

투 자 설 명 서

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

1. 회 사 명 : 주식회사 양원어울림대한제13호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

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

(전 화) : 02-528-4477

대표자사내이사 : 박 만 채

2. 주당 모집가액 : 5,000원

3. 모집하고자 하는 주식의 종류 및 수 : 우선주식 12,205,000주

보통주식 6,940,400주

4. 청 약 기 간 : 2020. 02. .

5. 청 약 장 소 : 서울시 영등포구 여의대로 60, NH투자증권 본점

6. 납 입 기 일 : 2020. 02. .

7. 납 입 장 소 : 서울시 영등포구 여의대로 60, NH투자증권 본점

8. 투자설명서 비치 및 공시장소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517

(삼성동, 아셈타워26층)

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

제1부 모집의 개요

I. 모집의 요령

1. 모집주식의 내용

구 분	종 류	모집주수	주당발행가액	모집총액	비고
모집 (사모)	기명식 우선주식	12,205,000주	5,000원	61,025,000,000원	—
	기명식 보통주식	3,539,604주	5,000원	17,698,020,000원	—
	기명식 보통주식	3,400,796주	5,000원	17,003,980,000원	—
발기인출자 ^{주1)}	기명식 보통주식	60,000주	5,000원	300,000,000원	—
합 계		19,205,400주	—	96,027,000,000원	—

주1) 2018. 09. 06. 회사설립 시 출자한 발기인출자분(대한토지신탁, 60,000주)임

2. 모집의 방법

모 집 대 상		주수	주당 모집가액	모집총액	비고
모집 (사모)	주택도시기금	12,205,000 (63.55%)	5,000	61,025,000,000	현금
	제일건설(주)	3,539,604 (18.43%)	5,000	17,698,020,000	
	중흥건설(주)	3,400,796 (17.71%)	5,000	17,003,980,000	
	대한토지신탁(주)	60,000 ^{주1)} (0.31%)	5,000	300,000,000	
합 계		19,205,400 (100.00%)	—	96,027,000,000	

주1) 2018. 09. 06. 회사설립 시 출자한 발기인출자분(대한토지신탁, 60,000주)임

3. 인수에 관한 사항

해당사항 없음

4. 모집의 조건

항 목	내 용
모 집 주 식 의 수	19,145,400(*)
주 당 모 집 가 액 (**)	5,000원(발기설립시, 액면가액 5,000원) /5,000원(증자시, 액면가액 5,000원)
청 약 단 위	1 주
청 약 기 일	2020년 2월 일
청 약 증 거 금	-
납 입 기 일	2020년 2월 일
배 당 기 산 일 (결 산 일)	매년 1월 1일/매년 12월 31일 설립년도 : 회사 최초 설립일 (2018년 09월 06일) (***) 청산년도 : 당해 회사 청산일

* 2018.09.06. 회사설립 시 출자한 발기인출자분(대한토지신탁, 60,000주)을 제외한 주식수임

** 당해 회사의 최초 설립일은 2018년 09월 06일이며, 제 1기 회계연도는 2018년 12월 31일까지로 합니다.

5. 모집의 절차

가. 공고의 일자 및 방법

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

나. 청약방법

- 1) 모든 청약자는 "금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률"에 의한 실명자이어야 하며, 해당 청약사무취급처에 소정의 주식청약서를 작성하여 청약증거금과 함께 제출하여야 합니다.(단, 기관투자자는 청약증거금이 면제됨)
- 2) 청약은 해당 청약사무취급처에서 사전에 정하여 공시하는 청약방법에 따라 청약 가능하며, 최저 청약한도는 1주이며, 최고청약한도는 모집주식수 100,000,000주의 범위 내로 합니다.
- 3) 청약은 2020년 2월 일에 실시될 예정입니다.

다. 청약취급처

서울시 영등포구 여의대로 60, NH투자증권 본점(본 리츠의 자산보관사 본점)

라. 청약결과 배정방법

- 1) 당해 회사는 기명식 우선주 총 모집주식수 12,205,000주를 주택도시기금으로 배정할 계획입니다.
- 2) 당해 회사는 기명식 보통주 총 모집주식수 6,940,400주(발기인출자 60,000주 제외)를 제일건설(주), 중흥건설(주)에 배정할 계획입니다.

마. 주권교부에 관한 사항

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

6. 기타 모집에 관한 사항

가. 주권교부일 이전의 주식양도의 효력

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

나. 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

- 해당사항 없음

다. 납입일 및 주금납입장소

- 2020.02. . / 서울시 영등포구 여의대로 60 NH투자증권 본점에서 납입

라. 기타의 사항

- 해당사항 없음

II. 기타 투자자보호에 필요한 사항

1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

회사는 신주발행을 사모형식으로 모집하며 부동산투자회사법 제20조 제1항, 제26조의 2제4항에 따라 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제390조 제1항에 따른 상장규정의 상장 요건을 갖추게 되기 전까지는 환금성에 상당한 제약이 있을 수 있습니다. 당해 회사는 사업계획상 실제 건설 및 운영기간 13년(156개월)동안 증권거래소에 상장할 계획이 없으므로, 환금성 및 유동성이 제한될 수 있습니다.

2. 기타 중요한 사항

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

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

다. 기존주주의 인수청약이 있는 주식의 수가 회사 신주 발행 시에 발행하는 주식의 수에 미달하는 때에는 회사는 실권주 배정을 위하여 납입기일을 연기할 수 있으며 회사는 신주의 인수인이 납입을 하지 않는 경우 상법 제423조 제3항에 따라 손해배상을 청구할 수 있습니다.

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

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

- 1) 투자원금에 대한 손실의 위험
- 2) 부동산 자산의 매입, 운용, 처분 관련 위험(소유권 제한의 위험, 물리적, 기술적 하자로 인한 추가비용 부담의 위험, 임차인의 신용 위험, 공실 위험, 관리비용 증가 비용, 역부채효과위험, 재해 등 불가항력에 대한 위험 등)

- 3) 환금성 및 유동성 관련 위험(환금성 등 주식 관련 위험, 유동성 관련 위험)
- 4) 회사 경영 및 운영 등 기타 위험(대리인 및 이해상충 관련 위험, 제도 변화 관련 위험, 현금 및 증권의 운용관련 위험)

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

제2부 발행인에 관한 사항

I. 회사의 개황

1. 회사의 사업목적

- 가. 명 칭 : 주식회사 제일풍경채대한제24호위탁관리부동산투자회사
- 나. 설립일 : 2018. 9. 6.
- 다. 소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)

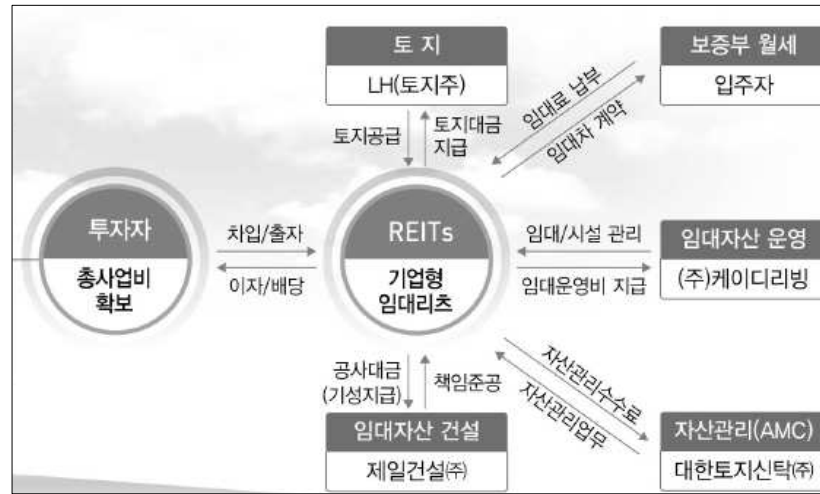
2. 회사의 설립취지 및 그 성격

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

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

3. 회사의 구조

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



4. 주식에 관한 사항

발행할 주식의 총수	최저자본금준비기간 이내에 발행하는 주식의 총수	발행가액
19,205,400주	19,205,400주	5,000원

* 2018. 09. 06. 회사설립 시 출자한 발기인출자분(대한토지신탁, 60,000주)을 포함

5. 주식사무에 관한 사항

결산일	매년 12월 31일(*)
주주명부의 폐쇄시기	매 결산기 최종일의 익일부터 14일
주권의 종류	기명식 보통주식, 기명식 에이종 우선주식
정기주주총회	매 사업연도 종료 후 3개월 이내
공고게재 신문	매일경제신문
명의개서 대리인	이사회 결의를 통해 지정 가능

* 단, 회사의 최초 회계연도는 회사의 설립등기일로부터 2018년 12월 31일까지임

6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유

가. 존속기간

회사는 시장 상황 등 여건을 고려하여 주주총회의 의결 및 관계 법령에 따라 존속기간 만료 전 청산할 수 있습니다.(부동산투자회사법 제44조에 의거함. 단 당해 회사는 회사 설립시 사업계획상 투자대상 부동산을 건설한 후 10년을 운영하고, 시장에 매각을 한 후 주주총회의 결의를 통해 회사를 청산할 계획입니다.) 또한, 회사가 정관을 변경하여 주식의 매수를 제한하거나 그 존속기간을 연장하고자 하는 이사회 결의가 있는 경우 국토교통부장관의 인가를 받아야 합니다. 이 경우, 반대하는 주주가 주주총회 전에 회사에 대하여 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지한 때에는 당해 주주는 그 주주총회의 결의일로부터 20일내에 주식의 종류와 수를 기재한 서면으로 자기가 소유하고 있는 주식의 매수를 청구할 수 있습니다. 회사가 주식을 매수하는 경우의 매수가격 등에 관하여 필요한 사항은 부동산투자회사법 제20조의2제2항이 정하는 방법에 따르게 됩니다.

나. 해산사유

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

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

7. 주식환매에 관한 사항

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

II. 발기인 · 이사 및 감사에 관한 사항

1. 발기인에 관한 사항

성명	법인등록번호	주요경력 또는 연혁	비고
대한토지신탁(주)	110111-1492513	<ul style="list-style-type: none"> - 1997.12. (주)주택공제부동산신탁 설립 (주주:주택공제조합(現주택도시보증공사)) - 1999.06. 상호변경- 대한토지신탁(주) - 2001.05. 주주 변경 (주택공제조합->군인공제회) - 2013.09. 자산관리회사(AMC)설립(겸업)인가 - 2017.09. 납입 자본금 350억 증자 (現 자본금 총 1,100억원) - 2019.03. 제8대 대표이사 이훈복 취임 (前 대우건설 전무) 	

2. 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	주민등록번호	주요경력	비고
이사	박만재	810723-*****	제일건설(주)	대표
이사	위성현	820612-*****	제일건설(주)	-
이사	김재승	831115-*****	제일건설(주)	-
감사	편호범	520115-*****	신현회계법인	-

3. 임원의 보수지급기준

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

Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법

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

1. 자산운용의 기본방침

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

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

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

가. 부동산의 매입

- 1) 매입 대상 부동산 : 경기도 하남시 감일지구 B-8BL

2) 매입 대상 면적 : 5,988.3664m²

나. 부동산의 운영 및 관리

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

다. 부동산의 처분

- 1) 당해 회사는 한시적인 명목 회사로 청산시점에 배당 가능한 사업수익률을 확보하여야 하나 임대기간 종료 후 매입 부동산에 매각 위험이 상존합니다. 따라서 당사는 계획적인 매각전략을 세워 매입 부동산을 매각할 계획입니다.
- 2) 10년 임대운용 종료 후 (주)제일풍경채대한제24호위탁관리부동산투자회사는 시장여건 및 입주자 선호도를 파악하여 계속 임대 혹은 보유한 주택(판매시설 포함)을 전세대 매각하여 출자자 배당 및 차입금 상환을 실행합니다. 매각은 분양전환 및 일반매각을 원칙으로 하되 매각가격은 자산실사 및 평가자료 등을 기초로 하여 이사회에서 결정합니다.
- 3) 매각 시에는 부동산투자회사법 제24조 제3항에 의거, 아래 내용이 포함된 실사보고서를 작성할 것입니다.
 - ① 당해 부동산의 현황 및 거래비용
 - ② 당해 부동산과 관련된 재무자료
 - ③ 당해 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소
 - ④ 그 밖에 당해 부동산의 거래 여부를 결정함에 있어 필요한 사항으로서 국토교통부령이 정하는 사항

2. 주요 투자대상 및 사업운영계획

가. 투자금액 및 재원조달금액 총괄

(단위:백만원)

구분	내역	개발기간	운영기간	합계	구성비
총사업비 (필요재원)	토지비	235,966	—	235,966	49.15%
	직접공사비	144,765	—	144,765	30.15%
	간접공사비	8,353	—	8,353	1.74%
	부대비용	7,635	—	7,635	1.59%

	금융비용	15,696	34,539	50,235	10.46%
	리츠운용비	1,539	5,676	7,215	1.50%
	임대운영비	-	25,965	25,965	5.41%
	합계	413,954	66,181	480,135	100.00%
재원조달	우선주자본금(주1)	61,025	-	61,025	12.71%
	보통주자본금	35,002	-	35,002	7.29%
	민간융자(주2)	217,353	(157,576)	59,777	12.45%
	기금융자	86,600		86,600	18.04%
	임대보증금(주3)	13,973	223,757	237,730	49.51%
	합계	413,954	66,181	480,135	100.00%

- 1) 당사의 자산운용은 부동산과 현금(매입 이후에 발생하는 임대료 수입 및 기타 현금) 등으로 운용될 계획이며, 부동산의 임대, 관리, 매각 업무와 현금 운용 등에 관한 사항은 당사의 이사회에서 운용방침을 정하여 자산관리회사인 대한토지신탁(주)를 통해 운용할 계획입니다.
- 2) 본 부동산 자산운용의 기본 방침은 매입, 임대, 매각, 상환으로 대별되는 바, 첫째, 영업인가 후 증자 및 금융기관 대출을 통하여 사업개시 시점에 임차대상자산을 임차할 계획입니다. 임차자금은 모리츠 및 (주)제일건설, 중흥건설(주), 대한토지신탁(주)의 각각 우선주와 보통주 주주 참여를 통한 출자, 일반금융기관 대출을 받아 자금을 조달할 계획입니다. 둘째, 임대기간 종료 후 자산은 시장여건 및 입주자 선호도를 파악하여 계속 임대 혹은 분양전환을 통하여 매각할 계획이며, 매각가격은 자산실사 및 평가자료 등을 기초로 하여 이사회에서 결정할 계획입니다.
- 3) 당사는 상기 구조로 부동산을 매입, 임대, 매각하여 출자자 배당 및 차입금 상환 등을 위한 안정적인 현금흐름 및 투자수익률을 실현할 계획입니다.

나. 투자대상자산

1) 설계 개요

사업명	하남감일 B8BL 공공지원 민간임대 주택사업
위 치	하남 감일지구 B-8BL
대지면적	43,306㎡
지역/지구	지구단위구역, 제3종일반주거지역
용도/층수	공동주택(아파트) / 지상 30층/ 지하 2층

규모		866세대, 기타 부대복리시설 및 근린생활시설	
건축면적		5,988.3664m ²	
건폐율		13.83%	법정 : 50.0% 이하
연면적	지상 연면적	95,257.4601m ²	
	지하 연면적	46,260.2651m ²	
	전체 연면적	141,517.7252m ²	
용적률		219.96%	법정 : 220% 이하
주차대수		1,224대	법정 : 1,126대 이상

2) 세대별 면적표

구 분	분양 면적 (m') (a)	세 대 수	전용 면적 (m') (b)	발코니 확장 면적 (m') (c)	실사용 면적 (m') (b+c)	전용률 (%) (b/a) ×100	비고
아파트	112.9464	120	84.7831	25.8996	110.6827	75.06	매입대상
	113.7056	60	84.6987	23.2085	107.9072	74.49	
	113.2829	58	84.6523	30.1262	114.7785	74.73	
	112.7227	144	84.3722	22.5525	106.9247	74.85	
	113.9847	72	84.8875	28.4796	113.3671	74.47	
	113.7058	72	84.9508	35.7736	120.7244	74.71	
	112.7227	36	84.3722	22.5525	106.9247	74.85	
	113.9847	18	84.8875	28.4796	113.3671	74.47	
	113.7058	15	84.9508	35.7736	120.7244	74.71	
	99.9880	54	74.8446	24.3511	99.1957	74.85	
	100.0888	54	74.6022	19.6603	94.2625	74.54	
	94.0019	81	69.9048	22.0014	91.9062	74.37	
	93.8432	82	69.9084	19.2038	89.1122	74.49	
계	93,500.8753	866	69,848.2228	21,716.1394	91,564.3622		
상가	876.8751	5	563.6434	313.2317	876.8751	64.28	매입대상
계	876.8751						

다. 투자제한

1) 자산의 투자·운용에 관한 일반원칙

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

2) 부동산에의 투자 및 운용

회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 실사보고서를 작성하게 되며, 취득 또는 처분의 결정은 이사회 및 주주총회를 통하여 이루어집니다. 회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매분기말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산 또는 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성되도록 하며, 총 자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물을 포함한다)으로 구성하도록 하되, 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 부동산투자회사법 시행령 제27조에 의합니다.

3) 여유자금 운영

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

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

라. 재원조달금액 및 상세내역

1) 자본금 및 차입금

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

① 자기자본(자본금)

(단위 : 백만원)

구분		자본금	
		출자금	비율
우선주(기금)	모리츠	61,025	63.55%
보통주	제일건설(주)	17,698	18.43%
	중흥건설(주)	17,004	17.71%
	대한토지신탁(주)	300	0.31%
합계		96,027	100.00%

② 민간용자

민간용자(주택도시보증공사의 보증을 통한 민간차입금)는 개발기간 중 건설자금을지급하기 위하여 총 217,353백만원을 차입 예정입니다.

민간용자는 ABS 발행금액은 145,000백만원(금리2.90%)하며, 일반 민간차입금액은 74,649백만원(금리3.00%)으로 준공 이후 임대보증금 유입을 재원으로 민간차입금을 일부 조기상환하는 것으로 가정하였습니다.

한편, 민간용자 최대차입금은217,353백원이나, 우발상황에 대비한 예비재원 24,347백만원을 포함하여 민간용자 한도금액은 241,700백만원으로 대출 실행 예정입니다.

(단위 : 백만원)

구분	한도액 ^(주)	차입금액
보증부대출	241,700	217,353

(주) 중도상환을 반영한 차입잔액 최고치는 217,353백만원이나, 사업안정성을 고려한 차입버퍼 (24,347백만원)를 감안하여 241,700백만원을 총 한도(최대 차입액 + 임대보증금 x 10% + 월 임대료 x 6개월)로 설정

③ 기금융자

주택도시기금융자는 착공 이후 건설기간 동안 세대당 한도금액인 100백만원, 총차입금 86,600백만원을 차입(금리2.8%)하며, 운영기간 중 민간용자 전액 상환 후 임대보증금의 증가나 임대수입을 재원으로 상환 예정입니다.

(단위: 백만원)

구분	호당 한도금액	이자율	세대수	기금용자금액
전용45㎡이하	50	2.00%	—	—
전용45㎡~60㎡	80	2.30%	—	—
전용60㎡~85㎡	100	2.80%	866세대	86,600
차입금액			866세대	86,600

④ 임대보증금

회사는 공급면적 별 임차인에게 사전에 산정된 보증금을 수령할 예정이며, 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분		전용면 적(㎡)	공급면적 (㎡)	세대수	전세가	보증금 비율	임대 보증금
아파트	69 A	69.90	94.00	81	342	68.81%	235
	69 B	69.91	93.84	82	342	68.81%	235
	74 A	74.84	99.99	54	359	69.60%	250
	74 B	74.60	100.09	54	359	69.60%	250
	84 A	84.78	112.95	120	400	70.05%	280
	84 B	84.70	113.71	60	400	70.05%	280
	84 C	84.65	113.28	58	400	70.05%	280
	84 D	84.37	112.72	144	361	77.63%	280
	84 E	84.89	113.98	72	335	83.53%	280
	84 F	84.95	113.71	72	335	83.53%	280
	84 G	84.37	112.72	36	307	65.19%	200
	84 H	84.89	113.98	18	307	65.19%	200
	84 I	84.95	113.71	15	307	65.19%	200
소계				866	310,966	72.80%	226,385
상가	171.48	216.23	—	902	4.26%	38	
합계			866	866	311,867	72.60%	226,423

공실률은 아파트 3%, 상가 15%를 반영하였으며, 입주초기의 보증금(계약금 포함)은 219,626백만원이 유입되는 것으로 산정하였습니다. 한편, 임대보증금은 운영기간 10년 동안 2년 단위 2.0%씩 상승하는 것을 가정하였습니다.

공실률을 반영한 임대보증금의 세부내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분	개발기간	운영기간	합계	누적
계약시(건설기간)	21,963	-	21,963	21,963
입주시(준공시점)	-	197,663	197,663	219,626
보증금증액분(운영기간)	-	18,104	18,104	237,730
합계	21,963	215,768	237,730	

3. 투자와 관련된 위험

다른 주식 관련 투자와 같이, 회사주식에 대한 투자는 투자원금에 대하여 손실이 발생할 위험 등 다양한 위험을 수반합니다. 또한, 회사주식의 가치는 보장되지 아니하며 회사주식에 대한 투자로 인하여 투자자에게 발생 가능한 손실은 어떠한 방법으로도 보상되지 아니합니다.

가. 자산운용위험 관리계획

1) 부동산 개발 위험관리

부동산 개발기간 동안의 자산운용과 관련하여 예측할 수 있는 위험으로는 다음과 같은 위험이 발생할 수 있습니다.

- ① 본 부동산을 개발하기 위해 주택법상 사업계획승인 등과 관련하여 사업계획 승인 지연 기타 인허가상 위험요소들을 사전에 확인할 필요가 있습니다.
- ② 당해 회사는 이에 다수의 공동주택 설계 경험 및 대관업무 등 경험이 많은 (주)유선엔지니어링건축사사무소에 건축설계용역을 발주하고, 건축사사무소로 하여금 제반 인허가 사항을 검토하도록 할 계획입니다.
- ③ 당사는 개발사업의 목적물을 건설함에 있어 시공사의 자금경색, 파산 등의 이유로 공기를 제때 맞추지 못하거나 공사불능 상태에 빠지게 되면 회사의 배당수익이 하락할 위험이 있습니다. 하지만 제일건설(주)는 2019년 시공능력평가 26위로 시공능력은 충분하며, (주)이크레더블 A+로 시공사 시공능력 및 부도리스크는 낮은 편이며, 이와 관련하여 당

사는 공사이행 보증보험 가입을 통하여 기한 내 준공에 대한 안정성을 확보할 예정이며, 그럼에도 불구하고 제반 사항의 변동으로 시공사 관련 위험은 발생할 수 있습니다.

- ④ 임대차에 있어, 임차인의 신용 위험과 관련하여 일정금액 이상의 보증금부 임대차계약을 체결하도록 하여 임차인의 신용위험을 최소화할 계획입니다. 그러나 임차인이 자금경색, 파산 등의 이유로 동 임대보증금 반환을 요구하는 경우 회사의 현금흐름이 악화될 위험을 배제할 수 없습니다.
- ⑤ 일반적인 아파트 단지의 경우 아파트 소유자 및 임차인이 부담하는 관리비 부담액으로 아파트의 관리비용 및 개선비용을 충당할 수 있습니다. 당해 회사는 운용상의 각종 제비용에 대해서 면밀히 검토하여 사업계획에 반영하였으며 특히 공실가능성을 고려하여 업무대행 용역비를 책정할 계획입니다.
- ⑥ 마지막으로 부동산 자산의 불가항력 등으로 인한 재해위험의 경우 일 반화재보험 가입을 통해 화재, 풍수 등 재해위험에 대비할 계획입니다.

2) 부동산 자산 처분 관련

서울시 아파트 가격은 지속적으로 상승추세에 있으며, 본 사업지의 교통환경(강일남로, 위례지구북측도로(예정)), 생활편의성에 대한 기대심리로 상승세를 이어나갈 것으로 전망되며, 또한 제일 풍경채브랜드 아파트라는 강점까지 고려 시, 처분 리스크는 낮다고 판단됩니다.

3) 현금 및 유가증권의 운영

- ① 현금 및 유가증권 운용규모를 최소화할 계획이나 사내유보금이 있는 경우 이를 재원으로 취득하는 유가증권을 보유하게 됩니다. 당해 회사가 현금 및 유가증권 자산을 운용함에 있어서 직면하는 위험은 금리변동 위험이 있습니다.
- ② 즉, 현금 및 유가증권의 운용수익의 증감은 전반적인 경제상황 및 금융시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동에 좌우될 것입니다.
- ③ 따라서 동 자산의 운용과 관련하여 대책이 필요한바 당해 회사는 현금 및 유가증권의 운용방침을 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획입니다.
- ④ 또한 여유자금은 목표금리 이상으로 장기상품과 단기상품을 적절히 혼합하여 운용하고 주요 운용대상으로서 금리하락이 일정기간 예상될 때에는 국공채 및 고정금리부 예금자산, 금리상승이 일정기간 예상될 때

는 변동 금리부 예금자산을 활용할 계획입니다.

나. 회사 경영 및 운영 위험 관리계획

1) 환금성 등 주식 위험 관련

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

2) 유동성 관련 위험

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

3) 대리인 및 이해상충위험 관련

- ① 당사는 명목 회사(Paper Company)로서 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다.
- ② 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 당사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 당사와의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.
- ③ 따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회 권한과 기능을 강화하여 위탁업무회사와의 계약해지 및 퇴출기준을 각 위탁계약서에 보다 구체적으로 규정할 계획이며, 내부통제 기준의 제정과 감사인 제도를 두어 당해 회사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무관리 회사간 이해상충 소지를 줄일 계획입니다.

4) 제도변화 위험 관련

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

4. 투자제한

가. 자산의 투자·운용에 관한 일반원칙

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

나. 부동산에의 투자 및 운용

- 1) 당해 회사는 그자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자 및 운용해야 합니다.
 - ① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
 - ② 부동산개발사업
 - ③ 주택건설사업
 - ④ 부동산의 임대차
 - ⑤ 증권의 매매
 - ⑥ 금융기관에의 예치
 - ⑦ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
 - ⑧ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권의 취득·관리·처분
- 2) 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 대한토지신탁(주)에서 실사 보고서를 작성하게 되며, 취득 또는 처분의 결정은 이사회 및 주주총회를 통하여 이루어집니다.
- 3) 회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매분기말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산 또는 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성되도록 하며, 총 자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물을 포함한다)으로 구성하도록 하되, 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 부동산투자회사법 시행령 제27조에 의합니다.

다. 유가증권에의 투자 및 운용

- 1) 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 않습니다.
 - ① 특정한 부동산의 개발을 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
 - ② 다른 회사와 합병하는 경우

- ③ 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우
 - ④ 회사의 권리를 실행함에 있어서 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
 - ⑤ 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부동산 투자회사법 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 초과취득하게 된 날부터 6월 이내에 전1)항의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.
- 3) 회사는 동일인이 발행한 유가증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 국채·지방채, 그 밖에 부동산투자회사법시행령이 정하는 유가증권은 위에 해당하지 않습니다.
- 4) 회사는 보유하고 있는 유가증권이 전3)항의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6월 이내에 전3)항의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.
- 5) 기타 여유자금의 유가증권 투자는 당해 회사 정관의 규정에서 정한 범위 내에서 운용하도록 합니다.

라. 거래의 제한

- 1) 회사는 다음 각 호의 어느하나에 해당하는 자와 부동산투자회사법 제21조 각호의 1의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 됩니다.
- ① 회사의 임직원 및 그 특별관계자
 - ② 회사의 주식을 100분의 10이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자
- 2) 전1)항의 제한은 다음 각 호에 해당하는 거래에는 적용되지 않습니다.
- ① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
 - ② 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (전1)항 제①호에 해당하는 자를 제외)
 - ③ 회사의 합병, 해산, 분할 또는 분할합병에 의하여 불가피한 거래
 - ④ 이사회의 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
- 3) 회사는 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자와 서로 부동산이나 증권의 거래 행위를 하여서는 아니 됩니다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 적용되지 않습니다.
- ① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
 - ② 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
 - ③ 부동산투자회사법 시행령 제15조 제1호 각목의 방법에 따라 산정한 자산

가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래

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

5. 이익 등의 배당방법

가. 배당가능이익

당해 회사는 부동산투자회사법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 이익을 초과하여 배당할 계획이며(초과배당), 그 구체적 기준에 대하여는 정관 제52조에서 규정하였습니다.

나. 배당정책

재무분석 보고서일 현재 시행중인 부동산투자회사법에 따르면 부동산투자회사는 감가상각비의 일정범위내에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으며 위탁관리 부동산투자회사는 상법 제 458조의 규정에 의한 이익준비금 적립의무가 없습니다. 이에 따라 회사는 매기 당기순이익의 전액(100%)과 감가상각비의 100%를 현금으로 배당한다고 가정하였습니다.

한편, 운영기간 종료후 매각시 매각금액에서 부동산장부금액, 매각관련비용등을 차감하여 산정되는 매각차익에 대해서 우선주가 IRR이 3.00%에 도달할 수 있는 추가배당금을 우선 배당 받으며 나머지 금액은 전액 보통주에게 배당하는 것으로 가정하였습니다.

다. 예상이익배당률

(단위 : 백만원)

사업단계	사업기간	보통주(민간)		우선주(모리츠)	
		배당	IRR	배당	IRR
개발기간	01기	—	0.00%	—	0.00%
	02기	—	0.00%	—	0.00%
개발/운영	03기	—	0.00%	—	0.00%
운영기간	04기	—	0.00%	—	0.00%
	05기	—	0.00%	—	0.00%
	06기	—	0.00%	—	0.00%
	07기	—	0.00%	—	0.00%
	08기	—	0.00%	—	0.00%
	09기	—	0.00%	—	0.00%
	10기	—	0.00%	—	0.00%
	11기	—	0.00%	—	0.00%
	12기	—	0.00%	—	0.00%
	13기	—	0.00%	—	0.00%
자본금 회수		35,002		61,025	
부동산매각손익 배당액		17.75%	258,118	5.35%	59,211

라. 배당금 지급시기 및 결정방법

- 1) 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 매년 12월 31일에 종료할 계획입니다.
- 2) 배당금은 정기주주총회 또는 이사회 결의로 승인을 받아 매 회계연도 말 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금은 이익배당을 위한 정기 주주총회일 또는 이사회 결의를 한 날부터 1개월 이내에 지급할 계획입니다.

6. 자산평가 및 공시방법

가. 자산평가방법

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

- 1) 부동산의 경우 : 취득가액에 의하는 방법. 다만, 부동산의 취득 후 1년이 경과한 경우에는 감정평가업자가 부동산투자회사법 시행령 제16조의 규정에

의하여 산정한 가액으로 할 수 있습니다.

- 2) 증권의 경우 : 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 평가기준일은 산정기준일로 봅니다.
- 3) 금융기관에의 예치금의 경우 : 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법으로 합니다.
- 4) 기타 자산의 경우 : 대차대조표상의 금액에 의하는 방법

나. 공시방법

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

제3부 업무위탁에 관한 사항

I. 자산관리회사에 관한 사항

1. 회사의 개요

가. 회사의 명칭 : 대한토지신탁(주)

나. 대표자 : 이훈복

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

라. 연혁

년도	내 용
1997. 12.	(주)주택공제부동산신탁 설립
1999. 06.	사명변경 - 대한토지신탁(주)
2001. 05.	대주주 변경 (대한주택보증 → 군인공제회)
2008. 04.	자회사 엠플러스자산운용 설립
2009. 02.	자본시장법에 의한 금융투자업(신탁업) 인가
2013. 09.	자산관리회사(AMC) 설립 인가
2017. 09.	납입자본금 350억 증자(총 1,100억원)

2. 최근 2사업연도의 요약재무내용

가. 대차대조표

(단위:백만원)

구분		2017년 결산	2018년 결산
자산	현금 및 예치금	30,331	19,793
	증권	17,468	25,569
	대출채권	393,735	585,349
	유형자산	1,502	1,205
	기타자산	54,723	42,634
	자산총계	497,759	674,550
부채	차입부채	207,500	391,996
	기타부채	33,133	35,020
	부채총계	240,633	427,016
자본	자본금	110,000	110,000
	기타	147,125	137,535
	자본소계	257,125	247,535

나. 손익계산서

(단위 :백만원)

구분	2017년 결산	2018년 결산
총수익	87,728	100,348
총비용	45,758	75,599
당기순이익	41,970	24,749

3. 자산운용 현황(2018.12.31 영업인가 기준)

명칭	영업 인가	존속기한	투자대상	총자산	자본금	배당률 (*)
(주)대한제1호뉴스 테이워타관리부동산 투자회사	2015. 08.20	12.5년 (공사기간:25년 임대기간:10년)	경기도 수원시 권선구 오목천동 곳집말지구 A1블록 1로트 일원 32개동 2,400세대 아파트	8,416억	2,524억	-
(주)에미지뉴스테이 업형임대개발전문위탁 관리부동산투자회사	2015. 09.25	129개월 (공사기간: 33개월, 임대기간: 96개월)	경기도 김포시 구래동 김포한강 Ab-04BL 17개동 1,770세대 아파트	6,544억	1,309억	-
(주)엘티대한제2호 뉴스테이워타관리 부동산투자회사	2015. 12.29	125개월 (공사기간:25개월, 임대기간:100개월)	경기도 화성시 동탄면 제2동 탄 신도시 A-95BL 612세대 아파트	2,453억	480억	-
(주)엘티제1호 뉴스테이워타관리 부동산투자회사	2016. 03.30	128개월 (공사기간:32개월, 임대기간:96개월)	경기도 화성시 반월동 111번지 일원	4,269억	1,280억	-
(주)대한제5호뉴스테	2016.	124개월	인천시 남동구	3,632억	726억	-

이위탁관리부동산투자회사	06.28	(공사기간:28개월, 임대기간:96개월)	서창동 서창2지구 13BL 일원			
(주)엘티대한제3호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	2016. 06.28	118개월 (공사기간:22개월, 임대기간:96개월)	경기도 김포시 한강신도시 AB-22BL 일원	3,767억	753억	-
(주)대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	2016. 08.31	129개월 (공사기간:30개월, 임대기간:99개월)	경기도 화성시 기산동 150번지 일원	4,301억	1,126억	-
(주)힐스테이트봉담대한제6호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	2016. 09.29	123개월 (공사기간:30개월, 임대기간:99개월)	경기도 화성시 화성봉담2지구 B-3BL 일원	3,428억	686억	-
(주)계룡대한뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사	2016. 09.29	124개월 (공사기간:28개월, 임대기간:96개월)	경기도 시흥시 능곡동 일원	2,411억	482억	-
(주)대한10호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	2016. 12.30	123개월 (공사기간26개월, 임대기간96개월)	경기도 남양주 별내지구 A1-5BL	2,074억	415억	-
(주)우미대한9호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	2016. 12.30	165개월 (준비12개월, 공사27개월, 임대기간120개월, 청산6개월)	동탄(1)지구 2단계 연립1BL 외 2개블럭 한옥(단독, 연립)	3,628억	726억	-
(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)계룡대한제2호위탁관리부동산투자회사	2017. 4.3	155개월 (공사28개월, 임대기간120개월, 준비및청산기간7개월)	경남 김해시 율하2 A-2BL	2,373억	475억	-
(주)우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	2017. 4.3	155개월 (공사28개월, 임대기간120개월, 준비및청산기간7개월)	경기 파주시 운정3지구 A-15BL	2,712억	542억	-
(주)용산대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사	2017. 11.23	142개월 (공사38개월, 임대기간96개월, 준비및청산기간8개월)	서울 용산구 한강로2가 2-350 일원	3,751억	752억	-
(주)대한제21호위탁관리부동산투자회사	2018. 2.21	41개월 (임대기간36개월, 준비및청산기간5개월)	홈플러스 울산동구점(울산시 동구 방어진 순환도로 637 소재)	1,599억	368억	-

(주)대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사	2018. 3.2	128개월 (공사25개월,임대기간96개월,준비및청산기간7개월)	경기 평택시 고덕지구 A-11BL	2,827억	566억	—
(주)서희대한스타힐스제2호위탁관리부동산투자회사	2018. 11.16	156개월 (공사30개월,임대기간120개월,준비및청산기간6개월)	경기 시흥시 장현지구 B-2BL	3,411억	682억	—

(*) 연환산 배당률, 우선주 기준

4. 자산운용전문인력에 관한 사항

성 명	생년 월일	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~)	—
조성우	77.05.10	대졸 (공학학사)	포스코건설 ('10.12~) 대한토지신탁 ('16.06~)	—
이상범	81.10.23	대졸 (공학·경영학)	대한토지신탁 ('07.01~)	—
권세환	81.05.24	대졸 (법학)	대한토지신탁 ('08.02~)	—
박나래	86.09.26	대졸 (경제학사)	대한토지신탁 ('10.02~)	—
김근석	82.05.30	대학원졸 (금융공학)	솔로몬저축은행 ('09.11~) 대한토지신탁 ('15.03~)	—
정희진	86.01.08	대졸 (부동산학)	신영자산관리 ('14.02~) 대한토지신탁 ('19.07~)	—
원대한	93.02.04	대졸 (도시공학)	대한토지신탁 ('18.12~)	—

5. 자산관리위탁계약의 개요

가. 계약기간 : 자산관리위탁계약의 기간은 본 계약 제 17조에 따라 중도 해지되거나 위탁자가 청산종결하지 않는 이상 본 계약의 효력발생일로부터 본 리츠의 청산등기일까지로 합니다.

나. 자산관리위탁보수

(1) 위탁보수

(가) 건설 기간(30개월) : 금 330백만원(VAT별도)

(나) 임대 기간(126개월) : 금 1,386백만원(VAT별도)

(2) 보수의 지급방식

(가) 건설 기간(30개월) : 해당 분기 마지막 월 20일

(나) 임대 기간(126개월) : 해당 분기 마지막 월 20일

다. 주요업무

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

(1) 부동산의 취득·임대·임차·관리·개량 및 처분에 관한 업무

(가) 부동산의 취득·개발·임대·임차·관리·개량 및 처분을 위한 위탁자의 의사결정에 필요한 평가자료(실사보고서를 포함하되 이에 한정하지 아니한다. 이하 같다)를 작성하고 제공하는 일

(나) 부동산의 취득·개발·임대·임차·관리·개량 및 처분을 위한 각종 계약을 협상하고 작성하며 체결하는 일

(다) 부동산 취득·개발·임대·임차·관리·개량 및 처분과 관련한 시행방안 및 세부업무절차를 수립하는 업무·시행

(라) 부동산 개발사업 관련 제반 업무(각종 인·허가 취득, 설계·건설 등 건축공정 관리, 감리, 준공검사 등)의 진행

(마) 부동산의 취득·개발·임대·임차·관리·개량 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 일

(바) 부동산의 관리를 위하여 관계 법령에서 요구하는 관리자를 선임하고 유지하는 일

(사) 부동산을 위한 보험에 가입하고 유지하는 일

(아) 기타 부동산의 취득·개발·임대·임차·관리·개량 및 처분에 필요한 부수 업무(사후관리 업무 포함: 임대료·관리비·기타 비용의 청구, 임대차목적물의 보수, 임차인의 귀책으로 인한 해지 등)

- (2) 부동산투자회사법 제29조에 따른 차입 및 사채발행에 관한 업무
 - (가) 차입 및 사채발행에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 일
 - (나) 차입 및 사채발행에 관한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 일
 - (다) 차입 및 사채발행과 차입금 및 발행사채를 상환하는 일
 - (라) 기타 차입 및 사채발행에 필요한 업무

- (3) 자산관리에 관한 일반적인 업무
 - (가) 위탁자의 자산운용에 관한 매 사업연도의 사업계획을 수립하여 필요한 예산정보 및 관련자료와 함께 위탁자에게 제출하는 일
 - (나) 일반사무수탁회사의 매분기 결산기 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련 자료 제공
 - (다) 위탁자의 주식 내지 사채 판매시의 위탁자와의 협의에 의한 주간사 등의 선정과 투자설명서 작성자료 제공
 - (라) 위탁자의 의사결정을 지원하는 일
 - (마) 독립된 업무담당자에게 업무를 지시하거나 독립된 업무담당자로부터 업무를 지시받거나 독립된 업무담당자와 업무를 협조하는 일
 - (바) 부동산관리 회사, 시설관리 회사 등 채수탁 회사를 선정하고 감독하는 일
 - (사) 일반사무수탁회사의 부동산투자회사법 등 관련법령이 정하는 바에 따른 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공
 - (아) 위탁자의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산의 관리 운용 업무와 관련한 실무사무의 수행
 - (자) 기타 자산관리자가 자산관리를 위하여 필요하다고 합리적으로 판단하는 업무(당 리츠에게 제3자로부터 제기된 소의 응소 및 자산관리를 위하여 필요한 위탁자의 소 제기에 필요한 제반 업무 포함)

- (4) 기타 위 항의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침에 명시된 업무

II. 자산보관기관에 관한 사항

1. 자산보관기관의 개요

가. 명 칭 : 엔에이치투자증권 주식회사

나. 주 소 : 서울특별시 영등포구 여의대로 60 엔에이치투자증권빌딩

다. 연 혁

- 1969년 한보증권주식회사 설립
- 1975년 한국증권거래소 상장
- 1995년 LG증권으로 상호변경
- 2005년 LG투자증권과 우리증권 합병 후 우리투자증권으로 상호변경
- 2014년 우리투자증권과 NH농협증권 합병으로 NH투자증권으로 상호 변경

라. 자본금에 관한 사항

(기준:2018.12.31 기준)

주요주주	소유주식수	소유비율 (%)	비고
농협금융지주	138,195,501	49.11	보통주기준
기타	143,213,386	50.89	
계	281,408,887	100.00	

마. 고객 및 수탁고 현황

(단위 : 억원, 2018.12.31 기준)

구 분		연도		
		2016	2017	2018
신탁가액	수탁고	297,868	327,484	334,068
	계약수	35,157	35,922	31,743

2. 자산보관위탁계약의 개요

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

나. 위탁보수

- 1) 건설기간 중 보수 연간 금 삼천만원(₩30,000,000원) (VAT 별도)
- 2) 운영기간 중 보수 연간 금 삼천만원(₩30,000,000원) (VAT 별도)
- 3) 보수의 지급방식 : 해당 분기 종료 후 칠(7)영업일 이내에 지급합니다. 단, 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 90일을 기준으로 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다.

다. 주요 업무

1) 부동산의 보관 및 관리

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

2) 증권의 보관 및 관리

- ① 증권의 양도 및 보관. 단, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제 308조에 따른 예탁대상증권 등으로 지정된 증권은 지체없이 한국예탁결제원에 예탁하여야 합니다.
- ② 증권에 관한 각종 권리 행사, 증권에 대해 인정되는 배당금, 원리금 기타 각종 금원의 수령
- ③ 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

3) 현금의 보관 및 관리

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

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

Ⅲ. 사무수탁회사에 관한 사항

1. 사무수탁회사의 개요

가. 명칭 : (주)국민은행

나. 주소 : 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 26

다. 연혁

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

라. 자본금에 관한 사항

(2018.12.31 기준)

주요주주	소유주식수(주)	소유비율(%)	비고
KB국민지주	404,379,116	100.00	
계	404,379,116	100.00	

마. 고객 및 수탁고 현황

(단위 : 억원, 2018.12.31 기준)

구 분		연도		
		2016	2017	2018
신탁가액	수탁고	901,664	971,079	1,120,865
	거래처 수	52	58	73

2. 수탁받은 주요 업무내용

가. 주요 계약 내용

- 1) 계약기간 : 계약체결일로부터 위탁사의 청산종료일 또는 계약 해지일까지
- 2) 위탁보수
 - ① 건설기간 중 보수 연간 금 육천만원(₩60,000,000-)(VAT 별도)
 - ② 운영기간 중 보수 연간 금 육천만원(₩60,000,000-)(VAT 별도)
 - ③ 보수의 지급방식 : 매 분기마다 위탁보수를 해당 분기 종료 후 칠(7)영업일 이내에 지급하기로 합니다. 단, 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 당해 분기의 일수를 기준으로 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다.

나. 주요 업무

- 1) 발행주식의 명의개서에 관한 업무
 - ① 주주명부 및 이에 부수되는 장부의 작성 및 관리
 - ② 발행주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산 표시 또는 말소
 - ③ 주주에 대한 제반 통지
- 2) 주식발행에 관한 사무
 - ① 주권의 발행 및 교부
 - ② 예비증권 등의 보관 및 관리
 - ③ 증자 및 감자와 관련한 사무
- 3) 운영에 관한 사무
 - ① 사업자등록의 관리, 등기 관련 업무
 - ② 이사회 및 감사의 업무수행과 관련하여 필요한 실무업무의 보조
 - ③ 관련 수탁회사에 대한 보수의 계산, 통지 및 관리
 - ④ 이사회 및 주주총회의 소집 및 개최에 관한 업무
 - ⑤ 회의의 준비, 진행협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영에 관한 사무
 - ⑥ 이사회 및 주주총회의 의사록 작성 및 배포
- 4) 계산에 관한 사무
 - ① 위탁자의 결산서류(재무상태표, 손익계산서 및 금전분배에 관한 계산서 등) 및 그 부속 명세서의 작성
 - ② 위탁자의 매월 현금흐름표 작성(세무대리인의 자문을 받아 작성)
 - ③ 위탁자의 매 분기 투자보고서 및 매 사업연도 사업보고서 작성 업무지원
 - ④ 위탁자 운용자산의 순자산가치 및 신주 발행가액의 산정
 - ⑤ 회계감사 수감

5) 세무에 관한 업무

- ① 법인세, 부가가치세 및 간주매출부가세의 계산, 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조(단, 세무대리업무는 위탁자가 지정한 세무대리인이 수행하며 수탁자는 세무대리인의 세무대리업무 지원을 위하여 관련자료의 제공업무를 수행한다)
- ② 임원 보수, 용역비용 등의 지급에 따른 소득세의 원천징수, 신고 및 납부 업무보조
- ③ 상기 ①항 및 ②항에서 규정한 업무와 관련된 세무당국 등에 대한 신청서, 보고서 작성 및 제출업무 보조
- ④ 기타 보조업무 중 자산관리회사와 별도로 합의된 상기 ①항 내지 ③항 이외의 업무

6) 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무

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

7) 해산 및 청산업무

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

IV. 위탁보수 등에 관한 사항

구 분	지급대상	지급금액	지급시기	비 고
자산관리 수수료	대한토지 신탁(주)	(가) 건설 기간(30개월) : 금330백만원(VAT별도) (나) 임대 기간(126개월) : 금1,386백만원(VAT별도)	매분기	—
자산보관 수수료	엔에이치 투자증권(주))	가) 건설기간 중 : 연 30,000,000원 (VAT별도) 나) 운영기간 중 : 연 30,000,000원 (VAT별도)	매분기	—
사무수탁 수수료	우리펀드서 비스(주)	- 건설기간 중 : 연 60,000,000원 (VAT별도) - 운영기간 중 : 연 60,000,000원 (VAT별도)	매분기	—
회계용역 수수료	지성 회계법인	100,000,000원 (VAT별도)	유상증자 시행시	LH공모 사업계획서 포함
법률자문 수수료	H&P 법률사무소	70,000,000원 (VAT별도)	유상증자 시행시	임차인 법률협의 포함
사업성평가 용역수수료	미래새한 감정평가 법인	40,000,000원 (VAT별도)	유상증자 시행시	수요조사 분석보고서 포함

제4부 기타 필요한 사항

I. 주주의 권리에 관한 사항

1. 의결권에 관한 사항

주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있으며, 당해 회사는 주주총회의 소집을 통지하거나 주주의 청구가 있는 때에는 총회의 소집통지서에 주주의 서면에 의한 의결권행사 행사에 필요한 서면과 참고자료를 첨부할 것입니다. 서면에 의하여 의결권을 행사하고자 하는 주주는 당해 회사로부터 송부 받은 서면에 필요한 사항을 기재하여, 총회일의 전일까지 회사에 제출하여야 합니다. 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 주주총회에 출석하여 행사한 의결권의 수에 산입하게 됩니다.

2. 배당에 관한 사항

가. 배당가능이익

당해 회사는 부동산투자회사법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 이익을 초과하여 배당할 계획이며(초과배당), 그 구체적 기준에 대하여는 정관 제52조에서 규정하였습니다.

나. 배당정책

재무분석 보고서일 현재 시행중인 부동산투자회사법에 따르면 부동산투자회사는 감가상각비의 일정범위내에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으며 위탁관리 부동산투자회사는 상법 제 458조의 규정에 의한 이익준비금 적립의무가 없습니다. 이에 따라 회사는 매기 당기순이익의 전액(100%)과 감가상각비의 100%를 현금으로 배당한다고 가정하였습니다.

한편, 운영기간 종료후 매각시 매각금액에서 부동산장부금액, 매각관련비용등을 차감하여 산정되는 매각차익에 대해서 우선주가 IRR이 5.35%에 도달할 수 있는 추가배당금을 우선 배당 받으며 나머지 금액은 전액 보통주에게 배당하는 것으로 가정하였습니다.

다. 예상이익배당률

(단위 : 백만원)

사업단계	사업기간	보통주(민간)		우선주(모리츠)	
		배당	IRR	배당	IRR
개발기간	01기	—	0.00%	—	0.00%
	02기	—	0.00%	—	0.00%
개발/운영	03기	—	0.00%	—	0.00%
운영기간	04기	—	0.00%	—	0.00%
	05기	—	0.00%	—	0.00%
	06기	—	0.00%	—	0.00%
	07기	—	0.00%	—	0.00%
	08기	—	0.00%	—	0.00%
	09기	—	0.00%	—	0.00%
	10기	—	0.00%	—	0.00%
	11기	—	0.00%	—	0.00%
	12기	—	0.00%	—	0.00%
	13기	—	0.00%	—	0.00%
자본금 회수		35,002		61,025	
부동산매각손익 배당액		17.75%	258,118	5.35%	59,211

라. 배당금 지급시기 및 결정방법

- 1) 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 매년 12월 31일에 종료할 계획입니다.
- 2) 배당금은 정기주주총회 또는 이사회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 말 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금은 이익배당을 위한 정기 주주총회일 또는 이사회의 결의를 한 날부터 1개월 이내에 지급할 계획입니다.

3. 기타사항 (장부·서류의 열람)

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

II. 과세처리에 관한 사항

1. 발행회사에 대한 과세

가. 부동산 취득에 대한 취득세

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

나. 등록면허세

부동산투자회사의 설립등기에 대한 등록세율은 지방세법 제28조 제1항 제6호의 규정에 의하여 출자금액(또는 출자가액)의 1,000분의 4의 세율이 적용되며, 이와 같은 등록면허세에 지방세법 제151조 제1항 제2호의 규정에 의하여 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 부담하여야 합니다.

다. 법인세

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

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

라. 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

1) 재산세

지방세특례제한법 제31조(임대주택 등에 대한 감면) 제3항에 의하여 2018년 12월 31일까지 임대사업자 등이 국내에 2세대 이상의 임대용 공동주택을 건축·매입하거나 오피스텔을 매입하여 과세기준일 현재 임대 목적에 직접 사용하는 경우에는 전용면적 40제곱미터에서 60제곱미터 이하인 임대목적의 공동주택 또는 오피스텔에 대하여는 재산세의 100분의 50을 경감하고, 「지방세법」 제146조 제2항에 따른 지역자원시설세를 면제합니다. 또한 전용면적 60제곱미터에서 85제곱미터 이하인 임대목적의 공동주택 또는 오피스텔에 대하여는 재산세의 100분의 25를 경감하며 2021년 12월 31일까지 재산세를 감면합니다.

2) 지방교육세

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

3) 재산세 도시지역분

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

2. 주주에 대한 과세

가. 배당소득

1) 법인

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

2) 거주자

거주자가 부동산투자회사로부터 받는 배당소득에 대하여 다음과 같이 과세합니다.

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

세율을 적용받게 됩니다.

나. 양도소득

거주자가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 주권상장법인의 주식 등으로서 소유주식의 비율·시가총액 등을 감안하여 대통령령으로 정하는 대주주가 아닌 자가 같은 법에 따른 증권시장에서의 거래에 의해 양도하는 것에는 소득세법 제94조 제1항 제3호 가목 및 다목에 의해 양도소득세가 부과되지 않습니다.