

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 감안하여 2등급으로 분류하였습니다. 펀드의 위험등급은 운용실적, 시장상황 등에 따라 변경될 수 있다는 점을 유의하여 투자판단을 하시기를 바랍니다.

투자설명서

이 투자설명서는 이지스리테일부동산투자신탁299호에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 이지스리테일부동산투자신탁299호의 수익증권을 매입하기 전에 이 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

- | | |
|----------------------------|---|
| 1. 집합투자기구 명칭 | 이지스리테일부동산투자신탁299호 |
| 2. 집합투자업자 명칭 | 이지스자산운용 주식회사 |
| 3. 판매회사 | 판매회사 본-지점[제 1 부.4 모집의 내용 및 절차의 모집(판매)장소 참고]
판매회사는 추가되거나 제외될 수 있으며, 판매회사에 대한 자세한 내용은 집합투자업자(www.igisam.com)의 인터넷홈페이지를 참고하시기 바랍니다. |
| 4. 작성 기준일 | 2024년 9월 5일 |
| 5. 증권신고서 효력발생일 | 2024년 9월 27일 |
| 6. 모집 또는 매출증권의 종류 및 수 | 투자신탁의 수익증권 최대 2,200만좌 |
| 7. 모집 또는 매출기간 (판매기간) | 판매회사는 2019년 10월 14일부터 2019년 10월 17일까지 영업일에 한하여 모집(판매)하며, 모집(판매)기간 이후에는 추가로 자금납입이 불가능합니다. |
| 8. 집합투자증권신고서 및 투자설명서의 열람장소 | 가. 집합투자증권신고서
전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → dart.fss.or.kr
나. 투자설명서
전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → dart.fss.or.kr
한국금융투자협회 홈페이지 → kofia.or.kr
서면문서 : 금융투자협회 및 집합투자업자 홈페이지 참고 → igisam.com |

※ 이 투자설명서의 증권신고서는 2019년 09월 23일자로 금융위원회에 제출되었으나 개방형 집합투자증권인 경우 효력발생일 이후에도 변경될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

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

목 차 (CONTENTS)

요약정보

제1부. 모집 또는 매출에 관한 사항

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

제2부. 집합투자기구에 관한 사항

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

제3부. 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

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

제4부. 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

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

제5부. 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항

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

투자결정시 유의사항 안내

1. 투자판단시 증권신고서와 투자설명서 또는 간이투자설명서를 반드시 참고하시기 바라며, 간이투자설명서의 경우 투자설명서의 교부를 요청할 수 있습니다.
2. 집합투자기구의 투자위험등급 및 적합한 투자자유형에 대한 기재사항을 참고하시고, 귀하의 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다.
3. 증권신고서 및 (예비, 간이)투자설명서 상 기재된 투자전략에 따른 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 보호되지 아니하며 특히 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 보호되지 않습니다.
6. 판매회사는 투자실적과 무관하며, 특히 은행, 증권회사, 보험회사 등의 위탁판매회사는 단순히 집합투자증권의 판매업무(환매 등 판매행위와 관련된 부가적인 업무 포함)만 수행할 뿐 등 집합투자증권의 가치결정에 아무런 영향을 미치지 않습니다.
7. 이 집합투자기구는 **환매가 불가능한 상품(폐쇄형)**으로 환금성을 제고하기 위하여 당해 집합투자증권을 한국거래소에 상장(설정일 이후 90 일 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 선취판매수수료를 제외한 판매 총 모집금액이 216.7 억원에 현저히 미달하는 경우에는 부득이 이

집합투자기구의 설정이 취소될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 이 경우, 투자자가 기납입한 수익증권 매입금액과 판매수수료는 판매회사를 통해 환급될 예정입니다.

9. 상업시설 등에 투자하는 이 투자신탁은 임차인의 사업실적, 현금유동성, 신용등급의 하락 등 사업악화 상황이 발생하는 경우 임대료가 미수취 되거나 계약불이행 등 임차인 위험에 노출되어 있으며, 부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준 변화에 따른 공실률 증가로 투자손실이 발생할 위험에 노출되어 있습니다.
10. 투자신탁의 신탁계약기간 종료일은 최초설정일로부터 8 년이지만 본 투자대상 부동산의 매각은 이보다 빨리 될 수 있습니다. 부동산의 실제 매각시점에 따라 상환금지급이 앞당겨질 수 있습니다. 이와는 반대로 부동산의 매각이 지연될 경우 수익자총회를 거쳐 집합투자기구 존속기간이 연장될 수 있고, 상환금 지급이 지연될 수 있습니다. 이 경우 최초 실행한 부동산 담보대출 차입금의 만기를 연장하거나 차환을 실행해야 하며, 차입조건(이자, 금리, 담보비율 등)이 악화되어 투자손실이 발생할 수 있는 위험이 있습니다. 또한 상환시점의 상환가액에 따라 투자손실이 발생할 수 있는 위험이 있으며, 투자자가 기대하는 분배금의 총액이 감소할 수 있습니다.
11. 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.
12. 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.

13. 이 집합투자기구는 투자신탁보수 외 부동산 매입 및 매각에 따른 매입부대비용(약 41.2 억), 매각부대비용(예상 목표매각금액 약 664 억의 0.5%를 한도로 함, 약 3.32 억 원, 매각보수 및 수수료 별도)이 추가적으로 발생되며, 해당금액은 시장상황 등에 따라 변동될 수 있습니다.

* 매입 및 매각부대비용 중 주요 보수 및 수수료

- ① 집합투자업자 매입보수 : 약 7 억원 (부동산 매매금액의 1.14%, 투자신탁 설정액의 약 3.23%)
- ② 집합투자업자 매각보수 : 부동산 매각차익의 10%

단, 매각차익(매각금액-장부가액-판매수수료 총액 및 대출취급(금융자문)수수료 총액-매각부대비용, 단 매각부대비용은 매각금액의 0.5%를 한도로 함) 이 발생하지 않을 경우 지급하지 않음

요약 정보

작성기준일 : 2024년 9월 5일

이지스리테일부동산투자신탁299호 [펀드코드 : CW414]

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 '이지스리테일부동산투자신탁299호'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 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 목적 및 투자 전략	이 집합투자기구는 집합투자기구 재산의 60% 이상을 국내 부동산 등에 투자하며 임대 수익을 통해 투자자에게 매 반기별로 분배액을 지급하고, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득을 추구합니다.								
분류	투자신탁, 부동산집합투자기구, 폐쇄형(중도환매불가능), 단위형(추가납입불가), 종류형 / 고난도금융투자상품 해당여부: 해당 없음								
투자 비용	클래스종류	투자자가 부담하는 수수료 및 총보수(%)				1000만원 투자시 투자자가 부담하는 투자기간별 총비용 예시(단위:천원)			
		판매 수수료	총 보수	판매 보수	동종 유형 총보수	1년	2년	3년	5년
	선취수수료-오프라인형(A)	2.00	0.064	0.001	1.690	291	597	918	1,610

	수수료미징구-오프라인-고액거래자형(C-I)	-	0.083	0.020	-	8	17	26	46																																		
<p>(주1) 투자자가 1,000만원을 투자했을 경우 직, 간접적으로 부담할 것으로 예상되는 수수료 또는 총보수, 비용을 누계액으로 산출한 것으로, 수수료율 및 총보수, 비용 비율은 일정하다고 가정하였습니다. 그러나 실제 투자자가 부담하게 되는 보수 및 비용은 기타 비용은 변동, 보수의 인상 또는 인하 여부 등에 따라 달라질 수 있음을 유의하시기 바랍니다</p> <p>(주2)본 투자신탁은 단위, 폐쇄형의 부동산집합투자기구로서, 선취수수료-오프라인형(A)형, 수수료미징구-오프라인-고액거래자형(C-I)의 종류형이 있으나, 신탁계약기간 및 투자대상 자산의 청산 전까지 환매 및 현금화가 불가능한 환매금지형집합투자기구로서 운용기간 내 각 종류형의 총비용이 일치하는 시점의 비교가 용이하지 않습니다. 다만, 본 투자신탁은 법 제230조제3항에 근거하여 최초 설정일로부터 90일이내에 증권시장에 상장 의무를 가지고 있습니다.</p> <p>(주3)종류형 집합투자기구의 구체적인 투자비용은 투자설명서 '제2부 13. 보수 및 수수료에 관한 사항'에 관한 사항을 참고하시기 바랍니다.</p> <p>(주4) '동종유형 총보수'는 한국금융투자협회에서 공시하는 동종유형 집합투자기구 전체의 평균 총보수비용(2024년 7월말 기준)을 의미합니다.</p>																																											
투자 실적 추이 (연평균 수익률)	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">종류</th> <th>최근 1년</th> <th>최근 2년</th> <th>최근 3년</th> <th>최근 5년</th> <th rowspan="2">설정일 이후</th> </tr> <tr> <th>2023-04-17~ 2024-04-16</th> <th>2022-04-17~ 2024-04-16</th> <th>2021-04-17~ 2024-04-16</th> <th>2020-04-17~ 2024-04-16</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>이지스리테일부동산투자신탁299호</td> <td>-11.48</td> <td>-11.02</td> <td>-5.25</td> <td>-</td> <td>-1.24</td> </tr> <tr> <td>수익률변동성(%)</td> <td>12.63</td> <td>14.06</td> <td>11.55</td> <td>-</td> <td>9.48</td> </tr> <tr> <td>이지스리테일부동산투자신탁299호 (Class-A)</td> <td>-11.56</td> <td>-11.25</td> <td>-5.64</td> <td>-</td> <td>-1.76</td> </tr> <tr> <td>수익률변동성(%)</td> <td>12.65</td> <td>14.08</td> <td>11.56</td> <td>-</td> <td>9.48</td> </tr> </tbody> </table> <p>주1) 연평균 수익률은 해당 기간동안의 누적수익률을 기하평균방식으로 계산한 것으로 해당기간 동안의 평균 수익률을 나타내는 수치입니다.</p> <p>주2) 본 수익률은 과세전 기준이며, 작성기준일로 산정한 수익률로 실제 투자시점의 수익률은 크게 다를 수 있으므로 별도로 확인하셔야 합니다.</p>									종류	최근 1년	최근 2년	최근 3년	최근 5년	설정일 이후	2023-04-17~ 2024-04-16	2022-04-17~ 2024-04-16	2021-04-17~ 2024-04-16	2020-04-17~ 2024-04-16	이지스리테일부동산투자신탁299호	-11.48	-11.02	-5.25	-	-1.24	수익률변동성(%)	12.63	14.06	11.55	-	9.48	이지스리테일부동산투자신탁299호 (Class-A)	-11.56	-11.25	-5.64	-	-1.76	수익률변동성(%)	12.65	14.08	11.56	-	9.48
종류	최근 1년	최근 2년	최근 3년	최근 5년	설정일 이후																																						
	2023-04-17~ 2024-04-16	2022-04-17~ 2024-04-16	2021-04-17~ 2024-04-16	2020-04-17~ 2024-04-16																																							
이지스리테일부동산투자신탁299호	-11.48	-11.02	-5.25	-	-1.24																																						
수익률변동성(%)	12.63	14.06	11.55	-	9.48																																						
이지스리테일부동산투자신탁299호 (Class-A)	-11.56	-11.25	-5.64	-	-1.76																																						
수익률변동성(%)	12.65	14.08	11.56	-	9.48																																						
운용 전문 인력	<p style="text-align: right;">(2024.09.05 기준)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3">성명</th> <th rowspan="3">생년</th> <th rowspan="3">직위</th> <th colspan="2">운용현황</th> <th colspan="4">동종집합투자기구 연평균수익률(국내부동산)</th> <th rowspan="3">운용경력년수</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">집합투자기구 수(개)</th> <th rowspan="2">운용규모 (억원)</th> <th colspan="2">운용역</th> <th colspan="2">운용사</th> </tr> <tr> <th>최근 1년</th> <th>최근 2년</th> <th>최근 1년</th> <th>최근 2년</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>임주우</td> <td>1986</td> <td>차장</td> <td>1</td> <td>216.7</td> <td>-42.74%</td> <td>-50.29%</td> <td>-4.24%</td> <td>-7.41%</td> <td>4년 8개월</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 이 투자신탁은 부책임용운용전문인력을 지정하지 않습니다</p> <p>[운용 중인 다른 집합투자기구 중 성과보수가 약정된 집합투자기구 : 해당 없음]</p> <p>(주1) '책임용운용전문인력'은 이 집합투자기구의 운용의사결정 및 운용결과에 대한 책임을 부담하는 운용전문인력을 말합니다.</p>									성명	생년	직위	운용현황		동종집합투자기구 연평균수익률(국내부동산)				운용경력년수	집합투자기구 수(개)	운용규모 (억원)	운용역		운용사		최근 1년	최근 2년	최근 1년	최근 2년	임주우	1986	차장	1	216.7	-42.74%	-50.29%	-4.24%	-7.41%	4년 8개월				
성명	생년	직위	운용현황		동종집합투자기구 연평균수익률(국내부동산)				운용경력년수																																		
			집합투자기구 수(개)	운용규모 (억원)	운용역		운용사																																				
					최근 1년	최근 2년	최근 1년	최근 2년																																			
임주우	1986	차장	1	216.7	-42.74%	-50.29%	-4.24%	-7.41%	4년 8개월																																		

	<p>(주2) 운용전문인력의 최근 과거 3년 이내에 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률 등은 금융투자협회 홈페이지(www.kofia.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.</p> <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 자 유의 사항	<p>집합투자증권은 「예금자보호법」에 따라 보호되지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다. • 증권신고서, 투자설명서상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표는 반드시 실현된다는 보장은 없습니다. 또한 과거의 투자실적이 장래에도 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. • 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. • 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. • 이 집합투자기구는 회계 결산을 통해 매 반기별(6개월)로 분배금을 지급하는 구조로 운용되는 투자신탁입니다. 다만, 분배금은 예금자와 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 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' 참고

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 환경변화위험	부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화 등은 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다.
공실 위험 및 매각지연위험	부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준변화, 공실률의 증가로 투자신탁의 수익률이 기대와는 달리 크게 하락할 수 있습니다. 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 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 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 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.

주요 투자 위험

※ 추가적인 주요투자위험은 투자설명서 '제2부. 집합투자기구에 관한 사항, 10.집합투자

기구의 투자위험' 을 참고.			
매입 방법	<p>오후 5시(17시) 이전에 자금을 납입한 경우: 자금을 납입한 영업일의 다음영업일(D+1)에 공고되는 기준가격을 적용하여 매입.</p> <p>오후 5시(17시) 경과 후 자금을 납입한 경우: 자금을 납입한 영업일로부터 3영업일(D+2)에 공고되는 기준가격을 적용하여 매입</p>	환매방법	해당사항 없음
환매 수수료	해당사항 없음		
기준가	산정방법	<p>기준가격은 그 산정일 전날의 재무상태표상에 계상된 투자신탁의 순자산총액(투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액)을 그 산정일 전날의 수익증권 총좌수로 나누어 산정하며, 1좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4사5입하여 원미만 둘째자리까지 계산합니다.</p>	
	공시장소	<p>판매회사 영업점 · 집합투자업자(www.igisam.com) · 판매회사 · 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr) 인터넷 홈페이지</p>	
과세	구분	과세의 주요내용	
	<p>집합투자기구</p> <p>수익자</p>	<p>집합투자기구 단계에서는 별도의 소득과세 부담이 없는 것이 원칙입니다.</p> <p>거주자와 일반법인이 받는 집합투자기구로부터의 과세 이익에 대해서는 15.4%(지방소득세 포함) 세율로 원천징수됩니다. 단, 연간 금융소득합계액이 기준금액을 초과하는 경우에는 기준금액을 초과하는 금액을 다른 종합소득과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다.</p>	
<p>※ 상기 투자소득에 대한 과세내용 및 수익자에 대한 과세는 정부 정책 등에 따라 달라질 수 있습니다. 또한, 투자소득 및 수익자에 대한 과세는 정부 정책, 개별 수익자의 세무상의 지위 등에 따라 달라질 수 있으므로 수익자는 투자신탁의 투자에 따른 과세에 관하여 조세전문가와 상담하시는 것이 좋습니다.</p>			
전환 절차 및 방법	해당사항 없음		
집합 투자 업자	이지스자산운용(주) (대표전화: 1544-7373, 인터넷홈페이지: www.igisam.com)		
모집	2019년 10월 14일	모집·매출 총액	최대 220억원

기간	~ 2019년 10월 17일			
효력 발생 일	2024년 09월 27일	존속기간	최초설정일로부터 8년 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(www.igisam.com)의 인터넷홈페이지를 참고하시기 바랍니다			
참조	집합투자업자의 사업목적, 요약 재무정보에 관한 사항은 투자설명서 제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항(92페이지)을 참고하시기 바랍니다.			
집합 투자 기구 의 종류	이 집합투자기구는 종류형 집합투자기구입니다. 집합투자기구의 종류는 판매수수료 부과 방식-판매경로-기타 펀드특성에 따라 3단계로 구분되며, 집합투자기구 종류의 대표적인 차이는 다음과 같습니다.			
	종류 (Class)	집합투자기구의 특징		
	판매 수수료	수수료 선취(A)	집합투자증권 매입시점에 판매수수료가 일시 징구되는 반면 판매보수가 판매수수료미징구형(C)보다 상대적으로 낮게 책정되는 것이 일반적이나, 본 투자신탁은 단위, 폐쇄형의 부동산집합투자기구로서, 신탁계약기간 및 투자대상 자산의 청산 시점까지 환매 및 현금화가 불가능하여 종류별 총 비용의 비교가 용이하지 않은 집합투자기구입니다.	
		수수료 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 부동산집합투자기구로서, 신탁계약기간 및 투자대상 자산의 청산 시점까지 환매 및 현금화가 불가능하여 종류별 총 비용의 비교가 용이하지 않은 집합투자기구입니다.	
	판매 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 ² (274.55 평) 연 면 적 5,153.53 m ² (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, 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

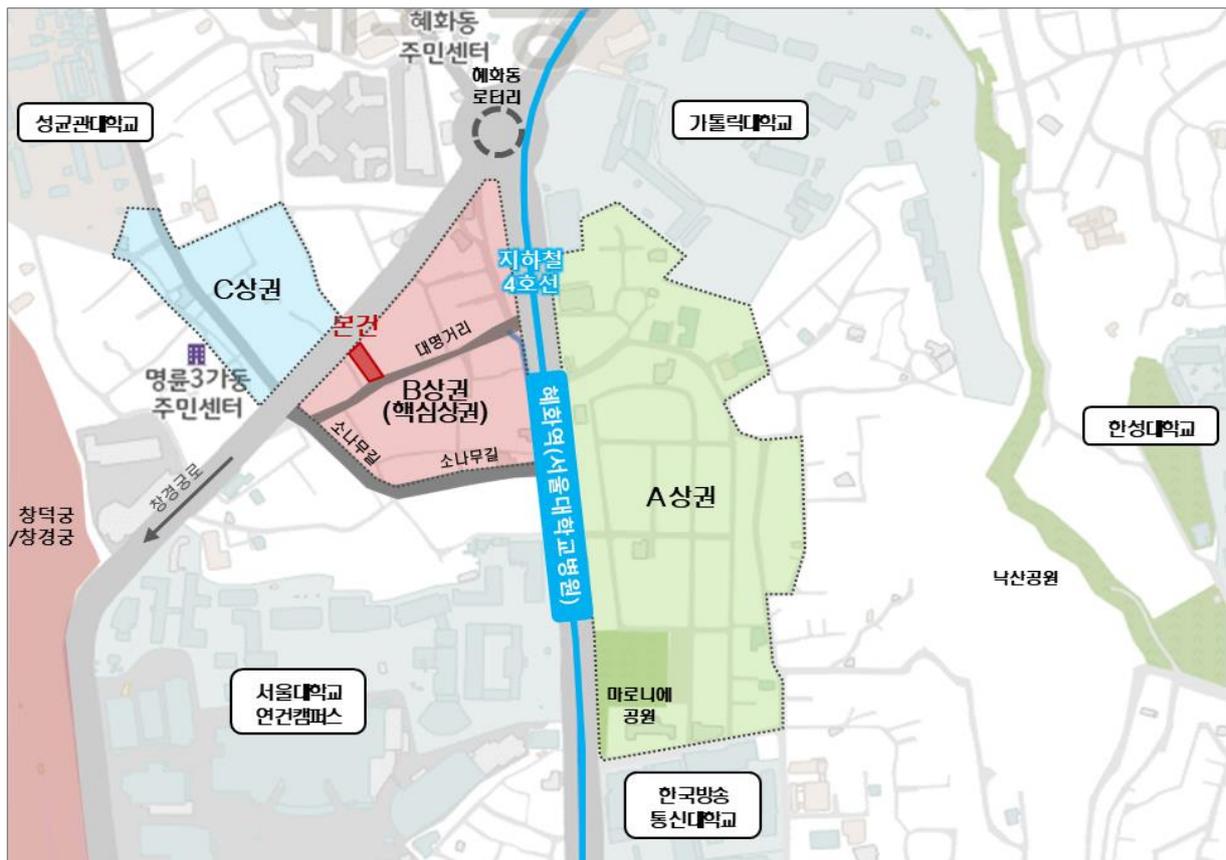
2) 입지현황

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 동송동권역
-------------	--

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

[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.

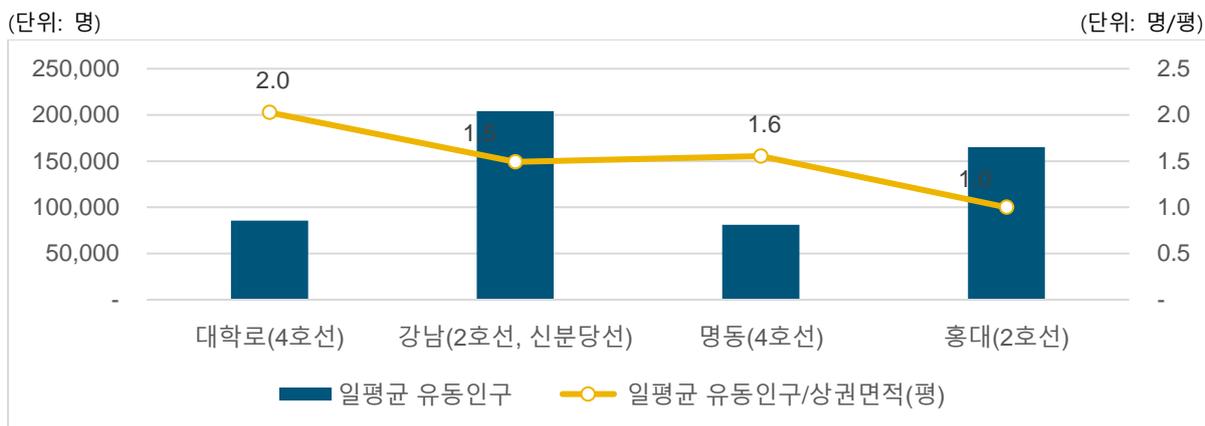
특히, 상권내 영화관 좌석수 기준으로 강남에 이어 명동과 홍대 보다 높은 유동인구 보유하며 대학로 지역적 특성을 고려시 영화관 수요가 높을 것으로 추정됩니다.

구 분	대학로	강 남	명 동	홍 대
상권 형성	<ul style="list-style-type: none"> - 순수 예술 공연에서 시작된 상권으로 현재 다양한 업종의 최신 트렌드를 점검하는 서울 주요 상권으로 성장 - 가장 유동인구 많은 4호선 대명길에서 소나무길 등 새로운 이면 상권으로 확장 추세 	<ul style="list-style-type: none"> - '80년대 강남역 개통 후 업무권역 성장과 함께 상권 형성과 탁월한 광역 접근성을 기반으로 성장 - 강남역을 중심으로 신논현역/양재역 방면 확대 추세 	<ul style="list-style-type: none"> - 종로, 남대문시장과 함께 서울의 전통적 상권으로 태동 - 롯데/신세계백화점 등 영업으로 대형화 - 물리적 확장이 불가능한 상권이나 상권내 고밀도 개발은 제한적 	<ul style="list-style-type: none"> - '90년대 클럽문화 형성을 계기로 성장 - 인디밴드, 서브컬처 등 독립문화의 산실로 위상 확보 - 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	- 8.5 만명	- 20.4 만명	- 8.1 만명	- 16.5 만명

(지하철 승하차)				
-----------	--	--	--	--

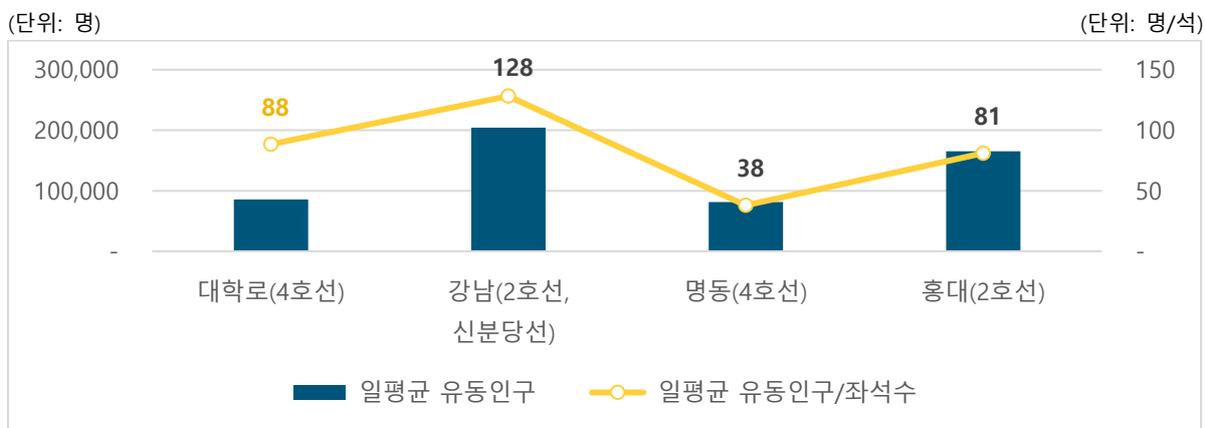
※ 출처 : 서울교통공사, IGIS Research

<상권별 상권면적 대비 일평균 유동인구>



※ 출처 : 서울교통공사, 영화진흥위원회, IGIS Research

<상권별 영화관 좌석수 대비 일평균 유동인구>



※ 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 (연)	거래 (분기)	임차인	지점명	운영방식 (위탁/직영)	소유형태 (구분/단독)	상영관수 (관)	좌석수 (석)	거래금액 (억원)	연임대료 (억원)	총임대차기간 (년)	잔여임대차기간 (년)	매수인	Cap.Rate (%)	임대료 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
3	CGV	군산	위탁	구분	5	975	123.05	6.36	20	19	코리아에셋	5.31%	고정	
2018	1	CGV	강변	직영	구분	11	1,663	400.00	24.00	20	19	연대인베	-	고정
		CGV	수유	직영	단독	9	972	275.00	16.20	15	15	노무라	5.54%	고정
		CGV	대악로	직영	단독	8	1,184	547.00	27.73	20	8	마일스톤	4.94%	고정
	2	CGV	순천신대점	직영	단독	9	1,449	258.00	14.76	20	19	리치먼드	*5.77%	고정
		CGV	복수원	직영	구분	8	1,268	180.00	12.24	20	16	노무라	-	고정
	3	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, 동기부동본)
 ※ [·] 추정치 직영, [·] 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.

<거래사례_본건 인근 최근 1년내 거래(5억원 이상)>

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 엠플라자	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
연간 상승률(%)	8	48	33	15	13

※ 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 27일로서 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/ CGV 매표소 등
보증금	-	20 억원	2 억원 ¹⁾
월임대료('19.08 현재기준)	500,000 원	231,686,142 원	11,754,625 원
임대료 상승률	~'2022.07.20 까지	-	매년 3% 인상
	2022.07.21 ~2027.06.27	-	3% 인하, 이후 동결 ²⁾
관리비	임차인 자체 관리(단, 제세공과금, 보험료 임대인 부담)		
중도해지조건	원칙적으로 중도해지 불가 중도해지시 위약별(잔여기간 임대료 및 관리비 배상), 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 주주현황 (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"> - 1999.3 CJ 엔터테인먼트와 호주 Village Cinema International PTY LTD 합병으로 설립 - 매출비중 : 티켓판매(65%), 매점판매(16%), 광고판매(8%) - 국내 총 상영관 158 곳 : 직영상영관 110 곳, 위탁상영관 48 곳 (해외 중국, 터키, 베트남 등 366 곳) - 대표 영화관 3 사(CGV, 롯데시네마, 메가박스) 외 시장진입 장벽이 높아 시장점유율 지속 증가 																	
재무정보(연결)		<table border="1"> <thead> <tr> <th>항 목</th> <th>'18 년</th> <th>'17 년</th> <th>'16 년</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>자산총계</td> <td>2,234,185</td> <td>2,460,100</td> <td>2,541,773</td> </tr> <tr> <td>부채총계</td> <td>1,683,905</td> <td>1,682,438</td> <td>1,621,292</td> </tr> <tr> <td>자본총계</td> <td>550,280</td> <td>777,662</td> <td>920,481</td> </tr> </tbody> </table>		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																
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 설정비용 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) - 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% - 후순위 : 연 8.50% 고정금리
원금상환	- 만기 일시 상환
조기상환 수수료	- 없음
담보	- 본건 토지 및 건물에 대한 근저당권 120% 설정 (임대차 보증금 관련 전세권은 본건 담보보다 선순위로 설정) - 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) 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 (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 건축물의 주요 구성 부분에 다수의 결함이 있으나 전체적인 시설물의 안전에는 지장이 없으며 기능저하 방지 및 추가위험에 따른 보수가 필요한 상태임
건 축	대상 건축물의 건축물 마감 및 시공상태는 보통인 것으로 파악됨 건축물의 사용용도상 관람객 동선과 직접적으로 면하는 부분(영화관 내부 및 소매점 등)의 상태는 양호한 것으로 확인되었음 공용부분인 기능실과 계단실 및 옥상부분은 적정한 보수계획 수립이 필요하다고 판단됨
기 계	기계설비의 물리적 상태는 전반적으로 양호한 것으로 판단됨 본건 자산은 2004년 준공되어 관리, 운영되고 있으며, 책임임차인인 CJ CGV(주)

	<p>에 의해 지속적인 유지관리를 실시하고 있음</p> <p>사용년수(16년) 경과되어 노후화로 인한 성능저하와 고장이 발생할 수 있으며, 향후 장비 교체 시에 장비 반입 동선이 협소하여 면밀한 검토가 필요함</p> <p>상부 급기, 하부 배기 방식으로 공조를 하고 있으며, 하부 배기구에 대한 보수 및 보완이 필요함</p>
전 기	<p>전체적인 전기설비 운영은 양호한 것으로 판단됨</p> <p>CCTV설비의 노후로 보수가 필요함</p> <p>승강기 안전검사기준 개정에 따라 향후 승강기의 교체 등에 대한 교체 계획 수립이 필요함</p> <p>기계식 주차기는 2018년 정기검사에서 조건부 합격을 받은 이력이 있으며, 전반적인 안전성에 대한 점검 실시가 권장됨</p>
소 방	<p>소방설비의 전반적인 상태는 양호한 것으로 판단됨</p> <p>영화관 거실 제연과 특피 제연 설비에 대하여 작동 점검을 통하여 화재 시 작동 여부를 판단하는 것이 필요함</p> <p>EPS실에 소공간 소화장치를 설치하여 화재에 대비하는 것이 필요함</p> <p>전반적인 소화설비 상태는 양호하나, 사용년수(16년) 경과로 노후된 상태이므로 점진적인 교체가 권장됨</p> <p>옥내소화전설비는 설치위치 및 거리 등이 법정 설치 기준에 적합하였으며, 스프링클러설비는 동파우려가 있는 지하주차장에는 건식밸브를 적용하였고, 영화관 등 내부에 습식밸브를 적용하였으며, 8층 창가에는 드랜쳐밸브를 적용하였음</p> <p>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	<p>매도펀드 : 마일스톤전문투자형사모부동산투자신탁1호</p> <p>집합투자업자 : 마일스톤자산운용(주)</p> <p>대상자산 : 서울시 종로구 명륜2가 41-9, 41-10 토지 및 위 지상 건물</p>
본건과 관련한	자본시장법 및 매도펀드에 관한 집합투자규약에 의하면, 본건 부동산의 매각

<p>매도인의 내부절차</p>	<p>을 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</p>
<p>본건 부동산의 현황</p>	<p>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.</p> <p>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</p>
<p>권리관계</p>	<p>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.</p> <p>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</p>
<p>본건 부동산의 이용에 관한 공법상 법률 관계</p>	<p>본건 건물은 국토계획법 및 동법 시행령과 서울특별시 도시계획조례가 정하는 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 것</p>

	<p>이 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>본건 부동산에 대한 제한물권 기타 부담</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(주), 신한캐피탈(주), 오릭스캐피탈코리아(주)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>건축 관련 인허가</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>본건 부동산 관련 주요 계약</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 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 "임대인과 임대차계약과 관련하여 기 발생하였으나 소유권 이전일까지 청산되지 않은 연체차임, 연체관리비, 연체제세공과금, 채무불이행 또는 불법행위로 인한 손해배상청구권, 부당이득 등의 권리·의무 관계는 임대인과 임차인 간</p>

	<p>에 해결하기로 하며 매수인에게 승계되지 않는다.”는 내용이 기재된 임차인 작성의 임대차계약 승계동의서(또는 임대차계약 승계계약서)를 거래종결서류로 정함이 바람직할 것임</p> <p>2. 전대차계약 본건 건물 지상 1층 482㎡ 및 지하 1층 319㎡을 전대차 목적물로 매도인의 동의 하에 전대차계약을 체결하고 있음 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>
<p>부동산의 유지·관리와 관련한 계약</p>	<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>
<p>보험</p>	<p>본건 매수인이 위 보험관계를 승계하고자 한다면 보험자 및 본건 매도인과 사이에 양도에 대한 합의를 하면 될 것이나, 본건 매수인으로서 부가가치세 과세 문제와 관련하여 본건 거래가 당사자들의 의도와 달리 사업양수도로 평가될 위험성을 줄이기 위하여 보험계약을 승계하지 않는 편이 안전할 것임.</p>
<p>조세 및 부담금 등</p>	<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>
<p>고용 및 소송 등</p>	<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 계획

입니다.

[감정평가]

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

구분	내용
원가법	원가법"이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
거래사례비교법	"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.
수익환원법	"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	
담보감정평가액 (2019.06.25기준)	토지: 48,905,100,000원	원가방식	38,076,184,800원
	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 (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	투자신탁의 운용수익은 임대수익, 관리수익, 이자수익과 부동산매각차익으로 구성됩니다. 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. 운영기간에 전월말 현금잔액에 연 2.1%의 이자율을 적용하여 이자수익을 산정하고 동 금액이 매월 말 발생하여 수취한다고 가정하였습니다.
비용	투자신탁의 운용비용은 투자신탁보수, 일반관리비와 부동산관리비, 이자비용과 부동산 처분관련수수료 등으로 구분됩니다.

	<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 8년이지만 투자신탁의 최초설정일(설정일 : 2019. 10. 17)로부터 2년 6개월이 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 부동산집합투자기금입니다. 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 CGV와의 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 만전을 기할 계획입니다. 그러나 매각시점의 매각가격에 따라 투자손실이 발생할 수 있는 위험이 존재하고 있으며, 약 663.86억원을 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) 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 펀드코드
이지스리테일부동산투자신탁 299 호	CW414
선취수수료-오프라인(A)	CW415
수수료미징구-오프라인-고액거래자형(C-I)	CW417

2. 집합투자기구의 종류 및 형태

가. 형태별 종류 : 투자신탁

나. 운용자산별 종류 : 부동산

다. 개방형·폐쇄형 구분 : 폐쇄형(환매 불가능한 집합투자기구)

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

마. 특수형태 표시 : 종류형(판매보수의 차이로 인하여 기준가격이 다른 여러 종류의 지분 증권을 발행하는 집합투자기구)

바. 고난도금융투자상품 해당여부 : 해당 없음

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

3. 모집예정금액

이 투자신탁은 최대 2,200 만좌(1 좌당 1,000 원) 이내 범위에서 모집할 예정이며, 판매단위는 1 좌 단위입니다. 모집(판매)기간 이후에는 추가모집을 하지 않습니다.

(주1) 모집(판매)기간 동안 선취판매수수료를 제외한 판매 총모집금액이 216.7억원(집합투자업자의 고유재산 투자분 2억원을 포함한 총모집(전체)금액 기준)에 현저히 미달하는 경우에는 부득이 이 집합투자기구의 설정이 취소될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 이 경우, 투자자가 기 납입한 수익증권 매입금액과 판매수수료는 모집기간 종료일 D+4일(2019년 10월 23일) 이내에 판매회사를 통해 환급될 예정입니다.

(주2) 집합투자증권 판매회사는 이 집합투자증권의 특성 등을 감안하여 1인당 투자금액 제한 등 가입제한 사항을 별도로 설정할 수 있습니다.

(주3) 모집예정금액이 조기에 모집(판매) 완료되는 경우에는 모집(판매)기간이 조기에 종료됨을 유의하시기 바랍니다.

4. 모집의 내용 및 절차

구분	내용
모집(판매) 기간	판매회사는 2019년 10월 14일부터 2019년 10월 17일까지 영업일에 한하여 모집(판매)하며, 모집(판매)기간 이후에는 추가로 자금 납입이 불가능합니다. ※ 상기 모집기간은 변경될 수 있으며, 변경될 경우 정정신고하여 공시할 예정입니다.
모집(판매) 장소	판매회사 본·지점[한화투자증권(주), 유안타증권(주), (주)경남은행, (주)부산은행 등] ※ 판매회사는 추가되거나 제외될 수 있으며, 판매회사에 대한 자세한 내용은 집합투자업자(www.igisam.com)의 인터넷홈페이지를 참고하시기 바랍니다
모집(판매) 방법 및 절차	이 집합투자기구의 집합투자증권은 판매회사의 영업시간 중 판매회사의 창구에서 직접 매입 신청하셔야 하며, 1좌 단위(1좌당 가격은 1,000원)로 매입이 가능합니다.

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

5. 인수에 관한 사항

해당사항 없음

6. 상장 및 매매에 관한 사항

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 이상일 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 중도환수: 수익증권의 신탁계약기간이 만료되거나 중도에 전액 환수된 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.

구분	내용
상장시장 명칭	한국거래소 유가증권시장
상장 예정일	투자신탁 설정일로부터 90 일 이내
거래방법	증권시장을 통한 경쟁매매

(주 1) 이 투자신탁 수익증권의 상장에 따른 상장수수료, 연부과금 등 제비용은 수익자의 부담으로 하며 이 투자신탁재산에서 인출하여 지급합니다.

제2부. 집합투자기구에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

집합투자기구 명칭	한국금융투자협회 펀드코드
이지스리테일부동산투자신탁 299 호	CW414
선취수수료-오프라인(A)	CW415
수수료미징구-오프라인-고액거래자형(C-I)	CW417

2. 집합투자기구의 연혁

일자	내 용
2019 년 10 월 17 일	투자신탁 최초설정
2022 년 10 월 18 일	1) 부동산담보대출 만기 연장 및 대출금리 변경 2) 집합투자업자보수율 및 판매회사보수율 인하 (C-I 클래스: 미설정 클래스로서 판매회사보수율 인하 해당없음) 3) 운용전문인력 변경 4) 작성기준일 변경에 따른 현황 업데이트 5) 자본시장법 및 동법 시행령 개정사항 반영 6) 기업공시서식 작성기준 개정 반영(고난도상품 해당 여부)
2024 년 9 월 27 일	1) 신탁계약기간 변경 : 최초설정일로부터 5년 → 8년 2) 기업공시서식 작성기준 개정 반영 3) 자본시장법 등 관련 규정 개정사항 반영 4) 예금보험관계 표시 및 설명·확인에 관한 규정 개정사항 반영 5) 소득세법 개정에 따른 업데이트(연금세제)

3. 집합투자기구의 신탁계약기간

이 투자신탁의 신탁계약기간은 8 년이지만 신탁계약기간 만기전이라도 우호적 시장상황 변화에 따른 자산의 중도매각을 고려할 수 있습니다. 다만, 다음의 경우는 각각 그 정하는 바에 따릅니다.

- ▶ 투자신탁 해지시 : 투자신탁의 최초설정일로부터 투자신탁의 해지일까지

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

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

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

4. 집합투자업자

회사명	이지스자산운용 주식회사
주소 및 연락처	서울특별시 영등포구 여의공원로 115 (여의도동 세우빌딩) 14 층 (대표전화: 1544-7373, www.igisam.com)

(주 1) 집합투자업자에 대한 자세한 사항은 "제 4 부. 집합투자업자에 관한 사항"을 참고하시기 바랍니다.

5. 운용전문인력에 관한 사항

가. 운용전문인력

(2024.09.05 기준)

성명	생년	직위	운용현황		동종집합투자기구 연평균수익률(국내부동산)				운용 경력 년수	주요 이력 및 재직 기간 (과거10년)
			집합 투자 기구 수(개)	운용 규모 (억원)	운용역		운용사			
					최근 1년	최근 2년	최근 1년	최근 2년		
임주우	1986	차장	1	216.7	-42.74%	-50.29%	-4.24%	-7.41%	4년 8개월	-㈜LG서브원 (7년 8개월) -이지스자산운용㈜ (5년)

※ 이 투자신탁은 부책임용전문인력을 지정하지 않습니다.

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

(주1) '책임운용전문인력'은 이 집합투자기구의 운용의사결정 및 운용결과에 대한 책임을 부담하는 운용전문인력을 말합니다.

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

(주3) 동종집합투자기구 연평균 수익률은 해당 집합투자업자가 분류한 동일 유형 집합투자기구의 평균운용 성과이며, 해당 운용전문인력의 평균운용성과는 해당 회사 근무기간 중 운용한 성과를 의미합니다.

(주4) '운용경력년수'는 해당 운용전문인력이 과거 집합투자기구를 운용한 기간을 모두 합산한 기간입니다.

(주5) 상기 연평균 수익률은 집합투자업자 내부자료를 근거로한 수익률로 동종(리테일)의 수익증권(지분증권) 투자금액 대비 현금배당금을 기준으로 추정하였습니다.

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

나. 이 집합투자기구의 운용전문인력 변경내역

구분	변경내역
정태웅	2019.10.17. ~ 2020.01.16.
임주우	2020.01.16. ~ 현재

6. 집합투자기구의 구조

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

나. 종류형구조

이 투자신탁은 법 제231조에 의거한 종류형투자신탁으로서 집합투자기구의 종류는 판매수수료 부과방식-판매경로-기타 펀드특성에 따라 3단계로 구분되며, 이 집합투자기구 종류의 대표적인 차이는 다음과 같습니다.

종류 (Class)	집합투자기구의 특징	
판매 수수료	수수료 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 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 부동산집합투자기구로서, 신탁계약기간 및 투자대상 자산의 청산 시점까지 환매 및 현금화가 불가능하여 종류별 총 비용의 비교가 용이하지 않은 집합투자기구입니다.
판매 경로	오프라인	오프라인전용(판매회사 창구)으로 판매되는 집합투자기구로 온라인으로 판매되는 집합투자기구보다 판매수수료 및 판매보수가 높은 집합투자기구입니다. 다만, 판매회사로부터 별도의 투자권유 및 상담서비스가 제공 됩니다.
기타	고액(I)	집합투자업자가 정하는 방침에 따른 고액거래자용 및 기관투자자가 투자하는 용도로 판매되는 집합투자기구이며 각 펀드별로 가입자격에 차이가 있을 수 있습니다.

※ 종류형 선취수수료-오프라인형(A), 수수료미징구-오프라인-고액거래자형(C-I)의 수익증권별 가입 자격 및 투자자에게 직접 부과되는 수수료, 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용에 대한 자세한 사항은 "13. 보수 및 수수료에 관한 사항"을 참고하시기 바랍니다.

7. 집합투자기구의 투자목적

이 투자신탁은 금융투자업에 관한 법률(이하 "법"이라 함) 제 229 조 제 2 호의 규정에 의한 부동산을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이득을 추구하는 것을 목적으로 합니다.

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.

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

8. 집합투자기구의 투자대상

가. 투자대상

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

①	부동산	법 제 229 조 제 2 호의 규정에 의한 부동산(이하 "부동산"이라 한다)	60%이상
②	채권	법 제 4 조 제 3 항의 규정에 의한 국채증권, 지방채증권, 특수채증권(법률에 의하여 직접 설립된 법인이 발행한 채권을 말한다), 사채권(취득시 신용평가등급이 A(-) 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 3 개월 이내 처분하는 등의 투자자보호를 위한 적절한 조치를 취하여야 하며, 부도 등으로 해당 자산이 3 개월 유예기간 이내에 즉각적인 처분이 어려운 경우에는 신탁업자와 협의하여 유예기간 연장 등 필요한 조치를 결정하여야 한다)(이하 "채권"이라 한다)	40%이하
③	자산 유동화증권	자산유동화에 관한 법률에 의한 자산유동화계획에 따라 발행되는 사채, 한국주택금융공사법에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권(이하 "자산유동화증권"이라 한다)	40%이하
④	어음	기업어음증권(기업이 사업에 필요한 자금을 조달하기 위해 발행하는 약속어음으로 법 시행령 제 4 조에서 정하는 요건을 갖춘 것), 기업어음증권을 제외한 어음 및 양도성 예금증서(양도성 예금증서를 제외하고는 취득시 신용평가등급이 A2(-)이상이어야 한다. 다만, 상기 신용평가등급 미만으로 하락한 경우 해당 자산을 3 개월 이내 처분하는 등의 투자자보호를 위한 적절한 조치를 취하여야 하며, 부도 등으로 해당 자산이 3 개월 유예기간 이내에 즉각적인 처분이 어려운 경우에는 신탁업자와 협의하여 유예기간 연장 등 필요한 조치를 결정하여야 한다) (이하 "어음"이라 한다)	40%이하
⑤	집합투자증권	법 제 110 조에 의하여 신탁업자가 발행한 수익증권(금전신탁계약에 의한 수익권이 표시된 수익증권을 말한	5%이하

		다. 이하 같다), 법 제 9 조 제 21 항의 규정에 의한 집합 투자증권(이하 "집합투자증권"이라 한다)
⑥	신탁업자 고유 재산과의 거래	법 시행령 제 268 조 제 4 항의 규정에 따른 신탁업자 고유재산과의 거래

※ 다음의 경우에는 위의 ①~④의 투자한도를 적용하지 아니한다. 다만, 아래 (라), (마)의 사유에 해당하는

경우에는 투자비율을 위반한 날부터 6 개월 이내에 그 투자한도에 적합하도록 해야 한다.

(가) 투자신탁 최초설정일부터 12 월간

(나) 투자신탁 회계기간 종료일 이전 1 월간

(다) 투자신탁 계약기간 종료일 이전 6 월간

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

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

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

나. 투자제한

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

구분	내용
이해관계인과의 거래	<ul style="list-style-type: none"> - 이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 법시행령 제 84 조에서 정하는 집합 투자업자의 이해관계인에게 다음 각 목의 방법으로 운용하는 행위. 다만, 집합투자업자의 대주주나 계열회사인 이해관계인과는 다음 각 목의 방법으로도 운용할 수 없다. 가. 신탁계약서 제 15 조 제 3 항 제 1 호에 따른 단기대출 나. 환매조건부매수(증권을 일정기간 후에 환매도 할 것을 조건으로 매수하는 경우를 말한다) - 법시행령 제 86 조에서 정하는 한도를 초과하여 집합투자업자의 계열 회사가 발행한 증권을 취득하는 행위

구분	내용
동일종목투자	<p>이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 동일종목의 증권(집합투자증권을 제외하되, 법시행령 제 80 조 제 3 항의 규정에 의한 원화로 표시된 양도성예금증서, 기업어음증권 외의 어음, 대출채권·예금·금융위원회가 정하여 고시하는 채권을 포함한다)에 투자하는 행위. 이 경우 동일법인 등이 발행한 증권 중 지분증권과 지분증권을 제외한 증권은 각각 동일종목으로 본다.</p>
동일종목투자 (예외)	<p>가. 국채증권, 한국은행법 제 69 조에 따른 한국은행통화안정증권 및 국가나 지방자치단체가 원리금의 지급을 보증한 채권에 투자신탁 자산총액의 100%까지 투자하는 경우</p> <p>나. 부동산, 부동산 매출채권, 부동산담보부채권을 기초로 하여 자산유동화에 관한 법률 제 2 조 제 4 호에 따라 발행된 유동화증권(이하 "유동화증권"이라 한다)으로서 그 기초자산의 합계액이 자산유동화에 관한 법률 제 2 조 제 3 호에 따른 유동화자산(이하 "유동화자산"이라 한다)가액의 100 분의 70 이상인 유동화증권에 투자신탁 자산총액의 40%까지 투자하는 경우</p> <p>다. 한국주택금융공사법에 따른 주택저당채권담보부채권 또는 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 가목부터 사목까지의 금융기관이 지급을 보증한 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권에 투자자산총액의 40%까지 투자하는 경우</p> <p>라. 지방채증권, 특수채증권(가목에 해당하는 것은 제외한다), 직접 법률에 따라 설립된 법인이 발행한 어음(기업어음증권 및 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 각 목의 금융기관이 할인·매매·중개 또는 인수한 어음만 해당한다), 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 가목부터 사목까지의 금융기관이 발행한 어음 또는 양도성 예금증서, 같은 호 가목·마목부터 사목까지의 금융기관이 발행한 채권, 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 가목부터 사목까지의 금융기관이 지급을 보증한 채권(모집의 방법으로 발행한 채권만 해당한다) 또는 어음, 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 가목부터 사목까지의 규정에 따른 금융기관에 금전을 대여하거나 예치·예탁하여 취득한 채권에 투자신탁 자산총액의 30%까지 투자하는 경우</p>

구분	내용
<p>집합투자기구에 의 투자</p>	<p>투자신탁재산을 집합투자증권에 운용함에 있어서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위</p> <p>가. 이 투자신탁 자산총액이 20%를 초과하여 같은 집합투자기구(법 제 279 조 제 1 항의 외국 집합투자기구를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 집합투자증권에 투자하는 행위. 다만, 상장지수집합투자기구(투자자 보호 등을 고려하여 금융위원회가 정하여 고시하는 상장지수집합투자기구에 한정한다)의 집합투자증권 경우에는 이 투자신탁 자산총액의 30%까지 투자할 수 있다.</p> <p>나. 집합투자증권에 자산총액의 40%를 초과하여 투자할 수 있는 집합투자기구의 집합투자증권에 투자하는 행위</p> <p>다. 이 투자신탁자산총액의 5%이내에서 법시행령 제 80 조 제 10 항에서 정하는 비율을 초과하여 사모집합투자기구(사모집합투자기구에 상당하는 외국 사모집합투자기구를 포함한다)의 집합투자증권에 투자하는 행위</p> <p>라. 이 투자신탁재산으로 같은 집합투자기구의 집합투자증권 총수의 20%를 초과하여 투자하는 행위, 이 경우 그 비율의 계산은 투자하는 날을 기준으로 한다.</p> <p>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)]가 받는 판매수수료 및 판매보수의 합계가 법시행령 제 80 조 제 11 항으로 정하는 기준을 초과하여 집합투자증권에 투자하는 행위</p>
<p>처분행위</p>	<p>- 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·해지되는 경우를 제외한다.</p> <p>가. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제 2 조제 1 호에 따른 주택: 1 년. 다만, 투자신탁이 미분양주택(「주택법」 제 54 조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순 방법으로 공급하는 주택을 말한다)을 취득하는 경우에는 신탁계약에서 정하는 기간으로 한다.</p>

구분	내용
	<p>가의 2. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제 2 조 제 1 호에 따른 주택에 해당하지 아니하는 부동산: 1 년</p> <p>나. 국외에 있는 부동산: 신탁계약으로 정하는 기간</p> <p>- 건축물, 그 밖의 공작물이 없는 토지로서 그 토지에 대하여 부동산개발사업을 시행하기 전에 이를 처분하는 행위. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외한다.</p> <p>① 투자신탁의 합병·해지</p> <p>② 부동산개발사업을 하기 위하여 토지를 취득한 후 관련법령의 제정·개정 또는 폐지 등으로 인하여 사업성이 뚜렷하게 떨어져서 부동산개발사업을 수행하는 것이 곤란하다고 객관적으로 증명되어 그 토지의 처분이 불가피한 경우</p>
기타	투자신탁재산을 집합투자증권에 운용하는 행위

※ 다음의 사유로 불가피하게 상기 “동일종목투자”, “동일종목투자(예외)”, “집합투자기구의투자”의 투자한도를 초과하게 되는 경우에는 초과일로부터 3개월까지는(부도 등으로 처분이 불가능하거나 집합투자재산에 현저한 손실을 초래하지 아니하고는 처분이 불가능한 투자대상자산은 그 처분이 가능한 시기까지)는 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 추가 취득 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.

가. 법시행령 제79조제2항제5호 각 목의 금융기관

나. 보험회사

다. 『국가재정법』에 따른 기금

라. 다른 부동산집합투자기구

마. 가목부터 라목까지의 규정에 준하는 외국 금융기관 등

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

① 이 투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 뺀 금액의 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.

※ 상기 외 집합투자기구의 투자제한 및 한도 제한의 예외에 규정은 해당 법령과 신탁계약서를 참고하시기 바랍니다.

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

(1) 투자목적 및 투자전략

1. 투자목적

이 투자신탁은 금융투자업에 관한 법률(이하 "법"이라 함) 제 229조 제 2호의 규정에 의한 부동산을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이익을 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 ² (274.55 평) 연 면 적 5,153.53 m ² (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, 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

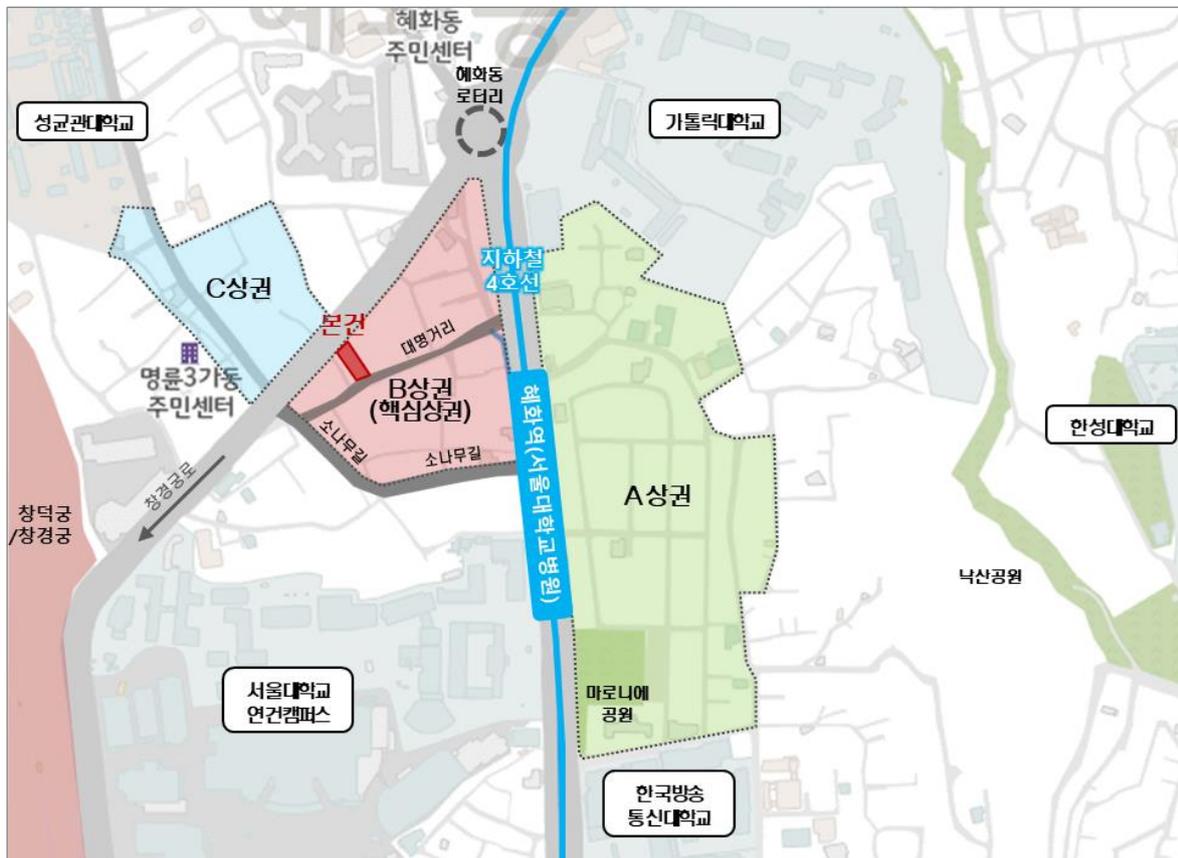
2) 입지현황

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 3 개점 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]

<p>A 상권</p>	<p>연극 및 요식업 발달</p> <ul style="list-style-type: none"> - 마로니에 공원에서 시작되는 동승동권역 - 소극장 밀집도가 높은 지역으로 대로변을 따라 패스트푸드 및 카페 입점 - 이면부 상권도 발달
<p>B 상권</p>	<p>대중교통 연계성이 높아 유동인구 풍부</p> <ul style="list-style-type: none"> - 혜화역 4번 출구에서 성균관대 방향으로 형성되어 있는 상권 - 대학로 상권에서도 젊은층 유동인구가 밀집되어 있는 곳임 - 각종 패션, 화장품, 대형 커피 전문점 등이 분포하여 본건 자산을 중심으로 높은 집객력 보유
<p>C 상권</p>	<p>대학교 중심 안정적 수요</p> <ul style="list-style-type: none"> - 성균관대학교진입로변 상권 형성

- 음식점, 주점 등이 입점
- 연극문화가 발달한 A, B 상권의 영향으로 C 상권내 소극장 다수 위치

[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.

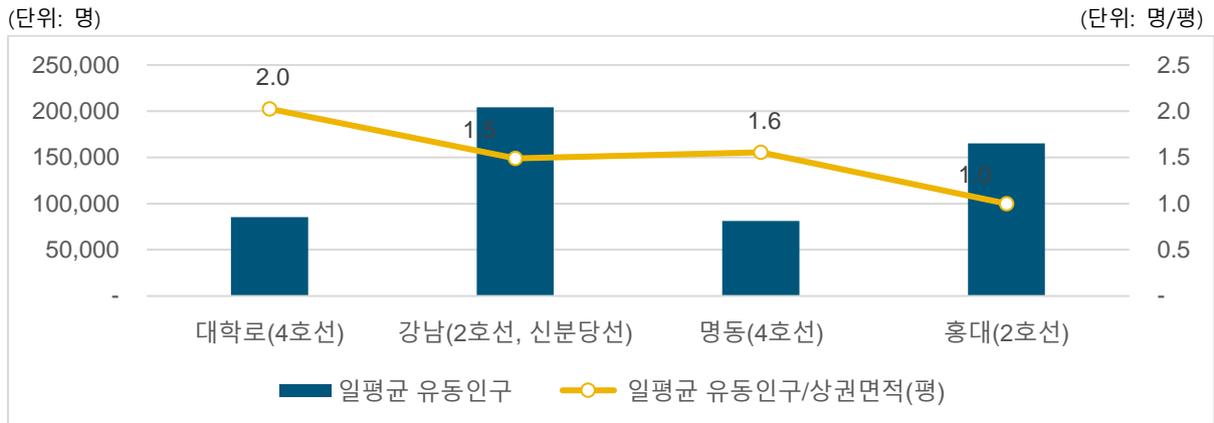
대학로 상권 면적은 4.2 만평으로 명동과 유사한 규모이며, 상권 면적당 일평균 유동인구가 2.0 명으로 서울 주요상권 대비 높은 유동 인구를 보유하고 있습니다.

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 형성	- 순수 예술 공연에서 시작된 상권으로 현재 다양한 업종의 최신 트렌드를 점검하는 서울 주요 상권으로 성장 - 가장 유동인구 많은 4호선 대명길에서 소나무길 등 새로운 이면 상권으로 확장 추세	- '80년대 강남역 개통 후 업무권역 성장과 함께 상권 형성과 함께 상권 형성 - 탁월한 광역 접근성을 기반으로 성장 - 강남역을 중심으로 신논현역/양재역 방면 확대 추세	- 종로, 남대문시장과 함께 서울의 전통적 상권으로 태동 - 롯데/신세계백화점 등 영업으로 대형화 - 물리적 확장이 불가능한 상권이나 상권내 고밀도 개발은 제한적	- '90년대 클럽문화 형성을 계기로 성장 - 인디밴드, 서브컬처 등 독립문화의 산실로 위상 확보 - 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

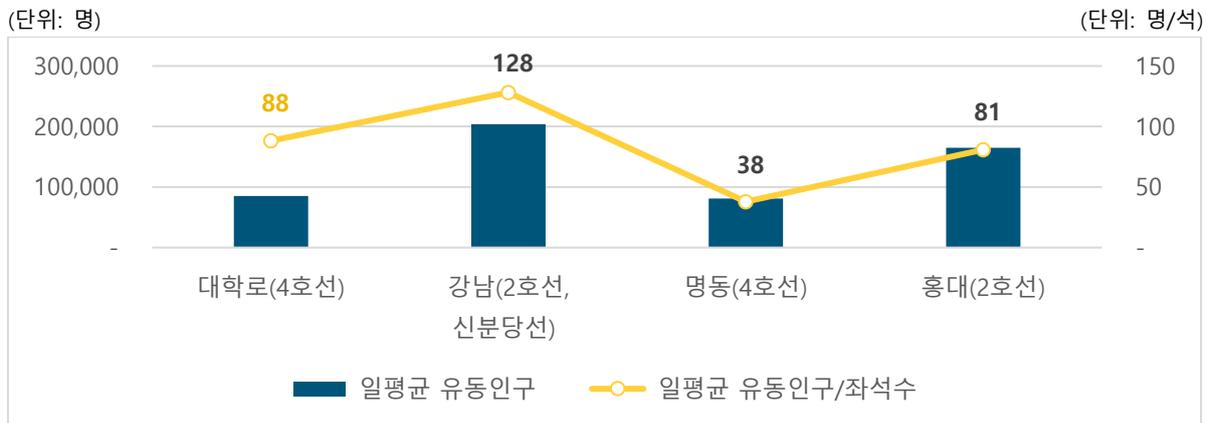
※ 출처 : 서울교통공사, IGIS Research

<상권별 상권면적 대비 일평균 유동인구>



※ 출처 : 서울교통공사, 영화진흥위원회, IGIS Research

<상권별 영화관 좌석수 대비 일평균 유동인구>



※ 출처 : 서울교통공사, 영화진흥위원회, IGIS Research

[주요 거래사례_영화관]

멀티플렉스 영화관의 거래 Cap.Rate(*)은 2017년 하반기 이후 안정화 되는 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 (연)	거래 (분기)	임차인	지점명	운영방식 (위탁/직영)	소유형태 (구분/단독)	상영관수 (관)	좌석수 (석)	거래금액 (억원)	연임대료 (억원)	총임대자기간 (년)	전여임대자기간 (년)	매수인	Cap.Rate (%)	임대료 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	연대인베	-	고정	
2018	1	CGV	수유	직영	단독	9	972	275.00	16.20	15	15	노무라	5.54%	고정
		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	만일퍼스트	*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, 통기부동분)

※ [·] 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.

<거래사례_본건 인근 최근 1년내 거래(5억원 이상)>

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 엠플라자	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
연간 상승률(%)	8	48	33	15	13

※ 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 27일로서 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 승계 받을 예정입니다. 다만 임차인과 협의 과정에서 임대차계약 세부내역은 일부 변동 될 수 있습니다.

<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/ CGV 매표소 등
보증금	-	20 억원	2 억원 ¹⁾
월임대료('19.08 현재기준)	500,000 원	231,686,142 원	11,754,625 원
임대료 상승률	~'2022.07.20 까지	-	매년 3% 인상
	2022.07.21 ~2027.06.27	-	3% 인하, 이후 동결 ²⁾
관리비	임차인 자체 관리(단, 제세공과금, 보험료 임대인 부담)		
중도해지조건	원칙적으로 중도해지 불가 중도해지시 위약별(잔여기간 임대료 및 관리비 배상), 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

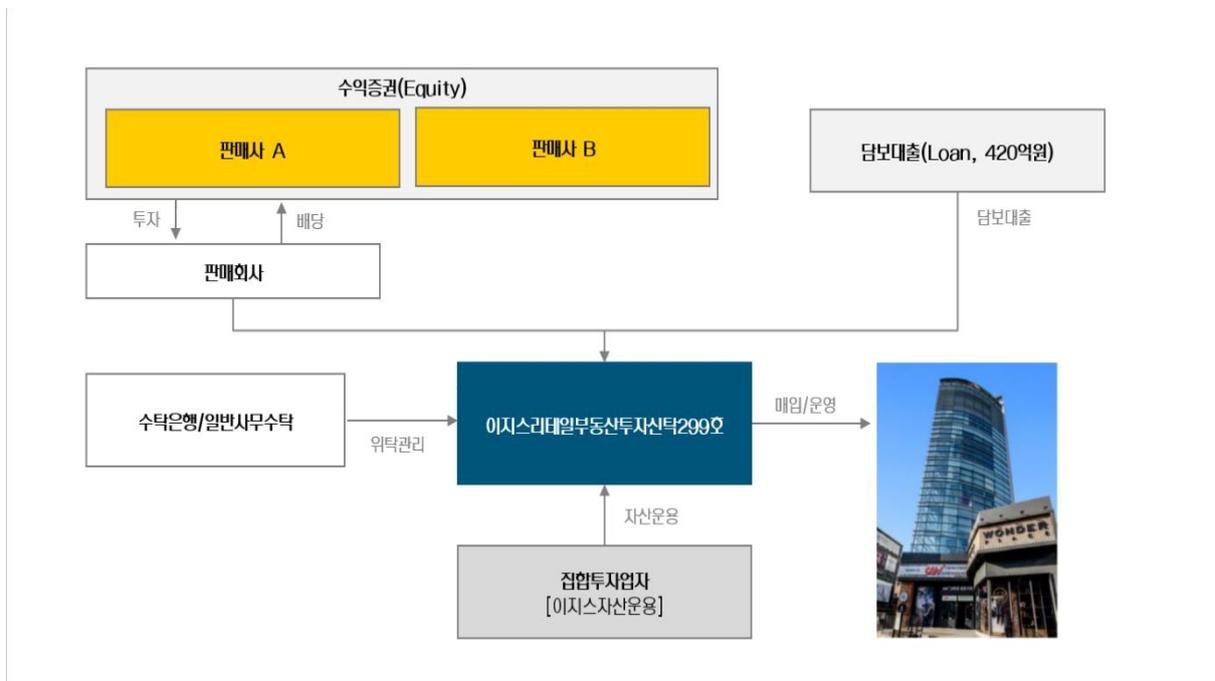
<주요 임차인 분석 : CJ CGV>

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 주주현황 (‘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"> - 1999.3 CJ 엔터테인먼트와 호주 Village Cinema International PTY LTD 합병으로 설립 - 매출비중 : 티켓판매(65%), 매점판매(16%), 광고판매(8%) - 국내 총 상영관 158 곳 : 직영상영관 110 곳, 위탁상영관 48 곳 (해외 중국, 터키, 베트남 등 366 곳) - 대표 영화관 3 사(CGV, 롯데시네마, 메가박스) 외 시장진입 장벽이 높아 시장점유율 지속 증가 			
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
취득부대비용	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) - 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% - 후순위 : 연 8.50% 고정금리
원금상환	- 만기 일시 상환
조기상환 수수료	- 없음
담보	- 본건 토지 및 건물에 대한 근저당권 120% 설정 (임대차 보증금 관련 전세권은 본건 담보보다 선순위로 설정) - 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) 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 (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 (주)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 건축물의 주요 구성 부분에 다수의 결함이 있으나 전체적인 시설물의 안전에는 지장이 없으며 기능저하 방지 및 추가위험에 따른 보수가 필요한 상태임
건 축	대상 건축물의 건축물 마감 및 시공상태는 보통인 것으로 파악됨 건축물의 사용용도상 관람객 동선과 직접적으로 면하는 부분(영화관 내부 및 소매점 등)의 상태는 양호한 것으로 확인되었음 공용부분인 기능실과 계단실 및 옥상부분은 적정한 보수계획 수립이 필요하다고 판단됨
기 계	기계설비의 물리적 상태는 전반적으로 양호한 것으로 판단됨 본건 자산은 2004년 준공되어 관리, 운영되고 있으며, 책임임차인인 CJ CGV(주)에 의해 지속적인 유지관리를 실시하고 있음 사용년수(16년) 경과되어 노후화로 인한 성능저하와 고장이 발생할 수 있으며,

	향후 장비 교체 시에 장비 반입 동선이 협소하여 면밀한 검토가 필요함 상부 급기, 하부 배기 방식으로 공조를 하고 있으며, 하부 배기구에 대한 보수 및 보완이 필요함
전 기	전체적인 전기설비 운영은 양호한 것으로 판단됨 CCTV설비의 노후로 보수가 필요함 승강기 안전검사기준 개정에 따라 향후 승강기의 교체 등에 대한 교체 계획 수립이 필요함 기계식 주차기는 2018년 정기검사에서 조건부 합격을 받은 이력이 있으며, 전반적인 안전성에 대한 점검 실시가 권장됨
소 방	소방설비의 전반적인 상태는 양호한 것으로 판단됨 영화관 거실 제연과 특피 제연 설비에 대하여 작동 점검을 통하여 화재 시 작동 여부를 판단하는 것이 필요함 EPS실에 소공간 소화장치를 설치하여 화재에 대비하는 것이 필요함 전반적인 소화설비 상태는 양호하나, 사용년수(16년) 경과로 노후된 상태이므로 점진적인 교체가 권장됨 옥내소화전설비는 설치위치 및 거리 등이 법정 설치 기준에 적합하였으며, 스프링클러설비는 동파우려가 있는 지하주차장에는 건식밸브를 적용하였고, 영화관 등 내부에 습식밸브를 적용하였으며, 8층 창가에는 드랜쳐밸브를 적용하였음 자동화재탐지시설 및 비상방송설비의 설치 및 운영상태는 양호하나, 향후에 교체에 대한 검토가 권장됨

※ 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 집합투자업자 : 마일스톤자산운용(주) 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 매매계

	<p>약 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</p>
<p>본건 부동산의 현황</p>	<p>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.</p> <p>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</p>
<p>권리관계</p>	<p>본건 부동산의 2019년 6월 25일자 부동산등기부등본에 의하면, 본건 건물과 본건 토지는 현재 모두 본건 매도인(매도편드의 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.</p> <p>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</p>
<p>본건 부동산의 이용에 관한 공법상 법률 관계</p>	<p>본건 건물은 국토계획법 및 동법 시행령과 서울특별시 도시계획조례가 정하는 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</p>

	<p>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>본건 부동산에 대한 제한물권 기타 부담</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(주), 신한캐피탈(주), 오릭스캐피탈코리아(주)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>건축 관련 인허가</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>본건 부동산 관련 주요 계약</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 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 거래종결서류</p>

	<p>로 정함이 바람직할 것임</p> <p>2. 전대차계약 본건 건물 지상 1층 482㎡ 및 지하 1층 319㎡을 전대차 목적물로 매도인의 동의 하에 전대차계약을 체결하고 있음 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>
부동산의 유지·관리와 관련한 계약	<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>
보험	<p>본건 매수인이 위 보험관계를 승계하고자 한다면 보험자 및 본건 매도인과 사이에 양도에 대한 합의를 하면 될 것이나, 본건 매수인으로서 부가가치세 과세 문제와 관련하여 본건 거래가 당사자들의 의도와 달리 사업양수도로 평가될 위험성을 줄이기 위하여 보험계약을 승계하지 않는 편이 안전할 것임.</p>
조세 및 부담금 등	<p>본건 매매계약 체결 시 본건 매도인이 부담해야 하는 제세금이 모두 납부되었다는 점을 매도인의 진술 및 보장 사항으로 정하고, 거래종결 시 거래종결 서류로서 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>
고용 및 소송 등	<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
원가법	원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
거래사례비교법	"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.
수익환원법	"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	
담보감정평가액 (2019.06.25기준)	토지: 48,905,100,000원	원가방식	38,076,184,800원
	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 (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	투자신탁의 운용수익은 임대수익, 관리수익, 이자수익과 부동산매각차익으로 구성됩니다. 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. 운영기간에 전월말 현금잔액에 연 2.1%의 이자율을 적용하여 이자수익을 산정하고 동 금액이 매월 말 발생하여 수취한다고 가정하였습니다.
비용	투자신탁의 운용비용은 투자신탁보수, 일반관리비와 부동산관리비, 이자비용과 부동산 처분관련수수료 등으로 구분됩니다. 투자신탁보수는 집합투자업자보수, 신탁업자보수, 사무관리보수, 판매회사보수로 구성되며, 연도별 변동 없이 다음과 같이 발생하며, 매 3개월 단위로 지급하는 것으로 가정하였습니다.

	<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 8년이지만 투자신탁의 최초설정일(설정일 : 2019. 10. 17)로부터 2년 6개월이 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 구분할 수 있고, 세부적으로 아래와 같이 투자신탁의 위험을 관리할 예정입니다.

1. 부동산 자산의 매입관련 위험

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

▶ 법률적 위험 : 법무법인 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 62,000,000,000원, 담보감정평가액 59,000,000,000원), 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 CGV와의 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 만전을 기할 계획입니다. 그러나 매각시점의 매각가격에 따라 투자손실이 발생 할 수 있는 위험이 존재하고 있으며, 약 663.86억원을 하회하는 가격으로 매각시 투자자가 기대하는 분배금의 총액이 감소할 수 있습니다.

4. 투자신탁해지 관련 위험

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

※ 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.

10. 집합투자기구의 투자위험

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

가. 일반위험

구분	투자위험의 주요내용
원본손실위험	이 투자신탁은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당 상품으로 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 아니합니다.
부동산시장 환경변화위험	부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화 등으로 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다.
정치/법률적 위험	투자신탁의 주요 투자대상인 부동산의 가격은 정부의 정책 및 관련 법령의 변경 등에 의해 영향을 받을 수 있습니다.
임차인 신용위험	임차인의 경영상태가 악화되거나 신용도하락, 채무불이행, 부도 등 신용사건이 발생할 경우 임대차계약이 해지되거나, 이행되지 못할 수 있으며, 이에 따라 투자신탁 재산의 가치가 하락 할 수 있습니다.
금리변동위험	투자대상 부동산의 매각이 지연되어 부동산담보대출기간을 초과하여 담보대출 기간을 연장하거나 Refinancing 하여야 하는 경우, 해당 시점의 시장 상황 등에 따라 금리가 상승할 경우 수익률에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다.

구분	투자위험의 주요내용
자연재해위험	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는 부동산집합 투자기구의 특성상, 예상치 못한 자연재해 등에 의해 해당 투자신탁 자산의 가치가 크게 하락할 수 있습니다.
투자신탁 청산에 따른 위험	이 투자신탁의 투자자는 신탁계약서에 따라 투자신탁 해지 후, 신탁재산과 관련한 추가적인 권리와 의무가 투자자에게 귀속되므로, 투자신탁 해지 이후 해지 전 투자신탁재산과 관련한 추가비용 등이 발생할 경우 투자자의 사후 부담이 발생할 가능성이 있습니다.

나. 특수위험

구분	투자위험의 주요내용
유동성 위험	이 투자신탁은 환매가 불가능한 부동산집합투자기구입니다. 이와 같은 환매 금지형 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 부동산집합 투자기구는 거래량이 매우 제한적이었으므로, 이 투자신탁도 상장되었음에도 불구하고 유동성이 상당히 제한될 수 있습니다.
공실 위험	부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준변화, 공실률의 증가로 투자신탁의 수익률이 기대와는 달리 크게 하락할 수 있습니다.
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.

구분	투자위험의 주요내용
자본적지출 위험	부동산 시설의 노후 및 파손 등에 따라 예상치 못한 자본적지출이 크게 발생할 수 있으며, 이러한 요인은 수익률에 매우 악영향을 미칠 수 있습니다.
자금의 차입관련 위험	이 투자신탁은 금융기관 등에게 부동산을 담보로 제공하는 방법 등으로 금전을 차입할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획대비 임대수익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다.
공정가액 산정 위험	시장가격이 없는 자산에 대하여 집합투자업자의 집합투자재산평가위원회는 공정가액 산정방법을 결정하고 이에 따라 자산평가가 이루어집니다. 이러한 경우에는 공정가액이 시장가치와 정확히 상응한다고 보장할 수 없고 정확한 가치에 대한 논란이 발생할 수 있습니다.
집합투자증권 설정취소 위험	이 투자신탁의 모집(판매)이 예정된 규모에 현저하게 미달하거나 부동산 시장 등이 급변하는 경우에는 집합투자증권의 설정이 취소될 수 있습니다.
적정가격 유입위험	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 매입가격에 영향을 줄 수 있는 요인을 간과하였을 가능성도 있으며, 이런 경우 적절한 가격에 유입하지 못하여 펀드수익률에 영향을 줄 수 있습니다.
임대차 중도해지 위험	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 임대차 계약이 중도에 해지될 경우 손해배상조항 등에 따라 배상이 가능한 것으로 계약서에 명시되어 있으나, 소송 등 법적조치를 진행하여 수취하게 되는 경우 일부금액 미수취 또는 수취 지연가능성 등이 있습니다.
의사결정 불일치 위험	자본시장과 금융투자업에 관한 법률 등 관련법에 따라 수익자총회의 결의가 필요할 경우, 여러가지 사유로 수익자총회의 개최가 어렵거나 개최가 되더라도 투자신탁의 수익자 간의 의견 불일치로 인해 자산 매각 등 주요 의사결정이 결렬되거나 지연될 가능성이 있으며, 이로 인해 투자 손실이 발생할 위험이 있습니다.

다. 기타 투자위험

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

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

라. 이 집합투자기구에 적합한 투자자 유형

투자위험등급 (2)등급 : 높은 위험

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

이 투자신탁은 부동산(지상권, 지역권, 전세권, 임차권, 분양권 등 부동산 관련 권리를 포함한다)을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이득을 추구하는 것을 목적으로 하며, 투자대상 자산의 종류 및 위험도를 기준으로 투자위험 6 등급 중 2 등급에 해당되는 높은 위험 수준의 투자위험을

가지고 있습니다. 따라서 이 투자 상품은 보통 수준의 투자수익을 추구하고 그에 따른 보통 수준의 투자위험을 감내할 수 있는 투자자에게 적합한 상품입니다.

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 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.

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

[이지스자산운용 투자위험등급 기준]

※ 이 위험등급분류는 이지스자산운용(주)의 내부 기준에 따른 위험등급입니다. 판매회사는 판매 회사별 특성을 반영하여 위험등급을 재분류 할 수 있습니다.

위험등급		분류기준	상세설명(주)
1 등급	매우 높은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	<ul style="list-style-type: none"> - 레버리지 등 수익구조가 특수하여 투자시 주의가 필요한 집합투자기구 - 최대손실률이 20%를 초과하는 파생결합증권에 주로 투자하는 집합투자기구 - 부동산개발사업에 직접 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
2 등급	높은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	<ul style="list-style-type: none"> - 고위험자산에 80% 이상 투자하는 집합투자기구 - 레버리지(차입)를 일으키는 실물형부동산집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
3 등급	다소 높은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	<ul style="list-style-type: none"> - 고위험자산에 80% 미만으로 투자하는 집합투자기구 - 최대손실률이 20%이하인 파생결합증권에 주로 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구

위험등급		분류기준	상세설명(주)
4 등급	보통 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	- 고위험자산에 50% 미만으로 투자하는 집합투자기구 - 중위험자산에 최소 60% 이상 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
5 등급	낮은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	- 저위험자산에 최소 60% 이상 투자하는 집합투자기구 - 수익구조상 원금보존추구형 파생결합증권에 주로 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
6 등급	매우 낮은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	- 단기금융집합투자기구(MMF) - 단기국공채 등에 주로 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구

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

(주 2) "중위험자산"은 채권(BBB-등급 이상), CP(A3 등급 이상), 담보부 대출 및 대출채권 및 이와 유사한 수준의 위험을 갖는 자산

(주 3) "저위험자산"은 국공채, 지방채, 회사채(A-등급 이상), CP(A2-등급 이상), 현금성 자산 및 이와 유사한 수준의 위험을 갖는 자산

(주 4) 실제 수익률 변동성 분류 기준: 설정 후 3 년이 경과한 결산시점마다 실제수익률 변동성을 산출하여 등급을 분류함. 단, 수익률이 위험을 대변하지 못하거나 투자자 보호가 필요한 경우 등에는 실제 수익률 변동성 분류 기준이 아닌 투자대상자산의 종류 및 위험도 등 기준에 따라 등급을 분류할 수 있음

11. 매입, 환매, 전환절차 및 기준가격 적용기준

가. 매입

(1) 수익증권의 발행

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

- 기존 투자자의 이익을 해할 우려가 없다는 신탁업자의 확인을 받은 경우
- 기존 투자자 전원의 동의가 있을 경우
- 기존 수익자에게 집합투자증권의 보유비율에 따라 추가로 발행되는 집합투자증권의 우선 매수기회를 부여하는 경우
- 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, 최초설정시 수익증권 1좌당 가격은 1,000원입니다. (판매회사에서 온라인 판매를 개시하는 경우, 온라인을 통해 매입도 가능)

(3) 매입청구 시 적용되는 기준가격

매입청구 시 적용되는 기준가격은 투자자가 이 수익증권의 취득을 위하여 판매회사에 자금을 납입한 영업일의 다음영업일(17시 경과 후 납입한 경우에는 3영업일)에 공고되는 기준가격으로 합니다. 다만, 이 투자신탁을 최초로 설정하는 때에는 투자신탁 최초설정일에 공고되는 기준가격으로 하며, 이 때의 기준가격은 1,000원으로 합니다.

(4) 매입청구의 취소(정정) 등

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

나. 환매

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

※ 환매 가능여부 및 환매수수료 부과 여부

중도환매 불가	중도환매시 비용 발생	중도환매 허용
○	해당사항 없음	해당사항 없음

다. 전환

해당사항 없습니다

12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가

가. 기준가격의 산정 및 공시

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

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

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

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

나. 집합투자재산의 평가방법

(1) 집합투자재산의 평가원칙

구 분	평가원칙
시가	1. 집합투자재산은 시가에 따라 평가하되, 평가일 현재 신뢰할 만한 시가가 없는 경우에는 공정가액으로 평가하여야 한다. 2. 장부가격 평가를 하는 집합투자기구에 편입된 채권 등의 신용등급이 하락하여 상위 2 개 등급에 미달하는 경우 또는 신용사건이 발생한 경우에는 지체 없이 시가로 조정하여 평가하여야 한다.
공정가액	평가일 현재 신뢰할 만한 시가가 없는 경우에는 공정가액(집합투자재산에 속한 자산의 종류별로 다음 각 호의 사항을 고려하여 집합투자재산평가위원회가 법 제 79 조 제 2 항에 따른 충실의무를 준수하고 평가의 일관성을 유지하여 평가한 가격)으로 평가하여야 함 1. 투자대상자산의 취득가격 2. 투자대상자산의 거래가격 3. 투자대상자산에 대하여 다음 각 목의 자가 제공한 가격 가. 채권평가회사 나. 「공인회계사법」에 따른 회계법인 다. 신용평가업자 라. 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자 마. 인수업을 영위하는 투자매매업자 바. 가목부터 마목까지의 자에 준하는 자로서 관련 법령에 따라 허가·인가·등록 등을 받은 자 사. 가목부터 바목까지의 자에 준하는 외국인 4. 환율 5. 집합투자증권의 기준가격

구분	평가원칙
단기금융 집합투자기구의 집합투자재산인 경우	금융위원회가 정하여 고시하는 장부가격으로 평가할 수 있음. 이 경우 집합투자업자는 장부가격에 따라 평가한 기준가격과 상기에 따라 평가 한 기준가격의 차이를 수시로 확인하여야 하며, 그 차이가 관련법규에서 정하는 비율을 초과하거나 초과할 우려가 있는 경우에는 지체없이 집합 투자규약에서 정하는 바에 따라 필요한 조치를 취하여야 한다

(2) 집합투자재산의 평가방법

대상자산	평가방법
부동산 및 부동산관련 자산	부동산의 평가는 취득가격에 의하되, 부동산의 취득 후 1년이 경과한 경우에는 1인 이상의 감정평가업자가 부동산투자회사법 시행령 제 16 조 에 따라 산정하는 가액에 의한다. 대출채권의 평가는 장부가로 하며, 이자계산기간단위로 대출이자율에 의 한 이자총액을 확정하고 이를 일할 계산한다.
상장주식	평가기준일에 유가증권시장 또는 코스닥시장에서 거래된 최종시가
비상장주식	취득원가 또는 채권평가회사, 회계법인, 신용정보업자가 제공하는 가격 정보를 기초로 한 가격
상장채무증권	상장채무증권(평가기준일이 속하는 달의 직전 3개월간 계속 매월 10일 이상 증권시장에서 시세가 형성된 채무증권에 한한다)의 평가는 평가기준일에 증권시장에서 거래된 최종시가를 기준으로 2 이상의 채권 평가회사가 제공하는 가격정보를 기초로 한 가격
비상장채무증권 및 기타 채무증권	비상장채무증권, 기업어음 및 원화로 표시된 양도성예금증서 등 비상장 채무증권과 유사한 증권 등은 2 이상의 채권평가회사가 제공하는 가격정 보를 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) 부도채권 등 부실화된 자산의 평가

구분	분류기준	평가방법
----	------	------

부실우려단계의 채권 등	<p>가. 이자 1 회 연체 나. 1 개월 이상 조업중단 다. 최근 3 개월 이내에 1 차 부도 발생</p>	<p>위원회를 개최하여 채권평가회사로부터 제공되는 시가 또는 발행회사의 재무상태 등을 감안하여 공정가치로 평가하되, 장부가격으로 평가하는 집합투자기구의 경우에는 공정가액으로 조정하여 평가한다.</p>
발생단계의 부도채권 등	<p>가. 부도 또는 지급불능사태 나. 채무자회생 및 파산에 관한 법률에 회생절차 개시신청 또는 파산신청 다. 금융산업의 구조개선에 관한 법률 제 2 조제 3 호의 부실금융기관에 해당 라. 채무초과 등 부실한 재무상태로 인하여 감독기관 등으로부터 주된 영업의 정지나 퇴출 결정 마. 기업구조조정촉진법 제 2 조제 3 호에 따른 주채권은행(이하 "주채권은행"이라 한다)에 기업구조조정촉진법 제 7 조제 1 항제 1 호부터 제 3 호까지에 해당하는 관리절차(이하 "관리절차"라 한다)를 신청(사적 회생절차개시신청 또는 기업구조조정촉진을 위한 금융기관협약에 따라 기업개선작업 대상기업으로 선정 포함) 바. 그 밖에 당해 증권 등의 원리금의 전부 또는 일부의 회수가 곤란할 것이 명백히 예상되는 때</p>	<p>분류일에 원금의 80%(마목에 해당하는 경우는 원금의 50%)이상을 상각하고 분류일부터 발생하는 이자의 추가 계상은 중지한다. 다만, 부도채권 등의 원리금 회수가능성 및 회수시기 등을 종합적으로 고려할 때 원금의 20%(마목은 50%)을 초과하여 회수할 수 있을 것으로 명백히 예상되는 경우에는 위원회가 평가한 가액을 근거로 하여 상각할 수 있다. 이 경우 위원회는 판단 근거자료를 보관, 유지하여야 한다.</p>
개선단계의 부도채권 등	<p>가. 부실우려단계로 분류된 원인의 해소 나. 부도 또는 지급불능사태의 해소 다. 채무자회생 및 파산에 관한 법률에 회생절차 개시결정 라. 주채권은행의 관리절차 개시결정(사적 회생절차개시 또는 기업구조조정촉진을 위한 금융기관협약에 따른 기업개선약정 체결 포함) 마. 그 밖에 당해 증권 등의 원리금의 전부 또는 일부의 회수가 가능할 것이 명백히 예상되는 때</p>	<p>회생계획안, 금융기관관리안 등 채무재조정 계획과 원리금의 회수가능성 및 회수시기 등을 종합적으로 고려하여 당해 부도채권 등을 평가하여야 하며, 재평가금액이 부실우려단계 및 발생단계의 평가금액보다 큰 경우에는 그 차액을 평가이익으로 처리하고, 작은 경우에는 차액만큼 상각처리한다.</p>

<p>악화단계의 부도채권 등</p>	<p>가. 상법 등에 따른 청산절차의 개시 나. 채무자회생 및 파산에 관한 법률에 회생절차 개시신청 기각결정, 회생절차 폐지결정 또는 파산선고 다. 주채권은행이 관리절차에 들어가지 아니하기로 하거나 관리절차의 중단 결정(사적 회생절차중단, 기업구조조정 촉진을 위한 금융기관협약에 따른 기업개선계획의 부결 또는 약정 미체결 포함) 라. 그 밖에 당해 증권 등의 원리금의 전부 또는 일부의 회수가 불가능할 것이 명백히 예상되는 때</p>	<p>당해 부도채권 등의 발행인의 순자산, 그 밖에 원리금의 회수가능성 및 회수 시기 등을 종합적으로 고려하여 당해 부도채권 등을 평가하여야 하며, 재평가금액이 부실우려단계 및 발생단계의 평가금액보다 큰 경우에는 그 차액을 평가이익으로 처리하고, 작은 경우에는 차액만큼 상각처리한다.</p>
-------------------------	--	--

※ 유동화증권에 대한 평가

자산유동화에 관한 법률 제 2 조제 4 호에 따른 유동화증권에 대하여는 발행인의 순자산, 그 밖에 원리금의 회수가능성 및 회수시기, 처분가치 등을 종합적으로 고려하여 위원회가 평가한다. 다만, 2001.9.1 이전에 자산유동화에 관한 법률 제 31 조에 따라 유동화전문회사가 특정 집합투자기구로부터 양도받은 채권 등을 기초로 하여 발행한 후순위채권의 경우에는 위원회가 평가방법을 달리 적용할 수 있다.

(4) 집합투자재산평가위원회의 구성 및 업무 등

구 분	주요내용
구성	대표이사, 평가업무 담당임원, 운용업무 담당임원, 준법감시인, 기타위원장이 지명하는 자
업무	<p>집합투자재산평가위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결합니다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 집합투자재산 평가의 일관성 유지에 필요한 사항 2. 집합투자재산의 공정가액 평가에 관한 사항 3. 채권평가회사의 선정 및 변경과 채권평가회사가 제공하는 가격의 적용에 관한 사항 4. 부실채권 등 부실자사의 분류 및 평가에 관한 사항 5. 집합투자재산 평가 오류의 수정에 관한 사항 6. 집합투자재산에 속한 자산의 종류별 평가기준에 관한 사항

구분	주요내용
	7. 미수금 및 미지급금 등의 평가방법에 관한 사항 8. 기타 자산의 평가에 관하여 관련법규 및 신탁계약서에서 위임한 사항

13. 보수 및 수수료에 관한 사항

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

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

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

구분	내 용		부과기준
명칭(Class)	선취수수료- 오프라인형 (A)	수수료미징구- 오프라인-고액거래자형(C-I)	-
가입자격	(주1)	(주2)	-
수수료율	선취판매 수수료	납입금액의 2.00%이내	납입금액
	후취판매 수수료	-	-
	환매수수료	-	-
	전환수수료	-	-

(주1) 선취수수료-오프라인형(A) 수익증권 가입자격 : 소득세법상 거주자 또는 법인세법상 내국법인

(주2) 수수료미징구-오프라인-고액거래자형(C-I) 수익증권 가입자격 : 다음 중 어느 하나의 요건을 갖춘 자가 가입할 수 있는 수익증권

가. 법시행령 제10조 제2항 및 금융투자업규정 제1-4조에서 정하는 기관투자자

나. 30억원 이상 매입한 소득세법상 거주자 또는 30억원 이상 매입한 법인세법상 내국법인

※ 집합투자증권 판매회사는 이 집합투자증권의 특성 등을 감안하여 1인당 투자금액 제한 등 가입제한 사항을 별도 설정할 수 있습니다.

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

(1) 일시적 발생 보수 및 비용

명칭 (Class)	지급비율(%) 및 지급시기	
	집합투자업자 자산운용매입보수	집합투자업자 매각보수
A, C-I*)	700,000,000원 (매입금액의 약 1.14%) (투자신탁설정액의 약 3.23%)	매각차액의 10% 단, 매각이익이 발생하지 않을 경우 매각보수를 지급하지 않음

*) 명칭(Class): 선취수수료-오프라인형(A), 수수료미징구-오프라인-고액거래자형(C-I)

(주 1) 매입(매각)액 : 부동산 및 부동산 관련 권리를 매매하는 경우 매매계약서상의 매매금액을 기준으로 합니다.

(주 2) 매각성과보수 : 부동산 및 부동산 관련 권리를 매각하는 경우 집합투자업자가 취득하며, 보수율 및 지급방법은 다음과 같습니다. 다만, 매각차액[매각차액=매각금액-장부가액-매각부대비용(단, 매각부대비용은 매각금액의 0.5%를 한도로 함)-선취판매수수료-취급(금융자문)수수료]이 발생하지 않는 경우에는 매각성과보수를 지급하지 아니하고, 또한 매각성과보수 지급으로 매각차손이 발생하는 경우에는 자산운용매각보수는 매각차액 한도 내에서 지급합니다.

① 매각보수율 : 매각차액의 10%, 매각가액은 매매계약서상의 매매금액을 기준으로 산정하고, 자산운용매각보수는 부가가치세법상 부가가치세(VAT)를 포함하지 아니하며, 이에 대한 별도의 부가가치세를 투자신탁재산으로 지급합니다.

② 지급방법 : 매각대금 입금일 완료된 날로부터 3 영업일 이내에 투자신탁 재산에서 인출하여 지급합니다.

③ 기타 : 집합투자업자가 지급받는 자산운용매각보수에는 매각부대비용이 제외되었으며, 매각부대비용은 이 투자신탁이 부담합니다.

※ 매각보수산식에 따른 매각금액 시나리오별 자산운용매각보수 예시

(단위: 억원)

구 분	기준금액 (663.86 억원)				
	96%	98%	100%	102%	104%
매각금액	637.31	650.59	663.86	677.14	690.42
매각부대비용	3.19	3.25	3.32	3.39	3.45
선취판매수수료	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33
금융자문수수료	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
매각차액	(26.42)	(13.21)	0	13.21	26.42
자산운용매각보수	0	0	0	1.32	2.64

(주 1) 부동산 매각금액 기준금액은 최초부동산 매입금액 (615 억원), 매입부대비용(41.21 억원),

매각부대비용(3.32 억원), 선취판매수수료(4.33 억원)의 합산액

(주 2) 매입부대비용은 집합투자업자 매입보수(7 억원), 소유권이전비용(29.45 억원), 담보설정비용(1.34 억원), 부가가치세 매입세액 불공제(1.12 억원), 실사비용(1.85 억원), 취급(금융자문)수수료(0.45 억) 의 합산액

(주 3) 매각부대비용 = 매각금액 × 0.5%(한도), 매각성과보수 = 매각차액의 10%,
선취판매수수료 = 모집액(216.7 억원) × 2.0%, 금융자문수수료 = 후순위 대출금액(30 억원) × 1.5%

(주 4) 매각차액은 '매각금액 - 장부가액(655.7 억원) - 매각부대비용 - 선취판매수수료 - 취급(금융자문)수수료'이며, 차액이 발생하지 않는 경우에는 매각성과보수를 지급하지 않음

(2) 지속적발생 보수 및 비용

구분	지급비율(연간, %)		지급시기
	선취수수료-오프라인 (A)	수수료미징구-오프라인-고액 거래자형(C-I)	
집합투자업자보수	투자신탁 설정액의 연 0.001%		매 회계기간 후급 / 투자신탁 해지시
판매회사보수	투자신탁 설정액의 연 0.001%	투자신탁 설정액의 연 0.020%	
신탁업자보수	투자신탁 설정액의 연 0.042%		
일반사무관리회사 보수	투자신탁 설정액의 연 0.020%		
총 보수	투자신탁 설정액의 연 0.064%	투자신탁 설정액의 연 0.083%	-
기타비용	연 2.8535%	-	사유 발생시
총보수·비용	투자신탁 설정액의 연 2.9175%	투자신탁 설정액의 연 0.083%	-
동종유형 총 보수	1.690%	-	-
총보수·비용 (피투자 집합투자 기구 보수 포함)	투자신탁 설정액의 연 2.9175%	투자신탁 설정액의 연 0.083%	-
증권거래비용	-		사유발생시

※ 기타비용은 증권의 예탁 및 결제비용 등 이 투자신탁에서 경상적, 반복적으로 지출되는 비용(증권거래비용 및 금융비용 제외)등에 해당하는 것으로, 직전 회계연도(2023.10.17 ~ 2024.04.16)의 기타비용 비율을 추정치로 사용하므로 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다.

※ 기타비용에 포함되는 항목은 다음과 같습니다.

구분	구성	금액(직전 회계기간 중 발생내역, 단위: 천원)
기타비용	감사인보수, 채권평가사보수, 환율정보이용료, 펀드평가보수, 보험료, 펀드결제수수료, 재산세, 회계용역수수료, 감정평가수수료, 법률자문수수료 등	254

※ 기타비용에 포함되지 않는 증권거래비용 및 금융비용은 다음과 같습니다.

구분	구성	금액(직전 회계기간 중 발생내역, 단위: 원)
증권거래비용	주식·채권·수익증권 등의 자산매매수수료, 대차관리수수료, 대차수입수수료, 대차중개지급수수료, REPO 거래수수료, REPO 중개수수료 등	-
금융비용	금리스왑지급이자, REPO 지급이자, 통화스왑지급이자, 차입금지급이자, 외화차입지급이자 등	1,190

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

※ '동종유형 총 보수'는 한국금융투자협회에서 공시하는 동종유형 집합투자기구 전체의 평균 총 보수 비용을 의미합니다. (기준일자 : 2024.07.31)

※ 총보수·비용 비율은 이 투자신탁에서 지출되는 보수와 기타비용 총액을 순자산 연평균잔액(보수·비용 차감후 기준)으로 나누어 산출합니다.

※ 증권거래비용은 직전 회계년도(2023.10.17~2024.04.16)의 증권거래비용 비율을 추정치로 사용하므로 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다.

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

항목	금액(VAT 포함)	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 매입 부대비용	3,985 백만원		소유권이전비용(취득세 등) 담보설정비용

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

-다만, 이 투자신탁은 작성기준일 현재 설정되지 아니하였으며, 이 투자신탁과 운용방법이 유사한 다른 투자신탁이 존재하지 아니하여 기타비용 비율을 기재하지 아니합니다.

-이 투자신탁과 관련된 매입부대비용 등 세부내역은 제 2 부. 9.집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조의 6)자금조달 및 사용계획 [매입관련 부대비용 및 예비비]를 참고하시기 바랍니다.

※ 보수 및 수수료에 관한 사항 중 기타비용이라 함은 투자신탁재산의 운용 등에 소요되는 비용으로 다음의 내역을 포함합니다.

1. 부동산개발업자에 대한 금전대여 및 부동산에 대한 감정평가, 법률자문, 회계자문, 세무자문, 사업성평가, 시장분석 등에 소요되는 비용
2. 신탁계약서 제 15 조의 3 의 규정에 의한 부동산업무의 위탁에 따른 비용
3. 차입금의 이자 및 자금 차입에 소요되는 제세공과금과 기타 제반 비용
4. 부동산 및 증권 등 자산의 매매수수료
5. 부동산의 관리, 증축 및 개발에 관계된 보수 및 비용
6. 증권 등 자산의 예탁 및 결제비용
7. 투자신탁재산의 회계감사비용
8. 수익자명부 관리비용
9. 전체 수익자로 구성되는 수익자총회 관련비용
10. 자산관리를 위한 자산관리회사에 지불하는 보수
11. 이 투자신탁의 설정과 관련하여 소요되는 비용
12. 수익증권 상장 또는 등록에 따른 상장수수료 또는 등록수수료, 연부과금 및 제비용
13. 투자신탁재산에 관한 소송비용(집합투자업자의 귀책사유인 경우는 제외)
14. 부동산 및 증권 등 자산의 가격정보비용
15. 투자신탁재산의 운용에 필요한 지적재산권비용
16. 부동산 관리회사에 지급하는 수수료 및 제반 비용
17. 부동산 매입 또는 매각 및 보유에 따른 제세공과금과 부동산의 관리·유지 보수와 관련된 비용을 포함한 기타 제반 비용
18. 기타 이에 준하는 비용으로 투자신탁재산의 운용 등에 소요되는 비용

(주 1) 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, 이 투자신탁은 작성기준일 현재 설정되지 아니하였으며, 이 투자신탁과 운용방법이 유사한 다른 투자신탁이 존재하지 아니하여 증권거래비용 비율을 기재하지 아니합니다.

(주 2) 총보수·비용 비율은 이 투자신탁에서 지출되는 보수와 기타비용 총액을 순자산 연평잔액(보수·비용 차감후 기준)으로 나누어 산출합니다. 다만, 이 투자신탁은 작성기준일 현재 설정되지 아니하여 기타비용 비율을 기재하지 않으며 따라서 총보수·비용 비율은 기타비용 비율을 합산하지 아니한 수치입니다.

(주 3) 자산운용보수 및 판매회사보수는 투자신탁재산의 연평균가액(매일의 투자신탁 순자산총액을 연간 누적하여 합한 금액을 연간 일수로 나눈 금액)의 1%를 초과하여서는 아니됩니다.

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

(단위: 천원)

구 분	판매수수료 및 보수, 비용			
	1 년 후	2 년 후	3 년 후	5 년 후
선취수수료- 오프라인형 (A)	291	597	918	1,610
수수료미징구- 오프라인-고액거래자형(C-I)	8	17	26	46

(주 1) 투자자가 1,000 만원을 투자했을 경우 직, 간접적으로 부담할 것으로 예상되는 수수료 또는 총보수, 비용을 누계액으로 산출한 것으로, 수수료율 및 총보수, 비용 비율은 일정하다고 가정하였습니다. 그러나 실제 투자자가 부담하게 되는 보수 및 비용은 기타 비용은 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 투자신탁회계기간 종료일 익영업일에 판매회사를 경유하여 수익자에게 현금으로 분배합니다. 다만, 법 제 238 조에 따라 평가한 집합투자재산의 평가이익 및 법 제 240 조 제 1 항의 회계처리기준에 따른 매매이익에 해당하는 이익금은 분배를 유보할 수 있으며, 법 제 242 조에 따른 이익금이 0 보다 적은 경우에도 분배를 유보할 수 있습니다.

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

(2) 이익분배금 등에 의한 수익증권의 매수

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

(3) 상환금 등의 지급

- ① 집합투자업자는 신탁계약기간이 종료되거나 투자신탁을 해지하는 경우 지체 없이 신탁업자로 하여금 투자신탁원본의 상환금 및 이익분배금(이하 "상환금 등"이라 한다)을 판매회사를 경유하여 수익자에게 지급합니다.
- ② 집합투자업자가 이 투자신탁을 해지하는 경우에는 수익자 전원의 동의를 얻어 투자신탁재산에 속하는 자산을 수익자에게 지급할 수 있습니다.
- ③ 집합투자업자는 투자신탁재산인 자산의 처분이 불가능한 경우 등 법 시행령 제 256 조에서 정하는 사유로 인하여 상환금 등의 지급이 곤란한 경우에는 이 투자신탁의 상환을 연기할 수 있으며, 이 경우 한국예탁결제원 또는 판매회사를 통하여 수익자에게 그 사실을 통지하여야 합니다.

(4) 이익분배금, 중도상환금 및 상환금 등의 시효 등

- ① 이익분배금, 중도상환금 또는 상환금 등을 수익자가 그 지급개시일로부터 5 년간 지급을 청구하지 아니한 때에는 판매회사가 취득할 수 있습니다.
- ② 신탁업자가 이익분배금, 중도상환금 또는 상환금 등을 판매회사에게 인도한 후에는 판매회사가 수익자에 대하여 그 지급에 대한 책임을 부담합니다.

나. 과세

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

(1) 투자기구에 대한 과세 - 별도의 세금부담이 없는 것이 원칙

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

$$\text{환급세액} = \text{외국납부세액} \times \text{환급비율}$$

※ 환급비율: (과세대상소득금액 / 국외원천과세대상소득금액) 단, 환급비율 > 1 이면 1, 환급비율 < 0 이면 0 으로 함

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

(2) 수익자에 대한 과세 - 원천징수 원칙

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

(3) 수익자에 대한 과세율 - 15.4%(지방소득세 포함)

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

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

(4) 퇴직연금제도의 세제

투자신탁에서 발생한 이익에 대하여 원천 징수하지 않으며 투자자는 퇴직연금 수령 시 관련세법에 따라 세금을 부담하여 일반 투자신탁 투자시와는 상이한 세율이 적용됩니다.

- ① 세액공제: 근로자의 추가부담금은 연금저축과 합산(퇴직연금계좌에 납입한 금액+연금저축계좌에 납입한 금액 중 최대 600 만원 이내의 금액)하여 연간 900 만원 한도까지 12%(또는 15%) 세액공제
- ② 과세이연: 투자신탁의 결산으로 인한 재투자시 재투자 수익에 대하여 원천징수하지 아니하고, 연금 수령시 연금수령 방법에 따라 과세
- ③ 퇴직연금 수령 방법에 따른 과세체계: 연금인출, 연금외인출 등 연금의 인출방식에 따라 과세체계가 다르게 결정

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

제3부. 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

1. 재무정보

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

기 간	회계감사법인	감사의견
제 9 기(2023.10.17~2024.04.16)	이정회계법인	적정
제 8 기(2023.04.17~2023.10.16)	이정회계법인	적정
제 7 기(2022.10.17~2023.04.16)	이정회계법인	적정

가. 요약재무정보

(단위 : 원)

요약재무정보			
항 목	제 9 기	제 8 기	제 7 기
	2024.04.16	2023.10.16	2023.04.16
운용자산	60,811,797,648	63,593,986,814	63,394,746,314
부동산/실물자산	65,458,188,070	65,458,188,070	65,458,188,070
현금 및 예치금	1,111,797,648	1,524,986,814	1,325,746,314
기타 운용자산	-5,758,188,070	-3,389,188,070	-3,389,188,070
기타자산	207,036,808	17,454,332	201,587,350
자산총계	61,018,834,456	63,611,441,146	63,596,333,664
기타부채	44,021,353,269	44,284,013,492	44,323,861,755
부채총계	44,021,353,269	44,284,013,492	44,323,861,755
원본	21,197,854,000	21,205,348,000	21,213,141,000
이익조정금	-4,200,372,813	-1,877,920,346	-1,940,669,091
자본총계	16,997,481,187	19,327,427,654	19,272,471,909
운용수익	-875,390,894	1,575,638,986	-1,913,948,747
이자수익	10,608,695	19,647,804	13,068,038
매매/평가차익(손)	-2,506,895,725	0	-3,411,000,000
기타수익	1,620,896,136	1,555,991,182	1,483,983,215

운용비용	2,638,112,561	2,662,753,977	2,685,157,646
기타비용	2,638,112,561	2,662,753,977	2,685,157,646
당기순이익	-3,513,503,455	-1,087,114,991	-4,599,106,393

나. 재무상태표

(단위 : 원)

재무상태표			
항 목	제 9 기	제 8 기	제 7 기
	2024.04.16	2023.10.16	2023.04.16
운용자산	60,811,797,648	63,593,986,814	63,394,746,314
현금및예치금	1,111,797,648	1,524,986,814	1,325,746,314
현금및현금성자산	1,111,797,648	1,524,986,814	1,325,746,314
부동산과 실물자산	65,458,188,070	65,458,188,070	65,458,188,070
건물	11,187,344,483	11,187,344,483	11,187,344,483
토지	54,270,843,587	54,270,843,587	54,270,843,587
기타운용자산	-5,758,188,070	-3,389,188,070	-3,389,188,070
기타자산	207,036,808	17,454,332	201,587,350
미수이자	1,280,413	1,945,842	1,562,990
선급비용	205,021,895	15,083,490	199,599,360
기타미수입금	734,500	425,000	425,000
자 산 총 계	61,018,834,456	63,611,441,146	63,596,333,664
기타부채	44,021,353,269	44,284,013,492	44,323,861,755
매수유가증권 미지급금	194,918,010	190,029,431	196,582,170
수수료미지급금	4,005,920	4,005,920	4,005,920
차입금	41,600,000,000	41,850,000,000	41,850,000,000
기타미지급금	2,222,429,339	2,239,978,141	2,273,273,665
부 채 총 계	44,021,353,269	44,284,013,492	44,323,861,755
원 본	21,197,854,000	21,205,348,000	21,213,141,000
이익잉여금	-4,200,372,813	-1,877,920,346	-1,940,669,091
자 본 총 계	16,997,481,187	19,327,427,654	19,272,471,909
부채 및 자본 총계	61,018,834,456	63,611,441,146	63,596,333,664

다. 손익계산서

(단위 : 원)

손익계산서			
항 목	제 9 기	제 8 기	제 7 기
	2023.10.17 - 2024.04.16	2023.04.17 - 2023.10.16	2022.10.17 - 2023.04.16
운용수익 (또는 운용손실)	-875,390,894	1,575,638,986	-1,913,948,747
투자수익	1,631,504,817	1,575,638,975	1,497,051,243
이자수익	10,608,695	19,647,804	13,068,038
임대료수익	1,483,000,397	1,555,991,171	1,483,983,205
기타투자수익	137,895,725	0	0
매매차손과 평가차손	2,506,895,725	0	3,411,000,000
기타손실	2,506,895,725	0	3,411,000,000
기타운용수익	14	11	10
운용비용	2,638,112,561	2,662,753,977	2,685,157,646
이자비용	1,190,390,520	1,199,151,367	1,189,621,220
임대자산관련비용	59,640,268	60,939,155	96,330,144
기타운용비용	1,388,081,773	1,402,663,455	1,399,206,282

2. 연도별 설정 및 환매 현황

이지스리테일부동산투자신탁 299 호(Class-A)

(단위 : 백만좌, 백만원)

기간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고	
			설정(발행)		환매			
	좌수	금액	좌수	금액	좌수	금액	좌수	금액
2021/04/17~2021/10/16	22	22,780	0	212	0	272	21	22,473
2021/10/17~2022/04/16	21	21,773	1	700	1	804	21	22,490

2022/04/17~2022/10/16	21	21,800	1	690	1	772	21	22,851
2022/10/17~2023/04/16	21	22,791	0	84	0	143	21	19,322
2023/04/17~2023/10/16	21	19,272	0	50	0	57	21	19,377
2023/10/17~2024/04/16	21	19,327	0	51	0	57	21	16,997

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

3. 집합투자기구의 운용실적

투자실적 추이는 투자자의 투자판단에 도움을 드리고자 작성된 것으로 연평균 수익률은 해당 기간 동안의 평균 수익률을, 연도별 수익률은 기간별 수익률 변동성을 나타낸 것입니다. 따라서, 이 수익률은 투자신탁의 기간에 따른 운용 실적으로 투자자의 투자시기에 따라 수익률이 달라질 수 있으며, 과거의 투자실적이 미래의 투자실적을 보장하지 않습니다. 연평균 수익률 및 연도별 수익률에 관한 정보는 신고서 또는 투자설명서의 작성기준일로 산정한 수익률로서 실제 투자시점의 수익률은 크게 다를 수 있으므로 별도로 확인하셔야 합니다.

가. 연평균 수익률(세전 기준)

(단위 : %)

종류	최초설정일	최근 1년	최근 2년	최근 3년	최근 5년	설정일 이후
		2023-04-17~ 2024-04-16	2022-04-17~ 2024-04-16	2021-04-17~ 2024-04-16	2020-04-17~ 2024-04-16	
이지스리 테일부동 산투자신 탁 299 호	2019-10-17	-11.48	-11.02	-5.25	-	-1.24
수익률변 동성(%)	2019-10-17	12.63	14.06	11.55	-	9.48
이지스리 테일부동 산투자신 탁 299 호 (Class-A)	2019-10-17	-11.56	-11.25	-5.64	-	-1.76
수익률변 동성(%)	2019-10-17	12.65	14.08	11.56	-	9.48

주 1) 연평균 수익률은 해당 기간동안의 누적수익률을 기하평균방식으로 계산한 것으로 해당기간 동안의 평균 수익률을 나타내는 수치입니다.

주 2) 본 수익률은 과세전 기준이며, 작성기준일로 산정한 수익률로 실제 투자시점의 수익률은 크게 다를 수 있으므로 별도로 확인하셔야 합니다.

나. 연도별 수익률 추이(세전 기준)

(단위 : %)

종류	최초설정일	최근 1 년차	최근 2 년차	최근 3 년차	최근 4 년차	최근 5 년차
		2023-04-17~ 2024-04-16	2022-04-17~ 2023-04-16	2021-04-17~ 2022-04-16	2020-04-17~ 2021-04-16	2019-04-17~ 2020-04-16
이지스리테 일부동산투 자신탁 299 호	2019-10-17	-11.48	-10.56	7.47	8.07	-
이지스리테 일부동산투 자신탁 299 호 (Class- A)	2019-10-17	-11.56	-10.94	6.69	7.24	-

주 1) 연도별 수익률은 해당되는 각 1 년간의 단순 누적수익률로 투자기간동안 이 투자신탁 수익률의 변동성을 나타내는 수치입니다.

주 2) 본 수익률은 과세전 기준이며, 작성기준일로 산정한 수익률로 실제 투자시점의 수익률은 크게 다를 수 있으므로 별도로 확인하셔야 합니다.

다. 집합투자기구의 자산 구성 현황

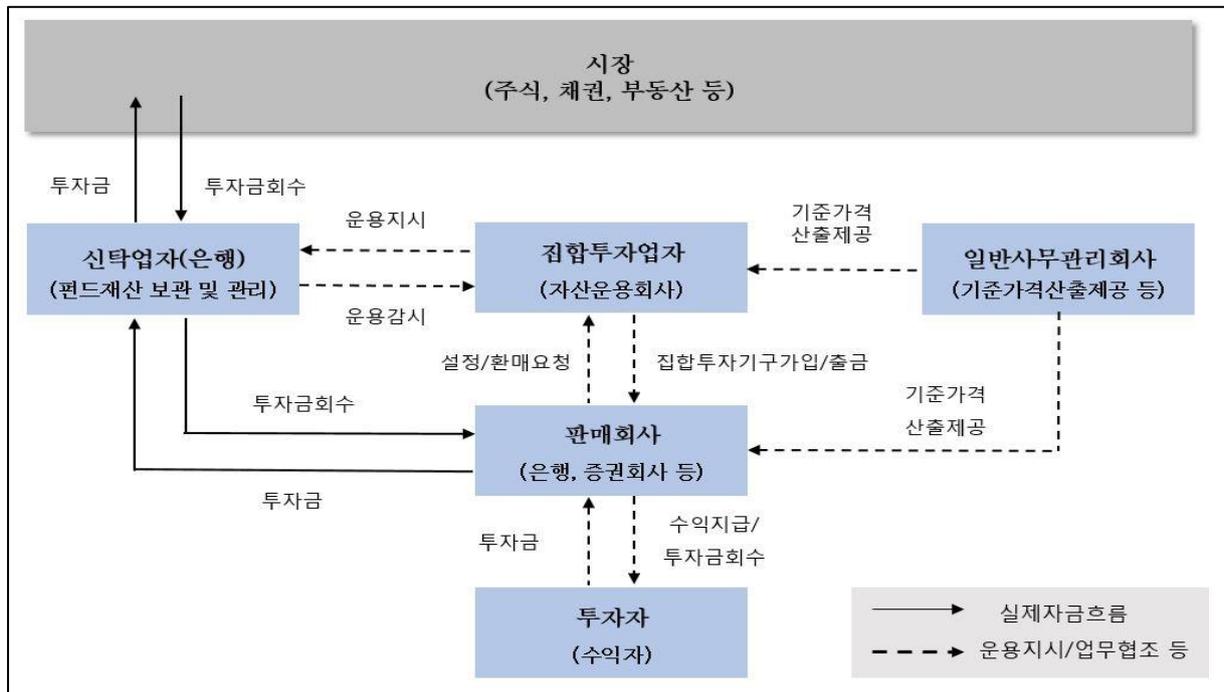
(2023.12.31 기준 / 단위 : 백만원, %)

통화 별구 분	증권				파생상품		부동산	특별자산		단기 대출 및 예 금	기타	자산총액
	주식	채권	어음	집합투 자증권	장내	장외		실물 자산	기타			
대한 민국	0	0	0	0	0	0	59,700	0	0	438	326	60,464
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(98.74)	(0.00)	(0.00)	(0.73)	(0.54)	(100.00)
자산 합계	0	0	0	0	0	0	59,700	0	0	438	326	60,464
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(98.74)	(0.00)	(0.00)	(0.73)	(0.54)	(100.00)

(주 1) 비중은 집합투자기구 자산총액 대비 비중

제4부. 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

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



1. 집합투자업자에 관한 사항

가. 회사 개요

회사명	이지스자산운용 주식회사
주소 및 연락처	서울특별시 영등포구 여의공원로 115(여의도동, 세우빌딩) 14 층 (연락처: 1544-7373, www.igisam.com)
회사 연혁	- 2010.03: 회사설립(舊 피에스자산운용 주식회사) - 2012.05: 이지스자산운용 주식회사로 사명변경
자본금	8,469,266,500 원

회사명	이지스자산운용 주식회사
주요주주현황 (2024.06.30 기준)	손화자(12.40%), 지에프인베스트먼트(주)(9.90%), 대신증권(9.13%), (주)우미글로벌(9.08%), (주)금성백조주택(8.59%), 현대차증권(주)(6.59%), (주)한국토지신탁(5.31%), (주)태영건설(5.17%)

나. 주요 업무

(1) 주요업무

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

(2) 의무

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

(3) 책임

- ① 집합투자업자가 법령·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 투자신탁 재산을 운용하는 집합투자업자의 이사·감사(감사위원회가 설치된 경우에는 감사위원회의 위원을 말한다)에게도 귀책사유가 있는 경우에는 그 회계감사인과 집합투자업자의 이사·감사는 연대하여 손해를 배상할 책임을 집니다.
- ③ 금융투자업자가 손해배상책임을 지는 경우로서 관련되는 임원에게도 귀책사유가 있는 경우에는 그 금융투자업자와 관련되는 임원이 연대하여 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

(4) 연대책임

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

다. 최근 2 개 사업연도 요약 재무내용

(1) 연결 재무상태표

(단위 : 원)

과 목	제 15(당)기말	제 14(전)기말
기 간	2023.12.31.	2022.12.31.
I. 현금및예치금	88,463,506,990	79,477,533,507
II. 당기법인세자산	46,288,629	183,267,921
III. 당기손익_공정가치측정금융 자산	436,508,709,916	407,149,102,129
IV. 기타포괄손익_공정가치측정 금융자산	834,783,595	1,743,547,390
V. 관계기업투자	101,240,614,512	93,579,243,137
VI. 상각후원가측정 금융자산	12,563,977,134	3,000,000,000
VII. 대출채권	53,933,930,675	54,909,383,949
VIII. 유형자산	92,559,904,130	10,390,124,427
IX. 사용권자산	11,681,860,999	14,508,947,760
X. 투자부동산	5,680,013,767	5,715,327,701
XI. 무형자산	2,606,593,848	3,000,281,435
XII. 이연법인세자산	3,110,859	302,022,185
XIII. 기타자산	126,850,167,084	130,410,935,154
자 산 총 계	935,104,524,159	804,369,716,695
I. 차입부채	342,190,690,987	279,623,471,000
II. 당기법인세부채	17,142,037,839	15,326,484,415
III. 총당부채	2,568,983,085	1,717,698,979
IV. 기타금융부채	79,357,849,217	61,291,233,118
V. 확정급여부채	-	-
VI. 이연법인세부채	15,910,783,280	16,187,563,429
VII. 기타부채	14,193,376,129	18,617,736,662
부 채 총 계	471,363,720,537	392,764,187,603
지배기업의 소유주지분	462,748,489,767	411,025,046,298
I. 자본금	8,469,266,500	8,469,266,500
II. 기타불입자본	143,299,762,901	122,639,639,751

III. 기타자본구성요소	-4,131,757,878	-2,731,574,810
IV. 이익잉여금	315,111,218,244	282,647,714,857
비지배지분	992,313,855	580,482,794
자 본 총 계	463,740,803,622	411,605,529,092
부채와 자본총계	935,104,524,159	804,369,716,695

(2) 연결 포괄손익계산서

(단위 : 원)

과 목	제15(당)기말	제14(전)기말
I. 영업수익	331,659,648,027	369,288,228,515
II. 영업비용	274,827,412,105	196,520,553,546
III. 영업이익	56,832,235,922	172,767,674,969
IV. 지분법손익	-5,449,047,728	-14,487,646,095
V. 영업외수익	27,345,283,001	13,497,987,148
V. 영업외비용	8,733,564,449	4,854,921,731
VI. 법인세비용차감전순이익	69,994,906,746	166,923,094,291
VII. 법인세비용	19,912,475,515	42,479,021,467
VIII. 당기순이익	50,082,431,231	124,444,072,824
IX. 기타포괄손익	-1,397,110,107	-2,369,659,200
X. 총포괄이익	48,685,321,124	122,074,413,624
XII. 주당이익	2,959	7,671

라. 운용자산 규모

(2024년 9월 5일 기준 / 단위: 억원)

구분	증권				부동산	특별자산	파생형	혼합자산	총계
	주식	혼합주식	혼합채권	재간접					
수탁고	44	648	1,313	172	270,655	11,213	2,062	6,078	292,186

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 하나은행
주소 및 연락처	서울특별시 중구 을지로 35 (연락처: 1588-1111, www.kebhana.com)

(1) 주요업무

- 집합투자재산의 보관 및 관리
- 집합투자업자의 집합투자재산 운용지시에 따른 자산의 취득 및 처분의 이행
- 집합투자업자의 집합투자재산 운용지시에 따른 집합투자증권의 환매대금 및 이익금의 지급
- 집합투자업자의 집합투자재산 운용지시 등에 대한 감시
- 집합투자재산에서 발생하는 이자·배당·수익금·임대료 등의 수령
- 투자증권의 상환금의 수입
- 여유자금 운용이자의 수입
- 금융위원회가 인정하여 고시하는 업무

(2) 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자의 의무와 책임

1) 의무

- 신탁업자는 선량한 관리자의 주의로써 투자신탁재산을 보관·관리하여야 하며, 투자자의 이익을 보호하여야 합니다.
- 신탁업자는 그 신탁재산을 운용하는 집합투자업자의 운용지시 또는 운용행위가 법령, 신탁계약 또는 투자설명서(예비투자설명서 및 간이투자설명서를 포함) 등을 위반하였는지 여부에 대하여 확인하고 위반사항이 있는 경우에는 그 집합투자업자에 대하여 그 운용지시 또는 운용행위의 철회·변경 또는 시정을 요구하여야 합니다.

- 신탁업자는 집합투자업자가 위의 내용에 따른 요구를 3 영업일 이내에 이행하지 아니하는 경우에는 그 사실을 금융위원회에 보고하여야 하며 법시행령 제 269 조 제 2 항이 정하는 사항을 공시하여야 합니다.

- 집합투자업자는 위의 내용에 따른 요구에 대하여 금융위원회에 이의를 신청할 수 있으며 이 경우 관련 당사자는 금융위원회의 결정을 따라야 합니다.

- 신탁업자의 확인사항은 다음과 같습니다.

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

2) 책임

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

3) 연대책임

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

나. 일반사무관리회사

회사명	스카이펀드서비스 주식회사
주소 및 연락처	서울특별시 영등포구 여의공원로 101, CCMM 빌딩 7 층 (연락처: 02-6925-7320, skyfs.co.kr)

(1) 주요업무

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

(2) 의무

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

다. 집합투자기구평가회사

해당사항 없습니다.

라. 채권평가회사

(1) 회사 개요

회사명	KIS 채권평가(주)	NICE 피앤아이(주)	한국자산평가(주)
주소 및 연락처	서울특별시 영등포구 국제금융로 6 길 38 (02-3215-1400, www.bond.co.kr)	서울특별시 영등포구 국회대로 70 길 19 (02-398-3900, www.nicepni.com)	서울특별시 종로구 울 곡로 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 투자자보호를 위해 필요한 사항

1. 투자자의 권리에 관한 사항

가. 투자자총회 등

(1) 투자자총회의 구성

- 이 투자신탁에는 전체 수익자로 구성되는 수익자총회를 두며, 수익자 총회는 법령(또는 신탁계약)에서 정한 사항에 대하여만 결의할 수 있습니다.

(2) 투자자총회의 소집 및 의결권 행사방법

1) 투자자총회의 소집

- 수익자총회는 투자신탁을 설정한 집합투자업자가 소집합니다. 이 경우 수익자총회는 집합투자업자의 본점소재지 또는 이에 인접한 지역에서 소집하여야 합니다.

- 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 투자신탁재산을 보관·관리하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권의 총 좌수의 100 분의 5 이상을 소유한 수익자가 수익자총회의 목적과 소집의 이유를 기재한 서면을 제출하여 수익자총회의 소집을 그 집합투자업자에 요청하는 경우 1 개월 이내에 수익자총회를 소집하여야 합니다. 이 경우 집합투자업자가 정당한 사유 없이 수익자총회를 소집하기 위한 절차를 거치지 아니하는 경우에는 그 신탁업자 또는 발행된 수익증권 총 좌수의 100 분의 5 이상을 소유한 수익자는 금융위원회의 승인을 받아 수익자총회를 개최할 수 있습니다.

- 집합투자업자(법 제 190 조 제 3 항 후단에 따라 수익자총회를 소집하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권의 총 좌수의 100 분의 5 이상을 소유한 수익자를 포함한다)는 수익자총회의 소집통지를 한국예탁결제원에 위탁하여야 합니다.

- 수익자총회의 서면 통지는 예탁결제원에 위탁하여야 하며, 예탁결제원은 수익자총회의 소집을 통지하거나 수익자의 청구가 있을 때에는 의결권 행사를 위한 서면을 보내야 합니다.

- 집합투자업자가 수익자총회를 소집할 경우에는 수익자총회일을 정하여 2주간 전에 각 수익자에 대하여 회의의 목적사항을 기재한 통지서를 서면 또는 전자문서로 발송하여야 합니다.

2) 의결권 행사방법

- 수익자총회는 출석한 수익자의 의결권의 과반수와 발행된 수익증권 총 좌수의 4 분의 1 이상의 수로 결의합니다. 다만, 법에서 정한 수익자총회의 결의사항 외에 신탁계약으로 정한 수익자총회의 결의사항에 대하여는 출석한 수익자의 의결권의 과반수와 발행된 수익증권의 총 좌수의 5 분의 1 이상의 수로 결의할 수 있습니다.

- 수익자는 수익자총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있습니다. 다만, 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 수익자총회에 출석한 수익자가 소유한 수익증권의 총 좌수의 결의내용에 영향을 미치지 아니하도록 의결권을 행사(이하 "간주의결권행사"라 한다)한 것으로 봅니다.

1. 수익자에게 법시행령 제 221 조 제 6 항으로 정하는 방법에 따라 의결권 행사에 관한 통지가 있었으나 의결권이 행사되지 아니하였을 것
2. 간주의결권행사의 방법이 신탁계약서에 기재되어 있을 것
3. 수익자총회에서 의결권을 행사한 수익증권의 총 좌수가 발행된 수익증권의 총 좌수의 10 분의 1 이상일 것
4. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 법시행령 제 221 조 제 7 항으로 정하는 방법 및 절차를 따른 것
 - 서면에 의하여 의결권을 행사하려는 수익자는 서면에 의결권 행사의 내용을 기재하여 수익자총회일 전날까지 집합투자업자(법 제 190 조 제 3 항 후단에 따라 수익자총회를 소집하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권의 총 좌수의 100 분의 5 이상을 소유한 수익자를 포함한다)에 제출하여야 합니다.
 - 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 수익자총회에 출석하여 행사한 의결권의 수에 합산 합니다.
 - 집합투자업자는 수익자로부터 제출된 의결권행사를 위한 서면과 의결권행사에 참고할 수 있는 자료를 수익자총회일로부터 6 개월간 본점에 비치하여야 하며, 수익자는 집합투자업자의 영업시간 중에 언제든지 서면 및 자료의 열람과 복사를 청구할 수 있습니다.
 - 수익자총회의 의장은 수익자 중에서 총회에서 선출합니다.

3) 연기수익자총회

- 집합투자업자(위 '수익자총회의 소집' 내용에 따라 수익자총회를 소집하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권 총좌수의 100 분의 5 이상을 소유한 수익자를 포함)는 '의결권 행사방법'에 따른 수익자총회의 결의가 이루어지지 아니한 경우 그 날부터 2 주 이내에 연기된 수익자총회(이하 "연기수익자총회"라 한다.)를 소집하여야 합니다.
- 연기수익자총회의 결의는 '의결권 행사방법'을 준용하며, 이 경우 "발행된 수익증권 총좌수의 4 분의 1 이상"은 "발행된 수익증권 총좌수의 8 분의 1 이상"으로 보고, "수익증권 총좌수의 5 분의 1 이상"은 "수익증권의 총좌수의 10 분의 1 이상" 으로 봅니다.

(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. 신탁계약기간의 변경(투자신탁을 설정할 당시에 그 기간변경이 신탁계약서에 명시되어 있는 경우는 제외한다)
 3. 투자신탁의 종류(법 제 229 조의 구분에 따른 종류를 말한다)의 변경. 다만, 투자신탁을 설정 할 때부터 다른 종류의 투자신탁으로 전환하는 것이 예정되어 있고, 그 내용이 신탁계약서에 표시되어 있는 경우에는 제외한다.
 4. 주된 투자대상자산의 변경
 - 4 의 2. 투자대상자산에 대한 투자한도의 변경(법시행령 제 80 조 제 1 항 제 3 호의 2 각 목 외의 부

분에 따른 투자행위로 인한 경우만 해당한다)

5. 집합투자업자의 변경. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.

가. 합병·분할·분할합병

나. 법 제 420 조 제 3 항 제 1 호 및 제 2 호에 따른 금융위원회의 조치에 따라 집합투자업자가 변경되는 경우

다. 금융산업의 구조개선에 관한 법률 제 10 조 제 1 항 제 6 호부터 제 8 호까지의 규정에 따른 금융위원회의 명령에 따라 집합투자업자가 변경되는 경우

6. 신탁업자의 변경, 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외된다.

가. 합병·분할·분할합병

나. 영업양도 등으로 신탁계약의 전부가 이전되는 경우

다. 법 제 184 조 제 4 항, 법 제 246 조 제 1 항 등 관련 관련법령의 준수를 위하여 불가피하게 신탁계약의 일부가 이전되는 경우

라. 법 제 420 조 제 3 항 제 1 호 및 제 2 호에 따른 금융위원회의 조치에 따라 신탁업자가 변경되는 경우

마. 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」제 10 조 제 1 항 제 6 호부터 제 8 호까지의 규정에 따른 금융위원회의 명령에 따라 신탁업자가 변경되는 경우

바. 법시행령 제 245 조 제 5 항에 따라 둘 이상의 집합투자기구의 자산을 다른 모집합투자기구로 이전함에 따라 그 집합투자기구의 신탁업자가 변경되는 경우

7. 그 밖에 수익자의 이익과 관련된 중요한 사항으로서 법시행령 제 217 조에서 정하는 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 제 188 조 제 2 항 각 호 외의 부분 후단에 따른 신탁계약의 변경 또는 법 제 193 조 제 2 항에 따른 투자신탁의 합병에 대한 수익자총회의 결의에 반대(수익자총회 전에 해당 집합투자업자에게 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지한 경우로 한정한다)하는 수익자가 그 수익자총회의 결의일로부터 20 일 이내에 수익증권의 매수를 청구하는 경우

2. 법 제 193 조 제 2 항 각 호 외의 부분 단서에 따른 투자신탁의 합병에 반대하는 수익자가 법시행령 제 222 조 제 1 항에 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 15 일 이내에 그 투자신탁재산으로 법 시행령 제 222 조에 따라, 그 수익증권을 매수하여야 합니다. 다만, 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 법 제 193 조 제 2 항, 제 201 조 제 4 항, 제 191 조 제 3 항 단서에 따라 금융위원회의 승인을 받아 수익증권의 매수를 연기할 수 있고 이 경우 법에 따른 환매연기의 효과, 절차 등에 준합니다.

나. 잔여재산분배

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

다. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권

- 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 제 95 조 제 1 항에서 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
4. 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 불구하고 이를 알 수 없었음을 증명하거나 그 증권의 취득자가 취득의 청약을 할 때에 그 사실을 안 경우에는 배상의 책임을 지지 아니합니다.

1. 그 증권신고서의 신고인과 신고 당시의 발행인의 이사(이사가 없는 경우 이에 준하는 자를 말하며, 법인의 설립 전에 신고된 경우에는 그 발기인을 말한다)
2. 상법 제 401 조의 2 제 1 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 그 증권신고서의 작성을 지시

하거나 집행한 자

3. 그 증권신고서의 기재사항 또는 그 첨부서류가 진실 또는 정확하다고 증명하여 서명한 공인회계사·감정인 또는 신용평가를 전문으로 하는 자 등(그 소속단체를 포함한다) 법시행령 제 135 조 제 1 항에서 정하는 자
4. 그 증권신고서의 기재사항 또는 그 첨부서류에 자기의 평가·분석·확인 의견이 기재되는 것에 대하여 동의하고 그 기재내용을 확인한 자
5. 그 증권의 인수인 또는 주선인(인수인 또는 주선인이 2 인 이상인 경우에는 발행인 또는 매출인으로부터 직접 증권의 인수를 의뢰 받아 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 제 3 조 제 1 항 제 15 호의 규정에 의한 비거주자인 경우에는 수익자가 거래하는 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기하여야 합니다.

바. 기타 투자자의 권리보호에 관한 사항

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

2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항

가. 의무해지

- 집합투자업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지체 없이 투자신탁을 해지하여

야 합니다. 이 경우 집합투자업자는 그 해지사실을 지체 없이 금융위원회에 보고하여야 합니다.

1. 신탁계약에서 정한 신탁계약기간의 종료
2. 수익자총회의 투자신탁 해지 결의
3. 투자신탁의 피흡수합병
4. 투자신탁의 등록 취소
5. 수익자의 총수가 1 인이 되는 경우. 다만, 법 제 6 조제 6 항에 따라 인정되거나 건전한 거래질서를 해할 우려가 없는 경우로서 법시행령 제 224 조의 2 에서 정하는 경우는 제외한다.

나. 임의해지

- 집합투자업자는 수익자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 금융위원회의 승인을 받지 아니하고 투자신탁을 해지할 수 있으며, 이 경우 집합투자업자는 그 해지사실을 지체 없이 금융위원회에 보고하여야 합니다.

1. 수익자 전원이 동의한 경우

3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항

가. 정기보고서

(1) 영업보고서 및 결산서류 제출 등

1) 영업보고서

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

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

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

2) 결산서류

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

1. 재무상태표
2. 손익계산서

3. 자산운용보고서

- 집합투자업자는 투자신탁에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우 그 사유가 발생한 날부터 2개월 이내에 제 32조 제 1항의 서류(이하 "결산서류"라 한다)를 금융위원회 및 한국금융투자협회에 제출하여야 한다.

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

(2) 자산운용보고서

- 집합투자업자는 법 제 88조에서 규정한 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 제 230조 제 3항에 따라 그 수익증권이 상장된 경우만 해당한다)로서 3개월마다 1회 이상 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 자산운용보고서를 공시하는 경우
4. 수익자가 소유하고 있는 수익증권의 평가금액이 10만원 이하인 경우로서 신탁계약에 자산운용보고서를 교부하지 아니한다고 정하고 있는 경우

- 집합투자업자는 자산운용보고서에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 합니다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 날(이하 "기준일"이라 한다) 현재의 투자신탁의 자산·부채 및 수익증권의 기준가격
 - 가. 회계기간의 개시일로부터 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 주식 가액의 총액을 그 해당 운용기간 중 보유한 주식의 평균가액으로 나눈 비율을 말한다)
5. 기준일 현재 투자신탁재산에 속하는 투자대상자산의 내용
6. 투자신탁의 투자운용인력에 관한 사항. 다만, 회계기간 개시일로부터 3개월, 6개월, 9개월 이

종료되는 날을 기준으로 하여 작성하는 자산운용보고서에는 기재하지 않을 수 있다.

7. 투자신탁의 투자환경 및 운용계획
8. 투자신탁의 업종별·국가별 투자내역
9. 투자신탁의 결산 시 분배금 내역(결산 후 최초로 작성하는 자산운용보고서로 한정한다)
10. 투자신탁의 투자대상 범위 상위 10개 종목
11. 투자신탁의 구조. 다만, 회계기간 개시일로부터 3개월, 6개월, 9개월이 종료되는 날을 기준으로 하여 작성하는 자산운용보고서에는 기재하지 않을 수 있다.
12. 투자신탁이 환위험을 회피할 목적으로 파생상품을 거래하는 경우 그 거래에 관한 사항
13. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 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 제 89조 제 2항 제 1호의 방법에 따라 공시하는 것으로 갈음할 수 있으며, 수익자가 우편발송을 원하는 경우에는 그에 따라야 합니다.

(3) 자산보관·관리보고서

- 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자는 투자신탁재산에 관하여 투자신탁의 회계기간 종료, 투자신탁의 계약기간 종료 또는 투자신탁의 해지 등 어느 하나의 사유가 발생한 날부터 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 제 247조 제 5항 각 호의 사항
5. 이해관계인과의 거래의 적격 여부를 확인한 경우에는 그 내용
6. 회계감사인의 선임, 교체 및 해임에 관한 사항
7. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 필요한 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항
 - 다만, 수익자가 수시로 변동되는 등 수익자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 자산보관·관리보고서를 수익자에게 교부하지 아니할 수 있습니다.
 1. 수익자가 자산보관·관리보고서를 받기를 거부한다는 의사를 서면으로 표시한 경우
 2. 신탁업자가 금융위원회가 정하여 고시하는 방법에 따라 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 집합투자기구의 자산보관·관리보고서를 공시하는 경우
 - 가. 단기금융집합투자기구
 - 나. 환매금지형집합투자기구(법 제 230조 제 3항에 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 제 89 조 제 2 항 제 1 호 및 제 3 호의 방법에 따라 공시하는 것으로 갈음할 수 있으며, 수익자가 우편발송을 원하는 경우에는 그에 따라야 합니다.

(4) 기타장부 및 서류

- 집합투자업자·신탁업자·판매회사 및 일반사무관리회사는 금융위원회가 정하는 바에 따라 그 업무에 관한 장부 및 서류를 작성하여 본점 및 지점에 비치하거나 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하여야 합니다.

- 한국금융투자협회는 법시행령 제 94 조 제 2 항에서 정하는 방법에 따라 각 집합투자재산의 순자산가치의 변동명세가 포함된 운용실적을 비교하여 그 결과를 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시하여야 합니다.

나. 수시공시

(1) 신탁계약변경에 관한 공시

- 집합투자업자는 신탁계약을 변경하고자 하는 경우에는 신탁업자와 변경계약을 체결하여야 합니다. 이 경우 신탁계약 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 변경하는 경우에는 미리 신탁계약서 제 35 조에 따른 수익자총회의 결의를 거쳐야 합니다.

1. 집합투자업자·신탁업자 등이 받는 보수, 그 밖의 수수료의 인상
2. 신탁업자의 변경(신탁계약서 제 42 조 제 3 항 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 제 217 조에서 정하는 사항

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

- 집합투자업자 변경의 경우에는 제 1 항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 수익자총회 결의를 거치지 아니하고 변경할 수 있습니다.

1. 합병·분할·분할합병
2. 법 제 420 조 제 3 항 제 1 호 및 제 2 호에 따른 금융위원회의 조치에 따라 집합투자업자가 변경되는 경우
3. 금융산업의 구조개선에 관한 법률 제 10 조 제 1 항 제 6 호부터 제 8 호까지의 규정에 따른 금융위원회의 명령에 따라 집합투자업자가 변경되는 경우

- 신탁업자 변경의 경우에는 제 1 항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 수익자총회 결의를 거치지 아니하고 변경할 수 있습니다.

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

3. 법 제 184 조 제 4 항, 법 제 246 조 제 1 항 등 관련법령의 준수를 위하여 불가피하게 신탁계약의 일부가 이전되는 경우
4. 법 제 420 조 제 3 항 제 1 호 및 제 2 호에 따른 금융위원회의 조치에 따라 신탁업자가 변경되는 경우
5. 금융산업의 구조개선에 관한 법률 제 10 조 제 1 항 제 6 호부터 제 8 호까지의 규정에 따른 금융위원회의 명령에 따라 신탁업자가 변경되는 경우
6. 법 시행령 제 245 조 제 5 항에 따라 둘 이상의 집합투자기구의 자산을 다른 모집합투자기구로 이전함에 따라 그 집합투자기구의 신탁업자가 변경되는 경우

- 정당한 이유없이 집합투자업자나 신탁업자가 변경된 경우, 변경된 집합투자업자 또는 신탁업자는 그로 인한 손실의 보상 또는 손해의 배상을 청구할 수 있다. 보상 또는 배상은 투자신탁재산을 한도로 합니다.

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

2. 수익증권을 판매한 판매회사로 하여금 전자우편을 이용하여 수익자에게 알리는 방법
3. 집합투자업자, 수익증권을 판매한 판매회사의 본점과 지점, 그 밖의 영업소에 게시하는 방법

(3) 집합투자재산의 의결권 행사에 관한 공시

- 집합투자업자는 투자신탁재산에 속하는 법 제 9 조 제 15 항 제 3 호 가목에 따른 주권상장법인으로서 법 제 87 조 제 7 항에 따른 의결권공시대상법인이 발행한 주식(법 제 9 조 제 15 항 제 3 호 나목에 따른 주권상장법인의 경우에는 주식과 관련된 증권예탁증권을 포함한다)의 의결권 행사 내용 등을 다음 각 호의 구분에 따라 공시하여야 합니다.

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

4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항

- 가. 이해관계인과의 거래내역: 해당사항 없습니다.
- 나. 집합투자기구간 거래에 관한 사항: 해당사항 없습니다.
- 다. 투자중개업자 선정 기준: 해당사항 없습니다.

5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항

투자주체	이지스자산운용(주)
투자목적	고유재산의 운용 효율을 도모하고 집합투자기구 운용에 대한 책임성을 제고하고자 함
투자시기	최초설정일
투자금액	2 억원
투자기간	집합투자기구 만기시점 까지
투자금 회수계획	없음

6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

해당사항 없습니다.

[붙임] 용어풀이

※ 증권신고서에 나오는 용어 중 별도 설명이 필요한 내용을 간략하게 기재한다.

용어	내용
집합투자업자	2인 이상에게 투자권유를 하여 모은 금전 등을 받아 재산적 가치가 있는 투자대상 자산을 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 불리웁니다.
신탁업자	집합투자자산을 보관·관리하는 회사를 말합니다.
한국금융투자협회 펀드코드	상장주식의 경우 회사명 또는 코드번호 6자리를 활용하여 수익자들이 쉽게 공시사항을 조회, 활용할 있는 것처럼 펀드 또한 한국금융투자협회가 부여하는 5자리의 고유코드가 존재하며, 펀드명뿐만 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.

용 어	내 용
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 관리 해준 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 포함 하고 있습니다. 수수료 지불시점에 따라 선취판매수수료와 후취판매수수료로 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 환매라고 합니다. 다만, 폐쇄형 상품의 경우 일정기한까지 중도해약을 금지하고 있습니다.
환매수수료	특정기간 이내에 펀드를 환매할 시 일정한 벌칙금 형식으로 투자자에게 일회적으로 부과하는 수수료입니다. 이는 펀드 운용의 안정성과 펀드 환매시 소요되는 여러 비용을 감안하여 책정되며, 부과된 수수료는 다시 펀드재산에 편입됩니다.
성과보수	집합투자업자가 펀드의 운용성과에 따라 추가적으로 받는 보수를 말합니다.