

〈간이투자설명서〉

(작성기준일 : 2025.01.31)

유경공모부동산투자신탁제3호 [펀드 코드: CZ117]

투자 위험 등급 2등급 (높은 위험)					
1	2	3	4	5	6
매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험

유경PSG자산운용(주)는 이 투자신탁의 **투자대상자산의 종류 및 위험도** 등을 감안하여 **2등급**으로 분류 하였습니다.
 집합투자증권은 「예금자보호법」에 따라 보호되지 않는 실적배당상품이며, 집합투자기구재산의 80% 이상을 국내 부동산 등에 투자하므로 부동산 정책 및 거시경제 환경의 변화 등으로 원본손실 및 공실, 매각 지연 위험이 있으며, 투자기간 내 환매제한 등으로 유동성위험이 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

이 요약정보는 '유경공모부동산투자신탁제3호'의 투자설명서의 내용 중 중요사항을 발췌·요약한 정보를 담고 있습니다. 따라서 자세한 정보가 필요한 경우에는 **동 집합투자증권을 매입하기 이전에 투자설명서를 반드시 참고하시기 바랍니다.**

[요약정보]

투자목적 및 투자전략	이 집합투자기구는 집합투자기구 재산의 80% 이상을 국내 부동산 등에 투자하며 임대수익을 통해 투자자에게 매 분기별로 분배액을 지급하고, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득을 추구합니다.									
분류	투자신탁, 부동산집합투자기구, 폐쇄형(중도환매불가능), 단위형(추가납입불가), 종류형									
투자비용	클래스 종류	투자자가 부담하는 수수료 및 총보수(%)				1000만원 투자시 투자자가 부담하는 투자기간별 총비용 예시(단위:천원)				
		선취 판매 수수료	총 보수	판매 보수	동종 유형 총보수	1년	2년	3년	5년	8년
	선취수수료-오프라인형(A)	납입 금액의 2.0% 이내	투자신탁 설정액의 0.455	투자신탁 설정액의 0.200	투자신탁 순자산의 0.706	286	374	465	659	796
수수료미징구-오프라인-고액거래자형(C-1)	-	투자신탁 설정액의 0.265	투자신탁 설정액의 0.010	투자신탁 순자산의 0.706	49	100	153	266	346	
<p>(주1) 투자자가 1,000만원을 투자했을 경우 직, 간접적으로 부담할 것으로 예상되는 수수료 또는 총 보수, 비용을 누계액으로 산출한 것으로, 수수료율 및 총보수, 비용 비율은 일정하다고 가정하였습니다. 그러나 실제 투자자가 부담하게 되는 보수 및 비용은 기타 비용의 변동, 보수의 인상 또는 인하 여부 등에 따라 달라질 수 있음을 유의하시기 바랍니다.</p> <p>(주2) 본 투자신탁은 단위, 폐쇄형의 부동산집합투자기구로써, 선취수수료-오프라인형(A), 수수료미징구-오프라인-고액거래자형(C-1)의 종류형이 있으나, 신탁계약기간 및 투자대상 자산의 청산 전까지 환매 및 현금화가 불가능한 환매금지형집합투자기구로써 운용기간 내 각 종류형의 총비용이 일치하는 시점의 비교가 용이하지 않습니다. 다만, 본 투자신탁은 법 제230조 제3항에 근거하여 최초 설정일로부터 90일 이내에 증권시장에 상장 의무를 가지고 있습니다.</p> <p>(주3) 종류형 집합투자기구의 구체적인 투자비용은 투자설명서 '제2부. 13. 보수 및 수수료에 관한 사항'에 관한 사항을 참고하시기 바랍니다.</p> <p>(주4) '동종유형 총보수'는 한국금융투자협회에서 공시하는 동종유형 집합투자기구 전체의 평균 총 보수비용(2024년 12월말 기준)을 의미합니다.</p>										

투자실적추이 (연평균수익률)	구분	최근 1년	최근 2년	최근 3년	설정이후					
	기간	2023-11-21 ~2024-11-20	2022-11-21 ~2024-11-20	2021-11-21 ~2024-11-20	2020-02-21 ~2024-11-20					
	A클래스 집합투자증권	-3.47	3.66	10.92	23.57					
	C-클래스 집합투자증권	-3.09	4.47	12.21	25.83					
<p>(주1) 연평균 수익률은 해당 기간동안의 누적수익률을 기하평균방식으로 계산한 것으로 해당기간 동안의 평균 수익률을 나타내는 수치입니다.</p> <p>(주2) 본 수익률은 과세 전 기준이며, 작성기준일로 산정한 수익률로 실제 투자시점의 수익률은 크게 다를 수 있으므로 별도로 확인하셔야 합니다.</p>										
운용전문인력	(2025.01.31 기준)									
	구분	성명	생년	직위	운용현황		동종집합투자기구 연평균수익률(부동산,%)			
				집합 투자 기구수	운용 규모 (억원)	운용역		운용사		
						최근 1년	최근 2년	최근 1년	최근 2년	
책임 운용 전문 인력	박병기	1965	부사장	1	1,060	-	-	-3.05	4.43	0
<p>(주1) '책임운용전문인력'은 이 집합투자기구의 운용의사결정 및 운용결과에 대한 책임을 부담하는 운용전문인력을 말하며, '부책임운용전문인력'은 책임운용전문인력이 아닌 자로서 집합투자기구의 투자목적 및 운용전략 등에 중대한 영향을 미칠 수 있는 자산에 대한 운용권한을 가진 운용전문인력을 말합니다.</p> <p>(주2) 운용전문인력의 최근 과거 3년 이내에 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률 등은 한국금융투자협회 홈페이지(www.kofia.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.</p> <p>(주3) 동종집합투자기구 연평균 수익률은 해당 집합투자업자가 분류한 동일 유형 집합 투자기구의 평균운용성과이며, 해당 운용전문인력의 평균운용성과는 해당 회사 근무기간 중 운용한 성과를 의미합니다.</p> <p>(주4) '운용경력년수'는 해당 운용전문인력이 과거 집합투자기구를 운용한 기간을 모두 합산한 기간입니다.</p> <p>(주5) 상기 연평균 수익률은 집합투자업자 내부 자료를 근거로 한 수익률로 동종(부동산)의 수익증권(지분증권) 투자금액 대비 현금배당금을 기준으로 추정하였습니다.</p>										
투자자 유의사항	<ul style="list-style-type: none"> • 집합투자증권은 「예금자보호법」에 따라 보호되지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다. • 금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다. • 증권신고서, 투자설명서상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표는 반드시 실현된다는 보장은 없습니다. 또한 과거의 투자실적이 장래에도 실현된다는 보장은 없습니다. • 투자설명서 및 간이투자설명서는 증권신고서 효력발생일까지 기재사항 중 일부가 변경될 수 있습니다. • 이 집합투자기구는 환매가 불가능한 상품(폐쇄형)으로 환금성을 제고하기 위하여 당해 집합투자증권을 한국거래소에 상장(설정일 이후 90일 이내)하고 있으나, 상장된 집합투자증권은 일반적인 상장주권에 비해 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며 실제 공시되는 기준가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있습니다. 따라서, 이 집합투자기구는 만기까지 보유할 수 있는 수익자에게 적합한 상품입니다. • 투자자가 부담하는 선취수수료 등을 감안하면 투자자의 입금 금액 중 실제 집합 									

투자증권을 매입하는 금액은 작아질 수 있습니다. 또한, 모집(판매)기간 동안 선취판매수수료를 제외한 판매 총 모집금액이 약 1,073억원에 현저히 미달하는 경우에는 부득이 이 집합투자기구의 설정이 취소될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 이 경우, 투자자가 기 납입한 수익증권 매입금액과 판매수수료는 판매회사를 통해 환급될 예정입니다.

- 투자신탁의 신탁계약기간 종료일은 최초설정일로부터 8년이지만 본 투자대상 부동산의 매각은 이보다 빨리 될 수 있습니다. 부동산의 실제 매각 시점에 따라 상환금지급이 앞당겨질 수 있습니다. 또한, 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 투자신탁 계약기간 내에 보유 부동산 매각이 지연되어 투자자금을 기한 내에 회수하지 못할 위험이 있으며, 보유 부동산 매각 시 현지 시장 상황 등에 따라 매각 손실 발생에 따른 투자원금 손실 위험이 있습니다. 한편, 이 투자신탁은 투자대상 부동산을 약 3,246.42억원(예상 매각 목표금액)으로 매각할 경우 신탁원본 손실 없이 상환이 가능할 것으로 예상되지만 해당 금액은 관련 비용 등의 변동에 따라 증감될 수 있습니다.
- 이 집합투자기구는 회계 결산을 통해 매 분기별(3개월)로 분배금을 지급하는 구조로 운용되는 투자신탁입니다. 다만, 분배금은 예금이자와 같이 확정된 금액이 아니며 부동산 임차인의 사업성과 등 영업환경과 경기불황과 같은 다양한 경제변수, 공실발생, 임차인 신용위험, 매각가 하락, 차입금 조달 시 제공한 담보 자산 가치 하락, 세제 변화 등의 영향을 받아 안정적으로 분배금을 지급하지 못하거나 분배금 지급이 중단될 가능성이 있습니다. 분배금 지급일에 분배금을 지급할 수 없거나, 지급이 연기되는 경우 또는 지급중단을 결정한 경우 집합투자업자는 해당 사유 및 향후 처리계획을 투자자에게 공시할 예정입니다.

※ 추가적인 투자자 유의사항은 투자설명서 '투자결정시 유의사항 안내' 참고

주요투자위험	구분	투자위험의 주요내용	
	원본손실위험	이 투자신탁은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로 예금자보호법에 따라 보호되지 아니하며 원본을 보장하지 않습니다. 따라서 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다. 또한 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 보호되지 아니합니다.	
	부동산시장 환경변화위험	부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화 등은 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다.	
	매각지연 및 매각손실 위험	보유 부동산이 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 투자신탁 계약기간 내에 투자자산의 매각이 지연되어 투자자금을 기한 내에 회수하지 못할 위험이 있으며, 보유 부동산 매각 시 시장 상황에 따라 매각 손실 발생에 따른 투자원금 손실 위험이 있습니다.	
	집합투자증권 설정취소 위험	이 투자신탁은 부동산시장 환경 등이 급변하거나, 모집금액이 모집예정금액에 현저히 미달하는 경우 이 투자신탁의 설정이 취소될 수 있습니다.	
	임대차 중도 해지위험	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 임대차 계약이 중도에 해지될 경우 손해배상조항 등에 따라 배상이 가능한 것으로 계약서에 명시되어 있으나, 소송 등 법적조치를 진행하여 수취하게 되는 경우 일부금액 미수취 또는 수취 지연가능성 등이 있습니다.	
※ 추가적인 주요투자위험은 투자설명서 '제2부. 집합투자기구에 관한 사항, 10.집합투자기구의 투자위험' 을 참고.			
매입방법	오후 5시(17시) 이전에 자금을 납입한 경우: 자금을 납입한 영업일의 다음 영업일(D+1)에 공고되는 기준가격을 적용하여 매입 오후 5시(17시) 경과 후 자금을 납입한 경우: 자금을 납입한 영업일로부터 3영업일(D+2)에 공고되는 기준가격을 적용하여 매입	환매방법	해당사항 없음
환매수수료	해당사항 없음		
기준가	산정방법	기준가격은 그 산정일 전날의 재무상태표상에 계상된 투자신탁의 순자산총액(투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액)을 그 산정일 전날의 수익증권 총좌수로 나누어 산정하며, 1좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4사5입하여 원미만 둘째자리까지 계산합니다.	
	공시장소	판매회사 영업점 · 집합투자업자(www.rkpsg.com) · 판매회사 · 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr) 인터넷 홈페이지	

과세	구분	과세의 주요내용		
	집합투자기구	집합투자기구 단계에서는 별도의 소득과세 부담이 없는 것이 원칙입니다.		
	수익자	거주자와 일반법인이 받는 집합투자기구로부터의 과세 이익에 대해서는 15.4%(지방소득세 포함) 세율로 원천징수 됩니다. 단, 연간 금융소득합계액이 기준금액을 초과하는 경우에는 기준금액을 초과하는 금액을 다른 종합소득과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다.		
<p>※ 상기 투자소득에 대한 과세내용 및 수익자에 대한 과세는 정부 정책 등에 따라 달라질 수 있습니다. 또한, 투자소득 및 수익자에 대한 과세는 정부 정책, 개별 수익자의 세무상의 지위 등에 따라 달라질 수 있으므로 수익자는 투자신탁의 투자에 따른 과세에 관하여 조세전문가와 상담하시는 것이 좋습니다.</p>				
전환절차 및 방법	해당사항 없음			
집합투자업자	유경PSG자산운용(주) (대표전화: 02-2090-3300, 인터넷홈페이지: www.rkpsg.com)			
모집기간	2020년 2월 17일 ~ 2020년 2월 20일	모집·매출 총액	최대 1,073억원	
효력발생일	2025년 2월 21일	존속기간	최초설정일로부터 8년이 경과하는 날까지	
판매회사	판매회사 본, 지점 [KB증권(주), DB금융투자(주), IBK투자증권(주), SK증권(주), 하나증권(주) 등] 판매회사는 추가되거나 제외될 수 있으며, 판매회사에 대한 자세한 내용은 집합투자업자(www.rkpsg.com)의 인터넷홈페이지를 참고하시기 바랍니다.			
참조	집합투자업자의 사업목적, 요약 재무정보에 관한 사항은 투자설명서 제4부. 집합투자기구 관련회사에 관한 사항(66페이지)을 참고하시기 바랍니다.			
집합투자기구의 종류	이 집합투자기구는 종류형 집합투자기구입니다. 집합투자기구의 종류는 판매수수료 부과방식-판매경로-기타 펀드특성에 따라 3단계로 구분되며, 집합투자기구 종류의 대표적인 차이는 다음과 같습니다.			
	종류 (Class)	집합투자기구의 특징		
	판매 수수료	수수료 선취 (A)	집합투자증권 매입시점에 판매수수료가 일시 징구되는 반면 판매보수가 판매수수료미징구형(C)보다 상대적으로 낮게 책정되는 것이 일반적이나, 본 투자신탁은 단위, 폐쇄형의 부동산 집합투자기구로서, 신탁계약기간 및 투자대상 자산의 청산 시점까지 환매 및 현금화가 불가능하여 종류별 총 비용의 비교가 용이하지 않은 집합투자기구입니다.	
		수수료 미징구 (C)	집합투자증권 매입 또는 환매시점에 일시 징구되는 판매수수료는 없는 반면 판매보수가 판매수수료선취형(A), 판매수수료 후취형(B) 또는 판매수수료선후취형(AB)보다 상대적으로 높게 책정되는 것이 일반적이나, 본 투자신탁은 단위, 폐쇄형의 부동산 집합투자기구로서, 신탁계약기간 및 투자대상 자산의 청산 시점까지 환매 및 현금화가 불가능하여 종류별 총 비용의 비교가 용이하지 않은 집합투자기구입니다.	
	판매 경로	오프라인	오프라인전용(판매회사 창구)으로 판매되는 집합투자기구로 온라인으로 판매되는 집합투자기구보다 판매수수료 및 판매보수가 높은 집합투자기구입니다. 다만, 판매회사로부터 별도의 투자권유 및 상담서비스가 제공됩니다.	
기타	고액(I)	집합투자업자가 정하는 방침에 따른 고액거래자용 및 기관투		

			<p>자자가 투자하는 용도로 판매되는 집합투자기구이며 각 펀드 별로 가입자격에 차이가 있을 수 있습니다.</p> <p>(주1) 기타에 해당하는 종류형 집합투자기구의 가입자격에 대한 자세한 사항은 집합투자계약 및 투자설명서 '제2부. 11. 매입, 환매, 전환기준 (3)종류별가입자격'을 참조하여 주시기 바랍니다.</p>
--	--	--	--

I. 집합투자기구의 투자정보

가. 투자목적 및 투자전략

1. 투자목적

이 투자신탁은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 "법"이라 함) 제 229조 제 2호의 규정에 의한 부동산을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이득을 추구 하는 것을 목적으로 합니다.

그러나 상기의 투자목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 집합투자업자, 신탁업자, 판매회사 등이 투자신탁과 관련된 어떠한 당사자도 투자원금의 보장 또는 투자목적의 달성을 보장하지 아니합니다.

2. 투자전략

이 투자신탁은 홈플러스 3개 점포(울산점, 구미광평점, 시화점) 포트폴리오에 투자하며, 임대수익을 통해 투자자에게 매 분기별로 분배액을 지급하고, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득을 추구합니다.

1) 투자대상 부동산 개요

이 투자신탁은 울산광역시 중구 복산동 100 소재 홈플러스 울산점, 경상북도 구미시 광평동 792-21 소재 홈플러스 구미광평점 및 경기도 시흥시 정왕동 2166-4 소재 홈플러스 시화점에 투자할 계획이며 개요는 아래와 같습니다.

구분	울산점	구미광평점	시화점
주소	울산광역시 중구 복산동 100	경상북도 구미시 광평동 792-21	경기도 시흥시 정왕동 2166-4
대지면적	18,429 m ² (5,575 평)	15,594 m ² (4,717 평)	27,087 m ² (8,194 평)
연면적	52,304 m ² (15,822 평)	48,768 m ² (14,752 평)	36,257 m ² (10,968 평)
규모	지하 1층 / 지상 5층	지하 1층 / 지상 4층	지하 1층 / 지상 3층
건폐율/용적률	67.88% / 154.49%	69.94% / 89.32%	67.53% / 80.43%
주차대수	943대	932대	649대
용도지역	준주거지역	준공업지역	준공업지역
임차인	홈플러스 (100% Master Lease)		
준공년도	2001년	2005년	2004년
건물사진			

※ 대지면적 : 건축법상 건축할 수 있는 대지의 넓이

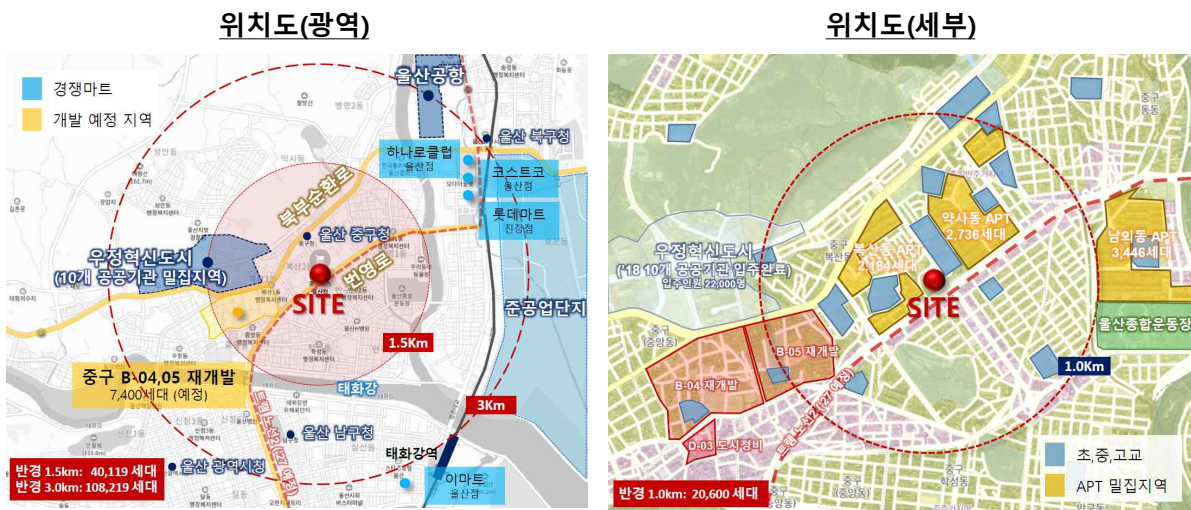
- ※ 연면적 : 건물 각 층의 바닥 면적의 합계 면적을 의미하며, 연건평이라고도 함
- ※ 건폐율 : 대지면적에 대한 건축면적의 비율, 건폐율(%)=건축면적/대지면적 X 100
- ※ 용적률 : 대지면적에 대한 지상 건축물의 연면적 비율, 용적률(%)=건축물 바닥면적 합계/대지면적 X 100

2) 입지현황

① 울산점

홈플러스 울산점은 2001년에 개점 하였으며, 2014년 7월 약 119억원을 투입하여 '홈플러스 몰'로 리뉴얼하였으며, 이후 지속적인 관리 운영을 통해 쾌적한 영업환경을 보유하고 있습니다.

홈플러스 울산점은 울산시 도심지역 내에 위치하여, 주변 주거 및 상권지역을 기반으로 FY18/19 기준 EBITDAR 137억원을 창출하였으며 우수한 매출실적을 달성 유지하고 있습니다.



울산광역시 중구 북산동에 위치한 홈플러스 울산점은 반경 2Km 이내에 경쟁점포가 없으며, 중구 내 유일한 대형마트입니다.

주거 밀집 지역에 위치한 홈플러스 울산점은 왕복 12차선의 번영로에 접하여 접근성 및 시인성이 좋으며, 학교 및 상업지역으로 둘러싸여 풍부한 거주수요 및 상근수요를 보유하고 있습니다. 2018년 인근의 우정혁신도시에 10개 공공기관이 이전하며 상근인구 약 2.2만명의 배후수요가 확대 되었습니다.

중구는 2019년 기준 22만명이 거주하며, 향후 2025년까지 인근의 7,400세대의 신규아파트 공급이 예정되어 있으며, 장기적으로 우정혁신도시 클러스터 확장 및 트램 2노선 등의 개발호재가 있어 매출 증대가 기대 됩니다.

② 구미광평점

홈플러스 구미광평점은 2005년에 개점 하였으며, 2019년 6월 약 18억원을 투입하여 지역밀착형 커뮤니티 몰 '코너스(CORNERS)'로 리뉴얼을 하여, 쾌적한 쇼핑공간을 보유하고 있습니다.

- ※ 홈플러스 코너스(CORNERS) : 커뮤니티 공간과 패션, 식음이 접목된 지역밀착형 커뮤니티몰로서, 구미광평점은 아이들 동반 가족단위 방문객이 많은 특성을 고려하여, 아동콘텐츠를 대폭 강화하고 여성브랜드 편집 구성을 늘려 집객력을 향상 시켰습니다.

경상북도 구미시 주요 공업지역에 위치하여, 구미공단, 금오테크노밸리를 중심으로 지역경제를 형성하고 있

으며 견조한 실적을 유지하고 있습니다.

위치도(광역)



위치도(세부)



경상북도 구미시 광평동에 위치한 홈플러스 구미광평점은 경북 최대 구미국가산단과 이를 지원하기 위한 주거지역의 경계부에 위치하고 있습니다.

구미시는 2019년 기준 42만명이 거주하며, 구미TG 인근에 3대 유통시설이 집중되어 원거리 고객이 많습니다. 홈플러스 구미광평점은 왕복 7차선의 구미대로에 접하여 접근성 및 시인성이 좋으며 경북 최대 공업지역에서 파생되는 수요를 보유하고 있습니다.

2020년 사곡지구 1,600세대 공급 및 2023년 사곡역 대구권광역철도 개통 등의 호재로 부동산 가치상승이 기대됩니다. 또한 구미국가산업단지가 2019년 9월 스마트산업단지로 선정됨에 따라 4년간 4,461억원규모의 투자를 받게 되었으며, 이에 따른 구매력강화에 기인한 매출상승이 기대됩니다.

③ 시화점

홈플러스 시화점은 신사업전략의 일환으로 2018년 8월 본건에 약 25억원을 투입하여 홈플러스내 7번째 창고형 할인매장인 '홈플러스 스페셜'로 리뉴얼을 하여, 향후 매출신장이 기대됩니다.

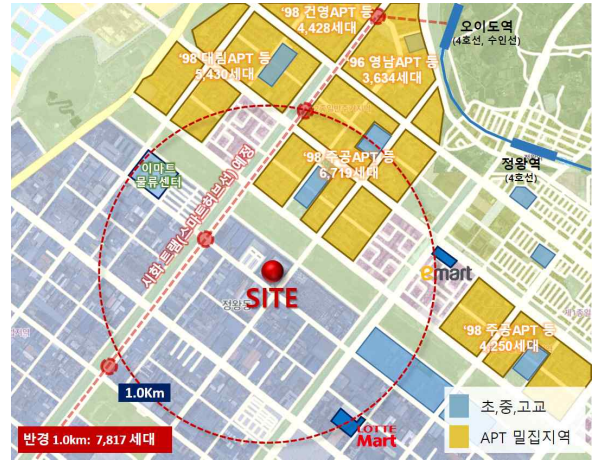
※ 홈플러스스페셜 : 슈퍼마켓에서부터 창고형 할인점까지 각 업태의 핵심 상품을 한 번에 살 수 있는 하이브리드 디스카운트스토어 (Hybrid Discount Store)를 말하며, 홈플러스 전국 140개 점포 중 19개 점포가 스페셜매장으로 전환되었으며, 2018년 런칭 이후 13.4%의 높은 매출 성장률 시현 및 운영혁신을 바탕으로 생산성 개선 및 이익이 제고 되었습니다.

수도권에 소재한 홈플러스 시화점은 대지면적 8,200평 규모의 토지를 보유하여, 향후 잠재 개발가치를 내재하고 있습니다.

위치도(광역)



위치도(세부)



경기도 시흥시 정왕동에 위치한 홈플러스 시화점은 수도권 최대 규모의 시화공단과 이를 지원하기 위한 주거지역의 경계부에 위치하고 있습니다.

홈플러스 시화점은 시화공단과 주거지역 경계지점의 지원시설 용지에 위치하며, 시화국가산단은 2018년12월 기준 12.7만명이 근무하는 대규모 산업단지, 안정된 주거 배후 수요 및 수도권 최대 공업지역에서 파생되는 수요를 보유하고 있습니다.

시화국가산업단지가 2019년 2월 '스마트선도산업단지'로 선정됨에 따라 2,000억원규모의 집중투자를 받게 되었으며, 이에 따른 구매력 강화에 기인한 매출상승이 기대됩니다. 또한 시화MTV 거북섬 개발, 제2외곽순환도로, 트램(스마트허브선) 개통 등의 호재로 부동산 가치상승이 기대됩니다.

3) 거래사례

대형마트는 안정적인 배당수입을 선호하는 투자자의 대안상품으로 인식되어 Cap.Rate은 약 4% 후반 수준까지 하락하였으며, 지난 3년간 평균 Cap. Rate 4.92% 수준에서 거래 되었습니다. 특히, 가장 최근에 거래된 롯데마트 4개 점포(수지점, 사상점, 익산점 및 도봉점)의 경우 수지점 개발가치가 반영되어 3.97%로 거래 되었습니다.

※ Cap. Rate : Capitalization Rate의 약어, Cap.Rate(%)=영업수익률÷(매입금액-보증금)

이 투자신탁이 투자대상 물건을 매입하는 Cap. Rate은 5.3%로써, 최근 거래사례 감안 시 적정 수준으로 판단됩니다.

구분	위치	연면적(평)	거래일	거래가격(억원)	거래가격(만원/평)	Cap. Rate	잔여임대차기간(년)
홈플러스	울산/구미/시화	41,542	2020.1Q	3,003	723	5.30%	20
롯데마트	수지/사상/익산/도봉	53,302	2019.4Q	5,550	1,041	3.97%	11
홈플러스	인천인하/대전문화/전주완산	41,401	2019.3Q	3,150	761	5.17%	20
홈플러스	의정부/울산남구	35,493	2018.1Q	3,172	894	5.05%	20
홈플러스	남현	13,221	2017.4Q	1,620	1,225	5.02%	16
홈플러스	전주효자	14,404	2017.2Q	1,700	1,180	5.43%	14
홈플러스	김해/북수원/김포/동대문/가좌	73,749	2016.3Q	6,440	873	5.22%	20

롯데마트	수지/사상/익산/도봉	53,302	2015.3Q	4,365	819	4.79%	15
롯데마트	동래/성정/군산	42,480	2014.4Q	2,125	500	4.61%	20
롯데마트	구미/부평/고양/당진/평택	63,350	2014.3Q	3,140	496	5.26%	20
홈플러스	인천논현	13,131	2014.2Q	1,222	931	6.45%	16
홈플러스	부천/영통/작전/칠곡	74,194	2013.4Q	6,300	849	5.13%	15
롯데마트	문정	22,560	2013.3Q	2,300	1,020	6.02%	20
롯데마트	김해	8,997	2013.3Q	560	622	6.30%	20
홈플러스	조치원/천안	14,408	2013.1Q	1,280	888	6.93%	15.3
홈플러스	진주/죽도/삼천포	28,900	2013.1Q	2,280	789	6.74%	14.5
홈플러스	감만/밀양/삼척	20,494	2013.1Q	1,585	773	6.18%	13.4
홈플러스	사당	13,489	2012.3Q	1,360	1,008	6.13%	20
홈플러스	영등포/금천/동수원/센텀시티	72,992	2012.3Q	6,066	831	6.22%	15

4) 임대차에 관한 사항

본건 투자대상 홈플러스 3개점(울산점, 구미광평점, 시화점)의 총 연면적은 137,329㎡(41,542평)이며, 홈플러스가 대형마트로 운영하고 있습니다.

책임임차인인 홈플러스는 국내 140개 대형마트를 운영 중에 있으며, 대형마트 업태 2위의 사업자로서 우수한 신용능력을 보유하고 있어(기업어음 A2 / 한신평, 2019년 3월 기준) 임대차 안정성을 높였습니다.

이 투자신탁은 투자대상 부동산을 매입하면서 투자대상 물건에 대하여 홈플러스와 임대차기간 20년의 장기 책임임대차계약(Master Lease)을 통해 임대 운용할 예정입니다.

① 임차인에 관한 사항

구분	내용
임차인명	홈플러스 주식회사
회사설립일	1999.05.01
대표이사	임일순
본사주소	서울특별시 강서구 화곡로 398
업종명	기타대형 종합소매업
기업평가	기업어음 A2 (한국신용평가 '19.08)

구분	2017.2			2018.2			2019.2		
	매출액	영업이익	EBITDA	자산총계	순차입금	영업이익율	EBITDA/매출액	부채비율	
매출액	66,067	3,091	5,711	71,566	9,296	4.70%	8.60%	76.00%	
영업이익	66,629	2,699	5,105	65,015	7,927	4.10%	7.70%	69.40%	
EBITDA	64,101	1,510	3,695	65,023	3,226	2.40%	5.80%	69.00%	
자산총계									
순차입금									
영업이익율									
EBITDA/매출액									
부채비율									

(단위:억원)

※ 출처: 홈플러스 감사보고서, 한국신용평가

EBITDA = 영업이익+감가상각비+대손상각비(판매관리비)+퇴직급여충당금전입액

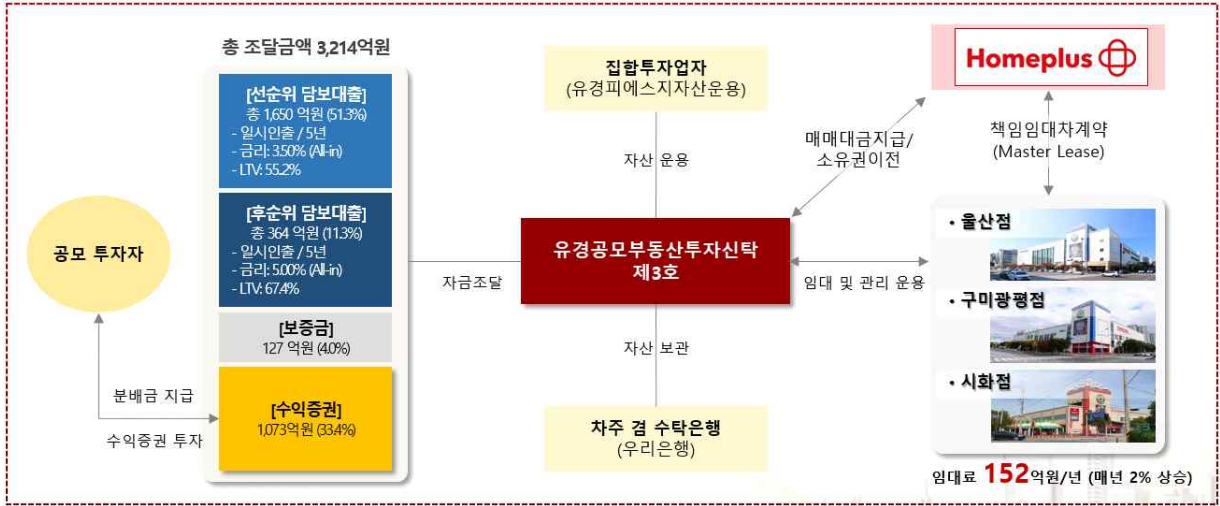
② 책임임대차 계약 주요 내용

이 투자신탁은 홈플러스(주)와 홈플러스 울산점, 구미광평점 및 시화점을 각 임대차목적물로 하여 총 3개의 임대차계약(매매계약 1건)을 체결할 예정이며, 각 점포별 임대차계약은 임대면적, 보증금, 임대료 등의 조건이 상이하며, 그 외의 조건은 동일합니다.

구분	내용	
임대인	• (주)우리은행(유경공모부동산투자신탁제3호의 신탁업자)	
책임임차인	• 홈플러스(주)	
임대차계약 체결예정일	• 2020년 02월 17일(예정)	
임대면적	<ul style="list-style-type: none"> 투자대상 면적의 100%(공실 0%), 홈플러스(주)의 장기 책임임차 - 대지면적 : 61,110 m² (18,486 평) - 연면적 : 137,329 m² (41,542 평) 	
임대차기간	<ul style="list-style-type: none"> 임대차개시일(펀드설정일)로부터 20년 - 임대차계약기간 만료 6개월 전 임차인 요청 시 10년 추가 연장 가능 	
임차인 부담비용	<ul style="list-style-type: none"> Triple Net Lease - 임대차목적물에 대한 제세공과금, 보험료 및 대상자산에 대한 유지보수/관리/수선비용 일체 임차인 부담) 	
임대인 부담비용	<ul style="list-style-type: none"> 간주임대료부가세 - 보증금의 0.21%(약 27백만원/년) 	
보증금	<ul style="list-style-type: none"> 12,700 백만원 - 울산점 6,831백만원, 구미광평점 3,481백만원, 시화점 2,388백만원 	
초년도 임대료	<ul style="list-style-type: none"> 15,241 백만원 - 울산점 8,197백만원, 구미광평점 4,178백만원, 시화점 2,866백만원 	
임대료상승률	• 매년 2.0% 고정 인상	
위약벌	임차인	<ul style="list-style-type: none"> 임차인의 귀책사유로 임대인이 본건 책임임대차계약을 해지하는 경우, 임차인은 임대인의 해지통지일로부터 임대차기간(경우에 따라, 연장된 임대차기간을 의미함)의 만료일까지의 기간에 해당하는 임대료 상당액(해지통지일을 기준으로 연 7%의 할인율에 따라 현재가치로 환산한 금액)(이하 "잔여임대료"라 함)을 위약벌로서 임대인에게 지급하여야 함. 다만, 임대인의 해지통지일로부터 6개월 이내에 임차인이 본건 책임임대차계약과 동일한 조건으로 제3자가 임대인과 임대차계약을 체결할 수 있도록 하는 경우, 임차인은 임대인에게 잔여임대료를 지급하지 않음.
	임대인	<ul style="list-style-type: none"> 임대인의 귀책사유로 임차인이 본건 책임임대차계약을 해지하는 경우, 임차인의 선택에 따라, 임차인은 임대인에게 (i) 위약벌로서 임대차보증금의 500%에 상당한 금액을 지급하도록 하거나, 또는 (ii) 임대차목적물을 임차인(임차인이 지정하는 제3자 포함)에게 매도할 것을 요구(이하 이러한 권리를 "추가 매도청구권"이라 함)할 수 있음. 추가 매도청구권 행사가격은 (i) 공정시장가격과 (ii) 본건 매매계약상 매매대금에서 임대차보증금의 500%에 상당한 금액을 공제한 금액 중 적은 금액으로 함

5) 투자 구조

이 투자신탁은 홈플러스(주)가 소유하고 있는 대형마트 3개점(울산점, 구미광평점, 시화점)을 매입하여 운영할 예정이며, 매매계약체결과 동시에 20년 장기 책임임대차계약(Triple Net)을 체결할 예정입니다.



6) 자금조달 및 사용계획

본 투자에 필요한 총 금액은 3,214 억원이며, 세부 자금조달 구조 및 사용계획은 아래와 같습니다.

(단위: 백만원)

구분	자금집행	구분	자금조달
매입금액	300,257	신탁원본	107,300
취득부대비비용	20,616	담보대출(선순위)	165,000
예비비	527	담보대출(후순위)	36,400
-		임대보증금	12,700
합계	321,400	합계	321,400

※ 위 자금조달 규모 및 내용은 최초 증권신고서(투자설명서) 작성일의 시장상황 등을 기초로 작성되었으며, 시장상황 변동에 따라 자금조달 내용과 차이가 발생할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

[매입관련 부대비비용 및 예비비]

구분	금액(백만원)	비고	
집합투자업자 매입보수	2,402	매입가격의 약 0.8%	
소유권이전비용	14,124	취득세 및 법무사 수수료 등	
담보설정비용 (등록세 등 근저당 설정비용)	600	등록세 및 근저당설정비 등	
대출관련수수료	3,021	금융자문수수료 또는 대출취급수수료	
부가가치세 매입세액 불공제	165	토지관련 매입세액	
실사비용	법률실사 (법무법인 광장)	100	법률실사 및 자문
	재무실사 (삼덕회계법인)	60	재무자문
	물리실사 (메이트플러스)	60	물리적 실사
	감정평가 (제일감정평가법인)	84	부동산 감정평가
예비비	527	우발비용 등	
합계	21,143		

※ 상기 비용은 이 투자신탁에서 직접 부담하는 비용을 기재한 내용입니다.

[부동산담보대출 현황 (2019.11. 기준)]

구분	내용
총 대출금액	• 부동산 담보대출 : 선순위 1,650억원, 후순위 364억원
LTV 비율	• 선순위 : 55.2% (담보감정가 대비, 보증금 제외) • 후순위 : 67.4% (담보감정가 대비, 보증금 제외)
대출만기	• 인출일로부터 5년이 경과한 날
차입금 이자율	• 선순위 : 연 3.2% 고정금리, 대출관련수수료 1.5% • 후순위 : 연 4.7% 고정금리, 대출관련수수료 1.5%
원금상환	• 만기 일시 상환
조기상환수수료	• 인출일로부터 1년 이내 : 상환금액의 1.5% • 1년 경과 ~ 2년 이내 : 상환금액의 1.0% • 2년 경과 ~ 3년 이내 : 상환금액의 0.5% • 3년 경과 이후 없음
담보	• 본건 토지 및 건물에 대한 근저당권 120% 설정 • 보험금청구권에 대한 근질권 • 이자유보계좌, 부가가치세 환급계좌, 보험금지급청구권에 대한 근질권

※ 이 투자신탁의 차입비율(=부채총액(선순위대출금+후순위대출금+보증금)/순자산)은 약 199.5%입니다.

※ LTV(Loan To Value) : 담보자산가치 대비 대출의 비율 = 대출금액 / 담보자산의 가치

- 담보권은 (i) 임차인의 임차권설정등기, (ii) 선순위대주 및 후순위대주의 근저당권설정등기, (iii) 임차인의 근저당권설정등기의 순서대로 그 우선순위에 따라 등기됨
- 임차인의 근저당권설정등기가 대주들의 근저당권설정등기보다 후순위이므로, LTV 산정시에 보증금을 제외함

※ 담보감정평가금액 : 2,990억원 (2019.11, 제일감정평가법인)

※ 선순위 담보대출기관(예정) : (주)국민은행, 농협은행(주), (주)하나은행, (주)대구은행

※ 후순위 담보대출기관(예정) : 하나은행(이화전문투자형사모부동산투자신탁40호의 신탁업자의 지위)

※ 위 부동산담보대출조건은 최초 증권신고서(혹은 투자설명서) 작성기준일의 시장상황 등을 기초로 작성되었으며, 시장상황 변동에 따라 부동산담보대출 실행 시 차이가 발생할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

[실사비용 세부내역]

항목	금액(VAT 별도)	수행기관	비고
----	------------	------	----

법률실사	100 백만원	법무법인 광장	법률실사 및 자문
재무실사	60 백만원	삼덕회계법인	재무자문
물리실사	60 백만원	메이트플러스	물리적 실사
감정평가	84 백만원	제일감정평가법인	부동산감정평가
기타 매입 부대비용	20,839 백만원		소유권이전비용(취득세 등) 담보설정비용

※ 향후 대출채권 관리상 가치평가, 채권관리 및 추심에 따른 법률자문, 회계자문 등에 추가 비용이 발생할 수도 있습니다.

7) 투자대상 부동산 매매 주요조건

① 부동산 매매 주요 조건

구분	주요내용
매도인	홈플러스(주)
매매대금	300,257 백만원(부가가치세 별도) (울산점 161,495백만원, 구미광평점 82,303백만원, 시화점 56,459백만원)
매매계약 체결 예정일	2020년 2월 17일 (예정)
대금지급 및 소유권이전 예정일	2020년 2월 21일 (예정)
임대차계약	매도인과 투자대상 부동산에 대하여 매매와 동시에 책임임대차계약 체결예정
비용배분	소유권이전일 기준으로 제세공과금 등 매도인, 매수인 간 일일정산

② 부동산 매입 주요 일정

주요 일정	주요 사항
2019년 10월 30일	양해각서 체결
2020년 02월 17일	매매계약 체결 (예정)
2020년 02월 21일	펀드 설정, 매매대금 지급 및 소유권 이전 (예정)

8) 주요 실사 결과

① 법률실사 - 법무법인 광장

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

구분	주요내용
매도인	매도인 홈플러스는 대한민국 법령에 의해 적법하게 설립된 주식회사로서 유효하게 존속하고 있으며, 본건 부동산 처분 및 본건 거래 수행에 필요한 능력과 권한을 갖추고 있는 것으로 보임.
자산의 소유 및 제한물건 등	매도인은 본건 부동산에 대한 적법한 소유권을 보유하고 있다가 이를 담보신탁계약의 수탁자인 주식회사 우리은행에 신탁을 원인으로 이전한 것으로 보임. 본건 부동산은 매도인의 대출약정상 채무를 담보하기 위해 주식회사 우리은행

	을 수탁자로 하여 담보신탁되어 있고, 본건 거래 종결시 매매대금으로 본건 부동산에 대한 신탁등기를 말소하고 매수인에게 본건 부동산의 소유권을 이전할 예정임.
인허가	중요한 측면에서 본건 거래에 지장을 초래할 수 있는 본건 부동산에 관한 건축, 사용, 운영, 환경, 보건 및 안전 법령의 명백한 위반 사실은 없어 보임. 매도인과 매수인은 본건 거래를 위한 매매계약 체결일로부터 60일 이내에 부동산 거래신고를 하여야 함.
주요계약사항	본건 거래종결과 동시에 매도인은 매수인과 책임임대차계약을 체결하여 매수인으로부터 본건 부동산을 임차하고, 매도인과 임차 입점업체 간의 임대차관계는 매수인, 매도인 및 입점업체 간의 전대차관계로 전환될 예정임.
소송,조세	본건 거래종결 및 그에 따른 매수인의 소유권 취득에 영향을 줄 수 있는 소송이나 조세 미납 사실은 없어 보임.

② 재무실사 - 삼덕회계법인

재무실사는 삼덕회계법인에서 제공된 자료 및 가정 등을 바탕으로 분석을 수행하였으며, 향후 경제상황이나 제반 가정 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달라질 수 있습니다.

한편, 재무모델과 실제 임대차계약상의 예상 임대료와 비교를 수행하였으며, 별도로 수정이 필요한 사항은 발견되지 아니하였습니다.

구분	주요내용
취득세	취득세 과세표준은 부동산 매입금액 및 이와 관련된 매입보수, 매입자문수수료, 실사비용, 담보설정비용, 법무사비용, 대출수수료 등을 합한 금액이며, 취득세율은 취득세 4.0%, 지방교육세 0.4%, 농어촌특별세 0.2%를 합한 4.6%를 적용함.
운용 시 제세공과	운용기간 중 토지 및 건물 재산세와 교통유발부담금, 도로점용료 등의 부담금을 부담하여야 하나, 본건의 경우 임대차계약 상 임차인이 제세공과를 부담하기로 되어 있으므로 본건 펀드가 부담하는 제세공과는 없음.
부동산 평가손익	본 건 운용기간 동안의 부동산의 공정가치 평가에 따른 평가이익은 미실현 이익으로 투자자들의 이익분배금에 미치는 영향이 없는 바, 실사과정에서 부동산의 평가손익은 반영을 하지 아니하였음.
법인세 등	신탁자산의 운용에서 발생하여 신탁자산에 귀속되는 소득에 대한 납세의무는 없으며, 수익자에 대한 이익분배금 지급 시 법인세 또는 소득세 원천징수의무만 있음.

③ 물리실사 - 메이트플러스

물리실사는 메이트플러스에서 도면, 부하계산서 등 관련 서류 및 현장 조사 결과에 대한 검토를 수행하였으며, 구조, 건축, 기계, 전기 및 소방 등 공종별로 범위를 설정하여 조사하되 종합적인 측면에서 부동산의 물리적인 특성을 평가 하였습니다.

구분	『울산점』 주요내용
전반적인 상태	대상 건축물은 2001년 11월 14일 준공(최초사용승인), 2006년 05월 증축(지상5층) 되었음. 건축물의 현재상태는 '양호'한 상태로, 운영상 중대한 문제를 야기할

	만한 위험요소는 없는 것으로 파악 되었음.
구조	대상 건축물에 일부 균열이 발생하였으나, 대부분 비구조부재(조적벽체, 슬래브 상부)에서 발생한 것으로 확인되었으며, 일부 구조부재(내력벽, 기둥)에서 발생한 균열도 허용기준치(폭 0.3mm) 이내로 확인되어 현재 구조물의 상태는 양호함.
건축	준공 후 약 19년이 경과된 건축물로 일부 마감재의 경미한 오염 및 파손 등의 하자가 발생해 보수 및 개선이 요구되나, 건축의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됨.
기계	열원설비, 냉동/냉장설비, 공조설비(AHU, FCU, EHP, PAC), 자동제어, 환설비, 덕트설비, 펌프설비, 배관설비, 위생설비 및 탱크설비, 도시가스시설, 우수처리설비 등 대상 건축물의 기계설비 전반적인 관리상태는 양호함.
전기	수변전설비, 예비전원설비, 전력간선설비, 동력설비, 전등전열설비, 반송설비, 통신설비, 방송설비, CCTV설비 등 전반적인 상태는 양호함.
소방	소화설비, 소화기구, 소화펌프설비(주펌프/예비펌프/충압펌프), 경보설비, 피난구조설비, 소화용수설비, 소화활동설비, 제연설비(급/배기팬) 등의 전반적인 상태 양호함.

구분	『구미광평점』 주요내용
전반적인 상태	대상 건축물은 2005년 11월 30일 준공(최초사용승인)되었음. 건축물의 현재상태는 '양호'한 상태로, 운영상 중대한 문제를 야기할 만한 위험요소는 없는 것으로 파악 되었음.
구조	대상 건축물에 일부 균열이 발생하였으나, 대부분 비구조부재(조적벽체, 슬래브 상부)에서 발생한 것으로 확인되었으며, 일부 구조부재(내력벽, 기둥)에서 발생한 균열도 허용기준치(폭 0.3mm) 이내로 확인되어 현재 구조물의 상태는 양호함.
건축	준공 후 약 13년이 경과된 건축물로 일부 마감재의 경미한 오염 및 파손 등의 하자가 발생해 보수 및 개선이 요구되나, 건축의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됨.
기계	열원설비, 냉동/냉장설비, 공조설비(AHU, FCU, EHP, PAC), 자동제어, 환설비, 덕트설비, 펌프설비, 배관설비, 위생설비 및 탱크설비, 도시가스시설, 우수처리설비 등 대상 건축물의 기계설비 전반적인 관리상태는 양호함.
전기	수변전설비, 예비전원설비, 전력간선설비, 동력설비, 전등전열설비, 반송설비, 통신설비, 방송설비, CCTV설비 등 전반적인 상태는 양호함.
소방	소화설비, 소화기구, 소화펌프설비(주펌프/예비펌프/충압펌프), 경보설비, 피난구조설비, 소화용수설비, 소화활동설비, 제연설비(급/배기팬) 등의 전반적인 상태 양호함.

구분	『시화점』 주요내용
전반적인 상태	대상 건축물은 2004년 03월 17일 준공(최초사용승인) 되었음. 건축물의 현재상태는 '양호'한 상태로, 운영상 중대한 문제를 야기할 만한 위험요소는 없는 것으로 파악 되었음.
구조	대상 건축물에 일부 균열이 발생하였으나, 대부분 비구조부재(조적벽체, 슬래브 상부)에서 발생한 것으로 확인되었으며, 일부 구조부재(내력벽, 기둥)에서 발생한 균열도 허용기준치(폭 0.3mm) 이내로 확인되어 현재 구조물의 상태는 양호함.
건축	준공 후 약 15년이 경과된 건축물로 일부 마감재의 경미한 오염 및 파손 등의 하자가 발생해 보수 및 개선이 요구되나, 건축의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됨.
기계	열원설비, 냉동/냉장설비, 공조설비(AHU, HVU, EHP, PAC), 자동제어, 환설비, 덕트설비, 펌프설비, 배관설비, 위생설비 및 탱크설비, 도시가스시설 등 대상 건축물의 기계설비 전반적인 관리상태는 양호함.

전기	수변전설비, 예비전원설비, 전력간선설비, 동력설비, 전등전열설비, 반송설비, 통신설비, 방송설비, CCTV설비 등 전반적인 상태는 양호함.
소방	소화설비, 소화기구, 소화펌프설비(주펌프/예비펌프/총압펌프), 경보설비, 피난구조설비, 소화용수설비, 소화활동설비, 제연설비(급/배기팬) 등의 전반적인 상태 양호함.

④ 감정평가 - 제일감정평가법인

감정평가는 제일감정평가법인에서 수행하였으며, 담보 및 시세감정평가액은 원가방식, 거래사례비교법, 수익환원법으로 평가 하였습니다.

구분	내용
원가법	원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
거래사례비교법	거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
수익환원법	수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

본건 대상자산인 홈플러스 울산점, 구미광평점 및 시화점은 도로변에 인접하여 접근성이 뛰어나며, 높은 신용등급을 가진 임차인이 20년 임대차기간과 연장옵션 10년 실행시 최대 30년을 사용하는 임대차 계약을 체결하였고, 매년 2.0% 임대료의 고정상승, 주변시세보다 낮은 임대료 수준, 지역 내 마트 선호도, 대형마트 산업의 성장성과 배후수요 등을 고려하여 최종 평가액을 산정하였습니다.

[감정평가 요약] - 담보감정평가액 299,000백만원 / 시세감정평가액 312,000백만원

(단위:원)

구분	울산점	구미광평점	시화점	합계	
담보 감정 평가	원가법	107,450,179,200	67,899,747,000	73,424,395,100	248,774,321,300
	거래사례비교법	162,167,000,000	82,799,000,000	66,166,000,000	311,132,000,000
	수익환원법	169,199,000,000	86,240,000,000	59,159,000,000	314,598,000,000
	결정가액	154,000,000,000	81,000,000,000	64,000,000,000	299,000,000,000
시세 감정 평가	원가법	110,214,529,200	69,771,027,000	74,778,750,100	254,764,306,300
	거래사례비교법	170,656,000,000	87,192,000,000	69,627,000,000	327,475,000,000
	수익환원법	175,916,000,000	89,664,000,000	61,507,000,000	327,087,000,000
	결정가액	161,000,000,000	85,000,000,000	66,000,000,000	312,000,000,000

9) 투자대상 부동산 매각 전략 (Exit 전략)

- 이 투자신탁의 신탁계약기간은 8년이지만 신탁계약기간 만기전이라도 우호적 시장상황 변화에 따른 자산의 중도매각을 고려할 수 있습니다.
- 신탁계약기간 만기 전이라도 우호적 시장상황 변화에 따른 자본차익 가능성 등이 있다면 자산의 중도 매각을 고려할 수 있습니다. 다만, 차입금 중도상환수수료, 기타 제반사항을 고려하여 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다. 약 3,246.42 억원으로 매각을 진행할 경우, 매각이익 및 매각손실 없이 원금 회수가 가능할 것으로 예상하지만 해당 금액은 제반 가정 변경에

따라 추후 변동이 가능합니다.

- 원활한 자산매각을 위하여 자산 매입 이후 경제상황 및 부동산 시장 동향을 지속적으로 모니터링하여 적절한 매각가격 및 시점에 대한 분석을 진행할 예정입니다.
- 그러나 자산가치 하락 등 비우호적인 시장상황에 따라 매각 실패 혹은 지연 시 자본시장법상의 조치(수익자총회)를 통해 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다.

※ **비교지수: 해당사항 없음**

이 투자신탁은 부동산에 투자하는 부동산집합투자기구입니다. 이러한 특성상 이 투자신탁의 성과를 적절히 비교할 수 있는 비교지수를 선정하기 곤란하여 비교지수의 기재를 생략하였으며, 투자 판단시 유의하시기 바랍니다.

3. 수익구조

이 투자신탁은 투자신탁자산의 대부분을 오피스 3개 점포(울산점, 구미광평점, 시화점)에 투자하는 부동산집합투자기구로서 투자대상의 공실률, 임대료 수준의 변동 및 향후 매각가격 등에 따라 투자자의 손익이 결정됩니다.

4. 운용전문인력

(2025.01.31 기준)

구분	성명	생년	직위	운용현황		동종집합투자기구 연평균수익률(부동산,%)				운용 경력 년수	주요 운용경력 및 이력
				집합 투자 기구 수	운용 규모 (억원)	운용역		운용사			
						최근 1년	최근 2년	최근 1년	최근 2년		
책임 운용 전문 인력	박병기	1965	부사장	1	1,060	-	-	-3.05	4.43	0	- 이지스자산운용(부동산투자1 팀, 5년) - 유경PSG자산운용(부동산투자 운용 본부, 9년)

- (주1) '책임운용전문인력'은 이 집합투자기구의 운용의사결정 및 운용결과에 대한 책임을 부담하는 운용전문인력을 말하며, '부책임용전문인력'은 책임운용전문인력이 아닌 자로서 집합투자기구의 투자목적 및 운용전략 등에 중대한 영향을 미칠 수 있는 자산에 대한 운용권한을 가진 운용전문인력을 말합니다.
- (주2) 운용전문인력의 최근 과거 3년 이내에 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률 등은 한국금융투자협회 홈페이지(www.kofia.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.
- (주3) 동종집합투자기구 연평균 수익률은 해당 집합투자업자가 분류한 동일 유형 집합 투자기구의 평균운용성과이며, 해당 운용전문인력의 평균운용성과는 해당 회사 근무기간 중 운용한 성과를 의미합니다.
- (주4) 운용경력년수는 해당 운용전문인력이 과거 집합투자기구를 운용한 기간을 모두 합산한 기간입니다.
- (주5) 상기 연평균 수익률은 집합투자업자 내부 자료를 근거로 한 수익률로 동종(부동산)의 수익증권(지분증권) 투자금액 대비 현금배당금을 기준으로 추정하였습니다.

5. 투자실적 추이 : 해당사항 없음

나. 주요 투자위험 및 위험관리

1. 주요 투자위험

1) 일반위험

구분	투자위험의 주요내용
원본손실위험	이 투자신탁은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당 상품으로 예금자보호법에 따라 보호되지 아니하며 원본을

	보장하지 않습니다. 따라서 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다. 또한 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 보호되지 아니합니다.
부동산시장 환경변화 위험	부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화 등으로 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다.
정치/법률적 위험	투자신탁의 주요 투자대상인 부동산의 가격은 정부의 정책 및 관련 법령의 변경 등에 의해 영향을 받을 수 있습니다.
임차인 신용위험	임차인의 경영상태가 악화되거나 신용도하락, 채무불이행, 부도 등 신용사건이 발생할 경우 임대차계약이 해지되거나, 이행되지 못할 수 있으며, 이에 따라 투자신탁 재산의 가치가 하락 할 수 있습니다.
금리변동 위험	투자대상 부동산의 매각이 지연되어 부동산담보대출기간을 초과하여 담보대출 기간을 연장하거나 Refinancing하여야 하는 경우, 해당 시점의 시장 상황 등에 따라 금리가 상승할 경우 수익률에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다.
자연재해위험	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는 부동산집합투자기구의 특성상, 예상치 못한 자연재해 등에 의해 해당 투자신탁 자산의 가치가 크게 하락할 수 있습니다.
투자신탁 청산에 따른 위험	이 투자신탁의 투자자는 신탁계약서에 따라 투자신탁 해지 후, 신탁재산과 관련한 추가적인 권리와 의무가 투자자에게 귀속되므로, 투자신탁 해지 이후 해지 전 투자신탁재산과 관련한 추가비용 등이 발생할 경우 투자자의 사후 부담이 발생할 가능성이 있습니다.

2) 특수위험

구분	투자위험의 주요내용
유동성 위험	이 투자신탁은 환매가 불가능한 부동산집합투자기구입니다. 이와 같은 환매금지형 집합투자기구는 증권시장에 상장이 되어야 하며, 상장이 되더라도 거래량 부진 등의 사유로 투자자가 원하는 시기에 매매가 이루어지지 아니할 수 있습니다. 과거 경험으로 볼 때 국내증권 시장에 상장된 부동산집합투자기구는 거래량이 매우 제한적이었으므로, 이 투자신탁도 상장되었음에도 불구하고 유동성이 상당히 제한될 수 있습니다.
공실 위험	부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준변화, 공실률의 증가로 투자신탁의 수익률이 기대와는 달리 크게 하락할 수 있습니다.
매각지연 위험	보유 부동산이 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 신탁계약기간 내에 매각이 지연될 수 있습니다. 매각이 지연된다는 것은 투자금을 기한 내에 회수할 수 없다는 의미이며, 따라서 투자자께서는 자금운용 계획시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.
조기상환 위험	부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산의 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이 경우 투자신탁은 예정보다 빨리 상환될 수 있으므로, 투자자께서는 자금운용 계획 시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.
자본적 지출 위험	부동산 시설의 노후 및 파손 등에 따라 예상치 못한 자본적 지출이 크게 발생할 수 있으며, 이러한 요인은 수익률에 매우 악영향을 미칠 수 있습니다.
자연재해위험	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는

	부동산집합투자기구의 특성상, 예상치 못한 자연재해 등에 의해 해당 투자신탁 자산의 가치가 크게 하락할 수 있습니다.
자금의 차입관련 위험	이 투자신탁은 금융기관 등에게 부동산을 담보로 제공하는 방법 등으로 금전을 차입할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획대비 임대수익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다.
공정가액 산정 위험	시장가격이 없는 자산에 대하여 집합투자업자의 집합투자재산평가위원회는 공정가액 산정방법을 결정하고 이에 따라 자산평가가 이루어집니다. 이러한 경우에는 공정가액이 시장가치와 정확히 상응한다고 보장할 수 없고 정확한 가치에 대한 논란이 발생할 수 있습니다.
집합투자증권 설정취소 위험	이 투자신탁의 모집(판매)이 예정된 규모에 현저하게 미달하거나 부동산 시장 등이 급변하는 경우에는 집합투자증권의 설정이 취소될 수 있습니다.
적정가격 유입위험	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 매입가격에 영향을 줄 수 있는 요인을 간과하였을 가능성도 있으며, 이런 경우 적정한 가격에 유입하지 못하여 펀드수익률에 영향을 줄 수 있습니다.
임대차 중도해지 위험	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 임대차 계약이 중도에 해지될 경우 손해배상조항 등에 따라 배상이 가능한 것으로 계약서에 명시되어 있으나, 소송 등 법적조치를 진행하여 수취하게 되는 경우 일부금액 미수취 또는 수취 지연가능성 등이 있습니다.
의사결정 불일치 위험	자본시장과 금융투자업에 관한 법률 등 관련법에 따라 수익자총회의 결의가 필요할 경우, 여러 가지 사유로 수익자총회의 개최가 어렵거나 개최가 되더라도 투자신탁의 수익자 간의 의견 불일치로 인해 자산 매각 등 주요 의사결정이 결렬되거나 지연될 가능성이 있으며, 이로 인해 투자 손실이 발생할 위험이 있습니다.

3) 기타 투자위험

구분	투자위험의 주요내용
상장 거래 시 가격괴리 위험	이 투자신탁은 환매금지형 집합투자기구로 증권시장에 상장될 예정이나, 상장된 이후에도 이 투자신탁의 거래가격은 해당 집합투자기구의 순자산가치를 의미하는1좌당 기준가격(NAV)과 큰 차이를 보일 수 있습니다.
운용실무상 위험	집합투자업자는 운용실무상 오류를 최소화하기 위해 최선의 노력을 경주할 것이나, 예금이나 보험과는 달리 집합투자기구 운용구조는 복잡한 결제과정 및 현금 운용과정으로 이루어져 있기 때문에 주문 및 결제상 오류 등이 뜻하지 않게 발생할 수 있습니다. 이러한 운용실무상 오류는 기준가격 오류의 원인이 되기도 합니다.
과세 위험	과세당국에서 인식하는 투자에 따른 손익은 세금을 내야 하는 과세대상자산에서 발생한 손익과 세금을 내지 않아도 되는 비과세대상자산에서 발생한 손익으로 구분할 수 있습니다. 여기서 비과세손익은 수익이 있더라도 세금이 부과되지 않는다는 의미이기도 하지만 손해를 보더라도 이를 손실로 인정하지 않는다는 의미이기도 합니다. 이에 따라 비과세대상자산에서 손실을 본 경우라도 과세대상자산에서는 발생한 수익이 있다면 결과적으로 전체 투자결과가 손실이 발생한 경우라도 세금을 내야 하는 상황이 발생할 수 있습니다. ※ 과세대상자산의 예 : 채권 투자 시 이자수익 및 자본수익, 주식 배당수익 등 ※ 비과세대상자산의 예 : 국내 상장주식 매매차익 등

(주1) 위 내용은 작성 시점 현재의 시장상황을 감안하여 파악된 이 투자신탁의 주요 투자위험을 명시한 것으로 이 투자신탁에서 발생할 수 있는 모든 위험을 포함하는 것은 아닙니다. 기타 다른 투자위험에 관한 사항은 '투자설명서 제2부. 집합투자기구에 관한 사항 중 10. 집합투자기구의 투자위험'을 참고하시기 바랍니다.

2. 투자위험에 적합한 투자자 유형

유경PSG자산운용(주)은 이 집합투자기구의 투자대상자산의 종류 및 위험도를 감안하여 위험 등급을 분류하고 있습니다.

이 투자신탁은 부동산 등을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이득을 추구하는 것을 목적으로 하며, 투자대상 자산의 종류 및 위험도를 기준으로 투자위험 **6등급 중 2등급(높은 위험)에 해당되는 높은 위험** 수준의 투자위험을 지니고 있습니다. 따라서 이 투자 상품은 높은 수준의 투자수익을 추구하고 그에 따른 높은 수준의 투자위험을 감내할 수 있는 투자자에게 적합한 상품입니다.

이 투자상품은 환매금지형 상품으로서 환금성을 제고하기 위하여 한국거래소에 상장할 예정이나, 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있으므로 이에 대해 충분히 인지하고 투자에 참여하시기 바랍니다. 위험등급 분류는 유경PSG자산운용(주)의 자체적인 기준에 따른 것이며, 투자자 본인이 판단하는 기준과 일치하지 않을 수 있습니다.

※ 증권신고서 작성일 현재 이 투자 상품은 '투자대상 자산의 종류 및 위험도' 기준으로 위험등급을 산정하였습니다.

3. 위험관리

이 투자신탁의 투자위험은 투자대상 부동산 자산의 매입 / 운용 / 처분관련 위험으로 구분할 수 있습니다. 세부적인 위험 관리 내용은 "투자설명서 제2부. 집합투자기구에 관한 사항 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조"를 참고하시기 바랍니다.

II. 집합투자기구의 기타 정보

가. 과세

수익자는 국내 상장주식 등의 매매·평가손익을 제외한 과세소득(이자, 배당 등)에 대하여 소득세 등(개인 15.4%, 내국법인 15.4% 원천징수)을 부담합니다. 이러한 소득은 개인의 경우 연간 금융소득 합계액(이자소득과 배당소득)이 2천만원을 초과하는 경우에는 2천만원을 초과하는 금액을 다른 종합소득과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다. 과세 및 세제혜택 조건 등에 대한 자세한 사항은 "투자설명서"를 참고하시기 바랍니다.

나. 전환절차 및 방법

해당사항 없음

다. 집합투자기구의 요약 재무정보

이에 관한 세부사항은 "투자설명서"를 참고하시기 바랍니다.

※ 집합투자기구 공시 정보 안내

- 증권신고서 : 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)
- 투자설명서 : 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr), 한국금융투자협회(kofia.or.kr), 집합투자업자 (www.rkpsg.com) 및 판매회사 홈페이지
- 정기보고서(영업보고서, 결산서류) : 금융감독원 홈페이지(www.fss.or.kr) 및 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr)

- 자산운용보고서 : 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr) 및
집합투자업자 홈페이지(www.rkpsg.com)
- 수시공시 : 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr) 및 집합투자업자 홈페이지 (www.rkpsg.com)