

간이투자설명서

작성기준일 : 2023년 12월 7일

이지스코어리테일부동산투자신탁126호

[펀드코드 : BR039]

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

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

I. 집합투자기구 개요

투자자 유의사항	<ul style="list-style-type: none"> · 집합투자증권은 「예금자보호법」에 따라 예금보험공사가 보호하지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다. · 금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다. · 간이투자설명서는 증권신고서 효력 발생일까지 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권의 경우 효력발생일 이후에도 변경될 수 있습니다. · 증권신고서, 투자설명서상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 미래에도 실현된다는 보장은 없습니다. · 이 집합투자기구는 환매가 불가능한 상품(폐쇄형)으로 환금성을 제고하기 위하여 당해 집합투자증권을 한국거래소에 상장(설정일 이후 90일 이내)하고 있으나, 상장된 집합투자증권은 일반적인 상장주권에 비해 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있습니다. 따라서, 이 집합투자기구는 만기까지 보유할 수 있는 수익자에게 적합한 상품입니다. · 투자신탁의 신탁계약기간 종료일은 최초설정일로부터 11년이지만 본 투자대상 부동산의 매각은 이보다 빨리 될 수 있습니다. 부동산의 실제 매각시점에 따라 상환금지금이 앞당겨질 수 있습니다. 이와는 반대로 부동산의 매각이 지연될 경우 수익자총회를 거쳐 집합투자기구 존속기간이 연장될 수 있고, 상환금 지급이 지연될 수 있습니다. 이 경우 최초 실행한 부동산 담보대출 차입금의 만기를 연장하거나 차환을 실행해야 하며, 차입조건(이자, 금리, 담보비율 등)이 악화되어 투자손실이 발생할 수 있는 위험이 있습니다. 또한 매각시점의 매각가액에 따라 투자손실이 발생할 수 있는 위험이 있으며, 약 1,841.15억원을 하회하는 가격으로 매각시, 투자자가 기대하는 분배금의 총액이 감소할 수 있습니다.
-------------	--

	<p>· 이 집합투자기구는 회계결산을 통해 매반기별로 분배금을 지급하는 구조로 운용되는 투자신탁입니다. 다만, 분배금은 예금이자와 같이 확정된 금액이 아니며 부동산 임차인의 사업성과 등 영업환경과, 경기불황과 같은 다양한 경제변수, 공실발생, 임차인 신용위험, 매각가하락 등 시장 환경의 영향을 받아 안정적으로 분배금을 지급하지 못하거나 분배금 지급이 중단될 가능성이 있습니다. 분배금 지급일에 분배금을 지급할 수 없거나, 지급이 연기되는 경우 또는 지급중단을 결정한 경우 집합투자업자는 해당 사유 및 향후 처리 계획을 관련 법령과 이 집합투자기구의 정관에 명시된 수시공시 절차에 따라 지체 없이 투자자에게 공시할 예정입니다.</p> <p>※ 추가적인 투자자 유의사항은 투자설명서 ‘투자결정시 유의사항 안내’ 참조</p>		
집합투자기구 특징	<p>홈플러스 전주효자점 등 부동산(지상권·지역권·전세권·임차권·분양권 등 부동산 관련 권리를 포함한다)을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이익을 추구함</p>		
분류	<p>투자신탁, 부동산집합투자기구, 폐쇄형, 단위형, 종류형</p>		
집합투자업자	<p>이지스자산운용 주식회사</p>		
모집(판매)기간	2017년 6월 13일부터 2017년 6월 23일까지	모집(판매)총액	667억원
효력발생일	<p>2023년 12월 22일</p>		
존속기간	최초설정일로부터 11년	설정예정일	2017년6월26일
판매회사	<p>(주)국민은행, 케이비증권(주), 한화투자증권(주). ※ 집합투자업자(www.igisam.com) 인터넷홈페이지 참고</p>		

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

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

(주2) 종류형 C-i 수익증권 가입자격

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

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

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

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

II. 집합투자기구의 투자정보

(1) 투자목적 및 투자전략

1. 투자목적

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

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

2. 투자전략

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

1) 투자대상 부동산 개요 (2017년 5월 24일 현재)

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

① 건축개요

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



(주1) 대지면적 : 건축법상 건축할 수 있는 대지의 넓이

(주2) 연면적 : 건물 각 층의 바닥 면적의 합계 면적을 의미하며, 연건평이라고도 함

(주3) 건폐율 : 대지면적에 대한 건축면적의 비율로서, 건폐율(%)=건축면적/대지면적×100

(주4) 용적률 : 대지면적에 대한 지상 건축물의 연면적 비율로서, 용적률(%)=건축물 바닥면적의 합계/대지면적×100

② 입지현황

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

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



2) 임대 현황

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

[임차인 개요]

기업명	홈플러스 주식회사	대표이사	김상현
설립일	1999-04-20	자본금	6,167억원
주요업종	기타 대형 종합소매업	결산일	2015-02-28
주요주주	MBK파트너스		
신용등급	기업어음 “A2+” (17.02 한국기업평가)		
운영점포수	대형마트 142개, SSM 482개 (계열사 포함, 업계 2위) (주1)		
주요연혁	<ul style="list-style-type: none"> - 1999 : 국내 대형마트 시장 진출(TESCO와 삼성물산 합작, 51:49) - 2008 : 이랜드리테일로부터 홈에버인수(33개점포, 홈플러스테스코) - 2011 : TESCO 삼성물산 지분 100% 인수, 사명변경 (삼성테스코→홈플러스) - 2015 : MBK파트너스 컨소시엄이 TESCO 지분 100% 인수 		

(주1) 출처 : 한국기업평가(17.02)

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

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

[임대차 계약 주요내용]

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

(주1) 임대차보증금에 대해 부과되는 간주임대료에 대한 부가가치세

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

3) 자금조달 구조

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

(단위:억원)

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

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

(주2) 부동산담보대출 (2017년 5월 24일 현재)

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

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

※ 담보감정평가금액 : 1,630억원 (2017.3.31.)

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

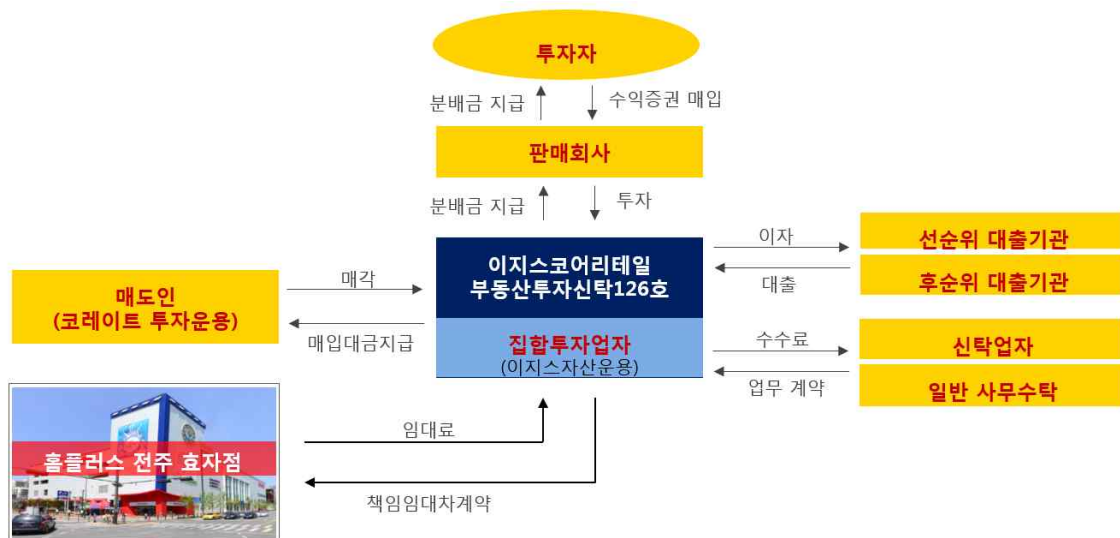
※ DSCR(Debt Service Coverage Ratio) : 조달자금에 대한 상환금 대비 지불능력 = 영업이익 / 이자비용

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

(주3) 매입관련 부대비용 및 예비비 상세내역

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

4) 투자구조



5) 투자대상 부동산 매매 주요조건

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

6) 투자대상 부동산 실사보고서(요약)

[물리실사]

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

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

[법률실사]

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

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

[감정평가]

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

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

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

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

[재무실사]

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

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

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

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

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

7) 투자대상 부동산 매각 전략 (Exit 전략)

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

※ 비교지수 : 해당사항 없음

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

3. 수익구조

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

4. 운용전문인력

(2023.12.7 기준)

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

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

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

(주1) 책임운용전문인력은 이지스자산운용 KAM부문 팀원으로서, 이 투자신탁의 운용 전략 수립 및 운용의사 결정 등에 주도적·핵심적 역할을 수행하고 있습니다.

(주2) 운용전문인력이 최근 과거 3년 이내에 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률은 한국금융투자협회 인터넷 홈페이지(www.kofia.or.kr)를 통하여 확인할 수 있습니다.

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

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

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

5. 투자실적 추이

(2023.12.7. 기준)

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

※ 비교지수가 존재하지 않아 기재하지 않았습니다.

(2) 주요 투자위험 및 위험관리

1. 주요 투자위험

가. 일반위험

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

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

나. 특수위험

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

구 분	투자위험의 주요내용
자금의 차입관련 위험	이 투자신탁은 금융기관 등에게 부동산을 담보로 제공하는 방법 등으로 금전을 차입할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획 대비 임대수익이나 매각 차익이 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 펀드 수익률에 영향을 줄 수 있습니다.
임대차 중도해지 위험	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 임대차 계약이 중도에 해지될 경우 손해배상 조항 등에 따라 배상이 가능한 것으로 계약서에 명시되어 있으나, 소송 등 법적 조치를 진행하여 수취하게 되는 경우 일부금액 미수취 또는 수취 지연 가능성이 있습니다.
의사결정 불일치 위험	자본시장과 금융투자업에 관한 법률 등 관련법에 따라 수익자총회의 결의가 필요할 경우, 여러 가지 사유로 수익자총회의 개최가 어렵거나 개최가 되더라도 투자신탁의 수익자 간의 의견 불일치로 인해 자산 매각 등 주요 의사결정이 결렬되거나 지연될 가능성이 있으며, 이로 인해 투자 손실이 발생할 위험이 있습니다.

다. 기타 투자위험

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

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

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

2. 투자위험 등급분류

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

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

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

3. 위험관리

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

Ⅲ. 집합투자기구의 기타 정보

(1) 과세

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

※ 조세특례제한법상 공모부동산집합투자기구에 관한 과세특례

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

(2) 전환절차 및 방법

해당사항 없음

(3) 집합투자기구의 요약 재무정보

이에 관한 세부사항은 “투자설명서”를 참고하시기 바랍니다.

※ 집합투자기구 공시 정보 안내

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