

## 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 서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사  
본점 소재지 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)  
서울투자운용주식회사 內  
전화 : 02-6958-2382 (FAX. 02-6958-6379)  
대표이사 : 서울투자운용 주식회사(법인이사)

2. 모집가액 : 87,212,886,326원 모집 완료

3. 모집하고자 하는 주식의 종류 및 수 : ※ 모집 완료

주식 종류	출자자	모집 주식(주)	출자 금액(원)
기명식 종류 주식	서울주택도시공사	1,000,000	15,300,000,000
기명식	서울주택도시공사	60,000	300,000,000
보통 주식	서울시(현물출자)	2,921,878	71,612,886,326
합계		3,981,878	87,212,886,326

4. 청약기간 : -  
5. 청약장소 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층  
6. 납입기일 : -  
7. 납입장소 : -  
8. 투자설명서 비치 및 공시 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층  
(개포동, 서울강남우체국빌딩) 서울투자운용주식회사 內

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(※ 모집 완료)

모 집 대 상		주수(%)	주당 모집가액	모집총액	비고
발기 설립	기명식보통주식	60,000주 (1.51%)	5,000원	300,000,000원	현금
유상 증자	기명식종류주식	1,000,000주 (25.11%)	15,300원	15,300,000,000원	현금
	기명식보통주식	2,865,237주 (71.96%)	22,818원	65,378,977,866원	현물
		56,641주 (1.42%)	110,060원	6,233,908,460원	
합 계		3,981,878주 (100.00%)	-	87,212,886,326원	

※ 발기 설립(서울투자운용주식회사) 보통 주식 서울주택도시공사 인수 완료 (2016.12.23.)

※ 기명식 종류 주식 서울주택도시공사 인수 완료(2017.04.05.)

※ 기명식 보통 주식(현물) 서울시 인수 완료(2017.12.04.)

※ 기명식 보통 주식(현물) 서울시 인수 완료(2021.06.10.)

현물출자 사업장 소유권 이전 접수(창동 - 2021.06.11., 상도동 - 2021.06.22.)

#### 2. 모집의 방법 및 인수

모 집 대 상		주수	주당 가액	모집총액	비고
기명식 보통주식	[A]발기인등 기모집분 (기명식보통주식)	60,000주	5,000원	300,000,000원	현금
기명식 종류주식	[B]일반모집 기모집분 (사모)	1,000,000주	15,300원	15,300,000,000원	현금
[A+ B]일반 기모집분(사모)		1,060,000주	-	15,600,000,000원	현금
기명식 보통주식	[C]일반 기모집분(사모)	2,865,237주	22,818원	65,378,977,866원	현물
		56,641주	110,060원	6,233,908,460원	
합 계		3,981,878주	-	87,212,886,326원	-

※ [A] +[B] 서울주택도시공사 현금으로 주식 인수 완료

※ [C] 서울시 현물로 주식 인수 완료

### 3. 모집의 조건

#### 가. 받기 설립

항 목	내 용
모집 주식의 수	60,000주
주당 모집가액	5,000원
청약단위	1 주
청약기일	2016년 10월 14일
청약증거금	100%
납입기일	2016년 10월 14일
배당기산일(결산일)	매년 1월 1일(12월 31일) - 설립년월일 : 2016년 10월 14일

(※) 회사의 청산일은 주주총회 결과에 결정

(※) 사업연도 : 최초 사업연도는 설립등기일에 개시하여 2017년 6월 30일에 종료

: 2기 사업연도는 2017년 7월 1일에 개시하여 2016년 12월 31일에 종료

: 3기 이후 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료

#### 나. 종류 주식

항 목	내 용
모집 주식의 수	760,000주 / 240,000주 -> 합계 : 1,000,000주
주당 모집가액	15,300원
청약단위	1 주
청약기일	2016년 12월 23일 / 2017년 04월 05일
청약증거금	100%
납입기일	2016년 12월 23일 / 2017년 04월 05일
배당기산일(결산일)	매년 1월 1일(12월 31일)

#### 다. 보통 주식(현물출자)

항 목	내 용
모집 주식의 수	2,865,237주 / 56,641주
주당 모집가액	22,818원 / 110,060원
청약단위	1 주
청약기일	2020년 11월 30일
청약증거금	100%
납입기일	2021년 06월 09일
배당기산일(결산일)	매년 1월 1일(12월 31일)

#### 4. 모집의 절차

##### 가. 공고의 일자 및 방법

부동산투자회사법 제14조의8 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 청약증거금(청약금액의 100%)과 함께 제출하여야 합니다.(단, 기관투자자는 청약증거금이 면제됨)
- 2) 청약은 해당 청약사무취급처에서 사전에 정하여 공시하는 청약방법에 따라 청약 가능하며, 최저 청약한도는 10주로 하며, 1인당 청약한도는 사모시 각 청약배정주식수로 합니다.

##### 다. 청약취급처

당해 회사의 본점 (서울특별시 강남구 개포로 619, 6층)

##### 라. 청약결과 배정방법

당해 회사는 기명식종류주, 기명식보통주 총 모집주식수 3,981,878주 (총 87,212,886,326원)을 모집한 투자자에게 배정하였습니다.

##### 마. 주권교부에 관한 사항

주권의 발행 및 교부에 관하여는 납입절차가 완료된 후 개별 통보하였습니다.

#### 5. 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 및 기타 제3자에게 대항할 수 있습니다.

나. 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

- 해당사항 없음 -

다. 납입일 및 주금납입장소

- 해당사항 없음 -

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 상장 요건을 갖추게 되기 전까지는 증권거래소에 상장할 계획이 현재까지는 없으므로, 환금성 및 유동성이 제한될 수 있습니다.

### 2. 기타 중요한 사항

가. 당해 회사는 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 받은 후 신주모집이 완료 되어 즉시 국토교통부 장관에게 부동산투자회사법 제10조의 “최저자본금준비 기간” 내에 최저 자본금이 준비완료 되었음을 2017년 4월 13일에 통지하였습니다.

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

다. 당해 회사의 주식에 대한 투자는 관련 법령상 원리금 보호대상이 아니므로 투자자는 투자원금에 대한 손실을 입을 위험이 있습니다. 투자에서 발생하는 손실은 주 주인 투자자가 전적으로 책임을 져야 하고 투자자 이외의 어떠한자도 투자손실에 대한 책임을 지지 아니합니다.

라. 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. 투자와 관련된 위험」을 참조하시기 바랍니다.

## 제2부 발행인에 관한 사항

### I. 회사의 개황

#### 1. 회사의 사업목적

가. 회사명 : 주식회사 서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

나. 당해회사는 부동산투자회사법을 근거로 설립되어 다음과 같은 사업목적을 실현하고자 합니다.

- 1) 부동산시장과 자본시장의 결합을 통한 자본시장의 다각화
- 2) 부동산 시장의 투명화·선진화의 유도
- 3) 부동산의 유동화, 증권화의 활성을 통한 부동산 경기회복
- 4) 건설 및 부동산 경기의 활성화
- 5) 투자자에게 다양한 투자 포트폴리오를 제공하여 위험의 헷지기능 강화

#### 2. 회사의 설립취지 및 그 성격

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 회사로서 다수의 투자자들로부터 자금을 확보하여 서울시가 재개발임대주택조합으로부터 매입하는 공공임대주택의 일부를 매입한 후, 행복주택으로 공급하여 임대 운영을 통한 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 합니다. 특히, 대학생/ 사회초년생/ 신혼부부 등 젊은 층의 주거 불안을 해소하기 위해, 대중 교통이 편리한 서울도심의 주거중심지구에서 건설되는 재개발 임대주택을 저렴하게 공급함으로써 공실을 최소화하고, 투자자들에게 부동산 시장과 자본 시장을 연계한 새로운 상품을 통한 안정적인 투자수익을 제공하고 부동산 간접 투자제도 정착 및 활성화에 이바지할 수 있을 것으로 기대됩니다.

또한 추가 편입자산은 서울시에서 임대주택 공급을 위하여 서울주택도시공사로 출자된 시유지(공유재산)와 동작구 노후경로당 부지로서 해당 시유지를 활용하여 행복주택과 기초생활 인프라 시설을 복합적으로 공급함으로써 청년세대의 주거안정과 지역사회 공간복지 향상에 기여하고, 투자자들에게 안정적인 투자수익을 제공하는 것을 목적으로 함.

#### 3. 회사의 구조

당해 회사의 자산은 자산관리회사인 서울투자운용주식회사에 의하여 운용될 것이고, 하나은행이 자산보관회사로서 현금 및 증권의 보관, 현금자산 운용지시의 이행, 부동산의 등기부상 소유권의 보전관리업무를 담당할 것이며, 신한아이타스가 일반사무수탁회사로서 회사의 운영 및 계산에 관한 사무, 주식발행 사무 등을 수행할 것입니다.

#### 4. 주식에 관한 사항

발행할 주식의 총수		최저자본금준비기간 이내에 발행하는 주식의 총수	발행총액
기명식보통주식 (발기설립)	60,000주	60,000주	15,600,000,000원
기명식종류주식	1,000,000주	1,000,000주	
기명식보통주식	2,921.878주	-	71,612,886,326원

#### 5. 주식사무에 관한 사항

결산일	매년 12월 31일 (최초 제1기 및 제2기 제외)	정기주주총회	매 결산기종료 후 90일 이내
주주명부 폐쇄시기	매 결산기 최종일 익일부터 그 결산 기에 관한 정기주주총회 종료일까지	공고게재 신문	한국경제신문
주권의 종류	기명식보통주식 및 기명식종류주식	명의개서업무	신한아이타스(주)

#### 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 영업인가 또는 등록의 취소
- 사. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 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

성명	법인등록 번호	주요경력 또는 연혁
서울투자운용 주식회사	110111- 6106234	2016.06.29. 법인 설립 2016.06.29. 자산관리회사(AMC) 설립인가 (국토교통부)

### 2. 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	주민(법인)등록번호	주요경력	비고
법인이사	서울투자 운용	110111-6106234	가인법률사무소 대표변호사	-
감독이사	김성배	780609-*****	진일회계법인 회계사	-
감독이사	김기천	770112-*****	법무법인 이산 변호사	-

### 3. 임원의 보수지급기준

이사와 감사의 보수는 정기주주총회에서 매 사업연도 별로 결정하며 설립 후 최초의 사업연도에 대하여는 발기인 총회에서 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 서울시가 재개발조합으로부터 매입하는 재개발임대주택 중 철거세 입자 제외 분을 공공임대주택으로 매입 후 임대 운영하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 합니다.

본 사업은 임대료를 주변 시세 대비 저렴하게 책정하는 등 투자의 안정성을 확보하고 있으며, 당해 회사의 부동산 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 부동산투자회사법 및 관련 법령과 회사 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 임대 운영 사업에 투자·운용하고, 본 사업을 기획한 서울주택도시공사(SH공사)가 출자한 서울투자운용(주)에서 자산관리자 역할을 수행하여 전문성을 확보할 계획입니다.

(추가 편입지 설명)또한 서울시에서 서울주택도시공사로 출자한 시유지와 동작구 노후경로당 부지로서 해당 소규모 부지를 행복주택과 기초생활인프라 시설으로 개발하여 임대 운영하여 그 수익을 주주들에 배당하는 것을 목적으로 합니다.

#### 가. 자산의 매입

당해 회사는 도시및주거환경정비법 시행령 68조(재개발임대주택 인수방법 및 절차 등)에 근거하여 매매가격을 산정하여 대상자산을 매입할 예정이며, 소요비용은 회계법인의 검토를 거쳐 산출할 예정입니다.

< 현재 : 재개발 매입 대상 사업지 >

연번	구분	세대수	연번	구분	세대수
1	돈의문1구역	188	33	신길5	34
2	미아4구역	35	34	거여2-1	110
3	보문3구역	75	35	수색4	129
4	영등포1-4구역	48	36	응암2	163
5	하왕1-5구역	54	37	신길12	24
6	행당6구역	33	38	거여2-2	30
7	금호15구역	72	39	봉천12-1	27
8	금호20구역	40	40	국제4	97
9	길음2축진구역	25	41	효창6	17
10	녹번1-2구역	133	42	용두6	53
11	만리2구역	36	43	용두5	50
12	봉천12-2구역	23	44	마포로6	25
13	북아현1-3구역	130	45	홍은14	40
14	석관2구역	48	46	신길9	60
15	신길14구역	55	47	미아3	45
16	염리2구역	28	48	염리3	88
17	장위1구역	64	49	가재울5	58
18	장위5구역	126	50	응암11	54
19	홍제2구역	52	51	휘경1	24
20	효창5구역	25	52	신정2-1	80
21	흑석7구역	7	53	장위7	137
22	장위2구역	50	54	신길8	33
23	녹번1-1구역	106	55	신정2-2	21
24	흑석8구역	7	56	보문2	20
25	답십리14구역	34	57	응암1	45
26	휘경2	9	58	홍제3	50
27	북아현1-1	32	59	수색9	38
28	응암10	80	60	삼선5	61
29	대흥2	75	61	증산2	71
30	가재울6	53	62	신길3	85
31	상계4	8	63	홍은13	42
32	신정1-1	187	64	장위4	145
합계					3,894

< 현물출자 편입 사업지 >

연번	구분	세대수
1	신정5구역 (현물출자)	1,140
2	창동아우르네 (현물출자)	48
합계		1,188

< 개발형 사업지 >

연번	구분	세대수
1	풍납동 269-28	8
2	아현동 703-2	12
3	신림동 667-6	1
4	방화동168-120	8
5	마천동 87-29	5
6	사당동 177-1	7
7	상도동 211-438	12
8	성산동 447	8
9	상도동 211-467	13
10	명일동 333-8	172
합계		246

나. 자산의 임대 운영

당해 회사는 매입한 공공임대주택 및 소규모 부지 위에 신축한 임대주택을 행복주택으로 임대·공급하여 운영할 예정입니다.

이를 위하여, 회사는 서울투자운용(주)를 통하여 재무적 투자자들로부터 본 사업을 위한 자금을 확정하여 사업 진행을 위한 안정적 재원을 확보할 것이며, 필요시 전문적인 PM관리 및 FM관리업체를 선정하여 안정적이고 전문적인 사업진행을 계획하고 있습니다.

다. 자산의 처분

당해 회사는 한시적 명목회사로서 효율적인 자산관리와 함께 부동산의 적시 처분이 매우 중요하며, 매입대상 주택의 의무임대기간이 종료 시 시장상황, 원매자의 유무, 가능 매각가 등을 복합적으로 반영하여 매각을 통한 이익을 얻을 수 있습니다. 그러나 공공적 측면에서 임대주택의 공급취지와 임차인의 주거안정성 등을 고려하여 사업계획상의 임대기간(최소 30년) 이후에 매각 여부를 고려할 예정입니다.

## 2. 주요 투자대상 및 투자계획

### 가. 투자금액 및 재원조달금액 총괄

<투자금액>

(단위: 백만원)

구 분	재개발매입	소규모개발	명일동개발	소계	비 고
주택매입비	678,630	-	-	678,630	
토지매입비	-	1,056	12,625	13,681	
현물출자 취득분	-	-	-	71,613	
건설공사비	-	4,259	25,724	29,983	기타 공사비 포함
취득부대비용	4,044	77	855	4,986	영업손실보상 , 취득세 등
금융비용	49,693	114	1,113	50,921	이자, 보증수수료
기타, 예비비	-	205	-	205	리츠운영 및 관리비용
합계	732,367	5,711	40,317	850,019	

<재원조달>

(단위: 백만원)

구 분	재개발매입	소규모개발	명일동개발	전체
자기자본	87,213	-	-	87,213
기금융자	136,174	3,529	7,964	147,666
국고보조	89,583	2,182	5,972	97,737
민간조달	491,010		26,381	517,401
합계	803,980	5,711	40,316	850,017

### 나. 투자대상자산

당해 회사는 서울시의 매입 재개발임대주택 중 일부를 리츠로 매입(현물출자포함) 하여 임대 운영하는 사업과 임대주택을 건설하여 임대 운영하는 사업을 추진하고자 합니다.

<재개발매입>

연번	구분	세대수	연번	구분	세대수
1	돈의문1구역	188	33	신길5	34
2	미아4구역	35	34	거여2-1	110
3	보문3구역	75	35	수색4	129
4	영등포1-4구역	48	36	응암2	163
5	하왕1-5구역	54	37	신길12	24
6	행당6구역	33	38	거여2-2	30
7	금호15구역	72	39	봉천12-1	27
8	금호20구역	40	40	국제4	97
9	길음2촉진구역	25	41	효창6	17
10	녹번1-2구역	133	42	용두6	53
11	만리2구역	36	43	용두5	50
12	봉천12-2구역	23	44	마포로6	25
13	북아현1-3구역	130	45	홍은14	40
14	석관2구역	48	46	신길9	60
15	신길14구역	55	47	미아3	45
16	염리2구역	28	48	염리3	88
17	장위1구역	64	49	가재울5	58
18	장위5구역	126	50	응암11	54
19	홍제2구역	52	51	휘경1	24
20	효창5구역	25	52	신정2-1	80
21	흑석7구역	7	53	장위7	137
22	장위2구역	50	54	신길8	33
23	녹번1-1구역	106	55	신정2-2	21
24	흑석8구역	7	56	보문2	20
25	답십리14구역	34	57	응암1	45
26	휘경2	9	58	홍제3	50
27	북아현1-1	32	59	수색9	38
28	응암10	80	60	삼선5	61
29	대흥2	75	61	중산2	71
30	가재울6	53	62	신길3	85
31	상계4	8	63	홍은13	42
32	신정1-1	187	64	장위4	145
합계					3,894

<소규모 사업지 개발>

연번	주소	대지면적(m <sup>2</sup> )	세대수	비고
1	방화동 168-120	188	8	서울주택토지공사 (SH공사)소유의 소규모 부지
2	성산동 447	166	8	
3	신림동 667-6	72	1	
4	아현동 703-2	188	12	
5	마천동 87-29	110	5	
6	풍납동 269-28	210	8	
7	사당동 177-1	205	7	동작구 소유 노후 경로당 토지
8	상도동 211-438	232	12	
9	상도동 211-435	197	13	서울시 현물출자
10	상도동 211-467			매입
합계		1,568	74	

다. 소규모 개발 부지 개요

서울시가 서울주택도시공사에 현물출자한 시유지 및 동작구청의 노후화된 경로당을 개발하여 74세대 규모 임대주택을 건설하여, 임대운영하는 사업에 투자할 계획입니다. 본 건 사업의 대상 사업장의 개요는 다음과 같습니다.

1) 건축개요

구분	세대수	연면적(m <sup>2</sup> )	대지면적(m <sup>2</sup> )	세대별계약면적(m <sup>2</sup> )	규모
방화동168-120	8	282	188	29.39(4), 33.02(1),43.76(3)	지상5층
성산동 447	8	268	166	27.27(4), 33.49(2), 42.58(2)	지상5층
신림동 667-6	1	98	72	29.07(1)	지상3층
아현동 703-2	12	392	188	29.61(4), 32.55(4),35.84(4)	지하1층, 지상5층
마천동 87-29	5	116	110	23.48(1), 22.14(2), 21.67(2)	지상3층

풍납동 269-28	8	260	210	35.17(4), 40.46(4)	지상3층
사당동 177-1	7	345	205	35.61(2), 36.12(2), 34.70(3)	지상4층
상도동 211-438	12	622	232	39.28(6), 36.16(4), 39.20(2)	지하1층, 지상5층
상도동 211-435,467	13	499	197	35.50(6), 35.46(6), 38.51(1)	지하1층, 지상5층
<b>합계</b>	<b>74</b>	<b>2,882</b>	<b>1,568</b>		

### 2) 사업일정

시유지 개발은 10개 부지에서 총 74호의 임대주택을 건설하여, 30년간 임대 후 보유 주택을 분양으로 전환할 계획입니다.

구분	건설호수	착공시기	준공시기	임대개시	임대기간 (월)	임대종료	매각시기
방화동 168-120	8	미정	-	-	360	-	-
성산동 447	8	미정	-	-	360	-	-
신림동 667-6	1	미정	-	-	360	-	-
아현동 703-2	12	미정	-	-	360	-	-
마천동 87-29	5	미정	-	-	360	-	-
풍납동 269-28	8	20-03-20	20-11-03	20-11-04	360	50-11-04	50-11-04
사당동 177-1	7	19-07-02	20-01-28	20-01-29	360	50-01-29	50-01-29
상도동 211-438	12	19-12-24	20-11-18	20-11-19	360	50-11-19	50-11-19
상도동 211-435, 467	13	19-12-24	20-11-18	20-11-19	360	50-11-19	50-11-19

### 3) 분양일정

30년간 임대 후 분양 시 회사가 수취하는 분양가격은 취득원가 기준 30년간 1%의 상승률로 상승하는 것으로 가정하였습니다.

(단위: 백만원)

구분	현재가격	매각가율	분양전환가
----	------	------	-------



방화동168-120	610	134.90%	823
성산동 447	581	134.90%	784
신림동 667-6	318	134.90%	429
아현동 703-2	849	134.90%	1,146
마천동 87-29	477	134.90%	644
풍납동 269-28	1,047	134.90%	1,413
사당동 177-1	846	134.90%	1,142
상도동 211-438	1,712	134.90%	2,310
상도동 211-435,467	2,250	134.90%	3,036
<b>합계</b>	<b>8,690</b>		<b>11,727</b>

라. 사업추진 일정

주요추진업무	일정계획	비고
서울주택도시공사 이사회	2018.06.	
리츠 영업 변경 등록	2018.07.	
계획설계	2018.08.	
사업계획 승인 및 실시설계	2019.01.	사당동 177-1 기준
착공	2019.07.	사당동 177-1 기준
입주자모집공고	2019.03.	사당동 177-1 기준
준공	2020.01.	사당동 177-1 기준

\* 상기 내용은 사업인허가 과정에서 따라 일부 변경될 수 있음.

## 바. 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 부동산투자회사법상의 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 70이상은 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 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) 여유자금 운영

회사는 여유 자금을 금융기관에 예치되어 관리할 예정입니다. 이와 관련하여 당해 회사의 이사회 등에서 운용방침을 정하여 자산관리회사를 통해 운용할 계획입니다.

## 사. 재원조달금액 상세내역

### 1) 재원조달금액 및 투자금액

회사는 보통주식 719억 및 종류주식 156억원의 자본금을 조달하였으며, 자본금의 10배내에서 차입으로 조달할 예정입니다. 단, 회사의 자본금 2배 초과 10배 이하의 차입을 위해서는 부동산투자회사법 제29조 제2항 단서에 따라 회사의 주주총회 특별결의가 요구됩니다. 부동산 투자회사의 재원조달내역은 다음과 같습니다.

<재원조달금액>

(단위: 백만원)

구분	재개발매입	소규모개발	명일동개발	전체	비율
자기자본	87,213	-	-	87,213	10.26%
기금융자	136,174	3,529	7,964	147,666	17.37%
국고보조	89,583	2,182	5,972	91,765	11.50%
민간조달	491,010		26,381	491,010	60.87%
합계	312,970	5,711	13,936	850,017	100.00%

<투자금액>

(단위: 백만원)

구분	재개발매입	소규모개발	명일동개발	소계
주택매입비	678,630	-	-	678,630
토지매입비	-	1,056	12,625	13,681
현물출자 취득분	-	-	-	71,613
건설공사비	-	4,259	25,724	29,983
취득부대비용	4,044	77	855	4,986
금융비용	49,693	114	1,113	50,921
기타, 예비비	-	205	-	205
합계	732,367	5,711	40,317	850,019

### 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. 부동산 임대차 및 자산 운용 위험 관리

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

### 다. 여유자금의 운용 위험관리

회사는 여유자금 운용 규모를 최소화 할 계획이나, 여유자금이 발생하는 경우, 여유자금을 금융기관에 예치하거나 국·공채 매매 등의 방법으로 운용할 수 있습니다. 당사가 현금 및 국·공채 자산을 운용함에 있어서 직면하는 위험은 금리변동 위험입니다. 즉, 현금 및 국·공채의 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 및 국·공채의 운용방침을 이사회에서 결정하되, 원활히 배당금이 지급될 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 현금 및 국공채를 운용할 계획입니다.

또한 여유자금을 목표금리 이상으로 운용하기 위해 고정금리부 예금자산을 주요 운용대상으로 하고, 금리하락이 일정기간 예상될 때는 국·공채를, 금리상승이 일정기간 예상될 때는 변동금리부 예금자산을 활용할 계획으로, 이는 사업계획 및 주주 등의 판단에 따라 변동 될 수 있습니다.

#### 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 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.
- 따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 내부통제 기준의 제정과 시행을 통하여 당사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무관리 회사간 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 배당할 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 지급되며, 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 하나 자산가치의 현저한 변화 등 필요 시에는 즉시 공시합니다.
- 3) 공시방법 : 자산관리회사, 일반사무수탁회사의 본점과 인터넷 홈페이지에 공시 예정입니다.
- 4) 공시장소 : 서울투자운용(주), 신한아이타스(주)

## 제4부 업무위탁에 관한 사항

### I. 자산관리회사에 관한 사항

#### 가. 회사개요

- 상 호 : 서울투자운용 주식회사
- 본점의 소재지 : 서울 강남구 개포로 619, 6층 (개포동, 서울강남우체국빌딩)
- 설립일 : 2016. 06. 29.
- 주주에 관한 사항 (2021년 5월말 기준)

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

- 자산운용 전문 인력에 관한 사항

[기준 : 2021년 05월 31일]

직 책	성명	생년월일	경력 및 학력
이사	조동욱	68.03.26	현대엔지니어링, 우림건설 / 서울대
부장	최우일	78.12.07	삼성물산 / 연세대
차장	박창윤	80.06.06	SH공사, 서울연구원 / 경희대, 강남대 부동산석사
대리	김용현	89.02.01	대현회계법인, 젠스타 / 부산대
부장	최장식	77.12.09	SH공사 금융사업부 / 강원대
과장	박소영	89.01.07	원일종합건설, 신영에셋 / 강남대
대리	김지월	91.04.25	BNK저축은행 / 동국대

- \* 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력임.



나. 주요계약내용

- 자산관리위탁계약의 주요내용
- 계약기간 : 영업인가일로부터 당해 회사 청산 등기일 까지
- 위탁보수

구분	운용기본수수료	매입수수료	기타(기본수수료)
(주)서울리츠제1호	연 200백만원		-
(주)서울리츠제2호	1세대당 연8만원	세대당 65만원	200백만원(1회)
(주)서울리츠제3호	연 400백만원		200백만원(1회)
(주)서울사회주택	연 40백만원 100세대 초과시 1세대당 20만원 가산		20백만원(1회)

다. 주요업무

- 1) 부동산의 취득(임차권 기타 사용권의 취득을 포함함. 이하 같음)·개발·임대·관리·개량 및 처분에 관한 업무
  - ① 부동산의 취득·개발·임대·관리·개량 및 처분을 위한 위탁자의 의사결정에 필요한 평가자료(실사보고서를 포함하되 이에 한정하지 아니한다. 이하 같다)를 작성하고 제공하는 일
  - ② 부동산의 취득·개발·임대·관리·개량 및 처분을 위한 각종 계약을 협상하고 작성하며 체결하는 일(공사업체 및 설계업체의 선정, 각종 용역계약의 가격 등 조건의 협상 및 결정, 처분을 위한 모집공고, 홍보·판촉활동 포함)
  - ③ 부동산 취득·개발·임대·관리·개량 및 처분과 관련한 시행방안 및 세부업무절차를 수립하는 업무·시행
  - ④ 부동산 개발사업 관련 제반 업무(각종 인·허가 취득, 설계·건설 등 건축공정 관리, 감리, 준공검사 등)의 진행
  - ⑤ 부동산의 취득·개발·임대·관리·개량 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 일
  - ⑥ 부동산의 관리를 위하여 관계 법령에서 요구하는 관리자를 선임하고 유지하는 일

- ⑦ 부동산을 위한 보험에 가입하고 유지하는 일
- ⑧ 임대료·관리비·기타 비용의 청구, 임대차목적물의 보수, 임차인의 귀책으로 인한 해지 등 임대관리 업무. 단, 임대관리 업무 중 위탁자가 주택임대관리계약 등을 체결하여 주택임대관리자에게 위탁한 업무에 대해서는 자산관리자가 이를 직접 수행할 의무를 부담하지 않고, 부동산투자회사법상 자산관리자로서 주택임대관리자에 대한 지시, 통지 등을 통해 주택임대관리자를 감독하는 업무를 수행함.
- ⑨ 기타 부동산의 취득·개발·임대·관리·개량 및 처분에 필요한 부수 업무

2) 부동산투자회사법 제29조에 따른 차입 및 사채발행에 관한 업무

- ① 차입 및 사채발행에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 일
- ② 차입 및 사채발행에 관한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 일
- ③ 차입 및 사채발행과 차입금 및 발행사채를 상환하는 일
- ④ 기타 차입 및 사채발행에 필요한 업무

3) 자산관리에 관한 일반적인 업무

- ① 위탁자의 자산운용에 관한 매 사업연도의 사업계획을 수립하여 필요한 예산정보 및 관련자료와 함께 위탁자에게 제출하는 일
- ② 일반사무수탁회사의 매분기 결산기 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련 자료 제공
- ③ 위탁자의 주식 내지 사채 판매시의 위탁자와의 협의에 의한 주간사 등의 선정과 투자설명서 작성자료 제공
- ④ 위탁자의 의사결정을 지원하는 일
- ⑤ 독립된 업무담당자에게 업무를 지시하거나 독립된 업무담당자로부터 업무를 지시받거나 독립된 업무담당자와 업무를 협조하는 일
- ⑥ 부동산관리(PM) 회사, 시설관리(FM) 회사, 부동산 개발을 위한 공사관리(CM)회사 등 채수탁 회사를 선정하고 감독하는 일
- ⑦ 일반사무수탁회사의 부동산투자회사법 등 관련법령이 정하는 바에 따른 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공

- ⑧ 위탁자의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산의 관리운용 업무와 관련한 실무사무의 수행
- ⑨ 위탁자에게 제3자로부터 제기된 소의 응소 및 자산관리를 위하여 필요한 위탁자의 소 제기에 필요한 제반 업무
- ⑩ 기타 자산관리자가 자산관리를 위하여 필요하다고 합리적으로 판단하는 업무

## II. 자산보관회사에 관한 사항

### 가. 회사개요

- 명 칭 : 주식회사 KEB하나은행
- 주 소 : 서울특별시 중구 을지로 35
- 자본금에 관한 사항 (기준 : 2021.03.31)

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

- 고객 및 수탁고 현황(단위: 억원, 개)

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

(\*)금융투자협회 공시자료 기준

### 나. 주요 계약 내용

- 계약기간 : 계약기간은 제28조에 따라 중도 해지되거나 위탁자가 청산종결하지 않는 이상 본 계약의 효력발생일로부터 10년간으로 함.
- 수탁보수 : 연간 40백만원
- 보수의 지급방식: 매 분기 단위로 지급  
(업무수행기간이 3개월에 미달하는 경우 일할 계산)

## 다. 주요 업무

### 1) 부동산의 보관 및 관리

- ① 위탁자가 수탁자에게 위탁하는 모든 부동산에 대한 등기부상 소유권의 보존 및 보관
- ② 자산관리회사의 지시에 따라 위탁자가 보유하는 부동산의 처분에 관한 계약체결에 따른 계약서 관리 및 이와 관련된 제3자에 대한 등기 이전시 신탁등기 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 지체 없이 한국예탁결제원에 예탁하여야 함.
- ② 증권에 관한 각종 권리 행사, 증권에 대해 인정되는 배당금, 원리금 기타 각종 금액의 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 [“갑 등”의 요청시 현금 (대출금 포함) 관련 각종 증명서 발급 포함]

- 4) 위탁자의 해산 시 청산인 또는 청산감독인의 재량에 따라 결정된 필요한 자산 보관에 관련된 업무

### III. 일반사무관리회사에 관한 사항

#### 가. 회사개요

- 명칭 : 신한아이타스(주)
- 주소 : 서울시 영등포구 여의대로 70 신한금융투자타워 16층, 20층
- 설립일 : 2000년 06월 15일
- 자본금에 관한 사항 (기준 : 2020. 12. 31.)

주요주주	소유주식수(주)	소유비율(%)	비고
신한금융지주	469,358	99.8%	-
기타 주주	1,000	0.2%	-
계	470,358	100.0%	-

- 고객 및 수탁고 현황 (단위 : 억원, 개)

구 분		연도		
		2018년	2019년	2020년
사무수탁액	수탁고	5,592,410	6,466,322	6,618,380
	거래처 수	173	184	215

주)수탁액 산정기준 : 순자산총액 기준

#### 나. 주요 계약 내용

- 계약기간 : 영업인가일로부터 당해 회사 청산종결 등기일까지
- 수탁보수 : 연간 80백만원(정액, 부가가치세 별도)
- 보수의 지급방식 : 매 분기마다 위탁보수를 해당분기 종료 후 칠(7)일 이내 지급 (업무수행 기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 90일 기준으로 일 할 계산한 금액으로 함)  
 단, 리츠가 영업인가일로부터 6개월 이내 최저자본금을 확보하지 못하고 해산 및 청산하는 경우 수탁자의 총보수를 실비의 성격으로 오백만원 (₩5,000,000) (VAT별도)으로 정하고 해산일로부터 7일 이내에 지급함.

## 다. 주요 업무

### 1) 발행주식의 명의개서에 관한 업무

- ① 주주명부 및 이에 부수되는 장부의 작성 및 관리
- ② 발행주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산의 표시 또는 말소
- ③ 발행주식의 명의개서에 대한 주주에의 통지

### 2) 주식의 발행에 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 또는 주주총회의 소집 및 개최에 관한 업무
- ⑤ 이사회 및 주주총회의 준비, 진행협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영에 관한 사무
- ⑥ 이사회 및 주주총회의 의사록 작성 및 배포
- ⑦ 법인인감 관리 및 날인

### 4) 계산에 관한 사무

- ① 위탁자의 결산서류(대차대조표, 손익계산서 및 금전 분배에 관한 계산서 등) 및 그 부속명세서의 작성
- ② 위탁자의 매 분기 투자보고서 및 매 사업연도 사업보고서 작성 업무
- ③ 위탁자 운용자산의 순자산가치 산정
- ④ 회계감사 수감
- ⑤ 회계자료의 보관

### 5) 세무에 관한 실무사무

- ① 법인세, 부가가치세 및 간주매출부가세의 계산, 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조
- ② 임원 보수, 용역료 등의 지급에 따른 소득세의 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조

③ 상기 ①항 및 ②항에서 규정한 업무와 관련된 세무당국 등에 대한 신청서, 보고서 작성 및 제출 업무 보조

④ 기타 보조업무 중 자산관리회사와 별도로 합의된 상기 ①항 및 ③항 이외의 업무

6) 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무

① 관련법령 또는 정관에 의한 주주, 채권자, 감독기관 등에 대한 통지 및 공시업무  
(단, 자산관리회사나 자산보관회사의 귀책사유로 인해 통지 및 공시자료를 적시에 제공받지 못했을 경우, 이로 인해 발생하는 업무 과실에 대한 책임은 면제된다.)

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 해산시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 수행하는 일반사무와 관련한 업무

#### IV. 판매회사의 개요

(해당사항 없음)



## VI. 위탁보수 등에 관한 사항

+

구 분	지급대상	지급금액(*)	지급시기	비고
자산관리수수료	서울투자운용	1. 기본수수료 200백만원(부가세 별도) 2. 매입수수료 호당 65만원 3. 운용수수료 : 분기당 2만원/세대(부가세 별도)	매매대금지급시 (운용수수료는 분기단위 지급)	-
자산보관수수료	하나은행	연 40백만원 (부가세 별도)	유상증자시	-
사무수탁수수료	신한아이타스	연 80백만원 (부가세 별도) (인가후 즉시청산시 5백만원)	유상증자시	-

(\*)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 총회의소 집통지서에 주주의 서면에 의한 의결권행사 행사에 필요한 서면과 참고자료를 첨부할 것입니다. 서면에 의하여 의결권을 행사하고자 하는 주주는 당해 회사로부터 송부 받은 서면에 필요한 사항을 기재하여, 회일의 전일까지 회사에 제출하여야 합니다. 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 주주총회에 출석하여 행사한 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 이사회 결정 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 적정 현금시재의 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 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)의 과세표준은 취득금액은 매매대금과 부대비용의 합계액을 기준으로 1.0%의 세율을 적용하여 산정하였습니다.

(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 회계 및 세무상 소득금액의 차이가 발생하지 않음을 전제로 배당가능이익 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

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 내국법인으로부터받은 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 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.

① 법인의 주식 또는 출자지분(신주인수권과 제1항에 따른 증권의탁증권을 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 대하여손해를 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 재무재표와 투자보고서를 본점에 비치·공시할 것입니다.

##### 나. 정관

당해 회사는 정관을 자산관리회사 본점에 비치할 것입니다.

##### 다. 계약서

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