

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 대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517(삼성동, 아셈타워26층)

(전 화) : 02-528-0551

대표자사내이사 : 홍 재 용

2. 주당 모집가액 : 5,000원

3. 모집하고자 하는 주식의 종류 및 수 : 1종 우선주식 1,949,750 주
2종 우선주식 70,000 주
보통주식 812,000 주

4. 청 약 기 간 : 2018. . .

5. 청 약 장 소 : 서울특별시 중구 세종대로9길 20 본점

6. 납 입 기 일 : 2018. . .

7. 납 입 장 소 : 서울특별시 중구 세종대로9길 20 본점

8. 투자설명서 비치 및 공시장소 : 서울특별시 강남구 영동대로 516, (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.

제1부 모집의 개요

I. 모집의 요령

1. 모집주식의 내용

구 분	종 류	모집주수	주당발행가액	모집총액	비고
모 집(사모)	기명식 1종 우선주식	1,949,750 주	20,000원	38,995,000,000	
	기명식 2종 우선주식	70,000 주	20,000원	1,400,000,000	
	기명식 보통주식	812,000 주	20,000원	16,240,000,000	
발기인출자 ^{주1)}	기명식 보통주식	60,000주	5,000원	300,000,000원	

주1) 발기인출자 부분은 사모모집 후 일괄 유상감자 예정입니다.

2. 모집의 방법

모 집 대 상		주수	주당 모집가액	모집총액	비고
모집 (사모)	모리츠 (1종 우선주)	1,949,750	20,000원	38,995,000,000	
	삼성생명(주) (2종 우선주)	70,000	20,000원	1,400,000,000	
	대한토지신탁(주)	75,000	20,000원	1,500,000,000	
	금호산업(주)	703,000	20,000원	14,060,000,000	
	(주) 신영에셋	25,000	20,000원	500,000,000	
	(주) 두잉씨앤에스	9,000	20,000원	180,000,000	
합 계		2,831,750주 (100.00%)		56,635,000,000원	현금

3. 인수에 관한 사항

해당사항 없음

4. 모집의 조건

항 목	내 용
모 집 주 식 의 수	2,831,750주(*)
주 당 모 집 가 액	20,000원(액면가 5,000원)
청 약 단 위	1 주
청 약 기 일	2018년 월 일
청 약 증 거 금	-
납 입 기 일	2018년 월 일
배 당 기 산 일 (결 산 일)	매년 12월 31일 설립년도 : 회사 최초 설립일 (2017년 06월 02일) (**) 청산년도 : 당해 회사 청산일

* 회사설립 시 출자한 발기인출자분은 사모모집 후 유상감사 예정임

** 당해 회사의 최초 설립일은 2017년 06월 2일이며, 제 1기 회계연도는 2017년 12월 31일까지로 합니다.

5. 모집의 절차

가. 공고의 일자 및 방법

부동산투자회사법 제14조의8제3항에 따라, 모리츠 등 그 밖에 동법 시행령이 인정하는 주주가 최저자본금준비기간(영업인가를 받은 날로부터 6개월)까지 발행되는 주식 총수의 100분의 30이상을 인수하도록 하여 사모로 진행될 예정인 바, 공고는 이루어지지 않으며 각 투자자들에게 개별적으로 청약 일정이 통보됩니다.

나. 청약방법

- 1) 모든 청약자는 "금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률"에 의한 실명자이어야 하며, 해당 청약사무취급처에 소정의 주식청약서를 작성하여 청약증거금과 함께 제출하여야 합니다.(단, 기관투자자는 청약증거금이 면제됨)
- 2) 청약은 해당 청약사무취급처에서 사전에 정하여 공시하는 청약방법에 따라 청약 가능하며, 최저 청약한도는 1주이며, 최고청약한도는 모집주식수 2,831,750주의 범위 내로 합니다.

3) 청약은 2018년 월 일에 실시될 예정입니다.

다. 청약취급처

서울특별시 중구 세종대로9길 20 본점(본 리츠의 자산보관사 본점)

라. 청약결과 배정방법

- 1) 당해 회사는 기명식 우선주 총 모집주식수 1,949,750주를 모리츠로, 70,000주를 삼성생명(주)로 배정할 계획입니다.
- 2) 당해 회사는 기명식 보통주 총 모집주식수 812,000주를 대한토지신탁(주), 금호산업(주), (주)신영에셋, (주)두잉씨앤에스에 배정할 계획입니다.

마. 주권교부에 관한 사항

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

6. 기타 모집에 관한 사항

가. 주권교부일 이전의 주식양도의 효력

주권교부일 이전에 주식 양도 시에는 회사에 대하여 지명채권의 양도에 관한 일반원칙에 따라 양도인인 주주가 회사에 양도사실을 통지하거나 회사로부터 승낙을 얻은 경우에만 회사 기타 제3자에게 대항할 수 있습니다.

나. 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

해당사항 없음

다. 납입일 및 주금납입장소

2018. . . / 서울특별시 중구 세종대로9길 20 본점

라. 기타의 사항

해당사항 없음

II. 기타 투자자보호에 필요한 사항

1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

회사는 신주발행을 사모형식으로 모집하며 부동산투자회사법 제20조 제1항, 제26조의2제4항에 따라 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제390조 제1항에 따른 상장규정의 상장 요건을 갖추게 되기 전까지는 환금성에 상당한 제약이 있을 수 있습니다. 당해 회사는 사업계획상 실제 건설 및 운영기간 10년 2개월(122개월)동안 증권거래소에 상장할 계획이 없으므로, 환금성 및 유동성이 제한될 수 있습니다.

2. 기타 중요한 사항

가. 당해 회사는 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 받은 후 신주모집이 완료 되는 즉시 국토교통부장관에게 부동산투자회사법 제10조의 “최저자본금준비기간”내에 최저자본금이 준비완료 되었음을 통지할 예정입니다.

나. 회사는 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 받지 못하는 경우에는 기존 주주가 아닌 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없으므로 이러한 경우에 한하여 주식의 인수 청약예정자는 당해 청약을 거부할 수 있습니다.

다. 기존주주의 인수청약이 있는 주식의 수가 회사 신주 발행 시에 발행하는 주식의 수에 미달하는 때에는 회사는 실권주 배정을 위하여 납입기일을 연기할 수 있으며 회사는 신주의 인수인이 납입을 하지 않는 경우 상법 제423조 제3항에 따라 손해배상을 청구할 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) 부동산 자산의 매입, 운용, 처분 관련 위험(소유권 제한의 위험, 물리적, 기술적 하자로 인한 추가비용 부담의 위험, 임차인의 신용 위험, 공실 위험, 관리비용 증가 비용, 역부채효과위험, 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 변화관련 위험, 현금 및 증권의 운용관련 위험)

상기 투자와 관련하여 고려하여야 하는 사항에 대한 자세한 설명은 본 투자 설명서 「제2부 「Ⅲ.투자방침 및 이익 등의 분배방법」의 「3.투자과 관련된 위험」을 참조하시기 바랍니다.

제2부 발행인에 관한 사항

I. 회사의 개황

1. 회사의 사업목적

가. 명 칭 : 주식회사 대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사

나. 설립일 : 2017.06.02

다. 소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517(삼성동, 아셈타워 26층)

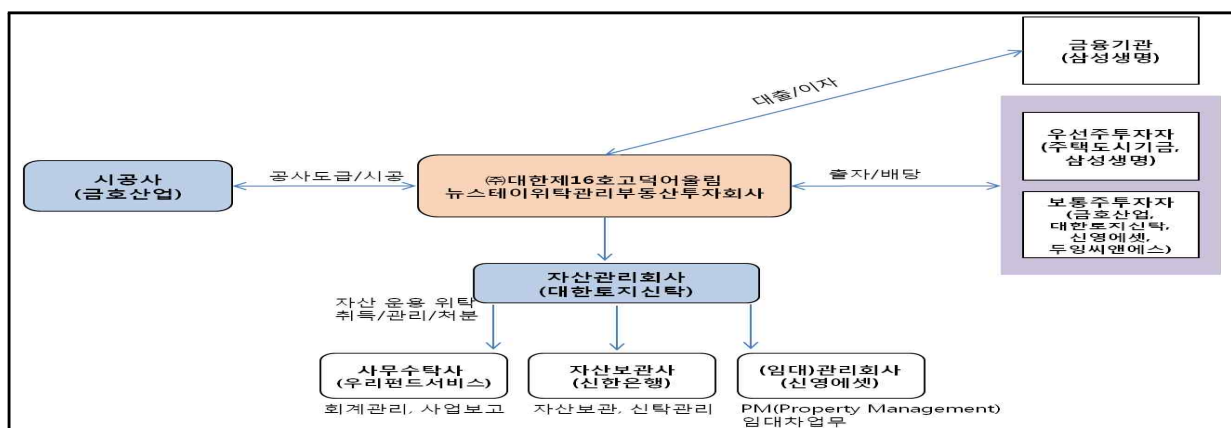
2. 회사의 설립취지 및 그 성격

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 회사로서 모리츠(주택도시기금)와 삼성생명보험(주), 대한토지신탁(주), (주)신영에셋, (주)두잉씨앤에스, 금호산업(주)가 우선주와 보통주 주주로 참여하고 대출을 받아 자금을 확보하여, 공동주택 및 부대시설을 매입, 임대 운영, 관리, 임대기간 종료 후 분양전환을 계획하고 있으며, 발생한 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 부동산 간접투자제도의 정책 및 활성화에 이바지함을 목적으로 하고 있습니다.

당해 회사는 양질의 임대주택을 공급하여 중산층이 선택할 수 있는 임대차 시장 구조 변화에 효과적인 대응을 기대하며, 월세시대에 진입하면서 주거비 부담 및 잦은 이사로 인해 중산층의 주거 불안이 증가하는 상황에 민간이 참여하는 기업형 임대주택 공급 기회를 마련하였습니다.

3. 회사의 구조

당해 회사의 자산은 자산관리회사인 대한토지신탁(주)에 의하여 운용될 것이고, (주)신한은행이 자산보관회사로서 현금 및 증권의 보관, 현금자산 운용지시의 이행, 부동산의 등기부상 소유권의 보전관리업무를 담당할 것이며, 우리펀드서비스(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	최저자본금준비기간 이내에 발행하는 주식의 총수	발행가액
2,831,750주	2,831,750주	20,000원

5. 주식사무에 관한 사항

결산일	매년 12월 31일(*)
주주명부의 폐쇄시기	매 결산기 최종일의 익일부터 14일동안
주권의 종류	기명식 우선주 및 보통주
정기주주총회	매회계연도 종료 후 3개월 이내
광고게재 신문	머니투데이
명의개서 대리인	이사회 결의를 통해 지정 가능

* 단, 회사의 최초 회계연도는 회사의 설립등기일(2017.06.02)로부터 2017년 12월 31일까지임

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 설립시 사업계획상 투자대상 부동산을 건설한 후 8년을 운영하고(건설기간 24개월) 시장매각을 한 후 주주총회의 결의를 통해 회사를 청산할 계획입니다.) 또한, 회사가 정관을 변경하여 주식의 매수를 제한하거나 그 존속기간을 연장하고자 하는 이사회의 결의가 있는 경우 국토교통부장관의 인가를 받아야 합니다. 이 경우, 반대하는 주주가 주주총회 전에 회사에 대하여 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지한 때에는 당해 주주는 그 주주총회의 결의일로부터 20일내에 주식의 종류와 수를 기재한 서면으로 자기가 소유하고 있는 주식의 매수를 청구할 수 있습니다. 회사가 주식을 매수하는 경우의 매수가격 등에 관하여 필요한 사항은 부동산투자회사법 제20조의2제2항이 정하는 방법에 따르게 됩니다.

나. 해산사유

당해 회사는 정관 제62조에 의거하여 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에는 해산하게 됩니다.

- 1) 주주총회의 해산결의
- 2) 합병
- 3) 파산

- 4) 법원의 해산명령 또는 해산판결
- 5) 국토교통부 장관의 영업인가의 취소
- 6) 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우
- 7) 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우

7. 주식환매에 관한 사항

당해 회사는 폐쇄형 명목회사(Paper Company)로서 당해 회사의 주식에 대하여는 원칙적으로 환매가 제한되므로 이에 따른 환금성 위험과 주식가치 하락에 따른 자본 손실 위험이 있습니다.

II. 발기인 · 이사 및 감사에 관한 사항

1. 발기인에 관한 사항

성명	법인등록번호	주요경력 또는 연혁	비고
대한토지신탁(주)	110111-1492513	<ul style="list-style-type: none"> - 1997.12. (주)주택공제부동산신탁 설립 (주주:주택공제조합(現주택도시보증공사)) - 1999.06. 상호변경- 대한토지신탁(주) - 2001.05. 주주 변경 (주택공제조합->군인공제회) - 2013.09. 자산관리회사(AMC)설립(겸업)인가 - 2014.01. 제8대 대표이사 박성표 취임 (前 대한주택보증 사장) - 2017.09. 납입 자본금 350억 증자 (現 자본금 총 1,100억원) 	

2. 이사 및 감사에 관한 사항

직위	성명	주민번호	현소속
대표이사	홍		
이사	김		
이사	이		
감사	이		

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 회사는 최근 전세시장의 수급 불일치로 인해 전세값 불안정으로 어려움을 겪고 있는 중산층 주거안정을 위하여 매입 자산을 기업형 임대주택으로 활용 후 매각함으로써 발생한 수익을 모리츠 등 출자자에게 배당하는 것을 목적으로 합니다. 임대기간 종료 후 자산은 시장여건 및 입주자 선호도를 파악하여 계속 임대 혹은 분양전환을 통하여 매각할 계획이며, 매각가격은 자산실사 및 평가자료 등을 기초로 하여 이사회에서 결정할 계획입니다.

당해 회사의 부동산 매입 임대, 운영사업에 투자·운용하지 아니하는 여유자금은 금융기관에의 예치, 국채·공채의 매매, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관에서 발행한 채권의 매매, 「은행법」에 따라 설립된 은행이 발행 또는 보증한 채권의 매매 중 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자 운용할 계획이며, 부동산의 매입, 임대, 운영, 관리, 처분 등의 업무를 대한토지신탁(주)으로 하여금 대행하도록 하고 기타 여유자금은 당해 회사의 이사회에서 운용 방침을 정하여 대한토지신탁(주)를 통해 운용할 계획입니다.

회사는 부동산투자회사법령 및 회사 정관의 규정에 따라 대상 자산을 취득하여 임대운용하고, 사업에 투입되지 아니하는 여유자금은 금융기관에의 예치, 국채·공채의 매매, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관에서 발행한 채권의 매매, 「은행법」에 따라 설립된 은행이 발행 또는 보증한 채권의 매매의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한 회사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 소속 임직원이 그 자산을 투자·운용함에 있어 따라야 할 내부통제기준 등 기본적인 절차와 기준 등을 제정하여 시행할 것입니다.

가. 부동산의 매입

- 1) 당해 회사가 편입할 부동산은 경기도 남양주시 별내택지지구 A1-5BL에 시공 예정인 공동주택 및 부대복리시설입니다.

구분	소재지	지역지구	매입연면적 (㎡)	평가기관	감정가액(백만원)
공동 주택	경기도 평택시 고덕지구 A-11BL	3종 일반주거지역	103,513,19	한국감정원	250,481

- 2) 매입대상 공동주택 660세대 및 부대복리시설이며, 매입 후 8년간 기업형 임대주택으로 운영 예정으로, 한국토지주택공사의 뉴스테이 민간사업자 공모지침서상의 감정가격을 그 대로 적용하여 가치추정액을 산출하였습니다.
- 3) 영업인가 후 부동산 매매계약을 체결할 예정이며, 준공 후 소유권 이전절차를 진행하고 소유권 이전등기 완료시 매입대금잔금을 지급할 예정입니다.

나. 부동산의 운영 및 관리

- 1) 당해 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 대한토지신탁(주)에 위탁할 계획입니다.
- 2) 원활한 임대운영 후 매각을 위해 대한토지신탁(주)를 자산관리자로 선정하여 자산관리 및 매각업무 등을 위탁할 계획이며, 사업기간 내 임대관리는 전문임대관리업체와 관리업무위탁계약을 체결할 계획입니다.

다. 부동산의 처분

- 1) 당해 회사는 한시적인 명목 회사로 청산시점에 배당 가능한 사업수익률을 확보하여야 하나 임대기간 종료 후 매입 부동산에 매각 위험이 상존합니다. 따라서 당사는 계획적인 매각전략을 세워 매입 부동산을 매각할 계획입니다.
- 2) 8년 임대운용 종료 후 (주)대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사는 시장여건 및 입주자 선호도를 파악하여 계속 임대 혹은 보유한 주택을 전세대 매각하여 출자자 배당 및 차입금 상환을 실행합니다. 매각은 분양전환 및 일반매각을 원칙으로 하되 매각가격은 자산실사 및 평가자료 등을 기초로 하여 이사회에서 결정합니다.
- 3) 매각 시에는 부동산투자회사법 제24조 제3항에 의거, 아래 내용이 포함된 실사보고서를 작성할 것입니다.
 - ① 당해 부동산의 현황 및 거래비용

- ② 당해 부동산과 관련된 재무자료
- ③ 당해 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소
- ④ 그 밖에 당해 부동산의 거래 여부를 결정함에 있어 필요한 사항으로서 국토교통부령이 정하는 사항

2. 주요 투자대상 및 사업운영계획

가. 투자금액 및 재원조달금액 총괄

○ 총사업비

(단위:백만원)

구분	내역	개발기간	운영기간	합계	구성비
총사업비 (필요재원)	토지비	97,687	-	97,687	34.55%
	직접공사비	119,758	-	119,758	42.36%
	간접공사비	6,050	-	6,050	2.14%
	부대비용	10,898	-	10,898	3.85%
	금융비용	7,371	24,536	31,907	11.29%
	리츠운용비	1,186	4,390	5,576	1.97%
	임대운영비	-	10,847	10,847	3.84%
	합 계	242,950	39,773	282,723	100%
재원조달	우선주자본금	40,395	-	40,395	14.29%
	보통주자본금	16,240	-	16,240	5.74%
	민간융자	108,602	(70,210)	38,392	13.58%
	기금융자	70,820	-	70,820	25.05%
	임대보증금	6,893	109,983	116,876	41.34%
	합 계	242,950	39,773	282,723	100%

- 1) 당사의 자산운용은 부동산과 현금(매입 이후에 발생하는 임대료 수입 및 기타 현금) 등으로 운용될 계획이며, 부동산의 임대, 관리, 매각 업무와 현금 운용 등에 관한 사항은 당사의 이사회에서 운용방침을 정하여 자산관리회사인 대한토지신탁(주)를 통해 운용할 계획입니다.
- 2) 본 부동산 자산운용의 기본 방침은 매입, 임대, 매각, 상환으로 대별되는 바, 첫째, 영업인가 후 증자 및 금융기관 대출을 통하여 사업개시 시점에 매입대상자산을 매입할 계획입니다. 매입자금은 우선주인 주택기금(모리츠), 삼성생명(주)인, 보통주 주주인 대한토지신탁(주), 금호산업(주), (주)신영에셋, (주)두잉씨앤에스의 참여를 통한 출자, 일

반금융기관 대출을 받아 자금을 조달할 계획입니다. 둘째, 임대기간 종료 후 자산은 시장여건 및 입주자 선호도를 파악하여 계속 임대 혹은 분양전환을 통하여 매각할 계획이며, 매각가격은 자산실사 및 평가자료 등을 기초로 하여 이사회에서 결정할 계획입니다.

- 3) 당사는 상기 구조로 부동산을 매입, 임대, 매각하여 출자자 배당 및 차입금 상환 등을 위한 안정적인 현금흐름 및 투자수익률을 실현할 계획입니다.

나. 투자대상자산

- 1) 투자대상자산은 경기도 평택시 고덕지구 A-11BL에 금호산업(주)가 시공 예정인 공동주택 및 부대시설입니다.

구 분		분양면적(m ²) (a)	세대수	전용면적(m ²) (b)	발코니확장 면적(m ²) (c)	실사용 면적(m ²) (b+ c)
아파트	69Type	90.54	30	69.98	24.14	94.12
	84Type	109.17	389	84.97	26.6	111.57
	99A Type	128.46	80	99.96	28.31	128.27
	99B Type	128.53	80	99.96	32.54	132.5
	105 Type	135.02	81	105.98	28.24	134.22
소 계		76,684.45	660	59,730.71	-	-
상가(1층)		472.49	-	472.49	-	-
합 계		77,156.94	-	-	-	-

매입가격 (건설원가)	평가기관	감정가	가치추정액 대비
237,599	한국감정원	250,481	94.86%

- 2) 매입대상 공동주택 660세대 및 부대복리시설이며, 매입 후 8년간 기업형 임대주택으로 운영 예정으로, 한국토지주택공사의 뉴스테이 민간사업자 공모지침서상의 감정가격을 그 대로 적용하여 가치추정액을 산출하였습니다.
- 3) 영업인가 후 부동산 매매계약을 체결할 예정이며, 준공 후 소유권 이전절차를 진행하고 소유권 이전등기 완료시 매입대금잔금을 지급할 예정입니다.

다. 투자제한

1) 자산의 투자·운용에 관한 일반원칙

회사는 관련 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 취득·임대차 및 증권의 매매·금융기관에 예치 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한 회사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 자산을 투자·운용함에 있어 소속 임직원이 따라야 할 내부통제기준 등 기본적인 절차와 기준 등을 제정·시행할 계획입니다.

2) 부동산에의 투자 및 운용

회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 실사보고서를 작성하게 되며, 취득 또는 처분의 결정은 이사회 및 주주총회를 통하여 이루어집니다.

회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매분기말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산 또는 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성되도록 하며, 총 자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물을 포함한다)으로 구성하도록 하되, 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 부동산투자회사법 제25조 및 동법 시행령에 의합니다.

3) 여유자금 운영

회사는 부동산 매입, 운영사업에 투자·운용하지 아니하는 여유자금은 1. 금융기관에의 예치 2. 국채·공채의 매매 3. 공공기관의 운영에 관한 법률에 따른 공공기관에서 발행한 채권의 매매 4. 은행법에 따라 설립된 은행이 발행 또는 보증한 채권의 매매 중 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운영하여야 합니다.

이와 관련하여 당해 회사의 이사회에서 운용방침을 정하여 대한토지신탁(주)를 통해 운용할 계획입니다.

라. 재원조달금액 및 상세내역

1) 자본금 및 차입금

회사는 자본금의 100%를 보통주, 우선주로, 자본금의 배액의 상당액을 차입으로 조달할 예정입니다. 단, 회사의 자본금 2배 초과 10배 이하의 차입을 위해서는 부동산투자회사법 제29조 제2항 단서에 따라 회사의 주주총회 특별결의가 요구됩니다. 부동산투자회사의 재원조달 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

구 분	총계	출 자				용 자		임대 보증금
		보통주		우선주				
		기금	민간	기금	민간	기금	민간	
금액(억원)	282,723	-	16,240	38,995	1,400	70,820	108,602	46,667
비율(%)	100.00%	-	5.74%	13.79%	0.50%	25.05%	38.41%	16.51%
수익률, 금리(%)	-	-	3.94%	3.25%	3.94%	2.68%	3.75%	

* 1. 운영수익 배당

① 모리츠 우선주의 운영배당률이 연 3.25%에 달할 때까지 배당(해당연도의 운영배당률이 약정배당률(3.25%)에 미달할 경우 차기 누적 배당)

② 보통주에 대해 잔여 운영수익 배당

2. 청산수익 배분

① 모리츠 우선주의 누적된 미배당금 배분

② 모리츠 우선주의 목표 IRR(3.25%)에 달할 때까지 배분(모리츠 우선주 발행가액 상당액 배분 포함)

③ 주택가격이 연 1.50% 초과 상승 시, 초과 상승분의 15%를 모리츠 우선주에 배분

④ 보통주에 대하여 잔여수익 배분

※ 청산 전 매각하는 경우 청산수익 배분 절차와 동일하게 매각수익 배당

** 임대보증금

회사는 부동산 매매계약 체결 후 임차인 모집을 통해 수령한 임대보증금을 본 사업 재원으로 조달하고자 합니다.

3. 투자와 관련된 위험

사업을 영위하는 가운데 예상되는 위험은 크게 첫째, 자산의 매입 위험 둘째, 부동산의 운용 위험 셋째, 부동산의 처분 위험 넷째, 회사의 경영 및 운영과 관련된 위험으로 구분됩니다.

가. 자산운용위험 관리계획

1) 부동산 자산 매입 관련

- ① 부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 위험의 종류는 동 부동산과 관련된 법률적, 경제적 및 물리적 위험으로 구분되며 당해 회사는 이와 관련된 위험이 매매계약 및 임대차계약 등에서 적극적으로 회피되도록 만전을 기할 계획입니다.
- ② 첫째, 법률적인 위험과 관련하여 당해 회사는 매매대상자산을 준공 후 소유자로부터 매매의 방식으로 매입할 계획입니다.

2) 부동산 자산 운용 관련

- ① 일반적으로 부동산 자산의 운용과 관련된 위험은 공실위험, 임차인의 신용위험, 개선비용 및 관리비 증가 위험이 있습니다.
- ② 동 사업은 매입 후 주변 아파트 임대료 및 시세 대비 전세가율 및 월세전환을 고려하여 임대료를 적정수준으로 적용하여, 운영기간 중 공실위험을 최소화하여 임대위험을 낮출 계획입니다.
- ③ 부동산 매입 및 운용상의 각종 제비용의 종류와 부담주체에 대해서는 매매계약 및 임대차 계약에서 이를 면밀히 정할 계획이므로 비용증가에 따른 위험은 없다고 할 수 있습니다.
- ④ 임차인의 신용위험과 관련하여서는 임차인으로부터 임차보증금을 수취할 예정으로,

임차인의 신용위험은 낮다고 할 수 있습니다.

3) 부동산 자산 처분 관련

- ① 당해 회사는 한시적 법인으로 청산시점에 첫째, 부동산의 처분위험과 둘째, 처분시 시장위험이 상존하고 있습니다.
- ② 첫째, 당해 회사는 한시적 명목회사로서 존속기간 동안 효율적 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다. 본 사업은 임대기간 종료 후 자산을 시장여건 및 입주자 선호도를 파악하여 계속 임대 혹은 분양전환을 통하여 매각할 계획입니다.
- ③ 둘째, 처분시 시장위험과 관련하여 임대기간 종료 후 자산실사 및 평가자료 등을 기초로 하여 분양전환 및 시장매각을 실시할 예정으로 시장에서 인정되는 가격으로 처분할 예정입니다. 다만, 매각이 지연될 경우를 대비하여 운용 8년차 이후부터 계획적인 매각전략을 수립하여 시장위험에 신속히 대응하여 처분이 가능하도록 진행할 계획입니다.

주택가격 상승률에 따른 우선주 및 보통주의 자기자본수익률(매각차익 포함) 및 연평균이익배당률(매각차익 포함)은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원, %)

주택가격 상승률	보통주		우선주(민간)		우선주(기금)		주주	
	배당	IRR	배당	IRR	배당	IRR ^(주1)	배당	IRR
-2.00%	-	-	-	-	-	-	-	-
-1.50%	-	-	-	-	-	-14.03%	-	-17.01%
-1.00%	-	-	-	-	-	-6.67%	-	-9.90%
-0.50%	-	-	-	-	-	-2.40%	-	-5.77%
0.00%	-	-	-	-	3,100	0.72%	3,100	-2.76%
0.50%	-	-	-	-	15,582	3.22%	15,582	-0.35%
1.00%	-	-2.90%	-	-2.90%	15,728	3.25%	15,728	1.69%
1.50%	8,211	3.94%	708	3.94%	15,728	3.25%	24,647	3.47%
2.00%	21,348	8.24%	1,840	8.24%	15,728	3.25%	38,916	5.06%
2.50%	35,078	11.47%	3,024	11.47%	15,728	3.25%	53,830	6.51%

(주1) 처분시 주택상승률이 연간 0.5% ~ 2.5% 변동하는 모든 경우에서 우선주 내부수익률이 목표 내부 수익률인 3.25%를 달성함

4) 현금 및 유가증권의 운영

- ① 현금 및 유가증권 운용규모를 최소화할 계획이나 임대료수취누적액과 사내유보

금이 있는 경우 이를 재원으로 취득하는 유가증권을 보유하게 됩니다. 당해 회사가 현금 및 유가증권 자산을 운용함에 있어서 직면하는 위험은 금리변동 위험이 있습니다.

- ② 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.
- ③ 따라서 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.
- ④ 또한 여유자금은 목표금리 이상으로 장기상품과 단기상품을 적절히 혼합하여 운용하고 주요 운용대상으로서 금리하락이 일정기간 예상될 때에는 국공채 및 고정금리부 예금자산, 금리상승이 일정기간 예상될 때는 변동 금리부 예금자산을 활용할 계획입니다.

나. 회사 경영 및 운영 위험 관리계획

1) 환금성 등 주식 위험 관련

- ① 당해 회사는 주주에게 회사의 안정적인 성장과 함께 존속기한 동안 배당수익을 분배할 계획입니다
- ② 그러나 당해 회사는 첫째, 폐쇄형 명목회사(Paper Company)로서 원칙상 환매가 제한되므로 이에 따른 환금성 위험과 둘째, 주가가치 하락에 따른 자본손실 위험이 있습니다.

2) 유동성 관련 위험

- ① 당사의 주식은 비상장 예정이므로, 장외거래를 통하여 이사회 승인을 얻어 보유주식의 매각이 가능합니다.
- ② 당사 주식의 매각 시에 매수 수요가 충분하지 않을 경우, 기대하는 가격에 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며 단시일 내에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격보다 낮은 가격으로 매각하게 될 위험이 있습니다.
- ③ 앞서 언급한 바와 같이 유동성확보가 원활하지 않을 위험성이 있습니다.

3) 대리인 및 이해상충위험 관련

- ① 당사는 명목 회사(Paper Company)로서 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다.
- ② 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 당사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 당사와의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.

- ③ 따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회는 권한과 기능을 강화하여 위탁업무회사와의 계약해지 및 퇴출기준을 각 위탁계약서에 보다 구체적으로 규정할 계획이며, 내부통제 기준의 제정과 감사인 제도를 두어 당해 회사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무관리회사간 이해상충 소지를 줄일 계획입니다.

4) 제도변화 위험 관련

- ① 당사는 부동산투자회사법에 의해 설립되었습니다.
 ② 추후 불가피하게 법 개정과 제도변화가 있을 경우 회사의 현금흐름 및 수익률이 변동할 위험을 배제할 수 없습니다.

4. 투자제한

가. 자산의 투자·운용에 관한 일반원칙

회사는 관련 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 취득·임대차 및 증권의 매매·금융기관에 예치 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한 회사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 자산을 투자·운용함에 있어 소속 임직원이 따라야 할 내부통제기준 등 기본적인 절차와 기준 등을 제정·시행할 계획입니다.

나. 부동산에의 투자 및 운용

- 1) 당해 회사는 그자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자 및 운용해야 합니다.
 - ① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
 - ② 부동산개발사업
 - ③ 부동산의 임대차
 - ④ 증권의 매매
 - ⑤ 금융기관에의 예치
 - ⑥ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
 - ⑦ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권의 취득·관리·처분
 - ⑧ 기타 위 각 호에 부수되는 업무
- 2) 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 대한토지신탁(주)에서 실사보고서를 작성하게 되며, 취득 또는 처분의 결정은 이사회 및 주주총회를 통하여 이루어집니다.
- 3) 회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매분기말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산 또는 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성되도록 하며, 총 자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물을 포함한다)으로 구성하도록 하되, 자산의 구체적인 내

용 및 산정기준 등은 부동산투자회사법 제 25조 및 동법 시행령에 의합니다.

다. 유가증권에의 투자 및 운용

- 1) 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 않습니다.
 - ① 특정한 부동산의 개발을 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
 - ② 다른 회사와 합병하는 경우
 - ③ 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우
 - ④ 회사의 권리를 실행함에 있어서 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
 - ⑤ 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부동산투자회사법 시행령 제31조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
- 2) 회사는 전1)항 제②호 내지 제④호의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과취득하게 된 날부터 6월 이내에 전1)항의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.
- 3) 회사는 동일인이 발행한 유가증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 국채·지방채, 그 밖에 부동산투자회사법시행령이 정하는 유가증권은 위에 해당하지 않습니다.
- 4) 회사는 보유하고 있는 유가증권이 전3)항의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6월 이내에 전3)항의 규정에 의한 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 호의 어느하나에 해당하는 자와 부동산투자회사법 제21조 각호의 1의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 됩니다.
 - ① 회사의 임직원 및 그 특별관계자
 - ② 회사의 주식을 100분의 10이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자
- 2) 전1)항의 제한은 다음 각 호에 해당하는 거래에는 적용되지 않습니다.
 - ① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
 - ② 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (전1)항 제①호에 해당하는 자를 제외)
 - ③ 회사의 합병, 해산, 분할 또는 분할합병에 의하여 불가피한 거래
 - ④ 이사회 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래

3) 회사는 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자와 서로 부동산이나 증권의 거래 행위를 하여서는 아니 됩니다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 적용되지 않습니다.

- ① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
- ② 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
- ③ 부동산투자회사법 시행령 제15조 제1호 각목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
- ④ 회사의 합병·해산·분할 또는 분할 합병에 따른 불가피한 거래
- ⑤ 부동산투자회사법 제20조의 2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식을 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
- ⑥ 회사의 이사회 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

5. 이익 등의 배당방법

가. 배당가능이익

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

나. 배당정책

당해 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 100% 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 제54조(사업연도)에서 정한 매 사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 30일내에 지급하여야 합니다.

당해 회사가 목표로 하는 배당수익률은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

사업 단계	사업 기간	기금우선주		민간우선주		민간보통주	
		배당금	연환산 배당률	배당금	연환산 배당률	배당금	연환산 배당률
개발 기간	1 기	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
	2 기	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
	3 기	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
운영 기간	4 기	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
	5 기	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
	6 기	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
	7 기	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
	8 기	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
	9 기	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
	10 기	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
	11 기	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
	12 기	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
자본금 회수		38,995		1,400		16,240	
부동산매각손익 배당액		15,728		708		8,211	
IRR On Equity(운영)		0.00%		0.00%		0.00%	
IRR On Equity (운영+매각)		3.25%		3.94%		3.94%	
평균이익 배당률(운영)		0.00%		0.00%		0.00%	
평균이익배당률 (운영+매각)		3.81%		4.77%		4.77%	

다. 배당금 지급시기 및 결정방법

당해 회사의 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 2017년 12월 31일에 종료할 계획입니다. 이 후 당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 매년 12월 31일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금승인을 한 정기주주총회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 30일 내에 지급할 계획입니다.

6. 자산평가 및 공시방법

가. 자산평가방법

당해 회사의 자산의 평가는 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 산정합니다.

- 1) 부동산의 경우 : 취득가액에 의하는 방법. 다만, 부동산의 취득 후 1년이 경과한 경우에는 감정평가업자가 부동산투자회사법 시행령 제16조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있습니다.
- 2) 증권의 경우 : 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 평가기준일은 산정기준일로 봅니다.
- 3) 금융기관에의 예치금의 경우 : 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법으로 합니다.
- 4) 기타 자산의 경우 : 대차대조표상의 금액에 의하는 방법

나. 공시방법

- 1) 산출주기 : 주당순자산가치는 매 분기별로 계산합니다.
- 2) 공시시기 : 공시는 투자보고서를 통해 매 분기별 공시하는 것을 원칙으로 하나 자산가치의 현저한 변화 등 필요시에는 즉시 공시합니다.
- 3) 공시방법 : 자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관회사의 본점과 일반사무수탁회사의 인터넷 홈페이지에 공시됩니다.
- 4) 공시장소 : 대한토지신탁(주)
우리편드서비스(주)
(주) 신한은행

제3부 업무위탁에 관한 사항

I. 자산관리회사에 관한 사항

1. 회사의 개요

가. 회사의 명칭 : 대한토지신탁(주)

나. 대표자 : 박성표

다. 주소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517(삼성동, 아셈타워26층)

라. 연혁

년도	내 용
1997. 12.	(주)주택공제부동산신탁 설립
1999. 06.	사명변경 - 대한토지신탁(주)
2001. 05.	대주주 변경 (대한주택보증 → 군인공제회)
2008. 04.	자회사 엠플러스자산운용 설립
2009. 02.	자본시장법에 의한 금융투자업(신탁업) 인가
2013. 09.	자산관리회사(AMC) 설립 인가

2. 최근 2사업연도의 요약재무내용

가. 대차대조표

(단위:백만원)

구분		2015년 결산	2016년 결산
자산	현금 및 예치금	119,799	58,392
	증권	1,792	11,211
	대출채권	77,812	129,224
	유형자산	1,726	1,462
	기타자산	12,064	1,313
	자산총계	213,193	230,335
부채	차입부채	29,000	27,000
	기타부채	18,999	14,287
	부채총계	47,999	42,401
자본	자본금	75,000	75,000
	기타	90,193	(4,472)
	자본소계	165,193	187,934

나. 손익계산서

(단위 :백만원)

구분	2015년 결산	2016년 결산
영업 이익	20,742	35,844
영업 비용	3,309	8,425
당기순이익	17,433	27,419

3. 자산운용 현황(2016.12. 기준)

명칭	설립일	존속기한	투자대상	총자산	자본금	배당률(*)
(주)대한제1호뉴스테이위탁관리 부동산 투자회사	2015. 04.21	12.5년 (공사기간25년 임대기간10년)	경기도 수원시 권선구 오목천동 곳집말지구 A1블록 1로트 일원 32개동 2,400세대 아파트	8,416억	2,524억	-
(주)에미지뉴스테이 기업형임대개발전 문위탁관리부동산 투자회사	2015. 06.26	129개월 (공사기간: 33개월, 임대기간: 96개월)	경기도 김포시 구래동 김포한강 Ab-04BL 17개동 1,770세대 아파트	6,544억	1,309억	-
(주)엘티대한제2호 뉴스테이위탁관리 부동산투자회사	2015. 11.02	125개월 (공사기간:25개월, 임대기간:100개월)	경기도 화성시 동탄면 제2동탄 신도시 A-95BL 612세대 아파트	2,453억	480억	-
(주)엘티제1호 뉴스테이위탁관리 부동산투자회사	2015. 08.	128개월 (공사기간:32개월, 임대기간:96개월)	경기도 화성시 반월동 111번지 일원	4,269억	1,280억	-
(주)대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	2016. 03	124개월 (공사기간:28개월, 임대기간:96개월)	인천시 남동구 서창동 서창2지구 13BL 일원	3,632억	726억	-
(주)엘티대한제3호 뉴스테이위탁관리 부동산투자회사	2016. 03	118개월 (공사기간:22개월, 임대기간:96개월)	경기도 김포시 한강신도시 AB-22BL 일원	3,767억	753억	-
(주)대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	2016. 02	129개월 (공사기간:30개월, 임대기간:99개월)	경기도 화성시 기산동 150번지 일원	4,301억	1,126억	-
(주)힐스테이트봉담 대한제6호뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	2016. 07	123개월 (공사기간:30개월, 임대기간:99개월)	경기도 화성시 화성봉담2지구 B-3BL 일원	3,428억	686억	-
(주)계룡대한뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사	2016. 07	124개월 (공사기간:28개월, 임대기간:96개월)	경기도 시흥시 능곡동 일원	2,411억	482억	-

(*) 연환산 배당률, 우선주 기준

4. 자산운용전문인력에 관한 사항

성명	생년 월일	최종학력 (전공)	주요경력(근무기간)	비고
서				-
김				-
김				-
임				-
이				-
권				-
김				-
이				-
박				-
김				-
이				-

5. 자산관리위탁계약의 개요

가. 계약기간 : 부동산투자회사가 국토교통부로부터 영업인가를 받은 날의 다음 영업일(다만, 위탁자가 국토교통부로부터 영업인가를 득한 날의 다음 영업일 이후에 본 계약이 체결되는 경우, 본 계약의 체결일을 의미함)부터 부동산투자회사의 청산종결 등기일까지(자산관리위탁계약 제20조에 의거하여 계약이 중도해지되는 경우 중도해지일까지)로 합니다.

나. 자산관리위탁보수

(1) 위탁보수 및 지급방식

- 자산운용

1) 건설기간 : 21,360,000원/월(VAT 별도)

2) 운영기간 : 18,590,000원/월(VAT 별도)

다. 주요업무

자산관리회사는 본 리츠가 위탁하는 자산운용업무로서 다음 각 호와 같은 범위 및 내용의 업무를 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 수행하기로 한다. 단, 본 리츠가 주택임대관리계약에 따라 주택임대관리회사에게 업무를 위탁하는 경우에는 자산관리회사는 자산의 고유한 과실이 없는 한, 주택임대관리회사의 업무수행상의 잘못에 대해서는 책임을 지지 않는다.

1) 자산(부동산, 부동산 사용에 관한 권리, 증권)의 취득 및 처분, 취득한 자산의 관리 등 자산운용에 관한 매 결산기의 사업계획 및 차입계획의 작성 및 제공

2) 부동산의 개발

- ① 본 리츠를 위한 부동산개발사업계획서 작성 및 부동산투자자문회사에의 평가 위탁 등을 포함한 본 리츠의 주주총회 의사결정에 필요한 제반 자료의 제공 및 사전 대 감독관청 협의
- ② 본 리츠를 위한 부동산개발사업 설계 및 인허가절차 진행
- ③ 본 리츠를 위한 시공사 선정
- ④ 본 리츠를 위한 자금 및 예산관리(Financial Management)
- ⑤ 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

3) 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분

- ① 부동산 취득 및 처분에 관한 본 리츠의 의사결정(관련 법령 및 리츠의 정관에 따른 리츠의 주주총회 또는 이사회 결의를 말하며, 이하 같다)을 지원하기 위한 평가자료(실사보고서 포함) 등의 제공
- ② 부동산 취득에 관한 리츠의 의사결정에 따른 계약체결 업무
- ③ 부동산 처분에 관한 리츠의 의사결정에 따른 계약체결 업무
- ④ 부동산의 관리 및 개량에 관한 업무 및 이에 수반되는 본 리츠 명의로의 계약체결 업무
- ⑤ 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

4) 부동산의 임대차

- ① 부동산의 임대차와 관련된 계약체결 및 사후관리업무(임대료 및 임대차보증금의 청구, 임대부동산의 보수의 청구, 임차인의 귀책으로 인한 해지 등을 포함

하나 이에 한정되지 않음)

② 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

5) 증권의 매매

① 본 리츠의 증권 취득 및 처분에 관한 본 리츠의 의사결정을 지원하기 위한 평가자료 등 제공

② 본 리츠의 증권 취득 및 처분에 관한 본 리츠의 의사결정에 따른 계약체결

③ 가목 및 나목 이외의 증권의 취득 및 처분에 관한 계약체결

④ 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

6) 필요한 경우 부동산투자자문회사에 대한 자산운용에 관한 자문 및 평가업무 위탁

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

8) 본 리츠의 주식발행시의 주관회사 등의 선정(필요한 경우)과 투자설명서 작성자료 제공

9) 일반사무수탁회사의 부동산투자회사법 등 관련법령이 정하는 바에 따른 인가 신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공

10) 본 리츠의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산운용업무와 관련한 실무 사무의 수행

11) 일반사무수탁회사, 자산보관기관, 자산실사(법률, 회계, 감정평가 등) 기관의 선정 등 부동산투자회사의 업무와 관련된 기관의 선정 및 계약체결의 대행

12) 여유자금의 운용에 관한 업무, 기타 본 항의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침에 명시된 업무

13) 기타 본 리츠로부터 위탁받은 업무

II. 자산보관기관에 관한 사항

1. 자산보관기관의 개요

가. 명 칭 : 주식회사 신한은행

나. 주 소 : 서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가)

(1) 자본금에 관한 사항

(기준 : 2017.12.31 기준)

주요주주	소유주식수	소유비율 (%)	비고
신한금융지주	1,585,615,506	100.00	보통주기준
계	1,585,615,506	100.00	

(2) 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원, 기준 : 2017.12.31 기준)

구 분		연도		
		2015	2016	2017
신탁가액	수탁고	498,592	781,211	823,661
	계약수	903	1,354	1,239

2. 자산보관위탁계약의 개요

가. 계약기간 : 부동산투자회사가 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한 날의 다음 영업일로부터 부동산투자회사의 청산종결 등기일까지

나. 위탁보수

1. 위탁보수 및 지급방식 : 연간 금 삼천이백만원(32,000,000원, 부가세 별도)

2. 보수의 지급방식 : 상기 금액의 4분의 1에 해당하는 금액을 해당 분기 종료 후 칠(7)영업일 이내에 지급합니다. 단, 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 90일을 기준으로 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다.

다. 주요 업무

1) 부동산의 보관 및 관리

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

2) 증권의 보관 및 관리

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

3) 현금의 보관 및 관리

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

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

Ⅲ. 사무수탁회사에 관한 사항

1. 사무수탁회사의 개요

가. 명칭 : 우리펀드서비스(주)

나. 주소 : 서울특별시 마포구 월드컵북로 60길 17, 3층(상암동, 우리금융상암센터)

다. 연혁

- 2000년 우리은행 일반사무관리 업무 개시
- 2007년 우리자산운용 일반사무관리회사 선정
- 2008년 채권시장안정펀드 일반사무관리회사 선정
- 2011년 우리펀드서비스(주) 법인 설립
금융감독원 일반사무관리회사 등록
- 2014년 유상증자 70억(총자본금 100억)

라. 자본금에 관한 사항

(기준 : 2015.12.31 기준)

주요주주	소유주식수(주)	소유비율(%)	비고
(주)우리은행	2,000,000	100.00	
계	2,000,000	100.00	

마. 고객 및 수탁고 현황

(기준 : 2015.12.31 기준)

구 분		연도		
		2013	2014	2015
신탁가액	수탁고	327,434	349,927	409,810
	거래처 수	68	65	86

2. 수탁 받은 주요 업무내용

가. 주요 계약 내용

- 1) 계약기간 : 계약체결일로부터 부동산투자회사의 청산등기일 또는 계약 해지일 중 먼저 도래하는 날까지
- 2) 위탁보수
 1. 건설기간 : 연간 금 사천오백만원(45,000,000원, 부가세 별도)
 - 상기 금액의 4분의 1에 해당하는 금액을 해당 분기 종료 후 칠(7)영업일 이내에 지급
 2. 운영기간 : 연간 금 오천삼백만원(60,000,000원, 부가세 별도)
 - 상기 금액의 4분의 1에 해당하는 금액을 해당 분기 종료 후 칠(7)영업일 이내에 지급

나. 주요 업무

- 1) 발행주식의 명의개서에 관한 업무
 - ① 주주명부 및 이에 부수되는 장부의 작성 및 관리
 - ② 발행주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산 표시 또는 말소
 - ③ 주주에 대한 제반 통지
- 2) 주식발행에 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 관련 수탁회사에 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 위탁자의 결산서류(재무상태표, 손익계산서 및 금전분배에 관한 계산서 등) 및 그 부속 명세서의 작성
 - ② 위탁자의 매월 현금흐름표 작성
 - ③ 위탁자의 매 분기 투자보고서 및 매 사업연도 사업보고서 작성 업무지원
 - ④ 위탁자 운용자산의 순자산가치 및 신주 발행가액의 산정
 - ⑤ 회계감사 수감
- 5) 세무에 관한 업무
 - ① 법인세, 부가가치세 및 간주매출부가세의 계산, 원천징수, 신고 및 납부 업무보조(단, 세

무대리업무는 위탁자가 지정한 세무대리인이 수행하며 수탁자는 세무대리인의 세무대리업무 지원을 위하여 관련자료의 제공업무를 수행한다)

- ② 임원 보수, 용역비용 등의 지급에 따른 소득세의 원천징수, 신고 및 납부 업무보조
- ③ 상기 ①항 및 ②항에서 규정한 업무와 관련된 세무당국 등에 대한 신청서, 보고서 작성 및 제출업무 보조
- ④ 기타 보조업무 중 자산관리회사와 별도로 합의된 상기 ①항 내지 ③항 이외의 업무

6) 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무

- ① 관련법령 또는 정관에 의한 주주, 채권자, 감독기관 등에 대한 통지 및 공시 업무
- ② 매분기 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 청산업무

위탁자의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 수행하는 일반사무와 관련한 업무

IV. 위탁보수 등에 관한 사항

구 분	지급대상	지급금액	지급시기	비 고
자산관리 수수료	대한토지 신탁(주)	- 총 보수 : 2,451,540,000원(VAT별도) ※개발기간 : 555,360,000원(VAT별도) ※운용기간 : 1,896,180,000원(VAT별도)	매월 마지막 영업일	
자산보관 수수료	(주) 신한은행	32,000,000원/년(VAT별도)	매분기말	-
사무수탁 수수료	우리펀드 서비스(주)	- 개발기간 : 45,000,000원(VAT별도) - 운용기간 : 60,000,000원/년(VAT별도)	매분기말	-

제4부 기타 필요한 사항

I. 주주의 권리에 관한 사항

1. 의결권에 관한 사항

가. 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 의결권행사 행사에 필요한 서면과 참고자료를 첨부할 것입니다. 서면에 의하여 의결권을 행사하고자 하는 주주는 당해 회사로부터 송부 받은 서면에 필요한 사항을 기재하여, 총회일의 전일까지 회사에 제출하여야 합니다. 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 주주총회에 출석하여 행사한 의결권의 수에 산입하게 됩니다.

2. 배당에 관한 사항

가. 배당가능이익

당해 회사는 부동산투자회사법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 이익을 초과하여 배당할 계획이며(초과배당), 그 구체적 기준에 대하여는 정관 제59조에서 정하였습니다.

나. 배당정책

당해 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 100% 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 제54조(사업연도)에서 정한 매 사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 30일내에 현금으로 지급하여야 합니다. 이러한 배당정책으로써 투자자들에게 안정적인 배당수익을 실현을 목표로 하고 있습니다.

다. 배당금 지급시기 및 결정방법

당해 회사의 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 2016년 12월 31일에 종료할 계

확입니다. 이 후 당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 매년 12월 31일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금승인을 한 정기주주총회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 30일 내에 지급할 계획입니다.

3. 잔여재산 분배에 관한 사항

잔여재산 분배에 관하여 우선적인 권리를 갖는 우선주로서 기금 3.25%, 민간 3.94%를 누적적으로 보통주보다 우선 배당을 받으며, 나머지 금액은 전액 보통주가 배당을 받습니다. 회사의 사업계획에 따라, 부동산투자회사가 청산하는 시점에 잔여재산을 분배하는 경우, 우선주의 누적된 미배당금을 우선 배분하며, 우선주기금의 목표 IRR(3.25%), 민간 목표 IRR(3.94%)에 달할 때까지 배분(모리츠 우선주 발행가액 상당액 배분 포함)하고, 주택가격이 연 1.50% 초과 상승 시, 초과 상승분의 15%에 기금지분율을 곱한 금액을 모리츠 우선주에 배분한 뒤, 보통주에 대하여 잔여수익을 배분합니다.

4. 기타사항 (장부 · 서류의 열람)

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.

II. 과세처리에 관한 사항

1. 발행회사에 대한 과세

가. 부동산 취득에 대한 취득세

부동산투자회사가 취득하는 부동산에 대한 취득세는 지방세특례제한법 제 31조(임대주택 등에 대한 감면) 제1항의 규정에 의하여 전용면적 60 제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우에는 취득세를 면제하며, 장기임대 목적으로 전용면적 60 제곱미터 초과 85 제곱미터 이하인 임대주택을 20호(戶) 이상 취득하거나, 20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 취득하는 경우(추가로 취득한 결과로 20호 이상을 보유하게 되었을 때에는 그 20호부터 초과분까지를 포함한다)에는 취득세의 100분의 50을 경감합니다.

나. 등록면허세

부동산투자회사의 설립등기에 대한 등록세율은 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.

다. 법인세

부동산투자회사는 법인세법 제51조의2 제1항 제4호 및 동법 시행령 제86조의2 제1항의 규정에 의하여 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고 상법 제458조의 규정에 의하여 적립한 이익준비금을 차감한 금액(이를 “배당가능이익”이라고 함)의 100분의 90 이상을 배당한 경우 그 금액은 당해 사업연도의 소득금액계산에서 이를 공제할 수 있습니다.

부동산투자회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 따라 상법 제458조의 규정에 의한 이익준비금을 적립하지 아니하므로, 부동산투자회사의 회계 및 세무상 소득금액의 차이가 발생하지 않음을 전제로 배당가능이익 전액을 배당할 경우 사실상 법인세는 거의 발생하지 아니합니다.

라. 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

1) 재산세

지방세특례제한법 제31조(임대주택 등에 대한 감면) 제3항에 의하여 2018년 12월 31일까지 임대사업자 등이 국내에 2세대 이상의 임대용 공동주택을 건축·매입하거나 오피스텔을 매입하여 과세기준일 현재 임대 목적에 직접 사용하는 경우에는 전용면적 40제곱미터에서 60제곱미터 이하인 임대목적의 공동주택 또는 오피스텔에 대하여는 재산세의 100분의 50을 경감하고, 「지방세법」 제146조 제2항에 따른 지역자원시설세를 면제합니다. 또한 전용면적 60제곱미터에서 85제곱미터 이하인 임대목적의 공동주택 또는 오피스텔에 대하여는 재산세의 100분의 25를 경감하며 2018년 12월 31일까지 재산세를 감면합니다.

2) 지방교육세

부동산투자회사가 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제 150조 제 1호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제151조 제1항 제6호 규정에 의하여 재산세액에 100분의 20의 세율이 적용됩니다.

3) 재산세 도시지역분

부동산투자회사가 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제112조 제1항의 규정에 의하여 재산세 도시지역분 적용대상 지역 안에 있는 토지 등의 과세표준에 1,000분의 1.4의 세율을 적용하여 산출된 세액을 추가로 납부하여야 합니다. 종전의 지방세법에 따라 도시계획세를 부과할 지역으로 고시한 지역은 지방세법 부칙(제10221호, 2010.3.31) 제6조의 2 제2항에 의하여 지방세법 제112조 제 1항의 재산세 과세특례 적용대상 지역으로 고시한 것으로 보는 것으로 규정하고 있습니다.

2. 주주에 대한 과세

가. 배당소득

1) 법인

내국법인이(비영리내국법인 제외) 해당법인이 출자한 다른 내국법인으로부터 받은 수입배당금은 과세소득에 익금으로 포함됩니다.

2) 거주자

거주자가 부동산투자회사로부터 받는 배당소득에 대하여 다음과 같이 과세합니다.

- 연 금융소득 2천만원 이내일 경우 완납적분리과세 (세율:15.4%)로 종결됩니다.
- 연 금융소득 2천만원 초과일 경우 종합소득과세표준에 포함되어 8~35%의 세율을 적용받게 됩니다.

나. 양도소득

거주자가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 주권상장법인의 주식등으로서 소유주식의 비율·시가총액 등을 감안하여 대통령령으로 정하는 대주주^(*)가 아닌 자가 같은 법에 따른 증권시장에서의 거래에 의해 양도하는 것에는 소득세법 제94조 제1항 제3호 가목 및 다목에 의해 양도소득세가 부과되지 않습니다.