

투 자 설 명 서 (안)

※ 본 투자설명서 초안은 부동산투자회사법에 따라 작성 및 공시된 것으로, 본 초안에 기재된 모집 예정 주식수 및 발행가액, 청약 기간 등 주식발행 등에 관한 내용과 당해 회사의 투자 계획 등은 향후 영업변경인가, 증권신고서 제출 및 수리, 시장환경 등 제반 환경의 변화에 따라 변경될 예정입니다. 본 초안은 확정된 내용이 아닌 현재 시점을 기준으로 작성된 것이며, 자본시장법 제 123 조에 따라 증권을 모집하거나 매출하기 위해 제출하는 투자설명서가 아님에 유의해주시기 바랍니다.

- 회 사 : (주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사
본 점 소 재 지 : 서울특별시 영등포구 여의공원로 115 (세우빌딩 14 층)
전 화 : 02-6959-3100 (FAX) 02-6499-5108
대 표 이 사 : 도병운
- 총 모 집 액 : [139,999,995,900] 원
- 모집하고자 하는 주식의 종류 및 수 : 기명식 보통주 [25,089,605] 주
(모집가액 [5,580]원/주)
- 청 약 기 간
 - 1) 구주주: 2022 년 [07]월 [18]일 ~ 2022 년 [07]월 [19]일 (2 일간 예정, 변동가능)
 - 2) 일반공모: 2022 년 [07]월 [21]일 ~ 2022 년 [07]월 [22]일
- 청 약 장 소 : 삼성증권(주) 본·지점
- 납 입 기 일 : 2022 년 [07]월 [26]일
- 납 입 장 소 : 주금납입은행 국민은행 압구정종합금융센터
- 투자설명서 비치 및 공시장소
전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 (<http://dart.fss.or.kr>)
서면문서 : 이지스자산운용(주) (서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14 층)
삼성증권(주) (서울특별시 서초구 서초대로 74 길 11, 11 층)

이 투자설명서는 국토교통부장관이 그 내용이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 당해 주식의 가치를 보증 또는 승인하는 것이 아니며, 투자원금도 보장되지 않기 때문에 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

목 차

제1부 모집의 개요	1
I. 모집의 요령	1
1. 모집주식의 내용	1
2. 모집의 방법	1
3. 인수에 관한 사항	1
4. 모집의 조건	2
5. 모집가액 결정방법	3
6. 모집의 절차	4
7. 기타 모집에 관한 사항	11
II. 기타 투자자보호에 필요한 사항	12
1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항	12
2. 기타 중요한 사항	12
제2부 발행인에 관한 사항	15
I. 회사의 개황	15
1. 회사의 사업목적	15
2. 회사의 설립취지 및 그 성격	15
3. 회사의 구조	15
4. 주식에 관한 사항	16
5. 주식사무에 관한 사항	16
6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유	16
II. 발기인·이사 및 감사에 관한 사항	18
1. 발기인에 관한 사항	18
2. 이사 및 감사에 관한 사항	18
3. 임원의 보수지급기준	18
III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법	19
1. 자산운용의 기본방침	19
2. 주요 투자대상 및 투자계획	22
3. 투자와 관련된 위험	27
4. 투자제한	30
5. 이익 등의 배당방법	32
6. 자산평가 및 공시방법	33
제3부 업무위탁에 관한 사항	35
I. 자산관리회사에 관한 사항	35

1. 회사의 개요	35
2. 회사가 속해있는 기업집단의 개요	36
3. 자산운용전문인력에 관한 사항	36
4. 자산관리위탁계약의 개요	37
II. 자산보관회사에 관한 사항	40
1. 자산보관회사의 개요	40
2. 자산보관위탁계약의 개요 및 주요 업무 내용	40
IV. 일반사무관리회사에 관한 사항	42
1. 일반사무관리회사의 개요	42
V. 위탁보수 등에 관한 사항	45
1. 부동산투자회사의 위탁보수 등에 관한 사항	45
제4부 기타 필요한 사항	46
1. 주주의 권리에 관한 사항	46
2. 과세처리에 관한 사항	46
3. 재판관할에 관한 사항	48
4. 손해배상책임에 관한 사항	48
5. 투자자금의 회수방법	49
6. 기타 공시관련사항	50

제1부 모집의 개요

하기 모집과 관련된 내용은 영업변경인가 신청시점 현재 기준 계획(안)이며,
실제 모집 및 청약 등의 진행과정에서 변경될 수 있습니다

I. 모집의 요령

1. 모집주식의 내용

	주식의 종류	모집주수	주당발행가액	모집총액	비 고
공모 (주주배정)	보통주식	[25,089,605]주	[5,580]원	[139,999,995,900]원	기명식
합 계		[25,089,605]주		[139,999,995,900]원	

주 1) 주당발행가액은 관련 법령에 의거하여 확정할 예정입니다.

2. 모집의 방법

모집대상	주수(%)	주당 발행가액	모집 총액	비고
주주배정	[25,089,605]주(100%)	[5,580]원	[139,999,995,900]원	
합 계	[25,089,605]주(100%)	[5,580]원	[139,999,995,900]원	

주 1) 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 임직원이 없는 서류상 회사이므로 우리사주조합이 결성되어 있지 않습니다.

주 2) 금번 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자는 삼성증권(주)를 대표주관회사로 하여 잔액인수 방식으로 진행되며, 실권주 일반공모 후에도 청약되지 아니한 물량이 발생할 경우 계약에 따라 삼성증권(주)가 청약미달분을 자기 계산으로 인수하게 됩니다.

3. 인수에 관한 사항

[인수방법: 잔액인수]

대표주관회사		인수주식의 종류 및 수	인 수 조 건
명 칭	주 소		
삼성증권(주)	서울특별시 서초구 서초대로74길 11 (삼성전자빌딩)	기명식 보통주식 [25,089,605]주	인수수수수료 1.2% 예정

주 1) 상기 인수에 관한 사항은 현재 시점의 계획을 기준으로 작성된 내용이며, 향후 주관회사가 변동되거나 추가될 수 있습니다.

4. 모집의 조건

항 목		내 용																					
모집주식의 수		기명식 보통주 [25,089,605]주																					
주당 모집가액		기명식 보통주 [5,580]원(액면가 1,000 원)																					
청약단위 (예정)		[삼성증권(주) 청약주식별 청약단위]																					
		<table><tr><th>청약주식수</th><th>청약단위</th></tr><tr><td>10 주 이상 ~ 100 주 이하</td><td>[10]주</td></tr><tr><td>100 주 초과 ~ 500 주 이하</td><td>[50]주</td></tr><tr><td>500 주 초과 ~ 1,000 주 이하</td><td>[100]주</td></tr><tr><td>1,000 주 초과 ~ 5,000 주 이하</td><td>[500]주</td></tr><tr><td>5,000 주 초과 ~ 10,000 주 이하</td><td>[1,000]주</td></tr><tr><td>10,000 주 초과 ~ 50,000 주 이하</td><td>[2,000]주</td></tr><tr><td>50,000 주 초과 ~ 200,000 주 이하</td><td>[10,000]주</td></tr><tr><td>200,000 주 초과 ~ 2,000,000 주 이하</td><td>[20,000]주</td></tr><tr><td>2,000,000 주 초과</td><td>[200,000]주</td></tr></table>		청약주식수	청약단위	10 주 이상 ~ 100 주 이하	[10]주	100 주 초과 ~ 500 주 이하	[50]주	500 주 초과 ~ 1,000 주 이하	[100]주	1,000 주 초과 ~ 5,000 주 이하	[500]주	5,000 주 초과 ~ 10,000 주 이하	[1,000]주	10,000 주 초과 ~ 50,000 주 이하	[2,000]주	50,000 주 초과 ~ 200,000 주 이하	[10,000]주	200,000 주 초과 ~ 2,000,000 주 이하	[20,000]주	2,000,000 주 초과	[200,000]주
		청약주식수	청약단위																				
		10 주 이상 ~ 100 주 이하	[10]주																				
		100 주 초과 ~ 500 주 이하	[50]주																				
		500 주 초과 ~ 1,000 주 이하	[100]주																				
		1,000 주 초과 ~ 5,000 주 이하	[500]주																				
		5,000 주 초과 ~ 10,000 주 이하	[1,000]주																				
		10,000 주 초과 ~ 50,000 주 이하	[2,000]주																				
		50,000 주 초과 ~ 200,000 주 이하	[10,000]주																				
		200,000 주 초과 ~ 2,000,000 주 이하	[20,000]주																				
2,000,000 주 초과	[200,000]주																						
청약기일 (예정)	구주주 (신주인수증서 보유자)	2022 년 [07]월 [18]일 ~ 2022 년 [07]월 [19]일 (2 영업일간)																					
	일반모집 또는 매출	2022 년 [07]월 [21]일 ~ 2022 년 [07]월 [22]일 (2 영업일간)																					
청약증거금		구주주 또는 일반모집(또는 매출) : 청약금액의 100%																					
납입기일		2022 년 [07]월 [26]일																					
배당기산일 (결산일)		매년 3 월 1 일(8 월 31 일) / 매년 9 월 1 일(2 월 28 일)*** - 청산연도: 당해 회사 청산일																					

* 주당발행가액은 부동산투자회사법 제 18 조 및 동법 시행령 제 15 조에 의거 산정할 예정이며, 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제 5-18 조에 의거 주주배정 증자시 가격 산정 절차 폐지

** 상기 내용은 영업변경인가 신청일 현재의 계획이며, 향후 실제 모집 및 청약진행 과정에서 시장상황 등에 따라 대표주관사와의 협의 하에 변동 될 수 있습니다.

*** 윤년의 경우 3 월 1 일(8 월 31 일) / 9 월 1 일(2 월 29 일) 입니다.

5. 모집가액 결정방법

「부동산투자회사법」제18조에는 신주의 발행조건이 명시되어 있으며, 「부동산투자회사법 시행령」 제15조에 따라 회사의 주식 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균 주가의 100분의 70 이상이어야 합니다.

[부동산투자회사법]

제18조(발행조건)

- ① 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우 동일한 날짜에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.
- ② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다.

[부동산투자회사법 시행령]

제15조 (주식의 발행가액)

법 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총거래금액을 총거래량으로 나눈 가격을 말한다)의 100분의 70 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 않은 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 고려하여 이사회가 정한다.

1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액 - 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식총수

가. 부동산의 경우: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다)가 제16조에 따라 산정하는 방법. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다.

나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.

다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법

라. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상에 나타난 금액에 의하는 방법

2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

이에 회사의 주식 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 100분의 70이상으로 산정하도록 하였습니다

또한 발행가액은 '증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정' 제5-18조에 의거 주주배정 증자 시 가격산정 절차 폐지 및 가격산정의 자율화에 따라 발행가격을 자유롭게 산정할 수 있으나, 시장혼란우려 및 기존 관행 등으로 (舊) '유가증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정' 제57조를 일부 준용하여 아래와 같이 산정됩니다. 1차 발행가액 및 2차 발행가액을 산정함에 있어 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 할인을 적용에 따른 발행가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

단, 「부동산투자회사법 시행령」제15조에 따라 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 100분의 70의 가격이 확정 발행가액을 초과하는 경우 동 금액을 확정 발행가액

으로 합니다.

- ① 1차 발행가액 산정: 신주배정기준일(2022년 [06]월 [14]일) 전 제3거래일(2022년 [06]월 [09]일)을 기산일로 하여 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율은 [5.0]%를 적용하여 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 할인율 적용에 따른 모집가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.(단, 주가 호가단위 미만은 절상함)

$$\text{기존주가} \times \left[1 - \text{할인율}([5.0]\%) \right]$$

$$\text{▶ 1 차 발행가액} = \frac{\text{기존주가} \times \left[1 - \text{할인율}([5.0]\%) \right]}{1 + \left[\text{유상증자비율}([81.27]\%) \times \text{할인율}([5.0]\%) \right]}$$

- ② 2차 발행가액 산정: 구주주 청약일(2022년 [07]월 [18]일 ~ [07]월 [19]일)의 초일 전 제3거래일(2022년 [07]월 [13]일)을 기산일로 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율은 [5.0]%를 적용하여 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 할인율 적용에 따른 모집가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다. (단, 주가호가단위 미만은 절상함)

$$\text{▶ 2 차 발행가액} = \text{기존주가} \times \left[1 - \text{할인율}([5.0]\%) \right]$$

- ③ 확정 발행가액 산정: 확정 발행가액은 ①의 1차 발행가액과 ②의 2차 발행가액 중 낮은 가액으로 합니다. 단, 「부동산투자회사법 시행령」제15조에 따라 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 100분의 70의 가격이 확정 발행가액을 초과하는 경우 동 금액을 확정 발행가액으로 합니다.

※ 상기의 일정 및 할인율은 효력발생일의 변경 및 회사 상황, 주식시장 상황에 따라 변경될 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

6. 모집의 절차

가. 공고의 일자 및 방법

구 분	일 자	매 체
-----	-----	-----

신주발행 공고 (신주배정기준일)	2022 년 [05]월 [30]일	당사 인터넷 홈페이지 (http://www.igisvaluereit.com) 또는 전자공시시스템 (http://dart.fss.or.kr)
모집 또는 매출가액 확정공고	2022 년 [07]월 [14]일	당사 인터넷 홈페이지 또는 전자공시시스템
청 약 공 고	2022 년 [07]월 [20]일	당사 인터넷 홈페이지 또는 삼성증권(주) 홈페이지 (http://www.samsungpop.com)
배 정 공 고	2022 년 [07]월 [26]일	당사 인터넷 홈페이지 또는 삼성증권(주) 홈페이지

* 청약 공고 및 배정공고는 대표주관회사인 삼성증권(주) 홈페이지에 게시함으로써 개별통지를
같음할 예정입니다.

** 상기 공고의 일자 및 방법은 현재 영업변경인가 신청시점 기준 계획이며, 실제 공고
진행과정에서 세부내용은 변경될 수 있습니다.

[공모일정 등에 관한 사항]

일자	절차	비고
2022 년 [05]월 [30]일	신주발행 이사회 결의	
2022 년 [05]월 [30]일	증권신고서 제출	
2022 년 [05]월 [30]일	신주발행공고 및 기준일 설정	당사 인터넷 홈페이지
2022 년 [06]월 [10]일	투자설명서 제출	증권신고서 효력발생
2022 년 [06]월 [10]일	1 차 발행가액 공고	신주배정기준일 3 거래일 전
2022 년 [06]월 [13]일	권리락	
2022 년 [06]월 [14]일	신주배정기준일	
2022 년 [06]월 [24]일	신주배정통지	
2022 년 [07]월 [01]일 ~ 2022 년 [07]월 [07]일	신주인수권증서 상장기간	5 거래일 이상
2022 년 [07]월 [08]일	신주인수권증서 상장폐지	구주주 청약초일 5 거래일 전
2022 년 [07]월 [13]일	확정 발행가액 산정	구주주 청약초일 3 거래일 전
2022 년 [07]월 [14]일	확정 발행가액 공고	당사 인터넷 홈페이지
2022 년 [07]월 [18]일 ~ 2022 년 [07]월 [19]일	구주주청약 및 초과청약	
2022 년 [07]월 [21]일	일반공모 청약 공고	당사 및 대표주관회사 홈페이지
2022 년 [07]월 [21]일 ~ 2022 년 [07]월 [22]일	일반공모 청약	
2022 년 [07]월 [26]일	주금납입 / 환불	
2022 년 [08]월 [09]일	신주의 유통개시일	

2022 년 [08]월 [09]일	신주 상장예정일	
--------------------	----------	--

나. 청약방법

모든 청약자는 『금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률』에 의한 실명자이어야 하며, 해당 청약사무취급처는 다음 각 호의 방법으로 본 주식의 청약을 실시할 예정입니다. 본 항에서 정하지 않은 청약의 실시와 관련된 절차 및 방법에 대해서는 대표주관회사인 삼성증권(주)가 정한 바에 따를 예정입니다.

1) 구주주 청약(신주인수권증서 청약)

구주주 중 주권을 증권회사에 예탁한 주주(기존 '실질주주')는 신주인수권증서를 예탁한 증권회사의 본·지점 및 대표주관회사의 본·지점에서 보유 증서의 수량 한도 내에서 청약할 수 있습니다. 다만, 명의개서대행기관 특별계좌에 주식을 가지고 있는 주주(기존 '명부주주')는 신주배정통지서를 첨부하여 실명확인증표를 제시한 후 대표주관회사의 본·지점에서 청약할 수 있습니다. 청약증거금은 청약금액의 100%로 하며 청약증거금은 주금납입일에 납입금으로 대체하되, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

2) 초과청약

제 1 항의 신주인수권증서 청약을 한 자에 한하여 신주인수권증서 청약한도 주식수의 100%를 추가로 청약할 수 있습니다. 이때 신주인수권증서 청약 한도주식수의 100%에 해당하는 주식 중 소수점 이하인 주식은 청약할 수 없습니다. 단, 청약증거금은 초과청약금액의 100%로 하며, 청약증거금은 주금납입일에 납입금으로 대체하되, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

3) 일반공모 청약

해당 청약사무 취급처에서 사전에 정하여 공시하는 청약방법에 따라 청약사무취급처에 실명확인증표와 소정의 청약서, 청약증거금을 제시하고 청약합니다. 단, 청약증거금은 청약금액의 100%로 하며, 청약증거금은 주금납입일에 납입금으로 대체하되, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다. 각 청약처별 다중청약은 가능하나, 한개의 청약처에서 이중청약은 불가능하며, 집합투자기구 중 운용주체가 다른 집합투자기구를 제외한 청약자의 한 개의 청약처에 대한 복수청약은 불가능합니다. 또한 청약일 현재 청약취급사무처에 청약가능한 위탁 계좌 보유 고객에 한하여 청약하실 수 있으며, 청약 종료일까지 계좌개설 후 청약이 가능합니다.

4) 본 유상증자에 청약하고자 하는 투자자(자본시장과금융투자업에관한법률 제 9 조 제 5 항에 규정된 전문투자자 및 자본시장과금융투자업에관한법률시행령 제 132 조에따라 투자설명서의 교부가 면제되는 자 제외)는 청약 전 반드시 투자설명서를 교부 받아야 하고, 이를 확인하는 서류에 서명 또는 기명날인하여야 합니다.

5) 기타

- ① 일반공모 배정을 함에 있어 이중청약이 있는 경우에는 그 청약자의 청약 전부를 청약하지 아니한 것으로 봅니다. 단, 신주인수권증서 보유자가 보유한 신주인수권증서 수량에 따라 청약을 한 후 일반공모에 참여하는 경우에는 금지되는 이중청약이 있는 경우로 보지 않습니다.
- ② 1 인당 청약한도를 초과하는 청약부분에 대하여는 청약이 없는 것으로 합니다.
- ③ 청약자는 '금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률'에 의거 실지 명의에 의해 청약해야 합니다.

다. 청약한도 및 청약단위

- 1) 구주주의 개인별 청약한도는 신주배정기준일 현재 주주명부에 기재된 소유주식 1 주당 신주배정비율인 [0.8126753239]주를 곱하여 산정된 신주인수권증서(단 1 주 미만은 절사)와 초과청약가능 주식수(보유하고 있는 신주인수권증서 1 주당 1 주를 곱하여 산정된 수, 단 1 주 미만은 절사)를 합한 주식수로 하되, 자기주식 및 자사주 신탁 등의 자기주식 변동으로 인하여 구주주의 1 주당 배정 비율은 변동될 수 있습니다.
- 2) 일반공모 청약자의 청약한도는 일반공모 총 공모주식 범위 내로 초과청약을 포함한 주주배정 후 실권이 발생한 주식 수와 동일합니다. 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 간주합니다. 청약단위는 '1. 4. 모집의 조건' 참조

라. 청약취급처

삼성증권(주) 본·지점, 홈페이지(<http://www.samsungpop.com>), HTS 및 MTS

마. 청약결과 배정방법

1) 구주주 청약(신주인수권증서 청약)

보유하고 있는 신주인수권증서 수량 범위 내에서 청약한 주식수에 따라 배정됩니다.(자본시장법 제 165 의 6 조 제 3 항 및 '증권의발행및공시등에관한규정' 제 5-19 조에 의거하여 구주주에게 신주인수권증서를 발행합니다.) 다만, 신주배정기준일 현재 신주의 배정비율은 주식관련사채의 권리 행사, 자기주식의 변동, 주식매수선택권의 행사 등으로 인하여 변경될 수 있습니다. 2) 초과청약에 대한 배정 : 구주주(신주인수권증서 보유자) 청약 이후 발생한 실권주(단수주 포함)가 있는 경우, 실권주를 구주주(신주인수권증서 보유자)가 초과청약(초과청약비율 : 배정 신주 1 주당 1 주)한 주식수에 비례하여 배정합니다. 이때 1 주 미만의 주식은 절사하여 배정하지 않습니다.(단, 초과청약 주식수가 실권주에 미달한 경우 100% 배정)

2) 초과청약에 대한 배정

구주주(신주인수권증서 보유자) 청약 이후 발생한 실권주(단수주 포함)가 있는 경우, 실권주를 구주주(신주인수권증서 보유자)가 초과청약(초과청약비율 : 배정 신주 1 주당 1 주)한 주식수에 비례하여 배정합니다. 이때 1 주 미만의 주식은 절사하여 배정하지 않습니다.(단, 초과청약 주식수가 실권주에 미달한 경우 100% 배정)

실권주[구주주배정분-구주주청약분]

$$\text{▶ 초과청약 배정 비율} = \frac{\text{-----}}{\text{초과청약 주식수}}$$

3) 일반공모 청약

- ① 상기 구주주청약 및 초과청약 결과 발생한 실권주 및 단수주는 대표주관회사 및 인수회사가 다음 각호와 같이 일반에게 공모합니다.
 - ② 일반공모에 관한 배정수량 계산시에는 대표주관회사 및 인수회사의 각 청약수량(대표주관회사 및 인수회사의 각 청약처에서 일반공모 방식으로 접수를 받은 청약주식수를 의미하며, 대표주관회사 및 인수회사에 대하여 각 개별적으로 산정한다.)에 대해서는 대표주관회사 및 인수회사의 총청약수량(대표주관회사 및 인수회사가 일반공모 방식으로 접수를 받은 청약수량의 합을 말한다)을 일반공모 배정분 주식수로 나눈 통합청약경쟁률에 따라 대표주관회사 및 인수회사의 각 청약자에 배정하는 방식(이하 통합배정이라 한다)으로 합니다.
 - ③ 일반공모에 관한 배정시 대표주관회사 및 인수회사의 총청약수량이 일반공모 배정분 주식수를 초과하는 경우에는 청약경쟁률에 따라 5 사 6 입을 원칙으로 안분 배정하여 잔여주식이 최소화되도록 합니다. 이후 최종 잔여주식은 최대청약자부터 순차적으로 우선 배정하되, 동순위 최대청약자가 최종 잔여 주식보다 많은 경우에는 대표주관회사가 무작위 추첨방식을 통하여 배정합니다.
 - ④ 대표주관회사 및 인수회사의 총청약수량이 일반공모 배정분 주식수에 미달하는 경우, 대표주관회사 및 인수회사는 실권주에 관해서 잔액인수계약서에 따라 각자의 인수한도 내에서 인수할 의무를 지는 수량의 주식(이하 "인수 의무주식수"라 한다.)을 각각 자기의 계산으로 잔액인수합니다.
- 4) 단, 대표주관회사는 일반청약자에 대하여 배정해야할 주식 [25,000]주 이하이거나, 배정할 주식의 공모금액이 [1]억원 이하인 경우에는 이를 청약자에게 배정하지 아니하고 자기 계산으로 인수할 수 있습니다.

5) 배정 결과의 통지

청약자에 대한 배정결과, 각 청약자에 대한 배정내용 및 초과청약금의 환불 등에 관한 배정공고는 2022 년 [07]월 [26]일 청약사무처인 대표주관회사 및 인수회사의 홈페이지에 게시함으로써 개별통지에 갈음합니다.

바. 투자설명서 교부의무

2009 년 2 월 4 일부터 시행된 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률'에 따라, 동법 제 124 조에 의거, 금번 유상증자의 청약에 참여하시는 투자자께서는 투자설명서를 의무적으로 교부받으셔야 합니다.

금번 유상증자에 청약하고자 하는 투자자(동법 제9조 제5항에 규정된 전문투자자 및 동법 시행령 제132조에 따라 투자설명서의 교부가 면제되는자 제외)께서는 청약하시기 전, 본 투자설명서의 교부에 대한 확인 등의 절차를 수행하지 아니하면, 금번 유상증자의 청약에 참여하실 수 없음에 유의하시기 바랍니다.

사. 주권교부에 관한 사항

실물주권의 교부 없이 각 주주의 보유 증권계좌로 상장일에 주식이 등록발행되어 입고되며, 상장일부터 유통이 가능합니다.

아. 신주인수권증서에 관한 사항

- 1) 금번 유상증자 시 신주인수권증서는 전자증권제도 시행일(2019년 9월 16일) 이후에 발행되고 상장될 예정이므로 전자증권으로 발행됩니다. 주주가 증권사 계좌에 보유하고 있는 주식(기존 '실질주주' 보유주식)에 대하여 배정되는 신주인수권증서는 해당 증권사 계좌에 발행되어 입고되며, 명의개서대행기관 특별계좌에 관리되는 주식(기존 '명부주주' 보유주식)에 대하여 배정되는 신주인수권증서는 명의개서대행기관 내 특별계좌에 소유자별로 발행 처리됩니다.
- 2) 신주인수권증서의 매매의 중개를 할 증권회사는 대표주관회사인 삼성증권(주)로 합니다.
- 3) 신주인수권증서 매매 등 신주인수권증서를 매매하고자 하는 주주는 신주인수권증서를 예탁하고 있는 증권회사에 신주인수권증서의 매매를 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 거래상대방 명의의 위탁자 계좌로 신주인수권증서의 계좌대체를 청구합니다. 위탁자계좌를 통하여 신주인수권증서를 매수한 자는 그 수량만큼 청약할 수 있으며, 청약기일내에 청약하지 아니하면 그 권리와 효력은 상실됩니다.
- 4) 신주인수권증서를 양수한 투자자의 청약방법
신주인수권증서를 증권회사에 예탁하고 있는 양수인은 당해 증권회사 점포 또는 대표주관회사의 본점 및 지점을 통해 해당 신주인수권증서에 기재되어 있는 수량만큼 청약할 수 있으며, 청약 기일내에 청약하지 아니하면 그 권리와 효력은 상실됩니다.
- 5) 신주인수권증서의 상장 당사는 금번 주주배정후 실권주 일반공모 유상증자 관련 신주인수권증서의 상장을 한국거래소에 신청할 예정입니다. 동 신주인수권증서가 상장될 경우 상장기간은 5거래일간으로 예정하고 있으며, 동 기간 중 상장된 신주인수권증서를 한국거래소에서 매매할 수 있습니다. 동 신주인수권증서는 5거래일간 거래 후 상장폐지됩니다. (유가증권시장상장규정 제150조 "신규상장"에 따라 5거래일 이상 상장되어야 하며, 동 규정 제152조 "신주인수권증서의 상장폐지기준"에 따라 주주청약 개시일 5거래일전에 상장폐지되어야 함)
- 6) 신주인수권증서의 거래 관련 추가사항 당사는 금번 유상증자의 신주인수권증서를 상장 신청할 예정인 바, 현재까지 관계기관과의 협의를 통해 확인된 신주인수권증서 상장시의 제반 거래관련 사항은 다음과 같습니다.

① 상장방식 : 전자등록발행된 신주인수권증서 전부를 상장합니다.

② 주주의 신주인수권증서 거래: 상장거래방식 또는 계좌대체 거래방식

구분	상장거래방식	계좌대체 거래방식
방법	주주의 신주인수권증서를 전자등록발행하여 상장합니다. 상장된 신주인수권증서를 장내거래를 통하여 매수하여 증권사 계좌에 보유한 자는 그 수량만큼 청약할 수 있으며, 청약기일내에 청약하지 아니하면 그 권리와 효력은 상실됩니다. 주주의 신주인수권증서는 전자등록발행되므로 실물 증서는 발행되지 않습니다.	신주인수권증서를 매매하고자 하는 주주는 위탁증권회사에 신주인수권증서의 매매를 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 거래상대방 명의의 위탁자 계좌로 신주인수권증서의 계좌대체를 청구합니다. 위탁자계좌를 통하여 신주인수권증서를 매수한 자는 그 수량만큼 청약할 수 있으며, 청약기일내에 청약하지 아니하면 그 권리와 효력은 상실됩니다.
기간	2022 년 [07]월 [01]일부터 5 거래일간	2022 년 [06]월 [24]일부터 2022 년 [07]월 [11]일까지

당사는 금번 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자 관련 실질주주 소유의 신주인수권증서를 한국거래소에 상장 신청할 예정입니다. 동 신주인수권증서가 상장될 경우 상장기간동안 신주인수권증서를 한국거래소에서 매매할 수 있습니다. 동 신주인수권증서는 2022 년 [07]월 [08]일에 상장 폐지됩니다.〔유가증권시장 상장규정〕제 150 조 "신규상장"에 따라 5 거래일 이상 상장되어야 하며, 동 규정 제 152 조 "상장폐지"에 따라 주주청약개시일 5 거래일 전에 상장폐지 되어야 함)

i) 상장거래 : 2022 년 [07]월 [01]일부터 5 거래일간 거래 가능합니다.

ii) 계좌대체거래 : 2022 년 [06]월 [24]일(예정)부터 2022 년 [07]월 [11]일까지 거래 가능합니다.

* 신주인수권증서 상장거래의 결제일인 2022 년 [07]월 [11]일까지 계좌대체(장외거래) 가능하며, 그 이후부터는 신주인수권증서의 청약권리 명세를 확정하므로 신주인수권증서의 계좌 대체(장외거래)가 제한됩니다.

iii) 신주인수권증서는 전자등록 발행되므로 실물은 발행되지 않습니다.

7. 기타 모집에 관한 사항

가. 신주의 배당기산일

본 공모에 의해 발행되는 신주의 최초 배당기산일은 2022 년 03 월 01 일 입니다.

나. 주권교부일 이전의 주식양도의 효력에 관한 사항

본 주권교부일 이전의 주식양도는 발행회사에 대하여 효력이 없습니다. 다만, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제 311 조 제 4 항에 의거 주권발행전에 증권시장에서의 매매거래를 투자계좌부 또는 예탁자계좌부상 계좌간 대체의 방법으로 결제하는 경우에는 상법 제 335 조 제 3 항의 규정에도 불구하고 발행회사에 대하여 그 효력이 있습니다.

다. 정보이용제한

대표주관회사인 삼성증권(주)는 총액인수계약의 이행과 관련하여 입수한 정보 등을 제 3 자에게 누설하거나 발행회사의 경영개선 이외의 목적에 이용하여서는 아니됩니다.

라. 주권의 매매개시일

주권의 신규상장 및 매매 개시일은 2022 년 [08]월 [09]일로 예정되어 있습니다.

Ⅱ. 기타 투자자보호에 필요한 사항

1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

금번 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자를 통하여 모집될 회사의 주식은 2022년 [08]월 중에 한국거래소 유가증권시장에 상장 신청될 예정이고, 2022년 [08]월 중에 추가 상장되어 존속기간을 40년으로 하여 지속적으로 거래되는 것을 원칙으로 합니다. 그러나 전반적인 경제상황이 변동되거나 부동산 시장이 침체될 경우, 상대적으로 투자 매력이 감소하여 주가가 하락하거나, 시장참여자의 부족으로 인해 상장 후 시장에서의 거래가 예상보다 활발하지 않을 수 있습니다.

상장 요건을 갖추어 상장에 성공한 경우라도 회사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장 후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있으며, 또한 주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액 기준 최근 사업연도 50억원 미만인 경우 관리종목지정, 2년 연속 50억원 미만인 경우는 상장폐지가 될 수 있습니다.

2. 기타 중요한 사항

가. 본 공모에 대한 투자판단 시 증권신고서와 투자설명서를 반드시 참고하시기 바랍니다. 또한 집합투자기구의 투자위험등급 및 적합한 투자자 유형에 대한 기재사항을 참고하시고, 귀하의 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중한 투자 의사결정을 하시기 바랍니다.

나. 당해 회사의 주식에 대한 투자는 관련 법령상 원리금 보호대상이 아니므로 투자자는 투자원금에 대한 손실을 입을 위험이 있습니다. 투자에서 발생하는 손실은 주주인 투자자가 전적으로 책임을 져야 하고 투자자 이외의 어떠한 자도 투자손실에 대한 책임을 지지 아니합니다. 증권신고서 및 (예비, 간이)투자설명서 상 기재된 투자목적 또는 성과목표가 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 장래에도 실현된다는 보장은 없습니다. 집합투자증권은 실적배당상품으로 예금자보호법의 적용을 받지 아니하며, 특히 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 예금자 보호를 받지 못합니다.

다. 당해 회사는 정관에 따라 존립기간을 법인설립일 이후 40 년으로 합니다. 다만, 당해 회사는 회사 정관에 따라 아래 사유에 해당하는 경우 해산합니다.

- 1) 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
- 2) 주주총회의 해산결의
- 3) 합병
- 4) 파산
- 5) 법원의 해산명령 또는 해산판결

- 6) 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
- 7) 부투법 제 3 조부터 제 7 조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
- 8) 설립 후 1 년 6 개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

※ 부동산투자회사법

제 42 조(영업인가 등의 취소)

① 국토교통부장관은 부동산투자회사 및 자산관리회사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제 9 조에 따른 영업인가, 제 9 조의 2 에 따른 등록 및 제 22 조의 3 에 따른 설립인가를 취소할 수 있다. 다만, 제 1 호 또는 제 4 호에 해당하는 경우에는 그 영업인가·등록 또는 설립인가를 취소하여야 한다.

1. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제 9 조에 따른 영업인가, 제 9 조의 2 에 따른 등록 및 제 22 조의 3 에 따른 설립인가를 받은 경우
2. 제 10 조를 위반하여 자본금이 최저자본금보다 적은 경우
- 2 의 2. 자산관리회사가 최근 3 년간 제 22 조의 2 제 1 항에 따라 자산의 투자·운용업무를 위탁받은 실적이 없는 경우
3. 제 25 조를 위반하여 자산의 구성 비율을 준수하지 아니한 경우
4. 영업인가·등록 또는 설립인가의 요건에 적합하지 아니하게 되거나 영업인가·등록 또는 설립인가의 조건을 위반한 경우. 다만, 일시적으로 영업인가·등록 또는 설립인가의 요건에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다.
5. 제 39 조제 2 항에 따른 조치를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 경우
6. 자기자본의 전부가 잠식된 경우
7. 최저자본금을 준비한 후 현금·은행예금 등 대통령령으로 정하는 운영자금이 2 개월 이상 계속하여 5 천만원 이하인 경우
8. 「상법」 제 628 조에 따른 납입 또는 현물출자의 이행을 가장하는 행위가 발생한 경우
- ② 제 1 항에 따른 영업인가·등록 및 설립인가의 취소에 관하여는 제 9 조제 5 항을 준용한다.

제 44 조(해산)

부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 해산한다.

1. 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 제 42 조에 따른 영업인가 또는 등록의 취소
7. 자기관리 부동산투자회사가 제 8 조의 2 제 4 항에서 정하는 기간 내에 영업인가를 신청하지 아니한 경우
8. 제 3 조부터 제 7 조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
9. 설립 후 1 년 6 개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

제 44 조의 2(청산 시 채권자에 대한 최고)

청산인은 취임한 날부터 1 개월 이내에 부동산투자회사의 채권자에 대하여 일정한 기간 이내에 그 채권을

신고할 것과 그 기간 이내에 신고하지 아니하면 청산에서 제외된다는 사실을 2 회 이상 공고함으로써 최고(催告)하여야 한다. 이 경우 그 신고기간은 1 개월 이상으로 하여야 한다.

제 46 조(해산등기의 촉탁)

- ① 국토교통부장관은 제 42 조에 따른 영업인가 또는 등록의 취소로 부동산투자회사가 해산한 경우에는 부동산투자회사의 소재지를 관할하는 등기소에 해산등기를 촉탁하여야 한다.
- ② 국토교통부장관은 제 1 항에 따라 등기를 촉탁하는 경우에는 등기원인을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다. 교통부장관은 제 2 항에 따라 상장을 명하려면 미리 금융위원회의 의견을 들어야 한다.

라. 당해 회사에 투자를 함에 있어서 유의하여야 할 중요한 사항으로는 다음과 같은 사항이 있습니다.

- 1) 투자원금에 대한 손실의 위험
- 2) 경기변동에 따른 위험
- 3) 부동산 자산의 매입, 운용 및 처분과 관련한 위험(물리적, 기술적 하자로 인한 추가비용 부담의 위험, 임차인의 신용 위험, 공실 위험, 관리비용증가 위험, 역부채효과 위험, 재해와 같은 불가항력에 대한 위험 등)
- 4) 환금성 및 유동성 관련 위험
- 5) 회사 경영 및 운영 등 기타 위험(대리인 및 이해상충 관련 위험, 제도 변화 관련 위험, 현금 및 증권의 운용관련 위험)

제2부 발행인에 관한 사항

I. 회사의 개황

1. 회사의 사업목적

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 위탁관리 부동산투자회사로서 다수의 기관 및 개인 투자자들로부터 자금을 확보하여 투자대상 부동산을 취득하고 이후 부동산의 안정적 운영(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 일정수준 이상의 투자수익을 제공하며, 부동산 직접 투자로 인한 위험 회피가 가능하게 함을 목적으로 하고 있습니다.

2. 회사의 설립취지 및 그 성격

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 위탁관리 부동산투자회사로서 부동산 시장과 자본시장을 결합한 투명하고 안정적인 간접 투자 상품 제공을 통해 부동산 시장의 안정화에 기여하고, 거시적으로는 국내 경제 전반에 걸쳐 활력을 줄 수 있는 중추적인 역할 수행을 설립취지로 하고 있습니다.

3. 회사의 구조

당해 회사는 실체 없는 명목회사이나 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두고 그 역할과 권한을 회사의 정관에 명시함으로써 투명경영, 투자수익제고 및 투자자보호에 만전을 기할 계획입니다.

당해 회사의 이사회는 일반사무수탁회사, 판매회사를 선정하고 회사 운용자산으로 선정된 부동산(간주부동산 포함)의 취득을 승인하게 됩니다. 당해 회사의 이사회는 6 개월 마다 자산관리회사로부터 자산의 투자 운용 내역을 보고 받고 이를 평가하며, 자산관리 계획 또는 기타 주요한 투자의사 결정승인이 이루어져야 하는 경우 이사회를 소집하게 됩니다.

당해 회사의 자산은 자산관리회사인 이지스자산운용(주)에 의하여 운용될 것이고, (주)우리은행이 자산보관회사로서 현금 및 증권 등 투자재산의 보관 및 관리, 현금 자산의 운용지시 이행, 부동산의 등기부상의 소유권의 보전관리업무, 자산관리회사의 운용지시 등에 대한 감시 등을 담당할 것이며, (주)국민은행이 일반사무수탁회사로서 회사의 운영 및 계산에 관한 사무, 주식발행에 관한 사무 등을 수행할 것입니다.

4. 주식에 관한 사항

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	영업변경인가 후 유상증자 예정주식수	주당 발행 예정가액
1,000,000,000 주	30,872,852 주 (기명식 보통주)	25,089,605 주 (기명식 보통주)	발행가 [5,580]원 (예정) (액면가 1,000원)

5. 주식사무에 관한 사항

결산일	매년 2 월 28 일(윤년의 경우 2 월 29 일) 및 8 월 31 일
주주명부의 폐쇄시기	매년 3 월 1 일 및 9 월 1 일부터 각 7 일 동안
주권의 종류	기명식 보통주
정기주주총회	매 회계연도 종료 후 3 개월 이내
공고게재 신문	한국경제신문

6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유

가. 존속기간

당해 회사의 존속기간은 40 년으로 합니다. 회사는 시장 상황 등 여건을 고려하여 주주총회의 의결 및 관계 법령에 따라 청산할 수 있습니다

나. 해산사유

당해 회사는 회사의 정관 제 56 조에 의거하여 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에는 해산하게 됩니다.

- 1) 존립기간의 만료
- 2) 주주총회의 해산결의
- 3) 합병
- 4) 파산
- 5) 법원의 해산명령 또는 해산판결
- 6) 국토교통부장관의 영업인가의 취소
- 7) 부동산투자회사법 제 3 조부터 제 7 조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우

8) 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

회사가 국토교통부장관의 영업인가를 받은 후에도 다음 각항의 사유에 해당하게 될 경우에는 영업인가를 취소 받을 수 있습니다. 다만, 1)항 및 2)항에 해당하는 경우에는 그 영업인가를 취소 받게 됩니다.

1) 속임수 그 밖의 부정한 방법으로 국토교통부장관으로부터 영업인가를 받는 경우

2) 영업인가 또는 설립인가 요건에 부적합하게 되거나 영업인가 또는 설립인가의 조건을 위반한 경우. 다만, 일시적으로 영업인가 또는 설립인가 요건에 미달하는 등 부동산투자회사법 시행령에서 정하고 있는 경우 제외

3) 부동산투자회사법 제 10 조를 위반하여 최저자본금에 미달한 경우

4) 부동산투자회사법 제 25 조를 위반하여 자산의 구성비율에 미달한 경우

5) 부동산투자회사법 제 39 조 제 2 항에 따른 다음 각 호의 1 의 조치를 정당한 사유없이 이행하지 아니한 경우

① 업무의 전부 또는 일부를 6개월 이내의 범위에서 정지

② 임·직원의 해임 또는 징계의 요구

③ 당해 회사에 대한 경고 또는 주의

④ 보유자산의 처분명령 등 시정 또는 변상의 요구

국토교통부장관은 상기한 규정에 의하여 영업인가를 취소한 경우에는 그 내용을 관보 및 인터넷 홈페이지 등에 공고하여 일반인에게 알릴 것입니다.

표. 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

1. 발기인에 관한 사항

성명	주민등록번호 (법인등록번호)	비 고
조*석	790812-*****	부동산투자회사법 제 7 조제 1 항 해당 결격 사항 없음
조*주	690320-*****	부동산투자회사법 제 7 조제 1 항 해당 결격 사항 없음
스카이밸류(주)	110111-6190576	부동산투자회사법 제 7 조제 1 항 해당 결격 사항 없음
원*건	830826-*****	부동산투자회사법 제 7 조제 1 항 해당 결격 사항 없음
정*훈	880107-*****	부동산투자회사법 제 7 조제 1 항 해당 결격 사항 없음
원*혁	890609-*****	부동산투자회사법 제 7 조제 1 항 해당 결격 사항 없음

2. 이사 및 감사에 관한 사항

정관상 당해 회사의 이사는 3 인 이상으로 하며, 감사는 1 인 이상으로 공인회계사법에 의한 공인회계사로 합니다. 당해 회사의 정관 제 32 조에 따라 이사과 감사는 주주총회에서 선임할 것이며, 출석한 주주의 의결권의 과반수로 하되 발행주식 총수의 4 분의 1 이상의 수로 할 예정입니다. 단, 감사의 선임에는 의결권 있는 발행주식총수의 100 분의 3 을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못 합니다. 다음은 회사 설립 시 발기인회의의 의결을 거쳐 선임된 당해 회사의 이사 및 감사 명단입니다.

직 명	성 명	주민등록번호	주요경력	비 고
대표 이사	도병운	741211-*****	現 법무법인(유한)세한 실장	부동산투자회사법 제 7 조제 1 항 해당 결격 사항 없음
이사	정신아	780815-*****	現 법무법인(유한)세한 차장	부동산투자회사법 제 7 조제 1 항 해당 결격 사항 없음
이사	류규태	701118-*****	現 법무법인(유한)세한 차장	부동산투자회사법 제 7 조제 1 항 해당 결격 사항 없음
감사	이종섭	770821-*****	現 대영회계법인 이사 (공인회계사)	부동산투자회사법 제 7 조제 1 항 해당 결격 사항 없음

3. 임원의 보수지급기준

이사와 감사의 보수와 퇴직금에 관한 기준은 정기주주총회에서 매 회계연도 별로 결정하고, 이사 및 감사의 총 보수는 월 5,000,000 원 이내에서 결정하며, 이사와 감사의 보수 결정을 위한 의안은 구분하여 의결할 것입니다.

Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법

1. 자산운용의 기본방침

당해 회사의 투자대상 자산은 아래와 같습니다.

구분	자산명	편입자산	소재지	용도	면적(m ²)	
					토지	건물
투자 완료 (인가 완료)	이지스 97 호 펀드	태평로빌딩	서울시 중구 세종대로 73	오피스	2,893	40,002
	이지스 로지스틱스리츠	여주점봉물류센터	경기도 여주시 점봉동	물류센터	50,907	상온동: 35,695. 1 저온동: 13,937. 5
	이지스 데이터센터리츠	북미 DC 포트폴리 오	북미지역 (미국 및 캐나다)	IDC	-	-
		분당 Hostway IDC	경기도 성남시 분당구 장미로 36	IDC	3,558	14,533
	카이트 20 호 리츠	이천 YM 물류센터	경기도 이천시 대월면	물류센터	19,074	28,708
신규 투자	이지스 25 호 펀드	트윈트리타워	서울시 종로구 율곡로 6	오피스	4,392*	55,202*
	이지스 248 호 펀드	이수화학 반포사옥	서울시 서초구 사평대로 84	오피스	2,155	12,184

* 트윈트리타워의 대지면적은 4,430 m², 연면적은 55,785.3 m² 이며, 이 중 거래 대상 면적을 표시하였음

당해 회사의 자산운용은 부동산(간주부동산 포함)과 현금(투자 이후에 발생하는 임대료 수입 및 내부 유보에 따른 누적 현금) 및 증권으로 구분되어 운용할 계획이며, 각 투자대상 vehicle 이 편입하는 부동산은 임대차 관리와 처분 업무 등을 아래와 같이 각 집합투자업자/자산관리회사에 위탁하고 현금 및 증권은 당해 회사의 이사회에서 운용방침을 정하여 자산관리회사인 이지스자산운용(주)를 통해 자산보관회사인 (주)우리은행에 위탁하여 운용할 계획입니다.

투자 Vehicle		투자대상 부동산	자산운용 Manager
이지스 97 호 펀드		태평로빌딩	이지스자산운용(주) (집합투자업자)
이지스로지스틱스리츠		여주점봉물류센터	이지스자산운용(주) (자산관리회사)
이지스데이터 센터리츠	코람코 127 호 펀드	Hostway IDC	코람코자산운용(주) (집합투자업자)
	북미 DC 포트폴리오*	북미 데이터센터 12 개 자산	Vantage Data Centers Management Company, LLC (US), Vantage Data Centers Canada Management, Limited Partnership (CANADA)
카이트 20 호리츠		이천 YM 물류센터	한국자산신탁(주)
이지스 25 호 펀드		트윈트리타워	이지스자산운용(주) (집합투자업자)
이지스 248 호 펀드		이수화학 반포사옥	이지스자산운용(주) (집합투자업자)

* 당해 회사가 보유하게 될 부동산 관련 증권은 자산관리회사를 통하여 자산보관회사에 위탁하여 운용할 계획이며, 여유 현금(투자 이후에 발생하는 배당금 수입 및 내부유보에 따른 누적현금)은 당해 회사 총 자산의 3%를 한도로 자산관리회사의 의사결정을 통하여 유가증권시장에 상장된 부동산투자회사 주식 등에 투자하여 기존의 단일화된 예금 운용 외에도 여유자금 운용 방식을 다각화하여 수익률을 극대화할 계획임

** 부동산 자산운용의 기본방침은 부동산 매입, 운영, 처분으로 대별되는 바, 투자 대상 부동산에 대하여 각 자산운용 Manager 에 의한 체계적이고 투명한 자산관리를 통하여 자산가치를 향상시킬 것이며, 시장상황을 고려하여 적기에 매각할 계획임

1) 편입대상 자산의 매입

- 당해 회사는 편입대상 자산의 투자를 위한 사전업무를 당해 회사의 자산관리 업무를 수행하고 있는 이지스자산운용(주)에 위임합니다.
- 당해 회사는 금번 변경인가 이후 추가 변경인가를 통해 오피스, 물류센터 등을 보유한 펀드 또는 리츠를 추가 편입할 수 있으며, 투자 섹터 다양화를 위해 물류, 호텔, 리테일 자산 등을 보유한 펀드 또는 리츠를 제한적으로 추가 편입할 수 있습니다.

2) 자산관리

- 당해 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 이지스자산운용(주)에 위탁하였습니다.
- 이지스자산운용(주)는 편입대상 자산 매입 이후 자산의 효용가치 유지 및 증대를 위해 적극적인 자산관리업무를 수행할 계획입니다.

- 편입대상 자산 이외에도 당사의 설립 이후 발생하는 배당금 수입과 이에 따른 이자수익 등의 누적현금자산은 정관에서 정한 범위 내에서 증권 등에 투자•운용하여 배당 및 기타 비용지출에 지장이 없도록 자산관리에 만전을 기할 예정입니다.

3) 자산의 처분

- 당해 회사는 존속기간이 40 년임에도 불구하고 주주총회 결의로 존속기간 중 수시 처분이 가능함에 따라 자산 취득 시점으로부터 이지스 97 호(10 년), 이지스로지스틱스리츠(7 년), 이지스데이터센터리츠 7.1 년, 카이트 20 호리츠 3 년, 이지스 25 호 10 년, 이지스 248 호 4.3 년 이상 운용을 원칙으로 하고, 시장상황을 고려하여 적기에 매각할 계획입니다.
- 처분시 시장 위험과 관련하여, 처분시 매각가는 당시의 전반적인 경제 및 부동산 시장의 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로 당해 회사는 경제 및 부동산 시장을 상시적으로 모니터링하여 부동산 자산이 당초 계획하였던 수익률에 영향을 주지 않는 수준으로 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획입니다.

2. 주요 투자대상 및 투자계획

1) 이지스 25 호 (트윈트리타워)

(1) 자산 개요

위 치	서울시 종로구 율곡로 6 (중학동 14)
면 적	전체 대지면적: 4,430 m ² (1,340 평) 연면적: 55,785 m ² (16,875 평) 중 매각대상면적 대지면적 : 4,392 m ² (1,329 평) 연면적 : 55,202 m ² (16,699 평)
층 수	지하 8층 / 지상 17층 (A,B 동 두개동 동일)
사용승인일	2010 년 12 월 10 일
전용률	50.9 % (오피스 51.2 % / 리테일 49.1 %)
기준층 개요	A 동(15층) : 임대 488 평 / 전용 253 평 B 동(14층) : 임대 453 평 / 전용 234 평
승강기	총 10 대 (A동, B동 각각 승객용 4대, 화물용 1대)
용도지역	일반상업지역, 조계사주변 지구단위계획구역, 중학2구역 도시환경정비사업
용적률	765.44 %
건폐율	49.84 %
구 조	철골철근콘크리트구조, 철근콘크리트구조

(2) 임대차 현황

임대가능면적	55,202m ² (16,699 평) 오피스: 48,252.5m ² (14,596 평) 리테일: 6,949.5m ² (2,102 평)
임대 완료면적	43,745.5m ² (13,233평) 오피스: 37,712.1m ² (11,408 평) 리테일: 6,033.4m ² (1,825 평)
공실률	11.5% (오피스: 11.2%, 리테일: 13.2%, 2022년 3월 기준)
WALE (가중평균 잔여임대차기간)	5.1년(2022년 3월 기준)
주요 임차인 (임차비율)	SK에코플랜트 (19.85%), 예술경영지원센터(14.33%) 주대한민국일본대사관(11.80%), NH농협은행(8.87%), 서울경제(8.21%) 등

임대조건 (신규 임대 마케팅 기준)	보증금: 임대료의 10개월분 임대료: 117,300원 관리비: 45,900원 렌트프리: 3개월/연, TI: 7개월분 임대료/5년
------------------------	--

(3) 펀드 개요

펀드명	이지스전문투자형사모부동산투자신탁 25 호
펀드 유형	신탁형, 사모형, 단위형, 환매금지형
투자기간	10 년 (신탁계약서 변경 예정)
모집금액	- 1,844 억원 (예정)
업무위탁회사	- 집합투자업자: 이지스자산운용 - 신탁업자: 우리은행 - 판매회사: 한화투자증권
투자 개요	- 수익증권 매입가: 1,841 억원 - 지분율: 99.8% (총 1,844 억좌 중 1,841 억좌) ※ 투자 방식에 따라 좌수는 변경될 수 있음
기초 자산	- 자산명: 트윈트리타워 - 소재지: 서울특별시 종로구 중학동 14 (올곡로 6) - 매입가: 5,720 억원 ※ 수익증권 거래의 기준이 되는 기초자산 가격임 - 매입대상 연면적: 55,202 m ²

(4) 펀드 총투자비 및 재원조달

투자비		재원조달	
순매입금액 ^(*)	561,146	타인자본	412,614
자산매입금액	572,000	임대보증금 ^(**)	10,325
(-) 펀드 자금 승계 ^(*)	(10,854)	선순위대출	352,800
매입부대비용	16,642	중순위대출	49,489
차입부대비용	7,950	일시대출	40,000
총액인수수료	3,688	한도대출	9,489
자문수수료 등	5,504	자기자본 ^(****)	184,400
CAPEX / TI	10,063		
질권설정예금 ^(***)	2,793		
예비비	6,371		
총 투자비	597,014	총 재원조달	597,014

(*) '펀드자금승계' 분은 '매도인'이 '이지스25호'에 既펀딩(Funding)해 놓은 CAPEX/TI 예산 중 잔여 예산 약

109 억원에 대한 승계

(**) '순매입금액' 은 Asset 기준가격 5,720 억원에서 '펀드자금승계' 분을 차감한 금액

(***) '임대보증금' 중 약 28 억원은 '예금근질권'이 설정되어 있음

(****) '자기자본'중 1,841억원이 당해 회사의 투자 대상이며, 3억원은 타 공모리츠가 투자 예정

(5) 타인자본 조달 계획

Tranche	금액	LTV	만기 (상환방식)	금리	대주
선순위 담보대출 (일시대출)	3,528억원	~63.0 %	29 개월 (만기일시)	삼성화재(2,228억원): 2.8 % (All-in: 약 3.5%)	삼성화재, SC은행
				SC은행(1,300억원): CD+80bps (All-in: 약 CD + 150bps)	
중순위 담보대출 (일시)	400억원	~71.7 %	29 개월 (만기일시)	삼성화재: 4.5 % (All-in: 약 5.00 %)	
중순위 담보대출 (한도대출)	100억원				

2) 이지스 248 호 (이수화학반포사옥)

(1) 자산 개요

위 치	서울시 서초구 반포동 112-4 외 (8필지)
면 적	대지면적: 2,155 m ² (651.88 평) 연면적: 12,184.12 m ² (3,685.69 평)
층 수	지하 4층 / 지상 8층 (37.1m)
사용승인일	1993년 7월 29일 (경과년수: 28년)
전용률	45.35%(건축물대장 기준)
기준층 개요	천정고 약 2.6m, 바닥면적 237평, 전용면적 191평
주차대수	총 80대 (실내 68대 / 실외 12대)
승강기	승객 2대
용도지역	제3종일반주거지역, 일반미관지구
용적률	299.85%
건폐율	48.11%
구 조	철근콘크리트구조
현 소유주	이지스 248호 REF (이하 "본건 펀드")

소유권 이전일	'18.12월말 (매도인 : 주식회사 이수화학)
---------	------------------------------

(2) 임대차 현황

임대가능면적	2,155㎡ (651.88 평)
임대 완료면적	2,155㎡ (651.88 평)
공실률	0%
WALE (가중평균 잔여임대차기간)	8.8년(2022년 *월 기준)
주요 임차인 (임차비율)	이수화학 및 계열사 (주이수 등) (100%)
임대조건	보증금: 임대료의 10개월분 (이행보증보험 대체) 임대료: 77,718 원 (상승률 2%) 관리비: 없음 (NNN 마스터리스) 렌트프리: 없음

(3) 펀드 개요

펀드명	이지스전문투자형사모부동산투자신탁248호 (이하 "이지스248호")
펀드 유형	신탁형, 사모형, 단위형, 환매금지형
투자기간	5년 (당해 회사 투자 이후 4.3년 예정)
모집금액	- 제 1 종 수익증권: 212 억원 (본건 투자 대상) - 제 2 종 수익증권: 52 억원
업무위탁회사	- 집합투자업자: 이지스자산운용 - 신탁업자: 우리은행 - 판매회사: 현대차증권
투자 개요	- 제 1 종 수익증권 매입가: 212 억원 - 제 1 종 수익증권 지분율: 100% (전체 수익증권 기준 제 1 종 지분율: 80.3% (총 264 억좌 중 212 억좌))
기초 자산	- 자산명: 이수화학 반포사옥 - 소재지: 서울특별시 서초구 반포동 112-4 (사평대로 84) - 매입가: 800 억원

	※ 수익증권 거래의 기준이 되는 기초자산 가격임 - 연면적: 12,184 m ²
--	--

(4) 펀드 총투자비 및 재원조달

투자비 (백만원)		재원조달 (백만원)	
자산매입금액	80,000	선순위대출	52,000
매입부대비용	1,988	중순위대출	4,000
차입부대비용	802	타인자본 총계	56,000
총액인수수료	72	제 1 종 수익증권	21,200
자문수수료 등	1,114	제 2 종 수익증권	5,200
예비비	412	자기자본 총계	26,400
총 투자비	82,400	총 재원조달	82,400

* 차입부대비용 802 백만원 중 대출주선수수료 352 백만원 포함

(5) 타인자본 조달 계획

Tranche	금액 (인출방식)	LTV(*)	만기 (상환방식)	Coupon (Upfront)	All-in	대주
A. 선순위대출	52,000백만원 (일시)	~63.1%	5 년 (만기일시)	3.0 % (0.5%)	3.10 %	삼성생명
B. 중순위(일시)	4,000백만원 (일시)	~68.0 %	5 년 (만기일시)	4.4 % (1.5%)	4.70 %	한국투자저축은행 유안타저축은행

3. 투자와 관련된 위험

당해 회사는 투자대상 집합투자기구의 수익증권을 투자하는 과정에서 매입, 운용, 처분 및 기타 다양한 위험이 발생할 수 있으나, 다양한 위험회피 전략을 수립하여 위험최소화 방안을 강구하였습니다. 다만, 투자자산에 대한 위험 이외에도 투자 시 고려해야 할 여러 가지의 위험 요소들이 있다는 것과, 위험회피 전략수립에도 불구하고 분석 및 추정 오류가 있거나 제반사항의 변동으로 인하여 위험이 발생할 가능성이 있음을 알려드립니다. 다음은 투자와 관련된 위험 요소들이므로 투자결정 시 충분히 숙지하시기 바랍니다.

가. 투자원금에 대한 손실의 위험

관계법령은 당해 회사와 같은 부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서, 전반적인 국가 경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치는 액면가 이하로 하락하거나 청산 시 수익증권의 시장가격이 최초 매입가보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 및 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 않습니다.

나. 경기변동에 따른 위험

당해 회사는 위탁관리부동산투자회사로서 운영 대상 자산인 수익증권의 배당금 수취에 의하여 수익이 발생합니다. 부동산시장은 국내 경기 등에 민감하게 작용하여 경기위험에 노출되어 있으며, 이로 인해 실제 배당수익률이 당사의 사업계획서상의 예상 배당수익률보다 낮아질 수 있으므로 투자시 유의하시기 바랍니다.

다. 자산의 매입과 관련한 위험

당해 회사가 편입대상 자산을 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 i) 투자대상 자산(수익증권 및 주식)과 관련한 법률적 위험 ii) 시장상황의 변화 등으로 초래되는 경제적 위험 등을 들 수 있습니다. 법률적 위험과 관련하여 당해 각 투자대상 자산을 취득하는 본 투자구조가 법적으로 가능하다는 법무법인 바른의 검토의견을 수령하였습니다. 경제적인 위험과 관련하여 자산의 매입가격은 자산별로 각 감정평가법인이 산출한 감정평가액 및 시장 상황을 참고로 결정하였습니다.

라. 자산의 운용과 관련한 위험

부동산 보유기간 동안 자산운용과 관련하여 예측할 수 있는 위험은 역부채효과 위험이 있으며, 운영실적 부진 등으로 인해 배당금 수익이 사업계획 대비 현저히 미달할 가능성이 있습니다. 또한, 투자대상 부동산을 매입하는 각 투자대상 Vehicle 이 총 투자금액 중 일부를 차입금으로 조달하여 역부채효과 위험이 있으며, 이로 인해 투자대상 부동산의 운영실적이 사업계획 대비 현저히 미달하는 경우 손실이 발생할 수 있습니다

마. 자산 처분과 관련한 위험

당해 회사는 존속기한이 40 년으로 설정되어 있으나, 사업계획상 이지스 97 호(10 년), 이지스로지스틱스리츠(7 년), 이지스데이터센터리츠(코람코 127 호 4 년) 7.1 년, 카이트 20 호리츠 3 년 이상 운영 후 자산을 적기에 매각하고 조기 청산할 예정으로 청산시점에 자산의 처분위험과 처분시 시장위험이 상존하고 있습니다.

첫째, 당해 회사는 명목회사로서 존속기간 동안 효율적인 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 자산 처분이 매우 중요함에 따라 부동산 경기 상황 및 주요 매수기관들의 동향 분석을 통하여 적정한 시기에 매각 가능하도록 할 계획이나, 상황에 따라 매각이 지연 될 수 있습니다.

둘째, 처분 시 시장위험과 관련하여, 매각가는 당시의 전반적인 경제 및 부동산시장의 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로 이는 당해 회사의 전반적인 수익률에 변화를 주는 중요 변수가 될 수 있습니다. 따라서 경제 및 부동산시장을 상시적으로 모니터링하여 자산이 당초 계획하였던 당해 회사의 수익률에 영향을 주지 않는 수준으로 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획이나, 시장 상황에 따라서는 수익률이 사업계획 대비 하락할 수 있습니다.

바. 환금성 및 유동성 위험

1) 환금성 위험

당해 회사의 주식은 유가증권시장에 상장되어 있으나, 원칙적으로 환매가 제한되어 환금성 위험이 있으며, 주식가치 하락에 따른 자본손실 위험이 있습니다.

2) 유동성 위험

당해 회사는 존속 기간 내에 증권시장 등에 상장 할 계획이나, 당해 회사 주식에 대한 매수 수요가 충분하지 않을 경우 기대하는 가격에 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며, 단기간에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격보다 낮은 가격으로 매각될 위험이 있습니다.

사. 현금 및 증권의 운용관련 위험

현금 및 증권 운용규모를 최소화할 계획이나 배당금 수취누적액과 사내유보금이 있는 경우 이를 재원으로 취득하는 증권을 보유하게 되며 당해 회사가 현금 및 증권 자산을 운용함에 있어서 직면하는 위험은 금리변동 위험입니다. 현금 및 증권의 운용수익의 증감은 전반적인 경제상황 및 금융 시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동에 좌우될 것입니다. 따라서 동 자산의 운용과 관련하여 대책이 필요한 바 당해 회사는 현금 및 증권의 운용방침을 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획입니다.

여유자금의 목표금리는 0.5%/연 수준으로 장기상품과 단기상품을 적절히 혼합하여 운용할 계획이며 금리하락이 일정기간 예상될 경우에는 국공채 및 고정금리부 예금자산, 금리상승이 일정기간 예상될 경우에는 변동금리부 예금자산을 활용할 계획입니다.

아. 당해 회사 경영 및 운영 등 기타 위험

1) 대리인 위험 및 이해상충위험

당해 회사는 서류상의 명목회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하기 때문에 이와 관련하여 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 자산관리회사, 자산보관회사 및 사무수탁회사는 성실하게 계약 내용을 수행할 것으로 여겨지나 만일 이들의 역량이 부족하거나 업무에 태만하다면 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다. 그리고 이들은 독자적인 업무영역을 가지고 있는 독립법인으로 독자적인 업무 및 이익창출 활동이 당해 회사의 이해와 상충될 수도 있습니다. 따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회 및 이사회에 권한과 기능을 강화하고 감사인 제도를 두어 당해 회사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 사무수탁회사간 원활한 업무의 조정과 이해상충 소지를 줄어나갈 계획입니다.

2) 국내 부동산 관련 제도변화 위험

부동산투자회사법 및 관련 법규의 변화는 당해 회사의 자산운용정책에 변화를 가져올 수 있으며 이에 따른 배당과 수익률 변화에도 영향을 줄 수 있습니다.

법인세법, 지방세법, 조세특례제한법 및 지방세특례제한법 등 조세제도와 관련된 법령 및 해석의 변화로 투자대상 부동산 또는 당해 회사에 예상치 못한 조세 부담이 발생하거나 추정될 수 있으며 이 경우 당해 회사의 운용 실적에 부정적인 영향을 미치거나, 투자대상 부동산의 매각가격이 현재 시점에서 예상한 수준보다 하회하게 될 가능성이 있습니다.

자. 집합건물에 대한 구분소유관계 위험

당사가 이지스 25 호 펀드를 통하여 투자하는 트윈트리타워는 집합건물로 구분소유관계가 성립되며, 필연적으로 건물 및 대지와 부속시설의 공동관리라는 문제가 발생하게 됩니다. 당사가 투자하는 이지스 25 호 펀드는 관리단 규약을 통하여 공용부분의 관리 등의 사안에 대하여 구분소유자 간의 권리와 의무를 규율하고 있으나 공용부분의 변경 등에 있어 당사와 타 구분소유자간의 이해관계가 상충할 수 있습니다.

또한, 트윈트리타워의 금번 매각대상에 대상에 해당되지 않는 부분은 현재 주유소로 사용되고 있어 추후 토지오염이 존재하거나 발생하는 경우 (1) 해당 유류시설의 운영자 또는 점유자, (2) 소유자, (3) 대지권자 및 이지스 25 호 펀드의 신탁업자 순서대로 정화 책임이 부과될 수 있습니다. 그러나 특별한 사정이 없는 한 본건 펀드가 본건 유류저장시설에서 발생한 오염에 대해 귀책사유가 있다고 보기 어려운 점을 고려시, 당사 및 이지스 25 호 펀드에 정화책임이 부과될 가능성은 낮을 것으로 예상됩니다.

차. 대사관 임대차에 따른 외교상 특권 관련 위험

이지스 25 호 펀드가 보유한 트윈트리타워의 임차인 중, 일본대사관, 멕시코대사관, 요르단대사관의 경우 '외교관계에 대한 비엔나협약'에 따라 공관지역과 동 지역내에 있는 비품류 및 기타 재산과 공관의 수송수단은 수색, 징발, 차압 또는 강제집행으로부터 면제되고, 판결의 집행으로부터의 면제를 포기하기 위하여서는 별도의 포기를 필요로 하며, 본건 임대차계약에서도 계약상 분쟁이 발생하더라도 국제법에 따른 외교상 특권의 면제 및 포기로 인식하지 않는다는 조항이 있어 각 임차인들의 의무위반이 발생하는 경우 강제집행이 어려워 당사 및 이지스 25 호 펀드의 수익에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

4. 투자제한

가. 자산의 투자 운용에 관한 일반원칙

당해 회사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산관련증권 투자, 예금기관 예치 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한, 당해 회사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 자산을 투자·운용함에 있어 소속 임원이 따라야 할 기본적인 절차와 기준 등을 제정, 시행할 것입니다.

나. 부동산에의 투자 및 운용

당해 회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기말 현재 총자산의 100 분의 80 이상을 부동산, 부동산관련 증권 및 현금으로 구성할 것입니다. 이 경우 총자산의 100 분의 70 이상은 부동산으로 구성할 것입니다.

1) 다음 각 호의 1 에 해당하는 금액은 총자산의 100 분의 70 이상을 구성하는 부동산에 포함되는 것으로 봅니다.

- ① 건축중인 건축물에 투자한 금액
- ② 건축중인 건축물의 개발사업을 제외한 부동산 개발사업에 투자한 모든 금액
- ③ 부동산의 소유권 및 지상권·전세권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리를 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
- ④ 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
- ⑤ 총자산의 100 분의 80 이상이 부동산으로 구성된 법인 또는 조합(법인 또는 조합이 설립 중인 경우를 포함한다)의 발행 지분증권 총수의 100 분의 50 을 초과하여 취득하기 위하여 투자한 모든 금액. 이 경우 총자산 대비 부동산 비율을 산정할 때에는 해당 지분증권의 매입을 위한 부동산투자회사 이사회 개최일 전일 현재(법인 또는 조합이 설립 중인 경우에는 설립 후 1 분기가 경과한 시점을 말한다) 해당 법인 또는 조합의 대차대조표에 따르되, 해당 법인이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률 시행령」 제 1 조의 3 에 따른 지배회사에 해당하는 경우에는 종속회사가 보유한 부동산을 포함할 수 있도록 연결재무제표를 기준으로 한다.
- ⑥ 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제 26 조에 따라 사회기반시설의 관리운영권 또는 관리운영권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액
- ⑦ 「유료도로법」 제 10 조에 따른 유료도로관리권 또는 유료도로관리권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액
- ⑧ 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 지분증권, 수익증권 또는 채무증권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구

나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관

※ 당해 회사는 총자산의 88.7%정도가 부동산(간주부동산 포함)으로 구성됩니다.(‘21. 11 제 4 기 반기 기준 별도재무제표 기준)

- 2) 회사는 주주총회 특별결의에서 승인을 받는 경우에 한하여 개발사업에 투자할 수 있으며, 사업계획상 개발사업에 투자 계획은 없습니다.
- 3) 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 이지스자산운용(주)에서 부동산과 관련된 각각의 실사보고서를 작성하게 될 것이며, 취득 또는 처분의 결정은 이사회 및 주주총회를 통하여 이루어질 것입니다.

다. 증권에의 투자 및 운용

- 1) 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 다음 각 호의 1 에 해당하는 경우에는 그러하지 않습니다.
 - ① 특정한 부동산의 개발을 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
 - ② 다른 회사와 합병하는 경우
 - ③ 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우
 - ④ 부동산투자회사의 권리를 실행함에 있어서 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
 - ⑤ 부동산투자회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리, 그 밖에 대통령령으로 정하는 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 부동산투자회사법 시행령 제 31 조제 1 항으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
 - ⑥ 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부동산투자회사법 시행령 제 31 조제 2 항이 정하는 경우
- 2) 회사는 전 1)항 제②호 내지 제④호의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과취득하게 된 날부터 6 개월 이내에 전 1)항의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.
- 3) 회사는 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100 분의 5 를 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 국채·지방채, 그 밖에 부동산투자회사법시행령 제 31 조제 3 항이 정하는 증권에 대하여는 그러하지 않습니다.
- 4) 회사는 보유하고 있는 증권이 전 3)항의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날부터 6 개월 이내에 전 3)항의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.
- 5) 기타 여유자금의 증권 투자는 당해 회사 정관의 규정에서 정한 범위 내에서 운용하도록 합니다.

라. 거래의 제한

- 1) 회사는 다음 각 호에 해당하는 자와 부동산투자회사법 제 21 조에서 정하는 자산의 투자·운용방법(부동산의 취득·관리·개발 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분)에 해당하는 거래를 할 수 없습니다.
 - ① 회사의 임직원 및 그 특별관계자
 - ② 회사의 주식을 100 분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자
- 2) 전 1)항의 제한은 다음 각 호에 해당하는 거래에는 적용되지 않습니다.
 - ① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
 - ② 이사회 승인 및 주주총회 승인을 받은 부동산 매매거래
 - ③ 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 부동산투자회사법 시행령 제 34 조제 1 항이 정하는 거래
- 3) 회사는 업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산 또는 증권의 거래행위를 할 수 없습니다. 다만, 다음 각호의 경우에는 그렇지 않습니다.
 - ① 일반분양·경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
 - ② 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래(당해 부동산투자회사의 임원·직원 및 그 특별관계자를 제외)
 - ③ 부동산투자회사법 시행령 제 15 조 각호의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100 분의 90 내지 100 분의 110 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
 - ④ 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 의한 불가피한 거래
 - ⑤ 부동산투자회사법 제 20 조의 2 규정에 의한 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식을 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
 - ⑥ 당해 회사의 이사회 승인 및 상법 제 434 조에 따른 특별결의에 의한 주주총회 승인을 얻은 거래

5. 이익 등의 배당방법

가. 배당가능이익

당해 회사는 부동산투자회사법 제 28 조 배당규정에 의거하여 상법 제 462 조의 규정에도 불구하고 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

나. 배당정책

당해 회사의 당기 배당금액은 기본적으로 당기 배당가능이익의 100%를 현금 배당할 계획에 있으며 실질적인 배당금액의 확정에는 상법 및 정관규정에 따라 결정할 것입니다. 따라서 투자자금에 대한 배당은 매 6 개월 결산시 상기한 정책에 따라 배당할 것입니다. 당해 회사는 투자대상 수익증권을 통해 발생한 배당금을 기초로 당해 회사의 일반관리비용, 각종

위탁수수료 등을 감안하여 존속기간 동안 매 6 개월 결산에 따른 배당으로 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획입니다.

다. 배당금 지급 및 결정방법

당해 회사의 회계연도는 매년 3 월 1 일에 개시하여 8 월 31 일에 종료하고, 9 월 1 일에 개시하여 2 월 28 일(윤년의 경우 2 월 29 일)에 종료합니다. 단, 제 1 기 회계연도는 회사 설립 등기일로부터 2019 년 10 월 31 일까지로 하며, 제 2 기 회계연도는 제 1 기 회계연도 종료일의 익일로부터 2020 년 8 월 31 일까지로 합니다. 배당금은 정기주주총회의 또는 이사회 승인을 받아 매 결산기말 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급될 것입니다. 배당금 지급청구권은 5 년간 이를 행사하지 않으면 소멸시효가 완성되며, 이러한 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속됩니다.

라. 재투자 계획 및 내부유보 이익의 운용방안

당해 회사는 자산 취득 시점으로부터 이지스 97 호(10 년), 이지스로지스틱스리츠(7 년), 이지스데이터센터리츠 7.1 년, 카이트 20 호리츠 3 년, 이지스 25 호 10 년, 이지스 48 호 4.3 년 이상 운용을 원칙으로 하고, 시장상황을 고려하여 적기에 매각 후 법인을 청산할 계획에 있습니다. 내부유보이익의 기본적인 운용방침은 이사회를 통하여 마련되며 자산보관기관과의 업무위탁 계약 시 투자대상, 투자기간 등에 대한 세부사항을 결정할 것입니다. 매 6 개월 결산기 마다 배당을 지급하는 정책을 성실히 이행할 수 있도록 안정성에 중점을 두고 운용될 것이며 자산의 내부 유보기간에 따라 단기와 장기투자수단을 적절히 활용할 것입니다.

6. 자산평가 및 공시방법

가. 자산의 평가

당해 회사의 자산은 다음 각 호의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치를 합산하는 방법에 의합니다.

- ① 부동산의 경우는 취득가액(장부가액)을 기준으로 합니다. 다만, 취득 후 1 년이 경과한 경우에는 「부동산가격의공시및감정평가에관한법률」에 의한 감정평가업자가 「부동산투자회사법시행령」 제 16 조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있습니다.
- ② 증권의 경우에는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제 260 조의 규정을 준용하여 산정합니다. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 봅니다.
- ③ 금융기관에의 예치금의 경우는 원금과 평가기준일까지의 이자를 가산한 금액으로 합니다.
- ④ 기타 자산의 가액은 평가기준일 현재 대차대조표상에 나타난 금액을 기준으로 합니다.

나. 공시 방법

자산을 아래의 내용과 같이 평가하고 공시하는 경우 평가 내용을 자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관 기관의 본점에 공시합니다.

- ① 산출주기 : 부동산에 대한 자체평가는 매년 1 회 실시하며, 주당순자산가치는 매 분기별로 계산합니다.
- ② 공시시기 : 공시는 투자보고서를 통해 매 분기별 공시하는 것을 원칙으로 하나 자산가치의 현저한 변화 등 필요 시에는 즉시 공시합니다.
- ③ 공시방법 : 자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관기관의 본점과 인터넷 홈페이지에 공시됩니다.
- ④ 공시장소 : 이지스자산운용(주) (www.igisam.com)
 (주)국민은행 (www.kbstar.com)
 (주)우리은행 (www.wooribank.com)

제3부 업무위탁에 관한 사항

I. 자산관리회사에 관한 사항

1. 회사의 개요

가. 명 칭: 이지스자산운용(주)

나. 주 소: 서울특별시 영등포구 여의공원로 115(여의도동, 세우빌딩 14 층)

다. 설 립 일: 2010 년 03 월 22 일

라. 주주현황(2021.12.31 일 기준)

구 분	보유주식수	액면금액(원)	지분비율
손화자	2,100,375	1,050,187,500	12.4%
조갑주	1,786,692	893,346,000	10.5%
가이아제1호(주)	1,556,230	778,115,000	9.2%
(주)우미글로벌	1,538,313	769,156,500	9.1%
(주)금성백조주택	1,454,950	727,475,000	8.6%
현대차증권(주)	1,116,180	558,090,000	6.6%
(주)한국토지신탁	899,529	449,764,500	5.3%
(주)태영건설	875,014	437,507,000	5.2%
케이비증권(주)	700,010	350,005,000	4.1%
이지스자산운용(주)	699,998	349,999,000	4.1%
(주)마스틴	666,680	333,340,000	3.9%
SK증권(주)	525,007	262,503,500	3.1%
(주)선우이앤씨	500,010	250,005,000	3.0%
우리사주조합	235,624	117,812,000	1.4%
지에프인베스트먼트(주)	228,145	114,072,500	1.3%
마스틴투자운용(주)	210,003	105,001,500	1.2%
이규성	176,510	88,255,000	1.0%
스카이밸류(주)	60,123	30,061,500	0.4%
강영구	5,904	2,952,000	0.0%
신동훈	3,936	1,968,000	0.0%
기타 주주	1,599,300	799,650,000	9.4%
합 계	16,938,533	8,469,266,500	100.00%

마. 자산운용현황

구분	내용
설립일자	2010년 3월 22일
재무현황 (‘20.12.31, 연결기준)	- 매출 1,349억 / 영업이익 375억 / 당기순이익 417억 - 총자산 3,709억 / 자본총계 1,938억
자산운용 현황 (‘20.12.31 기준)	- 221개 부동산 펀드 운용 중 - 운용총자산(AUM) 약 40.1조 / 설정원본 15.7조 (국내 1위) - 국내외 실물/개발 운용자산 기준 240개 부동산, 약 360만평 - 연평균 배당수익률(매각차익제외) 6% 이상
대표 운용자산	- 오피스: 수송스퀘어/태평로빌딩/삼일빌딩/오토웨이타워/시그니쳐타워 - 리테일: 명동청회빌딩/명동논스퀘어/홈플러스4개점(센텀시티등) - 호텔: 명동조선오피스/판교조선오피스/해운대신라스테이/제주신라스테이 - 복합개발: 구 르네상스오피스부지 개발

2. 회사가 속해있는 기업집단의 개요

당 자산관리회사는 대규모기업집단에 속해 있지 아니하며 대규모기업집단에 속할 계획이 없습니다.

3. 자산운용전문인력에 관한 사항

성 명	생년월일	최종학력(전공)	주요경력(년)
이규성	72.06.15	석사(관광개발학과)	Pacific Star Korea(2.1)
신동훈	70.05.15	석사(오피스경영학과)	GE Capital Real Estate(10.2)
조환석	79.08.12	MBA(경영학과)	삼성생명(2.3)
원종건	83.08.26	학사(경영학과)	삼성생명(7.8)
민교준	86.07.24	학사(경영학과)	동양생명(2.1)
임종문	87.04.26	학사(경제학과)	키움투자자산운용(3.2)
박상현	89.08.26	학사(통계학과)	키움투자자산운용(4.0)
김현웅	93.03.10	학사(경영학과)	이지스자산운용(2.6)
임수빈	95.11.03	학사(포르투갈어, 경제학과)	이지스자산운용(2.6)

* 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력임

4. 자산관리위탁계약의 개요

가. 계약기간: 계약 체결일로부터 당해 회사의 청산일 까지

나. 자산관리위탁보수

구 분	내 용
매입보수	- 자산별 매입금액의 0.7%
운용기본보수	- 자산별 매입금액의 연 0.5%
운용성과보수	- 상장이후 주가상승분의 5.0% ^{註)}
매각기본보수	- 자산 처분가액의 1.0%
매각성과보수	- (매각차익의 10% - 기지급 운용성과수수료 누계액)

* 처분가액: 자산 매각에 관하여 거래 상대방이 당해 회사에게 지급한 총 대가를 의미함

** 매각차익: 처분가액에서 취득가액(매입금액 및 부대비용 합계)을 공제한 금액을 의미

*** 단, 부동산관련증권(리츠 주식 또는 부동산집합투자지구 수익증권) 투자시 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구의 자산관리회사(집합투자업자)가 당해 회사의 자산관리회사와 동일하며, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초자산에 관한 매입보수, 운용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수를 해당 증권의 발행자 또는 발행투자지구로부터 당해 회사의 자산관리회사가 수취한 경우 해당 보수는 없음

註) 운용성과보수: 회사의 상장일이 속한 사업연도부터 발생하며 아래와 같이 계산하여 지급.

단, (i)해당사업연도의 주가수익(아래에서 정의됨)이 결손금(아래에서 정의됨) 미만이거나 또는 (ii)해당사업연도 평균종가(아래에서 정의됨)가 이전 각 사업연도별 평균종가 중 가장 높은 금액에 미달하는 경우에는 운용성과수수료는 지급되지 않음.

○ 산정 방식: 운용성과보수 = 5% × (주가수익 - 결손금)

- 결손금: 회사의 상장일이 속한 사업연도로부터 계산한 주가수익의 누적 합계액이 마이너스일 경우 그 절대값을 의미
- 평균종가: 어느 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균을 의미
- 주가수익: 회사의 상장일이 속한 사업연도를 제외한 나머지 사업연도의 주가수익 = A1 + A2, 회사의 상장일이 속한 사업연도의 주가수익 = A3

√ $A1 = S1 \times (B1 - C1) / C1$

- A1: 해당 사업연도에 발행되어 있는 모든 주식 중 (i)직전 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 발행된 주식(“직전사업연도 추가주식”)과 (ii)해당 사업연도 중에 발행된 주식(이하 (i)과 (ii)를 통칭하여 “추가주식”)을 제외한 주식에 적용되는 해당 사업연도의 수익

- S1: 해당 사업연도와 관련하여, 직전 사업연도 추가주식을 제외하고 직전 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 발행되어 있는 평균 주식수(각 거래일에 발행된 주식수를 합산하여 15로 나눈 산술평균을 의미함)를 위 15 거래일의 기간 동안 한국거래소에서 거래된 거래량 가중평균 주당 거래가격으로 곱한 수
- B1: 해당 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 증가를 합산하여 15로 나눈 산술평균
- C1: 직전 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 증가를 합산하여 15로 나눈 산술평균

$$\sqrt{A2} = S2 \times (B2 - C2) / C2$$

- A2: 추가주식 중 해당 사업연도의 마지막 15 일간 발행된 주식을 제외한 나머지 주식(“당해 사업연도 추가주식”)에 적용되는 해당 사업연도의 수익
- S2: 당해 사업연도 추가주식의 총 발행가액(=각 주당 발행가액 × 각 발행주식수)
- B2: 해당 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 증가를 합산하여 15로 나눈 산술평균
- C2: S2 / 당해 사업연도 추가주식 총수

$$\sqrt{A3} = S3 \times (B3 - C3) / C3$$

- A3: 회사의 상장일이 속한 사업연도의 추가수익
- S3: 주당 공모 발행가액 × 해당 사업연도 말의 상장 주식 총수
- B3: 해당 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 증가를 합산하여 15로 나눈 산술평균
- C3: 해당 사업연도의 주당 공모 발행가액

다. 자산관리 위탁보수의 지급방식

- 1) 매입보수: 자산 취득 완료일로부터 7 일 이내
- 2) 운용기본보수: 결산기 정기주주총회일로부터 7 일 이내
- 3) 운용성과보수: 결산기 정기주주총회일로부터 7 일 이내
- 4) 매각기본보수: 처분일로부터 7 일 이내
- 5) 매각성과보수: 처분일이 속한 결산기에 대한 정기주주총회일로부터 7 일 이내

라. 주요업무

이지스자산운용(주)는 당해 회사로부터 그 자산의 투자운용업무를 위탁 받아 다음 각호에 해당하는 방법으로 운용하게 됩니다.

- 1) 부동산 취득·관리·개량 및 처분업무
- 2) 부동산 개발 및 임대차업무

- 3) 다른 부동산투자회사(집합투자기구)에 대한 출자·지배 및 증권의 매매에 관한 업무
- 4) 금융기관에의 예치업무
- 5) 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분업무
- 6) 차입·사채발행에 관한 업무
- 7) 기타 자산관리에 관한 일반적인 업무

II. 자산보관회사에 관한 사항

1. 자산보관회사의 개요

가. 명 칭: 주식회사 우리은행

나. 주 소: 서울특별시 중구 소공로 51

다. 자본금에 관한 사항(2021 년 9 월 30 일)

(단위: 주, %)

출자자	소유 주식수	구성비	비 고
(주)우리금융지주	716,000,000	100.0%	최대주주

라. 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원, 개)

구 분		연 도			
		2018	2019	2020	2021
국내보관수탁	28,350	55,325	28,810	51,757	55,230
	20	22	20	25	28
해외보관수탁	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
총계	28,350	55,325	28,810	51,757	55,230
	20	22	20	25	28

2. 자산보관위탁계약의 개요 및 주요 업무 내용

가. 계약기간: 계약체결일로부터 당해 회사의 청산일 까지

나. 위탁보수: 연 3,000 만원(정액, 회계기간이 1 년 미만시 일할 계산)

다. 보수의 지급방식: 결산일로부터 7 일 이내

라. 주요업무

1) 부동산의 보관

- ① 위탁하는 모든 부동산에 대한 등기부상 소유권의 보존 및 관리
- ② 부동산투자회사의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 처분에 관한 계약체결 및 등기명의를 제 3 자에게 경료하는 업무

- ③ 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
- 2) 증권의 보관 및 관리
 - ① 증권의 인수, 인도 및 보관
 - ② 증권상 인정되는 제반 권리의 행사
 - ③ 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
- 3) 현금의 보관 및 관리
 - ① 현금의 수령, 지급 및 보관
 - ② 제세공과금의 지급
 - ③ 관련 수탁기관에 대한 보수, 수수료 및 비용의 지급
 - ④ 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
- 4) 당해 회사의 해산시 청산인 및 청산감독인의 지시에 따른 보관업무 및 관련 실무 사무

Ⅲ. 일반사무관리회사에 관한 사항

1. 일반사무관리회사의 개요

가. 명 칭: (주)국민은행

나. 주 소: 서울시 중구 남대문로 84

다. 설립일: 2001 년 11 월 1 일

라. 자본금에 관한 사항(2021 년 12 월 31 일 기준)

(단위: 주, %)

출자자	소유주식수	구성비	비고
KB금융지주	404,379,116	100	
계	404,379,116	100	-

마. 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원, 개)

구분		연도			
		2018	2019	2020	2021
일반사무위탁	수탁고 (NAV 기준)	1,120,865	1,433,097	2,518,052	2,686,608
	거래처수	73	112	115	113

바. 계 약 기 간 : 회사의 최초 영업인가일로부터 청산일까지

사. 위 탁 보 수 : 연 7,000 만원(정액, 회계기간이 1 년 미만시 일할 계산)

아. 보수의 지급방식 : 결산일로부터 7 일 이내

자. 주요업무

1) 발행주식의 명의개서에 관한 업무

- ① 주주명부 및 이에 부수되는 장부의 작성 및 관리
- ② 발행주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산의 표시 또는 말소
- ③ 발행주식의 명의개서에 대한 주주에의 통지

2) 주식의 발행에 관한 사무

- ① 증자 및 감자와 관련한 사무
- ② 전자등록 전 주권의 발행·교부와 예비증권의 보관
- ③ 발행주식의 유가증권시장 상장이 필요한 경우 상장 업무 및 제반 업무

3) 운영에 관한 사무

- ① 사업자등록의 관리, 등기 관련 업무
- ② 이사회 및 감사의 업무수행과 관련하여 필요한 실무업무의 보조
- ③ 관련 수탁회사에 대한 보수의 계산, 통지 및 관리
- ④ 이사회 또는 주주총회의 소집 및 개최에 관한 업무
- ⑤ 회의의 준비, 진행 협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영에 관한 사무
- ⑥ 이사회 및 주주총회의 의사록 작성 및 배포
- ⑦ 법인인감 관리 및 날인

4) 계산에 관한 사무

- ① 위탁자의 결산서류(대차대조표, 손익계산서 및 금전 분배에 관한 계산서 등) 및 그 부속명세서의 작성
- ② 재무보고서의 작성
 - 월별 손익계산서 및 대차대조표의 작성
 - 위탁자의 요구시 기별 손익 및 배당률의 산출
- ③ 회사의 부투법 제 37 조 제 1 항에 따른 투자보고서 작성 및 공시
- ④ 회계계정(Charter of Account) 정립 및 관련 실무
- ⑤ 위탁자 운용자산의 순자산가치 산정
- ⑥ 회계자료의 보관
- ⑦ 상장법인 공시규정에 의한 사업보고서, 분기보고서, 반기보고서 등 작성
- ⑧ 자산보관기관으로부터 제공받은 자산보관내역서와 장부상 보관자산과의 대조 및 이에 대한 적정성 여부 검토
- ⑨ 내부회계관리시스템 구축 및 내부회계관리자로서의 역할(관련법령에서 요구하는 경우)

5) 세무에 관한 실무사무

- ① 법인세, 부가가치세 및 간주매출부가세의 계산, 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조
- ② 임원 보수, 용역료 등의 지급에 따른 소득세의 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조
- ③ “가”목 및 “나”목에서 규정한 업무와 관련된 세무당국 등에 대한 신청서, 보고서 작성 및 제출 업무 보조

6) 법령 및 정관에 의한 통지 및 공시업무

- ① 공시책임자로서 유가증권시장 공시규정 등 관련법령 또는 정관에 의한 주주, 채권자, 감독기관 등에 대한 보고, 통지 및 공시업무
- ② 부동산투자회사법 상 공시사항에 대한 공시업무 비치·공시 및 열람제공
- ③ 회사의 주식이 증권거래소에 상장되었을 경우 자산관리회사의 요청자료 제공
- ④ 매분기 및 결산기의 재무제표 및 투자보고서의 비치, 공시 및 열람
- ⑤ 업무에 관한 장부 및 서류의 관련법령에 따른 작성 및 비치
- ⑥ 감독기관 등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출
- ⑦ 부동산개발사업을 영위하는 경우 관련 법령에 따른 자료의 작성 및 보고

7) 해산 및 청산업무

회사의 해산시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 수행하는 위 1 호부터 6 호에 해당하는 업무

8) 상기업무(제 1 호 내지 7 호)의 부수업무

- ① 관련 수탁회사와 기타 위탁회사의 원활한 운영을 위해 필요한 업무 협조
- ② 자산관리회사로부터 통보 받은 운용결과를 자산보관기관에 지시 및 이에 따른 증권등의 운용결과 확인
- ③ 필요 시 임직원배상책임보험 등 일반사무와 관련된 보험 가입 업무

IV. 위탁보수 등에 관한 사항

1. 부동산투자회사의 위탁보수 등에 관한 사항

	지급대상	지급금액	지급 시기
자산관리 보수	이지스 자산운용(주)	매입보수: 자산별 매입금액의 0.7%	매입대상 자산의 취득일로부터 7 일 이내
		운용기본보수: 자산별 매입금액의 연 0.5%	결산기 정기주주총회일로부터 7 일 이내
		운용성과보수: 상장이후 주가 상승시 발생	결산기 정기주주총회일로부터 7 일 이내
		매각기본보수: 자산 처분가액의 1.0%	처분일로부터 7 일 이내
		매각성과보수: 매각차익의 10% - 기지급 운용성과수수료 누계액	처분일이 속한 결산기 정기주주총회일로부터 7 일 이내
자산보관 보수	(주)우리은행	연 3,000 만원(정액)	결산일로부터 7 일 이내
사무수탁 보수	(주)국민은행	연 7,000 만원(정액)	결산일로부터 7 일 이내

* 단, 부동산관련증권(리츠 주식 또는 부동산집합투자지구 수익증권) 투자시 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구의 자산관리회사(집합투자업자)가 당해 회사의 자산관리회사와 동일하며, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초자산에 관한 매입보수, 운용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수를 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구로부터 당해 회사의 자산관리회사가 수취한 경우 해당 보수는 없음

제4부 기타 필요한 사항

1. 주주의 권리에 관한 사항

가. 주주의 의결권

주주는 그가 소유하는 각 주식에 대하여 하나의 의결권을 가지며, 그 의결권은 대리인을 통하여 행사될 수 있습니다. 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면(위임장)을 회사에 제출하여야 합니다.

나. 서면에 의한 의결권 행사

주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있으며, 당해 회사는 주주총회 소집을 통지하거나 주주의 청구가 있는 때에는 총회의 소집통지서에 주주의 서면에 의한 의결권 행사시 필요한 서면과 참고자료를 첨부할 것입니다. 서면에 의하여 의결권을 행사하고자 하는 주주는 당해 회사에 의해 송부된 서면에 필요한 사항을 기재하여 회일 전일까지 회사에 제출하여야 합니다. 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 주주총회에 출석하여 행사한 의결권의 수에 산입하게 됩니다.

다. 잔여재산 분배에 관한 사항

회사의 만기가 도래하여 청산하는 시점에는 청산일 직전 사업연도의 이익금과 자본금은 잔여재산 분배시에 합산하여 지급될 수 있으며, 이 경우 잔여재산은 여러 회에 걸쳐 분배될 수 있습니다.

라. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권에 관한 사항

당해 회사의 주주, 채권자는 결산서류, 감사보고서, 정관, 주주총회 의사록, 주주명부, 이사회 의사록 등을 영업시간 중에 열람할 수 있으며, 그 서류의 등·초본 교부를 청구할 수 있습니다.

2. 과세처리에 관한 사항

가. 발행회사에 대한 과세

1) 법인설립등기 등에 대한 등록세

부동산투자회사의 설립 및 자본증가에 관한 등록세율은 조세특례제한법 제 119 조 제 3 항 및 지방세법 제 28 조 제 1 항 제 6 호의 규정에 의하여 출자금액(또는 출자가액)의 1,000 분의 4 의 세율이 적용되며, 이와 같은 등록세에 지방세법 제 151 조 제 1 항 제 2 호의 규정에 의하여 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 부담하여야 합니다.

2) 법인세

부동산투자회사는 법인세법 제 51 조의 2 제 1 항 제 6 호 및 동법 시행령 제 86 조의 2 제 1 항의 규정에 의하여 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고 상법

제 458 조의 규정에 의하여 적립한 이익준비금을 차감한 금액(이를 "배당가능이익"이라고 함)의 100 분의 90 이상을 배당한 경우 그 금액은 당해 사업연도의 소득금액계산에서 이를 공제할 수 있습니다. 부동산투자회사는 따라서 부동산투자회사법 제 28 조 규정에 따라 상법 제 458 조의 규정에 의한 이익준비금을 적립할 필요가 없으며 상법 제 462 조의 규정에 불구하고 당해 연도의 감가상각비 범위안에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 이러한 초과배당시에는 배당소득공제액의 증가로 인하여 특별한 세무조정사항이 발행하지 아니하는 한 부담하여야 할 법인세액은 사실상 발생하지 아니합니다.

3) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

① 재산세 (토지분)

공모부동산투자회사가 목적사업에 사용하기 위하여 매년 6 월 1 일 현재 보유하고 있는 토지는 지방세법 시행령 제 102 조 제 8 항 제 3 호의 규정에 의하여 분리과세되며 1,000 분의 2 의 세율을 적용하게 됩니다.

② 재산세 (건물분)

부동산투자회사가 매년 6 월 1 일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 시행령 제 4 조 제 2 항에 의거 국세청장이 고시하는 소득세법상 건물신축가격기준액을 사용해 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과세표준 요소인 시가표준액은 건물신축가격기준에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다.

③ 지방교육세

부동산투자회사가 위 재산세 납세의무를 지는 경우 지방세법 제 150 조 규정에 의하여 지방교육세를 납부할 의무를 지며 지방세법 제 151 조 제 1 항 제 6 호의 규정에 의하여 재산세액에 100 분의 20 의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

④ 재산세과세특례

지방세법 제 112 조 제 1 항에 의하면 지방자치단체의 장은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제 6 조 제 1 호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역 안에 있는 건물에 대하여는 조례로 정하는 바에 따라 지방세법 제 110 조에 따른 과세표준에 1,000 분의 1.4 를 적용하여 산출한 세액을 추가하여 재산세액을 부과할 수 있습니다.

※ 지방세법 부칙(제 10221 호, 2010.03.31) 제 6 조의 2 제 2 항에 의하면 이 법 시행 전에 종전의 지방세법에 따라 도시계획세를 부과할 지역으로 고시한 지역은 제 112 조제 1 항의 개정규정에 따른 재산세 과세특례 적용대상 지역으로 고시한 것으로 보는 것으로 규정하고 있습니다. 서울특별시 고시 (1992.3, 제 1992-80 호)에 따라 적용대상 지역에 포함됩니다.

⑤ 지역자원시설세

부동산투자회사가 보유하고 있는 건물은 지방세법 제 146 조의 규정에 의하여 지역자원시설세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제 146 조 제 2 항 제 2 의 2 호의 규정에 의하여 건물가액에 초과누진세율을 적용하여 산출된 금액의 100 분의 300 을 세액으로 납부하여야 합니다.

나. 주주에 대한 과세

개인주주가 당해 회사로부터 배당을 받은 경우, 회사는 배당소득세로 배당금액의 15.4%(주민세 포함)를 원천징수하게 되며, 본인의 종합소득금액에 배당소득금액이 종합과세 되는 경우 당해 연도의 총수입금액에 가산 한 금액에 상당하는 금액을 종합소득산출세액에서 공제받게 됩니다.

법인주주인 경우 법인의 소득금액과 합산하여 법인세를 납부하게 되며 피투자회사의 종류 및 그 출자비율에 따라 일정비율만큼 각 사업연도의 소득금액계산에 있어 이를 익금에 산입하지 않게 됩니다.

또한, 거주자가 부동산투자회사에 출자하여 취득한 주식을 양도하여 발생하는 양도소득에 대하여는 아래 요건을 충족하는 경우 소득세법 제 94 조 제 1 항 제 3 호의 규정에 의해 양도소득세가 부과됩니다. 여기서 요건이라 함은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 주권상장법인의 주식으로서 대주주가 양도하는 것과 증권시장의 거래에 의하지 않고 양도하는 것 그리고 주권상장법인이 아닌 주식 등의 양도를 의미합니다.

※ 소득세법 시행령 제 157 조 제 4 항의 규정에 의하면 대주주란 다음에 해당하는 자를 의미합니다.

- 1) 주주 1 인과 친족 기타 특수관계에 있는 자(이하 "기타주주")가 주식 양도일이 속한 사업연도의 직전 사업연도종료일 현재 당해 법인의 주식 합계액의 100 분의 3 이상을 소유한 경우의 당해 주주 1 인 및 기타 주주
- 2) 주식 양도일이 속하는 사업연도의 직전 사업연도 종료일 현재 주주 1 인 및 기타주주가 소유하고 있는 당해 법인의 주식 등의 시가총액이 100 억원 이상인 경우의 주주 1 인 및 기타주주

3. 재판관할에 관한 사항

당해 회사의 운영과 관련된 분쟁 발생 시 관할법원은 이지스자산운용(주)의 주소지 관할 법원인 서울중앙지방법원으로 합니다.

서울중앙지방법원

주 소: 137-737 서울시 서초구 서초동 1701-1

연락처: 교환 (02) 530-1114 (민원안내)

공탁소 민원 (02) 530-1707 / FAX (02)3477-8102 / 안내 (02) 533-6850

4. 손해배상책임에 관한 사항

자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관회사(이하 관련수탁회사)가 업무를 소홀히 하여 업무를 위탁한 부동산투자회사에 손해를 발생시킨 때에는 당해 부동산투자회사에 대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

관련수탁회사가 부동산투자회사 또는 제 3 자에게 손해배상 책임을 부담하는 경우 이사, 감사 또는 다른 관련 수탁회사에게도 귀책사유가 있는 때에는 이들이 연대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

5. 투자자금의 회수방법

당사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 회사로서 취득 부동산의 안정적 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자금을 회수합니다. 또한 상장 시 증권거래소를 통한 거래 또는 정관에 정한 방법에 의한 주식매수청구권의 행사를 통해 투자자금을 회수할 수 있습니다.

※ 부동산투자회사법 제 20 조의 2(부동산투자회사에 대한 주주의 주식매수청구권)

- ① 다음 각호의 1 에 해당하는 사항에 관한 부동산투자회사 이사회의 결의가 있는 경우 그 결의에 대하여 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회전에 부동산투자회사에 대하여 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지하고, 주주총회의 결의일로부터 20 일 이내에 주식의 종류와 수를 기재한 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.
 - 1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내에 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.
 - 2. 다른 부동산투자회사와의 합병
 - 3. 법 제19조의 규정에 의한 현물출자에 의한 신주의 발행
- ② 부동산투자회사는 제 1 항의 규정에 의한 매수청구가 있는 경우 매수청구기간이 만료한 날부터 20 일 이내에 당해 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 당해 주식의 매수가격·매수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ③ 제 2 항에도 불구하고 부동산투자회사는 매수자금이 부족하여 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

※ 정관 제 18 조(주식매수청구권)

- ① 다음 각 호에 해당하는 사항에 관하여 이사회의 결의가 있는 경우, 그 결의에 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 회사에 대하여 서면으로 그 결의에 대하여 반대하는 의사를 통지하고, 주주총회의 결의일로부터 20 일 이내에 주식의 종류와 수를 기재한 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.
 - 1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 회사 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.
 - 2. 다른 부동산투자회사와의 합병
 - 3. 제17조의 규정에 의한 현물출자에 의한 신주의 발행
- ② 회사는 제 1 항의 규정에 의한 매수청구가 있는 경우 매수청구기간이 만료한 날부터 20 일 이내에 당해 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 당해 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법은 부투법 시행령 제 17 조가 정하는 바에 따른다.
- ③ 회사는 제 2 항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

6. 기타 공시관련사항

가. 투자보고서

자산운용과 관련된 중요한 사항(회사의 개황, 자산의 구성현황 및 변경내역, 총수입금액·수입구조 및 수익률, 부동산 영업경비 등 지출에 관한 사항, 소유 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황, 증권의 소유현황, 부동산의 개발사업에 관한 사항, 매 결산기에 작성하는 투자보고서에 한하여 주주구성 및 주요주주의 현황, 차입에 관한 사항, 주가변동상황, 요약된 대차대조표와 손익계산서, 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항, 부동산투자회사법 제 30 조 단서의 규정에 해당하는 거래현황 등)이 포함되어 있는 매 분기 및 결산기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 자산관리회사, 자산보관 및 일반사무수탁회사 본점을 통해 비치하고 주주 및 채권자들의 열람에 제공할 것입니다. 상기한 부동산투자회사법 제 30 조 단서의 규정에 해당하는 거래현황은 본 투자설명서 "제 2 부의 III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법"의 "4. 투자제한" 중 "라. 거래의 제한"참조하시기 바랍니다.

나. 정관

당해 회사는 정관을 자산관리회사 본점과 일반사무수탁회사의 본점에 비치할 것입니다.

다. 계약서

자산관리계약서는 자산관리회사 본점, 자산보관 및 일반사무수탁계약서는 자산보관회사 및 일반사무수탁회사 본점에 비치할 것입니다.

라. 주당 순자산가치

- 1) 산출주기 : 주당 순자산가치 산출이 필요한 경우 부동산에 대한 평가는 매년 1 회 실시하며, 주당순자산가치는 매 분기별로 계산합니다.
- 2) 공시시기 : 주당 순자산가치를 공시하는 경우 매 분기별 공시를 원칙으로 하나 자산의 가치가 현저히 변화하여 필요로 하는 경우에는 즉시 공시합니다.
- 3) 공시방법 : 자산관리회사와 일반사무수탁회사, 자산보관기관의 본점에 공시됩니다.
- 4) 공시장소 : 이지스자산운용(주) (www.igisam.com)

(주)국민은행 (www.kbstar.com)

(주)우리은행 (www.wooribank.com)

마. 기타 장부·서류

회사의 기타 장부 및 서류는 각 업무에 따라 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무수탁회사에 비치합니다.