

## 리치 Pre-IPO 전문투자형 사모증권투자신탁 제2호

RICH ASSET MANAGEMENT CO., LTD.

(주)리치자산운용

- ❖ 본 자료에 기재된 운용전략은 시장상황 변동 등에 따라 변경될 수 있습니다.
- ❖ 본 자료에서의 참고 및 예측자료는 신뢰할 수 있다고 판단되는 각종 자료와 통계자료를 이용하여 작성한 것으로 투자판단을 돕기 위한 참고자료이며 향후 결과에 대한 보증이 되는 것은 아닙니다.
- ❖ 본 투자 상품은 운용결과에 따라 투자원금의 손실 발생 가능성이 있으며, 그 손실은 투자자에게 귀속됩니다.
- ❖ 본 상품은 예금자보호법에 의하여 보호되지 않습니다.

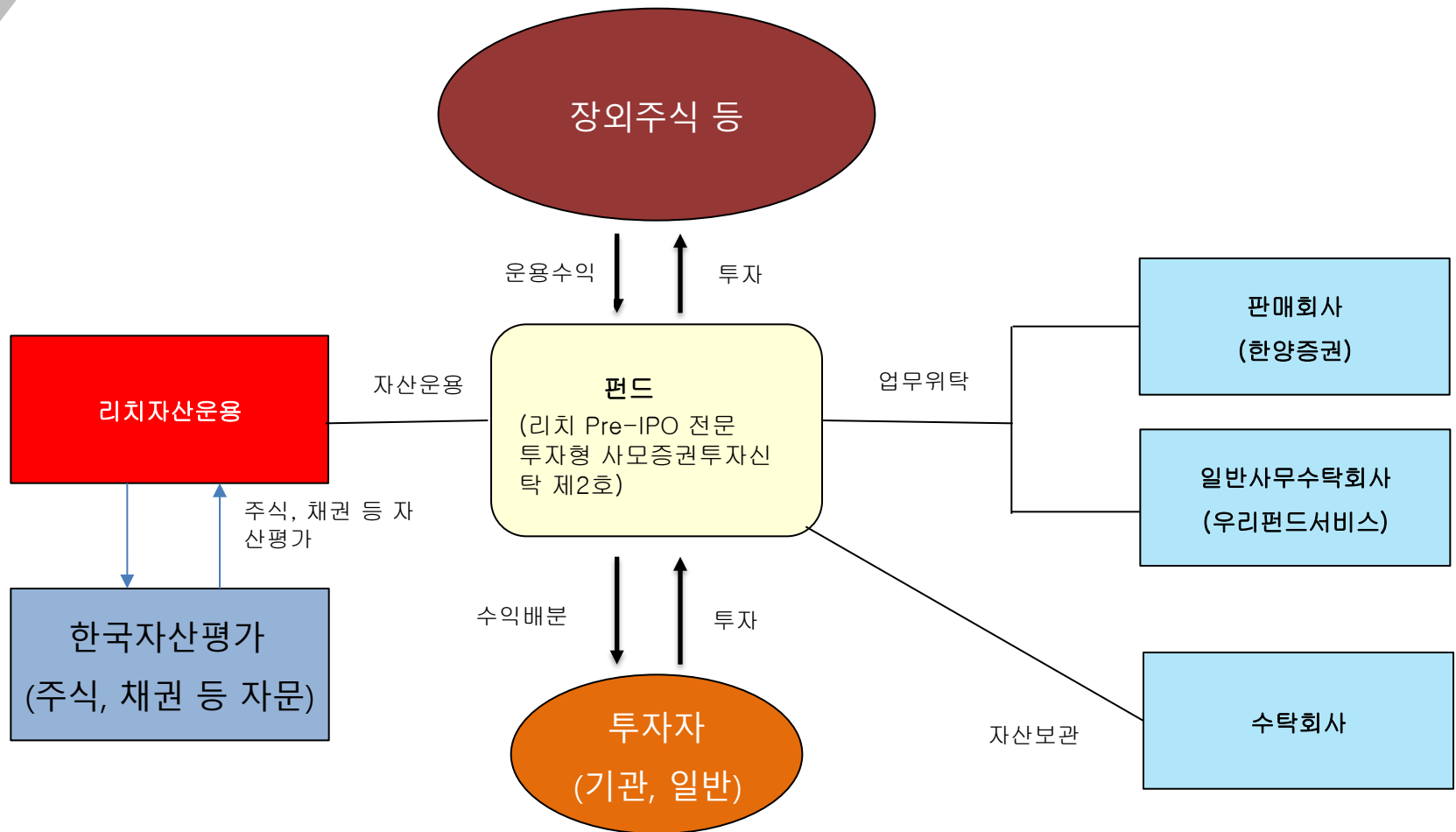


## 1-1. 펀드개요

상 품 명	- 리치 Pre-IPO 전문투자형 사모증권투자신탁 제2호
펀 드 목 표	- 장외주식 및 장외주식관련 주식을 주요 투자대상으로 수익을 추구함
펀 드 형 태	- 투자신탁형, 혼합자산형, 사모형, 추가형, 개방형
자 산 의 운 용	- 집합투자재산을 운용함에 있어서 증권,부동산,특별자산 규정제한을 받지 않음
상 품 특 징	- 장외주식 중 상장준비중인 장외주식을 주요 투자대상으로 하여 비상장주식의 리스크를 최소화 함 - 주요투자대상 장외주식과 관련된 코넥스, 코스닥, 거래소에 거래중인 주식을 매수 장외주식과 연관성을 확보 함.
신 탁 보 수	- 총보수 연1.6% (운용사 : 1.275%, 판매사 : 0.2%, 신탁사 : 0.1%, 사무관리사 : 0.025%)
성 과 보 수	- 성과보수금액 : Max [초과수익금액 × 성과보수율, 0] - 초과수익금액 : 투자신탁 종료일의 투자신탁 평가액 - Hurdle 금액 - 성과보수율 : 10% (Hurdle0%적용)
펀드 위험 등급	- 1등급 (매우 높은 위험)
매입 방법	- 제2영업일(15시30분 경과 후, 제3영업일) 기준가격 적용 매입
환매 방법	- 제3영업일(15시30분 경과 후, 제4영업일) 기준가격 적용. 제4영업일(15시30분 경과 후, 제4영업일) 지급



1-2. 펀드개요





## 2-1. 회사개요

회 사 명

(주) 리치자산운용 (RICH Asset Management Co.,Ltd)

설 립 일

2019년 5월 27일

등 록

전문사모집합투자업 (「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」  
[별표3 가.]에 따른 등록업무)

대표이사

박 인 호

회사주소

(07333) 서울특별시 영등포구 여의대방로67길 22, 504호  
(여의도동, 태양빌딩)

대표번호

TEL : 02-780-8008 / FAX : 02-780-5500



### 3-1. 운용전략 – (Pre-IPO)

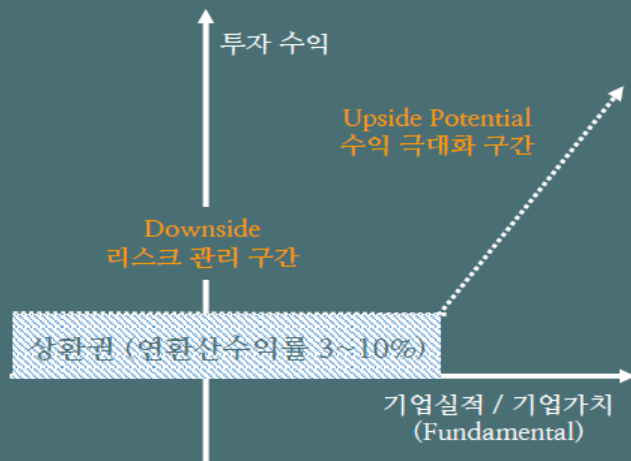
	발행시장 (Pre-IPO)	유통시장
시장 참여자	증권사/은행 IB팀, VC, PEF 등 “소수의 전문가 집단”	기관, 외국인, 연기금, 공모/사모형 펀드, 개인 등 “트레이더”
주요 출자자 (펀드)	국민연금 등 연기금, 모태펀드, 은행 및 증권사 IB팀	연기금, 개인
Target 수익률	단위 딜 : 50%~300% 펀드 : 연환산수익률 20%~30%	단위 종목 : 30%~100% 펀드 : 연환산수익률 7%~10%
수익률 결정 요인	발행사 실적 / 성장성 투자 조건 (구조화 및 Structuring)	발행사 실적 / 성장성 시장 (주가 지수)
원금 손실 리스크 요인	발행사의 상환 디폴트 옵션 디폴트	주가 하락 (실적 하락 / 시장 붕괴)
리스크 관리	상환권 Refixing (실적 연동 / 공모가) 옵션 연계 구조화	Long/Short 전략, 구조화, Passive 전략 (지수 연계)
투자의 특징	1~2년 이상의 장기 투자 Contract Base의 리스크 관리 회수 시점 및 방법 선택 가능 (시장 리스크 최소화 가능)	벤치마크 수익률 중요 (짧은 트레이딩 주기) 한정적 리스크 관리
투자자 필요 역량	Deal Sourcing / Deal Making (정보력, 인적 네트워크) 협상 및 Structuring / 구조화 역량	종목 발굴 및 운용전략 구조화 역량 수급 조절 역량



### 3-1. 운용전략 – (Pre-IPO)

#### “Pre-IPO 발행시장 투자의 매력”

: 유통시장 트레이딩 투자와 달리 1) *Upside Potential* 기대수익이 높고  
2) *Downside* 리스크 헤지 가능하며 3) 시장 변동 리스크 최소화 가능



#### Pre-IPO 발행시장 (유통시장, 트레이딩 대비)

- ✓ 상환권에 의해 리스크는 최소화
- ✓ 전환권에 의해 투자수익은 극대화

정보력, 네트워크, 딜소싱 역량이 있는 전문가, “그들만의 리그”  
(VC, 증권사/은행 IB, PEF)

현실적으로 개인 투자자 참여가 불가능한 영역

국민연금 등 연기금 투자자들도 펀드 출자를 통한 간접투자 집중  
 (“대체투자 (Alternative Investment)”의 명목으로 지속적 펀드 출자)

동 펀드는 개인/법인 투자자들에게 “그들만의 리그”인 Pre-IPO 발행시장을 통한  
고수익 투자 기회를 제공하는 간접투자 상품!!



### 3-1. 운용전략 – (Pre-IPO)뉴스

## 전자책 리디 '승승장구'...IPO 앞두고 어느새 6000억 가치

머니투데이 | 김도윤 기자

2019.08.20 15:55

현재 프리IPO 진행중인 가운데 기업가치 6000억원 이상 거론...내년 코스닥 상장 전망



/사진제공=리디

전자책 '리디북스'를 운영하는 리디의 기업가치가 가파르게 상승하고 있다. IPO(기업공개)를 앞두고 시장에서 평가하는 기업가치는 6000억원 이상으로 추정된다.



리디의 성장세에 따라 시장에서 평가하는 기업가치도 눈에 띄게 달라졌다. 리디는 2016년 12월 약 200억원의 투자를 유치했는데 당시 기준이 된 기업가치는 2400억원 수준이다. 리디가 2016년 매출액 505억원에 적자 회사인 점을 고려하면 당시에도 성장 잠재력에서 좋은 점수를 받았다는 평가가 나왔다. 올해 프리IPO 과정에서 6000억원 이상 기업가치가 거론되는 만큼 약 3년 만에 기업가치가 2~3배 뛴 셈이다.



### 3-1. 운용전략 – (Pre-IPO)뉴스

제목 : 4Q 상장예심청구 전년비 43% ↑, 대어급 대거 대기

가+ 가- (인쇄) (목록보기)

2019년 12월 19일 15:46 황국상 기자

#### 4Q 상장예심청구 전년비 43% ↑, 대어급 대거 대기

올해 IPO(기업공개) 시장이 마무리돼 가는 가운데 내년 증시 입성을 노리는 기업들의 움직임이 본격화되고 있다. 조(兆)단위 공모규모가 예상되는 대어급 종목들이 줄줄이 상장 문턱을 넘을 것으로 보인다.

19일 한국거래소 등에 따르면 올 4분기 들어 현재까지 신규상장이나 스펙합병 상장 등 방식으로 상장예비심사를 청구한 종목은 30개사(스펙 포함)로 지난해 4분기 전체 예비심사 청구종목 수(21개)를 훌쩍 웃돌았다. 4분기 상장예심 청구건수는 2015년 38개사에서 점차 줄며 2017년에는 19개사까지 주저앉았다가 지난해부터 다시 증가 추세다.

대표적인 종목이 SK바이오팜이다. SK바이오팜은 NH투자증권과 씨티그룹을 공동대표주관사로 선정하고 지난 10월25일 신청한 상장예비심사 결과가 나오는 대로 상장작업에 착수한다는 방침이다. 비상장사 중 처음으로 미국 FDA(식품의약품) 신약허가를 받는 등 호재가 이어지고 있어 기업가치는 5조원을 웃돌고 공모규모도 조단위를 무난히 넘어설 것이라는 관측이 나온다.

마직 상장예비심사를 청구하지는 않았지만 내년 증시입성이 기대되는 종목으로 현대카드, CJ헬스케어, 태광실업, 호반건설, SK매직, 카카오페이지 등이 있다. 현대카드는 NH투자증권과 씨티그룹 및 한국투자증권을, CJ헬스케어는 한국투자증권과 삼성증권 및 JP모건을, 태광실업은 한국투자증권 및 NH투자증권 등을, 카카오페이지는 NH투자증권 KB증권을 각각 주관사로 선정해 상장 준비작업이 한창이다. 호반건설은 미래에셋대우-KB증권을, SK매직은 미래에셋대우-KB증권-JP모건을 이미 주관사로 선정해 상장 시기를 저울질하고 있다.

이미 상장예심을 신청했다가 철회했던 곳들도 내년에 다시 상장에 나설 가능성이 높다. 올 하반기 상장예심을 신청했다가 철회했거나 철회를 검토 중인 싸이버로지텍과 현대무빅스도 올해 실적을 확인한 후 다시 상장절차를 밟는다는 방침이다. 현대중공업지주의 자회사 현대오일뱅크와 PE(사모펀드) 운용사 VIG파트너스가 보유한 바디프렌드도 내년 상장 가능성이 높은 곳으로 꼽힌다.

대어급 종목 뿐 아니라 증시 전반의 상장 움직임이 본격화되는 것은 내년 기업경기와 증시상황이 현재에 비해 호전될 것이라는 가능성이 높다는 관측 때문이다. 투자정보업체 에프앤가이드에 따르면 컨센서스(3개 증권사 이상의 전망치 평균)가 형성된 국내 상장사 297개사의 내년 영업이익은 169조원으로 올해 대비 32.7% 증가할 것으로 전망됐다. 코스피 204개사, 코스닥 93개사의 영업이익의 증가율도 각각 32.4%, 39.2% 늘어날 것이라는 게 증권업계 전문가들의 평가였다.

IB업계 관계자는 "경기가 살아나고 시장심리가 완화될수록 기업가치가 더 높게 매겨지는 만큼 호전된 시장상황은 더 많은 기업들이 상장을 앞당기도록 유도할 수 있다"며 "대어급 종목의 상장도 역대급 수준을 기록할 것으로 기대되는 만큼 내년 IPO시장의 분위기는 기대할 만할 것"이라고 했다.







### 3-1. 운용전략 – (Pre-IPO)뉴스

## NH리츠, 프리IPO...투심 '확인', 가치 '입증'

245억 규모, 서울 핵심지구 알짜 자산...11월 공모 기대, 세일즈 부담 해소

전경진 기자 | 공개 2019-10-25 08:53:53



이 기사는 2019년 10월 24일 07:05 **더벨 유료페이지**에 표출된 기사입니다.

NH리츠(NH공모상장제1호위탁관리부동산투자회사)가 최근 245억원 규모 지분 투자를 받은 것으로 파악된다. 11월 기업공개(IPO)에 앞서 공모주 사전 청약 형태의 투자를 이끌어낸 모양새다. NH리츠 입장에서는 서울 소재 '알짜' 자산들에 대한 기관 투심을 확인했다는 점이 고무적이라는 평가다.

#### ◇IPO 사전 청약 형태, 기관 투심 확인

23일 투자은행(IB) 업계에 따르면 NH리츠는 지난달 복수의 기관투자자들을 대상으로 245억원 규모 프리IPO를 단행한 것으로 확인됐다. 프리IPO는 IPO 주관사인 NH투자증권이 주관했다.

시장에서는 NH리츠가 프리IPO를 성사시키면서 보유 자산가치에 대한 시장 의구심을 해소했다는 점이 주목받는다.

구체적으로 NH리츠의 기초 자산은 모두 서울 '노른자' 땅에 위치한 알짜 매물로 평가되긴 한다. 면면을 보면 서울스퀘어빌딩, 잠실 삼성SDS사옥, 삼성물산 서초사옥, 강남N타워 등으로 서울 핵심 지구의 건물들로 분류된다.

하지만 일각에서는 NH리츠가 IPO를 추진하는 과정에서 NH금융그룹이 투자·인수해 보유한 매물 중 셀다운(재판매)이 지연된 것들을 골라 편입자산으로 확보한 것 아니냐는 지적도 제기됐었다. 그런데 이번 프리IPO 과정에서 기관들의 투심을 확인하면서 이런 의혹을 무마시킬 수 있게 된 셈이다.

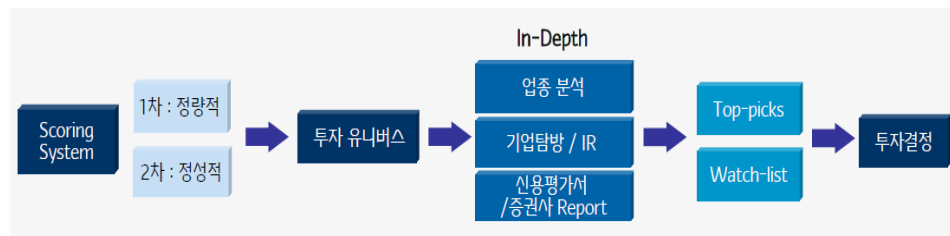
**SAMSUNG Newsroom**

삼성전자의 다양한 소식을 빠르게 만나볼 수 있습니다. >>



### 3-2. 운용전략 - 채권

#### 종목 선정 및 관리 프로세스



#### ● 채권 종목 선정기준

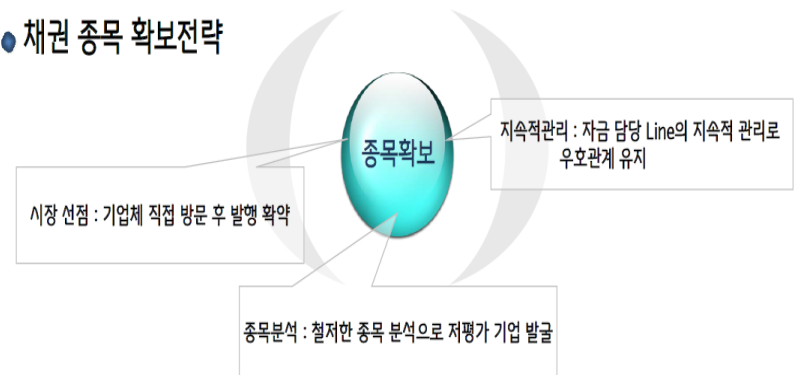
**재무적 분석기준**

- 산업내 사업지위
- 영업이익 및 순이익 발생기업(최근2년)
- 매출액의 안정적 흐름

**질적 분석기준**

- 계열사의 영업지원 가능성
- 안정적인 기업 경영 구조
- 업황의 호전 가능성
- Risk가 있는 사업 확장 여부

#### ● 채권 종목 확보전략



**Scoring System**

**정량적 분석**

- 1) Positive/Negative 복합 방식의 점수산정으로 재무제표 반영
- 2) 안정성, 수익성, 유동성 등 주요 지표 재무비율 분석

+

**정성적 분석**

- 1) Negative 방식의 점수차감방식
- 2) 사업 전망에 대한 분석
- 3) 경영 리스크에 대한 분석
- 4) 재무 유연성에 대한 분석

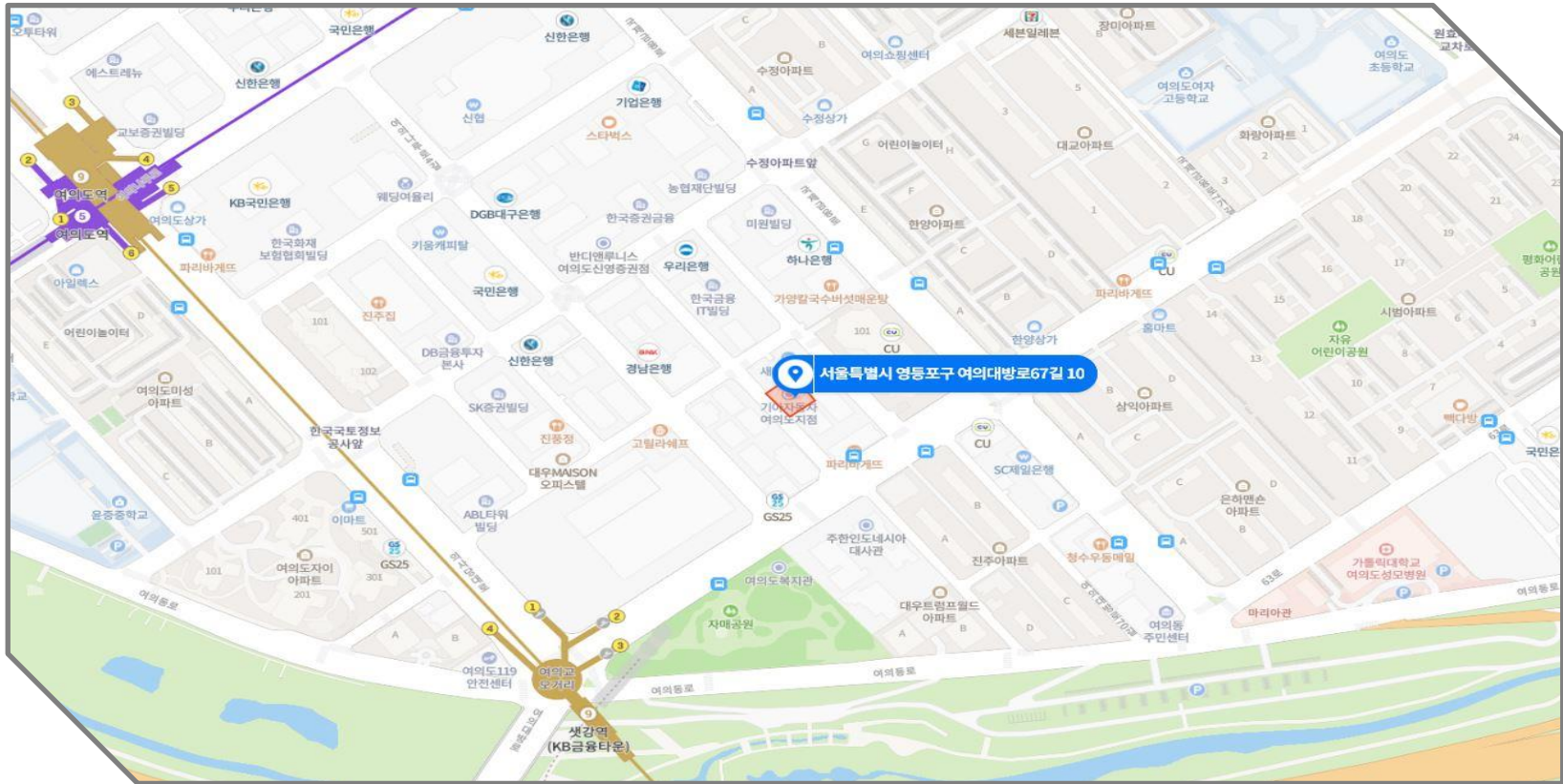


## 4. 리스크 및 투자 유의사항

구분	투자위험의 주요내용
시장위험 및 개별위험	투자신탁재산을 국내 주식, 채권 및 파생상품 등에 투자함으로써 투자대상자산의 가격변동, 이자율 등 기타 거시경제지표의 변화에 따른 위험에 노출됩니다. 또한, 투자신탁재산의 가치는 투자대상종목 발행회사의 영업환경, 재무상황 및 신용상태의 악화에 따라 급격히 변동될 수 있습니다.
코넥스 시장 투자위험	코넥스 시장은 아직 시장규모가 작고 거래량이 많지 않아 투자대상 종목의 유동성 부족에 따른 환금성에 제약이 발생할 수 있으며, 투자종목에 따라 거래소나 코스닥에 비해 더 큰 가격변동성에 노출될 수 있어 시장상황이나 투자대상종목의 재무상황 등에 의하여 급격한 가치하락을 초래할 수 있습니다.
원본손실위험	이 투자신탁은 실적배당상품으로 은행 예금과 달리 예금보험공사의 보호를 받지 못함에 따라 투자 원리금 전액이 보장 또는 보호되지 않습니다. 따라서 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하게 되고, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 리운 아니합니다.
채무불이행 위험	이 투자신탁에서 투자하는 채권의 발행주체가 현금흐름의 부족으로 인해 채무를 불이행할 경우 투자한 채권에 대한 이자와 원금의 손실이 발생해 투자원금 손실이 발생할 수 있고, 아울러 채권의 이자와 원금 등에 대한 회수완료 기간이 길어짐에 따른 환매연기 등으로 기회비용 또한 발생할 수 있습니다.
신용등급 하락에 따른 위험	투자신탁재산으로 보유하고 있는 채권 및 어음 등의 신용평가등급이 하락한 경우, 신탁계약 및 신고서에서 정한 신용평가등급에 미달하는 경우 또는 신용사건이 발생한 경우에는 당해 채권 및 어음등을 지체 없이 처분하는 등 이에 따라 집합투자재산의 가치가 급격하게 변동될 수 있습니다.
이자율 변동에 따른 위험	일반적으로 채무증권의 가격은 이자율에 의해 결정됩니다. 일반적으로 이자율이 하락하면 채무증권가격상승에 의한 자본이득이 발생하고 이자율이 상승하면 자본손실이 발생합니다. 따라서 채무증권을 만기까지 보유하지 않고 중도에 매도하는 경우에는 시장상황에 따라 손실 또는 이득이 발생할 수 있습니다.
유동성위험	증권시장규모 등을 감안할 때 거래량이 풍부하지 못한 종목에 투자할 경우 투자 대상종목의 유동성 부족에 따른 환금성에 제약이 발생할 수 있으며, 이는 투자신탁재산의 가치하락을 초래할 수 있습니다.
공모주 투자위험	이 투자신탁이 투자하는 새로이 기업공개가 되는 주식(이하 "공모주"라 함)은 과거거래 전례가 없기 때문에 기존의 주식보다 더 큰 가격변동성을 수반할 수 있습니다. 또한 공모주 물량은 한정되어 있어서 동일한 거래를 하려는 시장참여자들의 경쟁으로 충분한 물량을 취득하지 못할 수 있습니다. 그리고 공모주는 보다 유리한 가격과 더 많은 물량을 확보하기 위하여 일정기간 매도금지 규정(LOCK-UP)에 종속될 수 있으며, 이 기간 동안 추가적으로 가격이 하락하여 투자자는 투자원금의 손실이 발생할 수 있습니다.
거래중지위험	이 투자신탁이 보유한 증권은 증권시장의 폐장, 휴장 또는 전산오류, 천재지변 등의 불가피한 사유로 매매거래가 중지될 수 있고 합병, 분할 등과 같은 기업행위가 이루어지는 과정에서 해당증권의 거래가 중지될 수 있습니다. 해당 증권은 이 과정에서 평가가 중지되고 추후 거래가 재개되어 다시 평가가 이루어질 때까지 적절하게 가치를 반영시키지 못할 수 있으며 평가가 재개될 때 일시에 가격이 반영됨에 따라 수익률 변동이 크게 발생할 수 있습니다.
운용 프로세스위험	집합투자업자는 일반적으로 투자목적 달성을 위하여 운용프로세스를 운영합니다. 집합투자업자에게 부여된 임의재량에 의한 투자활동의 결과는 집합투자업자의 능력에 좌우되고 특히 적절한 투자기회를 식별하고 성공적으로 투자전략을 이행하는 펀드매니저의 능력에 의존합니다. 펀드매니저는 당해 투자신탁뿐만 아니라 다수의 다른 투자신탁의 운용을 담당할 수 있고 또한 담당 펀드매니저의 퇴직 등으로 신탁계약기간 도중에 담당 펀드매니저가 변경될 위험이 있습니다..



오시는길



서울특별시 영등포구 여의대방로67길 10, 601호(외교빌딩)  
대표전화 : 02-780-8008 FAX : 02-780-5500



# 감사합니다

**RICHASSETMANAGEMENT CO., LTD.**

서울특별시 영등포구 여의대방로 67길22, 504호(태양빌딩)  
대표전화 : (02) 780-8008

본 자료는 투자자의 종합자산관리를 돕기 위하여 당사 고객에 한하여 배포되는 자료로서 어떠한 경우에도 복사되거나 대여될 수 없습니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 운용본부에서 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서, 어떠한 경우에도 본 자료는 고객투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.