

투 자 설 명 서 (안)

이 회사는 영속회사로 별도의 존속기한을 명시하지 않고 있으나 임대운영기간 3 년 이후 보유부동산을 매각할 예정입니다. 따라서 보유 부동산의 매각 지연 등으로 인하여 적기에 해산할 수 없거나 저가 매각으로 인한 투자위험이 있습니다.

1. 회 사 명 : 주식회사 하나트러스트제 1 호위탁관리부동산투자회사

본점소재지 : 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15 층 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)

대표이사 : 박 영 희

2. 모 집 가 액 : 13,308,000,000 원 (액면가 5,000 원)

3. 모집하고자 하는 주식의 종류 및 수 :

- 기명식 제 1 종 종류주 1,021,600 주 (주당 발행가: 5,000 원)
- 기명식 제 2 종 종류주 1,200,000 주 (주당 발행가: 5,000 원)
- 기명식 보통주 440,000 주 (주당 발행가: 5,000 원)

4. 청 약 기 간 : 2018 년 7 월 []일(1 일간)

5. 청 약 장 소 : (주)하나자산신탁 본점

6. 납 입 기 일 : 사모(기명식 보통주식, 기명식 종류주식 등) 2018 년 7 월 []일(1 일간)

7. 납 입 장 소 : KEB 하나은행 삼성역기업센터지점 (변경가능)

8. 투자설명서 비치 및 공시장소 :

(주)하나자산신탁 : 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15 층 (www.hanatrust.com)

하나펀드서비스(주) : 서울특별시 중구 을지로 66, 11 층 (www.hanais.co.kr)

유안타증권(주) : 서울특별시 중구 을지로 76 (www.myasset.com)

이 투자설명서는 국토교통부장관이 그 내용이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 당해 주식의 가치를 보증 또는 승인하는 것이 아니며, 투자원금도 보장되지 않기 때문에 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

제 1 부 모집의 개요

I. 모집의 요령

1. 모집주식의 내용

구 분	종 류	모집주수	주당발행가액	모집총액	비 고
모 집 (사모)	제 1 종 종류주	1,021,600 주	5,000 원	5,108 백만원	기명식
	제 2 종 종류주	1,200,000 주		6,000 백만원	기명식
	보통주	440,000 주		2,200 백만원	기명식
합 계		2,661,600 주		13,308 백만원	

※ (주)하나트러스트제 1 호위탁관리부동산투자회사(이하 “회사”)가 조달하고자 하는 총 모집금액은 133 억원이며, 동 모집액에는 발기설립 발행금액이 포함되어 있습니다. 당 해 회사는 2018 년 7 월 4 일에 발기 설립되었으며, 발기 설립시 발행가액 5,000 원(액면가액 5,000 원) 으로 기명식보통주 60,000 주(설립자본금 3 억원)를 발행하였습니다.

※ 위 모집주식의 내용은 2018 년 7 월 모집하는 사모모집에 해당되는 내용이며, 당해 회사는 부동산투자회사법 제 14 조의 8 제 3 항제 1 호에 따른 공모 제공 제한 기간(영업인가 후 2 년) 이내에 공모로 추가 금액을 조달하고자 하며, 총 공모 예상 모집금액은 총 4,000 백만원, 모집주수는 80,000 주입니다. 모집된 공모금액은 대출금액 상환재원으로 사용할 예정입니다.

2. 모집의 방법

모집대상	구분	주수(지분율)		주당모집가액	모집총액	비 고
모집 (사모)	제 1 종 종류주	1,021,600	38.38%	5,000	5,108 백만원	기명식
	제 2 종 종류주	1,200,000	45.09%		6,000 백만원	기명식
	보통주	440,000	16.53%		2,200 백만원	기명식
합 계		2,661,600	100.00%		13,308 백만원	

※ 상기 지분율은 발기설립 시 발행한 주식수 60,000 주를 포함한 기준입니다.

※ 위 모집주식의 내용은 2018 년 7 월 모집하는 사모모집에 해당되는 내용입니다.

3. 인수에 관한 사항

해당사항 없음

4. 모집의 조건

항 목	내 용
모 집 주 식 의 수	2,661,600 주
액 면 가 액	5,000 원
청 약 단 위	1 주
청 약 기 일	2018 년 7 월 []일(1 일간)
청 약 증 거 금	100%
납 입 기 일	2018 년 7 월 []일(1 일간)
배당기산일	매년 1 월 1 일(6 월 30 일) / 매년 7 월 1 일(12 월 31 일) 설립연도 : 회사 최초 설립일 (2018 년 7 월 4 일) 청산연도 : 당해 회사 청산일

※ 당해 회사 최초 설립일은 2018 년 7 월 4 일이며, 제 1 기 ('18.07.04.~'18.12.31)를 제외한 매 사업연도는 6 개월이며, 당해 회사의 발기설립 시 기명식 보통주 60,000 주가 기발행 되었습니다.

※ 위 모집의 조건 내용은 2018 년 7 월 모집하는 사모모집에 해당되는 내용입니다.

5. 모집의 절차

가. 공고의 일자 및 방법

해당사항 없음

나. 청약방법

- 1) 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.
- 2) 청약의 최소단위는 1 주로 하며 청약자의 1 인당 청약한도는 모집주식수 1,500,000 주의 범위 내로 합니다.
- 3) 청약자는 금융실명거래 및 비밀보장에 관한 긴급재정명령에 의한 실명자이어야 합니다.
- 4) 청약자는 소정의 청약서 2 통에 필요한 사항을 기재한 후 기명날인 또는 서명날인하여 청약증거금과 함께 청약취급처에 제출하는 방법으로 청약 합니다.
- 5) 청약자는 주식청약서에 기명날인 또는 서명날인 하여야 하며, 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후에 투자결정을 하여야 합니다.
- 6) 각 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후에 투자결정을 하여야 합니다. 투자위험에 대하여는 본 투자설명서 『제 2 부의 Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법』의 『3. 투자와 관련된 위험』을 참조하시기 바랍니다.

다. 청약취급처

(주)하나자산신탁 본점

라. 청약결과 배정방법

- 1) 당해 회사는 사모의 방식으로 모집이 진행되며, 배정주식수는 기명식 보통주 440,000 주, 기명식 제 1 종 종류주식 1,021,600 주, 기명식 제 2 종 종류주식 1,200,000 주를 일반투자자와 전문투자자 구분 없이 배정할 계획입니다.
- 2) 총 청약주식수가 총 배정주식수를 초과하는 경우에는 안분 배정하되 잔여주식이 최소화되도록 합니다.

- 3) 상기 내용 이외의 것은 관련 법령 및 금융위원회를 비롯한 유관기관의 규정에 어긋나지 않는 범위 내에서 합리적인 방법에 의하여 처리합니다.

마. 주권교부에 관한 사항

당해 회사는 신주발행으로 인한 변경등기 후 즉시 주권을 발행합니다. 단, 당해 회사는 인수인과의 협의에 의하여 주권보관증 또는 주권미발행확인서의 교부로 대체할 수 있습니다.

6. 기타 모집에 관한 사항

가. 주권교부일 이전의 주식양도의 효력

- 1) 투자자계좌부와 예탁자계좌부에 기재될 자는 각각 그 증권을 점유하는 것으로 봅니다.
- 2) 투자자계좌부와 예탁계좌부에 대체의 기재가 증권의 양도 또는 질권설정을 목적으로 하는 경우에는 증권의 교부가 있었던 것과 동일한 효력을 가집니다.
- 3) 예탁증권의 신탁은 신탁법 제 4 조제 2 항의 규정에 불구하고 예탁자계좌부 또는 투자자계좌부에 신탁재산인 뜻을 기재함으로써 제 3 자에게 대항할 수 있습니다.
- 4) 주식발행 전에 한국증권거래소의 증권시장에서의 매매거래 중 투자자계좌부 또는 예탁자계좌부상 계좌간 대체의 방법으로 결제하는 경우에는 상법 제 335 조제 3 항의 규정에도 불구하고 발행회사에 대하여 그 효력이 있습니다.

※ 신탁법 제 4 조 (신탁의 공시와 대항) ② 등기 또는 등록할 수 없는 재산권에 관하여는 다른 재산과 분별하여 관리하는 등의 방법으로 신탁재산임을 표시함으로써 그 재산이 신탁재산에 속한 것임을 제 3 자에게 대항할 수 있다.

※ 상법 제 335 조 (주식의 양도성) ③주권발행 전에 한 주식의 양도는 회사에 대하여 효력이 없다. 그러나 회사성립 후 또는 신주의 납입기일 후 6 월이 경과한 때에는 그러하지 아니하다.

나. 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

- 1) 청약증거금은 주금납입기일인 청약일 당일에 주금납입금으로 대체됩니다.
- 2) 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

다. 주금납입장소 및 납입일

- 1) 주금납입장소: KEB 하나은행 삼성역기업센터지점 (변경가능)
- 2) 주금납입일 : 2018 년 7 월 []일(1 일간)

7. 향후 공모에 대한 사항(예정)

당해 회사는 부동산투자회사법 제 14 조의 8 제 3 항제 1 호에 따른 공모 제공 제한 기간(영업인가 후 2 년) 이내에 공모로 추가 금액을 조달하고 합니다. 공모 예상 모집금액은 총 4,000 백만원, 모집주수는 80,000 주입니다. 모집된 공모금액은 부동산 매입시 조달한 담보대출금의 조기 상환 용도로 사용할 예정입니다.

가. 모집주식의 내용(예정)

구 분	종 류	모집주수	주당발행가액	모집총액	비 고
모 집 (공모)	종류주식	800,000 주	5,000 원	4,000 백만원	기명식
합 계		800,000 주		4,000 백만원	

나. 모집의 방법

종 류	주식수	주당 발행가액	모집총액	비고
종류주식	800,000 주	5,000 원	4,000 백만원	기명식
합 계	800,000 주		4,000 백만원	

다. 주식 판매에 관한 사항일

공모대행사	판매 주식의 종류	판매 조건
추후 선정	기명식 종류주식	수수료 지급

※ 위탁판매회사 모집주선 관련 협의 중

라. 주식공모 후 발생한 잔여주식의 처분계획서

주식 공모의 경우, 부동산 매입 이후 진행될 예정임에 따라 공모 계획대로 자금이 모집되지 않더라도 당초 사업 계획 상의 해당 부동산에 대한 매입에는 영향이 없을 것으로 예상됨

이에 주식 공모 이후, 청약주식수가 공모주식수에 미달한 경우에는 모두 실권 처리할 계획이며, 모집된 공모 자금은 부동산 매입시 조달한 담보대출금의 조기 상환 용도로 사용할 계획임

Ⅱ. 기타 투자자보호에 필요한 사항

1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

당해 회사는 사모 형식으로 설립될 예정이며, 부동산투자회사법 제 20 조(주식의 상장 등)에 의거 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사의 신규상장심사요건을 충족하는 경우에는 지체 없이 유가증권시장 상장신청을 진행하도록 할 것입니다.

향후 공모시 청약 결과가 부동산투자회사법 제 20 조(주식의 상장 등)에 의거 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사의 신규상장심사요건을 충족하여 상장신청을 하는 경우라도, 한국거래소는 유가증권시장상장규정 제 4 조(신청에 따른 상장)에 따라 증권의 상장신청이 공익과 투자자보호 및 시장관리 측면에서 부적절하다고 인정되는 경우 당사 증권의 상장 신청에 대한 접수가 거부할 수 있으며, 이 경우 상장이 불가할 수 있습니다.

또한 향후 공모시 청약 결과가 주식의 분산(모집 또는 매출한 주식수가 보통주식총수의 25% 이상 및 주주수 200 명이상) 요건 등 상장요건을 충족하지 못할 경우 당해 회사는 비상장을 유지 할 계획입니다. 비상장 상태가 지속될 경우 당해 회사는 폐쇄형 명목회사로 환매가 제한 되므로 유동성 및 환금성의 제약이 따르게 됩니다. 그러므로 투자자의사결정 이전에 이 점 유의하시기 바랍니다.

2. 기타 중요한 사항

가. 당해 회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에 자본금 총액이

최저자본금(50 억원)에 미달하는 경우 영업인가가 취소될 수 있습니다.

나. 영업인가를 받은 날부터 6 개월이 지난 시점까지 최저자본금이 충족되지 아니하는 경우에는 주식의 인수청약자는 당해 청약을 취소할 수 있습니다.

다. 인수청약이 있는 주식의 수가 회사 설립 시에 발행하는 주식의 수에 미달하는 때에는 설립을 취소할 수 있습니다.

라. 당해 회사의 주식에 대한 투자는 관련 법령상 원리금 보호대상이 아니므로 투자자는 투자원금에 대한 손실을 입을 위험이 있습니다. 투자에서 발생하는 손실은 주주인 투자자가 전적으로 책임을 져야 하고 투자자 이외의 어떠한 자도 투자손실에 대한 책임을 지지 아니합니다.

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

- 1) 투자원금에 대한 손실의 위험
- 2) 부동산자산 매입·운용·처분 관련 위험(소유권 제한의 위험, 물적, 기술적 하자로 인한 추가 비용 부담의 위험, 책임임차인의 신용위험, 공실 위험, 관리비용증가 위험, 역부채효과 위험, 재해 등 불가항력에 대한 위험 등)
- 3) 환금성 및 유동성 관련 위험(환금성 등 주식 관련 위험, 유동성 관련 위험)
- 4) 회사 경영 및 운영 등 기타 위험(대리인 및 이해상충 관련 위험, 제도변화 관련 위험, 현금 및 증권의 운용관련 위험)

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

제 2 부 발행인에 관한 사항

I. 회사의 개황

1. 회사의 사업목적

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 명목회사로서, 다수의 기관 및 개인 투자자들로부터 자금을 확보하여 대상 부동산을 취득하고, 취득 부동산의 안정적 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 일정수준 이상의 투자수익을 제공하며 부동산 직접 투자로 인한 위험 회피가 가능하도록 할 것임.

2. 회사의 설립취지 및 그 성격

당해 회사는 다음과 같은 부동산투자회사의 설립취지를 실현하고자 함.

- 1) 부동산시장과 자본시장의 결합을 통한 자본시장의 다각화
- 2) 부동산 시장의 투명화, 선진화 유도
- 3) 부동산의 유동화, 증권화의 활성을 통한 부동산 경기회복
- 4) 전문투자자 및 개인들에게 다양한 투자 포트폴리오를 제공하여 위험의 헷지기능 강화

3. 회사의 구조

당해 회사의 자산은 자산관리회사인 (주)하나자산신탁에 의하여 운용될 것이고, 유안타증권(주)가 자산보관기관으로서 현금 및 증권의 보관, 부동산의 등기부상 소유권의 보전관리업무, 현금자산운용지시 이행 등의 업무를 수행할 것입니다. 또한,

하나펀드서비스(주)가 일반사무수탁회사로서 회사의 운영 및 계산에 관한 사무 등을 수행할 것.

4. 주식에 관한 사항

발행할 주식의 총수	설립시 발행한 주식의 총수	영업인가 후 유상증자 예정 주식수	주 당 발 행 가 액
2,661,600 주	-	기명식 제 1 종 종류주 1,021,600 주	5,000 원
		기명식 제 2 종 종류주 1,200,000 주	5,000 원
	기명식 보통주 60,000 주	기명식 보통주 380,000 주	5,000 원

5. 주식사무에 관한 사항

결 산 일	매년 6 월 30 일 및 12 월 31 일
주주명부폐쇄시기	매년 7 월 1 일부터 해당 결산기 정기주주총회 종료일 매년 1 월 1 일부터 해당 결산기 정기주주총회 종료일
주권의 종류	기명식 보통주, 기명식 제 1 종 종류주식, 기명식 제 2 종 종류주식
정기주주총회	매사업연도 종료 후 3 월 이내
공고게재 신문	머니투데이
명의개서 대리인	하나펀드서비스(주)

6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유

가. 존속기간

정관상 당해 회사의 정해진 존속기간은 없음.

나. 해산사유

당해 회사는 회사의 정관 제 55 조에 의거하여 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에는 해산하게 됩니다.

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

국토교통부장관의 영업인가를 받은 후에도 다음 각항의 사유에 해당하게 될 경우에는 영업인가가 취소될 수 있습니다. 다만, 1)항 또는 4)항에 해당하는 경우에는 그 영업인가를 취소 받게 됩니다.

- 1) 속임수 그 밖의 부정한 방법으로 국토교통부장관으로부터 영업인가를 받는 경우
- 2) 부동산투자회사법 제 10 조를 위반하여 최저자본금에 미달한 경우
- 3) 부동산투자회사법 제 25 조를 위반하여 자산의 구성비율을 준수하지 아니한 경우
- 4) 영업인가 요건에 부적합하게 된 경우
- 5) 부동산투자회사법 제 39 조제 2 항에 따른 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 정당한 사유없이 이행하지 아니한 경우
 - ① 업무의 전부 또는 일부의 정지
 - ② 임·직원의 해임 또는 징계의 요구
 - ③ 그 밖에 위반사항의 시정에 필요한 조치로서 부동산투자회사법 시행령 제 41 조가 정하는 사항

국토교통부장관은 상기한 규정에 의하여 영업인가를 취소한 경우에는
국토교통부령이 정하는 바에 따라 그 내용을 관보에 공고하고 인터넷 등을 이용하여
일반인에게 알릴 것입니다.

Ⅱ. 발기인.이사 및 감사에 관한 사항

1. 발기인에 관한 사항

성 명	법인(주인)등록번호	주요경력 또는 연혁	비 고
박영희	750103-*****	법무사 정책근사무소	부동산투자회사법 제7조 제1항 해당 결격사항 없음
정현섭	801106-*****	세무법인 신안	
(주)하나자산신탁	110111-1714818	1999 년 설립	

2. 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	주민등록번호	주 요 경 력	비 고
대표이사	박영희	750103-*****	법무사 정책근사무소	부동산투자회사법 제 14 조 및 제 14 조의 2 해당 결격사항 없음
이 사	정현섭	801106-*****	세무법인 신안	
이 사	김연희	801218-*****	법무사 정책근사무소	
감 사	석희영	720718-*****	삼화회계법인	

3. 임원의 보수지급기준

이사와 감사의 보수 및 퇴직금에 관한 기준은 정관 제 39 조(이사 및 감사의 보수)에 따라, 이사 및 감사의 보수는 월 100 만원이내에서 정하기로 함..

Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법

당해 회사의 총 투자액 규모는 34,821 백만원으로 다음과 같이 구성됨.

< 총사업비 내역 >

(단위 : 백만원)

투자금액	부동산투자액*		창업비 및 주식발행비용		예비비 등	
	33,648		307		866	
총 투자액 : 34,821						
자금조달금액	자기자본 13,308**			타인자본 21,513		
	제1종종류주	제2종종류주	보통주	장기차입금	임대보증금	
	5,108	6,000	2,200	19,000	2,513	
총 투자액 : 34,821						

* 부동산 투자액은 부동산매입금액(31,000 백만원) 및 취득부대비용(2,648 백만원)의 합계액.

** 법인 설립 시 설립 자본금 300 백만원과 국토교통부 영업인가 후 사모 유상증자 방식으로 증자를 실시하여 총 13,008 백만원을 모집할 계획.

운용대상자산은 경기도 성남시 분당구 수내동 22-2 에 소재하고 있는 업무시설(이하 '후너스빌딩')로서 개인이 소유 및 운영 중이며, 부동산투자회사 영업인가 후 2018 년 7 월 중 매입을 완료할 계획.

< 운용대상자산 >

구분	소재지	준공일	용도	면적(m ²)		감정평가액*
				토지	건물	
후너스빌딩	경기도 성남시 분당구 수내동 22-2	2002년 10월	업무 시설 등	1,384.20	9,914.61	30,800백만원 (담보가치) 32,000백만원 (일반거래)

* 감정평가액은 나라감정평가법인이 평가한 감정평가액.(2018.06.18)

상기한 투자금액 및 재원조달금액의 상세내역은 다음과 같음.

1) 부동산투자액 및 재원조달 금액

< 투자금액 및 재원조달금액 상세내역 >

(단위 : 백만원)

구분	항목	계	비고
투자금액	부동산매입금액	31,000	
	취득부대비용	2,648	
	주식발행비용	307	주식할인발행차금
	예비비 등	866	
	합계	34,821	
자금조달	장기차입금	19,000	연3.85%
	임대보증금	2,513	
	자기자본	13,308	종류주 및 보통주
	합계	34,821	

2) 창업비 및 주식발행비용

< 창업비 및 주식발행비용 >

(단위 : 백만원)

구분	금액	비고
등록세*	53	자본금의 0.40%
지방교육세	11	등록세의 20.00%
주식발행수수료	243	
합계	307	

* 창업비는 법인설립등기비, 등기 수수료 및 일반관리비 등 회사설립과정에서 지출되는 비용이며, 주식발행비용은 자본금 증자 등기비 및 기타수수료 등 주식발행과정에서 지출되는 비용.

3) 예비비

예비비는 예상하지 못한 매입 부대비용의 추가발생과 사업개시 이후 초기에 필요한 운영자금 및 확정되지 않은 자본적 지출에 대한 예비금액.

4) 자본금

자기자본 13,308 백만원 중 300 백만원은 당해 회사의 설립 시 전액 현금출자에 의해 조달하며, 현금출자는 발기인이 100% 출자합니다. 잔여금액인 13,008 백만원은 사모방식의 유상증자의 형식으로 조달할 계획.

< 자기자본 >

구분	발행시기	액면가/발행가	주수	금액	지분율
제1종류주식	2018.07	5000원/5000원	1,021,600	5,108,000,000	38.4%
제2종류주식	2018.07		1,200,000	6,000,000,000	45.1%
보통주	발기설립시		60,000	300,000,000	2.3%
보통주	2018.07		380,000	1,900,000,000	14.3%
합 계			2,661,600	13,308,000,000	

5) 차입금

당해 회사는 다음과 같이 자금을 차입할 계획.

< 장기차입금 >

구분	발행조건
금액	19,000백만원
이자율	3.815%
예상 차입시점	2018-7-31
예상 만기일	2021-7-31
이자지급조건	매월 후취
원금상환조건	미정

6) 임대보증금

임차인	금액(백만원)	비고
후너스엔터테인먼트	65	
후너스홀딩스	35	
에쓰씨지코리아	400	
한국싸이프러스반도체	600	
피델릭스	713	
한샘	700	
합계	2,513	

1. 자산운용의 기본방침

- 당 회사가 편입할 부동산은 경기도 성남시 분당구 수내동 22-2에 소재하고 있는 업무시설로서 개인이 소유 및 운영 중이며, 위탁관리부동산투자회사 영업인가 후 2018년 7월 중 매입을 완료할 계획입니다.
- 당사의 자산운용은 부동산과 현금(투자 이후에 발생하는 임대료, 처분수입 및 기타 현금) 등으로 운용될 계획이며, 부동산의 매입, 개발, 임대, 관리, 매각 업무와 현금 운용 등에 관한 사항은 당사의 이사회에서 운용방침을 정하여 자산관리회사인 (주)하나자산신탁을 통해 운용할 계획입니다.
- 본 부동산 자산운용은 매입, 운영, 매각 단계로 구분됩니다.
첫째, 사업개시시점에 대상 부동산을 매입할 계획입니다.
둘째, 매입 후 운영기간 중에는 자산관리회사인 (주)하나자산신탁에 의해 체계적인 임차인 관리 및 임대 전략을 통한 다양한 수익원 발굴과 함께 효율적인 비용 관리를 포함한 부동산의 체계적이고 투명한 시스템 관리로 자산가치를 향상시킬 것입니다.
셋째, 매입 후 약 [3]년 시점에 시장에서 부동산을 매각하는 것을 원칙으로 하고 있습니다.
- 당해 회사는 상기 구조로 부동산의 매입, 운용 및 처분 계획을 수행함으로써 안정적인 미래의 현금흐름 및 투자수익률 실현할 계획입니다.

가. 자산의 매입

- 당해 회사는 개인이 소유 및 운영중인 경기도 성남시 분당구 수내동 22-2에 소재하고 있는 업무시설(이하 '후너스빌딩')을 매입할 계획이며, 부동산 매입을 위한 사전업무는 향후 자산관리를 수행할 (주)하나자산신탁에 위탁하였습니다. 감정평가액은 (주)나라감정평가법인을 선정하여 부동산투자회사법 및 관련법령에 따라 산출토록 하였으며, 감정평가금액의 100.65%(담보가치 기준) 선에서 부동산을 매입할 계획입니다.

< 운용대상자산 >

구분	소재지	준공일	용도	면적(m ²)		감정평가액*
				토지	건물	
후너스빌딩	경기도 성남시 분당구 수내동 22-2	2002년 10월	업무 시설 등	1,384.20	9,914.61	30,800백만원 (담보가치) 32,000백만원 (일반거래)

* 감정평가액은 나라감정평가법인이 평가한 감정평가액.(2018.06.18)

나. 자산의 관리

- 당해 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 (주)하나자산신탁에 위탁할 계획입니다. 또한 부동산의 효용가치 유지 및 증대를 위해 부동산의 최적상태를 유지할 예정입니다. 이러한 부동산자산 이외에도 당해 회사의 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 기타 비용지출에 지장이 없도록 운용할 예정입니다.

다. 자산의 처분

- 당해 회사는 대상 부동산을 매입한 후 3년이 되는 시점에 보유 부동산을 처분할 계획입니다. 따라서, 처분시점에 부동산자산처분위험과 처분 시의 시장위험이 상존하게 됩니다. 따라서, 당해 회사는 다음과 같은 2가지의 처분전략을 바탕으로 보유 부동산을 처분 계획입니다.
- 첫째, 처분시점에 시장 매각과정에서 적정가격 처분위험과 관련하여 처분 시의 매각가는 당시 전반적인 경제 및 부동산 시장의 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로 이는 당해 회사의 전반적인 수익률 변화를 주는 중요한 변수가 될 수 있습니다.
- 둘째, 부동산 자산의 처분 시에는 부동산투자회사법 제24조 제3항에 의거 아래 내용이 포함된 실사보고서를 작성할 것입니다.
 - 당해 부동산의 현황, 거래가격 및 거래비용

- 당해 부동산과 관련한 재무자료
- 당해 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소
- 그 밖에 당해 부동산의 거래여부를 결정함에 있어 필요한 사항으로서 국토교통부령이 정하는 사항

2. 주요 투자대상 및 투자계획

- 당해 회사는 조달자금 348억원(자기자본 133억원, 임대보증금 25억원, 타인자본 190억원) 중 약 336억원을 부동산 자산(후너스빌딩 매입가액, 매입부대비용 및 제세금)에 투자하게 되며, 나머지는 창업비용 등 초기 설립 시 필요한 소요자금 및 예비비로 사용하게 됩니다. 추가적으로 투자 이후에 발생하는 현금 및 증권은 당해 회사의 이사회에서 운용방침을 정하고 자산관리회사인 (주)하나자산신탁을 통하여 자산보관회사인 유안타증권(주)에 위탁되어 운용될 것입니다.
- 투자 이후에 발생하는 현금 및 증권으로는 누적 임대료 수입 및 이를 재원으로 취득한 증권이 있고, 자산운용의 지침은 이사회를 통하여 결정될 것이며 매회계연도 말 배당지급의 의무를 성실히 수행하기 위해 안정성에 중점을 두어 장기상품과 단기상품을 적절히 이용하여 운용될 것입니다.

가. 투자대상 자산의 종류

- 당해 회사의 주요 투자대상자산은 개인에서 소유 및 운용 중이며 경기도 성남시 분당구 수내동 22-2에 소재하고 있습니다. 자산에 대한 상세내역은 다음과 같습니다.

1) 주위환경

후너스빌딩은 경기도 성남시 분당구 수내동 22-2에 소재하며, 수내역세권 내 중심상업지역과 제1종지구단위계획구역에 위치합니다. BBD 권역은 지하철(분당선) 역세권을 중심으로 형성되어 있으며, 수내권역은 외국계 IT 기업 등 핵심오피스 권역으로의 주축을 담당하고 있습니다. 후너스빌딩은 수내역(분당선) 3번출구로부터 약 230m로 도보 3분거리에 위치하고 있어 수내권역 중 빌딩 중에서도 탁월한 입지를 가지고 있습니다.

2) 대상 자산 상세 내역

구분	내역
소재지	경기도 성남시 분당구 수내동 22-2(백현로 93)
준공일(사용승인일)	2002년 10월
용도	업무시설, 근린생활시설
매도인	개인
구조	철골철근콘크리트
대지면적/건축면적/연면적	1,384.20㎡ / 918.04㎡ / 9,914.61㎡
건폐율/용적율	66.32% / 636.78%
규모/층수	B2 / 11F
주차대수	총 98대(자주식 10대, 기계식 88대)
승강기	총 2대(승객용 2대)

나. 감정평가내역

- 본건 부동산은 '부동산가격공시및감정평가에관한법률' 및 '감정평가에관한규칙'과 일반적으로 인정된 감정평가 이론 등에 따라 (주)나라감정평가법인에서 산출하였습니다.

< 운용대상자산 >

구분	소재지	준공일	용도	면적(㎡)		감정평가액*
				토지	건물	
후너스빌딩	경기도 성남시 분당구 수내동 22-2	2002년 10월	업무 시설 등	1,384.20	9,914.61	30,800백만원 (담보가치) 32,000백만원 (일반거래)

* 감정평가액은 나라감정평가법인이 평가한 감정평가액.(2018.06.18)

다. 투자기준 및 계획

- 당해 회사는 동 부동산을 매입 후 효율적이고 전문적인 관리를 통하여 위험요소를 최소화 하면서 안정적인 배당수익을 확보할 계획입니다. 월 임대료수입 및 기타 내부적으로 유보되는 현금자산의 경우는 자산관리회사인 (주)하나자산신탁을 통하여 자산보관회사는 유안타증권(주)에 위탁되어 운용될 것입니다. 자산운용의 지침은 이사회를 통하여 결정될 것이며 매회계연도 말 배당지급의 의무를 성실히 수행하기 위해 안정성에 중점을 두어 장기상품과 단기상품을 적절히 이용하여 운용될 것입니다.

라. 투자기준 및 계획

- 당해 회사는 조달자금 348억원(자기자본 133억원, 임대보증금 25억원, 타인자본 190억원) 중 약 336억원을 부동산 자산(후너스빌딩 매입가액, 매입부대비용 및 제세금)에 투자하게 되며, 나머지는 창업비용 등 초기 설립 시 필요한 소요자금 및 예비비로 사용하게 됩니다. 추가적으로 투자 이후에 발생하는 현금 및 증권은 당해 회사의 이사회에서 운용방침을 정하고 자산관리회사인 (주)하나자산신탁을 통하여 자산보관회사인 유안타증권(주)에 위탁되어 운용될 것입니다.
- 투자 이후에 발생하는 현금 및 증권으로는 누적임대료수입 및 이를 재원으로 취득한 증권이 있고, 자산운용의 지침은 이사회를 통하여 결정될 것이며 매 회계연도 말 배당지급의 의무를 성실히 수행하기 위해 안정성에 중점을 두어 장기상품과 단기상품을 적절히 이용하여 운용될 것입니다.

(단위 : 백만원)

구분	금액	비율
부동산 투자액*	33,648	96.6%
창업비 및 주식발행비용	307	0.9%
예비비 등	866	2.5%
합계	34,821	

* 부동산 투자액은 매입금액과 매입부대비용의 합계액으로 매입부대비용은 취·등록세, 매입보수, 차입금담보설정비, 법률자문/재무자문/감정평가/물리적실사수수료 등이 포함되어 있습니다.

3. 위험관리계획

1) 자산운용위험 관리계획

다른 주식 관련 투자와 같이, 당해 회사 발행주식에 대한 투자는 투자원금에 대하여 손실이 발생할 위험 등 다양한 위험을 수반합니다. 또한, 회사주식의 가치는 보장되지 아니하며 회사주식에 대한 투자로 인하여 투자자에게 발생가능한 손실은 어떠한 방법으로도 보상되지 아니합니다. 당해회사는 투자부동산의 매입 및 운영, 처분과 관련하여 다양한 위험회피 전략을 수립하였으나 투자자산에 대한 위험 이외에도 투자 시 고려해야 할 여러 가지의 위험 요소들이 있다는 것을 알려드립니다. 다음은 투자와 관련된 위험 요소들이므로 투자결정시 충분히 숙지하시기 바랍니다.

가. 투자원금에 대한 손실의 위험

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

나. 부동산 자산 매입관련 위험

당해 회사가 대상 부동산을 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험의 종류는 i)부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제 3 자)의 이의 제기 등으로 인한 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 위험과 ii)부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입검토 시에 예상하지 못하였던 일정금액 이상의 추가 자본 지출을 발생시킬 수 있는 위험, iii)운영과 관련한 자료의 불충분이나 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험 등을 들 수 있습니다. 다만, 실제 위험 발생가능성 및 그 결과에 대해 사전 분석을

통한 위험 최소화 방안을 마련하고, 매매계약 및 임대차계약 체결 등에서 이러한 위험을 적극적으로 회피하도록 만전을 기할 예정입니다. 하지만 그럼에도 불구하고 추정의 오류가 있거나, 제반 사항의 변동으로 부동산 자산 매입관련 위험은 발생할 수 있습니다.

▪ 소유권(이용 및 처분의 권리) 제한의 위험

법률적인 위험과 관련하여 당해 회사는 김앤장에 법률실사를 실시하도록 하였고 그 결과를 각종 제 계약에 반영하여 동 계약 상에서 위험을 최소화하는 방안을 도모하였습니다. 그럼에도 불구하고 부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의제기 등으로 인한 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 가능성은 존재합니다. 즉, 경우에 따라 매도인의 다른 채권자들이 부동산 매매행위에 대하여 취소권 또는 부인권을 행사(매도인에 대하여 회생 또는 파산절차가 개시된 경우)할 가능성을 배제할 수는 없습니다.

▪ 물리적, 기술적 하자로 인한 추가 비용 부담의 위험

당해 회사는 매입할 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위해 안전진단 및 시설물 관리 전문 업체인 (주)에스원를 통해 대상 부동산에 대한 물건 실사(Physical Due Diligence)를 실시하였습니다. 실사 결과, 매입 부동산의 가치를 하락시킬 만한 중대한 물리적 하자가 발견되지는 않았습니다. 그러나 부동산의 매입 후에 예상치 못했던 부동산의 물리적, 기술적 하자가 발생할 가능성은 존재하며 이 경우 일정 금액 이상의 추가 자본 지출이 발생할 수 있습니다.

▪ 사업 수익성 검토상의 추정오류의 위험

당해 회사는 사업 수익성 검토를 위해 성지회계법인에게 재무분석용역을 수행하도록 하였습니다. 그러나 해당 재무분석은 자산관리회사인 (주)하나자산신탁이 제시한 제반 가정 및 자료를 바탕으로 한 것이므로 향후 경제상황이나 제반 가정의 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달라질 수 있는 위험이 존재합니다.

다. 부동산자산 운용관련 위험

부동산 보유기간 동안의 자산 운용과 관련하여 예측할 수 있는 위험으로는 다음과 같은 위험이 발생할 수 있습니다.

- 일반위험

당해 회사는 재무실사를 통해 운용상의 각종 제비용에 대해서 면밀히 검토하여 사업 계획에 반영하였으나 당해 회사의 예상배당률은 미래 운영과 관련된 가정에 근거하여 제시되었습니다. 이러한 가정은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당 회사의 투자대상과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 물류시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적요인과 관련된비용 및 보증되지 않은 손실과 관련이 있습니다. 대부분의 가정은 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으며, 따라서 회사가 제시된 예상 배당률을 지급할 수 있다는 보장은 할 수 없습니다.

- 임차인의 신용위험

당해 회사는 존속기간 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.

- 역부채효과 위험

당해 회사는 사업계획에 따라 총 자산액 348억원(자기자본 133억원, 임대보증금 25억원, 타인자본 190억원)을 조달할 예정이므로 부채조달에 따른 위험에 노출됩니다. 따라서 조달자금의 운영에 따른 수익률이 사업계획대비 현저히 미달할 경우 역부채효과가 발생하여 부채가 전혀 없었을 경우보다 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다.

- 재해 등 불가항력에 대한 위험

투자부동산에 대한 대부분의 위험은 보험을 통하여 보장이 되지만 보험을 통하여 보

장이 되지 않는 천재지변 등에 의해 투자부동산이 일부, 혹은 전부가 손상되었을 경우에는 자산의 가치를 하락시켜 수익에 직접적으로 영향을 미치게 되고 이에 따라 배당 수익률이 하락할 수 있습니다.

라. 부동산자산 처분관련 위험

당해 회사는 매입 후 약 [3]년이 되는 시점에 대상부동산을 시장 매각 방식으로 처분할 계획입니다. 따라서, 처분시점에 부동산매각과 관련하여, 적기 매각의 가능성과 매각가액에 대한 위험이 존재합니다. 즉, 적기에 부동산매각에 실패하거나 낮은 가액에 매각된다면, 사업계획서상의 배당수익율을 달성하지 못할 가능성이 있습니다. 또한 처분시점에 투자대상부동산의 현격한 시장가격의 변동으로 적절한 매수처를 확보하지 못할 경우 저가 매각가능성을 배제할 수는 없습니다. 처분시점에 부동산 시장 상황이 여의치 않을 경우 처분시점을 늦춰 운용기간을 연장할 수도 있습니다. 이와 같은 방법 등으로 당해 회사는 회사의 수익률이 저하되지 않도록 주의를 기울일 계획입니다.

마. 환금성 및 유동성 관련 위험

▪ 환금성 등 주식관련 위험

당해 회사의 주식은 사모방식으로 모집되며 청산시점까지 비상장으로 존속될 예정입니다. 또한 당해 회사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 그러므로, 투자의사결정 이전에 이점 유의하시기 바랍니다.

▪ 유동성 관련 위험

당해 회사는 존속 기간 내에 증권시장 등에 상장하지 않을 예정이므로 장외거래를 통해 보유주식의 매각이 가능하나 매수수요가 충분하지 않을 경우 단시일 내에 매각이 어려우며 기대가격 이하로 매각하게 될 위험이 존재합니다.

2) 회사 경영 및 운영 위험 등

가. 대리인 및 이해상충 관련 위험

당해 회사는 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 당해 회사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 당해 회사와의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.

나. 제도변화 관련 위험

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

다. 현금 및 증권의 운용관련 위험

당해 회사는 현금 및 증권의 운용규모를 최소화할 계획이지만, 사내 보유현금과 이를 재원으로 취득하는 증권을 보유하게 됩니다. 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 금리 변동이 있을 경우 자산을 운용함에 있어 위험이 수반될 수 있습니다.

4. 투자제한

가. 자산의 투자, 운용에 관한 일반원칙

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

나. 부동산에의 투자 및 운용

1) 당해 회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기말 현재 총자산의 100 분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 유가증권 및 현금으로 구성되도록 하며, 총 자산의 100 분의 70 이상은 각 호의 부동산으로 구성할 것임.

- ① 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위하여 매각하는 부동산
- ② 채권금융기관과 재무구조개선을 위한 약정을 체결하고 당해 약정이행 등을 위하여 매각하는 부동산
- ③ 채무자회생 및 파산에 관한 법률에 의한 회생절차에 따라 매각하는 부동산
- ④ 그 밖에 기업의 구조조정을 지원하기 위하여 금융위원회가 필요하다고 인정하는 부동산

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

다. 증권의 투자 및 운용

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

- ① 특정한 부동산의 개발을 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
- ② 다른 회사와 합병하는 경우
- ③ 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우

- ④ 회사의 권리를 실행함에 있어서 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
 - ⑤ 사회기반시설에 대한 민간투자법 제 14 조의 규정에 의한 민간투자사업법인의
주식을 취득하는 경우
 - ⑥ 다른 부동산투자회사의 주식을 취득하는 경우
 - ⑦ 회사의 일반적인 시설의 관리나 운영의 위탁을 위한 시설관리회사를 설립 또는
인수하기 위하여 주식을 취득하는 경우
 - ⑧ 부동산투자회사법 시행령 제 27 조 제 1 항 제 4 호에 따라 총자산의 100 분의 80
이상(해당 주식 또는 지분증권의 매입을 위한 회사의 이사회 개최일 전일 현재
해당 법인의 대차대조표에 따른다)이 부동산으로 구성된 법인의 발행 주식 또는
지분증권 총수의 100 분의 50 을 초과하여 취득하는 경우
 - ⑨ 사회기반시설에 대한 민간투자법 제 26 조에 따른 사회기반시설의 관리운영권을
가진 회사의 주식을 취득하는 경우
 - ⑩ 사회기반시설에 대한 민간투자법 제 41 조에 따른 사회기반시설투융자회사의
주식을 취득하는 경우
 - ⑪ 유료도로법 제 10 조에 따른 유료도로관리권을 가진 회사의 주식을 취득하는
경우
- 2) 회사는 전 1)항 제②호 내지 제④호의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는
발행주식의 100 분의 10 을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된
날부터 6 개월 이내에 전 1)항의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야
합니다.
- 3) 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100 분의 5 를 초과하여 취득할 수 없습니다.
다만, 국채·지방채, 그 밖에 부동산투자회사법시행령이 정하는 증권은 위에
해당하지 않습니다.
- 4) 회사가 보유하고 있는 증권이 전 3)항의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 된
경우에는 초과취득하게 된 날부터 6 월 이내에 전 3)항의 규정에 의한 투자한도에
적합하도록 하여야 합니다.
- 5) 기타 여유자금의 증권 투자는 당해 회사 정관의 규정에서 정한 범위 내에서
운용하도록 합니다.

라. 거래의 제한

1) 회사는 다음 각 호에 해당하는 자와 법 제 21 조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다. 다만, 일반분양, 경쟁입찰 등으로 거래당사자를 선정하는 등 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 법 시행령 제 34 조에 해당하는 경우에는 그러하지 아니한다

① 회사의 임원·직원 및 그 특별관계자

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

2) 전 1)항의 제한은 다음 각 호에 해당하는 거래에는 적용되지 않습니다.

① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래

② 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
(전 1)항 ①에 해당하는 자와의 거래는 제외)

③ 회사의 합병, 해산, 분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래

④ 이사회 승인 및 상법 제 434 조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래

3) 회사는 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자는 서로 부동산 또는 증권의 거래행위를 할 수 없습니다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 그렇지 않습니다.

① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래

② 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래

③ 부동산투자회사법 시행령 제 15 조 제 1 호 각 목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100 분의 90 부터 100 분의 110 까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래

④ 회사의 합병, 해산, 분할, 또는 분할합병에 의한 불가피한 거래

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

⑥ 회사의 이사회 승인 및 상법 제 434 조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

5. 이익 등의 배당방법

가. 배당가능이익

당사는 부동산투자회사법 제 28 조 배당 규정에 의거하여 감가상각비가 발생하는 경우 당해 연도 감가상각비 범위 내에서 이익을 초과하여 배당할 계획이며(초과배당), 그 구체적 기준에 대하여는 정관에서 정할 계획임.

나. 배당정책

회사는 매 영업연도 이익배당가능한도의 90%이상을 현금 배당할 계획이며, 사업기간 중 임대 운영 및 임대자산 매각을 통한 수익금을 기초로 당사의 일반관리비용, 각종 위탁수수료 및 비용 등을 합리적으로 조정하여 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획임.

다. 배당 지급 및 결정방법

- 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 2018년 12월 31일에 종료할 계획
- 이 후 매기 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 매년 12월 31일에 종료할 계획
- 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 회계연도 말 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금은 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우를 제외하고 이익배당을 위한 정기 주주총회일 또는 정관 제53조 제2항에 따른 이사회 결의를 한날로부터 1개월 내에 지급할 계획임.

6. 자산평가 및 공시방법

가. 자산평가방법

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

- 1) 부동산의 경우에는 취득가액(장부가액)을 기준으로 한합니다. 다만, 취득 후 1년이 경과한 경우에는 "부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률"에 의한 감정평가업자가 부동산투자회사법 시행령 제 16 조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있습니다.

- 2) 증권의 경우에는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제 260 조의 규정을 준용하여 산정합니다. 이 경우 “평가기준일”은 “산정기준일”로 봅니다.
- 3) 금융기관에의 예치금의 경우는 원금과 평가기준일까지의 이자를 가산한 금액으로 합니다.
- 4) 기타자산 가액은 평가기준일 현재 대차대조표상에 나타난 금액을 기준으로 합니다.

나. 공시방법

- 1) 공시시기 : 공시는 투자보고서를 통해 매 분기별 공시하는 것을 원칙으로 하나 자산가치의 현저한 변화 등 필요 시에는 즉시 공시합니다.
- 2) 공시장소 : (주)하나자산신탁, 하나펀드서비스(주), 유안타증권(주)

제 3 부 업무위탁에 관한 사항

I. 자산관리회사에 관한 사항

1. 회사의 개요

가. 회사개요

- 명 칭 : 주식회사 하나자산신탁
- 주 소 : 서울시 강남구 테헤란로 127, 15 층 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
- 주주에 관한 사항

주 주 명	자 본 금(백만원)	지 분 율
(주)하나금융지주	10,000	100%

○자산운용전문인력에 관한 사항

성 명	최종학력(전공)	주요경력	비고
이정환	건국대학교 부동산대학원	모간스탠리 알파인베스트먼트 KB 부동산신탁	

이관창	한양대학교 행정대학원	케이탑자기관리리츠 포스메이트 오라이언자산운용	
김정율	와세다대학교 MBA	현대산업개발 현대건설	
강병진	성균관대학교 경제학과	한국주택협회	
석홍재	단국대학교 일반대학원 부동산학과	케이탑자기관리리츠 KB 부동산신탁	
심용운	서울대 도시공학대학원	SK건설 주택영업팀 하나자산신탁 신탁영업팀	
전진홍	한양대학교 일반대학원 도시공학과	메이트플러스	
이상재	서울시립대 대학원 (도시공학과)	크레던스인베스트먼트 한국리츠협회	
송치영	건국대학교 (부동산학과)	퍼스티지자기관리리츠	

* 부동산투자회사법 제 22 조의 규정에 의한 자산운용전문인력임.

2. 자산관리위탁계약의 개요

- 계약기간: 본 계약의 효력발생일(유상증자일)로부터 청산종결시까지
- 위탁수수료

구 분	보 수	비 고
매입수수료	매매대금의 3%	부가세 별도
운용수수료	연 120,000,000 원	
매각수수료	매각기본보수(매각금액의 1%), 매각성과보수(부동산 매각차익의 15%),	

	초과성과수수료(IRR 10% 이상시 초과매각차익의 25%)	
--	-------------------------------------	--

○ 보수의 지급방식: 매 분기 단위로 지급

○ 주요업무

▪ 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분

- 부동산 취득 및 처분에 관한 본 리츠의 의사결정을 지원하기 위한 평가자료(실사보고서 포함) 등의 제공
- 부동산 취득에 관한 리츠의 의사결정에 따른 계약체결 업무 및 계약 체결 후 동 계약의 정상적인 완료를 확보하기 위한 제반 업무
- 부동산 처분에 관한 리츠의 의사결정에 따른 계약체결 업무
- 부동산의 관리 및 개량에 관한 업무 및 이에 수반되는 리츠 명의의 계약체결 업무
- 기타 본 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

▪ 부동산의 임대차

- 부동산의 임대차와 관련된 계약 체결 및 사후관리업무(임대료 및 임대차보증금의 청구, 임대부동산의 보수의 청구, 임차인의 귀책으로 인한 해지 등을 포함하나 이에 한정되지 않음)
- 기타 본 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

▪ 증권의 매매

- 리츠의 증권 취득 및 처분에 관한 리츠의 의사결정을 지원하기 위한 평가자료 등 제공
- 리츠의 증권 취득 및 처분에 관한 리츠의 의사결정에 따른 계약체결
- 그 이외의 증권의 취득 및 처분에 관한 계약체결
- 기타 본 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

▪ 필요한 경우 부동산투자자문회사에 대한 자산운용에 관한 자문 및 평가업무 위탁

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

- 리츠의 주식발행시의 주관회사 등의 선정(필요한 경우)과 투자설명서 작성자료 제공
- 일반사무수탁회사의 부동산투자회사법 등 관련 법령이 정하는 바에 따른 인가 신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공
- 리츠의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산운용업무와 관련한 실무 사무의 수행
- 일반사무수탁회사, 자산보관기관, 자산실사(법률, 회계, 감정평가 등) 기관의 선정 등 리츠의 업무와 관련된 기관의 선정 및 계약의 체결
- 여유자금의 운용에 관한 업무, 기타 본 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
- 기타 리츠로부터 위탁 받은 업무

II. 자산보관기관에 관한 사항

1. 자산보관기관의 개요

가. 회사개요

- 명 칭 : 유안타증권 주식회사
- 주 소 : 서울특별시 중구 을지로 76 (을지로2가, 유안타증권빌딩)
- 자본금에 관한 사항 (기준: 2018년 03월 31일)

주요주주	소유주식수(주)	소유비율(%)	비고
Yuanta Securities Asia Financial Services Limited	108,162,450	54.2	-
계	108,162,450	54.2	

▪ 고객 및 수탁고 현황

(단위: 백만원)

구 분		연도		
		2015년	2016년	2017년
신탁가액	수탁고	103,300	112,900	111,300
	거래처수	2	2	2

나. 주요 계약 내용

- 계약기간 : 부동산투자회사가 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한 날의 다음 영업일로부터 부동산투자회사의 청산종결 등기일까지
- 위탁보수 : 보수는 연 1,800만원(VAT별도)
- 보수의 지급방식 : 보수는 연간 금 일천팔백만원(₩18,000,000)[VAT별도]으로 하고, 매 분기(매 3월말, 6월말, 9월말 12월 말)의 마지막 날에 현금으로 지급하기로 하며 휴일인 경우 전 영업일에 지급하기로 한다. 보수지급 기산점은 “갑”의 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한 날로부터 하고 최종 분기의 만기일은 “갑”의 청산 종결등기일까지로 한다. 최초 보수 지급 시기는 위 보수지급 기산점 이후 즉시 도래하는 분기 말로 하며, 당해 분기에 “을”의 실제 운용 기간이 3개월에 미달하는 경우 보수는 해당 3개월에 대한 실제 운용기간을 일할 계산한 금액으로 한다. 다만, “갑”이 본건 부동산의 취득 전에 해산하는 경우 보수는 발생하지 아니한다.

다. 주요 업무

- 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

▪ 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

▪ 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

▪ 부동산투자회사의 해산 시 청산인 또는 청산감독인의 재량에 따라 결정된 필요한
자산보관에 관련된 업무

Ⅲ. 일반사무수탁회사에 관한 사항

1. 일반사무수탁회사의 개요

가. 명 칭 : 하나펀드서비스 주식회사

나. 주 소 : 서울특별시 중구 을지로 66 하나금융그룹 명동사옥 10 층

다. 자본금에 관한 사항

(단위:주/%)

출자자	소유주식수(주)	구성비(%)	비 고
하나금융지주	2,500,000,000	100.00	

라. 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원, 개)

펀드 유형	수탁고	펀드수
운용사	86,990	4,468
연기금	150,232	711
보험사	89,959	716
리 츠	2,485	10
계	329,666	5,905

2. 일반사무위탁계약의 개요

가. 계약기간 : 계약체결일로부터 위탁자의 청산종결 등기일까지

나. 위탁보수 : 연간 2 천만원(VAT 별도), 매분기마다 5 백만원

다. 보수의 지급방식 : 매분기 마지막 날, 휴일인 경우 전 영업일

라. 주요 업무

- 발행주식의 명의개서에 관한 업무
 - 주주명부 및 이에 부수되는 장부의 작성 및 관리
 - 발행주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산 표시 또는 말소
 - 주주에 대한 제반 통지
- 주식발행에 관한 사무
 - 주권의 발행 및 교부
 - 예비증권 등의 보관 및 관리
 - 증자 및 감자와 관련한 사무
- 운영에 관한 사무
 - 사업자등록의 관리, 등기 관련 업무
 - 이사회 및 감사의 업무수행과 관련하여 필요한 실무업무의 보조
 - 관련 수탁회사에 대한 보수의 계산, 통지 및 관리
 - 이사회 및 주주총회 소집
 - 회의의 준비, 진행 협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영에 관한 사무
 - 이사회, 주주총회 의사록 작성 및 배포
- 계산에 관한 사무
 - 결산서류(재무상태표, 손익계산서, 자산운용보고서 및 금전분배에 관한 계산서 등)
 - 재무보고서의 작성
 - 분기별 손익계산서 및 재무상태표의 작성
 - 위탁자의 요구 시 분기별 손익 및 배당률의 산출
 - 회계계정(Chart of Account) 정립 및 관련 실무
 - 관련 법령에 의한 매분기 및 결산기 투자보고서 및 매 사업연도 사업 보고서 작성 업무지원
 - 운용자산의 순자산가치 및 신주 발행가액의 산정
 - 회계감사 수감
- 세무에 관한 업무

- 법인세, 부가가치세 및 간주매출부가세의 계산, 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조 (단, 세무대리 업무는 위탁자가 지정한 세무대리인이 수행하며 수탁자는 세무대리인의 세무대리 업무 지원을 위하여 관련 자료의 제공 업무를 수행한다)
- 임원 보수, 용역료 등의 지급에 따른 소득세의 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조
- 세무업무와 관련된 세무당국 등에 대한 신청서, 보고서 작성 및 제출 업무 보조
- 기타 보조업무 중 자산관리회사와 별도로 합의된 업무 보조
- 법령 및 정관에 의한 통지 및 공고업무
 - 관련법령 또는 정관에 의한 주주, 채권자, 감독기관 등에 대한 통지 및 공시업무
 - 매분기 및 결산기의 재무제표 및 투자보고서의 비치, 공시 및 열람 제공
 - 업무에 관한 장부 및 서류의 관계법령에 따른 작성 및 비치
 - 감독기관 등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출
- 청산업무
 - 리츠의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 수행하는 일반사무와 관련한 실무사무
- 기타 부수업무
 - 자산관리회사로부터 통보 받은 운용결과를 자산보관회사에 지시. 단, 자산관리회사가 자산보관회사에 직접적으로 운용을 지시할 경우에는 그러하지 아니함
 - 상기 규정된 운용지시에 따른 유가증권 등의 운용결과 확인
 - 일반사무 업무와 관련하여 발생하는 소송업무
 - 관련 수탁회사와 기타 위탁회사의 원활한 운영을 위해 필요한 업무 협조
 - 임직원배상보험 등 일반사무위탁업무와 관련된 보험가입 의무

IV. 위탁보수 등에 관한 사항

구 분	지급대상	지급금액 (VAT 별도)	비고
자산관리수수료	하나자산신탁	매입수수료 매입금액의 3%	취득으로부터 7 영업일 이내
		운용수수료 120 백만원	매분기 말일
		매각기본보수(매각금액의1%), 매각성과보수(부동산 매각차익의 15%), 초과성과수수료(IRR 10% 이상시 초과매각차익의 25%)	매매대금 지급받은 날로부터 7 영업일 이내
자산보관수수료	유안타증권	연간 18 백만원	매분기 말일
사무수탁수수료	하나펀드서비스	연간 20 백만원	매분기 말일

제 4 부 기타 필요한 사항

1. 주주의 권리에 관한 사항

가. 주주의 의결권

주주는 그가 소유하는 의결권이 있는 각 주식(기명식종류주 및 보통주)에 대하여 하나의 의결권을 가지며, 그 의결권을 대리인에 의하여 행사할 수 있습니다. 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면(위임장)을 회사에 제출하여야 합니다.

나. 서면에 의한 의결권 행사

주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있으며, 당해 회사는 주주총회의 소집을 통지하거나 주주의 청구가 있는 때에는 총회의 소집통지서에 주주의 서면에 의한 의결권행사에 필요한 서면과 참고자료를 첨부할 것입니다. 서면에 의하여 의결권을 행사하고자 하는 주주는 당해 회사에 의해 송부된 서면에 필요한 사항을 기재하여 총회일 전일까지 회사에 제출하여야 합니다. 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 주주총회에 출석하여 행사한 의결권의 수에 산입하게 됩니다.

다. 잔여재산 분배에 관한 사항

회사의 만기가 도래하여 청산하는 시점에는 청산일 직전 사업년도의 이익금과 자본금은 잔여재산 분배시 합산하여 지급합니다.

라. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권에 관한 사항

당해 회사의 주주, 채권자는 결산서류, 감사보고서, 정관, 주주총회 의사록, 주주명부, 이사회 의사록 등을 영업시간 중에 열람할 수 있으며, 그 서류의 등·초본 교부를 청구할 수 있습니다.

2. 과세처리에 관한 사항

가. 발행회사에 대한 과세

1) 부동산 취득에 대한 취득등록세

부동산투자회사가 취득하는 부동산의 소유권이전에 관한 등기에 대한 취득세와 이에 부가되는 농어촌특별세 및 지방교육세를 포함한 세율로 취득세를 산정하였습니다.

지방세특례제한법 제 180 조의 2 에 따라 2018 년 12 월 31 일까지 과밀억제권역 안 취득 등 종과 규정(지방세법 제 13 조 제 2 항)이 배제되었습니다.

2) 법인설립등기에 대한 등록세

지방세특례제한법 제 180 조의 2 에 따라 부동산투자회사가 2018 년 12 월 31 일까지 설립등기(설립 후 5 년 이내에 자본 또는 출자액을 증가하는 경우를 포함한다)에 대해서는 지방세법에 따른 등록면허세를 과세할 때 2018 년 12 월 31 일까지 3 배 종과규정을 배제하고 있습니다.

3) 법인세

부동산투자회사는 법인세 법 제 51 조의 2 제 1 항 제 6 호 및 동법 시행령 제 86 조의 2 제 1 항의 규정에 의하여 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고 상법 제 458 조의 규정에 의하여 적립한 이익준비금을 차감한 금액(이를 "배당가능이익"이라고 함)의 100 분의 90 이상을 배당한 경우 그 금액은 당해 사업연도의 소득금액계산에서 이를 공제할 수 있습니다. 따라서 위탁관리부동산투자회사의 회계 및 세무상 소득금액의 차이가 발생하지 않음을 전제로 배당에 따른 이익준비금 적립액을 제외한 배당가능이익 전액을 배당할 경우 이익준비금 적립액에 해당하는 법인세만 발생하게 됩니다.

나. 주주에 대한 과세

1) 토지분재산세

위탁관리부동산투자회사가 매년 6 월 1 일 현재 보유하고 있는 토지에 대하여는 지방세법 시행령 제 132 조 제 5 항 제 23 호의 규정에 의하여 분리과세되며 1000 분의 2 의 세율을 적용하게 됩니다.

2) 건물분재산세

위탁관리부동산투자회사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 시행령 제 80 조 제 1 항 제 1 호에 의거 국세청장이 고시하는 소득세법상 건물신축가격기준액을 사용해 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과세표준 요소인 시가표준액은 건물신축가격기준에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다.

3) 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제 260 조의 2 의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제 260 조의 3 제 1 항 제 4 호의 규정에 의하여 재산세액에 100 분의 20 의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

4) 주주에 대한 과세

거주자가 위탁관리부동산투자회사에 출자함으로써 취득하는 주식을 양도하여 발생하는 양도소득에 대하여는 소득세법 제 94 조 제 1 항 제 3 호의 규정에 의한 양도소득세가 적용됩니다.

다. 기타 사항

위탁관리부동산투자회사는 법인설립등기에 대하여 도시철도법 제 13 조 제 1 항 제 2 호 및 동법 시행령 제 12 조 제 1 항의 규정에 의하여 자본금액의 1,000 분의 1 에 상당하는 도시철도채권을 매입하여야 합니다. 그러나, 한편 개정된 도시철도법 시행령(2009 년 1 월 1 일 시행)에서는 매입대상에서 제외되었습니다.

위탁관리부동산투자회사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 주택도시기금법 시행령 제 8 조 2 항에 의하여 국민주택채권 매입의무가 면제됩니다.

위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제 75 조 제 1 항의 규정에 의하여 시·군 내에 사무소 또는 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하므로 동법 제 75 조의 제 1 항에 의한 법인 균등할 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

※ 지방세법 제 74 조 제 4 호의 규정에 의하면 “사업소”라 함은 인적 및 물적설비를 갖추고 계속하여 사업 또는 사무가 이루어지는 장소를 의미하는 것으로 규정하고 있고 동법세칙 172-1 에서 인적설비라함은 그 계약형태나 형식에 불구하고 당해 장소에서 그 사업에 종사 또는 근로를 제공하는 자를 의미하며 동법 세칙 172-2 에서 물적설비라함은 허가와 관계없이 현실적으로 사업이 이루어지고 있는 건축물 기계장치 등이 있고, 이러한 설비들이 지상에 고착되어 현실적으로 사무·사업에 이용되는 것을 의미하는 것으로 하고 있습니다. 결국 위 인적설비와 물적설비를 동시에 구비하지 않은 곳은 사무소 또는 사업소에 해당하지 아니하는 것입니다.

위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제 173 조의 규정에 의하여 시·군 내에 사업소를 둔 사업자에 해당하지 아니하므로 동법 제 176 조의 6 제 3 항의 규정에 의한 재산분의 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

※ 다만, 지방세법 제 173 조 제 2 항 단서 및 동법 시행령 제 130 조의 4 규정에 의하여 사업소용 건축물의 소유자가 아닌 사업주의 재산으로 징수하여도 부족한 경우 건축물의 소유자에게 제 2 차 납세의무를 부여할 수 있습니다.

위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제 179 조의 8 의 규정에 의하여 종업원수가 50 인 이하인 경우에 해당하여 동법 제 179 조의 9 제 2 항의 규정에 의한 종업원분의 지방소득세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

※ 지방세법 제 176 조의 8 제 2 호 및 동법 시행령 제 130 조의 13 에서 종업원이라함은 급여의 지급 여부와 상관없이 사업주 또는 그 위임을 받은 자와의 계약에 의하여 당해 사업에 종사하는 자를 의미하는 것입니다. 한편, 부동산투자회사법 제 11 조의 2 에 의하면 위탁관리부동산투자회사는 직원을 고용하거나 상근인 임원을 둘 수 없는 것으로 규정하고 있어 이사회를 구성하는 이사 및 감사 외에 일반사무를 위한 직원을 고용할 수 없어 사업소의 납부의무가 발생하지 아니할 것입니다.

3. 재판관할에 관한 사항

당해 회사의 운영과 관련된 분쟁 발생 시 관할법원은 당해 회사의 본점소재지의 관할법원으로 합니다.

서울중앙지방법원

주 소: 137-737 서울시 서초구 우면로 100

연락처: 교환 (02) 530-1114 (민원안내)

공탁소 민원: (02) 530-1971 / FAX (02) 3477-8102 / 안내 (02) 533-6850

4. 손해배상책임에 관한 사항

자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관기관(이하 관련수탁회사)가 업무를 소홀히 하여 업무를 위탁한 위탁관리부동산투자회사에 손해를 발생시킨 때에는 당해 위탁관리부동산투자회사에 대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다. 관련수탁회사가 위탁관리부동산투자회사 또는 제 3 자에게 손해배상 책임을 부담하는 경우 이사, 감사 또는 다른 관련수탁회사에게도 귀책사유가 있는 때에는 이들이 연대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

5. 기타 공시관련사항

가. 투자보고서

자산운용과 관련된 중요한 사항(회사의 개황, 자산의 구성현황 및 변경내역, 총수입금액.수입구조 및 수익률, 부동산 영업경비 등 지출에 관한 사항, 소유 부동산별 현황.가격.임대료 및 주요 임차인의 현황, 증권의 소유현황, 부동산의개발사업에 관한 사항, 매 결산기에 작성하는 투자보고서에 한하여 주주구성 및 주요주주의 현황, 차입에 관한 사항, 주가변동상황, 요약된 대차대조표와 손익계산서, 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항, 부동산투자회사법 제 30 조 단서의 규정에 해당하는 거래현황 등)이 포함되어 있는 매 분기 및 결산기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 자산관리회사, 자산보관 및 일반사무수탁회사 본점 및 각 기관의 인터넷 홈페이지를 통해 비치.공시하고 주주 및 채권자들의 열람에 제공할 것입니다.

상기한 부동산투자회사법 제 30 조 단서의 규정에 해당하는 거래현황은 본 투자설명서 『제 2 부의 Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법』의 『4. 투자제한』중 『라. 거래의 제한』을 참조하시기 바랍니다.

나. 정관

당해 회사는 정관을 자산관리회사 본점과 일반사무수탁회사의 본점에 비치할 것입니다.

다. 계약서

자산관리위탁계약서는 자산관리회사 본점, 자산보관계약서 및 일반사무위탁계약서는 자산보관기관 및 일반사무수탁회사 본점에 비치할 것입니다.

라. 기타 장부·서류

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