

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) KAM부문 운용

(2022년 10월 14일 기준)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

주요투자위험

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

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

	산정방법	기준가격은 그 산정일 전날의 재무상태표상에 계상된 투자신탁의 순자산총액(투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액)을 그 산정일 전날의 수익증권 총좌수로 나누어 산정하며, 1좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4사5입하여 원미만 둘째자리까지 계산합니다.		
	공시장소	판매회사 영업점 · 집합투자업자(www.igisam.com) · 판매회사 · 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr) 인터넷 홈페이지		
과세	구분	과세의 주요내용		
	집합투자기구	집합투자기구 단계에서는 별도의 소득과세 부담이 없는 것이 원칙입니다.		
	수익자	거주자와 일반법인이 받는 집합투자기구로부터의 과세 이익에 대해서는 15.4%(지방소득세 포함) 세율로 원천징수 됩니다. 단, 연간 금융소득합계액이 기준금액을 초과하는 경우에는 기준금액을 초과하는 금액을 다른 종합소득과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다.		
※ 상기 투자소득에 대한 과세내용 및 수익자에 대한 과세는 정부 정책 등에 따라 달라질 수 있습니다 또한 투자소득 및 수익자에 대한 과세는 정부 정책 개별수익자의 세무상의 지위 등에 따라 달라질 수 있으므로 수익자는 투자신탁의 투자에 따른 과세에 관하여 조세전문가와 상담하시는 것이 좋습니다.				
전환절차 및 방법	해당사항 없음			
집합투자업자	이지스자산운용(주) (대표전화: 02-6959-3100, 인터넷홈페이지: www.igisam.com)			
모집기간	2022년 4월 25일 ~ 2022년 4월 27일	모집·매출 총액	최대 170억 원	
효력발생일	2022년 11월 8일	존속기간	최초설정일로부터 10년이 경과하는 날까지	
판매회사	세종텔레콤(주)			
참조	집합투자업자의 사업목적, 요약 재무정보에 관한 사항은 투자설명서 “제4부. 집합투자기구 관련회사에 관한 사항”을 참고하시기 바랍니다.			
집합투자 기구의 종류	이 집합투자기구는 종류형 집합투자기구입니다. 집합투자기구의 종류는 판매수수료 부과 방식·판매경로·기타 펀드특성에 따라 3단계로 구분되며, 집합투자기구 종류의 대표적인 차이는 다음과 같습니다.			
	구분		집합투자기구의 특징	
	판매 수수료	수수료 미징구	집합투자증권 매입 또는 환매시점에 일시 징구되는 판매수수료는 없는 반면 판매보수가 판매수수료선취형(A), 판매수수료후취형(B) 또는 판매수수료선후취형(AB) 보다 상대적으로 높게 책정되는 것이 일반적이나, 본 투자신탁은 단위, 폐쇄형의 부동산집합투자기구로써, 신탁계약기간 및 투자대상 자산의 청산 시점까지 환매 및 현금화가 불가능하여 종류별 총 비용의 비교가 용이하지 않은 집합투자기구입니다.	
	판매 경로	온라인	판매회사의 온라인전용으로 판매되는 집합투자기구로 오프라인으로 판매되는 집합투자기구보다 판매수수료 및 판매보수가 저렴한 집합투자기구입니다. 다만, 판매회사로부터 별도의 투자권유 및 상담서비스는 제공되지 않습니다.	

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

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

[별첨 : 이 투자신탁의 투자전략 및 위험관리 방안]

1. 투자목적

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

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

2. 투자전략 및 위험관리

가. 투자전략 (운용전략 및 투자방침)

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

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

1) 투자대상 부동산 개요

구분	내용
자산명	비스퀘어

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

<건물 전경>



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

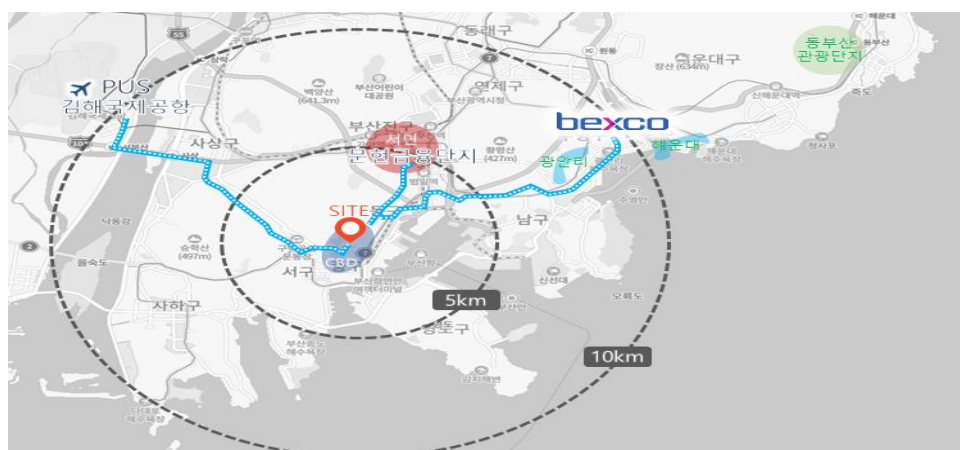
비스퀘어는 임차면적 약 14,581.82m², B3/14F 규모의 오피스로 삼성생명, 삼성생명 서비스 등 삼성그룹 계열사 사옥으로 사용되고 있습니다.



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

2) 입지현황

[광역입지]



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

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

[지역입지]



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

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

2-1) 거래사례

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

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

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

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

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

3) 임대차 계약현황

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

[임대차 계약 세부내역]

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

(단위 : ㎡)

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

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

[임대차계약 주요내용]

(단위 : m², 원)

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

4) 주요 임차인 분석

(1) 삼성생명

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

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

(2) 삼성생명서비스

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

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

(3) 삼성에스디에스

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

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

5) 자금조달 구조(안)

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

(단위 : 백만원)

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

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

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

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

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

[매입관련 부대비용]

(단위 : 백만원)

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

Source : 이시스부산특구부동산투자신탁제1호 재무분석보고서, 삼화회계법인(2022.02 기준)

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

[부동산담보대출(안)]

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

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

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

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

[실사비용 세부내역]

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

Source : 이지스부산특구부동산투자신탁제1호 재무분석보고서, 삼화회계법인(2022.02 기준)

6) 투자구조



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

7) 투자대상 부동산 매매 조건

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

8) 투자대상 부동산 실사보고서 (요약)

[물리실사]

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

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

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

[법률실사]

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

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

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

[감정평가]

- 감정평가는 가람감정평가에서 수행한 담보감정입니다.

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

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

9) 투자대상 부동산 매각 전략 (Exit전략)

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

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

[실증 특례기간 종료 전 매각 시]

- 신탁계약기간 종료 전이라도 우호적 시장상황 변화에 따른 자본차익 가능성 등이 있다면 자산의 중도매각을 고려할 수 있습니다. 다만, 부동산시장 동향, 차입금 중도상환수수료, 기타 제반사항을 고려하여 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다. 약 400억원으로 매각을 진행할 경우, 신탁원본 손실없이 상환이 가능할 것으로 예상하지만 해당 금액은 제반 가정변경에 따라 추후 변동이 가능합니다.

- 원활한 자산매각을 위하여 자산매입 이후 현지 부동산 시장 동향을 지속적으로 모니터링하여 적절한 매각가격 및 시점에 대한 분석을 진행할 예정입니다.

[실증 특례기간 종료 전 매각 불가 시]

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

[세부 매각 전략]

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

※비교지수: 해당사항 없음

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

나. 위험관리

(1) 투자신탁 위험관리

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

① 부동산 자산의 매입관련 위험

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

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

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

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

② 부동산 자산 운용단계 관련 위험

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

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

③ 부동산 자산 처분단계 관련 위험

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

④ 투자신탁해지 관련 위험

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

자에게 귀속하거나 수익자가 부담합니다.

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

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