■ 부동산투자회사 등에 관한 감독규정 [별지 제3호서식]

투 자 설 명 서

이 투자설명서는 부동산투자회사에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 부동산투자회사의 주식의 인수청약을 하기 전에 반드시 이 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

1. 회 사 명 : 주식회사 더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사

본 점 소 재 지 : 서울시 영등포구 여의대로 108, 41층(여의도동, 파크원 타워2)

(전 화) : 02-6112-5999

대 표 이 사 : 이 준 구

2. 모 집 가 액 : 금 일조일천억원 (1,100,000,000,000원)

3. 모집하고자 하는 주식의 종류 및 수 : 종류주 2,125,000주, 보통주 625,000주

4. 청 약 기 간 : 2028년 5월 18일 ~ 20일(예정)

5. 청 약 장 소 : 추후공지

6. 납 입 기 일 : 2028년 5월 26일(예정)

7. 납 입 장 소 : 추후공지

8. 투자설명서 비치 및 공시장소 :

한국투자리얼에셋운용 주식회사, 서울시 영등포구 여의도동 108 파크원 타워

㈜케이비펀드파트너스, ㈜KB국민은행 서울시 영등포구 국제금융로8길 263

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	주당액면가액	주당발행가액	모집총액[주1)]	비고
사모	기명식 보통주식	625,000	5,000원	400,000원	2,500억원	
사모	기명식 종류주식	2,125,000	5,000원	400,000원	8,500억원	
사모	기명식 종류주식	(875,000)	5,000원	400,000원	(3,500억원)	유상감자
공모	기명식 종류주식	875,000	5,000원	400,000원	3,500억원	구주매출
합 계		2,750,000			11,000억원	

당사의 발기설립 자본금은 3억원이며, 2025년 9월 17일 사모 유상증자를 통해 11,000억원 조달 및 설립 자본금 3억원 감자 예정입니다.
당사는 일반공모(2028.05.26.예정)를 통해 3,500억원을 조달할 계획이며, 기존 종류주 875,000주의 구주매출을 통해 모집할 예정입니다.

2. 모집의 방법

가. 부동산 매입 시

모 집 대 상	주수(%)	주당모집가액	모집총액	비 고
발기인출자 (보통주식)	60,000주	5,000원	3억원	'25년 07월 16일
유상감자 (보통주식)	60,000주	5,000원	3억원	'25년 09월 17일
사모 모집 (종류주식)	2,125,000주(77.27%)	400,000원	8,500억원	'25년 09월 17일
사모 모집 (보통주식)	625,000주 (22.73%)	400,000원	2,500억원	'25년 09월 17일
합 계	2,750,000주 (100%)		11,000억원	

나. 공모 시

모 집 대 상	주수(%)	주당모집가액	모집총액	비 고
공모 모집 (종류주식구 주매출)	875,000주 (100%)	400,000원	3,500억원	'28년 05월 26일 (예정)
합 계	875,000주 (100%)		3,500억원	

3. 인수에 관한 사항

[인수방법 : 추후 결정 예정]

4. 모집의 조건

가. 보통주식 : 사모로 진행 예정

나. 종류주식

항 목	내 용
모 집 주 식 의 수	기명식 종류주식 875,000주
주 당 모 집 가 액	기명식 종류주식 400,000원(액면가액 5,000원)
청 약 단 위	250주
청 약 기 일	2028년 5월 18일 ~ 5월 20일 (예정)
청 약 증 거 금	청약금액의 100%
납 입 기 일	2028년 5월 26일
배 당 기 산 일 (결 산 일)	매년 1월 1일(6월 30일) / 매년 7월 1일(12월 31일)

5. 모집의 절차

가. 공고의 일자 및 방법 (해당사항 없음)

구분	기간	방법
청약공고	2028년 5월 1주차	신문(머니투데이)
공모청약	2028년 5월 3주차	대표주관회사 본점 및 지점
배정공고	2028년 5월 4주차	대표주관회사 홈페이지 개시

※ 청약결과 배정공고 및 초과청약금 환불에 대한 통지는 대표주관회사 홈페이지에 게시함으로써 개별 통지에 갈음합니다

※ 대표주관회사는 추후 공지 예정입니다

나. 청약방법

1) 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.

2) 모든 청약자는 “금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률”에 의한 실명자이어야 하며, 해당 청약사무취급처에 소정의 주식 청약서를 작성하여 제출하여야 합니다.

3) 청약은 해당 청약사무취급처에서 사전에 정하여 공시하는 청약방법에 따라 청약 가능하며 최저 청약한도는 250주입니다.

4) 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후에 투자결정을 하여야 합니다.

다. 청약취급처 : 추후 공지

라. 청약결과 배정방법
1) 총 공모주식 전체를 일반청약자와 전문투자자 구분없이 배정합니다.
2) 총 청약주식수가 총 배정주식수를 초과하는 경우에는 청약금액에 비례하여 5사 6입을 원칙으로 안분배정하되 잔여주식이 최소화되도록 합니다.
3) 청약자에 대한 최종 청약 후 배정은 대표주관회사(추후공지)가 자체적으로 정한 배정 기준에 따라 개별 배정합니다.
4) 각 매출인의 청약주식수가 각 매출인의 총 매출주식수에 미달한 경우 청약 물량 전부를 배정한 후 최종 잔여주식은 미매출 처리합니다.
5) 상기 내용 이외의 것은 관련 법령 및 금융위원회를 비롯한 유관기관의 규정에 어긋나지 않는 범위 내에서 합리적인 방법에 의합니다.

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

6. 기타 모집에 관한 사항

가. 주권교부일 이전의 주식양도의 효력
1) 고객계좌부와 예탁자계좌부에 기재될 자는 각각 그 유가증권을 점유하는 것으로 봅니다.
2) 고객계좌부와 예탁자계좌부에 대체의 기재가 유가증권의 양도 또는 질권설정을 목적으로 하는 경우에는 유가증권의 교부가 있었던 것과 동일한 효력을 가집니다.
3) 예탁유가증권의 신탁은 예탁자계좌부 또는 고객계좌부에 신탁재산인 뜻을 기재함으로써 제3자에게 대항할 수 있습니다.
4) 주식발행 전에 한국증권거래소의 유가증권시장에서의 매매거래 중 고객계좌부 또는 예탁자계좌부상 계좌간 대체의 방법으로 결제하는 경우에는 상법 제335조 제3항의 규정에도 불구하고 발행회사에 대하여 그 효력이 있습니다.
※ 상법 제335조 (주식의 양도성) ③주권발행전에 한 주식의 양도는 회사에 대하여 효력이 없다. 그러나 회사 성립 후 또는 신주의 납입기일 후 6월이 경과한 때에는 그러하지 아니하다. [개정 84.4.10]

나. 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항
청약증거금은 주금납일기일에 주금납입으로 대체하며, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

다. 주금납입장소 및 납입일
1) 주금납입장소 : 추후공지
2) 주금납입일 : 추후공지

Ⅱ. 기타 투자자보호에 필요한 사항

1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

가. 당해 회사는 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사의 신규상장심사요건을 충족하는 경우에는 지체없이 유가증권시장 상장 신청을 진행할 계획입니다.

나. 청약 결과가 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사의 신규상장요건을 충족하여 상장신청을 하는 경우라도, 한국거래소는 유가증권시장상장규정 제4조(신청에 따른 상장)에 따라 증권의 상장신청이 공익과 투자자 보호 및 시장관리 측면에서 부적절하다고 인정되는 경우 당사 증권의 상장 신청에 대한 접수가 거부될 수 있으며, 이 경우 상장이 불가할 수 있습니다.

다. 또한 청약결과가 상장요건을 충족하지 못할 경우 당해 회사는 비상장을 유지할 계획입니다. 비상장 상태가 지속될 경우 당해 회사는 폐쇄형 명목회사로 환매가 제한되므로 유동성 및 환금성의 제약이 따르게 됩니다. 그러므로 투자의사결정 이전에 이 점 유의하시기 바랍니다.

2. 기타 중요한 사항

가. 당사의 사업목적이 부동산을 취득하고, 임대·운용을 통해 투자자들에게 일정 수준 이상의 투자수익을 제공하는 것임에도 불구하고, 사업의 가치를 결정하는 부동산 시장 등의 기초변수가 예상과 다른 변화를 보일 때는 당초 예상과 달리 손실을 입거나 원금전체의 손실을 입을 수 있습니다. 또한 당사의 사업에 대해, 정부 기관이나 감독원, 판매회사 등이 목적 달성을 보장하지 않는다는 점을 양지하시기 바랍니다.

나. 당해 회사는 국토교통부장관에게 영업등록을 득한 이후, 신주사모가 완료되는 즉시 국토교통부장관에게 부동산투자회사법 제10조의 “최저자본금준비기간” 내에 최저자본금이 준비완료 되었음을 통지(보고)할 예정입니다.

다. 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.

구 분	내 용
임차인 신용 리스크	▸주요 임차인의 경영상태 악화로 인해 임대료를 지급하지 못할 경우 리츠 투자자들은 배당금 감소 및 원본 손실이 발생할 수 있음 ⇒ 본 자산의 주요 임차사(카카오, 네이버, 현대차)의 경우 안정적인 수익 창출 중이며, 높은 크레딧을 가진 법인임 ⇒ 주요 임차사와 지속적인 모니터링 및 소통하여 관리 예정
공실 리스크	▸임차인의 임대차계약이 만료 또는 중도해지 될 경우 공실 발생, 임대차 계약조건 변경 등에 의한 임대수익 악화위험이 있음 ⇒ 주요 임차인인 네이버의 임대차계약이 2032년까지 체결되어 있으며, 임차인의 임대차계약 중도해지 가능 조항 없어 공실발생 가능성 낮음 ⇒ 현대차, 카카오뱅크 등 현 임차인의 본건 자산에 대한 높은 만족도를 바탕으로 운영기간 중 개계약 추진 계획임
운영비용 증가 리스크	▸운영 기간 중 예상하지 못한 물가 및 경기변동 등으로 인하여, 수도광열비 등 각종 비용이 증가할 위험이 있음 ⇒ 제공받은 운영비용 data를 바탕으로 비용 상승률을 적용하여 반영하고, 예비비를 가정하여 추가적인 비률 증가 위험을 저감하고자 함
세금 리스크	▸운영 기간 중 정부 정책의 변화나 과세관청의 재량에 따라 예상치 못한 세금이 부과되어 추가 비용이 발생할 위험이 있음 ⇒ 별도 재무실사를 통해 발생 가능한 제세공과금 세부 내역 등을 최대한 포함하여 포괄적으로 검토 하였음 ⇒ 예상치 못한 외부 변수에 의해 추가 비용이 발생 가능함
물리적 리스크	▸부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 자본적 지출을 발생시킬 수 있는 위험이 있음. ⇒ 최초 매입 시 물리실사 진행을 통해 물리적 리스크를 제거하였음. ⇒ 지속적인 자산가치 유지를 위한 자본적 지출 및 수선 유지 예정임.
경제적 리스크	▸운영과 관련한 자료의 불충분이나 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상 추정 오류의 위험. ⇒ 별도 감정평가 업체 선정을 통한 부동산의 시장가격 평가를 진행할 예정이며 재무실사를 통한 수익성 검토 철저히 분석 예정임
금리변동 위험	▸제반 경제 상황에 따라 운영 기간 중 금리 변동 가능성 내포 ⇒ 본 자산 매입 시 단기적인 관점의 금리로 Financing을 한 후, 제반 경제상황을 토대로 Refinancing 진행 예정.
제도변경 리스크	▸ 관계 법령, 정부의 조세 · 부동산 정책 등의 제도 변경에 따른 재산세 등 조세 증가 등으로 수익률에 영향을 받을 수 있음.
정치, 경제 리스크	▸ 본 건 투자대상의 가치는 정치 · 경제적 상황 등의 변경에 의해 영향을 받을 수 있음.
불가항력 리스크	▸ 보험을 통하여 보장이 되지 않는 천재지변(지진, 홍수 등)으로 인해 피해를 입었을 경우, 자산의 가치를 감소시켜 수익에 영향을 미칠 수 있음.
기타 리스크	▸ 작성 당시 파악된 위험요소를 최대한 반영 및 분석하였으나, 작성 시점에 통상 인지되지 않은 잠재된 위험요소가 있을 수 있음

제 2 부 발행인에 관한 사항

Ⅰ. 회사의 개황

상 호	주식회사 더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사 (영문명 : The First the 1st REIT)
소 재 지	서울특별시 영등포구 여의대로 108, 41층 (여의도동, 파크원 타워2)
존속기간	영속
주요업무	1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 2. 부동산개발사업 3. 부동산의 임대차 4. 유가증권의 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. 위 각 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무 및 관련 법령에 따라 허용되는 기타 업무
설립방식	발기 설립, 국토교통부 영업인가 후 증자
자 본 금	3억원 (설립시 납입자본 3억원)
처분원칙	당해 회사 청산 시 시장 매각 추진
업무위탁	1) 자산관리회사 : 한국투자리얼에셋운용 주식회사 2-1) 자산보관회사(현금 등) : NH투자증권 주식회사 2-2) 자산보관회사(부동산 등): 한국투자부동산신탁 주식회사 3) 일반사무수탁회사 : 주식회사 KB펀드파트너스
상 장	해당사항 없음

1. 회사의 사업목적

○ 주식회사 더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 회사로서, 투자자들로부터 자금을 확보하여 대상 부동산을 매입하여 임대·운영할 계획임

○ 본 부동산의 안정적 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 일정수준 이상의 투자수익을 제공할 수 있도록 함으로써 부동산 직접 투자로 인한 위험 회피가 가능하도록 할 것임

○ 상기와 같은 투자목적으로 투자자들에게 안정적 수익성을 제공할 예정임

2. 회사의 설립취지 및 그 성격

○ 주식회사 더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 회사로서 부동산 임대·운영을 통해 부동산 시장과 자본시장을 연계한 안정적인 투자 상품을 제공할 것임

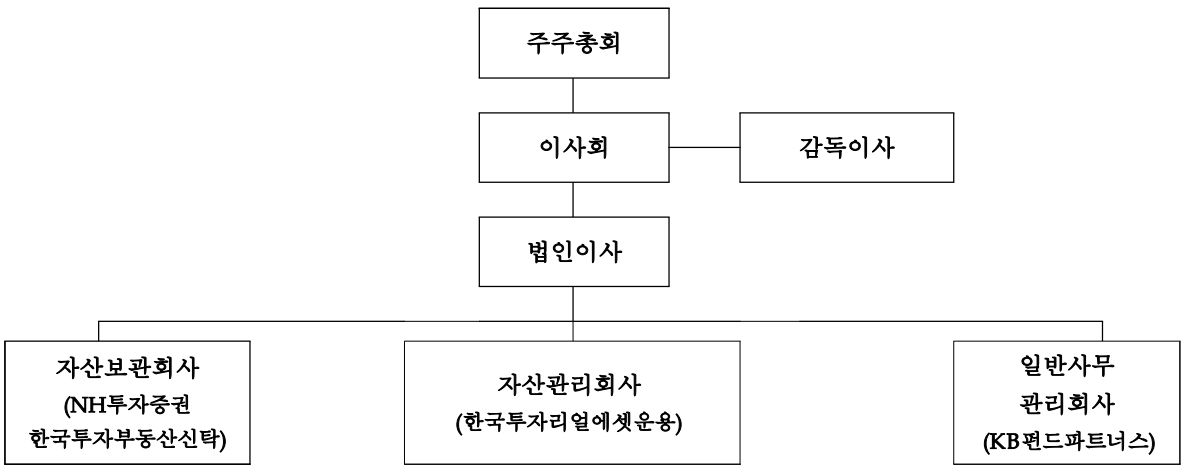
○ 부동산시장에 투명하고 안정적인 간접투자 수단을 제공함으로써 부동산 시장 안정화에 기여하며, 거시적으로는 국내 경제 전반에 활력을 줄 수 있는 장기적인 개혁의 일환으로서 중추적 역할을 수행함을 설립 취지로 하고 있음

3. 회사의 구조

○ 주식회사 더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사는 실체 없는 명목회사이나 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두고 그 역할과 권한을 회사의 정관에 명시함으로써 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기할 계획임

○ 이사회는 자산관리회사와는 독립된 3인 이상의 이사로 구성됨

[당해 회사의 지배구조]



4. 주식에 관한 사항

발행할 주식의 총수	최저자본금 준비기간 이내에 발행하는 주식의 총수	발 행 가 액
2,750,000주	기명식 종류주식 2,125,000주 기명식 보통주식 625,000주	기명식 종류주식 400,000원 기명식 보통주식 400,000원

5. 주식사무에 관한 사항

결 산 일	6월 30일 / 12월 31일	정기주주총회	결산일로부터 3개월 이내
주주명부 폐쇄시기	각 결산기의 최종일 다음날로부터 15일 동안	공고게재 신문	머니투데이
주권의 종류	기명식 종류주식 기명식 보통주식	명의개서 대리인	KB펀드파트너스

6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유

가. 존속기간

당해 회사의 정관상 존속기간은 따로 두지 않고 있으며, 실제 부동산의 운영기간은 7년으로 하여 이에 더해 결산 및 청산절차 소요기간 등을 감안합니다. 회사는 7년 후 청산을 목표로 하며, 시장 상황 등 여건에 따라 주주총회의 의결 및 관계 법령에 따라 존속기간 중 보유부동산을 매각하고 청산할 수 있습니다. 또한 회사가 정관을 변경하여 주식의 매수를 제한하는 주주총회 결의가 있는 경우 국토교통부장관의 인가를 받아야 하며 이 경우 이에 대하여 반대하는 주주가 주주총회 전에 회사에 대하여 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지한 때에는 당해 주주는 그 주주총회의 결의일로부터 20일 내에 주식의 종류와 수를 기재한 서면으로 자기가 소유하고 있는 주식의 매수를 청구할 수 있습니다. 회사가 주식을 매수하는 경우의 매수가격 등에 관하여 필요한 사항은 부동산투자회사법 제20조의 2 제2항이 정하는 방법에 따르게 됩니다.

나. 해산사유

[정관]
제57조 (해산)
회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해산한다.
1. 존립기간의 만료
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
7. 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 등록이 거부된 경우
8. 설립 후 1년 6개월 이내에 등록(인가)를 하지 못한 경우

Ⅱ. 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

1. 발기인에 관한 사항

성 명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 또는 연혁	비 고
이준구	60.05.27	법무사 이준구·나은경 사무소	

2. 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주 요 경 력	비 고
대표이사	이준구	60.05.27	법무사 이준구·나은경 사무소	
기타비상무이사	서길원	74.09.02	법무사 이준구·나은경 사무소	
기타비상무이사	이호숭	79.11.05	법무사 이준구·나은경 사무소	
감사	박승국	66.02.20	이도회계법인	공인회계사

3. 임원의 보수지급기준

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 상근 이사 및 감사는 없으며 모두 비상근입니다. 이사와 감사의 보수와 퇴직금에 관한 기준은 정기주주총회에서 매 회계연도 별로 결정하고, 이사 및 감사의 총 보수는 월 100만원 이내에서 결정하며, 이사와 감사의 보수 결정을 위한 의안은 구분하여 의결할 것입니다.

4. 자산운용전문인력에 관한 사항

직위	성명	주요 경력사항
임원	박경선	한국투자신탁운용
직원	노경록	한국투자신탁운용, 이지스자산운용, 신세계사이먼, 지에스리테일
	정오훈	메테우스자산운용, 교보리얼코, 한화에스테이트
	이주복	코람코자산신탁
	오창민	한국투자리얼에셋운용

Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법

1. 자산운용의 기본방침

당해 회사가 운용할 부동산은 경기도 성남시 분당구 분당내곡로 131 소재 판교 테크원 타워입니다. 당해 회사의 자산운용은 부동산과 현금(투자 이후에 발생하는 임대료수입 및 내부 유보에 따른 누적현금)으로 구분되어 운용될 계획이며, 부동산은 임대차관리와 처분업무 등을 자산관리회사인 한국투자리얼에셋운용 주식회사에 위탁하고 현금 및 유가증권은 당해 회사의 이사회에서 운용방침을 정하여 한국투자리얼에셋운용 주식회사를 통해 운용될 것입니다.

부동산 자산운용의 기본방침은 부동산 매입, 운영, 처분으로 대별되는 바, 대상 부동산을 매입하여 한국투자리얼에셋운용 주식회사에 의한 체계적이고 투명한 자산관리를 통하여 자산가치를 향상시킬 것이며, 신주발행 이후 약 7년 이내에 매각을 원칙으로 할 계획입니다.

당해 회사는 상기한 구조로 부동산의 매입, 운용 및 처분 계획을 수행함으로써 안정적인 미래의 현금흐름 및 투자수익률을 실현할 계획입니다.

가. 자산의 매입
당해 회사는 2025년 9월 경기도 성남시 분당구 분당내곡로 소재 판교 테크원 타워를 매입하여 임대운영할 예정입니다.

나. 자산의 관리
당해 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 한국투자리얼에셋운용 주식회사에 위탁할 예정입니다. 그리고 부동산의 효용가치를 유지 및 증대하고자 별도 부동산관리용역회사를 통해 지속적인 유지보수를 의무화하고 이를 통해 부동산의 최적상태를 유지할 예정입니다. 또한 부동산자산의 임대에 따라 발생하는 임대료 수입과 이에 따른 이자수익 등 누적현금 자산이 발생하게 되며, 이러한 현금자산은 정관에서 정한 범위 내에서 유가증권 투자 등에 운용할 것이며, 이사회에서 운용방침을 정한 후 자산관리회사를 통하여 배당 및 기타의 비용 지출에 지장이 없도록 운용할 것입니다.

다. 자산의 처분
당해 회사는 청산시점에 부동산자산 처분위험과 처분시의 시장위험이 상존하게 됩니다. 따라서, 당해 회사는 다음과 같은 3가지의 처분전략을 바탕으로 보유 부동산을 처분할 계획입니다.

1) 당해 회사는 총 7년의 운영기간 중 5년 이후 6년차 시점부터는 처분계획을 수립하여 처분을 검토할 예정이며, 시장상황 등에 따라 처분시기의 변경이 필요할 경우 주주총회를 통하여 자산관리 계획을 수립하여 최적의 처분시점까지 임대운영을 지속할 계획입니다. 부동산 경기 상황 및 주요 매수기관 등의 동향 분석을 통해 적정한 시기에 매각할 계획입니다.

2) 처분시 시장 위험과 관련하여, 처분시 매각가는 당시의 전반적인 경제 및 부동산 시장의 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로 당해 회사는 경제 및 부동산 시장을 상시적으로 모니터링하여 부동산자산이 당초 계획하였던 수익률에 영향을 주지 않는 수준으로 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획입니다.

3) 당해 회사는 적극적인 임대차관리 및 건물관리를 통해 건물의 가치를 증대하여 청산시점에서의 매각에 대한 위험을 최소화할 계획입니다.

2. 주요 투자대상 및 투자계획

당해 회사는 유상증자를 통한 부동산 매입을 진행하고자 합니다. 금번 유상증자를 통해 1,100,000백만원, 차입을 통해 1,130,000백만원을 조달할 예정이며, 임대보증금을 포함한 총 투자비(재원조달액)는 2,280,213백만원입니다. 총 투자비 중 1,982,041백만원은 부동산 금액으로 사용되며, 취득부대비용 120,014백만원, 대출선취수수료 등 자본조달비용 24,431백만원, 예비현금 153,727백만원을 사용할 계획입니다.
당해 회사는 설립과 동시에 대부분의 자금을 부동산에 투자하게 되며 추가적으로 투자 이후 에 발생하는 현금 및 유가증권은 자산관리회사인 한국투자리얼에셋운용 주식회사를 통하여 현금 등 자산보관회사인 엔에이치투자증권㈜에 위탁되어 운용될 것입니다. 투자 이후에 발생하는 현금 및 유가증권으로는 누적 임료수입, 내부유보금 및 이를 재원으로 취득한 유가증권이 있고, 자산운용의 지침은 이사회를 통하여 결정될 것이며 매 회계연도 말 배당지급의 의무를 성실히 수행하기 위해 안정성에 중점을 두어 장기상품과 단기상품을 적절히 이용하여 운용할 계획입니다.

가. 투자대상 자산의 종류
당해 회사의 주요 투자대상자산은 경기도 성남시 분당구 분당내곡로 131 소재 판교 테크원타워입니다. 자산에 대한 상세내역은 다음과 같습니다.

1) 부동산 개요

구 분	소재지	용도	매입면적(㎡)		감정기관	감정평가액 (백만원)
			토지	건물		
판교 테크원타워	경기도 성남시 분당구 분당내곡로 131	중심상업 지역	13,352.1	197,236.69	경일감정 평가법인	시가감평 2,123,700
					대일감정 평가법인	담보감평 2,082,200

*감정평가시점 : 2025년 07월 17일

2) 토지 개요

구 분	내 용
소재지	경기도 성남시 분당구 분당내곡로 131
대지면적	13,352.10㎡ (4,039.01평)
용도지역	중심상업지역

3) 건물 개요

구 분	내 용
건물명	판교 테크원 타워
소재지	경기도 성남시 분당구 분당내곡로 131
준공일	2021년 10월 27일
구조	철골철근콘크리트
건폐율 / 용적률	79.98% / 923.31%
건물연면적	197,236.69㎡ (59,664.10평)
규모	지하 7층 / 지상 15층
엘리베이터	33대 (승객용 28대, 비상용 4대, 하역용 1대)
주차대수	1,490대 (법정 주차대수 : 1,417대)

나. 투자기준 및 계획
당해 회사는 신주발행 이후 동 부동산을 효율적이고 전문적인 관리를 통해 위험요소를 최소화하면서 안정적인 배당수익을 확보할 계획입니다. 월 임대료수입 외 기타 내부적으로 유보되는 현금자산이 있는 경우 안전성과 수익성을 고려하여 운용될 것입니다. 자산운용의 지침은 이사회를 통하여 결정될 것이며 매 회계연도 말 배당지급의 의무를 성실히 수행하기 위해 안정성에 중점을 두어 장기상품과 단기상품을 적절히 이용하여 운용될 것입니다.

다. 자금 소요내역
당해 회사의 총 투자비는 약 2,280,213백만원이며, 이 중 1,982,041백만원은 부동산 매입금액으로 사용되며, 나머지는 취득부대비용, 자본조달비용 등 예비비로 사용하게 됩니다. 당해 회사의 초기 자금 소요 내역은 아래와 같습니다.

구분	항 목			계	비율
투자금액	부동산취득금액			1,982,041	86.92%
	취득부대비용			120,014	5.26%
	자본조달비용 등			24,431	1.07%
	예비현금			153,727	6.74%
	합계			2,280,213	100.00%
자금조달	자기자본	종류주		850,000	37.28%
		보통주		250,000	10.96%
	타인자본	차입금	선순위	1,130,000	49.56%
		임대보증금		50,213	2.20%
	합계			2,280,213	100.00%

3. 투자와 관련된 위험

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. 당해 회사는 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 위험요소들이므로 투자 결정시 충분히 숙지하시기 바랍니다.

가. 투자원금에 대한 손실의 위험
관계법령은 당해 회사와 같은 부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서, 전반적인 국가 경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치는 액면가 이하로 하락하거나 청산 시 부동산의 시장가격이 최초 매입가보다 현저히 하락하는 경우에는 투자 원금의 전부 및 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. 자산의 운용과 관련한 위험
부동산 보유기간 동안 자산운용과 관련하여 예측할 수 있는 위험은 다음과 같습니다.

1) 임차인의 신용 위험
임차인이 자금경색, 파산 등의 이유로 임대료를 지급하지 못하거나 지급불능 상태에 빠지게 될 경우 배당수익률이 하락할 수 있는 위험이 있습니다.

2) 공실 위험
당해 회사는 운용기간 동안 임대료 수입을 주 수입원으로 하고 있습니다. 운용기간 중 임차인의 이전 등에 따라 공실이 발생하여 예상 배당수익률 하락이 있을 수 있습니다.

3) 관리비용 증가 위험
당해 회사는 재무실사를 통하여 운용상의 각종 제비용에 대하여 면밀히 검토하여 사업계획에 반영하였으나 제세공과금 등의 관리비용이 사업계획 보다 높은 수준으로 변동될 경우 배당수익률 하락이 있을 수 있습니다.

4) 재해 등 불가항력에 대한 위험
투자부동산에 대한 대부분의 위험은 보험을 통하여 보장이 되지만 보험을 통하여 보장이 되지 않는 지진, 홍수 등 천재지변에 의해 투자부동산이 일부, 혹은 전부가 손상되었을 경우에는 자산의 가치를 하락시켜 수익에 직접적으로 영향을 미치게 되고 이에 따라 배당이 감소될 수 있습니다.

다. 자산의 처분과 관련한 위험
당해 회사는 부동산 자산을 반드시 매각하여야 청산이 가능한 바, 청산시점에서의 부동산매각과 관련하여, 적기 매각의 가능성과 매각가액에 대한 위험이 존재합니다. 즉, 적기에 부동산매각에 실패하거나 낮은 가액에 매각된다면, 사업계획서상의 배당수익률을 달성하지 못할 가능성이 있습니다. 투자대상 부동산의 현격한 시장가격의 변동으로 적절한 매수처를 확보하지 못할 경우 저가 매각가능성도 배제할 수는 없습니다. 이와 관련하여 당해 회사는 경제 및 부동산 시장을 상시적으로 모니터링하여 부동산자산이 당초 계획하였던 당해 회사의 수익률에 영향을 주지 않는 수준으로 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획이며 임차인의 관리 및 건물관리를 통한 건물가치 증진을 통해 청산시점에서의 매각에 대한 위험을 완화할 계획입니다. 그러나 계획대로 진행되지 않을 시에는 청산시점에 저가 매각이나 매각 지연의 위험에 노출 될 수 있으며 이로 인하여 예상 배당수익률이 하락할 수 있습니다.

라. 환금성 및 유동성 위험

1) 환금성 위험
당해 회사의 주식은 사모형식으로 모집되며 비상장으로 존속될 예정입니다. 이에 따라 환금성에 상당한 제약을 받을 수 있습니다.

2) 유동성 위험
당해 회사는 존속 기간 내에 유가증권시장 등에 상장하지 않을 예정이므로 장외 거래를 통하여 보유주식의 매각이 가능합니다. 따라서 본 주식의 매각 시에 매수수요가 충분하지 않을 경우 기대가격에 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며 단시일 내에 매각을 원하는 경우 기대가격보다 낮은 가격으로 매각하게 될 위험이 있습니다.

마. 회사 경영 및 운영 등 기타 위험

1) 대리인 위험 및 이해상충위험
당해 회사는 서류상의 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하기 때문에 이와 관련된

대리인 위험에 노출되어 있습니다. 자산관리회사와 자산보관회사는 성실하게 계약 내용을 수행할 것으로 여겨지나 만일 이들의 역량이 부족하거나 업무에 태만하다면 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다. 그리고 이들은 독자적인 업무영역을 가지고 있는 독립법인으로 독자적인 업무 및 이익창출 활동이 당해 회사의 이해와 상충될 수도 있습니다. 따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회의 권한과 기능을 강화하여 위탁업무회사와의 계약해지와 퇴출기준을 각 위탁계약서에서 보다 구체적으로 규정하고 내부통제기준과 감사인 제도를 두어 당해 회사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무수탁회사 간 원활한 업무의 조정과 이해상충 소지를 줄여나갈 계획입니다.

2) 제도변화 위험
부동산투자회사법 및 관련 법규의 변화는 당해 회사의 자산운용정책에 변화를 가져올 수 있으며 이에 따른 배당률과 수익률도 변동할 수 있습니다.

3) 현금 및 유가증권 운용관련 위험
임료수취누적액과 사내유보금이 있는 경우 이를 재원으로 취득하는 유가증권을 보유하게 됩니다. 당해 회사가 현금 및 유가증권 자산을 운용함에 있어서 금리변동 위험에 직면할 수 있습니다. 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. 만약 금리가 큰 폭으로 하락할 경우, 당해 회사의 운용수익이 감소하게 되어 실제 배당지급액에 부정적인 영향을 미칠 수 있으므로, 동 자산의 운용과 관련하여 대책이 필요한바 당해 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 주요운용대상으로서 금리하락이 일정기간 예상될 때는 국공채 및 고정 금리부 예금자산, 금리상승이 일정기간 예상될 때는 변동 금리부 예금자산 등을 통한 운용을 검토할 계획입니다.

4. 투자제한

가. 자산의 투자 운용에 관한 일반원칙
당해 회사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련 유가증권에의 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 운용

1) 당해 회사는 총자산의 100분의 70이상을 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)으로 구성해야 합니다.

2) 다음 각 호에 해당하는 금액은 전 1)항의 총자산의 100분의 70이상을 구성하는 부동산에 포함되는 것으로 봅니다.
① 건축 중인 건축물의 개발사업을 제외한 부동산 개발사업에 투자한 모든 금액
② 부동산의 소유권 및 지상권, 전세권, 임차권 등 부동산사용에 관한 권리를 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
③ 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
④ 총자산의 100분의 80이상(해당 주식 또는 지분증권의 매입을 위한 부동산투자회사 이사회 개최일 전일 현재 당해 법인의 대차대조표에 따른다)이 부동산으로 구성된 법인의 발행 지분증권 총수의 100 분의 50 을 초과하여 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
⑤ 총자산의 100분의 80 이상이 제①호에 따른 금액 또는 건축 중인 건축물의 개발사업에 투자한 모

든 금액으로 구성된 법인 또는 조합의 발행 지분증권 총수의 100분의 20을 초과하여 취득하기 위해 투자한 모든 금액
⑥「사회기반시설에 대한 민간투자법」제26조에 따라 사회기반시설의 관리운영권 또는 관리운영권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액
⑦「유료도로법」제10조에 따른 유료도로관리권 또는 유료도로관리권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액
⑧ 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구의 발행 지분증권, 수익증권 또는 채무증권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
⑨ 부동산투자회사법 제21조 제2항 제3호에 따라 대출한 모든 금액

3) 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 한국투자리얼에셋운용에서 부동산과 관련된 각 실사 보고서를 작성하게 될 것이며, 취득 또는 처분의 결정은 이사회 및 주주총회를 통하여 이루어질 것입니다.

다. 증권에 대한 투자 및 운용

1) 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 다음 각 호의 1 에 해당하는 경우에는 그러하지 않습니다.
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
⑤ 부동산투자회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 대통령령으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
⑥ 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해칠 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

2) 회사는 전 1)항 제②호부터 제④호까지의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 전1)항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

3) 회사는 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 국채·지방채, 그 밖에 부동산투자회사법시행령이 정하는 증권에 대하여는 그러하지 아니하며 제1)항 제⑤호에 따른 주식의 경우에는 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득하여서는 아니 됩니다.

4) 회사는 보유하고 있는 유가증권이 전 3)항의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6월 이내에 전 3)항의 규정에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

5) 기타 여유자금의 유가증권 투자는 당해 회사 정관의 규정에서 정한 범위 내에서 운용하도록 합니다.

라. 거래의 제한
1) 회사는 다음 각 호에 해당하는 자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자·운용방법에 해당하는 거래를 할 수 없습니다.
① 회사의 임직원 및 그 특별관계자
② 회사의 주식을 100 분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자
③ 회사가 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 자산관리회사와 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 다른 부동산투자회사
④ 자산관리회사가 부동산투자회사법 제22조의3 제3항에 따라 집합투자업을 겸영하는 경우, 그 겸영하는 집합투자업과 관련하여 운용 중인 집합투자재산을 소유한 부동산집합투자기구

2) 전 1)항의 제한은 다음 각 호에 해당하는 거래에는 적용되지 않습니다.
① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
② 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
(전 1)항 제①호에 해당하는 자를 제외)
③ 회사의 합병 · 해산 · 분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
④ 이사회의 승인 및 "상법" 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래

3) 회사는 업무를 위탁한 자산관리회사와 부동산이나 증권의 거래행위를 할 수 없습니다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 그렇지 않습니다.
① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
② 위탁관리 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
③ 부동산투자회사법 시행령 제15조제1호 각 목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
④ 회사의 합병 · 해산 · 분할 또는 분할합병에 의한 불가피한 거래
⑤ 부동산투자회사법 제20조의2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식은 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
⑥ 회사 이사회의 승인 및 "상법" 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

5. 이익 등의 배당방법

가. 배당가능이익
일반적으로 투자자에 대한 배당가능이익은 자산운영으로부터 발생하는 수입에서 부동산 운영관련 비용 및 부동산투자회사 운영관련 비용을 차감한 금액과 일치하게 됩니다.

나. 배당정책
당해 회사의 당기배당금액은 기본적으로 당기배당가능이익의 90% 이상을 현금 배당할 계획으로 있으며 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의에 의하여 결정할 것입니다. 당해 회사는 투자대상 부동산을 통해 발생된 임료를 기초로 당해 회사의 일반관리비용, 각종 위탁수수료 등을 합리적으로 조정하여 존속기간 동안 매 6개월 결산에 따른 배당으로 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획입니다.

다. 배당금 지급시기 및 결정방법
사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 같은 해 6월 30일에 종료하고, 7월 1일 개시하여 다음 해 12월 31일에 종료할 계획입니다. 최초 사업연도는 당해 회사의 설립일에 개시하여 2025년 12월 31일까지로 하고, 회사가 해산되는 연도의 경우는 그 해산일이 속하는 사업연도의 초일부터 그 해산일까지로 할 예정입니다.

배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당해 회사의 주주에게 지급되며, 배당금은 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 30일 내에 지급할 계획입니다.

라. 재투자정책
당해 회사는 기본적으로 발생하는 모든 당기순이익에 대하여 배당할 계획이나, 정기주주총회에서 재투자를 결의할 경우 배당 후 남은 재원에 대해 재투자를 할 수 있습니다.

당해 회사가 목표로 하는 배당수익률은 아래와 같습니다.

(단위:백만원)

사업연도		자기자본		종류주		보통주	
		배당금	연 배당률	배당금	연 배당률	배당금	연 배당률
1기	3개월	16,156	5.15%	13,813	6.50%	344	0.55%
2기	6개월	28,313	5.15%	27,625	6.50%	688	0.55%
3기	6개월	28,313	5.15%	27,625	6.50%	688	0.55%
4기	6개월	28,313	5.15%	27,625	6.50%	688	0.55%
5기	6개월	28,313	5.15%	27,625	6.50%	688	0.55%
6기	6개월	28,313	5.15%	27,625	6.50%	688	0.55%
7기	6개월	28,313	5.15%	27,625	6.50%	688	0.55%
8기	6개월	28,313	5.15%	27,625	6.50%	688	0.55%
9기	6개월	28,313	5.15%	27,625	6.50%	688	0.55%
10기	6개월	28,313	5.15%	27,625	6.50%	688	0.55%
11기	6개월	28,313	5.15%	27,625	6.50%	688	0.55%
12기	6개월	28,313	5.15%	27,625	6.50%	688	0.55%
13기	6개월	28,313	5.15%	27,625	6.50%	688	0.55%
14기	6개월	28,313	5.15%	27,625	6.50%	688	0.55%
15기	3개월	28,313	5.15%	13,813	6.50%	344	0.55%
운영이익분배		**396,375**	**5.15%**	**386,750**	**6.50%**	**9,625**	**0.55%**
매각차익분배		**465,565**	**6.05%**	**186,226**	**3.13%**	**279,339**	**15.96%**
평균 배당률 (매각차익 제외)			**5.15% (11.19%)**		**6.50% (9.63%)**		**0.55% (16.51%)**
Equity IRR (매각차익 포함)			**5.21% (9.76%)**		**6.60% (9.02%)**		**0.55% (11.72%)**

※ 운영기간 중 총 자본전입액은 153,722백만원이며 자본전입 후 종류주 운영배당률은 6.50%로, 자본전입액을 제외할 경우의 종류주 운영배당률 3.92%와 2.58%p 차이가 있습니다.
※ 제1기 사업연도를 2025년 7월 16일 개시하였으며, 편의상 2025년 10월 1일부터 2025년 12월 31일까지를 1기로 기재하였습니다.

당해 회사가 목표로 하는 배당수익률은 자본전입이 포함된 배당수익률이며 자본전입을 제외한 배당수익률은 아래와 같습니다.

사업연도		자기자본		종류주		보통주	
		배당금	연 배당률	배당금	연 배당률	배당금	연 배당률
1기	3개월	4,666	1.70%	4,322	2.03%	344	0.55%
2기	6개월	11,588	2.11%	10,900	2.56%	688	0.55%
3기	6개월	12,791	2.33%	12,103	2.85%	688	0.55%
4기	6개월	14,331	2.61%	13,644	3.21%	688	0.55%
5기	6개월	16,030	2.91%	15,343	3.61%	688	0.55%
6기	6개월	15,792	2.87%	15,104	3.55%	688	0.55%
7기	6개월	17,121	3.11%	16,433	3.87%	688	0.55%
8기	6개월	16,921	3.08%	16,233	3.82%	688	0.55%
9기	6개월	18,316	3.33%	17,629	4.15%	688	0.55%
10기	6개월	18,110	3.29%	17,423	4.10%	688	0.55%
11기	6개월	19,570	3.56%	18,882	4.44%	688	0.55%
12기	6개월	19,373	3.52%	18.685	4.40%	688	0.55%
13기	6개월	20,843	3.79%	20,155	4.74%	688	0.55%
14기	6개월	25,206	4.58%	24,518	5.77%	688	0.55%
15기	3개월	11,998	4.36%	11,654	5.48%	344	0.55%
운영이익분배		**242,653**		**233,208**		**9,625**	
운영배당률			**3.15%**		**3.92%**		**0.55%**
IRR			**3.13%**		**3.89%**		**0.55%**

6. 자산평가 및 공시방법

가. 자산평가방법

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

1) 부동산의 경우는 최초 취득가액(장부가액)을 기준으로 합니다. 다만, 취득 후 1년이 경과한 경우에는 「부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 감정평가업자가 부동산투자회사법시행령 제16조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있습니다.
2) 증권의 경우에는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」제260조를 준용하여 산정합니다. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 봅니다.
3) 금융기관에의 예치금의 경우는 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산한 금액으로 합니다.
4) 기타 자산의 가액은 평가기준일 현재 재무상태표상에 나타난 금액을 기준으로 합니다.

나. 공시방법

1) 산출주기 : 사업연도 반기마다 리츠정보시스템에 투자보고서를 공시하고 Dart에는 사업보고서를 공시할 계획으로 투자보고서 및 반기보고서에 자산의 현황이 자세히 공시될 예정입니다.
2) 공시시기 :
   - 매 사업연도 반기 이후 45일 이내 : 분기 투자보고서 / 반기보고서
   - 매 사업연도 종료 후 90일 이내 : 결산기 투자보고서 / 사업보고서
3) 공시방법 : 리츠정보시스템, 자산관리회사 홈페이지 및 Dart 업로드
   (투자보고서 : 리츠정보시스템, 자산관리회사홈페이지 / 사업보고서 : Dart)
4) 공시장소 : 리츠정보시스템, 자산관리회사 홈페이지, Dart

제 3 부 업무위탁에 관한 사항

Ⅰ. 자산관리회사에 관한 사항

가. 명칭 : 한국투자리얼에셋운용 주식회사
나. 주소 : 서울특별시 영등포구 여의대로 108, 41층 (여의도동, 파크원 타워2)
다. 자본금에 관한 사항 (2025년 7월 3일 기준)

주주명	소유주식수	1주당 금액 (액면가)	지분비율
한국투자금융지주	60,000주	5,000원	100%
합계			**100.00%**

라. 자산운용 현황(2025.08기준)
○ 해당 없음

마. 자산운용전문인력에 관한 사항

성 명	생년 월일	최종학력 (전공)	주요경력(근무기간)	비고
박경선	1963.07.22.	경희대학교 경영학 학사	한국투자리얼에셋운용 한국투자신탁운용 (35년)	
노경록	1986.07.08	한양대학교 건축학과 학사	한국투자리얼에셋운용 한국투자신탁운용 이지스자산운용 신세계사이먼 지에스리테일 (12.1년)	
정오훈	1986.10.29	건국대학교 경영학과 학사	한국투자리얼에셋운용 메테우스자산운용 교보리얼코 한화에스테이트 (12.7년)	
이주복	1994.05.12	연세대학교 도시공학과 학사	한국투자리얼에셋운용 코람코자산신탁 (6.7년)	

오창민	1998.04.21	연세대학교 건축공학과 학사	한국투자리얼에셋운용 (0.6년)	

* 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력임.

바. 주요계약내용

○ 계약기간 : 효력발생일로부터 당해 회사 청산 등기일 까지
○ 위탁보수
* 매입보수 : 19,820 백만원(부동산 매입금액의 1%)
* 운용보수 : 7,928백만원/년 (부동산 매입금액의 0.4%)
* 매각기본보수 : 매각금액의 0.5%
* 매각성과수수료 : 매각차익의 15%

사. 주요업무

1. 자산(부동산, 증권, 부동산의 사용에 관한 권리 등 "위탁자"의 정관으로 투자를 허용하는 자산을 의미하며, 이하 "**투자대상자산**")의 취득 및 처분, 취득한 자산의 관리(시설운영을 포함하고, 이하 본 조에서 같음) 등 자산운용에 관한 매 결산기의 사업계획 초안, 차입계획 및 사채발행계획 초안의 작성 및 제공

2. 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분과 관련된 업무

   1) 부동산 취득 및 처분에 관한 "위탁자"의 의사결정(관련법령 및 "위탁자"의 정관에 따른 "위탁자"의 주주총회 또는 이사회의 결의를 말한다. 이하 같다)을 지원하기 위한 평가자료(실사보고서 포함) 등의 제공
   2) 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분에 관한 "위탁자"의 의사결정에 따라 "위탁자"를 위해 계약서를 협상하고 작성하며 "위탁자"의 명의로 해당 계약을 체결하는 일 기타 "위탁자"의 의사결정에 따른 부동산의 취득·관리·개량 및 처분 업무
   3) 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 업무
   4) 부동산의 관리를 위하여 관계 법령에서 요구하는 관리자를 선임하고 유지하는 업무
   5) 부동산을 위한 보험에 "갑"의 명의로 가입하고 유지하는 업무
   6) 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

3. 부동산의 개발에 관한 업무

   1) 부동산개발사업 사업계획서 작성, 부동산투자회사에의 평가위탁을 포함한 부동산 개발사업에 관한 용역, "위탁자"의 의사결정을 위한 평가자료 등의 제공
   2) 시공사와 공사도급계약의 체결, 공정관리계약, 설계용역계약의 체결 등 관련 계약의 체결업무, 관련 용역사와의 협의 및 협조 업무
   3) 자금 및 예산관리 등 부동산개발사업의 관리
   4) 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

4. 부동산의 임대차

1) “위탁자”의 의사결정에 따른 부동산의 임대차와 관련된 협상, 계약 체결, 변경 및 해지
2) 가목에 따라 체결된 계약의 사후관리업무(임대료 및 임대차보증금의 청구, 임대부동산의 하자보수 등)
3) 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

5. 증권의 매매

1) “위탁자”의 증권 취득 및 처분에 관한 “위탁자”의 의사결정을 지원하기 위한 평가자료 등 제공
2) “위탁자”의 증권 취득 및 처분에 관한 “위탁자”의 의사결정에 따른 계약 협상, 작성 및 체결
3) “위탁자”의 재산에 속하는 지분증권의 의결권 행사 등 “위탁자”를 위하여 증권상의 권리를 행사하는 업무
4) 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

6. 금융기관에의 예치에 관한 업무

1) 여유자금의 운용에 관한 업무
2) 예금계좌를 개설하거나 폐쇄하는 업무
3) 예금조건을 협상하고 계약을 체결하는 업무
4) 예금을 계좌 이체하는 업무
5) 예금계좌를 관리하는 업무
6) 기타 예치사무에 필요한 업무

7. 부투법 제29조에 따른 차입 및 사채발행에 관한 업무

1) 차입 및 사채발행에 관한 “위탁자”의 의사결정 지원업무
2) 차입 및 사채발행에 관한 계약서의 체결업무
3) 차입금 및 발행사채의 상환업무
4) 기타 차입 및 사채발행에 필요한 업무

8. 제세공과금의 계산 및 납부에 관한 업무

9. “위탁자”의 채권자, 투자자, 임차인 및 주주에 대한 “위탁자”의 의무 이행을 위하여 요구되는 제반 보험 가입 및 보험계약 체결에 관한 지원 업무

10. 필요한 경우 부동산투자자문회사에 대한 자산운용에 관한 자문 및 평가업무 위탁

11. 일반사무수탁회사의 매분기, 결산기 투자보고서매 분기별 및 매 결산기별 재무제표 작성을 위한 관련자료 제공

12. “위탁자”가 증권 발행을 위하여 주간사 등을 선정할 필요가 있을 경우, 이를 위하여 투자설명서 등 필요한 자료 제공

13. 일반사무수탁회사의 부투법 기타 관련법령이 정하는 바에 따른 인가신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공. 일반사무수탁회사의 위 업무 수행에 대한 감독, 위 인가

또는 등록 신청, 보고 및 공시를 위해 필요한 협조 제공, (관련 법령 준수를 위해 필요한 경우) 위 인가 또는 등록 신청, 보고 및 공시 업무

14. 부투법 제37조에 따른 공시의무, 제41조에 따른 보고의무 등 자산운용업무와 관련하여 “수탁자”에게 요구되는 관련법령상 보고, 통지 및 공고 의무(매 분기별 및 매 결산기별 투자보고서 작성 및 공시업무를 포함함

15. “위탁자”의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산운용업무와 관련한 실무 사무의 수행

16. “위탁자”의 의사결정에 따라 선정된 관련 수탁회사, 자산실사기관(법률, 회계, 감정평가 등) 등 부동산투자회사의 운영과 관련된 기관의 선정 및 관련 계약 체결

17. “위탁자”의 변경인가 신청에 관한 업무

18. “위탁자”를 위한 자산운용관리지침(수정안 포함)의 제정 및 변경에 관한 업무

19. 기타 “위탁자”로부터 위탁받은 업무

Ⅱ-1. 자산보관기관에 관한 사항(현금)

2-1. (현금 등) 자산보관회사 및 자산보관위탁계약의 개요

가. 명칭 : 엔에이치투자증권 주식회사
나. 주소 : 서울 영등포구 여의대로 108 (여의도동, 파크원)
다. 자본금에 관한 사항(2023년 12월 31일 기준)

출자자	소유주식수(주)	구성비(%)	비고
농협금융지주	188,452,535	57.54%	
기타	139,039,764	42.46%	
합 계	**327,492,299**	**100.00%**	

라. 주요 계약 내용

○ 계약기간 : 계약의 효력발생일로부터 당해 회사 청산종결 등기일까지
○ 위탁보수 : 매년 2,000만원
○ 보수 지급방식: 매 분기 단위(3개월)로 매 분기 종료일로부터 7영업일 이내

마. 주요 업무

1. 증권의 보관 및 관리

1) 증권의 인수, 인도 및 보관. 단, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제308 조에 따라 예탁대상증권 등으로 지정된 증권의 경우 한국예탁결제원에 예탁하여야 한다.
2) 증권상 인정되는 배당금, 원리금 기타 각종 금원의 수령, 유무상청약 등 제반권리의 행사
3) 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

2. 현금의 보관 및 관리

1) 자산관리회사의 운용지시에 따른 현금의 수령, 지급 및 보관
2) 자산관리회사의 운용지시에 따른 제세공과금의 지급
3) 자산관리회사의 운용지시에 따른 관련 수탁기관에 대한 보수, 수수료 및 비용의 지급
4) 자산관리회사의 운용지시에 따른 계좌개설, 폐지 및 변경 업무
5) 자산관리회사의 요청시 현금 관련 각종 증명서 발급
6) 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

3. 해산(청산)관련 업무

1) 청산인 및 청산감독인의 지시에 따른 자산관리에 관련된 보관 업무 및 관련 실무 사무
2) 1)의 업무를 수행함에 있어 부수되거나 필요한 업무

Ⅱ-2. 자산보관기관에 관한 사항(부동산)

가. 명칭 : 한국투자부동산신탁 주식회사
나. 주소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 518
다. 자본금에 관한 사항(2025년 03월 31일 기준)

출자자	소유주식수(주)	구성비(%)	비고
한국투자금융지주(주)	35,050,000	87.6%	
현대해상	3,960,000	9.9%	
㈜우리은행	990,000	2.5%	
합 계	**40,000,000**	**100%**	

라. 주요 계약 내용

○ 계약기간 : 계약체결일로부터 부동산투자회사의 청산등기일 또는 담보신탁계약의 종료일까지
○ 위탁보수 : 담보신탁계약에서 정한 바에 따름

마. 주요 업무

1. 부동산의 보관 및 관리

1) 부동산투자회사가 자산보관회사에게 위탁하는 모든 부동산에 대한 등기부상 소유권의 보존 및 관리 업무
2) 자산관리회사의 지시에 따라 부동산투자회사가 보유하는 부동산의 처분에 관한 계약이 체결될 경우 계약서 등 관련 문서를 관리하고, 이와 관련하여 제3자에 대한 등기 이전이 필요할 경우 신탁등기를 해지하고 제3자에 대한 등기를 경료 하는 업무
3) 부동산투자회사의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 등기권리의 기재사항 변경(전세권, 근저당권 설정 등) 업무
4) 부동산투자회사의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따른, 임차인 또는 관할관청 등에서 요청하는 확인서 발급 업무
5) 기타 본 항의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

2. 해산(청산) 관련 업무

1) 청산인 및 청산감독인의 지시에 따른 위탁자산의 보관 및 처분 기타 관련 실무 사무
2) 기타 본 항의 업무를 수행함에 있어 부수되거나 필요한 업무

Ⅲ. 사무수탁회사에 관한 사항

가. 명칭 : 주식회사 케이비펀드파트너스
나. 주소 : 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 26 (여의도동)
다. 자본금에 관한 사항 (2024년 7월말 기준)

출자자	소유주식수(주)	구성비(%)	비 고
KB국민은행	100,000	100.00	
합 계	**100,000**	**100.00**	

라. 주요 계약 내용

○ 계약기간 : 계약체결일로부터 당해 회사 청산 등기일까지
○ 위탁보수 : 매년 5,000만원
○ 보수의 지급방식 : 매 결산기 단위(6개월)로 결산기 이후 7영업일 이내

마. 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. 당해 회사의 운영에 관한 사무

1) 이사회 및 주주총회의 소집, 회의의 준비, 진행협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영과 관련하여 필요한 제반 사무
2) 이사회 및 감사의 업무수행과 관련하여 필요한 실무업무의 보조 및 관련 수탁회사에 대한 보수 산출에 대한 관리
3) 유가증권상장규정에 따른 각종 공시업무
4) 등기관련 업무
5) 발행주식의 거래소시장 상장 및 협회중개시장에의 등록이 필요한 경우 그 업무와 상장 또는 등록 이후에 필요한 제반 업무
6) 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

4. 계산에 관한 사무

1) 당해 회사의 결산서류(대차대조표, 손익계산서, 자산운용보고서 및 금전분배에 관한 계산서 등) 및 그 부속명세서의 작성
2) 당해 회사의 매 분기 투자보고서 및 사업보고서 작성업무

3) 당해 회사의 운용자산의 순자산가치 및 신주 발행가액의 산정

5. 법령 및 정관에 의한 통지 및 공고업무

1) 관련법령 또는 정관에 의한 주주, 채권자, 감독기관 등에 대한 통지 및 공고업무
2) 매 분기 및 결산기의 재무제표 및 투자보고서의 비치·공시 및 열람제공
3) 당해 회사의 업무에 관한 장부 및 서류의 관계법령에 따른 작성 및 비치
4) 감독기관 등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출

6. 다음과 같은 업무 및 기타 당해 회사로부터 위탁 받은 사무

1) 당해 회사의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 필요한 실무 사무를 수행
2) 주식의 발행 및 발행주식의 명의개서에 관한 업무
3) 당해 회사의 매 분기 투자보고서 및 사업보고서 작성업무
4) 운영에 관한 사무
5) 세무조정 등 계산에 관한 사무
6) 법령 또는 정관에 의한 보고, 통지 및 공고업무
7) 유가증권상장규정에 따른 각종 공시업무
8) 이사회 또는 주주총회의 소집 및 운영에 관한 사무

제 4 부 기타 필요한 사항

1. 주주의 권리에 관한 사항

가. 의결권에 관한 사항

1) 주주의 의결권
모든 주주는 그가 소유하는 주식 1주에 대하여 1개의 의결권을 가지며, 그 의결권은 대리인을 통하여 행사될 수 있습니다. 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면(위임장)을 회사에 제출하여야 합니다.

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

나. 배당에 관한 사항

당해 회사는 종류주, 보통주를 발행할 수 있으며, 당해 회사는 결산기에 다음의 순서로 배당합니다.
1) 종류주식에 대하여 최초 결산기(사업연도)부터 결산기별(사업연도별)로 3.25%(1년 환산 배당률: 6.50%, 실제 투자기간으로 일할계산)에 따라 배당한다. 다만, 종류주식에 대한 배당이 본 호의 배당률에 의한 배당금에 미치지 못한 사업연도가 있는 경우 미배당분은 누적하여 다음 사업연도의 배당 시에 최우선순위로 배당한다.
2) 앞의 1)호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우 남은 배당가능이익을 보통주식에 대하여 배당한다.

다. 잔여재산 분배에 관한 사항
청산시 회사가 잔여재산을 분배하는 경우 회사 자산을 구성하는 모든 재산은 현금으로 환금한 후 회사의 모든 비용 등을 지급하고 불확정 채무 및 책임에 대한 적립을 마친 후 다음의 순서에 따라 주주에게 분배한다. 불확정 채무 및 책임에 대하여 회사의 책임이 없다고 확정된 경우에도 같은 순서에 따라 주주에게 분배하여, 이 경우 잔여재산은 수차로 나누어 분배될 수 있다.
1) 종류주식에 대하여 회사 존속기간 중 우선배당률에 이르지 못한 미배당분에 해당하는 금액 상당액을 분배
2) 종류주식에 대하여 그 발행가액에 해당하는 금액 분배
3) 보통주식에 대하여 그 발행가액에 해당하는 금액 분배
4) 3)까지 배당하고 남은 잔여재산 중 40%를 종류주식에 대하여 분배
5) 4)까지 배당하고 남은 잔여재산을 보통주식에 대하여 분배

라. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권에 관한 사항

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

2. 과세처리에 관한 사항

가. 발행회사에 대한 과세

1) 부동산 취득에 대한 취·등록세
당해 회사가 취득하는 부동산에 대한 취득세는 세율이 4%이며, 그 외 농어촌특별세 및 지방교육세가 추가되게 됩니다.

2) 법인설립등기 등에 대한 등록면허세
당해 회사의 설립 및 자본증가에 관한 등록세율은 지방세법 제28조 제1항 제6호의 규정에 의하여 출자금액(또는 출자가액)의 1,000 분의4의 세율이 적용되며, 이와 같은 등록면허세에 지방세법 제151조 제1항 제2호의 규정에 의하여 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 부담하여야 합니다.

3) 법인세
당해 회사는 법인세법 제51조의 2 제1항 제4호 규정에 의하여 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고 상법 제458조의 규정에 의하여 적립한 이익준비금을 차감한 금액(이를 "배당가능이익"이라고 함)의 100분의 90 이상을 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 규정에 불구하고 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 이러한 초과 배당 시에는 배당소득공제액의 증가로 인하여 특별한 세무조정사항이 발생하지 아니하는 한 부담하여야 할 법인세액은 사실상 발생하지 아니합니다.

4) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

① 재산세 (토지분)
당해 부동산투자회사가 목적사업에 사용하기 위하여 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 토지는 지방세법 시행령 제102조 제8항 제3호의 규정에 의하여 분리과세 되며 1,000분의 2의 세율을 적용하게 됩니다.

② 재산세 (건물분)
당해 부동산투자회사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제110조 제1항 제1호 및 시행령 제109조 제1항 제1호에 의거 국세청장이 고시하는 소득세법상 건물신축가격 기준액을 사용해 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과세표준 요소인 시가표준액은 건물신축가격기준에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다. 시가표준액과 및 임대 목적 공동주택의 전용면적에 따라서는 지방세특례제한법 제31조의3 제1항에 의한 재산세 감면 대상에 해당할 수 있습니다.

③ 지방교육세
당해 부동산투자회사가 위 재산세 납세의무를 지는 경우 지방세법 제150조 제6호의 규정에 의하여 지방교육세를 납부할 의무를 지며 지방세법 제151조 제1항 제6호의 규정에 의하여 재산세액에 100분의 20의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

④ 재산세 도시지역분
당해 부동산투자회사가 재산세 과세대상 납세의무를 지는 경우 지방세법 제112조의 규정에 의하여 재산세 도시지역분을 납부할 의무를 지며 재산세과세표준에 1,000분의 1.4의 세율(지자체에서 달리 정하고 있는 경우 제외)을 적용하여 산출된 재산세 도시지역분을 납부하여야 합니다.

⑤ 지역자원시설세
당해 부동산투자회사가 보유하고 있는 특정부동산에 대하여는 지방세법 제142조 및 제143조의 규정에 의하여 지역자원시설세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제146조 제3항 제1호의 규정에 의하여 건물가

액에 초과누진세율을 적용하여 산출된 지역자원시설세를 납부하여야 합니다.

나. 주주에 대한 과세

거주자가 당해 부동산투자회사에 출자하여 취득한 주식을 양도하여 발생하는 양도소득에 대하여는 아래 요건을 충족하는 경우 소득세법 제94조 제1항 제3호의 규정에 의해 양도소득세가 부과됩니다.(2006년 12월 30일자로 기존 과세특례 조항인 조세특례제한법 제55조의 2의 제5항 삭제) 여기서 요건이라 함은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 주권상장법인의 주식으로서 대주주가 양도하는 것과 대주주에 해당하지 않는 자가 증권시장에서의 거래에 의하지 않고 양도하는 것 그리고 주권상장법인이 아닌 주식 등의 양도를 의미합니다.

※ 소득세법 시행령 제 157 조 제 4 항의 규정에 의하면 주권상장법인의 대주주란 다음에 해당하는 자를 의미합니다.

1) 주주 1인이 주식 양도일이 속한 사업연도의 직전 사업연도종료일 현재 당해 법인의 주식 합계액의 100분의 1 이상을 소유한 경우의 당해 주주 1인. 단, 주주 1인과 친족 기타 특수관계에 있는 자(이하 “기타주주”, 주주 1인과 기타주주를 “주주 1인등”)의 소유주식 비율 합계가 100분의 1 이상이고 해당 법인의 주주1인등 중에서 최대인 경우에는 해당주주 1인 및 기타주주

2) 주식 양도일이 속하는 사업연도의 직전 사업연도 종료일 현재 주주 1인이 소유하고 있는 당해 법인의 주식 등의 시가총액이 50억원 이상인 경우의 당해 주주 1인. 단, 주주1인과 기타주주가 소유하고 있는 주식 등의 시가총액이 50억원 이상이고 소유주식 비율 합계가 해당 법인의 주주1인등 중에서 최대인 경우에는 해당 주주1인 및 기타주주

다. 기타사항

1) 당해 부동산투자회사는 법인설립등기에 대하여 도시철도채권 매입대상에서 제외되었습니다.
2) 당해 부동산투자회사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 주택도시기금법 시행령 제8조 제2항에 의거하여 국민주택채권 매입의무가 면제됩니다.

3. 재판관할에 관한 사항

당해 회사의 운영과 관련된 분쟁 발생 시 관할법원은 서울중앙지방법원으로 합니다.
서울중앙지방법원
주 소: 137-737 서울시 서초구 서초동 1701-1
연락처: 교환 (02) 530-1114 (민원안내)
공탁소 민원 (02) 530-1707 / FAX (02)3477-8102 / 안내 (02) 533-6850

4. 손해배상책임에 관한 사항

자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관회사(이하 관련수탁회사)가 업무를 소홀히 하여 업무를 위탁한 부동산투자회사에 손해를 발생시킨 때에는 위탁계약서에 의거 당해 부동산투자회사에 대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

5. 투자자금의 회수방법

당사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 회사로서 취득 부동산의 안정적 운용(임대, 관리, 처분)을 통하

여 투자자금을 회수합니다. 부동산투자회사법 및 정관에 정한 방법에 의한 주식매수청구권의 행사를 통해 투자자금을 회수할 수 있습니다.

※ 부동산투자회사법 제 20조의 2(부동산투자회사에 대한 주주의 주식매수청구권)
① 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 부동산투자회사 이사회가 결의한 경우 그 결의에 대하여 반대하는 주주는 해당 사항에 관한 주주총회 전에 부동산투자회사에 서면으로 그 결의에 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.
1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.
2. 다른 부동산투자회사와의 합병
3. 제19조의 규정에 의한 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 지급 방법 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 제18조 (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 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 회사 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.
2. 다른 부동산투자회사와의 합병
3. 제17조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행
② 회사가 제1항 각 호의 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 한다. 이 경우 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지하여야 한다.
③ 회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 회사는 당해 주주에 대하여 주식의 매수에 따른 수수료 그 밖의 비용을 부담시킬 수 없다. 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급 방법 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.

6. 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, 유가증권의 소유현황, 부동산의 개발사업에 관한 사항, 매 결산기에 작성하는 투자보고서에 한하여 주주구성 및 주요주주의 현황, 차입에 관한 사항, 주가변동상황, 요약된 대차대조표와 손익계산서, 회사의 경영과 관련된 중요한 소송 진행사항, 부동산투자회사법 제30조 제1항 각호의 규정에 해당하는 거래현황 등이 포함되어 있는 매 분기 및 결산기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 자산관리회사, 자산보관 및 일반사무수탁회사 본점을 통해 비치 · 공시하고 주주 및 채권자들의 열람에 제공할 것입니다.

상기한 부동산투자회사법 제30조 제1항 각호의 규정에 해당하는 거래현황은 본 투자설명서 『제 2 부의 III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법』의 『4. 투자제한』중 『라. 거래의 제한』을 참조하시기 바랍니다. 당해 회사는 투자보고서를 사업연도 매 반기마다 공시할 예정이며, 분기 투자보고서는 사업연도 반기 45일 이내, 결산기 투자보고서는 사업연도 종료 후 90일 이내 공시할 예정입니다.

나. 정관

당해 회사는 정관을 자산관리회사 본점과 일반사무수탁회사의 본점에 비치할 것입니다.

다. 계약서

자산관리위탁계약서는 자산관리회사 본점, 자산보관 및 일반사무수탁계약서는 자산보관회사 및 일반사무수탁회사 본점에 비치할 것입니다.