

투자위험등급 1등급[매우 높은 위험]						하이투자증권(주)는 이 투자신탁의 실제 수익률 변동성(또는 투자대상 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.
1	2	3	4	5	6	
매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험	

투 자 설 명 서

이 투자설명서는 (주)하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 (주)하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사의 주식 공모에 참여하기 전에 반드시 이 투자설명서를 읽어 보시기 바랍니다.

1. 집합투자기구 명칭 : (주)하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사 (펀드코드 : D0763)

2. 집합투자업자 명칭 : (주)하나자산신탁

3. 판 매 회 사 : 하이투자증권(주)

4. 작 성 기 준 일 : 2021년 11월 08일

5. 증권신고서 효력발생일 : 2021년 11월 07일

6. 모집(매출) 증권 종류 및 수 : 기명식 종류주 : 460,000주 (발행가액 : 15,000원)
[모집(매출) 총액 : 6,900,000,000원]

7. 모집(매출) 기간(판매기간) : 2021년 11월 08일 ~ 11월 10일 (3영업일간)

8. 집합투자증권신고서 및 투자설명서의 열람장소

가. 집합투자증권신고서

전자문서 : 금융위(금강원) 전자공시시스템 → <http://dart.fss.or.kr>

나. 투자설명서

전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → <http://dart.fss.or.kr>

서면문서 : (주)하나자산신탁

(서울특별시 강남구 테헤란로 127)

하이투자증권(주)

(서울특별시 영등포구 여의나루로 61)

9. (안정조작 또는 시장조성 관련)

※ 효력발생일까지 증권신고서의 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권인 경우 효력발생일 이후(청약일 이후)에도 변경될 수 있습니다.

금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다.

또한 이 집합투자증권은 「예금자보호법」에 의한 보호를 받지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

투자결정시 유의사항 안내

1. 본 공모에 대한 투자판단시 증권신고서와 투자설명서 또는 간이투자설명서를 반드시 참고하시기 바랍니다. 단, 간이투자설명서의 경우 투자설명서의 교부를 요청하실 수 있습니다.
2. 집합투자기구의 투자위험등급 및 적합한 투자자 유형에 대한 기재사항을 참고하시고, 귀하의 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다.
3. 증권신고서 및 (예비, 간이)투자설명서 상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 장래에도 실현된다는 보장은 없습니다.
4. 원본손실위험, 투기등급자산에의 투자 등 집합투자기구와 관련된 투자위험에 대하여는 증권(일괄)신고서, 투자설명서 또는 간이투자설명서 본문의 투자위험 부분을 참고하시기 바랍니다.
5. 위탁판매회사는 (주)하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사의 투자실적과 무관하며, 위탁판매회사인 하이투자증권(주)는 단순히 집합투자증권의 위탁판매업무만 수행할 뿐 동 집합투자증권의 가치 결정에 아무런 영향을 미치지 않습니다.
6. 집합투자증권은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니하며, 특히 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 예금보험공사로부터 보호를 받지 못합니다.
7. 회사는 부동산투자회사(리츠) 중 위탁관리부동산투자회사로서, 부동산투자회사의 종류별 속성을 인지하시고 투자에 임하시기 바랍니다. 회사는 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과

업무 태만이 나타날 경우 회사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 회사와의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.

8. 회사는 상장을 목적으로 하지 않습니다. 한국거래소는 유가증권시장상장규정에 따라 부동산투자회사 종류주식에 대해 보통주식과의 동시 상장을 허용하고 있으나 금번 공모대상인 부동산투자회사의 종류주식만으로는 상장 요건을 충족시킬 수 없습니다. 따라서, 회사 종류주식 환금성에 상당한 제약이 따를 것으로 판단됩니다. 또한 회사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 장외거래를 통해 보유주식의 매각이 가능하나, 매수 수요가 충분하지 않을 경우 단시일 내에 매각이 어려우며 기대가격 이하로 매각하게 될 위험이 존재합니다. 그러므로, 투자의사결정 이전에 이 점 유의하시기 바랍니다.

9. 관계법령은 회사와 같은 위탁관리부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서, 전반적인 국가경제 및 부동산 시장 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우 주식의 가치는 모집가액 이하로 하락할 수 있습니다. 회사는 부동산투자회사로서 부동산 관련 증권의 투자 등을 통해 배당을 지급하는 것이 주된 사업 목표이나 회사의 배당가능 현금흐름 및 배당 여부는 투자대상 부동산의 임차인이 계약을 성실하게 이행하지 못하는 경우나 부동산 매각이 지연되는 경우 회사의 사업계획 및 목표 배당수익률을 달성하지 못할 수 있습니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

10. 회사는 트러스트원 합동회사(이하 "GK")의 지분을 취득하여 궁극적으로 일본 오사카(4-chome-1-1 Itachibori, Nishi-ku, Osaka, Japan)에 소재하고 있는 레지던스 Park Hana Honmachi West(이하 '투자대상 부동산')의 신탁수익증권에 투자하였으며, GK는 일본 현지 자산의 운용을 일본 Sumitomo Mitsui Trust Bank 그룹의 부동산 전문 운용회사인 Sumitomo Mitsui Trust Real Estate Investment Management(이하 "SMTREIM")에 위탁하여 운용하고 있습니다. 회사는 운용기간 동안 투자대상 부동산의 일반적인 위험, 즉, 임대차 계약 만료, 갱신거절, 사업계획상의 임대료보다 낮은 계약의 가능성, 임대차 활동을 위한 비용의 지출 위험, 임대차계약 만료 후 신규임차인 확보 지연 위험

등에 노출되어 있습니다. 투자대상 부동산은 주용도가 레지던스로 총 152개의 호실을 운영하고 있으며, 레지던스의 특성상 다수의 임차인과 비교적 짧은 기간의 임대차 계약을 체결하여 운용되고 있습니다. SMTREIM은 본건 부동산에 대하여 증권신고서 제출일 현재 (주)아마젠, 산토리홀딩스(주), 아이리스오야마(주)를 비롯하여 총 143인(법인 72, 개인 71)의 임차인과 임대차 계약을 체결하고 있으며, 상기 임차인들의 가중평균 잔여 임대기간은 약 2.7년입니다. 투자대상 부동산의 현재 공실률은 약 5.7%를 유지하고 있으며, SMTREIM은 기타 우량임차인과 장기임대차 계약을 통하여 운영기간 중 공실위험을 최소화할 계획입니다. 다만, 상기 임차인과의 임대차 계약이 해지되거나 신규 임차인 확보가 늦어질 위험이 있으며, 이에 따라 현재보다 공실률이 높아질 수 있습니다. 또한, 신규 임차인이 확보되더라도 시장임대료 수준이 사업계획상의 임대료보다 낮아질 가능성도 존재합니다. 이러한 경우 운용기간 동안 투자대상 부동산의 임대료 수입이 감소하여 회사가 GK로부터 수취하는 배당수익이 하락할 위험이 있습니다.

11. 회사는 운영기간 동안 GK를 통하여 취득한 투자대상 부동산의 신탁수익증권에 대한 배당 및 분배금 수익 등을 주요한 수입원으로 하고 있으며, 이는 투자대상 부동산의 임대료 및 관리비수입 등을 통해 발생되고 있습니다. 따라서 투자대상 부동산의 임차인이 자금경색, 파산 등의 이유로 임대료 및 관리비를 제때 지급하지 못하거나 지급불능 상태에 빠지게 되면 회사의 배당수익이 하락하여 명시된 예상배당률을 달성하지 못할 위험이 있습니다. 일정기간 임대료 및 관리비 연체 시 임대차계약에서 정한 손해배상 등을 통하여 임대료 수익을 일부 보전할 수 있겠으나, 소송 등의 법적 분쟁 등 예상치 못한 손해를 가져올 수 있습니다.

12. 투자대상 부동산에 대한 천재지변(화재, 지진, 홍수) 등 대부분의 위험은 보험을 통하여 보장이 되지만 보험을 통하여 보장이 되지 않는 테러 등에 의해 투자부동산이 일부, 혹은 전부가 손상되었을 경우에는 자산의 가치를 하락시켜 수익과 투자부동산의 운영에 직접적으로 영향을 미치게 되고, 이에 따라 배당이 감소될 수 있습니다. GK는 부동산자산의 재해위험과 관련하여 재산종합보험(패키지) 가입을 통해 화재, 풍수 등 재해위험에 대비하고 있습니다.

13. 회사가 제시하는 배당정책은 GK를 통하여 취득한 투자대상 부동산의 신탁 수익증권에 대한 배당 및 분배금 수익 등을 주요 배당 재원으로 하고 있으며, 투자대상 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 상업용 부동산 시장의 수급상황, 환경 및 기타 관련법상의 법적 요인과 관련된 비용, 보증되지 않는 손실 등과 관련하여 변동될 수 있습니다. 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 회사의 정책대로 배당을 지급 못할 수도 있으니 이 점 유의하시기 바랍니다.

14. 회사가 영위하고 있는 부동산 시장은 국내 및 일본 경기 변동 등에 민감하게 작용합니다. 최근 발생한 코로나19 사태 등과 같은 불가항력적 이벤트 발생 및 전반적인 경기의 침체는 회사가 의존하는 배당 및 분배금 위주의 수익구조에 불리하게 작용할 수 있습니다. 이는 투자대상 부동산의 임차인 모집의 어려움 및 임대료 연체, 미납 등으로 회사의 배당 및 분배금 수익에 악영향을 줄 수 있습니다. 회사의 존속기한은 영속형으로 설정되어 있으나, 사업계획상 투자대상 부동산 신탁수익증권 매입시점으로부터 약 3년 8개월 간 운영 후 일본 현지 운용사인 SMTREIM를 통하여 투자대상 부동산을 매각한 후 청산할 예정입니다. 청산시점에 투자대상 부동산을 매각할 경우 기대하는 매각차익 실현을 보장할 수 없으며, 오히려 매각에 따른 손실이 발생하여 당사 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다. 특히, 최초 부동산 매입가격과 부동산 매입시 발생하는 각종 세금, 수수료 등 취득부대비용 등을 합한 매각시점의 장부가액보다 높게 매각되어야만 매각에 따른 손실이 발생되지 않습니다. 아울러, 투자대상 자산이 계획대로 인수되거나 운영되지 못하는 경우 투자자 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액 손실의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

15. 회사는 한시적 명목회사로서(정관상 영속) 존속기간 동안 효율적 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다. 일본 현지 운용사인 SMTREIM의 매각전략에 따르면, 대상자산 매각 시 시장매각을 원칙으로 하여 사업계획상 운영기간 만기 이전에 매각자문사 등을 통해 다양한 매수주체를 상대로 매각 진행 예정입니다. 다만, 처분시점에 대상자산의 현격한 시

장가격의 변동으로 적절한 매수처를 확보하지 못할 경우 적기 매각이 어려울 수 있으며, 일본 부동산 시장상황이 여의치 않을 경우 처분시점을 늦춰 사업계획상 운용기간을 연장할 수 있어 당사 투자자의 유동성 확보가 어려울 수 있습니다. 당사의 투자자는 투자대상 부동산 매각 방법 이외에도 투자대상 부동산 신탁수익증권 및 당사 주식의 매각을 통해 유동성 확보가 가능하나, 상기 신탁수익증권 및 주식에 대한 매수 수요가 충분하지 않을 경우, 기대하는 가격에 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며 단시일 내에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격보다 낮은 가격으로 매각하게 될 위험이 있습니다.

당사 투자자의 유동성 확보 방안으로는 상기 기재한 내용과 같이 투자대상 부동산의 매각, 투자대상 부동산의 신탁수익증권 및 당사 주식의 매각을 비롯하여 신규자금 조달을 통한 유상감자 등이 있으며, 그 외에 유동성 리스크에 대응하기 위한 비상조치계획 등이 별도로 마련되어 있지 않습니다. 또한, 금번 공모 대상인 부동산투자회사의 종류주식만으로 상장 요건을 충족시킬 수 없으므로, 상장된 부동산투자회사의 주식 대비 유동성 확보가 더욱 어려울 수 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.

16. 회사가 GK를 통하여 취득한 신탁수익증권의 매입가격 산정은 투자대상 부동산의 감정평가액을 기초로 하였으며, 본 건 투자수익을 분석은 회계법인을 통한 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 보증하지 아니하며, 향후 경제상황이나 제반 여건의 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달라질 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

17. 향후 부동산투자회사법, 시행령 및 시행규칙의 개정은 회사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당률과 수익률이 변동될 위험이 있습니다. 한편, 부동산 관련 세제의 변동에 의해 회사의 예상 배당률과 수익률이 하락할 위험이 있습니다.

18. 회사는 현금 및 유가증권의 운용규모를 최소화할 계획이지만, 임료수취누적액과

사내유보금이 있는 경우 이를 재원으로 금융기관 예치 및 증권 보유를 할 수 있습니다. 이러한 현금 및 증권의 운용방침은 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획입니다. 하지만 전반적인 경제상황 및 금융시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동이 있을 경우 자산을 운용함에 있어 위험이 수반될 수 있습니다.

19. 회사는 해외 특정국가(일본)의 부동산 등에 투자하기 때문에 특정국가의 시장, 정치 및 경제상황 등에 따른 위험에 더 많이 노출되어 있습니다. 또한, 해당 국가의 정부 정책 및 제도변화로 인해 예상치 못한 자산가치의 손실이 발생할 수 있으며, 외국인에 대한 투자제한, 조세제도 변화, 관련 정책 변화 등의 위험도 있습니다. 즉, 투자대상이 해외에 존재함에 따라 해당 국가의 정치, 경제 관련 법규, 정부정책, 과세제도 등의 변경에 의해 현 시점의 투자 가정의 내용이 변경될 수 있으며, 이로 인해 수익률 하락 및 원금 손실 위험이 있습니다. 또한, 투자대상 국가의 투자 관련(외국인 투자 포함) 제도의 차이로 인하여 분쟁 발생 시 불리한 판결 등의 위험이 있을 수 있으며, 투자대상 국가의 법률에 따른 소송 또는 기타 청구권 발생 위험이 있습니다. 나아가 해외에 소재하는 부동산의 경우 국내와는 상이한 법령과 제도, 경제적 환경 등으로 인하여 국내 부동산 투자시에 예측하지 못한 위험이 발생할 가능성이 높습니다. 회사는 이러한 위험을 최소화하기 위하여 기초자산에 대한 실사를 수행하였으나, 그럼에도 불구하고 실사를 통해 미처 발견하지 못한 사실이나 위험이 추가로 발생할 수 있고, 이로 인해 당사 주식의 가치가 하락할 수 있습니다.

20. 회사의 투자대상인 GK는 일본에 위치한 투자대상 부동산의 신탁수익증권을 취득하였으며, 원화(KRW)와 투자대상국 통화(JPY) 간의 환율 변동에 따라 당사 투자대상의 가치가 변동하는 위험이 존재합니다. 당사 투자대상 자산의 외화 가치가 상승함에도 불구하고 원화와 투자대상국 통화 간의 상대적 가치 변화로 인해 투자 시 수익을 얻지 못하거나 원금의 손실이 발생할 수 있으며, 자산가격 하락 시 손실의 규모가 커질 수 있습니다. 당사는 배당을 포함한 원금의 환리스크 헷지(hedge) 목적으로 (주)하나은행과 투자원금의 100% 및 예상 배당금의 약 80%에 대해 2023년 08월 01일을 만기로 하는 통화스왑(Cross Currency Swap) 계약을 체결하였습니다.

환헛지는 외화자산 투자 시 환율변동에 따른 자산가치 변동위험을 회피하기 위한 수단이나, 환헛지된 부분이라 하더라도 외환시장의 상황, 자산가격의 변동, 예상 이익분배금 변동 등으로 인해 환율변동으로 인한 환차손 또는 환차익이 완벽하게 상쇄될 수 없는 등 환율변동 위험이 완전히 통제되는 것은 아닙니다. 또한 환헛지가 이루어지지 않는 부분에 대해서는 환율변동 위험에 노출되는 만큼 일정 부분 투자에 따른 이익을 환율 변동으로 잃을 수 있으며, 환헛지가 오히려 외화자산 투자로 인한 이익을 상실시킬 수도 있기에 환율변동위험에 여전히 노출되어 있음을 유의하셔야 합니다.

21. 회사는 일본 상법에 기초한 합동회사인 GK의 지분을 취득하여 궁극적으로 투자대상 부동산의 신탁수익증권에 투자하였으며, 투자대상 부동산은 일본 현지 자산관리회사인 SMTREIM에 위탁하여 운용하고 있습니다. 이에 따라 투자대상 자산에 대하여 당사의 효율적인 운용에 제한이 있을 수 있으며, GK 및 SMTREIM에 발생하는 위험이 당사에 전이되어 당사 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다. 또한, 국내 공모집합투자기구에 비하여 적용되는 공시의무 및 운용규제 등이 완화되거나 법령상 배제되어 현지 운용과 관련된 정보를 충분히 얻지 못하거나 더 많은 투자위험이 존재할 수 있습니다. 이와 관련하여 투자의 사결정 이전에 이점 유의하시기 바랍니다.

22. 증권신고서상 기재된 공모자금 사용내역은 사업계획상 예정이며 확정된 것은 아닙니다. 부동산 사업 특성상 많은 변수가 존재하며 이에 따라 현재의 사업계획대로 사용되지 못할 가능성도 있습니다. 따라서 투자자분들께서는 이러한 불확실성을 유의하시기 바랍니다.

23. 회사가 위탁 및 사무관리와 관련하여 지급하는 수수료는 아래와 같습니다.

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

선취, 후취 판매수수료, 환매수수료, 전환수수료 등 해당사항 없습니다.

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

해당사항 없습니다.

다. 자산관리회사의 위탁보수

회사가 (주)하나자산신탁에 지급하게 될 자산관리위탁보수의 내역은 다음과 같습니다.

구분	보수	지급시기
매입수수료	450,000,000원(부가세 별도) (취득가액의 3.32%)	부동산관련 증권 취득일로부터 7영업일 이내 지급
자산관리보수	연 50,000,000원(부가세 별도)	매 분기 말일로부터 7영업일 이내 지급
매각기본수수료 (주1)	부동산 매각금액의 1.0% - 일본 현지 매각 중개수수료	당사가 부동산 매각거래에 관하여 회계적으로 인식한 날로부터 30일 이내
매각성과수수료	보통주 IRR 연 7.1% 초과 이익금의 30%	당사의 주주총회 승인을 득한날로부터 7영업일 이내

주) 매각기본수수료는 부동산 매각금액(TK지분 또는 신탁수익권이 매각된 경우에는 매각금액 산정에 전제가 된 부동산의 가치를 부동산 매각금액으로 한다)의 1.0%에서 일본 현지 매각 주관사 수수료 등 매각과 관련하여 일본 현지에서 지출되는 매각 보수 및 중개수수료를 공제한 금액입니다.

라. 판매회사의 위탁보수

회사가 하이투자증권(주)에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구분	판매회사	지급금액	지급시기
모집주선수수료	하이투자증권(주)	50백만원(정액)	공모 납입일로부터 3영업일 이내

마. 자산보관회사의 위탁보수

회사가 엔에이치투자증권(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

구분	자산보관회사	지급금액	지급시기
자산보관위탁보수	엔에이치투자증권(주)	연 10백만원(부가세별도)	매 분기 말일로부터 7영업일 이내에 지급

바. 사무관리회사의 위탁보수

회사가 삼정케이피엠지에이에이에스(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다

구분	일반사무관리회사	지급금액	지급시기
일반사무수탁보수	삼정케이피엠지에이에이에스(주)	연 15백만원(부가세별도)	매 분기 말일로부터 7영업일 이내에 지급

사. 기타 비용으로 부동산 매입을 위한 비용, 회사 설립 비용 및 운영 경비 등을 지급합니다.

아. 현지 자산관리회사의 위탁보수 등

당사의 투자대상인 GK가 현지 자산관리회사인 SMTREIM 등에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

구분	위탁회사	지급금액 (부가세별도)	지급시기
매입수수료	Sumitomo Mitsui Trust Real Estate Investment Management (SMTREIM)	연 92,700천엔	신탁수익증권 취득시
자산관리보수		연 7,000천엔	매 1월, 4월, 7월, 10월말 지급
매각기본수수료		매각금액의 0.15%	투자대상 부동산 매각시
자산보관위탁보수	Sumitomo Mitsui Trust Bank (SMTB)	연 700천엔	매 2월, 5월, 8월, 11월말 지급

24. 증권신고서상의 공모일정은 확정된 것이 아니며, 관계기관의 조정 요청 또는 증권신고서 심사 과정에서 변경될 수 있습니다.

요 약 정 보

제1부 모집 또는 매출에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

(주)하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사[펀드코드:K5MT02DO7632]

2. 집합투자기구의 종류 및 형태

가. 형태별 종류	투자회사	주1), 주2)
나. 운용자산별 종류	부동산	주3)
다. 개방형·폐쇄형 구분	폐쇄형	
라. 추가형·단위형 구분	단위형	
마. 특수형태 표시	-	
	-	
	-	
바. 고난도금융투자상품 해당여부	X	주3)

주1) 본 집합투자기구인 (주)하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산 및 부동산 관련 증권에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 설립된 회사입니다(부동산투자회사법에 근거). 따라서 부동산투자회사법 제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례) 제1항에 따라 자본시장과금융투자업에관한법률 제194조부터 제206조까지 "회사 형태의 집합투자기구"와 관련된 규정들 중의 일부를 적용 받지 않습니다.

주2) 부동산투자회사의 종류

부동산투자회사는 자산을 부동산에 투자하여 운영하는 것을 주된 목적으로 하여 부동산투자회사법에 따라 설립된 회사로서, 다수의 투자자로부터 자본을 유치하여 총 자산의 70% 이상을 부동산에 투자·운용하여 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 상법상의 주식회사입니다.

회사는 부동산투자회사법상 부동산투자회사의 종류 중 자산의 투자·운용을 자산관

리회사에 위탁하는 위탁관리부동산투자회사에 해당합니다.

<부동산투자회사의 종류>

구분	형태	투자대상	내용
위탁관리부동산투자회사	명목회사	일반부동산	자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
기업구조조정부동산투자회사	명목회사	기업구조조정용 부동산	기업구조조정용 부동산을 투자대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
자기관리부동산투자회사	실체회사	일반부동산	자산운용전문인력 등을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사

<부동산투자회사의 종류별 비교>

종류	위탁관리부동산투자회사	기업구조조정부동산투자회사	자기관리부동산투자회사
투자대상	일반부동산	기업구조조정부동산	일반부동산
영업개시	공모형 : 국토교통부 영업인가 사모형 : 국토교통부 영업인가 또는 등록(주주구성, 부동산개발사업에 대한 투자비용 등 요건을 갖출 경우)	국토교통부 등록 (금융위 사전협의)	국토교통부 영업인가
설립주체	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)
감독	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회
회사형	명목회사 (상근 없음)	명목회사 (상근 없음)	실체회사 (상근 임직원)
최저 자본금	50억원	50억원	70억원
주식분산	1인당 50% 이내	제한없음	1인당 50% 이내
주식공모	주식총수의 30% 이상	의무사항 아님 (사모 가능)	주식총수의 30% 이상
상장	요건충족시 즉시	의무사항 아님	요건충족시 즉시
현물출자	최저자본금 확보 이후 제한 없이 가능	최저자본금 확보 이후 제한 없이 가능	최저자본금 확보 이후 제한 없이 가능
자산구성* (매분기말)	부동산 : 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산관련 증권 및 현금 : 총자산의 80% 이상	기업구조조정부동산 : 총자산의 70% 이상	부동산 : 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금 : 총자산의 80% 이상
자산운용 전문인력	자산관리회사(5인)에 위탁운용	자산관리회사(5인)에 위탁운용	5인 (리츠 상근 고용)
배당	90% 이상 의무배당 (초과배당 가능)	90% 이상 의무배당 (초과배당가능)	90% 이상 의무배당 (2021년까지 50% 가능)
개발사업	주주총회 투자비용 결의	주주총회 투자비용 결의	주주총회 투자비용 결의
처분제한	주택 1년, 비주택 1년	제한없음	주택 1년, 비주택 1년
자금차입	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)
회사존속	선택적	(일반적으로)한시적	영속

* 자산의 구성 비율을 계산할 때 1. 설립할 때 납입된 주금(株金) 2. 신주발행으로 조성한 자금 3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금 중 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금 준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일로부터 2년 이내에는 부동산으로 봅니다.

<부동산투자회사의 종류별 비교>

(2021년 06월 30일 기준)

CR리츠	위탁관리리츠	자기관리리츠	계	상장리츠
22	273	4	299	(13)

※ 출처 : 국토교통부

주3) 당사는 부동산투자회사법 및 회사 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련 증권에의 투자, 금융기관에의 예치 등 방법으로 운용하게 됩니다. 따라서 당사가 모집예정인 기명식 종류주는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제2조 제7호에 의한 고난도금융투자상품에 해당하지 않습니다. 또한, 당사는 부동산투자회사법 제2조 제1항 나목에서 규정하는 위탁관리부동산투자회사로 동 법 제22조의2에 따라 자산의 투자·운용 업무는 자산관리회사에 위탁하고 있습니다.

당사의 자세한 투자대상은 제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 8. 집합투자기구의 투자대상 및 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조를 참조하시기 바랍니다.

[부동산투자회사법]

제21조(자산의 투자·운용방법)

① 부동산투자회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하여야 한다.

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)

② 부동산투자회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.

1. 취득, 개발, 개량 및 처분
2. 관리(시설운동을 포함한다), 임대차 및 전대차
3. 제2조제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 대통령령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 대통령령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치

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(제2조 제4호 나목에 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 분기 말 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 자산은 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 제12조 제1항 제4호의2에 따라 총자산은 부동산개발사업에 대한 투자비율을 결의한 주주총회 개최일 전날을 기준으로 하여 직전 분기 말 현재의 대차대조표상의 자산총액을 말한다.
- ② 제12조 제1항 제4호의2에 따라 부동산개발사업에 대한 투자비율을 산정할 때 건축물을 신축하거나 재축하는 부동산개발사업의 경우에는 부동산투자회사가 소유한 토지의 가액은 총자산에는 포함하여 계산하되, 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.

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 제1항 제2호부터 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, 제1항 제4호의2에 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.

제28조(배당)

① 부동산투자회사는 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

② 제1항에도 불구하고 자기관리 부동산투자회사의 경우 2021년 12월 31일까지 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상을 주주에게 배당하여야 하며 「상법」 제458조에 따른 이익준비금을 적립할 수 있다. 이 경우 「상법」 제462조제2항 단서에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 이익배당을 정한다.

1. 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상 100분의 90 미만으로 이익배당을 정하는 경우: 「상법」 제434조에 따른 주주총회의 특별결의

2. 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상으로 이익배당을 정하는 경우: 「상법」 제462조제2항 본문에 따른 주주총회의 결의

③ 위탁관리 부동산투자회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조제1항에도 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있다. 이 경우 초과배당금의 기준은 해당 연도 감가상각비의 범위에서 대통령령으로 정한다.

④ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 총자산에서 대통령령으로 정하는 비율 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

⑤ 제4항에 따라 결정된 배당은 주주총회의 결의를 거쳐 실시한다. 다만, 정관으로 이사회의 결의로 배당을 할 수 있다고 규정하는 경우에는 이사회의 결의로 배당을 실시할 수 있다.

제29조(차입 및 사채 발행)

① 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 자산을 투자·운용하기 위하여 또는 기존 차입금 및 발행사채를 상환하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.

② 제1항에 따른 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2배를 초과할 수 없다. 다만, 「상법」 제434조의 결의 방법에 따른 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 그 합계가 자기자본의 10배를 넘지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있다.

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령]

제2조(용어의 정의) 이 영에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “ 해외 증권시장 ”이란 증권시장과 유사한 시장으로서 해외에 있는 시장을 말한다.
2. “ 청약의 권유 ”란 권유받는 자에게 증권을 취득하도록 하기 위하여 신문·방송·잡지 등을 통한 광고, 안내문·홍보전단 등 인쇄물의 배포, 투자설명회의 개최, 전자통신 등의 방법(법 제249조의5에 따른 투자광고의 방법을 포함한다)으로 증권 취득청약의 권유 또는 증권 매도청약이나 매수청약의 권유 등 증권을 발행 또는 매도한다는 사실을 알리거나 취득의 절차를 안내하는 활동을 말한다. 다만, 인수인의 명칭과 증권의 발행금액을 포함하지 아니하는 등 금융위원회가 정하여 고시하는 기준에 따라 다음 각 목의 사항 중 전부나 일부에 대하여 광고 등의 방법으로 단순히 그 사실을 알리거나 안내하는 경우는 제외한다.

가. 발행인의 명칭

나. 발행 또는 매도하려는 증권의 종류와 발행 또는 매도 예정금액

다. 증권의 발행이나 매도의 일반적인 조건

라. 증권의 발행이나 매출의 예상 일정

마. 그 밖에 투자자 보호를 해칠 염려가 없는 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항

3. “ 외화자산 ”이란 외국에서 발행 또는 창설되거나 유통되는 자산 및 이와 비슷한 자산을 말한다.

4. “ 특수관계인 ”이란 「금융회사의 지배구조에 관한 법률 시행령」 제3조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

5. “ 주요주주 ”란 「금융회사의 지배구조에 관한 법률」 제2조제6호나목에 해당하는 자를 말한다.

6. “ 전자적 투자조언장치 ”란 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 자동화된 전산정보처리장치를 말한다.

가. 활용하는 업무의 종류에 따라 다음의 요건을 갖추는 것

1) 집합투자재산을 운용하는 경우: 집합투자기구의 투자목적·투자방침과 투자전략에 맞게 운용할 것

2) 투자자문업 또는 투자일임업을 수행하는 경우: 투자자의 투자목적·재산상황·투자경험 등을 고려하여 투자자의 투자성향을 분석할 것

나. 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 침해사고(이하 “ 침해사고 ”라 한다) 및 재해 등을 예방하기 위한 체계 및 침해사고 또는 재해가 발생했을 때 피해 확산·재발 방지와 신속한 복구를 위한 체계를 갖추는 것

다. 그 밖에 투자자 보호와 건전한 거래질서 유지를 위해 금융위원회가 정하여 고시하는

요건을 갖출 것

7. “ 고난도금융투자상품 ” 이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 금융투자상품 중 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 산정한 최대 원금손실 가능금액이 원금의 100분의 20을 초과하는 것을 말한다. 다만, 거래소시장, 해외 증권시장, 해외 파생상품시장(법 제5조제2항제2호에 따른 해외 파생상품시장을 말한다. 이하 같다)에 상장되어 거래(투자자가 해당 시장에서 직접 매매하는 경우로 한정한다)되는 상품 또는 전문투자자[법 제9조제5항제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 자, 이 영 제10조제3항제1호부터 제6호까지, 제6호의2, 제7호부터 제14호까지의 어느 하나에 해당하는 자(이에 준하는 외국인을 포함한다) 또는 같은 항 제18호가목부터 다목까지의 어느 하나에 해당하는 자로 한정한다]만을 대상으로 하는 상품은 제외한다.

가. 파생결합증권(제7조제2항제1호에 따른 파생결합증권은 제외한다)

나. 파생상품

다. 집합투자증권 중에서 운용자산의 가격결정의 방식, 손익의 구조 및 그에 따른 위험을 투자자가 이해하기 어렵다고 인정되는 것으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 집합투자증권

라. 그 밖에 기초자산의 특성, 가격결정의 방식, 손익의 구조 및 그에 따른 위험을 투자자가 이해하기 어렵다고 인정되는 것으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 금융투자상품

8. “ 고난도투자일임계약 ” 이란 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 산정한 최대 원금손실 가능금액이 원금의 100분의 20을 초과하는 투자일임계약 중 그 운용방법 및 그에 따른 위험을 투자자가 이해하기 어렵다고 인정되는 것으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 기준에 해당하는 투자일임계약을 말한다.

9. “ 고난도금전신탁계약 ” 이란 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 산정한 최대 원금손실 가능금액이 원금의 100분의 20을 초과하는 금전신탁계약 중 그 운용방법 및 그에 따른 위험을 투자자가 이해하기 어렵다고 인정되는 것으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 기준에 해당하는 금전신탁계약을 말한다.

3. 모집 예정 금액

증권의 종류	수량	액면가액	주당발행가액	모집총액	모집방법
기명식 종류주	460,000주	5,000원	15,000원	6,900,000,000원	일반공모
합계	460,000주			6,900,000,000원	

주1) 이사회 결의일 : 2021년 10월 01일

주2) 당사는 발기설립 당시 자본금 300백만원, 2019년 11월 23일 사모 유상증자를 통하여 15,100백만원을 조달 완료하였으며, 금번 일반공모(예정)를 통하여 6,900백만원을 추가적으로 조달할 예정입니다.

주3) 당사는 발기설립시 발행가 5,000원(액면가 5,000원)으로 보통주 60,000주(설립 자본금 300백만원)을 발행하였으나, 동 금액은 2019년 11월 25일 감자 완료되었습

니다.

주4) 금번 모집된 공모자금은 기 발행된 보통주 유상감자 재원으로 사용될 예정이며, 모집된 금액이 유상감자를 진행하기에 충분치 않을 경우 운영자금으로 사용될 예정입니다.

(단위 : 백만원, 주)

주주현황(비고)	종류	발기 설립		사모증자		주식 양수도		발기인 지분 감자		공모(본건, 예정)		보통주 지분 감자(예정)	
		주수	금액	주수	금액	주수	금액	주수	금액	주수	금액	주수	금액
박영희	보통주	30,000	150	-	-	-	-	(30,000)	(150)	-	-	-	-
정현섭		30,000	150	-	-	-	-	(30,000)	(150)	-	-	-	-
하나금융투자(주)		-	-	1,000,000	15,100	(1,000,000)	(15,100)	-	-	-	-	-	-
와이케이호제일차(주)		-	-	-	-	500,000	7,550	-	-	-	-	(228,476)	(3,450)
와이케이호제이차(주)		-	-	-	-	500,000	7,550	-	-	-	-	(228,476)	(3,450)
공모(본건, 예정)	종류주	-	-	-	-	-	-	-	-	460,000	6,900	-	-
합계		60,000	300	1,000,000	15,100	-	-	(60,000)	(300)	460,000	6,900	(456,952)	(6,900)

※ 발기 설립일은 2019년 09월 20일 임니다. 발기설립시 주식 액면금액 및 주식 발행가액은 5,000원으로 동일하며, 회사는 2019년 09월 30일 주주총회 특별결의를 거쳐 발기인이 보유한 보통주 60,000주에 대한 유상감자를 결정하였습니다. 사모 유상증자가 완료된 이후 2019년 11월 25일 회사는 발기인이 보유한 보통주 60,000주를 납입자본금과 동일한 300백만원에 유상 매수하여 임의 소각 완료하였습니다.

※ 사모 증자일은 2019년 11월 23일 임니다. 사모 증자시 발행가액 15,100원(액면가 5,000원)으로 보통주 1,000,000주를 발행하였습니다.

※ 사모 증자시 하나금융투자(주)는 보통주 1,000,000주 인수 후 와이케이호제일차(주)에게 500,000주, 와이케이호제이차(주)에게 500,000주 매도하였습니다.

※ 당사의 주요주주인 와이케이호제일차(주), 와이케이호제이차(주)는 하나금융투자(주)가 신용공여 등을 제공하고 있는 연결대상 종속기업입니다.

※ 공모 증자시 발행가액 15,000원(액면가 5,000원)으로 종류주 460,000주 발행 예정이며, 2021년 10월 01일 이사회결의 완료 되었습니다.

※ 회사는 2021년 10월 21일 주주총회 특별결의를 거쳐 공모 증자 이후 모집된 자금을 통하여 사모 증자시 발행한 보통주 일부 유상감자 계획에 대하여 결정하였습니다. 유상감자 일자는 본 건 공모의 청약이 완료된 후이며, 사모 증자시 발행가액과 동일한 주당 15,100원에 유상 매수하여 임의 소각할 예정입니다. 단, 유상감자 대상 주식의 수와 금액은 본건 일반공모의 결과에 따라 달라질 수 있습니다.

※ 보통주와 종류주 모두 의결권이 있습니다.

※ 상기 보통주 지분 감자(예정) 주수 및 금액은 본건 일반공모 모집금액 전부를 보통주 유상감자에 사용하는 것을 가정하였습니다.

주4) 사모증자, 발기인 지분 감자, 주식 양수도, 공모증자(본건, 예정) 및 보통주 지분 일부 감자(예정)에 따른 예상 주주현황 및 지분율은 아래와 같습니다.

(단위 : 원, 주)

주주현황(비고)	주식의 종류	주수 (비고)	최종 지분율
와이케이호제일차(주)	보통주	271,524	27.07%
와이케이호제이차(주)		271,524	27.07%
공모(본건, 예정)	종류주	460,000	45.86%
합계		1,003,048	100.00%

주1) 보통주 지분 감자(예정) 주수 및 금액은 본건 일반공모 모집금액 전부를 보통주 유상감자에 사용하는 것을 가정하였습니다.

주2) 당사의 주요주주인 와이케이호제일차(주), 와이케이호제이차(주)의 현재 기준 지분율은 각각 50%이며, 와이케이호제일차(주), 와이케이호제이차(주)는 하나금융투자(주)가 신용공여 등을 제공하고 있는 연결대상 종속기업입니다. 이에 따라 증권신

고서 제출일 현재 기준 부동산투자회사법 제15조(주식의 분산) 요건을 충족시키지 못할 수도 있습니다. 따라서 국토교통부장관의 명에 따라 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식의 처분 등의 조치를 받을 수 있습니다.

[부동산투자회사법]

제15조(주식의 분산)

- ① 주주 1인과 그 특별관계자는 최저자본금준비기간이 끝난 후(제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있는 날부터 6개월이 지난 후)에는 부동산투자회사가 발행한 주식 총수의 100분의 50(이하 "1인당 주식소유한도"라 한다)을 초과하여 주식을 소유하지 못한다.
- ② 주주 1인과 그 특별관계자(이하 "동일인"이라 한다)가 제1항을 위반하여 부동산투자회사의 주식을 소유하게 된 경우 그 주식의 의결권 행사 범위는 1인당 주식소유한도로 제한된다.
- ③ 국토교통부장관은 제1항을 위반하여 동일인이 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유하는 경우에는 6개월 이내의 기간을 정하여 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식을 처분할 것을 명할 수 있다.
- ④ 제3항에도 불구하고 국토교통부장관은 동일인이 현물출자로 인하여 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유하는 경우에는 현물출자에 따른 주식의 발행일로부터 1년 이상 1년 6개월 이하의 기간을 정하여 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식을 처분할 것을 명할 수 있다.

주5) 금번 일반공모를 통해 발행 예정인 주식은 종류주입니다. 보통주와 종류주의 의결권, 배당, 잔여재산분배 등을 포함한 권리 내용은 아래와 같습니다.

구분	종류주	보통주
발행주식수(예정)	460,000주	1,000,000주
의결권	있음	
성격	비참가적·누적적	잔여배당
이익배당에 관한 사항	① 회사는 이익배당시에 다음과 같은 순서로 배당한다. 1. 최우선으로, 종류주식에 대하여 1주당 1주의 발행가액에 연 4.0%의 비율을 일할 계산하여 곱한 금액을 그 주식수에 비례하여 동등하게 배당한다. 2. 제1호에 따른 배당 후 남은 배당가능이익이 있는 경우, 보통주식에 대하여 각 주식수에 비례하여 배당한다. ② 어느 사업연도에 종류주식에 대한 이익배당이 전항에 정한 배당률에 미치지 못한 경우에는 누적된 미배당분을 다음 사업	

	연도의 배당시에 해당 종류주식의 이익배당액에 추가하여 배당한다.
잔여재산분배에 관한 사항	회사 청산시 다음과 같이 잔여재산을 분배한다. 1. 최우선으로, 종류주식에 대하여 누적된 미배당분이 있는 경우, 그 미배당분을 해당 종류주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다. 2. 제1호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 종류주식, 보통주식에 대하여 발행가액 상당액에 달하는 만큼을 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다. 3. 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 보통주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.

주6) 당사는 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거, 이사회 결의를 거쳐 금번 일반공모의 1주당 모집가액을 15,000원으로 결정하였습니다.

[부동산투자회사법]

제18조(발행조건)

- ① 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우 동일한 날짜에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.
- ② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다.

[부동산투자회사법 시행령]

제15조(주식의 발행가액)

법 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총거래금액을 총거래량으로 나눈 가격을 말한다)의 100분의 70 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 고려하여 이사회가 정한다.

1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액 - 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식 총수

가. 부동산의 경우: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다)가 제16조에 따라 산정하는 방법. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다.

나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여

산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.

다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법

라. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상에 나타난 금액에 의하는 방법

2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

금번 유상증자는 부동산투자회사법 제14조의8(주식의 공모) 제2항 '부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 2년 이내에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다'는 규정을 충족시키기 위하여 일반 공모 방식으로 진행하는 것입니다.

당사는 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사의 신규상장심사요건을 충족하는 경우에는 지체 없이 유가증권시장 상장신청을 진행하도록 할 것입니다.

그러나 당사는 상장을 목적으로 하지 않습니다.

한국거래소는 유가증권시장 상장규정에 따라 부동산투자회사 종류주식에 대해 보통 주식과의 동시 상장을 허용하고 있으나 금번 공모대상인 부동산투자회사의 종류주식 만으로는 상장 요건을 충족시킬 수 없습니다. 따라서, 당사 종류주식 환금성에 상당한 제약이 따를 것으로 판단됩니다. 또한 당사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 그러므로, 투자의사결정 이전에 이 점 유의하시기 바랍니다.

향후 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사주권의 신규상장심사요건을 충족하여 상장신청을 하는 경우라도, 한국거래소는 유가증권시장상장규정 제4조(신청에 따른 상장)에 따라 증권의 상장신청이 공익과 투자자보호 및 시장관리 측면에서 부적절하다고 인정되는 경우 당사 증권의 상장신청에 대한 접수를 거부할 수 있으며, 이 경우 상장이 불가할 수 있습니다. 또한, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사주권의 신규상장 심사요건을 충족하지 못할 경우 당해 회사는 기본적으로 비상장을 유지할 계획이며, 비상장 상태가 지속될 경우 주식 유동성 및 환금성에 상당한 제약이 따르게 됩니다.

가. 자금조달금액

구 분	금액(원)
모집 또는 매출총액 (1)	6,900,000,000
발 행 제 비 용 (2)	64,000,000
순 수 입 금 [(1)-(2)]	6,836,000,000

주) 금번 모집된 공모자금은 기 발행된 보통주 유상감자 재원으로 사용될 예정이며, 모집된 금액이 유상감자를 진행하기에 충분치 않을 경우 운영자금으로 사용될 예정입니다. 공모자금 사용에 관한 자세한 내용은 제2부 집합투자기구에 관한 사항 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조를 참고하시기 바랍니다.

나. 발행제비용의 내역

구분		금액(원)	비고
발행분담금		345,000	발행금액의 0.005%
공모 모집주선수수료		50,000,000	정액
등기비	등록세	9,200,000	증자 자본금액의 0.4%
	교육세	1,840,000	등록세의 20%
기타 발행비용 등		2,615,000	투자설명서 인쇄비용, 신문광고비, 주권발행비 등
합계		64,000,000	

주) 상기 발행제비용은 본 건 공모증자 진행시 예상 금액으로서 향후 변경될 수 있습니다.

4. 모집의 내용 및 절차

가. 모집의 내용

(1) 모집방법 : 일반공모

모 집 대 상	주 수(%)	주당 모집가액	모집총액	비 고
---------	--------	---------	------	-----

일 반 모 집	460,000주 (100%)	15,000원	6,900,000,000원	-
주 주 배 정	-	-	-	-
우리사주배정	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-
합 계	460,000주 (100%)	15,000원	6,900,000,000원	-

주1) 회사는 우리사주조합이 결성되어 있지 않으며 금번 일반 공모는 우리사주조합
배정물량이 없습니다.

주2) 금번 일반공모는 위탁판매회사인 하이투자증권(주)의 모집주선방식으로 진행되
니다.

주3) 청약결과 총 청약주식수가 공모주식수에 미달한 경우 최종 잔여주식은 미발행
처리할 계획입니다.

(2) 모집조건

항 목	내 용
모 집 주 식 의 수	460,000주
주 당 모 집 가 액	15,000원 [액면가 5,000원]
청 약 단 위	8,000주 이상 ~ 100,000주 이하 : 100주 단위 100,000주 초과 : 500주 단위
청 약 기 일	2021년 11월 08일 ~ 11월 10일 (3영업일간)
청 약 증 거 금	청약금액의 100%
납 입 기 일	2021년 11월 11일
배 당 기 산 일	매년 05월 01일, 11월 01일

주1) 당사의 결산기는 매년 05월 01일 개시하여 10월 31일에 종료하고, 11월 01일
개시하여 그 다음 해 04월 30일에 종료합니다. 단, 회사의 최초사업연도는 설립등기
일에 개시하고, 2021년 03월 31일에 종료합니다.

주2) 금번 공모를 통해 당사에 투자하시는 투자자께서는 2021년 11월 11일(납입일)
다음 날부터 배정받으신 금액만큼 배당을 받을 수 있는 권리가 발생합니다. 당사의
예상 배당과 관련하여 제2부 집합투자기구에 관한 사항 14. 이익분배 및 과세에 관한
사항을 참조하시기 바랍니다.

나. 모집의 절차

(1) 모집 일자 및 방법

구 분	일 자	방 법
청약 안내 공고	2021년 11월 08일	신문(머니투데이)
배 정 공 고	2021년 11월 11일	하이투자증권(주) 홈페이지 http://www.hi-ib.com

주) 청약결과 배정공고 및 초과청약금 환불에 대한 통지는 모집주선회사인 하이투자증권(주) 홈페이지(www.hi-ib.com)에 게시함으로써 개별통지에 갈음합니다.

(2) 청약방법

모집주선회사는 다음 각 항의 방법으로 본 주식의 청약을 실시합니다. 본 항에서 정하지 않은 청약의 실시와 관련된 절차, 방법에 대해서는 모집주선회사가 정한 바에 따릅니다.

- ① 본 주식의 청약일은 2021년 11월 08일 ~ 11월 10일(3영업일) 실시합니다.
- ② 본 주식 청약의 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.
- ③ 청약증거금은 주금납입기일(2021년 11월 11일)에 주식의 납입금으로 대체합니다. 청약증거금이 납입금을 초과하는 경우에는 이를 2021년 11월 11일에 해당 청약사무 취급처에서 환불합니다. 상기 초과금을 청약자에게 지급할 때까지 유치하는 기간에 대한 이자는 청약자에게 지급하지 않습니다.
- ④ 청약취급처는 하이투자증권(주) 여의도 영업부로 합니다.
- ⑤ 청약의 최소단위는 8,000주 이상 공모주식수 460,000주 이내로 하며, 1인당 청약한도를 초과하는 청약분에 대하여는 1인당 청약한도만큼 청약한 것으로 간주합니다.
- ⑥ 청약자는 금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률의 규정에 의하여 실명확인이 된 계좌를 통하여 청약을 하거나 별도로 실명확인을 하여야 하며, 소정의 청약서 2통에 필요한 사항을 기재한 후 기명날인하여 청약증거금과 함께 청약사무 취급처에 청약합니다.
- ⑦ 청약단위는 다음과 같습니다.
 1. 8,000주 이상 100,000주 이하는 100주 단위
 2. 100,000주 초과는 500주 단위
- ⑧ 각 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후에 투자결정을 하여야 합니다. 투자위험에 대하여는 제2부 집합투자기구에 관한 사항 10. 집합투

자기구의 위험을 참조하시기 바랍니다.

(3) 투자설명서 교부에 관한 사항

본 일반공모에 청약하고자하는 투자자(자본시장과금융투자업에관한법률 제9조 제5항에 규정된 전문투자자 및 자본시장과금융투자업에관한법률시행령 제132조에 따라 투자설명서의 교부가 면제되는자 제외)는 청약전 투자설명서를 교부받아야 합니다.

※ 투자설명서 교부 방법

1. 교부장소 : 하이투자증권(주) 여의도 영업부
2. 교부방법 : 투자설명서는 상기의 교부장소에서 인쇄된 문서의 방법, 또는 전자문서
3. 교부일시 : 증권신고서 효력발생일 이후 ~ 청약일
4. 기타사항 :
 - (1) "본 주식" 청약에 참여하고자 하는 투자자는 청약전 반드시 투자설명서를 교부받은 후 교부확인서에 서명하여야 하며, 투자설명서를 교부받지 않고자 할 경우 투자설명서 수령거부의사를 서면으로 표시하여야 합니다.
 - (2) 투자설명서 교부를 받지 않거나, 수령거부의사를 서면으로 표시하지 않을 경우 청약에 참여할 수 없습니다.

※ 청약 및 투자설명서 관련 안내사항

- 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제124조에 따라 금번 일반공모에 참여 하고자 하는 투자자는 청약전에 투자설명서를 교부받아야 합니다.

* 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제9조 제5항에 따른 전문투자자 및 당사 임원, 이사주조합원 등은 교부대상에서 제외하며, 또한 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면으로 표시한 경우에는 교부대상에서 제외합니다.

- 본 청약에 참여하고자 하는 투자자께서는 투자설명서의 수령여부를 확인하신 후 청약에 임해주시기 바랍니다.

- 투자설명서 수령 및 청약에 관한 세부사항은 당사 또는 청약취급처에 문의하시기 바랍니다.

* 본 투자설명서의 교부에 대한 확인 등의 절차를 수행하지 아니하면, 금번 청약에 참여하실 수 없음에 유의하시기 바랍니다.

[자본시장과금융투자업에관한법률]

제9조(그 밖의 용어의 정의)

⑤이 법에서 “전문투자자”란 금융투자상품에 관한 전문성 구비 여부, 소유자산규모 등에 비추어 투자에 따른 위험감수능력이 있는 투자자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 다만, 전문투자자 중 대통령령으로 정하는 자가 일반투자자와 같은 대우를 받겠다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우 금융투자업자는 정당한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이에 동의하여야 하며, 금융투자업자가 동의한 경우에는 해당 투자자는 일반투자자로 본다.

1. 국가
2. 한국은행
3. 대통령령으로 정하는 금융기관
4. 주권상장법인. 다만, 금융투자업자와 장외파생상품 거래를 하는 경우에는 전문투자자와 같은 대우를 받겠다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우에 한한다.
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

제124조(정당한 투자설명서의 사용)

① 누구든지 증권신고의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는 자(전문투자자, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자를 제외한다)에게 제123조에 적합한 투자설명서(집합투자증권의 경우 투자자가 제123조에 따른 투자설명서의 교부를 별도로 요청하지 아니하는 경우에는 제2항제3호에 따른 간이투자설명서를 말한다. 이하 이 항 및 제132조에서 같다)를 미리 교부하지 아니하면 그 증권을 취득하게 하거나 매도하여서는 아니 된다. 이 경우 투자설명서가 제436조에 따른 전자문서의 방법에 따르는 때에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 이를 교부한 것으로 본다.

1. 전자문서에 의하여 투자설명서를 받는 것을 전자문서를 받을 자(이하 "전자문서수신자"라 한다)가 동의할 것
2. 전자문서수신자가 전자문서를 받을 전자전달매체의 종류와 장소를 지정할 것
3. 전자문서수신자가 그 전자문서를 받은 사실이 확인될 것
4. 전자문서의 내용이 서면에 의한 투자설명서의 내용과 동일할 것

[자본시장과금융투자업에관한법률시행령]

제11조(증권의 모집·매출)

① 법 제9조제7항 및 제9항에 따라 50인을 산출하는 경우에는 청약의 권유를 하는 날 이전 6개월 이내에 해당 증권과 같은 종류의 증권에 대하여 모집이나 매출에 의하지 아니하고 청약의 권유를 받은 자를 합산한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 합산 대상자에서 제외한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 전문가
- 가. 전문투자자
- 다. 「공인회계사법」에 따른 회계법인
- 라. 신용평가회사(법 제335조의3에 따라 신용평가업인가를 받은 자를 말한다. 이하 같다)

마. 발행인에게 회계, 자문 등의 용역을 제공하고 있는 공인회계사·감정인·변호사·변리사·세무사 등 공인된 자격증을 가지고 있는 자
바. 그 밖에 발행인의 재무상황이나 사업내용 등을 잘 알 수 있는 전문가로서 금융위원회가 정하여 고시하는 자

제132조(투자설명서의 교부가 면제되는 자)

법 제124조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 제11조제1항제1호다목부터 바목까지 및 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자
- 1의2. 제11조제2항제2호 및 제3호에 해당하는 자
2. 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면, 전화·전신·팩스, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 표시한 자
3. 이미 취득한 것과 같은 집합투자증권을 계속하여 추가로 취득하려는 자. 다만, 해당 집합투자증권의 투자설명서의 내용이 직전에 교부한 투자설명서의 내용과 같은 경우만 해당한다.

(4) 청약취급처

주관회사의 여의도 영업부 방문을 통한 청약만 가능하며, 주관회사의 홈페이지와 HTS, 그리고 유선을 통한 청약은 불가능합니다.

(5) 청약결과 배정방법

주관회사는 본 주식의 모집과정에서 다음 각 항과 같이 본 주식을 배정합니다.

- ① 총 공모주식수 460,000주 전체를 일반청약자와 전문투자자 구분없이 배정합니다.
- ② 총 청약주식수가 총 배정주식수를 초과하는 경우에는 청약금액에 비례하여 5사 6입을 원칙으로 안분배정하되 잔여주식이 최소화되도록 합니다.
- ③ 총 청약주식수가 공모주식수에 미달한 경우 본 건 공모는 취소되며, 청약증거금은 청약사무취급처를 통해 2021년 11월 11일 환불처리됩니다. 공모 취소로 인한 청약증거금 환불 시 유지하는 기간에 대한 이자는 청약자에게 지급하지 않습니다.
- ④ 상기 내용 이외의 것은 관련 법령 및 금융위원회를 비롯한 유관기관의 규정에 어긋나지 않는 범위 내에서 합리적인 방법에 의합니다.

(6) 주금납입장소 : (주)하나은행 압구정지점

(7) 주권교부에 관한 사항

- 1) 주권교부예정일 : 청약결과 배정 확정시 별도 공고합니다.
- 2) 주권교부장소 : (주)국민은행 증권대행부
- 3) 전1)항과 전2)항에도 불구하고 청약자가 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제309조 제5항에 의거하여 한국예탁결제원을 명의인으로 하여 주식의 발행을 신청한 경우에는 당해 청약자에게 배정된 주식은 한국예탁결제원의 명의로 일괄 발행되며, 이 경우 발행주권은 청약사무취급처의 청약자 계좌에 자동으로 입고됩니다.

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률]

제309조(예탁결제원에의 예탁 등)

⑤ 예탁자 또는 그 투자자가 증권등을 인수 또는 청약하거나, 그 밖의 사유로 새로 증권등의 발행을 청구하는 경우에 그 증권등의 발행인은 예탁자 또는 그 투자자의 신청에 의하여 이들을 갈음하여 예탁결제원을 명의인으로 하여 그 증권등을 발행 할 수 있다.

5. 인수에 관한 사항

하이투자증권(주)는 금번 (주)하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사의 일반공모 유상증자의 모집주선회사이며, 인수인이 아닌 투자중개인으로서 타인의 계산으로 증권의 발행·인수에 대한 청약의 권유, 청약, 청약의 승낙 업무를 수행합니다.

따라서, 총 청약주식수가 공모주식수에 미달한 경우 청약물량 전부를 배정한 후 최종 잔여주식은 미발행 처리합니다.

6. 상장 및 매매에 관한 사항

당사는 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사주권의 신규상장심사요건을 충족하는 경우에는 지체없이 유가증권시장 상장신청을 진행하도록 할 것입니다.

그러나 당사는 상장을 목적으로 하지 않습니다.

한국거래소는 유가증권시장 상장규정에 따라 부동산투자회사 종류주식에 대해 보통

주식과의 동시 상장을 허용하고 있으나 금번 공모대상인 부동산투자회사의 종류주식 만으로는 상장 요건을 충족시킬 수 없습니다. 따라서, 당사 종류주식 환금성에 상당한 제약이 따를 것으로 판단됩니다. 또한 당사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 그러므로, 투자의사결정 이전에 이 점 유의하시기 바랍니다.

향후 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사주권의 신규상장심사요건을 충족하여 상장신청을 하는 경우라도, 한국거래소는 유가증권시장상장규정 제4조(신청에 따른 상장)에 따라 증권의 상장신청이 공익과 투자자보호 및 시장관리 측면에서 부적절하다고 인정되는 경우 당사 증권의 상장신청에 대한 접수를 거부할 수 있으며, 이 경우 상장이 불가할 수 있습니다. 또한, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사주권의 신규상장 심사요건을 충족하지 못할 경우 당사는 기본적으로 비상장을 유지할 계획이며, 비상장 상태가 지속될 경우 주식 유동성 및 환금성에 상당한 제약이 따르게 됩니다.

상장 요건을 갖추어 상장에 성공한 경우라도 회사의 주식은 부동산투자회사주권이라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있으며, 정기보고서 미제출, 감사인 의견 미달, 매출액 미달, 공시의무 위반 등의 여러 사유로 관리종목 지정 및 상장폐지 될 수 있습니다.

[부동산투자회사법]

제20조(주식의 상장 등)

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

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률]

제390조(상장규정)

① 거래소는 증권시장에 상장할 증권의 심사 및 상장증권의 관리를 위하여 증권상장규정(이하 "상장규정"이라 한다)을 정하여야 한다. 이 경우 거래소가 개설·운영하는 둘 이상의 증권시장에 대하여 별도의 상장규정으로 정할 수 있다.

② 상장규정에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 증권의 상장기준 및 상장심사에 관한 사항
2. 증권의 상장폐지기준 및 상장폐지에 관한 사항
3. 증권의 매매거래정지와 그 해제에 관한 사항
4. 그 밖에 상장법인 및 상장증권의 관리에 관하여 필요한 사항

[유가증권시장 상장규정]

제4조(신청에 따른 상장)

① 증권은 상장신청인의 신청에 따라 상장한다.

② 거래소는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 상장신청서의 접수를 거부할 수 있다.

1. 상장신청서나 첨부서류 등이 이 규정과 거래소가 따로 정한 형식에 맞지 않은 경우
2. 투자자 보호에 중요한 사항이 상장신청서나 첨부서류 등에 거짓으로 적혀있거나 빠져 있는 경우
3. 증권의 상장신청이 공익 실현과 투자자 보호 및 시장 관리 측면에서 부적절하다고 판단되는 경우

③ 거래소는 제1항에 따른 상장신청인의 신청에 따라 상장예비심사나 상장심사를 한다. 이 경우 그 절차·방법, 심사요건의 적용 등에 관하여 필요한 사항은 세칙으로 정할 수 있다.

제127조(신규상장)

① 부동산투자회사주권의 신규상장신청인은 세칙으로 정하는 신규상장신청서와 첨부서류를 거래소에 제출해야 한다. 다만, 제124조제1항에 따른 상장예비심사를 통과한 경우에는 결과를 통지받은 날부터 6개월 이내(제126조제1항제5호 단서의 사유로 제출기한이 연장된 경우에는 연장된 날까지로 한다)에 신규상장을 신청하고, 상장예비심사를 신청한 때에 제출한 서류에서 바뀐 사항이 없는 경우에는 해당 첨부서류의 제출을 생략할 수 있다.

② 부동산투자회사주권의 신규상장신청인은 신규상장신청일을 기준으로 다음 각 호의 형식적 심사요건을 모두 충족해야 한다.

1. 인가 및 등록: 부동산투자회사가 「부동산투자회사법」 제9조에 따라 주무부처 장관의 영업인가를 받았거나 같은 법 제9조의2에 따라 주무부처 장관에게 등록하였을 것
2. 기업규모: 다음 각 목의 요건을 모두 충족할 것
 - 가. 상장예정인 보통주식총수가 100만주 이상일 것
 - 나. 자기자본이 100억원 이상일 것. 이 경우 종속회사가 있는 법인의 자기자본은 연결재

무제표상 자본총계에서 비지배지분을 제외한 금액을 기준으로 한다.

3. 주식분산: 다음 각 목의 요건을 모두 충족할 것

가. 모집·매출로 발행하거나 매각한 주식의 총수가 보통주식총수의 100분의 25 이상일 것

나. 주주 수가 200명 이상일 것

4. 감사의견: 최근 3사업연도(1사업연도가 1년 미만인 경우에는 3년으로 한다)의 개별재무제표에 대한 감사인의 감사의견이 모두 적정일 것. 다만, 설립 후 3사업연도가 경과되지 않은 경우에는 경과된 사업연도의 개별재무제표로 하고, 설립 후 1사업연도가 경과되지 않은 경우에는 경과월분의 개별재무제표로 한다.

5. 자본잠식: 자본잠식이 없을 것(제1호에 따른 인가 또는 등록 후 3년이 경과하지 아니한 부동산투자회사인 경우에는 자본금의 100분의 5를 초과하는 자본잠식이 없을 것). 이 경우 종속회사가 있는 법인은 연결재무제표상의 자본금과 자본총계(비지배지분을 제외한다)를 기준으로 해당 요건을 적용한다.

6. 경영성과: 제1호의 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 3년이 경과된 비개발 위탁관리 부동산투자회사의 경우에는 다음 각 목의 요건을 모두 충족할 것. 다만, 최근 사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 한다.

가. 최근 사업연도의 매출액이 70억원 이상일 것

나. 최근 사업연도에 영업이익, 법인세비용차감전계속사업이익과 당기순이익이 있고, 그 중 적은 금액을 기준으로 다음의 어느 하나에 해당할 것

(1) 최근 사업연도의 이익액이 25억원 이상일 것

(2) 최근 사업연도의 자기자본이익률이 100분의 5 이상일 것

7. 자산구성: 총자산 중 부동산의 비중이 100분의 70 이상일 것

8. 주식양도 제한: 주식의 양도에 제한이 없을 것. 다만, 법령·정관 등에 따라 주식의 양도가 제한되는 경우로서 그 제한이 유가증권시장의 매매거래를 해치지 않는다고 거래소가 인정하는 경우에는 이 호를 적용하지 않는다.

9. 소송 등: 회사경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 소송 등의 분쟁사건이 없을 것

③ 제2항에도 불구하고 거래소는 부동산투자회사주권의 상장이 공익 실현과 투자자 보호에 적합하지 않는다고 인정하는 경우에는 상장을 거부할 수 있다.

④ 부동산투자회사주권의 신규상장에는 증권 상장 승인 및 유예에 관한 제24조를 준용한다.

제129조(관리종목지정)

① 거래소는 부동산투자회사주권 상장법인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 부동산투자회사주권을 관리종목으로 지정한다.

1. 정기보고서 미제출: 사업보고서, 반기보고서 또는 분기보고서를 법정 제출기한까지 제출하지 않은 경우

2. 감사인 의견 미달: 감사인의 감사의견 또는 검토의견이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사인의 감사의견이 감사범위 제한에 따른 한정인 경우

나. 최근 반기의 개별재무제표에 대한 감사인의 검토의견이 부적정 또는 의견거절인 경우

3. 자본잠식: 최근 사업연도 말 현재 자본금의 100분의 50 이상이 잠식된 경우. 이 경우 종속회사가 있는 법인은 연결재무제표상의 자본금과 자본총계(비지배지분을 제외한다)를 기준으로 해당 요건을 적용한다.

4. 매출액 미달: 최근 사업연도 말 현재 매출액이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사로서 50억원 미만인 경우

나. 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사로서 30억원 미만인 경우

5. 주가 미달: 종가가 액면가액의 100분의 20에 미달인 상태가 30일(해당 주권의 매매거래일을 기준으로 한다. 이하 이 항에서 같다) 동안 계속되는 경우. 다만, 그 30일 동안의 평균 상장시가총액이 5,000억원 이상인 경우에는 이 호를 적용하지 않는다.

6. 시가총액 미달: 상장시가총액이 50억원에 미달인 상태가 30일 동안 계속되는 경우

7. 파산신청 등: 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차개시신청이나 파산신청이 있는 경우. 다만, 파산신청의 경우 공익 실현과 투자자 보호 등을 고려하여 관리종목지정이 필요하지 않다고 거래소가 인정하는 경우는 제외한다.

8. 공시의무 위반: 다음 각 목의 어느 하나에 해당되어 벌점을 부과 받은 경우로서 해당 벌점을 포함하여 과거 1년 이내의 누계벌점이 15점 이상이 되는 경우

가. 공시규정 제35조에 따라 불성실공시법인으로 지정된 경우

나. 공시규정 제39조의 개선계획서를 제출하지 않은 경우

다. 공시규정 제88조에 따른 공시책임자·공시담당자의 교체 요구에 불응한 경우

9. 자산구성요건 미달: 「부동산투자회사법」 제25조제1항(기업구조조정부동산투자회사의 경우에는 같은 법 제49조의2제1항제1호로 한다)에 따른 자산구성요건을 2분기 계속하여 미달한 경우

10. 배당요건 미달: 「부동산투자회사법」 제28조에 따른 배당요건에 미달한 경우

11. 경영성과 미달: 비개발 위탁관리 부동산투자회사가 부동산개발사업에 대한 투자비율이 총자산의 100분의 30을 초과하도록 하는 결정을 한 경우로서 최근 사업연도의 매출액이 300억원 미만인 경우

12. 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 관리종목으로 지정하는 것이 필요하다고 거래소가 인정하는 경우

② 제1항에 따른 관리종목지정 사유가 해소된 경우 거래소는 지체 없이 그 관리종목지정을 해제한다. 이 경우 보통주권의 관리종목지정 해제에 관한 제47조제2항을 준용한다.

③ 거래소는 관리종목지정 사유의 적용 방법, 관리종목 지정 및 해제 시기, 그 밖에 필요한 사항을 세칙으로 정한다.

제130조(상장폐지) ① 거래소는 부동산투자회사주권 상장법인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 부동산투자회사주권을 상장폐지한다.

1. 정기보고서 미제출: 사업보고서, 반기보고서 또는 분기보고서와 관련하여 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 사업보고서 미제출로 제129조제1항제1호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 해당 사업보고서를 그 법정 제출기한부터 10일 이내에 제출하지 않은 경우

나. 분기보고서나 반기보고서의 미제출로 제129조제1항제1호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 추가로 사업보고서, 반기보고서 또는 분기보고서를 법정 제출기한까지 제출하지 않은 경우

2. 감사인 의견 미달: 감사인의 감사의견이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사의견이 부적정이거나 의견거절인 경우

나. 감사범위 제한에 따른 한정으로 제129조제1항제2호가목에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도에도 개별재무제표에 대한 감사의견이 감사범위 제한에 따른 한정인 경우

3. 자본잠식: 자본금의 상태가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 최근 사업연도 말 현재 자본금 전액이 잠식된 경우

나. 자본잠식으로 제129조제1항제3호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도 말 현재에도 자본금의 100분의 50 이상이 잠식된 경우

4. 매출액 미달: 제129조제1항제4호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도 말 현재 매출액이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사로서 50억원 미만인 경우

나. 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사로서 30억원 미만인 경우

5. 주가 미달: 주가 미달로 제129조제1항제5호에 따라 관리종목으로 지정된 후 90일(해당 주권의 매매거래일을 기준으로 한다. 이하 이 항에서 같다) 동안 종가가 다음 각 목의 어느 하나라도 충족하지 못하는 경우

가. 액면가액의 100분의 20 이상인 상태가 10일 이상 계속될 것

나. 액면가액의 100분의 20 이상인 일수가 30일 이상일 것

6. 시가총액 미달: 시가총액 미달로 제129조제1항제6호에 따라 관리종목으로 지정된 후 90일 동안 상장시가총액이 다음 각 목의 어느 하나라도 충족하지 못하는 경우

가. 50억원 이상인 상태가 10일 이상 계속될 것

나. 50억원 이상인 일수가 30일 이상일 것

7. 해산: 법률에 따른 해산 사유가 발생한 경우

8. 최종부도 또는 은행거래 정지: 발행한 어음이나 수표가 최종부도로 처리되거나 은행과의 거래가 정지된 경우

9. 주식양도 제한: 주식의 양도가 제한되는 경우. 다만, 법령·정관 등에 따라 양도가 제

한되는 경우로서 그 제한이 유가증권시장의 매매거래를 해치지 않는다고 거래소가 인정하는 경우에는 이 호를 적용하지 않는다.

10. 자산구성요건 미달: 제129조제1항제9호에 따라 관리종목으로 지정된 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못하는 경우

11. 배당요건 미달: 최근 2사업연도간 계속하여 「부동산투자회사법」 제28조의 배당요건에 미달하는 경우

12. 업무정지: 업무가 전부 정지되었거나 이에 준하는 상태에 있는 사실이 확인된 경우. 다만, 자기관리 부동산투자회사는 이 호를 적용하지 않는다.

13. 경영성과 미달: 제129조제1항제11호에 따라 관리종목으로 지정된 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못하는 경우

② 거래소는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산투자회사주권 상장법인에 대하여 제49조를 준용하여 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 부동산투자회사주권을 상장폐지한다.

1. 회생절차개시신청으로 제129조제1항제7호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 법원의 회생절차개시신청 기각, 회생절차개시결정 취소, 회생계획 불인가, 회생절차폐지의 결정 등이 있는 경우. 다만, 간이회생절차개시신청의 경우 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제293조의5제2항제2호가목의 회생절차개시결정이 있거나 같은 조 제4항에 따라 회생절차가 속행되는 경우를 제외한다.

2. 공시의무 위반으로 제129조제1항제8호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 법인

가. 불성실 공시에 따른 누계벌점이 최근 1년간 15점 이상 추가된 경우

나. 기업 경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대하여 고의나 중과실로 공시의무를 위반하여 불성실공시법인으로 지정된 경우

3. 상장 또는 상장폐지 심사 과정에서 제출한 서류에 투자자 보호와 관련하여 중요한 사항이 거짓으로 적혀있거나 빠져있는 사실이 발견된 경우

4. 자기관리 부동산투자회사가 제48조제2항제4호 각 목의 사유(제48조제2항제4호라목의 경우 세칙 제50조제1항제4호라목에 따른 판단은 제외한다)에 해당하는 경우

③ 다음 각 호의 상장폐지 사유에 해당하여 거래소로부터 통지를 받은 부동산투자회사주권 상장법인은 제25조를 준용하여 상장폐지에 대한 이의신청을 할 수 있다.

1. 제1항제2호의 감사인 의견 미달 사유

4. 제1항제8호의 최종부도 또는 은행거래 정지 사유

5. 제1항제9호의 주식양도 제한 사유

6. 제1항제12호의 업무정지 사유

7. 제2항 각 호의 상장적격성 실질심사 사유

④ 제1항 및 제2항의 상장폐지 사유에 대한 적용 방법과 그 밖에 필요한 사항은 세칙으로 정한다.

제132조의2(신규상장 신청)

종류주권의 신규상장과 관련하여 의무보유 및 신규상장 신청에 관한 제124조를 준용한다.

제132조의3(신규상장 심사요건)

① 부동산투자회사의 종류주권 신규상장에 관련하여 종류주권의 신규상장에 관한 제61조(제1항제2호 및 제4호의 규정은 제외한다)의 신규상장 심사요건을 준용한다. 다만, 그 적용 방법은 다음 각 호에 따른다.

1. 제61조제1항제1호의 신규상장신청인 요건: 주권비상장법인인 비개발 위탁관리 부동산투자회사로서 보통주권의 신규상장신청인일 것
 2. 제61조제1항제3호의 상장예정 주식 수 요건: 신규상장신청일 현재 100만주 이상일 것
 3. 제61조제1항제6호의 주주수 요건: 신규상장신청일 현재 200명 이상일 것
- ② 종류주권의 신규상장에는 증권의 상장 승인 및 유예에 관한 제24조를 준용한다.

제2부 집합투자기구에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

(주)하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사[펀드코드:K5MT02DO7632]

2. 집합투자기구의 연혁

가. 회사의 연혁

시기	내용
2019년 09월 20일	회사 발기 설립(자본금, 보통주 300,000,000원)
2019년 09월 30일	자산보관위탁계약체결 (엔에이치투자증권(주))
	자산관리위탁계약체결 ((주)하나자산신탁)
	일반사무위탁계약체결 (삼정케이피엠지에이에이에스(주))
2019년 11월 14일	리츠 영업인가 완료 (국토교통부)
2019년 11월 23일	사모증자 (보통주 15,100,000,000원)
2019년 11월 27일	자산관리위탁변경계약체결 ((주)하나자산신탁)
2019년 11월 29일	트러스트원 합동회사(GK) 지분 (99.9%) 취득 완료
2021년 10월 01일	정관개정(1차)
2021년 10월 21일	위탁판매계약체결 (하이투자증권(주))
2021년 10월 22일	증권신고서 제출

나. 회사의 본점소재지 및 그 변경

본점소재지 주소	변경사항
서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)	-

다. 설립일자 및 존속기간

존립기간 : 영속

회사는 2019년 09월 20일에 설립되었으며, 존립기간은 영속형으로 설정되어 있으나 시장 상황 등 여건을 고려하여 주주총회의 의결 및 관계 법령에 따라 존립기간 연장

및 존립기간 만료 전 청산할 수 있습니다. 회사는 사업계획상 트러스트원 합동회사(이하 'GK') 지분(이하 '투자대상 자산')을 취득하여 궁극적으로 일본 오사카(4-chome-1-1 Itachibori, Nishi-ku, Osaka, Japan)에 소재하고 있는 레지던스 Park Hana Honmachi West(이하 '투자대상 부동산')의 신탁수익증권에 투자하여 약 3년 8개월 간 운영 후 매각하여 청산할 예정입니다.

라. 주주 및 지분현황

(단위 : 백만원, 주)

주주현황(비고)	종류	발기 설립		사모증자		주식 양수도		발기인 지분 감자		공모(본건, 예정)		보통주 지분 감자(예정)	
		주수	금액	주수	금액	주수	금액	주수	금액	주수	금액	주수	금액
박영희	보통주	30,000	150	-	-	-	-	(30,000)	(150)	-	-	-	-
정현섭		30,000	150	-	-	-	-	(30,000)	(150)	-	-	-	-
하나금융투자(주)		-	-	1,000,000	15,100	(1,000,000)	(15,100)	-	-	-	-	-	-
와이케이호제일차(주)		-	-	-	-	500,000	7,550	-	-	-	-	(228,476)	(3,450)
와이케이호제이차(주)		-	-	-	-	500,000	7,550	-	-	-	-	(228,476)	(3,450)
공모(본건, 예정)	종류주	-	-	-	-	-	-	-	-	460,000	6,900	-	-
합계		60,000	300	1,000,000	15,100	-	-	(60,000)	(300)	460,000	6,900	(456,952)	(6,900)

※ 발기 설립일은 2019년 09월 20일 임니다. 발기설립시 주식 액면금액 및 주식 발행가액은 5,000원으로 동일하며, 회사는 2019년 09월 30일 주주총회 특별결의를 거쳐 발기인이 보유한 보통주 60,000주에 대한 유상감자를 결정하였습니다. 사모 유상증자가 완료된 이후 2019년 11월 25일 회사는 발기인이 보유한 보통주 60,000주를 납입자본금과 동일한 300백만원에 유상 매수하여 임의 소각 완료하였습니다.

※ 사모 증자일은 2019년 11월 23일 임니다. 사모 증자시 발행가액 15,100원(액면가 5,000원)으로 보통주 1,000,000주를 발행하였습니다.

※ 사모 증자시 하나금융투자(주)는 보통주 1,000,000주 인수 후 와이케이호제일차(주)에게 500,000주, 와이케이호제이차(주)에게 500,000주 매도하였습니다.

※ 당사의 주요주주인 와이케이호제일차(주), 와이케이호제이차(주)는 하나금융투자(주)가 신용공여 등을 제공하고 있는 연결대상 종속기업입니다.

※ 공모 증자시 발행가액 15,000원(액면가 5,000원)으로 종류주 460,000주 발행 예정이며, 2021년 10월 01일 이사회결의 완료 되었습니다.

※ 회사는 2021년 10월 21일 주주총회 특별결의를 거쳐 공모 증자 이후 모집된 자금을 통하여 사모 증자시 발행한 보통주 일부 유상감자 계획에 대하여 결정하였습니다. 유상감자 일자는 본 건 공모의 청약이 완료된 후이며, 사모 증자시 발행가액과 동일한 주당 15,100원에 유상 매수하여 임의 소각할 예정입니다. 단, 유상감자 대상 주식의 수와 금액은 본건 일반공모의 결과에 따라 달라질 수 있습니다.

※ 보통주와 종류주 모두 의결권이 있습니다.

※ 상기 보통주 지분 감자(예정) 주수 및 금액은 본건 일반공모 모집금액 전부를 보통주 유상감자에 사용하는 것을 가정하였습니다.

※ 사모증자, 발기인 지분 감자, 주식 양수도, 공모증자(본건, 예정) 및 보통주 지분 일부 감자(예정)에 따른 예상 주주현황 및 지분율은 아래와 같습니다.

(단위 : 원, 주)

주주현황(비고)	주식의 종류	주수 (비고)	최종 지분율
와이케이호제일차(주)	보통주	271,524	27.07%
와이케이호제이차(주)		271,524	27.07%
공모(본건, 예정)	종류주	460,000	45.86%
합계		1,003,048	100.00%

주1) 보통주 지분 감자(예정) 주수 및 금액은 본건 일반공모 모집금액 전부를 보통주 유상감자에 사용하는 것을 가정하였습니다.

주2) 당사의 주요주주인 와이케이호제일차(주), 와이케이호제이차(주)의 현재 기준 지분율은 각각 50%이며, 와이케이호제일차(주), 와이케이호제이차(주)는 하나금융투

자(주)가 신용공여 등을 제공하고 있는 연결대상 종속기업입니다. 이에 따라 증권신고서 제출일 현재 기준 부동산투자회사법 제15조(주식의 분산) 요건을 충족시키지 못할 수도 있습니다. 따라서 국토교통부장관의 명에 따라 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식의 처분 등의 조치를 받을 수 있습니다.

[부동산투자회사법]

제15조(주식의 분산)

- ① 주주 1인과 그 특별관계자는 최저자본금준비기간이 끝난 후(제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있는 날부터 6개월이 지난 후)에는 부동산투자회사가 발행한 주식 총수의 100분의 50(이하 "1인당 주식소유한도"라 한다)을 초과하여 주식을 소유하지 못한다.
- ② 주주 1인과 그 특별관계자(이하 "동일인"이라 한다)가 제1항을 위반하여 부동산투자회사의 주식을 소유하게 된 경우 그 주식의 의결권 행사 범위는 1인당 주식소유한도로 제한된다.
- ③ 국토교통부장관은 제1항을 위반하여 동일인이 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유하는 경우에는 6개월 이내의 기간을 정하여 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식을 처분할 것을 명할 수 있다.
- ④ 제3항에도 불구하고 국토교통부장관은 동일인이 현물출자로 인하여 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유하는 경우에는 현물출자에 따른 주식의 발행일부터 1년 이상 1년 6개월 이하의 기간을 정하여 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식을 처분할 것을 명할 수 있다.

마. 상호의 변경

해당사항 없습니다.

바. 회사가 화의, 회사정리절차 그 밖에 이에 준하는 절차를 밟은 적이 있거나 현재 진행 중인 경우

해당사항 없습니다.

사. 회사가 합병등을 한 경우 그 내용

해당사항 없습니다.

아. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화

해당사항 없습니다.

자. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용

해당사항 없습니다.

3. 집합투자기구의 신탁계약기간

위탁회사명		계약기간
자산관리회사	(주)하나자산신탁	설립등기일로부터 당사의 청산종결등기일까지
자산보관회사	엔에이치투자증권(주)	영업인가일로부터 당사의 청산종결등기일까지
일반사무수탁회사	삼정케이피엠지이에이에스(주)	영업인가(등록)일로부터 당사의 청산종결등기일까지

4. 집합투자업자

(주)하나자산신탁은 부동산투자회사법에 따른 당사의 적법한 자산관리회사로서 본 집합투자기구에 대한 투자운용업무를 수행하며 세부사항은 다음과 같습니다.

구분	내용
회사명	주식회사 하나자산신탁
영문명	Hana Asset Trust Co.,Ltd.
대표자	이창희
본점 사업자등록번호	214-86-34082
본사 우편번호	06133
본사 주소	서울특별시 강남구 테헤란로 127 15층
본사 전화번호	02-3287-4600
인터넷 홈페이지 주소	http://www.hanatrust.com
기업규모	대기업

결산월	12 월
업종명	신탁업 및 집합투자업
회사설립일	1999년 06월 25일
임직원수	189명 (2021년 03월말 기준)
주주수 (명)	1

5. 운용전문인력에 관한 사항

당사는 (주)하나자산신탁과 자산관리위탁계약을 맺고 있으며, (주)하나자산신탁의 운용전문인력은 다음과 같습니다.

성 명	최종학력(전공)	주요경력
이정환	건국대학교 부동산대학원	모간스탠리 알파인베스트먼트 KB부동산신탁
김정율	와세다대학교 MBA	현대산업개발 현대건설
석홍재	단국대학교 일반대학원 부동산학과	케이탐자기관리리츠 KB부동산신탁
심용운	서울대 도시공학대학원	SK건설 주택영업팀 하나자산신탁
전진홍	한양대학교 일반대학원 도시공학과	메이트플러스
이상재	서울시립대 대학원 도시공학과	크레던스인베스트먼트 한국리츠협회
송치영	건국대학교 부동산학과	퍼스티지자기관리리츠
한상현	서울시립대 일반대학원 도시공학과	알파에셋자산운용 교보리얼코 한국리츠협회
김현재	중앙대 대학원 부동산학과	서브원
서동기	동국대학교 법학부	KB부동산신탁 멀티에셋자산운용
심규완	홍익대학교 경제학부	오라이언자산운용 제이알투자운용
이현지	고려대학교 공학대학원	도화엔지니어링
		세빌스코리아 자산관리본부

강종화	대구대학교 사법학과	신영에셋 사업1팀 젠스타 자산관리본부
신지용	세종대학교 경영학부	파빌리온자산운용
김태용	서강대학교 신문방송학과	트러스트자산운용 시본부
장건수	인하대 경영학과	하나자산신탁 신탁영업팀
김경수	건국대학교 일반대학원 부동산학	유안타증권 메이트플러스
김구회	한양대 도시대학원	교보리얼코 투자자문팀 도시공학박사

※ 상기 인력은 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력입니다.

6. 집합투자기구의 구조

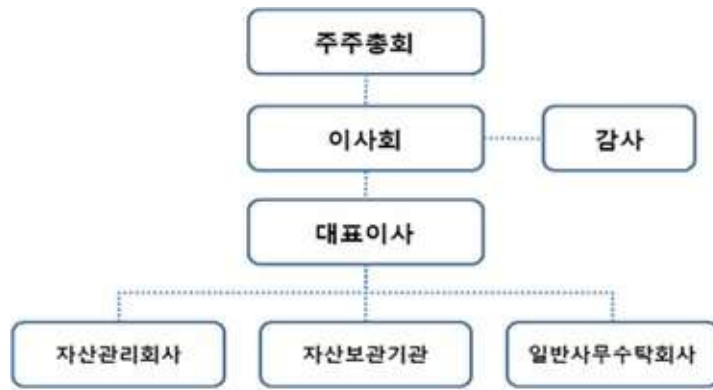
가. 당사의 지배구조 현황

당사는 서류상의 명목회사이나 내부조직으로 주주총회와 이사회를 두고 그 역할과 권한을 회사의 정관에 명시함으로써 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기할 계획입니다.

본 이사회는 일반사무수탁회사, 자산보관회사를 선정하고 회사 운용자산으로 선정된 부동산의 취득을 승인하게 됩니다.

본 이사회는 자산관리회사로부터 자산의 투자 운용 내역을 보고 받고 이를 평가하며, 자산관리 계획 또는 기타 주요한 투자 의사 결정승인이 이루어져야 하는 경우 이사회를 소집하게 됩니다.

이사회는 자산관리회사와는 독립된 3인 이상의 이사로 구성됩니다.



회사의 지배구조도

나. 이사회에 관한 사항

(1) 이사회 구성

직 위	성 명	현 소속	비 고
대표이사	박영희	법무사 김현섭 사무소	부동산투자회사법 제14조(제7조 준용) 해당 결격사항 없음
이사	김연희	법무사 김현섭 사무소	
이사	정현섭	신안세무법인	

(2) 이사회 의 권한 내용

- 1) 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항
- 2) 회사 총자산의 100분의 10 이상 금액의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항
- 3) 차입 및 사채발행에 관한 사항
- 4) 주주총회의 소집에 관한 사항
- 5) 사무수탁회사와의 위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
- 6) 판매회사와의 판매위탁계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
- 7) 정관 제12조에 따른 신주발행에 관한 사항
- 8) 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항
- 9) 회사의 대표이사의 선임 및 해임에 관한 사항
- 10) 이사회 의장의 선임 및 해임에 관한 사항

- 11) 정관 제49조 제5항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항
- 12) 부동산관리용역회사와의 용역계약 체결 및 변경에 관한 사항
- 13) 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

다. 감사에 관한 사항

(1) 당사는 1인의 비상근 감사를 두고 있습니다.

(2) 감사의 인적사항

성 명	소속기관	비 고
이재호	서린회계법인	공인회계사

라. 주주총회에 관한 사항

(1) 주주총회 결의사항

1) 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 단, 두 기의 사업연도를 한 단위로 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.

2) 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획

3) 아래 각목을 포함하는 자산의 투자, 운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항

가. 해당 계약을 체결함으로 인하여 부투법 제12조 제1항 제1호에 따른 사업계획에서 정한 주주 배당수익이 30% 이상 하락할 것이 예상되는 계약

나. 회사 총자산의 30% 이상에 해당하는 부동산 또는 증권을 처분하는 계약. 단, 부투법 제12조 제1항 제1호에 따른 사업계획서에서 이미 보고한 내용과 동일한 조건으로 체결하는 계약은 제외함

4) 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항

5) 이사 및 감사의 선임에 관한 사항

6) 이사 및 감사의 보수에 관한 사항

- 7) 배당에 관한 사항
- 8) 정관 제41조 제2항에 따른 파생상품 거래 관련 계약의 체결
- 9) 기타 이사회가 부의한 사항

(2) 특별결의사항

- 1) 회사의 정관의 변경
- 2) 액면가 미만의 주식 발행
- 3) 회사의 자본감소(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제1항의 결의에 의함)
- 4) 회사의 해산
- 5) 다른 부동산투자회사와의 합병
- 6) 회사의 영업의 전부 또는 중요한 일부의 양도
- 7) 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사의 영업의 전부 혹은 일부의 양수
- 8) 부동산개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 부투법 시행령 제9조에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
- 9) 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
- 10) 정관 제16조에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
- 11) 이사 및 감사의 해임에 관한 사항
- 12) 상법, 부투법 기타 관계 법령에 따라 주주총회의 특별결의를 요하는 사항

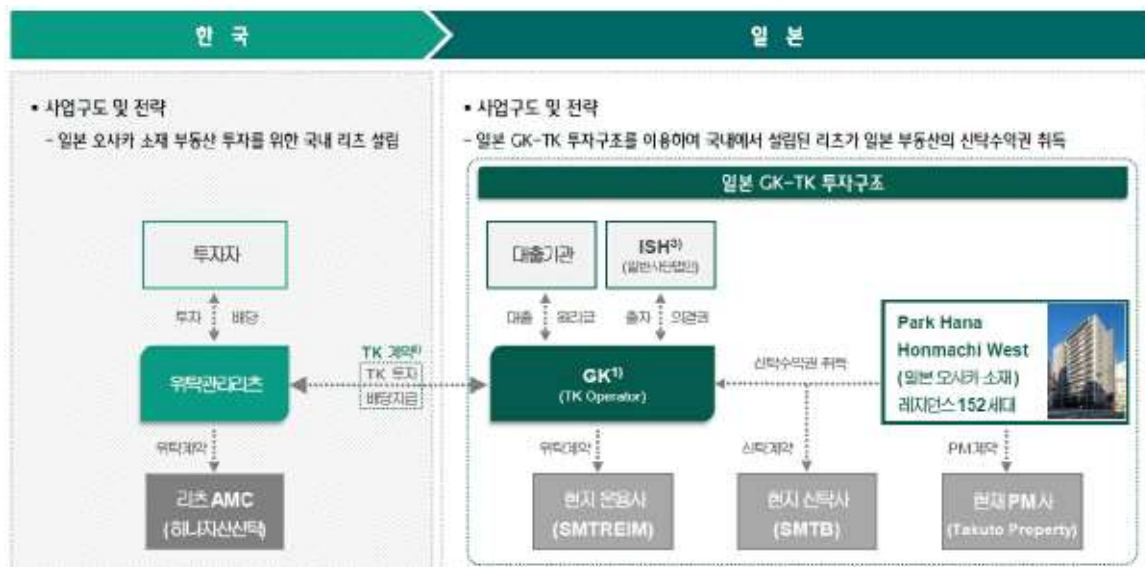
마. 투자구조

당사는 재간접 위탁관리부동산투자회사로서 트리스트원 합동회사(이하 'GK') 지분(이하 '투자대상 자산')을 취득하여 궁극적으로 일본 오사카(4-chome-1-1 Itachibori, Nishi-ku, Osaka, Japan)에 소재하고 있는 레지던스 Park Hana Honmachi West(이하 '투자대상 부동산')의 신탁수익증권에 투자하였습니다.

당사의 투자구조는 국내에서 일본 현지 자산을 투자하기 위해 일본 상법에 기초한 "TK-GK구조(익명조합계약(이하 "TK 계약") 을 통하여 합동회사(이하 "GK")에 출자하는 구조)"를 취하고 있습니다. TK-GK구조란 특수목적회사로서 설립된 합동회사를 영업자로 하고 투자자를 익명조합원으로 하여, 영업자가 보유하는 자산으로부터 발

생하는 수익을 익명조합원에게 분배하는 구조입니다. 구체적으로 GK가 도산절연법인으로서의 성격을 가질 수 있도록 하는 일정한 자격을 갖춘 법인(일반사단법인 등, 이하 "GK투자자")이 GK의 주주로서 출자하여 GK를 설립하면, 당사는 익명조합계약에 따라 일정한 자금을 투자하여 GK의 익명조합원(이하 "익명조합원" 또는 "TK 투자자")으로서의 지분(이하 "TK 지분")을 보유하게 되고, GK가 취득한 투자대상 부동산의 신탁수익증권에 대한 배당 및 분배금 수익 등을 수취하게 됩니다.

당사는 GK와 TK 계약을 체결하여 2019년 11월 29일 GK의 지분 99.9%를 약 136억 원(1,270,000,000엔, 원엔환율은 환헛지 계약 기준 환율인 100 JPY = 1,067.0원으로 적용함)에 취득하였으며, GK는 이를 통해 일본 오사카 소재 레지던스 Park Hana Honmachi West의 신탁수익증권 취득을 완료하였습니다. 일본 현지 자산의 운용은 Sumitomo Mitsui Trust Real Estate Investment Management(이하 'SMTREIM')가 수행하고 있습니다. 전체적인 투자구조는 다음과 같습니다.



투자구조도

- 주1) GK : Godo Kaishai의 약자로 일본 상법상의 합동회사이며, 부동산의 소유, 운영 및 처분에 대하여 완전한 지배력을 행사
- 주2) TK계약 : Tokumei Kumia의 약자로 일본 상법상의 익명조합계약이며, TK투자자와 TK운영자간 투자 및 이익 분배에 대하여 체결하는 계약
- 주3) ISH : Ippan Shadan Hojin의 약자로 일반사단법인을 의미하며, 주주가 없는 비영리단체로 TK-GK구조에서 GK의 주주역할을 하며 회계사나 변호사가 대표 역임

7. 집합투자기구의 투자목적

가. 회사의 사업목적

당사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 회사로서, 투자자들로부터 자금을 확보하여 부동산관련 증권을 취득하고, 투자자들에게 안정적인 배당을 실시하여 투자자들에게 일정수준 이상의 투자수익을 제공하며 부동산 직접투자로 인한 위험의 회피가 가능하도록 하여, 부동산 간접투자제도의 정착 및 활성화에 이바지함을 목적으로 하고 있습니다.

당사는 GK 지분을 취득하여 궁극적으로 투자대상 부동산의 신탁수익증권에 투자하여 안정적 운용을 통해 획득한 수익을 투자자에게 배당함으로써 부동산 직접투자로 인한 위험을 회피할 수 있도록 하는 것입니다.

나. 설립취지

당사는 다음과 같은 설립취지를 실현하고자 합니다.

- 1) 부동산투자회사제도의 정착 및 활성화
- 2) 부동산시장과 금융시장의 결합을 통한 자본시장의 다각화
- 3) 부동산 시장의 투명화 · 선진화의 유도
- 4) 부동산의 유동화 · 증권화 활성화로 부동산 경기 회복
- 5) 개인 및 기관투자자에게 다양한 투자 포트폴리오를 제공하여 위험의 헤지 기능 강화
- 6) 건설 및 부동산 경기의 활성화
- 7) 부동산 직접투자로 인한 위험회피 및 안정적인 간접투자 기회 제공

다. 당사의 정관 제2조의(목적)에 따른 목적사업은 아래와 같습니다.

[정관]

제2조(목적)

회사는 「부동산투자회사법」(이하 “부투법”이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.

1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
2. 부동산의 개발사업
3. 부동산의 임대차
4. 증권, 채권의 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

8. 집합투자기구의 투자대상

가. 투자대상

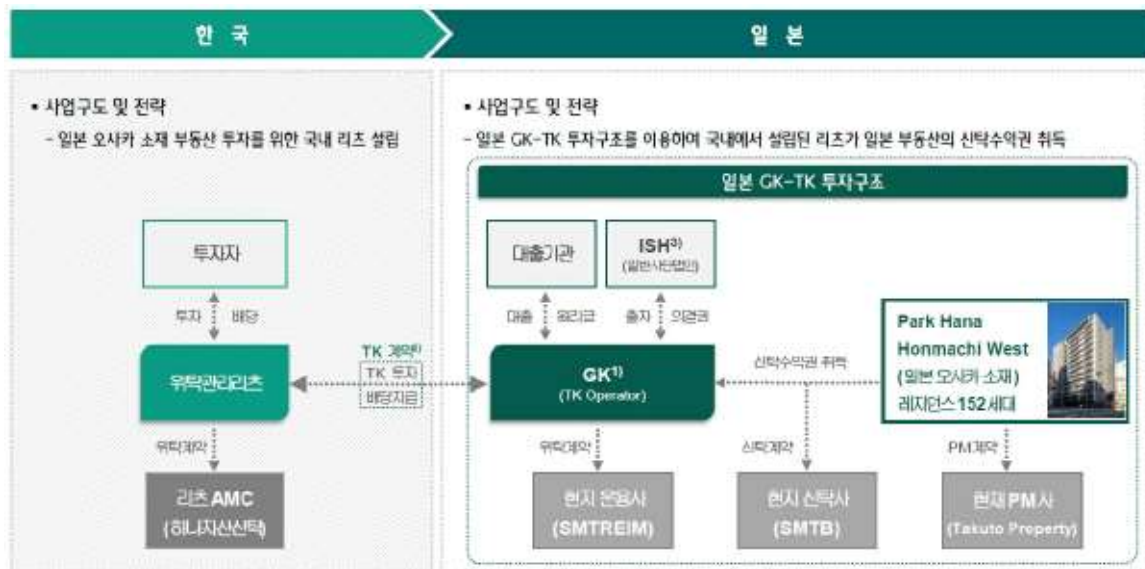
(1) 투자구조

당사는 재간접 위탁관리부동산투자회사로서 트러스트원 합동회사(이하 'GK') 지분(이하 '투자대상 자산')을 취득하여 궁극적으로 일본 오사카(4-chome-1-1 Itachibori, Nishi-ku, Osaka, Japan)에 소재하고 있는 레지던스 Park Hana Honmachi West(이하 '투자대상 부동산')의 신탁수익증권에 투자하였습니다. 당사는 GK의 지분에 투자함으로써 자산의 대부분을 부동산관련 증권에 투자하고, 그 비율을 80%를 초과하도록 유지할 예정입니다.

당사의 투자구조는 국내에서 일본 현지 자산을 투자하기 위해 일본 상법에 기초한 "TK-GK구조(익명조합계약(이하 "TK 계약")을 통하여 GK에 출자하는 구조)"를 취하고 있습니다. TK-GK구조란 특수목적회사로서 설립된 합동회사를 영업자로 하고 투자자를 익명조합원으로 하여, 영업자가 보유하는 자산으로부터 발생하는 수익을 익명조합원에게 분배하는 구조입니다. 구체적으로 GK가 도산절연법인으로서의 성격을 가질 수 있도록 하는 일정한 자격을 갖춘 법인(일반사단법인 등, 이하 "GK투자자")이

GK의 주주로서 출자하여 GK를 설립하면, 당사는 익명조합계약에 따라 일정한 자금을 투자하여 GK의 익명조합원(이하 "익명조합원" 또는 "TK 투자자")으로서의 지분(이하 "TK 지분")을 보유하게 되고, GK가 취득한 투자대상 부동산의 신탁수익증권에 대한 배당 및 분배금 수익 등을 수취하게 됩니다.

당사는 GK와 TK 계약을 체결하여 2019년 11월 29일 GK의 지분 99.9%를 약 136억 원(1,270,000,000엔, 원엔환율은 환헛지 계약 기준 환율인 100 JPY = 1,067.0원으로 적용함)에 취득하였으며, GK는 이를 통해 일본 오사카 소재 레지던스 Park Hana Honmachi West의 신탁수익증권 취득을 완료하였습니다. 일본 현지 자산의 운용은 Sumitomo Mitsui Trust Real Estate Investment Management(이하 'SMTREIM')가 수행하고 있습니다. 전체적인 투자구조는 다음과 같습니다.



투자구조도

- 주1) GK : Godo Kaishai의 약자로 일본 상법상의 합동회사이며, 부동산의 소유, 운영 및 처분에 대하여 완전한 지배력을 행사
- 주2) TK계약 : Tokumei Kumia의 약자로 일본 상법상의 익명조합계약이며, TK투자자와 TK운영자간 투자 및 이익 분배에 대하여 체결하는 계약
- 주3) ISH : Ippan Shadan Hojin의 약자로 일반사단법인을 의미하며, 주주가 없는 비영리단체로 TK-GK구조에서 GK의 주주역할을 하며 회계사나 변호사가 대표 역임

(2) 투자대상 자산

당사의 투자대상 GK의 개요는 아래와 같습니다.

구분		내 용
합동회사명(GK)		트러스트원 합동회사
GK의 투자대상		Park Hana Honmachi West의 신탁수익증권
GK의 투자금액		3,090,000,000엔
목표 운용 기간		2019년 11월 29일 ~ 2023년 05월 31일
결산 기간		매년 9월 1일 ~ 다음해 8월 31일
분배금 계산기간		매년 3월 1일 ~ 5월말, 6월 1일 ~ 8월말, 9월 1일 ~ 11월말, 12월 1일 ~ 다음해 2월말
출자자		- 익명조합원 보통주 출자(당사) 99.9%(1,270,000,000엔) - GK투자자 우선주 출자(아스나 회계사무소) 0.1%(1,300,000엔)
일본	자산관리	SMTREIM (GK를 통해 소유하고 있는 신탁수익증권을 운용 및 처분) (주1)
	자산보관	SMTB (Lefond Progres Honmachi West 빌딩 소유권을 신탁) (주2)

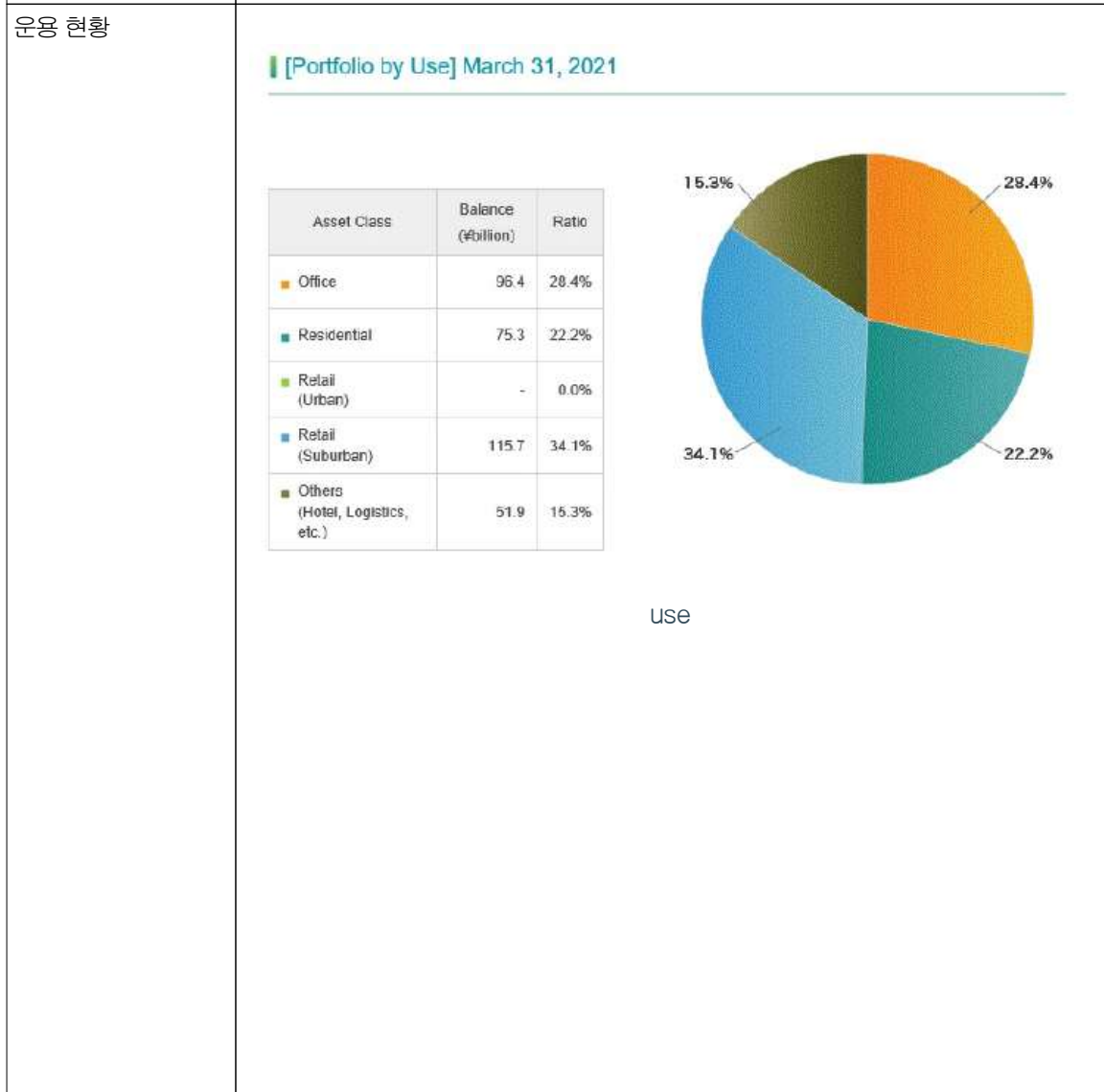
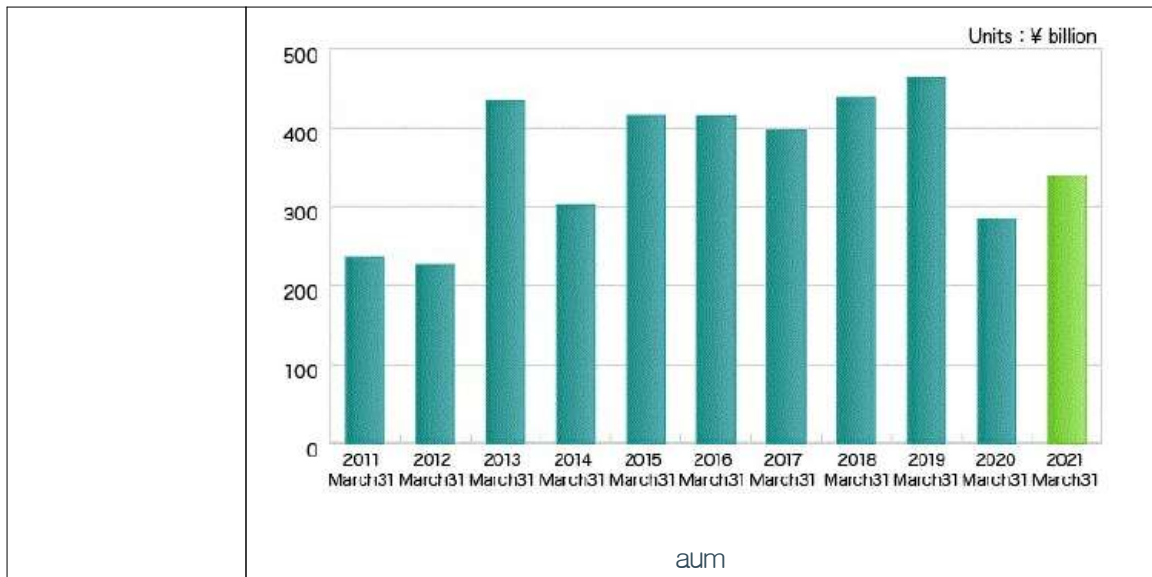
주1) Sumitomo Mitsui Trust Real Estate Investment Management

주2) Sumitomo Mitsui Trust Bank

GK는 일본 현지 자산의 운용을 일본 SMTB(Sumitomo Mitsui Trust Bank) 그룹의 부동산 전문 운용회사인 SMTREIM에 위탁하여 운용하고 있으며, 현지 운용회사 개요는 아래와 같습니다.

(2021년 3월말 기준)

구분	내용
회사명	Sumitomo Mitsui Trust Real Estate Investment Management
본사	NMF Takebashi Bldg., 3-11-1 Kanda Nishiki-cho, Chiyoda-ku, Tokyo 101-0054, Japan
설립일	2005년 11월 07일
자본금	3억엔
대표자	나토리 히데히코
주요사업내용	국내외 유가증권, 금융자산에 관한 투자조언, 관리 및 그 대리업무
주주현황	Sumitomo Mitsui Trust Bank, Limited
임직원수	30명
설정규모(AUM)	약 3,395억엔



	</
--	---

1) GK는 투자대상 부동산의 적정 매입금액 산정을 위해 일본 현지 감정평가기관인 JLL 모리이 감정주식회사를 통해 관련법령에 따라 감정평가액을 산출토록 하고, 동 결과를 바탕으로 투자대상 부동산의 신탁수익증권 매도인((주)산케이비루)와의 매매 계약을 통해 2019년 11월 29일 신탁수익증권 취득을 완료하였습니다.

당사는 증권신고서 제출 시점 투자대상 부동산의 적정 가치 산정을 위해 일본 현지 감정평가기관인 JLL 모리이 감정주식회사를 통해 감정평가액을 산출하였습니다. 그 결과 정상가격 감정평가금액은 3,050,000,000엔이 책정되었으며, 투자대상 부동산 매입가는 3,090,000,000엔으로 최근 기준 감정평가금액 대비 101.31% 수준입니다.

GK가 편입한 부동산의 내역은 다음과 같습니다.

[부동산 내역과 감정평가자료]

구 분	소재지	용도	매입면적(㎡)	
			토지	건물
Park Hana Honmachi West	4-chome-1-1 Itachibori, Nishi-Ku, Osaka, Japan	레지던스	638.18㎡	4,170.28㎡

[정상가격 감정평가 기준]

감정평가시점	감정평가액(JPY)	매입가액(JPY)	감정가 대비 (%)
2019년 08월 31일	3,060,000,000엔	3,090,000,000엔	100.98%
2021년 08월 31일	3,050,000,000엔	3,090,000,000엔	101.31%

2) GK는 투자대상 부동산의 신탁수익증권 매입을 위하여 3,090,000,000엔을 지급하였으며, 취득부대비용 등으로 331,300,000엔을 사용하였습니다. GK의 전체 자금조달 구조는 다음과 같습니다.

구분	내역	현지금액(엔)	원화환산 (백만원)	비고
투자비 (필요자원)	신탁수익증권 취득가액	3,090,000,000	32,970	- 매입가 기준 Cap.Rate 3.95%
	취득부대비용 등	331,300,000	3,535	* 부가세 포함 - 중개수수료: 101,970,000 - 소비세: 132,600,000 - 신탁 적립금: 7,833,900 - 신탁 수수료 (up front): 880,000 - 대출선취수수료: 23,650,000 - 설립비용: 5,086,964 - 등록비용: 3,597,838 - 매입수수료: 28,050,000 - 재산세: 1,094,225 - 법률실사: 7,719,778 - 재무실사: 880,000 - 감정평가: 648,000 - 기타비용: 10,329,188 - 예비비: 6,960,107
	합 계	3,421,300,000	36,505	
재원조달	기명식 보통주	1,270,000,000	13,551	- 익명조합원 출자(당사) 99.9%
	기명식 종류주	1,300,000	14	- GK투자자 출자(아스나 회계사무소) 0.1%
	담보차입금	2,150,000,000	22,941	- 일본 현지 담보대출
	합 계	3,421,300,000	36,505	

주) 원엔환율은 환헛지 계약 기준 환율인 100 JPY = 1,067.0원으로 적용하였습니다.

GK는 본건 신탁수익증권 취득을 위한 재원조달 금액 중 일부를 현지 금융기관인 미쓰이스미토모 신탁은행으로부터 담보대출을 실행하였으며, 차입금 내역은 아래와 같습니다.

구분	본건 현지조달 선순위 담보대출
대상 부동산	일본 오사카 소재 레지던스 Park Hana Honmachi West
대주	미쓰이스미토모 신탁은행
차입금액(JPY)	2,150,000,000엔
대출기간	2019년 11월 29일 ~ 2023년 05월 31일
LTV(Loan to Value)	대상 부동산 신탁수익증권 매입가액의 69.58%
차입이자율(고정금리)	연 0.96065%
이자지급조건	매 3개월 후급

담보	담보신탁의 1순위 우선수익자
상환방법	만기 일시상환

(2) 투자대상 부동산

당사의 투자대상 부동산은 일본 오사카에 소재한 전체 지상 1층~지상 14층의 주거용 레지던스입니다. 동 부동산은 일본 오사카 신사이바시부터 신오사카까지 연결되는 오사카 주요 업무지구 연결축의 혼마치 지역에 위치하고 있으며, 혼마치 지역은 오사카의 전통적 업무지구입니다.

본건 부동산 500m 내 Awaza역이(도보 3분) 위치하고 있고, Nishinagahori역이 약 도보 6분 거리에 위치하고 있어 대중교통 접근성이 뛰어나고 도보 거리에 우즈보 공원을 비롯한 다양한 주거 편의 시설이 위치하고 있습니다.

투자대상 부동산인 Park Hana Honmachi West의 개요는 아래와 같습니다.

구 분	내 용
건물명	Park Hana Honmachi West
소유자	Trust One 합동회사(GK)
소재지	4-chome-1-1 Itachibori, Nishi-Ku, Osaka, Japan
준공년월	2017년 12월
용도지역	상업지역
대지면적	638.18㎡ (193.05평)
연면적	4,170.28㎡ (1,261.50평)
규모	지상 1층 / 지상 14층
건폐율/용적률	80% / 600%
전용률	91%
주용도	레지던스
구조	철근콘크리트
주차	4대(자동차), 23대(오토바이)
총호수	152호(타입 12개)

구 분	내 용
전경도 및 위치도	 전경도 및 위치도

1) 임대차계약 내역

(증권신고서 제출일 기준, 단위 : 엔)

구 분	임대가능면적	임대면적	공실면적	임대율	공실률	가중평균 잔여 임대기간
Park Hana Honmachi West	3,796.16㎡	3,574.46㎡	221.7㎡	94.3%	5.7%	2.7년

구 분	임차인 수	월 임대료	월 관리비
Park Hana Honmachi West	143 (법인 72, 개인 71)	10,583,000	987,000

2) 주요임차인 현황

(주)야마젠			
기업형태 : 상장 (도쿄 증권 거래소) 주요사업의 내용 : 자본재, 주택설비, 건축자재, 가정장비 등의 판매업 임직원수 : 3,149명(2021년 03월 31일 기준) 현황 : 동사는 1947년 창립하여 공작 기계, 산업 설비, 기계 공구 등의 제조업을 지행하는 '생산재'와 주택 설비 기기, 가정용 기기 등 쾌적한 생활을 제공하는 '소비재'를 취급하는 전문 상사로 자본재, 주택설비, 건축자재, 가정장비 등의 판매업무를 하고 있으며, 오사카, 도쿄, 기타 칸토·토호쿠(사이타마), 나고야, 큐슈(후쿠오카) 히로시마 외에 53 사업소, 해외 현지 법인 17 개사(66 사업소)에 영업 거점을 두고 있습니다. [주요 연결 재무지표] (단위 : 백만엔)			
구 분	2019년 03월	2020년 03월	2021년 03월

매출액	526,364	472,191	434,744
자본총계	92,771	95,057	107,156
부채총계	152,824	135,263	138,781
영업이익	17,978	11,930	11,213
당기순이익	12,184	8,088	7,572
EBITDA	19,752	14,104	13,288
영업이익률	3.42%	2.52%	2.58%

주1) 출처 : 회사 홈페이지

산토리홀딩스(주)			
주요사업의 내용 : 주류 및 음료, 생수 등의 판매업 임직원수 : 40,044명(2020년 12월 기준) 현황 : 당사는 일본에서 가장 오래된 주류업체 가운데 하나이며, 주요 사업분야는 위스키, 맥주 등의 주류, 건강식품과 알코올이 함유되지 않은 음료, 요식업과 꽃사업입니다. 1907년 '아카다마 포트와인'을 시작으로 1920년대에는 위스키 제조법을 배워 위스키를 생산하기 시작하였으며 1929년 일본 최초의 싱글몰트 위스키인 '산토리 시로후다'를 출시 하였습니다. 1963년 산토리(Santory)로 사명을 바꾸고 산토리 맥주를 생산하기 시작하였으며 2009년 현재의 지주회사가 되었습니다.			
[주요 연결 재무지표]		(단위 : 억엔)	
구 분	2018년말	2019년말	2020년말
자산총계	44,219	45,168	45,213
자본총계	16,517	17,939	18,143
부채총계	27,702	27,229	27,069
매출액(주세 공제 후)	22,508	22,947	21,083
영업이익	2,509	2,596	2,170
당기순이익	1,402	1,409	1,004
EBITDA	3,515	3,853	3,439
영업이익률	11.15%	11.31%	10.29%

주1) 출처 : 회사 홈페이지

3) 인근 거래사례

2019년 4분기 이후 본건 부동산 인근 레지던스의 거래사례는 다음과 같습니다.



인근 거래사례

자산명	☆ 본건 Park Hana Honnachi West	① Compotia Shin Osaka	② Proseed Nishi Nagahori
주소	4-chome-1-1 Itachibori, Nishi-ku, Osaka	1-21-24 Higashi-Nakajima, Higashi-Yodogawa Ward, Osaka	4-10-24 Shinmachi, Nishi Ward, Osaka
거래시기	2019.11	2021.03	2020.03
매매가(억엔)	30.9	36	10.5
NOI CAP	3.95%	3.80%	3.40%
대지면적(평)	193.05	317.18	80.99
연면적(평)	1,261.50	1,975.52	572.90
규모	지상 1층 ~ 14층	지상 1층 ~ 15층	지상 1층 ~ 14층
세대수	152	133	52
준공연도	2017	2006	2008

주1) 출처 : Nikkei Real Estate Market Report

주2) 2019년 4분기 본건 부동산 매입가액은 30.9억엔, 평당 매매가는 2,449천엔/평이며, 매입가 기준 Cap.Rate는 약 3.95% 입니다.

나. 투자제한

(1) 자산의 투자, 운용에 관한 일반원칙

당사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산관련 증권에 투자, 예금

기관에 예금 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한, 당사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 자산을 투자·운용함에 있어 소속 임원이 따라야 할 기본적인 절차와 기준 등을 제정, 시행할 것입니다.

(2) 부동산에의 투자 및 운용

1) 회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 합니다.

- ① 부동산의 취득·개발·개량 및 처분
- ② 부동산개발사업
- 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

2) 회사가 그 자산을 제1)항의 방법으로 해외에 투자·운용하는 경우, 회사는 환위험을 회피하기 위하여 필요한 파생상품 거래를 할 수 있습니다.

[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 국토

교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

제25조(자산의 구성)

① 부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 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 자산은 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.

[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

(3) 증권에 대한 투자

1) 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니 됩니다. 단, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

- 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 회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
- ⑤ 회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리, 그 밖에 부투법 시행령으로 정하는 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 "관광진흥법"에 따른 관광숙박업 등 부동산투자회사법 시행령 제31조 제1항으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
- ⑥ 기타 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부동산투자회사법 시행령 제31조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

2) 회사는 전1)항 제②호부터 제④호까지의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 전1)항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

3) 회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 부동산투자회사법 시행령 제31조 제3항으로 정하는 증권은 제외)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 됩니다. 단, 제1)항 제⑤호에 따른 주식의 경우에는 회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득하여서는 아니됩니다.

4) 회사는 보유하고 있는 증권이 전3)항에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초

과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 같은 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

[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 취득하는 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 사회기반시설투자회사의 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. 「주택저당채권유통화회사법」 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 「자산유통화에 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 「조세특례제한법」 제104조의31제1항의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(해당 법인의 담보부사채만 해당한다)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

(4) 거래의 제한

1) 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 정관 제41조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 됩니다.

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

2) 전1)항에의 제한은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래에는 적용되지 아니합니다.

① 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
 ② 이사회 승인 및 주주총회 승인(단, 회사가 정관 제11조에 따라 상장한 경우가 아닌 경우에는 정관 제25조 제2항에 따른 특별결의에 따른 주주총회 승인을 의미함)을 받은 부동산 매매거래

③ 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 다음 각 목에 해당하는 거래

1. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회 승인을 받은 거래
2. 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래. 다만, 제1)항 제①호에 해당하는 자와의 거래는 제외한다.
3. 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래

3) 회사가 정관 제11조에 따라 상장한 경우, 제2)항 제②호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 부투법 시행령 제34조 제2항에서 정하는 기관 또는 단체가 추천하는 둘 이상의 감정평가업자에게 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 합니다. 이 경우 회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 합니다.

4) 회사는 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자와 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 됩니다. 다만, 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

- ① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
- ② 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
- ③ 부동산투자회사법 시행령 제15조 제1호 각 목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
- ④ 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
- ⑤ 부동산투자회사법 제20조의2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식을 제외)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
- ⑥ 회사의 이사회 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회 승인을 받은 거래

[부동산투자회사법 시행령]

제20조(위탁관리 부동산투자회사의 거래 제한의 예외)

법 제22조의2제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 말한다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
2. 위탁관리 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
3. 제15조제1호 각 목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
4. 위탁관리 부동산투자회사의 합병· 해산· 분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
5. 법 제20조의2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식은 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
6. 위탁관리 부동산투자회사 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

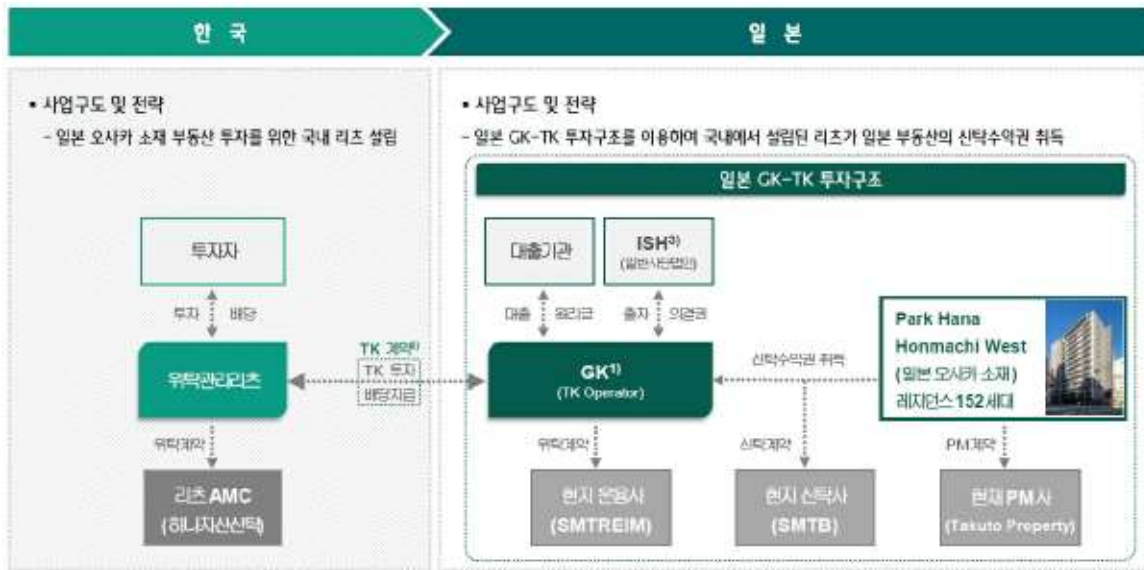
제34조(부동산투자회사의 거래 제한의 예외)

① 법 제30조제2항제3호에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 거래를 말한다

1. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
 2. 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래. 다만, 법 제30조제1항제1호에 해당하는 자와의 거래는 제외한다.
 3. 부동산투자회사의 합병· 해산· 분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
- ② 법 제30조제3항 전단에서 "대통령령으로 정하는 기관 또는 단체"란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회를 말한다.
- ③ 법 제30조제3항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 관하여는 제16조를 준용한다. 이 경우 "현물출자"는 "부동산 매매거래"로, "현물출자자"는 "거래당사자"로 본다.

다. 편입한 집합투자증권에 관한 사항

당사의 투자구조는 국내에서 일본 현지 자산을 투자하기 위해 일본 상법에 기초한 "TK-GK"구조를 취하고 있습니다. 당사는 GK와 TK 계약을 체결하여 2019년 11월 29일 GK의 지분 99.9%를 약 136억원(1,270,000,000엔, 원엔환율은 환헛지 계약 기준 환율인 100 JPY = 1,067.0원으로 적용함)에 취득하였으며, GK는 이를 통해 일본 오사카 소재 레지던스 Park Hana Honmachi West의 신탁수익증권 취득을 완료하였습니다. 전체적인 투자구조는 다음과 같습니다.



투자구조도

- 주1) GK : Godo Kaishai의 약자로 일본 상법상의 합동회사이며, 부동산의 소유, 운영 및 처분에 대하여 완전한 지배력을 행사
- 주2) TK계약 : Tokumei Kumia의 약자로 일본 상법상의 익명조합계약이며, TK투자자와 TK운영자간 투자 및 이익 분배에 대하여 체결하는 계약
- 주3) ISH : Ippan Shadan Hojin의 약자로 일반사단법인을 의미하며, 주주가 없는 비영리단체로 TK-GK구조에서 GK의 주주역할을 하며 회계사나 변호사가 대표 역임

일본 현지 자산의 운용은 Sumitomo Mitsui Trust Real Estate Investment Management(이하 'SMTREIM')가 수행하고 있으며, SMTREIM은 투자대상 부동산에 대하여 증권신고서 제출일 현재 총 143인의 임차인과 임대차 계약을 체결하여 운영하고 있으며 공실률은 약 5.7%를 유지하고 있습니다. 운용전략 상 운영기간 동안 임대료 등 현황을 지속적으로 확인하고, 투자대상 부동산을 임차하고 있는 임차인들의 계약 관계 등을 지속적으로 점검하여 이에 따른 공실리스크를 최소화할 수 있는 방안 등을 도출하여 임대료 수입 증가 및 건물가치 상승(Value Add)을 추구하고 있습니다.

당사는 GK 지분을 취득하여 궁극적으로 투자대상 부동산의 신탁수익증권을 취득하였으며, 투자대상 부동산의 운영 수익을 기초로 GK로부터 수취하는 배당 및 분배금 수익을 당사 투자자의 배당재원으로 하고 있습니다.

당사의 투자대상인 GK 및 투자대상 부동산 등에 대한 내용, 투자전략 및 당사의 투자구조에 따라 발생할 수 있는 위험 등에 관한 사항은 제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 8. 집합투자기구의 투자대상 - 가. 투자대상 및 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조 부분을 참고하시기 바랍니다.

9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조

가. 투자전략

당사의 투자자산은 일본 오사카(4-chome-1-1 Itachibori, Nishi-ku, Osaka, Japan)에 소재하고 있는 레지던스 Park Hana Honmachi West 부동산 신탁수익증권에 투자하는 트러스트원 합동회사(이하 'GK')의 지분증권이며, 자산운용은 지분증권과 현금(투자 이후에 발생하는 배당수입 및 내부 유보에 따른 누적현금)으로 구분되어 운용할 것입니다. 지분증권의 운용 및 처분업무 등을 자산관리회사인 (주)하나자산신탁에 위탁하고 현금 및 증권은 당사의 이사회에서 운용방침을 정하여 (주)하나자산신탁을 통하여 운용하고 있습니다.

당사의 자산운용 기본방침은 지분증권 출자, 운영, 처분으로 대별되는 바, GK에 지분을 출자하여 투자대상 부동산의 신탁수익증권을 매입하고 일본 현지 운용사인 Sumitomo Mitsui Trust Real Estate Investment Management(이하 'SMTREIM')를 통하여 체계적이고 투명한 자산관리를 통하여 투자대상 부동산의 자산가치를 향상시킬 것이며, 신탁수익증권 매입으로부터 약 3년 8개월 간 운영 후 매각을 원칙으로 할 계획입니다. 당사는 상기 구조로 지분증권의 매입, 운용 및 처분 계획을 수행함으로써 안정적인 미래의 현금흐름 및 투자수익률을 실현할 계획입니다.

(1) 자금조달 구조 및 투자대상 자산의 매입

당사는 GK 지분 취득을 위해 13,551백만원을 지급하였으며, 취득부대비용으로 671백만원, 법인설립 및 주식발행비 779백만원, 운영기간 현금부족 충당 등을 위한 예비비로 99백만원을 조달하였습니다. 본건 일반공모를 통하여 6,900백만원을 모집할 예정이며, 동 금액은 본건 일반공모 결과에 따라 기 발행된 보통주 유상감자 재원으로

사용될 예정이며, 모집된 금액이 유상감자를 진행하기에 충분치 않을 경우 운영자금으로 사용될 예정입니다.

전체 자금조달 구조는 다음과 같습니다.

투자대상 자산 취득 시점

(단위 : 백만원)

구분	내역	금액	비고
투자비 (필요재원)	GK 지분 취득가액	13,551	1,270,000,000엔, 원엔환율은 환헛지 계약 기준 환율인 100 JPY = 1,067.0원으로 적용
	취득부대비용 등	671	매입보수, 실사수수료 등
	법인설립 및 주식발행비용	779	법인설립비용, 사모 인수수수료, 주식발행비용 등
	예비비	99	-
	합 계	15,100	
재원조달	기명식 보통주	15,100	사모증자 : 15,100,000,000원
	합 계	15,100	

주1) 백만원 단위로 표시함에 있어 반올림 차이는 합계에서 조정하지 않았습니다.

본건 공모 이후

(단위 : 백만원)

구분	내역	금액	비고
투자비 (필요재원)	GK 지분 취득가액	13,551	1,270,000,000엔, 원엔환율은 환헛지 계약 기준 환율인 100 JPY = 1,067.0원으로 적용
	취득부대비용 등	671	매입보수, 실사수수료 등
	법인설립 및 주식발행비용	793	법인설립비용, 사모 인수수수료, 주식발행비용 등
	공모 모집주선수수료	50	정액
	예비비	35	-
	합 계	15,100	
재원조달	기명식 보통주	8,200	
	기명식 종류주	6,900	본건 공모증자(예정) : 6,900,000,000원 → 사모증자 보통주 일부 유상감자 가정
	합 계	15,100	

주1) 백만원 단위로 표시함에 있어 반올림 차이는 합계에서 조정하지 않았습니다.

주2) 상기 재원조달 금액은 본건 일반공모 모집금액 전부를 보통주 유상감자에 사용하는 것을 가정하였습니다.

주3) 상기 금액은 예정된 금액으로 추후 변경될 수 있습니다.

1) 투자금액

당사의 투자금액은 GK 지분 매입금액과 매입과 직접적으로 관련된 매입보수, 실사비용 등의 매입부대비용 및 기타 투자비로 구성되며, 구체적인 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분		금액
매입금액		13,551
매입부대비용	매입보수	495
	실사비용	176
	소계	671
기타 투자비	법인설립비용 및 주식발행비용	38
	사모 인수수수료	755
	공모 모집주선수료	50
	예비비	35
	소계	878
합계		15,100

주1) 본 분석에서는 부가가치세가 포함된 현금흐름으로 분석하였으며, 백만원 단위로 표시함에 있어 반올림 차이는 합계에서 조정하지 않았습니다.

1-1) 매입보수 및 실사수수료

(단위 : 백만원)

구분	지급처	금액	비고
매입보수	(주)하나자산신탁	495	순취득가액의 3.32% VAT포함
법률자문수수료	김&장 법률사무소	132	VAT 포함
재무실사수수료	삼도회계법인	44	VAT 포함
합계		671	

1-2) 기타 투자비

법인설립 및 주식발행비용, 예비비 등의 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구 분	지급처	금액	비고
법인설립 및 주식발행비용	-	38	법인설립비용, 발행분담금, 투자설명서 인쇄비용, 신문광고비, 주권발행비 등
사모 인수수수료	하나금융투자(주)	755	사모 보통주 인수금액의 5%
공모 모집주선수수료	하이투자증권(주)	50	정액
예비비	-	35	-
합계		878	

주1) 지방세법 제28조 제1항 제6호에 의거 등록면허세는 자본금의 0.4%이며, 동법 제151조에 의거 지방교육세는 등록면허세의 20%입니다.

2) 자본금

(단위 : 백만원)

종류주 자본금 (본건, 공모)	보통주 자본금 (사모)	합계
6,900	15,100	22,000

주1) 본건 일반공모는 발행가액 15,000원(액면금액 5,000원)으로 종류주 460,000주를 발행할 예정입니다.

주2) 발기 설립시 발행가 5,000원(액면가 5,000원)으로 보통주 60,000주(설립자본금 300백만원)를 발행하였으나, 동 금액은 2019년 11월 25일 감자 완료하였습니다.

주3) 2019년 11월 25일 사모 증자시 발행가 15,100원(액면가 5,000원)으로 보통주 1,000,000주(15,100백만원)을 발행하였습니다.

(2) 투자대상 부동산 신탁수익증권의 매입

1) GK는 동 투자대상 부동산의 적정 매입금액 산정을 위해 일본 현지 감정평가기관인 JLL 모리이 감정주식회사를 통해 관련법령에 따라 감정평가액을 산출토록 하고, 동 결과를 바탕으로 투자대상 부동산의 신탁수익증권 매도인((주)산케이비투)와의 매매계약을 통해 2019년 11월 29일 신탁수익증권 취득을 완료하였습니다.

당사는 증권신고서 제출 시점 투자대상 부동산의 적정 가치 산정을 위해 일본 현지 감정평가기관인 JLL 모리이 감정주식회사를 통해 감정평가액을 산출하였습니다. 그 결과 정상가격 감정평가금액은 3,050,000,000엔이 책정되었으며, 투자대상 부동산

매입가는 3,090,000,000엔으로 최근 기준 감정평가금액 대비 101.31% 수준입니다.

GK가 편입한 부동산의 내역은 다음과 같습니다.

[부동산 내역과 감정평가자료]

구 분	소재지	용도	매입면적(㎡)	
			토지	건물
Park Hana Honmachi West	4-chome-1-1 Itachibori, Nishi-Ku, Osaka, Japan	레지던스	638.18㎡	4,170.28㎡

[정상가격 감정평가 기준]

감정평가시점	감정평가액(JPY)	매입가액(JPY)	감정가 대비 (%)
2019년 08월 31일	3,060,000,000엔	3,090,000,000엔	100.98%
2021년 08월 31일	3,050,000,000엔	3,090,000,000엔	101.31%

2) GK는 투자대상 부동산의 신탁수익증권 매입을 위하여 3,090,000,000엔을 지급하였으며, 취득부대비용 등으로 331,300,000엔을 사용하였습니다. GK의 전체 자금조달 구조는 다음과 같습니다.

구 분	내 역	현지금액(엔)	원화환산 (백만원)	비 고
투자비 (필요자원)	신탁수익증권 취득가액	3,090,000,000	32,970	- 매입가 기준 Cap.Rate 3.95%
	취득부대비용 등	331,300,000	3,535	* 부가세 포함 - 중개수수료: 101,970,000 - 소비세: 132,600,000 - 신탁 적립금: 7,833,900 - 신탁 수수료 (up front): 880,000 - 대출선취수수료: 23,650,000 - 설립비용: 5,086,964 - 등록비용: 3,597,838 - 매입수수료: 28,050,000 - 재산세: 1,094,225 - 법률실사: 7,719,778 - 재무실사: 880,000 - 감정평가: 648,000 - 기타비용: 10,329,188 - 예비비: 6,960,107
	합 계	3,421,300,000	36,505	
재원조달	기명식 보통주	1,270,000,000	13,551	- 익명조합원 출자(당사) 99.9%
	기명식 종류주	1,300,000	14	- GK투자자 출자(아스나 회계사무소) 0.1%
	담보차입금	2,150,000,000	22,941	- 일본 현지 담보대출
	합 계	3,421,300,000	36,505	

주) 원엔환율은 환헛지 계약 기준 환율인 100 JPY = 1,067.0원으로 적용하였습니다.

GK는 본건 신탁수익증권 취득을 위한 재원조달 금액 중 일부를 현지 금융기관인 미쓰이스미토모 신탁은행으로부터 담보대출을 실행하였으며, 차입금 내역은 아래와 같습니다.

구분	본건 현지조달 선순위 담보대출
대상 부동산	일본 오사카 소재 레지던스 Park Hana Honmachi West
대주	미쓰이스미토모 신탁은행
차입금액(JPY)	2,150,000,000엔
대출기간	2019년 11월 29일 ~ 2023년 05월 31일
LTV(Loan to Value)	대상 부동산 신탁수익증권 매입가액의 69.58%
차입이자율(고정금리)	연 0.96065%
이자지급조건	매 3개월 후급
담보	담보신탁의 1순위 우선수익자
상환방법	만기 일시상환

(3) 자산관리

당사의 자산운용은 지분증권과 현금(투자 이후에 발생하는 배당수입 및 내부 유보에 따른 누적현금)으로 구분되어 운용될 계획이며, 지분증권의 운용 및 처분업무 등을 자산관리회사인 (주)하나자산신탁에 위탁하고 현금 및 증권은 당사의 이사회에서 운용 방침을 정하여 (주)하나자산신탁을 통하여 운용하고 있습니다.

자산운용은 수익증권 취득, 운영, 처분 단계로 구분되며, (주)하나자산신탁은 수익증권 매입 이후 발생하는 배당금 수입과 이에 따른 이자수익 등의 누적현금자산은 정관에서 정한 범위 내에서 유가증권 등에 투자, 운용하여 배당 및 기타 비용지출에 지장이 없도록 자산관리에 만전을 기할 예정입니다.

나. 위험관리

사업을 영위하는 가운데 예상되는 위험은 크게 자산의 매입·운용·처분 위험, 회사의 경영 및 운영과 관련된 위험으로 구분됩니다. 다만, 당사는 투자대상 부동산의 신탁수익증권에 투자하는 재간접 위탁관리부동산투자회사이므로 직접 투자대상 부동산에 대한 위험관리를 실행하지는 아니합니다.

(1) 자산운용위험 관리계획

1) 투자대상 자산 취득 관련

당사는 GK의 지분증권 취득을 통하여 투자대상 부동산의 신탁수익증권 매입을 완료하였습니다. 당사가 투자대상 부동산의 신탁수익증권을 매입하는 과정에서 고려한 위험의 종류는 첫째, 대상자산인 부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등으로 인한 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 위험, 둘째, 대상자산인 부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입검토 시에 예상하지 못하였던 일정금액 이상의 추가 자본 지출을 발생시킬 수 있는 위험, 셋째, 운영과 관련한 자료의 불충분이나 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험 등을 들 수 있습니다. 다만, 실제 위험 발생가능성 및 그 결과에 대해 사전분석을 통한 위험 최소화 방안을 마련하고, 매매계약 등 체결시 이러한 위험을 적극적으로 회피하도록 만전을 기하였습니다. 하지만 그럼에도 불구하고 추정의 오류가 있거나, 제반 사항의 변동으로 대상자산 취득 관련 위험은 발생할 수 있습니다.

① 소유권(이용 및 처분의 권리) 제한의 위험

법률적인 위험과 관련하여 당사는 김&장 법률사무소를 통하여 법률실사를 진행하였으며, 적법한 거래절차 및 소유권확인, 관련계약 및 인허가 등의 사항을 검토하여 그 결과를 각종 제 계약에 반영하여 동 계약 상에서 위험을 최소화하는 방안을 도모하였습니다. 그럼에도 불구하고 투자대상 부동산의 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의제기 등으로 인한 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 가능성은 존재합니다.

② 물리적, 기술적 하자로 인한 추가 비용 부담의 위험

당사는 투자대상 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위해 일본 현지 전문기관((주)오디비)를 통해 대상 부동산에 대한 물리 실사(Physical Due Diligence)를 실시하였습니다. 실사 결과, 대상자산의 가치를 하락시킬 만한 중대한 물리적 하자가 발견되지는 않았습니다. 그러나 대상자산의 매입 후에 예상치 못했던 부동산의 물리적, 기술적하자가 발생할 가능성은 존재하며 이 경우 일정 금액 이상의 추가 자본 지출이

발생할 수 있습니다.

③ 사업 수익성 검토상의 추정오류의 위험

당사는 사업 수익성 검토를 위해 삼도회계법인에게 재무분석용역을 수행하도록 하였습니다. 그러나 해당 재무분석은 자산관리회사인 (주)하나자산신탁이 제시한 제반 가정 및 자료를 바탕으로 한 것이므로 향후 경제상황이나 제반 가정의 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달라질 수 있는 위험이 존재합니다. 또한 대상자산의 매입가격 적정성에 대한 검토는 일본 현지 감정평가기관인 JLL 모리이 감정주식회사가 산출한 감정평가액 및 시장 상황 등을 참고 하였습니다.

2) 투자대상 자산 운용 관련

당사는 투자대상인 GK의 지분증권을 취득하여 궁극적으로 투자대상 부동산의 신탁 수익증권을 매입하였으며, 보유기간 동안의 자산 운용과 관련하여 발생할 수 있는 일반적인 위험은 다음과 같습니다.

① 일반위험

당사가 제시하는 배당정책은 투자대상 부동산 신탁수익증권에 대한 배당, 분배금 수익 등을 주요 배당 재원으로 하고 있으며 당사는 재무실사를 통해 운용상의 각종 제비용에 대해서 면밀히 검토하여 사업계획에 반영하였으나 당사의 예상배당률은 미래 운영과 관련된 가정에 근거하여 제시되었습니다. 이러한 가정은 투자대상 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액, 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 임대 주거시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적요인과 관련된 비용 및 보증되지 않은 손실과 관련이 있습니다. 대부분의 가정은 당사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으며, 따라서 회사가 제시된 예상배당률을 지급할 수 있다는 보장은 없습니다.

다만, 일본 현지 운용사인 SMTREIM이 투자대상 부동산을 위탁운용하고 있으며, 운용전략 상 운영기간 동안 투자대상 부동산의 임대료 등 현황을 지속적으로 확인하고, 투자대상 부동산을 임차하고 있는 임차인들의 계약관계 등을 지속적으로 점검하여 이에 따른 공실리스크를 최소화할 수 있는 방안 등을 도출하여 임대료 수입 증가 및 건물가치 상승(Value Add)을 추구할 예정입니다.

② 역부채효과 위험

당사의 투자대상인 GK는 투자대상 부동산의 신탁수익증권 취득에 필요한 재원을 자기자본과 타인자본으로 조달하였으며, 대규모 공실 발생으로 인하여 임대수익이 사업계획대비 현저히 미달할 경우 역부채효과가 발생하여 부채가 전혀 없었을 경우보다 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다.

③ 재해 등 불가항력에 대한 위험

투자대상 부동산에 대한 대부분의 위험은 보험을 통하여 보장이 되지만 보험을 통하여 보장이 되지 않는 천재지변 등에 의해 투자대상 부동산이 일부, 혹은 전부가 손상되었을 경우에는 자산의 가치를 하락시켜 수익에 직접적으로 영향을 미치게 되고 이에 따라 배당 수익률이 하락할 수 있습니다. GK는 투자대상 부동산자산의 재해위험과 관련하여서는 재산종합보험(패키지) 가입을 통해 화재, 풍수 등 재해위험에 대비하고 있습니다.

3) 부동산 자산 처분 관련

당사는 한시적 명목회사로서(정관상 영속) 존속기간 동안 효율적 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다. 당사는 사업계획상 투자대상자산을 취득하여 약 3년 8개월 간 운영 후 일본 현지 운용사인 SMTREIM를 통하여 대상자산을 매각하여 청산할 예정이며, 대상자산 매각 시 시장매각을 원칙으로 하여 운영기간 만기 이전에 매각자문사 등을 통해 다양한 매수주체를 상대로 매각 진행 예정입니다. 따라서, 처분시점에 대상자산 매각과 관련하여, 적기 매각의 가능성과 매각가액에 대한 위험이 존재합니다. 즉, 적기에 매각이 실패하거나 낮은 가액에 매각된다면, 사업계획서상의 배당수익률을 달성하지 못할 가능성이 있습니다. 또한 처분시점에 대상자산의 현격한 시장가격의 변동으로 적절한 매수처를 확보하지 못할 경우 저가 매각 가능성을 배제할 수는 없습니다. 처분시점에 일본 부동산 시장상황이 여의치 않을 경우 처분시점을 늦춰 운영기간을 연장할 수도 있습니다. 따라서, 부동산 경기 상황 및 주요 매수기관 등의 동향을 상시적으로 모니터링 하여 부동산자산이 당초 계획하였던 당사의 수익률에 영향을 주지 않는 수준으로 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획입니다.

4) 현금 및 유가증권의 운용

현금 및 유가증권 운용규모를 최소화할 계획이나 임료수취누적액과 사내유보금이 있

는 경우 이를 재원으로 취득하는 유가증권을 보유하게 됩니다. 당사가 현금 및 유가증권 자산을 운용함에 있어서 직면하는 위험은 금리변동 위험입니다. 즉, 현금 및 유가증권의 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 당사는 현금 및 유가증권의 운용방침을 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획입니다. 또한, 여유자금은 장기상품과 단기상품을 적절히 혼합하여 운용하고 주요 운용대상으로서 금리하락이 일정기간 예상될 때는 국공채 및 고정금리부 예금자산, 금리상승이 일정기간 예상될 때는 변동 금리부 예금자산을 활용할 계획입니다.

5) 환율 위험 및 환헷지에 따른 추가설정 위험

당사의 투자대상인 GK는 일본에 위치한 투자대상 부동산의 신탁수익증권을 취득하였으며, 원화(KRW)와 투자대상국 통화(JPY) 간의 환율 변동에 따라 당사 투자대상의 가치가 변동하는 위험이 존재합니다. 당사 투자대상 자산의 외화 가치가 상승함에도 불구하고 원화와 투자대상국 통화 간의 상대적 가치 변화로 인해 투자 시 수익을 얻지 못하거나 원금의 손실이 발생할 수 있으며, 자산가격 하락 시 손실의 규모가 커질 수 있습니다.

당사는 배당을 포함한 원금의 환리스크 헷지(hedge) 목적으로 (주)하나은행과 투자원금의 100% 및 예상 배당금의 약 80%에 대해 2023년 08월 01일을 만기로 하는 통화스왑(Cross Currency Swap) 계약을 체결하였습니다.

환헷지는 외화자산 투자 시 환율변동에 따른 자산가치 변동위험을 회피하기 위한 수단이나, 환헷지된 부분이라 하더라도 외환시장의 상황, 자산가격의 변동, 예상 이익 분배금 변동 등으로 인해 환율변동으로 인한 환차손 또는 환차익이 완벽하게 상쇄될 수 없는 등 환율변동 위험이 완전히 통제되는 것은 아닙니다. 또한 환헷지가 이루어지지 않는 부분에 대해서는 환율변동 위험에 노출되는 만큼 일정 부분 부동산 투자에 따른 이익을 환율 변동으로 잃을 수 있으며, 환헷지가 오히려 외화자산 투자로 인한 이익을 상실시킬 수도 있기에 환율변동위험에 여전히 노출되어 있음을 유의하셔야 합니다. 따라서 급격한 환율의 변동으로 인한 수익률 하락 및 원금 손실 위험이 있으며, 투자대상 부동산의 운영 및 임대차가 원활하지 않을 시 CRS 정산에 필요한 Capital Call이 있을 수 있어, 투자금액이 증가할 수 있습니다.

(2) 회사 경영 및 운영 위험 관리계획

1) 환금성 등 주식 위험 관련

당사는 주주에게 회사의 안정적인 성장과 함께 존속기한 동안 비교적 높은 배당수익을 분배할 계획입니다. 그러나 당사는 첫째, 폐쇄형 명목회사(Paper Company)로서 원칙상 환매가 제한되므로 이에 따른 환금성 위험과 둘째, 주식가치 하락에 따른 자본손실(Capital loss)위험이 있습니다.

2) 유동성 관련 위험

투자대상 부동산 처분시점에 대상자산의 현격한 시장가격의 변동으로 적절한 매수처를 확보하지 못할 경우 적기 매각이 어려울 수 있으며, 일본 부동산 시장상황이 여의치 않을 경우 처분시점을 늦춰 사업계획상 운용기간을 연장할 수 있어 당사 투자자의 유동성 확보가 어려울 수 있습니다. 당사의 투자자는 투자대상 부동산 매각 방법 이외에도 투자대상 부동산 신탁수익증권 및 당사 주식의 매각을 통해 유동성 확보가 가능하나, 상기 신탁수익증권 및 당사 주식에 대한 매수 수요가 충분하지 않을 경우, 기대하는 가격에 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며 단시일 내에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격보다 낮은 가격으로 매각하게 될 위험이 있습니다.

당사 투자자의 유동성 확보 방안으로는 상기 기재한 내용과 같이 투자대상 부동산의 매각, 투자대상 부동산의 신탁수익증권 및 당사 주식의 매각을 비롯하여 신규자금 조달을 통한 유상감자 등이 있으며, 그 외에 유동성 리스크에 대응하기 위한 비상조치 계획 등이 별도로 마련되어 있지 않습니다. 또한, 금번 공모 대상인 부동산투자회사의 종류주식만으로 상장 요건을 충족시킬 수 없으므로, 상장된 부동산투자회사의 주식 대비 유동성 확보가 더욱 어려울 것으로 판단됩니다.

3) 대리인 및 이해상충위험 관련

당사는 서류상의 명목회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하기 때문에 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 자산관리회사, 자산보관기관 및 일반사무수탁회사는 성실하게 계약내용을 수행할 것으로 여겨지나 만일 이들의 역량이 부족하거나 업무에 태만한 경우 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다. 그리고 이들은 독자적인 업무영역을 가지고 있는 독립법인으로 독자적인 업무 및 이익창출 활동이 당사의 이해와 상충될 가능성도 존재합니다. 따라서 이러한 대리인 위험을

방지하기 위하여 주주총회, 이사회 및 감독이사를 통해 당사, 자산관리회사, 자산보관기관 및 일반사무수탁회사 간 원활한 업무의 조정을 통하여 이해상충 소지를 줄여 나갈 예정입니다.

4) 현지 자산관리회사 등에 대한 대리인 위험

위에서 살펴본 바와 같이 당사는 GK를 통해 투자대상 부동산에 대한 자산관리(Asset Management)업무를 현지 자산관리회사인 SMTREIM에 위탁하고 있으며, 이로 인해 추가적인 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 당사는 GK 및 현지 자산관리회사로 인해 발생할 수 있는 대리인 위험을 최소화하기 위하여, 추가적으로 아래와 같은 조치를 마련하였습니다. 그러나 다음과 같은 조치에도 불구하고, 자산관리회사에 업무를 위탁함으로써 인하여 발생할 수 있는 대리인 위험을 원천적으로 제거할 수 있는 것은 아니라는 점을 투자자 분들에게서는 유의하시기 바랍니다.

구분	내용
GK	당사와 GK사이에 체결한 익명조합계약(TK 계약)에 따르면 GK는 당사와 합의한 사업계획 등에 따라 업무를 수행하며 이와 상이하게 진행을 하거나 중요한 의사결정이 필요한 경우 당사와의 협의가 필요하며, 해당 내용은 아래와 같습니다. (1) 에셋매니저의 선임 또는 해임 및 에셋매니저의 에셋매니지먼트계약상의 지위의 양도에 관한 승낙 (2) 에셋매니저에 대한 에셋매니지먼트계약에 근거한 위탁 업무의 일부 또는 전부의 제3자로의 재위탁의 승낙 (3) 본 관련 계약의 해제, 종료, 갱신 또는 변경(단, 익명조합원의 본 계약상의 권리의익에 영향을 주지 않는 경미한 변경을 제외한다.) (4) 본 신탁 수탁자가 계약 당사자인 본 관련 계약의 해제, 종료, 갱신 또는 변경과 관련된 지시(단, 익명조합원의 본 계약상의 권리의익에 영향을 주지 않는 경미한 변경을 제외한다.) (5) 대상부동산 등의 매각, 담보 설정 기타의 처분 또는 이것들과 관련된 본 신탁 수탁자에게 대한 수익자로서의 지시 (6) 연차예산계획의 책정 및 변경(단, 첫 연차예산계획은 제외한다) (7) 연차예산계획에 기재되지 않은 금1,000,000엔을 초과하는 지출 또는 연차예산계획에 기재된 해당 항목 관련 금액을 115% 이상 초과하는 지출 (8) 대상부동산의 대규모 수선 등에 관한 영업자에 의한 금전의 추가 신탁 관련 판단 및 실시 (9) 대상부동산에 관련 하자가 있을 경우 또는 대상수익권의 매도인이 대상부동산에 관련 진술 및 보증을 위반한 경우의 해당 매도인에 대한 청구권의 행사 (10) 대상수익권의 리파이낸스 관련 융자 조건의 결정 및 실행

구 분	내 용
	(11) 전 각 호에서 정하는 협의사항의 변경 (12) 기타 영업자가 익명조합원에 대한 자문이 필요하다고 판단하는 사항
현지 자산관리회사	GK가 현지 자산관리회사에 위탁한 업무는 자산관리계약에 따라 사업 계획에 따른 본건 부동산에 대한 자산관리, 임대 관리, 재무, 세무 관리, 투자 보고, 자산 가치 제고, 자산 매각 전략 수립 및 조언 등 자산 자체의 관리에 중점이 맞추어져 있으며, 투자 및 자산 관리 전략의 경우 위탁자들에 의하여 합의된 전략과 관련된 조언 업무 등을 포함하고 있습니다. 현지 자산관리회사는 자산관리계약에 따른 의무를 준수하고, 전문적인 자산 관리에 부합하는 기술과 주의를 기울여야 하며, 해당 내용은 다음과 같습니다. (1) (권한의 위임) 위탁자(GK)는 에셋매니저가 본건 업무를 하기 위해 필요한 일체의 권한(에셋매니저가 금융상품의 가치 등의 분석에 따른 투자 판단을 전부 일임 받고, 해당 투자 판단에 따라 위탁자를 위해 투자를 함에 필요한 일체의 권한(본건 익명조합원을 위하여 운용하는 권한 전부를 포함한다.)을 에셋매니저에게 부여한다. (2) (본건 업무의 수행) – 에셋매니저는 위탁자 및 본건 익명조합원을 위해 본건 업무를 수행함에 있어서 선량한 관리자의 주의로써 충실하게 대처한다. – 에셋매니저는 개별 거래마다 위탁자 및 본건 익명조합원에게 해당 거래의 내용 및 해당 거래를 하려고 하는 이유를 설명하고, 위탁자 및 본건 익명조합원의 동의를 얻지 않는 한, 자신, 그 이사 혹은 집행임원 또는 그 운용을 하는 다른 운용재산(금융상품거래법 (1948년 법률 제 25 호. 그 후의 개정을 포함한다. 이하 같다.) 제 35 조 제 1 항 제 15 호에 규정하는 운용재산을 말한다. 이하 같다.))과의 사이에 거래하는 것을 내용으로 하는 운용을 할 수 없다. (3) (보고 등) – 에셋매니저는 정기적으로 또는 위탁자가 요구할 경우, 본건 업무의 수행 상황을 신속하게 위탁자에게 보고한다. 또한, 에셋매니저는 원칙적으로 분기마다 에셋매니저의 소정 양식에 의한 보고서를 작성하여 위탁자에게 제출한다. – 본건 업무의 수행 또는 본건 수익권에 대하여 그 시점에 효력을 가지고 있는 연차예산계획에 중대한 영향을 줄 수 있는 사태가 발생한 경우, 혹은 에셋매니저가 이러한 사태가 발생할 수 있다고 인정할 만한 이유가 있을 경우, 에셋매니저는 신속하게 이러한 사실에 비추어 사업 계획을 개정하기 위해 에셋매니저가 추천하는 사항을 포함한 보고서를 작성하여 위탁자에게 제출한다.

5) 제도변화 위험 관련

향후 부동산투자회사법, 시행령 및 시행규칙의 개정은 당사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당률과 수익률이 변동할 위험이 있습니다. 또한 부동산 관련 세제의 변동에 의해 당사의 예상 배당률과 수익률이 하락할 위험이 있습니다. 따라서 당사는 법 개정이 예상된 경우에 사전대비와 이에 대한 영향분석을 철저히 하고 불가피하게 법 개정과 제도변화에 따른 수익률 하락이 예상되는 경우를 상정하여 사업을 효율적으로 운영하고 필요에 따라서는 합리적인 투자대상을 선정하여 당초 계획하였던 사업의 수익률을 유지할 계획입니다.

다. 수익구조

당사는 객관적이고 공정한 재무계획 수립을 위해 삼도회계법인에 재무계획수립 위탁을 의뢰하여 재무계획을 작성하였습니다.

- 추정기간 : 2019년 12월 ~ 2023년 07월 (3년 8개월)
- 회계기간 : 6개월
- 개시회계연도 : 설립등기일 ~ 2020년 04월 30일
- 종료회계연도 : 2023년 05월 01일 ~ 청산시까지
- 부동산 처분과 관련된 분석은 기재하지 않았습니다.

(1) 영업수익의 추정

1) 임대차계약 내역

(증권신고서 제출일 기준, 단위 : 엔)

구 분	임대가능면적	임대면적	공실면적	임대율	공실률	가중평균 잔여 임대기간
Park Hana Honmachi West	3,796.16㎡	3,574.46㎡	221.7㎡	94.3%	5.7%	2.7년

구 분	임차인 수	월 임대료	월 관리비
Park Hana Honmachi West	143 (법인 72, 개인 71)	10,583,000	987,000

2) 영업수익

재무분석에서는 당사의 투자대상인 GK로부터 분배 받을 배당금을 기초로 아래와 같이 영업수익을 추정하였습니다. 다만, GK의 추정 영업수익은 투자대상 부동산 신탁 수익증권의 배당수익 등에 대한 가정을 토대로 산정한 것이므로 신탁수익증권의 분배금 현황에 따라 변동될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

[GK 이익분배금]

(단위 : 천엔)

구분	결산일	이익분배금	연환산배당률	비고
1기	2020-02-29	29,969	9.47%	실현수익
2기	2020-05-31	21,892	6.84%	
3기	2020-08-31	20,813	6.50%	
4기	2020-11-30	23,942	7.56%	
5기	2021-02-28	19,303	6.16%	
6기	2021-05-31	21,791	6.81%	
7기	2021-08-31	21,586	6.74%	예상수익
8기	2021-11-30	22,247	7.03%	
9기	2022-02-28	22,667	7.24%	
10기	2022-05-31	22,553	7.05%	
11기	2022-08-31	22,553	7.05%	
12기	2022-11-30	22,610	7.14%	
13기	2023-02-28	22,900	7.31%	
14기	2023-05-31	24,412	7.63%	
소계		319,238	7.18%	

주1) 당사의 GK 지분 투자금액 1,270,000,000엔 기준입니다.

주2) 연환산 배당률은 사업연도별 배당금/납입자본×365/투자기간(일)로 산정되었습니다.

주3) 본 분석에서는 상기 임대조건을 기초로하여 투자대상 부동산의 공실률을 2%로 가정하여 산정하였으며, GK가 당사에 지급하는 배당금은 100% 환헛지(원엔환율은 환헛지 계약 기준 환율인 100 JPY = 1,067.0원으로 적용함)를 가정하였습니다.

3) 이자수익

본 재무타당성분석에서는 부동산투자회사의 여유현금운용의 결과로 발생하는 이자 수익은 연 1% 이자율을 적용하여 산정하였습니다.

(2) 영업비용의 추정

1) 리츠운용비용

리츠운용비용의 구성항목은 자산관리비용, 자산보관비용, 사무수탁비용 등으로 구분 하였으며, 실제 계약내용 및 지급액을 반영하여 가정하였습니다.

구분	지급처	회계기간(연간)	운영기간(전체)
자산관리비용	(주)하나자산신탁	50백만원	202백만원
자산보관비용	엔에이치투자증권(주)	10백만원	40백만원
사무수탁비용	삼정케이피엠지이에이에스(주)	15백만원	61백만원
회계감사/세무수수료 등	삼도회계법인/세무법인 신안	15백만원	61백만원
합계		90백만원	363백만원

(3) 법인세비용 추정

법인세법 제 51조의 2 제1항 제4호에 따르면 배당가능이익의 90%이상을 배당할 경우 그 배당액을 당해 사업연도 소득금액 계산에 있어서 이를 공제하도록 규정하고 있으므로 이를 법인세비용 산정에 고려하였으며 연도별 과세대상소득에서 이월결손금 공제 및 배당소득공제액을 차감한 후 과세표준을 계산하였습니다. 회사는 매기 당기 순이익의 전액(100%)과 감가상각비의 100%를 현금으로 배당한다고 가정하였으므로 납부할 법인세액이 존재하지 아니합니다.

(4) 이익 등의 배당 방법

1) 배당가능이익

부동산투자회사법 제28조 배당 규정에 의거하여 상법 제462조의 규정에도 불구하고 배당가능이익을 초과하여 배당할 계획이며, 그 구체적 계획에 대하여는 정관에서 정할 계획입니다. 회사의 존속기한 동안 배당가능이익은 기업회계기준에 의한 당기순 이익으로 규정됩니다.

[부동산투자회사법]

제28조(배당)

- ① 부동산투자회사는 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 제1항에도 불구하고 자기관리 부동산투자회사의 경우 2021년 12월 31일까지 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상을 주주에게 배당하여야 하며 「상법」 제458조에 따른 이익준비금을 적립할 수 있다. 이 경우 「상법」 제462조제2항 단서에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 이익배당을 정한다.
 1. 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상 100분의 90 미만으로 이익배당을 정하는 경우: 「상법」 제434조에 따른 주주총회의 특별결의
 2. 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상으로 이익배당을 정하는 경우: 「상법」 제462조제2항 본문에 따른 주주총회의 결의
- ③ 위탁관리 부동산투자회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조제1항에도 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있다. 이 경우 초과배당금의 기준은 해당 연도 감가상각비의 범위에서 대통령령으로 정한다.
- ④ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 총자산에서 대통령령으로 정하는 비율 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.
- ⑤ 제4항에 따라 결정된 배당은 주주총회의 결의를 거쳐 실시한다. 다만, 정관으로 이사회의 결의로 배당을 할 수 있다고 규정하는 경우에는 이사회의 결의로 배당을 실시할 수 있다.

[정관]

제52조(이익의 배당)

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

제53조 (이익배당의 지급)

- ① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매

사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급 방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.

② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제54조 (배당지급청구권의 소멸시효)

배당금지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

2) 배당정책

당사의 당기 배당금액은 기본적으로 당기 배당가능이익의 90% 이상을 현금 배당할 계획이며, 실질적인 배당금액의 확정에는 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 예정입니다. 임차인들로부터의 임대료를 기초로 당사의 일반관리비용, 각종 위탁 수수료 등을 합리적으로 조정하여 당사의 존속기한 동안 6개월 배당을 기본으로 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획입니다.

당사가 제시하는 배당정책은 GK가 취득한 투자대상 부동산의 신탁수익증권에 대한 배당 및 분배금 수익 등을 주요 배당 재원으로 하고 있으며, 투자대상 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 상업용 부동산 시장의 수급상황, 환경 및 기타 관련법상의 법적 요인과 관련된 비용, 보증되지 않는 손실 등과 관련하여 변동될 수 있습니다. 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 회사의 정책대로 배당을 지급 못할 수도 있으니 이 점 유의하시기 바랍니다.

3) 배당금 지급시기 및 결정방법

최초 회계연도는 설립등기일에 개시하여 최초 도래하는 4월 30일에 종료하고 이 후 매기 회계연도는 매년 05월 01일에 개시하여 10월 31일에 종료하고, 11월 01일 개시하여 그 다음해 04월 30일 종료할 계획입니다.

당사의 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조의 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 회계연도 말 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금은 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우를 제외하고 이익배당을 위한 정기 주주총회일 또는 정관 제53조의 제2항에

따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다. 배당금 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 않으면 소멸시효가 완성되며, 이러한 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속됩니다.

4) 청산시 잔여재산 분배방법

회사 청산시 정관 제9조의2 제4항에 따라 다음의 순서와 같이 잔여재산을 분배합니다.

- ① 최우선으로, 종류주식에 대하여 누적된 미배당분이 있는 경우, 그 미배당분을 해당 종류주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.
- ② 제1호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 종류주식, 보통주식에 대하여 발행가액 상당액에 달하는 만큼을 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.
- ③ 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 보통주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.

[정관]

제9조 (주식의 종류)

- ① 회사가 발행할 주식은 기명식 보통주식, 종류주식으로 한다.
- ② 회사가 발행할 보통주식, 종류주식은 의결권이 있다.

제9조의 2 (종류주식의 내용)

- ① 회사는 종류주식을 [사십육만]([460,000])주를 넘지 않는 범위 내에서 발행할 수 있다.
- ② 회사는 이익배당시에 다음과 같은 순서로 배당한다.
 1. 최우선으로, 종류주식에 대하여 1주당 1주의 발행가액에 연 4.0%의 비율을 일할 계산하여 곱한 금액을 그 주식수에 비례하여 동등하게 배당한다.
 2. 제1호에 따른 배당 후 남은 배당가능이익이 있는 경우, 보통주식에 대하여 각 주식수에 비례하여 배당한다.
- ③ 어느 사업연도에 종류주식에 대한 이익배당이 전항에 정한 배당률에 미치지 못한 경우에는 누적된 미배당분을 다음 사업연도의 배당시에 해당 종류주식의 이익배당액에 추가하여 배당한다.
- ④ 회사 청산시 다음과 같이 잔여재산을 분배한다.
 1. 최우선으로, 종류주식에 대하여 누적된 미배당분이 있는 경우, 그 미배당분을 해당 종류주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.
 2. 제1호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 종류주식, 보통주식에 대하여 발행가액 상당액에 달하는 만큼을 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.
 3. 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 보통주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.
- ⑤ 회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우 종류주식, 보통주식에 대한 신주의

배정은 그와 같은 종류의 주식으로 한다.

제10조 (주권의 종류)

회사가 발행할 주권은 1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종으로 한다.

제52조 (이익 배당)

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과 배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능 이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

제53조 (이익 배당의 지급)

- ① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제54조 (배당지급청구권의 소멸시효)

배당금의 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성된다.

제55조 (해산)

회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

1. 주주총회의 해산결의
2. 합병
3. 파산
4. 법원의 해산명령 또는 해산판결
5. 영업인가의 취소 또는 등록의 취소
6. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
7. 회사 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

5) 예상배당률

당사의 사업계획상 예상 목표배당률은 아래와 같습니다. 그러나 하기 예상목표배당

물은 각 사업계획상 회사의 사업계획을 수립하기 위한 제반사항이 모두 이루어진 경우에 해당하는 것이며, 실제 배당금 및 예상배당률은 이를 하회할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

(단위 : 백만원)

회계기간	종류주 (본 건 공모 대상 주식)		보통주		비고
	종류주 배당금	연환산 배당률	보통주 배당금	연환산 배당률	
1기(2019.12~2020.04)	-	-	382	6.07%	실현수익
2기(2020.05~2020.10)	-	-	495	6.50%	
3기(2020.11~2021.04)	-	-	501	6.69%	
4기(2021.05~2021.10)	-	-	502	6.59%	예상수익
5기(2021.11~2022.04)	114	4.00%	405	9.97%	
6기(2022.05~2022.10)	139	4.00%	370	8.95%	
7기(2022.11~2023.04)	137	4.00%	377	9.28%	
8기(2023.05~2023.07)	70	4.00%	205	9.92%	
연 평균수익률 및 배당합계 (매각차익 제외)	460	4.00%	3,237	7.47%	

주1) 회계기간은 6개월 단위이며, 1기 투자기간은 5개월, 8기 투자기간은 3개월입니다.

주2) 연환산 배당수익률은 사업연도별 배당금/평균자본×365/투자기간(일)로 산정되었습니다.

주3) 상기 예상수익은 2021년 11월말 예정하고 있는 본건 공모를 통한 종류주 발행 및 2021년 12월말 본건 공모 모집금액 전부를 보통주 유상감자에 사용하는 것을 가정하여 산정하였습니다.

주4) 상기 예상수익은 투자대상 부동산의 공실률을 2%로 가정하여 산정하였으며, 당사가 GK로부터 수취하는 배당금은 100% 환헛지(원엔환율은 환헛지 계약 기준 환율인 100 JPY = 1,067.0원으로 적용함)를 가정하였습니다.

주5) 예상배당률은 당사의 영업수익, 영업비용에 대한 현황 및 가정을 반영하여 계산되었으며, 향후 주요 수익 및 비용에 대한 가정이 변동될 경우 상기수익률은 변동될 수 있습니다.

6) 공실률 변동에 따른 민감도 분석

	연평균 예상배당률
--	-----------

공실률	종류주 (본 건 공모 대상 주식)	보통주
0.00%	4.00%	7.72%
2.00%	4.00%	7.47%
4.00%	4.00%	7.22%
6.00%	4.00%	6.97%
8.00%	4.00%	6.73%
10.00%	4.00%	6.48%
12.00%	4.00%	6.23%
14.00%	4.00%	5.98%
16.00%	4.00%	5.73%
18.00%	4.00%	5.49%
20.00%	4.00%	5.24%

주1) 본 분석에서는 2021년 11월말 예정하고 있는 본건 공모를 통한 종류주 발행 및 2021년 12월말 본건 공모 모집금액 전부를 보통주 유상감자에 사용하는 것을 가정하여 산정하였습니다.

주2) 당사가 GK로부터 수취하는 배당금은 100% 환헷지(원엔환율은 환헷지 계약 기준 환율인 100 JPY = 1,067.0원으로 적용함)를 가정하였습니다.

10. 집합투자기구의 투자위험

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

당사가 아래와 같이 기재한 투자위험은 본 자료 작성시점 현재 중요하다고 판단되는 위험을 기재한 것이며, 발생 가능한 모든 위험을 기재한 것이 아님을 유의하셔야 합니다. 또한, 향후 운용과정 등에서 현재로는 예상하기 어려운 위험이 발생하거나 현재 시점에서는 중요하지 않다고 판단되어 기재에 누락되어 있는 위험의 정도가 커져 그 위험으로부터 심각한 손실이 발생할 수도 있음에 유의하셔야 합니다.

당사는 투자대상 부동산의 신탁수익증권 매입, 운영, 처분 및 기타 다양한 위험이 발생할 수 있으나, 다양한 위험회피 전략을 수립하여 위험 최소화 방안을 강구하였습니다. 다만, 투자자산에 대한 위험 이외에도 투자 시 고려해야 할 여러 가지의 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) 투자원금에 대한 손실의 위험

관계법령은 당사와 같은 위탁관리부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서, 거시경제 상황, 전반적인 국가경제 및 일본 부동산 시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우 주식의 가치는 모집가액 이하로 하락할 수 있고, 매각 시 부동산의 시장가격이 최초 매입가보다 현저히 하락하는 경우 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 특히, 최초 부동산 매입가격과 부동산 매입시 발생하는 각종 세금, 수수료 등 취득부대비용을 합한 매각 시점에 장부가액보다 높게 매각되어야만 매각에 따른 손실이 발생되지 않습니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(2) 경기변동에 따른 위험

당사가 영위하고 있는 부동산 시장은 국내 및 일본 경기 변동 등에 민감하게 작용합니다. 최근 발생한 코로나19 사태 등과 같은 불가항력적 이벤트 발생 및 전반적인 경기의 침체는 당사가 의존하는 배당 및 분배금 위주의 수익구조에 불리하게 작용할 수 있습니다. 이는 투자대상 부동산의 임차인 모집의 어려움 및 임대료 연체, 미납 등으로 당사의 배당 및 분배금 수익에 악영향을 줄 수 있습니다.

또한, 향후 투자대상 부동산을 매각할 경우 기대하는 매각차익 실현을 보장 할 수 없으며, 오히려 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 이와 같이 투자금액 손실의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(3) 금리변동 위험

당사는 타인자본을 조달할 계획은 없는 바, 직접적인 금리변동 위험을 부담하지 않습니다. 그러나 당사의 투자대상인 GK는 투자대상 부동산의 신탁수익증권 매입을 위하여 차입금을 조달하고 있고 동 차입금의 금리조건 등 제반 조건이 변동되는 경우 당사의 수익에 해당하는 배당, 분배금 수입에 영향을 미치기에 당사는 간접적으로 금리변동 위험을 부담하고 있다고 할 수 있습니다. 거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 담보대출 연장 또는 리파이낸싱 하는 경우 금융비용의 증가를 야기하여 수익성에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 당사 투자자의 손실로 이어질 수 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.

(4) 신용위험

당사가 취득한 GK의 지분은 전액 자기자본으로 투자하였습니다. 다만, GK는 일정 수준의 차입금 등 부채성 자금을 부담하고 있으며, 이러한 차입금은 부동산 담보물건의 고유가치 및 정부의 부동산 정책에 따라 영향을 받을 가능성이 높습니다. 또한, 대출만기시점에 계약기간 연장이 이루어지지 않거나 투자대상 부동산의 임대차 계약 만료시 계약이 갱신되지 않거나 새로운 임차인을 구하지 못하는 경우 대출금과 임대보증금을 상환해야 합니다. 이때 신규 차입 등이 곤란할 경우 GK의 자금흐름에 악영향을 줄 수 있으며, 이는 당사 투자자의 손실로 이어질 수 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.

(5) 배당금 변동 위험

부동산투자회사법 제28조(배당)에 따르면 부동산투자회사는 해당연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 배당(금전, 주식 및 기타의 재산)하도록 규정하고 있습니다. 또한, 동법 제25조 제1항에 근거하여 매 분기말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 하며, 이 경우 총자산의 100분의 70이상은 부동산(건축 중 건축물을 포함)이어야 함으로써 현금성 자산을 일정 규모 이상 보유할 수 있습니다. 만약 부동산투자회사법에 따라 배당을 실시하지 않을 경우 해당 회계연도의 과세 대상 소득에서 배당금을 공제할 수 없으므로, 법인세(지

방소득세 포함) 지급부담이 발생할 수 있으며 부동산투자회사법 위반으로 국토교통
부로부터 제재 조치가 부과될 수 있습니다.

당사가 제시하는 배당정책은 GK가 취득한 투자대상 부동산의 신탁수익증권에 대한
배당 및 분배금 수익 등을 주요 배당 재원으로 하고 있으며, 투자대상 부동산의 공실,
임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및
사업용 부동산 시장의 수급상황, 환경 및 기타 관련법상의 법적 요인과 관련된 비용,
보증되지 않는 손실 등과 관련하여 변동될 수 있습니다. 회사의 운영자가 정확하게
예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 회사의 정책대로 배당을 지급 못
할 수도 있으니 이 점 유의하시기 바랍니다.

(6) 특정 국가 투자 위험

당사는 해외 특정국가(일본)의 부동산 등에 투자하기 때문에 특정국가의 시장, 정치
및 경제상황 등에 따른 위험에 더 많이 노출되어 있습니다. 또한, 해당 국가의 정부
정책 및 제도변화로 인해 예상치 못한 자산가치의 손실이 발생할 수 있으며, 외국인
에 대한 투자제한, 조세제도 변화, 관련 정책 변화 등의 위험도 있습니다. 즉, 투자대
상이 해외에 존재함에 따라 해당 국가의 정치, 경제 관련 법규, 정부정책, 과세제도
등의 변경에 의해 현 시점의 투자 가정의 내용이 변경될 수 있으며, 이로 인해 수익률
하락 및 원금 손실 위험이 있습니다.

또한, 투자대상 국가의 투자 관련(외국인 투자 포함) 제도의 차이로 인하여 분쟁 발생
시 불리한 판결 등의 위험이 있을 수 있으며, 투자대상 국가의 법률에 따른 소송 또
는 기타 청구권 발생 위험이 있습니다. 나아가 해외에 소재하는 부동산의 경우 국내
와는 상이한 법령과 제도, 경제적 환경 등으로 인하여 국내 부동산 투자시에 예측하
지 못한 위험이 발생할 가능성이 높습니다. 당사는 이러한 위험을 최소화하기 위하여
기초자산에 대한 실사를 수행하였으나, 그럼에도 불구하고 실사를 통해 미처 발견하
지 못한 사실이나 위험이 추가로 발생할 수 있고, 이로 인해 당사 주식의 가치가 하락
할 수 있습니다.

나. 특수위험

(1) 자산 매입 관련

당사는 GK의 지분증권 취득을 통하여 투자대상 부동산의 신탁수익증권 매입을 완료하였습니다. 당사가 투자대상 부동산의 신탁수익증권을 매입하는 과정에서 고려한 위험의 종류는 동 부동산과 관련된 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등으로 인한 법률적 하자로 인하여 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 위험과 기초자산인 부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 예상하지 못하였던 일정금액 이상의 추가 자본 지출을 발생시킬 수 있는 위험, 운영과 관련한 자료의 불충분이나 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험 등을 들 수 있습니다. 다만, 실제 위험 발생가능성 및 그 결과에 대해 사전 분석을 통한 위험 최소화 방안을 마련하고, 계약 체결 등에서 이러한 위험을 적극적으로 회피하도록 만전을 기하였습니다. 그럼에도 불구하고 추정의 오류가 있거나, 제반 사항의 변동으로 부동산 자산 매입관련 위험은 발생할 수 있습니다.

1) 법률적인 위험

당사는 GK의 지분증권 취득을 통하여 투자대상 부동산의 신탁수익증권 매입을 완료하였으며, 투자대상 자산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 법률적인 위험과 관련하여 김&장 법률사무소에서 법률실사를 실시하도록 하였고 그 결과를 각종 제 계약에 반영하여 동 계약 상에서 위험을 최소화하는 방안을 도모하였습니다. 그럼에도 불구하고 대상자산인 부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의제기 등으로 인한 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 가능성은 존재합니다. 즉, 경우에 따라 매도인의 다른 채권자 등이 부동산 매매행위에 대하여 취소권 또는 부인권을 행사(매도인에 대하여 회생 또는 파산절차가 개시된 경우)할 가능성을 배제할 수는 없습니다.

[법률실사]

부동산투자회사법(이하 "부투법")에 따라 설립할 부동산투자회사(REITs) 형태의 주식회사 하나트러스트 글로벌제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "본건 REITs")는 하나자산신탁(주)가 자산관리회사를 맡고 있는 회사이며, 본건 REITs가 일본법에 따른 익명조합으로서 영업자가 트러스트원 합동회사(이하 "본건 GK")인 익명조합 지분(이하 "본건 TK 지분") 을 인수하고, 일본 소재 아스나 회계사무소는 본건 GK에 대하여 의결권이 없는 비업무집행사원 지분을 인수하는 방법으로, 일본 오사카 소재 레지던스 Park Hana Honmachi West에 투자하였습니다. 아래의 내용은 본건 거래와 관련한 앤더슨-모리-토모츠네 법률사무소의 2019년 8월 30일자 법률 실사보고서(이하 "법률 실사보고서")의 주요 내용을 요약한 것입니다.

구 분	주요 내용
	1. 조사 방법

매도인의 권리에 대한 조사 결과	매도인으로부터 1) 취득 예정 자산이 신탁수익원인 경우 (i) 매도인이 취득 예정 자산을 취득한 때의 부동산매매계약서, (ii) 매도인이 취득 예정 자산을 취득한 때의 신탁신탁자의 승낙서, (iii) 대상 신탁수익권에 관한 신탁목록 및 2) 취득 예정 자산이 현물 부동산인 경우 (i) 매도인이 취득 예정 자산을 취득한 때의 부동산매매계약서, (ii) 대상 부동산에 관련된 전부사항증명서(매도인이 취득 예정 자산인 건물을 신축한 경우에는 대상 건물에 관련된 도급계약서)를 검토하여 매도인이 취득 예정 자산에 대하여 진정한 처분 권한을 보유하고 있는지 여부, 매도인이 취득 예정 자산을 취득한 때의 해당 취득에 관련된 권리 이전의 원인 행위가 되는 법률 행위(이하 "본건 취득 행위"라 한다)의 유무 및 해당 취득에 관련된 대항 요건의 구비(이하 "본건 대항 요건 구비") 여부에 대해 조사하였습니다. 2. 조사 결과 매도인은 본건 대항요건(부동산 등기)을 구비하고 있습니다. 다만, 매도인이 취득 예정 자산인 토지를 취득한 때의 수익권부동산매매계약서는 공개 불가라고 하여, 당해 법률사무소가 해당 수익권부동산매매계약서를 확인하지 못했습니다. 또한 매도인이 대상 건물을 신축한 때의 공사도급계약서 역시 공개 불가라고 하여 해당 공사도급계약서 또한 확인하지 못하였습니다. 따라서, 매도인이 대상 부동산을 신탁양도한 후 매도인으로부터 신탁양도에 관련된 대상 신탁수익권을 취득하는 계약에 있어서, 매도인이 유효한 대항 요건을 구비한 적절한 형식의 신탁수익권을 보유하고 있음을 진술 보장 받는 것이 바람직합니다.
본건 토지건물의 법률 준수 여부 조사	1. 조사 방법 법무법인이 제공 받은자료(1)건물상황조사보고서, 2) 물건개요서, 3) 대상 건물에 관한 확인필증, 4) 대상 건물에 관한 검사필증) 를 검토하여, 본건 GK가 본건 토지건물을 취득함을 불가능하게 하거나 또는 현저히 곤란하게 하는 준법(compliance) 관련 문제가 존재하는지 여부에 대해 조사하였습니다. 2. 조사 결과 본건 토지건물을 본건 GK가 취득함에 있어서, 이를 불가능하게 하거나 현저히 곤란하게 하는 준법(compliance) 관련 문제가 존재함을 증명하는 자료는 발견되지 않았습니다.
본건 건물과 관련한 임대차계약상 문제점 조사	1. 조사 방법 법무법인이 제공 받은자료(1) ML계약, 2) Sublease계약, 3) ML회사와 임차인들 사이의 임대차계약서들) 를 검토하여, 본건 건물과 관련하여 체결되어 있는 임대차계약의 내용에 대해, 본건 건물의 주된 용도에 따른 실무상 일반적인 임대차계약 내용에 비추어 볼 때, 임대인의 권리가 현저히 침해되거나 임대인의 의무가 현저히 과중한 문제점이 존재하는지 여부에 대해 조사하였습니다. 한편, 이하의 계약 중 Sublease계약에 대해서는 ML회사로부터 Sublease계약 양식은 존재하지 않는다는 회신을 얻은 바, 대상 부동산에 있어서 임대인을 ML회사로 하여 체결된 각 임대차계약 가운데 각각 임차인이 개인인 것과 법인인 것을 2건씩 선별하여 계약 내용을 확인하였습니다. 2. 조사 결과 본건 임대차계약의 경우, 일부의 유의사항을 제외하고 본건 건물의 주요 용도에 따른 실무상 일반적인 임대차 계약 내용에 비추어, 임대인의 권리가 현저히 침해되거나 또는 임대인의 의무가 현저히 과중함을 입증하는 자료는 발견되지 않았습니다.
	1. 조사 방법 법무법인이 제공 받은자료(1) 물건개요서, 2) PM리포트) 를 검토하여 본건 GK가 본건

분쟁, 기타 사항에 관한 조사	토지건물 및 본 신탁수익권을 취득하는 것을 불가능하게 하거나 또는 현저하게 곤란하게 하는 분쟁 등과 관련한 문제가 존재하는지 여부에 대해 조사하였습니다. 2. 조사 결과 본건 G/A 본건 토지건물 및 본 신탁수익권을 취득하는 것을 불가능하게 하거나 또는 현저하게 곤란하게 할 분쟁이 존재함을 증명하는 자료는 발견되지 않았습니다.
------------------------	---

2) 물리적, 기술적 하자로 인한 추가 비용 부담의 위험

당사는 대상자산인 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위해 일본 현지 전문 기관((주)오디비)를 통해 대상 부동산에 대한 물건 실사(Physical Due Diligence)를 실시하였습니다. 실사 결과, 대상자산의 가치를 하락시킬 만한 중대한 물리적 하자가 발견되지는 않았습니다. 그러나 대상자산의 매입 후에 예상치 못했던 부동산의 물리적, 기술적 하자가 발생할 가능성은 존재하며 이 경우 일정 금액 이상의 추가 자본 지출이 발생할 수 있습니다.

[물리실사]

- 본 물리실사보고서는 2019년 08월 (주)오디비를 통해 투자대상인 일본 오사카(4-chome-1-1 Itachibori, Nishi-ku, Osaka, Japan)에 소재하고 있는 레지던스 Park Hana Honmachi West의 현장실사를 진행하여 대상 건물의 현상 파악과 수선계획입안을 평가하고, 도면, 부하계산서 등 관련 서류 및 현장조사 결과에 대한 검토를 통하여 작성되었으며 구조, 건축, 기계, 전기 등 공종별로 범위를 설정하여 조사하되 종합적인 측면에서 물리적 특성을 평가하도록 하였습니다. 본 실사는 대상건축물의 제공 자료와 조사가 가능한 부분에 한하여 육안관찰에 의한 점검과 관련서류 검토, 담당자 인터뷰를 통해 현장실사가 이루어졌으며, 시설 특성상 나타나지 않는 부분과 발견할 수 없는 부분이 있을 수 있습니다.

구 분	주요내용	
건물 개요	구분	내용
	건물명	Park Hana Honmachi West (구. LEFOND PROGRES 혼마치 WEST)
	시공	TADA건설 주식회사
	장소	4-chome-1-1 Itachibori, Nishi-ku, Osaka, Japan
	용도지역	상업지역
	방화지역	방화지역
	용도	공동주택(주차장, 주륜장 포함)
	부지면적	638.18㎡
	건축면적	453.25㎡ (건폐율 71.03% ≤ 100%)
	연바닥면적	4,713.99㎡ (용적률 599.95% ≤ 600%)
	주차장	4대
	구조	철근콘크리트조
	규모	지상14층
	호수	152호

구 분	주요내용	
	준공	2017년 11월
건물 진단 결과	1. 건축 - 대상물건의 건축 요소(외관, 옥상발코니, 외장, 내장 등)를 진단한 결과 일부 경년열화가 발견된 것 이외에는 중대한 결함이 발견되지 않았습니다. 2. 설비 - 대상물건의 설비 요소(전기설비, 급배수위생설비, 공기조화설비, 방재설비, 반송설비)를 진단한 결과 일부 경년열화가 발견된 것 이외에는 중대한 결함이 발견되지 않았습니다. 3. 종합소견 - 대상물건은 경년 1년의 건물이며, 전체적으로 경년열화의 정도로 보입니다. 공동주택으로서 일반적인 기능을 가지고 있으며, 추후 취부타일 및 철부 등의 외부 도장계 마감부에 대해서는 계획적인 수선을 추천하는 바입니다.	
준법성	1. 확인신청완료 검사 관련서류의 유무 - 건축물, 승강기, 기타 사항에 대해 검사 관련서류의 유무를 파악하였으며, 확인신청 시와 현황의 상이하지 않는 등 특이사항은 없습니다. 2. 정기검사 관련서류의 유무 - 건축 및 설비 관련 정기검사 관련 조사보고서 관련하여 특이사항은 없습니다. 3. 현행법에 의거하는 단체규정의 확인 - 방화구획, 피난시설, 조명설비, 배연설비, 채광, 환기 등 현행법에 의거하는 단체규정에 대하여 조사하였으나 특별히 발견된 문제는 없습니다. 4. 기타 - 주차차량 부속설치 의무, 녹화 의무 등의 사항을 조사하였으나, 특별히 발견된 문제는 없습니다.	
수선계획	- 아래의 수선계획표는 준공 시와 거의 동등한 수준의 기능 및 외관을 유지하기 위해 정기적으로 실시할 필요가 있는 수선 항목과 그 실시시기 및 공사비용의 금액을 예측하고, 각 시기에 필요하다고 생각되는 수선비용을 산출하기 위해 작성한 계획표입니다. - 수선 주기가 확립된 것은 아니며, 건물의 보전과 관련된 정기 점검 비용, 청소비, 수도 광 열비 등은 포함되지 않았습니다. - 시공, 환경, 사용 상황 등에 의한 수선 주기의 변경은 예상되지 않기 때문에, 실제 수선 시기 결정에 대해서는 사전의 건물 및 설비의 조사 진단 등에 의한 판별이 필요합니다. - 공사비용은 아래 수선계획표를 작성했던 시기에서 판단한 것이므로 실제 견적과는 다를 수 있습니다. 또한, 물가 상승 등에 의한 수선 단가의 변동이 예측되어있지 않습니다. - 아래의 수선계획표에서 설정한 최장 수선 연차 이후에 대해서는, 수선 항목에 대해서 새로운 수선 항목이 발생할 것으로 예상되므로, 장래적으로도 여유가 있는 자금 계획이 바람직할 것입니다.	

구분	주요내용												
	■수선계획표 (단위: 천엔)												
	수선항목	연수	간금	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		경년	수선	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	연도	보수		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
													총비용
수선계획표													

3) 경제적인 위험

당사는 GK의 지분을 취득하여 궁극적으로 투자대상 부동산의 신탁수익증권에 투자하였으며, GK는 일본 현지 감정평가기관인 JLL 모리이 감정주식회사가 산출한 감정평가액을 기초로 투자대상 부동산의 신탁수익증권을 취득하였으며, 본 건 투자수익률 분석은 삼도회계법인을 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.

(2) 부동산 자산 운용 관련

당사가 제시하는 배당정책은 GK가 취득한 투자대상 부동산의 신탁수익증권에 대한 배당 및 분배금 수익 등을 주요 배당 재원으로 하고 있으며, 투자대상 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 상업용 부동산 시장의 수급상황, 환경 및 기타 관련법상의 법적 요인과 관련된 비용, 보증되지 않는 손실 등과 관련하여 변동될 수 있습니다. 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 회사의 정책대로 배당을 지급 못할 수도 있습니다. 상기 위험은 공실위험, 관리비용 증가위험, 임대료 지급불능위험, 역부채효과위험, 재해 등 불가항력에 대한 위험, 세금위험 및 환율위험 등으로 세분될 수 있습니다.

1) 공실위험

당사는 GK의 지분을 취득하여 궁극적으로 투자대상 부동산의 신탁수익증권에 투자하였으며, GK는 일본 현지 자산의 운용을 일본 SMTB(Sumitomo Mitsui Trust Bank) 그룹의 부동산 전문 운용회사인 SMTREIM(Sumitomo Mitsui Trust Real Estate Investment Management)에 위탁하여 운용하고 있습니다. 당사는 운용기간 동안 투자대상 부동산의 일반적인 위험, 즉, 임대차계약 만료, 갱신거절, 사업계획상의 임대료보다 낮은 계약의 가능성, 임대차 활동을 위한 비용의 지출 위험, 임대차계약 만료 후 신규임차인 확보 지연 위험 등에 노출되어 있습니다. 투자대상 부동산은 주용도가 레지던스로 총 152개의 호실을 운영하고 있으며, 레지던스의 특성상 다수의 임차인과 비교적 짧은 기간의 임대차 계약을 체결하여 운용되고 있습니다. SMTREIM은 본건 부동산에 대하여 증권신고서 제출일 현재 (주)야마젠, 산토리홀딩스(주), 아이리스오야마(주)를 비롯하여 총 143인(법인 81, 개인 62)의 임차인과 임대차 계약을 체결하고 있으며, 상기 임차인들의 가중평균 잔여 임대기간은 약 2.95년입니다. 본건 부동산의 현재 공실률은 약 5.8%를 유지하고 있으며, 기타 우량임차인과 장기임대차 계약을 통하여 운영기간 중 공실위험을 최소화할 계획입니다. 다만, 상기 임차인과의 임대차 계약이 해지되거나 신규 임차인 확보가 늦어질 위험이 있으며, 이에 따라 현재보다 공실률이 높아질 수 있습니다. 또한, 신규 임차인이 확보되더라도 시장임대료 수준이 사업계획상의 임대료보다 낮아질 가능성도 존재합니다. 이러한 경우 운용기간 동안 본건 부동산의 임대료 수입이 감소하여 당사가 GK로부터 수취하는 배당수익이 하락할 위험이 있습니다.

2) 관리비용증가 위험

당사는 삼도회계법인을 통한 재무실사를 통해 운용상의 각종 제비용에 대해서 면밀히 검토하여 사업계획에 반영하였습니다. 투자대상 부동산의 신탁수익증권 매입 및 운용상의 각종 제비용의 종류와 부담주체에 대해서는 매매계약 및 각종 위탁계약에서 이를 면밀히 정하고 있어 비용증가에 따른 위험은 낮다고 할 수 있으나 일부 비용이 사업계획상 비용보다 높은 수준으로 변동될 수 있으며, 이로 인하여 배당수익이 하락할 위험이 있습니다.

3) 임대료 지급불능에 따른 위험

당사의 영업수익은 GK를 통하여 취득한 투자대상 부동산의 신탁수익증권에 대한 배당 및 분배금 수익 등을 주요 재원으로 하고 있으며, 이는 투자대상 부동산의 임대료

및 관리비수입 등을 통해 발생되고 있습니다. 따라서 임차인이 자금경색, 파산 등의 이유로 임대료 및 관리비를 제때 지급하지 못하거나 지급불능 상태에 빠지게 되면 회사의 배당수익이 하락하여 명시된 예상배당률을 달성하지 못할 위험이 있습니다. 일정기간 임대료 및 관리비 연체 시 임대차계약에서 정한 손해배상 등을 통하여 임대료 수익을 일부 보전할 수 있겠으나, 소송 등의 법적 분쟁 등 예상치 못한 손해를 가져올 수 있습니다.

4) 역부채효과(차입으로 인한 이자비용이 차입을 활용하여 창출하는 수익보다 커지는 효과) 위험

당사는 투자대상인 GK 지분 취득을 위한 필요 금액 전부를 자기자본으로 조달하였으며, 운영실적 부진 등으로 인해 배당 및 분배금 수익이 사업계획 대비 현저히 미달할 경우에도 부채로 인해 손실이 확대되는 역부채효과 발생 가능성은 제한적입니다. 다만 GK는 투자대상 부동산 신탁수익증권을 취득하기 위한 총 투자금액 중 일부를 차입금으로 조달하여 역부채효과 위험이 있으며, 이로 인해 GK의 운영실적이 사업계획 대비 현저히 미달하는 경우 당사 투자자의 손실이 발생할 수 있습니다.

5) 재해 등 불가항력에 대한 위험

투자대상 부동산에 대한 천재지변(지진, 홍수) 등 대부분의 위험은 보험을 통하여 보장이 되지만 보험을 통하여 보장이 되지 않는 테러 등에 의해 투자대상 부동산이 일부, 혹은 전부가 손상되었을 경우에는 자산의 가치를 하락시켜 수익과 투자대상 부동산의 운영에 직접적으로 영향을 미치게 되고, 이에 따라 당사의 배당이 감소될 수 있습니다. GK는 부동산자산의 재해위험과 관련하여 재산종합보험(패키지) 가입을 통해 화재, 풍수 등 재해위험에 대비하고 있습니다.

6) 세금 위험

관련 법규 및 조세제도의 변경 또는 예상하지 못한 관련 세금, 부담금, 공과금 등의 부과로 인하여 당사의 수익률이 저하될 위험이 있습니다.

7) 환율 위험 및 환헷지에 따른 추가설정 위험

당사의 투자대상인 GK는 일본에 위치한 부동산 자산의 신탁수익증권을 취득하였으며, 원화(KRW)와 투자대상국 통화(JPY) 간의 환율 변동에 따라 당사 투자대상의 가치가 변동하는 위험이 존재합니다. 당사 투자대상 자산의 외화 가치가 상승함에도 불

구하고 원화와 투자대상국 통화 간의 상대적 가치 변화로 인해 투자 시 수익을 얻지 못하거나 원금의 손실이 발생할 수 있으며, 자산가격 하락 시 손실의 규모가 커질 수 있습니다.

당사는 배당을 포함한 원금의 환리스크 헷지 (hedge) 목적으로 (주)하나은행과 투자 원금의 100% 및 예상 배당금의 약 80%에 대해 2023년 08월 01일을 만기로 하는 통화스왑(Cross Currency Swap) 계약을 체결하였습니다.

환헷지는 외화자산 투자 시 환율변동에 따른 자산가치 변동위험을 회피하기 위한 수단이나, 환헷지된 부분이라 하더라도 외환시장의 상황, 자산가격의 변동, 예상 이익 분배금 변동 등으로 인해 환율변동으로 인한 환차손 또는 환차익이 완벽하게 상쇄될 수 없는 등 환율변동 위험이 완전히 통제되는 것은 아닙니다. 또한 환헷지가 이루어지지 않는 부분에 대해서는 환율변동 위험에 노출되는 만큼 일정 부분 부동산 투자에 따른 이익을 환율 변동으로 잃을 수 있으며, 환헷지가 오히려 외화자산 투자로 인한 이익을 상실시킬 수도 있기에 환율변동위험에 여전히 노출되어 있음을 유의하셔야 합니다. 따라서 급격한 환율의 변동으로 인한 수익률 하락 및 원금 손실 위험이 있으며, 투자대상 부동산의 운영 및 임대차가 원활하지 않을 시 CRS 정산에 필요한 Capital Call이 있을 수 있어, 투자금액이 증가할 수 있습니다.

(3) 부동산 자산 처분 관련

당사는 GK 지분을 취득하여 투자대상 부동산의 신탁수익증권을 보유하게 됩니다. 부동산 매각전략은 GK가 위탁한 일본 현지 운용사인 SMTREIM을 통하여 진행하며, 투자대상 부동산 매각과 관련하여 발생할 수 있는 위험은 적기 매각의 가능성과 매각가액에 대한 위험이 존재합니다.

당사의 존속기한은 영속형으로 설정되어 있으나, 사업계획상 투자대상 자산 매입시점으로 부터 약 3년 8개월 간 운영 후 일본 현지 운용사인 SMTREIM를 통하여 투자대상 부동산을 매각한 후 청산할 예정입니다.

청산시점에 SMTREIM가 투자대상 부동산을 매각할 경우 기대하는 매각차익 실현을 보장 할 수 없으며, 오히려 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 특히, 최초 부동산 매입가격과 부동산 매입시 발생하는 각종 세금, 수수료 등 취득부대비용을 합한 매각시점의 장부가액보다 높게 매각되어야만 매각에 따른 손실이 발생되지 않습니다.

다. 또한, 부동산 시장은 국내 및 일본 경기 변동 등에 민감하게 작용하므로 처분 시 전반적인 경제 및 부동산 시장의 여건에 따라 매각에 따른 손실이 발생할 수 있습니다.

SMTREIM의 처분전략 상 투자대상 부동산을 시장공개매각을 원칙으로 하여 운영기간 만기 이전에 매각자문사 등을 통해 다양한 매수주체를 상대로 매각 진행 예정이며, 부동산 경기 상황 및 주요 매수기관 등의 동향 분석을 통해 부동산자산이 당초 계획 하였던 당사의 수익률에 영향을 주지 않는 수준으로 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획입니다.

(4) 환금성 및 유동성 관련 위험

1) 환금성 등 주식관련 위험

당사는 주주에게 존속기한 동안 안정적인 배당수익을 분배할 계획이며, 존속기한까지 비상장으로 존속될 예정입니다. 또한 당사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 그러므로, 투자의사결정 이전에 이점 유의하시기 바랍니다.

2) 유동성 관련 위험

투자대상 부동산 처분시점에 대상자산의 현격한 시장가격의 변동으로 적절한 매수처를 확보하지 못할 경우 적기 매각이 어려울 수 있으며, 일본 부동산 시장상황이 여의치 않을 경우 처분시점을 늦춰 사업계획상 운용기간을 연장할 수 있어 당사 투자자의 유동성 확보가 어려울 수 있습니다. 당사의 투자자는 투자대상 부동산 매각 방법 이외에도 주식의 매각을 통해 유동성 확보가 가능하나, 주식에 대한 매수 수요가 충분하지 않을 경우, 기대하는 가격에 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며 단시일 내에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격보다 낮은 가격으로 매각하게 될 위험이 있습니다. 또한, 금번 공모 대상인 부동산투자회사의 종류주식만으로 상장 요건을 충족시킬 수 없으므로, 상장된 부동산투자회사의 주식 대비 유동성 확보가 더욱 어려울 수 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.

(5) 재간접 투자에 따른 위험

당사는 일본 상법에 기초한 합동회사인 GK의 지분을 취득하여 궁극적으로 투자대상 부동산의 신탁수익증권에 투자하였으며, 투자대상 부동산은 일본 현지 자산관리회사인 SMTREIM에 위탁하여 운용하고 있습니다. 이에 따라 투자대상 자산에 대하여 당사의 효율적인 운용에 제한이 있을 수 있으며, GK 및 SMTREIM에 발생하는 위험이 당사에 전이되어 당사 주주자의 손실로 이어질 수 있습니다. 또한, 국내 공모집합투자기구에 비하여 적용되는 공시의무 및 운용규제 등이 완화되거나 법령상 배제되어 현지 운용과 관련된 정보를 충분히 얻지 못하거나 더 많은 투자위험이 존재할 수 있습니다. 이와 관련하여 투자의사결정 이전에 이점 유의하시기 바랍니다.

다. 기타 투자위험

(1) 대리인 및 이해상충위험 관련

당사는 서류상의 명목회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하기 때문에 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 이들 위탁회사들은 성실하게 계약내용을 수행할 것으로 여겨지나 만일 이들의 역량이 부족하거나 업무에 태만한 경우 당사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다. 그리고 이들은 독자적인 업무영역을 가지고 있는 독립법인으로 독자적인 업무 및 이익창출 활동이 당사의 이해와 상충될 가능성도 존재합니다. 따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회는 권한과 기능을 강화하여 위탁업무회사와의 계약해지와 퇴출기준을 각 위탁계약서에서 보다 구체적으로 규정할 계획이며, 내부통제기준과 감사인 제도를 두어 당사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무수탁회사간 원활한 업무의 조정과 이해상충 소지를 줄일 계획입니다.

(2) 현지 자산관리회사 등에 대한 대리인 위험

위에서 살펴본 바와 같이 당사는 GK를 통해 투자대상 부동산에 대한 자산관리(Asset Management)업무를 현지 자산관리회사인 SMTREIM에 위탁하고 있으며, 이로 인해 추가적인 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 당사는 아래와 같이 GK 및 현지 자산관리회사로 인해 발생할 수 있는 대리인 위험을 최소화하기 위하여, 추가적으로 아래와 같은 조치를 마련하였습니다. 그러나 다음과 같은 조치에도 불구하고, 자산관리회사에 업무를 위탁함으로써 인하여 발생할 수 있는 대리인 위험을 원천적으로 제거할 수 있는 것은 아니라는 점을 투자자 분들에게서는 유의하시기 바랍니다.

구 분	내 용
GK	당사와 GK사이에 체결한 익명조합계약(TK 계약)에 따르면 GK는 당사와 합의한 사업계획 등에 따라 업무를 수행하며 이와 상이하게 진행을 하거나 중요한 의사결정이 필요한 경우 당사와 협의를 진행하여야 하며, 해당 내용은 아래와 같습니다. (1) 에셋매니저의 선임 또는 해임 및 에셋매니저의 에셋매니지먼트계약상의 지위의 양도에 관한 승낙 (2) 에셋매니저에 대한 에셋매니지먼트계약에 근거한 위탁 업무의 일부 또는 전부의 제3자로의 재위탁의 승낙 (3) 본 관련 계약의 해제, 종료, 갱신 또는 변경(단, 익명조합원의 본 계약상의 권리의익에 영향을 주지 않는 경미한 변경을 제외한다.) (4) 본 신탁 수탁자가 계약 당사자인 본 관련 계약의 해제, 종료, 갱신 또는 변경과 관련된 지시(단, 익명조합원의 본 계약상의 권리의익에 영향을 주지 않는 경미한 변경을 제외한다.) (5) 대상부동산 등의 매각, 담보 설정 기타의 처분 또는 이것들과 관련된 본 신탁 수탁자에게 대한 수익자로서의 지시 (6) 연차예산계획의 책정 및 변경(단, 첫 연차예산계획은 제외한다) (7) 연차예산계획에 기재되지 않은 금1,000,000엔을 초과하는 지출 또는 연차예산계획에 기재된 해당 항목 관련 금액을 115% 이상 초과하는 지출 (8) 대상부동산의 대규모 수선 등에 관한 영업자에 의한 금전의 추가 신탁 관련 판단 및 실시 (9) 대상부동산에 관련 하자가 있을 경우 또는 대상수익권의 매도인이 대상부동산에 관련 진술 및 보증을 위반한 경우의 해당 매도인에 대한 청구권의 행사 (10) 대상수익권의 리파이낸스 관련 용자 조건의 결정 및 실행 (11) 전 각 호에서 정하는 협의사항의 변경 (12) 기타 영업자가 익명조합원에 대한 자문이 필요하다고 판단하는 사항
	GK가 현지 자산관리회사에 위탁한 업무는 자산관리계약에 따라 사업계획에 따른 본건 부동산에 대한 자산관리, 임대 관리, 재무, 세무 관리, 투자 보고, 자산 가치 제고, 자산 매각 전략 수립 및 조연 등 자산 자체의 관리에 중점이 맞추어져 있으며, 투자 및 자산 관리 전략의 경우 위탁자들에 의하여 승인된 전략과 관련된 조연 업무 등을 포함하고 있습니다. 현지 자산관리회사는 자산관리계약에 따른 의무를 준수하고, 전문적인 자산 관리에 부합하는 기술과 주의를 기울여야 하며, 해당 내용은 다음과 같습니다. (1) (권한의 위임) 위탁자(GK)는 에셋매니저가 본건 업무를 하기 위해 필요한 일체의 권한(에셋매니저가 금융상품의 가치 등의 분석에 따른 투자 판단을 전부 일임 받고, 해당 투자 판단에 따라 위탁자를 위해 투자를 함에

구 분	내 용
현지 자산관리회사	필요한 일체의 권한(본건 익명조합원을 위하여 운용하는 권한 전부를 포함한다.)을 에셋매니저에게 부여한다. (2) (본건 업무의 수행) - 에셋매니저는 위탁자 및 본건 익명조합원을 위해 본건 업무를 수행함에 있어서 선량한 관리자의 주의로써 충실하게 대처한다. - 에셋매니저는 개별 거래마다 위탁자 및 본건 익명조합원에게 해당 거래의 내용 및 해당 거래를 하려고 하는 이유를 설명하고, 위탁자 및 본건 익명조합원의 동의를 얻지 않는 한, 자신, 그 이사 혹은 집행임원 또는 그 운용을 하는 다른 운용재산(금융상품거래법 (1948년 법률 제 25 호. 그 후의 개정을 포함한다. 이하 같다.) 제 35 조 제 1 항 제 15 호에 규정하는 운용재산을 말한다. 이하 같다.))과의 사이에 거래하는 것을 내용으로 하는 운용을 할 수 없다. (3) (보고 등) - 에셋매니저는 정기적으로 또는 위탁자가 요구할 경우, 본건 업무의 수행 상황을 신속하게 위탁자에게 보고한다. 또한, 에셋매니저는 원칙적으로 분기마다 에셋매니저의 소정 양식에 의한 보고서를 작성하여 위탁자에게 제출한다. - 본건 업무의 수행 또는 본건 수익권에 대하여 그 시점에 효력을 가지고 있는 연차예산계획에 중대한 영향을 줄 수 있는 사태가 발생한 경우, 혹은 에셋매니저가 이러한 사태가 발생할 수 있다고 인정할 만한 이유가 있을 경우, 에셋매니저는 신속하게 이러한 사실에 비추어 사업 계획을 개정하기 위해 에셋매니저가 추천하는 사항을 포함한 보고서를 작성하여 위탁자에게 제출한다.

(3) 현금 및 유가증권의 운용

현금 및 유가증권 운용규모를 최소화할 계획이나 임료수취누적액과 사내유보금이 있는 경우 이를 재원으로 취득하는 유가증권을 보유하게 됩니다. 당사가 현금 및 유가증권 자산을 운용함에 있어서 직면하는 위험은 금리변동 위험입니다. 즉, 현금 및 유가증권의 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 회사는 현금 및 유가증권의 운용 방침을 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획입니다. 또한 여유자금은 장기상품과 단기상품을 적절히 혼합하여 운용하고 주요 운용대상으로서 금리하락이 일정기간 예상될 때는 국공채 및 고정금리부 예금자산, 금리상승이 일정

기간 예상될 때는 변동 금리부 예금자산을 활용할 계획입니다.

(4) 제도변화 위험 관련

향후 부동산투자회사법, 시행령 및 시행규칙의 개정은 당사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당률과 수익률이 변동할 위험이 있습니다. 또한 부동산 관련 세제의 변동에 의해 당사의 예상 배당률과 수익률이 하락할 위험이 있습니다. 따라서 당사는 법 개정이 예상된 경우에 사전대비와 이에 대한 영향분석을 철저히 하고 불가피하게 법 개정과 제도변화에 따른 수익률 하락이 예상되는 경우를 상정하여 사업을 효율적으로 운영하여 당초 계획하였던 사업의 수익률을 유지할 계획입니다.

(5) 미래 예측 관련 위험

본 증권신고서는 당사의 현재 예측을 토대로 한 미래 예측에 대한 내용을 포함하고 있으며, 상기에 언급된 당사 사업 관련 위험 및 기타 요인들로 인하여 본 증권신고서에 포함된 다양한 미래 예측에 대한 내용과 실제 결과가 달라질 수 있습니다. 상기 위험 및 기타 위험과 관련된 사항은 그 특성상 예측에 불과하며, 이러한 불확실성이나 위험이 하나 이상 현실화되는 경우, 실제결과는 과거 실적은 물론 추정치, 예상치와도 상당히 달라질 수 있습니다. 미래 예측 자료들은 본 증권신고서 기준일자 현 시점에서 이루어진 것으로, 투자자분들께서는 이에 과도하게 의존하지 않도록 유의하시기 바랍니다. 또한 당사는 법률이 요구하는 바를 제외하고는, 새로운 정보 취득, 미래 사건 발생 등과 관계없이 미래 예측 자료를 갱신 또는 수정할 어떠한 의무도 없으며, 이와 같은 의무를 명시적으로 부인하는 바입니다. 향후 당사 또는 당사 대리인이 제공하는 모든 미래 예측에 대한 내용에는 본 부문에 기재된 유의사항이 적용됩니다.

라. 이 집합투자기구에 적합한 투자자 유형

투자위험 등급 (1) 등급 매우 높은 위험(1등급)

자산관리회사와 모집주선회사는 당사(집합투자기구)에 적합한 투자자유형을 1등급(매우높은위험)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 자본이익을 추구하며, 청약에 참여하면 당사의 지분증권(종류주식)에 직접 투자하게 됩니다. 당사의 주식은 존속기한까지 비상장으로 존속될 예정입니다. 또한 당사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 장외거래를 통해 보유주식의 매각이 가능하나, 매수 수요가 충분하지 않을 경우 단시일 내에 매각이 어려우며 기대가격 이하로 매각하게 될 위험이 존재하므로 매우 높은 위험 수준의 투자위험을 지니고 있습니다.

따라서 당사에 대한 투자는 매우 높은 수준의 투자위험을 감내할 수 있는 투자자에게 적합합니다. 또한, 당사는 공모 후에도 추가적인 자금 조달을 통하여 부동산에 투자할 수 있으므로, 편입되는 자산의 성격에 따라 수익성이 변동될 수 있습니다.

[투자자 유형 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+, BBBO 채권	특수채, 금융채 / A-이상 채권	A-이상 채권	국고채, 통안채, 지방채, 보증채 / 원화 RP
파생결합증권	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, 부동산펀드, 주식혼합형, 원금부분보존 추구형 ELF	채권혼합형	채권형(A-이상)	원금보존 추구형 ELF	국공채형 MMF

1) 모집주선회사인 하이투자증권(주)는 비상장주식의 경우 매우 높은 위험 상품에 준

하여 투자위험도를 분류하고 있습니다.

2) 상기 위험등급 분류기준은 판매회사 내부기준으로서 다른 자산관리회사의 집합투자기구 위험등급 분류기준과는 차이가 있을 수 있습니다.

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

11. 매입, 환매, 전환 기준

가. 매입

금번 회사의 일반공모증자는 2021년 11월 08일~10일 (3영업일)간 청약이 실시될 예정이며, 청약처는 하이투자증권(주) 여의도 영업부입니다.

증권의 종류	수량	액면가액	주당발행가액	모집총액	모집방법
기명식 종류주	460,000주	5,000원	15,000원	6,900,000,000원	일반공모
합계	460,000주			6,900,000,000원	

주) 청약결과 총 청약주식수가 공모주식수에 미달한 경우 최종 잔여주식은 미발행 처리할 계획입니다.

당사는 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사주권의 신규상장심사요건을 충족하는 경우에는 지체없이 유가증권시장 상장신청을 진행하도록 할 것입니다.

그러나 당사는 상장을 목적으로 하지 않습니다.

한국거래소는 유가증권시장 상장규정에 따라 부동산투자회사 종류주식에 대해 보통주식과의 동시 상장을 허용하고 있으나 금번 공모대상인 부동산투자회사의 종류주식만으로는 상장 요건을 충족시킬 수 없습니다. 따라서, 당사 종류주식 환금성에 상당한 제약이 따를 것으로 판단됩니다. 또한 당사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 그러므로, 투자의사결정 이전에 이

점 유의하시기 바랍니다.

향후 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사주권의 신규상장심사요건을 충족하여 상장신청을 하는 경우라도, 한국거래소는 유가증권시장상장규정 제4조(신청에 따른 상장)에 따라 증권의 상장신청이 공익과 투자자보호 및 시장관리 측면에서 부적절하다고 인정되는 경우 당사 증권의 상장신청에 대한 접수를 거부할 수 있으며, 이 경우 상장이 불가할 수 있습니다. 또한, 한국거래소의 유가증권시장상장규정에 따른 부동산투자회사주권의 신규상장심사요건을 충족하지 못할 경우 당사는 기본적으로 비상장을 유지할 계획이며, 비상장 상태가 지속될 경우 유동성 및 환금성에 상당한 제약이 따르게 됩니다.

나. 환매

해당사항 없습니다.

다. 전환

해당사항 없습니다.

12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가

가. 기준가격의 산정 및 공시

당사는 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거, 이사회 결의를 거쳐 본건 일반공모의 1주당 모집가액을 15,000원으로 결정하였습니다.

[부동산투자회사법]

제18조(발행조건)

① 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우 동일한 날짜에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.

② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다.

[부동산투자회사법 시행령]

제15조(주식의 발행가액)

법 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총거래금액을 총거래량으로 나눈 가격을 말한다)의 100분의 70 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 고려하여 이사회가 정한다.

1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액 - 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식 총수

가. 부동산의 경우: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다)가 제16조에 따라 산정하는 방법. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다.

나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.

다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법

라. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상에 나타난 금액에 의하는 방법

2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

나. 집합투자재산의 평가방법

해당사항 없습니다.

※ 당사는 부동산투자회사법 제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례) 제1항에 따라 자본시장과금융투자업에관한법률 제229조부터 제253조까지의 규정을 적용받지 아니합니다.

13. 보수 및 수수료에 관한 사항

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

해당사항 없습니다.

명칭 (클래스)	가입자격	수수료율			
		선취 판매수수료	후취 판매수수료	환매수수료	전환수수료
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
부과기준		-	-	-	-

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

해당사항 없습니다.

명칭 (클래스)	지급비율(연간, %)									
	집합투자 업자 보수	판매회사 보수	수탁회사 보수	일반사무 관리회사 보수	총 보수	(동종유형 총 보수)	기타비용	총 보수 · 비용	총 보수 · 비용(피투 자 집합투 자기구 보 수포함)	증권 거래비용
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
지급시기	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

다. 자산관리회사의 위탁보수

회사가 (주)하나자산신탁에 지급하게 될 자산관리위탁보수의 내역은 다음과 같습니다.

구분	보수	지급시기
매입수수료	450,000,000원(부가세 별도) (취득가액의 3.32%)	부동산관련 증권 취득일로부터 7영업일 이내 지급
자산관리보수	연 50,000,000원(부가세 별도)	매 분기 말일로부터 7영업일 이내 지급
매각기본수수료 (주1)	부동산 매각금액의 1.0% - 일본 현지매각 중개수수료	당사가 부동산 매각거래에 관하여 회계적으로 인식한 날로부터 30일 이내
매각성과수수료	보통주 IRR 연 7.1% 초과 이익금의 30%	당사의 주주총회 승인을 득날로부터 7영업일 이내

주) 매각기본수수료는 부동산 매각금액(TK지분 또는 신탁수익권이 매각된 경우에는 매각금액 산정에 전제가 된 부동산의 가치를 부동산 매각금액으로 한다)의 1.0%에서 일본 현지 매각 주관사 수수료 등 매각과 관련하여 일본 현지에서 지출되는 매각 보수 및 중개수수료를 공제한 금액입니다.

라. 판매회사의 위탁보수

회사가 하이투자증권(주)에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구분	판매회사	지급금액	지급시기
모집주선수수료	하이투자증권(주)	50백만원(정액)	공모 납입일로부터 3영업일 이내

마. 자산보관회사의 위탁보수

회사가 엔에이치투자증권(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

구분	자산보관회사	지급금액	지급시기
자산보관위탁보수	엔에이치투자증권(주)	연 10백만원(부가세별도)	매 분기 말일로부터 7영업일 이내에 지급

바. 사무관리회사의 위탁보수

회사가 삼정케이피엠지에이에이에스(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다

구분	일반사무관리회사	지급금액	지급시기
일반사무수탁보수	삼정케이피엠지에이에이에스(주)	연 15백만원(부가세별도)	매 분기 말일로부터 7영업일 이내에 지급

사. 기타 비용으로 부동산 매입을 위한 비용, 회사 설립 비용 및 당사의 임원에 대한 인건비와 운영 경비 등을 지급합니다.

아. 현지 자산관리회사의 위탁보수 등

당사의 투자대상인 GK가 현지 자산관리회사인 SMTREIM 등에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

구분	위탁회사	지급금액 (부가세별도)	지급시기
매입수수료	Sumitomo Mitsui Trust Real Estate Investment Management (SMTREIM)	연 92,700천엔	신탁수익증권 취득시
자산관리보수		연 7,000천엔	매 1월, 4월, 7월, 10월말 지급
매각기본수수료		매각금액의 0.15%	투자대상 부동산 매각시
자산보관위탁보수	Sumitomo Mitsui Trust Bank (SMTB)	연 700천엔	매 2월, 5월, 8월, 11월말 지급

14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항

가. 이익 배분

(1) 배당가능이익

부동산투자회사법 제28조 배당 규정에 의거하여 상법 제462조의 규정에도 불구하고 배당가능이익을 초과하여 배당할 계획이며, 그 구체적 계획에 대하여는 정관에서 정할 계획입니다. 회사의 존속기한 동안 배당가능이익은 기업회계기준에 의한 당기순이익으로 규정됩니다.

[부동산투자회사법]

제28조(배당)

- ① 부동산투자회사는 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 제1항에도 불구하고 자기관리 부동산투자회사의 경우 2021년 12월 31일까지 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상을 주주에게 배당하여야 하며 「상법」 제458조에 따른 이익준비금을 적립할 수 있다. 이 경우 「상법」 제462조제2항 단서에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 이익배당을 정한다.
 1. 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상 100분의 90 미만으로 이익배당을 정하는 경우: 「상법」 제434조에 따른 주주총회의 특별결의
 2. 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상으로 이익배당을 정하는 경우: 「상법」 제462조제2항 본문에 따른 주주총회의 결의
- ③ 위탁관리 부동산투자회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조제1항에도 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있다. 이 경우 초과배당금의 기준은 해당 연도 감가상각비의 범위에서 대통령령으로 정한다.
- ④ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 총자산에서 대통령령으로 정하는 비율 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.
- ⑤ 제4항에 따라 결정된 배당은 주주총회의 결의를 거쳐 실시한다. 다만, 정관으로 이사회의 결의로 배당을 할 수 있다고 규정하는 경우에는 이사회의 결의로 배당을 실시할 수 있다.

[정관]

제52조(이익배당)

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능

이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

제53조(이익배당의 지급)

① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급 방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.

② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니한다.

제54조 (배당금지급청구권의 소멸시효)

배당금지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

(2) 배당정책

당사의 당기 배당금액은 기본적으로 당기 배당가능이익의 90% 이상을 현금 배당할 계획이며, 실질적인 배당금액의 확정은 상법 및 부동산투자회사법에 따라 주주총회 또는 이사회의 결의를 받아 결정할 예정입니다. GK로부터 발생하는 배당, 분배금 수익을 기초로 당사의 일반관리비용, 각종 위탁 수수료 등을 합리적으로 조정하여 당사의 존속기한 동안 6개월 배당을 기본으로 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획입니다.

당사가 제시하는 배당정책은 GK가 취득한 투자대상 부동산의 신탁수익증권에 대한 배당 및 분배금 수익 등을 주요 배당 재원으로 하고 있으며, 투자대상 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 상업용 부동산 시장의 수급상황, 환경 및 기타 관련법상의 법적 요인과 관련된 비용, 보증되지 않는 손실 등과 관련하여 변동될 수 있습니다. 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 회사의 정책대로 배당을 지급 못할 수도 있으니 이 점 유의하시기 바랍니다.

(3) 배당금 지급시기 및 결정방법

최초 회계연도는 설립등기일에 개시하여 최초 도래하는 4월 30일에 종료하고 이 후 매기 회계연도는 매년 05월 01일에 개시하여 10월 31일에 종료하고, 11월 01일 개시하여 그 다음해 04월 30일 종료할 계획입니다.

당사의 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조의 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 회계연도 말 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금은 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우를 제외하고 이익배당을 위한 정기 주주총회일 또는 정관 제53조의 제2항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다. 배당금 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 않으면 소멸시효가 완성되며, 이러한 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속됩니다.

(4) 청산시 잔여재산 분배방법

회사 청산시 정관 제9조의2 제4항에 따라 다음의 순서와 같이 잔여재산을 분배합니다.

- ① 최우선으로, 종류주식에 대하여 누적된 미배당분이 있는 경우, 그 미배당분을 해당 종류주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.
- ② 제1호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 종류주식, 보통주식에 대하여 발행가액 상당액에 달하는 만큼을 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.
- ③ 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 보통주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.

[정관]

제9조 (주식의 종류)

- ① 회사가 발행할 주식은 기명식 보통주식, 종류주식으로 한다.
- ② 회사가 발행할 보통주식, 종류주식은 의결권이 있다.

제9조의 2 (종류주식의 내용)

- ① 회사는 종류주식을 [사십육만]([460,000])주를 넘지 않는 범위 내에서 발행할 수 있다.
- ② 회사는 이익배당시에 다음과 같은 순서로 배당한다.
 1. 최우선으로, 종류주식에 대하여 1주당 1주의 발행가액에 연 4.0%의 비율을 일할 계산하여 곱한 금액을 그 주식수에 비례하여 동등하게 배당한다.

2. 제1호에 따른 배당 후 남은 배당가능이익이 있는 경우, 보통주식에 대하여 각 주식수에 비례하여 배당한다.

③ 어느 사업연도에 종류주식에 대한 이익배당이 전항에 정한 배당률에 미치지 못한 경우에는 누적된 미배당분을 다음 사업연도의 배당시에 해당 종류주식의 이익배당액에 추가하여 배당한다.

④ 회사 청산시 다음과 같이 잔여재산을 분배한다.

1. 최우선으로, 종류주식에 대하여 누적된 미배당분이 있는 경우, 그 미배당분을 해당 종류주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.

2. 제1호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 종류주식, 보통주식에 대하여 발행가액 상당액에 달하는 만큼을 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.

3. 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 보통주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.

⑤ 회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우 종류주식, 보통주식에 대한 신주의 배정은 그와 같은 종류의 주식으로 한다.

제10조 (주권의 종류)

회사가 발행할 주권은 1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종으로 한다.

제52조 (이익 배당)

① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과 배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능 이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

제53조 (이익 배당의 지급)

① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.

② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제54조 (배당지급청구권의 소멸시효)

배당금의 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성된다.

제55조 (해산)

회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

1. 주주총회의 해산결의
2. 합병
3. 파산
4. 법원의 해산명령 또는 해산판결
5. 영업인가의 취소 또는 등록의 취소
6. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
7. 회사 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

(5) 예상배당률

당사의 사업계획상 예상 목표배당률은 아래와 같습니다. 그러나 하기 예상목표배당률은 각 사업계획상 회사의 사업계획을 수립하기 위한 제반사항이 모두 이루어진 경우에 해당하는 것이며, 실제 배당금 및 예상배당률은 이를 하회할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

(단위 : 백만원)

회계기간	종류주 (본 건 공모 대상 주식)		보통주		비고
	종류주 배당금	연환산 배당률	보통주 배당금	연환산 배당률	
1기(2019.12~2020.04)	-	-	382	6.07%	실현수익
2기(2020.05~2020.10)	-	-	495	6.50%	
3기(2020.11~2021.04)	-	-	501	6.69%	
4기(2021.05~2021.10)	-	-	502	6.59%	예상수익
5기(2021.11~2022.04)	114	4.00%	405	9.97%	
6기(2022.05~2022.10)	139	4.00%	370	8.95%	
7기(2022.11~2023.04)	137	4.00%	377	9.28%	
8기(2023.05~2023.07)	70	4.00%	205	9.92%	
연 평균수익률 및 배당합계 (매각차익 제외)	460	4.00%	3,237	7.47%	

주1) 회계기간은 6개월 단위이며, 1기 투자기간은 5개월, 8기 투자기간은 3개월입니다.

주2) 연환산 배당수익률은 사업연도별 배당금/평균자본×365/투자기간(일)로 산정되었습니다.

주3) 상기 예상수익은 2021년 11월말 예정하고 있는 본건 공모를 통한 종류주 발행 및 2021년 12월말 본건 공모 모집금액 전부를 보통주 유상감자에 사용하는 것을 가

정하여 산정하였습니다.

주4) 상기 예상수익은 투자대상 부동산의 공실률을 2%로 가정하여 산정하였으며, 당사가 GK로부터 수취하는 배당금은 100% 환헛지(원엔환율은 환헛지 계약 기준 환율인 100 JPY = 1,067.0원으로 적용함)를 가정하였습니다.

주5) 예상배당률은 당사의 영업수익, 영업비용에 대한 현황 및 가정을 반영하여 계산되었으며, 향후 주요 수익 및 비용에 대한 가정이 변동될 경우 상기수익률은 변동될 수 있습니다.

(6) 공실률 변동에 따른 민감도 분석

공실률	연평균 예상배당률	
	종류주 (본 건 공모 대상 주식)	보통주
0.00%	4.00%	7.72%
2.00%	4.00%	7.47%
4.00%	4.00%	7.22%
6.00%	4.00%	6.97%
8.00%	4.00%	6.73%
10.00%	4.00%	6.48%
12.00%	4.00%	6.23%
14.00%	4.00%	5.98%
16.00%	4.00%	5.73%
18.00%	4.00%	5.49%
20.00%	4.00%	5.24%

주1) 본 분석에서는 2021년 11월말 예정하고 있는 본건 공모를 통한 종류주 발행 및 2021년 12월말 본건 공모 모집금액 전부를 보통주 유상감자에 사용하는 것을 가정하여 산정하였습니다.

주2) 당사가 GK로부터 수취하는 배당금은 100% 환헛지(원엔환율은 환헛지 계약 기준 환율인 100 JPY = 1,067.0원으로 적용함)를 가정하였습니다.

나. 과세

(1) 발행회사에 대한 과세

1) 자본금에 대한 등록면허세

부동산투자회사는 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

① 부동산 취득세

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

② 농어촌특별세

부동산투자회사가 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

부동산투자회사가 취득세를 납부하는 경우 지방세법 제150조 제1호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제151조 제1항 제1호의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 0.4%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

3) 법인세

부동산투자회사는 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 90이상을 배당한 경우 그 금액은 당해 사업연도의

소득금액계산에서 이를 공제할 수 있습니다. 따라서 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 이러한 초과배당 시에는 배당소득공제액의 증가로 인하여 특별한 세무조정사항이 발생하지 아니하는 한 부담하여야 할 법인세는 사실상 발생하지 아니합니다.

(2) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

1) 토지분재산세

지방세법 시행령 제102조 제8항 제3호의 규정에 따라 부동산투자회사법 제49조의3 제1항에 따른 공모부동산투자회사(동법 시행령 제12조의3 제27호, 제29호 또는 제30호에 해당하는 자가 발행주식 총수의 100분의 10을 소유하고 있는 동법 제2조 제1호에 따른 부동산투자회사를 포함)가 목적사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지의 경우 분리과세되며 1000분의 2의 세율을 적용하게 됩니다. 반면, 사모집합투자기구 및 사모부동산투자회사가 소유하는 토지의 경우 분리과세 적용이 배제되며, 별도합산과세 대상입니다.

2) 건물분재산세

부동산투자회사가 매년 06월 01일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제4조 제2항 및 제111조에 제1항 제2호 규정에 의하여 1000분의 2.5의 세율이 적용되며, 국세청장이 고시하는 소득세법상 건물신축가격기준액을 사용해 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과세표준 요소인 시가표준액은 건물신축가격기준액에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다.

3) 지방교육세

부동산투자회사가 위 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제150조 제6호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제151조 제1항 제6호의 규정에 의하여 재산세액에 100분의 20의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

4) 재산세 도시지역분

부동산투자회사가 각 지방자치단체장이 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

부동산투자회사가 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제143조의 규정에 의하여 지역자원시설세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제146조 제2항의 규정에 의하여 건물의 가액 또는 시가표준액에 초과누진세율을 적용하여 산출된 지역자원시설세를 납부하여야 합니다.

(3) 주주에 대한 과세

1) 개인 주주의 배당소득에 대한 소득세 원천징수

① 거주자의 배당소득에 대한 소득세 원천징수

부동산투자회사가 국내에서 거주자에게 배당소득을 지급하는 경우, 부동산투자회사는 소득세법 제127조 및 제129조의 규정에 따라 그 거주자의 배당소득에 대해서 15.4%의 세율(소득세 14%, 지방소득세 1.4%)을 적용한 소득세 및 지방소득세를 원천징수하여, 그 징수일이 속하는 달의 다음 달 10일까지 이를 관할 세무서 및 지방자치단체에 납부하여야 합니다. 한편, 조세특례제한법 제87조의7의 규정에 따라 2021년 12월 31일까지 투자하는 경우 공모부동산투자회사에 3년 이상 투자하는 5천만원 이하 투자금액에 대해서 9% 분리과세특례가 적용됩니다. 분리과세특례가 적용되더라도 지방소득세 0.9% 및 농어촌특별세 0.5%는 별도로 원천징수하며, 조세특례제한법 제87조의7 제2항에 따라 해당 투자매매업자 또는 투자중개업자에게 내점 및 유선 신청을 통해 분리과세를 신청해야 하며, 분리과세 신청 후 3년 이내에 매도 또는 신청 내역 해지시 세액이 추징될 수 있습니다.

② 비거주자의 배당소득에 대한 소득세 원천징수

부동산투자회사가 비거주자에게 국내원천소득으로서 배당소득을 지급하는 경우, 부동산투자회사는 소득세법 제156조 제1항 제2호의 규정에 따라 그 비거주자의 배당

소득에 대해서 22%의 세율(소득세 20% 및 지방소득세 2%)을 적용한 소득세 및 지방소득세를 원천징수하여, 원천징수한 날이 속하는 달의 다음 달 10일까지 이를 관할 세무서 및 지방자치단체에 납부하여야 합니다. 한편, 배당소득을 실질적으로 귀속 받는 비거주자가 소득세법 제156조의6 제1항의 규정에 의하여 조세조약에 따른 제한세율(낮은 세율)을 적용 받으려는 경우에는 제한세율 적용신청서를 해당 배당소득을 지급받기 전까지 부동산투자회사에게 제출하여야 합니다.

2) 법인 주주의 배당소득에 대한 과세

부동산투자회사로부터 배당을 받는 내국법인 주주는 배당소득을 법인세 과세표준에 포함하여 법인세(일반적으로 법인세의 10%에 상당하는 지방소득세 포함)를 신고납부 하여야 합니다. 부동산투자회사로부터 받는 배당금에 대해서는 내국법인 주주가 법인세법 제18조의2 및 제18조의3에서 규정하고 있는 수입배당금 익금불산입 규정을 적용 받을 수 없습니다.

부동산투자회사가 외국법인에게 국내원천소득으로서 배당소득을 지급하는 경우, 부동산투자회사는 개인인 비거주자에 대한 지급과 마찬가지로 22%(법인세 20%, 지방소득세 2%)의 세율을 원천징수하여 납부하게 되며, 외국법인이 조세조약상 제한세율을 적용 받을 수 있는 실질귀속자에 해당되는 경우 비거주자와 마찬가지로 절차에 의하여 제한세율 적용신청서를 제출해야 합니다.

3) 개인 주주의 주식 양도에 대한 양도소득세

① 거주자의 주식 양도소득에 대한 과세 요건

거주자가 부동산투자회사에 출자하여 취득한 주식을 양도하여 발생하는 양도소득에 대하여는 아래 요건을 충족하는 경우 소득세법 제94조 제1항 제3호의 규정에 의해 양도소득세(양도소득세에는 일반적으로 그 10% 상당액의 지방소득세가 추가로 과세됩니다)가 부과됩니다. 여기서 요건이라 함은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 주권상장법인 주식으로서 대주주가 양도하는 것과, 상기 법률에 따른 증권시장에서의 거래에 의하지 않고 양도하는 것, 그리고 주권상장법인이 아닌 주식 등의 양도를 의미합니다.

※ 소득세법 시행령 제157조 제4항의 규정에 의하면 주권상장법인 중 한국거래소 유가증권시장 상장법인의 대주주란 다음 중 어느 하나에 해당하는 자를 의미합니다.

(i) 주주 1인과 친족 기타 특수관계에 있는 자(이하 "기타주주")가 주식 양도일이 속한 사업연도의 직전 사업연도 종료일 현재 당해 법인의 주식 합계액의 1% 이상을 소유한 경우에 당해 주주 1인 및 기타주주

(ii) 주식 양도일이 속하는 사업연도의 직전 사업연도 종료일 현재 주주 1인 및 기타주주가 소유하고 있는 당해 법인의 주식 등의 시가총액이 10억원 (2018년 4월 1일부터 2020년 3월 31일까지의 기간 동안 양도하는 경우 15억원, 2020년 4월 1일부터 2022년 12월 31일까지의 기간 동안 양도하는 경우 10억원) 이상인 경우의 주주 1인 및 기타주주

② 거주자의 주식 양도소득에 대한 면세 요건

거주자의 경우 상기 ①항에서 열거하고 있는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 주권상장법인의 대주주가 양도하는 주식, 같은 법률에 따른 증권시장에서의 거래에 의하지 않고 양도하는 주식, 그리고 주권비상장법인의 주식을 제외한 나머지 주식양도거래에 대해서는 양도소득세(지방소득세 포함)가 부과되지 않습니다. 즉 상기 법률에 따른 주권상장법인의 대주주가 아닌 주주(거주자)가 증권시장에서 주식을 양도하여 발생하는 소득에 대해서는 양도소득세가 면제됩니다.

③ 비거주자의 주식 양도소득에 대한 원천징수

소득세법 제119조 제11호 및 동법 제156조 제1항 제7호의 규정에 따라 부동산투자회사 주식의 양도로 발생하는 비거주자의 주식양도소득에 대해서는 그 지급금액의 11%에 해당하는 금액(양도소득세 10% 및 지방소득세 1%)과 해당 주식의 취득가액 및 양도비용이 확인되는 경우 이를 지급금액에서 공제한 양도차익의 22%에 해당하는 금액(양도소득세 20% 및 지방소득세 2%)중 적은 금액을 양수인이 소득세(지방소득세 포함)로서 원천징수하여, 그 원천징수한 날이 속하는 달의 다음 달 10일까지 원천징수 관할세무서장(지방소득세는 관할지방자치단체)에게 납부하여야 합니다. 한편 소득세법 제156조의2 제1항 및 동법 시행령 제207조의2 제1항의 규정에 의하여 조세조약에 따라 비과세 또는 면제를 적용 받으려는 주식양도소득의 실질귀속자는 비과세·면제신청서를 소득지급자에게 제출하고, 소득지급자는 소득을 지급하는 날이 속하는 달의 다음 달 9일까지 소득지급자의 납세지 관할세무서장에게 이를 제출하여야 합니다.

다만, 증권시장을 통하여 주식을 양도함으로써 발생하는 소득으로서 해당 양도자 및 그 소득세법 시행령 제98조 제1항에 따른 특수관계인이 부동산투자회사 주식의 양도일이 속하는 연도와 그 직전 5년의 기간 중 계속하여 부동산투자회사의 발생주식총액의 100분의 25 미만을 소유한 경우에는, 소득세법 제119조 제11호 및 동법 시행령 179조 제11항 제1호의 규정에 따라 해당 비거주자의 주식양도소득에 대한 소득세(지방소득세 포함)가 비과세 됩니다.

4) 법인 주주의 양도소득에 대한 과세

내국법인 주주가 부동산투자회사의 주식을 양도하는 경우, 그에 따라 발생하는 양도차익 또는 양도차손을 내국법인 주주의 법인세 과세표준에 포함하여 법인세(일반적으로 법인세의 10%에 상당하는 지방소득세 포함)를 신고납부 하여야 합니다. 법인세법 제98조 제1항 제7호 및 지방세법 제103조의 52에 의하면, 외국법인 주주가 부동산투자회사의 주식을 양도하는 경우, 그 지급금액의 11%에 해당하는 금액(법인세 10% 및 지방소득세 1%)과 해당 주식의 취득가액 및 양도비용이 확인되는 경우 이를 지급금액에서 공제한 양도차익의 22%에 해당하는 금액(법인세 20% 및 지방소득세 2%) 중 적은 금액을 양수인이 원천징수하여, 그 원천징수한 날이 속하는 달의 다음 달 10일까지 원천징수 관할세무서장(지방소득세는 관할지방자치단체)에게 납부하여야 합니다. 한편 법인세법 제98조의 4의 규정에 의하여 조세조약에 따라 비과세 또는 면제를 적용받으려는 주식양도소득의 실질귀속자는 비과세·면제신청서를 소득지급자에게 제출하고, 소득지급자는 소득을 지급하는 날이 속하는달의 다음 달 9일까지 소득지급자의 납세지 관할 세무서장에게 이를 제출하여야 합니다.

5) 주식 양도에 대한 증권거래세 및 농어촌특별세

자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 유가증권시장에서 양도되는 주권을 증권시장에서 계좌 간 대체로 매매결제 하거나 증권시장 밖에서 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제78조 또는 제178조 제1항에 따른 기준에 따라 주권을 매매하면서 계좌간 대체로 매매결제하는 경우, 주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률에 따른 전자등록기관 또는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따라 설립된 한국예탁결제원이 납세의무자가 되어, 양도인으로부터 주권의 양도가액에 대해서 증권거래세법 제8조 및 동법 시행령 제5조 제1호의 규정에 따라 0.08%의 세율을 적용하여 산출된 증권거래세와 농어촌특별세법 제5조 제1항 제5호의 규정에 따라 0.15%의 세율을

적용하여 산출된 농어촌특별세(합계 0.23%)를 거래징수하여 이를 관할 세무서에 납부하게 됩니다(증권거래세법 제3조 및 농어촌특별세법 제3조). 유가증권시장에서 양도되는 주권이라고 하더라도 장외에서 거래하는 경우에는 양도가액에 대하여 0.43%의 세율을 적용하여 산출된 증권거래세가 부과됩니다(증권거래세법 제8조 제1항).

(4) 기타 사항

부동산투자회사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 주택도시보증법 시행령 제8조 제2항 및 별표에 의하여 국민주택채권 매입의무가 면제됩니다. 부동산투자회사는 인적, 물적, 설비를 갖추지 아니하므로 지방세법 제75조 제1항의 규정에 의하여 시·군 내에서 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하며, 따라서 법인 균등분 주민세 납부의무가 발생하지 아니하며, 동법 제83조의 규정에 의한 재산분 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다. 부동산투자회사는 지방세법 제84조의4 제1항의 규정에 의하여 납세의무성립일(종업원에게 급여를 지급하는 때)이 속하는 달부터 최근 1년간 해당 사업소 종업원 급여총액의 월평균금액이 150,000,000원 이하인 경우에 해당하여 종업원분 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

15. 발기인 · 감독이사에 관한 사항

이름	법인(주인)등록번호	비고
박영희	750103-2XXXXXX	부동산투자회사법 제7조(발기인) 해당 결격사항 없음
정현섭	801106-1XXXXXX	

나. 감독이사에 관한 사항

해당사항 없습니다.

다. 감독이사의 보수지급기준

해당사항 없습니다.

제3부 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

1. 재무정보

가. 요약재무정보

가. 재무상태표

제 3 기 기말 기준일 2021년 04월 30일 현재

제 2 기 기말 기준일 2020년 10월 31일 현재

주식회사 하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제3(당)기 기말		제2(전)기 기말	
자 산				
I. 유동자산		583,582,990		604,412,038
(1) 당좌자산		583,582,990		604,412,038
1. 현금및현금성자산	349,421,997		349,118,338	
2. 미수금	234,091,263		255,242,864	
3. 미수수익	40,890		36,736	
4. 당기법인세자산	28,840		14,100	
II. 비유동자산		14,171,848,475		13,667,086,003
(1) 투자자산		14,171,848,475		13,667,086,003
1. 매도가능증권	13,367,432,721		13,667,086,003	
2. 파생상품자산	804,415,754		-	
자 산 총 계		14,755,431,465		14,271,498,041
부 채				
I. 유동부채		11,915,000		6,482,935
1. 미지급비용	11,915,000		6,482,935	
II. 비유동부채		-		94,337,744
1. 파생상품부채	-		94,337,744	
부 채 총 계		11,915,000		100,820,679
자 본				
I. 자본금		5,000,000,000		5,000,000,000
1. 보통주자본금	5,000,000,000		5,000,000,000	
II. 자본잉여금		8,770,015,106		9,097,233,562
1. 주식발행초과금	8,770,015,106		9,097,233,562	
III. 기타포괄손익누계액		804,415,754		(94,337,744)
1. 파생상품평가이익(손실)	804,415,754		(94,337,744)	
IV. 이익잉여금		169,085,605		167,781,544
1. 미처분이익잉여금	169,085,605		167,781,544	

과 목	제3(당)기 기말		제2(전)기 기말	
자 본 총 계		14,743,516,465		14,170,677,362
부 채 와 자 본 총 계		14,755,431,465		14,271,498,041

주) 출처 : 리츠정보시스템, 감사보고서

나. 손익계산서

제 3 기 2020년 11월 01일 부터 2021년 04월 30일 까지

제 2 기 2020년 05월 01일 부터 2020년 10월 31일 까지

주식회사 하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제3 (당)기		제2 (전)기	
I. 영업수익		222,219,919		222,490,786
1. 배당금수익	222,219,919		222,490,786	
II. 영업비용		51,957,338		52,214,905
1. 임원보수	1,800,000		2,100,000	
2. 자산관리수수료	27,454,710		27,453,715	
3. 자산보관수수료	5,490,942		5,490,743	
4. 일반사무위탁수수료	8,236,413		8,236,114	
5. 지급수수료	8,250,000		8,250,000	
6. 기타일반관리비	725,273		684,333	
III. 영업이익		170,262,581		170,275,881
IV. 영업외수익		191,519		121,755
1. 이자수익	191,519		121,755	
V. 영업외비용		1,368,495		2,616,092
1. 외환차손	1,368,495		247,629	
2. 외화환산손실	-		2,368,463	
VI. 법인세비용차감전순이익		169,085,605		167,781,544
VII. 법인세비용		-		-
VIII. 당기순이익		169,085,605		167,781,544

주) 출처 : 리츠정보시스템, 감사보고서

다. 자본변동표

제 3 기 2020년 11월 01일 부터 2021년 04월 30일 까지

제 2 기 2020년 05월 01일 부터 2020년 10월 31일 까지

주식회사 하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	총 계
2020.05.01(전기초)	5,000,000,000	9,307,728,760	(832,360,009)	171,504,802	13,646,873,553
파생상품평가	-	-	738,022,265	-	738,022,265
자본잉여금 전입	-	(210,495,198)	-	210,495,198	-
연차배당	-	-	-	(382,000,000)	(382,000,000)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	총 계
당기순이익	-	-	-	167,781,544	167,781,544
2020.10.31(전기말)	5,000,000,000	9,097,233,562	(94,337,744)	167,781,544	14,170,677,362
2020.11.01(당기초)	5,000,000,000	9,097,233,562	(94,337,744)	167,781,544	14,170,677,362
파생상품평가	-	-	898,753,498	-	898,753,498
자본잉여금 전입	-	(327,218,456)	-	327,218,456	-
연차배당	-	-	-	(495,000,000)	(495,000,000)
당기순이익	-	-	-	169,085,605	169,085,605
2021.04.30(당기말)	5,000,000,000	8,770,015,106	804,415,754	169,085,605	14,743,516,465

주) 출처 : 리츠정보시스템, 감사보고서

라. 현금흐름표

제 3 기 2020년 11월 01일 부터 2021년 04월 30일 까지

제 2 기 2020년 05월 01일 부터 2020년 10월 31일 까지

주식회사 하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제3 (당)기		제2 (전기)	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		195,650,377		374,913,570
1. 당기순이익	169,085,605		167,781,544	
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	-		-	
3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산,부채의 변동	26,564,772		207,132,026	
미수금의 감소	21,151,601		207,238,119	
미수수익의 증가	(4,154)		(30,085)	
당기법인세자산의 증가	(14,740)		(6,580)	
미지급비용의 증가(감소)	5,432,065		(69,428)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		299,653,282		302,092,764
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	299,653,282		302,092,764	
매도가능증권의 감소	299,653,282		302,092,764	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	-		-	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(495,000,000)		(382,000,000)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(495,000,000)		(382,000,000)	
배당금 지급	495,000,000		382,000,000	
IV. 현금의 증가(I +II +III)		303,659		295,006,334
V. 기초의 현금		349,118,338		54,112,004
VI. 기말의 현금		349,421,997		349,118,338

주) 출처 : 리츠정보시스템, 감사보고서

2. 연도별 설정 및 환매 현황

(단위 : 주, 백만원)

기간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고		비고
			설정(발행)		감자				
	주수	금액	주수	금액	주수	금액	주수	금액	
2019.09.20	60,000	300					60,000	300	발기인 출자
2019.11.23			1,000,000	15,100			1,060,000	15,400	보통주(사모)
2019.11.25					(60,000)	(300)	1,000,000	15,100	발기인 지분 감자
2021.11 (예정)			460,000	6,900			1,460,000	22,000	종류주 (본건, 공모)
2021.12 (예정)					(456,952)	(6,900)	1,003,048	15,100	보통주 지분 감자 (예정)

※ 발기 설립일은 2019년 09월 20일 임니다. 발기설립시 주식 액면금액 및 주식 발행가액은 5,000원으로 동일하며, 회사는 2019년 09월 30일 주주총회 특별결의를 거쳐 발기인이 보유한 보통주 60,000주에 대한 유상감자를 결정하였습니다. 사모 유상증자가 완료된 이후 2019년 11월 25일 회사는 발기인이 보유한 보통주 60,000주를 납입자본금과 동일한 300백만원에 유상 매수하여 임의 소각 완료하였습니다.

※ 사모 증자일은 2019년 11월 23일 임니다. 사모 증자시 발행가액 15,100원(액면가 5,000원)으로 보통주 1,000,000주를 발행하였습니다.

※ 사모 증자시 하나금융투자(주)는 보통주 1,000,000주 인수 후 와이케이호제일차(주)에게 500,000주, 와이케이호제이차(주)에게 500,000주 매도하였습니다.

※ 당사의 주요주주인 와이케이호제일차(주), 와이케이호제이차(주)는 하나금융투자(주)가 신용공여 등을 제공하고 있는 연결대상 종속기업입니다.

※ 공모 증자시 발행가액 15,000원(액면가 5,000원)으로 종류주 460,000주 발행 예정이며, 2021년 10월 01일 이사회결의 완료 되었습니다.

※ 회사는 2021년 10월 21일 주주총회 특별결의를 거쳐 공모 증자 이후 모집된 자금을 통하여 사모 증자시 발행한 보통주 일부 유상감자 계획에 대하여 결정하였습니다. 유상감자 일자는 본 건 공모의 청약이 완료된 후이며, 사모 증자시 발행가액과 동일한 주당 15,100원에 유상 매수하여 임의 소각할 예정입니다. 단, 유상감자 대상 주식의 수와 금액은 본건 일반공모의 결과에 따라 달라질 수 있습니다.

※ 보통주와 종류주 모두 의결권이 있습니다.

※ 상기 보통주 지분 감자(예정) 주수 및 금액은 본건 일반공모 모집금액 전부를 보통주 유상감자에 사용하는 것을 가정하였습니다.

3. 투자회사의 출자금에 관한 사항

가. 출자지분의 총수

(2021년 11월 예정)

발행할 출자지분의 총수	예정 출자지분의 총수	미발행출자지분의 총수
20,000,000주	1,460,000주	18,540,000주

주1) 사모증자, 발기인 지분 감자 및 공모증자(본건, 예정)을 통한 출자 지분의 총수입니다.

나. 발행한 출자지분의 내용

(2021년 11월 예정)

구분	주당 발행가액	발행주식수	발행가액 총액	비고
보통주	15,100원	1,000,000주	15,100,000,000원	사모증자 1,000,000주
종류주	15,000원	460,000주	6,900,000,000원	본건, 공모증자(예정) 460,000주

주1) 사모증자, 발기인 지분 감자 및 공모증자(본건, 예정)을 반영한 총 발행주식수 및 발행가액 총액입니다.

주2) 발기 설립시 발행가 5,000원(액면가 5,000원)으로 기명식 보통주 60,000주(설립자본금 300백만원)

를 발행하였으며, 2019년 11월 25일 발기인이 보유한 보통주 60,000주를 납입자본금과 동일한 300백만 원에 유상 매수하여 임의 소각 완료하였습니다.

주3) 사모증자시 발행가 15,100원(액면가 5,000원)으로 보통주 1,000,000주(15,100백만원)을 발행하였습니다.

4. 집합투자기구의 운용실적

가. 연평균 수익률(세전 기준)

(단위 : 백만원)

회계기간	보통주		비고
	배당금	연환산 배당률	
1기(2019.12~2020.04)	382	8.70%	실현수익
2기(2020.05~2020.10)	495	6.91%	
3기(2020.11~2021.04)	501	7.25%	

주1) 회계기간은 6개월 단위이며, 1기 투자기간은 5개월입니다.

주2) 각 주식의 실제 납입일 익일을 기준으로 배당 수익률을 계산하였습니다.

주3) 배당수익률 : 배당액 / [(기초납입자본금 + 기말납입자본금) / 2]로 산출합니다.

주4) 연환산 배당수익률 : 사업연도별 배당수익률 × 365 / 투자기간(일)로 산정되었습니다.

나. 연도별 수익률 추이

해당사항 없습니다.

다. 집합투자기구의 자산 구성 현황

(단위 : 백만원)

항목	제3기 (2021.04.30)	
	자산총액	비율
부동산	-	-
부동산관련 유가증권	13,367	90.59%

현금	349	2.37%
기타자산	1,039	7.04%
총계	14,755	100.00%

주1) 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금, 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 부동산투자회사법 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

주2) 부동산관련 유가증권은 부동산투자회사법 제2조 3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

주3) 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

주4) 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

1. 집합투자업자에 관한 사항

(주)하나자산신탁은 부동산투자회사법에 따른 당사의 적법한 자산관리회사로서 본 집합투자기구에 대한 투자운용업무를 수행하며 세부사항은 다음과 같습니다.

가. 회사 개요

구분	내용
회사명	주식회사 하나자산신탁
영문명	Hana Asset Trust Co.,Ltd.
대표자	이창희
본점 사업자등록번호	214-86-34082
본사 우편번호	06133
본사 주소	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층
본사 전화번호	02-3287-4600
인터넷 홈페이지 주소	http://www.hanatrust.com
기업규모	대기업
결산월	12 월
업종명	신탁업 및 집합투자업
회사설립일	1999년 06월 25일
임직원수	189명 (2021년 03월말 기준)
주주수 (명)	1

나. 주요 업무

- (1) 자산(부동산, 증권, 부동산의 사용에 관한 권리)의 취득 및 처분, 취득한 자산의 관리 등 자산운용에 관한 매 결산기의 사업계획 및 차입계획의 작성 및 제공
- (2) 부동산 취득, 관리(시설운영을 포함한다. 이하같다), 개량 및 처분
- (3) 부동산의 임대차

- (4) 증권의 매매
- (5) 여유자금의 운용에 관한 업무
- (6) 제세공과금의 계산 및 납부에 관한 업무
- (7) 회사의 채권자, 투자자, 임차인 및 주주에 대한 회사의 의무 이행을 위하여 요구되는 제반 보험 가입 및 보험계약 체결에 관한 지원 업무
- (8) 필요한 경우 부동산투자자문회사에 대한 자산운용에 관한 자문 및 평가업무 위탁
- (9) 회사의 투자보고서 작성
- (10) 일반사무수탁회사의 재무제표 작성을 위한 관련자료 제공
- (11) 회사의 주식발행시 주간사 등의 선정(필요한 경우)과 투자설명서 작성자료 제공
- (12) 일반사무수탁회사의 부투법 기타 관련법령이 정하는 바에 따른 인가신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공
- (13) 회사의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산운용업무와 관련한 실무 사무의 수행
- (14) 회사의 의사결정에 따라 선정된 일반사무수탁회사, 자산보관기관, 자산실사(법률, 회계, 감정평가 등) 기관 등 부동산투자회사의 운용과 관련된 기관과 관련 계약의 체결 및 독립된 업무담당자에게 업무를 지시하거나 협조하는 업무
- (15) 부투법 제29조에 따른 차입 및 사채발행에 관한 업무
- (16) 회사의 부투법상 영업인가 및 변경인가 신청 지원 업무
- (17) 기타 회사로부터 위탁받은 업무

다. 최근 2개 사업연도 요약 재무내용

[재무상태표]

제 22 기 2020년 12월 31일 현재
제 21 기 2019년 12월 31일 현재

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과목	제 22기 기말		제 21기 기말	
자산				
Ⅰ. 현금및예치금	-	250,129,878,242	-	265,552,592,939
1. 현금및현금성자산	75,129,878,242	-	75,552,592,939	-
2. 예치금	175,000,000,000	-	190,000,000,000	-
Ⅱ. 유가증권	-	52,080,247,915	-	31,023,170,336
1. 당기손익-공정가치측정금융자산	44,961,897,519	-	28,702,705,703	-

과목	제 22기 기말		제 21기 기말	
2. 관계기업투자	7,118,350,396	-	2,320,464,633	-
III. 대출채권	-	89,927,977,017	-	96,384,643,179
1. 대여금	4,169,000,000	-	1,730,000,000	-
2. 신탁계정대	95,225,998,698	-	105,866,020,923	-
대손충당금	(9,467,021,681)	-	(11,211,377,744)	-
IV. 유형자산	-	756,747,321	-	401,990,093
1. 토지	30,508,334	-	-	-
2. 건물	205,324,986	-	-	-
감가상각누계액	(1,711,041)	-	-	-
3. 비품	3,068,641,902	-	2,690,950,211	-
감가상각누계액	(2,546,016,860)	-	(2,288,960,118)	-
4. 임차점포시설물	110,648,807	-	110,648,807	-
감가상각누계액	(110,648,807)	-	(110,648,807)	-
V. 무형자산	-	5,050,059,673	-	5,361,040,308
VI. 리스사용권자산	-	5,340,776,059	-	6,414,441,696
1. 리스사용권자산(부동산)	7,446,946,598	-	7,370,772,525	-
감가상각누계액	(2,326,316,964)	-	(1,130,900,516)	-
2. 리스사용권자산(차량운반구)	369,225,108	-	276,222,760	-
감가상각누계액	(149,078,683)	-	(101,653,073)	-
VII. 기타자산	-	31,169,444,928	-	17,975,764,977
1. 신탁보수미수금	24,744,954,317	-	12,611,364,242	-
대손충당금	(1,595,466,439)	-	(1,193,784,725)	-
2. 미수금	432,592,098	-	644,108,785	-
대손충당금	(353,564,373)	-	(548,216,104)	-
3. 미수수익	2,435,395,447	-	770,821,825	-
대손충당금	(4,070,422)	-	-	-
4. 선금금	365,958,001	-	9,970	-
5. 선금비용	59,884,906	-	92,754,500	-
6. 보증금	871,659,741	-	1,335,439,587	-
7. 이연법인세자산	4,212,101,652	-	4,263,266,897	-
자산총계	-	434,455,131,155	-	423,113,643,528
부채	-	-	-	-
I. 차입부채	-	-	-	69,977,097,375
1. 사채	-	-	70,000,000,000	-

과목	제 22기 기말		제 21기 기말	
사채할인발행차금	-	-	(22,902,625)	-
II. 리스부채	-	5,306,021,705	-	6,200,097,452
1. 리스부채(부동산)	5,518,077,495	-	6,650,414,795	-
현재가치할인차금(리스부채_부동산)	(438,258,812)	-	(629,906,021)	-
2. 리스부채(차량운반구)	235,134,200	-	185,908,200	-
현재가치할인차금(리스부채_차량운반구)	(8,931,178)	-	(6,319,522)	-
III. 기타부채	-	69,385,127,708	-	67,993,146,439
1. 미지급법인세	18,133,437,091	-	14,836,360,221	-
2. 미지급금	1,318,014,289	-	1,735,587,523	-
3. 미지급비용	8,978,774,618	-	8,473,033,100	-
4. 신탁보수선수금	37,033,979,865	-	40,344,384,465	-
5. 기타선수금	467,985,021	-	221,544,399	-
6. 부가세예수금	570,771,514	-	337,596,422	-
7. 예수금	1,632,299,725	-	1,804,277,954	-
8. 총당부채	1,249,865,585	-	240,362,355	-
부채총계	-	74,691,149,413	-	144,170,341,266
자본	-	-	-	-
I. 자본금	-	10,000,000,000	-	10,000,000,000
1. 보통주자본금	10,000,000,000	-	10,000,000,000	-
II. 자본조정	-	(967,561,029)	-	(967,561,029)
1. 주식선택권	-	-	(208,395,493)	-
2. 기타의 자본조정	(967,561,029)	-	(759,165,536)	-
III. 이익잉여금	-	350,731,542,771	-	269,910,863,291
1. 법정준비금	40,468,006,519	-	33,897,918,868	-
2. 임의적립금	1,000,804,000	-	1,000,804,000	-
3. 대손준비금	3,940,826,278	-	5,867,332,844	-
4. 미처분이익잉여금	305,321,905,974	-	229,144,807,579	-
자본총계	-	359,763,981,742	-	278,943,302,262
부채및자본총계	-	434,455,131,155	-	423,113,643,528

[손익계산서]

제22기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지
제21기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과목	제 22기 기말		제 21기 기말	
I. 영업수익	-	150,873,030,274	-	131,752,851,879
1. 고객과의 계약에서 생기는 수익	135,245,987,833	-	119,356,865,958	-
(1) 신탁업무수익	124,152,979,963	-	112,163,620,814	-
(2) 신탁외 업무수익	11,093,007,870	-	7,193,245,144	-
2. 당기손익-공정가치측정 금융자산 관련이익	6,843,062,339	-	2,012,261,728	-
3. 이자수익	2,310,193,857	-	3,804,184,846	-
4. 신탁계정대이자수익	6,473,786,245	-	6,579,539,347	-
II. 영업비용	-	42,189,251,057	-	43,327,408,242
1. 당기손익-공정가치측정 금융자산 관련손실	1,640,881,158	-	420,824,202	-
2. 이자비용	822,611,201	-	2,462,834,349	-
3. 판매비와관리비	38,725,758,698	-	40,443,749,691	-
(1) 급여	24,884,235,291	-	22,153,985,306	-
(2) 퇴직급여	1,234,791,317	-	982,588,982	-
(3) 복리후생비	2,404,894,158	-	2,193,055,801	-
(4) 임차료	51,795,432	-	25,870,459	-
(5) 여비교통비	248,376,033	-	275,322,148	-
(6) 접대비	1,209,201,026	-	943,120,405	-
(7) 감가상각비	258,767,783	-	361,468,377	-
(8) 사용권자산감가상각비	1,361,464,429	-	1,368,760,649	-
(9) 무형자산상각비	837,289,526	-	675,580,198	-
(10) 세금과공과	1,735,286,429	-	1,189,607,550	-
(11) 광고선전비	394,441,816	-	291,426,098	-
(12) 지급수수료	4,214,382,309	-	3,593,786,538	-
(13) 대손상각비	(1,371,207,972)	-	4,994,707,151	-
(14) 교육훈련비	57,007,943	-	188,835,855	-
(15) 소모품비	56,618,189	-	56,075,855	-
(16) 도서인쇄비	56,408,400	-	103,681,272	-
(17) 통신비	152,979,198	-	127,420,427	-
(18) 차량유지비	197,080,532	-	197,200,419	-
(19) 보험료	20,898,018	-	23,472,485	-
(20) 운반비	78,985,500	-	75,690,200	-
(21) 관리비	642,063,341	-	622,093,516	-
4. 기타영업비용	1,000,000,000	-	-	-

과목	제 22기 기말		제 21기 기말	
III. 영업이익	-	108,683,779,217	-	88,425,443,637
IV. 영업외수익	-	74,381,624	-	462,920,527
1. 지분법이익	13,447,582	-	405,458,274	-
2. 무형자산손상차손환입액	50,500,000	-	-	-
3. 잡이익	10,434,042	-	57,462,253	-
V. 영업외비용	-	435,003,438	-	247,851,280
1. 지분법손실	150,128,819	-	-	-
2. 기부금	249,564,341	-	211,150,200	-
3. 무형자산손상차손	18,333,333	-	29,530,912	-
4. 리스변경및해지손실	881,100	-	-	-
5. 잡손실	16,095,845	-	7,170,168	-
VI. 법인세비용차감전순이익	-	108,323,157,403	-	88,640,512,884
VII. 법인세비용	-	27,502,477,923	-	22,939,636,373
VIII. 당기순이익	-	80,820,679,480	-	65,700,876,511
IX. 총포괄이익	-	80,820,679,480	-	65,700,876,511

[자본변동표]

제22기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지
제21기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과목	자본금	자본잉여금	자본조정	이익잉여금	총계
2019년 1월 1일(전기초)	10,000,000,000	121,586,104	(1,089,399,133)	204,209,986,780	213,242,173,751
총포괄이익	-	-	-	65,700,876,511	65,700,876,511
전기순이익	-	-	-	65,700,876,511	65,700,876,511
주식선택권	-	(121,586,104)	121,838,104	-	252,000
2019년 12월 31일(전기말)	10,000,000,000	-	(967,561,029)	269,910,863,291	278,943,302,262
2020년 1월 1일(당기초)	10,000,000,000	-	(967,561,029)	269,910,863,291	278,943,302,262
총포괄이익	-	-	-	80,820,679,480	80,820,679,480
당기순이익	-	-	-	80,820,679,480	80,820,679,480
2020년 12월 31일(당기말)	10,000,000,000	-	(967,561,029)	350,731,542,771	359,763,981,742

[현금흐름표]

제22기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지
제21기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과목	제 22기 기말		제 21기 기말	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	-	75,065,707,377	-	89,644,845,002
영업에서 창출된 현금	93,210,206,859	-	99,638,947,717	-

과목	제 22기 기말		제 21기 기말	
이자의 수취	7,083,186,326	-	10,247,180,075	-
이자의 지급	(1,073,450,000)	-	(2,142,488,560)	-
법인세의 납부	(24,154,235,808)	-	(18,098,794,230)	-
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	-	-4,103,652,870	-	-87,635,530,652
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득	(16,549,787,982)	-	(9,276,635,291)	-
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분	5,492,777,347	-	287,119,238	-
관계기업투자자산 취득	(4,999,975,000)	-	-	-
유형자산의 취득	(613,525,011)	-	(204,321,940)	-
무형자산의 취득	(494,142,224)	-	(2,310,880,963)	-
무형자산의 처분	-	-	500,000,000	-
대여금 증가	(2,889,000,000)	-	(1,400,000,000)	-
대여금 감소	450,000,000	-	340,000,000	-
보증금 증가	(3,000,100,000)	-	(770,333,496)	-
보증금 감소	3,500,100,000	-	199,521,800	-
예치금의 순증감	15,000,000,000	-	(75,000,000,000)	-
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	-	(71,384,769,204)	-	(1,298,275,100)
사채의 상환	(70,000,000,000)	-	-	-
리스료의 지급	(1,384,769,204)	-	(1,298,275,100)	-
IV. 현금및현금성자산의 순증감	-	(422,714,697)	-	711,039,250
V. 기초 현금및현금성자산	-	75,552,592,939	-	74,841,553,689
VI. 기말 현금및현금성자산	-	75,129,878,242	-	75,552,592,939

라. 운용자산 규모

(2021년 05월 기준)

위탁회사	수탁자산규모(억원)	수탁업무내용	수탁계약기간
하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사	1,985	자산관리	리츠의 청산시까지
서한하나뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사	1,010	자산관리	리츠의 청산시까지
신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사	1,546	자산관리	리츠의 청산시까지
하나트러스트제1호위탁관리부동산투자회사	348	자산관리	리츠의 청산시까지
계룡하나동탄제1호위탁관리부동산투자회사	2,259	자산관리	리츠의 청산시까지
이베데스다제1호위탁관리부동산투자회사	559	자산관리	리츠의 청산시까지
하나트러스트제2호위탁관리부동산투자회사	356	자산관리	리츠의 청산시까지
하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사	428	자산관리	리츠의 청산시까지
하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	148	자산관리	리츠의 청산시까지
세진하나제1호위탁관리부동산투자회사	680	자산관리	리츠의 청산시까지
하나트러스트제4호위탁관리부동산투자회사	615	자산관리	리츠의 청산시까지

계룡하나제2호위탁관리부동산투자회사	839	자산관리	리츠의 청산시까지
엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사	221	자산관리	리츠의 청산시까지
제일하나제1호위탁관리부동산투자회사	631	자산관리	리츠의 청산시까지
하나트러스트제5호위탁관리부동산투자회사	533	자산관리	리츠의 청산시까지
하나트러스트제6호위탁관리부동산투자회사	728	자산관리	리츠의 청산시까지
서한하나제2호 위탁관리부동산투자회사	953	자산관리	리츠의 청산시까지
주식회사하나리치업제1호위탁관리부동산투자회사	344	자산관리	리츠의 청산시까지
주식회사제일하나제2호위탁관리부동산투자회사	1,173	자산관리	리츠의 청산시까지
주식회사중흥하나제2호위탁관리부동산투자회사	3	자산관리	리츠의 청산시까지
총 계	15,359		

2. 운용 관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항

가. 집합투자재산의 운용(지시)업무 수탁회사

해당사항 없습니다.

나. 기타 업무의 수탁회사

해당사항 없습니다.

본 집합투자기구는 부동산투자회사법 제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례) 제1항에 따라 자본시장과금융투자업에관한법률 제80조의 규정을 적용받지 아니합니다.

3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

가. 자산보관회사

(1) 명칭 : 엔에이치투자증권 주식회사

(2) 주소 : 서울특별시 영등포구 여의대로 108 파크원타워 2, 13층(여의도동)

(3) 자본금에 관한 사항

(2020년 12월말 기준)

출자자	소유주식수(주)	구성비(%)	비 고
농협금융지주	138,195,501	49.11	보통주 기준
기타	143,213,386	50.89	
계	281,408,887	100.00	

(4) 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원, 개)

구 분		연 도		
		2018	2019	2020
신탁가액	수탁고	334,068	399,396	396,467
	거래처수	31,743	35,526	36,864

(5) 주요 계약 내용

- 1) 계약기간 : 본 계약의 효력발생일로부터 부동산투자회사 청산종결 등기일까지
- 2) 위탁보수 : 연 10,000,000원(VAT 별도)
- 3) 보수의 지급방식 : 매 분기 말일로부터 7영업일 이내에 지급

(6) 주요 업무

1) 증권의 보관 및 관리

① 증권의 양도, 보관 및 관리. 단, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제 308조에 따른 예탁대상증권 등으로 지정된 증권은 지체없이 한국예탁결제원에 예탁하여야 한다.

② 증권에 관한 각종 권리 행사, 증권에 대해 인정되는 배당금, 원리금 기타 각종 금원의 수령

③ 위 각호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

2) 현금의 보관 및 관리

① 현금의 수령, 지급 및 보관

② 제세공과금의 지급

③ 관련 수탁기관에 대한 보수, 수수료 및 비용 지급

④ 계좌개설, 폐지 및 변경 업무

⑤ 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

3) 위탁자의 해산 시 청산인 또는 청산감독인의 재량에 따라 결정된 필요한 자산 보관에 관련된 업무

나. 일반사무관리회사

(1) 회사개요

1) 명칭 : 삼정케이피엠지에이에이에스 주식회사

2) 주소 : 서울특별시 강남구 논현로85길 28(역삼동, 성서공회빌딩)

3) 자본금에 관한 사항

(2020년 12월말 기준)

설립일	자본금
2005년 06월 08일	20억

4) 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원, 개 / 2020년 12월말 기준)

펀드유형	수탁고	펀드수
주식 및 주식혼합	-	-
채권 및 채권혼합	-	-
재간접투자 및 MMF	-	-
파생상품 및 변액보험	-	-
부동산 및 기타	29,203	41
계	29,203	41

주1) 수탁고 산정기준 : 2020년 12월말 순자산총액 기준

주2) 리츠 수탁고(2020년 12월말 기준) : 15,216억원 (총자산 기준), 리츠수 : 17개

(2) 주요 계약 내용

1) 계약기간 : 본 계약의 효력발생일로부터 부동산투자회사 청산종결 등기일까지

2) 위탁보수 : 연 15,000,000원(VAT 별도)

3) 보수의 지급방식 : 매 분기 말일로부터 7영업일 이내에 지급

(3) 주요 업무

- 1) 발행주식의 명의개서에 관한 업무
- 2) 주식발행에 관한 사무
- 3) 운영에 관한 사무
- 4) 계산에 관한 사무
- 5) 세무에 관한 업무
- 6) 관련법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무 등
- 7) 해산 및 청산 업무
- 8) 관련법령에 따른 국토교통부 보고 업무
- 9) 상기업무의 부수업무

다. 판매회사

(1) 회사 개요

- 1) 명칭 : 하이투자증권 주식회사
- 2) 주소 : 서울특별시 영등포구 여의나루로61
- 3) 자본금에 관한 사항

(2020년 12월말 기준)

출자자	소유주식(주)	지분율(%)	비고
DGB금융지주	427,754,198	87.88%	최대주주
기타	58,986,057	12.12%	
계	486,740,255	100.00%	

4) 영업점포 현황

(2020년 12월말 기준)

구분	센터	지점	영업소	계
국내	4	29	1	34
국외	-	-	-	-
계	4	29	1	34

5) 주요판매실적

수익증권 판매실적

(단위 : 억좌)

기준일	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31
판매잔고	71,649	58,089	61,351	92,074	102,953

주식 총액인수 및 판매실적

(단위 : 백만원)

구분	2017.01.01 ~ 2020.12.31		
	주관회사실적	인수실적	인수수수료
기업공개	16,500	20,820	635

회사채 인수실적

(단위 : 백만원)

구분	2017.01.01 ~ 2020.12.31		
	주관회사실적	인수실적	인수수수료
회사채	908,179	3,725,250	8,876

(2) 주요 업무 내용

- 1) 주식의 청약권유 및 모집
- 2) 주식의 배정 및 공고
- 3) 초과 청약금의 환불
- 4) 제 서식의 작성 및 공고
- 5) 기타 필요한 사항

제5부 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항

1. 투자자의 권리에 관한 사항

가. 투자자총회 등

(1) 투자자총회의 구성

당사의 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 합니다.

(2) 투자자총회의 소집 및 의결권 행사방법

1) 주주총회의 소집

정기주주총회는 매결산기 종료 후 3월 이내에, 임시주주총회는 이사회의 결의와 부동산투자회법, 상법 등 관련 법률에 따라 언제든지 소집될 수 있습니다.

2) 의결권 행사방법

[정관]

제23조 (주주의 의결권)

주주의 의결권은 1주마다 1개로 한다.

제24조 (주주총회의 결의방법)

주주총회의 결의는 법령 또는 이 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 하여야 한다.

제26조 (서면에 의한 의결권행사)

- ① 주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.
- ② 회사는 총회소집통지서에 서면에 의한 의결권 행사에 필요한 서면과 참고자료를 송부하여야 한다.
- ③ 제①항의 의결권을 행사하고자 하는 주주는 회사에서 송부한 서면에 의결권행사의 내용을 기재하여 총회일 전일까지 회사에 제출하여야 한다.
- ④ 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 출석한 주주의 의결권 수에 산입한다.

제27조 (의결권의 불통일행사)

- ① 주주가 20이상의 의결권을 가지고 있는 때에는 이를 통일하지 아니하고 행사할 수 있다. 이 경우 총회일의 3일 전에 회사에 대하여 서면으로 그 뜻과 이유를 통지하여야 한다.
- ② 주주가 주식의 신탁을 인수하였거나 기타 타인을 위하여 주식을 가지고 있는 경우 외에는 회사는 주주의 의결권의 불통일행사를 거부할 수 있다.

제28조 (의결권의 대리행사)

- ① 주주는 대리인으로 하여금 그 의결권을 행사하게 할 수 있다.
- ② 제1항의 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면을 회사에 제출하여야 한다.

제29조 (주주총회의 의사록)

주주총회의 의사의 경과요령과 그 결과를 의사록에 기재하고 의장과 회의에 출석한 이사들이 기명날인 또는 서명하여 회사의 본점에 비치하여야 한다.

(3) 투자자총회 결의사항

[정관]

제25조 (주주총회의 결의사항)

- ① 관계 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 결의한다.
 1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 단, 두 기의 사업연도를 한 단위로 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.
 2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
 3. 아래 각목에 해당하는 자산의 투자, 운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항
 - 가. 해당 계약을 체결함으로써 인하여 부투법 제12조 제1항 제1호에 따른 사업계획(주주총회에서 승인받은 것을 말한다)에서 정한 주주 배당수익이 30%이상 하락할 것이 예상되는 계약
 - 나. 회사 총자산의 30% 이상에 해당하는 부동산 또는 증권을 처분하는 계약. 단, 부투법 제12조 제1항 제1호에 따른 사업계획서에서 이미 보고한 내용과 동일한 조건으로 체결하는 계약은 제외함.
 4. 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항
 5. 이사 및 감사의 선임에 관한 사항

6. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
 7. 배당에 관한 사항
 8. 제41조 제2항에 따른 파생상품 거래 관련 계약의 체결
 9. 기타 이사회가 부의한 사항
- ② 관계 법령이나 정관에 의해 달리 규정하는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항에 대하여는 상법 제434조에 따라 출석한 주주의 의결권의 3분의 2이상의 수와 발행주식 총수의 3분의 1이상의 수로써 결의한다.
1. 회사의 정관의 변경
 2. 액면가 미만의 주식 발행
 3. 회사의 자본감소(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제1항의 결의에 의함)
 4. 회사의 해산
 5. 다른 부동산투자회사와의 합병
 6. 회사의 영업의 전부 또는 중요한 일부의 양도
 7. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사의 영업의 전부 혹은 일부의 양수
 8. 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 부투법 시행령 제9조에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
 9. 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
 10. 제16조에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
 11. 이사 및 감사의 해임에 관한 사항
 12. 상법, 부투법 기타 관계 법령에 따라 주주총회의 특별결의를 요하는 사항
- ③ 회사는 주주총회의 회의개시 예정시각에서 1시간이 경과할 때까지 출석한 주주가 소유한 주식의 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우 주주총회를 연기할 수 있다. 이 경우 회사는 그 날부터 2주 이내에 연기된 주주총회(이하"연기주주총회"라 한다)를 소집하여야 한다.
- ④ 연기주주총회의 회의개시 예정시각에서 1시간이 지날 때까지 출석한 주주가 소유한 주식 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우에는 출석한 주주의 주식 총수로써 주주총회가 성립된 것으로 본다. 이 경우 연기주주총회의 결의는 출석한 주주의 의결권의 과반수로 한다. 다만, 관계 법령 및 이 정관에 다른 정함이 있는 경우에 연기주주총회의 특별결의는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2이상의 수로써 한다.

(4) 주식매수청구권

당사는 주식매수청구권 관련하여 부동산투자회사법 제20조의2 및 회사 정관 제17조에 따라 정관을 변경하여 주식의 매수를 제한하거나 그 존립기간을 연장하고자 하는 경우, 다른 부동산투자회사와 합병하고자 하는 경우 및 현물출자에 의하여 신주를 받

행하는 경우에 주주가 주주총회 전에 반대의사를 서면통지한 경우 그 주주총회 결의 일로부터 20일 이내에 주식 매수를 청구할 수 있습니다.

[부동산투자회사법]

제20조의2 (부동산투자회사에 대한 주주의 주식매수청구권)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 부동산투자회사 이사회가 결의한 경우 그 결의에 대하여 반대하는 주주는 해당 사항에 관한 주주총회 전에 부동산투자회사에 서면으로 그 결의에 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일로부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.

1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.

2. 다른 부동산투자회사와의 합병

3. 제19조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행

② 부동산투자회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구 기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 제2항에도 불구하고 부동산투자회사는 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

[정관]

제17조 (주식매수청구권)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회가 결의한 경우, 그 결의에 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 대하여 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일로부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.

1. 주식의 매수를 제한하는 정관의 변경

2. 다른 부동산투자회사와의 합병

3. 제16조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행

② 회사가 제1항의 규정에 해당하는 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 하고, 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지하여야 한다.

③ 회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등은 부투법 시행령 제17조가 정하는 바에 따른다.

④ 회사는 제3항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

나. 잔여재산분배

회사 청산시 정관 제9조의2 제4항에 따라 다음의 순서와 같이 잔여재산을 분배합니다.

- ① 최우선으로, 종류주식에 대하여 누적된 미배당분이 있는 경우, 그 미배당분을 해당 종류주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.
- ② 제1호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 종류주식, 보통주식에 대하여 발행가액 상당액에 달하는 만큼을 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.
- ③ 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 보통주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.

[정관]

제9조 (주식의 종류)

- ① 회사가 발행할 주식은 기명식 보통주식, 종류주식으로 한다.
- ② 회사가 발행할 보통주식, 종류주식은 의결권이 있다.

제9조의 2 (종류주식의 내용)

- ① 회사는 종류주식을 [사십육만]([460,000])주를 넘지 않는 범위 내에서 발행할 수 있다.
- ② 회사는 이익배당시에 다음과 같은 순서로 배당한다.
 1. 최우선으로, 종류주식에 대하여 1주당 1주의 발행가액에 연 4.0%의 비율을 일할 계산하여 곱한 금액을 그 주식수에 비례하여 동등하게 배당한다.
 2. 제1호에 따른 배당 후 남은 배당가능이익이 있는 경우, 보통주식에 대하여 각 주식수에 비례하여 배당한다.
- ③ 어느 사업연도에 종류주식에 대한 이익배당이 전항에 정한 배당률에 미치지 못한 경우에는 누적된 미배당분을 다음 사업연도의 배당시에 해당 종류주식의 이익배당액에 추가하여 배당한다.
- ④ 회사 청산시 다음과 같이 잔여재산을 분배한다.
 1. 최우선으로, 종류주식에 대하여 누적된 미배당분이 있는 경우, 그 미배당분을 해당 종류주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.
 2. 제1호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 종류주식, 보통주식에 대하여 발행가액 상당액에 달하는 만큼을 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.
 3. 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 보통주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.
- ⑤ 회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우 종류주식, 보통주식에 대한 신주의 배정은 그와 같은 종류의 주식으로 한다.

제10조 (주권의 종류)

회사가 발행할 주권은 1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종으로 한다.

다. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권

당사는 결산서류, 감사보고서, 정관, 주주명부, 이사회 및 주주총회 의사록 등을 영업시간 중에 주주 및 채권자들의 열람에 제공하며, 주주 및 채권자가 그 서류의 등·초본 교부를 청구할 수 있습니다.

라. 손해배상책임

자산관리회사, 판매회사, 자산보관회사 및 일반사무관리회사가 업무를 소홀히 하여 업무를 위탁한 위탁관리부동산투자회사에 손해를 발생시킨 때에는 당해 위탁관리부동산투자회사에 대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다. 관련수탁회사가 위탁관리부동산투자회사 또는 제3자에게 손해배상 책임을 부담하는 경우 이사, 감사 또는 다른 관련수탁회사에게도 귀책사유가 있는 때에는 이들이 연대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

마. 재판관할

투자자가 소송을 제기하는 때에는 투자자의 선택에 따라 수익자의 주소지 또는 투자자가 거래하는 집합투자업자 또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기할 수 있습니다. 다만, 투자자가 외국환거래법에 의한 비거주자인 경우에는 투자자가 거래하는 집합투자업자 또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기하여야 합니다.

바. 기타 투자자의 권리보호에 관한 사항

본 상품에 대한 추가적인 정보를 원하시는 투자자는 금융위원회 및 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)에서 자료를 참고할 수 있으며, 집합투자업자나 판매회사에 자료를 요구할 수 있습니다.

2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항

당사는 부동산투자회사법 제44조 및 정관 제54조에 의하여 해산 할 수 있습니다.

부동산투자회사가 해산하여 청산할 경우 청산인은 취임한 날부터 1개월 이내에 부동산투자회사의 채권자에 대하여 일정한 기간 이내에 그 채권을 신고할 것과 그 기간 이내에 신고하지 아니하면 청산에서 제외된다는 뜻을 2회 이상 공고함으로써 최고하여야 합니다. 이 경우 그 신고기간은 1개월 이상으로 하여야 합니다.

국토교통부장관은 부동산투자회사 및 자산관리회사 속임수 등 그 밖의 부정한 방법 등으로 영업인가 및 설립인가를 받은 경우에는 그 영업인가 또는 설립인가를 취소하여야 합니다.

또한, 국토교통부장관은 상기 사유로 영업인가가 취소되어 해산한 경우에는 부동산투자회사의 소재지를 관할하는 등기소에 해산등기를 촉탁하여야 합니다.

[부동산투자회사법]

제42조 (영업인가 등의 취소)

① 국토교통부장관은 부동산투자회사 및 자산관리회사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2 및 제26조의3에 따른 등록 및 제22조의3에 따른 설립인가를 취소할 수 있다. 다만, 제1호 또는 제4호에 해당하는 경우에는 그 영업인가·등록 또는 설립인가를 취소하여야 한다.

1. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2 및 제26조의3에 따른 등록 및 제22조의3에 따른 설립인가를 받은 경우

2. 제10조를 위반하여 자본금이 최저자본금보다 적은 경우

2의2. 자산관리회사가 최근 3년간 제22조의2제1항에 따라 자산의 투자·운용업무를 위탁받은 실적이 없는 경우

3. 제25조를 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. 제39조제2항에 따른 조치를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 경우

6. 자기자본의 전부가 잠식된 경우

7. 최저자본금을 준비한 후 현금·은행예금 등 대통령령으로 정하는 운영자금이 2개월 이상 계속하여 5천만원 이하인 경우
 8. 「상법」 제628조에 따른 납입 또는 현물출자의 이행을 가장하는 행위가 발생한 경우
- ② 제1항에 따른 영업인가·등록 및 설립인가의 취소에 관하여는 제9조제5항을 준용한다.

제44조 (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. 제42조에 따른 영업인가 또는 등록의 취소
7. 자기관리 부동산투자회사가 제8조의2제4항에서 정하는 기간 내에 영업인가를 신청하지 아니한 경우
8. 제3조부터제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
9. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

제44조의2 (청산시 채권자에 대한 최고)

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

제46조 (해산등기의 촉탁)

- ① 국토교통부장관은 제42조에 따른 영업인가 또는 등록의 취소로 부동산투자회사가 해산한 경우에는 부동산투자회사의 소재지를 관할하는 등기소에 해산등기를 촉탁하여야 한다.
- ② 국토교통부장관은 제1항에 따라 등기를 촉탁하는 경우에는 등기원인을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

[정관]

제55조 (해산)

회사는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해산한다.

1. 주주총회의 해산결의
2. 합병
3. 파산

4. 법원의 해산명령 또는 해산판결
5. 영업인가의 취소 또는 등록의 취소
6. 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
7. 회사 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항

가. 정기보고서

(1) 영업보고서 및 결산서류 제출 등

영업인가를 받은 부동산투자회사는 매분기 및 결산기의 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토교통부장관 및 금융위원회에 매 결산기 종료일 후 90일 이내, 매분기 종료일 후 45일 이내에 그 투자보고서를 제출하여야 합니다.

[부동산투자회사법]

제37조 (투자보고서 및 공시 등)

- ① 영업인가를 받은 자기관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업연도별로 분기마다 해당 부동산투자회사의 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토교통부장관과 금융위원회에 대통령령으로 정하는 기한까지 그 투자보고서를 제출하고, 이를 공시하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 투자보고서에는 재무제표, 주주 구성 및 주요 주주 현황, 자산 구성 현황 등 자산운용과 관련된 중요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.
- ③ 영업인가를 받은 자기관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다.
 1. 부동산투자회사 및 그 자산관리회사의 제22조에 따른 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 경력
 2. 부동산투자회사에 대통령령으로 정하는 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우
 3. 부동산투자회사의 주주총회 결의내용
 4. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

④ 제1항 및 제3항에 따른 공시는 다음 각 호의 방법으로 한다.

1. 해당 부동산투자회사(위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사인 경우 해당 자산관리회사를 말한다)의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하는 방법
2. 해당 부동산투자회사에 투자한 주주에게 서면 또는 전자우편으로 통보. 다만, 주주가 수시로 변동되거나 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
3. 제49조의6제1항에 따른 부동산투자회사 정보시스템을 통하여 공시하는 방법

[부동산투자회사법 시행령]

제40조 (투자보고서)

① 자기관리 부동산투자회사 또는 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 법 제37조제1항에 따라 투자보고서를 다음 각 호의 시기에 각각 작성한다.

1. 회계기간의 말일(해산 또는 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자회사의 경우에는 해산일 또는 합병일을 말한다)

2. 사업연도 개시일부터 매 3개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외한다)

② 법 제37조제1항에서 "대통령령으로 정하는 기한"이란 제1항에 따른 작성일부터 다음 각 호의 구분에 따라 정한 기간 이내를 말한다.

1. 제1항제1호에 따른 회계기간의 말일(해산일 또는 합병일에 해당하는 경우는 제외한다)에 작성하는 투자보고서: 90일 이내

2. 제1항제1호에 따른 해산일 또는 합병일에 작성하는 투자보고서: 45일 이내

3. 제1항제2호에 따라 작성하는 투자보고서: 45일 이내

③ 법 제37조제2항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제5호, 제6호, 제10호 및 제11호의 경우 해당 사항이 있는 경우에만 작성한다.

1. 부동산투자회사의 현황

2. 법 제21조 및 제25조에 따른 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

3. 수익 및 비용에 관한 사항

4. 소유 부동산 현황 및 주요 임대차 현황

4의2. 부동산투자회사가 법 제25조의3제1항에 따라 신용평가를 받은 경우 신용등급에 관한 사항

5. 법 제26조에 따른 부동산개발사업에 대한 투자 현황

6. 법 제27조제1항 각 호에 해당하는 증권의 취득 현황

7. 주주 구성과 주요 주주 현황 및 주가변동에 관한 사항

8. 차입에 관한 사항

9. 재무제표

10. 부동산투자회사의 운영과 관련된 중요한 소송의 진행 현황

11. 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래 현황

12. 그 밖에 자산 운용과 관련된 사항으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항
④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 투자보고서의 작성 및 제출과 관련하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

(2) 자산운용보고서

자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제88조에서 정하는 본 보고서는 부동산투자회사법 제49조의3에 의하여 적용을 받지 아니합니다. 다만 당사의 영업활동과 자산운용 현황은 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)의 공시된 서류를 통해 확인하실 수 있습니다.

(3) 자산보관 · 관리보고서

자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제248조에서 정하는 본 보고서의 경우 부동산투자회사법 제49조의3에 의하여 적용을 받지 아니 합니다.

(4) 기타장부 및 서류

당사의 기타 장부 및 서류는 업무에 따라 자산관리, 자산보관, 사무수탁회사에서 보관합니다.

나. 수시공시

자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제89조에서 정하는 본 보고서는 부동산투자회사법 제49조의3에 의하여 적용을 받지 아니합니다.

(1) 신탁계약변경에 관한 공시

해당사항 없습니다.

(2) 수시공시

해당사항 없습니다.

(3) 집합투자재산의 의결권 행사에 관한 공시
해당사항 없습니다.

(4) 위험지표의 공시
해당사항 없습니다.

4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항

가. 이해관계인과의 거래내역

자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제84조에서 정하는 이해관계자 거래제한 규정은 부동산투자회사법 제49조3에 의하여 적용받지 않습니다. 다만, 부동산투자회사법 제22조의2 및 동법 시행령 제20조, 부동산투자회사법 제30조 및 시행령 제34조에 따라 일정 요건을 갖춘 자산관리회사 및 주요주주와의 거래만을 허용하고 있습니다.

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률]

제84조 (이해관계인과의 거래제한 등)

- ① 집합투자업자는 집합투자재산을 운용함에 있어서 대통령령으로 정하는 이해관계인(이하 이 절에서 "이해관계인"이라 한다)과 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 집합투자기구와 이해가 상충될 우려가 없는 거래로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래의 경우에는 이를 할 수 있다.
1. 이해관계인이 되기 6개월 이전에 체결한 계약에 따른 거래
 2. 증권시장 등 불특정다수인이 참여하는 공개시장을 통한 거래
 3. 일반적인 거래조건에 비추어 집합투자기구에 유리한 거래
 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 거래
- ② 집합투자업자는 제1항 단서에 따라 허용되는 이해관계인과의 거래가 있는 경우 또는 이해관계인의 변경이 있는 경우에는 그 내용을 해당 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자에게 즉시 통보하여야 한다.
- ③ 집합투자업자는 집합투자재산을 운용함에 있어서 집합투자기구의 계산으로 그 집합투자업자가 발행한 증권(제189조의 수익증권을 제외한다)을 취득하여서는 아니 된다.
- ④ 집합투자업자는 집합투자재산을 운용함에 있어서 대통령령으로 정하는 한도를 초과하여 그 집합투자업자의 계열회사가 발행한 증권(제189조의 수익증권, 그 밖에 대통령령으로 정하는 증권을 제외하며, 계열회사가 발행한 지분증권과 관련한 증권예탁증권 및 대통령령으로 정하는 투자대상자산을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 취득하여서는 아니 된다.
- ⑤ 제4항에 따른 계열회사가 발행한 증권의 취득 제한에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[부동산투자회사법]

제49조의3 (공모부동산투자회사에 관한 특례)

- ① 공모부동산투자회사(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제19항의 사모집합 투자기구에 해당하지 아니하는 부동산투자회사를 말한다. 이하 같다) 및 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)에 대하여는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제11조부터 제16조까지, 제28조의2, 제30조부터 제43조까지, 제50조부터 제53조까지, 제56조, 제58조, 제61조부터 제65조까지, 제80조부터 제84조까지, 제85조제2호·제3호 및 제6호부터 제8호까지, 제86조부터 제95조까지, 제181조부터 제186조까지(제184조제4항은 제외한다), 제194조부터 제206조까지, 제229조부터 제234조까지, 제234조의2, 제235조부터 제249조까지, 제249조의2부터 제249조의22까지, 제250조부터 제253조까지, 제415조부터 제425조까지, 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제11조, 제12조, 제14조, 제16조, 제22조제6항, 제24조부터 제28조까지, 제44조, 제45조, 제47조부터 제66조까지의 규정 및 「금융회사의 지배구조에 관한 법률」을 적용하지 아니한다.
- ② 국토교통부장관은 공모부동산투자회사의 영업인가·등록 또는 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)의 제22조의3에 따른 인가를 할 때에는 미리 금융위원회와 협의하여야 한다.
- ③ 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항제1호 및 제2호에 따른 자는 공모부동산투자회사(제14조의8제1항 및 제2항에 따라 주식의 공모가 예정된 경우 및 공모부동산투자회사를 지원하기 위하여 설립한 부동산투자회사를 포함한다)에 대한 보유자산 공급 및 출자·융자 등 필요한 지원을 할 수 있다.

제20조(주식의 상장 등)

- ① 부동산투자회사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제390조제1항에 따른 상장 규정의 상장 요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 같은 법 제8조의2제4항제1호에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다.
- ② 국토교통부장관은 부동산투자회사가 정당한 사유 없이 제1항에 따른 증권시장에의 상장을 이행하지 아니하는 경우에는 기간을 정하여 상장을 명할 수 있다.
- ③ 국토교통부장관은 제2항에 따라 상장을 명하려면 미리 금융위원회의 의견을 들어야 한다.

제21조(자산의 투자·운용방법)

- ① 부동산투자회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하여야 한다.
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)

② 부동산투자회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.

1. 취득, 개발, 개량 및 처분
2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차
3. 제2조제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 대통령령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 대통령령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치

제22조의2 (위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁 등)

- ① 위탁관리 부동산투자회사는 자산의 투자·운용업무는 자산관리회사에 위탁하여야 하고, 주식발행업무 및 일반적인 사무는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 기관(이하 "일반사무등 위탁기관"이라 한다)에 위탁하여야 한다.
- ② 일반사무등 위탁기관의 업무 범위 등 위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- 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 제21조제1항 각 호에 대하여 같은 조 제2항 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. 이사회의 승인 및 주주총회의 승인(제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 아닌 경우에는 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 말한다)을 받은 부동산 매매거래
 3. 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 대통령령으로 정하는 거래
- ③ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 제2항제2호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체가 추천하는 둘 이상의 감정평가법인등으로부터 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 한다. 이 경우 부동산투자회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 한다.
- ④ 제3항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[부동산투자회사법 시행령]

제20조 (위탁관리 부동산투자회사의 거래 제한의 예외)

법 제22조의2제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 말한다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
2. 위탁관리 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
3. 제15조제1호 각 목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
4. 위탁관리 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
5. 법 제20조의2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식은 제외한 다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
6. 위탁관리 부동산투자회사 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

제34조 (부동산투자회사의 거래 제한의 예외)

① 법 제30조제2항제3호에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 거래를 말한다.

1. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
2. 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래. 다만, 법 제30조제1항제1호에 해당하는 자와의 거래는 제외한다.
3. 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
4. 삭제

② 법 제30조제3항 전단에서 "대통령령으로 정하는 기관 또는 단체"란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회를 말한다.

③ 법 제30조제3항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 관하여는 제16조를 준용한다. 이 경우 "현물출자"는 "부동산 매매거래"로, "현물출자자"는 "거래당사자"로 본다.

(1) 당사의 자산관리회사인 (주)하나자산신탁의 특별관계자인 하나금융투자(주)는 사모증자를 통하여 아래와 같이 출자 하였습니다.

(단위 : 백만원, 주)

주주현황(비고)	종류	발기 설립		사모증자		주식 양수도		발기인 지분 감자		공모(본건, 예정)		보통주 지분 감자(예정)	
		주수	금액	주수	금액	주수	금액	주수	금액	주수	금액	주수	금액
박영희	보통주	30,000	150	-	-	-	-	(30,000)	(150)	-	-	-	-
정현성		30,000	150	-	-	-	-	(30,000)	(150)	-	-	-	-
하나금융투자(주)		-	-	1,000,000	15,100	(1,000,000)	(15,100)	-	-	-	-	-	-
와이케이호제일차(주)		-	-	-	-	500,000	7,550	-	-	-	-	(228,476)	(3,450)
와이케이호제일차(주)		-	-	-	-	500,000	7,550	-	-	-	-	(228,476)	(3,450)
공모(본건, 예정)	종류주	-	-	-	-	-	-	-	-	460,000	6,900	-	-
합계		60,000	300	1,000,000	15,100	-	-	(60,000)	(300)	460,000	6,900	(456,952)	(6,900)

※ 발기 설립일은 2019년 09월 20일 입니다. 발기설립시 주식 액면금액 및 주식 발행가액은 5,000원으로 동일하며, 회사는 2019년 09월 30일 주주총회 특별결의를 거쳐 발기인이 보유한 보통주 60,000주에 대한 유상감자를 결정하였습니다. 사모 유상증자가 완료된 이후 2019년 11월 25일 회사는 발기인이 보유한 보통주 60,000주를 납입자본금과 동일한 300백만원에 유상 매수하여 임의 소각 완료하였습니다.

※ 사모 증자일은 2019년 11월 23일 입니다. 사모 증자시 발행가액 15,100원(액면가 5,000원)으로 보통주 1,000,000주를 발행하였습니다.

※ 사모 증자시 하나금융투자(주)는 보통주 1,000,000주 인수 후 와이케이호제일차(주)에게 500,000주, 와이케이호제일차(주)에게 500,000주 매도하였습니다.

※ 당사의 주요주주인 와이케이호제일차(주), 와이케이호제일차(주)는 하나금융투자(주)가 신용공여 등을 제공하고 있는 연결대상 종속기업입니다.

※ 공모 증자시 발행가액 15,000원(액면가 5,000원)으로 종류주 460,000주 발행 예정이며, 2021년 10월 01일 이사회결의 완료 되었습니다.

※ 회사는 2021년 10월 21일 주주총회 특별결의를 거쳐 공모 증자 이후 모집된 자금을 통하여 사모 증자시 발행한 보통주 일부 유상감자 계획에 대하여 결정하였습니다. 유상감자 일자는 본 건 공모의 청약이 완료된 후이며, 사모 증자시 발행가액과 동일한 주당 15,100원에 유상 매수하여 임의 소각할 예정입니다. 단,

유상감자 대상 주식의 수와 금액은 본건 일반공모의 결과에 따라 달라질 수 있습니다.

※ 보통주와 종류주 모두 의결권이 있습니다.

※ 상기 보통주 지분 감자(예정) 주수 및 금액은 본건 일반공모 모집금액 전부를 보통주 유상감자에 사용하는 것을 가정하였습니다.

부동산투자회사법 제22조의2 제3항에 따라 위탁관리부동산투자회사와 자산관리회사 및 그 특별관계자는 서로 부동산이나 증권의 거래는 원칙적으로 금지되나, 부동산투자회사법 시행령 제20조 제6호에 따라 이사회 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래 등은 허용됩니다. 당사는 자산관리회사인 (주)하나자산신탁의 계열회사인 하나금융투자(주)를 대상으로 사모증자를 진행하였으며, 이를 위하여 2019년 11월 13일 이사회 승인 및 특별결의에 따른 주주총회 승인을 완료하였습니다.

사모증자, 발기인 지분 감자, 주식 양수도, 공모증자(본건, 예정) 및 보통주 지분 일부 감자(예정)에 따른 예상 주주현황 및 지분율은 아래와 같습니다.

(단위 : 원, 주)

주주현황(비고)	주식의 종류	주수 (비고)	최종 지분율
와이케이호제일차(주)	보통주	271,524	27.07%
와이케이호제이차(주)		271,524	27.07%
공모(본건, 예정)	종류주	460,000	45.86%
합계		1,003,048	100.00%

주1) 보통주 지분 감자(예정) 주수 및 금액은 본건 일반공모 모집금액 전부를 보통주 유상감자에 사용하는 것을 가정하였습니다.

주2) 당사의 주요주주인 와이케이호제일차(주), 와이케이호제이차(주)의 현재 기준 지분율은 각각 50%이며, 와이케이호제일차(주), 와이케이호제이차(주)는 하나금융투자(주)가 신용공여 등을 제공하고 있는 연결대상 종속기업입니다. 이에 따라 증권신고서 제출일 현재 기준 부동산투자회사법 제15조(주식의 분산) 요건을 충족시키지 못할 수도 있습니다. 따라서 국토교통부장관의 명에 따라 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식의 처분 등의 조치를 받을 수 있습니다.

[부동산투자회사법]

제15조(주식의 분산)

① 주주 1인과 그 특별관계자는 최저자본금준비기간이 끝난 후(제12조제1항제4호의2에

따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있는 날부터 6개월이 지난 후)에는 부동산투자회사가 발행한 주식 총수의 100분의 50(이하 "1인당 주식소유한도"라 한다)을 초과하여 주식을 소유하지 못한다.

② 주주 1인과 그 특별관계자(이하 "동일인"이라 한다)가 제1항을 위반하여 부동산투자회사의 주식을 소유하게 된 경우 그 주식의 의결권 행사 범위는 1인당 주식소유한도로 제한된다.

③ 국토교통부장관은 제1항을 위반하여 동일인이 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유하는 경우에는 6개월 이내의 기간을 정하여 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식을 처분할 것을 명할 수 있다.

④ 제3항에도 불구하고 국토교통부장관은 동일인이 현물출자로 인하여 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유하는 경우에는 현물출자에 따른 주식의 발행일부터 1년 이상 1년 6개월 이하의 기간을 정하여 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식을 처분할 것을 명할 수 있다.

나. 집합투자기구간 거래에 관한 사항

해당사항 없습니다.

다. 투자중개업자 선정 기준

해당사항 없습니다.

5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항

해당사항 없습니다.

6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

해당사항 없습니다.