

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 변경 될 수 있다는 점을 유의하여 투자판단을 하시 기 바랍니다.

투자설명서

이 투자설명서는 이지스리테일부동산투자신탁194호에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 이지스리테일부동산투자신탁194호의 수익증권을 매입하기 전에 이 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

1. 집합투자기구 명칭 이지스리테일부동산투자신탁194호
2. 집합투자업자 명칭 이지스자산운용 주식회사
3. 판매회사 판매회사 본·지점(주)국민은행
[판매회사는 추가되거나 제외될 수 있으며, 판매회사에 대한 자세한 내용은 집합투자업자(www.igisam.com)의 인터넷홈페이지를 참고하시기 바랍니다.]
4. 작성 기준일 2023년 5월 22일
5. 증권신고서 효력발생일 2023년 6월 9일
6. 모집 또는 매출증권의 종류 및 수 투자신탁의 수익증권 최대 2,100만좌
7. 모집 또는 매출기간 (판매기간) 판매회사는 2018년 6월 25일부터 2018년 6월 28일까지 영업일에 한하여 모집(판매)하며, 모집(판매)기간 이후에는 추가로 자금납입이 불가능합니다. 상기 모집(판매)기간은 변경될 수 있으며, 변경될 경우 정정신고 하여 공시 할 예정입니다.
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

※ 효력발생일까지 증권신고서의 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권인 경우 효력발 이후 (청약일 이후)에도 변경될 수 있습니다..

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 투자설명서를 반드시 참고하시기 바라며, 간이투자설명서 대신 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 예금보험공사가 보호하지 아니합니다.** 특히 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 **예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니합니다.**
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 207.6억원에 미달하는 경우에는 부득이 이 집합투자**

기구의 설정이 취소될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 이 경우, 투자자가 기 납입한 수익증권 매입금액과 판매수수료는 판매회사를 통해 환급될 예정입니다.

9. 투자신탁의 신탁계약기간 종료일은 최초설정일로부터 7 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 감소 할 수 있습니다.
10. 이 집합투자기구는 회계 결산을 통해 매 분기별로 분배금을 지급하는 구조로 운용되는 투자신탁입니다. 다만, 분배금은 예금이자와 같이 확정된 금액이 아니며 부동산 임차인의 사업성과 등 영업환경과, 경기불황과 같은 다양한 경제변수, 공실발생, 임차인 신용위험, 매각가하락 등 시장 환경의 영향을 받아 안정적으로 분배금을 지급하지 못하거나 분배금 지급이 중단될 가능성이 있습니다. 분배금 지급일에 분배금을 지급할 수 없거나, 지급이 연기되는 경우 또는 지급중단을 결정한 경우 집합투자업자는 해당 사유 및 향후 처리계획을 관련 법령과 이 집합투자기구의 정관에 명시된 수시공시 절차에 따라 지체 없이 투자자에게 공시할 예정입니다.
11. 투자자의 국적 또는 세법상의 관할 국가가 대한민국 이외의 경우 국제조세조정에 관한 법률 및 관련 조세조약에 따라 투자자의 금융정보가 국세청 및 해당 국가(투자자의 국적 국가 또는 세법상의 과세 관할 국가)의 권한 있는 당국에 보고될 수 있으며, 판매회사는 투자자의 국적 또는 세법상의 과세 관할 국가를 확인하기 위하여, 계좌 개설시 수집된 정보 이외의 추가 자료를 요구할 수 있습니다.
12. 이 집합투자기구는 투자신탁보수 외 부동산 매입 및 매각에 따른 매입부대비용 (약 33.5 억), 매각부대비용이 추가적으로 발생되며, 해당금액은 시장상황 등에 따라 변동될 수 있습니다.
 - ① 집합투자업자 매입보수 : 부동산 매입금액의 0.75% (약 4.21 억원)
 - ② 집합투자업자 매각성과보수 : 부동산 매각차액의 20% 단, 매각차액이 발생하지 않을 경우 지급하지 않음

요약정보

작성기준일 : 2023년 5월 22일

이지스리테일부동산투자신탁194호[펀드코드 : CB104]

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 '이지스리테일부동산투자신탁194호'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.

I. 집합투자기구 개요

투자자 유의사항	- 투자판단시 증권신고서와 투자설명서를 반드시 참고하시기 바라며, 간이투자설명서 대신 투자설명서의 교부를 요청할 수 있습니다. - 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 효력발생일까지 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 90일이내)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 7년이지만 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 감소 할 수 있습니다. • 이 집합투자기구는 회계 결산을 통해 매 분기별로 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. • 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 207.6억 원에 미달하는 경우에는 부득이 이 집합투자기구의 설정이 취소될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 이 경우, 투자자가 기 납입한 수익증권 매입금액과 판매수수료는 판매회사를 통해 환급될 예정입니다. ※ 추가적인 투자자 유의사항은 투자설명서 '투자결정시 유의사항 안내' 참조
집합투자기구 특징	이 투자신탁은 금융투자업에 관한 법률(이하 "법"이라 함) 제 229조 제 2호의 규정에 의한 부동산을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이득을 추구함
분류	투자신탁, 부동산집합투자기구, 폐쇄형(중도환매불가능), 단위형
집합투자업자	이지스자산운용 주식회사

모집(판매)기간	2018년 6월 25일부터 2018년 6월 28일까지		
효력발생일	2023년 6월 9일	모집금액	최대 210억원
설정에정일	2018년 6월 29일	존속기간(*)	최초설정일로부터 7년이 경과하는 날까지
판매회사	(주)국민은행 판매회사는 추가되거나 제외될 수 있으며, 판매회사에 대한 자세한 내용은 집합투자업자(www.igisam.com)의 인터넷홈페이지를 참고하시기 바랍니다		

(주1) 이 투자신탁의 계약기간은 투자신탁의 최초설정일로부터 7년이 경과한 날까지로 합니다.
다만, 다음 각 호의 경우에는 투자신탁의 계약기간을 각각 그 정하는 바에 따릅니다.

1. 신탁계약서 제43조의 규정에 따라 투자신탁이 해지되는 경우에는 이 투자신탁의
최초설정일로부터 투자신탁의 해지일 까지
2. 신탁계약서 제5조 제3항 제1호의 규정에 따라 부동산 등의 매입 거래가 무산되어 매입이
불가능한 경우
3. 신탁계약서 제17조 제1항 제1호의 규정에 의한 부동산 등에 투자하여 운용한 투자신탁
재산이 회수됨에 따라 발생한 투자자금에 상당하는 투자신탁원본을 제35조의2의 규정에
따라 중도에 전액 상환하는 경우에는 그 중도상환일까지로 한다

종류(Class)		해당없음
가입자격		제한없음
선취판매수수료		납입금액의 2.00%
후취판매수수료		-
환매수수료		-
기본보수	집합투자업자보수	투자신탁설정액의 연 0.001%
	판매회사보수	투자신탁설정액의 연 0.001%
	신탁업자보수	투자신탁설정액의 연 0.070%
	일반사무관리보수	투자신탁설정액의 연 0.050%
	기타비용	투자신탁설정액의 연 2.43%
	총보수·비용	투자신탁설정액의 연 2.552%

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

자세한 내용 및 계산식 투자설명서 제2부. 13. 보수 및 수수료에 관한 사항을 참조해 주십시오.

매입 방법	좌 단위로 매입이 가능하며, 최초 설정시 수익증권 1좌당 가격은 1,000원 입니다.	환매 방법	환매금지형으로 해당사항 없음
기준 가격	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.		

(주1) 집합투자증권 판매회사는 이 집합투자증권의 특성 등을 감안하여 1인당 투자금액 제한 등 가입제한 사항을 별도 설정할 수 있습니다. 자세한 내용은 투자설명서 “제1부.4.모집의 내용 및 절차”를 참조해 주십시오.

II. 집합투자기구의 투자정보

(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 자본이득을 추구 하는 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

이 투자신탁은 서울시 광진구 자양동 9-4 에 위치한 『건대 CGV 복합상업시설』에 투자할 예정이며, 임대수익을 통해 투자자에게 매 분기별로 분배액을 지급하고, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득을 추구합니다.

1) 투자대상 부동산 개요

본 펀드는 서울시 광진구 자양동 9-4 소재 건물 및 토지에 투자할 계획이며 개요는 아래와 같습니다.

구 분	건대 CGV 복합상업시설
건물명	Mall of K (몰오브케이)
주 소	서울시 광진구 자양동 9-4
면 적	대지면적 2,982.5 m ² (902.2 평) 연 면 적 13,068.11 m ² (3,953.1 평)
규 모	지하 3 층 / 지상 4 층
건폐율/용적률	59.95% / 198.17%
주차대수	168 대 (자주식 66 / 기계식 102)
E/V	총 4 대 (승용)
주용도	근린생활시설, 문화및집회시설
사용승인일	2018 년 1 월 8 일
주요 임차인	CGV, ABC 마트 등



※ 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

[광역입지]

본 사업지는 행정구역 상 서울시 광진구 자양동에 위치하고 있습니다. 사업지가 속한 성수·건대 지역은 인접 건국대학교, 세종대학교 학생, 교직원 및 서울시 5대 권역 중 인구규모가 가장 큰 동북권을 배후수요로 하고 있을 뿐만 아니라 청담대로, 영동대교, 올림픽대교, 잠실대교 등에 인접해 광역 접근성이 우수합니다. 또한 사업지로부터 반경 5km 이내에 입지한 금호, 잠실 생활권뿐만 아니라 반경 10km 이내에 입지한 천호, 수서, 망우 생활권의 인구까지 잠재적 수요로 하고 있습니다.



[광역입지도]

[교통환경분석]

본 사업지는 2호선 및 7호선 환승역인 건대입구역으로부터 도보 5분 거리내 입지하였으며, 3km 이내 환승역인 군자역을 포함한 지하철 역 7개에 근접하여 지하철 접근성이 매우 우수합니다. 한편 사업지 인근 약 500m 내외에 버스정류장 15개소가 위치해있으며, 도합 15개의 주간버스노선 및 2개의 심야버스 노선이 운행되고 있어 버스를 이용한 접근성 또한 양호한 것으로 파악됩니다.

유동인구의 대부분은 대학생과 직장인으로 20 대와 30 대가 전체 유동인구의 49.1%를 차지하며, 광진구 중심상권인 만큼 요일에 관계없이 상대적으로 고른 유동인구 분포를 보이는 것이 특징입니다.



[건대입구역 주변 상권]

3) 임대차 계약현황

본건 투자대상은 2018년 1월에 신축된 건물로써 연면적은 13,068.11㎡ (3,953.1평)이며 임대수요가 풍부한 지역에 위치하여 사용승인 이후 단기간내에 임대율이 100%가 되어 현재 잔여 공실은 없습니다. 총 29개의 임차인과 장기간 임대차계약이 체결되어 있으며, 2018년 5월기준 면적가중평균 잔여임대차기간(WALE)이 약 8.7년입니다.

특히, 전체면적의 약 33%를 임차하는 CJ CGV는 국내 1위의 멀티플렉스 운영 사업자로 우수한 신용능력을 보유하고 있어 (회사채 A+, 기업어음 A2+ / 한신평, 2017년 6월 26일 기준) 임대차 안정성을 높였습니다.

본건 집합투자기구는 투자대상 부동산을 매입하면서 상기 전체 임대차계약을 승계 받을 예정입니다. 다만 임차인과 협의 과정에서 임대차계약 세부내역은 일부 변동 될 수 있습니다.

[임대차 계약 세부내역]

(단위:백만원)

층	임차인	임대면적	계약기간	보증금	임대료
3,4F	CJ CGV	1,273.66	'18.01.31~'33.01.30	1,000	60
3F	CJ CGV (씨네샵)	18.41	'18.04.29~'33.01.30	30	3
	투썸플레이스	22.73	'18.01.31~'33.01.30	43	4
	테바사키반초	25.72	'18.02.08~'23.02.07	40	4
2F	마카오도우라오	279.90	'18.02.06~'23.02.05	100	17
	샤이바나	83.12	'18.02.08~'23.02.07	80	8
	라빠헤어	95.32	'18.03.01~'23.01.31	60	6
	베이크럽	17.17	'18.02.08~'23.02.07	20	2
	스시	82.46	'18.07.15~'23.02.07	50	9
	부영이돈가스	47.58	'18.02.08~'23.02.07	50	5
	매화딤섬	44.00	'18.02.08~'23.02.07	40	5
	스테이터	49.83	'18.02.08~'23.02.07	50	5
	후쿠오카모츠나베	41.36	'18.05.15~'23.05.14	30	3
	칼라스파	42.14	'18.02.08~'21.02.07	25	3
	올리브영	103.98	'18.05.03~'23.05.02	75	8
1F	밀스튜디오	103.83	'18.06.15~'23.02.07	100	10
	이공족발	102.65	'18.02.09~'23.02.08	100	11
	GS25	24.67	'18.02.08~'23.02.07	50	5
	라라미센	31.41	'18.02.08~'23.02.07	60	5
	이글루크리머리	14.96	'18.02.08~'23.02.07	30	3
	ABC 마트	204.47	'18.02.08~'23.02.07	300	22
	안티코코	81.87	'18.02.08~'23.02.07	50	9
	더퓨러	12.06	'18.02.08~'23.02.07	18	2
	림백와플	12.06	'18.02.08~'23.02.07	18	2
	마살라케밥	18.09	'18.02.08~'23.02.07	27	3
	뜨겁게핫도그	18.09	'18.02.08~'23.02.07	27	3
	엔피디코리아(주차)	279.90	'18.01.16~'28.01.15	-	17
B1	아이닉스 PC 1 호점	83.12	'18.02.08~'23'02.07	105	12
	아이닉스 PC 2 호점	95.32	'18.02.08~'23'02.07	65	7
	BBQ e-cafe	63.60	'18.02.08~'23'02.07	30	4
	계	3,927.06		2,673	257

[CGV 임대차계약 주요내용]

구 분	주요 내용
임대인	에스티에스개발(주)
임차인	씨제이씨지브이(주)
면 적	임대면적 4,210.44 m ² (1,273.66 평), 전용면적 2,019.54 m ² (610.91 평)
임대기간	2018 년 1 월 31 일 ~ 2033 년 1 월 30 일 (15 년)
임대가 (2018.5 월기준)	보증금 1,000,000,000 원 월 임대료 60,000,000 원 ※ 연간 누적관람객수가 70 만명 초과시 '초과분의 매표순매출액'의 15%를 월 임대료와는 별도로 정산
인상률	매 3 년마다 3% 인상
해지관련	임대차기간만료 6 개월전까지 갱신의사에 대해 서면통지하지 않는 경우 동 일 조건으로 2 년씩 자동연장
손해배상	임차인의 귀책사유로 계약이 해지되는 경우, 해지일로부터 잔여계약기간 종 료일까지의 임차료를 손해액으로 본다. 다만, 임대인이 제 3 의 임차인과 임 대차 계약을 체결하는 경우에는 기존임차인의 계약해지일로부터 제 3 자와 임대차계약체결 시점까지에 한하여 손해액으로 본다.

4) 자금조달 구조

본 투자에 필요한 총 금액은 596.2 억이며, 세부조달 구조 및 사용계획은 아래와 같습니다.

(단위 : 백만원)

구 분	자금집행	구 분	자금조달
매입금액	56,100	신탁원본	20,760
취득부대비용	3,346	담보대출(선순위)	30,987
예비비	174	담보대출(후순위)	5,200
-	-	임대보증금	2,673
합 계	59,620	합 계	59,620

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

[부동산담보대출 현황 (2018.06.08 현재)]

구 분	주요 내용
총 대출금액	- 부동산 담보대출 : 선순위 309.87 억, 후순위 52 억
LTV 비율	- 선순위 : 60% (담보감정가대비, 보증금포함) - 후순위 : 69.27% (담보감정가대비, 보증금포함)
대출만기	- 담보대출 : 인출일로부터 36 개월 되는날
차입금 이자율	- 선순위 담보대출 : 연 3.60% 고정금리 - 후순위 담보대출 : 연 5.46% 고정금리 - 운용자금 부족분 한도대출 (필요시 인출) : 연 5.46% 고정금리
원금상환	- 만기 일시 상환
조기상환 수수료	- 1 년이내 상환금액의 1.0%, 1 년경과 ~ 2 년 이내 0.5%, 2 년 경과 없음 ※ 부동산 매각대금으로 상환, 보증금 반환용도로 인출한 금액 상환, 재산종합보험 보상금 수령 대금으로 상환시 면제
담보	- 본건 토지 및 건물에 대한 근저당권 120% 설정 (임대차 보증금 관련 임차권 및 근저당권은 본건 담보보다 선순위로 설정 예정) - 이자유보계좌, 부가가치세 환급계좌, 보험금지급청구권에 대한 근질권 - 3 개월 평균 DSCR 1.3 미만시 이자유보계좌 내 3 개월분 이자상당액 적립

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

※ 담보감정평가금액 : 560.96 억원 (2018.05.08, 하나감정평가법인)

※ 선순위 담보대출기관 : (주)국민은행, 후순위 담보대출기관 : 마스턴전문투자형부동산투자신탁

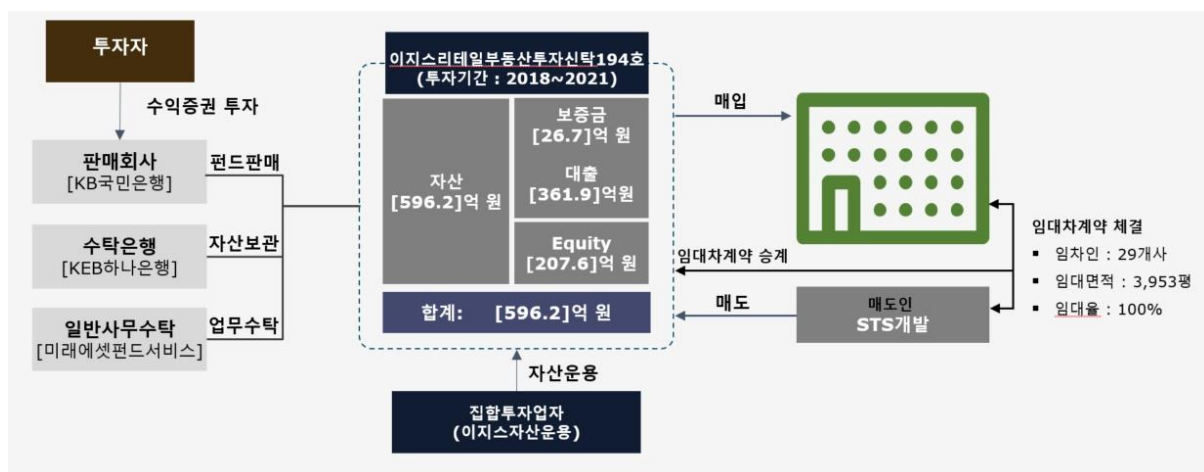
※ DSCR (Debt Service Coverage Ratio) : 조달자금에 대한 상환금 대비 지불능력

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

[매입관련 부대비용 및 예비비]

구 분		금 액 (백만)	비 고
집합투자업자 매입보수		421	매입가액의 0.75%
소유권이전비용		2,613	- 취득세 2,608 백만 - 법무사수수료 5 백만
담보설정비용 (등록세 등 근거당 설정비용)		109	- 등록세 104 백만 - 법무사수수료 5 백만
대출취급수수료		-	
부가가치세 매입세액 불공제		42	토지관련 매입세액
실사비용	법률실사(법무법인 바른)	50	
	재무실사 (딜로이트안진)	40	
	물리실사 (코어밸류)	20	
	감정평가 (하나감정평가법인)	22	
	시장조사 (딜로이트안진)	30	
예비비		174	우발비용 등
합 계		3,520	

5) 투자구조



6) 투자대상 부동산 매매 조건

구 분	주요 내용
매도자	에스티에스개발(주)
매매대금	56,100,000,000 원
매매계약 체결 예정일	2018 년 6 월 27 일 (예정)
대금지급 및 소유권이전	2018 년 6 월 29 일 (예정)
비용배분	소유권이전일 기준으로 제세공과금 등 매도인, 매수인 간 일일정산

7) 투자대상 부동산 실사보고서 (요약)

[물리실사]

- 물리실사는 코어밸류에서 수행하였으며, 건물의 마감상태, 기계, 전기, 소방설비 등의 설치 및 작동상태, 기타 하자점검 위주로 육안관측을 통해 실시하였습니다.

구분	내용
종합의견	물리적 상태는 전반적으로 양호하며, 관리운영상태는 보통임 신축후 하자를 집중적으로 처리해야 하는 기간으로 주요 점검결과에 따라 하자사항에 대해서는 조속한 조치가 필요한 상태임
건 축	옥상 난간 골조와 외장 Steel Panel이 만나는 부분이 개방되어 있어 외기가 실내로 유입될 수 있으며 각종 동파 및 난방효율이 저하될 수 있음 옥상 방수층이 노출되어 있으며, 콘크리트면이 열화로 박리가 되어있음 3층 커피숍 외부 테라스 바닥이 투수성 블록으로 쉽게 오염이 되므로 불투 수성, 저오염 재료의 재질로 교체가 필요함
기 계	승강기기계실/전기실 급배기에 온도관리를 위한 설비가 필요하며, 임차인의 주방배수 고온에 의한 PVC 배관 변형에 따른 누수 발생가능성 높음
전 기	태양광 패널이 수평으로 설치되어 접근성이 떨어져 청소가 불가하여 효율 이 저하됨 주차장, 관리사무실 형광램프 사용 및 주차장 입출구도 메탈할라이드 램프 사용중으로 LED 등기구로 교체를 권장함
소 방	1층 올리브영 감지기가 열감지기로 설치되어 초기화재 감응이 지연되므로 연기감지기로 교체가 필요하며, 5층 제연커튼 레일이 넓어 기밀도가 떨어지 므로 레일 교체 필요

※ 물리실사 결과 도출된 점검내역은 적시성 및 효율성을 고려하여, 운용기간내 수선공사 등을 통
해 개선할 계획입니다.

[법률실사]

- 법률실사는 법무법인 바른에서 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
매도인 및 대상자산	매도인 : 에스티에스개발(주) 대상자산 : 서울시 광진구 자양동 9-4
본건과 관련한 매도인의 내부절차	본 건 거래의 매매계약서에서는 매도인이 내부 승인절차를 거쳐야 하는 경우 이를 이행하였음을 확인할 수 있는 서류를 제출하도록 하고 매도인의 진술 및 보장사항으로 매도인이 본건 거래와 관련한 내부 수권절차를 모두 이행하였음을 포함할 필요가 있음
본건 부동산의 현황	본건 거래의 매매계약서에는 대장 및 등기부에 표시된 내역은 본건 부동산의 실제 상황 및 용도와 일치하고, 대장과 등기부상표시상의 불일치가 존재하지 않는다는 점을 매도인의 진술 및 보장사항으로 포함시키는 것이 바람직함.
권리관계	별건 대출 및 시공사를 위하여 본건 신탁계약상 우선수익권이 제공되어 있으므로 관리형토지신탁 등기 말소를 위한 절차를 미리 확인할 필요가 있을 것으로 보이며, 본건 거래의 매매계약서에서는 본건 부동산에 경료된 관리형 토지신탁 등기 말소를 위하여 필요한 서류를 거래종결서류로서 규정할 필요가 있음. 본건 부동산의 등기부 상 설정된 임차권 및 관리형토지신탁 이외에 제한물권 기타 부담이 등기되어 있지 않더라도 본건 부동산의 각종 공사 등과 관련하여 시공사, 하도급업체 등 채권자들에 대한 미지급채무를 이유로 매도인의 채권자들이 유치권을 주장하거나 기타 분쟁이 있는 경우 매수인이 유치권 등을 인수하여야 할 가능성이 있음. 따라서, 본건 거래의 매매계약서에서는 유치권을 비롯한 제한물권 기타 부담이 존재하지 않음을 매도인의 진술 및 보장사항에 포함시키는 것이 바람직함
부동산 관련 인허가	본건 부동산에 대한 건축 관련 인허가와 관련하여 본건 거래의 매매계약서에서는 매도인이 건축법 등 관련 법령을 준수하고 있다는 점을 진술 및 보장하도록 하는 것이 바람직함 또한, 본건 부동산에 대한 지역, 지구, 구역 지정과 관련하여 본건 거래의 매매계약서에서는 매도인이 국토계획법, 건축법 등 관련 법령을 준수하고 있다는 점을 진술 및 보장하도록 하는 것이 바람직함
본건 부동산 관련	1. 대출계약

주요 계약	기존 선순위대출약정, 기존 후순위대출약정의 구체적인 내용에도 불구하고 본건 거래로 인하여 기존 대출약정, 기존 후순위대출약정에 따른 대출금을 모두 상환할 예정인지 확인할 필요가 있을 것으로 보이며, 대출금을 상환하는 절차 및 차주가 기존 대주들에게 제공한 담보를 해지하는 절차에 대하여 미리 확인하는 것이 필요할 것으로 보임 2. 임대차계약 본건 거래 이후 매수인이 승계하는 임대차계약에 대해서는 본건 거래의 매매계약서에서 임대차승계동의서 또는 승계합의서를 거래종결의 선행조건으로 규정할 필요가 있음 3. 유지관리계약 본건 거래가 사업양도로 평가되는 위험을 줄이기 위하여 매도인이 매매목적물의 유지, 관리 및 사용과 관련하여 제3자와 체결한 계약 관계를 해제, 해지하고 거래종결에 따라 위 계약이 매수인에게 승계 또는 인수되지 않도록 하는 것이 바람직함 4. 본건 거래 거래종결일 기준으로 존재하는 하자보수청구권 및 보증기간이 잔존하는 이행(하자)보증보험증권 등에 대하여 본건 거래의 선행조건 또는 후행조건으로 하자보수청구권의 양도 및/또는 이행(하자)보증보험증권 등의 피보험자 변경 절차를 규정하는 것이 바람직함
보험	본건 건물에 보험이 가입되어 있다고 하더라도 매수인은 본건 거래가 사업양수도로 평가될 위험을 줄이기 위하여 가급적 매도인으로 하여금 보험계약을 해지하도록 함으로써 매수인이 이를 승계하지 않도록 하는 것이 바람직함
조세 및 부담금 등	본건 거래의 종결시까지 매도인에게 부과되었으나 미납된 부담금 등은 매매대금의 정산에 반영할 필요가 있고 교통유발부담금 등 각종 부담금의 완납 사실에 대해서는 본건 거래의 매매계약서에 매도인의 진술 및 보장사항으로 반영하는 것이 바람직함
소송 및 분쟁 등	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

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

[감정평가]

- 감정평가는 하나감정평가법인에서 수행하였으며, 담보 및 시세감정평가액은 구분평가(공시지가 기준법+원가법), 거래사례비교법, 수익환원법으로 평가하였습니다.

구분	내용
----	----

구분평가 (공시지가기준법 + 원가법)	구분 평가에 의하여 산정한 가격은 비용성의 원리에 입각하여 투입된 비용에 비례하여 가치가 형성된다는 가정을 전제로 산정되어 객관적일 수 있으나, 상업용 건물의 시장가치는 투입된 비용보다 높은 수준에서 형성되는 것이 일반적으므로, 통상 구분 평가에 의한 토지, 건물 개별평가액의 합은 복합 부동산 일체로서 가지는 가치 대비 낮은 수준에서 산정됨
거래사례비교법	거래사례비교법에 의한 시산가액은 본건과 동일 또는 유사한 부동산의 거래사례를 기준으로 산정하여 객관적이고 시장 상황을 잘 반영한 가격인 것으로 판단됨
수익환원법	수익환원법에 의한 수익가격은 인근 유사 부동산의 임대료 수준에 비추었을 때 적절한 본건의 임대료 수준을 반영하여 산출된 가격으로 수익성 부동산의 특성을 반영한 합리적인 가격으로 판단됨

① 담보감정평가액

- 담보로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법 및 수익환원법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료 (평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등) 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함

구분	평가금액	내용	
담보 감정평가액 (2018.05.08기준)	56,096,180,800	구분평가	토지 : 39,369,000,000원 건물 : 16,727,180,800원 합계 : 56,096,180,800원
		거래사례비교법	57,200,000,000원
		수익환원법	60,000,000,000원

② 시세감정평가액

- 본건의 감정평가액은 토지, 건물 각각의 특성을 반영한 구분평가에 의한 시산가액, 본건이 소재하는 인근지역의 최근 시장상황을 잘 반영할 수 있는 거래사례비교법에 의한 시산가액, 상업용 건물은 수익성 부동산으로서 당해 부동산에서 창출 가능한 임대료 수준을 기준하여 투자자의 주요 의사결정요인이 되는 수익환원법에 의한 시산가액 등을 기준으로 각 1/3의 가중치를 반영해 평균가로 결정함

구분	평가금액	내용	
시세 감정평가액 (2018.05.08기준)	58,300,000,000	구분평가	토지 : 40,263,750,000원 건물 : 16,727,180,800원 합계 : 56,990,930,800원

		거래사례비교법	57,800,000,000원
		원가법	60,000,000,000원

[재무실사]

- 재무타당성 검토는 안전회계법인이 수행하였으며, 집합투자기구의 운용수익, 운용비용 및 추정 재무제표, 투자수익률을 분석하였습니다. 향후 경제상황이나 제반 가정의 변화에 따라 그 내용이 나 결과가 달라질 수 있음에 유의해야 합니다.

구분	내용
총 투자비	본건 검토시 총 투자비에는 부동산 매입금액, 매입보수, 각종 실사비용, 취득세 등 세금, 담보설정비용 등을 고려하였습니다.
재원조달	본 사업 관련 반영된 재원조달 내역은 자기자본 (자본금), 타인자본은 임대보증금, 선순위 담보대출, 중순위 담보대출, 부가가치세 차입금을 고려하였습니다.
수익	수익관련 주요 내역은 임대료수익, 기타수익, 이자수익, 자산처분이익입니다. 임대수익은 임대차계약의 현황에 따라 매입대상자산의 임대대상면적 전체를 임대 한 수입이고, 기타수익은 창고와 팝업스토어 관련 수입, 이자수익은 여유자금운용 이자입니다.
비용	비용관련 주요 내역은 제세공과금, 부동산관련비용, 펀드비용, 이자비용으로 나눌 수 있습니다. 제세공과금은 토지분재산세, 건물분재산세, 소방시설 지역자원시설세, 토지분/건물 분 지역자원시설세이며, 부동산관련비용은 일반관리비, 보험료, 기타비용입니다. 펀드비용은 자산운용보수, 신탁보수, 사무수탁보수, 판매보수이며, 이자비용은 차입금 관련 비용으로 발생주의에 따라 일할 계산한 금액을 매월 비용으로 인식하는 것으로 고려하였습니다.

8) 투자대상 부동산 매각 전략 (Exit전략)

- 이 투자신탁의 신탁계약기간은 7 년이지만 투자신탁의 최초설정일(설정예정일 : 2018. 6. 29)로부터 2 년 6 개월이 경과한 날부터 자산매각을 추진할 예정입니다.
- 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 597.5 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.

3. 수익구조

이 투자신탁은 투자신탁자산의 대부분을 서울시 광진구 자양동 9-4 에 위치한 『건대 CGV 복합상업시설』에 투자하는 부동산집합투자기구로서 투자대상의 공실률, 임대료 수준의 변동 및 향후 매각 가격 등에 따라 투자자의 손익이 결정됩니다.

4. 운용전문인력

(2023. 5. 22 기준)

성명	생년	직위	운용현황		동종집합투자기구 연평균수익률(부동산)				운용경력년수
			집합투자 기구 수 (개)	운용규모 (억원)	운용역		운용사		
					최근 1년	최근 2년	최근 1년	최근 2년	
박상훈	1993	과장	1개	208억원	-21.99%	-3.03%	-5.93%	0.54%	2.1년

성명	주요 운용경력
박상훈	· 이지스자산운용 KAM 부문

[운용 중인 집합투자기구 중 성과보수가 약정된 집합투자기구 : 해당사항 없음]

주1) 책임운용전문인력은 이지스자산운용 KAM 부문 팀원으로서, 이 투자신탁의 운용전략 수립 및 운용의사 결정 등에 주도적·핵심적 역할을 수행하고 있습니다.

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 평균 운용 성과이며, 해당 운용전문인력의 평균 운용성과는 해당 회사 근무기간 중 운용한 성과를 의미합니다.

주4) 운용경력년수는 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. 5. 22 기준)

종류	최초 설정일	최근 1 년	최근 2 년	최근 3 년	최근 5 년	설정일 이후
		2022-05-23~ 2023-05-22	2021-05-23~ 2023-05-22	2020-05-23~ 2023-05-22	-	
이지스리 테일부동 산투자신 탁 194 호	2018.06.29	-21.99	-3.03	-2.56	-	1.39
수익률 변동성		14.45	17.38	14.25	-	11.29

(2) 주요 투자위험 및 위험관리

1. 주요 투자위험

1) 일반위험

구분	투자위험의 주요내용
원본손실위험	이 투자신탁은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로 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 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다.

구분	투자위험의 주요내용
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.
자연재해위험	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는 부동산집합투자기구의 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.

2) 특수위험

구분	투자위험의 주요내용
유동성 위험	이 투자신탁은 환매가 불가능한 부동산집합투자기구입니다. 이와 같은 환매금지형 집합투자기구는 증권시장에 상장되어야 하며, 상장이 되더라도 거래량 부진 등의 사유로 투자자가 원하는 시기에 매매가 이루어지지 않을 수 있습니다. 과거 경험으로 볼 때 국내증권 시장에 상장된 부동산집합투자기구는 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.

구분	투자위험의 주요내용
매각지연 위험	보유 부동산이 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 신탁계약기간 내에 매각이 지연될 수 있습니다. 매각이 지연된다는 것은 투자금을 기한 내에 회수할 수 없다는 의미이며, 따라서 투자자께서는 자금운용 계획시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.
조기상환 위험	부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산의 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이 경우 투자신탁은 예정보다 빨리 상환될 수 있으므로, 투자자께서는 자금운용 계획시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.
자본적지출 위험	부동산 시설의 노후 및 파손 등에 따라 예상치 못한 자본적지출이 크게 발생할 수 있으며, 이러한 요인은 수익률에 매우 악영향을 미칠 수 있습니다.
자금의 차입관련 위험	이 투자신탁은 금융기관 등에게 부동산을 담보로 제공하는 방법 등으로 금전을 차입할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 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 적정한 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 의

구분	투자위험의 주요내용
	사결정이 결렬되거나 지연될 가능성이 있으며, 이로 인해 투자 손실이 발생할 위험이 있습니다.

3) 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.

2. 투자위험 등급분류

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.

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.

3. 위험관리

이 투자신탁의 투자위험은 자산의 매입 / 운용 / 처분관련 위험으로 구분할 수 있습니다. 세부적인 위험 관리내용은 "투자설명서 제2부. 집합투자기구에 관한 사항 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조"를 참고하시기 바랍니다.

Ⅲ. 집합투자기구의 기타 정보

(1) 과세

수익자는 국내 상장주식 등의 매매·평가손익을 제외한 과세소득(이자, 배당 등)에 대하여 소득세 등(개인15.4%, 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 194 호	CB104

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 : 해당사항 없음

바. 고난도 금융투자상품 해당여부: X (해당없음)

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 2,100 만좌(1좌당 1,000 원) 이내 범위에서 모집할 예정이며, 판매단위는 1좌 단위입니다. 모집(판매)기간 이후에는 추가모집을 하지 않습니다.

(주1) 모집(판매)기간 동안 선취판매수수료를 제외한 판매 총모집금액이 207.6억원(집합투자업자의 고유재산 투자분 2억원을 포함한 총모집(전체)금액 기준)에 미달하는 경우에는 부득이 이 집합투자기구의 설정이 취소될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 이 경우, 투자자가 기 납입한 수익증권 매입금액과 판매수수료는 모집기간 종료일 D+4일(2018년 7월 2일) 이내에 판매회사를 통해 환급될 예정입니다.

4. 모집의 내용 및 절차

구분	내용
모집(판매) 기간	판매회사는 2018 년 6 월 25 일부터 2018 년 6 월 28 일까지 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[㈜국민은행] ※ 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, 1 좌 단위(1 좌당 가격은 1,000 원)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

가. 투자신탁의 상장

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

나. 상장요건

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

다. 상장폐지요건

- (1) 규모요건: 신탁의 원본액이 3 억원 미만이 되어 시장성을 상실하였다고 인정되는 경우
- (2) 신탁기간의 만료 또는 전액 중도환수: 수익증권의 신탁계약기간이 만료되거나 중도에 전액 환수된 경우
- (3) 기타 유가증권시장 상장규정 제 109 조의 상장폐지기준에 해당되거나 공익과 투자자 보호를 위하여 거래소가 수익증권의 상장폐지가 필요하다고 인정하여 세척에서 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 194 호	CB104

2. 집합투자기구의 연혁

일자	내 용
2018 년 6 월 29 일	투자신탁 최초설정
2023 년 6 월 9 일	1) 신탁계약기간 변경(투자신탁 최초설정일로부터 5 년 -> 투자신탁 최초설정일로부터 7 년) 2) 차입비율 한도 변경(자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 200% -> 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 400%) 3) 자산운용관리보수율 및 판매회사보수율 변경 4) 작성기준일 변경에 따른 현황 업데이트 5) 기업공시서식 작성기준 개정 반영 6) 자본시장법 개정 반영 7) 신탁업자보수율 및 일반사무관리회사보수율 오기정정 ※ 펀드 전체 보수율에 영향 없으며, 신탁계약서 상 보수율 이상 없음

3. 집합투자기구의 신탁계약기간

이 투자신탁의 신탁계약기간은 7 년이지만 투자신탁의 최초설정일(설정에정일 : 2018. 6. 29)로부터 2 년 6 개월이 경과한 날부터 자산매각을 추진할 예정입니다. 다만, 다음의 경우는 각각 그 정하는 바에 따릅니다.

- ▶ 투자신탁 해지시 : 투자신탁의 최초설정일로부터 투자신탁의 해지일까지
- ▶ 신탁계약서 제 17 조 제 1 항 제 1 호 및 제 2 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 집합투자계약상 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: 02-6959-3100, www.igisam.com)

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

5. 운용전문인력에 관한 사항

가. 운용전문인력

(2023. 5. 22 기준)

성명	생년	직위	운용현황		동종집합투자기구 연평균수익률(부동산)				운용경력년수
			집합투자 기구 수 (개)	운용규모 (억원)	운용역		운용사		
					최근 1년	최근 2년	최근 1년	최근 2년	
박상훈	1993	과장	1개	208억원	-21.99%	-3.03%	-5.93%	0.54%	2.1년

성명	주요 운용경력
박상훈	· 이지스자산운용 KAM 부문

[운용 중인 집합투자기구 중 성과보수가 약정된 집합투자기구 : 해당사항 없음]

주1) 책임운용전문인력은 이지스자산운용 KAM 부문 팀원으로서, 이 투자신탁의 운용전략 수립 및 운용의사 결정 등에 주도적·핵심적 역할을 수행하고 있습니다.

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 평균 운용 성과이며, 해당 운용전문인력의 평균 운용성과는 해당 회사 근무기간 중 운용한 성과를 의미합니다.
- 주4) 운용경력년수는 해당 운용전문인력이 과거 집합투자기구를 운용한 기간을 모두 합산한 기간입니다.
- 주5) 운용중인 다른 집합투자기구 수 및 규모를 산정할 때 모자형 구조의 모집합투자기구는 제외합니다.

나. 이 집합투자기구의 운용전문인력 변경내역

성명	운용기간
김행단	최초 설정일 ~ 2019.08.09
모승상	2019.08.10 ~ 2022.03.21
이병관	2022.03.22 ~ 2023.02.10
박상훈	2023.02.11 ~

6. 집합투자기구의 구조

- 집합투자기구의 종류 및 형태 : 투자신탁, 부동산집합투자기구, 폐쇄형, 단위형

7. 집합투자기구의 투자목적

이 투자신탁은 부동산 개발사업을 영위하는 법인에 대한 금전대여를 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 "자본시장법" 또는 "법"이라 한다) 시행령 제 94 조 제 2 항 제 4 호에서 규정하는 주된 투자대상 자산으로 하여 수익을 추구하는 것을 목적으로 합니다. **그러나, 위의 투자목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 집합투자업자, 신탁업자, 판매회사 등이 투자신탁과 관련된 어떠한 당사자도 투자원금의 보장 또는 투자목적의 달성을 보장하지 아니합니다.**

8. 집합투자기구의 투자대상

가. 투자대상

구분	투자대상	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 BBB(-) 이상이어야 하며, 사모사채 및 주식관련사채권, 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) 및 기업어음증권을 제외한 어음(신용평가등급이 A3(-) 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, 법 제 9 조 제 21 항의 규정에 의한 집합투자증권 (이하 "집합투자증권 등"이라 한다)	5%이하

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, (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	- 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 17 조 제 3 항 제 1 호에 따른 단기대출 나. 환매조건부매수(증권을 일정기간 후에 환매도할 것을 조건으로 매수하는 경우를 말한다) - 법시행령 제 86 조에서 정하는 한도를 초과하여 집합투자업자의 계열 회사가 발행한 증권을 취득하는 행위
동일종목투자	이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 동일종목의 증권(집합투자증권을 제외 하되, 법시행령 제 80 조 제 3 항의 규정에 의한 원화로 표시된 양도성예금증서, 기업어음증권 외의 어음, 대출채권·예금·금융위원회가 정하여 고시하는 채권

구분	내용
	을 포함한다)에 투자하는 행위. 이 경우 동일법인 등이 발행한 증권 중 지분증권과 지분증권을 제외한 증권은 각각 동일종목으로 본다.
동일종목투자 (예외)	가. 국채증권, 한국은행법 제 69 조에 따른 한국은행통화안정증권 및 국가나 지방자치단체가 원리금의 지급을 보증한 채권에 투자신탁 자산총액의 100%까지 투자하는 경우 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 다. 한국주택금융공사법에 따른 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권으로서 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 가목부터 사목까지의 금융기관이 지급을 보증한 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권에 투자자산총액의 40%까지 투자하는 경우 라. 지방채증권, 특수채증권(가목에 해당하는 것은 제외한다), 직접 법률에 따라 설립된 법인이 발행한 어음(기업어음증권 및 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 각 목 의 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
집합투자기구에 의 투자	투자신탁재산을 집합투자증권에 운용함에 있어서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위 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.

구분	내용
	나. 집합투자증권에 자산총액의 40%를 초과하여 투자할 수 있는 집합투자기구의 집합투자증권에 투자하는 행위 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 라. 이 투자신탁재산으로 같은 집합투자기구의 집합투자증권 총수의 20%를 초과하여 투자하는 행위, 이 경우 그 비율의 계산은 투자하는 날을 기준으로 한다. 마. 이 투자신탁 수익증권을 판매하는 판매회사가 받는 판매수수료 및 판매보수와 이 투자신탁이 투자하는 다른 집합투자기구의 집합투자증권을 판매하는 판매회사[외국 판매회사(외국 법령에 따라 외국에서 투자매매업 또는 투자중개업에 상당하는 영업을 영위하는 자를 말한다)를 포함한다]가 받는 판매수수료 및 판매보수의 합계가 법시행령 제 80 조 제 11 항으로 정하는 기준을 초과하여 집합투자증권에 투자하는 행위
처분행위	- 부동산을 취득한 후 다음 각 목의 기간 이내에 이를 처분하는 행위. 다만, 부동산개발사업(토지를 택지·공장용지 등으로 개발하거나 그 토지 위에 건축물, 그 밖의 공작물을 신축 또는 재축하는 사업을 말한다. 이하 같다)에 따라 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우, 투자신탁이 합병·해지되는 경우를 제외한다. 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. 가의 2. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제 2 조 제 1 호에 따른 주택에 해당하지 아니하는 부동산: 1 년 나. 국외에 있는 부동산: 신탁계약으로 정하는 기간 - 건축물, 그 밖의 공작물이 없는 토지로서 그 토지에 대하여 부동산개발사업을 시행하기 전에 이를 처분하는 행위. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외한다. ① 투자신탁의 합병·해지

구분	내용
	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
기타	투자신탁재산을 집합투자증권에 운용하는 행위

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

가. 투자신탁재산에 속하는 투자대상자산의 가격 변동

나. 투자신탁의 일부 해지

다. 담보권의 실행 등 권리행사

라. 투자신탁재산에 속하는 증권을 발행한 법인의 합병 또는 분할 합병

마. 그 밖에 투자대상자산의 추가취득 없이 투자한도를 초과하게 된 경우

다. 자금의 차입

집합투자업자는 법 제94조 규정에 의하여 투자신탁재산으로 부동산을 취득하는 경우 아래에서 정하는 방법에 따라 투자신탁의 계산으로 금전을 차입할 수 있습니다.

(1) 집합투자업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 금융기관 등에게 부동산을 담보로 제공하거나 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 금전을 차입하는 것을 말합니다. 다만, 수익자총

회에서 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 400. 다만 수익자총회에서 달리 의결한 경우에는 그 의결에서 정하는 한도

(3) 집합투자업자는 위의 규정에 따라 차입한 금전을 부동산에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용하여서는 아니됩니다. 다만, 집합투자기구의 종류 등을 고려하여 금융위원회가 정하여 고시하는 경우에는 부동산에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용할 수 있습니다.

라. 업무의 위탁

집합투자업자는 법시행령 제45조제2호의다목의 규정에 의거하여 부동산인 집합투자재산의 개발, 임대, 운영, 관리 및 개량 업무와 그에 부수하는 업무를 제삼자를 통하여 영위할 수 있습니다.

9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조

가. 투자전략

이 투자신탁은 서울시 광진구 자양동 9-4 에 위치한 『건대 CGV 복합상업시설』에 투자할 예정이며, 임대수익을 통해 투자자에게 매 분기별로 분배액을 지급하고, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이익을 추구합니다.

1) 투자대상 부동산 개요

본 펀드는 서울시 광진구 자양동 9-4 소재 건물 및 토지에 투자할 계획이며 개요는 아래와 같습니다.

구 분	건대 CGV 복합상업시설
건물명	Mall of K (몰오브케이)
주 소	서울시 광진구 자양동 9-4
면 적	대지면적 2,982.5 m ² (902.2 평) 연 면 적 13,068.11 m ² (3,953.1 평)
규 모	지하 3 층 / 지상 4 층
건폐율/용적률	59.95% / 198.17%
주차대수	168 대 (자주식 66 / 기계식 102)
E/V	총 4 대 (승용)
주용도	근린생활시설, 문화및집회시설
사용승인일	2018 년 1 월 8 일
주요 임차인	CGV, ABC 마트 등



※ 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

[광역입지]

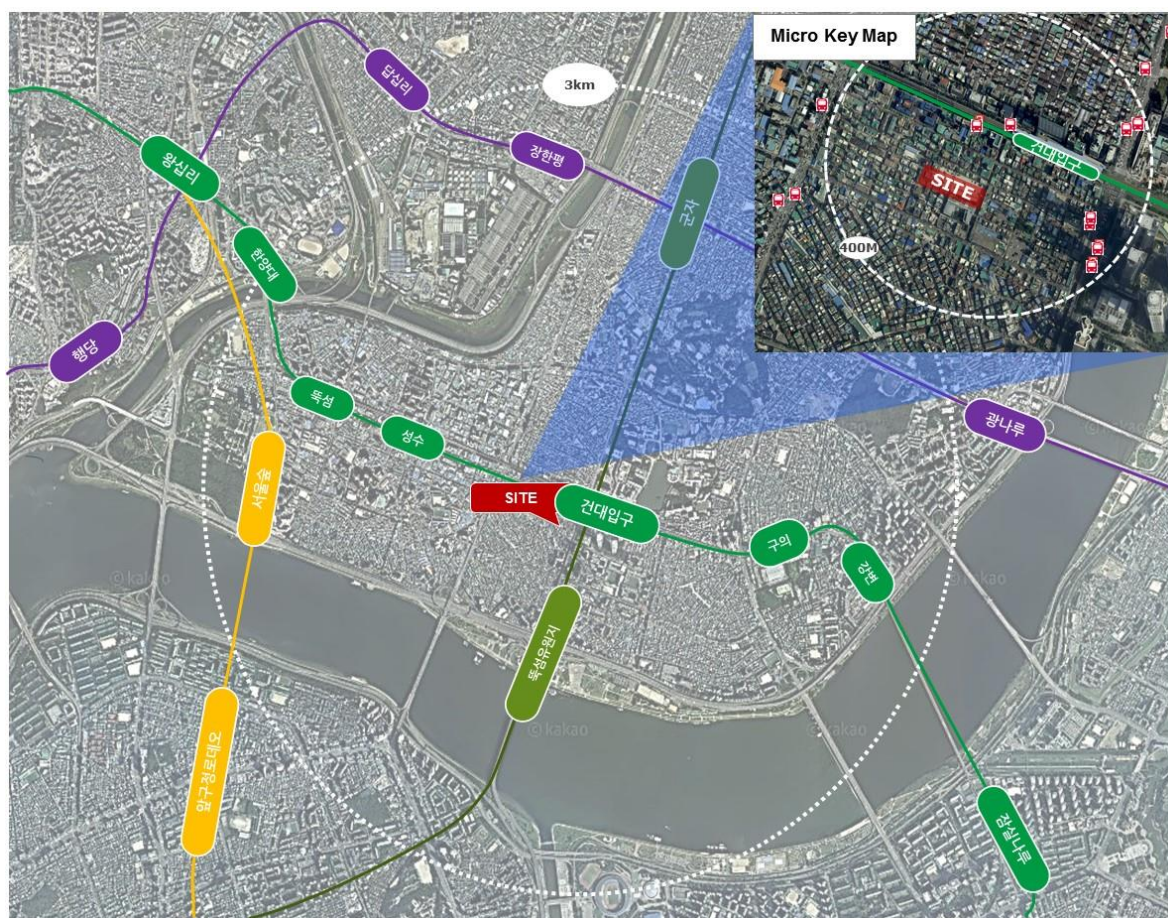
본 사업지는 행정구역 상 서울시 광진구 자양동에 위치하고 있습니다. 사업지가 속한 성수·건대 지역은 인접 건국대학교, 세종대학교 학생, 교직원 및 서울시 5대 권역 중 인구규모가 가장 큰 동북권을 배후수요로 하고 있을 뿐만 아니라 청담대로, 영동대교, 올림픽대교, 잠실대교 등에 인접해 광역 접근성이 우수합니다. 또한 사업지로부터 반경 5km 이내에 입지한 금호, 잠실 생활권뿐만 아니라 반경 10km 이내에 입지한 천호, 수서, 망우 생활권의 인구까지 잠재적 수요로 하고 있습니다.



[광역입지도]

[교통환경분석]

본 사업지는 2호선 및 7호선 환승역인 건대입구역으로부터 도보 5분 거리내 입지하였으며, 3km 이내 환승역인 군자역을 포함한 지하철 역 7개에 근접하여 지하철 접근성이 매우 우수합니다. 한편 사업지 인근 약 500m 내외에 버스정류장 15개소가 위치해있으며, 도합 15개의 주간버스노선 및 2개의 심야버스 노선이 운행되고 있어 버스를 이용한 접근성 또한 양호한 것으로 파악됩니다.



[협역입지도]

[상권입지분석]

건대로데오거리 상권은 동일로 20 길을 따라 형성된 상권으로 능동로 쪽 로데오거리 입구에는 음식점과 브랜드 카페 등 소매점이, 로데오거리 안 쪽으로는 아디다스, 언더아머 등 유명 스포츠 브랜드 매장들이 주로 입점해 있습니다. 과거에는 맛의거리 상권과의 차별화를 위하여 의류할인매장 위주의 판매업이 성행하였으나, 2007 년도에 로데오거리 맞은 편으로 롯데백화점이 위치한 스타시티 상권이 형성되면서 디저트 및 음식판매점 위주로 상권이 점차 변모하는 중입니다.

스타시티 상권의 등장과 이후 잠잠하던 건대로데오거리 상권은 2015 년 기준에 택시차고지였던 부지를 코오롱인더스트리 FnC 가 개발하여 선보인 커먼그라운드 개시로 활기를 띄고 있습니다. 또한 본 사업지 인근 동일로 18 길을 따라서는 약 600m 길이의 양교치거리가 형성되어 있습니다. 양교치거리 내의 대표적 음식점인 북만루와 매화반점은 입소문을 타고 큰 인기를 얻고 있으며 본 사업지와 커먼그라운드, 양교치거리가 스타시티 상권 및 맛의거리 상권과의 차별화를 통하여 건대로데오거리의 활성화에 기여할 수 있을 것입니다.

건대로데오거리 상권 내 총 업소개수는 186 개이며, 이 중 음식점이 114 개로 60% 이상을 차지하고 있습니다. 상권 면적은 59,250 m²이며 월 평균 유동인구 수는 124,065 명으로 상권 단위면적 당 유동인구의 비율이 높습니다.

유동인구의 대부분은 대학생과 직장인으로 20 대와 30 대가 전체 유동인구의 49.1%를 차지하며, 광진구 중심상권인 만큼 요일에 관계없이 상대적으로 고른 유동인구 분포를 보이는 것이 특징입니다.



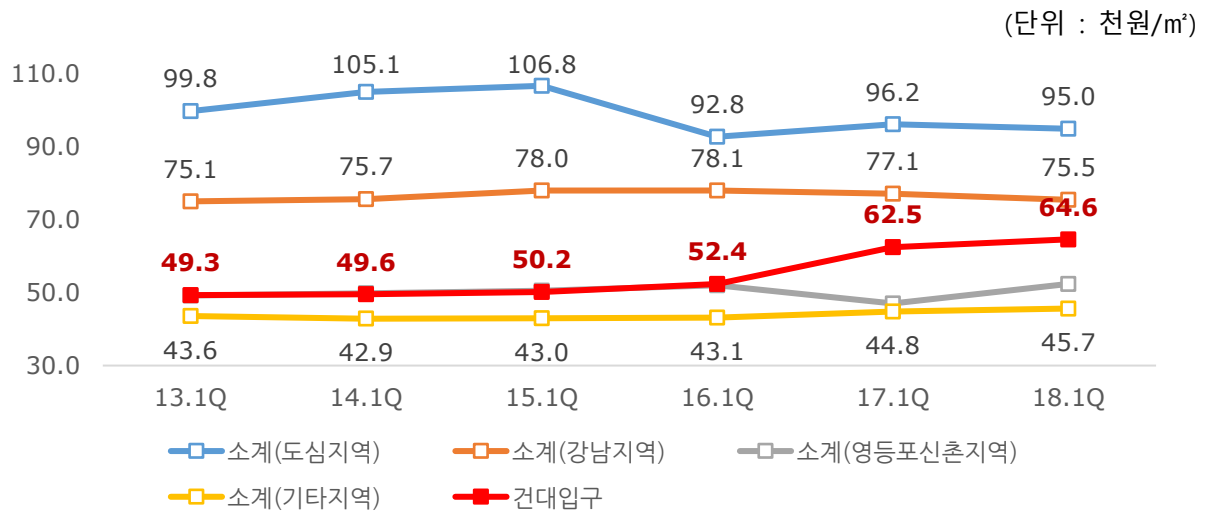
[건대입구역 주변 상권]

3) 임대시장 현황

[건대상권 임대료 및 공실률]

서울 주요상권의 중대형 상가 임대료가 감소 추세인 반면 건대 상권의 경우 최근 임대료가 상승 하였습니다. 건대 상권 중대형 상가의 임대료 상승에도 불구하고 공실률은 감소하여 서울 평균을 하회하였습니다.

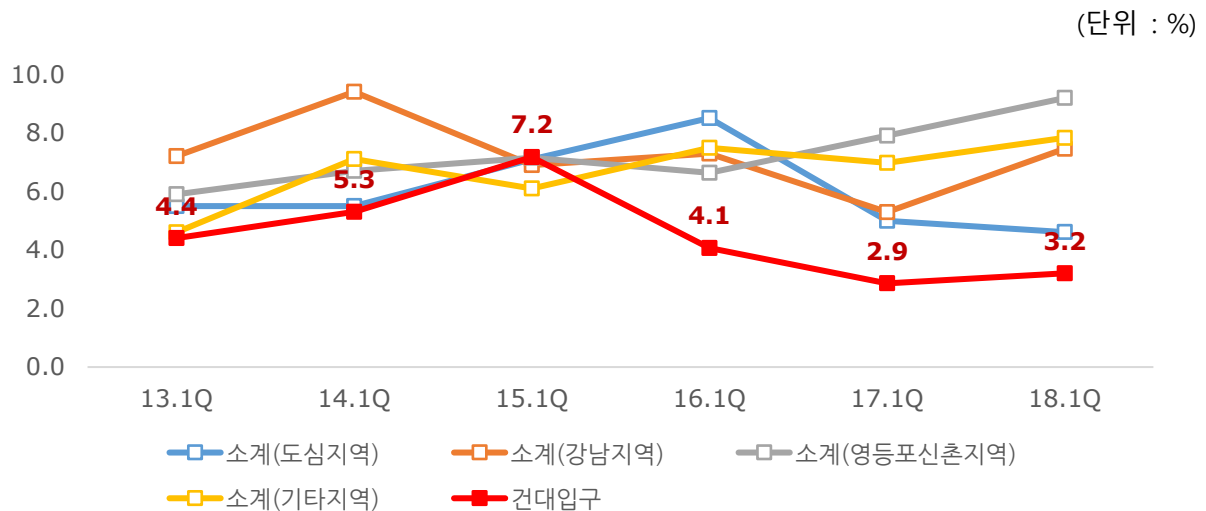
도심지역을 포함한 서울 주요 상권 중대형 상가 1층 임대료가 '15년 1분기 이후 감소 추세인 반면, 본건 부동산이 속한 건대상권의 경우 임대료 상승 추세가 두드러짐



[주요 상권 임대료 변동 추이 _ 중대형 상가 기준]

※ 출처 : 안전회계법인

'18 년 1 분기 기준 서울 중대형상가의 평균 공실률은 약 7.7%이며, 최근 5 년간 전 상권의 공실률이 뚜렷한 추이없이 6~8% 사이에서 변동하는 가운데 건대 상권의 공실률은 '15 년 1 분기 7.2%를 기록한 이후 급격히 감소함



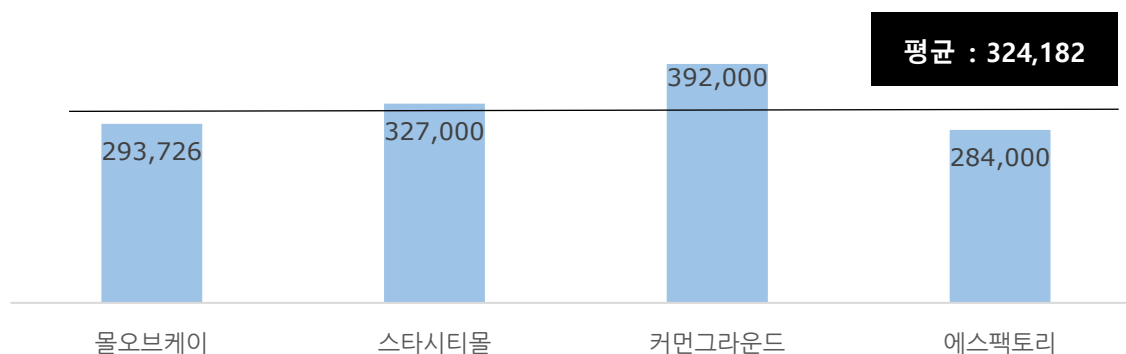
[주요 상권 공실률 변동 추이 _ 중대형 상가 기준]

※ 출처 : 안전회계법인

[유사 사례 비교]

본건 부동산의 임대료 1 층 전용면적 기준 임대료는 29.4 만원/평으로 유사시설의 임대료가 28.4~39.2 만원/평임을 감안할 때 적절한 수준으로 임대가가 형성되어 있습니다.

(단위 : 원/평)



[인근 주요건물 1층면적 기준 임대료 비교]

※ 출처 : 안전회계법인

4) 임대차 계약현황

본건 투자대상은 2018년 1월에 신축된 건물로써 연면적은 13,068.11㎡ (3,953.1평)이며 임대수요가 풍부한 지역에 위치하여 사용승인 이후 단기간내에 임대율이 100%가 되어 현재 잔여 공실은 없습니다. 총 29개의 임차인과 장기간 임대차계약이 체결되어 있으며, 2018년 5월기준 면적가중평균 잔여임대차기간(WALE)이 약 8.7년입니다.

특히, 전체면적의 약 33%를 임차하는 CJ CGV는 국내 1위의 멀티플렉스 운영 사업자로 우수한 신용능력을 보유하고 있어 (회사채 A+, 기업어음 A2+ / 한신평, 2017년 6월 26일 기준) 임대차 안정성을 높였습니다.

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

[임대차 계약 세부내역]

(단위:백만원)

층	임차인	임대면적	계약기간	보증금	임대료
3,4F	CJ CGV	1,273.66	'18.01.31~'33.01.30	1,000	60
3F	CJ CGV (씨네샵)	18.41	'18.04.29~'33.01.30	30	3
	투썸플레이스	22.73	'18.01.31~'33.01.30	43	4
	테바사키반초	25.72	'18.02.08~'23.02.07	40	4
2F	마카오도우라오	279.90	'18.02.06~'23.02.05	100	17
	샤이바나	83.12	'18.02.08~'23.02.07	80	8
	라빠헤어	95.32	'18.03.01~'23.01.31	60	6
	베이크럽	17.17	'18.02.08~'23.02.07	20	2

	스시	82.46	'18.07.15~'23.02.07	50	9
	부영이돈가스	47.58	'18.02.08~'23.02.07	50	5
	매화딤섬	44.00	'18.02.08~'23.02.07	40	5
	스테이터	49.83	'18.02.08~'23.02.07	50	5
	후쿠오카모츠나베	41.36	'18.05.15~'23.05.14	30	3
	칼라스파	42.14	'18.02.08~'21.02.07	25	3
1F	올리브영	103.98	'18.05.03~'23.05.02	75	8
	밀스튜디오	103.83	'18.06.15~'23.02.07	100	10
	이공족발	102.65	'18.02.09~'23.02.08	100	11
	GS25	24.67	'18.02.08~'23.02.07	50	5
	라라미센	31.41	'18.02.08~'23.02.07	60	5
	이글루크리머리	14.96	'18.02.08~'23.02.07	30	3
	ABC 마트	204.47	'18.02.08~'23.02.07	300	22
	안티크코코	81.87	'18.02.08~'23.02.07	50	9
	더퓨러	12.06	'18.02.08~'23.02.07	18	2
	림백와플	12.06	'18.02.08~'23.02.07	18	2
	마살라케밥	18.09	'18.02.08~'23.02.07	27	3
	뜨겁게핫도그	18.09	'18.02.08~'23.02.07	27	3
B1	엔피디코리아(주차)	279.90	'18.01.16~'28.01.15	-	17
	아이닉스 PC 1 호점	83.12	'18.02.08~'23'02.07	105	12
	아이닉스 PC 2 호점	95.32	'18.02.08~'23'02.07	65	7
	BBQ e-cafe	63.60	'18.02.08~'23'02.07	30	4
계		3,927.06		2,673	257

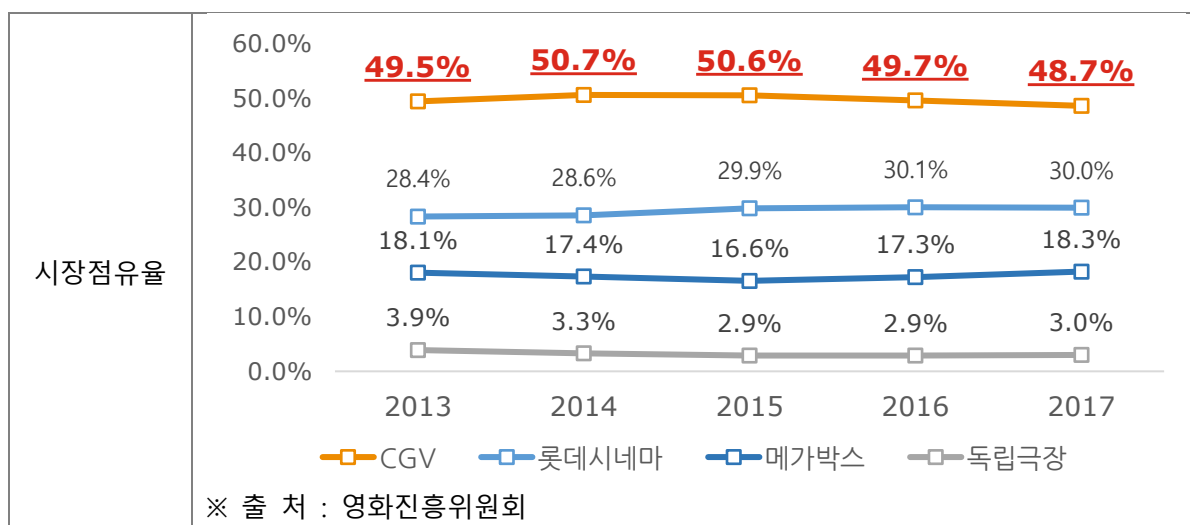
[CJ CGV 임대차계약 주요내용]

구 분	주요 내용
임대인	에스티에스개발(주)
임차인	씨제이씨지브이(주)
면 적	임대면적 4,210.44 m ² (1,273.66 평), 전용면적 2,019.54 m ² (610.91 평)
임대기간	2018 년 1 월 31 일 ~ 2033 년 1 월 30 일 (15 년)
임대가 (2018.5 월기준)	보증금 1,000,000,000 원 월 임대료 60,000,000 원

	※ 연간 누적관람객수가 70 만명 초과시 '초과분의 매표순매출액'의 15%를 월 임대료와는 별도로 정산
인상률	매 3 년마다 3% 인상
해지관련	임대차기간만료 6 개월전까지 갱신의사에 대해 서면통지하지 않는 경우 동일 조건으로 2 년씩 자동연장
손해배상	임차인의 귀책사유로 계약이 해지되는 경우, 해지일로부터 잔여계약기간 종료일까지의 임차료를 손해액으로 본다. 다만, 임대인이 제 3 의 임차인과 임대차 계약을 체결하는 경우에는 기존임차인의 계약해지일로부터 제 3 자와 임대차계약체결 시점까지에 한하여 손해액으로 본다.

[주요 임차인 분석 : CJ CGV]

구 분	주요 내용			
회사명	씨제이씨지브이(주) (대표이사 : 서정)			
설립일/ 상장일	1999 년 03 월 30 일 / 2004 년 12 월 24 일			
소재지	서울 용산구 한강대로 23 길 55, 6 층			
종업원수	1,529 명 (2017 년 12 월말 기준)			
기업평가	- 나이스신용평가 : 회사채 A+ ('17.06.22), 기업어음 A2+ ('17.12.18) - 한국신용평가 : 회사채 A+ ('17.06.26), 기업어음 A2+ ('17.12.18)			
재무정보 (단위:억원)	항 목	2015	2016	2017
	자산총계	14,176	25,418	24,601
	부채총계	9,724	16,213	16,824
	자본총계	4,452	9,205	7,777
	매출액	11,935	14,322	17,144
	영업이익	669	703	862



5) 자금조달 구조

본 투자에 필요한 총 금액은 596.2 억이며, 세부조달 구조 및 사용계획은 아래와 같습니다.

(단위 : 백만원)

구 분	자금집행	구 분	자금조달
매입금액	56,100	신탁원본	20,760
취득부대비용	3,346	담보대출(선순위)	30,987
예비비	174	담보대출(후순위)	5,200
-	-	임대보증금	2,673
합 계	59,620	합 계	59,620

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

[부동산담보대출 현황 (2018.06.08 현재)]

구 분	주요 내용
총 대출금액	- 부동산 담보대출 : 선순위 309.87 억, 후순위 52 억
LTV 비율	- 선순위 : 60% (담보감정가대비, 보증금포함) - 후순위 : 69.27% (담보감정가대비, 보증금포함)

대출만기	- 담보대출 : 인출일로부터 36 개월 되는날
차입금 이자율	- 선순위 담보대출 : 연 3.60% 고정금리 - 후순위 담보대출 : 연 5.46% 고정금리 - 운용자금 부족분 한도대출 (필요시 인출) : 연 5.46% 고정금리
원금상환	- 만기 일시 상환
조기상환 수수료	- 1 년이내 상환금액의 1.0%, 1 년경과 ~ 2 년 이내 0.5%, 2 년 경과 없음 ※ 부동산 매각대금으로 상환, 보증금 반환용도로 인출한 금액 상환, 재산종합보험 보상금 수령 대금으로 상환시 면제
담보	- 본건 토지 및 건물에 대한 근저당권 120% 설정 (임대차 보증금 관련 임차권 및 근저당권은 본건 담보보다 선순위로 설정 예정) - 이자유보계좌, 부가가치세 환급계좌, 보험금지급청구권에 대한 근질권 - 3 개월 평균 DSCR 1.3 미만시 이자유보계좌 내 3 개월분 이자상당액 적립

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

※ 담보감정평가금액 : 560.96 억원 (2018.05.08, 하나감정평가법인)

※ 선순위 담보대출기관 : (주)국민은행, 후순위 담보대출기관 : 마스턴전문투자형부동산투자신탁

※ DSCR (Debt Service Coverage Ratio) : 조달자금에 대한 상환금 대비 지불능력

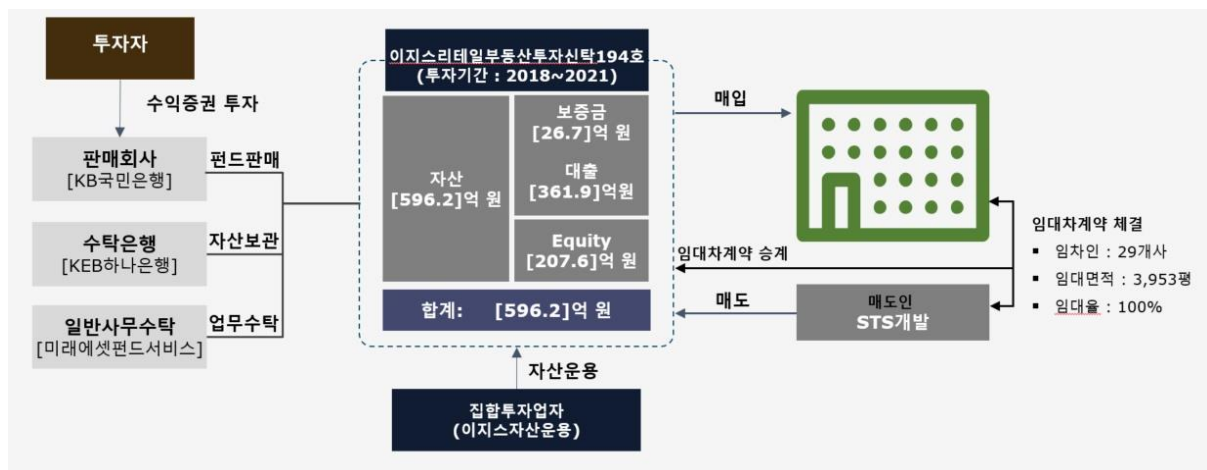
※ 위 부동산담보대출조건은 증권신고서(혹은 투자설명서) 작성기준일 현재 시장상황 등을 기초로 작성되었으며, 시장상황 변동에 따라 부동산담보대출 실행시 차이가 발생할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

[매입관련 부대비용 및 예비비]

구 분	금 액 (백만)	비 고
집합투자업자 매입보수	421	매입가액의 0.75%
소유권이전비용	2,613	- 취득세 2,608 백만 - 법무사수수료 5 백만
담보설정비용 (등록세 등 근저당 설정비용)	109	- 등록세 104 백만 - 법무사수수료 5 백만
대출취급수수료	-	
부가가치세 매입세액 불공제	42	토지관련 매입세액

실사비용	법률실사(법무법인 바른)	50	
	재무실사 (딜로이트안진)	40	
	물리실사 (코어밸류)	20	
	감정평가 (하나감정평가법인)	22	
	시장조사 (딜로이트안진)	30	
예비비		174	우발비용 등
합 계		3,520	

6) 투자구조



7) 투자대상 부동산 매매 조건

구 분	주요 내용
매도자	에스티에스개발(주)
매매대금	56,100,000,000 원
매매계약 체결 예정일	2018 년 6 월 27 일 (예정)

대금지급 및 소유권이전	2018 년 6 월 29 일 (예정)
비용배분	소유권이전일 기준으로 제세공과금 등 매도인, 매수인 간 일일정산

8) 투자대상 부동산 실사보고서 (요약)

[물리실사]

- 물리실사는 코어밸류에서 수행하였으며, 건물의 마감상태, 기계, 전기, 소방설비 등의 설치 및 작동상태, 기타 하자점검 위주로 육안관측을 통해 실시하였습니다.

구분	내용
종합의견	물리적 상태는 전반적으로 양호하며, 관리운영상태는 보통임 신축후 하자를 집중적으로 처리해야 하는 기간으로 주요 점검결과에 따라 하자사항에 대해서는 조속한 조치가 필요한 상태임
건 축	옥상 난간 골조와 외장 Steel Panel이 만나는 부분이 개방되어 있어 외기가 실내로 유입될 수 있으며 각종 동파 및 난방효율이 저하될 수 있음 옥상 방수층이 노출되어 있으며, 콘크리트면이 열화로 박리가 되어있음 3층 커피숍 외부 테라스 바닥이 투수성 블록으로 쉽게 오염이 되므로 불투 수성, 저오염 재료의 재질로 교체가 필요함
기 계	승강기기계실/전기실 급배기에 온도관리를 위한 설비가 필요하며, 임차인 의 주방배수 고온에 의한 PVC 배관 변형에 따른 누수 발생가능성 높음
전 기	태양광 패널이 수평으로 설치되어 접근성이 떨어져 청소가 불가하여 효율 이 저하됨 주차장, 관리사무실 형광램프 사용 및 주차장 입출구도 메탈할라이드 램프 사용중으로 LED 등기구로 교체를 권장함
소 방	1층 올리브영 감지기가 열감지기로 설치되어 초기화재 감응이 지연되므로 연기감지기로 교체가 필요하며, 5층 제연커튼 레일이 넓어 기밀도가 떨어지 므로 레일 교체 필요

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

[법률실사]

- 법률실사는 법무법인 바른에서 수행하였으며, 주요 항목에 대한 확인 결과 및 의견 요약은 다음

과 같습니다. 본 실사는 대상자산에 한정하여 법무법인이 제공받은 자료에 의존하여 법률적인 측면에서만 조사되었고, 대상자산 현장에 대한 직접 실사가 이루어지지 못하였음에 유의하시기 바랍니다.

구분	내용
매도인 및 대상자산	매도인 : 에스티에스개발㈜ 대상자산 : 서울시 광진구 자양동 9-4
본건과 관련한 매도인의 내부절차	본 건 거래의 매매계약서에서는 매도인이 내부 승인절차를 거쳐야 하는 경우 이를 이행하였음을 확인할 수 있는 서류를 제출하도록 하고 매도인의 진술 및 보장사항으로 매도인이 본건 거래와 관련한 내부 수권절차를 모두 이행하였음을 포함할 필요가 있음
본건 부동산의 현황	본건 거래의 매매계약서에는 대장 및 등기부에 표시된 내역은 본건 부동산의 실제 상황 및 용도와 일치하고, 대장과 등기부상표시상의 불일치가 존재하지 않는다는 점을 매도인의 진술 및 보장사항으로 포함시키는 것이 바람직함.
권리관계	별건 대출 및 시공사를 위하여 본건 신탁계약상 우선수익권이 제공되어 있으므로 관리형토지신탁 등기 말소를 위한 절차를 미리 확인할 필요가 있을 것으로 보이며, 본건 거래의 매매계약서에서는 본건 부동산에 경료된 관리형 토지신탁 등기 말소를 위하여 필요한 서류를 거래종결서류로서 규정할 필요가 있음. 본건 부동산의 등기부 상 설정된 임차권 및 관리형토지신탁 이외에 제한물권 기타 부담이 등기되어 있지 않더라도 본건 부동산의 각종 공사 등과 관련하여 시공사, 하도급업체 등 채권자들에 대한 미지급채무를 이유로 매도인의 채권자들이 유치권을 주장하거나 기타 분쟁이 있는 경우 매수인이 유치권 등을 인수하여야 할 가능성이 있음. 따라서, 본건 거래의 매매계약서에서는 유치권을 비롯한 제한물권 기타 부담이 존재하지 않음을 매도인의 진술 및 보장사항에 포함시키는 것이 바람직함
부동산 관련 인허가	본건 부동산에 대한 건축 관련 인허가와 관련하여 본건 거래의 매매계약서에서는 매도인이 건축법 등 관련 법령을 준수하고 있다는 점을 진술 및 보장하도록 하는 것이 바람직함 또한, 본건 부동산에 대한 지역, 지구, 구역 지정과 관련하여 본건 거래의 매매계약서에서는 매도인이 국토계획법, 건축법 등 관련 법령을 준수하고 있다는 점을 진술 및 보장하도록 하는 것이 바람직함
본건 부동산 관련 주요 계약	1. 대출계약 기존 선순위대출약정, 기존 후순위대출약정의 구체적인 내용에도 불구하고 본건 거래로 인하여 기존 대출약정, 기존 후순위대출약정에 따른 대출금을 모두 상환할 예정인지 확인할 필요가 있을 것으로 보이며, 대출금을 상환하는 절차 및 차주가 기존 대주들에게 제공한 담보를 해지하는 절차에 대해

	여 미리 확인하는 것이 필요할 것으로 보임 2. 임대차계약 본건 거래 이후 매수인이 승계하는 임대차계약에 대해서는 본건 거래의 매매계약서에서 임대차승계동의서 또는 승계합의서를 거래종결의 선행조건으로 규정할 필요가 있음 3. 유지관리계약 본건 거래가 사업양도로 평가되는 위험을 줄이기 위하여 매도인이 매매목적물의 유지, 관리 및 사용과 관련하여 제3자와 체결한 계약 관계를 해제, 해지하고 거래종결에 따라 위 계약이 매수인에게 승계 또는 인수되지 않도록 하는 것이 바람직함 4. 본건 거래 거래종결일 기준으로 존재하는 하자보수청구권 및 보증기간이 잔존하는 이행(하자)보증보험증권 등에 대하여 본건 거래의 선행조건 또는 후행조건으로 하자보수청구권의 양도 및/또는 이행(하자)보증보험증권 등의 피보험자 변경 절차를 규정하는 것이 바람직함
보험	본건 건물에 보험이 가입되어 있다고 하더라도 매수인은 본건 거래가 사업양수도로 평가될 위험을 줄이기 위하여 가급적 매도인으로 하여금 보험계약을 해지하도록 함으로써 매수인이 이를 승계하지 않도록 하는 것이 바람직함
조세 및 부담금 등	본건 거래의 종결시까지 매도인에게 부과되었으나 미납된 부담금 등은 매매대금의 정산에 반영할 필요가 있고 교통유발부담금 등 각종 부담금의 완납 사실에 대해서는 본건 거래의 매매계약서에 매도인의 진술 및 보장사항으로 반영하는 것이 바람직함
소송 및 분쟁 등	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

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

[감정평가]

- 감정평가는 하나감정평가법인에서 수행하였으며, 담보 및 시세감정평가액은 구분평가(공시지가 기준법+원가법), 거래사례비교법, 수익환원법으로 평가하였습니다.

구분	내용
구분평가 (공시지가기준법 + 원가법)	구분 평가에 의하여 산정한 가격은 비용성의 원리에 입각하여 투입된 비용에 비례하여 가치가 형성된다는 가정을 전제로 산정되어 객관적일 수 있으나, 상업용 건물의 시장가치는 투입된 비용보다 높은 수준에서 형성되는 것이 일반적으므로, 통상 구분 평가에 의한 토지, 건물 개별평가액의 합은 복

	합 부동산 일체로서 가지는 가치 대비 낮은 수준에서 산정됨
거래사례비교법	거래사례비교법에 의한 시산가액은 본건과 동일 또는 유사한 부동산의 거래사례를 기준으로 산정하여 객관적이고 시장 상황을 잘 반영한 가격인 것으로 판단됨
수익환원법	수익환원법에 의한 수익가격은 인근 유사 부동산의 임대료 수준에 비추었을 때 적정한 본건의 임대료 수준을 반영하여 산출된 가격으로 수익성 부동산의 특성을 반영한 합리적인 가격으로 판단됨

① 담보감정평가액

- 담보로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법 및 수익환원법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료 (평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등) 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함

구분	평가금액	내용	
담보 감정평가액 (2018.05.08기준)	56,096,180,800	구분평가	토지 : 39,369,000,000원 건물 : 16,727,180,800원 합계 : 56,096,180,800원
		거래사례비교법	57,200,000,000원
		수익환원법	60,000,000,000원

② 시세감정평가액

- 본건의 감정평가액은 토지, 건물 각각의 특성을 반영한 구분평가에 의한 시산가액, 본건이 소재하는 인근지역의 최근 시장상황을 잘 반영할 수 있는 거래사례비교법에 의한 시산가액, 상업용 건물은 수익성 부동산으로서 당해 부동산에서 창출 가능한 임대료 수준을 기준하여 투자자의 주요 의사결정요인이 되는 수익환원법에 의한 시산가액 등을 기준으로 각 1/3의 가중치를 반영해 평균가로 결정함

구분	평가금액	내용	
시세 감정평가액 (2018.05.08기준)	58,300,000,000	구분평가	토지 : 40,263,750,000원 건물 : 16,727,180,800원 합계 : 56,990,930,800원
		거래사례비교법	57,800,000,000원
		원가법	60,000,000,000원

[재무실사]

- 재무타당성 검토는 안진회계법인이 수행하였으며, 집합투자기구의 운용수익, 운용비용 및 추정 재무제표, 투자수익률을 분석하였습니다. 향후 경제상황이나 제반 가정의 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달라질 수 있음에 유의해야 합니다.

구분	내용
총 투자비	본건 검토시 총 투자비에는 부동산 매입금액, 매입보수, 각종 실사비용, 취득세 등 세금, 담보설정비용 등을 고려하였습니다.
재원조달	본 사업 관련 반영된 재원조달 내역은 자기자본 (자본금), 타인자본은 임대보증금, 선순위 담보대출, 중순위 담보대출, 부가가치세 차입금을 고려하였습니다.
수익	수익관련 주요 내역은 임대료수익, 기타수익, 이자수익, 자산처분이익입니다. 임대수익은 임대차계약의 현황에 따라 매입대상자산의 임대대상면적 전체를 임대한 수입이고, 기타수익은 창고와 팝업스토어 관련 수입, 이자수익은 여유자금운용 이자입니다.
비용	비용관련 주요 내역은 제세공과금, 부동산관련비용, 펀드비용, 이자비용으로 나눌 수 있습니다. 제세공과금은 토지분재산세, 건물분재산세, 소방시설 지역자원시설세, 토지분/건물분 지역자원시설세이며, 부동산관련비용은 일반관리비, 보험료, 기타비용입니다. 펀드비용은 자산운용보수, 신탁보수, 사무수탁보수, 판매보수이며, 이자비용은 차입금 관련 비용으로 발생주위에 따라 일할 계산한 금액을 매월 비용으로 인식하는 것으로 고려하였습니다.

9) 투자대상 부동산 매각 전략 (Exit전략)

- 이 투자신탁의 신탁계약기간은 7 년이지만 투자신탁의 최초설정일(설정예정일 : 2018. 6. 29)로부터 2 년 6 개월이 경과한 날부터 자산매각을 추진할 예정입니다.
- 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 597.5 억원으로 매각을 진행할 경우, 매각이익 및 매각손실 없이 원금 회수가 가능할 것으로 예상하지만 해당 금액은 제반 가정변경에 따라 추후 변동이 가능합니다.
- 원활한 자산매각을 위하여 자산매입 이후 현지 부동산 시장 동향을 지속적으로 모니터링하여 적절한 매각가격 및 시점에 대한 분석을 진행할 예정입니다
- 그러나 자산가치 하락, 환율 등 비우호적인 시장상황에 따라 매각 실패 혹은 지연 시 자본시장 법상의 조치 (수익자총회)를 통해 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다.

※비교지수: 해당사항 없음

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

나. 위험관리

(1) 투자신탁 위험관리

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

① 부동산 자산의 매입관련 위험

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

▶ 법률적 위험 : 법무법인(유한) 바른을 통해 법률실사를 진행하였으며 적법한 매매절차, 채권자 취소권 및 부인권 관련사항, 소유권 및 담보권 현황, 임대차계약 현황, 인허가 관련사항, 보험 및 환경관련 사항 등을 검토하였습니다.

▶ 경제적 위험 : 부동산의 매입가격 산정은 (주)하나감정평가법인으로부터 감정평가금액을 받아 매매가격에 대한 공정성을 높였습니다 (시세감정평가액 58,300,000,000원, 담보감정평가액 56,096,180,800원), 부동산 담보대출의 경우에는 대출약정금의 120%를 한도로 대출기관에서 근저당권을 설정할 예정입니다.

▶ 물리적 위험 : 코어밸류(주)를 통해 임대면적 검토 및 물리적 실사를 수행하였으며, 향후 발생 예정되는 자본적 지출비용 및 유지관련 비용 등을 추정하였습니다.

③ 부동산 자산운용관련 위험

이 투자신탁의 신탁계약기간은 7년이지만, 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 597.5억원을 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.

다. 수익구조

이 투자신탁은 투자신탁자산의 대부분을 서울시 광진구 자양동 9-4 에 위치한 『건대 CGV 복합상업시설』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, 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자 부담하며, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다. 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 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 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.

구분	투자위험의 주요내용
임차인 신용위험	임차인의 경영상태가 악화되거나 신용도하락, 채무불이행, 부도 등 신용사건이 발생할 경우 임대차계약이 해지되거나, 이행되지 못할 수 있으며, 이에 따라 투자신탁 자산의 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.
자연재해위험	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는 부동산집합투자기구의 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 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.
공실 위험	부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준변화, 공실률의 증가로 투자신탁의 수익률이 기대와는 달리 크게 하락할 수 있습니다.

구분	투자위험의 주요내용
매각지연 위험	보유 부동산이 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 신탁계약기간 내에 매각이 지연될 수 있습니다. 매각이 지연된다는 것은 투자금을 기한 내에 회수할 수 없다는 의미이며, 따라서 투자자께서는 자금운용 계획시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.
조기상환 위험	부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산의 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이 경우 투자신탁은 예정보다 빨리 상환될 수 있으므로, 투자자께서는 자금운용 계획시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.
자본적지출 위험	부동산 시설의 노후 및 파손 등에 따라 예상치 못한 자본적지출이 크게 발생할 수 있으며, 이러한 요인은 수익률에 매우 악영향을 미칠 수 있습니다.
자금의 차입관련 위험	이 투자신탁은 금융기관 등에게 부동산을 담보로 제공하는 방법 등으로 금전을 차입할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 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 적정한 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 의

구분	투자위험의 주요내용
	사결정이 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.

가. 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 이지스자산운용의 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	- 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

위험등급		분류기준	상세설명(주)
2 등급	높은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	- 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	- 고위험자산에 80% 미만으로 투자하는 집합투자기구 - 최대손실률이 20%이하인 파생결합증권에 주로 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
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 경우

에 한하여 수익증권을 발행할 수 있습니다.

- A. 기존 투자자의 이익을 해할 우려가 없다는 신탁업자의 확인을 받은 경우
- B. 기존 투자자 전원의 동의가 있을 경우
- C. 기존 수익자에게 집합투자증권의 보유비율에 따라 추가로 발행되는 집합투자증권의 우선 매수 기회를 부여하는 경우
- D. 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 제3영업일)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[오후 5시]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.

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 원 미만 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 집합투자재산 평가위원회가 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
단기금융 집합투자기구의 집합투자재산인 경우	금융위원회가 정하여 고시하는 장부가격으로 평가할 수 있음. 이 경우 집합투자업자는 장부가격에 따라 평가한 기준가격과 상기에 따라 평가한 기준가격의 차이를 수시로 확인하여야 하며, 그 차이가 관련법규에서 정하는 비율을 초과하거나 초과할 우려가 있는 경우에는 지체없이 집합투자계약에서 정하는 바에 따라 필요한 조치를 취하여야 한다

(2) 집합투자재산의 평가방법

대상자산	평가방법
부동산 및 부동산관련 자산	부동산의 평가는 취득가격에 의하되, 부동산의 취득 후 1 년이 경과한 경우에는 1 인 이상의 감정평가업자가 부동산투자회사법 시행령 제 16 조에 따라 산정하는 가액에 의한다. 대출채권의 평가는 장부가로 하며, 이자계산기간단위로 대출이자율에 의한 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 3 개월간 계속 매월 10 일 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 가격정보를 기초로 한 가격
집합투자증권	평가기준일에 공고된 기준가격으로 평가. 다만, 상장된 집합투자증권은 그 집합투자증권이 거래되는 시장에서 거래된 최종시가로 평가
기타자산	집합투자재산평가위원회의 의결을 거쳐 별도로 정한 방법에 따라 평가

(3) 부도채권 등 부실화된 자산의 평가

구분	분류기준	평가방법
부실우려단계 의 채권 등	가. 이자 1 회 연체 나. 1 개월 이상 조업중단 다. 최근 3 개월 이내에 1 차 부도 발생	위원회를 개최하여 채권평가회사로부터 제공되는 시가 또는 발행회사의 재무상태 등을 감안하여 공정가치로 평가하되, 장부가가격으로 평가하는 집합투자기구의 경우에는 공정가액으로 조정하여 평가한다.

발생단계의 부도채권 등	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	분류일에 원금의 80%(마목에 해당 하는 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.
개선단계의 부도채권 등	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	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.
악화단계의 부도채권 등	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	당해 부도채권 등의 발행인의 순자산, 그 밖에 원리금의 회수가능성 및 회수시기 등을 종합적으로 고려하여 당해 부도채권 등을 평가하여야 하며, 재평가금액이 부실우려단계 및 발생단계의 평가금액보다 큰 경우에는 그 차액을

	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	평가이익으로 처리하고, 작은 경우에는 차액만큼 상각처리한다.
--	---	-----------------------------------

※ 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	집합투자재산평가위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결합니다. 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 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		내용
명칭(Class)		해당없음
가입자격		제한없음(주1)
수수료율	선취판매수수료	납입금액의 2.00%
	후취판매수수료	
	환매수수료	-
	전환수수료	-

(주 1) 집합투자증권 판매회사는 이 집합투자증권의 특성 등을 감안하여 1인당 투자금액 제한 등 가입 제한 사항을 별도 설정 할 수 있습니다.

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

(1) 일시적 발생 보수 및 비용

명칭 (Class)	지급비율(%) 및 지급시기	
	집합투자업자 자산운용매입보수	집합투자업자 매각성과보수
-	매입금액의 0.75% 약 4억 2075만원 (투자신탁설정액의 약 2.03%)	매각차액의 20% 단, 매각이익이 발생하지 않을 경우 매각보수를 지급하지 않음

(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]이 발생하지 않는 경우에는 매각성과보수를 지급하지 아니하고, 또한 매각성과보수 지급으로 매각차손이 발생하는 경우에는 자산운용매각보수는 매각차액 한도 내에서 지급합니다.

- ① 매각성과보수율 : 매각차액의 20%, 매각가액은 매매계약서상의 매매금액을 기준으로 산정하고, 자산운용매각보수는 부가가치세법상 부가가치세(VAT)를 포함하지 아니하며, 이에 대한 별도의 부가가치세를 투자신탁재산으로 지급합니다.
- ② 지급방법 : 매각대금 입금이 완료된 날로부터 제 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 (601.62 억)				
	96%	98%	100%	102%	104%
매각금액	577.56	589.59	601.62	613.65	625.68
매각부대비용	2.89	2.95	3.01	3.07	3.13
선취판매수수료	4.15	4.15	4.15	4.15	4.15
매각차액	(23.94)	(11.97)	0	11.97	23.94
자산운용매각보수	0	0	0	2.39	4.79

(주 1) 부동산 매각금액 기준금액은 최초부동산 매입금액 (561 억원), 매입부대비용(33.46 억원), 매각부대비용, 선취판매수수료의 합산액

(주 2) 매각부대비용 = 매각금액 × 0.5%(한도), 매각성과보수 = 매각차액의 20%,
선취판매수수료 = 모집액(207.6 억) × 2.00%

(주 3) 매각차액은 '매각금액 - 장부가액(594.46 억원) - 매각부대비용 - 선취판매수수료'이며,
차액이 발생하지 않는 경우에는 매각성과보수를 지급하지 않음

(2) 지속적발생 보수 및 비용

명칭 (Class)	구분	지급비율(연간, %)	지급시기
-	집합투자업자보수	투자신탁설정액의 연 0.001%	매 회계기간 후급 / 투자신탁 해지시
	판매회사보수	투자신탁설정액의 연 0.001%	
	신탁업자보수	투자신탁설정액의 연 0.070%	
	일반사무관리회사보수	투자신탁설정액의 연 0.050%	
	총보수	투자신탁설정액의 연 0.122%	
	기타비용	투자신탁설정액의 연 2.43%	사유 발생시
	총보수·비용	투자신탁설정액의 연 2.552%	

	총보수·비용 (피투자 집합투자기구 보수포함)	투자신탁설정액의 연 2.552%	
	증권거래비용	-	사유발생시

(주 1) 기타비용은 주된 투자대상 부동산 관련 실사비용, 법률·재무·회계 자문비용, 증권의 예탁 및 결제비용 등 이 투자신탁에서 경상적, 반복적으로 지출되는 비용(증권거래비용 및 금융비용 제외)등에 해당하는 것으로, 회계기간이 경과한 경우에는 직전 회계년도의 기타비용 비율을 추정치로 사용하며, 회계기간이 경과하지 아니한 경우에는 작성일까지의 기타비용 비율을 연 환산하여 추정치로 사용하므로 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다.

※ 기타비용에 포함되는 항목은 다음과 같습니다.

구분	구성	금액(직전 회계기간 중 발생내역, 단위: 천원)
기타비용	감사인보수, 펀드평가보수, 보험료, 펀드결제수수료, 전 기세, 위탁관리비, 재산세, 회계용역수수료, 감정평가수 수료, 법률자문수수료 등	532,062

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

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

항목	금액(VAT 포함)	수행기관	비고
법률실사	50 백만원	법무법인 바른	법률실사 및 자문
재무실사	40 백만원	안진회계법인	재무자문
물리실사	20 백만원	코어밸류	물리적 실사
감정평가	22 백만원	하나감정평가법인	부동산감정평가
시장조사	30 백만원	안진회계법인	부동산 시장조사
기타 부대비용	2,722 백만원		소유권이전비용(취득세 등) 담보설정비용

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

※ 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. 제 17 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. 법 제 442 조에 의한 분담금 비용
14. 투자신탁재산에 관한 소송비용(집합투자업자의 귀책사유인 경우는 제외)
15. 부동산 및 증권 등 자산의 가격정보비용
16. 투자신탁재산의 운용에 필요한 지적재산권비용
17. 부동산 관리회사에 지급하는 수수료 및 제반 비용
18. 부동산 매입 또는 매각 및 보유에 따른 제세공과금과 부동산의 관리·유지 보수와 관련된 비용을 포함한 기타 제반 비용
19. 기타 이에 준하는 비용으로 투자신탁재산의 운용 등에 소요되는 비용

(주 2) 증권거래비용은 회계기간이 경과한 경우에는 직전 회계년도의 증권거래비용 비율을 추정치로 사용하며, 회계기간이 경과하지 아니한 경우에는 작성일까지의 증권거래비용 비율을 연산하여 추정치로 사용하므로 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다.

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

구분	구성	금액(직전 회계기간 중 발생내역, 단위: 천원)
증권거래비용	주식·채권·수익증권 등의 자산매매수수료, 대차관리수수료, 대차수입수수료, 대차중개지급수수료, REPO 거래수수료, REPO 중개수수료 등	-
금융비용	금리스왑지급이자, REPO 지급이자, 통화스왑지급이자, 차입금지급이자, 외화차입지급이자 등	746,082
발행분담금	발행분담금	-

(주 3) 총보수·비용 비율은 이 투자신탁에서 지출되는 보수와 기타비용 총액을 순자산 연평잔액(보수·비용 차감후 기준)으로 나누어 산출합니다.

(주 4) 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	투자기간				
	1 년 후	2 년 후	3 년 후	5 년 후	10 년 후
판매수수료 및 보수, 비용	719	988	1,263	1,833	3,381

(주 1) 투자자가 1,000 만원을 투자했을 경우 직, 간접적으로 부담할 것으로 예상되는 수수료 또는 총보수, 비용을 누계액으로 산출한 것입니다. 이익금은 모두 재투자하며, 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.

※ 상기 투자소득에 대한 과세내용은 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 7 기(2021.07.01 - 2021.12.31)	한일회계법인	적정
제 8 기(2022.01.01 - 2022.06.30)	한일회계법인	적정
제 9 기(2022.07.01 - 2022.12.31)	한일회계법인	적정

가. 요약재무정보

(단위: 원, %)

재무상태표			
항 목	제 9 기	제 8 기	제 7 기
	2022.12.31	2022.06.30	2021.12.31
운용자산	63,010,424,081	63,531,719,653	66,838,664,140
부동산/실물자산	59,443,927,875	59,443,927,875	59,443,927,875
현금 및 예치금	1,910,424,081	2,431,719,653	2,644,567,460
기타 운용자산	1,656,072,125	1,656,072,125	4,750,168,805
기타자산	916,197,553	1,151,639,299	1,121,842,622
자산총계	63,926,621,634	64,683,358,952	67,960,506,762
기타부채	42,383,302,618	42,582,978,798	42,438,920,690
부채총계	42,383,302,618	42,582,978,798	42,438,920,690
원본	20,837,383,000	20,837,383,000	20,837,383,000
이익잉여금	780,577,699	1,342,970,161	4,750,168,805
자본총계	21,617,960,699	22,180,353,161	25,587,551,805

손익계산서			
항 목	제 9 기	제 8 기	제 7 기
	2022.12.31	2022.06.30	2021.12.31

운용수익	791,504,806	-1,800,121,229	1,509,299,173
이자수익	23,984,700	20,068,684	16,391,146
매매/평가차익(손)	0	-4,255,729,077	0
기타수익	767,520,106	2,435,539,164	1,492,908,027
운용비용	2,099,979,407	2,155,216,648	2,088,707,841
관련회사보수	74,580,536	73,364,549	74,580,536
기타비용	2,025,398,871	2,081,852,099	2,014,127,305
당기순이익	-1,308,474,601	-3,955,337,877	-579,408,668
매매회전율	0	0	0

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

(주 2) 위 재무제표는 운용 펀드를 대상으로 제작되었습니다. 다만, 재무상태표의 부채 및 자본항목과 손익계산서의 비용항목은 각 개별 종류 수익증권의 해당 항목 값을 합산한 금액입니다.

1) 주식의 매매회전율

(단위 : 백만원, 주)

매매회전율						
주식 매수		주식 매도		당해연도 보유 주식 의 평균가액(B)	매매회전율 (A/B)	동종 유형 평균 매매회전율
수량	금액	수량	금액(A)	0	0	4.3
0	0	0	0			

주 1) 동종유형은 상장지수집합투자기구 및 일반 공모집합투자기구로 구분하여 법 제 229 조에 따른 5 가지 종류의 유형(단기금융집합투자기구 제외)을 의미합니다.

2) 운용과정에서 발생하는 거래비용

(단위 : 백만원)

구분	당기			전기		
	거래 금액(A)	거래비용		거래 금액(A)	거래비용	
		금액(B)	거래비용 비율(B/A)		금액(B)	거래비용 비율(B/A)
주식	0	0	0	0	0	0

주식 이외의 증권(채권 등)	0	0	0	0	0	0
부동산	0	0	0	0	0	0
장내파생상품	0	0	0	0	0	0
장외파생상품	0	0	0	0	0	0
기타	0	0	0	0	0	0
합 계	0	0	0	0	0	0

주 1) 주식 중개수수료 등 운용과정에서 발생하는 비용을 기재하되, 장외 채권거래와 같이 별도 수수료 미발생 등 의 사유로 거래비용의 객관적인 산출이 어렵거나 부동산 등과 같이 취득원가에 포함되는 항목(수익적 지출 등 비용으로 산정되는 항목은 기재)은 작성을 생략합니다.

나. 재무상태표

(단위: 원)

항 목	제 9 기	제 8 기	제 7 기
	2022.12.31	2022.06.30	2021.12.31
자 산			
운 용 자 산	63,010,424,081	63,531,719,653	66,838,664,140
현금 및 예치금	1,910,424,081	2,431,719,653	2,644,567,460
1. 현금 및 현금성자산	1,910,424,081	1,144,096,902	623,701,092
2. 정기예금	0	1,280,000,000	1,280,000,000
3. 기타예금	0	7,622,751	740,866,368
부동산/실물자산	59,443,927,875	59,443,927,875	59,443,927,875
1. 건물	17,713,774,412	17,713,774,412	17,713,774,412
2. 토지	41,730,153,463	41,730,153,463	41,730,153,463
기타운용자산	1,656,072,125	1,656,072,125	4,750,168,805
기타자산	916,197,553	1,151,639,299	1,121,842,622
1. 미수이자	4,561,419	25,453,692	12,990,703
2. 선급비용	136,484,300	278,889,843	410,431,108
3. 기타미수입금	775,151,834	847,295,764	698,420,811
자 산 총 계	63,926,621,634	64,683,358,952	67,960,506,762
부 채			
기타부채	42,383,302,618	42,582,978,798	42,438,920,690
1. 매수유가증권미지급금	28,383,502	24,328,716	28,383,502

2. 미지급운용수수료	46,218,960	45,465,390	46,218,960
3. 미지급판매수수료	15,756,472	15,499,573	15,756,472
4. 미지급수탁수수료	7,353,008	7,233,122	7,353,008
5. 미지급사무수탁수수료	5,252,096	5,166,464	5,252,096
6. 수수료미지급금	75,568,997	25,469,373	126,409,853
7. 차입금	40,000,000,000	40,000,000,000	40,000,000,000
8. 기타미지급금	2,204,769,583	2,459,816,160	2,209,546,799
부 채 총 계	42,383,302,618	42,582,978,798	42,438,920,690
자 본			
1. 원본	20,837,383,000	20,837,383,000	20,837,383,000
2. 이익잉여금	780,577,699	1,342,970,161	4,750,168,805
자 본 총 계	21,617,960,699	22,180,353,161	25,587,551,805
부 채 와 자 본 총 계	64,001,263,317	64,763,331,959	68,026,472,495

다. 손익계산서

(단위: 원)

항 목	제 9 기 2022.12.31	제 8 기 2022.06.30	제 7 기 2021.12.31
운 용 수 익	791,504,806	-1,800,121,229	1,509,299,173
(1) 투자수익	791,348,871	2,452,546,953	1,181,361,858
1. 이자수익	23,984,700	20,068,684	16,391,146
2. 임대료수익	767,364,171	1,270,845,872	1,164,970,712
3. 기타투자수익	0	1,161,632,397	0
(2) 매매차손과 평가차손	0	4,255,729,077	0
1. 기타손실	0	4,255,729,077	0
(3) 기타운용수익	155,935	3,060,895	327,937,315
운 용 비 용	2,099,979,407	2,155,216,648	2,088,707,841
1. 운용수수료	46,218,960	45,465,390	46,218,960
2. 판매수수료	15,756,472	15,499,573	15,756,472
3. 수탁수수료	7,353,008	7,233,122	7,353,008
4. 사무수탁수수료	5,252,096	5,166,464	5,252,096
5. 이자비용	746,082,139	733,917,780	746,082,139

6. 임대자산관련비용	231,064,927	225,826,955	243,790,206
7. 기타운용비용	1,048,251,805	1,122,107,364	1,024,254,960
당기순(손실)이익	-1,308,474,601	-3,955,337,877	-579,408,668

2. 연도별 설정 및 환매 현황

(단위 : 백만좌, 백만원)

기간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고	
			설정(발행)		환매			
	좌수	금액	좌수	금액	좌수	금액	좌수	금액
	(출자지 분수)		(출자지 분수)		(출자지 분수)		(출자지 분수)	
2021/07/01~2021/12/31	21	25,588	0	0	0	0	21	25,754
2022/01/01~2022/06/30	21	25,588	0	0	0	0	21	22,366
2022/07/01~2022/12/31	21	22,180	0	0	0	0	21	21,618

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

3. 집합투자기구의 운용실적

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

가. 연평균 수익률 (세전 기준)

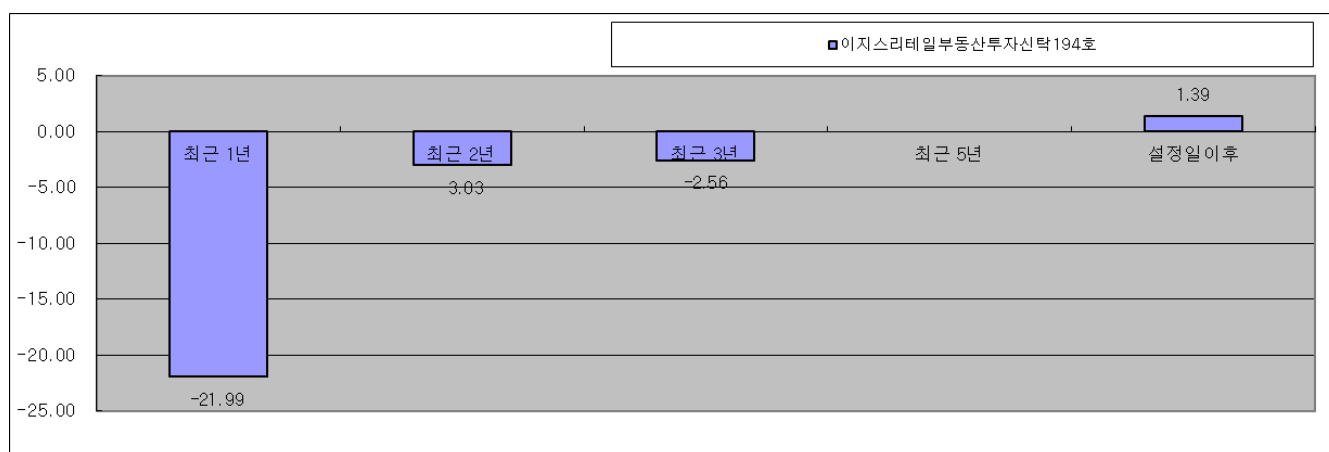
(단위 : %)

종류	최초	최근 1 년	최근 2 년	최근 3 년	최근 5 년	설정일 이후
----	----	--------	--------	--------	--------	--------

	설정일	2022-05-23~ 2023-05-22	2021-05-23~ 2023-05-22	2020-05-23~ 2023-05-22	-	
이지스리 테일부동 산투자신 탁 194 호	2018.06.29	-21.99	-3.03	-2.56	-	1.39
수익률 변 동성		14.45	17.38	14.25	-	11.29

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.



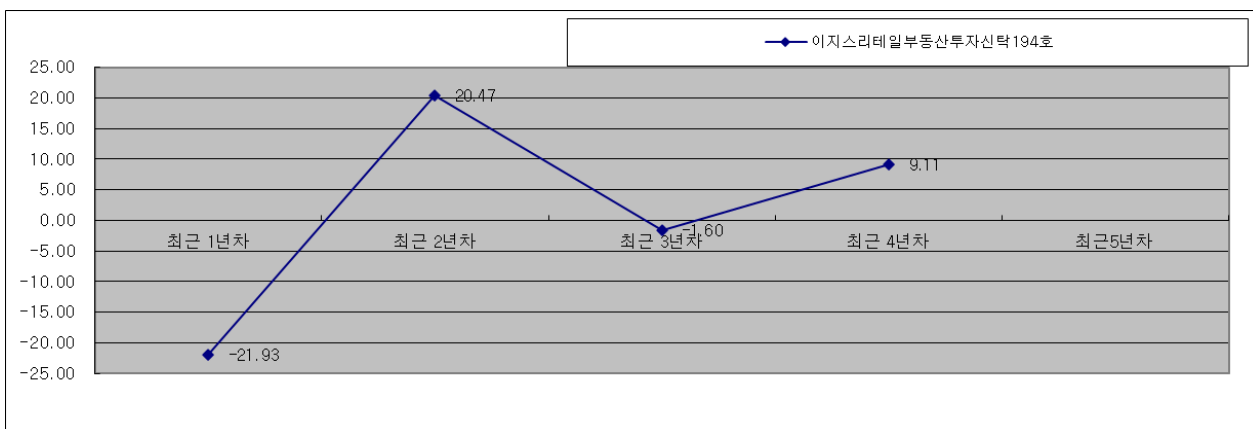
나. 연도별 수익률 추이 (세전 기준)

(단위 : %)

종류	최초 설정일	최근 1 년차	최근 2 년차	최근 3 년차	최근 4 년차	최근 5 년차
		2022-05-23~ 2023-05-22	2021-05-23~ 2022-05-22	2020-05-23~ 2021-05-22	2019-05-23~ 2020-05-22	-
이지스리 테일부동 산투자신 탁 194 호	2018.06.29	-21.93	20.47	-1.60	9.11	-

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

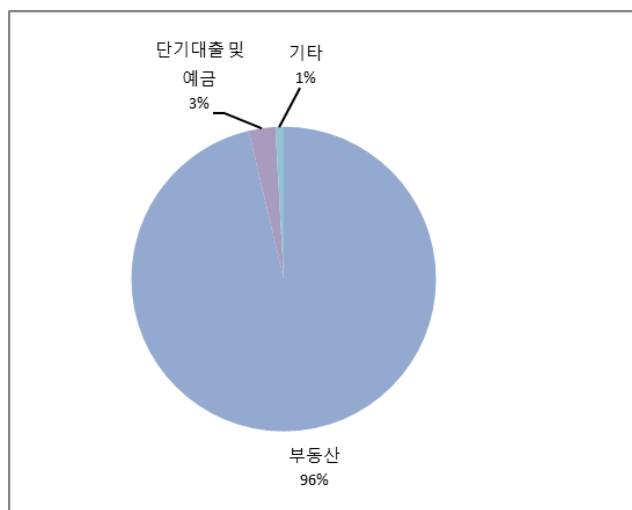
주 2) 본 수익률은 과세전 기준이며, 작성기준일로 산정한 수익률로 실제 투자시점의 수익률은 크게 다를 수 있으므로 별도로 확인하셔야 합니다.



다. 집합투자기구의 자산구성현황

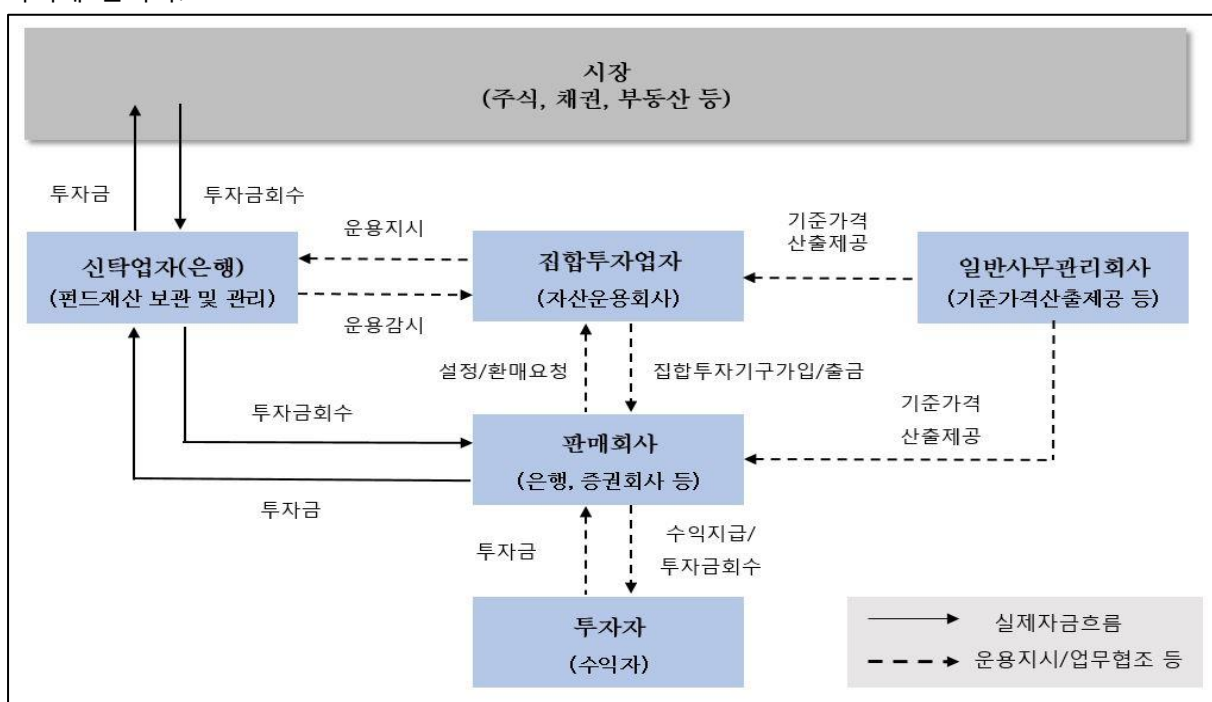
[2023.03.31 기준 / 단위 : 백만원, %]

통화별 구분	증권				파생상품		부동산	특별자산		단기대 출 및 예금	기타	자산총액
	주식	채권	어음	집합투 자증권	장내	장외		실물자 산	기타			
대한민 국	0	0	0	0	0	0	61,100	0	0	1,794	553	63,447
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(96.30)	(0.00)	(0.00)	(2.83)	(0.87)	(100.00)
자산합 계	0	0	0	0	0	0	61,100	0	0	1,794	553	63,447
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(96.30)	(0.00)	(0.00)	(2.83)	(0.87)	(100.00)



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 운용지시합니다. 투자자(수익자)는 집합투자업자가 운용한 운용결과에 대해 수익증권의 좌수에 따라 균등한 권리를 가지게 됩니다.



1. 집합투자업자에 관한 사항

가. 회사 개요

회사명	이지스자산운용 주식회사
주소 및 연락처	서울특별시 영등포구 여의공원로 115(여의도동, 세우빌딩) 14 층 (연락처: 02-6959-3100, 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
주요주주 현황 (2023.03.31 기준)	손화자(12.40%), 지에프인베스트먼트(주)(9.90%), 가이아 제 1 호(9.19%), (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

(단위: 원)

과 목	제14(당)기말	제13(전)기말
기 간	2022.12.31.	2021.12.31.

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

라. 운용자산 규모

(2023년 5월 22일 현재 / 단위: 억원)

구분	증권			부동산	특별자산	파생형	혼합자산	총계
	혼합주식	혼합채권	재간접					
수탁고	246	654	3,488	207,109	9,685	6,490	2,463	230,134

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 제 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 적절한지 여부 / 위험관리방법의 작성이 적절한지 여부 / 집합투자재산의 평가가 공정한지 여부 / 기준가격 산정이 적절한지 여부 / 시정요구 등에 대한 집합투자업자의 이행명세 / 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 법 시행령 제 269 조 제 4 항에서 으로 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	미래에셋펀드서비스 주식회사
주소 및 연락처	서울특별시 영등포구 국제금융로 56, 14 층(여의도동, 미래에셋대우빌딩) (연락처: 02-769-7800, fs.miraeasset.com)

(1) 주요업무

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

(2) 의무

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

다. 집합투자기구평가회사

해당사항 없습니다.

라. 채권평가회사**(1) 회사 개요**

회사명	KIS 채권평가(주)	NICE 피앤아이(주)	한국자산평가(주)
주소 및 연락처	서울특별시 영등포구 국제금융로 6 길 38 (02-3215-1400, www.bond.co.kr)	서울특별시 영등포구 국회대로 70 길 19 (02-398-3900, www.nicepni.com)	서울특별시 종로구 율 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 제190조 제3항 후단에 따라 수익자총회를 소집하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권의 총 좌수의 100 분의 5 이상을 소유한 수익자를 포함한다)는 수익자총회의 소집통지를 한국예탁결제원에 위탁하여야 합니다.
- 수익자총회의 서면통지는 예탁결제원에 위탁하여야 하며, 예탁결제원은 수익자총회의 소집을 통지하거나 수익자의 청구가 있을 때에는 의결권 행사를 위한 서면을 보내야 합니다.
- 집합투자업자가 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 따를 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 합산합니다.
 - 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 부분에 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.

- 집합투자업자는 반대수익자의 수익증권매수청구에 따라 수익증권을 매수한 경우에는 지체 없이 그 수익증권을 소각하여야 합니다.

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 지시하거나 집행한 자
3. 그 증권신고서의 기재사항 또는 그 첨부서류가 진실 또는 정확하다고 증명하여 서명한 공인회계사·감정인 또는 신용평가를 전문으로 하는 자 등(그 소속단체를 포함한다) 법시행령 제 135 조 제 1 항에서 정하는 자
4. 그 증권신고서의 기재사항 또는 그 첨부서류에 자기의 평가·분석·확인 의견이 기재되는 것

에 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)에서 확인할 수 있습니다.

2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항

가. 의무해지

- 집합투자업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지체 없이 투자신탁을 해지하여야 합니다. 이 경우 집합투자업자는 그 해지사실을 지체 없이 금융위원회에 보고하여야 합니다.

1. 신탁계약에서 정한 신탁계약기간의 종료

2. 수익자총회의 투자신탁 해지 결의

3. 투자신탁의 피흡수합병

4. 투자신탁의 등록 취소

5. 수익자의 총수가 1 인이 되는 경우. 다만, 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 집합투

사업자는 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 2 개월 이내에 제 30 조 제 1 항의 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 자산운용보고서를 작성하여 투자신탁재산을 보관 · 관리하는 신탁업자의 확인을 받아 3 개월마다 1 회 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 1 회 이상 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 자산운용보고서를 공시하는 경우
3. 집합투자업자가 환매금지형집합투자기구를 설정 또는 설립하여 운용하는 경우(법 제 230 조 제 3 항에 따라 그 수익증권이 상장된 경우만 해당한다)로서 3 개월마다 1 회 이상 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 자산운용보고서를 공시하는 경우
4. 수익자가 소유하고 있는 수익증권의 평가금액이 10 만원 이하인 경우로서 신탁계약에 자산운용 보고서를 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 개시일부터 3 개월이 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 3 개월, 6 개월, 9 개월 이 종료되는 날을 기준일로 하여 작성하는 자산운용보고서에는 기재하지 않을 수 있다.

7. 투자신탁의 투자환경 및 운용계획

8. 투자신탁의 업종별·국가별 투자내역

9. 투자신탁의 결산 시 분배금 내역(결산 후 최초로 작성하는 자산운용보고서로 한정한다)

10. 투자신탁의 투자대상 범위 상위 10 개 종목

11. 투자신탁의 구조. 다만, 회계기간 개시일로부터 3 개월, 6 개월, 9 개월이 종료되는 날을 기준일로 하여 작성하는 자산운용보고서에는 기재하지 않을 수 있다.

12. 투자신탁이 환위험을 회피할 목적으로 파생상품을 거래하는 경우 그 거래에 관한 사항

13. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 필요한 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항

- 집합투자업자는 수익자에게 자산운용보고서를 교부하는 경우에는 수익증권을 판매한 판매회사 또는 한국예탁결제원을 통하여 기준일부터 2 개월 이내에 직접 또는 전자우편의 방법으로 교부하여야 합니다. 다만, 수익자에게 전자우편 주소가 없는 등의 경우에는 법 제 89 조 제 2 항 제 1 호의

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 2 개월 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 247 조 제 5 항 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 230 조 제 3 항에 따라 그 집합투자증권이 상장된 경우만 해당한다)

다. 상장지수집합투자기구

3. 수익자가 소유하고 있는 수익증권의 평가금액이 10 만원 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 37 조에 따른 수익자총회의 결의를 거쳐야 합니다.

1. 집합투자업자·신탁업자 등이 받는 보수, 그 밖의 수수료의 인상
2. 신탁업자의 변경(신탁계약서 제 44 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

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

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

(2) 수시공시

- 집합투자업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 이를 지체 없이 공시하여야 합니다.

1. 투자운용인력의 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 투자운용인력의 운용경력 (운용한 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	최초 설정일
투자금액	최소 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.

용 어	내 용
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 6 자리를 활용하여 수익자들이 쉽게 공시사항을 조회, 활용할 있는 것처럼 펀드 또한 한국금융투자협회가 부여하는 5 자리의 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 운용의안정성과 펀드 환매시 소요되는 여러 비용을 감안하여 책정되며, 부과된 수수료는 다시 펀드재산에 편입됩니다.
성과보수	집합투자업자가 펀드의 운용성과에 따라 추가적으로 받는 보수를 말합니다.