

목 차

정 정 신 고 (보 고)	1
대표이사 등의 확인 · 서명	3
증 권 신 고 서	5
투자결정시 유의사항 안내	6
대표이사 등의 확인 · 서명	15
요 약 정 보	17
제1부 모집 또는 매출에 관한 사항	18
1. 집합투자기구의 명칭	18
2. 집합투자기구의 종류 및 형태	18
3. 모집예정금액	20
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	60
4. 집합투자업자	60
5. 운용전문인력에 관한 사항	61
6. 집합투자기구의 구조	61
7. 집합투자기구의 투자목적	65
8. 집합투자기구의 투자대상	66
9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조	112
10. 집합투자기구의 투자위험	124
11. 매입, 환매, 전환 기준	138
12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가	139
13. 보수 및 수수료에 관한 사항	143
14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항	148
15. 발기인 · 감독이사에 관한 사항	156
제3부 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항	158
1. 재무정보	158
2. 연도별 설정 및 환매 현황	161
3. 투자회사의 출자금에 관한 사항	161
4. 집합투자기구의 운용실적	163
제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항	164
1. 집합투자업자에 관한 사항	164
2. 운용관련 업무 위탁회사 등에 관한 사항	167
3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항	168
제5부 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항	172
1. 투자자의 권리에 관한 사항	172
2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항	176
3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항	178
4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항	180
5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항	181
6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항	181

[붙임] 용어풀이	182
-----------------	-----

정 정 신 고 (보 고)

2020년 7월 3일

1. 정정대상 공시서류 : 증권신고서

2. 정정대상 공시서류의 최초제출일 : 2020년 6월 9일

[증권신고서 제출 및 정정 연혁]

제출일자	문서명	비고
2020년 06월 09일	증권신고서(집합투자증권)	최초 제출
2020년 06월 22일	[기재정정] 증권신고서(집합투자증권)	자진 정정(파란색)
2020년 07월 03일	[기재정정] 증권신고서(집합투자증권)	수요예측 집계 종료에 따른 기재사항 정정(빨간색)

3. 정정사항

항 목	정정사유	정 정 전	정 정 후
※ 금번 정정은 붉은 빨간색으로 기재하였습니다.			
제1부 모집 또는 매출에 관한 사항			
4. 모집의 내용 및 절차 나. 모집가액 결정방법 (2) 수요예측에 관한 사항	수요예측 집계 종료에 따른 기재사항 추가	-	주1)

주1)

<기재사항 추가>

12) 수요예측 결과 통보

① 수요예측 참여내역

구분	국내 기관투자자				해외 기관투자자	합계
	운용사(집합)	투자매매 중개업자	연기금, 운용사(고유), 은행, 보험	기타		
건수	105	15	39	14	1	174
수량	301,154,000	26,896,000	70,131,000	11,144,000	60,000	409,385,000
경쟁률	56.08	5.01	13.06	2.08	0.01	76.24

주) 경쟁률은 기관투자자 배정주수 5,370,000주를 기준으로 산정되었습니다.

② 수요예측 신청가격 분포

구분	참여건수(건)	신청수량(주)	비율(%)
5,000원	174	409,385,000	100.0%

③ 의무보유확약 신청내역

구분	참여건수(건)	신청수량(주)
15일 확약	0	-
1개월 확약	4	21,480,000
3개월 확약	2	75,000
6개월 확약	1	5,370,000
합계	7	26,925,000
총 수량 대비 비율	4.0%	6.6%

대표이사 등의 확인 · 서명

확 인 서

우리는 주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사의 자산관리회사인 이지스자산운용 주식회사의 대표이사 및 신고업무담당 이사로서 이 증권신고서의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인 · 검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 증권신고서에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

2020. 7. 3

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

이지스자산운용 주식회사 대표이사 조 갑 주 (서명)

이지스자산운용 주식회사 신고업무담당이사 유 종 우 (서명)

대표이사 등의 확인·서명

확 인 서

우리는 주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사의 자산관리회사인 이지스자산운용 주식회사의 대표이사 및 신고업무담당 이사로서 이 증권신고서의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인·검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 증권신고서에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

2020. 7. 3

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

이지스자산운용 주식회사 대표이사

조 갈 주 (서명)

이지스자산운용 주식회사 신고업무담당이사

유 종 우 (서명)

증권신고서

[집합투자증권-회사형]

금융위원회 귀중

2020년 6월 9일

집합투자기구 명칭 : 주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사
(펀드코드: K5M383D66951(D6695))
집합투자업자 명칭 : 이지스자산운용 주식회사
연 락 처 : (주 소) 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층
(전 화) 02-6959-3100
작 성 책 임 자 : (직 책) 이지스자산운용(주) 대표이사 (성 명) 조갑주
(전 화) 02-6959-7856

모집(매출) 증권의 종류 및 수 : 보통주식 17,900,000주 (모집가액 5,000원/주)

[모집(매출) 총액 : 89,500,000,000원]

모집(매출) 기간 (판매기간) : (일반청약자) 2020년 7월 6일 ~ 7월 8일
(기관투자자) 2020년 7월 7일 ~ 7월 8일

집합투자증권신고서 작성 기준일 : 2020년 6월 9일

집합투자증권신고서 및 투자설명서의 공시장소

가. 집합투자증권신고서

전자문서 : 금융위(금감원)홈페이지 → dart.fss.or.kr

나. 투자설명서

전자문서 : 금융위(금감원)홈페이지 → dart.fss.or.kr

서면문서 : 이지스자산운용(주) (서울시 영등포구 여의공원로 115)
삼성증권(주) (서울시 서초구 서초대로 74길 11)
디비금융투자(주) (서울시 영등포구 국제금융로 8길 32)
유안타증권(주) (서울 중구 을지로 76)

금융위원회가 증권신고서의 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.

■ 집합투자기구 명칭 및 펀드코드(종류형 포함)

집합투자기구 명칭(종류형 명칭)	펀드코드
(주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사	D6695

투자결정시 유의사항 안내

1. 당사는 이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사(이하 "이지스151호")의 지분증권을 그 투자대상목적물로 하여 매입할 예정인 바, 이지스151호의 지분증권에서 발생하는 현금흐름을 당사의 배당 재원으로 하고 있습니다. 이지스151호는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 회사형집합투자기구로서, 임대운영이 개시되기 전인 매입기간 중 이지스151호의 정관 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제242조, 동법 시행령 제266조 제2항에 따라 이익금을 초과하여 금전을 분배하고 있습니다. 다만, 2020년 3월 30일 이전 실행된 지분권자에 대한 이익초과분배와 관련하여 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 위배의 소지가 있습니다. 이러한 위배의 소지 또는 위배 사실이 당사의 이지스151호에 대한 투자 및 미래현금흐름에 미치는 영향은 없으나, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의거 이지스151호의 집합투자업자인 이지스자산운용(주)에 별도의 조치가 취해질 수 있음을 유의하시기 바랍니다.
2. 본 공모에 대한 투자판단 시 증권신고서와 투자설명서 또는 간이투자설명서를 반드시 참고하시기 바랍니다. 단, 간이투자설명서의 경우 투자설명서의 교부를 요청하실 수 있습니다.
3. 집합투자기구의 투자위험등급 및 적합한 투자자 유형에 대한 기재사항을 참고하시고, 귀하의 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다.
4. 증권신고서 및 (예비, 간이)투자설명서 상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 장래에도 실현된다는 보장은 없습니다.
5. 위탁판매회사는 (주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사(이하 "**당사**")의 투자실적과 무관하며, 위탁판매회사인 삼성증권(주), 디비금융투자(주), 유안타증권(주)는 단순히 집합투자증권의 위탁판매업무만 수행할 뿐 동 집합투자증권의 가치 결정에 아무런 영향을 미치지 않습니다.
6. 집합투자증권은 실적배당상품으로 예금자보호법의 적용을 받지 아니하며, 특히 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자 보호를 받지 못합니다. 따라서 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하게 되고, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다. 특히, 「예금자보호법」의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자 보호를 받지 못합니다.
7. **당사**는 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 영업인가 시의 사업계획이 달라지는 경우 변경 인가 등 소정의 절차를 거쳐 투자여부를 결정하게 되므로 사업계획이 변동될 가능성이 있음을 유의하시기 바랍니다.

또한, **당사**는 정관에 존립기간을 두지 않는 부동산투자회사로서 투자자들에게서는 유가증권시장에서의 매매 등을 통한 방법으로 투자한 자금의 회수가 가능합니다. 다만, 청약결과 **당사**가 유가증권시장 상장을 위한 주식분산요건 중 주주수 요건(200인 이상)을 충족하지 못할 경우에는 금번 주식의 모집은 취소되며, 기 납부한 청약증거금은 납입기일까지 전액 환불 예정입니다. 이 때 기 납부한 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

8. **당사**의 사업목적이 부동산을 취득하고, 개발·운용을 통해 투자자들에게 일정 수준 이상의 투자수익을 제공하는 것임에도 불구하고, 사업의 가치를 결정하는 부동산 시장 등의 기초 변수가 예상과 다른 변화를 보일 때는 당초 예상과 달리 손실을 입거나 원금 전체의 손실을 입을 수 있습니다. 또한 당사의 사업에 대해 정부기관이나 감독원, 판매회사 등이 목적 달성을 보장하지 않는다는 점을 양지하시기 바랍니다.

9. **당사**는 2020년 2월 3일 자본금 3억원으로 설립되어, 2020년 4월 3일 국토교통부로부터 위탁관리부동산투자회사로 영업인가를 득하였습니다. 2018년 12월 20일 「유가증권시장 상장규정」 개정에 의하여 비개발 위탁관리부동산투자회사인 **당사**는 공모 상장을 위한 상장 예비심사가 면제되며 **당사**는 이번 공모를 통해 부동산투자회사의 공모 및 상장 요건을 충족하여 유가증권시장 상장을 진행할 계획입니다. 만약 이번 공모 결과 '주식분산 요건(모집 또는 매출한 주식수가 보통주식 총수의 25% 이상 및 주주수 200명 이상)' 등 상장요건(「유가증권시장 상장규정」 제127조(신규상장))을 충족하지 못 할 경우, 혹은 한국거래소가 투자자 보호와 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.

10. 관계법령은 **당사**와 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, **당사**가 대출계약 상 기한의 이익이 상실되어 경매를 통하여 대출금액의 반환이 진행될 경우, 부동산의 시장가격이 대출금액 보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, **당사**를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

11. **당사**는 본 공모를 통해 조달한 자금을 토대로 인천광역시 부평구 십정동 216번지 소재 '십정2구역 공공지원 민간임대주택사업'의 임대사업자인 이지스제151호에 투자할 예정이며 투자대상인 펀드의 집합투자업자는 이지스자산운용(주)로 **당사**의 자산관리회사인 이지스자산운용(주)와 동일합니다. **당사**는 이지스151호의 제1종 지분증권을 투자자산으로 하는 이지스임대주택전문투자형사모부동산투자신탁166호(재간접형)(이하 "이지스166호")의 제에이종 수익증권 일부 및 이지스151호 제3종 지분증권 일부를 제3자로부터 매입하고 이지스151호가 신규 발행하는 제1종 지분증권을 취득함으로써 이지스151호의 제1종 지분증권의 약 87.50%, 제3종 지분증권의 약 15.48%를 직간접적으로 소유할 예정입니다. 당해 **당사**의 투자대상인 이지스151호 지분증권 및 이지스166호 수익증권 매입과정에서 관련 법규 또는 세제의 영향으로 거래에 중대한 영향을 미치거나 추가적인 비용이 발생할 위험, 부동산의 물

리적, 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 등이 발생할 수 있습니다.

12. 당사가 투자하는 이지스151호는 '십정2구역 공공지원 민간임대주택사업'의 임대사업자이며, 인천도시공사와 민간임대주택(매입대상세대는 부평더샵 총 5,678세대 중 3,578세대)를 매매대상으로 하는 부동산매매계약을 체결하여 동 계약에 따라 수분양자의 지위에 있습니다. 이지스151호가 매입하는 민간임대주택은 2022년 4월 준공 및 6월 이지스151호에 소유권이전을 목표로 포스코건설이 책임준공 조건으로 시공 중에(2020년 5월 기준 공정률 25%) 있습니다. 이지스151호는 임대주택이 준공된 후 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 인근 지역시세의 85%~95% 수준의 임대료 조건으로 임대사업을 영위할 예정입니다. 부동산매매계약에 따라 정해진 기한 내에 매매대상인 민간임대주택을 이지스151호에 인도하여야 할 책임은 인천도시공사에 있으며, 이지스151호는 민간임대주택건설과 관련된 어떠한 책임도 부담하지 않습니다. 그럼에도 불구하고 시공사인 포스코건설이 발주처인 인천도시공사에 책임준공의무를 다하지 못하여 준공이 지연되는 경우 또는 인천도시공사가 부동산매매계약에 따른 인도의무 이행을 다하지 못하여 소유권이전이 지연되는 경우 임대개시시점이 지연될 가능성을 배제할 수 없습니다. 또한, 해당 임대차 관계에서 나오는 수익이 당사의 영업 수익으로 직결되는 바, 임차인이 임대료와 관리비를 적시 지급하지 못하거나 지역 부동산 시장의 악화 등의 이유로 공실이 증가하거나 매각이 지연되는 경우 부동산투자회사가 원활한 운용수익을 확보하지 못하여 당사가 배당금을 수취하지 못할 수 있으며, 이에 따라 당사가 계획한 사업 계획 및 목표 배당률을 달성하지 못 할 수 있습니다.

13. 당사는 금번 공모를 위해 삼성증권(주)을 대표주관회사로, 디비금융투자(주) 및 유안타증권(주)를 인수회사로 하는 총액인수계약을 체결하였습니다. 한편 당사가 매입 예정인 이지스166호 제에이층 수익증권의 매도자인 에스제이디비제일차(주)에 대하여 디비금융투자(주)는 신용을 공여하고 있는 바, 인수회사로서 디비금융투자(주)의 이해관계는 당사의 이해관계 및 투자자의 이해관계와 상충될 가능성을 배제할 수 없습니다. 이러한 발생할 수 있는 이해상충을 방지하기 위하여 「부동산투자회사법」 제30조 제2항, 제22조의2 등에 의거, 해당 매매계약상 매매가격은 독립된 가치평가 절차에 근거하여 결정되었고 당사의 이사회 결의 및 주주총회 특별결의를 통해 승인을 득하였습니다.

14. 이지스151호는 부동산매입자금 중 일부를 조달하기 위하여 2017년 12월 29일 총 6,200억원 규모의 대출약정을 체결하였는 바, 당사의 금번 공모를 위해 선임된 대표주관회사인 삼성증권(주)는 동 대출약정의 대주 중 일인으로 참여하고 있습니다. 당사는 해당 관계에서 발생할 수 있는 이해상충의 가능성에 대하여 법무법인 바른에 법률의견을 구하였으며, 삼성증권(주)가 이지스151호의 대주의 지위에 있으며 동시에 당사의 공모 대표주관회사로서 인수 및 판매행위를 하는 것은 관계법령에 저촉되는 바가 없음을 확인하였습니다. 그럼에도 불구하고 인수회사로서 삼성증권(주)의 이해관계는 당사의 이해관계 및 투자자의 이해관계와 상충될 가능성을 배제할 수 없습니다.

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

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

선취, 후취 판매수수료, 환매수수료, 전환수수료 등 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, %)									
	집합투자 업자 보수	판매회사 보수	수탁회사 보수	일반사무 관리회사 보수	총 보수	(동종유형 총 보수)	기타비용	총 보수 · 비용	총 보수 · 비용(피투 자 집합투 자기구 보 수포함)	증권 거래비용
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
지급시기	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

구분	인수인	금액	비율
인수수수료 (총 공모금액의 2.0%)	삼성증권(주)	1,090,000,000	60.89%
	디비금융투자(주)	500,000,000	27.93%
	유안타증권(주)	200,000,000	11.17%
	합계	1,790,000,000	100.00%

다. 집합투자업자 위탁보수

당사가 자산관리위탁회사인 이지스자산운용(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다

※ 단, 부동산관련증권(리츠 주식 또는 부동산집합투자기구 지분증권 또는 수익증권) 투자시 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구의 자산관리회사(집합투자업자)가 당해 회사의 자산관리회사와 동일하며, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초자산에 관한 매입보수, 매각기본보수, 매각성과보수를 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구로부터 당해 회사의 자산관리회사가 수취한 경우 해당 보수는 없으나, 운용기본보수는 연간 자산총액의 0.01%(부가가치세 별도)로 합니다.

또한, 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 있으니 이 점 유의하시기 바랍니다.

[매입보수]

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

[운용기본보수]

- (1) 지급금액 : 해당 사업연도 내에 취득한 대상자산의 매입금액의 연 0.5%
(2) 지급시기 : 결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내 (일할계산)

[운용성과보수]

(1) 지급금액 :

당사의 상장일이 속한 사업연도부터 발생하며 아래와 같이 계산하여 지급합니다.

단, (i) 어느 사업연도의 추가수익이 결손금(아래에서 정의됨) 미만이거나 또는 (ii) 어느 사업연도의 평균증가(아래에서 정의됨)가 이전의 각 사업연도 별 평균증가 중 가장 높은금액에 미달하는 경우에는 운용성과보수가 지급되지 않습니다.

○ 운용성과보수 산정 방식: (추가수익 - 결손금) × 5%

√ 결손금: 당사의 상장일이 속한 사업연도로부터 계산한 추가수익의 누적 합계액이 마이너스일 경우 그 절대값을 의미

- 평균증가: 어느 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 증가를 합산하여 15로 나눈 산술평균을 의미

√ 당사의 상장일이 속한 사업연도를 제외한 나머지 사업연도의 추가수익 = A1 + A2

* $A1 = S1 \times (B1 - C1) / C1$

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

- S1: 어느 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

·거래량 가중평균 주당 거래가격 = $E1 \times (G1/F) + E2 \times (G2/F) + E3 \times (G3/F) + \dots$

... $E15 \times (G15/F)$

·En: n 거래일의 주식 증가

·F: 15거래일 동안의 총 거래량

·Gn: n거래일의 거래량

- B1: 어느 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 증가를 합산하여 15로 나눈 산술평균

- C1: 직전 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술 평균

$$* A2 = S2 \times (B2 - C2) / C2$$

- A2: 추가주식 중 어느 사업연도의 마지막 15일간 발행된 주식을 제외한 나머지 주식("당해사업연도 추가주식")에 적용되는 해당 사업연도의 수익

- S2: 당해사업연도 추가주식의 총 발행가액(= 각 주당 발행가액 × 각 발행주식수)

- B2: 어느 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술 평균

- C2: (S2 / 당해 사업연도 추가주식 총수)

√ 당사의 상장일이 속한 사업연도의 주가수익 = A3

$$* A3 = S3 \times (B3 - C3) / C3$$

- 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 산술 평균

- C3: 해당 사업연도의 주당 공모 발행가액

(2) 지급시기 : 결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내

[매각기본보수]

(1) 지급금액 : 자산 처분가액의 1.0%

(2) 지급시기 : 처분일로부터 7일 이내

주1) 자산 처분가액: 자산 매각에 관하여 거래 상대방이 당사에 지급한 총 대가를 의미함

주2) 이지스151호와 이지스166호와 투자와 관련해서 상기 매각기본보수는 없는 것으로 함

[매각성과보수]

(1) 지급금액 : 각 매각되는 대상자산별로, 매각차익의 10% - 직전 매각시점 이후 기지급 운용성과 수수료의 누계액

(2) 지급시기 : 처분일이 속한 결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내

주1) 매각차익: 처분가액에서 취득가액(매입금액 및 부대비용 합계)을 공제한 금액을 의미함

주2) 이지스151호와 이지스166호 투자와 관련해서 상기 매각성과보수는 없는 것으로 함

당사의 이지스151호 제1종 지분증권, 이지스151호 제3종 지분증권 및 이지스166호 제에이종 수익증권 투자와 관련하여, 동 부동산관련증권의 발행 집합투자기구인 이지스151호 및 이지스166호의 집합투자업자가 당사의 자산관리회사인 이지스자산운용(주)이고 이지스자산운용(주)는 이지스151호로부터 매입보수, 운용기본보수, 매각성과보수에 준하는 배당을 수

취할 예정인 바, 자산관리위탁계약 "[별첨] 자산관리보수 제6조 (특약)" 에 의거 동 투자와 관련된 당해 회사의 자산관리회사가 수취하는 운용기본보수는 연간 해당 투자관련 자산총액의 0.01%(부가가치세별도)로 하고 매입보수, 매각기본보수 및 매각성과보수를 지급하지 않을 예정입니다.

이지스151호 및 이지스166호가 집합투자업자인 이지스자산운용(주)에 지급하게 될 매입보수, 운용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수는 다음과 같습니다.

[이지스151호 집합투자업자보수]

구분	이지스151호	
	지급금액	지급시기
매입보수	매입금액의 1.38%	기 지급함
운용기본보수	(매입) 매입금액의 0.0172% (운영) 기본보수: 매입금액의 0.0096% 추가보수: 제3종 지분증권 배당 연 2.1% 상회시 0.1% 가산	매 회계기간 종료일 이후
매각보수	없음	없음
매각성과보수	없음	없음

주) 펀드의 매각성과보수는 없으나 이를 대신하여 운용사는 2종 지분증권 투자자로 (매각가-거래시점 감평가 1조 1,326억(평당 1,124만원))의 10%를 배당금으로 수취할 예정임

[이지스166호 집합투자업자보수]

구분	이지스166호	
	지급금액	지급시기
매입보수	없음	없음
운용기본보수	투자신탁재산 원본액의 0.001%	매 회계기간 종료일 이후
매각보수	없음	없음
매각성과보수	없음	없음

주) 이지스166호는 이지스151호의 제1종 지분증권을 투자대상자산으로 하는 재간접형 펀드임

라. 판매회사의 위탁보수

회사가 대표주관회사인 삼성증권(주)에 지급하게 될 위탁보수는 없으며, 판매수수료 대가로

인수수수료를 수취합니다.

마. 자산보관회사의 위탁보수

회사가 NH투자증권(주)에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구분	지급금액	지급시기	비고
자산보관수수료	연간 2,000만원 (정액, 부가세 별도)	결산일로부터 7일 이내	-

바. 사무관리회사의 위탁보수

회사가 스카이펀드서비스(주)에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구분	지급금액	지급시기	비고
사무관리수수료	연간 5,000만원 (정액, 부가세 별도)	결산일로부터 7일 이내	-

사. 투자대상인 이지스151호의 집합투자기구 보수 (집합투자업자 외)

구 분	지급금액		지급시기	비고
	(건설)	(운영)		
판매회사보수	매일의 순자산가액의 연 0.0250% (일할계산)		매 결산일 이후	-
신탁업자보수	매매대금 합계액의 연 0.0030%	매매대금 합계액의 연 0.0048%	매 결산일 이후	-
일반사무관리 회사보수	매매대금 합계액의 연 0.0018%	매매대금 합계액의 연 0.0036%	매 결산일 이후	-

주1) 부가가치세 별도

주2) 이지스151호에 부과되는 집합투자업자보수는 상기 [이지스151호 집합투자업자보수] 참조

주3) 매매대금 합계액은 부동산매매계약에 따른 투자대상자산 총매입가로 약 8,362억원임

아. 투자대상인 이지스166호의 집합투자기구 보수 (집합투자업자 외)

구 분	지급금액	지급시기	비고
판매회사보수	투자신탁재산 원본액의 연 0.001%	매 결산일 이후	-
신탁업자보수	투자신탁재산 원본액의 연 0.001%	매 결산일 이후	-
일반사무관리 회사보수	투자신탁재산 원본액의 연 0.007%	매 결산일 이후	-

주1) 부가가치세 별도

주2) 이지스166호에 부과되는 집합투자업자보수는 상기 [이지스166호 집합투자업자보수] 참조

주3) 투자신탁재산 원본액은 170억원임

대표이사 등의 확인 · 서명

확 인 서

우리는 주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사의 자산관리회사인 이지스자산운용 주식회사의 대표이사 및 신고업무담당 이사로서 이 증권신고서의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인 · 검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 증권신고서에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

2020. 6. 9

【주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사】

이지스자산운용 주식회사 대표이사	【조 갑 주】	(서명)
이지스자산운용(주) 신고업무담당이사	【유 종 우】	(서명)

대표이사 등의 확인·서명

확 인 서

우리는 주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사의 자산관리회사인 이지스자산운용 주식회사의 대표이사 및 신고업무담당 이사로서 이 증권신고서의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인·검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 증권신고서에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

2020. 6. 9

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

이지스자산운용 주식회사 대표이사

조 갈 주 (서명)

이지스자산운용 주식회사 신고업무담당이사

유 종 우 (서명)

요 약 정 보

이지스레지던스리츠_예비간이투자설명서

200623 이지스레지던스리츠_예비간이투자설명서_정정.pdf

제1부 모집 또는 매출에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사
[펀드코드:K5M383D66951(D6695)]

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)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 자산을 부동산 및 부동산 관련 증권에 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 80% 이상을 부동산 및 부동산 관련 증권에 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	자산운용 전문인력을 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 사모형: 국토교통부 영업인가 또는 등록(일정조건 충족시)	국토교통부 영업인가 또는 등록 (금융위 사전협의)	국토교통부 영업인가
설립주체	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)
감독	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회
회사형	명목회사(상근없음)	명목회사(상근 없음)	실체회사(상근 임직원)
최저자본금	50억원	50억원	70억원
주식분산	1인당 50% 이내	제한없음	1인당 50% 이내
주식공모	주식총수의 30% 이상	의무사항 아님	주식총수의 30% 이상
상장	요건 충족 즉시	요건 충족 즉시	요건 충족 즉시
현물출자	최저자본금 확보 이후 제한 없이 가능	최저자본금 확보 이후 제한 없이 가능	최저자본금 확보 이후 제한 없이 가능
자산구성* (매분기말)	부동산: 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산관련 증권 및 현금: 총자산의 80% 이상	기업구조조정부동산: 총자산의 70% 이상	부동산: 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금: 총자산의 80% 이상
자산운용 전문인력	자산관리회사(5인) 위탁운용	자산관리회사(5인) 위탁운용	5인(상근 고용)
배당	90% 이상 의무배당 (초과배당 가능)	90% 이상 의무배당 (초과배당가능)	90% 이상 의무배당 (2021년까지 50% 가능)
개발사업	주주총회 투자비용 결의	주주총회 투자비용 결의	주주총회 투자비용 결의
처분제한	주택 1년, 비주택 1년	제한없음	주택 1년, 비주택 1년
자금차입	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)
회사존속	선택적	(일반적으로)한시적	선택적

* 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 간주

[부동산투자회사 현황]

2020년 4월 30일 기준

기업구조조정리츠	위탁관리리츠	자기관리리츠	계	(상장리츠)
28	230	4	262	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 「부동산투자

회사법」 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	17,900,000주	1,000원	5,000원	89,500,000,000원	일반공모
합계	17,900,000주	1,000원	5,000원	89,500,000,000원	일반공모

주1) 이사회 결의일: 2020년 6월 5일

주2) 주당 모집가액은 「부동산투자회사법」 제18조(발행조건) 및 「부동산투자회사법 시행령」 제15조(주식의 발행가액)에 의거하였으며, 2020년 6월 5일 이사회 결의를 거쳐 이사회 개최 전일인 2020년 6월 4일을 산정기준일로 산정한 5,000원으로 결정하였습니다. 발행가액 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 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총거래금액을 총거래량으로 나눈 가격을 말한다)의 100분의 70 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 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

가. 자금조달금액

구분	금액(원)
총 공 모 금 액(1)	89,500,000,000
발 행 제 비 용(2)	2,287,371,667
순 수 입 금[(1)-(2)]	87,212,628,333

주) 당사는 금번 공모를 통해 조달된 자금으로 이지스151호 지분증권 및 이지스166호의 수익증권을 매입할 예정입니다. 공모자금사용에 관한 자세한 내용은 "제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조 - 다. 수익구조"를 참조하시기 바랍니다.

나. 발행제비용의 내역

구분	금액(원)	계산근거
인수수료	1,790,000,000	총 공모금액의 2.0%
상장심사수수료	5,000,000	정액
발행분담금	4,475,000	총 발행금액의 0.005%
신규상장수수료	2,976,667	1,000억원 초과 2,000억원 이하 (875만원 + 1,000억원 초과금액의 10억원당 6만원)/3
등기비	71,600,000	등록면허세: 증자 자본금의 0.4%
	14,320,000	지방교육세: 등록면허세의 20%
인쇄비	80,000,000	투자설명서 및 홍보물 인쇄비용 등
기타	319,000,000	법률자문수수료, 회계법인수수료, IR비용 등 제반비용
합계	2,287,371,667	-

4. 모집의 내용 및 절차

가. 모집의 내용

(1) 모집방법: 일반공모

모집대상	주수(비율)	주당 모집가액	모집총액	비고
일반모집	17,900,000주(100%)	5,000원	89,500,000,000원	-
주주배정	-	-	-	-
우리사주배정	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-
합 계	17,900,000주(100%)	5,000원	89,500,000,000원	-

주1) 금번 일반공모는 삼성증권(주)이 대표주관회사로, 디비금융투자(주), 유안타증권(주)이 인수회

사로 참여하게 되며, 대표주관회사 및 인수회사의 총액인수 방식으로 진행되고 각 사 모두 청약사무 업무를 진행합니다.

주2) 당사는 「부동산투자회사법」에 따라 임직원이 없는 명목상 회사이므로 우리사주조합이 결성되어 있지 않으며, 금번 일반공모는 우리사주조합 배정 물량은 없습니다.

(2) 모집조건

금번 당사의 상장공모와 관련한 모집조건은 아래와 같습니다.

항 목			내 용
모집 또는 매출주식의 수			기명식 보통주 17,900,000주
주당 모집가액			5,000원 주1)
모집 총액			89,500,000,000원
청약단위			주2)
청약기일 주3)	기관투자자	개시일	2020년 7월 7일
		종료일	2020년 7월 8일
	일반청약자	개시일	2020년 7월 6일
		종료일	2020년 7월 8일
청약증거금 주 4)	기관투자자		0%
	일반청약자		50%
납입기일			2020년 7월 10일
배당기산일 주6)			매년 1월 1일, 7월 1일

주1) 주당 모집가액은 2020년 6월 5일 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(주), 인수회사인 디비금융투자(주)와 유안타증권(주)에서 청약이 가능합니다. 청약단위는 아래 "다. 청약방법 - (2) 청약방법 - 4) 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 결정 방법 - (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 7월 10일)에 주금납입금으로 대체하되, 초과 청약금이 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 7월 10일 08:00 ~ 13:00 사이에 당해 청약을 접수한 대표주관회사에 납입하여야 하며, 동 납입금액은 주금납입기일(2020년 7월 10일)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(주) 본 · 지점
- ② 일반청약자 : 삼성증권(주), 디비금융투자(주), 유안타증권(주) 본 · 지점
- ③ 일반청약자는 각 청약취급처를 통해 한 청약처에서의 이중청약은 불가하며, 각 청약취급처별 복수청약은 가능합니다.

주6) 당사의 사업연도는 매년 1월 1일 ~ 6월 30일, 7월 1일 ~ 12월 31일로 구성됩니다. 다만, 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 시작하여 2020년 6월 30일에 종료되며, 제2기 사업연도의 배당기산일은 2020년 7월 1일입니다.

청약증거금이 납입주금에 초과하였으나 「유가증권시장 상장규정」 제127조 제2항 제3호에 의한 "주식분산" 요건의 미충족 사유 발생 시 발행회사와 대표주관회사는 협의를 통하여 "주식분산" 요건을 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 바랍니다.

(3) 모집의 세부 내용

1) 청약자 유형군에 따른 배정비율

배정 대상	주식수	배정 비율
기관투자자	5,370,000주	30.0%
일반청약자	12,530,000주	70.0%
합 계	17,900,000주	100.0%

주1) 상기의 비율은 수요예측 결과 및 청약현황 등을 감안하여 조정될 수 있습니다.

주2) 기관투자자에게 배정된 모집물량은 대표주관회사를 통하여 청약을 실시합니다.

2) 배정 주식에 대한 인수

인수회사	주식수	인수 비율	배정대상
삼성증권(주)	10,900,000주	60.9%	기관투자자, 일반청약자
디비금융투자(주)	5,000,000주	27.9%	

유안타증권(주)	2,000,000주	11.2%	일반청약자
합 계	17,900,000주	100.0%	-

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

3) 청약취급처별 일반청약자 배정주식수

회사명	주식수	비율
삼성증권(주)	6,280,000주	50.1%
디비금융투자(주)	4,250,000주	33.9%
유안타증권(주)	2,000,000주	16.0%
합 계	12,530,000주	100.0%

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

나. 모집가액 결정방법

(1) 모집가액 결정

당사는 「부동산투자회사법」 제18조(발행조건) 및 「부동산투자회사법 시행령」 제15조(주식의 발행가액)에 의거하여, 이사회 결의(2020년 6월 5일)를 거쳐 금번 일반 공모의 1주당 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 날자에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.
- ② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다.

[부동산투자회사법 시행령]

제15조 (주식의 발행가액)

법 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총거래금액을 총거래량으로 나눈 가격을 말한다)의 100분의 70 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 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

당사는 모집가액의 결정과는 별개로 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제5조(주식의 공모가격 결정 등)에서 정하고 있는 수요예측 절차에 대한 사항 등을 준용하여 수요예측을 실시할 예정입니다.

금번 (주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사의 유가증권시장 상장을 위한 공모는 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제2조 제2호 나목에 따른 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사가 행하는 공모로 동 규정이 정하고 있는 공모에 해당하지 아니하며 동조 제3호에서 정하고 있는 "기업공개"에 해당하지 않습니다. 따라서 금번 공모는 「증권 인수업무 등에 관한 규정」에서 정하고 있는 공모 및 인수, 배정 등의 사항을 따를 필요는 없습니다. 다만, 수요예측 절차에 대한 사항 등을 동 규정에서 정한 바를 준용하여 실시할 예정입니다. 따라서 일반적인 주권비상장법인의 기업공개 시 적용되는 수요예측 관련 사항들과 금번 공모와는 상이한 점(주식의 배정, 일반청약자 1인당 청약한도 등)이 있으니, 참여 예정 투자자는 본 증권신고서 기재 내용을 참고하여 유의하시기 바랍니다.

[증권 인수업무 등에 관한 규정]

제2조(용어의 정의)

2. “공모”란 법 제9조제7항 또는 제9항에서 정하는 모집 또는 매출의 방법으로 증권(법 제4조제2항 제6호의 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.

가. 선박투자회사법에 따른 선박투자회사

나. 부동산투자회사법에 따른 부동산투자회사

다. 사회기반시설에 대한 민간투자법에 따른 사회기반시설투자회사

라. 법 제9조제18항제2호에 따른 투자회사 및 법 제234조에 따른 상장지수집합투자기구

마. 그 밖에 가목부터 라목에 준하는 자로 협회가 정하는 자

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.

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.

7의2. "수요예측등"이란 제5조제1항제2호부터 제4호까지의 방법으로 공모가격을 결정하는 것을 말한다.

제5조(주식의 공모가격 결정 등)

①기업공개를 위한 주식의 공모가격은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 결정한다.

1. 인수회사와 발행회사가 협의하여 단일가격으로 정하는 방법
2. 기관투자자를 대상으로 수요예측을 실시하고 그 결과를 감안하여 인수회사와 발행회사가 협의하여 정하는 방법. 다만, 제2조제8호에 불구하고 인수회사는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자(이하 "창업투자회사등"이라 한다)의 수요예측등 참여를 허용할 수 있으며, 이 경우 해당 창업투자회사등은 기관투자자로 본다.
 - 가. 제6조제4항제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 조합
 - 나. 영 제10조제3항제12호에 해당하지 아니하는 기금 및 그 기금을 관리·운용하는 법인
 - 다. 「사립학교법」 제2조제2호에 따른 학교법인
 - 라. 「중소기업창업 지원법」 제2조제4호에 따른 중소기업창업투자회사
3. 대표주관회사가 사전에 정한 방법에 따라 기관투자자로부터 경매의 방식으로 입찰가격과 수량을 제출받은 후 일정가격(이하 "최저공모가격"이라 한다) 이상의 입찰에 대해 해당 입찰자가 제출한 가격으로 정하는 방법
4. 대표주관회사가 사전에 정한 방법에 따라 기관투자자로부터 경매의 방식으로 입찰가격과 수량을 제출받은 후 산정한 단일가격으로 정하는 방법

(2) 수요예측에 관한 사항

1) 수요예측광고 및 수요예측 일시

구 분	내 용	비 고
광고 일시	2020년 6월 25일(목)	주1)
수요예측 일시	2020년 6월 30일(화)~ 7월 1일(수)	주2)
문의처	삼성증권(주) (☎ 02-2020-7928,7908,7529)	-

주1) 수요예측 안내광고는 대표주관회사인 삼성증권(주) 홈페이지(www.samsungpop.com)에 게시함으로써 개별 통지에 갈음합니다.

주2) 수요예측 마감시간은 2020년 7월 1일(수) 17시(한국시간 기준)까지이며, 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

당사 수요예측의 참가자격은 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제2조 제8호에 따른 기관투자자로, 아래와 같습니다.

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 공모 시 「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 기관투자자에게 각 목에 해당하는 투자자임을 입증할 수 있는 서류를 요청할 수 있습니다. 예컨대, 해외 기관투자자의 경우 상기 바목에 해당하는 투자자임을 입증할 수 있는 서류를 요청할 수 있으며, 고위험고수익투자신탁이나 투자일임회사, 부동산신탁회사로 참여하는 경우 상기 마목, 사목, 아목에 따른 투자자임을 확인하는 확인서를 징구하고, 추가 서류를 요청할 수 있습니다. 관련하여 서류 제출 등의 요청을 받은 기관투자자가 해당 서류를 제출하지 않을 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·설

립일부터 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 평균 보유비율이 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.

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 수

요예측에 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 확인서를 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.

(나) 참여제외대상

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

① 인수회사 및 인수회사의 이해관계인(「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제2조 제9호의 규정에 의한 이해관계인을 말함)

② 발행회사의 이해관계인(「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제2조 제9호에 의한 이해관계인을 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 이번 기업공개를 위한 공모주식의 배정일부터 과거 1년 이내인 회사를 말한다)의 기업공개를 위하여 2017년 1월 1일 이후 금융위원회에 제출된 증권신고서의 "주주에 관한 사항"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 참여자란 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제17조의2 제1항에 따라 다음 각호의 1에 해당하는 자를 말합니다.

1. 수요예측등에 참여하여 주식 또는 무보증사채를 배정받은 후 청약을 하지 아니하거나 청약 후 주금 또는 무보증사채의 납입금을 납입하지 아니한 경우

2. 기업공개시 수요예측에 참여하여 의무보유를 약속하고 주식을 배정받은 후 의무보유기간 내에 해당 주식을 처분하는 경우. 이 경우 의무보유기간 약속의 준수여부는 해당기간 중 일별 잔고를 기준으로 확인한다.

3. 수요예측등에 참여하면서 관련 정보를 허위로 작성·제출하는 경우

4. 수요예측등에 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 제7호까지의 규정에 준하는 경우

대표주관회사인 삼성증권(주)의 불성실수요예측등 참여자의 정보관리에 관한 사항은 「증권인수업무 등에 관한 규정」 제17조의2에 의거하여 삼성증권(주)는 상기 사유에 해당하는 불성실 수요예측 참여자에 대한 정보를 금융투자협회에 통보하며, 해당 불성실 수요예측 참여자에 대한 정보 및 제재사항 등을 기재한 불성실 수요예측 참여자 등록부를 작성하여 관리하고 삼성증권(주)의 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 수요예측등 참여 제재

적용 대상	위반금액 주1)	수요예측등 참여제한기간
미청약 · 미납입	1억원 초과	6개월 + 1억원을 초과하는 위반금액 5천만원 당 1개월씩 가산 * 수요예측등 참여제한기간 상한 : 24개월
	1억원 이하	6개월
의무보유 확약위반 주2)	1억원 초과	6개월 + 1억원을 초과하는 위반금액 1.5억원 당 1개월씩 가산 * 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 주식수와 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 참여제한 기간은 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 제8호: 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	5,370,000주	30.0%	-

- 주1) 비율은 전체 공모주식수 17,900,000주에 대한 비율입니다.
- 주2) 일반청약자 배정부 12,530,000주는 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 5,370,000주(기관배정물량) 중 적은 수량	1,000주

- 주1) 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 유의하

시고, 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(주)의 홈페이지를 통해 인터넷 접수를 받으며, 서면으로는 접수받지 않습니다. 다만, 삼성증권(주)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(주) 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 수요예측에 참여하고자 하는 경우 고유재산과 고위험고수익투자신탁을 각각 개별 계좌로 신청해야 합니다.

⑥ 기관투자자가 고위험고수익투자신탁으로 참여하는 경우 대표주관회사인 삼성증권(주)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(주)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 확인서를 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(주)는 수요예측 후 물량배정 시에 당해 집합투자업자에 대해 전체 물량(유추얼 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(주)와 발행회사는 책임을 지지 않습니다.

(나) 해외기관투자자

금번 수요예측시 해외기관투자자의 경우 삼성증권(주)의 홈페이지를 통한 인터넷 접수(www.samsungpop.com) 및 삼성증권(주) Sales&Trading부문 법인영업본부를 통한 접수를 받습니다. 법인영업본부 접수방법은 직접방문, 우편, E-mail, Fax 등으로 가능하며 우편은 수요예측 마감시간(한국시간 기준 2020년 7월 1일(수) 오후 5시까지 도착분에 대하여 접수 가능합니다. E-mail, Fax 등으로 접수한 투자자는 해외법인본부 담당자와 유선으로 접수 여부를 반드시 확인해 주시기 바랍니다.

접수기간	2020년 6월 30일(화)~7월 1일(수) 17:00
접수장소	삼성증권(주) 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(주)는 본 수요예측에 참여한 해외기관투자자의 경우 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제2조 제8호 바목에 해당하는 투자자임을 입증할 수 있는 서류를 요청할 수 있으며, 해당 서류를 미제출하거나 내부 수요예측 운영기준 등에 따라 상기 인수업무규정 제2조 제8호 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(주) 홈페이지 (www.samsungpop.com)	2020년 6월 30일(화)~7월1일(수) 17:00	02-2020-7928 02-2020-7908 02-2020-7529

수요예측 마감시간 이후에는 수요예측 참여, 정정 및 취소가 불가능하오니 접수 마감시간을 엄수해 주시기 바랍니다.
주) 금번 수요예측에서 해외기관투자자의 경우 삼성증권(주)의 홈페이지를 통한 인터넷 접수 및 삼성증권(주) 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 동법 시행령 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 이상일 것)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」 제2조 제8호에 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 고위험고수익투자신탁의 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 발생하는 문제에 대한 책임은 당해 기관투자자에게 있음을 유의하시기 바랍니다.

⑩ 수요예측 참가지 의무보유 확약기간을 미확약, 15일, 1개월, 3개월 또는 6개월로 제시 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, 대

표주관회사가 자율적으로 배정물량을 결정합니다. 단, 금번 수요예측 후 배정시에는 「증권인수업무 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 공모가액으로 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				해외 기관투자자	합계
	운용사(집합)	투자매매 중개업자	연기금, 운용사(고유), 은행, 보험	기타		
건수	105	15	39	14	1	174
수량	301,154,000	26,896,000	70,131,000	11,144,000	60,000	409,385,000
경쟁률	56.08	5.01	13.06	2.08	0.01	76.24

주) 경쟁률은 기관투자자 배정주수 5,370,000주를 기준으로 산정되었습니다.

② 수요예측 신청가격 분포

구분	참여건수(건)	신청수량(주)	비율(%)
5,000원	174	409,385,000	100.0%

③ 의무보유확약 신청내역

구분	참여건수(건)	신청수량(주)
15일 확약	0	-
1개월 확약	4	21,480,000
3개월 확약	2	75,000
6개월 확약	1	5,370,000
합계	7	26,925,000
총 수량 대비 비율	4.0%	6.6%

다. 모집절차

(1) 모집 일자 및 방법

구 분	일 자	매 체
수요예측 안내 공고	2020년 6월 25일(목)	인터넷공고 주1)
모집가액 확정 공고	-	주2)
청 약 공 고	2020년 7월 6일(월)	인터넷공고, 한국경제신문
배 정 공 고	2020년 7월 10일(금)	인터넷공고 주3)

주1) 수요예측 안내공고는 2020년 6월 25일 대표주관회사인 삼성증권(주) 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 7월 10일 대표주관회사인 삼성증권(주)의 홈페이지(www.samsungpop.com), 디비금융투자(주)의 홈페이지(www.db-fi.com), 유안타증권(주)의 홈페이지(www.myasset.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 청약기간

에 소정의 주식 청약서를 작성하여 청약증거금과 함께 이를 해당 청약취급처에 제출하여야 합니다. 한 청약사무 취급처 내에서의 이중청약은 불가하며, 각 청약사무취급처간 복수청약은 가능합니다.

※ 청약사무 취급처: 삼성증권(주), 디비금융투자(주), 유안타증권(주) 본·지점

3) 일반청약자의 청약자격

일반청약자의 청약 자격은 일반청약사무 취급처인 삼성증권(주), 디비금융투자(주), 유안타증권(주) 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) 청약자격 】

구 분		내 용	청약한도
일반청약자격	자산평가	- 청약접수일 전월부터 과거 3개월간 자산평가 합계 평잔 2천만원 이상인 고객	1배
우대청약자격	신규고객	- 청약초일 직전 1년 內 주민번호 기준 신규고객 中 전월 평잔 2천만원 이상인 고객 (직전 1년간 청약이력 없을 경우 1회 限)	2배
	우수고객	- 청약초일 직전월 자산 평잔 금액 1억원 이상인 고객	
	연금상품	- 퇴직연금 DC 유효계좌 보유고객 전원 - 연금펀드/연금저축계좌/IRP 고객은 아래 기준 해당고객 ▶ 청약 접수일 전월부터 과거 3개월간 당사 연금자산(① 연금펀드잔고, ② 연금저축계좌, ③ IRP ※현금성 자산 포함 잔고)의 평가합계액의 평잔 4백만원 이상인 고객 ▶ 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	
	급여이체	- 청약초일 전월 기준으로 CMA를 통하여 3개월 이상 급여이체 (50만원이상)한 고객 ※ 4대 공적연금이 CMA를 통해 3개월 이상 입금 시 포함	
	적립식	- 정기대체 및 은행이체(적립식CMS이체)를 통하여 청약초일 전월 기준으로 적립식 월 100만원 이상을 6개월 이상 이체한 고객	
온라인전용 청약자격		- 청약초일 전일 까지 계좌개설 된 고객 中 온라인(HTS)을 이용하여 청약을 진행하시는 고객(단, 지점청약은 불가)	0.5배

청약수수료		SNI Honors Honors Premium Honors	우대	일반	-
	지점창 구	면제	5,000원	5,000원	
	HTS/AR S	면제	면제	면제	
	※ 고객등급은 최근 6개월간의 자산, 매출, 거래기간, 보유상품 수 및 기타 기준 가산점 합계를 바탕으로 산출				
특이사항	※ 우대가가능여부 표기는 청약코드를 선택하여 조회해야 하며, 청약종목정보상의 청약우대여부 항목에 "Y"인 경우에 한해 우대가가능여부를 파악하여 제공해 드립니다. ※ 자산 평잔 기준: 초상품(선물/옵션 제외, 비상장주식은 일부 종목만 인정)				-

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

【 디비금융투자(주) 일반청약자 청약자격 】

구 분	내 용
청약자격	청약일까지 계좌를 개설한 고객
청약한도	- 일반 및 우대고객이 동등하게 일반청약자 청약한도의 100%까지 청약 가능 - 청약한도와 관련한 우대고객 우대사항 없음
청약수수료 및 청약방법	- 청약수수료 (*) 지점창구 방문청약 3,000원(환불금 입금일 징수) (*) 홈페이지/HTS/MTS/ARS : 면제 - 청약방법 (*) On-Line 청약 : 홈페이지, HTS, MTS, ARS(주1)를 이용한 청약 (*) Off-Line 청약 : 영업점 내방
청약증거금	50% (모든 고객에게 동일 적용)

주1) ARS 청약은 사전에 ARS 약정 및 ARS 거래 비밀번호를 등록하신 고객분들께서만 이용하실 수 있습니다.

【 유안타증권(주) 일반청약자 청약자격 】

구 분	세부내용
청약자격기준	■ 청약일 현재 위탁계좌 보유고객
청약매체	■ 온라인 청약 : 인터넷, HTS, ARS, ATM, MTS ■ 오프라인 청약 : 영업점 방문 청약

청약한도 및 우대고객기준	■ 청약한도 : 고객 등급별/청약매체별 차등적용													
	<table><tr><td>구분</td><td>청약매체</td><td>청약한도</td></tr><tr><td rowspan="2">우대</td><td>온라인</td><td>일반청약한도의 200%</td></tr><tr><td>오프라인</td><td>일반청약한도의 150%</td></tr><tr><td rowspan="2">일반</td><td>온라인</td><td>일반청약한도의 100%</td></tr><tr><td>오프라인</td><td>일반청약한도의 70%</td></tr></table>	구분	청약매체	청약한도	우대	온라인	일반청약한도의 200%	오프라인	일반청약한도의 150%	일반	온라인	일반청약한도의 100%	오프라인	일반청약한도의 70%
	구분	청약매체	청약한도											
	우대	온라인	일반청약한도의 200%											
		오프라인	일반청약한도의 150%											
일반	온라인	일반청약한도의 100%												
	오프라인	일반청약한도의 70%												
■ 우대고객기준														
- 당사 고객우대구분 정기산정 기준 프라임실버 이상 고객 (플래티넘, 프라임골드, 프라임실버)														
- 일정 자산규모(연 평균 예탁자산) 충족 시 해당 고객우대구분으로 산정됨 (플래티넘 : 5억원 이상, 프라임골드 : 1억원 이상, 프라임실버 : 1천만원 이상, 프라임그린 : 1천만원 미만) ※ 수익기여도 및 거래기간에 따라 상향될 수 있음														
- 공모주청약 우대 기준인 고객우대구분 정기산정은 당사 홈페이지 (www.myasset.com) 및 티레이더 내 개인정보 조회/변경 화면에서 확인할 수 있습니다.														
청약수수료	■ 우대고객 - 오프라인 / 온라인청약 : 청약수수료 없음 ■ 일반고객 - 오프라인 청약 : 3,000원 / 온라인청약 : 청약수수료 없음													
공고방법	유안타증권(주) 홈페이지(www.myasset.com) 에 게시													

4) 일반청약자의 청약단위

일반청약자는 일반청약사무 취급처인 삼성증권(주), 디비금융투자(주), 유안타증권(주) 본·지점에서 청약이 가능합니다. 일반청약 수량에 대한 청약 한도 및 청약단위는 아래와 같습니다.

【삼성증권(주)의 일반청약자 배정수량, 청약한도 및 청약증거금률】

구분	청약 배정수량	최고 청약한도 (주)	청약 증거금률
삼성증권(주)	6,280,000주	3,000,000주	50%

일반청약자 대상 삼성증권(주)의 최고 청약한도는 3,000,000주이나 삼성증권(주)의 우대 기준 및 청약단위에 따라 6,000,000주(200%)까지 청약 가능하고, 온라인전용 청약자격 고객의 경우 1,500,000주(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

【 디비금융투자(주)의 일반청약자 배정물량, 청약한도 및 청약증거금율 】

구 분	일반청약자 배정물량	최고 청약한도 (주)	청약 증거금율
디비금융투자(주)	4,250,000주	1,000,000주	50%

주) 디비금융투자(주)의 최고 청약한도는 일반고객 및 우대고객에게 동일하게 적용됩니다.

【 디비금융투자(주) 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	5,000주
50,000주 초과 ~ 100,000주 이하	10,000주
100,000주 초과	50,000주

【 유안타증권(주)의 일반청약자 배정물량, 청약한도 및 청약증거금율 】

구분	일반청약자 배정물량	청약한도 (주)	청약 증거금율
유안타증권(주)	2,000,000주	100,000주	50%

유안타증권(주)의 일반고객 최고청약한도는 100,000주이나 유안타증권(주)의 우대 기준 및 청약단위에 따라 우대고객(온라인)에 한하여 200,000주(2배)까지 청약 가능합니다. 우대기준에 관한 사항은 "제1부 모집 또는 매출에 관한 사항 - I. 모집 또는 매출에 관한 일반사항 - 4. 모집 또는 매출절차 등에 관한 사항 - 다. 청약방법 - (3) 일반청약자의 청약 자격"을 참고하시기 바랍니다.

【 유안타증권(주) 청약주식별 청약단위 】

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

5) 기관투자자의 청약

수요예측에 참가하여 배정받은 주식에 대한 청약은 청약일인 2020년 7월 7일(화) ~ 7월 8일(수) 08:00~16:00(한국시간 기준) 사이에 삼성증권(주)가 정하는 소정의 주식청약서(청약증거금율 0%)를 작성하여 대표주관회사인 삼성증권(주)의 본·지점에서 청약하여야 하며, 동 청약주식에 해당하는 주금을 납입일인 2020년 7월 10일(금) 08:00~13:00(한국시간 기준) 사이에 대표주관회사인 삼성증권(주)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 7월 7일(화) ~ 7월 8일(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(주식의 배정)

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. 다만, 제9조의2제1항에 따라 위탁재산으로 청약하는 집합투자회사, 투자일임회사, 신탁회사(이하 "집합투자등"이라 한다)는 인수회사 및 인수회사의 이해관계인으로 보지 아니한다.

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 기업공개에 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 디비금융투자(주), 유안타증권(주)와 발행회사인 (주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사가 사전에 총액인수계약서 상에서 약정한 배정기준에 의거 다음과 같이 배정합니다.

1) 공모주식 배정비율

① 총 공모주식 중 5,370,000주(30.0%)는 기관투자자에게, 12,530,000주(70.0%)는 일반청약자에게 배정합니다. 청약자 유형군에 따른 배정 비율은 기관투자자에 대한 수요예측 결과에 따라 청약일 및 청약일 전에 변경될 수 있습니다.

② 인수단의 인수물량 내에서의 기관투자자 및 일반청약자에 대한 배정주식수는 다음과 같이 배정합니다.

인수회사	기관투자자	일반청약자	인수단 구성원별 계
삼성증권(주)	4,620,000주	6,280,000주	10,900,000주
디비금융투자(주)	750,000주	4,250,000주	5,000,000주
유안타증권(주)	-	2,000,000주	2,000,000주
합 계	5,370,000주	12,530,000주	17,900,000주

③ 청약 결과, 기관투자자 배정부분에서 청약미달이 발생한 경우에는 대표주관회사와 디비금융투자는 기관투자자 청약미달분을 기관투자자 인수물량에 비례하여 대표주관회사와 디비금융투자의 일반청약자 배정부분에 추가 배정하도록 합니다.

④ 대표주관회사의 일반청약자 배정부분에서 청약 미달이 발생한 경우에는, 대표주관회사는 기관투자자 초과청약이 있는 부분에 청약미달이 발생한 부분을 배정할 수 있습니다.

⑤ 어느 인수단 구성원의 총 청약주식수가 배정받아 인수하여야 할 주식수 미만이고 다른 인

수단 구성원의 총 청약 주식수는 인수하여야 할 주식 수를 초과하는 경우, 청약 미달 인수단 구성원의 청약미달분을 청약초과 인수단 구성원에게 초과 청약주식 수의 한도 내에서 추가 배정합니다. 만약 청약초과 인수단 구성원이 복수인 경우, 위 추가 배정은 청약초과 인수단 구성원의 본 주식 인수물량에 비례하여 실시합니다.

⑥ 일반청약배정과 관련하여 상기 조항에 따라 배정을 한 결과, 초과청약분이 발생한 경우, 각 인수단 구성원은 상호 협의하여 적절한 방법으로 투자자에게 배정하되, 일반청약자의 배정부에서 발생한 초과청약분에 대하여는 원칙적으로 각 인수단 구성원의 청약 주식 수에 비례하여 안분배정하기로 하고, 5사6입 등의 방법을 이용하여 안분 결과 발생하는 1주 미만의 단수 주를 최소화하도록 배정하며, 배정 후의 잔여주식은 각 인수단 구성원이 자기계산으로 인수하거나 추첨을 통하여 재배정합니다.

⑦ 상기 조항에 따라 배정을 하였음에도 불구하고 청약미달분이 발생한 경우 해당 청약미달분은 기관투자자에게 배정될 수 있습니다. 그럼에도 불구하고 청약미달분이 있는 경우, 해당 청약미달분은 청약미달이 발생한 해당 인수단 구성원이 자기 계산에 따른 인수책임을 부담합니다.

2) 배정결과의 통지

일반청약자에 대한 배정결과 각 청약자에 대한 배정내용 및 초과청약금의 환불 등에 관한 배정공고는 2020년 7월 10일(금) 일반청약사무처인 삼성증권(주) 홈페이지(www.samsungpop.com), 디비금융투자(주)의 홈페이지(www.db-fi.com), 유안타증권(주)의 홈페이지(<http://www.myasset.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 디비금융투자(주), 유안타증권(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.

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 해당하는 자
- 1의2. 제11조제2항제2호 및 제3호에 해당하는 자
2. 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면, 전화·전신·모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 표시한 자
3. (생략)

[금융투자회사의 영업 및 업무에 관한 규정]

제2-5조(설명의무 등)

① (생략)

② 금융투자회사는 일반청약자를 대상으로 투자권유를 하는 경우에는 해당 일반청약자가 영 제132조제2호에 따른 방법으로 설명서(제안서, 계약서, 설명서 등 명칭을 불문하며, 법 제123조제1항에 따른 투자설명서 및 집합투자증권의 경우 법 제124조제2항제3호에 따른 간이투자설명서를 포함한다. 이하 같다)의 수령을 거부하는 경우를 제외하고는 투자설명사항을 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 거부 의사를 서면, 전화, 전신, 모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그밖에 금융위가 정하여 고시하는 방법으로 표시하여야 합니다.

② 투자설명서를 교부받지 않거나, 수령 거부 의사를 표시하지 않을 경우 청약에 참여할 수 없습니다.

2) 투자설명서의 교부를 원하는 경우

【삼성증권(주) 투자설명서 교부 방법】

구 분	투자설명서 교부방법
-----	------------

영업점 내방	삼성증권(주)의 본·지점에서 청약하실 경우에는 투자설명서 인쇄물을 교부 받으실 수 있습니다.
온라인 (HTS, 홈페이지)	삼성증권(주)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, 수신 사실이 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.

【디비금융투자(주) 투자설명서 교부방법】

청약방법	투자설명서 교부형태
지점내방 청약	디비금융투자(주)의 본·지점에서 청약하실 경우에는 주식청약서를 통한 투자설명서 교부확인서를 작성(투자설명서 수령 혹은 거부 확인)하시고 청약을 진행하시기 바랍니다.
홈페이지/ HTS/MTS 청약	디비금융투자(주)의 HTS인 'Happy+', 디비금융투자(주)의 MTS인 '디비금융투자 MTS' 및 홈페이지(www.db-fi.com)를 통해 청약할 경우에는 다운로드 방식을 통해 전자문서에 의한 투자설명서를 교부 받으시거나 수령 거부를 표시하실 수 있습니다.
ARS청약	수령 거부를 표시하시는 경우에만 ARS 청약이 가능하며, 투자설명서를 교부 받으시고자 하실 경우 지점내방 청약 또는 홈페이지/HTS/MTS 청약 방법을 이용하셔야 합니다.

【유안타증권(주) 투자설명서 교부 방법】

청약방법	투자설명서 교부형태
지점내방 청약	본 공모의 청약 취급처인 유안타증권(주)의 지점에서 청약하실 경우에는 인쇄물에 의한 투자설명서를 교부 받으실 수 있습니다. 청약신청서 작성시 투자설명서 교부 확인서의 교부 희망 또는 교부 거부를 선택하신 후 청약신청을 하실 수 있습니다.
HTS/홈페이지/MTS 청약	전자문서 수령절차에 따라 온라인 투자설명서 다운로드 확인 후 청약이 가능합니다. 전자문서에 의한 투자설명서의 내용은 인쇄물(책자)의 내용과 동일합니다.
ARS 청약	청약신청 전에 투자설명서 교부사실이 확인된 투자자에 한하여 청약이 가능합니다. 투자설명서는 HTS 및 홈페이지 접속을 통해 교부받으실 수 있습니다.

(5) 청약증거금의 대체, 반환 및 납입에 관한 사항

일반청약자의 청약증거금은 주금납입기일(2020년 7월 10일)에 주금납입금으로 대체하되, 청약증거금이 납입주금에 미달하여 주금납입일까지 당해 청약자로부터 그 미달 금액을 받지

못한 때에는 그 미달 금액에 해당하는 배정주식은 대표주관회사인 삼성증권(주)가 총액인수 계약서에서 정하는 바에 따라 자기계산으로 인수하며, 초과 청약증거금이 있는 경우에는 이를 주금납입기일(2020년 7월 10일)에 환불합니다. 이 경우 청약증거금은 무이자로 합니다.

기관투자자는 금번 공모에 있어 청약증거금이 면제되는 바, 청약하여 배정받은 물량의 100%에 해당하는 금액을 납입일인 2020년 7월 10일 08:00~13:00 사이에 대표주관회사에 납입하여야 하며, 동 납입 금액은 주금납입기일(2020년 7월 10일)에 주금납입금으로 대체됩니다.

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

대표주관회사와 인수회사는 각 청약자의 주금납입금을 납입기일 (2020년 7월 10일)에 발행회사가 지정한 주금납입처 ((주)국민은행 반포지점)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 2020년 7월 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)는 및 인수회사인 디비금융투자(주), 유안타증권(주)는 총액인수계약의 이행과 관련하여 입수한 정보 등을 제3자에게 누설하거나 발행회사의 경영개선 이외의 목적에 이용하여서는 아니됩니다.

④ 주권의 매매개시일

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

⑤ 한국거래소 상장예비심사신청 승인에 관한 사항

당사는 부동산개발사업에 대한 투자비율이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 위탁관리 부동산투자회사(비개발 위탁관리부동산투자회사)로 2018년 12월 20일 개정되고 2019년 1월 1일부터 시행된 「유가증권시장 상장규정」에 의하여 공모 상장을 위한 상장예비심사가 면제됩니다.

[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 부동산투자회사(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 종류 및 수량	인수금액	비율	인수조건
명칭	주소				
삼성증권(주)	서울시 서초구 서초대로 74길 11	10,900,000주	54,500,000,000원	60.89%	총액인수
디비금융투자(주)	서울시 영등포구 국제금융로8길 32	5,000,000주	25,000,000,000원	27.93%	총액인수
유안타증권(주)	서울시 중구 을지로 76	2,000,000주	10,000,000,000원	11.17%	총액인수
합계		17,900,000주	89,500,000,000원	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 주1) 주2)	삼성증권(주)	1,090,000,000	60.89%
	디비금융투자(주)	500,000,000	27.93%
	유안타증권(주)	200,000,000	11.17%

주1) 총 공모금액의 2.0%입니다.

주2) 인수수수료 산정과 관련하여 "제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 13. 보수 및 수수료에 관한 사항 - 나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용"을 참고하시기 바랍니다.

다. 기타의 사항

(1) 회사와 인수인 간 특약사항

당사는 금번 공모와 관련하여 대표주관회사인 삼성증권(주) 및 인수회사인 디비금융투자(주), 유안타증권(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 투자부동산을 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 않아 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 제5조제

- 1항제1호의 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) 의무보유해야 합니다.

당사는 금번 공모 이후 유가증권시장 상장을 위한 요건을 충족하게되면 지체없이 한국거래소에 유가증권시장 상장을 신청할 계획입니다.

관 계	주주명	주식의 종류	발행일	신고서 제출일 현재		의무보유 주식수		의무보유 기간
				주식수	지분율	주식수	지분율	
최대주주	(주)하나은행 (국제루체스타레지던스 리츠전문투자형사모부 동산투자신탁의 신탁업 자)	보통주식	2020.2.3	155,555	51.85%	155,555	51.85%	주)
			2020.6.2	1,244,445		1,244,445		
타인	신한캐피탈(주)	보통주식	2020.2.3	44,445	14.81%	44,445	14.81%	
			2020.6.2	355,555		355,555		
타인	키움캐피탈(주)	보통주식	2020.2.3	22,223	7.41%	22,223	7.41%	

			2020.6.2	177,777		177,777		
타인	일주건설(주)	보통주식	2020.2.3	22,223	7.41%	22,223	7.41%	
			2020.6.2	177,777		177,777		
타인	(주)대선인터내셔널	보통주식	2020.2.3	11,111	3.70%	11,111	3.70%	
			2020.6.2	88,889		88,889		
타인	(주)대선인터트레이딩	보통주식	2020.2.3	11,111	3.70%	11,111	3.70%	
			2020.6.2	88,889		88,889		
타인	이*학	보통주식	2020.2.3	8,890	2.96%	8,890	2.96%	
			2020.6.2	71,110		71,110		
타인	이*석	보통주식	2020.2.3	6,666	2.22%	6,666	2.22%	
			2020.6.2	53,334		53,334		
타인	김*호	보통주식	2020.2.3	6,666	2.22%	6,666	2.22%	
			2020.6.2	53,334		53,334		
타인	문*진	보통주식	2020.2.3	6,666	2.22%	6,666	2.22%	
			2020.6.2	53,334		53,334		
타인	최*균	보통주식	2020.2.3	2,222	0.74%	2,222	0.74%	
			2020.6.2	17,778		17,778		
타인	장*은	보통주식	2020.2.3	2,222	0.74%	2,222	0.74%	
			2020.6.2	17,778		17,778		
	합계			2,700,000	100.00%	2,700,000	100.00%	

주) 의무보유기간: 「유가증권시장 상장규정」 제124조 제2항에 의거 상장예정일 전 1년 이내에 사모로 발행한 주식을 소유한 주주(그로부터 취득한자를 포함)는 그 주식을 발행일부터 1년간 의무보유 해야합니다. 다만, 그 날이 상장일로부터 6개월 이내인 경우에는 상장일로부터 6개월 이내인 경우에는 상장일로부터 6개월이 되는 날까지 의무보유기간을 연장해야 합니다.

6. 상장 및 매매에 관한 사항

금번 일반공모를 통하여 모집될 당사의 주식은 2020년 7월 말 또는 8월 초 한국거래소 유가증권시장에 상장 신청하여, 2020년 7월 말 또는 8월에 신규 상장될 예정이며 영속적으로 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. 당사는 금번 공모 이후 유가증권시장의 신규상장요건을 갖추게 된 때 지체 없이 상장을 추진할 예정입니다.

[유가증권시장 상장규정 제127조 제2항 (부동산투자회사의 신규상장요건)]

상장요건	이지스레지던스리츠위탁 관리부동산투자회사(주)	충족여부 주1)
1. 국토교통부의 인가 「부동산투자회사법」 제9조의 규정에 의하여 국토교통부장관의 영업인가를 받았을 것	2020.4.3 영업인가 승인	충족
2. 기업규모 - 상장예정 보통주식총수 : 100만주 이상 - 자기자본 : 100억원 이상	상장예정 보통주식수: 17,900,000주 자기자본: 증권신고서 제출일 현재 135억원 공모 후 예상 자기자본 : 1,030억 원	미충족 (공모후 충족 가능) 주2)
3. 주식 분산 (다음은 모두 충족) 가. 모집 또는 매출한 주식수가 발행주식총수의 100분의 25 이상 일 것 나. 주주수가 200명 이상일 것	공모 주식수: 17,900,000주	미충족 (공모후 충족 가능) 주2)
4. 감사의견 최근 3사업연도의 개별재무제표(설립 후 3사업연도가 경과되지 않은 경우에는 경과된 사업연도의 재무제표로 하고, 설립 후 1사업연도가 경과되지 않은 경우에는 경과월분의 재무제표로 한다)에 대한 감사인의 감사보고서상 감사의견이 모두 적정일 것	상장신청 전까지 1기 재무제표에 대한 감사인 감사의견 수령예정	미충족 (감사의견 수 령후 충족 가능) 주3)

5. 자본잠식 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 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 3년이 경과된 비개발 위탁관리 부동산투자회사의 경우에는 다음 각목의 요건 충족할 것. 다만, 최근 사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 한다. 가. 매출액이 70억원 이상일 것 나. 최근사업연도 영업이익, 법인세차감전계속사업이익과 당기순이익이 있고, 그중 적은금액을 기준으로 다음 어느 하나에 해당할 것 (1) 최근 사업연도의 이익액이 25억원 이상일 것 (2) 최근 사업연도의 자기자본이익률이 100분의 5 이상일 것	해당사항 없음 (영업인가 후 3년 미경과)	충족
7. 자산의 구성 상장신청일 현재 총자산 중 부동산의 비중이 100분의 70 이상일 것.	2020년 6월 4일 기준 총자산 : 약 135억원 부동산 자산 : 0원 비율: N/A 공모 후 예상치 총자산: 약 1,030억원 부동산자산: 약 899억원 비율: 약 87.3% 주4)	미충족 (공모자금으로 부동산자산 투자후 충족 가능)
8. 주식양도의 제한 주식양도의 제한이 없을 것	해당사항 없음	충족
9. 소송 등 회사경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 소송 등의 분쟁사건이 없을 것	해당사항 없음	충족

- 주1) 현재 당사는 상기 「유가증권시장 상장규정」 중 "기업규모", "주식분산", "감사 의견", "자산의 구성" 요건을 제외하고 다른 모든 요건을 충족하고 있습니다.
- 주2) 당사는 금번 일반공모를 통해 "기업규모" 요건(자기자본 100억원 이상), "주식 분산" 요건(주주 수 200명 이상, 모집 또는 매출한 주식수가 발행주식총수의 25% 이상)을 충족하고 공모자금으로 수익증권을 매입하여 "자산의 구성" 요건을 충족하고자 합니다.
- 주3) 지정감사인인 안진회계법인에서 감사보고서 작성 예정
- 주4) 개별 재무제표 기준

이와는 별도로, 공모 후 상장 요건을 충족하더라도 심사 과정에서 상장이 미승인 될 수 있으며, 당사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장 후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있습니다. 또한 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액기준 최근 사업연도 30억원

미만인 경우 관리종목지정, 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도 말 매출액이 30억 원 미만인 경우는 상장폐지가 될 수 있습니다. 그러나 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액 기준(30억원 미만)은 신규상장 일 이후 최초 도래하는 사업연도부터 적용하며, 1사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 산정합니다. 이에 당사의 주권이 2020년 7월 말 또는 8월 상장을 하게되면, 상장 후 최초로 도래하는 사업연도 결산일로부터 직전 1년간의 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 법정기한 내 미제출	- 사업보고서 미제출로 관리종목 지정된 상태에서 해당 사업보고서를 법정 제출기한으로부터 10일 이내 미제출 - 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 - 최근 반기의 개별재무제표에 대한 감사인의 검토의견이 부적정 또는 의견거절인 경우	- 최근 사업연도의 개별재무제표의 감사의견이 부적정 또는 의견거절 - 관리종목 지정 후 감사범위제한으로 인한 한정
자본잠식	자본잠식률 50% 이상	자본금 전액잠식 또는 2년 연속 자본잠식률 50% 이상
매출액	최근 사업연도 50억원 미만 (단, 부동산개발사업이 총자산의 30% 이하인 경우 30억원 미만)	매출액 미달로 관리종목 지정된 상태에서 최근 사업연도말 매출액 50억원 미만 (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
자산구성	「부동산투자회사법」 제25조제1항(기업 구조조정부동산투자회사의 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
파산신청 등	회생절차개시신청 또는 파산신청시 (단, 파산신청의 경우 공익 실현과 투자자 보호 등을 고려하여 관리종목지정이 필요하지 않다고 거래소가 인정하는 경우는 제외)	관리종목 지정 후 법원의 회생절차개시신청 기각, 회생절차개시결정 취소, 회생계획 불인가, 회생절차폐지의 결정이 있는 경우 (상장적격성 실질심사 대상)
공시의무	1년간 불성실공시 누계벌점 15점 이상	- 관리종목 지정 후 1년간 불성실공시 누계벌점 15점 이상 추가 - 고의, 중과실로 공시의무 위반 (상장적격성 실질심사 대상)
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 - 유상증자, 분할 등이 상장폐지를 회피하기 위한 것으로 인정되는 경우 - 해당 법인에 상당한 규모의 횡령·배임 등과 관련된 공시가 있거나 사실 등이 확인된 경우 - 국내회계기준을 중대하게 위반하여 재무제표를 작성한 사실이 확인되는 경우 - 주된 영업이 정지된 경우 - 자본잠식으로 제1항제3호의 상장폐지 사유에 해당된 보통주권 상장법인이 사업보고서의 법정 제출기한까지 세칙으로 정하는 감사보고서를 제출하여 그 사유를 해소한 사실이 확인되는 경우 - 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 상장폐지가 필요하다고 인정되는 경우 (상장적격성 실질심사 대상)

제2부 집합투자기구에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사
[펀드코드: K5M383D66951(D6695)]

2. 집합투자기구의 연혁

가. 회사의 연혁

시기	내용
2020.02.03	회사 발기설립(자본금 3억원)
2020.02.06	자산관리계약체결 (이지스자산운용(주))
	자산보관계약체결 (NH투자증권(주))
	일반사무위탁 계약체결 (스카이펀드서비스(주))
2020.02.07	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 신청
2020.04.03	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가
2020.06.02	1차 유상증자 (사모/모집총액 132억원)
2020.06.05	대표주관계약 체결 (삼성증권(주))

나. 회사의 본점 소재지 및 그 변경

본점소재지 주소	변경사항
서울특별시 영등포구 여의공원로 115(여의도동, 세우빌딩14층) 이지스자산운용(주) 內	해당사항 없음

다. 설립일자 및 존속기간

당사는 2020년 2월 3일 「부동산투자회사법」 제2조 제1호에 의하여 설립된 위탁관리부동산투자회사로, 정관에 존속기한을 두지 않은 영속형 부동산투자회사입니다. 다만, 시장 상황 등 여건을 고려하여 주주총회의 의결 및 관계 법령에 따라 존립기간과 무관하게 청산할 수 있습니다.

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

[정관]

제56조(해산) 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

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

「부동산투자회사법」 제15조에서는 최저자본금준비기간(영업인가일로부터 6개월)이 끝난 후에는 주주 1인과 특별관계자가 합하여 발행주식총수의 50% 이상을 소유하지 못하도록 하고 있으며, 증권신고서 제출일 현재 당사의 최대주주의 지분율은 51.85%이나, 금번 공모를 통해 최저자본금준비기간이 끝나기 전에 최대주주의 지분율은 50% 미만이 될 예정입니다.

[부동산투자회사법]

제15조(주식의 분산)

- 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 있는 날부터 6개월이 지난 후)에는 부동산투자회사가 발행한 주식 총수의 100분의 50(이하 "1인당 주식소유한도"라 한다)을 초과하여 주식을 소유하지 못한다.
- 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.
- 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.

주)

라. 주주 및 지분현황

관 계	주주명	주식의 종류	발행일	신고서 제출일 현재		의무보유 예정 주식수		의무보유 기간
				주식수	지분율	주식수	지분율	
최대주주	(주)하나은행 (국제루체스타레지던스 리츠전문투자형사모부 동산투자신탁의 신탁업 자)	보통주식	2020.2.3	155,555	51.85%	155,555	51.85%	주)
			2020.6.2	1,244,445		1,244,445		
타인	신한캐피탈(주)	보통주식	2020.2.3	44,445	14.81%	44,445	14.81%	

			2020.6.2	355,555		355,555		
타인	키움캐피탈(주)	보통주식	2020.2.3	22,223	7.41%	22,223	7.41%	
			2020.6.2	177,777		177,777		
타인	일주건설(주)	보통주식	2020.2.3	22,223	7.41%	22,223	7.41%	
			2020.6.2	177,777		177,777		
타인	(주)대선인터내셔널	보통주식	2020.2.3	11,111	3.70%	11,111	3.70%	
			2020.6.2	88,889		88,889		
타인	(주)대선인터트레이딩	보통주식	2020.2.3	11,111	3.70%	11,111	3.70%	
			2020.6.2	88,889		88,889		
타인	이*학	보통주식	2020.2.3	8,890	2.96%	8,890	2.96%	
			2020.6.2	71,110		71,110		
타인	이*석	보통주식	2020.2.3	6,666	2.22%	6,666	2.22%	
			2020.6.2	53,334		53,334		
타인	김*호	보통주식	2020.2.3	6,666	2.22%	6,666	2.22%	
			2020.6.2	53,334		53,334		
타인	문*진	보통주식	2020.2.3	6,666	2.22%	6,666	2.22%	
			2020.6.2	53,334		53,334		
타인	최*균	보통주식	2020.2.3	2,222	0.74%	2,222	0.74%	
			2020.6.2	17,778		17,778		
타인	장*은	보통주식	2020.2.3	2,222	0.74%	2,222	0.74%	
			2020.6.2	17,778		17,778		
	합계			2,700,000	100.00%	2,700,000	100.00%	

주) 의무보유기간: 「유가증권시장 상장규정」 제124조 제2항에 의거 상장예정일 전 1년 이내에 사모로 발행한 주식을 소유한 주주(그로부터 취득한자를 포함)는 그 주식을 발행일로부터 1년간 의무보유 해야합니다. 다만, 그 날이 상장일로부터 6개월 이내인 경우에는 상장일로부터 6개월이 되는 날까지 의무보유기간을 연장해야 합니다.

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 (주)	1. 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분에 관한 업무 2. 부동산 개발에 관한 업무 3. 부동산의 임대차에 관한 업무 4. 다른 부동산투자회사에 대한 출자, 지배 내지 경영 관리, 부동산관련 증권 기타 증권의 매매에 관한 업무 5. 금융기관에의 예치 6. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분에 관한 업무 7. 부동산투자회사법에 따른 차입 및/또는 사채발행에 관한 업무 8. 자산관리에 관한 일반적인 업무	계약체결일로부터 회사청산일까지
자산보관 기관	NH투자증권 (주)	1. 부동산의 보관 2. 증권의 보관 및 관리 3. 현금의 보관 및 관리 4. 해산(청산)관련 업무	계약체결일로부터 회사청산일까지
일반사무 관리회사	스카이펀드서비스(주)	1. 발행주식의 명의개서에 관한 업무 2. 주식의 발행 및 상장에 관한 사무 3. 운영에 관한 사무 4. 계산에 관한 사무 5. 세무에 관한 사무 6. 법령 또는 정관에 의한 통지업무 7. 해산 및 청산업무	영업인가일로부터 회사청산일까지

주) 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

이지스자산운용(주)은 부동산투자회사법에 따른 당사의 적법한 자산관리회사로서 본 집합투자기구의 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, 14층
본사 전화번호	02-6959-3100

본사 팩스번호	02-780-7304
인터넷 홈페이지 주소	http://www.igisam.com
기업규모	중소기업
결산월	12 월
업종명	자산운용, 집합투자, 금융투자, 투자자문
회사설립일	2010년 3월 22일
임직원수	267명('20년 5월말 기준)

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

5. 운용전문인력에 관한 사항

당사는 이지스자산운용(주)과 자산관리위탁계약을 맺고 있으며, 이지스자산운용(주)의 운용전문인력은 현재 16명으로, 다음과 같습니다.

성명	최종학력	생년월일	직책	주요경력
이규성	석사 (관광개발학과)	72.06.15	대표	Pacific Star Korea 등
신동훈	석사 (호텔경영학과)	70.05.15	대표	GE Capital Real Estate 등
유종우	학사 (경영학과)	73.06.10	상무	Macquarie Capital 등
최재웅	학사 (도시공학과)	76.01.19	이사	대우증권 등
정조민	학사 (경영학과)	77.10.30	이사	GE Capital Real Estate 등
이기열	석사 (건축도시학과)	78.02.06	이사	KT Estate 등
김태완	학사 (생명자원산업유통학과)	79.10.08	부장	컬리어스인터내셔널코리아 등
권진명	학사 (부동산학과)	80.11.04	부장	GE Real Estate 등
이현호	석사 (전기공학과)	81.09.25	차장	서브원 등
...	외 7명 (성유진, 모승상, 문준식, 임주우, 한송이, 김지윤, 원종혁)			

주) 상기 인력은 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력입니다.

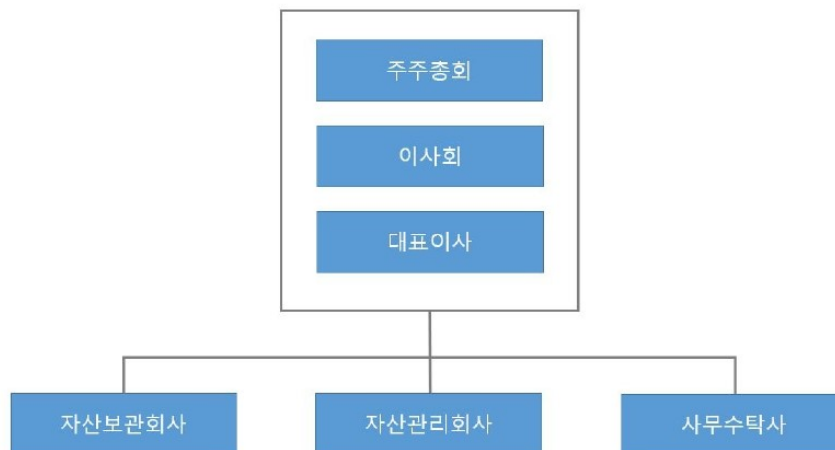
6. 집합투자기구의 구조

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 이사의 의사결정과 감시를 통해 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기할 계획입니다.

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

[당사 지배구조도]



나. 이사회에 관한 사항

(1) 이사회 구성

직책	성명(생년월일)	주요 경력
대표이사	박영희 (1975.01.03)	2007.08~현재 법무사 정택근사무소 사무장
기타비상무이사	김연희 (1980.12.18)	2003.02 경상대학교 법학과 학사 졸업 2007.11~2015.09 법무사 정택근사무소 과장 2015.10~현재 주식회사 피데스에셋 과장
기타비상무이사	정현섭 (1980.11.06)	2006.02 홍익대학교 경영학과 학사 졸업 2010.01 연세대학교 경영학 석사 졸업 2010.01~2015.12 KB부동산신탁 대리 2016.01~현재 신안세무법인 세무사

감사	김광래 (1972.10.23)	1995.02 서강대학교 경영학과 학사 졸업 1999.07 공인회계사 등록 2007.04~2017.08 안진회계법인 상무 2017.09~2018.04 홈플러스 이사 2018.06~현재 선진회계법인 회계사
----	---------------------	---

(2) 이사회 의 권한

구분	세부 내용	비고
구성, 소집	1. 이사회는 이사 전원으로 구성한다. 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. 3. 이사회 의장은 대표이사로 한다. 대표이사가 불출석하거나 이사회 의장직을 수행할 수 없는 경우 해당 이사회에 출석한 이사들의 과반수 찬성 투표로 의장직을 수행할 이사를 정한다.	정관 제37조
결의사항	이사회는 법률이나 이 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다. 1. 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항 2. 회사 총자산의 100분의 10 이상 금액의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항 3. 차입 및 사채발행에 관한 사항 4. 주주총회의 소집에 관한 사항 5. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관과의 업무위탁계약 또는 자산보관계약(각 변경계약을 포함한다)의 체결 및 해지 가. 자산관리회사 나. 「부동산투자회사법」 제22조의2 제1항의 일반사무 등 위탁기관(이하 "일반사무수탁회사"라 한다) 다. 「부동산투자회사법」 제35조 제1항의 자산보관기관(이하 "자산보관기관"라 한다) 라. 판매회사 6. 정관 제13조에 따른 신주발행에 관한 사항 7. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주 배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항 8. 회사의 대표이사의 선임 및 해임에 관한 사항 9. 이사회 의장의 선임 및 해임에 관한 사항 10. 정관 제50조 제5항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항 11. 기타 「부동산투자회사법」 (하위 법규 포함) 또는 「상법」의 이사회 의 결의를 요하는 사항을 비롯하여 회사의 경영에 관한 중요 사안	정관 제38조
결의방법	1. 이사회 의결의는 재적이사 과반수의 출석과 출석 이사 과반수의 찬성으로 한다. 2. 이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 참석하지 아니하고 모든 이사가 음성을 동시에 송, 수신하는 통신수단에 의하여 결의할 수 있다. 이 경우 당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다. 3. 이사회 의결에 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	2020.02.03	「부동산투자회사법」 제14조의2 및 정관 제32조에 의거 충족	공인회계사

감사의 권한 내용은 다음과 같습니다.

[정관] 제36조(감사의 직무) ① 감사는 이사의 직무의 집행을 감사한다. 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. ③ 감사는 이사가 직무수행과 관련하여 법령이나 정관을 위반하거나 기타 회사에 현저하게 손해를 끼칠 우려가 있는 사실을 발견한 때에는 지체없이 이사회에게 보고하여야 한다.

(2) 준법감시인

당사는 해당사항 없습니다.

라. 주주총회에 관한 사항

관계법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 각 호의 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의1 이상의 수로써 결의합니다. 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 「부동산투자회사법」 제12조 제1항 제1호에 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 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항. (다만, 총자산의 30% 이상 부동산 또는 증권을 처분하는 계약의 경우, 「부동산투자회사법」 제12조 제1항 제1호에 따른 사업계획에서 이미 보고한 내용과 동일한 조건으로 체결하는 계약은 제외함.)
4. 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항

5. 이사 및 감사의 선임
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
10. 회사가 정관 제12조에 따라 상장한 경우 정관 제45조 제2항 제2호의 거래
11. 기타 「상법」 등 관련 법령 상 주주총회의 보통결의를 요하는 사항

또한, 다음 각 호의 사항을 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 결의합니다. 단, '주주총회 결의사항'을 정하고 있는 「부동산투자회사법」, 「상법」 등 관련 법령이 개정된 경우 그 시행일부부터는 개정된 규정에 의합니다.

1. 회사 정관의 변경
2. 상법 제417조에 따른 액면가 미만의 주식 발행
3. 회사의 자본 감소 (단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제1항의 결의에 의함)
4. 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. 이사 및 감사의 해임
9. 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
10. 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 「부동산투자회사법 시행령」 제9조에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
11. 정관 제17조에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
12. 기타 「상법」 및 「부동산투자회사법」상 「상법」 제434조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회 결의를 하도록 규정하는 사항

7. 집합투자기구의 투자목적

가. 회사의 사업목적

당사는 「부동산투자회사법」에 의거하여 설립된 명목회사로서, 다수의 투자자들로부터 자금을 확보하여 대상 부동산, 부동산관련증권 등을 취득 및 투자하고, 취득한 자산의 안정적인 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.

[정관] 제2조 (목적) 1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 2. 부동산의 개발사업 3. 부동산의 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차 4. 증권, 채권의 매매 5. 현금의 금융기관에의 예치 6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분 7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분 8. 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등에 대한 「부동산투자회사법」에 따른 대출, 예치 9. 위 각 호에 부수하는 업무
--

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

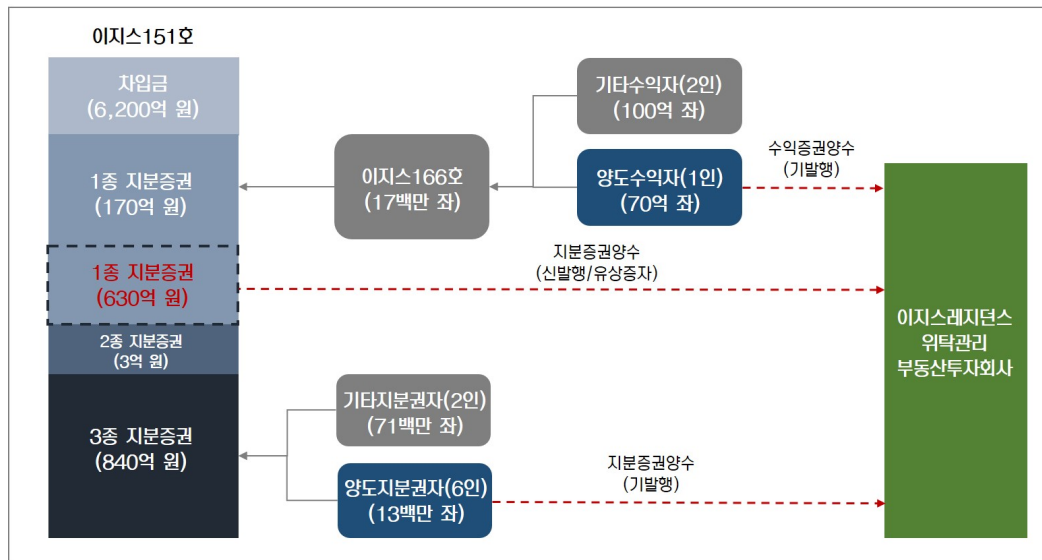
8. 집합투자기구의 투자대상

가. 투자대상

(1) 투자대상 개요

당사는 금번 유상증자 자금을 활용하여, 이지스자산운용(주)가 집합투자업자 지위에서 운용 중인 이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사(이하 "이지스151호")의 제1종 지분증권, 제3종 지분증권 및 이지스151호의 재간접펀드인 이지스임대주택전문투자형사모부동산투자신탁166호(재간접형)(이하 "이지스166호") 제에이종 수익증권(이하 통칭하여 "투자대상부동산관련증권")에 투자할 예정입니다.

구체적으로 당사가 취득하는 투자대상부동산관련증권은 1) 이지스151호가 유상증자를 통하여 신규로 발행하는 이지스151호 제1종 지분증권 2) 이지스151호의 제3종 지분권자 중 일부가 보유하고 있는 이지스151호 제3종 지분증권 및 3) 이지스166호의 일부 수익자가 보유하고 있는 이지스166호 제에이종 수익증권으로 구성됩니다.



당사가 투자 예정인 투자대상부동산관련증권의 좌수 및 매입가격 등은 다음과 같습니다.

구분	이지스151호 제1종 지분증권	이지스151호 제3종 지분증권	이지스166호 제에이종 수익증권
좌수	63,000,000좌	13,000,000좌	7,000,000,000좌
매입금액	63,000백만원	19,500백만원	7,300백만원 주)
감정평가금액	63,900백만원	27,400백만원	7,370백만원
감정평가기준일	2020년 2월 29일	2020년 2월 29일	2020년 2월 29일
감정평가기관	태평양감정평가법인	태평양감정평가법인	태평양감정평가법인
매입방식	유상증자 참여	지분증권 양수	수익증권 양수
비고	유상증자결의 (20.04.27)	양수도계약체결 (20.04.08)	양수도계약체결 (20.05.28)

주) 이지스166호 제에이종 수익증권 매입금액은 73억원 외 미지급 분배금 해당 금액을 별도로 지급합니다.

투자대상부동산관련증권은 궁극적으로 이지스151호가 투자하고 있는 인천시 부평구 십정 2구역 공공지원 민간임대주택과 관련 있습니다. 해당 부동산에 관한 사항은 아래 "제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 8. 집합투자기구의 투자대상 - 나. 이지스151호 투자대상" 을 참조하여 주시기 바랍니다.

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

(2) 예상 매출액

증권신고서 제출일 현재 당사의 예상 매출액은 다음과 같습니다. 다만, 당사의 예상 매출액은

이지스151호의 정관에 따라 제1종 지분권자 및 제3종 지분권자에게 분배되는 예상 배당금 등에 대한 가정을 토대로 산정한 것이므로, 향후 직/간접적 투자대상인 부동산의 실제 운용과 펀드의 분배금 현황에 따라 변동될 수 있습니다.

(단위: 백만원)

구분	예상 매출액(비율)		비고
	제2~3기 (E) ('20.07~'21.06)	제4~5기(E) ('21.07~'22.06)	
배당/분배금수익	3,772	3,772	이지스151호 배당 및 이지스166호의 분배금 수익
기타수익	108	93	이자수익
합계	3,880	3,865	

주1) 제1기 결산일은 2020년 6월 30일이며, 이후 매기 회계기간은 6개월입니다.

주2) 제1기는 투자대상부동산관련증권이 편입되지 않아 매출액이 발생하지 않을 것으로 예상되어, 제2기부터 예상 매출액을 기술하였습니다.

주3) 증권신고서 제출일 현재 이지스151호는 투자대상자산의 소유권을 확보하고 있지 않고 따라서 임대운업을 개시하지 못하였으나, 정관 상 매입기간으로 분류되어 제1종 지분권자 및 제3종 지분권자에게 이익초과배당을 실행하고 있습니다. 이지스151호의 이익배당에 관한 사항은 "제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 8. 집합투자기구의 투자대상 - 나. 이지스151호 투자대상 - (2) 십정2구역 정비사업연계형 공공지원 민간임대주택사업 - 2) 이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사 - ① 이지스151호 개요" 를 참조하여 주시기 바랍니다.

주4) 배당 및 분배금수익은 국제회계원칙에 따라 계상한 회계상매출에 해당합니다.

주5) 2020년 6월말 공모 및 투자대상부동산관련증권의 편입 완료 그리고 2022년 7월 이지스151호의 임대운영개시를 가정하여 추정한 수치이며, 공모 및 투자대상부동산관련증권의 편입 시점에 따라 예상 매출액이 변경될 수 있습니다.

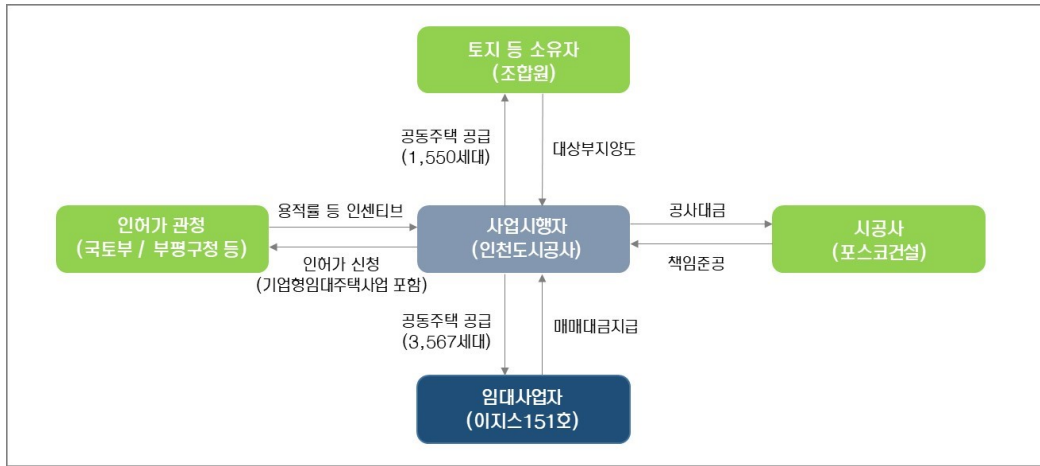
나. 이지스151호 투자대상

이지스151호는 십정2구역 공공지원민간임대주택 총 3,578세대(이하 "투자대상자산")를 투자대상으로 합니다. 투자대상자산은 인천광역시 부평구 십정동 216 번지 일원 약 192,687.02㎡ (약 58,288 평)의 정비구역 내 사업부지에서 추진 중인 십정2구역 주거환경개선사업을 통하여 공급되는 주택 중 일부에 해당됩니다.

(1) 십정2구역 주거환경개선사업

1) 사업개요

십정2구역 주거환경개선사업은 인천지역의 대표적인 노후, 불량건축물 밀집지역인 부평구 십정동 216일대 정비구역 약 6만평의 주거환경을 개선하기 위한 도시환경정비사업입니다. 동 사업은 2007년부터 추진개시 이후 약 10년간 진행이 지지부진하였으나, 2015년 LH공사에서 인천도시공사로 사업시행자의 변경 및 국토교통부에 의한 정비사업연계형 뉴스테이사업으로 지정된 후 본격적으로 사업이 추진되어 2020년 5월 현재 공정률 약 25%(계획대비 100%)를 보이고 있습니다.



■ 사업 개요

구분	내용
사업명	인천 십정2구역 주거환경개선사업
사업시행자	인천도시공사
시공사	(주)포스코건설
대지면적	161,270.72㎡ (48,784.39PY)
연면적	756,816.12㎡ (228,936.90PY)
건폐율/용적률	20.17% / 331.95% (법정 21.5%/335%)
공급물건	가. 공동주택 5,678세대 : 공공지원민간임대 3,578세대 / 공공임대 550세대 / 토지등소유자 분양 1,550세대 나. 근린생활시설: 28,531.6㎡ (8,639.39PY) 다. 기타: 유치원 / 어린이집 / 도서관 등
건축규모	총 28개동 / 지하2층 지상20~49층
공사조건	- 공사도급금액: 8,145억 원 - 책임준공기간: 이주완료일로부터 40개월 되는 날 - 책임준공의무: 책임준공기간 내 준공하고 사용승인 취득 의무
사업추진경과	- 2016. 03: 정비구역 및 정비계획 변경고시 - 2016. 06: 시공사 선정 ((주)포스코건설) - 2017. 03: 관리처분계획고시 - 2017. 03: 조합원 분양 완료 - 2017. 09: 기업형임대주택 매매계약 체결 - 2018. 11: 착공 - 2022. 04: 준공(예정)

현장사진
(20.03.현재)



2020.03 현장사진

■ 공급공동주택 개요

Type (전용면적, m²)	공공지원 민간임대	공공임대	토지등소유자 분양	계
18	38	424	1	463
35	68	126	10	204
59	1,900	—	657	2,557
69	1,438	—	532	1,970
84	134	—	350	484
총계	3,578	550	1,550	5,678

2) 사업시행자 및 시공사 소개

① 인천도시공사

인천 십정2구역 주거환경개선사업의 사업시행자인 인천도시공사는, 2003년 5월 「지방공기업법」 제49조 및 「인천도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」에 따라 인천광역시가 100% 출자하여 설립되었습니다. 2020년 5월 기준 인천도시공사의 신용등급은 AA+/안정적(무보 증회사채, NICE/한신평/한기평)입니다. 증권신고서 제출일 현재 인천도시공사는 동 사업 외에도 검단신도시 개발사업, 영종하늘도시 개발사업, 송림초교주변구역 주거환경개선사업 등을 진행 중에 있으며, 최근 3개년 주요재무제표는 아래와 같습니다.

(단위: 억원)

구분	2019.12.	2018.12.	2017.12.
자산총계	88,280	99,437	98,733

유동자산	65,644	70,061	73,822
부채총계	62,805	66,834	67,834
유동부채	23,926	32,330	28,225
자본총계	25,475	32,603	30,899
납입자본금	36,013	36,013	36,013
매출액	8,298	8,681	9,640
EBITDA	956	606	887
당기순이익	527	258	370

② 포스코건설

인천 십정2구역 주거환경개선사업의 시공사인 (주)포스코건설은, 1982년 2월 (주)포스코의 자회사로 설립되어 토목시설물 건설업을 주 업종으로 하는 건설사로, 인천도시공사와의 공사도급계약을 통해 동 사업의 책임준공확약을 한 바 있습니다. (주)포스코건설은 2019년 국토교통부에서 발표한 종합건설업자 시공능력평가액 순위에서 6위를 기록한 대형 시공사로, 2019년 10월 기준 (주)포스코건설의 신용등급은 A/긍정적(무보증회사채, NICE/한신평/한기평)입니다. (주)포스코건설의 최근 3개년 주요재무제표(연결)는 아래와 같습니다.

(단위: 억원)

구분	2019.12.	2018.12.	2017.12.
자산총계	66,686	61,469	72,335
현금성자산	8,780	9,768	8,309
부채총계	38,497	35,692	45,615
총차입금	8,739	7,957	18,039
자본총계	28,189	25,777	26,719
납입자본금	2,090	2,090	2,090
매출액	76,503	70,280	70,192
EBITDA	3,037	3,274	3,307
당기순이익	1,727	1,335	803

(2) 십정2구역 정비사업연계형 공공지원 민간임대주택사업

십정2구역 정비사업연계형 공공지원 민간임대주택사업(이하 "투자대상사업")은 십정2구역 주거환경개선사업을 통하여 공급되는 공동주택 5,678세대 중 3,578세대를 임대사업자에게 공급하고, 이를 취득하는 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 이를 관리 및 임대하는 공공지원 민간임대주택((舊)기업형임대주택)사업 입니다.

1) 투자대상자산 개요

투자대상사업의 임대사업자는 이지스151호이며, 이지스151호는 2017년 9월 인천도시공사와 투자대상자산의 매입(준공조건부 매입)과 관련된 부동산매매계약을 체결하고, 동 계약에

따라 매매대금을 지급하고 있습니다.

■ 투자대상자산 개요

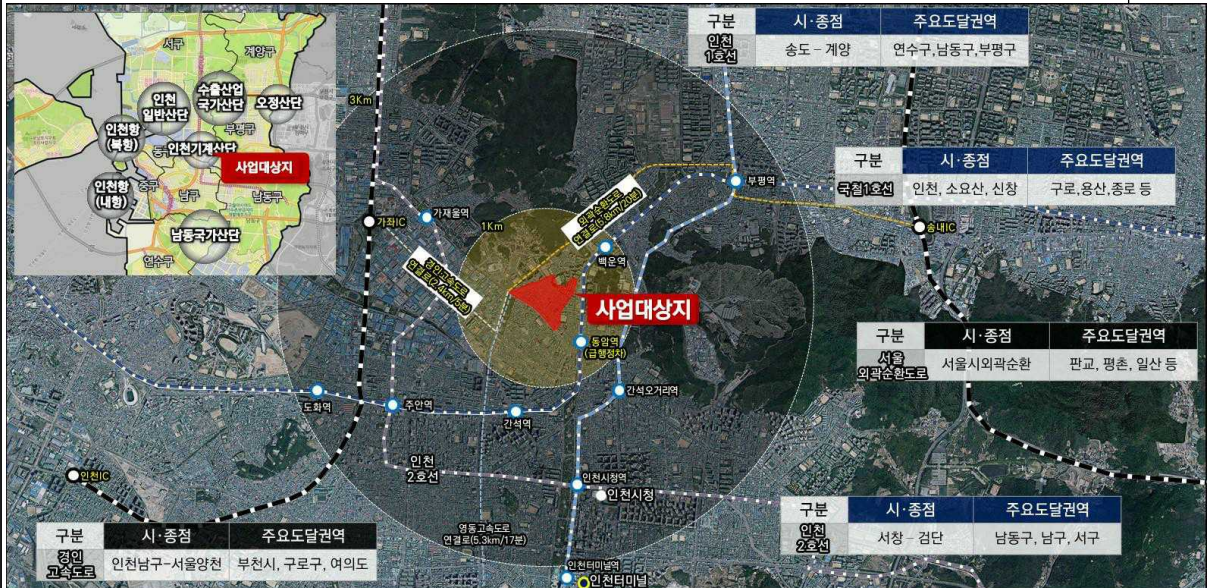
구분	내용						
명칭	부평더샵 공공지원민간임대주택						
세대 수	3,578세대						
면적	구분	공급면적			기타공 용	총연면 적	대지지 분
		전용면 적	주거공 용	합계			
	m ²	227,640	105,422	333,063	142,396	475,459	94,813
	PY	68,861	31,890	100,751	43,075	143,826	28,681
총매입가	8,362억 원 (평당 약 830만원)						
부동산 매매계약	- 체결일: 2017년 9월 10일 - 당사자: 인천도시공사(매도인) / 이지스151호(매수인) - 예정거래종결일: 2022년 6월 (상호합의로 결정가능)						
평가금액	구분	감정평가		기초자산가치			
	평가금액	1,132,608백만원 (평당 약 1,124만원)		1,318,391백만원 (평당 약 1,309만원)			
	기준일자	2017년 9월 15일		2019년 11월 30일			
	평가기관	경일감정평가법인		태평양감정평가법인			
	비고	시장가치평가		투자대상자산인 부동산관련 증권 감정평가를 위한 기초자산 가치			

조감도
(준공 후)



준공 후 조감도

위치도



십정2구역 위치도

2) 이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사

① 이지스151호 개요

투자대상사업의 임대사업자인 이지스151호는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의거 2017년 8월 14일 설정된 회사형 집합투자기구입니다. 이지스151호는 투자대상자산의 취득, 임대, 관리, 개량, 처분 그리고 이를 통하여 발생하는 수익을 사원에게 배분하는 것만을 목적으로 하며, 그 이외 다른 사업에 대한 투자 등은 정관을 통하여 제한되어 있습니다.



■ 이지스151호 개요

구분	내용
명칭	이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사
종류 및 형태	투자유한회사/전문투자형/부동산형/개방형/단위형/사모형/수익차등형
설립일	2017년 8월 14일
주소지	서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층(여의도동, 세우빌딩)
존속기간	설립일로부터 15년
법인등록번호 등	- 법인등록번호: 110114-0208783 - 사업자등록번호: 555-87-00971 - 임대사업자등록번호: 2017-영등포구-임대사업자-712 - 집합투자구분류코드: 37141Z32A720142ZZZZ2
법인이사	이지스자산운용 주식회사
사업연도	- 제1기 사업연도: 회사설립일 ~ 2017년 9월 9일 - 제2기 사업연도: 2017년 9월 10일 ~ 2018년 3월 31일 - 그 이후 사업연도: 2018년 4월 1일부터 매년 분기간 (3개월)

집합투자업자 등 및 보수체계	구분	당사자	보수
	집합투자업자 매입보수	이지스자산운용 (주)	- 매입가의 1.38%
	집합투자업자 운용보수	이지스자산운용 (주)	- 매입기간: 매입가의 연 0.0172% - 임대 운영 기간: 매입가의 연 0.0096% ~ 0.1096% (배당성과에 따라 변동)
	신탁업자	(주)국민은행	- 매입기간: 매입가의 연 0.0030% - 임대 운영 기간: 매입가의 연 0.0048%
	일반사무관리	(주)국민은행	- 매입기간: 매입가의 연 0.0018% - 임대 운영 기간: 매입가의 연 0.0036%
	판매회사	토러스투자증권 (주)	- 순자산가액의 연 0.0250%
주1) 매입기간은 투자대상목적물의 부동산매매계약에 따라 정의되는 거래종결일 직전일 까지의 기간 주2) 임대운영기간은 매입기간 이후의 기간 주3) 매입가는 부동산매매 계약에 따른 투자대상자산 총매입가로 약 8,362억원			
발행지분증권	구분	발행한도	비고
	제1종 지분증권	135,700,000 좌	배당 및 환매 시 제2종 및 제3종에 우선
	제2종 지분증권	300,000좌	배당 및 환매 시 제3종에 우선
	제3종 지분증권	84,000,000좌	
	합계	220,000,000 좌	

이익배당	
------	---

이지스151호는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 회사형집합투자기구로서, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제242조 및 동법 시행령 제266조 제2항에 따라 이익금을 초과하여 금전을 분배할 수 있습니다. 이에 따라 이지스151호는 매입기간 중 이익이 발생하지 않음에도 불구하고 지분권자에 대한 금전의 분배가 가능하고, 그 뜻과 분배방법은 이지스151호의 집합투자계약인 정관에 기재되어 있습니다. 다만, 2020년 3월 30일 이전 실행된 지분권자에 대한 이익초과분배와 관련하여 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 위배의 소지가 있습니다. 위배 사실이 있다고 판단될 경우 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의거 이지스151호의 집합투자업자인 이지스자산운용(주)에 별도의 조치가 취해질 수 있습니다.

② 부동산매매계약

투자대상자산의 공급자인 인천도시공사는 「주택공급에 관한 규칙」 제35조(임대사업자 등

에 대한 우선공급)에 따라 투자대상자산 전체를 임대사업자인 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구에게 우선공급 할 수 있었습니다. 이에 2017년 9월 7일 임대사업자 등록을 한 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 회사형집합투자기구인 이지스151호는 투자대상자산의 매입을 위하여 인천도시공사와 2017년 9월 10일 부동산매매계약을 체결하였습니다.

■ 부동산매매계약 개요

구분	내용
당사자	- 매도인: 인천도시공사 - 매수인: 이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사
매매목적물	- 공동주택 3,578호(이하 "매매목적건축물") - 매매목적건축물에 상응하는 소유권 및 대지권 - 매매목적건축물의 소유, 사용, 운영, 보수, 관리 및 유지와 관련한 일체의 동산 및 서류
총 매매대금	836,236,848,000 원 (평당 830만원 / 부가가치세 해당 없음)
매매대금조정	- 실제 매매목적 건축물의 연면적이 매매계약서 기재 연면적보다 감소 시 감소면적 3.3㎡당 팔백삼십만원(W8,300,000)의 비율로 매매대금을 감액 - 매매목적 건축물의 연면적이 증가하는 경우에는 매매대금은 변동 없음 - 건설자재 수급 불균형 등의 사유 발생 시 매수인의 동의를 받아 그와 동등한 수준 이상의 건설자재로 대체할 수 있으며, 그 경우 매매대금은 변경되지 아니함
거래종결실사	- 매도인은 매매목적 건축물의 준공인가 예정일의 60일 전부터, 본건 건축물의 준공인가 이후 10일이 되는 날까지, 매수인이 직접 또는 자문기관을 통하여 매매목적물의 하자 유무나 법률적 상태 등에 관하여 실사 실시
거래종결	- 매매목적 건축물에 대한 준공인가일로부터 15일이 되는 날부터 매수인이 모집한 임차인들의 입주지정기간 만료일(개시일로부터 2개월 원칙)까지의 기간 중 매매목적 건축물 각 호수별로 임차인이 실제로 입주한 날 거래종결 - 거래종결일에 매수인은 매도인에게 잔금지급
손해배상	1. 매도인이 실제로 계약금을 지급받은 날로부터 50개월 내에(또는 매도인과 매수인이 달리 서면 합의에 의해 연장한 기한 내에) 매매목적 부동산에 대한 준공인가를 완료하지 못한 경우, 그 지체된 기간 동안 매매대금 전체에 대하여 연 10%에 해당하는 지연배상금을 매수인에게 지급함 2. 매도인 또는 매수인이 거래종결의무를 지체하는 경우, 매수인은 지체한 매매대금에 대하여, 매도인은 매매대금 전체에 대하여 각 연 10%에 해당하는 지연배상금을 상대 당사자에게 지급함. 단, 매도인 또는 시공사의 귀책으로 매수인이 매매대금 지급을 지연한 경우는 제외함 3. Punch List 미해소로 인하여 매수인의 임차인이 해당 임대차계약을 해지하는 경우, 해당 임차인의 월임대료 및 관리비의 2개월분을 배상함

매매대금 지급일정	회차	지급비율	지급기일	매매대금
	계약금	10.0%	2018. 01. 02.	83,623,684,800
	1차 중도금	3.4%	2018. 01. 02.	28,432,052,832
	1-2차 중도금	6.6%	2019. 05. 31.	55,191,631,968
	2차 중도금	10.0%	2019. 11. 30.	83,623,684,800
	3차 중도금	10.0%	2020. 05. 31.	83,623,684,800
	4차 중도금	10.0%	2020. 11. 30.	83,623,684,800
	5차 중도금	10.0%	2021. 05. 31.	83,623,684,800
	6차 중도금	15.0%	2021. 10. 31.	125,435,527,200
	잔금	25.0%	2022. 06. (예정)	209,059,212,000
	합계	100%		836,236,848,000

- 매수인은 자산의 선택으로 매매대금을 선납 가능하며, 선납 시 연 2.1%를 적용하여
산정된 금원을 차감(선납할인)하고 지급

한편, 부동산매매계약 상 매도인인 인천도시공사와 매수인인 이지스151호는 부동산매매계약 제6조 제2항 제8호에 따른 매도인의 준공인가 완료기한을 2개월 연장하여 52개월로 변경하는 안에 대하여 협의 중에 있습니다. 동 협의 안이 서면으로 합의되어 확정되는 경우 준공일로부터 기산되는 거래종결기한이 2개월 연장되며, 자동적으로 임대운영개시가능일 및 의무임대기간 종료일도 2개월 연장되게 됩니다.

구분	현재	협의 안
실제계약금지급일	2017년 12월 29일	2017년 12월 29일
준공인가기한	2022년 2월 28일 (실제계약금지급일 + 50개월)	2022년 4월 30일 (실제계약금지급일 + 52개월)
거래종결기한	2022년 5월 15일 (준공인가기한 + 15일 + 2개월)	2022년 7월 15일 (준공인가기한 + 15일 + 2개월)
임대운영개시가능일	2022년 5월 16일	2022년 7월 16일

주1) 임대운영개시가능일은 부동산매매계약에 따른 잔금지급일 및 소유권 이전일 중 가장 늦은 날에 해당되며, 이는 개별 호실별로 진행 가능합니다.

주2) 본 증권신고서의 재무분석을 위하여 2022년 6월 30일에 입주, 보증금납부, 잔금지급, 소유권 이전 및 임대운영개시가 전세대 일괄하여 이루어 지는 것으로 가정하였습니다.

증권신고서 제출일 현재 동 협의 안을 매도인과 매수인이 검토 중으로, 추후 합의할 가능성이 있으며, 협의안에 따라 일부 일정과 투자 관련 비용이 변경될 수 있습니다. 따라서 당사는 본 증권신고서 상의 모든 일정 및 비용과 관련한 가정을 상기 협의안에 따라 변경되는 것을 전제로 작성하였습니다.

③ 재원조달

이지스151호가 투자대상자산의 매입을 완료하기까지 예상되는 총 투자비는 약 9,279억원으로 예상되며, 그 세부내역은 다음과 같습니다.

■ 이지스151호 총투자비

구분		금액 (백만원)	비고
자산취득금액			
	매입금액	828,565	부동산매매계약에 따른 매매금액(선납할인 반영)
	옵션추가설치비용	2,907	불박이장 추가비용
	취등록세	3,157	민간임대주택에 대한 취득세 감면을 적용
금융비용			
	이자비용	50,595	이자비용 및 HUG보증수수료 합계
	금융수수료	3,770	대출조달 시 금융수수료
	출자자배당	16,777	매입기간 제1종 및 제3종 지분증권 이익초과분배에 따른 분배금
기타			
	제반보수	13,671	매입보수 / 운용보수 / 신탁보수 등
	기타	8,426	임차인 모집 관련 광고홍보비 등
합계		927,870	

이지스151호는 상기 사업비 조달을 위하여 지분증권(자기자본)의 발행 이외에 금융기관들과 총 6,200억원 규모의 대출약정을 체결하였습니다. 동 대출의 조달을 위하여 차주는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 의거 주택도시보증공사(이하 "HUG")의 보증을 받았습니다. 한편, 이지스151호는 2020년 4월 27일 사원총회를 통하여 제1종 지분증권의 추가발행(유상증자/유상증자가액 630억원)을 결의하였으며, 당사가 추진하는 본건 공모가 완료되는 익영업일에 동 유상증자를 실행할 예정입니다.

■ 이지스151호 재원조달 개요

구분		금액 (백만원)	비고
지분증권			
	제1종 지분증권	17,000	- 2017년 12월 29일 설정 - 2020년 4월 27일 630억원 추가발행 결의
	제2종 지분증권	300	- 2017년 12월 29일 설정
	제3종 지분증권	84,000	- 2017년 11월 30일 설정
차입금			
	HUG 보증부대출	620,000	- 2017년 12월 29일 약정 체결

■ 대출약정개요

구분	내용
총 약정금액	6,200억원

대주 및 대주별 약정액	대주	약정금액	금리	인출가능기간
	한국산업은행	2,000억 원	3.4%(고정)	대출만기일의 1개월 전 까지
	한화생명보험	1,900억 원	3.5%(고정)	
	농협생명보험	800억 원	3.5%(고정)	
	삼성증권	1,500억 원	CD+2.0%(변 동)	2021년 10월 31일 ~ 2022년 5월 31일
대출만기일	2022년 10월 28일			
상환	만기일시상환			
조기상환 수수료	- 최초인출일로부터 3년 이내: 조기상환금액의 1.0% - 최초인출일로부터 3년~4년: 조기상환금액의 0.5% - 최초인출일로부터 4년 이후: 없음			
이자지급기간	매 3개월 (후불)			
주된담보	주택도시보증공사를 보증회사, 차주를 주채무자, 대주들을 보증채권자로 하여 주택도시보증공사가 보증약관에 따라 발급한 임대주택매입자금보증서			

한편, 이지스151호는 2020년 6월 현재 총액 약 6,250억원 규모의 자금재조달을 추진중에 있습니다. 동 자금재조달은 현 대출과 마찬가지로 HUG보증부대출로 추진 중이며, 금리조건은 현 대출 대비 약 1.0%이상 낮은 수준(고정금리)으로 결정될 것이 예상됩니다. 동 자금재조달이 완결될 시 이지스151호는 장기적으로 금융의 안정성을 확보하는 동시에 이자비용 절감으로 보다 높은 수준의 이익배당이 가능할 것으로 예상됩니다.

④ 재무상태표

이지스151호는 부동산매매계약에 의거 2020년 6월 4일까지 총 매매대금의 약 35%에 해당하는 2,858억원을 납부하였습니다. 이지스151호는 동 부동산매매대금의 지급, 투자대상자 산매수에 필요한 필수사업비의 지급, 대출이자 등 금융비용의 지급 및 사원에 대한 이익배당(이익초과분배)을 위하여 지분증권 1,013억원을 발행하였으며 차입금 약 2,269억원을 인출하였습니다.

■ 이지스151호 재무상태표(2020. 6. 4. 기준)

자산		부채 및 자본	
항목	금액(백만원)	항목	금액(백만원)
현금성자산	184	차입금	226,916
건설중인자산	312,846	미지급이자 및 비용	1,411
선납부가가치세	509	지분증권원본(납입자본금)	101,300
선납비용	429	이월이익잉여금	(15,658)
합계	313,969	합계	313,969

3) 이지스임대주택전문투자형사모부동산투자신탁166호(재간접형)

이지스166호는 이지스151호 제1종 지분증권에 대한 투자를 목적으로 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의거 2017년 12월 22일 설정된 신탁형 집합투자기구입니다. 이지스166호는 이지스151호 제1종 지분증권에 대한 투자를 간명하게 하기 위하여 설정된 재간접 집합투자기구이며, 신탁계약에 의거 이지스151호 제1종 지분증권에 대한 투자 이외에 다른 투자를 할 수 없습니다.

■ 이지스166호 개요

구분	내용		
명칭	이지스임대주택전문투자형사모부동산투자신탁166호(재간접형)		
종류 및 형태	투자신탁/전문투자형/부동산형/폐쇄형/단위형/사모형		
설정일	2017년 12월 22일		
존속기간	설정일로부터 15년		
집합투자기구분류코드	37141Z32A720142ZZZZ2		
집합투자업자 등 및 보수체계	구분	업자	보수
	집합투자업자	이지스자산운용(주)	투자신탁재산 원본액의 연 0.001%
	신탁업자	(주)국민은행	투자신탁재산 원본액의 연 0.001%
	일반사무관리	(주)국민은행	투자신탁재산 원본액의 연 0.007%
	판매회사	토러스투자증권(주)	투자신탁재산 원본액의 연 0.001%
주) 투자신탁재산 원본액은 170억원			

한편, 이지스166호의 영업수익은 이지스151호의 제1종 지분권자에 대한 배당이며, 이지스166호는 동 수익에서 보수 등 운용과 관련된 보수를 제외한 나머지 금원 전액을 수익자에게 배당하고 있습니다. 그런데 이지스166호의 보수총액은 투자신탁원본액 대비 연 0.01%(1bp)로 이는 영업수익 대비 0.2% 내외인 바, 이지스166호의 수익자에 대한 배당은 이지스151호로부터 받는 배당금의 약 99.8% 수준입니다.

■ 이지스166호 배당금 지급내역(2019년)

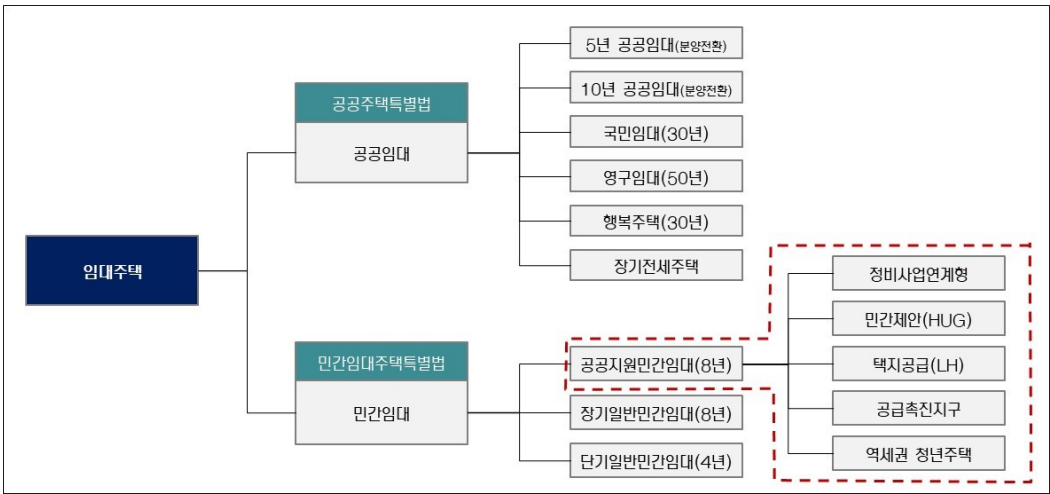
구분	금액	비고
배당금수익	850.0 백만원	투자원본대비 연 5.0% 상당액
제반보수	1.7 백만원	투자원본대비 0.01%
배당지급액	848.3 백만원	배당금수익의 99.8%

4) 공공지원 민간임대주택사업

투자대상사업은 중산층의 주거안정이라는 정책적 목적을 달성하기 위하여 정부가 추진하고 있는 공공지원 민간임대주택사업에 해당됩니다. 공공지원 민간임대주택사업은 시세대비 95% 수준의 임대료 책정, 무주택자우선공급, 주거지원계층 특별공급을 통한 공공기여 등 공익적 성격을 가지고 있으며, 정부는 공공지원 민간임대주택사업을 활성화 하기 위하여 정책기관의 금융지원 및 세제혜택 등 다양한 정책적 지원을 하고 있습니다.

① 임대주택의 개념 및 구분

임대주택은 소유자가 일정기간 임대 의무 및 임대료제한을 기본조건으로 합니다. 임대주택은 크게 「공공주택특별법」에 따른 공공임대와 「민간임대주택특별법」에 따른 민간임대로 구성되며, 민간임대사업은 공공지원 민간임대 및 장기일반 민간임대가 주를 이루고 있습니다.



② 민간임대주택의 개념 및 구분

민간임대주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 민간건설임대주택과 민간매입임대주택으로 구분되며, 임대사업자의 종류 및 임대기간에 따라 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택으로 구분됩니다.

■ 민간임대주택의 유형

구분	내용
민간건설 임대주택	임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택 또는 「주택법」 제9조에 따라 등록한 주택건설사업자가 「주택법」 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 않아 임대하는 주택
민간매입 임대주택	임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간임대주택

■ 민간임대주택의 임대유형에 따른 분류

구분	공공지원 민간임대	장기일반 민간임대	단기일반 민간임대
----	-----------	-----------	-----------

의무임대기간	8년	8년	4년
공공지원 유무	O (주택도시기금의 출자, 용도지역 상향, 용적률 완화 등)	X	X
최초임대료 및 임대인 자격제한	O	X	X
임대료 증액 제한	O	O	O
임대기간 종료 후 자산매각기준	X	X	X

③ 민간임대주택 혜택

민간임대주택 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」과 「지방세특례제한법」 등에 따른 각종 지원을 받을 수 있으며, 대부분의 민간 임대주택사업은 장기 임대로 세제혜택 등이 가능한 공공지원 민간임대주택과 장기일반 민간임대주택으로 이루어집니다.

■ 민간임대주택의 주요 임대유형별 혜택

구분		공공지원 민간임대주택	장기일반 민간임대주택
주택도시기금 지원		민간임대주택 매입자금 혹은 건설자금 지원(출자, 융자) 가능	없음
공공지원		건폐율, 용적률, 층수제한 완화 등	없음
토지의 우선공급		국가·지자체 등이 토지를 공급하는 경우, 민간임대주택을 건설하려는 임대사업자에 게 우선 공급 가능	없음
세제혜 택	취득세	√전용면적 60㎡ 이하: 취득세 면제(취득세 200만원 초과시 85% 감면) √전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하: 취득세 50% 감면	
	재산세	√전용면적 40㎡ 이하: 재산세 면제(재산세 50만원 초과시 85% 감면) √전용면적 40㎡ 초과 60㎡ 이하: 재산세 75% 감면 √전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하: 재산세 50% 감면	
	종합부동산세	√ 일정요건을 갖춘 임대사업자의 공시가액 6억원 이하의 임대주택의 경우, 종합부동산세 과세표준 합산 대상에서 제외	
	소득세	√임대사업자등록을 한 자가 임대주택으로 등록한 매입임대주택, 건설임대주택의 경우: 소득세 30% 감면 √임대사업자등록을 한 자가 임대주택으로 등록한 공공지원/장기일반민간임대주택의 경우: 소득세 75% 감면	
	양도소득세	√일정요건을 충족한 공공지원/장기일반민간임대주택: 공제율 50% 적용 (임대기간 10년 이상 시 공제율 70% 적용)	

④ 공공지원 민간임대주택

민간임대주택 중 공공지원을 받아 8년 이상 임대운영하는 주택을 공공지원민간임대주택이

라고 하며, 공공지원민간임대주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 임대료, 공급 대상 등에 제한을 받습니다.

■ 공공지원민간임대주택의 혜택 및 의무

공공지원 민간임대주택 혜택	공공지원 민간임대주택 의무사항
√주택도시기금 출자 및 용자 가능 √용도지역 상향 및 용적률 완화 √토지 수용 가능 √주택건설기준 완화(주차대수, 층수제한) √세제혜택	√시세의 95% 이하 공급 √공급물량의 20% 이상 주거지원계층 공급 (시세의 85% 이하) √연 5% 내 임대료 상승 제한 (주거비 등 물가 고려하여 책정) √공공임대 기부채납, 현금납부 등의 공공기여 의무

■ 공공지원 민간임대주택의 공급조건

구분	일반공급	특별공급(주거지원계층)		
		청년	신혼부부	고령자
공급대상	19세 이상 무주택세대 우선공급	19 ~ 39세 무주택자, 미혼	혼인기간 7년 이내 무주택세대 구성원	65세 이상 무주택세대 구성원
소득요건	-	전년도 가구원수별 도시근로자 평균소득 120% 이하 (소득이 없는 청년은 부모 소득 합산)		
초기임대료	시세의 95% 이하	시세의 85% 이하		
주택비율	총세대의 80% 미만	총세대의 20% 이상		

(3) 운영계획

1) 임차인모집계획

이지스151호는 2020년 하반기에 최초임차인을 모집할 예정입니다. 주된 임차인 모집 조건인 월 임대료 및 보증금 규모 등은 다음과 같으며, 최종 조건은 국토교통부와 사전 협의를 거쳐 임차인모집공고 시 제시 예정입니다.

■ 기준임차인모집조건(안)

구분	Type (㎡)	세대수	기준 임차조건 (천원)			전세시세 (천원)	시세대비
			보증금	월 임대료	전세환산가		
특별공급 (총세대의 20.0%)	18	38	10,000	247.5	76,000	89,798	84.6%
	35	68	10,000	502.5	144,000	169,454	85.0%
	59	610	70,000	521.3	223,000	262,824	84.8%
	소계	716					84.8%
일반공급 (총세대의 80.0%)	59	1,290	84,000	622.5	250,000	262,824	95.1%
	69	1,438	116,000	626.3	283,000	298,281	94.9%
	84	134	152,000	630.0	320,000	336,892	95.0%

	소계	2,862					95.0%
합계		3,578					

주1) 전세시세는 한국감정원 시세조사 결과이며, 기준일은 2017년 12월입니다.

주2) 상기 조건은 증권신고서 제출일 현재 협의 중인 임차인 모집조건이며, 최종 조건은 변경될 수 있습니다.

이지스151호는 상기 기준 임차조건을 기초로 Type별 3가지의 임차조건을 임차인 모집 시 제시하여 임차인이 자신의 상황에 따라 선택할 수 있도록 할 계획입니다.

■ 세부임차인모집조건(안)

구분	Type(㎡)	세대수	보증금규모	보증금(천원)	월임대료(천원)
특별공급 (총세대의 20.0%)	18	38	최소	10,000	247.5
			중간	38,000	143.0
			최대	49,400	100.0
	35	68	최소	10,000	502.5
			중간	72,000	270.0
			최대	93,600	189.0
	59	610	최소	70,000	521.3
			중간	125,000	315.0
			최대	162,500	174.0
일반공급 (총세대의 80.0%)	59	1,290	최소	84,000	622.5
			중간	125,000	469.0
			최대	162,500	328.0
	69	1,438	최소	116,000	626.3
			중간	141,500	531.0
			최대	183,950	372.0
	84	134	최소	152,000	630.0
			중간	160,000	600.0
			최대	208,000	420.0

주) 상기 조건은 신고서 제출일 현재 계획 중인 임차인 모집 조건이며, 최종 조건은 변경될 수 있습니다.

임차인과 체결하는 임대차계약의 계약기간은 2년으로 예정하고 있습니다. 2년 단위로 임차인의변경 또는 임대차계약의 갱신 시 해당 기간의 소비자물가상승률 등을 고려하여 임대료를 조정할 계획입니다. 다만, 인상 조정 시 그 인상률은 민간임대주택에 관한 특별법에 의거 연 5%를 초과할 수 없습니다.

2) 관리운영계획

이지스151호는 투자대상자산의 매입 완료 이후 8년간 임대서비스를 제공할 계획입니다. 민간임대주택사업자는 단순한 공동주택의 임대 뿐만 아니라 제반 주거서비스를 제공해야 하며, 이지스151호는 거주민들의 복지향상을 위하여 각종 생활편의시설 및 서비스를 제공하여 거주민의 삶의 질을 제고할 것입니다. 한편 이지스151호는 2017년 9월 임대사업자 등록을 완료하였으며, 동월 '뉴스테이 주거서비스 예비인증서'를 발급 받았습니다. 주거서비스 예비인증 결과 "우수 인증 단지"로 인증을 완료하였습니다.

■ 생활편의시설 및 서비스 개요

종류		내용
교육 & 육아	어린이집	√국공립어린이집 유치 √보육전문위탁사의 민간어린이집 운영
	아이돌봄서비스	√맞벌이를 위한 보육전문위탁사의 돌봄서비스 제공
	키즈라이브러리	√도서쉐어링 프로그램 진행
	방과 후 교실	√재능기부를 통한 방과 후 아카데미 운영
커뮤니티	게스트하우스	√8개의 게스트하우스 설치 및 운영
	다목적회의실	√임차인대표회의 등 공유 공간 제공
	플리마켓	√입주민 소유 물건들을 공유하는 시장 개최
	카페테리아	√입주민간의 소통 및 여가 공간 제공
문화시설	문화센터	√다양한 취미활동 프로그램 제공
헬스케어	피트니스센터	√헬스장, G/X, 골프연습장, 사우나 등
	단지 조경특화	√산책로 및 쉼터 공간 제공
	실버케어프로그램	√지역 유관기관과 연계한 실버프로그램 구성
주거서비스	카셰어링 서비스	√거주민들을 위한 카셰어링 서비스 제공
	무인택배보관함	√방법, 편의를 위해 무인택배시스템 제공
	월세카드	√인터넷, 스마트폰 등을 이용한 간편한 납부 서비스 √캐시백 프로모션, 카드 사용 제휴 할인혜택
	코인세탁실	√대용량 셀프 세탁 서비스
	주거서비스 지원	√단지내 주거서비스 예약/관리, 모니터링 및 VOC 접수

3) 투자대상자산 처분계획

이지스151호는 의무임대기간 8년 경과 후 임대사업을 계속 영위할 것인지 여부를 결정할 것이나, 특별한 사정이 없는 한 의무임대기간 종료 후 조속히 투자대상자산을 처분할 예정입니다. 투자대상자산 처분과 관련하여 이지스151호는 임차인을 포함한 어떠한 자에게도 매수와 관련된 어떠한 우선적 권리를 부여하지 않을 것이며, 따라서 처분 시점에 지분권자의 이익을 극대화 할 수 있는 방식을 채택하여 투자대상자산을 처분할 계획입니다. 투자대상자산 처분이 완료된 이후 이지스151호는 잔여채무변제 및 지분권자에 대한 잔여재산분배를 실행하고 청산할 예정입니다.

4) 수익배분계획

임대운영을 통하여 창출되는 임대료수입 및 의무임대기간 종료 이후 투자대상자산 처분으로 수취되는 현금은 필수비용 지급 이후 당사 정관에서 정한 바에 따라 배당처분될 것입니다. 제1종 지분증권은 배당 및 잔여재산 분배에 있어 다른 지분증권에 비하여 우선적 권리를 가지고 있으나 배당 또는 분배되는 상한선이 정해져 있는 바, 비참가적 우선주적 성격을 가지고 있으며, 제3종 지분증권은 운영기간 중 또는 청산 시 잔여이익 및 잔여재산에 대한 최종 분배권을 가지고 있는 바, 보통주적 성격을 가지고 있습니다. 이익배당 및 청산 시 잔여재산 분배에 관한 조건은 "제2부 - 8. 집합투자기구의 투자대상 - 나. - (2) - 2) - ① 이지스 151호의 개요"에 기술된 내용을 참조하시기 바랍니다.

(4) 시장분석

1) 공동주택 시장분석

① 매매시장

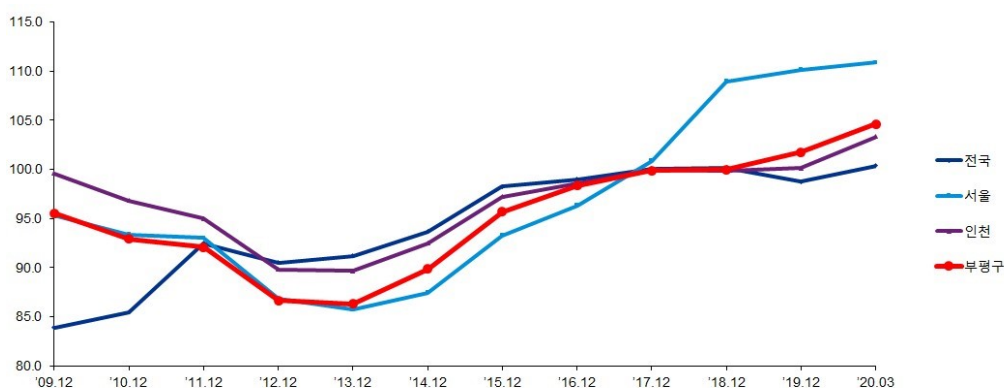
i) 매매가격추이

A. 전국

2013년 이후로 전국 및 서울, 수도권의 아파트 가격은 지속적인 상승을 보여주었으며, 2017년 출범한 현정부에서는 부동산 가격안정화를 위한 정책이 연이어 발표되었습니다. 이러한 정부의 집값 안정화 정책에도 불구하고, 서울과 일부 수도권의 가격상승은 지속되는 반면, 전국적으로는 그 상승세가 둔화되는 모습을 보이며 가격의 양극화 현상이 뚜렷하게 나타나고 있습니다

■ 지역별 아파트매매가격 지수(기준월: 2017년 11월 = 100)

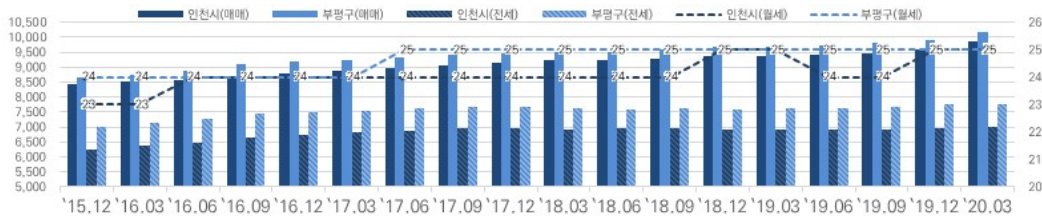
지역	'09.12	'10.12	'11.12	'12.12	'13.12	'14.12	'15.12	'16.12	'17.12	'18.12	'19.12	'20.03
전국	83.9	85.5	92.5	90.5	91.2	93.7	98.3	99.0	100.1	100.2	98.8	100.4
수도권	96.8	94.0	94.3	88.8	88.1	90.3	95.9	97.7	100.3	103.9	103.8	106.6
서울	95.3	93.4	93.0	86.8	85.7	87.4	93.3	96.3	100.8	108.9	110.2	110.9
인천	99.6	96.8	95.0	89.8	89.7	92.5	97.2	98.5	100.0	99.9	100.1	103.3
부평구	95.5	92.9	92.1	86.7	86.3	89.9	95.7	98.4	99.9	100.0	101.7	104.6



(Source : 한국감정원)

B. 인천 부평구

서울 아파트 가격은 2018년과 2019년을 거쳐 수도권 및 인천지역 등을 비교해 급격한 변화를 나타내었으나, 상대적으로 인천광역시 및 부평구는 보합세 내지 강보합세로 비교적 안정된 가격변동 양상을 보였습니다. 인천시, 인천 부평구 2020년 3월 기준 매매, 전세, 월세 가격 보면, 매매가는 2015년 대비 인천시 16.7% 상승, 부평구 17.3% 상승률을 보였습니다.



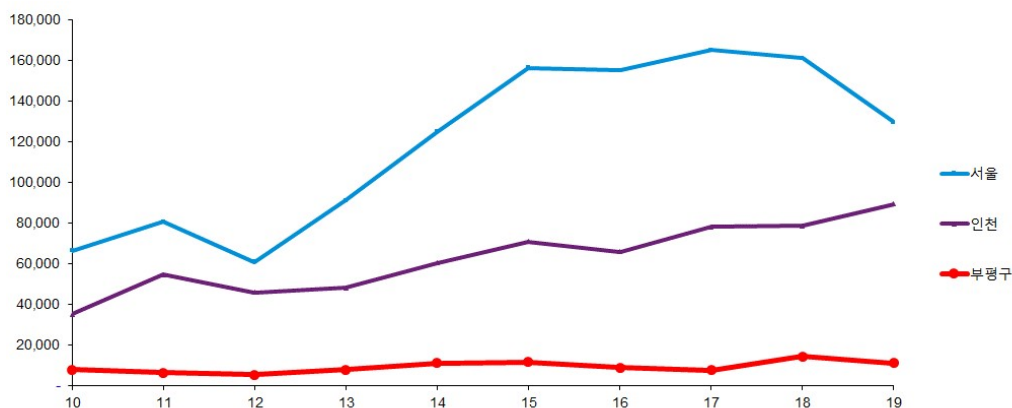
ii) 거래량추이

A. 전국

전국의 주택거래량은 지난 4년간 증가와 감소를 반복하고 있습니다. 2015년 약 123만호가 거래되며, 공식적인 발표가 시작된 2006년 이후 최대 거래량을 기록한 이후 2016년 10% 내외의 감소를 보이다가 2017년 이후 신규 공급 및 입주 물량의 증가에 따라 다시 증가세를 보이고 있습니다. 2018년까지 거래량은 약 132만호로 전년 동기 대비 2% 정도 증가했으나, 2019년의 거래량은 2019년 들어 정부의 연이은 규제정책 발표로 전년동기대비 8% 감소한 약 122만호로 나타났습니다.

■ 지역별 거래건수

지역	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
전국	776,137	906,083	716,714	876,465	1,071,295	1,225,864	1,134,747	1,294,151	1,321,341	1,217,661
서울	66,301	80,537	60,840	91,017	124,778	156,337	155,052	165,213	161,086	129,610
인천	35,200	54,511	45,767	48,244	60,455	70,935	65,922	78,078	78,721	89,379
부평구	7,915	6,270	5,459	7,969	11,055	11,687	8,884	7,735	14,395	11,050



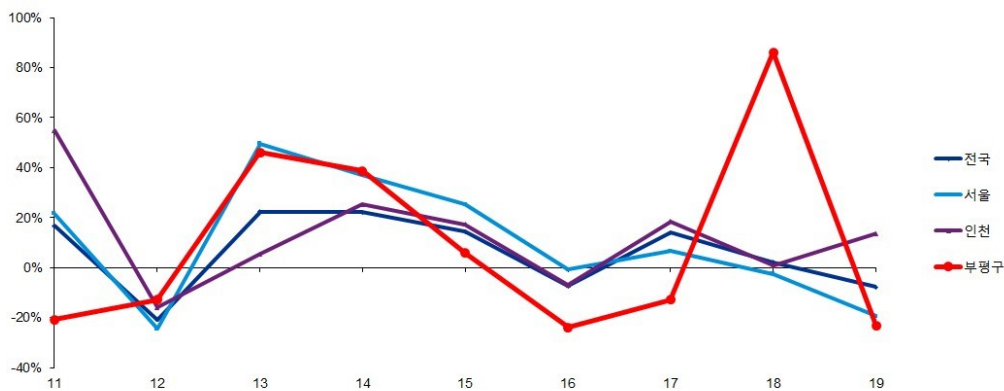
(Source : 한국감정원)

B. 인천 부평구

전국적인 아파트 거래건수 증감률 둔화에도 불구하고, 부평구의 2018년 거래량이 급증한 것은 신규 입주아파트 물량의 증가와 서울 및 경기 일부 지역 등에서 투기지역 지정 등에 따른 부동산 투자자금이 상대적으로 접근성이 좋고, 비교적 규제가 덜한 인천 부평구 및 기타 서울 근교 지역으로 유입된 것으로 판단됩니다. 반면, 2019년 부평구의 전년 대비 거래량은 23% 감소한 11만건이었으나, 2018년은 지난 10년간 가장 거래량이 많았던 해로 감소율이 상대적으로 크게 보이는 효과가 작용한 것으로 보입니다.

■ 지역별 아파트 거래건수 증감률

지역	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
전국	17%	-21%	22%	22%	14%	-7%	14%	2%	-8%
서울	21%	-24%	50%	37%	25%	-1%	7%	-2%	-20%
인천	55%	-16%	5%	25%	17%	-7%	18%	1%	14%
부평구	-21%	-13%	46%	39%	6%	-24%	-13%	86%	-23%



(Source : KPMG Research)

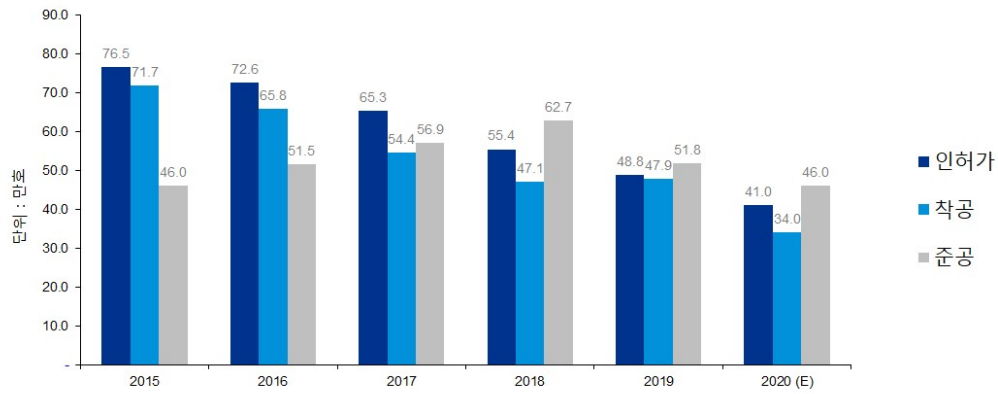
iii) 분양시장추이

A. 전국

인허가실적은 2015년 76.5만호를 고점으로하여 지속적으로 감소하여 2020년 41만호로 예상됩니다. 준공물량은 2015년 46만호에서 지속적으로 상승하여 2018년 62.7만호로 고점을 기록하였으나, 2019년 전년 대비 약 18% 하락한 51.8로 나타났습니다. 2020년 준공물량은 46만호로 전년 대비 약 11% 하락이 예상됩니다.

■ 연도별 주택공급 추이 (단위: 만호)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020 (E)
인허가	76.5	72.6	65.3	55.4	48.8	41.0
착공	71.7	65.8	54.4	47.1	47.9	34.0
준공	46.0	51.5	56.9	62.7	51.8	46.0



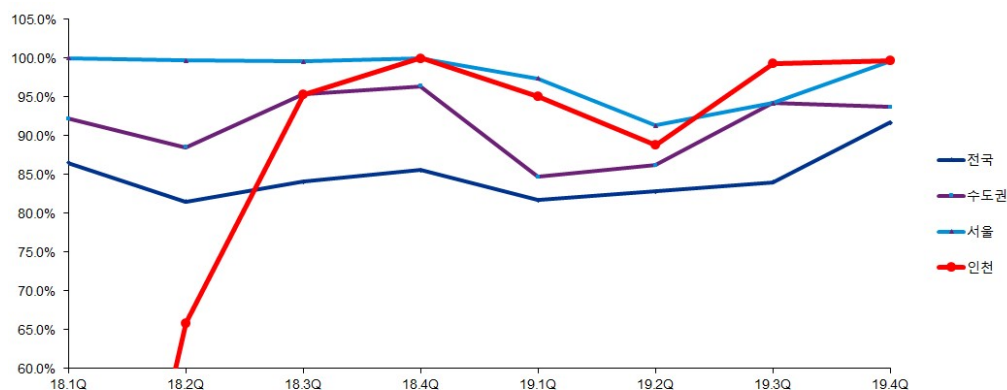
주) 2020년의 주택공급량은 주택산업연구원의 추정치입니다.

(Source : HUG, 주택산업연구원)

최근 2년 민간아파트 초기분양률(3~6개월) 동향을 살펴보면, 서울은 100%에 가까운 초기분양률을 유지하였으나 2019년 1~3분기 하락세를 나타낸 이후 2019년 4분기 다시 100%에 가까운 수치로 회복하였습니다. 전국, 수도권은 시기별 변동성이 큰 것이 특징이며, 인천은 대체로 서울과 유사한 동향을 보입니다. 인천의 경우, 2018년 3분기부터 80%이상의 초기분양률을 보이고 있습니다.

■ 2018~2019년 지역별 민간아파트 초기분양률(3~6개월)

지역	'18.1Q	'18.2Q	'18.3Q	'18.4Q	'19.1Q	'19.2Q	'19.3Q	'19.4Q
전국	86.5%	81.5%	84.1%	85.6%	81.7%	82.8%	84.0%	91.7%
수도권	92.2%	88.5%	95.3%	96.4%	84.7%	86.2%	94.2%	93.7%
서울	100.0%	99.7%	99.6%	100.0%	97.4%	91.3%	94.2%	99.6%
인천	—	65.9%	95.3%	100.0%	95.1%	88.8%	99.3%	99.7%

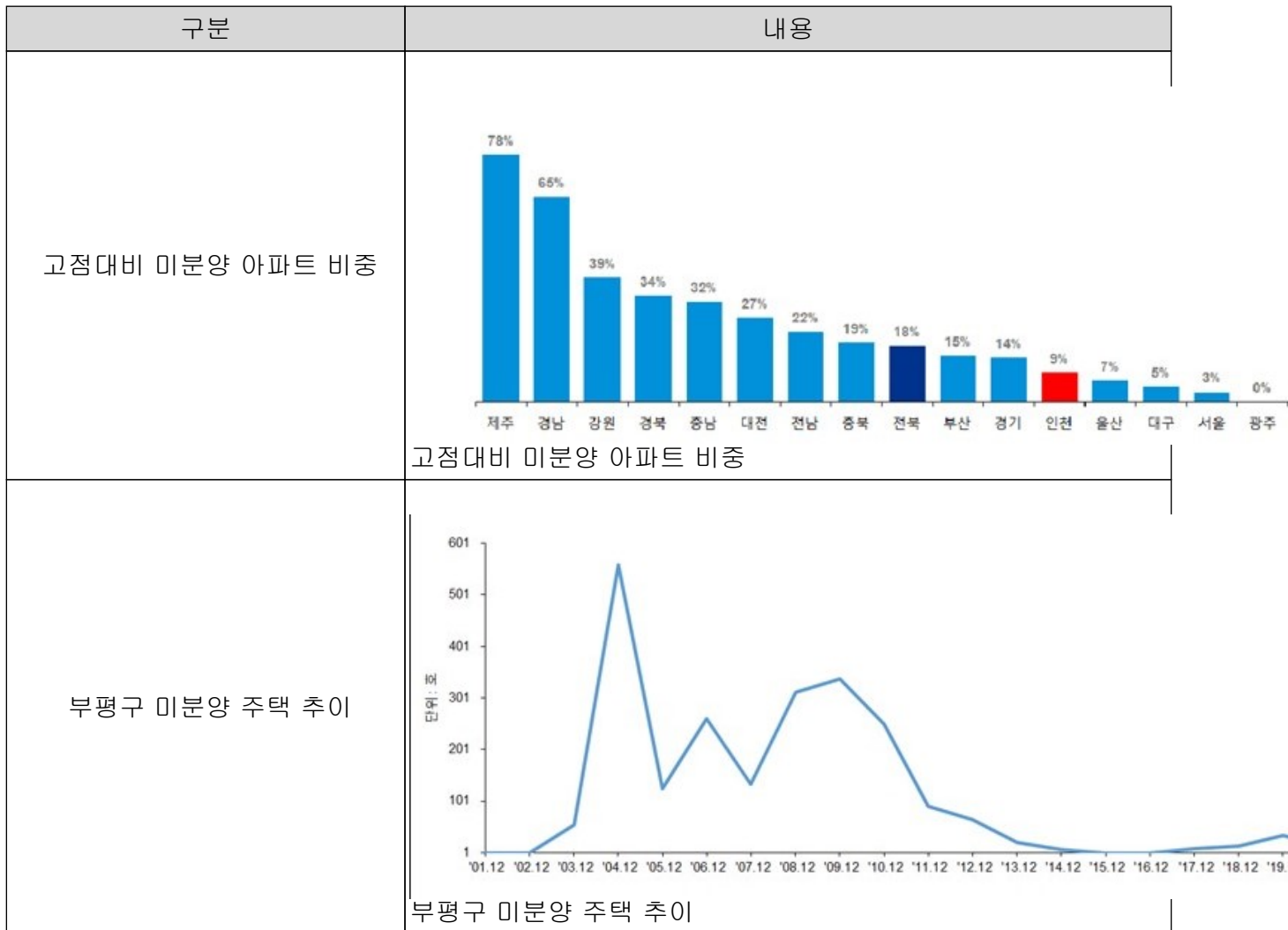


(Source : HUG)

B. 인천 부평구

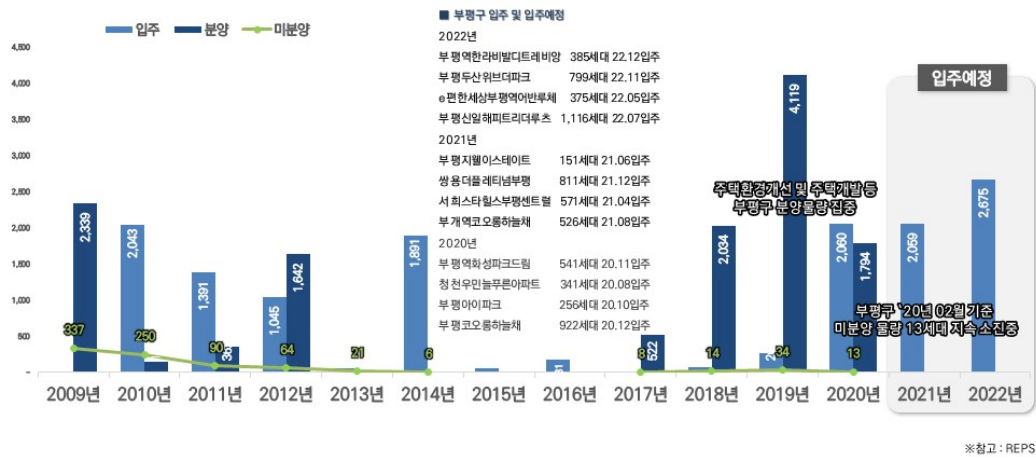
인천 부평구의 연도별 입주 및 분양 현황과 분기별 미분양 현황은 아래의 그래프, 표와 같습니다. 인천 부평구의 2018, 2019년도의 분양은 주택환경개선 및 주택개발 등으로 인해 분양 물량이 집중됐습니다. 분기별 미분양 현황을 보면, 인천시는 현재 미분양 물량이 점차 해소되는 것으로 보입니다. 부평구의 미분양 물량은 2019년도 1분기에 잠시 적체됐지만, 미분양세대는 13세대로 아주 적은 수치를 나타냅니다. 경쟁상품으로 위협요소가 될 수 있는 부평구의 2020년부터 2022년 입주예정 물량은 약 6,700세대로, 당 사업의 수요를 위축시킬 우려가 다소 있습니다. 인천 및 부평구의 미분양 주택 추이는 지속적으로 감소하고 있습니다.

■ 인천 및 부평구의 미분양 주택 추이



(Source : 국토교통부, KPMG Research)

■ 인천 부평구 연도별 입주 및 분양 현황



② 임대시장

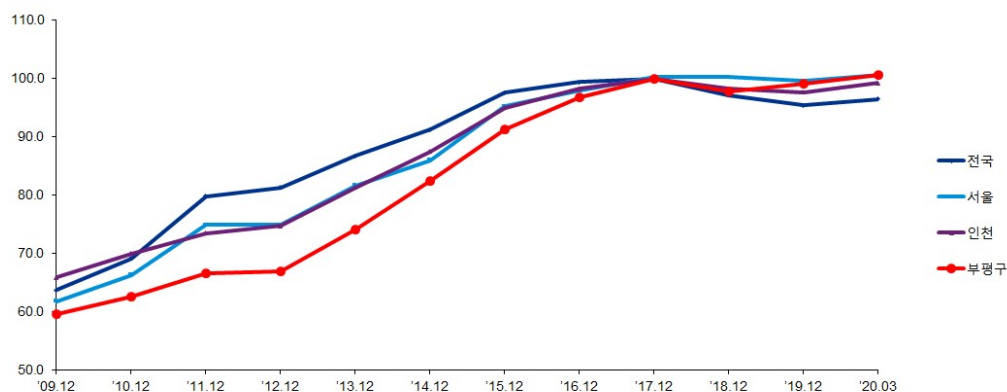
i) 전세가격추이

A. 전국

전국적으로 전세가 안정세가 지속되고 있는 편입니다. 2018년 하반기 이후 입주물량이 집중되어 약보합세를 띠었으나, 2019년부터 입주예정물량이 안정되면서 전세가격지수는 강보합세로 나타났습니다.

■ 지역별 아파트 전세가격 지수 (기준월: 2017년 11월 = 100)

지역	'09.12	'10.12	'11.12	'12.12	'13.12	'14.12	'15.12	'16.12	'17.12	'18.12	'19.12	'20.03
전국	63.7	69.1	79.7	81.2	86.7	91.2	97.5	99.4	99.9	97.1	95.3	96.4
수도권	61.6	65.9	74.7	74.9	81.2	86.9	95.6	98.4	100.0	97.5	96.5	97.9
서울	61.7	66.2	74.8	74.8	81.6	85.9	95.2	97.9	100.2	100.2	99.5	100.6
인천	65.8	69.9	73.4	74.7	81.3	87.4	94.9	98.2	99.9	98.2	97.6	99.1
부평구	59.6	62.5	66.5	66.9	74.1	82.4	91.2	96.7	99.9	97.8	99.0	100.6



(Source : 한국감정원)

B. 인천 부평구

인천시 및 인천 부평구의 전/월세 평당 평균 시세는 지속적인 상승세를 보여줍니다. 2002년 대비 전세가는 인천시 141%, 부평구 142%, 월세가는 인천시 41%, 부평구 47% 각각 상승했습니다. 2015년부터 전/월세의 시세는 안정적인 방향으로 유지할 것으로 보입니다. 기간 대비 전세가 추이는 인천시, 부평구 각각 2016년 이후 큰 폭으로 하락했고, 2018년도에는 인천시 0.71%, 부평구 0.78% 하락한 것을 볼 수 있습니다. 기간 대비 일시적 하락으로 보이고, 인천시 및 인천 부평구 부동산 시장의 최근 분위기를 보았을 때, 추이는 상승 전환 될 것으로 예상됩니다.

■ 인천시 및 인천 부평구 연도별 전/월세 평균 시세 (단위 : 천원/3.3㎡)

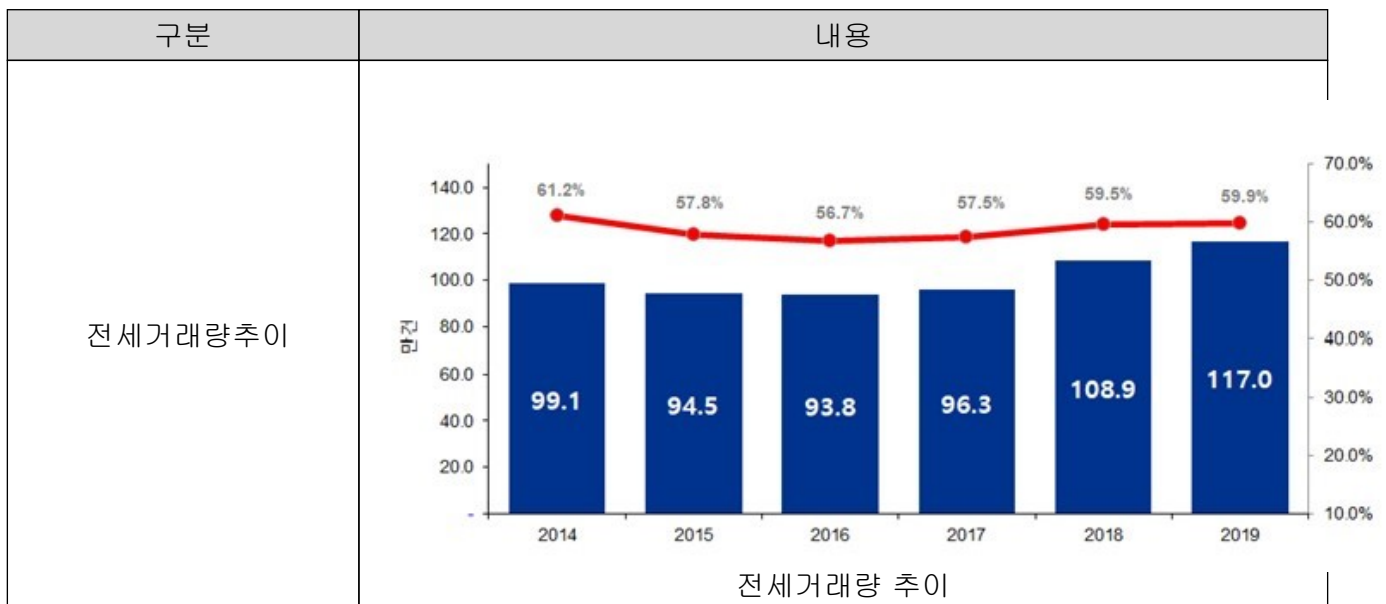


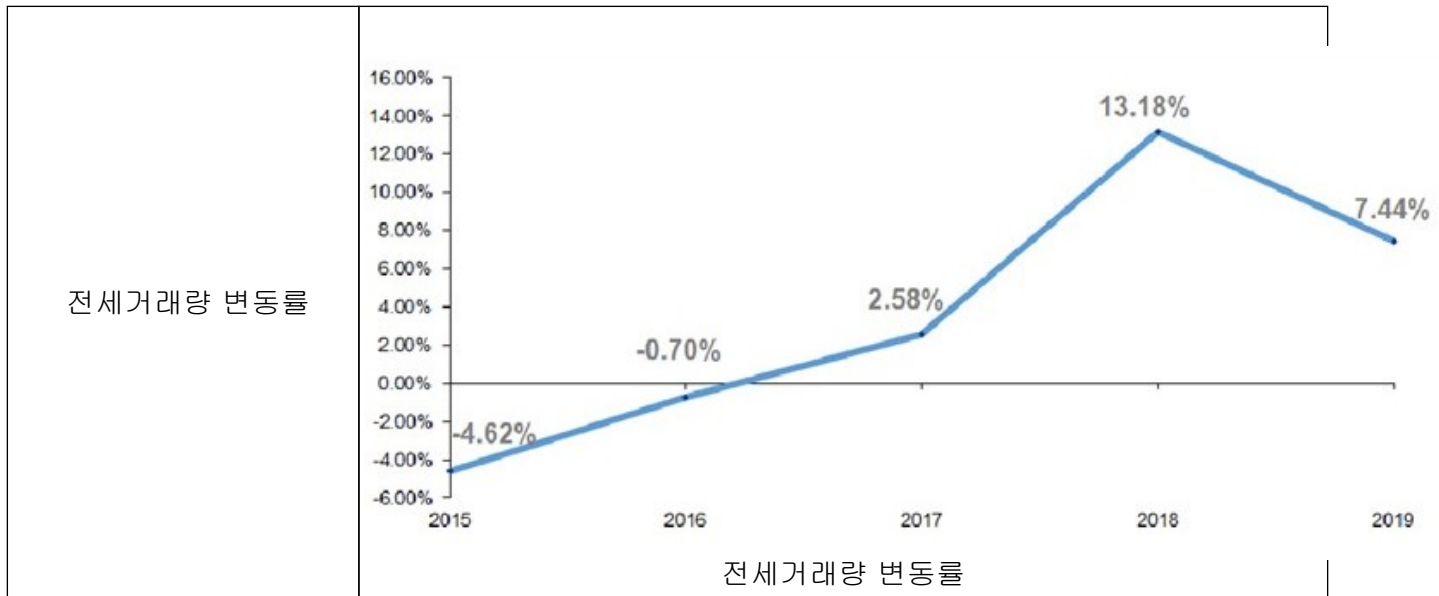
(Source : 한국감정원)

ii) 거래량추이

전세가격 약세가 지속되는 가운데 전세 거래는 2017년을 기점으로 크게 증가하였습니다. 2014년 99만호 수준이던 전세 거래량은 2016년 94만호 수준으로 감소하였으나 2018년에 전년대비 13.1% 증가한 109만호가 거래되었으며, 2019년은 전년대비 7.4%가 증가한 117만호가 거래되었습니다. 2016년의 전세비중은 56.7%로 저점을 기록한 이후 완만히 상승하여 2019년 59.9%로 증가하였습니다.

■ 전세거래량 추이





2) 시장환경분석

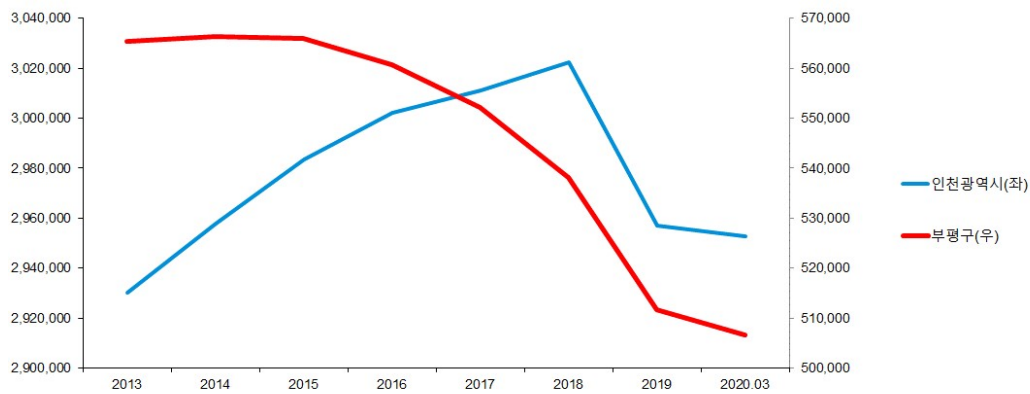
① 수요분석

i) 인구현황

투자대상사업의 사업지가 위치한 부평구는 2020년 3월말 현재 약 51만 여명이 거주하고 있습니다. 이는 인천광역시 전체 인구의 약 17% 수준이며, 서구, 남동구 다음으로 세 번째의 규모입니다.

■ 부평구 인구통계 (2013년~2020년 03월)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020.03
인천광역시	2,930,164	2,957,931	2,983,484	3,002,172	3,011,138	3,022,511	2,957,026	2,952,689
부평구	565,313	566,321	565,972	560,649	552,162	538,137	511,577	506,682
부평구/ 인천광역시	19.3%	19.1%	19.0%	18.7%	18.3%	17.8%	17.3%	17.2%
부평구 인구 증감율		0.2%	-0.1%	-0.9%	-1.5%	-2.5%	-4.9%	-1.0%

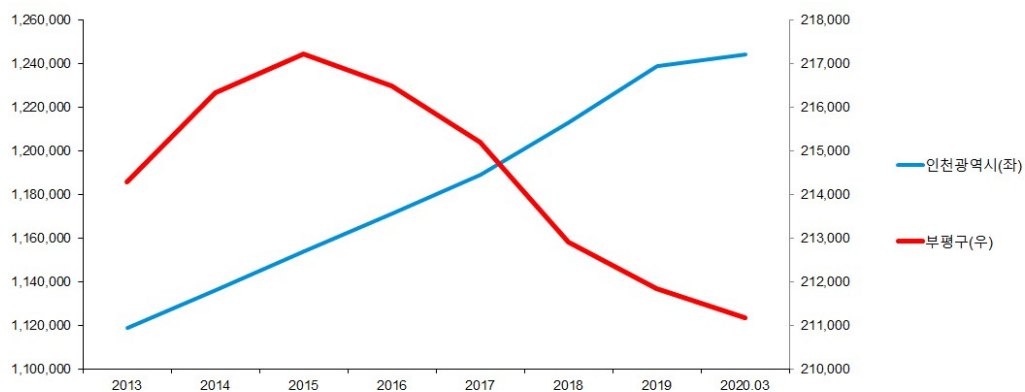


(Source : KOSIS)

부평구의 세대수는 2020년 3월말 현재 약 21만 세대로 2017년을 기점으로 감소하고 있는 추세이며, 평균 세대원수는 다른 인천광역시 대비 유사한 수준인 2.5명 안팎으로 나타나고 있습니다. 세대원의 숫자가 줄어들어 주택 형태도 과거에 전용 30평대 이상의 대형 평형에서 소형 및 중형 평형의 선호가 늘어날 것으로 판단됩니다.

■ 부평구 세대수 통계 (2013년~2020년 03월)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020.03
인천광역시	1,118,988	1,136,280	1,154,004	1,171,399	1,188,917	1,213,201	1,238,641	1,243,983
부평구	214,284	216,336	217,217	216,492	215,192	212,906	211,851	211,176
평균 세대원수	2.64	2.62	2.61	2.59	2.57	2.53	2.41	2.40
부평구 세대수 증감율		1.0%	0.4%	-0.3%	-0.6%	-1.1%	-0.5%	-0.3%



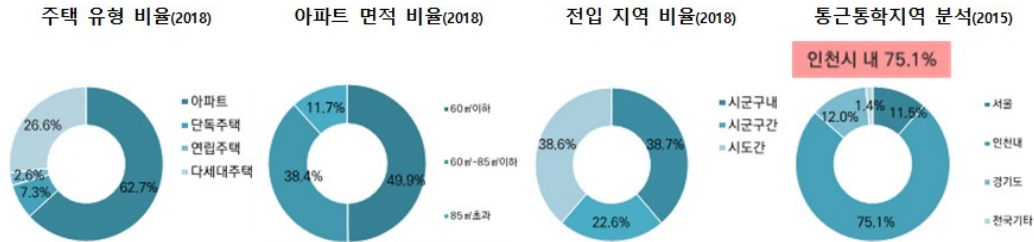
(Source : KOSIS)

ii) 주거환경 분석

인천시 부평구의 주택 환경 분석 결과 부평구 아파트의 경우 60㎡ 이하가 49.9%로 소형 면

적의 비율이 높고, 인접 지역 대비 외부 전입자 비율이 38.6%로 높은 수준입니다. 인천시 부평구 내 통근 통학이 75.1%로 직주근접 수요 확보가 필요합니다.

■ 부평구 주거환경 통계



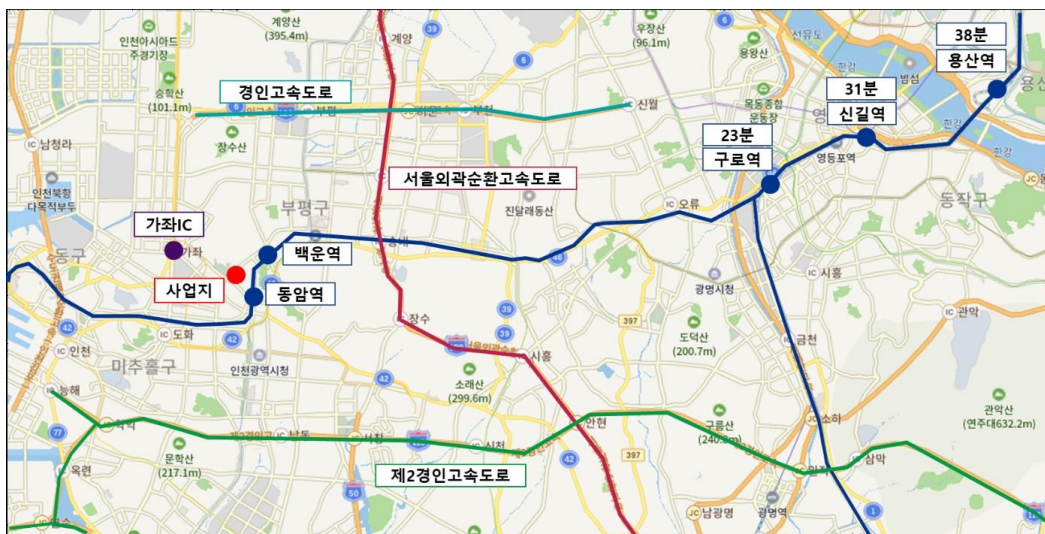
(Source : 통계청_주택총조사, 국내인구통계, 인구부문)

② 입지분석

i) 교통환경

본건은 지하철 1호선 "동암역"과 약 550m, "백운역"에서는 약 650m 내에 위치하고 있습니다. 대상 사업지는 가좌IC 남동측에 위치하며, 가좌동, 간석동 및 부평구 전역으로 연결된 간선도로가 있어 인근 지역으로의 이동이 원활합니다. 북측과 남측으로는 제1,2경인고속도로와 외곽순환도로가 연결되어 있어 서울 및 경기도 주요 도시와의 접근성이 양호하고, 노선버스 등 대중교통망이 잘 구비되어 있어 전반적인 교통 환경은 양호한 편입니다. 본건 사업지는 서울지하철 1호선 동암역(급행 정차역)을 통해 인천 지역 내 뿐만 아니라 구로역(구로디지털단지), 신길역(여의도권역), 용산역(도심권역)으로의 접근성 또한 양호합니다.

■ 교통망



ii) 교육 및 주거편의환경

대상 사업지 반경 1km 이내에 하정초등학교, 십정초등학교, 백운초등학교를 비롯하여 상정중,고등학교가 위치하고 있어 교육환경은 양호합니다. 생활편의시설로는 남측에 홈플러스 간석점 및 십정종합시장이 위치하고 있고 남동측으로는 인천시청 등 관공서가 소재하고 있습니다. 또한 사업지 인근에 부평아트센터와 열우물경기장, 백운공원과 같은 문화 및 휴게시설이 밀집해 있어 제반 입지 여건은 양호한 편입니다.

■ 인근 편의시설 위치도



3) 투자타당성 분석

① 인근지역 공동주택 거래사례

i) 매매사례

본건 사업지 인근 지역의 아파트는 대체로 노후한 소규모 단지로서, 본건과 같은 신축의 대단지 규모 아파트와는 수요의 차이가 크며 이에 유사 평형의 거래가 차이도 약 30% 이상 발생하고 있는 것으로 조사되었습니다. 인천 지역은 아파트 매매수요가 특정 지역 요인보다는 신축, 대단지 중심의 주거 편의성 요인이 중시되는 특징을 보이는 바, 본건과 비교 가능성이 있는 아파트 선정은 다음의 기준으로 진행하였습니다.

■ 사례 선정 기준

- √광역적인 측면에서 본건과 제반 입지조건이 유사성
- √준공 이후 경과년도가 10년 내외인 비교적 신축 건물

√세대수가 1,000세대 이상인 대단지 아파트
 √본건 세대수의 약 97% 비중을 차지하고 있는 중형 평형(전용 59~84㎡)
 √계약일 기준 최근 3개월 (2020년 2월~4월) 거래사례 기준

■ 인근 비교사례 아파트 위치도



본건 투자대상자산과 비교 가능성이 있는 아파트 단지의 매매시세 분석결과, 사례 G 는 개별 적 입지 조건이 본건보다 우세한 것으로 판단되며, 입지 조건이 보다 유사한 사례D~F를 기 준으로 할 때, 전용면적 59TYPE 16,000~17,000천원/분양평, 84TYPE 14,000~15,000천 원/분양평 내에서 시세가 형성되고 있는 것으로 파악되었습니다.

한편, 사업지 인근 반경 1km 이내에 건설될 예정인 사례H와 사례I를 살펴보면, 본건에 비해 세대수 등이 열세에 있는 사례H의 분양권매매가격은 59TYPE 12,800천원/분양평 으로 조 사되었으며, 본건과 대체로 유사한 사례I(전매제한단지)의 분양가격은 59TYPE 16,200천원 /분양평, 84TYPE 16,100천원/분양평 으로 파악되었습니다.

조사 사례 중 입지 조건 및 준공년도, 세대수 등 본건 준공 시 가장 비교 가능성이 높은 사례 는 사례D인 "SK 스카이뷰아파트"로 판단되며, 이를 기준한 단가는 59TYPE 16,500천원/분 양평, 84TYPE 14,700천원/분양평 수준입니다.

■ 인근 아파트 매매시세 요약

사례	단지명	준공연도	세대수	59TYPE		84TYPE		본건과의 비교
				천원	천원	천원	천원	

				/분양평	/세대	/분양평	/세대	
A	인천가좌두산위브	2017.12	1,757	12,200	307,000	12,300	411,000	본건우세 (세대수, 입지조건 등)
B	주안더월드스테이트	2008.05	3,160	11,500	325,000	11,200	391,000	본건우세 (준공년도, 입지조건 등)
C	금호이수마운트밸리	2007.11	1,365	13,500	357,000	13,000	449,000	본건우세 (준공년도, 세대수 등)
D	인천 SK 스카이라뷰	2016.06	3,971	16,500	423,000	14,700	522,000	대체로 유사
E	간석래미안자이	2008.01	2,432	16,400	395,000	14,800	498,000	본건열세 (입지조건)
F	부개역푸르지오	2010.01	1,054	16,800	434,000	14,500	507,000	본건열세 (입지조건)
G	래미안부평	2014.09	1,145	18,900	455,000	17,600	596,000	본건열세 (입지조건)
H	서희스타힐스 부평센트럴 (분양권매매가격)	2021.04 (예정)	571	12,800	314,000	-	-	본건우세 (세대수)
I	힐스테이트부평 (분양가격)	2023.06 (예정)	1,409	16,200	406,000	16,100	530,000	대체로 유사

(Source : KPMG Research)

ii) 임대시세

본건 투자대상자산과 비교 가능성이 있는 아파트 단지의 임대 시세 분석 결과, 전세가격은 평균적으로 59TYPE 11,200천원/분양평, 84TYPE 10,000천원/분양평 내에서 시세가 형성되고 있는 것으로 파악되었고, 매매가격 대비 전세가격 비율은 약 73%정도로 파악되었습니다. 사례F의 84TYPE 전월세전환율은 4.15%로 임대 사례 중 가장 높은 것으로 나타났으며, 이외 59TYPE 및 84TYPE의 전월세전환율은 3.40%~4.15%로 나타났습니다.

사례E~G는 지하철 및 상권과의 인접성 등 입지 조건에서 본건 대비 우세하여 임대시세가 타 사례 대비 높게 형성되고 있는 것으로 판단됩니다. 인근 아파트의 임대사례를 종합해볼 때, 본건 인근 대단지 신축 아파트의 경우 세부적인 입지조건의 차이에도 불구하고 기존 구축 아파트에서의 이전 수요가 풍부하며, 이로 인해 평균 매매가대비 전세가 비율이 70% 내외 수준에서 형성되고 있음을 알 수 있습니다.

■ 인근 아파트 임대시세 요약

구분	단지명	준공연도	세대수	59TYPE (천원/분양평)	84TYPE (천원/분양평)	전세가 비율	전월세 전환율
사례A	인천가좌두산위브	2017.12	1,757	9,500	9,600	78%	3.40%

사례B	주안더월드스테이트	2008.05	3,160	9,400	9,100	81%	3.74%
사례C	금호이수마운트밸리	2007.11	1,365	10,400	10,000	77%	3.54%~3.67%
사례D	인천 SK 스카이라이프	2016.06	3,971	11,000	9,400	65%	3.82%~4.00%
사례E	간석래미안자이	2008.10	2,432	11,700	9,500	68%	4.15%
사례F	부개역푸르지오	2010.01	1,054	12,800	11,100	76%	3.88%
사례G	래미안부평	2014.09	1,145	13,700	11,200	68%	3.99%
평균				11,200	10,000	73%	3.80%

(Source : KPMG Research)

② 유사 공공지원 민간임대주택 사례

i) 인천 도화 e편한세상 뉴스테이

'도화 e편한세상'의 계약자 거주지역 분포는 인천 기타 53%, 인천 남구 30%, 서울 6%, 경기 9%, 전국기타 3%로 인천 내 수요는 83%로 나타났고, 연령대는 20대 16%, 30대 29%, 40대 21%, 50대 22%, 60세 이상 10%로 30~50대 연령분포가 72%로 높게 나타났습니다. '도화 e편한세상' 인근에 공단 밀집 지역이 위치하여 공단 수요가 많았습니다.

구 분	도화 e편한세상 뉴스테이
사업지 위치	인천시 남구 숙골로 112번길 일원
건축규모	B2 ~ 29F, 21개동, 공동주택 2,105세대
분양/입주시기	2015.08 분양 / 2018.02 입주
건설사	대림산업(주)

임대료	타입	공급 세대수	전환 단계	보증금 총액(천원)	월 임대료 (천원)
	59 TYPE	549	기본	50,000	430
			1단계	58,000	410
			2단계	66,000	390
			3단계	74,000	370
			4단계	82,000	350
			5단계	90,000	330
	72 TYPE	608	기본	60,000	480
			1단계	70,000	455
			2단계	80,000	430
			3단계	90,000	405
			4단계	100,000	380
			5단계	110,000	355
	84 TYPE	948	기본	65,000	550
			1단계	79,000	515
			2단계	93,000	480
			3단계	107,000	445
			4단계	121,000	410
			5단계	135,000	375
공실률	0% (2020.03 기준)				
청약경쟁률	평균 5.5 (58타입:6.5, 72타입:5.3, 84타입:5.0)				
대기자 유무	2020.03 기준, 누적 대기자 약 2,500명 (홈페이지 대기신청 운영)				
비 고	인근 공단에서 대기수요 있음				

ii) 인천 서창 한화꿈에그린 뉴스테이

'서창 한화꿈에그린'의 계약자 거주지역 분포는 인천 남동구 54%, 연수구 10%, 인천기타 3%, 경기 부천 18%, 경기 시흥 12%, 전국기타 3%로 인천 및 경기 부천 수요가 85%로 나타났다, 연령대는 20대 3%, 30대 26%, 40대 30%, 50대 23%, 60세 이상 18%로 30~50대 연령분포가 79%로 높게 나타났습니다. '서창 한화꿈에그린'은 인천남동공업단지에 인접해 있고, 제2경인고속도로 신천IC를 통해 광명역KTX 30분대 진입, 영동고속도로 서창JC를 통해 부천 20분대, 시흥 30분대에 진입할 수 있어, 경기 부천 및 시흥의 수요가 다소 존재하는 것으로 나타납니다.

구 분	서창 한화 꿈에 그린 뉴스테이
사업지 위치	인천시 남동구 서창2지구 13블록
건축규모	B1 ~ 25F, 9개동, 공동주택 1,212세대
분양/입주시기	2016.11 분양 / 2019.02 입주
건설사	(주)한화건설

임대료	타입	공급 세대수	전환 단계	보증금 총액(천원)	월 임대료 (천원)
	74 TYPE	348	기본	50,000	553
			1단계	80,000	473
			2단계	110,000	392
			3단계	140,000	312
			4단계	170,000	232
	84 TYPE	864	기본	60,000	603
			1단계	90,000	522
			2단계	120,000	442
			3단계	150,000	362
			4단계	180,000	281
공실률	0% (2020.03 기준)				
청약경쟁률	평균 3.65 (74A:4.5, 74B:2.64, 84A:3.71, 84B:3.0)				
대기자 유무	2020.03 기준, 누적 대기자 약 1,500명 (현재 대기신청 운영안함)				
비 고	인근 신규 공급 부족				

③ 본건 투자적정성 검토

i) 임대가격 검토

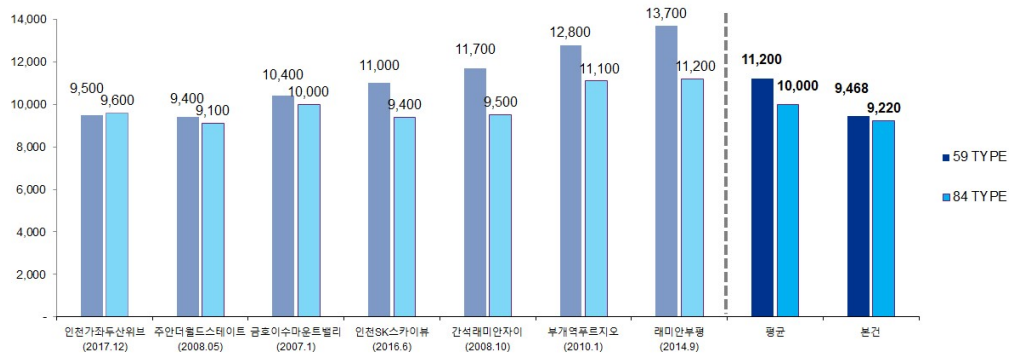
본건 투자대상자산의 59TYPE 평균 전세가격은 분양면적(평)당 9,468천원 수준이며, 84TYPE의 평균 전세가격은 분양면적(평)당 9,220천원 수준입니다. 이는 인근 아파트의 임대시세와 비교하였을 때 낮은 수준이며, 본건과 유사성이 있는 사례D와 유사한 수준으로 파악됩니다. 본건의 전월세전환율은 4.50%로 인근 아파트의 3.80% 보다 다소 높은 수준이나, 주택임대차보호법에 따른 월차임전환율 * 4.25%와 유사한 수준으로 파악되었습니다. 전세 가격 및 전월세전환율은 인근 아파트의 수준과 비교하였을 때, 합리성이 인정되는 범위로 판단됩니다.

(*) 월차임전환율 = $\text{Min}[10\%, 0.75\%(2020.03.17 \text{ 기준 한국은행 기준금리}) + 3.5\%] = 4.25\%$ (주택임대차보호법 제7조의2 의거)

■ 인근 아파트 임대시세 요약

구분	단지명	59 TYPE (천원/분양평)	84 TYPE (천원/분양평)	전월세전환율
사례A	인천가좌두산위브	9,500	9,600	3.40%
사례B	주안더월드스테이트	9,400	9,100	3.74%
사례C	금호이수마운트밸리	10,400	10,000	3.54%~3.67%
사례D	인천 SK 스카이라이프	11,000	9,400	3.82%~4.00%
사례E	간석 래미안자이	11,700	9,500	4.15%
사례F	부개역 푸르지오	12,800	11,100	3.88%

사례G	래미안부평	13,700	11,200	3.99%
평균		11,200	10,000	3.80%
본건		9,468	9,220	4.50%



(Source : KPMG Research)

ii) 매매가격 검토

본건 투자대상자산의 추정매각가격은 1조 3,893억원이며, 이는 평가기준시점 2019.11.30 기준 투자대상자산의 기초자산가치금액에서 매각예정시점인 2030.05.31 까지 향후 연간 가격상승률 0.50%를 적용하여 산정되었습니다.

■ 투자대상자산의 기초자산가치 (2019.11.30 기준)

TYPE	세대수	총전용면적 (㎡)	총공급면적 (㎡)	평균가격		TYPE별 가격합 (천원)
				공급면적 평당 (천원)	세대당 (천원)	
18	38	711	1,441	10,030	115,053	4,372,000
35	68	2,401	4,733	10,281	216,471	14,720,000
59	1,900	113,492	165,842	13,416	353,478	671,608,000
69	1,438	99,751	145,671	12,913	398,862	573,563,000
84	134	11,286	15,375	11,650	403,940	54,128,000
합계	3,578	227,640	333,063	13,086	368,471	1,318,391,000

■ 투자대상자산의 추정매각가격 (2030.05.31 기준)

구분	내용
(A) 자산가치금액 (2019.11.30)	1,318,391,000 천원 (평당 1,309만원)
향후 연간 가격변동률	연간 상승률 0.50% 적용
(B) 매각시점까지의 가격변동률 (2019.11.30~2030.05.31)	$(1+0.005)^{(3,835(\text{경과일수})/365)} = 1.05380$
(C) 추정매각가격 (= A * B)	1,389,321,364 천원 (평당 1,379만원)

다. 투자제한

(1) 자산의 투자, 운용에 관한 일반원칙

당사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 「부동산투자회사법」 상 부동산 관련 증권에의 투자, 금융기관에의 현금 예치 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한, 당해 회사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 자산을 투자, 운용함에 있어 소속 임원이 따라야 할 기본적인 절차와 기준 등을 제정, 시행할 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(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제133조 제3항에 따른 특별관계자를 말하며, 이하 같다)

2. 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

② 제1항에도 불구하고 회사는 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. 회사의 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의(단, 회사가 제12조에 따라 상장한 경우에는 일반결의)에 따른 주주총회의 승인을 받은 부동산 매매거래

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 분할합병에 따른 불가피한 거래

③ 회사가 정관 제12조에 따라 상장한 경우 정관 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. 「부동산투자회사법 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. 「부동산투자회사법」 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 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 합니다.

1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분
2. 회사 총 자산의 30% 이하의 범위 내에서 부동산개발사업
3. 부동산의 관리(시설운영을 포함한다), 부동산의 임대차 및 전대차
4. 다른 부동산투자회사에 대한 출자, 지배 내지 경영관리
5. 「부동산투자회사법」 상 부동산관련 증권에 대한 투자 기타 증권 또는 채권에 대한 투자 기타 의 매매
6. 금융기관에의 현금 예치
7. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분
8. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분

또한 당사가 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 이사회를 통하여 이루어질 것이며, 「부동산투자회사법」에 의한 부동산투자회사는 동 법 제24조 및 「부동산투자회사법 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 매 분기말 현재 총 자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산관련 증권 및 현금으로 구성하여야 합니다. 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물을 포함한다)이어야 합니다. 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 「부동산투자회사법」 제25조 및 「부동산투자회사법 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, 부동

산투자자문회사가 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 미분양 주택(「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 총 자산의 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 사회기반시설투자회사의 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 이사

회 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 시행령」 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 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 않습니다.

1. 특정 부동산을 개발하기 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
2. 다른 회사와 합병하는 경우
3. 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우
4. 회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
5. 회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리, 기타 「부동산투자회사법 시행령」으로 정하는 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 「부동산투자회사법 시행령」 제31조 제1항으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
6. 다른 부동산투자회사의 주식 기타 부동산관련 증권을 인수 또는 취득하는 경우
7. 기타 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 「부동산투자회사법 시행령」 제31조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 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 또는 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 사회기반시설투자융자회사의 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. 「주택저당채권유통화회사법」 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 「자산유

동화에 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 사회기반시설투자회사의 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

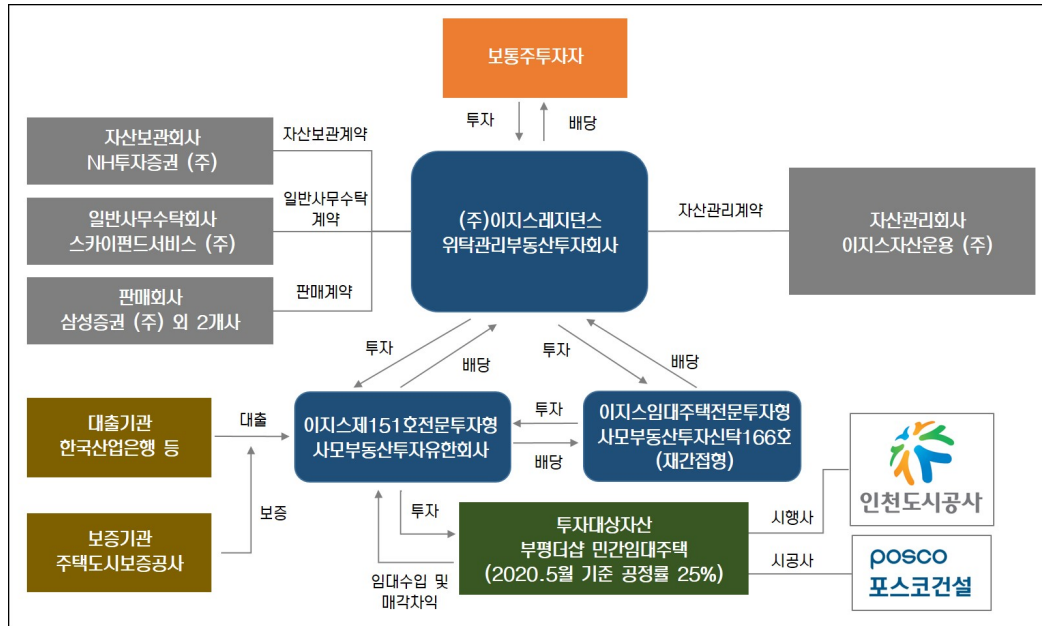
나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관

14. 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속되는 부동산 신탁의 수익증권

9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조

가. 투자전략

당사의 투자대상부동산관련증권은 이지스151호의 제1종 지분증권, 제3종 지분증권 및 이지스166호의 제에이종 수익증권입니다. 당사의 금번 공모 모집을 통한 투자를 포함한 운용구조 계획은 아래와 같습니다.



(1) 투자대상부동산관련증권 매입

당사는 투자대상부동산관련증권의 적정 매입금액 산정을 위해 태평양감정평가법인을 통해 「부동산투자회사법」 및 관련법령에 따라 감정평가액을 산출토록 하였습니다. 그런데 투자대상부동산관련증권은 모두 이지스151호가 발행한 지분증권을 기초로 하는 바, 따라서 투자대상부동산관련증권의 평가는 이지스151호의 투자대상자산인 십정2구역 공공지원 민간임대주택 총 3,578세대에 대한 평가에 기초하게 됩니다. 이에 태평양감정평가법인은 동 감정평가 시 투자대상자산의 가격을 독립적으로 평가하였습니다.

(단위: 백만원)

구분	이지스151호 제1종지분증권	이지스151호 제3종지분증권	이지스166호 제에이종수익증권	투자대상자산
평가금액	63,900	27,400	7,370	1,318,391
평가기준일	2020. 02. 29.	2020. 02. 29.	2020. 02. 29.	2019. 11. 30.

한편, 투자대상부동산관련증권 매입 이후 각 증권에 투자 원본을 모두 회수하기 위한 투자대상자산의 처분 요구액은 산정 가능합니다. 투자대상부동산관련증권 투자원본 전액을 회수할 수 있는 투자대상자산의 처분가격은 **9,924억원(평당 약 985만원)**으로, 평가금액 대비 약 75% 수준입니다.

(단위: 백만원)

구분	이지스151호 제1종지분증권	이지스151호 제3종 지분증권	이지스166호 제에이종 수익증권	합계
취득가격	63,000	19,500	7,300	89,800

회수가능 투자대상자산가격	848,327 (평균 842만원)	992,402 (평균 985만원)	933,563 (평균 927만원)	992,402 (평균 985만원)
평가액 대비(%)	64.34%	75.27%	70.81%	75.27%

주) 평가액 대비 비율은, 2019.11.30. 기준 감정평가기초금액 1,318,391백만원(평균 약 1,309만원) 대비하여 산정된 비율입니다.

(2) 자금의 조달

당사는 본건 투자대상부동산관련증권의 취득 및 예비비의 조달을 위하여 135억원을 조달하였으며, 금번 공모 유상증자를 통하여 895억원을 조달할 예정입니다.

전체 자금조달 구조는 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

구분	내역	금액	비고
투자비 (필요재원)	증권취득가액	89,800	투자대상부동산관련증권
	매입부대비용	242	실사 및 자문비용
	법인설립 및 주식발행비용	2,111	인수수수료 등
	상장관련제비용	147	상장심사수수료 등
	예비비	10,700	추가 투자 및 추가 배당재원 예비비
	합계	103,000	
재원조달	기명식보통주 (사모)	13,500	2,700,000주 (주당 5,000원)
	기명식보통주 (공모)	89,500	17,900,000주 (주당 5,000원)
	합계	103,000	20,600,000주 (주당 5,000원)

1) 투자금액

① 증권취득가액

증권취득가액은 투자대상부동산관련증권의 유상증자 및 매매대금으로 그 상세내역은 상기 "제2부 - 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조 - 가. 투자전략 - (1) 투자대상 부동산관련증권 매입"에 기술된 바와 같습니다.

② 매입부대비용

매입부대비용은 증권취득관련 감정평가, 법무법인 법률자문 및 영업인가를 위한 사업성평가 자문비용입니다.

(단위: 백만원)

항목	금액	비고
----	----	----

감정평가수수료	110	태평양감정평가법인
법률자문수수료	77	법무법인 바른
사업성평가자문수수료	55	한일회계법인
합계	242	

③ 법인설립 및 주식발행비용

법인설립 및 주식발행비용의 세부내역은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

항목	금액	비고
공모총액인수보수	1,790	공모 유상증자 조달금액의 2.00%
사모주선수수료	200	사모 유상증자 조달금액의 1.48%
등록세	82	납입자본금의 0.4%
교육세	16	등록세의 20%
법무사수수료	22	법무사수수료
합계	2,111	

④ 상장관련제비용

상장관련제비용의 세부내역은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

항목	금액	비고
상장심사수수료	5	5백만원 정액
발행분담금	4	모집금액의 0.005%
신규상장수수료	3	자본금 1,000억 원 초과 2,000억 원 이하 (875만원 + 1,000억원 초과금액의 10억원당 6만원)/3
인쇄비 등	80	투자설명서 및 홍보물 인쇄비용 / IR비용
회계감사	55	지정감사 및 상장신청시점 검토
합계	147	

⑤ 예비비

예비비는 당사의 운용전략 및 투자전략을 위하여 유보되는 재원으로 안정적인 배당금 지급을 위한 추가 배당재원으로 사용되거나 당사의 투자정책에 부합하는 투자기회 발굴 시 신속한 투자를 위하여 사용될 수 있습니다. 다만 추가 투자를 위한 용도로 사용되기 위해서는 국토교통부로부터 변경영업인가를 득하여야 하며, 당사 정관에 의거 「부동산투자회사법」 제12조 제1항 제3호에 따른 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에

관한 사항에 해당하는 경우 주주총회의 의결을 필요로 합니다.

2) 재원조달

당사는 유상증자를 통하여 조달되는 자기자본으로 본건 투자대상 부동산관련증권의 취득과 관련된 투자비를 조달하고자 합니다.

(단위: 백만원)

구분	설립자본금	1차 유상증자	2차 유상증자	합계
조달총액(백만원)	300	13,200	89,500	103,000
발행주식수(주)	300,000	2,400,000	17,900,000	20,600,000
주당 발행가(원)	1,000	5,500	5,000	5,000
납입자본금(백만원)	300	2,400	17,900	20,600
자본잉여금(백만원)	-	10,800	71,600	82,400
실행일	2020.02.03.	2020.06.02.	2020.07.10 (예정).	
비고	발기설립	사모증자	공모증자	

주1) 발기설립 시의 주주는 1차 유상증자일인 2020년 6월 2일 보유 주식 전부를 액면가인 주당 1,000원에 현재 회사의 주주들에게 매각하였습니다.

주2) 1차 유상증자 시 주당 발행가는 5,500원이었으나, 동시에 기존 구 주식을 발행가인 주당 1,000원에 인수하여 현재 주주들의 주당 투자금액은 공모가인 주당 5,000원과 동일합니다.

(3) 자산관리

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

또한 투자대상부동산관련증권에서 발생하는 배당/분배금 수익과 보유현금 등에서 발생하는 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 비용 지출에 지장이 없도록 운용할 계획입니다.

(4) 추가 투자대상목적물 편입

당사는 본 투자대상부동산관련증권 매입 이후로도 편입가능한 추가 투자대상을 모색할 예정입니다. 당사 주주들의 이익최대화를 위하여, 추가 투자대상이 당사 투자기준에 부합하고 또한 그 편입이 주주들의 향후 수익률 향상에 기여할 수 있다고 판단될 경우 추가 투자대상목적물의 편입을 결정할 것입니다. 한편 부동산투자회사법 및 정관에 따른 추가투자대상목적물의 편입을 위한 내부수권절차는 다음과 같습니다.

구분	수권절차	근거
----	------	----

부동산의 취득	이사회결의	- 부동산투자회사법 제13조 제1항 제1호 - 정관 제38조 제1호
총자산의 100분의 30을 초과하는 자산의 취득	주주총회결의 (출석과반수 & 발행주식 총수의 4분의 1이상)	- 부동산투자회사법 제12조 제1항 제3호 - 정관 제26조 제1항 제3호

추가투자대상목적물의 편입을 위한 자금조달이 필요한 경우 당사는 신주발행을 통한 자기자본조달 또는 차입을 통한 타인자본조달이 가능합니다. 신주발행과 차입을 위해서는 모두 정관 제38조에 의거 이사회결의가 필요합니다.

(5) 이지스151호의 청산 시 투자전략

이지스151호는 투자대상자산의 의무임대기간 8년이 경과한 후 임대사업을 계속 영위할 것인지 여부를 결정할 것이나, 특별한 사정이 없는 한 의무임대기간 종료 후 조속히 투자대상자산을 처분하여 매각차익을 실현할 예정입니다. 따라서, 당사의 이지스151호에 대한 투자는 이지스151호의 임대운영기간 예상 종료시점인 2030년 이지스151호의 청산을 통하여 회수될 가능성이 높습니다. 이 경우 이지스151호 청산시점에 이지스151호로 부터 회수되는 금원은 투자원본에 상당하는 금액과 이지스151호가 투자대상자산을 매각함으로써 발생하는 매각차익분배로 구성될 것입니다.

당사는 부동산투자회사로서 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의거 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 배당하여야 하는 바, 청산 시 회수되는 금원 중 매각차익 분배에 해당하는 금원에 대해서는 주주에게 대한 이익배당을 원칙으로 할 것입니다. 한편 투자원본에 상당하는 금액은 재투자를 원칙으로 할 것입니다. 이를 위하여 당사는 이지스151호의 예상청산시점 최소 2년전인 2028년부터 부터 약 900억원을 재 투자할 수 있는 신규투자대상을 적극적으로 개발 또는 모색하여 투자의 적시성을 확보할 수 있도록 할 계획입니다. 만약 해당시점까지 적합한 투자기회의 발굴이 불가능한 경우 이를 정관 및 부동산투자회사법에서 허용하는 범위 내의 단기 안전자산에 투자하여 운용 후 당사의 투자기준에 부합하는 신규 투자기회가 확보 시 재투자를 실행하도록 하겠습니다. 이러한 계획에도 불구하고 회수된 이지스151호에 대한 투자원본을 재투자하는 것 보다 감자 등을 통한 주주에 대한 투자원본반환이 주주이익에 더 부합한다는 객관적 판단이 있는 경우 투자자들에게 투자원본의 반환을 실행하도록 하겠습니다.

나. 위험관리

(1) 자산운용위험 관리계획

1) 자산 매입 관련

당사가 취득 예정인 투자대상 부동산관련증권 중 이지스151호 제3종 지분증권 및 이지스166호 제에이종 수익증권에 대하여 2020년 4월 및 5월 양도자와 각각 매매계약을 체결하였습니다. 또한 이지스151호 제1종 지분증권의 매입과 관련하여 이지스151호는 2020년 4월 27일 제1종 지분증권 유상증자 결의 및 기존 사원이 아닌 제3자에게 배정을 하기 위한 사원총회 의결을 한 바 있습니다. 따라서 당사의 투자대상 부동산관련증권의 매입은 추진 중인 공모를 통한 재원 조달 완료 시 즉시 종결이 가능하며, 이외에 투자대상자산 확보와 관련된

불확실성은 존재하지 않습니다.

부동산관련증권을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 위험의 종류는 법률적, 경제적 위험으로 구분되며, 당사는 이와 관련된 위험이 매매계약 등에 미치는 영향에 대하여 검토 및 실사를 진행하였습니다.

첫째, 당사가 체결하는 투자대상 부동산관련증권 매매계약의 유효성 및 매매대상목적물의 실재성에 대하여 법무법인 바른을 통하여 법률실사를 진행하였습니다.

검토사항:

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사가 체결한 이지스151호 제3종지분증권 양수도계약 및 이지스166호 제에이종수익증권 양수도계약 검토

검토의견:

지분증권 양수도계약 및 수익증권 양수도계약은 각 당사자들이 날인하였고 인감증명서 등 각 당사자 확인서류 등도 구비되어 있는 점, 매도인과 매수인 모두 해당 계약 체결에 대한 권한 및 내부수권 절차의 이행 등을 확인 및 보장하고 있는 점 등을 고려하면 위 지분증권 양수도계약 및 수익증권 양수도계약은 적법·유효하게 체결되어 있음

둘째, 경제적 위험과 관련하여 투자대상부동산관련증권의 매입과 관련한 감정평가는 태평양감정평가법인에서 진행하였습니다. 그 결과 감정평가금액은 98,670백만원이 책정되었으며, 이는 매입가 대비 109.88% 수준입니다

향후 부동산 또는 부동산관련증권을 추가 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 위험, 특히 기초자산인 부동산과 관련된 법률적, 경제적 위험을 사전에 면밀히 분석하고, 당사는 이와 관련된 위험이 매매계약 및 임대차계약 등에 영향을 미치지 않도록 만전을 기할 계획입니다.

2) 투자대상자산 매입 관련

투자대상자산인 십정2구역 공공지원민간임대주택 총 3,578세대는 2017년 9월 10일 매도자인 인천도시공사와 이지스151호간 체결된 부동산매매계약에 따라 이루어집니다. 당사는 법무법인 바른을 통하여 법률실사를 진행하였으며, 2020년 5월 28일 현재 동 부동산매매계약이 유효하다는 점을 확인하였습니다. 또한 투자대상자산과 관련하여 과거에 진행되었거나 진행 중인 소송 등 분쟁내역을 검토하고 이러한 분쟁이 부동산매매계약의 매수인인 이지스151호에 미치는 영향 등을 법률적 관점에서 검토하였습니다. 특히 2020년 5월 20일 제기된 공사금지가처분 관련하여 동 가처분이 인용될 가능성 및 범위, 인용될 경우 발생 가능한 최대 손실, 그 경우 이지스151호가 입을 수 있는 손실 및 이지스151호가 취할 수 있는 법적 권리 등에 대한 상세 실사 및분석을 실시하였습니다.

① 부동산매매계약

검토사항:

2017년 9월 10일 인천도시공사와 이지스151호간 체결된 부동산매매계약(이후 변경된 계약 및 당사자간 합의를 포함)를 검토

검토의견:

부동산매매계약은 적법/유효하게 체결되었고, 실사기준일 현재 유효하게 유지되고 있음

② 소송

검토사항:

A. 2017년 이후 투자대상자산관련 인천도시공사, 이지스 151호 또는 관련자들(이하 "인천도시공사 등")에게 제소된 소송은 총 14건. 이 중 12건은 원고 패소, 기소유예, 소 취하 등 인천도시공사등이 승소하고 종결처리 되었고 1건은 1심 원고패소 후 원고 항소 중. 마지막 1건은 공사금지가처분신청으로 제기된 소송의 내용은 다음과 같음

구분	내용
사건명(사건번호)	공사금지가처분 (인천지방법원2020카합10232)
채권자	김범섭 외 256명 (인천시 부평구 경원대로 1110번길 20(십정동) 부평금호어울림아파트 101동 내지 106동 내 총 209세대의 구분소유자들 및 임차인들)
채무자	인천도시공사
쟁점사항	채권자들은 본건사업으로 인해 자신들의 일조권과 조망권이 침해되는 바, 채무자는 인천 부평구 십정동 216-2415번지 일대에 건축 중인 아파트 중 113, 120, 125동은 각 20층을 초과하는 일체의 신축공사를 하여서는 아니 된다고 주장
진행경과	- 2020. 5. 20. 공사금지가처분 신청 - 2020. 5. 28. 가처분신청서 채무자에게 송달

B. 채권자들이 공사금지가처분을 신청한 113, 120, 125동 각 21층 이상에 해당하는 세대는 총 308세대이며, 투자대상자산에 포함되는 세대는 총 102세대(공급 면적 총 합계 2,692평)임. 이는 부동산매매계약 상 매매대상 세대 총 3,578세대의 2.86%이며, 매매대상 공급면적 총 100,751평의 2.67%에 해당

해당동	구분	Type	세대수	총 공급면적(평)	준공 후 소유자
113동	공공임대	18	156	1,790	인천도시공사
120동	공공임대	35	50	1,053	인천도시공사
	민간임대	59A	21	553	이지스151호
125동	민간임대	59A	53	1,396	이지스151호
	민간임대	59B	28	743	이지스151호
합계			308	5,536	

C. 공사금지가처분 신청의 대상이 된 3개 동의 현재 공사 진행상황은 다음과 같음

해당동	전체 층수	현재 층수	잔여 층수	골조완료 예상기간
113	32	18	14	3.27개월
120	33	11	22	5.13개월
125	34	11	23	5.37개월

D. 매도인인 인천도시공사는 주민과의 피해보상합의로 문제를 해결할 계획을 가지고 있는 것으로 파악되며, 본건 가처분사건에 있어서도 매도인은 적절한 시기에 채권자들과의 합의를 통하여 채권자들이 주장하는 피해에 대한 합리적인 수준의 선배상 등을 실시할 것으로 보임.

검토의견:

- i. 본건 가처분사건 자체는 매수인에 어떠한 영향도 없으므로, 매수인이 본건 가처분사건의 신청인들에 대하여 직접적으로 배상하는 등의 책임 없음. 다만, 본건 가처분사건은 매도인에게 영향을 미칠 수 있고 그에 따라 본건 매매계약 일부 해지 및 손해배상 여지는 있음
- ii. 이미 공사진척율이 높아 건물의 대부분이 축조되어 있는 경우에 그러한 완공부분의 철거를 구하는 것은 일방 당사자에게 지나치게 가혹한 결과를 가져오므로 실무의 태도상 완공부분의 철거 등을 통한 원상복구의 청구는 받아들여지지 않을 가능성이 높음. 또한 매도인이 대응계획에 따라 충분히 대화와 협상에 응한다면 그에 따라 가처분 인용 가능성 및 인용되는 범위는 낮아질 것임
- iii. 현재 공사금지가처분 신청이 있다고 하여 본건 사업의 신축 공사를 전면 중단하도록 하기는 사실상 어렵고, 위 여러 사정들을 종합적으로 고려하여 인근 주민들의 수인한도를 현저히 초과하는 일부 분에 한정하여 공사가 제한될 수 있음
- iv. 본건 가처분사건으로 인해 공사가 지연되어 결국 매도인이 본건 매매계약에서 정한 기한 내에 준공인가를 완료하지 못할 경우 매수인은 본건 매매계약의 관련 조항들에 따라 매도인으로부터 지연배상금을 받을 수 있고, 나아가 상당부분의 공사가 불가능하여 매수인이 그 목적을 달성할 수 없는 경우 매수인은 본건 매매계약을 해제하고 그에 따른 원상회복 등의 정산 및 위약벌을 청구할 수도 있음. 다만, 과거 유사사건에 있어 판례의 태도, 본건 가처분신청의 대상이 된 호실이 전체 매매목적물에서 차지하는 비중, 매도인의 대응계획 등에 비추어 보면 본건 가처분사건이 본건 사업이나 본건 매매계약에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 보임

당사는 향후 당사의 자산관리회사인 이지스자산운용(주)를 통하여 투자대상자산의 매입과 관련된 일체의 진행경과를 면밀히 살펴보고, 관련된 제반 의사결정 시 당사와 협의하여 당사의 입장이 충분히 반영될 수 있도록 할 것입니다.

3) 투자대상자산의 임대운영

투자대상자산은 공공지원 민간임대주택으로서 최초 임대료는 시세의 85~95% 수준에서 결정되고, 이후 연간 임대료 상승률은 5%로 제한되어, 주변 공동주택 대비 경쟁력을 갖출 것으로 예상됩니다. 또한 수도권 1호선 역세권 및 2027년 개통예정인 GTX-B노선 인근에 위치한 입지적 장점과 5,678세대의 대규모 단지라는 경쟁력을 가지고 있는 바, 대규모 공실 발생 가능성은 매우 낮을 것으로 예상됩니다.

투자대상자산의 임대운영은 2022년 상반기에 개시될 예정입니다. 아직 임대운영 개시까지 상당기간이 남아 있음에도 불구하고, 이지스151호는 2020년 하반기에 임차인 모집을 실시할 계획입니다. 이러한 임차인 조기모집을 통해 잠재적 임차인 및 수요를 확인함으로써 추후 임대운영 개시시점에 발생할 수 있는 공실에 대해 더 신속히 대응할 수 있으며, 임차인의 요구를 반영하여 보다 양질의 서비스를 제공할 수 있는 계획 수립이 가능할 것입니다.

그럼에도 불구하고, 현재 발생한 코로나19 사태 등과 같은 불가항력적 이벤트로 인해 당사가 예기치 못한 임차인 모집 지연 등이 발생할 수 있으며, 임대운영 개시 이후 시장 환경에 따라 추가적인 임대차계약이 진행되지 않아 공실이 일정 기간 지속되는 '공실 위험'에 노출될 수 있습니다.

4) 현금 및 유가증권의 운용

당사는 현금 및 유가증권의 운용규모를 최소화할 계획이나, 사내 유보금이 있는 경우이를 재원으로 취득하는 유가증권을 보유하게 됩니다. 당사가 현금 및 유가증권 자산을 운용함에 있어서 직면하는 위험은 금리변동 위험입니다. 즉, 현금 및 유가증권의 운용수익의 증감은 전반적인 경제상황 및 금융 시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동에 좌우될 것입니다.

따라서 동 자산의 운용과 관련하여 대책이 필요한 바, 당사는 현금 및 유가증권의 운용방침을 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획입니다. 또한, 여유자금은 장기상품과 단기상품을 적절히 혼합하여 운용하고 주요 운용대상으로서 금리하락이 일정기간 예상될 때는 국공채 및 고정금리부 예금자산, 금리상승이 일정기간 예상될 때는 변동 금리부 예금자산을 활용할 계획입니다.

(2) 회사 경영 및 운영 위험 관리계획

1) 대리인 및 이해상충위험 관련

대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회의 권한과 기능을 정관에 반영하였으며, 감사인 제도를 두어 당사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 사무수탁회사간 원활한 업무의 조정과 이해상충 소지를 줄여나갈 계획입니다.

특히 자산관리보수의 특약을 통하여 1) 투자대상자산이 부동산관련증권이고 2) 해당증권의 발행자 또는 발행투자기구의 자산관리회사 또는 집합투자업자가 자산관리회사와 동일하며 3) 해당 증권 및/또는 그 증권과 관련된 실물부동산 기타 기초자산에 관한 매입보수, 운용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수를 해당 증권 발행자 또는 발행투자기구로부터 자산관리회사가 지급받는 경우에는 자산관리계약 상 제반보수 중 매입보수, 매각기본보수, 매각성과보수는 없는 것으로 하고, 운용기본보수는 연간 자산총액의 0.01%로 제한하여 자산관리 관련 대리인 문제가 원천적으로 발생하지 않도록 계약하였습니다.

2) 제도 변화 위험 관련

향후 「부동산투자회사법」 또는 동법 시행령 및 시행규칙의 개정은 당사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있고, 이에 따라 배당률과 수익률이 변동할 위험이 있습니다. 또한 부동산

산 관련 세제의 변동에 의해 당사의 예상 배당률과 수익률이 하락할 위험이 있습니다. 따라서 당사는 법 개정이 예상될 경우, 사전 대비 및 이에 대한 영향을 철저히 분석하고, 불가피하게 법 개정과 제도 변화에 따른 수익률 하락이 예상되는 경우를 상정하여 사업을 효율적으로 운영하고, 필요에 따라서는 합리적인 투자대상을 선정하여 당초 계획하였던 사업의 수익률을 유지할 계획입니다.

다. 수익구조

(1) 수익구조

1) 영업수익 추정

당사는 아래와 같이 영업수익을 추정하였습니다. 다만, 당사의 추정 영업수익은 투자대상자산인 십정2구역 공공지원민간임대주택 총 3,578세대 운용을 통한 이지스151호의 배당/분배금 수익 등에 대한 가정을 토대로 산정한 것이므로 향후 투자대상 자산의 배당/분배금 현황에 따라 변동될 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

① 배당/분배금 수익: 이지스151호 제1종 지분증권 및 제3종 지분증권에 대한 배당금 및 이지스166호 제에이중 수익증권에 대한 분배금입니다. 동 배당/분배금의 원천은 이지스151호의 **매입기간 중 이익초과배당 채원 및 임대운영기간 중** 투자대상부동산의 임대운영실적이며, 동 배당/분배금은 이지스151호 정관 및 이지스166호 신탁계약에 따라 결정 및 지급됩니다. 관련 정관 및 신탁계약에 따르면 투자대상자산의 예정매입종료시점인 2022년 6월까지의 배당 및 분배금은 확정금액이며, 그 이후의 배당 및 분배금은 투자대상자산의 임대운영실적에 따라 변동됩니다.

② 기타수익: 전월말 여유 현금 잔액에 연 1.0% 이자율을 적용하여 이자수입을 추정하였습니다.

■ 당사 회기별 영업수익

(단위: 백만원)

구분	2기(E)	3기(E)	4기(E)	5기(E)	6기(E)	7기(E)
기간	('20.07.01 ~'20.12.31)	('21.01.01 ~'21.06.30)	('21.07.01 ~'21.12.31)	('22.01.01 ~'22.06.30)	('22.07.01 ~'22.12.31)	('23.01.01 ~'23.06.30)
배당/ 분배금수익	1,902	1,871	1,902	1,871	2,397	2,202
기타수익	55	53	49	44	40	39
합계	1,957	1,923	1,950	1,915	2,437	2,240

주1) 제1기는 투자대상부동산관련증권이 편입되지 않아 배당/분배금수익이 발생하지 않을 것으로 예상되어, 영업수익 추정에서 제외했습니다.

주2) 증권신고서 제출일 현재 이지스151호는 투자대상자산의 소유권을 확보하고 있지 않고 따라서 임대운업을 개시하지 못하였으나, 정관 상 매입기간으로 분류되어 제1종 지분권자 및 제3종 지분권자에게 이익초과배당을 실행하고 있습니다. 이지스151호의 이익배당에 관한 사항은 "제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 8. 집합투자기구의 투자대상 - 나. 이지스151호 투자대상 - (2) 십정2구역 정비사업연계형 공공지원 민간임대주택사업 - 2) 이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사

- ① 이지스151호 개요" 를 참조하여 주시기 바랍니다.

주3) 배당 및 분배금수익은 국제회계원칙에 따라 계산한 회계상매출에 해당합니다.

주4) 2020년 6월말 공모 및 투자대상부동산관련증권의 편입 완료를 가정하여 추정한 수치이며, 공모 및 투자대상부동산관련증권의 편입 시점에 따라 변경될 수 있습니다.

상기 배당 및 분배금수익 추정에 사용된 이지스151호의 투자비 및 손익 관련 가정은 아래와 같습니다.

■ 이지스151호 손익추정 가정 및 근거

구분	내용	근거
추정기간	- 매입기간: 2018년 1월 ~ 2022년 4월 - 임대운영기간: 2022년 7월 ~ 2030년 6월 - 자산매각시점: 2030년 6월 말	- 부동산매매계약 - 입주기간 2개월 - 8년의무임대 후 즉시 매각
총투자비	9,279억원	예상 총 투자비
공실률	3.0%	인천지역 유사 민간임대주택사업 사례 및 실적
임대보증금	- 약 4,624억원 - 각 Type별 제시되는 3가지 임대조건을 임차인이 균등 선택 가정	최초임대료 협의 내용 및 이지스151호 임차인 모집계획
임대료인상	- 3.0%/2년 (계약갱신 시 3% 인상) - 보증금 미인상 (미인상분 추가 월세 반영)	순수 임대료(월임대료) 기준 인상률 연 3.0% 수준
비용	- 실비용 관리비 정산(관리비 마진 없음) - 관리비 부과 불가 비용 반영 - PM수수료, 임대보증금보증보험료, 카드가맹수수료, 재산세 등	- 「공동주택관리법」 - 「지방세법」 및 「지방세법감면규정」 등
대출이자	- 매입기간: 3.794% (HUG보증수수료 포함) - 운영기간: 2.545%	- 매입기간 현 금융조건 유지 - 운영기간 개시시점에 기금대출(담보부대출)로 전환
매각가	- 1조 3,893억 원 (평당 1,379만 원) - 연평균 상승률 0.5% 적용	- 2019년 11월 30일 기준 감정평가기초금액 1조 3,184억 원

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

2) 영업비용 추정

당사는 아래와 같이 영업비용을 추정하였습니다. 다만, 당사의 추정 영업비용 중 위탁수수료는 당사의 투자자산이 모두 당사의 자산관리회사인 이지스자산운용(주)이 운용하는 집합투자기구 또는 관리하는 부동산투자회사가 발행하는 부동산관련증권임을 전제하여 산정한 것이며, 투자자산의 운용 등이 이지스자산운용(주)과 관련 없는 경우에는 위탁수수료는 달리 적용됩니다. 또한 아래 추정 영업비용에는 자산관리회사에 지급하는 운용성과수수료가 반영되어 있지 않은 바, 상장 이후 당사 발행 보통주의 주가가 공모가 이상이 되는 경우 운용성과보수가 발생하여 영업비용이 증액될 수 있습니다.

■ 추정영업비용

(단위: 백만원)

항목	사업연도별 예산	근거
위탁수수료	44.1	- 운용기본보수: 5.6백만원 (자산총액의 연 0.01%) - 일반사무수수료: 27.5백만원 (연간 55백만원 정액) - 자산보관수수료: 11.0백만원 (연간 22백만원 정액)
임원/감사 보수	19.2	- 1인당 연 예산: 9.6백만원 (월 80만원) - 총 4인 (이사 3인 / 감사 1인)
회계감사수수료	6.6	- 연 13.2백만원
세무대행수수료	3.9	- 연 7.7백만원
명의개서수수료	3.9	- 예탁결제원 명의개서대행수수료 (연 7.7백만원)
주주총회비용	7.0	- 주총 대관비 등
기타운영비용	15.0	- 월 2.5백만원
합계	99.2	

주1) 모든 비용은 부가세 포함 금액입니다.

주2) 회계감사는 제2기 이후 감사수수료로서, 예상금액 입니다.

(2) 추정 손익 현황

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)	6기(E)	7기(E)
기간	('20.07.01 ~'20.12.31)	('21.01.01 ~'21.06.30)	('21.07.01 ~'21.12.31)	('22.01.01 ~'22.06.30)	('22.07.01 ~'22.12.31)	('23.01.01 ~'23.06.30)
영업수익	1,957	1,923	1,950	1,915	2,437	2,240
영업비용	100	100	99	99	99	99
당기순이익	1,858	1,824	1,851	1,816	2,338	2,141

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 투자자들에게서는 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 실현하는데 목적이 있으므로 본 신고서 상에는 현재 진행 중인 사업에 관한 내용만을 언급할 수 밖에 없는 한계가 있습니다. 따라서 향후 당사가 영위하려는 사업에 관해서는 수익성 및 안정성에 대한 검증은 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 존속기간을 별도로 두고있지 않는 부동산투자회사입니다. 따라서 투자자들에게서는 유가증권시장에서의 매매 등을 통한 방법으로만 투자한 자금의 회수가 가능합니다.

당사는 투자대상 자산의 매입 및 운영, 처분 및 기타 다양한 위험이 발생할 수 있으나, 다양한 위험 회피 전략을 수립하여 위험 최소화 방안을 강구하였습니다. 다만, 투자자산에 대한 위험 이외에도 투자 시 고려해야 할 여러 가지의 위험 요소들이 있다는 것과, 위험 회피 전략 수립에도 불구하고 분석 및 추정의 오류가 있거나 제반 사항의 변동으로 인하여 위험이 발생할 가능성이 있음을 알려드립니다. 다음은 투자와 관련된 위험 요소들이므로 투자 결정 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(배당/분배금 수익)이 감소하거나 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치가 발행가 또는 액면가 이하로 하락할 수 있습니다. 또한, 청산 시 부동산의 시장가격이 최초 매입가보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 및 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 당사의 투자대상 부동산관련증권인 이지스151호 지분증권 및 이지스166호 수익증권의 배당/분배금 수익의 경우에도 투자대상자산인 이지스151호 소유 민간임대주택에 대한 임대 수요 감소, 인근 주거시설 공급 과잉, 시장 경제 및 정부 정책 등으로 인한 가격 하락 등이 발생할 경우 변동하게 되어 투자자의 손실로 귀속될 수 있습니다.

또한, 당사의 투자대상 자산의 수익성 변동과는 무관하게 국내외의 증권 시장의 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 배당/분배금 수익 위주의 수익구조에 불리하게 작용할 수 있습니다. 이는 임차인 모집의 어려움 및 임대료 연체, 미납 등으로 이지스151호의 수익

에 악영향을 줄 수 있습니다. 또한, 향후 당사가 보유한 투자대상 부동산관련증권을 매각할 경우 기대하는 매각차익을 보장할 수 없으며, 오히려 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 아울러, 당사가 현재 취득한 투자대상 자산 외에 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.

(3) 금리변동 위험 등

당사는 투자대상부동산관련증권의 매입과 관련하여 타인자본을 조달할 계획은 없는 바, 당사는 직접적인 금리변동 위험을 부담하지 않습니다. 그러나 투자대상부동산관련증권의 발행주체로서 투자대상자산을 소유하는 이지스151호는 투자대상자산의 매입을 위하여 차입금을 조달하고 있고 동 차입금의 금리조건 등 제반 조건이 변동되는 경우 당사의 영업수익에 해당하는 배당/분배금 수입에 영향을 미치기에 당사는 간접적으로 금리변동 위험을 부담하고 있다고 할 수 있습니다.

이지스151호는 2017년 12월 29일 매입기간(만기 53개월)동안 인출가능한 HUG 보증부 임대주택 매입자금 한도대출약정(약정금액 6,200억 원)을 체결하였으며, 그 세부 내역 및 금융조건은 아래와 같습니다.

[기준일자: 2020년 6월 4일]

(단위: 백만원)

구분		약정금액	금리	인출금액 누계
고정금리대주	한국산업은행	200,000	3.40%	96,560
	한화생명	190,000	3.50%	91,732
	농협생명	80,000	3.50%	38,624
소계		470,000		226,916
변동금리대주	삼성증권	150,000	CD+2.0%	-
합계		620,000		226,916

주) 변동금리대주 약정금액 인출은 고정금리대주 약정금액 인출이 완료된 이후에 인출 실행됩니다.

상기 차입금의 만기는 2022년 10월 28일입니다. 이에 이지스151호는 동 차입금의 만기시점 또는 만기 이전에 자금재조달을 실행하여야만 재원조달구조의 안정성을 유지할 수 있습니다. 이와 관련하여 "제2부 - 8. 집합투자기구의 투자대상 - 나. 이지스151호 투자대상 - (2) 법정2구역 정비사업연계형 공공지원 민간임대주택사업 - 2) 이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사 - ③ 재원조달"에서 기술하고 있는 바 와 같이 증권신고서 제출일 현재 이지스151호는 총액 약 6,250억원의 자금재조달을 추진 하고 있습니다. 현재 예상되는 자금재조달에 따른 금리는 현 대출약정에 따른 금리보다 하락하여 이지스151호의 수익성 개선에 기여할 것으로 예상되나, 거시적인 경제 변화로 인하여 예상과 달리 자금재조달에 적용되는 금리가 기존 조건 대비 상승하여 금융비용 증가를 야기하는 경우 이는 지분권자에 대한 배당금, 특히 제3종 지분권자에 대한 배당금에 영향을 미칠 수 있는 바, 거시적인 경제 변화로 인

한 이지스151호의 차입금 조달금리 상승은 당사에 부담으로 작용할 수 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.

또한, 향후 당사가 부동산 또는 부동산 관련 증권 등을 추가 매입을 할 경우 자기자본 이외에 일정 비율을 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)

상기 기술한 바 와 같이 이지스151호는 투자대상자산인 부평더샵임대주택 3,578세대 매입을 위하여 차입금을 조달하였으며, 임차개시 시점에 임차인이 임대인인 이지스151호에 지급하는 임차보증금을 통하여 부동산매매계약 상 매매잔금을 지급할 계획입니다. 이러한 대출이나 임차보증금은 당사의 신용도 및 부동산 담보물건의 고유가치 및 정부의 부동산 정책에 따라 영향을 받을 가능성이 높습니다. 또한, 이지스151호는 대출 만기 시점에 계약기간 연장이 이루어지지 않거나 임대차 계약 만료 시 계약이 갱신되지 않거나 새로운 임차인을 구하지 못하는 경우 대출금과 임대보증금을 상환해야 합니다. 이때 신규 차입 등이 곤란할 경우 당사의 자금 흐름에 악영향을 줄 수 있습니다.

이지스151호는 투자대상자산의 매입을 위하여 인천도시공사와 부동산매매계약을 체결하였고, 이지스151호는 수분양자의 지위에서 중도금의 납부를 포함한 동 부동산매매계약에 따른 제반 의무를 이행하고 있습니다. 한편, 동 부동산매매계약 상 매도자인 인천도시공사(무보증회사채등급 AA+ / 한국기업평가 / 2020. 03. 20.)는 정해진 기한 내에 투자대상자산의 인도를 포함한 제반 의무를 지고 있으며, 이를 이행하지 못하는 경우 지체상금을 포함한 손해배상의무를 지고 있습니다. 따라서 매도자인 인천도시공사가 부도 등의 신용위험이 발생하는 경우 부동산매매계약에 따른 제반의무를 이행하지 못하게 되어 이지스151호에 예상치 못한 손실이 발생할 수 있습니다.

(5) 배당 자원 부족에 따른 위험

「부동산투자회사법」 제28조(배당)에 따르면 부동산투자회사는 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 배당(금전, 주식 및 기타의 재산)하도록 규정하고 있습니다. 또한, 같은 법 제25조 제1항에 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 일정 규모 이상 보유할 수 있습니다.

당사는 사업계획상 이지스151호 지분증권 및 이지스166호 수익증권에 대한 배당/분배금 수익 등을 주요 배당 재원으로 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)
제1기	2020.02.03~2020.06.30	-	-
제2기	2020.07.01~2020.12.31	2,678	5.20%
제3기	2021.01.01~2021.06.30	2,678	5.20%
제4기	2021.07.01~2021.12.31	2,678	5.20%
제5기	2022.01.01~2022.06.30	2,678	5.20%
제6기	2022.07.01~2022.12.31	2,678	5.20%
제7기	2023.01.01~2023.06.30	2,678	5.20%
제8기	2023.07.01~2023.12.31	2,678	5.20%
제9기	2024.01.01~2024.06.30	2,678	5.20%
제10기	2024.07.01~2024.12.31	2,678	5.20%

주) 예상 배당수익률은 납입자본금 및 기간별 배당금을 기준으로 산출하며, 투자기간(자본금 납입 시점 2020년 6월말 기준 가정)을 고려한 연환산 배당수익률이며, 실제 배당금 및 배당률은 향후 운용과정에서 변동될 수 있습니다.

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

(6) 준공 위험

당사의 투자대상자산을 포함한 십정2구역 주거환경개선사업의 시공사인 (주)포스코건설 (A/긍정적, NICE/한신평/한기평, 2019. 10.)은 천재지변, 내란, 전쟁 등의 불가항력적인 경우를 제외하고 동 사업의 책임준공기간 내 준공확약에 대한 의무가 있으나, 건설기간 중 시공사의 부도, 청산, 파산 및 해산 등으로 인하여 공사가 지연되거나 불가능하게 될 수 있습니다.

나. 특수위험

(1) 자산 취득관련 위험

당사가 투자대상부동산관련증권을 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 증권신고서 제출일 현재 신규 부동산 또는 부동산관련증권 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

당사는 취득 예정인 투자대상 부동산관련증권의 소유권의 하자로 인한 이용 및 처분의 제한 위험을 제거하기 위해 당사는 권리분석 등을 통하여 그 결과를 투자대상 부동산관련증권의 소유권 취득 과정에 반영하였습니다. 권리분석 등의 결과 제한물권은 존재하지 않는 것으로 파악되고 있습니다.

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 이루어질 가능성을 배제할 수는 없습니다.

(3) 적정 매입가격 추정 오류의 위험

당사는 투자대상부동산관련증권에 대한 적정 매입가격 추정을 위하여 감정평가를 진행하였습니다. 당사는 투자대상부동산관련증권 매입 시 감정평가금액 이하의 가격으로 매입하였으나 이는 투자대상 부동산관련증권의 매매차익을 보장하는 것이 아니므로 투자에 유의하시기 바랍니다.

(4) 추후 매수인 확보에 관한 위험

당사가 투자대상 부동산관련증권을 매각하여 투자자금을 회수하려 할 경우 또는 이지스 151호가 투자대상자산을 매각하여 지분권자에게 투자금을 반환하려 할 경우, 적절한 매수인을 선정하지 못하여 투자자금 회수가 지연될 수 있습니다. 또한 당사의 매입가격 이하로 매각해야 할 경우 당사의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

투자대상부동산관련증권 각각의 감정평가액은 당사의 매입가격과 비교하여 높은 수준입니다. 그러나 이러한 감정평가액이 향후 매도가격을 의미하지는 않으며, 당사의 매입가격 이하로 투자대상부동산관련증권을 매각해야 할 경우 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다.

(5) 부동산 개발사업 진출에 따른 위험

「부동산투자회사법」에 따르면 부동산투자회사는 주주총회의 특별 결의를 거쳐 부동산 개발사업을 영위할 수 있습니다. 현재 당사가 계획하고 있는 개발사업은 없으나 향후 시장 상황과 당사의 계획 변경에 따라 수익을 극대화하기 위하여 법에서 허용하는 범위내에서 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 못할 경우 투자 실패에 따른 손실이 발생할 수 있습니다.

(6) 부채에 따른 위험

당사는 투자대상부동산관련증권 매입을 위한 필요 금액 전부를 자기자본으로 조달할 예정으로, 운영실적 부진 등으로 인해 배당/분배금 수익이 사업계획 대비 현저히 미달할 경우에도 부채로 인해 손실이 확대되는 역부채효과의 발생 가능성은 제한적입니다. 다만, 투자대상자산을 매입하는 이지스151호가 총 투자금액 중 일부를 차입금으로 조달하여 역부채효과 위험

이 있으며, 이로 인해 투자대상자산의 운영실적이 사업계획 대비 현저히 미달하는 경우 손실이 발생할 수 있습니다.

(7) 사모집합투자증권에 대한 재간접 투자에 따른 위험

증권신고서 제출시점 현재 당사가 매입예정인 자산은 사모집합투자기구의 집합투자증권입니다. 전문투자형사모집합투자증권은 공모집합투자기구에서 적용되는 공시의무 등이 법령상 배제되어 운용과 관련된 정보를 충분히 얻지 못할 수 있습니다. 또한 전문투자형사모집합투자기구는 공모집합투자기구에 적용되는 운용규제 등이 완화되거나 배제되어 더 많은 투자 위험이 존재할 수 있어 투자결과에 따라 원금 손실 등이 발생할 수 있습니다.

(8) 당사 존립기간과 이지스151호 존속기간의 불일치에 따른 위험

당사는 이지스151호 제1종 지분증권과 제3종 지분증권에 투자하고자 하며, 이지스151호의 존속기간은 2035년까지입니다. 당사는 정관에 존립기간을 두지 않는 영속형 부동산투자회사인 바, 당사의 존립기간 내에 이지스151호의 존속기간 만기가 도래할 수 있습니다. 다만, 당사는 이번에 편입 계획인 이지스151호 지분증권 이외에 지속적으로 다른 부동산 수익증권 및 지분증권, 또는 실물 부동산을 편입하여 단일 펀드의 만기 도래 등에서 발생하는 위험을 최소화할 계획입니다. 또한 추가적인 자산 편입 외에도, 이지스151호의 집합투자업자인 이지스자산운용(주)은 이지스151호의 정관 제17조에 따른 사원총회에서, 출석한 사원의 의결권 3분의 2 이상의 수와 발행된 지분증권 총수의 3분의 1이상의 수로 특별결의하여 이지스151호의 존속기간을 연장할 수 있는 바, 당사는 당사의 영속적인 운영을 위해 가능한 조치를 다하도록 노력하겠습니다.

그럼에도 불구하고 자산의 추가 편입 없이 이지스151호의 존속기간을 연장하지 못할 경우, 자산운용업무위탁계약에 따라 이지스151호의 집합투자업자인 이지스자산운용(주)은 투자자산인 부평더샵 3,578세대의 매각 등을 통하여 당사의 투자신탁원본 및 이익금을 상환할 예정이며, 이 경우 당사는 존립기간 만료 이전에 청산될 수 있습니다.

다. 기타 투자위험

(1) 유가증권 시장에서 거래량 부족에 따른 환금성 저해 위험

당사는 금번 공모 이후 유가증권시장 상장을 위한 요건을 충족하게 되면 지체없이 한국거래소에 유가증권시장 상장을 신청할 계획입니다. 당사가 금번 공모 이후 유가증권시장에 상장 예정인 주식수는 20,600,000주이며 자본금은 20,600,000,000원입니다. 단, 「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 이전 사모로 발행한 주식수는 2,700,000주(자본금 2,700,000,000원)이며, 동 주식은 유가증권상장규정에 의거 의무보유 대상입니다.

[의무보유 계획]

관 계	주주명	주식의 종류	발행일	의무보유 예정 주식수		의무보유 기간
				주식수	지분율	

최대주주	(주)하나은행 (국제루체스타레지던 스리츠전문투자형사 모부동산투자신탁의 신탁업자)	보통주식	2020.2.3	155,555	51.85%	주)
			2020.6.2	1,244,445		
타인	신한캐피탈(주)	보통주식	2020.2.3	44,445	14.81%	
			2020.6.2	355,555		
타인	키움캐피탈(주)	보통주식	2020.2.3	22,223	7.41%	
			2020.6.2	177,777		
타인	일주건설(주)	보통주식	2020.2.3	22,223	7.41%	
			2020.6.2	177,777		
타인	(주)대선인터내셔널	보통주식	2020.2.3	11,111	3.70%	
			2020.6.2	88,889		
타인	(주)대선인터트레이딩	보통주식	2020.2.3	11,111	3.70%	
			2020.6.2	88,889		
타인	이*학	보통주식	2020.2.3	8,890	2.96%	
			2020.6.2	71,110		
타인	이*석	보통주식	2020.2.3	6,666	2.22%	
			2020.6.2	53,334		
타인	김*호	보통주식	2020.2.3	6,666	2.22%	
			2020.6.2	53,334		
타인	문*진	보통주식	2020.2.3	6,666	2.22%	
			2020.6.2	53,334		
타인	최*균	보통주식	2020.2.3	2,222	0.74%	
			2020.6.2	17,778		
타인	장*은	보통주식	2020.2.3	2,222	0.74%	
			2020.6.2	17,778		
	합계			2,700,000	100.00%	

주) 의무보유기간: 「유가증권시장 상장규정」 제124조 제2항에 의거 상장예정일 전 1년 이내에 사 모로 발행한 주식을 소유한 주주(그로부터 취득한자를 포함)는 그 주식을 발행일부터 1년간 의무보 유 해야합니다. 다만, 그 날이 상장일로부터 6개월 이내인 경우에는 상장일로부터 6개월 이내인 경 우에는 상장일로부터 6개월이 되는 날까지 의무보유기간을 연장해야 합니다.

당사가 영위하는 부동산 관련 사업은 시장금리의 상승으로 인한 투자매력의 감소, 보유 자산 매각 손실 등으로 인해 주가가 하락 시 투자수요의 감소로 인하여 거래량이 급감할 수 있으 며 이 경우 주식의 매매에 어려움에 따른 환금성이 저해될 위험이 있습니다.

또한, 금번 청약에 참여하여 신주를 배정받을 경우 신주의 상장일까지 환금성에 제약이 있습 니다. 유가증권시장에 상장될 때 유상증자로 발행되는 신주의 발행가액 수준의 주가가 유지 되지 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 부동산관련증권의 취득 외에 신규 부동산 또는 부동산관련 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 증권 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 유상증자를 통한 투자대상 자산 추가 편입시 이사회 결의를 득해야 하며, 「부동산투자회사법」 및 「상법」 등 관련 법규에 따라 필요시 주주총회 결의를 득해야 하고, 국토교통부로부터 영업(변경)인가를 받아야 합니다. 또한 당사의 자산관리위탁업체인 이지스자산운용(주)는 동사의 내규에 의하여 투자대상 자산 선정 시 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
투자대상부동산관련증권 자산 취득	89,500,000,000	이지스151호 지분증권 및 이지스166호 수익증권 취득

주) 공모금액을 초과하는 자산취득금액 및 제반 부대비용은 당사 보유 현금으로 지급 예정입니다.

주요 자금 용도는 부평더샵 임대주택 3,578세대를 편입하고 있는 이지스151호의 제1종 지분증권, 제3종 지분증권 및 이지스151호의 재간접집합투자기구인 이지스166호의 제에이종 수익증권의 취득입니다. 다만, 시장 환경 등의 급작스런 변화 등으로 인해 공모 자금 사용 내역이 변동될 수 있으므로 투자자분들께서는 유의하시기 바랍니다.

(5) 주주의 의사결정관련 위험

당사는 공모 후 기존주주들의 지분율이 13.11%가 되어 기존주주들의 영향력이 감소하게 됩니다. 다만, 금번 공모 후 상당한 수준의 의결권을 보유한 대주주가 나타날 수 있으며, 소액주

주들이 경영과 관련하여 의결권을 행사하더라도 의사결정에 반영되지 못하는 경우가 발생할 수 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 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 당사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 당사의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.

당사 자산의 운용 및 관리를 위탁받은 외부기관 현황은 아래와 같습니다.

위탁회사명		업무범위	계약기간
자산관리 회사	이지스 자산운용 (주)	1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분에 관한 업무 2. 부동산의 개발에 관한 업무 3. 부동산의 임대차에 관한 업무 4. 다른 부동산투자회사에 대한 출자, 지배 내지 경영 관리, 부동산관련 증권 기타 증권의 매매에 관한 업무 5. 금융기관에의 예치 6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분에 관한 업무 7. 부동산투자회사법에 따른 차입 및/또는 사채발행에 관한 업무 8. 자산관리에 관한 일반적인 업무	계약체결일로부터 회사청산일까지
자산보관 기관	NH투자증권 (주)	1. 부동산의 보관 2. 증권의 보관 및 관리 3. 현금의 보관 및 관리 4. 해산(청산)관련 업무	계약체결일로부터 회사청산일까지
일반사무 관리회사	스카이펀드서 비스(주)	1. 발행주식의 명의개서에 관한 업무 2. 주식발행 및 상장 관련 업무 3. 운영에 관한 사무 4. 계산에 관한 사무 5. 세무에 관한 업무 6. 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시 업무 7. 해산 및 청산 업무	영업인가일로부터 회사청산일까지

자산관리계약의 체결함에 있어 당사의 투자대상을 당사의 자산관리회사인 이지스자산운용(주)가 직접 또는 간접적으로 운용 또는 자산관리를 하는 경우 주가에 연동하는 운용성과보수 외의 일체의 보수를 없거나 사실상 없는 수준으로 조정하도록 하여 보수의 이중지급이 되지 않도록 조치하였습니다. 금번 공모를 통하여 취득하게 되는 투자대상 부동산관련증권은 모두 이지스자산운용(주)가 운용하는 이지스151호와 관련되어 있는 바, 자산관리계약에 따른 매입보수, 매각기본보수 및 매각성과보수는 금번 투자에 적용되지 않으며, 운용기본보수 역시 자산매입가의 연 0.01%수준만 적용됩니다. 각 위탁계약별 수수료 체계는 아래와 같습니다.

구분	주요 내용	수수료
자산관리회사	이지스 자산운용(주)	1) 운용기본보수: 자산별 매입금액의 연 0.5% 2) 운용성과보수: 해당 사업연도 주가상승분의 5% 3) 매입보수: 자산별 매입금액의 0.7% 4) 매각기본보수: 자산 처분가액의 1.0% 5) 매각성과보수: 매각차익의 10% - 기지급 운용성과보수의 누계 주1) 단, 부동산관련증권(리츠 주식 또는 부동산집합투자기구 수익증권) 투자 시 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 없는 것으로 하고, 운용기본보수는 연간 자산총액의 0.01%로 한다. 주2) 명확히 하기 위하여, 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. 주3) 부가세는 별도로 부과됩니다.
자산보관	NH투자증권(주)	연 2,000만원 (부가세 별도)
사무관리	스카이프드 서비스(주)	연 5,000만원 (부가세 별도)

당사는 상기 위탁회사들과 위탁계약을 2020년 2월 3일에 체결하였으며, 계약 체결 당시 회사의 최대주주는 발기인 정현섭입니다. 자산관리 및 위탁계약 등의 체결은 「부동산투자회사법」 제12조에 따라 주주총회를 거쳐 승인되었습니다.

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 상장 후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있습니다. 주권상장비개발위탁관리 부동산투자회사의 경우 매출액기준 최근 사업연도 30억원 미만인 경우 관리종목지정, 2년 연속 30억원 미만인 경우는 상장폐지가 될 수 있습니다.

주권상장 비개발 위탁관리부동산투자회사의 경우 매출액기준(30억원 미만)은 신규상장일 이후 최초 도래하는 사업연도부터 적용하며, 1기 사업연도가 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 30억 원을 하회할 가능성은 높지 않습니 다만, 이지스151호의 임대운영성과 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 - 최근 반기의 개별재무제표에 대한 감사인의 검토의견이 부적정 또는 의견거절인 경우	- 개별재무제표의 감사의견이 부적정 또는 의견거절 - 관리종목 지정 후 감사범위제한으로 인한 한정
자본잠식	자본잠식을 50% 이상	자본금 전액잠식 또는 2년연속 자본잠식을 50% 이상
매출액	최근 사업연도 50억원 미만 (단, 부동산개발사업 투자비중이 30% 이상인 경우 30억원 미만)	2년연속 50억원 미만 (단, 부동산개발사업 투자비중이 30% 이상인 경우 2년 연속 30억원 미만)
주가	보통주 증가가 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 (상장적격성 실질심사 대상)

공시의무	1년간 불성실공시 벌점 15점 이상	고의, 중과실로 공시의무 위반 (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	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 - 유상증자, 분할 등이 상장폐지를 회피하기 위한 것으로 인정되는 경우 - 해당 법인에 상당한 규모의 횡령·배임 등과 관련된 공시가 있거나 사실 등이 확인된 경우 - 국내회계기준을 중대하게 위반하여 재무제표를 작성한 사실이 확인되는 경우 - 주된 영업이 정지된 경우 - 자본잠식으로 제1항제3호의 상장폐지 사유에 해당된 보통주권 상장법인이 사업보고서의 법정 제출기한까지 세칙으로 정하는 감사보고서를 제출하여 그 사유를 해소한 사실이 확인되는 경우 - 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 상장폐지가 필요하다고 인정되는 경우 (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 영업인가 시의 사업계획이 달라지는 경우 변경 인가, 이사회, 주주총회 등 소

정의 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.

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 않을 수 있으며, 공모가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있으므로 이에 대해 잘 이해하는 투자자에게 적합합니다.

[투자자유형 및 금융투자상품 Matrix]

투자위험등급						
상품등급	매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험

국내채권 (국내 신용등급)		BB+이하 채권	BBB- 채권	BBB+, BBB0 채권	특수채, 금융채 / A-이상 채권	A-이상 채권	국고채, 통안채, 지방채, 보증채 / 원화 RP
파생 결합 증권	DLS/ DLB	원금비보장형 DLS(낙인배리어 70% 이상 ~ 130% 이하)	원금비보장형 DLS(낙인배리어 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-), 인덱스 펀드, ` , 주식혼 합형, 원금부분 보존 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 액면가액(원)	주 당 발행가액(원)	총발행가액	증(감)자 후 자본금	비 고
2020.02.03	보통주	300,000	1,000	1,000	300	300	설립
2020.06.02	보통주	2,400,000	1,000	5,500	13,200	2,400	사모증자
계		2,700,000			13,500	2,700	-

당사의 공모증자는 2020년 7월 6일 ~ 8일, 3 영업일간(기관투자자 대상으로는 2020년 7월 7일~ 8일, 2 영업일간) 청약이 실시되는 일반 공모를 통하여 이루어질 예정입니다. 또한 일반 공모를 통하여 발행될 신주를 포함한 당사의 전체 주식은 2020년 7월 말 또는 8월 초에 한국거래소 유가증권시장에 상장 신청하여, 2020년 7월 말 또는 8월에 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	17,900,000	1,000	17,900,000,000	5,000	89,500,000,000	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 6월 5일 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 평가가액을 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 감사인으로 선임될 수 없으며, 해당 감정평가업자의 가액평가를 현물출자에 대한 감사인의 조사로 갈음할 수 없다.

⑤ 현물출자 재산의 평가업무를 수행하는 감정평가업자의 선정, 현물출자 재산의 가액에 대한 평가보고서의 채택, 감사인의 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(2020.6.5) 전일(2020.6.4)을 기준으로 개별 자산의 가치합계액을 산정하였습니다. 다만, 당사는 2020년 6월 4일 현재 재무상황에 대하여 외부 감사인의 감사 또는 검토를 받지 않았음을 유의하시기 바랍니다.

- 재무상태표

[재무상태표]
2020년 6월 4일 현재

(단위: 원)

과 목	2020년 6월 4일 현재	
자산		
Ⅰ. 유동자산		13,486,094,713
1. 현금 및 현금성자산	13,485,289,960	
보통예금		13,485,289,960
2. 미수수익	43,412	
미수수익(예금 등 이자)		43,412
3. 선급금	761,341	
선급금(증권대행수수료)		761,341
자산 총계		13,486,094,713
부채		
부채 총계		0
자본		
Ⅰ. 자본금		2,700,000,000
1. 보통주자본금	2,700,000,000	
보통주자본금		2,700,000,000
Ⅱ. 자본잉여금		10,786,446,000
1. 주식발행초과금	10,786,446,000	
주식발행초과금		10,786,446,000
Ⅲ. 이익잉여금(결손금)		(351,287)
1. 처분전이익잉여금(처리전결손금)	(351,287)	
당기순이익(손실)		(351,287)
자본 총계		13,486,094,713
부채와자본총계		13,486,094,713

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

- 개별자산의 가치합계액

[개별자산의 가치 합계액]
2020년 6월 4일 현재

(단위: 원)

구 분	적용 금액	비 고
부동산	-	주1)

증권	-	주2)
금융기관에의 예치금	13,485,333,372	주3)
그 밖의 자산	14,315,341	주4)
합 계	13,499,648,713	-

주1) 공모후 조달자금으로 취득예정이므로, 2020년 6월 4일 현재 해당사항 없습니다.

주2) 해당사항 없습니다.

주3) 2020년 6월 4일 기준 미수이자를 포함한 현금 및 현금성 자산 13,485,333,372원

주4) 재무제표 상 선급금 761,341원. 자본금 증자에 따른 등록면허세 및 교육세는 재무제표상 주식할인발행차금 상계액으로 처리되어, 본 항목에서 '그 밖의 자산'으로 편입하였습니다.

구 분	재무제표상 금액(원)	적용 금액(원)
미수수익	-	-
선급금	761,341	761,341
주식할인발행차금 상계액	-	13,554,000
합계		14,315,341

- 부채 내역: 해당사항 없습니다.

- 주당 공모가액 산출 내역

구 분	내 용	비 고
발행주식 총수(A)	2,700,000주	-
개별자산의 가치 합계액(B)	13,499,648,713원	2020.6.4 재무제표
부채총계(C)	0원	2020.6.4 재무제표
개별자산의 가치합계액에서 부채총계를 차감한 금액(D)	13,499,648,713원	(D)=(B)-(C)
주당가액(E)	약 5,000원	(E)=(D)/(A)
할인율(F)	0%	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 5,000원)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 동법 시행령 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 정하는바에 따라 사업보고서 등을 공시하는 것을 원칙으로 하며, 자산가치의 현저한 변화 등 주요공시사항 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, %)									
	집합투자 업자 보수	판매회사 보수	수탁회사 보수	일반사무 관리회사 보수	총 보수	(동종유형 총 보수)	기타비용	총 보수 · 비용	총 보수 · 비용(피투 자 집합투 자기구 보 수포함)	증권 거래비용
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
지급시기	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

구분	인수인	금액 (원)	비율
인수수수료 (총 공모금액의 2.0%)	삼성증권(주)	1,090,000,000	60.89%
	디비금융투자(주)	500,000,000	27.93%
	유안타증권(주)	200,000,000	11.17%
	합계	1,790,000,000	100.00%

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 설립인가를 받은 「부동산투자회사법」상의 자산관리회사로서, 당사가 자산관리회사인 이지스자산운용(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

※ 단, 부동산관련증권(리츠 주식 또는 부동산집합투자기구 지분증권 또는 수익증권) 투자시 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구의 자산관리회사(집합투자업자)가 당해 회사의 자산관리회사와 동일하며, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초자산에 관한 매입보수, 매각기본보수, 매각성과보수를 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구로부터 당해 회사의 자산관리회사가 수취한 경우 해당 보수는 없으나, 운용기본보수는 연간 자산총액의 0.01%(부가가치세 별도)로 합니다.

또한, 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 있으니 이 점 유의하시기 바랍니다.

[매입보수]

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

[운용기본보수]

- (1) 지급금액 : 해당 사업연도 내에 취득한 대상자산의 매입금액의 연 0.5%
- (2) 지급시기 : 결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내 (일할계산)

[운용성과보수]

- (1) 지급금액 :
당사의 상장일이 속한 사업연도부터 발생하며 아래와 같이 계산하여 지급합니다.
단, (i) 어느 사업연도의 추가수익이 결손금(아래에서 정의됨) 미만이거나 또는 (ii) 어느 사업연도의

평균종가(아래에서 정의됨)가 이전의 각 사업연도 별 평균종가 중 가장 높은금액에 미달하는 경우에는 운용성과보수가 지급되지 않습니다.

○ 운용성과보수 산정 방식: (주가수익 - 결손금) × 5%

√ 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

√ 당사의 상장일이 속한 사업연도를 제외한 나머지 사업연도의 주가수익 = A1 + A2

* A1 = S1 × (B1 - C1) / C1

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

- S1: 어느 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

·거래량 가중평균 주당 거래가격 = E1 × (G1/F) + E2 × (G2/F) + E3 × (G3/F) +
... E15 × (G15/F)

·En: n 거래일의 주식 종가

·F: 15거래일 동안의 총 거래량

·Gn: n거래일의 거래량

- B1: 어느 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술 평균

- C1: 직전 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술 평균

* A2 = S2 × (B2 - C2) / C2

- A2: 추가주식 중 어느 사업연도의 마지막 15일간 발행된 주식을 제외한 나머지 주식("당해사업연도 추가주식")에 적용되는 해당 사업연도의 수익

- S2: 당해사업연도 추가주식의 총 발행가액(= 각 주당 발행가액 × 각 발행주식수)

- B2: 어느 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술 평균

- C2: (S2 / 당해 사업연도 추가주식 총수)

√ 당사의 상장일이 속한 사업연도의 주가수익 = A3

* A3 = S3 × (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 산술 평균
- C3: 해당 사업연도의 주당 공모 발행가액

(2) 지급시기 : 결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내

[매각기본보수]

(1) 지급금액 : 자산 처분가액의 1.0%

(2) 지급시기 : 처분일로부터 7일 이내

주1) 자산 처분가액: 자산 매각에 관하여 거래 상대방이 당사에게 지급한 총 대가를 의미함

주2) 이지스151호와 이지스166호와 투자와 관련해서 상기 매각기본보수는 없는 것으로 함

[매각성과보수]

(1) 지급금액 : 각 매각되는 대상자산별로, 매각차익의 10% - 직전 매각시점 이후 기지급 운용성과 수수료의 누계액

(2) 지급시기 : 처분일이 속한 결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내

주1) 매각차익: 처분가액에서 취득가액(매입금액 및 부대비용 합계)을 공제한 금액을 의미함

주2) 이지스151호와 이지스166호 투자와 관련해서 상기 매각성과보수는 없는 것으로 함

당사는 이지스151호 제1종 지분증권, 이지스151호 제3종 지분증권 및 이지스166호 제에이종 수익증권 투자와 관련하여, 동 부동산관련증권의 발행 집합투자기구인 이지스151호 및 이지스 166호의 집합투자업자가 당사의 자산관리회사인 이지스자산운용(주)이고 이지스자산운용(주)는 이지스151호로부터 매입보수, 운용기본보수, 매각보수 및 매각성과보수에 준하는 배당을 수취할 예정인 바, 자산관리위탁계약 "[별첨] 자산관리보수 제6조 (특약)"에 의거 동 투자와 관련된 운용기본보수는 연간 해당 투자관련 자산총액의 0.01% (부가가치세 별도)로 하고 매입보수, 매각기본보수 및 매각성과보수를 지급하지 않을 예정입니다.

참고로 이지스151호 및 이지스166호가 집합투자업자인 이지스자산운용(주)에 지급하게 될 매입보수, 운용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수는 다음과 같습니다.

[이지스151호 집합투자업자보수]

구분	이지스151호	
	지급금액	지급시기
매입 보수	매입금액의 1.38%	기 지급함

운용 기본보수	(매입) 매입금액의 0.0172% (운영) 기본보수: 매입금액의 0.0096% 추가보수: 제3종 지분증권 배당 연 2.1% 상회시 0.1% 가산	매 회계기간 종료일이후
매각 보수	없음	없음
매각 성과보수	없음	없음

주) 펀드의 매각성과보수는 없으나 이를 대신하여 운용사는 2종 지분증권 투자자로 (매각가-거래시점 감정가 1조 1,326억(평당 1,124만원))의 10%를 배당금으로 수취할 예정임

[이지스166호 집합투자업자보수]

구분	이지스166호	
	지급금액	지급시기
매입 보수	없음	없음
운용 기본보수	투자신탁재산 원본액의 0.001%	매 회계기간 종료일이후
매각 보수	없음	없음
매각 성과보수	없음	없음

주) 이지스166호는 이지스151호의 1종 지분증권을 투자대상자산으로 하는 재간접형 펀드임

라. 판매회사의 위탁보수

회사가 대표주관회사인 삼성증권(주)에 지급하게 될 위탁보수는 없으며, 판매수수료 대가로 인수수수료를 수취합니다.

마. 자산보관회사의 위탁보수

회사가 NH투자증권(주)에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구분	지급금액	지급시기	비고
자산보관수수료	연간 2,000만원 (정액, 부가세 별도)	결산일로부터 7일 이내	-

바. 사무관리회사의 위탁보수

회사가 스카이펀드서비스(주)에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구분	지급금액	지급시기	비고
----	------	------	----

사무관리수수료	연간 5,000만원 (정액, 부가세 별도)	결산일로부터 7일 이내	-
---------	----------------------------	--------------	---

사. 투자대상인 이지스151호의 집합투자기구 보수 (집합투자업자 외)

구 분	지급금액		지급시기	비고
	(건설)	(운영)		
판매회사보수	매일의 순자산가액의 연 0.0250% (일할계산)		매 결산일 이후	-
신탁업자보수	매매대금 합계액의 연 0.0030%	매매대금 합계액의 연 0.0048%	매 결산일 이후	-
일반사무관리 회사보수	매매대금 합계액의 연 0.0018%	매매대금 합계액의 연 0.0036%	매 결산일 이후	-

주1) 부가가치세 별도

주2) 이지스151호에 부과되는 집합투자업자보수는 상기 [이지스151호 집합투자업자보수] 참조

주3) 매매대금 합계액은 부동산매매계약에 따른 투자대상자산 총매입가로 약 8,362억원임

아. 투자대상인 이지스166호의 집합투자기구 보수 (집합투자업자 외)

구 분	지급금액	지급시기	비고
판매회사보수	투자신탁재산 원본액의 연 0.001%	매 결산일 이후	-
신탁업자보수	투자신탁재산 원본액의 연 0.001%	매 결산일 이후	-
일반사무관리 회사보수	투자신탁재산 원본액의 연 0.007%	매 결산일 이후	-

주1) 부가가치세 별도

주2) 이지스166호에 부과되는 집합투자업자보수는 상기 [이지스166호 집합투자업자보수] 참조

주3) 투자신탁재산 원본액은 170억원임

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]

제28조(배당)

① 부동산투자회사는 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을

주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

② 제1항에도 불구하고 자기관리 부동산투자회사의 경우 2016년 12월 31일까지 「상법」 제462조 제1항에 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.

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.

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.

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]

제 53 조 (이익의 배당)

① 회사는 매 사업연도 별로 주주총회 또는 정관 제50조 제5항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 이익을 배당한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 「부동산투자회사법」 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

③ 회사가 정관 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 한다.

(2) 배당정책

당사의 당기 배당금액은 기본적으로 사업연도별 해당연도 배당이익한도의 90% 이상을 현금 배당할 계획으로 있으며 실질적인 배당금액의 확정은 「상법」에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다. 당사의 회계연도는 현재 정관 기준으로 1기 회계연도는 당사 설립등기일인 2020년 2월 3일 개시하여 2020년 6월 30일에 종료하며, 이후 회계연도는 매년 1월 1일 개시하여 동년 6월 30일에 종료하고, 매년 7월 1일에 개시하여 동년 12월 31일에 종료합니다. 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 적법하게 등재된 당 회사의 주주에게 지급됩니다.

(3) 예상 배당금

당사는 사업계획상 이지스151호 지분증권 및 이지스166호 수익증권에 대한 배당/분배금 수익을 주요 배당 재원으로 하고 있습니다.

당사의 사업 계획상 예상 배당금은 아래와 같습니다. 그러나 하기 예상 배당금액 및 예상 배당률은 회사의 사업 계획을 수립하기 위한 제반 사항이 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
제1기	2020.02.03~2020.06.30	-	-
제2기	2020.07.01~2020.12.31	2,678	5.20%
제3기	2021.01.01~2021.06.30	2,678	5.20%
제4기	2021.07.01~2021.12.31	2,678	5.20%

주) 예상 배당수익률은 납입자본금 및 기간별 배당금을 기준으로 산출하며, 투자기간(자본금 납입 시점 2020년 6월말 기준)을 고려한 연환산 배당수익률이며, 실제 배당금 및 배당률은 향후 운용과 정에서 변동될 수 있습니다.

(4) 배당지급시기 및 결정 방법

당사의 회계연도는 현재 정관 기준으로 1기 회계연도는 당사 설립등기일인 2020년 2월 3일 개시하여 2020년 6월 30일에 종료하며, 이후 회계연도는 매년 1월 1일 개시하여 동년 6월 30일에 종료하고, 매년 7월 1일에 개시하여 동년 12월 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 별로 주주총회 또는 정관 제50조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 이익을 배당한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 「부동산투자회사법」 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 정관 제12조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

제 54 조 (이익배당의 지급)

- ① 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제50조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 정관 제50조 제5항에 따른 이사회 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)

- ① 배당금지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.
- ② 동조 제1항의 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속한다.

나. 과세

아래 내용은 증권신고서 제출일 현재 유효한 법인세법, 소득세법, 부가가치세법, 지방세법, 종합부동산세법 등 관련 세법 및 각 세법 시행령 등 현행세제에 근거하였습니다. 향후 관련 세제의 변경이 발생하는 경우 아래의 내용은 변경될 수 있으며, 그로 인하여 회사의 배당이 감소할 가능성이 있습니다.

(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

당사가 부동산 실물을 취득하는 경우에는 부동산취득에 대하여 부과되는 취득세 및 이에 부수되는 농어촌특별세/지방교육세가 과세될 수 있습니다. 또한 당사가 부동산관련증권을 보유하는 경우에는 해당 부동산관련증권을 발행한 부동산투자회사 또는 집합투자기구는 관련하여 취득세 및 이에 부수되는 농어촌특별세/지방교육세가 과세될 수 있습니다. 다만, 당사의 직/간접적 투자대상인 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 "민간임대주택"인 바, 일부 세제혜택을 적용받습니다..

① 부동산 취득세

부동산투자회사 또는 집합투자기구가 취득하는 부동산의 소유권이전에 관한 등기에 대한 취득세는 부동산 취득가액에 「지방세법」 제11조 에 의한 세율을 적용하여 산출됩니다. 당사가 주된 투자대상으로 하는 주택의 경우 취득세 적용세율은 1% 내지 3%입니다. 한편 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 "민간임대주택"은 지방세특례제한법 제31조 제1항에 의거 취득세 감면을 받게됩니다. 따라서 이지스151호는 투자대상자산인 공동주택 3,578세대를 취득 시 취득세 감면을 받을 수 있고, 이를 반영하여 산정된 취득세를 반영하였습니다.

② 농어촌특별세

부동산투자회사 또는 집합투자기구가 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

부동산투자회사 또는 집합투자기구가 위 취득세를 납부하는 경우 지방세법 제150조 제1호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 「지방세법」 제151조 제1항 제1호의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 0.4%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

3) 취득 부동산에 대한 부가가치세

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

4) 소득에 대한 법인세

부동산투자회사 또는 집합투자기구는 「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 세무조정 사항이 발생하지 아니하는 한 법인세 과세소득 이상의 금액을 배당할 수 있으며, 이 경우 부동산투자회사가 납부할 법인세는 사실상 발생하지 아니합니다.

5) 토지등의 양도소득에 대한 법인세 추가세액

부동산투자회사 또는 집합투자기구가 토지 및 건물(이하 "토지등")을 양도한 경우 토지등의 양도소득에 100분의 10을 곱하여 산출한 세액을 법인세액에 추가하여 납부하여야 합니다. 다만 「법인세법」 제55조의2 제1조 제2호에 의거 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 "민간임대주택"의 특정요건을 갖추는 경우는 제외됩니다. 이지스151호가 취득하는 공동주택 3,578세대는 민간매입임대주택에 해당되는데, 이는 「법인세법 시행령」 제92조의2 제2항 제1호에 의거 2018년 3월 31일 이전 임대사업자등록 및 사업자등록을 한 경우 5년 이상 임대하고, 임대를 개시한 날의 공시가격이 6억원 이하인 공동주택으로 토지등의 양도소득에 대한 추가 세액을 납부하여야 하는 경우에서 제외됩니다. 이지스151호는 2017년 9월 임대사업자등록을 하였고 보유하는 주택 모두 5년 이상 계속하여 임대하고, 공시가격이 6억 미만일 것으로 추정되는 바, 별도로 토지등의 양도소득에 대한 추가 세액을 반영하지 않았습니다.

6) 부동산 임대소득에 대한 부가가치세

「부가가치세법」 제11조의 규정에 의하여 부동산투자회사 또는 집합투자기구가 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.

7) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

당사가 부동산 실물을 보유하는 경우에는 부동산 보유에 대하여 부과되는 재산세, 지방교육

세 또는 종합부동산세가 과세될 수 있습니다. 또한 당사가 부동산관련증권을 보유하는 경우에는 해당 부동산관련증권을 발행한 부동산투자회사 또는 집합투자기구는 관련하여 재산세, 지방교육세 또는 종합부동산세가 과세될 수 있습니다. 다만, 당사의 직/간접적 투자대상인 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 "민간임대주택"인 바, 일부 세제혜택을 적용받습니다.

① 토지분재산세

당사는 공모위탁관리부동산투자회사로서 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 토지에 대하여는 「지방세법」 시행령 제102조 제8항 제3호의 규정에 의하여 분리과세되며, 동법 제111조 제1항 제1호의 규정에 따라 1000분의 2의 세율을 적용하게 됩니다. 한편 당사가 보유한 부동산관련증권의 발행자가 사모부동산투자회사 또는 사모집합투자기구인 경우에는 당사를 포함한 공모집합투자기구로만 투자자가 구성된 경우에만 「지방세법」 시행령 제102조 제8항 제9호의 규정에 의하여 분리과세됩니다. 증권신고서 제출일 현재 당사 또는 이지스151호는 별도의 토지를 투자재산으로 보유할 사업계획이 없는 바 토지분재산세를 반영하지 않았습니다.

② 건축물분재산세

부동산투자회사 또는 집합투자기구가 매년 6월1일 현재 보유하고 있는 건축물에 대하여는 「지방세법」 제4조 제1항 및 제111조에 제1항 제2호 규정에 의한 세율이 적용되며, 국세청장이 고시하는 소득세법상 건물신축가격기준액을 사용하여 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과세표준 요소인 시가표준액은 건물신축가격기준액에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다. 증권신고서 제출일 현재 당사 또는 이지스151호는 별도의 건축물을 투자재산으로 보유할 사업계획이 없는 바 **건축물**분재산세를 반영하지 않았습니다.

③ 주택분재산세

부동산투자회사 또는 집합투자기구가 매년 6월1일 현재 보유하고 있는 주택에 대하여는 시가표준액에 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율인 60%를 곱한 금액을 과세표준으로 하고 「지방세법」 제111조에 제1항 제3호 규정에 의한 세율이 적용하여 계산하게 됩니다. 증권신고서 제출일 현재 당사는 별도의 주택 실물을 보유할 사업계획이 없는 바 별도의 주택분 재산세를 반영하여 않았습니다. 반면 이지스151호는 2022년 이후 공동주택 3,578세대를 소유할 예정인 바, 동 주택에 대하여 지방세법 및 지방세특례제한법 제31조 제3항에서 규정하고 있는 방식에 따라 산정 및 감면된 주택분재산세를 반영하였습니다.

④ 지방교육세

부동산투자회사 또는 집합투자기구가 재산세를 납부하는 경우 「지방세법」 제150조 제6호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 「지방세법」 제151조 제1항 제6호의 규정에 의하여 재산세액에 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

⑤ 재산세 도시지역분

부동산투자회사 또는 집합투자기구가 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.

⑥ 지역자원시설세

부동산투자회사 또는 집합투자기구가 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.

⑦ 종합부동산세

부동산투자회사 또는 집합투자기구가 다수의 부동산을 보유하고 있는 경우 종합부동산세가 과세될 수 있습니다. 다만 「종합부동산세법」 제8조 제2항 제1호에 의거 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 "민간임대주택"의 경우 특정요건을 갖추는 경우 합산이 배제됩니다. 이지스 151호가 취득하는 공동주택 3,578세대는 민간매입임대주택에 해당되는데, 이는 종합부동산세법 시행령 제3조 제1항 제2호에 의거 2018년 3월 31일 이전 임대사업자등록 및 사업자등록을 한 경우, **5년 이상 계속하여 임대하고 임대개시한 날의** 공시가격이 6억원 이하인 공동주택은 합산이 배제됩니다. 이지스151호는 2017년 9월 임대사업자등록을 하였고 보유하는 주택 모두 공시가격이 6억 미만일 것으로 추정되는 바, 별도의 종합부동산세를 반영하지 않았습니다.

(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 5천 만원을 초과하지 않는 범위에서 투자일로부터 3년 이내에 지급받는 배당소득에 대해 종합소득과세표준에 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 위탁관리부동산 투자회사로부터 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 지분을 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 「소득세법 시행령」 제157조에 따른 주권상장법인의 대주주에 해당하는 경우라면, 주식 양도소득에 대하여 양도소득세(22%~33%, 지방소득세 포함)를 부담하게 됩니다.

③ 내국법인주주

내국법인주주는 주식의 양도에서 발생하는 양도차익을 연간 소득금액에 합산하여 법인세(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 「주택도시보증법 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 주민세신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

15. 발기인·감독이사에 관한 사항

가. 발기인에 관한 사항

당사 발기인은 개인 2인 입니다.

구분	내용
성명	박영희
직책	의장 겸 발기인대표
주소	경기도 과천시 별양로 **, ***동 ****호
주민등록번호	750103-*****
구분	내용
성명	정현섭
직책	발기인
주소	서울시 양천구 목동서로 ***, ***동 ***호
주민등록번호	801106-*****

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(2020년 2월 3일)에 개시하여 2020년 6월 30일에 종료됩니다. 현재 시점의 가결산 재무제표는 다음과 같습니다.

재무상태표

가결산 2020년 6월 4일 현재

(단위 : 원)

과목	2020년 2월 3일부터 2020년 6월 4일까지	
자산		
Ⅰ. 유동자산		13,486,094,713
1. 현금 및 현금성자산	13,485,289,960	
보통예금		13,485,289,960
2. 미수수익	43,412	
미수수익(예금 등 이자)		43,412
3. 선급금	761,341	
선급금(증권대행수수료)		761,341
자산 총계		13,486,094,713
부채	-	
부채 총계		-
자본		
Ⅰ. 자본금		2,700,000,000
1. 보통주자본금	2,700,000,000	
보통주자본금		2,700,000,000
Ⅱ. 자본잉여금		10,786,446,000
1. 주식발행초과금	10,786,446,000	
주식발행초과금		10,786,446,000
Ⅲ. 이익잉여금(결손금)		(351,287)
1. 처분전이익잉여금(처리전결손금)	(351,287)	
당기순이익(손실)		(351,287)
자본 총계		13,486,094,713
부채와자본총계		13,486,094,713

포 괄 손 익 계 산 서

가결산 2020년 2월 3일(설립일)부터 2020년 6월 4일 까지

(단위 : 원)

과 목	2020년 2월 3일부터 2020년 6월 4일까지	
I.영업수익		-
II.영업비용		394,699
1. 지급수수료(증권대행수수료)	312,459	
2. 세금과공과	82,240	
III.영업이익(손실)		(394,699)
IV.영업외수익		43,412
1. 이자수익	43,412	
V.영업외비용		-
VI.경상이익(손실)		(351,287)
VII.법인세차감전순이익(손실)		(351,287)
VIII.법인세비용		-
IX.당기순이익(손실)		(351,287)

자 본 변 동 표

가결산 2020년 2월 3일(설립일)부터 2020년 6월 4일 까지

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본			
	자본금	기타불입자본	이익잉여금	총 계
2020.02.03(설립일)	300,000,000	-	-	300,000,000
2020.06.02(보통주 발행)	2,400,000,000	10,800,000,000		13,200,000,000
주식할인발행차금 상계액		(13,554,000)		(13,554,000)
총포괄손익: 당기순이익			(351,287)	(351,287)
2020.06.04(당기말)	2,700,000,000	10,786,446,000	(351,287)	13,486,094,713

현금흐름표

가결산 2020년 2월 3일(설립일)부터 2020년 6월 4일 까지

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	2020년 2월 3일부터 2020년 6월 4일까지	
영업활동으로 인한 현금흐름		(351,287)
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	(394,699)	
2. 이자의수취	43,412	
3. 이자의지급	-	
4. 법인세 납부	-	
투자활동으로 인한 현금흐름		-
1. 투자활동으로 인한 현금유입	-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출	-	
재무활동으로 인한 현금흐름		13,486,446,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입	300,000,000	
보통주의 발행(설립)	300,000,000	
보통주의 발행(자본금 증자)	2,400,000,000	
보통주의 발행(주식발행초과금)	10,786,446,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출	-	
현금및현금성자산의 증가		13,486,094,713
기초 현금및현금성자산		-
기말 현금및현금성자산		13,486,094,713

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		
2020.02.03	-	-	300,000	300	-	-	300,000	300	1,000	발기설립
2020.06.02	300,000	300	2,400,000	13,200	-	-	2,700,000	13,500	5,500	사모 유상증자

주) 주당 액면가는 1,000원입니다.

3. 투자회사의 출자금에 관한 사항

가. 출자지분의 총수

[2020년 6월 4일 기준]

(단위: 주)

구 분	보통주
발행할 주식의 총수	1,000,000,000
현재까지 발행한 주식의 총수	2,700,000
현재까지 감소한 주식의 총수	-
발행주식의 총수	2,700,000
미발행 주식수(모집할 주식수 포함)	997,300,000
상장예정주식수	20,600,000

주1) 발행할 주식의 총수는 정관 상의 발행예정주식총수로 기재하였습니다.

주2) 상장예정주식수는 금번 모집예정 주식수인 17,900,000주를 합산한 수치입니다

나. 발행한 출자지분의 내용

[2020년 6월 4일 기준]

구분	종류	발행주식수	발행가액 총액	비고
보통주	액면 1,000원	300,000주	300,000,000원	발기 설립
보통주	액면 1,000원	2,400,000주	13,200,000,000원	사모 증자

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

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

주) 2020년 6월 4일 기준

나. 주요 업무

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

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	628억원	비상장	-
(주) 이지스밸류플러스 위탁관리부동산투자회사	2019.07.16	2019.09.10	15억원	비상장	-
(주)이지스밸류플러스오피스 위탁관리부동산투자회사	2019.07.16	2019.09.10	3억원	비상장	-
(주)이지스밸류플러스호텔 위탁관리부동산투자회사	2019.07.16	2019.09.10	3억원	비상장	-
(주)이지스엠에프용답 위탁관리부동산투자회사	2019.08.26	2019.10.17	959억원	비상장	-
(주)이지스수익형부동산제319호 위탁관리부동산투자회사	2019.11.14	2019.12.31	3억원	비상장	-

주) 2020년 2월말 기준 영업인가를 득한 부동산투자회사 기준이며, 자산총액은 2019년 12월말 기준입니다.

(2)기타 투자신탁 관련 내역

(2020년 3월말 기준)

(단위: 억원)

구분	부동산	재간접	특별자산	파생형	총계
수탁고	146,383	1,460	709	6,718	155,270

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 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제80조의 규정을 적용받지 아니합니다.

3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

가. 자산보관회사

(1) 자산보관기관의 개요

구분	주요 내용	비고
회사명	NH투자증권(주)	-
주소	서울특별시 영등포구 여의대로 60(여의도동)	-
주요 연혁	1969.01.16. 한보증권주식회사 설립 1975.07.01. 생보증권 흡수합병으로 대보증권으로 상호변경 1983.11.04. 대보증권과 럭키증권 합병으로 럭키증권으로 상호변경 1995.03.02. LG증권으로 상호변경 1999.10.01. LG종합금융(주)와 합병으로 LG투자증권으로 상호변경 2005.04.01. LG투자증권과 우리증권 합병으로 우리투자증권으로 상호변경 2014.12.31. 우리투자증권과 NH농협증권 합병으로 NH투자증권으로 상호변경	-
수탁규모	- 총 수탁고: 39.9조 - 거래처 수: 35,526개	2019년말 기준

(2) 자산보관위탁계약의 내용

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

주) "갑": 주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

나. 일반사무관리회사

(1) 일반사무등 위탁기관의 개요

구분	주요 내용	비고
----	-------	----

회사명	스카이펀드서비스(주)	-
주소	서울특별시 영등포구 여의공원로 101, 706비 호	-
주요 연혁	2019.05 스카이펀드서비스 설립 2019.08 일반사무관리회사 등록	-
일반사무위탁 수탁규모	- 총 수탁고: 4,800억 - 거래처수: 2개	2020년 1분기 기준

(2) 위탁계약의 내용

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

주) "갑": 주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

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 - 1988.03 기업공개 - 1992.11 삼성그룹으로 편입, 삼성증권으로 상호변경 - 2000.12 삼성투자신탁증권 흡수합병 업무제휴 - 2010.09 지정 고객 예탁자산 100조 돌파 - 2017.08 금융감독원 금융소비자보호실태평가 금융투자사 업계 유일 전부문 최고 등급 - 2018.09 국내 금융사 최초, DJSI World 9년 연속 편입

주요업무	- 주식의 청약 권유 및 모집 - 주식의 배정 및 공고 - 초과청약금의 환불 - 관련 서식의 작성 및 공고 - 기타 필요한 사항
------	---

(2) 디비금융투자(주)

구분	주요 내용
회사명	디비금융투자(주)
주소	서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 32, DB금융투자빌딩
대표이사	고원중
주요 연혁	- 1982.12 국민투자금융(주) 창립총회, 회사설립등기 - 1988.06 한국증권거래소에 주식상장 - 1988.08 동부투자금융(주)로 상호 변경 - 1991.07 동부증권(주)로 상호 변경 및 증권업 영업 개시 - 2009.02 금융투자업 인가 및 등록 - 2017.06 해피플러스센터, 한국의 우수 콜센터 선정 - 2017.11 디비금융투자(주)로 상호 변경
주요업무	- 주식의 청약 권유 및 모집 - 주식의 배정 및 공고 - 초과청약금의 환불 - 관련 서식의 작성 및 공고 - 기타 필요한 사항

(3) 유안타증권(주)

구분	주요 내용
회사명	유안타증권(주)
주소	서울특별시 중구 을지로 76
대표이사	귀명정
주요 연혁	- 1962.06 일국증권(주) 설립 - 1985.06 동양증권(주)로 상호 변경 - 2001.12 동양현대종합금융(주) 합병 및 동양종합금융증권(주)로 상호 변경 - 2011.12 종합금융업 경영기간 만료로 동양증권(주)로 상호변경 - 2014.10 유안타증권(주)로 상호 변경 - 2016.04 중소기업 특화 금융투자회사 지정 - 2016.08 신기술사업금융업 등록
주요업무	- 주식의 청약 권유 및 모집 - 주식의 배정 및 공고 - 초과청약금의 환불 - 관련 서식의 작성 및 공고 - 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, 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 합니다.

(2) 주주총회의 소집 및 의결권 행사방법

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

- 주주총회 소집통지: 주주총회를 소집함에는 그 일시, 장소 및 회의의 목적사항을 회일 2주 전에 주주에게 서면으로 통지를 발송하거나 각 주주의 동의를 받아 전자문서로 통지를 발송하여야 한다. 다만, 위 통지기간은 총 주주의 동의를 얻어 단축 또는 생략될 수 있다. 총 주주의 동의가 없는 한, 주주총회는 통지된 목적 이외의 사항에 대하여 결의할 수 없습니다.

주주총회는 본점 소재지에서 개최함을 원칙으로 하되 필요한 경우 이사회의 결의로써 본점 인접지역에서도 개최할 수 있습니다.

- 의결권 행사방법

[정관]

제24조(주주의 의결권)

주주의 의결권은 1주마다 1개로 한다.

제25조(주주총회의 결의방법)

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

제27조(서면에 의한 의결권행사)

- ① 주주는 주주총회에 출석하지 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(의결권의 불통일행사)

① 주주가 2 이상의 의결권을 가지고 있는 때에는 이를 통일하지 아니하고 행사 할 수 있다. 이 경우 총회일의 3일전에 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.

- 주주총회 결의사항

[정관]

제26조(주주총회의 결의사항)

① 법령이나 이 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 「부동산투자회사법」 제12조 제1항 제1호에 따른 사업계획에서 정한 주주 배당수익이 30%이상 하락할 것이 예상되거나, 총자산의 30%이상 부동산, 증권을 처분하는 계약 등 「부동산투자회사법」 제12조 제1항 제3호에 따른 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항. 다만, 총자산의 30%이상 부동산 또는 증권을 처분하는 계약의 경우, 「부동산투자회사법」 제12조 제 1항 제1호에 따른 사업계획에서 이미 보고한 내용과 동일한 조건으로 체결하는 계약은 제외한다.

4. 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항

5. 이사 및 감사의 선임

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

10. 회사가 제12조에 따라 상장한 경우 제 45조 제2항 제2호의 거래

11. 기타 「상법」 등 관련 법령 상 주주총회의 보통결의를 요하는 사항

② 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 결의한다.

1. 회사 정관의 변경

2. 「상법」 제417조에 따른 액면가 미만의 주식 발행

3. 회사의 자본감소(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제1항의 결의에 의함)

4. 회사의 해산
 5. 다른 부동산투자회사와의 합병, 회사의 분할 또는 분할합병
 6. 영업의 전부 또는 중요한 부분의 양도
 7. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사와의 영업의 전부 혹은 일부의 양수
 8. 이사 및 감사의 해임
 9. 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
 10. 부동산개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 「부동산투자회사법」 시행령 제9조에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
 11. 제17조에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
 12. 기타 「상법」 및 「부동산투자회사법」상 「상법」 제434조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회 결의를 하도록 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 제10호, 제11호 및 제12호에 대한 연기주주총회의 특별결의는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수로써 한다.

(4) 주식매수청구권

당사는 주식매수청구권과 관련하여 「부동산투자회사법」 제20조의2 및 회사 정관 제18조에 따라 정관을 변경하여 주식의 매수를 제한하고자 하는 경우, 다른 부동산투자회사와 합병하고자 하는 경우 및 현물출자에 의하여 신주를 발행하는 경우에 주주가 주주총회 전에 반대 의사를 서면으로 통지한 경우 그 주주총회 결의일로부터 20일 이내에 주식의 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 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, 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 반대하는 주주는 해당 사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 대하여 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.

1. 주식의 매수를 제한하는 이 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 제1항의 규정에 해당하는 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 하고, 의결권 없는 주주(해당 주주가 있는 경우에 한한다)에게도 그 사항을 통지하여야 한다.

③ 이 회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등은 「부동산투자회사법 시행령」 제17조에서 정하는 바에 따른다.

④ 회사는 제3항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

나. 잔여재산분배

당사는 정관에 존립기간을 두지 않은 영속형 부동산투자회사이나 관련 법규나 정관의 규정에 따라 해산사유가 발생하여 청산하는 경우 청산일 직전 사업년도의 이익금과 자본금을 잔여재산 분배 시에 합산하여 지급합니다. 이 경우 잔여재산은 수회에 걸쳐 분배될 수 있습니다.

다. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권

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

라. 손해배상책임

(1) 당사는 투자자보호를 위하여 다음 사항을 준수합니다.

- 「부동산투자회사법」 제32조에 근거한 미공개 자산운용 정보의 이용 금지
- 「부동산투자회사법」 제33조에 근거한 임직원의 행위준칙 중 금지 행위
- 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제172조, 제174조, 제176조에 근거한 금지 행위

(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 「부동산투자회사법」, 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 소재지를 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 정관에 존속기한을 두지 않은 영속형 부동산투자회사입니다.

나. 해산 사유

당사는 「부동산투자회사법」 및 회사 정관 제56조에 따라 아래 사유에 해당하는 경우 해산합니다.

[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.

제44조의3(위탁관리 부동산투자회사 해산의 특례)

- ① 법인이사 및 감독이사를 둔 위탁관리 부동산투자회사가 해산한 경우(제44조제3호 또는 제4호에 따른 해산의 경우는 제외한다)에는 청산인 및 청산감독인으로 구성되는 청산인회를 둔다.
- ② 청산인과 청산감독인은 정관으로 정하는 바에 따라 선임하되, 정관으로 정한 바가 없는 경우에는 주주총회의 결의로 선임한다. 다만, 제44조제1호 또는 제2호의 사유로 해산한 때에는 정관이나 주주총회에서 다르게 정하는 경우가 아니면 법인이사 및 감독이사가 각각 청산인 및 청산감독인이 된다.
- ③ 청산인은 청산에 관한 사무를 집행하고, 청산감독인은 청산인의 업무집행을 감독한다.

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.

[정관]

제56조(해산)

이 회사는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해산한다.

1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
7. 「부동산투자회사법」 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

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.

1. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2에 따른 등록 및 제22조의 3에 따른 설립인가를 받은 경우
2. 제10조를 위반하여 자본금이 최저자본금보다 적은 경우
- 2의2. 자산관리회사가 최근 3년간 제22조의2제1항에 따라 자산의 투자·운용업무를 위탁받은 실적 이 없는 경우
3. 제25조를 위반하여 자산의 구성 비율을 준수하지 아니한 경우
4. 영업인가·등록 또는 설립인가의 요건에 적합하지 아니하게 되거나 영업인가·등록 또는 설립인 가의 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 계속하 여 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.

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 정관 제51조에 따라 매분기의 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(재무제표 등의 승인 및 공고)

① 회사의 대표이사는 매 결산기에 다음 각 호의 서류와 영업보고서를 작성하여 이사회의 승인을 얻은 후 정기주주총회 회의의 6주간 전에 이를 감사에게 제출하여야 한다. 회사가 「상법 시행령」에서 정하는 연결재무제표 작성 대상회사에 해당하는 경우에는 다음 각 호의 서류에 연결재무제표를 포함한다.

1. 대차대조표
2. 손익계산서
3. 자본변동표
4. 이익잉여금 처분계산서 또는 결손금 처리계산서
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 회의의 1주간 전부터 제1항의 서류와 영업보고서 및 감사보고서를 회

사의 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 이사회 결의로 이를 승인할 수 있다.

1. 제1항 각 호의 서류가 법령 및 정관에 따라 회사의 재무상태 및 경영성과를 적정하게 표시하고 있다는 외부감사인의 의견이 있을 경우

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(투자보고서의 공시 등)

① 회사는 그 자산관리회사를 통하여 다음 표에 따라 사업연도별로 분기마다 회사의 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토교통부장관과 금융위원회에 그 투자보고서를 제출하고, 이를 공시하여야 한다.

구분	투자보고서 작성일	투자보고서 제출, 공고기한
1	사업연도의 말일 단, 해산 또는 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자회사의 경우에는 해산일 또는 합병일을 말함	(작성일이 해산일 또는 합병일에 해당하지 않는 경우) 작성일로부터 90일 이내
		(작성일이 해산일 또는 합병일에 해당하는 경우) 작성일로부터 45일 이내
2	사업연도 개시일로부터 매3개월이 종료되는 날(사업연도의 말일은 제외)	작성일로부터 45일 이내

② 제1항에 따른 투자보고서에는 재무제표, 주주구성 및 주요 주주현황, 자산구성현황 등 자산운용과 관련된 중요한 사항으로서 「부동산투자회사법 시행령」 제 40조 제3항으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.

③ 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 「부동산투자회사법」 제37조 제3항, 제4항 및 「부동산투자회사법 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. 「부동산투자회사법 시행령」 제40조의2 제2항에서 정한 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우

3. 주주총회의 결의내용

4. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 투자설명서의 변경 등 「부동산투자회사법 시행령」 제40조의2 제3항이 정하는 사항이 발생한 경우

④ 제1항 및 제3항에 따른 공시는 다음 각 호의 방법으로 한다.

1. 자산관리회사의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하는 방법

2. 회사에 투자한 주주에게 서면 또는 전자우편으로 통보. 다만, 회사가 제12조에 따라 상장한 경우 등 주주가 수시로 변동되거나 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 「부동산투자회사법 시행령」 제40조의2 제5항으로 정하는 경우는 제외함.

3. 「부동산투자회사법」 제49조의6 제1항에 따른 부동산투자회사 정보시스템을 통하여 공시하는

(2) 자산운용보고서

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제88조에서 정하는 본 보고서는 「부동산투자회사법」 제49조3에 의하여 적용받지 않습니다. 다만, 당사의 영업활동과 자산운용 등 현황 등 정보는 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 「부동산 투자회사법」 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

해당사항 없습니다.

나. 집합투자기구간 거래에 관한 사항

해당사항 없습니다.

다. 투자중개업자 선정 기준

해당사항 없습니다.

5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항

해당사항 없습니다.

6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

해당사항 없습니다.

[붙임] 용어풀이

- 증권신고서에 나오는 용어 중 별도 설명이 필요한 내용을 간략하게 기재한다.

구 분	내 용
금융투자상품	이익 추구 혹은 손실 회피 목적으로 만들어진 재산적 가치를 지닌 금융 상품으로 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 환매 시 적용됩니다.
자본이익	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	집합투자계약상의 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 말하며 사모 펀드에서만 허용이 되고 있습니다.