투 자 설 명 서 (안)

이 투자설명서는 부동산투자회사에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 부동산투자회사의 주식의 인수청약을 하기 전에 반드시 이 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

1. 회 사 : ㈜이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사
본 점 소 재 지 : 서울특별시 영등포구 여의공원로 115 (세우빌딩 14 층) 이지스자산운용㈜ 內
전 화 : 02-6959-9544 (FAX) 02-780-7303
대 표 이 사 : 도병운

2. 총 모 집 액 : 30,000,000,000 원

3. 모집하고자 하는 주식의 종류 및 수 : 기명식 보통주 5,454,545 주
(모집가액 5,500 원/주)

4. 청 약 기 간 : 2021 년 [ ]월 [ ]일 (1 일간 예정, 변동가능)

5. 청 약 장 소 : 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14 층 이지스자산운용 내

6. 납 입 기 일 : 2021 년 [ ]월 [ ]일

7. 납 입 장 소 : ㈜우리은행 자산수탁부

8. 투자설명서 비치 및 공시장소

이지스자산운용㈜	: 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14 층(세우빌딩)
국토교통부	: 세종특별자치시 도움 6 로 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.

목 차

제1부 모집의 개요 ····· 1

Ⅰ. 모집의 요령 ····· 1

1. 모집주식의 내용 ····· 1
2. 모집의 방법 ····· 1
3. 인수에 관한 사항 ····· 1
4. 모집의 조건 ····· 1
5. 모집의 절차 ····· 2
6. 기타 모집에 관한 사항 ····· 3

Ⅱ. 기타 투자자보호에 필요한 사항 ····· 4

1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항 ····· 4
2. 기타 중요한 사항 ····· 4

제2부 발행인에 관한 사항 ····· 7

Ⅰ. 회사의 개황 ····· 7

1. 회사의 사업목적 ····· 7
2. 회사의 설립취지 및 그 성격 ····· 7
3. 회사의 구조 ····· 7
4. 주식에 관한 사항 ····· 8
5. 주식사무에 관한 사항 ····· 8
6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유 ····· 9

Ⅱ. 발기인·이사 및 감사에 관한 사항 ····· 11

1. 발기인에 관한 사항 ····· 11
2. 이사 및 감사에 관한 사항 ····· 11
3. 임원의 보수지급기준 ····· 11

Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법 ····· 12

1. 자산운용의 기본방침 ····· 12
2. 주요 투자대상 및 투자계획 ····· 14
3. 투자와 관련된 위험 ····· 17
4. 투자제한 ····· 19
5. 이익 등의 배당방법 ····· 22
6. 자산평가 및 공시방법 ····· 24

제3부 업무위탁에 관한 사항 ····· 25

Ⅰ. 자산관리회사에 관한 사항 ····· 25

1. 회사의 개요 ····· 25

2. 회사가 속해있는 기업집단의 개요 ····· 26
3. 자산운용전문인력에 관한 사항 ····· 26
4. 자산관리위탁계약의 개요 ····· 27

Ⅱ. 판매회사에 관한 사항 ····· 오류! 책갈피가 정의되어 있지 않습니다.
1. 판매회사의 개요 ····· **오류! 책갈피가 정의되어 있지 않습니다.**
2. 판매회사계약의 개요 및 주요 업무내용 ····· **오류! 책갈피가 정의되어 있지 않습니다.**

Ⅲ. 자산보관회사에 관한 사항 ····· 30
1. 자산보관회사의 개요 ····· 30
2. 자산보관위탁계약의 개요 및 주요 업무 내용 ····· 30

Ⅳ. 일반사무관리회사에 관한 사항 ····· 32
1. 일반사무관리회사의 개요 ····· 32
2. 수탁받은 주요 업무내용 ····· 32

Ⅴ. 위탁보수 등에 관한 사항 ····· 35
1. 부동산투자회사의 위탁보수 등에 관한 사항 ····· 35

제4부 기타 필요한 사항 ····· 36

1. 주주의 권리에 관한 사항 ····· 36
2. 과세처리에 관한 사항 ····· 36
3. 재판관할에 관한 사항 ····· 38
4. 손해배상책임에 관한 사항 ····· 38
5. 투자자금의 회수방법 ····· 39
6. 기타 공시관련사항 ····· 40

제1부 모집의 개요

하기 모집과 관련된 내용은 영업변경인가 신청시점 현재 기준 계획(안)이며,
실제 모집 및 청약 등의 진행과정에서 변경될 수 있습니다

Ⅰ. 모집의 요령

1. 모집주식의 내용

	주식의 종류	모집주수	주당발행예정가액	모집총액	비 고
제3자배정(사모)	보통주식	5,454,545 주	5,500 원	30,000 백만원	기명식
합 계		5,454,545 주		30,000 백만원	

* 주당발행가액은 변경될 수 있습니다.

2. 모집의 방법

모집대상	주수(%)	지분율*	주당 발행예정가액	모집 총액	비고
보통주식(사모)	5,454,545(100%)	18.5%	5,500 원	30,000 백만원	
합 계	5,454,545(100%)	18.5%	5,500 원	30,000 백만원	

* 현재까지 발행된 보통주식은 총 24,000,000 주입니다.

** 주당발행가액은 변경될 수 있습니다.

3. 인수에 관한 사항

해당사항 없음

4. 모집의 조건

항 목	내 용
모집주식의 수	기명식 보통주 5,454,545 주
주당 모집가액	기명식 보통주 5,500 원(액면가 1,000 원)

청약단위 (예정)	청약의 최소단위: 1 주 단, 청약자 1 인당 청약한도는 모집주식수의 범위 내
청약기일 (예정)	개시일: 2021 년 [ ] 월 [ ] 일 (1 일간)
청약증거금	청약금액의 100%
납입기일	2021 년 [ ] 월 [ ] 일
배당기산일 (결산일)	매년 3 월 1 일(8 월 31 일) / 매년 9 월 1 일(2 월 28 일)** - 설립연도: 회사 최초 설립일(2019 년 07 월 16 일) - 청산연도: 당해 회사 청산일

* 상기 내용은 영업변경인가 신청일 현재의 계획이며, 향후 실제 모집 및 청약진행 과정에서 시장상황 등에 따라 대표주관사와의 협의하에 변동 될 수 있습니다.

** 윤년의 경우 3 월 1 일(8 월 31 일) / 9 월 1 일(2 월 29 일) 입니다.

5. 모집의 절차

가. 공고의 일자 및 방법

해당사항 없음

나. 청약방법

1) 청약기간은 2021 년 [ ]월 [ ]일(1 영업일)입니다.
2) 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.
3) 청약의 최소단위는 1 주로 하며 청약자의 1 인당 청약한도는 모집주식수의 범위내로 합니다.
4) 청약자는 "금융실명거래및비밀보장에관한긴급재정경제명령"에 의한 실명자이어야 합니다.
5) 청약자는 소정의 청약서 3 통에 필요한 사항을 기재한 후 기명날인 또는 서명날인을 하여 청약취급처에 제출하는 방법으로 청약합니다.
6) 청약자는 주식청약서에 기명날인 또는 서명날인 하여야 하며, 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후 투자결정을 하여야 합니다.
7) 투자위험에 대하여는 본 투자설명서 "제 2 부의 III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법"의 "3. 투자와 관련된 위험"을 참조하시기 바랍니다.

다. 청약취급처

서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14 층 이지스자산운용 내

라. 청약결과 배정방법

사모의 방식으로 모집이 진행되므로 청약 주식수대로 배정됨

마. 주권교부에 관한 사항

1) 주권교부예정일 : 2021 년 [ ]월 [ ]일

2) 주권교부장소 : 청약취급처에서 교부합니다.

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.

6. 기타 모집에 관한 사항

가. 신주의 배당기산일

본 사모에 의해 발행되는 신주의 최초 배당기산일은 2021 년 9 월 1 일 입니다.

나. 신주인수권증서에 관한 사항

금번 모집은 기존 주주의 신주인수권을 배제한 제 3 자배정 증자방식이므로 신주인수권증서를 발행하지 않습니다.

다. 주권교부일 이전의 주식양도의 효력에 관한 사항

본 주권교부일 이전의 주식양도는 발행회사에 대하여 효력이 없습니다. 다만,「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」제 311 조 제 4 항에 의거 주권발행전에 증권시장에서의 매매거래를 투자계좌부 또는 예탁자계좌부상 계좌간 대체의 방법으로 결제하는 경우에는 상법 제 335 조 제 3 항의 규정에도 불구하고 발행회사에 대하여 그 효력이 있습니다.

Ⅱ. 기타 투자자보호에 필요한 사항

1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

회사는 한국거래소(Korea Exchange) 유가증권시장에 상장되어 있습니다. 주주는 상장 후 한국거래소 유가증권시장에서 주식을 매도하는 방법에 의해서만 투자자금을 회수할 수 있습니다. 그러나 전반적인 경제상황이 변동되거나 부동산 시장이 침체될 경우, 상대적으로 투자 매력이 감소하여 주가가 하락하거나, 시장참여자의 부족으로 인해 상장 후 시장에서의 거래가 예상보다 활발하지 않을 수 있습니다.

『부동산투자회사법』 제20조(주식의 상장 등)에 따르면, 부동산투자회사는 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제390조 제1항에 따른 상장규정의 상장요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제8조의2 제4항 제1호에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다고 규정되어 있습니다. 이에 회사는 최초 공모 이후 유가증권시장의 신규상장요건을 갖추게 된 때 지체 없이 상장을 추진하여 '20년 7월 16일 한국거래소 유가증권시장에 상장하였습니다.

이와는 별도로, 회사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장 후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있으며, 또한 주권상장 부동산투자회사의 경우 최근 사업연도(1사업연도가 1년 미만인 경우 1년을 기준으로 산정)의 매출액이 50억원 미만인 경우 관리종목지정, 2년 연속 50억원 미만인 경우는 상장폐지가 될 수 있습니다.

2. 기타 중요한 사항

가. 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.

나. 당해 회사는 정관에 따라 존립기간을 법인설립일 이후 40 년으로 합니다. 다만, 당해 회사는 회사 정관에 따라 아래 사유에 해당하는 경우 해산합니다.

1) 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
2) 주주총회의 해산결의
3) 합병
4) 파산
5) 법원의 해산명령 또는 해산판결
6) 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소

7) 부투법 제 3 조부터 제 7 조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우

8) 설립 후 1 년 6 개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

※ 부동산투자회사법

제 42 조(영업인가 등의 취소)
① 국토교통부장관은 부동산투자회사 및 자산관리회사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제 9 조에 따른 영업인가, 제 9 조의 2 에 따른 등록 및 제 22 조의 3 에 따른 설립인가를 취소할 수 있다. 다만, 제 1 호 또는 제 4 호에 해당하는 경우에는 그 영업인가·등록 또는 설립인가를 취소하여야 한다.
1. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제 9 조에 따른 영업인가, 제 9 조의 2 에 따른 등록 및 제 22 조의 3 에 따른 설립인가를 받은 경우
2. 제 10 조를 위반하여 자본금이 최저자본금보다 적은 경우
2 의 2. 자산관리회사가 최근 3 년간 제 22 조의 2 제 1 항에 따라 자산의 투자·운용업무를 위탁받은 실적이 없는 경우
3. 제 25 조를 위반하여 자산의 구성 비율을 준수하지 아니한 경우
4. 영업인가·등록 또는 설립인가의 요건에 적합하지 아니하게 되거나 영업인가·등록 또는 설립인가의 조건을 위반한 경우. 다만, 일시적으로 영업인가·등록 또는 설립인가의 요건에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다.
5. 제 39 조제 2 항에 따른 조치를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 경우
6. 자기자본의 전부가 잠식된 경우
7. 최저자본금을 준비한 후 현금·은행예금 등 대통령령으로 정하는 운영자금이 2 개월 이상 계속하여 5 천만원 이하인 경우
8.「상법」제 628 조에 따른 납입 또는 현물출자의 이행을 가장하는 행위가 발생한 경우
② 제 1 항에 따른 영업인가·등록 및 설립인가의 취소에 관하여는 제 9 조제 5 항을 준용한다.

제 44 조(해산)
부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 해산한다.
1. 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 제 42 조에 따른 영업인가 또는 등록의 취소
7. 자기관리 부동산투자회사가 제 8 조의 2 제 4 항에서 정하는 기간 내에 영업인가를 신청하지 아니한 경우
8. 제 3 조부터 제 7 조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
9. 설립 후 1 년 6 개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

제 44 조의 2(청산 시 채권자에 대한 최고)
청산인은 취임한 날부터 1 개월 이내에 부동산투자회사의 채권자에 대하여 일정한 기간 이내에 그 채권을 신고할 것과 그 기간 이내에 신고하지 아니하면 청산에서 제외된다는 사실을 2 회 이상 공고함으로써 최고(催告)하여야 한다. 이 경우 그 신고기간은 1 개월 이상으로 하여야 한다.

제 46 조(해산등기의 촉탁)
① 국토교통부장관은 제 42 조에 따른 영업인가 또는 등록의 취소로 부동산투자회사가 해산한 경우에는 부동산투자회사의 소재지를 관할하는 등기소에 해산등기를 촉탁하여야 한다.
② 국토교통부장관은 제 1 항에 따라 등기를 촉탁하는 경우에는 등기원인을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다. 국토교통부장관은 제 2 항에 따라 상장을 명하려면 미리 금융위원회의 의견을 들어야 한다.

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

1) 투자원금에 대한 손실의 위험

2) 경기변동에 따른 위험

3) 부동산 자산의 매입, 운용 및 처분과 관련한 위험(물리적, 기술적 하자로 인한 추가비용 부담의 위험, 임차인의 신용 위험, 공실 위험, 관리비용증가 위험, 역부채효과 위험, 재해와 같은 불가항력에 대한 위험 등)

4) 환금성 및 유동성 관련 위험

5) 회사 경영 및 운영 등 기타 위험(대리인 및 이해상충 관련 위험, 제도 변화 관련 위험, 현금 및 증권의 운용관련 위험)

상기한 투자와 관련하여 고려하여야 하는 사항에 대한 자세한 설명은 본 투자설명서 "제 2 부의 III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법"의 "3. 투자와 관련된 위험"을 참조하시기 바랍니다.

제2부 발행인에 관한 사항

Ⅰ. 회사의 개황

1. 회사의 사업목적

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 위탁관리 부동산투자회사로서 다수의 기관 및 개인 투자자들로부터 자금을 확보하여 투자대상 부동산을 취득하고 이후 부동산의 안정적 운영(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 일정수준 이상의 투자수익을 제공하며, 부동산 직접 투자로 인한 위험 회피가 가능하게 함을 목적으로 하고 있습니다.

2. 회사의 설립취지 및 그 성격

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 위탁관리 부동산투자회사로서 부동산 시장과 자본시장을 결합한 투명하고 안정적인 간접 투자 상품 제공을 통해 부동산 시장의 안정화에 기여하고, 거시적으로는 국내 경제 전반에 걸쳐 활력을 줄 수 있는 중추적인 역할 수행을 설립취지로 하고 있습니다.

3. 회사의 구조

당해 회사는 실체 없는 명목회사이나 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두고 그 역할과 권한을 회사의 정관에 명시함으로써 투명경영, 투자수익제고 및 투자자보호에 만전을 기할 계획입니다.
당해 회사의 이사회는 일반사무수탁회사, 판매회사를 선정하고 회사 운용자산으로 선정된 부동산(간주부동산 포함)의 취득을 승인하게 됩니다. 당해 회사의 이사회는 6 개월 마다 자산관리회사로부터 자산의 투자 운용 내역을 보고 받고 이를 평가하며, 자산관리 계획 또는 기타 주요한 투자의사 결정승인이 이루어져야 하는 경우 이사회를 소집하게 됩니다.
당해 회사의 자산은 자산관리회사인 이지스자산운용㈜에 의하여 운용될 것이고, ㈜우리은행이 자산보관회사로서 현금 및 증권 등 투자재산의 보관 및 관리, 현금 자산의 운용지시 이행, 부동산의 등기부상의 소유권의 보전관리업무, 자산관리회사의 운용지시 등에 대한 감시 등을 담당할 것이며, ㈜국민은행이 일반사무수탁회사로서 회사의 운영 및 계산에 관한 사무, 주식발행에 관한 사무 등을 수행할 것입니다.

다음은 당해 회사의 구조를 도표화한 것입니다.

4. 주식에 관한 사항

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	영업변경인가 후 유상증자 예정주식수	주당발행예정가액
1,000,000,000 주	24,000,000 주 (기명식 보통주)	5,454,545 주 (기명식 보통주)	발행가 5,500원 (액면가 1,000원)

5. 주식사무에 관한 사항

결산일	매년 2 월 28 일(윤년의 경우 2 월 29 일) 및 8 월 31 일
주주명부의 폐쇄시기	매년 3 월 1 일 및 9 월 1 일부터 각 7 일 동안
주권의 종류	기명식 보통주
정기주주총회	매 회계연도 종료 후 3 개월 이내

공고게재 신문	한국경제신문

6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유

가. 존속기간

당해 회사의 존속기간은 40 년으로 합니다. 회사는 시장 상황 등 여건을 고려하여 주주총회의 의결 및 관계 법령에 따라 청산할 수 있습니다 (당해 회사는 회사 설립시 사업계획상 투자대상 자산의 취득 시점으로부터 3~10 년 이상 운용을 원칙으로 하고, 시장상황을 고려하여 적기에 시장매각하여 주주총회의 결의를 통해 회사를 청산할 계획입니다.)

나. 해산사유

당해 회사는 회사의 정관 제 56 조에 의거하여 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에는 해산하게 됩니다.

1) 존립기간의 만료
2) 주주총회의 해산결의
3) 합병
4) 파산
5) 법원의 해산명령 또는 해산판결
6) 국토교통부장관의 영업인가의 취소
7) 부동산투자회사법 제 3 조부터 제 7 조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
8) 설립 후 1 년 6 개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

회사가 국토교통부장관의 영업인가를 받은 후에도 다음 각항의 사유에 해당하게 될 경우에는 영업인가를 취소 받을 수 있습니다. 다만, 1)항 및 2)항에 해당하는 경우에는 그 영업인가를 취소 받게 됩니다.

1) 속임수 그 밖의 부정한 방법으로 국토교통부장관으로부터 영업인가를 받는 경우
2) 영업인가 또는 설립인가 요건에 부적합하게 되거나 영업인가 또는 설립인가의 조건을 위반한 경우. 다만, 일시적으로 영업인가 또는 설립인가 요건에 미달하는 등 부동산투자회사법 시행령에서 정하고 있는 경우 제외
3) 부동산투자회사법 제 10 조를 위반하여 최저자본금에 미달한 경우
4) 부동산투자회사법 제 25 조를 위반하여 자산의 구성비율에 미달한 경우
5) 부동산투자회사법 제 39 조 제 2 항에 따른 다음 각 호의 1 의 조치를 정당한 사유없이 이행하지 아니한 경우
   ① 업무의 전부 또는 일부를 6 개월 이내의 범위에서 정지

② 임·직원의 해임 또는 징계의 요구

③ 당해 회사에 대한 경고 또는 주의

④ 보유자산의 처분명령 등 시정 또는 변상의 요구

국토교통부장관은 상기한 규정에 의하여 영업인가를 취소한 경우에는 그 내용을 관보 및 인터넷 홈페이지 등에 공고하여 일반인에게 알릴 것입니다.

Ⅱ. 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

1. 발기인에 관한 사항

성명	주민등록번호 (법인등록번호)	비 고
조*석	790812-*******	부동산투자회사법 제 7 조제 1 항 해당 결격 사항 없음
조*주	690320-*******	부동산투자회사법 제 7 조제 1 항 해당 결격 사항 없음
스카이밸류㈜	110111-6190576	부동산투자회사법 제 7 조제 1 항 해당 결격 사항 없음
원*건	830826-*******	부동산투자회사법 제 7 조제 1 항 해당 결격 사항 없음
정*훈	880107-*******	부동산투자회사법 제 7 조제 1 항 해당 결격 사항 없음
원*혁	890609-*******	부동산투자회사법 제 7 조제 1 항 해당 결격 사항 없음

2. 이사 및 감사에 관한 사항

정관상 당해 회사의 이사는 3 인 이상으로 하며, 감사는 1 인 이상으로 공인회계사법에 의한 공인회계사로 합니다. 당해 회사의 정관 제 32 조에 따라 이사와 감사는 주주총회에서 선임할 것이며, 출석한 주주의 의결권의 과반수로 하되 발행주식 총수의 4 분의 1 이상의 수로 할 예정입니다. 단, 감사의 선임에는 의결권 있는 발행주식총수의 100 분의 3 을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못 합니다. 다음은 회사 설립 시 발기인회의의 의결을 거쳐 선임된 당해 회사의 이사 및 감사 명단입니다.

직 명	성 명	주민등록번호	주요경력	비 고
대표 이사	도병운	741211-*******	現 법무법인(유한)세한 실장	부동산투자회사법 제 7 조제 1 항 해당 결격 사항 없음
이사	정신아	780815-*******	現 법무법인(유한)세한 차장	부동산투자회사법 제 7 조제 1 항 해당 결격 사항 없음
이사	류규태	701118-*******	現 법무법인(유한)세한 차장	부동산투자회사법 제 7 조제 1 항 해당 결격 사항 없음
감사	이종섭	770821-*******	現 대영회계법인 이사 (공인회계사)	부동산투자회사법 제 7 조제 1 항 해당 결격 사항 없음

3. 임원의 보수지급기준

이사와 감사의 보수와 퇴직금에 관한 기준은 정기주주총회에서 매 회계연도 별로 결정하고, 이사 및 감사의 총 보수는 월 5,000,000 원 이내에서 결정하며, 이사와 감사의 보수 결정을 위한 의안은 구분하여 의결할 것입니다.

.

Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법

1. 자산운용의 기본방침

당해 회사의 투자대상 자산은 아래와 같습니다.

구분	자산명	편입자산	소 재 지	용도	면적(㎡)	
					토지	건물
투자 완료	이지스 97 호(*)	태평로빌딩	서울시 중구 세종대로 73	오피스	2,893	40,002
투자 예정 (인가得)	이지스 로지스틱스리츠(**)	여주점봉물류센터	경기도 여주시 점봉동	물류 센터	50,907	상온동: 35,695.1 저온동: 13,937.5
신규 투자 자산	**이지스 데이터센터리츠** (***)	**북미 DC 포트폴리오**	북미지역 (미국 및 캐나다)	IDC	-	-
		분당 Hostway IDC	경기도 성남시 분당구 장미로 36	IDC	3,558	14,533
	카이트 20 호리츠 (****)	**이천 YM 물류센터**	경기도 이천시 대월면	물류센터	19,074	28,708

(*) '이지스 97 호' : 이지스전문투자형사모부동산투자신탁 97 호 수익증권 지분율 약 99.9 %

(**) '이지스로지스틱스리츠' : ㈜이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 주식 지분율 100 %

(***) '이지스데이터센터리츠' : ㈜이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 주식 지분율 100 % (예정)

(****) '카이트 20 호리츠' : ㈜카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 주식 지분율 100 % (예정)

당해 회사의 자산운용은 부동산(간주부동산 포함)과 현금(투자 이후에 발생하는 임대료 수입 및 내부 유보에 따른 누적 현금) 및 증권으로 구분되어 운용할 계획이며, 각 투자대상 vehicle 이 편입하는 부동산은 임대차 관리와 처분 업무 등을 아래와 같이 각 집합투자업자/자산관리회사에 위탁하고 현금 및 증권은 당해 회사의 이사회에서 운용방침을 정하여 자산관리회사인 이지스자산운용㈜를 통해 자산보관회사인 ㈜우리은행에 위탁하여 운용할 계획입니다

투자 Vehicle		투자대상 부동산	자산운용 Manager
이지스 97 호 펀드		태평로빌딩	이지스자산운용㈜ (집합투자업자)
이지스로지스틱스리츠		여주점봉물류센터	이지스자산운용㈜ (자산관리회사)
이지스데이터 센터리츠	**코람코 127 호 펀드**	**Hostway IDC**	코람코자산운용㈜ (집합투자업자)

	북미 DC 포트폴리오*	**북미 데이터센터 12 개 자산**	Vantage Data Centers Management Company, LLC (US), Vantage Data Centers Canada Management, Limited Partnership (CANADA)
카이트 20 호리츠		**YM 물류센터**	한국자산신탁㈜

.

부동산 자산운용의 기본방침은 부동산 매입, 운영, 처분으로 대별되는 바, 각 투자 대상에 대하여 자산운용 manager 에 의한 체계적이고 투명한 자산관리를 통하여 자산가치를 향상시킬 것이며, 자산 취득 시점으로부터 이지스 97 호(10 년), 이지스로지스틱스리츠(7 년), 이지스데이터센터리츠(코람코 127 호 4 년) 7.1 년, 카이트 20 호리츠 3 년 이상 운용을 원칙으로 하고, 시장상황을 고려하여 적기에 매각 할 수 있으며 향후 운용기간 중 변경인가 및 유상증자 등을 통하여 오피스를 보유한 펀드 또는 리츠를 추가 편입할 수 있으며, 투자 섹터 다양화를 위해 물류, 호텔, 리테일 자산 등을 보유한 펀드 또는 리츠를 제한적으로 추가 편입할 계획입니다.
당해 회사는 상기 구조로 부동산의 매입, 운영 및 처분 계획을 수행함으로써 안정적인 미래의 현금흐름 및 투자수익률을 실현할 계획입니다.

가. 자산의 매입

당해 회사는 편입대상 자산의 매입을 위한 사전업무를 향후 자산을 위탁 받아 자산관리 업무를 수행할 이지스자산운용㈜에 위임하였고, 당해 회사는 국토교통부장관의 영업변경인가 승인 후 각 투자 자산의 매입을 완료할 계획입니다.

나. 자산의 관리

당해 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가 받은 이지스자산운용㈜에 위탁할 계획입니다. 이지스자산운용㈜는 편입대상 자산 매입 이후 자산의 효용가치 유지 및 증대를 위해 적극적인 자산관리업무를 수행 할 계획입니다. 편입대상 자산 이외에도 당사의 설립 이후 발생하는 배당금 수입과 이에 따른 이자수익 등의 누적현금자산은 정관에서 정한 범위 내에서 증권 등에 투자•운용하여 배당 및 기타 비용지출에 지장이 없도록 자산관리에 만전을 기할 예정입니다.

다. 자산의 처분

당해 회사는 존속기간이 40 년임에도 불구하고 주주총회 결의로 존속기간 중 수시 처분이 가능함에 따라 자산 취득 시점으로부터 이지스 97 호(10 년), 이지스로지스틱스리츠(7 년), 이지스데이터센터리츠(코람코 127 호 4 년) 7.1 년, 카이트 20 호리츠 3 년 이상 운용을 원칙으로 하고, 시장상황을 고려하여 적기에 매각 후 회사를 청산할 계획입니다.

처분시 시장 위험과 관련하여, 처분시 매각가는 당시의 전반적인 경제 및 부동산 시장의 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로 당해 회사는 경제 및 부동산 시장을 상시적으로

모니터링하여 부동산 자산이 당초 계획하였던 수익률에 영향을 주지 않는 수준으로 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획입니다.

2. 주요 투자대상 및 투자계획

가. '이지스데이터센터리츠'

상 호	㈜ 이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 (이하 "이지스데이터센터리츠")
소 재 지	서울특별시 영등포구 여의공원로 115(여의도동, 세우빌딩 14 층) 이지스자산운용㈜ 內
존속기간	영속형
투자대상	1. 부동산 2. 부동산개발사업 3. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리 4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권 5. 증권, 채권 6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다)
투자·운용 방법	1. 취득, 개발, 개량 및 처분 2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차 3. 부동산투자회사법 제 2 조 제 4 호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부동산투자회사법(이하 "부투법") 시행령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법 시행령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치 4. 위 각 호에 부수하는 업무
자기자본	- 발기설립 시 300 백만원 - 영업인가 후 약 24,900 백만원 모집 예정 ➢ 총 자기자본 약 25,200 백만원 예정 ※ 발기설립 자본금 300 백만원은 '당해 회사'가 양수도 예정
업무위탁	1. 자산관리회사: 이지스자산운용㈜ 2. 자산보관회사: ㈜NH 투자증권 3. 일반사무수탁회사: ㈜국민은행

■ '이지스데이터센터리츠' 운용자산 및 매입(출자)금액

- '분당 Hostway IDC' 를 소유하고 있는 자본시장법 상 부동산집합투자기구인 '코람코전문투자형 사모부동산투자신탁제 127 호' (이하 "코람코 127 호") 의 수익증권 지분 60 %

편입대상 자산	매입가(억원)	지분율	비 고
코람코전문투자형사모부동산투자신탁 제 127 호 수익증권 (이하 "코람코 127 호")	99 억원	60 %	부동산집합투자기구의 수익증권

- 다수의 자손회사들을 통해 '북미 DC 포트폴리오' 를 소유하고 있는 캐나다 온타리오州 소재 투자기구인 CBRE Caledon Valhalla Investments I-A, LP (이하 "Valhalla I-A") 의 지분증권 99.0 %

편입대상 자산	출자금액(*)	지분율	비 고
CBRE Caledon Valhalla Investments I-A, LP (이하 "Valhalla I-A")	138 억원 USD 12 M	99.0 %(**)	1 USD = 1,150 KRW

(*) "출자금액"는 「이지스데이터센터리츠」가 금외 "Valhalla I-A" 에 출자하는 금액 기준이며, 「이지스데이터센터리츠」는 향후 추가 투자에 필요한 수권 절차 (이사회, 주주총회 등) 및 영업변경인가(예정)를 거친 후, "Valhalla I-A"에 추가 출자하여 최종적으로 약 385 억원 / USD 335 M (금번 출자금액 포함) 을 출자할 예정임

(**) "Valhalla I-A" 잔여지분 약 1 % ($ 0.12 m) 는 GP 인 CBRE Caledon 투자금

나. '카이트20호리츠

상 호	㈜ 카이트제 20 호위탁관리부동산투자회사 (이하 '카이트 20 호리츠')
소 재 지	서울특별시 강남구 테헤란로 306
설립일	'21. 02. 04
주요업무	다음 각호의 어느 하나에 취득, 개발, 개량 및 처분, 관리, 임대차 및 전대차 등 1. 부동산 2. 부동산개발사업 3. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리 4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권 5. 증권, 채권 6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다)
자기자본	50 억원

업무위탁	1. 자산관리회사: 한국자산신탁㈜ 2. 자산보관회사: 엔에이치투자증권㈜ 3. 일반사무수탁회사: 신한아이타스㈜
상 장	비상장

■ '카이트 20 호리츠' 운용자산 및 매입(출자)금액

- 경기도 이천시에 소재한 28,707 ㎡ 규모의 상온물류창고인 '이천 YM 물류센터' 소유권 100 %(실물 자산)

자산명	소재지	매입가(억원)	매입면적(㎡)	
			토지	건물
"이천 YM 물류센터"	경기도 이천시 초지리 273-1 외	480	19,134	28,707

다. 투자기준 및 계획

당해 회사는 투자자산을 매입 후 효율적이고 전문적인 관리를 통하여 위험요소를 최소화하면서 안정적인 배당수익을 확보할 계획입니다. 배당금 수입 외 기타 내부적으로 유보되는 현금자산이 있는 경우 안전성과 수익성을 고려하여 운용할 계획입니다. 자산운용의 지침은 이사회를 통하여 결정될 것이며 매 회계연도 말 배당지급의 의무를 성실히 수행하기 위해 안정성에 중점을 두어 장기상품과 단기상품에 적절히 배분되어 운용할 계획입니다.

라. 초기자금 소요내역

당해 회사는 상기 자금 조달 후, '이지스데이터센터리츠' 보통주식 100 % 및 '카이트제 20 호리츠'에 보통주식 100 % 및 우선주식 100 % 에 투자 예정임

구 분	출자금액(백만원)	주식수 (액면가/발행가)	비 고
이지스데이터센터리츠	25,200	5,280,000 주 (1,000 원/5,000 원)(*)	사모리츠
카이트 20 호리츠	15,500	3,100,000 주 (5,000 원/5,000 원)	사모리츠
매입관련 비용	1,517	-	-
합 계	**40,700**		

※ **'매입관련 비용 등' 상세 내역**

투자대상 자산	금액 (백만원)	비 고
주식발행비용	771	

자문수수료	638	
매입수수료	109	
합 계	**1,517**	

(*) '이지스데이터센터리츠'의 발기설립 주식 300,000 주(액면가 1,000 원 / 발행가 1,000 원) 포함

3. 투자와 관련된 위험

당해 회사는 투자대상 집합투자기구의 수익증권을 투자하는 과정에서 매입, 운용, 처분 및 기타 다양한 위험이 발생할 수 있으나, 다양한 위험회피 전략을 수립하여 위험최소화 방안을 강구하였습니다. 다만, 투자자산에 대한 위험 이외에도 투자 시 고려해야 할 여러 가지의 위험요소들이 있다는 것과, 위험회피 전략수립에도 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. 투자원금에 대한 손실의 위험

관계법령은 당해 회사와 같은 부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서, 전반적인 국가 경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치는 액면가 이하로 하락하거나 청산 시 수익증권의 시장가격이 최초 매입가보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 및 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 않습니다.

나. 경기변동에 따른 위험

당해 회사는 위탁관리부동산투자회사로서 운영 대상 자산인 수익증권의 배당금 수취에 의하여 수익이 발생합니다. 부동산시장은 국내 경기 등에 민감하게 작용하여 경기위험에 노출되어 있으며, 이로 인해 실제 배당수익률이 당사의 사업계획서상의 예상 배당수익률보다 낮아질 수 있으므로 투자시 유의하시기 바랍니다.

다. 자산의 매입과 관련한 위험

당해 회사가 편입대상 자산을 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 ⅰ) 투자대상 자산(수익증권 및 주식)과 관련한 법률적 위험 ⅱ) 시장상황의 변화 등으로 초래되는 경제적 위험 등을 들 수 있습니다. 법률적 위험과 관련하여 당해 각 투자대상 자산을 취득하는 본 투자구조가 법적으로 가능하다는 법무법인 바른의 검토의견을 수령하였습니다. 경제적인 위험과 관련하여 자산의 매입가격은 자산별로 각 감정평가법인이 산출한 감정평가액 및 시장상황을 참고로 결정하였습니다.

라. 자산의 운용과 관련한 위험

부동산 보유기간 동안 자산운용과 관련하여 예측할 수 있는 위험은 역부채효과 위험이 있으며, 운영실적 부진 등으로 인해 배당금 수익이 사업계획 대비 현저히 미달할 가능성이 있습니다. 또한, 투자대상 부동산을 매입하는 각 투자대상 Vehicle 이 총 투자금액 중 일부를 차입금으로 조달하여 역부채효과 위험이 있으며, 이로 인해 투자대상 부동산의 운영실적이 사업계획 대비 현저히 미달하는 경우 손실이 발생할 수 있습니다

마. 자산 처분과 관련한 위험

당해 회사는 존속기한이 40 년으로 설정되어 있으나, 사업계획상 이지스 97 호(10 년), 이지스로지스틱스리츠(7 년), 이지스데이터센터리츠(코람코 127 호 4 년) 7.1 년, 카이트 20 호리츠 3 년 이상 운영 후 자산을 적기에 매각하고 조기 청산할 예정으로 청산시점에 자산의 처분위험과 처분시 시장위험이 상존하고 있습니다.

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

둘째, 처분 시 시장위험과 관련하여, 매각가는 당시의 전반적인 경제 및 부동산시장의 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로 이는 당해 회사의 전반적인 수익률에 변화를 주는 중요 변수가 될 수 있습니다. 따라서 경제 및 부동산시장을 상시적으로 모니터링하여 자산이 당초 계획하였던 당해 회사의 수익률에 영향을 주지 않는 수준으로 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획이나, 시장 상황에 따라서는 수익률이 사업계획 대비 하락할 수 있습니다.

바. 환금성 및 유동성 위험

1) 환금성 위험

당해 회사의 주식은 유가증권시장에 상장되어 있으나, 원칙적으로 환매가 제한되어 환금성 위험이 있으며, 주식가치 하락에 따른 자본손실 위험이 있습니다.

2) 유동성 위험

당해 회사는 존속 기간 내에 증권시장 등에 상장 할 계획이나, 당해 회사 주식에 대한 매수 수요가 충분하지 않을 경우 기대하는 가격에 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며, 단기간에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격보다 낮은 가격으로 매각될 위험이 있습니다.

사. 현금 및 증권의 운용관련 위험

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

여유자금의 목표금리는 0.5%/연 수준으로 장기상품과 단기상품을 적절히 혼합하여 운용할 계획이며 금리하락이 일정기간 예상될 경우에는 국공채 및 고정금리부 예금자산, 금리상승이 일정기간 예상될 경우에는 변동금리부 예금자산을 활용할 계획입니다.

아. 당해 회사 경영 및 운영 등 기타 위험

1) 대리인 위험 및 이해상충위험

당해 회사는 서류상의 명목회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하기 때문에 이와 관련하여 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 자산관리회사, 자산보관회사 및 사무수탁회사는 성실하게 계약 내용을 수행할 것으로 여겨지나 만일 이들의 역량이 부족하거나 업무에 태만하다면 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다. 그리고 이들은 독자적인 업무영역을 가지고 있는 독립법인으로 독자적인 업무 및 이익창출 활동이 당해 회사의 이해와 상충될 수도 있습니다. 따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회 및 이사회의 권한과 기능을 강화하고 감사인 제도를 두어 당해 회사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 사무수탁회사간 원활한 업무의 조정과 이해상충 소지를 줄여나갈 계획입니다.

2) 국내 부동산 관련 제도변화 위험

부동산투자회사법 및 관련 법규의 변화는 당해 회사의 자산운용정책에 변화를 가져올 수 있으며 이에 따른 배당과 수익률 변화에도 영향을 줄 수 있습니다.

4. 투자제한

가. 자산의 투자 운용에 관한 일반원칙

당해 회사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산관련증권 투자, 예금기관 예치 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한, 당해 회사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 자산을 투자·운용함에 있어 소속 임원이 따라야 할 기본적인 절차와 기준 등을 제정, 시행할 것입니다.

나. 부동산에의 투자 및 운용

당해 회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기말 현재 총자산의 100 분의 80 이상을 부동산, 부동산관련 증권 및 현금으로 구성할 것입니다. 이 경우 총자산의 100 분의 70 이상은 부동산으로 구성할 것입니다.

1) 다음 각 호의 1 에 해당하는 금액은 총자산의 100 분의 70 이상을 구성하는 부동산에 포함되는 것으로 봅니다.

① 건축중인 건축물에 투자한 금액

② 건축중인 건축물의 개발사업을 제외한 부동산 개발사업에 투자한 모든 금액

③ 부동산의 소유권 및 지상권・전세권・임차권 등 부동산 사용에 관한 권리를 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

④ 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

⑤ 총자산의 100 분의 80 이상이 부동산으로 구성된 법인 또는 조합(법인 또는 조합이 설립 중인 경우를 포함한다)의 발행 지분증권 총수의 100 분의 50 을 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 1 분기가 경과한 시점을 말한다) 해당 법인 또는 조합의 대차대조표에 따르되, 해당 법인이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률 시행령」 제 1 조의 3 에 따른 지배회사에 해당하는 경우에는 종속회사가 보유한 부동산을 포함할 수 있도록 연결재무제표를 기준으로 한다.

⑥ 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제 26 조에 따라 사회기반시설의 관리운영권 또는 관리운영권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액

⑦ 「유료도로법」 제 10 조에 따른 유료도로관리권 또는 유료도로관리권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액

⑧ 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) 회사는 주주총회 특별결의에서 승인을 받는 경우에 한하여 개발사업에 투자할 수 있으며, 사업계획상 개발사업에 투자 계획은 없습니다.

3) 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 이지스자산운용㈜에서 부동산과 관련된 각각의 실사보고서를 작성하게 될 것이며, 취득 또는 처분의 결정은 이사회 및 주주총회를 통하여 이루어질 것입니다.

다. 증권에의 투자 및 운용

1) 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 다음 각 호의 1 에 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

⑤ 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 부동산투자회사법 시행령 제 31 조제 1 항으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우

⑥ 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부동산투자회사법 시행령 제 31 조제 2 항이 정하는 경우

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

3) 회사는 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100 분의 5 를 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 국채·지방채, 그 밖에 부동산투자회사법시행령 제 31 조제 3 항이 정하는 증권에 대하여는 그러하지 않습니다.

4) 회사는 보유하고 있는 증권이 전 3)항의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날부터 6 개월 이내에 전 3)항의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

5) 기타 여유자금의 증권 투자는 당해 회사 정관의 규정에서 정한 범위 내에서 운용하도록 합니다.

라. 거래의 제한

1) 회사는 다음 각 호에 해당하는 자와 부동산투자회사법 제 21 조에서 정하는 자산의 투자·운용방법(부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분)에 해당하는 거래를 할 수 없습니다.

① 회사의 임직원 및 그 특별관계자

② 회사의 주식을 100 분의 10 이상 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 이사회의 승인 및 주주총회의 승인을 받은 부동산 매매거래

③ 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 부동산투자회사법 시행령 제 34 조제 1 항이 정하는 거래

3) 회사는 업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산 또는 증권의 거래행위를 할 수 없습니다. 다만, 다음 각호의 경우에는 그렇지 않습니다.

① 일반분양·경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래

② 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래(당해 부동산투자회사의 임원·직원 및 그 특별관계자를 제외)

③ 부동산투자회사법 시행령 제 15 조 각호의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100 분의 90 내지 100 분의 110 이내에서 결정된 가격에 의한 거래

④ 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 의한 불가피한 거래

⑤ 부동산투자회사법 제 20 조의 2 규정에 의한 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식을 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래

⑥ 당해 회사의 이사회의 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 얻은 거래

5. 이익 등의 배당방법

가. 배당가능이익

당해 회사는 부동산투자회사법 제 28 조 배당규정에 의거하여 상법 제 462 조의 규정에도 불구하고 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

나. 배당정책

당해 회사의 당기 배당금액은 기본적으로 당기 배당가능이익의 100%를 현금 배당할 계획에 있으며 실질적인 배당금액의 확정은 상법 및 정관규정에 따라 결정할 것입니다. 따라서 투자자금에 대한 배당은 매 6 개월 결산시 상기한 정책에 따라 배당할 것입니다. 당해 회사는 투자대상 수익증권을 통해 발생된 배당금을 기초로 당해 회사의 일반관리비용, 각종 위탁수수료 등을 감안하여 존속기간 동안 매 6 개월 결산에 따른 배당으로 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획이며, 이러한 배당정책으로 투자자들에게 운영기간 동안 매각차익 제외 평균 6.53% 내외의 안정적인 배당수익률 실현을 목표로 하고 있습니다.

당해 회사가 목표로 하는 배당수익률은 아래와 같습니다.

○ 예상이익배당률

(단위 : 백만원)

구 분	보통주	
	배당액(매각익 제외)	배당률(연환산)
4 기 ('21. 08. 31)	3,103	5.17%
5 기	3,747	5.17%
6 기	4,703	6.27%
7 기	4,503	6.00%
8 기	5,341	7.12%
9 기	4,525	6.03%
10 기	5,031	6.71%

11 기	4,709	6.28%
12 기	6,301	8.40%
13 기	4,873	6.50%
14 기	4,977	6.64%
15 기	3,932	5.24%
16 기	4,990	6.65%
17 기	4,424	5.90%
18 기	5,307	7.08%
19 기	6,030	8.04%
20 기	5,515	7.35%
21 기	4,744	6.33%
22 기	3,548	7.10%
매각익	25,503	
매각익제외 평균배당률	6.53%	
매각익포함 평균배당률	8.38%	

* 상기 배당액 및 배당률은 시장 상황 및 부동산의 매입 시기 등의 여건변화에 따라 변동될 수 있음

** 회사의 존속기간은 40 년이나 분석의 편의를 위해 배당률(각 기별 연환산 배당률)은 9.33 년 기준으로 예상했으며, 22 기는 4 개월이며, 나머지는 6 개월 적용함

*** 상기 예상 배당액 및 배당률은 투자 예정 자산을 모두 편입 시 기준이며, 향후 운용기간 중 추가자산이 편입되거나 투자 금액이 증감되는 등의 경우 변동될 수 있음

다. 배당금 지급 및 결정방법

당해 회사의 회계연도는 매년 3 월 1 일에 개시하여 8 월 31 일에 종료하고, 9 월 1 일에 개시하여 2 월 28 일(윤년의 경우 2 월 29 일)에 종료합니다. 단, 제 1 기 회계연도는 회사 설립 등기일로부터 2019 년 10 월 31 일까지로 하며, 제 2 기 회계연도는 제 1 기 회계연도 종료일의 익일로부터 2020 년 8 월 31 일까지로 합니다. 배당금은 정기주주총회의 또는 이사회 승인을 받아 매 결산기말 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급될 것입니다. 배당금 지급청구권은 5 년간 이를 행사하지 않으면 소멸시효가 완성되며, 이러한 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속됩니다.

라. 재투자 계획 및 내부유보 이익의 운용방안

당해 회사는 자산 취득 시점으로부터 이지스 97 호(10 년), 이지스로지스틱스리츠(7 년), 이지스데이터센터리츠(코람코 127 호 4 년) 7.1 년, 카이트 20 호리츠 3 년 이상 운용을 원칙으로 하고, 시장상황을 고려하여 적기에 매각 후 법인을 청산할 계획에 있습니다. 내부유보이익의 기본적인 운용방침은 이사회를 통하여 마련되며 자산보관기관과의 업무위탁 계약 시 투자대상, 투자기간 등에 대한 세부사항을 결정할 것입니다. 매 6 개월 결산기 마다 배당을 지급하는 정책을 성실히 이행할 수 있도록 안정성에 중점을 두고 운용될 것이며 자산의 내부유보기간에 따라 단기와 장기투자수단을 적절히 활용할 것입니다.

6. 자산평가 및 공시방법

가. 자산의 평가

당해 회사의 자산은 다음 각 호의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치를 합산하는 방법에 의합니다.

① 부동산의 경우는 취득가액(장부가액)을 기준으로 합니다. 다만, 취득 후 1 년이 경과한 경우에는 「부동산가격의공시및감정평가에관한법률」에 의한 감정평가업자가 「부동산투자회사법시행령」 제 16 조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있습니다.

② 증권의 경우에는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제 260 조의 규정을 준용하여 산정합니다. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 봅니다.

③ 금융기관에의 예치금의 경우는 원금과 평가기준일까지의 이자를 가산한 금액으로 합니다.

④ 기타 자산의 가액은 평가기준일 현재 대차대조표상에 나타난 금액을 기준으로 합니다.

나. 공시 방법

자산을 아래의 내용과 같이 평가하고 공시하는 경우 평가 내용을 자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관 기관의 본점에 공시합니다.

① 산출주기 : 부동산에 대한 자체평가는 매년 1 회 실시하며, 주당순자산가치는 매 분기별로 계산합니다.

② 공시시기 : 공시는 투자보고서를 통해 매 분기별 공시하는 것을 원칙으로 하나 자산가치의 현저한 변화 등 필요 시에는 즉시 공시합니다.

③ 공시방법 : 자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관기관의 본점과 인터넷 홈페이지에 공시됩니다.

④ 공시장소 : 이지스자산운용㈜ (www.igisam.com)
㈜국민은행 (www.kbstar.com)
㈜우리은행 (www.wooribank.com)

제3부 업무위탁에 관한 사항

Ⅰ. 자산관리회사에 관한 사항

1. 회사의 개요

가. 명 칭: 이지스자산운용㈜

나. 주 소: 서울특별시 영등포구 여의공원로 115(여의도동, 세우빌딩 14 층)

다. 설 립 일: 2010 년 03 월 22 일

라. 주주현황(2021.05.31 일 기준)

구 분	보유주식수	액면금액(원)	지분비율
손화자	2,100,375	1,050,187,500	12.40%
조갑주	1,786,692	893,346,000	10.55%
가이아 제 1 호㈜	1,556,230	778,115,000	9.19%
㈜우미글로벌	1,538,313	769,156,500	9.08%
현대차증권㈜	1,116,180	558,090,000	6.59%
㈜금성백조주택	1,116,180	558,090,000	6.59%
㈜한국토지신탁	899,529	449,764,500	5.31%
㈜태영건설	875,014	437,507,000	5.17%
케이브증권㈜	700,010	350,005,000	4.13%
이지스자산운용㈜	699,998	349,999,000	4.13%
㈜케이지파트너스	666,680	333,340,000	3.94%
SK 증권㈜	525,007	262,503,500	3.10%
㈜선우이엔씨	500,010	250,005,000	2.95%
㈜우리은행	474,470	237,235,000	2.80%
우리사주조합	237,229	118,614,500	1.40%
지에프인베스트먼트㈜	228,145	114,072,500	1.35%
마스턴투자운용㈜	210,003	105,001,500	1.24%
이규성	176,510	88,255,000	1.04%
㈜더리치피플	111,618	55,809,000	0.66%
Strategic Earth Holdings Limited(HK)	103,749	51,874,500	0.61%

스카이밸류㈜	60,123	30,061,500	0.35%
강영구	5,904	2,952,000	0.03%
기타 주주	1,250,564	625,282,000	7.38%
합 계	16,938,533	8,469,266,500	100.00%

마. 자산운용현황(2020 년 12 월 31 일 기준)

구분	내용
재무현황 ('20.12.31, 연결기준)	- 매출 1,349억 / 영업이익 375억 / 당기순이익 417억 - 총자산 3,709억 / 자본총계 1,938억
자산운용 현황 ('20.12.31 기준)	- 221개 부동산 펀드 운용 중 - 운용총자산(AUM) 약 40.1조 / 설정원본 15.7조 (국내 1위) - 국내외 실물/개발 운용자산 기준 240개 부동산, 약 360만평 - 연평균 배당수익률(매각차익제외) 6% 이상
대표 운용자산	- 오피스: 수송스퀘어/태평로빌딩/삼일빌딩/오토웨이타워/시그니쳐타워 - 리테일: 명동청휘빌딩/명동눈스퀘어/홈플러스4개점(센텀시티등) - 호텔: 명동조선오피스/판교조선오피스/해운대신라스테이/제주신라스테이 - 복합개발: 구 르네상스오피스부지 개발

2. 회사가 속해있는 기업집단의 개요

당 자산관리회사는 대규모기업집단에 속해 있지 아니하며 대규모기업집단에 속할 계획이 없습니다.

3. 자산운용전문인력에 관한 사항

성 명	생년월일	최종학력(전공)	주요경력(년)
조환석	79.08.12	MBA(경영학과)	삼성생명(2.3)
원종건	83.08.26	학사(경영학과)	삼성생명(7.8)
차규민	85.06.16	학사(경영학과)	키움투자자산운용(5.8)
민교준	86.07.24	학사(경영학과)	동양생명(2.1)
임종문	87.04.26	학사(경제학과)	키움투자자산운용(3.2)

박상현	89.08.26	학사(통계학과)	키움투자자산운용(4.0)
김현웅	93.03.10	학사(경영학과)	이지스자산운용(2.0)

* 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력임

4. 자산관리위탁계약의 개요

가. 계약기간: 계약 체결일로부터 당해 회사의 청산일 까지

나. 자산관리위탁보수

구 분	내 용
매입보수	- 자산별 매입금액의 0.7%
운용기본보수	- 자산별 매입금액의 연 0.5%
운용성과보수	- 상장이후 주가상승분의 5.0%註)
매각기본보수	- 자산 처분가액의 1.0%
매각성과보수	- 매각차익의 10%

* 처분가액: 자산 매각에 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 부동산집합투자지구 수익증권) 투자시 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구의 자산관리회사(집합투자업자)가 당해 회사의 자산관리회사와 동일하며, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초자산에 관한 매입보수, 운용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수를 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구로부터 당해 회사의 자산관리회사가 수취한 경우 해당 보수는 없음

註) 운용성과보수: 회사의 상장일이 속한 사업연도부터 발생하며 아래와 같이 계산하여 지급. 단, (i)해당사업연도의 주가수익(아래에서 정의됨)이 결손금(아래에서 정의됨) 미만이거나 또는 (ii)해당사업연도 평균종가(아래에서 정의됨)가 이전 각 사업연도별 평균종가 중 가장 높은 금액에 미달하는 경우에는 운용성과수수료는 지급되지 않음.

○ 산정 방식: 운용성과보수 = 5% x (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 15 로 나눈 산술평균을 의미
- 주가수익: 회사의 상장일이 속한 사업연도를 제외한 나머지 사업연도의 주가수익= A1 + A2,

회사의 상장일이 속한 사업연도의 주가수익= A3

√ A1 = S1 x (B1 -C1) / C1

· A1: 해당 사업연도에 발행되어 있는 모든 주식 중 (i)직전 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 발행된 주식("직전사업연도 추가주식")과 (ii)해당 사업연도 중에 발행된 주식(이하 (i)과 (ii)를 통칭하여 "추가주식")을 제외한 주식에 적용되는 해당 사업연도의 수익
· S1: 해당 사업연도와 관련하여, 직전 사업연도 추가주식을 제외하고 직전 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 발행되어 있는 평균 주식수(각 거래일에 발행된 주식수를 합산하여 15 로 나눈 산술평균을 의미함)를 위 15 거래일의 기간 동안 한국거래소에서 거래된 거래량 가중평균 주당 거래가격으로 곱한 수
· B1: 해당 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15 로 나눈 산술평균
· C1: 직전 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15 로 나눈 산술평균

√ A2 = S2 x (B2 -C2) / C2

· A2: 추가주식 중 해당 사업연도의 마지막 15 일간 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 15 로 나눈 산술평균
· C2: S2 / 당해 사업연도 추가주식 총수

√ A3 = S3 x (B3 -C3) / C3

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

다. 자산관리 위탁보수의 지급방식

1) 매입보수: 자산 취득 완료일로부터 7 일 이내
2) 운용기본보수: 결산기 정기주주총회일로부터 7 일 이내
3) 운용성과보수: 결산기 정기주주총회일로부터 7 일 이내
4) 매각기본보수: 처분일로부터 7 일 이내
5) 매각성과보수: 처분일이 속한 결산기에 대한 정기주주총회일로부터 7 일 이내

라. 주요업무

이지스자산운용㈜는 당해 회사로부터 그 자산의 투자운용업무를 위탁 받아 다음 각호에 해당하는 방법으로 운용하게 됩니다.

1) 부동산 취득·관리·개량 및 처분업무

2) 부동산 개발 및 임대차업무

3) 다른 부동산투자회사(집합투자기구)에 대한 출자·지배 및 증권의 매매에 관한 업무

4) 금융기관에의 예치업무

5) 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분업무

6) 차입·사채발행에 관한 업무

7) 기타 자산관리에 관한 일반적인 업무

Ⅱ. 자산보관회사에 관한 사항

1. 자산보관회사의 개요

가. 명 칭: 주식회사 우리은행

나. 주 소: 서울특별시 중구 소공로 51

다. 자본금에 관한 사항(2021 년 3 월 31 일)

(단위: 주, %)

출자자	소유 주식수	구성비	비 고
㈜우리금융지주	716,000,000	100.0%	최대주주

라. 고객 및 수탁고 현황

(단위:억원, 개)

구 분		연 도			
		2016	2017	2018	2019
국내보관수탁	수탁고	28,300	28,810	28,350	55,325
	거래처수	22	20	20	22
해외보관수탁	수탁고	-	-	-	
	거래처수	-	-	-	
총계	수탁고	28,300	28,810	28,350	55,325
	거래처수	22	20	20	22

- 리츠, 집합투자기구, 창업투자조합, 투자일임 등 수탁고 포함.

2. 자산보관위탁계약의 개요 및 주요 업무 내용

가. 계약기간: 계약체결일로부터 당해 회사의 청산일 까지

나. 위탁보수: 연 2,000 만원(정액, 회계기간이 1 년 미만시 일할 계산)

*3,000 만원으로 변경 예정

다. 보수의 지급방식: 결산일로부터 7 일 이내

라. 주요업무

1) 부동산의 보관

① 위탁하는 모든 부동산에 대한 등기부상 소유권의 보존 및 관리

② 부동산투자회사의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 처분에 관한 계약체결 및 등기명의를 제 3 자에게 경료하는 업무

③ 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

2) 증권의 보관 및 관리

① 증권의 인수, 인도 및 보관

② 증권상 인정되는 제반 권리의 행사

③ 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

3) 현금의 보관 및 관리

① 현금의 수령, 지급 및 보관

② 제세공과금의 지급

③ 관련 수탁기관에 대한 보수, 수수료 및 비용의 지급

④ 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

4) 당해 회사의 해산시 청산인 및 청산감독인의 지시에 따른 보관업무 및 관련 실무 사무

Ⅲ. 일반사무관리회사에 관한 사항

1. 일반사무관리회사의 개요

가. 명 칭: ㈜국민은행

나. 주 소: 서울시 중구 남대문로 84

다. 설립일: 2001 년 11 월 1 일

라. 자본금에 관한 사항(2021 년 3 월 31 일 기준)

(단위: 주, %)

출자자	소유주식수㈜	구성비	비고
KB금융지주	404,379,116	100%	최대주주

마. 고객 및 수탁고 현황

(단위:억원, 개)

구분		연도			
		2017	2018	2019	2020
일반사무위탁	수탁고	971,079	1,120,865	1,433,097	2,518,052
	거래처수	58	73	112	115

2. 수탁받은 주요 업무내용

가. 계 약 기 간 : 회사의 최초 영업인가일로부터 청산일까지

나. 위 탁 보 수 : 연 7,000 만원(정액, 회계기간이 1 년 미만시 일할 계산)

다. 보수의 지급방식 : 결산일로부터 7 일 이내

라. 주요업무

1) 발행주식의 명의개서에 관한 업무

① 주주명부 및 이에 부수되는 장부의 작성 및 관리

② 발행주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산의 표시 또는 말소

③ 발행주식의 명의개서에 대한 주주에의 통지

2) 주식의 발행에 관한 사무

① 증자 및 감자와 관련한 사무

② 전자등록 전 주권의 발행·교부와 예비증권의 보관

③ 발행주식의 유가증권시장 상장이 필요한 경우 상장 업무 및 제반 업무

3) 운영에 관한 사무

① 사업자등록의 관리, 등기 관련 업무

② 이사회 및 감사의 업무수행과 관련하여 필요한 실무업무의 보조

③ 관련 수탁회사에 대한 보수의 계산, 통지 및 관리

④ 이사회 또는 주주총회의 소집 및 개최에 관한 업무

⑤ 회의의 준비, 진행 협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영에 관한 사무

⑥ 이사회 및 주주총회의 의사록 작성 및 배포

⑦ 법인인감 관리 및 날인

4) 계산에 관한 사무

① 위탁자의 결산서류(대차대조표, 손익계산서 및 금전 분배에 관한 계산서 등) 및 그 부속명세서의 작성

② 재무보고서의 작성

- 월별 손익계산서 및 대차대조표의 작성
- 위탁자의 요구시 기별 손익 및 배당률의 산출

③ 회사의 부투법 제 37 조 제 1 항에 따른 투자보고서 작성 및 공시

④ 회계계정(Chart of Account) 정립 및 관련 실무

⑤ 위탁자 운용자산의 순자산가치 산정

⑥ 회계자료의 보관

⑦ 상장법인 공시규정에 의한 사업보고서, 분기보고서, 반기보고서 등 작성

⑧ 자산보관기관으로부터 제공받은 자산보관내역서와 장부상 보관자산과의 대조 및 이에 대한 적정성 여부 검토

⑨ 내부회계관리시스템 구축 및 내부회계관리자로서의 역할(관련법령에서 요구하는 경우)

5) 세무에 관한 실무사무

① 법인세, 부가가치세 및 간주매출부가세의 계산, 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조

② 임원 보수, 용역료 등의 지급에 따른 소득세의 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조

③ "가"목 및 "나"목에서 규정한 업무와 관련된 세무당국 등에 대한 신청서, 보고서 작성 및 제출 업무 보조

6) 법령 및 정관에 의한 통지 및 공시업무

① 공시책임자로서 유가증권시장 공시규정 등 관련법령 또는 정관에 의한 주주, 채권자, 감독기관 등에 대한 보고, 통지 및 공시업무

② 부동산투자회사법 상 공시사항에 대한 공시업무 비치·공시 및 열람제공

③ 회사의 주식이 증권거래소에 상장되었을 경우 자산관리회사의 요청자료 제공

④ 매분기 및 결산기의 재무제표 및 투자보고서의 비치, 공시 및 열람

⑤ 업무에 관한 장부 및 서류의 관련법령에 따른 작성 및 비치

⑥ 감독기관 등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출

⑦ 부동산개발사업을 영위하는 경우 관련 법령에 따른 자료의 작성 및 보고

7) 해산 및 청산업무

회사의 해산시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 수행하는 위 1 호부터 6 호에 해당하는 업무

8) 상기업무(제 1 호 내지 7 호)의 부수업무

① 관련 수탁회사와 기타 위탁회사의 원활한 운영을 위해 필요한 업무 협조

② 자산관리회사로부터 통보 받은 운용결과를 자산보관기관에 지시 및 이에 따른 증권등의 운용결과 확인

③ 필요 시 임직원배상책임보험 등 일반사무와 관련된 보험 가입 업무

Ⅳ. 위탁보수 등에 관한 사항

1. 부동산투자회사의 위탁보수 등에 관한 사항

	지급대상	지급금액	지급 시기
자산관리 보수	이지스 자산운용㈜	매입보수: 자산별 매입금액의 0.7%	매입대상 자산의 취득일로부터 7 일 이내
		운용기본보수: 자산별 매입금액의 연 0.5%	결산기 정기주주총회일로부터 7 일이내
		운용성과보수: 상장이후 주가 상승시 발생	결산기 정기주주총회일로부터 7 일이내
		매각기본보수: 자산 처분가액의 1.0%	처분일로부터 7 일 이내
		매각성과보수: 매각차익의 10%	처분일이 속한 결산기 정기주주총회일로부터 7 일 이내
자산보관 보수	㈜우리은행	연 2,000 만원(정액) *3,000 만원으로 변경 예정	결산일로부터 7 일이내
사무수탁 보수	㈜국민은행	연 7,000 만원(정액)	결산일로부터 7 일이내

* 단, 부동산관련증권(리츠 주식 또는 부동산집합투자지구 수익증권) 투자시 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구의 자산관리회사(집합투자업자)가 당해 회사의 자산관리회사와 동일하며, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초자산에 관한 매입보수, 운용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수를 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구로부터 당해 회사의 자산관리회사가 수취한 경우 해당 보수는 없음

제4부 기타 필요한 사항

1. 주주의 권리에 관한 사항

가. 주주의 의결권

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. 서면에 의한 의결권 행사

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. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권에 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 제 119 조 제 3 항 및 지방세법 제28조 제1항 제6호의 규정에 의하여 출자금액(또는 출자가액)의 1,000 분의 4 의 세율이 적용되며, 이와 같은 등록세에 지방세법 제 151 조 제 1 항 제 2 호의 규정에 의하여 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 부담하여야 합니다.

2) 법인세
부동산투자회사는 법인세법 제51조의2 제1항 제6호 및 동법 시행령 제86조의2 제1항의 규정에 의하여 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고 상법

제 458 조의 규정에 의하여 적립한 이익준비금을 차감한 금액(이를 "배당가능이익"이라고 함)의 100 분의 90 이상을 배당한 경우 그 금액은 당해 사업연도의 소득금액계산에서 이를 공제할 수 있습니다. 부동산투자회사는 따라서 부동산투자회사법 제 28 조 규정에 따라 상법 제 458 조의 규정에 의한 이익준비금을 적립할 필요가 없으며 상법 제 462 조의 규정에 불구하고 당해 연도의 감가상각비 범위안에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 이러한 초과배당시에는 배당소득공제액의 증가로 인하여 특별한 세무조정사항이 발행하지 아니하는 한 부담하여야 할 법인세액은 사실상 발생하지 아니합니다.

3) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

① 재산세 (토지분)

공모부동산투자회사가 목적사업에 사용하기 위하여 매년 6 월 1 일 현재 보유하고 있는 토지는 지방세법 시행령 제 102 조 제 8 항 제 3 호의 규정에 의하여 분리과세되며 1,000 분의 2 의 세율을 적용하게 됩니다.

② 재산세 (건물분)

부동산투자회사가 매년 6 월 1 일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 시행령 제 4 조 제 2 항에 의거 국세청장이 고시하는 소득세법상 건물신축가격기준액을 사용해 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과세표준 요소인 시가표준액은 건물신축가격기준에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다.

③ 지방교육세

부동산투자회사가 위 재산세 납세의무를 지는 경우 지방세법 제 150 조 규정에 의하여 지방교육세를 납부할 의무를 지며 지방세법 제 151 조 제 1 항 제 6 호의 규정에 의하여 재산세액에 100 분의 20 의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

④ 재산세과세특례

지방세법 제 112 조 제 1 항에 의하면 지방자치단체의 장은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제 6 조 제 1 호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역 안에 있는 건물에 대하여는 조례로 정하는 바에 따라 지방세법 제 110 조에 따른 과세표준에 1,000 분의 1.4 를 적용하여 산출한 세액을 추가하여 재산세액을 부과할 수 있습니다.

※ 지방세법 부칙(제 10221 호, 2010.03.31) 제 6 조의 2 제 2 항에 의하면 이 법 시행 전에 종전의 지방세법에 따라 도시계획세를 부과할 지역으로 고시한 지역은 제 112 조제 1 항의 개정규정에 따른 재산세 과세특례 적용대상 지역으로 고시한 것으로 보는 것으로 규정하고 있습니다. 서울특별시 고시 (1992.3, 제 1992-80 호)에 따라 적용대상 지역에 포함됩니다.

⑤ 지역자원시설세

부동산투자회사가 보유하고 있는 건물은 지방세법 제 146 조의 규정에 의하여 지역자원시설세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제 146 조 제 2 항 제 2 의 2 호의 규정에 의하여 건물가액에 초과누진세율을 적용하여 산출된 금액의 100 분의 300 을 세액으로 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 총수입금액에 가산 한 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 익금에 산입하지 않게 됩니다.

또한, 거주자가 부동산투자회사에 출자하여 취득한 주식을 양도하여 발생하는 양도소득에 대하여는 아래 요건을 충족하는 경우 소득세법 제 94 조 제 1 항 제 3 호의 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 제 157 조 제 4 항의 규정에 의하면 대주주란 다음에 해당하는 자를 의미합니다.

1) 주주 1 인과 친족 기타 특수관계에 있는 자(이하 "기타주주")가 주식 양도일이 속한 사업연도의 직전 사업연도종료일 현재 당해 법인의 주식 합계액의 100 분의 3 이상을 소유한 경우의 당해 주주 1 인 및 기타 주주

2) 주식 양도일이 속하는 사업연도의 직전 사업연도 종료일 현재 주주 1 인 및 기타주주가 소유하고 있는 당해 법인의 주식 등의 시가총액이 100 억원 이상인 경우의 주주 1 인 및 기타주주

3. 재판관할에 관한 사항

당해 회사의 운영과 관련된 분쟁 발생 시 관할법원은 이지스자산운용㈜의 주소지 관할 법원인 서울중앙지방법원으로 합니다.

서울중앙지방법원
주 소: 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 관련수탁회사)가 업무를 소홀히 하여 업무를 위탁한 부동산투자회사에 손해를 발생시킨 때에는 당해 부동산투자회사에 대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.
관련수탁회사가 부동산투자회사 또는 제 3 자에게 손해배상 책임을 부담하는 경우 이사, 감사 또는 다른 관련수탁회사에게도 귀책사유가 있는 때에는 이들이 연대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

5. 투자자금의 회수방법

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

※ 부동산투자회사법 제 20 조의 2(부동산투자회사에 대한 주주의 주식매수청구권)

① 다음 각호의 1 에 해당하는 사항에 관한 부동산투자회사 이사회의 결의가 있는 경우 그 결의에 대하여 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회전에 부동산투자회사에 대하여 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지하고, 주주총회의 결의일부터 20 일 이내에 주식의 종류와 수를 기재한 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 이내에 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.
2. 다른 부동산투자회사와의 합병
3. 법 제19조의 규정에 의한 현물출자에 의한 신주의 발행

② 부동산투자회사는 제 1 항의 규정에 의한 매수청구가 있는 경우 매수청구기간이 만료한 날부터 20 일 이내에 당해 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 당해 주식의 매수가격·매수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 제 2 항에도 불구하고 부동산투자회사는 매수자금이 부족하여 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

※ 정관 제 18 조(주식매수청구권)

① 다음 각 호에 해당하는 사항에 관하여 이사회의 결의가 있는 경우, 그 결의에 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 회사에 대하여 서면으로 그 결의에 대하여 반대하는 의사를 통지하고, 주주총회의 결의일로부터 20 일 이내에 주식의 종류와 수를 기재한 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.

1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 회사 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.
2. 다른 부동산투자회사와의 합병
3. 제17조의 규정에 의한 현물출자에 의한 신주의 발행

② 회사는 제 1 항의 규정에 의한 매수청구가 있는 경우 매수청구기간이 만료한 날부터 20 일 이내에 당해 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 당해 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법은 부투법 시행령 제 17 조가 정하는 바에 따른다.

③ 회사는 제 2 항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

6. 기타 공시관련사항

가. 투자보고서

자산운용과 관련된 중요한 사항(회사의 개황, 자산의 구성현황 및 변경내역, 총수입금액·수입구조 및 수익률, 부동산 영업경비 등 지출에 관한 사항, 소유 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황, 증권의 소유현황, 부동산의 개발사업에 관한 사항, 매 결산기에 작성하는 투자보고서에 한하여 주주구성 및 주요주주의 현황, 차입에 관한 사항, 주가변동상황, 요약된 대차대조표와 손익계산서, 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항, 부동산투자회사법 제 30 조 단서의 규정에 해당하는 거래현황 등)이 포함되어 있는 매 분기 및 결산기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 자산관리회사, 자산보관 및 일반사무수탁회사 본점을 통해 비치하고 주주 및 채권자들의 열람에 제공할 것입니다. 상기한 부동산투자회사법 제 30 조 단서의 규정에 해당하는 거래현황은 본 투자설명서 "제 2 부의 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 1 회 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㈜ (www.igisam.com)
㈜국민은행 (www.kbstar.com)
㈜우리은행 (www.wooribank.com)

마. 기타 장부·서류

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