

예 비 간 이 투 자 설 명 서

집합투자기구 명칭 : 주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 (펀드코드 : CW496)

투자위험등급					
1등급[매우 높은 위험]					
1	2	3	4	5	6
매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험
<p>이 예비간이투자설명서는 (주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사의 예비투자설명서 내용 중 중요사항을 발췌 요약한 정보를 담고 있습니다. 따라서 동 집합투자증권을 매입하기 전 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.</p> <p>이지스자산운용(주), 삼성증권(주), 한화투자증권(주), 신영증권(주)은 이 투자신탁의 실제 수익률 변동성(또는 투자 대상 자산의 종류 및 위험도 등)을 감안하여 1등급으로 분류하였습니다. 펀드의 위험 등급은 운용실적, 시장 상황 등에 따라 변경될 수 있다는 점을 유의하여 투자판단을 하시기 바랍니다.</p>					

I. 집합투자기구의 개요

투자자 유의사항	<p>○ 집합투자증권은 '예금자보호법'에 따라 예금보험공사가 보호하지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.</p> <p>○ 금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다.</p> <p>○ 간이투자설명서는 증권신고서 효력발생일까지 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권인 경우 효력발생일 이후에도 변경될 수 있습니다.</p> <p>○ 부동산투자회사가 영위하는 부동산 사업은 시장금리의 상승, 부동산 시장 침체, 보유 부동산 매각 손실 등으로 인해 투자매력이 감소하는 경우 주식 매매의 어려움에 따른 환금성이 저해될 위험이 있고, 국내 경기 침체로 인하여 비주거 임대 또는 호텔 업종에 대한 투자매력이 감소하는 경우 거래량이 급감할 수 있어 환금성이 저해될 수 있다는 점을 각별히 유념하시어 투자 결정하시기 바랍니다.</p> <p>※ 추가적인 투자자 유의사항은 투자설명서 '투자결정시 유의사항 안내' 참조</p>
-------------	---

집합투자기구 특징	(주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 자산을 부동산(서울 중구소재 오피스빌딩(태평로빌딩))에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 설립된 회사입니다		
분류	투자회사, 부동산, 폐쇄형, 단위형		
집합투자업자	이지스자산운용(주)		
모집(판매) 기간	(일반청약자) 2020년 6월 16일~17일 (기관투자자) 2020년 6월 16일~17일	모집(매출) 총액	118,500,000,000원
효력발생일	2020년 6월 4일 (예정)	존속 기간	40년
판매회사	삼성증권(주), 한화투자증권(주), 신영증권(주)		
종류(Class)	해당사항 없음		
가입자격	해당사항 없음		

판매수수료		해당사항 없음	
환매수수료		해당사항 없음	
보수 (연, %)	판매	해당사항 없음	
	운용 등	해당사항 없음	
	기타	해당사항 없음	
	총보수/비용	해당사항 없음	
※ 주석사항		당사는 부동산투자회사법에 의하여 설립된 위탁관리부동산투자회사 이며, 회사의 자산에서 창출된 수익을 근거로 하여 실적을 배당합니 다.	
매입 방법	해당사항 없음	환매 방법	해당사항 없음
기준가	해당사항 없음		

II. 집합투자기구의 투자정보

(1). 투자전략

1. 투자목적

가. 회사의 사업목적

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

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

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

나. 설립취지

당사는 다음과 같은 위탁관리부동산투자회사의 설립취지를 실현하고자 합니다.

- 1) 대한민국 리츠 시장의 활성화
- 2) 부동산시장과 금융시장의 결합을 통한 자본시장의 다각화
- 3) 부동산시장의 투명화, 선진화의 유도
- 4) 수익가치에 기초한 합리적 부동산투자문화 정착
- 5) 부동산 직접투자로 인한 위험회피 및 투자기회 제공

다. 정관상 목적 사업

당사의 '정관 제2조(목적)'에 따른 사업 목적은 아래와 같습니다.

제 2 조 (목적)

1. 부동산의 취득· 관리· 개량 및 처분
2. 부동산의 개발사업
3. 부동산의 임대차
4. 증권의 매매
5. 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

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

2. 투자전략

당사는 본 공모를 통해 조달한 자금을 토대로 서울 중구소재 오피스빌딩(태평로빌딩)에 투자할 계획을 갖고 있습니다. 회사는 동 물건들을 보유하고 있는 펀드(이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호(태평로빌딩, 이하 "이지스97호")의 **종류C2(제3종)수익증권**에 투자하는 형태로 소유권을 확보하고자 계획 중이며, 투자대상 펀드인 이지스97호의 집합투자업자는 이지스자산운용(주)로 회사의 자산관리회사인 이지스자산운용(주)와 동일합니다.

당사가 이지스97호를 통하여 투자하고자 하는 태평로빌딩은 서울 중구 시청역 인근에 소재하고 있습니다. 태평로빌딩 인근지역에는 대기업, 국내외 금융회사, 언론사, 다국적기업 등의 다양한 임차인의 임차수요가 존재하며, 사기업 외에도 정부종합청사, 서울시청, 주한외교공관 등의 주요관공서가 인접하고 있어 업무시설로서의 우수한 제반입지조건을 갖추고 있습니다. 또한 청계천, 덕수궁, 송례문, 서울시청광장, 광화문광장 등 다양한 문화시설 및 공원시설이 인접하여 쾌적한 주변업무환경을 보유하고 있습니다.

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

하지만 임차인이 임대료와 관리비를 적시 지급하지 못하는 경우와 해당 사업지가 위치한 지역의 부동산 시장 악화 등의 이유로 공실이 증가 할 경우 이지스97호가 원활한 운용수익을 확보하지 못하여 회사가 배당금을 수취하지 못 할 수 있으며, 이는 회사가 계획한 사업 계획 및 목표 배당률을 달성하지 못할 수 있습니다.

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

3. 운용전문인력

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

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

주) 상기 인력은 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력입니다.

4. 투자실적 추이

가. 투자대상

당사는 금번 유상증자 자금을 활용하여, 이지스자산운용(주)가 집합투자업자 지위에
서 운용 중인 '이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호(이하 '이지스97호')의 **종류
C2(제3종) 수익증권**(총발행 수익증권의 약 99%)에 투자할 예정입니다. 당사가 투
자하는 이지스97호는 서울 중구 시청역 인근에 소재한 태평로빌딩을 보유하고 있으
며, 해당 부동산에 관한 사항은 아래 나. 항을 참조하여 주시기 바랍니다.

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

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

(단위: 백만원)

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

주1) 제1기 결산일은 2019.10.31일, 제2기 결산일은 2020.8.31이며, 이후 매기 회계기간은
6개월 입니다.

주2) 2020년 6월말 공모 및 투자대상자산 편입 완료를 가정하여 추정된 수치이며, 공모 및
투자대상자산 편입 시점에 따라 변경될 수 있습니다.

나. 이지스97호의 투자대상

(1) 부동산 개요

구분	태평로빌딩 (이지스97호 투자대상)
위치	서울시 중구 세종대로73
대지면적/연면적	2,893.4㎡ / 40,001.8㎡
건물규모	지하6층/ 지상26층
준공일	1997. 09
매입가	302,514백만원 주1)
감정평가액	312,300백만원 주2)

주1) 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 매입금액을 기준으로 산출

주2) 감정평가기관 : (주)경일감정평가법인, 기준시점 : 2019년 7월 1일

(2) 부동산 현황

구분	내용
이지스97호 개요	- 최초설정일 : 2016년 12월 26일 - 투자대상 : 서울시 중구 세종대로 73 소재 태평로빌딩 - 집합투자업자 : 이지스자산운용(주) - 신탁업자 : (주)국민은행
부동산 위치	서울시 중구 세종대로73 (태평로2가310, 서소문동111)
대지면적	2,893㎡
연면적	40,001.8㎡
전용률	47.71%
건폐율	40.03%
용적률	953.88%
건물규모	지하 6층 / 지상 26층
승강기	7대 (승객용 6대, 비상용 1대)
준공일	1997년 9월
주차대수	337대
용도지역	일반상업지역

조감도



태평로빌딩

위 치 도



태평로빌딩 위치도

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

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

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

태평로빌딩으로부터 93m 거리에 시청역(지하철 1, 2호선)이 인접하고, 약 700m 거리에 회현역(지하철 4호선)과 약 800m 거리에 서울역(지하철 1, 4호선, KTX) 또한 근접하여 도보로 이용가능합니다. 또한 태평로빌딩 100m 거리 내에 20여개의 지선, 간선버스 및 광역버스 이용이 가능한 다수의 버스정류장이 존재하여 대중교통 접근성이 우수한 편입니다.

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

[태평로 빌딩 인근 지도]



태평로빌딩 인근 지도

(1) 서울 오피스 시장 분석

1) 프라임오피스 개요

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

태평로빌딩은 서울의 중심업무지구(CBD) 내에서도 입지가 우수한 시청권역에 위치한 연면적 40,001.8㎡ 규모의 대형 오피스빌딩으로서, 대한통운, 삼성생명 등의 우

량 임차인이 임차 중에 있으며, 최근 3년간 총 약 26억원 규모의 자산가치 상승을 위한 자본지출을 통하여 빌딩시설 개선 및 관리를 지속적으로 행하여 그 관리 상태가 양호한 편으로 프라임오피스로 분류됩니다.

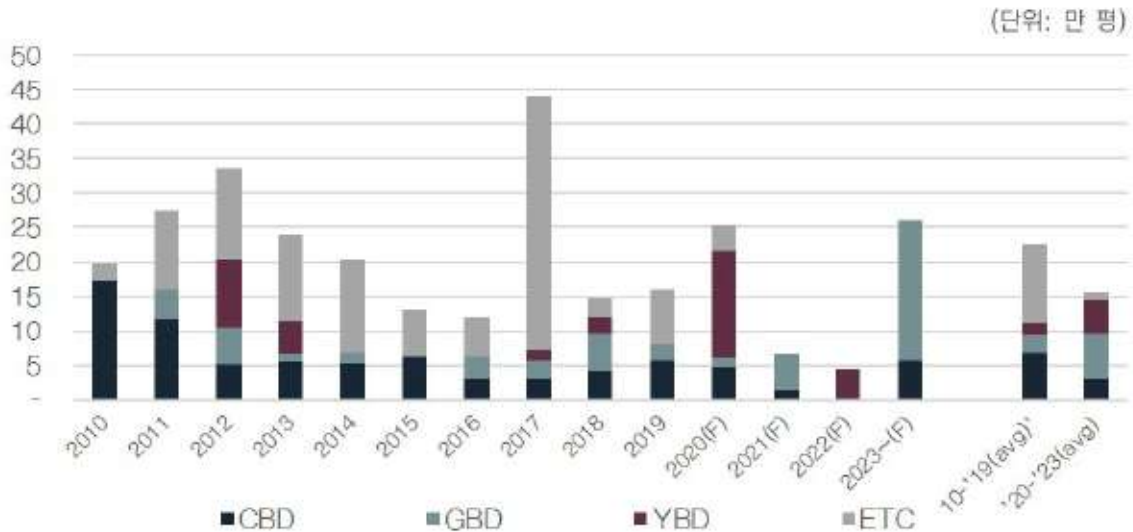
2) 서울 프라임오피스 시장 현황

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

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

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

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



서울 오피스 1만평 이상 신축물량

Source: IGIS Research(LG 사이언스파크 제외)

2-1) 중심업무지구(CBD)

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

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

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

'20년 1분기 기준으로 서울시 대형오피스의 약 25%가 CBD에 위치해 있는 만큼, CBD 내 프라임오피스 평균임대료는 임대면적 기준 평당 109,700원, 관리비는 임대면적 기준 평당 43,600원으로 서울 3대 권역 중 가장 높은 수준입니다.

임대료 상승률은 2012년 이후 '16년 2분기 ~ '17년 2분기를 제외하고 소비자물가상승률과 유사하거나 높은 수준을 유지하여 왔으나, '20년 1분기는 기준 임대료 및 관리비의 전년 동기 대비 상승률은 소비자물가상승률 보다 소폭 낮은 수준으로 각각 0.6%, 0.8% 수준을 보이고 있습니다.

2-2) 강남업무지구(GBD)

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

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

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

'20년 1분기 기준으로 서울시 대형오피스의 약 19%가 GBD에 위치해 있으며, GBD 내 프라임오피스 평균임대료는 임대면적 기준 평당 96,900원, 관리비는 임대면적 기준 평당 39,800원으로 서울 3대 권역 중 CBD에 이어 두번째 수준입니다. '20년 1분기 기준 임대료 및 관리비 전년동기대비상승률은 각각 2.8%, 2.1%로 서울 3대권역

중 임대료 상승률이 가장 높은 수준을 유지하고 있습니다.

2-3) 여의도업무지구(YBD)

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

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

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

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

[서울 오피스 주요 신축빌딩]

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

2019-2021 서울 주요 신축 건물

Source: IGIS Research

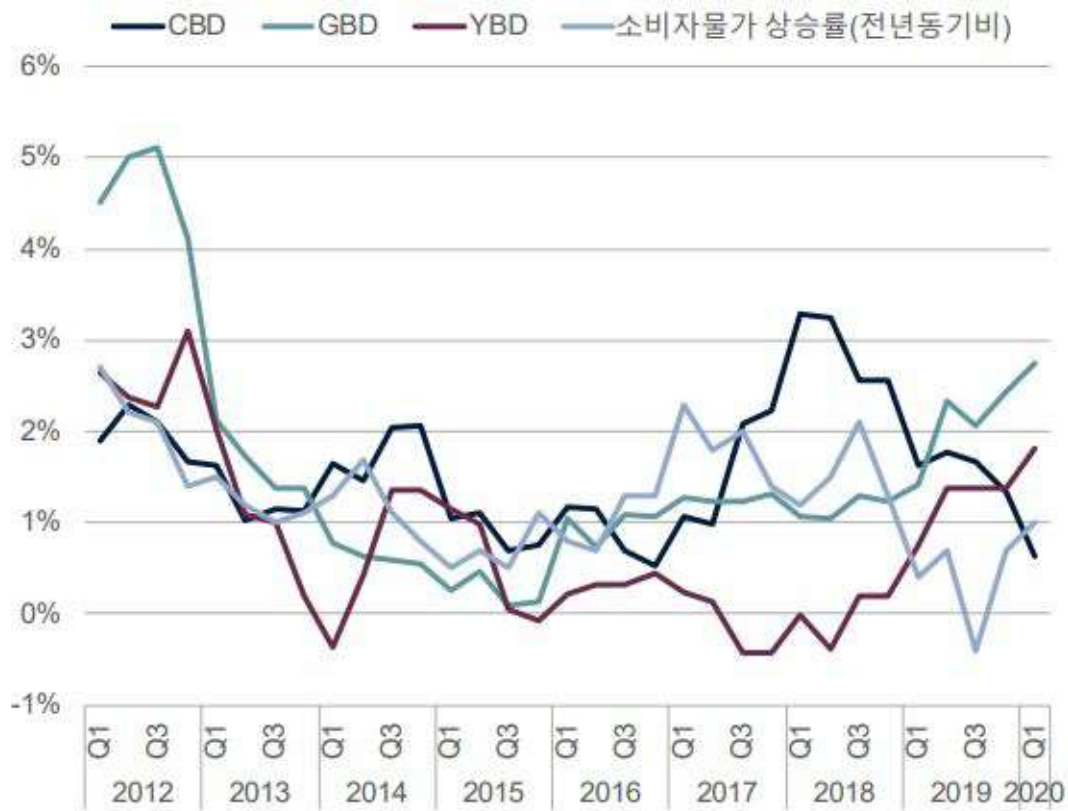
[권역별 프라임급 오피스빌딩 공실률 추이]



권역별 오피스빌딩 공실률 추이

Source: 젠스타(Avison Young)

[서울 전체 및 권역별 오피스 임대료 상승률 추이]



서울 전체 및 권역별 오피스빌딩 임대료 추이

Source: Savills Korea Research & Consultancy

3) 서울 오피스 투자시장 분석

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

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

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

[서울 오피스 투자시장 규모]

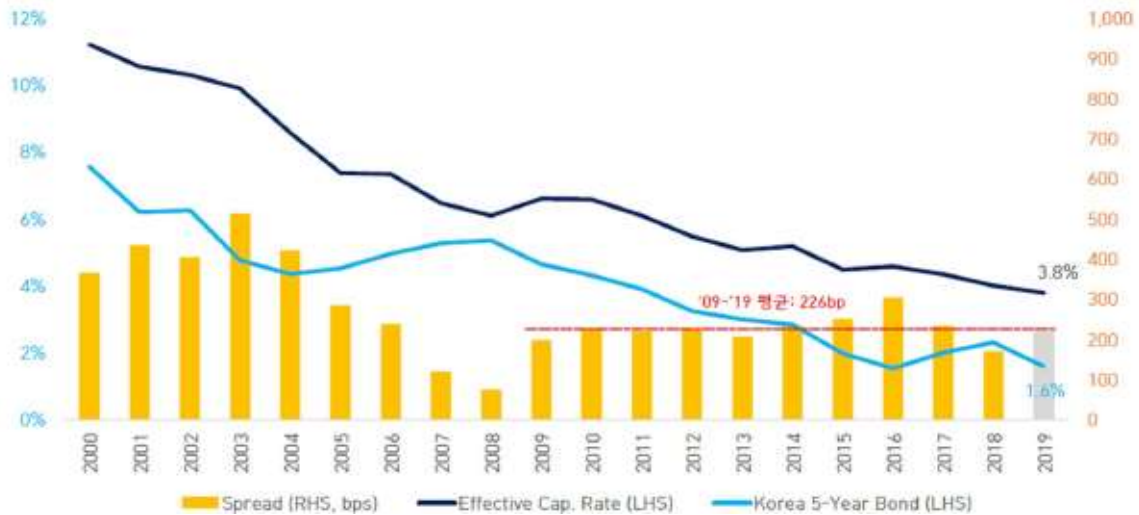
(단위: 조원)



서울 오피스 투자시장 규모

Source: IGIS Research

[서울 오피스 Cap Rate, 금리, 및 스프레드]



cap rate 및 금리 스프레드

Source: IGIS Research, 한국은행

(2) 태평로빌딩 임대 현황

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

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

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

[태평로빌딩 임대차 현황 (2020년 4월말 기준)]

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

[태평로빌딩 임대차 주요 조건]

구분	평균 월임대료 (원/3.3㎡)	평균 보증금 (원/3.3㎡)	평균 월관리비 (원/3.3㎡)
지상 오피스	90,091	871,889	40,966
지하 오피스 및 리테일	74,145	742,121	41,823

※ 2020년 4월말 계약 기준

※ 가중평균임관리비 상승률: 2.9%(고정인상률 계약 기준)

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

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

[태평로빌딩 표준 임대차 계약 주요 조건]

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

항목	내용
관리규정	- 임대인 또는 관리인은 효율적인 건물관리를 위해 입주자 관리규정 및 주차 관리규정을 제정, 시행, 개폐할 수 있으며 본 계약의 일부로서 간주함

[개별 임대차 계약 특약 사항]

항목	내용
우선임차권	- 해당 임차인: 하이시티파크(유) - 임차인은 9층의 공실에 대해 우선임차권을 가지며, 36개월 경과 후 임차인이 증평 요청시 증평시점 기준 계약과 동일한 수준 임대조건을 제공해야 함. 단, 개시일로부터 24개월이 되는 날까지는 행사할 수 없으며, 이후 임차인이 임차하고 있는 층과 동일한 층에 임차되지 아니한 면적이 존재할 경우 행사할 수 있음
참고 사용대차	- 해당 임차인: 더하트포드스팀보일러, 줄은라이프(주), 제이티캐피탈(주) - 참고 층 및 면적: 더하트포드스팀보일러: B4 18.0㎡, 줄은라이프(주): B1 63.7㎡, 제이티캐피탈(주): B2 43.6㎡
건물외부 간판설치 (Signage)	- 해당 임차인: CJ대한통운 - 임차인은 건물 외부 최상단에 간판을 설치할 수 있음. 단, 세부사항에 대하여 임대인의 사전동의를 구해야 하며, 관계관청의 승인을 득하여야 함
전대차	- 해당 임차인: 보람상조 3사 - 임대인의 사전서면동의를 득한 임차인의 관계회사 및 자회사에 대하여 전대 허용

[임차인별 임대 만기일 및 잔존만기]

임차인	층	면적(㎡)	임대만기	잔존만기(년)
보람상조	24F - 27F	6,297.9	2023-12-31	3.7
CJ대한통운	6F, 8F, 21F - 23F	7,070.8	2022-07-24	2.2
현대해상화재보험	20F - 21F	2,390.6	2020-11-30	0.6
도미니카대사관	19F	398.5	2021-11-30	1.6
삼성전자	19F	796.9	2020-06-30	0.2
	14F	441.1	2021-03-20	0.9
케이디엘	19F	398.4	2023-02-28	2.8
중국공상은행	1F, 16F, 18F	4,010.6	2022-06-30	2.2
AIM투자운용	17F	796.9	2025-09-11	5.4
삼성생명서비스손해사정	2F, 14F	971.6	2021-01-31	0.8
	10F - 15F	6,668.8	2022-01-16	1.7

임차인	층	면적(㎡)	임대만기	잔존만기(년)
삼성생명	2F	27.7	2021-01-31	0.8
하이시티파킹	9F	1,298.9	2022-05-31	2.1
더하트포드스팀보일러	9F	417.9	2024-04-30	4.0
좋은라이프	7F	1,664.6	2024-01-31	3.8
제이티캐피탈	5F	1,451.0	2025-05-11	5.0
메리츠화재해상보험	3F	1,127.8	2022-02-23	1.8
	3F	466.0	2022-04-11	1.9
삼성의료재단	B1	1,025.7	2021-12-31	1.7
킹스빈커피	B1	59.1	2023-03-18	2.9
공실	2F, 14F, 15F, 17F	2,221.3		
계 (WALE)		40,001.8㎡		2.3

태평로빌딩 인근 시청 권역의 오피스 빌딩의 임대료 및 관리비 수준은 건물 규모 및 입지에 따라 상이한 수준입니다. 태평로빌딩의 시장가격 추정을 위하여 진행한 2019년 7월 1일 기준 경일감정평가법인의 감정평가서 및 시장조사자료에 따르면 인근 유사오피스 빌딩 임대료 수준은 월 80,000원에서 120,000원이며, 관리비는 34,000원에서 48,900원 사이에 형성되어 있습니다. 태평로빌딩의 현재 (2020년 4월 말) 오피스 임대료는 90,091원, 관리비는 40,966원으로 감정평가 기준 시점에서 상승률을 반영하여 주위 유사오피스의 마케팅 임대료/관리비 수준 및 대상의 개별성을 감안할 때 적정 시장 임대료 범위 내에 있다고 판단할 수 있습니다.

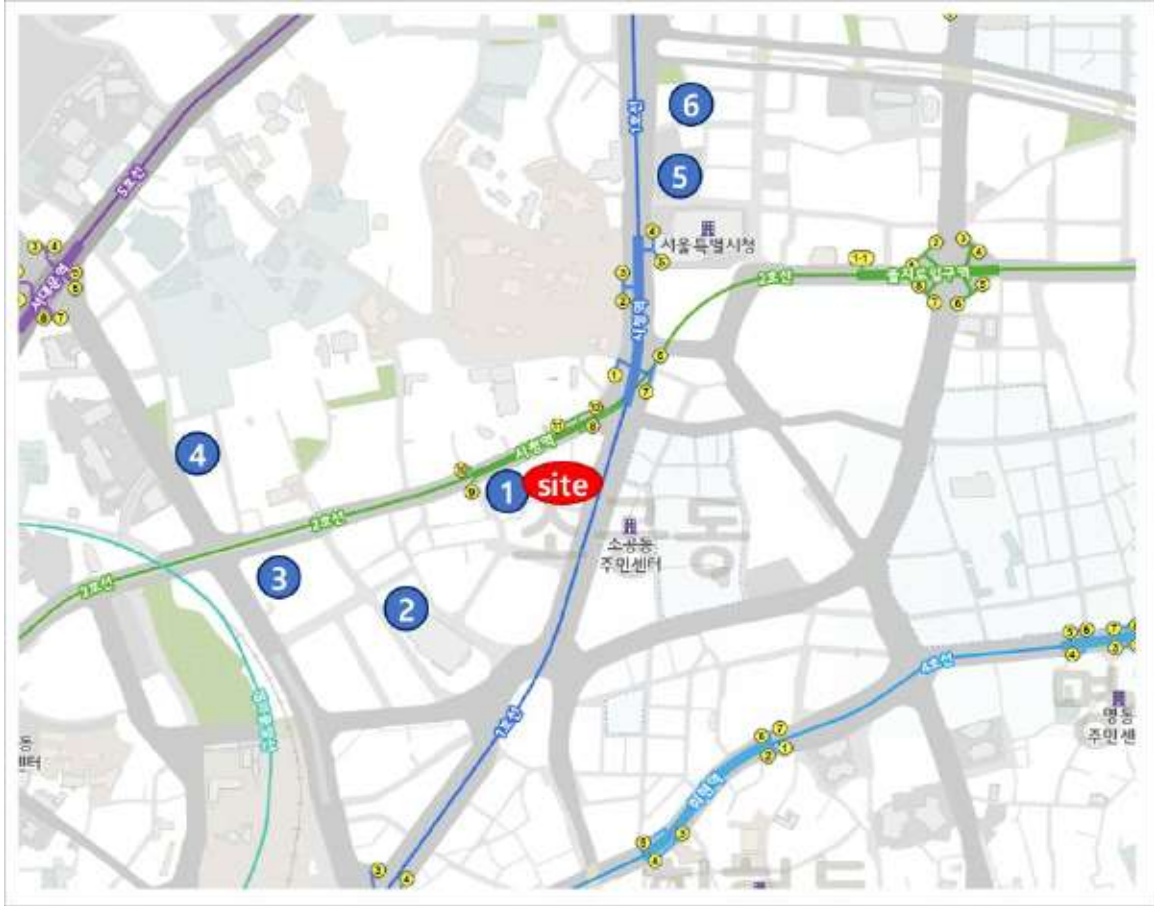
[인근 유사 오피스 임대마케팅 사례]

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

인근 유사 오피스 빌딩 임대 사례

Source: 경일감정평가법인, IGIS Research

[인근 유사 임대사례 위치도]



인근 유사 오피스 빌딩 임대사례 위치도

다. 투자제한

(1) 자산의 투자, 운용에 관한 일반원칙

당사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련 증권에의 투자, 금융기관에의 예금 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한, 당해 회사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 자산을 투자·운용함에 있어 소속 임원이 따라야 할 기본적인 절차와 기준 등을 제정, 시행할 것이며, 정관상 자산운용의 기본방침을 수립하고 있어 투자자 보호에 임하고 있습니다.

관련된 규정 및 당사 정관에 기재된 사항은 다음과 같습니다.

[정관]

제45조 (거래의 제한)

① 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 본 정관 제42조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.

1. 회사의 임직원 및 그 특별관계자(자본시장법 제133조 제3항에 따른 특별관계자를 말하며, 이하 같다)

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

② 제1항에도 불구하고 회사는 제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래

2. 회사의 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의(단, 회사가 제12조에 따라 상장한 경우에는 보통결의)에 따른 주주총회의 승인을 받은 부동산매매거래

3. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래

4. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (다만, 제1항 제1호의 어느 하나에 해당하는 자와의 거래는 제외한다)

5. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사의 합병·해산·분할 또는 분할 합병에 따른 불가피한 거래

③ 회사가 제12조에 따라 상장된 경우에 제2항 제2호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 한국감정평가사협회가 추천하는 둘 이상의 감정평가업자에게 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 한다. 이 경우 회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 한다.

④ 회사는 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자와 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래

2. 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래

3. 부투법 시행령 제15조 제1호 각목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래

4. 회사의 합병·해산·분할 또는 분할 합병에 따른 불가피한 거래

5. 부투법 제20조의 2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식을 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래

6. 회사의 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

[부동산투자회사법]

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

제30조(거래의 제한) ① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제21조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주(이하 "주요주주"라 한다) 및 그 특별관계자

② 제1항에도 불구하고 부동산투자회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
2. 이사회 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 이사회 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회 승인을 받은 거래
2. 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래. 다만, 법 제30조 제1항 제1호에 해당하는 자와의 거래는 제외한다.
3. 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
4. 삭제

(2) 부동산에의 투자 및 운용

당사는 그 자산을 다음 각 호의 해당하는 방법으로 투자 및 운용하여야 합니다.

1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
2. 부동산의 개발
3. 부동산의 임대차
4. 증권의 매매
5. 금융기관에의 예치

6. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분

7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분

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

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

[부동산투자회사법]

제24조(부동산의 처분에 대한 제한 등) ① 부동산투자회사는 부동산을 취득한 후 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 이내에는 부동산을 처분하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.

- 1. 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우
- 2. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우

② 부동산투자회사는 건축물이나 그 밖의 공작물이 없는 토지(제2조제4호나목에 따라 조성된 토지는 제외한다. 이하 이 항에서 같다)는 해당 토지에 부동산개발사업을 시행한 후가 아니면 그 토지를 처분하여서는 아니 된다. 다만, 부동산투자회사의 합병, 해산 등 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

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

제25조(자산의 구성) ① 부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기말 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 자산

은 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 부동산 개발사업에 대한 투자비율을 결의한 주주총회 개최일 전날을 기준으로 하여 직전 분기 말 현재의 대차대조표상의 자산총액을 말한다.

② 제12조제1항제4호의2에 따라 부동산개발사업에 대한 투자비율을 산정할 때 건축물을 신축하거나 재축하는 부동산개발사업의 경우에는 부동산투자회사가 소유한 토지의 가액은 총자산에는 산입하되, 부동산개발사업의 투자액에서는 제외한다.

③ 부동산투자회사가 부동산개발사업에 투자하려면 개발 대상 토지, 개발 방법, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항이 포함된 사업계획서를 작성하여 부동산투자자문회사의 평가를 거쳐야 하며, 부동산투자자문회사가 작성한 평가서를 부동산개발사업에 투자하기 1개월 전에 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

[부동산투자회사법 시행령]

제26조(부동산의 처분에 대한 제한 등) ① 법 제24조제1항 본문에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다.

1. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택: 1년. 다만, 부동산투자회사가 미분양주택(「주택법」 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자 모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다)을 취득하는 경우에는 정관에서 정하는 기간으로 한다.

2. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택이 아닌 부동산: 1년

3. 국외에 있는 부동산: 정관에서 정하는 기간

② 법 제24조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 사유"란 부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우를 말한다.

③ 법 제24조제2항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 부동산개발사업을 하기 위하여 토지를 취득한 후 관련 법규의 제정·개정 또는 폐지 등으로 인하여 사업성이 현저히 저하됨으로써 부동산개발사업을 수행하는 것이 곤란하다고 객관적으로 입증되어 해당 토지의 처분이 불가피한 경우

2. 부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우

④ 법 제24조제3항에 따른 실사보고서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 해당 부동산의 현황, 거래가격 및 거래비용

2. 해당 부동산과 관련된 재무자료
3. 해당 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소
4. 그 밖에 해당 부동산의 거래 여부를 결정하는 데에 필요한 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항

제27조(자산의 산정기준) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액은 법 제25조제1항 후단 및 제49조의2제1항에 따른 총자산의 100분의 70 이상을 구성하는 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)에 포함되는 자산을 산정하는 경우 그 자산에 포함되는 것으로 본다.

1. 건축 중인 건축물의 개발사업을 제외한 부동산개발사업에 투자한 모든 금액. 이 경우 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 투자금액을 포함한다.

가. 건축물의 개발사업과 관련하여 인접도로의 개설, 주차장 부지 확보 등 해당 건축물에 부속된 토지 및 정착물에 대한 투자금액

나. 부동산 개발을 위하여 설립되고 「법인세법」 제51조의2제1항제9호의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(해당 법인의 담보부사채에 한정한다)의 매입금액

다. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따라 설립된 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 이사회 개최일 전일 현재(법인 또는 조합이 설립 중인 경우에는 설립 후 1분기가 경과한 시점을 말한다) 해당 법인 또는 조합의 대차대조표에 따르되, 해당 법인이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률 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 1에 해당하는 경우에는 그러하지 않습니다.

1. 특정한 부동산의 개발을 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
2. 다른 회사와 합병하는 경우
3. 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우
4. 부동산투자회사의 권리를 실행함에 있어서 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
- 4-2. 부동산투자회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리, 그 밖에 대통령령으로 정하는 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 대통령령으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
5. 기타 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부동산투자회사법 시행령 제31조가 정하는 경우

[부동산투자회사법]

제27조(증권에 대한 투자) ① 부동산투자회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 특정 부동산을 개발하기 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는

경우

2. 다른 회사와 합병하는 경우

3. 다른 회사의 영업 전부를 양수하는 경우

4. 부동산투자회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우

4의2. 부동산투자회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리, 그 밖에 대통령령으로 정하는 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 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 취

득하는 경우

2. 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 주식을 취득하는 경우

가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구

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

3. 부동산투자회사의 일반적인 시설의 관리나 운영의 위탁을 위한 시설관리회사를 설립하거나 인수하기 위하여 주식을 취득하는 경우

4. 제27조제1항제4호에 따라 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제27조제1항제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다)으로 구성된 법인의 발행 주식 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하는 경우

5. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따른 사회기반시설의 관리운영권을 가진 회사의 주식을 취득하는 경우

6. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따른 사회기반시설투융자회사의 주식을 취득하는 경우

7. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권을 가진 회사의 주식을 취득하는 경우

③ 법 제27조제3항 본문에서 "대통령령으로 정하는 증권"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 증권을 말한다.

1. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관에서 발행한 채권

2. 제33조제1항제1호부터 제10호까지의 규정에 따른 금융기관이 발행한 채권

3. 제33조제1항제1호부터 제10호까지의 규정에 따른 금융기관이 보증한 채권(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제7항에 따른 모집의 방법으로 발행된 채권에 한정한다)

4. 「주택저당채권유동화회사법」 및 「한국주택금융공사법」에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 및 주택저당증권

5. 회사가 다른 회사를 합병하거나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 계열회사로 편입(이하 이 조에서 "기업인수·합병"이라 한다)하기 위한 자금을 조달할 목적으로 회사 또는 그 다른 회사(이하 이 조에서 "인수·합병회사등"이라 한다)가 발행하는 증권(기업인수·합병을 위한 자금을 조달할 목적으로 발행되는 증권에 투자하는 것을 내용으로 하는 정관에 따라 부동산투자회사가 취득하는 것에 한정한다)

6. 기업인수·합병을 위한 자금을 조달할 목적으로 인수·합병회사등의 자산을 기초로 하여 「자산유동화에 관한 법률」 제31조에 따라 발행되는 사채

7. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제324조에 따른 증권금융회사가 발행한 채권 또는 채무증서

8. 제27조제1항제4호에 따라 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제27조제1항제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다)으로 구성된 법인 또는 조합의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하는 경우 그 지분증권

9. 제27조제1항제1호나목에 따라 부동산 개발을 위하여 설립되고 「법인세법」 제51조의2제1항제9호의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(해당 법인의 담보부사채만 해당

한다)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

(2). 주요 투자위험 및 위험관리

1. 주요 투자위험

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

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

아울러 당사는 부동산투자회사로서 회사 특성상 공모자금을 통해 추가적으로 사업을 확장하고 규모의 경제를 실현 시키는데 목적이 있으므로 본 신고서 상에는 현재 진행중인 사업에 관한 내용만을 언급할 수 밖에 없는 한계가 있습니다. 따라서 향후 당사가 영위하려는 사업에 관해서는 수익성 및 안정성에 대한 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 40년의 존속기간이 있는 부동산투자회사입니다. 따라서 투자자들께서는 유가증권시장에서의 매매 등을 통한 방법으로만 투자한 자금의 회수가 가능합니다.

당사는 투자대상 자산의 매입 및 운영, 처분 및 기타 다양한 위험이 발생할 수 있으나, 다양한 위험회피 전략을 수립하여 위험최소화 방안을 강구하였습니다. 다만, 투자 자산에 대한 위험 이외에도 투자 시 고려해야 할 여러 가지의 위험 요소들이 있다는

것과, 위험회피 전략 수립에도 불구하고 분석 및 추정의 오류가 있거나 제반사항의 변동으로 인하여 위험이 발생할 가능성이 있음을 알려드립니다. 다음은 투자와 관련된 위험 요소들이므로 투자결정 시 충분히 숙지하시기 바랍니다.

가. 일반위험

(1) 주식가격의 변동 위험(투자원금에 대한 손실의 위험)

관계 법령은 당사와 같은 부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서 거시경제 상황, 전반적인 국가경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 매출액(분배금 수익)이 감소하거나 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치가 발행가 또는 액면가 이하로 하락할 수 있습니다. 또한, 청산시 부동산의 시장가격이 최초 매입가보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 및 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 당사의 투자대상인 **이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권**의 분배금 수익의 경우에도 임대 수요 감소, 인근 업무시설 공급 과잉, 건물 노후화로 인한 가격 하락 등이 발생할 경우 투자자의 손실로 귀속됩니다.

또한, 당사의 투자대상 자산의 수익성 변동과는 무관하게 국내외의 증권시장의 변동에 따른 영향을 받을 수 있어 당사의 주가 하락에 따른 원금 손실 위험에 있습니다. 당사는 투자자의 원금 손실에 대한 책임을 지지 않으니 이점 유의하시기 바랍니다.

(2) 경기변동에 따른 위험

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

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

(3) 금리변동 위험 등

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

[이지스97호 차입구조 개요]

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

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

[이지스97호 차입구조 세부 조건]

구분	대주	대출금	대출 세부 조건
	현대해상 화재보험	1,024억원	<ul style="list-style-type: none"> - 실행: 2020년 1월 17일 - 만기: 대출실행일로부터 7년 (84개월) - 용도: 기존 대출원리금의 상환 및 기존 투자신탁원본의 중도상환과 이에 관한 부대비용의 지급 등 - 이자기간: 매 3개월 - 연체이자: 상기 이자율에 연 3%를 가산함 - 담보: 부동산근저당권(선순위, 채권최고액: 대출약정금의 120%), 보험금청구권에 대한 1순위 근질권, 선순위 이자유보계좌

구분	대주	대출금	대출 세부 조건
	새마을금고 중앙회	754억원	
Tranche B	IBK캐피탈	151억원	<ul style="list-style-type: none"> - 실행: 2020년 2월 7일 - 만기: 대출실행일로부터 5년 (60개월) - 용도: Tranche A와 동일 - 이자기간: 최초 이자기간에 한하여 대출 실행일로부터 최초로 도래하는 Tranche A의 이자기간까지, 이후 Tranche A와 동일 - 연체이자: Tranche A와 동일 - 담보: 부동산근저당권(직후순위), 보험금청구권 2순위 근질권, 중순위이자유보계좌 1순위 근질권, 보험금계좌 2순위 근질권 - 중도상환 수수료: Tranche A와 동일 - 대환: 대출만기일로부터 6개월 전 1개월간 대주와 만기일 연장에 대한 협상 후 합의되지 않으면 Tranche A 대주에게 동시에 대환에 관한 우선협상권을 부여함
			<ul style="list-style-type: none"> - 실행: 대출실행가능기간(2020년 1월 16일로부터 7년간) 중 하기 용도 발생시 - 만기: Tranche A의 만기일과 동일 - 용도: 임차인 지원금액(TI), 자본적 지출(Capex) 및 이에 부수되는 취득세 등

구분	대주	대출금	대출 세부 조건
Tranche C	현대해상 화재보험	128억원	<ul style="list-style-type: none"> - 이자기간: 최초 이자기간에 한하여 대출 실행일로부터 최초로 도래하는 Tranche A 이자기간까지, 이후 Tranche A와 동일 - 연체이자: Tranche A와 동일 - 담보: Tranche A와 동일 - 중도상환 수수료: Tranche A와 동일 (Tranche C, D는 중도상환 수수료 없음)
Tranche D	현대해상 화재보험	60억원	<ul style="list-style-type: none"> - 실행: 대출실행가능기간(2020년 1월 16일로부터 7년간) 중 하기 용도 발생시 - 만기: Tranche A의 만기일과 동일 - 용도: 임대차 보증금의 반환 등 - 이자기간: 최초 이자기간에 한하여 대출 실행일로부터 최초로 도래하는 Tranche A 이자기간까지, 이후 Tranche A와 동일 - 연체이자: Tranche A와 동일 - 담보: Tranche A와 동일 - 중도상환 수수료: Tranche A와 동일 (Tranche C, D는 중도상환 수수료 없음)

거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 금융비용 증가를 야기하며, 이지스97호의 사업 추진 특성상 총사업비의 일부를 대출을 통해 조달하고 있기 때문에 기존의 고정 금리 대출금의 만기 시점에 거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 당사에 부담으로 작용할 수 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.

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

(4) 신용위험(부도위험)

당사가 투자하는 이지스97호는 태평로빌딩 투자시 일정 수준의 차입금을 조달 하였습니다. 또한 당사가 향후 신규부동산 또는 부동산 관련 증권 취득시에도 일정비율의

차입을 할 수 있습니다. 이러한 대출이나 임차보증금은 당사의 신용도 및 부동산 담보물건의 고유가치 및 정부의 부동산 정책에 따라 영향을 받을 가능성이 높습니다.

또한, 이지스97호는 대출만기시점에 계약기간 연장이 이루어지지 않거나 임대차 계약 만료시 계약이 갱신되지 않거나 새로운 임차인을 구하지 못하는 경우 대출금과 임대보증금을 상환해야 합니다. 이때 신규 차입 등이 곤란할 경우 당사의 자금흐름에 악영향을 줄 수 있습니다.

(5) 부동산 경기변동에 따른 위험

당사가 영위하고 있는 부동산 시장은 국내 경기 변동 등에 민감하게 작용합니다. 전반적인 국내 경기의 침체는 당사가 의존하는 분배금 수익 위주의 수익구조에 불리하게 작용할 수 있습니다. 이는 임차인 모집의 어려움 및 임대료 연체, 감소, 미납 등으로 이지스97호의 수익에 악영향을 줄 수 있습니다.

또한, 향후 당사가 보유한 투자대상 자산을 매각할 경우 매각차익도 기대할 수 없으며, 오히려 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 아울러, 당사가 현재 취득한 투자대상 자산외에 추후 계획된 타 투자대상 물건이 계획대로 인수되거나 운영되지 못하는 경우 투자자의 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다.

이와 같이 투자금액 손실의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(6) 배당 재원 부족에 따른 위험

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

당사는 사업계획상 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권에 대한 분배금 수익 등을 주요 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)
제2기	2019.11.01~2020.08.31	1,168	5.84%
제3기	2020.09.01~2021.02.28	3,600	6.00%
제4기	2021.03.01~2021.08.31	3,660	6.10%
제5기	2021.09.01~2022.02.28	3,740	6.23%

주1) 예상 배당수익률은 납입자본금 및 기간별 배당금을 기준으로 산출하며, 투자기간(자본금 납입 시점 2020년 6월말 기준)을 고려한 연환산 배당수익률이며, 실제 배당금 및 배당률은 향후 운용과정에서 변동될 수 있습니다.

주2) 제1기는 2019.10.31일에 종료하여 배당금 및 배당수익률 추정에서 제외하였습니다.

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

나. 특수위험

(1) 자산 취득관련 위험

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

니다.

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

(2) 소유권(이용 및 처분의 권리) 제한의 위험

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

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

(3) 매입가격 추정 오류의 위험

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

[수익증권 감정평가내역]

(단위 : 백만원)

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

(4) 임대료 변동 위험

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

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

(5) 임대료 지급불능에 따른 위험

당사가 수익증권을 투자할 이지스97호는 대부분의 수익이 투자부동산인 태평로빌딩의 임대료를 통해 발생하고 있습니다. 따라서 임차인이 자금경색, 사업부진, 경기불황 등의 이유로 인해 임대료와 관리비등을 적시에 지급하지 못하는 경우, 이지스97호로부터 수취하는 분배금수익이 감소할 수 있으며, 이 경우 당사의 배당수익률이 하락할 수 있습니다.

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

(6) 공실 위험

당사의 투자자산인 이지스97호는 운용기간동안 임대료 수입을 주 수입원으로 하고 있습니다. 이지스97호가 투자하는 태평로빌딩은 증권신고서 제출일 현재 총 임대가능 면적의 94.4%를 임대 완료하였으며 CJ대한통운(임대면적의 17.7% 임차중), 삼성생명(임대면적의 16.7% 임차중) 등 우수한 우량 임차인과 임대차계약을 체결하여 안정적인 임대수익이 예상됩니다. 또한 태평로빌딩이 위치한 CBD지역은 서울시청, 주한외교공관, 정부종합청사 등 주요 관공서와 다양한 문화시설이 인접하여 업무시설

로서 우수한 제반 조건을 갖추고 있어 대기업, 국내외 금융회사, 언론사, 다국적기업 등의 다양한 임차수요가 존재하여 향후 공실 발생 가능성은 제한적일 것으로 판단됩니다.

다만, 현재 발생한 코로나19 영향 등으로 태평로빌딩 일부 임차인의 현금창출능력이 감소하여 임대료 납부 지연/미납 또는 임대차계약 중도해지가 발생하고 추가적인 임대차계약이 진행되지 않아 공실이 발생하여 지속되는 경우, 이지스97호의 임대료 수입이 감소하여 당사가 이지스97호로 부터 수취하는 분배금이 감소할 위험이 있습니다. 이로 인해 당사의 배당금이 당초 예상보다 감소할 위험이 있습니다.

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

(단위 : 백만원, 연환산%)

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

주1) 태평로빌딩 임차 비중 상위 3개사인 CJ대한통운(임대면적의 17.7%), 삼성생명(16.7%), 보람상조(15.7%)에 대해 당사가 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권에 투자하는 시점에 각 임차인의 임대차계약이 해지되고 해당 면적에 대해 신규임차인을 유치하지 못하는 경우를 가정하여 민감도 분석을 수행하였습니다.

주2) 보람상조 임차면적은 보람상조개발 (임대면적의 6.0%), 보람상조라이프 (5.8%), 보람상조애니콜 (3.9%)의 임차면적을 합산하여 산정하였습니다.

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

(7) 추가 비용(CAPEX, OPEX) 지출 위험

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

이지스97호는 태평로빌딩에 최근 3년간 26.3억원 규모의 리모델링과 2.8억원 규모의 유지보수 비용을 기집행하였으며, 당사 또한 기집행한 비용 외 향후 추가적으로 발생할 수 있는 유지, 관리비용을 적절히 감안하여 사업계획을 수립하였습니다.

그럼에도 불구하고, 예기치 못한 대규모 수선 등이 발생하는 경우 사업계획을 초과하는 추가비용이 발생할 수 있으며, 이로 인해 당사가 이지스97호로부터 수취하는 분배금수익이 감소할 수 있습니다.

(8) 추후 매수인 확보에 관한 위험

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

[수익증권 감정평가내역]

(단위 : 백만원)

구분	매입금액	감정평가금액	기준일	감정평가기관
이지스97호 종 류C2(제3종) 수익증권	113,200	120,532	2020.06.01	(주)경일감정평가법인

(9) 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 시장상황과 당사의 계획변경에 따라 수익을 극대화하기 위하여 법에서 허용하는 범위내에서 부동산 개발사업을 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 임대애 따른 위험 등 다양한 위험에 노출되게 됩니다. 따라서, 향후 당사가 부동산개발사업을 영위할 때 상기 개발 관련 위험을 적절하게 관리하지 못할 경우 투자실패에 따른 손실이 발생할 수 있습니다.

(10) 부채에 따른 위험

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

(11) 사모집합투자증권에 대한 재간접 투자에 따른 위험

증권신고서 제출시점 현재 당사가 매입예정인 자산은 사모집합투자기구입니다. 전문 투자형 사모 집합투자증권은 공모 집합투자기구에서 적용되는 공시의무 등이 법령상 배제되어 운용과 관련된 정보를 충분히 얻지 못할 수 있습니다. 또한 전문투자형 사모펀드는 공모집합투자기구에서 적용되는 운용규제 등이 완화되거나 배제되어 더 많

은 투자위험이 존재할 수 있어 투자결과에 따라 원금손실 등이 발생할 수 있습니다.

(12) 임차인 관련 위험

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

[주요 임차인별 주요 재무 현황]

(단위 : 억원)

- CJ대한통운 (임대면적의 17.7% 임차)

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

- 삼성생명 (임대면적의 16.7% 임차)

	2017년	2018년	2019년
자산총계	2,827,138	2,894,277	3,127,623
매출(영업수익)	319,590	322,409	318,040
영업이익	16,906	25,833	12,526

- 보람상조개발 (임대면적의 6.0% 임차)

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

- 보람상조라이프 (임대면적의 5.8% 임차)

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

주1) 상기 주요재무현황은 연결재무제표 기준이고 (보람상조개발, 보람상조라이프는 개별) 한국채택국제회계기준(K-IFRS) 기준으로 작성되었으며, 일반기업회계기준에서 한국채택국제회계기준으로의 전환일은 2017년 1월 1일입니다.

주2) 보람상조 3개사 중 보람상조애니콜은 외부감사 미해당 법인으로 공시된 재무제표가 없습니다.

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

(13) 태평로빌딩 투자 관련 위험

① 법률적인 위험

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

[법률실사]
본 법률실사는 대상자산에 한정하여 법무법인에게 제공한 자료에 기초하여 실시되었으며, 법무법인은 법률 검토 사항 및 실사보고서에 언급된 자료를 제외하고는 본건 실사를 수행함에 있어 별도의 독자적인 조사는 하지 아니하였

으며, 또한 실사보고서는 본건 거래와 관련된 법적 검토에 중점을 두었고 중요한 사항이 아닌 한 실사에 제공된 문서를 전부 요약하지는 아니하였습니다.

구분	주요내용																														
투자 목적물	<p>(1) 토지 - 본건 토지의 2020년 1월 15일자 토지대장 및 2020년 2월 12일자 등기사항 전부증명서에 따른 본건 토지현황은 다음과 같음</p>																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>소재지번</th> <th>지목</th> <th>면적(㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>서울특별시 중구 태평로2가 310</td> <td>대</td> <td>2,219.1 주1)</td> </tr> <tr> <td>서울특별시 중구 서소문동 111</td> <td>대</td> <td>674.3 주2)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">합계</td> <td>2,893.4</td> </tr> </tbody> </table>	소재지번	지목	면적(㎡)	서울특별시 중구 태평로2가 310	대	2,219.1 주1)	서울특별시 중구 서소문동 111	대	674.3 주2)	합계		2,893.4																		
	소재지번	지목	면적(㎡)																												
	서울특별시 중구 태평로2가 310	대	2,219.1 주1)																												
	서울특별시 중구 서소문동 111	대	674.3 주2)																												
	합계		2,893.4																												
<p>주1) 전체 대지면적 2,224.5㎡로 이지스97호와 삼성생명보험(주)가 구분소유적 공유관계를 통해 공유하고 있으며, 이 중 이지스97호는 2,219.1㎡를 소유하고 있음 주2) 전체 대지면적 678.6㎡로 이지스97호와 삼성생명보험(주)가 구분소유적 공유관계를 통해 공유하고 있으며, 이 중 이지스97호는 674.3㎡를 소유하고 있음</p>																															
<p>(2) 건물 - 본 건 건물의 2020년 1월 15일자 집합건축물대장 및 202년 2월 12일자 등기사항전부증명서에 따르면 집합건물인 본건 건물의 현황은 다음과 같음</p>																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>소재지번 등</td> <td>서울특별시 중구 태평로 2가 310, 서소문동 111 태평로 빌딩</td> </tr> <tr> <td>건물내역</td> <td>철골철근콘크리트구조 평슬래브지붕 26층</td> </tr> <tr> <td>용도</td> <td>업무시설, 판매시설, 어린이집 주)</td> </tr> <tr> <td>대지면적</td> <td>2,893.4㎡</td> </tr> <tr> <td>건폐율/용적률</td> <td>건폐율 40.03% / 용적률 953.88%</td> </tr> </tbody> </table>	구분	내용	소재지번 등	서울특별시 중구 태평로 2가 310, 서소문동 111 태평로 빌딩	건물내역	철골철근콘크리트구조 평슬래브지붕 26층	용도	업무시설, 판매시설, 어린이집 주)	대지면적	2,893.4㎡	건폐율/용적률	건폐율 40.03% / 용적률 953.88%																			
구분	내용																														
소재지번 등	서울특별시 중구 태평로 2가 310, 서소문동 111 태평로 빌딩																														
건물내역	철골철근콘크리트구조 평슬래브지붕 26층																														
용도	업무시설, 판매시설, 어린이집 주)																														
대지면적	2,893.4㎡																														
건폐율/용적률	건폐율 40.03% / 용적률 953.88%																														
<p>주) 건물등기부상 주용도는 업무시설, 판매시설 및 어린이집이나 건축물대장상 주용도는 업무시설, 판매시설만 기재되어 있음. 본건 건물에 존재하는 어린이집이 업무시설로 변경되었으나 이와 같은 내용이 건축물대장에만 반영되고 건물등기부에는 반영되지 아니함에 따른 것으로 보임</p>																															
권리관계	<p>(1) 소유권 - 토지등기부 및 건물 등기부에 따르면 본건 지분과 본건 건물에 대하여 본건 소유자 명의의 소유권이전등기가 각 완료되어 있음 - 부동산에 관하여 소유권이전등기가 경로되어 있는 경우에는 그 등기명의자는 제3자에게 대하여 서뿐만 아니라 그 전소유자에 대하여서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정됨</p>																														
	<p>(2) 부담 - 본건 부동산에 관한 부담 (기준일: 2020년 2월 12일)</p>																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>근저당권자</th> <th>설정일</th> <th>채권최고액(원)</th> <th>공동담보</th> <th>설정원인</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>삼성생명서비스 손해사정(주)</td> <td>2017.01.16</td> <td>314,539,200</td> <td>본건 지분 및 본건 건물 일부</td> <td>임대차보증금 반환 담보</td> </tr> <tr> <td>삼성생명보험(주)</td> <td>2017.01.17</td> <td>1,564,144,400</td> <td>본건 지분 및 본건 건물 일부</td> <td>임대차보증금 반환담보</td> </tr> <tr> <td>월슨파킹코리아(유) 주1)</td> <td>2017.07.05</td> <td>419,627,880</td> <td>본건 지분 및 본건 건물 일부</td> <td>임대차보증금 반환 담보</td> </tr> <tr> <td>(주)중국공상은행</td> <td>2017.07.26</td> <td>1,324,690,800</td> <td>본건 지분 및 본건 건물 일부</td> <td>임대차보증금 반환 담보</td> </tr> <tr> <td>제이티캐피탈(주)</td> <td>2017.07.28</td> <td>468,772,240</td> <td>본건 지분 및 본건 건물 일부</td> <td>임대차보증금 반환 담보</td> </tr> </tbody> </table>	근저당권자	설정일	채권최고액(원)	공동담보	설정원인	삼성생명서비스 손해사정(주)	2017.01.16	314,539,200	본건 지분 및 본건 건물 일부	임대차보증금 반환 담보	삼성생명보험(주)	2017.01.17	1,564,144,400	본건 지분 및 본건 건물 일부	임대차보증금 반환담보	월슨파킹코리아(유) 주1)	2017.07.05	419,627,880	본건 지분 및 본건 건물 일부	임대차보증금 반환 담보	(주)중국공상은행	2017.07.26	1,324,690,800	본건 지분 및 본건 건물 일부	임대차보증금 반환 담보	제이티캐피탈(주)	2017.07.28	468,772,240	본건 지분 및 본건 건물 일부	임대차보증금 반환 담보
	근저당권자	설정일	채권최고액(원)	공동담보	설정원인																										
	삼성생명서비스 손해사정(주)	2017.01.16	314,539,200	본건 지분 및 본건 건물 일부	임대차보증금 반환 담보																										
	삼성생명보험(주)	2017.01.17	1,564,144,400	본건 지분 및 본건 건물 일부	임대차보증금 반환담보																										
월슨파킹코리아(유) 주1)	2017.07.05	419,627,880	본건 지분 및 본건 건물 일부	임대차보증금 반환 담보																											
(주)중국공상은행	2017.07.26	1,324,690,800	본건 지분 및 본건 건물 일부	임대차보증금 반환 담보																											
제이티캐피탈(주)	2017.07.28	468,772,240	본건 지분 및 본건 건물 일부	임대차보증금 반환 담보																											

	(주)케이디엘	2018.06.27	131,596,920	본건 지분 및 본건 건물 일부	임대차보증금 반환담보														
	씨제이대한통운(주)	2019.05.15	1,827,974,400	본건 지분 및 본건 건물 일부	임대차보증금 반환 담보														
	삼성생명보험(주)	2019.07.29	359,963,500	본건 지분 및 본건 건물 일부	임대차보증금 반환 담보														
	씨제이대한통운(주)	2019.08.09	507,714,000	본건 지분 및 본건 건물 일부	임대차보증금 반환 담보														
	현대해상화재보험(주)	2020.01.17	145,440,000,000	본건 지분 및 본건 건물	차입금 채무 담보														
	새마을금고중앙회	2020.01.17	90,480,000,000	본건 지분 및 본건 건물	차입금 채무 담보														
	(주)아이비케이캐피탈	2020.01.17	18,120,000,000	본건 지분 및 본건 건물	차입금 채무 담보														
	<p>- 토지등기부 및 건물등기부에는 위 표에 기재된 근저당권 이외에 지상권, 지역권, 전세권, (근)저당권, 임차권, (가)압류 등의 제한물권 기타 부담이 등기되어 있지 아니함 주1) 월슨파킹코리아(유)는 현재 하이시티파킹코리아(유)로 상호 변경되었으나 변경등기 경로되지 않음</p>																		
인허가	<p>- 본건 건물의 건축허가서 및 사용승인서에 따르면, 본건 건물은 1995년 2월 9일경 1차 설계변경에 대한 허가를 받아 1997년 9월 20일 사용승인을 받았으며, 건축물대장에 따르면 1993년 1월 9일 건축허가를 받아 1993년 7월 7일 착공되었고, 1997년 9월 20일 사용승인을 받은 것으로 확인됨</p> <p>- 건축물대장에 기재된 본건 건물의 용도와 건폐율은 건축허가 당시 일반상업지역에 적용되었던 용도제한과 건폐율 제한을 준수하고 있음</p>																		
임대차 계약	<p>- 본건 건물에 대한 임대차계약은 대부분(삼성생명서비스손해사정(주)와 삼성의료재단 제외) 임대인이 제공한 표준계약서 양식에 따라 체결되어 보증금, 임대료 등 일부 조건 제외하고는 내용이 대체로 동일함</p> <p>- 공통적으로 적용되는 본건 표준계약서의 주요 내용은 다음과 같음</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>항목</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>임대차기간</td> <td>- 임대차계약기간 만료 6개월전까지 쌍방중 어느 일방의 서면에 의한 계약만료통지가 없는 한, 임대차계약기간은 1년간 자동연장됨</td> </tr> <tr> <td>양도 및 전대</td> <td>- 임차인은 임대인의 서명동의 없이는 제3자에게 권리를 양도하거나, 처분, 전대, 점유이전할 수 없음. 단, 임대인은 전대인의 사전 서명동의를 득하여 전대를 한 경우에도 전대로 인하여 발생한 책임으로부터 임대인을 면책시키고, 손해를 배상하여야 함</td> </tr> <tr> <td>수선</td> <td>- 임대인은 시설물에 대한 수선의무를 부담함. 단, 임차인의 고의 또는 과실로 인하여 필요하게 된 수선비용은 임차인의 부담이며, 임차인이 시설한 시설물에 대한 수선비용은 임차인의 부담으로 함</td> </tr> <tr> <td>임대인 변경</td> <td>- 임대인이 임대차목적물을 제3자에게 양도하는 경우 임대인의 선택에 따라, 임차인에게 서면통지를 보냄으로써 임차인의 동의없이도 임대인 지위를 양수인에게 이전할 수 있음</td> </tr> <tr> <td>원상복구</td> <td>- 임차인은 최근의 기준층 준공도면을 기준으로 임차인의 비용으로 원상복구 공사를 마친 후 임대인의 확인 및 승인을 득하여야 하며, 복구공사 확인 검사 등에 소요되는 비용이 있을 경우 임차인이 부담함</td> </tr> <tr> <td>관리규정</td> <td>- 임대인 또는 관리인은 효율적인 건물관리를 위해 입주자 관리규정 및 주차 관리규정을 제정, 시행, 개폐할 수 있으며 본 계약의 일부로서 간주함</td> </tr> </tbody> </table>					항목	내용	임대차기간	- 임대차계약기간 만료 6개월전까지 쌍방중 어느 일방의 서면에 의한 계약만료통지가 없는 한, 임대차계약기간은 1년간 자동연장됨	양도 및 전대	- 임차인은 임대인의 서명동의 없이는 제3자에게 권리를 양도하거나, 처분, 전대, 점유이전할 수 없음. 단, 임대인은 전대인의 사전 서명동의를 득하여 전대를 한 경우에도 전대로 인하여 발생한 책임으로부터 임대인을 면책시키고, 손해를 배상하여야 함	수선	- 임대인은 시설물에 대한 수선의무를 부담함. 단, 임차인의 고의 또는 과실로 인하여 필요하게 된 수선비용은 임차인의 부담이며, 임차인이 시설한 시설물에 대한 수선비용은 임차인의 부담으로 함	임대인 변경	- 임대인이 임대차목적물을 제3자에게 양도하는 경우 임대인의 선택에 따라, 임차인에게 서면통지를 보냄으로써 임차인의 동의없이도 임대인 지위를 양수인에게 이전할 수 있음	원상복구	- 임차인은 최근의 기준층 준공도면을 기준으로 임차인의 비용으로 원상복구 공사를 마친 후 임대인의 확인 및 승인을 득하여야 하며, 복구공사 확인 검사 등에 소요되는 비용이 있을 경우 임차인이 부담함	관리규정	- 임대인 또는 관리인은 효율적인 건물관리를 위해 입주자 관리규정 및 주차 관리규정을 제정, 시행, 개폐할 수 있으며 본 계약의 일부로서 간주함
항목	내용																		
임대차기간	- 임대차계약기간 만료 6개월전까지 쌍방중 어느 일방의 서면에 의한 계약만료통지가 없는 한, 임대차계약기간은 1년간 자동연장됨																		
양도 및 전대	- 임차인은 임대인의 서명동의 없이는 제3자에게 권리를 양도하거나, 처분, 전대, 점유이전할 수 없음. 단, 임대인은 전대인의 사전 서명동의를 득하여 전대를 한 경우에도 전대로 인하여 발생한 책임으로부터 임대인을 면책시키고, 손해를 배상하여야 함																		
수선	- 임대인은 시설물에 대한 수선의무를 부담함. 단, 임차인의 고의 또는 과실로 인하여 필요하게 된 수선비용은 임차인의 부담이며, 임차인이 시설한 시설물에 대한 수선비용은 임차인의 부담으로 함																		
임대인 변경	- 임대인이 임대차목적물을 제3자에게 양도하는 경우 임대인의 선택에 따라, 임차인에게 서면통지를 보냄으로써 임차인의 동의없이도 임대인 지위를 양수인에게 이전할 수 있음																		
원상복구	- 임차인은 최근의 기준층 준공도면을 기준으로 임차인의 비용으로 원상복구 공사를 마친 후 임대인의 확인 및 승인을 득하여야 하며, 복구공사 확인 검사 등에 소요되는 비용이 있을 경우 임차인이 부담함																		
관리규정	- 임대인 또는 관리인은 효율적인 건물관리를 위해 입주자 관리규정 및 주차 관리규정을 제정, 시행, 개폐할 수 있으며 본 계약의 일부로서 간주함																		

	<p>- 상가건물임대차보호법(이하 '상임법')에 따른 대항력 및 계약갱신요구권</p> <table border="1"> <tr> <th>적용 조항</th> <th>적용 여부</th> </tr> <tr> <td>상임법 전부 적용</td> <td>- 도미니카대사관, 삼성의료재단 및 박*우와 체결한 임대차 계약은 상임법 전부 적용</td> </tr> <tr> <td>대항력 및 계약갱신요구권 적용</td> <td>- 상기 3개 임대차 외의 계약은 대항력 규정 및 계약갱신요구권 적용 - 2018년 10월 16일 이전 체결된 임대차는 5년, 이후 체결(혹은 갱신)된 임대차는 10년 적용</td> </tr> </table>	적용 조항	적용 여부	상임법 전부 적용	- 도미니카대사관, 삼성의료재단 및 박*우와 체결한 임대차 계약은 상임법 전부 적용	대항력 및 계약갱신요구권 적용	- 상기 3개 임대차 외의 계약은 대항력 규정 및 계약갱신요구권 적용 - 2018년 10월 16일 이전 체결된 임대차는 5년, 이후 체결(혹은 갱신)된 임대차는 10년 적용										
적용 조항	적용 여부																
상임법 전부 적용	- 도미니카대사관, 삼성의료재단 및 박*우와 체결한 임대차 계약은 상임법 전부 적용																
대항력 및 계약갱신요구권 적용	- 상기 3개 임대차 외의 계약은 대항력 규정 및 계약갱신요구권 적용 - 2018년 10월 16일 이전 체결된 임대차는 5년, 이후 체결(혹은 갱신)된 임대차는 10년 적용																
세금	<p>(1) 조세 - 본건 건물에 대하여 2018년 7월 및 2019년 7월 부과된 재산세와 본건 토지에 대하여 2018년 9월 및 2019년 9월 부과된 재산세 및 지역자원시설세는 모두 납부한 것으로 보임</p> <p>(2) 부담금 - 교통유발부담금: 본건 건물은 인구 10만명 이상 도시지역의 바닥면적 합계 1,000㎡이상 건물로 2018년 부과된 34,227,960원 및 2019년 10월에 부과된 49,226,920원을 납부한 것으로 보임 - 도로점용료: 본건 소유자는 중구청장으로부터 태평로2가 310 앞 도로 및 태평로빌딩-삼성본관 빌딩간(태평로2가 248 도로)의 장소에 도로점용의 허가를 받았으며, 2019년도 점용료를 모두 납부함</p>																
보험	<p>본건 건물과 관련하여 체결된 보험계약의 내역은 아래와 같음.</p> <table border="1"> <tr> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> <tr> <td>보험회사</td> <td>- MG손해보험(주)</td> </tr> <tr> <td>계약자</td> <td>- 이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호</td> </tr> <tr> <td>피보험자</td> <td>- (주)국민은행, 이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호, 현대씨앤알(주), 이지스자산운용(주), 코어밸류(주), 서울시중구청</td> </tr> <tr> <td>보험기간</td> <td>- 2020.01.17~2021.01.17</td> </tr> <tr> <td>보험료</td> <td>- 18,707,430원</td> </tr> <tr> <td>보험가입금액</td> <td>- 재산종합위험담보: 66,434,973,000원 - 기업휴지위험담보: 51,468,000,000원 - 배상책임위험담보: 5,305,000,000원</td> </tr> <tr> <td>질권사항</td> <td>- 1순위 현대해상화재보험(145,440,000,000원) - 1순위 새마을금고중앙회(90,480,000,000원) - 2순위 (주)아이비케이캐피탈 수원지점(18,120,000,000원)</td> </tr> </table>	구분	내용	보험회사	- MG손해보험(주)	계약자	- 이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호	피보험자	- (주)국민은행, 이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호, 현대씨앤알(주), 이지스자산운용(주), 코어밸류(주), 서울시중구청	보험기간	- 2020.01.17~2021.01.17	보험료	- 18,707,430원	보험가입금액	- 재산종합위험담보: 66,434,973,000원 - 기업휴지위험담보: 51,468,000,000원 - 배상책임위험담보: 5,305,000,000원	질권사항	- 1순위 현대해상화재보험(145,440,000,000원) - 1순위 새마을금고중앙회(90,480,000,000원) - 2순위 (주)아이비케이캐피탈 수원지점(18,120,000,000원)
구분	내용																
보험회사	- MG손해보험(주)																
계약자	- 이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호																
피보험자	- (주)국민은행, 이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호, 현대씨앤알(주), 이지스자산운용(주), 코어밸류(주), 서울시중구청																
보험기간	- 2020.01.17~2021.01.17																
보험료	- 18,707,430원																
보험가입금액	- 재산종합위험담보: 66,434,973,000원 - 기업휴지위험담보: 51,468,000,000원 - 배상책임위험담보: 5,305,000,000원																
질권사항	- 1순위 현대해상화재보험(145,440,000,000원) - 1순위 새마을금고중앙회(90,480,000,000원) - 2순위 (주)아이비케이캐피탈 수원지점(18,120,000,000원)																
소송	<p>- 본건 소유자는 본건 부동산과 관련한 진행중인 소송, 종결된 소송중 집행이 종료되지 않은 사건, 소송이 제기되지는 않았지만 통지를 받았거나 협상이 진행중인 각종 분쟁, 본건 부동산의 소유권자 및 본건 부동산에 대해 보전처분 또는 강제집행 등이 제기된 사실이 있는지 여부 및 그 원인과 경과, 본건 부동산의 소유자에 대하여 제기되었거나 제기될 우려가 있는 사해행위취소소송 또는 분인권소송, 제3자의 주장이나 조사기관의 조사에 의하여 향후 분쟁으로 발전할 수 있는 것으로 예상하는 사건에 대하여 각각 해당사항 없다는 취지로 답변하였음</p>																

② 물리적, 기술적 하자로 인한 추가 비용 부담의 위험

당사는 본 공모 및 투자를 위하여 투자 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위해 건축설계 및 관련 서비스업을 영위하는 전문 업체인 CBRE KOREA를 통해 대상 부동산에 대한 물리적 실사(Physical Due Diligence)를 실시하였습니다. 실사 결과 투자 부동산의 가치를 하락시킬만한 중대한 물리적 하자가 발견되지는 않았으나 향후 기계설비 및 전기 설비 등의 내구연한이 초과됨에 따

라 교체 비용이 발생할 수 있습니다. 이지스97호는 물리실사 보고서 결과를 반영하여 부동산 가치의 유지를 위하여 연간 약 4.4억 원의 수선유지비와 향후 10년간 30.5억원의 자본적 지출(Capex)을 집행할 예정입니다. 그럼에도 불구하고, 예상치 못했던 부동산의 물리적, 기술적 하자가 발생할 가능성은 존재하며 이 경우 예상 금액 이상의 추가 자본 지출이 발생할 수 있습니다.

[물리실사]	
본 보고서는 2019년 7월 16일 도면, 부하계산서 등 관련 서류 및 현장조사 결과에 대한 검토를 통하여 CBRE코리아에 의해 작성되었으며, 건축 및 구조, 기계설비, 전기설비 및 소방설비 등 공종별로 범위를 설정하여 조사하되 종합적인 측면에서 부동산의 물리적인 특성을 평가하였습니다.	
주요내용	
건축 및 구조	1) 본 건물은 1997년 9월 20일에 사용승인을 득하였고, 사용승인 이후 대수선 및 용도변경이 진행되었음. 건물의 규모는 지상 26층/지하 6층, 연면적은 40,001.79㎡임. 2) 본 건물의 주용도는 업무시설 및 판매시설이며 옥탑층은 엘리베이터 기계실, 지상 26층은 기계실, 지상 1층~지상 25층은 업무시설, 지하 1층은 판매시설 및 업무시설, 지하 2층~지하 4층은 주차시설, 지하 5층~지하 6층은 전기실 및 기계실, 주차시설로 구성 3) 본 건물은 시설물 안전 및 유지관리에 관한 특별법 제12조에 의한 2018년 후반기에 실시한 정밀점검결과보고서 검토 시 시설물 상태평가 "B등급"으로 확인되었으며 상태등급 B등급, 안전성 평가등급 A등급을 부여받았음. 또한 내진성능 평가결과 목표성능인 "LS(인명안전)"에 만족하였음
기계설비 분야	1) 본 건물은 1997년 준공되어 약 22년동안 관리 운영되고 있으며 기계설비시스템은 준공 이후 열원설비, 공기조화설비, 환기설비, 위생설비 등에서 발생될 될 수 있는 효율저하 등에 따라 보수 및 교체를 진행하였고, 시설물 운용관리는 전문 FM인원이 일상 점검과 정기 점검을 통해 시행하고 있고, 외부 전문업체의 도움을 받아 정비하는 등 체계적으로 운용관리하고 있음 2) 기계장비는 연간 작업 계획을 세워 냉온수기 세관, 보일러 세관을 매년 시행하고 있으며, 장비 상태 점검 및 법정 검사를 체계적으로 시행하고 있음 3) 기계설비의 유지관리 상태는 "양호한 상태"로 판단되나 기계설비 성능은 내구연한 초과 및 내구연한 도래하는 일부 장비류와 배관, 보온재 등은 주기적인 점검 및 교체가 필요한 것으로 판단됨
전기설비	1) 본 건물의 총 수전용량은 3,750KVA이며, 22.9KVA를 한전으로부터 1회선 수전하고 있다. 전기실내에 설치되는 수.배전반은 2014년에 전체가 교체 신설되었고, 전기 시스템은 전문시설관리 운영팀에 의해 유지관리되고 있음 2) 한국전력공사 전원 공급 이상시 소방관련 등의 비상부하에 전력공급은 자체 비상발전기 1, 250KW 1대, 500KW 1대가 설치되어 구성되어 있으나 500KW 1대는 현재 사용하지 않고 있으며 준공 후 22년간 운전되고 있어 OVERHAUL이 필요하다고 판단됨 3) 승강기는 총 7대가 설치되어 있으며 2010년에 비상용 6호기가 교체되었으며, 2014년에 나머지 6대가 교체되었음 4) 전열시스템은 바닥매입 System Box 및 벽부형 콘센트로 설치되었으며 조명설비는 2014년 전체 조명을 LED 광원으로 교체하였음
소방설비	1) 소방설비는 준공완료 시점인 1997년 관할 소방서로부터 소방 준공필증을 교부받았으며 화재안전기준에 의거하여 연 2회의 정기적인 소방 점검을 실시하고 있음 2) 소화설비의 전반적인 상태는 "양호한 상태"로 판단되나, 소방장비 및 소방시설 등은 내구연한이 초과하여 주기적인 교체 및 점검이 필요한 것으로 판단됨 3) 소화기구는 화재안전기준(NFSC)에 의하여 적합하게 설치되어 있으며 소화기 압력 상태 및 관리상태는 양호한 것으로 판단됨

③ 경제적인 위험

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

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

주요내용	
이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 감정평가	<ul style="list-style-type: none"> - 당 수익증권에 대한 감정평가는 일반거래(시가참고) 목적으로서 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 중 전체 99.91% 지분에 대한 감정평가로, 당사의 수익증권 투자 예상 시점인 2020년 6월 1일을 기준시점으로 하였음 - 평가 대상은 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권의 총 113,300,000,000구좌 중 113,200,000,000구좌로 약 99.91%로 당사가 투자하고자 하는 대상임 - 감정평가액: 120,531,831,000원
태평로빌딩 감정평가	<ul style="list-style-type: none"> - 태평로빌딩에 대한 감정평가는 서울특별시 중구 태평로2가 310 외 1필지에 소재하는 "태평로빌딩" 구분건물에 대한 일반거래(시가참고) 목적의 감정평가로 가격조사완료일인 2019년 7월 1일을 기준 시점으로 하였음 - 감정평가액: 312,300,000,000원 (토지: 234,100,000,000원, 건물: 78,200,000,000원)

다. 기타 투자위험

(1) 유가증권 시장에서 거래량 부족에 따른 환금성 저해 위험

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

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

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

[의무보유 계획]

(단위 : 주)

구분	주주명	관계	신고서 제출일 현재		의결권 지분율	의무보유 기간
			주식수	지분율		
보통주	스카이밸류(주) 외 5인	발기인	300,000	100.00%	100.00%	주1)

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

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

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

(2) 지분 희석 및 주식가치 희석에 따른 위험

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

(3) 투자대상 선정의 위험

당사는 투자대상 자산 선정시 이사회 및 주주총회 결의를 득해야 하며, 국토교통부로부터 영업인가를 받아야 합니다. 또한 당사의 자산관리위탁업체인 이지스자산운용(주)는 동사의 내규에 의하여 투자대상 자산 선정시 자체적인 투자심의위원회를 통해 투자 여부를 심의하는 절차를 거쳐 자산 편입을 결정하게 됩니다. 다만, 상기 절차상의 독립성이 저하되어 객관적인 판단이 이루어지지 못하는 경우가 발생할 수도 있습니다.

(4) 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험

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

[공모자금 사용내역]

(단위: 원)

구분	금액	내용
부동산 등 자산 취득	113,200,000,000	- 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 취득
발행제비용	2,944,000,000	- 발행제비용
현금	2,356,000,000	- 예비비
합계	118,500,000,000	-

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

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

[이지스97호 자원 조달 및 투자 구조]

(단위: 억원)

투자비 (Uses)		
부동산		3,025
부동산 매매대금	3,025	
부대비용		131
차입 부대비용 (금융비용)	41	
매입보수 / 실사비용 / 예비비	21	
현금	32	
질권설정 보증금	37	
기타비용		130
TI	99	
Capex	31	
총 투자금액		3,287

재원조달(Sources)		
담보대출		2,057
Tranche A	1,778	
Tranche B	151	
Tranche C	128	
보증금		97
보증금	97	
수익증권		1,133
이지스97호 종류C2(제3종)	1,133	
총 조달금액		3,287

주1) 현재 기준 기표된 대출금과 질권설정 외 보증금을 기초로 한 LTV는 65.8% 수준입니다. (Tranche A 1,778억원+ Tranche B 151억원 + 질권설정 외 보증금 60억원 / 매입가 3,025억원)

주2) Tranche C 대출은 임차인 지원금액(TI), 자본적 지출(Capex) 및 이에 부수되는 취득세 지급을 위한 한도대출로 현재까지 기표된 금액은 없습니다.

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

(5) 주주의 의사결정 관련 위험

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

(6) 대리인 및 이해상충위험

당사는 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할

것으로 판단되나 역량부족과 업무 태만이 나타날 경우 당사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 당사의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.

당사 자산의 운용 및 관리를 위탁받은 외부기관 현황은 아래와 같습니다.

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

한편, 당사는 운용 및 관리에 대한 위탁의 대가로 직접 또는 이지스97호를 통하여 수수료를 지급하며, 각 위탁회사의 수수료 체계는 아래와 같습니다.

구분	주요 내용	수수료
		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 누

자산관리회사	이지스 자산운용(주)	계 주) 단, 부동산 관련 증권(리츠 주식 또는 부동산집합투자지구 수익증권) 투자시 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구의 자산관리회사(집합투자업자)가 당해 회사의 자산관리회사와 동일하며, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초자산에 관한 매입보수, 운용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수를 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구로부터 당사의 자산관리회사가 수취한 경우 해당 보수는 없음 그럼에도 불구하고, 당사의 자산관리회사와 동일하지 않은 자산관리회사(집합투자업자)의 발행투자기구가 발행하는 부동산관련증권(리츠 주식 또는 부동산집합투자지구 수익증권)에 투자하는 경우, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초 자산에 관하여 매입보수, 운용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수 등이 중복되어 부과될 수 있음
자산보관	(주)우리은행	연 2,000만원
사무관리	(주)국민은행	연 7,000만원

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

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

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

구분	이지스97호	
	지급금액	지급시기
매입보수	매입금액의 0.506%	당사가 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 취득후
운용기본보수	매입금액의 연 0.3% (단, 2020년 2월 7일부터 1년간의 기간 중 투자된 부동산에 재산세가 분리과세 되지 않는 기간의 경우 0%)	매 회계기간 종료일 이후
매각보수	부동산 매각금액(매각비용 포함)의 0.5%	소유권이전등기접수 완료일로부터 3영업일 이내
매각성과보수	매각차익의 10%	소유권이전등기접수 완료일로부터 3영업일 이내

주1) 이지스97호의 '매입금액'은 당사가 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 매입 시 기준이 되는 태평로빌딩의 거래가액인 3,025억원입니다.

주2) 이지스97호의 '매각차익'은 (매각가격-취득원가(자본적지출포함)-이익초과분배금-질권설정예금-매각기본보수)를 기준으로 하였습니다.

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

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

당사의 주주들은 당사에 자산의 투자 및 운용에 관한 계약의 체결 또는 변경체결에

관한 사항을 요구할 수 있으며, 당사는 주주들의 요구가 있을 시 정기주주총회 또는 임시주주총회에 당사의 위탁계약 내용에 대하여 안건으로 상정 및 주주총회의 결정에 따라 회사의 주요 사항을 결정할 예정입니다.

당사의 이사회 구성원은 당사의 자산운용에 관한 사항을 감독하고 있으며, 대리인 및 이해상충위험이 발생하지 않도록 성실히 업무를 수행하고 있습니다. 상장 후에도 당사의 이사회는 주주로서 금번 공모에 참여한 주주들과 함께 당사의 위탁관리회사들이 신의성실의 원칙을 지켜 당사가 효율적으로 운영될 수 있도록 노력할 예정입니다.

(7) 관리종목 및 상장폐지에 따른 위험

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

주권상장 비개발 위탁관리 부동산투자회사의 경우 매출액기준(30억원 미만)은 신규 상장일 이후 최초 도래하는 사업연도부터 적용하며, 1사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 산정합니다. 이에 당사의 경우 상장 후 최초 도래하는 사업연도의 결산일로부터 직전 1년간 매출액이 30억원 미만인 경우 관리종목에 편입될 수 있습니다.

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

[부동산투자회사의 관리종목 지정 및 상장폐지와 관련된 현행 규정]

구 분	관리종목 지정	폐 지
정기보고서	사업보고서, 반기보고서, 분기보고서의 법정기한내 미제출	관리종목 지정후 기한내 미제출
감사의견	- 최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사인의 감사의견이 감사범위 제	- 개별재무제표의 감사의견이 부적정 또는 의견거절

	한에 따른 한정인 경우 - 최근 반기의 개별재무제표에 대한 감사인의 검토의견이 부적정 또는 의견 거절인 경우	- 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 경우로서 최근 사업연도의 매출액이 300억원 미만인 경우	관리종목 지정 후 1년 이내 해소하지 못하는 경우

기타	공익 실현과 투자자 보호를 위하여 거래소가 인정하는 경우	<ul style="list-style-type: none"> - 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 세척으로 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 영업인가시의 사업계획이 달라지는 경우 변경 인가, 이사회, 주주총회 등 소정의 절차를 거쳐 투자여부를 결정하게 되므로 사업계획이 변동될 가능성이 있음을 유의하시기 바랍니다.

(9) 관련 법률 및 제도변화 위험

당사는 『부동산투자회사법』에 따라 설립된 부동산투자회사이며, 『상법』상 주식회사입니다. 또한 당사는 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』의 규제를 받고 있습니다. 당사는 관련 법률을 준수하는 준법 경영을 목표로 하고 있습니다. 하지만 해

당 주무관청에 의한 관련 법률 및 하위규정의 불리한 해석, 관련 법률 및 규제의 변경, 신규 법 제정 등이 불리하게 적용될 수 있으며, 이러한 경우 당사의 법률 비용 증가로 이어질 수 있습니다. 이런 법률 환경의 변화는 당사 사업에 불리한 영향을 끼칠 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 또한, 부동산투자회사는 정부의 정책 결정에 많은 영향을 받고, 그 중에도 정부의 세무관련 새로운 제도의 도입이나 법령의 변경 및 해석 기준이 달라짐에 따라 투자법인의 가치는 달라질 수 있습니다. 따라서, 이러한 자산에 투자한 투자회사의 대출채권이나 지분투자 역시 영향을 받을 수 있습니다.

(10) 당사 존립기간과 이지스97호 신탁계약기간의 불일치 위험

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

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

라. 이 집합투자기구에 적합한 투자자 유형

투자위험 등급 (1) 등급 매우 높은 위험

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

당사는 부동산(지상권·지역권·전세권·임차권·분양권 등 부동산 관련 권리를 포함한다)에 주로 투자하여 임대사업을 통한 임대수익 및 부동산 등 매각 등을 통한 자

본이득을 추구하며, 청약에 참여하면 당사의 지분증권(보통주식)에 직접 투자하게 됩니다. 이에 따라 상장 후 주가는 공모가를 20% 이상 하회할 수 있으므로, 매우 높은 위험 수준의 투자위험을 지니고 있습니다.

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

당사는 공모 후 한국거래소에 상장할 예정이나 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 공모가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있으므로 이에 대해 잘 이해하는 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-), 인덱스펀드, 주식혼합형, 원금부분보존 추구형 ELF	채권혼합형	채권형 (A-이상)	원금보존 추구형 ELF	국공채형 MMF

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

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

2. 위험관리

(1) 자산운용위험 관리계획

- 자산 매입 관련

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

- 임대 공실 관련

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

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

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

- 부동산자산 관련

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

(2) 회사 경영 및 운영 위험 관리계획

- 대리인 및 이해상충위험 관련

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

Ⅲ. 집합투자기구의 기타 정보

1. 과세

(1) 발행회사에 대한 과세

1) 자본금에 대한 등록면허세

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

2) 부동산 취득에 대한 취득세

부동산 취득에 대해 부과되는 조세 내역은 다음과 같습니다.

① 부동산 취득세

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

② 농어촌특별세

위탁관리부동산투자회사가 위 취득세를 납부하는 경우 『농어촌특별세법』 제3조 제5호의 규정에 의하여 농어촌특별세 납세의무가 발생하며, 『농어촌특별세법』 제5조 제1항 제6호의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 0.2%의 세율을 적용하여 산출된 농어촌특별세를 납부하여야 합니다.

③ 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 위 취득세를 납부하는 경우 지방세법 제150조 제1호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 『지방세법』 제151조 제1항 제1

호의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 0.4%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

3) 취득 부동산에 대한 부가가치세

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

4) 소득에 대한 법인세

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

이와 관련하여 『부동산투자회사법』 제28조 규정에 따라 『상법』 제458조의 규정에 의한 이익준비금을 적립할 필요가 없으며, 상법 제462조의 규정에도 불구하고 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 특별한 세무조정사항이 발생하지 아니하는 한 법인세 과세소득 이상의 금액을 배당할 수 있으며, 이 경우 위탁관리부동산투자회사가 할 법인세는 사실상 발생하지 아니합니다.

5) 부동산 임대소득에 대한 부가가치세

『부가가치세법』 제11조의 규정에 의하여 위탁관리부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 임대하여 얻는 소득에 대해서 10%의 세율을 적용하여 산출된 부가가치세를 납부하여야 합니다. 다만, 『부가가치세법』 제38조의 규정에 의하여 해당 부동산 임차인이 자기의 사업을 위하여 사용하였거나 사용할 목적으로 공급받은 재화 또는 용역에 대한 부가가치세액은 매입세액 공제 가능합니다.

6) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

① 토지분재산세

태평로빌딩을 보유하고 있는 이지스97호는 사모집합투자기구로 매년 6월 1일 기준, 보유하고 있는 토지에 대하여 『지방세법』 제106조 제1항 제2호에 의하여 별도합산과세대상이나 2020년 6월 2일 공포 및 시행된 개정 지방세법 시행령 부칙 제3조(분리과세대상 토지의 범위에 관한 특례)에 따라 당사가 실질적으로 투자하는 이지스97호는 2021년까지는 분리과세가 적용되고, 2022년부터는 점진적으로 분리과세 적용이 배제될 예정입니다.

이에 따라 당사의 분배금 수입 추정시 이지스97호에 부과되는 토지분재산세에 관하여 과세대상 구분 변경 토지에 아래 표에 따른 과세연도별 비율을 곱하여 계산한 면적은 분리과세대상 토지로 가정하였으며, 2026년부터는 전체 토지에 대해 분리과세 적용이 배제되는 것으로 가정하였습니다.

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

② 건물분재산세

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

③ 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 위 재산세를 납부하는 경우 『지방세법』 제150조 제6호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 『지방세법』 제151조 제1항 제6호의 규정에 의하여 재산세액(토지분, 건물분)에 20%의 세율을 적용하여 산출된 지

방교육세를 납부하여야 합니다.

④ 재산세 도시지역분

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

⑤ 지역자원시설세

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

(2) 주주에 대한 과세

1) 배당소득세에 대한 과세

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

① 개인주주

- 국내 거주자

회사는 국내 거주자에게 배당소득세로 배당금액의 15.4%를 원천징수하게 되며, 당해 배당소득금액이 종합과세 되는 경우, 원천징수된 세액은 종합소득산출세액에서

공제받게 됩니다.

단, 『조세특례제한법』 제87조의 7에 따라 공모부동산집합투자기구(당해 회사를 포함)의 지분증권 또는 수익증권에 2021년 12월 31일까지 투자하는 경우, 투자금액의 합계액이 5천만원을 초과하지 않는 범위에서 투자일로부터 3년 이내에 지급받는 배당소득에 대해 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 위탁관리부동산투자회사로부터 받는 배당금에 대해서는 내국법인 주주가 『법인세법』 제18조의2 및 제18조의3에서 규정하고 있는 수입배당금 익금불산입 규정을 적용 받을 수 없습니다.

-외국법인

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

2) 주식 양도소득에 대한 과세

① 비거주자 및 외국법인 주주

한국 내 고정사업장이 없는 외국 주주(개인 및 법인)가 지분 양도로 인해 얻은 양도소득금액에 대해서는 『소득세법』 제156조 제1항 제7호 및 『법인세법』 제98조 제1

항 제7호의 규정에 의하여 양도대가의 11%(지방소득세 포함) 또는 양도대가에서 취득가액 및 양도비용을 공제한 금액의 22%(지방소득세 포함) 중 적은 금액이 원천세로 과세됩니다.

다만, 『소득세법』 시행령 제179조 제11항 제1호 및 『법인세법』 시행령 제132조 제8항 제2호의 규정에 의하여 주식의 양도일이 속하는 연도와 그 직전5년의 기간 중 계속하여 상장주식 지분율 25% 미만인 투자자가 양도하는 경우 국내세법상 과세되지 아니합니다. 해당 비과세 요건을 충족하지 못하는 경우라 하더라도, 당해 외국주주가 한국과 조세조약이 체결된 국가의 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따라 면제될 가능성이 있습니다.

② 거주자 개인주주

거주자 개인주주는 증권시장에서 거래한다면, 주식양도소득에 대하여 소득세 납세의무를 부담하지 아니합니다. 다만, 『소득세법』 제94조 제1항 제3호 및 『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 종업원 분 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

2. 전환절차 및 방법

해당사항 없습니다.

3. 집합투자기구의 요약 재무정보

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

재 무 상 태 표

제1기말 2019년 10월 31일 현재

(단위 : 원)

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

과 목	제1기 2019년 7월 16일부터 2019년 10월 31일까지	
	Ⅲ.이익잉여금	1,666,759
자 본 총 계		1,501,666,759
자본 및 부채총계		1,501,808,677

포 괄 손 익 계 산 서

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

(단위 : 원)

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

자 본 변 동 표

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

주식회사이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

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

현 금 흐 림 표

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

주식회사이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

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

※ 집합투자기구 공시 정보 안내

증권신고서: 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)

투자설명서: 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)

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

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