

투 자 설 명 서

이 회사는 영속회사로 별도의 존속기한을 명시하지 않고 있습니다. 따라서 보유 부동산의 매각지연 등으로 인하여 적기에 해산할 수 없거나 저가 매각으로 인한 투자 위험이 있습니다.

- 회 사 명 : 주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사
본 점 소 재 지 : 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층(여의도동, 세우빌딩)
(전 화) : 02-6959-9549
대 표 이 사 : 박영희
- 모 집 가 액 : 금 5,000원
- 모집하고자 하는 주식의 종류 및 수 : 보통주식 20,300,000주 중 17,900,000주 공모모집
(사모증자 2,400,000주 모집완료(2020.06.02.))
- 청 약 기 간 : 2020년 07월 06일 ~ 2020년 07월 08일(일반청약)
2020년 07월 07일 ~ 2020년 07월 08일(기관청약)
- 청 약 장 소 : 삼성증권(주), DB금융투자(주), 유안타증권(주) 본·지점
- 납 입 기 일 : 2020년 07월 10일
- 납 입 장 소 : NH투자증권 주식회사 (서울특별시 영등포구 여의대로 60(여의도동))
- 투자설명서 비치 및 공시장소 :
이지스자산운용(주), 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층(여의도동, 세우빌딩)
삼성증권(주) 본·지점, 서울특별시 서초구 서초대로 74길 11, 11층(삼성전자 빌딩)
DB금융투자(주) 본·지점, 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 32(DB금융투자 빌딩)
유안타증권(주) 본·지점, 서울특별시 중구 을지로 76(을지로2가)
국토교통부, 세종특별자치시 도움6로 11

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

제1부 모집의 개요

I. 모집의 요령

1. 모집주식의 내용

구 분	종 류	모집주수	주당 발행가액	모집총액	비 고
일반모집 (사모)	기명식 보통주식	2,400,000주	5,500원	13,200,000,000원	모집 완료
일반모집 (공모)	기명식 보통주식	17,900,000주	5,000원	89,500,000,000원	
합계		20,300,000주		102,700,000,000원	

* 설립시 발행한 주식 300,000주(발기인출자)는 1차 유상증자시 신주인수인들에게 전부 양도되었습니다. 1차 유상증자시의 신주인수인들은 전체 발행 신주식 중 청약한 신주식의 비율만큼 발기인에게 설립시 발행한 주식을 주당 1,000원에 양수한 바, 1차 유상증자시의 신주 발행가액은 5,500원이나 실질적으로 주당 5,000원에 회사의 주식을 인수하였습니다.

2. 모집의 방법

모 집 대 상	주수(%)	주당 모집가액	모집총액	비 고
일반모집 (사모)	2,400,000주 (11.8%)	5,500원	13,200,000,000원	모집 완료
일반모집 (공모)	17,900,000주 (88.2%)	5,000원	89,500,000,000원	현금
합 계	20,300,000주 (100.0%)		102,700,000,000 원	

3. 인수에 관한 사항(공모모집)

[대표주관회사 : 삼성증권(주)]

[인수 방법 : 총액 인수]

인 수 단		인수주식의 종류 및 수	인수조건
명칭	주소		
삼성증권(주)	서울특별시 서초구 서초대로74길 11 (삼성전자빌딩)	기명식 보통주식 10,900,000주	총액인수 (인수수수수료 2% 예정)
DB금융투자(주)	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 32 (DB금융투자빌딩)	기명식 보통주식 5,000,000주	
유안타증권(주)	서울특별시 중구 을지로 76 (을지로2가)	기명식 보통주식 2,000,000주	

[인수단 구성원의 주식인수 물량 및 배정]

인 수 단	기관투자자	일반청약자	인수단 구성원별 계
삼성증권(주)	4,620,000주	6,280,000주	10,900,000주
DB금융투자(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

4. 모집의 조건

항 목	내 용
모 집 주 식 의 수	17,900,000주
주 당 모 집 가 액	5,000원(액면가 1,000원)
청 약 단 위	(일반)청약주식수에 따라 상이(*), (기관)1주
청 약 기 일	2020년 07월 08일
청 약 증 거 금	(일반)청약금액의 50%, (기관)청약금액의 0%
납 입 기 일	2020년 07월 10일
배 당 기 산 일 (결 산 일)	매년 1월 1일(06월 30일) / 매년 7월 1일(12월 31일) - 설립연도: 설립일(2020년 02월 03일) - 청산연도: 당해 회사 청산일

* 청약사무취급처(삼성증권(주), DB금융투자(주), 유안타증권(주))에 따라 일반청약자의 청약단위가 상이하며, 세부 내용은 하기 ‘5. 모집의 절차 - 나. 청약방법 - 4)’ 을 참조

5. 모집의 절차

가. 공고의 일자 및 방법

구분	일자	매체
청약공고	2020년 07월 06일	삼성증권(주), DB금융투자(주), 유안타증권(주) 홈페이지 및 한국경제신문
배정공고	2020년 07월 10일	삼성증권(주), DB금융투자(주), 유안타증권(주) 홈페이지

* 청약 공고 및 배정 공고는 삼성증권(주), DB금융투자(주), 유안타증권(주) 홈페이지에 게시함으로써 개별통지를 갈음함.

나. 청약방법

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. 본 항에서 정하지 않은 청약의 실시와 관련된 청

약자격 및 방법, 세부 절차에 대해서는 각 청약사무취급처가 정한 바에 따릅니다.

- 1) 금번 모집에 청약하고자 하는 투자자(『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제9조 제5항에 규정된 전문투자자 및 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령』 제132조에 따라 투자설명서의 교부가 면제되는 자 제외)는 청약전 투자설명서를 교부받아야 하고, 이를 확인하는 서류에 서명 또는 기명날인하여야 합니다. 또한, 청약자는 『금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률』에 의한 실명자이어야 하며, 각 청약사무취급처는 청약자의 실명확인증표에 의하여 실명자임을 확인한 후 청약을 접수하여야 합니다.
- 2) 일반청약자를 대상으로 실시하는 청약은 2020년 07월 06일 ~ 08일까지 실시하고, 기관투자자를 대상으로 실시하는 청약은 2020년 07월 07일 ~ 08일까지 실시할 예정입니다.
- 3) 일반청약자는 해당 청약사무취급처에서 사전에 정하여 공시하는 청약방법에 따라 청약기간에 소정의 주식청약서를 작성하여 청약증거금과 함께 이를 해당 청약사무취급처에 제출하여야 합니다. 한 청약사무취급처 내에서의 이중청약은 불가하며, 각 청약사무취급처간 복수청약은 가능합니다.
- 4) 각 청약사무취급처 별 일반청약 수량에 대한 청약 한도 및 청약단위는 아래와 같습니다.

(*) 각 청약사무취급처 별 일반청약자 배정수량, 청약한도 및 청약증거금률

구분	청약 배정수량	최고 청약한도	청약 증거금률
삼성증권(주)	6,280,000주	3,000,000주	50%
DB금융투자(주)	4,250,000주	1,000,000주	
유안타증권(주)	2,000,000주	100,000주	

(*) 각 청약사무취급처 별 일반청약자 청약단위 (삼성증권(주))

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

(*) 각 청약사무취급처 별 일반청약자 청약단위 (DB금융투자(주))

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

(*) 각 청약사무취급처 별 일반청약자 청약단위 (유안타증권(주))

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 경우, 수요예측(수요예측 안내공고는 대표주관회사인 삼성증권(주) 홈페이지에 2020년 06월 25일 게시)에 참가하여 배정받은 주식에 대한 청약은 청약일인 2020년 07월 07일 ~ 08일 16:00 사이에 대표주관회사인 삼성증권(주)가 정하는 소정의 주식청약서(청약증거금률 0%)를 작성하여 삼성증권(주)의 본·지점에서 청약하여야 하며, 동 청약주식에 해당하는 주금을 납입일인 2020년 07월 10일까지 삼성증권(주)의 본·지점에 납입하여야 합니다.
- 6) 한편, 수요예측에 참가한 기관투자자 중 수요예측 결과로 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 대표주관회사인 삼성증권(주)에 미리 청약의사를 표시하고 2020년 07월 07일 ~ 08일 16:00 사이에 추가 청약할 수 있습니다. 다만, 수요예측에서 배정된 수량이 모두 청약된 경우에는 배정받을 수 없으며, 국내 기관투자자 및 해외 기관투자자는 납입일에 배정된 금액의 1.0%에 해당하는 청약수수료를 입금해야 합니다.
- 7) 『증권 인수업무 등에 관한 규정』 제9조 제4항 각호에 해당하는 자가 청약을 한 경우에는 그 전부를 청약하지 아니한 것으로 보아 배정하지 아니합니다. 다만, 『금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률』 제9조 제4항 제4호 및 제5호에 해당하는 자가 배정받은 주식에 대해 6개월 이상의 의무보유를 확약하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

다. 청약취급처

(일반청약)

삼성증권(주) 본·지점(홈페이지: www.samsungpop.com)

DB금융투자(주) 본 · 지점(홈페이지: www.db-fi.com)

유안타증권(주) 본 · 지점(홈페이지: www.myasset.com)

(기관청약)

삼성증권(주) 본 · 지점(홈페이지: www.samsungpop.com)

라. 청약결과 배정방법

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.

인 수 단	기관투자자	일반청약자	인수단 구성원별 계
삼성증권(주)	4,620,000주	6,280,000주	10,900,000주
DB금융투자(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 청약결과, 기관투자자 배정부분에서 청약미달이 발생한 경우에는 삼성증권(주)와 DB금융투자(주)는 기관투자자 청약미달분을 기관투자자 인수물량에 비례하여 삼성증권(주)와 DB금융투자(주)의 일반청약자 배정부분에 추가 배정하도록 합니다.

④ 삼성증권(주)의 일반청약자 배정부분에서 청약미달이 발생한 경우에는, 삼성증권(주)는 기관투자자 초과청약이 있는 부분에 청약미달이 발생한 부분을 배정할 수 있습니다.

⑤ 어느 인수단 구성원의 총 청약주식수가 배정받아 인수하여야 할 주식수 미만이고 다른 인수단 구성원의 총 청약주식수는 인수하여야 할 주식 수를 초과하는 경우, 청약미달 인수단 구성원의 청약미달분을 청약초과 인수단 구성원에게 초과 청약주식수의 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 배정부분에서 발생한 초과청약분에 대하여는 원칙적으로 각 인수단 구성원의 청약주식수에 비례하여 안분배정하기로 하고, 5사6입 등의 방법을 이용하여 안분 결과 발생하는 1주 미만의 단수 주를 최소화하

도록 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 07월 10일 일반청약사무처인 삼성증권(주) 홈페이지(www.samsungpop.com), DB금융투자(주)의 홈페이지(www.db-fi.com), 유안타증권(주)의 홈페이지(www.myasset.com)에 게시함으로써 개별통지에 갈음합니다.

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

마. 주권교부에 관한 사항

- 1) 주권교부예정일 : 청약결과 주식배정 공고시 각 해당 청약사무취급처에서 공고합니다.
- 2) 주권교부장소 : 각 해당 청약사무취급처에서 교부합니다.
- 3) 상기 2)항에도 불구하고 청약자 또는 인수인이 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제309조 제5항의 규정에 의하여 동법 제294조의 규정에 의한 한국예탁결제원을 명의인으로 하여 주식의 발행을 신청한 경우에는 당해 청약자 또는 인수인에게 배정된 주식은 한국예탁결제원 명의로 일괄 발행되며, 이 경우 발행주권은 청약사무취급처의 청약자 또는 인수인의 계좌에 자동입고됩니다.

바. 기타 모집에 관한 사항

- 1) 신주의 배당기산일: 금번 공모에 의해 발행되는 신주의 배당기산일은 2020년 07월 01일입니다.
- 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) 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: 회사는 부동산개발사업에 대한 투자비용이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 위탁관리부동산투자회사(비개발 위탁관리부동산투자회사)로 2018년 12월 20일 개정되고 2019년 1월 1일부터 시행된 『유가증권시장 상장규정』에 의하여 공모 상장을 위한 상장예비심사가 면제됩니다.

6) 주권교부일 이전의 주식양도의 효력: 본 주식교부일 이전의 주식의 양도는 발행회사에 대하여 효력이 없습니다. 다만, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제311조 제4항에 의거 주권발행 전에 증권시장에서의 매매거래를 투자자계좌부 또는 예탁자계좌부상 계좌 간 대체의 방법으로 결제하는 경우에는 상법 제335조 제3항 본문의 규정에도 불구하고 발행회사에 대하여 그 효력이 있습니다.

※ 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제311조 (계좌부 기재의 효력)

- ① 투자자계좌부와 예탁자계좌부에 기재된 자는 각각 그 증권등을 점유하는 것으로 본다.
- ② 투자자계좌부 또는 예탁자계좌부에 증권등의 양도를 목적으로 계좌 간 대체의 기재를 하거나 권리설정을 목적으로 질물(質物)인 뜻과 질권자를 기재한 경우에는 증권등의 교부가 있었던 것으로 본다.
- ③ 예탁증권등의 신탁은 『신탁법』 제3조제2항에 불구하고 예탁자계좌부 또는 투자자계좌부에 신탁재산인 뜻을 기재함으로써 제삼자에게 대항할 수 있다.
- ④ 주권 발행 전에 증권시장에서의 매매거래를 투자자계좌부 또는 예탁자계좌부상 계좌 간 대체의 방법으로 결제하는 경우에는 『상법』 제335조제3항에 불구하고 발행인에 대하여 그 효력이 있다.

※ 『상법』 제335조 (주식의 양도성) ③ 주권발행전에 한 주식의 양도는 회사에 대하여 효력이 없다. 그러나 회사성립후 또는 신주의 납입기일후 6월이 경과한 때에는 그러하지 아니하다.

※ 『신탁법』 제3조 (신탁의 공시) ② 증권에 관하여는 신탁은 대통령령의 정하는 바에 의하여 증권에 신탁재산인 사실을 표시하고 주권과 사채권에 관하여는 또한 주주명부 또는 사채원부에 신탁재산인 사실을 기재함으로써 제삼자에게 대항할 수 있다.

※ 『신탁법 시행령』 제1조 (신탁재산의 표시) 신탁법 제3조제2항의 규정에 의한 신탁재산의 표시는 위탁자 또는 수탁자의 청구에 의하여 국채·지방채·사채 또는 주식에 관하여는 발행자·공증인 또는 공증인의 직무를 행하는 공무원이, 기타의 증권에 관하여는 공증인 또는 공증인의 직무를 행하는 공무원이 한다.

7) 일반청약자의 청약증거금은 주금납입기일(2020년 07월 10일)에 주금납입금으로 대체하되, 초과청약금이 있는 경우에는 이를 주금납입기일까지 반환하며, 이 경우 청약증거금은 무이자로 합니다.

8) 주금납입장소 및 납입기일

- ① 주금납입장소: NH투자증권(주)
- ② 주금납입일: 2020년 07월 10일

II. 기타 투자자보호에 필요한 사항

1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

회사는 금번 일반 공모를 통하여 모집한 회사의 주식을 2020년 07월 한국거래소 유가증권시장에 상장신청할 예정이고, 2020년 07월에 신규 상장되어 존속기간을 두지 않고 지속적으로 거래됨을 원칙으로 합니다. 그러나 전반적인 시장 금리가 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 지체없이 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제8조의2 제4항 제1호에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다고 규정되어 있습니다.

이에 회사는 금번 공모 이후 증권시장의 신규상장요건을 갖추게 된 때 지체없이 상장을 추진할 예정입니다.

※ 『부동산투자회사법』 제20조(주식의 상장 등)

- ① 부동산투자회사는 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제390조제1항에 따른 상장규정의 상장요건을 갖추게 된 때에는 지체없이 같은 법 제8조의2제4항제1호에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다.
- ② 국토교통부장관은 부동산투자회사가 정당한 사유없이 제1항에 따른 증권시장에의 상장을 이행하지 아니하는 경우에는 기간을 정하여 상장을 명할 수 있다.
- ③ 국토교통부장관은 제2항에 따라 상장을 명하려면 미리 금융위원회의 의견을 들어야 한다.

이와는 별도로, 상장요건을 갖추어 상장에 성공한 경우라도 회사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장 후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있으며, 또한 주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액 기준 최근 사업연도 50억원 미만(단, 부동산개발사업이 총자산의 30%를 초과하지 않는 경우 30억원 미만)인 경우 관리종목지정, 2년 연속 50억원(단, 부동산개발사업이 총자산의 30%를 초과하지 않는 경우 30억원 미만)미만인 경우는 상장폐지가 될 수 있습니다. 그러나 주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액기준(50억원미만)은 신규상장일 이후 최초 도래하는 사업연도부터 적용하며, 1사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 산정합니다. 이에 회사는 2020년 상장을 하는 경우 최초로 도래하는 1년간의 매출액이 30억원 미만인 경우 관리종목에 편입될 수 있습니다.

2. 기타 중요한 사항

가. 당해 회사는 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 받은 후 신주모집이 완료되는 즉시 국토교통부장관에게 부동산투자회사법 제10조의 “최저자본금준비 기간” 내에 최저자본금이 준비완료 되었음을 통지할 예정입니다.

나. 회사가 영업인가 또는 등록을 수리받은 날로부터 6개월이 지난 시점까지 최저자본금이 충족되지 아니하는 경우에는 주식의 인수청약자는 당해 청약을 취소할 수 있습니다.

다. 인수청약이 있는 주식의 수가 회사 신주 발행 시에 발행하는 주식의 수에 미달하는 때에는 회사는 실권주 배정을 위하여 납입기일을 연기할 수 있으며, 회사는 청약예정자 중 미청약인에 대해 『상법』 제423조 제3항에 따라 손해배상을 청구할 수 있습니다.

라. 당해 회사의 주식에 대한 투자는 관련 법령상 원리금 보호대상이 아니므로 투자자는 투자원금에 대한 손실을 입을 위험이 있습니다. 투자에서 발생하는 손실은 주주인 투자자가 전적으로 책임을 져야 하고 투자자 이외의 어떠한 자도 투자손실에 대한 책임을 지지 아니합니다.

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

- 1) 투자원금에 대한 손실의 위험
- 2) 부동산 자산의 매입, 운용, 처분 관련 위험(소유권 제한의 위험, 물리적, 기술적 하자로 인한 추가비용의 부담의 위험, 임차인의 신용 위험, 공실위험, 관리비용 증가 위험, 역부채 효과 위험, 재해 등 불가항력에 대한 위험 등)
- 3) 환금성 및 유동성 관련 위험(환금성 등 주식 관련 위험, 유동성 관련 위험)
- 4) 회사 경영 및 운영 등 기타 위험(대리인 및 이해상충 관련 위험, 제도변화 관련 위험, 현금 및 증권의 운용관련 위험)

※ 상기투자와 관련하여 고려하여야 하는 사항에 대한 자세한 설명은 본 투자설명서 “제2부의 III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법”의 “3. 투자와 관련된 위험”을 참조하시기 바랍니다.

제2부 발행인에 관한 사항

I. 회사의 개황

1. 회사의 사업목적

가. 명 칭: 주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

나. 설립일: 2020년 02월 03일

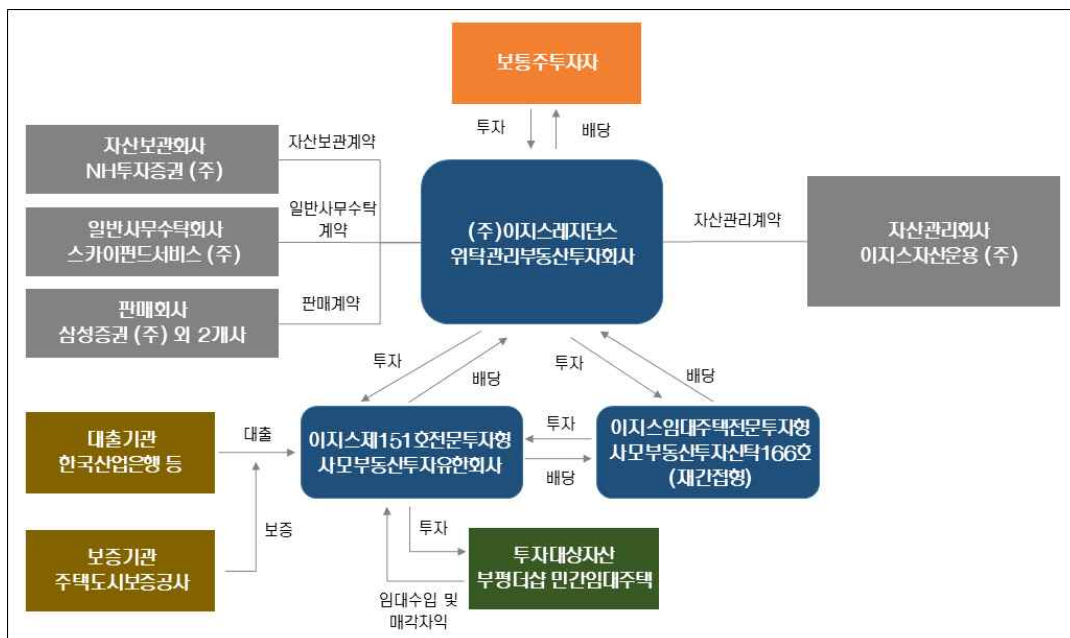
다. 소재지: 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층(여의도동, 세우빌딩)

2. 회사의 설립취지 및 그 성격

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 회사로서 부동산 관련 증권, 주식, 실물매입 등의 투자를 통해 부동산 시장과 자본시장을 연계한 새로운 상품을 제공할 것입니다. 또한, 부동산의 유동화, 증권화의 활성으로 국내 경제 전반에 활력을 주고 부동산 직접투자로 인한 위험회피 및 소액 투자기회 제공함으로써 부동산 간접부동산 간접투자제도의 정책 및 활성화에 이바지함을 설립취지로 하고 있습니다.

3. 회사의 구조

당해 회사의 자산은 자산관리회사인 이지스자산운용 주식회사에 의하여 운용될 것이고, NH투자증권 주식회사가 자산보관회사로서 현금 및 증권의 보관, 현금자산 운용지시의 이행, 부동산의 등기부상 소유권의 보전관리업무를 담당할 것이며, 스카이펀드서비스 주식회사는 일반사무수탁회사로서 회사의 운영 및 계산에 관한 사무, 주식발행사무 등을 수행할 것입니다. 다음은 당해 회사의 구조를 도표화한 것입니다.



4. 주식에 관한 사항

발행할 주식의 총수	설립시 발행한 주식의 총수	1차 유상증자 (사모, 20.06.02)	2차 유상증자 (공모, 예정)	발행가액
20,600,000주	300,000주(*)	2,400,000주	17,900,000주	발기설립 : 1주당 1,000원 1차 증자 : 1주당 5,500원 2차 증자 : 1주당 5,000원

* 설립시 발행한 주식 300,000주(발기인출자)는 1차 유상증자시 신주인수인들에게 전부 양도되었습니다. 1차 유상증자시의 신주인수인들은 전체 발행 신주식 중 청약한 신주식의 비율만큼 발기인에게 설립시 발행한 주식을 주당 1,000원에 양수한 바, 1차 유상증자시의 신주 발행가액은 5,500원이나 실질적으로 주당 5,000원에 회사의 주식을 인수하였습니다.

5. 주식사무에 관한 사항

결산일	매년 6월 30일 및 12월 31일
주주명부폐쇄시기	매년 1월 1일 및 7월 1일로부터 각 15일 동안
주권의 종류	기명식 보통주
정기주주총회	매 회계연도 종료 후 3개월 이내
공고게재 신문	한국경제신문

6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유

당해 회사는 회사의 정관 제56조에 의거하여 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에는 해산하게 됩니다.

- 가. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
- 나. 주주총회의 결의
- 다. 합병
- 라. 파산
- 마. 법원의 해산명령 또는 해산판결
- 바. 국토교통부장관의 설립인가의 취소
- 사. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
- 아. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

회사가 국토교통부장관의 영업인가를 받거나 등록을 한 후에도 다음 각 항의 사유에 해당하게 될 경우에는 영업인가 또는 등록이 취소될 수 있습니다. 다만, 나)항 또는 마)항에 해당하는 경우에는 그 영업인가 또는 등록을 취소 받게 됩니다.

- 가. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 부동산투자회사법 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2에 따른 등록 및 제22조의 3에 따른 설립인가를 받은 경우
- 나. 부동산투자회사법 제10조를 위반하여 최저자본금에 미달한 경우
- 다. 부동산투자회사법 제25조를 위반하여 자산의 구성비율을 준수하지 아니한 경우
- 라. 영업인가·등록 또는 설립인가의 요건에 적합하지 아니하게 되거나 영업인가·등록 또는 설립인가의 조건을 위반한 경우
- 마. 부동산투자회사법 제39조 제2항에 따른 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 정당한 사유없이 이행하지 아니한 경우
 - ① 업무의 전부 또는 일부의 정지
 - ② 임·직원의 해임 또는 징계의 요구
 - ③ 그 밖의 위반사항의 시정에 필요한 조치로서 부동산투자회사법 시행령 제41조가 정하는 사항

7. 주식환매에 관한 사항

해당사항 없음

II. 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

1. 발기인에 관한 사항

성명	주민(법인)등록번호	주요경력 또는 연혁	비고
박영희	750103-*****	법무사 정택근사무소	결격요건 미해당
정현섭	801106-*****	신안세무법인	

2. 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	주민등록번호	주요경력	비고
대표이사	박영희	750103-*****	법무사 정택근사무소	결격요건 미해당
이사	정현섭	801106-*****	신안세무법인	
이사	김연희	801218-*****	주식회사 피데스에셋	
감사	김광래	721023-*****	선진회계법인	

3. 임원의 보수지급기준

이사 및 감사의 보수에 대한 기준은 정기주주총회에서 매 회계연도 별로 결정하고 이사 및 감사의 총 보수는 월 100만원 이내에서 결정하며, 이사와 감사의 보수 결정을 위한 의안은 구분하여 의결할 것입니다.

Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법

본 투자설명서의 투자방침 및 이익 등의 분배방법에 관한 사항은 장래 예측에 대한 정확성을 판단하거나 실현 가능성을 보증하는 것은 아니며 향후 경제상황이나 제반 여건의 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달라질 수 있습니다.

1. 자산운용의 기본방침

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 회사로서 이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사(이하 ‘이지스151호’)의 지분증권과 이지스151호의 재간접펀드인 이지스임대주택전문투자형사모부동산투자신탁166호(재간접형)(이하 ‘이지스166호’)의 수익증권을 매입할 예정입니다. 이지스151호는 인천 부평구 십정동에 위치한 부평더샵 민간임대주택을 매입하여 운영하는 펀드이며, 임대운업을 통하여 투자자에게 이익을 분배할 예정이며, 당해 회사는 이지스151호의 투자자로서 이익을 분배받을 예정입니다.

당해 회사의 부동산 관련 증권에 투자·운영하지 아니하는 여유 자금은 금융기관에의 예치, 국채·공채의 매매, 『공공기관의 운영에 관한 법률』에 따른 공공기관에서 발행한 채권의 매매, 『은행법』에 따라 설립된 은행이 발행 또는 보증한 채권의 매매 중 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자 운용할 계획이며, 부동산 및 부동산 관련 증권의 매입, 개발, 임대, 운영, 관리, 처분 등의 업무를 이지스자산운용 주식회사로 하여금 대행하도록 하고 기타 여유자금은 당해 회사의 이사회에서 운용방침을 정하여 이지스자산운용 주식회사를 통해 운용할 계획입니다.

또한 회사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 소속 임직원이 그 자산을 투자·운영함에 있어 따라야 할 내부통제기준 등 기본적인 절차와 기준 등을 제정하여 시행할 것입니다.

가. 부동산 관련 증권의 취득가액

당해 회사는 임대주택을 매입·운영하는 이지스151호 및 이지스166호의 증권을 취득할 예정입니다. 또한, 취득할 증권에 대해 감정평가를 실시하였으며, 감정평가액은 아래와 같습니다. 당해 회사는 이지스151호 제1종 지분증권은 감정평가액 대비 약 98%, 제3종 지분증권은 약 71%, 이지스166호 제에이종 수익증권은 약 99%선에서 매입할 예정입니다.

구 분	매입가(억원)	감정기관	감정평가액(억원)	감정가 대비 매입가 비율
이지스151호 제1종 지분증권	630억원	(주)태평양 감정평가법인	639억원	98.59%
이지스151호 제3종 지분증권	195억원		274억원	71.17%
이지스166호 제에이종 수익증권	73억원		73.7억원	99.05%

* 감정평가 기준 시점 : 2020. 02

나. 자산의 관리

당해 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 이지스자산운용 주식 회사에 위탁할 계획입니다. 이지스자산운용 주식회사는 편입대상 자산 취득 후 자산의 효용가치 유지 및 증대를 위해 적극적인 자산관리업무를 수행할 계획입니다. 편입대상 자산 이외에도 당해 회사의 설립 이후에 발생하는 배당금 수입과 이에 따른 이자수익 등의 누적현금자산은 정관에서 정한 범위 내에서 증권 등에 투자·운용하여 배당 및 기타 비용 지출에 지장이 없도록 자산관리에 만전을 기할 예정입니다.

다. 자산의 처분

당해 회사는 한시적 명목회사로서(정관상 영속임) 존속기간 동안 효율적인 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 자산처분이 매우 중요합니다.

당해 회사가 취득하는 증권의 기초 자산인 부평더샵 임대주택은 8년 이상의 의무임대하여야 하며, 그 이후 주택의 매각이 가능합니다. 따라서, 자산취득 시점으로부터 10년이상 운용을 원칙으로 하고, 그 이후 시장상황을 고려하여 적기에 매각할 예정입니다.

처분시의 시장위험과 관련하여, 처분시 매각가는 당시의 전반적인 경제 및 주택시장의 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로, 당해 회사는 경제 및 시장여건을 상시 모니터링하여 당초 계획하였던 수익률이 달성될 수 있도록 만전을 기할 예정입니다.

2. 주요 투자대상 및 투자계획

당해 회사의 초기 자금 규모는 약 103,000백만원이며, 이 중 약 87.09%에 해당하는 89,700백만원은 이지스151호 및 이지스166호의 지분/수익증권 매입에 사용하게 되며, 1.7%에 해당하는 1,790백만원은 총액인수수료, 0.78%에 해당하는 810백만원은 주식 발행 등 비용, 10,700백만원은 예비비로 사용하게 됩니다. 따라서 당해회사는 공모 완

료 후 대부분의 자금을 지분/수익증권을 매입에 사용하게 되며, 추가적으로 투자 이후에 발생하는 현금 및 증권은 자산관리회사인 이지스자산운용 주식회사를 통해 자산보관회사인 NH투자증권(주)에 위탁되어 운용될 것입니다. 투자 이후에 발생하는 현금 및 증권으로는 누적 배당금 수입 및 이를 재원으로 취득한 증권이 있을 수 있으며, 이들에 대한 운용은 매 회계연도 말 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성에 중점을 두어 적절히 운용될 것입니다.

가. 투자대상자산의 종류

당해 회사의 주요 투자대상자산은 이지스151호의 지분증권 및 동 펀드의 재간접펀드인 이지스166호의 수익증권이며, 투자대상 펀드가 편입하고 있는 자산은 인천 부평구 십정동 부평더샵 임대주택 3,578세대입니다.
기초 자산의 상세내역은 아래와 같습니다.

부평 더샵 임대주택은 인천도시공사가 십정2구역 주거환경개선사업의 시행으로 건설되는 부평더샵 공동주택 5,678세대 중 토지등소유자 분양분, 공공임대를 제외한 3,578세대를 이지스151호가 임대사업자로서 선매입하였습니다. 준공 후 임대운영하게 될 임대주택은 민간임대주택에 관한 특별법에 따른 공공지원민간임대주택으로 8년간 의무임대를 하여야 합니다.

구 분	내 용
위 치	인천시 부평구 십정동 216번지 일대
대지면적	94,812.68㎡(약 28,680평)
연면적	475,458.89㎡(약 143,826평)
건축규모	지하2층~지상49층
세대수	총 5,678세대 (토지등소유자 1,550세대, 공공임대 550세대, 민간임대 3,578세대)
전용면적	18㎡, 35㎡, 59㎡, 69㎡, 84㎡
시행자	인천도시공사
시공사	포스코건설
임대사업자	이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사
준공예정일	2022년 4월(예정)

나. 감정평가자료

당해 회사가 취득하는 지분/수익증권은 『감정평가에 관한 규칙』 제24조(증권등의 감정평가), 『감정평가 실무기준』(비상장주식의 감정평가방법)에 따라 비상장주식가치평가방법을 원용하여 평가하였습니다. 평가방법은 이익접근법 중 Dividend Discount Model(배당할인모형)을 적용하여 평가를 진행하였습니다.

구 분	매입가(억원)	감정기관	감정평가액(억원)	감정가 대비 매입가 비율
이지스151호 제1종 지분증권	630억원	(주)태평양 감정평가법인	639억원	98.59%
이지스151호 제3종 지분증권	195억원		274억원	71.17%
이지스166호 제에이종 수익증권	73억원		73.7억원	99.05%

* 감정평가 기준 시점 : 2020. 02

다. 투자기준 및 계획

당해 회사는 동 증권을 취득 후 효율적이고 전문적인 관리를 통하여 위험요소를 최소화하면서 안정적인 배당수익을 확보할 계획입니다. 증권 취득 후 발생하는 배당금 수입 및 기타 내부적으로 유보되는 현금자산의 경우는 자산관리회사인 이지스자산운용주식회사를 통하여 자산보관기관인 NH투자증권(주)에 위탁되어 운용될 것입니다. 매 회계연도 말 배당지급의 의무를 성실히 수행하기 위해 안정성에 중점을 두어 장기상품과 단기상품을 적절히 이용하여 운용될 것입니다.

라. 초기자금 소요내역

당해 회사의 초기 자금 규모는 약 103,000백만원이며, 이 중 약 87.09%에 해당하는 89,700백만원은 이지스151호 및 이지스166호의 지분/수익증권 매입에 사용하게 되며, 1.7%에 해당하는 1,790백만원은 총액인수수료, 0.78%에 해당하는 810백만원은 주식발행 등 비용, 10,700백만원은 예비비로 사용하게 됩니다.

(단위 : 백만원)

구 분	금액	비율
지분/수익증권 매입금액	89,700	87.09%
총액인수수료	1,790	1.74%
주식발행 등 비용	810	0.78%
예비비	10,700	10.39%
합계	103,000	100.00%

3. 투자와 관련된 위험

다른 주식 관련 투자와 같이, 회사 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. 회사는 본 투자설명서에 기재한 사업이 종료되기 전에도 본 건 사업 이외의 부동산 관련 사업을 영위할 수 있습니다. 이로 인해 투자자들께서는 회사가 본 설명서 상의 사업 이외의 부동산 관련 취득·임대·처분·개발 등의 사업 또는 부동산 관련 증권에 대한 투자를 진행할 경우 본 설명서에 드러나지 않은 위험에 노출될 수 있고 예상 배당률 또한 변경될 수 있습니다.

아울러 회사는 부동산투자회사로서, 회사 특성상 공모자금을 통해 추가적으로 사업을 확장하고 규모의 경제를 실현하는데 목적이 있으므로 본 설명서 상에는 현재 진행 중인 사업에 관한 내용만을 언급할 수 밖에 없는 한계가 있습니다. 따라서 향후 회사가 영위하려는 사업에 관해서는 수익성 및 안정성에 대한 검증을 실시할 수 없습니다. 이로 인해 미래에 대한 불확실성이 존재하며 오랜 기간 영업활동을 통해 매출을 발생시켜온 여타 기업과는 달리 과거의 실적을 바탕으로 회사의 수익성을 검증하는 것이 어려울 수 있습니다. 또한, 회사는 존속기간을 별도로 두고 있지 않는 부동산투자회사입니다. 따라서 투자자들께서는 유가증권시장에서의 매매 등을 통한 방법으로만 투자한 자금의 회수가 가능합니다.

회사는 투자대상 자산의 매입 및 운영, 처분 및 기타 다양한 위험이 발생할 수 있으나, 다양한 위험회피 전략을 수립하여 위험 최소화 방안을 강구하였습니다. 다만, 투자자산에 대한 위험 이외에도 투자 시 고려해야 할 여러 가지의 위험요소들이 있다는 것과, 위험회피 전략 수립에도 불구하고 분석 및 추정의 오류가 있거나 제반 사항의 변동으로 인하여 위험이 발생할 가능성이 있음을 알려드립니다. 다음은 투자와 관련된 위험요소들이므로 투자 결정 시 충분히 숙지하시기 바랍니다.

가. 자산운용위험 관리계획

1) 투자 원금에 대한 손실의 위험

관계 법령은 회사와 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. 회사의 투자대상부동산관련증권인 이지스151호 지분증권 및 이지스166호 수익증권의 배당/분배금 수익의 경우에도 투자

대상자산인 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, 회사의 투자대상 자산의 수익성 변동과는 무관하게 국내외의 증권 시장의 변동에 따른 영향을 받을 수 있어 회사의 주가 하락에 따른 원금 손실 위험에 있습니다. 회사는 투자자의 원금 손실에 대한 책임을 지지 않으니 이점 유의하시기 바랍니다.

2) 경기변동에 따른 위험

회사가 영위하고 있는 부동산 시장은 국내 경기 변동 등에 민감하게 작용합니다. 전반적인 국내 경기의 침체는 회사가 의존하는 배당/분배금 수익 위주의 수익구조에 불리하게 작용할 수 있습니다. 이는 임차인 모집의 어려움 및 임대료 연체, 미납 등으로 이지스151호의 수익에 악영향을 줄 수 있습니다. 또한, 향후 회사가 보유한 투자대상부동산관련증권을 매각할 경우 기대하는 매각차익을 보장할 수 없으며, 오히려 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 아울러, 회사가 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, 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

3) 자산의 매입과 관련한 위험

회사가 취득 예정인 투자대상 부동산관련증권 중 이지스151호 제3종 지분증권 및 이지스 166호 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 회사의 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, 회사는 이와 관련된 위험이 매매계약 등에 미치는 영향에 대하여 검토 및 실사를 진행하였습니다.

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

검토사항:

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사가 체결한 이지스151호 제3종지분증권 양수도계약 및 이지스166호 제에이중수익증권 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 내부수권절차의 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 부동산관련 증권을 추가 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 위험, 특히 기초자산인 부동산과 관련된 법률적, 경제적 위험을 사전에 면밀히 분석하고, 회사는 이와 관련된 위험이 매매계약 및 임대차계약 등에 영향을 미치지 않도록 만전을 기할 계획입니다.

4) 자산운용과 관련한 위험

부동산 보유기간 동안 자산운용과 관련하여 예측할 수 있는 위험은 역부채효과 위험이 있으며, 당해 회사는 자산 매입을 위한 필요금액을 100% 자기자본으로 조달할 예정으로, 운영실적 부진 등으로 인해 배당금 수익이 사업계획 대비 현저히 미달할 경우에도 부채로 인해 손실이 확대되는 역부채효과 발생 가능성이 제한적입니다. 다만, 이지스151호가 부동산을 취득하기 위해 투자금액 중 일부를 차입금을 조달하여 역부채효과 위험이 있으며, 이로 인해 기초자산인 부동산의 운영실적이 사업계획 대비 현저히 미달하는 경우 손실이 발생할 수 있습니다.

5) 자산 처분과 관련한 위험

당해 회사는 한시적 법인으로(정관상 영속임) 사업계획상 기초자산의 건설기간 포함 10년이상 운영 후 자산을 적기에 매각하고 조기 청산될 수 있으며, 청산시점에 자산의 처분위험과 처분시 시장위험이 상존하고 있습니다.

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

둘째, 처분시 시장위험과 관련하여, 매각가는 당시의 전반적인 경제 및 부동산 시장의 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로 이는 당해 회사의 전반적인 수익률에 변화

를 주는 변수가 될 수 있습니다. 따라서, 경제 및 부동산 시장을 상시적으로 모니터링하여 자산이 당초 계획하였던 당해 회사의 수익률에 영향을 주지 않는 수준으로 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획이나, 부동산 시장 악화로 매각 지연 등이 발생할 경우 사업계획서상의 배당 수익률을 달성하지 못할 가능성이 있습니다.

6) 현금 및 증권의 운영

현금 및 증권 운용규모를 최소화할 계획이나 배당금 수취누적액과 사내유보금이 있는 경우 이를 재원으로 취득하는 증권을 보유하게 됩니다. 당해 회사가 현금 및 증권 자산을 운용함에 있어서 직면하는 위험은 금리변동 위험이 있습니다.

즉, 현금 및 증권의 운용수익의 증감은 전반적인 경제상황 및 금융 시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동에 좌우될 것입니다.

따라서 동 자산의 운용과 관련하여 대책이 필요한 바 당해 회사는 현금 및 증권의 운용방침을 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획입니다.

또한 여유자금은 목표금리 이상으로 장기상품과 단기상품을 적절히 혼합하여 운용하고 주요 운용대상으로서 금리하락이 일정기간 예상될 때에는 국공채 및 고정금리부 예금자산, 금리상승이 일정기간 예상될 때는 변동 금리부 예금자산을 활용할 계획입니다.

나. 회사 경영 및 운영 위험 관리계획

1) 환금성 등 주식 위험 관련

당 회사는 주주에게 회사의 안정적인 성장과 함께 존속기간 동안 배당수익을 분배할 계획입니다.

그러나 당해 회사는 첫째, 폐쇄형 명목회사(Paper Company)로서 원칙상 환매가 제한되므로 이에 따른 환금성 위험과 둘째, 주식가치 하락에 따른 자본손실 위험이 있습니다.

2) 유동성 관련 위험

회사의 존속기간 내에 증권시장 등에 상장할 계획이나, 당해 회사 주식에 대한 수요가 충분하지 않을 경우 기대하는 가격에 매각되기까지 장시간 소요될 수 있으며, 단기간에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격보다 낮은 가격으로 매각될 위험이 있습니다.

앞서 언급한 바와 같이 유동성 확보가 원활하지 않을 위험성이 있습니다.

3) 대리인 및 이해상충위험 관련

회사는 명목회사(Paper Company)로서 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다.

이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만 이 나타날 경우 회사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 회사와의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.

따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회 의 권한과 기능을 강화하여 위탁업무회사와의 계약해지 및 퇴출기준을 각 위탁계약서에 보다 구체적으로 규정할 계획이며, 내부통제 기준의 제정과 감사인 제도를 두어 당해 회사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무관리회사간 이해상충 소지를 줄일 계획입니다.

4) 제도변화 위험 관련

회사는 부동산투자회사법에 의해 설립되었습니다.

추후 불가피하게 법 개정과 제도변화가 있을 경우 회사의 현금흐름 및 수익률이 변동할 위험을 배제할 수 없습니다. 따라서, 당해 회사는 법 개정이 예상된 경우에 사전대비와 이에 대한 영향분석을 철저히하고 불가피하게 법 개정과 제도변화에 따른 수익률 하락이 예상되는 경우를 상정하여 사업을 효율적으로 운영하고 필요에 따라서는 합리적인 투자대상을 선정하여 당초 계획하였던 사업의 수익률을 유지할 계획입니다.

4. 투자제한

가. 자산의 투자·운용에 관한 일반원칙

회사는 관련 법령 및 정관의 규정에 따라 부동산 및 부동산 관련 증권을 취득·임대차 및 증권의 매매·금융기관에 예치 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한 회사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 자산을 투자·운용함에 있어 소속 임직원이 따라야 할 내부통제기준 등 기본적인 절차와 기준 등을 제정·시행할 계획입니다.

나. 부동산에의 투자 및 운용

1) 당해 회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자 및 운용해야 합니다.

- ① 부동산의 취득·개발·개량 및 처분
- ② 부동산개발사업
- 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 및 처분
- ⑧ 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등에 대한 부투법에 따른 대출, 예치
- ⑨ 위 각 호에 부수하는 업무

2) 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 이지스자산운용 주식회사에서 실사보고서를 작성하게 되며, 취득 또는 처분의 결정은 이사회 및 주주총회를 통하여 이루어집니다.

다. 증권에의 투자 및 운용

1) 회사는 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 실행함에 있어서 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
- ⑤ 회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리, 기타 부투법 시행령으로 정하는 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 『관광진흥법』에 따른 관광숙박업 등 부투법 시행령 제31조 제1항으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
- ⑥ 다른 부동산투자회사의 주식 기타 부동산 관련 증권을 인수 또는 취득하는 경우
- ⑦ 기타 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제31조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

2) 회사는 전 1)항 제②호 내지 제④호의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 전 1)항의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

3) 회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 부투법 시행령 제31조 제3항

으로 정하는 증권을 제외한다)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 전 1)항 제⑤호에 따른 주식의 경우에는 회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득하여서는 아니된다.

- 4) 회사는 보유하고 있는 증권이 전 3)항의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 전 3)항의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.
- 5) 기타 여유자금의 증권 투자는 당해 회사 정관의 규정에서 정한 범위내에서 운용하도록 합니다.

라. 거래의 제한

- 1) 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제41조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.

- ① 회사의 임직원 및 그 특별관계자
- ② 회사의 주식을 100분의 10이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

- 2) 전 1)항의 제한은 다음 각 호에 해당하는 거래에는 적용되지 않습니다.

- ① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
- ② 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (전 1)항 제1호의 어느 하나에 해당하는 자와의 거래를 제외한다)
- ③ 이사회의 승인 및 상법 제434조에 따른 특별 결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
- ④ 회사의 합병, 해산, 분할 또는 분할합병에 의하여 불가피한 거래

- 3) 회사는 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자와 서로 부동산이나 증권의 거래 행위를 하여서는 아니 됩니다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 적용되지 않습니다.

- 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

5. 이익 등의 배당방법

가. 배당가능이익

당해 회사는 부동산투자회사법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 이익을 초과하여 배당할 계획이며(초과배당), 그 구체적 기준에 대하여는 정관 제53조에서 규정하였습니다.

나. 배당정책

당해 회사는 매 영업연도 이익배당한도의 90% 이상을 현금 배당할 계획입니다. 당해 회사는 투자대상 증권을 통해 발생한 배당금 및 현금, 증권의 운용수익 등을 통한 수익금을 기초로 회사의 일반관리비용, 각종 위탁수수료 및 비용 등을 합리적으로 조정하여 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획이며, 이러한 배당정책으로써 투자자들에게 연평균 5.2% 내외의 배당수익률 실현을 목표로 하고 있습니다.

다. 배당금 지급시기 및 결정방법

당해 회사의 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 2020년 06월 30일에 종료할 계획입니다. 이후 매 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 매년 12월 31일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제50조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 회계연도 말 현재 주주명부에 등재된 회사의 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금은 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우를 제외하고 이익배당을 위한 정기주주총회일 또는 정관 제50조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다. 배당금지급청구권은 5년간 이를 행사하지 않으면 소멸시효가 완성되며, 이러한 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속됩니다.

6. 자산평가 및 공시방법

가. 자산평가방법

당해 회사의 자산의 평가는 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 산정합니다.

- 1) 부동산의 경우: 취득가액에 의하는 방법. 다만, 부동산의 취득 후 1년이 경과 한 경우에는 감정평가업자가 부동산투자회사법 시행령 제16조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있습니다.
- 2) 증권의 경우: 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제260조를 준용하여 산

- 정하는 방법. 이 경우 평가기준일은 산정기준일로 봅니다.
- 3) 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법으로 합니다.
 - 4) 기타 자산의 경우: 대차대조표상의 금액에 의하는 방법

나. 공시방법

- 1) 산출주기: 주당순자산가치는 매 분기별로 계산합니다.
- 2) 공시시기: 공시는 투자보고서를 통해 매 분기별 공시하는 것을 원칙으로 하나 자산가치의 현저한 변화 등 필요시에는 즉시 공시합니다.
- 3) 공시방법: 자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관회사의 본점과 인터넷 홈페이지에서 공시됩니다.
- 4) 공시장소: 이지스자산운용(주) (<http://www.igisam.com>)

제3부 업무위탁에 관한 사항

I. 자산관리회사에 관한 사항

1. 회사의 개요

가. 명칭 : 이지스자산운용(주)

나. 주소 : 서울특별시 영등포구 여의공원로 115(여의도동,세우빌딩14층)

다. 자본금에 관한 사항(2019.12.31. 기준)

구 분	주식수	액면금액(원)	지분비율
손화자	5,072,860	2,536,430,000	31.24%
조갑주	1,716,690	858,345,000	10.57%
(주)우미글로벌	1,538,313	769,156,500	9.47%
스카이밸류(주)	1,295,900	647,950,000	7.98%
(주)우리은행	1,116,180	558,090,000	6.87%
현대차증권(주)	1,116,180	558,090,000	6.87%
(주)한국토지신탁	1,116,180	558,090,000	6.87%
케이비증권(주)	700,010	350,005,000	4.31%
(주)케이지파트너스	666,680	333,340,000	4.11%
기타주주	1,899,530	949,765,000	11.70%
합계	16,238,523	8,119,261,500	100.00%

라. 자산운용 현황(2019.12.31. 기준)

- 1) 이지스자산운용(주)(이하 “이지스”)는 2018년 6월 국토교통부로부터 부동산투자회사법에 따른 자산관리회사 인가를 득 하였으며, 2019년 6월까지 총 2건의 자산관리위탁계약을 체결하고 운용 중에 있습니다.
- 2) 이지스는 2010년 5월 금융위원회로부터 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』에 따른 금융투자업 인가를 득하였으며, 2019년 6월까지 총 190개의 집합투자기구를 운용 중에 있습니다.

설립일자	2010년 3월 22일
재무현황 (FY 2019)	- 매출 977억 / 영업이익 303억 / 당기순이익 298억 - 총자산 2,355억 / 순자산 1,426억
자산운용 현황 (19.06.30일 기준)	- 190개 부동산 펀드 운용 중 (청산펀드 제외) - 66개 실물/개발부동산 운용 (총 면적 약 1.3백만 평) - 운용총자산(AUM) 26조 / 설정원본 12조 (국내 1위) - 연평균 배당수익률 6%(최근5년 평균)
대표 운용자산	- 주거: 십정2구역 기업형임대주택 (부평더샵) - 오피스: 수송스퀘어/태평로빌딩/삼일빌딩/시그니처타워 - 리테일: 명동청취빌딩/눈스퀘어/홈플러스4개점(센텀시티등) - 복합개발: 구 르네상스호텔부지 개발

마. 자산운용전문인력에 관한 사항

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

* 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력임.

5. 자산운용위탁계약의 개요

가. 계약기간 : 계약 체결일로부터 당해 회사 청산 등기일 까지

나. 위탁보수

구 분	내 용
매입보수	자산별 매입금액의 0.7%(부가세 별도)
운용기본보수	자산별 매입금액의 연 0.5%(부가세 별도)
운용성과보수	상장이후 주가상승분의 5.0% ^{주)} (부가세 별도)
매각기본보수	자산 처분가액*의 1.0%(부가세 별도)
매각성과보수	매각차익**의 10%(부가세 별도)

* 처분가액 : 자산매각에 관하여 거래 상대방이 당해 회사에게 지급한 총 대가를 의미함.

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

- 단, 부동산관련증권(리츠 주식 또는 부동산집합투자기구 수익증권) 투자시 해당 증권
의 발행자 또는 발행투자기구의 자산관리회사(집합투자업자)가 당해 회사의 자산관리
회사와 동일하며, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초자산에 관한 매입보수, 운
용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수를 해당 증권
의 발행자 또는 발행투자기구
로부터 당해 회사의 자산관리회사가 수취한 경우 매입보수, 매각기본보수, 매각성
과보수는 없는 것으로 하고, 운용기본보수는 연간 자산총액의 0.01%(부가세 별도)로
한다.

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

단, (i) 해당사업연도의 주가손익이 결손금(아래에서 정의됨)미만이거나 또는 (ii)해당사업연도의
평균종가(아래에서 정의됨)가 이전의 각 사업연도별 평균종가 중 가장 높은 금액에 미달하는 경우
에는 운용성과수수료는 지급되지 않음.

○ 산정방식 : 운용성과보수 = 5% × (주가수익-결손금)

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

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

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

통칭하여 “ 추가주식 ”)을 제외한 주식에 적용되는 해당 사업연도의 수익

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

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

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

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

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

다. 운용수수료의 지급방식

- 매입보수 : 자산취득완료일로부터 7일 이내
- 운용기본보수 : 결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내
- 운용성과보수 : 결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내
- 매각기본보수 : 처분일로부터 7일 이내
- 매각성과보수 : 처분일이 속한 결산기에 대한 정기주주총회일로부터 7일 이내

라. 주요업무

- 1) 부동산투자회사는 자산관리자에게 다음 각 호의 업무를 위탁하며, 다음 각 호의 업무수행에 필요하고 밀접한 관련이 있는 업무는 다음 각 호의 업무에 포함된 것으로 봅니다.

① 부동산의 취득·개발·임대·관리·개량 및 처분에 관한 업무

- 부동산의 취득·개발·임대·관리·개량 및 처분을 위한 위탁자의 의사결정에 필요한 평가자료를 작성하고 제공
- 부동산의 취득·개발·임대·관리·개량 및 처분을 위한 각종 계약을 협상하고

작성하며 체결

- 위탁자의 의사결정에 따라 부동산 취득·개발·임대·관리·개량 및 처분과 관련한 시행방안 및 세부업무절차를 수립하는 업무·시행
- 부동산의 취득·개발·임대·관리·개량 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 일
- 부동산의 관리를 위하여 관계 법령에서 요구하는 관리자를 선임하고 유지하는 일
- 부동산을 위한 보험에 가입하고 유지하는 일
- 기타 부동산의 취득·개발·임대·관리·개량 및 처분에 필요한 부수 업무

② 증권의 매매

- 부동산투자회사법 제27조 규정에 따른 증권 취득 및 처분에 관한 의사결정을 지원하기 위한 평가자료 등 제공
- 증권 취득 및 처분에 관한 의사결정에 따른 계약 체결
- 기타 증권의 매매 관련 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

③ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득 및 처분에 관한 업무

- 지상·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득 및 처분과 관련된 계약체결
- 기타 관련 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

④ 여유자금의 투자·운용

- 금융기관에의 예치
- 국채·공채의 매매
- 공공기관에의 운영에 관한 법률에 따른 공공기관에서 발행한 채권의 매매
- 은행법에 따라 설립된 은행이 발행 또는 보증한 채권의 매매

⑤ 부동산투자회사법 제29조에 따른 차입 및 사채발행에 관한 업무

- 차입 및 사채발행에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 일
- 차입 및 사채발행에 관한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 일
- 차입 및 사채발행과 차입금 및 발행사채를 상환하는 일
- 기타 차입 및 사채발행에 필요한 업무

⑥ 자산관리에 관한 일반적인 업무

- 위탁자의 자산운용에 관한 매 사업연도의 사업계획을 수립하여 필요한 예산정보 및 관련 자료와 함께 위탁자에게 제출하는 일
- 일반사무수탁회사의 매분기 결산기 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련 자료 제공
- 위탁자의 주식 내지 사채 판매시의 위탁자와의 협의에 의한 주간사 등의 선정과 투자설명서 작성자료 제공
- 위탁자의 의사결정을 지원하는 일
- 독립된 업무담당자에게 업무를 지시하거나 독립된 업무담당자로부터 업무를 지시받거나 독립된 업무담당자와 업무를 협조하는 일

- 부동산관리 회사, 시설관리 회사 등 채수탁 회사를 선정하고 감독하는 일
- 일반사무수탁회사의 부동산투자회사법 등 관련법령이 정하는 바에 따른 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공
- 위탁자의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산의 관리운용 업무와 관련한 실무사무의 수행
- 기타 자산관리자가 자산관리를 위하여 필요하다고 합리적으로 판단하는 업무 (위탁자에게 제3자로부터 제기된 소의 응소 및 자산관리를 위하여 필요한 위탁자의 소 제기에 필요한 제반 업무 포함)

2) 부동산투자회사법 제12조 소정 사항 기타 위탁자의 정관상 위탁자의 주주총회의 결의가 요구되는 사항 및/또는 부동산투자회사법 제13조 소정 사항 기타 위탁자의 정관 및 본 계약상 위탁자의 이사회 결의가 요구되는 사항에 관하여는, 자산관리자가 위탁업무를 수행함에 있어서 위탁자의 주주총회 또는 이사회 결의에 따라 해당 위탁사무를 수행하여야 합니다.

II. 자산보관기관에 관한 사항

1. 자산보관기관의 개요

가. 명칭: NH투자증권 주식회사

나. 주소: 서울특별시 영등포구 여의대로 60 (여의도동, NH투자증권빌딩)

다. 자본금에 관한 사항(2019.12.31. 기준)

출자자		소유주식수(주)	구성비(%)	비 고
보통주	농협금융지주주식회사	138,195,501	49.11%	
	기타	143,213,386	50.89%	
우선주	농협금융지주주식회사	18,870,968	100%	

라. 고객 및 수탁고 현황

(단위 : 조원, 개)

구분		연도		
		2017	2018	2019
국내보관수탁	수탁고	32.7	33.4	39.9
	거래처수	35,922	31,743	35,526

2. 자산보관위탁계약의 개요

가. 계약기간

부동산투자회사가 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한 날의 다음 영업일로부터 부동산투자회사의 청산종결 등기일까지

나. 위탁보수

1) 위탁보수: 보수는 연 20백만원(VAT별도)

2) 보수의 지급방식: 매 결산기마다 결산기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일이내에 지급

다. 주요업무

1) 부동산의 보관 및 관리

- 부동산투자회사가 자산보관회사에게 위탁하는 모든 부동산에 대한 등기부상 소유권의 보존 및 보관
- 자산관리회사의 지시에 따라 부동산투자회사가 보유하는 부동산의 처분에 관한

계약체결에 따른 계약서 관리 및 이와 관련된 제3자에 대한 등기 이전 시 신탁 등기 해지

- 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

2) 증권의 보관 및 관리

- 증권의 양도 및 보관. 단, 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제308조에 따른 예탁대상증권 등으로 지정된 증권은 지체없이 한국예탁결제원에 예탁
- 증권에 관한 각종 권리 행사, 증권에 대해 인정되는 배당금, 원리금 기타 각종 금원의 수령
- 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

3) 현금의 보관 및 관리

- 현금의 수령, 지급 및 보관
- 제세공과금의 지급
- 관련 수탁회사에 대한 보수 및 비용 지급
- 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

4) 부동산투자회사의 해산 시 청산인 또는 청산감독인의 재량에 따라 결정된 필요한 자산보관에 관련된 업무

Ⅲ. 사무수탁회사에 관한 사항

1. 사무수탁회사의 개요

가. 명칭 : 스카이펀드서비스(주)

나. 주소: 서울특별시 영등포구 여의공원로 101, 706비호(여의도동, 시시엠엠빌딩)

다. 자본금에 관한 사항(2019.8.31. 기준)

출자자	소유주식수(주)	구성비(%)	비 고
스카이밸류(주)	400,000	90.9	
기타 개인주주	40,000	9.1	
계	440,000	100.0	

라. 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원, 개)

구분		연도
		2020. 1Q
일반사무위탁	수탁고	4,800
	거래처수	2

2. 일반사무위탁계약의 개요

가. 부동산투자회사가 국토부장관으로부터 영업인가를 득한 날로부터 위탁자의 청산종결 등기일

나. 위탁보수: 연 50백만원 (VAT 별도)

다. 보수의 지급방식: 매 결산기마다 결산기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일이내에 지급

라. 주요 업무

1) 발행주식의 명의개서에 관한 업무

- 주주명부 및 이에 부수되는 장부의 작성 및 관리
- 발행주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산 표시 또는 말소
- 주주에 대한 제반 통지

2) 주식발행에 관한 사무

- 주권의 발행 및 교부
- 예비증권 등의 보관 및 관리
- 증자 및 감자와 관련한 사무

3) 운영에 관한 사무

- 사업자등록의 관리, 등기 관련 업무
- 이사회 및 감사의 업무수행과 관련하여 필요한 실무업무의 보조
- 관련 수탁회사에 대한 보수의 계산, 통지 및 관리
- 이사회 및 주주총회 소집
- 회의의 준비, 진행 협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영에 관한 사무
- 이사회, 주주총회 의사록 작성 및 배포

4) 계산에 관한 사무

- 결산서류(재무상태표, 손익계산서, 자산운용보고서 및 금전분배에 관한 계산서 등)
- 재무보고서의 작성
 - (1) 분기별 손익계산서 및 재무상태표의 작성
 - (2) 위탁자의 요구 시 분기별 손익 및 배당률의 산출
 - (3) 회계계정(Chart of Account) 정립 및 관련 실무
- 관련 법령에 의한 매분기 결산기 투자보고서 및 매 사업연도 사업보고서 작성 업무지원
- 운용자산의 순자산가치 및 신주 발행가액의 산정
- 회계감사 수감

5) 세무에 관한 업무

- 법인세, 부가가치세 및 간주매출부가세의 계산, 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조
(단, 세무대리 업무는 위탁자가 지정한 세무대리인이 수행하며 수탁자는 세무대리인의 세무대리 업무 지원을 위하여 관련 자료의 제공 업무를 수행한다.)
- 임원 보수, 용역료 등의 지급에 따른 소득세의 원천징수, 신고 및 납부 업무보조
- 세무업무와 관련된 세무당국 등에 대한 신청서, 보고서 작성 및 제출 업무 보조
- 기타 보조업무 중 자산관리회사와 별도로 합의된 업무 보조

6) 법령 및 정관에 의한 통지 및 공고업무

- 관련법령 또는 정관에 의한 주주, 채권자, 감독기관 등에 대한 통지 및 공시업무
- 매분기 및 결산기의 재무제표 및 투자보고서의 비치, 공시 및 열람 제공
- 업무에 관한 장부 및 서류의 관계법령에 따른 작성 및 비치
- 감독기관 등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출

7) 청산업무

- 리츠의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 수행하는 일반사무와 관련한 실무사무

8) 기타 부수업무

- 자산관리회사로부터 통보 받은 운용결과를 자산보관회사에 지시. 단, 자산관리회사가 자산보관회사에 직접적으로 운용을 지기할 경우에는 그러하지 아니함

- 상기 규정된 운용지시에 따른 증권 등의 운용결과 확인
- 일반사무업무와 관련하여 발생하는 소송업무
- 관련 수탁회사와 기타 위탁회사의 원활한 운영을 위해 필요한 업무 협조
- 임직원 배상보험 등 일반사무위탁업무와 관련한 보험가입 의무

IV. 위탁보수 등에 관한 사항

(VAT 별도)

구 분	지급대상	지급금액		지급시기
자산관리 수수료	이지스 자산운용(주)	매입보수	자산별 매입금액의 0.7%	매입대상 자산의 취득일로부터 7일 이내
		운용기본보수	자산별 매입금액의 연 0.5%	결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내
		운용성과보수	상장이후 주가상승분의 5.0%	결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내
		매각기본보수	자산 처분가액의 10%	처분일로부터 7일 이내
		매각성과보수	매각차익의 10%	처분일이 속한 결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내
자산보관 수수료	NH투자증권	연 2,000만원(정액)		결산일로부터 7일 이내
사무수탁 수수료	스카이핀드 서비스	연 5,000만원(정액)		결산일로부터 7일 이내

※ 단, 부동산관련증권(리츠 주식 또는 부동산집합투자기구 수익증권) 투자시 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구의 자산관리회사(집합투자업자)가 당해 회사의 자산관리회사와 동일하며, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초자산에 관한 매입보수, 운용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수를 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구로부터 당해 회사의 자산관리회사가 수취한 경우 매입보수, 매각기본보수, 매각성과보수는 없는 것으로 하고, 운용기본보수는 연간 자산총액의 0.01%(부가세 별도)로 한다.

제4부 기타 필요한 사항

1. 주주의 권리에 관한 사항

가. 의결권에 관한 사항

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

나. 배당에 관한 사항

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

다. 잔여재산 분배에 관한 사항

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

라. 기타 장부, 서류의 열람 및 등, 초본 교부 청구권에 관한 사항

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

2. 과세처리에 관한 사항

가. 발행회사에 대한 과세

1) 법인설립등기 등에 대한 등록세

부동산투자회사의 설립 및 자본증가에 관한 등록세율은 조세특례제한법 제119조 제3항 및 지방세법 제28조 제1항 제6호의 규정에 의하여 출자금액(또는 출자가액)의 1,000분의 4의 세율이 적용되며, 이와 같은 등록세에 지방세법 제151조 제1항 제2호의 규정에 의하여 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 부담하여야 한다.

2) 부동산 취득에 대한 취득세

당해 회사가 취득하는 부동산(신축 건물 포함)에 대하여 지방세법에 따라 취득세(농어촌 특별세 및 지방교육세 포함)을 부담하고 있으며, 또한, 지방세특례제한법에 따라 회사가 취득하는 임대주택에 대해서는 취득세가 감면되고 있습니다.

한편, 부동산투자회사가 2021년 12월 31일까지 취득하는 부동산에 대해서는 지방세 특례제한법에 따라 취득세 중과세율 적용이 배제됩니다.

3) 법인세

당해 회사는 법인세법 및 동법 시행령에 따라 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고 상법 제458조의 규정에 의하여 적립한 이익준비금을 차감한 금액(이를 “배당가능이익” 이라고 함)의 100분의 90이상을 배당한 경우 그 금액은 당해 사업연도의 소득금액계산에서 이를 공제할 수 있습니다.

또한, 부동산투자회사법에 따라 부동산투자회사는 상법 제458조의 규정에 의한 이익준비금 적립의무가 없으며, 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 배당소득공제를 통해 특별한 세무조정사항이 발생하지 아니하는 한 법인세를 부담하고 있지 않습니다.

4) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

① 재산세(토지분)

부동산투자회사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 토지에 대하여는 공시지가에 공정가치비율을 곱하여 산정된 과세표준에 지방세법에 따라 분리과세 세율이 적용되어 토지분 재산세가 과세됩니다.

② 재산세(건물분)

부동산투자회사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세 시가표준액에 공정가치비율을 곱하여 산정된 과세표준에 지방세법에서 정한 일정세율이 적용되어 건물분 재산세가 과세됩니다.

③ 재산세(주택분)

부동산투자회사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 주택에 대하여는 주택공시가격에 공정가치비율을 곱하여 산정된 과세표준에 지방세법에서 정한 누진세율이 적용되어 주택분 재산세가 과세됩니다.

한편, 지방세특례제한법에 따라 요건을 충족하는 임대주택에 대해서는 재산세가 감면됩니다.

④ 지방교육세

부동산투자회사가 상기의 재산세를 부담하는 경우 지방세법에 따라 재산세의 20% 상당액을 지방교육세로 부담하고 있습니다.

⑤ 재산세 도시지역분(舊 도시계획세)

부동산투자회사가 상기의 재산세를 부담하는 경우, 지방세법에 따라 도시지역에서는 재산세 도시지역분으로 재산세 과세표준에 1000분의 1.4의 세율을 적용하여 산출된 세액을 추가로 납부하여야 합니다.

⑥ 지역자원시설세

부동산투자회사가 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법에 따라 건물분 재산세과세표준에 누진세율을 적용하여 산출된 지역자원시설세를 납부하여야 합니다.

나. 주주에 대한 과세

개인주주가 당해 회사로부터 배당을 받은 경우, 회사는 배당소득세로 배당금액의 15.4%(주민세 포함)를 원천징수하게 되며, 본인의 종합소득금액에 배당소득금액이 종합과세 되는 경우 당해 연도의 총 수입금액에 가산한 금액에 상당하는 금액을 종합소득산출세액에서 공제받게 됩니다. 법인주주인 경우 법인의 소득금액과 합산하여 법인세를 납부하게 되며 피투자회사의 종류 및 그 출자비율에 따라 일정비율만큼 각 사업연도의 소득금액계산에 있어 이를 익금으로 산입하지 않게 됩니다. 또한 거주자가 부동산투자회사에 출자하여 취득한 주식을 양도하여 발생하는 양도소득에 대하여는 아래 요건을 충족하는 경우 소득세법 제94조제1항제3호의 규정에 의해 양도소득세가 부과됩니다. 여기서 요건이라 함은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 주권상장법인의 주식으로서 대주주가 양도하는 것과 증권시장의 거래에 의하지 않고 양도하는 것 그리고 주권상장법인이 아닌 주식 등의 양도를 의미합니다.

※ 소득세법 시행령 제157조제4항의 규정에 의하면 대주주란 다음에 해당하는 자를 의미합니다.

- 1) 주주1인과 친족 기타 특수관계에 있는 자(이하 “기타주주”)가 주식 양도일이 속한 사업연도의 직전 사업연도 종료일 현재 당해 법인의 주식 합계액의 100분의 3 이상을 소유한 경우의 당해 주주 1인 및 기타주주
- 2) 주식 양도일이 속하는 사업연도의 직전 사업연도 종료일 현재 주주1인 및 기타주주가 소유하고 있는 당해 법인의 주식 등의 시가총액이 100억원이상인 경우의 주주 1인 및 기타주주

3. 재판관할에 관한 사항

당해 회사의 운영과 관련된 분쟁발생시 관할 법원은 이지스준운용(주)의 주소지 관할 법원인 서울중앙지방법원으로 합니다.

서울지방법원

주소 : 137-737 서울시 서초구 서초동 1701-1

연락처 : (교환) (02)530-1114(민원안내)

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

4. 손해배상책임에 관한 사항

자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관회사(이하 관련 수탁회사)가 업무를 소홀히 하여 업무를 위탁한 부동산투자회사에 손해를 발생시킨 때에는 당해 부동산투자회사에

대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

관련 수탁회사가 부동산투자회사 또는 제3자에게 손해배상 책임을 부담하는 경우 이
사, 감사 또는 다른 관련 수탁회사에게도 귀책사유가 있는 때에는 이들이 연대하여
손해를 배상할 책임이 있습니다.

5. 투자자금의 회수방법

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

※ 부동산투자회사법 제20조의2

- ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 부동산투자회사 이사회가 결의
한 경우 그 결의에 대하여 반대하는 주주는 해당 사항에 관한 주주총회 전에 부동
산투자회사에 서면으로 그 결의에 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부
터 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 연
장하는 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, 매수대
금의 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 결의
에 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 대
하여 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, 의

- 결권 없는 주주(해당 주주가 있는 경우에 한한다)에게도 그 사항을 통지하여야 한다.
- ③ 회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등은 부투법 시행령 제17조가 정하는 바에 따른다.
- ④ 회사는 제3항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다. 법령상 주식매수청구권이나 환매가 허용되는 경우를 정확하게 규정

6. 기타 공시관련사항

가. 투자보고서

자산운용과 관련된 중요한 사항이 포함되어 있는 매분기 및 결산기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 자산관리회사, 자산보관 및 일반사무수탁회사 본점을 통해 비치하고 주주 및 채권자들의 열람에 제공할 것입니다. 상기한 부동산투자회사법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황은 본 투자설명서 “제2부의 III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법”의 “4. 투자제한” 중 “라. 거래의 제한” 참조하시기 바랍니다.

나. 정관

당해 회사는 정관을 자산관리회사 본점과 일반사무수탁회사의 본점에 비치할 것입니다.

다. 계약서

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

라. 주당 순자산가치

- 1) 산출주기 : 주당 순자산가치 산출이 필요한 경우 부동산에 대한 평가는 매년 1회 실시하며, 주당순자산가치는 매 분기별로 계산합니다.
- 2) 공시시기 : 주당 순자산가치를 공시하는 경우 매 분기별 공시를 원칙으로 하나, 자산의 가치가 현저히 변화하여 필요로 하는 경우에는 즉시 공시합니다.
- 3) 공시방법 : 자산관리회사와 일반사무수탁회사, 자산보관기관의 본점에 공시됩니다.
- 4) 공시장소 : 이지스자산운용(주)(www.igisam.com)
NH투자증권(주)(www.nhqv.com)
스카이펀드서비스(주)(서울시 영등포구 여의공원로 101)

마. 기타 공시관련서류

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