# 목 차

정 정 신 고 (보고) ..... 1
투 자 설 명 서 ..... 4
투자결정시 유의사항 안내 ..... 6
요 약 정 보 ..... 15
제1부 모집 또는 매출에 관한 사항 ..... 16
1. 집합투자기구의 명칭 ..... 16
2. 집합투자기구의 종류 및 형태 ..... 16
3. 모집예정금액 ..... 18
4. 모집의 내용 및 절차 ..... 21
5. 인수에 관한 사항 ..... 49
6. 상장 및 매매에 관한 사항 ..... 53
제2부 집합투자기구에 관한 사항 ..... 57
1. 집합투자기구의 명칭 ..... 57
2. 집합투자기구의 연혁 ..... 57
3. 집합투자기구의 신탁계약기간 ..... 59
4. 집합투자업자 ..... 61
5. 운용전문인력에 관한 사항 ..... 62
6. 집합투자기구의 구조 ..... 63
7. 집합투자기구의 투자목적 ..... 67
8. 집합투자기구의 투자대상 ..... 68
9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조 ..... 92
10. 집합투자기구의 투자위험 ..... 96
11. 매입, 환매, 전환 기준 ..... 120
12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가 ..... 122
13. 보수 및 수수료에 관한 사항 ..... 127
14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항 ..... 132
15. 발기인・감독이사에 관한 사항 ..... 139
제3부 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항 ..... 140
1. 재무정보 ..... 140
2. 연도별 설정 및 환매 현황 ..... 143
3. 투자회사의 출자금에 관한 사항 ..... 143
4. 집합투자기구의 운용실적 ..... 145
제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항 ..... 146
1. 집합투자업자에 관한 사항 ..... 146
2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항 ..... 148
3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항 ..... 148
제5부 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항 ..... 152
1. 투자자의 권리에 관한 사항 ..... 152
2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항 ..... 157
3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항 ..... 159
4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항 ..... 162
5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항 ..... 162
6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항 ..... 162

# 정 정 신 고 (보고)

2020년 6월 16일

1. 정정대상 공시서류 : 투자설명서

2. 정정대상 공시서류의 최초제출일 : 2020년 5월 19일

[투자설명서 제출 및 정정 연혁]

| 제출일자 | 문서명 | 비고 |
|---|---|---|
| 2020년 5월 19일 | 투자설명서(집합투자증권) | 최초 제출 |
| 2020년6월 16일 | [기재정정]투자설명서(집합투자증권) | 수요예측집계 종료에 따른 기재사항 정정 및 자진 정정(빨간색) |

3. 모집 또는 매출 증권의 종류 : 기명식 보통주 23,700,000주

4. 정정사항

| 항 목 | 정정사유 | 정 정 전 | 정 정 후 |
|---|---|---|---|
| ※ 금번 정정은굵은 빨간색으로 기재하였으며, 본문의 정정내역으로 '투자결정 시 유의사항 안내'에 대한 별도의 정정기재는 생략합니다. | | | |
| **제1부 모집 또는 매출에 관한 사항** | | | |
| 4. 모집의 내용 및 절차 | 오기에 따른 자진 정정 | 주1) | 주1) |
| | 수요예측집계 종료에 따른 기재사항 정정 | 주2) | 주2) |

주1)

<정정 전>

**나. 모집가액 결정방법**

(중략)

12) 기타 수요예측실시에 관한 유의사항

(후략)

<정정 후>

**나. 모집가액 결정방법**

(중략)

11) 기타 수요예측실시에 관한 유의사항

(후략)

주2)

<정정 전>

**나. 모집가액 결정방법**

(중략)

<정정 후>

**나. 모집가액 결정방법**

(중략)

12) 수요예측 결과 통보

① 수요예측 참여내역

| 구분 | 국내 기관투자자 | | | | 외국 기관투자자 | 합계 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 운용사(집합) | 투자매매·중개업자 | 연기금, 운용사(고유), 은행, 보험 | 기타 | | |
| 건수 | 145 | 31 | 61 | 21 | 16 | 274 |
| 수량 | 616,058,998 | 95,714,000 | 106,189,400 | 48,162,000 | 165,930,000 | 1,032,054,398 |
| 경쟁률 | 51.99 | 8.08 | 8.96 | 4.06 | 14.00 | 87.09 |

주) 경쟁률은 기관투자자 배정주수 11,850,000주를 기준으로 산정되었습니다.

② 수요예측 신청가격 분포

| 구분 | 참여건수(건) | 신청수량(주) | 비율(%) |
|---|---|---|---|
| 5,000원 | 274 | 1,032,054,398 | 100.0% |

주) 5,000원을 상회하는 수요예측 참여금액은 모두 5,000원으로 분류하였습니다.

③ 의무보유확약 신청내역

| 구분 | 참여건수(건) | 신청수량(주) |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| 6개월 확약 | 2 | 16,850,000 |
| 3개월 확약 | - | - |
| 1개월 확약 | 8 | 60,790,000 |
| 15일 확약 | 1 | 11,850,000 |
| 합계 | 11 | 89,490,000 |
| 총 수량 대비 비율 | 4.0% | 8.7% |

| 투자위험등급<br>1등급[ 매우 높은 위험 ] | | | | | | 이지스자산운용(주), 삼성증권(주), 한화투자증권(주), 신영증권(주)는 이 투자신탁의 **실제 수익률 변동성**(또는 투자대상 자산의 종류 및 위험도 등)을 감안하여 **1등급으로 분류**하였습니다. **펀드의 위험 등급은 운용실적, 시장 상황 등에 따라 변경될 수 있다는 점을 유의하여 투자판단을 하시기 바랍니다.** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | |
| 매우 높은 위험 | 높은 위험 | 다소 높은 위험 | 보통 위험 | 낮은 위험 | 매우 낮은 위험 | |

# 투 자 설 명 서

이 투자설명서는 (주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 (주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 주식 공모에 참여하기 전에 반드시 이 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

1. 집합투자기구 명칭 : 주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 (펀드코드 : CW496 )

2. 집합투자업자 명칭 : 이지스자산운용 주식회사

3. 판 매 회 사 : 삼성증권 주식회사, 한화투자증권 주식회사, 신영증권 주식회사

4. 작 성 기 준 일 : 2020년 6월16일

5. 증권신고서 효력발생일 : 2020년 6월16일

6. 모집(매출) 증권의 종류 및 수 : 기명식 보통주 23,700,000주 (모집가액 5,000원/주)

[모집(매출) 총액 : 118,500,000,000원 ]

7. 모집(매출) 기간(판매기간) : (일반청약자) 2020년 6월 16일 ~ 17일
(기관투자자) 2020년 6월16일 ~ 17일

8. 집합투자증권신고서 및 투자설명서의 열람장소

가. 집합투자증권신고서

전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → http://dart.fss.or.kr

나. 투자설명서

전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → http://dart.fss.or.kr

서면문서 : 이지스자산운용(주)(서울특별시 영등포구 여의공원로 115)
삼성증권(주)(서울특별시 서초구 서초대로 74길 11)
한화투자증권(주)(서울특별시 영등포구 여의대로 56)
신영증권(주)(서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 16)

9. (안정조작 또는 시장조성 관련): 해당사항 없음

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

**금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다.**
**또한 이 집합투자증권은「예금자보호법」에 의한 보호를 받지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.**

# 투자결정시 유의사항 안내

1. 본 공모에 대한 투자판단 시 증권신고서와 투자설명서 또는 간이투자설명서를 반드시 참고하시기 바랍니다. 단, 간이투자설명서의 경우 투자설명서의 교부를 요청하실 수 있습니다.

2. 집합투자기구의 투자위험등급 및 적합한 투자자 유형에 대한 기재사항을 참고하시고, 귀하의 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다.

3. 증권신고서 및 (예비, 간이)투자설명서 상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 장래에도 실현된다는 보장은 없습니다.

4. 위탁판매회사는 주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")의 투자실적과 무관하며, 위탁판매회사인 삼성증권 주식회사, 한화투자증권 주식회사, 신영증권 주식회사는 단순히 집합투자증권의 위탁판매업무만 수행할 뿐 동 집합투자증권의 가치 결정에 아무런 영향을 미치지 않습니다.

5. 집합투자증권은 실적배당상품으로 예금자보호법의 적용을 받지 아니하며, 특히 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자 보호를 받지 못합니다.

6. 당사는 부동산투자회사(리츠) 중 위탁관리부동산투자회사로서, 부동산투자회사의 종류별 속성을 인지하시고 투자에 임하시기 바랍니다. 위탁관리부동산투자회사의 경우 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험 등에 노출되어 있음을 유의하시기 바랍니다.

집합투자기구는 기본적으로 블라인드 형식(先투자자금 확보, 後투자 방식)으로 운용되는 만큼 현시점에서의 사업계획은 확정적인 사항이 아니며, 이후 투자단계에서 신규 부동산 취득 등 국토교통부 영업인가시의 사업계획이 달라지는 경우 변경 인가, 투자심의위원회 등 소정의 절차를 거쳐 투자여부를 결정하게 되므로 사업계획이 변동될 가능성이 있음을 유의하시기 바랍니다.

또한, 당사는 40년의 존속기간을 둔 회사로서 투자자들께서는 유가증권시장에서의 매매 등을 통한 방법으로 투자한 자금의 회수가 가능합니다. 다만, 청약결과 회사가 유가증권시장 상장을 위한 주식분산요건 중 주주수 요건(200인 이상)을 충족하지 못할 경우에는 금번 주식의 모집은 취소가 되며, 기 납부한 청약증거금은 납입기일까지 전액 환불할 예정입니다. 이 때 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

7. 당사의 사업목적이 부동산 및 부동산관련 증권 등을 취득하고, 투자대상 부동산의 개발·운용을 통해 투자자들에게 일정 수준 이상의 투자수익을 제공하는 것임에도 불구하고, 사업의 가치를 결정하는 부동산 시장 등의 기초변수가 예상과 다른 변화를 보일 때는 당초 예상과 달리 손실을 입거나 원금 전체의 손실을 입을 수 있습니다. 또한 당사의 사업에 대해, 정부기관이나 금융감독원, 판매회사 등이 목적 달성을 보장하지 않는다는 점을 양지하시기 바랍

니다.

8. 당사는 2019년 7월 16일 자본금 3억원으로 설립되어, 2019년 9월 11일 국토교통부로부터 위탁관리부동산투자회사로 최초영업인가를 받았으며, 2020년 4월 28일 영업변경인가를 득하였습니다. 당사는 금번 공모를 통해 부동산투자회사의 공모 및 상장 요건을 충족하여 2020년 7월 유가증권시장 상장을 진행할 계획입니다. 만약 금번 공모 결과 '주식분산 요건(모집 또는 매출한 주식수가 보통주식총수의 25% 이상 및 주주수 200명 이상)' 등 상장요건(유가증권시장상장규정 제127조(신규상장))을 충족하지 못 할 경우, 혹은 한국거래소가 투자자보호와 시장관리에 적합하지 아니하다고 인정하여 상장을 거부할 경우에는 상장이 불가할 수 있습니다. 비상장 상태가 지속될 경우 투자 시 유동성 및 환금성에 제약을 받을 수 있습니다. 다만, 유가증권시장 상장을 위한 분산요건(공모 후 주주수 200명 이상 등)이 미충족됨에 따라 상장이 불가할 경우 투자자 보호를 위하여 청약증거금을 납입기일까지 전액 환불할 예정입니다. 이 때 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

9. 관계법령은 당사와 같은 위탁관리부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서, 전반적인 국가경제 및 부동산 시장 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치는 모집가액 이하로 하락할 수 있고, 당사가 임대차계약 종료 시 임차보증금을 반환하지 못하거나 대출계약 상 기한의 이익이 상실되어 경매를 통하여 보증금액 또는 대출금액의 반환이 진행될 경우, 부동산의 시장가격이 임차보증금액 또는 대출금액 보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

10. 당사는 본 공모를 통해 조달한 자금을 토대로 서울 중구 소재 오피스빌딩(태평로빌딩)을 보유하는 펀드 '이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호(이하 '이지스97호')의 종류C2(제3종) 수익증권(총발행 수익증권의 약 99%)을 매입하고자 계획 중이며, 투자대상인 펀드의 집합투자업자는 이지스자산운용(주)로 당사의 자산관리회사인 이지스자산운용(주)와 동일합니다. 당사가 대상 펀드의 수익증권을 취득하는 과정에서 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.

11. 당사의 투자대상인 태평로빌딩은 서울의 중심업무지구(CBD)에 위치하고, 서울지하철 1, 2호선 시청역에 인접하여 입지가 우수하며, CJ대한통운, 삼성생명, 중국공상은행(ICBC), 보람상조  등 우량 임차인들로 구성, 2020년 4월 말 현재 임대율 약 94.4%로 안정적인 임대수익을 예상하고 있습니다. 하지만 임차인이 임대료와 관리비를 적시 지급하지 못하는 경우와 해당 사업지가 위치한 지역의 부동산 시장 악화 등의 이유로 공실이 증가 할 경우 이지스97호가 원활한 운용수익을 확보하지 못하여 당사가 분배금을 수취하지 못 할 수 있으며, 이는 당사가 계획한 사업 계획 및 목표 배당률을 달성하지 못할 수 있습니다.

당사는 운영기간 동안 임차인의 지속적인 모니터링을 통해 임차인의 계약 해지 가능성을 선제적으로 확인하고, 신규 잠재임차인을 대상으로 꾸준하게 마케팅을 진행하여 공실 발생 가능성을 최소화하도록 만전을 기할 계획입니다만, 그럼에도 불구하고 최근 발생한 코로나19 사태 등과 같은 불가항력적 이벤트로 인해, 당사가 예기치 못한 일부 임차인의 임대료 납부 지연/미납 또는 임대차계약 중도해지 등이 발생할 수도 있으며, 시장 환경에 따라 추가적인

임대차계약이 진행되지 않아 공실이 일정 기간 지속되는 '공실 위험'에 노출 될 수 있습니다.

12. 당사가 위탁 및 사무관리와 관련하여 지급하는 수수료는 아래와 같습니다.

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료
선취, 후취 판매수수료, 환매수수료, 전환수수료 등 해당사항 없습니다.

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용
해당사항 없으나, 다음의 내역으로 인수수수료가 부과될 예정입니다.

| 명칭 (클래스) | 지급비율(연간, %) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 집합투자업자 보수 | 판매회사 보수 | 수탁회사 보수 | 일반사무관리회사 보수 | 기타비용 | 총 보수・비용 | 총 보수・비용(피투자 집합투자기구 보수포함) | 증권 거래비용 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 지급시기 | - | - | - | - | - | - | - | - |

| 구분 | 인수인 | 금액(원) | 비율 |
|---|---|---|---|
| 인수수수료 (총 공모금액의 2.0%) | 삼성증권(주) | 1,970,000,000 | 83.1% |
| | 한화투자증권(주) | 200,000,000 | 8.4% |
| | 신영증권(주) | 200,000,000 | 8.4% |
| | 합계 | 2,370,000,000 | 100.0% |

다. 집합투자업자 위탁보수
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(주)는 2018년 6월 27일 국토교통부로부터 설립 인가를 받은 『부동산투자회사법』상의 자산관리회사로서, 당사가 자산관리회사인 이지스자산운용(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

**※ 단, 부동산관련증권(리츠 주식 또는 부동산집합투자기구 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.**

그럼에도 불구하고, 당사의 자산관리회사와 동일하지 않은 자산관리회사(집합투자업자)의 발행투자기구가 발행하는 부동산관련증권(리츠 주식 또는 부동산집합투자기구 수익증권)에 투자하는 경우, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초자산에 관하여 매입보수, 운용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수 등이 중복되어 부과될 수 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

당사는 자산관리회사인 이지스자산운용(주)가 집합투자업자로서 운용하는 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권에 투자하며 이지스자산운용(주)는 이지스97호로부터 매입보수, 운용기본보수, 매각보수, 매각성과보수를 수취할 예정이므로 당사의 자산관리회사인 이지스자산운용(주)에 매입보수, 운용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수를 지급하지 않을 예정입니다. 이지스97호가 집합투자업자인 이지스자산운용(주)에 지급하게 될 매입보수, 운용기본보수, 매각보수, 매각성과보수는 다음과 같습니다.
[이지스97호 집합투자업자보수]

| 구분 | 이지스97호 | |
|---|---|---|
| | 지급금액 | 지급시기 |
| 매입보수 | 매입금액의 0.506% | 당사가 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 취득후 |
| 운용 기본보수 | 매입금액의 연 0.3% (단, 2020년 2월 7일부터 1년간의 기간 중 투자된 부동산에 재산세가 분리과세 되지 않는 기간의 경우 0%) | 매 회계기간 종료일이후 |

| | | |
|---|---|---|
| 매각보수 | 부동산 매각금액(매각비용 포함)의 0.5% | 소유권이전등기접수<br>완료일로부터 3영업일 이내 |
| 매각<br>성과보수 | 매각차익의 10% | 소유권이전등기접수<br>완료일로부터 3영업일 이내 |

주1) 이지스97호의 '매입금액'은 당사가 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 매입시 기준이 되는 태평로빌딩의 거래가액인 3,025억원 입니다.
주2) 이지스97호의 '매각차익'은 (매각가격-취득원가(자본적지출포함)-이익초과분배금-질권설정예금-매각기본보수)를 기준으로 합니다.

라. 판매회사의 위탁보수
위탁관리 부동산투자회사는 주식발행사무를 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제12조에 따른 투자매매업, 투자중개업의 인가를 받은 자(판매회사)에 위탁하여야 합니다. 당사가 대표주관회사인 삼성증권(주) 및 인수회사인 한화투자증권(주), 신영증권(주)에 지급하게 될 위탁보수는 없으며, 판매수수료 대가로 인수수수료를 지급합니다.

마. 자산보관기관의 위탁보수
『부동산투자회사법』에 따른 부동산투자회사는 자산의 보관과 이와 관련된 업무를 신탁업자 등 『부동산투자회사법』제 35조에서 정한 자산보관기관에 위탁하여야 합니다. 당사의 자산보관기관은 ㈜우리은행으로서, 당사가 ㈜우리은행에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

| 구 분 | 지급금액 | 지급시기 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 자산보관수수료 | 연 2,000만원<br>(정액, 부가세 별도) | 매 결산일로부터 7일 이내 | - |

바. 일반사무수탁회사의 위탁보수
위탁관리 부동산투자회사는 일반적인 사무는 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제254조에 따른 일반사무관리회사(일반사무수탁회사)에 위탁하여야 합니다. 당사의 일반사무관리회사는 ㈜국민은행에 위탁하였으며, 당사가 ㈜국민은행에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

| 구 분 | 지급금액 | 지급시기 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 일반사무수탁<br>수수료 | 연 7,000만원<br>(정액, 부가세 별도) | 매 결산일로부터 7일 이내 | - |

사. 투자대상인 이지스97호의 집합투자기구 보수 (집합투자업자 외)

| 구 분 | 지급금액 | 지급시기 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 판매회사보수 | 종류C2(제3종) 수익증권 설정금액 1,133억원의 연 0.012%<br>(부가세 면세) | 이지스97호의 매 결산일 이후 | - |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 신탁업자보수 | 연 약 4,600만원<br>(부가세 별도) | 이지스97호의 매 결산일 이후 | - |
| 일반사무관리<br>회사보수 | 연 약 3,450만원<br>(부가세 면세) | 이지스97호의 매 결산일 이후 | - |

주) 이지스97호에 부과되는 집합투자업자보수는 상기 [이지스97호 집합투자업자보수] 참조

13. 당사의 예상 배당률은 미래 운영과 관련된 가정에 근거하여 제시되었습니다. 이러한 가정은 현재 당사가 투자할 자산의 임차인 신용도 및 임대료 지급능력, 당사 차입금의 금리 수준, 향후 지출될 자본적 지출액, 향후 편입대상 자산의 편입 및 운영결과, 상업용 부동산 시장의 수급 및 경쟁상황, 리츠시장 환경 및 기타 관련 법상의 법적 요인, 기타 관련 비용 및 보증되지 않은 손실과 관련이 있습니다. 대부분의 사정은 당사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으며, 따라서 당사가 제시한 예상배당률을 지급할 수 있다는 보장은 없으니 이점 유의하시기 바랍니다.

14. 당사의 주된 수익은 임대료/관리비를 재원으로 하는 배당수익을 통해 발생하고 있습니다. 따라서 임차인이 자금경색, 사업부진, 경기불황 등의 이유로 인해 임대료와 관리비 등을 적시에 지급하지 못하는 경우 원활한 운용수익을 확보하지 못하게 됩니다. 일정 기간 임대료 연체 시 이지스97호가 수령한 임대보증금에서 공제하는 것으로 수익을 보전할 수 있으나 소송 등의 법적 분쟁으로 인한 해당 사업지 이미지 저하 등 예상치 못한 손실을 가져올 수 있습니다.
또한, 기도래한 당사의 제1기 사업연도(2019년 7월 16일 ~ 2019년 10월 31일) 및 제2기 사업연도의 일부(2019년11월1일~ 2020년6월30일)는 회사의 설립, 자금의 조달, 부동산관련 증권 매입을 위한 준비기간으로 부동산관련 증권에서 발생하는 분배금 수입이 없어, 배당률 산정시 제1기 사업연도 및 제2기 사업연도의 일부는 제외 하였으며 당사에 투자하는 투자자는 이와 같은 사실을 인지하시기 바랍니다. 금번 공모 후 당사의 첫 배당금액 확정은 사업연도 제 2기 결산일(2020년 8월 31일)에 대한 결산이 확정되는 2020년 11월 중에 이루어질 예정입니다.

15. 당사가 보유 중인 투자자산을 매각하여 투자자금을 회수하려 할 경우, 적절한 매각 대상을 선정하지 못하여 투자자금 회수가 지연될 수 있습니다. 또한 당사의 매입 가격 이하로 매각해야 할 경우 회사의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

16. 당사의 주권이 신규 상장되더라도 전반적인 시장 금리가 상승하거나 부동산 시장이 침체될 경우 상대적으로 부동산투자회사에 대한 투자 매력이 감소하여 주가가 하락하거나, 시장 참여자의 부족으로 인해 상장 후 유가증권시장에서의 거래가 활발하지 않을 수 있습니다. 만일 당사의 주식에 대한 매수 수요가 충분하지 않을 경우 기대하는 가격에 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며, 단기간 내에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격보다 낮은 가격으로 매각하게 될 수 있습니다. 또한 전반적인 국가 경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가격이 주당 모집가액 이하로 하락할 수 있으며 투자원금의 손실 가능성도 있습니다. 이와 관련하여 구체적인 사항은 「제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 10. 집합투자기구의 투자위험」 사항을 반드시 양지하시어 투자에 임하시기 바랍니다.

17. 당사는 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련

된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 당해 회사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출활동을 더 우선시 할 경우 당해 회사와의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.

18. 향후 『부동산투자회사법』 및 동법 시행령, 시행규칙의 개정은 당해 회사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당률과 수익률이 변동할 위험이 있습니다. 한편 부동산 관련 세제의 변동 및 세무 관련 조사에 의해 당사의 예상 배당률과 수익률이 하락할 위험이 있습니다.

19.『부동산투자회사법』 에 따르면 부동산투자회사는 주주총회의 특별결의를 거쳐 부동산개발사업을 영위할 수 있습니다. 현재, 당사가 계획하고 있는 부동산개발사업은 없으나 향후 시장상황과 회사의 계획변경에 따라 수익을 극대화하기 위하여 법에서 허용하는 범위 내에서 부동산개발사업을 추진할 가능성을 배제할 수는 없습니다. 부동산개발사업은 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 못 할 경우 투자실패에 따른 손실이 발생할 수 있습니다.

20. 증권신고서상 기재된 공모자금 사용내역은 사업계획상 예정이며 확정된 것은 아닙니다. 부동산 사업 특성상 수없이 많은 변수가 존재하며 이에 따라 현재의 사업계획대로 사용되지 못 할 가능성도 있습니다. 따라서 투자자분들께서는 이러한 불확실성을 인지하시고 유의하시기 바랍니다.

21. 당사는 『유가증권시장 상장규정』에 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.

22. 상장 요건을 갖추어 상장에 성공한 경우라도 당사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장 후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있으며, 또한 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액기준 최근 사업연도 30억원 미만인 경우 관리종목지정, 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도 말 매출액이 30억원 미만인 경우는 상장폐지가 될 수 있습니다. 관련 매출액 기준(30억원 미만)은 신규상장일 이후 최초 도래하는 사업연도부터 적용하며, 1사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 산정합니다. 이에 당사의 주권이 상장을 하게되면, 상장 후 최초로 도래하는 사업연도말(1사업연도가 1년 미만인 경우 1년을 기준) 현재 매출액이 30억원 미만인 경우 관리종목에 편입될 수 있습니다.

23. 본 증권신고서상의 공모일정은 확정된 것이 아니며, 관계기관의 조정 요청 또는 증권신고서 심사 과정에서 변경될 수 있습니다.

24. 상기 유의사항은 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 있음

에 유의하셔야 합니다.

# 요 약 정 보

간이투자설명서_20200604
이지스밸류플러스_간이투자설명서_200604_v3.pdf

# 제1부 모집 또는 매출에 관한 사항

## 1. 집합투자기구의 명칭

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사
[펀드코드:K5M383CW4964(CW496)]

## 2. 집합투자기구의 종류 및 형태

| | | |
|---|---|---|
| 가. 형태별 종류 | 투자회사 | 주1), 주2) |
| 나. 운용자산별 종류 | 부동산 | 주3) |
| 다. 개방형・폐쇄형 구분 | 폐쇄형 | |
| 라. 추가형・단위형 구분 | 단위형 | |
| 마. 특수형태 표시 | - | |

주1) 본 집합투자기구인 (주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 『부동산투자회사법』에 따라 설립된 회사입니다. 따라서 『부동산투자회사법』제49조의 3(공모부동산투자회사에 관한 특례) 제1항에 따라 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제194조부터 제206조까지 "회사 형태의 집합투자기구"와 관련된 규정을 포함하여 집합투자기구 및 집합투자업에 관한 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 규정들 중의 일부를 적용 받지 않습니다.

주2) 부동산투자회사의 종류
부동산투자회사는 자산을 부동산에 투자하여 운영하는 것을 주된 목적으로 하여 『부동산투자회사법』에 따라 설립된 회사로서, 다수의 투자자로부터 자본을 유치하여 총 자산의 70% 이상을 부동산에 투자, 운용하여 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 『상법』상의 주식회사입니다.

부동산투자회사는 관리 형태에 따라 크게 3가지로 구분할 수 있습니다. 당사는 부동산투자회사의 종류 중 자산의 투자・운용을 자산관리회사에 위탁하는 위탁관리부동산투자회사에 해당합니다.

**[부동산투자회사의 종류]**

| 구분 | 형태 | 투자대상 | 내용 |
|---|---|---|---|
| 위탁관리부동산투자회사 | 명목회사 | 일반부동산 | 자산의 투자・운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사 |
| 기업구조조정부동산투자회사 | 명목회사 | 기업구조조정용 부동산 | 기업구조조정용 부동산을 투자대상으로 하며 자산의 투자・운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사 |
| 자기관리부동산투자회사 | 실체회사 | 일반부동산 | 자산운용전문인력 등을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자・운용을 직접 수행하는 회사 |

[부동산투자회사의 종류별 비교]

| 종류 | 위탁관리부동산투자회사 | 기업구조조정부동산투자회사 | 자기관리부동산투자회사 |
|---|---|---|---|
| 투자대상 | 일반부동산 | 기업구조조정부동산 | 일반부동산 |
| 영업개시 | 공모형: 국토교통부 영업인가<br>사모형: 국토교통부 영업인가 또는 등록(주주구성, 부동산개발사업에 대한 투자비율 등 요건을 갖출 경우) | 국토교통부 등록<br>(금융위 사전협의) | 국토교통부<br>영업인가 |
| 설립주체 | 발기인(발기설립) | 발기인(발기설립) | 발기인(발기설립) |
| 감독 | 극토교통부, 금융위원회 | 국토교통부, 금융위원회 | 국토교통부, 금융위원회 |
| 회사형 | 명목회사(상근없음) | 명목회사<br>(상근 없음) | 실체회사<br>(상근 임직원) |
| 최저자본금 | 50억원 | 50억원 | 70억원 |
| 주식분산 | 1인당 50% 이내 | 제한없음 | 1인당 50% 이내 |
| 주식공모 | 주식총수의 30% 이상 | 의무사항 아님<br>(사모 가능) | 주식총수의 30% 이상 |
| 상장 | 요건 충족 즉시 | 의무사항 아님 | 요건충족시 즉시 |
| 현물출자 | 최저자본금 확보 이후<br>제한없이 가능 | 최저자본금 확보 이후<br>제한 없이 가능 | 최저자본금 확보 이후<br>제한 없이 가능 |
| 자산구성*<br>(매분기말) | 부동산: 총자산의 70% 이상<br>부동산, 부동산관련 증권 및 현금: 총자산의 80% 이상 | 기업구조조정부동산 :<br>총자산의 70% 이상 | 부동산 : 총자산의 70% 이상<br>부동산, 부동산 관련 증권 및 현금 : 총자산의 80% 이상 |
| 자산운용<br>전문인력 | 자산관리회사(5인)에 위탁운용 | 자산관리회사(5인)에<br>위탁운용 | 5인<br>(리츠 상근 고용) |
| 배당 | 90% 이상 의무배당<br>(초과배당 가능) | 90% 이상 의무배당<br>(초과배당가능) | 90% 이상 의무배당<br>(2020년까지 50% 가능) |
| 개발사업 | 주주총회 투자비율 결의 | 주주총회 투자비율 결의 | 주주총회 투자비율 결의 |
| 처분제한 | 주택 1년, 비주택 1년 | 제한없음 | 주택 1년, 비주택 1년 |
| 자금차입 | 자기자본의 10배 내<br>(주총 특별결의 시) | 자기자본의 10배 내<br>(주총 특별결의 시) | 자기자본의 10배 내<br>(주총 특별결의 시) |
| 회사존속 | 선택적 | (일반적으로)한시적 | 영속 |

* 자산의 구성 비율을 계산할 때 1. 설립할 때 납입된 주금(株金) 2. 신주발행으로 조성한 자금 3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금 중 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금 준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 봅니다.

[부동산투자회사 현황]

2020년 3월 31일 기준

| 기업구조조정리츠 | 위탁관리리츠 | 자기관리리츠 | 계 | (상장리츠) |
|---|---|---|---|---|
| 29 | 225 | 4 | 258 | 7 |

(자료: 국토교통부)

주3) 당사는 『부동산투자회사법』 및 회사 정관에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련 증권에의 투자, 금융기관에의 예치 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한, 당사는 『부동산투자회사법』 제2조 제1항 나목에서 규정하는 위탁관리부동산투자회사로 동법 제22조의2에 따라 자산의 투자·운용 업무는 자산관리회사에 위탁하고 있습니다.

당사의 자세한 투자대상은 「제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 8. 집합투자기구의 투자대상 및 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조」를 참조하시기 바랍니다.

## 3. 모집예정금액

| 종류 | 모집주수 | 주당 액면가액 | 주당 모집가액 | 모집 총액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 보통주 | 23,700,000주 | 1,000원 | 5,000원 | 118,500,000,000원 | 일반공모 |
| 합계 | 23,700,000주 | 1,000원 | 5,000원 | 118,500,000,000원 | 일반공모 |

주1) 이사회 결의일: 2020년 5월 18일

주2) 주당 모집가액은 『부동산투자회사법』 제18조(발행조건) 및 『부동산투자회사법시행령』 제15조(주식의 발행가액)에 의거하였으며, 2020년 5월 18일 이사회 결의를 거쳐 이사회 개최 전영업일인 2020년 5월 15일을 산정기준일로 산정한 5,000원으로 결정하였습니다. 발행가액 산정의 상세내역은 「제2부 집합투자기구에 관한 사항_12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가-가. 기준가격의 산정 및 공시」를 참조하시기 바랍니다.

[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 제18조 제2항에 따른 주식의 발행가액은 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제176조의8제2항에 따라 산정한 가격 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 감안하여 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

제16조 (현물출자)
① 삭제
② 법 제19조제5항에 따라 현물출자를 하는 재산 가액의 평가는 해당 재산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 비율로 환원하거나 할인하여 가격시점에서의 평가가격을 산정하는 방법(이하 "수익환원법"이라 한다)에 따른다.
③ 수익환원법을 적용하는 것이 불합리한 재산의 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제3항에 따른 감정평가준칙에 따라 그 재산의 특성을 고려하여 해당 재산을 평가할 수 있다.
④ 제2항 및 제3항에 따라 현물출자 재산의 가액을 평가한 감정평가업자는 「상법」 제422조에 따른 해당 부동산투자회사에 대한 검사인으로 선임될 수 없으며, 해당 감정평가업자의 가액평가를 현물출자에 대한 검사인의 조사로 갈음할 수 없다.
⑤ 현물출자 재산의 평가업무를 수행하는 감정평가업자의 선정, 현물출자 재산의 가액에 대한 평가보고서의 채택, 검사인의 선임청구는 이사 전원의 동의를 받아야 한다. 이 경우 현물출자자인 이사는 의사결정에 참가할 수 없다.
⑥ 현물출자 재산의 가액에 대한 평가를 한 날부터 1년이 지날 때까지 현물출자가 이루어지지 아니한 경우에는 다시 평가하여야 한다.

가. 자금조달금액

(단위: 원)

| 구분 | 금액 |
|---|---|
| 총 공 모 금 액(1) | 118,500,000,000 |
| 발 행 제 비 용(2) | 2,944,000,000 |
| 순 수 입 금[(1)-(2)] | 115,556,000,000 |

주) 당사는 금번 공모를 통해 조달된 자금과 당사 보유 현금으로 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권을 취득할 예정입니다. 공모자금사용에 관한 자세한 내용은 「제2부 집합투자기구

에 관한 사항_9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조_ 나. 수익구조」를 참조하시기 바랍니다.

나. 발행제비용의 내역

(단위: 원)

| 구분 | 금액 | 계산근거 |
|---|---|---|
| 인수수수료 | 2,370,000,000 | 총 공모금액의 2.0% |
| 상장심사수수료 | 5,000,000 | 정액 |
| 발행분담금 | 5,925,000 | 총 발행금액의 0.005% |
| 신규상장수수료 | 3,316,667 | 1,000억원 초과 2,000억원 이하<br>(875만원 + 1,000억원 초과금액의 10억원당 6만원)/3 |
| 등기비 | 94,800,000<br>18,960,000 | 등록세: 증자 자본금의 0.4%<br>교육세: 등록세의 20% |
| 인쇄비 | 30,000,000 | 투자설명서 및 홍보물 인쇄비용 |
| 기타 | 415,998,333 | IR비용 등 제반비용 |
| 합계 | 2,944,000,000 | - |

# 4. 모집의 내용 및 절차

## 가. 모집의 내용

### (1) 모집방법: 일반공모

| 모집대상 | 주수(비율) | 주당 모집가액 | 모집총액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 일반모집 | 23,700,000주(100%) | 5,000원 | 118,500,000,000원 | - |
| 주주배정 | - | - | - | - |
| 우리사주배정 | - | - | - | - |
| 기 타 | - | - | - | - |
| 합 계 | 23,700,000주(100%) | 5,000원 | 118,500,000,000원 | - |

주1) 당사는 『부동산투자회사법』에 따라 임직원이 없는 서류상 회사이므로 우리사주조합이 결성되어 있지 않으며, 금번 일반공모는 우리사주조합 배정 물량이 없습니다.

주2) 금번 일반공모는 삼성증권(주)가 대표주관회사로, 한화투자증권(주), 신영증권(주)가 인수회사로 참여하게 되며, 대표주관회사 및 인수회사의 총액인수방식으로 진행되며, 각사 모두 청약사무업무를 진행합니다.

### (2) 모집조건

금번 당사의 상장공모와 관련한 모집조건은 아래와 같습니다.

| 항 목 | | | 내 용 |
|---|---|---|---|
| 모집 또는 매출주식의 수 | | | 기명식 보통주 23,700,000주 |
| 주당 모집가액 | | | 5,000원 주1) |
| 모집 총액 | | | 118,500,000,000원 |
| 청약단위 | | | 주2) |
| 청약기일 주3) | 기관투자자 | 개시일 | 2020년 6월 16일 |
| | | 종료일 | 2020년 6월 17일 |
| | 일반청약자 | 개시일 | 2020년 6월 16일 |
| | | 종료일 | 2020년 6월 17일 |
| 청약증거금주 4) | 기관투자자 | | 0% |
| | 일반청약자 | | 50% |
| 납입기일 | | | 2020년 6월 19일 |
| 배당기산일 주6) | | | 매년 3월 1일, 9월 1일 |

주1) 주당 모집가액은 2020년 5월 18일 이사회 결의를 거쳐 결정한 5,000원이며 주당 모집가액 결정과는 별개로 청약일 전 대표주관회사인 삼성증권(주)가 기관투자자(하기 '(3) 모집의 세부 내용' 참고)를 대상으로 수요예측을 실시할 예정입니다

주2) 청약단위

① 기관투자자의 청약단위는 1주로 합니다.

② 일반청약자는 대표주관회사인 삼성증권㈜ 및 인수회사인 한화투자증권(주), 신영증권(주)에 청약이 가능합니다. 청약단위는 아래 "다. 청약방법 - (5) 일반청약자의 청약단위"를 참조해 주시기 바라며, 기타 사항은 인수단 구성원 각 사에서 투명하고 공정하게 정하여 공시한 방법에 의합니다.
③ 기관투자자의 청약은 수요예측에 참여하여 물량을 배정받은 수량단위로 하며, 청약 미달을 고려하여 추가 청약을 하고자 하는 기관투자자는 각 기관별로 법령 등에 의한 투자한도 잔액(신청가격 X 신청수량)과 수요예측 최고 참여한도 중 작은 금액으로 하여 1주 단위로 추가 청약할 수 있습니다. 세부적인 내용은 「제1부 모집 또는 매출에 관한 사항 - 4. 모집의내용 및 절차 - 나. 모집가액 결정방법 - (2) 수요예측에 관한사항을 참고하시기 바랍니다.
④ 일반청약자의 청약자격 및 배정기준은 「제1부 모집 또는 매출에 관한 사항 - 4. 모집의 내용 및 절차 - 다. 모집절차」 부분을 참고하시기 바랍니다.

주3) 청약기일 : 기관투자자 및 일반청약자의 청약 후 최종 미청약 물량에 대해 인수하고자 하는 기관투자자의 경우 청약 종료 후 배정전까지 추가로 청약을 할 수 있습니다.
※ 상기의 일정은 효력발생일의 변경 및 회사 상황, 주식시장 상황에 따라 변경될 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

주4) 청약증거금
① 기관투자자의 청약 증거금은 없습니다.
② 일반청약자의 청약 증거금은 청약금액의 50%로 합니다..
③ 일반청약자의 청약증거금은 주금납입기일(2020년 6월 19일)에 주금납입금으로 대체하되, 초과청약금이 있는 경우에는 이를 주금납입기일까지 반환하며, 이 경우 청약증거금은 무이자로 합니다.
④ 기관투자자는 금번 공모에 있어 청약증거금이 면제되는 바, 청약하여 배정받은 물량의 100%에 해당하는 금액을 납입일인 2020년 6월 19일 08:00 ~ 13:00 사이에 당해 청약을 접수한 대표주관회사에 납입하여야 하며, 동 납입금액은 주금납입기일(2020년 6월 19일)에 주금납입금으로 대체됩니다. 한편, 동 납입금액이 기관투자자가 청약하여 배정받는 주식의 납입금액에 미달할 경우에는 인수인이 그 미달 금액에 해당하는 주식을 총액인수계약서에서 정하는 바에 따라 자기계산으로 인수합니다.

주5) 청약취급처
① 국내외 기관투자자 : 삼성증권㈜ 본・지점
② 일반청약자 : 삼성증권㈜, 한화투자증권㈜, 신영증권㈜의 본・지점
③ 일반청약자는 각 청약취급처를 통해 한 청약처에서의 이중청약은 불가하며, 각 청약취급처별 복수청약은 가능합니다.

주6) 당사의 사업연도는 매년 3월 1일 ~ 8월 31일, 9월 1일 ~ 다음 해 2월 28일(윤년인 경우 2월 29일)로 구성됩니다. 다만, 최초 사업연도는 회사 설립등기일(2019년 7월 16일) ~ 2019년 10월 31일에 종료되었으며, 제2기 사업연도는 2019년 11월 1일 ~ 2020년 8월 31일입니다. 제2기 사업연도의 배당기산일은 2019년 11월 1일입니다.

청약증거금이 납입주금에 초과하였으나 『유가증권시장 상장규정』 제127조 제2항 제3호에 의한 "주식분산요건"의 미충족 사유 발생 시 발행회사와 대표주관회사는 협의를 통하여 주식 분산요건을 충족하기 위한 추가 신주 공모 여부를 결정합니다. 또한 청약증거금이 납입주금에 미달하고 "주식분산요건"의 미충족 사유 발생 시 대표주관회사는 발행회사와 협의를 통하여 재공모 및 신규 상장 취소 여부를 결정합니다. 상기의 사유로 재공모 또는 신규 상장 취소가 결정될 경우, 청약증거금은 청약자에게 반환 가능성이 존재함을 유의하시기 바랍니

다.

### (3) 모집의 세부 내용

1) 청약자 유형군에 따른 배정비율

| 배정 대상 | 주식수 | 배정 비율 |
|---|---|---|
| 기관투자자 | 11,850,000주 | 50.0% |
| 일반청약자 | 11,850,000주 | 50.0% |
| 합 계 | 23,700,000주 | 100.0% |

주1) 상기의 비율은 수요예측 결과 및 청약현황 등을 감안하여 조정될 수 있습니다.
주2) 기관투자자에게 배정된 모집물량은 대표주관회사를 통하여 청약이 실시됩니다.

2) 배정 주식에 대한 인수

| 인수회사 | 주식수 | 인수 비율 | 배정대상 |
|---|---|---|---|
| 삼성증권㈜ | 19,700,000주 | 83.1% | 기관투자자,<br>일반청약자 |
| 한화투자증권㈜ | 2,000,000주 | 8.4% | 일반청약자 |
| 신영증권㈜ | 2,000,000주 | 8.4% | |
| 합 계 | 23,700,000주 | 100.0% | - |

주) 각 사별 최종 인수주식수 및 비율은 수요예측 결과 및 청약현황 등을 감안하여 조정될 수 있습니다.

3)청약취급처별 일반청약자 배정주식수

| 회사명 | 주식수 | 비율 |
|---|---|---|
| 삼성증권㈜ | 7,850,000주 | 66.2% |
| 한화투자증권㈜ | 2,000,000주 | 16.9% |
| 신영증권㈜ | 2,000,000주 | 16.9% |
| 합 계 | 11,850,000주 | 100% |

주) 각 사별 최종 인수주식수 및 비율은 수요예측 결과 및 청약현황 등을 감안하여 조정될 수 있습니다.

## 나. 모집가액 결정방법

### (1) 모집가액 결정

회사는 『부동산투자회사법』 제18조(발행조건) 및 『부동산투자회사법 시행령』 제15조(주식의 발행가액)에 의거하여, 이사회 결의(2020년 5월 18일)를 거쳐 금번 일반공모의 1주

당 모집가액을 5,000원으로 결정하였습니다. 모집가액 산정의 상세 내역은 「제2부 집합투자기구에 관한 사항_12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가-가. 기준가격의 산정 및 공시」를 참조하시기 바랍니다.

[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 제18조 제2항에 따른 주식의 발행가액은 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제176조의8제2항에 따라 산정한 가격 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 감안하여 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

제16조 (현물출자)
① 삭제
② 법 제19조제5항에 따라 현물출자를 하는 재산 가액의 평가는 해당 재산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 비율로 환원하거나 할인하여 가격시점에서의 평가가격을 산정하는 방법(이하 "수익환원법"이라 한다)에 따른다.
③ 수익환원법을 적용하는 것이 불합리한 재산의 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제3항에 따른 감정평가준칙에 따라 그 재산의 특성을 고려하여 해당 재산을 평가할 수 있다.
④ 제2항 및 제3항에 따라 현물출자 재산의 가액을 평가한 감정평가업자는 「상법」 제422조에 따른 해당 부동산투자회사에 대한 검사인으로 선임될 수 없으며, 해당 감정평가업자의 가액평가를 현물출자에 대한 검사인의 조사로 갈음할 수 없다.
⑤ 현물출자 재산의 평가업무를 수행하는 감정평가업자의 선정, 현물출자 재산의 가액에 대한 평가보고서의 채택, 검사인의 선임청구는 이사 전원의 동의를 받아야 한다. 이 경우 현물출자자인 이사는 의사결정에 참가할 수 없다.
⑥ 현물출자 재산의 가액에 대한 평가를 한 날부터 1년이 지날 때까지 현물출자가 이루어지지 아니한 경우에는 다시 평가하여야 한다.

회사는 모집가액의 결정과는 별개로『증권 인수업무 등에 관한 규정』에서 정하고 있는 수요예측 절차에 대한 사항 등을 준용하여 수요예측을 실시할 예정입니다.

참고로, 금번 (주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사의 유가증권시장 상장을 위한 공모는 『증권 인수업무 등에 관한 규정』 제2조 제2호에 의거, 동 규정에 의한 공모에 해당하지 않고 동조 제3호에서 정하고 있는 '기업공개'에 해당하지 않습니다. 따라서 금번 공모는 원칙적으로 『증권 인수업무 등에 관한 규정』에서 정하고 있는 공모 및 인수, 배정 등의 제반 사항을 따를 필요는 없습니다만, 수요예측 절차에 대한 사항 등을 동 규정에서 정한 바를 준용하여 실시할 예정입니다. 그렇기 때문에 일반적인 주권비상장법인의 기업공개시 적용되는 수요예측 관련 사항들과 금번 공모와는 상이한 점(주식의 배정, 일반청약자 1인당 청약한도 등)이 있으니, 참여 예정 투자자께서는 본 증권신고서 기재 내용을 참고하여 유의하시기 바랍니다.

[증권 인수업무 등에 관한 규정]

| |
|---|
| 제2조(용어의 정의)<br><br>2. “공모”란 법 제9조제7항 또는 제9항에서 정하는 모집 또는 매출의 방법으로 증권(법 제4조제2항제6호의 증권으로서 법 제9조제16항에서 규정하는 외국법인등이 발행한 주권을 기초로 하여 법 제294조에 따라 설립된 한국예탁결제원이 발행한 외국증권예탁증권을 포함한다. 이하 같다)을 신규로 발행하거나, 이미 발행된 증권을 매도하는 것을 말한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 행하는 공모는 이 규정에 의한 공모로 보지 아니한다.<br>가. 선박투자회사법에 따른 선박투자회사<br>나. 부동산투자회사법에 따른 부동산투자회사<br>다. 사회기반시설에 대한 민간투자법에 따른 사회기반시설투융자회사<br>라. 법 제9조제18항제2호에 따른 투자회사 및 법 제234조에 따른 상장지수집합투자기구<br>마. 그 밖에 가목부터 라목에 준하는 자로 협회가 정하는 자<br>3. “기업공개”란 법 제9조제15항제4호에 따른 주권비상장법인이 법 제8조의2제4항제1호에 따른 증권시장에 주권을 신규로 상장하기 위하여 행하는 공모 및 법 제9조제15항제3호에 따른 주권상장법인이 유가증권시장, 코스닥시장, 코넥스시장 중 해당 법인이 상장되지 않은 다른 시장에 신규로 상장하기 위하여 행하는 공모를 말한다.<br>7. “수요예측”이란 주식 또는 무보증사채를 공모함에 있어 공모가격(무보증사채의 경우 공모금리를 말한다)을 결정하기 위하여 대표주관회사가 공모예정기업의 공모희망가격(무보증사채의 경우 공모희망금리를 말한다)을 제시하고, 매입희망 가격, 금리 및 물량 등의 수요상황을 파악하는 것을 말한다.<br>7의2. "수요예측등"이란 제5조제1항제2호부터 제4호까지의 방법으로 공모가격을 결정하는 것을 말한다. |

## (2) 수요예측에 관한 사항

1) 수요예측공고 및 수요예측 일시

| 구 분 | 내 용 | 비 고 |
|---|---|---|

| 공고 일시 | 2020년 6월 4일(목) | 주1) |
|---|---|---|
| 수요예측 일시 | 2020년 6월 10일(수) ~ 11일(목) | 주2) |
| 문의처 | 삼성증권(주) (☎ 02-2020-7609,7442) | - |

주1) 수요예측 안내공고는 2020년 6월 4일(목) 대표주관회사인 삼성증권(주) 홈페이지 (www.samsungpop.com)에 게시함으로써 개별 통지에 갈음합니다.

주2) 수요예측 마감시간은 국내외 모두 대한민국 시간 기준 2020년 6월 11일(목) 17:00까지이며, 수요예측 마감시간 이후에는 수요예측 참여, 정정 및 취소가 불가능하오니 접수마감시간을 엄수해 주시기 바랍니다.

주3) 상기 일정은 추후 공모 일정에 따라서 변동될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

2) 수요예측 참가자격

(가) 기관투자자

『증권 인수업무 등에 관한 규정』 제2조 제8호에 의한 다음 각 목에 해당하는 자를 말합니다.

가. 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령』 제10조제2항제1호부터 제10호(제8호의 경우 법 제8조제2항부터 제4항까지의 금융투자업자를 말한다. 이하 같다)까지, 제13호부터 제17호까지, 제3항제3호, 제10호부터 제13호까지의 전문투자자
나. 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제182조에 따라 금융위원회에 등록되거나 법 제249조의6 또는 제249조의 10에 따라 금융위원회에 보고된 집합투자기구
다. 『국민연금법』에 의하여 설립된 국민연금공단
라. 『우정사업본부 직제』에 따른 우정사업본부
마. 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제 8조제6항의 금융투자업자(이하 "투자일임회사"라 한다)
바. 가목부터 마목에 준하는 법인으로 외국법령에 의하여 설립된 자
사. 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제8조제7항의 금융투자업자 중 아목이외의 자(이하 "신탁회사"라 한다)
아. 금융투자업규정 제3-4조제1항의 부동산신탁업자(이하 “부동산신탁회사”라 한다)

※ 금번 공모와 관련하여 『증권 인수업무 등에 관한 규정』 제5조 제1항 제2호 단서조항의 "창업투자회사등"의 수요예측참여는 허용되지 않습니다.

**※ 금번 공모시 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제81조 제1항 제3호 다목 관련 동법 시행령 제80조 제1항 제8호의2에 따른 집합투자기구 및 제249조의8 제1항에 따른 전문투자형 사모집합투자기구 이외의 집합투자기구는 참여가 제한됩니다.**

※ 대표주관회사는 본 수요예측에 참여한 해외 기관투자자의 경우 상기 바목에 해당하는 투자자임을 입증할 수 있는 서류를 요청할 수 있으며, 요청 받은 해외투자자가 해당 서류를 제출하지 않을 경우 배정에서 불이익을 받을 수 있습니다.

또한, 대표주관회사는 본 수요예측에 고위험고수익투자신탁이나 투자일임회사, 부동산신탁회사로 참여하는 경우 상기 마목, 사목, 아목에 따른 투자자임을 확약하는 확약서를 징구하며

, 동 서류와 관련하여 추가 서류를 요청할 수 있고, 요청 받은 기관투자자가 해당 서류를 미제출할 경우 배정에서 불이익을 받을 수 있습니다.

※ 고위험고수익투자신탁이란 『조세특례제한법』 제91조의15 제1항에 따른 투자신탁 등을 말하며, 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』에 따른 집합투자기구, 투자일임재산 또는 특정금전신탁으로서 다음 각호의 요건을 모두 갖춘 것을 말합니다.

① 해당 투자신탁 등의 설정일・설립일부터 매 3개월마다 비우량채권과 코넥스 상장주식을 합한 평균보유비율이 100분의 45 이상이고, 이를 포함한 국내채권의 평균보유비율이 100분의 60 이상일 것. 이 경우 "평균보유비율"은 비우량채권과 코넥스 상장주식, 국내채권 각각의 평가액이 투자신탁 등의 평가액에서 차지하는 매일의 비율을 3개월 동안 합산하여 같은 기간의 총일수로 나눈 비율로 한다.

② 국내 자산에만 투자할 것
다만, 『증권 인수업무 등에 관한 규정』 제2조 제18호에 의거 해당 투자신탁 등의 설정일·설립일부터 배정일까지의 기간이 6개월 미만일 경우에는 배정 시점에 비우량채권과 코넥스 상장주식을 합한 보유비율이 100분의 45 이상이고 이를 포함한 국내 채권의 보유비율이 100분의 60 이상이어야 합니다.

[고위험고수익투자신탁]

『조세특례제한법』
제91조의15(고위험고수익투자신탁 등에 대한 과세특례)
① 거주자가 대통령령으로 정하는 채권 또는 대통령령으로 정하는 주권을 일정 비율 이상 편입하는 대통령령으로 정하는 투자신탁 등(이하"고위험고수익투자신탁"이라 한다)에 2017년12월31일까지 가입하는 경우 1명당 투자금액 3천만원(모든 금융회사에 투자한투자신탁 등의 합계액을 말한다) 이하인 투자신탁 등에서 받는 이자소득 또는 배당소득에 대해서는 「소득세법」 제14조제2항에 따른 종합소득과세표준에 합산하지 아니한다.

『조세특례제한법 시행령』
제93조(고위험고수익투자신탁 등에 대한 과세특례)
① 법 제91조의15제1항에서 "대통령령으로 정하는 채권"이란 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제335조의3에 따라 신용평가업인가를 받은 자(이하 이 조에서 "신용평가업자"라 한다) 2명 이상이 평가한 신용등급 중 낮은 신용등급이 BBB+ 이하(「전자단기사채등의 발행 및 유통에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 전자단기사채의 경우 A3+ 이하)인 사채권(이하 이 조에서 "비우량채권"이라 한다)을 말한다.
② 법 제91조의15제1항에서 "대통령령으로 정하는 주권"이란 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제11조제2항에 따른 코넥스시장에 상장된 주권(이하 이 조에서 "코넥스 상장주식"이라 한다)을 말한다.
③ 법 제91조의15제1항에서 "대통령령으로 정하는 투자신탁 등"이란 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구, 투자일임재산 또는 특정금전신탁(이하 이 조에서 "투자신탁등"이라 한다)으로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 것을 말한다.
1. 해당 투자신탁등의 설정일·설립일부터 매 3개월마다 비우량채권과 코넥스 상장주식을 합한 평균보유비율이 100분의 45 이상이고, 이를 포함한 국내채권의 평균보유비율이 100분의 60 이상일 것. 이 경우 "평균보유비율"은 비우량채권과 코넥스 상장주식, 국내채권 각각의 평가액이 투자신탁등의 평가액에서 차지하는 매일의 비율(이하 이 조에서 "일일보유비율"이라 한다)을 3개월 동안 합산하여

| |
|---|
| 같은 기간의 총일수로 나눈 비율로 한다.<br>2. 국내 자산에만 투자할 것 |

※ 투자일임회사와 부동산신탁회사의 경우 『증권 인수업무 등에 관한 규정』제5조의2에 의거, 수요예측에 참여하기 위해서는 다음과 같은 참여조건을 충족해야 합니다.

① 투자일임회사는 투자일임계약을 체결한 투자자가 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에 한하여 투자일임재산으로 기업공개를 위한 수요예측에 참여할 수 있다. 다만, 제2조제18호에 따른 고위험고수익투자신탁의 경우에는 제1호 및 제4호를 적용하지 아니한다.
1. 제2조제8호에 따른 기관투자자일 것
2. 제9조제4항 각호의 어느 하나에 해당하지 아니할 것
3. 제17조의2제5항제1호에 따라 불성실수요예측등 참여자로 지정되어 기업공개를 위한 수요예측에 참여 및 공모주식 배정이 금지된 자가 아닐 것
4. 투자일임계약 체결일로부터 3개월이 경과하고, 수요예측 참여일전 3개월간의 일평균 투자일임재산의 평가액이 5억원 이상일 것
② 투자일임회사는 투자일임재산으로 수요예측에 참여하는 경우 제1항의 조건이 모두 충족됨을 확인하여야 하며, 이에 대한 확약서를 대표주관회사에 제출하여야 한다.
③ 부동산신탁회사는 고유재산으로만 기업공개를 위한 수요예측에 참여할 수 있다.
④ 제1항 및 제2항의 규정은 신탁회사에 준용한다. 이 경우 제1항 중 "투자일임회사"는 "신탁회사"로, "투자일임계약"은 "신탁계약"으로, "투자일임재산"은 "신탁재산"으로 본다.

※ 대표주관회사는 본 수요예측에 참여한 해외 기관투자자의 경우 상기 『증권 인수업무 등에 관한 규정』 제2조 제8호 바목에 해당하는 투자자임을 입증할 수 있는 서류를 요청할 수 있으며, 요청 받은 해외투자자가 해당 서류를 제출하지 않을 경우 배정에서 불이익을 받을 수 있습니다. 또한 대표주관회사는 본 수요예측에 고위험고수익투자신탁이나 투자일임회사, 부동산신탁회사로 참여하는 경우 상기 마목, 사목, 아목에 따른 투자자임을 확약하는 확약서를 징구하며, 동 서류와 관련하여 추가 서류를 요청할 수 있고, 요청 받은 기관투자자가 해당 서류를 미제출할 경우 배정에서 불이익을 받을 수 있습니다.

(나) 참여제외대상

다음에 해당하는 자는 수요예측에 참여할 수 없습니다. 다만 ④항 및 ⑤항에 해당하는 자가 배정받은 주식에 대해 6개월 이상의 의무보유를 확약하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

① 인수회사 및 인수회사의 이해관계인(『증권 인수업무 등에 관한 규정』 제2조제9호의규정에 의한 이해관계인을 말함)
② 발행회사의 이해관계인(『증권 인수업무 등에 관한 규정 제2조제9호의 규정』에 의한이해관계인을 말하며, 동 규정 제2조제9호의 가목 및 라목의 임원은 제외함)
③ 기타 본 건 공모와 관련하여 발행회사 또는 인수회사에 용역을 제공하는 등 중대한 이해관계가 있는 자
④ 주금납입능력을 초과하는 물량 또는 현저히 높거나 낮은 가격을 제시하는 등 수요예측에 참여하여 제시한 매입희망 물량과 가격의 진실성이 낮다고 판단되는 자
⑤ 대표주관회사가 대표주관업무를 수행한 발행회사(해당 발행회사가 발행한 주권의신규 상장일이 금번 기업공개를 위한 공모주식의 배정일부터 과거 1년 이내인 회사를 말한다)의 기업공개를 위하여 2017년 1월 1일 이후 금융위원회에 제출된 증권신고서의 "주주에 관한 사

항"에 주주로 기재된 주요주주에 해당하는 기관투자자 및 창업투자회사등
⑥『증권 인수업무 등에 관한 규정』제17조의2 제3항에 의거 금번 공모 이전에 실시한 공모에서 수요예측일 현재 한국금융투자협회 홈페이지에 "불성실 수요예측 참여자"로 분류되어 제재기간 중에 있는 기관투자자
⑦ 금번 공모시에는 『증권 인수업무 등에 관한 규정』 제10조의3 제1항에 따른 환매청구권을 부여하지 않음에 따라 동 규정 제5조 제1항 제2호에서 정의하는 창업투자회사등은 금번 수요예측시 참여할 수 없습니다.

※ 금번 수요예측에 참여한 후 『증권 인수업무 등에 관한 규정』 제17조의2 제3항에 의거 "불성실 수요예측 참여자"로 지정되는 경우 해당 불성실 수요예측 발생일로부터 일정 기간 동안 수요예측의 참여 및 공모주식 배정이 제한되므로 유의하시기 바랍니다.

※ 불성실 수요예측 참여자 : 『증권 인수업무 등에 관한 규정』제17조의2 제1항에 따라 다음 각호의1에 해당하는 자를 말합니다.
1. 수요예측에 참여하여 주식 또는 무보증사채를 배정받은 후 청약을 하지 아니하거나 청약 후 주금 또는 무보증사채의 납입금을 납입하지 아니한 경우
2. 기업공개시 수요예측에 참여하여 의무보유를 확약하고 주식을 배정받은 후 의무보유기간 내에 해당 주식을 처분하는 경우. 이 경우 의무보유기간 확약의 준수여부는 해당기간 중 일별 잔고를 기준으로 확인한다.
3. 수요예측에 참여하면서 관련 정보를 허위로 작성・제출하는 경우
4. 수요예측에 참여하여 배정받은 주식을 투자자에게 매도함으로써 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』제11조를 위반한 경우
5. 투자일임회사, 신탁회사, 부동산신탁회사가 제5조의2를 위반하여 기업공개를 위한 수요예측등에 참여한 경우
6. 수요예측에 참여하여 공모주식을 배정받은 벤처기업투자신탁의 신탁계약이 설정일로부터 1년 이내에 해지되거나, 공모주식을 배정받은 날로부터 3개월 이내에 신탁계약이 해지(신탁계약기간이 3년 이상인 집합투자기구의 신탁계약기간 종료일 전 3개월에 대해서는 적용하지 아니한다)되는 경우
7. 사모의 방법으로 설정된 벤처기업투자신탁의 수요예측등에 참여하여 공모주식을 배정받은 후 최초 설정일로부터 1년 6개월 이내에 환매되는 경우
8. 그 밖에 인수질서를 문란하게 한 행위로서 제1호부터 제6호까지의 규정에 준하는 경우

※ 대표주관회사인 삼성증권㈜의 불성실수요예측등 참여자의 정보관리에 관한 사항

『증권 인수업무 등에 관한 규정』 제17조2에 의거, 대표주관회사인 삼성증권(주)는 상기 사유에 해당하는 불성실 수요예측등 참여자에 대한 정보를 한국금융투자협회에 통보하며, 협회는 협회 정관 제41조에 따라 설치된 자율규제위원회의 의결을 거쳐 불성실 수요예측등 참여자로 지정하고, 불성실 수요예측등 참여자의 명단을 협회 홈페이지에 게시합니다. 다만, 한국금융투자협회는 집합투자회사가 운용하는 집합투자기구에서 불성실 수요예측등 참여행위가 발생한 경우(해당 사유 발생일 직전 1년 이내에 해당 집합투자회사 또는 해당 집합투자회사가 운용하는 집합투자기구에서 불성실 수요예측등 참여행위가 발생한 적이 없는 경우에 한한다) 해당 집합투자회사에게 협회 정관 제45조 제1항 제4호의 제재금을 부과할 수 있으며, 이 경우 수요예측등 참여를 허용하거나 공모주식을 배정할 수 있습니다. 또한 대표주관회사인 삼성증권㈜는 금번 공모를 통해 발생한 불성실 수요예측등 참여자는 삼성증권㈜ 인터넷 홈페이지(www.samsungpop.com)에 다음 각호의 내용을 게시할 수 있습니다.

[불성실 수요예측등 참여자의 정보]

- 사업자등록번호 또는 외국인투자등록번호
- 불성실 수요예측등 참여자의 명칭
- 해당 사유가 발생한 종목
- 해당 사유
- 해당 사유의 발생일
- 기타 협회가 필요하다고 인정하는 사항

**[불성실 수요예측 등 참여 제재사항]**

불성실 수요예측등 참여 행위의 동기 및 그 결과를 고려하여 일정기간 수요예측 참여 제재

| 적용 대상 | 위반금액 주1) | 수요예측등 참여제한기간 |
|---|---|---|
| 미청약・미납입 | 1억원 초과 | 6개월 + 1억원을 초과하는 위반금액 5천만원 당 1개월씩 가산<br>* 수요예측등 참여제한기간 상한 : 24개월 |
| | 1억원 이하 | 6개월 |
| 의무보유 확약위반 주2) | 1억원 초과 | 6개월 + 1억원을 초과하는 위반금액 1.5억원 당 1개월씩 가산<br>* 수요예측등 참여제한기간 상한 : 12개월 |
| | 1억원 이하 | 6개월 |
| 제17조의2제1항제3호 및 제4호에 해당하는 사유 | | 12개월 이내 금지 |
| 제17조의2제1항제6호에 해당하는 사유 | | 12개월 이내 금지 |
| 제17조의2제1항제5호 및 제7호에 해당하는 사유 | | 6개월 이내 금지 |

주1) 미청약・미납입 위반금액: 미청약・미납입 주식수 × 공모가격
의무보유 확약 위반금액: 의무보유 확약위반 주식수 × 공모가격

주2) 의무보유 확약위반 주식수: 의무보유 확약 주식수와 의무보유 확약 기간 중 보유주식수가 가장 적은 날의 주식수와의 차이

주3) 가중: 해당 사유발생일 직전 2년 이내에 불성실 수요예측등 참여자로 지정된 사실이 있는 자에 대하여는 100분의 200 범위 내 가중할 수 있으며, 불성실 수요예측등 참여자 지정횟수(종목수 기준이며, 해당 지정심의건을 포함)가 2회인 경우 100분의 50, 3회 및 4회인 경우 100분의 100, 5회 이상인 경우 100분의 200을 가중할 수 있음. 다만 수요예측등 참여제한기간은 미청약・미납입의 경우 36개월, 기타의 경우 24개월을 초과할 수 없음

주4) 감면: 해당 사유 발생일 직전 1년 이내 불성실 수요예측등 참여자 지정 여부, 고의·중과실 여부, 사후 수습 노력의 정도, 위반금액 및 비중의 경미성, 그 밖의 정상을 참작하여 위원회가 필요하다고 인정하는 경우 감경 또는 면제(불성실 수요예측참여자로 지정하되 수요예측 참여를 제한하지 않는 것) 할 수 있음

주5) 제17조의2제1항제3호 및 제4호:
수요예측에 참여하면서 관련정보를 허위로 작성・제출하는 경우 및 수요예측에 참여하여 배정받은 주식을 투자자에게 매도함으로써 법 제11조를 위반한 경우

주6) 제17조의2제1항제6호 :
수요예측에 참여하여 공모주식을 배정받은 벤처기업투자신탁의 신탁계약이 설정일로부터 1년 이내에 해지되거나, 공모주식을 배정받은 날로부터 3개월 이내에 신탁계약이 해지(신탁계약기간이 3년 이상인 집합투자기구의 신탁계약기간 종료일 전 3개월에 대해서는 적용하지 아니한다)되는 경우

주7) 제17조의2제1항제5호 및 제7호 :
투자일임회사, 신탁회사, 부동산신탁회사가 『증권 인수업무 등에 관한 규정』 제5조의2를 위반하여 기업공개를 위한 수요예측에 참여한 경우 및 그 밖에 인수질서를 문란하게 한 행위로서 제1호부터 제7호까지의 규정에 준하는 경우

주8) 제재금 산정기준: 수요예측등 참여제한기간(개월수) × 500만원

3) 수요예측 대상주식에 관한 사항

| 구 분 | 주식수 | 비율 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 기관투자자 | 11,850,000주 | 50.0% | - |

주1) 비율은 전체 공모주식수 23,700,000주에 대한 비율입니다.

주2) 일반청약자 배정분 11,850,000주는 수요예측 대상주식이 아닙니다.

4) 수요예측 참가 신청수량 최고 및 최저한도

| 구 분 | 최고한도 | 최저한도 |
|---|---|---|
| 기관 투자자 | 각 기관별로 법령 등에 의한 투자한도 잔액(신청수량 X 신청가격) 또는 11,850,000주(기관배정물량) 중 적은 수량 | 1,000주 |

주1) 금번 수요예측에 있어서는 물량 배정시 "참여시점 및 참여자의 질적인 측면(운용규모, 투자성향, 공모 참여실적, 의무보유 확약여부 등)" 등을 종합적으로 고려하여 물량 배정이 이루어지는 바, 이러한 조건을 충족하는 수요예측 참여자에 대해서는 최대 수요예측 참여수량 전체에 해당하는 물량이 배정될 수도 있습니다. 따라서, 각 수요예측 참여자는 수요예측 참여시 이러한 사항을 각별히 유의하시고, 반드시 각 수요예측 참여자가 소화할 수 있는 실수요량 범위 내에서 수요예측에 참여하시기 바랍니다.

주2) 금번 수요예측에 참여하는 기관투자자는 15일, 1개월, 3개월 또는 6개월의 의무보유기간을 확약할 수 있습니다.

5) 수요예측 참가 수량단위

- 수량단위: 1,000주
※ 금번 수요예측 시, 가격을 제시하지 않고 수량 혹은 총 참여금액만 제시하는 참여방법을 인정합니다. 이 경우 해당 기관투자자는 주당 모집가액인 5,000원으로 배정받겠다고 의사를 표시한 것으로 간주됩니다.

6) 수요예측 참여방법

(가) 국내기관투자자

국내기관투자자의 경우, 대표주관회사인 삼성증권㈜의 홈페이지를 통해 인터넷 접수를 받으며, 서면으로는 접수받지 않습니다. 다만, 삼성증권㈜의 홈페이지 문제 등으로 인해 인터넷 접수가 불가능할 경우에는 보완적으로 인편, 우편, 유선, Fax, E-Mail 등의 방법에 의해 접수를 받습니다. 인터넷 접수와 관련한 세부 사항은 아래와 같습니다.

[인터넷 접수방법]

① 홈페이지 접속
- www.samsungpop.com → 전체메뉴 펼침 → 수요예측

② 로그인
- 사업자등록번호 입력 후 로그인

③ 수요예측 참가 화면에서 종목명을 선택하고 삼성증권㈜ 종합(위탁) 계좌번호,
계좌 비밀번호, 참여기관 기본정보 입력(또는 확인) 후 수요예측 참여

④ 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』제8조 제6항 및 제7항의 금융투자업자의 경우에는 『증권 인수업무 등에 관한 규정』 제2조 제18호에 따른 고위험고수익투자신탁으로 수요예측에 참여하는 경우에 한하여 수요예측에 참여할 수 있습니다.

⑤ 집합투자회사의 경우 고유재산, 집합투자재산, 고위험고수익투자신탁을 각각 개별 계좌로 신청해야 합니다. 또한, 그 외 기관투자자가 고위험고수익투자신탁분을 수요예측에참여하고자 하는 경우 고유재산과 고위험고수익투자신탁을 각각 개별 계좌로 신청해야 합니다.

⑥ 기관투자자가 고위험고수익투자신탁으로 참여하는 경우 대표주관회사인 삼성증권㈜가 정하는 '펀드명, 계좌번호, 자산총액, 자산구성내역, 신청금액, 신청가격, 신청수량, 『증권 인수업무 등에 관한 규정』제2조 제18호에 따른 고위험고수익투자신탁에 해당됨을 확인하는 내용' 등을 기재한 고위험고수익투자신탁 확약서를 수요예측 참가 화면에서 다운로드 후 작성하여 날인 후 ssipo@samsung.com으로 제출하여야 합니다.

⑦ 투자일임업자가 투자일임재산으로 참여하는 경우 대표주관회사인 삼성증권㈜가 정하는 "종목명, 계약일, 만기일, 계좌번호, 자산총액, 신청가격, 신청금액 및 『증권 인수업무 등에 관한 규정』 제5조의2 제1항의 요건을 모두 충족됨을 확인하는 내용' 등을 기재한 투자일임업회사 확약서를 수요예측 참가 화면에서 다운로드 후 작성하여 날인 후 ssipo@samsung.com으로 제출하여야 합니다.

⑧ 동일한 집합투자업자의 경우 각 펀드별 수요를 취합하여 1건으로 통합신청하며, 동일한 가격으로 수요예측에 참여해야 합니다. 또한, 고위험고수익투자신탁으로 수요예측에 참여하는 기관투자자는 각 고위험고수익투자신탁 펀드별 참여내역을 기관투자자 명의 1건으로 통합하여 참여하여야 하며, 동일한 가격으로 수요예측에 참여해야 합니다. 한편, 각 펀드의 경우 수요예측일 현재 약관승인 및 설정이 완료된 경우에 한하며, 해당 펀드의 종목별 편입한도, 만기일 등은 사전에 자체적으로 확인한 후 신청하여 주시기 바랍니다.

⑨ 대표주관회사인 삼성증권㈜는 수요예측 후 물량배정 시에 당해 집합투자업자에 대해 전체 물량(뮤추얼 펀드, 신탁형 펀드 등에 배정되는 물량을 합산한 물량)을 배정하며, 또한, 기관투자자의 고위험고수익투자신탁에 대해서는 1건으로 통합 배정합니다. 펀드별 물량배정은 각각의 집합투자업자 및 그 외 기관투자자가 자체적으로 마련한 기준에 의해 자율적으로 배정합니다. 단, 해당 펀드에 배정하여 발생하는 문제에 관하여 대표주관회사인 삼성증권㈜와 발행회사는 책임을 지지 아니합니다.

(나) 해외기관투자자

금번 수요예측시 해외기관투자자의 경우 삼성증권㈜의 홈페이지를 통한 인터넷 접수(www.samsungpop.com) 및 삼성증권㈜ S&T부문 법인영업본부를 통한 접수를 받습니다. 법인영업본부 접수방법은 직접방문, 우편, E-mail, Fax 등으로 가능하며 우편은 수요예측 마감시간(한국시간 기준 2020년 6월 11일(목) 오후 5시)까지 도착분에 대하여 접수 가능합니다. E-mail, Fax 등으로 접수한 투자자는 해외법인본부 담당자와 유선으로 접수여부를 반드시 확인해 주시기 바랍니다.

| | |
|---|---|
| 접수기간 | 2020년 6월 10일(수) ~ 11일(목) |
| 접수장소 | 삼성증권㈜ 9층 법인영업본부 인터넷(방법은 국내기관투자자 참조) |
| 접수방법 | 인편접수 혹은 우편접수, E-mail, Fax 등 (인터넷 접수 가능) |
| 주소 | 서울특별시 서초구 서초대로74길 11 삼성전자빌딩 9층 법인영업본부 |
| FAX | 02) 2020-7500 |

※ 대표주관회사인 삼성증권㈜는 본 수요예측에 참여한 해외기관투자자의 경우 『증권 인수업무 등에 관한 규정』 제2조제8호 바목에 해당하는 투자자임을 입증할 수 있는 서류를 요청할 수 있으며, 해당 서류를 미제출하거나 내부 수요예측 운영기준 등에 따라 상기 인수업무 규정 제2조제8호 바목에 해당하는 투자자임을 확인하기 어려운 경우, 배정에서 제외될 수 있습니다.

금번 공모시 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제81조 제1항 제3호 다목 관련 동법 시행령 제80조 제1항 제8호의2에 따른 집합투자기구 및 제249조의8 제1항에 따른 전문투자형 사모집합투자기구 이외의 펀드는 참여가 제한됩니다.

7) 수요예측 접수일시 및 방법

| 접수장소 | 접수일시 | 문의처 |
|---|---|---|
| 삼성증권㈜ 홈페이지<br>(www.samsungpop.com) | 2020년 6월 10일(수) ~ 11일(목)<br>09:00 ~ 17:00 | 02-2020-7609<br>02-2020-7341 |

주) 수요예측 마감시간 이후에는 수요예측 참여, 정정 및 취소가 불가능하오니 접수 마감시간을 엄수해 주시기 바랍니다.
금번 수요예측에서 해외기관투자자의 경우 삼성증권㈜의 홈페이지를 통한 인터넷 접수 및 삼성증권㈜ S&T부문 법인영업본부를 통해 접수 가능합니다.

8) 기타 수요예측 참여와 관련한 유의사항

① 수요예측 마감시간 이후에는 수요예측 참여/정정/취소가 불가능하오니 접수 마감시간을 엄수해 주시기 바랍니다.

② 수요예측참여자 중 삼성증권(주)를 통하여 수요예측에 참여하는 국내외 기관투자자는 수요예측 참여 이전까지 삼성증권(주)에 본인 명의의 위탁 계좌가 개설되어 있어야 합니다.

③ 참가신청금액이 각 수요예측 참여자별 최고 한도를 초과할 때에는 최고 한도로 참가한 것으로 간주합니다.

④ 수요예측 참여시 입력(또는 확인)된 참여기관의 기본정보에 허위의 내용이 있을 경우 참여 자체를 무효로 하며, 불성실 수요예측참여자로 관리합니다. 특히, 집합투자업자가 불성실 수요예측 참여 행위를 하는 경우에는 당해 집합투자업자가 운용하는 전체 펀드에 대해 불성실 수요예측참여자로 관리합니다.

또한, 고위험고수익투자신탁으로 수요예측에 참여하는 기관투자자는 각 펀드가 『조세특례제한법』 제91조의15 제1항에 따른 투자신탁 등에 해당하는지 여부(다만, 해당 투자신탁 등의 설정일・설립일부터 배정일까지의 기간이 6개월 미만일 경우에는 동법시행령 제93조 제3항 제1호 및 같은 조 제7항에도 불구하고 배정 시점에 비우량채권과 코넥스 상장주식을 합한 보유비율이 100분의 45 이상이고 이를 포함한 국내 채권의 보유비율이 100분의 60 이상일것)를 확인하여야 하며, 대표주관회사는 해당 기관투자자가 제출한 확약서 등의 소정의 양식에 의거하여 판단합니다. 동 사항에 대해 허위 및 과실로 제출하였을 경우 불성실수요예측 참여자에 해당 될 수 있음을 유의하시길 바랍니다.

⑤ 투자일임회사의 경우, 투자일임계약을 체결한 투자자가 『증권 인수업무 등에 관한 규정』제2조제8호에 따른 기관투자자 여부, 제9조 제4항에 따른 이해관계인 여부, 수요예측 참여일 현재 불성실수요예측 참여자 여부와 투자일임계약 체결일로 부터 3개월 경과여부 및 수요예측 참여일전 3개월간의 일평균 투자일임재산의 평가액이 5억원 이상인지를 해당 기관투자자가 제출한 확약서 등의 소정의 양식에 의거하여 판단합니다. 동 사항에 대해 허위 및 과실로 제출하였을 경우 불성실수요예측 참여자에 해당 될 수 있음을 유의하시길 바랍니다.

⑥ 부동산신탁회사의 경우, 『증권 인수업무 등에 관한 규정』제5조의2제3항에 따라 고유재산으로만 수요예측에 참여할 수 있으며, 동 사항에 대해 허위 및 과실로 제출하였을 경우 불성실수요예측 참여자에 해당 될 수 있음을 유의하시길 바랍니다.

⑦ 집합투자회사가 통합신청하는 각 펀드의 경우 수요예측일 현재 약관승인 및 설정이 완료된 경우에 한합니다. 또한, 동일한 집합투자업자의 경우 각 펀드별 수요를 취합하여 1건으로 통합신청하며, 동일한 가격으로 수요예측에 참여해야 합니다. 한편, 고위험고수익투자신탁으로 수요예측에 참여하는 기관투자자는 각 고위험고수익투자신탁 펀드별 참여내역을 기관투자자 명의 1건으로 통합하여 참여하여야 하며, 동일한 가격으로 수요예측에 참여해야 합니다. 해당 펀드의 종목별 편입한도, 만기일 등은 사전에 자체적으로 확인한 후 신청하여 주시기 바랍니다.

⑧ 고위험고수익투자신탁으로 수요예측에 참여하는 기관투자자는 해당 고위험고수익투자신

탁의 가입자가 인수회사 또는 발행회사의 이해관계인인지 여부를 확인하여야 하며, 이에 해당하는 경우 해당 고위험고수익투자신탁이 공모주 수요예측에 참가하지 않도록 조치하여야 합니다.

⑨ 수요예측 인터넷 참여를 위한 "사업자(투자) 등록번호, 위탁 계좌번호 및 계좌 비밀번호" 관리의 책임은 전적으로 기관투자자 본인에게 있으며, "사업자(투자) 등록번호, 위탁 계좌번호 및 계좌 비밀번호" 관리 부주의로 인해 발생되는 문제에 대한 책임은 당해 기관투자자에게 있음을 유의하시기 바랍니다.

⑩ 수요예측 참가시 의무보유 확약기간을 미확약, 15일, 1개월, 3개월 또는 6개월로 제시가 가능합니다.

⑪ 수요예측 참여시 의무보유를 확약한 기관투자자는 의무보유확약 기간이 종료된 후 1주일 이내에 매매개시일로부터 의무보유확약 기간까지의 일별 잔고내역서를 대표주관회사에 제출하여 의무보유확약 기간 동안 동 주식의 거래가 없었음을 증명하여야 합니다. 한편, 상기 서류를 제출하지 않거나 기일내에 제출하지 않을 경우"불성실 수요예측참여자"로 지정될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

⑫ 의무보유확약기간은 결제일 기준이 아니므로 의무보유확약기간 종료일 익일부터 매매가 가능하며, 잔고증명서 및 매매내역서는 동 기준에 근거하여 제출하시길 바랍니다.

| |
|---|
| 금번 공모시 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」제81조 제1항 제3호 다목 관련 동법 시행령 제80조 제1항 제8호의2에 따른 집합투자기구 및 제249조의8 제1항에 따른 전문투자형 사모집합투자기구 이외의 펀드는 참여가 제한됩니다. |

9) 수량배정 방법

상기와 같은 방법에 의해 수요예측 참여자들을 대상으로 "참여시점 및 참여자의 질적인 측면(운용규모, 투자성향, 공모 참여실적, 의무보유 확약여부 등)" 등을 종합적으로 고려한 후, 대표주관회사가 자율적으로 배정물량을 결정합니다. 단, 금번 수요예측 후 배정시에는 『증권인수업무에 등에 관한 규정』 제9조에 따른 주식의 배정에 대한 사항이 적용되지 않습니다.

10) 배정결과 통보

① 기관별 배정물량은 수요예측 참여기관이 개별적으로 대표주관회사인 삼성증권(주) 홈페이지「www.samsungpop.com ⇒ 전체메뉴펼침 ⇒ 수요예측」에 접속한 후 배정물량을 직접 확인하여야 하며, 이를 개별 통보에 갈음합니다.

② 수요예측 참여에 의해 배정된 물량을 미청약한 경우에는 불성실 수요예측참여자 로 금융투자협회의 업무관련 홈페이지(http://work.kofia.or.kr)에 게시 등록됩니다.

11) 기타 수요예측실시에 관한 유의사항

① 수요예측에 참가하지 않았거나, 수요예측에 참여하였으나 배정받지 못한 경우에도 공모

가액으로 배정받기를 희망하는 기관투자자 등은 대표주관회사에 미리 청약의 의사를 표시하고 청약일에 추가청약할 수 있습니다. 다만 수요예측에서 배정된 수량에 대한 청약이 모두 완료되는 경우에는 배정받을 수 없습니다.
② 상기와 같은 기관투자자에 대한 추가 청약 후 잔여물량이 있을 경우에는 이를 일반청약자 배정 물량에 합산하여 배정할 수 있습니다. 그럼에도 불구하고 미청약물량이 있는 경우 기관투자자에게 다시 배정할 수 있습니다.
③ 수요예측 참여시 참가신청서를 허위로 작성 또는 제출된 참가신청서를 임의 변경하거나 허위자료를 제출하는 자는 참여자체를 무효로 합니다.
④ 상기 배정의 결과 불가피한 상황이 발생하여 배정이 원활하지 못할 경우 대표주관회사가 판단하여 배정에 대한 기준을 변경할 수 있습니다.

### 12) 수요예측 결과 통보

#### ① 수요예측 참여내역

| 구분 | 국내 기관투자자 | | | | 외국 기관투자자 | 합계 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 운용사(집합) | 투자매매·중개업자 | 연기금, 운용사(고유), 은행, 보험 | 기타 | | |
| 건수 | 145 | 31 | 61 | 21 | 16 | 274 |
| 수량 | 616,058,998 | 95,714,000 | 106,189,400 | 48,162,000 | 165,930,000 | 1,032,054,398 |
| 경쟁률 | 51.99 | 8.08 | 8.96 | 4.06 | 14.00 | 87.09 |

주) 경쟁률은 기관투자자 배정주수 11,850,000주를 기준으로 산정되었습니다.

#### ② 수요예측 신청가격 분포

| 구분 | 참여건수(건) | 신청수량(주) | 비율(%) |
|---|---|---|---|
| 5,000원 | 274 | 1,032,054,398 | 100.0% |

주) 5,000원을 상회하는 수요예측 참여금액은 모두 5,000원으로 분류하였습니다.

#### ③ 의무보유확약 신청내역

| 구분 | 참여건수(건) | 신청수량(주) |
|---|---|---|
| 6개월 확약 | 2 | 16,850,000 |
| 3개월 확약 | - | - |
| 1개월 확약 | 8 | 60,790,000 |
| 15일 확약 | 1 | 11,850,000 |
| 합계 | 11 | 89,490,000 |
| 총 수량 대비 비율 | 4.0% | 8.7% |

## 다. 모집절차

### (1) 모집 일자 및 방법

| 구 분 | 일 자 | 매 체 |
|---|---|---|
| 수요예측 안내 공고 | 2020년 6월 4일(목) | 인터넷공고 주1) |
| 모집가액 확정 공고 | - | 주2) |
| 청 약 공 고 | 2020년 6월 16일(화) | 인터넷공고, 한국경제신문 |
| 배 정 공 고 | 2020년 6월 19일(금) | 인터넷공고 주3) |

주1) 수요예측 안내공고는 2020년 6월 4일(목) 대표주관회사인 삼성증권(주)의 홈페이지 (www.samsungpop.com)에 게시함으로써 개별통지에 갈음합니다.
주2) 금번 공모는 모집가액이 주당 5,000원으로 확정되어있기 때문에, 수요예측 이후의 별도의 모집가액 확정 공고를 진행하지 않습니다.
주3) 일반청약자의 배정 공고는 2020년 6월 19일(금) 대표주관회사인 삼성증권(주)의 홈페이지 (www.samsungpop.com), 인수회사인 한화투자증권(주)의 홈페이지(www.hanwhawm.com), 신영증권(주)의 홈페이지(www.shinyoung.com)에 게시함으로써 개별통지에 갈음합니다.
주4) 상기 일정은 추후 공모 및 상장 일정에 따라서 변동 될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

### (2) 청약방법

1) 청약의 개요

모든 청약자는 『금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률』에 의한 실명자이어야 하며, 해당 청약사무취급처에 소정의 주식청약서를 청약증거금(단, 기관투자자의 경우 청약증거금이 면제됨)과 함께 제출하여야 합니다. 단, 해외기관투자자는 대표주관회사인 삼성증권(주)가 정하는 방법에 따릅니다.

2) 일반청약자의 청약

일반청약자는 해당 청약사무 취급처에서 사전에 정하여 공시하는 청약방법에 따라 청약기간에 소정의 주식 청약서를 작성하여 청약증거금과 함께 이를 해당 청약취급처에 제출하여야 합니다. 한 청약사무 취급처 내에서의 이중청약은 불가하며, 각 청약사무취급처간 복수청약은 가능합니다.

※ 청약사무 취급처: 삼성증권㈜의 본・지점
한화투자증권㈜ 본・지점, 신영증권㈜ 본・지점

3) 일반청약자의 청약자격

일반청약자의 청약 자격은 일반청약사무 취급처인 삼성증권㈜, 한화투자증권㈜, 신영증권㈜ 본・지점의 일반청약자 청약자격에 따르며, 증권신고서 제출일 현재 청약자격은 아래와 같습니다. 동 청약자격은 향후 변경될 수 있으므로 청약자격이 변경이 되는 경우는 각 청약사무처 홈페이지를 통하여 고지하도록 하겠습니다.

【 삼성증권(주) 청약 자격 】

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>내 용</th><th>청약한도</th></tr>
<tr><td>일반청약자격</td><td>자산평가</td><td>- 청약접수일 전월부터 과거 3개월간 자산평가 합계 평잔 2천만원 이상인 고객</td><td>1배</td></tr>
<tr><td rowspan="5">우대청약자격</td><td>신규고객</td><td>- 청약초일 직전 1년 內 주민번호 기준 신규고객 中 전월 평잔 2천만원 이상인 고객<br>(직전 1년간 청약이력 없을 경우 1회 限)</td><td rowspan="5">2배</td></tr>
<tr><td>우수고객</td><td>- 청약초일 직전월 자산 평잔 금액 1억원 이상인 고객</td></tr>
<tr><td>연금상품</td><td>- 퇴직연금 DC 유효계좌 보유고객 전원<br>- 연금펀드/연금저축계좌/IRP 고객은 아래 기준 해당고객<br>▶ 청약 접수일 전월부터 과거 3개월간 당사 연금자산(① 연금펀드잔고, ② 연금저축계좌, ③ IRP ※현금성 자산 포함 잔고)의 평가합계액의 평잔 4백만원 이상인 고객<br>▶ 당사 연금저축상품(① 연금펀드잔고, ② 연금저축계좌, ③ IRP) 적립식 월 10만원 이상 약정 후 청약접수일 직전월(D-1월)과 직직전월(D-2월) 연속 이체 납입한 고객</td></tr>
<tr><td>급여이체</td><td>- 청약초일 전월 기준으로 CMA를 통하여 3개월 이상 급여이체 (50만원이상)한 고객<br>※ 4대 공적연금이 CMA를 통해 3개월 이상 입금 시 포함</td></tr>
<tr><td>적립식</td><td>- 정기대체 및 은행이체(적립식CMS이체)를 통하여 청약초일 전월 기준으로 적립식 월 100만원 이상을 6개월 이상 이체한 고객</td></tr>
<tr><td colspan="2">온라인전용<br>청약자격</td><td>- 청약초일 전일 까지 계좌개설 된 고객 中 온라인(HTS)을 이용하여 청약을 진행하시는 고객(단, 지점청약은 불가)</td><td>0.5배</td></tr>
<tr><td colspan="2">청약수수료</td><td><table>
<tr><th>청약처</th><th>SNI Honors<br>Honors<br>Premium<br>Honors</th><th>우대</th><th>일반</th></tr>
<tr><td>지점창구</td><td>면제</td><td>5,000원</td><td>5,000원</td></tr>
<tr><td>HTS/ARS</td><td>면제</td><td>면제</td><td>면제</td></tr>
</table>※ 고객등급은 최근 6개월간의 자산, 매출, 거래기간, 보유상품 수 및 기타 기준 가산점 합계를 바탕으로 산출</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">특이사항</td><td>※ 우대가능여부 표기는 청약코드를 선택하여 조회해야 하며, 청약종목정보상의 청약우대여부 항목에 "Y"인 경우에 한해 우대가능여부를 파악하여 제공해 드립니다.<br>※ 자산 평잔 기준: 全상품(선물/옵션 제외, 비상장주식은 일부 종목만 인정)</td><td>-</td></tr>
</table>

주1) 삼성증권(주)에 정보통신거래서비스 이용을 신청하신 고객님의 경우에도 당사에서 정한 청약자격의 조건을 충족하셔야만 청약신청을 할 수 있습니다.

【 한화투자증권㈜ 청약 자격 】

| 구분 | Off-line 청약<br>(영업점 청약) | On-line 청약<br>(홈페이지/HTS 청약) |
|---|---|---|
| 청약자격 | 청약일 현재 실명의 개인 또는 법인으로 한화투자증권㈜에 종합매매계좌개설이 되어 있는 고객<br>※청약자격 제한없음 | |
| 청약방법 | 소속점 내방(본인/대리인), 온라인(홈페이지 및 HTS) 청약가능(전화, ARS, 모바일 청약 불가) | |

| | |
|---|---|
| 청약수수료 | 청약 수수료 없음 |
| 최고청약한도 | 청약한도의 100%<br>(금번 공모시에는 한화투자증권 청약 우대조건이 적용되지 않으므로, 청약일 현재까지 당사 종합매매계좌개설이 되어 있는 고객이라면 누구나 일반청약자 청약한도의 100% 까지 청약이 가능함에 유의하시기 바랍니다) |
| 청약한도우대조건 | 청약한도 우대조건 없음 |
| 청약증거금 | 청약금액의 50% (모든고객 동일적용) |

주1) 청약자격과 관련된 사항은 홈페이지 참조 또는 지점/콜센터에 문의하여 주시기 바랍니다..

【 신영증권㈜ 청약 자격 】

| 구 분 | 내 용 |
|---|---|
| 청약자격 및 한도 | ■ 자격 : 청약자격 제한 없이 청약가능<br>단, 청약 초일까지 주식입고 가능한 계좌가 개설되어야 하는 것이 원칙임.<br><br>■ 한도 : 청약한도 차등(200%, 100%)<br>공모주 그룹 산정고지일 직전월부터 과거 3개월 자산평잔이 1천만원 이상인 고객의 경우 200%까지 가능.<br>그외 고객은 100%까지 가능. |
| 배정 | ■ 우대고객에게 일반청약자 배정물량의 20%를 우선배정(안분배정)하고 다시 우대고객과 일반고객을 합쳐 동 배정물량의 나머지 80%를 안분 배정 함. |
| 산정기준 | ※ 공모주 그룹 산정기준<br>- 대상고객 : 당사 정상계좌 보유 개인고객<br>- 산정고지일 : 년 4회 (1.4.7.10월 10일 기준, 휴일일 경우 익영업일)<br>- 평가항목 및 기준<br>① 자산 : 산정고지일 평가월 직전 3개월 평잔<br>② 연수입 : 산정고지일 평가 월 직전 1년간 수수료 수입<br>- 그룹별 산정기준 및 청약수량 차등적용 |

| 구분 | 공모주 그룹 | 산정기준 | 청약수량 차등적용 |
|---|---|---|---|
| 우대 고객 | 우대(200%) | 과거 3개월 자산평잔이 5천만원 이상이고<br>연수입 30만원 이상 고객 | 200%까지 청약 가능 |
| 일반 고객 | 일반(200%) | 과거 3개월 자산평잔이 1천만원 이상 고객 | 200%까지 청약 가능 |
| | 일반(100%) | 상기 조건 이외 고객 | 100%까지 청약 가능 |

| | |
|---|---|
| 업무 수수료 | ■ 청약수수료<br>① 영업점 내점 청약 : 5,000원<br>② 홈페이지/e-planup(HTS)/SmarTree+(MTS)/ARS 청약 : 2,000원<br>③ 당사 고객그룹 PINE Tree, Bloom, Green, Roots 의 경우 : 면제<br>④ 수수료처리 : 환불금 입금 시 자동으로 차감<br><br>■ 대체(출고)수수료<br>① 배정된 공모주의 계좌입고 후 6개월(calendar day)내에 타계좌출고(타사) 하는 경우 건당 10,000원<br>② 분할해서 출고하는 경우 및 다수의 증권사로 타계좌출고(타사) 하는 경우 건당 부과 |

| | |
|---|---|
| 청약방법 | ■ 영업점 창구 내점<br>■ 청약증거금이 계좌에 있는 경우 홈페이지, e-plan up(HTS),SmarTree+(MTS), ARS 청약 가능 |
| 온라인 청약절차 | ■ 홈페이지 : 사이버지점 → 온라인창구 → 공모주청약<br>■ e-PlanUp : 온라인창구 → 공모주청약 → [7771]공모주청약종합 / [7775]공모주 계좌별 청약현황 내역조회<br>■ SmarTree+(MTS) : 메뉴 → 금융상품 → 공모주 청약 / 청약확인,취소 / 청약내역조회<br>■ ARS : [8번] 공모주 청약 → [2번] 공모주청약 신청 → 계좌번호/비밀번호 입력 → 투자설명서 교부 선택 → 청약수량 입력 → 신청 |
| 청약증거금 | 50% (모든 고객에게 동일 적용) |

4) 일반청약자의 청약단위

일반청약자는 일반청약사무 취급처인 삼성증권㈜, 한화투자증권㈜, 신영증권㈜ 본・지점에서 청약이 가능합니다. 일반청약 수량에 대한 청약 한도 및 청약단위는 아래와 같습니다.

【삼성증권(주)의 일반청약자 배정물량, 청약한도 및 청약증거금률】

| 구분 | 일반청약자 배정물량 | 청약한도 주) | 청약증거금률 |
|---|---|---|---|
| 삼성증권(주) | 7,850,000주 | 3,800,000주 | 50% |

주) 일반청약자 대상 삼성증권㈜의 최고 청약한도는 3,800,000주이나 삼성증권㈜의 우대 기준 및 청약단위에 따라 7,600,000주(200%)까지 청약 가능하고, 온라인전용 청약자격 고객의 경우 1,900,000주(50%)까지 청약 가능합니다.

【삼성증권(주)의 일반청약자 청약단위】

| 청약주식수 | 청약단위 |
|---|---|
| 10주 이상 ~ 100주 이하 | 10주 |
| 100주 초과 ~ 500주 이하 | 50주 |
| 500주 초과 ~ 1,000주 이하 | 100주 |
| 1,000주 초과 ~ 5,000주 이하 | 500주 |
| 5,000주 초과 ~ 10,000주 이하 | 1,000주 |
| 10,000주 초과 ~ 50,000주 이하 | 2,000주 |
| 50,000주 초과 ~ 200,000주 이하 | 10,000주 |
| 200,000주 초과 ~ 2,000,000주 이하 | 20,000주 |
| 2,000,000주 초과 | 200,000주 |

【한화투자증권(주)의 일반청약자 배정물량, 청약한도 및 청약증거금률】

| 구분 | 일반청약자 배정물량 | 청약한도 주) | 청약증거금률 |
|---|---|---|---|
| 한화투자증권(주) | 2,000,000주 | 2,000,000주(*) | 50% |

주) 한화투자증권㈜의 일반청약자 최고청약한도는 2,000,000주입니다.
(*) 금번 공모시에는 한화투자증권 일반청약자 청약 우대 한도가 적용되지 않으므로 청약일 현재 종합매매계좌 보유 고객의 경우 누구나 최고 청약한도까지 청약이 가능함에 유의하시기 바랍니다

【한화투자증권(주)의 일반청약자 청약단위】

| 청약주식수 | 청약단위 |
|---|---|
| 10주 이상 ~ 100주 이하 | 10주 |
| 100주 초과 ~ 500주 이하 | 50주 |
| 500주 초과~ 1,000주 이하 | 100주 |
| 1,000주 초과~ 5,000주 이하 | 500주 |
| 5,000주 초과~ 10,000주 이하 | 1,000주 |
| 10,000주 초과~ 100,000주 이하 | 2,000주 |
| 100,000주 초과 | 5,000주 |

【신영증권(주)의 일반청약자 배정물량, 청약한도 및 청약증거금률】

| 구 분 | 일반청약자 배정물량 | 최고 청약한도 주) | 청약증거금률 |
|---|---|---|---|
| 신영증권㈜ | 2,000,000주 | 200,000주 | 50% |

주) 신영증권㈜의 일반청약자 최고청약한도는 공모주 그룹별 산정기준에 따라 차등 적용됩니다.

- 그룹별 산정기준 및 청약수량 차등적용

| 구분 | 공모주 그룹별 청약수량 차등적용 | 산정기준 | 최고 청약한도 |
|---|---|---|---|
| 우대 고객 | 우대(200%) | 과거3개월 자산 매일 평가금액이 5천만원 이상이고 연수입 30만원 이상 고객 | 200,000주 (200%) |
| 일반 고객 | 일반(200%) | 과거3개월 자산 매일 평가금액이 1천만원 이상 고객 | 200,000주 (200%) |
| | 일반(100%) | 상기 조건 이외 고객 | 100,000주 (100%) |

【신영증권(주)의 일반청약자 청약단위】

| 청약주식수 | 청약단위 |
|---|---|
| 10주 이상 ~ 100주 이하 | 10주 |
| 100주 초과 ~ 1,000주 이하 | 50주 |
| 1,000주 초과 ~ 5,000주 이하 | 100주 |
| 5,000주 초과~ 10,000주 이하 | 500주 |
| 10,000주 초과~ 50,000주 이하 | 1,000주 |

| | |
|---|---|
| 50,000주 초과 | 2,000주 |

5) 기관투자자의 청약

수요예측에 참가하여 배정받은 주식에 대한 청약은 청약일인 2020년 6월 16일(화) ~ 6월 17일(수) 08:00~16:00(한국시간 기준)사이에 삼성증권㈜가 정하는 소정의 주식청약서(청약증거금율 0%)를 작성하여 대표주관회사인 삼성증권㈜의 본・지점에서 청약하여야 하며, 동 청약주식에 해당하는 주금을 납입일인 2020년 6월 19일(금)] 08:00~13:00(한국시간 기준)사이에 대표주관회사인 삼성증권㈜의 본・지점에 납입하여야 합니다.

한편, 수요예측에 참가한 기관투자자 중 수요예측 결과 배정받은 물량을 초과하여 청약하고자 하는 기관투자자는 전체 기관투자자 배정 물량 범위 내에서 추가 청약이 가능합니다. 또한 수요예측에 참가하지 않았거나, 수요예측에 참여하였으나 배정받지 못한 경우에도 공모가액으로 배정을 받기를 희망하는 기관투자자 등은 대표주관회사에 미리 청약의사를 표시하고 2020년 6월 16일(화) ~ 6월 17일(수) 08:00~16:00 (한국시간 기준)에 추가 청약할 수 있습니다. 다만, 수요예측에서 배정된 수량이 모두 청약된 경우에는 배정받을 수 없습니다.

**※ 금번 공모시 국내 기관투자자 및 해외 기관투자자는 납입일에 배정된 금액의 1.0%에 해당하는 청약수수료를 입금해야 합니다.**

6) 청약이 제한되는 자

아래 『증권 인수업무 등에 관한 규정』 제9조 제4항 각호에 해당하는 자가 청약을 한 경우에는 그 전부를 청약하지 아니한 것으로 보아 배정하지 아니합니다. 다만, 『증권 인수업무 등에 관한 규정』 제9조 제4항 제4호 및 제5호에 해당하는 자가 배정받은 주식에 대해 6개월 이상의 의무보유를 확약하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

**【 증권 인수업무 등에 관한 규정 제9조 】**

④ 제1항에 불구하고 기업공개를 위한 공모주식을 배정함에 있어 대표주관회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 공모주식을 배정하여서는 아니 된다. 다만, 제4호 및 제5호에 해당하는 자가 배정받은 주식에 대해 6개월 이상의 의무보유를 확약하거나 제5호의 창업투자회사등이 일반청약자의 자격으로 청약하는 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 인수회사 및 인수회사의 이해관계인
2. 발행회사의 이해관계인. 다만, 제2조제9호의 가목 및 라목의 임원을 제외한다.
3. 해당 공모와 관련하여 발행회사 또는 인수회사에 용역을 제공하는 등 중대한 이해관계가 있는 자
4. 주금납입능력을 초과하는 물량 또는 현저히 높거나 낮은 가격을 제시하는 등 수요예측에 참여하여 제시한 매입희망 물량과 가격의 진실성이 낮다고 판단되는 자
5. 자신이 대표주관업무를 수행한 발행회사(해당 발행회사가 발행한 주권의 신규 상장일이 이번 기업공개를 위한 공모주식의 배정일부터 과거 1년이내인 회사를 말한다)의 기업공개를 위하여 금융위원회에 제출된 증권신고서의 “주주에 관한 사항”에 주주로 기재된 주요주주에 해당하는 기관투자자 및 창업투자회사등

7) 기타

본 증권신고서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 만약 정정요구 등이 발생할 경우에는 동 신고서에 기재된 일정이 변경될 수 있습니다. 본 증권신고서의 효력발생은 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 집합투자증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 집합투자증권 투자에 대한 책임은 전적으로 투자자에게 귀속됩니다.
또한, 이 집합투자증권은 『예금자보호법』에 의한 보호를 받지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발행할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

### (3) 청약결과 배정방법

청약 결과 모집주식의 배정은 대표주관회사인 삼성증권(주)와 인수회사인 한화투자증권(주), 신영증권(주)와 발행회사인 (주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사가 사전에 총액인수계약서 상에서 약정한 배정기준에 의거 다음과 같이 배정합니다.

1) 공모주식 배정비율
① 본 주식 중 11,850,000주(50.0%)는 기관투자자에게, 11,850,000주(50.0%)는 일반청약자에게 배정합니다.
② 인수단의 인수물량 내에서의 기관투자자 및 일반청약자에 대한 배정주식수는 다음과 같이 배정합니다.

| 인수단 | 기관투자자 | 일반청약자 | 인수단 구성원별 계 |
|---|---|---|---|
| 삼성증권㈜ | 11,850,000주 | 7,850,000주 | 19,700,000주 |
| 한화투자증권㈜ | - | 2,000,000주 | 2,000,000주 |
| 신영증권㈜ | - | 2,000,000주 | 2,000,000주 |
| 합계 | 11,850,000주 | 11,850,000주 | 23,700,000주 |

③ 청약 결과, 대표주관회사의 기관투자자 배정부분 또는 일반청약자 배정부분 중 어느 한 부분에서만 청약미달이 발생한 경우에는, 대표주관회사는 초과청약이 있는 부분에 청약미달이 발생한 부분을 배정할 수 있다.
④ 어느 인수단 구성원의 총 청약주식수가 배정받아 인수하여야 할 주식수 미만이고다른 인수단 구성원의 총 청약주식수는 배정받아 인수하여야 할 주식수를 초과하는 경우, 청약미달 인수단 구성원의 청약미달분을 청약초과 인수단 구성원에게 초과 청약주식수의 한도 내에서 추가 배정하도록 할 수 있습니다.
⑤ 일반청약배정과 관련하여 상기 조항에 따라 배정을 한 결과, 초과청약분이 발생한 경우, 각 인수단 구성원은 상호 협의하여 적절한 방법으로 투자자에게 배정하되, 일반청약자의 배정부분에서 발생한 초과청약분에 대하여는 원칙적으로 각 인수단 구성원의 청약주식수에 비례하여 안분배정하기로 하고, 5사6입 등의 방법을 이용하여 안분 결과 발생하는 1주 미만의 단수주를 최소화되도록 배정하며, 배정 후의 잔여주식은 각 인수단 구성원이 자기계산으로 인수하거나 추첨을 통하여 재배정합니다.

2) 배정결과의 통지

일반청약자에 대한 배정결과 각 청약자에 대한 배정내용 및 초과청약금의 환불 등에 관한 배정공고는 2020년 6월 19일(금) 일반청약사무처인 삼성증권(주) 홈페이지

(www.samsungpop.com), 한화투자증권(주) 홈페이지(www.hanwhawm.com)), 신영증권(주) 홈페이지(www.shinyoung.com)에 게시함으로써 개별통지에 갈음합니다.

기관투자자의 경우에는 수요예측을 통하여 물량을 배정받은 내역과 청약내역이 다른경우에 한하여 개별 통지합니다.

**(4) 투자설명서 교부에 관한 사항**

1) 투자설명서의 교부 및 청약방법

2009년 2월 4일부로 시행된 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제124조에 의하면 누구든지 증권신고서의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는자 (전문투자자, 그밖에 아래에서 언급하는 대통령령으로 정하는 자를 제외함)에게 동법 제123조에 적합한 투자설명서를 미리 교부하지 아니하면 그 증권을 취득하게 하거나 매도하여서는 안됩니다. 따라서 본 주식에 투자하고자 하는 투자자는 청약전 투자설명서를 교부받아야 합니다. 다만, (i)동법 제9조 제5항의 전문투자자 / (ii) 동법 시행령 제132조에 규정된, 회계법인, 신용평가업자 등 / (iii) 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면, 전화, 전신, 모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그밖에 금융위가 정하여 고시하는 방법으로 표시한 자는 투자설명서의 교부 없이 청약이 가능합니다.

투자설명서 교부 의무가 있는 대표주관회사 삼성증권(주) 및 인수회사인 한화투자증권(주), 신영증권(주)는 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제124조 및 동법 시행령 제132조에 의하여 증권신고의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는 투자자에게 동법 제123조에 적합한 투자설명서를 청약 전 교부할 예정입니다.

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률]

제124조 (정당한 투자설명서의 사용)
① 누구든지 증권신고의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는 자(전문투자자, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자를 제외한다)에게 제123조에 적합한 투자설명서를 미리 교부하지 아니하면 그 증권을 취득하게 하거나 매도하여서는 아니 된다. 이 경우 투자설명서가 제436조에 따른 전자문서의 방법에 따르는 때에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 이를 교부한 것으로 본다.

1. 전자문서에 의하여 투자설명서를 받는 것을 전자문서를 받을 자(이하 "전자문서수신자"라 한다)가 동의할 것
2. 전자문서수신자가 전자문서를 받을 전자전달매체의 종류와 장소를 지정할 것
3. 전자문서수신자가 그 전자문서를 받은 사실이 확인될 것
4. 전자문서의 내용이 서면에 의한 투자설명서의 내용과 동일할 것

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령]
제132조 (투자설명서의 교부가 면제되는 자) 법 제124조제1항 각 호 외의 부분 전단에서"대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
1. 제11조제1항제1호다목부터 바목까지 및 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는자
2. 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면, 전화・전신・모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 표시한 자

| [금융투자회사의 영업 및 업무에 관한 규정] |
|---|
| 제2-5조(설명의무 등)<br>1. (생략)<br>2. 금융투자회사는 일반청약자를 대상으로 투자권유를 하는 경우에는 해당 일반청약자가 서명 또는 기명날인의 방법으로 설명서(파생결합증권 및 집합투자증권의 경우 법 제123조에 따른 투자설명서를 말한다. 이하같다)의 수령을 거부하는 경우를 제외하고는 투자유의사항을 명시한 설명서를 교부하여야 한다. (이하생략) |

① 청약에 참여하고자 하는 투자자는 청약전 반드시 투자설명서를 교부 받은 후 교부확인서에 서명하여야 하며, 투자설명서를 교부 받지 않고자 할 경우, 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 시행령 제132조에 의거 투자설명서 수령 거부의사를 서면, 전화, 전신, 모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그밖에 금융위가 정하여 고시하는 방법으로 표시하여야 합니다.

② 투자설명서를 교부받지 않거나, 수령거부의사를  표시하지 않을 경우 청약에 참여할 수 없습니다.

2) 투자설명서의 교부를 원하는 경우

【삼성증권(주) 투자설명서 교부 방법】

| 구 분 | 투자설명서 교부방법 |
|---|---|
| 영업점 내방 | 삼성증권㈜의 본・지점에서 청약하실 경우에는 투자설명서 인쇄물을 교부 받으실 수 있습니다. |
| 온라인<br>(HTS, 홈페이지) | 삼성증권㈜의 HTS인 POP HTS를 통해 청약할 경우에는 다운로드 방식을 통해 전자문서에 의한 투자설명서를 교부 받으실 수 있습니다. 다만, 전자문서에 의한 투자설명서교부에 동의하여야 하고, 전자매체를 지정하여야 하며, 수신사실이 확인되어야지만 투자설명서를 교부 받으실 수 있습니다. 전자문서에 의한 투자설명서의 내용은 인쇄물(책자)의 내용과 동일합니다. |
| ARS | 사전에 홈페이지(http://www.samsungpop.com)를 통해 ARS 관련 약정을 체결하신 분에 한해서 이용이 가능하며, 청약 전 ARS 상으로 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 표시한 자에 한해서 ARS로 청약하실 수 있습니다. |

【한화투자증권(주) 투자설명서 교부 방법】

| 구 분 | 투자설명서 교부방법 |
|---|---|
| 영업점<br>내방 | 본 공모의 청약 취급처인 한화투자증권㈜의 본・지점에서 청약하실 경우에는 인쇄물에 의한 투자설명서를 교부 받으실 수 있습니다. 청약신청서 작성시 투자설명서 교부 확인서의 교부 희망 또는 교부 거부를선택하신 후 청약신청을 하실 수 있습니다 |

| | |
|---|---|
| HTS/홈페이지 청약 | 한화투자증권㈜의 HTS 또는 홈페이지를 통해 전자문서에 의한 투자설명서를 교부 받으실 수 있습니다. 다만, 전자문서에 의한 투자설명서 교부에 동의하여야 하고, 전자매체를 지정하여야 하며, 수신 사실이 확인되어야지만 투자설명서를 교부 받으실 수 있습니다. 당사의 HTS와 당사 홈페이지 (www.hanwhawm.com)에서 인터넷뱅킹 ⇒ 청약 ⇒ 청약신청/취소 ⇒ 청약신청 ⇒ 청약구분에서 투자설명서를 확인하셔야만 청약이 진행됩니다. 전자문서에 의한 투자설명서의 내용은 인쇄물(책자)의 내용과 동일합니다. |

【신영증권(주) 투자설명서 교부 방법】

| 구분 | 교부방법 |
|---|---|
| 영업점 내방 | 본・지점에서 교부 |
| 온라인 (홈페이지, e-PlanUp(HTS), SmarTree(MTS)) | 홈페이지(www.shinyoung.com), e-Planup(HTS) 또는 SmarTree(MTS)에서 다운로드 |

### (5) 청약증거금의 대체 , 반환 및 납입에 관한 사항

일반청약자의 청약증거금은 주금납입기일(2020년 6월 19일)에 주금납입금으로 대체하되, 청약증거금이 납입주금에 미달하여 주금납입일까지 당해 청약자로부터 그 미달 금액을 받지 못한 때에는 그 미달 금액에 해당하는 배정주식은 인수단 구성원이 총액인수계약서에서 정하는 바에 따라 자기계산으로 인수하며, 초과 청약증거금이 있는 경우에는 이를 주금납입기일(2020년 6월 19일)에 환불합니다. 이 경우 청약증거금은 무이자로 합니다.

기관투자자는 금번 공모에 있어 청약증거금이 면제되는 바, 청약하여 배정받은 물량의 100%에 해당하는 금액을 납입일인 2020년 6월 19일 08:00~13:00 사이에  대표주관회사에 납입하여야 하며, 동 납입 금액은 주금납입기일(2020년 6월 19일)에 주금납입금으로 대체됩니다.

한편, 동 납입금액이 기관투자자가 청약하여 배정받는 주식의 납입금액에 미달할 경우에는 대표주관회사가 그 미달금액에 해당하는 주식을 총액인수계약서에서 정하는 바에 따라 자기계산으로 인수합니다.

대표주관회사와 인수회사는 각 청약자의 주금납입금을 납입기일(2020년 6월 19일)에 발행회사가 지정한 주금납입처((주)우리은행 자산수탁부)에 납입합니다.

(6) 주식 전자등록에 관한 사항

『주식・사채 등의 전자등록에 관한 법률』(이하 '『전자증권법』')이 2019년 9월 16일 시행되었으며, 『전자증권법』 시행 이후에는 상장법인의 상장 주식에 대한 실물 주권 발행이 금지됩니다. 이에 당사는 금번 공모로 발행하는 주식의 실물 주권을 발행하는 대신 전자등록기관에 주식의 권리를 전자등록하는 방법으로 주식을 발행할 예정입니다.

따라서 주금을 납입한 청약자 또는 인수인은 계좌관리기관 또는 전자등록기관에 전자등록계좌를 개설하여야 하며, 해당 계좌에 주식이 전자등록되는 방법으로 주식이 발행될 예정입니다. 『전자증권법』 제35조에 따라 전자등록계좌부에 전자등록된 자는 해당 주식에 대하여 전자등록된 권리를 적법하게 가지는 것으로 추정됩니다.

(7) 기타의 사항

① 신주의 배당기산일
금번 공모에 의해 발행되는 신주의 배당기산일은 2019년 11월 1일입니다.

② 신주인수권증서에 관한 사항
금번 공모는 기존 주주의 신주인수권을 배제한 일반공모 증자방식이므로 신주인수권증서를 발행하지 않습니다.

③ 전자등록된 주식 양도의 효력에 관한 사항
『전자증권법』 제35조 제2항에 따라 전자등록주식은 계좌간 대체에 대한 전자등록을 하여야 그 효력이 발생합니다.

④ 인수인의 정보이용 제한 및 비밀유지
대표주관회사인 삼성증권(주) 및 인수회사인 한화투자증권(주), 신영증권(주)는 총액인수계약의 이행과 관련하여 입수한 정보 등을 제3자에게 누설하거나 발행회사의 경영개선 이외의 목적에 이용하여서는 아니됩니다.

⑤ 주권의 매매개시일
주권의 신규상장 및 매매개시일은 아직 확정되지 않았으며, 향후 일정이 확정되는 대로 한국거래소 시장 공시시스템을 통하여 안내할 예정입니다.

⑥ 한국거래소 상장예비심사신청 승인에 관한 사항
당사는 부동산개발사업에 대한 투자비율이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 위탁관리부동산투자회사(비개발 위탁관리부동산투자회사)로 2018년 12월 20일 개정되고 2019년 1월 1일부터 시행된 『유가증권시장 상장규정』에 의하여 공모 상장을 위한 상장예비심사가 면제되었습니다.

[유가증권시장 상장규정]

제124조(상장예비심사) ①부동산투자회사주권의 신규상장신청인은 제127조에 따라 신규상장을 신청하기 전에 세칙으로 정하는 상장예비심사신청서와 첨부서류를 거래소에 제출하여 상장예비심사를 받아야 한다. 다만, 신규상장신청인이 「부동산투자회사법」 제2조제1호나목 및 다목에 따른 부

동산투자회사(이하 "위탁관리 부동산투자회사"라 한다) 중 부동산개발사업에 대한 투자비율이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사(이하 "비개발 위탁관리 부동산투자회사"라 한다)에 해당하지 않는 경우에 한한다.
(생략)

# 5. 인수에 관한 사항

## 가. 인수방법에 관한 사항

[인수방법 : 총액인수]

| 인수인 | | 인수주식의 수량 | 인수금액 | 비율 | 인수조건 |
|---|---|---|---|---|---|
| 명칭 | 주소 | | | | |
| 삼성증권(주) | 서울시 서초구 서초대로 74길 11 | 19,700,000주 | 98,500,000,000원 | 83.1% | 총액인수 |
| 한화투자증권(주) | 서울시 영등포구 여의대로 56 | 2,000,000주 | 10,000,000,000원 | 8.4% | 총액인수 |
| 신영증권(주) | 서울시 영등포구 국제금융로 8길 16 | 2,000,000주 | 10,000,000,000원 | 8.4% | 총액인수 |
| 합계 | | 23,700,000주 | 118,500,000,000원 | 100.0% | |

주1) 금번 유가증권시장 상장 공모에는 별도의 초과배정옵션 계약을 체결하지 않았으므로, 추가로 발행되는 주식 및 별도의 인수수수료는 없습니다

## 나. 인수대가에 관한 사항

(단위 : 원)

| 구 분 | 인수인 | 금 액 | 비율 |
|---|---|---|---|
| 인수수수료<br>(총 공모금액의 2.0%) | 삼성증권㈜ | 1,970,000,000 | 83.1% |
| | 한화투자증권㈜ | 200,000,000 | 8.4% |
| | 신영증권㈜ | 200,000,000 | 8.4% |
| | 합계 | 2,370,000,000 | 100.00% |

## 다. 기타의 사항

(1) 회사와 인수인 간 특약사항

당사는 금번 공모와 관련하여 대표주관회사인 삼성증권(주) 및 인수회사인 한화투자증권(주), 신영증권(주)와 체결한 총액인수계약일로부터 유가증권시장 상장 후 6개월까지 대표주관회사의 사전 서면동의 없이는 주식 또는 전환사채 등 주식과 연결된 증권을 발행하거나 직·간접적으로 매수 또는 매도를 하지 않습니다. 다만, 당사가 『부동산투자회사법』에 따라 신규 투자부동산(부동산관련증권 포함)을 취득하기 위하여 또는 자(子)리츠(당사가 출자하거나 취득할 다른 부동산투자회사를 말함)가 발행한 주식을 취득하기 위하여 주식을 발행(유상증자)하는 경우는 제외합니다.

(2) 회사와 주관회사 간 중요한 이해관계

대표주관회사인 삼성증권(주)은 『증권 인수업무 등에 관한 규정』 제6조(공동주관회사) 제1항에 해당하는 사항이 없습니다.

**【증권 인수업무 등에 관한 규정】**

제6조(공동주관회사)
① 금융투자회사는 자신과 자신의 이해관계인이 합하여 100분의 5 이상의 주식 등을 보유하고 있는 회사의 기업공개 또는 장외법인공모를 위한 주관회사 업무를 수행하는 경우 다른 금융투자회사(해당 발행회사와 이해관계인에 해당하지 아니하면서 해당 발행회사의 주식등을 보유하고 있지 아니한 금융투자회사를 말한다)와 공동으로 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기업의 기업공개를 위한 주관회사업무를 수행하는 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 기업인수목적회사
2. 외국 기업(주식등의 보유를 통하여 외국 기업의 사업활동을 지배하는 것을 주된 목적으로 하는 국내법인을 포함한다. 이하 같다)
② 제1항에 따른 주식등의 보유비율 산정에 관하여는 법 시행규칙 제14조제1항을 준용한다.
③ 제2항에 불구하고 금융투자회사가 한국거래소의 「코스닥시장 상장규정」제26조제6항제2호에 따라 취득하는 코스닥시장 상장법인(코스닥시장 상장예정법인을 포함한다)이 발행하는 주식 및 「코넥스시장 상장규정」에 따른 지정자문인 계약을 체결하고 해당 계약의 효력이 유지되는 상태에서 취득하는 코넥스시장 상장법인(코넥스시장 상장예정법인을 포함한다)이 발행하는 주식은 제1항에 따른 주식등의 보유비율 산정에 있어 보유한 것으로 보지 아니한다.
④ 제2항에 불구하고 금융투자회사 또는 금융투자회사의 이해관계인이 다음 각 호의 어느 하나(이하 이항에서 “조합등”이라 한다)에 출자하고 해당 조합등이 발행회사의 주식등을 보유하고 있거나, 발행회사 또는 발행회사의 이해관계인이 조합등에 출자하고 해당 조합 등이 금융투자회사의 주식 등을 보유하고 있는 경우에는 해당 조합등에 출자한 비율만큼 주식 등을 보유한 것으로 본다.
1.「중소기업창업지원법」제2조제5호에 따른 중소기업창업투자조합
2.「여신전문금융업법」제41조제3항에 따른 신기술사업투자조합
3.「벤처기업육성에관한특별조치법」제4조의3에 따른 한국벤처투자조합
4. 법 제249조의6 또는 제249조의10에 따라 금융위원회에 등록된 사모집합투자기구 중 환매가 금지된 집합투자기구

(3) 초과배정옵션
당사는 금번 공모에서는 "초과배정 옵션 계약"을 체결하지 않았습니다.

(4) 일반청약자의 환매청구권
금번 공모는 『증권 인수업무 등에 관한 규정』 제10조의3 제1항에 해당하지 않기 때문에 일반청약자에게 공모주식을 인수회사에 매도할 수 있는 권리(환매청구권)을 부여하지 않습니다.

**【증권 인수업무 등에 관한 규정】**

**제10조의3(환매청구권)**
① 기업공개(국내외 동시상장공모를 위한 기업공개는 제외한다)를 위한 주식의 인수회사는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 일반청약자에게 공모주식을 인수회사에 매도할 수 있는 권리(이하 “환매청구권”이라 한다)를 부여하고 일반청약자가 환매청구권을 행사하는 경우 증권시장 밖에서 이를 매수하여야 한다. 다만, 일반청약자가 해당 주식을 매도 하거나 배정받은 계좌에서 인출하는 경우 또는 타인으로부터 양도받은 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 공모예정금액(공모가격에 공모예정주식수를 곱한 금액)이 50억원 이상이고, 공모가격을 제5조제1항제1호의 방법으로 정하는 경우
2. 제5조제1항제2호 단서에 따라 창업투자회사등을 수요예측 등에 참여시킨 경우
3. 금융감독원의 「기업공시서식 작성기준」에 따른 공모가격 산정근거를 증권신고서에 기재하지

않은 경우
4. 한국거래소의 「코스닥시장 상장규정」제26조제7항제1호에 따른 기술성장기업의 상장을 위하여 주식을 인수하는 경우
5. 한국거래소의 「코스닥시장 상장규정」제26조제7항제2호에 따른 기업의 상장을 위하여 주식을 인수하는 경우
② 인수회사가 일반청약자에게 제1항의 환매청구권을 부여하는 경우 다음 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다.
1. 환매청구권 행사가능기간
가. 제1항제1호부터 제3호까지의 경우 : 상장일부터 1개월까지
나. 제1항제4호의 경우 : 상장일부터 6개월까지
다. 제1항제5호의 경우 : 상장일부터 3개월까지
2. 인수회사의 매수가격 : 공모가격의 90%이상. 다만, 일반 청약자가 환매청구권을 행사한 날 직전 매매거래일의 주가지수가 상장일 직전 매매거래일의 주가지수에 비하여 10%를 초과하여 하락한 경우에는 다음 산식에 의하여 산출한 조정가격 이상. 이 경우, 주가지수는 한국거래소가 발표하는 코스피지수, 코스닥지수 또는 발행회사가 속한 산업별주가지수 중 대표주관회사가 정한 주가지수를 말한다.
조정가격 = 공모가격의 90% × [1.1 + (일반 청약자가 환매청구권을 행사한 날 직전 매매거래일의 주가지수 - 상장일 직전 매매거래일의 주가지수) ÷ 상장일 직전 매매거래일의 주가지수]

(5) 기타 공모 관련 서비스 내역
당사는 금번 유가증권시장 상장을 위한 공모와 관련하여 인수인이 아닌 자로부터 인수회사 탐색 중개, 모집 또는 매출의 주선, 공모가격 또는 공모조건에 대한 컨설팅, 증권신고서 작성 등과 관련한 서비스를 제공받은 사실이 없습니다.

(6) 의무보유
『유가증권시장 상장규정』 제124조 제2항에 의거 신규상장신청인이 상장예정일 전 1년 이내에 사모로 발행한 주식을 소유한 주주(그로부터 취득한 자를 포함한다)는 그 주식을 발행일부터 1년간(단, 그 날이 상장일부터 6개월 이내인 경우에는 상장일부터 6개월이 되는 날까지) 의무보유하여야 합니다.

당사는 금번 공모 이후 유가증권시장 상장을 위한 요건을 충족하게되면 지체없이 한국거래소에 유가증권시장 상장을 신청할 계획입니다. 상장추진 과정에서 상장(예정)일이 2020년 7월 16일 이전인 경우에는 2019년 7월 16일 발행된 발기설립주주의 주식에 대하여 신규상장 신청 전까지 의무보유관련 절차를 완료할 예정이나, 만일 상장(예정)일이 2020년 7월 16일 이후일 경우 상기 규정에 의거 의무보유 대상에 해당하지 않습니다.

| 관 계 | 주주명 | 주식의 종류 | 발행일 | 신고서 제출일 현재 | | 의무보유 주식수 | | 의무보유기간 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 주식수 | 지분율 | 주식수 | 지분율 | |
| 최대주주 주1) | 스카이밸류(주) | 보통주식 | 2019.07.16 | 100,000 | 33.33% | 100,000 | 33.33% | 주2) |
| 최대주주 주1) | 조*주 | 보통주식 | 2019.07.16 | 100,000 | 33.33% | 100,000 | 33.33% | 주2) |
| 타인 | 조*석 | 보통주식 | 2019.07.16 | 78,000 | 26.00% | 78,000 | 26.00% | 주2) |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 타인 | 원*건 | 보통주식 | 2019.07.16 | 10,000 | 3.33% | 10,000 | 3.33% | 주2) |
| 타인 | 정*훈 | 보통주식 | 2019.07.16 | 6,000 | 2.00% | 6,000 | 2.00% | 주2) |
| 타인 | 원*혁 | 보통주식 | 2019.07.16 | 6,000 | 2.00% | 6,000 | 2.00% | 주2) |
| | 합계 | | | 300,000 | 100.00% | 300,000 | 100.00% | |

주1) 스카이밸류(주)와 조*주는 부동산투자회사법에 의한 특수관계인임
주2) 『유가증권시장 상장규정』 제124조 제2항에 의거 상장(예정)일이 2020년 7월 16일 이전일 경우 상장일로부터 6개월이 되는 날까지 의무보유할 예정이나, 상장(예정)일이 2020년 7월 16일 이후일 경우 해당 주식은 의무보유 대상이 아닙니다.

## 6. 상장 및 매매에 관한 사항

금번 일반공모를 통하여 모집될 당사의 주식은 2020년 7월 한국거래소 유가증권시장에 상장 신청하여, 2020년 7월에 신규 상장될 예정이며 40년의 존속기간을 두고 지속적으로 거래됨을 원칙으로 합니다. 그러나 공모 후 상장 요건을 충족하더라도 심사 과정 등에서 상장이 미승인 될 수 있으며, 상장 후에도 전반적인 시장금리가 상승하거나 부동산 시장이 침체될 경우 상대적으로 투자 매력이 감소하여 주가가 하락하거나, 시장참여자의 부족으로 인해 상장 후 시장에서의 거래가 예상보다 활발하지 않을 수 있습니다.

『부동산투자회사법』 제20조(주식의 상장 등)에 따르면, 부동산투자회사는 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제390조 제1항에 따른 상장규정의 상장요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제8조의2 제4항 제1호에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다고 규정되어 있습니다. 이에 당사는 금번 공모 이후 유가증권시장의 신규상장요건을 갖추게 된 때 지체 없이 상장을 추진할 예정입니다.

[유가증권시장 상장규정 제127조 제2항 (부동산투자회사의 신규상장요건)]

| 상장요건 | 이지스밸류플러스위탁관리 부동산투자회사(주) | 충족여부 주1) |
|---|---|---|
| 1. 국토교통부의 인가<br>부동산투자회사법 제9조의 규정에 의하여 국토교통부장관의 영업인가를 받았을 것 | 2019.09.11 최초영업인가<br>2020.4.28 영업변경인가 | 충족 |
| 2. 기업규모<br>- 자기자본 : 100억원 이상<br>- 상장예정주식총수 : 100만주 이상 | 자기자본:<br>2020년 5월 15일 현재 15억원<br>공모후 예상 자기자본: 약 1,200 억원<br><br>상장예정주식수:<br>24,000,000주 | 미충족<br>(공모후 충족 가능)<br>주2) |
| 3. 주식 분산 (다음을 모두 충족)<br>가. 모집 또는 매출한 주식수가 발행주식총수의 100분의 25 이상 일 것<br>나. 주주수가 200명 이상일 것 | 공모 주식수:<br>23,700,000주 | 미충족<br>(공모후 충족 가능)<br>주2) |
| 4. 감사의견<br>최근 3사업연도의 개별재무제표(설립 후 3사업연도가 경과되지 아니한 경우에는 경과된 사업연도의 재무제표로 하고, 설립 후 1사업연도가 경과되지 아니한 경우에는 경과월분의 재무제표로 한다)에 대한 감사인의 감사보고서상 감사의견이 각각 적정일 것 | 1기<br>(2019.7.16~2019.10.31)<br>감사보고서: 적정의견 | 충족 |

| | | |
|---|---|---|
| 5. 자본잠식<br>상장예비심사신청일 자본잠식이 없을 것(제1호에 따른 인가 또는 등록 후 3년이 경과하지 아니한 부동산투자회사인 경우에는 자본금의 100분의 5를 초과하는 자본잠식이 없을 것) | 해당사항 없음 | 충족 |
| 6. 경영성과<br>영업인가를 받거나 등록을 한 후에 3년이 경과된 비개발 위탁관리 부통산투자회사의 경우에는 다음 각목의 요건 충족할 것. 다만, 최근 사업연도가 1년 미만긴 경우에는 1년을 기준으로 한다.<br>가. 매출액이 70억원 이상일 것<br>나. 최근사업연도 영억이익, 법인세차감전계속사업이익과 당기순이익이 있고, 그중 적은금액을 기준으로 다음 어느 하나에 해당할 것<br>(1) 최근 사업연도의 이익액이 25억원 이상일 것<br>(2) 최근 사업연도의 자기자본이익률이 100분의 5 이상일 것 | 해당사항 없음<br>(영업인가 후 3년 미경과) | 충족 |
| 7. 자산의 구성<br>상장신청일 현재 총자산 중 부동산의 비중이 100분의 70 이상일 것. | 2020년 5월 15일 기준<br>총자산: 약 15억원<br>부동산자산: 0원<br>비율 : n/a<br><br>*공모후 예상치<br>총자산: 약 1,173 억원<br>부동산자산: 약 1,132 억원<br>비율: 약96.5%<br>주3) | 미충족<br>(공모자금으로 부동산자산 투자후 충족 가능)<br>주2) |
| 8. 주식양도의 제한<br>주식양도의 제한이 없을 것 | 해당사항 없음 | 충족 |
| 9. 소송 등<br>회사경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 소송 등의 분쟁사건이 없을 것 | 해당사항 없음 | 충족 |

주1) 현재 당사는 상기 『유가증권시장 상장규정』 중 기업규모, 주식분산, 자산의 구성 요건을 제외하고 다른 모든 요건을 충족하고 있습니다.
주2) 당사는 금번 일반공모를 통하여, 기업규모(자기자본 100억원 이상, 상장예정주식 총수 100만주 이상), 주식의 분산 요건(주주수 200명 이상, 모집 또는 매출한 주식수가 발행주식총수의 25% 이상), 자산의 구성 요건(총자산 중 부동산관련 자산비중이 70%이상)을 충족하고자 합니다.
주3) 개별 재무제표 기준

이와는 별도로, 상장 요건을 갖추어 상장에 성공한 경우라도 당사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장 후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있으며, 또한 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액기준 최근 사업연도말 현재 30억원 미만인 경우 관리종목지정, 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도 말 매출액이 30억원 미만인 경우는 상장폐지가

될 수 있습니다. 그러나 관련 매출액 기준(30억원 미만)은 신규상장일 이후 최초 도래하는 사업연도부터 적용하며, 1사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 산정합니다. 이에 당사의 주권이 상장을 하게되면, 상장 후 최초로 도래하는 사업연도말(1사업연도가 1년 미만인 경우 1년을 기준) 현재 매출액이 30억원 미만인 경우 관리종목에 편입될 수 있습니다.

[유가증권시장 상장규정 (부동산투자회사의 관리종목 지정 및 상장폐지와 관련된 현행 규정)]

| 구 분 | 관리종목 지정 | 폐 지 |
|---|---|---|
| 정기보고서 | 사업보고서, 반기보고서, 분기보고서의 법정기한내 미제출 | - 사업보고서 미제출로 관리종목 지정된 상태에서 해당 사업보고서를 법정 제출기한으로부터 10일 이내 미제출<br>- 분기,반기보고서의 미제출로 관리종목 지정된 상태에서 추가로 사업보고서, 분기,반기보고서를 법정 제출기한까지 미제출 |
| 감사의견 | - 최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사인의 감사의견이 감사범위 제한에 따른 한정인 경우<br>- 최근 반기의 개별재무제표에 대한 감사인의 검토의견이 부적정 또는 의견거절인 경우 | - 최근 사업연도의 개별재무제표의 감사의견이 부적정 또는 의견거절<br>- 관리종목 지정 후 감사범위제한으로 인한 한정 |
| 자본잠식 | 자본잠식률 50% 이상 | 자본금 전액잠식 또는 2년 연속 자본잠식률 50% 이상 |
| 매출액 | 최근 사업연도 50억원 미만<br>(단, 부동산개발사업이 총자산의 30% 이하인 경우 30억원 미만) | 매출액 미달로 관리종목 지정된 상태에서 최근 사업연도말 매출액 50억원 미만<br>(단, 부동산개발사업 투자비중이 30% 이하인 경우 2년 연속 30억원 미만) |
| 주가 | 보통주 종가가 액면가 20% 미달 30일간 지속되는 경우. 다만, 그 30일 동안의 평균 상장시가총액이 5,000억원 이상인 경우에는 이 호를 적용하지 않는다. | 주가 미달로 관리종목 지정 후 90일 동안 액면가 20% 이상인 상태 10일 이상 계속 또는 30일 이상 요건을 충족하지 못할 경우 |
| 시가총액 | 50억 미만 30일간 지속 | 시가총액 미달로 관리종목 지정 후 90일 동안 50억원 이상인 상태 10일 이상 계속 또는 30일 이상 요건을 충족하지 못할 경우 |
| 해산 | 해당사항 없음 | 법률에 따른 해산사유 해당시 |
| 최종부도 | 해당사항 없음 | 어음/수표 최종부도 또는 거래정지 |
| 주식양도 | 해당사항 없음 | 주식양도에 제한을 받는 경우 |
| 파산신청 등 | 회생절차개시신청 또는 파산신청시 (단, 파산신청의 경우 공익 실현과 투자자 보호 등을 고려하여 관리종목지정이 필요하지 않다고 거래소가 인정하는 경우는 제외) | 관리종목 지정 후 회생 미인가<br>(상장적격성 실질심사 대상) |

| | | |
|---|---|---|
| 공시의무 | 1년간 불성실공시 누계벌점 15점 이상 | - 관리종목 지정 후 1년간 불성실공시 누계벌점 15점 이상 추가<br>- 고의, 중과실로 공시의무 위반<br>(상장적격성 실질심사 대상) |
| 자산구성 | 『부동산투자회사법』 제25조제1항(기업구조조정부동산투자회사의 경우에는 같은 법 제49조의2제1항제1호로 한다)에 따른 자산구성요건을 2분기 계속하여 미달 | 관리종목 지정 후 1년 이내 해소하지 못하는 경우 |
| 배당요건 | 『부동산투자회사법』 제28조에 따른 배당요건에 미달 | 2사업연도 계속하여 배당요건에 미달한 경우 |
| 경영성과 | 비개발 위탁관리 부동산투자회사가 부동산개발사업에 대한 투자비율이 총자산의 100분의 30을 초과하도록 하는 결정을 한 경우로서 최근 사업연도의 매출액이 300억원 미만인 경우 | 경영성과 미달로 관리종목 지정 후 1년 이내 해소하지 못하는 경우 |
| 기타 | 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 거래소가 인정하는 경우 | - 상장 또는 상장폐지 심사 과정에서 제출한 서류에 투자자 보호와 관련하여 중요한 사항이 거짓으로 적혀있거나 빠진 사실이 발견된 경우<br>- 유상증자, 분할 등이 상장폐지를 회피하기 위한 것으로 인정되는 경우<br>- 해당 법인에 상당한 규모의 횡령·배임 등과 관련된 공시가 있거나 사실 등이 확인된 경우<br>- 국내회계기준을 중대하게 위반하여 재무제표를 작성한 사실이 확인되는 경우<br>- 주된 영업이 정지된 경우<br>- 자본잠식으로 제1항제3호의 상장폐지 사유에 해당된 보통주권 상장법인이 사업보고서의 법정 제출기한까지 세칙으로 정하는 감사보고서를 제출하여 그 사유를 해소한 사실이 확인되는 경우<br>- 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 상장폐지가 필요하다고 인정되는 경우<br>(상장적격성 실질심사 대상) |

# 제2부 집합투자기구에 관한 사항

## 1. 집합투자기구의 명칭

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사
[펀드코드:K5M383CW4964(CW496)]

## 2. 집합투자기구의 연혁

### 가. 회사의 연혁

| 시기 | 내용 |
|---|---|
| 2019.07.16 | 회사 발기설립(자기자본 15억원) |
| | 자산관리계약체결 (이지스자산운용(주)) |
| | 자산보관계약체결 ((주)우리은행) |
| | 일반사무위탁계약체결 ((주)국민은행) |
| 2019.07.18 | 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 신청 |
| 2019.09.11 | 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 |
| 2019.09.18 | 대표주관계약체결 (삼성증권(주)) |
| 2020.04.28 | 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업변경인가 |

### 나. 회사의 본점 소재지 및 그 변경

| 본점소재지 주소 | 변경사항 |
|---|---|
| 서울특별시 영등포구 여의공원로 115(여의도동, 세우빌딩14층)<br>이지스자산운용㈜ 內 | 해당사항 없음 |

### 다. 설립일자 및 존속기간

당사는 2019년 7월 16일 『부동산투자회사법』 제2조 제1호에 의하여 설립된 위탁관리부동산투자회사로서, 정관상 존립기간은 설립일 이후 40년으로 존립기간이 한시적입니다. 다만, 시장 상황 등 여건을 고려하여 주주총회의 의결 및 관계 법령에 따라 존립기간 만료 전 청산할 수 있습니다.

당사 정관 제56조(해산)은 회사의 해산사유를 규정하고 있으며 해당 사유는 하기와 같습니다.

| [정관] |
|---|
| 제56조(해산)<br>회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다. |

| |
|---|
| 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료<br>2. 주주총회의 해산결의<br>3. 합병<br>4. 파산<br>5. 법원의 해산명령 또는 해산판결<br>6. 국토교통부부장관의 영업인가 또는 등록의 취소<br>7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우<br>8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 |

## 라. 주주 및 지분현황

| 관 계 | 주주명 | 주식의 종류 | 발행일 | 신고서 제출일 현재 | | 의무보유 주식수 | | 의무보유 기간 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 주식수 | 지분율 | 주식수 | 지분율 | |
| 최대주주 주1) | 스카이밸류(주) | 보통주식 | 2019.07.16 | 100,000 | 33.33% | 100,000 | 33.33% | 주2) |
| 최대주주 주1) | 조*주 | 보통주식 | 2019.07.16 | 100,000 | 33.33% | 100,000 | 33.33% | 주2) |
| 타인 | 조*석 | 보통주식 | 2019.07.16 | 78,000 | 26.00% | 78,000 | 26.00% | 주2) |
| 타인 | 원*건 | 보통주식 | 2019.07.16 | 10,000 | 3.33% | 10,000 | 3.33% | 주2) |
| 타인 | 정*훈 | 보통주식 | 2019.07.16 | 6,000 | 2.00% | 6,000 | 2.00% | 주2) |
| 타인 | 원*혁 | 보통주식 | 2019.07.16 | 6,000 | 2.00% | 6,000주 | 2.00% | 주2) |
| | 합계 | | | 300,000 | 100.00% | 300,000 | 100.00% | |

스카이밸류(주)와 조*주는 『부동산투자회사법』에 의한 특수관계인입니다.
『부동산투자회사법』 제15조에서는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 주주 1인과 특별관계자가 합하여 발행주식총수의 50% 이상을 소유하지 못하도록 하고 있으며, 증권신고서 제출일 현재 당사의 최대주주 및 그 특별관계자의 지분율은 66.67%이나, 최저자본금준비기간이 끝나기 전까지 공모 유상증자를 통해 최대주주 및 그 특별관계자의 지분율이 50% 미만이 될 예정입니다.

주1)

| |
|---|
| [부동산투자회사법]<br><br>제15조(주식의 분산)<br>① 주주 1인과 그 특별관계자는 최저자본금준비기간이 끝난 후(제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있은 날부터 6개월이 지난 후)에는 부동산투자회사가 발행한 주식 총수의 100분의 50(이하 "1인당 주식소유한도"라 한다)을 초과하여 주식을 소유하지 못한다.<br>② 주주 1인과 그 특별관계자(이하 "동일인"이라 한다)가 제1항을 위반하여 부동산투자회사의 주식을 소유하게 된 경우 그 주식의 의결권 행사 범위는 1인당 주식소유한도로 제한된다. |

| |
|---|
| ③ 국토교통부장관은 제1항을 위반하여 동일인이 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유하는 경우에는 6개월 이내의 기간을 정하여 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식을 처분할 것을 명할 수 있다.<br>④ 제3항에도 불구하고 국토교통부장관은 동일인이 현물출자로 인하여 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유하는 경우에는 현물출자에 따른 주식의 발행일부터 1년 이상 1년 6개월 이하의 기간을 정하여 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식을 처분할 것을 명할 수 있다. |

주2) 『유가증권시장 상장규정』 제124조 제2항에 의거 상장(예정)일이 2020년 7월 16일 이전일 경우 상장일로부터 6개월이 되는 날까지 의무보유 예정이나, 상장(예정)일이 2020년 7월 16일 이후일 경우 해당 주식은 의무보유 대상이 아닙니다.

**마. 상호의 변경**

당사는 해당사항 없습니다.

**바. 회사가 화의, 회사정리절차 그 밖에 이에 준하는 절차를 밟은 적이 있거나 현재 진행 중인 경우**

당사는 해당사항 없습니다.

**사. 회사가 합병등을 한 경우 그 내용**

당사는 해당사항 없습니다.

**아. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화**

당사는 해당사항 없습니다.

**자. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용**

당사는 해당사항 없습니다.

## 3. 집합투자기구의 신탁계약기간

| 위탁회사명 | 업무범위 | 계약기간 |
|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| 자산관리 회사 | 이지스 자산운용㈜ | 1. 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분에 관한 업무<br>2. 부동산 개발 및 임대차에 관한 업무<br>3. 다른 부동산투자회사(집합투자기구)에 대한 출자, 지배 및 증권의 매매에 관한 업무<br>4. 금융기관에의 예치에 관한 업무<br>5. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득,관리, 처분에 관한 업무<br>6. 차입, 사채발행에 관한 업무<br>7. 기타자산관리에관한일반적인업무 | 계약체결일로부터 회사청산일까지 |
| 자산보관 기관 | ㈜우리은행 | 1. 부동산의 보관<br>2. 증권의 보관 및 관리<br>3. 현금의 보관 및 관리<br>4. 해산(청산)관련 업무 | 계약체결일로부터 회사청산일까지 |
| 일반사무 관리회사 | ㈜국민은행 | 1. 발행주식의 명의개서에 관한 업무<br>2. 주식 발행 및 상장에 관한 업무<br>3. 운영에 관한 사무<br>4. 계산에 관한 사무<br>5. 세무에 관한 실무 사무<br>6. 법령 및 정관에 의한 통지 및 공시업무<br>7. 해산 및 청산업무<br>8. 상기 업무의 부수 업무 | 영업인가일로부터 회사청산일까지 |

주1) 법령 또는 신탁계약상 일정한 경우에는 강제로 해산(해지)되거나, 사전에 정한 절차에 따라 임의로 해지(해산) 될 수 있습니다. 자세한 사항은 「제5부 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항 - 2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항」을 참고하시기 바랍니다.

# 4. 집합투자업자

자산운용(주)은 부동산투자회사법에 따른 당사의 적법한 자산관리회사로서 본집합투자기구의 집합투자업자로서 투자운용업무를 수행하며 세부사항은 다음과 같습니다.

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 회사명 | 이지스자산운용 주식회사 |
| 영문명 | IGIS Asset Management Co., Ltd. |
| 대표자 | 조갑주, 강영구, 이규성 |
| 본점 사업자등록번호 | 201-86-15022 |
| 본사 주소 | 서울특별시 영등포구 여의공원로 115 |
| 본사 전화번호 | 02-6959-3100 |
| 본사 팩스번호 | 02-780-7303 |
| 인터넷 홈페이지 주소 | www.igisam.com |
| 기업규모 | 중소기업 |
| 결산월 | 12 월 |
| 업종명 | 자산운용, 집합투자, 금융투자, 투자자문 |
| 회사설립일 | 2010년 3월 22일 |
| 임직원수 | 242명('19년 12월말 기준) |

주) 자세한 사항은 「제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항 - 1. 집합투자업자에 관한 사항」"을 참조하시기 바랍니다.

## 5. 운용전문인력에 관한 사항

당사는 이지스자산운용(주)와 자산관리위탁계약을 맺고 있으며, 이지스자산운용(주)의 운용전문인력은 다음과 같습니다.

| 성명 | 최종학력 | 생년월일 | 직책 | 주요경력 |
|---|---|---|---|---|
| 이규성 | 석사<br>(관광개발학과) | 72.06.15 | 대표 | Pacific Star Korea(2.1) |
| 신동훈 | 석사<br>(호텔경영학과) | 70.05.15 | 대표 | GE Capital Real Estate(10.2) |
| 정조민 | 학사<br>(경영학과) | 77.10.30 | 이사 | GE Capital Real Estate(3.10) |
| 이기열 | 석사<br>(건축도시학과) | 78.02.06 | 이사 | KT Estate(3) |
| 김태완 | 학사<br>(생명자원산업유통학과) | 79.10.08 | 부장 | 컬리어스인터내셔널코리아(3.5) |
| 권진명 | 학사<br>(부동산학과) | 80.11.04 | 차장 | GE Real Estate(8.4) |
| 이현호 | 석사<br>(전기공학과) | 81.09.25 | 차장 | 서브원(4.2) |

주) 상기 인력은 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력입니다.

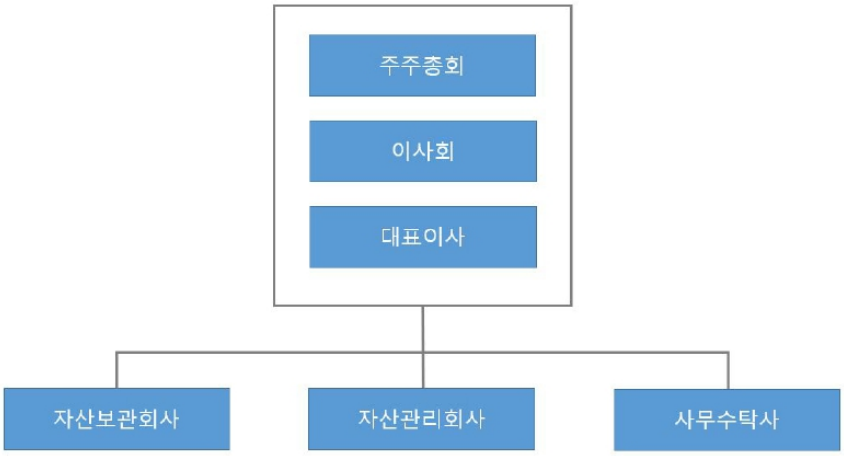
# 6. 집합투자기구의 구조

## 가. 지배구조 현황

당사는 위탁관리부동산투자회사로서 상근임직원을 둘 수 없는 명목회사입니다. 그러나 부동산투자회사는 부동산투자회사법상 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두어야 하고 그 역할과 권한이 당사의 정관에 명시되어 있으며, 이러한 주주총회와 이사회의 의사결정과 감시를 통해 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기할계획입니다.

부동산의 취득이나 처분 등 운용에 관한 사항, 일정 금액 이상의 증권의 취득이나 처분에 관한 사항, 차입 및 사채발행에 관한 사항 등 회사의 주요 사항은 이사회의 결의를 거쳐야 합니다. 당사의 이사회는 자산관리회사로부터 자산의 투자 운용 내역을 보고 받고 이를 평가하며, 자산관리 계획 또는 기타 주요한 투자의사 결정승인이 이루어져야 하는 경우 이사회를 소집하여 결의를 하게 됩니다.

[당사 지배구조도]




## 나. 이사회에 관한 사항

(1) 이사회 구성

| 직책 | 성명(생년월일) | 주요 경력 |
|---|---|---|
| 대표이사 | 도병운<br>(1974.12.12) | 1998.02 장안전문대학교 행정과 졸업<br>1998.03 ~ 2003.03 법무법인 세종 대리<br>2003.04 ~ 2009.12 법무법인 에버그린 과장<br>2010.01 ~ 2013.03 법무법인 세종 차장<br>2013.04 ~ 현재 법무법인(유한) 세한 실장 |

| | | |
|---|---|---|
| 기타비상무이사 | 류규태<br>(1970.11.18) | 1996.02 조선대학교 기계설계학과 졸업<br>1996.10 ~ 2001.10 법무사 박운태 사무소 대리<br>2001.11 ~ 2008.08 법무사 선하윤 사무소 실장<br>2008.09 ~ 2014.10 법무사 김영구 사무소 실장<br>2014.11. ~ 현재 법무법인(유한) 세한 차장 |
| 기타비상무이사 | 정신아<br>(1978.08.15) | 2001.02 한국체육대학교 사회체육과 졸업<br>2001.03 ~ 2003.05 법무사 김철환 사무소주임<br>2003.05 ~ 2009.12 법무법인 에버그린 대리<br>2010.01 ~ 2013.03 법무법인 세종 대리<br>2013.04 ~ 현재 법무법인(유한) 세한 차장 |
| 감사 | 이종섭<br>(1977.08.21) | 2004.02 성균관대학교 경영학과 학사 졸업<br>2006.08 공인회계사 등록(2004년 합격)<br>2004.09~2010.09 안진회계법인<br>2011.06~ 현재 대영회계법인 |

(2) 이사회의 권한

| 구분 | 세부 내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 구성, 소집 | 1. 이사회는 이사 전원으로 구성한다.<br>2. 이사회는 대표이사가 회의 개최일 7일 전까지 개최 일시, 장소 및 안건 등을 각 이사 및 감사에게 서면 통지하여 소집한다. 단, 위 기간은 회의 전에 이사 및 감사 전원의 동의를 얻어 단축하거나 생략할 수 있다.<br>3. 이사회의 의장은 대표이사로 한다. 대표이사가 불출석하거나 이사회의 의장직을 수행할 수 없는 경우 해당 이사회에 출석한 이사들의 과반수찬성 투표로 의장직을 수행할 이사를 정한다. | 정관<br>제37조 |

| | | |
|---|---|---|
| 결의사항 | 이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.<br>1. 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항<br>2. 회사 총자산의 100분의 10 이상 금액의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항<br>3. 차입 및 사채발행에 관한 사항<br>4. 주주총회의 소집에 관한 사항<br>5. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관과의 업무위탁 또는 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지<br>가. 자산관리회사<br>나. 부투법 제22조의2 제1항의 일반사무 등 위탁기관(이하 “일반사무 수탁회사”라 한다)<br>다. 부투법 제35조 제1항의 자산보관기관(이하 “자산보관기관”라 한다)<br>6. 정관 제13조에 따른 신주발행에 관한 사항<br>7. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주 배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항<br>8. 회사의 대표이사의 선임 및 해임에 관한 사항<br>9. 이사회 의장의 선임 및 해임에 관한 사항<br>10. 제50조 제5항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항<br>11. 「상법」 기타 법령에 따라 이사회 결의를 요하는 사항<br>12. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안 | 정관 제38조 |
| 결의방법 | 1. 이사회의 결의는 재적이사 과반수의 출석과 출석 이사 과반수의 찬성으로 한다.<br>2. 이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 참석하지 아니하고 모든 이사가 음성을 동시에 송, 수신하는 원격통신수단에 의하여 결의할 수 있다. 이 경우 당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다.<br>3. 이사회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다. | 정관 제39조 |

## 다. 감사 및 준법감시인에 관한 사항

(1) 감사

| 인원수 | 상근 여부 | 선임시기 | 관련법상 자격요건 충족여부 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 1명 | 비상근 | 2019.07.16 | 부동산투자회사법 제14조의2 및 정관 제32조에 의거 충족 | 공인회계사 |

감사의 권한 내용은 다음과 같습니다.

| |
|---|
| 정관 제36조(감사의 직무)<br>① 감사는 이사의 직무의 집행을 감사한다.<br>② 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다.<br>③ 감사는 이사가 직무수행과 관련하여 법령이나 정관을 위반하거나 기타 회사에 현저하게 손해를 |

끼칠 우려가 있는 사실을 발견한 때에는 지체없이 이사회에게 보고하여야 한다.

## 라. 주주총회에 관한 사항

관계법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식 총수의 4 분의 1 이상의 승인에 의해 채택된다. 단, '주주총회 결의사항'을 정하고 있는 『부동산투자회사법』, 『상법』 등 관련 법령이 개정된 경우 그 시행일부터는 개정된 규정에 의합니다.
1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.
2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
3. 주주총회에서 승인받은 법12조제1항제1호에 따른 사업계획에서 정한 주주 배당수익이 30%이상 하락할 것이 예상되거나, 총자산의 30% 이상 부동산, 증권을 처분하는 계약 등『부동산투자회사법』제12조 제1항 제3호에 따른 자산의 투자운용에 관한 중요한 계약을 체결하거나 변경에 관한 사항(다만, 총자산의 30% 이상 부동산 또는 증권을 처분하는 계약의 경우, 법12조제1항제1호에 따른 사업계획서에서 이미 보고한 내용과 동일한 조건으로 체결하는 계약은 제외한다)
4. 자산관리위탁계약 및 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
5. 이사 및 감사의 선임에 관한 사항
6. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
7. 정관 제50조 제4항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항
8. 이익배당에 관한 사항
9. 기타 이사회가 부의한 사항

또한 다음 각 호의 사항은 출석한 주주의 의결권의 3 분의 2 이상의 수와 발행주식 총수의 3 분의 1 이상의 승인에 의하여 채택된다. 단, '주주총회 결의사항'을 정하고 있는 『부동산투자회사법』, 『상법』 등 관련 법령이 개정된 경우 그 시행일부터는 개정된 규정에 의합니다.
1. 회사의 정관 변경
2. 액면가 미만으로 주식발행
3. 회사의 자본감소(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제1항의 결의에 의함)
4. 존립기간만료 이외의 사유로 인한 회사의 해산
5. 다른 부동산투자회사와의 합병, 회사의 분할 또는 분할합병
6. 영업의 전부 또는 중요한 부분의 양도
7. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사의 영업의 전부 혹은 일부의 양수
8. 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
9. 이사 또는 감사의 해임
10. 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 『부동산투자회사법 시행령』 제9조에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
11. 정관 제17조의 규정에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
12. 기타『상법』 및 『부동산투자회사법』상『상법』제434조에서 정하는 결의방식을 통한 주주총회 결의를 하도록 규정하는 사항

# 7. 집합투자기구의 투자목적

## 가. 회사의 사업목적

당사는 『부동산투자회사법』에 의거하여 설립된 명목회사로서, 다수의 투자자들로부터 자금을 확보하여 대상 부동산, 부동산 관련 증권 등을 취득 및 투자하고, 취득한 자산의 안정적 운용을 통하여 투자자들에게 일정수준 이상의 투자수익을 제공하는 것을 목적으로 합니다.

일반 투자자는 소액으로 부동산투자회사의 주식을 취득함으로써 부동산에 직접 투자한 효과를 얻을 수 있고, 여러 부동산에 대한 분산투자를 통해 단일 부동산에 내재하고 있는 위험을 희석시키는 효과를 누리게 됩니다.

하지만 당사가 추구하는 투자목적 또는 성과목표가 반드시 달성된다는 보장이 없다는 사실을 유의하시기 바랍니다.

## 나. 설립취지

당사는 다음과 같은 위탁관리부동산투자회사의 설립취지를 실현하고자 합니다.
1) 대한민국 리츠 시장의 활성화
2) 부동산시장과 금융시장의 결합을 통한 자본시장의 다각화
3) 부동산시장의 투명화, 선진화의 유도
4) 수익가치에 기초한 합리적 부동산투자문화 정착
5) 부동산 직접투자로 인한 위험회피 및 투자기회 제공

## 다. 정관상 목적 사업

당사의 '정관 제2조(목적)'에 따른 사업 목적은 아래와 같습니다.

| |
|---|
| 제 2 조 (목적)<br>1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분<br>2. 부동산의 개발사업<br>3. 부동산의 임대차<br>4. 증권의 매매<br>5. 금융기관에의 예치<br>6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분<br>7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분 |

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

# 8. 집합투자기구의 투자대상

## 가. 투자대상

당사는 금번 유상증자 자금을 활용하여, 이지스자산운용(주)가 집합투자업자 지위에서 운용중인 '이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호(이하 '이지스97호')의 종류C2(제3종) 수익증권(총발행 수익증권의 약 99%)에 투자할 예정입니다. 당사가 투자하는 이지스97호는 서울 중구 시청역 인근에 소재한 태평로빌딩을 보유하고 있으며, 해당 부동산에 관한 사항은 아래 나. 항을 참조하여 주시기 바랍니다.

당사는 이지스97호에 투자함으로써 당사 자산의 대부분을 부동산관련증권(부동산에 주로 투자하는 집합투자기구의 집합투자증권 등)에 투자하고, 그 비율을 80%를 초과하도록 유지할 예정입니다.

증권신고서 제출일 현재 당사의 예상 매출액은 다음과 같습니다. 다만, 예상 매출액은 이지스97호의 예상 분배금 등에 대한 가정을 토대로 산정한 것이므로, 향후 투자부동산의 실제 운용과 펀드의 분배금 현황에 따라 변동될 수 있습니다.

(단위: 백만원)

| 구분 | 예상 매출액(비율) | | 비고 |
|---|---|---|---|
| | 2~3기(E)<br>('19.11~'21.2) | 4~5기(E)<br>('21.3~'22.2) | |
| 분배금수익 | 4,992 | 7,561 | 이지스97호의 분배금 수익 |
| 기타수익 | 25 | 48 | 이자수익 |
| 합계 | 5,017 | 7,609 | |

주1) 제1기 결산일은 2019.10.31일, 제2기 결산일은 2020.8.31이며, 이후 매기 회계기간은 6개월 입니다.
주2) 2020년 6월말 공모 및 투자대상자산 편입 완료를 가정하여 추정한 수치이며, 공모 및 투자대상자산 편입 시점에 따라 변경될 수 있습니다.

## 나. 이지스97호의 투자대상

(1) 부동산 개요

| 구 분 | 태평로빌딩<br>(이지스97호 투자대상) |
|---|---|
| 위치 | 서울시 중구 세종대로73 |
| 대지면적/연면적 | 2,893.4㎡ / 40,001.8㎡ |
| 건물규모 | 지하6층/ 지상26층 |
| 준공일 | 1997. 09 |
| 매입가 | 302,514백만원 주1) |

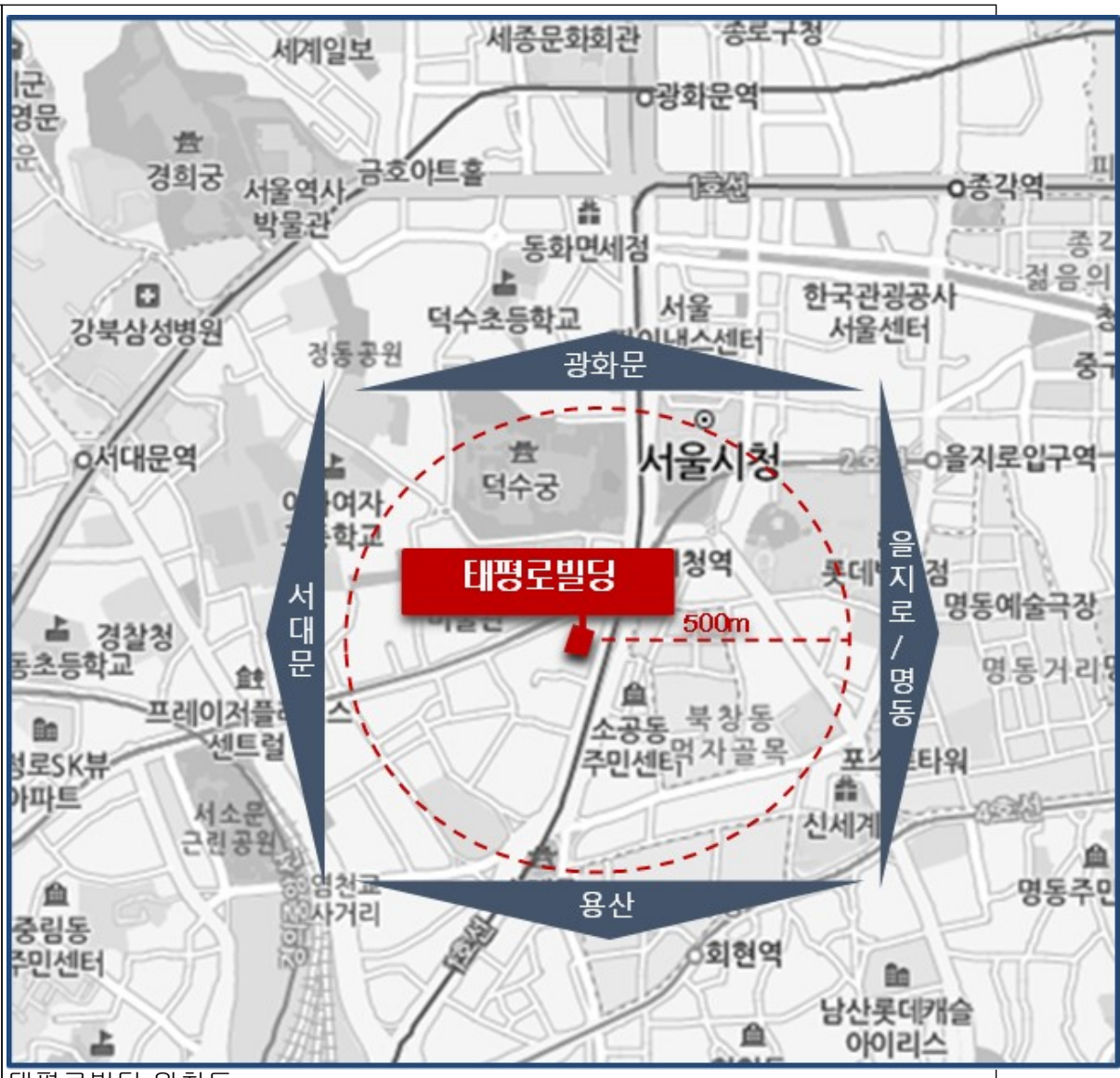
| | |
|---|---|
| 감정평가액 | 312,300백만원 주2) |

주1) 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 매입금액을 기준으로 산출
주2) 감정평가기관 : (주)경일감정평가법인, 기준시점 : 2019년 7월 1일

## (2) 부동산 현황

| 구 분 | 내용 |
|---|---|
| 이지스97호 개요 | - 최초설정일 : 2016년 12월 26일<br>- 투자대상 : 서울시 중구 세종대로 73 소재 태평로빌딩<br>- 집합투자업자 : 이지스자산운용(주)<br>- 신탁업자 : (주)국민은행 |
| 부동산 위치 | 서울시 중구 세종대로73 (태평로2가310, 서소문동111) |
| 대지면적 | 2,893㎡ |
| 연면적 | 40,001.8㎡ |
| 전 용 률 | 47.71% |
| 건 폐 율 | 40.03% |
| 용 적 률 | 953.88% |
| 건 물 규 모 | 지하 6층 / 지상 26층 |
| 승 강 기 | 7대 (승객용 6대, 비상용 1대) |
| 준 공 일 | 1997년 9월 |
| 주 차 대 수 | 337대 |
| 용 도 지 역 | 일반상업지역 |

| | |
|---|---|
| 조 감 도 | <br>태평로빌딩 |

| | |
|---|---|
| 위 치 도 |  <br>태평로빌딩 위치도 |

당사의 투자자산은 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 (총발행 수익증권 중 약 99%)이며, 이지스97호는 서울시 중구 세종대로 73 소재 태평로빌딩을 소유 중 입니다. 당사는 태평로빌딩에서 발생하는 임대수익을 투자 목적으로 하며, 이에 이지스97호가 소유 중인 태평로빌딩 중심으로 서술하였습니다.

당사가 이지스97호를 통하여 투자하는 태평로빌딩은 전통적인 사옥 및 업무용 오피스 빌딩들이 밀집되어 있는 서울 중심업무지구(CBD)에 위치하고 있으며, CBD내에서도 다양한 임차수요를 흡수할 수 있는 시청권역에 위치하고 있습니다.

태평로빌딩 인근지역에는 대기업, 국내외 금융회사, 언론사, 다국적기업 등의 다양한 임차인의 임차수요가 존재하며, 사기업 외에도 정부종합청사, 서울시청, 주한외교공관 등의 주요관공서가 인접하고 있어 업무시설로서의 우수한 제반 입지조건을 갖추고 있습니다. 또한 청계천, 덕수궁, 숭례문, 서울시청광장, 광화문광장 등 다양한 문화시설 및 공원시설이 인접하여 쾌적한 주변업무환경을 보유하고 있습니다.

태평로빌딩으로부터 93m 거리에 시청역(지하철 1, 2호선)이 인접하고, 약 700m 거리에 회현역(지하철 4호선)과 약 800m 거리에 서울역(지하철 1, 4호선, KTX) 또한 근접하여 도보

로 이용가능합니다. 또한 태평로빌딩 100m 거리 내에 20여개의 지선, 간선버스 및 광역버스 이용이 가능한 다수의 버스정류장이 존재하여 대중교통 접근성이 우수한 편입니다.

자가차량의 접근성 측면에서는, 투자대상 부동산과 직접 연결되어 있는 세종대로(왕복 10차선)를 통하여 광화문 및 서울역 오피스 권역과 연결되어 있으며, 남쪽으로는 한강대로와 이어져 강남권역(GBD) 및 여의도권역(YBD)으로의 접근성 또한 양호한 편입니다.

[태평로 빌딩 인근 지도]

(1) 서울 오피스 시장 분석

1) 프라임오피스 개요

프라임오피스란, 주요 업무 지구 내에 위치한 대형오피스빌딩(연면적 30,000㎡ 이상) 중 위치와 접근성, 인지도, 임차인, 빌딩시설, 관리상태 등을 종합적으로 고려하였을때, 그 상태가 상대적으로 우수한 건물을 의미합니다.

태평로빌딩은 서울의 중심업무지구(CBD) 내에서도 입지가 우수한 시청권역에 위치한 연면적 40,001.8㎡ 규모의 대형 오피스빌딩으로서, 대한통운, 삼성생명 등의 우량 임차인이 임차 중에 있으며, 최근 3년간 총 약 26억원 규모의 자산가치 상승을 위한 자본지출을 통하여 빌딩시설 개선 및 관리를 지속적으로 행하여 그 관리 상태가 양호한 편으로 프라임오피스로 분류됩니다.

2) 서울 프라임오피스 시장 현황

서울 주요 오피스 권역은 중심업무지구(CBD), 강남업무지구(GBD), 여의도업무지구(YBD)로 구분되며, '20년 3월말 기준 서울시 전체에 입지한 대형 오피스빌딩(연면적 30,000㎡ 이상) 중 55% 가 이들 세 지역에 집중되어 있습니다.

주요 3대 권역(CBD, GBD, YBD) 프라임오피스 시장의 임차수요(순흡수면적)는 2018년부터 2020년 1분기까지 2년 넘는 기간간 연속하여 견조한 수요세를 유지하여 왔습니다. 연도별 임차수요(순흡수면적)는 2018년 약 270,000㎡로 과거 5년('13~'17) 연평균대비 1.8배, 2019년 약 231,400㎡로 과거 5년('14~'18) 연평균대비 1.4배 수준을 보였으며, 2020년에도 1분기 기준 약 78,900㎡의 순흡수면적을 보였습니다. 그 결과, 해당 기간 서울 오피스 공실률은 '17년 4분기 10.20% 에서 '20년 1분기 6.80% 로 하락였습니다. 그러나 최근 코로나19 발발로 인한 수요 측면의 영향이 '20년 2분기에 가시화될 가능성이 제기되고 있습니다.

1만평 이상 오피스 기준으로 공급 측면에서는 최근 10년간 주요 권역외 지역을 중심으로 아모레퍼시픽 사옥 (용산), 롯데월드타워 (잠실) 등과 같은 대규모 신규 오피스 공급이 이루어져왔으며, 연도별 공급량 추이는 '17년 정점을 기록 후, '18년 큰 폭으로 감소하였고 '19년 또한 '18년과 유사한 규모의 신규오피스가 공급되었습니다. 향후 '20년 여의도 Parc1, '21년 강남 르네상스호텔 재건축, '23년 삼성동 현대차 GBC(구, 한전부지) 등 대규모 신규 공급이 예정되어 있으나, 서울 주요 권역 내 '20~'23년 기간 연평균 예상공급물량은 과거 '10~'19년 기간 연평균 공급물량을 하회할 것으로 예상됩니다.

[서울 오피스 1만평 이상 신축물량, 2010년 ~ 2023년(E)]

Source: IGIS Research(LG 사이언스파크 제외)

2-1) 중심업무지구(CBD)

가장 전통적인 오피스 권역인 CBD는 국내 대기업과 다국적 기업이 가장 선호하는 권역으로 외국계 투자은행, 국내은행 본사, 대기업 본사, 관공서, 대사관 등이 입지하여 있으며, 권역 내 다양한 편의 시설과 공원, 역사문화시설 등이 위치하며 쾌적한 업무환경을 제공해 주고 있습니다.

CBD는 '19년 1, 2 분기 일시적으로 임차수요가 감소(순흡수면적 감소)하며 공실률이 소폭 상승 ('18년 4분기 11.5% → '19년 2분기 12.30% ) 하였으나, '19년 하반기 접어 들어 기업의 신규조직 확장, 대형 임차인 이전수요(법무법인 태평양) 등으로 임차수요가 회복되며, 3개 분기 연속 공실률이 하락하며 '20년 1분기 기준 공실률 9.10% 수준을 보이고 있습니다.

향후 CBD 내 프라임오피스 공급 예상물량은 2020년 공급예정인 게이트타워 (25,600평)와 SG타워 (21,700평), 2023년 공급예정인 봉래동 메리츠화재(12,315평) 등이 있으며, CBD 내 2020년~2023년 연평균 신규공급 예정물량은 과거 10년(2010년~2019년) 연평균치를 하회할 것으로 예상됩니다.

'20년 1분기 기준으로 서울시 대형오피스의 약 25%가 CBD에 위치해 있는 만큼, CBD 내 프라임오피스 평균임대료는  임대면적 기준 평당 109,700원, 관리비는 임대면적 기준 평당 43,600원으로 서울 3대 권역 중 가장 높은 수준입니다.
임대료 상승률은 2012년 이후  '16년 2분기 ~ '17년 2분기를 제외하고 소비자물가상승률과 유사하거나 높은 수준을 유지하여 왔으나, '20년 1분기는 기준 임대료 및 관리비의 전년 동기 대비 상승률은 소비자물가상승률 보다 소폭 낮은 수준으로 각각 0.6%, 0.8% 수준을 보이고 있습니다.

2-2) 강남업무지구(GBD)

강남대로와 테헤란로를 중심으로 형성되어 있는 GBD는 다양한 상권과 교육 시설이 분포한 주거밀집지역과 업무공간등이 함께 어우러진 복합지역으로, 가로변 상업과 내부의 주거가 수평적으로 어우러져 있는 격자형 슈퍼블럭으로 설계되어 타권역 대비 도로망이 잘 갖추어져 있으며, 슈퍼블럭의 접점마다 위치한 지하철역(2,3,7,9,분당선 등)을 통한 대중교통 접근성이 양호합니다.

GBD는 최근 정보기술(IT)를 기반으로 한 신성장 산업군의 임차수요가 지속적으로 발생하여 왔으며, 일부 대기업 및 금융계열사의 공간 확장, 이전 수요가 더해져 공실률이 '18년 2분기부터 '19년 4분기까지 꾸준히 하락세를 유지 ('18년 2분기 7.40% → '19년 4분기 4.40% ) 하여 왔으나, '20년 1분기 공실률은 소폭 상승하며 4.60% 수준을 보이고 있습니다.

향후 GBD 내 프라임오피스 공급 예상물량은 2021년 르네상스호텔 재건축사업이 있으며, 장기적으로 2023년 삼성동 현대차 GBC(구, 한전부지) 준공에 따른 대규모 신규 공급이 예상됩니다. 이에 따라 GBD 내 2020년~2023년 연평균 신규공급 예정물량은 과거 10년(2010년~2019년) 연평균치를 상회할 것으로 예상됩니다.

'20년 1분기 기준으로 서울시 대형오피스의 약 19%가 GBD에 위치해 있으며, GBD 내 프라

임오피스 평균임대료는 임대면적 기준 평당 96,900원, 관리비는 임대면적 기준 평당 39,800원으로 서울 3대 권역 중 CBD에 이어 두번째 수준입니다. '20년 1분기 기준 임대료 및 관리비 전년동기대비상승률은 각각 2.8%, 2.1%로 서울 3대권역 중 임대료 상승률이 가장 높은 수준을 유지하고 있습니다.

2-3) 여의도업무지구(YBD)

금융업, 방송문화관련 기업, 관공서, 컨설팅업 등이 다수 소재한 여의도권역은 여의도공원을 중심으로 동여의도와 서여의도로 구분되며, 북쪽으로는 마포대교를 통해 강변북로와 연결되고 남쪽으로는 올림픽대로와 직접연결되어 있어 간선 도로 접근성이 양호합니다. 또한 여의도 내에는 금융감독원, 한국증권거래소, 예탁결제원등 금융공공기관과 다수 금융사들이 밀집되어 있어, 금융 관련 업종에 집적 이익을 제공해 주고 있습니다.

근래 YBD는 금융사를 중심으로한 탈 YBD 행보(대신증권, 미래에셋대우 등)와 일부 대기업 계열사(한화건설, LG CNS 등)의 이전으로 공실이 확대되는 양상을 보였으나, 임대인들의 공격적인 임대차활동과 금융사 이외 타 업종의 이전 등으로 최근 신규 임차인들이 소형 면적 위주로 입주하여 임차수요(순흡수면적)가 증가하였습니다. 이에 따라 '19년 1~4기 공실률 감소 추이가 지속 ('18년 4분기 8.60% → '19년 4분기 6.20% ) 되어 왔으나, '20년 1분기 공실률이 소폭 상승하여 6.80% 수준을 보이고 있습니다.

향후 YBD 내 프라임오피스 공급 예상물량은 '20년 공급예정인 Parc1과 여의도우체국 재건축 등으로 대규모 공급이 예정되어 있으며, 이에 YBD 내 '20년~'23년 연평균 신규공급 예정물량은 과거 10년('10년~'19년) 연평균치를 상회할 것으로 예상됩니다.

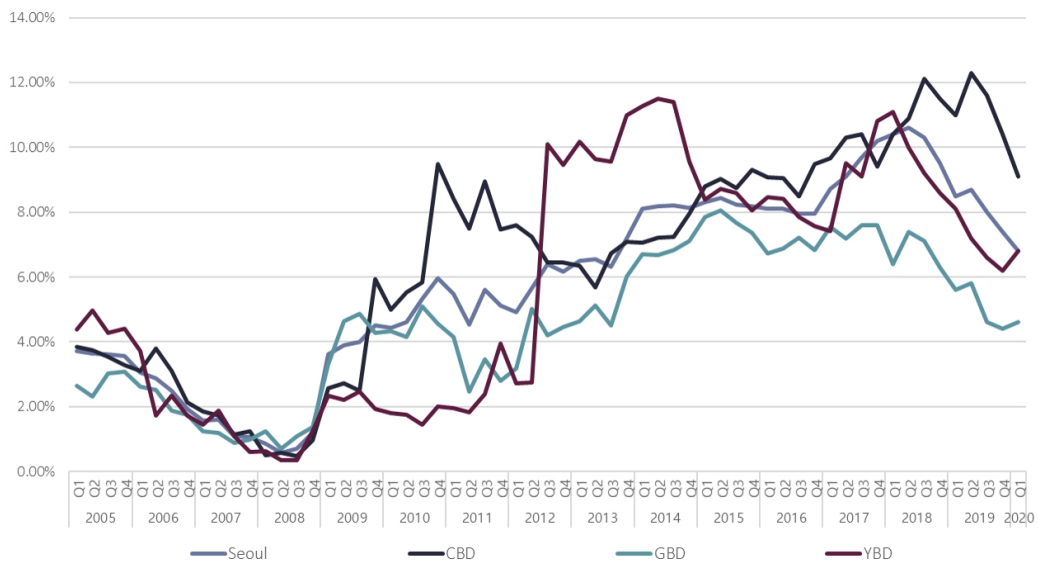
'20년 1분기 기준으로 서울시 대형오피스의 약 11%가 YBD에 위치해 있으며, YBD 내 프라임오피스 평균임대료는 임대면적 기준 평당 82,100원, 관리비는 임대면적 기준 평당 39,300원으로 임대료와 관리비 모두 서울 3대 권역 중 가장 낮은 수준을 보이고 있습니다. '20년 1분기 기준 임대료 및 관리비 전년 동기 대비 상승률은 각각 1.8%, 2.2% 수준입니다.

[서울 오피스 주요 신축빌딩]

| 연도 | 권역 | 소재지 | 면적(평) | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 2019 | CBD | 써밋타워(세운6-3-1,2) | 43,800 | BC, 대우건설 |
| | | 서소문5지구 | 11,500 | |
| | GBD | 호반건설 | 13,700 | 사옥 |
| | Others | LG사이언스파크 1단계 DP2,3 | 62,900 | |
| | | 청량리4 재정비 | 31,300 | |
| | | 엘에스케이플러스 용산 | 19,000 | |
| 2020 | CBD | 게이트타워(돈의문3) | 25,600 | |
| | | SG타워(남대문로5가 정비) | 21,700 | |
| | YBD | 여의도우체국 재건축 | 20,500 | 일부 O/O |
| | | KB금융그룹통합사옥 | 17,000 | 사옥 |
| | | Parc1 2개 타워동 | 118,000 | |
| | Others | LG사이언스파크 2단계 | 75,000 | |
| 2021 | GBD | 르네상스호텔 재건축 | 51,700 | |

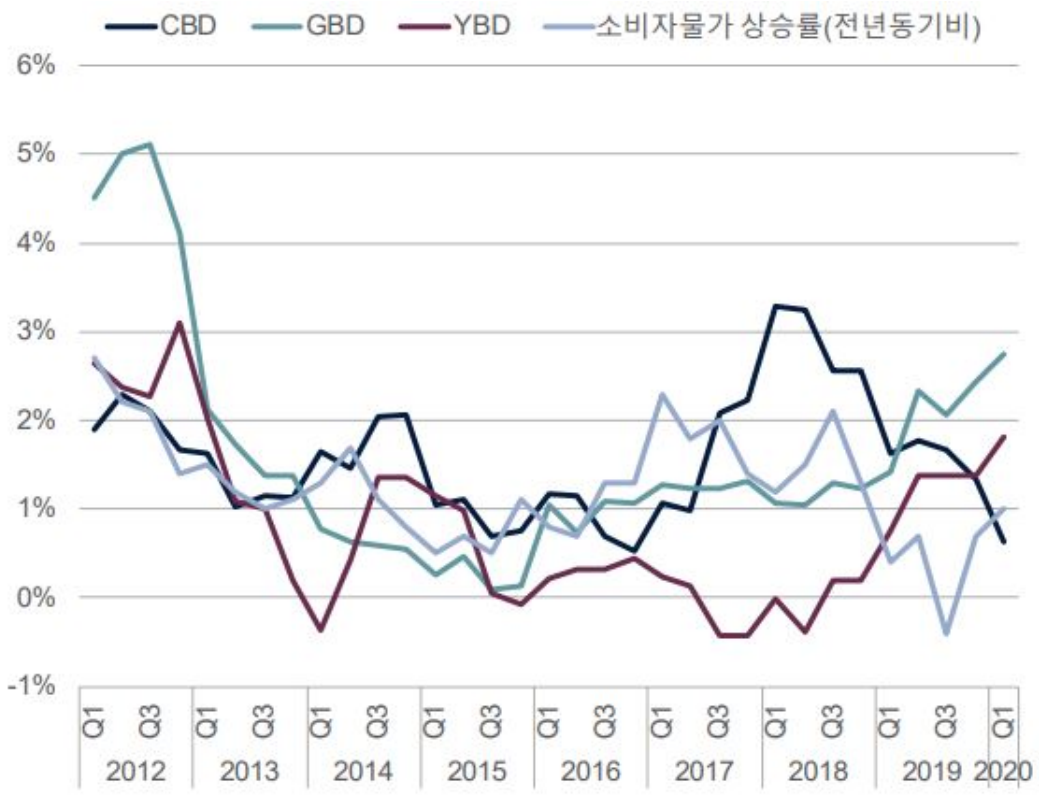
Source: IGIS Research

[권역별 프라임급 오피스빌딩 공실률 추이]




Source: 젠스타(Avison Young)

[서울 전체 및 권역별 오피스 임대료 상승률 추이]




Source: Savills Korea Research & Consultancy

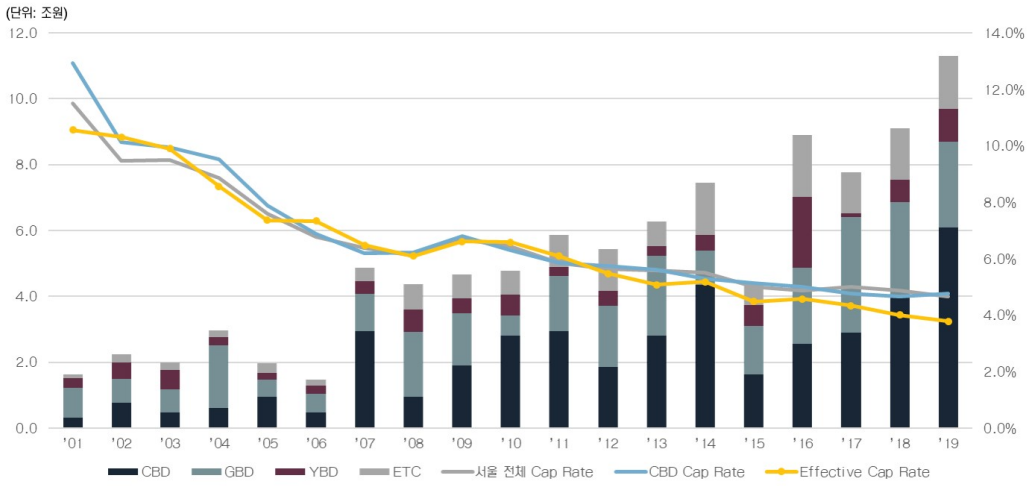
3) 서울 오피스 투자시장 분석

저금리 기조와 기관 투자자들의 대체투자(부동산, 인프라등) 확대에 따라 상대적으로 안정자산으로 인식되는 서울 프라임오피스에 대한 투자 선호도가 높아짐에 따라, 서울 오피스 거래규모 또한 꾸준히 성장하였습니다.

'18년 서울 오피스 거래규모는 약 9조원으로 역대 최고치를 기록하였으며, 이 중 CBD 권역의 거래규모가 약 4조원으로 서울 주요 권역 중 가장 높은 비중을 차지하였습니다. '19년 역시 오피스 거래규모가 전년 대비 증가하여 약 11조원의 거래가 이루어 졌으며, 이 중 CBD 권역이 약 6조원으로 가장 비중이 높았습니다.

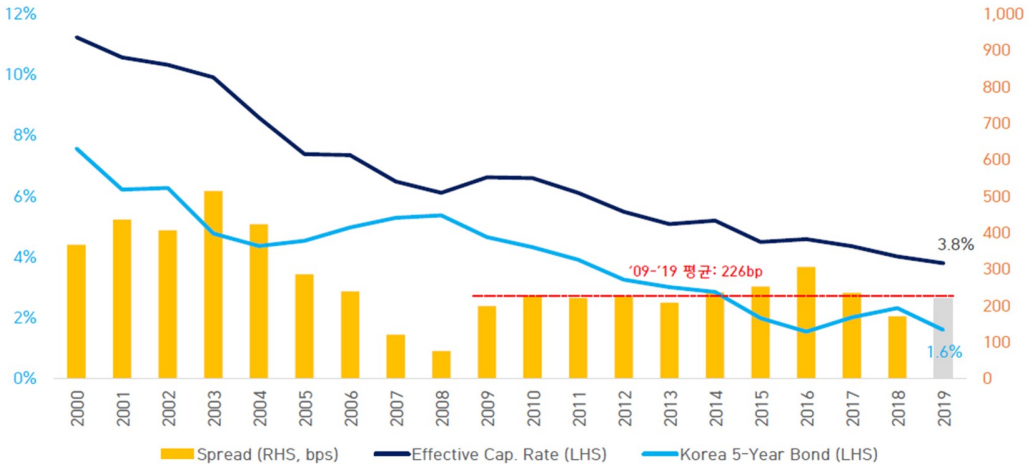
매매가격 상승률은 최근 5년간 연평균 5% 수준으로 물가상승률 대비 2배이상 높은 수준을 기록하였고, 이에 따라 오피스 자산의 Cap Rate(자본환원율)은 지속적으로 하락하여 '19년 기준 실질 Cap Rate는 3.8%로 최근 약 20여년내 최저 수준을 보이고 있습니다. 당사가 투자하는 이지스97호의 태평로빌딩 매입 실질 Cap Rate 은 약 4.4% 수준으로 '19년 기준 실질 Cap Rate을 상회합니다.

[서울 오피스 투자시장 규모] (단위: 조원)




Source: IGIS Research

[서울 오피스 Cap Rate, 금리, 및 스프레드]




Source: IGIS Research, 한국은행

(2) 태평로빌딩 임대 현황

태평로빌딩의 임대율은 2020년 4월말 기준 94.4% 입니다. 주요 임차인으로는 삼성생명 (임대면적의 약 16.7%), CJ대한통운 (임대면적의 약 17.7%) 및 보람상조 (임대면적의 약 15.7%)가 임차 중이며, 이외에 중국공상은행 및 현대해상화재보험 등 다양한 우량 임차인으로 구성된 다각화된 임대차 포트폴리오를 운영 중입니다.

태평로빌딩의 다수 임차인들은 대기업 및 외국계 기업의 국내 본사 또는 계열사들로, 임차회사는 태평로빌딩 인근에 있는 본사의 위치 또는 영업 거점 등을 고려한 전략적 선택의 일환으로 본건 건물을 임차 중이며, 본건 건물 인근에는 신축 빌딩 및 넓은 바닥면적(대형 연층면적)을 이용할 수 있는 오피스가 부재하여, 향후 임대차 만기 시점에 임대차 연장 가능성이 높을 것으로 예상됩니다.

추가로, 증평 의사가 있는 임차인들과 최근 증평 계약을 체결한바 있습니다. 향후 추가 증평 수요 또는 신규 임차 수요 발생 시, 현재 임대면적의 5.6% 수준인 공실 면적 또는 기타 임차인의 임대차 계약 만료 면적 제공으로 충족할 계획입니다.

[태평로빌딩 임대차 현황 (2020년 4월말 기준)]

<table>
<tr><th>층</th><th colspan="4">임차인 입주현황 및 임대 면적</th></tr>
<tr><td>27</td><td colspan="4">보람상조 (1,575.5㎡)</td></tr>
<tr><td>26</td><td colspan="4">보람상조 (1,483.0㎡)</td></tr>
<tr><td>25</td><td colspan="4">보람상조 (1,559.2㎡)</td></tr>
<tr><td>24</td><td colspan="4">보람상조 (1,680.1㎡)</td></tr>
<tr><td>23</td><td colspan="4">CJ대한통운 (1,510.7㎡)</td></tr>
<tr><td>22</td><td colspan="4">CJ대한통운 (1,689.2㎡)</td></tr>
<tr><td>21</td><td colspan="2">CJ대한통운 (796.9㎡)</td><td colspan="2">현대해상화재보험 (796.9㎡평)</td></tr>
<tr><td>20</td><td colspan="4">현대해상화재보험 (1,593.8㎡)</td></tr>
<tr><td>19</td><td colspan="2">삼성전자<br>(796.9㎡)</td><td>도미니카대사관<br>(398.5㎡)</td><td>케이디엘<br>(398.4㎡)</td></tr>
<tr><td>18</td><td colspan="4">중국공상은행 (1,716.7㎡)</td></tr>
<tr><td>17</td><td colspan="2">AIM투자운용 (796.9㎡)</td><td colspan="2">공실 (796.9㎡)</td></tr>
<tr><td>16</td><td colspan="4">중국공상은행 (1,716.7㎡)</td></tr>
<tr><td>15</td><td colspan="3">삼성생명 (1,289.1㎡)</td><td>공실 (304.7㎡)</td></tr>
<tr><td>14</td><td>삼성생명<br>(598.5㎡)</td><td>삼성생명서비스<br>(154.4㎡)</td><td>삼성전자<br>(441.1㎡)</td><td>공실<br>(322.8㎡)</td></tr>
<tr><td>12</td><td colspan="4">삼성생명 (1,593.8㎡)</td></tr>
<tr><td>11</td><td colspan="4">삼성생명 (1,593.8㎡)</td></tr>
<tr><td>10</td><td colspan="4">삼성생명 (1,593.8㎡)</td></tr>
<tr><td>9</td><td colspan="3">하이시티파킹<br>(1,289.9㎡)</td><td>더하트포드스팀보일러<br>(417.9㎡)</td></tr>
<tr><td>8</td><td colspan="4">CJ대한통운 (1,537.0㎡)</td></tr>
<tr><td>7</td><td colspan="4">좋은라이프 (1,664.6㎡)</td></tr>
<tr><td>6</td><td colspan="4">CJ대한통운 (1,537.0㎡)</td></tr>
<tr><td>5</td><td colspan="4">제이티캐피탈 (1,451.0㎡)</td></tr>
<tr><td>3</td><td colspan="4">메리츠화재 (1,593.8㎡)</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="3">삼성생명서비스(817.2㎡) + 삼성생명 (27.7㎡)</td><td>공실 (466.0㎡)</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="4">중국공상은행 (577.1㎡)</td></tr>
<tr><td>B1</td><td colspan="3">삼성의료재단 (838.0㎡)</td><td>킹스빈커피 (41.1㎡)</td></tr>
</table>

[태평로빌딩 임대차 주요 조건]

| 구분 | 평균 월임대료<br>(원/3.3㎡) | 평균 보증금<br>(원/3.3㎡) | 평균 월관리비<br>(원/3.3㎡) |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| 지상 오피스 | 90,091 | 871,889 | 40,966 |
| 지하 오피스 및 리테일 | 74,145 | 742,121 | 41,823 |

※ 2020년 4월말 계약 기준
※ 가중평균임관리비 상승률: 2.9%(고정인상률 계약 기준)

상기 임차인들의 가중평균 잔여 임대기간(WALE)은 2020년 4월 말 기준 약 2.3년입니다.

태평로빌딩의 임대차계약은 대부분(삼성생명서비스손해사정(주)와 삼성의료재단 제외) 표준계약서 양식에 따라 체결되어 보증금, 임대료 등 일부 조건 제외하고는 내용이 대체로 동일합니다. 2020년 3월 12일 법무법인(유) 바른에서 작성한 법률실사보고서에 따르면 태평로빌딩의 주요 임대차 계약에 공통적으로 적용되는 내용은 다음과 같습니다.

[태평로빌딩 표준 임대차 계약 주요 조건]

| 항목 | 내용 |
|---|---|
| 임대차기간 | - 임대차계약기간 만료 6개월전까지 쌍방중 어느 일방의 서면에 의한 계약만료통지가 없는 한, 임대차계약기간은 1년간 자동연장됨 |
| 양도 및 전대 | - 임차인은 임대인의 서면동의 없이는 제3자에게 권리를 양도하거나, 처분, 전대, 점유이전할 수 없음. 단, 임대인은 전대인의 사전 서면동의를 득하여 전대를 한 경우에도 전대로 인하여 발생한 책임으로부터 임대인을 면책시키고, 손해를 배상하여야 함 |
| 수선 | - 임대인은 시설물에 대한 수선의무를 부담함. 단, 임차인의 고의 또는 과실로 인하여 필요하게 된 수선비용은 임차인의 부담이며, 임차인이 시설한 시설물에 대한 수선비용은 임차인의 부담으로 함 |
| 임대인 변경 | - 임대인이 임대차목적물을 제3자에게 양도하는 경우 임대인의 선택에 따라, 임차인에게 서면통지를 보냄으로써 임차인의 동의없이도 임대인 지위를 양수인에게 이전할 수 있음 |
| 원상복구 | - 임차인은 최근의 기준층 준공도면을 기준으로 임차인의 비용으로 원상복구공사를 마친 후 임대인의 확인 및 승인을 득하여야 하며, 복구공사 확인 검사 등에 소요되는 비용이 있을 경우 임차인이 부담함 |
| 관리규정 | - 임대인 또는 관리인은 효율적인 건물관리를 위해 입주자 관리규정 및 주차관리규정을 제정, 시행, 개폐할 수 있으며 본 계약의 일부로서 간주함 |

[개별 임대차 계약 특약 사항]

| 항목 | 내용 |
|---|---|
| 우선임차권 | - 해당 임차인: 하이시티파킹(유)<br>- 임차인은 9층의 공실에 대해 우선임차권을 가지며, 36개월 경과 후 임차인이 증평 요청시 증평시점 기준 계약과 동일한 수준 임대조건을 제공해야 함. 단, 개시일로부터 24개월이 되는 날까지는 행사할 수 없으며, 이후 임차인이 임차하고 있는 층과 동일한 층에 임차되지 아니한 면적이 존재할 경우 행사할 수 있음 |

| | |
|---|---|
| 창고 사용대차 | - 해당 임차인: 더하트포드스팀보일러, 좋은라이프(주), 제이티캐피탈(주)<br>- 창고 층 및 면적: 더하트포드스팀보일러: B4 18.0㎡, 좋은라이프(주): B1 63.7㎡, 제이티캐피탈(주): B2 43.6㎡ |
| 건물외부 간판설치 (Signage) | - 해당 임차인: CJ대한통운<br>- 임차인은 건물 외부 최상단에 간판을 설치할 수 있음. 단, 세부사항에 대하여 임대인의 사전동의를 구해야 하며, 관계관청의 승인을 득하여야 함 |
| 전대차 | - 해당 임차인: 보람상조 3사<br>- 임대인의 사전서면동의를 득한 임차인의 관계회사 및 자회사에 대하여 전대 허용 |

[임차인별 임대 만기일 및 잔존만기]

| 임차인 | 층 | 면적(㎡) | 임대만기 | 잔존만기(년) |
|---|---|---|---|---|
| 보람상조 | 24F - 27F | 6,297.9 | 2023-12-31 | 3.7 |
| CJ대한통운 | 6F, 8F, 21F - 23F | 7,070.8 | 2022-07-24 | 2.2 |
| 현대해상화재보험 | 20F - 21F | 2,390.6 | 2020-11-30 | 0.6 |
| 도미니카대사관 | 19F | 398.5 | 2021-11-30 | 1.6 |
| 삼성전자 | 19F | 796.9 | 2020-06-30 | 0.2 |
| | 14F | 441.1 | 2021-03-20 | 0.9 |
| 케이디엘 | 19F | 398.4 | 2023-02-28 | 2.8 |
| 중국공상은행 | 1F, 16F, 18F | 4,010.6 | 2022-06-30 | 2.2 |
| AIM투자운용 | 17F | 796.9 | 2025-09-11 | 5.4 |
| 삼성생명서비스손해사정 | 2F, 14F | 971.6 | 2021-01-31 | 0.8 |
| 삼성생명 | 10F - 15F | 6,668.8 | 2022-01-16 | 1.7 |
| | 2F | 27.7 | 2021-01-31 | 0.8 |
| 하이시티파킹 | 9F | 1,298.9 | 2022-05-31 | 2.1 |
| 더하트포드스팀보일러 | 9F | 417.9 | 2024-04-30 | 4.0 |
| 좋은라이프 | 7F | 1,664.6 | 2024-01-31 | 3.8 |
| 제이티캐피탈 | 5F | 1,451.0 | 2025-05-11 | 5.0 |
| 메리츠화재해상보험 | 3F | 1,127.8 | 2022-02-23 | 1.8 |
| | 3F | 466.0 | 2022-04-11 | 1.9 |
| 삼성의료재단 | B1 | 1,025.7 | 2021-12-31 | 1.7 |
| 킹스빈커피 | B1 | 59.1 | 2023-03-18 | 2.9 |
| 공실 | 2F, 14F, 15F, 17F | 2,221.3 | | |
| 계 (WALE) | | 40,001.8㎡ | | 2.3 |

태평로빌딩 인근 시청 권역의 오피스 빌딩의 임대료 및 관리비 수준은 건물 규모 및 입지에 따라 상이한 수준입니다. 태평로빌딩의 시장가격 추정을 위하여 진행한 2019년 7월 1일 기준 경일감정평가법인의 감정평가서 및 시장조사자료에 따르면 인근 유사오피스 빌딩 임대료 수준은 월 80,000원에서 120,000원이며, 관리비는 34,000원에서 48,900원 사이에 형성되

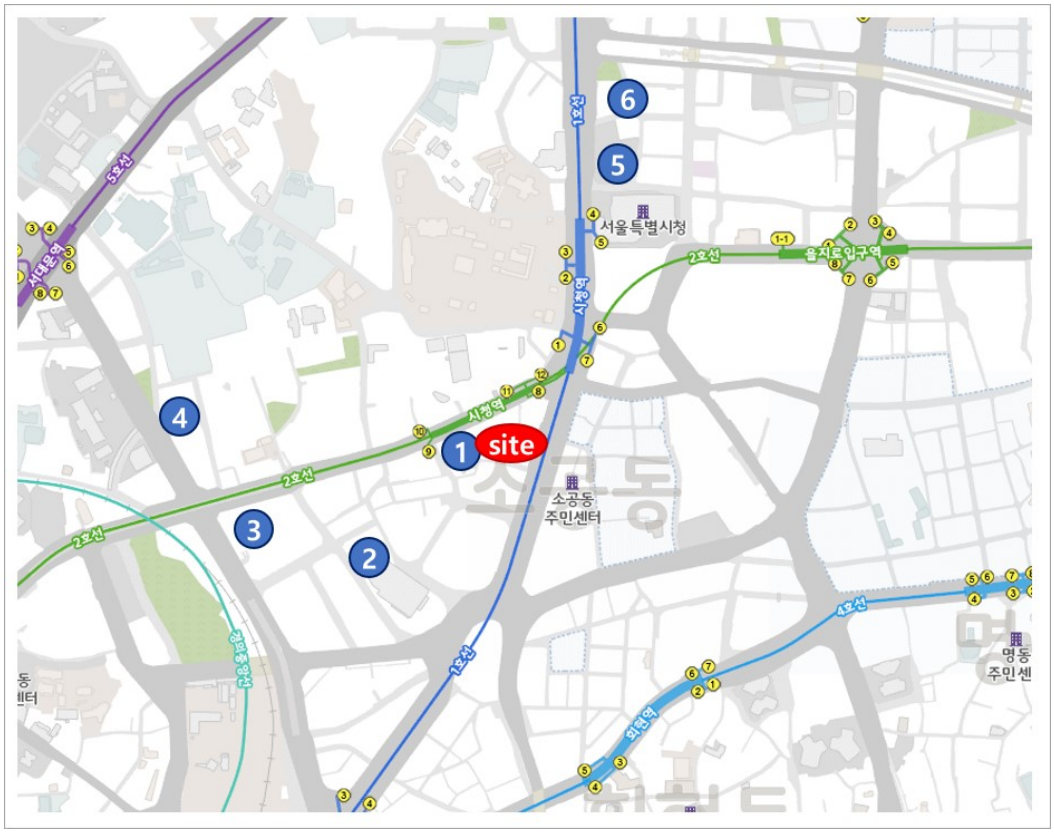
어 있습니다. 태평로빌딩의 현재 (2020년 4월 말) 오피스 임대료는 90,091원, 관리비는 40,966원으로 감정평가 기준 시점에서 상승률을 반영하여 주위 유사오피스의 마케팅 임대료/관리비 수준 및 대상의 개별성을 감안할 때 적정 시장 임대료 범위 내에 있다고 판단할 수 있습니다.

[인근 유사 오피스 임대마케팅 사례]

| | ① 씨티스퀘어 | ② 퍼시픽타워 | ③ 삼성생명 서소문빌딩 | ④ 케이지타워 | ⑤ 프레스센터 | ⑥ SFC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 주소 | 서소문동 85-3 | 서소문동 135 | 순화동 7 | 순화동 1-170 | 태평로1가 25 | 무교동 97 |
| 사진 | | | | | | |
| 연면적 (평) | 11,571 | 17,999 | 20,962 | 13,144 | 17,920 | 36,102 |
| 규모 | 20F/B7 | 23F/B | 22F/B3 | 21F.B5 | 20F/B4 | 30F/B8 |
| 준공년도 | 2019 | 2002 | 1985 | 1991 | 1985 | 2001 |
| 보증금 (평당) | 1,080,000 | 975,500 | 1,180,000 | 800,000 | 1,089,000 | 1,200,000 |
| 임대료 (월/평당) | 108,000 | 97,500 | 118,000 | 80,000 | 108,900 | 120,000 |
| 관리비 (월/평당) | 43,000 | 41,500 | 46,000 | 34,000 | 48,500 | 48,900 |

Source: 경일감정평가법인, IGIS Research

[인근 유사 임대사례 위치도]




## 다. 투자제한

(1) 자산의 투자, 운용에 관한 일반원칙
당사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련 증권에의 투자, 금융기관에의 예금 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 것이며, 정관상 자산운용의 기본방침을 수립하고 있어 투자자 보호에 임하고 있습니다.

관련된 규정 및 당사 정관에 기재된 사항은 다음과 같습니다.

[정관]

제45조 (거래의 제한)
① 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 본 정관 제42조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.
1. 회사의 임직원 및 그 특별관계자(자본시장법 제133조 제3항에 따른 특별관계자를 말하며, 이하 같다)
2. 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자
② 제1항에도 불구하고 회사는 제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.
1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래

2. 회사의 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의(단, 회사가 제12조에 따라 상장한 경우에는 보통결의)에 따른 주주총회의 승인을 받은 부동산매매거래
3. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
4. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (다만, 제1항 제1호의 어느 하나에 해당하는 자와의 거래는 제외한다)
5. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사의 합병·해산·분할 또는 분할 합병에 따른 불가피한 거래
③ 회사가 제12조에 따라 상장된 경우에 제2항 제2호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 한국감정평가사협회가 추천하는 둘 이상의 감정평가업자에게 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 한다. 이 경우 회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 한다.
④ 회사는 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자와 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
2. 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
3. 부투법 시행령 제15조 제1호 각목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
4. 회사의 합병·해산·분할 또는 분할 합병에 따른 불가피한 거래
5. 부투법 제20조의 2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식을 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
6. 회사의 이사회의 승인 및「상법」제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

[부동산투자회사법]

제22조의2(위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁 등) ③ 위탁관리 부동산투자회사와 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자는 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 거래는 그러하지 아니하다.

제30조(거래의 제한) ① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제21조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주(이하 "주요주주"라 한다) 및 그 특별관계자
② 제1항에도 불구하고 부동산투자회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.
1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
2. 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
3. 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 대통령령으로 정하는 거래

[부동산투자회사법 시행령]

제34조(부동산투자회사의 거래 제한의 예외) 법 제30조제2항제3호에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 거래를 말한다.
1. 부동산 매매거래외의 거래로서 이사회의 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회 승인을 받은 거래
2. 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래. 다만, 법 제30조 제1항 제1호에 해당하는 자와의 거래는 제외한다.
3. 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
4. 삭제

(2) 부동산에의 투자 및 운용

당사는 그 자산을 다음 각 호의 해당하는 방법으로 투자 및 운용하여야 합니다.
1. 부동산의 취득 ·관리 ·개량 및 처분
2. 부동산의 개발
3. 부동산의 임대차
4. 증권의 매매
5. 금융기관에의 예치
6. 지상권 ·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득 ·관리 및 처분

또한 당사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 이사회를 통하여 이루어질 것이며, 『부동산투자회사법』에 의한 부동산투자회사는 제24조 및 같은 법 시행령 제26조에 의거하여 부동산을 취득한 후 동 규정 및 시행령에서 정하는 기간 이내에는 이를 처분할 수 없습니다. 다만 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지・건축물 등을 분양하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

더불어 부동산투자회사는 매분기말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 합니다. 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 합니다. 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 『부동산투자회사법』 제25조 및 같은 법 시행령 제27조에 의합니다.

[부동산투자회사법]

제24조(부동산의 처분에 대한 제한 등) ① 부동산투자회사는 부동산을 취득한 후 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 이내에는 부동산을 처분하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우
2. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우
② 부동산투자회사는 건축물이나 그 밖의 공작물이 없는 토지(제2조제4호나목에 따라 조성된 토지는 제외한다. 이하 이 항에서 같다)는 해당 토지에 부동산개발사업을 시행한 후가 아니면 그 토지를 처분하여서는 아니 된다. 다만, 부동산투자회사의 합병, 해산 등 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 부동산투자회사는 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서(實査報告書)를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

제25조(자산의 구성) ① 부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 한다.
② 제1항에 따라 자산의 구성 비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 본다.
1. 설립할 때 납입된 주금(株金)
2. 신주발행으로 조성한 자금
3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금
③ 제1항에 따른 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 대통령령으로 정한다.

제26조(부동산개발사업에 대한 투자) ① 제12조제1항제4호의2에 따른 총자산은 부동산개발사업에 대한 투자비율을 결의한 주주총회 개최일 전날을 기준으로 하여 직전 분기 말 현재의 대차대조표상의 자산총액을 말한다.
② 제12조제1항제4호의2에 따라 부동산개발사업에 대한 투자비율을 산정할 때 건축물을 신축하거나 재축하는 부동산개발사업의 경우에는 부동산투자회사가 소유한 토지의 가액은 총자산에는 산입하되, 부동산개발사업의 투자액에서는 제외한다.
③ 부동산투자회사가 부동산개발사업에 투자하려면 개발 대상 토지, 개발 방법, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항이 포함된 사업계획서를 작성하여 부동산투자자문회사의 평가를 거쳐야 하며, 부동산투자자문회사가 작성한 평가서를 부동산개발사업에 투자하기 1개월 전에 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

[부동산투자회사법 시행령]

제26조(부동산의 처분에 대한 제한 등) ① 법 제24조제1항 본문에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다.
1. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택: 1년. 다만, 부동산투자회사가 미분양주택(「주택법」 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자 모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다)을 취득하는 경우에는 정관에서 정하는 기간으로 한다.
2. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택이 아닌 부동산: 1년
3. 국외에 있는 부동산: 정관에서 정하는 기간
② 법 제24조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 사유"란 부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우를 말한다.
③ 법 제24조제2항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
1. 부동산개발사업을 하기 위하여 토지를 취득한 후 관련 법규의 제정·개정 또는 폐지 등으로 인하여 사업성이 현저히 저하됨으로써 부동산개발사업을 수행하는 것이 곤란하다고 객관적으로 입증되어 해당 토지의 처분이 불가피한 경우
2. 부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우
④ 법 제24조제3항에 따른 실사보고서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
1. 해당 부동산의 현황, 거래가격 및 거래비용
2. 해당 부동산과 관련된 재무자료
3. 해당 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소
4. 그 밖에 해당 부동산의 거래 여부를 결정하는 데에 필요한 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항

제27조(자산의 산정기준) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액은 법 제25조제1항 후단 및 제49조의2제1항에 따른 총자산의 100분의 70 이상을 구성하는 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)에 포함되는 자산을 산정하는 경우 그 자산에 포함되는 것으로 본다.
1. 건축 중인 건축물의 개발사업을 제외한 부동산개발사업에 투자한 모든 금액. 이 경우 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 투자금액을 포함한다.
가. 건축물의 개발사업과 관련하여 인접도로의 개설, 주차장 부지 확보 등 해당 건축물에 부속된 토지 및 정착물에 대한 투자금액
나. 부동산 개발을 위하여 설립되고 「법인세법」 제51조의2제1항제9호의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(해당 법인의 담보부사채에 한정한다)의 매입금액
다. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따라 설립된 사회기반시설투융자회사의 주식 및 사채(해당 회사의 담보부 또는 보증사채에 한정한다)의 매입금액
2. 부동산의 소유권 및 지상권·전세권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리를 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
3. 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
4. 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다. 이하 이 호에서 같다)으로 구성된 법인 또는 조합(법인 또는 조합이 설립 중인 경우를 포함한다)의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 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 1분기가 경과한 시점을 말한다) 해당 법인 또는 조합의 대차대조표에 따르되, 해당 법인이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률 시행

령」 제1조의3에 따른 지배회사에 해당하는 경우에는 종속회사가 보유한 부동산을 포함할 수 있도록 연결재무제표를 기준으로 한다.
5. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따라 사회기반시설의 관리운영권 또는 관리운영권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액
6. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권 또는 유료도로관리권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액
7. 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
② 법 제25조제1항 전단에 따른 현금에는 금융기관에의 예치금을 포함한다.
③ 법 제25조제1항에 따른 자산의 가액은 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 산정한다.
1. 부동산의 경우: 취득가액에 의하는 방법. 다만, 부동산의 취득 후 1년이 경과한 경우에는 감정평가업자가 제16조에 따라 산정한 가액으로 할 수 있다.
2. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.
3. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법
4. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상의 금액에 의하는 방법

(3) 증권에의 투자 및 운용

당사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 다음 각 호의 1에 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
4-2. 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 대통령령으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
5. 기타 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부동산투자회사법 시행령 제31조가 정하는 경우

[부동산투자회사법]

제27조(증권에 대한 투자) ① 부동산투자회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 특정 부동산을 개발하기 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
2. 다른 회사와 합병하는 경우
3. 다른 회사의 영업 전부를 양수하는 경우
4. 부동산투자회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
4의2. 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 또

는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 대통령령으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
5. 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해칠 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
② 부동산투자회사는 제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 제1항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.
③ 부동산투자회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 대통령령으로 정하는 증권은 제외한다)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 제1항제4호의2에 따른 주식의 경우에는 부동산투자회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득하여서는 아니 된다.
④ 부동산투자회사는 보유하고 있는 증권이 제3항에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 같은 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

[부동산투자회사법 시행령]

제31조(증권에 대한 투자) ① 법 제27조제1항제4호의2에서 "「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 대통령령으로 정하는 사업"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.
1. 「관광진흥법」 제3조제1항제2호에 따른 관광숙박업
2. 「공중위생관리법」 제2조제1항제2호에 따른 숙박업
3. 「주택법」 제53조에 따른 주택관리업
4. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제10호에 따른 주택임대관리업
5. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 물류터미널사업 및 같은 조 제5호의3에 따른 물류창고업
6. 「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모점포, 같은 조 제4호에 따른 준대규모점포 및 같은 조 제16호에 따른 공동집배송센터 사업
7. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 체육시설업
8. 제1호부터 제7호까지의 사업과 유사한 사업으로서 국토교통부령으로 정하는 사업
② 법 제27조제1항제5호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
1. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제14조에 따른 민간투자사업법인의 주식을 취득하는 경우
2. 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 주식을 취득하는 경우
가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구
나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관
3. 부동산투자회사의 일반적인 시설의 관리나 운영의 위탁을 위한 시설관리회사를 설립하거나 인수하기 위하여 주식을 취득하는 경우
4. 제27조제1항제4호에 따라 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제27조제1항제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다)으로 구성된 법인의 발행 주식 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하는 경우
5. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따른 사회기반시설의 관리운영권을 가진 회사의 주식을 취득하는 경우
6. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따른 사회기반시설투융자회사의 주식을 취득하는 경우
7. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권을 가진 회사의 주식을 취득하는 경우
③ 법 제27조제3항 본문에서 "대통령령으로 정하는 증권"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 증권을 말한다.
1. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관에서 발행한 채권
2. 제33조제1항제1호부터 제10호까지의 규정에 따른 금융기관이 발행한 채권
3. 제33조제1항제1호부터 제10호까지의 규정에 따른 금융기관이 보증한 채권(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제7항에 따른 모집의 방법으로 발행된 채권에 한정한다)
4. 「주택저당채권유동화회사법」 및 「한국주택금융공사법」에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 및 주택저당증권
5. 회사가 다른 회사를 합병하거나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 계열회사로 편입(이하 이 조에서 "기업인수·합병"이라 한다)하기 위한 자금을 조달할 목적으로 회사 또는 그 다른 회사(이하 이 조에서 "인수·합병회사등"이라 한다)가 발행하는 증권(기업인수·합병을 위한 자금을 조달할 목적으로 발행되는 증권에 투자하는 것을 내용으로 하는 정관에 따라 부동산투자회사가 취득하는 것에 한정한다)
6. 기업인수·합병을 위한 자금을 조달할 목적으로 인수·합병회사등의 자산을 기초로 하여 「자산유동화에 관한 법률」 제31조에 따라 발행되는 사채

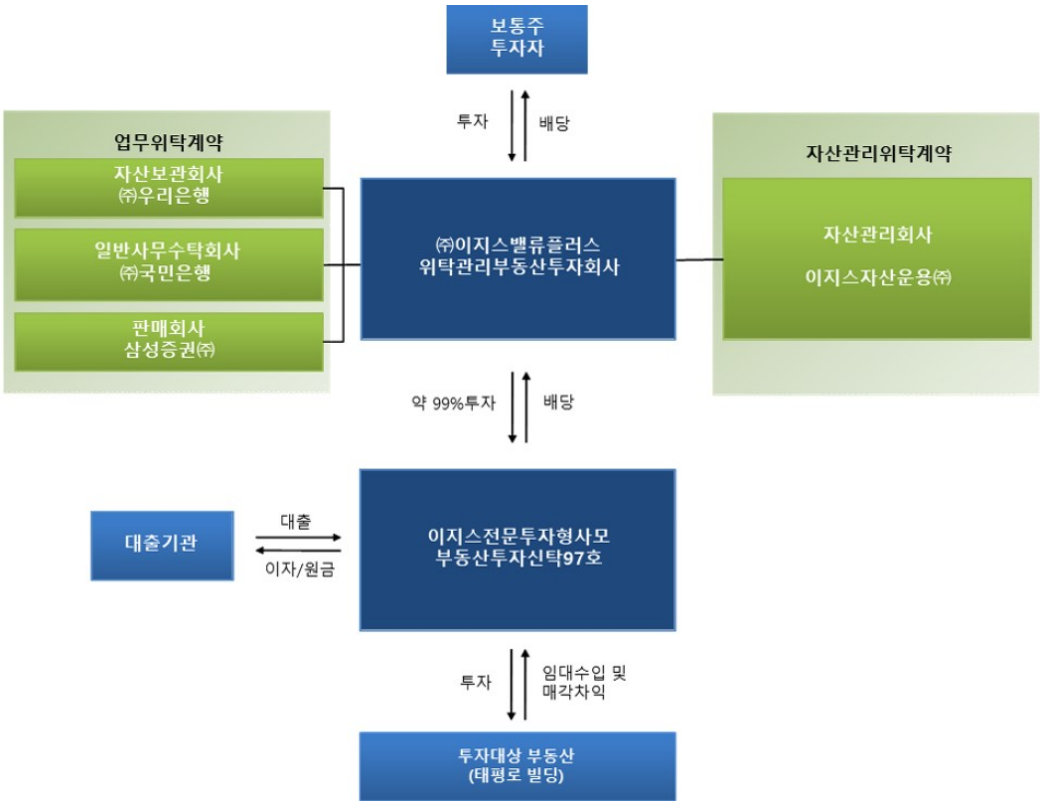
7. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제324조에 따른 증권금융회사가 발행한 채권 또는 채무증서
8. 제27조제1항제4호에 따라 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제27조제1항제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다)으로 구성된 법인 또는 조합의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하는 경우 그 지분증권
9. 제27조제1항제1호나목에 따라 부동산 개발을 위하여 설립되고 「법인세법」 제51조의2제1항제9호의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(해당 법인의 담보부사채만 해당한다)를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
10. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따른 사회기반시설투융자회사의 주식 및 사채(해당 회사의 담보부 또는 보증사채만 해당한다)를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
11. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따른 사회기반시설의 관리운영권을 가진 회사의 주식 및 사채를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
12. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권을 가진 회사의 주식 및 사채를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
13. 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 지분증권, 수익증권 또는 채무증권
가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구
나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관
14. 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속되는 부동산 신탁의 수익증권

# 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조

## 가. 투자전략

당사의 투자대상은 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 1,132억원(총발행 수익증권의 약 99%) 입니다. 당사의 금번 공모 직후의 운용구조 계획은 아래와 같습니다.

[운용구조]




당사는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 이지스자산운용(주)에 자산관리업무를 위탁하고 투자대상 자산의 효용가치 유지 및 증대를 위해 노력할 예정입니다.

또한 투자대상 자산에서 발생하는 분배금 수익과 이에 따른 이자수익 등 누적현금자산이 발생하게 되며, 이러한 현금자산은 정관에서 정한 범위 내에서 유가증권 투자 등에 운용할 것이며, 이사회에서 운용 방침을 정한 후 자산관리회사를 통하여 배당 및 기타의 비용지출에 지장이 없도록 운용할 계획입니다.

## 나. 위험관리

(1) 자산운용위험 관리계획
- 자산 매입 관련
당사가  취득예정인 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 소유권의 하자로 인한 이용 및 처분의 제한 위험을 분석하기 위해 당사는 권리분석 등을 통하여 그 결과를 수익증권의 소유권 취득 과정에 반영할 예정입니다.

- 임대 공실 관련
태평로빌딩 임대율은 증권신고서 제출일 현재(2020년 4월말) 기준 94.4%로  공실 안정화 단계에 접어 들어 있습니다. 태평로빌딩은 CBD권역 내에서도 핵심지역인 시청역 인근에 위치하여 잠재임차수요가 풍부하고, 지하철 1,2호선 시청역 및 다수 광역, 간선, 지선버스가 정차하는 버스정류장에 인접하는 등 임차 매력도가 높은 자산으로, 잔여 공실에 대해서도 임차수요를 기대할 수 있어 공실 리스크는 일정 부분 해소되었다고 볼 수 있습니다.

또한, 당사는 운영기간 동안 임차인의 지속적인 모니터링을 통해 임차인의 계약 해지 가능성을 선제적으로 확인하고, 신규 잠재임차인을 대상으로 꾸준하게 마케팅을 진행하여 공실 발생 가능성을 최소화할 계획입니다.

그럼에도 불구하고, 현재 발생한 코로나19 사태 등과 같은 불가항력적 이벤트로 인해, 당사가 예기치 못한 일부 임차인의 임대료 납부지연/미납 또는 임대차계약 중도해지 등이 발생할 수도 있으며, 시장 환경에 따라 추가적인 임대차계약이 진행되지 않아 공실이 일정 기간 지속되는 '공실 위험'에 노출 될 수 있습니다.

- 부동산자산 관련
부동산자산에 발생할 수 있는 화재, 풍수 등의 자연재해위험은 패키지보험 가입을 통해 대비하고 있습니다. 그럼에도 불구하고, 자연재해 등으로 인해 투자대상 부동산에 물리적 손상이 발생하는 경우 보험금으로 손실액 전체를 보상받지 못할 수도 있습니다.

(2) 회사 경영 및 운영 위험 관리계획
- 대리인 및 이해상충위험 관련
대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회의 권한과 기능을 정관에 반영하였으며, 감사인 제도를 두어 당사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 사무수탁회사간 원활한 업무의 조정과 이해상충 소지를 줄여나갈 계획입니다.

## 다. 수익구조

(1) 수익구조

1) 영업수익 추정

당사는 아래와 같이 영업수익을 추정하였습니다. 다만, 당사의 추정 영업수익은 투자대상 자산의 분배금 수익 등에 대한 가정을 토대로 산정한 것이므로 향후 투자대상 자산의 분배금 현황에 따라 변동될 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

- 분배금수익: 투자대상 자산인 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권에 대한 분배금 수익이 발생하며, 2기(2019.11.01~2020.08.31)에는 약 1,307백만원으로 추정하였습니다.

- 기타수익: 전월말 여유 현금 잔액에 연 0.9% 이자율을 적용하여 이자수입을 추정하였습니다.

(단위: 백만원)

| 구분 | 2기(E) | 3기(E) | 4기(E) | 5기(E) |
|---|---|---|---|---|
| 기간 | ('19.11.01 ~'20.08.31) | ('20.09.01 ~'21.2.28) | ('21.03.01 ~'21.08.31) | ('21.09.01 ~'22.02.28) |
| 분배금수익 | 1,307 | 3,685 | 3,741 | 3,820 |
| 기타수익 | 6 | 19 | 24 | 24 |
| 합계 | 1,313 | 3,704 | 3,764 | 3,844 |

주1) 1기는 2019.10.31일에 종료하여 영업수익 추정에서 제외하였습니다.
주2) 2020년 6월말 공모 및 투자대상자산 편입 완료를 가정하여 추정한 수치이며, 공모 및 투자대상자산 편입 시점에 따라 변경될 수 있습니다.

상기 분배금수익 추정에 사용된 이지스97호의 손익 관련 가정은 아래와 같습니다.
[이지스97호 임대 및 관리수익 추정가정 및 근거]

| 구분 | 이지스97호 |
|---|---|
| 추정기간 | 2019.11.01-2022.02.28 |
| 임대 및 관리수익 가정 | 현재 임대율은 94.4%이나, 개별 임차인의 세부 임대조건과 개별 임차인별 신규 및 증평 계약 가능성 그리고 인근 임대시장 환경 등을 종합적으로 고려하여 장기 평균 임대율을 95% 수준으로 적의 반영하였습니다.<br><br>현시점 태평로빌딩의 가중평균 임대조건인 임대료 90,091원/평, 보증금 871,889원/평, 관리비 40,966원/평 수준으로, 미래 임대 및 관리 수익 산정에 있어 현시점 개별 임차인별 임대료, 관리비에 연간 상승률 등을 적의 반영하여 임대수익 및 관리수익을 산정하였습니다. |
| 부동산 관리비용 | 부동산 관리 과정에서 실제 발생할 것으로 예상되는 부동산관리수수료, 제세공과금, 수도광열비, 보험료 등의 항목의 현시점 비용에 적정 인상률을 적용하여 반영하였습니다.<br><br>특히, 제세공과금 중 토지에 대해서는 2020년 6월 2일 공포 및 시행된 개정 지방세법 시행령 부칙 제3조에 따라 2021년까지는 재산세 분리과세가 적용되고, 2022년 이후부터 재산세 별도합산과세와 종합부동산세의 점진적 부과를 가정하였습니다. |
| 수탁비용 | 실제 발생할 것으로 예상되는 집합투자업자보수, 신탁업자보수, 사무관리보수, 판매회사보수를 신탁계약서상의 수수료율로 반영하였습니다. |
| 대출이자 | 이지스97호가 실제 조달한 선순위 담보대출 이자율 연 2.8%(취급수수료 1.4% 별도) 및 중순위 담보대출 이자율인 연 4.5%를 반영 하였으며, 임차인 유치 비용 및 Capex 투자 용도의 선순위 한도대출은 이자율 연 3.0%(취급수수료 1.4% 별도)를 반영하였습니다. |

주) 단, 본건 추정은 세부계약체결 내용, 당사자간의 협의, 시장동향, 공시지가 변동추이 등의 여부에 따라 실제와 일부 다를 수 있으며, 변동될 수 있습니다.

2) 영업비용 추정

- 위탁수수료: 자산보관, 사무수탁 위탁수수료 지급
- 회계감사비 등 일반관리비 지급

(2) 추정 손익현황

당사는 아래와 같이 손익을 추정하였습니다. 다만, 당사의 추정 손익은 상기 '영업수익 추정' 및 '영업비용 추정'에서 기재된 것과 같이 여러 가정들을 전제로 추정한 바, 실제 운영 및 발생하는 비용에 따라 당사의 손익은 변동가능함에 유의하시기 바랍니다.

(단위: 백만원)

| 구분 | 2기(E) | 3기(E) | 4기(E) | 5기(E) |
|---|---|---|---|---|
| 기간 | ('19.11.01 ~'20.08.31) | ('20.09.01 ~'21.2.28) | ('21.03.01 ~'21.08.31) | ('21.09.01 ~'22.02.28) |
| 영업수익 | 1,313 | 3,704 | 3,764 | 3,844 |
| 영업비용 | 354 | 105 | 105 | 105 |
| 당기순이익 | 959 | 3,600 | 3,660 | 3,740 |

주) 1기는 2019.10.31일에 종료하여 영업수익 및 영업비용 추정에서 제외하였습니다.
주2) 2020년 6월말 공모 및 투자대상자산 편입 완료를 가정하여 추정한 수치이며, 공모 및 투자대상자산 편입 시점에 따라 변경될 수 있습니다.

## 10. 집합투자기구의 투자위험

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

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

아울러 당사는 부동산투자회사로서 회사 특성상 공모자금을 통해 추가적으로 사업을 확장하고 규모의 경제를 실현 시키는데 목적이 있으므로 본 신고서 상에는 현재 진행중인 사업에 관한 내용만을 언급할 수 밖에 없는 한계가 있습니다. 따라서 향후 당사가 영위하려는 사업에 관해서는 수익성 및 안정성에 대한 검증을 실시할 수 없습니다. 이로 인해 미래에 대한 불확실성이 존재하며 오랜 기간 영업활동을 통해 매출을 발생시켜온 여타 기업과는 달리 과거의 실적을 바탕으로 회사의 수익성을 검증하는 것이 어려울 수 있습니다.

또한, 당사는 40년의 존속기간이 있는 부동산투자회사입니다. 따라서 투자자들께서는 유가증권시장에서의 매매 등을 통한 방법으로만 투자한 자금의 회수가 가능합니다.

당사는 투자대상 자산의 매입 및 운영, 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 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.

### 가. 일반위험

(1) 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 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 및 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 당사의 투자대상인 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권의 분배금 수익의 경우에도 임대 수요 감소, 인근 업무시설 공급 과잉, 건물 노후화로 인한 가격 하락 등이 발생할 경우 투자자의 손실로 귀속됩니다.

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.

(2) 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, 미납 등으로 수익에 악영향을 줄 수 있습니다.

또한, 향후 당사가 보유한 부동산 관련 수익증권을 매각할 경우 기대하는 매각차익도 기대할 수 없으며, 오히려 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 이와 같이 투자금액 손실의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(3) 금리변동 위험 등

당사 투자대상 자산인 이지스97호는 대주로부터 고정금리로 차입금을 조달 하고 있으며, 현재 금융조건은 아래와 같습니다.

[이지스97호 차입구조 개요]

| 구 분 | Tranche | 대출금 | 인출 방식 | 이자율 | 기간 |
|---|---|---|---|---|---|
| 이지스97호 | Tranche A | 1,778억원 | 일시인출<br>(담보대출) | 2.8%/연 | 7년 |
| | Tranche B | 151억원 | | 4.5%/연 | 5년 |
| | Tranche C | 128억원 | 한도대출<br>(TI 및 자본적지출)<br>현재 기표된 금액 없음 | 3.0%/연 | 7년 |
| | Tranche D | 60억원 | 한도대출(보증금 반환용)<br>현재 기표된 금액 없음 | 3.0%/연 | 7년 |

주1)이지스97호 Tranche A, C, D에 대해서 대출금의 1.4%의 선취 대출수수료 별도 부과됨
주2)이지스97호 한도대출인 Tranche C 및 D는 필요시 인출하여 기표된 대출금에 대하여 이자비용이 발생할 예정임

[이지스97호 차입구조 세부 조건]

| 구분 | 대주 | 대출금 | 대출 세부 조건 |
|---|---|---|---|
| Tranche A | 현대해상<br>화재보험 | 1,024억원 | - 실행: 2020년 1월 17일<br>- 만기: 대출실행일로부터 7년 (84개월)<br>- 용도: 기존 대출원리금의 상환 및 기존 투자신탁원본의 중도상환과 이에 관한 부대비용의 지급 등<br>- 이자기간: 매 3개월<br>- 연체이자: 상기 이자율에 연 3%를 가산함<br>- 담보: 부동산근저당권(선순위, 채권최고액: 대출약정금의 120%), 보험금청구권에 대한 1순위 |
| | 새마을금고<br>중앙회 | 754억원 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | 근질권, 선순위 이자유보계좌 1순위 근질권, 보험금계좌 1순위 근질권 설정<br>- 중도상환 수수료:<br>(1) 최초 대출실행일로부터 5년이 경과되는 날(이하 "기준일") 이전에 중도상환하는 경우 [조기상환하는 대출금 * 1.0% * 해당 조기상환일로부터 기준일의 직전일까지 잔여 일수 / 대출 실행일로부터 기준일의 직전일까지 일수]<br>(2) 기준일 이후 중도상환하는 경우 [조기상환하는 대출금 * 0.01%]<br>(3) 단, 임대차보증금을 사용하여 조기상환하는 경우, Tranche C, D를 조기상환하는 경우, 이지스97호의 청산에 따라 조기상환하는 경우, 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권의 양수도 등에 의하여 보유자가 변경되고 신규 차입한 자금을 재원으로 조기상환하는 경우 중도상환 수수료 없음 |
| Tranche B | IBK캐피탈 | 151억원 | - 실행: 2020년 2월 7일<br>- 만기: 대출실행일로부터 5년 (60개월)<br>- 용도: Tranche A와 동일<br>- 이자기간: 최초 이자기간에 한하여 대출실행일로부터 최초로 도래하는 Tranche A의 이자기간까지, 이후 Tranche A와 동일<br>- 연체이자: Tranche A와 동일<br>- 담보: 부동산근저당권(직후순위), 보험금청구권 2순위 근질권, 중순위이자유보계좌 1순위 근질권, 보험금계좌 2순위 근질권<br>- 중도상환 수수료: Tranche A와 동일<br>- 대환: 대출만기일로부터 6개월 전 1개월간 대주와 만기일 연장에 대한 협상 후 합의되지 않으면 Tranche A 대주에게 동시에 대환에 관한 우선협상권을 부여함 |
| Tranche C | 현대해상<br>화재보험 | 128억원 | - 실행: 대출실행가능기간(2020년 1월 16일로부터 7년간) 중 하기 용도 발생시<br>- 만기: Tranche A의 만기일과 동일<br>- 용도: 임차인 지원금액(TI), 자본적 지출(Capex) 및 이에 부수되는 취득세 등<br>- 이자기간: 최초 이자기간에 한하여 대출실행일로부터 최초로 도래하는 Tranche A 이자기간까지, 이후 Tranche A와 동일<br>- 연체이자: Tranche A와 동일<br>- 담보: Tranche A와 동일<br>- 중도상환 수수료: Tranche A와 동일 (Tranche C, D는 중도상환 수수료 없음) |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tranche D | 현대해상<br>화재보험 | 60억원 | - 실행: 대출실행가능기간(2020년 1월 16일로부터 7년간) 중 하기 용도 발생시<br>- 만기: Tranche A의 만기일과 동일<br>- 용도: 임대차 보증금의 반환 등<br>- 이자기간: 최초 이자기간에 한하여 대출실행일로부터 최초로 도래하는 Tranche A 이자기간까지, 이후 Tranche A와 동일<br>- 연체이자: Tranche A와 동일<br>- 담보: Tranche A와 동일<br>- 중도상환 수수료: Tranche A와 동일 (Tranche C, D는 중도상환 수수료 없음) |

거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 금융비용 증가를 야기하며, 이지스97호의 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.

(4) 신용위험(부도위험)

당사가 투자하는 이지스97호는 태평로빌딩 투자시 일정 수준의 차입금을 조달 하였습니다. 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, 이지스97호는 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.

(5) 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 작용할수 있습니다. 이는 임차인 모집의 어려움 및 임대료 연체, 감소, 미납 등으로 이지스97호의 수익에 악영향을 줄 수 있습니다.

또한, 향후 당사가 보유한 투자대상 자산을 매각할 경우 매각차익도 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.

(6) 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 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권에 대한 분배금 수익 등을 주요 배당재원으로 하고 있습니다.

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 배당률은 이를 하회할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

[보통주식 예상 배당금 및 배당수익률]

| 회계년도 | 회계기간 | 보통주식 예상 배당총액(백만원) | 보통주식 예상 배당수익률 (연) |
|---|---|---|---|
| 제2기 | 2019.11.01~2020.08.31 | 1,168 | 5.84% |
| 제3기 | 2020.09.01~2021.02.28 | 3,600 | 6.00% |
| 제4기 | 2021.03.01~2021.08.31 | 3,660 | 6.10% |
| 제5기 | 2021.09.01~2022.02.28 | 3,740 | 6.23% |

주1) 예상 배당수익률은 납입자본금 및 기간별 배당금을 기준으로 산출하며, 투자기간(자본금 납입시점 2020년 6월말 기준)을 고려한 연환산 배당수익률 이며, 실제 배당금 및 배당률은 향후 운용과정에서 변동될 수 있습니다.
주2) 제1기는 2019.10.31일에 종료하여 배당금 및 배당수익률 추정에서 제외하였습니다.

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

## 나. 특수위험

(1) 자산 취득관련 위험

당사가 투자대상 자산인 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 약 99%를 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 위험과 운용과 관련한 자료의 불충분성 또는 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험 등을 들 수 있습니다.

당사는 신규 부동산 또는 부동산 관련 증권 취득에 대한 계획은 없는 상태이나, 향후 추가 취득할 가능성을 배제할 수 없으며 이로 인한 취득 관련된 위험이 발생할 수 있습니다.

(2) 소유권(이용 및 처분의 권리) 제한의 위험

당사가 취득예정인 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 약 99%의 경우 소유권의 하자로 인한 이용 및 처분의 제한 위험을 분석하기 위해 당사는 권리분석 등을 통하여 그 결과를 수익증권의 소유권 취득 과정에 반영할 예정입니다.

향후 추가 취득하는 부동산 또는 부동산 관련 증권의 경우에도 소유권 제한 등의 위험에 노출되지 않도록 제반 검토를 완료한 다음에 진행할 예정이지만, 부동산의 특성 및 취득의 용이함을 위해 해당 위험에 노출된 상태로 추가 매입이 이루어 질 가능성을 배제할 수는 없습니다.

(3) 매입가격 추정 오류의 위험

당사는 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 지분에 대한 적정 매입가격 추정을 위하여 감정평가를 진행하였습니다. 당사는 수익증권 지분 매입시 감정가액 이하의 가격으로 매입하였으나 이는 수익증권의 매매이익을 보장하는 것이 아니므로 투자에 유의하시기 바랍니다.

[수익증권 감정평가내역]

(단위 : 백만원)

| 구분 | 매입금액 | 감정평가금액 | 기준일 | 감정평가기관 |
|---|---|---|---|---|
| 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 | 113,200 | 120,532 | 2020.06.01 | ㈜경일감정평가법인 |

(4) 임대료 변동 위험

당사는 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 투자 후, 태평로빌딩의 적정 임대가액을 산출하기 위하여 지속적으로 인근 임대시세 등을 검토하고, 이를 토대로 우량임차인을 유치하기 위한 합리적인 수준의 임대 조건을 제시할 계획입니다. 그러나 대부분 장기계약으로 체결되는 임대차계약의 특수한 제약조건으로 인해, 적시 임대료 상승 반영이 제한될 수 있습니다.

또한 주변 경쟁 오피스빌딩과의 임차인 유치 경쟁 등으로 신규 임차인의 임대료 또는현 임차인의 재계약 임대료가 사업계획에서 가정한 수준보다 하락할 수 있으며, 이 경우 배당수익률이 하락할 수 있습니다.

(5) 임대료 지급불능에 따른 위험

당사가 수익증권을 투자할 이지스97호는 대부분의 수익이 투자부동산인 태평로빌딩의 임대료를 통해 발생하고 있습니다. 따라서 임차인이 자금경색, 사업부진, 경기불황 등의 이유로 인해 임대료와 관리비등을 적시에 지급하지 못하는 경우, 이지스97호로부터 수취하는 분배

금수익이 감소할 수 있으며, 이 경우 당사의 배당수익률이 하락할 수 있습니다.

이 경우 임대차계약에 따라 임대료 또는 관리비 연체 시 지급하기로 한 지연손해금과 임차인으로부터 기수령한 임대차보증금을 재원으로 수익 일부를 보전할 수 있으나, 이 과정에서 소송 등의 법적분쟁으로 수익 보전이 지연되거나, 보전 금액이 감소하는 등 예상치 못한 손실을 가져올 수 있습니다.

(6) 공실 위험

당사의 투자자산인 이지스97호는 운용기간동안 임대료 수입을 주 수입원으로 하고 있습니다. 이지스97호가 투자하는 태평로빌딩은 증권신고서 제출일 현재 총 임대가능 면적의 94.4%를 임대 완료하였으며 CJ대한통운(임대면적의 17.7% 임차중), 삼성생명(임대면적의 16.7% 임차중) 등 유수한 우량 임차인과 임대차계약을 체결하여 안정적인 임대수익이 예상됩니다. 또한 태평로빌딩이 위치한 CBD지역은 서울시청, 주한외교공관, 정부종합청사 등 주요 관공서와 다양한 문화시설이 인접하여 업무시설로서 우수한 제반 조건을 갖추고 있어 대기업, 국내외 금융회사, 언론사, 다국적기업 등의 다양한 임차수요가 존재하여 향후 공실 발생 가능성은 제한적일 것으로 판단됩니다.
다만, 현재 발생한 코로나19 영향 등으로 태평로빌딩 일부 임차인의 현금창출능력이 감소하여 임대료 납부 지연/미납 또는 임대차계약 중도해지가 발생하고 추가적인 임대차계약이 진행되지 않아 공실이 발생하여 지속되는 경우, 이지스97호의 임대료 수입이 감소하여 당사가 이지스97호로 부터 수취하는 분배금이 감소할 위험이 있습니다. 이로 인해 당사의 배당금이 당초 예상보다 감소할 위험이 있습니다.

증권신고서 제출일 현재기준 태평로빌딩의 주요 임차인인 CJ대한통운(임차면적 17.7%), 삼성생명(임차면적 16.7%), 보람상조(임차면적 15.7%)가 각 임차인별로 해당 임차면적에 대해 임차를 해지하고, 이로 인해 발생한 공실면적에 대해 대체임차인을 유치하지 못하는 경우를 각각 가정하여 분석시 예상되는 배당률 변화는 아래와 같습니다.

(단위 : 백만원, 연환산%)

| 구분 | 제2기 | 제3기 | 제4기 | 제5기 |
|---|---|---|---|---|
| 기간 | '20.7~'20.8 | '20.9~'21.2 | '21.3~'21.8 | '21.9~'22.2 |
| 현재 기준 예상 배당금<br>(연환산 배당률) | 1,168<br>(5.84%) | 3,600<br>(6.00%) | 3,660<br>(6.10%) | 3,740<br>(6.23%) |
| CJ대한통운 임대차계약<br>해지시 예상 배당금<br>공실 17.7%p 증가 | 595<br>(2.97%) | 2,269<br>(3.78%) | 2,115<br>(3.53%) | 2,369<br>(3.95%) |
| 삼성생명 임대차계약<br>해지시 예상 배당금<br>공실 16.7%p 증가 | 673<br>(3.37%) | 2,278<br>(3.80%) | 2,458<br>(4.10%) | 2,204<br>(3.67%) |
| 보람상조 임대차계약<br>해지시 예상 배당금<br>공실 15.7%p 증가 | 639<br>(3.19%) | 2,374<br>(3.96%) | 2,213<br>(3.69%) | 2,087<br>(3.48%) |

주1) 태평로빌딩 임차 비중 상위 3개사인 CJ대한통운(임대면적의 17.7%), 삼성생명(16.7%), 보람상조(15.7%)에 대해 당사가 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권에 투자하는 시점에 각 임차인의 임대차계약이 해지되고 해당 면적에 대해 신규임차인을 유치하지 못하는 경우를 가정하여 민감도 분석을 수행하였습니다.
주2) 보람상조 임차면적은 보람상조개발 (임대면적의 6.0%), 보람상조라이프 (5.8%), 보람상조애니콜 (3.9%)의 임차면적을 합산하여 산정하였습니다.

당사는 운영기간 동안 임차인의 지속적인 모니터링을 통해 임차인의 계약 해지 가능성을 선제적으로 확인하고, 신규 잠재임차인을 대상으로 꾸준하게 마케팅을 진행하여 공실 발생 가능성을 최소화하도록 만전을 기할 계획입니다.

(7) 추가 비용(CAPEX, OPEX) 지출 위험

부동산(건축물)의 운영에는 주기적인 시설의 유지,관리,보수 업무가 필연적으로 수반되며, 당사가 이지스97호를 통하여 투자하는 태평로빌딩은 집합투자업자인 이지스자산운용과 부동산관리 전문업체인 코어밸류가 해당 업무를 수행하고 있습니다.

이지스97호는 태평로빌딩에 최근 3년간 26.3억원 규모의 리모델링과 2.8억원 규모의 유지보수 비용을 기집행하였으며, 당사 또한 기집행한 비용 외 향후 추가적으로 발생할 수 있는 유지, 관리비용을 적절히 감안하여 사업계획을 수립하였습니다.
그럼에도 불구하고, 예기치 못한 대규모 수선 등이 발생하는 경우 사업계획을 초과하는 추가 비용이 발생할 수 있으며, 이로 인해 당사가 이지스97호로부터 수취하는 분배금수익이 감소할 수 있습니다.

(8) 추후 매수인 확보에 관한 위험

당사가 현재 소유한 투자대상 자산을 매각하여 투자자금을 회수하려 할 경우, 적절한 매수인을 선정하지 못하여 투자자금 회수가 지연될 수 있습니다. 또한 당사의 매입 가격 이하로 매각해야 할 경우 당사의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 당사가 보유하고 있는 수익증권의 감정평가액은 당사의 매입가격과 비교하여 높은 수준입니다. 그러나 이러한 감정평가액이 향후 매도가격을 의미하지는 않으며, 당사의 매입가액 이하로 수익증권을 매각해야 할 경우 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다.

[수익증권 감정평가내역]

(단위 : 백만원)

| 구분 | 매입금액 | 감정평가금액 | 기준일 | 감정평가기관 |
|---|---|---|---|---|
| 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 | 113,200 | 120,532 | 2020.06.01 | ㈜경일감정평가법인 |

(9) 부동산 개발사업 진출에 따른 위험

『부동산투자회사법』에 따르면 부동산투자회사는 주주총회의 특별 결의를 거쳐 부동산 개

발사업을 영위할 수 있습니다. 현재 당사가 계획하고 있는 개발사업은 없으나 향후 시장상황과 당사의 계획변경에 따라 수익을 극대화하기 위하여 법에서 허용하는 범위내에서 부동산개발사업을 추진할 가능성을 배제할 수는 없습니다. 부동산개발사업은 이미 준공하여 운용중인 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 투자실패에 따른 손실이 발생할 수 있습니다.

(10) 부채에 따른 위험

당사는 투자대상 자산 매입을 위한 필요금액을 100% 자기자본으로 조달할 예정으로, 운영실적 부진 등으로 인해 분배금 수익이 사업계획 대비 현저히 미달할 경우에도 부채로 인해 손실이 확대되는 역부채효과의 발생 가능성이 제한적입니다. 다만, 투자대상 부동산을 매입하는 이지스97호가 총 투자금액 중 일부를 차입금으로 조달하여 역부채효과 위험이 있으며, 이로 인해 투자대상 부동산의 운영실적이 사업계획 대비 현저히 미달하는 경우 손실이 발생할 수 있습니다.

(11) 사모집합투자증권에 대한 재간접 투자에 따른 위험

증권신고서 제출시점 현재 당사가 매입예정인 자산은 사모집합투자기구입니다. 전문투자형 사모 집합투자증권은 공모 집합투자기구에서 적용되는 공시의무 등이 법령상 배제되어 운용과 관련된 정보를 충분히 얻지 못할 수 있습니다. 또한 전문투자형 사모펀드는 공모집합투자기구에서 적용되는 운용규제 등이 완화되거나 배제되어 더 많은 투자위험이 존재할 수 있어 투자결과에 따라 원금손실 등이 발생할 수 있습니다.

(12) 임차인 관련 위험

태평로빌딩의 주요 임차인은 CJ대한통운(임대면적의 17.7% 임차), 삼성생명(16.7%), 보람상조(15.7%, 보람상조개발 6.0%, 보람상조라이프 5.8%, 보람상조애니콜 3.9% 임차면적 합계 기준) 입니다. 해당 임차인의 현금창출능력 및 재무상태가 악화될 경우 이는 각사의 신용등급 하락으로 이어질 수 있으며, 조달금리 등의 인상으로 인하여 임대료 지급 능력이 하락하여 궁극적으로 당사의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

[주요 임차인별 주요 재무 현황]

(단위 : 억원)

- CJ대한통운 (임대면적의 17.7%  임차)

| | 2017년 | 2018년 | 2019년 |
|---|---|---|---|
| 자산총계 | 62,860 | 78,686 | 91,100 |
| 매출(영업수익) | 71,104 | 92,197 | 104,151 |
| 영업이익 | 2,357 | 2,427 | 3,072 |

- 삼성생명 (임대면적의 16.7% 임차)

| | 2017년 | 2018년 | 2019년 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| 자산총계 | 2,827,138 | 2,894,277 | 3,127,623 |
| 매출(영업수익) | 319,590 | 322,409 | 318,040 |
| 영업이익 | 16,906 | 25,833 | 12,526 |

- 보람상조개발 (임대면적의 6.0% 임차)

| | 2017년 | 2018년 | 2019년 |
|---|---|---|---|
| 자산총계 | 1,741 | 3,547 | 4,200 |
| 매출(영업수익) | 411 | 522 | 572 |
| 영업이익 | 6 | 36 | (42) |

- 보람상조라이프 (임대면적의 5.8% 임차)

| | 2017년 | 2018년 | 2019년 |
|---|---|---|---|
| 자산총계 | 1,993 | 2,336 | 2,357 |
| 매출(영업수익) | 147 | 158 | 150 |
| 영업이익 | (71) | (86) | (114) |

주1) 상기 주요재무현황은 연결재무제표 기준이고 (보람상조개발, 보람상조라이프는 개별) 한국채택국제회계기준(K-IFRS) 기준으로 작성되었으며, 일반기업회계기준에서 한국채택국제회계기준으로의 전환일은 2017년 1월 1일입니다.
주2) 보람상조 3개사 중 보람상조애니콜은 외부감사 미해당 법인으로 공시된 재무제표가 없습니다.

그 밖에 현재 발생한 코로나19 영향 등으로 태평로빌딩 다른 임차인의 현금창출능력 및 재무상태가 악화될 경우 임대료 납부지연/미납 또는 임대차계약의 중도해지가 발생할 수 있으며, 추가적인 임대차계약이 진행되지 않아 공실이 발생하거나 임대료가 감소할 수 있으니, 투자자 여러분들께서는 이 점을 반드시 유의하여 주시기 바랍니다. 당사는 운영기간 동안 임차인의 지속적인 모니터링을 통해 임차인의 계약 해지 가능성을 선제적으로 확인하고, 신규 잠재 임차인을 대상으로 꾸준하게 마케팅을 진행하여 공실 발생 가능성을 최소화하도록 만전을 기할 계획입니다.

(13) 태평로빌딩 투자 관련 위험
① 법률적인 위험
당사가 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권을 통하여 궁극적으로 태평로빌딩에 투자하는 과정에서 발생할 수 있는 법률적인 위험을 파악하고 최소화하기 위해 법무법인 바른에서 법률실사를 완료하였습니다. 이지스97호가 태평로빌딩의 소유권을 유지하는데 중요한 권리관계의 법률적인 문제나 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등의 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 행사에 제약을 받을 수 있는 가능성은 낮은 것으로 파악되었습니다. 그럼에도 불구하고 법률실사에 포함된 법률의견의 경우 추후 법원 또는 관할 행정관청에 의하여 달리 해석되거나 판단될 가능성을 배제할 수 없으며, 이 경우 완전한 소유권의 행사에 제약을 받을 수 있습니다.

| [법률실사] |
|---|
| 본 법률실사는 대상자산에 한정하여 법무법인에게 제공한 자료에 기초하여 실시되었으며, 법무법인은 법률 검토 사항 및 실사보고서에 언급된 자료를 제외하고는 본건 실사를 수행함에 있어 별도의 독자적인 조사는 하지 아니하였으며, 또한 실사보고서는 본건 거래와 관련된 법적 검토에 중점을 두었고 중요한 사항이 아닌 한 실사에 제공된 문서를 전부 요약하지는 아니하였습니다. |

<table>
<tr><th>구 분</th><th>주요내용</th></tr>
<tr><td>투자 목적물</td><td>
(1) 토지<br>
- 본건 토지의 2020년 1월 15일자 토지대장 및 2020년 2월 12일자 등기사항 전부증명서에 따른 본건 토지현황은 다음과 같음
<table>
<tr><th>소재지번</th><th>지목</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td>서울특별시 중구 태평로2가 310</td><td>대</td><td>2,219.1 주1)</td></tr>
<tr><td>서울특별시 중구 서소문동 111</td><td>대</td><td>674.3 주2)</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>2,893.4</td></tr>
</table>
주1) 전체 대지면적 2,224.5㎡로 이지스97호와 삼성생명보험(주)가 구분소유적 공유관계를 통해 공유하고 있으며, 이 중 이지스97호는 2,219.1㎡를 소유하고 있음<br>
주2) 전체 대지면적 678.6㎡로 이지스97호와 삼성생명보험(주)가 구분소유적 공유관계를 통해 공유하고 있으며, 이 중 이지스97호는 674.3㎡를 소유하고 있음<br><br>
(2) 건물<br>
- 본 건 건물의 2020년 1월 15일자 집합건축물대장 및 202년 2월 12일자 등기사항전부증명서에 따르면 집합건물인 본건 건물의 현황은 다음과 같음
<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td>소재지번 등</td><td>서울특별시 중구 태평로 2가 310, 서소문동 111 태평로 빌딩</td></tr>
<tr><td>건물내역</td><td>철골철근콘크리트구조 평슬래브지붕 26층</td></tr>
<tr><td>용도</td><td>업무시설, 판매시설, 어린이집 주)</td></tr>
<tr><td>대지면적</td><td>2,893.4㎡</td></tr>
<tr><td>건폐율/용적률</td><td>건폐율 40.03% / 용적률 953.88%</td></tr>
</table>
주) 건물등기부상 주용도는 업무시설, 판매시설 및 어린이집이나 건축물대장상 주용도는 업무시설, 판매시설만 기재되어 있음. 본건 건물에 존재하는 어린이집이 업무시설로 변경되었으나 이와 같은 내용이 건축물대장에만 반영되고 건물등기부에는 반영되지 아니함에 따른 것으로 보임
</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| 권리관계 | (1) 소유권<br>- 토지등기부 및 건물 등기부에 따르면 본건 지분과 본건 건물에 대하여 본건 소유자 명의의 소유권이전등기가 각 완료되어 있음<br>- 부동산에 관하여 소유권이전등기가 경료되어 있는 경우에는 그 등기명의자는 제3자에게 대하여서뿐만 아니라 그 전소유자에 대하여서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정됨<br><br>(2) 부담<br>- 본건 부동산에 관한 부담 (기준일: 2020년 2월 12일) |

| 근저당권자 | 설정일 | 채권최고액(원) | 공동담보 | 설정원인 |
|---|---|---|---|---|
| 삼성생명서비스손해사정(주) | 2017.01.16 | 314,539,200 | 본건 지분 및 본건 건물 일부 | 임대차보증금 반환 담보 |
| 삼성생명보험(주) | 2017.01.17 | 1,564,144,400 | 본건 지분 및 본건 건물 일부 | 임대차보증금 반환담보 |
| 윌슨파킹코리아(유)주1) | 2017.07.05 | 419,627,880 | 본건 지분 및 본건 건물 일부 | 임대차보증금 반환 담보 |
| (주)중국공상은행 | 2017.07.26 | 1,324,690,800 | 본건 지분 및 본건 건물 일부 | 임대차보증금 반환 담보 |
| 제이티캐피탈(주) | 2017.07.28 | 468,772,240 | 본건 지분 및 본건 건물 일부 | 임대차보증금 반환 담보 |
| (주)케이디엘 | 2018.06.27 | 131,596,920 | 본건 지분 및 본건 건물 일부 | 임대차보증금 반환담보 |
| 씨제이대한통운(주) | 2019.05.15 | 1,827,974,400 | 본건 지분 및 본건 건물 일부 | 임대차보증금 반환 담보 |
| 삼성생명보험(주) | 2019.07.29 | 359,963,500 | 본건 지분 및 본건 건물 일부 | 임대차보증금 반환 담보 |
| 씨제이대한통운(주) | 2019.08.09 | 507,714,000 | 본건 지분 및 본건 건물 일부 | 임대차보증금 반환 담보 |
| 현대해상화재보험(주) | 2020.01.17 | 145,440,000,000 | 본건 지분 및 본건 건물 | 차입금 채무 담보 |
| 새마을금고중앙회 | 2020.01.17 | 90,480,000,000 | 본건 지분 및 본건 건물 | 차입금 채무 담보 |
| (주)아이비케이캐피탈 | 2020.01.17 | 18,120,000,000 | 본건 지분 및 본건 건물 | 차입금 채무 담보 |

- 토지등기부 및 건물등기부에는 위 표에 기재된 근저당권 이외에 지상권, 지역권, 전세권, (근)저당권, 임차권, (가)압류 등의 제한물권 기타 부담이 등기되어 있지 아니함

주1) 윌슨파킹코리아(유)는 현재 하이시티파킹코리아(유)로 상호 변경되었으나 변경등기 경료되지 않음

<table>
<tr><td>인허가</td><td>- 본건 건물의 건축허가서 및 사용승인서에 따르면, 본건 건물은 1995년 2월 9일경 1차 설계변경에 대한 허가를 받아 1997년 9월 20일 사용승인을 받았으며, 건축물대장에 따르면 1993년 1월 9일 건축허가를 받아 1993년 7월 7일 착공되었고, 1997년 9월 20일 사용승인을 받은 것으로 확인됨<br><br>- 건축물대장에 기재된 본건 건물의 용도와 건폐율은 건축허가 당시 일반상업지역에 적용되었던 용도제한과 건폐율 제한을 준수하고 있음</td></tr>
<tr><td>임대차 계약</td><td>- 본건 건물에 대한 임대차계약은 대부분(삼성생명서비스손해사정(주)와 삼성의료재단 제외) 임대인이 제공한 표준계약서 양식에 따라 체결되어 보증금, 임대료 등 일부 조건 제외하고는 내용이 대체로 동일함<br><br>- 공통적으로 적용되는 본건 표준계약서의 주요 내용은 다음과 같음
<table>
<tr><th>항목</th><th>내용</th></tr>
<tr><td>임대차기간</td><td>- 임대차계약기간 만료 6개월전까지 쌍방중 어느 일방의 서면에 의한 계약만료통지가 없는 한, 임대차계약기간은 1년간 자동연장됨</td></tr>
<tr><td>양도 및 전대</td><td>- 임차인은 임대인의 서명동의 없이는 제3자에게 권리를 양도하거나, 처분, 전대, 점유이전할 수 없음. 단, 임대인은 전대인의 사전 서면동의를 득하여 전대를 한 경우에도 전대로 인하여 발생한 책임으로부터 임대인을 면책시키고, 손해를 배상하여야 함</td></tr>
<tr><td>수선</td><td>- 임대인은 시설물에 대한 수선의무를 부담함. 단, 임차인의 고의 또는 과실로 인하여 필요하게 된 수선비용은 임차인의 부담이며, 임차인이 시설한 시설물에 대한 수선비용은 임차인의 부담으로 함</td></tr>
<tr><td>임대인 변경</td><td>- 임대인이 임대차목적물을 제3자에게 양도하는 경우 임대인의 선택에 따라, 임차인에게 서면통지를 보냄으로써 임차인의 동의 없이도 임대인 지위를 양수인에게 이전할 수 있음</td></tr>
<tr><td>원상복구</td><td>- 임차인은 최근의 기준층 준공도면을 기준으로 임차인의 비용으로 원상복구공사를 마친 후 임대인의 확인 및 승인을 득하여야 하며, 복구공사 확인 검사 등에 소요되는 비용이 있을 경우 임차인이 부담함</td></tr>
<tr><td>관리규정</td><td>- 임대인 또는 관리인은 효율적인 건물관리를 위해 입주자 관리규정 및 주차 관리규정을 제정, 시행, 개폐할 수 있으며 본 계약의 일부로서 간주함</td></tr>
</table>
- 상가건물임대차보호법(이하 '상임법')에 따른 대항력 및 계약갱신요구권
<table>
<tr><th>적용 조항</th><th>적용 여부</th></tr>
<tr><td>상임법 전부 적용</td><td>- 도미니카대사관, 삼성의료재단 및 박*우와 체결한 임대차 계약은 상임법 전부 적용</td></tr>
<tr><td>대항력 및 계약갱신요구권 적용</td><td>- 상기 3개 임대차 외의 계약은 대항력 규정 및 계약갱신요구권 적용<br>- 2018년 10월 16일 이전 체결된 임대차는 5년, 이후 체결(혹은 갱신)된 임대차는 10년 적용</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>세금</td><td>(1) 조세<br>- 본건 건물에 대하여 2018년 7월 및 2019년 7월 부과된 재산세와 본건 토지에 대하여 2018년 9월 및 2019년 9월 부과된 재산세 및 지역자원시설세는 모두 납부한 것으로 보임<br>(2) 부담금<br>- 교통유발부담금: 본건 건물은 인구 10만명 이상 도시지역의 바닥면적 합계 1,000㎡이상 건물로 2018년 부과된 34,227,960원 및 2019년 10월에 부과된 49,226,920원을 납부한 것으로 보임<br>- 도로점용료: 본건 소유자는 중구청장으로부터 태평로2가 310 앞 도로 및 태평로빌딩-삼성본관빌딩간(태평로2가 248 도로)의 장소에 도로점용의 허가를 받았으며, 2019년도 점용료를 모두 납부함</td></tr>
<tr><td>보험</td><td>본건 건물과 관련하여 체결된 보험계약의 내역은 아래와 같음.
<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td>보험회사</td><td>- MG손해보험(주)</td></tr>
<tr><td>계약자</td><td>- 이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호</td></tr>
<tr><td>피보험자</td><td>- (주)국민은행, 이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호, 현대씨앤알(주), 이지스자산운용(주), 코어밸류(주), 서울시중구청</td></tr>
<tr><td>보험기간</td><td>- 2020.01.17~2021.01.17</td></tr>
<tr><td>보험료</td><td>- 18,707,430원</td></tr>
<tr><td>보험가입금액</td><td>- 재산종합위험담보: 66,434,973,000원<br>- 기업휴지위험담보: 51,468,000,000원<br>- 배상책임위험담보: 5,305,000,000원</td></tr>
<tr><td>질권사항</td><td>- 1순위 현대해상화재보험(145,440,000,000원)<br>- 1순위 새마을금고중앙회(90,480,000,000원)<br>- 2순위 (주)아이비케이캐피탈 수원지점(18,120,000,000원)</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>소송</td><td>- 본건 소유자는 본건 부동산과 관련한 진행중인 소송, 종결된 소송중 집행이 종료되지 않은 사건, 소송이 제기되지는 않았지만 통지를 받았거나 협상이 진행중인 각종 분쟁, 본건 부동산의 소유권자 및 본건 부동산에 대해 보전처분 또는 강제집행 등이 제기된 사실이 있는지 여부 및 그 원인과 경과, 본건 부동산의 소유자에 대하여 제기되었거나 제기될 우려가 있는 사해행위취소소송 또는 분인권소송, 제3자의 주장이나 조사기관의 조사에 의하여 향후 분쟁으로 발전할 수 있는 것으로 예상하는 사건에 대하여 각각 해당사항 없다는 취지로 답변하였음</td></tr>
</table>

② 물리적, 기술적 하자로 인한 추가 비용 부담의 위험

당사는 본 공모 및 투자를 위하여 투자 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위해 건축설계 및 관련 서비스업을 영위하는 전문 업체인 CBRE KOREA를 통해 대상 부동산에 대한 물리적 실사(Physical Due Diligence)를 실시하였습니다. 실사 결과 투자 부동산의 가치를 하락시킬만한 중대한 물리적 하자가 발견되지는 않았으나 향후 기계설비 및 전기 설비 등의 내구연한이 초과됨에 따라 교체 비용이 발생할 수 있습니다. 이지스97호는 물리실사 보고서 결과를 반영하여 부동산 가치의 유지를 위하여 연간 약 4.4억 원의 수선유지비와 향후 10년간 30.5억원의 자본적 지출(Capex)을 집행할 예정입니다. 그럼에도 불구하고, 예상치 못했던 부동산의 물리적, 기술적 하자가 발생할 가능성은 존재하며 이 경우 예상 금액 이상의 추가 자본 지출이 발생할 수 있습니다.

| [물리실사] |
|---|
| 본 보고서는 2019년 7월 16일 도면, 부하계산서 등 관련 서류 및 현장조사 결과에 대한 검토를 통하여 CBRE코리아에 의해 작성되었으며, 건축 및 구조, 기계설비, 전기설비 및 소방설비 등 공종별로 범위를 설정하여 조사하되 종합적인 측면에서 부동산의 물리적인 특성을 평가하였습니다. |

| 주요내용 | |
|---|---|
| 건축 및 구조 | 1) 본 건물은 1997년 9월 20일에 사용승인을 득하였고, 사용승인 이후 대수선 및 용도변경이 진행되었음. 건물의 규모는 지상 26층/지하 6층, 연면적은 40,001.79㎡임.<br>2) 본 건물의 주용도는 업무시설 및 판매시설이며 옥탑층은 엘리베이터 기계실, 지상 26층은 기계실, 지상 1층~지상 25층은 업무시설, 지하 1층은 판매시설 및 업무시설, 지하 2층~지하 4층은 주차시설, 지하 5층~지하 6층은 전기실 및 기계실, 주차시설로 구성<br>3) 본 건물은 시설물 안전 및 유지관리에 관한 특별법 제12조에 의한 2018년 후반기에 실시한 정밀점검결과보고서 검토 시 시설물 상태평가 "B등급"으로 확인되었으며 상태등급 B등급, 안전성 평가등급 A등급을 부여받았음. 또한 내진성능 평가결과 목표성능인 "LS(인명안전)"에 만족하였음 |
| 기계설비 분야 | 1) 본 건물은 1997년 준공되어 약 22년동안 관리 운영되고 있으며 기계설비시스템은 준공 이후 열원설비, 공기조화설비, 환기설비, 위생설비 등에서 발생될 될 수 있는 효율저하 등에 따라 보수 및 교체를 진행하였고, 시설물 운용관리는 전문 FM인원이 일상 점검과 정기 점검을 통해 시행하고 있고, 외부 전문업체의 도움을 받아 정비하는 등 체계적으로 운용관리하고 있음<br>2) 기계장비는 연간 작업 계획을 세워 냉온수기 세관, 보일러 세관을 매년 시행하고 있으며, 장비 상태 점검 및 법정 검사를 체계적으로 시행하고 있음<br>3) 기계설비의 유지관리 상태는 "양호한 상태"로 판단되나 기계설비 성능은 내구연한 초과 및 내구연한 도래하는 일부 장비류와 배관, 보온재 등은 주기적인 점검 및 교체가 필요한 것으로 판단됨 |
| 전기설비 | 1) 본 건물의 총 수전용량은 3,750KVA이며, 22.9KVA를 한전으로부터 1회선 수전하고 있다. 전기실내에 설치되는 수.배전반은 2014년에 전체가 교체 신설되었고, 전기 시스템은 전문시설관리 운영팀에 의해 유지관리되고 있음<br>2) 한국전력공사 전원 공급 이상시 소방관련 등의 비상부하에 전력공급은 자체 비상발전기 1,250KW 1대, 500KW 1대가 설치되어 구성되어 있으나 500KW 1대는 현재 사용하지 않고 있으며 준공 후 22년간 운전되고 있어 OVERHAUL이 필요하다고 판단됨<br>3) 승강기는 총 7대가 설치되어 있으며 2010년에 비상용 6호기가 교체되었으며, 2014년에 나머지 6대가 교체되었음<br>4) 전열시스템은 바닥매입 System Box 및 벽부형 콘센트로 설치되었으며 조명설비는 2014년 전체 조명을 LED 광원으로 교체하였음 |
| 소방설비 | 1) 소방설비는 준공완료 시점인 1997년 관할 소방서로부터 소방 준공필증을 교부받았으며 화재안전기준에 의거하여 연 2회의 정기적인 소방 점검을 실시하고 있음<br>2) 소화설비의 전반적인 상태는 "양호한 상태"로 판단되나, 소방장비 및 소방시설 등은 내구연한이 초과하여 주기적인 교체 및 점검이 필요한 것으로 판단됨<br>3) 소화기구는 화재안전기준(NFSC)에 의하여 적합하게 설치되어 있으며 소화기 압력 상태 및 관리 상태는 양호한 것으로 판단됨 |

③ 경제적인 위험

당사가 투자 예정인 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권의 매입가격 산정은 (주)경일감정평가법인이 산출한 감정평가액을 기초로 하였으며, 본 건 투자수익률 분석은 삼화회계법인을 선정하여 신뢰성 있는 재무실사를 진행하였습니다. 그럼에도 불구하고, 감정평가사의 부동산 평가에는 일반적으로 상대적인 시장 지위, 재무적 강점과 경쟁우위, 물리적인 상태 등 관련 부동산과 특정요소에 대한 주관적인 평가가 포함될 수 있으며, 부동산의 시장가치와 다를 수 있습니다. 또한, 재무실사의 경우에도 손익추정 및 현금흐름의 추정에 대한 제반 가정은 장래 예측에 대한 정확성을 판단하거나 실현가능성을 보증하는 것은 아니며, 향후 경제상황이나 제반 여건의 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달리질 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

| [감정평가] |
|---|
| 당사는 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 투자를 위하여 수익증권에 대한 감정평가와 이지스97호가 투자하는 대상 부동산 태평로빌딩에 대한 감정평가를 각각 진행하였습니다. 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 감정평가는 2020년 3월 18일 작성되었으며, 태평로빌딩 감정평가서는 2019년 9월 10일 작성되었습니다. |

| 주요내용 | |
|---|---|
| 이지스97호<br>종류C2(제3종)<br>수익증권 감정평가 | - 당 수익증권에 대한 감정평가는 일반거래(시가참고) 목적으로서 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 중 전체 99.91% 지분에 대한 감정평가로, 당사의 수익증권 투자 예상 시점인 2020년 6월 1일을 기준시점으로 하였음<br>- 평가 대상은 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권의 총 113,300,000,000구좌 중 113,200,000,000구좌로 약 99.91%로 당사가 투자하고자 하는 대상임<br>- 감정평가액: 120,531,831,000원 |
| 태평로빌딩<br>감정평가 | - 태평로빌딩에 대한 감정평가는 서울특별시 중구 태평로2가 310 외 1필지에 소재하는 "태평로빌딩" 구분건물에 대한 일반거래(시가참고) 목적의 감정평가로 가격조사완료일인 2019년 7월 1일을 기준 시점으로 하였음<br>- 감정평가액: 312,300,000,000원 (토지: 234,100,000,000원, 건물: 78,200,000,000원) |

다. 기타 투자위험

(1) 유가증권 시장에서 거래량 부족에 따른 환금성 저해 위험

당사가 금번 공모 통하여 유가증권시장에 상장 예정인 주식수는 24,000,000주이며 자본금은 24,000,000,000원 입니다. 『유가증권시장 상장규정』 제124조 제2항에 의거 신규상장 신청인이 상장예정일 전 1년 이내에 사모로 발행한 주식을 소유한 주주(그로부터 취득한 자를 포함한다)는 그 주식을 발행일부터 1년간(단, 그 날이 상장일부터 6개월 이내인 경우에는 상장일부터 6개월이 되는 날까지) 의무보유하여야 합니다.

당사는 금번 공모 이후 유가증권시장 상장을 위한 요건을 충족하게되면 지체없이 한국거래소에 유가증권시장 상장을 신청할 계획입니다. 상장추진 과정에서 상장(예정)일이 2020년 7월 16일 이전인 경우에는 2019년 7월 16일 발행된 발기설립주주의 주식에 대하여 신규상장 신청 전까지 의무보유관련 절차를 완료할 예정이나, 만일 상장(예정)일이 2020년 7월 16일 이후일 경우 상기 규정에 의거 의무보유 대상에 해당하지 않습니다.

따라서, 상장(예정)일이 2020년 7월 16일 이전일 경우 2019년 7월 16일에 사모로 발행한 보통주식 300,000주에 대해 상장일로부터 6개월이 되는 날까지 의무보유가 적용되며, 이에 상장일로부터 6개월이 되는 날까지의 유통가능한 보통주식 총 수는 23,700,000주 입니다. 한편, 상장(예정)일이 2020년 7월 16일 이후일 경우 2019년 7월 16일에 사모로 발행한 보통주식 300,000주는 의무보유 대상이 아니며, 이에 상장일 이후 유통가능한 보통주식 총 수는 24,000,000주 입니다.

[의무보유 계획]

(단위 : 주)

| 구분 | 주주명 | 관계 | 신고서 제출일 현재 | | 의결권 지분율 | 의무보유 기간 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 주식수 | 지분율 | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 보통주 | 스카이밸류(주) 외 5인 | 발기인 | 300,000 | 100.00% | 100.00% | 주1) |

주1) 『유가증권시장 상장규정』 제124조 제2항에 의거 상장(예정)일이 2020년 7월 16일 이전일 경우 상장일로부터 6개월이 되는 날까지 의무보유 예정이나, 상장(예정)일이 2020년 7월 16일 이후일 경우 해당 주식은 의무보유 대상이 아닙니다.

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 상장일까지 환금성에 제약이 있습니다. 유가증권시장에 상장될 때 유상증자로 발행되는 신주의 발행가액 수준의 주가가 유지되지 않을 수 있으며, 당사의 내적인 환경변화 또는 시장전체의 환경 변화 등에 의한 급격한 주식가치 하락이 발생할 경우, 투자원금에 대한 손실이 발생할 수 있습니다.

(2) 지분 희석 및 주식가치 희석에 따른 위험

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.

(3) 투자대상 선정의 위험

당사는 투자대상 자산 선정시 이사회 및 주주총회 결의를 득해야 하며, 국토교통부로부터 영업인가를 받아야 합니다. 또한 당사의 자산관리위탁업체인 이지스자산운용(주)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.

(4) 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험

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

[공모자금 사용내역]

(단위: 원)

| 구분 | 금액 | 내용 |
|---|---|---|
| 부동산 등 자산 취득 | 113,200,000,000 | - 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 취득 |

| | | |
|---|---|---|
| 발행제비용 | 2,944,000,000 | - 발행제비용 |
| 현금 | 2,356,000,000 | - 예비비 |
| 합계 | 118,500,000,000 | - |

주요 자금용도는 태평로빌딩을 편입하고 있는 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 투자입니다. 다만, 시장환경 등의 급작스런 변화 등으로 인해 공모자금 사용내역이 변동될 수 있으므로 투자자분들께서는 유의하시기 바랍니다.

당사가 금번 공모를 통해 투자하는 이지스97호의 재원 조달 및 사용처는 아래와 같습니다.

[이지스97호 재원 조달 및 투자 구조]

(단위: 억원)

| 투자비 (Uses) | | |
|---|---|---|
| 부동산 | | 3,025 |
| 부동산 매매대금 | 3,025 | |
| 부대비용 | | 131 |
| 차입 부대비용 (금융비용) | 41 | |
| 매입보수 / 실사비용 / 예비비 | 21 | |
| 현금 | 32 | |
| 질권설정 보증금 | 37 | |
| 기타비용 | | 130 |
| TI | 99 | |
| Capex | 31 | |
| 총 투자금액 | | 3,287 |
| 재원조달(Sources) | | |
| 담보대출 | | 2,057 |
| Tranche A | 1,778 | |
| Tranche B | 151 | |
| Tranche C | 128 | |
| 보증금 | | 97 |
| 보증금 | 97 | |
| 수익증권 | | 1,133 |
| 이지스97호 종류C2(제3종) | 1,133 | |
| 총 조달금액 | | 3,287 |

주1) 현재 기준 기표된 대출금과 질권설정 외 보증금을 기초로 한 LTV는 65.8% 수준입니다.
(Tranche A 1,778억원+ Tranche B 151억원 + 질권설정 외 보증금 60억원 / 매입가 3,025억원)
주2) Tranche C 대출은 임차인 지원금액(TI), 자본적 지출(Capex) 및 이에 부수되는 취득세 지급을 위한 한도대출로 현재까지 기표된 금액은 없습니다.

다만, 시장환경 등의 급작스런 변화 등으로 인해 투자 구조 및 재원 조달 내역이 변동될 수 있으므로 투자자분들께서는 유의하시기 바랍니다.

(5) 주주의 의사결정 관련 위험

당사는 공모 후 기존 발기인의 지분율이 1.25%가 되어 발기인의 영향력이 감소하게 됩니다. 다만, 금번 공모 후 상당한 수준의 의결권을 보유한 대주주가 나타날 수 있으며, 소액주주들이 경영과 관련하여 의결권을 행사하더라도 의사결정에 반영되지 못하는 경우가 발생할수 있습니다. 소액투자자들은 당사 정보의 접근성이 매우 낮아질 염려도 있으며 이로 인한 정보의 비대칭으로 인한 손실이 있을 수 있습니다.

(6) 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 역량부족과 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.

| 위탁회사명 | | 업무범위 | 계약기간 |
|---|---|---|---|
| 자산관리 회사 | 이지스 자산운용㈜ | 1. 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분에 관한 업무<br>2. 부동산 개발 및 임대차에 관한 업무<br>3. 다른 부동산투자회사(집합투자기구)에 대한 출자, 지배 및 증권의 매매에 관한 업무<br>4. 금융기관에의 예치에 관한 업무<br>5. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득,관리, 처분에 관한 업무<br>6. 차입, 사채발행에 관한 업무<br>7. 기타자산관리에관한일반적인업무 | 계약체결일로부터 회사청산일까지 |
| 자산보관 기관 | ㈜우리은행 | 1. 부동산의 보관<br>2. 증권의 보관 및 관리<br>3. 현금의 보관 및 관리<br>4. 해산(청산)관련 업무 | 계약체결일로부터 회사청산일까지 |
| 일반사무 관리회사 | ㈜국민은행 | 1. 발행주식의 명의개서에 관한 업무<br>2. 주식 발행 및 상장에 관한 업무<br>3. 운영에 관한 사무<br>4. 계산에 관한 사무<br>5. 세무에 관한 실무 사무<br>6. 법령 및 정관에 의한 통지 및 공시업무<br>7. 해산 및 청산업무<br>8. 상기 업무의 부수 업무 | 영업인가일로부터 회사청산일까지 |

한편, 당사는 운용 및 관리에 대한 위탁의 대가로 직접 또는 이지스97호를 통하여 수수료를

지급하며, 각 위탁회사의 수수료 체계는 아래와 같습니다.

| 구분 | 주요 내용 | 수수료 |
|---|---|---|
| 자산관리회사 | 이지스<br>자산운용㈜ | 1) 운용기본보수: 자산별 매입금액의 연 0.5%<br>2) 운용성과보수: 해당 사업연도 주가상승분의 5%<br>3) 매입보수: 자산별 매입금액의 0.7%<br>4) 매각기본보수: 자산 처분가액의 1.0%<br>5) 매각성과보수: 매각차익의 10% - 기지급 운용성과보수의 누계<br><br>주) 단, 부동산 관련 증권(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 당사의 자산관리회사가 수취한 경우 해당 보수는 없음<br>그럼에도 불구하고, 당사의 자산관리회사와 동일하지 않은 자산관리회사(집합투자업자)의 발행투자기구가 발행하는 부동산관련증권(리츠 주식 또는 부동산집합투자기구 수익증권)에 투자하는 경우, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초자산에 관하여 매입보수, 운용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수 등이 중복되어 부과될 수 있음 |
| 자산보관 | ㈜우리은행 | 연 2,000만원 |
| 사무관리 | ㈜국민은행 | 연 7,000만원 |

주) 자산관리회사인 이지스자산운용(주)에게 지급하는 수수료 중 당사는 운용성과보수만을 지급하며, 운용기본보수/매입보수/매각기본보수/매각성과보수는 이지스97호를 통해 지급합니다.

다만, 당사의 투자대상인 이지스97호의 집합투자업자가 당사의 자산관리회사와 동일한 이지스자산운용(주)로 당사는 운용기본보수, 매입보수, 매각기본보수, 매각성과보수를 자산관리회사에 지급하지 않으며, 이지스97호가 아래의 수수료를 집합투자업자인 이지스자산운용(주)에 지급할 예정입니다. 이에 따라 당사의 투자대상자산인 집합투자기구 집합투자업자가 동일함에 따른 보수의 이중지급이 되지 않도록 조치하였습니다.

그럼에도 불구하고, 당사의 자산관리회사와 동일하지 않은 자산관리회사(집합투자업자)의 발행투자기구가 발행하는 부동산관련증권(리츠 주식 또는 부동산집합투자기구 수익증권)에 투자하는 경우, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초자산에 관하여 매입보수, 운용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수 등이 중복되어 부과될 수 있습니다.

| 구분 | 이지스97호 | |
|---|---|---|
| | 지급금액 | 지급시기 |
| 매입<br>보수 | 매입금액의 0.506% | 당사가 이지스97호<br>종류C2(제3종) 수익증권 취득후 |

| | | |
|---|---|---|
| 운용<br>기본<br>보수 | 매입금액의 연 0.3%<br>(단, 2020년 2월 7일부터 1년간의 기간 중 투자된 부동산에 재산세가 분리과세 되지 않는 기간의 경우 0%) | 매 회계기간 종료일이후 |
| 매각<br>보수 | 부동산 매각금액(매각비용 포함)의 0.5% | 소유권이전등기접수<br>완료일로부터 3영업일 이내 |
| 매각<br>성과<br>보수 | 매각차익의 10% | 소유권이전등기접수<br>완료일로부터 3영업일 이내 |

주1) 이지스97호의 '매입금액'은 당사가 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 매입 시 기준이 되는 태평로빌딩의 거래가액인 3,025억원 입니다.
주2) 이지스97호의 '매각차익'은 (매각가격-취득원가(자본적지출포함)-이익초과분배금-질권설정 예금-매각기본보수)를 기준으로 하였습니다.

회사는 궁극적으로 자산관리회사인 이지스자산운용(주)가 집합투자업자로서 운용하는 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권에 투자하며 이지스자산운용(주)는 이지스97호로부터 매입보수, 운용기본보수, 매각보수, 매각성과보수를 수취할 예정이므로 자산관리회사인 이지스자산운용(주)에 매입보수, 운용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수를 지급하지 않을 예정입니다.

당사는 상기 위탁회사들과 위탁계약을 2019년 7월 16일에 체결하였으며, 계약 체결 당시 회사의 최대주주는 스카이밸류(주) 및 조*주이며, 당사의 자산관리회사인 이지스자산운용(주)의 특별관계자 입니다. 자산관리 및 위탁계약 등의 체결은 부동산투자회사법 제12조에 따라 주주총회를 거쳐 승인되었으나, 해당 주주총회 시 최대주주는 스카이밸류(주) 및 조*주로서, 수수료 구조 책정 등에 있어 대리인 및 이해상충의 위험이 있을 수 있습니다.

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.

(7) 관리종목 및 상장폐지에 따른 위험

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 관리종목지정, 2년 연속 30억원 미만인 경우는 상장폐지가 될 수 있습니다.

주권상장 비개발 위탁관리 부동산투자회사의 경우 매출액기준(30억원 미만)은 신규상장일

이후 최초 도래하는 사업연도부터 적용하며, 1사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 산정합니다. 이에 당사의 경우 상장 후 최초 도래하는 사업연도의 결산일로부터 직전 1년간 매출액이 30억원 미만인 경우 관리종목에 편입될 수 있습니다.

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

[부동산투자회사의 관리종목 지정 및 상장폐지와 관련된 현행 규정]

| 구 분 | 관리종목 지정 | 폐 지 |
|---|---|---|
| 정기보고서 | 사업보고서, 반기보고서, 분기보고서의 법정기한내 미제출 | 관리종목 지정후 기한내 미제출 |
| 감사의견 | - 최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사인의 감사의견이 감사범위 제한에 따른 한정인 경우<br>- 최근 반기의 개별재무제표에 대한 감사인의 검토의견이 부적정 또는 의견거절인 경우 | - 개별재무제표의 감사의견이 부적정 또는 의견거절<br>- 관리종목 지정 후 감사범위제한으로 인한 한정 |
| 자본잠식 | 자본잠식률 50% 이상 | 자본금 전액잠식 또는2년연속 자본잠식률 50% 이상 |
| 매출액 | 최근 사업연도 50억원 미만<br>(단, 부동산개발사업 투자비중이 30% 이상인 경우 30억원 미만) | 2년연속 50억원 미만<br>(단, 부동산개발사업 투자비중이 30% 이상인 경우 2년 연속 30억원 미만) |
| 주가 | 보통주 종가가 액면가 20% 미달 30일간 지속 | 관리종목 지정 후 90일동안 액면가 20% 이상인 상태 10일 이상 계속 또는 30일 이상 요건을 충족하지 못할 경우 |
| 시가총액 | 50억 미만 30일간 지속 | 관리종목 지정 후 90일동안 50억원 이상인 상태 10일 이상 계속 또는 30일 이상 요건을 충족하지 못할 경우 |
| 해산 | 해당사항 없음 | 법률에 따른 해산사유 해당시 |
| 최종부도 | 해당사항 없음 | 어음수표 최종부도 또는 거래정지 |
| 주식양도 | 해당사항 없음 | 주식양도에 제한을 받는 경우 |
| 파산신청 등 | 회생절차 신청시 (단, 파산신청의 경우 공익 실현과 투자자 보호 등을 고려하여 관리종목지정이 필요하지 않다고 거래소가 인정하는 경우는 제외) | 관리종목 지정 후 회생 미인가<br>(상장적격성 실질심사 대상) |
| 공시의무 | 1년간 불성실공시 벌점 15점이상 | 고의, 중과실로 공시의무 위반<br>(상장적격성 실질심사 대상) |
| 자산구성 | 「부동산투자회사법」 제25조제1항(기업구조조정부동산투자회사의 경우에는 같은 법 제49조의2제1항제1호로 한다)에 따른 자산구성요건을 2분기 계속하여 미달 | 관리종목 지정 후 1년이내 해소하지 못하는 경우 |

| | | |
|---|---|---|
| 배당요건 | 「부동산투자회사법」 제28조에 따른 배당요건에 미달 | 2사업연도 계속하여 배당요건에 미달한 경우 |
| 경영성과 | 유가증권시장 상장규정 제127조제2항제6호가목(2)의 경영성과요건을 적용하여 상장된 부동산투자회사가 부동산개발사업에 대한 투자비율이 총자산의 100분의 30을 초과하도록 하는 결정을 한 경우로써 최근 사업연도의 매출액이 300억원 미만인 경우 | 관리종목 지정 후 1년 이내 해소하지 못하는 경우 |
| 기타 | 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 거래소가 인정하는 경우 | - 상장 또는 상장폐지 심사 과정에서 제출한 서류에 투자자 보호와 관련하여 중요한 사항이 거짓으로 적혀있거나 빠진 사실이 발견된 경우<br>- 유상증자, 분할 등이 상장폐지를 회피하기 위한 것으로 인정되는 경우<br>- 해당 법인에 상당한 규모의 횡령· 배임 등과 관련된 공시가 있거나 사실 등이 확인된 경우<br>- 국내회계기준을 중대하게 위반하여 재무제표를 작성한 사실이 확인되는 경우<br>- 주된 영업이 정지된 경우<br>- 자본잠식으로 제1항제3호의 상장폐지 사유에 해당된 보통주권 상장법인이 사업보고서의 법정 제출기한까지 세칙으로 정하는 감사보고서를 제출하여 그 사유를 해소한 사실이 확인되는 경우<br>- 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 상장폐지가 필요하다고 인정되는 경우<br>(상장적격성 실질심사 대상) |

(8) 회사의 종류에 따른 위험

집합투자기구는 기본적으로 블라인드 형식(先투자자금 확보, 後투자 방식)으로 운용되는 만큼 현시점에서의 사업계획은 확정적인 사항이 아니며, 이후 투자단계에서 신규 부동산취득 등 국토교통부 영업인가시의 사업계획이 달라지는 경우 변경 인가, 이사회, 주주총회 등 소정의 절차를 거쳐 투자여부를 결정하게 되므로 사업계획이 변동될 가능성이 있음을 유의하시기 바랍니다.

(9) 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.

(10) 당사 존립기간과 이지스97호 신탁계약기간의 불일치 위험
당사는 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권에 투자하고자 하며, 이지스97호의 신탁계약 기간은 2035년까지입니다. 이에 따라 당사의 존립기간인 설립일로부터 40년 이전에 이지스97호의 신탁계약의 만기가 도래할 수 있습니다. 이지스97호의 집합투자업자인 (주)이지스자산운용은 이지스97호가 발행한 전체 수익증권 총 좌수의 100분의 90 이상의 동의를 얻어 신탁계약기간을 연장(변경)할 수 있으며, 당사는 본 공모를 통하여 이지스97호가 발행한 전체 수익증권 총 좌수의 100분의 90 이상 보유하게 될 예정으로 당사의 존립기간이 도래하기 전 신탁계약이 만료되지 않도록 계약기간 연장에 동의할 예정입니다.

그럼에도 불구하고 이지스97호의 신탁계약기간이 연장되지 않을 경우, 신탁계약에 따라 이지스97호의 집합투자업자인 이지스자산운용은 투자 자산인 태평로빌딩의 매각 등을 통하여 당사의 투자신탁원본 및 이익금을 상환할 예정이며, 이 경우 당사는 존립기간 이전에 청산될 수 있습니다.

라. 이 집합투자기구에 적합한 투자자 유형

| | | |
|---|---|---|
| 투자위험 등급 | ( 1 ) 등급 | 매우 높은 위험 |

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

당사는 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 예정으로 부채가 전혀 없었을 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 공모 후 한국거래소에 상장할 예정이나 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 공모가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있으므로 이에 대해 잘 이해하는 투자

자에게 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, 관리종목 | KONEX/해외주식, K-OTC/K-OTCBB | 일반종목 | - | - | - |
| 펀드 (집합투자증권) | | 채권형(BB+ 이하) 국내주식형 해외주식형 파생형 원금비보존 ELF | 채권형 (BBB+ ~ BBB-), 인덱스펀드, `, 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.

# 11. 매입, 환매, 전환 기준

## 가. 매입

당사의 총 발행금액은 아래와 같습니다.

[발행금액 내역]

(단위: 주, 백만원)

| 연월일 | 주식종류 | 주식수 | 주 당 | 주 당 | 총발행가액 | 증(감)자 후 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | 액면가액(원) | 발행가액(원) | | 자본금 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2019.07.16 | 보통주 | 300,000 | 1,000 | 5,000 | 1,500 | 300 | 설립 |
| 계 | | 300,000 | 1,000 | 5,000 | 1,500 | 300 | - |

당사의 공모증자는 2020년 6월 16일 ~ 17일, 2영업일간(기관투자자 및 일반청약자 동일) 청약이 실시되는 일반공모를 통하여 이루어질 예정입니다. 또한 일반공모를 통하여 발행될 신주를 포함한 당사의 전체 주식은 2020년 7월 한국거래소 유가증권시장에 상장 신청하여, 2020년 7월에 신규 상장되어 매매되는 것을 목표로 하고 있습니다.

[공모(예정) 금액]

(단위: 주, 원)

| 주식 종류 | 공모 예정 주식수 | 주당 액면가(원) | 액면총액 | 주당 공모가(원) | 공모총액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 보통주 | 23,700,000 | 1,000 | 23,700,000,000 | 5,000 | 118,500,000,000 | 일반 공모 |

※ 투자자들께서는 금번 청약에 앞서 회사의 사업, 재무상태, 기타 운영결과, 주식가격 변동 등에 따라 원금의 일부 또는 전부에 이르는 손실이 발생할 수 있는 상품이라는 점에 유의하시어 주권의 매입을 청구하시기 바랍니다.

## 나. 환매

당사는 해당사항 없습니다.

## 다. 전환

당사는 해당사항 없습니다.

# 12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가

## 가. 기준가격의 산정 및 공시

(1) 기준가격 산정방법

회사는『부동산투자회사법』제18조(발행조건) 및『부동산투자회사법 시행령』제15조(주식의 발행가액)에 의거, 2020년 5월 18일 이사회 결의를 거쳐 금번 일반공모의 1주당 모집가액을 주당 5,000원으로 결정하였습니다. 아울러 금번 일반공모를 통해 발행 예정인 주식은 모두 기명식 보통주로 의결권, 배당, 잔여재산분배 등을 포함한 모든 권리 내용은 동일합니다.

(2) 관련 근거

1) 당사는 외부기관 평가를 실시하지 않고, 대표주관회사와 협의 하에 자체적으로 공모가격을 산정하였습니다.

2) 부동산투자회사인 당사는 『부동산투자회사법』제18조(발행조건) 및『부동산투자회사법 시행령』제15조(주식의 발행가액)에 의거하여 주식의 발행가액을 산정하였습니다. 현재 당사는 비상장법인이므로, 『부동산투자회사법 시행령』 제15조 단서조항에 언급된 방식을 준용하였습니다.

[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 제18조 제2항에 따른 주식의 발행가액은 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제176조의8제2항에 따라 산정한 가격 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 감안하여 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: 「부동산 가격공시 및 감정평가에 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

제16조 (현물출자)
① 삭제
② 법 제19조제5항에 따라 현물출자를 하는 재산 가액의 평가는 해당 재산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 비율로 환원하거나 할인하여 가격시점에서의 평가가격을 산정하는 방법(이하 "수익환원법"이라 한다)에 따른다.
③ 수익환원법을 적용하는 것이 불합리한 재산의 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제3항에 따른 감정평가준칙에 따라 그 재산의 특성을 고려하여 해당 재산을 평가할 수 있다.
④ 제2항 및 제3항에 따라 현물출자 재산의 가액을 평가한 감정평가업자는 「상법」 제422조에 따른 해당 부동산투자회사에 대한 검사인으로 선임될 수 없으며, 해당 감정평가업자의 가액평가를 현물출자에 대한 검사인의 조사로 갈음할 수 없다.
⑤ 현물출자 재산의 평가업무를 수행하는 감정평가업자의 선정, 현물출자 재산의 가액에 대한 평가보고서의 채택, 검사인의 선임청구는 이사 전원의 동의를 받아야 한다. 이 경우 현물출자자인 이사는 의사결정에 참가할 수 없다.
⑥ 현물출자 재산의 가액에 대한 평가를 한 날부터 1년이 지날 때까지 현물출자가 이루어지지 아니한 경우에는 다시 평가하여야 한다.

(3) 세부 산정 내역
당사는 비상장 상태이므로, 『부동산투자회사법 시행령』 제15조에 따라 공모가격을 결정하기 위하여 증자를 결의한 이사회 결의일(2020.5.18) 전영업일(2020.5.15)을 기준으로 개별자산의 가치합계액을 산정하였습니다. 다만, 당사는 2020년 5월 15일 현재 재무상황에 대하여 외부감사인의 감사 또는 검토를 받지 않았음을 유의하시기 바랍니다.

- 재무상태표

[ 재무상태표 ]
2020년 5월 15일 현재

(단위: 원)

| 과 목 | 2020년 5월 15일 현재 | |
|---|---|---|
| 자산 | | |
| 유동자산 | | 1,506,088,831 |
| 별단예금 | 1,504,660,721 | |
| 단기금융상품 | - | |
| 매출채권 | - | |
| 미수수익 | 851,720 | |
| 미수금 | - | |
| 선급금 | - | |
| 선급비용 | - | |
| 선급부가세 | - | |

| | | |
|---|---|---|
| 미수법인세환급액 | 576,390 | |
| 비유동자산 | | - |
| 유형자산 | - | |
| 건물감가상각누계액 | - | |
| 투자자산 | - | |
| 자산 총계 | | 1,506,088,831 |
| 부채 | | |
| 유동부채 | | 3,097,534 |
| 미지급금 | - | |
| 미지급비용 | 3,097,534 | |
| 미지급차입이자 | - | |
| 미지급제세공과금 | - | |
| 선수금 | - | |
| 유동성장기차입금 | - | |
| 비유동부채 | | - |
| 장기차입금 | - | |
| 임대보증금 | - | |
| 부채 총계 | | 3,097,534 |
| 자본 | | |
| 자본금 | | 300,000,000 |
| 자본잉여금 | | 1,200,000,000 |
| 이익잉여금(결손금) | | 2,991,297 |
| 자본 총계 | | 1,502,991,297 |
| 부채와자본총계 | | 1,506,088,831 |

주) 상기 재무상태표는 당사의 자체 결산 수치이며, 외부감사인의 감사 또는 검토를 받지 아니하였습니다.

- 개별자산의 가치합계액

[ 개별자산의 가치 합계액 ]

2020년 5월 15일 현재

(단위: 원)

| 구 분 | 적용 금액 | 비 고 |
|---|---|---|
| 부동산 | - | 주1) |
| 증권 | - | 주2) |
| 금융기관에의 예치금 | 1,504,660,721 | 주3) |
| 그 밖의 자산 | 1,428,110 | 주4) |
| 합 계 | 1,506,088,831 | - |

주1) 공모후 조달자금으로 취득예정이므로, 2020년 5월 15일 현재 해당사항 없음

주2) 해당사항 없음
주3) 2020년 5월 15일 기준 현금 및 현금성 자산 1,504,660,721원
※ 상기 금원은 별단예금 계정 금원의 금액임
주4)그 밖의 자산: 1,428,110원 (2020.5.15 재무제표 기준)

| 구 분 | 재무제표상 금액(원) | 적용 금액(원) |
|---|---|---|
| 미수수익 | 851,720 | 851,720 |
| 미수금 | - | - |
| 선급금 | - | - |
| 선급비용 | - | - |
| 선급부가세 | - | - |
| 미수법인세환급액 | 576,390 | 576,390 |
| 합계 | | 1,428,110 |

- 주당 공모가액 산출 내역

| 구 분 | 내 용 | 비 고 |
|---|---|---|
| 발행주식 총수(A) | 300,000주 | - |
| 개별자산의 가치 합계액(B) | 1,506,088,831원 | 2020.5.15 재무제표 |
| 부채총계(C) | 3,097,534원 | 2020.5.15 재무제표 |
| 개별자산의 가치합계액에서 부채총계를 차감한 금액(D) | 1,502,991,297원 | (D)=(B)-(C) |
| 주당가액(E) | 약 5,010원 | (E)=(D)/(A) |
| 할인율(F) | 약 0.2% | 주당가액(E) 대비 확정공모가액 (5,000원)의 할인율 |
| 주당 공모가액(G) | 5,000원 | (G)=(E)x(1-(F)) |

주1) 발행제비용의 내역은 「제1부 모집 또는 매출에 관한 사항 - 3. 모집예정금액」을 참고하시기 바랍니다.
주2) 당사의 관계법령인 『부동산투자회사법』 제18조 및 동법 시행령 제15조는 부동산투자회사가 주식을 발행할 때, 개별자산의 가치합계액에서 부채를 차감한 금액을 발행주식 총수로 나눈 금액(주당가액(E), 약 5,010원)과 발행되는 주식의 종류 및 발행조건을 감안하여 이사회에서 결정하도록 하고 있습니다. 당사는 당사가 국내 유가증권시장내 비상장법인으로 당사의 주식의 시장가격이 형성되어 있지 않으며, 발기설립시 주금 전액이 기타 자산이 아닌 보통예금 예치되어 있는 점 등을 감안하여 주당 공모가액을 최종 산출하였습니다.
주3) 상기 평가금액은 『부동산투자회사법』 제18조 및 동법시행령 제15조에 의거하여 산정하였습니다. 상기 금액은 절대적 평가금액 또는 상장 후 주가를 의미하는 것이 아니며, 상장 후 주가는 공모가를 하회할 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 또한, 개별자산의 합계액을 구하는 데 있어 적용한 재무상태표는 당사의 자체 결산수치이며 회계감사 또는 검토를 받지 아니한 수치입니다.

(4) 공시시기 및 방법

1) 공시시기
당사는 『유가증권시장 상장규정』에 의거 상장요건을 충족시켜 한국거래소 유가증권시장에 상장됨을 전제로 향후 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 및 관련 규정에서 정하는 바에 따라 사업보고서 등을 공시하는 것을 원칙으로 하며, 자산가치의 현저한 변화 등 주요 공시사항 발생시에는 지체없이 공시할 예정입니다.

2) 공시방법
금융위원회(금융감독원) 전자공시시스템(http://dart.fss.or.kr) 및 한국거래소 상장공시시스템(http://kind.krx.co.kr)을 통해 공시합니다.

## 나. 집합투자재산의 평가방법

당사는 해당사항 없습니다.

# 13. 보수 및 수수료에 관한 사항

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

해당사항 없습니다.

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

## 나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

해당사항 없으나, 다음의 내역으로 인수수수료가 부과될 예정입니다.

| 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 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 지급시기 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

| 구분 | 인수인 | 금액 (원) | 비율 |
|---|---|---|---|
| 인수수수료 (총 공모금액의 2.0%) | 삼성증권(주) | 1,970,000,000 | 83.1% |
| | 한화투자증권(주) | 200,000,000 | 8.4% |
| | 신영증권(주) | 200,000,000 | 8.4% |
| | 합계 | 2,370,000,000 | 100.0% |

## 다. 집합투자업자 위탁보수

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 자산관리회사로서, 당사가 자산관리회사인 이지스자

산운용(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

**※ 단, 부동산관련증권(리츠 주식 또는 부동산집합투자기구 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.**

그럼에도 불구하고, 당사의 자산관리회사와 동일하지 않은 자산관리회사(집합투자업자)의 발행투자기구가 발행하는 부동산관련증권(리츠 주식 또는 부동산집합투자기구 수익증권)에 투자하는 경우, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초자산에 관하여 매입보수, 운용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수 등이 중복되어 부과될 수 있습니다.

[매입수수료]

| |
|---|
| (1) 지급금액 : 자산별 매입금액의 0.7%<br>(2) 지급시기 : 매입대상 자산의 취득일로부터 7일 이내 |

[운용기본수수료]

| |
|---|
| (1) 지급금액 : 자산별 매입금액의 연 0.5%<br>(2) 지급시기 : 결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내 (일할계산) |

[운용성과수수료]

| |
|---|
| (1) 지급금액 :<br>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.<br><br>○ 산정 방식: 운용성과보수 = 5% x (주가수익 - 결손금)<br>- 결손금: 당사의 상장일이 속한 사업연도로부터 계산한 주가수익의 누적 합계액이 마이너스일 경우 그 절대값을 의미<br>- 평균종가: 어느 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균을 의미<br>- 주가수익: 당사의 상장일이 속한 사업연도를 제외한 나머지 사업연도의 주가수익 = A1 + A2,<br>회사의 상장일이 속한 사업연도의 주가수익= A3<br><br>√ A1 = S1 x (B1 -C1) / C1<br>·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 의미합니다.

[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 의미합니다.

회사는 궁극적으로 당사의 자산관리회사인 이지스자산운용(주)가 집합투자업자로서 운용하는 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권에 투자하며 이지스자산운용(주)는 이지스97호로부터 매입보수, 운용기본보수, 매각보수, 매각성과보수를 수취할 예정이므로 당사의 자산관리

회사인 이지스자산운용(주)에 매입보수, 운용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수를 지급하지 않을 예정입니다. 이지스97호가 집합투자업자인 이지스자산운용(주)에 지급하게 될 매입보수, 운용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수는 다음과 같습니다.

| 구분 | 이지스97호 | |
|---|---|---|
| | 지급금액 | 지급시기 |
| 매입 보수 | 매입금액의 0.506% | 당사가 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 취득후 |
| 운용 기본 보수 | 매입금액의 연 0.3% (단, 2020년 2월 7일부터 1년간의 기간 중 투자된 부동산에 재산세가 분리과세 되지 않는 기간의 경우 0%) | 매 회계기간 종료일이후 |
| 매각 보수 | 부동산 매각금액(매각비용 포함)의 0.5% | 소유권이전등기접수 완료일로부터 3영업일 이내 |
| 매각 성과 보수 | 매각차익의 10% | 소유권이전등기접수 완료일로부터 3영업일 이내 |

주1) 이지스97호의 '매입금액'은 당사가 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 매입 시 기준이 되는 태평로빌딩의 거래가액인 3,025억원 입니다.
주2) 이지스97호의 '매각차익'은 (매각가격-취득원가(자본적지출포함)-이익초과분배금-질권설정예금-매각기본보수)를 기준으로 하였습니다.

### 라. 판매회사의 위탁보수

당사가 대표주관회사인 삼성증권(주) 및 인수회사인 한화투자증권(주), 신영증권(주)에 지급하게 될 위탁보수는 없으며, 판매수수료 대가로 인수수수료를 수취합니다.

| 구 분 | 판매회사 | 지급금액 | 지급시기 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 판매수수료 | 삼성증권(주) | - | - | - |
| | 한화투자증권(주) | | | |
| | 신영증권(주) | | | |

### 마. 자산보관회사의 위탁보수

당사가 ㈜우리은행에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

| 구 분 | 지급금액 | 지급시기 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 자산보관보수 | 연 2,000만원 (부가세 별도) | 결산일로부터 7일 이내 | - |

### 바. 사무관리회사의 위탁보수

당사가 (주)국민은행에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

| 구 분 | 지급금액 | 지급시기 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 사무위탁보수 | 연 7,000만원<br>(부가세 별도) | 결산일로부터 7일 이내 | - |

사. 투자대상인 이지스97호의 위탁보수

| 구 분 | 지급금액 | 지급시기 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 판매회사보수 | 수익증권 설정금액 1,133억원의 연 0.012%<br>(부가세 면세) | 이지스97호의 매 결산일 이후 | - |
| 신탁업자보수 | 연 4,600만원<br>(부가세 별도) | 이지스97호의 매 결산일 이후 | - |
| 일반사무관리 회사보수 | 연 3,450만원<br>(부가세 면세) | 이지스97호의 매 결산일 이후 | - |

# 14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항

## 가. 이익 배분

(1) 배당가능이익
당사는 『부동산투자회사법』 제28조 및 당사 정관 제53조에 따라 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 실질적인 배당금액 확정은 주주총회 결의를 통해 확정할 것입니다.

| |
|---|
| [부동산투자회사법]<br>제28조(배당) ① 부동산투자회사는 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.<br>② 제1항에도 불구하고 자기관리 부동산투자회사의 경우 2016년 12월 31일까지 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상을 주주에게 배당하여야 하며 「상법」 제458조에 따른 이익준비금을 적립할 수 있다. 이 경우 「상법」 제462조제2항 단서에도 불구하고 주주총회의 결의로 이익배당을 정한다.<br>③ 위탁관리 부동산투자회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조제1항에도 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있다. 이 경우 초과배당금의 기준은 해당연도 감가상각비의 범위에서 대통령령으로 정한다.<br>④ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 총자산에서 대통령령으로 정하는 비율 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.<br>⑤ 제4항에 따라 결정된 배당은 주주총회의 결의를 거쳐 실시한다. 다만, 정관으로 이사회의 결의로 배당을 할 수 있다고 규정하는 경우에는 이사회의 결의로 배당을 실시할 수 있다. |
| [정관]<br>제 53 조 (이익의 배당)<br>① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.<br>② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 「제462조」 제1항에도 불구하고 부투법 제28조 제3항 및 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.<br>③ 회사가 제12조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 하고 이사회의 결의로 배당을 실시한다. |

(2) 배당정책

당사의 당기 배당금액은 기본적으로 사업연도별 당기 배당가능이익의 90% 이상을 현금 배당할 계획으로 있으며 실질적인 배당금액의 확정은 『상법』에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다. 당사의 회계연도는 현재 정관 기준으로 2기 회계연도는 2019년 11월 1일 개시하여 익년 8월 31일에 종료하며, 이후 회계연도는 매년 9월 1일 개시하여 익년 2월 28일에 종료하고, 매년 3월 1일에 개시하여 동년 8월 31일에 종료합니다. 배당금은 정기주

주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 적법하게 등재된 당 회사의 주주에게 지급됩니다.

(3) 예상 배당금

당사는 사업계획상 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권에 대한 분배금 수익을 주요 배당 재원으로 하고 있습니다.

당사의 사업계획상 예상 배당금은 아래와 같습니다. 그러나 하기 예상 배당금액 및 예상 배당률은 각 사업계획상 회사의 사업계획을 수립하기 위한 제반사항이 모두 이루어진 경우에 해당하는 것이며, 실제 운용결과에 따라 배당금액 및 예상 배당률은 이를 하회할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

[사업계획상 예상 배당률]

| 회계년도 | 회계기간 | 예상 배당금(백만원) | 예상 배당률(연) |
|---|---|---|---|
| 제2기 | 2019.11.01~2020.08.31 | 1,168 | 5.84% |
| 제3기 | 2020.09.01~2021.02.28 | 3,600 | 6.00% |
| 제4기 | 2021.03.01~2021.08.31 | 3,660 | 6.10% |
| 제5기 | 2021.09.01~2022.02.28 | 3,740 | 6.23% |

주1) 예상 배당수익률은 납입자본금 및 기간별 배당금을 기준으로 산출하며, 투자기간(자본금 납입 시점 2020년 6월말 기준)을 고려한 연환산 배당수익률 이며, 실제 배당금 및 배당률은 향후 운용과정에서 변동될 수 있습니다.
주2) 제1기는 2019년 10월 31일에 종료하여 배당금 및 배당수익률 추정에서 제외 했습니다.

(4) 배당지급시기 및 결정 방법

당사의 2기 회계연도는 2019년 11월 1일 개시하여 익년 8월 31일에 종료하며, 이후 회계연도는 매년 9월 1일 개시하여 익년 2월 28일에 종료하고, 매년 3월 1일에 개시하여 동년 8월 31일에 종료합니다. 배당금은 정기주주총회 결의를 통해 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당사 주주에게 지급됩니다.

[정관]
제 53 조 (이익의 배당)
① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 「제462조」 제1항에도 불구하고 부투법 제28조 제3항 및 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
③ 회사가 제12조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 하고 이사회의 결의로 배당을 실시한다.
제 54 조 (이익배당의 지급)

① 배당금은 정기주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급한다.
② 회사는 이익배당을 정기주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회의 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우 또는 차입을 위한 대출약정상 지급제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있을 경우에는 그러하지 아니하다.
제 55 조 (배당금지급청구권의 소멸시효)
배당금지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

## 나. 과세

(1) 발행회사에 대한 과세

1) 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.

2) 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.

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.

3) 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 부가가

치세 과세사업에 사용하는 경우 매입세액공제가 가능합니다.

4) 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 규정에 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 있으며, 이 경우 위탁관리부동산투자회사가 할 법인세는 사실상 발생하지 아니합니다.

5) 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 사업을 위하여 사용하였거나 사용할 목적으로 공급받은 재화 또는 용역에 대한 부가가치세액은 매입세액 공제 가능합니다.

6) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

① 토지분재산세
태평로빌딩을 보유하고 있는 이지스97호는 사모집합투자기구로 매년 6월 1일 기준, 보유하고 있는 토지에 대하여 『지방세법』제106조 제1항 제2호에 의하여 별도합산과세대상이나 2020년 6월 2일 공포 및 시행된 개정 지방세법 시행령 부칙 제3조(분리과세대상 토지의 범위에 관한 특례)에 따라 당사가 실질적으로 투자하는 이지스97호는 2021년까지는 분리과세가 적용되고, 2022년부터는 점진적으로 분리과세 적용이 배제됩니다.
이에 따라 당사의 분배금 수입 추정시 이지스97호에 부과되는 토지분재산세에 관하여 과세대상 구분 변경 토지에 아래 표에 따른 과세연도별 비율을 곱하여 계산한 면적은 분리과세대상 토지로 가정하였으며, 2026년부터는 전체 토지에 대해 분리과세 적용이 배제되는 것으로 가정하였습니다.

| 과세연도 | 비율 |
|---|---|
| 2020년, 2021년 | 100/100 |
| 2022년 | 80/100 |
| 2023년 | 60/100 |
| 2024년 | 40/100 |
| 2025년 | 20/100 |

② 건물분재산세
위탁관리부동산투자회사가 매년 6월1일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 『지방세법』 제4조 제2항 및 제111조에 제1항 제2호 규정에 의하여 0.25%의 세율이 적용되며, 국세청장이 고시하는 소득세법상 건물신축가격기준액을 사용하여 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과세표준 요소인 시가표준액은 건물신축가격기준액에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다.

③ 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.

④ 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. 상기 지방교육세는 재산세 도시지역분에는 추가되지 아니합니다.

⑤ 지역자원시설세
위탁관리부동산투자회사가 보유하고 있는 건물에 대하여는 『지방세법』 제143조의 규정에 의하여 지역자원시설세 납세의무가 발생하며, 『지방세법』제146조 제2항의 규정에 의하여 건물가액에 초과누진세율(0.12% ~ 0.36%)을 적용하여 산출된 지역자원시설세를 납부하여야 합니다.

(2) 주주에 대한 과세

1) 배당소득세에 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, 동 법 제93조 제2호, 『소득세법』 제17조 제1항 및 동 시행령 제26조의 3 제6항에 따라, 『상법』에 따른 자본준비금 중 주식발행초과금 등을 재원으로 하는 배당금은 과세대상 배당금에서 제외됩니다.

① 개인주주
- 국내 거주자
회사는 국내 거주자에게 배당소득세로 배당금액의 15.4%를 원천징수하게 되며, 당해 배당소득금액이 종합과세 되는 경우, 원천징수된 세액은 종합소득산출세액에서 공제받게 됩니다.

단, 『조세특례제한법』 제87조의 7에 따라 공모부동산집합투자기구(당해 회사를 포함)의 지분증권 또는 수익증권에 2021년 12월 31일까지 투자하는 경우, 투자금액의 합계액이 5천만원을 초과하지 않는 범위에서 투자일로부터 3년 이내에 지급받는 배당소득에 대해 종합소

득과세표준에 합산하지 않고 9%의 세율을 적용받을 수 있습니다. (지방소득세 0.9%, 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 유의하시길 바랍니다.

- 국내 비거주자
회사는 국내 비거주자에게 배당소득세로 배당금액의 22%를 원천징수하게 되며, 다만 당해 비거주자가 한국과 조세조약이 체결된 국가의 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따른 제한세율을 적용받을 수 있습니다

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
회사는 외국법인 주주에게 22%의 세율을 적용한 원천세를 원천징수하며, 다만 당해 법인이 한국과 조세조약이 체결된 국가의 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따른 제한세율을 적용 받을 수 있습니다.

2) 주식 양도소득에 대한 과세

① 비거주자 및 외국법인 주주
한국 내 고정사업장이 없는 외국 주주(개인 및 법인)가 지분 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 직전5년의 기간 중 계속하여 상장주식 지분율 25% 미만인 투자자가 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.

② 거주자 개인주주
거주자 개인주주는 증권시장에서 거래한다면, 주식양도소득에 대하여 소득세 납세의무를 부담하지 아니합니다. 다만, 『소득세법』 제94조 제1항 제3호 및 『소득세법시행령』 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(11%~27.5%, 지방소득세 포함)를 신고납부하여야 합니다.

3) 증권거래세(주식양도거래에 부과되는 거래세)

『증권거래세법』 제8조 및 동법 시행령 제5조의 규정에 의하여 유가증권시장에서 양도되는 주권에 대해서는 그 양도가액의 1000분의 2.5의 세율을 적용하여 산출된 증권거래세(농어촌특별세 포함)를 납부하여야 합니다.

(3) 기타사항

부동산투자회사가 법인설립등기에 대하여 구 『도시철도법』 제13조제1항제2호 및 동법시행령 제12조 제1항 규정에 의하여 자본금액의 1,000분의 1에 상당하는 도시철도채권을 매입하여야 하는 의무는 『도시철도법 시행령』 (2009년 1월 1일 시행)에 의하여 매입대상에서 제외되었습니다.

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

위탁관리부동산투자회사는 인적, 물적 설비를 갖추지 아니하므로 『지방세법』 제75조 제1항의 규정에 의하여 시・군 내에 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하며, 따라서 법인 균등분 주민세 납부의무가 발생하지 아니합니다.

위탁관리부동산투자회사는 『지방세법』 제75조 제1항의 규정에 의하여 시・군 내에 사업소를 둔 사업주에 해당하지 아니하므로 동법 제83조의 규정에 의한 재산분 주민세신고・납부의무가 발생하지 아니합니다.

위탁관리부동산투자회사는 『지방세법』 제84조의4 제1항의 규정에 의하여 종업원분 주민세 신고・납부의무가 발생하지 아니합니다.

# 15. 발기인・감독이사에 관한 사항

## 가. 발기인에 관한 사항

당사 발기인은 개인 5인과 법인인 스카이밸류(주)이며, 스카이밸류(주)의 세부사항은 다음과 같습니다.

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 회사명 | 스카이밸류(주) |
| 영문명 | SKY-VALUE Co.,Ltd |
| 대표자 | 김영택 |
| 사업자등록번호 | 815-88-00434 |
| 본점소재지 | 서울특별시 영등포구 여의공원로 101, 706비호(시시엠엠빌딩) |
| 전화번호 | 02-6925-6494 |
| 팩스번호 | 02-6925-6266 |
| 홈페이지주소 | www.skyvalue.co.kr |
| 자본금 | 20억원 |
| 결산월 | 12월 |
| 업종명 | 비주거용 부동산 관리업 |
| 회사설립일 | 2016년 10월 1일 |

## 나. 감독이사에 관한 사항

해당사항 없습니다.

## 다. 감독이사의 보수지급기준

해당사항 없습니다.

나. 감독이사에 관한 사항

해당사항 없습니다.

다. 감독이사의 보수지급기준

해당사항 없습니다.

# 제3부 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

## 1. 재무정보

당사의 제1기 사업연도는 회사 설립등기일(2019년 7월 16일)에 개시하여 2019년 10월 31일에 종료 하였으며, 외부감사인(삼일회계법인)의 감사를 받은 제1기 재무제표는 다음과 같습니다.

### 재 무 상 태 표

제1기말 2019년 10월 31일 현재

(단위 : 원)

| 과 목 | 제1기<br>2019년 7월 16일부터 2019년 10월 31일까지 | |
|---|---|---|
| 자 산 | | |
| Ⅰ.유동자산 | | 1,501,808,677 |
| 1. 현금및현금성자산 | 1,500,817,033 | |
| 2. 기타유동채권 | 842,924 | |
| 3. 기타유동자산 | 148,720 | |
| 자 산 총 계 | | 1,501,808,677 |
| 부 채 | | |
| Ⅰ.유동부채 | | 141,918 |
| 1. 기타유동채무 | 141,918 | |
| 부 채 총 계 | | 141,918 |
| 자 본 | | |
| Ⅰ.자본금 | 300,000,000 | |
| Ⅱ.기타불입자본 | 1,200,000,000 | |
| Ⅲ.이익잉여금 | 1,666,759 | |
| 자 본 총 계 | | 1,501,666,759 |
| 자본 및 부채총계 | | 1,501,808,677 |

# 포 괄 손 익 계 산 서

제1기 2019년 7월 16일(설립일)부터 2019년 10월 31일까지

(단위 : 원)

| 과 목 | 제1기<br>2019년 7월 16일부터 2019년 10월 31일까지 | |
|---|---|---|
| Ⅰ.영업수익 | | - |
| Ⅱ.영업비용 | | 141,918 |
| Ⅲ.영업이익 | | (141,918) |
| 1.금융수익 | 1,808,677 | |
| 2.금융비용 | - | |
| 3.기타수익 | - | |
| 4.기타비용 | - | |
| Ⅳ.법인세비용차감전순이익 | | 1,666,759 |
| Ⅴ.법인세비용 | | - |
| Ⅵ.당기순이익 | | 1,666,759 |
| Ⅶ기타포괄손익 | | - |
| Ⅷ.총포괄손익 | | 1,666,759 |
| Ⅸ.주당이익 | | |
| 1.기본주당이익 | | 5.6 |

# 자 본 변 동 표

제1기 2019년 7월 16일(설립일)부터 2019년 10월 31일까지

주식회사이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

| 과 목 | 자 본 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 자본금 | 기타불입자본 | 이익잉여금 | 총 계 |
| 2019.07.16(설립일) | - | - | - | - |
| 총포괄손익: | | | | |
| 당기순이익 | - | - | 1,666,759 | 1,666,759 |
| 소유주와의 거래 | | | | |
| 보통주의 발행 | 300,000,000 | 1,200,000,000 | - | 1,500,000,000 |
| 2019.10.31(당기말) | 300,000,000 | 1,200,000,000 | 1,666,759 | 1,501,666,759 |

## 현 금 흐 름 표

제1기 2019년 7월 16일(설립일)부터 2019년 10월 31일까지

주식회사이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

| 과 목 | 제1기<br>2019년 7월 16일부터 2019년 10월 31일까지 | |
|---|---|---|
| 영업활동으로 인한 현금흐름 | | 817,033 |
| 1. 영업으로부터 창출된 현금흐름 | - | |
| 2. 이자의수취 | 965,753 | |
| 3. 이자의지급 | - | |
| 4. 법인세 납부 | (148,720) | |
| 투자활동으로 인한 현금흐름 | | - |
| 1. 투자활동으로 인한 현금유입 | - | |
| 2. 투자활동으로 인한 현금유출 | - | |
| 재무활동으로 인한 현금흐름 | | 1,500,000,000 |
| 1. 재무활동으로 인한 현금유입 | 1,500,000,000 | |
| 보통주의 발행 | 1,500,000,000 | |
| 2. 재무활동으로 인한 현금유출 | - | |
| 현금및현금성자산의 증가 | | 1,500,817,033 |
| 기초 현금및현금성자산 | | - |
| 기말 현금및현금성자산 | | 1,500,817,033 |

# 2. 연도별 설정 및 환매 현황

(단위: 주, 백만원)

| 기간 | 기간초 잔고 | | 회계기간 중 | | | | 기간말 잔고(예상) | | 주당 발행가액 (원) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 설정(발행) | | 환매 | | | | | |
| | 주수 (출자 지분수) | 금액 | 주수 (출자 지분수) | 금액 | 주수 (출자 지분수) | 금액 | 주수 (출자 지분수) | 금액 | | |
| 2019.07.16 | 300,000 | 1,500 | - | - | - | - | 300,000 | 1,500 | 5,000 | 발기인출자 |

# 3. 투자회사의 출자금에 관한 사항

가. 출자지분의 총수

[2020년 4월말 기준] (단위: 주)

| 구 분 | 보통주 |
|---|---|

| | |
|---|---|
| 발행할 주식의 총수 | 1,000,000,000 |
| 현재까지 발행한 주식의 총수 | 300,000 |
| 현재까지 감소한 주식의 총수 | - |
| 발행주식의 총수 | 300,000 |
| 미발행 주식수(모집할 주식수 포함) | 999,700,000 |
| 상장예정주식수 | 24,000,000 |

주1) 발행할 주식의 총수는 정관상의 발행예정주식총수로 기재하였습니다.

주2) 상장예정주식수는 발행주식의 총수와 금번 모집예정주식수인 23,700,000주를 합산한수치입니다

## 나. 발행한 출자지분의 내용

[2020년 4월말 기준]

| 구분 | 종류 | 발행주식수 | 발행가액 총액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 보통주 | 액면 1,000원 | 300,000주 | 1,500,000,000원 | - |

## 4. 집합투자기구의 운용실적

### 가. 연평균 수익률(세전 기준)
해당사항 없습니다.

### 나. 연도별 수익률 추이
해당사항 없습니다.

### 다. 집합투자기구의 자산 구성 현황
해당사항 없습니다.

# 제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

## 1. 집합투자업자에 관한 사항

이지스자산운용(주)는 『부동산투자회사법』에 따른 당사의 적법한 자산관리회사로서 본 집합투자기구의 투자운용업무를 수행하며 세부사항은 다음과 같습니다.

### 가. 회사 개요

| 회사명 | 이지스자산운용 주식회사 |
|---|---|
| 주소 및 연락처 | 서울특별시 영등포구 여의공원로 115(여의도동, 세우빌딩) 14층<br>(연락처: 02-6959-3100, www.igisam.com) |
| 회사 연혁 | - 2010.03.22: 회사설립(舊 피에스자산운용 주식회사)<br>- 2012.05.09: 이지스자산운용 주식회사로 사명변경<br>- 2018.04.27: 자산관리회사 국토교통부 예비인가<br>- 2018.06.27: 자산관리회사 국토교통부 설립인가 |
| 자본금 주1) | 84.7억원 |
| 주요주주 현황 주1) | 손*자(29.95%), 조*주(10.13%), ㈜우미글로벌(9.08%), 스카이밸류㈜(7.65%), ㈜우리은행(6.59%), 현대차투자증권㈜(6.59%), ㈜한국토지신탁(6.59%), 케이비증권㈜(4.13%), ㈜태영건설(4.13%), ㈜케이지파트너스(3.94%) |

주1) 2020년 1월 30일 기준

### 나. 주요 업무

| 구분 | 주요 내용 |
|---|---|
| 업무범위 | 1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분에 관한 업무<br>2. 부동산의 개발에 관한 업무<br>3. 부동산의 임대차에 관한 업무<br>4. 다른 부동산투자회사에 대한 출자, 지배 내지 경영관리, 부동산관련 증권 기타 증권의 매매에 관한 업무<br>5. 금융기관에의 예치<br>6. 지상권・임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분에 관한 업무<br>7. 부동산투자회사법에 따른 차입 및/또는 사채발행에 관한 업무<br>8. 자산관리에 관한 일반적인 업무 |

### 다. 최근 2개 사업연도 요약 재무내용

(단위: 원)

| 과 목 | 제11(당)기말 | 제10(전)기말 |
|---|---|---|
| 기 간 | 2019.12.31 | 2018.12.31 |
| I. 현금및예치금 | 50,739,460,413 | 4,256,245,621 |

| | | |
|---|---|---|
| II. 유가증권 | 142,702,400,065 | 84,397,443,923 |
| III. 대출채권 | 1,300,000,000 | 600,000,000 |
| IV. 유형자산 | 4,882,082,361 | 1,268,421,435 |
| V. 기타자산 | 50,795,769,028 | 37,222,721,901 |
| 자 산 총 계 | 250,419,711,867 | 127,744,832,880 |
| I. 차입부채 | 66,670,000,000 | 49,425,555,560 |
| II. 기타부채 | 32,200,860,373 | 26,546,698,954 |
| 부 채 총 계 | 98,870,860,373 | 75,972,254,514 |
| I. 자본금 | 8,119,261,500 | 7,000,100,000 |
| II. 자본잉여금 | 62,822,725,814 | 1,712,041 |
| III. 기타포괄손익누계액 | 1,979,644,449 | -91,853,967 |
| IV. 이익잉여금 | 68,474,960,445 | 44,862,620,292 |
| 자 본 총 계 | 151,548,851,494 | 51,772,578,366 |
| 부 채 와 자 본 총 계 | 250,419,711,867 | 127,744,832,880 |

## 라. 운용자산 규모

### (1)부동산투자회사(리츠) 관련 내역

| 리츠명(PFV포함) | 설립일 | 인가일 | 자산총액 | 상장여부 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| (주)이지스청년주택제1호 위탁관리부동산투자회사 | 2019.01.29 | 2019.04.12 | 618.2억원 | 비상장 | - |
| (주)이지스엠에프용답위탁관리부동산투자회사 | 2019.08.26 | 2019.10.17 | - | 비상장 | - |
| (주)이지스수익형부동산제319호위탁관리부동산투자회사 | 2019.11.14 | 2019.12.31 | - | 비상장 | - |
| (주)이지스밸류플러스호텔위탁관리부동산투자회사 | 2019.07.16 | 2019.09.11 | - | 비상장 | 청산 예정 |
| (주)이지스밸류플러스오피스위탁관리부동산투자회사 | 2019.07.16 | 2019.09.11 | - | 비상장 | 청산 예정 |

주) 2020년 2월말 기준 영업인가를 득한 부동산투자회사 기준이며, 자산총액은 2019년 9월말 기준입니다.

### (2)기타 투자신탁 관련 내역

(2020년 2월말 기준) (단위: 억원)

| 구분 | 부동산 | 재간접 | 특별자산 | 파생형 | 총계 |
|---|---|---|---|---|---|
| 수탁고 | 146,418 | 1,599 | 707 | 6,590 | 155,314 |

## 2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항

### 가. 집합투자재산의 운용(지시)업무 수탁회사
해당사항 없습니다.

### 나. 기타 업무의 수탁회사
해당사항 없습니다.

본 집합투자기구는 『부동산투자회사법』 제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례) 제1항에 따라 『자본시장과금융투자업에관한법률』 제80조의 규정을 적용받지 아니합니다.

## 3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

### 가. 자산보관회사

(1) 자산보관기관의 개요

| 구분 | 주요 내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 회사명 | (주)우리은행 | - |
| 주소 | 서울특별시 중구 소공로 51(회현동 1가) | - |
| 주요 연혁 | 1899.01.30. 대한천일은행 창립(한국상업은행)<br>1932.12.16. 조선신탁주식회사 창립(한일은행)<br>1999.01.04. 한국상업은행, 한일은행 합병,<br>한빛은행으로 상호변경<br>2002.05.20. 우리은행으로 상호변경 | - |
| 수탁규모 | - 총 수탁고: 175조<br>- 펀드수: 5,677개 | 2019년말 기준 |

(2) 자산보관위탁계약의 내용

| 구분 | 주요 내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 자산보관회사 | ㈜우리은행 | - |
| 업무범위 | 1. 부동산의 보관<br>2. 증권의 보관 및 관리<br>3. 현금의 보관 및 관리<br>4. 해산(청산)관련 업무 | - |
| 수수료기준 | 연 2,000만원 | 부가가치세 별도 |
| 계약기간 | 본 계약의 효력발생일(계약체결일)로부터 "갑"의 청산시 또는 계약상 해지사유 발생시 | - |

주) "갑": 주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

### 나. 일반사무관리회사

(1) 일반사무등 위탁기관의 개요

| 구분 | 주요 내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 회사명 | (주)국민은행 | - |
| 주소 | 서울시 영등포구 국제금융로 8길 26(여의도동) | - |
| 주요 연혁 | 2001.11 국민은행과 주택은행 합병<br>2003.12 정부의 국민은행 지분매각에 따른 완전 민영화<br>2008.03 KB투자증권 출범<br>2008.09 KB금융지주 출범<br>2011.02 신용카드사업부문 분할<br>2017.11 허인 은행장 취임<br>2018.03 본점 주소지 이전 | - |
| 일반사무위탁 수탁규모 | - 수탁고 : 143조<br>- 거래처수 : 112개 | 2019년 말 기준 |

(2) 위탁계약의 내용

| 구분 | 주요 내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 일반사무관리회사 | (주)국민은행 | - |
| 업무범위 | 1. 발행주식 명의개서에 관한 업무<br>2. 주식발행 및 상장 관련 업무<br>3. 운영에 관한 사무<br>4. 계산에 관한 사무<br>5. 세무에 관한 업무<br>6. 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시 업무<br>7. 해산 및 청산 업무<br>8. 제1호 내지 제7호의 부수업무 | - |
| 수수료기준 | 연 7,000만원 | 부가가치세 별도 |
| 계약기간 | 본 계약의 효력발생일(국토교통부의 영업인가 취득한 날)로부터 "갑"의 청산시 또는 계약상 해지사유 발생시 | - |

주) "갑": 주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

## 다. 판매회사

(1) 삼성증권(주)

| 구분 | 주요 내용 |
|---|---|
| 회사명 | 삼성증권(주) |
| 주소 | 서울시 서초구 서초대로 74길 11 |
| 대표이사 | 장석훈 |

| | |
|---|---|
| 주요 연혁 | - 1982.10 국제증권 창립총회, 회사설립등기<br>- 1988.03 기업공개<br>- 1992.11 삼성그룹으로 편입, 삼성증권으로 상호변경<br>- 2000.12 삼성투자신탁증권 흡수합병 업무제휴<br>- 2010.09 지점 고객 예탁자산 100조 돌파<br>- 2017.08 금융감독원 금융소비자보호실태평가 금융투자사 업계 유일 전부문 최고 등급<br>- 2018.09 국내 금융사 최초, DJSI World 9년 연속 편입 |
| 주요업무 | - 주식의 청약 권유 및 모집<br>- 주식의 배정 및 공고<br>- 초과청약금의 환불<br>- 관련 서식의 작성 및 공고<br>- 기타 필요한 사항 |

(2) 한화투자증권(주)

| 구분 | 주요 내용 |
|---|---|
| 회사명 | 한화투자증권(주) |
| 주소 | 서울시 영등포구 여의대로 56 |
| 대표이사 | 권희백 |
| 주요 연혁 | - 1962년 7월 19일 성도증권 주식회사 설립<br>- 1977년 11월 28일 한화그룹 인수로 '제일증권 주식회사' 로 상호변경<br>- 1996년 10월 9일 그룹 CI통일에 따라 '한화증권 주식회사'로 상호변경<br>- 2012년 9월 3일 구 푸르덴셜투자증권 흡수합병 후 '한화투자증권'으로 상호변경<br>- 2017년 6월 권희백 대표이사 선임<br>- 2019년 4월 베트남 HFT증권 지분 인수<br>- 2019년 12월 한화투자증권 베트남 법인 Pinetree증권 출범 |
| 주요업무 | - 주식의 청약 권유 및 모집<br>- 주식의 배정 및 공고<br>- 초과청약금의 환불<br>- 관련 서식의 작성 및 공고<br>- 기타 필요한 사항 |

(3) 신영증권(주)

| 구분 | 주요 내용 |
|---|---|
| 회사명 | 신영증권(주) |
| 주소 | 서울시 영등포구 국제금융로 8길 16(여의도동) |
| 대표이사 | 원종석, 신요환 |

| | |
|---|---|
| 주요 연혁 | - 1956.02.25 신영증권 주식회사 설립<br>- 2011.04.14 '상법'에 근거해 설립된 자산유동화를 목적으로 하는 SPC 업무수탁 관련 업무 신고<br>- 2013.06.11 대출의 중개, 주선 관련 자금집행 관리업무 신고<br>- 2016.04.15 역외투자자문,일임업자 등 지원업무 부수업무 신고<br>- 2017.11.02 국내 전문투자자 대상 역외 투자자문사 및 자산운용사 소개 업무 부수 업무 신고 |
| 주요업무 | - 주식의 청약 권유 및 모집<br>- 주식의 배정 및 공고<br>- 초과청약금의 환불<br>- 관련 서식의 작성 및 공고<br>- 기타 필요한 사항 |

## 라. 집합투자기구평가회사

해당사항 없습니다.

## 마. 채권평가회사

해당사항 없습니다.

# 제5부 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항

## 1. 투자자의 권리에 관한 사항

### 가. 주주총회등

(1) 주주총회의 구성

당사는 전체 주주로 구성된 주주총회를 개최하며, 회사 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 합니다.

(2) 주주총회의 소집 및 의결권 행사방법

- 주주총회의 소집: 정기주주총회는 매 사업연도 종료 후 3월 이내에, 임시주주총회는 이사회 결의와 부동산투자회사법, 상법 등 관련 법률에 따라 언제든지 소집될 수 있습니다.

- 주주총회 소집통지: 주주총회를 소집함에 있어서, 대표이사는 그 일시, 장소 및 회의의 목적사항을 총회일 2주전에 주주에게 서면으로 통지를 발송하여야 한다. 다만, 위 통지기간은 총 주주의 동의를 얻어 단축될 수 있다. 총 주주의 동의가 없는 한, 주주총회는 통지된 목적 이외의 사항에 대하여 결의할 수 없습니다.

주주총회는 본점 소재지에서 개최하되 필요에 따라 본점 인접지에서도 개최할 수 있습니다.

- 의결권 행사방법

[정관]

제24조(주주의 의결권)
주주의 의결권은 1주마다 1개로 한다.

제25조(주주총회의 결의 방법)
① 주주총회의 결의는 법령 또는 이 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로써 하여야 한다.
② 주주총회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 주주는 의결권을 행사하지 못한다.

제27조(서면에 의한 의결권행사)
① 주주는 총회에 참석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다
② 회사는 총회소집통지서에 서면에 의한 의결권 행사에 필요한 서면과 참고자료를 송부하여야 한다.
③ 제1항의 의결권을 행사하고자 하는 주주는 회사에서 송부한 서면에 의결권행사의 내용을 기재하여 총회 전까지 회사에 제출하여야 한다.
④ 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 출석한 주주의 의결권 수에 산입한다.

제28조(의결권 불통일 행사)
① 2이상의 의결권을 가지고 있는 주주가 통일하지 아니하고 행사하고자 할 때에는 총회일의 3일 전에 회사에 대하여 서면으로 그 뜻과 이유를 통지하여야 한다.

② 주주가 주식의 신탁을 인수하였거나 기타 타인을 위하여 주식을 가지고 있는 경우 외에는 회사는 주주의 의결권의 불통일행사를 거부할 수 있다.

제29조(의결권의 대리행사)
① 주주는 대리인으로 하여금 그 의결권을 행사하게 할 수 있다.
② 제1항의 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면을 회사에 제출하여야 한다.

(3) 주주총회 결의사항

[정관]

제26조(주주총회의 결의사항)
① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 결의한다.
1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.
2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
3. 주주총회에서 승인받은 법12조 제1항 제1호에 따른 사업계획에서 정한 주주 배당수익이 30% 이상 하락할 것이 예상되거나, 총자산의 30% 이상 부동산, 증권을 처분하는 계약 등 부동산투자회사법 제 12조 제1항 제3호에 따른 자산의 투자운용에 관한 중요한 계약을 체결하거나 변경에 관한 사항(다만, 총자산의 30%이상 부동산 또는 증권을 처분하는 계약의 경우, 법12조제1항제1호에 따른 사업계획서에서 이미 보고한 내용과 동일한 조건으로 체결하는 계약은 제외한다)
4. 자산관리위탁계약 및 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
5. 이사 및 감사의 선임에 관한 사항
6. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
7. 제50조 제4항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항
8. 이익배당에 관한 사항
9. 기타 이사회가 부의한 사항
② 기타 상법 등 관련 법령상 주주총회의 보통결의를 요하는 사항
법령이나 정관에서 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1이상의 수로써 다음 각 호의 사항을 결의한다.
1. 회사 정관의 변경
2. 액면가 미만으로 주식발행
3. 회사의 자본감소(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제1항의 결의에 의함)
4. 존립기간만료 이외의 사유로 인한 회사의 해산
5. 다른 부동산투자회사와의 합병, 회사의 분할 또는 분할합병
6. 영업의 전부 또는 중요한 부분의 양도
7. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사의 영업의 전부 혹은 일부의 양수
8. 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
9. 이사 또는 감사의 해임
10. 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적・대상・범위 등 부투법 시행령 제9조에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
11. 제17조에 규정에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
12. 기타 「상법」 및 부투법상 「상법」 제434조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회 결의를 하

도록 규정하는 사항
③ 회사는 주주총회 회의개시 예정시각에서 1시간이 경과할 때까지 출석한 주주가 소유한 주식의 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우 주주총회를 연기할 수 있다. 이 경우 회사는 그 날부터 2주 이내에 연기된 주주총회를 소집하여야 한다.
④ 제3항에 따라 소집된 연기주주총회의 회의개시 예정시각에서 1시간이 경과할 때까지 출석한 주주가 소유한 주식 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우에는 출석한 주주의 주식 총수로써 주주총회가 성립된 것으로 본다. 이 경우 연기주주총회의 결의는 출석한 주주의 의결권의 과반수로써 한다. 다만, 제2항 제8호, 제10호 및 제11호의 사항에 대한 연기주주총회의 특별결의는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수로써 한다.

(4) 주식매수청구권

당사는 주식매수청구권 관련하여 『부동산투자회사법』 제20조의2 및 회사 정관 제18조에 따라 정관을 변경하여 주식의 매수를 제한하거나 그 존립기간을 연장하고자 하는 경우, 다른 부동산투자회사와 합병하고자 하는 경우 및 현물출자에 의하여 신주를 발행하는 경우에 주주가 주주총회 전에 반대의사를 서면 통지한 경우 그 주주총회 결의일로부터 20일 이내에 주식 매수를 청구할 수 있습니다.

[부동산투자회사법]

제20조의2(부동산투자회사에 대한 주주의 주식매수청구권)
① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 부동산투자회사 이사회가 결의한 경우 그 결의에 대하여 반대하는 주주는 해당 사항에 관한 주주총회 전에 부동산투자회사에 서면으로 그 결의에 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 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 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.
2. 다른 부동산투자회사와의 합병
3. 제19조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행
② 부동산투자회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구 기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
③ 제2항에도 불구하고 부동산투자회사는 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

[정관]

제18조(주식매수청구권)
① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회가 결의한 경우, 그 결의에 대하여 반대하는 주주는 해당 사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 대하여 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일로부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 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. 제17조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행

② 회사가 제1항 각 호의 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 한다. 이 경우 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지하여야 한다.
③ 회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등은 부투법 시행령 제17조가 정하는 바에 따른다.
④ 회사는 제3항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

## 나. 잔여재산분배

당사 존립기간은 법인설립일 이후 40년이나 관련 법규나 정관의 규정에 따라 해산사유가 발생하여 청산하는 경우 청산일 직전 사업년도의 이익금과 자본금은 잔여재산 분배 시 합산하여 지급하며, 이 경우 잔여재산은 수회에 걸쳐 분배될 수 있습니다

## 다. 장부・서류의 열람

당사는 결산서류, 감사보고서, 정관, 주주명부, 이사회 및 주주총회 의사록 등을 영업시간 중에 주주 및 채권자들의 열람에 제공하며, 주주 및 채권자가 그 서류의 등・초본 교부를 청구할 수 있습니다.

## 라. 손해배상책임

① 당사는 투자자보호를 위하여 다음 각호의 사항을 준수합니다.
1. 『부동산투자회사법』 제32조에 근거한 미공개 자산운용 정보의 이용 금지
2. 『부동산투자회사법』 제33조에 근거한 임직원의 행위준칙 중 금지 행위
3. 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』제172조, 제174조, 제176조에 근거한 금지행위
② 당사는 『부동산투자회사법』 제34조에 근거하여 회사의 임직원이 법령이나 정관을 위반한 행위를 하거나 그 임무를 게을리 하여 회사에 손해를 입힌 경우에는 손해를 배상할 책임이 있습니다.

당사는 회사 정관 제58조에 따라 정관에 규정되지 않은 손해배상에 관한 사항은 관련 법령에 따르도록 되어있습니다.

[정관]

제58조(법규 적용 등)
이 정관에 규정되지 아니한 사항은 부투법, 동법 시행령, 동법 시행규칙 및 「상법」 기타 법령의 관계규정에 의한다.

## 마. 재판관할

투자자가 소송을 제기하는 경우 투자자의 선택에 따라 투자자의 주소지 또는 투자자가 거래하는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 본 소송을 제기할 수 있습니다. 다만, 투자자가 외국환거래법에 의한 비거주자인 경우 투자자가 거래하는 판매회사의 영업점포 소

재지를 관할하는 법원에 본 소송을 제기하여야 합니다.

**바. 기타 투자자의 권리보호에 관한 사항**

본 상품에 대한 추가적인 정보를 원하시는 투자자는 금융위원회 및 금융감독원 전자공시시스템(http://dart.fss.or.kr)에서 자료를 참고할 수 있으며, 판매회사에 자료를 요구하실 수 있습니다.

## 2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항

### 가. 존속기한

당사는 회사 정관에 따라 존립기간을 법인설립일 이후 40년으로 합니다.

### 나. 해산 사유

당사는 회사 정관 제56조에 따라 아래 사유에 해당하는 경우 해산합니다.
1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산 판결
6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의  취소
7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우
8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우

[부동산투자회사법]

제44조(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. 제42조에 따른 영업인가 또는 등록의 취소
7. 자기관리 부동산투자회사가 제8조의2제4항에서 정하는 기간 내에 영업인가를 신청하지 아니한 경우
8. 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
9. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

제44조의2(청산 시 채권자에 대한 최고)
청산인은 취임한 날부터 1개월 이내에 부동산투자회사의 채권자에 대하여 일정한 기간 이내에 그 채권을 신고할 것과 그 기간 이내에 신고하지 아니하면 청산에서 제외된다는 사실을 2회 이상 공고함으로써 최고(催告)하여야 한다. 이 경우 그 신고기간은 1개월 이상으로 하여야 한다.

제46조(해산등기의 촉탁)
① 국토교통부장관은 제42조에 따른 영업인가 또는 등록의 취소로 부동산투자회사가 해산한 경우에는 부동산투자회사의 소재지를 관할하는 등기소에 해산등기를 촉탁하여야 한다.
② 국토교통부장관은 제1항에 따라 등기를 촉탁하는 경우에는 등기원인을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

## 다. 영업인가 취소 사유

[부동산투자회사법]

제42조(영업인가 등의 취소)
① 국토교통부장관은 부동산투자회사 및 자산관리회사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2에 따른 등록 및 제22조의3에 따른 설립인가를 취소할 수 있다. 다만, 제1호 또는 제4호에 해당하는 경우에는 그 영업인가·등록 또는 설립인가를 취소하여야 한다. <개정 2013.3.23., 2013.7.16., 2015.6.22., 2016.1.19.>
1. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2에 따른 등록 및 제22조의3에 따른 설립인가를 받은 경우
2. 제10조를 위반하여 자본금이 최저자본금보다 적은 경우
2의2. 자산관리회사가 최근 3년간 제22조의2제1항에 따라 자산의 투자·운용업무를 위탁받은 실적이 없는 경우
3. 제25조를 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. 제39조제2항에 따른 조치를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 경우
6. 자기자본의 전부가 잠식된 경우
7. 최저자본금을 준비한 후 현금·은행예금 등 대통령령으로 정하는 운영자금이 2개월 이상 계속하여 5천만원 이하인 경우
8. 「상법」 제628조에 따른 납입 또는 현물출자의 이행을 가장하는 행위가 발생한 경우
② 제1항에 따른 영업인가·등록 및 설립인가의 취소에 관하여는 제9조제5항을 준용한다. <개정 2016.1.19.>

# 3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항

## 가. 정기보고서

(1) 영업보고서 및 결산서류 제출 등

당사는 매 결산기에 영업보고서를 작성하여야 하며, 정관 제50조에 따라 승인 및 공고하여야 합니다. 또한 매분기 및 결산기의 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토교통부장관 및 금융위원회에 매 결산기 종료일 후 90일 이내, 매 분기 종료일 후 45일 이내(회계기간의 말일은 제외)에 그 투자보고서를 제출하여야 합니다.

[정관]

제50조(재무제표등의 승인 및 공고)
① 회사의 대표이사는 매 결산기에 다음 각 호의 서류와 영업보고서를 작성하여 이사회의 승인을 얻은 후 정기주주총회 회일의 6주간 전에 이를 감사에게 제출하여야 한다.
1. 대차대조표
2. 손익계산서
3. 자본변동표
4. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서
5. 현금흐름표
6. 회사가 「상법」 제447조 제2항에 해당하는 경우 연결재무제표
7. 위 제1호 내지 제6호의 주석 및 부속명세서
② 감사는 제1항의 서류를 받은 날부터 4주 내에 감사보고서를 대표이사에게 제출하여야 한다.
③ 대표이사는 정기주주총회 회일의 1주간 전부터 제1항의 서류와 영업보고서 및 감사보고서를 회사의 본점에 5년간 비치하여야 한다.
④ 대표이사는 제1항 각 호에 규정한 서류를 정기주주총회에 제출하여 그 승인을 요구하여야 하고, 영업보고서를 정기주주총회에 제출하여 그 내용을 보고하여야 한다.
⑤ 제4항에도 불구하고 회사는 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 경우에는 이사회의 결의로 이를 승인할 수 있다.
1. 제1항 각 호의 서류가 법령 및 정관에 따라 회사의 재무상태 및 경영성과를 적정하게 표시하고 있다는 외부감사인의 의견이 있을 때
2. 감사 전원의 동의가 있을 때
⑥ 제5항에 따라 이사회가 승인한 경우에는 대표이사는 제1항 각 호의 서류의 내용을 주주총회에 보고하여야 한다.
⑦ 대표이사는 제4항 또는 제5항의 승인을 얻은 때에는 지체 없이 대차대조표와 외부감사인의 감사의견을 공고하여야 한다.

제51조(투자보고서 및 공시 등)
① 회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표(부속명세서를포함한다. 이하 같다)와 투자보고서를, 매 분기 종료일 후 45일 이내에 매 분기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 본점에 비치·공시하고 주주 및 채권자가 열람할 수 있도록 하여야한다.
②회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표와 투자 보고서를 회사의 주주 및 채권자에게 송부하여야 한다. 다만, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하는 경우에는 그러하지 아

니하다
③ 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 부투법 제37조 제3항, 제4항 및 부투법 시행령 제40조의2에서 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다.
1.자산관리회사의 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 최근 3년 이내의 경력
2.부투법 시행령 제40조의2 제2항에서 정한 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우
3.주주총회의 결의내용
4.그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 투자설명서의 변경 등 부투법 시행령 제40조의2 제3항이 정하는 사항이 발생한 경우

(2) 자산운용보고서

『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제88조에서 정하는 본 보고서는 『부동산 투자회사법』 제49조3에 의하여 적용받지 않습니다. 다만 당사의 영업활동과 자산운용 현황 관련하여 금융감독원 전자공시시스템(http://dart.fss.or.kr)의 공시된 서류를 통해 확인하실 수 있습니다.

(3) 자산보관・관리보고서

『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제248조에서 정하는 본 보고서는 『부동산투자회사법』제49조3에 의하여 적용받지 않습니다.

(4) 기타장부 및 서류

당사의 기타 장부 및 서류는 업무에 따라 자산관리, 자산보관, 사무수탁회사에서 보관합니다.

## 나. 수시공시

『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제89조에서 정하는 수시공시는 『부동산투자회사법』 제49조3에 의하여 적용받지 않습니다.

(1) 신탁계약변경에 관한 공시

당사는 해당사항 없습니다.

(2) 수시공시

당사는 해당사항 없습니다.

(3) 집합투자재산의 의결권 행사에 관한 공시

당사는 해당사항 없습니다.

(4) 위험지표의 공시

당사는 해당사항 없습니다.

# 4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항

### 가. 이해관계인과의 거래내역

(1) 이해관계자 현황

신고서 제출일(2020년 5월 19일) 현재 당사의 주요 특수관계자는 다음과 같습니다.

| 구 분 | 주주명 | 주식수 | 지분율 |
|---|---|---|---|
| 최대주주 주1) | 스카이밸류(주) | 100,000 | 33.33% |
| 최대주주 주1) | 조*주 | 100,000 | 33.33% |

주1) 스카이밸류(주)와 조*주는 부동산투자회사법에 의한 특수관계인임

당사의 최대주주는 스카이밸류(주) 및 조*주이며, 당사의 자산관리회사인 이지스자산운용(주)의 특별관계자 입니다.

(2) 특수관계자와의 주요 자금 및 지분 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

| 주주명 | 출자금액 | 비고 |
|---|---|---|
| 스카이밸류(주) | 500 | 발기인 참여 |
| 조*주 | 500 | 발기인 참여 |

### 나. 집합투자기구간 거래에 관한 사항

해당사항 없습니다.

### 다. 투자중개업자 선정 기준

해당사항 없습니다.

# 5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항

현재 집합투자업자인 이지스자산운용(주)이 고유재산으로 당사에 투자한 내역은 없습니다. 다만, 집합투자업자는 당사의 금번 공모 청약에 관련 법규 및 대표주관회사에서 정한 청약 절차상 가능한 범위에서 금 25억원을 신청할 예정이며, 배정결과에 따라 25억원 한도 내에서 배정된 금액 만큼 당사에 투자 할 예정입니다.

# 6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

당사는 해당사항 없습니다.

# [붙임] 용어풀이

| 구 분 | 내 용 |
|---|---|
| 금융투자상품 | 이익 추구 혹은 손실 회피 목적으로 만들어진 재산적 가치를 지닌 금융상품으로 증권 및 파생상품 등이 이에 속합니다. |
| 집합투자 | 2인 이상의 투자자로부터 자금을 모집하여 금융투자상품 등에 투자하여 그 운용 성과를 투자자에게 돌려주는 것을 말합니다. |
| 펀드 | 집합투자를 수행하는 기구로서 법적으로 집합투자기구라 표현되며 통상 펀드라고 불립니다. 대표적으로 투자신탁 및 투자회사가 이에 해당합니다. |
| 투자신탁 | 집합투자업자와 수탁회사간 신탁계약 체결에 의해 만들어지는 펀드를 말합니다. |
| 투자회사 | 설립자본금을 바탕으로 주식회사 형태로 만들어지는 펀드를 말합니다. |
| 수익증권 | 펀드(투자신탁)에 투자한 투자자들에게 출자비율에 따라 나눠주는 증권으로서 주식회사의 주권과 유사한 개념입니다. |
| 순자산 | 펀드의 운용성과 및 투자원금을 합한 금액으로서 원으로 표시됩니다. |
| 증권집합투자기구 | 집합투자재산의 40% 이상을 주식, 채권 등에 투자하는 펀드를 말합니다. |
| 부동산집합투자기구 | 집합투자재산의 40% 이상을 부동산 및 부동산 관련 증권에 투자하는 펀드를 합니다. |
| 혼합자산집합투자기구 | 혼합형 펀드로서 집합투자재산의 40%를 주식, 채권, 특별자산, 부동산 및 부동산 관련 증권에 투자하는 펀드를 말합니다. |
| 개방형 | 환매가 가능한 펀드를 말합니다. |
| 폐쇄형 | 환매가 가능하지 않은 펀드를 말합니다. |
| 추가형 | 추가로 자금 납입이 가능한 펀드를 말합니다. |
| 모자형 | 운용하는 펀드(모펀드)와 이 펀드에만 투자하는 펀드(자펀드)로 구성된 펀드 형태를 말합니다. 자펀드는 모펀드 외에는 투자할 수 없습니다. |
| 종류형 | 멀티클래스 펀드로서 자금납입방법, 투자자자격, 투자금액 등에 따라 판매보수 및 수수료를 달리 적용하는 펀드입니다. |
| 기준가격 | 펀드의 가격으로서 매일매일 운용성과에 따라 변경되며 매입 혹은 환매시 적용됩니다. |
| 자본이득 | 펀드 운용시 주식 및 채권 등에 투자하여 발생한 시세 차익을 말합니다. |
| 배당소득 | 펀드 운용시 주식 및 채권 등에 투자하여 발생한 이자 및 배당금을 말합니다. |
| 보수 | 펀드에 가입 후 펀드 운용 및 관리에 대해 고객이 지불하는 비용입니다. |
| 설정 | 펀드에 자금이 납입되는 것을 지칭합니다. |
| 해지 | 펀드를 소멸시키는 행위로서 투자회사의 해산과 유사한 개념입니다. |

| | |
|---|---|
| 투자자총회 | 집합투자규약상의 중요 사항을 변경할 때 펀드의 모든 가입자들이 모여서 의사 결정하는 기구. 그 방법 및 절차는 법령 및 해당 규약에 따릅니다. |
| 자산운용협회 펀드코드 | 자산운용협회가 투자자들이 쉽게 공시사항을 조회・활용할 수 있도록 펀드에 부여하는 5자리의 고유 코드를 말합니다. |
| 원천징수 | 소득금액 또는 수입금액을 지급할 때, 그 지급자(보통은 판매회사)가 그 지급받는 자(투자자)가 부담할 세액을 미리 국가를 대신하여 징수하는 것을 말합니다. |
| 성과보수 | 집합투자업자가 펀드의 성과에 따라 추가적으로 받는 보수를 말하며원칙적으로 사모 펀드에서 허용이 되고 있고, 공모부동산투자회사에서는 허용됩니다(부동산투자회사법 제49조의3제1항, 자본시장법 제86조 적용배제). |