

## 투 자 설 명 서 (안)

이 회사는 영속회사로 별도의 존속기한을 명시하지 않고 있으나 부동산 개발 완료 후 임대운영기간 8년 이후 보유부동산을 매각할 예정입니다. 따라서 보유 부동산의 매각 지연 등으로 인하여 적기에 해산할 수 없거나 저가 매각으로 인한 투자위험이 있습니다.

1. 회 사 명 : 주식회사 서한하나제 2 호위탁관리부동산투자회사

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

대표이사 : 손 인 택

2. 모 집 가 액 : 56,748,000,000 원 (액면가 5,000 원)

3. 모집하고자 하는 주식의 종류 및 수 :

- 기명식 종류주 7,944,600 주 (주당 발행가: 5,000 원)
- 기명식 보통주 3,405,000 주 (주당 발행가: 5,000 원)

4. 청 약 기 간 : 2020 년 [ ]월 [ ]일(1 일간)

5. 청 약 장 소 : (주)하나자산신탁 본점

6. 납 입 기 일 : 2020 년 [ ]월 [ ]일(1 일간)

7. 납 입 장 소 : 하나은행 압구정지점 (변경가능)

8. 투자설명서 비치 및 공시장소 :

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

신한아이타스(주) : 서울특별시 영등포구 여의대로 70 신한금융투자타워 22 층 ([www.shinhanaitas.com](http://www.shinhanaitas.com))

엔에이치투자증권(주) : 서울특별시 영등포구 여의대로 60 ([www.nhqv.com](http://www.nhqv.com))

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

## 제 1 부 모집의 개요

### I. 모집의 요령

#### 1. 모집주식의 내용

| 구 분     | 종 류        | 모집주수         | 주당발행가액  | 모집총액       | 비 고 |
|---------|------------|--------------|---------|------------|-----|
| 모 집(사모) | 기명식<br>종류주 | 7,944,600 주  | 5,000 원 | 39,723 백만원 |     |
|         | 기명식<br>보통주 | 3,405,000 주  | 5,000 원 | 17,025 백만원 |     |
| 합 계     |            | 11,349,600 주 |         | 56,748 백만원 |     |

\* 회사 설립시 발행한 주식의 총수 : 60,000 주(기명식 보통주/발행가 5,000 원)

## 2. 모집의 방법

| 모집대상                              | 구분         | 주수(지분율)      |          | 주당모집가액  | 모집총액          | 비 고 |
|-----------------------------------|------------|--------------|----------|---------|---------------|-----|
| (주)민간임대허브<br>제 6 호위탁관리<br>부동산투자회사 | 기명식<br>종류주 | 7,944,600 주  | (70.00%) | 5,000 원 | 39,723<br>백만원 |     |
| (주)서한                             | 기명식<br>보통주 | 3,105,000 주  | (27.36%) | 5,000 원 | 15,525<br>백만원 |     |
| (주)하나자산신탁                         | 기명식<br>보통주 | 300,000 주    | (2.64%)  | 5,000 원 | 1,500<br>백만원  |     |
| 합 계                               |            | 11,349,600 주 | (100.0%) |         | 56,748<br>백만원 |     |

\* 지분율은 총 주식수 11,349,600 주 기준으로 함(발기설립 시 60,000 주 기발행)

\* 주택도시기금이 모(母)리츠인 (주)민간임대허브제6호위탁리츠에 출자 예정이며, 주택도시기금은 부동산투자회사법 제14조의8 3항 2목에 해당하는 기관임 (2020.05.27 기금투자심의위원회)

## 3. 인수에 관한 사항

해당사항 없음

#### 4. 모집의 조건

| 항 목         | 내 용                    |
|-------------|------------------------|
| 모 집 주 식 의 수 | 11,349,600 주           |
| 액 면 가 액     | 5,000 원                |
| 청 약 단 위     | 1 주                    |
| 청 약 기 일     | 2020 년 [ ]월 [ ]일(1 일간) |
| 청 약 증 거 금   | 100%                   |
| 납 입 기 일     | 2020 년 [ ]월 [ ]일(1 일간) |
| 배당기산일       | 매년 1 월 1 일             |

※ 당해 회사 최초 설립일은 2019 년 10 월 11 일이며, 제 1 기 ('19.10.11.~'19.12.31)를 제외한 매 사업연도는 12 개월이며, 당해 회사의 발기설립 시 기명식 보통주 60,000 주가 기발행되었음.

#### 5. 모집의 절차

##### 가. 공고의 일자 및 방법

해당사항 없음

##### 나. 청약방법

- 1) 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.
- 2) 청약의 최소단위는 1 주로 하며 청약자의 1 인당 청약한도는 모집주식수 11,349,600 주의 범위 내로 합니다.
- 3) 청약자는 금융실명거래 및 비밀보장에 관한 긴급재정명령에 의한 실명자이어야 합니다.
- 4) 청약자는 소정의 청약서 2 통에 필요한 사항을 기재한 후 기명날인 또는 서명날인하여 청약증거금과 함께 청약취급처에 제출하는 방법으로 청약합니다.
- 5) 청약자는 주식청약서에 기명날인 또는 서명날인 하여야 하며, 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후에 투자결정을 하여야 합니다.

- 6) 각 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후에 투자결정을 하여야 합니다. 투자위험에 대하여는 본 투자설명서 『제 2 부의 Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법』의 『3. 투자와 관련된 위험』을 참조하시기 바랍니다.

#### **다. 청약취급처**

(주)하나자산신탁 본점

#### **라. 청약결과 배정방법**

- 1) 당해 회사는 사모의 방식으로 모집이 진행되므로 총 모집주식수 11,349,600 주를 청약주식수대로 배정합니다.
- 2) 총 청약주식수가 총 배정주식수를 초과하는 경우에는 안분 배정하되 잔여주식이 최소화되도록 합니다.
- 3) 총 청약주식수가 사모주식수에 미달한 경우 청약물량 전부를 배정한 후 최종 잔여주식은 최종적으로 미 발행 처리합니다.
- 4) 상기 내용 이외의 것은 관련 법령 및 금융위원회를 비롯한 유관기관의 규정에 어긋나지 않는 범위 내에서 합리적인 방법에 의하여 처리합니다.

#### **마. 주권교부에 관한 사항**

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

## 6. 기타 모집에 관한 사항

### 가. 주권교부일 이전의 주식양도의 효력

- 1) 투자자계좌부와 예탁자계좌부에 기재될 자는 각각 그 증권을 점유하는 것으로 봅니다.
  - 2) 투자자계좌부와 예탁계좌부에 대체의 기재가 증권의 양도 또는 질권설정을 목적으로 하는 경우에는 증권의 교부가 있었던 것과 동일한 효력을 가집니다.
  - 3) 예탁증권의 신탁은 신탁법 제 4 조제 2 항의 규정에 불구하고 예탁자계좌부 또는 투자자계좌부에 신탁재산인 뜻을 기재함으로써 제 3 자에게 대항할 수 있습니다.
  - 4) 주식발행 전에 한국증권거래소의 증권시장에서의 매매거래 중 투자자계좌부 또는 예탁자계좌부상 계좌간 대체의 방법으로 결제하는 경우에는 상법 제 335 조제 3 항의 규정에도 불구하고 발행회사에 대하여 그 효력이 있습니다.
- ※ 신탁법 제 4 조 (신탁의 공시와 대항) ② 등기 또는 등록할 수 없는 재산권에 관하여는 다른 재산과 분별하여 관리하는 등의 방법으로 신탁재산임을 표시함으로써 그 재산이 신탁재산에 속한 것임을 제 3 자에게 대항할 수 있다.
- ※ 상법 제 335 조 (주식의 양도성) ③주권발행전에 한 주식의 양도는 회사에 대하여 효력이 없다. 그러나 회사성립 후 또는 신주의 납입기일 후 6 월이 경과한 때에는 그러하지 아니하다.

### 나. 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

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

### 다. 주금납입장소 및 납입일

- 1) 주금납입장소: 하나은행 압구정지점 (변경가능)
- 2) 주금납입일 : 2020 년 [ ]월 [ ]일(1 일간)

## Ⅱ. 기타 투자자보호에 필요한 사항

### 1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

당해 회사는 사모형식으로 설립되며 증권거래소에 상장되지 않을 예정으로 환금성 및 유동성이 제한될 수 있습니다. 당해 회사는 해산 시까지 비상장을 유지할 계획으로 환금성에 상당한 제약이 있을 수 있습니다.

### 2. 기타 중요한 사항

가. 당해 회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에 자본금 총액이

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

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

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

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

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

1) 투자원금에 대한 손실의 위험

2) 부동산자산 매입·운용·처분 관련 위험(소유권 제한의 위험, 물적, 기술적 하자로 인한 추가 비용 부담의 위험, 책임임차인의 신용위험, 공실 위험, 관리비용증가 위험, 역부채효과 위험, 재해 등 불가항력에 대한 위험 등)

3) 환금성 및 유동성 관련 위험(환금성 등 주식 관련 위험, 유동성 관련 위험)

4) 회사 경영 및 운영 등 기타 위험(대리인 및 이해상충 관련 위험, 제도변화 관련 위험, 현금 및 증권의 운용관련 위험)

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

## 제 2 부 발행인에 관한 사항

### I. 회사의 개황

#### 1. 회사의 사업목적

당해 회사는 정부의 주택임대사업 정책에 부합하는 민간임대주택을 공급하려는 목적으로 부동산투자회사법에 따라 설립된 명목 회사이며, 주택도시보증기금으로부터 출자금을 확보하여 대상 주택의 매입·운영·처분을 통해 국민의 주거생활을 안정화시킴과 동시에 이익창출을 근본적 목적으로 함. 이러한 사업목적으로 부동산 시장에는 투명한 거래 관행을 정착시키고 투자자들에게는 안정적인 수익을 제공할 것임.

#### 2. 회사의 설립취지 및 그 성격

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 회사로서 위탁관리대상 부동산 매입을 통해 민간임대주택을 운용하는 투자상품을 제공할 것임. 국내 주택시장에 투명하고 안정적인 간접 투자 수단을 제공함으로써 국내 투자자들로 하여금 폭넓은 투자 기회의 제공함과 거시적으로는 국내 경제 환경 전반에 걸쳐 활력을 줄 수 있는 개혁의 일환으로서의 중추적인 역할 수행을 설립취지로 하고 있음. 또한, 개발완료 후 8 년간 임대주택으로 활용함으로써 국민의 주거생활을 안정화시키며, 주택임대관리업 활성화를 설립취지로 하고 있음.

#### 3. 회사의 구조

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

신한아이타스(주)가 일반사무수탁회사로서 회사의 운영 및 계산에 관한 사무 등을 수행할 것입니다.

#### 4. 주식에 관한 사항

| 발행할 주식의<br>총수 | 설립시 발행한<br>주식의 총수   | 주 당<br>발 행<br>가 액 | 영업인가 후<br>유상증자 예정<br>주식수 | 주 당<br>발 행<br>가 액 |
|---------------|---------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|
| 11,349,600 주  | -                   |                   | 기명식 종류주<br>7,944,600 주   | 5,000 원           |
|               | 기명식 보통주<br>60,000 주 | 5,000 원           | 기명식 보통주<br>3,345,000 주   | 5,000 원           |

#### 5. 주식사무에 관한 사항

|          |                                                           |
|----------|-----------------------------------------------------------|
| 결 산 일    | 매년 12 월 31 일                                              |
| 주주명부폐쇄시기 | 각 사업연도의 초일부터 직전 결산기에 관한 각 정기주주총회<br>종료일                   |
| 주권의 종류   | 기명식 보통주 및 기명식 종류주식                                        |
| 정기주주총회   | 매사업연도 종료 후 3 월 이내                                         |
| 공고게재 신문  | 머니투데이에 기재하되, 2 개 이상의 신문에 공고하여야 할 경우,<br>머니투데이와 매일경제신문에 공고 |
| 명의개서 대리인 | 신한아이타스(주)                                                 |

## **6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유**

### **가. 존속기간**

정관상 당해 회사의 정해진 존속기간은 없습니다.

### **나. 해산사유**

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

- 1) 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
- 2) 주주총회의 해산결의
- 3) 합병
- 4) 파산
- 5) 법원의 해산명령 또는 해산판결
- 6) 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
- 7) 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
- 8) 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

## Ⅱ. 발기인.이사 및 감사에 관한 사항

### 1. 발기인에 관한 사항

| 성 명       | 법인(주민)등록번호     | 주요경력 또는 연혁 | 비 고                               |
|-----------|----------------|------------|-----------------------------------|
| (주)서한     | 170111-0023002 | 1976 년 설립  | 부동산투자회사법<br>제7조 제1항<br>해당 결격사항 없음 |
| (주)하나자산신탁 | 110111-1714818 | 1999 년 설립  |                                   |

### 2. 이사 및 감사에 관한 사항

| 직 명  | 성 명 | 주민등록번호       | 주 요 경 력    | 비 고                                             |
|------|-----|--------------|------------|-------------------------------------------------|
| 대표이사 | 손인택 | 641220-***** | (주)서한      | 부동산투자회사법<br>제 14 조 및<br>제 14 조의 2<br>해당 결격사항 없음 |
| 이 사  | 박영희 | 750103-***** | 법무사 정택근사무소 |                                                 |
| 이 사  | 김연희 | 801218-***** | 주식회사 피데스에셋 |                                                 |
| 감 사  | 고원호 | 780519-***** | 서린회계법인     |                                                 |

### 3. 임원의 보수지급기준

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

### Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법

당해 회사(리츠)는 리츠가 사업시행자로서 토지를 매입하여 주택을 건설 및 임대운영 하는 주택임대사업을 영위하며, 8 년 동안 임대운영 후 매각, 청산할 계획입니다.

#### < 사업내용 >

| 구 분  | 내 용                                                                                                     |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 사업명  | 고양삼송 B-2BL 공공지원 민간임대주택사업                                                                                |
| 사업위치 | 경기도 고양시 덕양구 오금동 360-1                                                                                   |
| 부지면적 | 59,759.00 m <sup>2</sup>                                                                                |
| 수익구조 | 임대수익 및 매각수익                                                                                             |
| 재무구조 | 자기자본 : 56,748 백만원<br>타인자본 : 226,988 백만원(임대보증금: 48,559 백만원,<br>주택도시기금융자: 52,800 백만원, 민간차입금: 125,630 백만원) |

#### < 개발사업 개요 >

| 구 분   | 내 용                                                                                                        |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 대지위치  | 경기도 고양시 덕양구 오금동 360-1                                                                                      |
| 지역/지구 | 지구단위계획구역(연립주택용지)                                                                                           |
| 대지면적  | 59,759.00 m <sup>2</sup>                                                                                   |
| 건축면적  | 21,229.53 m <sup>2</sup>                                                                                   |
| 건폐율   | 35.53%                                                                                                     |
| 연면적   | 지상층 면적 : 59,212.97 m <sup>2</sup><br>지하층 면적 : 33,456.04 m <sup>2</sup><br>면적 합계 : 92,669.01 m <sup>2</sup> |
| 용적율   | 99.09%                                                                                                     |
| 용도    | 연립주택 및 부대복리시설                                                                                              |
| 규모    | 연립주택 528 세대 및 근린생활시설 등 / 지하 1 층, 지상 4 층                                                                    |

## 1. 자산운용의 기본방침

- 본 리츠(당사)가 편입하는 토지는 한국토지주택공사가 소유한 경기도 고양시 오금동 360-1 일대임.
- 당사의 자산운용은 부동산과 현금(투자 이후에 발생하는 임대료, 처분수입 및 기타 현금) 등으로 운용될 계획이며, 부동산의 매입, 개발, 임대, 관리, 매각 업무와 현금 운용 등에 관한 사항은 당사의 이사회에서 운용방침을 정하여 자산관리회사인 (주)하나자산신탁을 통해 운용할 계획임.
- 본 부동산 자산운용은 매입, 개발, 임대, 매각, 상환단계로 구분됨.
  - 매입: 영업인가 후 증자 및 대출을 통하여 사업개시 시점에 대상 사업부지를 매입할 계획으로, 본 사업부지는 철거 및 명도 등의 문제없이 한국토지주택공사로부터 사전에 정해진 가격에 원활히 매입할 수 있을 것으로 예상.
  - 개발: 부동산 매입 후 사업계획서상 개발계획에 따라 공동주택 528세대 및 부속시설로 건축물을 신축할 계획으로서 본 택지의 용도 및 규제에 맞추어 개발할 예정. 시공사는 (주)서한으로 책임준공을 통하여 준공에 대한 안정성을 확보
  - 임대: 2021년 6월(예상)부터 입주자 모집을 개시하여, 2022년 6월(예상)부터 임대를 개시할 계획이며, (주)하나자산신탁을 자산관리회사로, 지에이치파트너즈(주)를 주택임대관리회사로 8년간 임대 운영 후, 매각 및 청산할 계획임.
  - 매각: 공공지원 민간임대주택 정책에 부합할 수 있도록 임대주택 재고를 계속 유지 가능한 기관투자자에게 일괄매각을 추진 예정으로, 매각대금으로 차입금을 상환한 후, 발생한 수익을 주주에게 배당할 계획임.
- 자산은 부동산과 현금 및 증권으로 구분하여 운용할 계획이며, 부동산 자산관리와 처분업무 등을 자산관리회사인 (주)하나자산신탁에 위탁하고 현금 및 유가증권은 당해 회사의 이사회에서 운용방침을 정하여 (주)하나자산신탁을 통해 운용할 계획이며, 당사는 상기 구조로 부동산의 매입, 운용 및 처분 계획을 수행함으로써 안정적인 미래의 현금흐름 및 투자수익률을 실현할 계획임.

## 2. 주요 투자대상 및 투자계획

- 본 사업과 관련한 건설원가 및 운영비에 따른 총사업비 내역은 다음과 같음

### < 총사업비 내역 >

(단위: 백만원)

| 구 분            | 내 역     | 금 액     | 건설기간    | 운영기간   |
|----------------|---------|---------|---------|--------|
| 총사업비<br>(필요재원) | 토지비매입비용 | 83,322  | 83,322  | -      |
|                | 건설관련비용  | 152,167 | 152,167 | -      |
|                | 리츠운영비용  | 9,347   | 6,076   | 3,271  |
|                | 부동산관리비용 | 14,099  | 183     | 13,915 |
|                | 금융비용    | 24,802  | 2,391   | 22,411 |
| 총사업비 합계        |         | 283,736 | 244,139 | 39,597 |

- 본 사업에 필요한 총사업비는 다음과 같은 자기자본 및 타인자본으로 조달하며, 현금과부족에 따라 민간차입금 규모를 조정하는 것으로 가정하고 있음.

**< 재원조달 내역 >**

(단위: 백만원)

| 구 분      | 내 역       | 금 액     |
|----------|-----------|---------|
| 자기자본     | 주택도시기금    | 39,723  |
|          | (주)서한     | 1,500   |
|          | (주)하나자산신탁 | 15,525  |
|          | 소 계       | 56,748  |
| 타인자본     | 주택도시기금 융자 | 52,800  |
|          | 민간차입금     | 125,630 |
|          | 소 계       | 178,430 |
| 임대보증금 사용 |           | 48,559  |
| 재원조달 합계  |           | 283,736 |

- 당해 회사는 설립과 동시에 대부분의 자금을 부동산에 투자하게 되며 추가적으로 투자 이후에 발생하는 현금 및 증권은 자산관리회사인 (주)하나자산신탁을 통하여 자산보관기관인 엔에이치투자증권(주)에 위탁되어 운용될 것임.

- 투자 이후에 발생하는 현금 및 증권으로는 누적임대료수입 및 이를 재원으로 취득한 증권이 있고, 자산운용의 지침은 이사회를 통하여 결정될 것이며 매회계년도 말 배당지급의 의무를 성실히 수행하기 위해 안정성에 중점을 두어 장기상품과 단기상품을 적절히 이용하여 운용될 것임.

### 3. 위험관리계획

#### 1) 자산운용위험 관리계획

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

#### 가. 투자원금에 대한 손실의 위험

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

#### 나. 부동산 자산 매입관련 위험

##### ▪ 부동산자산의 개발·운용위험 관리계획

당사가 사업부지를 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 i)부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등으로 인한 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 위험과 ii)부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입검토 시에 예상하지 못하였던 일정금액 이상의 추가지출을 발생시킬 수 있는 위험, iii)운영과 관련한 자료의 불충분이나 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험 등을 들 수 있으며, 다만 실제 위험 발생가능성 및 그 결과에 대해 사전 분석을 통한 위험 최소화 방안을 마련하고, 부동산 매매계약 체결 등의 과정에서 이러한 위험을 적극적으로 회피하도록 만전을 기하였음. 단, 당해 회사는 한국토지주택공사로부터 매매의 방식으로 부동산

을 취득하며, 기타 가압류, 가처분 등 부동산에 대한 모든 부담은 소유권 이전등기 이전에 말소된 상태에서 매입할 예정임.

▪ 부동산 개발 위험관리

부동산 개발기간 동안의 자산 운용과 관련하여 예측할 수 있는 위험으로는 다음과 같은 위험이 발생할 수 있음.

1) 주택법상 사업계획승인 등의 위험

-본 부동산을 개발하기 위한 인허가 등과 관련하여 기타 인허가상 위험요소가 없음.(2019.11.29자로 주택건설사업계획승인 완료)

2) 시공사의 잠재적 위험

-당사는 개발사업의 목적물을 건설함에 있어 시공사의 자금경색, 파산 등의 이유로 공기를 제때 맞추지 못하거나 공사불능 상태에 빠지게 되면 회사의 배당수익이 하락할 위험이 있음.

-이와 관련하여 당사는 공사비를 분양률과 상관없이 사전에 확보된 자금으로 지급함으로써 시공사의 재무상태와 본건 사업을 최대한 절연토록 할 예정으로 각종 약정체결 시 시공사의 책임준공 확약을 통하여 기한 내 준공에 대한 안정성을 확보할 예정이며, 그럼에도 불구하고 제반 사항의 변동으로 시공사 관련 위험은 발생할 수 있음.

3) 재해 등 불가항력에 대한 위험

-건설기간 중 예측할 수 없는 손해에 대해서는 책임준공 선 확보, 공사이행보증보험 등을 통하여 부보함으로써 그 리스크를 최대한 헷지할 계획이나, 지진, 홍수 등 불가항력에 의한 손실이 있는 경우 이는 보험에 의해 부보되지 아니하므로 당해 회사의 수익에 직접적으로 영향을 미치게 되고 이에 따라 배당이 감소될 수 있음.

**다. 부동산자산 운용관련 위험**

1) 일반적으로 부동산 자산의 운용과 관련된 위험은 공실위험, 임차인의 신용위험, 개선비용 및 관리비 증가 위험이 존재함.

2) 시공사인 (주)서한, 자산관리회사인 (주)하나자산신탁, 주택임대관리회사인 지에이치 파트너즈(주)의 역량 및 효과적인 운영을 통하여 운영기간 중 공실위험을 최소화하여 임대위험을 낮출 계획임.

3) 임차인의 신용위험은 임차보증금을 수취하게 되므로 상당부분 관리 가능하며, 개선비용 및 관리비 상승 위험은 건설사의 하자보증과 주택임대관리회사의 효과적 운영을 통하여 통제 가능한 수준에서 관리할 계획임.

4) 당사는 개발사업 및 운영시에 소요되는 차입금에 대한 이자율 상승에 대비하고 자 고정금리로 대출금을 조달할 예정임.

#### **라. 부동산자산 처분관련 위험**

당해 회사는 존속기간을 명시하지 않고 있으나, 매각시점은 준공 후 임대개시 후 8년 이후에 부동산을 1)기관투자자에게 일괄매각 또는 2)임차인 등 개인투자자에게 개별분양을 통하여 처분을 예상하고 있으며, 매각시점에 시장상황 악화 등으로 인해 분양전환 또는 매각시기가 지연되거나 적절한 매수처를 찾지 못하거나 낮은 가격으로 매각된다면 사업계획상의 배당수익률을 달성하지 못할 가능성이 있습니다. ,

본 리츠는 공공지원 민간임대주택에 부합하는 민간임대주택을 공급하려는 목적으로 설립된 바, 임대주택 일괄 매각을 통한 임대주택 재고량 유지를 우선적인 처분 전략으로 계획하고 있습니다. 본 리츠 청산시점에 (건설기간 포함 10년 6개월 후) 주거용 부동산이 투자 상품으로 활성화 되어 있을 경우, 운영기간 동안 달성된 수익성 및 안정성을 바탕으로 민간 투자기관에 매각하여 주거 시장에서 임대주택 재고량 유지에 일조 할 예정이며, 리츠 청산시점에 임대주택이 주거용 부동산 투자상품으로 활성화되지 않은 경우, 운영기간 동안의 성과를 바탕으로 실거주 목적의 수분양자 또는 임대주택사업자를 타겟으로 개별 분양하는 구조로 처분관련 리스크를 헷지할 예정입니다.

당해 부동산은 감정가액 대비 낮은 건설원가로 개발하기에 매각을 진행하는데 어려움이 없을 것으로 판단되나, 시장위험으로 인해 매각이 용이하지 않을 경우

전략적 판단을 통해 외관, 공용부분, 인테리어, 기계 및 설비 등 필요한 부분을 개보수 후 분양 결정 예정입니다.

처분 시 시장 위험과 관련하여, 매각하는 당시의 전반적인 경제 및 부동산 시장의 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로 이는 당해 회사의 전반적인 수익률에 변화를 주는 중요 변수가 될 수 있으며, 경제 및 부동산 시장을 상시적으로 모니터링 하여 부동산자산이 당초 계획하였던 당해 회사의 수익률에 영향을 주지 않는 수준으로 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획입니다.

#### **마. 현금 및 증권의 운용**

본 회사는 사내 보유현금과 이를 재원으로 취득하는 유가증권을 보유하게 됩니다. 이러한 현금 및 유가증권의 운용방침은 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획입니다. 그러나 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.

### **2) 회사 경영 및 운영 위험 관리계획**

#### **가. 환금성 등 주식 관련 위험**

당해 회사의 주식은 사모형식으로 모집되며 존속기한까지 비상장으로 존속될 예정으로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다.

#### **나. 유동성 관련 위험**

당해 회사의 주식은 존속 기간 내에 유가증권시장 등에 상장하지 않을 예정이므로 장외거래를 통해서만 보유주식의 매각이 가능하나 매수수요가 충분하지 않을 경우 단시일 내에 매각이 어려우며 기대가격 이하로 매각하게 될 위험이 존재합니다.

#### **다. 대리인 및 이해상충위험 관련**

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

따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회는 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.

#### **라. 제도변화 위험 관련**

향후 부동산투자회사법, 시행령 및 시행규칙의 개정은 당해 회사의 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 당해 회사는 법 개정이 예상된 경우에 사전대비와 이에 대한 영향분석을 철저히 하고 불가피하게 법 개정과 제도변화에 따른 수익률 하락이 예상되는 경우를 상정하여 사업을 효율적으로 운영하고 필요에 따라서는 합리적인 투자대상을 선정하여 당초 계획하였던 사업의 수익률을 유지할 계획입니다.

### **4. 투자제한**

#### **가. 자산의 투자, 운용에 관한 일반원칙**

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

#### **나. 부동산에의 투자 및 운용**

- 1) 당해 회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기말 현재 총자산의 100 분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 합니다. 이

경우 총 자산의 100 분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물 포함한다)이어야 합니다. 자산의 구체적인 내용 및 산정기준은 부투법 시행령 제 27 조를 따릅니다.

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

#### 다. 증권의 투자 및 운용

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

- ① 특정한 부동산의 개발을 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을  
취득하는 경우
- ② 다른 회사와 합병하는 경우
- ③ 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우
- ④ 회사의 권리를 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 『관광진흥법』에 따른 관광숙박업 등 부투법 시행령 제 31 조  
제 1 항으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
- ⑥ 기타 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법  
시행령 제 31 조 제 2 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

- 2) 회사는 제 1)항 내지 제②호부터 제④호까지의 규정에 따라 다른 회사의 의결권  
있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된  
날부터 6 개월 이내에 제 1)항의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야  
합니다.

- 3) 회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 부투법 시행령 제 31 조  
제 3 항으로 정하는 증권은 제외합니다)을 총자산의 100 분의 5 를 초과하여  
취득하여서는 안됩니다. 다만, 제 1)항 제⑤호에 따른 주식의 경우에는 회사  
총자산의 100 분의 25 를 초과하여 취득하여서는 아니됩니다.

- 4) 회사가 보유하고 있는 증권이 제 3)항에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날부터 6 월 이내에 같은 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

#### 라. 거래의 제한

- 1) 회사는 다음 각 호에 해당하는 자와 회사 정관 제 41 조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 안됩니다.
- ① 회사의 임원 및 그 특별관계자(자본시장법 제 133 조 제 3 항에 따른 특별관계자를 말하며, 이하 같다)
  - ② 회사의 주식을 100 분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자
- 2) 제 1)항에도 불구하고 회사는 제 1)항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있습니다.
- ① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
  - ② 회사의 이사회의 승인 및 『상법』 제 434 조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
  - ③ 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래(다만, 제 1)항 제①호의 어느 하나에 해당하는 자와의 거래는 제외)
  - ④ 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
- 3) 회사는 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자는 서로 부동산 또는 증권의 거래행위를 할 수 없습니다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 경우에는 그렇지 않습니다.
- ① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
  - ② 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
  - ③ 부동산투자회사법 시행령 제 15 조 제 1 호 각 목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100 분의 90 부터 100 분의 110 까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
  - ④ 회사의 합병, 해산, 분할, 또는 분할합병에 의한 불가피한 거래

- ⑤ 부동산투자회사법 제 20 조의 2 의 규정에 의한 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식은 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
- ⑥ 회사의 이사회 승인 및 상법 제 434 조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

## 5. 이익 등의 배당방법

### 가. 배당가능이익

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

### 나. 배당정책

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

### 다. 배당 지급 및 결정방법

- 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 2019년 12월 31일에 종료함.
- 이 후 매 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 매년 12월 31일에 종료할 계획
- 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 회계연도 말 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금은 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우를 제외하고 이익배당을 위한 정기 주주총회일 또는 정관 제53조 제2항에 따른 이사회 결의를 한날로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다.

## 6. 자산평가 및 공시방법

### 가. 자산평가방법

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

- 1) 부동산의 경우에는 취득가액(장부가액)을 기준으로 한합니다. 다만, 취득 후 1년이 경과한 경우에는 “부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률”에 의한 감정평가업자가 부동산투자회사법 시행령 제 16 조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있습니다.
- 2) 증권의 경우에는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제 260 조의 규정을 준용하여 산정합니다. 이 경우 “평가기준일”은 “산정기준일”로 봅니다.
- 3) 금융기관에의 예치금의 경우는 원금과 평가기준일까지의 이자를 가산한 금액으로 합니다.
- 4) 기타자산 가액은 평가기준일 현재 대차대조표상에 나타난 금액을 기준으로 합니다.

#### **나. 공시방법**

회사의 공고는 일간 머니투데이에 게재하되, 2 개 이상의 신문에 공고하여야 할 경우, 머니투데이와 매일경제신문에 공고하기로 합니다.

## 제 3 부 업무위탁에 관한 사항

### I. 자산관리회사에 관한 사항

#### 1. 회사의 개요

##### 가. 회사개요

○명 칭 : 주식회사 하나자산신탁

○주 소 : 서울시 강남구 테헤란로 127, 15 층 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)

○주주에 관한 사항

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

○자산운용전문인력에 관한 사항

| 성 명 | 최종학력(전공)              | 주요경력                            | 비고 |
|-----|-----------------------|---------------------------------|----|
| 이정환 | ·건국대학교 부동산대학원         | ·모간스탠리<br>·알파인베스트먼트<br>·KB부동산신탁 |    |
| 김정율 | ·와세다대학교 MBA           | ·현대산업개발<br>·현대건설                |    |
| 심용운 | ·서울대 도시공학대학원          | ·SK건설 주택영업팀<br>·하나자산신탁 신탁영업팀    |    |
| 석홍재 | ·단국대학교 일반대학원<br>부동산학과 | ·케이탑자기관리리츠<br>·KB부동산신탁          |    |
| 송치영 | ·건국대학교 부동산학과          | ·퍼스티지자기관리리츠                     |    |

|     |                          |                                                    |  |
|-----|--------------------------|----------------------------------------------------|--|
| 이상재 | ·서울시립대 대학원<br>도시공학과      | ·크레딧스인베스트먼트<br>·한국리츠협회                             |  |
| 전진홍 | ·한양대학교 일반대학원<br>도시공학과    | ·메이트플러스                                            |  |
| 한상현 | ·서울시립대 일반대학원<br>도시공학과    | ·알파에셋자산운용<br>·교보리얼코<br>·한국리츠협회                     |  |
| 김현준 | ·서울대 환경대학원<br>·성균관대 건축학과 | ·HTH 투자영업실<br>·KT Estate 개발투자사업본부<br>·한미글로벌 개발사업본부 |  |
| 김현재 | ·중앙대대학원 부동산학과            | ·서브원                                               |  |
| 서동기 | ·동국대학교 법학부               | ·KB 부동산신탁<br>·멀티에셋자산운용                             |  |
| 심규완 | ·홍익대학교 경제학부              | ·오라이언자산운용<br>·제이알투자운용                              |  |
| 강종화 | ·대구대학교 사법학과              | ·세빌스코리아 자산관리본부<br>·신영에셋 사업1팀<br>·젠스타 자산관리본부        |  |
| 김구회 | ·한양대 도시대학원               | ·교보리얼코 투자자문팀<br>·도시공학박사                            |  |
| 이현지 | ·고려대학교 공학대학원             | ·도화엔지니어링                                           |  |

\* 부동산투자회사법 제 22 조의 규정에 의한 자산운용전문인력임.

## 2. 자산관리위탁계약의 개요

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

| 구 분     | 위탁수수료      | 비 고                |
|---------|------------|--------------------|
| 자산운용수수료 | 연간 230 백만원 | 매분기 말일<br>(VAT 별도) |

- 보수의 지급방식: 매 분기 단위로 지급
- 주요업무
  - 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분
    - 부동산 취득 및 처분에 관한 본 리츠의 의사결정을 지원하기 위한 평가자료(실사보고서 포함) 등의 제공
    - 부동산 취득에 관한 리츠의 의사결정에 따른 계약체결 업무 및 계약 체결 후 동 계약의 정상적인 완료를 확보하기 위한 제반 업무
    - 부동산 처분에 관한 리츠의 의사결정에 따른 계약체결 업무
    - 부동산의 관리 및 개량에 관한 업무 및 이에 수반되는 리츠 명의의 계약체결 업무
    - 기타 본 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
  - 부동산의 임대차
    - 부동산의 임대차와 관련된 계약 체결 및 사후관리업무(임대료 및 임대차보증금의 청구, 임대부동산의 보수의 청구, 임차인의 귀책으로 인한 해지 등을 포함하나 이에 한정되지 않음)
    - 기타 본 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
  - 증권의 매매
    - 리츠의 증권 취득 및 처분에 관한 리츠의 의사결정을 지원하기 위한 평가자료 등 제공
    - 리츠의 증권 취득 및 처분에 관한 리츠의 의사결정에 따른 계약체결
    - 그 이외의 증권의 취득 및 처분에 관한 계약체결
    - 기타 본 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
  - 필요한 경우 부동산투자자문회사에 대한 자산운용에 관한 자문 및 평가업무 위탁

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

## II. 자산보관기관에 관한 사항

### 1. 자산보관기관의 개요

- 명 칭 : 엔에이치투자증권(주)
- 주 소 : 서울시 영등포구 여의대로 60 NH 투자증권빌딩
- 자본금에 관한 사항

(기준 : 2019.12.31기준)

| 주요주주       | 소유주식수(주)    |            | 소유비율(%) |      | 비고 |
|------------|-------------|------------|---------|------|----|
|            | 보통주         | 우선주        | 보통주     | 우선주  |    |
| 농협금융지주주식회사 | 138,195,501 | -          | 49.11%  | -    |    |
| 기타         | 143,213,386 | 18,870,968 | 50.89%  | 100% |    |
| 계          | 281,408,887 | 18,870,968 | 100.00  | 100% |    |

- 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원)

| 구 분  |      | 연도      |         |         |
|------|------|---------|---------|---------|
|      |      | 2017년   | 2018년   | 2019년   |
| 신탁가액 | 수탁고  | 327,484 | 334,068 | 399,396 |
|      | 거래처수 | 35,922  | 31,743  | 35,526  |

#### 나. 주요 계약 내용

- 계약기간 : 계약체결일로부터 부동산투자회사 청산종결 등기일까지
- 위탁보수 : 보수는 연 30백만원(VAT 별도)
- 보수의 지급방식 : 매분기 말 칠(7)영업일 이내

#### 다. 주요 업무

▪ 부동산의 보관 및 관리

- ① 부동산투자회사가 자산보관회사에게 위탁하는 모든 부동산에 대한 등기부상 소유권의 보존 및 보관
- ② 자산관리회사의 지시에 따라 부동산투자회사가 보유하는 부동산의 처분에 관한 계약체결에 따른 계약서 관리 및 이와 관련된 제3자에 대한 등기 이전시 신탁 등기 해지
- ③ 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

▪ 증권의 보관 및 관리

- ① 증권의 양도 및 보관. 단, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」제308조에 따른 예탁대상증권 등으로 지정된 증권은 지체없이 한국예탁결제원에 예탁하여야 합니다.
- ② 증권에 관한 각종 권리 행사, 증권에 대해 인정되는 배당금, 원리금 기타 각종 금원의 수령
- ③ 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

▪ 현금의 보관 및 관리

- ① 현금의 수령, 지급 및 보관
- ② 제세공과금의 지급
- ③ 관련 수탁회사에 대한 보수 및 비용 지급
- ④ 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

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

### Ⅲ. 일반사무수탁회사에 관한 사항

#### 1. 일반사무수탁회사의 개요

가. 명 칭 : 신한아이타스(주)

나. 주 소 : 서울시 영등포구 여의대로 70 신한금융투자타워 22 층

다. 자본금에 관한 사항

(단위:주/%)

| 출자자    | 소유주식수(주) | 구성비(%) | 비 고  |
|--------|----------|--------|------|
| 신한금융지주 | 469,358  | 99.79% |      |
| 기타     | 1,000    | 0.21%  | 개인주주 |
| 계      | 470,358  | 100%   |      |

라. 고객 및 수탁고 현황

(단위:억원, 개)

| 구분     |      | 연도        |           |           |
|--------|------|-----------|-----------|-----------|
|        |      | 2017      | 2018      | 2019      |
| 일반사무위탁 | 수탁고  | 5,466,620 | 5,592,410 | 6,466,322 |
|        | 거래처수 | 175       | 173       | 184       |

#### 2. 일반사무위탁계약의 개요

가. 계약기간 : 계약체결일로부터 위탁자의 청산종결 등기일까지

나. 위탁보수 : 건설기간 연 35 백만원, 운영기간 연 44 백만원(VAT 별도)

다. 보수의 지급방식 : 매분기 말 칠(7) 영업일 이내

라. 주요 업무

- 발행주식의 명의개서에 관한 업무
  - 주주명부 및 이에 부수되는 장부의 작성 및 관리
  - 발행주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산 표시 또는 말소
  - 주주에 대한 제반 통지
- 주식발행에 관한 사무
  - 주권의 발행 및 교부

- 예비증권 등의 보관 및 관리
- 증자 및 감자와 관련한 사무
- 운영에 관한 사무
  - 사업자등록의 관리, 등기 관련 업무
  - 이사회 및 감사의 업무수행과 관련하여 필요한 실무업무의 보조
  - 관련 수탁회사에 대한 보수의 계산, 통지 및 관리
  - 이사회 및 주주총회 소집
  - 회의의 준비, 진행 협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영에 관한 사무
  - 이사회, 주주총회 의사록 작성 및 배포
- 계산에 관한 사무
  - 결산서류(재무상태표, 손익계산서, 자산운용보고서 및 금전분배에 관한 계산서 등)
  - 재무보고서의 작성
    - 분기별 손익계산서 및 재무상태표의 작성
    - 위탁자의 요구 시 분기별 손익 및 배당률의 산출
    - 회계계정(Chart of Account) 정립 및 관련 실무
  - 관련 법령에 의한 매분기 및 결산기 투자보고서 및 매 사업연도 사업 보고서 작성 업무지원
  - 운용자산의 순자산가치 및 신주 발행가액의 산정
  - 회계감사 수감
- 세무에 관한 업무
  - 법인세, 부가가치세 및 간주매출부가세의 계산, 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조 (단, 세무대리 업무는 위탁자가 지정한 세무대리인이 수행하며 수탁자는 세무대리인의 세무대리 업무 지원을 위하여 관련 자료의 제공 업무를 수행한다)
  - 임원 보수, 용역료 등의 지급에 따른 소득세의 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조
  - 세무업무와 관련된 세무당국 등에 대한 신청서, 보고서 작성 및 제출 업무 보조
  - 기타 보조업무 중 자산관리회사와 별도로 합의된 업무 보조

- 법령 및 정관에 의한 통지 및 공고업무
  - 관련법령 또는 정관에 의한 주주, 채권자, 감독기관 등에 대한 통지 및 공시업무
  - 매분기 및 결산기의 재무제표 및 투자보고서의 비치, 공시 및 열람 제공
  - 업무에 관한 장부 및 서류의 관계법령에 따른 작성 및 비치
  - 감독기관 등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출
- 청산업무
  - 리츠의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 수행하는 일반사무와 관련한 실무사무
- 기타 부수업무
  - 자산관리회사로부터 통보받은 운용결과를 자산보관회사에 지시. 단, 자산관리회사가 자산보관회사에 직접적으로 운용을 지시할 경우에는 그러하지 아니함
  - 상기 규정된 운용지시에 따른 유가증권 등의 운용결과 확인
  - 일반사무 업무와 관련하여 발생하는 소송업무
  - 관련 수탁회사와 기타 위탁회사의 원활한 운영을 위해 필요한 업무 협조
  - 임직원배상보험 등 일반사무위탁업무와 관련된 보험가입 의무

#### IV. 위탁보수 등에 관한 사항

| 구 분     | 지급대상     | 지급금액<br>(VAT 별도)                                     | 비고                |
|---------|----------|------------------------------------------------------|-------------------|
| 자산관리수수료 | 하나자산신탁   | 연간 230 백만원                                           | 매분기 말 칠(7) 영업일 이내 |
| 자산보관수수료 | 엔에이치투자증권 | 연 30 백만원                                             | 매분기 말 칠(7) 영업일 이내 |
| 사무수탁수수료 | 신한아이타스   | <u>건설기간</u><br>연 35 백만원,<br><u>운영기간</u><br>연간 44 백만원 | 매분기 말 칠(7) 영업일 이내 |

## 제 4 부 기타 필요한 사항

### 1. 주주의 권리에 관한 사항

#### 가. 주주의 의결권

주주는 그가 소유하는 의결권이 있는 각 주식(기명식종류주 및 보통주)에 대하여 1 주마다 1 개의 의결권을 가지며, 그 의결권을 대리인에 의하여 행사할 수 있습니다. 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면(위임장)을 회사에 제출하여야 합니다.

#### 나. 서면에 의한 의결권 행사

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

#### 다. 잔여재산 분배에 관한 사항

당사는 정관에 존속기간이 정해져 있지 아니한 영속형 부동산투자회사이나, 관련 법규나 정관의 규정에 따라 해산사유가 발생하여 청산하는 경우, 청산일 직전 사업년도의 이익금과 자본금은 잔여재산 분배시에 합산하여 지급하며 이 경우 잔여재산은 여러 회에 걸쳐 분배될 수 있습니다.

#### 라. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권에 관한 사항

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

## 2. 과세처리에 관한 사항

### 가. 발행회사에 대한 과세

#### 1) 자본금에 대한 등록세

지방세특례제한법 제 180 조의 2 제 2 항에 따라 부동산투자회사가 2021 년 12 월 31 일까지 설립등기(설립 후 5 년 이내에 자본 또는 출자액을 증가하는 경우를 포함한다)에 대해서는 지방세법에 따른 등록면허세를 과세할 때 2021 년 12 월 31 일까지 3 배 중과규정을 배제하고 있습니다.

#### 2) 법인세

부동산투자회사는 법인세 법 제 51 조의 2 제 1 항 제 4 호 및 동법 시행령 제 86 조의 2 제 1 항의 규정에 의하여 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고 상법 제 458 조의 규정에 의하여 적립한 이익준비금을 차감한 금액(이를 "배당가능이익"이라고 함)의 100 분의 90 이상을 배당한 경우 그 금액은 당해 사업연도의 소득금액계산에서 이를 공제할 수 있습니다. 이와 관련하여 부동산투자회사는 부동산투자회사법 제 28 조 규정에 따라 상법 제 458 조의 규정에 의한 이익준비금을 적립할 필요가 없으며, 상법 제 462 조의 규정에도 불구하고 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로, 특별한 세무조정사항이 발생하지 아니하는 한 법인세 과세소득 이상의 금액을 배당할 수 있으며, 이 경우 위탁관리부동산투자회사가 할 법인세는 사실상 발생하지 아니합니다.

### 나. 주주에 대한 과세

거주자인 개인주주가 위탁관리부동산투자회사에 출자함으로써 취득하는 주식을 양도하여 발생하는 양도소득에 대하여는 소득세법 제 94 조 제 1 항 제 3 호의 규정에 의한 양도소득세가 적용됩니다. 다만, 거주자가 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의한 주권상장법인 또는 협회등록법인인 위탁관리부동산투자회사의 주식을 동법에 의한 유가증권시장 또는 협회중개시장을 통하여 양도하며, 동 거주자가 동 법인의 대주주가 아닌 경우에 발생하는 양도소득에 대하여는 소득세법 제 94 조 제 1 항 제 3 호 나목의 규정에 의하여 양도소득세가 과세되지 않습니다.

※ 소득세법시행령 제 157 조 제 4 항의 규정에 의하면 대주주란 다음에 해당하는 자를 의미합니다.

1. 주식등을 소유하고 있는 주주 또는 출자자 1 인(이하 이 장에서 "주주 1 인"이라 한다) 및 주식등의 양도일이 속하는 사업연도의 직전 사업연도 종료일(주식등의 양도일이 속하는 사업연도에 새로 설립된 법인의 경우에는 해당 법인의 설립등기일로 한다. 이하 이 조 및 제 167 조의 8 에서 같다) 현재 그와 다음 각 목의 구분에 따른 자(이하 이 장에서 "기타주주"라 한다)가 주식등의 양도일이 속하는 사업연도의 직전사업연도 종료일 현재 소유한 주식등의 합계액이 해당 법인의 주식등의 합계액에서 차지하는 비율(이하 이 장에서 "소유주식의 비율"이라 한다)이 100 분의 1 이상인 경우 해당 주주 1 인 및 기타주주. 이 경우 직전사업연도 종료일 현재 100 분의 1 에 미달하였으나 그 후 주식등을 취득함으로써 소유주식의 비율이 100 분의 1 이상이 되는 때에는 그 취득일 이후의 주주 1 인 및 기타주주를 포함한다.

가. 주주 1 인 및 그와 「법인세법 시행령」 제 43 조제 8 항제 1 호에 따른 특수관계에 있는 자(이하 이 조에서 "주주 1 인등"이라 한다)의 소유주식 비율의 합계가 해당 법인의 주주 1 인등 중에서 최대인 경우: 다음의 어느 하나에 해당하는 자

- 1) 「국세기본법 시행령」 제 1 조의 2 제 1 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자
- 2) 「국세기본법 시행령」 제 1 조의 2 제 3 항제 1 호에 해당하는 자

나. 주주 1 인등의 소유주식 비율의 합계가 해당 법인의 주주 1 인등 중에서 최대가 아닌 경우: 다음의 어느 하나에 해당하는 자

- 1) 직계존비속
- 2) 「국세기본법 시행령」 제 1 조의 2 제 1 항제 3 호에 해당하는 자
- 3) 「국세기본법 시행령」 제 1 조의 2 제 3 항제 1 호에 해당하는 자

2. 주식등의 양도일이 속하는 사업연도의 직전사업연도 종료일 현재 주주 1 인 및 기타주주가 소유하고 있는 해당 법인의 주식등의 시가총액이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 경우의 해당 주주 1 인 및 기타주주

가. 2018 년 3 월 31 일까지 주식등을 양도하는 경우: 25 억원

나. 2018 년 4 월 1 일부터 2020 년 3 월 31 일까지의 기간 동안 주식등을 양도하는 경우: 15 억원

다. 2020 년 4 월 1 일부터 2021 년 3 월 31 일까지의 기간 동안 주식등을 양도하는 경우: 10 억원

라. 2021 년 4 월 1 일 이후 주식등을 양도하는 경우: 3 억원

#### 다. 기타 사항

위탁관리부동산투자회사는 법인설립등기에 대하여 도시철도법 제 21 조 제 1 항 제 2 호 의한 국가나 지방자치단체에 등기·등록을 신청하는 자로서 도시철도채권을 매입 대상입니다. 그러나, 동법 시행령 제 14 조의 규정에서의 별표 2 및 시·도 조례에서는 매입대상에 포함되지 않습니다.

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

위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제 75 조 제 1 항의 규정에 의하여 지방자치단체에 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하므로 동법 제 75 조의 제 1 항에 의한 법인 균등할 주민세 신고, 납부의무가 발생하지 아니합니다.

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

위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제 75 조의 규정에 의하여 지방자치단체에 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하므로 동법 제 83 조의 규정에 의한 재산분의 주민세 신고, 납부의무가 발생하지 아니합니다.

※ 다만, 지방세법 제 75 조 제 2 항 및 동법 시행령 제 80 조 제 1 항에 의하여 사업소용 건축물의 소유자가 아닌 사업주의 재산으로 징수하여도 부족한 경우 건축물의 소유자에게 제 2 차 납세의무를 부여할 수 있습니다.

위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제 84 조의 4 의 규정에 의하여 납세의무 성립일이 속하는 달부터 최근 1 년간 해당 사업소 종업원 급여총액의 월평균금액이 동법 시행령 제 85 조의 2 제 2 항에서 정한 금액(300 만원)에 50 을 곱한 금액의 이하입니다. 따라서 종업원분의 주민세가 부과되지 않습니다.

※ 지방세법 제 74 조의 제 8 호 및 동법 시행령 제 78 조의 3 에서 종업원이라 함은 급여의 지급 여부와 상관없이 사업주 또는 그 위임을 받은 자와의 계약에 의하여 당해 사업에 종사하는 자를 의미하는 것입니다. 한편, 부동산투자회사법 제 11 조의 2 에 의하면 위탁관리부동산투자회사는 직원을 고용하거나 상근인 임원을 둘 수 없는 것으로 규정하고 있어 이사회를 구성하는 이사 및 감사 외에 일반사무를 위한 직원을 고용할 수 없어 사업소의 납부의무가 발생하지 아니할 것입니다.

### **3. 재판관할에 관한 사항**

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

서울중앙지방법원

주 소: 137-737 서울시 서초구 우면로 100

연락처: 교환 (02) 530-1114 (민원안내)

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

### **4. 손해배상책임에 관한 사항**

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

### **5. 기타 공시관련사항**

가. 투자보고서

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

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

#### **나. 정관**

당해 회사는 정관을 자산관리회사 본점과 일반사무수탁회사의 본점에 비치할 것입니다.

#### **다. 계약서**

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

#### **라. 기타 장부.서류**

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