

투 자 설 명 서(안)

이 회사의 존속기한은 별도로 설정되어 있지 않으나 2043년경에 해산할 계획을 가지고 있습니다. 따라서 부동산의 매각 지연 등으로 인하여 적기에 해산할 수 없을 경우 등으로 인한 투자위험이 존재합니다.

1. 회 사 명 : 주식회사 경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사

본 점 소 재 지 : 경기도 수원시 권선구 권중로 45 (권선동)

(전 화) : 031-738-4928

대 표 이 사 : 한 정 수

2. 모 집 가 액 : 10,000원

3. 모 집 한 주 식 의 종 류 및 수 : 우선주식 4,160,000주

보통주식 1,030,000주

4. 청 약 기 간 : 2019. 1. 28.

5. 청 약 장 소 : 경기도 수원시 권선구 권중로 45 (권선동)

6. 납 입 기 일 : 2019. 2. 28.

7. 납 입 장 소 : KEB하나은행 여의도금융센터지점

8. 투 자 설 명 서 비 치 및 공 시 장 소 : 경기도 수원시 권선구 권중로 45 (권선동)

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 (주)	주당 발행가액 (원)	모집총액 (원)
모집(사모)	기명식 우선주식	4,160,000	10,000	41,600,000,000
모집(사모)	기명식 보통주식	1,000,000	10,000	10,000,000,000
발기인출자(*)		30,000	10,000	300,000,000
합 계		5,190,000		51,900,000,000

(*) 발기인출자는 2018. 03. 26. 회사 설립 시 납입 완료하였고, 2019. 2. 8에 경기도시공사에서 매수함.

(**) 상기 주식에 대한 모집은 2019. 2. 8. 완료함

2. 모집의 방법

모 집 대 상		주식수 (%)	주당 모집가액 (원)	모집총액 (원)	비고
발기 인출 자(*)	교보증권(주)	5,900주 (0.11%)	10,000	59,000,000	현금
	베스트에스피씨(주)	6,000주 (0.12%)	10,000	60,000,000	현금
	서울투자운용(주)	9,000주 (0.17%)	10,000	90,000,000	현금
	우양태	9,100주 (0.18%)	10,000	91,000,000	현금
1차 유상 증자 (사모)	주택도시기금	4,160,000주 (80.15%)	10,000	41,600,000,000	현금
	경기도시공사	1,000,000주 (19.27%)	10,000	10,000,000,000	현금
합 계		5,190,000주 (100%)	10,000	51,900,000,000	현금

(*) 발기인출자 부분은 2018. 03. 26. 회사설립 시 출자한 후, 2019. 2. 8. 경기도시공사가 양수 완료함

(**) 상기 유상증자는 2019. 2. 8. 완료함

3. 인수에 관한 사항

해당사항 없음

4. 모집의 조건

항 목	내 용
모 집 주 식 의 수	5,190,000주(*)
주 당 모 집 가 액	10,000원
청 약 단 위	1 주
청 약 기 일	2019년 1월 28일 완료
청 약 증 거 금	100%
납 입 기 일	2019년 2월 8일 납입 완료
배 당 기 산 일 (결 산 일)	매년 1월 1일(12월 31일) - 설립년도 : 설립일(12월 31일) - 청산년도 : 1월 1일(당해 회사 청산일)

* 본 건 모집은 2019. 2. 8. 완료됨

5. 모집의 절차

가. 공고의 일자 및 방법

부동산투자회사법 제14조의8 제3항에 따라 총자산의 전부를 「주택법」 제2조 제3호의 공동주택의 개발 후 임대사업에 투자할 계획이므로 사모로 진행될 예정인 바, 공고는 이루어지지 않으며, 각 투자자들에게 개별적으로 청약 일정이 통보됩니다.

나. 청약방법

- 모든 청약자는 “금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률”에 의한 실명자이어야 하며, 해당 청약사무취급처에 소정의 주식 청약서를 작성하여 청약증거금과 함께 제출하여야 합니다. (단 기관투자자는 청약증거금이 면제됨)
- 청약은 해당 청약사무취급처에서 사전에 정하여 공시하는 청약방법에 따라 청약 가능하며, 최저 청약한도는 10주이며, 최고청약한도는 5,190,000주입니다.
- 청약은 2019년 1월 28일에 실시하여 완료되었습니다.

다. 청약취급처

당해 회사의 본점 (경기도 수원시 권선구 권중로 46(권선동))

라. 청약결과 배정방법

사모로 진행되므로 청약 주식 수대로 배정됩니다.

마. 주권교부에 관한 사항

주권의 발행 및 교부에 관하여는 납입절차가 완료된 후 개별 통보합니다.

6. 기타 모집에 관한 사항

가. 주권교부일 이전의 주식양도의 효력

주권교부일 이전에 주식 양도 시에는 회사에 대하여 지명채권의 양도에 관한 일 반원칙에 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

2019. 2. 8. / KEB하나은행 여의도금융센터지점에서 납입 완료됨

라. 기타의 사항

해당사항 없음

II. 기타 투자자보호에 필요한 사항

1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

회사는 신주발행을 사모형식으로 모집하며 부동산투자회사법 제20조 제1항, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제390조 제1항에 따른 상장규정의 상장 요건을 갖추게 되기 전까지는 증권거래소에 상장할 계획이 없으므로, 환금성 및 유동성이 제한될 수 있습니다.

2. 기타 중요한 사항

- 가. 당해 회사는 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 받은 후 신주모집이 완료되는 즉시 국토교통부장관에게 부동산투자회사법 제10조의 “최저자본금준비기간” 내에 최저자본금이 준비완료 되었음을 통지할 예정입니다.
 - 나. 회사는 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 받지 못하는 경우에는 기존 주주가 아닌 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없으므로 이러한 경우에 한하여 주식의 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, 역부채 효과 위험, 재해 등 불가항력에 대한 위험 등)
 - 3) 환금성 및 유동성 관련 위험(환금성 등 주식 관련 위험, 유동성 관련 위험)
 - 4) 회사 경영 및 운영 등 기타 위험(대리인 및 이해상충 관련 위험, 제도 변화관련 위험, 현금 및 증권의 운용관련 위험)
- ※ 상기 투자와 관련하여 고려하여야 하는 사항에 대한 자세한 설명은 본 투자 설명서 「제2부「III.투자방침 및 이익 등의 분배방법」의 「3.투자과 관련된 위험」을 참조하시기 바랍니다.

제2부 발행인에 관한 사항

I. 회사의 개황

1. 회사의 사업목적

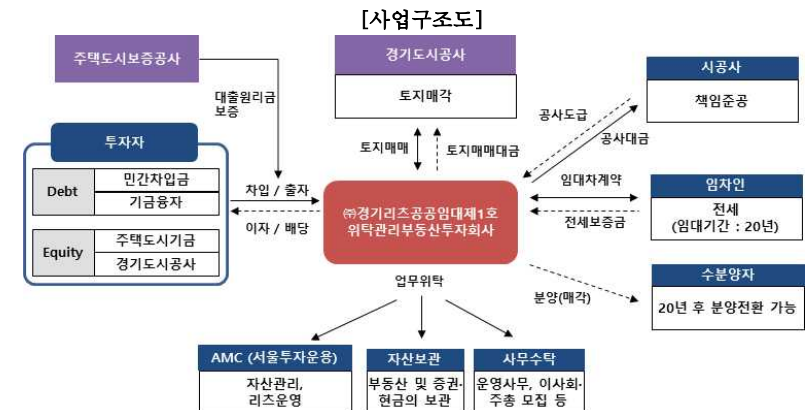
- 가. 명 칭 : 주식회사 경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사
- 나. 설립일 : 2018. 03. 26.
- 다. 소재지 : 경기도 수원시 권선구 권중로 46(권선동)

2. 회사의 설립취지 및 그 성격

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 회사로서 국토교통부(주택도시보증), 경기도시공사, 기관투자자가 공동투자협약을 체결하고 체결한 대상 기관으로부터 자금을 확보하여 경기도시공사가 조성한 택지를 취득하고 시공사를 선정하여 공동주택을 건설, 임대 운영, 관리, 임대기간 종료 후 분양(매각)을 계획하고 있으며, 분양 후 청산을 통하여 주주에게 배당하는 것을 목적으로 합니다. 조성 원가 이하로 토지를 매입하는 등의 방법으로 주택가격이 연 1.5%만 상승 하여도 8.92%이상의 주주 수익이 발생할 수 있도록 사업성을 확보하여 사업구조를 표준화함으로써 투자자들에게 안정적인 투자수익을 제공하여 부동산 간접투자제도의 정책 및 활성화에 이바지함을 목적으로 하고 있습니다.

3. 회사의 구조

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



4. 주식에 관한 사항

발행할 주식의 총수	최저자본금준비기간 이내에 발행하는 주식의 총수	발행가액
40,000,000주	5,190,000(*)	51,900,000,000원

(*)상기 주식은 2019. 2. 8. 출자 완료된 사항입니다.

5. 주식사무에 관한 사항

결산일	매년 12월 31일	정기주주총회	매 결산기 종료 후 3월 이내
주주명부폐쇄시기	이사회 결의로 3월을 초과하지 아니하는 범위 내	공고계재 신문	한국경제신문
주권의 종류	보통주	명의개서업무	일반사무수탁회사

6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유

- 가. 존속기간을 정한 경우 그 존속기간의 만료 (단, 현재 회사 정관상 존속기간은 규정되어 있지 않음)
- 나. 주주총회의 결의
- 다. 합병
- 라. 파산
- 마. 법원의 해산명령 또는 해산판결
- 바. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
- 사. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
- 아. 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 주식가치 하락에 따른 자본손실 위험이 있습니다.

II. 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

1. 발기인에 관한 사항

성명	법인등록번호 (주민등록번호)	주요경력 또는 연혁	비고
교보증권 주식회사	110111-0018089	1949년 회사설립(구 대한증권) 1994년 교보증권으로 상호 변경 1999년 코스닥시장 등록 2002년 증권거래소 상장 2009년 창립 60주년	-
베스트 에스피씨(주)	110111-4259762	2010년 베스트에스피씨(주) 설립	-
서울투자운용 주식회사	110111-6106234	2016년 6월 29일 서울투자운용(주) 설립	-
우양태	700314-1*****	특이사항 없음	-

2. 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	주민등록번호	주요경력	비고
대표이사	한정수	750122-2*****	교보증권	-
기타비상무이사	윤성국	840528-1*****	교보증권	-
기타비상무이사	정도영	850428-1*****	교보증권	-
감사	김수현	720530-1*****	도원회계법인	-

3. 임원의 보수지급기준

임원보수는 이사 3인에 대해서는 무급이며, 감사에 대해서는 30만원/월을 지급합니다.

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 부동산투자회사법에 따라 설립되는 회사로서 국토교통부(주택도시보증공사), 경기도시공사, 기관투자자가 공동투자협약을 체결하고 체결한 대상 기관으로부터 자금을 확보하여 경기도시공사가 조성한 택지를 취득하고 태영컨소시엄인 시공사를 선정하여 공동주택을 건설, 임대 운영, 관리, 임대기간 종료 후 분양(매각)을 계획하고 있으며, 분양 후 발생한 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 합니다. 관련법령에 따라 조성원가 이하로 토지를 매입하고, 블록별 사업성을 고려한 포트폴리오를 구성하는 등의 방법으로 주택가격이 연 1.5%만 상승 하여도 8.92%이상의 출자자 수익이 발생할 수 있도록 사업성을 확보하여 사업구조를 표준화함으로써 투자자들에게 안정적인 투자수익을 제공할 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, 개발, 임대, 운영, 관리, 처분 등의 업무를 서울투자운용(주)로 하여금 대행하도록 하고 기타 여유자금은 당해 회사의 이사회에서 운용방침을 정하여 서울투자운용(주)를 통해 운용할 계획입니다.

회사는 부동산투자회사법령 및 회사 정관의 규정에 따라 대상 자산을 취득하여 개발 및 임대 운용하고, 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 내부통제 기준 등 기본적인 절차와 기준 등을 제정하여 시행할 것입니다.

가. 부동산의 매입

당사는 경기도시공사에서 조성한(또는 조성중인) 아래 전국 2곳 공동주택용지를 택지개발업무처리지침 및 공공주택업무처리지침 등에서 정하는 공급가격으로 매입할 예정입니다.

리츠	지구명	블록	용도	부지면적 (m ²)	공급가 (억원)	매입가 (억원)	비율*
경기리츠 제1호	다산진건	B-1	공동주택 개발부지	32,553	481	481	100%
	다산지금	A-2		37,511	552	552	100%
합 계					1,033	1,033	

* 공급가 대비 매입가격을 의미합니다.

* 취득세는 별도입니다.

나. 부동산의 개발

- 1) 당사는 매입 부동산의 자산 가치를 극대화시키기 위하여 공동주택을 신속할 계획입니다.
- 2) 공동주택 건축을 위해 책임준공이 가능한 태영건설 컨소시엄을 시공사로 선정하여 시공사의 보증금 납입 또는 공사이행 보증보험 가입을 하도록 하여 준공에 대한 안정성을 확보하여 안정적인 투자수익을 확보할 수 있는 기반을 다질 계획입니다.

다. 부동산의 운영 및 관리

- 1) 당사는 2020년부터 입주자 모집을 개시하여, 임대운영 효율도를 높일 계획입니다.
- 2) 원활한 임대운영, 관리를 위해 (주)서울투자운용을 자산관리자로 선정하여, 사업기간 내 임대운영, 매각업무 등을 위탁할 계획이며, 전문적이고 체계화된 관리시스템을 수립하여 효과적인 임대운영 및 원활한 매각이 가능할 것으로 판단됩니다.

라. 부동산의 처분

- 1) 당해 회사는 한시적인 명목 회사로 청산시점에 배당 가능한 사업수익률을 확보 하여야 하나 임대기간 종료 후 부동산에 매각 위험이 상존합니다. 따라서 당사는 계획적인 매각전략을 세워 부동산을 매각할 계획입니다.
- 2) 20년 전세 임대기간 종료 후 부동산은 일반매각을 진행할 계획입니다.
- 3) 일반매각 가격은 매각당시에 감정평가를 실시하여 산출된 감정평가액 수준으로 결정됩니다.
- 4) 서울투자운용(주)은 자산관리자로서, 자산의 원활한 매각을 위해 적극적인 노

력을 시행할 것으로 판단됩니다.

5) 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. 주요 투자 대상 및 자금 조달 및 사업 운영 계획

조성원가(백만원)		자금조달(백만원)	
구분	금액	구분	금액
택지비	104,720	입대보증금	125,727
공사비	273,520	일반차입	233,711
기타(자본화)비용	16,658	기금차입	101,680
관관비,간접비		우선주	41,600
위탁수수료 등	1,468	보통주	10,300
임대비용	116,652	-	-
계	513,018	계	513,018

(주)상기 타인자본(민간)은 중도상환 금액을 제외한 전체 차입액임.

- 1) 당사가 편입하는 부동산은 경기도시공사가 조성중인 다산진건 B-1 BL, 다산지금 A-2 BL 부동산입니다.
- 2) 당사의 자산운용은 부동산과 현금(투자 이후에 발생하는 임대료, 처분수입 및 기타 현금) 등으로 운용될 계획이며, 부동산의 임대, 관리, 매각 업무와 현금 운용 등에 관한 사항은 당사의 이사회에서 운용방침을 정하여 자산관리회사인 서울투자운용(주)를 통해 운용할 계획입니다.
- 3) 본 부동산 자산운용의 기본 방침은 매입, 개발, 임대, 매각, 상환으로 대별되는 바, 첫째, 영업인가 후 증자 및 대출을 통하여 사업개시 시점에 대상 사업부지를 매입할 계획입니다. 본 사업부지는 철거 및 명도 등의 문제없이 경기도시공사로부터 사전에 정해진 가격에 원활히 매입할 수 있을 것으로 예상됩니다. 둘째, 부동산 매입 후 사업계획서상 개발계획에 따라 전용면적 기준 84㎡ 이하 공동주택 및 부속시설로 건축물을 신축할 계획으로서 본 택지의 용도 및 규제에 맞추어 개발할 예정입니다. 셋째, 시공사의 보증금 납입 또는 공사이행 보증보험 가입을 통하여 준공에 대한 안정성을 확보할 것이며, 당사가 개발기간 중 근린생활 시설을 적정 가격으로 분양할 예정입니다. 넷째, 착공 후부터 입주자 모집을 개시하여, 준공 4개월 후까지 입주를 완료

할 계획이며, 서울투자운용(주)가 20년간 전세로 임대운영 후 분양(매각) 할 계획입니다.

다섯째, 일반매각을 통해 발생한 수익을 주주에게 배당할 계획입니다.

- 4) 당사는 상기한 구조로 부동산을 매입, 개발, 임대, 매각하여 대출금 등을 상환하고 안정적인 현금흐름 및 투자수익률을 실현할 계획입니다.

나. 투자대상자산

당사는 경기도시공사가 조성중인 다산진건 B-1 BL, 다산지금 A-2 BL 을 관련 법령(택지개발업무처리지침, 공공주택업무처리지침 등)에 의거하여 선정된 공공 가격으로 매입할 계획입니다.

리츠	지구명	블록	용도	부지면적 (㎡)	공급가 (억원)	매입가 (억원)	비율*
경기리츠 제1호	다산진건	B-1	공동주택 개발부지	32,553	481	481	100%
	다산지금	A-2		37,511	552	552	100%
합 계					1,033	1,033	

* 공급가 대비 매입가격을 의미합니다.

* 취득세는 별도입니다.

다. 사업 개요

1) 사업개요

내역		다산진건 B-1BL	다산지금 A-2BL
개발 계획	대지위치	경기도 남양주시 다산동 일원	경기도 남양주시 다산동 일원
	대지면적	32,553.0㎡	37,511.0㎡
	난방방식	지역난방	지역난방
	건폐율	14.63%	15.28%
	용적률	219.90%	204.98%
	구조	철근콘크리트 (벽식)구조	철근콘크리트 (벽식)구조
	지붕형식	평지붕	평지붕
	공급세대수	651세대	961세대
	공급면적	70,838.73㎡	75,804.02㎡
평형구성(㎡)	72, 84형	51, 59형	
개발비용	토지비	49,149백만원	55,571백만원
	공사비	115,351백만원	131,421백만원
	기타비용	44,874백만원	
	합계	396,366백만원	

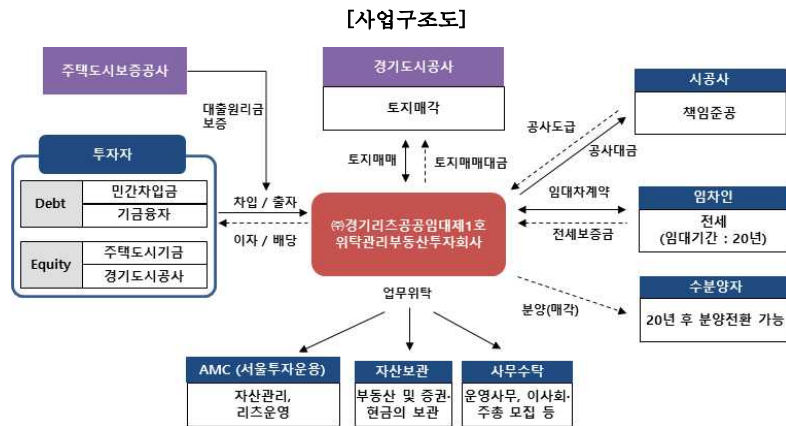
(*1) 기타비용은 건설자금이자, 관매·간접비, 기타 용역수수료 등 포함(설립사무처 준공시 까지 소요된 제반비용)

내역	다산진건 B-1 BL	다산지금 A-2 BL
리츠설립		2018년 3월
사업승인신청		2018년 8월
인허가소요		약 4개월
기금출자심의 승인		2019년 11월 28일
국토교통부 영업인가		2019년 1월 15일
20년 장기전세임대 구조로 사업구조 변경		2019년 4월-10월
변경 기금출자심의 승인		2019년 11월
국토교통부 변경 영업인가		2019년 11월
토지 매매		2019년 12월
착공시작		2020년 2월
공사기간		31개월
모집개시		2020년
준공일		2022년 8월
임대운영기간		240개월
분양(매각)		2043년 2월
청산일		2043년 5월

나. 사업특성

본 사업은 리츠가 사업시행자로서 경기도시공사로부터 택지를 매입하여 공공임대주택을 건설 및 20년간 전세로 임대 운영 후 일반매각 예정이며 세부 사업구조는 다음과 같습니다.

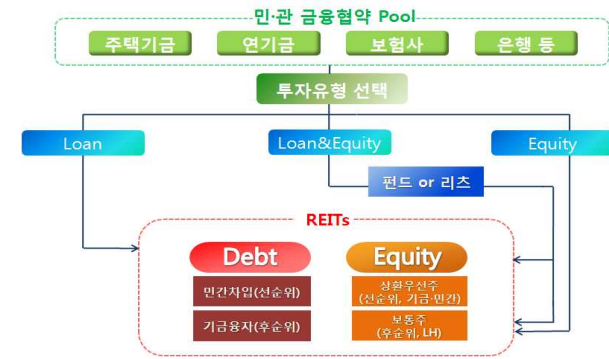
1) 매입 구조



- ① 본 사업은 부동산투자회사법에 따라 설립되는 회사로서, 다수의 투자자들로부터 자금을 확보하여 대상 부동산을 개발할 계획입니다.
- ② 개발 기간 중 필요사업비에 대해 자본금 및 주택도시기금 차입, 일반차입 등으로 조달할 예정입니다.

자금조달 구조	금액(억원)	비율(%)	
임대보증금	1,257	24.51%	
일반차입(선순위)	2,337	45.56%	
기금용자(후순위)	1,017	19.82%	
자본금	주택도시기금(우선주)	416	8.11%
	경기도시공사(보통주)	103	2.01%
합 계	5,130	100.0%	

<투자협약구조>



- ③ 공동투자협약은 개방형으로 운영, 협약을 원하는 기관은 투자협약서에 날인하는 방식으로 국토교통부, 경기도시공사, 기관투자자가 공동투자협약을 체결합니다.
- ④ 협약참여자는 개별사업의 정보제공 및 참여제안을 받고 일정기한 내에 참여 여부를 통보하고, 참여여부 통보자에 한하여 입찰참여자격 부여됩니다.
- ⑤ 주택기금은 임대주택리츠에 일정비율 이상 출자·용자하고, 주택기금의 대출은 주택도시보증공사의 지급보증을 받으며 출자·용자 및 손익배분비율은 개별사업의 세부사업약정서에서 정할 예정입니다.
- ⑥ 본건 사업 인허가는 완료되었으며, 착공 후 공사기간은 약 31개월로 계획되어 있습니다.
- ⑦ 태영건설 컨소시엄을 시공사로 선정하여 시공사의 보증금 납입 또는 공사이행 보증보험을 가입하도록 하여 준공에 대한 안정성을 확보할 예정입니다.
- ⑧ 착공 후부터 입주자 모집을 개시하여, 준공 4개월 후 입주 완료를 계획하고 있으며, 자산관리회사인 서울투자운용이 20년간 전세로 임대 운영 후 분양(매각)할 계획입니다.
- ⑨ 일반매각도 진행합니다.

다. 임대 운영 계획

- 본 사업의 임대운영계획은 법령에 의한 조건 내에서 전세조건을 결정하고 운영할 계획입니다.

공공주택특별법 시행령 제44조 5항

⑤ 장기전세주택으로 공급하는 공공임대주택의 최초의 임대보증금은 해당 임대주택과 그 유형, 규모, 생활여건 등이 비슷한 인근 주택의 전세계약금액을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 금액을 초과할 수 없다.

공공주택특별법 시행규칙 제30조

제30조(장기전세주택의 최초 임대보증금) 영 제44조제5항에서 “국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 금액”이란 공공주택사업자가 장기전세주택으로 공급하는 공공건설임대주택과 같거나 인접한 시·군 또는 자치구에 있는 주택 중 해당 공공임대주택과 유형, 규모, 생활여건 등이 비슷한 2개 또는 3개 단지의 공동주택의 전세계약금액을 평균한 금액의 80퍼센트를 말한다.

- 사업지별 전세 조건은 아래와 같습니다.

(단위: m², 호, 백만원)

사업지구	주택 평형	세대수	전세시세	전세보증금	시세대비비율
다산전진 B-1 BL	72형	112세대	261.30	208.77	79.9%
	84A형	322세대	304.26	243.10	79.9%
	84B형	112세대	304.15	243.02	79.9%
	84C형	29세대	304.26	243.10	79.9%
	84D형	28세대	304.26	243.10	79.9%
	84E형	48세대	304.26	243.10	79.9%
	소계	651세대			
다산지금 A-2 BL	51A형	140세대	2,391	182.72	76.41%
	51B형	28세대	2,395	183.00	76.41%
	59A형	515세대	2,764	211.18	76.41%
	59B형	168세대	2,779	212.32	76.41%
	59C형	110세대	2,769	211.57	76.41%
	소계	961세대			
총 계		1,612.세대			

- 본 건은 전세형태로 임대주택을 공급하여 월세 수입이 없으므로 2년마다 3.71%씩 증액하는 것으로 가정한 임대보증금을 통해 현금 부족위험을 통제할 계획입니다.
- ※ 임대보증금의 증액비율은 공공주택특별법 제49조 등에 따라 주거비 몰가지수, 인근 지역의 주택 임대료 변동률 등을 고려하여 5% 이내의 범위에서 결정예정

임대수입(백만원)		임대비용(백만원)	
임대수입	0	수선비	53,772
이자수입	5,191	임대관리수수료	13,943
		공가세대관리비	1,934
		장기수선충당금	14,778
		기타부동산관리수수료	6,524
		재산세 등	12,058
		기타 위탁수수료	4,934
		자산관리수수료	5,208
		기금이자	1,514
		민간이자	1,987
총 임대수입	5,191	계	116,652

라. 투자제한

- 1) 자산의 투자 · 운용에 관한 일반원칙
회사는 관련 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 취득 · 개발 · 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 최저자본준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 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 제 25조 및 동법 시행령에 의합니다.
부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사는 부동산을 취득한 후 부동산투자회사법 시행령 제26조 제1항이 정하는 기간 이내에는 이를 처분할 수 없습니다. 다만 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우 그밖에 투자자 보호를 위하여 부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우에는 그러하지 아니합니다.
- 3) 부동산 개발사업의 투자 및 여유자금 운영
회사는 위탁관리 부동산투자회사로서 총자산의 전부를 부동산개발사업에 투자할 수 있습니다. 또한 부동산개발사업에 투자·운영하지 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 서울투자운용(주)를 통해 운용할 계획입니다.

마. 재원조달금액 상세내역

1) 자본금 및 대출

회사는 자본금의 19.8%를 보통주, 80.2%를 우선주로 자본금의 5배의 상당액은 대출로 조달할 예정입니다. 단, 회사의 자본금 2배 초과 10배 이하의 대출을 위해서는 부동산투자회사법 제29조 제2항 단서에 따라 회사의 주주총회 특별결의가 요구됩니다. 부동산 투자회사의 재원조달내역은 다음과 같습니다.

(단위: 억원)

자금조달 구조		금액(억원)
임대보증금		1,257
일반차입(선순위)		2,337
기금융자(후순위)		1,017
자본금	주택도시기금(우선주)	416
	경기도시공사(보통주)	103
합 계		5,130

- TR. A

구 분	내 용
이자율	연 3.40 %
만기	대출약정일로부터 3년 6개월
이자지급조건	1개월 후급
차입방식	한도 인출 방식
상환조건	만기 일시 상환

주2) 기금차입 (후순위)

대출의 취급조건은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
융자한도	전용 60㎡이하 : 55,000천원 (2.3%) 전용 60㎡초과 85㎡이하 : 75,000천원 (2.8%)
융자이율	연 2.54 % (경기리츠1호 전용면적별 가중평균이율)
융자기간	임대기간 착수 후 5년 이내 상환
융자지급	기성급과 준공급으로 분할지급 원칙
상환방법	전액·일부 상환 또는 입주자 대환

주3) 우선주

회사는 본 주식 청약에 의해 2019. 2. 8. 자본금 416억원이 되도록 주택도시기금이 납입 자본으로 증자 완료하였습니다.

주4) 보통주

회사는 본 주식 청약에 의해 2019. 2. 8. 자본금이 103억원이 되도록 경기도시공사가 납입자본으로 증자 완료하였습니다.

IV. 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.

1. 일반 위험

가. 투자원금에 대한 손실의 위험

관계법령은 당해 회사와 같은 위탁관리부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서 전반적인 국가경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치는 액면가 이하로 하락하거나 청산 시 부동산의 시장가격이 최초 예상보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

나. 경기변동에 따른 위험

부동산 시장은 국내 경기 등에 민감하게 작용하므로 전반적인 국내 경기의 침체는 분양가 및 분양률에 불리하게 작용할 수 있습니다. 이로 인해 실제 배당금이 회사의 사업계획서상의 예상배당금보다 낮아질 수 있으므로 투자 시 유의하시기 바랍니다.

2. 특수위험

가. 부동산자산의 개발 · 운용위험 관리계획

당사가 사업부지를 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 i)부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등으로 인한 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 위험과 ii)부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입점토 시에 예상하지 못하였던 일정금액 이상의 추가지출을 발생시킬 수 있는 위험, iii)운영과 관련한 자료의 불충분이나 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험 등을 들 수 있습니다. 다만, 실제 위험 발생가능성 및 그 결과에 대해 사전 분석을 통한 위험 최소화 방안을 마련하고, 부동산 매매계약 체결 등의 과정에서 이러한 위험을 적극적으로 회피하도록 만전을 기하였습니다.

단, 당해 회사는 경기도시공사로부터 매매의 방식으로 부동산을 취득하며, 기타 가압류, 가치분 등 부동산에 대한 모든 부담은 소유권 이전등기 이전에 말소된 상태에서 매입할 예정입니다.

나. 부동산 개발 위험관리

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

1) 주택법상 사업계획승인 등의 위험

본 부동산을 개발하기 위한 주택법상 사업계획승인 등과 관련하여 사업계획승인 지연, 지구단위계획, 교통영향평가 기타 인허가상 위험요소들을 사전에 확인할 필요가 있습니다.

당해 회사는 이에 다수의 공동주택 설계 경험을 보유한 건축사사무소에 건축설계용역을 발주하고, 건축사사무소로 하여금 제반 인허가 사항을 검토하도록 할 계획입니다.

다만, 당 사업지는 경기도시공사에서 택지개발사업 등을 통해 조성한 사업지로서 사업대상지의 조성 및 확보에 신뢰를 가질 수 있습니다. 또한 기 사업추진 중인 타 사업지가 있는바, 이에 비추어 보면 안정적인 택지의 공급 및 사업추진을 예상할 수 있습니다. 공동주택을 건축하기 위한 일반적인 허가 절차인 건축심의, 사업계획승인 등 이외에는 과도한 법적인 규제 및 제한 사항이 없는 것으로 확인된 바, 본 사업계획에 맞추어 부동산을 개발하기 위한 사업계획승인을 취득하는데 별다른 문제가 없을 것으로 예상됩니다.

또한, 예측 불가능한 위험으로 인한 사업계획 일정 지연을 방지하기 위하여 사업계획승인과 관련된 업무를 조기에 진행 예정입니다.

2) 시공사의 잠재적 위험

당사는 개발사업의 목적물을 건설함에 있어 시공사의 자금경색, 파산 등의 이유로 공기를 제때 맞추지 못하거나 공사불능 상태에 빠지게 되면 회사의 배당 수익이 하락할 위험이 있습니다.

이와 관련하여 당사는 시공사의 보증금 납입 또는 공사이행 보증보험 가입을 통하여 기한 내 준공에 대한 안정성을 확보할 예정이며, 그럼에도 불구하고 제반 사항의 변동으로 시공사 관련 위험은 발생할 수 있습니다.

3) 재해 등 불가항력에 대한 위험

건설기간 중 예측할 수 없는 손해에 대해서는 건설공사보험, 공사이행보증보험 등을 통하여 부분함으로써 그 리스크를 헷지할 계획입니다. 단, 지진, 홍수 등 불가항력에 의한 손실이 있는 경우 이는 보험에 의해 부보되지 아니하므로 당해 회사의 수익에 직접적으로 영향을 미치게 되고 이에 따라 배당이 감소될 수 있습니다.

다. 부동산 자산 운용 관련

- 1) 일반적으로 부동산 자산의 운용과 관련된 위험은 공실위험, 임차인의 신용위험, 개선비용 및 관리비 증가 위험이 있습니다.
- 2) 동 사업은 착공 후부터 입주자 모집을 개시하여, 안정적인 임대운영이 가능하도록 계획하였습니다. 또한 자산관리회사인 서울투자운용(주)의 역량 및 효과적인 운영을 통하여 운영기간 중 공실위험을 최소화하여 임대위험을 낮출 계획입니다.
- 3) 따라서, 당해 부동산의 운용과 관련된 위험의 종류는 첫째, 임차인의 신용위험 둘째, 부동산 자산의 불가항력 등으로 인한 재해위험이 있습니다.
 - 임차인의 신용위험과 관련하여서는 임차보증금을 수취한 상태이므로 임차인의 신용위험은 낮다고 할 수 있습니다.
- 4) 그리고, 당사는 개발사업 및 운영시에 소요되는 차입금에 대한 이자율 상승에 대비하고자 고정금리로 대출금을 조달할 예정입니다.

라. 부동산 자산 처분 관련

당해 회사는 한시적 법인으로 청산시점에 첫째, 부동산의 처분위험과 둘째, 처분시 시장위험이 상존하고 있습니다.

당해 회사는 한시적 명목회사로서 존속기간 동안 효율적 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다. 본 사업은 연 1.5%의 상승 조건으로 매각가격을 산출하여 일반 시장가격 대비 저렴한 가격으로 매각을 시행할 예정입니다.

마. 현금 및 유가증권의 운영

- 1) 현금 및 유가증권 운용규모를 최소화할 계획이나 임대료수취누적액과 사내유보금이 있는 경우 이를 재원으로 취득하는 유가증권을 보유하게 됩니다. 당해 회사가 현금 및 유가증권 자산을 운용함에 있어서 직면하는 위험은 금리 변동 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 필요한 바 당해 회사는 현금 및 유가증권의 운용방침을 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획입니다.
- 4) 또한 여유자금은 목표금리 이상으로 장기상품과 단기상품을 적절히 혼합하여 운용하고 주요 운용대상으로서 금리하락이 일정기간 예상될 때에는 국공채 및 고정금리부 예금자산, 금리상승이 일정기간 예상될 때는 변동 금리부 예금자산을 활용할 계획입니다.

3. 회사 경영 및 운영 위험 관리계획

가. 환금성 등 주식 위험 관련

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

나. 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.

다. 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 제정 및 감사인 제도를 두어 당해 회사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무관리회사 간 이해상충 소지를 줄일 계획입니다.

라. 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 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자 및 운용해야 합니다.
 - ① 부동산의 취득·관리·개발 및 처분
 - ② 부동산의 개발사업
 - ③ 부동산의 임대차
 - ④ 증권의 매매
 - ⑤ 금융기관에의 예치
 - ⑥ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
 - ⑦ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권의 취득·관리·처분
- 2) 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 서울투자운용(주)에서 실사보고서를 작성하게 되며, 취득 또는 처분의 결정은 이사회 및 주주총회를 통하여 이루어집니다.
- 3) 회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매분기말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산 또는 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성되도록 하며, 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물을 포함한다)으로 구성하도록 하되, 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 부동산투자회사법 제 25조 및 동법 시행령에 의합니다.
부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사는 부동산을 취득한 후 부동산투자회사법 시행령 제26조 제1항이 정하는 기간 이내에는 이를 처분할 수 없습니다. 다만 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우 그밖에 투자자 보호를 위하여 부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

다. 증권에 대한 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 실행함에 있어서 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 「관광진흥법」에 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 제2)호 내지 제4)호의 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 증권(국채, 지방채, 그 밖에 부투법 시행령 제31조 제3항으로 정하는 증권은 제외한다)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 제1항 제5호에 따른 주식의 경우에는 회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득할 수 없습니다.

4) 회사는 보유하고 있는 증권이 전3)항의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6월 이내에 같은 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

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

라. 거래의 제한

1) 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제41조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 됩니다.

- ① 회사의 임직원 및 그 특별관계자(자본시장법 제133조 제3항에 따른 특별관계자를 말하며, 이하 같다)
- 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 이사회 의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
- ③ 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (다만, 제1항 제1호의 어느 하나에 해당하는 자와의 거래는 제외한다)
- ④ 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래

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

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

회사는 매 영업연도 이익배당한도의 90%를 현금 배당할 계획입니다. 사업기간 중 임대 운영 및 임대자산 매각을 통한 수익금을 기초로 당사의 일반관리비용, 각종

위탁수수료 및 비용 등을 합리적으로 조정하여 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획이며, 이러한 배당정책으로써 투자자들에게 연평균 4% 내외의 안정적인 배당 수익률 실현을 목표로 하고 있습니다.

다. 배당금 지급시기 및 결정방법

당해 회사의 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 2018년 12월 31일에 종료할 계획입니다. 이 후 매 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 매년 12월 31일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 회계연도 말 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금은 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우를 제외하고 이익배당을 위한 정기 주주총회일 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한날로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다.

6. 자산평가 및 공시방법

가. 자산평가방법

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

- 1) 부동산의 경우 : 취득가액에 의하는 방법. 다만, 부동산의 취득 후 1년이 경과 한 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 인터넷 홈페이지에 공시됩니다.
- 4) 공시장소 : 서울투자운용(주) (<http://www.seoulreits.co.kr/>), 신한아이타스 (주) (<http://www.shinhanaitas.com/>)

제3부 업무위탁에 관한 사항

I. 자산관리회사에 관한 사항

1. 회사의 개요

- 가. 회사의 명칭 : 서울투자운용 주식회사
- 나. 대표자 : 민 경 배
- 다. 주소 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층
- 라. 연혁

년 도	내 용
2016.06.29	법인설립일
2016.06.29	자산관리회사 설립인가(국토교통부)

2. 최근 2사업연도의 요약재무내용

가. 재무상태표

(단위 : 원)

구분		2017년	2018년
자산	유동자산	7,773,837,439	6,564,289,493
	비유동자산	996,634,139	1,398,110,878
	자산총계	8,770,471,578	7,962,400,371
부채	유동부채	67,767,545	67,989,021
	비유동부채	-	-
	부채총계	67,767,545	67,989,021
자본	자본금	8,702,704,033	7,894,411,350
	기타 등	-	-
	자본총계	8,702,704,033	7,894,411,350

나. 손익계산서

(단위 : 원)

구분	2017년	2018년
매출액	1,508,791,782	1,073,432,889
매출원가	1,946,179,035	2,006,928,649
당기순이익	(311,801,786)	(808,292,638)

3. 회사가 속해있는 기업집단의 개요

(해당없음)

4. 운용자산규모

가. 총괄현황

총 운용규모	33,249억원 (영업인가 완료 사업의 총사업비 기준)
자기자본 구성	7,632억원
타인자본 구성	25,617억원 (HUG 용자, 민간차입, 임대보증금 등으로 구성)
일반 공모	해당없음

나. 리츠별 운용현황

구분	서울리츠1	서울리츠2	서울리츠3	서울리츠4
총 설립규모	1,861	5,816	11,728	690
자기자본 구성	156	810	2,270	137
타인자본 구성	1705	5,006	9,458	553
일반 공모	해당없음			

구분	사회주택리츠	창동도시재생	토지지원	경기리츠1
총 설립규모	224	6,555	1,200	5,175
자기자본 구성	51	2,489	1,200	519
타인자본 구성	173	4,066	-	4,656
일반 공모	해당없음			

5. 운용자산실적 (1. 총괄현황과 동일)

총 운용규모	-
자기자본 구성	-
타인자본 구성	-
일반 공모	-

6. 자산운용전문인력에 관한 사항

연번	등록일	성명	주민번호	주소
1	2018-12-05	신영식	1984-05-21	서울시 개포로 619, 6층
2	2018-04-27	조재형	1990-09-06	
3	2018-04-27	박소영	1989-01-07	
4	2017-11-17	김승혜	1990-12-24	
5	2017-11-17	최우일	1978-12-07	
6	2017-04-19	조동욱	1968-03-26	
7	2016-06-29	최장식	1977-12-09	
8	2016-06-29	박창윤	1980-06-06	

* 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력임.

7. 자산관리위탁계약의 개요

(1) 계약기간 : 부동산투자회사가 국토교통부로부터 영업인가를 받은 직후(다만, 위탁자가 국토교통부로부터 영업인가를 득한 날의 다음 영업일 이후에 본 계약이 체결되는 경우, 본 계약의 체결일을 의미함)부터 부동산투자회사의 청산종결 등 기일까지(자산관리위탁계약 제17조에 의거하여 계약이 중도해지되는 경우 중도해지일까지)로 합니다.

(2) 위탁보수 및 지급방식

매년 금 이억오천만원(₩250,000,000)(부가세 포함)으로 제11조 비용부담에서 규정된 위탁자의 비용을 제외한 금액입니다.

(3) 보수의 지급방식

매 분기 단위로 분기 종료 후 자산관리자의 청구일로부터 7일 이내에 지급하되 (단, 위탁자의 설립 이후 최초로 신주가 발행되기 전에 지급시기가 도래하면, 해당 보수는 최초 발행 신주의 주금이 납입된 날로부터 7일 이내에 지급함), 본건 부동산에 대한 매매계약의 해제, 본건 부동산의 일부 처분 여부 등과 관계없이 위 보수의 액수는 변동되지 아니합니다. 단, 최초 분기는 위탁자의 유상증자일로부터 분기 말까지, 최종 분기는 분기 시작일로부터 청산종결 등기일까지로 하

며, 최초 분기와 최종 분기는 해당 분기의 일수를 기준으로 일할 정산하기로 합니다.

8. 주요업무

(1) 부동산투자회사는 자산관리자에게 다음 각 호의 업무를 위탁하며, 다음 각 호의 업무 수행에 필요하고 밀접한 관련이 있는 업무는 다음 각 호의 업무에 포함된 것으로 봅니다.

- ① 위탁자의 의사결정에 따른 부동산의 취득(임차권 기타 사용권의 취득을 포함한 다. 이하 같다)·개발·임대·관리·개량 및 처분에 관한 아래 각 목의 업무
 - 부동산의 취득·개발·임대·관리·개량 및 처분을 위한 위탁자의 의사결정에 필요한 평가자료(실사보고서를 포함하되 이에 한정하지 아니한다. 이하 같다)를 작성하고 제공하는 일
 - 부동산의 취득·개발·임대·관리·개량 및 처분을 위한 각종 계약을 협상하고 체결하는 일(공사업체 및 설계업체의 선정, 각종 용역계약의 가격 등 조건의 협상 및 결정, 처분을 위한 모집공고, 홍보·관측활동 포함)
 - 부동산 취득·개발·임대·관리·개량 및 처분과 관련한 시행방안 및 세부업무절차를 수립하는 업무·시행
 - 부동산 개발사업 관련 제반 업무(각종 인·허가 취득, 설계·건설 등 건축공정 관리, 감리, 준공검사 등)의 진행
 - 부동산의 취득·개발·임대·관리·개량 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 일
 - 부동산의 관리를 위하여 관계 법령에서 요구하는 관리자를 선임하고 유지하는 일
 - 부동산을 위한 보험에 가입하고 유지하는 일
 - 임대료·관리비·기타 비용의 청구, 임대차목적물의 보수, 임차인의 귀책으로 인한 해지 등 임대업무를 관리하는 일
 - 기타 부동산의 취득·개발·임대·관리·개량 및 처분에 필요한 부수 업무
 - 위탁자의 의사결정이 있는 경우 자산관리자는 상기 각목의 업무를 다른 업체에 위임하여 수행하게 할 수 있다. 이 경우 제8조(독립된 업무담당자에 관한 책임 등)에서 정하는 바를 적용한다.

② 부동산투자회사법 제29조에 따른 차입 및 사채발행에 관한 업무

- 차입 및 사채발행에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 일
- 차입 및 사채발행에 관한 계약서를 협상하고 체결하는 일
- 차입 및 사채발행과 차입금 및 발행사채를 상환하는 일
- 기타 차입 및 사채발행에 필요한 업무

③ 자산관리에 관한 일반적인 업무

- 위탁자의 자산운용에 관한 매 사업연도의 사업계획을 수립하여 필요한 예산정보 및 관련자료와 함께 위탁자에게 제출하는 일
- 일반사무수탁회사의 매분기 결산기 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료 제공
- 위탁자의 주식 내지 사채 판매시의 위탁자와의 협의에 의한 주간사 등의 선정과 투자설명서 작성자료 제공
- 위탁자의 의사결정을 지원하는 일
- 독립된 업무담당자에게 업무를 지시하거나 독립된 업무담당자로부터 업무를 지시받거나 독립된 업무담당자와 업무를 협조하는 일
- 위탁자의 의사결정에 따라 부동산임대관리(PM), 시설관리(FM), 공사관리(CM) 등의 업무를 수행할 회사를 선정하고 감독하는 일
- 일반사무수탁회사의 부동산투자회사법 등 관련법령이 정하는 바에 따른 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공
- 위탁자의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산의 관리운용 업무와 관련한 실무사무의 수행
- 위탁자에게 제3자로부터 제기된 소의 응소 및 자산관리를 위하여 필요한 위탁자의 소 제기예 필요한 제반 업무
- 기타 자산관리자가 자산관리를 위하여 필요하다고 합리적으로 판단하는 업무

II. 판매회사에 관한 사항

1-1. 판매회사의 개요

가. 회사명 : 교보증권 주식회사

나. 주소 : 서울시 영등포구 의사당대로 97

다. 최대주주(2019년 9월 30일 현재) - 5%이상

주요주주	소유주식수	소유비율	비고
교보생명보험(주)	18,585,473	51.63%	
계	18,585,473	51.63%	

라. 영업 점포 현황

구분	법인	지점	사무소	계
국내	-	32	-	32
국외	-	-	-	-
계	-	32	-	32

마. 주식 총액인수 및 판매실적

(단위: 백만원)

기준일	2015. 12. 31		2016. 12. 31		2017. 12. 31		2018. 12. 31	
	주간실적	인수실적	주간실적	인수실적	주간실적	인수실적	주간실적	인수실적
합계	16,749,322	30,950,882	17,084,343	32,105,026	19,354,175	39,327,801	16,772,404	43,739,453
기업공개	48,686	48,686	30,770	26,438	7,580,000	7,580,000	73,288	22,888
유상증자	14,666	14,666	18,181	18,181	17,220,000	17,220,000	-	-
국채, 지방채	96,350	3,861,068	118,545	4,072,520	3,559,968	3,559,968	-	2,730,722
특수채, 금융채	8,857,358	1,5585,320	9,614,162	17,886,506	6,623,630	6,623,630	10,766,088	22,582,556
회사채	5,327,166	7,915,774	5,086,426	7,376,987	5,508,904	5,508,904	4,634,342	7,191,686
기업어음	2,405,096	3,525,368	2,182,179	2,690,314	5,272,450	5,272,449	1,298,686	11,211,601
기타	-	-	-	-	-	-	-	-

바. 리츠 주관실적

구분	주관회사 실적
뉴스테이허브제1호위탁관리부동산투자회사	4,098억원 (보통주)
뉴스테이허브제2호위탁관리부동산투자회사	2,465억원 (보통주)
뉴스테이허브제3호위탁관리부동산투자회사	5,106억원 (보통주)
민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사	1,882억원 (보통주)
민간임대허브제5호위탁관리부동산투자회사	318억원 (보통주)
엔에이치에프제8호공공임대위탁관리부동산투자회사	1,230억원 (자기자본)
엔에이치에프제9호공공임대위탁관리부동산투자회사	715억원 (자기자본)
엔에이치에프제10호공공임대위탁관리부동산투자회사	1,253억원 (자기자본)
엔에이치에프제11호공공임대위탁관리부동산투자회사	1,041억원 (자기자본)
엔에이치에프제13호공공임대위탁관리부동산투자회사	1,030억원 (자기자본)
엔에이치에프제14호공공임대위탁관리부동산투자회사	794억원 (자기자본)

사. 주요업무

- (1) 주식의 청약권유 및 모집
- (2) 주식의 배정 및 공고
- (3) 초과 청약금의 환불
- (4) 제 서식의 작성 및 공고
- (5) 민간차입금 조달 및 주선
- (6) 기타 필요한 사항

아. 주요계약내용

- 1) 계약기간 : 계약의 효력발생일로부터 자금조달 완료 시까지
- 2) 금융자문주선 보수: 금융자문수수료 205백만원 (부가가치세 별도)
- 3) 보수의 지급방식

(*) 금융자문주선수수료(vat별도)는 별도의 계약에 의해 지급함

- 205백만원(vat별도)은 최초 대출이 기표되는 시점으로부터 1주일 이내 지급함

Ⅲ. 자산보관기관에 관한 사항

1. 자산보관기관의 개요

가. 명 칭 : 엔에이치투자증권 주식회사

나. 주 소 : 서울특별시 영등포구 여의대로 60 NH투자증권빌딩

다. 자본금에 관한 사항

(기준 : 2019.09.30 기준)

주요주주	소유주식수	소유비율(%)	비고
농협금융지주회사	138,195,501	49.11	-

2. 자산보관위탁계약의 개요

가. 계약기간

부동산투자회사가 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한 날의 다음 영업일로부터 부동산투자회사의 청산종결 등기일까지

나. 위탁보수

- 1) 위탁보수 : 보수는 연 30,000,000원(vat포함)으로 합니다.
- 2) 보수의 지급방식 : 보수는 매년 삼천만원(₩30,000,000)(부가세 포함)으로 하고, 매 분기 단위로 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내에 지급하되(단, 위탁자의 설립 이후 최초로 신주가 발행되기 전에 지급시기가 도래하면, 해당 보수는 최초 발행 신주의 주금이 납입된 날로부터 7일 이내에 지급함), 본건 부동산에 대한 매매계약의 해제, 본건 부동산의 일부 처분 여부 등과 관계없이 위 보수의 액수는 변동되지 아니합니다. 단, 최초 분기는 위탁자의 유상증자일로부터 분기 말까지, 최종 분기는 분기 시작일로부터 청산종결 등기일까지로 하며, 최초 분기와 최종 분기는 해당 분기의 일수를 기준으로 일할 정산하기로 합니다.

다. 주요 업무

- 1) 부동산의 보관 및 관리
 - ① 부동산투자회사가 자산보관회사에게 위탁하는 모든 부동산에 대한 등기부상 소유권의 보존 및 보관
 - ② 자산관리회사의 지시에 따라 부동산투자회사가 보유하는 부동산의 처분에 관한 계약체결에 따른 계약서 관리 및 이와 관련된 제3자에 대한 등기 이전

시 신탁 등기 해지

- ③ 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

2) 증권의 보관 및 관리

- ① 증권의 양도 및 보관. 단, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제308조에 따른 예탁대상증권 등으로 지정된 증권은 지체없이 한국예탁결제원에 예탁하여야 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 제람에 따라 결정된 필요한 자산보관에 관련된 업무

IV. 사무수탁회사에 관한 사항

1. 사무수탁회사의 개요

가. 명칭 : 신한아이타스(주)

나. 주소 : 서울특별시 영등포구 은행로 3(여의도동)

다. 연혁

- 2000년 6월 : 법인설립
- 2007년 9월 : 사무관리계약규모 100조 돌파
- 2010년 4월 : 사무관리계약규모 200조 돌파
- 2011년 1월 : 국민연금 사무관리 서비스 개시
- 2008년 2월 : 신한은행 자회사 편입
- 2012년 11월: 신한금융지주 자회사 편입
- 2014년 7월 : 사무관리계약규모 400조 돌파
- 2015년 6월 : 신한아이타스 창립 15주년 2

라. 고객 및 수탁고 현황

(기준 : '17. 12월, 단위 : 억원)

구 분		연도		
		2014	2015	2016
신탁가액	수탁고(억원)	3,895,046	4,526,248	5,117,573
	거래처 수	143	150	158

2. 수탁받은 주요 업무내용

가. 주요 계약 내용

- 1) 계약기간 : 계약체결일로부터 위탁사의 청산종결 등기일까지
- 2) 위탁보수 :
 - 토지를 취득한 후 그 지상에 예정된 공동주택 전부를 신축하고 보존등기가 완료되는 시점까지는 연 5,500만원(부가세 포함)
 - 그 이후 청산종료일 또는 해지 일까지는 연 8,800만원(부가세 포함)

- 3) 보수의 지급방식 : 매 분기 마다 매 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내에 현금 지급합니다(단, 위탁자의 설립 이후 최초로 신주가 발행되기 전에 지급시기가 도래하면, 해당 보수는 유상증자 주금이 납입된 날로부터 7일 이내에 지급함). 다만 당해 분기말 수탁자의 수탁업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수는 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다. 제1분기의 보수는 유상증자 주금이 납입된 날로부터 기간을 계산합니다.

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 이사회 및 감사의 업무수행과 관련하여 필요한 실무업무의 보조
- ② 관련 수탁회사에 대한 보수의 계산, 통지 및 관리
- ③ 이사회 및 주주총회의 소집
- ④ 회의의 준비, 진행협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영에 관한 사무
- ⑤ 이사회, 주주총회 회의록 작성 및 배포

4) 계산에 관한 사무

- ① 결산기 재무제표(재무상태표, 손익계산서 또는 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표, 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서, 금전분배에 관한 계산서 등, 회사가 상법 제447조 제2항에 해당하는 경우 연결재무제표) 및 그 주식과 부속명세서의 작성
- ② 재무보고서의 작성
 - 분기별 재무제표(재무상태표, 손익계산서 등)의 작성
 - 위탁자의 요구 시 분기별 손익 및 배당률의 산출
 - 회계계정(Chart of Account) 정립 및 관련 실무

- ③ 관련법령에 의한 매 분기 및 결산기 투자보고서 및 영업보고서 작성(상장될 경우 상장법인 공시규정에 의한 사업보고서, 분기보고서 및 반기보고서 포함)
 - ④ 운용자산의 순자산가치 및 신주 발행가액의 산정
 - ⑤ 회계감사 수감. “을”은 외부회계감사 수감을 위하여 관련법령에 의거하여 외부회계감사를 담당할 회계법인을 입찰경쟁방식에 의거 제안 받은 후 관련 자료를 자산관리회사에 통보하고, 자산관리회사는 회계법인을 선정하여 “을”로 하여금 자산관리회사 및 자산보관기관에 선정결과를 통지하도록 한다.
 - ⑥ 회계장부의 보관
- 5) 세무에 관한 업무
- ① 법인세, 부가가치세 및 간주매출부가세의 계산, 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조 (단, 세무대리 업무는 위탁자가 지정한 세무대리인이 수행하며 수탁자는 세무대리인의 세무대리 업무 지원을 위하여 관련 자료의 제공 업무를 수행한다)
 - ② 임원 보수, 용역료 등의 지급에 따른 소득세의 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조
 - ③ 상기 규정한 업무와 관련된 세무당국 등에 대한 신청서, 보고서 작성 및 제출업무 보조
 - ④ 세무감사 수감 및 기타 세무관련 업무는 자산관리회사와 협력하여 확인 (수감) 하며, 지정된 회계법인의 세무업무에 대한 지원보조
- 6) 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무
- ① 관련법령 또는 정관에 의한 주주, 채권자, 감독기관 등에 대한 통지 및 공시 업무
 - ② 위탁자의 주식이 증권거래소에 상장되었을 경우 자산관리회사의 요청자료 제공
 - ③ (i) 자산관리회사의 자산운용 전문인력의 변경시 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 경력, (ii) 부동산투자회사법 시행령으로 정하는 일정한 금융사고 또는 부실자산, (iii) “갑”의 주주총회의 결의내용 등을 포함하여, 부동산투자회사법 제37조 제3항 및 그 위임을 받은 하위 규정에서 정하는 사항들의 공시업무(같은 조 제4항에 따른 방법에 의함)
 - ④ 매 분기 및 결산기의 재무제표 및 투자보고서의 비치·공시 및 열람제공
 - ⑤ 업무에 관한 장부 및 서류의 관계법령에 따른 작성 및 비치

⑥ 감독기관 등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출

7) 청산업무

위탁자의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 수행하는 일반사무와 관한 실무사무

8) 상기업무의 부수업무

- ① 자산관리회사의 운용지시에 따른 유가증권 등의 운용결과 확인
- ② 일반사무관리업무와 관련하여 발생하는 소송업무
- ③ 임직원배상보험 등 일반사무관리와 관련된 보험 가입 의무
- ④ 관련 수탁회사와 기타 위탁회사의 원활한 운영을 위해 필요한 업무 협조

VI. 위탁보수 등에 관한 사항

제4부 기타 필요한 사항

구 분	지급대상	지급금액	지급시기	비 고
자산관리수수료	서울투자운용 주식회사	연 250,000,000원 (부가세포함)	매분기말	
자산보관수수료	NH투자증권 주식회사	연 30,000,000원(부가세포함)	매분기말	
사무수탁수수료	신한아이타스 주식회사	연 55,000,000원 (부가세포함)	매분기말	건설기간
	신한아이타스 주식회사	연 88,000,000원 (부가세포함)	매분기말	임대기간
금융자문수수료	교보증권 주식회사	205,000,000원 (부가세별도)	대출 기표시	
회계자문수수료	한일 회계법인	35,000,000원 (부가세별도)	유상증자 실행시	
법률자문수수료	법무법인 김앤장	40,000,000원 (부가세별도)	유상증자 실행시	
사업성평가 수수료	나라감정평가	7,000,000원 (부가세별도)	유상증자 실행시	
외부감사	한일회계법인	협의 예정	매년 결산 후	
대출보증수수료	주택도시 보증공사	대출 약정액의 0.066%	연간	
법무사수수료	법무법인 선우	대한법무사회 법무사 보수표 요율 적용 · 산정	유상증자 실행시	
설립 및 청산비용		각 10,000,000원 (부가세별도)	설립 및 청산시	

1. 주주의 권리에 관한 사항

가. 의결권에 관한 사항

1) 의결권 행사

주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있으며, 당해 회사는 주주총회의 소집을 통지하거나 주주의 청구가 있는 때에는 총회의 소집통지서에 주주의 서면에 의한 의결권행사 행사에 필요한 서면과 참고 자료를 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.

나. 배당에 관한 사항

1) 배당가능이익

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

2) 배당정책

회사는 매 영업연도 이익배당한도의 90%를 현금 배당할 계획입니다. 사업기간 중 임대 운영 및 임대자산 매각을 통한 수익금을 기초로 당사의 일반관리 비용, 각종 위탁수수료 및 비용 등을 합리적으로 조정하여 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획이며, 이러한 배당정책으로써 투자자들에게 연평균 4% 내외의 안정적인 배당수익률 실현을 목표로 하고 있습니다.

3) 배당금 지급시기 및 결정방법

당해 회사의 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 2018년 12월 31일에 종료할 계획입니다. 이 후 매기 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 매년 12월 31일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 회계연도 말 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금은 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우를 제외하고 이익배당을 위한 정기 주주총회일 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한날로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다.

다. 잔여재산 분배에 관한 사항

회사의 정관 상 잔여재산분배에 대해 별도 규정하지 않으나, 자산관리자와 체결한 자산관리위탁계약에 의거하여, 회사가 부담하는 이사비용, 배당금 등의 모든 비용을 지급 후 잔여재산을 매각 성과수수료로 지급하도록 규정하였습니다.

라. 기타사항 (장부서류의 열람)

회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표와 투자보고서를, 매 분기 종료일 후 45일 이내에 매 분기의 재무제표와 투자보고서를 본점에 비치·공시하고 주주 및 채권자들의 열람에 제공합니다. 회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표와 투자보고서를 회사의 주주 및 채권자에게 송부합니다. 다만, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하는 경우에는 그러하지 않습니다.

2. 과세처리에 관한 사항

가. 발행회사에 대한 과세

1) 부동산 취득에 대한 취득세

부동산투자회사가 취득하는 부동산에 대한 취득세(중전 지방세의 취득세 및 등록세)는 지방세특례제한법 제31조 제1항의 규정에 의하여 면적에 따라 50%~100% 감면(2018년 12월 31일까지 취득분)되며, 이와 같이 감면된 취득세 등에 대하여 농어촌특별세법 제3조 제1호에 따라 농어촌특별세의 납세의무가 있으나, 동법 제4조 제9호의 규정에 의하여 국민주택규모이하의 서민주택에 대한 감면에 대해서는 농어촌특별세가 과세되지 아니합니다.

2) 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.

3) 법인세

부동산투자회사는 법인세법 제51조의2 제1항 제4호 및 동법 시행령 제86조의2 제1항의 규정에 의하여 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고 상법 제458조의 규정에 의하여 적절한 이익준비금을 차감한 금액(이를 “배당가능이익” 이라고 함)의 100분의 90 이상을 배당할

경우 그 금액은 당해 사업연도의 소득금액계산에서 이를 공제할 수 있습니다.

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

4) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

① 재산세 (토지분)

부동산투자회사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 토지에 대하여는 지방세법 시행령 제102조 제5항 제 22호의 규정에 의하여 분리과세되며, 1000분의 2의 세율을 적용하게 됩니다.

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 과세 특례 (중전 세법의 도시계획세)

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

나. 주주에 대한 과세

1) 배당소득

① 법인

내국법인인(비영리내국법인 제외) 해당법인인 출자한 다른 내국법인으로부터 받은 수입배당금은 과세소득에 익금으로 포함됩니다.

② 거주자

거주자가 부동산투자회사로부터 받는 배당소득에 대하여 다음과 같이 과

세합니다.

- 연 금융소득 2천만원 이내일 경우 완납적분리과세 (세율:15.4%)로 종결됩니다.
- 연 금융소득 2천만원 초과일 경우 종합소득과세표준에 포함되어 8~38%의 세율을 적용받게 됩니다.

2) 양도소득

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

(*) 소득세법 시행령 제157조 제4항의 규정에 의하면 대주주란 다음에 해당하는 자를 의미합니다.

- ㉔ 주주 1인과 친족, 그 밖의 특수관계에 있는 자(이하 “기타주주”)가 주식 양도일이 속한 사업연도의 직전 사업연도종료일 현재 기업구조조정부동산투자회사의 주식 합계액의 100분의 1 이상을 소유한 경우의 해당 주주 1인 및 기타주주
- ㉕ 주식 양도일이 속하는 사업연도의 직전 사업연도 종료일 현재 주주 1인 및 기타주주가 소유하고 있는 기업구조조정부동산투자회사 주식 등의 시가총액이 가. 2018년 3월 31일까지 주식등을 양도하는 경우: 25억원
나. 2018년 4월 1일부터 2020년 3월 31일까지의 기간 동안 주식등을 양도하는 경우: 15억
다. 2020년 4월 1일 이후 주식등을 양도하는 경우: 10억원
즉, 대주주가 양도하는 것과 증권시장의 거래에 의하지 않고 양도하는 것, 그리고 주권상장법인이 아닌 주식 등의 양도인 경우 양도소득세가 부과되는 것을 의미합니다.

다. 기타사항

- 1) 부동산투자회사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 주택도시보증법 시행령 8조 2항에 의하여 국민주택채권 매입의무가 면제됩니다.
- 2) 부동산투자회사는 지방세법 제74조 및 75조 규정에 의하여 지방자치단체에 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하므로, 주민세 균등분, 재산분, 종업원분 신고·납부의무가 발생하지 않습니다.

3. 손해배상책임에 관한 사항

자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관회사(이하 관련 수탁회사)가 업무를 소홀히 하여 업무를 위탁한 회사에 손해를 발생시킨 때에는 당해 회사에 대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

4. 기타 공시관련사항

가. 투자보고서 및 사업보고서 등

영업인가를 받은 회사는 회사의 개황, 자산의 구성현황 및 변경내역, 총수입금액·수입구조 및 수익률, 부동산 영업경비 등 지출에 관한 사항, 소유 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황, 증권의 소유현황, 부동산의 개발사업에 관한사항, 매 결산기에 작성하는 투자보고서에 한하여 주주구성 및 주요주주의 현황,차입에 관한 사항, 주가변동상황, 요약된 대차대조표와 손익계산서, 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항, 부동산투자회사법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황 등이 포함되어 있는 매 분기 및 결산기의 투자보고서를 작성합니다.

영업인가를 받은 회사는 부동산투자회사법 제38조 및 동법 시행령 제40조에 따라 재무제표와 투자보고서를 본점에 비치·공시할 것입니다.

나. 정관

당해 회사는 정관을 자산관리회사 본점에 비치할 것입니다.

다. 계약서

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