

투자설명서 (안)

이 회사는 영속회사로 별도의 존속기한을 명시하지 않고 있으나 부동산 자산 취득 후 36개월전후 부동산 자산을 매각할 예정입니다. 따라서 보유 자산의 매각 지연 등으로 인하여 적기에 해산할 수 없거나, 저가 매각으로 인한 투자위험이 있습니다.

- 회사명:** 주식회사 에이치엘제 3호위탁관리부동산투자회사
본점소재지: 서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802 호 (삼성동, 트레이드타워)
대표이사: 박영희
- 모집가액:** 102,500,000,000 원 (액면가 [5,000]원)
- 모집하고자 하는 주식의 종류 및 수:**
 - 기명식 종류주 [1,690,000]주 (주당 발행가 [50,000]원)
 - 기명식 보통주 [225,000]주 (주당 발행가 [80,000]원)
- 청약기일:** 2024년 9월 [**]일 (1일간)
- 청약장소:** 에이치엘리츠운용 주식회사 본점
- 납입기일:**
 - 기명식 종류주 2024년 9월 [**]일 (1일간)
 - 기명식 보통주 2024년 9월 [**]일 (1일간)
- 납입장소:** (주)하나은행 무역센터지점 (변경 가능)
- 투자설명서 비치 및 공시장소:**
 - 에이치엘리츠운용 주식회사, 서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802 호

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.

목 차

제 1 부 모집의 개요	1
I. 모집의 요령	1
1. 모집주식의 내용.....	1
2. 모집의 방법.....	1
3. 인수에 관한 사항.....	1
4. 모집의 조건.....	1
5. 모집의 절차.....	2
6. 기타 모집에 관한 사항.....	3
II. 기타 투자자보호에 필요한 사항	5
1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항.....	5
2. 기타 중요한 사항.....	6
제 2 부 발행인에 관한 사항	8
I. 회사의 개황	8
1. 회사의 사업목적.....	8
2. 회사의 설립취지 및 그 성격.....	9
3. 회사의 구조.....	9
4. 주식에 관한 사항.....	10
5. 주식사무에 관한 사항.....	10
6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유.....	10
II. 발기인·이사에 관한 사항	12
1. 발기인에 관한 사항.....	12
2. 이사에 관한 사항.....	12
3. 임원의 보수지급기준.....	12
III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법	13
1. 자산운용의 기본방침.....	13
2. 주요 투자대상 및 투자계획.....	14
3. 투자와 관련된 위험.....	16
4. 투자제한.....	21
5. 이익 등의 배당방법.....	24
6. 자산평가 및 공시방법.....	25
제 3 부 업무위탁에 관한 사항	27

I. 자산관리회사에 관한 사항	27
1. 회사의 개요	27
2. 회사가 속해있는 기업집단의 개요.....	27
3. 자산운용전문인력에 관한 사항.....	28
4. 자산관리위탁계약의 개요	28
II. 자산보관기관(현금 등)에 관한 사항	30
1. 자산보관기관의 개요	30
2. 주요 계약 내용	30
III. 자산보관기관(부동산)에 관한 사항	31
1. 자산보관기관의 개요	31
2. 주요 계약 내용	31
IV. 사무수탁회사에 관한 사항	33
1. 일반사무수탁회사의 개요	33
2. 주요 계약 내용	33
V. 위탁보수 등에 관한 사항	36
1. 부동산투자회사의 위탁보수 등에 관한 사항	36
제 4 부 기타 필요한 사항	37
1. 주주의 권리에 관한 사항	37
2. 과세처리에 관한 사항	37
3. 재판관할에 관한 사항	40
4. 손해배상책임에 관한 사항.....	41
5. 투자자금의 회수방법	41
6. 기타 공시관련 사항.....	42

제 1 부 모집의 개요

I. 모집의 요령

1. 모집주식의 내용

구 분	주식의 종류	모집주수	주당발행가액	모집총액	비 고
모집 (사모)	기명식 종류주	1,090,000 주	50,000 원	54,500 백만원	기명식
모집 (공모)	기명식 종류주	600,000 주	50,000 원	30,000 백만원	기명식
모집 (사모)	기명식 보통주	225,000 주	80,000 원	18,000 백만원	기명식
합 계		1,915,000 주		102,500 백만원	기명식

* (주)에이치엘제 3 호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")가 조달하고자 하는 총 모집금액은 102,500 백만원입니다. 당해 회사는 2024 년 7 월 4 일 발기설립 되었으며, 발기설립 시 발행가액 5,000 원(액면가액 5,000 원)으로 기명식 보통주 60,000 주(설립자본금 3 억원)를 발행하였으며, 유상 증자 이후 발기설립 자본금은 유상감자 예정에 있습니다.

* 공모 예정된 종류주식 600,000 주의 경우, 사모로 인수 후 구주 매출을 통한 공모를 진행할 예정입니다.

2. 모집의 방법

모집대상	구분	주수	지분율	주당 발행가액	모집 총액	비 고
일반모집 (사모)	종류주	1,090,000 주	56.9%	50,000 원	54,500 백만원	기명식
일반모집 (공모)	종류주	600,000 주	31.4%	50,000 원	30,000 백만원	기명식
일반모집 (사모)	보통주	225,000 주	11.7%	80,000 원	18,000 백만원	기명식
합 계		1,915,000 주	100.00%		102,500 백만원	기명식

* 상기 지분율은 발기설립 시 발행한 주식수 60,000 주를 제외한 기준입니다.

3. 인수에 관한 사항

[인수방법: 추후 확정]

인수인		인수주식의 종류 및 수	인 수 조 건
명칭	주소		
IBK 투자증권	서울특별시 영등포구 국제금융로 6 길 11	종류주식 1,690,000 주	총액인수

4. 모집의 조건

항 목	내 용
모집주식의 수	종류주 : 1,690,000 주 보통주 : 225,000 주
주당 모집가액	종류주 : 50,000 원 보통주 : 80,000 원
청약단위	1 주
청약기일	사모 : 2024 년 [**]월 [**]일(1 일간) 공모 : 2024 년 [**]월 [**]일 ~ 2024 년 [**]월 [**]일 (3 일간)
청약증거금	100%
납입기일	사모 : 기명식 종류주 : 2024 년 [**]월 [**]일 (1 일간) /기명식 보통주 : 2024 년 [**]월 [**]일 (1 일간) 공모 : 기명식 종류주 : 2024 년 [**]월 [**]일 (1 일간)
배당기산일(결산일)	매년 4 월 1 일(9 월 30 일) / 매년 10 월 1 일(3 월 31 일) - 설립연도: 투자 부동산 매입 소유권 이전일 ~ 2025 년 3 월 31 일 - 해산연도: 해산등기일의 사업연도 초일부터 투자 부동산 매각일의 전일

* 당해 회사 최초 설립일은 2024 년 7 월 4 일이며, 제 1 기('24.07.04 ~ '25.03.31)를 제외한 매 사업연도는 6 개월이며, 당해 회사의 발기설립 시 기명식 보통주 60,000 주가 기 발행 되었으며, 유상증자 이후 유상감자 예정입니다.

5. 모집의 절차

가. 공고의 일자 및 방법

- 1) 사모 : 해당사항 없음
- 2) 공모 :

구분	일자	방법
청약 안내 공고	2024년 [**]월 [**]일	신문(머니투데이)
배정 공고	2024년 [**]월 [**]일	하이투자증권(주) 홈페이지 http://www.hi-ib.com

* 청약결과 배정공고 및 초과청약금 환불에 대한 통지는 하이투자증권(주) 홈페이지에 게시함으로써 개별통지에 갈음합니다.

나. 청약방법

- 1) 청약기간은 사모의 경우, 2024년 [**]월 [**]일 (1일간)이며,
공모의 경우, 2024년 [**]월 [**]일부터 2024년 [**]월 [**]일(3일간)입니다.
- 2) 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.
- 3) 청약의 최소단위는 1주로 하며 청약자의 1인당 청약한도는 모집주식수의 범위 내로 합니다.
- 4) 청약자는 “금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률”에 의한 실명자이어야 합니다.
- 5) 청약자는 소정의 청약서 2통에 필요한 사항을 기재한 후 기명날인 또는 서명날인을 하여 청약증거금과 함께 청약취급처에 제출하는 방법으로 청약합니다. (단, 기관투자자는 청약증거금이 면제됨)
- 6) 청약자는 주식청약서에 기명날인 또는 서명날인 하여야 하며, 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후 투자결정을 하여야 합니다.
- 7) 투자위험에 대하여는 본 투자설명서 제 2부 “III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법”의 “3. 투자와 관련된 위험”을 참조하시기 바랍니다.

다. 청약취급처

에이치엘리츠운용 주식회사 본점

라. 청약결과 배정방법

사모로 모집된 주식은 청약 주식수대로 배정되며, 공모로 모집된 주식은 매출주선회사가 다음과 같이 주식을 배정합니다.

- 1) 총 공모 매출주식수 600,000 주 전체를 일반청약자와 전문투자자 구분 없이 배정합니다.
- 2) 총 청약주식수가 총 배정주식수를 초과하는 경우에는 청약금액에 비례하여 5사 6입을 원칙으로 안분배정하되 잔여주식이 최소화되도록 합니다.
- 3) 총 청약주식수가 총 매출주식수에 미달한 경우 청약물량 전부를 배정한 후 최종 잔여주식은 미매출 처리할 예정입니다.
- 4) 상기 내용 이외의 것은 관련 법령 및 금융위원회를 비롯한 유관기관의 규정에 어긋나지 않는 범위 내에서 합리적인 방법에 의합니다.

마. 주권교부에 관한 사항

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

6. 기타 모집에 관한 사항

가. 주권교부일 이전의 주식양도의 효력

주권교부일 이전에 주식 양도 시에는 회사에 대하여 지명채권의 양도에 관한 일반 원칙에 따라 양도인인 주주가 회사에 양도사실을 통지하거나 회사로부터 승낙을 얻은 경우에만 회사 기타 제 3 자에게 대항할 수 있습니다.

나. 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

청약증거금은 주금납입일기에 주식의 납입금으로 대체되며, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

다. 주금납입장소 및 납입일

- 1) 주금납입장소 : (☞)하나은행 무역센터지점 (변경 가능)
- 2) 주금납입일 :
 - 기명식 종류주 2024년 [**]월 [**]일 (1일간)
 - 기명식 보통주 2024년 [**]월 [**]일 (1일간)

Ⅱ. 기타 투자자보호에 필요한 사항

1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

당해 회사는 사모 형식으로 설립될 예정이며, 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사의 신규상장심사요건을 충족하는 경우에는 지체없이 유가증권시장 상장 신청을 진행할 계획입니다.

청약 결과가 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사의 신규상장심사요건을 충족하여 상장신청을 하는 경우라도, 한국거래소는 유가증권시장상장규정 제4조(신청에 따른 상장)에 따라 증권의 상장신청이 공익과 투자자보호 및 시장관리 측면에서 부적절하다고 인정되는 경우 당사 증권의 상장 신청에 대한 접수가 거부될 수 있으며, 이 경우 상장이 불가할 수 있습니다.

또한 청약 결과가 주식의 분산(모집 또는 매출한 주식수가 보통주식총수의 25%이상 및 주주수 200명이상) 요건 등 상장요건을 충족하지 못할 경우 당해 회사는 비상장을 유지할 계획입니다. 비상장 상태가 지속될 경우 당해 회사는 폐쇄형 명목회사로 환매가 제한되므로 유동성 및 환금성의 제약이 따르게 됩니다. 그러므로 투자이사결정 이전에 이 점 유의하시기 바랍니다.

* 부동산투자회사주권의 신규상장심사요건 (유가증권시장 상장규정 제 127 조)

구분	내용
인가 및 등록	부동산투자회사가 부동산투자회사법 제 9 조에 따라 주무부처 장관의 영업인가를 받았거나 같은 법 제 9 조의 2 에 따라 주무부처 장관에게 등록하였을 것
기업규모	가. 상장예정인 보통주식총수가 100 만주 이상일 것 나. 자기자본이 100 억원 이상일 것
주식분산	가. 모집, 매출로 발행하거나 매각한 주식의 총수가 보통주식 총수의 100 분의 25 이상일 것 나. 주주 수가 200 명 이상일 것
감사의견	최근 3 개 사업연도(1 사업연도가 1 년 미만인 경우에는 3 년으로 한다)의 개별재무제표에 대한 감사인의 감사의견이 모두 적정일 것
자본잠식	자본잠식이 없을 것
경영성과	영업인가를 받거나 등록을 한 후에 3 년이 경과된 비개발 위탁관리부동산투자회사의 경우 다음 각 목의 요건을 모두 충족할 것 가. 최근 사업연도의 매출액이 70 억원 이상일 것 나. 최근 사업연도에 영업이익, 법인세비용차감전계속사업이익과 당기순이익이 있고, 그중 적은 금액을 기준으로 다음 어느 하나에 해당할 것 (1) 최근 사업연도의 이익액이 25 억원 이상일 것 (2) 최근 사업연도의 자기자본이익률이 100 분의 5 이상일 것

자산구성	총자산 중 부동산의 비중이 100 분의 70 이상일 것
주식양도 제한	주식의 양도에 제한이 없을 것
소송 등	회사경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 소송 등의 분쟁 사건이 없을 것

2. 기타 중요한 사항

가. 당해 회사는 국토교통부장관으로부터 영업인가(또는 영업등록)를 받은 후 신주모집(사모)이 완료되는 즉시 국토교통부장관에게 부동산투자회사법 제 10 조의 "최저자본금준비기간" 내에 최저자본금이 준비 완료 되었음을 통지할 예정입니다. 한편, 최저자본금준비기간이 끝난 후에 자본금 총액이 최저자본금(50 억원)에 미달하는 경우 영업인가(또는 영업등록)가 취소될 수 있습니다.

나. 인수청약이 있는 주식의 수가 회사 신주 발행 시에 발행하는 주식의 수에 미달하는 때에는 회사는 실권주 배정을 위하여 납입기일을 연기할 수 있으며, 회사는 청약자 중에서 납입을 하지 않은 자에 대해 상법 제 423 조 제 3 항에 따라 손해배상을 청구할 수 있습니다.

다. 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.

라. 당해 회사는 존립기간이 영구입니다. 다만, 당해 회사는 회사의 정관에 따라 아래 사유에 해당하는 경우 해산합니다.

- 1) 정관으로 정한 해산사유의 발생
- 2) 주주총회의 해산 결의
- 3) 합병
- 4) 파산
- 5) 법원의 해산명령 또는 해산판결
- 6) 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
- 7) 부투법 제 3 조부터 제 7 조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
- 8) 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

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

- 1) 투자원금에 대한 손실의 위험
- 2) 경기변동에 따른 위험

- 3) 부동산 자산의 매입, 운용 및 처분과 관련한 위험(소유권 제한의 위험, 물리적, 기술적 하자로 인한 추가비용 부담의 위험, 임차인의 신용 위험, 공실 위험, 관리비용증가 위험, 역부채효과 위험, 재해와 같은 불가항력에 대한 위험 등)
- 4) 환금성 및 유동성 관련 위험
- 5) 회사 경영 및 운영 등 기타 위험(대리인 및 이해상충 관련 위험, 제도 변화 관련 위험, 현금 및 증권의 운용관련 위험)

상기한 투자와 관련하여 고려하여야 하는 사항에 대한 자세한 설명은 본 투자설명서 제 2 부의 "III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법"의 "3. 투자와 관련된 위험"을 참조하시기 바랍니다.

제 2 부 발행인에 관한 사항

I. 회사의 개황

상 호	(주)에이치엘제 3 호위탁관리부동산투자회사
소 재 지	서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802 호 (삼성동, 트레이드타워)
주요업무	<ol style="list-style-type: none"> 1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 2. 부동산의 개발 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 신탁의 수익 권의 취득·관리 및 처분 8. 위 각 호에 부수하는 업무
설립방식	발기 설립, 국토교통부 영업인가 후 증자
업무위탁	<ol style="list-style-type: none"> 1. 자산관리회사: 에이치엘리츠운용(주) 2-1. 자산보관회사(현금 등) : 한국투자증권(주) 2-2. 자산보관회사(부동산) : (주)코람코자산신탁 3. 일반사무수탁회사: (주)케이비펀드파트너스
상 장	상장요건 충족 시 즉시 상장

1. 회사의 사업목적

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 명목회사로서, 다수의 기관 및 개인 투자자들로 부터 자금을 확보하여 대상 부동산을 취득하고, 취득 부동산의 안정적 운영(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 발생한 수익을 제공하는 것을 목적으로 하고 있습니다.

당해 회사의 주 업무는 서울특별시 중구 남대문로 9 길 40 소재 '센터플레이스'를 취득하여 안정적인 운용을 통해 획득한 수익을 투자자에게 배당함으로써 부동산 직접 투자로 인한 위험을 회피할 수 있도록 하는 것입니다.

2. 회사의 설립취지 및 그 성격

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 명목 회사로서 부동산 시장과 자본시장을 결합한 투명하고 안정적인 간접 투자 상품 제공을 통해 합리적인 부동산 투자 문화의 정착, 그리고 이로 인한 국내 부동산 시장의 안정화, 거시적으로 국내 경제 전반에 걸쳐 활력을 줄 수 있는 중추적인 역할 수행을 설립취지로 하고 있습니다.

3. 회사의 구조

당해 회사는 실제 없는 명목회사이나 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두고 그 역할과 권한을 회사의 정관에 명시함으로써 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기할 계획입니다.

이사회는 자산관리회사인 에이치엘리츠운용(주)으로부터 자산의 투자 및 운용 내역을 보고받고 이를 평가하며, 자산관리계획 또는 기타 주요한 투자의사 결정승인이 이루어져야 하는 경우 이사회 및 (또는) 주주총회를 소집하게 됩니다.

당해 회사의 자산은 자산관리회사인 에이치엘리츠운용(주)에 의하여 운용될 것이고, 한국투자증권(주) 및 (주)코람코자산신탁이 자산보관기관으로서 현금 및 증권의 보관, 부동산의 등기부상 소유권의 보전관리업무, 현금자산운용지시 이행 등의 업무를 수행할 것입니다. 또한, (주)케이비펀드파트너스가 일반사무수탁회사로서 회사의 운영 및 계산에 관한 사무 등을 수행할 것입니다.

4. 주식에 관한 사항

발행할 주식의 총수	영업인가(또는 등록) 후 유상증자 예정주식수	주당 발행가액
1,915,000 주	기명식 종류주 1,690,000 주	50,000 원
	기명식 보통주 225,000 주	80,000 원

* 설립 시 발행한 주식의 총수는 60,000 주이며 영업인가(또는 등록) 후 유상증자 예정주식수 1,915,000 주 발행 이후에 감자할 예정입니다.

5. 주식사무에 관한 사항

결산일	매년 3 월 31 일 매년 9 월 30 일
주주명부의 폐쇄시기	매년 4 월 1 일부터 해당 결산기 정기주주총회 종료일 매년 10 월 1 일부터 해당 결산기 정기주주총회 종료일
주권의 종류	기명식 종류주, 보통주
정기주주총회	매 회계연도 종료 후 3 개월 이내
공고게재 신문	머니투데이신문, 한국경제신문

* 단, 제 1 기는 회사의 최초설립일로부터 2025 년 3 월 31 일일까지로 하고 마지막 결산기는 회계 연도 시작일로부터 해산일까지로 합니다.

6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유

가. 존속기간

당해 회사의 존속기간은 영구적입니다. 다만, 회사는 시장 상황 등 여건에 따라 주주총회의 의결 및 관계 법령에 따라 존속기간 중이라도 보유자산을 매각하고 청산할 수 있습니다.

나. 해산사유

당해 회사는 회사의 정관 제 62 조에 의거하여 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에는 해산하게 됩니다.

- 1) 정관으로 정한 해산사유의 발생
- 2) 주주총회의 해산 결의
- 3) 합병
- 4) 파산

- 5) 법원의 해산명령 또는 해산판결
- 6) 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
- 7) 부투법 제 3 조부터 제 7 조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
- 8) 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

회사가 국토교통부장관의 영업인가(또는 등록)를 받은 후에도 다음 각항의 사유에 해당하게 될 경우에는 영업인가(또는 등록)를 취소 받을 수 있습니다. 다만, 1)항 및 2)항에 해당하는 경우에는 그 영업인가(또는 등록)를 취소 받게 됩니다.

- 1) 속임수 그 밖의 부정한 방법으로 국토교통부장관으로부터 영업인가를 받는 경우
- 2) 영업인가 또는 설립인가 요건에 부적합하게 되거나 영업인가 또는 설립인가의 조건을 위반한 경우. 다만, 일시적으로 영업인가 또는 설립인가 요건에 미달하는 등 부동산투자회사법 시행령에서 정하고 있는 경우 제외
- 3) 부동산투자회사법 제 10 조를 위반하여 최저자본금에 미달한 경우
- 4) 부동산투자회사법 제 25 조를 위반하여 자산의 구성비율에 미달한 경우
- 5) 부동산투자회사법 제 39 조 제 2 항에 따른 다음 각 호의 1 의 조치를 정당한 사유없이 이행하지 아니한 경우
 - ① 업무의 전부 또는 일부를 6개월 이내의 범위에서 정지하는 조치
 - ② 임·직원의 해임 또는 징계의 요구
 - ③ 당해 회사에 대한 경고 또는 주의
 - ④ 보유자산의 처분명령 등 시정 또는 변상의 요구
- 6) 자기자본의 전부가 잠식된 경우
- 7) 최저자본금을 준비한 후 현금(통화대용증권을 포함한다), 요구불 예금, 정기예금 등의 운영자금이 2개월 이상 계속하여 5천만원 이하인 경우
- 8) 상법 제 628 조에 따른 납입 또는 현물출자의 이행을 가장하는 행위가 발생한 경우

국토교통부장관은 상기한 규정에 의하여 영업인가를 취소한 경우에는 그 내용을 관보 및 인터넷 홈페이지 등에 공고하여 일반인에게 알릴 것입니다.

Ⅱ. 발기인·이사에 관한 사항

1. 발기인에 관한 사항

성명	법인등록번호	비 고
박영희	750103-XXXXXXX	부동산투자회사법 제 7 조 해당 결격사항 없음
파인밸리즈 유한회사	110114-XXXXXXX	부동산투자회사법 제 7 조 해당 결격사항 없음

2. 이사 및 감사에 관한 사항

정관상 당해 회사는 대표이사 1인 및 이사 2인, 감사 1인을 선임하며 감사는 공인회계사법에 의한 공인회계사로 합니다.

직 명	성 명	주민(법인)등록번호	주요경력	비 고
대표이사	박영희	750103-XXXXXXX	법무사 김현섭 사무소	부동산투자회사법 제 14 조 및 제 14 조의 2 해당결격사항 없음
이사	김연희	801218-XXXXXXX	법무사 김현섭 사무소	
이사	정현섭	801106-XXXXXXX	세무법인 신안	
감사	이창환	840223-XXXXXXX	정동회계법인	

3. 임원의 보수지급기준

이사와 감사의 보수는 정기주주총회에서 매 사업연도 별로 결정하되, 설립 후 최초의 사업연도에 대하여는 발기인총회에서 결정합니다.

Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법

1. 자산운용의 기본방침

당해 회사는 서울특별시 중구 남대문로9길 40에 소재하고 있는 '센터플레이스'를 부동산투자회사 영업인가 후 2024년 9월 중 매입을 완료할 계획입니다.

부동산 자산운용의 기본방침은 부동산 매입, 운영, 처분으로 대별되는 바, 대상 부동산을 매입하여 에이치엘리츠운용(주)에 의한 체계적이고 투명한 자산관리를 통하여 자산가치를 향상시킬 것이며, 부동산의 매입 시점으로부터 3년간 운영 후 매각을 원칙으로 할 계획입니다.

당해 회사는 상기한 구조로 부동산의 매입, 운영 및 처분 계획을 수행함으로써 안정적인 미래의 현금흐름 및 투자수익률을 실현할 계획입니다.

가. 자산의 매입

- 1) 당해 회사는 서울특별시 중구 소재 본 자산을 소유한 [KB와이즈스타부동산투자신탁제3호 (KB자산운용(주) 공모펀드)] 의 부동산 소유권을 취득하는 방식으로 본건 부동산을 취득할 예정입니다.

투자 대상	구분	금액	비고
센터플레이스	매입 가액	255,300 백만원	
	취득부대비용 등	39,484 백만원	
합 계		294,784 백만원	

- 2) 편입대상 자산 내역과 감정평가자료

<편입 자산>

구 분	소재지	용도	면 적(m ²)
센터플레이스	서울특별시 중구 남대문로9길 40	업무시설	전체 연면적 : 42,541.69 m ² 운용대상 : 32,718.08 m ²

			전체 대지면적 : 2,796.80 m ² 운용대상 : 2,150.95 m ²
--	--	--	---

<감정평가 자료>

구분	감정평가액		감정평가대비(%)
센터플레이스	2,891 억원		88.3%
감정평가기관	토지	건물	용도
제일감정평가법인	2,024 억원	867 억원	업무시설

나. 자산의 관리

당해 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가 받은 에이치엘리츠운용(주)에 위탁할 계획입니다. 에이치엘리츠운용(주)은 부동산 매입 이후 부동산의 효용가치 유지 및 증대를 위해 부동산의 최적 상태를 유지할 수 있도록 할 계획이며 또한, 이러한 부동산자산 이외에도 당사의 설립 이후 발생하는 임대료 수입과 이에 따른 이자수익 등의 누적현금자산은 정관에서 정한 범위 내에서 증권 등에 투자·운용하여 배당 및 기타 비용지출에 지장이 없도록 자산 관리에 만전을 기할 예정입니다.

당해 회사의 운영에 있어서 가장 큰 수입을 차지하게 될 부동산 임대운영의 경우, 신용도가 높은 장기 임차인 유지를 통해서 공실 위험을 사전에 차단하여 안정적인 현금흐름을 확보할 계획입니다.

다. 자산의 처분

당해 회사는 대상 부동산을 매입한 후 3년 운영을 원칙으로 하되, 시장상황 등을 감안하여 매각차익이 기대되는 경우 처분할 계획입니다. 당해 회사는 자산의 처분이 주주의 이익을 극대화한다고 판단하는 경우 다음과 같은 처분 전략을 바탕으로 보유 부동산을 처분할 계획입니다.

- 1) 당해 회사는 부동산투자회사법상 취득 후 1년 이후에는 존속기간 중 수시 처분이 가능하며, 부동산 경기 상황 및 주요 매수기관 등의 동향을 분석하여 적절한 시기에 매각할 계획입니다.
- 2) 처분 시 시장 위험과 관련하여, 처분 시 매각가는 당시의 경제 및 부동산 시장의 전반적인 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로 당해 회사는 경제 및 부동산 시장을 상시적으로 모니터링 하며 부동산자산이 당초 계획하였던 수익률에 영향을 주지 않는 수준에서 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획입니다.

2. 주요 투자대상 및 투자계획

- 1) 당해 회사의 초기 자금 규모는 약 294,784 백만원이며, 이 중 약 86%에 해당하는 약 255,300 백만원은 부동산 매입에 사용하게 되며, 14%에 해당하는 39,484 백만원은 취득부대비용, 자문 비용, 예비비 등 설립 시 필요한 소요 자금으로 사용하게 됩니다.
- 2) 당해 회사는 설립과 동시에 대부분의 자금을 부동산 매입 비용에 투자하게 되며 추가적으로 투자 이후에 발생하는 현금 및 증권은 자산보관회사인 한국투자증권(주) 및 (주)코람코자산신탁에 의해 보관 관리되며, 자산관리회사인 에이치엘리츠운용(주)의 운용지시에 따라 운용될 것입니다.
- 3) 투자 이후에 발생하는 현금 및 증권으로는 누적임대료수입 및 이를 재원으로 취득한 증권이 있을 수 있으며, 이들에 대한 운용은 매 회계년도 말 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성에 중점을 두어 적절히 운용될 것입니다.

가. 투자대상자산의 종류

당해 회사의 주요 투자대상자산은 서울특별시 중구 남대문로 9 길 40 에 소재한 '센터플레이스'를 보유하고 있습니다.

자산에 대한 상세내역은 다음과 같습니다.

1) 개요

당해 회사가 투자하는 '센터플레이스'는 기업 신용평가 A 등급 이상 임차인 하나카드, 삼성화재해상보험, 하나은행 등이 오피스 면적의 67%의 면적을 장기 임차하여, 안정적인 임대료 수입이 발생 할 예정입니다.

2) 자산개요

구 분	내 용
건 물 명	센터플레이스
위 치	서울특별시 중구 남대문로9길 40번지
지역 및 지구	일반상업지역, 방화지구, 특정개발진흥지구
대지 면적	전체 대지면적 : 2,796.80m ² 운용대상 : 2,150.95m ²
건축 면적	1,677.13 m ²
연 면 적	전체 연면적 : 42,541.69m ² 운용대상 : 32,718.08m ²
건폐율/용적률	59.97% / 999.89%

규 모	지하6층, 지상23층
주요 임차인	하나은행, 하나카드, 삼성화재해상보험

3) 평가내역

구분	기준일	감정평가액	매입금액	감정가 대비
시가감정평가	2024-07-05	2,891 억원	2,553 억원	88.3%

나. 투자기준 및 계획

당해 회사는 동 부동산을 매입 후 효율적이고 전문적인 관리를 통하여 위험요소를 최소화 하면서 안정적인 배당수익을 확보할 계획입니다. 내부적으로 유보되는 현금자산이 있는 경우 안전성과 수익성을 고려하여 운용될 계획입니다. 자산운용의 지침은 이사회를 통하여 결정될 것이며 매 회계연도 말 배당지급의 의무를 성실히 수행하기 위해 안정성에 중점을 두어 운용할 예정입니다.

다. 소요내역

다음은 초기 소요 자금의 내역 및 비율입니다.

(단위:백만원)

구 분	금액	비 율
부동산 취득금액	255,300	86%
취득부대비용*	25,242	9%
자본 조달비용 등**	2,654	1%
예비현금	11,588	4%
합 계	294,784	100%

* 취득부대비용은 취득세, 자문수수료, CAPEX 등으로 구성

** 자본조달비용은 인수수수료, 대출취급수수료, 등으로 구성

3. 투자와 관련된 위험

당해 회사는 투자부동산의 매입, 운영, 처분 및 기타 다양한 위험이 발생할 수 있으나, 다양한 위험회피 전략을 수립하여 위험최소화 방안을 강구하였습니다. 다만, 투자자산에 대한 위험 이외에도 투자 시 고려해야 할 여러 가지의 위험 요소들이 있다는 것과, 위험회피 전략수립에도 불구하고 분석 및 추정의 오류가 있거나 제반사항의 변동으로 인하여 위험이 발생할 가능성이 있음을 알려드립니다. 다음은 투자와 관련된 위험 요소들이므로 투자결정 시 충분히 숙지하시기 바랍니다.

가. 투자원금에 대한 손실의 위험

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

나. 경기변동에 따른 위험

당해 회사는 위탁관리부동산투자회사로서 운영 대상 자산인 부동산의 임대, 관리, 처분 등에 의하여 수익이 발생합니다. 부동산시장은 세계 경기 등에 민감하게 작용하여 경기위험에 노출되어 있으며, 이로 인해 실제 배당수익률이 당사의 사업계획서상의 예상 배당수익률보다 낮아질 수 있으므로 투자 시 유의하시기 바랍니다.

다. 자산의 매입과 관련한 위험

당해 회사가 대상 부동산을 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험의 종류는 i)부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제 3 자)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 매입검토 시에 예상하지 못한 일정금액 이상의 추가 자본 지출을 발생시킬 수 있는 위험, iii)운영과 관련한 자료의 불충분이나 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류 위험 등을 들 수 있습니다. 다만, 실제 위험 발생

가능성 및 그 결과에 대해 사전 분석을 통한 위험 최소화 방안을 마련하고, 매매계약 및 임대차계약 체결 등에서 이러한 위험을 적극적으로 회피하도록 만전을 기할 예정입니다. 그럼에도 불구하고, 추정의 오류 또는 제반 사항의 변동 등으로 인한 부동산 자산 매입관련 위험이 발생할 수 있습니다.

1) 소유권(이용 및 처분의 권리) 제한의 위험

법률적인 위험과 관련하여 당해 회사는 법무법인 세종에서 법률실사를 실시하도록 하였고 그 결과를 각종 제·계약에 반영하여 동 계약 상에서 위험을 최소화하는 방안을 도모하였습니다. 그럼에도 불구하고 부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이익제기 등으로 인한 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 가능성은 일부 존재합니다. 즉, 경우에 따라 매도인의 다른 채권자들이 부동산 매매행위에 대하여 취소권 또는 부인권을 행사(매도인에 대하여 회생 또는 파산절차가 개시된 경우)할 가능성을 완전히 배제할 수는 없습니다

2) 물리적, 기술적 하자로 인한 추가 비용 부담의 위험

당해 회사는 매입할 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위해 부동산 및 시설 관리 전문 업체인 CBRE 를 통해 대상 부동산에 대한 물리 실사(Technical Due diligence)를 실시하였습니다. 실사 결과 매입 부동산의 가치를 하락시킬 만한 중대한 물리적 하자가 발견되지는 않았으나, 부동산의 매입 후에 예상치 못 했던 부동산의 물리적, 기술적 하자가 발생할 가능성은 존재하며 이 경우 일정 금액 이상의 추가 자본 지출이 발생할 수 있습니다.

3) 사업 수익성 검토상의 추정오류의 위험

당해 회사는 사업 수익성 검토를 위해 회계법인성지에 재무분석실사용역을 수행하도록 하였습니다. 그러나 해당 재무분석은 자산관리회사인 에이치엘리츠운용(주)가 제시한 제반 가정 및 자료를 바탕으로 한 것이므로 향후 경제상황이나 제반 가정의 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달라질 수 있는 위험이 존재합니다.

라. 부동산 자산의 운용과 관련한 위험

부동산 보유기간 동안 자산운용과 관련하여 예측할 수 있는 위험은 다음과 같습니다.

1) 일반위험

당해 회사는 재무분석 실사를 통해 운용상의 각종 제비용에 대해서 면밀히 검토하여 사업계획에 반영하였으며, 당해 회사의 예상배당률은 미래 운영과 관련된 가정에 근거하여 제시되었습니다. 이러한 가정은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당 회사의 투자대상과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 물류시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적요인과 관련된 비용 및 보증되지 않은 손실과 관련이 있습니다. 대부분의 가정은 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으므로 회사가 제시된 예상 배당률을 반드시 지급할 수 있다는 보장은 할 수 없습니다.

2) 임차인의 신용 위험

당해 회사는 존속기간 동안 임차인과의 임대차 계약을 통한 임대료 수입을 주요한 수입원으로 하고 있습니다. 따라서 임차인이 자금경색, 파산 등의 이유로 임대료 및 관리비를 제때 지급하지 못하거나 지급불능 상태에 빠지게 되면 회사의 배당수익이 하락할 위험이 있습니다.

3) 공실 위험

당해 회사가 매입 예정에 있는 ‘센터플레이스’는 하나카드, 하나은행, 삼성화재해상보험 등 기업신용평가 A 등급 임차인이 약 67%를 차지하나, 임대차 잔존 기간이 만료함에 따라 임대차계약이 종료될 수 있는 위험이 존재하고 있습니다. 따라서 장기 운용시 보유 부동산의 공실률이 사업계획의 공실률보다 높을 수 있으며, 이러한 경우 당해 회사는 운용기간 동안 임대료 수입을 주요한 수입원으로 하고 있기 때문에 예상 배당수익률이 크게 하락할 위험이 있습니다.

4) 관리비용 및 제비용 증가 위험

관리비용이 사업계획상 비용보다 높은 수준으로 변동될 경우 배당수익이 하락할 위험이 있으나, 당해 회사는 재무실사를 통해 운용상의 각종 제비용에 대해서 면밀히 검토하여 사업계획에 반영하였습니다.

5) 역부채효과 위험

당해 회사는 총 자산액 294,784 백만원을 자기자본 102,500 백만원과 부채 184,000 백만원 보증금 8,284 백만원으로 조달할 예정입니다. 대규모 공실의 발생으로 인해 임대수익이 사업계획대비 현저히 미달할 경우 역부채효과가 발생하여 부채가 전혀 없었을 경우보다 손실이 확대될 수 있는 위험에 노출되어 있습니다.

6) 재해 등 불가항력에 대한 위험

투자부동산에 대한 대부분의 재해와 관련한 위험은 보험을 통하여 보장이 되지만 보험을 통하여 보장이 되지 않는 지진재해, 테러 등에 의해 투자부동산이 일부, 혹은 전부가 손상되었을 경우, 자산 가치의 하락으로 연결되어 부동산을 통한 수익에 전반적인 영향을 미칠 수 있습니다.

마. 부동산 처분과 관련한 위험

청산시점에서의 부동산매각과 관련하여, 적기 매각의 가능성과 매각가액에 대한 위험이 존재합니다. 즉, 적기에 부동산매각에 실패하거나 낮은 가액에 매각된다면, 사업계획서상의 배당수익률을 달성하지 못할 가능성이 있습니다. 따라서 당해 회사는 부동산 매입 시점으로부터 3년 운영 후 매각을 원칙으로 하여 전반적인 경제상황을 고려하여 당초 회사가 계획했던 수익률에 영향을 주지 않는 수준으로 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획입니다.

바. 환금성 및 유동성 위험

1) 환금성 위험

당해 회사는 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사의 신규상장심사요건을 충족하는 경우에는 지체 없이 유가증권시장 상장신청을 진행하도록 할 것입니다. 하지만, 상장요건 중 '주식의 분산' 요건(모집. 매출한 주식 총수가 보통주식 총수의 100분의 25 이상, 주주수가 200명 이상일 것) 등을 충족하지 못하므로 당해 회사의 주식은 상당기간 동안 상장을 하지 못할 것으로 예상되며, 이럴 경우 당해 회사 주식의 환금성에 상당한 제약이 따를 것으로 판단됩니다. 또한 당해 회사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 그러므로, 투자이사결정 이전에 이점 유의하시기 바랍니다.

2) 유동성 위험

비상장 상태일 경우 장외거래를 통해 보유주식의 매각이 가능하나 매수수요가 충분하지 않을 경우 단시일 내에 매각이 어려우며 기대가격 이하로 매각하게 될 위험이 존재합니다.

사. 당해 회사 경영 및 운영 등 기타 위험

1) 대리인 위험 및 이해상충위험

- 당해 회사는 서류상의 명목회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하기 때문에 이와 관련하여 대리인 위험에 노출되어 있습니다.
- 자산관리회사, 자산보관회사, 일반사무수탁회사는 성실하게 계약 내용을 수행할 것으로 여겨지나 만일 이들의 역량이 부족하거나 업무에 태만하다면 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다. 그리고 이들은 독자적인 업무영역을 가지고 있는 독립법인으로 독자적인 업무 및 이익창출 활동이 당해 회사의 이해와 상충될 수도 있습니다.
- 따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회 및 이사회에 권한과 기능을 강화하고 감사인 제도를 두어 당해 회사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무수탁회사간 원활한 업무의 조정과 이해상충 소지를 줄여 나갈 계획입니다.

2) 부동산 관련 제도변화 위험

부동산투자회사법 및 자본시장법 등 투자금융 관련 법령의 변화는 당해 회사의 자산 운용정책에 변화를 가져올 수 있으며 이에 따른 배당률과 수익률도 변동될 수 있으며, 배당금의 변화가 없더라도 조세정책의 변화에 따라 배당금 수령자의 실 수령액이 달라질 수 있습니다.

3) 현금 및 증권의 운용관련 위험

당해 회사는 현금 및 증권의 운용규모를 최소화할 계획이지만, 사내 보유현금과 이를 재원으로 취득하는 증권을 보유하게 됩니다. 이러한 현금 및 증권의 운용방침은 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획입니다. 하지만 전반적인 경제상황 및 금융시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동이 있을 경우 자산을 운용함에 있어 위험이 수반될 수 있습니다.

4. 투자제한

가. 자산의 투자 운용에 관한 일반원칙

당해 회사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산관련증권 투자, 예금기관 예치 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한, 당해 회사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 자산을 투자·운용함에 있어 소속 임원이 따라야 할 기본적인 절차와 기준 등을 제정, 시행할 것입니다.

나. 부동산에의 투자 및 운용

당해 회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산관련 증권 및 현금으로 구성할 것입니다. 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산으로 구성할 것입니다.

1) 다음 각 호의 1 에 해당하는 금액은 총자산의 100분의 70 이상을 구성하는 부동산에 포함되는 것으로 봅니다.

- ① 건축중인 건축물에 투자한 금액
- ② 건축중인 건축물의 개발사업을 제외한 부동산 개발사업에 투자한 모든 금액
- ③ 부동산의 소유권 및 지상권·전세권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리를 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
- ④ 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
- ⑤ 총자산의 100분의 80 이상이 부동산으로 구성된 법인 또는 조합(법인 또는 조합이 설립중인 경우를 포함한다)의 발행 지분증권 총수의 100분의 50 을 초과하여 취득하기 위하여 투자한 모든 금액. 이 경우 총자산 대비 부동산 비율을 산정할 때에는 해당 지분증권의 매입을 위한 부동산투자회사 이사회 개최일 전일 현재(법인 또는 조합이 설립 중인 경우에는 설립 후 1 분기가 경과한 시점을 말한다) 해당 법인 또는 조합의 대차대조표에 따르되, 해당 법인 「주식회사의 외부감사에 관한 법률 시행령」 제 1 조의 3 에 따른 지배회사에 해당하는 경우에는 종속회사가 보유한 부동산을 포함할 수 있도록 연결재무제표를 기준으로 한다.
- ⑥ 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제 26 조에 따라 사회기반시설의 관리운영권 또는 관리운영권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액
- ⑦ 「유료도로법」 제 10 조에 따른 유료도로관리권 또는 유료도로관리권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액
- ⑧ 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 지분증권, 수익증권 또는 채무증권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구
나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관
- ⑨ 부동산투자회사법 제 21 조 제 2 항 제 3 호에 따라 대출한 모든 금액

- 2) 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 에이치엘리츠운용(주)에서 부동산과 관련된 각각의 실사보고서를 작성하게 될 것이며, 취득 또는 처분의 결정은 이사회 및 주주총회를 통하여 이루어질 것입니다.

다. 증권에의 투자 및 운용

- 1) 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 다음 각 호의 1 에 해당하는 경우에는 그러하지 않습니다.
 - ① 특정한 부동산의 개발을 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
 - ② 다른 회사와 합병하는 경우
 - ③ 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우
 - ④ 부동산투자회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
 - ⑤ 부동산투자회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리, 그 밖에 대통령령으로 정하는 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 대통령령으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
 - ⑥ 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부동산투자회사법 시행령 제 31 조제 2 항이 정하는 경우
- 2) 회사는 전 1)항 제②호부터 제④호의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하여 취득하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6 개월 이내에 전 1)항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.
- 3) 회사는 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100 분의 5 를 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 전 1)항 제⑤호에 따른 주식의 경우에는 부동산투자회사 총자산의 100 분의 25 를 초과하여 취득할 수 없습니다.
- 4) 회사는 보유하고 있는 증권이 전 3)항의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날부터 6 개월 이내에 전 3)항의 규정에 의한 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 호에 해당하는 자와 부동산투자회사법 제 21 조에서 정하는 자산의 투자·운용방법(부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분)에 해당하는 거래를 할 수 없습니다.
 - ① 회사의 임직원 및 그 특별관계자
 - ② 회사의 주식을 100 분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자
- 2) 전 1)항의 제한은 다음 각 호에 해당하는 거래에는 적용되지 않습니다.
 - ① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
 - ② 이사회의 승인 및 상법 제 434 조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
 - ③ 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 부동산투자회사법 시행령 제 34 조로 정하는 거래
- 3) 2)의 3 항에서 부동산투자회사법 시행령 제 34 조에서 정하는 거래는 아래와 같습니다. 이 경우 1)항의 제한이 적용되지 않습니다.
 - ① 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
 - ② 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래(당해 부동산투자회사의 임원·직원 및 그 특별관계자를 제외)
 - ③ 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 의한 불가피한 거래

5. 이익 등의 배당방법

가. 배당정책

- 1) 당해 회사는 부동산투자회사법 제 28 조 배당 규정에 의거하여 상법 제 462 조의 규정에도 불구하고 배당가능이익을 초과하여 배당할 계획입니다.
- 2) 당해 회사의 당기 배당금액은 기본적으로 당기 배당가능이익의 90% 이상을 현금 배당할 계획에 있으며, 실질적인 배당금액의 확정은 상법 및 정관규정에 따라 결정할 것입니다.
- 3) 투자자금에 대한 배당은 매 6 개월 결산시 상기한 정책에 따라 배당할 계획입니다.
- 4) 당해 회사는 투자대상 부동산을 통해 발생된 임대료를 기초로 당해 회사의 일반관리비용, 각종 위탁수수료 등을 합리적으로 조정하여 존속기간 동안 매 6 개월 결산에 따른 배당으로 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획입니다
- 5) 이러한 배당정책으로 투자자들에게 운영기간 동안 평균 연 7.31% (각종 보수 차감후, 매각차익제외) 내외의 안정적인 배당수익률 실현을 목표로 하고 있습니다.

○ 예상이익배당률

사업연도	기간	종류주		보통주		리츠	
		운영 배당금 (백만원)	배당률	운영 배당금 (백만원)	배당률	운영 배당금 (백만원)	배당률
01 기	6 개월	3,380	8.00%	360	4.00%	3,740	7.30%
02 기	6개월	3,380	8.00%	360	4.00%	3,740	7.30%
03 기	6개월	3,380	8.00%	360	4.00%	3,740	7.30%
04 기	6개월	3,380	8.00%	360	4.00%	3,740	7.30%
05 기	6개월	3,380	8.00%	360	4.00%	3,740	7.30%
06 기	6개월	3,380	8.00%	360	4.00%	3,740	7.30%
운영배당금 소계		20,280	8.00%	2,160	4.00%	22,440	7.30%
부동산매각 배당금		14,275		14,275		28,550	
투자자 IRR	처분익제외	8.03%		4.01%		7.32%	
	처분익포함	13.00%		24.86%		15.33%	
평균 배당율	처분익제외	8.00%		4.00%		7.31%	
	처분익포함	13.63%		30.44%		16.58%	

* 상기 배당액 및 배당률은 시장 상황, 부동산의 매입 시기 등의 여건변화에 따라 변동될 수 있음

* 종류주에 한하여, 자본전입 미실시 및 매각배당 미실현시 약정했던 8.00%에서 5.96% 수준으로 하락할 수 있음

* 보통주에 한하여, 자본전입 미실시 및 매각배당 미실현시 약정했던 4.00%에서 0% 수준으로 하락할 수 있음

나. 배당금 지급 및 결정방법

회계연도는 매년 4 월 1 일에 개시하여 9 월 30 일에 종료하고, 10 월 1 일에 개시하여 3 월 31 일에 종료합니다. 단, 최초 회계연도는 회사 설립 등기일에 개시하여 2025 년 3 월 31 일에 종료합니다. 배당금은 정기주주총회 또는 이사회 승인을 받아 매 결산기 말 현재의 주주명부에 기재된 주주에게 지급되며, 배당금은 배당금 승인일로부터 1 개월 이내에 지급할 계획입니다.

6. 자산평가 및 공시방법

가. 자산의 평가

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

- ① 부동산의 경우는 취득가액(장부가액)을 기준으로 합니다. 다만, 취득 후 1년이 경과한 경우에는 「부동산 가격의 공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 감정평가업자가 「부동산투자 회사법시행령」 제 16 조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있습니다.
- ② 증권의 경우에는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제 260 조의 규정을 준용하여 산정합니다. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 봅니다.
- ③ 금융기관에의 예치금의 경우는 원금과 평가기준일까지의 이자를 가산한 금액으로 합니다.
- ④ 기타 자산의 가액은 평가기준일 현재 대차대조표상에 나타난 금액을 기준으로 합니다.

나. 공시 방법

자산을 아래의 내용과 같이 공시하는 경우 평가 내용을 자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관 기관의 본점에 공시합니다.

- ① 공시시기 : 공시는 투자보고서를 통해 매 분기별 공시하는 것을 원칙으로 하나 자산 가치의 현저한 변화 등 필요 시에는 즉시 공시합니다.
- ② 공시방법 : 자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관기관의 본점과 인터넷 홈페이지에 공시됩니다.
- ③ 공시장소 : 에이치엘리츠운용(주), (주)케이비펀드파트너스, 한국투자증권(주), (주)코람코자산신탁

제 3 부 업무위탁에 관한 사항

I. 자산관리회사에 관한 사항

1. 회사의 개요

가. 명 칭: 에이치엘리츠운용(주)

나. 주 소: 서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802 호 (삼성동, 트레이드타워)

다. 설 립 일: 2021 년 3 월 3 일

라. 주주 현황 (2023.12.31 기준):

구 분	출자금	인수주식수	지분비율
에이치엘홀딩스 주식회사	8,559,500,000 원	보통주식 1,711,900 주	90.1%
한국투자증권 주식회사	940,500,000 원	보통주식 188,100 주	9.9%
합계	9,500,000,000 원	보통주식 1,900,000 주	100%

마. 자산관리현황 (2020 년 12 월 31 일 기준)

Active REITs / REF	Property	Type	AUM
			청산포함
REITs	잠실 시그마타워	오피스	1,449 억원
주식회사	제주 마레보 리조트	호텔	169 억원
주식회사	하남 미사 오피스텔 개발사업	오피스텔	1,080 억원
REITs	만도 GLOBAL R&D CENTER	오피스	4,479 억원
REITs	수원 남문 공공지원 민간임대주택 사업	임대주택	580 억원
합계			7,757 억원

* AUM : 23 년 12 월말 결산 재무제표 기준 총자산가액

2. 회사가 속해있는 기업집단의 개요

당 자산관리회사는 대규모기업집단 'HL'에 속해 있습니다.

3. 자산운용전문인력에 관한 사항

성 명	최종학력 (전공)	주요경력	비 고
조성진	건국대학교 석사	한라그룹	
김유근	한국외국어대학교 학사	스타로드자산운용	
김효명	건국대학교 석사	한국자산신탁	
김기만	연세대학교 학사	한라홀딩스	
임수진	연세대학교 석사	ARA 코리아	
배광현	세종대학교 학사	미래에셋증권	
김미네	미네소타주립대학교 학사	젠스타메이트	
이종훈	홍익대학교 학사	미래에셋컨설팅	
노재권	한성대학교 학사	젠스타메이트	
이황욱	인천대학교 학사	유안타증권	
김선웅	한국외국어대학교 학사	국제자산운용	

* 부동산투자회사법 제 22 조의 규정에 의한 자산운용전문인력임

4. 자산관리위탁계약의 개요

가. 계약기간

자산관리위탁계약의 효력발생일로부터 청산종결등기일까지

나. 자산관리위탁보수

당해 회사가 에이치엘리츠운용(주)에 지급하게 될 수수료의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
매입보수	매입금액 * 0.98% (25 억원)
운용보수	1 년차(1,2 기 사업연도) : 매입금액 * 0.18% (연간 4.6 억원) 2 년차(3 기 사업연도부터)부터 : 매입금액 * 0.17% (연간 4.3 억원)
매각보수 및 매각성과보수	매각기본수수료 : 매각가액 * 0.5% 매각성과수수료 : 매각차익 * 15.0%

1) "매입금액", "매각금액"이란 부동산 매입 시, 매매계약에 규정된 매매대금을 의미한다.

2) "매각차익"이란 매각가액에서 매입금액(부대비용 포함), 매각기본보수, 주식발행비용을 차감한 금액을 의미한다.

다. 보수의 지급방식 :

- 매입보수 : 부동산 소유권을 이전 받은 날로부터 7 영업일 이내 지급

- 운용보수 : 결산일에 대한 주주총회일로부터 7 영업일 이내 지급
- 매각보수 및 매각성과보수 : 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7 영업일 이내

라. 주요 업무

에이치엘리츠운용(주)은 당해 회사로부터 그 자산의 투자운용업무를 위탁 받아 다음 각호에 해당하는 방법으로 운용하게 됨

- 자산의 취득·처분·관리 등 자산운용에 관한 사업계획 및 차입계획 작성 및 제공
- 부동산 취득·관리·개량 및 처분 업무
- 부동산 개발 및 임대차 업무
- 증권 매매 업무
- 금융기관에의 예치 업무
- 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분 업무
- 기타 상기 각항과 관련하여 필요한 사항 또는 당해 회사를 대행하는 업무
 - 당해 회사의 투자관리업무
 - 부동산투자자와 관련된 위험관리 및 위험평가업무
 - 관련인가관청의 인가와 관련된 업무
 - 관계법령에 의하여 주주, 채권자, 감독기관 등에 보고, 공시, 통지 등의 업무 또는 사무수탁회사가 이를 수행하는데 필요한 자산운용 자료의 제공
 - 상기 각호 이외에 당해 회사를 대행하여 수행하도록 별도 계약을 맺은 업무

Ⅱ. 자산보관기관(현금 등)에 관한 사항

1. 자산보관기관의 개요

가. 명 칭: 한국투자증권(주)

나. 주 소: 서울특별시 영등포구 의사당대로 88 (여의도동, 한국투자증권빌딩)

다. 자본금에 관한 사항

출자자	소유주식수(주)	구성비(%)	비 고
한국투자금융지주(주)	35,163,340	100%	

2. 자산보관위탁계약의 개요 및 주요 업무 내용

가. 계약기간: 자산보관위탁계약의 효력발생일로부터 “갑”의 청산 등기일 또는 자산보관위탁계약 제 19 조에서 정한 중도 해지시까지

나. 위탁보수: 연간 10 백만원 (부가가치세 별도)

다. 보수의 지급방식: 매 회계연도 단위로 결산일에 대한 주주총회일로부터 7 영업일 이내에 지급 함

라. 주요업무

- 증권의 보관 및 관리
 - 증권의 인수, 인도 및 보관. 단, 예탁(전자등록)대상 증권의 경우 한국예탁결제원에 예탁(전자등록)하여야 하며 예탁(전자등록)의 대상이 아닌 증권실물이 있을 경우, 자체 보관하는 경우 내화금고에 보관하여야 함.
 - 증권에 관한 각종 권리 행사
 - 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수 업무
- 현금의 보관 및 관리
 - 현금의 수령, 지급 및 보관
 - 제세공과금의 지급
 - 관련 수탁 기관에 대한 보수, 수수료 및 비용의 지급
 - 계좌개설, 폐지 및 변경 업무
 - 요청시 현금 관련 각종 증명서 발급
 - 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수 업무
- 당해 회사의 해산 시 청산인 또는 청산감독인의 지시에 따른 보관업무 및 관련 실무 사무

Ⅲ. 자산보관기관(부동산)에 관한 사항

1. 자산보관기관의 개요

가. 명 칭: (주)코람코자산신탁

나. 주 소: 서울특별시 강남구 삼성로 511 (삼성동, 골등타워) 4 층

다. 자본금에 관한 사항

출자자	소유주식수(주)	구성비(%)	비 고
(주)엘에프	2,156,047	67.08%	
키움증권(주)	372,655	11.59%	
(주)우리은행	268,982	8.37%	
한국산업은행	257,893	8.02%	
(주)신한은행	154,350	4.80%	
기타	4,415	0.14%	

2. 자산보관위탁계약의 개요 및 주요 업무 내용

가. 계약기간: 자산보관위탁계약의 효력발생일로부터 “갑”의 청산 등기일 또는 자산보관위탁계약 제 27 조에서 정한 중도 해지시까지

나. 위탁보수: 30 백만원(일시 지급, 자산보관계약 외 별도 담보신탁계약 체결)

다. 보수의 지급방식: 일시 지급

라. 주요업무

- 부동산의 보관 및 관리
 - 부동산의 등기부상 소유권의 보존 및 관리
 - 부동산의 처분에 관한 계약체결 및 등기명의를 제 3 자에게 경료하는 업무
 - 부동산의 등기관리의 기재 및 기재사항 변경 업무
 - 부동산의 임차인, 전차인 및 관계기관 등의 요청에 의한 확인서 발급 업무
 - 담보신탁계약에 따른 부동산의 보관, 처분, 공매 등 수탁자로서의 제반 업무
 - 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수 업무
- 부동산의 매각 기타 처분 등에 따른 현금의 보관 및 관리
 - 부동산의 매각 기타 처분에 따라 수취하는 현금의 지급, 이체 및 보관
 - 요청시 현금 관련 각종 증명서 발급

- 담보신탁계약에 따라 수탁자가 수취하는 현금의 보관 , 지급 및 배분
- 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수 업무
- 당해 회사의 해산 시 청산인 또는 청산감독인의 지시에 따른 보관업무 및 관련 실무
사무

IV. 사무수탁회사에 관한 사항

1. 사무수탁회사의 개요

가. 명 칭: (주)케이비펀드파트너스

나. 주 소: 서울특별시 영등포구 국제금융로 8 길 26 (여의도동)

다. 자본금에 관한 사항

출자자	소유주식수(주)	구성비(%)	비 고
(주)국민은행	100,000주	100%	

2. 사무수탁계약의 개요 및 주요 업무 내용

가. 계약기간 : 본 계약의 효력발생일로부터 위탁자의 청산종결등기일 또는 본 계약 제 19 조에서 정한 해지일 중 먼저 도래하는 날까지로 함

나. 위탁보수 : 연간 28 백만원 (부가가치세 별도)

다. 보수의 지급방식 : 매 결산기(6 개월)마다 결산일에 대한 정기주주총회일로부터 7 영업일 이내 지급

라. 주요업무

- 발행주식의 명의개서에 관한 업무
 - 주주명부 및 이에 부수되는 장부의 작성 및 관리
 - 발행주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산의 표시 또는 말소
 - 발행주식의 명의개서에 대한 주주에의 통지
- 주식의 발행 및 상장 관련 사무
 - 주권의 발행 및 교부
 - 예비증권 등의 보관 및 관리
 - 증자 및 감자와 관련 사무
- 운영에 관한 사무
 - 사업자등록의 관리, 등기 관련 업무
 - 이사회 및 감사의 업무수행과 관련하여 필요한 실무업무의 보조
 - 관련 수탁회사에 대한 보수의 계산, 통지 및 관리

- 회의의 준비, 진행협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영에 관한 사무
- 이사회 및 주주총회의 의사록 작성 및 배포
- 법인인감의 관리 및 날인
- 계산에 관한 사무
 - 위탁자의 결산서류(재무상태표, 손익계산서 및 금전 분배에 관한 계산서 등) 및 그 부속명세서의 작성
 - 위탁자의 부동산투자회사법에 따른 매 분기 및 결산기 투자보고서 작성 업무지원
 - 위탁자 운용자산의 순자산가치 및 신주 발행가액의 산정
 - 회계감사 수감
 - 기타 계산과 관련하여 위탁자가 요청하는 자료의 작성(위탁자의 매월 현금원장, 현금흐름표 작성 등)
- 세무에 관한 실무사무
 - 법인세, 부가가치세 및 간주매출부가세의 계산, 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조 (단, 세무대리업무는 위탁자가 지정한 세무대리인이 수행하며 수탁자는 세무대리인의 세무대리업무 지원을 위하여 관련자료의 제공업무를 수행한다)
 - 임원 보수, 용역료 등의 지급에 따른 소득세의 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조
 - "가"목 및 "나"목에서 규정한 업무와 관련된 세무당국 등에 대한 신청서, 보고서 작성 및 제출 업무 보조
 - 기타 보조업무 중 자산관리회사와 협력하며, 지정된 회계법인 등의 세무업무에 대한 지원보조
- 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무 등
 - 관련법령 또는 정관에 의한 주주, 채권자, 감독기관 등에 대한 통지업무 (단, 자산관리회사나 자산보관기관의 귀책사유로 인해 통지 및 공시자료를 적시에 제공받지 못했을 경우, 이로 인해 발생하는 업무 과실에 대한 책임은 면제된다)
 - 매 분기 및 결산기의 재무제표의 비치, 공시 및 열람 제공
 - 업무에 관한 장부 및 서류의 관계법령에 따른 작성 및 비치
 - 감독기관 등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출
 - 각종 계약의 성격을 가지는 문서 원본 비치
- 해산 및 청산 업무
 - 위탁자의 해산시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 수행하는 위 1호부터 6호에 해당하는 업무
- 부동산투자회사법 등 관련법령에 따른 국토교통부 보고 협조

- 제 5 조 제 4 항에 관한 업무
- 상기 업무(제 1 호 내지 8 호)에 대한 부수업무
 - 위탁업무 범위 내에 속하는 위탁자의 소송 등과 관련된 행정사무
 - 관련 수탁회사와 기타 위탁회사의 원활한 운영을 위해 필요한 업무 협조

V. 위탁보수 등에 관한 사항

1. 부동산투자회사의 위탁보수 등에 관한 사항

구분	지급대상	지급금액	지급 시기	비고
자산 관리 수수료	에이치엘 리츠운용(주)	매입금액 * 0.98% (25 억원)	소유권이전일 7 영업일 이내	일시불 후불
		- 1 년차(1,2 기 사업연도) : 매입금액 * 0.18% (연간 4.6 억원) - 2 년차(3 기 사업연도부터)부터 : 매입금액 * 0.17% (연간 4.3 억원)	정기주주총회 후 7 영업일 이내	일할계산 후불
		- 매각기본수수료 : 매각가액 * 0.5% - 매각성과수수료 : 매각차익 * 15.0%	매각이 속한 결산 기 주주총회 후 7 영업일 이내	일시불 후불
자산 보관 수수료	한국투자 증권(주)	연간 10 백만원	정기주주총회 후 7 영업일 이내	일할계산 후불
	(주)코람코 자산신탁	총 30 백만원	일시 지급	
사무 수탁 수수료	(주)국민은행	연간 28백만원	정기주주총회 후 7 영업일 이내	일할계산 후불

1) "매입금액", "매각금액"이란 부동산 매입 시, 매매계약에 규정된 매매대금을 의미한다.

2) "매각차익"이란 매각가액에서 매입금액(부대비용 포함), 매각기본보수, 주식발행비용을 차감한 금액을 의미한다.

제 4 부 기타 필요한 사항

1. 주주의 권리에 관한 사항

가. 주주의 의결권

주주는 그가 소유하는 각 주식에 대하여 하나의 의결권을 가지며, 그 의결권은 대리인을 통하여 행사될 수 있습니다. 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면(위임장)을 회사에 제출하여야 합니다.

나. 서면에 의한 의결권 행사

주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있으며, 당해 회사는 주주총회 소집을 통지하거나 주주의 청구가 있는 때에는 총회의 소집통지서에 주주의 서면에 의한 의결권 행사시 필요한 서면과 참고자료를 첨부할 것입니다. 서면에 의하여 의결권을 행사하고자 하는 주주는 당해 회사에 의해 송부된 서면에 필요한 사항을 기재하여 회일 전일까지 회사에 제출하여야 합니다. 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 주주총회에 출석하여 행사한 의결권의 수에 산입하게 됩니다.

다. 잔여재산 분배에 관한 사항

회사의 만기가 도래하여 청산하는 시점에는 청산일 직전 사업연도의 이익금과 자본금은 잔여재산 분배시에 합산하여 지급될 수 있습니다.

라. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권에 관한 사항

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

2. 과세처리에 관한 사항

다음의 과세 처리에 대한 안내는 참고용으로 제시된 것이며, 향후 세법의 변경 및 정부 정책 변화 등의 사유로 내용이 변경될 수 있습니다. 따라서 과세에 대한 자세한 사항은 세무 전문가(회계사, 세무사, 변호사 등)와 상담하여 확인하시기 바랍니다.

가. 발행회사에 대한 과세

1) 법인설립 및 자본증가 등에 대한 등록세

부동산투자회사의 설립 및 자본증가에 관한 등록세율은 지방세특례제한법 제 180 조의 2 제 2 항 제 3 호 및 지방세법 제 28 조 제 1 항 제 6 호의 규정에 의하여 출자금액 (또는 출자가액)의 1,000 분의 4 의 세율이 적용되며, 이와 같은 등록면허세에 지방세법 제 151 조 제 1 항 제 2 호의 규정에 의하여 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 부담하여야 합니다.

2) 부동산 취득에 대한 취득세

부동산 취득에 대해 부과되는 조세 내역은 다음과 같습니다.

- 부동산 취득세

위탁관리부동산투자회사가 취득하는 부동산의 소유권이전에 관한 등기에 대한 취득세는 지방세법 제 11 조 제 1 항 제 7 호 나목의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 4% 의 세율을 적용하여 산출됩니다.

- 농어촌특별세

위탁관리부동산투자회사가 위 취득세를 납부하는 경우 농어촌특별세법 제 3 조 제 5 호의 규정에 의하여 농어촌특별세 납세의무가 발생하며, 농어촌특별세법 제 5 조 제 1 항 제 6 호의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 0.2%의 세율을 적용하여 산출된 농어촌특별세를 납부하여야 합니다.

- 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 위 취득세를 납부하는 경우 지방세법 제 150 조 제 1 호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제 151 조 제 1 항 제 1 호의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 0.4%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

3) 취득 부동산에 대한 부가가치세

위탁관리부동산투자회사가 취득하는 부동산에 대하여 부가가치세법 제 26 조 제 1 항 제 14 호의 규정에 의하여 토지를 제외한 부동산가액의 10%의 세율을 적용하여 산출된 부가가치세를 납부하여야 합니다. 다만, 양수자인 위탁관리부동산투자회사가 해당 부동산을 부가가치세 과세사업에 사용하는 경우 매입세액공제가 가능합니다.

4) 소득에 대한 법인세

위탁관리부동산투자회사는 법인세법 제 51 조의 2 제 1 항 제 4 호 및 동법 시행령 제 86 조의 2 제 1 항의 규정에 의하여 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거나 이월 결손금을 공제하고 상법 제 458 조의 규정에 의하여 적용한 이익준비금을 차감한 금액(이를 "배당가능이익"이라고 함)의 100 분의 90 이상을 배당한 경우 그 금액은 당 해 사업연도의 소득금액계산에서 이를 공제할 수 있습니다.

이와 관련하여 부동산투자회사법 제 28 조 규정에 따라 상법 제 458 조의 규정에 의한 이익준비금을 적립할 필요가 없으며, 상법 제 462 조의 규정에도 불구하고 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 특별한 세무조정 사항이 발생하지 아니하는 한 법인세 과세소득 이상의 금액을 배당할 수 있으므로, 위탁관리부동산투자회사가 납부할 법인세가 발생하지 않을 수 있습니다.

나. 주주에 대한 과세

1) 토지분재산세

지방세법 시행령 제 102 조 제 8 항 제 3 호의 규정에 따라 부동산투자회사법 제 49 조의 3 제 1 항에 따른 공모부동산투자회사(동법 시행령 제 12 조의 3 제 27 호, 제 29 호 또는 제 30 호에 해당하는 자가 발행주식 총수의 100 분의 100 을 소유하고 있는 동법 제 2 조 제 1 호에 따른 부동산투자회사를 포함)가 목적사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지의 경우 분리과세되며 1,000 분의 2 의 세율을 적용하게 됩니다. 반면, 사모집합투자기구 및 사모부동산투자회사가 소유하는 토지의 경우 분리과세 적용이 배제되며, 별도합산과세 대상입니다.

2) 건물분재산세

위탁관리부동산투자회사가 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 시행령 제 80 조 제 1 항 제 1 호에 의거 국세청장이 고시하는 소득세법상 건물신축가격기준액을 사용해 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과세표준 요소인 시가표준액은 건물신축가격기준에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다.

3) 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제 260 조의 2 의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제 260 조의 3 제 1 항 제 4 호의 규정에 의하여 재산세액에 100 분의 20 의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

4) 주주에 대한 과세

개인주주가 당해 회사로부터 배당을 받은 경우, 회사는 배당소득세로 배당금액의 15.4%(주민세 포함)를 원천징수하게 되며, 본인의 종합소득금액에 배당소득금액이 종합과세 되는 경우 당해연도의 총수입금액에 가산한 금액에 상당하는 금액을 종합소득 산출세액에서 공제받게 됩니다.

법인주주인 경우 법인의 소득금액과 합산하여 법인세를 납부하게 되며 피투자회사의 종류 및 그 출자비율에 따라 일정비율만큼 각 사업연도의 소득금액계산에 있어 이를 익금에 산입하지 않게 됩니다.

또한, 거주자가 부동산투자회사에 출자하여 취득한 주식을 양도하여 발생하는 양도소득에 대하여는 아래 요건을 충족하는 경우 소득세법 제 94 조 제 1 항 제 3 호의 규정에 의해 양도소득세가 부과됩니다. 여기서 요건이라 함은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 주권상장법인의 주식으로서 대주주가 양도하는 것과 증권시장의 거래에 의하지 않고 양도하는 것 그리고 주권상장법인이 아닌 주식 등의 양도를 의미합니다.

* 소득세법 시행령 제 157 조 제 4 항의 규정에 의하면 대주주란 다음에 해당하는 자를 의미합니다.

- 주주 1 인과 친족 기타 특수관계에 있는 자(이하 "기타주주")가 주식 양도일이 속한 사업연도의 직전 사업연도종료일 현재 당해 법인의 주식 합계액의 100 분의 1 이상을 소유한 경우의 당해 주주 1 인 및 기타 주주. 이 경우 직전사업연도 종료일 현재 100 분의 1 에 미달하였거나 그 후 주식등을 취득함으로써 소유주식의 비율이 100 분의 1 이상이 되는 때에는 그 취득일 이후의 주주 1 인 및 기타주주를 포함한다.

- 주식 양도일이 속하는 사업연도의 직전 사업연도 종료일 현재 주주 1 인 및 기타주주가 소유하고 있는 당해 법인의 주식 등의 시가총액이 100 억원 이상인 경우의 주주 1 인 및 기타주주

3. 재판관할에 관한 사항

당해 회사의 운영과 관련된 분쟁 발생 시 관할법원은 당해 회사의 본점 소재지 관할 법원인 서울중앙지방법원으로 합니다.

서울중앙지방법원

주 소: 137-737 서울시 서초구 서초동 1701-1

연락처: 교환 (02) 530-1114 (민원안내)

공탁소 민원 (02) 530-1707 / FAX (02)3477-8102 / 안내 (02) 533-6850

4. 손해배상책임에 관한 사항

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

관련수탁회사가 부동산투자회사 또는 제 3 자에게 손해배상 책임을 부담하는 경우 대표이사, 감사 또는 다른 관련수탁회사에게도 귀책사유가 있는 때에는 이들이 연대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

5. 투자자금의 회수방법

당사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 회사로서 취득 부동산의 안정적 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자금을 회수합니다. 또한 상장 시 증권거래소를 통한 거래 또는 정관에 정한 방법에 의한 주식매수청구권의 행사를 통해 투자자금을 회수할 수 있습니다.

※ 부동산투자회사법 제 20 조의 2(부동산투자회사에 대한 주주의 주식매수청구권)

- ① 다음 각호의 1 에 해당하는 사항에 관한 부동산투자회사 이사회 결의가 있는 경우 그 결의에 대하여 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 부동산투자회사에 대하여 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지하고, 주주총회의 결의일부터 20 일 이내에 주식의 종류와 수를 기재한 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.
 1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1 년 이내에 범위에서 존립기간을 1 회 연장하는 경우는 제외한다.
 2. 다른 부동산투자회사와의 합병
 3. 법 제 19 조의 규정에 의한 현물출자에 의한 신주의 발행
- ② 부동산투자회사는 제 1 항의 규정에 의한 매수청구가 있는 경우 매수청구기간이 만료한 날부터 20 일 이내에 당해 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 당해 주식의 매수가격·매수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ③ 제 2 항에도 불구하고 부동산투자회사는 매수자금이 부족하여 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

※ 정관 제 19 조(주식매수청구권)

- ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회이 결의가 있는 경우, 그 결의에 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 회사에 대하여 서면으로 그 결의에 대하여 반대하는 의사를 통지하고, 주주총회의 결의일로부터 20 일 이내에 주식의 종류와 수를 기재한 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.
 1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 보유자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1 년 이내에 범위에서 존립기간을 1 회 연장하는 경우는 제외한다.
 2. 다른 부동산투자회사와의 합병
 3. 제 18 조의 규정에 의한 현물출자에 의한 신주의 발행
- ② 회사가 제 1 항의 규정에 해당하는 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사 방법을 명시하여야 한다. 이 경우 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지하거나 공고하여야 한다.
- ③ 본 조에 따른 주식매수청구의 구체적인 방법 및 절차는 부투법 제 20 조의 2 및 부투법 시행령 제 17 조에 정한 바에 따른다.

6. 기타 공시관련사항

가. 투자보고서

자산운용과 관련된 중요한 사항(회사의 개황, 자산의 구성현황 및 변경내역, 총수입금액, 수입구 조 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 제 30 조 단서의 규정에 해당하는 거래현황 등)이 포함되어 있는 매 분기 및 결산기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 자산관리회사, 자산보관 및 일반사무수탁회사 본점을 통해 비치·공시하고 주주 및 채권자들의 열람에 제공할 것입니다. 상기한 부동산투자회사법 제 30 조 단서의 규정에 해당하는 거래현황은 본 투자설명서 “제 2 부의 III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법”의 “4. 투자제한” 중 “라. 거래의 제한”참조하시기 바랍니다.

나. 정관

당해 회사는 정관을 자산관리회사 본점과 일반사무수탁회사의 본점에 비치할 것입니다.

다. 계약서

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

라. 주당 순자산가치

- 1) 산출주기 : 주당순자산가치는 매 분기별로 계산합니다.
- 2) 공시시기 : 주당 순자산가치를 공시하는 경우 매 분기별 공시를 원칙으로 하나 자산의 가치가 현저히 변화하여 필요로 하는 경우에는 즉시 공시합니다.
- 3) 공시방법 : 자산관리회사와 일반사무수탁회사, 자산보관기관의 본점에 공시됩니다.
- 4) 공시장소 : 에이치엘리츠운용(주), (주)케이비펀드파트너스, 한국투자증권(주), (주)코람코자산신탁

마. 기타 장부·서류 : 회사의 기타 장부 및 서류는 각 업무에 따라 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무수탁회사에 비치합니다.