신탁의 신탁계약기간 종료일은 최초설정일로부터 8년이지만 본 투자대상 부동산의 매각은 이보다 빨리 될 수 있습니다. 부동산의 실제 매각 시점에 따라 상환금지급이 앞당겨질 수 있습니다. 또한, 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 투자신탁 계약기간 내에 보유 부동산 매각이 지연되어 투자자금을 기한 내에 회수하지 못할 위험이 있으며, 보유 부동산 매각 시 현지 시장 상황 등에 따라 매각 손실 발생에 따른 투자원금 손실 위험이 있습니다. 한편, 이 투자신탁은 투자대상 부동산을 약 663.86억원으로 매각할 경우 신탁 원본 손실없이 상환이 가능할 것으로 예상되지만 해당 금액은 환율 및 관련 비용 등의 변동에 따라 증감될 수 있습니다.</li> <li>• 이 집합투자기구는 회계 결산을 통해 매 반기별(6개월)로 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, 차입금 조달시 제공한 담보 자산 가치 하락, 세제 변화 등의 영향을 받아 안정적으로 분배금을 지급하지 못하거나 분배금 지급이 중단될 가능성이 있습니다. 분배금 지급일에 분배금을 지급할 수 없거나, 지급이 연기되는 경우 또는 지</li> </ul> |

|                                                                                                                                                         |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>급중단을 결정한 경우 집합투자업자는 해당 사유 및 향후 처리계획을 관련 법령과 이 집합투자기구의 정관에 명시된 수시공시 절차에 따라 지체 없이 투자자에게 공시할 예정입니다.</p> <p>※추가적인 투자자 유의사항은 투자설명서 '투자결정시 유의사항 안내' 참고</p> |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 주요<br>투자<br>위험                                                                                                                                          | 구분                | 투자위험의 주요내용                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                         | 원본손실위험            | 이 투자신탁은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로 예금자보호법에 따라 보호되지 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 보호되지 않습니다. |
|                                                                                                                                                         | 부동산시장<br>환경변화위험   | 부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화 등은 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다.                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                         | 공실 위험 및<br>매각지연위험 | 부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준변화, 공실률의 증가로 투자신탁의 수익률이 기대와는 달리 크게 하락할 수 있습니다.<br><br>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 계획 시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.                                |
|                                                                                                                                                         | 임대차 중도<br>해지 위험   | 이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 임대차 계약이 중도에 해지될 경우 손해배상조항 등에 따라 배상이 가능한 것으로 계약서에 명시되어 있으나, 소송 등 법적조치를 진행하여 수취하게 되는 경우 일부금액 미수취 또는 수취 지연가능성 등이 있습니다.                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                         | 매각지연<br>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 계획 시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.                                                                                                             |
|                                                                                                                                                         | 임대차 중도<br>해지 위험   | 이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 임대차 계약이 중도에 해지될 경우 손해배상조항 등에 따라 배상이 가능한 것으로 계약서에 명시되어 있으나, 소송 등 법적조치를 진행하여 수취하게 되는 경우 일부금액 미수취 또는 수취 지연가능성 등이 있습니다.                                                                                                                                          |
| <p>※ 추가적인 주요투자위험은 투자설명서 '제2부. 집합투자기구에 관한 사항, 10.집합투자기구의 투자위험' 을 참고.</p>                                                                                 |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |          |      |                                                                                                                                                         |        |                                                                                   |     |                                                                                                                                                            |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 매입<br>방법            | 오후 5시(17시) 이전에 자금을 납입한 경우:<br>자금을 납입한 영업일의 다음영업일(D+1)에<br>공고되는 기준가격을 적용하여 매입.<br><br>오후 5시(17시) 경과 후 자금을 납입한 경<br>우: 자금을 납입한 영업일로부터 3영업일<br>(D+2)에 공고되는 기준가격을 적용하여 매<br>입                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 환매방법     | 해당사항 없음  |      |                                                                                                                                                         |        |                                                                                   |     |                                                                                                                                                            |
| 환매<br>수수<br>료       | 해당사항 없음                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |          |      |                                                                                                                                                         |        |                                                                                   |     |                                                                                                                                                            |
| 기준<br>가             | <table><tr><td>산정방법</td><td>기준가격은 그 산정일 전날의 재무상태표상에 계상된 투자신탁의 순<br/>자산총액(투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액)을 그 산<br/>정일 전날의 수익증권 총좌수로 나누어 산정하며, 1좌 단위로 원미만<br/>셋째자리에서 4사5입하여 원미만 둘째자리까지 계산합니다.</td></tr><tr><td>공시장소</td><td>판매회사 영업점 · 집합투자업자(www.igisam.com) · 판매회사 · 한국금<br/>융투자협회(www.kofia.or.kr) 인터넷 홈페이지</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                 |          |          | 산정방법 | 기준가격은 그 산정일 전날의 재무상태표상에 계상된 투자신탁의 순<br>자산총액(투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액)을 그 산<br>정일 전날의 수익증권 총좌수로 나누어 산정하며, 1좌 단위로 원미만<br>셋째자리에서 4사5입하여 원미만 둘째자리까지 계산합니다. | 공시장소   | 판매회사 영업점 · 집합투자업자(www.igisam.com) · 판매회사 · 한국금<br>융투자협회(www.kofia.or.kr) 인터넷 홈페이지 |     |                                                                                                                                                            |
| 산정방법                | 기준가격은 그 산정일 전날의 재무상태표상에 계상된 투자신탁의 순<br>자산총액(투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액)을 그 산<br>정일 전날의 수익증권 총좌수로 나누어 산정하며, 1좌 단위로 원미만<br>셋째자리에서 4사5입하여 원미만 둘째자리까지 계산합니다.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |          |      |                                                                                                                                                         |        |                                                                                   |     |                                                                                                                                                            |
| 공시장소                | 판매회사 영업점 · 집합투자업자(www.igisam.com) · 판매회사 · 한국금<br>융투자협회(www.kofia.or.kr) 인터넷 홈페이지                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          |          |      |                                                                                                                                                         |        |                                                                                   |     |                                                                                                                                                            |
| 과세                  | <table><tr><td>구분</td><td>과세의 주요내용</td></tr><tr><td>집합투자기구</td><td>집합투자기구 단계에서는 별도의 소득과세 부담이 없는 것이 원칙입<br/>니다.</td></tr><tr><td>수익자</td><td>거주자와 일반법인이 받는 집합투자기구로부터의 과세 이익에 대해<br/>서는 15.4%(지방소득세 포함) 세율로 원천징수됩니다. 단, 연간 금융<br/>소득합계액이 기준금액을 초과하는 경우에는 기준금액을 초과하는<br/>금액을 다른 종합소득과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다.</td></tr></table> <p>※ 상기 투자소득에 대한 과세내용 및 수익자에 대한 과세는 정부 정책 등에 따라 달라질 수 있습<br/>니다. 또한, 투자소득 및 수익자에 대한 과세는 정부 정책, 개별 수익자의 세무상의 지위 등에 따<br/>라 달라질 수 있으므로 수익자는 투자신탁의 투자에 따른 과세에 관하여 조세전문가와 상담하시<br/>는 것이 좋습니다.</p> |          |          | 구분   | 과세의 주요내용                                                                                                                                                | 집합투자기구 | 집합투자기구 단계에서는 별도의 소득과세 부담이 없는 것이 원칙입<br>니다.                                        | 수익자 | 거주자와 일반법인이 받는 집합투자기구로부터의 과세 이익에 대해<br>서는 15.4%(지방소득세 포함) 세율로 원천징수됩니다. 단, 연간 금융<br>소득합계액이 기준금액을 초과하는 경우에는 기준금액을 초과하는<br>금액을 다른 종합소득과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다. |
| 구분                  | 과세의 주요내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |          |      |                                                                                                                                                         |        |                                                                                   |     |                                                                                                                                                            |
| 집합투자기구              | 집합투자기구 단계에서는 별도의 소득과세 부담이 없는 것이 원칙입<br>니다.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |          |      |                                                                                                                                                         |        |                                                                                   |     |                                                                                                                                                            |
| 수익자                 | 거주자와 일반법인이 받는 집합투자기구로부터의 과세 이익에 대해<br>서는 15.4%(지방소득세 포함) 세율로 원천징수됩니다. 단, 연간 금융<br>소득합계액이 기준금액을 초과하는 경우에는 기준금액을 초과하는<br>금액을 다른 종합소득과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |          |      |                                                                                                                                                         |        |                                                                                   |     |                                                                                                                                                            |
| 전환<br>절차<br>및<br>방법 | 해당사항 없음                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |          |      |                                                                                                                                                         |        |                                                                                   |     |                                                                                                                                                            |
| 집합<br>투자<br>업자      | 이지스자산운용(주) (대표전화: 1544-7373, 인터넷홈페이지: www.igisam.com)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |          |          |      |                                                                                                                                                         |        |                                                                                   |     |                                                                                                                                                            |
| 모집<br>기간            | 2019년 10월 14일<br>~ 2019년 10월 17일                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 모집·매출 총액 | 최대 220억원 |      |                                                                                                                                                         |        |                                                                                   |     |                                                                                                                                                            |

|                                                                                                            |                                                                                                                                                                               |               |                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 효력 발생 일                                                                                                    | 2024년 09월 27일                                                                                                                                                                 | 존속기간          | 최초설정일로부터 8년<br>이 경과하는 날까지                                                                                                                                                                                                  |
| 판매 회사                                                                                                      | 판매회사 본,지점 [(주)한화투자증권, (주)유안타투자증권, 경남은행(주), 부산은행(주) 등]판매회사는 추가되거나 제외될 수 있으며, 판매회사에 대한 자세한 내용은집합투자업자( <a href="http://www.igisam.com">www.igisam.com</a> )의 인터넷홈페이지를 참고하시기 바랍니다 |               |                                                                                                                                                                                                                            |
| 참조                                                                                                         | 집합투자업자의 사업목적, 요약 재무정보에 관한 사항은 투자설명서 제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항(92페이지)을 참고하시기 바랍니다.                                                                                                |               |                                                                                                                                                                                                                            |
| 집합<br>투자<br>기구의<br>종류                                                                                      | 이 집합투자기구는 종류형 집합투자기구입니다. 집합투자기구의 종류는 판매수수료 부과 방식-판매경로-기타 펀드특성에 따라 3단계로 구분되며, 집합투자기구 종류의 대표적인 차이는 다음과 같습니다.                                                                    |               |                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                            | 종류<br>(Class)                                                                                                                                                                 | 집합투자기구의 특징    |                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                            | 판매<br>수수료                                                                                                                                                                     | 수수료<br>선취(A)  | 집합투자증권 매입시점에 판매수수료가 일시 징구되는 반면 판매보수가 판매수수료미징구형(C)보다 상대적으로 낮게 책정되는 것이 일반적이나, 본 투자신탁은 단위, 폐쇄형의 부동산집합투자기구로써, 신탁계약기간 및 투자대상 자산의 청산 시점까지 환매 및 현금화가 불가능하여 종류별 총 비용의 비교가 용이하지 않은 집합투자기구입니다.                                       |
|                                                                                                            |                                                                                                                                                                               | 수수료<br>미징구(C) | 집합투자증권 매입 또는 환매시점에 일시 징구되는 판매수수료는 없는 반면 판매보수가 판매수수료선취형(A), 판매수수료후취형(B) 또는 판매수수료선후취형(AB)보다 상대적으로 높게 책정되는 것이 일반적이나, 본 투자신탁은 단위, 폐쇄형의 부동산집합투자기구로써, 신탁계약기간 및 투자대상 자산의 청산 시점까지 환매 및 현금화가 불가능하여 종류별 총 비용의 비교가 용이하지 않은 집합투자기구입니다. |
|                                                                                                            | 판매<br>경로                                                                                                                                                                      | 오프라인          | 오프라인전용(판매회사 창구)으로 판매되는 집합투자기구로 온라인으로 판매되는 집합투자기구보다 판매수수료 및 판매보수가 높은 집합투자기구입니다. 다만, 판매회사로부터 별도의 투자권유 및 상담서비스가 제공됩니다.                                                                                                        |
|                                                                                                            | 기타                                                                                                                                                                            | 고액(I)         | 집합투자업자가 정하는 방침에 따른 고액거래자용 및 기관투자자가 투자하는 용도로 판매되는 집합투자기구이며 각 펀드별로 가입자격에 차이가 있을 수 있습니다.                                                                                                                                      |
| (주1)기타에 해당하는 종류형 집합투자기구의 가입자격에 대한 자세한 사항은 집합투자계약 및 투자설명서 '제2부 11. 매입, 환매, 전환기준 (3)종류별가입자격'을 참조하여 주시기 바랍니다. |                                                                                                                                                                               |               |                                                                                                                                                                                                                            |

## I. 집합투자기구의 투자정보

## 가. 투자목적

### 1. 투자목적

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

### 2. 투자전략

이 투자신탁은 서울시 종로구 대학로 명륜 2 가 41-9 번지 및 41-10 번지에 위치한 『대학로 CGV』에 투자할 예정이며, 임대수익을 통해 투자자에게 매 반기별로 분배액을 지급하고, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득을 추구합니다.

#### 1) 투자대상 부동산 개요

본 펀드는 서울시 종로구 명륜 2 가 41-9 번지 및 41-10 소재 건물 및 토지에 투자할 계획이며 개요는 아래와 같습니다.

| 구 분     | 대학로 CGV                                                                            |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 건물명     | 대학로 CGV                                                                            |
| 주 소     | 서울시 종로구 명륜 2 가 41-9, 10 번지                                                         |
| 면 적     | 대지면적 907.6 m <sup>2</sup> (274.55 평)<br>연 면 적 5,153.53 m <sup>2</sup> (1,558.94 평) |
| 규 모     | 지하 6/지상 9 층, 8 개상영관/총 973 석                                                        |
| 건폐율/용적률 | 59.12% / 298.99%                                                                   |
| 주차대수    | 총 49 대(옥외자주식 1 대, 기계식 48 대)                                                        |
| E/V     | 4 대(승용 4 대)                                                                        |
| 주용도     | 제 3 종일반주거지역, 일반상업지역,<br>지구단위계획구역                                                   |
| 사용승인일   | 2004 년 6 월 18 일                                                                    |
| 주요 임차인  | CJ CGV 100% Master Lease                                                           |



※ 대지면적 : 건축법상 건축할 수 있는 대지의 넓이

※ 연면적 : 건물 각 층의 바닥 면적의 합계 면적을 의미하며, 연건평이라고도 함

※ 건폐율 : 대지면적에 대한 건축면적의 비율, 건폐율(%)=건축면적/대지면적 X 100

※ 용적률 : 대지면적에 대한 지상 건축물의 연면적 비율

용적률(%)=건축물바닥면적합계/대지면적 X 100

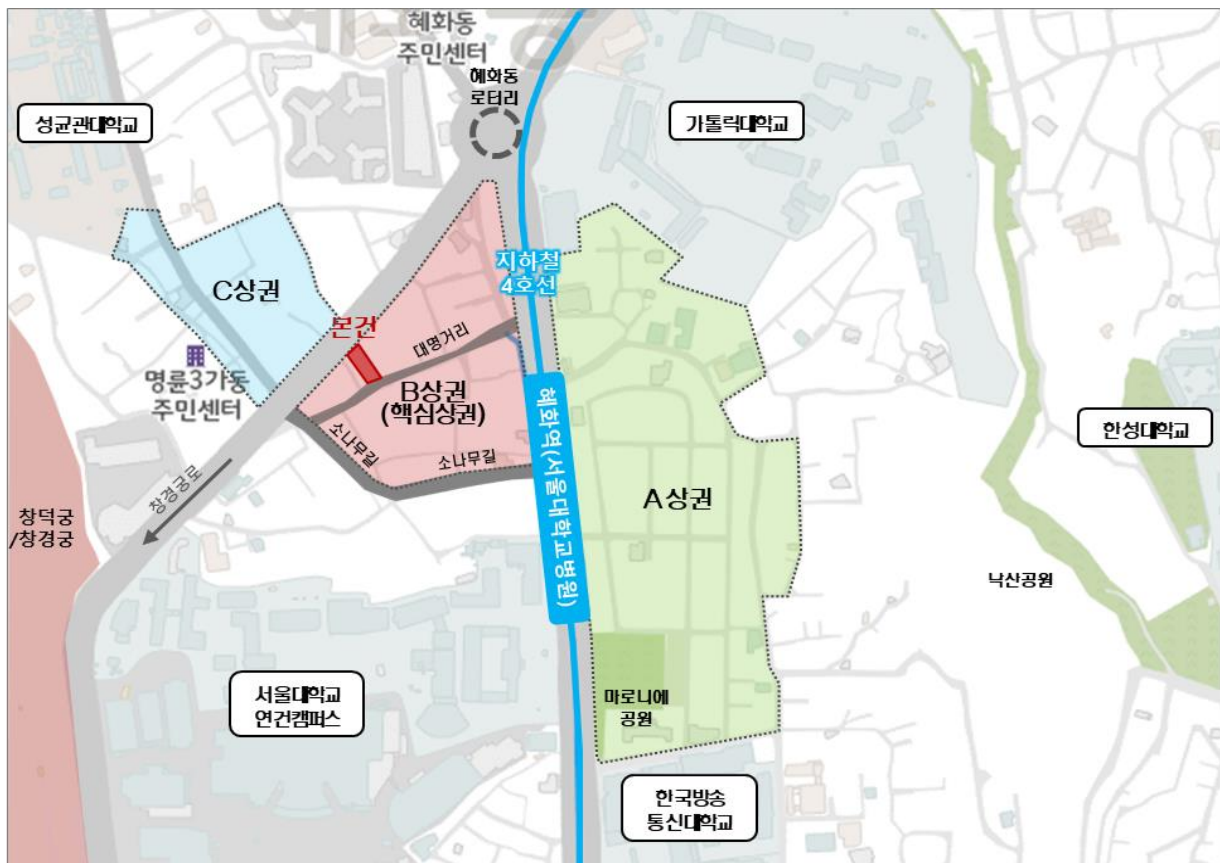
## 2) 입지현황

본건 자산이 위치한 대학로권역은 성균관대학교, 가톨릭대학교 등 대학교 및 극장, 공연장, 각종 프랜차이즈가 위치한 예술과 문화의 거리로 10~20대 젊은층 유동인구가 풍부합니다. 대학로 권역 내 상권 중에서도 본건 자산은 핵심지역인 B상권 내 입지하고 있으며, 대명거리와 소나무길 사이 골목상권이 활성화되면서 높은 집객력을 보유하고 있습니다.

서울 주요 상권 중 하나인 대학로상권 내 유일한 영화관이며, 인근 반경 2km 내 경쟁 영화관은 CGV 3개점 및 메가박스 1개점이 있습니다.

대학로 권역은 서울 주요 상권 중 하나이며, 경기북부로 통하는 교통요지로 롯데시네마 등 타 경쟁 영화관 사업자의 진입 관심이 높은 권역입니다.

[광역입지도]



[협역입지도]

### A 상권

#### 연극 및 요식업 발달

- 마로니에 공원에서 시작되는 동숭동권역
- 소극장 밀집도가 높은 지역으로 대로변을 따라 패스트푸드 및 카페 입점
- 이면부 상권도 발달

|             |                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>B 상권</b> | <b>대중교통 연계성이 높아 유동인구 풍부</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 혜화역 4번 출구에서 성균관대 방향으로 형성되어 있는 상권</li> <li>- 대학로 상권에서도 젊은층 유동인구가 밀집되어 있는 곳임</li> <li>- 각종 패션, 화장품, 대형 커피 전문점 등이 분포하여 본건 자산을 중심으로 높은 집객력 보유</li> </ul> |
| <b>C 상권</b> | <b>대학교 중심 안정적 수요</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 성균관대학교진입로변 상권 형성</li> <li>- 음식점, 주점 등이 입점</li> <li>- 연극문화가 발달한 A, B 상권의 영향으로 C 상권내 소극장 다수 위치</li> </ul>                                                     |

### [상권분석]

대학로 상권은 풍부한 젊은층 유동·배후수요(학생, 직장인 등)에 기반한 서울 주요 상권으로 SPA, F&B 등 입점 선호도가 높으나 대형 상가 부재로 인한 진입에 한계가 있습니다.

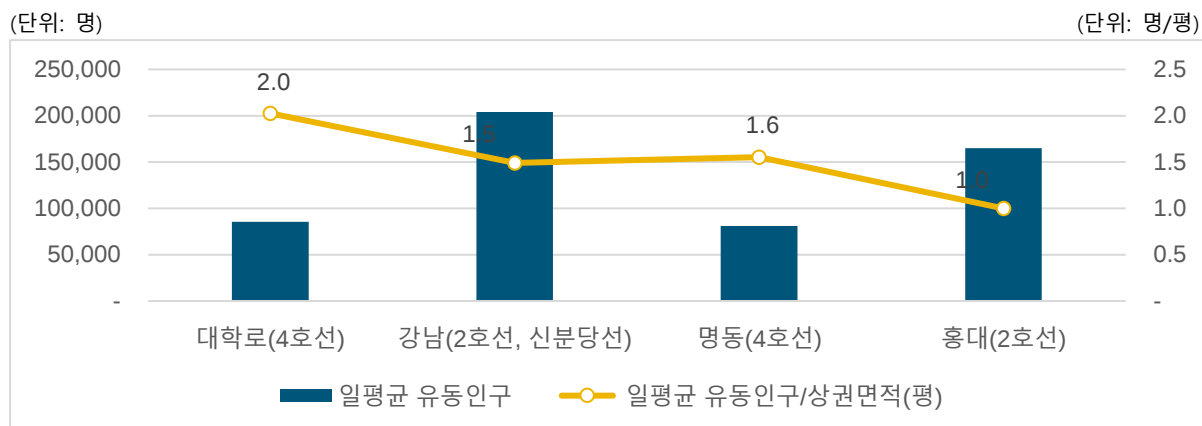
대학로 상권 면적은 4.2 만평으로 명동과 유사한 규모이며, 상권 면적당 일평균 유동인구가 2.0 명으로 서울 주요상권 대비 높은 유동 인구를 보유하고 있습니다.

특히, 상권내 영화관 좌석수 기준으로 강남에 이어 명동과 홍대 보다 높은 유동인구 보유하며 대학로 지역적 특성을 고려시 영화관 수요가 높을 것으로 추정됩니다.

| 구 분                | 대학로                                                                                                                              | 강 남                                                                                      | 명 동                                                                                              | 홍 대                                                                                                    |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 상권                 | <b>형성</b><br>장<br>- 순수 예술 공연에서 시작된 상권으로 현재 다양한 업종의 최신 트렌드를 점검하는 서울 주요 상권으로 성장<br>- 가장 유동인구 많은 4호선 대명길에서 소나무길 등 새로운 이면 상권으로 확장 추세 | - '80년대 강남역 개통 후 업무권역 성장과 함께 상권 형성과 탁월한 광역 접근성을 기반으로 성장<br>- 강남역을 중심으로 신논현역/양재역 방면 확대 추세 | - 종로, 남대문시장과 함께 서울의 전통적 상권으로 태동<br>- 롯데/신세계백화점 등 영업으로 대형화<br>- 물리적 확장이 불가능한 상권이나 상권내 고밀도 개발은 제한적 | - '90년대 클럽문화 형성을 계기로 성장<br>- 인디밴드, 서브컬처 등 독립문화의 산실로 위상 확보<br>- 합정동/연남동 방면 확대 추세에 있으며, 급격한 상권확대를 보이는 상권 |
| 규모                 | - 면적: 4.2 만평                                                                                                                     | - 면적: 13.7 만평                                                                            | - 면적: 5.2 만평                                                                                     | - 면적: 16.5 만평                                                                                          |
| 일평균 유동인구 (지하철 승하차) | - 8.5 만명                                                                                                                         | - 20.4 만명                                                                                | - 8.1 만명                                                                                         | - 16.5 만명                                                                                              |

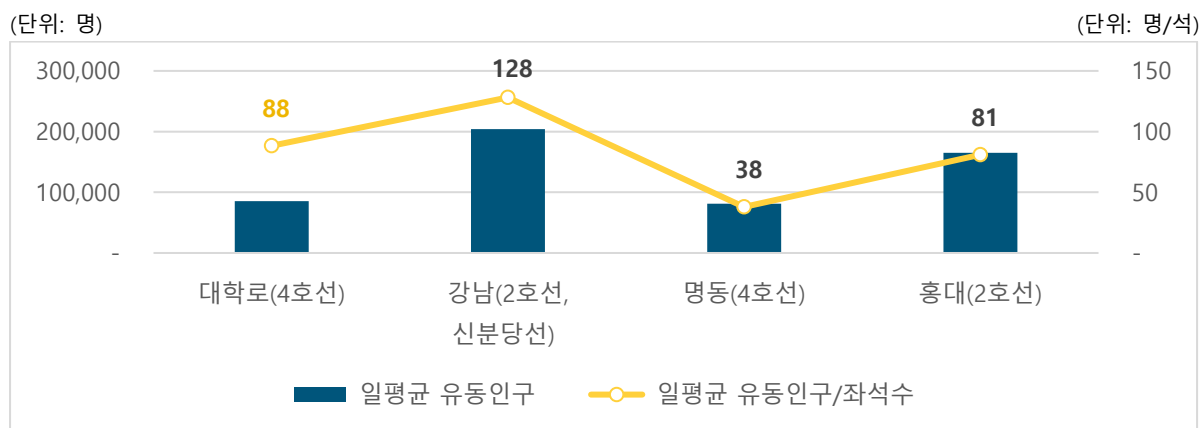
※ 출처 : 서울교통공사, IGIS Research

&lt;상권별 상권면적 대비 일평균 유동인구&gt;



※ 출처 : 서울교통공사, 영화진흥위원회, IGIS Research

&lt;상권별 영화관 좌석수 대비 일평균 유동인구&gt;



※ 출처 : 서울교통공사, 영화진흥위원회, IGIS Research

### [주요 거래사례\_영화관]

멀티플렉스 영화관의 거래 Cap.Rate(\*)은 2017년 하반기 이후 안정화되는 추세로, 특히 유동인구가 많은 우량 상권내 소재한 상업용 부동산일수록 낮은(안정화된) Cap rate을 보여주고 있습니다. 본건의 Cap.Rate(4.64%)은 최근(2018년 3분기) 거래된 롯데시네마 2건(성서(대구) : 4.77%, 독산(서울) : 4.46%)과 유사한 수준입니다.

(\*) Cap rate : Capitalization Rate의 약어로 “영업수익률 ÷ 부동산매매금액” 입니다.

## [주요 거래사례 2017~2018년]

| 거래<br>(연) | 거래<br>(분기) | 임차인   | 지점명           | 운영방식<br>(위탁/직영) | 소유형태<br>(구분/단독) | 상영관수<br>(관) | 좌석수<br>(석) | 거래금액<br>(억원) | 연임대료<br>(억원) | 총임대차기간<br>(년) | 잔여임대차기간<br>(년) | 매수인   | Cap.Rate<br>(%) | 임대료<br>방식 |
|-----------|------------|-------|---------------|-----------------|-----------------|-------------|------------|--------------|--------------|---------------|----------------|-------|-----------------|-----------|
| 2017      | 1          | 롯데시네마 | 광명(광명사거리)     | 직영              | 구분              | 6           | 1,042      | 203.33       | 10.32        | 20            | 16             | 코람코   | 5.08%           | 고정        |
|           |            | 메가박스  | 구미강동          | 직영              | 구분              | 6           | 892        | 92.50        | 5.48         | 15            | 12             | 코리아에셋 | 5.93%           | 고정        |
|           |            | 롯데시네마 | 부산오두          | 직영              | 단독              | 7           | 1,049      | 258.41       | 13.20        | 20            | 16             | 코람코   | *5.11%          | 고정        |
|           | 2          | CGV   | 구리            | 직영              | 단독              | 7           | 1,165      | **499.16     | 16.00        | 15            | 14             | LB    | **5.95%         | 고정        |
|           |            | 롯데시네마 | 고잔            | 직영              | 구분              | 7           | 1,788      | 152.25       | -            | 20            | 17             | 코람코   | 5.98%           | 고정        |
|           |            | CGV   | 인천연수역점        | 직영              | 구분              | 9           | 1,498      | 229.00       | 13.20        | 20            | -              | 리치먼드  | 5.53%           | 고정        |
|           |            | CGV   | 군산            | 위탁              | 구분              | 5           | 975        | 123.05       | 6.36         | 20            | 19             | 코리아에셋 | 5.31%           | 고정        |
|           | 3          | CGV   | 강변            | 직영              | 구분              | 11          | 1,663      | 400.00       | 24.00        | 20            | 19             | 현대인베  | -               | 고정        |
|           | 2018       | 1     | CGV           | 수유              | 직영              | 단독          | 9          | 972          | 275.00       | 16.20         | 15             | 15    | 노무라             | 5.54%     |
| CGV       |            |       | 대악로           | 직영              | 단독              | 8           | 1,184      | 547.00       | 27.73        | 20            | 8              | 마일스톤  | 4.94%           | 고정        |
| CGV       |            |       | 순천신대점         | 직영              | 단독              | 9           | 1,449      | 258.00       | 14.76        | 20            | 19             | 리치먼드  | *5.77%          | 고정        |
| 2         |            | CGV   | 복수원           | 직영              | 구분              | 8           | 1,268      | 180.00       | 12.24        | 20            | 16             | 노무라   | -               | 고정        |
|           |            | CGV   | 건대(Mall of K) | 직영              | 단독              | 5           | 754        | **561.00     | 7.70         | 15            | 15             | 이지스   | **5.31%         | 고정        |
| 3         |            | CGV   | 동탄역(라스플로레스)   | 직영              | 구분              | 7           | 1,026      | 165.00       | 8.16         | 20            | 20             | 한일퍼스트 | *5.08%          | 고정        |
|           |            | 롯데시네마 | 성서(대구)        | 직영              | 구분              | 9           | 1,644      | 246.58       | 0.06         | 20            | 16             | 키움    | 4.77%           | 관람객수 연동   |
|           |            | 롯데시네마 | 독산(서울)        | 직영              | 구분              | 8           | 1,606      | 220.95       | 10.20        | 30            | 16             | 키움    | 4.46%           | 선급+고정     |

자료: IGIS Research(시장 IM, 동기부동분)

※ [\*] 추정치 적용, [\*\*] CGV(구리, Mail of K(건대))는 IM상 전체 거래가격 및 전체 Cap.Rate, 그 외 사례의 Cap.Rate은 IM상 수치

## [주요 거래사례 상업시설]

본건의 거래가는 615억원(39백만원/평)으로 '18.3월 거래가인 545.5억원 대비하여 12%인상되었으나, 본건이 입지한 대학로 상권의 시세 및 본건의 연면적, 층고(소나무길 상권내 최고높이 건물) 등을 감안시 적정수준으로 판단됩니다. 또한, 주요상권내 수익형 부동산의 경우 단기간내 높은 인상률을 기록한 사례가 다수 있습니다.

## &lt;거래사례\_본건 인근 최근 1년내 거래(5억원 이상)&gt;

| 구분          | 본건       | Case1    | Case2   | Case3    | Case4    |
|-------------|----------|----------|---------|----------|----------|
| 거래일자        | '19.10 월 | '19.7.17 | '19.5.3 | '19.2.23 | '18.11.5 |
| 용도          | 3 종일반주거  | 2 종일반주거  | 2 종일반   | 3 종일반    | 2 종일반    |
| 연면적(평)      | 1,558.94 | 26.60    | 11.55   | 78.44    | 116.90   |
| 거래가격(백만원)   | 61,500   | 970      | 613     | 6,200    | 3,700    |
| 거래가격(백만원/평) | 39.45    | 36.46    | 53.09   | 79.04    | 31.65    |

|         |       |      |       |       |      |
|---------|-------|------|-------|-------|------|
| 본건대비(%) | 100.0 | 92.4 | 134.6 | 200.4 | 80.2 |
|---------|-------|------|-------|-------|------|

※ 출처 : IGIS Research

<거래사례\_주요 상권내 단기간 거래된 상업시설>

| 구분               | 본건        | 좋은사람들 빌딩  | 명동 애플라자   | 포도물       | 인사동 쌈지길   |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 위치               | 종로구 혜화동   | 마포구 동교동   | 중구 명동     | 관악구 신림동   | 종로구 관훈동   |
| 상권               | 대학로       | 홍대        | 명동        | 신림역       | 인사동       |
| 연면적(평)           | 1,558.94  | 4,239     | 8,171     | 11,422    | 1,230     |
| 최초거래             | 2018 년    | 2016 년    | 2011 년    | 2010 년    | 2011 년    |
| 거래금액(억원)         | 545       | 592       | 2,000     | 1,450     | 521       |
| 거래금액(천원/평)       | 34,960    | 13,970    | 24,478    | 12,694    | 42,337    |
| 재거래              | 2019 년    | 2018 년    | 2015 년    | 2013 년    | 2016 년    |
| 거래금액(억원)         | 615       | 1,071     | 4,300     | 1,999     | 820       |
| 거래금액(천원/평)       | 39,450    | 23,990    | 52,628    | 17,506    | 66,685    |
| 매도자              | 마일스톤 자산운용 | 베스타스 자산운용 | Invesco   | 이지스 자산운용  | 캡스톤 자산운용  |
| 매수자              | 이지스 자산운용  | 키움증권      | 자라(ZARA)  | 도이치 자산운용  | 이지스 자산운용  |
| 보유기간(년)          | 1.5       | 1.5       | 3.5       | 2.5       | 4.5       |
| 상승률(%)           | 12        | 72        | 115       | 38        | 58        |
| <b>연간 상승률(%)</b> | <b>8</b>  | <b>48</b> | <b>33</b> | <b>15</b> | <b>13</b> |

※ 출처 : IGIS Research

### 3) 임대차에 관한 사항

본건 투자대상은 2004년 6월에 준공된 건물로써 연면적은 5,153.53㎡(1,558.94평)이며 사용승인 이후 영화관으로 운영되고 있으며, 잔여 공실은 없습니다. CJ CGV와 책임임차(MASTER LEASE) 계약이 체결되어 있으며, 임차만기는 2027년 6월 27일로써 잔여임대차기간(WALE)이 약 7.76년(2019.09.23 기준)입니다.

책임임차인인 CJ CGV는 국내 1위의 멀티플렉스 운영 사업자로 우수한 신용능력을 보유하고 있어(회사채 A+ / 한기평, '19년 6월 기준) 임대차 안정성을 높였습니다. CJ CGV는 현재 국내 158곳(직영 110개, 위탁 48개), 해외 366곳으로 총 3,828개 스크린 운영 중이며, 러시아 등 해외지역으로 사업영역을 확장하고 있습니다. ('19년 3월 기준)

본건 집합투자기구는 투자대상 부동산을 매입하면서 상기 전체 임대차계약을 승계받을 예정입니다. 다만 임차인과 협의 과정에서 임대차계약 세부내역은 일부 변동될 수 있습니다.

#### [임차인에 관한 사항]

##### <CJ CGV 임대차계약 주요내용>

|                   |                           |                                                                 |                            |                       |
|-------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| 책임임차인             |                           | CJ CGV (회사채 A+ Negative, 한국기업평가 '19.06)                         |                            |                       |
| 책임임대기간            |                           | '07.06.28~ '27.06.27                                            |                            |                       |
| 사용층               |                           | 1F                                                              | B5-7F                      | 8-9F                  |
| 임대면적              |                           | 13 평 (1%)                                                       | 1,373 평 (88%)              | 173 평 (11%)           |
| 주요 사용용도           |                           | 원더플레이스                                                          | CGV 영화관(973 석)             | CGV 사무실/<br>CGV 매표소 등 |
| 보증금               |                           | -                                                               | 20 억원                      | 2 억원 <sup>1)</sup>    |
| 월임대료('19.08 현재기준) |                           | 500,000 원                                                       | 231,686,142 원              | 11,754,625 원          |
| 임대료<br>상승률        | ~'2022.07.20 까지           | -                                                               | 매년 3% 인상                   | 매 2 년, 8% 인상          |
|                   | 2022.07.21<br>~2027.06.27 | -                                                               | 3% 인하, 이후 동결 <sup>2)</sup> | 매 2 년, 3% 인상          |
| 관리비               |                           | 임차인 자체 관리(단, 제세공과금, 보험료 임대인 부담)                                 |                            |                       |
| 중도해지조건            |                           | 원칙적으로 중도해지 불가<br>중도해지시 위약벌(잔여기간 임대료 및 관리비 배상),<br>위약금(10 억원) 배상 |                            |                       |

1) 8-9F 은 CJ CGV 가 추가 임차하고, 임대보증금(2 억원) 대신 임대보증금을 연 8%로 환산하여 월간 임대료로 1,333,400 원 수취

2) B5~7F 은 2022.07.21 일에 3%만큼 1 회 인하된 후, 임대차만기일(2027.06.27)까지 동결.

##### <층별 현황>

| 층(공부) | 층(현황) | 용도                      |
|-------|-------|-------------------------|
| 9F    | 6F    | CGV 사무실 / 테라스           |
| 8F    | 5F    | 매표소 / 매점 / 투썸플레이스(Cafe) |
| 6-7F  | 4F    | CGV 상영관 8 관             |
| 5F    | 3F    | CGV 상영관 7 관             |
| 3-4F  | 2F    | CGV 상영관 6 관             |

|        |     |                    |
|--------|-----|--------------------|
| 1-2F   | 1F  | 원더플레이스 (전대)        |
| B1F    | B1F | CGV 상영관 5 관        |
| B3-B2F | B2F | CGV 상영관 3,4 관 / 매점 |
| B5-B4F | B3F | CGV 상영관 1,2 관 / 매점 |
| B6F    | -   | 기계실 / 전기실          |

#### 4) 주요임차인 분석

<주요 임차인 분석 : CJ CGV>

| 구 분                     |     | 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
|-------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 회사명                     |     | 씨제이씨지브이 주식회사                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |
| 신용평가                    |     | 회사채 A+ / Negative (한국기업평가 '19.06)                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |
| 설립일                     |     | 2009.12.31                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |
| 소재지                     |     | 서울특별시 용산구 한강대로 23 길 55, 아이파크몰 6 층(한강로 3 가)                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |
| 사업영역                    |     | 영화관운영, 해외투자, 장비판매                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |
| 주요<br>주주현황<br>( '19.06) | 주주  | CJ(주)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 국민연금공단    |
|                         | 주식수 | 8,266,750                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2,120,443 |
|                         | 지분율 | 39.07%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10.02%    |
| 주요 사업내용                 |     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1999.3 CJ 엔터테인먼트와 호주 Village Cinema International PTY LTD 합병으로 설립</li> <li>- 매출비중 : 티켓판매(65%), 매점판매(16%), 광고판매(8%)</li> <li>- 국내 총 상영관 158 곳 : 직영상영관 110 곳, 위탁상영관 48 곳 (해외 중국, 터키, 베트남 등 366 곳)</li> <li>- 대표 영화관 3 사(CGV, 롯데시네마, 메가박스) 외 시장진입 장벽이 높아 시장점유율 지속 증가</li> </ul> |           |

|          |           |           |           |           |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 재무정보(연결) | (단위: 백만원) |           |           |           |
|          | 항 목       | '18 년     | '17 년     | '16 년     |
|          | 자산총계      | 2,234,185 | 2,460,100 | 2,541,773 |
|          | 부채총계      | 1,683,905 | 1,682,438 | 1,621,292 |
|          | 자본총계      | 550,280   | 777,662   | 920,481   |
|          | 항 목       | '18 년     | '17 년     | '16 년     |
|          | 매출액       | 1,769,356 | 1,714,387 | 1,432,245 |
|          | 매출원가      | 857,016   | 847,114   | 702,647   |
|          | 판관비       | 834,633   | 781,029   | 659,262   |
|          | 영업이익      | 77,706    | 86,242    | 70,337    |
|          | 영업이익율     | 4.4%      | 5.0%      | 4.9%      |
|          | 당기순이익     | -188,541  | 10,036    | 5,622     |
|          | 당기순이익율    | -10.7%    | 0.6%      | 0.4%      |

## 5) 투자구조

이 투자신탁은 공모투자신탁 설정과 선, 후순위 담보대출로 자금을 조달하여 서울시 종로구 대명길 28 에 위치한 부동산 『대학로 CGV』를 매입 후 운용하여 매 반기별로 운용 및 임대수입 등 분배액을 지급하고, 추후 부동산 매각하여 자본이익을 추구할 계획입니다.



## 6) 자금조달 구조

본 투자에 필요한 총 금액은 656.7 억원이며, 세부조달 구조 및 사용계획은 아래와 같습니다.

(단위 : 백만원)

| 구 분    | 자금집행   | 구 분       | 자금조달   |
|--------|--------|-----------|--------|
| 매입금액   | 61,500 | 신탁원본      | 21,670 |
| 매입부대비용 | 4,121  | 담보대출(선순위) | 39,000 |
| 예비비    | 49     | 담보대출(후순위) | 3,000  |
| -      | -      | 임대보증금     | 2,000  |
| 합 계    | 65,670 | 합 계       | 65,670 |

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

### [매입관련 부대비용 및 예비비]

| 구 분                     |                 | 금 액 (백만) | 비 고               |
|-------------------------|-----------------|----------|-------------------|
| 집합투자업자 매입보수             |                 | 700      | 매입가액의 약 1.14%     |
| 소유권이전비용                 |                 | 2,945    | - 취득세 및 법무사 수수료 등 |
| 담보설정비용 (등록세 등 근저당 설정비용) |                 | 134      | - 등록세 및 근저당 설정비 등 |
| 취급수수료(금융자문수수료)          |                 | 45       | -담보대출(후순위)취급수수료   |
| 부가가치세 매입세액 불공제          |                 | 112      | 토지관련 매입세액         |
| 실사비용                    | 법률실사(법무법인 넥서스)  | 75       |                   |
|                         | 재무실사 (삼화회계법인)   | 40       |                   |
|                         | 물리실사 (젠스타)      | 30       |                   |
|                         | 감정평가 (삼창감정평가법인) | 40       |                   |

|     |       |        |
|-----|-------|--------|
| 예비비 | 49    | 우발비용 등 |
| 합 계 | 4,170 |        |

#### [부동산담보대출 현황 (2022.10.18 현재)]

| 구 분         | 주요 내용                                                                                                        |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 총 대출금액      | - 부동산 담보대출 : 선순위 388.5 억원, 후순위 30 억원                                                                         |
| LTV 비율      | - 선순위 : 68.94% (담보감정가대비, 보증금 포함)<br>- 후순위 : 74.00% (담보감정가대비, 보증금 포함)                                         |
| 대출만기        | - 담보대출 : 인출일로부터 4 년째 되는 날(2023 년 10 월 18 일)                                                                  |
| 차입금 이자율     | - 선순위 : 연 5.50% 고정금리, 취급수수료 : 1.00%<br>- 후순위 : 연 8.50% 고정금리                                                  |
| 원금상환        | - 만기 일시 상환                                                                                                   |
| 조기상환<br>수수료 | - 없음                                                                                                         |
| 담보          | - 본건 토지 및 건물에 대한 근저당권 120% 설정<br>(임대차 보증금 관련 전세권은 본건 담보보다 선순위로 설정)<br>- 이자유보계좌, 부가가치세 환급계좌, 보험금지급청구권에 대한 근질권 |

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

※ 담보감정평가금액 : 592.57 억원 (2022.09.29, 대화감정평가법인)

※ 선순위 담보대출기관 : 메트라이프생명보험, 후순위 담보대출기관 : SBI 저축은행

#### [실사비용 세부내역]

| 항목      | 금액(VAT 별도) | 수행기관     | 비고                       |
|---------|------------|----------|--------------------------|
| 법률실사    | 75 백만원     | 법무법인 넥서스 | 법률실사 및 자문                |
| 재무실사    | 40 백만원     | 삼화회계법인   | 재무자문                     |
| 물리실사    | 30 백만원     | 젠스타      | 물리적 실사                   |
| 감정평가    | 40 백만원     | 삼창감정평가법인 | 부동산감정평가                  |
| 기타 부대비용 | 3,985 백만원  |          | 소유권이전비용(취득세 등)<br>담보설정비용 |

※향후 대출채권 관리상 가치평가, 채권관리 및 추심에 따른 법률자문, 회계자문 등에 추가 비용이 발생할 수도 있습니다.

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

## 7) 투자대상 부동산 매매 조건

| 구 분          | 주요 내용                                  |
|--------------|----------------------------------------|
| 매도자          | 마일스톤전문투자형사모부동산투자신탁1호<br>(신탁업자: 중소기업은행) |
| 매매대금         | 61,500,000,000원                        |
| 매매계약 체결 예정일  | 2019년 10월 9일 (예정)                      |
| 대금지급 및 소유권이전 | 2018년 10월 18일 (예정)                     |
| 비용배분         | 소유권이전일 기준으로 제세공과금 등 매도인, 매수인 간 일일정산    |

## 8) 투자대상 부동산 실사보고서(요약)

1. 물리실사: 주식회사 젠스타
2. 법률실사: 법무법인 넥서스
3. 감정평가: 삼창감정평가법인
4. 재무실사: 삼화회계법인

### [물리실사]

- 본건 자산의 물리실사는 (주)젠스타에서 수행하였으며, 건물의 마감상태, 기계, 전기, 소방설비 등의 설치 및 작동상태, 기타 하자점검 위주로 육안관측을 통해 실시하였습니다.

| 구 분  | 내 용                                                                                                                |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 종합의견 | 전반적으로 건축물 상태는 “보통” 수준인 것으로 파악됨<br>건축물의 주요 구성 부분에 다수의 결함이 있으나 전체적인 시설물의 안전에는 지장이 없으며 기능저하 방지 및 추가위험에 따른 보수가 필요한 상태임 |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>건 축</b></p> | <p>대상 건축물의 건축물 마감 및 시공상태는 보통인 것으로 파악됨<br/>건축물의 사용용도상 관람객 동선과 직접적으로 면하는 부분(영화관 내부 및 소매점 등)의 상태는 양호한 것으로 확인되었음<br/>공용부분인 기능실과 계단실 및 옥상부분은 적절한 보수계획 수립이 필요하다고 판단됨</p>                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>기 계</b></p> | <p>기계설비의 물리적 상태는 전반적으로 양호한 것으로 판단됨<br/>본건 자산은 2004년 준공되어 관리, 운영되고 있으며, 책임임차인인 CJ CGV(주)에 의해 지속적인 유지관리를 실시하고 있음<br/>사용년수(16년) 경과되어 노후화로 인한 성능저하와 고장이 발생할 수 있으며, 향후 장비 교체 시에 장비 반입 동선이 협소하여 면밀한 검토가 필요함<br/>상부 급기, 하부 배기 방식으로 공조를 하고 있으며, 하부 배기구에 대한 보수 및 보완이 필요함</p>                                                                                                                                |
| <p><b>전 기</b></p> | <p>전체적인 전기설비 운영은 양호한 것으로 판단됨<br/>CCTV설비의 노후로 보수가 필요함<br/>승강기 안전검사기준 개정에 따라 향후 승강기의 교체 등에 대한 교체 계획 수립이 필요함<br/>기계식 주차기는 2018년 정기검사에서 조건부 합격을 받은 이력이 있으며, 전반적인 안전성에 대한 점검 실시가 권장됨</p>                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>소 방</b></p> | <p>소방설비의 전반적인 상태는 양호한 것으로 판단됨<br/>영화관 거실 제연과 특피 제연 설비에 대하여 작동 점검을 통하여 화재 시 작동 여부를 판단하는 것이 필요함<br/>EPS실에 소공간 소화장치를 설치하여 화재에 대비하는 것이 필요함<br/>전반적인 소화설비 상태는 양호하나, 사용년수(16년) 경과로 노후된 상태이므로 점진적인 교체가 권장됨<br/>옥내소화전설비는 설치위치 및 거리 등이 법정 설치 기준에 적합하였으며, 스프링클러설비는 동파우려가 있는 지하주차장에는 건식밸브를 적용하였고, 영화관 등 내부에 습식밸브를 적용하였으며, 8층 창가에는 드랜처밸브를 적용하였음<br/>자동화재탐지시설 및 비상방송설비의 설치 및 운영상태는 양호하나, 향후에 교체에 대한 검토가 권장됨</p> |

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

#### [법률실사]

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

바랍니다.

| 구분                | 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 매도펀드 및 대상자산       | 매도펀드 : 마일스톤전문투자형사모부동산투자신탁1호<br>집합투자업자 : 마일스톤자산운용(주)<br>대상자산 : 서울시 종로구 명륜2가 41-9, 41-10 토지 및 위 지상 건물                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 본건과 관련한 매도인의 내부절차 | 자본시장법 및 매도펀드에 관한 집합투자규약에 의하면, 본건 부동산의 매각을 위하여 매도펀드가 해지될 필요는 없으며, 본건 부동산의 매각에 있어 수익자 총회의 의결도 요구되지 않음. 다만, 본건 매수인으로서 본건 매매계약 체결 시 "본건 매도인은 본건 거래를 함에 있어서 내부적으로 필요한 절차를 거쳤고, 본건 매도인이 본건 거래를 하는 것은 자본시장법이나 기타 관련 법령에 위반되지 아니한다."는 점을 매도인의 진술 및 보장 사항으로 정하면 좋을 것임                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 본건 부동산의 현황        | 본건 건물과 본건 토지는 부동산등기부상 표제부의 기재와 대장상 건축물현황 및 토지표시란의 기재가 모두 일치하므로, 본건 매수인이 그 명의로 본건 부동산의 소유권이전등기를 경료함에는 문제가 없을 것으로 판단됨.<br>본건 매도인, 마일스톤, 농협은행 주식회사, 디비자산운용 주식회사, 주식회사 메이트플러스(이하 "메이트플러스")가 체결한 2018년 3월 22일자 경계침범 관련 합의서에 의하면, 2018년 3월 20일 당시 본건 건물의 출입문 측 계단 일부 및 화단이 본건 건물 주변 토지의 경계를 침범한 사실 및 농협은행 주식회사가 메이트플러스에게 위 경계침범에 대한 원상복구 공사비 명목으로 금 20,000,000원(부가가치세 별도)을 지급한 사실이 확인됨. 이러한 경계침범 상태는 현재까지 지속되고 있는 것으로 보이며, 본건 매매계약 체결 시 본건 매도인이 거래종결일까지 위 경계침범을 해소하거나, 해소하지 못할 경우 경계침범에 대한 원상복구 공사비 명목의 금원을 본건 매수인에게 지급하는 것을 본건 매도인의 의무사항으로 정해야 할 것임 |
| 권리관계              | 본건 부동산의 2019년 6월 25일자 부동산등기부등본에 의하면, 본건 건물과 본건 토지는 현재 모두 본건 매도인(매도펀드의 신탁업자) 명의로 소유권이전등기가 경료되어 있음. 이와 같이, 본건 부동산에 대해서는 본건 매도인이 신탁등기에 의한 단독소유자로 등기되어 있으며, 이러한 등기부상 기재에도 불구하고 등기제도의 불완전성으로 인해 본건 부동산의 등기부상 소유자가 실제 소유권자임을 확신할 수는 없음.<br>그러나 ① 본건 건물의 건축물대장 및 본건 토지의 토지대장에도 본건 매도인이 본건 부동산의 소유명의자로 등록되어 있는 점, ② 현재 부동산등기부상 존재하고 있는 가처분이나 가압류 등기 등 소유권과 관련된 분쟁이 없는 점 등을 고려할 때, 현재 조사 가능한 범위 내에서는 본건 건물 및 본건 토지가 본건 매도인의 소유가 아닐 가능성은 희박한 것으로 판단됨                                                                                                     |
| 본건 부동산의           | 본건 건물은 국토계획법 및 동법 시행령과 서울특별시 도시계획조례가 정하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>이용에 관한<br/>공법상 법률<br/>관계</b></p>      | <p>는 건축제한을 준수하고 있으며, 기타 법령에 의할 때도 본건 매수인이 본건 건물의 소유권을 이전받아 현 상태대로 이용함에는 문제가 없는 것으로 판단됨.</p> <p>건축물대장상 용도 검토 결과, 영화관 용도로 쓰는 바닥면적 합계가 500㎡ 이므로 기존 '극장(영화관)'에서 '문화 및 집회시설(영화관)'으로 용도변경 허가를 받아야 할 것으로 판단됨. 또한, 소매점으로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1000㎡ 미만인 시설은 판매시설 중의 상점으로 분류되는 것이 아니라 제1종 근린생활시설 중의 소매점으로 분류되어야 하므로 지하1층, 지상1층의 판매시설(상점) 부분은 제1종근린생활시설(소매점)으로 용도변경 신고해야 할 것으로 판단됨.</p> <p>본건 매매계약 체결 전에 물리실사 등을 통해 실제로도 본건 건물에 법정 주차대수가 적법하게 확보되어 있는지를 확인하고, 본건 매매계약 체결 시 본건 건물에 주차장법에 따른 부설주차장이 확보되어 있다는 점을 매도인의 진술 및 보장 사항으로 정해야 할 것임</p> |
| <p><b>본건 부동산에<br/>대한 제한물권<br/>기타 부담</b></p> | <p>부동산등기부에 의하면 본건 토지 및 건물에는 본건 매도인을 채무자로 하는 제한물권(전세권 및 근저당권)이 설정되어 있으며, 본건 매도인이 거래종결일까지 말소하는 것을 매도인의 의무사항으로 정해야 할 것임.</p> <p>본건 부동산의 매매대금 등을 조달하기 위하여 2018년 3월 23일에 디비손해보험㈜, 신한캐피탈㈜, 오릭스캐피탈코리아㈜와 대출계약을 체결한 것으로 추정됨.</p> <p>유치권이나 시효취득한 지역권 등은 등기되지 않더라도 인정될 수 있음. 따라서 본건 매수인으로서 본건 매매계약 체결 시 (i) 승계대상 제한물권을 확정된 후, (ii) 본건 매도인이 그 이외에는 어떠한 제한이나 부담이 없는 완전한 소유권을 보유하고 있다는 점을 매도인의 진술 및 보장사항으로 정하는 편이 안전할 것임</p>                                                                                                                     |
| <p><b>건축 관련<br/>인허가</b></p>                 | <p>2019년 6월 25일자 건축물대장, 2004년 6월 17일자 종로구청장 명의의 건축물사용승인 통보에 의하면 본건 건물은 2002년 9월 12일 건축허가, 2004년 6월 18일 사용승인, 2014년 7월 28일 대수선에 따른 사용승인, 2014년 10월 14일 대수선에 따른 사용승인 등을 받은 바 있음</p> <p>본건 건물의 건축 및 용도변경과 관련하여 필요한 인허가를 모두 득하였다는 점을 본건 매매계약상 매도인의 진술 및 보장 사항으로 반영하는 편이 안전할 것으로 판단됨</p>                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>본건 부동산<br/>관련 주요 계약</b></p>           | <p>1. 임대차계약</p> <p>본건 매도인은 씨제이씨지브이 주식회사와 책임임대차계약(Master Lease)을 체결하고 있음. 임대차기간은 2027년 6월 27일까지이며, 임대차기간 만료 전 12개월 전까지 당사자 중 어느 일방의 서면에 의한 계약만료 통지가 없는 한 계약기간은 5년씩 자동 연장됨. 다만, 자동 연장된 경우에도 당사자들의 임대차조건에 관한 별도의 합의가 없는 한, 임대료는 매년 전년도 임대료에</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           | <p>대하여 소비자물가지수에 따른 물가상승률 또는 3% 중 높은 비율로 인상됨. 임차인은 2007년 5월 30일부터 본건 건물을 임차해온 바, 2027년 6월 27일 본건 임대차계약이 만료되더라도 상가임대차보호법상 계약갱신요구권을 행사할 수 없을 것으로 판단됨. 본건 매수인으로서 본건 매매계약 체결 시 “임대인과의 임대차계약과 관련하여 기 발생하였으나 소유권 이전일까지 청산되지 않은 연체차임, 연체관리비, 연체제세공과금, 채무불이행 또는 불법행위로 인한 손해배상청구권, 부당이득 등의 권리·의무 관계는 임대인과 임차인 간에 해결하기로 하며 매수인에게 승계되지 않는다.”는 내용이 기재된 임차인 작성의 임대차계약 승계동의서(또는 임대차계약 승계계약서)를 거래종결서류로 정함이 바람직할 것임</p> <p>2. 전대차계약<br/>본건 건물 지상 1층 482㎡ 및 지하 1층 319㎡을 전대차 목적으로 매도인의 동의 하에 전대차계약을 체결하고 있음<br/>씨제이씨지브이(주)와 (주)원더플레이스 간 전대차기간은 2019년 10월 8일까지로, 전대차기간 만료일 3개월 전까지 별도의 서면으로 계약조건 변경 및 갱신거절의 의사표시를 하지 않는 경우 자동 연장됨</p> |
| <b>부동산의 유지·관리와 관련한 계약</b> | <p>대상집합투자기구는 2018년 3월 23일에 메이트플러스와 본건 건물에 관한 부동산 점검 위탁 계약을 체결하였고, 2019년 3월 23일에 변경계약을 체결하였음.</p> <p>본건 매도인으로부터 본건 건물의 관리와 관련한 다른 계약서를 수령한 바 없으며, 본건 매수인이 위 관리계약 기타 본건 건물과 관련한 관리계약, 용역계약 등을 승계하지 않을 경우, 본건 매수인으로서 본건 매도인에게 본건 건물의 관리와 관련된 일체의 계약 전부를 적법하게 해지할 것을 요구하고, 본건 매도인으로 하여금 개별 관리계약의 해지에 따른 모든 책임을 부담하도록 정하는 것이 바람직할 것으로 사료됨</p>                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>보험</b>                 | <p>본건 매수인이 위 보험관계를 승계하고자 한다면 보험자 및 본건 매도인과 사이에 양도에 대한 합의를 하면 될 것이나, 본건 매수인로서는 부가가치세 과세 문제와 관련하여 본건 거래가 당사자들의 의도와 달리 사업양수로 평가될 위험성을 줄이기 위하여 보험계약을 승계하지 않는 편이 안전할 것임.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>조세 및 부담금 등</b>         | <p>본건 매매계약 체결 시 본건 매도인이 부담해야 하는 제세금이 모두 납부되었다는 점을 매도인의 진술 및 보장 사항으로 정하고, 거래종결 시 거래종결서류로서 납세증명서 및 지방세 납세증명서를 수령하는 편이 안전할 것임.</p> <p>본건 거래의 종결시까지 매도인에게 부과되었으나 미납된 부담금 등은 매매대금의 정산에 반영할 필요가 있고 교통유발부담금 및 도로점용료 등 각종 부담금의 완납 사실에 대해서는 본건 거래의 매매계약서에 매도인의 진술 및 보장사항으로 반영하는 것이 바람직함</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                  |                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>고용 및 소송 등</b> | <p>본건 매도인이 본건 건물의 관리를 위하여 고용한 종업원이 없으며, 그러한 종업원이 있더라도 고용승계의무를 부담하지 않는다는 점을 본건 매매계약상 매도인의 진술 및 보장 사항에 포함시키는 편이 좋을 것임.</p> <p>본건 부동산과 관련하여 보전처분, 강제집행, 소송을 비롯한 법적 분쟁이 없다는 점을 본건 매매계약상 매도인의 진술 및 보장 사항에 포함시키는 편이 좋을 것임</p> |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

### [감정평가]

- 감정평가는 삼창감정평가법인에서 수행하였으며, 담보 및 시세감정평가액은 원가방식, 거래사례 비교법, 수익환원법으로 평가하였습니다.

| 구분             | 내용                                                                                                                              |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>원가법</b>     | 원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.                                                                  |
| <b>거래사례비교법</b> | "거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다. |
| <b>수익환원법</b>   | "수익환원법"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다                                           |

#### ① 담보감정평가액

대상물건의 감정평가목적(담보), 실제 시장에서의 거래관행, 풍부한 시장자료 등을 고려하여 거래사례비교법에 의한 시산가액은 현재의 부동산 시장에 대한 정보를 반영하고 있다는 점에서 합리적이며, 현금흐름이 가격 결정에 있어 중요한 요소가 되는 현실을 고려하여 수익성을 반영한 수익환원법에 의한 시산가액 또한 합리적 이라고 판단됩니다.

따라서 시장성 및 수익성이 중요시 되는 특성을 고려하여 거래사례비교법, 수익환원법에 의한 시산가액을 중심으로 하되, 감정평가목적이 '담보' 이므로 안정성 및 환가성 등을 고려하여, 대상물건의 감정평가액을 59,000,000,000원으로 결정하였습니다.

| 구분             | 평가금액                | 내용   |                 |
|----------------|---------------------|------|-----------------|
| <b>담보감정평가액</b> | 토지: 48,905,100,000원 | 원가방식 | 38,076,184,800원 |

|                |                     |         |                 |
|----------------|---------------------|---------|-----------------|
| (2019.06.25기준) | 건물: 10,094,900,000원 | 거래사례비교법 | 60,108,000,000원 |
|                | 합계: 59,000,000,000원 | 수익환원법   | 60,200,000,000원 |

## ② 시세감정평가액

대상물건의 감정평가목적[일반거래(시가참고)], 실제 시장에서의 거래관행, 풍부한 시장자료 등을 고려하여 거래사례비교법에 의한 시산가액은 현재의 부동산 시장에 대한 정보를 반영하고 있다는 점에서 합리적이며, 현금흐름이 가격 결정에 있어 중요한 요소가 되는 현실을 고려하여 수익성을 반영한 수익환원법에 의한 시산가액 또한 합리적 이라고 판단됩니다.

따라서 감정평가 목적 등을 감안, 수익방식에 의한 시산가액과 비교방식에 의한 시산가액을 기준 하되, 원가방식에 의한 시산가액을 종합적으로 고려하여 최종 시세감정평가액을 62,000,000,000원으로 결정하였습니다.

| 구분                        | 평가금액                | 내용      |                 |
|---------------------------|---------------------|---------|-----------------|
| 시세감정평가액<br>(2019.06.25기준) | 토지: 51,391,800,000원 | 원가방식    | 38,076,184,800원 |
|                           | 건물: 10,608,200,000원 | 거래사례비교법 | 62,496,000,000원 |
|                           | 합계: 62,000,000,000원 | 수익환원법   | 62,160,000,000원 |

## [재무실사]

- 재무타당성 검토는 삼화회계법인이 수행하였으며, 본 분석은 투자신탁이 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 "자본시장법")에 따른 집합투자기구인 공모투자신탁으로서 정상적으로 설정되어 주로 부동산 실물에 투자하고, 운용기간 중 임대수익 등을 재원으로 분배금을 지급하며 또한 투자 부동산의 매각 시 처분이익과 함께 투자원금을 분배하는 구조를 가정하여 작성한 것 입니다.

한편, 본 분석에 포함된 분석결과는 특정한 가정과 제약조건에 근거하여 도출된 결과임. 따라서 본 분석상의 손익 및 현금흐름의 산정결과는 향후 경제상황이나 기초자료나 제반 가정의 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달라질 수 있다는 점에 유의해야 합니다.

| 구분    | 내용                                                                                             |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 총 투자비 | 본건 검토시 총 투자비에는 부동산 매입금액, 취득부대비용(매입수수료, 각종 실사비용, 담보설정비용, 취득세 등), 대출수수료, 판매수수료, 여유현금 등을 고려하였습니다. |
| 재원조달  | 본 사업 관련 반영된 재원조달 내역은 자기자본 (자본금), 타인자본은 임대보증금, 선순위 담보대출, 중순위 담보대출, 부가가치세 차입금을 고려하였습니다.          |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 수익 | <p>투자신탁의 운용수익은 임대수익, 관리수익, 이자수익과 부동산매각차익으로 구성됩니다.</p> <p>최초 계약면적 및 추가 임차면적에 대한 임대료는 기간별로 약정한 상승률에 따라 상기 금액을 기준으로 변동되며, 반면에 추가 임차면적에 대한 추가임대료 및 전대차계약에 따른 관리비는 변동 없이 매월 발생하는 것으로 반하였습니다.</p> <p>운영기간에 전월말 현금잔액에 연 2.1%의 이자율을 적용하여 이자수익을 산정하고 동 금액이 매월 말 발생하여 수취한다고 가정하였습니다.</p>                    |
| 비용 | <p>투자신탁의 운용비용은 투자신탁보수, 일반관리비와 부동산관리비, 이자비용과 부동산 처분관련수수료 등으로 구분됩니다.</p> <p>투자신탁보수는 집합투자업자보수, 신탁업자보수, 사무관리보수, 판매회사보수로 구성되며, 연도별 변동 없이 다음과 같이 발생하며, 매 3개월 단위로 지급하는 것으로 가정하였습니다.</p> <p>일반관리비는 매 1개월 단위로 발생한다고 가정하였습니다.</p> <p>부동산관리비는 PM수수료, 보험료, 예비비, 교통유발부담금 및 간주임대료부가가치세, 보유세 등으로 구분할 수 있습니다.</p> |

## 9) 투자대상 부동산 매각 전략 (Exit전략)

- 이 투자신탁의 **신탁계약기간은 8 년이지만 투자신탁의 최초설정일(설정일 : 2019. 10. 17)로부터 2 년 6 개월이 경과한 날부터 자산매각을 추진할 예정**입니다.
- 신탁계약기간 만기전이라도 우호적 시장상황 변화에 따른 자본차익 가능성 등이 있다면 자산의 중도매각을 고려할 수 있습니다. 다만, 차입금 중도상환수수료, 기타 제반사항을 고려하여 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다. 약 663.86 억원으로 매각을 진행할 경우, 매각이익 및 매각손실 없이 원금 회수가 가능할 것으로 예상하지만 해당 금액은 제반 가정변경에 따라 추후 변동이 가능합니다.
- 원활한 자산매각을 위하여 자산매입 이후 현지 부동산 시장 동향을 지속적으로 모니터링하여 적절한 매각가격 및 시점에 대한 분석을 진행할 예정입니다
- 그러나 자산가치 하락, 환율 등 비우호적인 시장상황에 따라 매각 실패 혹은 지연 시 자본시장 법상의 조치 (수익자총회)를 통해 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다.

### ※비교지수: 해당사항 없음

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

## 나. 위험관리

### (1) 투자신탁 위험관리

이 투자신탁의 투자위험은 아래와 같이 자산의 매입, 운용, 처분 관련 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 넥서스를 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 (주)삼창감정평가법인으로부터 감정평가금액을 받아 매매가격에 대한 공정성을 높였습니다 (시세감정평가액 62,000,000,000 원, 담보감정평가액 59,000,000,000 원), 부동산 담보대출의 경우에는 대출약정금의 120%를 한도로 대출기관에서 근저당권을 설정할 예정입니다.

▶ 물리적 위험 : 젠스타를 통해 임대면적 검토 및 물리적 실사를 수행하였으며, 향후 발생 예정되는 자본적 지출비용 및 유지관련 비용 등을 추정하였습니다.

#### 2. 부동산 자산운용관련 위험

부동산 자산의 운용과 관련한 가장 큰 위험은 임대료 및 공실 발생위험입니다. 이 투자신탁이 투자하는 부동산 자산은 우량임차인인 CJ CGV 와의 책임임차(Master Lease)계약을 맺고 있으며, 임대차만기가 2027년 6월 27일으로 7년 이상의 잔여임대차기간을 보유함으로써 임대 안정성을 제고하였습니다. 운용상의 각종 제비용과 부담주체에 대해서는 임대차 계약서 등에서 이를 면밀히 검토하였지만 향후 급격한 물가상승 등으로 인한 비용증가로 수익률이 악화될 가능성은 있습니다.

#### 3. 부동산 자산의 처분관련 위험

이 투자신탁의 신탁계약기간은 8년이지만, 투자대상 부동산을 처분하는 과정에서 경제적인 변수, 시장여건 등에 따라 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이와 반대로 매각이 지연되어 매각대금의 지급이 지연될 수 있는 위험이 존재합니다. 부동산의 처분위험과 관련하여 매각시점의 전반적인 경제 및 부동산 시장 상황에 따라 동 부동산의 매각가격은 크게 영향을 받을 수 있으며, 이는 투자신탁 수익률에 변화를 주는 중요 변수로 작용할 수 있습니다. 따라서 경제 및 부동산시장을 상시적으로 모니터링하여 부동산 자산을 당초 계획하였던 적정가격 수준에 매각할 수 있도록 만전

을 기할 계획입니다. 그러나 매각시점의 매각가액에 따라 투자손실이 발생할 수 있는 위험이 존재하고 있으며, 약 663.86 억원을 하회하는 가격으로 매각시 투자자가 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 서울시 종로구 대명길 28 에 위치한 부동산 『대학로 CGV』에 투자하는 부동산집합투자기구로서 투자대상의 공실률, 임대료 수준의 변동 및 향후 매각 가격 등에 따라 투자자의 손익이 결정됩니다.

## II. 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 경우에는 2천만원을 초과하는 금액을 다른 종합소득과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다. 과세 및 세제혜택 조건 등에 대한 자세한 사항은 "투자설명서"를 참고하시기 바랍니다.

### (2) 전환절차 및 방법

해당사항 없음

### (3) 집합투자기구의 요약 재무정보

이에 관한 세부사항은 "투자설명서"를 참고하시기 바랍니다.

#### ※ 집합투자기구 공시 정보 안내

- \* 증권신고서: 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)
- \* 투자설명서: 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr), 한국금융투자협회(kofia.or.kr), 집합투자업자(<http://www.igisam.com>) 및 판매회사 홈페이지
- \* 정기보고서(영업보고서, 결산서류): 금융감독원 홈페이지([www.fss.or.kr](http://www.fss.or.kr)) 및 한국금융투자협

회

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>)