

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 서울사회주택위탁관리부동산투자회사

본점 소재지 : 서울특별시 강남구 개포로 619 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
전 화 : 02-6958-2383 (FAX. 02-6958-2379)
대표이사 : 서울투자운용주식회사

2. 모집가액 : 120,000,000,000 (주당 발행가액 : 5,000원)

3. 모집하고자 하는 주식의 종류 및 수 : 보통주 8,000,000주, 우선주 16,000,000주

4. 청약기간 : 2019. 03.~

5. 청약장소 : 서울특별시 강남구 개포로 619 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)

6. 납입기일 : 2019. 03.~

7. 납입장소 : 우리은행 SH공사지점 (변동가능)

8. 투자설명서 비치 및 공시 : 서울시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국)

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 발행가액	모집총액	비고
모집 (사모)	서울주택도시공사 (기명식 보통주식)	8,000,000주 (100%)	5,000원	40,000,000,000원	현금
발기인 출자(※)	서울투자운용(주)	60,000주	5,000원	300,000,000원	현금
합 계		8,000,000주 (100%)		40,000,000,000원	

(※) 발기인 출자는 2018. 10. 17. 회사설립 시 서울투자운용(주)이 3억원을 출자 완료하였으며 서울주택도시공사의 유상증자 시 주식양도를 통하여 발기설립 출자금(3억원) 회수할 예정

나. 우선 주식의 내용

모 집 대 상		주수(%)	주당 발행가액	모집총액	비고
모집 (사모)	주택도시기금 (기명식 우선주식)	16,000,000주 (100%)	5,000원	80,000,000,000원	현금
합 계		16,000,000주 (100.00%)		80,000,000,000원	

2. 인수에 관한 사항

- 해당 사항 없음 -

3. 모집의 조건

가. 보통 주식

항 목	내 용
모집 주식의 수	8,000,000주
주당 모집가액	5,000원
청약단위	1주
청약기일	2019년 03월~
청약증거금	100%
납입기일	2019년 03월~
배당기산일(결산일)	매년 1월 1일(12월 31일) - 설립년월일 : 2018년 10월 17일

(※) 회사의 청산일은 주주총회 결과에 결정

(※) 사업연도 : 최초 사업연도는 설립등기일에 개시하여 2019년 12월 31일에 종료
: 2기 이후 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료

나. 우선 주식

항 목	내 용
모집 주식의 수	16,000,000주
주당 모집가액	5,000원
청약단위	1주
청약기일	2019년 03월~
청약증거금	100%
납입기일	2019년 03월~
배당기산일(결산일)	매년 1월 1일(12월 31일) - 설립년월일 : 2018년 10월 17일

(※) 회사의 청산일은 주주총회 결과에 결정

(※) 사업연도 : 최초 사업연도는 설립등기일에 개시하여 2019년 12월 31일에 종료
: 2기 이후 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료

4. 모집의 절차

가. 공고의 일자 및 방법

부동산투자회사법 제14조의8 제3항에서는 부동산투자회사가 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 2년 이내에 국민연금공단이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주가 단독이나 공동으로 인수 또는 매수한 주식의 합계가 부동산투자회사가 발행하는 주식 총수의 100분의 50이상이 되거나, 부동산투자회사가 보유하거나 개발할 건축물 연면적의 100분의 70 이상을 임대주택으로 제공하는 경우에는 공모를 배제할 수 있도록 규정하고 있습니다. 본 사업은 부동산투자회사가 영업인가를 받거나 등록한 날부터 2년 이내에 주택도시기금이 인수하는 주식의 합계가 부동산투자회사가 발행하는 주식 총수의 100분의 50이상일 예정이므로 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 1주이며, 최고청약한도는 사모시 각 청약배정주식수로 합니다.
- 3) 청약은 2019년 03월에 실시될 예정입니다.

다. 청약취급처

당해 회사의 본점 (서울특별시 강남구 개포로 619 6층)

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 일반 원칙에 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

2019. 03. / 우리은행 SH공사지점

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 없으므로, 환금성 및 유동성이 제한될 수 있습니다.

2. 기타 중요한 사항

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

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

다. 기존 주주의 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.투자와 관련된 위험」을 참조하시기 바랍니다.

제2부 발행인에 관한 사항

I. 회사의 개황

1. 회사의 사업목적

가. 명 칭 : 주식회사 서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사

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 민간토지를 매입하고 토지임대 운영을 통한 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 합니다. 특히, 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 운용될 것이고, (주)우리은행이 자산보관회사로서 현금 및 증권의 보관, 현금자산 운용지시의 이행, 부동산의 등기부상 소유권의 보전관리업무를 담당할 것이며, 우리펀드서비스(주)가 일반사무수탁회사로서 회사의 운영 및 계산에 관한 사무, 주식발행 사무 등을 수행할 것입니다.

4. 주식에 관한 사항

발행할 주식의 총수		최저자본금준비기간 이내에 발행하는 주식의 총수	발 행 총 액
기명식보통주식	8,000,000주	8,000,000주(*)	40,000,000,000원
기명식우선주식	16,000,000주	16,000,000주	80,000,000,000원

(*)이 중 3만주(발기인출자)는 2018. 10. 17. 회사 설립 시 출자 완료되었으나 보통주식 출자예정자에게 양도하여 보통주로 전환할 예정임

5. 주식사무에 관한 사항

결산일	매년 12월 31일	정기 주주총회	매 결산기 종료 후 3월 이내
주주명부 폐쇄시기	매 결산기 최종일 다음날부터 그 결산 기에 관한 정기주주총회 종료일까지	공고게재 신문	한국경제신문
주권의 종류	기명식보통주식 및 기명식우선주식	명의개서업무	우리펀드서비스(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 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

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

성 명	법인등록번호	주요경력 또는 연혁
서울투자운용(주)	110111-6106234	2016.05.11 : 국토교통부 자산관리회사 예비인가 2016.06.29 : 국토교통부 자산관리회사 영업인가

2. 이사회에 관한 사항

직 위	성 명	주민번호	현 소속
법인이사	서울투자운용(주)	110111-6106234	
감독이사	임세광	660415-1*****	삼화회계법인
감독이사	조철희	670110-1*****	평화건설

3. 임원의 보수지급기준

법인이사의 보수는 무보수로 한다. 감독이사의 보수는 공인회계사의 자격을 갖춘 감독이사의 경우 월 30만으로 하고 그 외의 감독이사의 경우 무보수로 한다.

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 사회적 경제주체(민간사업자)가 제안하는 서울시 소재의 토지를 심사 후 당사가 매입하여 토지에 대한 임대료를 수취하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 합니다.

본 사업은 주택 등의 임대료를 주변 시세 대비 비교적 저렴하게 책정하는 등 투자자의 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 부동산투자회사법령 및 회사 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 임대 운영 사업에 투자·운용하고, 서울주택도시공사 및 주택도시기금이 출자하여 설립한 서울투자운용(주)에서 자산관리자 역할을 수행하여 전문성을 확보할 계획입니다.

가. 자산의 입차

회사는 사회적 경제주체(민간사업자)가 제안하는 서울시 소재의 토지를 심사 후 매입하며, 가격이 50억원 이하인 토지를 매입대상으로 합니다. 매입대상 토지는 당사와 민간사업자가 각자 선정한 공인된 감정평가업자의 감정평가액을 산술평균한 금액이하로 매입가격을 정할 것입니다.

나. 자산의 개발 및 임대 운영

회사는 사회적 경제주체(민간사업자)가 제안하는 서울시 소재의 토지를 심사 후 매입하여 토지에 대한 임대료를 수취하여 운영할 예정입니다.

이를 위하여, 회사는 서울투자운용(주)를 통하여 투자자들로부터 본 건 사업을 위한 자금을 확정하여 사업 진행을 위한 안정적 재원을 확보할 예정입니다.

다. 자산의 처분

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

2. 주요 투자대상 및 투자계획

가. 투자금액 및 재원조달금액 총괄

(단위: 백만원)

구분	내역	금액	비고
투자금액 (필요사업비)	토지비	114,000	토지취득원가 1,140억원
	건물비	80,005	건물취득원가 800억원
	세세금	13,895	토지취득세 52.44억원 + 건물취득세 25.28억원 + 보유세 61.23억원
	리츠관련비용	9,518	자산관리 67.75억원 + 사무수탁 7.84억원 + 자산보관 5.88억원 + 회계감사 4억원 + 내부감사 1.18억원 + 신용평가 0.64억원 + 자본등록세 5.76억원 + 증자등기비용 0.48억원 + 홈페이지 운영비 1.65억원
	자문 수수료	1,954	감정평가 5.21억원 + 법률자문 0.25억원 + 재무자문 0.30억원 + CM 5.70억원 + 중개수수료 4.56억원 + 토지등기비 0.57억원 + 공모컨설팅 2.8억원 + 홈페이지 개설비용 0.15억원
	예비비	982	년당 0.3억원
	소계	220,354	
재원조달	자기자본	120,000	33.33%:서울주택도시공사, 66.67%:주택도시기금
	임대수입	70,680	토지매입가의 2%(30년간 상승률 없음)
	부동산 매각(일부)	24,815	주택상승률 0%, 토지상승률 1.99%(최근10년간 서울 주거지역 지가변동을 평균값)
	계좌이자 수익	4,859	이자율 1% 가정
	소계	220,354	

나. 투자대상자산

회사는 사회적 경제주체(민간사업자)가 제안하는 서울시 소재의 토지를 심사 후 당사가 매입하고자 합니다.

2) 사업추진 일정

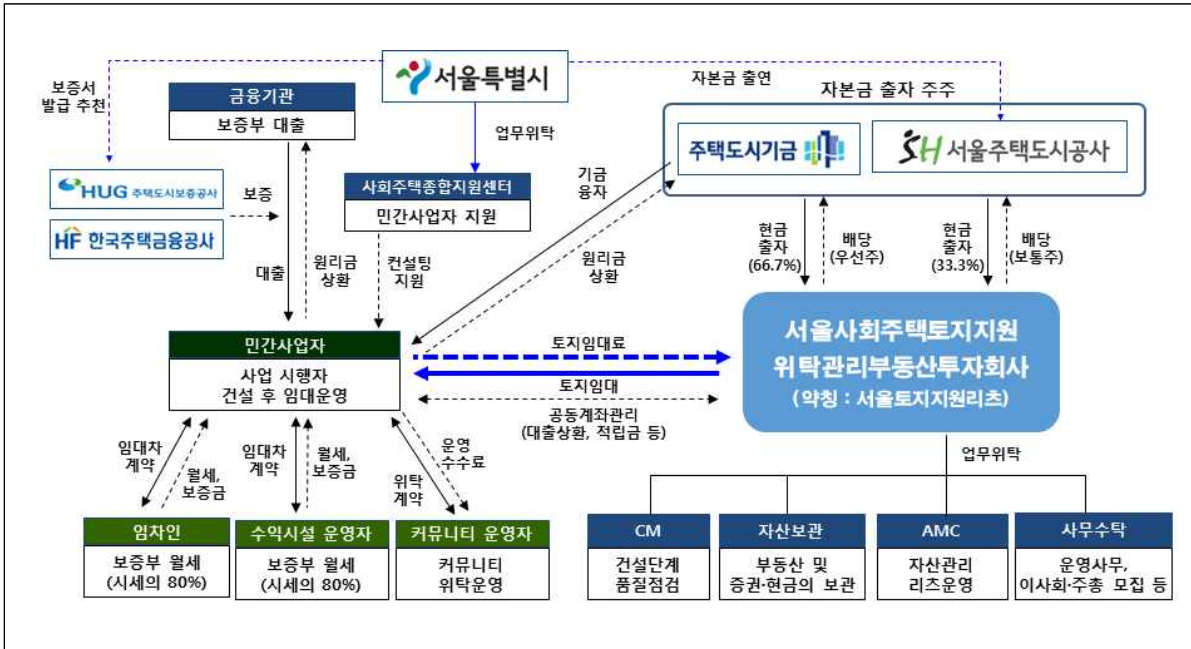
내 용	시 기	비 고
회사설립	2018. 10. 17	
영업인가 신청	2019. 03	
영업인가 완료	2019. 03	
사모증자(1차)	2019. 03	
매매계약 체결 및 대금지급	2019. 03~	
사모증자(2차~8차)	2019. 07~	2019년7월~2021년01월까지 7차례 예정
임대운용	2020. 03~	
청산	2052. 04	

*상기 내용은 사업인가 과정에서 일부 내용 변경될 수 있음

○ 임대주택 임대료

- 당사가 사회적 경제주체(민간사업자)로부터 매입하는 토지의 임대료는 토지가격의 연2%(부가세별도)이며, 30년간 임대료의 상승은 없을 예정입니다. 당사가 매입하는 토지에서 민간사업자가 개발 할 물건의 임대료는 시세의 80%이하로 임대료의 상승률은 2년에 5% 이내로 하되 주거비 물가지수를 고려하여 산정할 예정입니다. 주택의 임차인은 최장 10년 간 거주 가능하며 2년 마다 재계약합니다. 입주대상은 무주택자로서 1인 가구는 도시근로자 월평균 소득의 70% 이하, 2인 이상 가구는 도시근로자 월평균 소득의 100% 이하인 자에게 공급하며 다만 ‘맞벌이 신혼부부 가구’ 및 ‘4인 이상 가구’ 는 도시근로자 월평균 소득의 120% 이하로 합니다.

3) 사업구조도



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 자산관리 회사에 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) 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 1,200억원의 자본금을 조달할 예정이며, 민간차입은 없을 예정입니다.

(단위:백만원)

구분	금액	비고
자기자본	120,000	서울주택도시공사(33.33%), 주택도시기금(66.67%)
소계	120,000	

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) 부동산자산의 매입 위험 · 관리

- 당사가 사업부지를 확보하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 i)부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이익 제기 등 법률적 하자로 인하여 토지임대계약 체결이 지연되거나 불이행될 수 있는 위험과 ii)부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 토지매입 검토 시에 예상하지 못하였던 일정 금액 이상의 추가지출을 발생시킬 수 있는 위험, iii)운영과 관련한 자료의 불충분이나 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험 등을 들 수 있습니다.
- 당해 회사는 자산관리회사(서울투자운용주식회사)에게 매매를 위탁하여 부동산을 취득하며, 기타 가압류, 가처분 등 부동산에 대한 모든 부담은 소유권이전등기 이전에 말소된 상태에서 매입할 예정입니다.
- 본 토지들은 향후 ‘서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사’의 영업인가를 득한 후 확보한 자금으로 임차를 진행할 예정으로 당해 사업부지들은 현재 확보하지 못한 상태이나, 공모를 통해 사회주택을 시행할 사회적경제주체가 제안하는 토지를 매입합니다. 공모에 선정된 토지는 감정평가를 통해 매입가 50억 이내에 산정하며, 사업대상지 선정 후 6개월 이내에 매입이 곤란한 경우 사업지 선정을 취소되어 토지매입에 관련된 위험은 적은 것으로 분석됩니다.
- 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. 하지만 그럼에도 불구하고 추정의 오류가 있거나, 제반 사항의 변동으로 부동산 자산 매입관련 위험은 발생할 수 있습니다.

2) 부동산 개발 위험 · 관리

○ 사회주택 사업자의 잠재적 위험

- 당사는 개발사업의 목적물을 건설하는 토지를 임대함에 있어 사회주택 사업자의 자금경색, 파산 등의 이유로 공기를 제때 맞추지 못하거나 공사불능 상태에 빠지게 되면 회사의 배당수익이 하락할 위험이 있습니다.
- 이와 관련하여 사회주택 사업자 선정 시 재무상태, 각종 이행보증서 수취 등을 통하여 사업구조를 보강하여 사회주택 사업자의 재무상태와 본 건 사업을 최대한 절연토록 할 예정입니다. 또한 토지임대 계약일로부터 6개월 이내 착공하지않는 경우, 토지임대료 또는 기금융자 건설자금이자 3개월 이상 연체된 경우 등 공사불능 상태에 빠지게 되는 경우 토지임대계약을 해제하고, 당사가 민간사업자가 소유한 건축물을 해제시점의 감정평가액으로 매입합니다. 다만 임대보증금 등 당사가 부담해야하는 추가 채무가 있을 경우 해당금액을 건축물의 매입가격에서 차감할 수 있게 계획하였습니다. 그럼에도 불구하고 제반사항 변동으로 사회주택 사업자 관련 위험은 발생할 수 있습니다.

○ 재해 등 불가항력에 대한 위험

- 건설기간 중 예측할 수 없는 손해에 대해서는 필요 시 건설공사보험, 공사이행보증보험 등을 통하여 부보 함으로써 그 리스크를 헷지할 계획입니다.

3) 자산운용 및 임대 위험관리

① 부동산자산 운용 및 임대차 리스크

- 사회주택토지지원 사업은 사회적경제주체가 건물을 완공 후 발생하는 수입을 토지 임대료로 내는 것이 주요한 수입 자원입니다.
- 주택 및 수익시설의 임대개시 후 수입금(임대료·보증금·기타수익을 포함)은 당사와 민간사업자의 공동관리계좌에 입금하며 당사에 지급하는 토지임대료를 첫 번째 순서로 인출하게 하여 그 위험을 감소시켰습니다.
- 임대가 저조함에 따라 토지임대료 또는 기금융자(보중에 의한 사업비 대출금 포함)비용이 3개월 이상 연체된 경우 토지임대계약을 해제할수 있게 마련하였습니다.
- 본 사업 총 예상 임대수익 대부분이 소형주택의 임대수익으로 구성할 예정이며, 인근 임대 시세 대비 80%에 월세 서비스를 제공할 예정인 바, 본 사업의 임대차 리스크는 낮을 것으로 분석됩니다.

② 수익성 리스크

- 본 사업 매출액은 토지에 대한 임대료만 존재하며, 주택의 임대료는 시세의 80%이하이며 상승률은 2년에 5% 이내로 책정되어 임대차 리스크가 낮아 매

출액 변동가능성이 낮으며, 사업전체의 출자규모와 한필지당 토지의 상한액이 정해져 있어 전체사업의 수익적인 변동가능성은 낮습니다.

③ Exit 리스크

- 본 사업은 30년간의 토지임대차 기간이 지난 후 민간사업자 소유의 건축물을 건축원가로 매입하여 청산하는 구조입니다. 청산시의 건물 및 토지 매각금액은 감정평가금액으로 결정하기 때문에 매각금액에 대해 변동가능성이 있는 점 등으로 Exit 리스크는 있으나, 30년간의 토지가격의 상승분을 고려한다면 전반적인 Exit 리스크는 낮은 편입니다.

4) 회사 경영 및 운영 위험 관리계획

① 환금성 등 주식 위험 관련

- 당사는 주주에게 안정적인 배당을 실시할 계획입니다.
- 그러나 당사의 주식은 비상장 주식으로서 환금성에 제약이 따를 수 있습니다. 따라서 가치 하락에 따른 주주의 자본손실(Capital loss) 위험이 있습니다.

② 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.

③ 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 회사간 이해상충 소지를 줄일 계획입니다.

④ 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 제52조에 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 12월 31일, 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 하나 자산가치의 현저한 변화 등 필요 시에는 즉시 공시합니다.
- 3) 공시방법 : 자산관리회사, 일반사무수탁회사의 본점과 인터넷 홈페이지에 공시 예정입니다.
- 4) 공시장소 : 서울투자운용(주) (<http://www.seoulreits.co.kr/>), 우리펀드서비스(주) (<http://www.woorifs.co.kr/>)

제4부 업무위탁에 관한 사항

I. 자산관리회사에 관한 사항

가. 회사개요

- 상호 : 서울투자운용 주식회사
- 본점의 소재지 : 서울시 강남구 개포로 619 강남우체국 6층 (개포동, 서울강남우체국빌딩)
- 설립일 : 2016년 6월 29일
- 주주에 관한 사항

[기준 : 2018년 11월 30일]

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

직 책	성명	생년월일	경력 및 학력
사업관리본부장	고장열	59.11.27	SH공사 공공용지처장 / 한국방송통신대
부장	조동욱	68.03.26	현대엔지니어링, 우림건설 / 서울대
팀장	최장식	77.12.09	SH공사 금융사업부 / 강원대
차장	최우일	78.12.07	삼성물산 / 연세대
과장	박창윤	80.06.06	SH공사, 서울연구원 / 경희대, 강남대 부동산석사
과장	신영식	84.05.21	HN주택임대관리 / 수원대, 건국대 부동산석사
대리	박소영	89.01.07	원일종합건설, 신영에셋 / 강남대
사원	김승혜	90.12.24	신영에셋 / 홍익대
사원	조재형	90.09.06	제이티투자운용 / 한성대

* 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력임.

○ 계약기간

- 자산관리위탁계약 효력발생일(계약체결일)부터 당해 회사의 청산종결 등기일까지입니다.

○ 위탁보수

- 기본수수료 : 20백만원(VAT별도)
- 운용수수료 : 150백만원(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

- 1, 위탁자의 의사결정에 따른 부동산의 취득(임차권 기타 사용권의 취득을 포함한다. 이하 같다)·개발·임대·관리·개량 및 처분에 관한 아래 각 목의 업무
 - 가. 부동산의 취득·개발·임대·관리·개량 및 처분을 위한 위탁자의 의사결정에 필요한 평가자료(실사보고서를 포함하되 이에 한정하지 아니한다. 이하 같다)를 작성하고 제공하는 일
 - 나. 부동산의 취득·개발·임대·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)
 - 다. 부동산 취득·개발·임대·관리·개량 및 처분과 관련한 시행방안 및 세부업무절차를 수립하는 업무·시행
 - 라. 부동산 개발사업 관련 제반 업무(각종 인·허가 취득, 설계·건설 등 건축공정 관리, 감리, 준공검사 등)의 진행
 - 마. 부동산의 취득·개발·임대·관리·개량 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 일
 - 바. 부동산의 관리를 위하여 관계 법령에서 요구하는 관리자를 선임하고 유지하는 일
 - 사. 부동산을 위한 보험에 가입하고 유지하는 일
 - 아. 임대료·관리비·기타 비용의 청구, 임대차목적물의 보수, 임차인의 귀책으로 인한 해지 등 임대업무를 관리하는 일
 - 자. 기타 부동산의 취득·개발·임대·관리·개량 및 처분에 필요한 부수 업무
 - 차. 적격 사업자 선정을 위한 공고 및 심사, 심사의 업무를 보조할 회사를 선정하고 감독하는 일
 - 카. 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
 - 가. 차입 및 사채발행에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 일
 - 나. 차입 및 사채발행에 관한 계약서를 협상하고 체결하는 일
 - 다. 차입 및 사채발행과 차입금 및 발행사채를 상환하는 일
 - 라. 기타 차입 및 사채발행에 필요한 업무

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

II. 자산보관회사의 개요

가. 회사개요

- 명 칭 : 주식회사 우리은행
- 주 소 : 서울특별시 중구 소공로 51
- 자본금에 관한 사항

(기준 : 2018.06.30 기준)

주요주주	소유주식수	소유비율(%)	비고
예금보험공사 외	124,604,797	18.43%	-

- 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원, 기준일 '18. 03월 말)

구 분		연 도		
		2015년말	2016년말	2017년말
국내보관수탁	수탁고	28,450	28,300	28,810
	거래처수	19	22	20
총 계	수탁고	28,450	28,300	28,810
	거래처수	19	22	20

나. 주요 계약 내용

- 계약기간
 - 부동산투자회사가 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한 날의 다음 영업일로부터 부동산투자회사의 청산종결 등기일까지
- 위탁보수 : 보수는 연 [18,000,000]원으로 합니다.
- 보수의 지급방식
 - 보수는 매년 [일천팔백만원(₩18,000,000)](부가세 별도)으로 하고, 매 분기 단위로 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내에 지급하되(위탁자의 설립 이후 최초로 매입하는 토지의 대금을 완료한 날로부터 기산함), 본건 부동산에 대한 매매계약의 해제, 본건 부동산의 일부 처분 여부 등과 관계없이 위 보수의 액수는 변동되지 아니합니다. 단, 최초 분기 혹은 최종 분기의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다. 최종 분기의 만기일은 리츠의 청산종결 등기일까지로 합니다.

다. 주요 업무

○ 부동산의 보관

1. 위탁자가 수탁자에 대하여 보관을 위탁하는 본건 부동산의 등기부상 소유권의 보존 및 관리
2. 위탁자의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 처분에 관한 계약체결 및 등기명의를 제3자에게 경료하는 업무
3. 본건 부동산의 등기권리의 기재사항 변경(근저당권 설정 등) 업무
4. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 본 계약이 정하는 업무

○ 유가증권의 보관 및 관리

1. 유가증권의 인수, 인도 및 보관. 예탁대상 유가증권의 경우 한국예탁결제원에 예탁하여야 하며, 자체 보관하는 경우 내화금고에 보관하여야 한다.
2. 유가증권상 인정되는 원리금 수령, 유무상 청약 등 제반 권리의 행사
3. 위 각목의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

○ 현금의 보관 및 관리

1. 위탁자 등의 운용지시에 따른 현금의 수령, 지급 및 보관
2. 위탁자 등의 운용지시에 따른 제세공과금의 지급
3. 위탁자 등의 운용지시에 따른 관련 수탁기관에 대한 보수, 수수료 및 비용의 지급
4. 위탁자 등의 운용지시에 따른 계좌개설, 폐지 및 변경 업무
5. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

○ 해산(청산)관련 업무

1. 청산인 및 청산감독인의 지시에 따른 보관업무 및 관련 실무 사무

III. 일반사무관리회사 개요

- 명칭 : 우리펀드서비스(주)
- 주소 : 서울특별시 마포구 월드컵북로 60길 17, 3층
- 자본금에 관한 사항

[기준일 : 2018년 09월 30일]

설립일	자본금	비고
2011.04.06	10,000,000,000원 (발행주식수: 보통주 2,000,000주 액면 5,000원)	(주)우리은행 소유비율 100% (단일 최대주주)

- 고객 및 수탁고 현황

(단위 : 억원, 개)

구 분		연 도			
		2015	2016	2017	2018.09
리츠	수탁고	53,272	61,772	86,929	91,358
	거래처수	15	17	17	17
전체 일반사무위탁	수탁고	409,810	628,920	713,490	751,190
	거래처수	86	98	148	155

나. 주요 계약 내용

- 계약기간 : 계약의 효력발생일로부터 리츠의 청산종결 등기일까지
- 위탁보수
 - 보수 : 연간 2,400만원(VAT별도)
- 보수의 지급방식
 - 보수는 리츠가 설립 이후 최초로 매입하는 토지의 대금을 완료한 날(잔금의 완납 일)로부터 기산하여 다음과 같이 지급하기로 하며, 연간 금액을 4등분한 금액을 각 분기별로 나누어 지급하고, 최초 분기 혹은 최종 분기의 업무 수행 기간이 3개월에 미달하는 경우 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다. 최종 분기의 만기일은 "갑"의 청산종결 등기일까지로 한다.

다. 주요 업무

- 발행주식의 명의개서에 관한 업무
 1. 주주명부 및 이에 부수되는 장부의 작성 및 관리
 2. 발행주식의 명의개서, 주식질권의 등록, 변경등록, 말소등록
 3. 주주에 대한 제반 통지

- 주식의 발행에 관한 사무
 1. 주권의 발행 및 교부
 2. 예비증권 등의 보관 및 관리
 3. 증자 및 감자와 관련한 행정업무

- 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. 이사회 및 주주총회 회의의 준비, 진행협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영에 관한 사무
 5. 이사회, 주주총회의 회의록 및 의사록 작성 및 배포

- 계산에 관한 사무
 1. 결산서류(재무상태표, 손익계산서, 금전분배에 관한 계산서 등) 및 그 부속 명세서의 작성
 2. 재무보고서의 작성
 - 분기별 손익계산서 및 재무상태표의 작성
 - "갑"의 요구 시 기별 손익 및 배당률의 산출
 3. 회계계정(Charter of Account) 정립 및 관련 실무
 4. 운용자산의 순자산가치 및 신주 발행가액의 산정
 5. 회계감사 수감
 6. 회계자료의 보관

- 세무에 관한 업무
 1. 법인세, 부가가치세 및 간주매출부가세의 계산, 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조 (단, 세무대리 업무는 "갑"이 지정한 세무대리인이 수행하며 "을"은 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. "1"목 및 "2"목에서 규정한 업무와 관련된 세무당국 등에 대한 신청서, 보고서

작성 및 제출 업무 보조

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 공시업무
2. 리츠의 주식이 증권거래소에 상장되었을 경우 자산관리회사의 요청자료 제공
3. 매 분기 및 결산기의 재무제표의 비치, 공시 및 열람 제공
4. 업무에 관한 장부 및 서류의 관련법령에 따른 작성 및 비치
5. 감독기관 등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출

○ 해산 및 청산 업무

리츠의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 수행하는 일반사무와 관련한 실무사무

○ 상기 업무(제1호 내지 제7호)의 부수업무

1. 자산관리회사로부터 통보받은 운용결과를 자산보관회사에 지시 (단, 자산관리회사가 자산보관회사에 직접적으로 운용을 지시할 경우에는 그러하지 아니하다)
2. 일반사무관리 업무와 관련하여 발생하는 소송업무
3. 관련 수탁회사와 기타 "갑"의 원활한 운영을 위해 필요한 업무협조

IV. 판매회사의 개요

(해당사항 없음)

VI. 위탁보수 등에 관한 사항

구 분	지급대상	지급금액(*)			지급시기	비 고
		기본 수수료	영업인 가 후			
자산관리수수료	서울투자운용			2,000만원	유상 증자시	
		운용 수수료	운용 기간	15,000만원 (2021년 이후 부터 21,000만원)		
		처분수수료 및 성과보수		처분시점 협의에 의함		
자산보관수수료	(주)우리은행	1,800만원			분기별 후취	
사무수탁수수료	우리펀드 서비스(주)	2,400만원			분기별 후취	
회계자문수수료	한일 회계법인	3,000만원			유상 증자시	
법률자문수수료	법무법인도시	2,500만원			유상 증자시	

(*)상기 지급금액은 업무의 진행, 당사자 간의 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 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. 최초 사업연도는 당해 회사의 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일, 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 준

수나 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 혜택은 지방세특례제한법 제31조, 제31조의4에 따라 임대사업자 등록자로서 임대주택을 개발하는 것이 아님에 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.

(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

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 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 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 증권예탁증권을 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」 제2조제

1항에 따른 벤처기업의 주식등의 경우에는 40억원으로 하고, 코넥스시장상장 법인의 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.