

투 자 설 명 서(안)

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

1. 회사명 : 주식회사 서울리츠임대주택제1호 위탁관리부동산투자회사

본점 소재지 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층

대표이사 : 이 정 대

2. 모집가액 : 5,000원

3. 모집하고자 하는 주식의 종류 및 수 : 종류주 394,400주

4. 청약기간 : 2021. . .

5. 청약장소 : 서울특별시 강남구 개포로 619

6. 납입기일 : 2021. . .

7. 납입장소 :

8. 투자설명서 비치 및 공시 : 서울특별시

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. 모집 주식의 내용

가. 보통 주식의 내용

모 집 대 상		주수(%)	주당 모집가액	모집총액(원)	비고
발기인 출자(※)	서울주택도시공사	100,000주 (6.55%)	5,000원	500,000,000	현금
1차 유상증자	서울주택도시공사	1,000,000주 (65.49%)	5,000원	5,000,000,000	현금
2차 유상증자	서울주택도시공사	310,200주 (20.31%)	5,000원	1,551,000,000	현금
3차 유상증자	서울주택도시공사	116,800주 (7.65%)	5,000원	584,000,000	현금
합 계		1,527,000주 (100.00%)	-	7,635,000,000	

(※) 발기인출자(서울주택도시공사)는 2015. 12. 28. 회사설립 시 5억원 출자 완료

(※) 1차 유상증자는 2016.12.30. 완료

(※) 2차 유상증자는 2017.08.11. 완료

(※) 3차 유상증자는 2018.10.23 완료

나. 종류 주식의 내용

모 집 대 상		주수(%)	주당 모집가액	모집총액(원)	비고
2차 유상증자	주택도시기금	1,468,800주 (73.86%)	5,000원	7,344,000,000	현금
3차 유상증자	주택도시기금	125,400주 (6.31%)	5,000원	627,000,000	현금
합 계		1,594,200주 (80.17%)	-	7,971,000,000	-
모집 (사모)	주택도시기금	394,400주 (19.83%)	5,000원	1,972,000,000	현금
합 계		1,988,600주 (100.00%)	-	9,943,000,000	

(※) 종류 주식에 관한 세부 사항은 회사 정관 참조

(※) 2차 유상증자 2017.08.11. 완료

(※) 3차 유상증자는 2018.10.23 완료

2. 인수에 관한 사항

- 해당 사항 없음 -

3. 모집의 조건

가. 종류 주식

항 목	내 용
모집 주식의 수	394,400주
주당 모집가액	5,000원
청약단위	1 주
청약기일	2021년 월 일
청약증거금	100%
납입기일	2021년 월 일
배당기산일(결산일)	매년 1월 1일(12월 31일) - 설립년월일 : 2015년 12월 28일

4. 모집의 절차

가. 공고의 일자 및 방법

부동산투자회사법 제14조의 8 제3항에 따라, 국민연금공단이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주가 단독이나 공동으로 인수 또는 매수한 주식의 합계가 부동산투자회사가 발행하는 주식 총수의 100분의 30이상이 되도록 하고, 부동산투자회사가 보유하거나 개발할 건축물 연면적의 100분의 70 이상을 임대주택으로 제공하도록 하여 본 부동산투자회사의 주식 모집은 사모로 진행될 예정인 바, 공고는 이뤄지지 않으며 각 투자자들에게 개별적으로 청약에 관한 사항이 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 10주이며, 최고청약한도는 1,880,000주입니다.
- 3) 청약은 2021년 월 일에 실시될 예정입니다.

다. 청약취급처

당해 회사의 본점(서울특별시 강남구 개포로 619)

라. 청약결과 배정방법

사모로 진행되므로 청약 주식수대로 배정됩니다.

마. 주권교부에 관한 사항

주권의 발행 및 교부에 관하여는 납입절차가 완료된 후 개별 통보합니다.

5. 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 승낙
을 얻은 경우에만 회사 및 기타 제3자에게 대항할 수 있습니다.

나. 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

- 해당사항 없음 -

다. 납입일 및 주금납입장소

2021. . . / []에서 납입

라. 기타의 사항

- 해당사항 없음 -

Ⅱ. 기타 투자자보호에 필요한 사항

1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

회사는 신주발행을 사모형식으로 모집하며 부동산투자회사법 제20조 제1항에 따라 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제390조 제1항에 따른 상장규정의 상장요건을 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 국토교통부 장관에게 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 인수청약예정자의 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 개발, 매입, 운용, 처분 관련 위험(소유권 제한의 위험, 물리적, 기술적 하자로 인한 추가비용 부담의 위험, 미분양에 대한 위험, 임차인의 신용 위험, 공실 위험, 관리비용 증가 비용, 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 투자설명서 「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 서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사
- 나. 설립일 : 2015. 12. 28.
- 다. 소재지 : 서울특별시 강남구 개포로 619

2. 회사의 설립취지 및 그 성격

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 회사로서 다수의 투자자들로부터 자금을 확보하여 서울시의 토지를 임차하고 우량 시공사를 통해 행복주택(공동주택 및 오피스텔)을 건설하여 임대 운영을 통한 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 합니다. 특히, 대학생/사회초년생/신혼부부 등 젊은 층의 주거 불안을 해소하기 위해, 대중교통이 편리하거나 직장과 학교가 가까운 곳에 건설하여 저렴하게 공급함으로써 공실을 최소화하고, 투자자들에게 부동산 시장과 자본 시장을 연계한 새로운 상품을 통한 안정적인 투자수익을 제공하고 부동산 간접투자제도 정착 및 활성화에 이바지할 수 있을 것으로 기대됩니다.

3. 회사의 구조

당해 회사의 자산은 자산관리회사인 서울투자운용(주)에 의하여 운용되고 있으며, 하나은행이 자산보관회사로서 현금 및 증권의 보관, 현금자산 운용지시의 이행, 부동산의 등기부상 소유권의 보전관리업무를 담당하고 있으며, 우리펀드서비스가 일반사무수탁회사로서 회사의 운영 및 계산에 관한 사무, 주식발행 사무 등을 수행하고 있습니다. 다음은 당해 회사의 구조를 도표화한 것입니다.

4. 주식에 관한 사항

발행할 주식의 총수		최저자본금준비기간 내에 발행한 주식의 총수	발행 총액
보통주식	1,527,000주	1,100,000주(*)	17,578,000,000원
우선주식	1,988,600주	0주	

(※)이 중 10만주(발기인출자)는 2015. 12. 28. 회사 설립시 출자 완료되었음

(※) 1차 유상증자는 2016.12.30. 완료

(※) 2차 유상증자는 2017.08.11. 완료

(※) 3차 유상증자는 2018.10.23 완료

5. 주식사무에 관한 사항

결산일	매년 12월 31일	정기 주주총회	매결산기 종료 후 3월 이내
주주명부 폐쇄시기	매결산기 최종일 다음날부터 그 결산 기에 관한 정기주주총회 종료일까지	공고게재 신문	한국경제신문
주권의 종류	보통주	명의개서업무	일반사무수탁회사

6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유

- 가. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
- 나. 주주총회의 해산결의
- 다. 합병
- 라. 파산
- 마. 법원의 해산명령 또는 해산판결
- 바. 국토교통부장관의 영업인가의 취소
- 사. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우
- 아. 설립 이후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우

7. 주식환매에 관한 사항

해당사항 없음

II. 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

1. 발기인에 관한 사항

성 명	법인등록 번호	주요경력 또는 연혁
서울주택도 시공사	111171- 0007324	89.02.01 : 서울특별시 도시개발공사 설립 98.12.24 : 사옥이전(강남구 개포동 14-5) 04.03.05 : 사명변경 (서울특별시 도시개발공사 -> 에스에이치(SH)공사) 16.09.01. : 사명변경 (에스에이치(SH)공사 -> 서울주택도시공사) 18.01. : 제 15 대 김세용 사장 취임

2. 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	주민등록번호	주 요 경 력	비 고
대표이사	이정대	601110- ***	하나은행	
이사	양현승	710630- ***	신한회계법인	비상무
이사	황문양	820225- ***	상지회계법인	비상무
감사	배성봉	690117- ***	대주회계법인	

3. 임원의 보수지급기준

이사의 보수는 무보수로 하고, 감사의 보수는 월 30만원으로 함.

제3부 투자 방침 및 이익 등의 분배 방법

I. 투자 방침

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 서울주택도시공사로부터 토지를 임차하고 우량 건설사를 시공사로 선정하여 공동주택 및 오피스텔 등을 건설 및 임대 운영하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 합니다.

본 사업은 토지를 저렴하게 임차하고, 주택 등의 임대료를 주변 시세 대비 저렴하게 책정하는 등 투자의 안정성을 확보하고 있으며, 당해 회사의 부동산 건설/임대 사업에 투자/운용하지 아니하는 여유자금은 금융기관에 예치되어 관리될 예정이며, 당해 회사의 이사회에서 여유자금에 대한 별도의 운용방침이 정해지는 경우, 그에 따라 운용될 계획입니다.

또한, 회사는 부동산투자회사법령 및 회사 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 개발 및 임대 운영 사업에 투자·운용하고, 본 사업을 기획한 서울주택도시공사가 출자한 서울투자운용(주)에서 자산관리자 역할을 수행하여 전문성을 확보할 계획입니다.

가. 자산의 임차

회사는 다음의 토지를 서울주택도시공사로부터 사용대차 방식으로 임차할 예정입니다.

구분	소재지	용도지역	공급 기관	면적(m ²)/세대수	
				부지면적	세대수
자양1구역 1-2획지	서울 광진구 자양동 680-63	준주거	서울주 택도시 공사	3,095	300

아래 토지는 서울주택도시공사로부터 사용대차 방식으로 임차 및 건설하여, 임대 중입니다.

구분	소재지	용도지역	공급 기관	면적(m ²)/세대수	
				부지면적	세대수
은평지구 공공주택용지 2-14BL	서울 은평구 진관동 일원	제2종일 반주거	서울주 택도시 공사	11,026.2	350
은평지구 준주거2용지	서울 은평구 진관동 일원	준주거	서울주 택도시 공사	6,229.1	630
신정3지구 공공주택용지 A6	서울 양천구 신정동 1320-8	제3종일 반주거	서울주 택도시 공사	10,233.8	499
강일2지구 준주거1용지	서울 강동구 강일동 730-2	준주거	서울주 택도시 공사	3,275.6	119

나. 자산의 개발 및 임대 운영

회사는 서울주택도시공사로부터 사업부지를 무상임차하고, 자양1구역 1-2획지 행복주택 건설공사 입찰 공고를 통해 낙찰된 롯데건설 컨소시엄이 시공사로서 임차한 사업부지에 총 300세대의 행복주택을 건설하여 임대 운영할 예정이며, 은평 2-14BL, 은평 준주거2, 신정3 A6 부지 건설공사는 금호건설 컨소시엄, 강일2지구 준주거1용지 건설공사는 보미건설 컨소시엄에서 건설 완료하여 현재 임대운영중에 있습니다.

이를 위하여, 회사는 하나손해보험 주식회사, 현대라이프생명보험 주식회사, 신한생명보험 주식회사와 2017.08.31. 대출약정을 체결하여 사업 진행을 위한 안정적 재원을 확보하였고, 서울주택도시공사의 CM 및 안정적인 재무지표를 가지고 우수한 시공능력평가를 얻은 롯데건설 컨소시엄을 시공사로 선정하여 안정적이고 전문적인 사업진행을 계획하고 있습니다.

또한, 회사는 부동산투자회사법에 의거하여 자산관리회사로 인가를 받은 서울투자운용(주)에 자산관리를 위탁하고 있습니다.

다. 자산의 처분

당해 회사는 한시적 명목회사로서 효율적인 자산관리와 함께 부동산의 적시 처분이 매우 중요하며, 임대 운영 기간 종료 시점에 합리적인 가격으로 자산을 시장 매각할 계획입니다.

2. 주요 투자대상 및 투자계획

가. 투자금액 및 재원조달금액 총괄

(단위: 백만원)

구분	내역	금액	추가편입후	증감	비고
투자금액 (필요사업비)	설립부대비용	761	753	-8	초기설립비용
	건설비	162,549	205,611	43,062	건설비 및 분담금, 예비비 포함
	분양비용	682	899	217	입주행사비 및 상가분양대행수수료
	리츠운영비용	4,425	4,639	214	위탁관리수수료, 회계감사, 예비비 포함
	부동산관리비용	9,099	12,619	3,520	수선유지비, 장기수선충당금, 임대관리수수료 등 포함
	금융비용	12,114	12,286	172	이자, 보증수수료, 미인출수수료
	유보액	100	100	0	
	소 계	189,731	236,908	47,177	
재원조달	자기자본	15,606	17,578	1,972	주택도시기금, 서울주택도시공사
	보증금	46,595	74,230	27,635	
	기금융자	63,777	78,801	15,024	
	민간	63,753	66,300	2,547	
	소계	189,731	236,908	47,177	

(*)상기 타인자본(민간)은 중도상환 금액을 제외한 전체 차입금액임

나. 투자대상자산

회사는 서울시 내 은평지구 공공주택용지 2-14BL, 준주거2용지, 신정3지구 공공주택용지 A6, 강일2지구 준주거1용지를 서울주택도시공사로부터 임차하였고, 자양1구역 1-2획지 편입을 통해 총 대지면적 33,929.7㎡에 공동주택 1,898호를 개발/임대 운영하는 사업을 추진하고자 합니다.

1) 사업 개요

① 은평 2-14BL 공공주택

사업명	은평 2-14BL 공공주택 건설공사
대지위치	서울특별시 은평구 진관동 235-28 일원 (은평 재정비 촉진지구 내)
대지면적	11,026.2 m ²
건폐율	20.278% (법정: 40%)
용적률	198.771% (법정: 200%)
건축면적	2,235.853m ²
연면적	30,197.045m ²
규모	지하1층, 지상15층 공동주택/근린생활시설 등
세대수	총 350세대
구조	철근콘크리트 라멘구조

② 은평 준주거2용지 공공준주택(오피스텔)

사업명	은평 준주거2용지 공공준주택(오피스텔) 건설공사
대지위치	서울특별시 은평구 진관동 83-6
대지면적	6,299.10m ²
건폐율	57.255% (법정: 60%)
용적률	399.974% (법정: 400%)
건축면적	3,606.54m ²
연면적	36,359.544m ²
규모	지하4층, 지상20층 오피스텔/운동시설 등
세대수	총 630세대
구조	철근콘크리트 라멘구조

③ 신정3지구 A6 공공주택

사 업 명	신정3지구 A6 공공주택 건설공사
대지위치	서울특별시 양천구 신정동 1320-8
대지면적	10,233.8㎡
건 폐 율	26.62% (법정: 50%)
용 적 륜	268.03% (법정: 250%, 용적율 인센티브 적용)
건축면적	2,723.911㎡
연 면 적	37,972.142㎡
규 모	지하2층, 지상15층
세 대 수	총 499세대
구 조	철근콘크리트 라멘구조

④ 강일2지구 준주거1용지 공공주택

사 업 명	강일2지구 준주거1용지 공공주택 건설공사
대지위치	서울특별시 강동구 강일동 730-2,3,4
대지면적	3,275.60㎡
건 폐 율	43.46% (법정: 50%)
용 적 륜	299.90% (법정: 300%)
건축면적	1,423.69㎡
연 면 적	11,949.70㎡
규 모	지하1층, 지상12층
세 대 수	총 119세대
구 조	철근콘크리트 라멘구조

⑤ 자양1구역 1-2획지 행복주택

사업명	자양1구역 1-2획지 행복주택 건설공사
대지위치	서울특별시 광진구 자양동 680-63
대지면적	3,095㎡
건폐율	27.64% (법정: 60%)
용적률	493.27% (법정: 493.6%)
건축면적	855.38㎡
연면적	22,451.90㎡
규모	지하3층, 지상27층
세대수	총 300세대
구조	철근콘크리트 라멘구조

2) 부지 임차

회사는 서울주택도시공사로부터 사업대상 토지를 임차(할 예정)이며, (주)하나은행(수탁사업자)에 자산보관을 위탁(할 예정)입니다.

- 임차 예정

지 번	소유자	면 적	특이사항
서울특별시 광진구 자양동 680-63	서울주택도시공사	3,095.00㎡	-

- 현재 임차 중

지 번	소유자	면 적	특이사항
서울특별시 은평구 진관동 235-28 일원, 서울특별시 은평구 진관동 83-6 일원, 서울특별시 양천구 신정동 1320-8 서울특별시 강동구 강일동 730-2,3,4	서울주택도시공사	30,834.7㎡	-

3) 사업추진 일정

○ 일정계획

진행 경과	2015.12	서울리츠1호 설립
	2016.07	영업인가
	2016.12	1차 유상증자(서울주택도시공사 5,000백만원)
	2017.02	건설공사(은평 BL2-14외 2개부지) 착공
	2017.08	2차 유상증자 (서울주택도시공사 1,551백만원 / 주택도시기금 7,344백만원)
	2017.08	대출약정 체결
예상 일정	2017.12	서울리츠1호 영업(변경)인가 (강일2지구 편입)
	2018.01	강일2지구 주택건설사업계획승인
	2018.03	강일2지구 준주거1용지 건설공사 착공
	2018.10	3차 유상증자 (서울주택도시공사 584백만원 / 주택도시기금 627백만원)
	2019.02	준공 및 입주(은평 준주거2 : 2019.06, 강일2지구 : 2020.01)
	2021.12	서울리츠1호 영업(변경)인가 (자양1구역 편입)
	2021.12	자양1구역 주택건설사업계획승인
	2021.12	자양1구역 1-2획지 행복주택 건설공사 착공
	2022.01	4차 유상증자 (주택도시기금 1,972백만원)
	2024.07	준공 및 입주(자양1구역)
	2054.06	서울주택도시공사 우선매수청구권 행사 or 제3자 매각 / 대출금상환
	2054.07	청산

* 상기 내용은 사업인허가 과정에서 일부 내용 변경될 수 있음

○ 인허가 절차

구 분	관련법	인가·승인청	진행일정
토지소유권 취득	해당사항 없음	해당사항 없음	-
지구단위계획변경	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조 도시개발법 제17조	해당사항 없음	
공공주택통합심의	공공주택특별법 제33조 서울특별시 공공주택 건설 및 공급등에 관한 조례 제14조	서울특별시 (주택정책과)	2021.06
주택건설사업계획 승인	공공주택특별법 제35조		2021.12
착공신고	건축법 제 21조		2021.12
사용검사	주택법 제 29조		2024.07

○ 임대 절차

구 분	관련법	담당처	진행일정
토지임대차 계약	공공주택특별법 시행령 제5조	서울특별시 (주택정책과)	16년 11월(은평 외 2개) 17년 12월(강일) 21년 12월(자양)
입주자 모집공고	공공주택특별법		18년 03월(은평 외 1개 공고) 23년 09월(자양)
임차인 입주	공공주택특별법		24년 07월~09월
임차 종료	공공주택특별법		54년 07월

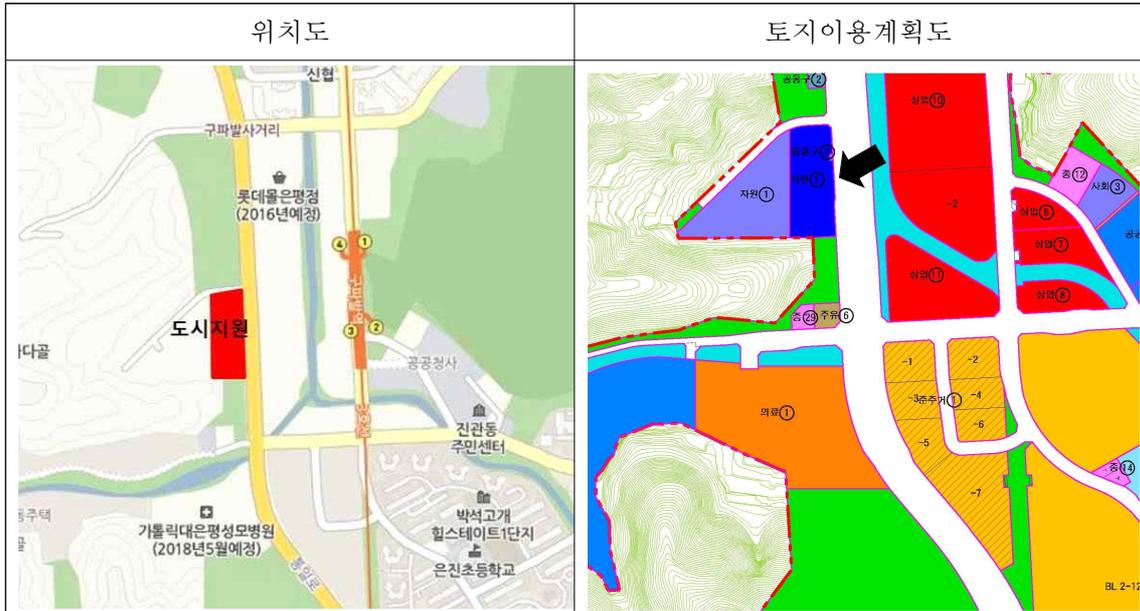
4) 위치도 및 토지이용계획도

① 은평 2-14BL 공공주택



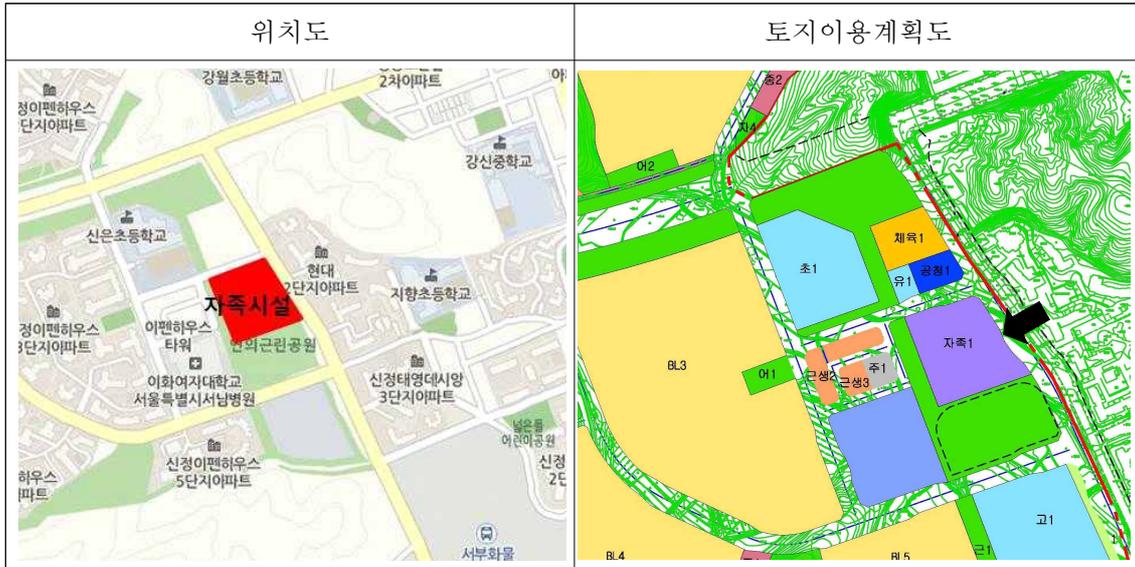
구 분	내 용
입 지 환 경	<ul style="list-style-type: none"> - 반경 700m 이내에 지하철 위치 - 은평 2-14BL과 학교용지(신도고교) 사이에 통일로가 위치 - 반경 700m 이내 버스정류장은 총 45개 - 사업대상지 주변 배후 인구 수는 27,129명 - 사업대상지 주변 직장 인구 수는 7,143명 - 사업대상지 주변 가구수는 10,476 가구

② 은평 준주거2용지 공공준주택(오피스텔)



구 분	내 용
입 지 환 경	<ul style="list-style-type: none"> - 은평 준주거2용지 주변지역은 상업, 업무시설의 밀도가 매우 낮으며, 빌라, 저층아파트가 밀집된 지역, 또는 적은 수의 고층아파트가 있는 중밀주거지역의 특성을 보이고 있음 - 반경 700m 이내에 지하철 3호선 구파발역 위치 - 통일로가 인접 - 반경 700m 이내 버스정류장은 총 13개임 - 사업대상지 동측 통일로 변 롯데몰은평뉴타운점 입점함 - 사업대상지 주변 배후 인구 수는 11,624명 - 사업대상지 주변 직장 인구 수는 2,318명 - 사업대상지 주변 가구수는 3,399가구

③ 신정3지구 A6 공공주택



구 분	내 용
입 지 환 경	<ul style="list-style-type: none"> - 신정3지구 A6 주변지역은 상업, 업무시설의 밀도가 매우 낮으며, 빌라, 저층아파트가 밀집된 지역 또는 적은 수의 고층아파트가 있는 중밀주거지역의 특성을 보이고 있음 - 반경 700m 내에 지하철역은 위치하지 않지만 남부순환도로가 인접 - 경인고속도로가 근거리에 위치 - 반경 700m 이내 버스정류장은 총 39개임 - 2013년 1월 신정3지구 국민임대주택단지 조성사업이 공사 완료됨 - 사업대상지 주변 배후 인구 수는 25,946명 - 사업대상지 주변 직장 인구 수는 17,682명 - 사업대상지 주변(반경 700m) 가구수는 9,942가구

④ 강일2지구 준주거1용지 공공주택

위치도		토지이용계획도	
구 분	내 용		
입 지 환 경	<ul style="list-style-type: none"> - 강일2택지개발지구 내 고덕리엔파크 아파트 단지에 인접한 상가지대에 속하였음. 사업대상지 인근 첨단업무단지 조성이 막바지 단계에 있고, 인근에 엔지니어링 복합단지 위치. - 지하철5호선 상일동역 인근에 위치 - 반경 700m 이내 버스정류장은 총 29개임 - 사업대상지 주변 배후 세대수는 2,919세대이며, 연령대별 비율은 20대 13.3%, 30대 17.6%, 40대 30.9%임 - 사업대상지 주변(반경 1Km) 학교 6개 위치 - 반경 2m 내 이마트 명일점 위치 		

⑤ 자양1구역 1-2획지 행복주택

위치도		토지이용계획도	
구 분	내 용		
입 지 환 경	<ul style="list-style-type: none"> - 자양1재정비촉진구역 내 남측 1-2획지에 위치하며 1-1획지에 일반주택 631세대, 임대주택 432세대가 동시준공 예정으로 재정비 촉진구역 개발 완료시 대규모 주거단지가 조성되는 바임. - 지하철2호선 구의(광진구청)역 인근에 위치 - 사업대상지 주변 배후 세대수는 11,828세대이며, 세대당 인구는 1.93명, 주택보급률은 59.50%임 - 동서울종합터미널이 500m거리에 있어 교통이 매우 편리함 - 사업대상지 주변(반경 500m) 학교 4개 위치 		

다. 투자제한

1) 자산의 투자·운용에 관한 일반원칙

회사는 관련 법령 및 정관의 규정에 따라 부동산 자산의 취득 또는 임차·개발·임대차 및 증권의 매매·금융기관에 예치 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위해 그 자산을 투자·운용함에 있어 자산관리회사에 위탁할 계획입니다.

2) 부동산에의 투자 및 운용

회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 실사보고서를 작성하게 되며, 취득, 처분의 결정은 이사회 및 주주총회를 통하여 이루어집니다. 회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매분기말 현재 총자산의 100분의 80이상을 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 의함

니다.

부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사는 부동산을 취득한 후 부동산투자회사법 제24조에서 정하는 기간 이내에는 이를 처분할 수 없습니다. 다만, 부동산 개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우 또는 그밖에 투자자 보호를 위하여 부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

3) 부동산 개발사업의 투자 및 여유자금 운영

회사는 위탁관리부동산투자회사로서 상법 434조를 준용한 주주총회 특별결의를 거쳐 총자산의 전부를 부동산개발사업에 투자할 수 있습니다. 또한 부동산개발사업에 투자·운영하지 아니하는 여유 자금은 금융기관에 예치되어 관리될 예정입니다. 이와 관련하여 당해 회사의 이사회에서 운용방침을 정하여 자산관리회사를 통해 운용할 계획입니다.

라. 재원조달금액 상세내역

1) 자본금 및 차입금

회사는 보통주식 7,635백만원 및 종류주식 7,952백만원의 자본금을 조달할 예정이며, 자본금의 4배의 상당액인 57,647백만원은 차입으로 조달할 예정입니다. 단, 회사의 자본금 2배 초과 10배 이하의 차입을 위해서는 부동산투자회사법 제 29조 제2항 단서에 따라 회사의 주주총회 특별결의가 요구됩니다. 부동산 투자회사의 재원조달내역은 다음과 같습니다.

(단위:백만원)

조달방법	투자주체	현재	추가편입	합계	비중
자본금	주택도시기금	7,971	1,972	9,943	4.2%
	서울주택도시공사	7,635	-	7,635	3.2%
소 계		15,606	1,972	17,578	7.4%
대출금 ^(주1)	주택도시금융자	63,777	15,024	78,801	33.3%
	금융기관 등(민간)	63,753	2,547	66,300	28.0%
소 계		127,530	17,571	145,101	61.3%
기타	임대보증금	46,595	27,635	74,230	31.3%
총 계		189,731	47,177	236,908	100.00%

(주1) 대출금 : 약정금 내에서 대출 규모가 달라질 수 있습니다.

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. 일반 위험

1) 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 임대 운영 수익 및 청산 시 부동산의 시장가격이 최초 예상보다 현저히 하락하는 경우 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 투자자가 부담하며, 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

2) 경기변동에 따른 위험

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

나. 특수 위험

1) 공공주택특별법상 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 등 설계 및 인허가 경험을 보유한 삼우씨엠건축사사무소를 CM사로 선정하여 동사로 하여금 제반 사업 추진 현안을 검토하도록 할 계획입니다.

당 사업지는 서울주택도시공사가 택지개발사업을 통해 조성한 사업지로서 사업지의 조성 및 확보에 신뢰를 가질 수 있습니다. 사업대상 택지지구에서 공동주택 등을 건축하기 위한 일반적인 허가 절차인 건축심의, 사업계획승인 등 이외에는 과도한 법적인 규제 및 제한 사항이 없는 것으로 확인된 바, 본 사업계획에 맞추어 부동산 개발을 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 배당수익이 하락할 위험이 있습니다. 이와 관련하여 신용위험이 높지 않은 우량한 시공사를 선정하였고, 시공사의 재무상태와 본 건 사업을 최대한 절연토록 할 예정입니다. 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 통해 부보함으로써 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 임대차 및 자산 운용 위험 관리

부동산 임대차와 관련하여, 적기 임차인 모집의 가능성과 임차료에 대한 리스크는 주변 시세 대비 낮은 임차료를 통해 헷지 할 예정입니다. 그럼에도 불구하고, 예정 임차인 모집과 임차료 수익을 달성하지 못할 경우 사업계획서상의 배당수익률을 달성하지 못할 가능성은 있습니다.

라. 여유자금의 운용 위험관리

회사는 여유자금 운용 규모를 최소화 할 계획이나, 개발기간 중 여유자금이 발생하는 경우, 여유자금을 금융기관에 예치하거나 국·공채 매매 등의 방법으로 운용할 수 있습니다. 당사가 현금 자산을 운용함에 있어서 직면하는 위험은 금리변동 위험입니다. 즉, 현금 자산의 운용수익은 전반적인 경제상황 및 금융시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동에 좌우될 것입니다.

만약 금리가 큰 폭으로 하락할 경우, 당사의 운용수익이 감소하게 되어 실제 배당지급액에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 따라서, 동 자산의 운용과 관련하여 대책이 필요한 바, 당사는 현금 자산의 운용방침을 이사회에서 결정하되, 원활히 배당금이 지급될 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 현금을 운용할 계획입니다.

또한 여유자금을 목표금리 이상으로 운용하기 위해 고정금리부 예금자산을 주요 운용대상으로 할 계획입니다.

4. 회사 경영 및 운영 위험 관리계획

가. 환금성 등 주식 위험 관련

- 당사는 주주에게 안정적인 배당을 실시할 계획입니다.
- 그러나 당사의 주식은 비상장 예정이므로 환금성에 상당한 제약이 있으며, 가치 하락에 따른 주주의 자본손실(Capital loss) 위험이 있습니다.

나. 유동성 관련 위험

- 당사의 주식은 비상장 예정이므로, 장외거래를 통하여 보유주식의 매각이 가능합니다.
- 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.
- 앞서 언급한 바와 같이 유동성확보가 원활하지 않을 위험성이 있습니다.

다. 대리인 및 이해상충위험 관련

- 당사는 명목 회사(Paper Company)로서 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다.
- 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무태만이 나타날 경우 당사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 당사와의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.
- 따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 내부통제 기준의 제정과 시행을 통하여 당사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무관리 회사 간 이해상충 소지를 줄일 계획입니다.

라. 제도변화 위험 관련

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

II. 이익 등의 분배 방법

1. 이익 등의 배당

가. 배당가능이익

회사는 부동산투자회사법 제28조 및 정관 제53조에 의거하여 매 사업연도의 결산 이후 배당방법 및 시기 등에 대하여 이사회 또는 주주총회의 결의를 통해 배

당할 수 있습니다.

나. 배당정책

회사는 당해 연도 이익배당한도의 90%이상을 현금배당 할 계획입니다. 특히 부동산 매각수익을 기초로 당해 회사의 일반관리비용, 각종 위탁 수수료 등을 합리적으로 조정하여 이익을 배당할 계획입니다.

다. 배당금 지급시기 및 결정방법

당해 회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료할 계획입니다. 단, 최초 사업연도는 당해 회사의 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 6월 30일, 2기 사업연도는 1기 사업연도 말일의 익일에 개시하여 같은 해 12월 31일, 3기 이후부터의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일, 마지막 사업연도는 청산일에 종료할 계획입니다.

배당금은 매 결산기 말 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 배당방법 및 시기는 이사회에서 결정하며, 초과배당액을 포함한 각 사업연도별 이익배당은 이익배당을 위한 정기주주총회의 재무제표 승인일로부터 1개월 이내에 현금으로 지급됩니다. 단, 대출약정상 배당금 지급 제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 않습니다.

2. 자산평가 및 공시방법

가. 자산평가방법

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

- 1) 부동산의 경우는 부동산 가격 공시 및 감정평가에 관한 법률에 의한 감정평가업자가 부동산투자회사법 제19조 4항 및 동법 시행령 제16조의 규정에 의하여 평가한 가액으로 합니다. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 장부가액(취득가액)을 기준으로 할 수 있습니다.
- 2) 증권의 경우에는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제260조의 규정을 준용하여 산정합니다.
- 3) 금융기관에의 예치금의 경우는 원금과 평가기준일까지의 이자를 가산한 금액으로 합니다.
- 4) 기타 자산의 가액은 평가기준일 현재 대차대조표상에 나타난 금액을 기준으로 합니다.

나. 공시방법

- 1) 산출주기 : 주당순자산가치는 매 분기별로 계산합니다.

- 2) 공시시기 : 공시는 투자보고서를 통해 매 분기별 공시하는 것을 원칙으로 하
나 자산가치의 현저한 변화 등 필요시에는 즉시 공시합니다.
- 3) 공시방법 : 자산관리회사, 일반사무수탁회사의 본점과 인터넷 홈페이지에 공
시 예정입니다.
- 4) 공시장소 : 서울투자운용(주)
우리펀드서비스(주)

제4부 업무위탁에 관한 사항

I. 자산관리회사에 관한 사항 (설립 진행중)

가. 회사개요

- 상호 : 서울투자운용 주식회사
- 본점의 소재지 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층
- 설립일 : 2016년 07월 01일

- 주주에 관한 사항 (2021년 10월말 기준)

주 주 명	자 본 금	지 분 율
서울주택도시공사	3,510,000,000원	35.10%
신한금융투자	995,000,000원	9.95%
신한은행	995,000,000원	9.95%
우리은행	1,500,000,000원	15.00%
한화손해보험	1,500,000,000원	15.00%
하나손해보험	1,500,000,000원	15.00%
합 계	10,000,000,000원	100.0%

- 자산운용 전문 인력에 관한 사항

직 책	성 명	생년월일	경력사항
이사보	조동욱	68.03.26	현대엔지니어링
부장	최우일	78.12.07	삼성물산
과장	박창윤	80.06.06	서울주택도시공사, 서울연구원
과장	박소영	89.01.07	원일종합건설, 신영에셋
대리	김용현	89.02.01	대현회계법인
대리	김지원	91.04.25	BNK저축은행

* 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력임.

나. 주요계약내용

- 계약기간 : 자산관리위탁계약 효력발생일(회사가 부동산투자회사법에 따라 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한 날의 다음 영업일. 다만, 회사가 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한 날의 다음 영업일 이후에 자산관리위탁계약이 체결되는 경우 자산관리 위탁계약체결일을 의미함)로부터 당해 회사의 청산종결 등기일 까지
- 위탁보수 : 연 2억 3000만원(VAT별도)
- 보수의 지급방식 : 결산기 별로 구별하여 지급하며 매 분기 최종일로부터 7일 이내에 현금 지급.(단, 당해 분기말 자산관리자의 수탁업무수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수는 실제 업무 수행기간을 일할 계산하여 지급함)

다. 주요업무

- 자산의 취득 및 처분, 취득한 자산의 관리 등 자산 운용에 관한 매 결산기의 사업계획의 작성 및 제공
- 부동산 취득·관리·개량 및 처분
- 부동산 개발 및 임대차
- 여유자금의 투자·운용
- 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득 및 처분에 관한 업무
- 일반사무수탁회사의 매분기 결산기 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료 제공
- 당 회사의 주식, 사채 판매시 주간사 등의 선정과 투자설명서 작성자료 제공
- 일반 사무수탁회사의 부동산투자회사법 등 관련 법령이 정하는 바에 따른 인가신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공
- 리츠의 해산시 청산인 및 청산 감독인의 지시를 받아 자산의 관리운용 업무와 관련된 실무 사무의 수행
- 기타 리츠로부터 위탁받은 업무

II. 자산보관회사의 개요

가. 회사개요

- 명 칭 : 주식회사 하나은행
- 주 소 : 서울특별시 중구 을지로 35
- 자본금에 관한 사항 (기준 : 2021.09)

주요주주	소유주식수(주)	소유비율(%)	비고
(주)하나금융지주	1,071,915,717	100.00	단일최대주주 보통주
계	1,071,915,717	100.00	-

- 고객 및 수탁고 현황 (단위: 억원)

구 분		연도		
		2018	2019	2020
수탁고	국내보관수탁	1,176,887	1,257,288	1,231,886
	해외보관수탁	196,249	268,523	319,998
	계	1,373,136	1,525,811	1,551,884

(*)금융투자협회 공시자료 기준

나. 주요 계약 내용

- 계약기간 : 부동산투자회사가 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한 날의 다음 영업일로부터 부동산투자회사의 청산종결 등기일까지
- 위탁보수 : 보수는 연 3,800만원(VAT 별도)으로 합니다.
- 보수의 지급방식 : 분기당 금 950만원(VAT 별도)로 하고, 매분기 단위로 분기 종료일 후 청구를 받은 날로부터 7일 이내에 지급하되, 본건 부동산에 대한 매매계약의 해제, 본건 부동산의 일부 처분 여부 등과 관계없이 위 보수의 액수는 변동되지 않음. 단, 최초 분기는 본 계약의 체결일로부터 분기 말까지, 최종 분기는 분기 시작일로부터 청산종결 등기일까지로 하며, 최초 분기와 최종 분기는 해당 분기의 일수를 기준으로 일할 정산하기로 합니다.

다. 주요 업무

- 부동산의 보관 및 관리
 - (1) 부동산투자회사가 자산보관회사에게 위탁하는 모든 부동산에 대한 등기부상 소유권의 보존 및 보관
 - (2) 자산관리회사의 지시에 따라 부동산투자회사가 보유하는 부동산의 처분에 관

한 계약 체결에 따른 계약체결 및 이와 관련된 제3자에 대한 등기 이전시 신탁 등기 해지

(3). 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

○ 증권의 보관 및 관리

(1) 증권의 양도 및 보관. 단, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제308조에 따른 예탁대상증권 등으로 지정된 증권은 지체 없이 한국예탁결제원에 예탁하여야 한다.

(2) 증권에 관한 각종 권리 행사, 증권에 대해 인정되는 배당금, 원리금 기타 각종 금원의 수령

(3) 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

○ 현금의 보관 및 관리

(1) 현금의 수령, 지급 및 보관

(2) 체세공과금의 지급

(3) 관련 수탁회사에 대한 보수 및 비용 지급

(4) 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

○ 부동산투자회사의 해산 시 청산인 또는 청산감독인의 재량에 따라 결정된 필요한 자산관리에 관련된 업무

III. 일반사무관리회사 개요

가. 회사개요

○ 명칭 : 우리펀드서비스(주)

○ 주소 : 서울특별시 마포구 월드컵북로 60길 17, 3층

○ 자본금에 관한 사항

(기준 : 2021.09.)

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

○ 리츠 사무업무 수탁 현황

(단위 : 억원, 2021.09.)

리츠 유형	리츠 개수	고객 현황
기업형임대리츠	26	코람코자산신탁 등 14개사
위탁관리리츠	16	
CR리츠	9	
PFV	1	
계	52	

주)수탁고 산정기준 : 순자산총액 기준

나. 주요 계약 내용

- 계약기간 : 계약체결일로부터 위탁사의 청산종료일 또는 계약 해지일까지
- 위탁보수
 - 개발기간: 연간 5,200만원(VAT별도)
 - 운용기간: 연간 8,180만원(VAT별도)
- 보수의 지급방식 : 사업연도 기준으로 매분기말 청구 및 매분기말로부터 7일 이내에 현금 지급하며, 당해 분기 업무수행 기간이 3개월에 미달하는 경우는 실제 업무수행기간을 일할계산한 금액으로 함.

다. 주요 업무

- 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
- 주식발행에 관한 사무
 - ① 주권의 발행 및 교부
 - ② 예비증권 등의 보관 및 관리
 - ③ 증자 및 감자와 관련한 사무
- 상장관련 업무
 - 발행주식의 유가증권시장 또는 코스닥시장 상장이 필요한 경우 상장 업무와 장 이후에 필요한 제반 업무. 단, 일반사무수탁회사는 상기 업무를 비롯한 유가증권시장 및 코스닥시장 상장 관련 업무를 별내주택개발전문위탁관리부동산투자회사의 승인을 얻어 재위탁 할 수 있습니다.
- 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 주총회의 운영에 관한 사무
 - ⑤ 이사회, 주총시 회의록 작성 및 배포
- 계산에 관한 사무
 - ① 결산서류 (대차대조표, 손익계산서, 금전분배에 관한 계산서 등) 및 그 부속 명세서의 작성
 - ② 재무보고서의 작성
 - 분기별 손익계산서 및 대차대조표의 작성
 - 위탁회사의 요구시 기별 손익 및 배당률의 산출
 - 회계계정 정립 및 관련 실무

- ③ 관련법령에 의한 매 분기 및 결산기 투자보고서 작성 (상장될 경우 상장 법인 공시규정에 의한 사업보고서, 분기보고서 및 반기보고서 포함)
- ④ 운용자산의 순자산가치 및 신주 발행가액의 산정
- ⑤ 회계감사 수감. 일반사무수탁회사는 외부회계감사 수감을 위하여 관계법령에 의거하여 외부 회계감사를 담당할 회계법인을 제안 받은 후 관련자료를 자산관리회사에 통보하고, 자산관리회사는 회계법인을 선정하여 일반사무수탁회사로 하여금 자산관리회사 및 자산보관기관에 선정결과를 통지하도록 합니다.
- 세무에 관한 업무
 - ① 법인세, 부가가치세 및 간주매출부가세의 계산, 원천징수, 신고 및 납부 업무보조
 - ② 임원 보수, 용역비용 등의 지급에 따른 소득세의 원천징수, 신고 및 납부 업무보조
 - ③ 상기 규정한 업무와 관련된 세무당국 등에 대한 신청서, 보고서 작성 및 제출업무보조
 - ④ 기타 세무관련 업무는 자산관리회사와 협력하여 확인하며, 지정된 회계법인의 세무업무에 대한 지원 보조
- 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 매분기 및 결산기의 재무제표 및 투자보고서의 비치, 공시 및 열람 제공
 - ④ 업무에 관한 장부 및 서류의 관계법령에 따른 작성 및 비치
 - ⑤ 감독기관 등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출
- 청산업무

위탁자의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 수행하는 일반사무와 관련한 실무사무
- 상기업무의 부수업무
 - ① 자산관리회사로부터 통보받은 운용결과를 자산보관회사에 지시. 단, 자산관리회사가 자산보관회사에 직접적으로 운용을 지시할 경우에는 그러하지 아니합니다.
 - ② 상기 규정된 운용지시에 따른 유가증권 등의 운용결과 확인
 - ③ 일반사무관리업무와 관련하여 발생하는 소송업무
 - ④ 관련 수탁회사와 기타 위탁회사의 원활한 운영을 위해 필요한 업무 협조
 - ⑤ 임직원배상보험 등 일반사무관리와 관련된 보험 가입 업무

IV. 위탁보수 등에 관한 사항

구 분	지급대상	지급금액(*)	지급시기
자산관리수수료	서울투자운용	연 230백만원 (부가세 별도)	분기별 후취
자산보관수수료	하나은행	연 38백만원 (부가세 별도)	분기별 후취
사무수탁수수료	우리펀드서비스	개발기간 연 52백만원 (부가세 별도) 운영기간 연 81.8백만원 (부가세 별도)	분기별 후취
회계자문수수료	한울 회계법인	20백만원 (부가세 별도)	영업변경인가 시
법률자문수수료	법무법인 김앤장	25백만원 (부가세 별도)	영업변경인가 시
사업계획평가수수료	대화감정평가	10백만원 (부가세 별도)	영업변경인가 시
등기수수료	법무사비용 등	10백만원 (부가세 별도)	유상증자 시

(*)상기 지급금액은 업무의 진행, 당사자간의 합의에 따라 조정될 수 있음

제5부 기타 필요한 사항

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 참고자료를 첨부할 것입니다. 서면에 의하여 의결권을 행사하고자 하는 주주는 당해 회사로 부터 송부 받은 서면에 필요한 사항을 기재하여, 회일의 전일까지 회사에 제출 하여야 합니다. 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 주주총회에 출석하여 행사 한 의결권의 수에 산입하게 됩니다.

나. 배당에 관한 사항

(1) 배당가능이익

회사는 부동산투자회사법 제28조 및 정관 제53조에 의거하여 매 사업연도의 결산 이후 배당방법 및 시기 등에 대하여 이사회결정 또는 주주총회의 결의를 통해 배당할 수 있습니다.

(2) 배당정책

회사는 당해 연도 이익배당가능한도의 90% 이상을 현금배당 할 수 있습니다. 특히 부동산 매각수익을 기초로 당해 회사의 일반관리비용, 각종 위탁 수수료 등을 합리적으로 조정하여 이익을 배당할 계획입니다.

(3) 배당금 지급시기 및 결정방법

당해 회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료할 계획입니다. 단, 최초 사업연도는 당해 회사의 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 6월 30일, 2기 사업연도는 1기 사업연도 말일의 익일에 개시하여 같은 해 12월 31일, 3기 이후부터의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일, 마지막 사업연도는 청산일에 종료할 계획입니다.

배당금은 매 결산기 말 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 배당방법 및 시기는 이사회에서 결정하며, 초과배당 액을 포함한 각 사업연도별 이익배당은 이익배당을 위한 정기 주주총회의 재무제표 승인일로부터 1개월 이내에 현금으로 지급됩니다. 단, 대출약정상 배당금 지급 제한 규정의 준수나 적정현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적 사유가 있는 경우는 그러하지 않습니다.

다. 잔여재산 분배에 관한 사항

회사의 청산 시 그 잔여재산의 분배는 다음 각 호의 순서에 의합니다.

1. 회사 대출에 대한 변제

2. 1항에 따른 변제 후 잔여재산을 정관에 따라 지분율로 주주에게 분배

라. 기타사항 (장부·서류의 열람)

회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표와 투자보고서, 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) 30% 감면 혜택은 조세특례제한법 제120조 제4항의 규정 일몰에 따라 보존등기비(신축건물에 대한 취득세) 감면이 불가능해졌으며, 본 투자제안서는 보존등기비의 감면이 불가능한 것을 반영하여 작성되었습니다.

(2) 등록면허세

부동산투자회사의 설립등기에 대한 등록세율은 조세특례제한법 제119조 제3항 및 지방세법 제28조 제1항 제6호의 규정에 의하여 출자금액(또는 출자가액)의 1,000분의 4의 세율이 적용되며, 이와 같은 등록면허세에 지방세법 제151조 제1항 제2호의 규정에 의하여 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 부담하여야 합니다.(확인 필요)

(3) 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, 기업구조조정부동산투자회사의 회

계 및 세무상 소득금액의 차이가 발생하지 않음을 전제로 배당가능이익 전액을 배당할 경우 사실상 법인세는 거의 발생하지 아니합니다.

(4) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

① 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.

② 재산세 과세 특례

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

나. 주주에 대한 과세

(1) 배당소득

① 법인

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

② 거주자

거주자가 부동산투자회사로부터 받는 배당소득에 대해 다음과 같이 과세합니다.

- i) 연 금융소득 2천만원 이내일 경우 완납적분리과세 (세율:15.4%)로 종결
- ii) 연 금융소득 2천만원초과일 경우 종합소득과세표준에 포함되어 6~38%의 세율을 적용받게 됩니다.

(2) 양도소득

거주자가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 주권상장법인의 주식 등으로서 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 자

를 의미합니다.

① 법인의 주식 또는 출자지분(신주인수권과 제1항에 따른 증권에탁증권을 포함하며, 이하 이 장에서 "주식등"이라 한다)을 소유하고 있는 주주 또는 출자자 1인(이하 이 장에서 "주주 1인"이라 한다) 및 그와 「국세기본법 시행령」 제1조의2제1항 및 같은 조 제3항제1호에 따른 특수관계인(이하 이 장에서 "기타주주"라 한다)이 주식등의 양도일이 속하는 사업연도의 직전사업연도 종료일 현재 해당 법인의 주식등의 합계액의 100분의 2[코스닥시장상장법인[대통령령 제24697호 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 일부개정령 부칙 제8조에 따른 코스닥시장(이하 "코스닥시장"이라 한다)에 상장된 주권을 발행한 법인을 말한다] 또는 코넥스시장상장법인[「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제11조제2항에 따른 코넥스시장(이하 "코넥스시장"이라 한다)에 상장된 주권을 발행한 법인을 말한다]의 주식등과 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제178조제1항에 따라 거래되는 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조제1항에 따른 벤처기업의 주식등의 경우에는 100분의 4. 이하 이 조에서 같다]이상을 소유한 경우의 해당 주주 1인 및 기타주주. 이 경우 직전사업연도 종료일 현재에는 100분의 2에 미달하였으나 그 후 주식등을 취득함으로써 100분의 2 이상을 소유하게 되는 때에는 그 취득일 이후의 주주 1인 및 기타주주를 포함한다.

② 주식 등의 양도일이 속하는 사업연도의 직전사업연도 종료일 현재 주주 1인 및 기타주주가 소유하고 있는 해당 법인의 주식등의 시가총액이 50억원[코스닥시장상장법인의 주식등과 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제178조제1항에 따라 거래되는 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조제1항에 따른 벤처기업의 주식등의 경우에는 40억원으로 하고, 코넥스시장상장법인의 주식등의 경우에는 10억원으로 한다] 이상인 경우의 해당 주주 1인 및 기타주주

다. 기타사항

부동산투자회사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 주택법 시행령 제95조 제1항에 의하여 국민주택채권 매입의무가 면제됩니다.

부동산투자회사는 지방세법 제173조 제1항의 규정에 의하여 시·군 내에 사무소 또는 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하므로, 동법 제177조 제2항에 의한 법인 균등할 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

부동산투자회사는 지방세법 제244조의 규정에 의하여 시·군 내에 사업소를 둔 사업자에 해당하지 아니하므로 동법 제250조 제3항의 규정에 의한 재산할 사업소세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

부동산투자회사는 지방세법 제249조 제1항의 규정에 의하여 종업원수가 50인 이하인 경우에 해당하여 동법 제250조 제2항의 규정에 의한 종업원할 사업소세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

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 관한 사항, 매 결산기에 작성하는 투자보고서에 한하여 주주구성 및 주요주주의 현황, 차입에 관한 사항, 주가변동상황, 요약된 대차대조표와 손익계산서, 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항, 부동산투자회사법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황 등이 포함되어 있는 매 분기 및 결산기의 투자보고서를 작성합니다.

영업인가를 받은 회사는 부동산투자회사법 제38조 및 동법 시행령 제40조에 따라 재무재표와 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.