

투 자 설 명 서 (안)

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

1. 회 사 명 : 주식회사 대한 제30호 위탁관리부동산투자회사
본 점 소 재 지 : 서울시 강남구 영동대로 517, 26층 대한토지신탁 內
(전 화) : (Tel) 02-528-0497 (Fax) 02-528-0440
대 표 이 사 : 이 영 주
2. 모 집 가 액 : 5,000원
3. 모집하고자 하는 주식의 종류 및 수 : 기명식 우선주1종 902,000주,
기명식 우선주2종 580,000주,
기명식 보통주 800,000주
4. 청 약 기 간 : 2020. 07. 27. (1일간)
5. 청 약 장 소 : 현대차증권 본점 (예정)
6. 납 입 기 일 : 2020. 07. 27. (1일간)
7. 납 입 장 소 : 엔에이치투자증권(주)
8. 투자설명서 비치 및 공시장소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517(삼성동,아셈타워26층)

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.

목 차

제 1 부 모집의 개요	1
I. 모집의 요령	1
1. 모집주식의 내용	1
2. 모집의 방법	1
3. 모집시기	1
4. 인수에 관한 사항	1
5. 모집의 조건	2
6. 모집의 절차	2
7. 기타 모집에 관한 사항	3
8. 공모에 관한 사항	3
II. 기타 투자자보호에 필요한 사항	5
1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항	5
2. 기타 중요한 사항	5
제 2 부 발행인에 관한 사항	7
I. 회사의 개황	7
1. 회사의 사업목적	7
2. 회사의 설립취지 및 그 성격	7
3. 회사의 구조	7
4. 주식에 관한 사항	8
5. 주식사무에 관한 사항	8
6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유	8
7. 주식환매에 관한 사항	10
II. 발기인 이사 및 감사에 관한 사항	11
1. 발기인에 관한 사항	11
2. 이사 및 감사에 관한 사항	11
3. 임원의 보수지급기준	11
III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법	12
1. 자산운용의 기본방침	12
2. 주요 투자대상 및 투자계획	13
3. 투자와 관련된 위험	16

4. 투자제한	20
5. 이익 등의 배당방법	23
6. 자산평가 및 공시방법	25
제 3 부 업무위탁에 관한 사항	27
I. 자산관리회사에 관한 사항	27
1. 회사의 개요	27
2. 최근 2사업연도의 요약재무내용	27
3. 회사가 속해있는 기업집단의 개요	27
4. 자산운용현황	28
5. 운용자산실적	29
6. 자산운용전문인력에 관한 사항	29
7. 자산운용위탁계약의 개요	30
II. 자산보관기관에 관한 사항	31
1. 자산보관기관의 개요	31
2. 자산보관위탁계약의 개요 및 주요 업무내용	31
III. 사무수탁회사에 관한 사항	33
1. 일반사무수탁회사의 개요	33
2. 수탁받은 주요 업무내용	33
IV. 판매회사에 관한 사항	36
1. 판매회사의 개요	36
2. 판매위탁계약의 개요 및 주요 업무내용	36
V. 위탁보수 등에 관한 사항	37
제 4 부 기타 필요한 사항	38
1. 주주의 권리에 관한 사항	38
2. 과세처리에 관한 사항	40
3. 재판관할에 관한 사항	42
4. 손해배상책임에 관한 사항	42
5. 투자자금의 회수방법	43
6. 기타 공시관련 사항	44

제1부 모집의 개요

I. 모집의 요령

1. 모집주식의 내용

종 류		모집주수	액면가액	모집총액	비 고
사모	기명식1종 우선주	901,943	5,000원	18,038,860,000원 (자본잉여금 13,529,145,000원)	300%할증발행
	기명식2종 우선주	580,000		2,900,000,000원	액면발행
	기명식 보통주	800,000		4,000,000,000원	액면발행
	합 계	2,281,943	-	24,938,860,000원	
발기인출자 ^{주1)} 기명식보통주		60,000	5,000원	300,000,000원	

주1) 발기인출자 부분은 사모모집 후 일괄 유상감자예정입니다.

2. 모집의 방법

모 집 대 상		주수	액면가액	모집총액	비 고
모집 (사모)	하이투자증권	901,943	5,000원	18,038,860,000원 (자본잉여금 13,529,145,000원)	300%할증발행
	부동산투자신탁(*)	580,000		2,900,000,000원	액면발행
	와이비케이로지스틱스	800,000		4,000,000,000원	액면발행
	합 계	2,281,943	-	24,938,860,000원	

(*) 대한투자신탁이 투자한 전문투자형사모부동산투자신탁

3. 모집시기

구 분	시기	금액	비 고
리츠 발기 설립	'20. 06	300,000,000원	* 발기인 출자 분
1차 유상증자	'20. 08	5,000,000,000원	* 발기인 출자 분 감자 * (종류주2종: 2,900백만원, 보통주: 2,100백만원)
2차 유상증자	'21. 8 (예정)	19,938,860,000원	* (종류주1종: 18,039백만원, 보통주: 1,900백만원)

4. 인수에 관한 사항

해당사항 없음

5. 모집의 조건

항 목		내 용
총 모 집 주 식 의 수		2,282,000주(*)
1차 유상증자	모 집 주 수	1,000,000주 (종류주2종: 580,000주, 보통주: 420,000주)
	모 집 금 액	5,000,000,000원
2차 유상증자	모 집 주 수	1,282,000주 (종류주1종: 901,943주, 보통주: 380,000주)
	모 집 금 액	19,938,860,000원 (자본잉여금: 13,529,145,000원)
주 당 모 집 가 액		5,000원 (*종류주1종 300%할증발행)
납 입 기 일		1차 2020. 7. 27.
배 당 기 산 일 (결 산 일)		매년 3월 1일 (2월 말) / 매년 9월 1일 (8월 말) 설립연도 : 회사 최초 설립일 (2020년 6월 24일)* 청산연도 : 당해 회사 청산일

* 당해 회사의 최초 설립일은 2020년 6월 24일이며, 6만주(발기인 출자)는 1차 유상증자 시 유상감자 예정임.

6. 모집의 절차

가. 공고의 일자 및 방법

부동산투자회사법 제14조의8(주식의공모)에 따라, 영업인가 등록을 한 날로부터 2년 이내에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공할 예정인 바, 일반 청약 전까지는 사모로 진행될 예정인 바, 공고는 이루어지지 않으며 각 투자자들에게 개별적으로 청약 일정이 통보됩니다.

나. 청약방법

- 1) 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.
- 2) 청약의 최소단위는 1주로 하며 청약자의 1인당 청약한도는 모집주식수 2,281,943주의 범위 내로 합니다.
- 3) 청약자는 금융실명거래 및 비밀보장에 관한 긴급재정경제명령에 의한 실명자이어야 합니다.
- 4) 청약자는 소정의 청약서 2통에 필요한 사항을 기재한 후 기명날인 또는 서명날인을 하여 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.
(투자위험에 대하여는 본 투자설명서 『제2부의 III. 투자방침 및 이익 등의 분배방

법』의 『3. 투자와 관련된 위험』을 참조하시기 바랍니다.)

다. 청약취급처 : 엔에이치투자증권 본점 (예정 / 본 리츠의 자산보관사 본점)

라. 청약결과 배정방법

당해 회사는 모집과정에서 다음 각 항과 같이 본 주식을 배정합니다.

- 1) 당해 회사는 1차 유상증자 시 기명식 보통주 모집 주식수 420,000주를 와이비케이 로지스틱스에 배정할 계획입니다.
- 2) 당해 회사는 1차 유상증자 시 기명식 2종 우선주 모집 주식수 580,000주를 대한토 지신탁이 투자한 전문투자형사모부동산투자신탁에 배정할 계획입니다.
- 3) 당해 회사는 2차 유상증자 시 기명식 보통주 모집 주식수 380,000주를 와이비케이 로지스틱스에 배정할 계획입니다.
- 3) 당해 회사는 2차 유상증자 시 기명식 1종 우선주 모집 주식수 901,943주를 하이투자증권에 배정할 계획입니다.

마. 주권교부에 관한 사항

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

7. 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 회사성립 후 또는 신주의 납입기일 후 6월이 경과한 때에는 그러하지 아니하다. [개정 84.4.10]

나. 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

청약증거금은 주금납입기일에 주금납입으로 대체하며, 청약증거금에 대해서는 무이자
로 합니다.

다. 주금납입장소 및 납입일

- 1) 주금납입장소 : 엔에이치투자증권 주식회사
- 2) 주금납입일 : 2020. 07. 27.

8. 공모에 관한 사항

당해 회사의 투자대상자산인 경기도 이천시 백사면 도립리 512-1번지 일대에 건립 예정인 물류시설의 준공 후 공모 진행 예정입니다. 준공일은 2021년 8월 중으로 예상되며, 이에 당해 회사는 2021년 8월 경 일반 청약을 통한 공모를 진행할 계획입니다. 변경 인가는 사업의 세부 일정이 확정되는 대로 진행할 것입니다.

Ⅱ. 기타 투자자보호에 필요한 사항

1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

당해 회사는 부동산투자회사법 제20조의 규정에 의거 한국증권선물거래소의 유가증권 상장규정이나 코스닥시장 상장규정에 따른 상장기준을 충족하는 경우 지체없이 상장하여야 하나, 부동산투자회사법 제14조의 8 제3항 제1호에 따라 신주발행을 사모형식으로 모집하며 이에 따라, 증권거래소에 상장되지 않으므로 환금성 및 유동성이 제한될 수 있습니다. 당해 회사는 비상장을 유지할 계획으로 환금성에 상당한 제약이 있을 수 있습니다.

2. 기타 중요한 사항

가. 당해 회사는 국토교통부장관으로부터 영업인가를 받은 후 신주모집이 완료되는 즉시 국토교통부장관에게 부동산투자회사법 제10조의 “최저자본금준비기간” 내에 최저자본금이 준비완료 되었음을 통지할 예정입니다.

나. 최저자본금 준비기간이 지난 후에 모집총액이 최저자본금에 미달하는 경우 국토교통부의 영업인가는 취소될 수 있습니다.

다. 회사가 영업인가신청일로부터 6개월 내 국토교통부장관으로부터 영업인가를 받지 못하는 경우에는 주식의 인수청약예정자는 당해 청약을 취소할 수 있습니다.

라. 인수청약이 있는 주식의 수가 회사 신주 발행 시에 발행하는 주식의 수에 미달하는 때에는 회사는 실권주 배정을 위하여 납입기일을 연기할 수 있으며, 회사는 청약예정자 중 미청약인에 대해 상법 제423조 제3항에 따라 손해배상을 청구할 수 있습니다.

마. 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.

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

1) 투자원금에 대한 손실의 위험

2) 부동산 자산의 매입, 운용, 처분 관련 위험(소유권제한의 위험, 물리적, 기술적 하자로 인한 추가비용 부담의 위험, 임차인의 신용 위험, 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, 제도 변화 관련 위험, 현금 및 유가증권의 운용관련 위험)

상기한 투자와 관련하여 고려하여야 하는 사항에 대한 자세한 설명은 본 투자설명서 『제2부의 III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법』의 『3. 투자와 관련된 위험』을 참조하시기 바랍니다.

제2부 발행인에 관한 사항

I. 회사의 개황

1. 회사의 사업목적

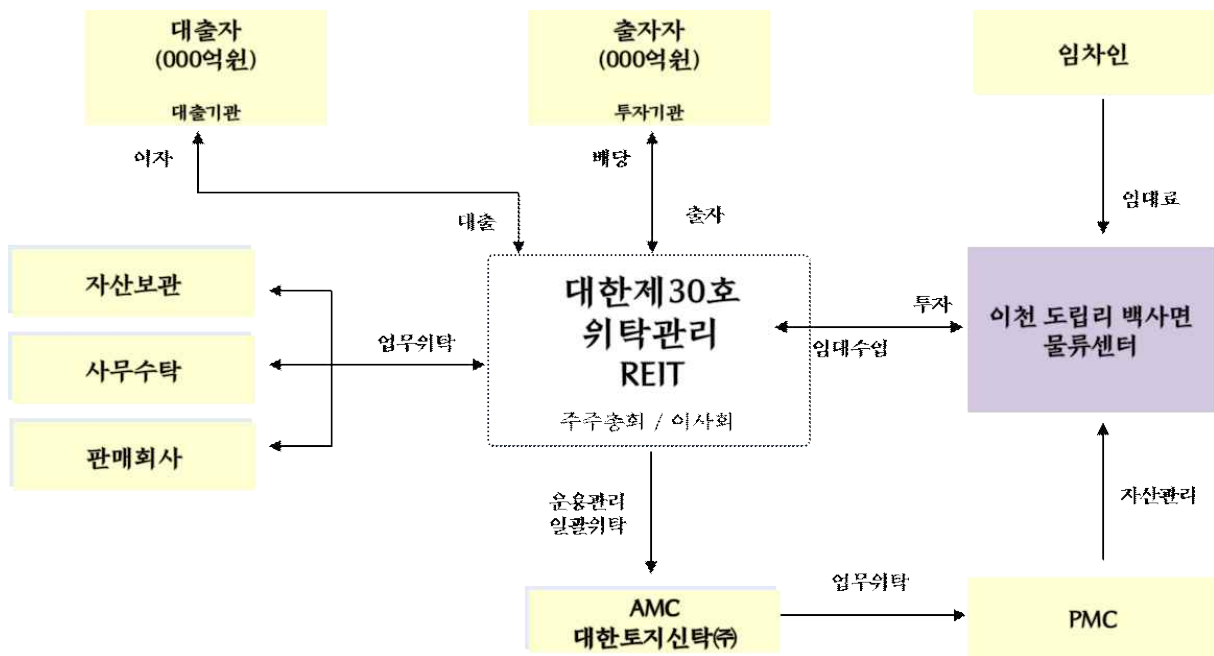
당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 명목회사로서 다수의 기관 및 개인 투자자들로부터 자금을 확보하여 부동산을 취득하여 이 부동산의 안정적 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 일정수준 이상의 투자수익을 제공할 수 있도록 함으로써 부동산 직접 투자로 인한 위험 회피가 가능하도록 할 것입니다. 당해 회사는 상기와 같은 사업목적으로 투자자들에게는 수익을 제공할 것입니다.

2. 회사의 설립취지 및 그 성격

당해 회사는 부동산투자회사법의 시행에 따라 설립될 회사로서 수익형 부동산의 매입을 통해 투자자에게는 부동산 시장과 자본시장을 연계한 새로운 상품을 제공할 것입니다. 또한 매도인에게는 부동산에 투자된 자금을 유동화 시킴으로써 투자재원의 확보를 가능하게 해서 국내 경제 전반에 활력을 줄 수 있는 장기적인 개혁의 중추적 역할의 수행을 설립취지로 하고 있습니다.

3. 회사의 구조

당해 회사의 자산은 자산관리회사인 대한토지신탁(주)에 의하여 운용될 것이고, 엔에이치투자증권이 자산보관회사로서 현금 및 유가증권의 보관, 현금자산운용지시 이행, 부동산의 등기부상 소유권의 보전관리업무를 담당할 것이며, 스카이펀드서비스(주)가 일반사무수탁회사로서 회사의 운영 및 계산에 관한 사무, 주식발행사무 등을 수행할 것입니다. 다음은 당해 회사의 구조를 도표화한 것입니다.



4. 주식에 관한 사항

발행할 주식의 총수	설립시 발행하는 주식의 총수*	1차 유상증자 예정 주식수	2차 유상증자 예정 주식수**	발행가액
2,281,943주	60,000주	1,000,000주	1,281,943주	5,000원 (2차 유상증자 시 발행 예정 주식 중 901,943주는 300% 할증발행 예정)

* 설립시 발행하는 6만주(발기인 출자)는 1차 유상증자 시 유상 감자 예정임.

** 2차 유상증자 예정 주식 1,281,943주 중 901,943주는 300% 할증발행함.

*** 2차 유상증자 예정 주식 901,943주는 공모하여 일반 청약에 제공 예정임.

5. 주식사무에 관한 사항

결 산 일	매년 2월, 8월 말
주주명부폐쇄시기	매년 3 월 1 일부터 그 결산기에 관한 정기주주총회 종료일 매년 9 월 1 일부터 그 결산기에 관한 정기주주총회 종료일
주권의 종류	기명식 보통주, 기명식 1종 우선주, 기명식 2종 우선주
정기주주총회	매 회계년도 종료 후 3개월 이내
공고게재 신문	머니투데이 (2개 이상 신문 공고 시 매일경제신문 포함)
명의개서 대리인	스카이프드서비스(주)

6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유

가. 존속기간

회사는 시장 상황 등 여건을 고려하여 주주총회의 의결 및 관계 법령에 따라 존속기간 만료 전 청산할 수 있습니다. (부동산투자회사법 제44조제2호에 의거함) 단, 당해 회사는 회사 설립 시 사업계획상 투자대상 부동산 매매 계약 체결 후 50개월을 운영하고(건설기간 13개월), 시장매각을 한 후 주주총회의 결의를 통해 회사를 청산할 계획입니다. 회사가 정관을 변경하여 주식의 매수를 제한하거나 그 존속기간을 연장하고자 하는 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 필요

한 사항은 부동산투자회사법 제20조의 2 제2항이 정하는 방법에 따르게 됩니다.

나. 해산사유

당해 회사는 회사의 정관 제55조에 의거하여 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에는 해산하게 됩니다.

- 1) 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생
- 2) 주주총회의 해산결의
- 3) 합병
- 4) 파산
- 5) 법원의 해산명령 또는 해산판결
- 6) 국토교통부장관의 영업인가의 취소
- 7) 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
- 8) 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

회사가 국토교통부장관의 영업인가를 받은 후에도 다음 각항의 사유에 해당하게 될 경우에는 영업인가를 취소 받을 수 있습니다. 다만, 1)항부터 4)항에 해당하는 경우에는 그 영업인가를 취소 받게 됩니다.

- 1) 속임수 그 밖의 부정한 방법으로 국토교통부장관으로부터 영업인가를 받는 경우
- 2) 부동산투자회사법 제10조를 위반하여 최저자본금에 미달한 경우
- 3) 부동산투자회사법 제25조를 위반하여 자산의 구성비율에 미달한 경우
- 4) 영업인가 또는 설립인가 요건에 부적합하게 된 경우
- 5) 부동산투자회사법 제39조 제2항에 따른 다음 각 호의 1의 조치를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 경우
 - ① 업무의 전부 또는 일부의 정지
 - ② 임·직원의 해임 또는 징계의 요구
 - ③ 당해 회사에 대한 경고 또는 주의
 - ④ 보유자산의 처분명령 등 시정 또는 변상의 요구

국토교통부장관은 상기한 규정에 의하여 영업인가를 취소한 경우에는 그 내용을 관
보 및 인터넷 홈페이지 등에 공고하여 일반인에게 알릴 것입니다.

7. 주식환매에 관한 사항

해당사항 없음

Ⅱ. 발기인.이사 및 감사에 관한 사항

1. 발기인에 관한 사항

회 사 명	대표자	법인등록번호	비 고
대한토지신탁(주)	이 훈 복	110111-1492513	부동산투자회사법 제7조제1항 해당 결격 사항 없음

2. 이사 및 감사에 관한 사항

정관상 당해 회사의 이사는 3인 이상으로 하며, 감사는 1인 이상으로 공인회계사법에 의한 공인회계사로 합니다. 당해 회사의 정관 제31조에 따라 이사와 감사는 주주총회에서 선임할 것이며, 출석한 주주의 의결권의 과반수로 하되 발행주식 총수의 4분의 1 이상의 수로 할 예정입니다. 단, 감사의 선임에는 의결권 있는 발행주식총수의 100 분의 3 을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못 합니다. 다음은 회사 설립 시 발기인회의의 의결을 거쳐 선임된 당해 회사의 이사 및 감사 명단입니다.

직 명	성 명	주 요 경 력	비 고
대표이사	이영주	-	부동산투자회사법 제14조 해당 결격 사항 없음
이사	홍수민	-	부동산투자회사법 제14조 해당 결격 사항 없음
이사	박종근	-	부동산투자회사법 제14조 해당 결격 사항 없음
감사	최준영	삼덕회계법인 공인회계사	부동산투자회사법 제14조 해당 결격 사항 없음

3. 임원의 보수지급기준

이사 및 감사의 보수와 퇴직금에 관한 기준은 주주총회에서 매 회계연도 별로 결정합니다. 이사와 감사의 보수 결정을 위한 의안은 구분하여 의결할 것입니다.

Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법

본 투자설명서의 투자방침 및 이익 등의 분배방법에 관한 사항은 장래 예측에 대한 정확성을 판단하거나 실현 가능성을 보증하는 것은 아니며 향후 경제상황이나 제반 여건의 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달라질 수 있습니다.

1. 자산운용의 기본방침

당해 회사가 편입할 부동산은 경기도 이천시 백사면 도립리 512-1번지 일대에 준공 예정인 물류센터입니다. (2021년 08월 준공 예정) 당해 회사의 자산운용은 부동산과 현금(투자 이후에 발생하는 임대료수입 및 내부유보에 따른 누적현금)으로 구분되어 운용될 계획이며, 부동산은 임대차관리와 처분업무 등을 자산관리회사인 대한토지신탁(주)에 위탁하고 현금 및 유가증권은 당해 회사의 이사회에서 운용방침을 정하여 대한토지신탁(주)을 통해 운용될 것입니다.

부동산 자산운용의 기본방침은 부동산 매입, 운영, 처분으로 대별되는 바, 대상 부동산을 매입하여 대한토지신탁(주)에 의한 체계적이고 투명한 자산관리를 통하여 자산가치를 향상시킬 것이며, 당해 회사 설립 후 49개월 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 경기도 이천시 백사면 도립리 512-1번지 일대에 준공 예정인 물류센터 매입을 위한 사전업무를 향후 자산을 위탁 받아 자산관리를 수행할 대한토지신탁(주)에 위임하고 700억원을 매매금액으로 하여 부동산 매매계약을 체결할 계획입니다.

당해 회사는 동 부동산을 매입하기 위하여 국토교통부장관의 영업인가 승인 후 매매계약체결을 완료 할 계획입니다.

나. 자산의 관리

당해 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 대한토지신탁(주)에 위탁할 계획입니다. 그리고 부동산의 효용가치를 유지 및 증대하고자 별도 부동산관리용 역회사를 선정하여 지속적인 유지보수를 의무화하고 이를 통해 부동산의 최적상태를 유지할 예정입니다.

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

다. 자산의 처분

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

- 1) 당해 회사는 49개월의 운영(존속)기간 중 36개월 이후 4년차 시점부터는 처분계획을 수립하여 처분을 진행할 예정이며, 불가피하게 존속기간 후의 처분이 이루어질 경우 주주총회 결의로 정관변경을 통해 존속기간의 연장이 가능합니다. 따라서 부동산 경기 상황 및 주요 매수기관 등의 동향 분석을 통해 적절한 시기에 매각할 계획입니다.
- 2) 처분 시 시장 위험과 관련하여, 처분 시 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 회사의 초기 자본금은 300백만원이며(발기인 출자), 초기 자본금에 해당하는 60,000주는 1차 유상증자 시 유상 감자 예정입니다. 2020년 08월 말 5,000백만원을 1차 유상증자 하여 해당 금원은 부동산 매매 계약금 및 기타부대비용으로 사용하게 되며, 나머지는 설립 시 필요한 소요자금 및 예비비에 사용하게 됩니다. 2021년 8월 말 19,939백만원을 2차 유상증자하여 준공된 투자대상자산의 매매 대금(잔금) 및 기타부대비용에 사용하게 됩니다. 따라서 당해 회사는 대부분의 자금을 부동산에 투자하게 되며 추가적으로 투자

이후에 발생하는 현금 및 유가증권은 자산관리회사인 대한토지신탁(주)을 통하여 자산보관 회사인 엔에이치투자증권(주)에 위탁되어 운용될 것입니다. 투자 이후에 발생하는 현금 및 유가증권으로는 누적임료수입, 감가상각누적액 및 내부적으로 유보된 이익준비금 등과 기타 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 운용될 것입니다.

가. 투자대상 자산의 건설

당해 회사의 주요 투자대상자산은 경기도 이천시 백사면 도립리 512-1번지 일대에 준공 예정인 물류센터입니다. 자산에 대한 상세내역은 다음과 같습니다.

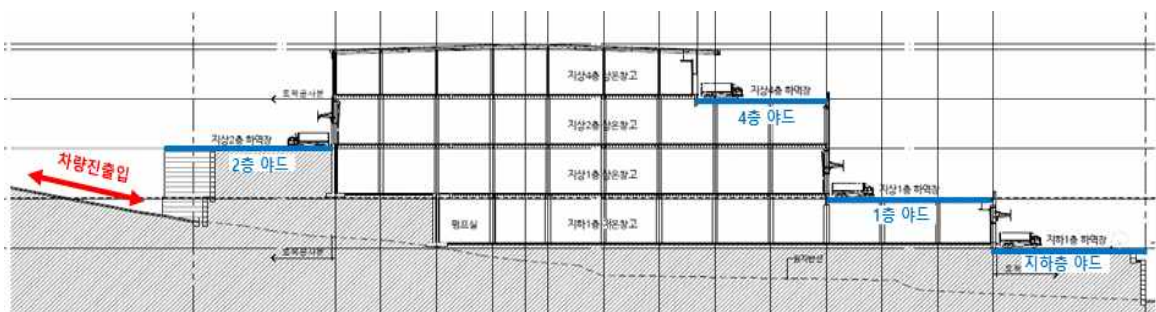
1) 개요

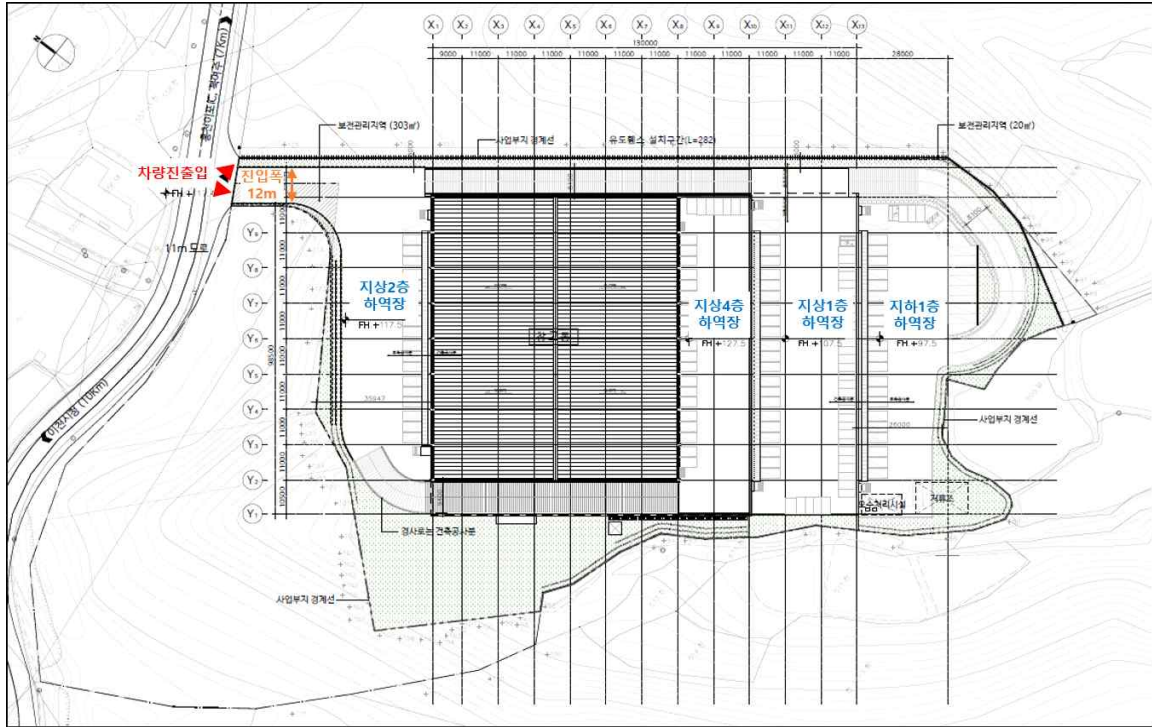
경기도 이천시 백사면 도립리 512-1번지 일대에 2021년 8월 준공 예정인 연면적 11,203평 규모의 물류센터입니다.

2) 일반현황

구 분		내 용
토지 개요	위 치	경기도 이천시 백사면 도립리 512-1번지 일대
	대지면적	26,172㎡ (7,917평)
건물 개요	연 면 적	37,036㎡ (11,203평)
	주차대수	총 142대 (일반주차: 52대, 화물용 주차: 90대)
	규 모	총 1개동 (B1-4F)
	용도지역	계획관리지역/보전관리지역 (창고시설)
	건축구조	PC 구조, 철골조
	용 도	창고시설

3) 계획도면





나. 감정평가내역

본건은 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 및 감정평가에 관한 규칙과 일반적으로 인정된 감정평가 이론 등에 따라 적정가격으로 감정 평가하되, 적정가격을 산정하기 위하여 상기 3가지 평가방법으로 각각 산출된 시산가격을 종합적으로 검토하고 조정하여 감정평가액을 결정하였습니다. 다음은 매입대상자산의 감정평가내역입니다.

구 분	감정평가액	소재지	면적(m ²)	
			토지	건물
이천 도립리 물류창고	72,100,000,000원	경기도 이천시 백사면 도립리 512-1번지 일대	26,172	37,036

- (주)대한감정평가법인에서 2020.05.26을 기준시점으로 하여 심사

다. 투자기준 및 계획

당해 회사는 동 부동산을 매입 후 효율적이고 전문적인 관리를 통하여 위험요소를 최소화하면서 안정적인 배당수익을 확보할 계획입니다. 월 임료수입 외 기타 내부적으로 유보되는 현금자산이 있는 경우 안전성과 수익성을 고려하여 운용될 것입니다. 자산운용의 지침은 이사회를 통하여 결정될 것이며 매 회계연도 말 배당지급의 의무를 성실

히 수행하기 위해 안정성에 중점을 두어 장기상품과 단기상품을 적절히 이용하여 운용 될 것 입니다.

라. 자금 소요내역

당해 회사의 초기 자본금은 300백만원이며(발기인 출자), 초기 자본금에 해당하는 60,000주는 1차 유상증자 시 유상 감자 예정입니다. 2020년 08월 말 5,000백만원을 1차 유상증자 하여 해당 금원은 부동산 매매 계약금 및 기타부대비용으로 사용하게 되며, 나머지는 설립 시 필요한 소요자금 및 예비비에 사용하게 됩니다. 2021년 8월 말 19,939백만원을 2차 유상증자하여 준공된 투자대상자산의 매매 대금(잔금) 및 기타부대비용에 사용하게 됩니다.

다음은 투자자금의 소요 내역 및 종류별 부동산에 대한 투자비율입니다.

(단위 : 백만원)

구분	총 사업비	부동산매입가			기타비용
		계	취득금액	취득부대비용	리츠비용, 인수수수료 등
금액	77,400	7,624	70,000	6,243	1,157
비율	100%	98.51%	90.44%	8.07%	1.49%

*1) 취득부대비용은 매입수수료, 매입중개수수료, 담보설정비용, 부동산실사비용, 취·등록세 등 포함

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 위험 요소들이므로 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 투자원금의 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 매입과 관련한 위험

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

1) 법률적인 위험과 관련하여 당해 회사는 법무법인에 법률실사를 실시하도록 하였고 그 결과를 각종 제 계약에 반영하여 동 계약 상에서 위험을 최소화하는 방안을 모색하였습니다. 당해 회사는 투자대상 부동산을 선매입하는 방식으로 취득합니다. 토지의 잔금 지급과 소유권 이전은 케이비부동산신탁주식회사 앞으로 완료되어 있고, 본 투자자산의 사업 인허가 또한 완료 된 상태입니다. 케이비부동산신탁에서 책임준공을 진행할 예정입니다. 그러나 현재의 법률 실사 과정에서 나타나지 않았던 부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의제기 등으로 인한 법률적 하자가 발생할 수 있으며 이로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리행사에 제약을 받을 가능성이 존재할 수 있습니다.

2) 당해 회사는 매입할 부동산의 물리적, 기술적 위험을 최소화하기 위해 투자대상 자산의 준공 후 PM사를 통하여 대상 물건에 대한 물리적 실사를 실시할 예정입니다. 하지만, 부동산 매입 후에 예상치 못한 부동산의 물리적, 기술적 하자가 발생할 가능성은 존재합니다. 이 경우 일정 금액 이상의 추가적 자본 지출이 발생할 위험이 존재합니다.

3) 경제적인 위험과 관련하여 동 부동산의 매입가격 산정은 감정평가액 및 시장 상황을 참고로 하였습니다.

다. 자산의 운용과 관련한 위험

부동산 보유기간 동안 자산운용과 관련하여 예측할 수 있는 위험은 다음과 같습니다.

1) 임차인의 신용 위험

투자대상 부동산의 매수시점 공실 발생에 대한 위험은 없습니다. 해당 자산의 시행사인 와이비케이로지스틱스에서 매매 계약에 따른 소유권이전일 기준으로 18개월 동안 책임임대차 계약을 하는 조건으로 선매입이 이루어져 해당 기간까지의 배당수익률은 안정적일 것으로 예상됩니다.

다만, 자산의 매매 계약에 따른 소유권이전일 기준 18개월 이후 임대차 계약이 성립되지 않을 경우, 상당한 면적의 임대차 계약이 공실로 남을 경우 혹은 신규 임대차 계약 체결 후 해당 임차인이 자금경색, 파산 등의 이유로 임대료 및 관리비를 제때 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 임차인들의 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.

라. 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 노출될 수 있으며 이로 인하여 예상 배당수익률이 하락할 수 있습니다.

마. 환금성 및 유동성 위험

1) 환금성 위험

당해 회사의 주식은 사모형식으로 모집되며 존속기한까지 비상장으로 존속될 예정입니다. 이에 따라 환금성에 상당한 제약을 받을 수 있습니다.

2) 유동성 위험

당해 회사는 존속 기간 내에 유가증권시장 등에 상장하지 않을 예정이므로 장외거래를 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.

바. 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 자산보관회사

는 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 이사회는 권한과 기능을 강화하여 위탁업무회사와의 계약해지와 퇴출기준을 각 위탁계약서에서 보다 구체적으로 규정하고 내부통제기준과 감사인 제도를 두어 당해 회사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무수탁회사간 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

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 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 필요한 바 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, 금리 상승이 일정기간 예상될 때는 변동 금리부 예금자산 등을 활용할 계획입니다.

4. 투자제한

가. 자산의 투자 운용에 관한 일반원칙

당해 회사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산관련유가증권에의 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 발행주식 또는 지분증권 총수의 100 분의 50 을 초과하여 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
- ⑤ 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따라 사회기반시설의 관리운영권 또는 관리운영권을 가진 회사의 주식 및 사채를 매입하기 위하여 투자한 모든 금액
- ⑥ 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권 또는 유료도로관리권을 가진 회사의 주식 및 사채를 매입하기 위하여 투자한 모든 금액
- ⑦ 다른 부동산투자회사의 발행주식을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

3) 회사는 "자본시장과 금융투자업에 관한 법률" 제9조제13항에 따른 증권시장에 그 주식을 상장한 후에만 부동산개발사업에 투자할 수 있으며, 이 때에도 총자산의 100분의 30을 초과하여 부동산개발사업에 투자하여서는 안 됩니다.

4) 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 대한토지신탁(주)에서 부동산과 관련된 각 실사보고서를 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 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 않습니다.

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

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 이사회 승인 및 "상법" 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래

3) 회사는 업무를 위탁한 자산관리회사와 부동산이나 증권의 거래행위를 할 수 없습니다. 다만, 다음 각호의 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 이사회 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.

따라서 투자자금에 대한 배당은 매 6개월 결산 시 상기한 정책에 따라 배당할 것이며, 배당 시에는 당기의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당할 것입니다. 당해 회사는 투자대상 부동산을 통해 발생한 임료를 기초로 당해 회사의 일반관리비용, 각종 위탁수수료 등을 합리적으로 조정하여 존속기간 동안 매 6개월 결산에 따른 배당으로 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획입니다.

당해 회사가 목표로 하는 배당수익률은 아래와 같습니다.

(단위:백만원)

구분	1종 우선주		2종 우선주		보통주	
	예상 배당액	예상 배당률	예상 배당액	예상 배당률	예상 배당액	예상 배당률
1기	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2기	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3기	631	7.00%	105	7.24%	0	0.00%
4기	631	7.00%	168	11.61%	0	0.00%
5기	631	7.00%	186	12.85%	0	0.00%
6기	631	7.00%	186	12.85%	0	0.00%
7기	631	7.00%	166	11.45%	38	1.92%
8기	631	7.00%	116	8.00%	88	4.42%
운영배당	3,788	7.00%	928	8.00%	127	0.90%
부동산매각 손익배당	792	-	792	-	6,336	-
평균이익배당 (매각차익포함)	8.46%		14.83%		45.84%	

* 사업연도는 부동산 매매계약체결 시부터 기산하는 것으로 가정함

** 배당률은 연간으로 환산한 비율임

*** 8기의 경우 청산배당금액 제외 기준임

**** 위 배당가능금액에 중 1종 우선주식에 대하여 발행가액의 연 7.00%에 해당하는 금액을 최우선하여 배당하고, 2종 우선주식에 대하여 발행가액의 연 8.00%에 해당하는 금액을 배당후 보통주식에 대하여 발행가액의 연 0.90%에 이르는 금액까지 배당하며, 잔여액은 1종 우선주 대 2종 우선주 대 보통주에 대하여 1:1:8 비율로 추가배당.

다. 배당금 지급시기 및 결정방법

당해 회사의 회계기간은 매입기간 13개월 (2020.08~2021.08)과 운영기간 36개월 (2021.09~2024.08)로 총 4.1년으로 구분되어 있습니다. 구체적인 회계기간은 아래와 같습니다.

사 업 단 계		기 간
매입기간	01기 ~ 02기	매년 02, 08월말 (6개월 단위)
운영기간	03기 ~ 08기	매년 02, 08월말 (6개월 단위)

배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 결산기말 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급될 것입니다. 배당금 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 않으면 소멸시효가 완성되며, 이러한 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속됩니다.

라. 재투자 계획 및 내부유보 이익의 운용방안

당해 회사는 회사 설립 등기일로부터 5년 이내에 모든 자산을 처분함과 동시에 법인을 청산할 계획이며, 부동산의 취득 등 재투자도 이루어질 수 있습니다. 내부유보이익의 기본적인 운용방침은 정관 및 이사회를 통하여 마련되며 자산보관기관과의 업무위탁 계약 시 투자대상, 투자기간 등에 대한 세부사항을 결정할 것입니다. 매 6개월 결산기마다 배당을 지급하는 정책을 성실히 이행할 수 있도록 안정성에 중점을 두고 운용될 것이며 자산의 내부 유보기간에 따라 단기와 장기투자수단을 적절히 활용할 것입니다.

6. 자산평가 및 공시방법

가. 자산의 평가

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

- 1) 부동산의 경우는 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」 제 260조를 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. 공시 방법

자산 평가 내용을 공시하는 경우 평가 내용을 자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관기관의 본점에 공시합니다.

- 1) 산출주기 : 부동산에 대한 자체평가는 매년 1 회 실시하며, 주당순자산가치는 매 분기별로 계산합니다.
- 2) 공시시기 : 공시는 투자보고서를 통해 매 분기별 공시하는 것을 원칙으로 하나 자산가치의 현저한 변화 등 필요 시에는 즉시 공시합니다.
- 3) 공시방법 : 자산관리회사, 일반사무수탁회사의 본점에 공시됩니다.
- 4) 공시장소 : 대한토지신탁(주), 스카이펀드서비스(주)

제3부 업무위탁에 관한 사항

I. 자산관리회사에 관한 사항

1. 회사의 개요

- 가. 명 칭: 대한토지신탁(주)
 나. 주 소: 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
 다. 대표자: 박성표
 라. 연 혁

년도	내 용
1997. 12.	(주)주택공제부동산신탁 설립
1999. 06.	사명변경 - 대한토지신탁(주)
2001. 05.	대주주 변경 (대한주택보증 → 군인공제회)
2009. 02.	자본시장법에 의한 금융투자업(신탁업) 인가
2013. 09.	자산관리회사(AMC) 설립 인가
2017. 09.	납입자본금 350억 증자 (총 1,100억원)

2. 최근 2사업연도의 요약재무내용

(단위 : 백만원)

구분	2018년 결산	2019 결산
I. 자산	674,550	783,154
현금및예치금	19,793	61,151
유가증권	25,569	52,530
대출채권	585,349	647,349
유형자산	1,205	2,773
기타자산	42,634	19,351
II. 부채	427,016	498,188
차입부채	391,996	447,968
기타부채	35,020	50,220
III. 자본	247,535	284,965
자본금	110,000	110,000
기타	137,535	174,965

3. 회사가 속해있는 기업집단의 개요

해당사항 없음

4. 자산운용 현황

명칭	영업 인가	존속기한	투자대상	총자산	자본금	배당률 (*)
(주)대한제1호뉴스테이 위탁관리부동산 투자회사	2015. 08.20	12.5년 (공사기간25년 임대기간10년)	경기도 수원시 권선구 오목천동 곳집말지구 A1블록 1로트 일원 32개동 2,400세대 아파트	8,416억	2,524억	-
(주)에미지뉴스테이기업형 임대개발전문위탁관리부 동산투자회사	2015. 09.25	129개월 (공사기간: 33개월 임대기간: 96개월)	경기도 김포시 구래동 김포한강 Ab-04BL 17개동 1,770세대 아파트	6,544억	1,309억	-
(주)엘티대한제2호 뉴스테이위탁관리 부동산투자회사	2015. 12.29	125개월 (공사기간:25개월 임 대기간:100개월)	경기도 화성시 동탄면 제2동탄 신도시 A-95BL 612세대 아파트	2,453억	480억	-
(주)엘티제1호 뉴스테이위탁관리 부동산투자회사	2016. 03.30	128개월 (공사기간:32개월 임 대기간:96개월)	경기도 화성시 반월동 111번지 일원	4,269억	1,280억	-
(주)대한제5호뉴스테이위 탁관리부동산투자회사	2016. 06.28	124개월 (공사기간:28개월 임 대기간:96개월)	인천시 남동구 서창동 서창2지구 13BL 일원	3,632억	726억	-
(주)엘티대한제3호뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	2016. 06.28	118개월 (공사기간:22개월 임 대기간:96개월)	경기도 김포시 한강신도시 AB-22BL 일원	3,767억	753억	-
(주)대한제4호뉴스테이위 탁관리부동산투자회사	2016. 08.31	129개월 (공사기간:30개월 임 대기간:99개월)	경기도 화성시 기산동 150번지 일원	4,301억	1,126억	-
(주)힐스테이트봉담대한제 6호뉴스테이위탁관리부동 산투자회사	2016. 09.29	123개월 (공사기간:30개월 임 대기간:99개월)	경기도 화성시 화성봉담2지구 B-3BL 일원	3,428억	686억	-
(주)계룡대한뉴스테이제1호 위탁관리부동산투자회사	2016. 09.29	124개월 (공사기간:28개월 임 대기간:96개월)	경기도 시흥시 능곡동 일원	2,411억	482억	-
(주)대한10호뉴스테이위 탁관리부동산투자회사	2016. 12.30	123개월 (공사기간:26개월 임 대기간:96개월)	경기도 남양주 별내지구 A1-5BL	2,074억	415억	-
(주)우미대한9호뉴스테이위탁 관리부동산투자회사	2016. 12.30	165개월 (준비12개월,공사27 개월,임대기간120개 월,청산6개월)	동탄(1)지구 2단계 연립1BL 외 2개블럭 한옥 (단독, 연립)	3,628억	726억	-
(주)미추8대한7호뉴스테이위 탁관리부동산투자회사	2016. 12.30	176개월 (공사36개월,임대기 간120개월,준비기간2 0개월)	인천광역시 남구 주안동 1539-17 일원	5,788억	1,159억	-
(주)대한11호뉴스테이위탁 관리부동산투자회사	2016. 12.30	125개월 (공사27개월,임대기 간96개월)	경기 고양지축 B-7BL	1,720억	344억	-

(주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사	2016. 12.30	148개월 (공사41개월,임대기간96개월,준비기간11개월)	서울 구로구 고척동 100번지 일원	9,197억	1,840억	-
(주)계룡대한제2호위탁관리부동산투자회사	2017. 4.3	155개월 (공사28개월,임대기간120개월,준비및청산기간7개월)	경남 김해시 율하2 A-2BL	2,373억	475억	-
(주)우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	2017. 4.3	155개월 (공사28개월,임대기간120개월,준비및청산기간7개월)	경기 파주시 운정3지구 A-15BL	2,712억	542억	-
(주)용산대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사	2017. 11.23	142개월 (공사38개월,임대기간96개월,준비및청산기간8개월)	서울 용산구 한강로2가 2-350 일원	3,751억	752억	-
(주)대한제21호위탁관리부동산투자회사	2018. 2.21	41개월 (임대기간36개월,준비및청산기간5개월)	호플러스 울산동구점 (울산시 동구 방어진 순환도로 637 소재)	1,599억	368억	-
(주)대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사	2018. 3.2	128개월 (공사25개월,임대기간96개월,준비및청산기간7개월)	경기 평택시 고덕지구 A-11BL	2,827억	566억	-
(주)서희대한스타힐스제2호위탁관리부동산투자회사	2018. 11.16	156개월 (공사30개월,임대기간120개월,준비및청산기간6개월)	경기 시흥시 장현지구 B-2BL	3,411억	682억	-
(주)대한제22호평택고평위탁관리부동산투자회사	2019. 01.03	126개월 (공사30개월,임대기간96개월)	경기도 평택시 통복동 370-2	1,350억	137억	-
(주)이베데스다대한제3호위탁관리부동산투자회사	2019. 04.12	123개월 (공사27개월,임대기간96개월)	대전시 서구 둔산동 928	460억	458억	-
(주)양원어울림대한제13호위탁관리부동산투자회사	2019. 05.01	122개월 (공사26개월,임대기간96개월)	서울 양원지구 C-3BL부지	204억	205억	-
(주)우미대한제23호민간임대주택위탁관리부동산투자회사	2020. 02.05	118개월 (공사22개월,임대기간96개월)	경상북도 경산시 하양읍 경산하양지구 A-5BL	480억	483억	-
(주)한신대한제1호위탁관리부동산투자회사	2020. 02.18	129개월 (공사33개월,임대기간96개월)	인천 검단신도시 AB5BL	3억	3억	-
(주)제일풍경채대한제24호위탁관리부동산투자회사	2020. 02.18	125개월 (공사29개월,임대기간96개월)	경기도 하남시 감일지구 B-8BL	3억	3억	-

5. 운용자산실적

- 해당 부동산투자회사의 투자보고서 참조

6. 자산운용전문인력에 관한 사항

성명	생년월일	최종학력(전공)	주요경력(근무기간)	비고
서도원	68.12.24	대졸(도시행정학)	효성('95.01~) 대한토지신탁('14.02~)	
김성혁	73.07.26	대졸(정치외교학)	대한토지신탁('99.10~)	
김용진	76.02.10	대학원졸(법학석사)	대한토지신탁('02.03~)	
임지현	73.10.23	대학원졸(건축학)	우림건설('06.06~) 대한토지신탁('19.06~)	
조성우	77.05.10	대졸(공학학사)	포스코건설('10.12~) 대한토지신탁('16.06~)	
이상범	81.10.23	대졸(공학, 경영학)	대한토지신탁('07.01~)	
권세환	81.05.24	대졸(법학)	대한토지신탁('08.02~)	
박나래	86.09.26	대졸(경제학사)	대한토지신탁('10.02~)	
김근석	82.05.30	대학원졸(금융공학)	솔로몬저축은행('09.11~) 대한토지신탁('15.03~)	
정회진	86.01.08	대졸(부동산학)	신영자산관리('14.02~) 대한토지신탁('19.07~)	
원대한	93.02.04	대졸(도시공학)	대한토지신탁('18.12~)	
소나리	86.12.11	대졸(경영학사)	대한토지신탁('10.02~)	
이경민	75.01.01	대졸(문학사)	대한토지신탁('97.12~)	

* 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력임.

7. 자산관리위탁계약의 개요

가. 계약기간 : 계약체결일로부터 청산 등기일 까지

나. 위탁보수 [VAT 별도]

구분	내용
리츠설립자문수수료	본건 부동산의 소유권이전 완료 시 : 840백만원
자산운용수수료	연간 180백만원
매각수수료	매각기본수수료 : 매각가의 0.50% 매각성과수수료 : 매각차익의 15%

다. 자산관리 위탁보수의 지급방식

- 1) 리츠설립자문수수료 : 본건 부동산의 소유권이전이 완료된 날로부터 3 영업일 이내
- 2) 자산운용수수료 : 매 분기 45백만원을 해당 분기 종료일에 지급 (VAT 별도)
- 3) 매각수수료 : 매각기본수수료는 매각가의 0.5% / 매각성과수수료는 매각차익의 15%. 매각성과수수료는 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7 영업일 이내 지급

Ⅱ. 자산보관기관에 관한 사항

1. 자산보관기관의 개요

가. 명 칭 : 엔에이치투자증권 주식회사

나. 주 소 : 서울특별시 영등포구 여의대로 60(여의도동)

다. 최대주주에 관한 사항

(2019.12.31 기준)

주요출자자	소유주식수(주)	구성비	비고
농협금융지주	138,195,501	49.11%	보통주 기준
기타	143,213,386	50.89%	보통주 기준
합계	281,408,887	100.00%	

라. 계약 및 수탁고 현황

(단위: 백만원, 2019.12.31 기준)

구분		연도		
		2017	2018	2019
신탁가액	수탁고	372,484	334,068	399,396
	계약수	35,922	31,743	31,819

2. 자산보관위탁계약의 개요 및 주요업무 내용

가. 계약기간: 당해 부동산투자회사의 국토교통부 영업인가일로부터 청산등기일 까지

나. 위탁보수: 자산보관업무에 대하여 매년 연 12백만원을 지급 (VAT 별도)

다. 보수의 지급방식: 매 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7일 이내 지급(단, 당해 결산기의 자산보관업무 수행기간이 3개월 미만일 경우 일할계산)

라. 주요업무

1) 부동산의 보관

- ① 위탁하는 모든 부동산에 대한 등기부상 소유권의 보존 및 관리
- ② 부동산투자회사의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 처분에 관한 계약체결 및 등기명의를 제3자에게 경료하는 업무
- ③ 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

2) 유가증권의 보관 및 관리

- ① 유가증권의 인수, 인도 및 보관
- ② 유가증권에 관한 각종 권리 행사
- ③ 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

3) 현금의 보관 및 관리

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

4) 해산(청산)관련 업무

- ① 청산인 및 청산감독인의 지시에 따른 보관업무 및 관련 실무 사무
- ② 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

Ⅲ. 사무수탁회사에 관한 사항

1. 일반사무수탁회사의 개요

가. 명 칭: 스카이펀드서비스(주)

나. 주 소: 서울특별시 영등포구 여의공원로 101, 1102-호(여의도동, 시시엠엠빌딩)

다. 회사의 현황

설립일	자본금
2019.05.31	2,200,000,000원 (발행주식수: 440,000주 액면 5,000원)

라. 고객 및 수탁고 현황

(단위 : 억원, 개)

구 분		연 도
		2019
리츠	수탁고	5,404
	거래처수	3
전체 일반사무위탁	수탁고	46,809
	거래처수	10

2. 수탁받은 주요업무 내용

가. 계약기간: 계약 체결일로부터 당해 부동산투자회사의 청산 종결등기일 까지

나. 위탁보수: 자산보관업무에 대하여 매년 연 20백만원을 지급 (VAT 별도)

다. 보수의 지급방식: 매 분기 말마다 해당업무 수행기간 종료 후 10일 이내 지급(단, 업무수행기간이 분기에 미달하는 경우 일할계산)

라. 주요업무

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) 주식의 발행에 관한 사무

- ① 주권의 발행 및 교부
- ② 예비증권 등의 보관 및 관리
- ③ 증자 및 감자와 관련한 사무

3) 운영에 관한 사무

- ① 사업자등록의 관리, 등기 관련 업무
- ② 이사회 및 감사의 업무수행과 관련하여 필요한 실무업무의 보조
- ③ 관련수탁회사에 대한 보수의 계산, 통지 및 관리
- ④ 이사회 및 주주총회의 소집 및 개최에 관한 업무
- ⑤ 회의의 준비, 진행협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영에 관한 사무
- ⑥ 이사회 및 주주총회의 의사록 작성 및 배포

4) 계산에 관한 사무

- ① 결산서류(재무상태표, 손익계산서, 금전분배에 관한 계산서 등) 및 그 부속 명세서의 작성
- ② 매 분기 투자보고서 작성 업무지원
- ③ 운용자산의 순자산가치 및 신주 발행가액의 산정
- ④ 회계감사 수감
- ⑤ 회계자료의 보관

5) 세무에 관한 업무

- ① 법인세, 부가가치세 및 간주매출부가세의 계산, 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조 (단, 부동산투자회사의 세무대리인의 세무대리업무 지원을 위하여 관련자료의 제공업무를 수행)
- ② 임원 보수, 용역료 등의 지급에 따른 소득세의 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조
- ③ ①, ②에서 규정한 업무와 관련된 세무당국 등에 대한 신청서, 보고서 작성 및

제출 업무 보조

- ④ 기타 보조업무 중 자산관리회사와 별도로 합의된 ①, ③ 이외의 업무

6) 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무

- ① 관련법령 또는 정관에 의한 주주, 채권자, 감독기관 등에 대한 통지 및 공시업무
- ② 매 분기 및 결산기의 재무제표 및 투자보고서의 비치, 공시 및 열람 제공
- ③ 업무에 관한 장부 및 서류의 관계법령에 따른 작성 및 비치
- ④ 감독기관 등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출

7) 해산 및 청산 업무

부동산투자회사의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 수행하는 일반사무와 관련한 실무사무

IV. 판매회사에 관한 사항

1. 판매회사의 개요

가. 명 칭 : 현대차증권(예정)

나. 주 소 : 서울특별시 영등포구 국제금융로2길 26

다. 주요주주 (2020년 03월 31일 기준)

주요주주	소유주식수(주)	구성비	비고
현대자동차	8,065,595	27.49%	-
현대모비스	4,983,200	16.99%	-
기아자동차	1,438,449	4.90%	-
이용배	23,000	0.08%	계열사 임원
합계	14,510,244	49.46%	

라. 영업점포현황

구 분	지 점	영업부	브랜치	계
국 내	14	1	5	20

2. 판매위탁계약의 개요 및 주요업무 내용

가. 위탁보수 : 연 12,000,000원 (VAT 별도)

나. 주요업무 : 회사가 유상증자 시 모집하는 기명식 보통주 800,000주, 기명식 1종 우선주 901,943주 및 기명식 2종 우선주 580,000주에 대한 사모 모집주선을 위탁받아 수행하게 됩니다.

V. 위탁보수 등에 관한 사항

(VAT 별도)

구 분	지급대상	지급금액	지급시기	비 고
자산관리 수수료	대한토지신탁㈜	<리츠설립자문수수료> 순취득가액의 1.20%	소유권이전 완료시	일시불
		<운용수수료> 연 180,000,000원	매 분기	일할계산 후불
		<매각수수료> 매각가액 × 0.5% <매각성과수수료> 매각차익 × 15%	매각시	일시불
사모주선 수수료	하이투자증권(예정)	모집금액의 2.00%	매입완료시	일시불
자산보관 수수료	엔에이치투자증권	연 12,000,000원	매결산기	일할계산 후불
사무수탁 수수료	스카이펀드서비스㈜	연 20,000,000원	매 분기	일할계산 후불
법률자문 수수료	법무법인 지평	80,000,000원	매매계약 체결 시	60 백만원
			매매거래 종결 시	20 백만원
법무사 수수료	정미영 법무사 사무소	30,000,000원	매입완료시	일시불
재무자문 수수료	회계법인 예교지성	60,000,000원	매매계약금 지급 후	30 백만원
			매매잔금 지급 후	30 백만원
자산실사 수수료	메이트플러스(예정)	40,000,000원	매입완료시	일시불
감정평가 수수료	대한감정평가 법인	60,000,000원	매입완료시	일시불

제4부 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

이 회사는 당해 회계연도 배당가능이익의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당하여야 합니다. 또한, 당해 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 회계연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 매 회계연도별 초과배당액은 당해 회계연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 회계연도 감가상각비의 10% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있습니다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 않습니다. 이익배당(초과배당 포함, 이하 같다)은 정관 제48조(사업연도)에서 정한 매 사업연도 별로 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 30일 내에 지급하여야 합니다. 당해 회사는 결산기에 다음의 순서로 배당합니다.

1) 1종 우선주에 대하여 발행가액의 연 7.0%에 해당하는 금액을 최우선하여 배당합니다. 다만, 우선주식에 대하여 동 금액의 배당을 하지 못한 사업연도가 있는 경우 미배당분은 누적하여 다음 사업연도의 배당시에 최우선하여 배당합니다.

2) 앞의 1)호에 의한 배당을 하고 잔여배당가능이익이 있는 경우에는 2종 우선주 발행가액의 연 8.0%에 이르는 금액까지 2종 우선주주에게 배당합니다.

다. 잔여재산 분배에 관한 사항

청산 등의 사유로 이 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 분배합니다. 불확정 채무 및 책임에 대하여 회사의 책임이 없다고 확정된 경우에도 같은 순서에 따라 주주에게 분배하며, 이 경우 잔여재산은 수차로 나누어 분배될 수 있습니다.

1) 우선주식에 대하여 회사 존속기간 중 최저 배당률에 이르지 못한 미배당분에 해당하는 금액까지 분배

2) 우선주식에 대하여 그 발행가액에 해당하는 금액까지 분배

3) 보통주식에 대하여 그 발행가액에 해당하는 금액까지 분배

1)부터 3)을 분배한 후 남은 잔여재산 중에서 1종 우선주식에 대하여는 10분의1에 해당하는 금액을, 2종 우선주식에 대하여는 10분의1에 해당하는 금액을, 보통주식에 대하여는 10분의8에 해당하는 금액을 분배합니다.

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

부동산투자회사의 부동산 취득시 적용되던 조세특례제한법상 취득세 감면혜택은 2014년 12월 23일 삭제되어 적용되지 않습니다. 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 조세특례제한법 제119조 제3항 및 지방세법 제28조 제1항 제6호의 규정에 의하여 출자금액(또는 출자가액)의 1,000분의 4의 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 제5호 규정에 의하여 당기순이익에서 이월 이익잉여금을 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 초과배당 시에는 배당 소득공제액의 증가로 인하여 특별한 세무조정사항이 발행하지 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 제5항 제22호의 규정에 의하여 분리과세되며 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.

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 제2항 제1호의 규정에 의하여 건물가액에 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 증권시장의 거래에 의하지 않고 양도하는 것 그리고 주권상장법인이 아닌 주식 등의 양도를 의미합니다.

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

1) 주주 1인과 친족 기타 특수관계에 있는 자(이하 "기타주주")가 주식 양도일이 속한 사업연도의 직전 사업연도종료일 현재 당해 법인의 주식 합계액의 100분의 2 이상을 소유한 경우의 당해 주주 1인 및 기타 주주

2) 주식 양도일이 속하는 사업연도의 직전 사업연도 종료일 현재 주주 1인 및 기타 주주가 소유하고 있는 당해 법인의 주식 등의 시가총액이 50억원 이상인 경우의 주주 1인 및 기타주주

다. 기타 사항

1) 당해 부동산투자회사는 법인설립등기에 대하여 도시철도채권 매입대상에서 제외되었습니다.

2) 당해 부동산투자회사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 주택법 시행령 제95조 1항에 의하여 국민주택채권 매입의무가 면제됩니다.

3. 재판관할에 관한 사항

당해 회사의 운영과 관련된 분쟁 발생 시 관할법원은 자산관리회사인 대한토지신탁(주) 주소지의 관할 법원인 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.

관련수탁회사가 부동산투자회사 또는 제3자에게 손해배상 책임을 부담하는 경우 이사, 감사 또는 다른 관련수탁회사에게도 귀책사유가 있는 때에는 이들이 연대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

5. 투자자금의 회수방법

당사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 회사로서 취득 부동산의 안정적 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자금을 회수합니다. 부동산 투자회사 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, 보유자산의 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 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 제14조 (주주의 주식매수청구권)

① 다음 각 호의 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회의 결의가 있는경우 그 결의에 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 있다.

1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 내용의 정관 변경(다만, 보유부동산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다)
2. 다른 부동산투자회사와의 합병
3. 법 제19조의 규정에 의한 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 통지하거나 공고하여야 한다.

③ 회사는 제1항의 규정에 의하여 주주로부터 주식의 매수청구를 받은 때에는 주식매수청구기간이 끝난 날로부터 20일 이내에 그 주식을 매수하여야 하고, 당해 주주에 대하여 주식의 매수에 따른 수수료 그 밖의 비용을 부담시킬 수 없다.

④ 제3항의 규정에 의한 주식의 매수가격의 산정은 법 시행령 제17조 제2항이 정하는 방법에 의한다.

⑤ 회사가 주식을 매수한 때에는 주주명부에 그 내역을 기재하고 그 주식을 소각하거나 1년 6개월 이내에 매각하여야 한다.

⑥ 제3항에도 불구하고 회사는 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 소송진행사항, 부동산투자회사법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황 등이 포함되어 있는 매 분기 및 결산기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 자산관리회사, 자

산보관 및 일반사무수탁회사 본점을 통해 비치·공시하고 주주 및 채권자들의 열람에 제공할 것입니다. 상기한 부동산투자회사법 제30조 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

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

라. 주당 순자산가치

- 1) 산출주기 : 주당 순자산가치 산출이 필요한 경우 부동산에 대한 평가는 매년 1회 실시하며, 주당순자산가치는 매 분기별로 계산합니다.
- 2) 공시시기 : 주당 순자산가치를 공시하는 경우 매 분기별 공시를 원칙으로 하나 자산의 가치가 현저히 변화하여 필요로 하는 경우에는 즉시 공시합니다.
- 3) 공시방법 : 자산관리회사와 일반사무수탁회사, 자산보관기관의 본점에 공시됩니다.
- 4) 공시장소 : 대한토지신탁(주), 스카이펀드서비스(주)

마. 기타 장부·서류

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