정 정 신 고 (보고)

2023년 07월 20일

1. 정정대상 공시서류 : 예비간이투자설명서

2. 정정대상 공시서류의 최초제출일 : 2023년 06월 05일

3. 정정사항

[예비간이투자설명서 제출 및 정정 내역]

제출일자	문서명	비고
2023년 06월 05일	예비간이투자설명서(집합투자증권)	최초제출
2023년 06월 16일	[정정]예비간이투자설명서(집합투자증권)	1차 발행가액 확정(파란색)
2023년 07월 20일	[정정]예비간이투자설명서(집합투자증권)	최종 발행가액 확정(초록색)

항 목	정정요구·명령 관련 여부	정정사유	정 정 전	정 정 후
요약정보	아니오	최종 발행가액 확정	(주1) 정정 전	(주1) 정정 후
(주2) 투자비용 다. 인수수수료 (판매회사 위탁보수)	아니오	최종 발행가액 확정	(주2) 정전 전	(주2) 정정 후
(주5) 주요 투자위험 라. 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험	아니오	최종 발행가액 확정	(주3) 정정 전	(주3) 정정 후

(주1) 정정 전

[요약정보]

투자목적 및 전략	(주1) 투자목적 및 투자전략
분류	투자회사 / 부동산 / 폐쇄형 / 단위형
투자비용	(주2) 투자비용
투자실적추이 (연평균수익률)	(주3) 투자실적추이 (연평균 수익률)

<table>
<tr><td>운용전문인력</td><td colspan="3">(주4) 운용전문인력</td></tr>
<tr><td>투자자
유의사항</td><td colspan="3">・예비간이투자설명서는 효력발생일까지 증권신고서의 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권인 경우 효력발생일 이후에도 변경될 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.

・부동산투자회사가 영위하는 부동산 사업은 시장금리의 상승, 부동산 시장 침체, 보유 부동산 매각 손실 등으로 인해 투자매력이 감소하는 경우 주식 매매의 어려움에 따른 환금성이 저해될 위험이 있고, 국내 경기 침체로 인하여 오피스 시장 전반의 업황이 부진해지거나 이로 인하여 오피스 부동산 또는 그에 대한 투자업종의 투자매력이 감소하는 경우 거래량이 급감할 수 있어 환금성이 저해될 수 있다는 점을 각별히 유념하시어 투자 결정하시기 바랍니다.

※ 추가적인 투자자 유의사항은 투자설명서 '투자결정시 유의사항 안내' 참조</td></tr>
<tr><td>주요투자 위험</td><td colspan="3">(주5) 주요 투자위험</td></tr>
<tr><td>매입 방법</td><td>해당사항 없음</td><td rowspan="2">환매
방법</td><td rowspan="2">해당사항 없음</td></tr>
<tr><td>환매수수료</td><td>해당사항 없음</td></tr>
<tr><td>기준가</td><td colspan="3">해당사항 없음</td></tr>
<tr><td>과세</td><td colspan="3">(주6) 과세</td></tr>
<tr><td>전환절차 및 방법</td><td colspan="3">해당사항 없음</td></tr>
<tr><td>집합투자업자</td><td colspan="3">이지스자산운용(주)</td></tr>
<tr><td>모집기간</td><td>구주주 청약:
2023년 07월 24일 ~ 2023년 07월 25일
일반공모 청약:
2023년 07월 27일 ~ 2023년 07월 28일</td><td>모집・매출
총액</td><td>66,068,112,330원</td></tr>
<tr><td>효력발생일</td><td>2023.06.16</td><td>존속 기간</td><td></td></tr>
<tr><td>판매회사</td><td colspan="3">삼성증권(주), 한국투자증권(주), KB증권(주)</td></tr>
</table>

참조	(주1)-3. 투자대상 (주8) 집합투자기구의 요약 재무정보
집합투자기구의 종류	해당사항 없음

(주1) 정정 후

[요약정보]

투자목적 및 전략	(주1) 투자목적 및 투자전략
분류	투자회사 / 부동산 / 폐쇄형 / 단위형
투자비용	(주2) 투자비용
투자실적추이 (연평균수익률)	(주3) 투자실적추이 (연평균 수익률)
운용전문인력	(주4) 운용전문인력
투자자 유의사항	• 예비간이투자설명서는 효력발생일까지 증권신고서의 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권인 경우 효력발생일 이후에도 변경될 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. • 부동산투자회사가 영위하는 부동산 사업은 시장금리의 상승, 부동산 시장 침체, 보유 부동산 매각 손실 등으로 인해 투자매력이 감소하는 경우 주식 매매의 어려움에 따른 환금성이 저해될 위험이 있고, 국내 경기 침체로 인하여 오피스 시장 전반의 업황이 부진해지거나 이로 인하여 오피스 부동산 또는 그에 대한 투자업종의 투자매력이 감소하는 경우 거래량이 급감할 수 있어 환금성이 저해될 수 있다는 점을 각별히 유념하시어 투자 결정하시기 바랍니다. ※ 추가적인 투자자 유의사항은 투자설명서 '투자결정시 유의사항 안내' 참조

주요투자 위험	(주5) 주요 투자위험		
매입 방법	해당사항 없음	환매 방법	해당사항 없음
환매수수료	해당사항 없음		
기준가	해당사항 없음		
과세	(주6) 과세		
전환절차 및 방법	해당사항 없음		
집합투자업자	이지스자산운용(주)		
모집기간	구주주 청약: 2023년 07월 24일 ~ 2023년 07월 25일 일반공모 청약: 2023년 07월 27일 ~ 2023년 07월 28일	모집・매출 총액	62,761,032,180원
효력발생일	2023.06.16	존속 기간	
판매회사	삼성증권(주), 한국투자증권(주), KB증권(주)		
참조	(주1)-3. 투자대상 (주8) 집합투자기구의 요약 재무정보		
집합투자기구의 종류	해당사항 없음		

(주2) 정정 전

다. 인수수수료 (판매회사 위탁보수)

위탁관리부동산투자회사는 주식발행사무를 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제12조에 따른 투자매매업, 투자중개업의 인가를 받은 자(판매회사)에 위탁하여야 합니다. 당사는 대표주관회사, 공동주관회사, 인수회사에 별도의 판매 위탁보수를 지급하지는 않으며, 하기의 내역으로 주주배정 후 실권주 일반공모 형태의 신주 발행에 따른 인수수수료가 부과될 예정입니다.

(단위 : 원, 주, %)

구분	인수인	인수의무 한도주식수	인수의무 한도금액	인수비율	인수수수료
대표주관회사	삼성증권 주식회사	9,553,787주	42,944,272,565원	65%	343,554,181원
공동주관회사	한국투자증권 주식회사	3,674,534주	16,517,030,330원	25%	132,136,243원
인수회사	KB증권 주식회사	1,469,813주	6,606,809,435원	10%	52,854,475원

구분	인수인	인수의무 한도주식수	인수의무 한도금액	인수비율	인수수수료
합 계		14,698,134주	66,068,112,330원	100%	528,544,899원

(주1) 인수수수료: 인수계약에 의거한 기본 인수대가는 모집총액의 0.8%에 해당하는 금액입니다.

(주2) 상기 표의 인수대가는 금번 ㈜이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 유상증자 보통주의 1차 발행가액인 4,495원을 기준으로 산출한 금액이며, 발행가액 확정 시 변동될 수 있습니다.

(주3) 상기 인수수수료에 더하여 대표주관수수료 대표주관회사인 삼성증권 주식회사에 모집총액의 0.3%인 198,204,336원을 추가로 지급할 예정입니다.

(주2) 정정 후

다. 인수수수료 (판매회사 위탁보수)

위탁관리부동산투자회사는 주식발행사무를 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제12조에 따른 투자매매업, 투자중개업의 인가를 받은 자(판매회사)에 위탁하여야 합니다. 당사는 대표주관회사, 공동주관회사, 인수회사에 별도의 판매 위탁보수를 지급하지는 않으며, 하기의 내역으로 주주배정 후 실권주 일반공모 형태의 신주 발행에 따른 인수수수료가 부과될 예정입니다.

(단위 : 원, 주, %)

구분	인수인	인수의무 한도주식수	인수의무 한도금액	인수비율	인수수수료
대표주관회사	삼성증권 주식회사	9,553,787주	40,794,670,490원	65%	326,357,363원
공동주관회사	한국투자증권 주식회사	3,674,534주	15,690,260,180원	25%	125,522,081원
인수회사	KB증권 주식회사	1,469,813주	6,276,101,510원	10%	50,208,812원
합 계		14,698,134주	62,761,032,180원	100%	502,088,256원

(주1) 인수수수료: 인수계약에 의거한 기본 인수대가는 모집총액의 0.8%에 해당하는 금액입니다.

(주2) 상기 표의 인수대가는 금번 ㈜이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 유상증자 보통주의 확정 발행가액인 4,270원을 기준으로 산출한 금액입니다.

(주3) 상기 인수수수료에 더하여 대표주관수수료를 대표주관회사인 삼성증권 주식회사에 모집총액의 0.3%인 188,283,096원을 추가로 지급할 예정입니다.

(주3) 정정 전

라. 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험

당사가 금번 공모를 통해 유입된 자금에 대해 사용 예정되어 있는 내역은 아래와 같습니다.

[공모자금 사용 예정내역]

(단위 : 백만원)

구분	금액
브릿지론 상환 자금	60,000
운영자금 (예비비 및 발행제비용 등)	6,068
합계	66,068

(출처: 삼화회계법인 재무분석보고서)

(주3) 정정 후

라. 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험

당사는 본 건 공모 납입이 완료된 후 납입자금 중 예비비와 발행제비용 등을 제한 금원 전액을 브릿지론(투자대상증권 담보대출) 1,760억원 중 일부 상환에 사용할 예정입니다.

[공모자금 사용 예정내역]

(단위 : 백만원)

구분	금액
브릿지론 상환 자금	60,000
운영자금 (예비비 및 발행제비용 등)	2,761
합계	62,761

(출처: 삼화회계법인 재무분석보고서)

예 비 간 이 투 자 설 명 서

집합투자기구 명칭 : 주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 (펀드코드 : CW496)

투자위험등급 1등급[매우 높은 위험]						대표주관회사인 삼성증권(주), 공동주관회사인 한국투자증권(주) 및 인수회사인 KB증권(주)는 이 투자신탁의 **실제 수익률 변동성(또는 투자대상 자산의 종류 및 위험도 등)을 감안하여 1등급으로 분류하였습니다.**
1	2	3	4	5	6	
매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험	

이 요약정보는 주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사의 투자설명서의 내용 중 중요사항을 발췌・요약한 핵심정보를 담고 있습니다. 따라서 자세한 정보가 필요하신 경우에는 **동 집합투자증권을 매입하기 이전에 예비투자설명서를 반드시 참고하시기 바랍니다.**

[요약정보]

투자목적 및 전략	(주1) 투자목적 및 투자전략
분류	투자회사 / 부동산 / 폐쇄형 / 단위형
투자비용	(주2) 투자비용
투자실적추이 (연평균수익률)	(주3) 투자실적추이 (연평균 수익률)
운용전문인력	(주4) 운용전문인력
투자자	・예비간이투자설명서는 효력발생일까지 증권신고서의 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권인 경우 효력발생일 이후에도 변경될 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.

유의사항	・부동산투자회사가 영위하는 부동산 사업은 시장금리의 상승, 부동산 시장 침체, 보유 부동산 매각 손실 등으로 인해 투자매력이 감소하는 경우 주식 매매의 어려움에 따른 환금성이 저해될 위험이 있고, 국내 경기 침체로 인하여 오피스 시장 전반의 업황이 부진해지거나 이로 인하여 오피스 부동산 또는 그에 대한 투자업종의 투자매력이 감소하는 경우 거래량이 급감할 수 있어 환금성이 저해될 수 있다는 점을 각별히 유념하시어 투자 결정하시기 바랍니다. ※ 추가적인 투자자 유의사항은 투자설명서 '투자결정시 유의사항 안내' 참조		
주요투자 위험	(주5) 주요 투자위험		
매입 방법	해당사항 없음	환매 방법	해당사항 없음
환매수수료	해당사항 없음		
기준가	해당사항 없음		
과세	(주6) 과세		
전환절차 및 방법	해당사항 없음		
집합투자업자	이지스자산운용(주)		
모집기간	구주주 청약: 2023년 07월 24일 ~ 2023년 07월 25일 일반공모 청약: 2023년 07월 27일 ~ 2023년 07월 28일	모집・매출 총액	62,761,032,180원
효력발생일	2023.06.16	존속 기간	
판매회사	삼성증권(주), 한국투자증권(주), KB증권(주)		
참조	(주1)-3. 투자대상 (주8) 집합투자기구의 요약 재무정보		
집합투자기구의 종류	해당사항 없음		

(주1) 투자목적 및 투자전략

1. 투자목적

가. 회사의 투자목적

당사는 2019년 7월 16일 설립되어 2019년 9월 11일 「부동산투자회사법」에 따라 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 받은 위탁관리부동산투자회사로서, 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 다수의 투자자로부터 자본을 유치하여 총 자산의 70% 이상을 부동산에 투자, 운용하여 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 「상법」상의 주식회사입니다.
단, 당사가 추구하는 투자 목적 또는 성과 목표가 반드시 달성된다는 보장이 없으며, 투자 성과는 부동산 및 금융 시장의 상황에 따라 달라질 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

나. 설립취지

당사는 「부동산투자회사법」에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 동법 제1조(목적)에 따라, 일반 국민 및 소액 투자자를 포함한 부동산 및 금융시장 참여자에게 간접적으로 부동산에 투자할 수 있는 기회를 확대하고 부동산에 대한 건전한 투자를 활성화하여 국내 부동산 및 금융시장, 나아가 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 합니다.

다. 정관상 목적 사업

회사의 주요 목적사업은 부동산의 취득・관리・개량 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권・임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득・관리・처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익증권의 취득・관리 및 처분 등을 하는 방법 등을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 "정관 제2조(목적)"에 따른 사업 목적은 아래와 같습니다.

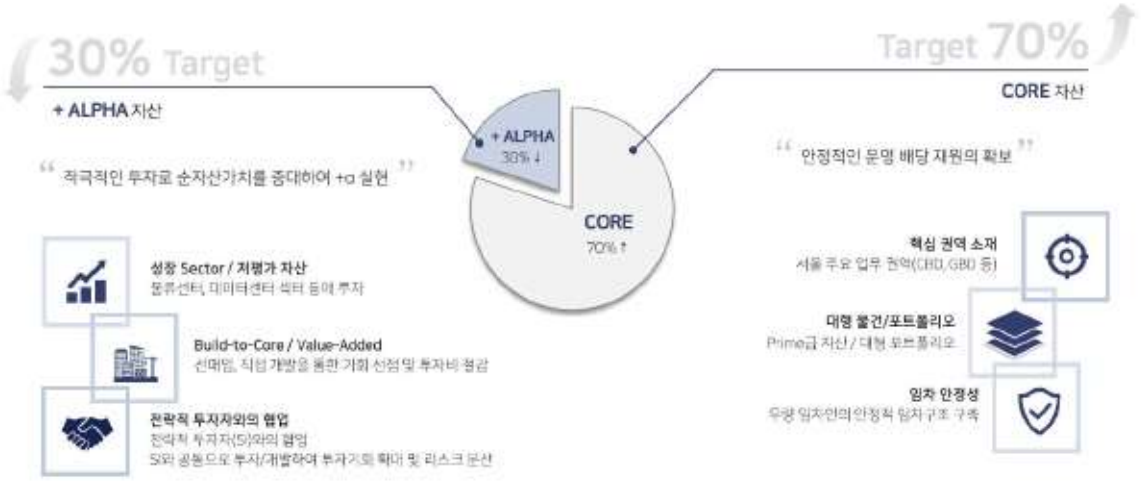
[정관] 제 2 조 (목적)

회사는 「부동산투자회사법」(이하 “ 부투법” 이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다. 1. 부동산의 취득관리개량 및 처분 2. 부동산의 개발사업 3. 부동산의 임대차 4. 증권의 매매 5. 금융기관에의 예치 6. 지상권임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득관리처분 7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득관리처분

단, 상기의 사업목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 집합투자기구와 관련된 어떠한 당사자도 투자원금의 보장 또는 투자목적의 달성을 보장하지 아니합니다.

2. 투자전략

당사는 안정적으로 배당재원을 마련하기 위하여 핵심 권역에 소재하는 Prime급 자산에 70% 이상 배분하고(CORE전략), 적극적으로 매입, 매각하여 순자산가치를 증대시킬 수 있는 성장 Sector, 선매입, 개발사업 등에 30% 이하를 배분하는(+ALPHA 전략) 자산배분 전략을 수립하고 있습니다. 이를 위하여 자산관리회사의 자산운용 전문인력들의 역량을 적극 활용하고, 체계적인 투자운용시스템 및 위험관리시스템을 통해 자산관리회사가 집합투자기구 등을 통해 운용하는 다양한 섹터의 우량 부동산 자산과 그 외 투자매력도가 우수한 부동산 자산을 신규 편입하고자 합니다. 이러한 전략을 통해 궁극적으로 주주 가치를 극대화하고자 합니다.



이지스밸류리츠 투자전략

또한 신규 자산 편입시 자리츠 또는 펀드를 활용하여 각 투자 대상 자산에 별도의 투자기구를 통하여 투자하는 재간접 구조를 활용하고 있습니다. 이러한 구조를 통하여 각 개별 자산의 리스크가 다른 자산으로 확대될 가능성이 제한되어 리스크 관리가 용이한 장점이 있습니다.

한편, 투자 자산들과 관련하여 당사는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 이지스자산운용(주)에 자산관리업무를 위탁하고 부동산의 효용가치 유지 및 증대를 위하여 부동산의 최적상태를 유지할 계획입니다.

또한 부동산으로부터 발생하는 임대료 수입과 이에 따른 이자수익 등은 하위 투자기구를 통하여 분배금 또는 배당금 형식으로 당사의 이익으로 귀속되어 당사에 누적 현금자산이 발생하게 되며, 이러한 현금자산은 정관 및 관련 법령에서 정한 바에 따라 예금, 유가증권 등에 투자될 예정입니다. 이러한 현금 자산은 자산관리회사를 통하여 배당 및 기타 비용 지출에 지장이 없도록 운용할 계획입니다.

3. 투자대상

당사는 2020년 6월 이지스97호 펀드를 통해 최초 투자 자산인 태평로빌딩을 편입하고, 2021년 11월 이지스데이터센터리츠 및 코람코127호 펀드를 통해 분당 Hostway IDC에, 2021년 12월 카이트20호리츠를 통해 이천YM물류센터, 이지스데이터센터리

츠를 통해 북미DC포트폴리오에 투자하였습니다. 추가로, 2022년 6월 이지스248호 펀드를 통해 이수화학 반포사옥, 2022년 12월 이지스25호 펀드를 통해 트윈트리타워에 투자하였습니다. 당사는 현재 보유중인 모든 자산을 하위 투자기구(펀드 또는 리츠 등)를 통하여 투자하고 있으며, 각 투자기구별로 리스크가 절연되어 있는 구조입니다.

각 자산별 실제 투자 원금 기준으로, 당사는 오피스 자산 89.2%, 데이터센터 자산 6.6%, 물류센터 자산 4.2%의 투자 비중을 가지고 있는 오피스 중심의 멀티 섹터 리츠입니다.

[당사 투자 자산 현황]

투자대상 (투자기구명)	투자기구의 종류	투자금액 (좌수, 주식수)	지분율	자산 소재지	감정평가액(시점)	부동산양수도 (간주)가액(주1)	임대율 (2023년 4월말 기준)	가중평균 임대차만기 (2023년 4월말 기준)
태평로빌딩 (이지스97호)	펀드 (수익증권)	1,132억원 (1,132억좌)	99.9%	서울시 중구 세종대로 73	3,987억원 (2022년 8월)	3,025억원	98.2%	2.6년
트윈트리타워 (이지스25호)	펀드 (수익증권)	1,839억원 (1,839억좌)	99.7%	서울시 종로구 율곡로 6	6,144억원 (2022년 11월)	5,569억원	95.9%	5.1년
이수화학 반포사옥 (이지스248호)	펀드 (수익증권)	212억원 (212억좌)	80.3% (우선주)	서울시 서초구 사평대로 84	905억원 (2022년 8월)	800억원	100%	7.7년
분당Hostway IDC (이지스데이터센터리츠, 코람코127호)	펀드 (수익증권)	99억원 (99억좌)	60.0%	성남시 분당구 장미로 36	527억원 (2021년 11월) (주2)	430억원	100%	11.2년
북미DC포트폴리오 (이지스데이터센터리츠, Valhalla I-A)	지분증권	138억원	5.2%	미국: 캘리포니아주 Santa Clara (실리콘밸리) 8개, 워싱턴주 Quincy 2개 캐나다: 퀘벡주 Montreal 1개, 퀘벡주 Quebec city 2개 자산 소재	5조 4,118억원 (2022년 12월) (주3)	4조 1,474억원 (주3)	100% (2022년 12월)	8.0년 (2022년 12월)
이천YM물류센터 (카이트20호리츠)	리츠 (부동산투자회사 주권)	150억원 (보통주 150만주, 우선주 150만주)	96.8%	이천시 대월면 대평로 195-66	578억원 (2021년 10월)	480억원	100%	3.6년

(주1) 부동산양수도간주가액은 펀드 수익증권, 리츠 주권 및 Limited Partnership 지분증권의 거래시 기준이 되는 부동산 자산가격 또는 기업가치(북미DC포트폴리오)를 의미합니다.
(주2) 분당 Hostway IDC의 평가액은 집합투자업자인 코람코자산운용이 집합투자재산평가규정에 따라 감정평가업자로부터 수령한 가치수준 추정보고서를 바탕으로 재평가한 금액입니다..
(주3) 매입 시점 환율: 1,188원/달러, 감정평가 시점 환율: 1,267.3원/달러

가. 태평로빌딩

구분	내용
사진	

구분	내용
	 태평로빌딩
위치도	

구분	내용
	 태평로빌딩 위치도
주소	서울시 중구 세종대로 73
대지면적 / 연면적	2,893.4㎡ / 40,001.8㎡
건물규모	지하 6층 / 지상 26층
승강기 / 주차대수	7대 / 337대
용도	업무시설, 판매시설
준공연도	1997년 9월
입지	시청역 인근 (1, 2호선)
주요 임차인	삼성생명, 중국공상은행 등
임대율 (2023년 4월)	98.2%
WALE (2023년 4월)	2.6년
감정평가액 (기관, 시점)	3,987억원 (경일감정평가법인, 2022년 8월)
부동산양수도(간주)가액 (투자시점)	3,025억원 (2020년 6월)
Cap. Rate (매입/현재)	매입 4.4% / 현재 4.9%
투자기구 (지분율)	이지스97호 펀드 (99.9%)

나. 트윈트리타워

구분	내용

구분	내용
사진	 트윈트리타워
위치도	 트윈트리타워 위치도

구분	내용
주소	서울시 중구 율곡로 6
대지면적 / 연면적	4,430.1㎡ / 55,785.3㎡ (中 투자대상 면적 4,392.1㎡ / 55,201.9㎡)
건물규모	지하 8층 / 지상 17층
승강기 / 주차대수	10대 / 226대
용도	업무시설, 근린생활시설 등
준공연도	2010년 12월
입지	5호선 광화문역, 3호선 경복궁역, 안국역 인근
주요 임차인	SK에코엔지니어링, 예술경영지원센터, 일본국대사관 등
임대율 (2023년 4월)	95.9%
WALE (2023년 4월)	5.1년
감정평가액 (기관, 시점)	6,144억원 (경일감정평가법인, 2022년 11월)
부동산양수도(간주)가액 (투자시점)	5,569억원 (2022년 12월)
Cap. Rate (매입/현재)	매입 4.1% / 현재 4.1%
투자기구 (지분율)	이지스25호 펀드 (99.7%)

다. 이수화학 반포사옥

구분	내용

구분	내용
사진	 이수화학
위치도	 이수화학 위치도
주소	서울시 서초구 사평대로 84
대지면적 / 연면적	2,155㎡ / 12,184.1㎡
건물규모	지하 4층 / 지상 8층
승강기 / 주차대수	2대 / 80대

구분	내용
용도	업무시설
준공연도	1997년 7월 (2020년 7월 리모델링)
입지	3, 7, 9호선 고속터미널역 인근
주요 임차인	이수화학 및 동회사의 계열사(100%)
임대율 (2023년 4월)	100%
WALE (2023년 4월)	7.7년
감정평가액 (기관, 시점)	905억원 (경일감정평가법인, 2022년 8월)
부동산양수도(간주)가액 (투자시점)	800억원 (2022년 6월)
Cap. Rate (매입/현재)	매입 4.2% / 현재 4.4%
투자기구 (지분율)	이지스248호 펀드 (80.3%) (주1)

(주1) 당사는 이지스248호 펀드가 발행한 제1종 수익증권 212억좌 100%를 보유하고 있으며, 누적적 우선배당 6.9%(연환산)와 매각차익의 30%를 분배받는 우선주 성격의 수익증권입니다. 보통주 성격의 제2종 수익증권 총 52억좌는 책임임차인인 이수화학에서 100% 보유하고 있습니다. 상기 지분율 80.3%는 제1종, 제2종 수익증권 전체 합산 기준입니다.

라. 북미DC포트폴리오

구분	내용
사진	

구분	내용
	 북미dc포트폴리오
위치도	 북미dc포트폴리오 위치도
주소	미국 실리콘밸리, 캐나다 퀘벡 등 북미지역
자산 유형	데이터센터 13개 자산 포트폴리오
총 용량	187MW
주요 임차인	S&P 신용등급 AAA의 IT기업 (계약 용량의 절반 이상 점유)
임대율 (2022년 12월)	100%
WALE (2022년 12월)	8.0년
감정평가액 (기관, 시점)	5조 4,118억원 (PwC, 2022년 12월)(주1), (주2)

구분	내용
부동산양수도(간주)가액 (투자시점)	4조 1,474억원 (2021년 12월) (주2)
Cap. Rate (매입/현재)	매입 5.1% / 현재 5.5%
투자기구 (지분율)	이지스데이터센터(100%) → Valhalla I-A (5.2%) (주3)

(주1) 상기 감정평가액은 보유 부동산에 대한 감정평가 금액이 아닌, 부동산을 보유하고 있는 기업(YieldCo)의 가치 평가액입니다.

(주2) 감정평가액은 1,267.3원/달러 기준, 양수도가액은 1,188원/달러 기준

(주3) 북미DC포트폴리오에 대한 궁극적인 지분율은 5.2%이나, 투자기구인 Valhalla I-A에서 차입한 영구채 성격의 Equity Bridge Loan(약 USD 76 Million)이 존재하며, 당사가 실질적으로 북미DC포트폴리오에 투입한 투자원금은 138억원(약 USD 11.6 Million) 입니다.

마. 분당 Hostway IDC

구분	내용
사진	 분당hostway idc
위치도	

구분	내용
	 분당hostway idc 위치도
주소	성남시 분당구 장미로 36
대지면적 / 연면적	3,588.3㎡ / 14,533.4㎡
건물규모	지상 5층 (지하층 없음)
승강기 / 주차대수	3대 / 75대
용도	방송통신시설 등
준공연도	2000년 6월
입지	분당선 야탑역 인근
주요 임차인	Hostway (100%)
임대율 (2023년 4월)	100%
WALE (2023년 4월)	11.2년
감정평가액 (기관, 시점)	527억원 (주1) (제일감정평가법인, 2021년 11월)
부동산양수도(간주)가액 (투자시점)	430억원 (2021년 11월)
Cap. Rate (매입/현재)	매입 5.4% / 현재 5.7%
투자기구 (지분율)	이지스데이터센터(100%) → 코람코127호 펀드 (60.0%)

(주1) 분당Hostway IDC의 평가액은 가격조사보고서를 바탕으로 코람코127호 펀드의 집합투자업자가 집합투자재산평가 규정에 따라 평가한 금액입니다.

바. 이천YM물류센터

구분	내용
사진	 이천ym물류센터
위치도	 이천ym물류센터 위치도
주소	이천시 대월면 대평로 195-66
대지면적 / 연면적	5,769.9㎡ / 28,707.9㎡
건물규모	지하 1층 / 지상 3층
층고	10.5m
승강기 / 주차대수	5대 (일반승강기 2대, 화물용 1대, 수직반송기 2대) / 101대
용도	창고시설 (100% 상온 물류센터)
준공연도	2021년 12월

구분	내용
입지	영동고속도로 이천IC 인근
주요 임차인	S사 (국내 IT 대기업 물류 자회사) 100%
임대율 (2023년 4월)	100%
WALE (2023년 4월)	3.6년
감정평가액 (기관, 시점)	578억원 (삼창감정평가법인, 2021년 10월)
부동산양수도(간주)가액 (투자시점)	480억원 (2021년 12월)
Cap. Rate (매입/현재)	매입 5.4% / 현재 5.5%
투자기구 (지분율)	카이트20호리츠 (96.8%) (주1)

(주1) 카이트20호리츠는 우선주 150만주(발행가 5,000원, 연환산 6.0% 누적적 우선배당, 매각차익의 10%) 및 보통주 160만주(발행가 5,000원)를 발행하였으며, 당사는 우선주 150만주(100%) 및 보통주 150만주(93.8%)에 투자하여 합산 96.8%의 지분을 보유하고 있습니다.

(주2) 투자비용

1. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

- 해당사항 없습니다.

명칭 (클래스)	가입자격	수수료율			
		선취 판매수수료	후취 판매수수료	환매수수료	전환수수료
-	-	-	-	-	-
부과기준		-	-	-	-

2. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

- 하기 (1) ~ (6)을 참고하시기 바랍니다.

명칭 (클래스)	지급비율(연간, %)									
	집합투자업자 보수	판매회사 보수	수탁회사 보수	일반사무관리회사 보수	총 보수	(동종유형 총 보수)	기타비용	총 보수・비용	총 보수・비용(피투자 집합투자기구 보수포함)	증권 거래비용
-	0.5	-	3,000만원	7,000만원	0.5	-	-	-	-	-
지급시기	매 결산기	-	매 결산기	매 결산기	-	-	-	-	-	-

가. 당사(모리츠)에 부과되는 보수 및 비용

명칭(클래스)	지급비율(연간, 매입금액 대비 %)						
	자산관리보수 (집합투자업자보수)	판매회사보수	자산보관보수 (수탁회사보수)	일반사무관리회사보수	기타비용	총 보수・비용	증권 거래비용
-	0.5 (주1)	-	3,000만원 (주2)	7,000만원 (주3)	-	0.5 (주4)	-
지급시기	매 결산기	-	매 결산기	매 결산기			-

(주1) 집합투자업자보수는 (투자자산의 매입금액 * 연 0.5%)이며, 그 외 매입수수료, 운용성과수수료 및 매각수수료는 하단에 세부 기재하였습니다. 단, 당사는 펀드 또는 리츠에 투자하기 때문에 투자대상 증권의 자산관리회사(집합투자업자)가 당사의 자산관리회사와 동일할 경우, 투자대상 증권에서 수취한 동일 항목의 보수를 당사는 수취하지 않습니다. 따라서 현재 기준 당사가 직접 집합투자업자보수(운용보수)를 수취하는 투자자산은 카이트20호리츠 한 개 자산이며 수취하는 보수금액은 매입금액(150억원)의 연간 0.5%인 연 7,500만원입니다.

(주2) 매 결산기별 지급, 연 3,000만원 일할계산

(주3) 매 결산기별 3,500만원 지급

(주4) 상기 총보수・비용은 정액으로 지급되는 자산보관보수 및 일반사무관리회사 보수를 제외한 값이며, 포함시 연간 1억원에 해당하는 비율이 가산됩니다.

나. 투자대상 증권에서 부과되는 보수 및 비용

구분	지급비율(연간, 매입금액 대비 %)					
	자산관리회사보수 (집합투자업자보수)	판매회사보수	자산보관회사보수 (수탁회사보수)	일반사무관리 회사보수	기타비용	합계 (주6)
이지스97호 (태평로빌딩)	0.3 (주1)	0.006	0.015	0.011	-	0.332
이지스25호 (트윈트리타워)	연 15억원 (주2) (단, 1년차 연 5억원)	0.009	0.009	0.010	-	0.298 (단, 1년차 0.118)
이지스248호 (이수화학반포사옥)	0.3 (주3)	0.015	0.020	0.020	-	0.355
이지스데이터센터리츠	0.4 (주4)	-	연 2,000만원	연 4,000만원	-	0.504
카이트20호리츠	연 10,000만원 (주5)	-	연 1,400만원	연 2,200만원	-	0.283

(주1) 이지스97호 집합투자업자보수는 상기 운용기본보수 외에도 부동산 매입금액의 0.7%를 매입수수료로, 부동산 매매금액의 0.5%를 매각기본수수료로, 그리고 이지스97호 기준 매각이익이 발생할 경우 이의 10%를 매각성과수수료로 지급합니다.

(주2) 이지스25호 집합투자업자보수는 상기 운용기본보수 외에도 부동산 매입금액의 0.7%를 매입수수료로, 부동산 매매금액의 1.0%를

매각기본수수료로, 그리고 이지스25호 기준 매각이익이 발생할 경우 이의 10%를 매각성과수수료로 지급합니다.

(주3) 이지스248호 집합투자업자보수는 상기 운용기본보수 외에도 부동산 매입금액의 0.7%를 매입수수료로, 부동산 매매금액의 0.7%를 매각기본수수료로, 그리고 이지스248호 기준 매각이익이 발생할 경우 이의 10%를 매각성과수수료로 지급합니다.

(주4) 이지스데이터센터리츠의 부동산 관련 증권 매입금액은 피투자기구의 기초자산 평가금액에 지분율을 곱하여 산정한 금액(다층의 지분투자 단계를 거치는 경우 실질적인 투자대상 피투자기구의 기업가치에 지분율을 곱하여 산정한 가액)입니다.

(주5) 카이트20호리츠의 자산관리회사보수는 자산관리회사인 한국자산신탁에 지급하며, 차입금리(변동)의 증감에 따라 가감됩니다.

(주6) 상기 합계는 정액으로 지급되는 보수를 매입금액으로 나누어 산출한 값입니다.

다. 인수수수료 (판매회사 위탁보수)

위탁관리부동산투자회사는 주식발행사무를 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제12조에 따른 투자매매업, 투자중개업의 인가를 받은 자(판매회사)에 위탁하여야 합니다. 당사는 대표주관회사, 공동주관회사, 인수회사에 별도의 판매 위탁보수를 지급하지는 않으며, 하기의 내역으로 주주배정 후 실권주 일반공모 형태의 신주 발행에 따른 인수수수료가 부과될 예정입니다.

(단위 : 원, 주, %)

구분	인수인	인수의무 한도주식수	인수의무 한도금액	인수비율	인수수수료
대표주관회사	삼성증권 주식회사	9,553,787주	40,794,670,490원	65%	326,357,363원
공동주관회사	한국투자증권 주식회사	3,674,534주	15,690,260,180원	25%	125,522,081원
인수회사	KB증권 주식회사	1,469,813주	6,276,101,510원	10%	50,208,812원
합 계		14,698,134주	62,761,032,180원	100%	502,088,256원

(주1) 인수수수료: 인수계약에 의거한 기본 인수대가는 모집총액의 0.8%에 해당하는 금액입니다.

(주2) 상기 표의 인수대가는 금번 ㈜이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 유상증자 보통주의 확정 발행가액인 4,270원을 기준으로 산출한 금액입니다.

(주3) 상기 인수수수료에 더하여 대표주관수수료를 대표주관회사인 삼성증권 주식회사에 모집총액의 0.3%인 188,283,096원을 추가로 지급할 예정입니다.

라. 집합투자업자 위탁보수(상세)

당사는 「부동산투자회사법」에 따라 설립되고 영업인가를 받은 위탁관리부동산투자회사로서, 위탁관리부동산투자회사는 자산의 투자·운용을 「부동산투자회사법」에 따라 인가받아 설립된 자산관리회사에게 위탁하여야 하며, 자산관리회사가 집합투자업자에 해당합니다. 2010년 3월 22일 설립된 이지스자산운용㈜는 2018년 6월 27일 국토교통부로부터 설립 인가를 받은 「부동산투자회사법」상의 자산관리회

사로서, 상기 (1) 당사(모리츠)에 부과되는 보수 및 비용 중 자산관리회사(집합투자업자)에 지급하는 보수의 상세 내역은 다음과 같습니다.

※ 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 없습니다. 증권신고서 제출일 현재 당사가 직접 보수를 지급하는 자산은 카이트20호리츠 1개 자산이며 운용기본수수료로 연간 매입금액 150억원의 0.5%인 7,500만원을 지급하고 있습니다.

[매입수수료]

(1) 지급금액 : 자산별 매입금액의 0.7% (2) 지급시기 : 매입대상 자산의 취득일로부터 7일 이내

[운용기본수수료]

(1) 지급금액 : 자산별 매입금액의 연 0.5% (2) 지급시기 : 결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내 (일할계산)

[운용성과수수료]

(1) 지급금액 : 당사의 상장일이 속한 사업연도부터 발생하며 아래와 같이 계산하여 지급. 단, (i) 해당사업연도의 주가수익이 결손금(아래에서 정의됨) 미만이거나 또는(ii) 해당사업연도의 평균종가(아래에서 정의됨)가 이전의 각 사업연도별 평균종가 중 가장 높은 금액에 미달하는 경우에는 운용성과수수료는 지급되지 않음. ○ 산정 방식: 운용성과보수 = 5% x (주가수익 – 결손금) – 결손금: 당사의 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: 당사의 상장일이 속한 사업연도를 제외한 나머지 사업연도의 주가수익

= A1 + A2,
당사의 상장일이 속한 사업연도의 주가수익= A3

√ A1 = S1 x (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 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균
· C1: 직전 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균

√ A2 = S2 x (B2 –C2) / C2
· A2: 추가주식 중 해당 사업연도의 마지막 15일간 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 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균
· C2: S2 / 당해 사업연도 추가주식 총수

√ A3 = S3 x (B3 –C3) / C3
· A3: 당사의 상장일이 속한 사업연도의 주가수익
· S3: 주당 공모 발행가액 × 해당 사업연도 말의 상장 주식 총수
· B3: 해당 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균
· C3: 해당사업연도의 주당공모발행가액

(2) 지급시기 : 결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내

[매각수수료]

(1) 지급금액 : 자산 처분가액의1.0%
(2) 지급시기 : 처분일로부터 7일이내

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

[매각성과수수료]

(1) 지급금액 : 각 매각되는 대상자산별로, 매각차익의 10% - 직전 매각시점 이후 기지급 운용성과수수료의 누계액 (2) 지급시기 : 처분일이 속한 결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내

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

마. 자산보관회사 위탁보수

「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사는 자산의 보관과 이와 관련된 업무를 신탁업자 등 「부동산투자회사법」제 35조에서 정한 자산보관기관에 위탁하여야 합니다. 당사의 자산보관기관은 ㈜우리은행으로서, 상기 가. 당사(모리츠)에 부과되는 보수 및 비용 중 당사가 ㈜우리은행에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구 분	지급금액	지급시기	비고
자산보관수수료	연 3,000만원 (정액, 부가세 별도)	매 결산기에 대한 정기주주총회일로부터 7일 이내	-

바. 일반사무수탁회사 위탁보수

위탁관리 부동산투자회사는 일반적인 사무는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제254조에 따른 일반사무관리회사(일반사무수탁회사)에 위탁하여야 합니다. 당사의 일반사무관리회사는 스카이펀드서비스(주)에 위탁하였으며, 상기 가. 당사(모리츠)에 부과되는 보수 및 비용 중 당사가 스카이펀드서비스(주)에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구 분	지급금액	지급시기	비고
일반사무수탁 수수료	연 7,000만원 (정액, 부가세 별도)	매 결산기에 대한 정기주주총회일로부터 7일 이내	-

(주1) 당사는 제7기 사업연도 종료 시점 (주)국민은행과 체결했던 일반사무관리위탁계약을 해지하고 스카이펀드서비스(주)와 신규 위탁계약을 체결하였습니다.

2. 보수 및 지급내역에 관한 사항

-상기 1. 을 참고 바랍니다.

기준지표	보수 산정방식	한도 (%)	산출 주기	지급 시기	지급내역 (직전 회계연도 기준, %)			
					1분기	2분기	3분기	4분기
매입금액	-	-	연간	매 결산기	-	-	-	-

(주3) 투자실적추이 (연평균 수익률)

당사는 상장 후 제2기 약 60원(약 2.5개월), 제3기 151원(6개월), 제4기 152원(6개월), 제5기 152원(6개월), 제6기 152원(6개월), 제7기 213원(6개월, 예정) 현금배당하여 안정적인 배당 추이를 나타내고 있습니다.

1. 연평균 수익률(세전 기준)

보통주의 현금배당수익률은 연환산 기준 제2기 6.03%(주당 60원, 약 2.5개월), 제3기 6.04%(주당 151원), 제4기 6.08%(주당 152원), 제5기 6.08%(주당 152원), 제6기 6.08%(주당 152원) 수준이며, 제7기는 8.52%(주당 213원) 수준입니다. 해당 배당수익률은 IPO 당시 공모가액인 주당 5,000원 기준으로 계산된 수치입니다.

2. 연도별 수익률 추이

구분	제2기 (2020년 08월 31일)	제3기 (2021년 2월 28일)	제4기 (2021년 8월 31일)	제5기 (2022년 2월 28일)	제6기 (2022년 8월 31일)	제7기 (2023년 2월 28일)
배당총액 (백만원)	1,447	3,624	3,648	4,693	5,585	7,823
주당 배당금 (원)	60	151	152	152	152	213
연환산 배당률	6.03%	6.04%	6.08%	6.08%	6.08%	8.52%

(주1) 연환산 배당률은 IPO 당시 공모가액인 주당 5,000원 기준으로 계산된 수치입니다.

(주2) 연환산 배당률 중 제2기 사업연도의 경우 최초 공모시 주금납입일(2020년 6월 19일)부터 제2기 결산기(2020년 8월 31일)까지를 일할

계산한 수치이며, 제3기~제5기 배당률은 한 기를 6개월로 하여 '단순 수익률*2'로 계산한 수치입니다.

3. 집합투자기구의 자산 구성 현황

(단위 : 백만원)

항목		제7기 (2023.02)		제6기 (2022.08)		제5기 (2022.02)	
		금액	비율(%)	금액	비율(%)	금액	비율(%)
부동산	토지 및 그 정착물	50,481	9.5%	59,110	18.0%	59,511	22.1%
부동산관련증권		467,053	87.6%	259,529	78.8%	194,510	72.3%
금융기관예치		14,041	2.6%	9,761	3.0%	10,125	3.8%
기타 자산		1,650	0.3%	874	0.3%	4,920	1.8%
총자산	자기자본	315,695	59.2%	289,634	88.0%	214,031	79.6%
	부채	217,529	40.8%	39,640	12.0%	55,036	20.4%
	자산총계	533,224	100.0%	329,274	100.0%	269,066	100.0%

(주1) 상기 자산 구성 현황은 연결재무제표 기준입니다.

(주4) 운용전문인력

- 당사는 이지스자산운용㈜와 자산관리위탁계약을 맺고 있으며, 이지스자산운용㈜의 운용전문인력은 다음과 같습니다.

성명	최종학력	생년월일	직책	주요경력
이규성	석사 (관광개발학과)	72.06.15	대표	Pacific Star Korea
신동훈	석사 (부동산학과)	70.05.15	대표	GE Capital Real Estate
조환석	석사(MBA) (경영학과)	79.08.12	상무	삼성생명
강승완	학사 (도시공학과)	82.02.12	이사	KPMG삼정
원종건	학사 (경영학과)	83.08.26	이사	삼성생명
민교준	학사 (금융학과)	86.07.24	부장	EY한영
임종문	학사	87.04.26	차장	키움투자자산운용

	(경제학과)			
박상현	학사 (통계학과)	89.08.26	차장	키움투자자산운용
김현웅	학사 (경영학과)	93.03.10	과장	이지스자산운용
임수빈	학사 (포르투갈어, 경제학과)	95.11.03	과장	이지스자산운용
양자인	학사 (경영학과)	99.01.11	대리	이지스자산운용

(주1) 「부동산투자회사법」 제22조의3 제1항 제2호의 규정에 의한 제22조 제1항 각 호의 자격을 갖춘 자산운용전문인력임.

(주5) 주요 투자위험

당사 주식에 대한 투자는 투자원금에 대하여 손실이 발생할 위험 등 다양한 위험을 수반합니다. 또한, 당사 주식의 가치는 보장되지 아니하며 당사 주식에 대한 투자로 인하여 투자자에게 발생 가능한 손실은 어떠한 방법으로도 보상되지 아니합니다.

당사가 아래와 같이 기재한 투자위험은 본 자료 작성시점 현재 중요하다고 판단되는 위험을 기재한 것이며, 발생 가능한 모든 위험을 기재한 것이 아님을 유의하셔야 합니다. 또한, 향후 운용과정 등에서 현재로는 예상하기 어려운 위험이 발생하거나 현재 시점에서는 중요하지 않다고 판단되어 기재에 누락되어 있는 위험의 정도가 커져 그 위험으로부터 심각한 손실이 발생할 수도 있음에 유의하셔야 합니다.

당사는 본 증권신고서((예비, 간이)투자설명서)에 기재한 사업이 종료되기 전에도 본건 사업 이외의 부동산 관련 사업을 영위할 수 있습니다. 이로 인해 투자자들께서는 당사가 본 신고서 상의 사업 이외의 부동산 관련 취득・임대・처분・개발 등의 사업을 진행할 경우 본 신고서에 드러나지 않은 위험에 노출될 수 있고 예상 배당률 또한 변경될 수 있습니다.

한편, 당사의 사업목적 상 공모자금을 통해 사업을 확장하고 주주가치의 극대화를 추구하는데 목적이 있으므로 본 신고서 상에는 현재 추진 중인 사업에 대해서만 언급이

가능하고 향후 당사가 추진하고자 하는 사업에 대한 수익성 및 안정성에 대한 검증을 실시할 수 없습니다. 이와 같은 한계로 인한 미래 사업의 불확실성이 존재하며 일반 기업과 같이 일정 기간 과거의 재무성과를 바탕으로 회사의 수익성을 적정하게 검증하는데에는 한계가 존재할 수 있습니다.

당사는 존속기간이 40년인 부동산투자회사로, 당사의 주식에 투자하는 투자자들은 실질적으로 유가증권시장에서의 매매 등을 통한 방법으로만 투자한 자금의 회수가 가능합니다.

당사는 투자부동산의 매입 및 운영, 처분 및 기타 다양한 위험이 발생할 수 있으나, 다양한 위험 회피 전략을 수립하여 위험 최소화 방안을 강구하였습니다. 다만, 투자자산에 대한 위험 이외에도 투자 시 고려해야 할 여러 가지의 위험 요소들이 있다는 것과, 위험 회피 전략 수립에도 불구하고 분석 및 추정의 오류가 있거나 제반사항의 변동으로 인하여 위험이 발생할 가능성이 있음을 알려드립니다. 다음은 투자와 관련된 위험 요소들이므로 투자결정 시 충분히 숙지하시기 바랍니다.

1. 일반위험

가. 주식가격의 변동 위험(투자원금에 대한 손실의 위험)

관계 법령은 당사와 같은 부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서 거시경제 상황, 전반적인 국가경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 매출액(분배금 및 배당금 수익)이 감소하거나 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치가 발행가 또는 액면가 이하로 하락할 수 있습니다. 또한, 청산시 부동산의 시장가격이 최초 매입가보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 당사의 투자대상인 각 펀드 및 리츠등으로부터 당사가 수취하는 배당금 수익의 경우에도 임대 수요 감소, 인근 유사 시설 공급 과잉, 건물 노후화로 인한 가격 하락 등이 발생할 경우 투자자의 손실로 귀속될 가능성을 배제할 수 없습니다.

또한, 당사의 투자대상 자산의 수익성 변동과는 무관하게 국내외의 증권시장의 변동에 따른 영향을 받을 수 있어 당사의 주가 하락에 따른 원금 손실 위험에 있습니다.

당사는 투자자의 원금 손실에 대한 책임을 지지 않으니 이점 유의하시기 바랍니다.

나. 경기변동에 따른 위험

당사가 영위하고 있는 부동산 시장은 국내 경기 변동 등에 민감하게 작용합니다. 전반적인 국내 경기의 침체는 당사가 의존하는 분배금 수익 위주의 수익구조에 불리하게 작용할 수 있습니다. 특히, 최근 본격화되고 있는 미국 내 테이퍼링(유동성 공급 축소)과 이에 따른 국내 금리 인상 전망 등으로 인하여 현 임차인들을 비롯한 잠재적 임차인들의 재무적 부담이 가중 될 경우 이는 임차인 모집의 어려움 및 임대료 연체, 미납 등으로 수익에 악영향을 줄 수 있습니다.

또한, 향후 당사가 보유한 부동산 관련 증권 등을 매각할 경우 매각으로부터 차익이 확정적으로 발생하리라고 기대할 수 없으며, 오히려 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 아울러, 당사가 현재 취득한 투자대상 자산외에 추후 계획된 타 투자대상 자산이 계획대로 인수되거나 운영되지 못하는 경우 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액 손실의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

다. 금리변동 위험 등

당사와 당사가 투자하는 자리츠, 펀드는 투자 자산 취득을 위하여 차입을 활용하고 있습니다. 당사 및 투자기구 단에서의 차입 내역은 아래와 같습니다.

[투자 기구별 차입 현황]

(기준시점: 2023년 3월말, 단위: 백만원)

자산명 (투자기구)	지분율	Type	대출금액	이자율 (Coupon)	비고	지분율을 고려한 대출금액	만기
브릿지론 (주1) (당사)	-	증권담보 대출	176,000	6.0%	-	176,000	2023-12-09
트윈트리타워 (이지스25호)	99.7%	선순위A	222,800	2.8%		222,196	2024-12-07
	99.7%	선순위B	130,000	CD+0.8%p	변동금리	129,648	2024-12-07
	99.7%	중순위	43,300	4.5%		43,183	2024-12-07
태평로빌딩	99.9%	선순위	177,800	2.8%		177,643	2027-01-18

자산명 (투자기구)	지분율	Type	대출금액	이자율 (Coupon)	비고	지분율을 고려한 대출금액	만기
(이지스97호)	99.9%	중순위	15,100	4.5%		15,087	2025-02-07
이수화학 반포사옥 (이지스248호)	80.3%	선순위	52,000	3.0%		41,758	2026-11-12
	80.3%	중순위	4,000	4.4%		3,212	2026-11-12
분당 Hostway IDC (이지스데이터센터리츠, 코람코127호)	60.0%	선순위	26,000	3.3%		15,600	2025-10-06
	60.0%	중순위	4,000	4.8%		2,400	2025-10-06
이천YM물류센터 (카이트20호리츠)	96.8%	선순위	36,000	CD+1.68%	변동금리	34,839	2024-05-01
북미DC포트폴리오 (이지스데이터센터리츠, Valhalla I-A) (주2)	5.2%	합계	3,330,705	2.5% (가중평균)	일부 변동금리	173,867	2026-01-17 (가중평균)
계 (가중평균)						1,041,737	2025-05-25

(주1) 당사가 차입한 브릿지론은 이지스25호, 이지스97호 수익증권과 카이트20호리츠 주식을 담보로 제공한 증권 담보대출로서, 이지스25호 투자를 위하여 2022년 12월 9일 실행하였습니다.

(주2) 북미DC포트폴리오의 대출 현황은 2022년 12월말 기준이며, 포트폴리오 차원의 차입에 대한 대출금액의 합계와 가중평균 이자율 및 만기 현황으로 작성하였습니다. (환율: 1,267.3원/달러 기준)

세계 각국은 COVID-19의 초기 확산 당시, 감염병의 유행에 따른 경기 침체를 막기 위해 초저금리 정책을 약 2년간 지속하였으며, 각국 정부는 경제 활성화를 위해 추가 예산을 투입하고, 각국 은행은 자산 매입을 확대하고, 인프라 투자를 추진하는 등 확장적인 통화정책 및 재정 정책을 펼쳐왔습니다.

하지만 과도한 확장 정책의 영향으로 시장에 유동성이 과잉 공급되고 글로벌 공급망에 병목현상이 발생함에 따라 인플레이션 상승 압력이 점차 커지게 되었습니다. 과도한 인플레이션 상승 압력에 대응하기 위해 주요국은 기준금리를 인상하고 기존의 확장적인 통화 및 재정정책을 중단하였습니다. 그럼에도 물가 상승률은 쉽게 정상화되지 않았으며 미국 연방준비제도(Fed)는 2022년 이후 미국연방공개시장위원회(FOMC) 정례회의를 통해 기준금리를 꾸준히 인상하여 2023년 5월 5.00-5.25%로 2007년 이후 최고 수준을 기록하게 되었습니다.

이와 같은 거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 금융비용의 증가를 야기하며, 당사 및 자리츠, 펀드의 사업 추진 특성상 총사업비의 일부를 대출을 통해 조달하고 있기 때문에 기존의 고정금리 대출금의 만기 시점에 거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 당사에 부담으로 작용할 수 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.

또한, 향후 당사가 부동산 또는 부동산 관련 증권 등을 추가 매입을 할 경우 자기자본 이외에 일정비율을 차입에 의존할 수 있습니다. 따라서, 당사가 향후 계획하고 있는 담보대출금은 금리가 변동될 경우 당사의 수익성에 영향을 줄 수 있으며, 금리 상승으로 인한 수익성 저하는 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다.

라. 신용위험(부도위험)

당사는 직접 또는 투자기구를 통하여 증권 및 부동산 담보대출을 통해 투자 재원을 마련하고 있습니다. 또한 당사가 향후 신규부동산 또는 부동산 관련 증권 취득시에도 일정비율의 차입을 할 수 있습니다. 이러한 대출이나 임차보증금은 당사의 신용도 및 부동산 담보물건의 고유가치 및 정부의 부동산 정책에 따라 영향을 받을 가능성이 높습니다.

또한, 대출만기시점에 계약기간 연장이 이루어지지 않거나 임대차 계약 만료시 계약이 갱신되지 않거나 새로운 임차인을 구하지 못하는 경우 대출금과 임대보증금을 상환해야 합니다. 이때 신규 차입 등이 곤란할 경우 당사의 자금흐름에 악영향을 줄 수 있습니다.

마. 부동산 경기변동에 따른 위험

당사가 영위하고 있는 부동산 시장은 국내 경기 변동 등에 민감하게 작용합니다. 전반적인 국내 경기의 침체는 당사가 의존하는 분배금 수익 위주의 수익구조에 불리하게 작용할 수 있습니다. 이는 임차인 모집의 어려움 및 임대료 연체, 감소, 미납 등으로 당사 및 당사의 자리츠, 투자대상 펀드의 수익성에 악영향을 줄 수 있습니다.

또한, 향후 당사 및 당사의 자리츠, 투자대상 펀드가 보유한 투자대상 자산을 매각할 경우 매각차익을 실현하리라고 확정적으로 기대할 수 없으며, 오히려 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 아울러, 당사가 현재 취득한 투자대상 자산외에 추후 계획된 타 투자대상 물건이 계획대로 인수되거나 운영되지 못하는 경우 투자자의 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액 손실의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

바. 배당 재원 부족에 따른 위험

「부동산투자회사법」 제28조(배당)에 따르면 부동산투자회사는 해당연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 배당(금전, 주식 및 기타의 재산)하도록 규정하고 있습니다. 또한, 같은 법 제25조 1항에 근거하여 매 분기말 현재 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 하며, 이 경우 총자산의 100분의 70이상은 부동산(건축 중 건축물을 포함)이어야 함으로써 현금성 자산을 일정규모 이상 보유할 수 있습니다.

당사는 사업계획상 자리츠 및 투자대상 펀드로부터의 배당금 또는 분배금 수익 등을 주요 배당 재원으로 하고 있습니다.

향후 당사가 계획하고 있는 부동산 및 부동산 관련 수익증권을 자산에 편입하고자 할 경우, 자기자본 이외에 일정 비율을 차입에 의존할 가능성이 높습니다. 이와 같은 담보대출의 증가는 향후 금리가 변동될 경우 당사의 수익성에 영향을 줄 수 있으며, 이에 따라 당사의 이익과 배당가능이익이 축소될 위험은 상시 배제할 수 없는 요소입니다.

당사의 사업계획상 보통주식의 예상 배당금은 아래와 같습니다. 그러나 하기 예상 배당금액 및 예상 배당률은 각 사업계획상 당사의 사업계획을 수립하기 위한 제반사항이 모두 이루어진 경우에 해당하는 것이며, 실제 배당금액 및 예상 배당률이 이를 하회할 가능성을 배제할 수 없음에 유의하시기 바랍니다.

[당사 보통주 배당액 및 주당 배당금]

구분	총 배당액(백만원)	주당 배당금(원)
8기(2023.03.01~2023.08.31)	10,306	200
9기(2023.09.01~2024.02.28)	10,292	200
10기(2024.03.01~2024.08.31)	10,304	200
11기(2024.09.01~2025.02.28)	8,625	168
평균 주당 배당금		192

(자료: 삼화회계법인 추정 재무분석보고서)

(주1) 사업연도수는 1기수 6개월 기준

(주2) 주당 배당금은 금번 유상증자를 통해 약 14.7백만주를 발행하는 것을 가정한 예상 배당금으로 발행가액 결정 등에 따라 변동될 수 있습니다.

(주3) 금번 유상증자를 통한 자본조달이 제8기 사업연도 후반에 완료될 예정으로, 브릿지론 대출상환을 통한 이자비용 절감효과를 제8기 사업연도(6개월) 전기간에 대해 온전히 반영할 수 없으며 사업연도 중 발행되는 신주도 기존 주식과 동등배당됨에 따라 제8기 배당금에는 금번에 발행되는 신주에 대한 초과배당 및 금번 유상증자에 따른 발행제비용 등을 감안한 초과배당이 포함되어 있습니다.

(주4) 제9기 사업연도의 배당금에는 이천YM물류센터의 매각차익이 포함되어 있으나, 실제 운영과정 중 매각이 원활이 이뤄지지 않을 경우 변동될 수 있습니다.

향후 추가적인 부동산 또는 부동산 관련 증권 매매가 이루어지거나 실제 운영과정에서 실제 배당금이 변동될 수 있으므로 투자자께서는 이 점을 유의하시기 바랍니다.

사. 전염병 등 천재지변에 따른 위험

2020년 이후 COVID-19의 확산의 영향으로 실물경제가 크게 위축되고 금융시장도 충격을 받아 증권시장의 변동성은 매우 커졌습니다. 또한 각종 변이 COVID-19가 확산되면서 소비 위축 및 투자 이연 등에 따른 경기 침체가 지속될 가능성이 있습니다. 최근 COVID-19 외에도 엠폭스 등 새로운 전염병이 등장하고 있으며 증권신고서 제출일 현재 이후 이러한 전염병의 창궐이 심화되어 전세계적으로 경기침체가 지속되거나, 이에 준하는 천재지변이 발생하여 국내외 경제상황에 악영향을 미치게 될 시, 정부의 여러 경기 부양 정책에도 불구하고 경기가 더 악화될 가능성이 있고, 임차인의 영업활동에 부정적인 영향을 미칠 가능성도 존재합니다. 이와 같이 상황이 임차인의 재무상태 및 임대료 지급능력에 미치는 영향을 합리적으로 추정할 수 없지만, 영향을 받을 가능성을 완전히 배제할 수 없을 것으로 예상하고 있습니다. 또한, 금융시장 변동성이 커지는 상황 속에서 금번 유상증자 이후 당사 주가 역시 급격한 변동성을 보일 가능성이 존재하므로 투자자께서는 이점 유의하시어 투자하시기 바랍니다.

(아) 환율 변동 및 환헤지 관련 위험

당사가 투자하는 일부 투자기구는 미국 달러 등으로 투자됩니다. 본 리츠의 투자금액 일부에 대하여 환헤지 계약이 체결되어 있으며 환헤지 거래 상대방에 대한 신용 위험이 존재합니다. 또한 당사의 투자 이후 예상치 못한 사유로 투자기구를 청산하거나 매각에 따른 원본 상환이 불가능할 경우 환헤지 거래와 관련한 파생상품 청산(Unwinding)이 필요하며 정산 결과 손실이 발생할 수 있습니다. 또한 제반 사유에 따라 원본 상환이 지연될 경우 환헤지를 위한 파생상품의 만기 연장(Roll-over)에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 또한 당사는 해외 투자 원본 금액에 대해서만 환헤지 계약을 체결하였으므로 환율 변동에 따른 배당수익률 하락 가능성이 존재하므로 이점 유의하시기 바랍니다.

2. 특수위험

가. 자산 취득 관련 위험

당사 또는 자리츠, 투자대상 펀드가 부동산을 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등의 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 위험과 부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입 검토시 예상하지 못하였던 일정금액 이상의 추가 자본지출을 발생시킬 수 있는 위험, 운용과 관련한 자료의 불충분성 또는 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험 등을 들 수 있습니다.

기투자자산에 대하여 당사는 하위 투자기구를 통해 각 투자 대상 부동산에 대한 소유권 이전을 완료하였습니다. 그러나 당사가 추가 편입자산을 취득하는 과정에서 고려할 수 있는 위험요소로는 관련 법규 또는 세제의 영향으로 거래에 중대한 영향을 미치거나 추가적인 비용이 발생할 위험, 부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입 검토 시 예상하지 못하였던 일정금액 이상의 추가 자본지출을 발생시킬 수 있는 위험, 운영과 관련한 자료의 불충분성 또는 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험 등을 들 수 있습니다.

당사는 금번 유상증자 이후 부동산 또는 부동산 관련증권 신규 취득에 대한 구체적

계획은 아직 없는 상태이나, 지속적으로 투자매력 높은 부동산 자산을 편입하여 운용자산규모의 성장을 도모할 계획을 가지고 있으며, 이로 인한 취득 관련된 위험이 발생할 가능성을 배제할 수 없습니다.

나. 소유권(이용 및 처분의 권리) 제한의 위험

당사가 자리츠 및 펀드를 통해 취득 완료하였거나 취득 예정인 부동산의 경우 소유권의 하자로 인한 이용 및 처분의 제한 위험을 분석하기 위해 당사는 권리분석 등을 통하여 그 결과를 자산 취득과 관련된 각종 계약에 반영하였으며 제한물권은 존재하지 않는 것으로 파악되고 있습니다.

향후 추가 취득하는 부동산의 경우에도 상기 위험에 노출되지 않도록 제반 검토를 완료한 다음에 진행할 예정이지만, 부동산의 특성 및 취득의 용이함을 위해 상기 위험에 노출된 상태로 추가 매입이 이루어질 가능성을 배제할 수 없습니다.

다. 매입가격 추정 오류의 위험

당사가 자리츠 또는 펀드를 통하여 투자한 부동산에 대하여 적정 매입가격 추정 등을 위하여 감정평가를 진행하였습니다. 당사는 자리츠 또는 펀드를 통하여 투자부동산 매입시 감정가액 수준 또는 이하의 가격으로 매입하였으나 이는 부동산처분시 매매이익을 보장하는 것이 아니므로 투자에 유의하시기 바랍니다.

[투자 시점 기준 투자부동산 시가 감정평가내역]

(단위 : 백만원)

구분	매입(간주) 금액	투자시점			최근시점		
		감정평가금액	기준일	감정평가기관	감정평가금액	기준일	감정평가기관
태평로빌딩	302,500	312,300	2019.07	경일감정평가법인	398,700	2022.08	경일감정평가법인
트윈트리타워	556,900	614,400	2022.11	경일감정평가법인	614,400	2022.11	경일감정평가법인
이수화학 반포사옥	80,000	82,400	2021.08	경일감정평가법인	90,500	2022.08	경일감정평가법인
분당Hostway IDC	43,000	44,100	2020.08	제일감정평가법인	52,700	2021.11	제일감정평가법인
북미IDC포트폴리오	4,147,404	4,147,404	2020.07	PwC	5,411,751	2022.12	PwC
이천YM물류센터	48,000	52,400	2021.02	삼창감정평가법인	57,800	2021.10	삼창감정평가법인

(자료: 이지스자산운용, 한국자산신탁, 코람코자산운용, CBRE Caledon)

(주1) 매입(간주)금액은 수익증권 양수도, 자리츠 유상증자 등 지분거래(Share Deal)의 기준이 되는 금액으로, 실제 부동산 거래 금액과 다를 수 있습니다.

(주2) 분당Hostway IDC의 최근 시점 평가액은 가격조사보고서를 바탕으로 코람코127호 펀드의 집합투자업자가 집합투자재산평가 규정에 따라 평가한 금액입니다.

(주3) 북미IDC포트폴리오는 평가액은 감정평가금액이 아닌 투자대상을 소유한 기업가치에 대한 Valuation Report에 따른 금액입니다. 최초 투자시점 환율은 1,188원/달러, 최근 시점 환율은 1,267.3원/달러 기준입니다.

(주4) 이천YM물류센터의 최근 시점 감정평가액은 담보목적 감정평가입니다.

당사는 향후 추가로 부동산 또는 부동산 관련 증권을 취득하게 될 시에도 적정 매입 가격 추정을 위하여 감정평가를 진행할 예정입니다. 그러나 향후 추가적인 부동산 매입 시에도 감정평가액 이상의 가격으로 매입할 가능성이 있으며, 감정평가가액보다 낮은 가격으로 취득하였다고 하여 부동산 처분 시 매매이익을 보장하는 것은 아니므로, 부동산투자회사의 부동산 관련 자산 매입(간주)가액과 관련하여 투자판단에 유의하시기 바랍니다.

라. 적정 임대가 산정 위험

당사는 현재 취득한 사업지에 대하여 적절한 임대가액을 산출하기 위하여 지속적으로 임대 시세 등을 검토하고 있습니다. 당사는 우량임차인을 유치하기 위하여 합리적인 수준의 임대 조건을 제시하고 있으며, 사업계획상의 배당률을 고려하여 공실률 최소화에 노력하고 있으나, 장기계약으로 인한 적시의 임대료 상승분 적용에 제한사항이 있을 수 있습니다. 또한 주요 임차인이 재계약을 하지 않을 경우, 공실률이 큰 폭으로 상승할 수도 있습니다. 또한 주변 오피스빌딩과의 임차인 유치 경쟁으로 신규 임대차계약 및 재계약 시점에 임대료 시세가 예상보다 하락할 가능성이 있으며, 임대수요 하락으로 인한 임대료 시세 하락의 위험이 항상 상존하고 있습니다. 또한 태평로빌딩 인근 대규모 오피스빌딩 재건축/재개발이 예정되어 있어 임차인 유지 경쟁이 과열되어 재계약 시점의 임대료 시세가 하락할 가능성이 있습니다.

마. 임대료 지급불능에 따른 위험

당사가 현재 자리츠 또는 투자대상 펀드를 통해 매입한 부동산 경우 대부분의 수익이 임대료를 통해 발생하고 있습니다. 따라서 임차인이 자금경색, 사업부진, 경기불황 등의 이유로 인해 임대료와 관리비등을 적시에 지급하지 못하는 경우 지급불능 상태에 빠지게 되어 원활한 운용수익을 확보하지 못하게 됩니다. 일정기간 임대료 및 관리비 연체시 임대차계약에서 정한 지연손해금과 당사가 확보하고 있는 임대차보증금

에서 공제하는 것으로 수익을 보전할 수 있겠으나, 소송 등의 법적분쟁 등 예상치 못한 손해를 가져올 수 있습니다.

바. 공실 위험

당사는 투자부동산을 소유한 자리츠, 펀드로부터 수취하는 배당금 또는 분배금 수익을 주 수입원으로 하고 있으며, 자리츠와 펀드는 궁극적으로 임대료 수입을 주 수입원으로 하고 있어 임차인의 현금창출능력이 감소하여 임대차계약 중도해지가 발생하고 추가적인 임대차계약이 진행되지 않아 공실이 발생하거나 임대료가 감소할 경우 수익에 부정적인 영향이 발생할 수 있습니다.

당사의 투자 대상 부동산의 임대 현황은 아래와 같습니다.

[투자대상 부동산 임대현황]

(기준 시점: 2023년 4월말)

구분	태평로빌딩	트윈트리타워	이수화학 반포사옥	분당Hostway IDC	북미DC포트폴리오	이천YM물류센터
투자기구	이지스97호	이지스25호	이지스248호	이지스데이터센터리츠		카이트20호리츠
				코람코127호 펀드	Valhalla I-A	
임대율	98.2%	95.9%	100%	100%	100%	100%
WALE (가중평균잔여임대차기간)	2.6년	5.1년	7.7년	11.2년	8.0	3.6년
주요 임차인	삼성생명보험㈜, CJ대한통운㈜, 중국공상은행	SK에코엔지니어링, 예술경영지원센터, 일본국대사관	이수화학 및 동회사의 계열사	Hostway	글로벌 IT 대기업 (S&P 신용등급 AAA)	국내 IT 대기업의 2PL 물류 자회사

당사가 투자하는 투자대상 부동산은 안정적인 임대차 구조가 구축되어 있으며, 최근 오피스, 물류센터(상온), 데이터센터 임대시장을 고려시, 향후 공실 발생률은 적을 것으로 판단됩니다. 다만 현재 발생한 COVID-19 영향 등으로 일부 임차인의 현금창출능력이 감소하여 임대차계약 중도해지가 발생하고 추가적인 임대차계약이 진행되지 않아 공실이 발생하거나 임대료가 감소할 수 있는 위험이 있습니다.

당사는 위와 같은 불확실성이 발생하여 당사 투자대상 부동산에 공실이 증가하는 경우 투자대상 부동산을 소유한 펀드 및 자리츠로부터의 분배금 및 배당금을 수취하지 못 할 위험이 있습니다. 당사 투자대상 부동산 중 공실이 발생할 수 있는 Multi-Tena

nt 오피스 자산인 태평로빌딩과 트윈트리타워에서 현재 임대 완료된 면적을 포함하여 즉시 공실률을 가정하였을때, 공실률 변화에 따른 당사의 주당 배당금 추정 시뮬레이션은 아래와 같습니다.

[멀티테넌트 오피스자산 공실률 변화에 따른 당사 배당금 민감도 분석]

(단위 : 원)

구분	제8기(E) (2023.03.01~2023.08.31)	제9기(E) (2023.09.01~2024.02.28)	제10기(E) (2024.03.01~2024.08.31)
현재 기준 예상 주당 배당금	200	200	200
오피스 공실 3% 증가시 예상 주당 배당금	188	187	187
오피스 공실 5% 증가시 예상 주당 배당금	181	179	178
오피스 공실 10% 증가시 예상 주당 배당금	162	157	157

(출처: 삼화회계법인 재무분석보고서)

(주1) 상기 시뮬레이션은 당사가 투자하고 있는 자산 중 임대차 현황의 변동 가능성이 있고 투자 비중이 유의미하게 높은 멀티테넌트 오피스 자산인 태평로빌딩, 트윈트리타워의 현재 임대 가정에서 3%, 5%, 10% 임대/관리수익이 감소하는 것을 가정한 수치로, 현재 임대차 계약이 체결되어 있더라도 민감도 분석을 위해 해당 비율만큼 임대/관리수익이 감소하는 것을 전제로 하여 시뮬레이션을 추정하였습니다.

(주2) 상기 시뮬레이션은 금번 유상증자로 발행되는 신주를 고려한 주당 배당금 추정치입니다.

사. 부동산 건물 노후화에 관한 위험

부동산(건축물)의 운영에는 주기적인 시설의 유지, 관리, 보수 업무가 필연적으로 수반되며, 당사가 투자하는 투자 기구의 집합투자업자, 자산관리회사 등이 시설 관리 전문 업체를 통하여 해당 업무를 수행할 예정입니다. 자산관리회사 및 시설관리업체 현황은 아래와 같습니다.

[자산관리회사 및 시설관리 전문업체 현황]

구분	자산관리회사 또는 집합투자업자	시설관리회사	비고
태평로빌딩	이지스자산운용	현대C&R㈜	-
트윈트리타워	이지스자산운용	㈜에이렘	-
이수화학 반포사옥	이지스자산운용	임차인(책임임차)	임차인 계열사인 ㈜이수AMC에서 시설관리
분당Hostway IDC	코람코자산운용	임차인(책임임차)	-

구분	자산관리회사 또는 집합투자업자	시설관리회사	비고
북미DC포트폴리오	CBRE Caledon, Vantage Data Center	Vantage DevCo	-
이천YM물류센터	한국자산신탁	㈜라셋	-

당사에서 투자하는 오피스빌딩의 경우 투자 전 리모델링이 완료되어 단기간 내에 추가적인 대규모 유지보수 비용이 발생할 가능성이 높지 않을 것으로 판단됩니다. 태평로빌딩의 경우 2019년, 이수화학 반포사옥의 경우 2020년, 트윈트리타워는 2022년에 리모델링이 완료된 바 있습니다. 이천YM물류센터와 북미DC포트폴리오 또한 비교적 최근에 신축된 건물로 단기간에 대규모 비용이 발생할 가능성은 높지 않을 것으로 판단됩니다.

그럼에도 불구하고, 예기치 못한 대규모 수선 등이 발생하는 경우 사업계획을 초과하는 추가비용이 발생할 수 있으며, 이로 인해 당사가 자리츠, 펀드 등으로부터 수취하는 배당금, 분배금 수익이 감소할 수 있습니다.

아. 추후 매수인 확보에 관한 위험

당사가 투자기구를 통하여 투자하고 있는 부동산을 매각하거나, 직접 보유하고 있는 부동산 관련 증권을 매각하여 투자자금을 회수하려 할 경우, 적절한 매각 대상을 선정하지 못하여 투자자금 회수가 지연될 수 있습니다. 또한 당사의 매입 가격 이하로 매각해야 할 경우 당사의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 당사가 투자한 부동산 자산의 감정평가액은 당사의 매입(간주)가격과 비교하여 유사한 수준입니다. 그러나 이러한 감정평가액이 향후 매도가격을 의미하지는 않으며, 회사의 매입(간주)가격 이하로 부동산을 매각해야 할 경우 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다. 당사가 투자한 자산의 매입(간주)가격과 매입시점의 감정평가액, 최근 시점의 감정평가액은 "다. 매입가격 추정 오류의 위험" 내용을 참고하시기 바랍니다.

자. 부동산 개발사업 진출에 따른 위험

「부동산투자회사법」에 따르면 부동산투자회사는 주주총회의 특별 결의를 거쳐 부

동산 개발사업을 영위할 수 있습니다. 당사는 2022년 5월 27일 정기주주총회의 특별결의를 통해 부동산 개발사업에 대한 투자 비율을 총자산의 100분의 30 이내로 정한 바 있으나, 현재 당사가 계획하고 있는 개발사업은 없습니다. 향후 시장 상황과 당사의 계획 변경에 따라 수익을 극대화하기 위하여 법에서 허용하는 범위 및 주주총회의 특별결의에서 승인된 비율 내에서 부동산 개발사업을 추진할 가능성이 있습니다. 부동산 개발사업은 이미 준공하여 운용 중인 부동산을 취득하는 것과는 달리, 개발 부동산 부지의 매입에서부터, 개발에 따른 인허가, 개발 부동산의 분양 또는 임대에 따른 위험 등 다양한 위험에 노출되게 됩니다. 따라서, 향후 당사가 부동산개발사업을 영위할 때 상기 개발 관련 위험을 적절하게 관리하지 못할 경우 투자 실패에 따른 손실이 발생할 수 있습니다.

차. 부채에 따른 위험

증권신고서 제출일 현재 기준 당사의 구체적인 차입 내역은 '투자결정시 유의사항 안내'의 '15. 차입금' 항목을 참고하시기 바랍니다. 추가로, 향후 신규 부동산을 취득할 경우에는 일정비율의 차입이 발생할 수 있습니다. 이러한 대출이나 임차보증금은 당사의 신용도 및 부동산 담보물건의 고유가치 및 정부의 부동산 정책에 따라 영향을 받을 가능성이 높습니다. 부동산 담보대출의 경우는 해당 부동산 물건의 담보가치에 일정 할인을 한 금액으로 금융권에서 실행하고 있습니다. 그러나, 부동산 시세의 급격한 하락, 부동산 정책의 변동에 따른 금융권의 담보대출 정책의 변경 등으로 대출 만기시점에 연장이 원활하지 못할 경우 상환을 해야할 가능성도 배제할 수 없습니다. 수익증권 담보대출은 당사가 보유한 수익증권(집합투자증권)의 담보가치에 일정 할인을 한 금액으로 금융권에서 실행하고 있습니다. 그러나 당사가 보유한 수익증권은 기초자산인 부동산 가치에 따라 담보가치가 변동될 수 있으며 대출 만기 시점에 연장이 원활하지 못할 경우 상환을 해야할 가능성도 배제할 수 없습니다.

또한, 당사는 대출만기시점에 계약기간 연장이 이루어지지 않거나 임대차 계약 만료시 계약이 갱신되지 않거나 새로운 임차인을 구하지 못하는 경우 대출금과 임대보증금을 상환해야 합니다. 이때 신규 차입 등이 곤란할 경우 당사의 자금흐름에 악영향을 줄 수 있습니다.

카. 임차인 관련 위험

(1) 태평로빌딩

당사가 이지스97호 펀드를 통해 투자하고 있는 태평로빌딩은 2023년 4월말 기준 임대율 98.2% 수준입니다. 주요 임차인인 삼성생명보험㈜ 및 관계사가 전체 연면적의 22.7%, 보람상조가 19.5%, 중국공상은행이 10.0%를 임차하고 있습니다. 상기 주요 임차인의 현금창출능력이나 재무 상태가 악화될 경우 임대료 지급 지연 또는 불가 등의 요인으로 당사의 임대수익에도 직접적인 영향을 미칠 수 있습니다. 주요 임차인의 주요 재무현황은 아래와 같습니다.

[삼성생명보험㈜ 재무현황]

(단위: 억원)

구분	2020	2021	2022
매출액	345,343	350,791	403,310
영업이익	17,900	17,010	13,866
당기순이익	13,705	15,977	17,208
자산총계	3,365,693	3,413,826	3,161,659
부채총계	2,929,587	3,017,572	2,919,974
자본총계	436,106	396,254	241,685

(자료: 각사 사업보고서 및 KISLINE)

(2) 트윈트리타워

당사가 이지스25호 펀드를 통해 투자하고 있는 트윈트리타워는 2023년 4월말 기준 임대율 95.9% 수준입니다. 주요 임차인인 에스케이에코엔지니어링㈜이 19.9%, 예술경영지원센터가 14.3%, 재대한민국일본국대사관이 11.8%를 임차하고 있습니다. 에스케이에코엔지니어링은 SK에코플랜트(구 SK건설)의 플랜트부문이 2021년 11월 물적분할 후 분할승계회사인 비엘에이치엔지니에링에 흡수합병된 기업입니다. NICE신용평가에 따르면 에스케이에코엔지니어링(플랜트부문)은 SK에코플랜트 총 매출액의 약 20% 비중을 차지하고 있습니다. SK에코플랜트의 재무현황은 아래와 같습니다.

[에스케이에코플랜트㈜ 재무현황]

(단위: 백만원)

구분	2020	2021	2022
매출액	6,966,429	6,173,835	7,550,863
영업이익	174,557	116,021	156,951
당기순이익	105,397	248,139	637,962
자산총계	6,207,899	7,755,472	13,321,563
부채총계	5,046,671	6,266,563	9,579,116
자본총계	1,161,229	1,488,909	3,742,447

(자료: 각사 사업보고서 및 KISLINE)

예술경영지원센터는 예술기관 단체들에 대한 다양한 지원사업을 추진하기 위하여 2006년 설립된 문화체육관광부 산하의 재단법인으로, 기타 공공기관으로 지정되어 있으며, 재대한민국일본대사관 또한 일본의 정부기관인 점을 고려시, 해당 주요 임차인의 재무 상태의 악화로 인한 당사의 임대수익에 미칠 가능성은 제한적일 것으로 판단됩니다.

(3) 이수화학 반포사옥

당사가 이지스248호 펀드를 통해 투자하고 있는 이수화학 반포사옥은 ㈜이수화학 및 동회사의 계열사에서 전체 면적을 책임임차하고 있으며, ㈜이수화학과 동회사에서 인적분할된 ㈜이수스페셜티케미컬이 상대방 및 다른 계열사의 임차 의무를 연대보증하고 있습니다. 책임임차인 및 계열사의 현금창출능력이나 재무 상태가 악화될 경우 임대료 지급 지연 또는 불가 등의 요인으로 당사의 임대수익에도 직접적인 영향을 미칠 수 있습니다. 책임임차인의 주요 재무현황은 아래와 같습니다.

[㈜이수화학 재무현황]

(단위: 백만원)

구분	2020	2021	2022
매출액	1,313,295	1,703,337	2,207,648

구분	2020	2021	2022
영업이익	(36,943)	82,060	35,991
당기순이익	(143,142)	96,522	26,234
자산총계	969,059	1,168,939	1,188,077
부채총계	683,246	777,123	782,591
자본총계	285,813	391,816	405,485

(자료: 각사 사업보고서 및 KSLINE)

(4) 북미DC포트폴리오

당사가 이지스데이터센터리츠, Valhalla I-A 및 하위 투자기구 등을 통하여 투자하는 북미DC포트폴리오는 전체 용량의 50% 이상을 글로벌 신용등급(S&P) AAA 급의 우량 IT 회사에서 임차하고 있습니다. 그럼에도 불구하고 임차인의 현금창출능력이나 재무 상태가 악화될 경우 임대료 지급 지연 또는 불가 등의 요인으로 당사의 임대수익에도 직접적인 영향을 미칠 수 있습니다.

(5) 분당 Hostway IDC

당사가 이지스데이터센터리츠 및 코람코127호 펀드를 통해 투자하고 있는 분당 Hostway IDC는 인터넷 데이터센터 전문 운영업체인 호스트웨이아이디씨㈜에서 전체 면적을 책임임차하고 있어 임차인의 현금창출능력이나 재무 상태가 악화될 경우 임대료 지급 지연 또는 불가 등의 요인으로 당사의 임대수익에도 직접적인 영향을 미칠 수 있습니다. 임차인의 주요 재무현황은 아래와 같습니다.

[호스트웨이아이디씨㈜ 재무현황]

(단위: 백만원)

구분	2019	2020	2021
매출액	18,055	19,987	22,121
영업이익	490	506	431
당기순이익	217	265	359
자산총계	11,810	11,945	11,416

구분	2019	2020	2021
부채총계	6,771	6,641	6,764
자본총계	5,039	5,304	4,652

(자료: 각사 사업보고서 및 KISLINE)

(6)이천YM물류센터

당사가 카이트20호 리츠를 통해 투자하고 있는 이천YM물류센터는 국내 우량 IT 대기업의 100% 자회사가 전체 면적을 임차하고 있습니다. 임차인의 현금창출능력이나 재무 상태가 악화될 경우 임대료 지급 지연 또는 불가 등의 요인으로 당사의 임대수익에도 직접적인 영향을 미칠 수 있습니다. 임차인의 주요 재무현황은 아래와 같습니다.

[이천YM물류센터 임차인 재무현황]

(단위: 백만원)

구분	2020	2021	2022
매출액	1,492,854	1,916,970	1,916,970
영업이익	25,772	9,705	9,705
당기순이익	21,068	6,076	6,076
자산총계	349,516	386,841	386,841
부채총계	234,072	265,433	265,433
자본총계	115,445	121,408	121,408

(자료: 각사 사업보고서 및 KISLINE)

타. 추후 투자 실패 위험

당사의 본 공모 후 추가 부동산 또는 부동산 관련 증권에 대한 투자는 성공적이지 못하거나 당사의 기대를 충족하지 못할 수 있습니다. 당사의 추후 신규 투자 실적의 예상치 미달, 부동산 개량에 소요되는 비용 예산의 부정확성, 임차인, 운영자 또는 관리인의 실적 부진 등 부동산 투자와 관련된 일반적인 위험을 수반합니다. 비록 당사가 향후 추가적인 부동산 또는 부동산 관련 증권을 취득할 수 있다 하더라도 해당 자산

이 기존의 실적을 유지할수 있거나 해당 자산으로부터 기존의 소유자와 동일한 수준의 수익을 실현할 수 있다고 보장할 수 없습니다.

3. 기타 투자위험

가. 유가증권 시장에서 거래량 부족에 따른 환금성 저해 위험

당사가 금번 공모 통하여 유가증권시장에 상장 예정인 주식수는 14,698,134주이며 상장예정주식의 주당 액면가 1,000원을 적용한 자본금은 14,698,134,000원입니다.
당사가 영위하는 부동산 관련 사업은 시장금리의 상승으로 인한 투자매력의 감소, 보유 자산 매각 손실 등으로 인해 주가가 하락시 투자수요의 감소로 인하여 거래량이 급감할 수 있으며 이 경우 주식의 매매에 어려움에 따른 환금성이 저해될 위험이 있습니다.
또한, 금번 청약에 참여하여 신주를 배정받을 경우 신주의 추가상장일까지 환금성에 제약이 있습니다. 추가상장되어 유통이 개시되는 시점에 신주의 발행가액 수준의 주가가 유지되지 않을 수 있으며, 당사의 내적인 환경 변화 또는 시장전체의 환경 변화 등에 의한 급격한 주식가치 하락이 발생할 경우, 투자원금에 대한 손실이 발생할 수 있습니다.

나. 지분 희석 및 주식가치 희석에 따른 위험

금번 유상증자로 인해 발행되는 주식의 물량 출회 및 주가 희석화에 따른 주가 하락의 가능성이 존재합니다. 본 증자 진행과정에서 구주주 및 일반공모에서 청약이 미달되면 대표주관회사, 공동주관회사 및 인수회사인 삼성증권㈜, 한국투자증권(주), KB증권(주)가 최종 실권주를 인수할 계획이며 추후 당사 주식을 장내 매도할 경우 주가가 추가 하락할 수 있으므로 투자자 여러분께서는 이 점에 유의하시기 바랍니다. 더불어 최대주주 및 주요 기관투자자가 본 증자에 참여하지 않을 경우 일부의 신주인수권증서는 기관투자자 또는 개인투자자 등에게 매각될 수 있습니다. 신주인수권증서를 매수하는 기관투자자 또는 개인투자자는 단기적으로 할인율에서 발생하는 차익을 실현하고자 신주가 상장되는 즉시 보유 주식을 장내매도할 수 있으며, 이에 따라 주가가 하락할 수 있으니 이에 유의하시기 바랍니다.

당사는 현재 계획 중인 투자대상 자산 외에 신규 부동산 또는 부동산 관련 증권 취득에 대하여 구체적인 계획은 없으나, 향후에도 신규 투자대상 물건 취득을 위하여 현재 추진하고 있는 유상증자 이후에도 유상증자가 진행될 수 있습니다. 이는 부동산투자회사 특성상 규모의 경제를 통해 일반관리비의 비중을 낮추어 수익을 극대화 하기 위한 방안이며 지속적인 부동산 투자를 위함입니다. 이러한 추가적인 유상증자를 하는 경우 투자자의 지분 희석을 초래할 수 있으며, 유상증자를 통한 자금조달을 통하여 추가로 취득하는 부동산 또는 부동산 관련 증권의 수익성이 상대적으로 낮을 경우 주식가치의 희석화를 가져올 수 있습니다. 따라서 투자자분들은 이러한 지분 희석 및 주식가치의 희석화에 따른 위험을 미리 인지하시기 바랍니다.

다. 투자대상 선정의 위험

당사는 투자대상 자산 선정시 이사회 및/또는 주주총회 결의를 득해야 하며, 일정 규모 이상의 자산을 추가 취득하기 위하여는 국토교통부로부터 영업 변경인가를 득하여야 합니다. 또한 당사의 자산관리회사인 이지스자산운용㈜는 동사의 내규에 의하여 투자대상 자산 선정시 자체적인 투자심의위원회를 통해 투자 여부를 심의하는 절차를 거쳐 자산 편입을 결정하게 됩니다. 다만, 상기 절차상의 독립성이 저하되어 객관적인 판단이 이루어지지 못하는 경우가 발생할 수도 있습니다.

라. 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험

당사는 본 건 공모 납입이 완료된 후 납입자금 중 예비비와 발행제비용 등을 제한 금원 전액을 브릿지론(투자대상증권 담보대출) 1,760억원 중 일부 상환에 사용할 예정입니다.

[공모자금 사용 예정내역]

(단위 : 백만원)

구분	금액
브릿지론 상환 자금	60,000
운영자금 (예비비 및 발행제비용 등)	2,761
합계	62,761

(출처: 삼화회계법인 재무분석보고서)

마. 대리인 및 이해상충위험

당사는 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 당사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 당사의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.

당사 자산의 운용 및 관리을 위탁받은 외부기관 현황은 아래와 같습니다.

종류	계약상대방	업무범위	계약기간
자산관리	이지스자산운용㈜	1. 부동산 등의 취득, 관리, 개량 및 처분에 관한 업무 2. 부동산의 개발에 관한 업무 3. 부동산 등의 임대차에 관한 업무 4. 다른 부동산투자회사에 대한 출자, 지배 내지 경영관리, 부동산관련 증권 기타 증권의 매매에 관한 업무 5. 금융기관에의 예치 6. 지상권・임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득・관리・처분에 관한 업무 7. 부동산투자회사법에 따른 차입 및/또는 사채발행에 관한 업무 8. 자산관리에 관한 일반적인 업무	업무위탁계약의 효력 발생일(체결일)로부터 위탁자의 청산 종결 등기일까지
자산보관	㈜우리은행	1. 부동산의 보관 2. 증권의 보관 및 관리 3. 현금의 보관 및 관리 4. 해산(청산)관련 업무	업무위탁계약의 효력발생일로부터 위탁자의 청산 시 또는 업무위탁계약 해지시까지
일반사무 관리	스카이펀드서비스㈜	1. 발행주식 명의개서에 관한 업무 2. 주식발행 및 상장 관련 업무 3. 운영에 관한 사무 4. 계산에 관한 사무 5. 세무에 관한 업무 6. 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시 업무 7. 해산 및 청산 업무 8. 제1호 내지 제7호의 부수 업무	업무위탁계약의 효력발생일로부터 위탁자의 청산 시 또는 업무위탁계약 해지시까지

당사의 주주들은 당사에 자산의 투자 및 운용에 관한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항을 요구할 수 있으며, 당사는 주주들의 요구가 있을 시 정기주주총회 또는 임시주주총회에 당사의 위탁계약 내용에 대하여 안건으로 상정 및 주주총회의 결정에 따라 회사의 주요 사항을 결정할 예정입니다.

당사의 이사회 구성원은 당사의 자산운용에 관한 사항을 감독하고 있으며, 대리인 및

이해상충위험이 발생하지 않도록 성실히 업무를 수행하고 있습니다. 상장 후에도 당사의 이사회는 주주로서 금번 공모에 참여한 주주들과 함께 당사의 위탁관리회사들이 신의성실의 원칙을 지켜 당사가 효율적으로 운영될 수 있도록 노력할 예정입니다.

한편, 당사는 운용 및 관리에 대한 위탁의 대가로 업무위탁계약에 따른 수수료를 지급하며, 각 위탁회사의 수수료 체계는 본 간이투자설명서 "(주2) 투자비용"의 내용을 참고하여 주시기 바랍니다.

바. 최대주주 및 주요주주 지분율 관련

최대주주인 코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사를 비롯한 5%이상 보유 주주들의 100% 청약 및 미청약을 가정했을 경우 예상 지분율 변동 내역은 아래와 같습니다.

[5%이상 주주의 100%청약 참여]

(기준일 : 2023년 2월 28일) (단위 : 주, %)

주주명	청약전 주식수	청약전 지분율	예상배정신주	청약후 주식수	청약후 지분율
㈜코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사	5,033,557	13.70%	2,013,422	7,046,979	13.70%
이지스자산운용㈜	4,760,326	12.95%	1,904,130	6,664,456	12.95%
㈜코람코자산운용	3,681,851	10.02%	1,472,740	5,154,591	10.02%

(주1) 이지스자산운용 및 코람코자산운용의 주식수는 고유자금 및 각 주주가 집합투자업자로서 운용하는 집합투자기구를 통해 보유하고 있는 주식수를 포함하고 있습니다.

[5%이상 주주의 청약 미참여]

(기준일 : 2023년 2월 28일) (단위 : 주, %)

주주명	청약전 주식수	청약전 지분율	예상배정신주	청약후 주식수	청약후 지분율
㈜코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사	5,033,557	13.70%	2,013,422	5,033,557	9.78%
이지스자산운용㈜	4,760,326	12.95%	1,904,130	4,760,326	9.25%
㈜코람코자산운용	3,681,851	10.02%	1,472,740	3,681,851	7.16%

(주1) 이지스자산운용 및 코람코자산운용의 주식수는 고유자금 및 각 주주가 집합투자업자로서 운용하

는 집합투자기구를 통해 보유하고 있는 주식수를 포함하고 있습니다.

사. 관리종목 및 상장폐지에 따른 위험

당사는 유가증권시장 상장규정에 의하여 상장 후 정기보고서 미제출, 감사인 의견 미달, 자본잠식, 매출액 미달, 주가 미달, 시가총액 미달, 파산신청 등, 공시의무 위반, 자산구성요건 미달, 배당요건 미달, 그밖에 거래소가 인정하는 경우 관리종목으로 지정되거나 상장폐지될 수 있습니다.

또한 회사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약 될 수 있습니다. 주권상장 비개발 위탁관리 부동산투자회사의 경우 매출액기준 최근 사업연도 30억원 미만인 경우 관리종목으로 지정될 수 있고, 2년 연속 30억원 미만인 경우는 상장폐지가 될 수 있습니다.

당사의 경우 현재 사업계획으로는 1년간 매출액이 30억원을 하회할 가능성은 높지 않지만, 임차인의 임대차계약 해지 및 현행 규정의 변경으로 인한 관리종목 지정 및 상장 폐지의 가능성을 배제할 수 없음에 유의하시기 바랍니다.

[부동산투자회사의 관리종목 지정 및 상장폐지와 관련된 현행 규정]

구분	관리종목 지정 (유가증권시장 상장규정 제129조 제1항)	상장폐지 (유가증권시장 상장규정 제130조 제1항, 제2항)
정기보고서	사업보고서, 반기보고서, 분기보고서의 법정기한 내 미제출	・사업보고서 미제출로 관리종목으로 지정된 상태에서 해당 사업보고서를 법정 제출기한으로부터 10일 이내 미제출 ・분/반기보고서의 미제출로 관리종목으로 지정된 상태에서 추가로 사업보고서 및 분/반기보고서를 법정 제출기한 내 미제출
감사의견	・최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사인의 의견이 “ 감사범위 제한에 따른 한정” 인 경우 ・최근 반기의 개별재무제표에 대한 감사인의 검토 의견이 “ 부적정” 또는 “ 의견거절” 인 경우	・개별재무제표에 대한 감사의견이 “ 부적정” 또는 “ 의견거절” 인 경우 ・” 감사범위 제한에 따른 한정” 감사의견으로 인하여 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도에도 개별재무제표에 대한 감사의견이 “ 감사범위 제한에 따른 한정” 인 경우
자본잠식	최근 사업연도 말 현재 자본금의 100분의 50 이상 잠식 (종속회사가 있는 법인은 연결재무제표상의 자본금과 자본총계(비지배지분을 제외한다)를 기준으로 해당 요건을 적용)	・최근 사업연도 말 현재 자본금 전액이 잠식된 경우 ・자본잠식으로 인해 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도 말 현재에도 자본금의 100분의 50 이상이 잠식된 경우
		- 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과

구분	관리종목 지정 (유가증권시장 상장규정 제129조 제1항)	상장폐지 (유가증권시장 상장규정 제130조 제1항, 제2항)
매출액	- 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 최근사업연도 매출액이 50억원 미만인 경우 - 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사의 최근사업연도 매출액이 30억원 미만인 경우	하는 부동산투자회사가 매출액 미달로 관리종목으로 지정된 상태에서 최근사업연도 매출액이 50억원 미만인 경우 - 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사가 매출액 미달로 관리종목으로 지정된 상태에서 최근사업연도 매출액이 30억원 미만인 경우
주가	종가가 액면가액의 100분의 20에 미달인 상태가 30일(해당 주권의 매매거래일을 기준으로 한다. 이하 이 항에서 같다)동안 계속되는 경우. 다만, 그 30일 동안의 평균 상장시가총액이 5,000억원 이상인 경우에는 이 호를 적용하지 않는다.	주가 미달로 관리종목으로 지정된 후 90일동안 다음 중 어느 하나라도 충족하지 못하는 경우 ・액면가액의 100분의 20 이상인 상태가 10일 이상 계속될 것 ・액면가액의 100분의 20 이상인 일수가 30일 이상일 것
시가총액	상장시가총액이 50억원에 미달인 상태가 30일 동안 계속되는 경우	시가총액 미달로 관리종목으로 지정된 후 90일동안 다음 중 어느 하나라도 충족하지 못하는 경우 ・50억원 이상인 상태 10일 이상 지속 ・50억원 이상인 일수가 30일 이상
해산	-	법률에 따른 해산사유 해당시
최종 부도	-	발행한 어음이나 수표가 최종부도로 처리되거나 은행과의 거래가 정지된 경우
주식 양도	-	주식의 양도가 제한되는 경우. 다만, 법령· 정관 등에 따라 양도가 제한되는 경우로서 그 제한이 유가증권시장의 매매거래를 해치지 않는다고 거래소가 인정하는 경우에는 이 호를 적용하지 않음.
파산신청 등	「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차개시신청이나 파산신청이 있는 경우. 다만, 파산신청의 경우 공익 실현과 투자자 보호 등을 고려하여 관리종목지정이 필요하지 않다고 거래소가 인정하는 경우는 제외.	관리종목 지정 후 회생 미인가 등의 경우 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우
공시의무 위반	다음의 어느 하나에 해당되어 벌점을 부과 받은 경우로서 해당 벌점을 포함하여 과거 1년 이내의 누계벌점이 15점 이상이 되는 경우 ・공시규정 제35조에 따라 불성실공시법인으로 지정된 경우 ・공시규정 제39조의 개선계획서를 제출하지 않은 경우 ・공시규정 제88조에 따른 공시책임자· 공시담당자의 교체 요구에 불응한 경우	다음의 어느 하나에 해당되어 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우 ・공시의무 위반으로 관리종목 지정 후 1년간 불성실공시 누계벌점 15점 이상 추가 ・공시의무 위반으로 관리종목 지정 후 기업 경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대하여 고의 또는 중과실로 공시의무 위반
자산구성요건	「부동산투자회사법」 제25조제1항(기업구조조정부동산투자회사의 경우에는 동법 제49조의2제1항 제1호)에 따른 자산구성요건을 2분기 계속하여 미달한 경우	관리종목 지정 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못한 경우
배당 요건	「부동산투자회사법」 제28조에 따른 배당요건에 미달	최근 2사업연도간 계속하여 「부동산투자회사법」 제28조의 배당요건에 미달
업무정지	-	업무가 전부 정지되었거나 이에 준하는 상태에 있는 것이 확인된 경우
경영성과	비개발 위탁관리부동산투자회사가 부동산개발사업에 대한 투자비율이 총자산의 30%를 초과하도록	경영성과 미달로 관리종목으로 지정된 후 1년 이내

구분	관리종목 지정 (유가증권시장 상장규정 제129조 제1항)	상장폐지 (유가증권시장 상장규정 제130조 제1항, 제2항)
	하는 결정을 한 경우로서 최근 사업연도의 매출액이 300억원 미만인 경우	에 그 사유를 해소하지 못하는 경우
기타	공익 실현과 투자자 보호를 위하여 거래소가 인정하는 경우	상장 또는 상장폐지 심사과정에서 제출한 서류에 투자자 보호와 관련하여 중요한 사항이 거짓으로 기재되어 있거나 누락된 사실이 발견되어, 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성,그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 상장폐지가 필요하다고 인정되는 경우

아. 회사의 종류에 따른 위험

집합투자기구는 기본적으로 블라인드 형식(선 투자자금 확보, 후 투자 방식)으로 운용되는 만큼, 증권신고서 제출일 현재 시점에서의 사업계획은 확정적인 사항이 아니며, 이후 투자단계에서 신규 부동산취득 등 국토교통부 영업(변경)인가 시의 사업계획이 달라지는 경우 변경인가, 이사회, 주주총회 등 소정의 절차를 거쳐 투자 여부를 결정하게 되므로 사업계획이 변동될 가능성이 있음에 유의하시기 바랍니다.

자. 관련 법률 및 제도변화 위험

당사는 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 부동산투자회사이며,「상법」상 주식회사입니다. 또한 당사는「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」의 규제를 받고 있습니다. 당사는 관련 법률을 준수하는 준법 경영을 목표로 하고 있습니다. 하지만 해당 주무관청에 의한 관련 법률 및 하위규정의 불리한 해석, 관련 법률 및 규제의 변경, 신규 법 제정 등이 불리하게 적용될 수 있으며, 이러한 경우 당사의 법률 비용 증가로 이어질 수 있습니다. 이런 법률 환경의 변화는 당사 사업에 불리한 영향을 끼칠 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 또한, 부동산투자회사는 정부의 정책 결정에 많은 영향을 받고, 그 중에도 정부의 세무관련 새로운 제도의 도입이나 법령의 변경 및 해석 기준이 달라짐에 따라 투자법인의 가치는 달라질 수 있습니다. 따라서, 이러한 자산에 투자한 투자회사의 대출채권이나 지분투자 역시 영향을 받을 수 있습니다.

차. 집단소송 관련 위험

「증권관련 집단소송법」에 따르면 국내 상장사의 합계 지분율이 총지분의 0.01%

이상이고 회사가 발행한 주식 관련 거래로 인해 손해를 입었다고 주장하는 50명 이상의 사람들을 대신하여 한 명 이상의 원고가 집단소송을 제기할 수 있습니다. 증권거래 관련 집단소송이 발생할 경우 당사는 추가적인 소송 위험에 노출될 수 있으며, 이 경우 상당한 비용이 발생할 수 있으며 당사의 관심과 자원을 당사의 핵심 사업에 집중하지 못하게 될 수 있습니다.

카. 미래 예측 관련 위험

본 증권신고서는 당사의 현재 예측을 토대로 한 미래 예측에 대한 내용을 포함하고 있으며, 상기에 언급된 당사 사업 관련 위험 및 기타 요인들로 인하여 본 증권신고서에 포함된 다양한 미래 예측에 대한 내용과 실제 결과가 달라질 수 있습니다. 상기 위험 및 기타 위험과 관련된 일부 기업정보공시는 그 특성상 예측에 불과하며, 이러한 불확실성이나 위험이 하나 이상 현실화되는 경우, 실제결과는 과거 실적은 물론 추정치, 예상치와도 상당히 달라질 수 있습니다. 미래 예측 자료들은 본 증권신고서 기준일자 현 시점에서 이루어진 것으로 투자자분들께서는 이에 과도하게 의존하지 않도록 유의하시기 바랍니다. 또한 당사는 법률이 요구하는 바를 제외하고는 새로운 정보 취득, 미래 사건 발생 등과 관계없이 미래 예측 자료를 갱신 또는 수정할 어떠한 의무도 없으며, 이와 같은 의무를 명시적으로 부인하는 바입니다. 향후 당사 또는 당사 대리인이 제공하는 모든 미래 예측에 대한 내용에는 본 부문에 기재된 유의사항이 적용됩니다.

타. 부외부채 위험

당사가 취득한 부동산은 현재 존재하나 알려지지 않은 채무를 수반할 수 있습니다. 부동산 매매계약은 일정한 시간적 제한을 두고 부외부채에 대한 책임을 자산 매도자가 부담하도록 하고 있으나, 만약 매도자가 이러한 채무로부터 당사를 면책하지 못하거나 손해를 배상하지 못한다면 당사에 손실이 발생할 수 있고, 이러한 손실이 심각한 경우 당사의 사업, 재정 상태 및 운영 결과에 중대한 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

4. 이 집합투자기구에 적합한 투자자 유형

투자위험 등급 (1) 등급

자산관리회사와 대표주관회사는 당사(집합투자기구)에 적합한 투자자유형을 1등급(매우 높은 위험)으로 책정하였습니다.

당사는 투자기구 등을 통해 부동산(지상권・지역권・전세권・임차권・분양권 등 부동산 관련 권리를 포함한다)에 주로 투자하여 임대사업을 통한 임대수익 및 부동산 등 매각 등을 통한 자본이득을 추구하며, 청약에 참여하면 당사의 지분증권(보통주식)에 직접 투자하게 됩니다. 이에 따라 상장 후 주가는 공모가를 20% 이상 하회할 수 있으므로, 매우 높은 위험 수준의 투자위험을 지니고 있습니다.

따라서 당사에 대한 투자는 매우 높은 수준의 투자위험을 감내할 수 있는 투자자에게 적합합니다. 또한 당사는 투자대상자산을 매입하기 위하여 매입부동산을 담보로 차입금을 조달할 가능성이 높으므로, 동 부채가 없는 경우보다 사업계획 대비 임대수익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다. 당사는 공모 후에도 추가적인 자금 조달을 통하여 부동산에 투자할 수 있으므로, 편입되는 자산의 성격에 따라 수익성이 변동될 수 있습니다.

당사는 한국거래소 유가증권시장에 상장되어 있으나 거래량이 부족할 경우 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 투자자가 매입한 주식가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있으므로 이에 대해 잘 이해하는 투자자에게 적합합니다.

[투자자유형 및 금융투자상품 Matrix]

투자위험등급							
상품등급		매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험
국내채권 (국내 신용등급)		BB+이하 채권	BBB- 채권	BBB+, BBB0 채권	특수채, 금융채 / A-이상 채권	A-이상 채권	국고채, 통안채, 지방채, 보증채 / 원화 RP
파생결합증권	DLS/DLB	원금비보장형 DLS(낙인배리어 70% 이상 ~ 130% 이하)	원금비보장형 DLS(낙인베리어 70% 미만, 130% 초과)	원금보장형 DLS	-	-	-
펀드		1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급
주식/ELW/ETN		ELW, ETN, 신용거래, 투자경고종목, 투자위험종목, 관리종	KONEX/해외주식, K-OTC/K-OTCBB	일반종목	-	-	-

투자위험등급						
상품등급	매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험
	목					
펀드 (집합투자증권)	채권형(BB+ 이하) 국내주식형 해외주식형 파생형 원금비보존 ELF	채권형 (BBB+ ~ BBB-), 인덱스펀드, 부동산 펀드, 주식혼합형, 원금부분보존 추구형 ELF	채권혼합형	채권형 (A-이상)	원금보존 추구형 ELF	국공채형 MMF

(주1) 자산관리회사와 대표주관회사는 비상장주식의 경우 초고위험 상품에 준하여 투자위험도를 분류하고 있습니다.

(주2) 위 위험등급에 대한 설명은 해당 상품 유형의 기본적 속성을 단순화하여 기술한 것입니다. 실제 판매회사 또는 집합투자업자 내 위험등급의 분류는 상품의 세부적 속성을 고려하여 판단하게 되므로 일부 상품의 경우 부여된 위험등급이 해당 위험등급에 대한 상기 설명과 일치하지 않을 수 있습니다.

(주6) 과세

1. 발행회사에 대한 과세

가. 자본금에 대한 등록면허세

「지방세법」 제28조 제1항 제6호의 규정에 의하여 법인 설립과 납입 시 납입한 주식금액이나 출자금액 또는 현금 외의 출자가액의 0.4%의 세율을 적용하여 산출된 등록면허세를 납부하여야 하며, 「지방세법」 제151조 제1항 제2호의 규정에 의하여 등록면허세의 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

나. 부동산 취득에 대한 취득세

부동산 취득에 대해 부과되는 조세 내역은 다음과 같습니다.

(1) 부동산 취득세

위탁관리부동산투자회사가 취득하는 부동산의 소유권이전에 관한 등기에 대한 취득세는 「지방세법」 제11조 제1항 제7호 나목의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 4%의 세율을 적용하여 산출됩니다.

(2) 농어촌특별세

위탁관리부동산투자회사가 위 취득세를 납부하는 경우 「농어촌특별세법」 제3조 제5호의 규정에 의하여 농어촌특별세 납세의무가 발생하며, 「농어촌특별세법」 제5조 제1항 제6호의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 0.2%의 세율을 적용하여 산출된 농어촌특별세를 납부하여야 합니다. 과세관청의 조세정책 변화에 따라 농어촌특별세를 증액하여 납부하여야 할 수도 있습니다.

(3) 지방교육세
위탁관리부동산투자회사가 위 취득세를 납부하는 경우 「지방세법」 제150조 제1호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 「지방세법」 제151조 제 1항 제1호의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 0.4%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

※ 금번 주주배정 유상증자를 통해 취득하는 이지스25호 펀드 수익증권의 양수는 수익증권 양수도 거래로 상기 부동산 취득세, 농어촌특별세 및 지방교육세가 발생하지 않습니다.

다. 취득 부동산에 대한 부가가치세

위탁관리부동산투자회사가 취득하는 부동산에 대하여 「부가가치세법」 제26조 제1항 제14호의 규정에 의하여 토지를 제외한 부동산가액의 10%의 세율을 적용하여 산출된 부가가치세를 납부하여야 합니다. 다만, 양수자인 위탁관리부동산투자회사가 해당 부동산을 부가가치세 과세사업에 사용하는 경우 매입세액공제가 가능합니다.

라. 소득에 대한 법인세

위탁관리부동산투자회사는 「법인세법」 제51조의2 제1항 제4호 및 동법 시행령 제86조의2 제1항의 규정에 의하여 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고 「상법」 제458조의 규정에 의하여 적립한 이익준비금을 차감한 금액(이를 "배당가능이익"이라고 함)의 100분의 90 이상을 배당한 경우 그 금액은 당해 사업연도의 소득금액계산에서 이를 공제할 수 있습니다.

이와 관련하여 「부동산투자회사법」 제28조 규정에 따라 「상법」 제458조의 규정

에 의한 이익준비금을 적립할 필요가 없으며, 「상법」 제462조의 규정에도 불구하고 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 특별한 세무조정사항이 발생하지 아니하는 한 법인세 과세소득 이상의 금액을 배당할 수 있으므로, 위탁관리부동산투자회사가 납부할 법인세가 발생하지 않을 수 있습니다. 그러나 당사는 증권신고서 제출일 현재 직접 부동산을 보유하고 있지 않기 때문에 감가상각비가 존재하지 않아 전환사채 발행에 따른 전환권 조정 등 특별한 세무조정사항이 발생하는 경우 법인세 과세소득 이하의 금액을 배당하게 되며, 법인세가 발생할 가능성이 있습니다.

마. 부동산 임대소득에 대한 부가가치세

「부가가치세법」 제11조의 규정에 의하여 위탁관리부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 임대하여 얻는 소득에 대해서 10%의 세율을 적용하여 산출된 부가가치세를 납부하여야 합니다. 다만, 「부가가치세법」 제38조의 규정에 의하여 해당 부동산 임차인이 자기의 부가가치세 과세 사업을 위하여 사용하였거나 사용할 목적으로 공급받은 재화 또는 용역에 대한 부가가치세액은 매입세액 공제 가능합니다. 그러나 당사는 증권신고서 제출일 현재 직접 부동산을 보유하고 있지 않아 납부한 부가가치세에 대한 매입세액이 불공제될 수 있습니다.

바. 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

부동산 보유에 대해 부과되는 조세 내역은 다음과 같습니다.

(1) 토지분재산세

「부동산투자회사법」 제20조에 따라 증권시장에 주식이 상장된 부동산투자회사가 발행주식총수의 100분의 100을 보유하고 있는 「부동산투자회사법」 제2조 제1호에 따른 부동산투자회사가 목적사업에 사용하고 있는 토지에 대하여는 지방세법 시행령 제102조 제8항 제3호에 따라 재산세가 분리과세 됩니다.

한편, 투자자가 「부동산투자회사법」 제20조에 따라 증권시장에 주식이 상장된 부동산투자회사, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조 제19항에 따른 사모집합투자기구에 해당하지 아니하는 부동산집합투자기구 또는 「자본시장과 금융투자

업에 관한 법률」시행령 제14조 제2항에 정하는 수를 초과하는 위탁자와 각각 신탁계약을 체결한 같은 영 제103조 제1호에 따른 특정금전을 운용하는 신탁업자로만 이루어진 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조 제19항 제2호에 따른 전문투자형 사모집합투자기구가 목적사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지 또한 재산세가 분리과세 되므로, 당사가 투자하는 이지스97호와 이지스25호는 현재 위의 투자자 조건을 만족하여 해당 펀드가 보유하고 있는 토지(즉, 태평로빌딩과 트윈트리타워가 소재한 토지)에 대해서는 재산세가 분리과세 됩니다. 당사는 해당 펀드들의 분배금 수익을 추정하기 위하여 분리과세가 적용됨을 가정하였으나, 향후 조세 정책의 변경 등으로 인해 토지분 재산세에 대한 분리과세가 적용되지 않을 수 있으며, 이 경우 배당 재원의 감소로 인해 당사의 수익성이 악화될 수 있습니다.

다만, 「지방세법」 시행령 부칙(대통령령 제30728호, 2020.6.2) 제3조에 따르면 「지방세법」 시행령 제102조 제8항 제3호 및 제9호의 개정규정에 따라 분리과세대상에서 별도합산과세대상 또는 종합합산과세대상으로 과세대상의 구분이 변경되는 토지에 대하여는 이러한 「지방세법」 시행령의 개정규정에도 불구하고 2025년까지는 과세대상 구분 변경 토지의 필지별로 다음 표에 따른 과세연도별 비율을 곱하여 계산한 면적은 분리과세대상 토지로 간주됩니다. 아울러 이러한 경과 규정은 토지의 납세의무자가 변경되지 않는 경우에 한하여 적용됩니다.

과세연도	비율
2021년	100/100
2022년	80/100
2023년	60/100
2024년	40/100
2025년	20/100

(2) 토지분종합부동산세

「지방세법」 제106조 제1항 제2호에 따른 별도합산과세대상 토지에 대하여는 「종합부동산세법」 제11조에 따라 종합부동산세가 과세됩니다. 별도합산과세 대상 토지에 대한 종합부동산세의 과세표준은 종합부동산세법 제13조 제2항에 따라 납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액에서 80억원을 공제한 금액

에 95%(2022년 이후에는 100%)를 곱하여 산출됩니다.

(3) 농어촌특별세

「농어촌특별세법」 제5조 제1항 제8호에 따라 「종합부동산세법」에 따라 납부하여야 할 종합부동산세액의 20%를 농어촌특별세액으로 납부하여야 합니다.

(4) 건물분재산세

위탁관리부동산투자회사가 매년 6월1일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 「지방세법」 제4조 제2항 및 제111조 제1항 제2호 규정에 의하여 0.25%의 세율이 적용되며, 국세청장이 고시하는 「소득세법」상 건물신축가격기준액을 사용하여 재산세 과세표준을 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과세표준 산정 기준이 되는 시가표준액은 건물신축가격기준액에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다. (시가표준액에 공정시장가액비율 70%를 곱한 금액이 과세표준)

(5) 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 위 재산세를 납부하는 경우 「지방세법」 제150조 제6호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 「지방세법」 제151조 제1항 제6호의 규정에 의하여 재산세액(토지분, 건물분)에 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

(6) 재산세 도시지역분

위탁관리부동산투자회사가 지방자치단체의 장이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 제1호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역 안에 토지 또는 건물을 보유하고 있는 경우 「지방세법」 제112조의 규정에 의하여 재산세 도시지역분의 납세의무가 발생하며, 「지방세법」 제110조에 따른 과세표준에 0.14%를 적용하여 산출한 세액을 재산세 도시지역분으로 납부하여야 합니다. 지방교육세는 재산세 도시지역분에는 과세되지 아니합니다.

(7) 지역자원시설세

위탁관리부동산투자회사가 보유하고 있는 건물에 대하여는 「지방세법」 제143조의 규정에 의하여 지역자원시설세 납세의무가 발생하며, 「지방세법」 제146조 제3항의 규정에 의하여 건물가액에 0.04%에서 0.12%를 적용하여 산출된 지역자원시설

세를 납부하여야 합니다.

2. 주주에 대한 과세

가. 배당소득에 대한 과세

위탁관리부동산투자회사가 부동산 임대소득 및 부동산 양도소득을 주주에게 배당하는 경우(위탁관리부동산투자회사가 청산하여 잔여재산을 주주에게 분배하고, 그 분배액이 주주의 당초 투자액을 초과하는 경우 그 초과액 포함), 동 배당금에 대한 조세부담은 아래와 같습니다. 다만, 「법인세법」 제18조 제8호, 동법 제93조 제2호, 「소득세법」 제17조 제1항 및 동법 시행령 제26조의 3 제6항에 따라, 「상법」에 따른 자본준비금 중 주식발행초과금 등을 재원으로 하는 배당금은 과세대상 배당금에서 제외됩니다.

(1) 개인주주

- 거주자

회사는 국내 거주자에게 배당소득세로 배당금액의 15.4%(지방소득세 포함)를 원천징수하게 되며, 당해 배당소득금액이 종합과세 되는 경우, 원천징수된 종합소득세액은 종합소득산출세액에서 공제받게 됩니다. 단, 2020년 1월 1일 이후 지급받는 배당소득분에 대해서는 「조세특례제한법」 제87조의7 규정에 따라 거주자가 공모부동산투자회사를 포함한 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권에 2021년 12월 31일까지 투자하는 경우 해당 거주자가 보유하고 있는 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권 중 거주자별 투자금액의 합계액이 5천만원을 초과하지 않는 범위에서 지급받는 배당소득(투자일부터 3년 이내에 지급받는 경우에 한정한다)은 거주자의 종합소득과세표준에 합산되지 아니하고 9%의 세율로 원천징수되어 과세가 종결됩니다(지방소득세 0.9% 및 농어촌특별세 0.5% 별도). 분리과세를 적용받기 위해서는, 매매를 위탁한 투자매매업자 또는 투자중개업자에게 해당 내용을 신청하셔야 하며, 분리과세 신청 후 3년 이내에 매도 또는 신청 내역 해지시 세액이 추징될 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

- 비거주자

위탁관리부동산투자회사는 국내 비거주자에게 배당소득세로 배당금액의 22%(지방소득세 포함)를 원천징수하게 됩니다. 다만 당해 비거주자가 한국과 조세조약이 체결된 국가의 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따른 제한세율을 적용받을 수 있습니다. 이러한 조세조약에 따른 제한세율을 적용 받기 위해서 비거주자는 위탁관리부동산투자회사에게 「소득세법」 제156조의 6에 따른 제한세율 적용신청서 또는 국외투자기구 신고서를 제출하여야 합니다.

(2) 법인주주

- 내국법인

내국법인 주주인 경우 법인의 소득금액과 합산하여 법인세를 납부하게 되며 위탁관리부동산투자회사로부터 받는 배당금에 대해서는 내국법인 주주가 「법인세법」 제18조의2 및 제18조의3에서 규정하고 있는 수입배당금 익금불산입 규정을 적용 받을 수 없습니다.

- 외국법인

위탁관리부동산투자회사는 외국법인 주주에게 22%(지방소득세 포함)의 세율을 적용한 법인세를 원천징수합니다. 다만 당해 법인이 한국과 조세조약이 체결된 국가의 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따른 제한세율을 적용 받을 수 있습니다. 이러한 조세조약에 따른 제한세율을 적용 받기 위해서 외국법인은 위탁관리부동산투자회사에게 「법인세법」 제98조의 6에 따른 제한세율 적용신청서 또는 국외투자신고서를 제출하여야 합니다.

나. 주식 양도소득에 대한 과세

(1) 비거주자 및 외국법인 주주

한국 내 고정사업장이 없는 외국 주주(개인 및 법인)가 한국법인이 발행한 지분의 양도로 인해 얻은 양도소득금액에 대해서는 「소득세법」 제156조 제1항 제7호 및 「법인세법」 제98조 제1항 제7호의 규정에 의하여 양도대가의 11%(지방소득세 포함) 또는 양도대가에서 취득가액 및 양도비용을 공제한 금액의 22%(지방소득세 포함) 중 적은 금액이 원천세로 과세됩니다.

다만, 「소득세법」 시행령 제179조 제11항 제1호 및 「법인세법」 시행령 제132조 제8항 제2호의 규정에 의하여 주식의 양도일이 속하는 연도와 그 직전 5년의 기간 중 계속하여 특수관계인과 합하여 상장주식 지분율 25% 미만인 투자자가 증권시장을 통하여 양도하는 경우 국내세법상 과세되지 아니합니다. 해당 비과세 요건을 충족하지 못하는 경우라 하더라도, 당해 외국주주가 한국과 조세조약이 체결된 국가의 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따라 면제될 가능성이 있습니다. 이러한 조세조약에 따른 비과세를 적용 받기 위해서 외국 주주는 「소득세법」 제156조의 2 및 법인세법 제98조의 4에 따른 비과세· 면제신청서 또는 국외투자신고서를 위탁관리부동산투자회사를 통해 한국의 과세관청에 제출하여야 합니다.

(2) 거주자 개인주주

소액주주인 거주자 개인주주가 증권시장에서 상장주식을 거래하는 경우, 주식양도소득에 대하여 소득세 납세의무를 부담하지 아니합니다. 다만, 「소득세법」 제94조 제1항 제3호 및 「소득세법」 시행령 제157조에 따른 주권상장법인의 대주주에 해당하는 경우라면, 주식 양도소득에 대하여 양도소득세(22%~33%, 지방소득세 포함)를 부담하게 됩니다.

(3) 내국법인주주

내국법인주주는 주식의 양도에서 발생하는 양도차익을 연간 소득금액에 합산하여 법인세(9.9%~26.4%, 지방소득세 포함)를 신고· 납부하여야 합니다.

다. 증권거래세(주식양도거래에 부과되는 거래세)

「증권거래세법」 제8조 및 동법 시행령 제5조의 규정에 의하여 유가증권시장에서 양도되는 주권에 대해서는 그 양도가액의 0.23% 세율(2023년 1월 1일 이후로는 0.15% 적용)을 적용하여 산출된 증권거래세(농어촌특별세 포함)를 부담하여야 합니다. 참고로, 상장주식을 증권시장에서 거래하는 경우 증권거래세는 「증권거래세법」 제3조에 따라 한국예탁결제원이 거래징수하여 납부하므로 양도자가 증권거래세를 신고· 납부할 필요는 없습니다.

3. 기타사항

위탁관리부동산투자회사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 주택도시기금법 시행령 제8조 제2항에 의하여 국민주택채권 매입의무가 면제됩니다.

위탁관리부동산투자회사는 인적 및 물적 설비를 갖추지 아니하므로 「지방세법」 제74조 및 제75조 제2항의 규정에 의하여 시・군 내에 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하며, 따라서 동법 제83조의 규정에 의한 법인 사업소분 주민세의 신고・납부의무가 발생하지 아니합니다.

위탁관리부동산투자회사는 「지방세법」 제84조의4 제1항의 규정에 의하여 종업원분 주민세 신고・납부의무가 발생하지 아니합니다.

(주7) 집합투자기구의 요약 재무정보

1. 요약재무정보

가. 연결재무정보

(단위 : 원)

과 목	제7기 (2022.09.01 ~ 2023.02.28)	제6기 (2022.03.01 ~ 2022.08.31)	제5기 (2021.09.01 ~ 2022.02.28)
Ⅰ.유동자산	15,682,379,751	10,627,523,324	15,037,044,390
Ⅱ.비유동자산	517,541,961,863	318,646,792,174	254,029,295,562
자 산 총 계	533,224,341,614	329,274,315,498	269,066,339,952
Ⅰ.유동부채	179,158,660,533	605,507,370	17,264,438,577
Ⅱ.비유동부채	38,370,452,411	39,034,720,302	37,771,306,736
부 채 총 계	217,529,112,944	39,640,227,672	55,035,745,313
지배기업 소유주지분	315,300,292,139	289,211,665,037	
Ⅰ.자본금	36,745,335,000	36,745,335,000	30,872,852,000
Ⅱ.기타불입자본	149,955,542,948	152,010,833,211	93,477,989,180
Ⅲ.자본조정	(1,100,565,368)	(1,100,565,368)	(1,100,565,368)
Ⅳ.기타포괄손익누계액	-	-	(642,373,736)
Ⅴ.이익잉여금	129,699,979,559	101,556,062,194	59,173,613,553
비지배지분	394,936,531	422,422,789	423,740,280
자 본 총 계	315,695,228,670	289,634,087,826	174,469,841,563
구 분	제7기 (2022.09.01 ~ 2023.02.28)	제6기 (2022.03.01 ~ 2022.08.31)	제5기 (2021.09.01 ~ 2022.02.28)

Ⅰ.영업수익	43,416,383,608	47,138,389,959	6,923,728,394
Ⅱ.영업비용	11,120,997,088	1,552,595,908	1,769,562,030
Ⅲ.영업이익	32,295,386,520	45,585,794,051	5,154,166,364
Ⅳ. 영업외손익	(634,219,391)	(575,255,846)	(247,776,898)
Ⅴ. 법인세비용차감전이익	31,661,167,129	45,010,538,205	4,906,389,466
Ⅵ. 법인세비용	7,559,832	-	-
Ⅶ. 당기순이익	31,653,607,297	45,010,538,205	4,906,389,466
Ⅷ.기타포괄손익	-	642,373,736	(642,373,736)
Ⅸ.총포괄손익	31,653,607,297	45,652,911,941	4,264,015,730
Ⅹ.주당순이익	862	1,343	181
[연결에 포함된 회사수]	3	3	3

나. 별도재무정보

(단위 : 원)

과 목	제7기 (2022.09.01 ~ 2023.02.28)	제6기 (2022.03.01 ~ 2022.08.31)	제5기 (2021.09.01 ~ 2022.02.28)
Ⅰ.유동자산	13,590,977,181	7,902,903,570	8,829,602,002
Ⅱ.비유동자산	485,199,633,000	277,236,392,000	216,902,464,000
자 산 총 계	498,790,610,181	285,139,295,570	225,732,066,002
Ⅰ.유동부채	178,466,838,249	116,734,702	13,328,228,967
Ⅱ.비유동부채	-	-	-
부 채 총 계	178,466,838,249	116,734,702	13,328,228,967
Ⅰ.자본금	36,745,335,000	36,745,335,000	30,872,852,000
Ⅱ.기타불입자본	149,955,542,948	152,010,833,211	125,303,327,910
Ⅲ.이익잉여금	133,622,893,984	96,266,392,657	56,227,657,125
자 본 총 계	320,323,771,932	285,022,560,868	212,403,837,035
구 분	제7기 (2022.09.01 ~ 2023.02.28)	제6기 (2022.03.01 ~ 2022.08.31)	제5기 (2021.09.01 ~ 2022.02.28)
Ⅰ.영업수익	42,073,321,918	43,313,211,464	3,596,822,594
Ⅱ.영업비용	1,288,335,817	523,226,824	1,452,411,854
Ⅲ.영업이익	40,784,986,101	42,789,984,640	2,144,410,740
Ⅳ. 영업외손익	101,515,883	(126,055,983)	(133,893,615)
Ⅴ. 법인세비용차감전이익	40,886,501,984	42,663,928,657	2,010,517,125
Ⅵ. 법인세비용	-	-	-
Ⅶ. 당기순이익	40,886,501,984	42,663,928,657	2,010,517,125
Ⅷ. 주당순이익 (주1)	1,113	1,273	73

2. 재무상태표

가. 연결재무상태표

연결 재무상태표

제 7 기 2023.02.28 현재

제 6 기 2022.08.31 현재

제 5 기 2022.02.28 현재

(단위 : 원)

	제7기	제6기	제5기
자산			
유동자산	15,682,379,751	10,627,523,324	15,037,044,390
현금및현금성자산	2,840,690,964	7,747,889,819	6,124,904,239
단기금융상품	11,200,000,000	2,013,536,000	4,000,000,000
기타유동채권	351,309,062	282,121,482	4,087,467,531
기타유동자산	79,396,935	49,498,872	269,588,430
당기법인세자산	1,210,982,790	534,477,151	555,084,190
비유동자산	517,541,961,863	318,646,792,174	254,029,295,562
비연결종속기업투자	467,052,707,066	259,528,910,010	194,510,285,031
유형자산	50,481,041,760	59,109,669,127	59,510,797,494
영업권 이외의 무형자산	8,213,037	8,213,037	8,213,037
자산총계	533,224,341,614	329,274,315,498	269,066,339,952
부채			
유동부채	179,158,660,533	605,507,370	17,264,438,577
기타유동채무	3,081,439,080	529,101,388	506,038,577
단기차입금	176,000,000,000	-	16,758,400,000
기타유동부채	77,221,453	76,405,982	-
비유동부채	38,370,452,411	39,034,720,302	37,771,306,736
장기차입금	36,000,000,000	36,000,000,000	36,000,000,000
기타비유동채무	1,128,933,000	1,128,933,000	1,128,933,000
기타비유동금융부채	1,241,519,411	1,905,787,302	642,373,736
부채총계	217,529,112,944	39,640,227,672	55,035,745,313
자본			
지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본	315,300,292,139	289,211,665,037	213,606,854,359
자본금	36,745,335,000	36,745,335,000	30,872,852,000
기타불입자본	149,955,542,948	152,010,833,211	125,303,327,910
자본조정	(1,100,565,368)	(1,100,565,368)	(1,100,565,368)
기타포괄손익누계액	-	-	(642,373,736)
이익잉여금(결손금)	129,699,979,559	101,556,062,194	59,173,613,553
비지배지분	394,936,531	422,422,789	423,740,280
자본총계	315,695,228,670	289,634,087,826	214,030,594,639
자본과부채총계	533,224,341,614	329,274,315,498	269,066,339,952

나. 별도재무상태표

재무상태표

제 7 기 2023.02.28 현재

제 6 기 2022.08.31 현재

제 5 기 2022.02.28 현재

(단위 : 원)

	제7기	제6기	제5기
자산			
유동자산	13,590,977,181	7,902,903,570	8,829,602,002
현금및현금성자산	2,068,255,406	5,399,321,272	4,262,388,360
단기금융상품	10,300,000,000	2,013,536,000	4,000,000,000
기타유동채권	61,870,763	4,292,929	8,615,979
기타유동자산	45,672	55,218	3,551,913
당기법인세자산	1,160,805,340	485,698,151	555,045,750
비유동자산	485,199,633,000	277,236,392,000	216,902,464,000
종속기업투자	41,100,000,000	50,100,000,000	50,100,000,000
비연결종속기업투자	444,099,633,000	227,136,392,000	166,802,464,000
자산총계	498,790,610,181	285,139,295,570	225,732,066,002
부채			
유동부채	178,466,838,249	116,734,702	13,328,228,967
기타유동채무	2,466,838,249	116,734,702	328,228,967
단기차입금	176,000,000,000	-	13,000,000,000
부채총계	178,466,838,249	116,734,702	13,328,228,967
자본			
자본금	36,745,335,000	36,745,335,000	30,872,852,000
기타불입자본	149,955,542,948	152,010,833,211	125,303,327,910
이익잉여금(결손금)	133,622,893,984	96,266,392,657	56,227,657,125
자본총계	320,323,771,932	285,022,560,868	212,403,837,035
자본과부채총계	498,790,610,181	285,139,295,570	225,732,066,002

3. 포괄손익계산서

가. 연결포괄손익계산서

연결 포괄손익계산서

제 7 기 2023.02.28 현재

제 6 기 2022.08.31 현재

제 5 기　2022.02.28 현재

(단위 : 원)

	제7기	제6기	제5기
영업수익	43,416,383,608	47,138,389,959	6,309,052,394
영업비용	11,120,997,088	1,552,595,908	1,154,886,030
영업이익(손실)	32,295,386,520	45,585,794,051	5,154,166,364
금융수익	169,054,618	28,337,019	14,484,832
금융비용	3,172,383,614	681,619,742	262,296,224
기타수익	2,596,963,253	100,043,624	34,501
기타비용	227,853,648	22,016,747	7
법인세비용차감전순이익(손실)	31,661,167,129	45,010,538,205	4,906,389,466
법인세비용	7,559,832	-	-
당기순이익	31,653,607,297	45,010,538,205	4,906,389,466
지배기업의 소유주지분	31,673,918,022	45,007,641,766	4,971,321,940
비지배지분	(20,310,725)	2,896,439	(64,932,474)
기타포괄손익	-	642,373,736	(642,373,736)
당기손익으로 재분류되지 않는기타포괄손익	-	-	-
당기손익으로 재분류될 수 있는기타포괄손익	-	642,373,736	(642,373,736)
총 포괄손익의 귀속	31,653,607,297	45,652,911,941	4,264,015,730
지배기업의 소유주지분	31,673,918,022	45,650,015,502	4,328,948,204
비지배지분	(20,310,725)	2,896,439	(64,932,474)
주당이익	862	1,343	181
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	862	1,343	181

나. 별도포괄손익계산서

포괄손익계산서

제 7 기　2023.02.28 현재

제 6 기　2022.08.31 현재

제 5 기　2022.02.28 현재

(단위 : 원)

	제7기	제6기	제5기
영업수익	42,073,321,918	43,313,211,464	2,982,146,594
영업비용	1,288,335,817	523,226,824	837,735,854
영업이익(손실)	40,784,986,101	42,789,984,640	2,144,410,740
금융수익	95,781,395	26,367,360	13,873,503
금융비용	2,372,383,561	132,136,985	147,767,119
기타수익	2,378,472,697	-	1
기타비용	354,648	20,286,358	-
법인세비용차감전순이익(손실)	40,886,501,984	42,663,928,657	2,010,517,125

당기순이익	40,886,501,984	42,663,928,657	2,010,517,125
기타포괄손익	-	-	-
총포괄손익	40,886,501,984	42,663,928,657	2,010,517,125
주당이익	1,113	1,273	73
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	1,113	1,273	73

[집합투자기구 공시 정보 안내]

증권신고서: 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)
투자설명서: 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)
정기보고서(영업보고서, 결산서류): 금융감독원 홈페이지(www.fss.or.kr) 및 한국리츠협회(www.kareit.or.kr)

부동산투자회사는 부동산투자회사법 등 제반 법규에 따라 한국리츠협회를 통하여 인가, 투자보고서, 영업보고서 등을 공시하고 있습니다. 한국리츠협회 홈페이지(http://www.kareit.or.kr)의 [리츠공시] 메뉴를 참 고하시기 바랍니다