예 비 투 자 설 명 서

집합투자기구 명칭 : (주)하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사 (펀드코드 : CX695)

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)하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 (주)하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사의 주식 공모에 참여하기 전에 반드시 이 예비투자설명서를 읽어 보시기 바랍니다.

1. 집합투자기구 명칭 : (주)하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사 (펀드코드 : K5MT02CX6956)

2. 집합투자업자 명칭 : (주)하나자산신탁

3. 판 매 회 사 : 하이투자증권(주)

4. 작 성 기 준 일 : 2019년 11월 08일

5. 증권신고서 효력발생일 : -

6. 모집(매출) 증권의 종류 및 수 : 기명식 제1종 종류주식 : 312,000주 (발행가액 : 15,000원)
기명식 제2종 종류주식 : 554,500주 (발행가액 : 15,000원)

[모집(매출) 총액 : 12,997,500,000원]

7. 모집(매출) 기간(판매기간) : 2019년 11월 25일~27일 (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 2019년 11월 08일자로 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)하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사의 투자실적과 무관하며, 위탁판매회사인 하이투자증권(주)는 단순히 집합투자증권의 위탁판매업무만 수행할 뿐 동 집합투자증권의 가치 결정에 아무런 영향을 미치지 않습니다.

6. 집합투자증권은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니하며, 특히 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 예금보험공사로부터 보호를 받지 못합니다.

7. 회사는 부동산투자회사(리츠) 중 위탁관리부동산투자회사로서, 부동산투자회사의 종류별 속성을 인지하시고 투자에 임하시기 바랍니다. 위탁관리부동산투자회사의 경우 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험 등에 노출되어 있음을 유의하시기 바랍니다.

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. 그러므로, 투자의사결정 이전에 이 점 유의하시기 바랍니다.

9. 관계법령은 회사와 같은 위탁관리부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서, 전반적인 국가경제 및 부동산 시장 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 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 서울특별시 강남구 도곡로 205에 소재하고 있는 원경빌

딩(업무시설)으로 증권신고서 제출일 현재 삼아알미늄(주), 한국리커만(주), (주)부경에스엠 및 다수의 소매점 등과 임대차 계약을 체결하고 있으며, 현재 공실률은 12.55%를 유지하고 있습니다. 당사의 사업계획상 기존 전세 구조의 임대차 계약을 그대로 연장하지 않고 월세로의 변경 계약 유도 및 적극적인 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 운용 비용 부족 및 배당재원이 감소할 수 있으니 투자자께서는 이점 유의하시기 바랍니다.

11. 당해 회사가 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. 당사의 존속기한은 영속형으로 설정되어 있으나, 사업계획상 부동산 매입시점으로 부터 약 5년 후 보유 부동산을 매각한 후 청산할 예정입니다. 청산시점에 부동산 자산의 처분위험과, 처분시 시장위험이 상존합니다. 처분 시 매각가는 당시의 전반적인 경제 및 부동산시장의 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로 이는 당사의 전반적인 수익률에 변화를 주는 중요 변수가 될 수 있습니다. 또한 저가 매각으로 인하여 원금손실의 투자위험이 있으니 이 점 유의하시기 바랍니다.

13. 당해 회사의 주식은 존속기한까지 비상장으로 존속될 예정입니다. 또한 당해 회사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 장외거래를 통해 보유주식의 매각이 가능하나, 매수 수요가 충분하지 않을 경우 단시일 내에 매각이 어려우며 기대가격 이하로 매각하게 될 위험이 존재합니다. 그러므로, 투자의사결정 이전에 이 점 유의하시기바랍니다.

14. 당사는 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이

와 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.

15. 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.

16. 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 배당지급의무를 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.

17. 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 인지하시고 유의하시기 바랍니다.

18. 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
매입수수료	1,300백만원	소유권 취득일로부터 30영업일 이내에 지급
자산관리보수	연 100백만원(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

라. 인수회사의 공모인수수수료

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

구분	판매회사	지급금액	지급시기
공모인수수수료	메리츠종합금융증권(주)	229,950천원(인수의무금액의 1.77%)	공모 납입일로부터 10영업일 이내

마. 판매회사의 위탁보수

당사가 하이투자증권(주)에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구분	판매회사	지급금액	지급시기
모집주선수수료	하이투자증권(주)	3,000만원(정액)	공모 납입일로부터 2영업일 이내

바. 자산보관회사의 위탁보수

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

구분	자산보관회사	지급금액	지급시기
자산보관위탁보수	엔에이치투자증권(주)	연 1,300만원(정액)	매 분기종료 후 7영업일 이내

사. 사무관리회사의 위탁보수

당사가 (주)국민은행에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

구분	일반사무관리회사	지급금액	지급시기
일반사무수탁보수	(주)국민은행	연 2,500만원(정액)	매 분기 말일로부터 7영업일 이내

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

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)하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사 [펀드코드 : K5MT02CX6956]

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)하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사(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 규정을 적용받지 아니합니다.

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 대한 투자비율 등 요건을 갖출 경우)	국토교통부 등록 (금융위 사전협의)	국토교통부 영업인가
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 09월 30일 기준)

CR리츠	위탁관리리츠	자기관리리츠	상장리츠	계
29	199	4	(5)	232

(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 있습니다.

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)
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

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

제26조(부동산개발사업에 대한 투자)
① 제12조 제1항 제4호의2에 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
제1종 종류주	312,000주	5,000원	15,000원	4,680,000,000원	일반공모
제2종 종류주	554,500주			8,317,500,000원	
합계	866,500주			12,997,500,000원	

주1) 이사회결의일 : 2019년 11월 06일

주2) 당사는 발기설립 당시 자본금 300,000,000원을, 2019년 11월 01일 1차 사모 유상증자를 통하여 5,599,980,000원, 2019년 11월 04일 2차 사모 유상증자를 통하여 900,000,000원을 각각 조달하였으며, 금번 일반공모를 통하여 당사가 조달하고자 하는 금액은 12,997,500,000원입니다.

주3) 발기 설립시 발행가 5,000원(액면가 5,000원)으로 기명식 보통주 60,000주(설립자본금 3억원)를 발행하였으나, 동 금액은 사모증자 완료 이후 감자되었습니다.

(단위 : 원, 주)

주주	주식의 종류	주수	주당금액	총액	지분율
정현섭	기명식 보통주	27,000	5,000	135,000,000	45.0%
(주)에이커트리		27,000		135,000,000	45.0%
(주)원경상사		6,000		30,000,000	10.0%
합계		60,000		300,000,000	100.0%

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

(단위 : 원, 주)

주주현황	주식의 종류	주수	주당금액	발행총액	최종 지분율
(주)원경상사	보통주	160,000	15,000	2,400,000,000	12.31%
(주)하나자산신탁		126,666		1,899,990,000	9.74%
파이브트리자산운용(주)		13,333		199,995,000	1.03%
NH투자증권(주) (파이브트리전문투자형사모투자신탁제1호의 신탁업자의 지위에서)		133,333		1,999,995,000	10.26%
공모(본건, 예정)	제1종 종류주	312,000		4,680,000,000	24.00%
	제2종 종류주	554,500		8,317,500,000	42.66%
합계		1,299,832		19,497,480,000	100.00%

주5) 당해 회사는 매도인이자 주요주주인 (주)원경상사와의 부동산 매매계약 체결을 위해 2019년 11월 01일 이사회의 승인 및 특별결의에 따른 주주총회 승인을 완료하였습니다.

[부동산투자회사법]

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.

주6) 금번 일반공모를 통해 발행 예정인 주식은 제1종 종류주와 제2종 종류주로 의결권, 배당, 잔여재산분배 등을 포함한 권리 내용은 아래와 같습니다.

구 분	제1종 종류주	제2종 종류주
발행예정주식수	312,000주	554,500주
의결권	없음	있음
성격	비참가적・누적적	비참가적・누적적
이익배당에 관한 사항	제1종 종류주식과 제2종 종류주식에 대하여 1주당 1주의 액면금액에 연 6.7%의 비율을 일할 계산하여 곱한 금액을 그 주식수에 비례하여 동등하게 배당	
잔여재산분배에 관한 사항	① 제1종 종류주식과 제2종 종류주식에 대하여 누적된 미배당분이 있는 경우, 그 미배당분을 해당 종류주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배 ② ①에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 제1종 종류주식, 제2종 종류주식 및 보통주식에 대하여 발행가액 상당액에 달하는 만큼을 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배 ③ ②에 따라 분배하고 남은 잔여재산 중 10%는 제1종 종류주식, 제2종 종류주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배하고, 나머지 90%는 보통주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.	

주7) 당사는 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거, 이사회 결의를 거쳐 사모증자 및 금번 일반공모의 1주당 모집가액을 15,000원으로 결정하였습니다.

[부동산투자회사법] 제18조(발행조건) ① 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우 동일한 날짜에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다. ② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다.
[부동산투자회사법 시행령] 제15조(주식의 발행가액) 법 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 「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, 당해 회사 종류주식 환금성에 상당한 제약이 따를 것으로 판단됩니다. 또한 당해 회사는 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 따르게 됩니다.

가. 자금조달금액

구 분	금액(원)
모집 또는 매출총액 (1)	12,997,500,000
발 행 제 비 용 (2)	291,395,875
순 수 입 금 [(1)-(2)]	12,706,104,125

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. 수익구조』를 참고하시기 바랍니다.

나. 발행제비용의 내역

구분		금액(원)	비고
발행분담금		649,875	발행금액의 0.005%
모집주선수수료		30,000,000	정액
인수수수료		229,950,000	모집 금액의 1.77%
등기비	등록세	17,330,000	증자 자본금액의 0.4%
	교육세	3,466,000	등록세의 20%
기타 발행비용 등		10,000,000	투자설명서 인쇄비용, 신문공고비, 주권발행비 등
합계		291,395,875	

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	866,500주 (100%)	15,000원	12,997,500,000원	-
주 주 배 정	-	-	-	-
우리사주배정	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-
합 계	866,500주 (100%)	15,000원	12,997,500,000원	-

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

주2) 금번 일반공모 주식은 제1종 종류주(312,000주)와 제2종 종류주(554,500주)로 이루어져 있습니다.

주3) 금번 일반공모는 위탁판매회사인 하이투자증권(주)의 모집주선방식으로 진행됩니다.

주4) 청약결과 총 청약주식수가 공모주식수에 미달한 경우 최종 잔여주식은 메리츠종합금융증권(주)에서 잔액 인수할 계획입니다.

(2) 모집조건

<제1종 종류주>

항 목	내 용
모 집 주 식 의 수	312,000주
주 당 모 집 가 액	15,000원 [액면가 5,000원]
청 약 단 위	6,000주 이상 ~ 50,000주 이하 : 50주 단위 50,000주 초과 ~ 100,000주 이하 : 100주 단위 100,000주 초과 ~ : 500주 단위
청 약 기 일	2019년 11월 25일~27일 (3영업일간)
청 약 증 거 금	청약금액의 100%
납 입 기 일	2019년 11월 28일

배 당 기 산 일	매년 01월 01일, 07월 01일

<제2종 종류주>

항 목	내 용
모 집 주 식 의 수	554,500주
주 당 모 집 가 액	15,000원 [액면가 5,000원]
청 약 단 위	10,000주 이상 ~ 50,000주 이하 : 50주 단위 50,000주 초과 ~ 100,000주 이하 : 100주 단위 100,000주 초과 ~ : 500주 단위
청 약 기 일	2019년 11월 25일~27일 (3영업일간)
청 약 증 거 금	청약금액의 100%
납 입 기 일	2019년 11월 28일
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 그 다음 해 06월 30일에 종료합니다. 단, 회사의 최초사업연도는 설립등기일에 개시하고, 2019년 12월 31일에 종료합니다.
주2) 금번 공모를 통해 당사에 투자하시는 투자자께서는 2019년 11월 28일(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	2019년 11월 25일	신문(머니투데이)
배 정 공 고	2019년 11월 28일	하이투자증권(주) 홈페이지 http://www.hi-ib.com

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

(2) 청약방법

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

① 본 주식의 청약일은 2019년 11월 25일~27일(3영업일) 실시합니다.

② 본 주식 청약의 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.

③ 청약증거금은 주금납입기일(2019년 11월 28일)에 주식의 납입금으로 대체합니다. 청약증거금이 납입금을 초과하는 경우에는 이를 2019년 11월 28일에 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 제1종 종류주의 경우 6,000주 이상 공모주식수 312,000주의 이내, 제2종 종류주의 경우 10,000주 이상 공모주식수 554,500주의 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.

<제1종 종류주>

1. 6,000주 이상 50,000주 이하는 50주 단위
2. 50,000주 초과 100,000주 이하는 100주 단위
3. 100,000주 초과는 500주 단위

<제2종 종류주>

1. 10,000주 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 전문투자자와 같은 대우를 받겠다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우에 한한다.
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

제124조(정당한 투자설명서의 사용)
① 누구든지 증권신고의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는 자(전문투자자, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자를 제외한다)에게 제123조에 적합한 투자설명서(집합투자증권의 경우 투자자가 제123조에 따른 투자설명서의 교부를 별도로 요청하지 아니하는 경우에는 제2항제3호에 따른 간이투자설명서를 말한다. 이하 이 항 및 제132조에서 같다)를 미리 교부하지 아니하면 그 증권을 취득하게 하거나 매도하여서는 아니 된다. 이 경우 투자설명서가 제436조에 따른 전자문서의 방법에 따르는 때에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 이를 교부한 것으로 본다.
1. 전자문서에 의하여 투자설명서를 받는 것을 전자문서를 받을 자(이하 "전자문서수신자"라 한다)가 동의할 것
2. 전자문서수신자가 전자문서를 받을 전자전달매체의 종류와 장소를 지정할 것
3. 전자문서수신자가 그 전자문서를 받은 사실이 확인될 것
4. 전자문서의 내용이 서면에 의한 투자설명서의 내용과 동일할 것

[자본시장과금융투자업에관한법률시행령]

제11조(증권의 모집・매출)
① 법 제9조제7항 및 제9항에 따라 50인을 산출하는 경우에는 청약의 권유를 하는 날 이전 6개월 이내에 해당 증권과 같은 종류의 증권에 대하여 모집이나 매출에 의하지 아니하고 청약의 권유를 받은 자를 합산한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 합산 대상자에서 제외한다.
1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 전문가
가. 전문투자자
다. 「공인회계사법」에 따른 회계법인
라. 신용평가회사(법 제335조의3에 따라 신용평가업인가를 받은 자를 말한다. 이하 같다)
마. 발행인에게 회계, 자문 등의 용역을 제공하고 있는 공인회계사· 감정인· 변호사· 변리사· 세무사 등 공인된 자격증을 가지고 있는 자

바. 그 밖에 발행인의 재무상황이나 사업내용 등을 잘 알 수 있는 전문가로서 금융위원회가 정하여 고시하는 자

제132조(투자설명서의 교부가 면제되는 자)
법 제124조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
1. 제11조제1항제1호다목부터 바목까지 및 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자
1의2. 제11조제2항제2호 및 제3호에 해당하는 자
2. 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면, 전화・전신・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 집합투자증권의 투자설명서의 내용이 직전에 교부한 투자설명서의 내용과 같은 경우만 해당한다.

(4) 청약취급처
주관회사의 여의도 영업부 방문을 통한 청약만 가능하며, 주관회사의 홈페이지와 HTS, 그리고 유선을 통한 청약은 불가능합니다.

(5) 청약결과 배정방법
주관회사는 본 주식의 모집과정에서 다음 각 항과 같이 본 주식을 배정합니다.
① 총 공모주식수 866,500주(제1종 종류주 - 312,000주, 제2종 종류주 - 554,500주)
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 메리츠종합금융증권(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 : (주)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 제3

09조 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

하이투자증권(주)는 금번 (주)하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사의 일반공모 유상증자의 모집주선회사이며, 인수인이 아닌 투자중개인으로서 타인의 계산으로 증권의 발행・인수에 대한 청약의 권유, 청약, 청약의 승낙 업무를 수행합니다.

또한 총 청약주식수가 공모주식수에 미달한 경우 청약물량 전부를 배정한 후 최종 잔여주식은 인수 증권사(메리츠종합금융증권(주))에서 잔액인수하여 공모절차를 마무리할 예정입니다. 잔액 인수수수료는 모집금액의 1.77%에 해당하는 229,950천원입니다.

6. 상장 및 매매에 관한 사항

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

그러나 당해 회사는 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, 당해 회사 종류주식 환금성에

상당한 제약이 따를 것으로 판단됩니다. 또한 당해회사는 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 당해 회사는 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 빠져있는 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 개별재무제표에 대한 감사인의 감사의견이 모두 적정일 것. 다만, 설립 후 3사업연도가 경과되지 않은 경우에는 경과된 사업연도의 개별재무제표로 하고, 설립 후 1사업연도가 경과되지 않은 경우에는 경과월분의 개별재무제표로 한다.
5. 자본잠식: 자본잠식이 없을 것(제1호에 따른 인가 또는 등록 후 3년이 경과하지 아니한 부동산투자회사인 경우에는 자본금의 100분의 5를 초과하는 자본잠식이 없을 것). 이 경우 종속회사가 있는 법인은 연결재무제표상의 자본금과 자본총계(비지배지분을 제외한다)를 기준으로 해당 요건을 적용한다.
6. 경영성과: 제1호의 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 3년이 경과된 비개발 위탁관리 부동산투자회사의 경우에는 다음 각 목의 요건을 모두 충족할 것. 다만, 최근 사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 한다.
가. 최근 사업연도의 매출액이 70억원 이상일 것
나. 최근 사업연도에 영업이익, 법인세비용차감전계속사업이익과 당기순이익이 있고, 그 중 적은 금액을 기준으로 다음의 어느 하나에 해당할 것
(1) 최근 사업연도의 이익액이 25억원 이상일 것
(2) 최근 사업연도의 자기자본이익률이 100분의 5 이상일 것
7. 자산구성: 총자산 중 부동산의 비중이 100분의 70 이상일 것
8. 주식양도 제한: 주식의 양도에 제한이 없을 것. 다만, 법령· 정관 등에 따라 주식의 양도가 제한되는 경우로서 그 제한이 유가증권시장의 매매거래를 해치지 않는다고 거래소가 인정하는 경우에는 이 호를 적용하지 않는다.
9. 소송 등: 회사경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 소송 등의 분쟁사건이 없을 것
③ 제2항에도 불구하고 거래소는 부동산투자회사주권의 상장이 공익 실현과 투자자 보호에 적합하지 않는다고 인정하는 경우에는 상장을 거부할 수 있다.
④ 부동산투자회사주권의 신규상장에는 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 해당 사업보고서를 그 법정 제출기한부터 10일 이내에 제출하지 않은 경우
나. 분기보고서나 반기보고서의 미제출로 제129조제1항제1호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 추가로 사업보고서, 반기보고서 또는 분기보고서를 법정 제출기한까지 제출하지 않은 경우
2. 감사인 의견 미달: 감사인의 감사의견이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
가. 최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사의견이 부적정이거나 의견거절인 경우
나. 감사범위 제한에 따른 한정으로 제129조제1항제2호가목에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도에도 개별재무제표에 대한 감사의견이 감사범위 제한에 따른 한정인 경우
3. 자본잠식: 자본금의 상태가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
가. 최근 사업연도 말 현재 자본금 전액이 잠식된 경우
나. 자본잠식으로 제129조제1항제3호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도 말 현재에도 자본금의 100분의 50 이상이 잠식된 경우
4. 매출액 미달: 제129조제1항제4호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도 말 현재 매출액이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
가. 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사로서 50억원 미만인 경우
나. 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사로서 30억원 미만인 경우
5. 주가 미달: 주가 미달로 제129조제1항제5호에 따라 관리종목으로 지정된 후 90일(해당 주권의 매매거래일을 기준으로 한다. 이하 이 항에서 같다) 동안 종가가 다음 각 목의 어느 하나라도 충족하지 못하는 경우
가. 액면가액의 100분의 20 이상인 상태가 10일 이상 계속될 것
나. 액면가액의 100분의 20 이상인 일수가 30일 이상일 것
6. 시가총액 미달: 시가총액 미달로 제129조제1항제6호에 따라 관리종목으로 지정된 후 90일 동안 상장시가총액이 다음 각 목의 어느 하나라도 충족하지 못하는 경우
가. 50억원 이상인 상태가 10일 이상 계속될 것
나. 50억원 이상인 일수가 30일 이상일 것
7. 해산: 법률에 따른 해산 사유가 발생한 경우
8. 최종부도 또는 은행거래 정지: 발행한 어음이나 수표가 최종부도로 처리되거나 은행과의 거래가 정지된 경우
9. 주식양도 제한: 주식의 양도가 제한되는 경우. 다만, 법령· 정관 등에 따라 양도가 제한되는 경우로서 그 제한이 유가증권시장의 매매거래를 해치지 않는다고 거래소가 인정

하는 경우에는 이 호를 적용하지 않는다.
10. 자산구성요건 미달: 제129조제1항제9호에 따라 관리종목으로 지정된 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못하는 경우
11. 배당요건 미달: 최근 2사업연도간 계속하여 「부동산투자회사법」 제28조의 배당요건에 미달하는 경우
12. 업무정지: 업무가 전부 정지되었거나 이에 준하는 상태에 있는 사실이 확인된 경우. 다만, 자기관리 부동산투자회사는 이 호를 적용하지 않는다.
13. 경영성과 미달: 제129조제1항제11호에 따라 관리종목으로 지정된 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못하는 경우
② 거래소는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산투자회사주권 상장법인에 대하여 제49조를 준용하여 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 부동산투자회사주권을 상장폐지한다.
1. 회생절차개시신청으로 제129조제1항제7호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 법원의 회생절차개시신청 기각, 회생절차개시결정 취소, 회생계획 불인가, 회생절차폐지의 결정 등이 있는 경우. 다만, 간이회생절차개시신청의 경우 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제293조의5제2항제2호가목의 회생절차개시결정이 있거나 같은 조 제4항에 따라 회생절차가 속행되는 경우를 제외한다.
2. 공시의무 위반으로 제129조제1항제8호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 법인
가. 불성실 공시에 따른 누계벌점이 최근 1년간 15점 이상 추가된 경우
나. 기업 경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대하여 고의나 중과실로 공시의무를 위반하여 불성실공시법인으로 지정된 경우
3. 상장 또는 상장폐지 심사 과정에서 제출한 서류에 투자자 보호와 관련하여 중요한 사항이 거짓으로 적혀있거나 빠져있는 사실이 발견된 경우
4. 자기관리 부동산투자회사가 제48조제2항제4호 각 목의 사유(제48조제2항제4호라목의 경우 세칙 제50조제1항제4호라목에 따른 판단은 제외한다)에 해당하는 경우
③ 다음 각 호의 상장폐지 사유에 해당하여 거래소로부터 통지를 받은 부동산투자회사주권 상장법인은 제25조를 준용하여 상장폐지에 대한 이의신청을 할 수 있다.
1. 제1항제2호의 감사인 의견 미달 사유
4. 제1항제8호의 최종부도 또는 은행거래 정지 사유
5. 제1항제9호의 주식양도 제한 사유
6. 제1항제12호의 업무정지 사유
7. 제2항 각 호의 상장적격성 실질심사 사유
④ 제1항 및 제2항의 상장폐지 사유에 대한 적용 방법과 그 밖에 필요한 사항은 세칙으로 정한다.

제132조의2(신규상장 신청)

종류주권의 신규상장과 관련하여 의무보유 및 신규상장 신청에 관한 제124조를 준용한다.

제132조의3(신규상장 심사요건)
① 부동산투자회사의 종류주권 신규상장에 관련하여 종류주권의 신규상장에 관한 제61조(제1항제2호 및 제4호의 규정은 제외한다)의 신규상장 심사요건을 준용한다. 다만, 그 적용 방법은 다음 각 호에 따른다.
1. 제61조제1항제1호의 신규상장신청인 요건: 주권비상장법인인 비개발 위탁관리 부동산투자회사로서 보통주권의 신규상장신청인일 것
2. 제61조제1항제3호의 상장예정 주식 수 요건: 신규상장신청일 현재 100만주 이상일 것
3. 제61조제1항제6호의 주주수 요건: 신규상장신청일 현재 200명 이상일 것
② 종류주권의 신규상장에는 증권의 상장 승인 및 유예에 관한 제24조를 준용한다.

제2부 집합투자기구에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

(주)하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사 [펀드코드 : K5MT02CX6956]

2. 집합투자기구의 연혁

가. 회사의 연혁

시기	내용
2019년 08월 23일	회사 발기 설립(자본금, 보통주 3억원)
2019년 09월 03일	자산보관위탁계약체결 (엔에이치투자증권(주))
2019년 09월 03일	자산관리위탁계약체결 ((주)하나자산신탁)
2019년 09월 03일	일반사무위탁계약체결 ((주)국민은행)
2019년 09월 05일	1차 정관 개정
2019년 09월 24일	2차 정관 개정
2019년 10월 17일	리츠 영업인가 완료 (국토교통부)
2019년 10월 23일	인수계약체결 (메리츠금융종합증권(주))
2019년 10월 31일	3차 정관 개정
2019년 11월 01일	1차 유상증자 (사모, 보통주, 5,599,980,000원)
2019년 11월 04일	2차 유상증자 (사모, 보통주, 900,000,000원)
2019년 11월 06일	위탁판매계약체결 (하이투자증권(주))

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 8월 23일에 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.

라. 주주 및 지분현황

(단위 : 원, 주)

주주	주식의 종류	주수	주당금액	총액	지분율
정현섭	기명식 보통주	27,000	5,000	135,000,000	45.0%
주식회사 에이커트리		27,000		135,000,000	45.0%
주식회사 원경상사		6,000		30,000,000	10.0%
합계		60,000		300,000,000	100.0%

주1) 발기 설립시 발행가 5,000원(액면가 5,000원)으로 기명식 보통주 60,000주(설립자본금 3억원)를 발행하였으나 동 금액은 감자 완료되었습니다.
주2) 사모증자, 공모증자(본건, 예정) 및 발기인 지분 감자에 따른 예상 주주현황 및 지분율은 아래와 같습니다.

(단위 : 원, 주)

주주현황	주식의 종류	주수	주당금액	발행총액	최종 지분율
(주)원경상사	보통주	160,000	15,000	2,400,000,000	12.31%
(주)하나자산신탁		126,666		1,899,990,000	9.74%
파이브트리자산운용(주)		13,333		199,995,000	1.03%
NH투자증권(주) (파이브트리전문투자형사모투자신탁제1호의 신탁업자의 지위에서)		133,333		1,999,995,000	10.26%
공모(본건, 예정)	제1종 종류주	312,000		4,680,000,000	24.00%
	제2종 종류주	554,500		8,317,500,000	42.66%
합계		1,299,832		19,497,480,000	100.00%

주3) 당해 회사는 매도인이자 주요주주인 (주)원경상사와의 부동산 매매계약 체결을 위해 2019년 11월 01일 이사회의 승인 및 특별결의에 따른 주주총회 승인을 완료하였습니다.

[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)에

는 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

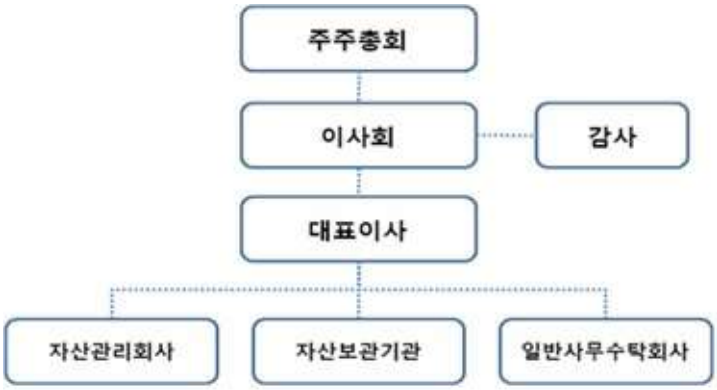
당사는 실체 없는 명목회사이나 내부조직으로 주주총회와 이사회를 두고 그 역할과 권한을 회사의 정관에 명시함으로써 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전

을 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	
이사	한갑희	주식회사 원경상사	
이사	정현섭	세무법인 신안	

(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
송인석	삼덕회계법인	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 확보하여 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 서울특별시 강남구 도곡로 205 소재 원경빌딩을 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) 당해 회사가 편입할 부동산은 서울특별시 강남구 도곡로 205에 소재하고 있는 원경빌딩이며, 저층부 운동시설 및 근린생활시설, 상층부 업무시설 용도의 연면적 3,289평의 중형급 오피스빌딩입니다. 인근 개발 계획으로 벨레상스호텔 재개발 프로젝트, 정보사부지 개발, 롯데칠성부지 개발 등이 있으며, 2020년도 초반까지 GBD 권역 내 대형 호텔 및 오피스 면적 증가가 예상되어 중형급 오피스의 희소성이 더욱 부각될 것으로 예상됩니다.

구분		내용
건물명		원경빌딩
설계자		종합건축사무소 대표이사 최명철 이정규
전 소유주		(주)원경상사
시공자		명지건설(주)
소재지		서울특별시 강남구 역삼동 788-10, 16
대지면적		1,851.6㎡
도시계획 사항	지역/지구	제3종 일반주거지역
	인접도로	논현로 / 도곡로
건물규모	건축면적	923.42㎡
	연면적	10,875㎡
	건폐율	49.93%
	용적률	288.94%
	전용률	49.76%
주요구조		철근콘크리트구조
준공연도		1993년 07월 16일
주차대수		자주식 총 91대 (옥내 : 78대, 옥외 : 13대)
승강기		승용 2대

구분	내용
위치도	 위치도

(2) 당사는 동 부동산의 적정 매입금액 산정을 위해 (주)삼창감정평가법인을 통해 부동산투자회사법 및 관련법령에 따라 감정평가를 진행하였으며, 그 결과는 아래와 같습니다.

[담보가치 감정평가 기준]

감정평가기관	감정평가액(백만원)	매입가액 (백만원)	감정가 대비 (%)
㈜삼창감정평가법인	44,000	41,500	94.32%

주) 감정평가시점 : 2019년 07월 30일

[일반거래 감정평가 기준]

감정평가기관	감정평가액(백만원)	매입가액 (백만원)	감정가 대비 (%)
㈜삼창감정평가법인	53,000	41,500	78.30%

주) 감정평가시점 : 2019년 07월 30일

(3) 임대차 계약(예정)

(증권신고서 제출일 기준)

구 분	내 용
임차인	삼아알미늄(주) (7~8층, B1층)
임대차 계약기간	2019년 11월 28일 ~ 2020년 07월 31일

구 분	내 용
임대면적	7, 8층 : 1,972.10㎡
	B1층 : 114.50㎡
임대보증금	7, 8층 : 1,668,000,000원 (2,669,903원/3.3㎡)
	B1층 : 없음
임대료	7, 8층 : 없음(전세계약)
	B1층 : 없음
관리비	7,8 층 : 15,507,793원/월 (25,995원/3.3㎡)
	B1층 : 500,000원/월 (14,436원/3.3㎡)
비고	1) 부동산 매매 후 3개월말 시점에서 기존 전세계약 종료 합의 2) 임대차 계약 종료 후 신규 임차인 유치로 월세 전환 예정

구 분	내 용
임차인	한국리커만(주) (6층 일부)
임대차 계약기간	2019년 11월 28일 ~ 2021년 02월 28일
임대면적	6층 일부 : 495.87㎡
임대보증금	88,000,000원 (586,667원/3.3㎡)
임대료	6,200,000원/월 (41,333원/3.3㎡)
관리비	3,900,000원/월 (26,000원/3.3㎡)
비고	1) 부동산 매매 후 기존 임대차계약 승계 2) 임대차 계약 종료 후 변경계약 또는 신규 임차인 유치 예정

구 분	내 용
임차인	(주)재성자원 (6층 일부)
임대차 계약기간	2019년 11월 28일 ~ 2020년 11월 27일
임대면적	6층 일부 : 288.53 ㎡
임대보증금	없음
임대료	6,000,000원/월 (68,744원/3.3㎡)
관리비	2,350,000원/월 (26,925원/3.3㎡)
비고	1) 11월 4일 신규임대차계약 체결

구 분	내 용
임차인	(주)날리지큐브 (3층, 6층 일부)
임대차 계약기간	2019년 11월 28일 ~ 2021년 11월 27일
	3층 : 986.05㎡

구 분	내 용
임대면적	6층 일부 : 201.65㎡
임대보증금	3층 : 1,002,162,162원 (3,359,817원/3.3㎡)
	6층 일부 : 197,837,838원 (3,243,304원/3.3㎡)
임대료	3층 : 935,351원/월 (3,136원/3.3㎡)
	6층 일부 : 184,649원/월 (3,027원/3.3㎡)
관리비	3층 : 8,034,000원/월 (26,935원/3.3㎡)
	6층 일부 : 1,586,000원/월 (26,000원/3.3㎡)
비고	1) 부동산 매매 후 기존 임대차계약 승계 2) 임대차 계약 종료 후 변경계약 또는 신규 임차인 유치 예정

구 분	내 용
임차인	(주)부경에스엠 (5층, B1층)
임대차 계약기간	2019년 11월 28일 ~ 2021년 10월 31일
임대면적	1,021.49㎡
	214.89㎡
임대보증금	5층 : 169,950,000원 (550,002원/3.3㎡)
	B1층 : 12,200,000원 (187,681원/3.3㎡)
임대료	5층 : 16,995,000원/월 (55,000원/3.3㎡)
	B1층 : 1,220,000원/월 (18,768/3.3㎡)
관리비	5층 : 8,343,000원/월 (27,000원/3.3㎡)
	B1층 : 915,000원/월 (14,076원/3.3㎡)
비고	1) 부동산 매매 후 기존 임대차계약 승계 2) 임대차 계약 종료 후 변경계약 예정

구 분	내 용
임차인	지디스내과 (2층 일부)
임대차 계약기간	2019년 11월 28일 ~ 2021년 07월 31일
임대면적	1,007.42㎡
임대보증금	280,000,000원 (918,806원/3.3㎡)
임대료	9,500,000원/월 (31,174원/3.3㎡)
관리비	6,825,000원/월 (22,396원/3.3㎡)
비고	1) 부동산 매매 후 기존 임대차계약 승계 2) 임대차 계약 종료 후 변경계약 예정

구 분	내 용
임차인	디에스티(주) (2층 일부)
임대차 계약기간	2019년 11월 28일 ~ 2020년 05월 31일
임대면적	330.98㎡
임대보증금	100,000,000원 (998,791원/3.3㎡)
임대료	5,250,000원/월 (52,437원/3.3㎡)
관리비	4,680,000원/월 (46,743원/3.3㎡)
비고	1) 부동산 매매 후 기존 임대차계약 승계 2) 임대차 계약 종료 후 변경계약 예정

구 분	내 용
임차인	스타벅스 (1층 일부)
임대차 계약기간	2019년 11월 28일 ~ 2024년 08월 31일
임대면적	748.53㎡
임대보증금	300,000,000원 (1,324,916원/3.3㎡)
임대료	12,000,000원/월 (52,997원/3.3㎡)
관리비	2,000,000원/월 (8,833원/3.3㎡)
비고	1) 부동산 매매 후 기존 임대차계약 승계 2) 임대차 계약 종료 후 변경계약 예정

구 분	내 용
임차인	다솜약국 (1층 일부)
임대차 계약기간	2019년 11월 28일 ~ 2021년 11월 30일
임대면적	45.79㎡
임대보증금	40,000,000원 (2,887,792원/3.3㎡)
임대료	585,000원/월 (42,234원/3.3㎡)
관리비	360,000원/월 (25,990원/3.3㎡)
비고	1) 부동산 매매 후 기존 임대차계약 승계 2) 임대차 계약 종료 후 변경계약 예정

구 분	내 용
임차인	(주)스포애니역삼 (B1층 일부)
임대차 계약기간	2019년 11월 28일 ~ 2021년 09월 30일
임대면적	1,585.29㎡
임대보증금	70,000,000원 (145,971원/3.3㎡)
임대료	6,000,000원/월 (12,512원/3.3㎡)

구 분	내 용
관리비	3,000,000원/월 (6,256원/3.3㎡)
비고	1) 부동산 매매 후 기존 임대차계약 승계 2) 임대차 계약 종료 후 변경계약 예정

구 분	내 용
임차인	알트로스크린골프 (B1층 일부)
임대차 계약기간	2019년 11월 28일 ~ 2021년 04월 15일
임대면적	528.43㎡
임대보증금	25,000,000원 (156,397원/3.3㎡)
임대료	2,000,000원/월 (12,512원/3.3㎡)
관리비	1,150,000원/월 (7,194원/3.3㎡)
비고	1) 부동산 매매 후 기존 임대차계약 승계 2) 임대차 계약 종료 후 변경계약 예정

(4) 주요 임차인 현황

삼아알미늄(주)
업종 : 제조업 사용용도 : 업무시설 신용등급 : A- 임차기간 : 2012년 08월 ~ 2020년 07월 현황 : 1969년 설립되었으며, 1980년 12월 한국증권거래소에 상장 특허 8건, 실용신안 2건을 보유 주요거래처로는 (주)엘지화학, 삼성에스디아이(주) 등이 있음

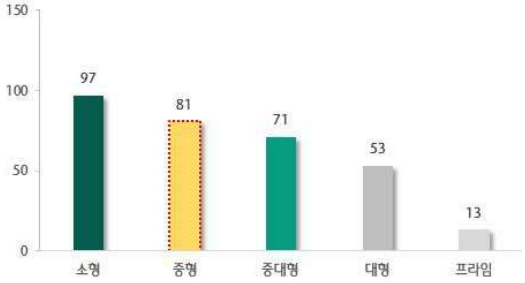
(주)부경에스엠
업종 : 의료 기계 및 장비 도매업 사용용도 : 업무시설 신용등급 : A- 임차기간 : 2007년 11월 ~ 2022년 10월 (예정) 현황 : 1980년 설립된 중소기업으로, 의료관련 약품, 기구 등의 도매품 업체임 주요 거래처로는 국내 대학병원 및 종합병원이 100%를 차지하고 있음

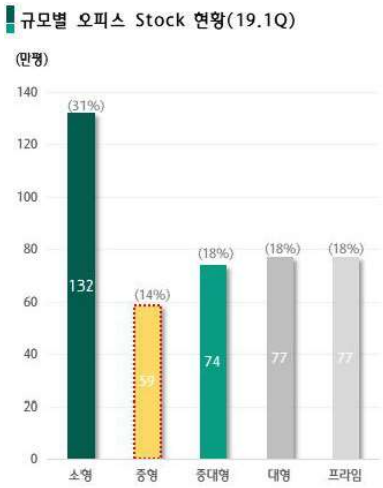
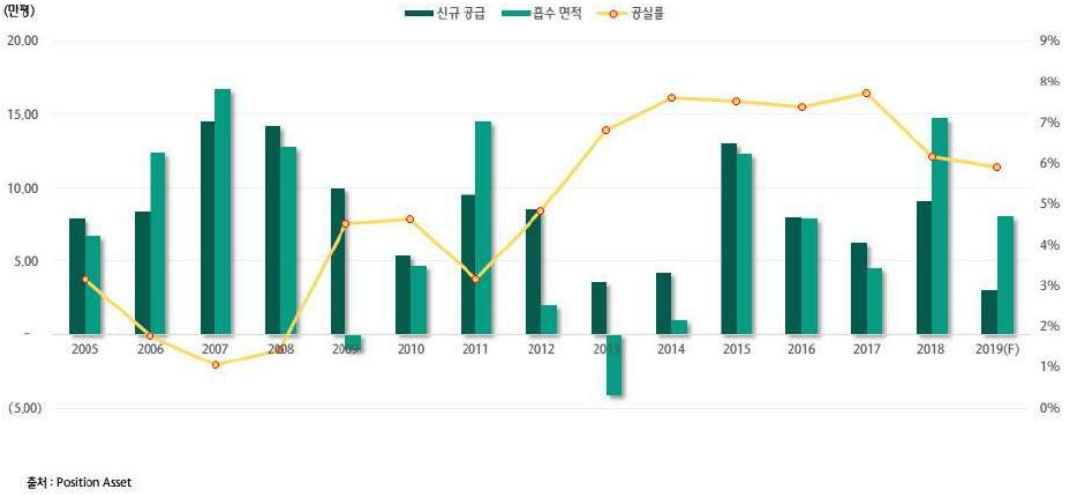
(주)날리지큐브
업종 : 소프트웨어 개발 등 사용용도 : 업무시설 신용등급 : BBB 임차기간 : 2012년 03월 ~ 2021년 03월 현황 : 2000년 설립되었으며, 특허 5건을 보유

(주)날리지큐브
주요거래처로는 (주)포스코아이씨티, (주)케이티 등이 있음

한국리커만(주)
업종 : 상품종합 중개업 사용용도 : 업무시설 신용등급 : CCC 임차기간 : 2010년 02월 ~ 2021년 02월 현황 : 1892년 독일에서 설립한 회사이며, 2004년 한국지점 설립 19개 국가에 27개 오피스를 보유 주요거래처로는 엘지전자(주), 동국실업(주) 등이 있음

(5) 시장분석

구분	주요내용
GBD오피스시장	- GBD 오피스권역은 강남구, 서초구 지역으로 이루어지며, 테헤란로, 강남대로, 기타권역 등 세 개의 세부권역으로 구분됨 - 본 자산은 도곡로를 중심으로 GBD 기타권역에 위치하며 중형급 오피스빌딩으로 분류됨 **GBD 오피스 세부권역 구분** 권역 / 지역 GBD / 테헤란로 / 프라임급 빌딩이 위치한 테헤란로 주변 GBD / 강남대로 / 강남대로 인근으로 형성된 신축 빌딩 존재 지역 GBD / 기타 / 테헤란로, 강남대로 외 강남구 및 서초구 지역 **규모 분류 기준** 각 오피스 빌딩이 가지고 있는 특성 중, 측정이 가능한 요소에 대해 기준을 나누어 이에 따라 등급을 산정. 등급은 '프라임, 대형, 중대형, 중형, 소형'으로 명칭을 나누어 분류함 **규모별 조사 표본 수(총 315동)**  출처 : Position Asset GBD 오피스 세부권역 구분
	- 서울시 주요 오피스 권역인 GBD 내 향후 공급 전체 오피스 중 14%인 연면적 약 59만평이 중형이고, 향후 대형 오피스 위주의 공급이 예상되는 GBD에서 중형 오피스는 희소성을 가지고 있음

공급시장	 출처 : Position Asset 규모별 오피스 Stock현황 및 공급 추이
	- GBD 오피스 공급시장은 2014년까지 판교 테크노밸리 영향으로 공실률이 상승하였으나, 2015년 이후 흡수면적이 크게 증가하여 안정적인 임대시장을 형성 - 2019년 하반기에는 소형 오피스의 신규공급만이 예정되어 있어 공실률에는 큰 영향이 없을 것으로 예상됨  출처 : Position Asset GBD 오피스 순공급 및 순흡수 추이
	- GBD 내 오피스의 거래규모 및거래단가는 꾸준히 증가하는 추세이며, 거래단가는 지난 3년간 연평균 5.79% 성장률을 보임 - 19년 2분기의 3.3㎡당 거래단가는 24백만원 수준임

거래시장

GBD 오피스 거래규모 및 평당 거래가격

출처 : Position Asset

최근 매매 물건 상세

빌딩명	거래가격(억원)	평당가 (천원)	거래시점
삼성생명 삼성동빌딩	2,331 수준	약 25,127	2019.2Q
위워크타워 (마타빌딩)	1,201 수준	약 26,340	2019.2Q
논현빌딩	1,255 수준	약 22,298	2019.2Q
바로세움3지	2,040 수준	약 24,775	2019.1Q

GBD 오피스 거래규모 및 평당 거래가격

– 거래사례 비교 (1)

거래사례 비교(1)

구분	대상자산	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
사진											
빌딩명	원경빌딩	신우빌딩	브이타워	남양빌딩	세브란스비자검진센터	크리스빌딩	오리다빌딩	알파이이타빌딩	한화손해보험빌딩	스포에니	신논현타워
위치	역삼동 788-10,16	역삼동 788-15,39	도곡동 542-1	도곡동 542-6	역삼동 786-19	도곡동 545-7	대치동 1023-6	대치동 1021-5	서초동 1354-5	서초동 1357-35	반포동 748-2
대지면적(평)	560.1	141.1	201.6	130.1	225.5	516.3	168.2	239.7	299.2	352.9	341.7
연면적(평)	3,289.7	533.3	829.9	460.7	989.6	2,825.8	748.1	1,267.9	1,650.9	2,412.7	1,824.0
규모(지상/지하)	B4/8F	B2/5F	B2/8F	B1/6F	B2/7F	B3/8F	B2/7F	B3/6F	B3/8F	B5/8F	B3/14F
구조	철근콘크리트	철근콘크리트	철근콘크리트	철근콘크리트	철근콘크리트	철근콘크리트	철근콘크리트	철근콘크리트	철근콘크리트	철근콘크리트	일반철골구조
준공년도(년)	1993	1992	2009	1991	1991	1994	1991	1994	1992	1995	2009
주차장	91	9	35	7	20	49	16	29	66	64	46
임대면적당 주차대수	36.15	59.26	23.71	65.81	49.48	57.67	46.76	43.72	25.01	37.70	39.65
3.3㎡당 공시지가 (천원)	46,612	49,091	42,116	42,116	42,810	44,661	62,479	63,471	56,198	79,537	95,934
거래시점	2019.4Q(예정)	2017.1Q	2018.2Q	2017.4Q	2016.1Q	2017.2Q	2017.3Q	2016.1Q	2018.3Q	2017.2Q	2017.4Q
매매가(천원)	41,500,000	12,100,000	16,350,000	9,300,000	17,450,000	42,500,000	18,400,000	25,950,000	32,000,000	39,900,000	39,454,000
평당가(대지 기준)	74,093	85,755	81,101	71,483	77,384	82,318	109,394	108,260	106,941	113,076	115,464
평당가 (연면적 기준)	12,615	22,689	19,701	20,187	17,633	15,040	24,596	20,467	19,384	16,538	21,630
매도인	원경상사	개인	(사)대한배구협회	개인	개인	㈜한웰	개인	알파에셋자산운용	한화손해보험	-	포스메이트
매수인	-	㈜보하라	개인	㈜남양디앤아이	연세대학교	㈜크리스에프앤씨	㈜엘스타홀딩스	페블스톤자산운용	한국감정원	우원개발㈜	포스동우회

출처 : Position Asset

거래사례 비교1

– 거래사례 비교 (2)

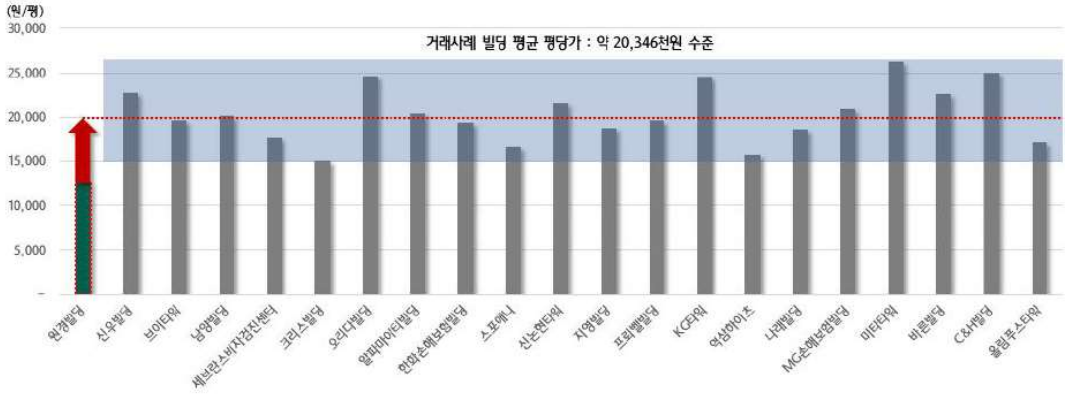
거래사례 비교(2)

구분	대상자산	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
사진											
빌딩명	원경빌딩	지엠빌딩	프리엘빌딩	KG타워	역삼아이츠	나래빌딩	MG손해보험빌딩	미타타워	바른빌딩	C&H빌딩	올림푸스타워
위치	역삼동 788-10,16	논현동 216-18	논현동 90-2	역삼동 819-5	역삼동 642-19	역삼동 719-1	역삼동 705-19	삼성동 143-40	대치동 945-27	삼성동 154-8	삼성동 114-9
대지면적(평)	560.1	386.1	450.1	405.9	192.1	439.2	334.6	306.2	276.9	451.5	227.0
연면적(평)	3,289.7	1,518.4	2,286.6	3,861.3	3,188.1	4,227.0	3,874.0	4,560.0	3,433.0	2,844.0	2,869.0
규모(지상/지하)	B4/8F	B3/6F	B3/8F	B4/13F	B6/19F	B3/16F	B6/15F	B6/19F	B6/15F	B4/10F	B5/12F
구조	철근콘크리트	철근콘크리트	철근콘크리트	철근콘크리트	철골철근콘크리트	철골철근콘크리트	철골철근콘크리트	철골철근콘크리트	철골철근콘크리트	철골철근콘크리트	일반철골구조
준공년도(년)	1993	1995	1991	2014	1991	1994	1993	1993	2009	1993	2010
주차장	91	42	74	36	109	126	57	58	61	132	32
임대면적당 주차대수	36.15	36.15	30.90	107.26	29.25	33.55	67.96	78.62	56.28	21.55	89.66
3.3㎡당 공시지가 (천원)	46,612	48,165	79,636	105,157	159,669	132,165	155,041	157,355	80,066	90,479	71,636
거래시점	2019.4Q(예정)	2018.3Q	2016.3Q	2018.4Q	2018.1Q	2018.3Q	2017.3Q	2019.2Q	2017.1Q	2019.2Q	2017.3Q
매매가(천원)	41,500,000	28,450,000	45,000,000	94,600,000	50,000,000	78,500,000	81,000,000	120,105,000	77,700,000	71,000,000	48,900,000
평당가(대지 기준)	74,093	73,678	99,987	233,085	260,281	178,722	242,058	392,256	280,627	157,240	215,390
평당가 (연면적 기준)	12,615	18,737	19,680	24,500	15,684	18,571	20,909	26,339	22,633	24,965	17,044
매도인	원경상사	㈜타가	프리엘	코티티시험연구원	-	JS자산운용	MG손해보험	동양자산운용	개인, 법무법인바른	C&H	올림푸스
매수인	-	㈜이노헬스	한국국토정보공사	코크렙제47호	인트러스자산운용	페블스톤자산운용	엔지니어링 공제조합	신한리츠운용	이지스자산운용	이지스자산운용	슈피겐코리아
비고	-	-	구분건물	-	구분건물	-	-	-	-	-	-

출처 : Position Asset

거래사례 비교2

- 본 자산의 평당 매입 예정가는 12,600천원 수준이며, 매매사례 가격 수준은 연면적 평당 15,000천원 ~ 25,000천원임

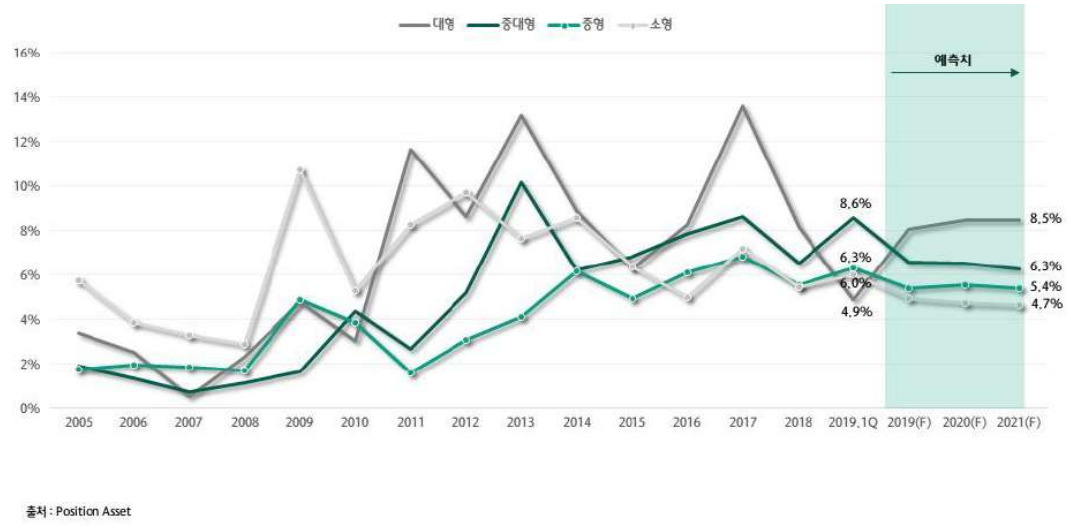


출처 : Position Asset

거래사례

- 본 자산이 속한 GBD 기타권역의 중형 오피스 공실률은 2019년 1분기 기준 6.3% 수준임
- 최근 5 년간의 CAGR을 바탕으로 예측한 결과 2021년 공실률은 소형 (4.7%), 중형 (5.4%), 중대형 (6.3%), 대형 (8.5%) 순으로 전망됨

임대시장



GBD 기타권역 오피스 공실률 추이(19.1Q기준)

- GBD 권역 내 중형 오피스의 3.3㎡당 임대료를 비교 했을 때, 본 자산이 속한 기타권역이 가장 큰 폭의 상승률을 보여줌
- 최근 3년간 CAGR 을 바탕으로 예측한 결과 2021년 GBD 기타권역 내 중형 오피스의 평균 실질임대료는 56,322원 수준으로 예상됨

세부권역	최근 3년간 CAGR
GBD전체	0.41%
테헤란로	0.62%
강남대로	0.33%
강남기타	0.72%

GBD 권역별 중형 오피스 임대료 추이(19.1Q기준)

- 경쟁빌딩 임대료 비교

경쟁빌딩 임대료 분석

(단위 : 원/평)

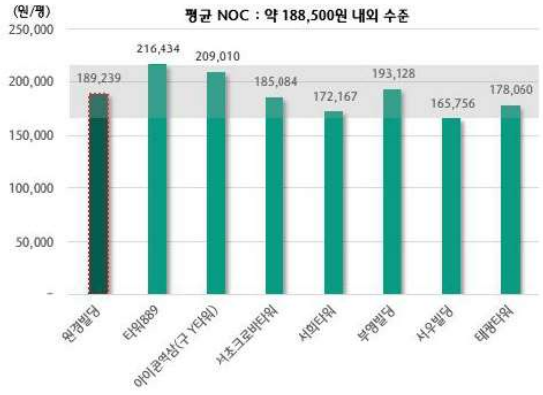
구분	대상자산	1	2	3	4	5	6	7
사진								
빌딩명	원경빌딩	타워889	아이콘역삼	서초크로바타워	서희타워	부영빌딩	서우빌딩	태광타워
위치	도곡로 205	선릉로 428	테헤란로 44길 8	서초대로 347	남부순환로 2583	강남대로 286	강남대로 314	테헤란로 34길 6
준공시점	1993	2018	2017	2016	2012	1997	1985	2016
규모(층)	B4/8F	B3/19F	B7/15F	B5/14F	B6/20F	B4/10F	B3/15F	B7/15F
연면적(평)	3,289	7,029	5,922	2,921	3,931	2,126	4,061	5,261
전용률	50.8%	51.4%	54.2%	51.4%	50.0%	44.5%	54.9%	51.2%
보증금	680,000	800,000	770,000	680,000	650,000	600,000	600,000	700,000
월 임대료	68,000	80,000	77,000	68,000	65,000	60,000	60,000	70,000
월 실질임대료	56,667	66,667	64,167	56,667	54,167	50,000	50,000	58,333
관리비	27,000	30,000	35,000	26,000	20,000	25,000	30,000	20,000
NOC*	189,239	216,434	209,010	185,084	172,167	193,128	165,756	178,060
E.NOC**	166,929	190,514	185,332	185,084	172,167	170,671	165,756	155,273
렌트프리/1년	2	2	2	-	-	2	-	2

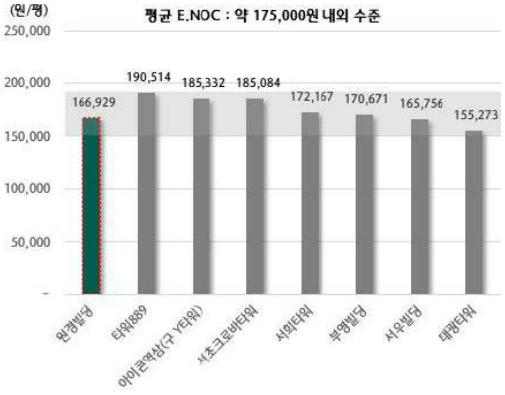
월 실질임대료는 렌트프리 2개월/1년 적용하여 계산
경쟁오피스빌딩 서우빌딩, 타워889, 서희타워, 서초크로바타워 등은 시장 렌트프리 연 2개월 적용
*NOC = (보증금 x 보증금운용이율 (2%)/12 + 월임대료 + 관리비)/ 전용율)
**E.NOC =((보증금 x 보증금운용이익율 (2%)/12 + (월임대료x (1 – Rentfree/12) + 관리비))/ 전용율)

출처 : Position Asset

경쟁임대료 분석

- 경쟁빌딩의 NOC(명목임대료) 평균은 188,500원 내외 수준이며, Effective NOC(실질임대료) 평균은 175,000원 수준임
- 본 자산의 전체적인 건물의 임대차 상황이 좋아질 것을 감안하여 적정 E.NOC 수준은 약 17.0 만원 ~17.5 만원 수준임





*NOC = (보증금 x 보증금운용이율 (2%)/12 + 월임대료 + 관리비)/ 전용율)
**E.NOC =((보증금 x 보증금운용이익율 (2%)/12 + (월임대료x (1 – Rentfree/12) + 관리비))/ 전용율)

출처 : Position Asset

적정 임대료 수준

나. 투자제한

(1) 자산의 투자, 운용에 관한 일반원칙

당사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산관련 증권에 투자, 예금 기관에 예금 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한, 당사는 법령을 준수하고 주주를

보호하기 위하여 그 자산을 투자・운용함에 있어 소속 임원이 따라야 할 기본적인 절차와 기준 등을 제정, 시행할 것입니다.

(2) 부동산에의 투자 및 운용

1) 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 당해 회사의 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, 당해

회사 청산 시 시장 가격에 의한 매각을 원칙으로 하여 수행할 것입니다. 당해 회사는 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)삼창감정평가법인을 통해 부동산투자회사법 및 관련법령에 따라 감정평가액을 산출토록 하고, 동 결과를 바탕으로 소유주인 (주)원경상사와의 매매계약을 통해 소유권 이전을 완료할 예정입니다.

당사가 편입할 부동산의 내역은 다음과 같습니다.

[부동산 내역과 감정평가자료] (단위 : 백만원)

구 분	소재지	용도	매입면적(㎡)	
			토지	건물
원경빌딩	서울시 강남구 도곡로 205	업무시설, 근린생활 시설 등	1,851.6	10,875.0

[담보가치 감정평가 기준]

감정평가기관	감정평가액(백만원)	매입가액 (백만원)	감정가 대비 (%)
㈜삼창감정평가법인	44,000	41,500	94.32%

주) 감정평가시점 : 2019년 07월 30일

[일반거래 감정평가 기준]

감정평가기관	감정평가액(백만원)	매입가액 (백만원)	감정가 대비 (%)
㈜삼창감정평가법인	53,000	41,500	78.30%

주) 감정평가시점 : 2019년 07월 30일

2. 자금의 조달

당사는 본 건 부동산 매입을 위해 41,500백만원을 지급할 예정이며, 취득부대비용으로 6,343백만원을 예상하고 있습니다. 또한, 법인설립비용 및 자본금 조달시 예상되는 주식발행비용 308백만원, 운영기간 현금부족 충당 등을 위한 예비비로 632백만원, 임대차계약 변경시점 보증금 상환재원(여유현금) 확보를 위한 여유현금 1,000백만원을 조달할 예정입니다.

전체 자금조달 구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구 분	내 역	금 액	비 고
투자비 (필요재원)	부동산 매입가액	41,500	-
	취득부대비용	6,343	매입보수, 자문수수료, 담보설정비용, 취득세 등
	주식발행비용 및 예비비 등	940	모집주선 및 인수수수료 등 주식발행비용, 예비비
	여유현금	1,000	-
	합 계	49,783	
재원조달	선순위 담보차입금	28,000	금리 3.10%
	임대보증금	2,285	
	기명식 보통주	6,500	사모 증자 6,499,980,000원
	기명식 종류주	12.998	제1종 종류주 : 4,680,000,000원(본건, 공모) 제2종 종류주 : 8,317,500,000원(본건, 공모)
	합 계	49,783	

주1) 본 분석에서는 분석의 편의상 매출부가가치세와 환급 가능한 매입부가가치세가 포함되지 아니한 현금흐름으로 분석하였으며, 이에 따라 부가가치세 변동사항이 반영되지 아니하였습니다. 한편 부동산투자회사는 부동산 취득 관련 부가가치세(700백만원) 납부는 단기차입금으로 조달할 계획이며, 조기환급을 가정하여 3개월 이내에 상환예정입니다.

주2) 본 분석에서는 백만원 단위로 표시함에 있어 반올림 차이는 합계에서 조정하지 아니하였습니다.

주3) 매입시점 재원조달은 Value-Add 방식으로 인한 임대차계약 변경시점 보증금 상환재원(여유현금) 확보를 감안하여 산정하였습니다.

주4) 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		36,935	4,565	41,500
취득부대비용	부동산 취득세	1,866	231	2,097
	매입취급수수료	1,157	143	1,300
	금융주선수수료	125	15	140
	실사수수료	178	22	200
	개보수비용(Capex)		2,000	2,000
	중개수수료	267	33	300
	차입금담보설정비용	72	9	81
	매입세액불공제분		226	226
	소계	3,664	2,679	6,343
부동산 취득원가		**40,599**	**7,244**	**47,843**
기타 투자비	주식발행비용			308
	예비비			632
	여유현금			1,000
총 투자비				**49,783**

(1-1) 부동산 취득세

취득세와 이에 부가되는 농어촌특별세 및 지방교육세 등의 산정내역은 다음과 같습니다.

구 분	금 액(백만원)
취득세 포함 전 취득원가	44,121
취득세 (4.0%)	1,765
농어촌특별세(0.2%)	88
지방교육세 (0.4%)	176
취득세 소계	**2,030**
대수선(Capex) 취득세	44
법무사수수료	23
취득세 등 합계	**2,097**

(1-2) 매입취급수수료 등

구분	금액(백만원)	비고

매입취급수수료	1,300	자산운용사 보수
금융주선수수료	140	차입금액의 0.50%
실사수수료	200	법률, 회계, 감평, 시장조사 등
개보수비용	2,000	자본적지출
중개수수료	300	순취득금액의 0.72%
합 계	**3,940**	

(1-3) 차입금 담보설정비

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

구분	금액(백만원)	비고
차입금액	28,000	담보차입금
담보율	120%	담보설정률
등록면허세율	0.20%	
지방교육세율	20%	
담보설정비	81	

(1-4) 매입세액불공제분

취득부대비용 중 토지분에 대한 부가가치세 10%는 매입세액 불공제 대상이며, 동 금액은 226백만원 입니다.

(1-5) 기타 투자비

주식발행비용 및 예비비 등의 산정내역은 다음과 같습니다.

구분	금액(백만원)	비고
등록면허세 등	38	자본금의 0.58%(등록면허세0.48% 및 기타비용 0.10%)
공모 모집주선수수료	30	공모 모집금액의 0.23%
공모 인수수수료	230	공모 모집금액의 1.77%
기타 발행비용	10	발행분담금, 인쇄비, 신문공고비 등
주식발행비용 소계	**308**	-
예비비	632	운영 예비비
여유현금	1,000	임대차계약 변경시점 보증금 상환재원

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	금액	비고
보통주 자본금	6,500	사모 증자 6,499,980,000원
종류주 자본금	12,998	배당요구액 연 6.7% 본건 공모 예정 제1종 종류주 자본금 : 4,680,000,000원 제2종 종류주 자본금 : 8,317,500,000원
선순위차입금	28,000	연 차입이자율 3.10%
임대보증금	2,285	총 임대보증금 3,953.15백만원 중 삼아알미늄(주) 1,668백만원은 반환 예정
합 계	**49,783**	

(2-1) 자본금

(단위 : 백만원)

보통주 자본금(사모)	종류주 자본금(공모)	비고
6,500	12,998	최소 자본금 5,000백만원 확보

주) 사모 모집을 통해 발행한 주식은 보통주로 15,000원(액면금액 5,000원)으로 할증발행하였으며, 이번 공모 모집을 통해 모집될 주식은 종류주(제1종 종류주 - 312,000주, 제2종 종류주 - 554,500주)로 15,000원(액면금액 5,000원)으로 할증발행 예정입니다.

(2-2) 차입금

구분	선순위담보대출
차입금액	28,000백만원
LTV (Loan to Value)	담보감정가(44,000백만원)의 68.83% (임대보증금 2,285백만원 포함)
차입이자율	연 3.10%

이자지급조건	매 3개월 후급
담보	부동산에 대한 1순위 근저당권 설정
상환방법	부동산 매각시점에 일시상환

주1) 자본금(약 19,497백만원)대비 차입규모(약 30,285백만원=보증금 약 2,285백만원 + 담보대출 28,000백만원)가 약 1.55배로 2배를 초과하지 않습니다.

[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
차입목적	건물분 부가가치세 납부
차입금액	700백만원
차입이자율	연 3.90%
이자지급조건	매 1개월 후급
차입시점	매입시점
상환시점	차입 후 3개월 이내
상환방법	건물분 부가가치세 환급액으로 상환

3. 자산관리

당해 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 ㈜하나자산신탁에 위탁할 계획입니다.

4. 부동산의 처분

당사는 한시적 명목회사로서 존속기간 동안 효율적인 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다. 당해 회사는 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 삼창감정평가법인이 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 ㈜에이커트리를 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, 기존 우량임차인과의 계약연장 및 신용도 및 매출 수준이 높은 신규 임차인을 유치하여 임차인의 신용위험을 대비할 계획입니다. 운용 초기 단계에 이미 반영된 예

산 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 법인으로 청산시점에 첫째, 부동산자산의 처분 위험과 둘째, 처분 시 시장위험이 상존합니다.

첫째, 당사는 한시적 명목회사로서 존속기간 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.

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 것입니

다.

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 확보가능합니다. 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.

(3) 대리인 및 이해상충위험 관련

당사는 명목회사(Paper Company)로 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 우선시할 경우 당사의 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 당해 회사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무수탁회사간 원활한 업무의 조정과 이해상충 소지를 줄일 계획입니다.

(4) 제도변화 위험 관련

향후 부동산투자회사법, 시행령 및 시행규칙의 개정은 당사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당률과 수익률이 변동할 위험이 있습니다. 또한 부동산 관련 세제의 변동에 의해 당해 회사의 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 : 2019년 11월 ~ 2024년 10월 (5년)
- 회계기간 : 6개월
- 개시회계연도 : 설립등기일 ~ 2019년 12월 31일
- 종료회계연도 : 2024년 07월 01일 ~ 청산시까지

1. 영업수익의 추정

(1) 임대료
재무분석 검토 기준일 현재의 임차인과의 임대차계약서 및 임대차조건 변경(안)을 근거로 임대조건을 반영하여 임대수익을 산정하였습니다. 향후 투자부동산의 실제 운

용 현황에 따라 변동될 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

[임대・관리・기타 수익] (단위 : 백만원)

구분	임대수익	관리수익	기타수익	계
1기	129	118	13	260
2기	596	425	38	1,058
3기	750	426	38	1,213
4기	788	432	38	1,257
5기	967	454	38	1,458
6기	994	473	38	1,505
7기	1,002	480	38	1,519
8기	1,009	487	38	1,533
9기	1,016	494	38	1,548
10기	1,023	501	38	1,561
11기	688	339	25	1,052
소계	8,961	4,629	375	13,965

주1) 회계기간은 6개월 단위이며, 1기는 2개월, 11기는 4개월 기준으로 산정하였습니다.

주2) 본 임대료분석은 임대개시 시점부터 연간 임대료 상승률 1.5%, 연간 관리비 상승률 3%를 가정하여 임대수익을 산정하였습니다.

주3) 본 임대료분석은 변경 임대개시 시점부터 공실률을 0%로 간주하여 산정하였습니다.

(2) 임대조건 변경(안)

[기존임대조건] (단위 : 백만원)

층	임차인명	임대면적 (㎡)	보증금	임대료 (월)	관리비 (월)	만료시점
8F	삼아알미늄㈜(주1)	986.05	834.00	0.00	7.75	2020-01
7F	삼아알미늄㈜(주1)	986.05	834.00	0.00	7.75	2020-01
6F	한국리커만㈜	495.87	88.00	6.20	3.90	2021-02
6F	㈜날리지큐브	201.65	197.84	0.18	1.59	2021-03
6F	재성자원, 원경상사(주1)	288.53	0.00	6.00	2.35	2020-10
5F	㈜부경에스엠	1,021.49	169.95	17.00	8.34	2021-10

4F	공실	986.05	0.00	0.00	0.00	2019-12
3F	㈜날리지큐브	986.05	1,002.16	0.94	8.03	2021-03
2F	지디스내과	1,007.42	280.00	9.50	6.83	2021-07
2F	디에스티㈜	330.98	100.00	5.25	4.68	2020-05
1F	스타벅스	748.53	300.00	12.00	2.00	2024-08
1F	다솜약국	45.79	40.00	0.59	0.36	2021-11
1F	공실	382.90	0.00	0.00	0.00	2019-12
B1	㈜스포애니역삼	1,585.29	70.00	6.00	3.00	2021-09
B1	알트로스크린골프	528.43	25.00	2.00	1.15	2021-04
B1	㈜부경에스엠(창고)	214.89	12.20	1.22	0.92	2021-10
B1	삼아알미늄㈜(창고) (주1)	114.50	0.00	0.00	0.50	2020-07
합계		10,910.47	3,953.15	66.87	59.15	-

주1) 기존 임대차계약 상 보증금은 소유권 이전일로부터 3개월 내 반환 예정임.

[변경 임대조건(안)] (단위 : 백만원)

층	임차인명	임대면적 (㎡)	개시시점	보증금	임대료 (월)	관리비 (월)	Rent Free	Fit-Out
8F	일반법인(예정)	986.05	2020-04	202.83	20.28	8.05	2M	2M
7F	일반법인(예정)	986.05	2020-04	202.83	20.28	8.05	2M	2M
6F	한국리커만㈜	495.87	2021-03	88.00	10.20	4.02	2M	0M
6F	일반법인(예정)	201.65	2021-06	41.48	4.15	1.65	2M	2M
6F	일반법인(예정)	288.53	2021-01	59.35	5.94	2.36	2M	2M
5F	㈜부경에스엠	1,021.49	2021-11	169.95	17.25	8.59	0M	0M
4F	일반법인(예정)	986.05	2020-03	202.83	20.28	8.05	2M	2M
3F	일반법인(예정)	986.05	2021-06	202.83	20.28	8.05	2M	2M
2F	지디스내과	1,007.42	2021-08	280.00	24.99	7.03	2M	0M
2F	디에스티㈜	330.98	2020-06	100.00	8.21	4.68	2M	0M
1F	스타벅스	748.53	2024-09	300.00	13.00	2.25	0M	0M
1F	다솜약국	45.79	2021-12	40.00	0.60	0.38	0M	0M
1F	리테일(예정)	382.90	2020-03	115.83	11.58	3.13	2M	2M
B1	㈜스포애니역삼	1,585.29	2021-10	70.00	9.59	7.19	0M	0M
B1	알트로스크린골프	528.43	2021-05	25.00	3.20	2.40	0M	0M

B1	㈜부경에스엠(창고)	214.89	2021-11	12.20	1.24	0.94	0M	0M
B1	일반법인(예정)	114.50	2020-08	6.93	0.69	0.52	0M	0M
합계		10,910.47		2,120.05	191.77	77.35		

주1) 본 임대료분석은 임대개시 시점부터 연간 임대료 상승률 1.5%, 연간 관리비 상승률 3%를 가정하여 임대수익을 산정하였습니다.

주2) 본 임대료분석은 변경 임대개시 시점부터 공실률을 0%로 간주하여 산정하였습니다.

주3) Rent Free는 연간 무상임대 개월 수이며, Fit-Out은 인테리어 및 개보수를 위한 개월 수임.

(3) 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	50백만원	500백만원
사무수탁비용	13백만원	125백만원
자산보관비용	7백만원	65백만원
임원보수	4백만원	36백만원
회계감사수수료	10백만원	100백만원
세무용역수수료 등	10백만원	100백만원
합계	113백만원	1,126백만원

(2) 기타비용

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

구 분	회계기간(6개월)	운영기간(전체)	비고
수선비	16백만원	164백만원	800원/월/평
점검비	5백만원	51백만원	250원/월/평
수도광열비	45백만원	452백만원	2,200원/월/평
보험료	9백만원	90백만원	440원/월/평
PM수수료	18백만원	185백만원	900원/월/평
FM수수료	164백만원	1,643백만원	8,000원/월/평
임대대행수수료	46백만원	464백만원	
제세공과금	53백만원	532백만원	
간주임대료 부가가치세	2백만원	25백만원	
교통유발부담금	12백만원	118백만원	
도로점용료	4백만원	39백만원	

주1) 유지보수 및 수선비 매년 평균적인 물가상승률 2~3% 상승률 적용

주2) 부동산투자회사의 경우, 부동산 보유와 관련하여 부과되는 제세공과는 건물분 재산세와 그에 부가되는 제세, 토지분 재산세와 그에 부가되는 제세로 구성되어 있으며, 부동산 임대와 관련한 보증금에 대해 간주임대료 부가가치세가 발생됩니다. 또한, 임대차계약 상 임차인 부담에 대한 특약이 없는 이상 건물 소유에 따른 교통유발부담금 및 도로점용료를 부담하게 됩니다.

3. 감가상각비

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

구 분	내 역
상각대상가액	7,018백만원
상각률	2.50%
월 상각금액	15백만원
상각개시	2019년 11월(예정)

4. 이자비용

선순위 차입금의 LTV비율 및 연간 이자비용은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구 분	대출금액	이자율	연간이자비용	LTV비율
선순위차입금	28,000	3.10%	868	68.83%

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 운영

자가 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 제49조 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 제53조 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 종류주식으로서 발행가액의 연 6.70%의 비율로 해당 결산기 기간에 대하여 일할계산한 금액을 보통주식에 우선하여 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당합니다. 어느 영업연도의 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 그러한 누적된 미배당분을 다음 영업연도의 이익배당시에 최우선하여 배당합니다.

(4) 예상배당률

(단위 : 백만원)

사업단계	회계기간	종류주			보통주	
		제1종 종류주 배당금	제2종 종류주 배당금	연환산 배당률	배당금	연환산 배당률
	1기	-	-	0.00%	-	0.00%
	2기	209	372	8.93%	-	0.00%
	3기	157	279	6.70%	-	0.00%
	4기	157	279	6.70%	-	0.00%

운영 기간	5기	157	279	6.70%	137	4.21%
	6기	157	279	6.70%	179	5.51%
	7기	157	279	6.70%	191	5.89%
	8기	157	279	6.70%	200	6.15%
	9기	157	279	6.70%	213	6.54%
	10기	157	279	6.70%	223	6.86%
	11기	105	186	6.70%	160	7.39%
자본금 회수		13,000			6,500	
IRR On Equity (운영)		6.73%			3.87%	
평균이익배당률(운영)		6.92%			4.01%	

주1) 회계기간은 6개월 단위입니다.

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

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

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

(2) 경기변동에 따른 위험

당사는 위탁관리부동산투자회사로서 운영 대상 자산인 부동산의 임대, 관리, 처분 등에 의하여 수익이 발생합니다. 부동산시장은 국내 경기 등에 민감하게 작용하여 전반적인 국내 경기의 침체는 임대료 및 공실률, 자산매각 용이성에 불리하게 작용할수 있는 등 경기위험에 노출되어 있으므로 이로 인해 실제 배당수익률이 변동될 수 있습니다.

나. 특수위험

(1) 부동산 자산 매입 관련

부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 위험의 종류는 동 부동산과 관련된 법률적, 경제적 및 물리적 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
법률적인 위험과 관련하여 당사는 부동산을 매매의 방식으로 양수하며 매매대상 부동산에 설정된 담보물권은 부동산 소유권 이전등기 이전에 말소하였습니다. 또한, 당사는 부동산을 매입하는 과정에서 고려하여야 할 중요한 사실과 법률문제를 파악하

고 계약상 발생할 수 있는 위험을 최소화하기 위해 법무법인(유)바른에서 법률실사를 완료하였습니다. 그럼에도 불구하고 부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등으로 인한 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 가능성은 존재합니다.

[법률실사]

본 법률실사보고서는 2019년 08월 05일 기준 법무법인에서 제공 받은 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. 또한, 중요한 사항이 아닌 경우 실사에 제공된 문서를 전부 요약하지는 아니하였습니다.

<table>
<tr><th>구 분</th><th>주요내용</th></tr>
<tr><td>매도인
현황</td><td>1) 매도인 기본 개요
① 상호 : 주식회사 원경상사
② 본점 : 서울특별시 강남구 도곡로 205 (역삼동)
③ 사업목적 : 부동산임대업, 부동산매매업, 주택건설 및 공급업, 주택임대사업, 주차관리업, 위 사업에 관련된 부대사업
④ 발행주식의 총수 : 35,600주
⑤ 자본금 : 178,000,000원
⑥ 등기임원 : 대표이사 한갑희, 사내이사 한갑희, 유형근, 한남희
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 05월 27일자 토지대장 및 2019년 05월 28일자 등기사항전부증명서에 따른 본건 토지의 현황은 다음과 같음
<table>
<tr><th>소재지번</th><th>지목</th><th>면적</th></tr>
<tr><td>서울특별시 강남구 역삼동 788-10</td><td>대</td><td>802.9㎡</td></tr>
<tr><td>서울특별시 강남구 역삼동 788-16</td><td>대</td><td>1,048.7㎡</td></tr>
</table>
2) 2019년 10월 16일자 일반건축물대장 및 2019년 05월 28일자 등기사항전부증명서에 따르면 본건 건물의 현황은 다음과 같음
<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td>소재지번</td><td>서울특별시 강남구 역삼동 788-10 외 1필지</td></tr>
<tr><td>주구조</td><td>철근콘크리트조</td></tr>
<tr><td>주용도</td><td>업무시설, 근린생활시설, 운동시설</td></tr>
<tr><td>층수</td><td>지하4층 / 지상 8층</td></tr>
<tr><td>대지면적</td><td>1,851.6㎡</td></tr>
<tr><td>연면적</td><td>10,875㎡</td></tr>
<tr><td>건폐율</td><td>49.93%</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td>288.94%</td></tr>
<tr><td>주차장</td><td>옥내 78대, 옥외 13대</td></tr>
</table>
3) 본건 건물의 건축물대장상 용도와 실제 사용용도가 다른 내역은 다음과 같으며 본건 거래 종결 전에 이를 일치시킬 필요가 있음
<table>
<tr><th>층</th><th>구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">지하1층</td><td>건축물대장</td><td>운동시설 915.84 / 당구장 228.23 / 노래연습장 67.66 / 업무시설 245.37</td></tr>
<tr><td>실제 용도</td><td>헬스장 800.89 / 골프장 266.96 / 업무시설 166.41</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1층</td><td>건축물대장</td><td>근린생활시설(사진관) 326.11 / 은행 41.38 / 약국 20</td></tr>
<tr><td>실제 용도</td><td>근린생활시설(커피숍) 303.08 / 약국 18.54</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td rowspan="2">2층</td><td>건축물대장</td><td>사무실 695.06</td></tr>
<tr><td>실제 용도</td><td>의원 511.77 / 사무실 171.88</td></tr>
</table>
4) 건축물대장 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) 본건 토지등기부에 따르면 본건 토지에 대하여 본건 건물과 공동담보로 근저당권이 설정되어 있으며, 이는 (주)재성자원의 차입금 채무를 담보하기 위하여 설정된 것으로 본건 거래의 종결과 동시에 말소되어야 함. 근저당권을 모두 말소하는데 필요한 서류를 본건 거래의 거래종결 선행조건서류로 규정 필요
2) 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) 사용검사신청서 및 사용검사필증에 따르면 본건 건물은 1993년 07월 16일 건축법에 따른 사용검사를 받음
2) 건축물대장에 따르면, 본건 건물은 1991년 09월 04일 건축허가를 받아 1991년 10월경 착공하여 1993년 07월 16일에 사용승인을 받음
3) 본건 토지의 토지이용계획에 따르면, 본건 토지는 도시지역, 제3종일반주거지역, 대공방어협조구역, 과밀억제권역, 건축선지정(도로경계선에서 3미터 후퇴)으로 지정되어 있음
4) 본건 건물에 대하여 건축법에 따른 사용검사를 받은 점, 건축물대장에는 본건 건물의 완공 이후 위반건축물에 관한 표시가 없는 점 및 이러한 상황에서 사용검사일로부터 현재까지 상당한 기간이 경과한 점 등을 고려하면 본건 건물에 대하여 건축 당시의 용도제한, 건폐율 및 용적률 위반이 문제될 가능성이 낮음
5) 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 (주)스타벅스커피코리아와 체결한 임대차계약을 제외하고는 매도인이 마련한 표준양식을 바탕으로 체결되어 그 내용이 서로 크게 다르지 아니함
2) 매도인은 본건 부동산의 유지, 관리와 관련하여 가람에스앤씨(주)와 2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지 28백만원/월(VAT별도)의 관리용역 도급계약을 체결하였음. 매도인이 매매목절물의 유지, 관리 및 사용과 관련하여 제3자와 체결한 계약 관계를 해제・해지하고 거래종결에 따라 계약이 매수인에게 승계 또는 인수되지 않도록 하는 내용을 매도인의 확약 또는 준수사항에 포함</td></tr>
<tr><td>환경</td><td>1) 2014년 04월 29일자 강남구청의 공문(제목: 건축물 석면조사 결과보고서 처리알림)에 따르면, 본건 건물에서 석면은 검출되지 아니하였음
2) 최근 3년간 환경 관련 법규위반, 민원사항 등의 존재여부 및 그 결과에 해당사항 없음
3) 매도인이 매매목적물과 관련한 필요한 인・허가를 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>한화손해보험</td></tr>
<tr><td>피보험자</td><td>매도인</td></tr>
<tr><td>보험기간</td><td>2018년 07월 20일 16:00시부터 2019년 07월 20일 16:00까지</td></tr>
<tr><td>보험가입금액</td><td>화재손해담보 : 10,000,000,000원
시설소유(관리)자 담보 : 10,000,000원(대인 1인당/1사고당 한도), 2,000,000원(대물 1사고당 한도)
가스사고배상책임담보 80,000,000원(대인 1인당 한도), 300,000,000원(대물 1사고당 한도)</td></tr>
</table>
2) 위 보험과 관련하여 담보 설정 및 최근 3년간 보험 클레임 등 해당사항 없음</td></tr>
<tr><td>조세</td><td>1) 본건 부동산에 대한 조세를 체납한 사실이 없고, 이와 관련하여 진행 중이거나 예상되는 분쟁이 없음
2) 본건 거래의 종결시까지 매도인에게 부과되었으나 미납된 부담금 등은 매매대금의 정산에 반영할 필요가 있고 교통유발부담금 및 도로점용료 등 각종 부담금의 완납 사실에 대해 진술 및 보장 필요</td></tr>
<tr><td>소송</td><td>매매목적물과 관련하여 매매계약 이행에 장애를 초래할 수 잇는 소송이나 분쟁 등이 제기되지 아니하였다는 점에 대해 진술 및 보장 필요</td></tr>
</table>

2) 물리적, 기술적 하자로 인한 추가 비용 부담의 위험

당사는 매입 시 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위해 (주)에이커트리를 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 06월 03일 현장에서 제공된 자료와 현장조사 결과에 대한 검토를 통하여 (주)에이커트리에서 작성하였으며, 구조, 건축, 기계, 전기 및 소방 등 공종 별로 범위를 설정하여 조사하되 종합적인 측면에서 부동산의 물리적인 특성을 평가하였습니다.

<table>
<tr><th>구 분</th><th>주요내용</th></tr>
<tr><td>일반사항</td><td>1) 대상 건축물은 서울특별시 강남구 역삼동 788-10에 위치하고 있으며 지하4층/지상8층으로 구성되어 있음.
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">건물명</td><td>원경빌딩</td></tr>
<tr><td colspan="2">설계자</td><td>종합건축사무소 대표이사 최명철 이정규</td></tr>
<tr><td colspan="2">소유주</td><td>(주)원경상사</td></tr>
<tr><td colspan="2">시공자</td><td>명지건설(주)</td></tr>
<tr><td colspan="2">소재지</td><td>서울특별시 강남구 역삼동 788-10, 16</td></tr>
<tr><td colspan="2">대지면적</td><td>1,851.6㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">도시계획사항</td><td>지역/지구</td><td>제3종 일반주거지역</td></tr>
<tr><td>인접도로</td><td>논현로 / 도곡로</td></tr>
<tr><td rowspan="5">건물규모</td><td>건축면적</td><td>923.42㎡</td></tr>
<tr><td>연면적</td><td>10,875㎡</td></tr>
<tr><td>건폐율</td><td>49.93%</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td>288.94%</td></tr>
<tr><td>전용률</td><td>49.76%</td></tr>
<tr><td colspan="2">주요구조</td><td>철근콘크리트구조</td></tr>
<tr><td colspan="2">준공연도</td><td>1993년 07월 16일</td></tr>
<tr><td colspan="2">주차대수</td><td>자주식 총 91대 (옥내 : 78대, 옥외 : 13대)</td></tr>
<tr><td colspan="2">승강기</td><td>승용 2대</td></tr>
</table>
2) 1993년 07월 준공 후 1994년 01월 지하1층, 1997년 05월 지하1층과 1층, 2007년 11월 5층, 2017년 07월 1층이 용도를 변경하였음.
3) 주요 구조 형식은 철근콘크리트 구조이며, 금회 실사 범위(지상8층~지하 주차장, 기계실, 전기실 등)에 대한 부재결함조사 결과 옥상층 바닥 및 벽체</td></tr>
</table>

	에서 균열이 발생한 것을 다수 확인하였으며, 바닥 슬래브에서 물고임 흔적과 좌측 모서리 부근에 누수가 발생함. 지하주차장 및 기계, 전기실 등의 벽체, 슬레브에서 다수의 균열이 확인됨.
건축	사용승인 후 약 25년 11개월이 경과된 건물로 전반적인 상태는 보통인 것으로 확인되었으며, 일부 마감재에서 오염 및 파손, 탈락 등이 발생하여 부분 보수 및 개선이 요구됨
기계	기계설비의 전반적인 물리적 상태는 노후된 상태로 일부 교체 및 수선공사 검토가 필요한 상태임. 대상 건물의 주요 기계설비는 열원설비, 공조설비, 위생설비, 펌프설비로 구분되며 일부 설비는 가동이 정지된 상태거나 보수가 필요한 상태로 지속적인 보수 및 AS를 실시한 것으로 확인됨
전기	1) 1993년 05월 전기 사용 전 검사를 완료하였으며, 대부분의 전기설비는 준공 후 교체 이력이 없는 것으로 확인됨 2) 사용연수 대비 설비 이상 상태는 발견하지 못하였으며 전력설비 관리운영 시스템은 양호하게 평가되나 변압기 등 주요 설비에 대한 잔존사용시간 확인 등을 통하여 교체 검토 필요 3) 전기설비에 대한 정기안전검사는 2년/1회 진행하고 있으며, 2018년 06월 최종 실시하였고, 결과는 합격통보를 받았음을 확인함
소방	1) 소방시설의 전반적인 상태는 대체로 양호한 것으로 판단됨 2) 대상 건축물은 2급 소방안전관리대상물로서 최근 2019년 01월 소방전문업체에 의뢰하여 실시한 소방작동기능점검보고서를 확인한 결과 자동화재탐지설비 중 일부 감지기의 작동 불량 및 소화기구 중 수동식 분말소화기의 내용연수가 초과된 경우 등 일부 문제점이 발견되어 조치, 완료한 것으로 확인됨 2) 특이사항으로는 해당 건축물의 지상층에는 스프링쿨러설비가 설치되어 있지 아니함. 1993년 준공 당시의 소방설비 설치기준에는 "지하층을 제외한 층수가 11층 이상인 경우"에 설치하도록 규정되어 지상 8층인 경우는 설치 대상이 아니였음

3) 경제적인 위험

당사가 편입 예정인 동 부동산의 매입가격 산정은 ㈜삼창감정평가법인이 산출한 감정평가액을 기초로 하였으며, 본 건 투자수익율 분석은 예교지성회계법인을 선정하여 신뢰성 있는 재무실사를 진행하였습니다.

(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, 임차인의 신용위험, 개선비용 및 관리비용증가 위험으로 세분될 수 있습니다.

1) 공실위험

당사는 임대부동산의 일반적인 위험, 즉, 임대차계약 만료, 갱신거절, 사업계획상의 임대료보다 낮은 계약의 가능성, 임대차 활동을 위한 비용의 지출 위험, 현재의 공실면적에 대한 임차인 확보 지연 위험 등에 노출되어 있습니다. 당사의 투자대상부동산은 현재 삼아알미늄(주), 한국리커만(주), (주)부경에스엠 및 다수의 소매점 등과 임대차 계약을 체결하고 있으며, 현재 공실률은 12.55%를 유지하고 있습니다. 당사의 사업계획상 기존 전세 구조의 임대차 계약을 그대로 연장하지 않고 월세로의 변경 계약 유도 및 적극적인 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 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 임차인

은 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 위험

당사는 부동산 매입시점에 총 자산액 약 49,783백만원을 자기자본 약 19,497백만원과 부채 약 30,285백만원으로 조달하였습니다. 따라서, 당사는 대규모 공실의 발생으로 인해 임대수익이 사업계획대비 현저히 미달할 경우 부채효과가 발생하여 부채가 전혀 없었을 경우보다 손실이 확대될 수 있는 위험에 노출되어 있습니다.

현재 당사의 차입금 현황은 다음과 같습니다.

구분	선순위담보대출
차입금액	28,000백만원
LTV (Loan to Value)	담보감정가(44,000백만원)의 68.83% (임대보증금 2,285백만원 포함)
차입이자율	연 3.10%
이자지급조건	매 3개월 후급
담보	부동산에 대한 1순위 근저당권 설정
상환방법	부동산 매각시점에 일시상환

주1) 자본금(약 19,497백만원)대비 차입규모(약 30,285백만원=보증금 약 2,285백만원 + 담보대출 28,000백만원)가 약 1.55배로 2배를 초과하지 않습니다.

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 시각적 차이로 인해 수익률 하락이 있을 수 있습니다.

(3) 부동산 자산 처분 관련

당사는 영속회사임에도 불구하고 매매계약체결시점으로부터 5년이 경과되는 시점에 부동산을 시장에 매각한 후 조기청산할 계획입니다. 청산시점에 첫째, 부동산자산의 처분위험과 둘째, 처분시 시장위험이 상존합니다.

첫째, 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.

둘째, 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 모니터링 하여 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
당사는 부동산 매각 방법 이외에도 주식의 매각을 통해 유동성 확보가 가능합니다. 단, 존속 기간 내에 유가증권시장 등에 상장하지 않을 예정이므로 장외거래를 통해 보유주식의 매각이 가능하나 매수수요가 충분하지 않을 경우 단시일 내에 매각이 어려우며 기대가격 이하로 매각하게 될 위험이 존재합니다.

다. 기타 투자위험

(1) 회사 경영 및 운영 위험 관리계획

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.

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 단시일내에 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 자

산의 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) 모집주선회사인 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 2019년 11월 25일~27일 (3영업일)간 청약이 실시될 예정이며, 청약처는 하이투자증권(주) 여의도 영업부입니다.

증권의 종류	수량	액면가액	주당발행가액	모집총액	모집방법
제1종 종류주	312,000주	5,000원	15,000원	4,680,000,000원	일반공모
제2종 종류주	554,500주			8,317,500,000원	
합계	866,500주			12,997,500,000원	

주) 청약결과 총 청약주식수가 공모주식수에 미달한 경우에는 최종 잔여주식은 메리츠종합금융증권(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, 당해 회사 종류주식 환금성에 상당한 제약이 따를 것으로 판단됩니다. 또한 당해 회사는 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 따르게 됩니다.

나. 환매

해당사항 없습니다.

다. 전환

해당사항 없습니다.

12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가

가. 기준가격의 산정 및 공시

당사는 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거, 이사회 결의를 거쳐 금번 일반공모의 1주당 모집가액을 15,000원으로 결정하였습니다. 1주당 모집가액 15,000원은 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
매입수수료	1,300백만원	소유권 취득일로부터 30영업일 이내에 지급
자산관리보수	연 100백만원(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

라. 인수회사의 공모인수수수료

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

구분	판매회사	지급금액	지급시기
공모인수수수료	메리츠종합금융증권(주)	229,950천원(인수의무금액의 1.77%)	공모 납입일로부터 10영업일 이내

마. 판매회사의 위탁보수

당사가 하이투자증권(주)에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구분	판매회사	지급금액	지급시기
모집주선수수료	하이투자증권(주)	3,000만원(정액)	공모 납입일로부터 2영업일 이내

바. 자산보관회사의 위탁보수

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

구분	자산보관회사	지급금액	지급시기
자산보관위탁보수	엔에이치투자증권(주)	연 1,300만원(정액)	매 분기종료 후 7영업일 이내

사. 사무관리회사의 위탁보수

당사가 (주)국민은행에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

구분	일반사무관리회사	지급금액	지급시기
일반사무수탁보수	(주)국민은행	연 2,500만원(정액)	매 분기 말일로부터 7영업일 이내

아. 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 52 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 53 조 (이익배당의 지급) ① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 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 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다. 제 54 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 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 제49조 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 제53조 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 종류주식으로서 발행가액의 연 6.70%의 비율로 해당 결산기 기간에 대하여 일할계산한 금액을 보통주식에 우선하여 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당합니다. 어느 영업연도의 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 그러한 누적된 미배당분을 다음 영업연도의 이익배당시에 최우선하여 배당합니다.

종류주식 발행으로 목표로 하는 배당수익률은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

사업단계	회계기간	종류주			보통주	
		제1종 종류주 배당금	제2종 종류주 배당금	연환산 배당률	배당금	연환산 배당률

운영 기간	1기	-	-	0.00%	-	0.00%
	2기	209	372	8.93%	-	0.00%
	3기	157	279	6.70%	-	0.00%
	4기	157	279	6.70%	-	0.00%
	5기	157	279	6.70%	137	4.21%
	6기	157	279	6.70%	179	5.51%
	7기	157	279	6.70%	191	5.89%
	8기	157	279	6.70%	200	6.15%
	9기	157	279	6.70%	213	6.54%
	10기	157	279	6.70%	223	6.86%
	11기	105	186	6.70%	160	7.39%
IRR On Equity (운영)				6.73%		3.87%
평균이익배당률(운영)				6.92%		4.01%

주1) 회계기간은 6개월 단위입니다.
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 산출된 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 결정한 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 배당소득에 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.

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 법률」에 따른 주권상장법인 주식으로서 대주주가 양도하는 것과, 상기 법률에 따른 증권시장에서의 거래에 의하지 않고 양도하는 것, 그리고 주권상장법인이 아

닌 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 법률」에 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 관할지방자치단체)에게 납부하여야 합니다. 한편 법인세법 제98조의 4의 규정에 의하여 조세조약에 따라 비과세 또는 면제를 적용받으려는 주식양도소득의 실질귀속자는 비과세・면제신청서를 소득지급자에게 제출하고, 소득지급자는 소득을 지급하는 날이 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 증권

시장에서 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 아니합니다.

15. 발기인・감독이사에 관한 사항

가. 발기인에 관한 사항

이름	법인(주민)등록번호	비고
정현섭	801106-1XXXXXX	부동산투자회사법 제7조(발기인) 해당 결격사항 없음
(주)에이커트리	110111-6460747	

(주)원경상사	110111-0358063	

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 08월 23일)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	
2019.08.23	60,000	300					60,000	300	발기인 출자
2019.11.01 (1차)			373,332	5,600			433,332	5,900	사모
2019.11.04 (2차)			60,000	900			493,332	6,800	사모
2019.11.06					60,000	300	433,332	6,500	발기인 감자
2019.11 (본건, 예정)			866,500	12,998			1,299,832	19,498	공모

※ 발기설립시 주식 액면금액 및 주식 발행가액은 5,000원으로 동일하며, 동 금액은 사모증자 완료 이후 감자되었습니다.
※ 사모 증자시 기명식 보통주 433,332주 발행되었으며, 공모 증자시 종류주 866,500주 발행 예정입니다.
※ 공모 및 사모 증자시 주식 액면금액은 5,000원이나 주식 발행가액은 15,000원으로 200% 할증 발행할 예정입니다.

3. 투자회사의 출자금에 관한 사항

가. 출자지분의 총수

(2019년 11월 예정)

발행할 출자지분의 총수	예정 출자지분의 총수	미발행출자지분의 총수
20,000,000주	1,299,832주	18,700,168주

주1) 사모 및 공모증자(본건, 예정)를 통한 출자 지분의 총수입니다.
주2) 회사가 발행할 종류주식의 발행예정주식 총수는 5,000,000주 입니다.

나. 발행한 출자지분의 내용

(2019년 11월 예정)

구분	종류	발행주식수	발행가액 총액	비고
기명식 보통주	발행가 15,000원	493,332주	6,799,980,000원	발기인 60,000주 사모 433,333주
기명식 종류주	제1종 종류주 발행가 15,000원	312,000주	4,680,000,000원	공모 (본건, 예정)
	제2종 종류주 발행가 15,000원	554,500주	8,317,500,000원	

주1) 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.

4. 집합투자기구의 운용실적

가. 연평균 수익률(세전 기준)

당사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일(2019년 8월 23일)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 8월 23일)에 개시하여 2019년 12월 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

(2019년 11월 예정, 단위 : 백만원)

구분	증권				파생상품	부동산	특별자산			단기대출 및 예금	기타	자산총액
	주식	채권	어음	집합투자 증권	장내	장외	부동산	실물 자산	기타			
자산합계	0	0	0	0	0	0	49,783	0	0	0	0	49,783
(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 09월 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
총 계	5,073		

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]

제23조 (주주의 의결권)
주주의 의결권은 1주마다 1개로 한다.

제24조 (주주총회의 결의방법)
주주총회의 결의는 법령 또는 이 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 하여야 한다.

제26조 (서면에 의한 의결권행사)
① 주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.
② 회사는 총회소집통지서에 서면에 의한 의결권 행사에 필요한 서면과 참고자료를 송부하여야 한다.
③ 제1항의 의결권을 행사하고자 하는 주주는 회사에서 송부한 서면에 의결권행사의 내용을 기재하여 총회일 전일까지 회사에 제출하여야 한다.
④ 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 출석한 주주의 의결권 수에 산입한다.

제27조 (의결권의 불통일행사)
① 주주가 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.

제28조 (의결권의 대리행사)
① 주주는 대리인으로 하여금 그 의결권을 행사하게 할 수 있다.
② 제1항의 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면을 회사에 제출하여야 한다.

(3) 투자자총회 결의사항

[정관]

제25조 (주주총회의 결의사항)
① 관계 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고 주주총회는 다음 사항을 결의한다.
1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 단, 두 기의 사업연도를 한 단위로 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.
2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
3. 아래 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 계약나.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 연기주주총회의회의개시예정시각에서1시간이경과할때까지출석한주주가소유한주식총수가발행된주식총수의과반수에미달하는경우에는출석한주주의주식총수로써주주총회가성립된것으로본다. 이경우연기주주총회의결의는출석한주주의의결권의과반수로한다. 다만, 관계법령및이정관에다른정함이있는경우에연기주주총회의특별결의는출석한주주의의결권의3분의2이상의수로써한다.

(4) 반대매수청구권

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

의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다. 2. 다른 부동산투자회사와의 합병 3. 제19조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행 ② 부동산투자회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구 기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ③ 제2항에도 불구하고 부동산투자회사는 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.
[정관] 제17조 (주식매수청구권) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회가 결의한 경우, 그 결의에 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 대하여 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 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. 제16조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행 ② 회사가 제1항의 규정에 해당하는 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 하고, 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지하여야 한다. ③ 회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등은 부투법 시행령 제17조가 정하는 바에 따른다. ④ 회사는 제3항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

나. 잔여재산분배

법령이나 정관의 규정에 의하여 해산사유가 발생하여 청산하게 되는 경우 정관 제9조에 의거 아래의 순서로 잔여재산을 분배하게 됩니다.

1. 최우선으로 제1종 종류주식과 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 종류주식 및 보통

주식에 대하여 발행가액 상당액에 달하는 만큼을 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배합니다.
3. 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산 중 10%는 제1종 종류주식, 제2종 종류주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배하고, 나머지 90%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 및 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. 다만, 『주식・사채 등의 전자등록에 관한 법률 시행령』 개정에 따라 전자등록계좌부에 주식 등을 전자등록하는 경우에는 동 조항은 삭제한다.

제9조의2 (종류주식의 내용)
① 회사가 발행할 제1종 종류주식은 의결권이 없는 것으로 하고 제2종 종류주식은 의결권이 있다. 회사는 종류주식을 오백만(5,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 발행할 수 있다.
② 회사는 이익배당시에 다음과 같은 순서로 배당한다.
1. 최우선으로, 제1종 종류주식과 제2종 종류주식에 대하여 1주당 1주의 액면금액에 연 6.7%의 비율을 일할 계산하여 곱한 금액을 그 주식수에 비례하여 동등하게 배당한다.
2. 제1호에 따른 배당 후 남은 배당가능이익이 있는 경우, 보통주식에 대하여 각 주식수에 비례하여 배당한다.
③ 어느 사업연도에 어느 종류주식에 대한 이익배당이 전항에 정한 배당률에 미치지 못한 경우에는 누적된 미배당분을 다음 사업연도의 배당시에 해당 종류주식의 이익배당액에 추가하여 배당한다.
④ 회사 청산시 다음과 같이 잔여재산을 분배한다.
1. 최우선으로, 제1종 종류주식과 제2종 종류주식에 대하여 누적된 미배당분이 있는 경우, 그 미배당분을 해당 종류주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.
2. 제1호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 제1종종류주식, 제2종종류주식 및 보통주식에 대하여 발행가액 상당액에 달하는 만큼을 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.
3. 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산 중 10%는 제1종 종류주식, 제2종 종류주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배하고, 나머지 90%는 보통주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배한다.
⑤ 회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우 종류주식 또는 보통주식에 대한 신

주의 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 제55조에 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] 제55조 (해산) 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다. 1. 주주총회의 해산결의 2. 합병 3. 파산 4. 법원의 해산명령 또는 해산판결 5. 영업인가의 취소 또는 등록의 취소	

6. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
7. 회사 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

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 투자・운용 및 자산의 구성・변경 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 자산운용현황은 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

해당사항 없습니다.

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.