예 비 투 자 설 명 서

집합투자기구 명칭 : (주)하나트러스트제4호위탁관리부동산투자회사 (펀드코드 : D0768)

투자위험등급 1등급[매우 높은 위험]						하이투자증권(주)는 이 투자신탁의 **실제 수익률 변동성**(또는 투자대상 자산의 종류 및 위험도 등)을 감안하여 **1등급으로 분류**하였습니다. **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	

이 예비투자설명서는 (주)하나트러스트제4호위탁관리부동산투자회사에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 (주)하나트러스트제4호위탁관리부동산투자회사의 주식 공모에 참여하기 전에 반드시 이 예비투자설명서를 읽어 보시기 바랍니다.

1. 집합투자기구 명칭 : (주)하나트러스트제4호위탁관리부동산투자회사 (펀드코드 : K5MT02D07689)

2. 집합투자업자 명칭 : (주)하나자산신탁

3. 판 매 회 사 : 하이투자증권(주)

4. 작 성 기 준 일 : 2020년 02월 05일

5. 증권신고서 효력발생일 : -

6. 모집(매출) 증권의 종류 및 수 : 기명식 제2종 종류주식 : 875,000주 (발행가액 : 20,000원)
[모집(매출) 총액 : 17,500,000,000원]

7. 모집(매출) 기간(판매기간) : 2020년 02월 24일~26일 (3영업일간)

8. 집합투자증권신고서 및 투자설명서의 열람장소
가. 집합투자증권신고서
전자문서 : 금융위(금감원) 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)
(서울시 영등포구 여의나루로 61)

9. (안정조작 또는 시장조성 관련)

※ 이 예비투자설명서의 증권신고서는 2020년 02월 05일자로 금융위원회에 제출되었으나 아직 효력이 발생하지 아니하였으며, 이 예비투자설명서의 기재사항은 효력 발생일 전에 정정될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

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)하나트러스트제4호위탁관리부동산투자회사의 투자실적과 무

관하며, 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. 당사는 부동산투자회사(리츠) 중 위탁관리부동산투자회사로서, 부동산투자회사의 종류별 속성을 인지하시고 투자에 임하시기 바랍니다. 당사는 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 당해 회사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출활동을 더 우선시 할 경우 당사와의 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, 당해 회사 종류주식 환금성에 상당한 제약이 따를 것으로 판단됩니다. 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 존재합니다. 그러므로, 투자의사결정 이전에 이 점 유의하시기바랍니다.

9. 관계법령은 회사와 같은 위탁관리부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서, 전반적인 국가경제 및 부동산 시장 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치는 모집가액 이하로 하락할 수 있고, 회사가 임대차계약 종료 시 임차보증금을 반환하지 못하거나 대출계약상 기한의 이익이 상실되어 경매를 통하여 보증금액 또는 대출금액의 반환이 진행될 경우, 부동산의 시장가격이 임차보증금액 또는 대출금액 보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액의

손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

10. 당사가 편입할 부동산은 대전광역시 서구 청사로 128(월평동 282-3)에 소재하고 있는 칼릭스 빌딩(업무시설, 의료시설, 근린생활시설 등)으로 증권신고서 제출일 현재 (주)중부코퍼레이션, 통계청, 바른생각병원, 필한방병원, 미래에셋생명보험(주) 및 다수의 소매점 등과 임대차 계약을 체결하고 있으며, 현재 공실은 없으나, 일부 임차인의 잔여임대기간이 1~3년 이내입니다. 당사의 사업계획상 기존 임대차 계약을 상가임대차보호법 한도 내에서 임대료 인상 협의 후 임대차 계약 연장 유도 및 신규 임차인 유치를 진행할 예정이므로 각 임차인과의 임대차 계약이 해지되거나, 신규 임차인 확보가 늦어질 위험이 있으며, 이에 따라 사업계획보다 공실률이 높아질 수 있습니다. 또한, 신규 임차인이 확보되더라도 시장임대료 수준이 사업계획상의 임대료보다 낮아질 가능성도 존재합니다. 이러한 경우 운용기간 동안 임대료 수입을 주요한 수입원으로 하고 있기 때문에 임차인이 임대료 및 관리비를 제때 지급하지 못하거나 지급불능 상태에 빠지게 되면 운용 비용 부족 및 배당재원이 감소하여 회사의 배당수익이 하락할 위험이 있습니다.

11. 당사가 제시하는 배당정책은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당해 회사의 투자대상부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 상업용 부동산 시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적 요인과 관련된 비용 및 보증되지 않는 손실과 관련하여 변동될 수 있습니다. 회사의 운영자가 정확하게 예상할수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 회사의 정책대로 배당을 지급 못할 수도 있으니 이 점 유의하시기바랍니다.

12. 당사가 영위하고 있는 부동산 시장은 국내 경기 변동 등에 민감하게 작용합니다. 전반적인 국내 경기의 침체는 회사가 의존하는 임대수익 위주의 수익구조에 불리하게 작용할 수 있습니다. 이는 임차인 모집의 어려움 및 임대료 연체, 미납 등으로 수익에 악영향을 줄 수 있습니다. 당사의 존속기한은 영속형으로 설정되어 있으나, 사업계획상 부동산 매입시점으로 부터 약 3년 후 보유 부동산을 매각한 후 청산할 예정입니다. 청산시점에 당사가 보유한 부동산을 매

각할 경우 기대하는 매각차익 실현을 보장 할 수 없으며, 오히려 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 특히, 최초 부동산 매입가격과 부동산 매입시 발생되는 각종 세금, 수수료 등 취득부대비용을 합한 매각시점의 장부가액보다 높게 매각되어야만 매각에 따른 손실이 발생되지 않습니다. 아울러, 투자대상 물건이 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.

13. 당사가 편입 예정인 동 부동산의 매입가격 산정은 감정평가액을 기초로 하였으며, 본 건 투자수익율 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 보증하는 것은 아니며, 향후 경제상황이나 제반 여건의 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달리질 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

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

15. 당사는 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.

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

17. 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
당사가 (주)하나자산신탁에 지급하게 될 자산관리위탁보수의 내역은 다음과 같습니다. 그러나 하기의 보수는 본건 유상증자와는 별개로 지급하는 보수로서 본건 유상증자의 진행 유무, 자금의 조달 유무와 관련된 수수료가 아닙니다.

구 분	보수	지급시기	비고
매입수수료	1,650백만원 (부동산 매입가액의 3.0%)	소유권 취득일로부터 7영업일 이내에 지급	공모금액의 약 9.43%
자산관리보수	연 120백만원(정액) (부동산 매입가액의 약 0.22%)	매 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급	공모금액의 약 0.69%
매각기본수수료	부동산 매각대금(부가가치세 불포함)의 1.0%	매각대금 수령일로부터 7영업일 이내에 지급	-
매각성과수수료	[매각차익-매각기본수수료]의 20.0%	부동산 매각이 속한 결산기에 재무제표를 작성하여 당해 회사의 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7영업일 이내에 지급	-

라. 인수회사의 공모인수수수료
당사가 하이투자증권(주)에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구분	판매회사	지급금액	지급시기
공모인수수수료	하이투자증권(주)	350백만원(인수의무금액의 2.0%)	공모 납입일로부터 5영업일 이내

마. 자산보관회사의 위탁보수
당사가 엔에이치투자증권(주)에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구분	자산보관회사	지급금액	지급시기	비고
자산보관위탁보수	엔에이치투자증권(주)	연 1,300만원(정액)	매 분기종료 후 7영업일 이내	매입가액의 약 0.024% 공모금액의 약 0.074%

바. 사무관리회사의 위탁보수

당사가 (주)국민은행에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

구분	일반사무관리회사	지급금액	지급시기	비고
일반사무수탁보수	(주)국민은행	연 2,500만원(정액)	매 분기 말일로부터 7영업일 이내	매입가액의 약 0.045% 공모금액의 약 0.143%

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

18. 회사의 현재 자본금은 1,300백만원(보통주(설립자본금 300백만원, 1차 사모 1,000백만원))이며, 2차 사모증자를 통해 2,000백만원(보통주 1,000백만원, 제1종 종류주 1,000백만원) 및 금번 공모를 통해 제2종 종류주 17,500백만원을 모집할 예정입니다(설립자본금 300백만원은 공모 후 감자 예정). 본건 공모 진행 후 당사는 사업계획상 자본금(20,500백만원)대비 차입규모(41,290백만원=보증금 4,290백만원 + 담보대출 37,000백만원)가 2.01배로 2배를 초과하여 부동산투자회사법 제29조 제2항에 따라 2020년 1월 13일 주주총회 특별결의를 통해 승인 절차를 완료하였습니다.

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

제1부 모집 또는 매출에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

(주)하나트러스트제4호위탁관리부동산투자회사 [펀드코드 : K5MT02D07689]

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 -

-

-

주1) 본 집합투자기구인 (주)하나트러스트제4호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 자산을 부동산에 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 총자산의 70% 이상을 부동산에 투자・운용하여 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 상법상의 주식회사입니다.

회사는 부동산투자회사법상 부동산투자회사의 종류 중 자산의 투자・운용을 자산관리회사에 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 대	국토교통부 등록 (금융위 사전협의)	국토교통부 영업인가

	한 투자비율 등 요건을 갖출 경우)		
설립주체	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)
감독	국토부, 금융위	국토부, 금융위	국토부, 금융위
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 제한없이 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 (2020년까지 50% 가능)
개발사업	주주총회 투자비율 결의	주주총회 투자비율 결의	주주총회 투자비율 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 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 봅니다.

<부동산투자회사의 종류별 비교>

(2019년 12월 31일 기준)

CR리츠	위탁관리리츠	자기관리리츠	상장리츠	계
29	214	4	(7)	247

(출처) 국토교통부

주3) 당사는 부동산투자회사법 및 회사 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련 증권에의 투자, 금융기관에의 예치 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한, 당사는 부동산투자회사법 제2조 제1항 나목에서 규정하는 위탁관리부동산투자회사로 동 법 제22조의2에 따라 자산의 투자・운용 업무는 자산관리회사에 위탁하고 있습니

다.

당사의 자세한 투자대상은「제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 8. 집합투자기구의 투자대상 및 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조」를 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(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

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(實査報告書)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 자산

은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 본다.
1. 설립할 때 납입된 주금(株金)
2. 신주발행으로 조성한 자금
3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금
③ 제1항에 따른 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 대통령령으로 정한다.

제26조(부동산개발사업에 대한 투자)
① 제12조 제1항 제4호의2에 따른 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 산입하되, 부동산개발사업의 투자액에서는 제외한다.
③ 부동산투자회사가 부동산개발사업에 투자하려면 개발 대상 토지, 개발 방법, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항이 포함된 사업계획서를 작성하여 부동산투자자문회사의 평가를 거쳐야 하며, 부동산투자자문회사가 작성한 평가서를 부동산개발사업에 투자하기 1개월 전에 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

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 2018년 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.

3. 모집예정금액

증권의 종류	수량	액면가액	주당발행가액	모집총액	모집방법
제2종 종류주	875,000주	5,000원	20,000원	17,500,000,000원	일반공모
합계	875,500주			17,500,000,000원	

주1) 당사는 발기설립 당시 자본금 300,000,000원, 2020년 1월 15일 1차 사모 유상증자를 통하여 1,000,000,000원을 조달 완료하였으며, 2020년 2월 27일 2차 사모 유

상증자(예정)를 통하여 2,000,000,000원을, 금번 일반공모(예정)를 통하여 17,500,000,000원을 추가적으로 조달할 예정입니다.

주2) 2차 사모증자 및 금번 일반공모는 2020년 2월 3일 이사회결의를 완료했습니다.

주3) 발기 설립시 발행가 5,000원(액면가 5,000원)으로 기명식 보통주 60,000주(설립자본금 3억원)를 발행하였으나, 동 금액은 금번 공모 모집 완료 이후 감자될 예정입니다.

(단위 : 원, 주)

주주현황(비고)	주식의 종류	발기 설립 (감자예정)		1차 사모증자		2차 사모증자(예정)		공모(본건, 예정)		발기인 지분 감자	
		주수	금액	주수	금액	주수	금액	주수	금액	주수	금액
박영희	보통주	15,000	75,000,000	-	-	-	-	-	-	(15,000)	(75,000,000)
정현섭		15,000	75,000,000	-	-	-	-	-	-	(15,000)	(75,000,000)
(주)젠스타		30,000	150,000,000	-	-	-	-	-	-	(30,000)	(150,000,000)
교보리얼코(주)		-	-	40,000	800,000,000	-	-	-	-	-	-
(주)하나자산신탁		-	-	10,000	200,000,000	25,000	500,000,000	-	-	-	-
파이브트리자산운용(주)						25,000	500,000,000				
하나캐피탈(주)	제1종 종류주	-	-	-	-	50,000	1,000,000,000	-	-	-	-
공모	제2종 종류주	-	-	-	-	-	-	875,000	17,500,000,000	-	-
합계		60,000	300,000,000	50,000	1,000,000,000	100,000	2,000,000,000	875,000	17,500,000,000	-	-

※ 발기설립시 주식 액면금액 및 주식 발행가액은 5,000원으로 동일하며, 회사는 2020년 1월 16일 주주총회 특별결의를 거쳐 발기인이 보유한 기명식보통주 60,000주에 대한 유상감자를 결정하였습니다. 유상감자 일자는 본 건 공모 후이며, 유상감자시 회사는 발기인이 보유한 보통주식 60,000주를 납입자본금과 동일한 300,000,000원에 유상 매수하여 임의 소각합니다.
※ 1차 사모 증자시 기명식 보통주 50,000주 발행되었습니다.
※ 2차 사모 증자는 기명식 제1종 종류주 50,000주, 기명식 보통주 50,000주 발행 예정이며, 2020.02.03 이사회결의 완료 되었습니다.
※ (주)하나자산신탁 및 파이브트리자산운용(주)는 고유자금을 통해 출자합니다.
※ 제1종 종류주의 경우 의결권이 없으며, 제2종 종류주 및 보통주는 의결권이 있습니다.
※ 공모 증자시 기명식 제2종 종류주 875,000주 발행 예정이며, 2020.02.03 이사회결의 완료 되었습니다.
※ 공모 및 사모 증자시 주식 액면금액은 5,000원이나 주식 발행가액은 20,000원으로 300% 할증 발행할 예정입니다.

주4) 1차 사모증자, 2차 사모증자(예정), 공모증자(본건, 예정) 및 발기인 지분 감자에 따른 예상 주주현황 및 지분율은 아래와 같습니다.

(단위 : 원, 주)

주주현황(비고)	주식의 종류	주수 (비고)	주당금액	발행총액	최종 지분율	최종 지분율 (의결권 기준)
교보리얼코(주)	보통주	40,000	20,000	800,000,000	3.90%	4.10%
파이브트리자산운용(주)		25,000		500,000,000	2.44%	2.56%
(주)하나자산신탁		35,000		700,000,000	3.41%	3.59%
하나캐피탈(주)	제1종 종류주	50,000		1,000,000,000	4.88%	-
공모(본건, 예정)	제2종 종류주	875,000		17,500,000,000	85.37%	89.74%
합계		1,025,000		20,500,000,000	100.00%	100.00%

※ 제1종 종류주의 경우 의결권이 없으며, 제2종 종류주 및 보통주는 의결권이 있습니다.

주5) 당사는 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15

조(주식의 발행가액)에 의거, 이사회 결의를 거쳐 사모증자 및 금번 일반공모의 1주당 모집가액을 20,000원으로 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 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제176조의8제2항에 따라 산정한 가격 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 감안하여 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 날(제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 그가 투자하는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가· 허가 등이 있은 날을 말한다. 이하 이 조에서 같다)부터 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 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 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)	17,500,000,000
발 행 제 비 용 (2)	380,000,000
순 수 입 금 [(1)-(2)]	17,120,000,000

주) 금번 모집된 공모자금은 부동산 매입 및 내부 운영자금으로 사용될 예정입니다. 공모자금사용에 관한 자세한 내용은 제2부 집합투자기구에 관한 사항 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조 다. 수익구조를 참고하시기 바랍니다.

나. 발행제비용의 내역

구분		금액(원)	비고
발행분담금		875,000	발행금액의 0.005%
인수수수료		350,000,000	모집 금액의 2.0%
등기비	등록세	17,500,000	증자 자본금액의 0.4%
	교육세	3,500,000	등록세의 20%
기타 발행비용 등		8,125,000	투자설명서 인쇄비용, 신문공고비, 주권발행비 등
합계		380,000,000	

주) 상기 발행제비용은 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	875,000주 (100%)	20,000원	17,500,000,000원	-
주 주 배 정	-	-	-	-
우리사주배정	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-
합 계	875,000주 (100%)	20,000원	17,500,000,000원	-

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

주2) 금번 일반공모는 대표주관회사인 하이투자증권(주)의 잔액인수방식으로 진행합니다. 따라서, 대표주관회사인 하이투자증권(주)에서 청약사무업무를 진행하며, 청약결과 총 청약주식수가 공모주식수에 미달한 경우 최종 잔여주식은 하이투자증권(주)에서 잔액 인수할 계획입니다.

(2) 모집조건

항 목	내 용
모 집 주 식 의 수	875,000주
주 당 모 집 가 액	20,000원 [액면가 5,000원]
청 약 단 위	15,000주 이상 ~ 50,000주 이하 : 50주 단위 50,000주 초과 ~ 100,000주 이하 : 100주 단위 100,000주 초과 ~ : 500주 단위
청 약 기 일	2020년 02월 24일~26일 (3영업일간)
청 약 증 거 금	청약금액의 100%
납 입 기 일	2020년 02월 27일
배 당 기 산 일	매년 01월 01일, 07월 01일

주1) 당사의 결산기는 매년 07월 01일 개시하여 같은 해 12월 31일에 종료하고, 매년 01월 01일 개시하여 같은 해 06월 30일에 종료합니다. 단, 회사의 최초사업연도는 설립등기일에 개시하고, 2019년 12월 31일에 종료합니다.

주2) 금번 공모를 통해 당사에 투자하시는 투자자께서는 2020년 02월 27일(납입일) 다음 날부터 배정받으신 금액만큼 배당을 받을 수 있는 권리가 발생합니다. 당사의 예상 배당과 관련하여「제2부 집합투자기구에 관한 사항 14. 이익분배 및 과세에 관한 사항」을 참조하시기 바랍니다.

나. 모집의 절차

(1) 모집 일자 및 방법

구 분	일 자	방 법
청약 안내 공고	2020년 02월 21일	신문(머니투데이)
배 정 공 고	2020년 02월 27일	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

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

① 본 주식의 청약일은 2020년 02월 24일~26일(3영업일) 실시합니다.
② 본 주식 청약의 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.
③ 청약증거금은 주금납입기일(2020년 02월 27일)에 주식의 납입금으로 대체합니다. 청약증거금이 납입금을 초과하는 경우에는 이를 2020년 02월 27일에 해당 청약사무 취급처에서 환불합니다. 상기 초과금을 청약자에게 지급할 때까지 유치하는 기간에 대한 이자는 청약자에게 지급하지 않습니다.
④ 청약취급처는 하이투자증권㈜ 여의도 영업부로 합니다.
⑤ 청약의 최소단위는 15,000주 이상 공모주식수 875,000주 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. 15,000주 이상 50,000주 이하는 50주 단위
2. 50,000주 초과 100,000주 이하는 100주 단위
3. 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. 집합투자기구의 위험」을 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, 우리사주조합원 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 전문투자자

와 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・모사전송, 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 집

합투자증권의 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 875,000주 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 청약물량 전부를 배정한 후 최종 잔여주식은 하이투자증권(주)에서 잔액 인수합니다.

④ 상기 내용 이외의 것은 관련 법령 및 금융위원회를 비롯한 유관기관의 규정에 어긋나지 않는 범위 내에서 합리적인 방법에 의합니다.

(6) 주금납입장소 : 신한은행 여의도중앙기업금융센터

(7) 주권교부에 관한 사항

① 주권교부예정일 : 청약결과 배정 확정시 별도 공고합니다.

② 주권교부장소 : (주)국민은행 증권대행부

③ 전①항과 전②항에도 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.

[자본시장과금융투자업에관한법률] 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

가. 인수방법에 관한 사항

【 인수방법: 잔액인수 】

인 수 인		인수주식의 종류 및 수	인수조건	인수방식
명 칭	주 소			
하이투자증권(주)	서울시 영등포구 여의나루로 61	기명식 제2종 종류주식 875,000주	주1)	잔액인수

주1) 총 청약주식수가 공모주식수에 미달한 경우 청약물량 전부를 배정한 후 최종 잔여주식은 인수 증권사에서 잔액인수하여 공모절차를 마무리할 예정입니다.

나. 인수대가에 관한 사항

구 분	인수인	수수료율	수수료 금액
인수수수료	하이투자증권(주)	모집총액의 2.0%	350,000,000원

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 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, 이경우 상장이 불가할 수 있습니다. 또한, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사주권의 신규상장심사요건을 충족하지 못할 경우 당사는 기본적으로 비상장을 유지할 계획이며, 비상장 상태가 지속될 경우 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.

[자본시장과금융투자업에관한법률]

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. <개정 2013.5.28.>
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 연결재무제표상 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 개별재

무제표에 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 증권의 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 해

당 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 제한되는 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 제61

조(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)하나트러스트제4호위탁관리부동산투자회사 [펀드코드 : K5MT02D07689]

2. 집합투자기구의 연혁

가. 회사의 연혁

시기	내용
2019년 11월 15일	회사 발기 설립(자본금, 보통주 300,000,000원)
2019년 11월 18일	자산보관위탁계약체결 (엔에이치투자증권(주))
	자산관리위탁계약체결 ((주)하나자산신탁)
	일반사무위탁계약체결 ((주)국민은행)
	1차 정관 개정
	리츠 영업인가 신청 (국토교통부)
2020년 01월 09일	리츠 영업인가 완료 (국토교통부)
2020년 01월 13일	2차 정관 개정
2020년 01월 13일	부동산매매계약체결
2020년 01월 15일	1차 유상증자 (사모, 보통주 1,000,000,000원)
2020년 01월 29일	3차 정관 개정
2020년 02월 04일	인수계약체결 (하이투자증권(주))
2020년 02월 05일	증권신고서 제출

나. 회사의 본점소재지 및 그 변경

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

다. 설립일자 및 존속기간

(1) 존립기간 : 영속

회사는 2019년 11월 15일에 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 부동산 매입시점으로부터 약 3년 내에 보유 부동산을 매각한 후 청산할 예정입니다.

라. 주주 및 지분현황

(단위 : 원, 주)

주주현황(비고)	주식의 종류	발기 설립 (감자예정)		1차 사모증자		2차 사모증자(예정)		공모(본건, 예정)		발기인 지분 감자	
		주수	금액	주수	금액	주수	금액	주수	금액	주수	금액
박영희	보통주	15,000	75,000,000	-	-	-	-	-	-	(15,000)	(75,000,000)
정현섭		15,000	75,000,000	-	-	-	-	-	-	(15,000)	(75,000,000)
(주)젠스타		30,000	150,000,000	-	-	-	-	-	-	(30,000)	(150,000,000)
교보리얼코(주)		-	-	40,000	800,000,000	-	-	-	-	-	-
(주)하나자산신탁		-	-	10,000	200,000,000	25,000	500,000,000	-	-	-	-
파이브트리자산운용(주)						25,000	500,000,000				
하나캐피탈(주)	제1종 종류주	-	-	-	-	50,000	1,000,000,000	-	-	-	-
공모	제2종 종류주	-	-	-	-	-	-	875,000	17,500,000,000	-	-
합계		60,000	300,000,000	50,000	1,000,000,000	100,000	2,000,000,000	875,000	17,500,000,000	-	-

※ 발기설립시 주식 액면금액 및 주식 발행가액은 5,000원으로 동일하며, 회사는 2020년 1월 16일 주주총회 특별결의를 거쳐 발기인이 보유한 기명식보통주 60,000주에 대한 유상감자를 결정하였습니다. 유상감자 일자는 본 건 공모 후이며, 유상감자시 회사는 발기인이 보유한 보통주식 60,000주를 납입자본금과 동일한 300,000,000원에 유상 매수하여 임의 소각합니다.
※ 1차 사모 증자시 기명식 보통주 50,000주 발행되었습니다.
※ 2차 사모 증자는 기명식 제1종 종류주 50,000주, 기명식 보통주 50,000주 발행 예정이며, 2020.02.03 이사회결의 완료 되었습니다.
※ (주)하나자산신탁 및 파이브트리자산운용(주)는 고유자금을 통해 출자합니다.
※ 제1종 종류주의 경우 의결권이 없으며, 제2종 종류주 및 보통주는 의결권이 있습니다.
※ 공모 증자시 기명식 제2종 종류주 875,000주 발행 예정이며, 2020.02.03 이사회결의 완료 되었습니다.
※ 공모 및 사모 증자시 주식 액면금액은 5,000원이나 주식 발행가액은 20,000원으로 300% 할증 발행할 예정입니다.

주6) 1차 사모증자, 2차 사모증자(예정), 공모증자(본건, 예정) 및 발기인 지분 감자에 따른 예상 주주현황 및 지분율은 아래와 같습니다.

(단위 : 원, 주)

주주현황(비고)	주식의 종류	주수 (비고)	주당금액	발행총액	최종 지분율	최종 지분율 (의결권 기준)
교보리얼코(주)	보통주	40,000	20,000	800,000,000	3.90%	4.10%
파이브트리자산운용(주)		25,000		500,000,000	2.44%	2.56%
(주)하나자산신탁		35,000		700,000,000	3.41%	3.59%
하나캐피탈(주)	제1종 종류주	50,000		1,000,000,000	4.88%	-
공모(본건, 예정)	제2종 종류주	875,000		17,500,000,000	85.37%	89.74%
합계		1,025,000		20,500,000,000	100.00%	100.00%

※ 제1종 종류주의 경우 의결권이 없으며, 제2종 종류주 및 보통주는 의결권이 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 있은 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 당해 회사 청산종결등기일까지
자산보관회사	엔에이치투자증권(주)	영업인가일부터 당해 회사 청산종결등기일까지
일반사무수탁회사	(주)국민은행	

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
본사 팩스번호	02-3452-0730
인터넷 홈페이지 주소	http://www.hanatrust.com
기업규모	대기업
결산월	12 월
업종명	신탁업 및 집합투자업
회사설립일	1999년 06월 25일
임직원수 (명)	156명 (2019년 06월 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	케이탑자기관리리츠 KB부동산신탁
심용운	서울대 도시공학대학원	SK건설 주택영업팀 하나자산신탁 신탁영업팀
전진홍	한양대학교 일반대학원 도시공학과	메이트플러스
이상재	서울시립대 대학원 도시공학과	크레던스인베스트먼트 한국리츠협회
송치영	건국대학교 부동산학과	퍼스티지자기관리리츠
김현준	서울대 환경대학원	HTH 투자영업실 KT Estate 개발투자사업본부 한미글로벌 개발사업본부
이상균	한양대학교 일반대학원 경제학	한국부동산연구원 젠스타
한상현	서울시립대 일반대학원 도시공학과	알파에셋자산운용 교보리얼코 한국리츠협회
김현재	중앙대 대학원 부동산학과	서브원
서동기	동국대학교 법학부	KB부동산신탁 멀티에셋자산운용
심규완	홍익대학교 경제학부	오라이언자산운용 제이알투자운용

※ 상기 인력은 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력입니다.

6. 집합투자기구의 구조

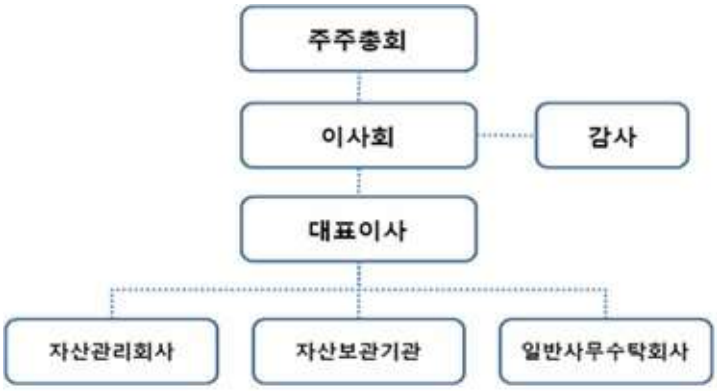
가. 당사의 지배구조 현황

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 투자의사 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	정택근 법무사무소	부동산투자회사법 제14조(제7조 준용) 해당 결격사항 없음
이사	정현섭	신안세무법인	
이사	김연희	피데스에셋	

(2) 이사회의 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) 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) 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
김영무	회계법인새시대	공인회계사

라. 주주총회에 관한 사항

(1) 주주총회의 권한 내용

1) 당해 사업연도의 사업계획의 확정

2) 당해 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획

3) 주주총회에서 승인받은 부투법 제12조 제1항 제1호에 따른 사업계획에서 정한 주주 배당수익이 30% 이상 하락할 것이 예상되는 계약

4) 자산의 투자· 운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경에 관한 사항

5) 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.
6) 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항
7) 재무제표 등의 승인 및 배당에 관한 사항
8) 이사 및 감사의 선임
9) 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
10) 기타 이사회가 부의한 사항

(2) 특별결의사항
1) 회사의 정관 변경
2) 액면가 미만으로 주식발행
3) 회사의 자본 감소(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) 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
10) 부투법 제19조에 의한 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
11) 이사 및 감사의 해임에 관한 사항
12) 상법, 부투법 기타 관계 법령에 따라 주주총회의 특별결의를 요하는 사항

7. 집합투자기구의 투자목적

가. 회사의 사업목적

당사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 회사로서, 투자자들로부터 자금을 확보하

여 대상 부동산을 취득하고, 취득부동산에 선진적인 자산관리시스템을 도입하여 자산의 부가가치를 제고하고, 이에 따라 투자자들에게 안정적이고, 높은 수준의 배당을 실시하여 투자자들에게 일정수준 이상의 투자수익을 제공하며 부동산 직접투자로 인한 위험의 회피가 가능하도록 하여, 부동산 간접투자제도의 정착 및 활성화에 이바지함을 목적으로 하고 있습니다.

당사의 주 업무는 대전광역시 서구 청사로 128 소재 칼릭스빌딩을 취득하여 안정적 임대운용을 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 활성으로 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. 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 및 처분

8. 집합투자기구의 투자대상

가. 투자대상

(1) 당사의 투자대상 부동산은 대전광역시 서구 청사로 128 (월평동 282-3)에 소재하고 있는 칼릭스빌딩입니다. 지하5층에서 지상14층으로 구성되어 있으며, 지하5층에서 지하1층은 주차장 및 관리실, 1층은 근생시설 및 운동시설, 2층은 근생시설 및 업무시설, 3층에서 7층은 의료시설, 8층에서 14층은 의료시설, 업무시설, 운동시설이 혼재되어 있습니다. 대지면적 671.22평, 연면적 8,357.95평이며, 인근 약 26,000세대 대단지 아파트단지와 정부청사, 시청 등 다수의 관공서가 위치하여 소비수요 및 유동인구가 매우 풍부하고 인근 학원, 의료관련시설, 보험사 및 음식점 등의 임차가 많은 지역입니다.

구분		내용
건물명		칼릭스빌딩
전 소유자		칼릭스(유)
소재지		대전광역시 서구 청사로 128 (월평동 282-3)
대지면적		2,218.90㎡ (671.22평)
지역/지구		중심상업지역, 지구단위계획구역
건물규모	건축면적	1,773.74㎡ (536.55평)
	연면적	10,875㎡
	건폐율	49.93%
	용적률	288.94%
	준공연도	2017년 04월
	규모	지하 5층 / 지상 14층
	주용도	업무시설, 의료시설, 근린생활시설, 운동시설

구분		내용
	구조	철근콘크리트
	주차대수	총 236대 (옥내 자주식 236대)
	승강기	총 4대 (승객용 3대, 화물용 1대)
위치도		 위치도

(2) 당사는 동 부동산의 적정 매입금액 산정을 위해 (주)중앙감정평가법인을 통해 부동산투자회사법 및 관련법령에 따라 감정평가액을 산출토록 하고, 동 결과를 바탕으로 소유주인 칼릭스 유한회사와의 매매계약을 통해 소유권 이전을 완료할 예정입니다.

당사가 편입한 부동산의 내역은 다음과 같습니다.

[부동산 내역과 감정평가자료] (단위 : 백만원)

구 분	소재지	용도	매입면적(㎡)	
			토지	건물
칼릭스빌딩	대전시 서구 월평동 282-3	업무시설, 근린생활 시설 등	2,218.9	27,629.58

[담보가치 감정평가 기준]

감정평가기관	감정평가액(백만원)	매입가액 (백만원)	감정가 대비 (%)
㈜중앙감정평가법인	55,000	55,000	100.00%

주) 감정평가시점 : 2019년 10월 25일

[일반거래 감정평가 기준]

감정평가기관	감정평가액(백만원)	매입가액 (백만원)	감정가 대비 (%)
㈜중앙감정평가법인	58,000	55,000	94.83%

주) 감정평가시점 : 2019년 10월 25일

(3) 임대차 계약

(증권신고서 제출일 기준)

구 분	내 용
층 및 호수	13, 14층 전체
임차인	중부코퍼레이션
임대면적	787.92평
임대차기간	2017년 10월 20일 ~ 2020년 10월 19일
보증금	400,000,000원 (507,663원/평)
월 임대료	20,000,000원 (25,383원/평)
월 관리비	5,515,473원 (7,000원/평)

구 분	내 용
층 및 호수	12층 전체
임차인	챌린져휘트니스
임대면적	613.62평
임대차기간	2017년 06월 01일 ~ 2022년 05월 30일
보증금	200,000,000원 (325,935원/평)
월 임대료	14,000,000원 (22,815원/평)
월 관리비	4,295,340원 (7,000원/평)

구 분	내 용
층 및 호수	11층 1101호
임차인	필한방병원
임대면적	207.20평
임대차기간	2018년 12월 06일 ~ 2022년 06월 19일
보증금	30,000,000원 (144,788원/평)
월 임대료	4,000,000원 (19,305원/평)
월 관리비	1,450,400원 (7,000원/평)

구 분	내 용
층 및 호수	11층 1102호, 1103호
임차인	버디골프

구 분	내 용
임대면적	404.78평
임대차기간	2017년 06월 01일 ~ 2022년 05월 30일
보증금	50,000,000원 (123,524원/평)
월 임대료	9,000,000원 (22,234원/평)
월 관리비	2,833,460원 (7,000원/평)

구 분	내 용
층 및 호수	9~10층 전체
임차인	통계청
임대면적	1,238.00평
임대차기간	2020년 01월 01일 ~ 2020년 12월 31일
보증금	-
월 임대료	30,826,200원 (25,400원/평)
월 관리비	30,826,200원 (25,400원/평)
비고	통계청의 경우 장기 임대차 계약이 불가능하여 1년 단위 예산 편성 후 임대차 계약을 매년 갱신하는 형태로 진행되며, 1년치 임차료를 일시 지급함

구 분	내 용
층 및 호수	8층 801-1호
임차인	로얄플란트치과
임대면적	100.59평
임대차기간	2019년 03월 19일 ~ 2022년 06월 19일
보증금	50,000,000원 (497,067원/평)
월 임대료	3,000,000원 (29,824원/평)
월 관리비	704,130원 (7,000원/평)

구 분	내 용
층 및 호수	8층 801-2호
임차인	KGA이솔
임대면적	88.91평
임대차기간	2017년 08월 07일 ~ 2022년 08월 06일
보증금	100,000,000원 (1,124,733원/평)
월 임대료	2,090,000원 (23,507원/평)

구 분	내 용
월 관리비	622,370원 (7,000원/평)

구 분	내 용
층 및 호수	8층 803호
임차인	바른생각병원
임대면적	201.01평
임대차기간	2020년 01월 01일 ~ 2022년 04월 30일
보증금	-
월 임대료	5,000,000원 (24,874원/평)
월 관리비	1,407,116원 (7,000원/평)
비고	전세권(보증금 100%) 설정됨

구 분	내 용
층 및 호수	5~7층, 802호
임차인	바른생각병원
임대면적	2,039.95평
임대차기간	2017년 05월 01일 ~ 2022년 04월 30일
보증금	700,000,000원 (343,146원/평)
월 임대료	37,000,000원 (18,138원/평)
월 관리비	14,279,615원 (7,000원/평)
비고	전세권(보증금 100%) 설정

구 분	내 용
층 및 호수	4층 전체
임차인	필한방병원
임대면적	603.04평
임대차기간	2017년 06월 20일 ~ 2022년 06월 19일
보증금	300,000,000원 (497,478원/평)
월 임대료	13,000,000원 (21,557원/평)
월 관리비	4,221,296원 (7,000원/평)
비고	전세권(3, 4층 보증금 합계 금액) 설정

구 분	내 용
층 및 호수	3층 301호
임차인	필한방병원

구 분	내 용
임대면적	225.89평
임대차기간	2018년 07월 01일 ~ 2022년 06월 19일
보증금	70,000,000원 (309,885원/평)
월 임대료	4,000,000원 (17,708원/평)
월 관리비	1,581,230원 (7,000원/평)
비고	전세권(3, 4층 보증금 합계 금액) 설정

구 분	내 용
층 및 호수	3층 302, 303호
임차인	엔도내과
임대면적	407.49평
임대차기간	2018년 01월 01일 ~ 2023년 12월 31일
보증금	100,000,000원 (245,405원/평)
월 임대료	12,000,000원 (29,449원/평)
월 관리비	2,852,430원 (7,000원/평)

구 분	내 용
층 및 호수	2층 201호
임차인	스마일칼국수
임대면적	225.89평
임대차기간	2018년 05월 15일 ~ 2023년 05월 15일
보증금	200,000,000원 (885,387원/평)
월 임대료	4,000,000원 (17,708원/평)
월 관리비	1,581,230원 (7,000원/평)
비고	전세권(보증금 100%) 설정

구 분	내 용
층 및 호수	2층 202~204호
임차인	미래에셋생명보험
임대면적	606.35평
임대차기간	2018년 05월 01일 ~ 2021년 04월 30일
보증금	1,000,000,000원 (1,649,213원/평)
월 임대료	18,000,000원 (29,686원/평)
월 관리비	4,244,450원 (7,000원/평)

구 분	내 용
비고	근저당권(보증금 120%) 설정

구 분	내 용
층 및 호수	1층 101-1호
임차인	듀폰
임대면적	25.00평
임대차기간	2017년 07월 01일 ~ 2022년 07월 01일
보증금	50,000,000원 (2,000,000원/평)
월 임대료	4,000,000원 (160,000원/평)
월 관리비	175,000원 (7,000원/평)

구 분	내 용
층 및 호수	1층 101-2호
임차인	양철식당
임대면적	56.76평
임대차기간	2017년 07월 05일 ~ 2022년 07월 05일
보증금	50,000,000원 (880,902원/평)
월 임대료	4,000,000원 (70,472원/평)
월 관리비	397,320원 (7,000원/평)

구 분	내 용
층 및 호수	1층 102호
임차인	바푸리포
임대면적	37.39평
임대차기간	2017년 09월 01일 ~ 2022년 09월 01일
보증금	100,000,000원 (2,674,512원/평)
월 임대료	3,500,000원 (93,608원/평)
월 관리비	261,730원 (7,000원/평)

구 분	내 용
층 및 호수	1층 103호, 106-1
임차인	투썸플레이스
임대면적	87.42평
임대차기간	2017년 04월 01일 ~ 2025년 04월 01일
보증금	200,000,000원 (2,287,806원/평)

구 분	내 용
월 임대료	5,700,000원 (65,202원/평)
월 관리비	611,940원 (7,000원/평)

구 분	내 용
층 및 호수	1층 104호
임차인	엘마노알면
임대면적	58.40평
임대차기간	2017년 07월 20일 ~ 2022년 07월 20일
보증금	50,000,000원 (856,164원/평)
월 임대료	4,500,000원 (77,055원/평)
월 관리비	408,800원 (7,000원/평)

구 분	내 용
층 및 호수	1층 105호
임차인	GS25
임대면적	35.05평
임대차기간	2017년 07월 05일 ~ 2022년 07월 04일
보증금	40,000,000원 (1,141,227원/평)
월 임대료	3,000,000원 (85,592원/평)
월 관리비	245,350원 (7,000원/평)

구 분	내 용
층 및 호수	1층 106호
임차인	선사프라임약국
임대면적	38.60평
임대차기간	2017년 03월 30일 ~ 2025년 03월 29일
보증금	500,000,000원 (12,953,368원/평)
월 임대료	9,000,000원 (233,161원/평)
월 관리비	270,200원 (7,000원/평)

구 분	내 용
층 및 호수	1층 107~110호
임차인	수영장
임대면적	237.80평
임대차기간	2018년 02월 10일 ~ 2023년 02월 10일

구 분	내 용
보증금	100,000,000원 (420,521원/평)
월 임대료	10,000,000원 (42,052원/평)
월 관리비	1,664,600원 (7,000원/평)

(4) 주요 임차인 현황

(주)중부코퍼레이션
업종 : 시스템소프트웨어 개발 및 공급업 사용용도 : 사무실 임차기간 : 2017년 10월 ~ 2020년 10월 현황 : 한국코퍼레이션의 자회사로 국내 컨텍센터 아웃소싱 뿐만이 아닌 일본을 필두로 베트남, 인도네시아 등 동아시아 BPO 사업자와의 연계를 통해 글로벌 컨텍센터 아웃소싱 사업을 전개하고 있습니다.

통계청
업종 : 통계업 사용용도 : 사무실 임차기간 : 2020년 01월 ~ 2021년 01월 현황 : 국가통계활동의 전반적인 기획 및 조정, 통계기준의 설정, 각종 경제· 사회통계의 작성 및 분석, 통계정보의 처리 및 관리에 관한 사무를 관장하는 대한민국의 중앙행정기관으로 1990년 창립되었습니다.

미래에셋생명보험(주)
업종 : 생명 보험업 사용용도 : 사무실 임차기간 : 2018년 05월 ~ 2021년 04월 현황 : 미래에셋그룹에 소속되어 있는 계열사이며 주요 사업영역은 생명 보험업입니다. 2019년 2분기 누적세전손익은 818억원으로 전년 동기 대비 12.8% 성장하였습니다.

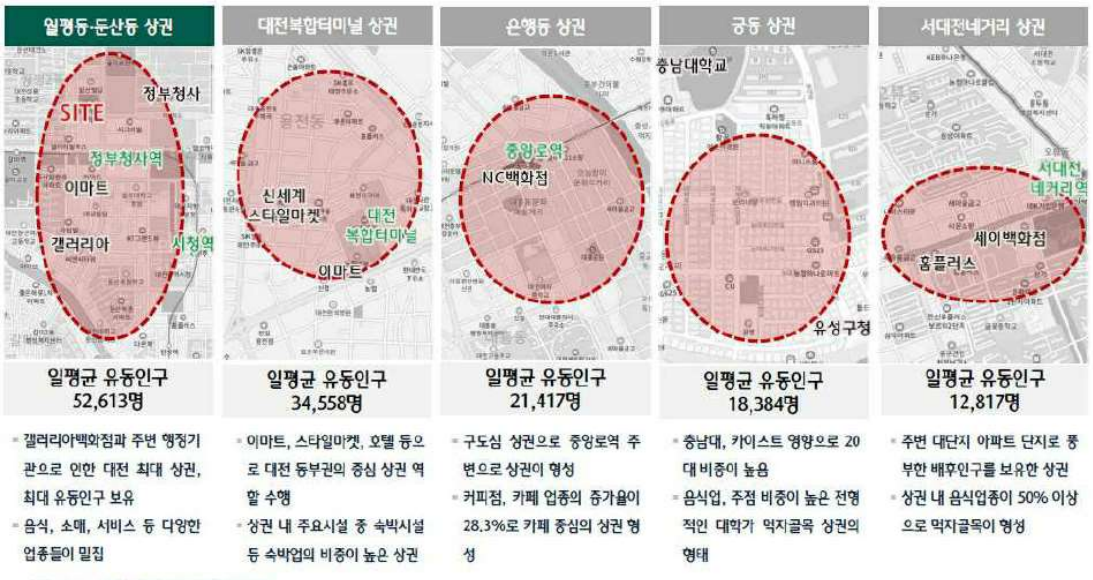
투썸플레이스
업종 : 커피전문점 사용용도 : 매장 임차기간 : 2017년 04월 ~ 2025년 04월 현황 : CJ푸드빌의 카페 프랜차이즈 기업으로 2009년 신촌점으로 시작하여 2018년 전국에 1,000여 개의 점포를 운영하고 있습니다. 2019년 홍콩계 사모펀드에 지분 일부를 매각하여 최대주주가 변경되었습니다.

대전바른생각병원
업종 : 병의원 사용용도 : 병원

대전바른생각병원
임차기간 : 2017년 05월 ~ 2022년 04월 현황 : 2017년 04월에 개원하여 정형외과(척추, 관절, 수부, 외상), 신경외과, 내과, 종합검진을 위주로 하는 병원으로 병상 수는 70개가 있습니다.

필한방병원
업종 : 병의원 사용용도 : 병원 임차기간 : 2017년 06월 ~ 2022년 06월 현황 : 3.0T MRI, CT, X-Ray, 골밀도, 내시경 등의 첨단 진료 시스템을 활용한 통증치료를 실시하고 있으며, 병상 수는 84개가 있습니다.

(5) 시장분석

구분	주요내용
주요 상권별 특성 비교	- 대전광역시 주요 상권으로 월평동・둔산동, 대전복합터미널, 은행동, 궁동, 서대전네거리 상권임 - 칼릭스 빌딩이 위치한 월평동・둔산동 상권의 경우 대전광역시 최다유동인구 상권으로 일평균 약 5.2만명의 유동인구를 보유하고 있음 - 특히, 월평동・둔산동 상권은 20~30대의 유동인구가 약 49%를 차지하고 있는 젊은 상권으로 음식, 소매, 서비스 등 다양한 업종이 고르게 나타나고 있음  대전 주요 상권별 특성 비교
	- 대전시 서구 월평동・둔산동 상권은 다수의 관공서(정부대전청사・대전광역시청・대전지방법원 등) 및 쇼핑몰(갤러리아백화점), 대형할인점(이마트・홈플러스) 소재로 풍부한 유동인구가 확보되어 있음 - 칼릭스 빌딩이 속한 월평동・둔산동 상권은 관공서, 쇼핑몰, 대형할인점, 다양한 프랜차이즈와 서비스업이 밀집되어 있는 대전광역시 대표 상권의 위상을 지니고 있음

<table>
<tr>
<td rowspan="3">상권분석</td>
<td>

1. 정부대전청사 상권

- 본 빌딩이 속한 상권으로 정부대전청사·배후주거 수요를 기반으로 유동인구 밀집
- 특히, 주변 대단지 아파트 인접으로 인한 배후인구가 형성되어 있어 F&B 및 중·고층부 병·의원 임차수요가 탄탄한 상권

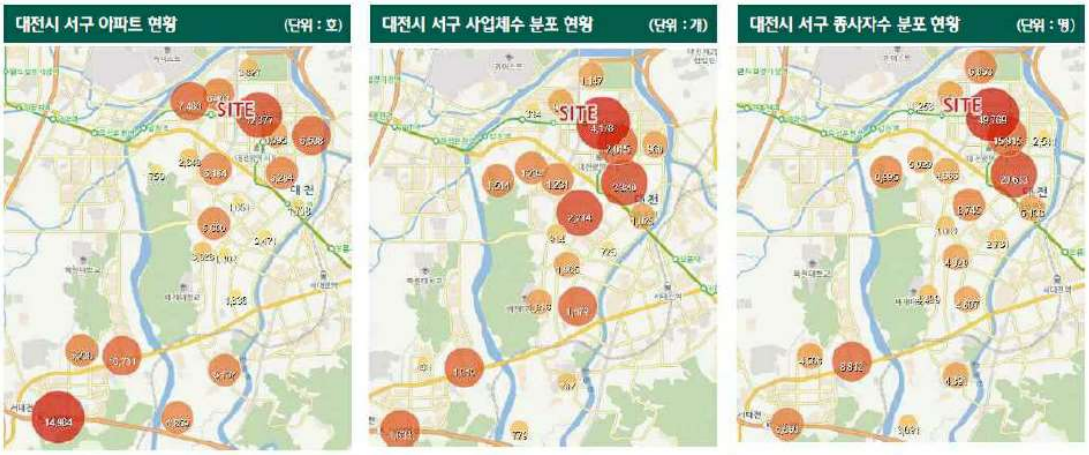
2. 갤러리아백화점 주변 상권

- 95년 갤러리아백화점 입점 이후 성장
- 대전시 내 최대 유흥가로 F&B, 오락시설 등이 밀집
- 10대~30대의 젊은 수요층 중심의 상권

3. 시청역 주변 상권

- 대전시청·대전지방법원·검찰청 등 관공서와 이와 관계된 직군의 사무실이 임차 중으로, 이들의 수요를 기반으로 한 상권 형성

상권 분석
</td>
</tr>
<tr>
<td>
– 칼릭스 빌딩을 중심으로 대단지 아파트가 밀집되어 있으며, 이로 인한 소비 수요층이 존재함
– 정부청사, 시청 등 다수의 관공서 입지로 인하여 대전광역시 중 서구가 가장 높은 사업체수 및 종사자수를 가지고 있으며, 그 중에서도 칼릭스 빌딩 주변으로 가장 높은 밀집도를 보이고 있음



※ Source : 통계청, GIS, 아파트(2018년 기준), 사업체수/종사자수(2017년 기준).

상권 밀집도 현황
</td>
</tr>
<tr>
<td>
– 칼릭스 빌딩을 중심으로 북서 측의 주거배후와 남동 측의 중심업무지구의 이점을 바탕으로 오피스 수요와 리테일(상업용 부동산)수요를 동시에 취할 수 있는 뛰어난 입지임
– 갈마역, 정부청사역의 인접성과 오피스 메인 권역에 위치한 공공기관 및 공기업과 대기업 지방사옥의 수요가 더해져 F&B 및 의료시설이 활성화 되어 있음
</td>
</tr>
</table>

주변 공공기관 현황	
1	한국환경공단충청권지역본부
2	대전지방식품의약품안전청
3	기술보증기금 대전지점
4	농수산식품유통공사 대전세종충남지역본부
5	한국농어촌공사 충남지역본부
6	한국소비자원대전지원
7	대전둔산경찰서
8	한국자산관리공사 대전충남지역본부
9	대전지방국세청
10	한국은행
11	서울보증보험 대전지점
12	토지주택공사 대전충남지역본부
13	건강보험평가원대전지원
14	대전고용노동청
15	대전지방경찰청
16	대전지방·고등 검찰청
17	대전지방·고등 법원
18	서대전세무서
19	대전광역시교육청
20	특허법원, 대전가정법원
21	둔산우체국
22	충청지방우정청

공공기관 및 아파트 분포 현황

- 칼릭스 빌딩 인근에 국가공공기관・공기업(통계청, 특허청, 산림청, 병무청, 국가기록원, 통계개발원, 한국주택금융공사 등) 소재로 인한 풍부한 직장인 유동인구를 확보하고 있음

관공서명	
A	근로복지공단 대전지역본부
	대전지방국세청
	사립학교교직원연금공단 대전지사
	근로복지공단 직장보육지원센터
	한국감정원 서남권 권역본부
	근로복지공단 대전업무상질병판정위원회
	대전정보통신 대전지사
	사립학교교직원연금공단 둔산회관
B	한국자산관리공사 대전충남지역본부
	한국수출입은행 대전지점
	금융감독원 대전충남지원
C	기술보증기금 대전지점
D	대전지방식품의약품안전청
E	한국환경공단 충청권지역본부
F	aT 한국농수산식품유통공사 대전세종충남지역본부
	농수산식품유통공사 대전세종충남지역본부
G	한국농어촌공사충남지역본부
H	한국소비자원 대전지원
I	한국임업진흥원 소나무재선충병모니터링센터
J	한국주택금융공사 대전지사
K	소상공인시장진흥공단 대전전용교육장
L	신용보증기금 충청영업본부
M	대전 고용노동청
N	LH 대전충남지역본부

관공서명	
O	국민건강보험공단 대전서부지사
P	한국장애인고용공단 대전지역본부
	중소기업벤처기업진흥공단 대전세종지역본부
	한국무역보험공사 대전세종충남지사
	한국무역통계진흥원 대전본원
	한국감정원 충청보상사업단
Q	충청지방통계청
	통계교육원
	대전지방보훈청
	대전구선거관리위원회
	대전 제대군인지원센터
R	국민연금공단대전지사지역본부
S	한국산업기술평가관리원
T	LX한국국토정보공사 대전서부지사
U	한국가스안전공사 대전충남지역본부
V	한국표준원공제회 대전지부
	공무원연금공단 대전지부
	노사발전재단 충청중장년일자리희망센터
	한국표준원공제회 세종지부
W	한국농어촌공사 기술안전품질원

인근 관공서 현황(잠재 임차수요)

- 칼릭스 빌딩 인근에 대전갈마요양병원, 세우리병원, 을지대학병원, 대전자생한방병원 등 다수의 병원이 입지하고 있음

건물 주용도 병원

구분	건물명
A	대전갈마요양병원
B	대영프라자 : 세우리병원(정형/신경/일반외과)
C	을지대학병원
D	대전대학교 둔산캠퍼스 B동
E	주안빌딩 : 미즈여성병원 등
F	조이빌딩 : 조인정형외과/조이치과/산후조리원 등
G	대전자생한방병원
H	대전우리병원빌딩
I	창암재활빌딩
J	대원빌딩(2021년 예정)

지상층 30% 이상 병원 활용

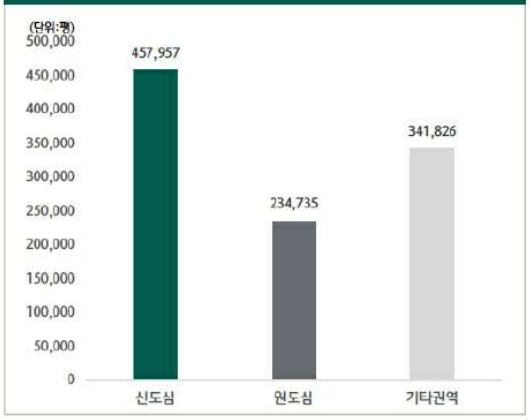
구분	건물명
K	둔산메트로존 : 배사랑내과/수용부외과의원/충청외과 등
L	아베스빌딩 : 세이정치과/미라클의원/정신건강의학의원 등
M	둔산명문빌딩
N	엠제이피부과굿모닝어학원빌딩
O	대전 둔산동 명동프라자
P	MG 한밭빌딩
Q	건국타워

인근 병원 공급 현황 (잠재 임차수요)

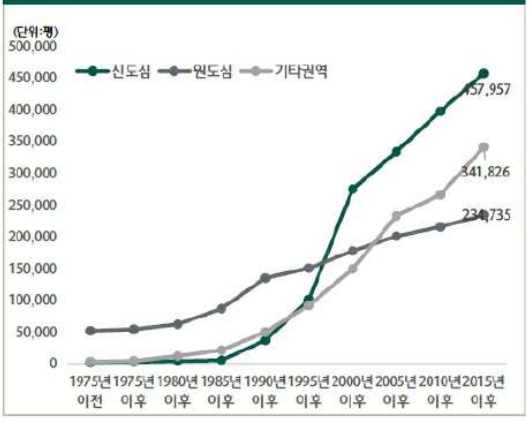
공급시장

- 대전시 권역별 리테일(상업용 부동산) 공급량 분석 결과, 신도심이 44.3%(457,957평), 원도심 22.7%(234,735평), 기타권역 33.0%(341,826평)으로 신도심이 높은 비중을 차지하고 있음
- 2000년 이후 신도심에 리테일(상업용 부동산) 공급 속도가 빨라졌으며, 이는 정부기관 및 관계사들의 입주에 따라 발생한 수요로 인한 공급으로 추정됨

대전시 권역별 리테일 공급 현황



대전시 권역별 리테일 공급 추이

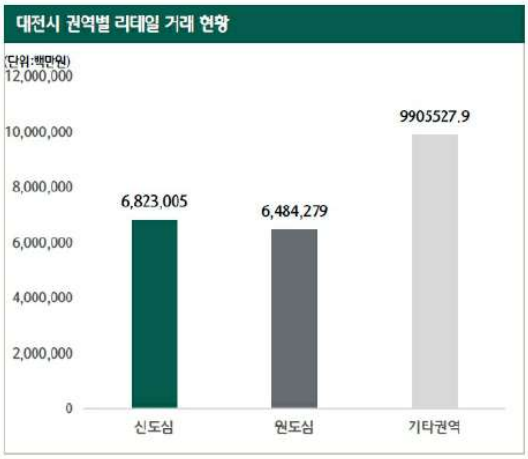


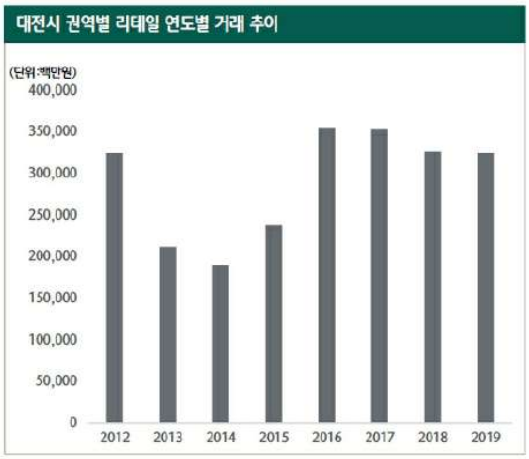
※ Source : Genstar Research

대전시 권역별 리테일(상업용 부동산) 공급 시장

- 대전시 리테일(상업용 부동산) 거래 시장은 신도심 29.4%(6,823,005백만원), 원도심 27.9%(6,484,279백만원), 기타권역 42.7%(9,905,528백만원)으로 권역별 면적 고려시 3개 권역 면적당 거래량은 큰 차이가 없음
- 연도별 거래 추이는 2016년 이후 3천억원/년 이상의 거래가를 유지 중임

거래시장





※ Source : Genstar Research

대전 권역별 리테일(상업용 부동산) 거래 시장

- 칼릭스 빌딩과 유사한 빌딩 거래사례 분석시, 평당 710만원 수준의 거래가를 형성하고 있음

구 분	칼릭스빌딩(본건)	운양	스마트시티	대선센텀병원	세이탄방점	KD빌딩	둔산동 1431	평 균
사진								-
주소	서구 월평동 282-3	서구 월평동 285	서구 월평동 288-1	서구 둔산동 913	서구 탄방동 744	서구 둔산동 1397	서구 둔산동 1431	-
권역	신도심	신도심 (인근)	신도심 (인근)	신도심	신도심	신도심	신도심	-
주용도	업무시설, 의료시설, 근린생활시설	제2종근린생활시설	제2종근린생활시설	의료시설	판매시설	업무시설, 근린생활시설	근린생활시설	-
거래시기	-	2018.2Q	2016.2Q	2015.3Q	2019.1Q	2016.1Q	2018.2Q	-
거래면적(평)	8,358	197	385	2,501	8,622	2,328	535	3,275
거래가격 (억원)	550	14	28	136	650	128	54.7	223
평당가격 (천원/평)	6,581	7,114	7,356	5,458	7,539	5,498	10,219	7,109
준공년도	2017.04	2000	2011	1995	2016	2004	2011	-
규 모	B5/14F	3F	7F	B1/8F	B5/8F	B2/10F	B1/4F	-
매도자	칼릭스 유한회사	개인	개인	한국토지주택공사	세이디에스	개인	삼성물산	-
매수자	본건 리츠	개인	개인	개인	KB부동산신탁	주식회사 앰비지	오투저축은행	-

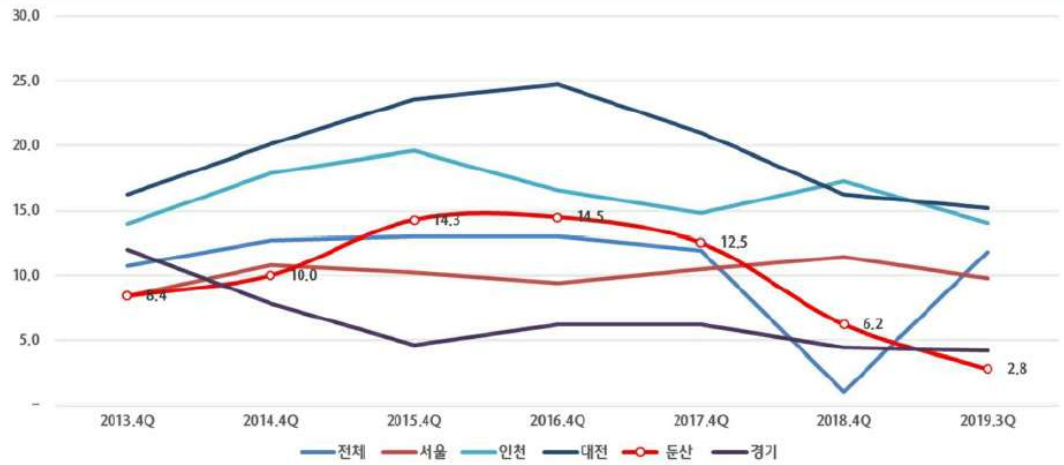
※ Source : Genstar Research

거래사례 비교

- 한국감정원의 상업용부동산 임대동향 조사 결과, 전국적으로 2016년 4분기 이후 공실률의 안정화 추세를 보이고 있음
- 2019년 3분기 기준 전국 시도별 평균 공실률은 11.8%이며, 칼릭스 빌딩이 속한 둔산동 상권은 2.8%로 매우 안정적인 공실률을 보이고 있음
- 2019년 3분기 기준 공실률 : 대전 둔산동(2.8%) > 경기(4.2%) > 서울(9.8%) > 전체(11.8%)

임대시장

전국 시도별 공실률 추이



※ Source : 한국감정원, 부동산통계정보, 상업용부동산 임대동향조사.

전국 시도별 공실률 추이

- 인근 리테일(상업용) 빌딩 1층 임대사례 조사 결과 평균 보증금 2,030,774원/평(본건 대비 139%), 임대료 103,944원/평(본건 대비 122%), 관리비 7,930원/평(본건 대비 113%)으로 NOC는 195,433원(본건대비 131%)이며, 주변 빌딩에 비해 낮은 NOC 수준으로 향후 상승 여력 존재함.

구 분	칼릭스빌딩(본건)	건국타워	정신빌딩	명문개발빌딩	명화빌딩	대에프라자	평균
사진							
주 소	서구 월평동 282-3	서구 둔산동 1368	서구 둔산동 1026	서구 탄방동 727	서구 둔산동 1031	서구 둔산동 1453	-
권 역	신도심	신도심	신도심	신도심	신도심	신도심	-
위 치	정부청사역 도보 10분	정부청사역 도보 6분	정부청사역 도보 7분	정부청사역 도보 7분	정부청사역 도보 8분	시청역 도보 2분	-
연면적	8,357.94 평	3,316.56 평	3,621.17 평	1,264.72 평	4,358.33 평	5,556.22 평	-
규 모	B5/14F	B3/11F	B3/11F	B1/9F	B7/14F	B2/8F	-
준공시기	2017년	2018년	2004년	1998년	1996년	2004년	-
전용률(%)	64.1%	53.0%	60.0%	82.9%	47.7%	63.9%	-
보증금	1,465,876	1,991,437	1,538,505	1,732,722	1,538,462	3,408,026	2,041,830
임대료	84,855	119,486	92,310	123,766	84,615	136,321	111,300
환산임대료*	99,514	139,400	107,695	141,093	100,000	170,401	131,718
NOC*	138,096	234,839	160,260	154,521	185,453	226,668	192,348
본건 대비	100.0%	170.1%	116.0%	111.9%	134.3%	164.1%	

※ 환산임대료 =보증금 x 전환이율(12%/12개월)) + 월임대료 ※ NOC = {(보증금 x 보증금운용이익(3%) / 12) + 월임대료} / 전용률

※ Note : 본건 금액은 지상층(1층) 입주사의 임대 조건을 평균화한 수치임(약국 제외)

인근 리테일(상업용) 빌딩 임대 현황

나. 투자제한

(1) 자산의 투자, 운용에 관한 일반원칙

당사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산관련 증권에 투자, 예금기관에 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) 당사는 총자산을 다음 각 호의 방법으로 투자 및 운용해야 합니다.

① 부동산의 취득・관리・개량 및 처분

② 부동산개발사업

③ 부동산의 임대차

④ 증권의 매매

⑤ 금융기관에의 예치

⑥ 지상권・임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득・관리・처분

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

2) 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 ㈜하나자산신탁에서 실사보고서를 작성하게 될 것이며, 취득 또는 처분의 결정은 이사회 및 주주총회를 통하여 이루어질 것입니다.

[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(實査報告書)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 총자산

의 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) 증권의 투자 및 운용

1) 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 않습니다.

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

② 다른 회사와 합병하는 경우

③ 다른 회사의 영업전부를 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 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 관광진흥법에 따른 관광숙박업 등 부투법 시행령 제31조 제1항으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우

⑥ 기타 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제31조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

2) 회사는 전1)항 제②호 내지 제④호의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 전1)항의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

3) 회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 부투법 시행령 제31조 제3항으로 정하는 증권은 제외한다)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니됩니다. 다만, 제1항 제5호에 따른 주식의 경우에는 회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득하여서는 아니됩니다.

4) 회사는 보유하고 있는 증권이 제3항에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 같은 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

5) 기타 여유자금의 증권 투자는 당사 정관의 규정에서 정한 범위 내에서 운용하도록 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 사회기반시설투융자회사의 주식을 취득하는 경우
7. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권을 가진 회사의 주식을 취득하는 경우
③ 법 제27조제3항 본문에서 "대통령령으로 정하는 증권"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 증권을 말한다.
1. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관에서 발행한 채권
2. 제33조제1항제1호부터 제10호까지의 규정에 따른 금융기관이 발행한 채권
3. 제33조제1항제1호부터 제10호까지의 규정에 따른 금융기관이 보증한 채권(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제7항에 따른 모집의 방법으로 발행된 채권에 한정한다)
4. 「주택저당채권유동화회사법」 및 「한국주택금융공사법」에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 및 주택저당증권
5. 회사가 다른 회사를 합병하거나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 계열회사로 편입(이하 이 조에서 "기업인수· 합병"이라 한다)하기 위한 자금을 조달할 목적으로 회사 또는 그 다른 회사(이하 이 조에서 "인수· 합병회사등"이라 한다)가 발행하는 증권(기업인수· 합병을 위한 자금을 조달할 목적으로 발행되는 증권에 투자하는 것을 내용으로 하는 정관에 따라 부동산투자회사가 취득하는 것에 한정한다)
6. 기업인수· 합병을 위한 자금을 조달할 목적으로 인수· 합병회사등의 자산을 기초로 하여 「자산유동화에 관한 법률」 제31조에 따라 발행되는 사채
7. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제324조에 따른 증권금융회사가 발행한 채권 또는 채무증서

8. 제27조제1항제4호에 따라 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제27조제1항제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다)으로 구성된 법인 또는 조합의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하는 경우 그 지분증권
9. 제27조제1항제1호나목에 따라 부동산 개발을 위하여 설립되고 「법인세법」 제51조의2제1항제9호의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(해당 법인의 담보부사채만 해당한다)를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
10. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따른 사회기반시설투융자회사의 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 호에 해당하는 자와 법 제21조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니됩니다.

① 회사의 임원・직원 및 그 특별관계자

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

2) 전1)항의 제한은 다음 각 호에 해당하는 거래에는 적용되지 않습니다.

① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래

② 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (제1항 제1호의 어느 하나에 해당하는 자와의 거래를 제외한다)

③ 회사의 합병・해산・분할 또는 분할 합병에 따른 불가피한 거래

④ 회사의 이사회의 승인 및 상법 제434조에 따른 특별 결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래

3) 회사는 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자와 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니됩니다. 다만, 다음 각 호의 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 부투법 시행령 제15조 제1호 각목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90

부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
④ 회사의 합병・해산・분할 또는 분할 합병에 따른 불가피한 거래
⑤ 부투법 제20조의 2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식을 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
⑥ 회사의 이사회의 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

[부동산투자회사법 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

9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조

가. 투자전략

자산운용은 부동산과 현금 및 유가증권으로 구분하여 운용할 계획이며, 부동산은 임대차 관리와 처분업무 등을 ㈜하나자산신탁에 위탁하고 현금 및 유가증권은 당사의 이사회에서 운용방침을 정하여 ㈜하나자산신탁을 통해 운용할 계획입니다.

부동산 자산운용의 기본방침은 매입, 운용, 처분으로 대별되는 바, 첫째, 사업개시 시점에 대상 부동산을 매입하는 계약을 체결하며, 둘째, 매입 후에는 자산관리회사인 ㈜하나자산신탁에 의해 체계적인 임차인 관리 및 임대 전략을 통한 다양한 수익원 발굴과 함께 효율적인 비용관리를 진행하여 자산가치를 향상시킬 예정이며, 셋째, 당사

청산 시 시장 가격에 의한 매각을 원칙으로 하여 수행할 것입니다. 당사는 상기 구조로 부동산의 매입, 운용 및 처분 계획을 수행함으로써 안정적인 미래의 현금흐름 및 투자수익률을 실현할 계획입니다.

1. 부동산의 매입

당사는 동 부동산의 적정 매입금액 산정을 위해 (주)중앙감정평가법인을 통해 부동산투자회사법 및 관련법령에 따라 감정평가액을 산출토록 하고, 동 결과를 바탕으로 소유주인 칼릭스 유한회사와의 매매계약을 통해 소유권 이전을 완료할 예정입니다.

당사가 편입할 부동산의 내역은 다음과 같습니다.

[부동산 내역과 감정평가자료] (단위 : 백만원)

구 분	소재지	용도	매입면적(㎡)	
			토지	건물
칼릭스빌딩	대전광역시 서구 청사로 128	업무시설, 근린생활 시설 등	2,218.9	27,629.58

[담보가치 감정평가 기준]

감정평가기관	감정평가액(백만원)	매입가액 (백만원)	감정가 대비 (%)
㈜중앙감정평가법인	55,000	55,000	100.00%

주) 감정평가시점 : 2019년 10월 25일

[일반거래 감정평가 기준]

감정평가기관	감정평가액(백만원)	매입가액 (백만원)	감정가 대비 (%)
㈜중앙감정평가법인	58,000	55,000	94.83%

주) 감정평가시점 : 2019년 10월 25일

2. 자금의 조달

당사는 본 건 부동산 매입을 위해 55,000백만원을 지급할 예정이며, 취득부대비용으로 5,427백만원을 예상하고 있습니다. 또한, 법인설립비용 및 자본금 조달시 예상되는 주식발행비용 390백만원, 운영기간 현금부족 충당 등을 위한 예비비로 963백만원을 조달할 예정입니다.

전체 자금조달 구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구 분	내 역	금 액	비 고
투자비 (필요재원)	부동산 매입가액	55,000	-
	취득부대비용	5,427	매입보수, 실사수수료, 담보설정비용, 취득세 등
	주식발행비용	400	법인설립비용, 인수수수료, 주식발행비용 등
	예비비	963	
	합 계	61,790	
재원조달	임대보증금	4,290	
	선순위 담보차입금	32,000	금리 2.90%
	중순위 담보차입금	5,000	금리 4.50%
	기명식 보통주	2,000	2,000,000,000원 (사모)
	기명식 종류주	18,500	제1종 종류주 : 1,000,000,000원(사모) 제2종 종류주 : 17,500,000,000원(본건, 공모)
	합 계	61,790	

주) 상기 금액은 예정된 금액으로 추후 변경될 수 있습니다.

(1) 투자금액

부동산의 취득과 직접적으로 관련된 취득세, 매입자문수수료 등을 취득부대비용으로 간주하여 취득원가에 산입하며 구체적인 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분		토지	건물	합계
순 취득가액		14,520	40,480	55,000
취득부대비용	부동산 취득세	709	1,977	2,686
	매입취급수수료	436	1,214	1,650
	실사수수료	46	129	175
	개보수비용(Capex)	-	300	300
	중개수수료	116	324	440
	차입금담보설정비용	28	78	106
	매입세액불공제분	70	-	70
	소계	1,405	4,022	5,427
부동산 취득원가		15,925	44,502	60,427

기타 투자비	주식발행비용			400
	예비비			963
총 투자비				61,790

(1-1) 부동산 취득세

취득세와 이에 부가되는 농어촌특별세 및 지방교육세 등의 산정내역은 다음과 같습니다.

구 분	금 액(백만원)
취득세 포함 전 취득원가	57,742
취득세 (4.0%)	2,310
농어촌특별세(0.2%)	115
지방교육세 (0.4%)	231
취득세 소계	2,656
대수선(Capex) 취득세	7
법무사수수료	23
취득세 등 합계	2,686

(1-2) 매입취급수수료 등

구분	금액(백만원)	비고
매입취급수수료	1,650	자산운용사 보수
실사수수료	175	법률, 회계, 감평, 시장조사 등
개보수비용	300	자본적지출
중개수수료	440	순취득금액의 0.72%
합계	2,565	

(1-3) 차입금 담보설정비

담보설정비용은 장기차입금 조달액의 120%를 기준으로 산정된 담보설정금액에 대한 등록면허세 및 지방교육세입니다.

구분	금액(백만원)	비고
차입금액	37,000	담보차입금

담보율	120%	담보설정률
등록면허세율	0.20%	
지방교육세율	20%	
담보설정비	106	

(1-4) 매입세액불공제분

취득부대비용 중 토지분에 대한 부가가치세 10%는 매입세액 불공제 대상이며, 동 금액은 70백만원 입니다.

(1-5) 기타 투자비

주식발행비용 및 예비비 등의 산정내역은 다음과 같습니다.

구분	금액(백만원)	비고
등록면허세 등	30	자본금의 0.58%(등록면허세0.48% 및 기타비용 0.10%)
공모 인수수수료	350	공모 모집금액의 2.00%
기타 발행비용	20	발행분담금, 투자설명서 인쇄비용, 신문공고비, 증권대행수수료, 주권발행비 등
주식발행비용 소계	400	-
예비비	963	운영 예비비

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

(2) 재원조달

본 건 부동산 매입을 위한 재원조달 방법은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분		㈜하나트러스트제4호위탁관리부동산투자회사	
		금액	비고
자본금	보통주	2,000	사모
	제1종 종류주	1,000	사모, 우선배당률 연7.8%
	제2종 종류주	17,500	공모, 우선배당률 연8.1%
	소계	20,500	
차입금	선순위	32,000	연 차입이자율 2.90%
	중순위	5,000	연 차입이자율 4.50%
	소계	37,000	
임대보증금		4,290	

합계	61,790	

(2-1) 자본금

(단위 : 백만원)

보통주 자본금(사모)	제1종 종류주 자본금(사모)	제2종 종류주 자본금(공모)	비고
2,000	1,000	17,500	최소 자본금 5,000백만원 확보

주) 보통주 및 종류주 모두 20,000원(액면금액 5,000원)으로 할증발행 예정임.

(2-2) 차입금

구분	선순위담보대출	후순위담보대출
대주	(주)신한은행	하나캐피탈(주), (주)하나저축은행
차입금액	32,000백만원	5,000백만원
만기	대출실행일로부터 3년	대출실행일로부터 3년
LTV (Loan to Value)	감정가액의 66.0% (보증금 포함)	감정가액의 75.1% (선순위담보대출, 보증금 포함)
차입이자율	연 2.90%	연 4.50%
이자지급조건	매 3개월 후급	매 3개월 후급
담보	본건 부동산에 대한 2순위 근저당권 설정	본건 부동산에 대한 3순위 근저당권 설정
상환방법	부동산 매각시점에 일시상환	부동산 매각시점에 일시상환

주1) 회사의 현재 자본금은 1,300백만원(보통주, 설립자본금 : 300백만원, 1차 사모 : 1,000백만원)이며, 2차 사모증자를 통해 2,000백만원(보통주 : 1,000백만원, 제1종 종류주 : 1,000백만원) 및 금번 공모를 통해 제2종 종류주 17,500백만원을 모집할 예정입니다(설립자본금 300백만원은 공모 후 감자 예정). 본건 공모 진행 후 당사는 사업계획상 자본금(20,500백만원)대비 차입규모(41,290백만원=보증금 4,290백만원 + 담보대출 37,000백만원)가 2.01배로 2배를 초과하여 부동산투자회사법 제29조 제2항에 따라 2020년 1월 13일 주주총회 특별결의를 통해 승인 절차를 완료하였습니다.

주2) 본 건 부동산은 임대인의 임차인에 대한 임대차보증금 반환채무 및 기타 본건 임대차계약 해제로 인한 손해배상채무를 담보하기 위하여 전세권 및 1순위 근저당권이 설정되어 있습니다.

[부동산투자회사법]

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.

(2-3) VAT 단기차입금

본 물건 매입시 납부해야하는 부가가치세는 별도의 단기차입금을 활용할 예정이며, 단기차입금의 조건은 아래와 같습니다.

구분	내용
대주	(주)하나저축은행
차입목적	건물분 부가가치세 납부
차입금액	4,300백만원
차입이자율	연 4.00%
이자지급조건	매 1개월 후급
차입시점	매입시점
상환시점	차입 후 3개월 이내
상환방법	건물분 부가가치세 환급액으로 상환

3. 자산관리

당사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 ㈜하나자산신탁에 위탁할 계획입니다. 또한 당사의 주요 자산인 본 시설의 효용가치 유지 및 증대를 위해 시설의 최적상태를 유지할 예정입니다.

이러한 부동산자산 이외에도 당사의 설립 이후 발생하는 임대료 수입과 이에 따른 이자수익 등 누적현금자산이 발생하게 되며, 이러한 현금자산은 정관에서 정한 범위 내에서 유가증권 투자 등에 운용할 것이며, 이사회에서 운용방침을 정한 후 자산관리회사를 통하여 배당 및 기타의 비용지출에 지장이 없도록 운용할 예정입니다.

4. 부동산의 처분

당사는 한시적 명목회사로서(정관상 영속) 존속기간 동안 효율적인 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다. 당사는 만기 이전이라도 시장상황, 원매자의 유무, 가능 매각가 등을 복합적으로 고려하여 매각결정을 수행함으로써 자본 이득을 얻을 수 있도록 할 계획입니다. 당해 부동산 처분 시 감정평가기관의 감정평가액을 최저 입찰금액으로 하는 공개 경쟁입찰방식으로 매각하는 것을 원칙으로 하되 주주총회에서 별도로 정하는 경우 그에 따를 예정입니다.

매각 시에는 부동산투자회사법 제24조 제3항에 의거, 아래 내용이 포함된 실사보고서를 작성할 것입니다.

1) 당해 부동산의 현황, 거래가격 및 거래비용
2) 당해 부동산과 관련된 재무자료
3) 당해 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소
4) 당해 부동산의 소유 및 권리사항
5) 그 밖에 당해 부동산의 거래 여부를 결정함에 있어 필요한 사항으로서 국토교통부령이 정하는 사항

나. 위험관리

사업을 영위하는 가운데 예상되는 위험은 크게 자산의 매입・운용・처분 위험, 회사의 경영 및 운영과 관련된 위험으로 구분됩니다.

1. 자산운용위험 관리계획

(1) 부동산 자산 매입 관련

부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 위험의 종류는 동 부동산과 관련된 법률적, 경제적 및 물리적 위험으로 구분되며 당해 회사는 이와 관련된 위험이 매매계약 및 임대차계약 등에서 적극적으로 회피되도록 만전을 기할 계획입니다.

첫째, 법률적인 위험과 관련하여 법무법인 바른을 통하여 법률실사를 진행하였으며, 적법한 거래절차 및 소유권 확인, 제한물권 존재 여부, 관련계약 및 인허가 사항, 환경 및 소송사항, 관련사항 중 사전 / 사후적으로 이행해야 하는 사항 등을 매매계약서 등 관련계약서에 반영하였습니다.

둘째, 경제적인 위험과 관련하여 동 부동산의 매입가격 산정은 (주)중앙감정평가법인이 산출한 감정평가액을 기초로 하였으며, 본 건 투자수익율 분석은 예교지성회계법인을 선정하여 신뢰성 있는 재무실사를 진행하였습니다.

셋째, 매매계약 체결단계에서의 본건 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위하여 당해 회사는 교보리얼코(주)를 통하여 대상물건에 대한 물리적 실사(Physical Due Diligence)를 수행하였으며, 향후 운용 중 발생이 예상되는 수익적/자본적 지출을 추정 및 검토하였습니다.

(2) 부동산 자산 운용 관련

일반적으로 부동산 자산의 운용과 관련된 위험은 공실위험, 임차인의 신용위험, 개선비용 및 관리비용증가 위험, 부동산자산의 불가항력 등으로 인한 재해위험이 있습니다.

예상배당률은 미래 운영과 관련된 가정에 근거하여 제시됩니다. 이러한 가정은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당사의 투자대상부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 상업용 부동산 시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적 요인과 관련된 비용 및 보증 되지 않은 손실과 관련이 있습니다. 대부분의 가정은 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으며, 따라서 회사가 제시된 예상배당률을 지급할 수 있다는 보장은 없습니다.

본 부동산의 운용 전 최적의 이행 방안을 사전에 도출하여 공실 위험에 대비할 예정이며, 물리적 실사를 통한 적정 수준의 자본적 지출 비용을 산출하여 예비비에 반영하고 운용 초기 단계에 이미 반영된 예산 한도 내에서 본 부동산의 가치증진 방안을 도출하여 임대료 수입 증가 및 건물가치 상승(Value Add)을 추구할 예정입니다.

본 부동산을 매입하기 위한 자금 대출은 고정금리로 조달하여 시장금리 변동에 따른 수익률 하락의 위험을 회피할 예정이며, 부동산자산의 재해위험과 관련하여서는 재산종합보험(패키지)보험 가입을 통해 화재, 풍수 등 재해위험에 대비할 것입니다.

(3) 부동산 자산 처분 관련

당사는 한시적 법인(정관상 영속)으로 청산시점에 첫째, 부동산자산의 처분 위험과 둘째, 처분 시 시장위험이 상존합니다.

첫째, 당사는 한시적 명목회사로서(정관상 영속) 존속기간 동안 효율적 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다. 본 부동산은 시장매각을 원칙으로 하며, 운영기간 만기 이전에 매각자문사 등을 통해 투자운용사 및 사옥이 필요한 일반법인을 상대로 매각 진행 예정입니다. 다만, 부동산 시장의 악화로 운영기간 종료 이전에 처분하기 어려운 경우 주주총회 결의로 정관변경을 통해 존속기간의 연장 가능합니다. 또한, 부동산 경기 상황 및 주요 매수기관 등의 동향 분석을 통해 적정한 시기에 매각할 계획입니다.

둘째, 처분 시 시장 위험과 관련하여, 처분 시 매각하는 당시의 전반적인 경제 및 부동산 시장의 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로 이는 당해 회사의 전반적인 수익률에 변화를 주는 중요 변수가 될 수 있습니다. 따라서, 경제 및 부동산 시장을 상시적으로 모니터링 하여 부동산자산 이 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 있는 경우 이를 재원으로 취득하는 유가증권을 보유하게 됩니다. 당해 회사가 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.

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 당해 회사는 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

부동산 매각 방법 이외에도 주식의 매각을 통해 유동성 확보 가능합니다. 단, 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 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. 그리

고 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 줄여나갈 예정입니다.

(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 운영하고 필요에 따라서는 합리적인 투자대상을 선정하여 당초 계획하였던 사업의 수익률을 유지할 계획입니다.

다. 수익구조

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

- 추정기간 : 2020년 01월 ~ 2022년 12월 (3년)
- 회계기간 : 6개월
- 개시회계연도 : 설립등기일 ~ 2019년 12월 31일
- 종료회계연도 : 2022년 07월 01일 ~ 청산시까지
- 부동산 처분과 관련된 분석은 기재하지 않았습니다.

1. 영업수익의 추정
(1) 임대료 및 관리비 수익

[임대・관리・주차 수익] (단위 : 백만원)

구분	임대수익	관리수익	주차수익	계

1기	-	-	-	-
2기	1,287	452	150	1,889
3기	1,298	477	150	1,926
4기	1,321	494	150	1,965
5기	1,323	495	150	1,968
6기	1,283	490	150	1,923
7기	1,334	505	150	1,989
소계	7,846	2,914	900	11,660

주1) 회계기간은 6개월 단위이며, 1기는 1.5개월 기준으로 산정하였습니다. 1기의 경우 부동산 매입 이전으로 영업수익이 발생되지 않습니다.

주2) 본 분석은 아래 임대조건(안)에 따라 운영 개시시점부터 관리비상승률은 연간 2.5%를 반영하였으며, 변경 임대개시 시점부터 연간 임대료 상승률 2.0%(계약 변경시점의 임대료는 기존 임대료에 연간 상승률 2.0%적용하여 산정), 연간 관리비 상승률 2.5%를 반영하여 임대수익을 산정하였으며, 변경 임대개시 시점부터 공실률을 0%로 간주하여 산정하였습니다.

[기존임대조건] (단위 : 백만원)

임차위치 (층 및 호수)	임차인명	임대면적 (㎡)	보증금	임대료 (월)	관리비 (월)	만료시점
101-1	폰셀렉샵(듀폰)	83.00	50.00	4.00	0.18	2022-07
102-2	양철식당	187.63	50.00	4.00	0.40	2022-07
102	베트남쌀국수	123.60	100.00	3.50	0.26	2022-09
103	투썸플레이스	288.98	200.00	5.70	0.61	2025-04
104	엘마노알면	193.20	50.00	4.50	0.41	2022-07
105	GS25편의점	115.86	40.00	3.00	0.25	2022-07
106	선사프라임약국	127.60	500.00	9.00	0.27	2025-03
107-110	수영장(천마)	786.12	100.00	10.00	1.66	2023-02
201	스마일칼국수	746.74	200.00	4.00	1.58	2023-05
202-4	미래에셋	2,004.47	1,000.00	18.00	4.24	2021-04
301	필한방병원	746.74	70.00	4.00	1.58	2022-06
302-3	엔도내과	1,347.08	100.00	12.00	2.85	2023-12
4층 전체	필한방병원	1,993.53	300.00	13.00	4.22	2022-06
5층,7층 전체,802,803	바른생각병원	7,408.13	700.00	42.00	15.69	2022-04

801-1	로얄플란트치과	332.53	50.00	3.00	0.70	2022-06
801-2	KGA이솔(보험)	293.91	100.00	2.09	0.62	2022-08
9층,10층 전체	통계청	4,092.56	-	30.83	30.83	2020-12
1101	필한방병원	685.10	30.00	4.00	1.45	2022-06
1102,1103	버디 골프	1,338.12	50.00	9.00	2.83	2022-05
12층 전체	챌린져휘트니스	2,028.50	200.00	14.00	4.30	2022-05
13층,14층 전체	중부코퍼레이션	2,604.71	400.00	20.00	5.52	2020-10
합계		27,528.11	4,290.00	219.62	80.45	-

주) 백만원 단위로 표시함에 있어 반올림 차이는 합계에서 조정하지 아니하였습니다.

(2) 이자수익

본 재무타당성분석에서는 부동산투자회사의 여유현금운용의 결과로 발생하는 이자수익은 발생하지 않는 것으로 가정하였습니다.

2. 영업비용의 추정

(1) 리츠운용비용

리츠운용비용의 구성항목은 자산관리비용, 사무수탁비용, 자산보관비용 등으로 구분하여 가정하였습니다.

구 분	회계기간(6개월)	운영기간(전체)
자산관리비용	60백만원	360백만원
사무수탁비용	13백만원	75백만원
자산보관비용	7백만원	39백만원
임원보수	5백만원	29백만원
판매보수	4백만원	21백만원
회계감사수수료	10백만원	60백만원
세무용역수수료 등	13백만원	75백만원
합계	110백만원	659백만원

(2) 임대운영비용

유지보수 및 수선비, 제세공과금 등 부동산 운영관련 비용은 다음과 같이 가정하였습니다.

구 분	회계기간(6개월)	운영기간(전체)
수선비	15백만원	92백만원
제세공과금	79백만원	472백만원
간주임대료 부가가치세	4백만원	25백만원
보험료	10백만원	61백만원
PM수수료	24백만원	147백만원
FM비용	307백만원	1,842백만원
임대대행수수료	23백만원	137백만원
교통유발부담금	18백만원	107백만원

주1) 제세공과금 : 재산세, 도시계획세, 공동시설세, 지방교육세, 환경개선부담금 등
주2) PM(Property Management) : 부동산을 관리하거나 부동산의 수지분석, 마케팅, 임대료책정, 임대차관리 등 부동산 관리와 관련해 발생하는 서비스 제공
주3) FM(Facility Management) : 부동산 기계설비의 유지 및 보수, 청소, 에너지관리, 보안 등 관리시스템을 운영하며 시설 사용자나 사용과 관련한 요구에 대응하는 서비스 제공

3. 감가상각비

감가상각비는 건물 취득가액에 대한 감가상각비로 구성되며, 건축물의 내용연수는 40년을 가정하여 정액법으로 상각하였습니다.

구 분	내 역
상각대상가액	44,512백만원
상각률	2.50%
월 상각금액	93백만원
상각개시	2020년 1월

4. 이자비용

차입금의 LTV비율 및 연간 이자비용은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구 분	대출금액	이자율	연간이자비용	LTV비율
선순위차입금	32,000	2.90%	928	66.0%
중순위 차입금	5,000	4.50%	225	75.1%

5. 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 당기순이익의 전액(100%)과 감가상각비의 100%를 현금으로 배당한다고 가정하였으므로 납부할 법인세액이 존재하지 아니합니다.

6. 이익 등의 배당 방법

(1) 배당가능이익

부동산투자회사법에서 부동산투자회사에 대하여 상법 제458조의 규정에 의한 이익준비금 적립의무 배제와 해당 연도 감가상각비의 범위 내에서 이익의 초과배당을 규정하고 있음에 따라 매기 당기순이익 전액과 감가상각비를 현금배당 할 계획입니다.

(2) 배당정책

당사의 당기 배당금액은 기본적으로 당기 배당가능이익의 100%를 현금 배당할계획이며, 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 예정입니다. 임차인들로부터의 임대료를 기초로 당해 회사의 일반관리비용, 각종 위탁 수수료 등을 합리적으로 조정하여 당사의 존속기한 동안 6개월 배당을 기본으로 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획입니다.

당사가 제시하는 배당정책은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당해 회사의 투자대상부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 상업용 부동산 시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적 요인과 관련된 비용 및 보증되지 않는 손실과 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 회사의 설립등기일에 개시하여 2019년 12월 31일에 종료하고 이후 매기 회계연도는 매년 01월 01일에 개시하여 06월 30일에 종료하고, 07월 01일 개시하여 12월 31일 종료할 계획입니다.

당사의 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제48조 제5항에 따른 이사회의 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 제52조 제2항에 따른 이사회 결의를 한날로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다. 배당금 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 않으면 소멸시효가 완성되며, 이러한 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속됩니다.

당사가 발행할 주식은 종류주식으로 제1종 종류주식 및 제2종 종류주식에 대하여 발행가액의 연 7.80%의 비율로 해당 결산기 기간에 대하여 일할계산한 금액을 배당하고, 제2종 종류주식에 대하여 연 0.30%의 비율로 일한 계산한 금액을 추가 배당합니다. 그리고 남은 이익은 보통주식에 대하여 주식수에 따라 배당합니다. 어느 영업연도의 제1종 종류주식 또는 제2종 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 누적된 미배당분을 다음 영업연도의 이익배당시에 최우선하여 배당합니다.

(4) 청산시 잔여재산 분배방법

회사 청산시 다음과 같이 잔여재산을 분배합니다.
1.최우선으로, 제1종 종류주식, 제2종 종류주식에 대하여 누적된 미배당분이 있는 경우, 그 미배당분을 해당 종류주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배합니다.
2. 제1호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 제1종 종류주식, 제2종 종류주식에 대하여 발행가액 상당액에 달하는 만큼을 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배합니다.
3. 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 보통주에 대하여 발행가액 상당액에 달하는 만큼을 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배합니다.

4. 제3호에 따라 분배하고 남은 잔여재산 중 30%는 제1종 종류주식, 제2종 종류주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배하고, 나머지 70%는 보통주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배합니다.

[정관] 제9조의2 (종류주식의 내용) ① 회사가 발행할 제1종 종류주식은 의결권이 없다. 회사는 종류주식을 오백만(5,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 발행할 수 있다. ② 회사가 발행할 제2종 종류주식은 의결권이 있다. 회사는 종류주식을 오백만(5,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 발행할 수 있다. ③ 회사는 이익배당시에 다음과 같은 순서로 배당한다. 1. 최우선으로, 제1종 종류주식 및 제2종 종류주식에 대하여 1주당 1주의 발행가액에 연 7.8%의 비율을 일할 계산하여 곱한 금액을 그 주식수에 비례하여 동등하게 배당한다. 2. 제1호에 따른 배당 후 남은 배당가능이익이 있는 경우, 제2종 종류주식에 대하여 1주당 1주의 발행가액에 연 0.3%의 비율을 일할 계산하여 곱한 금액을 그 주식수에 비례하여 배당한다. 3. 제2호에 따른 배당 후 남은 배당가능이익이 있는 경우, 보통주식에 대하여 각 주식수에 비례하여 배당한다. ④ 어느 사업연도에 어느 종류주식에 대한 이익배당이 전항에 정한 배당률에 미치지 못한 경우에는 누적된 미배당분을 다음 사업연도의 배당시에 해당 종류주식의 이익배당액에 추가하여 배당한다. ⑤ 회사 청산시 다음과 같이 잔여재산을 분배한다. 1.최우선으로, 제1종 종류주식, 제2종 종류주식에 대하여 누적된 미배당분이 있는 경우, 그 미배당분을 해당 종류주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다. 2. 제1호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 제1종 종류주식, 제2종 종류주식에 대하여 발행가액 상당액에 달하는 만큼을 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다. 3. 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 보통주에 대하여 발행가액 상당액에 달하는 만큼을 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다. 4. 제3호에 따라 분배하고 남은 잔여재산 중 30%는 제1종 종류주식, 제2종 종류주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배하고, 나머지 70%는 보통주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다. ⑥ 회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우 제1종 종류주식, 제2종 종류주식 또는 보통주식에 대한 신주의 배정은 그와 같은 종류의 주식으로 한다.

(5) 예상배당률

(단위 : 백만원)

회계기간	종류주				보통주	
	제1종 종류주 배당금	연환산 배당률	제2종 종류주 배당금	연환산 배당률	배당금	연환산 배당률
1기(2019.11~2019.12)	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
2기(2020.01~2020.06)	29	6.95%	526	7.22%	-	0.00%
3기(2020.07~2020.12)	40	8.09%	735	8.40%	-	0.00%
4기(2021.01~2021.06)	41	8.22%	747	8.53%	21	2.10%
5기(2021.06~2021.12)	39	7.80%	709	8.10%	71	7.14%
6기(2022.01~2022.06)	39	7.71%	700	8.00%	-	0.00%
7기(2022.07~2022.12)	39	7.89%	717	8.20%	57	5.65%
8기(2022.01~매각시)	7	7.80%	118	8.10%	23	13.84
매각차익 분배율	1.6%		28.4%		70%	
연 평균수익률 및 배당합계 (매각차익 제외)	234	7.80%	4,253	8.10%	172	2.87%

주1) 회계기간은 6개월 단위이며, 1기는 1.5개월 기준으로 산정하였습니다. 1기의 경우 자본금 조달 및 부동산 매입 이전으로 배당이 발생되지 않습니다.
주2) 연환산 배당수익률은 사업연도별 배당금/납입자본×(12/사업연도 월수)로 산정되었습니다.
주3) 상기 영업수익, 영업비용에 대한 현황 및 가정을 반영하여 계산되었으며, 향후 주요 수익 및 비용에 대한 가정이 변동될 경우 상기수익률은 변동될 수 있습니다.

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 투자부동산의 매입 및 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, 전반적인 국가경제 및 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 발생되는 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 경기 변동 등에 민감하게 작용합니다. 전반적인 국내 경기의 침체는 회사가 의존하는 임대수익 위주의 수익구조에 불리하게 작용할 수 있습니다. 이는 임차인 모집의 어려움 및 임대료 연체, 미납 등으로 수익에 악영향을 줄 수 있습니다.
또한, 향후 당사가 보유한 부동산을 매각할 경우 기대하는 매각차익 실현을 보장 할 수 없으며, 오히려 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 아울러, 투자대상 물건이 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.

(3) 금리변동 위험

당사는 금리변동 위험을 회피하기 위하여 고정금리로 차입할 예정이며, 차입금 내역은 아래와 같습니다.

구분	선순위담보대출	후순위담보대출
대주	(주)신한은행	하나캐피탈(주), (주)하나저축은행
차입금액	32,000백만원	5,000백만원
만기	대출실행일로부터 3년	대출실행일로부터 3년
LTV (Loan to Value)	감정가액의 66.0% (보증금 포함)	감정가액의 75.1% (선순위담보대출, 보증금 포함)
차입이자율	연 2.90%	연 4.50%
이자지급조건	매 3개월 후급	매 3개월 후급
담보	본건 부동산에 대한 2순위 근저당권 설정	본건 부동산에 대한 3순위 근저당권 설정
상환방법	부동산 매각시점에 일시상환	부동산 매각시점에 일시상환

주1) 회사의 현재 자본금은 1,300백만원(보통주(설립자본금 300백만원, 1차 사모 1,000백만원))이며, 2차 사모증자를 통해 2,000백만원(보통주 1,000백만원, 제1종 종류주 1,000백만원) 및 금번 공모를 통해 제2종 종류주 17,500백만원을 모집할 예정입니다(설립자본금 300백만원은 공모 후 감자 예정). 본건 공모 진행 후 당사는 사업계획상 자본금(20,500백만원)대비 차입규모(41,290백만원=보증금 4,290백만원 + 담보대출 37,000백만원)가 2.01배로 2배를 초과하여 부동산투자회사법 제29조 제2항에 따라 2020년 1월 13일 주주총회 특별결의를 통해 승인 절차를 완료하였습니다.
주2) 본 건 부동산은 임대인의 임차인에 대한 임대차보증금 반환채무 및 기타 본건 임대차계약 해제로 인한 손해배상채무를 담보하기 위하여 전세권 및 1순위 근저당권이 설정되어 있습니다.
담보대출을 연장 또는 리파이낸싱 하는 경우 대출금리가 높아질 수 있고, 투자수익률이 하락할 수 있으며, 금리 상승으로 인한 수익성 저하는 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다. 이밖에 거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 금융비용 증가를 야기하며, 당사의 사업 추진 특성상 대출 비중이 높기 때문에 회사의 부담으로 작용할 수 있으

니 이점 유의하시기 바랍니다.

(4) 신용위험

당사의 차입금은 보증금 4,290백만원, 선순위담보대출 32,000백만원, 후순위담보대출 5,000백만원으로 구성되어 있습니다. 이러한 대출이나 임차보증금은 부동산 담보물건의 고유가치 및 정부의 부동산 정책에 따라 영향을 받을 가능성이 높습니다.
또한, 당사는 대출만기시점에 계약기간 연장이 이루어지지 않거나 임대차 계약 만료시 계약이 갱신되지 않거나 새로운 임차인을 구하지 못하는 경우 대출금과 임대보증금을 상환해야 합니다. 이때 신규 차입 등이 곤란할 경우 당사의 자금흐름에 악영향을 줄 수 있습니다.

(5) 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(지방소득세 포함) 지급부담이 발생할 수 있으며 부동산투자회사법 위반으로 국토교통부로부터 제재 조치가 부과될 수 있습니다.
당사가 제시하는 배당정책은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당사의 투자대상부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 상업용 부동산 시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적 요인과 관련된 비용 및 보증되지 않는 손실과 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.

당사의 사업계획상 예상 목표배당률은 아래와 같습니다. 그러나 하기 예상목표배당률은 각 사업계획상 회사의 사업계획을 수립하기 위한 제반사항이 모두 이루어진 경

우에 해당하는 것이며, 실제 배당금 및 예상배당률은 이를 하회할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

(단위 : 백만원)

회계기간	종류주				보통주	
	제1종 종류주 배당금	연환산 배당률	제2종 종류주 배당금	연환산 배당률	배당금	연환산 배당률
1기(2019.11~2019.12)	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
2기(2020.01~2020.06)	29	6.95%	526	7.22%	-	0.00%
3기(2020.07~2020.12)	40	8.09%	735	8.40%	-	0.00%
4기(2021.01~2021.06)	41	8.22%	747	8.53%	21	2.10%
5기(2021.06~2021.12)	39	7.80%	709	8.10%	71	7.14%
6기(2022.01~2022.06)	39	7.71%	700	8.00%	-	0.00%
7기(2022.07~2022.12)	39	7.89%	717	8.20%	57	5.65%
8기(2022.01~매각시)	7	7.80%	118	8.10%	23	13.84
매각차익 분배율	1.6%		28.4%		70%	
연 평균수익률 및 배당합계 (매각차익 제외)	234	7.80%	4,253	8.10%	172	2.87%

주1) 회계기간은 6개월 단위이며, 1기는 1.5개월 기준으로 산정하였습니다. 1기의 경우 자본금 조달 및 부동산 매입 이전으로 배당이 발생되지 않습니다.
주2) 연환산 배당수익률은 사업연도별 배당금/납입자본×(12/사업연도 월수)로 산정되었습니다.
주3) 상기 영업수익, 영업비용에 대한 현황 및 가정을 반영하여 계산되었으며, 향후 주요 수익 및 비용에 대한 가정이 변동될 경우 상기수익률은 변동될 수 있습니다.

나. 특수위험

(1) 부동산 자산 매입 관련

부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 위험으로는 동 부동산과 관련된 법률적, 물리적 및 경제적 위험으로 구분되며 당사는 이와 관련된 위험이 매매계약 및 임대차계약 등에서 적극적으로 회피되도록 만전을 기할 계획입니다. 그럼에도 불구하고 추정의 오류가 있거나, 제반 사항의 변동으로 부동산 자산 매입관련 위험은 발생할

수 있습니다.

1) 법률적인 위험

당사가 자산을 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등의 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 법률적인 위험이 있습니다. 법률적인 위험과 관련하여 당사는 부동산을 매입하는 과정에서 고려하여야 할 중요한 사실과 법률문제를 파악하고 계약상 발생할 수 있는 위험을 최소화하기 위해 법무법인(유)바른에서 법률실사를 완료하였습니다. 그럼에도 불구하고 법률실사에 포함된 법률의견의 경우 추후 법원 또는 관할 행정관청에 의하여 달리 해석되거나 판단될 가능성을 배제할 수 없습니다.

[법률실사]

본 법률실사보고서는 2019년 10월까지 법무법인이 제공받은 자료에 근거하여 매도인 등에 대한 정보, 본건 부동산의 현황, 본건 거래에 영향을 줄 수 있는 계약관계 등을 파악하고 이에 관한 법률문제의 분석을 실사 대상으로 하였습니다. 외국의 법령과 관련한 사항, 세무 및 회계문제, 본건 부동산의 건축 및 사용에 관한 기술적인 사항과 그러한 기술적인 사항의 법령준수 여부 등은 법률실사의 범위에 포함시키지 아니하였습니다.

<table>
<tr><th>구 분</th><th>주요내용</th></tr>
<tr><td>매도인
현황</td><td>1) 매도인 기본 개요
① 상호 : 칼릭스 유한회사 (Calix Co., Ltd.)
② 본점 : 대전광역시 서구 청사로 128, 14층 (월평동)
③ 사업목적 : 부동산임대업, 부동산매매업, 부동산개발업, 부동산컨설팅업, 위 각 사업에 부대하는 사업
④ 자본금 : 800,000,000원
⑤ 등기임원 : 구무송(대표이사), 김성혜(이사), 구배성(이사)
2) 본건 거래와 관련한 내부 수권절차를 모두 이행하였다는 점에 대해 진술 및 보장 필요
3) 민법상 채권자취소권 또는 채무자회생법상 부인권 행사의 대상이 되지 아니한다는 점에 대해 진술 및 보장 필요</td></tr>
<tr><td>부동산 현황</td><td>1) 2019년 09월 26일자 토지대장 및 2019년 09월 19일자 등기사항전부증명서에 따른 본건 토지의 현황은 다음과 같음
<table>
<tr><th>소재지번</th><th>지목</th><th>면적</th></tr>
<tr><td>대전광역시 서구 월평동 282-3</td><td>대</td><td>2,218.9㎡</td></tr>
</table>
2) 2019년 09월 19일자 일반건축물대장 및 2019년 09월 19일자 등기사항전부증명서에 따르면 본건 건물의 현황은 다음과 같음
<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td>소재지번</td><td>대전광역시 서구 월평동 282-3</td></tr>
<tr><td>주구조</td><td>철근콘크리트구조 / (철근)콘크리트</td></tr>
<tr><td>주용도</td><td>업무시설, 의료시설, 제1, 2종 근린생활시설, 운동시설</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td>층수</td><td>지하 5층 / 지상 14층</td></tr>
<tr><td>대지면적</td><td>2,218.9㎡</td></tr>
<tr><td>연면적/건축면적</td><td>27,629.5768㎡ / 1,773.7337㎡</td></tr>
<tr><td>건폐율</td><td>79.94%</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td>832.87%</td></tr>
<tr><td>주차장</td><td>옥내 236대</td></tr>
</table>
3) 건출물대장 및 등기부에 표시된 내역은 본건 부동산의 실제 상황 및 용도와 일치하며, 대장과 등기부상 표시상의 불일치가 존재하지 아니한다는 점에 대해 진술 및 보장 필요</td></tr>
<tr><td>권리관계</td><td>1) 토지등기부 및 건물등기부에 따르면, 본건 토지에 대하여 2015년 05월 04일 매도인 명의의 소유권이전등기가, 본건 건물에 대하여 2017년 05월 30일 매도인 명의의 소유권보존등기가 각 경료되었음. 이후 본건 부동산에 대하여 신탁을 원인으로 2019년 01월 17일 (주)우리은행 앞으로 소유권이전등기가 경료됨
2) 매도인의 차입금 채무를 담보하기 위하여 설정된 근저당권 및 담보신탁은 본건 거래의 종결과 동시에 말소되어야 함. 근저당권을 모두 말소하는데 필요한 서류를 본건 거래의 거래종결 선행조건서류로 규정 필요
3) 근저당권 및 전세권을 제외하고는 유치권을 비롯한 제한물권 기타 부담이 존재하지 아니한다는 것에 대해 진술 및 보장 필요</td></tr>
<tr><td>인허가</td><td>1) 본건 건물은 2015년 05월 07일에 건축허가를 받고, 2017년 04월 21일에 사용승인을 받음
2) 2019년 09월 19일자 본건 토지의 토지이용계획에 따르면, 본건 토지는 중심상업지역, 지구단위계획구역(둔산지구택지개발사업), 대로2류(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 조례로정한지역(건설공사시의 문화재보호검토구역), 택지개발예정지구기타(둔산지구택지개발완료)로 지정되어 있음
3) 본건 건물의 주용도는 업무시설, 의료시설, 제1, 2종 근린생활시설, 운동시설에 해당하며, 이는 대전 둔산지구 도시관리계획(제1종 지구단위계획)의 허용용도에 해당함
4) 매도인이 국토계획법, 건축법 등 관련 법령을 준수하고 있다는 점에 대해 진술 및 보장 필요</td></tr>
<tr><td>주요계약</td><td>1) 본건 건물의 임대차계약은 대부분 매도인이 마련한 표준양식을 바탕으로 체결되어 그 내용이 서로 크게 다르지 아니함
2) 매수인이 승계하는 임대차계약에 대해서는 임대차승계동의서 또는 승계합의서를 거래종결의 선행조건으로 규정할 필요 있음
3) 2019년 03월경 부동산관리 위탁계약서 및 2019년 05월 01일자 계약변경합의서에 따르면, 매도인은 본건 부동산의 유지, 관리를 위하여 교보리얼코(주)와 부동산관리 위탁계약(PM/FM 통합계약)을 체결하였음.</td></tr>
<tr><td>환경</td><td>1) 실내공기질 측정대행기록부에 따르면, 매도인은 본건 건물의 실내주차장에 대하여 실내공기질 측정을 실시하여 2019년 01월 31일 측정기관으로부터 '양호함' 판정을 받음
2) 본건 부동산의 환경 관련 사항과 관련하여 매도인이 매매목적물과 관련한 필요한 인허가를 취득 및 유지하고 관련 법령을 준수하고 있다는 점에 대해 진술 및 보장 필요</td></tr>
<tr><td>보험</td><td>1) 매도인은 본건 건물에 대하여 다음과 같은 패키지보험을 가입하였음
<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td>보험회사</td><td>KB손해보험</td></tr>
<tr><td>피보험자</td><td>매도인</td></tr>
<tr><td>보험기간</td><td>2019년 06월 02일 00:00시부터 2020년 06월 01일 24:00까지</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

	보험가입금액 | 섹션I 재산종합위험 : 보험금액 30,520,000,000원, 보험료 4,085,386원 섹션IV 일반배상 : 보험금액 953,000,000원, 보험료 2,441,600원 총계 : 보험금액 31,473,000,000원, 보험료 6,526,906원 2) 위 보험과 관련하여 담보가 설정되어 있지 아니한걸로 확인
조세	1) 본건 부동산에 대하여 매도인은 최근 5년간 조세체납내역이 없음 2) 매도인이 본건 부동산과 관련한 모든 세금의 납부의무를 이행하였다는 진술 및 보장 필요
소송	매매목적물과 관련하여 매매계약 이행에 장애를 초래할 수 잇는 소송이나 분쟁 등이 제기되지 아니하였다는 점에 대해 진술 및 보장 필요

2) 물리적, 기술적 하자로 인한 추가 비용 부담의 위험

당사는 매입 시 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위해 (주)교보리얼코를 통해 대상 부동산에 대한 물리적 실사(Physical Due Diligence)를 실시하였습니다. 실사 결과 매입 부동산의 가치를 하락 시킬만한 중대한 물리적 하자가 발견되지는 않았으나 향후 예상치 못했던 부동산의 물리적, 기술적 하자가 발생할 가능성은 존재합니다. 이럴 경우 일정 금액 이상의 추가 자본 지출이 발생할 수 있습니다.

[물리실사]

본 보고서는 2019년 09월 16~17일 대상 건축물의 현장관리 담당자가 열람을 승인한 자료와 현장 실사가 허용된 개소에 한하여 실시되었으며, 건축, 기계설비, 전기설비, 소방설비, 이동설비(승강기 등) 분야에 대한 육안점검과 제공된 건축물 도면, 기술문서, 인허가 및 증명서류 등을 토대로 조사하였습니다.

구 분	주요내용
건축	1) 대상 건축물은 대전광역시 서구 월평동 282-3에 위치하고 있으며 지하5층/지상14층으로 구성되어 있음. 2) 주요 구조 형식은 철근콘크리트 구조이며, 주용도는 의료시설 외 3개 시설임 3) 대상 건축물의 건축 분야에 대한 전반적인 물리적 상태는 현재 "양호" 수준으로 확인됨
기계설비	1) 기계설비는 급수설비, 위생설비, 위생기구, 급배기 설비, 가스설비 등의 기본 설비 등으로 구성되어 있음 2) 대상 건축물의 기계설비 분야의 전반적인 물리적 상태는 현재 "양호"한 수준으로 경미한 결함이 일부 있으나, 건축물의 기능 발휘에 지장이 없으며, 내구성과 기능성의 유지 및 증진을 위하여 일부 보수가 필요한 상태로 판단됨
전기설비	1) 전기설비는 한전 지중선로를 통해 전력을 공급받아 구내 전기실에 수변전설비가 구성되어 있으며, 변압기 총2대 용량 2000KVa임 2) 대상 건축물의 전기설비 분야의 전반적인 물리적 상태는 현재 "양호"한 수준으로 경미한 결함이 일부 있으나, 건축물의 기능 발휘에 지장이 없으며, 내구성과 기능성의 유지 및 증진을 위하여 일부 보수가 필요한 상태로 판단됨
소방설비	1) 소방시설은 소화기구, 소화설비, 경보설비, 피난설비, 소화용수설비, 소화활동설비, 기타설비로 구성되어 있음 2) 소방설비는 건축허가 당시 소방관련 법령 및 국가화재안전기준(NFSC)의 규정에 의해 적합하게 설치된 것으로 판단되며, 법정점검으로 종합정밀점검 및 작동기능점검을 각 연 1회 외부 전문업체를 통해 위탁하여 점검(결과 : 적합)을 시행하고 있음

	3) 대상 건축물의 소방시설 분야에 대한 전반적인 물리적 상태는 현재 "양호"수준인 것으로 판단됨
이동설비	1) 본 건축물의 승강기는 2017년 준공과 더불어 현대엘리베이터(주) 4대(장애인용, 침대용, 소방구조용)가 설치되어 현재까지 운행중에 있음 2) 법적 사항으로 승강기 완성· 정기 검사를 시행하였고, 검사결과 전호기 합격 상태이며, 승강기 자체점검을 매월 실시하고 그 결과를 국가승강기안전센터에 등재 관리하고 있음 3) 대상 건출물의 이동설비 분야에 대한 전반적인 물리적 상태는 현재 "양호" 수준인 것으로 판단됨

3) 경제적인 위험

당사가 편입 예정인 동 부동산의 매입가격 산정은 ㈜중앙감정평가법인이 산출한 감정평가액을 기초로 하였으며, 본 건 투자수익율 분석은 예교지성회계법인을 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 달리질 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

(2) 부동산 자산 운용 관련

당사가 제시하는 배당정책은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당사의 투자대상부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 상업용 부동산 시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적요인과 관련된 비용 및 보증되지 않는 손실과 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, 관리비용증가위험, 임차인의 신용위험, 역부채효과위험, 재해 등 불가항력에 대한 위험 및 세금위험으로 세분될 수 있습니다.

1) 공실위험

당사는 임대부동산의 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. 당사의 투자대상부동산은 현재 중부코퍼레이션, 통계청, 미래에셋생명보험, 투썸플레이스, 대전바른생각병원, 필한방병원 및 다수의 소매점 등과 임대차 계약을 체결하고 있으며, 현재 공실은 없으나, 일부 임차인의 잔여임대기간이 1~3년 이내로 기존 임차인과의 임대차 계약이 해지되거나 신규 임차인 확보가 늦어질 위험이 있습니다. 또한, 당사의 사업계획상 현재 병의원, 수영장, 일반음식점, 사무실, 골프연습장, 헬스장 등 다수 업종으로 구성된 임대차를 병의원에 최적화된 임대차로 재구성할 계획이나 상가임대차보호법에 따라 기존 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 경우 명도에 어려움이 있을 수 있으며, 이에 따라 사업계획보다 공실률이 높아질 수 있습니다. 또한, 신규 임차인이 확보되더라도 시장임대료 수준이 사업계획상의 임대료보다 낮아질 가능성도 존재합니다. 이러한 경우 운용기간 동안 임대료 수입을 주요한 수입원으로 하고 있기 때문에 운용 비용 부족 및 배당재원이 감소할 위험이 있습니다.

2) 관리비용증가 위험

당사는 부동산 매입 및 운용상의 각종 제비용의 종류와 부담주체에 대해서는 매매계약 및 임대차 계약에서 이를 면밀히 정할 계획이므로 비용증가에 따른 위험은 낮다고 할 수 있으나 일부 관리비용이 사업계획상 비용보다 높은 수준으로 변동될 수 있으며, 이로 인하여 배당수익이 하락할 위험이 있습니다.

3) 임차인의 신용위험

당사는 대상부동산 보유기간 동안 임차인과의 임대차 계약을 통한 임대료 수입을 주요한 수입원으로 하고 있습니다. 따라서 임차인이 자금경색, 파산 등의 이유로 임대료 및 관리비를 제때 지급하지 못하거나 지급불능 상태에 빠지게 되면 회사의 배당수익이 하락할 위험이 있습니다. 이에 따라 회사의 배당가능 현금흐름 및 배당여부는 임차인이 계약을 이행하지 못하는 경우에는 영향을 받을 수 있습니다. 회사의 임차인은 파산법의 보호를 구할 수 있으며 이에 따라 임대료의 지급이 지체 또는, 거절되거나 임대차계약이 종료될 수 있으며, 이에 따라 명시된 예상배당률을 달성하지 못할 위험이 있습니다. 또한 임차인은 사업상의 위험에 노출되어 있으며 이로 인해 임대료 지급의 의무를 성실히 이행하지 못할 위험이 있습니다.

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

당사는 총 자산액 약 61,790백만원을 자기자본 20,500백만원(금번 공모 후 예정)과 부채 41,290백만원을 조달하여 부동산을 매입할 예정입니다. 따라서, 당사는 대규모 공실의 발생으로 인해 임대수익이 사업계획대비 현저히 미달할 경우 부채효과가 발생하여 부채가 전혀 없었을 경우보다 손실이 확대될 수 있는 위험에 노출되어 있습니다.

5) 재해 등 불가항력에 대한 위험

투자부동산에 대한 천재지변(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. 부동산자산의 재해위험과 관련하여서는 재산종합보험(패키지)보험 가입을 통해 화재, 풍수 등 재해위험에 대비할 것입니다.

6) 세금 위험

관련 법규 및 조세제도의 변경 또는 예상하지 못한 관련 세금, 부담금, 공과금 등의 부과로 인하여 수익률이 저하될 위험이 있습니다. 예를 들어 부가세 등 본건 건물의 매입 및 운영과 관련하여 당국으로부터 환급 받아야 할 세금의 지급과 환급의 시간적 차이로 인해 수익률 하락이 있을 수 있습니다.

(3) 부동산 자산 처분 관련

당사의 존속기한은 영속형으로 설정되어 있으나, 사업계획상 부동산 매입시점으로부터 약 3년 후 보유 부동산을 매각한 후 청산할 예정입니다. 청산시점에 당사가 보유한 부동산을 매각할 경우 기대하는 매각차익 실현을 보장 할 수 없으며, 오히려 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 특히, 최초 부동산 매입가격과 부동산 매입시 발생되는 각종 세금, 수수료 등 취득부대비용을 합한 매각시점의 장부가액보다 높게 매각되어야만 매각에 따른 손실이 발생되지 않습니다. 또한, 부동산 시장은 국내 경기 변동 등에 민감하게 작용하므로 처분 시 전반적인 경제 및 부동산 시장의 여건에 따라 매각에 따른 손실이 발생될 수 있습니다.

1) 부동산자산의 처분위험

회사는 운영기간 동안 효율적 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다. 부동산투자회사는 운영기간 만기 이전에 경쟁입찰 등을 통해 만기시점에 매각될 수 있도록 계획을 하고 있습니다. 다만, 부동산 시장의 악화로 운영기간 종료 이전에 처분하기 어려운 경우 주주총회 결의로 정관변경을 통해 존속기간의 연장 가능합니다. 또한 부동산 경기 상황 및 주요 매수기관 등의 동향 분석을 통해 적정한 시기에 매각할 계획입니다.

2) 부동산 처분시 시장위험

처분 시 시장 위험과 관련하여, 처분 시 매각하는 당시의 전반적인 경제 및 부동산 시장의 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로 이는 당사의 전반적인 수익률에 변화를 주는 중요 변수가 될 수 있습니다. 따라서 경제 및 부동산 시장을 상시적으로 모니터링하여 부동산자산 이 당초 계획하였던 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 이 점 유의하시기 바랍니다.

2) 유동성 관련 위험

부동산 매각 방법 이외에도 주식의 매각을 통해 유동성 확보 가능합니다. 단, 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 것으로 판단됩니다.

다. 기타 투자위험

(1) 대리인 및 이해상충위험 관련

당사는 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 부정적인영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 회사의 이해와 상충될 가능성이 있습니다. 따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회의 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) 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 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.

(3) 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.

(4) 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 주관회사는 당사(집합투자기구)에 적합한 투자자유형을 1등급(매우 높은위험)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 자본이득을 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 투자대상자산을 매입하기 위하여 매입부동산을 담보로 차입금을 조달할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획 대비 임대수익이나

매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다. 당사는 공모 후에도 추가적인 자금 조달을 통하여 부동산에 투자할 수 있으므로, 편입되는 자산의 성격에 따라 수익성이 변동될 수 있습니다.

[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+, BBB0 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(낙인베리어 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) 대표주관회사인 하이투자증권(주)는 비상장주식의 경우 매우 높은 위험 상품에 준하여 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 2020년 2월 24일~26일 (3영업일)간 청약이 실시될 예정이며, 청약처는 하이투자증권(주) 여의도 영업부입니다.

증권의 종류	수량	액면가액	주당발행가액	모집총액	모집방법
제2종 종류주	875,000주	5,000원	20,000원	17,500,000,000원	일반공모
합계	875,000주			17,500,000,000원	

주) 청약결과 총 청약주식수가 공모주식수에 미달한 경우에는 최종 잔여주식은 하이투자증권(주)에서 잔액 인수할 계획입니다.

당사는 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사의 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 유의하사기 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 당해 회사는 기본적으로 비상장을 유지할 계획이며, 비상장 상태가 지속될 경우 유동성 및 환금성에 상당한 제약이 따

르게 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 금번 일반공모의 1주당 모집가액을 20,000원으로 결정하였습니다. 1주당 모집가액 20,000원은 일반공모(본건, 예정)에 앞서 진행한 사모증자시 발행된 주권과 같은 가격으로 결정되었습니다.

[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 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제176조의8제2항에 따라 산정한 가격 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 감안하여 이사회가 정한다. <개정 2016.8.31.>
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 부동산투자회사법제49조의3(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, %)									
	집합투자업자 보수	판매회사 보수	수탁회사 보수	일반사무관리회사 보수	총 보수	(동종유형 총 보수)	기타비용	총 보수·비용	총 보수·비용(피투자 집합투자기구 보수포함)	증권 거래비용
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
지급시기	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

다. 자산관리회사의 위탁보수

당사가 (주)하나자산신탁에 지급하게 될 자산관리위탁보수의 내역은 다음과 같습니다. 그러나 하기의 보수는 본건 유상증자와는 별개로 지급하는 보수로서 본건 유상증자의 진행 유무, 자금의 조달 유무와 관련된 수수료가 아닙니다.

구 분	보수	지급시기	비고
매입수수료	1,650백만원 (부동산 매입가액의 3.0%)	소유권 취득일로부터 30영업일 이내에 지급	공모금액의 약 9.43%
자산관리보수	연 120백만원(정액) (부동산 매입가액의 약 0.22%)	매 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급	공모금액의 약 0.69%
매각기본수수료	부동산 매각대금(부가가치세 불포함)의 1.0%	매각대금 수령일로부터 7영업일 이내에 지급	-
매각성과수수료	[매각차익-매각기본수수료]의 20.0%	부동산 매각이 속한 결산기에 재무제표를 작성하여 당해 회사의 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7영업일 이내에 지급	-

라. 인수회사의 공모인수수수료

당사가 하이투자증권(주)에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구분	판매회사	지급금액	지급시기
공모인수수수료	하이투자증권(주)	350백만원(인수의무금액의 2.0%)	공모 납입일로부터 5영업일 이내

마. 자산보관회사의 위탁보수

당사가 엔에이치투자증권(주)에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구분	자산보관회사	지급금액	지급시기	비고
자산보관위탁보수	엔에이치투자증권(주)	연 1,300만원(정액)	매 분기종료 후 7영업일 이내	매입가액의 약 0.024% 공모금액의 약 0.074%

바. 사무관리회사의 위탁보수

당사가 (주)국민은행에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

구분	일반사무관리회사	지급금액	지급시기	비고
일반사무수탁보수	(주)국민은행	연 2,500만원(정액)	매 분기 말일로부터 7영업일 이내	매입가액의 약 0.045% 공모금액의 약 0.143%

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

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 2016년 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 주주총회의 결의로 이익배당을 정한다. 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]

제 51 조 (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 상당액을 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.

제 52 조 (이익배당의 지급)
① 배당금은 정기주주총회 또는 제48조 제5항에 따른 이사회의 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 제48조 제5항에 따른 이사회의 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제 53 조 (배당금지급청구권의 소멸시효)
배당금지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

(2) 배당정책

당사의 당기 배당금액은 기본적으로 당기 배당가능이익의 100%를 현금 배당할 계획이며, 실질적인 배당금액의 확정은 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 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당해 회사의 투자대상부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 상업용 부동산 시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적 요인

과 관련된 비용 및 보증되지 않는 손실과 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 회사의 설립등기일에 개시하여 2019년 12월 31일에 종료하고 이후 매기 회계연도는 매년 01월 01일에 개시하여 06월 30일에 종료하고, 07월 01일 개시하여 12월 31일 종료할 계획입니다.

당사의 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제48조 제5항에 따른 이사회의 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 제52조 제2항에 따른 이사회 결의를 한날로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다. 배당금 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 않으면 소멸시효가 완성되며, 이러한 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속됩니다.

당사가 발행할 주식은 종류주식으로 제1종 종류주식 및 제2종 종류주식에 대하여 발행가액의 연 7.80%의 비율로 해당 결산기 기간에 대하여 일할계산한 금액을 배당하고, 제2종 종류주식에 대하여 연 0.30%의 비율로 일한 계산한 금액을 추가 배당합니다. 그리고 남은 이익은 보통주식에 대하여 주식수에 따라 배당합니다. 어느 영업연도의 제1종 종류주식 또는 제2종 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 누적된 미배당분을 다음 영업연도의 이익배당시에 최우선하여 배당합니다.

(4) 청산시 잔여재산 분배방법

회사 청산시 다음과 같이 잔여재산을 분배합니다.
1.최우선으로, 제1종 종류주식, 제2종 종류주식에 대하여 누적된 미배당분이 있는 경우, 그 미배당분을 해당 종류주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배합니다.

2. 제1호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 제1종 종류주식, 제2종 종류주식에 대하여 발행가액 상당액에 달하는 만큼을 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배합니다.
3. 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 보통주에 대하여 발행가액 상당액에 달하는 만큼을 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배합니다.
4. 제3호에 따라 분배하고 남은 잔여재산 중 30%는 제1종 종류주식, 제2종 종류주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배하고, 나머지 70%는 보통주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배합니다.

[정관]

제9조의2 (종류주식의 내용)
① 회사가 발행할 제1종 종류주식은 의결권이 없다. 회사는 종류주식을 오백만(5,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 발행할 수 있다.
② 회사가 발행할 제2종 종류주식은 의결권이 있다. 회사는 종류주식을 오백만(5,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 발행할 수 있다.
③ 회사는 이익배당시에 다음과 같은 순서로 배당한다.
1. 최우선으로, 제1종 종류주식 및 제2종 종류주식에 대하여 1주당 1주의 발행가액에 연 7.8%의 비율을 일할 계산하여 곱한 금액을 그 주식수에 비례하여 동등하게 배당한다.
2. 제1호에 따른 배당 후 남은 배당가능이익이 있는 경우, 제2종 종류주식에 대하여 1주당 1주의 발행가액에 연 0.3%의 비율을 일할 계산하여 곱한 금액을 그 주식수에 비례하여 배당한다.
3. 제2호에 따른 배당 후 남은 배당가능이익이 있는 경우, 보통주식에 대하여 각 주식수에 비례하여 배당한다.
④ 어느 사업연도에 어느 종류주식에 대한 이익배당이 전항에 정한 배당률에 미치지 못한 경우에는 누적된 미배당분을 다음 사업연도의 배당시에 해당 종류주식의 이익배당액에 추가하여 배당한다.
⑤ 회사 청산시 다음과 같이 잔여재산을 분배한다.
1.최우선으로, 제1종 종류주식, 제2종 종류주식에 대하여 누적된 미배당분이 있는 경우, 그 미배당분을 해당 종류주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.
2. 제1호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 제1종 종류주식, 제2종 종류주식에 대하여 발행가액 상당액에 달하는 만큼을 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.
3. 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 보통주에 대하여 발행가액 상당액에 달하는 만큼을 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.
4. 제3호에 따라 분배하고 남은 잔여재산 중 30%는 제1종 종류주식, 제2종 종류주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배하고, 나머지 70%는 보통주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.
⑥ 회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우 제1종 종류주식, 제2종 종류주식 또

는 보통주식에 대한 신주의 배정은 그와 같은 종류의 주식으로 한다.

(5) 예상배당률

(단위 : 백만원)

회계기간	종류주				보통주	
	제1종 종류주 배당금	연환산 배당률	제2종 종류주 배당금	연환산 배당률	배당금	연환산 배당률
1기(2019.11~2019.12)	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
2기(2020.01~2020.06)	29	6.95%	526	7.22%	-	0.00%
3기(2020.07~2020.12)	40	8.09%	735	8.40%	-	0.00%
4기(2021.01~2021.06)	41	8.22%	747	8.53%	21	2.10%
5기(2021.06~2021.12)	39	7.80%	709	8.10%	71	7.14%
6기(2022.01~2022.06)	39	7.71%	700	8.00%	-	0.00%
7기(2022.07~2022.12)	39	7.89%	717	8.20%	57	5.65%
8기(2022.01~매각시)	7	7.80%	118	8.10%	23	13.84
매각차익 분배율	1.6%		28.4%		70%	
연 평균수익률 및 배당합계 (매각차익 제외)	234	7.80%	4,253	8.10%	172	2.87%

주1) 회계기간은 6개월 단위이며, 1기는 1.5개월 기준으로 산정하였습니다. 1기의 경우 자본금 조달 및 부동산 매입 이전으로 배당이 발생되지 않습니다.
주2) 연환산 배당수익률은 사업연도별 배당금/납입자본×(12/사업연도 월수)로 산정되었습니다.
주3) 상기 영업수익, 영업비용에 대한 현황 및 가정을 반영하여 계산되었으며, 향후 주요 수익 및 비용에 대한 가정이 변동될 경우 상기수익률은 변동될 수 있습니다.

나. 과세

(1) 발행회사에 대한 과세

① 부동산 취득에 대한 취득세
위탁관리부동산투자회사가 취득하는 부동산의 소유권이전에 관한 등기에 대한 취득세는 1,000분의 40이고, 이와 같이 산출된 세액에 100분의 15의 세율을 적용하여 산

출된 농어촌특별세 및 지방교육세를 부담하여야 합니다.

② 법인설립등기에 대한 등록면허세
위탁관리부동산투자회사의 설립에 관한 등기에 대한 등록면허세율은 지방세법 제28조 제1항 제6호의 규정에 의하여 출자금액의 0.4%의 세율이 적용되며, 이와 같은 등록면허세에 지방세법 제151조의 규정에 의하여 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 부담 하여야 합니다.

③ 법인세
위탁관리부동산투자회사는 법인세법 제51조의2 제1항 제4호 및 동법 시행령 제86조의2 제1항의 규정에 의하여 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고 상법 제458조의 규정에 의하여 적립한 이익준비금을 차감한 금액(이를 "배당가능이익"이라고 함)의 100분의 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
위탁관리부동산투자회사가 매년 06월 01일 현재 보유하고 있는 토지에 대하여는 지방세법 시행령 제102조 제8항 제3호의 규정에 의하여 분리과세되며 1000분의 2의 세율을 적용하게 됩니다.

② 건물분재산세
위탁관리부동산투자회사가 매년 06월 01일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제4조 제2항 및 제111조에 제1항 제2호 의거 국세청장이 고시하는 소득세법 상건물신축가격기준액을 사용해 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과세표준 요소인 시가표준액은 건축물 기준가격에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결

정한 가액입니다.

③ 지방교육세
위탁관리부동산투자회사가 위 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제150조 제6호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제151조 제 1항 제6호의 규정에 의하여 재산세액에 100분의 20의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

④ 재산세 도시지역분
위탁관리부동산투자회사가 재산세 과세대상 부동산을 보유하고 있는 경우 지방세법 제112조 제1항에 의하면 지방자치단체의 장은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제6조 제1호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역 안에 있는 토지 및 건물에 대하여는 조례로 정하는 바에 따라 지방세법 제110조에 따른 과세표준에 0.14%를 적용하여 산출한 세액을 추가하여 재산세액을 부과할 수 있습니다. 한편, 지방세법 부칙(제10221호, 2010.03.31.) 제6조의 2 제2항에 의하면 이 법 시행 전에 종전의 지방세법에 따라 재산세 도시지역분을 부과할 지역으로 고시한 지역은 제112조제1항의 개정규정에 따른 재산세 과세특례 적용대상 지역으로 고시한 것으로 보는 것으로 규정하고 있습니다.

⑤ 지역자원시설세
위탁관리부동산투자회사가 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제146조의 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
위탁관리부동산투자회사가 국내에서 거주자에게 배당소득을 지급하는 경우, 위탁관리부동산투자회사는 소득세법 제127조 및 제129조의 규정에 따라 그 거주자의 배당

소득에 대해서 15.4%의 세율(소득세 14% 및 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 공모부동산투자회사에 3년 이상 투자하는 5천만원 이하 투자금액에 대해서 9% 분리과세특례가 적용됩니다.

② 비거주자의 배당소득에 대한 소득세 원천징수
위탁관리부동산투자회사가 비거주자에게 국내원천소득으로서 배당소득을 지급하는 경우, 위탁관리부동산투자회사는 소득세법 제156조 제1항 제3호의 규정에 따라 그 비거주자의 배당소득에 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 제156조의 6 제1항의 규정에 의하여 조세조약에 따른 제한세율(낮은 세율)을 적용 받으려는 경우에는 제한세율 적용신청서를 해당 배당소득을 지급받기 전까지 위탁관리부동산투자회사에게 제출하여야 합니다.

2) 법인 주주의 배당소득에 대한 과세

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

위탁관리부동산투자회사가 외국법인에게 국내원천소득으로서 배당소득을 지급하는 경우, 위탁관리부동산투자회사는 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 마찬가지 절차에 의하여 제한세율 적용신청서를 제출해야 합니다.

3) 개인 주주의 주식 양도에 대한 양도소득세

① 거주자의 주식 양도소득에 대한 과세 요건
거주자가 위탁관리부동산투자회사에 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. (2006년 12월 30일자로 기존 과세특례 조항인 조세특례제한법 제55조의 2 제5항 삭제) 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 3억원 (2018년 4월 1일부터 2020년 3월 31일까지의 기간 동안 양도하는 경우 15억원, 2020년 4월 1일부터 2021년 3월 31일까지의 기간 동안 양도하는 경우 10억원) 이상인 경우의 주주 1인 및 기타주주

② 거주의 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 제11조 및 동법 제156조 제1항 제5호의 규정에 따라 위탁관리부동산투자회사 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 제156조의 2 제1항 및 동법 시행령 제207조의 2 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 위탁관리부동산투자회사 주식의 양도일이 속하는 연도와 그 직전 5년의 기간 중 계속하여 위탁관리부동산투자회사의 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 위탁관리부동산투자회사의 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 제5호 및 지방세법 제103조의 52에 의하면, 외국법인 주주가위탁관리부동산투자회사의 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 관할지방자

치단체)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 속하는 달의 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 0.15%의 세율을 적용하여 산출된 증권거래세와 농어촌특별세법 제5조 제1항 제5호의 규정에 따라 0.15%의 세율을 적용하여 산출된 농어촌특별세(합계 0.3%)를 거래징수하여 이를 관할 세무서에 납부하게 됩니다(증권거래세법 제3조 및 농어촌특별세법 제3조). 유가증권시장에서 양도되는 주권이라고 하더라도 장외에서 거래하는 경우에는 양도가액에 대하여 0.5%의 세율을 적용하여 산출된 증권거래세가 부과됩니다(증권거래세법 제8조 제1항).

(3) 기타 사항

위탁관리부동산투자회사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 주택도시기금법 시행령 제8조 제2항 및 별표에 의하여 국민주택채권 매입의무가 면제됩니다. 위탁관리부동산투자회사는 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. 위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제84조의4 제1항의 규정에 의하여 납세의무성립일(종업원에게 급여를 지급하는 때)이 속하는 달부터 최근 1년간 해당 사업소 종업원 급여총액의 월평균금액이 135,000,000원 이하인 경우에 해당하여 종업원분 주민세 신고・납부의무가 발생하지 아니합

니다.

15. 발기인 · 감독이사에 관한 사항

가. 발기인에 관한 사항

이름	법인(주민)등록번호	비고
박영희	750103-2XXXXXX	부동산투자회사법 제7조(발기인) 해당 결격사항 없음
정현섭	801106-1XXXXXX	
(주)젠스타	110111-4885088	

나. 감독이사에 관한 사항

해당사항 없습니다.

다. 감독이사의 보수지급기준

해당사항 없습니다.

제3부 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

1. 재무정보

가. 요약재무정보

당사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일(2019년 11월 15일)에 개시하여 2019년 12월 31일에 종료합니다. 따라서 회계감사 받아 작성된 재무정보는 현재 존재하지 않습니다.

2. 연도별 설정 및 환매 현황

(단위 : 주, 백만원)

기간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고		비고
			설정(발행)		감자				
	주수 (출자 지분수)	금액	주수 (출자 지분수)	금액	주수 (출자 지분수)	금액	주수 (출자 지분수)	금액	
2019.11.15	60,000	300					60,000	300	발기인 출자
2020.01.15 (1차)			50,000	1,000			110,000	1,300	사모
2020.02.27 (2차, 예정)			100,000	2,000			210,000	3,300	사모.
2020.02.27 (본건, 예정)			875,000	17,500			1,085,000	20,800	공모
2020.03 (본건 공모 이후, 예정)					60,000	300	1,025,000	20,500	발기인 감자

※ 발기설립시 주식 액면금액 및 주식 발행가액은 5,000원으로 동일하며, 회사는 2020년 1월 16일 주주총회 특별결의를 거쳐 발기인이 보유한 기명식보통주 60,000주에 대한 유상감자를 결정하였습니다. 유상감자 일자는 본 건 공모 후이며, 유상감자시 회사는 발기인이 보유한 보통주식 60,000주를 납입자본금과 동일한 300,000,000원에 유상 매수하여 임의 소각합니다.
※ 1차 사모 증자시 기명식 보통주 50,000주 발행되었습니다.
※ 2차 사모 증자는 기명식 제1종 종류주 50,000주, 기명식 보통주 50,000주 발행 예정이며, 2020.02.03 이사회결의 완료 되었습니다.
※ 제1종 종류주의 경우 의결권이 없으며, 제2종 종류주 및 보통주는 의결권이 있습니다.
※ 공모 증자시 기명식 제2종 종류주 875,000주 발행 예정이며, 2020.02.03 이사회결의 완료 되었습니다.
※ 공모 및 사모 증자시 주식 액면금액은 5,000원이나 주식 발행가액은 20,000원으로 300% 할증 발행할 예정입니다.

3. 투자회사의 출자금에 관한 사항

가. 출자지분의 총수

(2020년 02월 예정)

발행할 출자지분의 총수	예정 출자지분의 총수	미발행출자지분의 총수
20,000,000주	1,085,000주	18,915,000주

주1) 사모 및 공모증자(본건, 예정)를 통한 출자 지분의 총수입니다.
주2) 회사가 발행할 종류주식의 발행예정주식 총수는 5,000,000주 입니다.
주3) 공모완료 이후 예정되어 있는 발기인 지분 감자는 반영하지 않았습니다.

나. 발행한 출자지분의 내용

(2020년 02월 예정)

구분	종류	발행주식수	발행가액 총액	비고
기명식 보통주	발행가 20,000원	160,000주	2,000,000,000원	발기인 60,000주 1차 사모 50,000주 2차 사모 50,000주 (예정)
기명식 종류주	제1종 종류주 발행가 20,000원	50,000주	1,000,000,000원	1차 사모 50,000주 의결권 없음
	제2종 종류주 발행가 20,000원	875,000주	17,500,000,000원	공모 (본건, 예정)

주1) 2차 사모증자(예정) 및 공모증자(본건, 예정)를 반영한 총 발행 주식 수 및 발행가액 총액입니다.
주2) 공모완료 이후 예정되어 있는 발기인 지분 감자는 반영하지 않았습니다.
주3) 발기 설립시 발행가 5,000원(액면가 5,000원)으로 기명식보통주 60,000주(설립자본금 3억원)를 발행하였습니다.
주4) 제1종 종류주의 경우 의결권이 없으며, 제2종 종류주 및 보통주는 의결권이 있습니다.

4. 집합투자기구의 운용실적

가. 연평균 수익률(세전 기준)

당사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일(2019년 11월 15일)에 개시하여 2019년 12월 31일에 종료합니다. 따라서 신고서 제출일 현재까지 재무제표 확정 및 배당금 결의가 이루어지지 않은 상태입니다. 이에 따라 연평균 수익률 산정이 불가능하여 기재하지 않습니다.

나. 연도별 수익률 추이

당사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일(2019년 11월 15일)에 개시하여 2019년 12

월 31일에 종료합니다. 따라서 신고서 제출일 현재까지 재무제표 확정 및 배당금 결의가 이루어지지 않은 상태입니다. 이에 따라 연도별 수익률 산정이 불가능하여 기재하지 않습니다.

다. 집합투자기구의 자산 구성 현황

(2020년 01월 예정, 단위 : 백만원)

구분	증권				파생상품	부동산	특별자산			단기대출 및 예금	기타	자산총액
	주식	채권	어음	집합투자증권	장내	장외	부동산	실물자산	기타			
자산합계	0	0	0	0	0	0	61,790	0	0	0	0	61,790
(비중)	0	0	0	0	0	0	100%	0	0	0	0	100%

※부동산투자회사법 제25조에 따라 설립시 납입주금, 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금은 그 발행일 또는 매각일로부터 2년 이내에는 부동산으로 간주됩니다.

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
본사 팩스번호	02-3452-0730
인터넷 홈페이지 주소	http://www.hanatrust.com
기업규모	대기업
결산월	12 월
업종명	신탁업 및 집합투자업
회사설립일	1999년 06월 25일
임직원수 (명)	156명 (2019년 06월 기준)
주주수 (명)	1

나. 주요 업무

(주)하나자산신탁은 당사로부터 그 자산의 투자운용업무를 위탁 받아 다음 각호에 해당하는 방법으로 운용하게 됩니다.

1) 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분

① 부동산 취득 및 처분에 관하여 당사의 의사결정을 지원하기 위한 평가자료(실사보고서 포함) 등의 제공

② 부동산 취득에 관한 리츠의 의사결정에 따른 계약체결 업무 및 계약 체결 후 동 계약의 정상적인 완료를 확보하기 위한 제반 업무

③ 부동산 처분에 관한 당사의 의사결정에 따른 계약체결 업무

④ 부동산의 관리 및 개량에 관한 업무 및 이에 수반되는 당사 명의의 계약체결 업무

⑤ 기타 본 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

2) 부동산의 임대차

① 부동산의 임대차와 관련된 계약 체결 및 사후관리업무(임대료 및 임대차보증금의 청구, 임대부동산의 보수의 청구, 임차인의 귀책으로 인한 해지 등을 포함하나 이에 한정되지 않음)

② 기타 본 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

3) 증권의 매매

① 당사의 증권 취득 및 처분에 관한 당사의 의사결정을 지원하기 위한 평가자료 등 제공

② 당사의 증권 취득 및 처분에 관한 당사의 의사결정에 따른 계약체결

③ 그 이외의 증권의 취득 및 처분에 관한 계약체결

④ 기타 본 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

⑤ 필요한 경우 부동산투자자문회사에 대한 자산운용에 관한 자문 및 평가업무 위탁

⑥ 일반사무수탁회사의 매 분기, 결산기 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료 제공

⑦ 당사의 주식발행시 주관회사 등의 선정(필요한 경우)과 투자설명서 작성자료 제공

⑧ 일반사무수탁회사의 부동산투자회사법 등 관련 법령이 정하는 바에 따른 인가 신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공

⑨ 당사의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산운용업무와 관련한 실무 사무의 수행

⑩ 일반사무수탁회사, 자산보관기관, 자산실사(법률, 회계, 감정평가 등) 기관의 선정 등 당사의 업무와 관련된 기관의 선정 및 계약의 체결

⑪ 여유자금의 운용에 관한 업무, 기타 본 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업

⑫ 기타 당사로부터 위탁 받은 업무

다. 최근 3개 사업연도 요약 재무내용

[재무상태표]

제 20 기 2018년 12월 31일 현재
제 19 기 2017년 12월 31일 현재
제 18 기 2016년 12월 31일 현재

주식회사 하나자산신탁 (단위 : 원)

과 목	제20기	제19기	제18기
자산			
Ⅰ.현금및예치금	189,841,553,689	102,601,511,550	47,961,106,417
1. 현금및현금성자산	74,841,553,689	28,601,511,550	13,407,074,997
2. 예치금	115,000,000,000	74,000,000,000	34,554,031,420
Ⅱ.유가증권	20,866,442,210	18,323,849,273	17,160,307,481
1. 당기손익인식금융자산	18,951,435,851	-	-
2. 매도가능금융자산	-	16,265,310,997	15,120,539,168
3. 관계기업투자	1,915,006,359	2,058,538,276	2,039,768,313
Ⅲ.대출채권	115,427,372,524	173,351,228,164	120,850,405,079
1. 대여금	670,000,000	620,000,000	900,000,000
2. 매입어음	-	-	39,445,968,580
3. 신탁계정대	120,250,000,000	172,731,228,164	80,504,436,499
대손충당금	(5,492,627,476)	-	-
Ⅳ.유형자산	809,054,095	502,774,044	804,765,586
1. 비품	2,534,178,541	4,355,762,777	4,271,701,384
감가상각누계액	(2,030,628,818)	(3,852,988,733)	(3,466,935,798)
2. 임차점포시설물	313,016,102	-	-
감가상각누계액	(7,511,730)	-	-
Ⅴ. 기타자산	19,884,085,020	56,248,414,539	12,260,353,443
1. 신탁보수미수금	12,992,469,654	3,374,865,081	4,644,344,907
대손충당금	(1,804,651,546)	(759,201,318)	(640,835,055)
2. 미수금	812,760,170	47,514,982,497	614,862,975
대손충당금	(666,767,190)	(778,943,370)	(74,317,226)
3. 미수수익	661,468,483	299,617,156	163,347,008
4. 선급금	-	-	998,543,008
5. 선급비용	84,398,270	103,237,300	29,013,163
6. 선급부가세	-	-	63,072,265

7. 보증금	750,649,341	991,643,050	855,327,050
8. 무형자산	4,255,270,455	2,518,675,798	3,026,310,766
9. 이연법인세자산	2,583,486,228	2,983,538,345	2,580,684,582
10. 장기선급비용	215,001,155	-	-
자산총계	346,828,507,538	351,027,777,570	199,036,938,006
부채			
Ⅰ.차입부채	69,894,210,851	69,809,207,858	-
1. 사채	70,000,000,000	70,000,000,000	-
사채할인발행차금	(105,789,149)	(190,792,142)	-
Ⅱ.기타부채	63,692,122,936	104,036,967,124	32,678,149,544
1. 소송충당부채	-	-	998,543,008
2. 미지급법인세	8,315,737,409	7,359,228,367	5,716,344,684
3. 미지급금	2,258,338,599	2,035,009,430	3,275,868,745
4. 미지급비용	6,013,894,353	4,787,862,812	625,309,862
5. 신탁보수선수금	45,120,132,858	40,810,177,763	21,230,179,277
6. 기타선수금	531,949,387	184,023,412	-
7. 이연법인세부채	-	-	-
8. 부가세예수금	239,086,474	257,768,459	472,149,368
9. 예수금	963,066,291	48,602,896,881	359,754,600
10.복구충당부채	249,917,565	-	-
부채 총계	133,586,333,787	173,846,174,982	32,678,149,544
자본			
Ⅰ.자본금	10,000,000,000	10,000,000,000	10,000,000,000
1. 보통주자본금	10,000,000,000	10,000,000,000	10,000,000,000
Ⅱ.자본잉여금	121,586,104	71,597,000	71,597,000
1. 기타자본잉여금	121,586,104	71,597,000	71,597,000
Ⅲ.자본조정	(1,089,399,133)	(1,097,525,139)	(658,917,935)
1. 주식선택권	(421,561,816)	(429,687,822)	8,919,382
2. 기타의 자본조정	(667,837,317)	(667,837,317)	(667,837,317)
Ⅳ.기타포괄손익누계액	-	53,056,726	(88,157,816)
1. 매도가능금융자산평가손익	-	53,056,726	(88,157,816)
Ⅴ.이익잉여금	204,209,986,780	168,154,474,001	157,034,267,213
1. 법정준비금	29,482,896,172	24,194,875,493	15,970,960,022
2. 임의적립금	1,000,804,000	1,000,804,000	1,000,804,000
3. 대손준비금	12,011,933,190	6,271,630,836	1,856,273,365
4. 미처분이익잉여금	161,714,353,418	136,687,163,672	138,206,229,826
자본 총계	213,242,173,751	177,181,602,588	166,358,788,462

부채 및 자본 총계	346,828,507,538	351,027,777,570	199,036,938,006

[포괄손익계산서]

제 20 기 2018년 01월 01일부터 2018년 12월 31일 현재
제 19 기 2017년 01월 01일부터 2017년 12월 31일 현재
제 18 기 2016년 01월 01일부터 2016년 12월 31일 현재

주식회사 하나자산신탁 (단위 : 원)

과 목	제20기	제19기	제18기
Ⅰ.영업수익	93,521,368,830	68,411,160,798	54,080,377,476
1.수수료수익	-	58,474,970,902	49,327,732,075
(1)신탁업무수익	-	54,273,199,314	37,885,146,192
(2)신탁외업무수익	-	4,201,771,588	11,442,585,883
2.고객과의 계약에서 생기는 수익	82,150,434,274	-	-
(1)신탁업무수익	78,725,097,680	-	-
(2)신탁외업무수익	3,425,336,594	-	-
3.유가증권평가및처분이익	-	-	78,900,911
4.당기손익-공정가치측정금융자산 관련이익	1,081,259,247	-	-
5.이자수익	2,693,307,672	1,359,466,254	1,228,158,824
6.신탁계정대이자수익	7,596,367,637	8,121,238,251	2,992,903,944
7.기타의영업수익	-	455,485,391	452,681,722
Ⅱ.영업비용	35,774,734,698	25,550,629,884	25,244,155,450
1. 유가증권평가및처분손실	-	165,502,049	281,328,146
2. 당기손익-공정가치측정금융자산 관련손실	26,282,226	-	-
3. 이자비용	2,225,793,403	1,617,136,077	-
4. 판매비와관리비	33,522,659,069	23,732,545,402	23,123,451,064
(1)급여	17,659,231,561	14,671,733,057	13,840,612,512
(2)퇴직급여	827,359,879	704,463,400	690,484,154
(3)복리후생비	1,949,224,743	1,526,294,366	1,613,834,533
(4)임차료	1,300,363,965	1,039,250,819	1,022,946,644
(5)여비교통비	236,075,032	220,350,598	316,878,134
(6)접대비	976,231,736	789,580,594	837,925,248
(7)감가상각비	286,413,725	386,052,935	474,826,804
(8)무형자산상각비	201,105,129	209,820,957	268,447,594
(9)세금과공과	1,070,096,273	767,451,937	884,384,829
(10)광고선전비	182,747,380	64,053,940	85,977,944
(11)지급수수료	2,165,993,442	1,439,815,324	1,455,331,976
(12)대손상각비	5,459,632,684	963,395,508	222,096,992

(13)교육훈련비	183,894,310	84,242,663	91,063,848
(14)소모품비	56,601,556	34,296,491	50,208,254
(15)도서인쇄비	34,860,782	26,641,315	35,007,039
(16)통신비	109,109,273	105,128,494	121,697,771
(17)차량유지비	181,448,487	178,776,844	177,784,790
(18)보험료	21,420,935	19,911,775	9,732,789
(19)운반비	68,730,630	53,256,980	51,546,796
(20)관리비	552,117,547	448,027,405	640,129,903
(21)계약해지손실	-	-	232,532,510
5. 기타영업비용	-	35,446,356	1,839,376,240
(1)소송충당부채전입액	-	-	1,838,394,627
(2)기타의영업비용	-	35,446,356	981,613
III.영업이익	57,746,634,132	42,860,530,914	28,836,222,026
IV.영업외수익	1,680,159,818	143,934,059	24,592,154,236
1.지분법이익	-	58,014,763	9,943,674
2.무형자산처분이익	-	14,224,720	68,240,247
3.종속기업투자주식처분이익	-	-	24,077,032,601
4.기타	1,680,159,818	71,694,576	436,937,714
V.영업외비용	222,059,892	1,420,234,486	1,645,781,407
1. 기부금	61,817,300	11,557,884	18,752,264
2. 지분법손실	110,827,917	-	-
3. 무형자산손상차손	6,200,000	25,233,333	273,865,468
4. 무형자산처분손실	-	24,090,909	-
5. 유형자산폐기손실	9,630,349	-	-
6. 기타	33,584,326	1,359,352,360	1,353,163,675
VI.법인세비용차감전순이익	59,204,734,058	41,584,230,487	51,782,594,855
VII.법인세비용	15,054,507,099	9,664,023,699	5,288,160,635
VIII.당기순이익	44,150,226,959	31,920,206,788	46,494,434,220
IX. 기타포괄손익	-	141,214,542	(156,382,762)
1.후속적으로 당기손익으로 재분류되는 항목	-	-	
매도가능금융자산평가이익(손실)	-	141,214,542	(156,382,762)
X. 총포괄이익	44,150,226,959	32,061,421,330	46,338,051,458
XI.주당이익			
기본주당이익(원)	4,415	3,192	4,649

[자본변동표]

제 20 기 2018년 01월 01일부터 2018년 12월 31일 현재
제 19 기 2017년 01월 01일부터 2017년 12월 31일 현재
제 18 기 2016년 01월 01일부터 2016년 12월 31일 현재

주식회사 하나자산신탁 (단위 : 원)

과 목	자본금	자 본 잉여금	자 본 조 정	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	총 계
2016년 1월 1일 (전전기초)	10,000,000,000	36,886,000	(570,385,317)	68,224,946	110,539,832,993	120,074,558,622
총포괄손익	-	-	-	(156,382,762)	46,494,434,220	46,338,051,458
당기순이익	-	-	-	-	46,494,434,220	46,494,434,220
매도가능금융자산평가이익	-	-	-	(156,382,762)	-	(156,382,762)
주식기준보상	-	-	(88,532,618)	-	-	(88,532,618)
기타	-	34,711,000	-	-	-	34,711,000
2016년 12월 31일 (전전기말)	10,000,000,000	71,597,000	(658,917,935)	(88,157,816)	157,034,267,213	166,358,788,462
2017년 1월 1일 (전기초)	10,000,000,000	71,597,000	(658,917,935)	(88,157,816)	157,034,267,213	166,358,788,462
배당금지급	-	-	-	-	(20,800,000,000)	(20,800,000,000)
총포괄손익	-	-	-	141,214,542	31,920,206,788	32,061,421,330
당기순이익	-	-	-	-	31,920,206,788	31,920,206,788
매도가능금융자산평가이익	-	-	-	141,214,542	-	141,214,542
주식선택권	-	-	(438,607,204)	-	-	(438,607,204)
2017년 12월 31일(전기말)	10,000,000,000	71,597,000	(1,097,525,139)	53,056,726	168,154,474,001	177,181,602,588
2018년 1월 1일 (당기초)	10,000,000,000	71,597,000	(1,097,525,139)	53,056,726	168,154,474,001	177,181,602,588
회계정책 변경의 효과(제1115호)	-	-	-	-	13,580,081,792	13,580,081,792
회계정책 변경의 효과(제1109호)	-	-	-	(53,056,726)	(714,795,972)	(767,852,698)
2018년 1월 1일(수정후)	10,000,000,000	71,597,000	(1,097,525,139)	-	181,019,759,821	189,993,831,682
배당금지급	-	-	-	-	(20,960,000,000)	(20,960,000,000)
총포괄손익	-	-	-	-	44,150,226,959	44,150,226,959
당기순이익	-	-	-	-	44,150,226,959	44,150,226,959
주식선택권	-	49,989,104	8,126,006	-	-	58,115,110
2018년 12월 31일(당기말)	10,000,000,000	121,586,104	(1,089,399,133)	-	204,209,986,780	213,242,173,751

[현금흐름표]

제 20 기 2018년 01월 01일부터 2018년 12월 31일 현재
제 19 기 2017년 01월 01일부터 2017년 12월 31일 현재
제 18 기 2016년 01월 01일부터 2016년 12월 31일 현재

주식회사 하나자산신탁 (단위 : 원)

과 목	제20기	제19기	제18기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	112,762,601,722	(32,921,867,717)	(25,589,712,375)
영업에서 창출된 현금(주석24)	123,584,635,250	(33,198,913,810)	(24,621,045,096)
이자의 수취	9,843,809,856	9,327,452,547	3,433,899,903

이자의 지급	(2,140,790,409)	(1,073,450,000)	-
배당금의 수취	32,704,000	494,730,191	485,385,722
법인세의 납부	(18,557,756,975)	(8,471,686,645)	(4,887,952,904)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(45,562,559,583)	(834,475,730)	34,424,883,912
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득	(2,479,025,000)	-	-
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분	252,298,763	-	12,402,942,006
유형자산의 취득	(352,406,560)	(84,061,393)	(1,286,335,838)
무형자산의 취득	(1,943,899,786)	(26,719,322)	(521,428,935)
무형자산의 처분	-	289,433,811	439,030,644
대여금의 증가	(100,000,000)	(50,000,000)	(310,000,000)
대여금의 감소	50,000,000	330,000,000	250,000,000
보증금의 증가	-	(136,316,000)	-
보증금의 감소	10,473,000	-	1,212,033,100
매도가능금융자산의 취득	-	(1,960,480,000)	(1,730,160,000)
매도가능금융자산의 처분	-	839,113,530	1,298,771,515
종속기업투자주식의 처분	-	-	52,116,000,000
매입어음의 취득	-	-	(39,445,968,580)
매입어음의 처분	-	39,410,522,224	-
예치금의 순증감	(41,000,000,000)	(39,445,968,580)	10,000,000,000
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(20,960,000,000)	48,950,780,000	-
사채의 발행	-	69,750,780,000	-
배당금의 지급	(20,960,000,000)	(20,800,000,000)	-
IV. 연결범위변동	-	-	(2,661,276,553)
V. 현금및현금성자산의 순증감	46,240,042,139	15,194,436,553	6,173,894,984
VI. 기초 현금및현금성자산	28,601,511,550	13,407,074,997	7,233,180,013
VII. 기말 현금및현금성자산	74,841,553,689	28,601,511,550	13,407,074,997

라. 운용자산 규모

(2019년 12월 기준)

위탁회사	수탁자산규모(억원)	수탁업무내용	수탁계약기간
서한하나뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사	568	자산관리	리츠의 청산시까지
계룡하나동탄제1호위탁관리부동산투자회사	1,038	자산관리	리츠의 청산시까지
이베데스다제이호위탁관리부동산투자회사	317	자산관리	리츠의 청산시까지
신세계하나제1호위탁관리부동산투자회사	525	자산관리	리츠의 청산시까지
하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사	1,888	자산관리	리츠의 청산시까지
하나트러스트제1호위탁관리부동산투자회사	346	자산관리	리츠의 청산시까지

하나트러스트제2호위탁관리부동산투자회사	393	자산관리	리츠의 청산시까지
하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사	498	자산관리	리츠의 청산시까지
총 계	5,572		

2. 운용관련 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) 회사개요
1) 명칭 : 엔에이치투자증권 주식회사
2) 주소 : 서울특별시 영등포구 여의대로 60
3) 자본금에 관한 사항

(2018년 12월말 기준)

주요주주	소유주식수(주)	소유비율(%)	비 고
농협금융지주	138,195,501	49.11	보통주기준
기타	143,213,386	50.89	보통주기준
계	281,408,887	100.00	

4) 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원, 개 / 2018년 12월말 기준)

구 분		연 도		
		2016	2017	2018
신탁가액	수탁고	297,868	327,484	334,068
	거래처수	35,157	35,922	31,743

(2) 주요 계약 내용

1) 계약기간 : 본 계약의 효력발생일로부터 부동산투자회사 청산종결 등기일까지

2) 위탁보수 : 연 13,000,000원(VAT 별도)

3) 보수의 지급방식 : 매분기 말일로부터 7일 이내

(3) 주요 업무

1) 부동산의 보관 및 관리

① 부동산투자회사가 자산보관회사에게 위탁하는 모든 부동산에 대한 등기부상 소유권의 보존 및 보관

② 자산관리회사의 지시에 따라 부동산투자회사가 보유하는 부동산의 처분에 관한 계약체결에 따른 계약서 관리 및 이와 관련된 제3자에 대한 등기 이전시 신탁 등기 해지

③ 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

2) 증권의 보관 및 관리

① 증권의 양도 및 보관. 단, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제308조에 따른 예탁대상증권 등으로 지정된 증권은 지체없이 한국예탁결제원에 예탁하여야 합니다.

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

③ 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

3) 현금의 보관 및 관리

① 현금의 수령, 지급 및 보관

② 제세공과금의 지급

③ 관련 수탁회사에 대한 보수 및 비용 지급

④ 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무
4) 부동산투자회사의 해산 시 청산인 또는 청산감독인의 재량에 따라 결정된 필요한 자산보관에 관련된 업무

나. 일반사무관리회사

(1) 회사개요
1) 명칭 : 주식회사 국민은행
2) 주소 : 서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 26 (여의도동)
3) 자본금에 관한 사항

(2018년 12월말 기준)

주요주주	소유주식수(주)	소유비율(%)	비 고
KB금융지주	404,379,116	100	
계	281,408,887	100.00	

4) 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원, 개 / 2018년 12월말 기준)

구 분		연 도		
		2016	2017	2018
일반사무위탁	수탁고(NAV기준)	901,664	971,079	1,120,865
	거래처수	52	58	73

(2) 주요 계약 내용
1) 계약기간 : 본 계약의 효력발생일로부터 부동산투자회사 청산종결 등기일까지
2) 위탁보수 : 연 25,000,000원(VAT 별도)
3) 보수의 지급방식 : 매분기 말일로부터 7일 이내

(3) 주요 업무
1) 발행주식의 명의개서에 관한 업무
① 주주명부 및 이에 부수되는 장부의 작성 및 관리
② 발행주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산의 표시 또는 말소

③ 주주에 대한 제반 통지
2) 주식발행에 관한 사무
① 주식의 발행 및 교부
② 예비증권 등의 보관 및 관리
③ 증자 및 감자와 관련한 사무
3) 운영에 관한 사무
① 이사회 및 감사의 업무수행과 관련하여 필요한 실무업무의 보조
② 관련 수탁회사에 대한 보수의 계산, 통지 및 관리
③ 이사회 또는 주주총회의 소집
④ 회의의 준비, 진행협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영에 관한 사무
⑤ 이사회 및 주주총회의 의사록 작성 및 배포

4) 계산에 관한 사무
① 결산서류(재무상태표, 손익계산서, 자산운용보고서 및 금전분배에 관한 계산서 등) 및 그 부속명세서의 작성
② 재무보고서의 작성
- 분기별 손익계산서 및 재무상태표의 작성
- 위탁자의 요구 시 분기별 손익 및 배당률의 산출
- 회계계정(Chart of Account) 정립 및 관련 실무
③ 관련법령에 의한 매 분기 및 결산기 투자보고서 작성(상장될 경우 상장 법인 공시규정에 의한 사업보고서, 분기보고서 및 반기보고서 포함)
④ 운용자산의 순자산가치 및 신주 발행가액의 산정
⑤ 회계감사 수감. 일반사무수탁회사는 외부회계감사 수감을 위하여 관계법령에 의거하여 외부회계감사를 담당할 회계법인을 제안 받은 후 관련자료를 자산관리회사에 통보하고, 자산관리회사는 회계법인을 선정하여 일반사무수탁회사로 하여금 자산관리회사 및 자산보관기관에 선정결과를 통지하도록 함
5) 세무에 관한 업무
① 법인세, 부가가치세 및 간주매출부가세의 계산, 원천징수, 신고 및 납부업무 보조(단, 세무대리 업무는 위탁자가 지정한 세무대리인이 수행하며 수탁자는 세무대리인의 세무대리 업무 지원을 위하여 관련 자료의 제공 업무를 수행한다)
② 임원보수, 용역비용 등의 지급에 따른 소득세의 원천징수, 신고 및 납부업무 보조

③ 상기 규정한 업무와 관련된 세무당국 등에 대한 신청서, 보고서 작성 및 제출업무 보조
④ 기타 세무 관련 업무는 자산관리회사와 협력하여 확인하며, 지정된 회계법인의 세무업무에 대한 지원보조
6) 법령 및 정관에 의한 통지 및 공고업무
① 관련법령 또는 정관에 의한 주주, 채권자, 감독기관 등에 대한 통지 및 공시 업무
② 위탁자의 주식이 증권거래소에 상장되었을 경우 자산관리회사의 요청자료 제공
③ 매 분기 및 결산기의 재무제표 및 투자보고서의 비치・공시 및 열람제공
④ 업무에 관한 장부 및 서류의 관계법령에 따른 작성 및 비치
⑤ 감독기관 등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출
7) 청산 업무
위탁자의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 수행하는 일반사무와 관련한 실무사무
8) 상기업무의 부수업무
① 자산관리회사로부터 통보 받은 운용결과를 자산보관회사에 지시. 단, 자산관리회사가 자산보관회사에 직접적으로 운용을 지시할 경우에는 그러하지 아니함
② 상기 규정된 운용지시에 따른 유가증권 등의 운용결과 확인
③ 일반사무위탁업무와 관련하여 발생하는 소송업무
④ 관련 수탁회사와 기타 위탁회사의 원활한 운영을 위해 필요한 업무 협조
⑤ 임직원배상보험 등 일반사무위탁업무와 관련된 보험가입 의무

다. 판매회사

(1) 회사 개요
1) 명칭 : 하이투자증권 주식회사
2) 주소 : 서울시특별시 영등포구 여의나루로61
3) 자본금에 관한 사항

(2019년 03월말 기준)

출자자	소유주식(주)	지분율(%)	비고
DGB금융지주	342,437,628	85.32%	최대주주
기타	58,935,314	14.68%	

계	401,372,942	100.00%	

4) 영업점포 현황

(2019년 03월 기준)

구분	지점	영업소	기타사무소	계
국내	28	1	-	29
국외	-	-	-	-
계	28	1	-	29

5) 주요판매실적

수익증권 판매실적

(단위 : 억좌)

기준일	2014.12.31	2015.12.31	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31
판매잔고	97,164	79,954	71,623	58,060	61,675

주식 총액인수 및 판매실적

(단위 : 백만원)

구분	2016.01.01 ~ 2018.12.31		
	주관회사실적	인수실적	인수수수료
기업공개	9,200	9,200	322

회사채 인수실적

(단위 : 백만원)

구분	2016.01.01 ~ 2018.12.31		
	주관회사실적	인수실적	인수수수료
회사채	1,039,846	2,262,750	4,469

(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. 투자자총회등

(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]

제22조 (주주의 의결권)
주주의 의결권은 1주마다 1개로 한다.

제23조 (주주총회의 결의방법)
주주총회의 결의는 법령 또는 이 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 하여야 한다.

제25조 (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.

제26조 (의결권의 불통일행사)
① 주주가 2이상의 의결권을 가지고 있는 때에는 이를 통일하지 아니하고 행사할 수 있

다. 이 경우 총회일의 3일전에 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.

제27조 (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.

(3) 투자자총회 결의사항

[정관]

제24조 (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 각목을 포함하는 자산의 투자· 운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항
가. 해당 계약을 체결함으로 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. 기타 이사회가 부의한 사항
② 관계 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고 주주총회는 다음 사항에 대하여는 상법 제434조에 따라 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 결의한다.
1. 회사 정관의 변경

2. 액면가 미만의 주식 발행
3. 회사의 자본 감소(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. 총 자산 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 경과할 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) 반대매수청구권

당사는 주식매수청구권 관련하여 부동산투자회사법 제20조의2 및 회사 정관 제16조에 따라 정관을 변경하여 주식의 매수를 제한하거나 그 존립기간을 연장하고자 하는 경우, 다른 부동산투자회사와 합병하고자 하는 경우 및 현물출자에 의하여 신주를 발행하는 경우에 주주가 주주총회 전에 반대의사를 서면통지한 경우 그 주주총회 결의일로부터 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 결의일부터 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] 제16조 (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 결의일부터 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. 제15조에 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

법령이나 정관의 규정에 의하여 해산사유가 발생하여 청산하게 되는 경우 정관 제9조의2(종류주식의 내용)에 의거 아래의 순서로 잔여재산을 분배하게 됩니다.

1. 최우선으로, 제1종 종류주식 및 제2종 종류주식에 대하여 1주당 1주의 발행가액에 연 7.8%의 비율을 일할 계산하여 곱한 금액을 그 주식수에 비례하여 동등하게 배당합니다.

2. 제1호에 따른 배당 후 남은 배당가능이익이 있는 경우, 제2종 종류주식에 대하여 1주당 1주의 발행가액에 연 0.3%의 비율을 일할 계산하여 곱한 금액을 배당합니다.
3. 제2호에 따른 배당 후 남은 배당가능이익이 있는 경우, 보통주식에 대하여 각 주식수에 비례하여 배당합니다.
4. 제3호에 따라 분배하고 남은 잔여재산 중 30%는 제1종 종류주식, 제2종 종류주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배하고, 나머지 70%는 보통주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배합니다.

[정관]

제9조 (주식의 종류 및 보통주식의 내용)
① 회사가 발행할 주식은 모두 기명식으로 하고, 그 종류는 보통주식, 제1종 종류주식, 제2종 종류주식으로 한다.
② 회사가 발행할 보통주식은 의결권이 있다.
③ 본 회사의 주식은 기명주식으로서 주권은1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권8종으로 한다.

제9조의2 (종류주식의 내용)
① 회사가 발행할 제1종 종류주식은 의결권이 없다. 회사는 종류주식을 오백만(5,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 발행할 수 있다.
② 회사가 발행할 제2종 종류주식은 의결권이 있다. 회사는 종류주식을 오백만(5,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 발행할 수 있다.
③ 회사는 이익배당시에 다음과 같은 순서로 배당한다.
1. 최우선으로, 제1종 종류주식 및 제2종 종류주식에 대하여 1주당 1주의 발행가액에 연 7.8%의 비율을 일할 계산하여 곱한 금액을 그 주식수에 비례하여 동등하게 배당한다.
2. 제1호에 따른 배당 후 남은 배당가능이익이 있는 경우, 제2종 종류주식에 대하여 1주당 1주의 발행가액에 연 0.3%의 비율을 일할 계산하여 곱한 금액을 그 주식수에 비례하여 배당한다.
3. 제2호에 따른 배당 후 남은 배당가능이익이 있는 경우, 보통주식에 대하여 각 주식수에 비례하여 배당한다.
④ 어느 사업연도에 어느 종류주식에 대한 이익배당이 전항에 정한 배당률에 미치지 못한 경우에는 누적된 미배당분을 다음 사업연도의 배당시에 해당 종류주식의 이익배당액에 추가하여 배당한다.
⑤ 회사 청산시 다음과 같이 잔여재산을 분배한다.
1.최우선으로, 제1종 종류주식, 제2종 종류주식에 대하여 누적된 미배당분이 있는 경우, 그 미배당분을 해당 종류주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.
2. 제1호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 제1종 종류주식, 제2종 종류주식에 대하여

발행가액 상당액에 달하는 만큼을 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다. 3. 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 보통주에 대하여 발행가액 상당액에 달하는 만큼을 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다. 4. 제3호에 따라 분배하고 남은 잔여재산 중 30%는 제1종 종류주식, 제2종 종류주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배하고, 나머지 70%는 보통주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다. ⑥ 회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우 제1종 종류주식, 제2종 종류주식 또는 보통주식에 대한 신주의 배정은 그와 같은 종류의 주식으로 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 집합투자업자또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기할 수 있습니다. 다만, 투자자가 외국환거래법에 의한 비거주자인 경우에는 투자자가 거래하는 집합투자업자또는 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 등 으로 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, 제9조의2에 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, 제9조의2에 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]

제54조 (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

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 종료 일 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 투자ㆍ운용 및 자산의 구성ㆍ변경 현황
3. 수익 및 비용에 관한 사항
4. 소유 부동산 현황 및 주요 임대차 현황
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

자본시장과금융투자업에관한법률 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

자본시장과금융투자업에관한법률 제248조에서 정하는 본 보고서의 경우 부동산투자회사법 제49조의3에 의하여 적용을 받지 아니 합니다.

(4) 기타장부 및 서류

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

나. 수시공시

자본시장과금융투자업에관한법률 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 사모집합투자기구에 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 제425조까지의 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.

제21조(자산의 투자・운용방법) 부동산투자회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자・운용하여야 한다.
1. 부동산의 취득・관리・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 및 처분

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 제21조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자

2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주(이하 "주요주주"라 한다) 및 그 특별관계자
② 제1항에도 불구하고 부동산투자회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.
1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
2. 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 감정평가업자에게 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 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
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)하나자산신탁과 그 특별관계자인 하나캐피탈(주)는 아래와 같이 출자 예정입니다.

(단위 : 원, 주)

주주현황(비고)	주식의 종류	발기 설립 (감자예정)		1차 사모증자		2차 사모증자(예정)		공모(본건, 예정)		발기인 지분 감자	
		주수	금액	주수	금액	주수	금액	주수	금액	주수	금액
박영희	보통주	15,000	75,000,000	-	-	-	-	-	-	(15,000)	(75,000,000)
정현섭		15,000	75,000,000	-	-	-	-	-	-	(15,000)	(75,000,000)
(주)젠스타		30,000	150,000,000	-	-	-	-	-	-	(30,000)	(150,000,000)
교보리얼코(주)		-	-	40,000	800,000,000	-	-	-	-	-	-
(주)하나자산신탁		-	-	10,000	200,000,000	25,000	500,000,000	-	-	-	-
파이브트리자산운용(주)						25,000	500,000,000				
하나캐피탈(주)	제1종 종류주	-	-	-	-	50,000	1,000,000,000	-	-	-	-
공모	제2종 종류주	-	-	-	-	-	-	875,000	17,500,000,000	-	-
합계		60,000	300,000,000	50,000	1,000,000,000	100,000	2,000,000,000	875,000	17,500,000,000	-	-

※ 발기설립시 주식 액면금액 및 주식 발행가액은 5,000원으로 동일하며, 회사는 2020년 1월 16일 주주총회 특별결의를 거쳐 발기인이 보유한 기명식보통주 60,000주에 대한 유상감자를 결정하였습니다. 유상감자 일자는 본 건 공모 후이며, 유상감자시 회사는 발기인이 보유한 보통주식 60,000주를 납입자본금과 동일한 300,000,000원에 유상 매수하여 임의 소각합니다.
※ 1차 사모 증자시 기명식 보통주 50,000주 발행되었습니다.
※ 2차 사모 증자는 기명식 제1종 종류주 50,000주, 기명식 보통주 50,000주 발행 예정이며, 2020.02.03 이사회결의 완료 되었습니다.
※ (주)하나자산신탁 및 파이브트리자산운용(주)는 고유자금을 통해 출자합니다.
※ 제1종 종류주의 경우 의결권이 없으며, 제2종 종류주 및 보통주는 의결권이 있습니다.
※ 공모 증자시 기명식 제2종 종류주 875,000주 발행 예정이며, 2020.02.03 이사회결의 완료 되었습니다.
※ 공모 및 사모 증자시 주식 액면금액은 5,000원이나 주식 발행가액은 20,000원으로 300% 할증 발행할 예정입니다.

(2) 1차 사모증자, 2차 사모증자(예정), 공모증자(본건, 예정) 및 발기인 지분 감자에 따른 예상 주주현황 및 지분율은 아래와 같습니다.

(단위 : 원, 주)

주주현황(비고)	주식의 종류	주수 (비고)	주당금액	발행총액	최종 지분율	최종 지분율 (의결권 기준)
교보리얼코(주)	보통주	40,000	20,000	800,000,000	3.90%	4.10%
파이브트리자산운용(주)		25,000		500,000,000	2.44%	2.56%
(주)하나자산신탁		35,000		700,000,000	3.41%	3.59%
하나캐피탈(주)	제1종 종류주	50,000		1,000,000,000	4.88%	-
공모(본건, 예정)	제2종 종류주	875,000		17,500,000,000	85.37%	89.74%
합계		1,025,000		20,500,000,000	100.00%	100.00%

※ 제1종 종류주의 경우 의결권이 없으며, 제2종 종류주 및 보통주는 의결권이 있습니다.

(3) 하나자산신탁(주)와의 자산관리위탁계약

구 분	내용	비고

위탁자	(주)하나트러스트제4호위탁관리부동산투자회사	-
수탁자	하나자산신탁(주)	-
매입수수료	1,650백만원	소유권 취득일로부터 30영업일 이내에 지급
자산관리보수	연 120백만원(정액)	매 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급
매각기본수수료	부동산 매각대금(부가가치세 불포함)의 1.0%	매각대금 수령일로부터 7영업일 이내에 지급
매각성과수수료	[매각차익-매각기본수수료]의 20.0%	부동산 매각이 속한 결산기에 재무제표를 작성하여 당해 회사의 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7영업일 이내에 지급
주요 업무	자산(부동산, 부동산 관련 증권, 부동산의 사용에 관한 권리)의 취득 및 처분, 취득한 자산의 관리 등 자산운용에 관한 매 결산기의 사업계획 초안, 차입계획 및 사채발행계획 초안의 작성 및 제공, 부동산 및 부동산 관련 증권 취득, 관리, 개량 및 처분과 관련된 업무, 부동산의 임대차, 증권의 매매 등	

주) 부동산투자회사법상 제한하고 있는 거래사항 없음.

(4) 하나캐피탈(주), (주)하나저축은행과의 대출 계약

구분	후순위담보대출
차주	(주)하나트러스트제4호위탁관리부동산투자회사
대주	하나캐피탈(주), (주)하나저축은행
차입금액	각 2,500백만원씩 총 5,000백만원
LTV (Loan to Value)	감정가액의 75.1% (선순위담보대출, 보증금 포함)
차입이자율	연 4.50%
담보	본건 부동산에 대한 3순위 근저당권 설정
이자지급조건	매 3개월 후급
상환방법	부동산 매각시점에 일시상환

주) 부동산투자회사법상 제한하고 있는 거래사항 없음.

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.