

투자위험등급 1등급[ 매우 높은 위험 ]						대한토지신탁(주)는 이 회사 주식의 실제 수익률 변동성(또는 투자대상 자산의 종류 및 위험도 등)을 감안하여 1등급으로 분류하였습니다. 회사의 위험 등급은 운용실적, 시장 상황 등에 따라 변경될 수 있다는 점을 유의하여 투자판단을 하시기 바랍니다.
1	2	3	4	5	6	
매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험	

## 투자설명서

이 투자설명서는 (주)대한제21호위탁관리부동산투자회사에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 (주)대한제21호위탁관리부동산투자회사의 주식 공모에 참여하기 전에 반드시 이 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

1. 집합투자기구 명칭 : 주식회사 대한제21호위탁관리 (펀드코드 : D3226 )  
부동산투자회사
2. 집합투자업자 명칭 : 대한토지신탁 주식회사
3. 모집주선회사 : 교보증권 주식회사
4. 작성기준일 : 2020년 4월 3일
5. 증권신고서 효력발생일 : 2020년 4월 3일
6. 모집(매출) 증권의 종류 및 수 : 제2종 종류주식 3,135,000주 (발행가액 5,000원)  
[모집(매출) 총액 : 15,675,000,000원]
7. 모집(매출) 기간(판매기간) : 2020년 4월 6일 ~ 2020년 4월 8일 (3영업일간)
8. 집합투자증권신고서 및 투자설명서의 열람장소
  - 가. 집합투자증권신고서  
전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → <http://dart.fss.or.kr>
  - 나. 투자설명서  
전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → <http://dart.fss.or.kr>  
서면문서 : 교보증권 주식회사

서울시 영등포구 의사당대로 97(여의도동)  
(전 화) 02-3771-9749

주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사  
서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)  
(전 화) 02-528-0481

9. (안정조작 또는 시장조성 관련)

해당사항 없음

※ 효력발생일까지 증권신고서의 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권인 경우 효력발생일 이후(청약일 이후)에도 변경될 수 있습니다.

금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다.

또한 이 집합투자증권은 「예금자보호법」에 의한 보호를 받지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

## 투자결정시 유의사항 안내

1. 본 공모에 대한 투자판단 시 증권신고서와 투자설명서를 반드시 참고하시기 바랍니다.
2. 집합투자기구의 투자위험등급 및 적합한 투자자 유형에 대한 기재사항을 참고하시고, 귀하의 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다.
3. 증권신고서 및 (예비, 간이)투자설명서 상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 장래에도 실현된다는 보장은 없습니다.
4. 모집주선회사는 회사의 투자실적과 무관하며, 모집주선회사인 교보증권 주식회사는 단순히 집합투자증권의 모집주선업무만 수행할 뿐 동 집합투자증권의 가치 결정에 아무런 영향을 미치지 않습니다.
5. 집합투자증권은 실적배당상품으로 예금자보호법의 적용을 받지 아니하며, 특히 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자 보호를 받지 못합니다.
6. 당해 회사는 부동산투자회사 중 위탁관리부동산투자회사로서, 부동산투자회사의 종류별 속성을 인지하시고 투자에 임하시기 바랍니다. 위탁관리부동산투자회사의 경우 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험 등에 노출되어 있음을 유의하시기 바랍니다.
7. 당해 회사는 울산광역시 동구 방어진순환도로 637에 위치한 홈플러스 울산동구점 토지 및 건물을 2018년 6월 22일에 매입 완료하였습니다. 대상 부동산은 현재 홈플러스 주식회사 및 STS개발 등과 임대차 계약이 체결되어 있고 일부 호실은 공실인 상황입니다. 당사의 사업계획상 기존 임대차 계약을 상가임대차보호법 한도 내에서 임대료 인상 협의 후 임대차 계약 연장 유도 및 신규 임차인 유치를 진행할 예정이므로

로 각 임차인과의 임대차 계약이 해지되거나, 신규 임차인 확보가 늦어질 위험이 있으며, 이에 따라 사업계획보다 공실률이 높아질 수 있습니다. 또한, 신규 임차인이 확보되더라도 시장임대료 수준이 사업계획상의 임대료보다 낮아질 가능성도 존재합니다. 이러한 경우 운용기간 동안 임대료 수입을 주요한 수입원으로 하고 있기 때문에 임차인이 임대료 및 관리비를 제때 지급하지 못하거나 지급불능 상태에 빠지게 되면 운용 비용 부족 및 배당재원이 감소하여 회사의 배당수익이 하락할 위험이 있으니 투자자는 이점 유의하시기 바랍니다.

8. **당해 회사는 상장을 목적으로 하지 않습니다.** 다만, 회사가 청약 결과 '주식분산 요건(모집 또는 매출한 주식수가 보통주식총수의 25% 이상 및 주주수 200명 이상)' 등 상장요건(유가증권시장상장규정 제127조(신규상장))을 충족하는 경우, 회사는 부동산투자회사법 제20조에 따라 상장신청을 할 것입니다. 그러나, 한국거래소는 유가증권시장상장규정 제4조(신청에 따른 상장)에 따라 증권의 상장신청이 공익 실현과 투자자보호 및 시장관리 측면에서 부적절하다고 판단되는 경우 당사 증권의 상장신청에 대한 접수를 거부할 수 있으며, 이 경우 상장이 불가할 수 있습니다. **비상장 상태가 지속될 경우 투자 시 유동성 및 환금성에 제약을 받을 수 있습니다.**

9. 관계법령은 회사와 같은 위탁관리부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서, 전반적인 국가경제 및 부동산 시장 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치는 모집가액 이하로 하락할 수 있고, 매각시 부동산의 시장가격이 최초 매입가보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

10. 당해 회사가 제시하는 배당정책은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당해 회사의 투자대상부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 상업용 부동산 시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적 요인과 관련된 비용 및 보증되지 않는 손실과 관련하여 변동될 수 있습니다. 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 **회사의 정책대로 배당을 지급 못할 수도 있으니 이 점 유의하시기 바랍니다.**

11. 당해 회사는 기본적으로 영속형이나 부동산 매입시점(2018년 6월 22일)으로부터 약 3년 후 시점인 **2021년 6월 21일에 부동산을 매각하고 조기청산할 예정**입니다. 청산시점에 부동산자산의 처분위험과, 처분시 시장위험이 상존합니다. 처분 시 매각가는 당시의 전반적인 경제 및 부동산시장의 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로 이는 당해 회사의 전반적인 수익률에 변화를 주는 중요 변수가 될 수 있습니다. 저가매각으로 인하여 원금손실의 투자위험이 있습니다.

12. 당해 회사의 주식은 존속기한까지 **비상장으로 존속**될 예정입니다. 또한 당해 회사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 장외거래를 통해 보유주식의 매각이 가능하나, 매수 수요가 충분하지 않을 경우 단시일 내에 매각이 어려우며 기대가격 이하로 매각하게 될 위험이 존재합니다. 이에 따라 **투자자금의 회수는 사업 청산을 통한 청산대금 회수가 유일한 방법으로서 유동성 및 환금성에 상당한 제약**이 따르게 됩니다. 그러므로 투자의사결정 이전에 이 점 유의하시기 바랍니다.

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

14. 향후 부동산투자회사법, 시행령 및 시행규칙의 개정은 당해 회사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 수익률이 변동할 위험이 있습니다. 한편 부동산 관련 세제의 변동에 의해 당해 회사의 수익률이 하락할 위험이 있습니다. 따라서 당해 회사는 법 개정이 예상된 경우에 사전대비와 이에 대한 영향분석을 철저히 하고 불가피하게 법 개정과 제도변화에 따른 수익률 하락이 예상되는 경우를 상정하여 사업을 효율적으로 운영하고 때에 따라서는 합리적인 투자대상을 선정하여 당초 계획하였던 사업의 수익률을 유지할 계획입니다.

15. 당해 회사는 현금 및 증권의 운용규모를 최소화할 계획이지만, 사내 보유현금과 이를 재원으로 취득하는 증권을 보유하게 됩니다. 이러한 현금 및 증권의 운용방침은 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성

을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획입니다. 하지만 전반적인 경제상황 및 금융시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동이 있을 경우 자산을 운용함에 있어 위험이 수반될 수 있습니다.

16. 증권신고서상 기재된 공모자금 사용내역은 사업계획상 예정이며 확정된 것은 아닙니다. 부동산 사업 특성상 수없이 많은 변수가 존재하며 이에 따라 현재의 사업계획대로 사용되지 못할 가능성도 있습니다. 따라서 투자자분들께서는 이러한 불확실성을 인지하시고 유의하시기 바랍니다.

17. 증권신고서상의 공모일정은 확정된 것이 아니며, 관계기관의 조정 요청 또는 증권신고서 심사 과정에서 변경될 수 있습니다.

18. 당해 회사는 사업계획상 자본금(365억원) 대비 차입규모(1,285억원=보증금 213억원 + 선순위 담보대출 736억원 + 중순위 담보대출 269억원 + 부가가치세 대출 67억원)가 3.52배로 2배를 초과하여 부동산투자회사법 제29조 제2항에 따라 주주총회 특별결의를 통해 승인 절차를 완료하였습니다.

**19. 청약결과 총 청약주식수가 공모주식수에 미달한 경우 부득이 주식의 모집이 취소될 수 있음에 유의하시기 바랍니다. 이 경우 투자자가 기 납입한 주식 청약금액과 수수료는 모집주선회사를 통해 환급될 예정입니다.**

20. 당사가 위탁 및 사무관리와 관련하여 지급하는 수수료는 아래와 같습니다.

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료  
해당사항 없습니다.

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용  
해당사항 없습니다.

다. 자산관리회사의 위탁보수 당해 회사가 자산관리회사에 지급하는 수수료의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	자산관리회사	지급금액	지급시기	비고
자산관리보수	대한토지신탁(주)	2.332억원/년 (VAT포함)	매사업연도 종료 후 7일 이내 지급	
매입수수료	대한토지신탁(주)	11억원 (VAT포함)	소유권취득한 날 로부터 7일 이내 지급	
매각성과수수료	대한토지신탁(주)	매각차익(주1) 의 11% (VAT포함)	결산보고서를 주 주총회 승인 득한 날로부터 7일 이내 지급	매각이 속 한 결산기

(주1) 매각성과수수료에서 매각차익이라함은 매각대금(부가가치세를 제외하고 부동산의 처분을 위한 각종 용역수수료 및 부대비용을 포함하지 않음)에서 부동산 매입가액 1,511억(부가가치세를 제외하고 부동산의 매입을 위한 각종 용역수수료 및 부대비용을 포함)을 차감한 금액을 의미합니다.

라. 인수회사의 공모인수수료  
해당사항 없습니다.

마. 모집주선회사의 위탁보수  
당해회사가 모집주선회사에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구 분	주선회사	지급금액	지급시기	비고
모집주선수수수료	교보증권 주식회사	11백만원 (VAT 포함)	청약 후 주금납입 일로부터 7일 이내	-

바. 자산보관회사의 위탁보수  
당해 회사가 자산보관회사에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구 분	자산보관회사	지급금액	지급시기	비고
-----	--------	------	------	----

자산보관수수료	NH투자증권 주식회사	16.5백만원/년 (VAT 포함)	매년 8월 31일에 지급	-
---------	----------------	-----------------------	------------------	---

사. 일반사무관리회사의 위탁보수

당해회사가 일반사무관리회사에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구 분	일반사무회사	지급금액	지급시기	비고
일반사무수탁 수수료	신한아이타스 주식회사	33백만원/년 (VAT 포함)	매년 8월 31일에 지급	-

아. 증권대행업무회사의 위탁보수

당해 회사가 증권대행업무회사에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구 분	증권대행업무회사	지급금액	지급시기	비고
증권대행업무 수수료	국민은행	7.7백만원/년 (VAT 포함)	매년 지급	연도별

21. 금번 유상증자는 『부동산투자회사법』 제14조의8(주식의 공모) 제2항 '부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날(제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 그가 투자하는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있는 날을 말한다. 이하 이 조에서 같다)부터 2년 이내에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다.'는 규정을 충족시키기 위하여 일반 공모 방식으로 진행하는 것입니다.

당사는 최초 영업인가 2018년 2월 21일 기준으로 2년이 도과하여, 『부동산투자회사법』 제39조(감독·조사) 제2항 또는 제54조(과태료) 제1항 제4호에 따른 처분을 받을 위험이 있습니다.



## 요 약 정 보

간이투자설명서

# 제1부 모집 또는 매출에 관한 사항

## 1. 집합투자기구의 명칭

주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사 [펀드코드 : K5M716D32269]

## 2. 집합투자기구의 종류 및 형태

가. 형태별 종류	투자회사	주1), 주2)
나. 운용자산별 종류	부동산	주3)
다. 개방형·폐쇄형 구분	폐쇄형	
라. 추가형·단위형 구분	단위형	
마. 특수형태 표시	-	-

주1) 본 집합투자기구인 주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사(이하 “ 당사 ” )는 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 회사입니다. 따라서 부동산투자회사법 제49조의 3(공모부동산투자회사에 관한 특례) 제1항에 따라 자본 시장과 금융투자업에 관한 법률 제194조부터 제206조까지 "회사 형태의 집합투자기구"와 관련된 규정을 적용받지 아니합니다.

### 주2) 부동산투자회사의 종류

부동산투자회사는 자산을 부동산에 투자하여 운영하는 것을 주된 목적으로 하여 『부동산투자회사법』에 따라 설립된 회사로서, 다수의 투자자로부터 자본을 유치하여 총 자산의 70% 이상을 부동산에 투자, 운용하여 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 상법상의 주식회사입니다.

회사는 부동산투자회사의 종류 중 자산의 투자 및 운용을 자산관리회사에 위탁하는 위탁관리부동산투자회사에 해당합니다.

<부동산투자회사의 종류>

자기관리부동산투자회사	자산운용전문인력 등을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사
위탁관리부동산투자회사	자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
기업구조조정부동산투자회사	기업구조조정용 부동산을 투자대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

<부동산투자회사의 종류별 비교>

종 류	자기관리리츠	위탁관리리츠	기업구조조정리츠
투자대상	일반부동산	일반부동산	기업구조조정부동산
영업개시	국토교통부 영업인가	국토교통부 영업인가 또는 등록	국토교통부 영업인가 또는 등록 (금융위 사전협의)
설립주체	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)
감독	국토부, 금융위	국토부, 금융위	국토부, 금융위
회사형	실체회사 (상근 임직원)	명목회사 (상근 없음)	명목회사 (상근 없음)
최저 자본금	70억원	50억원	50억원
주식분산	1인당 50% 이내	1인당 50% 이내	제한없음
주식공모	주식총수의 30% 이상	주식총수의 30% 이상	의무사항 아님 (사모 가능)
상장	요건충족시 즉시	요건충족시 즉시	의무사항 아님
자산구성(※) (매분기말)	- 부동산 : 총자산의 70% 이상 - 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금 : 총자산의 80% 이상	- 부동산 : 총자산의 70% 이상 - 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금 : 총자산의 80% 이상	- 기업구조조정부동산 : 총자산의 70% 이상
자산운용 전문인력	5인(리츠 상근 고용)	자산관리회사(5인)에 위탁운용	자산관리회사(5인)에 위탁운용
배당	50% 이상 의무배당	90% 이상 의무배당 (초과배당가능)	90% 이상 의무배당 (초과배당가능)

자금차입 및 사채 발행의 합계금액	자기자본의 10배 내 주총 특별결의	자기자본의 10배 내 주총 특별결의	자기자본의 10배 내 주총 특별결의
회사존속	영속	선택적	한시적

※ 자산의 구성 비율을 계산할 때 1. 설립할 때 납입된 주금(株金) 2. 신주발행으로 조성한 자금 3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금 중 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금 준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 봅니다.

<부동산투자회사 종류별 비교>

(2020년 01월 31일 기준)

CR리츠	위탁관리리츠	자기관리리츠	계
29	216	4	249

(\*) 상장리츠 7개

(출처) 국토교통부 리츠정보시스템

주3) 당사는 부동산투자회사법령 및 회사 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련 증권에의 투자, 금융기관에의 예치 등의 방법으로 운용하게 됩니다.

당해 회사가 편입한 부동산은 울산광역시 동구 방어진순환도로 637에 위치한 홈플러스 울산동구점으로 판매시설입니다.

당사의 자세한 투자대상은 「제2부 집합투자기구에 관한 사항」 8. 집합투자기구의 투자대상 및 9. 집합투자기구의 투자전략 부분을 참조하시기 바랍니다.

[부동산투자회사법]

제21조(자산의 투자·운용방법)

부동산투자회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운영하여야 한다.

1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
2. 부동산개발사업
3. 부동산의 임대차
4. 증권의 매매

5. 금융기관에의 예치
6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분

제24조(부동산의 처분에 대한 제한 등)

① 부동산투자회사는 부동산을 취득한 후 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 이내에는 부동산을 처분하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우
  2. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우
- ② 부동산투자회사는 건축물이나 그 밖의 공작물이 없는 토지(제2조제4호나목에 따라 조성된 토지는 제외한다. 이하 이 항에서 같다)는 해당 토지에 부동산개발사업을 시행한 후가 아니면 그 토지를 처분하여서는 아니 된다. 다만, 부동산투자회사의 합병, 해산 등 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 부동산투자회사는 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서(實查報告書)를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

제25조(자산의 구성)

① 부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 한다.

② 제1항에 따라 자산의 구성 비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 본다.

1. 설립할 때 납입된 주금(株金)
2. 신주발행으로 조성한 자금
3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금

③ 제1항에 따른 자산의 구체적인 내용 및 산정 기준 등은 대통령령으로 정한다.

제26조(부동산개발사업에 대한 투자)

① 제12조제1항제4호의2에 따른 총자산은 부동산개발사업에 대한 투자비율을 결의한 주주총회 개최일 전날을 기준으로 하여 직전 분기 말 현재의 대차대조표상의 자산총액을 말한다.

② 제12조제1항제4호의2에 따라 부동산개발사업에 대한 투자비율을 산정할 때 건축물을 신축하거나 재축하는 부동산개발사업의 경우에는 부동산투자회사가 소유한 토지의 가액은 총자산에는 산입하되, 부동산개발사업의 투자액에서는 제외한다.

③ 부동산투자회사가 부동산개발사업에 투자하려면 개발대상토지, 개발방법, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항이 포함된 사업계획서를 작성하여 부동산투자자문회사의 평가를 거쳐야 하며, 부동산투자자문회사가 작성한 평가서를 부동산개발사업에 투자하기 1개월 전에 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

④ 삭제<2015.6.22.>

⑤ 삭제<2015.6.22.>

#### 제27조(증권에 대한 투자)

① 부동산투자회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 특정 부동산을 개발하기 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우

2. 다른 회사와 합병하는 경우

3. 다른 회사의 영업 전부를 양수하는 경우

4. 부동산투자회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우

4의2. 부동산투자회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리, 그 밖에 대통령령으로 정하는 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 대통령령으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우

5. 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해칠 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

② 부동산투자회사는 제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 제1항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

③ 부동산투자회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 대통령령으로 정하는 증권은 제외한다)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 제1항제4호의2에 따른 주식의 경우에는 부동산투자회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득하여서는 아니 된다.

④ 부동산투자회사는 보유하고 있는 증권이 제3항에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 같은 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

#### 제28조(배당)

① 부동산투자회사는 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

② 제1항에도 불구하고 자기관리 부동산투자회사의 경우 2018년 12월 31일까지 「상법

」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상을 주주에게 배당하여야 하며 「상법」 제458조에 따른 이익준비금을 적립할 수 있다. 이 경우 「상법」 제462조제2항 단서에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 이익배당을 정한다.

<개정 2015.6.22., 2017.3.21.>

1. 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상 100분의 90 미만으로 이익배당을 정하는 경우: 「상법」 제434조에 따른 주주총회의 특별결의
2. 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상으로 이익배당을 정하는 경우: 「상법」 제462조제2항 본문에 따른 주주총회의 결의
- ③ 위탁관리 부동산투자회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조제1항에도 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있다. 이 경우 초과배당금의 기준은 해당 연도 감가상각비의 범위에서 대통령령으로 정한다. <개정 2015.6.22.>
- ④ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 총자산에서 대통령령으로 정하는 비율 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. <신설 2012.12.18.>
- ⑤ 제4항에 따라 결정된 배당은 주주총회의 결의를 거쳐 실시한다. 다만, 정관으로 이사회 결의로 배당을 할 수 있다고 규정하는 경우에는 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다. <신설 2012.12.18.>

제29조(차입 및 사채 발행)

- ① 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 자산을 투자·운동하기 위하여 또는 기존 차입금 및 발행사채를 상환하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2배를 초과할 수 없다. 다만, 「상법」 제434조의 결의 방법에 따른 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 그 합계가 자기자본의 10배를 넘지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있다.
- ③ 삭제<2015.6.22.>
- ④ 삭제<2015.6.22.>

### 3. 모집예정금액

증권의 종류	수량	액면가액	주당발행가액	모집총액	모집방법
기명식 제2종 종류주식	3,135,000주	5,000원	5,000원	15,675,000,000원	일반공모

주1) 이사회결의일 : [2020년 03월 10일]

주2) 회사는 2018년 6월 21일에 사모유상증자 방식으로 36,573,000,000원을 조달하였으며, 금번 일반공모를 통하여 당사가 조달하고자 하는 금액은 15,675,000,000원입니다. 발기설립시 자기자본 300,000,000원은 대한토지신탁에서 납입하였고, 사모 이후 감자절차를 통해 대한토지신탁에 반환되었습니다.

주3) 금번 일반공모를 통해 발행 예정인 주식은 모두 의결권이 있는 제2종 종류주식으로 그 발행가액의 연 5.1%의 비율로 해당 사업연도의 보유기간에 대하여 일할계산한 금액을, 보통주식과 제1종 종류주식에 우선하여, 제2종 종류주식에 배당하고 그 후 남은 이익은 보통주식과 제1종 종류주식에 대하여 배당한다. 또한 제2종 종류주식은 이익 배당에 있어 비누적적, 비참가적으로 합니다.

주4) 회사 청산 시에는 보통주식, 제1종 종류주식, 제2종 종류주식의 지분비율에 따라 동순위로 잔여재산을 현금으로 분배합니다.

주5) 기존 사모증자(2018년 6월)에 따른 현재(2020년 3월) 기준 주주현황 및 지분율은 아래와 같습니다.

주주	주식의 종류	주수	주당금액	총액	지분율
(주)와이지엔터테인먼트	보통주	2,000,000	5,000	10,000,000,000	27.34%
한국투자증권(주)	보통주	1,300,000	5,000	6,500,000,000	17.77%
	1종 종류주	700,000	5,000	3,500,000,000	9.57%
아이비케이투자증권(주) (맞춤형신탁 18-005호의 신탁업자로서)	보통주	1,174,600	5,000	5,873,000,000	16.06%
(주)유진저축은행	보통주	700,000	5,000	3,500,000,000	9.57%
(주)오에스비저축은행	보통주	700,000	5,000	3,500,000,000	9.57%

제이티저축은행(주)	보통주	600,000	5,000	3,000,000,000	8.20%
(주)내일신문	보통주	140,000	5,000	700,000,000	1.91%
합계		7,314,600		36,573,000,000	100%

주6) 금번 일반공모를 통해 기존에 회사가 울산 동구 홈플러스를 편입하기 위해 차입한 후순위 차입금 269억원 중 일부를 상환하고자 하며, 변경되는 주주현황은 아래와 같습니다.

(단위: 백만원)

주주현황		주식의 종류	출자금액				최종 지분율
			발기설립 (2017.12)	증자 (2018.06)	증자예정 (2020.04)	합 계	
사모	대한토지신탁	보통주	300	-300	-	0	0%
사 모		보통주	-	33,073	-	33,073	63%
		1종 종류주식		3,500	-	3,500	7%
공 모		2종 종류주식	-	-	15,675	15,675	30%
합계		-	300	36,273	15,675	52,248	100%

주7) 회사는 『부동산투자회사법』 제18조(발행조건) 및 『부동산투자회사법 시행령』 제15조(주식의 발행가액)에 의거, 금번 일반공모의 1주당 발행가액을 5,000원으로 결정하였습니다.

[부동산투자회사법]

제18조(발행조건)

- ① 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우 동일한 날짜에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.
- ② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다.

[부동산투자회사법 시행령]

제15조(주식의 발행가액)

법 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제176조의8제2항에 따라 산정한 가격 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 감안하여 이사회가 정한다. <개정 2016.8.31.>

1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액 - 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식 총수

가. 부동산의 경우: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다)가 제16조에 따라 산정하는 방법. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다.

나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.

다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법

라. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상에 나타난 금액에 의하는 방법

2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

금번 유상증자는 『부동산투자회사법』 제14조의8(주식의 공모) 제2항 '부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날(제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 그가 투자하는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있는 날을 말한다. 이하 이 조에서 같다)부터 2년 이내에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다.'는 규정을 충족시키기 위하여 일반 공모 방식으로 진행하는 것입니다.

당사는 최초 영업인가 2018년 2월 21일 기준으로 2년이 도과하여, 『부동산투자회사법』 제39조(감독·조사) 제2항 또는 제54조(과태료) 제1항 제4호에 따른 처분을 받을 위험이 있습니다.

[부동산투자회사법]

제39조(감독·조사 등) ① 국토교통부장관은 공익을 위하여 또는 부동산투자회사의 주주를 보호하기 위하여 필요하면 부동산투자회사, 자산관리회사, 부동산투자자문회사, 자산보관기관 또는 일반사무등 위탁기관(이하 "부동산투자회사등"이라 한다)에 이 법에 따른 업무 또는 재산 등에 관한 자료의 제출이나 보고를 명할 수 있으며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 소속 공무원 및 전문가로 하여금 그 업무 또는 재산 등을 검사하게 할 수 있다. <개정 2013. 3. 23., 2013. 7. 16.>

② 국토교통부장관은 부동산투자회사등이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하거나, 제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사 또는 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 또는 같은 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 할 수 있다. <개정 2013. 3. 23., 2013. 12. 30.>

1. 업무의 전부 또는 일부를 6개월 이내의 범위에서 정지하는 조치
2. 임직원의 해임 또는 징계의 요구
3. 그 밖에 위반사항의 시정에 필요한 조치로서 대통령령으로 정하는 사항

제54조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다. <개정 2012. 12. 18., 2013. 7. 16., 2015. 6. 22., 2016. 1. 19.>

1. 제3조제4항을 위반하여 부동산투자회사 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자
2. 삭제 <2015. 6. 22.>
3. 제11조제3항에 따른 주식처분 명령을 이행하지 아니한 자
4. 제14조의8제2항을 위반하여 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 2년 이내에 발행되는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하지 아니한 자

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

그러나 당해 회사는 상장을 목적으로 하지 않습니다.

청약 결과가 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사의 신규상장심사요건을 충족하여 상장신청을 하는 경우라도, 한국거래소는 유가증권시장상장규정 제4조(신청에 따른 상장)에 따라 증권의 상장신청이 공익 실현과 투자자 보호 및 시장관리 측면에서 부적절하

다고 판단되는 경우 당사 증권의 상장신청에 대한 접수를 거부할 수 있으며, 이 경우 상장이 불가할 수 있습니다.

또한 청약 결과가 '주식의 분산(모집 또는 매출한 주식수가 보통주식총수의 25% 이상 및 주주수 200명 이상)요건 등 상장요건을 충족하지 못할 경우 당해 회사는 비상장을 유지할 계획이며, 비상장 상태가 지속될 경우 유동성 및 환금성에 상당한 제약이 따르게 됩니다.

그리고 청약결과 총 청약주식수가 공모주식수에 미달한 경우 부득이 주식의 모집이 취소될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 이 경우 투자자가 기납입한 주식청약금액과 수수료는 모집주선회사를 통해 환급될 예정입니다.

#### 가. 자금조달금액

구분	금액(원)
모집 또는 매출총액 (1)	15,675,000,000
발행제비용 (2)	117,023,750

주) 금번 모집된 공모자금은 대출상환 및 내부 운영자금으로 사용될 예정입니다. 공모자금사용에 관한 자세한 내용은 『제2부 집합투자기구에 관한 사항 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조 나. 수익구조』를 참고하시기 바랍니다.

#### 나. 발행제비용의 내역

구분	금액(원)	비고	
발행분담금	783,750	발행금액의 0.005%	
모집주선수수료	11,000,000	VAT 포함	
등기비	등록세	62,700,000	증자금액의 0.4%
	교육세	12,540,000	등록세의 20%
기타 발행비용	30,000,000	투자설명서 인쇄비용, 신문광고비, 주권발행(용지대 및 가쇄비 등) 등	
<b>합계</b>	<b>117,023,750</b>		

주) 상기 발행제비용은 예상금액으로서 향후 변경될 수 있습니다. 발행제비용은 전체 회

사에서 부담하여 지불합니다.

## 4. 모집의 내용 및 절차

### 가. 모집의 내용

#### (1) 모집방법 : 일반공모

모집대상	주 수(%)	주당 모집가액	모집총액	비 고
일반모집	3,135,000주 (30%)	5,000원	15,675,000,000원	공모모집대상
사모모집	7,314,600주 (70%)	5,000원	36,573,000,000원	기존 사모모집
주주배정	-	-	-	-
우리사주배정	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-
합 계	10,449,600주 (100%)	5,000원	52,248,000,000원	-

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

주2) 금번 일반공모는 모집주선회사인 교보증권(주)의 모집주선방식으로 진행됩니다

주3) 금번 일반공모를 통해 모집된 자금은 후순위대출 269억원에 대한 조기상환 재원으로 사용될 예정입니다.

**주4) 청약결과 총 청약주식수가 공모주식수에 미달한 경우 부득이 주식의 모집이 취소될 수 있음에 유의하시기 바랍니다. 이 경우 투자자가 기 납입한 주식 청약금액과 수수료는 모집주선회사를 통해 환급될 예정입니다.**

#### (2) 모집조건

항 목	내 용
모집주식의 수	3,135,000주
주당모집가액	5,000원 (액면가: 5,000원)
청약단위	청약자의 1인당 최소 청약한도는 1,000주 이상 3,135,000주 이내로 합니다. 1,000주 이상 ~ 2,000주 이하 : 100주 단위 2,000주 초과 ~ 5,000주 이하 : 200주 단위 5,000주 초과 ~ 10,000주 이하 : 500주 단위

	10,000주 초과 ~ 20,000주 이하 : 1,000주 단위 20,000주 초과 ~ 50,000주 이하 : 2,000주 단위 50,000주 초과 ~ : 10,000주 단위
청 약 기 일	2020년 4월 6일 ~ 2020년 4월 8일(3영업일)
청 약 증 거 금	<b>청약금액의 100%</b>
납 입 기 일	2020년 4월 10일
배당기산일(결산일) 주1)	매년 2월 28일 / 매년 8월 31일 설립년도 : 회사 최초 설립일 (2017년 12월 14일) <b>청산년도 : 2021년 6월 예정</b>

주1) 당해 회사의 결산기는 매년 9월 1일 개시하여 다음해 2월 마지막 날에 종료하고 같은해 3월 1일 개시하여 8월 31일에 종료합니다. 단, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일(2017년 12월 14일)에 개시하여 2018년 8월 31일에 종료하였습니다.

주2) 금번 공모를 통해 당사에 투자하시는 투자자께서는 2020년 4월 10일(납입기일) 다음 날부터 배정받으신 금액만큼 배당을 받을 수 있는 권리가 발생합니다. 당사의 예상 배당에 관련해서는 제2부 제14항 이익배분 및 과세에 관한 사항을 참조하시기 바랍니다.

[부동산투자회사법]

제15조(주식의 분산)

① 주주 1인과 그 특별관계자는 최저자본금준비기간이 끝난 후(제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있는 날부터 6개월이 지난 후)에는 부동산투자회사가 발행한 주식 총수의 100분의 50(이하 "1인당 주식소유한도"라 한다)을 초과하여 주식을 소유하지 못한다. <개정 2012.12.18., 2015.6.22., 2017.3.21.>

1. 삭제 <2017.3.21.>

2. 삭제 <2017.3.21.>

② 주주 1인과 그 특별관계자(이하 "동일인"이라 한다)가 제1항을 위반하여 부동산투자회사의 주식을 소유하게 된 경우 그 주식의 의결권 행사 범위는 1인당 주식소유한도로 제한된다.

③ 국토교통부장관은 제1항을 위반하여 동일인이 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유하는 경우에는 6개월 이내의 기간을 정하여 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식을 처분할 것을 명할 수 있다. <개정 2013.3.23.>

④ 제3항에도 불구하고 국토교통부장관은 동일인이 현물출자로 인하여 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유하는 경우에는 현물출자에 따른 주식의 발행일부터 1년 이상 1년 6개월 이하의 기간을 정하여 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식을 처분할 것을 명할 수 있다. <개정 2013.3.23.>

[전문개정 2010.4.15.]

## 나. 모집의 절차

### (1) 모집 일자 및 방법

구분	일자	방법
청약 안내 공고	2020년 4월 3일	신문(머니투데이)
배정 공고	2020년 4월 9일	교보증권(주) 홈페이지, <a href="http://www.iprovest.com">http://www.iprovest.com</a>

주) 청약결과 배정공고 및 초과청약금 환불에 대한 통지는 모집주선회사인 교보증권(주) 홈페이지([www.iprovest.com](http://www.iprovest.com))에 게시함으로써 개별통지에 갈음합니다.

### (2) 청약방법

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

① 본 주식의 청약일은 2020년 4월 6일 ~ 2020년 4월 8일(3영업일) 실시합니다.

② 본 주식 청약의 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.

③ 청약증거금은 주금납입기일(2020년 4월 10일)에 주식의 납입금으로 대체합니다. 청약증거금이 납입금을 초과하는 경우에는 이를 2020년 4월 9일에 해당 청약사무 취급처에서 환불합니다. **상기 초과금을 청약자에게 지급할 때까지 유치하는 기간**

**에 대한 이자는 청약자에게 지급하지 않습니다.**

- ④ 청약취급처는 교보증권(주) 본점으로 합니다.
- ⑤ 금번 일반공모에 청약하고자 하는 투자자(『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제 9조 제5항에 규정된 전문투자자 및 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령』 제132조에 따라 투자설명서의 교부가 면제되는 자 제외)는 청약전 투자설명서를 교부 받아야 하고, 이를 확인하는 서류에 서명 또는 기명날인 하여야 합니다.
- ⑥ 청약자는 "금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률"의 규정에 의하여 실명확인인된 계좌를 통하여 청약을 하거나 별도로 실명확인을 하여야 하며, 소정의 청약서에 필요한 사항을 기재한 후 기명날인하여 청약증거금과 함께 청약사무 취급처에 청약합니다.
- ⑦ 청약사무 취급기관은 청약자의 실명확인증표에 의하여 실명자임을 확인한 후 청약을 접수하여야 합니다.
- ⑧ 청약의 최소단위는 1,000주 이상 공모주식수 3,135,000주의 범위내로 하며, 청약(배정)한도를 초과하는 청약부분에 대하여는 청약이 없는 것으로 합니다.
- ⑨ 한개의 청약사무취급처에서 이중청약이 있는 경우에는 그 청약자의 청약 전부를 청약하지 아니한 것으로 봅니다.
- ⑩ 각 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후에 투자결정을 하여야 합니다. 투자위험에 대하여는 「제2부 집합투자기구에 관한 사항 10. 집합투자기구의 위험」을 참조하시기 바랍니다.

**(3) 투자설명서 교부에 관한 사항**

본 일반공모에 청약하고자하는 투자자(자본시장과금융투자업에관한법률 제9조 제5항에 규정된 전문투자자 및 자본시장과금융투자업에관한법률시행령 제132조에 따라 투자설명서의 교부가 면제되는자 제외)는 청약전 투자설명서를 교부받아야 합니다.

**※ 투자설명서 교부 방법**

- 1. 교부장소 : 교보증권(주) 본점, 주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사 본점사무실 소재지
- 2. 교부방법 : 투자설명서는 상기의 교부장소에서 인쇄된 문서의 방법, 또는 홈페이지 및 H TS를 통한 전자문서의 다운로드 방법으로 교부합니다.
- 3. 교부일시 : 증권신고서 효력발생일 이후 ~ 청약일

4. 기타사항 :

- (1) "본 주식" 청약에 참여하고자 하는 투자자는 청약전 반드시 투자설명서를 교부받은 후 교부확인서에 서명하여야 하며, 투자설명서를 교부받지 않고자 할 경우 투자설명서 수령거부의사를 서면으로 표시하여야 합니다.
- (2) 투자설명서 교부를 받지 않거나, 수령거부의사를 서면으로 표시하지 않을 경우 청약에 참여할 수 없습니다.

※ 청약 및 투자설명서 관련 안내사항

- 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제124조에 따라 금번 일반공모에 참여하고자 하는 투자자는 청약전에 투자설명서를 교부받아야 합니다.

\* 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제9조 제5항에 따른 전문투자자 및 당사 임원, 우리 사주조합원 등은 교부대상에서 제외하며, 또한 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면으로 표시한 경우에는 교부대상에서 제외합니다.

- 본 청약에 참여하고자 하는 투자자께서는 투자설명서의 수령여부를 확인하신 후 청약에 임해주시기 바랍니다.

- 투자설명서 수령 및 청약에 관한 세부사항은 당사 또는 청약취급처에 문의하시기 바랍니다.

(\*) 본 투자설명서의 교부에 대한 확인 등의 절차를 수행하지 아니하면, 금번 청약에 참여하실 수 없음에 유의하시기 바랍니다.

[자본시장과금융투자업에관한법률]

제9조(그 밖의 용어의 정의)

⑤이 법에서 “전문투자자”란 금융투자상품에 관한 전문성 구비 여부, 소유자산규모 등에 비추어 투자에 따른 위험감수능력이 있는 투자자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 다만, 전문투자자 중 대통령령으로 정하는 자가 일반투자자와 같은 대우를 받겠다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우 금융투자업자는 정당한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이에 동의하여야 하며, 금융투자업자가 동의한 경우에는 해당 투자자는 일반투자자로 본다.

1. 국가
2. 한국은행
3. 대통령령으로 정하는 금융기관
4. 주권상장법인. 다만, 금융투자업자와 장외파생상품 거래를 하는 경우에는 전문투자자와 같은 대우를 받겠다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우에 한한다.
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

제124조(정당한 투자설명서의 사용)

① 누구든지 증권신고의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는 자(전문투자자, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자를 제외한다)에게 제123조에 적합한 투자설명서(집합투자증권의 경우 투자자가 제123조에 따른 투자설명서의 교부를 별도로 요청하지 아니하는 경우에는 제2항제3호에 따른 간이투자설명서를 말한다. 이하 이 항 및 제132조에서 같다)를 미리 교부하지 아니하면 그 증권을 취득하게 하거나 매도하여서는 아니 된다. 이 경우 투자설명서가 제436조에 따른 전자문서의 방법에 따르는 때에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 이를 교부한 것으로 본다.

1. 전자문서에 의하여 투자설명서를 받는 것을 전자문서를 받을 자(이하 "전자문서수신자"라 한다)가 동의할 것
2. 전자문서수신자가 전자문서를 받을 전자전달매체의 종류와 장소를 지정할 것
3. 전자문서수신자가 그 전자문서를 받은 사실이 확인될 것
4. 전자문서의 내용이 서면에 의한 투자설명서의 내용과 동일할 것

[자본시장과금융투자업에관한법률시행령]

제11조(증권의 모집·매출)

① 법 제9조제7항 및 제9항에 따라 50인을 산출하는 경우에는 청약의 권유를 하는 날 이전 6개월 이내에 해당 증권과 같은 종류의 증권에 대하여 모집이나 매출에 의하지 아니하고 청약의 권유를 받은 자를 합산한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 합산 대상자에서 제외한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 전문가

가. 전문투자자

나. 삭제<2016.6.28.>

다. 「공인회계사법」에 따른 회계법인

라. 신용평가회사(법 제334조의 3에 따라 신용평가업인가를 받은 자를 말한다. 이하 같다)

마. 발행인에게 회계, 자문 등의 용역을 제공하고 있는 공인회계사·감정인·변호사·변리사·세무사 등 공인된 자격증을 가지고 있는 자

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

제132조(투자설명서의 교부가 면제되는 자)

법 제124조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 제11조제1항제1호다목부터 바목까지 및 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자

1의2. 제11조제2항제2호 및 제3호에 해당하는 자

2. 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면, 전화·전신·모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 표시한 자

3. 이미 취득한 것과 같은 집합투자증권을 계속하여 추가로 취득하려는 자. 다만, 해당 집

합투자증권의 투자설명서의 내용이 직전에 교부한 투자설명서의 내용과 같은 경우만 해당한다.

(4) 청약취급처 :

모집주선회사의 본점 방문을 통한 청약만 가능하며, 모집주선회사의 홈페이지와 HTS, 그리고 유선을 통한 청약은 불가능합니다.

(5) 청약결과 배정방법

모집주선회사는 본 주식의 모집과정에서 다음 각 항과 같이 본 주식을 배정합니다.

- ① 총 공모주식수 3,135,000주 (발행가 15,675,000,000원) 전체를 일반투자자와 전문투자자가 구분없이 배정합니다.
- ② 총 청약주식수가 총 배정주식수를 초과하는 경우에는 안분 배정하되 잔여주식이 최소화되도록 합니다.
- ③ 배정과 관련하여 본 조의 상기 내용 이외의 것은 관련 법령 및 금융위원회를 비롯한 유관기관의 규정에 어긋나지 않는 범위 내에서 합리적인 방법에 의합니다.

(6) 주금납입장소 : (주)하나은행 무역센터지점

(7) 주권교부에 관한 사항

- ① 주권교부예정일 : 청약결과 배정 확정시 별도 공고합니다.
- ② 주권교부장소 : 교보증권(주) 본점
- ③ 주권교부방법 : 주권은 청약자 계좌에 입고되지 않고, **실물로 발행하여 청약자에게 현장 교부할 예정입니다.**

(8) 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

- ① 청약증거금은 납입기일에 주금 납입으로 대체하며, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.
- ② 초과청약증거금의 환불통지는 2020년 4월 9일 교보증권(주) 홈페이지에 공시함으로써 개별통지에 갈음합니다.
- ③ 청약증거금 환불일 : 2020년 4월 9일

## 5. 인수에 관한 사항

교보증권(주)는 금번 (주)대한제21호위탁관리부동산투자회사의 일반공모 유상증자의 **모집주선회사**이며, **인수인이 아닌 투자중개인**으로서 타인의 계산으로 증권의 발행·인수에 대한 청약의 권유, 청약, 청약의 승낙 업무를 수행합니다.

그리고 청약결과 총 청약주식수가 공모주식수에 미달한 경우 부득이 주식의 모집이 취소될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 이 경우 투자자가 기납입한 주식 청약금액과 수수료는 모집주선회사를 통해 환급될 예정입니다.

## 6. 상장 및 매매에 관한 사항

당해 회사는 상장을 목적으로 하지 않음에 따라 주식의 환금성에 상당한 제약이 따를 것으로 판단됩니다. 또한 당해회사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성에 제약이 있을 수 있습니다. 그러므로, 투자의사결정 이전에 이 점 유의하시기 바랍니다.

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

그러나, 청약 결과가 부동산 투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사의 신규상장심사요건을 충족하여 상장신청을 하는 경우라도, 한국거래소는 유가증권시장상장규정 제4조(신청에 따른 상장)에 따라 증권의 상장신청이 공익 실현과 투자자보호 및 시장 관리 측면에서 부적절하다고 판단되는 경우 당사 증권의 상장 신청에 대한 접수를 거부할 수 있으며, 이 경우 상장이 불가할 수 있습니다.

또한 청약 결과가 '주식의 분산(모집 또는 매출한 주식수가 보통주식총수의 25% 이상 및 주주수 200명 이상)' 요건 등 상장요건을 충족하지 못할 경우 **당해 회사는 비상장을 유지할 계획이며, 비상장 상태가 지속될 경우 투자자금의 회수는 장외**

시장을 통한 당사 주식의 매각 또는 사업 청산을 통한 청산 대금 회수가 유일한 방법으로 유동성 및 환금성에 상당한 제약이 따르게 됩니다.

또한 상장 요건을 갖추어 상장에 성공한 경우라도 회사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있으며, 또한 주권상장부동산투자회사의 경우 매출액 기준 최근 사업연도 말 현재 50억원 미만인 경우(단, 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사인 때에는 최근 사업연도 말 현재 매출액이 30억원 미만인 경우로함) 관리종목지정, 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도 말 현재에도 매출액이 50억원 미만인 경우(단, 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사인 때에는 최근 사업연도 말 현재 매출액이 30억원 미만인 경우로함)에는 상장폐지가 될 수 있습니다. 그러나 주권상장부동산투자회사의 경우 매출액기준(50억원미만)은 신규상장일 이후 최초로 도래하는 사업연도부터 적용하며, 1 사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 산정합니다.

[부동산투자회사법]

제20조(주식의 상장 등)

① 부동산투자회사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제390조제1항에 따른 상장규정의 상장 요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 같은 법 제8조의2제4항제1호에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다. <개정 2013.5.28.>

② 국토교통부장관은 부동산투자회사가 정당한 사유 없이 제1항에 따른 증권시장에의 상장을 이행하지 아니하는 경우에는 기간을 정하여 상장을 명할 수 있다. <개정 2013.3.23.>

[자본시장과금융투자업에관한법률]

제390조(상장규정)

① 거래소는 증권시장에 상장할 증권의 심사 및 상장증권의 관리를 위하여 증권상장규정(이하 "상장규정"이라 한다)을 정하여야 한다. 이 경우 거래소가 개설·운영하는 둘 이상의 증권시장에 대하여 별도의 상장규정으로 정할 수 있다. <개정 2013.5.28.>

② 상장규정에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 증권의 상장기준 및 상장심사에 관한 사항
2. 증권의 상장폐지기준 및 상장폐지에 관한 사항

3. 증권의 매매거래정지와 그 해제에 관한 사항
4. 그 밖에 상장법인 및 상장증권의 관리에 관하여 필요한 사항

[유가증권시장 상장규정]

제4조(신청에 따른 상장)

- ① 증권은 상장신청인의 신청에 따라 상장한다.
- ② 거래소는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 상장신청서의 접수를 거부할 수 있다.
  1. 상장신청서나 첨부서류 등이 이 규정과 거래소가 따로 정한 형식에 맞지 않은 경우
  2. 투자자 보호에 중요한 사항이 상장신청서나 첨부서류 등에 거짓으로 적혀있거나 빠져 있는 경우
  3. 증권의 상장신청이 공익 실현과 투자자 보호 및 시장 관리 측면에서 부적절하다고 판단되는 경우
- ③ 거래소는 제1항에 따른 상장신청인의 신청에 따라 상장예비심사나 상장심사를 한다. 이 경우 그 절차· 방법, 심사요건의 적용 등에 관하여 필요한 사항은 세칙으로 정할 수 있다. <신설 2015.11.4>

제127조(신규상장)

- ① 부동산투자회사주권의 신규상장신청인이 거래소의 상장예비심사를 통과한 후에 부동산투자회사주권을 신규상장하려면 상장예비심사 결과를 통지받은 날부터 6개월 이내(제126조제1항제5호 단서의 사유로 제출기한이 연장된 경우에는 연장된 날까지로 한다)에 세칙으로 정하는 신규상장신청서와 첨부서류를 거래소에 제출해야 한다. 다만, 상장예비심사를 신청한 때에 제출한 서류에서 바뀐 사항이 없는 경우에는 해당 첨부서류의 제출을 생략할 수 있다.
- ② 부동산투자회사주권의 신규상장신청인은 다음 각 호의 형식적 심사요건을 모두 충족해야 한다. <개정 2014.6.18, 2015.4.29, 2015.11.4, 2016.10.5>
  1. 인가 및 등록: 부동산투자회사가 「부동산투자회사법」 제9조에 따라 주무부처 장관의 영업인가를 받았거나 같은 법 제9조의2에 따라 주무부처 장관에게 등록하였을 것
  2. 기업규모: 상장예비심사 신청일 현재 다음 각 목의 요건을 모두 충족할 것
    - 가. 상장예정인 보통주식총수가 100만주 이상일 것
    - 나. 자기자본이 100억원 이상일 것
  3. 주식분산: 상장예비심사 신청일 현재 다음 각 목의 요건을 모두 충족할 것. 이 경우 상장예비심사를 신청한 후에 모집· 매출을 하는 법인은 신규상장신청일을 기준으로 판단한다.
    - 가. 모집· 매출로 발행하거나 매각한 주식의 총수가 보통주식총수의 100분의 25 이상일 것
    - 나. 주주 수가 200명 이상일 것

4. 감사의견: 최근 3사업연도(1사업연도가 1년 미만인 경우에는 3년으로 한다)의 개별재무제표에 대한 감사인의 감사의견이 모두 적정일 것. 다만, 설립 후 3사업연도가 경과되지 않은 경우에는 경과된 사업연도의 개별재무제표로 하고, 설립 후 1사업연도가 경과되지 않은 경우에는 경과월분의 개별재무제표로 한다.

5. 자본잠식: 상장예비심사 신청일 현재(상장예비심사를 청구한 후에 모집·매출을 하는 법인은 신규상장신청일을 기준으로 판단한다) 자본금의 100분의 5를 초과하는 자본잠식이 없을 것. 다만, 제1호의 영업인가를 받은 후 3년이 경과된 부동산투자회사는 이 호를 적용하지 않는다.

6. 경영성과: 제1호의 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 3년이 경과된 부동산투자회사의 경우에는 다음 각 목의 요건을 모두 충족할 것. 다만, 최근 사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 한다.

가. 최근 사업연도의 매출액이 다음의 어느 하나에 해당할 것

(1) 매출액이 300억원 이상일 것

(2) 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사인 경우에는 매출액이 100억원 이상일 것. 다만, 「부동산투자회사법」 제2조제1호나목에 따른 위탁관리 부동산투자회사(같은 호 다목에 따른 기업구조조정 부동산투자회사를 포함한다)인 경우에는 매출액이 70억원 이상일 것

(3) 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사가 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조의 기업형임대사업자로서 같은 법 시행령 제3조제1호의 임대주택을 건설하는 경우 세칙으로 정하는 요건을 모두 충족하는 경우에는 매출액이 200억원 이상일 것

나. 최근 사업연도에 영업이익, 법인세비용차감전계속사업이익과 당기순이익이 있고, 그 중 적은 금액을 기준으로 다음의 어느 하나에 해당할 것

(1) 최근 사업연도의 이익액이 25억원 이상일 것

(2) 최근 사업연도의 자기자본이익률이 100분의 5 이상일 것

7. 자산구성: 제1항의 상장신청일 현재 총자산 중 부동산의 비중이 100분의 70 이상일 것. 이 경우 「부동산투자회사법」 제25조제2항의 자산 및 「부동산투자회사법 시행령」 제27조제1항의 금액은 총자산의 100분의 20까지 부동산으로 볼 수 있다.

8. 주식양도 제한: 주식의 양도에 제한이 없을 것. 다만, 법령·정관 등에 따라 주식의 양도가 제한되는 경우로서 그 제한이 유가증권시장의 매매거래를 해치지 않는다고 거래소가 인정하는 경우에는 이 호를 적용하지 않는다.

9. 소송 등: 회사경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 소송 등의 분쟁사건이 없을 것

③ 거래소는 제2항의 형식적 심사요건을 충족한 법인의 부동산투자회사주권(제125조제4항제2호에 해당하는 경우를 제외한다)을 신규상장 하는 것이 적합한지에 대하여 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여 심사한다.

1. 영업, 재무상황과 경영 환경 등에 비추어 기업의 계속성이 인정될 것

2. 기업지배구조, 내부통제제도, 공시체제와 특수관계인과의 거래 등에 비추어 경영투명성이 인정될 것

3. 법적 성격과 운영방식 측면에서 「상법」상 주식회사로 인정될 것
4. 그 밖에 투자자를 보호하고 유가증권시장의 건전한 발전을 해치지 않는다고 인정될 것
- ④ 제2항에도 불구하고 거래소는 제125조제4항제2호에 해당하는 부동산투자회사주권의 상장이 공익 실현과 투자자 보호에 적합하지 않는다고 인정하는 경우에는 상장을 거부할 수 있다.
- ⑤ 부동산투자회사주권의 신규상장에는 증권의 상장 승인 및 유예에 관한 제24조를 준용한다.

제129조(관리종목지정)

① 거래소는 부동산투자회사주권 상장법인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 부동산투자회사주권을 관리종목으로 지정한다. <개정 2014.6.18, 2015.4.29, 2016.10.5>

1. 정기보고서 미제출: 사업보고서, 반기보고서 또는 분기보고서를 법정 제출기한까지 제출하지 않은 경우
2. 감사인 의견 미달: 감사인의 감사의견 또는 검토의견이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
  - 가. 최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사인의 감사의견이 감사범위 제한에 따른 한정인 경우
  - 나. 최근 반기의 개별재무제표에 대한 감사인의 검토의견이 부적정 또는 의견거절인 경우
3. 자본잠식: 최근 사업연도 말 현재 자본금의 100분의 50 이상이 잠식된 경우
4. 매출액 미달: 최근 사업연도 말 현재 매출액(재화의 판매와 용역의 제공금액을 합산한 금액을 말한다. 이하 이 호에서 같다)이 50억원 미만인 경우. 다만, 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사인 때에는 최근 사업연도 말 현재 매출액이 30억원 미만인 경우로 한다.
5. 주가 미달: 종가가 액면가액의 100분의 20에 미달인 상태가 30일(해당 주권의 매매거래일을 기준으로 한다. 이하 이 항에서 같다) 동안 계속되는 경우. 다만, 그 30일 동안의 평균 상장시가총액이 5,000억원 이상인 경우에는 이 호를 적용하지 않는다.
6. 시가총액 미달: 상장시가총액이 50억원에 미달인 상태가 30일 동안 계속되는 경우
7. 파산신청 등: 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차개시신청이나 파산신청이 있는 경우. 다만, 파산신청의 경우 공익 실현과 투자자 보호 등을 고려하여 관리종목지정이 필요하지 않다고 거래소가 인정하는 경우는 제외한다.
8. 공시의무 위반: 다음 각 목의 어느 하나에 해당되어 벌점을 부과 받은 경우로서 해당 벌점을 포함하여 과거 1년 이내의 누계벌점이 15점 이상이 되는 경우
  - 가. 공시규정 제35조에 따라 불성실공시법인으로 지정된 경우
  - 나. 공시규정 제39조의 개선계획서를 제출하지 않은 경우
  - 다. 공시규정 제88조에 따른 공시책임자·공시담당자의 교체 요구에 불응한 경우

9. 자산구성요건 미달: 「부동산투자회사법」 제25조제1항(기업구조조정부동산투자회사의 경우에는 같은 법 제49조의2제1항제1호로 한다)에 따른 자산구성요건을 2분기 계속하여 미달한 경우

10. 배당요건 미달: 「부동산투자회사법」 제28조에 따른 배당요건에 미달한 경우

11. 경영성과 미달: 제127조제2항제6호가목(2)의 경영성과요건을 적용하여 상장된 부동산투자회사가 부동산개발사업에 대한 투자비율이 총자산의 100분의 30을 초과하도록 하는 결정을 한 경우로써 최근 사업연도의 매출액이 300억원 미만인 경우

12. 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 관리종목으로 지정하는 것이 필요하다고 거래소가 인정하는 경우

② 제1항에 따른 관리종목지정 사유가 해소된 경우 거래소는 지체 없이 그 관리종목지정을 해제한다. 이 경우 보통주권의 관리종목지정 해제에 관한 제47조제2항을 준용한다.

③ 거래소는 관리종목지정 사유의 적용 방법, 관리종목 지정 및 해제 시기, 그 밖에 필요한 사항을 세칙으로 정한다.

#### 제130조(상장폐지)

① 거래소는 부동산투자회사주권 상장법인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 부동산투자회사주권을 상장폐지한다. <개정 2015.4.29, 2015.11.4, 2016.10.5>

1. 정기보고서 미제출: 사업보고서, 반기보고서 또는 분기보고서와 관련하여 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 사업보고서 미제출로 제129조제1항제1호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 해당 사업보고서를 그 법정 제출기한부터 10일 이내에 제출하지 않은 경우

나. 분기보고서나 반기보고서의 미제출로 제129조제1항제1호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 추가로 사업보고서, 반기보고서 또는 분기보고서를 법정 제출기한까지 제출하지 않은 경우

2. 감사인 의견 미달: 감사인의 감사의견이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사의견이 부적정이거나 의견거절인 경우

나. 감사범위 제한에 따른 한정으로 제129조제1항제2호가목에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도에도 개별재무제표에 대한 감사의견이 감사범위 제한에 따른 한정한 경우

3. 자본잠식: 자본금의 상태가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 최근 사업연도 말 현재 자본금 전액이 잠식된 경우

나. 자본잠식으로 제129조제1항제3호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도 말 현재에도 자본금의 100분의 50 이상이 잠식된 경우

4. 매출액 미달로 제129조제1항제4호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도 말 현재에도 매출액(재화의 판매와 용역의 제공금액을 합산한 금액을 말한다. 이하 이 호에서 같다)이 50억원 미만인 경우. 다만, 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사인 때에는 최근 사업연도 말 현재 매출액이 30억원 미만인 경우로 한다.

5. 주가 미달: 주가 미달로 제129조제1항제5호에 따라 관리종목으로 지정된 후 90일(해당 주권의 매매거래일을 기준으로 한다. 이하 이 항에서 같다) 동안 종가가 다음 각 목의 어느 하나라도 충족하지 못하는 경우  
 가. 액면가액의 100분의 20 이상인 상태가 10일 이상 계속될 것  
 나. 액면가액의 100분의 20 이상인 일수가 30일 이상일 것
6. 시가총액 미달: 시가총액 미달로 제129조제1항제6호에 따라 관리종목으로 지정된 후 90일 동안 상장시가총액이 다음 각 목의 어느 하나라도 충족하지 못하는 경우  
 가. 50억원 이상인 상태가 10일 이상 계속될 것  
 나. 50억원 이상인 일수가 30일 이상일 것
7. 해산: 법률에 따른 해산 사유가 발생한 경우
8. 최종부도 또는 은행거래 정지: 발행한 어음이나 수표가 최종부도로 처리되거나 은행과의 거래가 정지된 경우
9. 주식양도 제한: 주식의 양도가 제한되는 경우. 다만, 법령·정관 등에 따라 양도가 제한되는 경우로서 그 제한이 유가증권시장의 매매거래를 해치지 않는다고 거래소가 인정하는 경우에는 이 호를 적용하지 않는다.
10. 자산구성요건 미달: 제129조제1항제9호에 따라 관리종목으로 지정된 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못하는 경우
11. 배당요건 미달: 최근 2사업연도간 계속하여 「부동산투자회사법」 제28조의 배당요건에 미달하는 경우
12. 업무정지: 업무가 전부 정지되었거나 이에 준하는 상태에 있는 사실이 확인된 경우. 다만, 자기관리 부동산투자회사는 이 호를 적용하지 않는다.
13. 경영성과 미달: 제129조제1항제11호에 따라 관리종목으로 지정된 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못하는 경우
- ② 거래소는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산투자회사주권 상장법인에 대하여 제49조를 준용하여 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 부동산투자회사주권을 상장폐지한다. <개정 2014.6.18, 2015.4.29, 2015.11.4 >
1. 회생절차개시신청으로 제129조제1항제7호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 법원의 회생절차개시신청 기각, 회생절차개시결정 취소, 회생계획 불인가, 회생절차폐지의 결정 등이 있는 경우. 다만, 간이회생절차개시신청의 경우 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제293조의5제2항제2호가목의 회생절차개시결정이 있거나 같은 조 제4항에 따라 회생절차가 속행되는 경우를 제외한다.
2. 공시의무 위반으로 제129조제1항제8호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 법인  
 가. 불성실 공시에 따른 누계벌점이 최근 1년간 15점 이상 추가된 경우  
 나. 기업 경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대하여 고의나 중과실로 공시의무를 위반하여 불성실공시법인으로 지정된 경우

3. 상장 또는 상장폐지 심사 과정에서 제출한 서류에 투자자 보호와 관련하여 중요한 사항이 거짓으로 적혀있거나 빠져있는 사실이 발견된 경우
  4. 자기관리 부동산투자회사가 제48조제2항제4호 각 목의 사유(제48조제2항제4호라목의 경우 세칙 제50조제1항제4호라목에 따른 판단은 제외한다)에 해당하는 경우
- ③ 다음 각 호의 상장폐지 사유에 해당하여 거래소로부터 통지를 받은 부동산투자회사주권 상장법인은 제25조를 준용하여 상장폐지에 대한 이의신청을 할 수 있다. <개정 2014. 6.18, 2015.11.4>
1. 제1항제2호의 감사인 의견 미달 사유
  2. 삭제<2015.11.4>
  3. 삭제<2015.11.4>
  4. 제1항제8호의 최종부도 또는 은행거래 정지 사유
  5. 제1항제9호의 주식양도 제한 사유
  6. 제1항제12호의 업무정지 사유
  7. 제2항 각 호의 상장적격성 실질심사 사유
- ④ 제1항 및 제2항의 상장폐지 사유에 대한 적용 방법과 그 밖에 필요한 사항은 세칙으로 정한다.

## 제2부 집합투자기구에 관한 사항

### 1. 집합투자기구의 명칭

주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사 [펀드코드 : K5M716D32269]

### 2. 집합투자기구의 연혁

#### 가. 회사의 연혁

- 2017년 12월 14일 : 발기인 총회, 회사설립 (자본금 3억원)
- 2017년 12월 20일 : 영업인가 접수 (국토교통부)
- 2018년 02월 21일 : 영업인가 완료
- 2018년 05월 21일 : 변경 영업인가 접수
- 2018년 06월 08일 : 변경 영업인가 완료
- 2018년 06월 21일 : 사모증자 실행
- 2018년 06월 22일 : 본건 투자자산 매매완료(차입금 실행)
- 2020년 04월 06일~04월 08일 : 공모 청약기간 예정
- 2021년 06월 21일 : 본건 자산 매각 예정(차입금 만기)

#### 나. 회사의 본점소재지 및 그 변경

본점소재지 주소	변경사항
서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동)	해당없음

#### 다. 설립일자 및 존속기간

- 존립기간 : 영속형

회사는 2017년 12월 14일에 설립되었으며, 정관상 존속기간은 영속형으로 설정되어 있으나, 시장 상황 등 여건을 고려하여 주주총회의 의결 및 관계 법령에 따라 존속기간 만료 전 청산할 수 있습니다. 회사는 부동산 매입시점(2018년 6월 22일)으로부터 약 3년 후 시점인 **2021년 6월 21일에 부동산을 매각하고 대출약정에 따른 대주들에 대한 모든 채무이행 등 각종 비용의 지급이 완료되면 즉시 해산 및 청산 절차를 계획하고 있습니다.**

라. 주주 및 지분현황

주1) 발기 설립시 발행가 5,000원(액면가 5,000원)으로 기명식보통주 60,000주(설립 자본금 3억원)를 발행하였으며, 이후 사모증자에 따라 주주현황 및 지분율이 아래와 같이 변경되었습니다.

(단위: 원, 주)

주주	주식의 종류	주수	주당금액	총액	지분율
(주)와이지엔터테인먼트	보통주	2,000,000	5,000	10,000,000,000	27.34%
한국투자증권(주)	보통주	1,300,000	5,000	6,500,000,000	17.77%
	종류주	700,000	5,000	3,500,000,000	9.57%
아이비케이투자증권(주) (맞춤형신탁 18-005호의 신탁업자로서)	보통주	1,174,600	5,000	5,873,000,000	16.06%
(주)유진저축은행	보통주	700,000	5,000	3,500,000,000	9.57%
(주)오에스비저축은행	보통주	700,000	5,000	3,500,000,000	9.57%
제이티저축은행(주)	보통주	600,000	5,000	3,000,000,000	8.20%
(주)내일신문	보통주	140,000	5,000	700,000,000	1.91%
합계		7,314,600		36,573,000,000	100%

주2) 금번 공모증자를 통해 주주현황 및 지분율이 아래와 같이 변경 될 예정입니다.

(단위: 백만원)

주주현황		주식의 종류	출자금액				최종 지분율
			발기설립 (2017.12)	증자 (2018.06)	증자예정 (2020.04)	합 계	
사모	대한토지 신탁	보통주	300	-300	-	0	0%
사 모		보통주	-	33,073	-	33,073	63%
		1종 종류 주식	-	3,500	-	3,500	7%
공 모		2종 종류 주식	-	-	15,675	15,675	30%
합계		-	300	36,273	15,675	52,248	100%

주3) 금번 일반공모를 통해 발행 예정인 주식은 모두 기명식 2종 종류주식으로 의결권, 배당, 잔여재산분배 등을 포함한 모든 권리 내용에 차이가 있습니다.

[부동산투자회사법]

제15조(주식의 분산)

① 주주 1인과 그 특별관계자는 최저자본금준비기간이 끝난 후(제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있는 날부터 6개월이 지난 후)에는 부동산투자회사가 발행한 주식 총수의 100분의 50(이하 "1인당 주식소유한도"라 한다)을 초과하여 주식을 소유하지 못한다. <개정 2012.12.18., 2015.6.22., 2017.3.21.>

1. 삭제 <2017.3.21.>

2. 삭제 <2017.3.21.>

② 주주 1인과 그 특별관계자(이하 "동일인"이라 한다)가 제1항을 위반하여 부동산투자회사의 주식을 소유하게 된 경우 그 주식의 의결권 행사 범위는 1인당 주식소유한도로 제한된다.

③ 국토교통부장관은 제1항을 위반하여 동일인이 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유하는 경우에는 6개월 이내의 기간을 정하여 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식을 처분할 것을 명할 수 있다. <개정 2013.3.23.>

④ 제3항에도 불구하고 국토교통부장관은 동일인이 현물출자로 인하여 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유하는 경우에는 현물출자에 따른 주식의 발행일부터 1년 이상 1년 6개월 이하의 기간을 정하여 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식을 처분할 것을 명할 수 있다. <개정 2013.3.23.>

마. 상호의 변경

- 해당사항 없음

바. 회사가 화의, 회사정리절차 그 밖에 이에 준하는 절차를 밟은 적이 있거나 현재 진행 중인 경우

- 해당사항 없음

사. 회사가 합병등을 한 경우 그 내용

- 해당사항 없음

아. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화

- 해당사항 없음

자. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용

- 해당사항 없음

### 3. 집합투자기구의 신탁계약기간

위탁회사명		계약기간
자산관리회사	대한토지신탁(주)	계약 효력발생일(2017.12.20)로부터 청산종결등기일 까지
일반사무수탁회사	신한아이타스(주)	관련법령에 따라 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록이 완료된날로부터 청산종결등기일 까지
자산보관회사	NH투자증권(주)	청산종결등기일 까지

### 4. 집합투자업자

본 집합투자기구의 집합투자업자는 대한토지신탁(주)이며 세부사항은 다음과 같습니다

다.

구 분	내 용
회사명	대한토지신탁 주식회사
영문명	DAEHAN REAL ESTATE INVESTMENT TRUST INC
대표자	이훈복
본점 사업자등록번호	116-81-65952
본사 우편번호	06164
본사 주소	서울특별시 강남구 영동대로 517 (삼성동, 아셈타워)
본사 전화번호	02-528-0519
본사 팩스번호	02-528-0440
인터넷 홈페이지 주소	www.reitpia.com
기업규모	중소기업
자본금	1,100억원(주당 액면가 5,000원, 주식총수 22,000,000주)
결산월	12월
업종명	금융 (기타금융)
회사설립일	1997년 12월 08일
임직원수(명)	130명

※ 자세한 사항은 제4부 제1항 "집합투자업자에 관한 사항"를 참조하시기 바랍니다.

## 5. 운용전문인력에 관한 사항

당사는 대한토지신탁(주)과 자산관리위탁계약을 맺고 있으며, 대한토지신탁(주)의 운용전문인력은 다음과 같습니다.

성 명	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 ('15.03~)	-
이상범	81.10.23	대졸 (공학, 경영학)	대한토지신탁 ('07.01~)	-
권세환	81.05.24	대졸 (법학)	대한토지신탁 ('08.02~)	-
조성우	77.05.10	대졸 (공학학사)	포스코건설 ('10.12~16.06) 대한토지신탁 ('16.06~)	-
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~)	-

## 6. 집합투자기구의 구조

### 가. 회사의 지배구조 현황

(주)대한제21호위탁관리부동산투자회사는 실제 없는 명목회사이나 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두고 그 역할과 권한을 회사의 정관에 명시함으로써 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기할 계획입니다.

이사회는 자산관리회사, 자산보관회사, 일반사무수탁회사, 모집주선회사를 선정하고 회사 운용자산으로 선정된 부동산의 취득을 승인하게 됩니다.

이사회는 3개월마다 자산관리회사로부터 자산의 투자 운용 내역을 보고 받고 이를 평가하며, 자산관리 계획 또는 기타 주요한 투자 의사 결정승인이 이루어져야 하는 경우 이사회를 소집하게 됩니다.

이사회는 자산관리회사와는 독립된 3인 이상의 이사로 구성됩니다.

(1) 이사회에 관한 사항

1) 이사회 구성

이사회는 자산관리회사와는 독립된 3인 이상의 이사로 구성됩니다.

직 위	성 명	현 소속	비 고
대표이사 (사내이사)	이명노	건설공제조합	부동산투자회사법 제14조 해당 결격 사항 없음
기타비상무이사	이정엽	거칠마루 대표이사	부동산투자회사법 제14조 해당 결격 사항 없음
기타비상무이사	정미영	정미영 법무사사무소	부동산투자회사법 제14조 해당 결격 사항 없음

2) 이사회 권한

정관 제37조 (이사회 결의사항)에 따라, 이사회는 다음 각호의 사항을 결의합니다.

- ① 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항
- ② 회사 총자산의 100분의 10 이상 금액의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항
- ③ 차입 및 사채발행에 관한 사항
- ④ 주주총회의 소집에 관한 사항
- ⑤ 자산관리회사에 대한 자산관리운용지침의 제정 또는 개정
- ⑥ 사무수탁회사와의 위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
- ⑦ 모집주선회사와의 모집주선계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
- ⑧ 신주발행에 관한 사항
- ⑨ 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주 배정 시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항
- ⑩ 회사의 대표이사의 선임 및 해임에 관한 사항
- ⑪ 이사회 의장의 선임 및 해임에 관한 사항
- ⑫ 재무제표 등의 승인에 관한 사항
- ⑬ 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

(2) 감사에 관한 사항

회사는 1인의 비상근 감사를 두고 있습니다.

직 위	성 명	현 소속	비 고
감 사	이유정	정진회계법인, 회계사	부동산투자회사법 제14조의2 해당 결격 사항 없음

정관 제 35조 (감사의 직무)에 따라, 감사는 다음 각호 업무를 수행합니다.

- ① 감사는 이사의 직무의 집행을 감사한다.
- ② 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 모집주선회사 또는 사무수탁회사에 대하여 회사의 업무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다.
- ③ 감사는 이사가 직무수행과 관련하여 법령이나 정관에 위반하거나 기타 회사에 현저하게 손해를 끼칠 우려가 있는 사실을 발견한 때에는 지체없이 이사회에게 보고하여야 한다.

### (3) 주주총회에 관한 사항

1) 법령 또는 이 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수로 하되 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로 하여야 한다.

① 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.

② 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획

③ 자산의 투자· 운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항

④ 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항

⑤ 이사 및 감사의 선임

⑥ 이사 및 감사의 보수에 관한 사항

⑦ 이익배당에 관한 사항

⑧ 기타 이사회가 부의한 사항

2) 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 결의한다.

- ① 회사 정관의 변경
- ② 액면가 미만의 주식 발행
- ③ 회사의 자본 감소  
(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제1항의 결의에 의함)
- ④ 회사의 해산(준립기간을 정한 경우, 그의 만기에 따른 해산을 제외함)
- ⑤ 다른 부동산투자회사와의 합병
- ⑥ 영업의 전부 또는 중요한 부분의 양도
- ⑦ 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사의 영업의 전부 혹은 일부의 양수
- ⑧ 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
- ⑨ 이사 및 감사의 해임
- ⑩ 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적, 대상, 범위 등 부투법 시행령 제9조에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
- ⑪ 제16조에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
- ⑫ 기타 「상법」 및 부투법상 「상법」 제434조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회 결의를 하도록 규정하는 사항

## 7. 집합투자기구의 투자목적

### 가. 회사의 사업목적

㈜대한제21호위탁관리부동산투자회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 회사로서, 투자자들로부터 자금을 확보하여 울산동구 홈플러스 점포 건물 및 토지 전체를 취득하고, 안정적 운용을 통해 투자자들에게 일정수준 이상의 투자수익을 제공하며 부동산 직접 투자로 인한 위험 회피가 가능하도록 하는 것을 사업 목적으로 하고 있습니다.

하지만 당사가 추구하는 투자목적 또는 성과목표가 반드시 달성된다는 보장이 없다는 사실을 유의하시기 바랍니다.

### 나. 설립취지

회사는 다음과 같은 위탁관리부동산투자회사의 설립취지를 실현하고자 합니다.

- 1) 부동산 투자회사제도의 조기정착과 활성화
- 2) 부동산시장과 금융시장의 결합을 통한 자본시장의 다각화
- 3) 부동산 시장의 투명화· 선진화의 유도
- 4) 부동산의 유동화, 증권화의 활성화로 부동산 경기회복
- 5) 투자자에게 다양한 투자 포트폴리오를 제공하여 위험의 헤지 기능 강화
- 6) 건설 및 부동산 경기의 활성화
- 7) 부동산 직접투자로 인한 위험회피 및 소액 투자기회 제공

다. 회사의 '정관 제2조(목적)'에 따른 사업 목적은 아래와 같습니다.

제2조 (목적)

회사는 부동산투자회사법(이하 '부투법')에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.

1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
2. 부동산개발사업
3. 부동산의 임대차
4. 증권의 매매
5. 금융기관에의 예치
6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분

## 8. 집합투자기구의 투자대상

### 가. 투자대상

#### (1) 투자 대상 개요

당사의 투자대상 부동산은 울산광역시 동구 방어진순환도로 637에 위치한 홈플러스 울산동구점으로 판매시설입니다. 홈플러스는 전국 140여개 대형마트를 운영하고 있

으며, 대상 부동산은 2018년 기준 홈플러스 매출 순위 25위를 기록하여 상위 20% 안에 드는 우수한 점포라고 할 수 있습니다.

구 분	주요 내용
투자 대상 부동산	홈플러스 울산동구점
주소	울산광역시 동구 방어진순환도로 637
용도지역	일반상업지역
주용도	판매시설, 업무시설, 제1,2종 근린생활시설 외
대지면적	7,912㎡ (2,393평)
연면적	58,996㎡ (17,846평)
소유자	(주)대한제21호위탁관리부동산투자회사
건폐율	69.01%(법정 70%)
용적률	205.75%(법정 1,200%)
구조	철근콘크리트구조
주차시설	자주식 758대(옥내)
층수	B3F / 9F
준공년도	2008.07
매입시기	2018.06
매입가격	147,515,500,000원 주1)
감정평가액	160,000,000,000원 주2)

주1) 취득부대비용 제외

주2) 감정평가기관 : (주)삼창감정평가법인, 기준시점 : 2017.11.02

(2) 위치도



위치도

(3) 투자금액

매입가격	감정평가액(*)	감정평가액 대비 매입가격 비율
147,515,500,000원	160,000,000,000원	92.20%

(\*) (주)삼창감정평가법인, 기준시점 : 2017.11.02

#### (4) 임대차계약 현황

구분	홍플러스		STS개발	기타			공실(203호)
	본매장	테넌트		아이앤퍼블릭	월드크리닝	하나은행	
임대면적	36,891.4㎡ (11,159.7평)	10,501.91㎡ (3,176.8평)	9,885.8㎡ (2,990평)	100.74㎡ (30.47평)	134.32㎡ (40.63평)	443.01㎡ (134.01평)	1,038.46㎡ (314.1평)
보증금	9,000,000,000원	11,000,000,000원	1,000,000,000원	10,300,000원	13,390,000원	113,000,000원	임대 추진중
월임대료	425,055,000원	103,918,754원	100,700,000원	1,391,129원	1,507,056원	9,159,690원	
연임대료	5,100,660,000원 (매월 선납)	1,247,025,042원 (년 1회 선납)	1,208,400,000원 (매월 후납)	16,693,548원 (매월 후납)	18,084,672 (매월 후납)	109,916,280원 (매월 후납)	
관리비	책임임대차 (수선유지비, 제세공과금 임차인 부담)		실비정산	실비정산	실비정산	실비정산	
시작	2008-08-07		2018-06-22	2017-11-15	2017-11-15	2019-07-30	
만료	2041-06-22		2028-08-06	2022-11-14	2022-11-14	2021-07-29	
잔존기간	약 22년		약 9년	약 1.8년	약 1.8년	약 1.5년	
임대료 인상	전국 CPI 반영		전국 CPI 반영	1년 3% 인상 2차년도 1,432,863원 3차년도 1,475,849원 4차년도 1,520,124원 5차년도 1,565,728원	1년 3% 인상 2차년도 1,552,268원 3차년도 1,598,836원 4차년도 1,646,801원 5차년도 1,696,205원	1년 1% 인상 2차년도 9,251,300원	
비고	임차인 귀책으로 임대차계약 해지시 동일한 조건으로 임대차계약을 체결할 제3자를 물색하여 임대인과 계약을 체결하도록 하여야 함 (본 계약 해제일로부터 임대인이 제3자와 임대차계약을 체결한 때 기간의 임대료를 손해배상으로 지급)		임차인 귀책으로 임대차계약 해지시 동일한 조건으로 임대차계약을 체결할 제3자를 물색하여 임대인과 계약을 체결하도록 하여야 함 (본 계약 해제일로부터 임대인이 제3자와 임대차계약을 체결한 때 기간의 임대료를 손해배상으로 지급)	기존 임차인 콜렛에서 양수도계약 체결 * 콜렛 2012년 11월 최초 계약	2012년 11월 최초 계약 이후 재계약 완료	2008년 8월 최초 계약 이후 재계약 완료	

#### 나. 투자제한

##### (1) 자산의 투자, 운용에 관한 일반원칙

회사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련 증권에의 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, 시행하고 있습니다.

##### (2) 부동산에의 투자 및 운용

1) 회사는 총자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없습니다.

- ① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
- ② 부동산개발사업
- ③ 부동산의 임대차
- ④ 증권의 매매
- ⑤ 금융기관에의 예치
- ⑥ 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
- ⑦ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분

2) 회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6개월이 경과한 이후에는 매 분기말 현재 총자산의 100분의 80 이상이 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 합니다. 이 경우 총 자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물을 포함한다)이어야 하며, 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 부동산투자회사법 제25조 및 관련 시행령에 의합니다.

[부동산투자회사법]

제25조 (자산의 구성)

- ① 부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 한다.
- ② 제1항에 따라 자산의 구성 비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 본다.
  - 1. 설립할 때 납입된 주금(株金)
  - 2. 신주발행으로 조성한 자금
  - 3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금
- ③ 제1항에 따른 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 대통령령으로 정한다.

제26조(부동산개발사업에 대한 투자)

① 제12조제1항제4호의2에 따른 총자산은 부동산개발사업에 대한 투자비율을 결의한 주주총회 개최일 전날을 기준으로 하여 직전 분기 말 현재의 대차대조표상의 자산총액을 말한다. <개정 2015.6.22.>

② 제12조제1항제4호의2에 따라 부동산개발사업에 대한 투자비율을 산정할 때 건축물을 신축하거나 재축하는 부동산개발사업의 경우에는 부동산투자회사가 소유한 토지의 가액은 총자산에는 산입하되, 부동산개발사업의 투자액에서는 제외한다. <개정 2015.6.22.>

③ 부동산투자회사가 부동산개발사업에 투자하려면 개발 대상 토지, 개발 방법, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항이 포함된 사업계획서를 작성하여 부동산투자자문회사의 평가를 거쳐야 하며, 부동산투자자문회사가 작성한 평가서를 부동산개발사업에 투자하기 1개월 전에 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. <개정 2012.12.18., 2013.3.23.>

[부동산투자회사법 시행령]

제27조(자산의 산정기준) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액은 법 제25조제1항 후단 및 제49조의2제1항에 따른 총자산의 100분의 70 이상을 구성하는 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)에 포함되는 자산을 산정하는 경우 그 자산에 포함되는 것으로 본다. <개정 2011.12.31., 2013.6.17., 2014.1.16., 2014.10.28.>

1. 건축 중인 건축물의 개발사업을 제외한 부동산개발사업에 투자한 모든 금액. 이 경우 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 투자금액을 포함한다.

가. 건축물의 개발사업과 관련하여 인접도로의 개설, 주차장 부지 확보 등 해당 건축물에 부속된 토지 및 정착물에 대한 투자금액

나. 부동산 개발을 위하여 설립되고 「법인세법」 제51조의2제1항제9호의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(해당 법인의 담보부사채에 한정한다)의 매입금액

다. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따라 설립된 사회기반시설투자회사의 주식 및 사채(해당 회사의 담보부 또는 보증사채에 한정한다)의 매입금액

2. 부동산의 소유권 및 지상권·전세권·임차권 등 부동산 사용에 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 80 이상이 부동산(제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다. 이하 이 호에서 같다)으로 구성된 법인 또는 조합(법인 또는 조합이 설립 중인 경우를 포함한다)의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하기 위하여 투자한 모든 금액. 이 경우 총자산 대비 부동산 비율을 산정할 때에는 해당 지분증권의 매입을 위한 부동산투자회사 이사회 개최일 전일 현재(법인 또는 조합이 설립 중인 경우에는 설립 후 1분기가 경과한 시점을 말한다) 해당 법인 또는 조합의 대차대조

표에 따르되, 해당 법인이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률 시행령」 제1조의3에 따른 지배회사에 해당하는 경우에는 종속회사가 보유한 부동산을 포함할 수 있도록 연결재무제표를 기준으로 한다.

5. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따라 사회기반시설의 관리운영권 또는 관리운영권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액

6. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권 또는 유료도로관리권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액

7. 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 지분증권, 수익증권 또는 채무증권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구

나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관

8. 법 제21조제2항제3호에 따라 대출한 모든 금액

② 법 제25조제1항 전단에 따른 현금에는 금융기관에의 예치금을 포함한다.

③ 법 제25조제1항에 따른 자산의 가액은 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 산정한다.

1. 부동산의 경우: 취득가액에 의하는 방법. 다만, 부동산의 취득 후 1년이 경과한 경우에는 감정평가업자가 제16조에 따라 산정한 가액으로 할 수 있다.

2. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.

3. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법

4. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상의 금액에 의하는 방법

[전문개정 2010.7.15.]

3) '부동산투자회사법'에 의한 부동산투자회사는 부동산을 취득한 후 '부동산투자회사법 시행령'이 정하는 기간 이내에는 이를 처분할 수 없습니다. 다만 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

#### [부동산투자회사법]

제24조(부동산의 처분에 대한 제한 등)

① 부동산투자회사는 부동산을 취득한 후 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 이내에는 부동산을 처분하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우

2. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우

② 부동산투자회사는 건축물이나 그 밖의 공작물이 없는 토지(제2조제4호나목에 따라 조성된 토지는 제외한다. 이하 이 항에서 같다)는 해당 토지에 부동산개발사업을 시행한 후가 아니면 그 토지를 처분하여서는 아니 된다. 다만, 부동산투자회사의 합병, 해산 등 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2012.12.18.>

③ 부동산투자회사는 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서(實査報告書)를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다. <개정 2012.12.18., 2013.3.23.>

#### 제25조(자산의 구성)

① 부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 한다.

② 제1항에 따라 자산의 구성 비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 본다.

1. 설립할 때 납입된 주금(株金)
2. 신주발행으로 조성한 자금
3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금

③ 제1항에 따른 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 대통령령으로 정한다.

#### [부동산투자회사법 시행령]

#### 제26조(부동산의 처분에 대한 제한 등)

① 법 제24조제1항 본문에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다. <개정 2014.10.28., 2016.8.11.>

1. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택: 1년. 다만, 부동산투자회사가 미분양주택(「주택법」 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자 모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다)을 취득하는 경우에는 정관에서 정하는 기간으로 한다.

2. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택이 아닌 부동산: 1년

3. 국외에 있는 부동산: 정관에서 정하는 기간

② 법 제24조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 사유"란 부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우를 말한다.

③ 법 제24조제2항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 부동산개발사업을 하기 위하여 토지를 취득한 후 관련 법규의 제정· 개정 또는 폐지 등으로 인하여 사업성이 현저히 저하됨으로써 부동산개발사업을 수행하는 것이 곤란하다고 객관적으로 입증되어 해당 토지의 처분이 불가피한 경우

2. 부동산투자회사가 합병· 해산· 분할 또는 분할합병을 하는 경우

④ 법 제24조제3항에 따른 실사보고서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2013.3.23.>

1. 해당 부동산의 현황, 거래가격 및 거래비용

2. 해당 부동산과 관련된 재무자료

3. 해당 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소

4. 그 밖에 해당 부동산의 거래 여부를 결정하는 데에 필요한 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항

### (3) 증권에 투자 및 운용

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

① 특정 부동산을 개발하기 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우

② 다른 회사와 합병하는 경우

③ 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우

④ 회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우

⑤ 회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 관광진흥법에 따른 관광숙박업 등 부투법 시행령 제31조 제1항으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우

⑥ 기타 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제31조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

2) 회사는 전1)항 제②호 내지 제④호의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 전1)항의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

3) 회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 부투법 시행령 제31조 제3항

으로 정하는 증권은 제외한다)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 제1항 제5호에 따른 주식의 경우에는 회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득하여서는 아니 된다.

4) 회사는 보유하고 있는 증권이 제3항에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 같은 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

5) 기타 여유자금의 증권 투자는 당해 회사 정관의 규정에서 정한 범위 내에서 운용 하도록 합니다.

[부동산투자회사법 시행령]

제31조(증권에 대한 투자) ① 법 제27조제1항제4호의2에서 "「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 대통령령으로 정하는 사업"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다. <신설 2016.7.19.>

1. 「관광진흥법」 제3조제1항제2호에 따른 관광숙박업
2. 「공중위생관리법」 제2조제1항제2호에 따른 숙박업
3. 「주택법」 제53조에 따른 주택관리업
4. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제10호에 따른 주택임대관리업
5. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 물류터미널사업 및 같은 조 제5호의3에 따른 물류창고업
6. 「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모점포, 같은 조 제4호에 따른 준대규모 점포 및 같은 조 제16호에 따른 공동집배송센터 사업

7. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 체육시설업

8. 제1호부터 제7호까지의 사업과 유사한 사업으로서 국토교통부령으로 정하는 사업

② 법 제27조제1항제5호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2014.1.16., 2014.10.28., 2016.7.19.>

1. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제14조에 따른 민간투자사업법인의 주식을 취득하는 경우

2. 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 주식을 취득하는 경우

가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구

나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관

3. 부동산투자회사의 일반적인 시설의 관리나 운영의 위탁을 위한 시설관리회사를 설립 하거나 인수하기 위하여 주식을 취득하는 경우

4. 제27조제1항제4호에 따라 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제27조제1항제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다)으로 구성된 법인의 발행 주식 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하는 경우
5. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따른 사회기반시설의 관리운영권을 가진 회사의 주식을 취득하는 경우
6. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따른 사회기반시설투융자회사의 주식을 취득하는 경우
7. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권을 가진 회사의 주식을 취득하는 경우
- ③ 법 제27조제3항 본문에서 "대통령령으로 정하는 증권"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 증권을 말한다. <개정 2011.12.31., 2014.1.16., 2014.10.28., 2016.7.19.>
  1. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관에서 발행한 채권
  2. 제33조제1항제1호부터 제10호까지의 규정에 따른 금융기관이 발행한 채권
  3. 제33조제1항제1호부터 제10호까지의 규정에 따른 금융기관이 보증한 채권(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제7항에 따른 모집의 방법으로 발행된 채권에 한정한다)
  4. 「주택저당채권유통화회사법」 및 「한국주택금융공사법」에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 및 주택저당증권
  5. 회사가 다른 회사를 합병하거나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 계열회사로 편입(이하 이 조에서 "기업인수·합병"이라 한다)하기 위한 자금을 조달할 목적으로 회사 또는 그 다른 회사(이하 이 조에서 "인수·합병회사등"이라 한다)가 발행하는 증권(기업인수·합병을 위한 자금을 조달할 목적으로 발행되는 증권에 투자하는 것을 내용으로 하는 정관에 따라 부동산투자회사가 취득하는 것에 한정한다)
  6. 기업인수·합병을 위한 자금을 조달할 목적으로 인수·합병회사등의 자산을 기초로 하여 「자산유통화에 관한 법률」 제31조에 따라 발행되는 사채
  7. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제324조에 따른 증권금융회사가 발행한 채권 또는 채무증서
  8. 제27조제1항제4호에 따라 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제27조제1항제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다)으로 구성된 법인 또는 조합의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하는 경우 그 지분증권
  9. 제27조제1항제1호나목에 따라 부동산 개발을 위하여 설립되고 「법인세법」 제51조의2제1항제9호의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(해당 법인의 담보부사채만 해당한다)를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
  10. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따른 사회기반시설투융자회사의 주식 및 사채(해당 회사의 담보부 또는 보증사채만 해당한다)를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
  11. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따른 사회기반시설의 관리운영권을 가진 회사의 주식 및 사채를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
  12. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권을 가진 회사의 주식 및 사채를 취득

하는 경우 그 주식 및 사채

13. 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 지분증권, 수익증권 또는 채무증권

가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구

나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관

14. 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속되는 부동산 신탁의 수익증권

#### (4) 거래의 제한

1) 회사는 다음 각 호에 해당하는 자와 법 제21조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.

① 회사의 임원·직원 및 그 특별관계자

② 회사의 주식을 100분의 10이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

2) 전1)항의 제한은 다음 각 호에 해당하는 거래에는 적용되지 않습니다.

① 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래

② 이사회의 승인 및 주주총회의 승인(부동산투자회사법 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 아닌 경우에는 상법 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 말한다)을 받은 부동산 매매거래

③ 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 상법 제 434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래

④ 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래. 다만, 부동산투자회사법 제30조 제1항 제1호에 해당하는 자와의 거래는 제외한다.

⑤ 회사의 합병, 해산, 분할 또는 분할 합병에 따른 불가피한거래

3) 회사는 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자와 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래

② 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래

③ 부투법 시행령 제15조 제1호 각목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90

부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래

- ④ 회사의 합병·해산·분할 또는 분할 합병에 따른 불가피한 거래
- ⑤ 부투법 제20조의 2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식을 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
- ⑥ 회사의 이사회 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

[부동산투자회사법 시행령]

제20조(위탁관리 부동산투자회사의 거래 제한의 예외) 법 제22조의2제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 말한다.

- 1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
- 2. 위탁관리 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
- 3. 제15조제1호 각 목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
- 4. 위탁관리 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
- 5. 법 제20조의2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식을 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
- 6. 위탁관리 부동산투자회사 이사회 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

#### 다. 당사가 영위하고 있는 사업의 구조도

당해 회사는 부동산투자회사법 제29조 제2항에 따라 주주총회 특별결의를 통해 사모증자를 통해 모집한 365억원과 자본금의 2배를 초과한 약 3.52배 수준의 타인자본 약 1,285억원을 재원으로 하여 울산광역시 동구 방어진순환도로 637에 소재한 홈플러스 울산동구점 건물 및 토지를 매입하고, 기존 임대차 계약 대부분을 승계하여 임대운영하고 있습니다. 향후 효율적인 임대운영을 통한 건물 가치 증대를 통해 점진적으로 임대료를 상승시킴으로써 안정적인 배당수익을 확보할 계획입니다.



당해 회사는 부동산투자회사법에 의거하여 일반공모(신주발행)를 실행할 예정입니다 . 당해 회사의 존속기간은 영속형이나 부동산 매입시점(2018년 6월 22일)으로부터 약 3년 후 시점인 2021년 6월 21일에 부동산을 매각하고 주주총회 결의를 통해 본 리츠를 조기청산할 예정입니다.

**라. 부동산 매매 일정**

구분	주요 사항
2017년 12월 14일	리츠 설립 ((주)대한제21호위탁관리부동산투자회사)
2018년 2월 21일	국토교통부 영업인가
2018년 6월 8일	국토교통부 변경 영업인가
2018년 6월 20일	부동산 매매계약일
2018년 6월 22일	부동산 매매대금 지급 및 소유권 이전, 임대운영 개시

## 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조

### 가. 투자전략

회사는 울산광역시 동구 방어진순환도로 637에 위치한 "홈플러스 울산동구점"에 투자할 예정이며, 임대수익을 통해 투자자에게 매 반기별로 분배액을 지급하고, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득을 추구합니다.

#### (1) 투자대상 부동산 개요

- “ 울산광역시 동구 방어진순환도로 637” 소재 건물 및 토지

##### ① 건축개요

구 분	주요 내용
건물명	홈플러스 울산동구점
주소	울산광역시 동구 방어진순환도로 637
용도지역	일반상업지역
주용도	판매시설, 업무시설, 제1,2종 근린생활시설 외
대지면적	7,912㎡ (2,393평)
연면적	58,996㎡ (17,846평)
건폐율	69.01%(법정 70%)
용적률	205.75%(법정 1,200%)
구조	철근콘크리트구조
주차시설	자주식 758대(옥내)
층수	B3F / 9F
준공년도	2008.07

(주1) 대지면적 : 건축법상 건축할 수 있는 대지의 넓이

(주2) 연면적 : 건물 각 층의 바닥 면적의 합계 면적을 의미하며, 연건평이라고도 함

(주3) 건폐율 : 대지면적에 대한 건축면적의 비율로서, 건폐율(%)=건축면적/대지면적×100

(주4) 용적률 : 대지면적에 대한 지상 건축물의 연면적 비율로서, 용적률(%)=건축물

바닥면적의 합계/대지면적×100

## ② 입지현황

투자대상 부동산은 울산광역시 동구에 입지해 있으며, 울산광역시는 약 117만명의 인구가 거주하고 있는 대도시입니다. 울산광역시 동구는 3면이 바다에 접하고 있는 반도의 지형을 가진 구로서 남북간 약 10km, 동서 간 약 5km에 걸쳐 있으며 북측 및 서측으로는 울산광역시 북구와 경계를 맞대고 있고, 울산만이 남구와의 사이에 위치하고 있어 지리적으로 울산광역시의 중심(도심)과는 다소 거리가 있습니다. 울산광역시 동구는 해안과 접하는 접면이 넓으므로 해안중심의 입지에 적합한 중공업 계열의 공장이 해안 변으로 형성되어 있으며 내륙으로는 공장 배후지로서의 주거, 상업시설이 형성되어 있습니다. 또한, 북구와의 경계를 이루는 지역은 대체로 험한 산악을 형성하고 있고, 주택지 및 공장용지의 경우 대체로 낮은 구릉과 평지 지대를 이루고 있습니다. 기타 주전동의 완만한 구릉지에는 농경지가 다소 분포되어 있으며 이러한 자연환경은 울산광역시 권역 내 부도심을 형성하게 되었습니다.

울산광역시 동구의 경우 현대중공업, 미포조선, KCC 등 국내 굴지의 대기업이 위치한 지역으로 대규모 산업지의 배후지의 성격이 강합니다. 따라서 사업체수에서 현대중공업이라는 독보적인 기업의 존재로 인하여 제조업 사업체수의 비중은 5.4%로 미미하나, 종사자수는 62.3%로 가장 많은 특수한 구조를 가지고 있습니다. 반면에, 배후지에서의 지원 성격이 강한 업종인 숙박, 음식업이 29.8% 파생업종인 도소매업이 23.4%를 차지하고 있어 대기업 중심 대규모 공업 도시의 경제적 현황을 가지고 있습니다.

울산광역시 동구 부동산 시장은 소재 기업의 활발한 기업 활동을 바탕으로 한 실수요자의 상대적으로 높은 소득을 기반으로 하여 지속적으로 토지 수요가 증가하고, 대규모개발사업의 원활한 진행, 안정적인 구매력과 더불어 한정된 토지로 인한 지가상승으로 주거용 토지를 중심으로 전반적으로 상승세를 보이고 있다가, 2015년 하반기 이후 조선경기의 불황으로 관내 주기업인 현대중공업이 영업부진으로 인해 조업감소에 따른 고용감소 등으로 주전동 등 일부지역을 제외하고는 토지가격은 전반적으로 보합세를 보이고 있습니다.

울산광역시 동구지역의 경우 인구는 소폭 줄었으나 세대수는 지속적으로 증가하고 있습니다. 또한 노년인구가 전국 평균에 대비하여 현저히 낮은 수치를 보이고 있으며, 이는 경제활동 가능한 인구가 그만큼 많음을 의미하며, 동구 내에는 현대중공업이라는 대기업이 입지하고 있어서 고용도 2015년 전반기까지는 안정적이었으며, 이러한 현상은 지속적인 주택 구매력으로 연결되어 동구는 3년 연속 주택 보급률이 지속적으로 상승, 특히 아파트와 단독주택의 공급이 많이 이루어지고 있었으나, 2015년 하반기부터 조선경기가 침체되면서 고용감소, 해고 등으로 주택수요가 감소하고 있고 원룸 등 다세대주택의 공급과잉에 따른 공실률 증가 등으로 울산시의 타 지역보다 부동산 경기가 다소 침체되고 있는 상황입니다.



위치도

## (2) 임대 현황

연면적은 58,996㎡ (17,846평)로, 지하 1,2층 및 지상 1, 2층 일부는 홈플러스 매장으로 운영 중이며, 주차시설은 지상 3~7층에 위치하고 있습니다. 지상 8~9층은 스포츠 센터가 운영중에 있습니다.

가. 층별 현황

Floor	호	Tenant	Lease Area		
			전유면적 (py)	임대면적 (py)	%
9F	901	STS개발 (EXR스포츠센터)	386	386	2.2
8F	801	STS개발 (EXR스포츠센터)	1,614	2,604	14.6
7F	-	주차장	-	공용면적	-
6F	-	주차장	-	공용면적	-
5F	-	주차장	-	공용면적	-
4F	401	홈플러스	52	135	0.8
3F	301	아이애퍼블릭, 월드크리닝	35	71	0.4
2F	204	KEB하나은행	69	134	0.8
2F	203	공실	163	314	1.8
2F	202	홈플러스	102	302	1.7
2F	201	홈플러스	540	1,598	9.0
1F	102	홈플러스	1,075	2,875	16.1
1F	102	홈플러스	271	725	4.1
B1F	B101	홈플러스	1,627	4,330	24.3
B2F	B201	홈플러스	1,654	4,371	24.5
B3F	-	기계실 등	-	공용면적	-
<b>Total</b>			<b>7,589</b>	<b>17,846</b>	<b>100</b>

(\*1) 공용면적은 각 임차인별로 안분하여 임대면적에 가산함

나. 주요 임대차계약 현황

	홈플러스		기타	
--	------	--	----	--

구분	분매장	테넌트	STS개발	아이앤퍼블릭	월드크리닝	하나은행	공실(203호)
임대면적	36,891.4㎡ (11,159.7평)	10,501.91㎡ (3,176.8평)	9,885.8㎡ (2,990평)	100.74㎡ (30.47평)	134.32㎡ (40.63평)	443.01㎡ (134.01평)	1,038.46㎡ (314.1평)
보증금	9,000,000,000원	11,000,000,000원	1,000,000,000원	10,300,000원	13,390,000원	113,000,000원	임대 추진중
월임대료	425,055,000원	103,918,754원	100,700,000원	1,391,129원	1,507,056원	9,159,690원	
연임대료	5,100,660,000원 (매월 선납)	1,247,025,042원 (년 1회 선납)	1,208,400,000원 (매월 후납)	16,693,548원 (매월 후납)	18,084,672 (매월 후납)	109,916,280원 (매월 후납)	
관리비	책임임대차 (수선유지비, 제세공과금 임차인 부담)		실비정산	실비정산	실비정산	실비정산	
시작	2008-08-07		2018-06-22	2017-11-15	2017-11-15	2019-07-30	
만료	2041-06-22		2028-08-06	2022-11-14	2022-11-14	2021-07-29	
잔존기간	약 22년		약 9년	약 1.8년	약 1.8년	약 1.5년	
임대료 인상	전국 CPI 반영		전국 CPI 반영	1년 3% 인상 2차년도 1,432,863원 3차년도 1,475,849원 4차년도 1,520,124원 5차년도 1,565,728원	1년 3% 인상 2차년도 1,552,268원 3차년도 1,598,836원 4차년도 1,646,801원 5차년도 1,696,205원	1년 1% 인상 2차년도 9,251,300원	
비고	임차인 귀책으로 임대차계약 해지시 동일한 조건으로 임대차계약을 체결할 제3자를 물색하여 임대인과 계약을 체결하도록 하여야 함 (본 계약 해제일로부터 임대인이 제3자와 임대차계약을 체결한 때 기간의 임대료를 손해배상으로 지급)		임차인 귀책으로 임대차계약 해지시 동일한 조건으로 임대차계약을 체결할 제3자를 물색하여 임대인과 계약을 체결하도록 하여야 함 (본 계약 해제일로부터 임대인이 제3자와 임대차계약을 체결한 때 기간의 임대료를 손해배상으로 지급)	기존 임차인 쿨렛에서 양수도계약 체결 ※ 쿨렛 2012년 11월 최초 계약	2012년 11월 최초 계약 이후 재계약 완료	2008년 8월 최초 계약 이후 재계약 완료	

#### 다. 주요 임차인에 관한 사항

기업명	홈플러스(주)	대표이사	임일순
설립일	1999-04-20	자본금	6,167억원
주요업종	기타 대형 종합소매업	결산일	2019-02-28
주요주주	홈플러스스토어즈		
신용등급	기업어음 “A2” (19.08 한국기업평가)		
운영점포수	대형마트 140개, SSM 363개(계열사 포함, 업계 2위)		
주요연혁	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1999 : 국내 대형마트 시장 진출(TESCO와 삼성물산 합작, 51:49)</li> <li>- 2008 : 이랜드리테일로부터 홈에버 인수(33개점포, 홈플러스테스코)</li> <li>- 2011 : TESCO 삼성물산 지분 100% 인수</li> </ul>		

사명변경(삼성테스코 -> 홈플러스)  
 - 2015 : MBK파트너스 컨소시엄이 TESCO 지분 100% 인수

(3) 투자구조



구조도 1

(4) 투자대상 부동산 매매 주요조건

- 대상 부동산은 기존 3개 기관이 구분 소유하고 있었으며, 제한적 경쟁입찰을 통해 일괄 매각을 추진하여, 2018년 6월 당해 회사가 매입을 완료하였습니다.
- 매입금액은 홈플러스 등 리테일 거래사례를 분석하여 보수적으로 산출하였으며, 감정평가액 1,600억원(2017.11.02 기준)보다 낮은 금액입니다.

구분	자금집행
매도자	홈플러스 (62.5%) / 알파에셋자산운용 소유 홈플러스 외(20.7%) / 코람코자산운용 소유

	스포츠센터(16.8%) / 에스티에스개발(주) 소유
매매대금	1,475억원
매매계약 체결일	2018년 6월 20일
대금지급 및 소유권이전	2018년 6월 22일

### (5) 투자대상 부동산 매각 전략 (Exit 전략)

- 대상 부동산에 대한 신탁계약기간(설정일로부터 3년간)을 감안하여 만기 1년~1년 6개월 전부터 자산 매각을 추진할 예정입니다.

- 신탁계약기간 만기 전이라도 우호적 시장상황 변화에 따른 자본차익 가능성 등이 있다면 자산의 중도매각을 고려할 수 있습니다. 다만, 차입금 중도상환수수료, 기타 제반 상황을 고려하여 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다. 약 1,590.63억원으로 매각을 진행할 경우, 매각이익 및 매각손실 없이 원금 회수가 가능할 것으로 예상하지만 해당 금액은 제반 가정변경에 따라 추후 변동이 가능합니다.

- 원활한 자산매각을 위하여 자산매입 이후 현지 부동산 시장 동향을 지속적으로 모니터링하여 적절한 매각가격 및 시점에 대한 분석을 진행할 예정입니다.

- 그러나 자산가치 하락, 환율 등 비우호적인 시장상황에 따라 매각 실패 혹은 지연 시 자본시장법상의 조치(주주총회)를 통해 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다. 다만, 매각이 지연되더라도 장기임차계약과 안정적인 임대료 수취는 가능합니다.

- 대상 부동산 매각 시 부동산투자회사법 제24조 제3항에 따라 실사보고서를 작성하여 국토교통부 장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 비치할 예정입니다.

#### 부동산투자회사법

제24조(부동산의 처분에 대한 제한 등) ① 부동산투자회사는 부동산을 취득한 후 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 이내에는 부동산을 처분하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우
  2. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우
    - ② 부동산투자회사는 건축물이나 그 밖의 공작물이 없는 토지(제2조제4호나목에 따라 조성된 토지는 제외한다. 이하 이 항에서 같다)는 해당 토지에 부동산개발사업을 시행한 후가 아니면 그 토지를 처분하여서는 아니 된다. 다만, 부동산투자회사의 합병, 해산 등 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2012. 12. 18.>
    - ③ 부동산투자회사는 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서(實查報告書)를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다. <개정 2012. 12. 18., 2013. 3. 23.>
- [전문개정 2010. 4. 15.]

## 나. 위험관리

### 1. 자산운용위험 관리계획

#### (1) 부동산 자산 운용 관련

일반적으로 부동산 자산의 운용과 관련된 위험은 공실위험, 임차인의 신용위험, 개선 비용 및 관리비용증가 위험이 있습니다.

홈플러스(주)는 A2 신용도(2019년 8월, 한국기업평가)를 보유한 우량 임차인으로 2028년 8월초까지 책임임대차계약이 되어 있으며 임대차계약 상 소비자물가상승율에 따라 임대료를 인상시킴으로써 운영기간 중 공실위험을 최소화하여 임대위험을 낮출 계획입니다.

부동산 매입 및 운용상의 각종 제비용의 종류와 부담주체에 대해서는 매매계약 및 임대차 계약에서 이를 면밀히 정할 계획이므로 비용증가에 따른 위험은 낮다고 할 수 있습니다.

따라서, 당해 부동산의 운용과 관련한 위험의 종류는 첫째, 임차인의 신용위험 둘째, 부동산자산의 불가항력 등으로 인한 재해위험이 있습니다. 임차인의 신용 위험과 관련하여서는 승계하는 임대차 계약이 우량임차인(A2+)이며, 보증금으로 약 200억원을 수취한 상태이므로 임차인 신용 위험은 낮다고 할 수 있습니다. 부동산자산의 재해위험과 관련하여서는 패키지보험 가입을 통해 화재, 풍수 등 재해위험에 대비하고 있습니다.

## (2) 부동산 자산 처분 관련

당해 회사는 기본적으로 영속형이나, 사업계획 상 부동산 매입 시점으로 부터 약 3년 동안 운영 후 부동산을 매각하고 조기 청산할 예정입니다. 청산시점에 첫째, 부동산 자산의 처분 위험과 둘째, 처분 시 시장위험이 상존합니다.

첫째, 당해회사는 존속기간 동안 효율적 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다. 부동산투자회사는 부동산 매입시점으로 부터 약 3년 후 경쟁입찰 등을 통해 매각할 계획을 하고 있습니다. 다만, 부동산 시장의 악화로 운영기간 종료 이전에 처분하기 어려운 경우 주주총회 결의로 정관변경을 통해 존속기간의 연장 가능합니다. 또한 부동산 경기 상황 및 주요 매수기관 등의 동향 분석을 통해 적절한 시기에 매각할 계획입니다.

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

## (4) 현금 및 유가증권의 운용

현금 및 유가증권 운용규모를 최소화할 계획이나 임대료수취누적액과 사내유보금이 있는 경우 이를 재원으로 취득하는 유가증권을 보유하게 됩니다. (주)대한제21호위탁관리부동산투자회사가 현금 및 유가증권 자산을 운용함에 있어서 직면하는 위험은

금리변동 위험입니다. 즉, 현금 및 유가증권의 운용수익의 증감은 전반적인 경제상황 및 금융 시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동에 좌우될 것입니다.

따라서 동 자산의 운용과 관련하여 대책이 필요한바 당해회사는 현금 및 유가증권의 운용방침을 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획입니다. 또한 여유자금은 목표금리 1.0% 이상으로 장기상품과 단기상품을 적절히 혼합하여 운용하고 주요 운용대상으로서 금리하락이 일정기간 예상될 때는 국공채 및 고정금리부 예금자산, 금리상승이 일정기간 예상될 때는 변동 금리부 예금자산을 활용할 계획입니다.

## 2. 회사 경영 및 운영 위험 관리계획

### (1) 환금성 등 주식 위험 관련

당해회사는 주주에게 회사의 안정적인 성장과 함께 존속기한 동안 비교적 높은 배당수익을 분배할 계획입니다. 그러나 당해 회사는 첫째, 폐쇄형 명목회사(Paper Company)로서 원칙상 환매가 제한되므로 이에 따른 환금성 위험과 둘째, 주식가치 하락에 따른 자본손실(Capital loss)위험이 있습니다.

### (2) 대리인 및 이해상충위험 관련

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

따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회 의 권한과 기능을 강화하여 위탁업무회사와의 계약해지와 퇴출기준을 각 위탁계약서에서 보다 구체적으로 규정할 계획이며, 내부통제기준과 감사인 제도를 두어 당해 회사, 자산관리회사,

자산보관회사 및 일반사무수탁회사간 원활한 업무의 조정과 이해상충 소지를 줄일 계획입니다.

### (3) 제도변화 위험 관련

향후 부동산투자회사법, 시행령 및 시행규칙의 개정은 당해회사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 수익률이 변동할 위험이 있습니다. 또한 부동산 관련 세제의 변동에 의해 당해 회사의 수익률이 하락할 위험이 있습니다. 따라서 당해 회사는 법 개정이 예상된 경우에 사전대비와 이에 대한 영향분석을 철저히 하고 불가피하게 법 개정과 제도변화에 따른 수익률 하락이 예상되는 경우를 상정하여 사업을 효율적으로 운영하고 필요에 따라서는 합리적인 투자대상을 선정하여 당초 계획하였던 사업의 수익률을 유지할 계획입니다.

## 다. 수익구조

### 1. 수익구조

#### (가) 영업수익 추정

당사는 아래와 같이 영업수익을 추정하였습니다. 다만, 당사의 추정 영업수익은 투자 대상 자산의 배당금 수익 등에 대한 가정을 토대로 산정한 것이므로 향후 투자대상 자산의 배당 현황에 따라 변동될 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

(단위 : 백만원)

구 분	추정 영업수익		
	4기	5기	6기
기 간	19.09.01~'20.02.29	20.03.01~'20.08.31	20.09.01~'21.02.28
영업수익 계	3,852	3,898	3,979
임대료수익	3,852	3,898	3,979

주1) 2019.08.31일에 3기가 종료하여 1~3기는 영업수익 추정에서 제외함

주2) 연 임대료 인상이 CPI 상승률에 비례하여 반영되는 임대차계약(홈플러스, STS 개발)은 1.5% 상승률을 가정함

주3) 203호 공실을 분할하여 '20년 6월 2개 호실(1천만원 수익), '21년 1월 3개 호실(1.5천만원 수익) 순차 임대되는 것으로 가정함

주4) 증권신고서 작성일(주식공모 전) 기준 추정

(나) 영업비용 추정

당사의 영업비용은 위탁수수료(자산관리회사, 자산보관회사, 일반사무수탁회사 등), 회사운영제비용(임원보수, 회계감사 및 세무조정비 등) 및 예비비 등으로 추정하였습니다.

(단위 : 백만원)

구분	추정 영업비용		
	4기	5기	6기
기간	19.09.01~'20.02.29	20.03.01~'20.08.31	20.09.01~'21.02.28
영업비용 계	1,247	1,465	1,287
위탁수수료	128	129	127
운영제비용	1,119	1,336	1,160

(다) 영업외수익 추정

당사의 영업외수익은 과거 평균 일간 이자수익(45,957원) 을 적용하여 이자수입을 추정하였습니다.

(라) 영업외비용 추정

당사의 영업외비용은 현재 차입금을 기준으로 이자비용을 추정하였습니다.

구분	선순위대출	후순위대출
차입금액	736억원	269억원
참여 대주	농협생명보험 450억원 삼성생명보험 286억원	아주캐피탈 130억원 아이비케이캐피탈 65억원 에스비아이저축은행 45억원 제이티저축은행 29억원
LTV (Loan to Value)	담보감정가(1,600억원)의 59.3% (임대보증금 213억원 포함)	담보감정가(1,600억원)의 76.1% (임대보증금 213억원 및

		선순위 736억원포함)
차입이자율	연 3.70%(대출취급수수료 별도)	연 5.80%
이자지급조건	매 1개월 후금	매 1개월 후금
담보	부동산에 대한 1순위 근저당권 설정	부동산에 대한 2순위 근저당권 설정
상환방법	부동산 매각시점에 일시상환	부동산 매각시점에 일시상환

(\*) 총 차입금은 1,218억원(임대보증금 포함)으로 2018년 6월 20일 주주총회 특별결의에 의거하여 자기자본의 2배를 초과하여 차입하였습니다.

## 2. 추정 손익현황

당사의 손익 및 배당수익률은 아래와 같이 추정할 수 있습니다. 다만, 당사의 추정 손익 및 배당수익률 상가 "(가)영업이익 추정 ~ (라) 영업외비용" 추정에서 기재된 것과 같이 여러 가정들을 전제로 추정한 바, 실제 운영 및 발생하는 비용에 따라 당사의 손익과 배당수익률이 변동가능함에 유의하시기 바랍니다.

[추정 손익계산서]

(단위 : 백만원)

구분	4기	5기	6기
기간	19.09.01~'20.02.29	20.03.01~'20.08.31	20.09.01~'20.02.28
영업수익	3,852	3,898	3,979
영업비용	1,247	1,465	1,287
영업이익	2,605	2,433	2,692
영업외수익	8	8	8
영업외비용	2,135	1,936	1,675
당기순이익	478	505	1,025

주1) 2019.08.31일에 3기가 종료하여 1~3기는 손익 추정에서 제외함

[예상 배당금 및 연환산 배당수익률]

(단위 : 백만원)

구분	4기		5기		6기	
	배당금	연환산	배당금	연환산	배당금	연환산

	계	배당수익률	계	배당수익률	계	배당수익률
제2종 증류주 (본건 공모)	-	-	315	5.10%	396	5.10%
제1종 증류주, 보통주	1,315	7.21%	1,027	5.57%	1,467	8.09%
합 계	1,315		1,342		1,863	

주1) 배당가능금액 = 당기순이익 + 감가상각비 상당액

주2) 전환산 배당수익률은 배당금/납입자본x(365/사업연도 일수)로 산정됨

## 10. 집합투자기구의 투자위험

다른 주식 관련 투자와 같이 회사 주식에 대한 투자는 투자원금에 대하여 손실이 발생할 위험 등 다양한 위험을 수반합니다. 따라서 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 집합투자업자나 모집주선회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다. 또한 회사 주식의 가치는 보장되지 아니하며 회사 주식에 대한 투자로 인하여 투자자에게 발생 가능한 손실은 어떠한 방법으로도 보상되지 아니합니다.

아래의 내용은 이 회사 주식에 대한 투자 시 인지해야 할 위험들을 상세히 기재하고 있으나, 아래의 내용이 본 건 투자로 인하여 발생할 수 있는 모든 위험을 포괄하는 것은 아니며, 분석 및 추정의 오류가 있거나 제반사항의 변동으로 인하여 위험이 발생할 가능성이 있음을 알려드립니다. 다음은 투자와 관련된 위험 요소들이므로 투자결정 시 충분히 숙지하시기 바랍니다.

### 가. 일반위험

구분	투자위험의 주요내용
	관계법령은 당해 회사와 같은 위탁관리부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투

원본손실위험	자자가 부담하며, 집합투자업자나 모집주선회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다. 또한 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 당해 회사 주식을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니합니다.
부동산시장 환경변화위험	부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화 등으로 임대수익률 및 매각가격이 변동하여 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다.
정치/법률적위험	투자신탁의 주요 투자대상인 부동산의 가격은 정부의 정책 및 관련 법령의 변경 등에 의해 영향을 받을 수 있습니다. 당사는 최초 영업인가 2018년 2월 21일 기준으로 2년이 도과하여, 『부동산투자회사법』 제39조(감독·조사) 제2항 또는 제54조(과태료) 제1항 제4호에 따른 처분을 받을 위험이 있습니다.
홍플러스(주) 신용 위험	홍플러스(주)가 장기임대차 계약을 체결(잔여임대차기간 약 11년)하고 있기 때문에 경영상태가 악화되거나 신용도 하락, 채무불이행, 부도 등 신용 사건이 발생할 경우 임대차계약이 해지되거나, 이행되지 못할 수 있으며, 이에 따라 투자신탁 재산의 가치가 하락 할 수 있습니다.
금리변동위험	이 투자신탁의 만기는 3년이나 투자대상 부동산의 매각이 지연되어 부동산담보대출 기간(3년)을 초과하여 담보대출 기간을 연장하거나 Refinancing하여야 하는 경우, 해당 시점의 시장 상황 등에 따라 금리가 상승할 경우 수익률에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다.
실사 및 제공자료 완전성 미보장 위험	투자대상 부동산의 투자 관련한 실사보고서(법률실사, 감정평가, 물리실사 등)에서 예기치 않은 사실이나 위험이 추가로 발생할 수 있고, 이로 인해 해당 투자대상 자산의 가치가 하락 할 수 있습니다.
자연재해위험	투자대상 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는 부동산회사의 특성상, 예상치 못한 자연 재해 등에 의해 해당 투자대상 자산의 가치가 크게 하락 할 수 있습니다.
해산 청산에 따른 위험	이 회사의 투자자는 정관에 따라 회사 해산 후, 회사재산과 관련한 추가적인 권리와 의무가 투자자에게 귀속되므로, 회사 해산 이후 해산 전 과 관련한 추가비용 등이 발생할 경우 투자자의 사후 부담이 발생할 가능성이 있습니다.

#### 나. 특수위험

구분	투자위험의 주요내용
환금성 위험	당해 회사의 주식은 공모형식으로 모집되며 상장요건을 충족하지 못할 경우 당해 회사는 비상장을 유지할 계획이며 존속기한까지 비상장으로 존속될 예정입니다. 또한 당해 회사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 그러므로, 투자의사결정 이전에 이 점 유의하시기 바랍니다.
유동성 위험	당해 회사는 존속 기간 내에 유가증권시장 등에 상장하지 않을 예정이므로 장외거래를 통해 보유주식의 매각이 가능하나 매수수요가 충분하지 않을 경우 단시일 내에 매각이 어려우며 기대가격 이하로 매각하게 될 위험이 존재합니다.

공실위험	부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준변화, 공실률의 증가로 투자회사의 수익률이 기대와는 달리 크게 하락할 수 있습니다.
매각지연 위험	부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 회사 보유 부동산의 매각이 지연될 수 있습니다. 매각이 지연된다는 것은 투자금을 기한 내에 회수할 수 없다는 의미이며, 따라서 투자자께서는 자금운용 계획시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.
조기상환 위험	부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산의 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이 경우 투자금이 예정보다 빨리 상환될 수 있으므로, 투자자께서는 자금운용 계획시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.
자본적지출 위험	부동산 시설의 노후 및 파손 등에 따라 예상치 못한 자본적지출이 크게 발생할 수 있으며, 이러한 요인은 수익률에 매우 악영향을 미칠 수 있습니다.
자금의 차입관련 위험	이 회사는 금융기관 등에게 부동산을 담보로 제공하는 방법 등으로 금전을 차입할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획 대비 임대수익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다.
집합투자증권 설정 취소 위험	이 회사 주식의 모집(판매)이 예정된 규모에 미달하거나 부동산 시장 등이 급변하는 경우에는 전체 청약이 취소될 수 있습니다.
매입가격 추정오류 위험	이 회사의 투자대상인 부동산의 매입가격에 영향을 줄 수 있는 요인을 간과하였을 가능성도 있으며, 이런 경우 적절한 가격에 유입하지 못하여 투자자 수익률에 영향을 줄 수 있습니다.
임대차 중도해지 위험	이 회사의 투자대상인 부동산의 임대차 계약이 중도에 해지될 경우 손해배상 조항 등에 따라 배상이 가능한 것으로 계약서에 명시되어 있으나, 소송 등 법적조치를 진행하여 수취하게 되는 경우 일부금액 미수취 또는 수취 지연 가능성이 있습니다.
의사결정 불일치 위험	부동산투자회사법 등 관련법에 따라 주주총회의 결의가 필요할 경우, 여러 가지 사유로 주주총회의 개최가 어렵거나 개최가 되더라도 주주들 간의 의견 불일치로 인해 자산 매각 등 주요 의사결정이 결렬되거나 지연될 가능성이 있으며, 이로 인해 투자 손실이 발생할 위험이 있습니다.

#### 다. 기타 투자위험

구분	투자위험의 주요내용
대리인 및 이해상충 관련 위험	당해 회사는 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 당해 회사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출활동을 더 우선시 할 경우 당해 회사와의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.
제도변화 관련 위험	향후 부동산투자회사법, 시행령 및 시행규칙의 개정은 당해 회사의 자산운용 정책에 큰 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당률과 수익률이 변동할 위험이 있습니다. 한편 부동산 관련 세제의 변동에 의해 당해 회사의 예상 배당률과 수익률이 하락할 위험이 있습니다. 따라서 당해 회사는 법 개정이 예상된 경우에 사전대비와 이에 대한 영향분석을 철저히 하고 불가피하게 법 개정과 제도변화에 따른 수익률 하락이 예상되는 경우를 상정하여 사업을 효율적으로 운영하고 때에 따라서는 합리적인 투자대상을 선정하여 당초 계획하였던

	사업의 수익률을 유지할 계획입니다.
현금 및 증권의 운용 관련 위험	당해 회사는 필요자금에 대하여 보유한 한도대출에서 자금을 사용하며, 남은 금액 중 일부를 자금을 상환하는데 사용하기 때문에 현금 및 증권의 운용규모를 최소화할 계획이며, 이러한 현금 및 증권의 운용방침은 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획입니다. 하지만 전반적인 경제상황 및 금융시장의 질적변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동이 있을 경우 자산을 운용함에 있어 위험이 수반될 수 있습니다.
운용실무상 위험	집합투자업자는 운용실무상 오류를 최소화하기 위해 최선의 노력을 경주할 것이나, 예금이나 보험과는 달리 집합투자기구 운용구조는 복잡한 결제과정 및 현금 운용과정으로 이루어져 있기 때문에 주문 및 결제상 오류 등이 뜻하지 않게 발생할 수 있습니다. 이러한 운용 실무상 오류는 기준가격 오류의 원인이 되기도 합니다.
과세 위험	과세당국에서 인식하는 투자에 따른 손익은 세금을 내야 하는 과세대상자산에서 발생한 손익과 세금을 내지 않아도 되는 비과세대상자산에서 발생한 손익으로 구분할 수 있습니다. 여기서 비과세손익은 수익이 있더라도 세금이 부과되지 않는다는 의미이기도 하지만 손해를 보더라도 이를 손실로 인정하지 않는다는 의미이기도 합니다. 이에 따라 비과세대상자산에서 손실을 본 경우라도 과세대상자산에서 발생한 수익이 있다면 결과적으로 전체 투자결과가 손실이 발생한 경우라도 세금을 내야 하는 상황이 발생할 수 있습니다.  * 과세대상자산의 예 : 채권투자시 이자수익 및 자본수익, 주식 배당수익 등 * 비과세대상자산의 예 : 국내 상장주식 매매차익 등

(주1) 위 내용은 작성 시점 현재의 시장상황을 감안하여 파악된 이 회사 주식의 주요 투자위험을 명시한 것으로 이 회사 주식에 대한 투자에서 발생할 수 있는 모든 위험을 포함하는 것은 아닙니다. 기타 다른 투자위험에 관한 사항은 ‘투자설명서 제2부. 집합투자기구에 관한 사항 중 10. 집합투자기구의 투자위험’을 참고하시기 바랍니다.

라. 이 집합투자기구에 적합한 투자자 유형

투자위험 등급 ( 1 ) 등급 **매우 높은 위험**

집합투자업자와 모집주선회사는 이 집합투자기구의 투자대상자산의 종류 및 위험도를 감안하여 위험등급을 분류하고 있습니다.

이 회사는 부동산(지상권·지역권·전세권·임차권·분양권 등 부동산 관련 권리를

포함한다)을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이득을 추구함을 목적으로 하며, 투자대상 자산의 종류 및 위험도를 기준으로 투자위험 6등급 중 1등급에 해당되는 **매우 높은 위험 수준의 투자위험**을 가지고 있습니다. 따라서 이 투자 상품은 높은 수준의 투자수익을 추구하고 그에 따른 높은 수준의 투자위험을 감내할 수 있는 투자자에게 적합한 상품입니다.

또한 이 회사는 투자 대상 자산을 매입하기 위하여 매입 부동산을 담보로 차입금을 조달할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획 대비 임대수익이나 매매이익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다.

※ 증권신고서 작성일 현재 이 투자 상품은 ‘ 투자대상 자산의 종류 및 위험도’ 기준으로 위험등급을 산정하였습니다.

※ 이 위험등급분류는 모집주선회사의 내부 기준에 따른 위험등급입니다. 모집주선회사는 모집주선 회사별 특성을 반영하여 위험등급을 재분류할 수 있습니다.

상품 구분	위험등급					
	6등급 매우낮은위험	5등급 낮은위험	4등급 보통위험	3등급 다소높은위험	2등급 높은위험	1등급 매우높은위험
집합투자증권	MMF	채권형펀드, 원금보존추구 ELF	채권혼합형, 해외펀드(채권형)	주식혼합형, 원금부분보존추구 ELF	주식형, 해외펀드, 원금비보존 추구 ELF	특별자산펀드, 혼합자산펀드, 부동산펀드
	수익률 변동성 0.5% 이하	수익률 변동성 5% 이하	수익률 변동성 10% 이하	수익률 변동성 15% 이하	수익률 변동성 25% 이하	수익률 변동성 25% 초과
지분증권 (증권)	-	-	-	-	주식, 주식관련사채 , ELW, ETF, ETN	해외주식, 신용거래 , 정리매매종목, 관 리종목, 투자위험종 목, 투자경고종목
포트폴리오	상품위험등급이 저/ 중/고/초고위험 등 급에 해당되지 않으 면서, 편입자산 중 저/중/고/초고위험 비중의 합이 30%미 만	상품위험등급이 중/ 고/초고위험 등급에 해당되지 않으면서, 편입자산 중 저/중/ 고/초고위험 비중의 합이 30% 이상	상품위험등급이 고/ 초고위험 등급에 해 당되지 않으면서, 편 입자산 중 중/고/초 고위험 비중의 합이 30% 이상	상품위험등급이 초 고위험 등급에 해당 되지 않으면서, 편입 자산 중 고/초고위 험 비중의 합이 30% 이상	편입자산 중 초고위험 비중 50% 이상	

## 11. 매입, 환매, 전환 기준

### 가. 매입

금번 회사의 일반공모증자는 2020년 4월 6일~2020년 4월 8일 3일간 청약이 실시될 예정이며, 청약처는 교보증권 주식회사 본점입니다.

증권의 종류	수량	액면가액	주당발행가액	모집총액	모집방법
기명식 제2종 종류주식	3,135,000주	5,000원	5,000원	15,675,000,000원	일반공모

※ 투자자들께서는 금번 청약에 앞서 회사의 사업, 재무상태, 기타 운영결과, 주가가 격 변동 등에 따라 원금의 일부 또는 전부에 이르는 손실이 발생할 수 있는 상품이라는 점에 유의하시어 주권의 매입을 청구하시기 바랍니다.

나. 환매

해당사항 없음

다. 전환

해당사항 없음

## 12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가

가. 기준가격의 산정 및 공시

회사는 『부동산투자회사법』 제18조(발행조건) 및 『부동산투자회사법 시행령』 제15조(주식의 발행가액)에 의거, 이사회 결의를 거쳐 금번 일반공모의 1주당 모집가액을 5,000원으로 결정하였습니다.

[부동산투자회사법]

제18조(발행조건)

- ① 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우 동일한 날짜에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.
- ② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다.

[부동산투자회사법 시행령]

제15조 (주식의 발행가액)

법 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총거래금액을 총거래량으로 나눈 가격을 말한다)의 100분의 70 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 감안하여 이사회가 정한다. <개정 2016. 8. 31., 2020. 2. 21.>

1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액 - 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식 총수

가. 부동산의 경우: 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다)가 제16조에 따라 산정하는 방법. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다.

나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.

다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법  
 라. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상에 나타난 금액에 의하는 방법

2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

제16조 (현물출자) ① 삭제 <2016.12.30.>

② 법 제19조제5항에 따라 현물출자를 하는 재산 가액의 평가는 해당 재산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 비율로 환원하거나 할인하여 가격시점에서의 평가가격을 산정하는 방법(이하 "수익환원법"이라 한다)에 따른다. <개정 2010.7.15., 2013.6.17.>

③ 수익환원법을 적용하는 것이 불합리한 재산의 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제3항에 따른 감정평가준칙에 따라 그 재산의 특성을 고려하여 해당 재산을 평가할 수 있다. <개정 2010.7.15., 2013.6.17., 2016.8.31.>

④ 제2항 및 제3항에 따라 현물출자 재산의 가액을 평가한 감정평가업자는 「상법」 제422조에 따른 해당 부동산투자회사에 대한 검사인으로 선임될 수 없으며, 해당 감정평가업자의 가액평가를 현물출자에 대한 검사인의 조사로 갈음할 수 없다. <개정 2010.7.15.>

, 2013.6.17.>

⑤ 현물출자 재산의 평가업무를 수행하는 감정평가업자의 선정, 현물출자 재산의 가액에 대한 평가보고서의 채택, 감사인의 선임청구는 이사 전원의 동의를 받아야 한다. 이 경우 현물출자자인 이사는 의사결정에 참가할 수 없다. <개정 2010.7.15.>

⑥ 현물출자 재산의 가액에 대한 평가를 한 날부터 1년이 지날 때까지 현물출자가 이루어지지 아니한 경우에는 다시 평가하여야 한다. <신설 2014.10.28.>

## 나. 집합투자재산의 평가방법

해당사항 없음

※ 당사는 부동산투자회사법 제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례) 제1항에 따라 자본시장과금융투자업에관한법률 제229조부터 제253조까지의 규정을 적용받지 아니합니다.

## 13. 보수 및 수수료에 관한 사항

### 가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

해당사항 없습니다.

명칭 (클래스)	가입자격	수수료율			
		선취 판매수수료	후취 판매수수료	환매수수료	전환수수료
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
부과기준		-	-	-	-

### 나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

해당사항 없습니다.

명칭 (클래스)	지급비율(연간, %)							
	집합투자 업자 보수	판매회사 보수	수탁회사 보수	일반사무 관리회사 보수	기타비용	총 보수 · 비용	총 보수 · 비용(피투 자 집합투 자기구 보 수포함)	증권 거래비용
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
지급시기	-	-	-	-	-	-	-	-

다. 자산관리회사의 위탁보수

당해 회사가 자산관리회사에 지급하는 수수료의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	자산관리회사	지급금액	지급시기	비고
자산관리보수	대한토지신탁(주)	2.332억원/년 (VAT포함)	매사업연도 종료 후 7일 이내 지급	
매입수수료	대한토지신탁(주)	11억원 (VAT포함)	소유권취득한 날 로부터 7일 이내 지급	
매각성과수수료	대한토지신탁(주)	매각차익(주1) 의 11% (VAT포함)	결산보고서를 주 주총회 승인 득한 날로부터 7일 이내 지급	매각이 속 한 결산기

(주1) 매각성과수수료에서 매각차익이라함은 매각대금(부가가치세를 제외하고 부동산의 처분을 위한 각종 용역수수료 및 부대비용을 포함하지 않음)에서 부동산 매입가액 1,511억(부가가치세를 제외하고 부동산의 매입을 위한 각종 용역수수료 및 부대비용을 포함)을 차감한 금액을 의미합니다.

라. 인수회사의 공모인수수수료

해당사항 없습니다.

마. 모집주선회사의 위탁보수

당해회사가 모집주선회사에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구 분	주선회사	지급금액	지급시기	비고
모집주선수수료	교보증권 주식회사	11백만원 (VAT 포함)	청약 후 주금납입 일로부터 7일 이내	-

바. 자산보관회사의 위탁보수

당해 회사가 자산보관회사에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구 분	자산보관회사	지급금액	지급시기	비고
자산보관수수료	NH투자증권 주식회사	16.5백만원/년 (VAT 포함)	매년 8월 31일에 지급	-

사. 일반사무관리회사의 위탁보수

당해 회사가 일반사무관리회사에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구 분	일반사무회사	지급금액	지급시기	비고
일반사무수탁 수수료	신한아이타스 주식회사	33백만원/년 (VAT 포함)	매년 8월 31일에 지급	-

아. 증권대행업무회사의 위탁보수

당해 회사가 증권대행업무회사에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구 분	증권대행업무회사	지급금액	지급시기	비고
증권대행업무 수수료	국민은행	7.7백만원/년 (VAT 포함)	매년 지급	연도별

## 14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항

### 가. 이익 배분

#### (1) 배당가능이익

일반적으로 투자자에 대한 배당가능이익은 부동산의 임대수익 및 매각수익에서 부동산 운영 및 매각을 위한 비용 등을 차감한 금액과 일치하게 됩니다.

#### (2) 배당정책

당해 회사는 상법 제462조 제1항에 따른 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당하여야 합니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다. 또한, 당해 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 매 사업연도별 상법 제462조에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있습니다. 이익배당은 정기주주총회 결의를 한 날부터 1개월 이내로 하나, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니합니다.

#### (3) 배당금 지급 및 결정방법

당해 회사의 회계연도는 매년 9월 1일 개시하여 다음 해 2월 마지막 날에 종료하고, 3월 1일에 개시하여 8월 31일 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 결정되며, 배당금은 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다.

[추정 손익계산서]

(단위 : 백만원)

구분	4기	5기	6기
기간	19.09.01~'20.02.29	20.03.01~'20.08.31	20.09.01~'20.02.28
영업수익	3,852	3,898	3,979
영업비용	1,247	1,465	1,287
영업이익	2,605	2,433	2,692

영업외수익	8	8	8
영업외비용	2,135	1,936	1,675
당기순이익	478	505	1,025

주1) 2019.08.31일에 3기가 종료하여 1~3기는 손익 추정에서 제외함

[예상 배당금 및 전환산 배당수익률]

(단위 : 백만원)

구분	4기		5기		6기	
	배당금 계	연환산 배당수익률	배당금 계	연환산 배당수익률	배당금 계	연환산 배당수익률
제2종 종류주 (본건 공모)	-	-	315	5.10%	396	5.10%
제1종 종류주, 보통주	1,315	7.21%	1,027	5.57%	1,467	8.09%
합계	1,315		1,342		1,863	

주1) 배당가능금액 = 당기순이익 + 감가상각비 상당액

주2) 전환산 배당수익률은 배당금/납입자본x(365/사업연도 일수)로 산정됨

나. 과세

(1) 발행회사에 대한 과세

① 부동산 취득에 대한 취득세

위탁관리부동산투자회사가 취득하는 부동산의 소유권이전에 관한 등기에 대한 취득세율은 지방세법 제11조 제1항 제7호의 규정에 의하여 과세표준의 4% 세율이 적용되며, 이와 같은 취득세에 지방세법 제151조 제1항 제1호의 규정에 의하여 4%에서 2%를 뺀 세율을 곱하여 산출한 취득세액의 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 부담하여야 합니다. 또한 부동산의 소유권이전에 관한 등기에 대해 취득세 과세표준에 농어촌특별세법 제5조 제1항 제6호에 의거 2%를 곱하여 산출한 취득세액의 10%의 세율을 적용하여 산출된 농어촌특별세를 추가로 부담하여야 합니다.

## ② 법인설립등기에 대한 등록면허세

위탁관리부동산투자회사의 설립에 관한 등기에 대한 등록면허세율은 지방세법 제28조 제1항 제6호의 규정에 의하여 출자금액의 0.4%의 세율이 적용되며, 이와 같은 등록면허세에 지방세법 제151조의 규정에 의하여 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 부담 하여야 합니다.

## ③ 법인세

위탁관리부동산투자회사는 법인세법 제51조의2 제1항 제4호 및 동법 시행령 제86조의2 제1항의 규정에 의하여 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고 상법 제458조의 규정에 의하여 적립한 이익준비금을 차감한 금액(이를 "배당가능이익"이라고 함)의 100분의 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 규정에도 불구하고 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 이러한 초과배당 시에는 배당소득공제액의 증가로 인하여 특별한 세무조정사항이 발생하지 아니하는 한 부담하여야 할 법인세는 사실상 발생하지 아니합니다.

## (2) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

### ① 토지분재산세

위탁관리부동산투자회사가 매년 6월1일 현재 보유하고 있는 토지에 대하여는 지방세법 제106조 제1항 제3호 아목 및 지방세법 시행령 제102조 제8항 제3호의 규정에 의하여 분리과세되며, 지방세법 제4조 제1항 및 제110조의 규정에 의하여 공시지가의 70%를 과세표준으로 하여 지방세법 제111조 제1항 제1호에 따라 0.2% 세율을 적용하게 됩니다. 단, 지방세법 시행령 개정(안)의 시행 및 공모 여부에 따라 분리과세 적용 배제 가능성이 있습니다.

### ② 건물분재산세

위탁관리부동산투자회사가 매년 6월1일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제4조 제2항 등의 규정에 의하여국세청장이 고시하는 소득세법상건물신축가격

기준액에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액을 시가표준액으로 하며, 지방세법 제110조의 규정에 의하여 시가표준액의 70%를 과세표준으로 하여 지방세법 제111조에 제1항 제2호에 따라 0.25%의 세율을 적용하게 됩니다.

### ③ 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 위 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제150조 제6호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제151조 제 1항 제6호의 규정에 의하여 재산세액에 20% 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

### ④ 도시계획세

위탁관리부동산투자회사가 재산세 과세대상 부동산을 보유하고 있는 경우 지방세법 제112조 제1항에 의하면 지방자치단체의 장은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제6조 제1호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역 안에 있는 토지 및 건물에 대하여는 조례로 정하는 바에 따라 지방세법 제110조에 따른 과세표준에 0.14%를 적용하여 산출한 세액을 추가하여 재산세액을 부과할 수 있습니다. 한편, 지방세법 부칙(제10221호, 2010.3.31.) 제6조의 2 제2항에 의하면 이 법 시행 전에 종전의 「지방세법」에 따라 도시계획세를 부과할 지역으로 고시한 지역은 제112조제1항의 개정규정에 따른 재산세 과세특례 적용대상 지역으로 고시한 것으로 보는 것으로 규정하고 있습니다.

### ⑤ 지역자원시설세

위탁관리부동산투자회사가 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제146조의 규정에 의하여 지역자원시설세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제146조 제2항의 규정에 의하여 건물의 가액 또는 시가표준액에 초과누진세율을 적용하여 산출된 지역자원시설세를 납부하여야 합니다.

## (3) 주주에 대한 과세

주주가 당해 회사로부터 배당을 받은 경우,

### ① 개인주주

회사는 배당소득세로 배당금액의 15.4%(주민세 포함)를 원천징수하게 되며, 본인의 종합소득금액에 배당소득금액이 종합과세 되는 경우 당해연도의 총수입금액에 가산한 금액에 상당하는 금액을 종합소득산출세액에서 공제받게 됩니다.

## ② 법인주주

법인주주인 경우 법인의 소득금액과 합산하여 법인세를 납부하게 되며 피투자회사의 종류 및 그 출자비율에 따라 일정비율만큼 각 사업연도의 소득금액계산에 있어 이를 익금에 산입하지 않게 됩니다.

## 15. 발기인 · 감독이사에 관한 사항

### 가. 발기인에 관한 사항

당사의 발기인은 대한토지신탁(주)이며, 발기인에 관한 세부사항은 다음과 같습니다.

#### (1) 대한토지신탁 주식회사

구 분	내 용
회사명	대한토지신탁 주식회사
영문명	DAEHAN REAL ESTATE INVESTMENT TRUST INC
대표자	이훈복
본점 사업자등록번호	116-81-65952
본사 우편번호	06164
본사 주소	서울특별시 강남구 영동대로 517 (삼성동, 아셈타워)
본사 전화번호	02-528-0519
본사 팩스번호	02-528-0440
인터넷 홈페이지 주소	www.reitpia.com
기업규모	중소기업
자본금	1,100억원(주당 액면가 5,000원, 주식총수 22,000,000주)
결산월	12월

업종명	금융 (기타금융)
회사설립일	1997년 12월 08일
임직원수(명)	130명

나. 감독이사에 관한 사항

※ 당사는 부동산투자회사법 제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례) 제1항에 따라 자본시장과금융투자업에관한법률 제194조부터 제206조까지의 규정을 적용받지 아니하므로, 감독이사를 두지 않습니다.

다. 감독이사의 보수지급기준

해당사항 없음

## 제3부 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

### 1. 재무정보

#### 가. 요약재무정보

(단위: 원)

과 목	2019.03~2019.08 (제3기)	2018.09~2019.02 (제2기)	2017.12~2018.08 (제1기)
자 산			
Ⅰ.유동자산	2,914,691,376	2,449,011,483	2,070,760,358
Ⅱ.비유동자산	156,166,226,424	157,004,040,170	157,841,853,916
자산총계	159,080,917,800	159,453,051,653	159,912,614,274
부 채			
Ⅰ.유동부채	1,802,405,040	1,041,494,373	1,511,093,292
Ⅱ.비유동부채	121,636,690,000	121,793,690,000	121,793,690,000
부채총계	123,439,095,040	122,835,184,373	123,304,783,292
자 본			
Ⅰ.자본금	36,573,000,000	36,573,000,000	36,573,000,000
Ⅱ.자본조정	(178,286,850)	(178,286,850)	(178,286,850)
Ⅲ.이익잉여금	(752,890,390)	223,154,130	213,117,832
자본총계	35,641,822,760	36,617,867,280	36,607,830,982
부채와 자본총계	159,080,917,800	159,453,051,653	159,912,614,274

#### 나. 재무상태표

(단위: 원)

과 목	2019.08.31 (제3기)	2019.02.28 (제2기)	2018.08.31 (제1기)
자 산			
Ⅰ.유동자산	2,914,691,376	2,449,011,483	2,070,760,358
(1)당좌자산	2,914,691,376	2,449,011,483	2,070,760,358

현금및현금성자산	2,753,039,848	2,423,007,300	2,030,922,363
미수금	10,176,430	10,075,659	10,075,659
미수수익	3,085,029	4,368,021	2,627,064
선급비용	147,009,099	10,486,173	27,135,272
미수법인세환급액	1,380,970	1,074,330	-
II. 비유동자산	156,166,226,424	157,004,040,170	157,841,853,916
(1) 유형자산	156,166,226,424	157,004,040,170	157,841,853,916
토지	91,235,661,085	91,235,661,085	91,235,661,085
건물	67,025,099,704	67,025,099,704	67,025,099,704
감가상각누계액	(2,094,534,365)	(1,256,720,619)	(418,906,873)
자산총계	159,080,917,800	159,453,051,653	159,912,614,274
부채			
I. 유동부채	1,802,405,040	1,041,494,373	1,511,093,292
미지급금	166,926,660	152,443,836	55,362,191
부가세예수금	231,933,174	118,104,646	191,790,004
미지급비용	156,921,838	150,738,233	117,353,422
선수금	1,246,623,368	620,207,658	1,144,445,682
예수금	-	-	2,141,993
II. 비유동부채	121,636,690,000	121,793,690,000	121,793,690,000
장기차입금	100,500,000,000	100,500,000,000	100,500,000,000
임대보증금	21,136,690,000	21,293,690,000	21,293,690,000
부채총계	123,439,095,040	122,835,184,373	123,304,783,292
자본			
I. 자본금	36,573,000,000	36,573,000,000	36,573,000,000
보통주자본금	33,073,000,000	33,073,000,000	33,073,000,000
종류주자본금	3,500,000,000	3,500,000,000	3,500,000,000
II. 자본조정	(178,286,850)	(178,286,850)	(178,286,850)
주식할인발행차금	(178,286,850)	(178,286,850)	(178,286,850)
III. 이익잉여금	(752,890,390)	223,154,130	213,117,832
미처분이익잉여금	(752,890,390)	223,154,130	213,117,832
자본총계	35,641,822,760	36,617,867,280	36,607,830,982
부채와 자본총계	159,080,917,800	159,453,051,653	159,912,614,274

다. 손익계산서

(단위: 원)

과 목	2019.03~2019.08 (제3기)	2018.09~2019.02 (제2기)	2017.12~2018.08 (제1기)
I. 영업수익	3,898,208,683	3,850,317,298	1,594,185,365
임대수익	3,898,208,683	3,850,317,298	1,594,185,365
II. 영업비용	1,242,832,323	1,092,882,200	509,360,422
급여	6,000,000	6,000,000	2,000,000
보험료	16,600,301	16,649,099	6,530,862
감가상각비	837,813,746	837,813,746	418,906,873
자산관리위탁수수료	106,871,233	105,128,767	41,238,356
자산보관수수료	7,561,644	7,438,356	2,917,808
일반사무수탁수수료	15,123,287	14,876,713	5,835,616
부동산관리용역위탁수수료	17,400,000	15,000,000	9,250,000
지급수수료	2,486,460	98,610	15,225,200
세금과공과	230,294,235	89,336,909	7,455,707
광고선전비	-	540,000	-
공실관리비	2,681,417	-	-
III. 영업이익	2,655,376,360	2,757,435,098	1,084,824,943
IV. 영업외수익	7,756,867	8,722,874	2,628,709
이자수익	7,684,526	8,717,343	2,627,064
잡이익	72,341	5,531	1,645
V. 영업외비용	2,159,302,998	2,124,096,969	874,335,820
이자비용	2,159,302,998	2,124,096,969	874,335,819
잡손실	-	-	1
VI. 법인세차감전순이익	503,830,229	642,061,003	213,117,832
VII. 법인세등	-	-	-
VIII. 당기순이익	503,830,229	642,061,003	213,117,832

2. 연도별 설정 및 환매 현황

(단위 : 주, 백만원)

회계기간 중				

기간	기간초 잔고		설정(발행)		환매(감자)		기간말 잔고		비고
	주수 (출자 지분수)	금액	주수 (출자 지분수)	금액	주수 (출자 지분수)	금액	주수 (출자 지분수)	금액	
2017.12.14	60,000	300	-	-	-	-	60,000	300	발기인출자
2018.06.21	60,000	300	7,314,600	36,573	60,000	300	7,314,600	36,573	사모
2020.4.10(예정)	7,314,600	36,573	3,135,000	15,675	-	-	10,449,600	-	본건 공모

※ 발기설립시 주식 액면금액 및 주식 발행가액은 5,000원으로 동일하며, 공모시점에 감자절차를 거쳐 발기인에게 반환될 계획임

※ 공모시 주식 액면금액 및 주식 발행가액은 5,000원으로 동일함

### 3. 투자회사의 출자금에 관한 사항

가. 출자지분의 총수

(2020.04. 예정)

발행할 출자지분의 총수	기발행한 출자지분의 총수 (2018.06.21)	공모 예정 출자지분의 총수	미발행출자지분의 총수
100,000,000주	7,314,600주	3,135,000주	89,550,400주

(주) 사모 및 공모증자(본건, 예정)를 통한 출자지분 총수입니다.

나. 발행한 출자지분의 내용

(2020.04. 예정)

구분	종류	발행주식수	발행가액 총액	비고
기명식 보통주	발행가 5,000원	6,614,600주	33,073,000,000원	발행 완료
1종 종류주	발행가 5,000원	700,000주	3,500,000,000원	발행 완료
2종 종류주	발행가 5,000원	3,135,000주	15,675,000,000원	본건 공모 발행 예정
합계		10,449,600주	52,248,000,000원	

### 4. 집합투자기구의 운용실적

가. 연평균 수익률(세전 기준)

해당사항 없음

나. 연도별 수익률 추이

해당사항 없음

다. 집합투자기구의 자산 구성 현황

(2019. 08월, 단위 : 백만원)

구분	증권				파생상품	부동산	특별자산			단기대출 및 예금	기타	자산총액
	주식	채권	어음	집합투자 증권	장내	장외	부동산	실물 자산	기타			
자산합계	0	0	0	0	0	0	159,080	0	0	0	0	0
(비중)	0	0	0	0	0	0	100%	0	0	0	0	0

※ 『부동산투자회사법』 제25조에 따라 설립시 납입주금, 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금은 그 발행일 또는 매각일로부터 2년 이내에는 부동산으로 간주됩니다.

## 제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

### 1. 집합투자업자에 관한 사항

#### 가. 회사 개요

본 집합투자기구의 집합투자업자는 대한토지신탁(주)이며 세부사항은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
회사명	대한토지신탁 주식회사
영문명	DAEHAN REAL ESTATE INVESTMENT TRUST INC
대표자	이훈복
본점 사업자등록번호	116-81-65952
본사 우편번호	06164
본사 주소	서울특별시 강남구 영동대로 517 (삼성동, 아셈타워)
본사 전화번호	02-528-0519
본사 팩스번호	02-528-0440
인터넷 홈페이지 주소	www.reitpia.com
기업규모	중소기업
자본금	1100억원(주당 액면가 5,000원, 주식총수 22,000,000주)
결산월	12월
업종명	금융 (기타금융)
회사설립일	1997년 12월 08일
임직원수(명)	130명

#### 나. 주요 업무

자산관리회사는 본 집합투자기구가 위탁하는 자산운용업무로서 다음 각 호와 같은 범위 및 내용의 업무를 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 수행하기로 한다.

- 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 취득, 관리, 개량 및 처분

- ① 부동산 취득 및 처분에 관한 본 리츠의 의사결정(관련 법령 및 본 리츠의 정관에 따른 본 리츠의 주주총회 또는 이사회 의 결의를 말하며, 이하 같다)을 지원하기 위한 평가자료(실사보고서 포함) 등의 제공
- ② 부동산 취득에 관한 본 리츠의 의사결정에 따른 계약체결 업무
- ③ 부동산 처분에 관한 본 리츠의 의사결정에 따른 계약체결 업무
- ④ 부동산의 관리 및 개량에 관한 업무 및 이에 수반되는 본 리츠 명의의 계약체결 업무
- ⑤ 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분과 관련하여 자산운용관리지침에 기재된 업무
- ⑥ 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

## 3) 부동산의 임대차

- ① 부동산의 임대차와 관련된 계약체결 및 사후관리업무(임대료 및 임대차보증금의 청구, 임대부동산의 보수의 청구, 임차인의 귀책으로 인한 해지 등을 포함하나 이에 한정되지 않음)
- ② 부동산의 임대차와 관련하여 자산운용관리지침에 기재된 업무
- ③ 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

## 4) 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 증권의 매매와 관련하여 자산운용관리지침에 기재된 업무
- ⑤ 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

## 5) 필요한 경우 부동산투자자자문회사에 대한 자산운용에 관한 자문 및 평가업무 위탁

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

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

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

9) 본 리츠를 위한 자산운용관리지침(수정안 포함)의 작성 및 제공. "갑"과 "을"은 필요하다고 인정할 경우 자산운용관리세부지침을 정할 수 있다.

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 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수 업무로서 자산운용관리지침에 명시된 업무

13) 기타 본 리츠로부터 위탁받은 업무

다. 최근 2개 사업연도 요약 재무내용

1) 대차대조표

(단위:백만원)

구분		2017년 결산	2018년 결산
자산	현금 및 예치금	30,331	19,794
	대출채권및기타수취채권	412,712	0
	매도가능금융자산	17,469	0
	관계기업 투자	30,577	20,647
	기타	6,671	634,109
	자산총계	497,759	674,550

부채	차입부채	207,500	391,996
	기타부채	33,134	35,019
	부채총계	240,634	427,016
자본	자본금	110,000	110,000
	기타	147,126	137,535
	자본소계	257,126	247,535

## 2) 손익계산서

(단위 :백만원)

구분	2017년 결산	2018년 결산
영업이익	53,487	31,333
당기순이익	41,970	24,749
총포괄손익	41,637	23,799

## 라. 운용자산 규모

명칭	영업 인가	존속기한	투자대상	총자산	자본금
(주)대한제1호뉴스테이 이위탁관리부동산 투자회사	2015. 08.20	12.5년 (공사기간:2 .5년, 임대 기간:10년)	경기도 수원시 권선구 오목천동 굽집말지구 A 1블록 1로트 일원 32개 동 2,400세대 아파트	8,416억	2,524억
(주)에이미지뉴스테이 기업형임대개발전문 위탁관리부동산투자 회사	2015. 09.25	129개월 (공사기간: 33개월, 임 대기간: 96 개월)	경기도 김포시 구래동 김포한강 Ab-04BL 17 개동 1,770세대 아파트	6,544억	1,309억
(주)엘티대한제2호 뉴스테이위탁관리	2015.	125개월 (공사기간:2 5개월, 임대	경기도 화성시 동탄면 제2동탄	2,453억	480억

부동산투자회사	12.29	기간:100개월)	신도시 A-95BL 612세대 아파트		
(주)엘티제1호 뉴스테이위탁관리 부동산투자회사	2016. 03.30	128개월 (공사기간:3 2개월,임대 기간:96개 월)	경기도 화성시 반월동 111번지 일원	4,269억	1,280억
(주)대한제5호뉴스테 이위탁관리부동산투 자회사	2016. 06.28	124개월 (공사기간:2 8개월,임대 기간:96개 월)	인천시 남동구 서창동 서창2지구 13BL 일원	3,632억	726억
(주)엘티대한제3호뉴 스테이위탁관리부동 산투자회사	2016. 06.28	118개월 (공사기간:2 2개월,임대 기간:96개 월)	경기도 김포시 한강신 도시 AB-22BL 일원	3,767억	753억
(주)대한제4호뉴스테 이위탁관리부동산투 자회사	2016. 08.31	129개월 (공사기간:3 0개월,임대 기간:99개 월)	경기도 화성시 기산동 150번지 일원	4,301억	1,126억
(주)힐스테이트봉담 대한제6호뉴스테이위 탁관리부동산투자회 사	2016. 09.29	123개월 (공사기간:3 0개월,임대 기간:99개 월)	경기도 화성시 화성봉 담2지구 B-3BL 일원	3,428억	686억
(주)계룡대한뉴스테 이제1호위탁관리부동 산투자회사	2016. 09.29	124개월 (공사기간:2 8개월,임대 기간:96개 월)	경기도 시흥시 능곡동 일원	2,411억	482억
(주)대한10호뉴스테		123개월 (공사기간:2			

이위탁관리부동산투자회사	2016.12.30	6개월,임대기간96개월)	경기도 남양주 별내지구 A1-5BL	2,074억	415억
(주)미추8대한7호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	2016.12.30	176개월(공사36개월,임대기간120개월,준비기간20개월)	인천광역시 남구 주안동 1539-17 일원	5,788억	1,159억
(주)대한11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	2016.12.30	125개월(공사27개월,임대기간96개월)	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)계룡대한뉴스테이제2호위탁관리부동산투자회사	2017.04.03	148개월(공사28개월,임대기간120개월)	경상남도 김해시 장유동 869번지 일원	1,670억	119억
(주)우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	2017.04.03	159개월(공사39개월,임대기간120개월)	경기도 파주시 운정3지구 A-15BL	960억	543억
(주)용산대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사	2017.11.23	135개월(공사39개월,임대기간96개월)	서울특별시 용산구 한강로2가 2-350번지 일원	50억	50억

(주)대한제21호위탁관리부동산투자회사	2018. 2.21	36개월 (임대기간 36개월)	울산광역시 동구 방어진 순환도로 637	1,591억	366억
(주)대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사	2018. 03.02	120개월 (공사24개월, 임대기간 96개월)	경기도 평택시 고덕지구 A-11BL	1,742억	142억
(주)서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사	2018. 11.16	149개월 (공사29개월, 임대기간 120개월)	경기도 시흥시 시흥장현 B-2BL	50억	50억
(주)대한제22호평택고평위탁관리부동산투자회사	2019. 01.03	125개월 (공사29개월, 임대기간 96개월)	경기도 평택시 통복동 370-2번지 일원	912억	140억
(주)이베데스다대한제3호위탁관리부동산투자회사	2019. 04.12	132개월 (공사36개월, 임대기간 96개월)	대전광역시 서구 둔산동 928번지 일원	457억	458억
(주)양원어울림대한제13호위탁관리부동산투자회사	2019. 05.01	148개월 (공사26개월, 임대기간 120개월)	서울특별시 중랑구 망우동 서울양원 공공주택지구 C-3BL	203억	206억

## 2. 운용관련 업무 위탁회사 등에 관한 사항

가. 집합투자재산의 운용(지시)업무 위탁회사

해당사항 없음

나. 기타 업무의 위탁회사

해당사항 없음

## 3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

가. 자산보관회사

구 분	내 용
회 사 명	엔에이치투자증권 주식회사
설립연월일	1969년 1월 16일
대표이사	정 영 채
본점소재지	서울특별시 영등포구 여의대로 60 엔에이치투자증권빌딩
	1) 부동산의 보관 및 관리 부동산투자회사가 자산보관회사에게 위탁하는 모든 부동산에 대한 등기부상 소유권, 지상권, 임차권의 보존 및 보관 자산관리회사의 지시에 따라 부동산투자회사가 보유하는 부동산의 처분에 관한 계약체결에 따른 계약서 관리 및 이와 관련된 제3자에 대한 등기 이전시 신탁 등기 해지 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무  2) 증권의 보관 및 관리 증권의 양도 및 보관. 단, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제308조에 따른 예탁대상증권 등으로 지정된 증권은 지체 없이 한국예탁결

주요업무	<p>제원에 예탁 증권에 관한 각종 권리 행사, 증권에 대해 인정되는 배당금, 원리금 기타 각종 금원의 수령 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무</p> <p>3) 현금의 보관 및 관리 현금의 수령, 지급 및 보관 제세공과금의 지급 관련 수탁회사에 대한 보수 및 비용 지급 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무</p> <p>4) 부동산투자회사의 해산 시 청산인 또는 청산감독인의 재량에 따라 결정된 필요한 자산보관에 관련된 업무</p>
------	---

나. 일반사무관리회사

구 분	내 용
회 사 명	신한아이타스 주식회사
설립연월일	2000년 6월 15일
대표이사	최 병 화
본점소재지	서울특별시 영등포구 여의대로 70 신한금융투자타워 16, 22층
	<p>1) 발행주식의 명의개서에 관한 업무</p> <p>① 주주명부 및 이에 부수되는 장부의 작성 및 관리</p> <p>② 발행주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산 표시 또는 말소</p> <p>③ 발행주식의 명의개서에 대한 주주에의 통지</p> <p>2) 주식발행에 관한 사무</p> <p>① 주권의 발행 및 교부</p> <p>② 예비증권 등의 보관 및 관리</p> <p>③ 증자 및 감자와 관련한 사무</p> <p>3) 운영에 관한 사무</p> <p>① 사업자등록의 관리, 등기 관련 업무</p> <p>② 이사회 및 감사의 업무수행과 관련하여 필요한 실무업무의 보조</p>

주요업무	<ul style="list-style-type: none"> <li>③ 관련 수탁회사에 대한 보수의 계산, 통지 및 관리</li> <li>④ 이사회 및 주주총회의 소집 및 개최에 관한 업무</li> <li>⑤ 회의의 준비, 진행협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영에 관한 사무</li> <li>⑥ 이사회 및 주주총회의 의사록 작성 및 배포</li> </ul> <p>4) 계산에 관한 사무</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 위탁자의 결산서류(재무상태표, 손익계산서 및 금전분배에 관한 계산서 등) 및 그 부속 명세서의 작성</li> <li>② 위탁자의 매 분기 투자보고서 및 매 사업연도 사업보고서 작성 업무 지원</li> <li>③ 위탁자 운용자산의 순자산가치 및 신주 발행가액의 산정</li> <li>④ 회계감사 수감</li> </ul> <p>5) 세무에 관한 업무</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 법인세, 부가가치세 및 간주매출부가세의 계산, 원천징수, 신고 및 납부 업무보조(단, 세무대리업무는 위탁자가 지정한 세무대리인이 수행하며 수탁자는 세무대리인의 세무대리업무 지원을 위하여 관련자료의 제공업무를 수행한다)</li> <li>② 임원 보수, 용역비용 등의 지급에 따른 소득세의 원천징수, 신고 및 납부 업무보조</li> <li>③ 상기 ①항 및 ②항에서 규정한 업무와 관련된 세무당국 등에 대한 신청서, 보고서 작성 및 제출업무 보조</li> <li>④ 기타 보조업무 중 자산관리회사와 별도로 합의된 상기 ①항 내지 ③항 이외의 업무</li> </ul> <p>6) 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 관련법령 또는 정관에 의한 주주, 채권자, 감독기관 등에 대한 통지 및 공시 업무</li> <li>② 자산관리회사의 자산운용 전문인력의 변경시 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 경력, 부투법 시행령으로 정하는 일정한 금융사고 또는 부실자산, 위탁자의 주주총회의 결의내용 등을 포함하여, 부투법 제37조 제3항 및 그 위임을 받은 하위 규정에서 정하는 사항들의 공시 업무</li> <li>③ 매분기 및 결산기의 재무제표 및 투자보고서의 비치, 공시 및 열람 제공</li> <li>④ 업무에 관한 장부 및 서류의 관계법령에 따른 작성 및 비치</li> <li>⑤ 감독기관 등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출</li> </ul>
------	--

	7) 해산 및 청산업무 위탁자의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 수행하는 1)항 부터 6)항에 해당하는 업무
--	---

라. 모집주선회사

구 분	내 용
회 사 명	교보증권 주식회사
설립연월일	1949년 11월 22일
대표이사	김 해 준
본점소재지	서울특별시 영등포구 여의도동 34-2
주요업무	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주식의 청약 권유 및 접수</li> <li>- 주식의 배정 및 공고</li> <li>- 초과청약금의 환불</li> <li>- 제서식의 작성 및 공고</li> <li>- 기타 필요한 사항</li> </ul>

마. 집합투자기구평가회사

해당사항 없음

바. 채권평가회사

해당사항 없음

## 제5부 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항

### 1. 투자자의 권리에 관한 사항

#### 가. 투자자총회등

##### (1) 투자자총회의 구성

당해 회사의 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 한다.

##### (2) 투자자총회의 소집 및 의결권 행사방법

###### 1) 주주총회의 소집

정기주주총회는 매 사업연도 종료 후 3월 이내에, 임시주주총회는 필요에 따라 이사회 결의로 소집한다.

###### 2) 의결권 행사방법

[정관]

제23조(주주의 의결권)

주주의 의결권은 1주마다 1개로 한다.

제24조(주주총회의 결의방법)

주주총회의 결의는 법령 또는 이 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로 하여야 한다.

제26조(서면에 의한 의결권 행사)

- ① 주주는 주주총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.
- ② 회사는 총회의 소집통지서에 서면에 의한 의결권 행사에 필요한 서면과 참고자료를 송부하여야 한다.
- ③ 제1항의 의결권을 행사하고자 하는 주주는 회사에서 송부한 서면에 의결권 행사의 내용을 기재하여 총회 전까지 회사에 제출하여야 한다.
- ④ 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 출석한 주주의 의결권 수에 산입한다.

제28조(의결권의 대리행사)

- ① 주주는 대리인으로 하여금 그 의결권을 행사하게 할 수 있다.
- ② 제1항의 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면을 회사에 제출하여야 한다.

### (3) 투자자총회 결의사항

#### [정관]

#### 제25조(주주총회의 결의사항)

① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로써 결의한다.

1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음
2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
3. 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항
4. 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
5. 이사 및 감사의 선임
6. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
7. 이익배당에 관한 사항
8. 기타 이사회가 부의한 사항

② 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 결의한다.

1. 회사 정관의 변경
2. 액면가 미만의 주식 발행
3. 회사의 자본 감소(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제1항의 결의에 의함)
4. 회사의 해산(존립기간을 정한 경우, 그의 만기에 따른 해산을 제외함)
5. 다른 부동산투자회사와의 합병
6. 영업의 전부 또는 중요한 부분의 양도
7. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사의 영업의 전부 혹은 일부 양수
8. 총자산 중 부동산 개발업에 대한 투자 비율
9. 이사 및 감사의 해임
10. 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적, 대상, 범위 등 부투법 시행령 제9조에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
11. 제 16조에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
12. 기타 상법 및 부투법상 상법 제 434조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회 결의를 하도록 규정하는 사항

#### (4) 반대매수청구권

[정관]

제17조(주식매수청구권)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회가 결의한 경우, 그 결의에 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 대하여 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일로부터 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. 제16조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행

② 회사가 제1항의 규정에 해당하는 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 하고, 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지하여야 한다.

③ 회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등은 부투법 시행령 제17조가 정하는 바에 따른다.

④ 회사는 제3항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

#### 나. 잔여재산분배

법령이나 정관의 규정에 의하여 해산사유가 발생하여 청산하게 되는 경우, 주주들이 보유한 주식의 비율대로 잔여재산을 분배하게 됩니다. 투자자들은 해산에 따라 발생하는 재산원본의 상환금 및 이익분배금에 대하여 그 지급을 청구할 수 있습니다.

#### 다. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권

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.

#### 라. 손해배상책임

자산관리회사, 판매회사, 자산보관회사 및 일반사무관리회사가 업무를 소홀히 하여 업무를 위탁한 위탁관리부동산투자회사에 손해를 발생시킨 때에는 당해 위탁관리부동산투자회사에 대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다. 관련수탁회사가 위탁관리부동산투자회사 또는 제3자에게 손해배상 책임을 부담하는 경우 이사, 감사 또는 다른 관련수탁회사에게도 귀책사유가 있는 때에는 이들이 연대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

#### 마. 재판관할

투자자가 소송을 제기하는 때에는 투자자의 선택에 따라 수익자의 주소지 또는 투자자가 거래하는 집합투자업자 또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기할 수 있습니다. 다만, 투자자가 외국환거래법에 의한 비거주자인 경우에는 투자자가 거래하는 집합투자업자 또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기하여야 합니다.

#### 바. 기타 투자자의 권리보호에 관한 사항

이 상품에 대한 추가적인 정보를 원하시는 투자자는 금융위원회(금융감독원) 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)에서 자료를 참고할 수 있으며, 회사 또는 판매회사에 자료를 요구할 수 있습니다

## 2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항

당사는 부동산투자회사법 제44조에 의하여 해산할 수 있습니다.

부동산투자회사가 해산하여 청산할 경우 청산인은 취임한 날부터 1개월 이내에 부동산투자회사의 채권자에 대하여 일정한 기간 이내에 그 채권을 신고할 것과 그 기간 이내에 신고하지 아니하면 청산에서 제외된다는 뜻을 2회 이상 공고함으로써 최고하여야 합니다. 이 경우 그 신고기간은 1개월 이상으로 하여야 합니다.

또한 당사는 정관 제55조에 의거하여 다음 각호의 어느 하나에 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 영업인가 또는 등록의 취소
7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

국토교통부장관은 부동산투자회사 및 자산관리회사가 속임수 등 그 밖의 부정한 방법 등으로 영업인가 및 설립인가를 받은 경우에는 그 영업인가 또는 설립인가를 취소하여야 합니다. 또한, 국토교통부장관은 상기 사유로 영업인가가 취소되어 해산한 경우에는 부동산투자회사의 소재지를 관할하는 등기소에 해산등기를 촉탁하여야 합니다.

[부동산투자회사법]

제44조 (해산)

부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 해산한다.

1. 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 제42조에 따른 영업인가의 취소
7. 자기관리 부동산투자회사가 제8조의2제4항에서 정하는 기간 내에 영업인가를 신청하지 아니한 경우
8. 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우
9. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우

제44조의2 (청산시 채권자에 대한 최고)

청산인은 취임한 날부터 1개월 이내에 부동산투자회사의 채권자에 대하여 일정한 기간 이내에 그 채권을 신고할 것과 그 기간 이내에 신고하지 아니하면 청산에서 제외된다는 사실을 2회 이상 공고함으로써 최고(催告)하여야 한다. 이 경우 그 신고기간은 1개월 이상으로 하여야 한다.

#### 제42조 (영업인가 등의 취소)

① 국토교통부장관은 부동산투자회사 및 자산관리회사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제9조에 따른 영업인가, 제9조의 2에 따른 등록 및 제22조의3에 따른 설립인가를 취소할 수 있다. 다만, 제1호 또는 제4호에 해당하는 경우에는 그 영업인가·등록 또는 설립인가를 취소하여야 한다.

1. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제9조에 따른 영업인가, 제9조의 2에 따른 등록 및 제22조의3에 따른 설립인가를 받은 경우

2. 제10조를 위반하여 자본금이 최저자본금보다 적은 경우

2의 2. 자산관리회사가 최근 3개년간 제22조의 2제1항에 따라 자산의 투자·운용업무를 위탁받은 실적이 없는 경우

3. 제25조를 위반하여 자산의 구성 비율을 준수하지 아니한 경우

4. 영업인가·등록 또는 설립인가의 요건에 적합하지 아니하게 되거나 영업인가·등록 또는 설립인가의 조건을 위반한 경우. 다만, 일시적으로 영업인가·등록 또는 설립인가의 요건에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다.

5. 제39조제2항에 따른 조치를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 경우

6. 자기자본의 전부가 잠식된 경우

7. 최저자본금을 준비한 후 현금·은행예금 등 대통령령으로 정하는 운영자금이 2개월 이상 계속하여 5천만원 이하인 경우

8. 「상법」 제628조에 따른 납입 또는 현물출자의 이행을 가장하는 행위가 발생한 경우

② 제1항에 따른 영업인가·등록 및 설립인가의 취소에 관하여는 제9조제5항을 준용한다.

#### 제46조 (해산등기의 촉탁)

① 국토교통부장관은 제42조에 따른 영업인가의 취소로 부동산투자회사가 해산한 경우에는 부동산투자회사의 소재지를 관할하는 등기소에 해산등기를 촉탁하여야 한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 등기를 촉탁하는 경우에는 등기원인을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

#### [정관]

#### 제55조 (해산)

회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

1. 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생

2. 주주총회의 해산결의

3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

### 3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항

#### 가. 정기보고서

##### (1) 영업보고서 및 결산서류 제출 등

영업인가를 받은 부동산투자회사는 매분기 및 결산기의 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토교통부장관 및 금융위원회에 매 결산기 종료일 후 90일 이내, 매분기 종료일 후 45일 이내에 그 투자보고서를 제출하여야 합니다.

#### [부동산투자회사법]

##### 제37조 (투자보고서)

① 영업인가를 받은 자기관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업연도별로 분기마다 해당 부동산투자회사의 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토교통부장관과 금융위원회에 대통령령으로 정하는 기한까지 그 투자보고서를 제출하고, 이를 공시하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2015. 6. 22., 2016. 1. 19., 2018. 8. 14.>

② 제1항에 따른 투자보고서에는 재무제표, 주주 구성 및 주요 주주 현황, 자산 구성 현황 등 자산운용과 관련된 중요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다. <개정 2018. 8. 14.>

③ 영업인가를 받은 자기관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다. <신설 2016. 1. 19., 2018. 8. 14.>

1. 부동산투자회사 및 그 자산관리회사의 제22조에 따른 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 경력
2. 부동산투자회사에 대통령령으로 정하는 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우
3. 부동산투자회사의 주주총회 결의내용

4. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항  
④ 제1항 및 제3항에 따른 공시는 다음 각 호의 방법으로 한다. <신설 2016. 1. 19., 2018. 8. 14.>

1. 해당 부동산투자회사(위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사인 경우 해당 자산관리회사를 말한다)의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하는 방법
2. 해당 부동산투자회사에 투자한 주주에게 서면 또는 전자우편으로 통보. 다만, 주주가 수시로 변동되거나 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
3. 제49조의6제1항에 따른 부동산투자회사 정보시스템을 통하여 공시하는 방법
4. 삭제 <2018. 8. 14.>

[전문개정 2010. 4. 15.]

[제목개정 2016. 1. 19.]

제38조 삭제 <2018. 8. 14.>

[부동산투자회사법 시행령]

제40조 (투자보고서)

① 자기관리 부동산투자회사 또는 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 법 제37조제1항에 따라 투자보고서를 다음 각 호의 시기에 각각 작성한다.

1. 회계기간의 말일(해산 또는 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자회사의 경우에는 해산일 또는 합병일을 말한다)
2. 사업연도 개시일부터 매 3개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외한다)

② 법 제37조제1항에서 "대통령령으로 정하는 기한"이란 제1항에 따른 작성일부터 다음 각 호의 구분에 따라 정한 기간 이내를 말한다.

1. 제1항제1호에 따른 회계기간의 말일(해산일 또는 합병일에 해당하는 경우는 제외한다)에 작성하는 투자보고서: 90일 이내
2. 제1항제1호에 따른 해산일 또는 합병일에 작성하는 투자보고서: 45일 이내
3. 제1항제2호에 따라 작성하는 투자보고서: 45일 이내

③ 법 제37조제2항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제5호, 제6호, 제10호 및 제11호의 경우 해당 사항이 있는 경우에만 작성한다. <개정 2020. 2. 21.>

1. 부동산투자회사의 현황
2. 법 제21조 및 제25조에 따른 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황
3. 수익 및 비용에 관한 사항

4. 소유 부동산 현황 및 주요 임대차 현황
  - 4의2. 부동산투자회사가 법 제25조의3제1항에 따라 신용평가를 받은 경우 신용등급에 관한 사항
  5. 법 제26조에 따른 부동산개발사업에 대한 투자 현황
  6. 법 제27조제1항 각 호에 해당하는 증권의 취득 현황
  7. 주주 구성과 주요 주주 현황 및 주가변동에 관한 사항
  8. 차입에 관한 사항
  9. 재무제표
  10. 부동산투자회사의 운영과 관련된 중요한 소송의 진행 현황
  11. 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래 현황
  12. 그 밖에 자산 운용과 관련된 사항으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항
- ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 투자보고서의 작성 및 제출과 관련하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

## (2) 자산운용보고서

'자본시장법' 제 88조에서 정하는 본 보고서의 경우 '부동산투자회사법' 제49조의 3에 의하여 적용을 받지 아니합니다. 다만, 본 투자회사의 영업활동과 자산운용 현황에 대해 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)의 공시된 서류를 통해 확인하실 수 있으며, 수입 분배에 관한 정보는 금융감독원 전자공시시스템에서 확인하실 수 있습니다.

## (3) 자산보관·관리보고서

'자본시장법' 제248조에서 정하는 본 보고서의 경우 '부동산투자회사법' 제 49조의 3에 의하여 적용을 받지 아니 합니다.

## (4) 기타장부 및 서류

회사의 기타 장부 및 서류는 각 업무에 따라 회사 및 자산보관회사에 비치합니다.

## 나. 수시공시

본 공시와 관련하여 '자본시장법' 제89조 (수시공시)에서 정하는 사항은 '부동산투자회사법' 제49조의 3(공모부동산투자회사에 관한 특례)에 의하여 적용을 받지 아니합니다.

(1) 신탁계약변경에 관한 공시

해당사항 없음

(2) 수시공시

해당사항 없음

(3) 집합투자재산의 의결권 행사에 관한 공시

해당사항 없음

(4) 위험지표의 공시

해당사항 없음

#### 4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항

가. 이해관계인과의 거래내역

해당사항 없음

나. 집합투자기구간 거래에 관한 사항

해당사항 없음

다. 투자중개업자 선정 기준

해당사항 없음

#### 5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항

해당사항 없음

#### 6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

해당사항 없음

## [붙임] 용어풀이

- 증권신고서에 나오는 용어 중 별도 설명이 필요한 내용을 간략하게 기재한다.

금융투자상품	이익 추구 혹은 손실 회피 목적으로 만들어진 재산적 가치를 지닌 금융상품으로 증권 및 파생상품 등이 이에 속합니다.
집합투자	2인 이상의 투자자로부터 자금을 모집하여 금융투자상품 등에 투자하여 그 운용 성과를 투자자에게 돌려주는 것을 말합니다.
부동산투자회사	집합투자를 수행하는 기구로서 법적으로 부동산투자회사법에 근거하여 설립되는 주식회사이며 통상 리츠라고 불립니다.
개방형	환매가 가능한 펀드를 말합니다.
폐쇄형	환매가 가능하지 않은 펀드를 말합니다.
추가형	추가로 자금 납입이 가능한 펀드를 말합니다.
종류형	멀티클래스 펀드로서 자금납입방법, 투자자자격, 투자금액 등에 따라 판매보수 및 수수료를 달리 적용하는 펀드입니다.
배당소득	주식 및 채권 등에 투자하여 발생한 이자 및 배당금을 말합니다.
주주총회	정관 상에 규정된 주주총회 결의사항 및 그외 중요 사항을 변경할 때 회사의 주주들이 모여서 의사 결정하는 기구. 그 방법 및 절차는 법령 및 해당 정관에 따릅니다.