

투자위험등급 1등급[ 매우 높은 위험 ]						(주)아이엠증권은 이 투자신탁의 실제 수익률 변동성(또는 투자대상 자산의 종류 및 위험도 등)을 감안하여 1등급으로 분류하였습니다. 펀드의 위험 등급은 운용실적, 시장 상황 등에 따라 변경될 수 있다는 점을 유의하여 투자판단을 하시기 바랍니다.
1	2	3	4	5	6	
매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험	

## 투자설명서

이 투자설명서는 (주)에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 (주)에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사의 주식 공모에 참여하기 전에 반드시 이 투자설명서를 읽어 보시기 바랍니다.

1. 집합투자기구 명칭 : (주)에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사 (펀드코드 : EG654 )

2. 집합투자업자 명칭 : 에이치엘리츠운용(주)

3. 판매회사 : (주)아이엠증권

4. 작성기준일 : 2024년 11월 29일

5. 증권신고서 효력발생일 : 2024년 11월 29일

6. 모집(매출) 증권의 종류 및 수 : 기명식 제1종 종류주식 : 750,000주 (매출가액 : 40,000원)

[모집(매출) 총액 : 30,000,000,000원]

7. 모집(매출) 기간(판매기간) : 2024년 12월 09일 ~ 12월 11일 (3영업일간)

8. 집합투자증권신고서 및 투자설명서의 열람장소

가. 집합투자증권신고서

전자문서 : 금융위(금강원) 전자공시시스템 → <http://dart.fss.or.kr>

나. 투자설명서

전자문서 : 금융위(금감원) 홈페이지 → [dart.fss.or.kr](http://dart.fss.or.kr)

서면문서 : 에이치엘리츠운용(주)

(서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호)

(주)아이엠증권

(서울특별시 영등포구 여의대로 66)

9. (안정조작 또는 시장조성 관련)

※ 효력발생일까지 증권신고서의 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권인 경우 효력발생일 이후(청약일 이후)에도 변경될 수 있습니다.

금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다.  
또한 이 집합투자증권은 「예금자보호법」에 의한 보호를 받지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

## 투자결정시 유의사항 안내

1. 본 공모는 기존 주주인 하나증권(주) 및 아이비케이투자증권(주)가 보유하고 있는 기명식 제1종 종류주 750,000주를 주당 매출가액 40,000원(기존 발행가 40,000원, 액면가 5,000원)에 구주매출하는 방식으로 진행됩니다. 따라서, 본 공모를 통한 자금은 회사로 유입되지 않으며, 매출주주 투자금 회수에 사용됩니다. 본 공모의 투자자는 매출주주로부터 주식의 소유 및 권리는 물론 동시에 원금손실 위험 등을 포함한 모든 투자 위험을 이전 받게 됩니다. 따라서, 본 공모에 대한 투자판단시 제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 10. 집합투자기구의 투자위험을 참조하신 후 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다.
2. 본 공모에 대한 투자판단시 증권신고서와 투자설명서 또는 간이투자설명서를 반드시 참고하시기 바랍니다. 단, 간이투자설명서의 경우 투자설명서의 교부를 요청하실 수 있습니다.
3. 집합투자기구의 투자위험등급 및 적합한 투자자 유형에 대한 기재사항을 참고하시고, 귀하의 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다.
4. 증권신고서 및 (예비, 간이)투자설명서 상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 장래에도 실현된다는 보장은 없습니다.
5. 원본손실위험, 투기등급자산에의 투자 등 집합투자기구와 관련된 투자위험에 대하여는 증권(일괄)신고서, 투자설명서 또는 간이투자설명서 본문의 투자위험 부분을 참고하시기 바랍니다.
6. 위탁판매회사는 (주)에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 투자실적과 무관하며, 위탁판매회사인 (주)아이엠증권은 단순히 집합투자증권의 위탁판매업무만 수행할 뿐 동 집합투자증권의 가치 결정에 아무런 영향을 미치지 않습니다.

7. 집합투자증권은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니하며, 특히 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 예금보험공사로부터 보호를 받지 못합니다. 따라서 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하게 되고, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

8. 회사는 부동산투자회사(리츠) 중 위탁관리부동산투자회사로서, 부동산투자회사의 종류별 속성을 인지하시고 투자에 임하시기 바랍니다. 회사는 서류상 회사로 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 회사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 회사와의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.

9. 회사는 상장을 목적으로 하지 않습니다. 한국거래소는 유가증권시장상장규정에 따라 부동산투자회사 종류주식에 대해 보통주식과의 동시 상장을 허용하고 있으나 금번 공모대상인 부동산투자회사의 종류주식만으로는 상장 요건을 충족시킬 수 없습니다. 따라서, 회사 종류주식 환금성에 상당한 제약이 따를 것으로 판단됩니다. 또한 회사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 장외거래를 통해 보유주식의 매각이 가능하나, 매수 수요가 충분하지 않을 경우 단시일 내에 매각이 어려우며 기대가격 이하로 매각하게 될 위험이 존재합니다. 그러므로, 투자의사결정 이전에 이 점 유의하시기 바랍니다.

10. 관계법령은 회사와 같은 위탁관리부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서, 전반적인 국가경제 및 부동산 시장 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우 주식의 가치는 매출가액 이하로 하락할 수 있고, 회사가 임대차계약 종료 시 임차보증금을 반환하지 못하거나 대출계약 상 기한의 이익이 상실되어 경매를 통하여 보증금액 또는 대출금액의 반환이 진행될 경우, 부동산의 시장가격이 임차보증금액 또는 대출금액 보다 현저히 하락하는 경우

에는 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

11. 회사가 편입한 부동산은 서울특별시 중구 남대문로9길 40 (다동 155)에 소재한 센터플레이스입니다. 센터플레이스는 전체 지하 6층 ~ 지상 23층 규모의 업무시설로 당사는 리테일(지상1층~지상3층, 연면적 기준 약 23%)을 제외한 오피스(지상4층~지상 23층, 연면적 기준 약 77%)를 매입하였습니다. 당사는 임대부동산의 일반적인 위험, 즉, 임대차계약 만료, 갱신거절, 사업계획상의 임대료보다 낮은 계약의 가능성, 임대차 활동을 위한 비용의 지출 위험, 임대차계약 만료 후 신규임차인 확보 지연 위험 등에 노출되어 있습니다. 당사는 증권신고서 제출일 현재 삼성화재해상보험(주), (주)하나은행, 하나카드(주) 및 (주)스파크플러스 등 총 13개 업체와 임대차 계약을 체결하고 있으며, 잔여 임대기간은 증권신고서 제출일 기준 약 2.82년입니다. 당사의 투자대상 부동산의 현재 공실률은 약 4.59%로 안정적인 임대수익을 확보하고 있으나 상기 임차인과의 임대차 계약이 종료 및 해지될 경우 신규 임차인 확보가 늦어져 공실이 해소되는 기간이 장기화 될 수 있으며, 신규 임차인이 확보되더라도 시장임대료 수준이 사업계획상의 임대료보다 낮아질 가능성도 존재합니다. 이러한 경우 운용 비용 부족 및 배당재원이 감소하여 회사의 배당수익이 하락할 위험이 있으며, 공실에 따른 부동산 매각 지연 및 매각에 따른 손실 위험이 확대될 수 있습니다.

12. 투자부동산에 대한 천재지변(화재, 지진, 홍수) 등 대부분의 위험은 보험을 통하여 보장이 되지만 보험을 통하여 보장이 되지 않는 테러 등에 의해 투자부동산이 일부, 혹은 전부가 손상되었을 경우에는 자산의 가치를 하락시켜 수익과 투자부동산의 운영에 직접적으로 영향을 미치게 되고, 이에 따라 배당이 감소될 수 있습니다. 회사는 부동산자산의 재해위험과 관련하여 재산종합보험(패키지) 가입을 통해 화재, 풍수 등 재해위험에 대비하고 있습니다.

13. 회사는 대상부동산 보유기간 동안 다수의 임차인과의 임대차 계약을 통한 임대료 수입을 주요한 수입원으로 하고 있습니다. 따라서 임차인이 영업성과 및 재무상태에 따라 임대료를 제때 지급하지 못하거나 지급불능 상태에 빠지게 되면 회사의 배당수익이 하락할 위험이 있습니다. 회사의 임차인은 파산법의

보호를 구할 수 있으며, 이에 따라 임대료의 지급이 지체 또는 거절되거나 임대차 계약이 종료될 수 있으며, 이에 따라 명시된 예상배당률을 달성하지 못할 위험이 있습니다. 당사는 증권신고서 제출일 기준 약 8,284백만원의 임대차 보증금을 수취하여 임차인의 신용위험에 대비하고 있습니다.

14. 회사가 제시하는 배당정책은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 회사의 투자대상 부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅 비용, 미래 임대료 및 상업용 부동산 시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련 법상의 법적 요인과 관련된 비용 및 보증되지 않는 손실과 관련하여 변동될 수 있습니다. 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 회사의 정책대로 배당을 지급 못할 수도 있으니 이 점 유의하시기 바랍니다.

15. 회사가 영위하고 있는 부동산 시장은 국내 경기 변동 등에 민감하게 작용합니다. 코로나19 사태 등과 같은 불가항력적 이벤트 발생 및 전반적인 국내 경기의 침체는 회사가 의존하는 임대수익 위주의 수익구조에 불리하게 작용할 수 있습니다. 이는 임차인 모집의 어려움 및 임대료 연체, 미납 등으로 당사의 수익에 악영향을 줄 수 있습니다. 회사의 존속기한은 영속형으로 설정되어 있으나, 사업계획상 부동산 매입시점으로 부터 약 36개월 후 보유 부동산을 매각하고 청산할 예정입니다.

청산시점에 부동산을 매각할 경우 기대하는 매각차익 실현을 보장할 수 없으며, 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 특히, 매입가격과 부동산 매입시 발생하는 각종 세금, 수수료 등 취득부대비용 등을 합한 매각시점의 장부가액보다 높게 매각되어야만 매각에 따른 손실이 발생되지 않습니다. 아울러, 투자대상 물건이 계획대로 운영되지 못하는 경우 투자자 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액 손실의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

16. 회사는 한시적 명목회사로서(정관상 영속) 존속기간 동안 효율적 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다. 당사는 대상 자산 매각 시 시장매각을 원칙으로 하여 사업계획상 운영기간 만기 이전에 매

각자문사 등을 통해 다양한 매수주체를 상대로 매각 진행 예정입니다. 다만, 처분시점에 대상자산의 현격한 시장가격의 변동으로 적절한 매수처를 확보하지 못할 경우 적기 매각이 어려울 수 있으며, 부동산 시장상황이 여의치 않을 경우 처분시점을 늦춰 사업계획상 운용기간을 연장할 수 있어 당사 투자자의 유동성 확보가 어려울 수 있습니다. 당사의 투자자는 투자대상 부동산 매각 방법 이외에도 당사 주식의 매각을 통해 유동성 확보가 가능하나, 주식에 대한 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.

당사 투자자의 유동성 확보 방안으로는 상기 기재한 내용과 같이 투자대상 부동산의 매각 및 당사 주식의 매각을 비롯하여 신규자금 조달을 통한 유상감자 등이 있으며, 그 외에 유동성 리스크에 대응하기 위한 비상조치계획 등이 별도로 마련되어 있지 않습니다. 또한, 금번 공모 대상인 부동산투자회사의 종류주식만으로 상장 요건을 충족시킬 수 없으므로, 상장된 부동산투자회사의 주식 대비 유동성 확보가 더욱 어려울 수 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.

17. 회사가 편입한 동 부동산의 매입가격 산정은 감정평가액을 기초로 하였으며, 본 건 투자수익률 분석은 회계법인을 통한 신뢰성 있는 재무실사를 진행하였습니다. 그럼에도 불구하고, 감정평가사의 부동산 평가에는 일반적으로 상대적인 시장 지위, 재무적 강점과 경쟁우위, 물리적인 상태 등 관련 부동산과 특정요소에 대한 주관적인 평가가 포함될 수 있으며, 부동산의 시장가치와 다를 수 있습니다. 또한, 재무실사의 경우에도 손익추정 및 현금흐름의 추정에 대한 제반 가정은 장래 예측에 대한 정확성을 판단하거나 실현가능성을 보증하지 아니하며, 향후 경제상황이나 제반 여건의 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달라질 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

18. 향후 부동산투자회사법, 시행령 및 시행규칙의 개정은 회사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당률과 수익률이 변동될 위험이 있습니다. 한편, 부동산 관련 세제의 변동에 의해 회사의 예상 배당률과 수익률이 하락할 위험이 있습니다.

19. 회사는 현금 및 유가증권의 운용규모를 최소화할 계획이지만, 임료수취누적액과

사내유보금이 있는 경우 이를 재원으로 금융기관 예치 및 증권 보유를 할 수 있습니다. 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.

20. 회사가 위탁 및 사무관리와 관련하여 지급하는 수수료는 아래와 같습니다.

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

선취, 후취 판매수수료, 환매수수료, 전환수수료 등 해당사항 없습니다.

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

해당사항 없습니다.

다. 자산관리회사의 위탁보수

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

구분	보수	지급시기
매입보수	2,500백만원	소유권이전등기를 경료한 날로부터 7영업일 이내에 지급
운용보수	1년차(사업연도 1~2기) : 부동산 매입금액의 연 0.18% 2년차~청산종결등기일 : 부동산 매입금액의 연 0.17%	매 결산기에 대한 주주총회일로부터 7영업일 이내에 지급
매각기본보수	부동산 매각금액의 0.5%	매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회 승인을 득한 날로부터 7영업일 이내에 지급
매각성과보수	부동산매각차익에서 매각기본보수를 차감 후 남은 초과분의 13.0%	매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회 승인을 득한 날로부터 7영업일 이내에 지급
특별보수	부동산 평가금액 기준 매각기본보수 및 매각성과보수 준용 - 주6)	당해 거래의 종결일로부터 7일 이내에 지급

주1) 자산관리회사의 위탁보수 모두 부가가치세는 별도입니다.

주2) 매입보수는 부동산 매입금액의 0.98% 또는 2,500백만원 중 큰 금액이며, 부동산 매입금액은 부동산 매매계약서 상의 매매대금을 의미하며, 부가세는 제외합니다.

주3) 부동산 매각금액이란 부동산 매매계약서 상의 매매대금을 의미하며, 부가가치세는 제외합니다.

주4) 부동산매각차익은 부동산 매각 금액에서 Equity IRR 수익률이 6.5%가 되는 매각가액을 차감한 금액입니다.



주5) 매각기본보수 및 매각성과보수는 매각과 관련하여 부담한 매각 관련 부대비용(각종 실사비용, 중개 수수료 등)을 포함하지 않습니다.

주6) 특별보수는 부동산 매각거래에 준하여 기존 주주들이 투자금을 회수하기 위하여 다양한 방식으로 거래를 진행하는 경우, 부동산 매각거래 이외의 거래(이익배당 제외)를 통해 주주 전부 또는 일부 변경 및 기존 주주들의 전부 또는 일부가 자신의 투자금 또는 일부를 회수하게 되는 경우, 당해 거래의 종결을 조건으로 지급하는 보수입니다. 당해 거래를 위한 부동산 평가금액을 매각금액으로 간주하여 매각기본보수 및 매각성과보수의 내용을 준용하여 특별보수를 산정합니다.

#### 라. 판매회사의 위탁보수

매출주주가 (주)아이엠증권에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구분	판매회사	지급금액	지급시기
매출주선수수료	(주)아이엠증권	매출금액의 0.20%	공모 납입일로부터 3영업일 이내

#### 마. 자산보관회사의 위탁보수

1) 회사가 (주)코람코자산신탁에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

구분	자산보관회사	지급금액	지급시기
자산보관위탁보수 (부동산)	(주)코람코자산신탁	30백만원(부가세별도)	부동산담보신탁 계약 후 부동산소유권 이전시 일시 지급

2) 회사가 한국투자증권(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

구분	자산보관회사	지급금액	지급시기
자산보관위탁보수 (현금 등)	한국투자증권(주)	연 10백만원(부가세별도)	결산일에 대한 주주총회일로부터 7영업일 이내에 지급

#### 바. 사무관리회사의 위탁보수

회사가 (주)케이비펀드파트너스에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

구분	일반사무관리회사	지급금액	지급시기
일반사무수탁보수	(주)케이비펀드파트너스	연 28백만원(부가세별도)	결산일에 대한 주주총회일로부터 7영업일 이내에 지급

사. 기타 비용으로 부동산 매입을 위한 비용, 회사 설립 비용 및 당사의 임원에 대한 인건비와 운영 경비 등을 지급합니다.

21. 회사의 차입금은 선순위 담보대출 160,000백만원, 중순위 담보대출 30,000백만원으로 구성되어 있습니다. 이러한 담보대출은 부동산 담보물건의 고유가치 및 정부의 부동산 정책에 따라 영향을 받을 가능성이 높습니다. 또한, 대출만기시점에 담보대출을 연장 또는 리파이낸싱 하는 경우 대출금리가 높아질 수 있고, 투자수익률이 하락할 수 있으며, 금리 상승으로 인한 수익성 저하는 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다. 이밖에 대규모 공실의 발생 등으로 인해 임대수익이 사업계획 대비 현저히 미달할 경우 부채효과가 발생하여 부채가 전혀 없었을 경우보다 손실이 확대될 수 있으며, 거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 금융비용 증가를 야기시켜 회사의 자금흐름에 악영향을 줄 수 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.

22. 회사는 최초 차입시점 자본금(94,000백만원)대비 차입규모(205,884백만원=임대차 보증금 8,284백만원 + 부동산담보대출 190,000백만원 + VAT단기차입금 7,600백만원)가 약 2.19배로 2배를 초과하여 부동산투자회사법 제29조 제2항에 따라 2024년 10월 18일 주주총회 특별결의를 통해 승인 절차를 완료하였습니다.

23. 본 증권신고서상의 공모일정은 확정된 것이 아니며, 관계기관의 조정 요청 또는 증권신고서 심사 과정에서 변경될 수 있습니다.

## 요 약 정 보

간이투자설명서\_에이치엘제3호

# 제1부 모집 또는 매출에 관한 사항

## 1. 집합투자기구의 명칭

(주)에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사 [펀드코드 : K5MR60EG6543]

## 2. 집합투자기구의 종류 및 형태

가. 형태별 종류	투자회사	주1), 주2)
나. 운용자산별 종류	부동산	주3)
다. 개방형·폐쇄형 구분	폐쇄형	
라. 추가형·단위형 구분	단위형	
마. 특수형태 표시	-	
	-	
	-	
바. 고난도금융투자상품 해당여부	X	주3)

주1) 본 집합투자기구인 (주)에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 설립된 회사입니다(부동산투자회사법에 근거). 따라서 부동산투자회사법 제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례) 제1항에 따라 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제194조부터 제206조까지 "회사 형태의 집합투자기구"와 관련된 규정을 적용받지 않습니다.

### 주2) 부동산투자회사의 종류

부동산투자회사는 자산을 부동산에 투자하여 운영하는 것을 주된 목적으로 하여 부동산투자회사법에 따라 설립된 회사로서, 다수의 투자자로부터 자본을 유치하여 총 자산의 70% 이상을 부동산에 투자·운용하여 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 상법상의 주식회사입니다.

회사는 부동산투자회사법상 부동산투자회사의 종류 중 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 위탁관리부동산투자회사에 해당합니다.

<부동산투자회사의 종류>

구분	형태	투자대상	내용
위탁관리부동산투자회사	명목회사	일반부동산	자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
기업구조조정부동산투자회사	명목회사	기업구조조정용 부동산	기업구조조정용 부동산을 투자대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
자기관리부동산투자회사	실체회사	일반부동산	자산운용전문인력 등을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사

<부동산투자회사의 종류별 비교>

종류	위탁관리부동산투자회사	기업구조조정부동산투자회사	자기관리부동산투자회사
투자대상	일반부동산	기업구조조정부동산	일반부동산
영업개시	공모형 : 국토교통부 영업인가 사모형 : 국토교통부 영업인가 또는 등록(주주구성, 부동산개발사업에 대한 투자비율 등 요건을 갖출 경우)	국토교통부 등록 (금융위 사전협의)	국토교통부 영업인가
설립주체	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)
감독	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회
회사형	명목회사 (상근 없음)	명목회사 (상근 없음)	실체회사 (상근 임직원)
최저 자본금	50억원	50억원	70억원
주식분산	1인당 50% 이내	제한없음	1인당 50% 이내
주식공모	주식총수의 30% 이상	의무사항 아님 (사모 가능)	주식총수의 30% 이상
상장	요건충족시 즉시	의무사항 아님	요건충족시 즉시
현물출자	최저자본금 확보 이후 제한 없이 가능	최저자본금 확보 이후 제한 없이 가능	최저자본금 확보 이후 제한 없이 가능
자산구성* (매분기말)	부동산 : 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산관련 증권 및 현금 : 총자산의 80% 이상	기업구조조정부동산 : 총자산의 70% 이상	부동산 : 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금 : 총자산의 80% 이상
자산운용 전문인력	자산관리회사(5인)에 위탁운용	자산관리회사(5인)에 위탁운용	5인 (리츠 상근 고용)
배당	90% 이상 의무배당 (초과배당 가능)	90% 이상 의무배당 (초과배당가능)	90% 이상 의무배당 (2021년까지 50% 가능)
개발사업	주주총회 투자비율 결의	주주총회 투자비율 결의	주주총회 투자비율 결의
처분제한	주택 1년, 비주택 1년	제한없음	주택 1년, 비주택 1년
자금차입	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)
회사존속	선택적	(일반적으로)한시적	영속

\* 자산의 구성 비율을 계산할 때 1. 설립할 때 납입된 주금(株金) 2. 신주발행으로 조성한 자금 3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금 중 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금 준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에

는 부동산으로 봅니다.

<부동산투자회사의 종류별 비교>

(2024년 10월 31일 기준)

CR리츠	위탁관리리츠	자기관리리츠	계	상장리츠
15	367	4	386	(24)

※ 출처 : 국토교통부

주3) 당사는 부동산투자회사법 및 회사 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련 증권에의 투자, 금융기관에의 예치 등 방법으로 운용하게 됩니다. 따라서 매출 예정인 기명식 종류주는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제2조 제7호에 의한 고난도금융투자상품에 해당하지 않습니다. 또한, 당사는 부동산투자회사법 제2조 제1항 나목에서 규정하는 위탁관리부동산투자회사로 동 법 제22조의2에 따라 자산의 투자·운용 업무는 자산관리회사에 위탁하고 있습니다.

당사의 자세한 투자대상은 제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 8. 집합투자기구의 투자대상 및 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조를 참조하시기 바랍니다.

[부동산투자회사법]

제21조(자산의 투자·운용방법)

① 부동산투자회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하여야 한다.

1. 부동산
2. 부동산개발사업
3. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권
5. 증권, 채권
6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다)

② 부동산투자회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.

1. 취득, 개발, 개량 및 처분
2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차
3. 제2조제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 대통령령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 대통령령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치

제24조(부동산의 처분에 대한 제한 등)

① 부동산투자회사는 부동산을 취득한 후 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 이내에는 부동산을 처분하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우
  2. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우
- ② 부동산투자회사는 건축물이나 그 밖의 공작물이 없는 토지(제2조 제4호 나목에 따라 조성된 토지는 제외한다. 이하 이 항에서 같다)는 해당 토지에 부동산개발사업을 시행한 후가 아니면 그 토지를 처분하여서는 아니 된다. 다만, 부동산투자회사의 합병, 해산 등 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 부동산투자회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우 자기관리 부동산투자회사 또는 자산관리회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서(實查報告書)를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

제25조(자산의 구성)

① 부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 한다.

② 제1항에 따라 자산의 구성 비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 본다.

1. 설립할 때 납입된 주금(株金)
2. 신주발행으로 조성한 자금
3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금

③ 제1항에 따른 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 대통령령으로 정한다.

제26조(부동산개발사업에 대한 투자)

① 제12조 제1항 제4호의2에 따른 총자산은 부동산개발사업에 대한 투자비율을 결의한 주주총회 개최일 전날을 기준으로 하여 직전 분기 말 현재의 대차대조표상의 자산총액을 말한다.

② 제12조 제1항 제4호의2에 따라 부동산개발사업에 대한 투자비율을 산정할 때 건축물을 신축하거나 재축하는 부동산개발사업의 경우에는 부동산투자회사가 소유한 토지의 가액은 총자산에는 포함하여 계산하되, 부동산개발사업의 투자액에서는 제외한다.

③ 부동산투자회사가 부동산개발사업에 투자하려면 개발 대상 토지, 개발 방법, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항이 포함된 사업계획서를 작성하여 부동산투자자문회사의 평가를 거쳐야 하며, 부동산투자자문회사가 작성한 평가서를 부동산개발사업에 투자하기 1개월 전에 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

제27조(증권에 대한 투자)

① 부동산투자회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 특정 부동산을 개발하기 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
  2. 다른 회사와 합병하는 경우
  3. 다른 회사의 영업 전부를 양수하는 경우
  4. 부동산투자회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
  - 4의2. 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
  - 4의3. 제22조의5에 따라 자기관리 부동산투자회사가 자산관리회사를 설립하고 해당 자산관리회사의 발행주식 전부를 취득하는 경우
  5. 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해칠 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
- ② 부동산투자회사는 제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 제1항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.
- ③ 부동산투자회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 대통령령으로 정하는 증권은 제외한다)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 제1항제4호의2 및 제4호의3에 따른 주식의 경우에는 부동산투자회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득하여서는 아니 된다.
- ④ 부동산투자회사는 보유하고 있는 증권이 제3항에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 같은 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

#### 제28조(배당)

- ① 부동산투자회사는 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도[자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함한다)은 고려하지 아니한다. 이하 이 조 및 제52조에서 같다]의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 제1항에도 불구하고 자기관리 부동산투자회사의 경우 2021년 12월 31일까지 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상을 주주에게 배당하여야 하며 「상법」 제458조에 따른 이익준비금을 적립할 수 있다. 이 경우 「상법」 제462조제2항 단서에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 이익배당을 정한다.
1. 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상 100분의 90 미만으로 이익배당을 정하는 경우: 「상법」 제434조에 따른 주주총회의 특별결의
  2. 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상으로 이익배당을 정하는 경우: 「상법」 제462조제2항 본문에 따른 주주총회의 결의
- ③ 위탁관리 부동산투자회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조제1항에도 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있다. 이 경우 초과배당금의 기준은 해당 연도 감가상각비의 범위에서 대통령령으로 정한다.
- ④ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 총자산에서 대통령령으로 정하는 비율 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이



사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

⑤ 제4항에 따라 결정된 배당은 주주총회의 결의를 거쳐 실시한다. 다만, 정관으로 이사회 결의로 배당을 할 수 있다고 규정하는 경우에는 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.

#### 제29조(차입 및 사채 발행)

① 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 자산을 투자·운용하기 위하여 또는 기존 차입금 및 발행사채를 상환하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.

② 제1항에 따른 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2배를 초과할 수 없다. 다만, 「상법」 제434조의 결의 방법에 따른 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 그 합계가 자기자본의 10배를 넘지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있다.

#### [자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령]

제2조(용어의 정의) 이 영에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “ 해외 증권시장 ” 이란 증권시장과 유사한 시장으로서 해외에 있는 시장을 말한다.  
2. “ 청약의 권유 ”란 권유받는 자에게 증권을 취득하도록 하기 위하여 신문·방송·잡지 등을 통한 광고, 안내문·홍보전단 등 인쇄물의 배포, 투자설명회의 개최, 전자통신 등의 방법(법 제249조의5에 따른 투자광고의 방법을 포함한다)으로 증권 취득청약의 권유 또는 증권 매도청약이나 매수청약의 권유 등 증권을 발행 또는 매도한다는 사실을 알리거나 취득의 절차를 안내하는 활동을 말한다. 다만, 인수인의 명칭과 증권의 발행금액을 포함하지 아니하는 등 금융위원회가 정하여 고시하는 기준에 따라 다음 각 목의 사항 중 전부나 일부에 대하여 광고 등의 방법으로 단순히 그 사실을 알리거나 안내하는 경우는 제외한다.

가. 발행인의 명칭

나. 발행 또는 매도하려는 증권의 종류와 발행 또는 매도 예정금액

다. 증권의 발행이나 매도의 일반적인 조건

라. 증권의 발행이나 매출의 예상 일정

마. 그 밖에 투자자 보호를 해칠 염려가 없는 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항

3. “ 외화자산 ” 이란 외국에서 발행 또는 창설되거나 유통되는 자산 및 이와 비슷한 자산을 말한다.

4. “ 특수관계인 ” 이란 「금융회사의 지배구조에 관한 법률 시행령」 제3조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

5. “ 주요주주 ”란 「금융회사의 지배구조에 관한 법률」 제2조제6호나목에 해당하는 자를 말한다.

6. “ 전자적 투자조언장치 ”란 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 자동화된 전산정보처리장치를 말한다.

가. 활용하는 업무의 종류에 따라 다음의 요건을 갖추는 것

1) 집합투자재산을 운용하는 경우: 집합투자기구의 투자목적·투자방침과 투자전략에 맞게 운용할 것

2) 투자자문업 또는 투자일임업을 수행하는 경우: 투자자의 투자목적·재산상황·투자경

험 등을 고려하여 투자자의 투자성향을 분석할 것

나. 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 침해사고(이하 “침해사고”라 한다) 및 재해 등을 예방하기 위한 체계 및 침해사고 또는 재해가 발생했을 때 피해 확산·재발 방지와 신속한 복구를 위한 체계를 갖출 것

다. 그 밖에 투자자 보호와 건전한 거래질서 유지를 위해 금융위원회가 정하여 고시하는 요건을 갖출 것

7. “고난도금융투자상품”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 금융투자상품 중 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 산정한 최대 원금손실 가능금액이 원금의 100분의 20을 초과하는 것을 말한다. 다만, 거래소시장, 해외 증권시장, 해외 파생상품시장(법 제5조제2항제2호에 따른 해외 파생상품시장을 말한다. 이하 같다)에 상장되어 거래(투자자가 해당 시장에서 직접 매매하는 경우로 한정한다)되는 상품 또는 전문투자자[법 제9조제5항제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 자, 이 영 제10조제3항제1호부터 제6호까지, 제6호의2, 제7호부터 제14호까지의 어느 하나에 해당하는 자(이에 준하는 외국인을 포함한다) 또는 같은 항 제18호가목부터 다목까지의 어느 하나에 해당하는 자로 한정한다]만을 대상으로 하는 상품은 제외한다.

가. 파생결합증권(제7조제2항제1호에 따른 파생결합증권은 제외한다)

나. 파생상품

다. 집합투자증권 중에서 운용자산의 가격결정의 방식, 손익의 구조 및 그에 따른 위험을 투자자가 이해하기 어렵다고 인정되는 것으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 집합투자증권

라. 그 밖에 기초자산의 특성, 가격결정의 방식, 손익의 구조 및 그에 따른 위험을 투자자가 이해하기 어렵다고 인정되는 것으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 금융투자상품

8. “고난도투자일임계약”이란 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 산정한 최대 원금손실 가능금액이 원금의 100분의 20을 초과하는 투자일임계약 중 그 운용방법 및 그에 따른 위험을 투자자가 이해하기 어렵다고 인정되는 것으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 기준에 해당하는 투자일임계약을 말한다.

9. “고난도금전신탁계약”이란 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 산정한 최대 원금손실 가능금액이 원금의 100분의 20을 초과하는 금전신탁계약 중 그 운용방법 및 그에 따른 위험을 투자자가 이해하기 어렵다고 인정되는 것으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 기준에 해당하는 금전신탁계약을 말한다.

### 3. 모집 예정금액

매출인에 관한 사항					
보유자	회사와의 관계	매출전 보유증권 수	매출증권 수		
아이비케이투자증권(주)	주주	375,000	375,000		
하나증권(주)	주주	375,000	375,000		
증권의 종류	수량	액면가액	주당매출가액	매출총액	매출방법

기명식 제1종 종류주식	750,000주	5,000원	40,000원	30,000,000,000원	일반공모
합계	750,000주			30,000,000,000원	

주1) 이사회 결의일 : 2024년 11월 11일

주2) 당사는 발기설립 당시 자본금 300,000,000원, 2024년 10월 24일 사모 유상증자를 통하여 94,000,000,000원을 조달 완료하였습니다.

주3) 당사는 발기설립시 발행가 5,000원(액면가 5,000원)으로 보통주 60,000주(설립 자본금 300,000,000원)을 발행하였으나, 동 금액은 2024년 11월 19일 감자 완료되었습니다.

주4) 당사는 사모 증자시 보통주 281,250주(18,000,000,000원), 제1종 종류주 1,900,000주(76,000,000,000원)을 발행으며, 아이비케이투자증권(주) 및 하나증권(주)가 보유하고 있는 제1종 종류주 750,000주(30,000,000,000원)을 금번 일반공모를 통하여 구주매출을 진행할 예정입니다. 단, 구주매출되는 대상주식의 수와 금액은 본건 일반공모의 청약결과에 따라 달라질 수 있습니다.

주5) 본건 일반공모의 청약결과 총 청약주식수가 총 매출주식수에 미달한 경우 최종 잔여주식은 미매출 처리할 계획입니다.

(단위 : 원, 주)

주주현황	종류	발기 설립		사모 증자		발기인 지분 감자		공모 매출(본건, 예정)	
		주수	발행총액	주수	발행총액	주수	발행총액	주수	발행총액
박영희	보통주	30,000	150,000,000	-	-	(30,000)	(150,000,000)	-	-
파인밸리즈(유)		30,000	150,000,000	-	-	(30,000)	(150,000,000)	-	-
(주)에스텍시스템		-	-	125,000	8,000,000,000	-	-	-	-
(주)국보디자인		-	-	46,875	3,000,000,000	-	-	-	-
에이치엘홀딩스(주)		-	-	78,125	5,000,000,000	-	-	-	-
에이치엘리츠운용(주)		-	-	31,250	2,000,000,000	-	-	-	-
<b>하나증권(주)</b>	제1종 종류주	-	-	<b>375,000</b>	<b>15,000,000,000</b>	-	-	<b>(375,000)</b>	<b>(15,000,000,000)</b>
<b>아이비케이투자증권(주)</b>		-	-	<b>375,000</b>	<b>15,000,000,000</b>	-	-	<b>(375,000)</b>	<b>(15,000,000,000)</b>
프라임베스트원(주)		-	-	435,000	17,400,000,000	-	-	-	-
센터플레이스제1차(주)		-	-	65,000	2,600,000,000	-	-	-	-
케이비증권(주)(상성SFA국내담보대출일반사모부동산 투자신탁제3호의 신탁업자)		-	-	432,500	17,300,000,000	-	-	-	-
(주)국보디자인		-	-	100,000	4,000,000,000	-	-	-	-
에이치엘리츠운용(주)		-	-	117,500	4,700,000,000	-	-	-	-
<b>공모(본건, 예정)</b>		-	-	-	-	-	-	<b>750,000</b>	<b>30,000,000,000</b>
합계		60,000	300,000,000	2,181,250	94,000,000,000	(60,000)	(300,000,000)	-	-

※ 발기설립일은 2024년 07월 04일 입니다.

※ 발기설립시 주식 액면금액 및 발행가액은 주당 5,000원으로 동일하며, 회사는 2024년 10월 15일 주주총회 특별결의를 거쳐 발기인이 보유한 보통주 60,000주에 대한 유상증자를 결정하였습니다.

※ 사모 증자일은 2024년 10월 24일 입니다. 사모 증자시 발행가액 64,000원(액면가 5,000원)으로 보통주 281,250주, 발행가액 40,000원(액면가 5,000원)으로 제1종 종류주 1,900,000주를 발행하였습니다.

※ 금번 일반공모를 통하여 구주매출을 진행할 예정이며, 구주매출 대상 주식은 아이비케이투자증권(주) 및 하나증권(주)가 인수하여 보유하고 있는 제1종 종류주 750,000주, 주당 매출가액은 40,000원이며, 2024년 11월 11일 이사회결의 완료되었습니다.

※ 사모증자시 에이치엘리츠운용(주)는 고유자금을 통해 출자 하였습니다.

※ 상기 제1종 종류주 구주매출(예정) 주수 및 금액은 본건 일반공모 금액을 통하여 매출총액 전부 매출되는 것을 가정하였습니다.

주6) 사모증자, 받기인 지분 감자, 본건 구주매출(예정)에 따른 예상 주주현황 및 지분율은 아래와 같습니다.

(단위 : 주)

주주현황(비고)	주식의 종류	주수	최종 지분율
프라이머스트원(주)	제1종 종류주	435,000	19.94%
센터플레이스제1차(주)		65,000	2.98%
케이비증권(주)(삼성SRA국내담보대출일반사모부동산 투자신탁제3호의 신탁업자)		432,500	19.83%
(주)국보디자인	제1종 종류주	100,000	6.73%
	보통주	46,875	
에이치엘리츠운용(주)	제1종 종류주	117,500	6.82%
	보통주	31,250	
(주)에스텍시스템	보통주	125,000	5.73%
에이치엘홀딩스(주)		78,125	3.58%
공모(본건, 예정)	제1종 종류주	750,000	34.38%
합계		2,181,250	100.00%

주1) 상기 지분율은 본건 일반공모를 통하여 구주매출 대상 주식의 전부 매출되는 것을 가정하였습니다.

주2) 지분율 계산시 소수점 아래 두자리 단위로 표시함에 있어 반올림 차이는 합계에서 조정하지 않았습니다.

주7) 금번 일반공모를 통해 매출 예정인 주식은 기명식 제1종 종류주입니다. 보통주와 제1종 종류주의 의결권, 배당, 잔여재산분배 등을 포함한 권리 내용은 아래와 같습니다.

구분	제1종 종류주 (구주매출 대상 주식)	보통주
발행주식수(예정)	1,900,000주	281,250주
의결권	있음	
성격	비참가적·누적적	잔여배당
매각차익분배율 - 주)	50%	50%
이익배당에 관한 사항	① 회사는 매 결산기에 다음 각 호와 같은 순서로 배당한다. 본 항 및 정관의 다른 조항에서 "누적배당률"이라 함은 제1종 종류주식에 대하여는 발행가액의 연 8%를 말하고, 보통주식에 대하여는 발행가액의 연 4%를 말한다. 또한, 각 결산기의 누적배당률은 해당 결산기의 초일부터 말일까지의 기간을 일할 계산하여 적용하되, (i) 회사가 대상부동산을 매입하는 결산기의 경우에는 대상부동산의 소유권취득일로부터 계산하고, (ii) 대상부동산의 매	

	<p>각일(잔금을 수령한 날을 말하며, 이하 같다)이 속한 결산기에는 대상부동산의 매각일 전 일까지의 기간을 계산한다. 또한, 회사가 대상부동산을 매각한 경우, 대상부동산의 매각 일부터는 제1종 종류주식 및 보통주식에 대하여는 누적배당률에 따른 이익배당은 하지 아니한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 직전 결산기까지 제1종 종류주식에 대한 이익배당이 누적배당률에 따라 계산한 금액에 미치지 못하는 경우, 누적된 미배당된 금액을 제1종 종류주식에 배당한다.</li> <li>2. 제1종 종류주식에 대하여 해당 결산기의 보유기간에 대하여 누적배당률로 일할 계산한 금액을 제1종 종류주식에 배당한다.</li> <li>3. 직전 결산기까지 보통주식에 대한 이익배당이 누적배당률에 따라 계산한 금액에 미치지 못하는 경우, 누적된 미배당된 금액을 보통주식에 배당한다.</li> <li>4. 보통주식에 대하여 해당 결산기의 보유기간에 대하여 누적배당률로 일할 계산한 금액을 보통주식에 배당한다.</li> <li>5. 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당한다.</li> </ol> <p>② 제①항에도 불구하고, 회사는 대상부동산의 매각일이 속한 결산기에는 다음 각 호의 순서대로 이익을 배당한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제①항 제1호 내지 제4호에 따라 배당한다.</li> <li>2. 제1종 종류주식 발행가액 상당액을 제1종 종류주식에 배당한다.</li> <li>3. 보통주식 발행가액 상당액을 보통주식에 배당한다.</li> <li>4. 보통주식을 기준으로 주주배당수익률 Equity IRR이 25%에 도달하는 금액까지는 제1종 종류주식에 50% 보통주식에 50%씩 배당한다. 이 경우, 주주배당수익률 Equity IRR은 주금 납입 익일로부터 해당 결산기의 말일까지 주주에게 지급하는 모든 배당액을 포함한 내부수익율을 의미한다.</li> <li>5. 제4호까지 배당하고 남은 금액이 있는 경우, 보통주식과 종류주식에 대하여 각 발행가액을 기준으로 안분하여 배당한다.</li> </ol>
<p>잔여재산분배에 관한 사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 회사의 청산시에는 다음 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 해산일이 속한 결산기의 초일부터 해산일 전일까지의 기간에 대하여 제2항 제1호 내지 제4호를 준용하여 계산한 금액을 분배한다.</li> <li>2. 제1종 종류주식 발행가액 상당액에서 제3항 제2호에 따라 배당된 금액을 공제한 차액을 제1종 종류주식에 분배한다.</li> <li>3. 보통주식 발행가액 상당액에서 제3항 제3호에 따라 배당된 금액을 공제한 차액을 보통주식에 분배한다.</li> <li>4. 보통주식을 기준으로 주주배당수익률 Equity IRR이 25%에 도달하는 금액까지는 제1종 종류주식에 50% 보통주식에 50%씩 분배한다. 이 경우, 주주배당수익률 Equity IRR은 주금 납입 익일로부터 잔여재산분배일까지 주주에게 지급하는 모든 배당액 및 잔여재산을 포함한 내부수익율을 의미한다.</li> <li>5. 제4호까지 분배하고 남은 재산은 제1종 종류주식 및 보통주식의 그 발행가액에 비례하여 분배한다.</li> </ol> </li> </ol>

주) 보통주식을 기준으로 Equity IRR이 25%에 도달할때까지 매각차익은 제1종 종류주식에 50%, 보통주식에 50%에 분배하나 보통주식을 기준으로 Equity IRR이 25%를 초과하는 경우는 제1종 종류주식 및 보통주식의 발행가액에 비례하여 분배합니다

주8) 당사와 매출인은 본건 일반공모의 주당 매출가액을 40,000원으로 결정하였습니다. 주당 매출가액 40,000원은 일반공모(본건, 예정)에 앞서 진행한 사모증자시 발행한 주권과 같은 가격입니다.

당사는 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사의 신규상장심사요건을 충족하는 경우에는 지체 없이 유가증권시장 상장신청을 진행하도록 할 것입니다.

그러나 당사는 상장을 목적으로 하지 않습니다.

한국거래소는 유가증권시장 상장규정에 따라 부동산투자회사 종류주식에 대해 보통주식과의 동시 상장을 허용하고 있으나 금번 공모대상인 부동산투자회사의 종류주식만으로는 상장 요건을 충족시킬 수 없습니다. 따라서, 당사 종류주식 환금성에 상당한 제약이 따를 것으로 판단됩니다. 또한 당사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 그러므로, 투자의사결정 이전에 이점 유의하시기 바랍니다.

향후 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사주권의 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 상장신청에 대한 접수를 거부할 수 있으며, 이 경우 상장이 불가할 수 있습니다. 또한, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사주권의 신규상장 심사요건을 충족하지 못할 경우 당해 회사는 기본적으로 비상장을 유지할 계획이며, 비상장 상태가 지속될 경우 주식 유동성 및 환금성에 상당한 제약이 따르게 됩니다.

#### 가. 매출금액

구분	금액(원)
모집 또는 매출총액 (1)	30,000,000,000
발행제비용 (2)	63,000,000
순수입금 [ (1)-(2) ]	29,937,000,000

#### 나. 매출제비용의 내역

구분	금액(원)	비고
----	-------	----

발행분담금	1,500,000	매출금액의 0.005%
공모 매출주선수수료	60,000,000	매출금액의 0.20% (정액)
기타 제비용 등	1,500,000	투자설명서 인쇄비용 등
합계	63,000,000	

주1) 본 구주매출 일반공모에 필요한 매출제비용은 매출주주들이 부담하며, 매출주주들은 본건 일반공모의 청약결과에 따라 실제 매출되는 금액에 비례하여 상기 공모 비용을 분담합니다.

주2) 상기 매출제비용은 본 건 일반공모 진행시 예상 금액으로서 향후 변경될 수 있습니다.

## 4. 모집의 내용 및 절차

### 가. 매출의 내용

#### (1) 매출방법 : 일반공모

매출대상	주수(%)	주당 매출가액	매출총액	비고
일반공모	750,000 (100%)	40,000원	30,000,000,000원	-
주주배정	-	-	-	-
우리사주배정	-	-	-	-
기타	-	-	-	-
합계	750,000 (100%)	40,000원	30,000,000,000원	-

주1) 금번 일반공모는 위탁판매회사인 (주)아이엠증권의 매출주선방식으로 진행합니다.

주2) 청약결과 총 청약주식수가 총 매출주식수에 미달한 경우 최종 잔여주식은 미매출 처리할 계획입니다.

#### (2) 매출조건

항목	내용
매출주식수	750,000주
주당매출가액	40,000원 [액면가 5,000원]

청 약 단 위	1,000주 이상 ~ 50,000주 이하 : 50주 단위 50,000주 초과 ~ 100,000주 이하 : 100주 단위 100,000주 초과: 500주 단위
청 약 기 일	2024년 12월 09일 ~ 12월 11일(3영업일간)
청 약 증 거 금	청약금액의 100%
납 입 기 일	2024년 12월 12일
배 당 기 산 일	매년 04월 01일, 10월 01일

주1) 당사의 결산기는 매년 04월 01일 개시하여 09월 30일에 종료하고, 10월 01일 개시하여 03월 31일에 종료합니다. 단, 회사의 최초 사업연도는 설립등기일에 개시하여 2025년 03월 31일에 종료합니다.

주2) 금번 일반공모를 통해 당사에 투자하시는 투자자께서는 구주매출 대상주식인 제1종 증류주의 사모 유상증자 납입일인 2024년 10월 24일의 다음 날부터 배정받은 금액만큼 배당을 받을 수 있는 권리가 발생합니다. 당사의 예상 배당과 관련하여 제2부 집합투자기구에 관한 사항 14. 이익분배 및 과세에 관한 사항을 참조하시기 바랍니다.

#### 나. 매출의 절차

##### (1) 매출 일자 및 방법

구 분	일 자	방 법
청약 안내 공고	2024년 11월 29일	신문(머니투데이)
배 정 공 고	2024년 12월 12일	(주)아이엠증권 홈페이지 <a href="http://www.imfnsec.com">http://www.imfnsec.com</a>

주) 청약결과 배정공고 및 초과청약금 환불에 대한 통지는 매출주선회사인 (주)아이엠증권 홈페이지([www.imfnsec.com](http://www.imfnsec.com))에 게시함으로써 개별통지에 갈음합니다.

##### (2) 청약방법

매출주선회사는 다음 각 항의 방법으로 본 주식의 청약을 실시합니다. 본 항에서 정하지 않은 청약의 실시와 관련된 절차, 방법에 대해서는 매출주선회사가 정한 바에 따릅니다.



- 1) 본 주식의 청약일은 2024년 12월 09일~11일(3영업일) 실시합니다.
- 2) 본 주식 청약의 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.
- 3) 청약증거금은 주금납입기일(2024년 12월 12일)에 주식의 납입금으로 대체합니다. 청약증거금이 납입금을 초과하는 경우에는 이를 2024년 12월 12일에 해당 청약사무 취급처에서 환불합니다. 상기 초과금을 청약자에게 지급할 때까지 유지하는 기간에 대한 이자는 청약자에게 지급하지 않습니다.
- 4) 청약취급처 : (주)아이엠증권 본 · 지점
- 5) 청약의 최소단위는 1,000주 이상 공모주식수 750,000주 이내로 하며, 1인당 청약한도를 초과하는 청약분에 대하여는 1인당 청약한도만큼 청약한 것으로 간주합니다.
- 6) 청약자는 금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률의 규정에 의하여 실명확인이 된 계좌를 통하여 청약을 하거나 별도로 실명확인을 하여야 하며, 소정의 청약서 2통에 필요한 사항을 기재한 후 기명날인하여 청약증거금과 함께 청약사무 취급처에 청약합니다.
- 7) 청약단위는 다음과 같습니다.
  1. 1,000주 이상 50,000주 이하는 50주 단위
  2. 50,000주 초과 100,000주 이하는 100주 단위
  3. 100,000주 초과는 500주 단위
- 8) 각 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후에 투자결정을 하여야 합니다. 투자위험에 대하여는 제2부 집합투자기구에 관한 사항 10. 집합투자기구의 위험을 참조하시기 바랍니다.

### (3) 투자설명서 교부에 관한 사항

본 일반공모에 청약하고자하는 투자자(자본시장과금융투자업에관한법률 제9조 제5항에 규정된 전문투자자 및 자본시장과금융투자업에관한법률 시행령 제132조에 따라 투자설명서의 교부가 면제되는자 제외)는 청약전 투자설명서를 교부받아야 합니다.

#### ※ 투자설명서 교부 방법

1. 교부장소 : (주)아이엠증권 본 · 지점
2. 교부방법 : 투자설명서는 상기의 교부장소에서 인쇄된 문서의 방법, 또는 전자문서
3. 교부일시 : 증권신고서 효력발생일 이후 ~ 청약일

4. 기타사항 :

(1) "본 주식" 청약에 참여하고자 하는 투자자는 청약전 반드시 투자설명서를 교부받은 후 교부확인서에 서명하여야 하며, 투자설명서를 교부받지 않고자 할 경우 투자설명서 수령거부의사를 서면으로 표시하여야 합니다.

(2) 투자설명서 교부를 받지 않거나, 수령거부의사를 서면으로 표시하지 않을 경우 청약에 참여할 수 없습니다.

※ 청약 및 투자설명서 관련 안내사항

- 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제124조에 따라 금번 일반공모에 참여하고자 하는 투자자는 청약전에 투자설명서를 교부받아야 합니다.

\* 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제9조 제5항에 따른 전문투자자 및 당사 임원, 우리사주조합원 등은 교부대상에서 제외하며, 또한 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면으로 표시한 경우에는 교부대상에서 제외합니다.

- 본 청약에 참여하고자 하는 투자자께서는 투자설명서의 수령여부를 확인하신 후 청약에 임해주시기 바랍니다.

- 투자설명서 수령 및 청약에 관한 세부사항은 당사 또는 청약취급처에 문의하시기 바랍니다.

\* 본 투자설명서의 교부에 대한 확인 등의 절차를 수행하지 아니하면, 금번 청약에 참여하실 수 없음에 유의하시기 바랍니다.

[자본시장과금융투자업에관한법률]

제9조(그 밖의 용어의 정의)

⑤ 이 법에서 “전문투자자”란 금융투자상품에 관한 전문성 구비 여부, 소유자산규모 등에 비추어 투자에 따른 위험감수능력이 있는 투자자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 다만, 전문투자자 중 대통령령으로 정하는 자가 일반투자자와 같은 대우를 받겠다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우 금융투자업자는 정당한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이에 동의하여야 하며, 금융투자업자가 동의한 경우에는 해당 투자자는 일반투자자로 본다.

1. 국가
2. 한국은행
3. 대통령령으로 정하는 금융기관
4. 주권상장법인. 다만, 금융투자업자와 장외파생상품 거래를 하는 경우에는 전문투자자

와 같은 대우를 받겠다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우에 한한다.

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

제124조(정당한 투자설명서의 사용)

① 누구든지 증권신고의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는 자(전문투자자, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자를 제외한다)에게 제123조에 적합한 투자설명서(집합투자증권의 경우 투자자가 제123조에 따른 투자설명서의 교부를 별도로 요청하지 아니하는 경우에는 제2항제3호에 따른 간이투자설명서를 말한다. 이하 이 항 및 제132조에서 같다)를 미리 교부하지 아니하면 그 증권을 취득하게 하거나 매도하여서는 아니 된다. 이 경우 투자설명서가 제436조에 따른 전자문서의 방법에 따르는 때에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 이를 교부한 것으로 본다.

1. 전자문서에 의하여 투자설명서를 받는 것을 전자문서를 받을 자(이하 "전자문서수신자"라 한다)가 동의할 것
2. 전자문서수신자가 전자문서를 받을 전자전달매체의 종류와 장소를 지정할 것
3. 전자문서수신자가 그 전자문서를 받은 사실이 확인될 것
4. 전자문서의 내용이 서면에 의한 투자설명서의 내용과 동일할 것

[자본시장과금융투자업에관한법률시행령]

제11조(증권의 모집·매출)

① 법 제9조제7항 및 제9항에 따라 50인을 산출하는 경우에는 청약의 권유를 하는 날 이전 6개월 이내에 해당 증권과 같은 종류의 증권에 대하여 모집이나 매출에 의하지 아니하고 청약의 권유를 받은 자를 합산한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 합산 대상자에서 제외한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 전문가

가. 전문투자자

다. 「공인회계사법」에 따른 회계법인

라. 신용평가회사(법 제335조의3에 따라 신용평가업인가를 받은 자를 말한다. 이하 같다)

마. 발행인에게 회계, 자문 등의 용역을 제공하고 있는 공인회계사·감정인·변호사·변리사·세무사 등 공인된 자격증을 가지고 있는 자

바. 그 밖에 발행인의 재무상황이나 사업내용 등을 잘 알 수 있는 전문가로서 금융위원회가 정하여 고시하는 자

제132조(투자설명서의 교부가 면제되는 자)

법 제124조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 제11조제1항제1호다목부터 바목까지 및 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자

1의2. 제11조제2항제2호 및 제3호에 해당하는 자

2. 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면, 전화·전신·팩스, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 표시한 자

3. 이미 취득한 것과 같은 집합투자증권을 계속하여 추가로 취득하려는 자. 다만, 해당 집

합투자증권의 투자설명서의 내용이 직전에 교부한 투자설명서의 내용과 같은 경우만 해당한다.

#### (4) 청약취급처

매출주선회사인 (주)아이엠증권의 본·지점 방문을 통한 청약만 가능하며, 매출주선 회사의 홈페이지와 HTS, 그리고 유선을 통한 청약은 불가능합니다.

#### (5) 청약결과 배정방법

매출주선회사는 본 주식의 매출과정에서 다음 각 항과 같이 본 주식을 배정합니다.

- 1) 총 공모주식수 750,000주 전체를 일반청약자와 전문투자자 구분없이 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 처리합니다.
- 4) 상기 내용 이외의 것은 관련 법령 및 금융위원회를 비롯한 유관기관의 규정에 어긋나지 않는 범위 내에서 합리적인 방법에 의합니다.

(6) 매출대금 납입장소 : 구주매출대금은 2024년 12월 12일에 매출인이 별도로 지정한 계좌로 납입합니다.

#### (7) 배정주식의 입고에 관한 사항

청약자에게 배정된 주식은 계좌대체 방식으로 2024년 12월 12일에 청약사무취급처의 청약자 계좌에 자동 입고됩니다.

## 5. 인수에 관한 사항

(주)아이엠증권은 금번 (주)에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사의 구주매출 일반 공모의 매출주선회사이며, 인수인이 아닌 투자중개인으로서 타인의 계산으로 증권의 매출에 대한 청약의 권유, 청약, 청약의 승낙 업무를 수행합니다. 따라서, 총 청약주식수가 총 매출주식수에 미달한 경우 청약물량 전부를 배정한 후 최종 잔여주식은 미매출 처리합니다.

## 6. 상장 및 매매에 관한 사항

당사는 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사주권의 신규상장심사요건을 충족하는 경우에는 지체없이 유가증권시장 상장신청을 진행하도록 할 것입니다.

그러나 당사는 상장을 목적으로 하지 않습니다.

한국거래소는 유가증권시장 상장규정에 따라 부동산투자회사 종류주식에 대해 보통주식과의 동시 상장을 허용하고 있으나 금번 공모대상인 부동산투자회사의 종류주식만으로는 상장 요건을 충족시킬 수 없습니다. 따라서, 당사 종류주식 환금성에 상당한 제약이 따를 것으로 판단됩니다. 또한 당사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 그러므로, 투자의사결정 이전에 이점 유의하시기 바랍니다.

향후 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사주권의 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 상장신청에 대한 접수를 거부할 수 있으며, 이 경우 상장이 불가할 수 있습니다. 또한, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사주권의 신규상장 심사요건을 충족하지 못할 경우 당사는 기본적으로 비상장을 유지할 계획이며, 비상장 상태가 지속될 경우 주식 유동성 및 환금성에 상당한 제약이 따르게 됩니다.

상장 요건을 갖추어 상장에 성공한 경우라도 회사의 주식은 부동산투자회사주권이라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있으며, 정기보고서 미제출, 감사인 의견 미달, 매출액 미달, 공시의무 위반 등의 여러 사유로 관리종목 지정 및 상장폐지 될 수 있습니다.

[부동산투자회사법]

제20조(주식의 상장 등)

- ① 부동산투자회사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제390조제1항에 따른 상장규정의 상장 요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 같은 법 제8조의2제4항제1호에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다.
- ② 국토교통부장관은 부동산투자회사가 정당한 사유 없이 제1항에 따른 증권시장에의 상장을 이행하지 아니하는 경우에는 기간을 정하여 상장을 명할 수 있다.
- ③ 국토교통부장관은 제2항에 따라 상장을 명하려면 미리 금융위원회의 의견을 들어야 한다.

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률]

제390조(상장규정)

- ① 거래소는 증권시장에 상장할 증권의 심사 및 상장증권의 관리를 위하여 증권상장규정(이하 "상장규정"이라 한다)을 정하여야 한다. 이 경우 거래소가 개설·운영하는 둘 이상의 증권시장에 대하여 별도의 상장규정으로 정할 수 있다.
- ② 상장규정에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
  1. 증권의 상장기준 및 상장심사에 관한 사항
  2. 증권의 상장폐지기준 및 상장폐지에 관한 사항
  3. 증권의 매매거래정지와 그 해제에 관한 사항
  4. 그 밖에 상장법인 및 상장증권의 관리에 관하여 필요한 사항

[유가증권시장 상장규정]

제4조(신청에 따른 상장)

- ① 증권은 상장신청인의 신청에 따라 상장한다.
- ② 거래소는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 상장신청서의 접수를 거부할 수 있다.
  1. 상장신청서나 첨부서류 등이 이 규정과 거래소가 따로 정한 형식에 맞지 않은 경우
  2. 투자자 보호에 중요한 사항이 상장신청서나 첨부서류 등에 거짓으로 적혀있거나 빠져 있는 경우
  3. 증권의 상장신청이 공익 실현과 투자자 보호 및 시장 관리 측면에서 부적절하다고 판단되는 경우
- ③ 거래소는 제1항에 따른 상장신청인의 신청에 따라 상장예비심사나 상장심사를 한다. 이 경우 그 절차·방법, 심사요건의 적용 등에 관하여 필요한 사항은 세칙으로 정할 수 있다.

제127조(신규상장)

① 부동산투자회사주권의 신규상장신청인은 세칙으로 정하는 신규상장신청서와 첨부서류를 거래소에 제출해야 한다. 다만, 제124조제1항에 따른 상장예비심사를 통과한 경우에는 결과를 통지받은 날부터 6개월 이내(제126조제1항제5호 단서의 사유로 제출기한이 연장된 경우에는 연장된 날까지로 한다)에 신규상장을 신청하고, 상장예비심사를 신청한 때에 제출한 서류에서 바뀐 사항이 없는 경우에는 해당 첨부서류의 제출을 생략할 수 있다.

② 부동산투자회사주권의 신규상장신청인은 신규상장신청일을 기준으로 다음 각 호의 형식적 심사요건을 모두 충족해야 한다.

1. 인가 및 등록: 부동산투자회사가 「부동산투자회사법」 제9조에 따라 주무부처 장관의 영업인가를 받았거나 같은 법 제9조의2에 따라 주무부처 장관에게 등록하였을 것

2. 기업규모: 다음 각 목의 요건을 모두 충족할 것

가. 상장예정인 보통주식총수가 100만주 이상일 것

나. 자기자본이 100억원 이상일 것. 이 경우 종속회사가 있는 법인의 자기자본은 연결재무제표상 자본총계에서 비지배지분을 제외한 금액을 기준으로 한다.

3. 주식분산: 다음 각 목의 요건을 모두 충족할 것

가. 모집·매출로 발행하거나 매각한 주식의 총수가 보통주식총수의 100분의 25 이상일 것

나. 주주 수가 200명 이상일 것

4. 감사의견: 최근 3사업연도(1사업연도가 1년 미만인 경우에는 3년으로 한다)의 개별재무제표에 대한 감사인의 감사의견이 모두 적정일 것. 다만, 설립 후 3사업연도가 경과되지 않은 경우에는 경과된 사업연도의 개별재무제표로 하고, 설립 후 1사업연도가 경과되지 않은 경우에는 경과월분의 개별재무제표로 한다.

5. 자본잠식: 자본잠식이 없을 것(제1호에 따른 인가 또는 등록 후 3년이 경과하지 아니한 부동산투자회사인 경우에는 자본금의 100분의 5를 초과하는 자본잠식이 없을 것). 이 경우 종속회사가 있는 법인은 연결재무제표상의 자본금과 자본총계(비지배지분을 제외한다)를 기준으로 해당 요건을 적용한다.

6. 경영성과: 제1호의 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 3년이 경과된 비개발 위탁관리 부동산투자회사의 경우에는 다음 각 목의 요건을 모두 충족할 것. 다만, 최근 사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 한다.

가. 최근 사업연도의 매출액이 70억원 이상일 것

나. 최근 사업연도에 영업이익, 법인세비용차감전계속사업이익과 당기순이익이 있고, 그 중 적은 금액을 기준으로 다음의 어느 하나에 해당할 것

(1) 최근 사업연도의 이익액이 25억원 이상일 것

(2) 최근 사업연도의 자기자본이익률이 100분의 5 이상일 것

7. 자산구성: 총자산 중 부동산의 비중이 100분의 70 이상일 것

8. 주식양도 제한: 주식의 양도에 제한이 없을 것. 다만, 법령·정관 등에 따라 주식의 양도가 제한되는 경우로서 그 제한이 유가증권시장의 매매거래를 해치지 않는다고 거래소가 인정하는 경우에는 이 호를 적용하지 않는다.

9. 소송 등: 회사경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 소송 등의 분쟁사건이 없을 것
- ③ 제2항에도 불구하고 거래소는 부동산투자회사주권의 상장이 공익 실현과 투자자 보호에 적합하지 않는다고 인정하는 경우에는 상장을 거부할 수 있다.
- ④ 부동산투자회사주권의 신규상장에는 증권의 상장 승인 및 유예에 관한 제24조를 준용한다.

제129조(관리종목지정)

- ① 거래소는 부동산투자회사주권 상장법인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 부동산투자회사주권을 관리종목으로 지정한다.
1. 정기보고서 미제출: 사업보고서, 반기보고서 또는 분기보고서를 법정 제출기한까지 제출하지 않은 경우
  2. 감사인 의견 미달: 감사인의 감사의견 또는 검토의견이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
    - 가. 최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사인의 감사의견이 감사범위 제한에 따른 한정인 경우
    - 나. 최근 반기의 개별재무제표에 대한 감사인의 검토의견이 부적정 또는 의견거절인 경우
  3. 자본잠식: 최근 사업연도 말 현재 자본금의 100분의 50 이상이 잠식된 경우. 이 경우 종속회사가 있는 법인은 연결재무제표상의 자본금과 자본총계(비지배지분을 제외한다)를 기준으로 해당 요건을 적용한다.
  4. 매출액 미달: 최근 사업연도 말 현재 매출액이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
    - 가. 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사로서 50억원 미만인 경우
    - 나. 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사로서 30억원 미만인 경우
  6. 시가총액 미달: 상장시가총액이 50억원에 미달인 상태가 30일 동안 계속되는 경우
  7. 파산신청 등: 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차개시신청이나 파산신청이 있는 경우. 다만, 파산신청의 경우 공익 실현과 투자자 보호 등을 고려하여 관리종목지정이 필요하지 않다고 거래소가 인정하는 경우는 제외한다.
  8. 공시의무 위반: 다음 각 목의 어느 하나에 해당되어 벌점을 부과 받은 경우로서 해당 벌점을 포함하여 과거 1년 이내의 누계벌점이 15점 이상이 되는 경우
    - 가. 공시규정 제35조에 따라 불성실공시법인으로 지정된 경우
    - 나. 공시규정 제39조의 개선계획서를 제출하지 않은 경우
    - 다. 공시규정 제88조에 따른 공시책임자·공시담당자의 교체 요구에 불응한 경우
  9. 자산구성요건 미달: 「부동산투자회사법」 제25조제1항(기업구조조정부동산투자회사의 경우에는 같은 법 제49조의2제1항제1호로 한다)에 따른 자산구성요건을 2분기 계속하여 미달한 경우



- 10. 배당요건 미달: 「부동산투자회사법」 제28조에 따른 배당요건에 미달한 경우
- 11. 경영성과 미달: 비개발 위탁관리 부동산투자회사가 부동산개발사업에 대한 투자비율이 총자산의 100분의 30을 초과하도록 하는 결정을 한 경우로서 최근 사업연도의 매출액이 300억원 미만인 경우
- 12. 상장폐지 사유의 발생: 제130조제1항 각 호(제7호는 제외한다)의 상장폐지사유가 발생한 경우
- 13. 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 관리종목으로 지정하는 것이 필요하다고 거래소가 인정하는 경우
  - ② 제1항에 따른 관리종목지정 사유가 해소된 경우 거래소는 지체 없이 그 관리종목지정을 해제한다. 이 경우 보통주권의 관리종목지정 해제에 관한 제47조제2항을 준용한다.
  - ③ 거래소는 관리종목지정 사유의 적용 방법, 관리종목 지정 및 해제 시기, 그 밖에 필요한 사항을 세칙으로 정한다.

제130조(상장폐지) ① 거래소는 부동산투자회사주권 상장법인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 부동산투자회사주권을 상장폐지한다.

- 1. 정기보고서 미제출: 사업보고서, 반기보고서 또는 분기보고서와 관련하여 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
  - 가. 사업보고서 미제출로 제129조제1항제1호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 해당 사업보고서를 그 법정 제출기한부터 10일 이내에 제출하지 않은 경우
  - 나. 분기보고서나 반기보고서의 미제출로 제129조제1항제1호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 추가로 사업보고서, 반기보고서 또는 분기보고서를 법정 제출기한까지 제출하지 않은 경우
- 2. 감사인 의견 미달: 감사인의 감사의견이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
  - 가. 최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사의견이 부적정이거나 의견거절인 경우
  - 나. 감사범위 제한에 따른 한정으로 제129조제1항제2호가목에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도에도 개별재무제표에 대한 감사의견이 감사범위 제한에 따른 한정한 경우
- 3. 최근 사업연도 말 현재 자본금 전액이 잠식된 경우
- 6. 시가총액 미달: 시가총액 미달로 제129조제1항제6호에 따라 관리종목으로 지정된 후 90일 동안 상장시가총액이 다음 각 목의 어느 하나라도 충족하지 못하는 경우
  - 가. 50억원 이상인 상태가 10일 이상 계속될 것
  - 나. 50억원 이상인 일수가 30일 이상일 것
- 7. 해산: 법률에 따른 해산 사유가 발생한 경우
- 8. 최종부도 또는 은행거래 정지: 발행한 어음이나 수표가 최종부도로 처리되거나 은행과의 거래가 정지된 경우
- 9. 주식양도 제한: 주식의 양도가 제한되는 경우. 다만, 법령·정관 등에 따라 양도가 제한되는 경우로서 그 제한이 유가증권시장의 매매거래를 해치지 않는다고 거래소가 인정하는 경우에는 이 호를 적용하지 않는다.

10. 자산구성요건 미달: 제129조제1항제9호에 따라 관리종목으로 지정된 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못하는 경우

11. 배당요건 미달: 최근 2사업연도간 계속하여 「부동산투자회사법」 제28조의 배당요건에 미달하는 경우

12. 업무정지: 업무가 전부 정지되었거나 이에 준하는 상태에 있는 사실이 확인된 경우. 다만, 자기관리 부동산투자회사는 이 호를 적용하지 않는다.

13. 경영성과 미달: 제129조제1항제11호에 따라 관리종목으로 지정된 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못하는 경우

②거래소는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산투자회사주권 상장법인에 대하여 제49조를 준용하여 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 부동산투자회사주권을 상장폐지한다.

1. 자본잠식으로 제129조제1항제3호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도 말 현재에도 자본금의 100분의 50 이상이 잠식된 경우

2. 매출액 미달: 제129조제1항제4호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도 말 현재 매출액이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사로서 50억원 미만인 경우

나. 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사로서 30억원 미만인 경우

3. 회생절차개시신청으로 제129조제1항제7호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 법원의 회생절차개시신청 기각, 회생절차개시결정 취소, 회생계획 불인가, 회생절차폐지의 결정 등이 있는 경우. 다만, 간이회생절차개시신청의 경우 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제293조의5제2항제2호가목의 회생절차개시결정이 있거나 같은 조 제4항에 따라 회생절차가 속행되는 경우를 제외한다.

4. 공시의무 위반으로 제129조제1항제8호에 따라 관리종목으로 지정된 상태에서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 법인. 불성실 공시에 따른 누계벌점이 최근 1년간 15점 이상 추가된 경우나. 기업 경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대하여 고의나 중과실로 공시의무를 위반하여 불성실공시법인으로 지정된 경우

5. 상장 또는 상장폐지 심사 과정에서 제출한 서류에 투자자 보호와 관련하여 중요한 사항이 거짓으로 적혀있거나 빠져있는 사실이 발견된 경우

6. 자기관리 부동산투자회사가 제48조제2항제6호 각 목의 사유(제48조제2항제6호라목의 경우 세칙 제50조제1항제4호라목에 따른 판단은 제외한다)에 해당하는 경우

③다음 각 호의 상장폐지 사유에 해당하여 거래소로부터 통지를 받은 부동산투자회사주권 상장법인은 제25조를 준용하여 상장폐지에 대한 이의신청을 할 수 있다.

1. 제1항제1호의 정기보고서 미제출 사유

2. 제1항제2호의 감사인 의견 미달 사유

5. 제1항제8호의 최종부도 또는 은행거래 정지 사유

6.제1항제9호의 주식양도 제한 사유

7.제1항제12호의 업무정지 사유

8.제2항 각 호의 상장적격성 실질심사 사유

④ 제1항 및 제2항의 상장폐지 사유에 대한 적용 방법과 그 밖에 필요한 사항은 세칙으로 정한다.

제132조의2(신규상장 신청)

종류주권의 신규상장과 관련하여 의무보유 및 신규상장 신청에 관한 제124조를 준용한다.

제132조의3(신규상장 심사요건)

① 부동산투자회사의 종류주권 신규상장에 관련하여 종류주권의 신규상장에 관한 제61조(제1항제2호 및 제4호의 규정은 제외한다)의 신규상장 심사요건을 준용한다. 다만, 그 적용 방법은 다음 각 호에 따른다.

1. 제61조제1항제1호의 신규상장신청인 요건: 주권비상장법인인 비개발 위탁관리 부동산투자회사로서 보통주권의 신규상장신청인일 것
  2. 제61조제1항제3호의 상장에정 주식 수 요건: 신규상장신청일 현재 100만주 이상일 것
  3. 제61조제1항제6호의 주주수 요건: 신규상장신청일 현재 200명 이상일 것
- ② 종류주권의 신규상장에는 증권의 상장 승인 및 유예에 관한 제24조를 준용한다.

## 제2부 집합투자기구에 관한 사항

### 1. 집합투자기구의 명칭

(주)에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사 [펀드코드 : K5MR60EG6543]

### 2. 집합투자기구의 연혁

#### 가. 회사의 연혁

시기	내용
2024년 07월 04일	회사 발기 설립 (자본금, 보통주 300,000,000원)
2024년 08월 02일	일반사무위탁계약 체결 ((주)케이비펀드파트너스)
2024년 08월 05일	자산보관위탁계약(부동산) 체결 ((주)코람코자산신탁)
	자산보관위탁계약(현금 등) 체결 (한국투자증권(주))
2024년 08월 06일	자산관리위탁계약 체결 (에이치엘리츠운용(주))
2024년 09월 11일	리츠 영업인가 완료 (국토교통부)
2024년 10월 18일	자산관리위탁 변경계약 체결 (에이치엘리츠운용(주))
	부동산담보신탁계약 체결 ((주)코람코자산신탁)
2024년 10월 24일	사모 유상증자 (제1종 종류주 1,900,000주, 보통주 281,250주)
2024년 10월 25일	부동산 소유권 이전 완료 (서울특별시 중구 남대문로9길 40 (다동 155) 센터플레이스)
2024년 11월 12일	매출주선계약체결 ((주)아이엠증권)
2024년 11월 13일	증권신고서 제출
2024년 11월 19일	발기인 지분 유상감자 (보통주 300,000,000원)

주4) 당사는 사모 증자시 보통주 281,250주(18,000,000,000원), 제1종 종류주 1,900,000주(76,000,000,000원)을 발행으며, 아이비케이투자증권(주) 및 하나증권(주)가 보유하고 있는 제1종 종류주 750,000주(30,000,000,000원)을 금번 일반공모를 통하여 구주매출을 진행할 예정입니다. 단, 구주매출되는 대상주식의 수와 금액은 본건 일반공모의 청약결과에 따라 달라질 수 있습니다.

#### 나. 회사의 본점소재지 및 그 변경

본점소재지 주소	변경사항
서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호 (삼성동, 트레이드타워)	-

#### 다. 설립일자 및 존속기간

존립기간 : 영속

회사는 2024년 07월 04일에 설립되었으며, 존립기간은 영속형으로 설정되어 있으나, 시장 상황 등 여건을 고려하여 주주총회의 의결 및 관계 법령에 따라 존립기간 연장 및 존립기간 만료 전 청산할 수 있습니다. 회사는 사업계획상 부동산 매입시점으로부터 약 36개월 시점에 보유 부동산을 매각한 후 청산할 예정입니다.

라. 주주 및 지분현황

(단위 : 원, 주)

주주현황	종류	발기 설립		사모 증자		발기인 지분 감자		공모 매출(본건, 예정)	
		주수	발행총액	주수	발행총액	주수	발행총액	주수	발행총액
박영희	보통주	30,000	150,000,000	-	-	(30,000)	(150,000,000)	-	-
파인밸리즈(유)		30,000	150,000,000	-	-	(30,000)	(150,000,000)	-	-
(주)에스텍시스템		-	-	125,000	8,000,000,000	-	-	-	-
(주)국보디자인		-	-	46,875	3,000,000,000	-	-	-	-
에이치엘홀딩스(주)		-	-	78,125	5,000,000,000	-	-	-	-
에이치엘리츠운용(주)		-	-	31,250	2,000,000,000	-	-	-	-
<b>하나증권(주)</b>	제1종 종류주	-	-	<b>375,000</b>	<b>15,000,000,000</b>	-	-	<b>(375,000)</b>	<b>(15,000,000,000)</b>
<b>아이비케이투자증권(주)</b>		-	-	<b>375,000</b>	<b>15,000,000,000</b>	-	-	<b>(375,000)</b>	<b>(15,000,000,000)</b>
프라임베스트원(주)		-	-	435,000	17,400,000,000	-	-	-	-
센터플레이스제1차(주)		-	-	65,000	2,600,000,000	-	-	-	-
케이비증권(주)(삼성SFA국내담보대출일반사모부동산 투자신탁제3호의 신탁업자)		-	-	432,500	17,300,000,000	-	-	-	-
(주)국보디자인		-	-	100,000	4,000,000,000	-	-	-	-
에이치엘리츠운용(주)		-	-	117,500	4,700,000,000	-	-	-	-
<b>공모(본건, 예정)</b>		-	-	-	-	-	-	<b>750,000</b>	<b>30,000,000,000</b>
합계		60,000	300,000,000	2,181,250	94,000,000,000	(60,000)	(300,000,000)	-	-

- ※ 발기설립일은 2024년 07월 04일입니다.
- ※ 발기설립시 주식 액면금액 및 발행가액은 주당 5,000원으로 동일하며, 회사는 2024년 10월 15일 주주총회 특별결의를 거쳐 발기인이 보유한 보통주 60,000주에 대한 유상감자를 결정하였습니다. 사모 유상증자가 완료된 이후 2024년 11월 19일 회사는 발기인이 보유한 보통주 60,000주를 납입자본금과 동일한 300,000,000원에 유상 매수하여 임의 소각 완료하였습니다.
- ※ 사모 증자일은 2024년 10월 24일입니다. 사모 증자시 발행가액 64,000원(액면가 5,000원)으로 보통주 281,250주, 발행가액 40,000원(액면가 5,000원)으로 제1종 종류주 1,900,000주를 발행하였습니다.
- ※ 금번 일반공모를 통하여 구주매출을 진행할 예정이며, 구주매출 대상 주식은 아이비케이투자증권(주) 및 하나증권(주)가 인수하여 보유하고 있는 제1종 종류주 750,000주, 주당 매출가액은 40,000원이며, 2024년 11월 11일 이사회결의 완료되었습니다.
- ※ 사모증자시 에이치엘리츠운용(주)는 고유자금을 통해 출자 하였습니다.
- ※ 상기 제1종 종류주 구주매출(예정) 주수 및 금액은 본건 일반공모 금액을 통하여 매출총액 전부 매출되는 것을 가정하였습니다.

사모증자, 발기인 지분 감자, 본 건 구주매출 공모(예정)에 따른 예상 주주현황 및 지분율은 아래와 같습니다.

(단위 : 주)

주주현황(비고)	주식의 종류	주수	최종 지분율
----------	--------	----	--------

프라임베스트원(주)	제1종 종류주	435,000	19.94%
센터플레이스제1차(주)		65,000	2.98%
케이비증권(주)(삼성SRA국내담보대출일반사모부동산 투자신탁제3호의 신탁업자)		432,500	19.83%
(주)국보디자인	제1종 종류주	100,000	6.73%
	보통주	46,875	
에이치엘리츠운용(주)	제1종 종류주	117,500	6.82%
	보통주	31,250	
(주)에스텍시스템	보통주	125,000	5.73%
에이치엘홀딩스(주)		78,125	3.58%
공모(본건, 예정)	제1종 종류주	750,000	34.38%
합계		2,181,250	100.00%

주1) 상기 지분율은 본건 일반공모를 통하여 구주매출 대상 주식이 전부 매출되는 것을 가정하였습니다.

[부동산투자회사법]

제15조(주식의 분산)

- ① 주주 1인과 그 특별관계자는 최저자본금준비기간이 끝난 후(제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있는 날부터 6개월이 지난 후)에는 부동산투자회사가 발행한 주식 총수의 100분의 50(이하 "1인당 주식소유한도"라 한다)을 초과하여 주식을 소유하지 못한다.
- ② 주주 1인과 그 특별관계자(이하 "동일인"이라 한다)가 제1항을 위반하여 부동산투자회사의 주식을 소유하게 된 경우 그 주식의 의결권 행사 범위는 1인당 주식소유한도로 제한된다.
- ③ 국토교통부장관은 제1항을 위반하여 동일인이 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유하는 경우에는 6개월 이내의 기간을 정하여 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식을 처분할 것을 명할 수 있다.
- ④ 제3항에도 불구하고 국토교통부장관은 동일인이 현물출자로 인하여 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유하는 경우에는 현물출자에 따른 주식의 발행일부터 1년 이상 1년 6개월 이하의 기간을 정하여 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식을 처분할 것을 명할 수 있다.

마. 상호의 변경

해당사항 없습니다.

바. 회사가 회의, 회사정리절차 그 밖에 이에 준하는 절차를 밟은 적이 있거나 현재 진행 중인 경우

해당사항 없습니다.

사. 회사가 합병등을 한 경우 그 내용

해당사항 없습니다.

아. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화

해당사항 없습니다.

자. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용

해당사항 없습니다.

### 3. 집합투자기구의 신탁계약기간

위탁회사명		계약기간
자산관리회사	에이치엘리츠운용(주)	영업인가(등록)일로부터 당사의 청산종결등기일까지
자산보관회사	(주)코람코자산신탁	계약 체결일로부터 당사의 청산종결등기일까지
	한국투자증권(주)	계약 체결일로부터 당사의 청산종결등기일까지
일반사무수탁회사	(주)케이비펀드파트너스	영업인가(등록)일로부터 당사의 청산종결등기일까지

주) 회사는 2024년 07월 04일에 설립되었으며, 존립기간은 영속형으로 설정되어 있으나, 시장 상황 등 여건을 고려하여 주주총회의 의결 및 관계 법령에 따라 존립기간 연장 및 존립기간 만료 전 청산할 수 있습니다. 회사는 사업계획상 부동산 매입시점으로 부터 약 36개월 시점에 보유 부동산을 매각한 후 청산할 예정입니다.

### 4. 집합투자업자

에이치엘리츠운용(주)는 부동산투자회사법에 따른 당사의 적법한 자산관리회사로서

본 집합투자기구에 대한 투자운용업무를 수행하며 세부사항은 다음과 같습니다.

구분	내용
회사명	에이치엘리츠운용 주식회사
영문명	HL REITs Management Coporation
대표자	조성진
법인번호	110111-7802716
사업자등록번호	605-88-01699
주소	서울특별시 강남구 영동대로 511 (삼성동, 트레이드타워) 2802호
전화번호	02-6205-6969
인터넷 홈페이지 주소	<a href="https://hlreitsamc.com/">https://hlreitsamc.com/</a>
법인가분	기타법인
기업규모	중견기업
결산월	12 월
업종명	비주거용 부동산 관리업
회사설립일	2021년 03월 03일
임직원수	14명 (2024년 06월말 기준)
주주수 (명)	2

주) 자세한 사항은 “ 제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항 - 1. 집합투자업자에 관한 사항” 을 참조하시기 바랍니다.

## 5. 운용전문인력에 관한 사항

당사는 에이치엘리츠운용(주)와 자산관리위탁계약을 맺고 있으며, 에이치엘리츠운용(주)의 운용전문인력은 다음과 같습니다.

성명	직위	주요경력
김효명	이사	한국자산신탁(주)
임수진	부장	ARA Korea, 코람코자산신탁
배광현	부장	미래에셋증권(주)
김기만	이사	에이치엘디앤아이한라(주)
노재권	과장	(주)젠스타메이트
김미네	과장	(주)젠스타메이트
이종훈	과장	미래에셋컨설팅(주)



이항욱	대리	유안타증권
김선웅	대리	국제자산운용(주)
김유근	상무	스타로드자산운용

주) 상기 인력은 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력입니다.

## 6. 집합투자기구의 구조

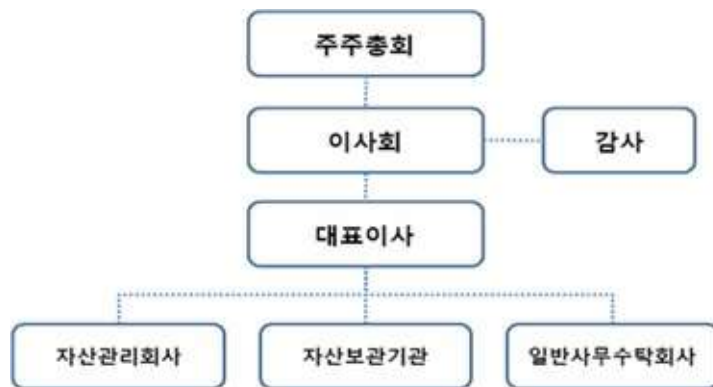
### 가. 당사의 지배구조 현황

당사는 서류상의 명목회사이나 내부조직으로 주주총회와 이사회를 두고 그 역할과 권한을 회사의 정관에 명시함으로써 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기할 계획입니다.

본 이사회는 일반사무수탁회사, 자산보관회사를 선정하고 회사 운용자산으로 선정된 부동산의 취득을 승인하게 됩니다.

본 이사회는 자산관리회사로부터 자산의 투자 운용 내역을 보고 받고 이를 평가하며, 자산관리 계획 또는 기타 주요한 투자의사 결정승인이 이루어져야 하는 경우 이사회를 소집하게 됩니다.

이사회는 자산관리회사와는 독립된 3인 이상의 이사로 구성됩니다.



회사의 지배구조도

나. 이사회에 관한 사항

(1) 이사회 구성

직 위	성 명	현 소속	비 고
대표이사	박영희	법무사 김현섭 사무소	부동산투자회사법 제14조(제7조 준용) 해당 결격사항 없음
이사	김연희	법무사 김현섭 사무소	
이사	정현섭	세무법인 신안 (세무사)	

(1) 이사회회의 권한 내용

- 1) 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항
- 2) 회사 총자산의 100분의 10 이상 금액의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항
- 3) 차입 및 사채발행에 관한 사항
- 4) 주주총회의 소집에 관한 사항
- 5) 자산관리회사에 대한 자산관리운용지침의 제정 또는 개정
- 6) 사무수탁회사와의 위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
- 7) 판매회사와의 판매위탁계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
- 8) 관련 수탁회사에 대한 보수의 지급
- 9) 당사 정관 제12조에 따른 신주발행에 관한 사항
- 10) 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주 배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항
- 11) 회사의 대표이사의 선임 및 해임에 관한 사항
- 12) 이사회 의장의 선임 및 해임에 관한 사항
- 13) 당사 정관 제49조 제4항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항
- 14) 당사 정관 제44조 제2항 제2호 및 동조 제3항 제2호 및 제6호에 해당하는 거래
- 15) 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안
- 16) 기타 법령이 정하는 사항

다. 감사에 관한 사항

(1) 당사는 1인의 비상근 감사를 두고 있습니다.

(2) 감사의 인적사항

성명	소속기관	비고
이창환	정동회계법인	공인회계사

라. 주주총회에 관한 사항

(1) 주주총회 결의사항

- 1) 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.
- 2) 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
- 3) 자산의 투자· 운용에 관하여 총자산의 100분의 30을 초과하는 자산의 취득· 처분 등 부투법 시행령 제9조에서 정하는 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항
- 4) 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
- 5) 이사 및 감사의 선임
- 6) 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
- 7) 당사 정관 제49조 제4항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항
- 8) 이익배당에 관한 사항
- 9) 기타 이사회가 부의한 사항
- 10) 기타 상법 및 부동산투자회사법 등 관련 법령상 주주총회의 보통결의를 요하는 사항

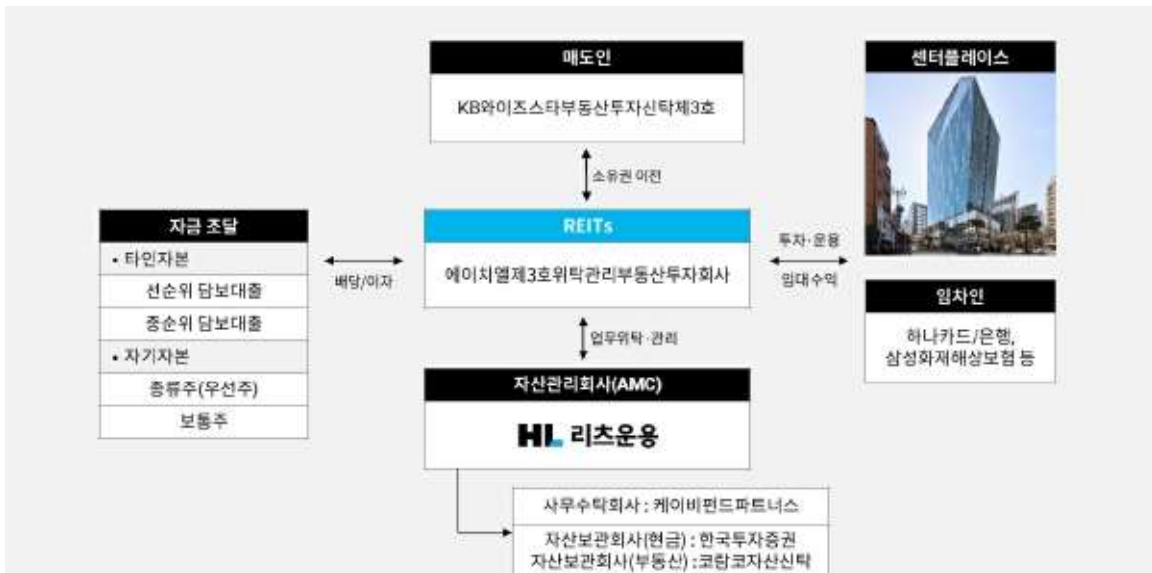
(2) 특별결의사항

- 1) 회사 정관의 변경
- 2) 액면가 미만의 주식 발행
- 3) 자기자본의 2배를 초과하고 10배를 넘지 아니하는 범위 내의 자금차입 및 사채발

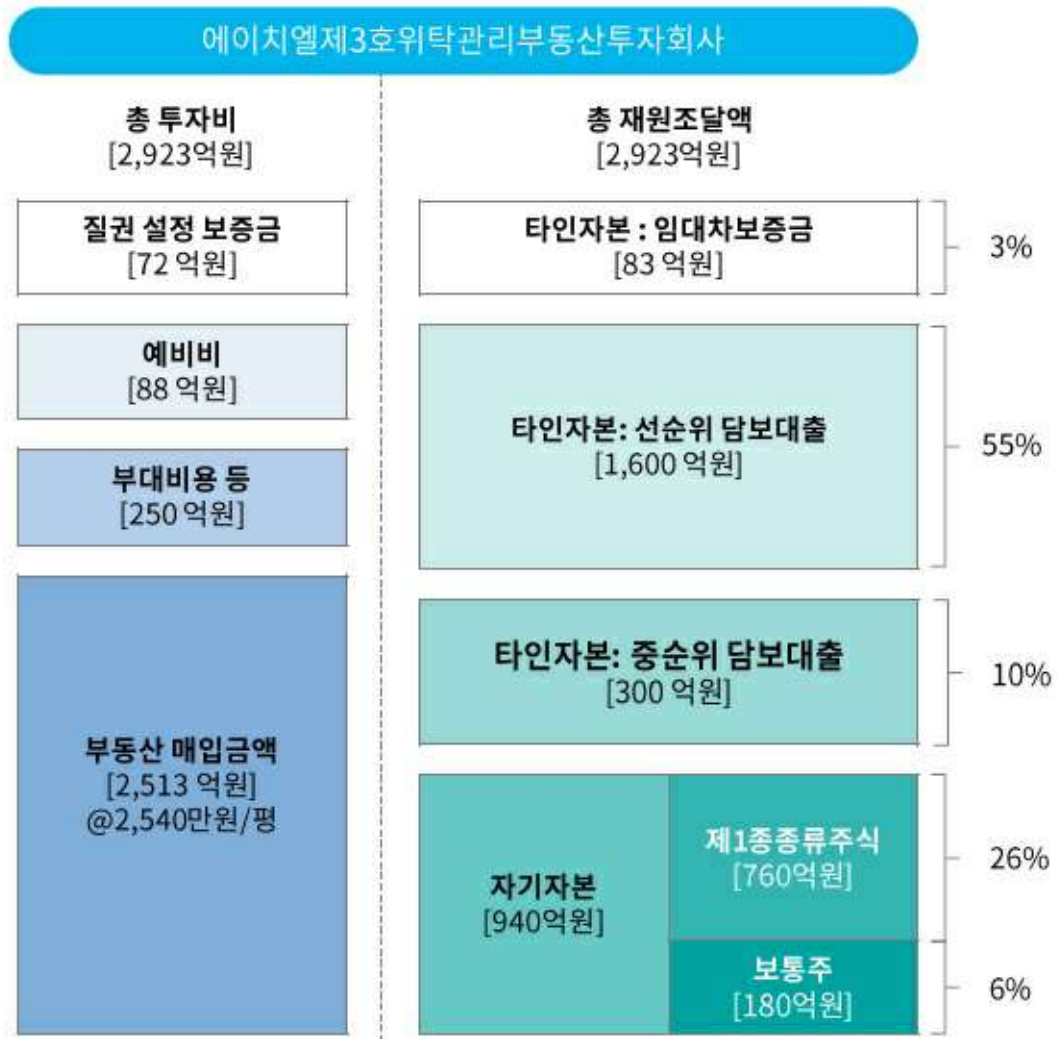
행

- 4) 회사의 자본 감소(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제1항의 결의에 의함)
- 5) 회사의 해산(준립기간을 정한 경우, 그의 만기에 따른 해산을 제외함)
- 6) 다른 부동산투자회사와의 합병
- 7) 영업의 전부 또는 중요한 일부의 양도
- 8) 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사의 영업의 전부 혹은 일부의 양수
- 9) 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
- 10) 이사 및 감사의 해임
- 11) 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 부동산투자회사법 시행령 제9조에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
- 12) 당사 정관 제16조에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
- 13) 당사 정관 제44조 제2항 제2호 및 동조 제3항 제6호에 해당하는 거래
- 14) 기타 상법 및 부동산투자회사법상 상법 제434조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회의 결의를 하도록 규정하는 사항

마. 당사의 투자구조도



리츠 구조도\_에이치엘제3호



투자구조도\_에이치엘제3호

## 7. 집합투자기구의 투자목적

### 가. 회사의 사업목적

당사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 명목회사로서, 투자자들로부터 자금을 확보하여 대상 부동산을 취득하고, 과학적이고 선진적인 자산관리시스템을 도입하여 자산의 부가가치를 제고하고, 이에 따라 투자자들에게 안정적이고, 높은 수준의 배당을 실시하여, 부동산 간접투자제도의 정착 및 활성화에 이바지함을 목적으로 하고 있습니다.

당사의 주 업무는 서울특별시 중구 남대문로9길 40 소재한 센터플레이스를 취득하여 안정적 임대운용을 통해 획득한 수익을 투자자에게 배당함으로써 부동산 직접투자 로 인한 위험을 회피하고 장기적이고 안정적인 수익을 제공하고자 합니다.

#### 나. 설립취지

당사는 다음과 같은 설립취지를 실현하고자 합니다.

- 1) 부동산투자회사제도의 정착 및 활성화
- 2) 부동산시장과 금융시장의 결합을 통한 자본시장의 다각화
- 3) 부동산 시장의 투명화· 선진화의 유도
- 4) 부동산의 유동화· 증권화 활성으로 부동산 경기 회복
- 5) 개인 및 기관투자자에게 다양한 투자 포트폴리오를 제공하여 위험의 헤지 기능 강화
- 6) 건설 및 부동산 경기의 활성화
- 7) 부동산 직접투자로 인한 위험회피 및 안정적인 간접투자 기회 제공

다. 당사의 정관 제2조(목적)에 따른 목적사업은 아래와 같습니다.

<p>[정관]</p> <p>제2조(목적)</p> <p>회사는 「부동산투자회사법」(이하 "부투법"이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하는 것을 목적으로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 부동산</li><li>2. 부동산개발사업</li><li>3. 지상권· 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리</li><li>4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권</li><li>5. 증권, 채권</li><li>6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다)</li></ol> <p>② 회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 그 자산을 투자· 운용하여 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자· 운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. 취득, 개발, 개량 및 처분
2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차
3. 부투법 제2조 제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법 시행령 제17조의2 제1항 각 호에서 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법 시행령 제17조의2 제2항에서 정하는 방법에 따른 대출, 예치
4. 위 각 호에 부수하는 업무

## 8. 집합투자기구의 투자대상

### 가. 투자대상

#### (1) 자산개요

구분	내용	건물 전경
자산명	센터플레이스	
소재지	서울특별시 중구 남대문로9길 40 (다동 155)	
지역 및 지구	일반상업지역, 방화지구, 특정개발진흥지구	
대지 면적	전체 2,797㎡ (846평) 본 건 매입 대상 2,151㎡ (651평, 77%)	
건축 면적	1,677㎡ (507평)	
연면적	전체 42,542㎡ (12,869평) 본 건 매입 대상 32,718㎡ (9,897평, 77%)	
건폐율	59.97%	
용적률	999.89%	
주요 용도	오피스(매입 대상), 리테일	
규모	B6 / 23F (오피스 4 ~ 23F)	
구조	철골철근콘크리트조	
주차 대수	172대 (지분 비율 77% 약 132대)	
승강기	9대 (오피스 6대, 리테일 2대, 비상용1대)	
사용승인일	2011년 7월 5일	

센터플레이스 건물 전경

입지 분석





센터플레이스 입지 및 교통



(2) 투자대상 입지 및 교통 분석

당사의 투자대상 부동산은 연면적 9,897평 규모의 오피스로, 중심업무지구(CBD)의 핵심 입지에 위치하고 편리한 교통환경 및 다양한 역사, 금융 등의 인프라를 기반으로 우수한 업무 환경을 갖추고 있어 대기업 본사 및 외국계 기업, 금융지주자 등의 입차 선호도가 높은 투자 자산입니다. 본 부동산은 지하철역 4개역(1, 2, 5호선)을 도보 10분 내로 이용이 가능하며, 강변북로 및 올림픽대로의 접근이 용이하여 주요 권역을 포함한 타 도시로의 접근성이 우수합니다. 중심업무지구(CBD)는 을지로방향으로 지속적인 오피스 개발이 이루어지고 있으며, 세운재정비촉진지구와 무교다동 도시



정비형 재개발사업 등으로 노후화된 인프라가 개선되고 대표적인 업무권역으로서 자리매김 할 것으로 전망됩니다. 또한, 본 부동산 인근에는 교육, 문화, 숙박, 상업의 기능이 복합적으로 구성되어 있어 타 업무 권역 대비 생활, 문화, 업무적 편의성이 우수한 입지로 평가됩니다.

(3) 당사는 동 부동산의 적정 매입금액 산정을 위해 (주)제일감정평가법인을 통해 부동산투자회사법 및 관련법령에 따라 감정평가액을 산출토록 하고, 동 결과를 바탕으로 센터플레이스의 매도인인 농협은행(주)(케이비와이즈스타부동산투자신탁제3호의 신탁업자 지위)와의 매매계약을 통해 2024년 10월 25일 본 건 부동산의 소유권이전을 완료하였습니다.

당사가 편입한 부동산의 내역은 다음과 같습니다.

[부동산 내역과 감정평가자료]

구분	소재지	용도	매입면적(㎡)	
			대지면적	연면적
센터플레이스	서울특별시 중구 남대문로9길 40	업무시설	전체 2,797㎡ (846평) 본 건 매입 대상 2,151㎡ (651평, 77%)	전체 42,542㎡ (12,869평) 본 건 매입 대상 32,718㎡ (9,897평, 77%)

[일반거래 감정평가 기준]

구분	감정평가액(백만원)	매입가액(백만원)	감정가 대비 (%)
센터플레이스	289,100	251,300	86.92%

주) 감정평가 기준시점 : 2024년 07월 05일

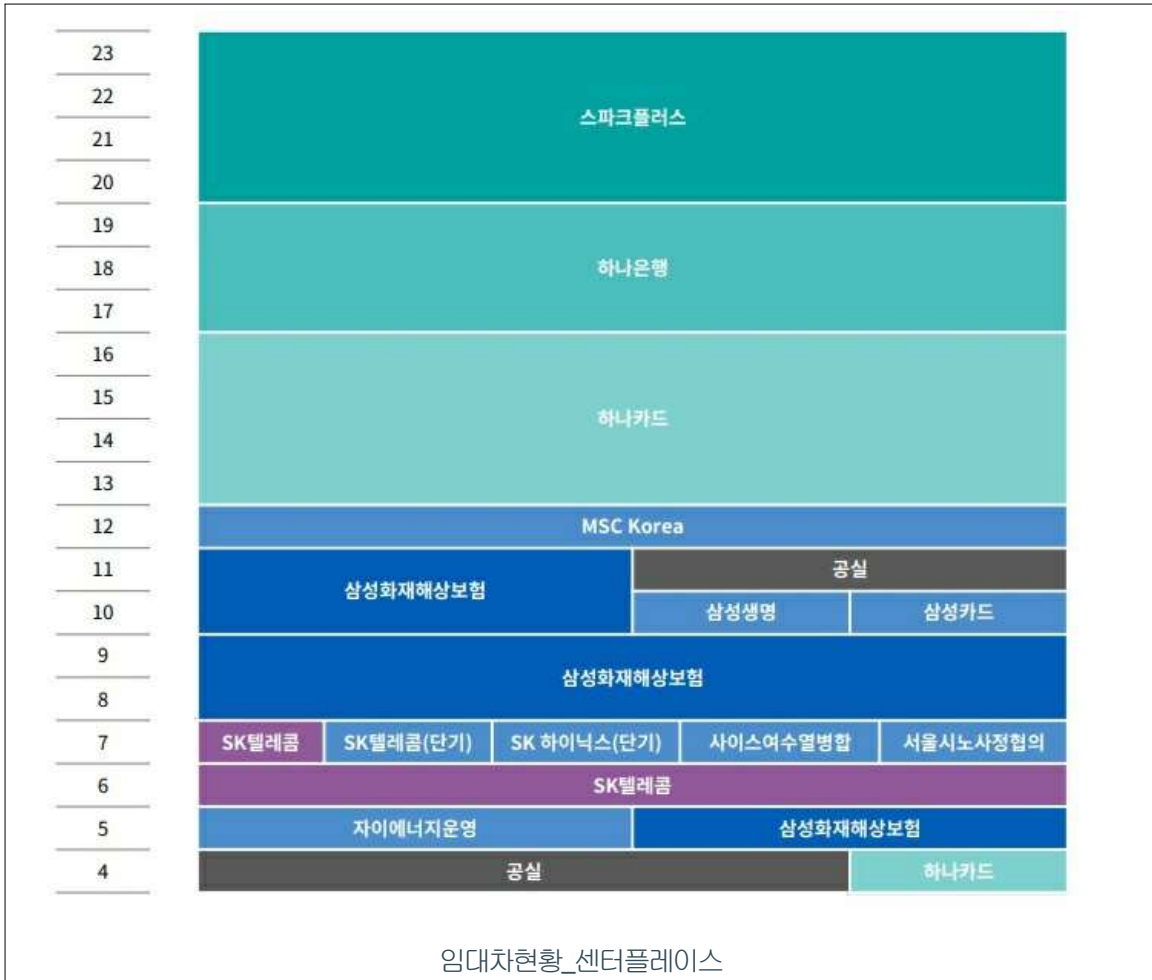
[담보 감정평가 기준]

구분	감정평가액(백만원)	매입가액(백만원)	감정가 대비 (%)
센터플레이스	280,200	251,300	89.69%

주) 감정평가 기준시점 : 2024년 07월 05일

(4) 임대차 현황

층별 임대차 현황



(5) 임대차 계약 상세 내역

구분	내용
층 및 호수	20층~24층 전체
임차인	(주)스파크플러스
임대면적	5,239.34㎡ (1,584.90평, 매입 전체 연면적의 16.01%)
임대차 종료일	2026년 07월 31일
보증금	1,059,505,650원
월 임대료	151,141,899원(66,890원/평)
월 관리비	64,331,091원(41,605원/평)
렌트프리	매년 4개월
비고	임대료 인상률 2.5%(2년단위 인상) 관리비 인상률 2.5%(2년단위 인상)
구분	내용
층 및 호수	17층~19층 전체

임차인	(주)하나은행
임대면적	5,274.41㎡ (1,595.51평, 매입 전체 연면적의 16.12%)
임대차 종료일	2026년 08월 02일
보증금	1,523,712,050원
월 임대료	167,528,600원(105,000원/평)
월 관리비	70,202,400원(44,000원/평)
잔여 렌트프리	2025년 01월, 06월 / 2026년 01월, 06월 (총 4개월)
비고	임대료 인상률 : 3.0%(1년단위 인상) 관리비 인상률 : MAX[4.0% 서울 CPI 인상률 6개월 평균] (1년단위 인상)

구분	내용
층 및 호수	13층~16층 전체
임차인	하나카드(주)
임대면적	7,247.80㎡ (2,192.46평, 매입 전체 연면적의 22.15%)
임대차 종료일	2028년 10월 31일
보증금	2,093,799,300원
월 임대료	230,208,300원(105,000원/평)
월 관리비	96,468,200원(44,000원/평)
잔여 렌트프리	2025년 01월, 09월 / 2026년 01월, 09월 2027년 01월, 09월 / 2028년 01월, 09월 (총 8개월)
비고	임대료 인상률 : 3.0%(1년단위 인상) 관리비 인상률 : MAX[4.0% 서울 CPI 인상률 6개월 평균] (1년단위 인상)

구분	내용
층 및 호수	12층 전체
임차인	엠에스씨코리아(주)
임대면적	1,772.40㎡ (536.15평, 매입 전체 연면적의 5.42%)
임대차 종료일	2027년 02월 28일
보증금	501,300,250원
월 임대료	55,331,530원(103,202원/평)
월 관리비	24,519,330원(45,732원/평)
잔여 렌트프리	2025년 02월, 06월, 10월 / 2026년 02월, 06월, 10월 2027년 02월 (총 7개월)
비고	임대료 인상률 : 2.0%(1년단위 인상) 관리비 인상률 : 3.0%(1년단위 인상)

구분	내용
층 및 호수	11층 일부 / 10층 일부 / 9층~8층 전체 / 5층 일부
임차인	삼성화재해상보험(주)
임대면적	6,726.68㎡ (2,034.82평, 매입 전체 연면적의 20.81%)

임대차 종료일	2029년 02월 15일
보증금	1,644,934,244원
월 임대료	197,653,000원(97,135원/평)
월 관리비	93,115,400원(45,761원/평)
잔여 렌트프리	2025년 01월, 04월, 07월, 10월 / 2026년 04월, 10월 2027년 04월, 10월 / 2028년 04월, 10월 (총 10개월)
비고	임대료 인상률 : 1~2년차 2.5% / 3년차 5.0% / 4~5년차 2.5% (1년단위 인상) 관리비 인상률 : 1~2년차 서울 CPI 인상률 3~5년차 MAX[3.0% 1월 서울 CPI 인상률] (1년단위 인상)

구분	내용
층 및 호수	10층 일부
임차인	삼성생명보험(주)
임대면적	82.84㎡ (25.06평, 매입 전체 연면적의 0.25%)
임대차 종료일	2025년 12월 31일
보증금	-
월 임대료	3,022,500원(120,611원/평)
월 관리비	1,267,100원(50,563원/평)
잔여 렌트프리	-
비고	임대료 인상률 : 3.0% (1년단위 인상) 관리비 인상률 : 11월 서울 CPI 인상률 (1년단위 인상) 특약 : 10층 삼성화재해상보험(주) 계약 만료 이전에 10층 삼성계열사의 임대차 계약이 종료될 경우, 삼성화재해상보험(주)가 삼성화재해상보험(주)의 임대차 조건과 동일하게 추가 임차해야 함. / 10층 삼성화재해상보험(주) 임대차 계약이 종료 해지될 경우 삼성계열사 임대차 계약도 종료 해지됨.

구분	내용
층 및 호수	10층 일부
임차인	삼성카드(주)
임대면적	82.84㎡ (25.06평, 매입 전체 연면적의 0.25%)
임대차 종료일	2025년 12월 31일
보증금	-
월 임대료	3,022,500원(120,611원/평)
월 관리비	1,267,100원(50,563원/평)
잔여 렌트프리	-
비고	임대료 인상률 : 3.0% (1년단위 인상) 관리비 인상률 : 11월 서울 CPI 인상률 (1년단위 인상) 특약 : 10층 삼성화재해상보험(주) 계약 만료 이전에 10층 삼성계열사의 임대차 계약이 종료될 경우, 삼성화재해상보험(주)가 삼성화재해상보험(주)의 임대차 조건과 동일하게 추가 임차해야 함. / 10층 삼성화재해상보험(주) 임대차 계약이 종료 해지될 경우 삼성계열사 임대차 계약도 종료 해지됨.

구분	내용
층 및 호수	7층 일부
임차인	서울시노사정협의회
임대면적	186.78㎡ (56.50평, 매입 전체 연면적의 0.57%)
임대차 종료일	2028년 06월 29일
보증금	120,000,000원
월 임대료	5,675,140원(100,445원/평)
월 관리비	2,486,000원(44,000원/평)
잔여 렌트프리	2025년 08월, 09월 / 2026년 01월, 08월, 09월 2027년 01월, 08월, 09월 / 2028년 01월
비고	임대료 인상률 : 3.0%(1년단위 인상) 관리비 인상률 : 4.0%(1년단위 인상) 특약 : 노사민정협의회 또는 노사정협의회가 임대차계약 중도해지 및 계약종료 진행시, 함께 해지 및 종료됨

구분	내용
층 및 호수	7층 일부
임차인	서울시노사민정협의회
임대면적	186.78㎡ (56.50평, 매입 전체 연면적의 0.57%)
임대차 종료일	2028년 06월 29일
보증금	-
월 임대료	6,184,140원(109,454원/평)
월 관리비	2,486,000원(44,000원/평)
잔여 렌트프리	2025년 08월, 09월 / 2026년 01월, 08월, 09월 2027년 01월, 08월, 09월 / 2028년 01월
비고	임대료 인상률 : 3.0%(1년단위 인상) 관리비 인상률 : 4.0%(1년단위 인상) 특약 : 노사민정협의회 또는 노사정협의회가 임대차계약 중도해지 및 계약종료 진행시, 함께 해지 및 종료됨

구분	내용
층 및 호수	7층 일부
임차인	SK텔레콤(주)
임대면적	347.24㎡ (105.04평, 매입 전체 연면적의 1.06%)
임대차 종료일	2025년 05월 31일
보증금	97,368,930원
월 임대료	11,911,500원(113,400원/평)
월 관리비	4,810,800원(45,800원/평)
잔여 렌트프리	-
	아래 조건 충족 시 보증금, 임대료 및 관리비 조정 가능

비고	(1) 임대차목적물에 부과된 제세공과금의 총액이 10%이상 인상될 경우 (2) 수도광열비 등 기타 건물의 유지관리비용이 10% 이상 인상된 경우 (3) 소비자물가지수 10% 이상 인상된 경우 특약 : 임대차계약 연장 및 해지는 7층 SK하이닉스(주)와 동시에 진행
----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

구분	내 용
층 및 호수	7층 일부 및 6층 전체
임차인	SK텔레콤(주)
임대면적	2,241.52㎡ (678.06평, 매입 전체 연면적의 6.85%)
임대차 종료일	2026년 06월 30일
보증금	711,963,000원
월 임대료	71,196,000원(105,000원/평)
월 관리비	29,835,000원(44,001원/평)
잔여 렌트프리	2025년 01월, 06월 / 2026년 01월, 06월
비고	임대료 인상률 : 3.0%(1년단위 인상) 관리비 인상률 : 3.0%(1년단위 인상)

구분	내 용
층 및 호수	7층 일부
임차인	SK하이닉스(주)
임대면적	192.73㎡ (58.30평, 매입 전체 연면적의 0.59%)
임대차 종료일	2025년 05월 31일
보증금	54,044,621원
월 임대료	6,611,200원(113,400원/평)
월 관리비	2,670,100원(45,800원/평)
잔여 렌트프리	-
비고	아래 조건 충족 시 보증금, 임대료 및 관리비 조정 가능 (1) 수도광열비 등 기타 건물의 유지관리비용이 10% 이상 인상된 경우 (2) 소비자물가지수 10% 이상 인상된 경우

구분	내 용
층 및 호수	7층 일부
임차인	사이스여수열병합발전(유)
임대면적	214.78㎡ (64.97평, 매입 전체 연면적의 0.66%)
임대차 종료일	2025년 07월 31일
보증금	62,046,350원
월 임대료	7,367,500원(113,398원/평)
월 관리비	2,975,600원(45,800원/평)
잔여 렌트프리	2025년 01월, 06월 / 2026년 01월, 06월
비고	아래 조건 충족 시 보증금, 임대료 및 관리비 조정 가능 (1) 수도광열비 등 기타 건물의 유지관리비용이 10% 이상 인상된 경우

(2) 소비자물가지수 10% 이상 인상된 경우	
구분	내용
층 및 호수	5층 일부
임차인	자이에너지운영(주)
임대면적	1,136.26㎡ (343.72평, 매입 전체 연면적의 3.47%)
임대차 종료일	2028년 10월 15일
보증금	328,252,600원
월 임대료	36,090,600원(105,000원/평)
월 관리비	15,123,700원(44,000원/평)
잔여 렌트프리	2024년 12월 / 2025년 05월, 08월, 12월 2026년 05월, 08월, 12월 / 2027년 08월, 12월 / 2028년 08월
비고	임대료 인상률 : 3.0%(1년단위 인상) 관리비 인상률 : 3.0%(1년단위 인상)

구분	내용
층 및 호수	4층 일부
임차인	하나카드(주)
임대면적	283.14㎡ (85.65평, 매입 전체 연면적의 0.87%)
임대차 종료일	2027년 10월 11일
보증금	87,534,300원
월 임대료	8,753,430원(102,200원/평)
월 관리비	3,665,820원(42,800원/평)
잔여 렌트프리	2025년 02월, 06월, 09월 / 2026년 02월, 06월, 09월 2027년 02월, 09월
비고	임대료 인상률 : 3.0%(1년단위 인상) 관리비 인상률 : 3.0%(1년단위 인상)

(6) 주요 임차인(임대면적비 5% 이상 임차인) 현황

(주)스파크플러스	
대표자명 : 목진건	
설립일자 : 2016년 07월 12일	
기업형태 : 중소기업, 외감	
종업원수 : 185명(2023년 12월 31일 기준)	
주소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 201, 2층 (역삼동, 아주빌딩)	
기업평가등급 : B+ (모형등급, NICE Biz Line, 평가일자 : 2024년 04월 14일)	
업종 : 경영 컨설팅업	
주요 상품 : 경영, 창업 자문 / 비즈니스 센터, 전대 / 실내건축공사	
[주요 재무 정보 - 개별 기준]	(단위 : 천원)

(주)스파크플러스

구분	2023년말	2022년말	2021년말
자산	98,721,962	94,866,643	88,603,164
부채	48,828,050	44,116,021	37,286,801
자본	49,893,912	50,750,622	51,316,363
부채비율	97.86%	86.93%	72.66%
매출액	72,156,291	63,260,609	43,612,205
영업이익	185,977	179,151	-3,210,057
당기순이익	-975,767	-868,938	-4,178,149
영업이익률	0.26%	0.28%	-7.36%
당기순이익률	-1.35%	-1.37%	-9.58%

주) 출처 : DART전자공시시스템

(주)하나은행

대표자명 : 이승열  
설립일자 : 1990년 01월 30일  
기업형태 : 대기업, 외감  
종업원수 : 11,569명(2024년 06월 30일 기준)  
주소 : 서울특별시 중구 을지로 35  
기업평가등급 : AAA(NICE신용평가, 평가일자 : 2024년 10월 21일)  
업종 : 국내은행  
주요 상품 : 금융업(은행업무, 외국환업무, 신탁업무)

[주요 재무 정보 - 개별 기준]

(단위 : 천원)

구분	2023년말	2022년말	2021년말
자산	478,511,518,000	466,138,190,000	411,861,627,000
부채	448,093,624,000	437,595,491,000	384,410,329,000
자본	30,417,894,000	28,542,699,000	27,451,298,000
부채비율	1,473.13%	1,533.13%	1,400.34%
매출액	51,231,453,000	52,491,720,000	29,217,170,000
영업이익	4,482,172,000	4,071,798,000	3,260,559,000
당기순이익	3,292,211,000	2,985,969,000	2,380,130,000
영업이익률	8.75%	7.76%	11.16%
당기순이익률	6.43%	5.69%	8.15%

주) 출처 : DART전자공시시스템



하나카드(주)

대표자명 : 이호성  
 설립일자 : 2014년 09월 01일  
 기업형태 : 대기업, 외감  
 종업원수 : 733명(2024년 06월 30일 기준)  
 주소 : 서울특별시 중구 을지로 66  
 기업평가등급 : AA(NICE신용평가, 평가일자 : 2024년 09월 30일)  
 업종 : 신용카드 및 할부금융업  
 주요 상품 : 신용카드, 신용판매, 신기술사업, 할부금융

[주요 재무 정보 - 개별 기준]

(단위 : 천원)

구분	2023년말	2022년말	2021년말
자산	13,524,335,093	12,256,906,959	9,585,420,243
부채	11,200,149,059	10,037,737,189	7,556,722,981
자본	2,324,186,034	2,219,169,770	2,028,697,261
부채비율	481.90%	452.32%	372.49%
매출액	1,875,330,872	1,444,544,973	1,327,042,448
영업이익	222,402,901	246,578,202	343,620,995
당기순이익	170,408,623	190,470,333	248,723,643
영업이익률	11.86%	17.07%	25.89%
당기순이익률	9.09%	13.19%	18.74%

주) 출처 : DART전자공시시스템

삼성화재해상보험(주)

대표자명 : 이문화  
 설립일자 : 1952년 01월 26일  
 기업형태 : 대기업, 상장  
 종업원수 : 5,377명(2024년 06월 30일 기준)  
 주소 : 서울특별시 서초구 서초대로74길 14  
 보험지급능력 : AAA(NICE신용평가, 평가일자 : 2024년 06월 28일)  
 업종 : 손해 보험업  
 주요 상품 : 손해보험의 원수, 재보험, 운용자산의 투자활동

[주요 재무 정보 - 개별 기준]

(단위 : 천원)

구분	2023년말	2022년말	2021년말
자산	83,617,400,319	86,856,870,802	93,384,812,726
부채	67,712,224,852	76,041,738,670	77,984,585,785
자본	15,905,175,467	10,815,132,132	15,400,226,940

삼성화재해상보험(주)			
부채비율	425.72%	703.11%	506.39%
매출액	20,328,956,454	25,210,977,367	23,967,024,499
영업이익	2,376,224,937	1,524,131,094	1,460,160,345
당기순이익	1,755,374,287	1,141,384,899	1,092,584,640
영업이익률	11.69%	6.05%	6.09%
당기순이익률	8.63%	4.53%	4.56%

주) 출처 : DART전자공시시스템

SK텔레콤(주)			
대표자명 : 유영상			
설립일자 : 1984년 03월 29일			
기업형태 : 대기업, 상장			
종업원수 : 5,741명(2024년 06월 30일 기준)			
주소 : 서울특별시 중구 을지로 65			
기업평가등급 : AAA(NICE신용평가, 평가일자 : 2024년 06월 17일)			
업종 : 무선 및 위성 통신업			
주요 상품 : 이동전화, 무선호출서비스, 부가통신			
[주요 재무 정보 - 개별 기준]			(단위 : 천원)
구분	2023년말	2022년말	2021년말
자산	24,995,932,000	26,432,121,000	26,389,065,000
부채	14,559,839,000	16,048,739,000	15,526,209,000
자본	10,436,093,000	10,383,382,000	10,862,856,000
부채비율	139.51%	154.56%	142.93%
매출액	12,589,220,000	12,414,588,000	12,102,830,000
영업이익	1,455,870,000	1,321,131,000	1,114,323,000
당기순이익	1,059,750,000	869,490,000	1,073,823,000
영업이익률	11.56%	10.64%	9.21%
당기순이익률	8.42%	7%	8.87%

주) 출처 : DART전자공시시스템

엠에스씨코리아(주)			
대표자명 : 강관유			
설립일자 : 1999년 10월 22일			
기업형태 : 중소기업, 일반			
종업원수 : 118명(2023년 12월 31일 기준)			

엠에스씨코리아(주)

주소 : 서울특별시 중구 남대문로9길 40, 12층  
 기업평가등급 : AA-(모형등급, NICE Biz Line, 평가일자 : 2024년 04월 15일)  
 업종 : 화물운송 중개, 대리 및 관련 서비스업  
 주요 상품 : 국제해운 대리

[주요 재무 정보 - 개별 기준] (단위 : 천원)

구분	2023년말	2022년말	2021년말
자산	4,338,581	3,673,407	3,930,911
부채	3,128,468	2,670,097	3,132,398
자본	1,210,112	1,003,310	798,513
부채비율	258.53%	266.13%	392.28%
매출액	12,985,485	11,704,999	10,008,483
영업이익	465,701	589,413	207,513
당기순이익	376,802	494,797	163,621
영업이익률	3.59%	5.04%	2.07%
당기순이익률	2.90%	4.23%	1.63%

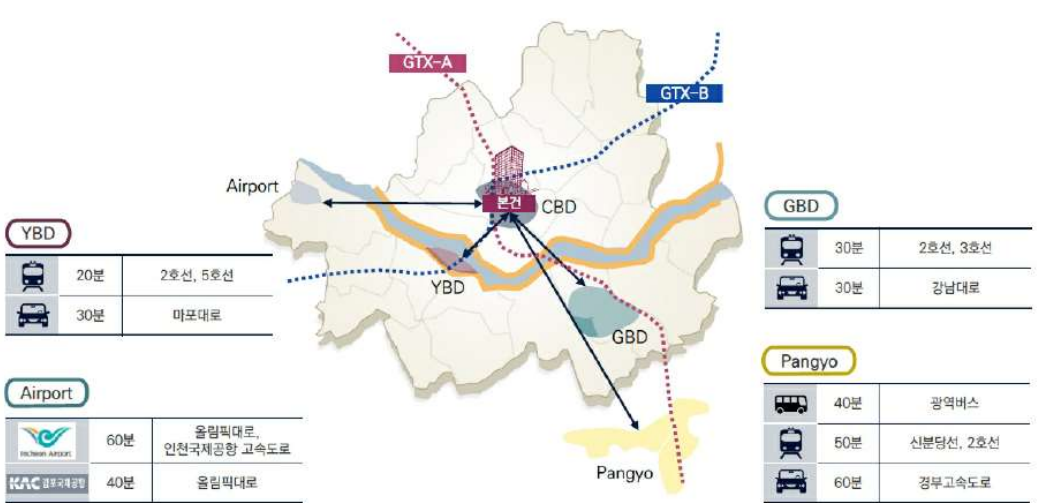
주) 출처 : DART전자공시시스템

(7) 시장분석

[시장분석]

아래의 시장분석 자료는 세빌스코리아(주)에서 제공받은 시장조사 보고서 자료를 활용하여 작성하였습니다. 시장분석 내용상 추정 및 예측치들은 실제 발생하는 상황과 차이가 있을 수 있으며, 또한 향후 운용과정에서 경제상황의 변동 등의 계량화되지 아니한 위험요인이 존재하므로 이러한 정성적 위험요인을 유의하시기 바랍니다.

구분	주요내용
	- 본건은 CBD의 중심지인 중구에서 핵심 지역인 광화문역과 종로역 사이에 위치하고 있으며, 서울 전 권역에 대해 뛰어난 대중교통 접근성을 확보하고 있습니다. - 특히, 서울의 주요 업무 권역인 YBD, GBD, 판교 등 다양한 업무 권역과 1시간 이내 이동이 가능하며 GTX-A, GTX-B가 구축될 예정으로 수도권 광역 접근성도 개선될 예정으로 접근성이 매우 우수합니다.



광역 접근성

- 본건은 CBD의 핵심 대로인 세종대로, 남대문로, 을지로를 200m 이내에서 접근할 수 있으며, 광역버스, 간선버스, 공항버스, GTX노선(서울역)을 통해 광역 및 근거리 지역에서 접근하기 쉬운 우수한 교통 인프라가 구축되어 있습니다.
- 반경 400m 이내에 1호선 종각역과 5호선 광화문역, 200m 이내에 1호선 시청역, 2호선 을지로입구역이 위치한 쿼드러플 역세권으로 도보로 10분 이내로 접근이 가능하며 수도권 지하철의 여러 출입구를 통한 접근도 용이한 높은 대중교통 접근성을 가지고 있습니다.



입지분석

교통인프라

- 본건은 CBD 내 핵심 업무 중심지에 입지하고 있으며, 5호선 광화문역, 1호선 종각역, 시청역 2호선 을지로입구역으로 접근이 가능하여 도심 권역 내 핵심 위치에 입지함. CBD는 을지로방향으로 지속적인 오피스 개발이 이루어지고 있으며, 세운재정비촉진지구와 무교다동 도시정비형 재개발사업 등으로 노후화된 인프라가 개선되고 대표적인 업무권역으로서 자리매김 할 것으로 전망됩니다.
- 또한 본건 인근에는 교육, 문화, 숙박, 상업의 기능이 복합적으로 조성되어 있어 타 업무 권역 대비 생활, 문화, 업무적 편의성이 우수한 입지로 평가됩니다.



주변 환경 분석

- CBD는 서울의 주요 3권역 중 가장 먼저 형성된 전통적인 업무권역으로서 도시의 인프라가 다소 노후화된 특징이 있지만 이를 개선하기 위해 최근 서울시의 도시경쟁력 향상을 위한 도시정비형 재개발 사업에 따라 도시 인프라가 개선될 것으로 전망됩니다.  
 - 또한 도시정비형 재개발 사업은 광화문, 서울역, 을지로 지역을 중심으로 2028년까지 진행될 예정이며, 노후화된 시설의 재건축, 업무 시설의 용적률 상향, 도심 내 녹지생태 조성 등 도시기능과 환경을 회복하는 것에 목적이 있기 때문에 향후 업무 권역으로서 더욱 확고한 위상을 가질 것으로 기대됩니다.



개발계획 분석(1)

- 무교다동 도시정비형 재개발구역은 구역 결정 후 일부 정비사업이 미시행되면서 재개발 시행이 미진했지만, 지구단위계획 변경으로 기존의 준치지구가 일반정비지구로 전환되고 소단위관리지구에 대해서는 리모델링 활성화구역으로 지정되는 등 해당 지역의 재개발 촉진계획이 지속적으로 추진되는 중입니다.  
 - 최근에는 다동공원을 소공원으로 변경하고 제29지구의 건축심사가 통과하는 등 낙후된 도시인프라를 개선하는 움직임이 지속적으로 나타나고 있으며 용적률 인센티브가 확대되는 등 향후 무교다동 재개발구역은 CBD의 핵심 업무지구로서 위상이 높아질 것으로 보입니다.



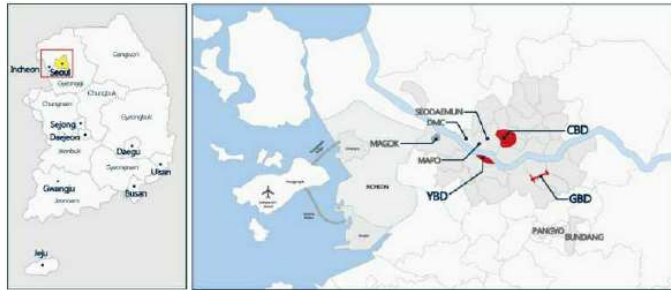


연도	지구명	위치	관련 내용
'22	16	다동 130	존치지구 → 일반정비지구 전환
	10-2	무교동 19	
	11	태평로1가 29-1	
	32	을지로1가 50	
	22	다동 97	존치지구 → 소단위관리지구 전환
'23	23	다동 125	일반정비지구 → 소단위관리지구 전환
	24	다동 120	
	36-1-4	다동 141	도로 → 소단위관리지구 전환
	37	다동 182	도로, 공공공지 → 소단위관리지구 전환
'23	31	을지로1가 42 (부일빌딩 재개발)	일반정비지구(재개발), 용적률 확대 등
	29	을지로1가 16 (금세기빌딩 재개발)	

인센티브 확대, 재개발 촉진을 위한 지구 변경 등 향후 무교다동 도시정비형 재개발구역의 인프라 개선은 더욱 가속화 될 것으로 판단

개발계획 분석(2)

- 서울 주요 오피스 권역 개요



권역	CBD (도심)	GBD (강남)	YBD (여의도)
평균 준공연도	2002	2004	2003
임대료 수준	3권역 중 영등포대로 가장 높음	낮은 공실에 따라 임차인 인센티브가 한정적으로 실질NOC가 가장 높은 권역	3권역 중 가장 낮은 수준이나, 양커린, TPE타워 공급이후 임대료 수준 상승
공실률	2020년까지 지속적인 신규 프라임 오피스의 공급으로 10~20%의 수준의 공실률 기록, 2022년부터 공실 안정화 (Q2/2024 기준 : 2.1%)	센터빌드의 공급(Q1/2021)으로 공실률이 상승하였으나 빠르게 안정화 (Q2/2024 기준 : 1.6%)	영커린(Q3/2023), TPE타워(Q1/2024) 공급으로 공실률이 일시적 상승하였으나 대부분의 면적이 선임대차계약이 완료되며 공실률이 빠르게 안정화 (Q2/2024 기준 : 7% → 선임대차계약 고려한 공실률 2.4%)
특성	<ul style="list-style-type: none"> <li>시청·문화권 광장을 중심으로 국내 업무권의 최초 형성 후 을지로의 서울역으로 권역 확장</li> <li>전통적인 업무지역으로 정부기관, 대사관, 금융기관 및 다국적 기업 본부, 금융 및 전문 서비스업 집중이 우세하며, 은행본사가 다수 분포.각국 대사관과 국내 대기업 위치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>서울시의 가장 변화한 상업시설, 배후의 고급 주거시설이 개발되며 강남대로, 테헤란로 주변으로 오피스 권역 형성</li> <li>다국적 기업과 다양한 업종의 기업들이 분포하고 있으며, IT/게임개발업, 핀테크, 플랫폼 업체 등이 자생적으로 클러스터를 이루었고 삼성, 포스코 등 국내 주요 대기업도 이전</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>국회·사법당과 금융기관이 밀집하여 분포하고 있는 금융, 증권, 정치의 중심지</li> <li>금융감독원, KFX한국거래소, 한국수출입은행, 등 금융 관련 정부기관과 다수의 증권회사, 자산운용사의 본사가 다수 위치하며 금융에 특화된 오피스 권역, 최근 금융업 중 위</li> </ul>

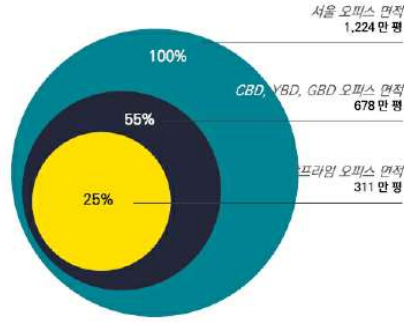
2024년 2분기 프라임 오피스 기준

서울 주요 오피스 권역

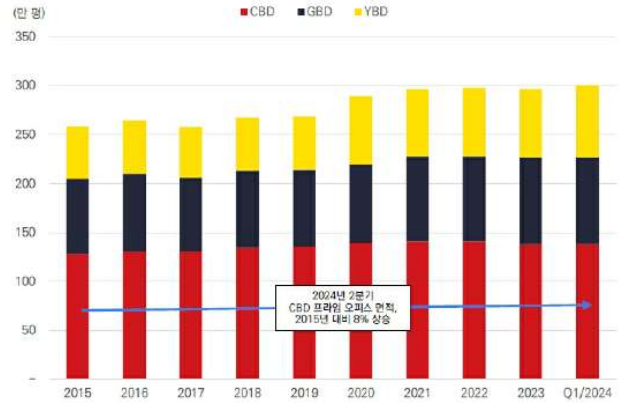
- 2024년 2분기 기준, 서울 프라임 오피스 면적은 3,110,000평으로 전체 서울 오피스 면적 중 25%를 차지합니다.
- 서울 프라임 오피스는 CBD에 46%, GBD에 29%, YBD에 25% 분포되어 있으며 CBD 규모가 가장 큼니다.
- 서울 프라임 오피스 전체 면적은 2015년보다 약 17% 증가하였으며 권역별로 CBD 8%, GBD 16%, YBD 36% 증가함. CBD는 주요 3권역 중 여전히 가장 큰 권역을 형성하며 전통적인 업무지구의 입지를 강화하고 있는 추세를 보입니다.

오피스시장 개요

서울 오피스 면적, Q2/2024



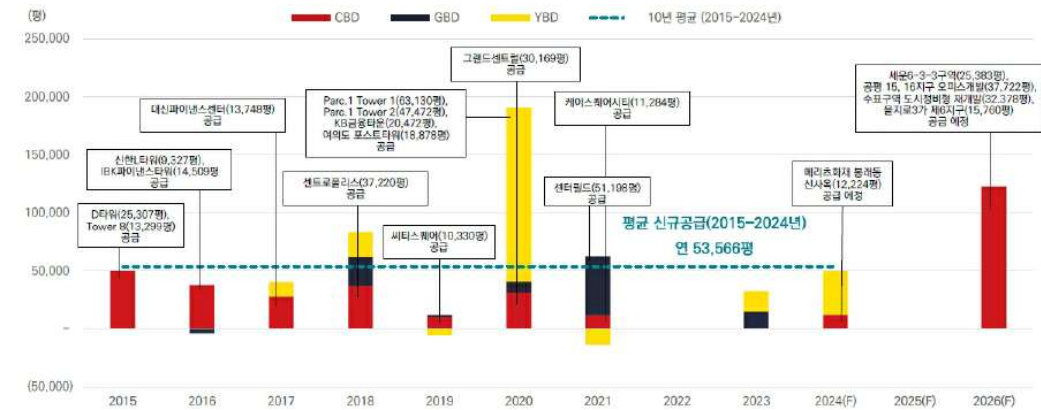
서울 프라임 오피스 면적, 2015~Q2/2024



\*프라임 오피스: 연면적 1만 평 이상으로 집권상, 한지도, 밀집사설, 입차안, 관례상해 등이 우수한 빌딩

서울 프라임 오피스 면적

- 최근 10년간(2015.2Q~2024) 서울 프라임 오피스는 연평균 53,566평 공급되었으나 2022~2024년 제한적인 신규 공급, 2025년에 예정된 신규 공급이 없어 현재의 낮은 공실률 수준을 유지할 것으로 예상됩니다.
- 2026년에 약 12만평의 신규 프라임급 오피스 공급이 예정되어 있으나, 역놀린 입차수요를 고려하면 임대시장에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 판단됩니다.
- 신규 프라임 오피스 공급 감소로 인한 임대료 상승 압력은 신규 공급이 재개되는 시점까지 유지될 것으로 예상됩니다.
- 과거 신규 공급은 CBD에 집중되었으며, 향후 2026년 이후에도 CBD에 대규모 프라임 오피스 공급이 예정되어 있어 CBD의 규모 확장 및 핵심 오피스 시장으로서의 위상은 계속 강화될 것으로 예상됩니다.



\*오피스 GLA기준이며 프라임 오피스 순공급량 작성

권역별 프라임 오피스 신규공급, 2015~2026(F)

- 2024년 07월 메리츠화재 신사옥 준공을 시작으로 2029년까지 CBD에는 약 55만평, 2024년 06월 기준으로 CBD프라임 오피스 전체 면적(약 140만평)의 약 40%가 증가하고 선입차 면적 약 10만평을 제외하면 약 33%의 면적이 순공급될 예정입니다.

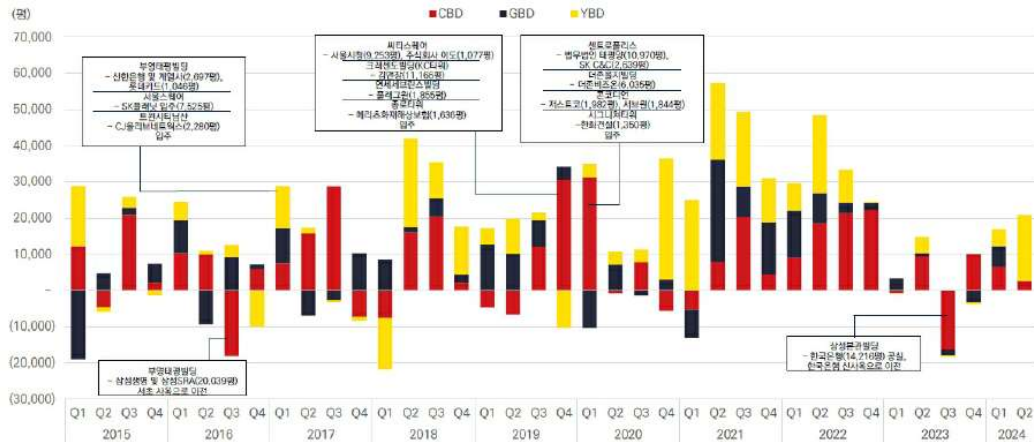


프로젝트 명	준공예정년도	오피스면적 (평)	비고
1. 메리츠화재 본래동 신사옥	2024. 07 (E)	12,224	신입차 약 9,800명(사육)
2. 세운 6-3-3구역	2026(E)	25,383	
3. 광명 15,16지구 오피스개발	2026(E)	37,722	
4. 수표구역 도시정비형 재개발	2026(E)	약 32,378 *변경가능	립투스 오피스 50% 약 16,000평 신입차
5. 월드컵3가 재6지구	2026(E)	15,780	과학기술인공제회 선택입
6. 월드컵3가 재12지구	2027(E)	11,912	교보 AIM 선대입
7. 을지파이낸스센터(EFC)	2027(E)	17,455	
8. 봉래3지구	2027(E)	19,139	
9. 세운 3-2, 3구역	2027(E)	48,835	
10. 세운 3-8, 9, 10구역	2028(E)	65,457	
11. 삼성생명 서소문빌딩 재건축	2028(E)	49,096	삼성그룹 금융계열사 전체 사육 이용
12. 동화빌딩 재건축	2028(E)	10,168	JB금융그룹 전체 사육 이용
13. 서울역 북부역세권 복합개발	2029(E)	55,417	전체 오피스의 20% 약 1만평 환화개발 사육 이용
14. 힐튼호텔 오피스 복합개발	2029(E)	80,000(오피스)	
15. 서소문 11,12지구	2029(E)	30,823	
16. 메트로타워+서울로타워 복합 재개발	2029(E)	39,001	

\* 상기 오피스면적 중 세부 건축계획 프로그램이 공개되지 않은 프로젝트의 경우 전체 연면적 기입

### CBD권역 주요 신규공급

- 2023년의 경우 프라임 오피스 시장 전반에 걸쳐 낮은 공실률이 지속되며 입주 가능한 공실 면적이 적었던 관계로 과거에 비해 낮은 수준의 순흡수면적을 기록하였습니다(연간 약 5,000평).
- 최근 신규 공급된 YBD 앵커원, TP Tower에 선임대차계약을 맺은 임차인들이 입주를 시작하면서 2024년에 임차활동이 다시 활발하게 관측되었습니다.
- 2024년 2분기에 집계된 순흡수면적은 총 20,600평으로, 2023년 전체 순흡수면적의 약 4배를 기록하였습니다.



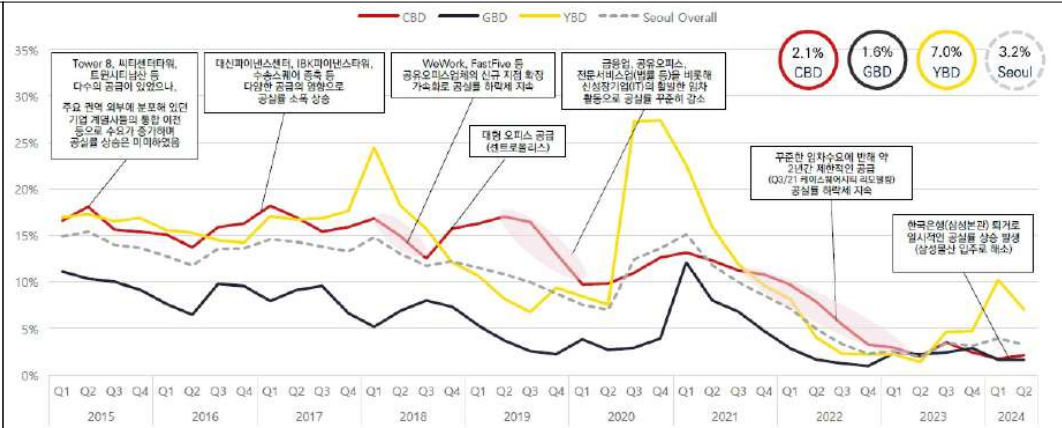
\*순흡수면적: 신규 입사면적에서 신규 공실 전환면적을 뺀 값으로, (+)는 입사 수요증가, (-)는 입사 수요감소를 의미함.

### 서울 프라임 오피스 순흡수면적, 2015.2Q-2024

- 2024년 2분기 기준 서울 프라임 오피스 평균 공실률은 3.2%이며, 권역별 공실률은 CBD 2.1% GBD 1.6% YBD 7.0% 수준으로 집계되었습니다. 2020년 이후 프라임 오피스 공급 부족 및 초과수요가 지속되며 임대인 우위 시장을 형성하고 있습니다.
- TP Tower가 공급되며 YBD 공실률이 상승하였지만 선임대면적을 고려한 2024년 2분기 공실률은 2.4% 수준입니다. 주요 권역 모두 전분기 대비 공실률이 하락하며 프라임 오피스의 견고한 임대수요가 관측됩니다.
- CBD 공실률은 최근 3년간(2020~2024.2Q) 큰 상승 없이 일정한 수준을 유지하고 있습니다. 기업들의 CBD 내 프라임 오피스 이전수요가 여전히 높아 기존 공실 면적이 빠르게 해소되고 있으며, 2024~2025년 프라임 오피스의 제한적인 공급으로 임대시장 안정화가 한동안 유지될 것으로 예상됩니다.

오피스  
임대시장  
현황





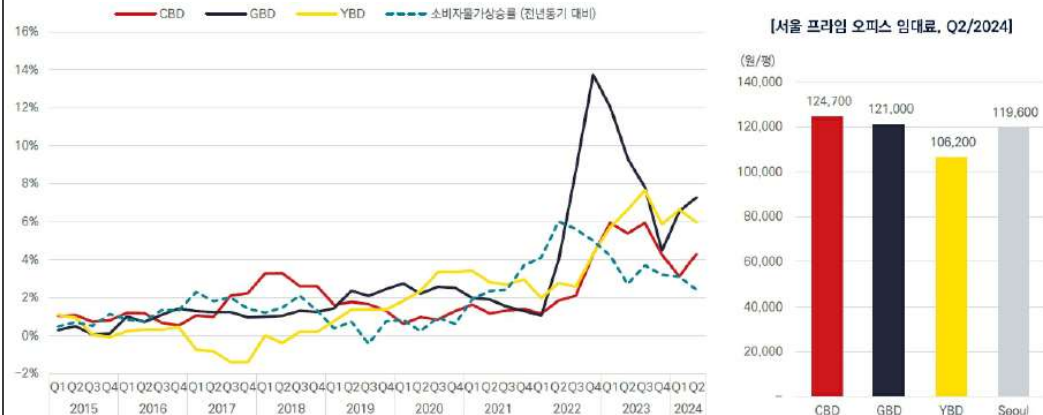
서울 프라임 오피스 공실률, 2015.2Q-2024

- 최근 5년간(2019-2024.2Q) 프라임 오피스 권역별 공실해소 면적은 CBD가 49%를 차지하며 주요 권역 중 가장 높은 입차 수요를 나타냈습니다. 이는 CBD의 연면적 비중인 46%와 유사한 수준으로 CBD의 지속적인 수요를 보여줍니다.  
 - 동기간 프라임 오피스 구분별 공실해소 비율을 분석한 결과, 업그레이드 이전(Secondary to Prime), 증평을 포함한 신규 수요는 75% 수준으로 프라임오피스에 대한 지속적인 수요가 관찰됩니다.



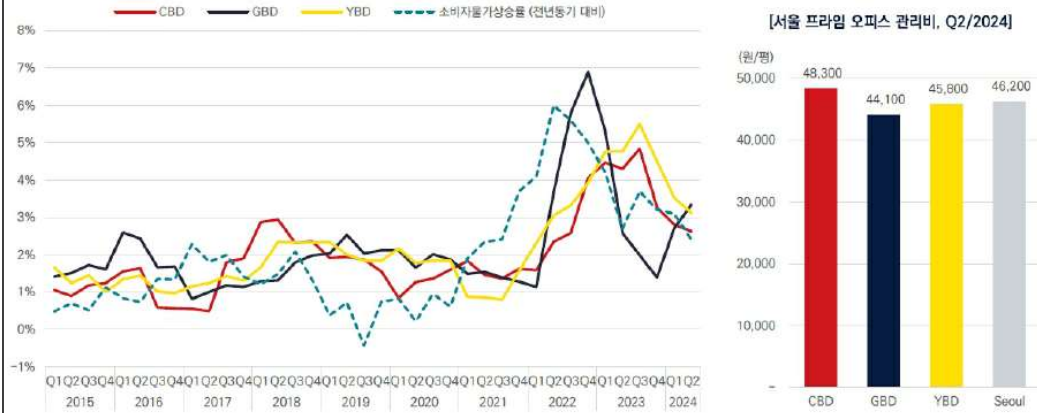
서울 프라임 오피스 권역별 및 구분별 공실해소, 2019-2024.2Q

- 프라임 오피스의 임대료 상승률은 2022년 4분기 이후 매분기 소비자물가상승률을 상회하고 있습니다. 서울 프라임 오피스 명목임대료는 119,600원/평으로 전년동기 대비 5.7% 상승하였습니다.  
 - 권역별 전년동기 대비 임대료 인상률은 CBD 4.3%, GBD 7.3%, YBD 6.0%이며, 최근 앵커원, TP타워의 공급으로 YBD 임대료 인상을 폭이 커졌습니다.  
 - 2022년부터 서울 프라임 오피스 신규 공급이 없어 공실률이 지속적으로 낮은 수준을 보이고 있습니다. 이로 인해 임차인 인센티브가 제한적으로 제공되고 있습니다. 명목임대료와 실질임대료도 유사한 수준인 것으로 조사되며, 향후 CBD의 신규 공급이 제한적으로 이루어지면서 임차인 인센티브의 추가적인 감소 및 임대료 상승 추세가 지속될 것으로 판단됩니다.



서울 프라임 오피스 임대료 인상률, 2015-2024.2Q

- 2024년 2분기 기준 서울 프라임 오피스 평균 관리비는 46,200원/평이며, CBD의 관리비가 타 권역보다 약 9% 정도 높은 수준입니다.  
 - 전년 동기 대비 평균 상승률은 3.0%이며, 권역별로 CBD 2.6%, GBD 3.3% YBD 3.1%가 상승하였습니다.  
 - 관리비 인상률은 소비자물가상승률과 유사한 수준으로 상승하고 있으나, 최근 명목임대료 대비 낮은 상승률을 보이고 있어 향후 관리비는 큰 상승 여력을 보유하고 있는 것으로 예상됩니다.

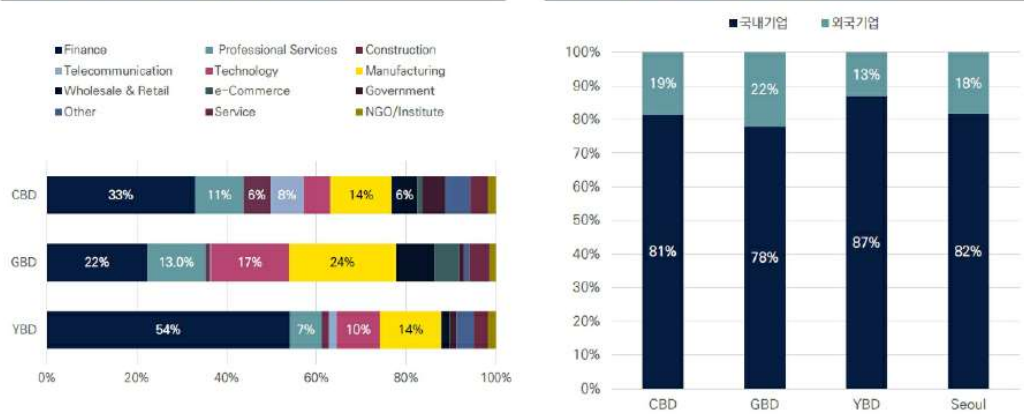


서울 프라임 오피스 관리비 인상률, 2015-2024.2Q

- 서울 주요 권역 프라임 오피스 임차인 업종 분석 결과, CBD는 우리은행, 하나은행, 신한은행 등 주요 은행 본사와 보험사가 분포해 있으며 금융업(33%)의 비중이 가장 높은 것으로 분석됩니다. SK그룹 및 DSME 본사 등이 위치하여 제조업(14%)의 비중이 그 다음으로 높은 비중을 차지하고, 이 외에도 전문 서비스업, 건설업, 정부기관 등 순으로 관찰됩니다.  
 - 서울 프라임 오피스 임차인 국적은 국내기업 81% 해외기업 19% 수준이며 권역별로 다소 차이는 있으나 CBD는 서울 평균과 비슷한 수준으로 나타납니다.

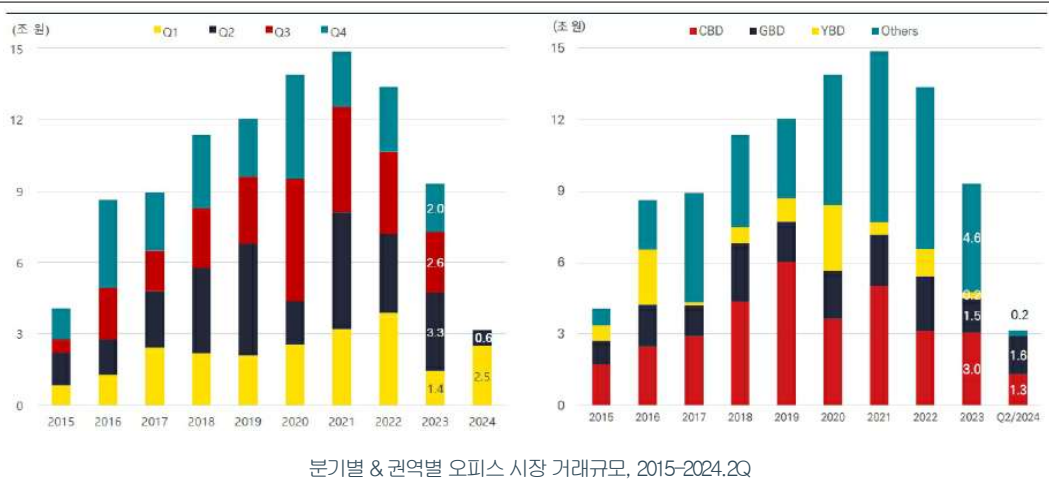
서울 프라임 오피스 임차인 업종 현황, 2H/2023

서울 프라임 오피스 국적별 임차인 현황, 2H/2023

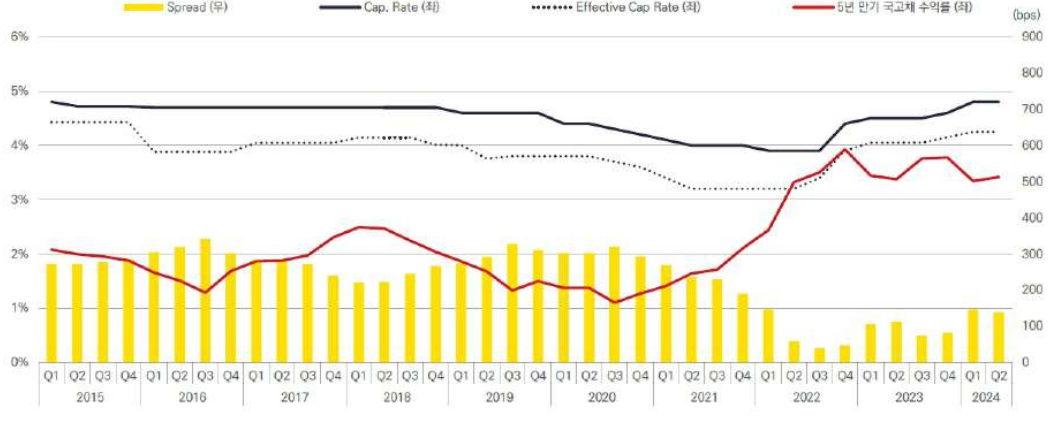


서울 프라임 오피스 임차 현황

- 2024년 상반기 오피스 투자시장 총 거래금액은 3.1조원으로 이는 전년 동기(3.7조원) 대비 약 67% 2023년도 총 거래 규모(9.3조원)의 약 34%의 수준으로 집계됩니다.  
 - 특히 1분기에는 CBD에서 서울로타워-메트로타워, 광화문 G타워 등 대형 프라임 오피스 거래가 종결되며 전년동기 대비 약 1.8배 높은 수준을 보였으나 2분기에는 연면적 1만평 이하 빌딩들의 거래가 이루어지며 최근 10년간 동분기 중 가장 적은 거래규모를 보이고 있습니다.  
 - 가파른 금리상승, 금융시장 변동성 확대, 유동성 경색 등 금융시장의 불확실성이 투자 활동을 위축시킨 것으로 분석되나 하반기에는 Core오피스 뿐만아니라 선매입, 리모델링 등 다양한 전략의 투자를 진행하고 있어 해외 투자자의 거래가 증가할 것으로 예상됩니다.

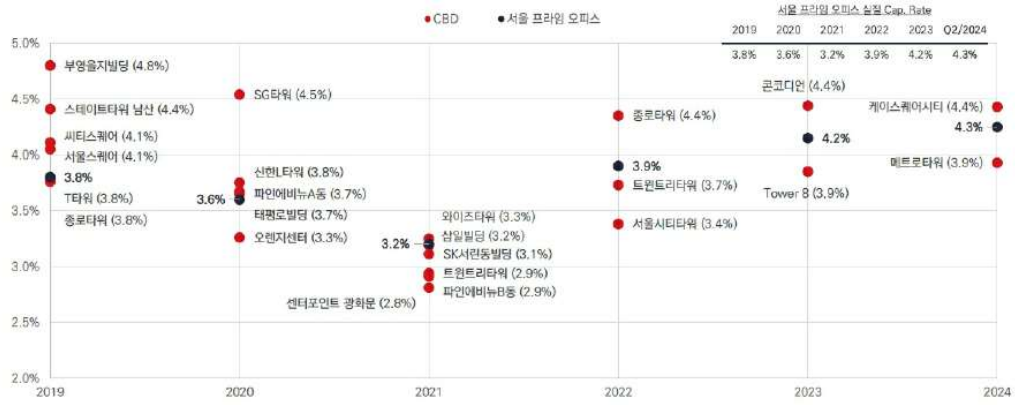


- 2024년 2분기 기준, 서울 프라임 오피스의 Cap.Rate는 4.8% 수준이며, Rent Free를 고려한 실질 Cap.Rate는 4% 초반대를 형성하는 것으로 추정됩니다.  
 - 5년 만기 국고채의 평균 수익률은 전분기 대비 소폭 상승한 3.4%로 Cap.Rate Spread(Cap.Rate - 5년 만기 국고채 수익률)은 약 140bp 수준입니다.  
 - 2024년 하반기에도 Capital Gain 실현 및 펀드만기/리파이낸싱을 앞둔 매물이 지속 증가할 것으로 예상되며, 잠재매수자들의 안정적인 실물자산 수요증가로 오피스 자산의 Cap.Rate가 급격하게 상승할 가능성은 높지 않을 것으로 전망됩니다.



- 서울 프라임 오피스의 실질 Cap.Rate는 2019년 3.8%에서 2021년 3.2%까지 하락하는 추세를 보이다가 2022년에 3.9%를 보이며 2024년 2분기 기준 4.3%까지 다시 상승하는 추세를 보였습니다.  
 - CBD의 경우, 2024년 1분기 케이스퀘어시티가 약 4.4% 메트로타워가 약 3.9% 수준으로 거래되며, 2021년에 2% 후반~3% 초반 수준까지 하락하였던 Cap.Rate가 다시 상승하는 추세를 보였습니다.  
 - 2023년에 거래된 서울 프라임 오피스 실질 Cap.Rate는 콘코디언이 약 4.4% Tower80이 약 3.9% 수준으로 분석되며, 2024년 상반기와 유사한 수준으로 관측됩니다.

오피스  
투자시장  
현황



\*실질 Cap. Rate = (보통권 x 보증금순몰여율 (2%) + 실질 임대료 + 관리비마진(25%)) x 임대율(88%) x 12 / 거래금액  
 \*서울 프라임 오피스 실질 Cap. Rate는 해당 연도말 기준으로 작성

CBD 실질 Cap.Rate 추이, 2019-2024.2Q

- 오피스 매입경쟁이 심화되고 우량 자산의 거래가 증가하면서 평균 거래가 기록이 매년 경신되고 있습니다.
- 2024년 상반기에 거래된 서울 3대 권역의 프라임 오피스 평균 자산가치는 약 CBD 33백만원/평, GBD 32백만원/평, YBD 28백만원/평 수준으로, 3대 권역 중 CBD가 가장 높은 것으로 나타났습니다.
- 2022년의 급격한 금리인상 및 경제환경의 불확실성 증가에 따라 투자심리 및 거래가격 상승세가 일시적으로 주춤하였으나, 안정성과 희소성을 보유한 자산의 경우에는 비교적 높은 거래가격 수준을 유지할 것으로 예상됩니다.



서울 프라임 오피스 평당가 추이, 2000-2024.2Q



권역	GBD	GBD	CBD	CBD	Jamsil	Jamsil
발당명	T412	아크플레이스	케이스퀘어시티	메트로타워	시그마타워	삼성SDS타워
사진						
주소	강남구 대치동 890	강남구 역삼동 736-1	중구 나동 39	중구 남대문로5가 537	송파구 신천동 7-19	송파구 신천동 7-13
연면적(평)	7,983	18,983	12,607	9,818	20,762	30,110
준공연도	2000	1998(2018)	1997(2021)	1970	1996	2014
층수	19F/B6	24F/B6	20F/B7	20F/B2	30F/B7	30F/B7
건용률	48.00%	46.25%	51.10%	62.80%	50.94%	56.90%
영득 임대료(원/평)	130,000	157,000	130,000	109,000	91,000	73,000
관리비(원/평)	40,000	49,000	49,000	41,000	40,000	36,800
공실률(거래시기)	0.00%	0.00%	0.00%	4.27%	0.00%	0.00%
Rent-Free(개월/연)	0	1.0	2.5	0	1.0	0
거래시기	Q1/2024	Q1/2024	Q1/2024	Q1/2024	Q1/2024	Q3/2023
매도자	한화자산운용	미래에셋자산운용 (블록스톤)	코람코자산신탁	인다자산운용	HL리츠운용	유경PSG운용
매수자	말레코망	코람코자산신탁	퍼시픽자산운용 (동양생명)	이차스자산운용	이화자산운용	KB자산운용
거래금액(억 원)	3,277	7,917	3,070	4,156	1,650	8,500
평단가(만 원)	4,106	4,171	3,101	3,339	1,961	2,823
실질 Cap Rate	3.71%	4.45%	4.43%	3.93%	5.65%	3.63%
비고	• 사옥수요자 매입	• 2018년 저층부 및 공용부 리모델링	• 구분소유 자산 • 최근 리모델링 완료; CBD 내 최소면 선속급 자산	• 개발 목적 거래 • 인근 일트초점, 서울르타워 과 독방개발 계획	• 구분소유 자산 • 매수자 측로비 외 공용면적 리모델링 후 운영 계획	• 점실권에 소재 최소면 대형 오피스

\*실질 Cap Rate (추정치) = (보증금×보증금운용이익(2%) + 실질임대료 + 관리비마진(2.5%)) × 임대율(86%) × 12 / 거래금액

주요거래사례(1)

권역	Seocho	Pangyo	CBD	Pangyo	CBD	GBD
발당명	마지스타시티타워1	판교 테코-1(6-2)	타워8	일파동타워(6-3)	콘코디안	스카이타워
사진						
주소	서초구 서초동 1498-6	분당구 백현동 534	종로구 청진동 128	분당구 백현동 537	종로구 신문로1가 115	강남구 역삼동 831-7
연면적(평)	14,091	59,664	15,652	26,579	18,360	14,943
준공연도	2017	2021	2015	2023	2008	2023
층수	17F/B7	15F/B7	24F/B7	15F/B7	29F/B8	19F/B6
건용률	48.41%	55.72%	55.30%	48.10%	48.80%	54.29%
영득 임대료(원/평)	150,000	100,000	130,000	84,000	138,000	200,000
관리비(원/평)	45,000	36,000	48,000	30,000	58,000	50,000
공실률(거래시기)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%
Rent-Free(개월/연)	1.0	0	2.0	0	2	0 (추정치)
거래시기	Q4/2023	Q3/2023	Q3/2023	Q2/2023	Q2/2023	Q2/2023
매도자	이차스자산운용	미래에셋자산운용 (Newer)	DWS자산운용	미래에셋자산운용	DWS자산운용	타이거캐피탈자산운용 (SK D&D)
매수자	코람코자산신탁	미래에셋자산운용 (GIC)	미래에셋자산운용	삼성SRA자산운용	마스린투자운용	타이거캐피탈자산운용 (현대자동차)
거래금액(억 원)	5,200	7,047	5,490	6,914	8,292	4,109
평단가(만 원)	3,690	2,620	3,721	2,601	3,450	5,600
실질 Cap Rate	4.79%	4.92%	3.85%	4.16%	4.44%	4.23%
비고	• 매수자 측 해당 거래 후 타워1,2 전체 소유	• 지분 거래 (Share Deal), 구분 소유(지분) 자산	• 구분소유 자산 • 사옥수요자 (선협동인회) 매입	• 삼성FN리츠 연입 목적 • 카카오 계열사 장기 임차	• 구분소유 자산	• 사옥수요자 (현대차) 매입 • '21년 섀터드 이후 GBD 최후 영입권 선속 오피스

\*실질 Cap Rate (추정치) = (보증금×보증금운용이익(2%) + 실질임대료 + 관리비마진(2.5%)) × 임대율(86%) × 12 / 거래금액

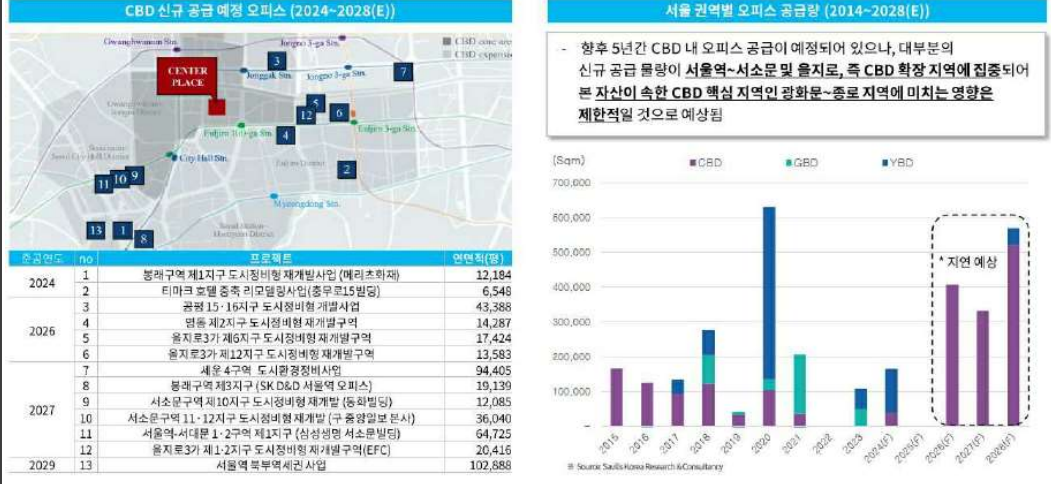
주요거래사례(2)

[시장분석\_자산관리회사]

아래의 시장분석 자료는 에이치엘리츠운용(주)에서 제공받은 시장조사 보고서 자료를 활용하여 작성하였습니다. 시장분석 내용상 추정 및 예측치들은 실제 발생하는 상황과 차이가 있을 수 있으며, 또한 향후 운용과정에서 경제상황의 변동 등의 계량화되지 아니한 위험요인이 존재하므로 이러한 정성적 위험요인을 유의하시기 바랍니다.

구분	주요내용
----	------

- CBD권역 내 신규 오피스 공급이 예정되어 있으나 본건 주변(광화문~종로 지역)이 아닌 CBD 확장 지역(서울역~서소문 및 을지로)에 집중되어 있습니다.  
 - 인플레이션(공사비 및 인건비 상승) 및 금리 인상 등으로 인하여 현재 예상되는 공급량은 계획보다 지연될 것으로 예상됩니다.



CBD 핵심 지역 신규 공급 계획

신규 공급  
현황

- CBD권역 내 오피스 개발 중 선매입· 선임차· 실수요 개발 사례를 제외하면 대부분 완공 시점이 2027년 이후이거나 지연되고 있습니다.  
 - 선매입 조건이 수반된 개발 시장 현황 및 선임차 면적 고려시 대형 공실을 동반한 CBD 공급은 제한 될 예정이며, 본건 운영기간 동안 신규공급에 따른 임대차 영향도 제한적일 것으로 예상됩니다.

준공연도	항상	프로젝트	프로젝트 면적(평)	오피스 면적(평)	예상외부임대면적 (면적, 평)	선임차· 선매입· 사육실수요 등 진행상황
2024	임대완료	봉래구역 제1지구 도시정비형 재개발사업(서울역 메리츠타워)	12,184	12,184	-	메리츠 화재 사육으로 활용 및 임대차 완료
2026	선임차	을지로3가 제6지구 도시정비형 재개발구역	17,424	15,760	미정	KT 투자운용(케이리얼타워12호리츠)사행사지분인수 과학기술공공제투자 및 선임차
	-	공평 15·16지구 도시정비형 재개발사업	43,388	43,388	43,388	금속활자 홀트, 유역 전시간 조성 기부채납
	-	을지로3가 제12지구 도시정비형 재개발구역(센트럴오피스)	13,583	11,912	11,912	교보 AIM자산 운용 선매입(@4,000만원/평)
	지연	수표 도시환경정비구역 오피스 개발	35,326	32,046	16,023	2021년 예비타당 선매입, 컴투스 50% 선임차 예정 공사비 이슈로 지연
2027	지연	영동 제2지구 도시정비형 재개발구역	14,287	14,287	14,287	23년 9월 인가 되었으나 명도 협의 이슈로 지연
2027	지연	봉래구역 제3지구(SK D&D 서울역 오피스)	19,139	19,139	19,139	문화재 발굴 및 전면 재설계 이슈
	선임차 (사육)	서울역-서대문 1·2구역 제1지구(삼성생명 서소문빌딩)	64,725	49,096	-	삼성 그룹 사육활용, 24년 해체 완료 후 착공 예정
	지연	을지로3가 제1·2지구 도시정비형 재개발구역(EFC)	20,416	17,455	미정	인가(24.7월, 48개월), 선매각 진행중, 도시소유권 관련 이슈로 지연
2028	선임차 (사육)	서소문구역 제10지구 도시정비형 재개발(동화 빌딩)	12,085	12,085	-	24년 상반기 착공계획, JB금융 그룹 사육 활용 예정
	선임차 (사육)	서소문구역 11·12지구 도시정비형 재개발(구 중앙일보 본사)	36,040	30,823	-	삼성그룹 금융 계열사 사육 활용 예정
2029	선임차	서울역북부역세권사업	102,888	55,354	44,300	전체 오피스의 20% 한화 계열사 사용 예정
합계			391,485	313,529	149,049	제한적 CBD 공급 및 공급 지연 예상
			지연 이슈 및 사육 수요 제외		99,600	

CBD 핵심 지역 선임차 및 실수요 개발 사례

임대기준가  
비교

- 본건 자산의 마케팅 가격은 E.NOC기준 평당 30만원이며, 인근의 비교자산 E.NOC 평당 약 28~32만원/평 대비 약 94%~108%수준으로 본건 자산은 최근 마케팅가격과 동일한 가격으로 임대차 계약 체결하였습니다.



No.	대상자산	1	2	3	4
	센터플레이스	에스타워	캐이스케이시티	한화생명 타워로	백원타워
건물사진					
주소	중구 남대문로9길 40	중구 세문안로 82	중구 정계천로 24	중구 세종대로 92	중구 을지로5길 19
준공연도	2011	1998	1997(2021)	2001	2010
연면적(평)	9,897	12,791	12,607	15,128	16,848
규모	B6/23F	20F/B7	20F/B7	23F/B8	28F/B6
건용률	53.78%	53.44%	51.35%	42.69%	51.38%
보증금	1,134,000	1,150,000	1,300,000	950,000	1,100,000
임대료	113,400	115,000	130,000	95,000	110,000
관리비	45,000	47,000	49,600	42,000	47,000
Rent Free	-	-	2.0	-	1.5
E.NOC	299,812	303,144	312,723	320,918	278,805

인근 임대사례 분석

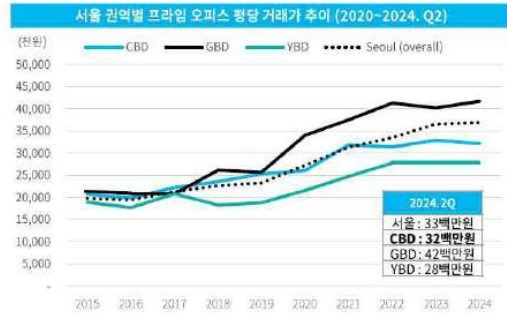
- 최근 2년간 금리인상으로 서울 오피스 거래 규모는 감소세를 보였으나 최근 다수의 우량 매물 등장 및 금리 인하 기조에 따라 거래 규모는 회복될 것으로 예상됩니다.
- 거래가는 2022년 금리 인상 및 경제 환경의 불확실성 증가로 보험세를 보이고 있으나 안정적 코어 자산에 대한 수요는 견조합니다.

■ 서울 오피스 거래규모 추이

- 최근 2년간 서울 오피스 거래규모는 감소하였으며, 2024년 2분기 까지 아르플레이스(GBD), 서울로타워(CBD), 광화문 G타워(CBD) 등 대형 프라임 오피스 거래가 종결되며 3.1조원 규모의 거래량을 보임
- 최근 다수의 우량 매물 등장과 더불어 **점진적 금리 인하가 예상됨에 따라 거래 규모는 회복세를 보일 것으로 전망**

■ 오피스 평당 거래가 추이

- 2024년 상반기에 거래된 서울 3대 권역의 프라임 오피스 평균 자산가치는 약 CBD 32백만원/평, GBD 42백만원/평, YBD 28백만원/평 수준임
- 2022년의 급격한 금리인상 및 경제환경의 불확실성 증가에 따라 투자심리 및 거래가격 상승세가 일시적으로 주춤했으나, 안정성과 희소성을 보유한 자산의 경우에는 비교적 높은 거래가격 수준을 유지할 것으로 예상됨



서울 오피스 거래 현황

- 동일 권역의 유사한 규모를 지닌 빌딩의 거래 사례를 비교한 결과 주요 권역 중심의 구분소유 빌딩 거래단가는 약 10%내외 낮은 범위에서 형성되는 것을 확인하였습니다.
- 본건 센터플레이스는 인근 유사 구분 소유 오피스보다 저평가된 매입가격으로 추후 매각 수익 실현 잠재력이 높을 것으로 예상됩니다(CBD 대조군 평균 평단가 대비 27%.)

오피스 투자시장





No.	본건 센터플레이스	1 케이스퀘어 시티	2 HSBC빌딩	3 캠브리지 강남빌딩	4 잠실 시그마타워
주소	중구 다동 155	중구 다동 39	중구 동대문로1가 25	강남구 역삼동 825-18	송파구 신천동 7-19
종공연도	2011	1997	1992	2002	1996
연면적(평)	12,869	12,607	11,407	3,492	5,975
거래면적(평)	9,897	9,901	7,506	708	8,414
거래금액 (억원)	2,513	3,070	1,810	280	1,650
거래단가 (만원/평)	2,539	3,100	2,410	3,960	1,960
대조군 거래단가 (만원/평)	CBD 대조군 3,487	CBD 대조군 3,487	CBD 대조군 3,487	GBD 대조군 4,312	잠실권역 대조군 2,531
대조군 대비 비율	27% 할인	11% 할인	31% 할인	8% 할인	23% 할인
비고	CBD 중심	CBD 중심	CBD 확장	GBD 중심	GBD 확장
결론	저평가 매입기회 추정	구분소유 할인	확장 권역 추가 할인	구분소유 할인	확장 권역 추가 할인

\* 권역 별 거래사례(대조군)의 경우 중심대상의 연면적±30% 내외, 거래시기 1년 미만의 시차를 가진 거래 건을 대상으로 비교하였습니다. 단, 잠실권역의 경우 거래건이 피스케이 과거 사례 포함. (Source: Savills Research)

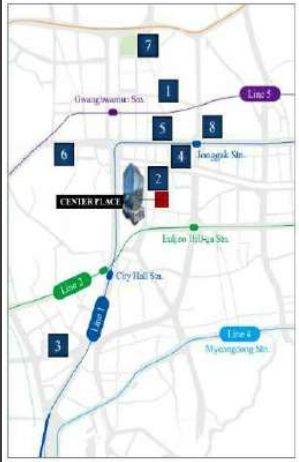
구분소유 오피스 매매가 분석

- 해당 권역 구분 소유 오피스 거래가는 연연적 평당 매매가 3천만원 초반 수준에서 거래되고 있습니다.  
 - 2024년 1분기 내 거래 사례는 케이스퀘어시티 평당 31백만원 수준으로 CBD 구분 소유 거래사례 비교 시 본건은 경쟁력 있는 가격 매입으로 추정됩니다.

3	대상자산 센터플레이스	1 케이스퀘어시티	2 타워8	3 KAL빌딩	4 하나투어빌딩	5 파인에비뉴B동
소유권	구분소유	구분소유	구분소유	구분소유	구분소유	구분소유
건물 사진						
주소	중구 남대문로9길 40	중구 다동 39	중로구 청천동 128 외	중구 서소문동 41-3	중로구 공평동 1	중구 을지로2가 203
종공연도	2011	1997(2021)	2015	1984	1984(2006re)	2011
거래면적 (평)	9,897	9,901	14,756	8,189	3,889	19,428
거래금액 (실억원)	252.0	307.0	549.0	264.2	120.6	620.0
거래단가 (백만원/평)	25.4	31.0	37.2	32.3	31.0	31.9
거래시기	2024.4Q(예정)	2024.1Q	2023.3Q	2023.3Q	2022.3Q	2021.1Q
매도자	KB자산운용	코람코자산신탁	DWS자산운용	한진칼	하나투어	코람코자산신탁
매수자	HL리츠운용	퍼시픽자산운용	미래에셋자산운용	대한항공	키움자산운용	삼성SRA자산운용
비고	본건 예정	24개중 18개호	82개중 62개호	1401호 제외	7~12층	

구분 소유 오피스 거래사례

- 최근 3년내 CBD 내 해당 권역 인근 주요 오피스의 경우 평당 매매가 2천만원 후반~3천만원 초중반 수준에서 거래(2024년 1분기 광화문 G타워 27.5백만원, 케이스퀘어시티 31.0백만원) 되었습니다.  
 - 본건 자산의 매입 예상 금액은 평당 2,539만원으로 최근 인근 거래 사례 대비 7~31% 낮은 수준으로 매입하였습니다.



No.	대상자산	1 광화문 G타워	2 케이스퀘 어시티	3 HSBC 빌딩	4 씨티뱅크 센터	5 타워8	6 코포디엄 빌딩	7 트윈트리 타워	8 투포타워
건물 사진									
주소	중구 남대문로9길 40	중로구 삼봉로 71	중구 청계천로 24	중구 청계로 37	중로구 새문안로 50	중로구 종로5길 7	중로구 새문안로 76	중로구 을지로 6	중로구 종로 51
종공연도	2011	2015	1997(2021)	1992	1987	2015	2008	2010	1999(2017)
거래면적 (평)	9,897	10,511	9,901	7,506	5,975	14,756	18,237	16,875	18,348
거래금액 (억원)	2,513	2,890	3,070	1,810	1,673	5,490	6,292	5,569	6,220
거래단가 (백만원/평)	25.4	27.5	31.0	24.1	28.0	37.2	34.5	34.3	33.9
거래시기	2024.3Q	2024.1Q	2024.1Q	2023.4Q	2023.3Q	2023.3Q	2023.2Q	2022.4Q	2022.4Q
매도자	KB 자산운용	이지스 자산운용	코람코 자산신탁	케이비글로벌스 자산운용	캐피탈랜드 투자운용	DWS 자산운용	DWS 자산운용	이지스 자산운용	KB자산운용
매수자	HL리츠운용	신한리츠운용	퍼시픽 자산운용	신한리츠운용	캐탈자산운용	미래에셋 자산운용	마스틴 투자운용	이지스 자산운용	SK리츠운용
소유권	구분소유	단일소유	구분소유	구분소유	단일소유	구분소유	단일소유	단일소유	단일소유
Cap.rate	5.0%	4.5% (호입 제외)	4.0%	4.4%	3.7%	3.9%	3.5%	4.1%	3.0%



오피스 거래사례	인근 거래사례 분석																																																							
<p>- 본 자산 옆 필지에 위치한 파스트파이브 타워는 최근 공매(2024년 07월 17일, 신한리츠운용)를 통해 1,200억원(평당 2,630만원)에 거래되었습니다.</p> <p>- 해당 건물은 기준층 전용면적 139평으로 본 자산 약 300평 대비 열위하나 주차대수 및 단일소유 건물인 점에서 다소 우위입니다.</p> <p>- 거래 가격은 2,630만원으로 본 자산 대비 높으며, 임대료는 평당 NOC 약 20만원으로 본 자산 약 23만원보다 낮은 수준입니다.</p>	[센터플랫폼]		[패스트파이브타워]																																																					
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>센터플랫폼</th> <th>건물명</th> <th>패스트파이브타워</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>서울특별시 중구 남대문로 9길 40</td> <td>주소</td> <td>서울특별시 중구 남대문로 9길 24</td> </tr> <tr> <td>2,797㎡(846평)</td> <td>대지면적</td> <td>1,589㎡(481평)</td> </tr> <tr> <td>본건 대상 2,151㎡(651평)</td> <td>용도지역/지구</td> <td>일반사업지역, 방화지구 등</td> </tr> <tr> <td>일반상업지구 방화지구 등</td> <td>건축면적</td> <td>637㎡ (193평)</td> </tr> <tr> <td>1,677㎡(507평)</td> <td>연면적</td> <td>15,098㎡(4,567평)</td> </tr> <tr> <td>전체 42,542㎡(12,869평)</td> <td>준공년도</td> <td>1994년(리모델링 2018년)</td> </tr> <tr> <td>본건 대상 32,718㎡(9,897평)</td> <td>건매율/용적률</td> <td>40.1% / 479.4%</td> </tr> <tr> <td>2011년</td> <td>규모</td> <td>지하6층/지상12층</td> </tr> <tr> <td>60.0% / 999.9%</td> <td>주차</td> <td>83대</td> </tr> <tr> <td>지하6층 / 지상23층</td> <td>승강기</td> <td>총 4대</td> </tr> <tr> <td>172대</td> <td>주용도</td> <td>업무시설, 근린생활시설</td> </tr> <tr> <td>총 9대</td> <td>전용률</td> <td>업무(48%~49%), 근생(40~45%)</td> </tr> <tr> <td>업무시설, 근린생활시설</td> <td>기준층</td> <td>전용 약 139평</td> </tr> <tr> <td>업무(53.8%)</td> <td>매각가</td> <td>1,200억원 / 평당 2,630만원</td> </tr> <tr> <td>전용 약 300평</td> <td>NOC</td> <td>평당 약 20만원</td> </tr> <tr> <td>2,513억원 / 평당 2,539만원</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>평당 약 23만원</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	센터플랫폼	건물명	패스트파이브타워	서울특별시 중구 남대문로 9길 40	주소	서울특별시 중구 남대문로 9길 24	2,797㎡(846평)	대지면적	1,589㎡(481평)	본건 대상 2,151㎡(651평)	용도지역/지구	일반사업지역, 방화지구 등	일반상업지구 방화지구 등	건축면적	637㎡ (193평)	1,677㎡(507평)	연면적	15,098㎡(4,567평)	전체 42,542㎡(12,869평)	준공년도	1994년(리모델링 2018년)	본건 대상 32,718㎡(9,897평)	건매율/용적률	40.1% / 479.4%	2011년	규모	지하6층/지상12층	60.0% / 999.9%	주차	83대	지하6층 / 지상23층	승강기	총 4대	172대	주용도	업무시설, 근린생활시설	총 9대	전용률	업무(48%~49%), 근생(40~45%)	업무시설, 근린생활시설	기준층	전용 약 139평	업무(53.8%)	매각가	1,200억원 / 평당 2,630만원	전용 약 300평	NOC	평당 약 20만원	2,513억원 / 평당 2,539만원			평당 약 23만원		
센터플랫폼	건물명	패스트파이브타워																																																						
서울특별시 중구 남대문로 9길 40	주소	서울특별시 중구 남대문로 9길 24																																																						
2,797㎡(846평)	대지면적	1,589㎡(481평)																																																						
본건 대상 2,151㎡(651평)	용도지역/지구	일반사업지역, 방화지구 등																																																						
일반상업지구 방화지구 등	건축면적	637㎡ (193평)																																																						
1,677㎡(507평)	연면적	15,098㎡(4,567평)																																																						
전체 42,542㎡(12,869평)	준공년도	1994년(리모델링 2018년)																																																						
본건 대상 32,718㎡(9,897평)	건매율/용적률	40.1% / 479.4%																																																						
2011년	규모	지하6층/지상12층																																																						
60.0% / 999.9%	주차	83대																																																						
지하6층 / 지상23층	승강기	총 4대																																																						
172대	주용도	업무시설, 근린생활시설																																																						
총 9대	전용률	업무(48%~49%), 근생(40~45%)																																																						
업무시설, 근린생활시설	기준층	전용 약 139평																																																						
업무(53.8%)	매각가	1,200억원 / 평당 2,630만원																																																						
전용 약 300평	NOC	평당 약 20만원																																																						
2,513억원 / 평당 2,539만원																																																								
평당 약 23만원																																																								
최근 거래사례 분석																																																								

주) 출처 : Savills Korea Research & Consultancy 및 에이치엘리츠운용(주) 분석자료

## 나. 투자제한

### (1) 자산의 투자, 운용에 관한 일반원칙

당사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산관련 증권에 투자, 예금 기관에 예금 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한, 당사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 자산을 투자·운용함에 있어 소속 임원이 따라야 할 기본적인 절차와 기준 등을 제정, 시행할 것입니다.

### (2) 부동산에의 투자 및 운용

당사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기말 현재 총 자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성할 것입니다. 이 경우 총 자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물을 포함한다)으로 구성할 것입니다.

1) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액은 총자산의 100분의 70이상을 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 총 자산의 100분의 80이상이 부동산으로 구성된 법인 또는 조합(법인 또는 조합이 설립중인 경우를 포함한다)의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 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 1분기가 경과한 시점을 말한다) 해당 법인 또는 조합의 대차대조표에 따르되, 해당 법인 「주식회사의 외부감사에 관한 법률 시행령」 제1조의 3에 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」 제10조에 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 제21조 제2항 제3호에 따라 대출한 모든 금액

2) 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 자산관리회사에서 부동산과 관련된 각 실사보고서를 작성하게 될 것이며, 취득 또는 처분의 결정은 이사회 및 주주총회를 통하여 이루어질 것입니다.

[부동산투자회사법]

제2조(정의)  
이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "부동산투자회사"란 자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로 제3조부터 제8조까지, 제11조의2, 제45조 및 제49조의2제1항에 적합하게 설립된 회사로서 다음 각 목의 회사를 말한다.

가. 자기관리 부동산투자회사: 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사

나. 위탁관리 부동산투자회사: 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

다. 기업구조조정 부동산투자회사: 제49조의2제1항 각 호의 부동산을 투자 대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

2. "증권"이란 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제4조제1항의 증권 및 같은 법 제5조제2항의 장내파생상품을 말한다.

3. "부동산관련 증권"이란 다음 각 목의 것을 말한다.

가. 부동산투자회사의 주식 및 사채

나. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제21항의 집합투자증권 중 부동산과 관련되는 것으로서 대통령령으로 정하는 것

다. 「자산유동화에 관한 법률」에 따른 유동화증권 중 부동산과 관련되는 것으로서 대통령령으로 정하는 것

라. 「주택저당채권유동화회사법」 및 「한국주택금융공사법」에 따른 주택저당채권담보부채권 및 주택저당증권

마. 「주택도시기금법」에 따른 국민주택채권

바. 「도시철도법」에 따른 도시철도채권

사. 그 밖에 부동산과 관련되는 증권으로서 대통령령으로 정하는 것

4. "부동산개발사업"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.

가. 토지를 택지·공장용지 등으로 개발하는 사업

나. 공유수면을 매립하여 토지를 조성하는 사업

다. 건축물이나 그 밖의 인공구조물을 신축하거나 재축(再築)하는 사업

라. 그 밖에 가목부터 다목까지의 사업과 유사한 사업으로 대통령령으로 정하는 사업

5. "자산관리회사"란 위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사의 위탁을 받아 자산의 투자·운용업무를 수행하는 것을 목적으로 제22조의3에 따라 설립된 회사를 말한다.

제24조(부동산의 처분에 대한 제한 등)

① 부동산투자회사는 부동산을 취득한 후 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 이내에는 부동산을 처분하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우

2. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우

② 부동산투자회사는 건축물이나 그 밖의 공작물이 없는 토지(제2조제4호나목에 따라 조성된 토지는 제외한다. 이하 이 항에서 같다)는 해당 토지에 부동산개발사업을 시행한

후가 아니면 그 토지를 처분하여서는 아니 된다. 다만, 부동산투자회사의 합병, 해산 등 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 부동산투자회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우 자기관리 부동산투자회사 또는 자산관리회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서(實查報告書)를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

#### 제25조(자산의 구성)

① 부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 한다.

② 제1항에 따라 자산의 구성 비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 본다.

1. 설립할 때 납입된 주금(株金)
2. 신주발행으로 조성한 자금
3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금

③ 제1항에 따른 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 대통령령으로 정한다.

#### [부동산투자회사법 시행령]

#### 제17조의2(대출의 대상 및 방법)

① 법 제21조제2항제3호에서 “ 제2조제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 자를 말한다.

1. 부동산개발사업을 영위하는 법인(부동산투자회사, 부동산집합투자기구 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 부동산신탁업만을 영위하는 신탁업자를 포함한다)
2. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따른 사업시행자
3. 「유료도로법」 제23조의2제1항에 따른 민자도로사업자
4. 부동산개발을 위해 설립되고 「조세특례제한법」 제104조의3제1항의 요건에 해당하는 법인

② 법 제21조제2항제3호에서 "부동산에 대한 담보권 설정 등 대통령령으로 정한 방법"이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 방법을 말한다.

1. 정관에서 자산의 투자·운용방법으로서 대출에 관한 사항을 정하고 있을 것
2. 부동산에 대하여 담보권을 설정하거나 시공사 등으로부터 지급보증을 받는 등 대출금을 회수하기 위한 적절한 수단을 확보할 것
3. 대출의 한도를 부동산투자회사의 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 100분의 100으로 유지할 것

4. 그 밖에 대출의 방법 및 절차에 관한 사항으로서 투자자 보호를 위해 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항을 준수할 것

제26조(부동산의 처분에 대한 제한 등)

① 법 제24조제1항 본문에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다.

1. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택: 1년. 다만, 부동산투자회사가 미분양주택(「주택법」 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자 모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다)을 취득하는 경우에는 정관에서 정하는 기간으로 한다.

2. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택이 아닌 부동산: 1년

3. 국외에 있는 부동산: 정관에서 정하는 기간

② 법 제24조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 사유"란 부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우를 말한다.

③ 법 제24조제2항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 부동산개발사업을 하기 위하여 토지를 취득한 후 관련 법규의 제정·개정 또는 폐지 등으로 인하여 사업성이 현저히 저하됨으로써 부동산개발사업을 수행하는 것이 곤란하다고 객관적으로 입증되어 해당 토지의 처분이 불가피한 경우

2. 부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우

④ 법 제24조제3항에 따른 실사보고서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 해당 부동산의 현황, 거래가격 및 거래비용

2. 해당 부동산과 관련된 재무자료

3. 해당 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소

4. 그 밖에 해당 부동산의 거래 여부를 결정하는 데에 필요한 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항

### (3) 증권에 대한 투자

1) 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니 됩니다. 단, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

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 제31조제2항이 정하는 경우

2) 회사는 전1)항 제②호부터 제④호까지의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 전1)항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

3) 회사는 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 전1)항 제⑤호에 따른 주식의 경우에는 부동산투자회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득할 수 없습니다.

4) 회사는 보유하고 있는 증권이 전3)항에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 같은 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

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

[부동산투자회사법 시행령]

제31조(증권에 대한 투자)

① 법 제27조제1항제4호의2에서 "「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 대통령령으로 정하는 사업"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.

1. 「관광진흥법」 제3조제1항제2호에 따른 관광숙박업
2. 「공중위생관리법」 제2조제1항제2호에 따른 숙박업
3. 「주택법」 제53조에 따른 주택관리업
4. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제10호에 따른 주택임대관리업
5. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 물류터미널사업 및 같은 조 제5호의3에 따른 물류창고업

6. 「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모점포, 같은 조 제4호에 따른 준대규모점포 및 같은 조 제16호에 따른 공동집배송센터 사업
  7. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 체육시설업
  8. 제1호부터 제7호까지의 사업과 유사한 사업으로서 국토교통부령으로 정하는 사업
- ② 법 제27조제1항제5호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
1. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제14조에 따른 민간투자사업법인의 주식을 취득하는 경우
  2. 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 주식을 취득하는 경우
    - 가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구
    - 나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관
  3. 부동산투자회사의 일반적인 시설의 관리나 운영의 위탁을 위한 시설관리회사를 설립하거나 인수하기 위하여 주식을 취득하는 경우
  4. 제27조제1항제4호에 따라 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제27조제1항제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다)으로 구성된 법인의 발행 주식 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하는 경우
  5. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따른 사회기반시설의 관리운영권을 가진 회사의 주식을 취득하는 경우
  6. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따른 사회기반시설투융자회사의 주식을 취득하는 경우
  7. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권을 가진 회사의 주식을 취득하는 경우
- ③ 법 제27조제3항 본문에서 "대통령령으로 정하는 증권"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 증권을 말한다.
1. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관에서 발행한 채권
  2. 제33조제1항제1호부터 제10호까지의 규정에 따른 금융기관이 발행한 채권
  3. 제33조제1항제1호부터 제10호까지의 규정에 따른 금융기관이 보증한 채권(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제7항에 따른 모집의 방법으로 발행된 채권에 한정한다)
  4. 「한국주택금융공사법」에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 및 주택저당증권
  5. 회사가 다른 회사를 합병하거나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제12호에 따른 계열회사로 편입(이하 이 조에서 "기업인수·합병"이라 한다)하기 위한 자금을 조달할 목적으로 회사 또는 그 다른 회사(이하 이 조에서 "인수·합병회사등"이라 한다)가 발행하는 증권(기업인수·합병을 위한 자금을 조달할 목적으로 발행되는 증권에 투자하는 것을 내용으로 하는 정관에 따라 부동산투자회사가 취득하는 것에 한정한다)
  6. 기업인수·합병을 위한 자금을 조달할 목적으로 인수·합병회사등의 자산을 기초로 하여 「자산유동화에 관한 법률」 제31조에 따라 발행되는 사채
  7. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제324조에 따른 증권금융회사가 발행한 채권 또는 채무증서
  8. 제27조제1항제4호에 따라 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제27조제1항제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다)으로 구성된 법인 또는 조합의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하는 경우 그 지분증권

9. 제27조제1항제1호나목에 따라 부동산 개발을 위하여 설립되고 「조세특례제한법」 제104조의3제1항의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(해당 법인의 담보부사채만 해당한다)를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
10. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따른 사회기반시설투자회사의 주식 및 사채(해당 회사의 담보부 또는 보증사채만 해당한다)를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
11. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따른 사회기반시설의 관리운영권을 가진 회사의 주식 및 사채를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
12. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권을 가진 회사의 주식 및 사채를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
13. 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 지분증권, 수익증권 또는 채무증권
  - 가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구
  - 나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관
14. 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속되는 부동산 신탁의 수익증권

#### (4) 거래의 제한

1) 회사는 다음 각 호에 해당하는 자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자·운용방법(부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 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 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

2) 전1)항의 제한은 다음 각 호에 해당하는 거래에는 적용되지 않습니다.

- ① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
- ② 이사회 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
- ③ 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 부동산투자회사법 시행령 제34조로 정하는 거래

3) 전2)의 ③항에서 부동산투자회사법 시행령 제34조에서 정하는 거래는 아래와 같습니다. 이 경우 전1)항의 제한이 적용되지 않습니다.

- ① 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별



결의에 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

[부동산투자회사법]

제21조(자산의 투자·운용 방법)

① 부동산투자회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하여야 한다.

1. 부동산
2. 부동산개발사업
3. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권
5. 증권, 채권
6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다)

② 부동산투자회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.

1. 취득, 개발, 개량 및 처분
2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차
3. 제2조제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 대통령령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 대통령령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치

제30조(거래의 제한)

① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제21조제1항 각 호에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주(이하 "주요주주"라 한다) 및 그 특별관계자
3. 해당 부동산투자회사가 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 자산관리회사(이하 이 항에서 "해당 자산관리회사"라 한다)와 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 다른 부동산투자회사
4. 해당 자산관리회사가 제22조의3제3항에 따라 경영하는 업무와 관련된 자로서 대통령령으로 정하는 자

② 제1항에도 불구하고 부동산투자회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
2. 이사회 승인 및 주주총회 승인(제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 아닌 경우에는 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 말한다)을 받은 부

동산 매매거래

- 3. 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 대통령령으로 정하는 거래
- ③ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 제2항제2호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체가 추천하는 둘 이상의 감정평가법인등으로부터 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 한다. 이 경우 부동산투자회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 한다.
- ④ 제3항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[부동산투자회사법 시행령]

제20조(위탁관리 부동산투자회사의 거래 제한의 예외)

법 제22조의2제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 말한다.

- 1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
- 2. 위탁관리 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
- 3. 제15조제1호 각 목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
- 4. 위탁관리 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
- 5. 법 제20조의2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식은 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
- 6. 위탁관리 부동산투자회사 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

제34조(부동산투자회사의 거래 제한의 예외)

① 법 제30조제2항제3호에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 거래를 말한다

- 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. 다만, 법 제30조제1항제1호에 해당하는 자와의 거래는 제외한다.
- 3. 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
- ② 법 제30조제3항 전단에서 "대통령령으로 정하는 기관 또는 단체"란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회를 말한다.
- ③ 법 제30조제3항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 관하여는 제16조를 준용한다. 이 경우 "현물출자"는 "부동산 매매거래"로, "현물출자자"는 "거래당사자"로 본다.

다. 편입한 집합투자증권에 관한 사항

해당사항 없습니다.

## 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조

### 가. 투자전략

당사가 운용할 주요 자산은 서울특별시 중구 남대문로9길 40 (다동 155)에 소재한 업무시설인 센터플레이스입니다. 당사의 자산운용은 부동산과 현금(운영기간에 발생하는 임대료 수입 및 내부유보에 따른 누적현금)으로 구분하여 운용할 계획이며, 부동산은 임대차관리와 처분업무 등을 에이치엘리츠운용(주)에 위탁하고 현금 및 유가증권은 당해 회사의 이사회에서 운용방침을 정하여 에이치엘리츠운용(주)를 통해 운용할 계획입니다.

부동산 자산운용의 기본방침은 부동산의 매입, 운용, 처분으로 대별되는바, 첫째, 매도인으로부터 매매계약을 체결하기 전, 물리실사, 법률실사, 재무실사, 감정평가를 진행하여 본 건 사업의 타당성을 분석하였으며, 이후 매매계약 체결 및 매매대금을 지급하여 소유권을 이전할 예정입니다. 둘째, 운영기간 중에는 자산관리회사인 에이치엘리츠운용(주)에 의한 체계적이고 투명한 관리 시스템을 통한 비용절감으로 안정적인 현금흐름을 확보하여 원활한 수익창출 및 목표한 배당을 실현 가능하도록 관리할 예정입니다. 셋째, 자산관리를 통하여 자산가치를 향상시킬 것이며, 운영개시 후 36개월 후에 본 건 부동산을 시장 매각하여 투자자 원금 상환 및 목표 수익을 달성할 수 있도록 만전을 기할 예정입니다. 당사는 상기 구조로 부동산을 매입, 운영, 처분을 수행함으로써 안정적인 현금흐름 및 투자수익률을 실현할 계획입니다.

#### (1) 부동산의 매입

당사는 동 부동산의 적정 매입금액 산정을 위해 (주)제일감정평가법인을 통해 부동산 투자회사법 및 관련법령에 따라 감정평가액을 산출토록 하고, 동 결과를 바탕으로 센터플레이스의 매도인인 농협은행(주)(케이비와이즈스타부동산투자신탁제3호의 신탁업자 지위)와의 매매계약을 통해 2024년 10월 25일 본 건 부동산의 소유권 이전을

완료하였습니다.

당사가 편입한 부동산의 내역은 다음과 같습니다.

[부동산 내역과 감정평가자료]

구분	소재지	용도	매입면적(㎡)	
			대지면적	연면적
센터플레이스	서울특별시 중구 남대문로9길 40	업무시설	전체 2,797㎡ (846평) 본 건 매입 대상 2,151㎡ (651평, 77%)	전체 42,542㎡ (12,869평) 본 건 매입 대상 32,718㎡ (9,897평, 77%)

[일반거래 감정평가 기준]

구분	감정평가액(백만원)	매입가액(백만원)	감정가 대비 (%)
센터플레이스	289,100	251,300	86.92%

주) 감정평가 기준시점 : 2024년 07월 05일

[담보 감정평가 기준]

구분	감정평가액(백만원)	매입가액(백만원)	감정가 대비 (%)
센터플레이스	280,200	251,300	89.69%

주) 감정평가 기준시점 : 2024년 07월 05일

## (2) 자금의 조달

당사는 본건 부동산 매입을 위해 251,300백만원을 지급하였고, 취득부대비용으로 23,128백만원을 사용하였습니다. 또한, 주식발행비용 1,002백만원, 예비비 16,854백만원을 조달하였습니다.

전체 자금조달 구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분	내역	금액	비고
투자비 (필요자원)	부동산 매입가액	251,300	
	취득부대비용	23,127	매입보수, 담보설정비용, 실사수수료, 취득세 등
	주식발행비용	1,009	주식발행비용, 인수수수료 등
	예비비	16,848	질권 설정된 보증금 7,255백만원 포함
	합 계	292,284	
	임차 보증금	8,284	
	선순위 담보대출	160,000	만기 2년, 연 3.8%(취급수수료 2.0% 별도)

부동산 매입시점 재원조달	중순위 담보대출	30,000	만기 2년, 연 5.7%(취급수수료 3.0% 별도)
	제1종 종류주(사모)	76,000	우선누적배당률 : 8.00%
	보통주(사모)	18,000	누적배당률 : 4.00%
	합 계	292,284	

주1) 백만원 단위로 표시함에 있어 반올림 차이는 합계에서 조정하지 않았습니다.

주2) 상기 금액은 예정된 금액입니다.

주3) 당사는 부동산 매입을 위해 2024년 10월 24일 사모증자를 통하여 보통주 281,250주(18,000,000,000원), 제1종 종류주 1,900,000주(76,000,000,000원)을 발행하였습니다. 동 금액 중 아이비케이투자증권(주) 및 하나증권(주)가 인수하여 보유하고 있는 제1종 종류주 750,000주(30,000,000,000원)을 금번 일반공모를 통하여 구주매출을 진행할 예정입니다. 단, 구주매출되는 대상주식의 수와 금액은 본건 일반공모의 청약결과에 따라 달라질 수 있습니다.

#### 1) 투자금액

부동산의 취득과 직접적으로 관련된 취득세, 매입수수료 등을 취득부대비용으로 간주하여 취득원가에 산입하며 구체적인 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분		토지	건물	합계
순 취득가액		175,910	75,390	251,300
취득부대비용	매입보수	1,750	750	2,500
	실사 및 용역수수료 등	236	101	337
	대출주선 및 취급수수료	4,706	2,017	6,722
	담보설정비용	77	33	110
	금융자문수수료	840	360	1,200
	토지분 매입세액 불공제액	199	-	199
	부동산 취득세 등	8,441	3,618	12,059
	소계	16,249	6,879	23,127
합계		192,159	82,269	274,428
기타 비용	주식발행비용			1,009
	운영 예비비			16,848
총 투자비				292,284

주1) 편의상 매출부가가치세와 환급 가능한 매입부가가치세가 포함되지 아니한 현금

흐름으로 분석하였으며, 이에 따라 부가가치세 변동사항이 반영되지 않았습니다.

주2) 운영 예비비에는 질권 설정된 보증금 7,255백만원이 포함되어 있습니다.

주3) 백만원 단위로 표시함에 있어 반올림 차이는 합계에서 조정하지 않았습니다.

### 1-1) 부동산 취득세 등

취득세와 이에 부가되는 농어촌특별세 및 지방교육세 등의 산정내역은 다음과 같습니다.

구분	금액(백만원)	비고
취득세 과세표준	262,169	부동산 매입금액, 매입보수, 실사 및 용역수수료, 대출주선 및 취급수수료, 담보설정비용, 금융지문수수료 등을 과세표준으로 적용
취득세	10,486	과세표준의 4.0%
농어촌특별세	524	과세표준의 0.2%
지방교육세	1,049	과세표준의 0.4%
합계	12,059	

주) 백만원 단위로 표시함에 있어 반올림 차이는 합계에서 조정하지 않았습니다.

### 1-2) 매입보수, 실사 및 용역수수료 등

구분	지급처	지급금액(백만원)	비고
매입보수	에이치엘리츠운용(주)	2,500	-
법률자문 용역	법무법인(유) 지평	80	매매거래 관련 자문
법률자문 용역	법무법인(유) 세한	20	대출약정 관련 자문
감정평가 용역	(주)제일감정평가법인	74	-
재무실사 용역	회계법인 성지	50	-
시장실사 용역	세빌스코리아(주)	33	-
물리실사 용역	씨비알이코리아(주)	30	-
물리실사 용역	(주)에스텍시스템	20	부동산가치부가컨설팅
법무사수수료	김현섭법무사사무소	30	부동산 취득 및 소유권이전등기
합계		2,837	

주1) 백만원 단위로 표시함에 있어 반올림 차이는 합계에서 조정하지 않았습니다.

### 1-3) 차입금 담보설정비

담보설정비용은 장기차입금 조달액의 120%를 기준으로 산정된 담보설정금액에 대한 담보신탁비용입니다.

구분	금액(백만원)	비고
차입금액	190,000	선순위· 중순위 담보대출 금액
담보율	120%	담보설정률
담보설정금액	228,000	우선수익권 한도
담보신탁비용	110	담보설정금액의 0.048%
담보신탁비용 합계		

#### 1-4) 대출주선 및 취급수수료, 금융자문수수료

구분	지급금액(백만원)	비고
대출주선수수료	2,622	선· 중순위 담보대출 주선 업무 / 아이비케이투자증권(주), 한화투자증권(주)
선순위 대출취급수수료	3,200	대출금액의 2.0% 삼성에스알에이자산운용(주) (삼성SRA국내담보대출일반사모부동산투자신탁제3호의 집합투자업자)
후순위 대출취급수수료	900	대출금액의 3.0% 중소기업은행 (코람코DebtCoreStrategy 일반사모투자신탁제1호의 신탁업자) 하나캐피탈(주), 신한캐피탈(주), (주)디비저축은행
금융자문수수료	1,200	사모 투자자 주선, 금융상담 및 지원 업무 / 하나증권(주)
합계	7,922	

#### 1-5) 매입세액불공제분

취득부대비용 중 토지분 부가가치세 매입세액은 부가가치세법 제39조에 따라 매입세액 불공제 대상이며, 동 금액은 199백만원 입니다.

#### 1-6) 주식발행비용 및 예비비

법인설립 및 주식발행비용, 기타유보금액 등의 산정내역은 다음과 같습니다.

구분	지급금액(백만원)	비고
법인설립 및 주식발행비용	61	사모 증자(등록면허세, 지방교육세)
사모 인수수수료	948	인수금액의 2.0% 아이비케이투자증권(주)(150억원), 하나증권(주)(150억원), 한화투자증권(주)(174억원)
운영 예비비	16,848	질권 설정된 보증금 7,255백만원 포함, 기타유보금액
합계	17,857	

주1) 지방세법 제28조 제1항 제6호에 의거 등록면허세는 자본금의 0.4%이며, 동법 제151조에 의거 지방교육세는 등록면허세의 20%입니다.

주2) 백만원 단위로 표시함에 있어 반올림 차이는 합계에서 조정하지 않았습니다.

#### 2) 재원조달

당사의 채원조달 방법은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분		금액	비고
자본금	제1종 종류주(사모)	76,000	우선누적배당률 : 8.00%
	보통주(사모)	18,000	누적배당률 : 4.00%
	소계	94,000	
차입금	선순위 담보대출	160,000	만기 2년, 연 3.8%(취급수수료 2.0% 별도)
	중순위 담보대출	30,000	만기 2년, 연 5.7%(취급수수료 3.0% 별도)
	소계	190,000	
임차 보증금		8,284	질권 설정된 보증금 7,255백만원
합계		292,284	

### 2-1) 자본금

(단위 : 백만원)

구분	금액	비고
제1종 종류주(사모)	76,000	우선누적배당률 : 8.00% 공모(매출) 대상 30,000백만원 (아이비케이투자증권(주), 하나증권(주) 인수분)
보통주	18,000	누적배당률 : 4.00%
소계	94,000	

주1) 당사는 발기설립 당시 자본금 300,000,000원, 2024년 10월 24일 사모 유상증자를 통하여 94,000,000,000원을 조달 완료하였습니다.

주2) 당사는 발기설립시 발행가 5,000원(액면가 5,000원)으로 보통주 60,000주(설립 자본금 300,000,000원)을 발행하였으나, 동 금액은 2024년 11월 19일 감자 완료되었습니다.

주3) 당사는 사모 증자시 보통주 281,250주(18,000,000,000원), 제1종 종류주 1,900,000주(76,000,000,000원)을 발행으며, 아이비케이투자증권(주) 및 하나증권(주)가 보유하고 있는 제1종 종류주 750,000주(30,000,000,000원)을 금번 일반공모를 통하여 구주매출을 진행할 예정입니다. 단, 구주매출되는 대상주식의 수와 금액은 본건 일반공모의 청약결과에 따라 달라질 수 있습니다.

주4) 본건 일반공모의 청약결과 총 청약주식수가 총 매출주식수에 미달한 경우 최종 잔여주식은 미매출 처리할 계획입니다.

### 2-2) 담보차입금



당사는 금리변동 위험을 회피하기 위하여 고정금리로 차입하였으며, 차입금 내역은 아래와 같습니다.

구분	선순위 담보대출
대주	케이비증권(주) (삼성SRA국내담보대출일반사모부동산투자신탁제3호의 신탁업자)
차입금액	160,000백만원
만기	대출실행일로부터 24개월 (~2026년 10월 25일)
LTV (Loan to Value)	담보감정평가액의 60.06%(임차보증금 8,284백만원 포함)
차입이자율 (고정금리)	연 3.8%(취급수수료 : 대출약정금의 2.0%)
이자지급조건	매 3개월 후급
담보	담보신탁계약 1순위 우선수익권 (대출약정금의 120%) 보험지급청구권에 대한 1순위 근질권 대출금입금계좌, 이자유보계좌, 보험금계좌 및 임대차보증금 보관계좌 관련 예금반환채권에 대한 1순위 근질권
상환방법	만기 일시상환

구분	중순위 담보대출
대주	중소기업은행 (코람코DebtCoreStrategy일반사모투자신탁제1호의 신탁업자) 신한캐피탈(주), (주)디비저축은행, 하나캐피탈(주)
차입금액	30,000백만원 (중소기업은행 12,000백만원 / 하나캐피탈(주) 10,000백만원 / (주)디비저축은행 6,000백만원 / 신한캐피탈(주) 2,000백만원)
만기	대출실행일로부터 24개월 (~2026년 10월 25일)
LTV (Loan to Value)	담보감정평가액의 70.77%(임차보증금 8,284백만원 및 선순위 담보대출 160,000백만원 포함)
차입이자율 (고정금리)	연 5.7%(취급수수료 : 대출약정금의 3.0%)
이자지급조건	매 3개월 후급
담보	담보신탁계약 2순위 우선수익권 (대출약정금의 120%) 보험지급청구권에 대한 2순위 근질권 대출금입금계좌, 이자유보계좌, 보험금계좌 및 임대차보증금 보관계좌 관련 예금반환채권에 대한 2순위 근질권
상환방법	만기 일시상환

주) 당사는 사업계획상 부동산 매입시점으로부터 약 3년 후 보유 부동산을 매각한 후 청산할 예정이므로, 대출실행일로부터 2년 후 담보대출 연장 또는 리파이낸싱 예정입니다.

### 2-3) VAT 단기차입금

본 물건 매입시 납부해야하는 부가가치세는 별도의 단기차입금을 활용할 예정이며, 단기차입금의 조건은 아래와 같습니다.

구분	내용
대주	케이비증권(주) (삼성SRA국내담보대출일반사모부동산투자신탁제3호의 신탁업자)
차입금액	7,600백만원
만기	대출실행일로부터 3개월 (~2025년 01월 25일)
차입이자율 (고정금리)	연 4.8%
이자지급조건	매 3개월 후급

담보	부가가치세환급계좌와 관련된 예금채권에 대한 근질권(대출약정금의 120%)
상환방법	만기 일시상환

주) 회사는 최초 차입시점 자본금(94,000백만원)대비 차입규모(205,884백만원=임대차 보증금 8,284백만원 + 부동산담보대출 190,000백만원 + VAT단기차입금 7,600백만원)가 약 2.19배로 2배를 초과하여 부동산투자회사법 제29조 제2항에 따라 2024년 10월 18일 주주총회 특별결의를 통해 승인 절차를 완료하였습니다.

[부동산투자회사법]

제29조(차입 및 사채 발행)

① 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 자산을 투자·운용하기 위하여 또는 기존 차입금 및 발행사채를 상환하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.

② 제1항에 따른 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2배를 초과할 수 없다. 다만, 「상법」 제434조의 결의 방법에 따른 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 그 합계가 자기자본의 10배를 넘지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있다.

(3) 자산관리

당사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 에이치엘리츠운용(주)에 위탁하였습니다. 또한 당사의 주요 자산인 본 시설의 효용 가치 유지 및 증대를 위해 시설의 최적상태를 유지할 예정입니다. 또한, 부동산으로부터 발생하는 배당수익과 이에 따른 이자수익 등 누적현금자산이 발생하게 되며, 이러한 현금자산은 정관에서 정한 범위 내에서 유가증권 투자 등에 운용할 것이며, 이사회에서 운용 방침을 정한 후 자산관리회사를 통하여 배당 및 기타의 비용지출에 지장이 없도록 운용할 것입니다.

(4) 부동산의 처분

당사는 한시적 명목회사로서(정관상 영속) 존속기간 동안 효율적인 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다. 당사는 만기 이전이라도 시장상황, 원매자의 유무, 가능 매각가 등을 복합적으로 고려하여 매각결정을 수행함으로써 자본 이득을 얻을 수 있도록 할 계획입니다. 당사는 사업계획상 부동산 매입시점으로부터 약 3년 후 보유 부동산을 매각한 후 청산할 예정이며, 당해 부동산 처분 시 감정평가기관의 감정평가액을 최저 입찰금액으로 하는 공개 경쟁입찰방식으로 매

각하는 것을 원칙으로 하되 주주총회에서 별도로 정하는 경우 그에 따를 예정입니다.

매각 시에는 부동산투자회사법 제24조 제3항에 의거, 아래 내용이 포함된 실사보고서를 작성할 것입니다.

- 1) 당해 부동산의 현황, 거래가격 및 거래비용
- 2) 당해 부동산과 관련된 재무자료
- 3) 당해 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소
- 4) 당해 부동산의 소유 및 권리사항
- 5) 그 밖에 당해 부동산의 거래 여부를 결정함에 있어 필요한 사항으로서 국토교통부령이 정하는 사항

#### 나. 위험관리

사업을 영위하는 가운데 예상되는 위험은 크게 자산의 매입·운용·처분 위험, 회사의 경영 및 운영과 관련된 위험으로 구분됩니다.

##### (1) 자산운용위험 관리계획

###### 1) 부동산 자산 매입 관련

당사는 2024년 10월 25일 투자대상 부동산인 센터플레이스 매입을 완료하였습니다.

당사가 부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 위험의 종류는 동 부동산과 관련된 법률적, 경제적 및 물리적 위험으로 구분되며 당사는 이와 관련된 위험이 매매계약 및 임대차계약 등에서 적극적으로 회피되도록 만전을 기하였습니다.

첫째, 법률적인 위험과 관련하여 법무법인(유) 지평을 통하여 법률실사를 진행하였으며, 적법한 거래절차 및 소유권 확인, 제한물권 존재 여부, 관련계약 및 인허가 사항, 환경 및 소송사항, 관련사항 중 사전, 사후적으로 이행해야 하는 사항을 매매계약서 등 관련계약서에 반영하였습니다.

둘째, 경제적인 위험과 관련하여 동 부동산의 매입가격 산정은 (주)제일감정평가법인

이 산출한 감정평가액을 기초로 하였으며, 본 건 투자수익을 분석은 예고지성회계법인을 선정하여 신뢰성 있는 재무실사를 진행하였습니다.

셋째, 매매계약 체결단계에서의 본건 부동산에 대한 물리적, 기술적 위험 최소화를 위하여 씨비알이코리아(주)에서 물리적 실사를 수행하였으며, 향후 운용 중 발생이 예상되는 수익적/자본적 지출을 추정 및 검토하였습니다.

## 2) 부동산 자산 운용 관련

일반적으로 부동산 자산의 운용과 관련된 위험은 공실위험, 임차인의 신용위험, 개선 비용 및 관리비용증가 위험, 부동산자산의 불가항력 등으로 인한 재해위험이 있습니다.

예상배당률은 미래 운영과 관련된 가정에 근거하여 제시됩니다. 이러한 가정은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당사의 투자대상 부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 상업용 부동산 시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적 요인과 관련된 비용 및 보증 되지 않은 손실과 관련이 있습니다. 대부분의 가정은 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으며, 따라서 회사가 제시된 예상배당률을 지급할 수 있다는 보장은 없습니다.

본 부동산의 운용 전 최적의 이행 방안을 사전에 도출하여 공실 위험에 대비할 예정이며, 물리적 실사를 통한 적정 수준의 자본적 지출 비용을 산출하여 예비비에 반영하고 운용 초기 단계에 이미 반영된 예산 한도 내에서 본 부동산의 가치증진 방안을 도출하여 임대료 수입 증가 및 건물가치 상승(Value Add)을 추구할 예정입니다.

본 부동산을 매입하기 위한 자금 대출은 고정금리로 조달하여 시장금리 변동에 따른 수익률 하락의 위험을 회피하였으며, 부동산자산의 재해위험과 관련하여서는 메리츠 화재해상보험(주)로부터 재산종합보험(패키지) 가입을 통해 화재, 풍수 등 재해위험에 대비하고 있습니다.

## 3) 부동산 자산 처분 관련

당사는 한시적 법인(정관상 영속)으로 청산시점에 첫째, 부동산자산의 처분 위험과

둘째, 처분 시 시장위험이 상존합니다.

첫째, 당사는 한시적 명목회사로서(정관상 영속) 존속기간 동안 효율적 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다. 당사는 사업계획상 부동산 매입시점으로부터 약 36개월 후 보유 부동산을 매각한 후 청산할 예정이며, 부동산을 매각할 경우 시장매각을 원칙으로 하여 사업계획상 운영기간 종료시점 이전에 매각자문사 등을 통해 다양한 매수주체를 상대로 매각 진행 예정입니다. 다만, 부동산 시장의 악화로 사업계획상 운영기간 종료시점 이전에 처분하기 어려운 경우 처분시점을 늦춰 운용기간을 연장할 수도 있습니다. 또한 부동산 경기 상황 및 주요 매수기관 등의 동향 분석을 통해 적절한 시기에 매각할 계획입니다.

둘째, 처분 시 시장 위험과 관련하여, 처분 시 매각하는 당시의 전반적인 경제 및 부동산 시장의 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로 이는 당사의 전반적인 수익률에 변화를 주는 중요 변수가 될 수 있습니다. 따라서, 경제 및 부동산 시장을 상시적으로 모니터링 하여 부동산자산이 당초 계획하였던 당사의 수익률에 영향을 주지 않는 수준으로 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획입니다.

#### 4) 현금 및 유가증권의 운용

현금 및 유가증권 운용규모를 최소화할 계획이나 임료수취누적액과 사내유보금이 있는 경우 이를 재원으로 취득하는 유가증권을 보유하게 됩니다. 당사가 현금 및 유가증권 자산을 운용함에 있어서 직면하는 위험은 금리변동 위험입니다. 즉, 현금 및 유가증권의 운용수익의 증감은 전반적인 경제상황 및 금융 시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동에 좌우될 것입니다.

따라서, 동 자산의 운용과 관련하여 대책이 필요한 바 당사는 현금 및 유가증권의 운용방향을 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획입니다. 또한, 여유자금은 장기상품과 단기상품을 적절히 혼합하여 운용하고 주요 운용대상으로서 금리하락이 일정기간 예상될 때는 국공채 및 고정금리부 예금자산, 금리상승이 일정기간 예상될 때는 변동 금리부 예금자산을 활용할 계획입니다.

#### (2) 회사 경영 및 운영 위험 관리계획

### 1) 환금성 등 주식 관련 위험

당사는 주주에게 회사의 안정적인 성장과 함께 존속기한 동안 비교적 높은 배당수익을 분배할 계획입니다. 그러나 당사는 첫째, 폐쇄형 명목회사(Paper Company)로서 원칙상 환매가 제한되므로 이에 따른 환금성 위험과 둘째, 주식가치 하락에 따른 자본손실(Capital loss)위험이 있습니다.

### 2) 유동성 관련 위험

투자대상 부동산 처분시점에 대상자산의 현격한 시장가격의 변동으로 적절한 매수처를 확보하지 못할 경우 적기 매각이 어려울 수 있으며, 부동산 시장상황이 여의치 않을 경우 처분시점을 늦춰 사업계획상 운용기간을 연장할 수 있어 당사 투자자의 유동성 확보가 어려울 수 있습니다. 당사의 투자자는 투자대상 부동산 매각 방법 이외에도 당사 주식의 매각을 통해 유동성 확보가 가능하나, 주식에 대한 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.

당사 투자자의 유동성 확보 방안으로는 상기 기재한 내용과 같이 투자대상 부동산의 매각 및 당사 주식의 매각을 비롯하여 신규자금 조달을 통한 유상감자 등이 있으며, 그 외에 유동성 리스크에 대응하기 위한 비상조치계획 등이 별도로 마련되어 있지 않습니다. 또한, 금번 공모 대상인 부동산투자회사의 종류주식만으로 상장 요건을 충족시킬 수 없으므로, 상장된 부동산투자회사의 주식 대비 유동성 확보가 더욱 어려울 수 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.

### 3) 대리인 및 이해상충위험 관련

당사는 서류상의 명목회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하기 때문에 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 자산관리회사, 자산보관기관 및 일반사무수탁회사는 성실하게 계약내용을 수행할 것으로 여겨지나 만일 이들의 역량이 부족하거나 업무에 태만한 경우 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다. 그리고 이들은 독자적인 업무영역을 가지고 있는 독립법인으로 독자적인 업무 및 이익창출 활동이 당사의 이해와 상충될 가능성도 존재합니다. 따라서 이러한 대리인 위험을 방지하기 위하여 주주총회/이사회 및 감독이사를 통해 당사, 자산관리회사, 자산보관기관 및 일반사무수탁회사 간 원활한 업무의 조정을 통하여 이해상충 소지를 줄여

나갈 예정입니다.

#### 4) 제도변화 위험 관련

향후 부동산투자회사법, 시행령 및 시행규칙의 개정은 당사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당률과 수익률이 변동할 위험이 있습니다. 또한 부동산 관련 세제의 변동에 의해 당사의 예상 배당률과 수익률이 하락할 위험이 있습니다. 따라서 당사는 법 개정이 예상된 경우에 사전대비와 이에 대한 영향분석을 철저히 하고 불가피하게 법 개정과 제도변화에 따른 수익률 하락이 예상되는 경우를 상정하여 사업을 효율적으로 운영하고 필요에 따라서는 합리적인 투자대상을 선정하여 당초 계획하였던 사업의 수익률을 유지할 계획입니다.

#### 다. 수익구조

당사는 객관적이고 공정한 재무계획 수립을 위해 부동산 매입시 회계법인 성지에 재무계획수립 위탁을 의뢰하여 재무계획을 작성하였습니다.

##### (1) 추정기간

손익과 현금흐름의 추정을 통한 재무제표의 작성기간은 리츠의 사업개시시점인 2024년 11월 01일부터 2027년 10월 31일까지 총 36개월이며, 회계기간 가정에 따라 회계기간은 매 3월, 9월로 종료하는 매기 6개월의 기간에 대한 재무제표작성 및 현금흐름분석을 수행하였습니다.

##### (2) 영업수익의 추정

본 사업의 영업수익은 운영수익 및 부동산처분이익으로 구분됩니다. 운영수익은 리츠가 실물부동산을 매입하여 임대·운영함으로써 발생하는 임대수익, 관리수익이며, 부동산처분이익은 리츠가 실물부동산을 매각함으로써 장부가액을 초과하여 발생하는 금액을 의미합니다.

##### 1) 신규임대차계약시 주요 임대가정

(단위 : 원, 개월, 평)

구분	임대면적	평당 월임대료	평당 월관리비	평당 임대보증금	임대기간
----	------	---------	---------	----------	------

오피스	9,897.22	113,400	45,000	1,134,000	60.0
-----	----------	---------	--------	-----------	------

주1) 평당 월임대료 및 월관리비는 25년부터 매년 6월마다 3%씩 임대료 및 관리비가 상승함을 가정했습니다.

주2) 평당 임대보증금은 월 임대료의 10배로 가정했습니다.

## 2) 회계기간별 영업수익의 추정

(단위 : 백만원)

구분	1기	2기	3기	4기	5기	6기
임대수익	3,887	4,879	5,147	5,011	5,990	7,102
관리수익	2,130	2,705	2,743	2,780	2,796	3,308
합계	6,017	7,584	7,891	7,791	8,786	10,410

## (3) 영업비용의 추정

본 사업의 영업비용은 부동산관리비, 운용수수료, 매각시 성과보수로 구성되며, 영업비용 산정을 위한 주요 가정들은 다음과 같습니다.

### 1) 부동산관리비 가정

(단위 : 원)

구분	납부시기	상승주기	상승률	평단가
PM수수료	1개월	1년	2.50%	1,000
FM수수료	1개월	1년	2.50%	10,000
수도광열비	1개월	1년	3.00%	5,600
수선유지비	1개월	1년	0.50%	600
보험료	1개월	1년	1.00%	200
기타예비비	1개월	1년	1.00%	55
임대차개선비용	1개월	1년	1.00%	100
중개수수료 - 주1)	1개월	-	-	-
Capex - 주2)	-	-	-	-
재세공과금 - 주3)	-	-	-	-

주1) 신규계약에 대한 중개수수료는 월 임대료 대비 150%, 재계약에 대한 중개수수료는 월 임대료 대비 50%를 가정했습니다.



주2) 사업기간동안 총 5,000백만원의 Capex를 지출하는 것을 가정했습니다.

주3) 본 사업을 영위하기 위하여 재산세 등을 부담하여야 하며 이를 당 법인에서 독립적으로 추정된 주요 제세공과금은 다음과 같습니다.

[주요 제세공과금 추정]

(단위 : 백만원)

구분	2024년	2025년	2026년	2027년
건물분 재산세	38	234	236	198
토지분 재산세	40	248	255	219

2) 운용수수료 및 기타수수료 가정

(단위 : 백만원)

구분	납부시기	산정기준	연간 보수
자산관리보수	6개월	매입금액의 0.18%	415 - 주)
자산보관보수	6개월	일정액	30
사무수탁보수	6개월	일정액	30
회계감사보수	6개월	일정액	40
세무대리보수	6개월	일정액	20
기타일반관리비	1개월	일정액	20

주) 단 사업연도 2년차부터 매입금액의 0.17%로 변경되며 이때 연간 보수는 약 427 백만원으로 가정함

3) 영업비용의 추정

(단위 : 백만원)

구분	1기	2기	3기	4기	5기	6기
PM수수료	49	59	61	61	62	73
FM수수료	495	594	606	609	621	728
수도광열비	277	333	341	343	351	412
수선유지비	30	36	36	36	36	42
보험료	10	12	12	12	12	14
기타예비비	3	3	3	3	3	4
임대차개선비용	5	6	6	6	6	7

감가상각비	692	863	863	863	865	1,019
중개수수료	-	3	4	14	39	367
보유세	199	241	243	246	248	292
간주임대료부가세	12	15	15	17	17	21
부담금 및 도로점용료	20	41	47	53	66	93
자산관리보수	188	226	214	214	214	249
자산보관보수	13	15	15	15	15	18
사무수탁보수	13	15	15	15	15	18
회계감사보수	17	20	20	20	20	23
세무대리보수	8	10	10	10	10	12
기타일반관리비	8	10	10	10	10	12
합계	2,039	2,502	2,521	2,545	2,611	3,401

#### (4) 영업외수익과 영업외비용

본 사업의 영업외수익 및 영업외비용은 각각 이자수익과 이자비용으로 구성되어 있으며, 당 법인이 추정한 영업외수익 및 영업외비용은 다음과 같습니다.

##### 1) 영업외수익의 추정

(단위 : 백만원)

구분	1기	2기	3기	4기	5기	6기
이자수익	149	152	142	140	133	147
합계	149	152	142	140	133	147

##### 2) 영업외비용의 추정

(단위 : 백만원)

구분	1기	2기	3기	4기	5기	6기
이자비용(선순위)	2,533	3,040	3,040	3,040	3,280	3,827
이자비용(중순위)	713	855	855	855	870	1,015
이자비용(VAT 단기차입금)	60	-	-	-	-	-
합계	3,306	3,895	3,895	3,895	4,150	4,842

(5) 이익의 분배

본 분석에서는 당기순이익에 감가상각비를 초과하여 현금 배당하되, 운영기간 동안의 배당률을 충족시키기 위하여 자본잉여금을 전입하는 것을 가정하였습니다. 당 법인이 추정한 배당가능이익 및 분배금은 다음과 같습니다.

1) 당기순이익의 추정

(단위 : 백만원)

구분	1기	2기	3기	4기	5기	6기
영업수익	6,017	7,584	7,891	7,791	8,786	10,410
영업비용	2,039	2,502	2,521	2,545	2,611	3,401
영업이익	3,978	5,083	5,370	5,246	6,175	7,009
영업외수익	149	152	142	140	133	147
영업외비용	3,306	3,895	3,895	3,895	4,150	4,842
법인세차감전순이익	821	1,340	1,617	1,491	2,159	2,315
법인세비용-주1)	-	-	-	-	-	-
법인세차감후당기순이익	821	1,340	1,617	1,491	2,159	2,315

주1) 본 리츠는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거, 동법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있습니다. 이에 법인세비용은 사업기간 동안 발생하지 않는 것을 가정하였습니다.

주2) 부동산 매각에 따른 수익 및 비용은 제외하였습니다.

2) 배당가능이익의 산정

(단위 : 백만원)

구분	1기	2기	3기	4기	5기	6기
전기이월이익잉여금	-	-	-	-	-	-
당기순이익	821	1,340	1,617	1,491	2,159	2,315
자본잉여금 전입	1,320	1,197	920	1,046	376	633
감가상각비	692	863	863	863	865	1,019
합계	2,833	3,400	3,400	3,400	3,400	3,967

(6) 이익 등의 배당 방법

1) 배당가능이익

부동산투자회사법 제28조 배당 규정에 의거하여 상법 제462조의 규정에도 불구하고 배당가능이익을 초과하여 배당할 계획이며, 그 구체적 계획에 대하여는 정관에서 정할 계획입니다. 회사의 존속기한 동안 배당가능이익은 기업회계기준에 의한 당기순 이익으로 규정됩니다.

[부동산투자회사법]

제28조(배당)

- ① 부동산투자회사는 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도[자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함한다)은 고려하지 아니한다. 이하 이 조 및 제52조에서 같다]의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 제1항에도 불구하고 자기관리 부동산투자회사의 경우 2021년 12월 31일까지 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상을 주주에게 배당하여야 하며 「상법」 제458조에 따른 이익준비금을 적립할 수 있다. 이 경우 「상법」 제462조제2항 단서에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 이익배당을 정한다.
  - 1. 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상 100분의 90 미만으로 이익배당을 정하는 경우: 「상법」 제434조에 따른 주주총회의 특별결의
  - 2. 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상으로 이익배당을 정하는 경우: 「상법」 제462조제2항 본문에 따른 주주총회의 결의
- ③ 위탁관리 부동산투자회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조제1항에도 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있다. 이 경우 초과배당금의 기준은 해당 연도 감가상각비의 범위에서 대통령령으로 정한다.
- ④ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 총자산에서 대통령령으로 정하는 비율 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.
- ⑤ 제4항에 따라 결정된 배당은 주주총회의 결의를 거쳐 실시한다. 다만, 정관으로 이사회 결의로 배당을 할 수 있다고 규정하는 경우에는 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.

[정관]

제52조(이익의 배당)

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도{자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함한다)은 고려하지 아니한다}의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제

5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다. 또한, 회사는 상법 제461조의2에 따라 준비금을 감소하고, 이를 재원으로 하여 이익배당을 할 수 있다.

② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

#### 제53조(이익배당의 지급)

① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.

② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

#### 제54조(배당금지급청구권의 소멸시효)

배당금 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

## 2) 배당정책

당사의 당기 배당금액은 기본적으로 당기 배당가능이익의 90% 이상을 현금 배당할 계획이며, 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 예정입니다. 임차인들로부터의 임대료를 기초로 당사의 일반관리비용, 각종 위탁 수수료 등을 합리적으로 조정하여 당사의 존속기한 동안 6개월 배당을 기본으로 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획입니다.

당사가 제시하는 배당정책은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당사의 투자대상 부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 상업용 부동산 시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적 요인과 관련된 비용 및 보증되지 않는 손실과 관련하여 변동될 수 있습니다. 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 회사의 정책대로 배당을 지급 못할 수도 있으니 이 점 유의하시기 바랍니다.

### 3) 배당금 지급시기 및 결정방법

당사의 사업연도는 매년 04월 01일 개시하여 같은 해 09월 30일에 종료하고, 10월 01일 개시하여 다음 해 03월 31일에 종료합니다. 단, 회사의 최초 사업연도는 설립등기일에 개시하여 2025년 03월 31일에 종료합니다.

당사의 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 회계연도 말 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금은 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우를 제외하고 이익배당을 위한 정기 주주총회일로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다. 배당금 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 않으면 소멸시효가 완성되며, 이러한 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속됩니다.

### 4) 청산시 잔여재산 분배방법

청산 등의 사유로 이 회사가 잔여재산을 분배하는 경우 회사 자산을 구성하는 모든 재산을 현금으로 환금한 후 회사의 모든 확정채무를 변제하고 비용 등을 지급하며, 불확정 채무 및 책임에 대한 적립을 마친 후 다음의 순서에 따라 주주에게 분배합니다. 불확정 채무 및 책임에 대하여 회사의 책임이 없다고 확정된 경우에도 같은 순서에 따라 주주에게 분배하여, 이 경우 잔여재산은 수차로 나누어 분배될 수 있습니다.

- ① 해산일이 속한 결산기의 초일부터 해산일 전일까지의 기간에 대하여 제1종 종류주식의 누적배당률(연 8%)에 미치지 못한 금액을 분배 후 보통주식의 누적배당률(연 4%)에 미치지 못한 금액을 분배한다.
- ② 제1종 종류주식 발행가액 상당액에 따라 배당된 금액을 공제한 차액을 제1종 종류주식에 분배한다.
- ③ 보통주식 발행가액 상당액에 따라 배당된 금액을 공제한 차액을 보통주식에 분배한다.
- ④ 보통주식을 기준으로 주주배당수익률 Equity IRR이 25%에 도달하는 금액까지는 제1종 종류주식에 50%, 보통주식에 50%씩 분배한다. 이 경우, 주주배당수익률 Equity IRR은 주금 납입 익일로부터 잔여재산분배일까지 주주에게 지급하는 모든 배당액 및 잔여재산을 포함한 내부수익율을 의미한다.
- ⑤ 제④호까지 분배하고 남은 재산은 제1종 종류주식 및 보통주식의 그 발행가액에 비례하여 분배한다.

[정관]

제9조(주식의 종류)

회사가 발행하는 주식은 보통주식과 제1종 종류주식으로 한다.

제9조의2 (종류주식의 내용과 수)

① 회사는 [이천오백만]([25,000,000])주를 넘지 않는 범위 내에서 제1종 종류주식을 발행할 수 있고, 제1종 종류주식은 의결권이 있다.

② 회사는 매 결산기에 다음 각 호와 같은 순서로 배당한다. 본 항 및 정관의 다른 조항에서 "누적배당률"이라 함은 제1종 종류주식에 대하여는 발행가액의 연 8%를 말하고, 보통주식에 대하여는 발행가액의 연 4%를 말한다. 또한, 각 결산기의 누적배당률은 해당 결산기의 초일부터 말일까지의 기간을 일할 계산하여 적용하되, (i) 회사가 서울특별시 중구 다동 155 센터플레이스 센터플레이스(이하 "대상부동산"이라 한다)를 매입하는 결산기의 경우에는 대상부동산의 소유권취득일부터 계산하고, (ii) 대상부동산의 매각일(잔금을 수령한 날을 말하며, 이하 같다)이 속한 결산기에는 대상부동산의 매각일 전일까지의 기간을 계산한다. 또한, 회사가 대상부동산을 매각한 경우, 대상부동산의 매각일부서는 제1종 종류주식 및 보통주식에 대하여는 누적배당률에 따른 이익배당은 하지 아니한다.

1. 직전 결산기까지 제1종 종류주식에 대한 이익배당이 누적배당률에 따라 계산한 금액에 미치지 못하는 경우, 누적된 미배당된 금액을 제1종 종류주식에 배당한다.

2. 제1종 종류주식에 대하여 해당 결산기의 보유기간에 대하여 누적배당률로 일할 계산한 금액을 제1종 종류주식에 배당한다.

3. 직전 결산기까지 보통주식에 대한 이익배당이 누적배당률에 따라 계산한 금액에 미치지 못하는 경우, 누적된 미배당된 금액을 보통주식에 배당한다.

4. 보통주식에 대하여 해당 결산기의 보유기간에 대하여 누적배당률로 일할 계산한 금액을 보통주식에 배당한다.

5. 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당한다.

③ 제2항에도 불구하고, 회사는 대상부동산의 매각일이 속한 결산기에는 다음 각 호의 순서대로 이익을 배당한다.

1. 제2항 제1호 내지 제4호에 따라 배당한다.

2. 제1종 종류주식 발행가액 상당액을 제1종 종류주식에 배당한다.

3. 보통주식 발행가액 상당액을 보통주식에 배당한다.

4. 보통주식을 기준으로 주주배당수익률 Equity IRR이 25%에 도달하는 금액까지는 제1종 종류주식에 50%, 보통주식에 50%씩 배당한다. 이 경우, 주주배당수익률 Equity IRR은 주금 납입 익일로부터 해당 결산기의 말일까지 주주에게 지급하는 모든 배당액을 포함한 내부수익율을 의미한다.

5. 제4호까지 배당하고 남은 금액이 있는 경우, 보통주식과 종류주식에 대하여 각 발행가액을 기준으로 안분하여 배당한다.

④ 회사의 청산시에는 다음 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.

1. 해산일이 속한 결산기의 초일부터 해산일 전일까지의 기간에 대하여 제2항 제1호 내지 제4호를 준용하여 계산한 금액을 분배한다.

2. 제1종 종류주식 발행가액 상당액에서 제3항 제2호에 따라 배당된 금액을 공제한 차액을 제1종 종류주식에 분배한다.

3. 보통주식 발행가액 상당액에서 제3항 제3호에 따라 배당된 금액을 공제한 차액을 보통주식에 분배한다.
  4. 보통주식을 기준으로 주주배당수익률 Equity IRR이 25%에 도달하는 금액까지는 제1종 종류주식에 50%, 보통주식에 50%씩 분배한다. 이 경우, 주주배당수익률 Equity IRR은 주금 납입 익일로부터 잔여재산분배일까지 주주에게 지급하는 모든 배당액 및 잔여재산을 포함한 내부수익율을 의미한다.
  5. 제4호까지 분배하고 남은 재산은 제1종 종류주식 및 보통주식의 그 발행가액에 비례하여 분배한다.
- ⑤ 회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우, 제1종 종류주식 또는 보통주식에 대한 신주의 배정은 그와 같은 종류의 주식으로 한다.

#### 제52조(이익의 배당)

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도{자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함한다)은 고려하지 아니한다}의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다. 또한, 회사는 상법 제461조의2에 따라 준비금을 감소하고, 이를 재원으로 하여 이익배당을 할 수 있다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능 이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

#### 제53조(이익배당의 지급)

- ① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

#### 제54조(배당금지급청구권의 소멸시효)

배당금 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

#### 제55조(해산)

회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산



5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

5) 예상배당률

재무분석 및 당사의 사업계획상 예상 목표배당률은 아래와 같습니다. 그러나 하기 예상목표배당률은 각 사업계획상 회사의 사업계획을 수립하기 위한 제반사항이 모두 이루어진 경우에 해당하는 것이며, 실제 배당금 및 예상배당률은 이를 하회할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

(단위 : 백만원)

사업연도		전체		제1종 증류주(사모)		보통주	
		운영 배당금	연환산 배당률	운영 배당금	연환산 배당률	운영 배당금	연환산 배당률
01기	5개월	2,833	7.23%	2,533	8.00%	300	4.00%
02기	6개월	3,400	7.23%	3,040	8.00%	360	4.00%
03기	6개월	3,400	7.23%	3,040	8.00%	360	4.00%
04기	6개월	3,400	7.23%	3,040	8.00%	360	4.00%
05기	6개월	3,400	7.23%	3,040	8.00%	360	4.00%
06기	7개월	3,967	7.23%	3,547	8.00%	420	4.00%
운영배당률 (처분이익 제외)		7.23%		8.00%		4.00%	

주1) 회계기간은 6개월 단위이며, 1기 회계기간은 5개월, 6기 회계기간은 7개월입니다.

주2) 연환산 배당률은 사업연도별 배당금/납입자본×365(윤년인 경우 366)/투자기간(일)로 산정하였습니다.

주3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 3항에 따라 매기 배당가능이익잉여금을 초과하여 감가상각비를 한도로 초과배당이 가능하며, 초과배당을 통해 투자자본의 조기회수가 이루어지므로 부동산매각이익배당액 및 투자원금 회수액은 동 조기회수액만큼 감소하게 됩니다.

주4) 상기 운용수익 및 운용비용에 대한 현황 및 가정을 반영하여 계산되었으며, 향후 주요 수익 및 비용에 대한 가정이 변동될 경우 상기수익률은 변동될 수 있습니다.

6) 공모대상 주식(제1종 종류주)민감도 분석

상기 투자수익률 분석의 결과는 앞에서 기술한 기본가정을 기초로 도출된 것인 바, 이러한 가정은 사업 계획 및 경제 상황의 변동에 따라 달라질 수 있습니다. 따라서 본 건 사업의 수익성에 중요한 영향을 미치는 주요 변수가 변동될 때 사업의 수익성에 미치는 영향을 분석하는 민감도 분석을 수행하였으며, 그 내역은 다음과 같습니다.

① 차입금 금리변동에 따른 민감도 분석

제1종 종류주 평균배당률	가중평균 차입금 금리 (All-in 금리(%))						
	5.18%	5.28%	5.38%	5.48%	5.58%	5.68%	5.78%
운영배당	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
청산시 잔여재산분배 반영	17.06%	16.97%	16.86%	16.74%	16.61%	16.48%	16.35%

주1) 본 민감도 분석은 선순위 차입금 160,000백만원, 중순위 차입금 30,000백만원의 가중평균 차입금 금리 변동에 따른 민감도 분석입니다.

주2) 본 민감도 분석은 사업계획상 본건 부동산 소유권이전 시점으로부터 약 36개월간 운영 후 목표 Exit Cap.rate 4.90%로 부동산 매각 후 청산을 가정하였습니다.

주3) 전환산 배당률은 사업연도별 배당금/납입자본×(12/사업연도 월수)로 산정되었습니다.

주4) 금리변동에 따른 주요위험과 관련하여서는 자세한 사항이 기재된 제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 10. 집합투자기구의 투자위험을 참조하시기 바랍니다.

주5) 본 민감도 분석은 단순한 예측 자료이며 본 민감도 분석상 투자자 수익 및 손실은 확정된 사항이 아닙니다.

② Exit Cap.rate 변동에 따른 민감도 분석

제1종 종류주 평균배당률	Exit Cap.rate							
	4.50%	4.75%	4.90%	5.00%	5.25%	5.50%	5.75%	6.40%-주4)
운영배당	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	0.00%
청산시 잔여재산분배 반영	25.17%	19.61%	16.35%	14.88%	12.08%	9.53%	8.00%	0.00%

주1) 본 민감도 분석은 Exit Cap.rate 변동에 따른 최종 수익률을 예측한 것이며, 금리 및 공실률 등 다른 변수는 기본적인 재무 분석 가정을 전제로 합니다.

주2) 전환산 배당률은 사업연도별 배당금/납입자본×(12/사업연도 월수)로 산정되었습니다.

습니다.

주3) 본건 부동산 매각시 발생할 수 있는 주요위험과 관련하여서는 자세한 사항이 기재된 제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 10. 집합투자기구의 투자위험을 참조하시기 바랍니다.

주4) 우선주의 원본이 보장되는 Exit Cap.rate 입니다.

주5) 본 민감도 분석은 단순한 예측 자료이며 본 민감도 분석상 투자자 수익 및 손실은 확정된 사항이 아닙니다.

### ③ 공실률 변동에 따른 민감도 분석

제1종 증류주 평균배당률	공실률(%)					
	5.00%	10.00%	15.00%	20.00%	25.00%	30.00%
운영배당	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
청산시 잔여재산분배 반영	15.80%	15.26%	14.71%	14.16%	13.62%	13.07%

주1) 본 민감도 분석은 기본적인 재무분석 가정 중 공실률 변동에 따른 최종 수익률을 예측한 것이며, 다른 변수는 기본적인 재무 분석 가정을 전제로 합니다.

주2) 본 민감도 분석은 사업계획상 본건 부동산 소유권이전 시점으로부터 약 3년간 운영 후 목표 Exit Cap.rate 4.90%로 부동산 매각 후 청산을 가정하였습니다.

주3) 연환산 배당률은 사업연도별 배당금/납입자본×(12/사업연도 월수)로 산정되었습니다.

주4) 공실에 따른 주요위험과 관련하여서는 자세한 사항이 기재된 제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 10. 집합투자기구의 투자위험을 참조하시기 바랍니다.

주5) 본 민감도 분석은 단순한 예측 자료이며 본 민감도 분석상 투자자 수익 및 손실은 확정된 사항이 아닙니다.

## 10. 집합투자기구의 투자위험

당사 주식에 대한 투자는 투자원금에 대하여 손실이 발생할 위험 등 다양한 위험을 수반합니다. 또한, 당사 주식의 가치는 보장되지 아니하며 당사 주식에 대한 투자로 인하여 투자자에게 발생 가능한 손실은 어떠한 방법으로도 보상되지 아니합니다.

당사가 아래와 같이 기재한 투자위험은 본 자료 작성시점 현재 중요하다고 판단되는

위험을 기재한 것이며, 발생 가능한 모든 위험을 기재한 것이 아님을 유의하셔야 합니다. 또한, 향후 운용과정 등에서 현재로는 예상하기 어려운 위험이 발생하거나 현재 시점에서는 중요하지 않다고 판단되어 기재에 누락되어 있는 위험의 정도가 커져 그 위험으로부터 심각한 손실이 발생할 수도 있음에 유의하셔야 합니다.

당사는 투자부동산의 매입 및 운영, 처분 및 기타 다양한 위험이 발생할 수 있으나, 다양한 위험회피 전략을 수립하여 위험 최소화 방안을 강구하였습니다. 다만, 투자자산에 대한 위험 이외에도 투자 시 고려해야 할 여러 가지의 위험 요소들이 있다는 것과, 위험회피 전략 수립에도 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. 일반위험

### (1) 투자원금에 대한 손실의 위험

관계법령은 당사와 같은 위탁관리부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서, 전반적인 국가경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우 주식의 가치는 발행가액 이하로 하락할 수 있고, 매각 시 부동산의 시장가격이 최초 매입가보다 현저히 하락하는 경우 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 특히, 최초 부동산 매입가격과 부동산 매입시 발생하는 각종 세금, 수수료 등 취득부대비용을 합한 매각 시점에 장부가액보다 높게 매각되어야만 매각에 따른 손실이 발생되지 않습니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

### (2) 경기변동에 따른 위험

회사가 영위하고 있는 부동산 시장은 국내 경기 변동 등에 민감하게 작용합니다. 코로나19 사태 등과 같은 불가항력적 이벤트 발생 및 전반적인 국내 경기의 침체는 회사가 의존하는 임대수익 위주의 수익구조에 불리하게 작용할 수 있습니다. 이는 임차인 모집의 어려움 및 임대료 연체, 미납 등으로 당사의 수익에 악영향을 줄 수 있습니다.

다.

또한, 향후 당사가 보유한 부동산을 매각할 경우 기대하는 매각차익 실현을 보장할 수 없으며, 오히려 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 아울러, 투자대상 물건이 계획대로 인수되거나 운영되지 못하는 경우 투자자 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액 손실의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

### (3) 금리변동 위험

당사는 금리변동 위험을 회피하기 위하여 고정금리로 차입하였으며, 차입금 내역은 아래와 같습니다.

구분	선순위 담보대출
대주	케이비증권(주) (상성SRA국내담보대출일반사모부동산투자신탁제3호의 신탁업자)
차입금액	160,000백만원
만기	대출실행일로부터 24개월 (~2026년 10월 25일)
LTV (Loan to Value)	담보감정평가액의 60.06%(임차보증금 8,284백만원 포함)
차입이자율 (고정금리)	연 3.8%(취급수수료 : 대출약정금의 2.0%)
이자지급조건	매 3개월 후급
담보	담보신탁계약 1순위 우선수익권 (대출약정금의 120%) 보험지급청구권에 대한 1순위 근질권 대출금입금계좌, 이자유보계좌, 보험금계좌 및 임대차보증금 보관계좌 관련 예금반환채권에 대한 1순위 근질권
상환방법	만기 일시상환

구분	중순위 담보대출
대주	중소기업은행 (코람코DebtCoreStrategy일반사모투자신탁제1호의 신탁업자) 신한캐피탈(주), (주)디비저축은행, 하나캐피탈(주)
차입금액	30,000백만원 (중소기업은행 12,000백만원 / 하나캐피탈(주) 10,000백만원 / (주)디비저축은행 6,000백만원 / 신한캐피탈(주) 2,000백만원)
만기	대출실행일로부터 24개월 (~2026년 10월 25일)
LTV (Loan to Value)	담보감정평가액의 70.77%(임차보증금 8,284백만원 및 선순위 담보대출 160,000백만원 포함)
차입이자율 (고정금리)	연 5.7%(취급수수료 : 대출약정금의 3.0%)
이자지급조건	매 3개월 후급
담보	담보신탁계약 2순위 우선수익권 (대출약정금의 120%) 보험지급청구권에 대한 2순위 근질권 대출금입금계좌, 이자유보계좌, 보험금계좌 및 임대차보증금 보관계좌 관련 예금반환채권에 대한 2순위 근질권
상환방법	만기 일시상환

주) 당사는 사업계획상 부동산 매입시점으로부터 약 3년 후 보유 부동산을 매각한 후 청산할 예정이므로, 대출실행일로부터 2년 후 담보대출 연장 또는 리파이낸싱 예정입니다.

구분	VAT단기차입금
대주	케이비증권(주) (삼성SRA국내담보대출일반사모부동산투자신탁제3호의 신탁업자)
차입금액	7,600백만원
만기	대출실행일로부터 3개월 (~2025년 01월 25일)
차입이자율 (고정금리)	연 4.8%
이자지급조건	매 1개월 후급
담보	부가가치세환급계좌와 관련된 예금채권에 대한 근질권(대출약정금의 120%)
상환방법	만기 일시상환

주) 회사는 최초 차입시점 자본금(94,000백만원)대비 차입규모(205,884백만원=임대차 보증금 8,284백만원 + 부동산담보대출 190,000백만원 + VAT단기차입금 7,600백만원)가 약 2.19배로 2배를 초과하여 부동산투자회사법 제29조 제2항에 따라 2024년 10월 18일 주주총회 특별결의를 통해 승인 절차를 완료하였습니다.

담보대출을 연장 또는 리파이낸싱 하는 경우 대출금리가 높아질 수 있고, 투자수익률이 하락할 수 있으며, 금리 상승으로 인한 수익성 저하는 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다. 이밖에 거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 금융비용 증가를 야기하며, 당사의 사업 추진 특성상 대출 비중이 높기 때문에 회사의 부담으로 작용할 수 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.

#### (4) 신용위험

당사의 차입금은 선순위 담보대출 160,000백만원 및 중순위 담보대출 30,000백만원으로 구성되어 있습니다. 이러한 대출은 부동산 담보물건의 고유가치 및 정부의 부동산 정책에 따라 영향을 받을 가능성이 높습니다.

또한, 당사는 대출만기시점에 계약기간 연장이 이루어지지 않거나 임대차 계약 만료시 계약이 갱신되지 않거나 새로운 임차인을 구하지 못하는 경우 대출금을 상환해야 합니다. 이때 신규 차입 등이 곤란할 경우 당사의 자금흐름에 악영향을 줄 수 있습니다.

#### (5) 배당금 변동 위험

부동산투자회사법 제28조(배당)에 따르면 부동산투자회사는 해당연도 이익배당한도

의 100분의 90이상을 주주에게 배당(금전, 주식 및 기타의 재산)하도록 규정하고 있습니다. 또한, 동법 제25조 제1항에 근거하여 매 분기말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 하며, 이 경우 총자산의 100분의 70이상은 부동산(건축 중 건축물을 포함)이어야 함으로써 현금성 자산을 일정 규모 이상 보유할 수 있습니다. 만약 부동산투자회사법에 따라 배당을 실시하지 않을 경우 해당 회계연도의 과세 대상 소득에서 배당금을 공제할 수 없으므로, 법인세(지방소득세 포함) 지급부담이 발생할 수 있으며 부동산투자회사법 위반으로 국토교통부로부터 제재 조치가 부과될 수 있습니다.

당사가 제시하는 배당정책은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당사의 투자대상부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 상업용 부동산 시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적 요인과 관련된 비용 및 보증되지 않는 손실과 관련하여 변동될 수 있습니다. 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 회사의 정책대로 배당을 지급 못할 수도 있으니 이 점 유의하시기 바랍니다.

#### 나. 특수위험

##### (1) 부동산 자산 매입 관련

당사는 2024년 10월 25일 투자대상 부동산인 센터플레이스 매입을 완료하였습니다. 부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 위험의 종류는 동 부동산과 관련된 법률적, 경제적 및 물리적 위험으로 구분되며 당사는 이와 관련된 위험이 매매계약 및 임대차계약 등에서 적극적으로 회피되도록 만전을 기하였습니다. 그럼에도 불구하고 추정의 오류가 있거나, 제반 사항의 변동으로 부동산 자산 매입관련 위험은 발생할 수 있습니다.

##### 1) 법률적인 위험

당사가 자산을 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등의 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 법률적인 위험이 있습니다. 법률적인 위험과 관련하여 당사는 부동산을 매입하는 과정에서 고려하여야 할 중요한 사실과 법률

문제를 파악하고 계약상 발생할 수 있는 위험을 최소화하기 위하여 법무법인(유) 지평에서 법률실사를 실시하였습니다. 그럼에도 불구하고 법률실사에 포함된 법률의견의 경우 추후 법원 또는 관할 행정관청에 의하여 달리 해석되거나 판단될 가능성을 배제할 수 없습니다.

[법률실사]

본 법률실사보고서는 2024년 07월 법무법인(유)지평이 제공받은 자료에 근거하여 서울특별시 중구 다동 155번지에 위치한 센터플레이스의 거래에 영향을 줄 수 있는 계약관계 등을 파악하고 이에 관한 법률문제의 분석을 실사 대상으로 하였습니다. 외국의 법령과 관련한 사항, 세무 및 회계문제, 본건 부동산의 건축 및 사용에 관한 기술적인 사항과 그러한 기술적인 사항의 법령준수 여부 등은 법률실사의 범위에 포함시키지 아니하였습니다.

구분	주요내용
거래개요	<p>- 농협은행 주식회사(이하 '본건 매도인')는 케이비자산운용 주식회사(이하 '케이비자산운용')가 자본시장과 금융투자업에 관한법률(이하 '자본시장법')에 따라 설정한 케이비와이즈스타부동산투자신탁제3호(이하 '매도펀드'라 하며, 본건 매도인과 총칭하여 '본건 매도인측')의 신탁업자 지위에서, 서울특별시 중구 다동 155 소재 센터플레이스(이하 '본건 부동산')를 소유하고 있습니다.</p> <p>- 에이치엘리츠운용 주식회사(이하 '에이치엘리츠운용')가 부동산투자회사법에 따라 설립한 위탁관리부동산투자회사(이하 '본건 매수인')는 본건 매도인으로부터 본건 부동산을 매수하고(이하 '본건 거래'), 이와 동시에 본건 부동산에 관한 임대차계약을 승계하고자 합니다.</p>
매도펀드 일반정보	<p>1) 매도펀드에 관한 일반정보</p> <p>- 매도펀드는 본건 매도인이 케이비자산운용의 운용지시에 따라 투자·운용하는 투자신탁 형태의 집합투자기구입니다. 남대문세무서장이 2022년 02월 25일에 발급한 사업자등록증, 케이비자산운용과 본건 매도인 사이에 체결되어 시행되는 신탁계약(이하 '매도펀드 신탁계약서') 및 2024년 05월 28일 기준 재무상태표에 기재된 매도펀드에 관한 일반 정보는 아래와 같습니다.</p> <p>가. 집합투자기구의 명칭 : 케이비와이즈스타부동산투자신탁제3호</p> <p>나. 신탁업자 : 농협은행 주식회사</p> <p>다. 집합투자업자 : 케이비자산운용 주식회사</p> <p>라. 개업연월일 : 2019년 11월 25일</p> <p>마. 사업장소재지 : 서울특별시 중구 남대문로 9길 40, 제4층~제23층(다동)</p> <p>바. 본점소재지 : 서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 18, 40, 41층(여의도동, 쓰리아이에프씨)</p> <p>사. 사업의 종류 : (i)업태 : 부동산, 금융업 (ii)종목 : 임대, 집합투자기구</p> <p>아. 자산 총계 : 250,438,510,434원 / 부채총계 : 165,401,148,271원 / 자본총계 : 85,037,362,163원</p> <p>2) 본건 거래에 필요한 매도펀드 내부절차</p> <p>- 매도펀드는 자본시장법에 따른 투자신탁입니다. 투자신탁의 집합투자업자는 투자신탁재산을 운용함에 있어 신탁업자에 대하여 투자신탁재산별로 투자대상자산의 취득·처분 등에 관하여 필요한 지시를 하여야 하며, 신탁업자는 집합투자업자의 지시에 따라 투자대상자산의 취득·처분 등을 하여야 합니다(자본시장법 제80조 제1항 본문).</p> <p>- 따라서 본건 매수인으로서 본건 매매계약 체결 시 본건 매도인으로 하여금 '케이비자산운용이 본건 매도인에게 본건 부동산의 처분에 관하여 필요한 지시를 하였다는 점을 입증할 수 있는 운용지시서 등의 서류'를 계약체결서류로 제출하도록 정함이 적절할 것입니다.</p> <p>- 이와 관련하여, 본건 매수인으로서 본건 매매계약 체결 시 "본건 매도인은 본건 거래에 필요한 내부 절차를 거쳤고, 본건 매도인의 본건 거래는 자본시장법 기타 관련 법령에 위반되지 아니한다"는 점을 매도인의 진술 및 보장 사항으로 정함이 바람직할 것입니다.</p>
부동산 현황	<p>1) 본건 부동산의 현황</p> <p>- 본건 부동산은 서울특별시 중구 다동 155 지상 센터플레이스(이하 '센터플레이스')의 4층에서 23층까지의 20개의 구분건물(이하 '본건 건물') 및 본건 건물에 관한 소유권 대지권(이하 '본건 대지권')으로 구성되어 있습니다. 본건 부동산은 그 등기사항전부증명서상 표제부의 기재와 토지대장 및 집합건축물대장상 표제부 및 전유부분란의 기재가 모두 일치하므로 본건 매수인이 그 명의로 소유권 이전등기를 경료함에는 문제가 없을 것으로 판단됩니다.</p> <p>2) 본건 부동산의 소유관계</p> <p>- 본건 부동산에 관한 2024년 07월 15일자 등기사항전부증명서에 의하면, 본건 건물에 대해서는 현재 본건 매도인(매도펀드의 신탁업자 지위에서)이 단독소유자로 등기되어 있습니다.</p> <p>- 집합건물법에 따르면 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따르며(제20조 제1항), 규약에서 분리처분이 가능함을 명시하지 않는 이상 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할</p>



	<p>수 없습니다(동조 제2항). 이와 관련하여, 주식회사 생보부동산신탁, 주식회사 와이씨씨, 중소기업은행, 칸서스자산운용 주식회사가 본건 건물에 관하여 체결한 2011년 08월 30일자 관리단규약에는 구분소유자가 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 있다는 내용이 없습니다. 그렇다면, 본건 대지권은 본건 건물의 소유권과 함께 2019년 12월 09일 본건 매도인에게 이전되었고, 현재 본건 매도인 명의로 소유권이전등기가 경료되어 있는 것으로 보아야 합니다.</p> <p>3) 본건 부동산의 이용에 관한 공법상 제약사항</p> <p>- 본건 건물은 국토계획법 및 동법 시행령, 서울특별시 도시계획 조례 등이 정하는 건축제한을 준수하고 있는 것으로 보이는바, 이와 관련하여 본건 매수인으로서 본건 매매계약 체결 시 거래종결일 현재 본건 건물이 국토계획법 기타 관련법령상 공법상 지역·지구에 관한 제한에 위배되지 아니함을 매도인의 진술 및 보장사항으로 반영하는 편이 안전할 것입니다.</p>																														
제한물권 기타부담	<p>- 본건 부동산의 2024년 07월 15일자 등기사항전부증명서에 의하면 본건 부동산에는 아래와 같은 내용의 제한물권이 설정되어 있습니다.</p> <p>- 20층, 21층, 22층, 23층을 제외한 나머지 층</p> <table border="1" data-bbox="343 607 1394 936"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>등기접수</th> <th>등기목적</th> <th>권리자 및 기타사항</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2019년 12월 09일 제41308호</td> <td>(1) 근저당권 설정</td> <td>채권최고액 : 12,000,000,000원 근저당권자 : (주)국민은행</td> <td>공동담보목록 제2019-384호</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2019년 12월 09일 제41308호</td> <td>(2) 근저당권 설정</td> <td>채권최고액 : 96,000,000,000원 근저당권자 : 한화생명보험(주)</td> <td>공동담보목록 제2019-385호</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2019년 12월 09일</td> <td>(3) 근저당권 설정</td> <td>채권최고액 : 60,000,000,000원 근저당권자 : 삼성생명보험(주)</td> <td>공동담보목록 제2019-386호</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2019년 12월 09일 제41309호</td> <td>근저당권 설정</td> <td>채권최고액 : 14,160,000,000원 근저당권자 : 신한캐피탈(주)</td> <td>공동담보목록 제2019-387호</td> </tr> </tbody> </table>	번호	등기접수	등기목적	권리자 및 기타사항	비고	1	2019년 12월 09일 제41308호	(1) 근저당권 설정	채권최고액 : 12,000,000,000원 근저당권자 : (주)국민은행	공동담보목록 제2019-384호	1	2019년 12월 09일 제41308호	(2) 근저당권 설정	채권최고액 : 96,000,000,000원 근저당권자 : 한화생명보험(주)	공동담보목록 제2019-385호	1	2019년 12월 09일	(3) 근저당권 설정	채권최고액 : 60,000,000,000원 근저당권자 : 삼성생명보험(주)	공동담보목록 제2019-386호	2	2019년 12월 09일 제41309호	근저당권 설정	채권최고액 : 14,160,000,000원 근저당권자 : 신한캐피탈(주)	공동담보목록 제2019-387호					
	번호	등기접수	등기목적	권리자 및 기타사항	비고																										
	1	2019년 12월 09일 제41308호	(1) 근저당권 설정	채권최고액 : 12,000,000,000원 근저당권자 : (주)국민은행	공동담보목록 제2019-384호																										
	1	2019년 12월 09일 제41308호	(2) 근저당권 설정	채권최고액 : 96,000,000,000원 근저당권자 : 한화생명보험(주)	공동담보목록 제2019-385호																										
	1	2019년 12월 09일	(3) 근저당권 설정	채권최고액 : 60,000,000,000원 근저당권자 : 삼성생명보험(주)	공동담보목록 제2019-386호																										
	2	2019년 12월 09일 제41309호	근저당권 설정	채권최고액 : 14,160,000,000원 근저당권자 : 신한캐피탈(주)	공동담보목록 제2019-387호																										
	<p>- 20층, 21층, 22층, 23층</p> <table border="1" data-bbox="343 972 1394 1429"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>등기접수</th> <th>등기목적</th> <th>권리자 및 기타사항</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2019년 05월 21일 제16599호</td> <td>전세권</td> <td>전세금 : 1,059,505,650원 범위 : 전부 존속기간 : 2019.08.01~2026.07.31 전세권자 : (주)스파크플러스</td> <td>공동전세 서울시 중구 다동 155 센터플레이스 제20층, 제21층, 제22층, 제23층(전세권 등기는 건물만에 관한 것임)</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2019년 12월 09일 제41308호</td> <td>(1) 근저당권 설정</td> <td>채권최고액 : 12,000,000,000원 근저당권자 : (주)국민은행</td> <td>공동담보목록 제2019-384호</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2019년 12월 09일 제41308호</td> <td>(2) 근저당권 설정</td> <td>채권최고액 : 96,000,000,000원 근저당권자 : 한화생명보험(주)</td> <td>공동담보목록 제2019-385호</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2019년 12월 09일 제41308호</td> <td>(3) 근저당권 설정</td> <td>채권최고액 : 60,000,000,000원 근저당권자 : 삼성생명보험(주)</td> <td>공동담보목록 제2019-386호</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>2019년 12월 09일 제41309호</td> <td>근저당권 설정</td> <td>채권최고액 : 14,160,000,000원 근저당권자 : 신한캐피탈(주)</td> <td>공동담보목록 제2019-387호</td> </tr> </tbody> </table>	번호	등기접수	등기목적	권리자 및 기타사항	비고	1	2019년 05월 21일 제16599호	전세권	전세금 : 1,059,505,650원 범위 : 전부 존속기간 : 2019.08.01~2026.07.31 전세권자 : (주)스파크플러스	공동전세 서울시 중구 다동 155 센터플레이스 제20층, 제21층, 제22층, 제23층(전세권 등기는 건물만에 관한 것임)	2	2019년 12월 09일 제41308호	(1) 근저당권 설정	채권최고액 : 12,000,000,000원 근저당권자 : (주)국민은행	공동담보목록 제2019-384호	2	2019년 12월 09일 제41308호	(2) 근저당권 설정	채권최고액 : 96,000,000,000원 근저당권자 : 한화생명보험(주)	공동담보목록 제2019-385호	2	2019년 12월 09일 제41308호	(3) 근저당권 설정	채권최고액 : 60,000,000,000원 근저당권자 : 삼성생명보험(주)	공동담보목록 제2019-386호	3	2019년 12월 09일 제41309호	근저당권 설정	채권최고액 : 14,160,000,000원 근저당권자 : 신한캐피탈(주)	공동담보목록 제2019-387호
	번호	등기접수	등기목적	권리자 및 기타사항	비고																										
	1	2019년 05월 21일 제16599호	전세권	전세금 : 1,059,505,650원 범위 : 전부 존속기간 : 2019.08.01~2026.07.31 전세권자 : (주)스파크플러스	공동전세 서울시 중구 다동 155 센터플레이스 제20층, 제21층, 제22층, 제23층(전세권 등기는 건물만에 관한 것임)																										
	2	2019년 12월 09일 제41308호	(1) 근저당권 설정	채권최고액 : 12,000,000,000원 근저당권자 : (주)국민은행	공동담보목록 제2019-384호																										
2	2019년 12월 09일 제41308호	(2) 근저당권 설정	채권최고액 : 96,000,000,000원 근저당권자 : 한화생명보험(주)	공동담보목록 제2019-385호																											
2	2019년 12월 09일 제41308호	(3) 근저당권 설정	채권최고액 : 60,000,000,000원 근저당권자 : 삼성생명보험(주)	공동담보목록 제2019-386호																											
3	2019년 12월 09일 제41309호	근저당권 설정	채권최고액 : 14,160,000,000원 근저당권자 : 신한캐피탈(주)	공동담보목록 제2019-387호																											
<p>- 본건 부동산에는 위와 같은 제한물권 이외에는 등기된 제한물권이나 가압류 등 등기된 부담이 존재하지 않습니다.</p> <p>- 본건 건물에 설정된 전세권은 임차인으로서 (주)스파크플러스가 임대인으로서 본건 매도인에 대하여 가지는 임대차보증금반환채권을 담보하기 위하여 체결된 전세권설정계약에 의하여 설정된 것으로 보입니다.</p> <p>- 본건 매수인이 본건 부동산에 설정되어 있는 제한물권의 전부 또는 일부를 승계하지 않을 예정이라면, 본건 매수인으로서 본건 매수인이 승계하지 않을 제한물권에 관하여 본건 매도인이 거래종결일까지 해당 제한물권을 말소하는 것을 매도인의 의무사항으로 정해야 할 것입니다. 그러나 본건 매수인이 본건 매도인으로부터 임차인((주)스파크플러스)과의 임대차계약에 따른 각 임대인 지위를 승계할 예정이라면, 임차인 명의로 설정된 위 전세권도 승계하는 편이 적절할 것입니다.</p> <p>- 한편, 유치권이나 시효취득한 지역권 등은 등기되지 않더라도 인정될 수 있습니다. 따라서 본건 매수인으로서 (i) 승계대상 제한물권 등을 확정된 후, (ii) 본건 매도인이 그 이외에는 어떠한 제한이나 부담이 없는 완전한 소유권을 보유하고 있다는 점을 본건 매매계약상 매도인의 진술 및 보장사항으로 정하는 편이 안전할 것입니다.</p>																															
<p>1) 건축관련 인허가</p> <p>- 본건 건물에 관한 2024년 07월 15일자 집합건축물대장 표제부 및 서울특별시 중구청장이 발급한 2011년 07월 05일자 준공인가증에 의하여 확인되는 본건 건물의 건축 관련 중요 인허가 내역은 아래와 같습니다.</p>																															

인허가	번호	일자	행정처분	내용	
	1	2008년 03월 14일	건축허가	-	
	2	2011년 07월 05일	사용승인	건축면적 : 1,677.13㎡, 건폐율 : 59.97% 연면적 : 42,541.69㎡, 용적률 : 999.89%	
	3	2011년 07월 18일	신규작성	2011년 07월 15일 도시환경정비사업 이전고시 통보에 따른 신규작성[도시관리과-4856(2011.07.18)]	
	4	2015년 03월 31일	위반건축물	건축법 제42조 위반(조경훼손) [도심재생과-3462(2015.03.31)호]	
	5	2015년 05월 01일	위반건축물 표기해제	도심재생과-4844(2015.05.01)호에 의거 도심재생과-3462(2015.03.31)호를 해제	
	6	2015년 08월 25일	건물명칭 변경	YG타워를 센터플레이스(Center Place)로 변경 [도심재생과-9790(2015.08.25)]	
	7	2016년 11월 22일	부설주차장 용도변경에 따른 주차대수 표기 변경	주차대수 171대 → 주차대수 172대로 변경 [주차관리과-35395(2016.11.22)]	
<p>- 본건 매수인으로서 본건 건물의 건축 및 용도변경과 관련한 법령 위반 사항이 있을 경우에 대비하여, 본건 매도인이 본건 건물의 건축 및 용도변경과 관련하여 필요한 인허가를 모두 득하였다는 점을 본건 매매계약상 매도인의 진술 및 보장 사항으로 반영하는 편이 안전할 것으로 판단됩니다.</p> <p>2) 장애인 편의시설 관련 인허가 - 본건 매도인측 직원의 진술에 의하면, 건축 허가 당시 장애인등편의법에 따른 편의시설과 관련하여 위반사항 없이 본건 건물의 설계 시공 및 준공허가를 득하였고 현재까지 동법상 위반사항 없이 유지, 관리되고 있다고 합니다.</p> <p>3) 옥외광고물 관련 인허가 - 서울특별시 중구청장이 발급한 2022년 02월 14일자 각 옥외광고물등 표시허가증에 따르면 본건 건물에는 와이즈타워관리단을 광고주로 하는 가로형간판(입체형)(16.6 X 2.7m) 1기가 설치되어 있으며, 그 표시기간은 2025년 06월 10일까지입니다.</p>					
임대차계약	1) 임대차계약현황				
	층	임차인	임대차 개시	임대차 종료	계약갱신요구권
	4	하나카드(주)	2022.10.12	2027.10.11	○ (2032.10.11)
	5	자이에너지운영(주)	2023.10.16	2028.10.15	○ (2033.10.15)
	6	SK텔레콤(주)	2023.07.01	2026.06.30	○ (2033.06.30)
	7	SK텔레콤(주)	2024.06.01	2025.05.31	○ (2034.05.31)
		SK하이닉스(주)	2024.06.01	2025.05.31	○ (2034.05.31)
		사이스여수열병합발전(유)	2019.08.01	2024.07.31	○ (2029.07.31)
		서울시 노사민정협의회	2023.06.11	2028.06.29	○ (2033.06.10)
	서울시 투자출연기관 노사정협의회	2023.06.30	2028.06.29	○ (2033.06.29)	
	5, 11	삼성화재해상보험	2024.02.16	2029.02.15	○ (2034.02.15)
	8				
	9				
	10	삼성생명보험(주)	2022.01.01	2025.12.31	○ (2031.12.31)
		삼성카드(주)	2022.01.01	2025.12.31	○ (2031.12.31)
	12	엠에스씨코리아(주)	2022.03.01	2027.02.28	○ (2032.02.09)
13	하나카드(주)	2023.11.01	2028.10.31	○ (2033.10.31)	
14					
15					
16					

	17			
	18	(주)하나은행	2023.08.03	2026.08.02
	19			○ (2033.08.02)
	20			
	21	(주)스파크플러스	2019.08.01	2026.07.31
	22			○ (2029.07.31)
	23			
	<p>2) 본건 매도인이 임대차계약을 체결하고 있는 임차인의 총수는 15인입니다. 임차인들 모두 임대차목적물을 영업용으로 사용하고 있으므로, 본건 임대차계약의 임대차목적물은 모두 "상가건물 임대차보호법"(이하 "상가임대차법")의 적용 대상인 상가건물에 해당할 것으로 보입니다. 상가임대차법에 따르면, 2019년 04월 02일 이후에 체결되거나 갱신되는 임대차계약의 경우에는 임차인이 부담하는 임대차보증금 및 환산보증금(임대료를 임대차보증금으로 환산한 금액)의 합계액(이하 "환산보증금액")을 기준으로 서울시의 경우 금 9억원을 초과하지 않는 경우에만 상가임대차법 조항이 전부 적용되고(이하 "기본적용조항"), 이를 초과하는 경우에는 일부 조항(이하 "확대적용조항")만 적용됩니다.</p> <p>3) 임대인지위를 승계할 경우 유의사항</p> <p>- 일반적으로 임대차계약을 승계하게 되면 새로운 임대인은 임차인이 기존 임대인에게 가지고 있는 임대차계약상의 권리에 구속되게 됩니다. 따라서, 새로운 임대인은 기존 임대인의 채무불이행 내지는 불법행위로 인하여 불측의 손해를 볼 우려가 있습니다.</p> <p>- 그렇다면 본건 매수인으로서 본건 매매계약 체결 시 "임대인과의 임대차계약과 관련하여 기 발생하였으나 소유권 이전일까지 청산되지 않은 연체차임, 연체관리비, 연체제세공과금, 채무불이행 또는 불법행위로 인한 손해배상청구권, 부당이득 등의 권리·의무 관계는 임대인과 임차인 간에 해결하기로 하며 매수인에게 승계되지 않는다."는 내용이 기재된 임차인 작성의 임대차계약 승계동의서(또는 승계합의서)를 거래종결서류로 정하는 편이 바람직할 것입니다.</p>			
보험	<p>1) 패키지보험</p> <p>- 보험계약자 : 본건 매도인</p> <p>- 피보험자 : 본건 매도인(공동피보험자 : 케이비자산운용(주), (주)젠스타메이트, (주)지앤비시스템, 매도펀드)</p> <p>- 보험회사 : (주)케이비손해보험</p> <p>- 보험기간 : 2023년 12월 09일 00:00부터 2024년 12월 08일 24:00까지</p> <p>- 질권내역</p> <p>① 1순위 질권자(질권금액) : (주)국민은행(W12,000,000,000), 한화생명보험(주)(W96,000,000,000), 삼성생명보험(주)(W60,000,000,000)</p> <p>② 2순위 질권자(질권금액) : 신한캐피탈(주)(W14,160,000,000)</p> <p>2) 가스사고배상책임보험</p> <p>- 보험계약자 : 본건 매도인</p> <p>- 피보험자 : 본건 매도인(공동피보험자 : 케이비자산운용(주), (주)젠스타메이트, (주)지앤비시스템, 매도펀드)</p> <p>- 보험회사 : (주)케이비손해보험</p> <p>- 보험기간 : 2023년 12월 09일 24:00부터 2024년 12월 09일 24:00까지</p> <p>3) 승강기사고배상책임보험</p> <p>- 보험계약자 : 본건 매도인</p> <p>- 피보험자 : 본건 매도인(공동피보험자 : 케이비자산운용(주), (주)젠스타메이트, (주)지앤비시스템, 본건매도인)</p> <p>- 보험회사 : (주)케이비손해보험</p> <p>- 보험기간 : 203년 12월 09일 24:00부터 2024년 12월 09일 24:00까지</p>			
조세 및 부담금	<p>1) 국세 및 지방세</p> <p>- 영등포세무서장이 2024년 07월 16일에 발급한 납세증명서(유효기간 : 2024년 07월 31일까지) 및 서울특별시 영등포구청장이 2024년 07월 16일에 발급한 지방세 납세증명서(유효기간 : 2024년 07월 31일까지)에 의하면 케이비자산운용이 체납하고 있는 국세 및 지방세는 없는 것으로 확인됩니다.</p> <p>- 다만, 본건 매수인으로서 본건 매매계약 체결 시 (i) 본건 부동산과 관련하여 본건 매도인 또는 케이비자산운용이 부담해야 하는 제세금이 모두 납부되었다는 점을 매도인의 진술 및 보장사항으로 정하고, (ii) 거래종결 시 거래종결서류로서 본건 매도인 및 케이비자산운용의 납세증명서 및 지방세 납세증명서를 수령하는 편이 안전할 것입니다.</p> <p>2) 부담금 등</p> <p>- 서울특별시 중구청장이 발급한 2024.07자 도로정용 허가증에 의하면 본건 관리단은 서울 중구 다동 155번지 앞 도로 13.48㎡(동측입구), 15.38㎡(북측입구)에 대하여 2023년 06월 08일부터 2024년 12월 31일까지 차량진출입로 목</p>			

	<p>적으로 도로점용허가를 받은 것으로 확인되며, 본건 매도인 측 직원의 진술에 의하면 위 도로 외에 본건 관리단이 본건 부동산과 관련하여 점용하고 있는 도로는 없다고 합니다.</p> <p>- 위 도로점용 허가증에 따르면 도로점용료는 매년 3월 부과되며, 서울특별시 중구청장이 발급한 2024년 06월 25일자 도로사용료 납부확인서에 의하면 본건 관리단이 2024년도분 도로점용료로 총 9,270,360원을 납부한 사실이 확인됩니다. 본건 매도인측 직원의 진술에 따르더라도, 본건 매도인이 본건 부동산과 관련하여 체납하고 있는 도로점용료는 없다고 합니다.</p> <p>- 서울특별시 중구청장이 발급한 2024.07.26자 교통유발부담금 납부영수증에 의하면, 본건 매도인은 2023.10.31 과세 물건지인 서울특별시 중구 다동 155번지 센터플레이스 20건에 대하여 교통유발부담금 67,820,310원을 납부한 사실이 확인됩니다.</p>
<p>고용 및 소송</p>	<p>1) 고용</p> <p>- 본건 매도인이 본건 부동산의 관리를 위하여 고용하고 있는 종업원이 있다면, 본건 거래가 영업의 양도로 해석될 경우 본건 매수인이 고용승계 의무를 질 가능성이 있습니다.</p> <p>- 본건 매도인측 진술에 따르면, 본건 매도인이 부동산의 관리를 위하여 별도로 고용하고 있는 종업원은 없다고 합니다. 본건 매수인으로서 본건 매도인이 본건 부동산의 관리를 위하여 고용한 종업원이 없으며, 그러한 종업원이 있더라도 고용승계 의무를 부담하지 않는다는 점을 본건 매매계약상 매도인의 진술 및 보장 사항에 포함시키는 편이 좋을 것입니다.</p> <p>2) 소송</p> <p>① 관리인 부존재 확인소송</p> <p>- 센터플레이스 상업시설 구분소유자들은 본건 관리단을 상대로 본건 관리단규약 중 의결 방법을 정한 규정(본건 관리단규약 제18조)이 구분소유자의 의결정족수를 정한 집합건물법의 규정(집합건물법 제38조 제1항)에 위배되어 무효이므로 위 관리단 규약에 의하여 선임된 관리인의 지위 역시 존재하지 않으며 관리인을 선임하는 집회가 권한이 없는 자에 의해 소집되었다는 이유로 관리인부존재확인소송을 제기하였으나, 제1심 및 제2심은 집합건물법의 위 규정이 임의규정이므로 관리인 선임집회는 소집권한 있는 본건 매도인에 의하여 소집되었다는 이유로 원고의 청구를 기각하였습니다. 원고가 이에 대해 2023.02.23 상고하여 현재 3심 진행중입니다.</p> <p>- 관리인 부존재 확인소송은 현재 진행 중이나, 집합건물법 제38조 제1항이 임의 규정을 명시하고 있는 점과 제1심 및 제2심에서도 같은 이유로 원고의 청구가 기각된 점을 두루 고려할 때 제3심에서 본건 관리단이 패소할 가능성은 낮다고 생각되고, 따라서 본건 거래에 별다른 영향이 없을 것으로 판단됩니다.</p> <p>② 주차장위탁관리계약 무효확인소송 및 계약효력정지 가처분 신청</p> <p>- 상업시설 관리단은 센터플레이스 분양 당시 지하 2층 주차장 면적은 상업시설 구분소유자들의 분양면적에 포함하여 산정되었고, 지하 3층부터 지하 5층까지의 주차장 면적은 업무시설구분소유자들의 분양면적에 포함하여 산정되었다는 이유로, 지하 2층은 상업시설 구분소유자들만을 위한 일부공용부분이고, 지하3층 내지 지하 5층은 본건 소유자만을 위한 일부공용부분이라 주장하고 있습니다. 이러한 주장을 전제로 상업시설 관리단은 본건 관리단이 체결한 주차장 위탁운영관리 임대차계약 중 지하 2층에 대한 부분은 무효라는 이유로 해당부분의 무효 확인 청구와 효력정지 가처분 신청을 하였습니다. 해당 소송은 현재 1심 진행 중이며, 가처분은 신청 사건 처리 중입니다.</p> <p>- 상업시설관리단은 센터플레이스 분양 당시 지하2층 주차장 면적이 상업시설구분소유자 구분건물의 분양면적으로 산정되었다는 이유로 위와 같이 주장하고 있으나, 기존 판례의 입장에 따르면 일부공용부분 여부를 판단함에 있어서 분양면적 산정 방식은 주요한 기준이 되지 않을 것으로 보입니다.</p> <p>- 설령, 지하 2층 주차장 부분이 집합건물법상 일부공용부분이라고 하더라도 구분소유자 전원에 이해관계가 있는 사항은 구분소유자 전원의 집회결의로 정하는데(집합건물법 제14조) 주차장 사용은 구분소유자 전원의 이해관계가 있어 본건 관리단의 결의로서 정해야 한다는 점을 고려할 때, 본건 관리단이 체결한 주차장위탁관리계약의 일부가 무효로 될 가능성은 높지 않을 것으로 생각합니다.</p>

2) 물리적, 기술적 하자로 인한 추가 비용 부담의 위험

당사는 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위해 씨비알이코리아(주)를 통해 대상 부동산에 대한 물리적 실사(Physical Due Diligence)를 실시하였으며, 실사 결과 건축물의 구조 및 운영에 영향을 줄 수 있는 중대한 결함은 발견되지 않았으나, 향후 예상치 못했던 부동산의 물리적, 기술적 하자가 발생할 가능성은 존재합니다. 이럴 경우 일정 금액 이상의 추가 자본 지출이 발생할 수 있습니다.

[물리실사]

본 보고서는 에이치엘리츠운용(주)의 투자대상인 대상부동산의 현장실사(Physical Due Diligence)를 통하여 설비상태의 현상과 기능성을 객관적으로 평가하고 이를 바탕으로 향후 보수계획 예측과 최적의 자산운용 방향을 설정하는데 기여하며, 일반적인 정보를 가능한 세부적인 내용과 함께 제공하는데 그 목적이 있습니다.

본 보고서는 2024년 07월 02일 ~ 07월 12일(11일간) 도면, 부하계산서 등 관련서류 및 현장조사 결과에 대한 검토를 통하여 작성되었으며, 구조, 건축, 기계, 전기 및 소방 등 공종별로 범위를 설정하여 조사하되 종합적인 측면에서 부동산의 물리적인 특성을 평가하도록 하였습니다.

본 실사는 대상건축물의 제공자료와 허용된 현장에 한하여 육안 목적 검사를 실시하였으며, 당사가 요청한 자료 및 제공된 자료는 첨부에 별도로 기록하였습니다. 또한, 시설특성상 나타나지 않는 부분과 발견할 수 없는 부분이 있을 수 있습니다. 장비시설의 작동기능 확인은 제외되었고 관리주체로부터 제공되지 않은 사항에 대하여 보증할 수 없음을 원칙으로 합니다.

구분	주요내용
일반사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대상건물 건축물인 센터플레이스는 서울특별시 중구 다동 155번지에 위치하고 있으며, 일반상업지역· 방화지구 및 특정개발진흥지구· 대공방어 협조구역에 위치한 연면적 42,541.69㎡의 지하 6층~지상 23층 구조의 건축물입니다.</li> <li>- 본 건축물의 사용승인일은 2011년 07월 05일이며, 건축물의 주 구조로는 지하 6층~지하 1층은 철골철근콘크리트구조이며, 지상 1층~지상 23층까지는 철근콘크리트 구조로 시공되었습니다.</li> <li>- 대상건축물은 내진설계가 적용된 것으로 확인되며, 주 용도로는 업무시설 및 근린생활시설, 판매시설, 위락시설 용도로 설계되었습니다.</li> <li>- 대상건축물의 금회 실사범위는 지상 4층~지상 23층으로 연면적 32,718.08㎡의 업무시설 용도에 해당합니다.</li> <li>- 2023년 미국 그린빌딩협의회(USGBC, U.S. Green Building Council) LEED(Leadership in Energy and Environmental Design) GOLD등급 인증을 취득하여 운영중인 것으로 확인되었습니다.</li> <li>- 대상건축물의 전반적인 상태는 <b>양호</b> 수준으로 판단됩니다.</li> <li>- 대상건축물의 마감 현황은 준공도서에 준하게 시공되었으며, 유지관리 및 시설물의 운영에는 특별한 문제가 없고 설비 등의 기능 또한 양호한 것으로 조사되었습니다. 건물 운영 상의 중대한 문제를 야기할 만한 위험요소는 없는 것으로 확인되었으나, 건물의 효율적 운영을 위해 준공 당시 설치된 설비들의 내구연한을 고려하여 교체가 필요할 것으로 사료되며, 일부 마감재의 균열, 파손, 배수불량 등이 점검되어 보수를 권고합니다.</li> </ul>
건축	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 본 건물은 서울특별시 중구 남대문로 9길 40(다동)에 위치하고 있으며, 지하 6층 ~ 지상 23층으로 구성되어 있습니다. 지역 및 지구는 일반상업지역, 방화지구 및 특정개발진흥지구, 대공방어 협조구역으로 업무시설 및 근린생활시설, 판매시설, 위락시설 용도로 사용중에 있고, 규모는 연면적 42,541.69㎡(12,868.86py)이며, 주요 구조형식은 지하 6층 ~ 지하 1층 철골철근콘크리트구조와 지상 1층 ~ 지상 23층은 철근콘크리트구조로 확인되었습니다.</li> <li>- 본 건물 외벽은 THK24 칼라로이 복층유리, THK24 투명복층유리, THK6.0 알미늄 복합판넬로 마감되어 있으며, 2021년 11월 외벽누수 보수공사 및 2024년 4월 외벽실란트 보수공사 이력으로 보아 창호 및 판넬, 판넬 및 판넬 Joint 부위 코킹 보수 작업을 통한 외벽 누수에 대한 지속적인 관리가 확인되며 전반적인 외벽 마감 상태는 <b>양호</b>한 것으로 판단됩니다.</li> <li>- 본 건물의 주차대수는 옥내 자주식 172대로 확인 되었으며, 현장 육안점검 결과 주차장 바닥 및 벽체균열이 일부 확인되어 보수가 필요할 것으로 판단되며, 관리자와의 인터뷰를 통해 2024년 07월 주차장 지하 3층 ~ 지하 5층 벽면 및 바닥 환경개선 공사가 진행되고 있는 것으로 확인되었습니다.</li> </ul>
구조	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대상건축물은 2011년 07월 05일 (주)한솔종합건축사사무소의 설계 및 (주)대우건설에 의해 안전성, 경제성, 시공성 등이 적합하게 시공된 것으로 확인되었습니다.</li> <li>- 주요 구조형식은 철골철근콘크리트구조 및 철근콘크리트구조로 되어 있으며, 사용승인일 이후 별도의 구조변경 사항은 없는 것으로 확인되었습니다.</li> <li>- 본 실사 점검 시 제공된 준공도면 등 자료 확인 및 현장실사 결과 구조적 중대결함 등 특이사항은 없는 것으로 조사되었습니다.</li> </ul>
기계	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대상건축물의 열원설비는 스크류냉동기, 냉각탑, 빙축열조, 열교환기, 냉온수기, 증기보일러, 무압관수식 보일러가 설치되어 있습니다. 냉난방 및 급탕 공급은 중앙공급방식으로 설치되어 있으며, 업무시설과 근생 및 판매시설이 별도로 공급되도록 구성되어 있습니다.</li> <li>- 업무시설의 냉방 열원 공급은 빙축열 시스템으로 확인되었습니다. 빙축열 시스템은 야간에 스크류냉동기를 가동하여 빙축열조에 냉열원을 축적하였다가, 주간에 빙축열조에서 판형 열교환기를 통해 열교환하여 냉방을 공급하는 방식으로서 야간에 스크류 냉동기를 작동하므로 전기요금이 저렴하며, 외기온도가 낮아 냉동기의 응축열 제거를 위한 냉각탑 효율이 높아 전체적인 장비의 냉방 효율이 높은 장점이 있습니다. 스크류냉동기에서 생성된 냉열원은 브라인용액을 통하여 빙축열조에 축적되었다가 주간에 판형 열교환기를 통하여 열교환되어 공조기, FCU 등을 통하여 업무시설에 냉방을 공급하도록 설계되었으며, 열교환기는 고층부용과 저층부용으로 분리되어 설치된 것으로 확인되었습니다.</li> <li>- 난방설비로는 중앙공급방식 강철노연 증기보일러 2대가 설치되어 있으며, 열교환기 및 급탕탱크를 통하여 업무시설의 저층부 지상 4층 ~ 지상 13층, 고층부 지상 14층 ~ 지상 23층으로 난방 및 온수를 공급하는 방식으로 설계되었습니다. 독립공간(전기실, 방재실, MDF실, ELEV. 기계실 등)에는 개별공급 방식인 패키지에어컨(PAC)이 설치되었습니다.</li> <li>- 업무시설의 정화조설비는 2,300인조 분뇨 단독정화조로 적용되었으며, 관계법령에 의거하여 적정하게 설치된 것으로 확인되었습니다.</li> </ul>

구분	주요내용
	인되었으며, 현장 육안점검 결과 전반적인 관리상태는 양호한 것으로 확인되었습니다. 최근 법적 정화조 청소는 2024년 04월에 실시된 것으로 확인되었습니다.
전기	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대상건축물의 수전방식은 지중개폐기(무교로 6-2A)에서 22,900 V 특고압 케이블(CN/CV 100mm<sup>2</sup> / 1C X 3L) 2라인(예비 1조)이 대상건축물 지하 6층 수변전실로 인입되어 변압기를 거쳐 저압 380/220 V 직강압방식으로 감압하여, 부스덕트와 케이블 트레이를 따라 각 층 분전반으로 공급되는 방식으로 설계되었습니다.</li> <li>- 특고압 설비의 수전용량은 총 5,000kVA이며 업무시설 수전용량은 3,500kVA로 지하 6층 전기실에 설비가 설치되어 전력을 공급하고 있습니다. 비상발전기는 업무시설용 1,000kW 1대가 설치된 것으로 확인되었습니다. 해당 설비들은 2010년에 생산된 설비로서 14년 이상 사용한 제품으로 육안점검 결과 상태는 양호한 것으로 확인되었습니다.</li> <li>- 실사 대상 연면적(32,718.08㎡) 및 설비용량(3,500kVA)로 환산한 부하 밀도는 106.97VA/㎡이며, 건축전기설비설계기준 일반 건축물(70~115VA/㎡)로 표준설계용량으로 설계된 것을 확인되었습니다. 전기사용계약에 따라 일반용 전력은 계약 전력 4,000kVA, 방축열용 심야전력은 계약전력 1,000kVA로 사용하고 있으며, 최대수요전력(Peak 전력)은 각각 7888kW, 515kW로 확인되었습니다. 전력 공급에 특이사항은 발견되지 않았으며, 냉난방설비(EHP), 입주사 전산실 등 대용량의 전력 소비 장비가 추가 설치될 경우 변압기 용량 증설 및 전용 PNL 설치 검토가 필요할 것으로 판단됩니다.</li> <li>- 비상발전기(제조사 : (주)지엔씨에너지)는 업무시설용 용량 1,000kW 1대가 설치되어 있으며, MCC-FA, MCC-FB, MCC-E1, MCC-E2, ELEV-A, P-ELEV-A, P-ELEV, REC-A PNL 등에 비상전력을 공급하도록 설계되었습니다. 비상전력은 수전용량 대비 29% 수준으로 전력을 공급하도록 구성되어 있으며, 양호한 것으로 판단됩니다.</li> </ul>
소방	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 본 물리실사에서 제공자료를 검토한 결과 소화설비, 경보설비, 피난구조설비, 소화용수설비, 소화활동설비 등이 적법하게 설치되어 있으며, 상태는 양호한 것으로 판단됩니다.</li> <li>- 해당 건축물은 관계법령에 의거 옥내소화전설비, 스프링클러설비가 설치된 특정소방대상물(1급 소방안전관리대상물)에 해당되어 주기적인 법정점검을 실시해야 하며, 제공자료 검토 결과 적정하게 실시한 것으로 확인되었습니다.</li> <li>- 소화설비는 소화기·옥내소화전설비·스프링클러설비 등으로 구성되어 있습니다. 소화기는 관계법령의 설치기준에 준하여 적정 수량 이상으로 설치된 것으로 확인되었으며, 2021년 성능확인검사로 3년 연장하여 사용한 후 2024년 전량 교체한 것으로 확인되었습니다.</li> <li>- 옥내소화전설비의 경우에는 52개소가 설치되었고, 옥내소화전 및 스프링클러의 주펌프·보조펌프가 해당 건물의 지하 6층 업무시설 기계실에 위치하고 있습니다. 스프링클러설비 중 알람밸브(습식)은 지상 4층부터 지상 23층, 지하 6층, 준비작동식밸브(건식)은 지하 3층부터 지하 5층까지 적용되어 동파를 예방하는 것으로 확인되었습니다. 해당 설비의 법정점검 결과보고서 확인 및 육안점검 결과 상태는 양호한 것으로 확인되었습니다.</li> <li>- 지하 6층 소화가스실에는 이산화탄소소화설비가 설치되었으며, 용기는 30병, 방호구역은 전기실 및 발전기실로 설치되었습니다. 법정점검 결과보고서 확인 및 육안점검 결과 상태는 양호한 것으로 확인되었습니다.</li> </ul>

### 3) 경제적인 위험

당사가 편입한 동 부동산의 매입가격 산정은 (주)제일감정평가법인이 산출한 감정평가액을 기초로 하였으며, 본 건 추정재무제표 및 투자수익률 분석은 회계법인 성지를 선정하여 신뢰성 있는 재무실사를 진행하였습니다. 그럼에도 불구하고, 감정평가사의 부동산 평가에는 일반적으로 상대적인 시장 지위, 재무적 강점과 경쟁우위, 물리적인 상태 등 관련 부동산과 특정요소에 대한 주관적인 평가가 포함될 수 있으며, 부동산의 시장가치와 다를 수 있습니다. 또한, 재무실사의 경우에도 손익추정 및 현금흐름의 추정에 대한 제반 가정은 장래 예측에 대한 정확성을 판단하거나 실현가능성을 보증하는 것은 아니며, 향후 경제상황이나 제반 여건의 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달라질 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

### (2) 부동산 자산 운용 관련

당사가 제시하는 배당정책은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당사의 투자대상 부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 상업용 부동산 시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적요인과 관련된 비용 및 보증되지 않는 손실과 관련하여 변동될 수 있습니다. 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 회사의 정책대로 배당을 지급 못할 수도 있습니다. 상기 위험은 공실위험, 관리비용 증가위험, 임차인의 신용 위험, 역부채효과위험, 재해 등 불가항력에 대한 위험 및 세금위험으로 세분될 수 있습니다.

### 1) 공실위험

당사는 임대부동산의 일반적인 위험, 즉, 임대차계약 만료, 갱신거절, 사업계획상의 임대료보다 낮은 계약의 가능성, 임대차 활동을 위한 비용의 지출 위험, 임대차계약 만료 후 신규임차인 확보 지연 위험 등에 노출되어 있습니다. 당사는 증권신고서 제출일 현재 삼성화재해상보험(주), (주)하나은행, 하나카드(주) 및 (주)스파크플러스 등 총 13개 업체와 임대차 계약을 체결하고 있으며, 잔여 임대기간은 증권신고서 제출일 기준 약 2.82년입니다. 당사의 투자대상 부동산의 현재 공실률은 약 4.59%로 안정적인 임대수익을 확보하고 있으나 상기 임차인과의 임대차 계약이 종료 및 해지될 경우 신규 임차인 확보가 늦어져 공실이 해소되는 기간이 장기화 될 수 있으며, 신규 임차인이 확보되더라도 시장임대료 수준이 사업계획상의 임대료보다 낮아질 가능성도 존재합니다. 이러한 경우 운용 비용 부족 및 배당재원이 감소하여 회사의 배당수익이 하락할 위험이 있으며, 공실에 따른 부동산 매각 지연 및 매각에 따른 손실 위험이 확대될 수 있습니다.

### 2) 관리비용증가 위험

당사는 부동산 매입 및 운용상의 각종 제비용의 종류와 부담주체에 대해서는 매매계약 및 임대차 계약에서 이를 면밀히 정하고 있어 비용증가에 따른 위험은 낮다고 할 수 있으나 일부 관리비용이 사업계획상 비용보다 높은 수준으로 변동될 수 있으며, 이로 인하여 배당수익이 하락할 위험이 있습니다.

### 3) 임차인의 신용위험

회사는 대상부동산 보유기간 동안 다수의 임차인과의 임대차 계약을 통한 임대료 수입을 주요한 수입원으로 하고 있습니다. 따라서 임차인이 영업성과 및 재무상태에 따

라 임대료를 제때 지급하지 못하거나 지급불능 상태에 빠지게 되면 회사의 배당수익이 하락할 위험이 있습니다. 회사의 임차인은 파산법의 보호를 구할 수 있으며, 이에 따라 임대료의 지급이 지체 또는 거절되거나 임대차 계약이 종료될 수 있으며, 이에 따라 명시된 예상배당률을 달성하지 못할 위험이 있습니다. 당사는 증권신고서 제출일 기준 약 8,284백만원의 임대차 보증금을 수취하여 임차인의 신용위험에 대비하고 있습니다.

임차인의 신용 위험과 관련하여 임차인의 현황은 다음과 같습니다.

(주)스파크플러스			
대표자명 : 목진건			
설립일자 : 2016년 07월 12일			
기업형태 : 중소기업, 외감			
종업원수 : 185명(2023년 12월 31일 기준)			
주소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 201, 2층 (역삼동, 아주빌딩)			
기업평가등급 : B+ (모형등급, NICE Biz Line, 평가일자 : 2024년 04월 14일)			
업종 : 경영 컨설팅업			
주요 상품 : 경영, 창업 자문 / 비즈니스 센터, 전대 / 실내건축공사			
[주요 재무 정보 - 개별 기준]			(단위 : 천원)
구분	2023년말	2022년말	2021년말
자산	98,721,962	94,866,643	88,603,164
부채	48,828,050	44,116,021	37,286,801
자본	49,893,912	50,750,622	51,316,363
부채비율	97.86%	86.93%	72.66%
매출액	72,156,291	63,260,609	43,612,205
영업이익	185,977	179,151	-3,210,057
당기순이익	-975,767	-868,938	-4,178,149
영업이익률	0.26%	0.28%	-7.36%
당기순이익률	-1.35%	-1.37%	-9.58%
주) 출처 : DART전자공시시스템			

(주)하나은행
대표자명 : 이승열
설립일자 : 1990년 01월 30일
기업형태 : 대기업, 외감
종업원수 : 11,569명(2024년 06월 30일 기준)



(주)하나은행

주소 : 서울특별시 중구 을지로 35

기업평가등급 : AAA(NICE신용평가, 평가일자 : 2024년 10월 21일)

업종 : 국내은행

주요 상품 : 금융업(은행업무, 외국환업무, 신탁업무)

[주요 재무 정보 - 개별 기준]

(단위 : 천원)

구분	2023년말	2022년말	2021년말
자산	478,511,518,000	466,138,190,000	411,861,627,000
부채	448,093,624,000	437,595,491,000	384,410,329,000
자본	30,417,894,000	28,542,699,000	27,451,298,000
부채비율	1,473.13%	1,533.13%	1,400.34%
매출액	51,231,453,000	52,491,720,000	29,217,170,000
영업이익	4,482,172,000	4,071,798,000	3,260,559,000
당기순이익	3,292,211,000	2,985,969,000	2,380,130,000
영업이익률	8.75%	7.76%	11.16%
당기순이익률	6.43%	5.69%	8.15%

주) 출처 : DART전자공시시스템

하나카드(주)

대표자명 : 이호성

설립일자 : 2014년 09월 01일

기업형태 : 대기업, 외감

종업원수 : 733명(2024년 06월 30일 기준)

주소 : 서울특별시 중구 을지로 66

기업평가등급 : AA(NICE신용평가, 평가일자 : 2024년 09월 30일)

업종 : 신용카드 및 할부금융업

주요 상품 : 신용카드, 신용판매, 신기술사업, 할부금융

[주요 재무 정보 - 개별 기준]

(단위 : 천원)

구분	2023년말	2022년말	2021년말
자산	13,524,335,093	12,256,906,959	9,585,420,243
부채	11,200,149,059	10,037,737,189	7,556,722,981
자본	2,324,186,034	2,219,169,770	2,028,697,261
부채비율	481.90%	452.32%	372.49%
매출액	1,875,330,872	1,444,544,973	1,327,042,448
영업이익	222,402,901	246,578,202	343,620,995

하나카드(주)			
당기순이익	170,408,623	190,470,333	248,723,643
영업이익률	11.86%	17.07%	25.89%
당기순이익률	9.09%	13.19%	18.74%

주) 출처 : DART전자공시시스템

삼성화재해상보험(주)			
대표자명 : 이문화			
설립일자 : 1952년 01월 26일			
기업형태 : 대기업, 상장			
종업원수 : 5,377명(2024년 06월 30일 기준)			
주소 : 서울특별시 서초구 서초대로74길 14			
보험지급능력 : AAA(NICE신용평가, 평가일자 : 2024년 06월 28일)			
업종 : 손해 보험업			
주요 상품 : 손해보험의 원수, 재보험, 운용자산의 투자활동			
[주요 재무 정보 - 개별 기준]			(단위 : 천원)
구분	2023년말	2022년말	2021년말
자산	83,617,400,319	86,856,870,802	93,384,812,726
부채	67,712,224,852	76,041,738,670	77,984,585,785
자본	15,905,175,467	10,815,132,132	15,400,226,940
부채비율	425.72%	703.11%	506.39%
매출액	20,328,956,454	25,210,977,367	23,967,024,499
영업이익	2,376,224,937	1,524,131,094	1,460,160,345
당기순이익	1,755,374,287	1,141,384,899	1,092,584,640
영업이익률	11.69%	6.05%	6.09%
당기순이익률	8.63%	4.53%	4.56%

주) 출처 : DART전자공시시스템

SK텔레콤(주)			
대표자명 : 유영상			
설립일자 : 1984년 03월 29일			
기업형태 : 대기업, 상장			
종업원수 : 5,741명(2024년 06월 30일 기준)			
주소 : 서울특별시 중구 을지로 65			
기업평가등급 : AAA(NICE신용평가, 평가일자 : 2024년 06월 17일)			
업종 : 무선 및 위성 통신업			
주요 상품 : 이동전화, 무선폭출서비스, 부가통신			

SK텔레콤(주)

[주요 재무 정보 - 개별 기준]

(단위 : 천원)

구분	2023년말	2022년말	2021년말
자산	24,995,932,000	26,432,121,000	26,389,065,000
부채	14,559,839,000	16,048,739,000	15,526,209,000
자본	10,436,093,000	10,383,382,000	10,862,856,000
부채비율	139.51%	154.56%	142.93%
매출액	12,589,220,000	12,414,588,000	12,102,830,000
영업이익	1,455,870,000	1,321,131,000	1,114,323,000
당기순이익	1,059,750,000	869,490,000	1,073,823,000
영업이익률	11.56%	10.64%	9.21%
당기순이익률	8.42%	7%	8.87%

주) 출처 : DART전자공시시스템

엠에스씨코리아(주)

대표자명 : 강관유

설립일자 : 1999년 10월 22일

기업형태 : 중소기업, 일반

종업원수 : 118명(2023년 12월 31일 기준)

주소 : 서울특별시 중구 남대문로9길 40, 12층

기업평가등급 : AA-(모형등급, NICE Biz Line, 평가일자 : 2024년 04월 15일)

업종 : 화물운송 중개, 대리 및 관련 서비스업

주요 상품 : 국제해운 대리

[주요 재무 정보 - 개별 기준]

(단위 : 천원)

구분	2023년말	2022년말	2021년말
자산	4,338,581	3,673,407	3,930,911
부채	3,128,468	2,670,097	3,132,398
자본	1,210,112	1,003,310	798,513
부채비율	258.53%	266.13%	392.28%
매출액	12,985,485	11,704,999	10,008,483
영업이익	465,701	589,413	207,513
당기순이익	376,802	494,797	163,621
영업이익률	3.59%	5.04%	2.07%
당기순이익률	2.90%	4.23%	1.63%

엠에스씨코리아(주)

주) 출처 : DART전자공시시스템

4) 역부채효과(차입으로 인한 이자비용이 차입을 활용하여 창출하는 수익보다 커지는 효과) 위험

당사는 부동산 매입시점에 총 자산액 약 292,284백만원을 자기자본 94,000백만원과 부채 198,284백만원으로 조달하였습니다. 따라서, 당사는 대규모 공실의 발생으로 인해 임대수익이 사업계획 대비 현저히 미달할 경우 부채효과가 발생하여 부채가 전혀 없었을 경우보다 손실이 확대될 수 있는 위험에 노출되어 있습니다.

5) 재해 등 불가항력에 대한 위험

투자부동산에 대한 천재지변(화재, 지진, 홍수) 등 대부분의 위험은 보험을 통하여 보장이 되지만 보험을 통하여 보장이 되지 않는 테러 등에 의해 투자부동산이 일부, 혹은 전부가 손상되었을 경우에는 자산의 가치를 하락시켜 수익과 투자부동산의 운영에 직접적으로 영향을 미치게 되고, 이에 따라 배당이 감소될 수 있습니다. 부동산자산의 재해위험과 관련하여서는 메리츠화재해상보험(주)로부터 재산종합보험(패키지) 가입을 통해 화재, 풍수 등 재해위험에 대비하고 있습니다.

보험의 종류	부보자산	보험금액
제1부문(재산손해조항)	건물 및 부속설비	78,100,000,000원
	특수건물화재대물배상책임	1,000,000,000원
제2부문(기계손해조항)	기계위험	78,100,000,000원
제3부문(기업휴지보험)	재물	29,200,000,000원
	기계	29,200,000,000원
제4부문(배상책임손해조항)	시설소유(관리)자 배상책임 대인/대물 일괄	1사고당 3,000,000,000원 공제금액 1,000,000원
	주차장배상책임 대인/대물 일괄	1사고당 300,000,000원 공제금액 1,000,000원
	구내치료비 대인	1인당 2,000,000원 1사고당 5,000,000원

주) 현재 회사의 보험금지급청구권에 대한 근질권은 장기차입금과 관련된 대출약정에 따라 대주단에 담보로 제공하고 있습니다.

## 6) 세금 위험

관련 법규 및 조세제도의 변경 또는 예상하지 못한 관련 세금, 부담금, 공과금 등의 부과로 인하여 수익률이 저하될 위험이 있습니다. 예를 들어 부가세 등 본건 건물의 매입 및 운영과 관련하여 당국으로부터 환급 받아야 할 세금의 지급과 환급의 시간적 차이로 인해 수익률 하락이 있을 수 있습니다.

### (3) 부동산 자산 처분 관련

당사의 존속기한은 영속형으로 설정되어 있으나, 사업계획상 부동산 매입시점으로부터 약 36개월 후 보유 부동산을 매각하고 청산할 예정입니다. 청산시점에 부동산을 매각할 경우 기대하는 매각차익 실현을 보장할 수 없으며, 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 특히, 매입가격과 부동산 매입시 발생하는 각종 세금, 수수료 등 취득부대비용 등을 합한 매각시점의 장부가액보다 높게 매각되어야만 매각에 따른 손실이 발생되지 않습니다. 아울러, 투자대상 물건이 계획대로 운영되지 못하는 경우 투자자 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액 손실의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

#### 1) 부동산 자산의 처분위험

회사는 운영기간 동안 효율적 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다. 부동산투자회사는 운영기간 만기 이전에 경쟁입찰 등을 통해 만기시점에 매각될 수 있도록 계획을 하고 있습니다. 다만, 부동산 시장의 악화로 운영기간 종료 이전에 처분하기 어려운 경우 처분시점을 늦춰 운용기간을 연장할 수도 있습니다. 또한 부동산 경기 상황 및 주요 매수기관 등의 동향 분석을 통해 적정한 시기에 매각할 계획입니다.

#### 2) 부동산 처분시 시장위험

처분 시 시장 위험과 관련하여, 처분 시 매각하는 당시의 전반적인 경제 및 부동산 시장의 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로 이는 당사의 전반적인 수익률에 변화를 주는 중요 변수가 될 수 있습니다. 따라서 경제 및 부동산 시장을 상시적으로 모니터링하여 부동산자산이 당초 계획하였던 당사의 수익률에 영향을 주지 않는 수준으로 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획입니다.

#### (4) 환금성 및 유동성 관련 위험

##### 1) 환금성 관련 위험

당사는 주주에게 존속기한 동안 안정적인 배당수익을 분배할 계획이며, 존속기한까지 비상장으로 존속될 예정입니다. 또한 당사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 그러므로, 투자의사결정 이전에 이점 유의하시기 바랍니다.

##### 2) 유동성 관련 위험

투자대상 부동산 처분시점에 대상자산의 현격한 시장가격의 변동으로 적절한 매수처를 확보하지 못할 경우 적기 매각이 어려울 수 있으며, 부동산 시장상황이 여의치 않을 경우 처분시점을 늦춰 사업계획상 운용기간을 연장할 수 있어 당사 투자자의 유동성 확보가 어려울 수 있습니다. 당사의 투자자는 투자대상 부동산 매각 방법 이외에도 당사 주식의 매각을 통해 유동성 확보가 가능하나, 주식에 대한 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.

당사 투자자의 유동성 확보 방안으로는 상기 기재한 내용과 같이 투자대상 부동산의 매각 및 당사 주식의 매각을 비롯하여 신규자금 조달을 통한 유상감자 등이 있으며, 그 외에 유동성 리스크에 대응하기 위한 비상조치계획 등이 별도로 마련되어 있지 않습니다. 또한, 금번 공모 대상인 부동산투자회사의 종류주식만으로 상장 요건을 충족시킬 수 없으므로, 상장된 부동산투자회사의 주식 대비 유동성 확보가 더욱 어려울 수 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.

#### 다. 기타 투자위험

##### (1) 대리인 및 이해상충위험 관련

당사는 서류상 회사로 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 회사의 수익에 부정적인 영향

을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 회사의 이해와 상충될 가능성이 있습니다. 따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회는 권한과 기능을 강화하여 위탁업무회사와의 계약해지와 퇴출기준을 각 위탁계약서에서 보다 구체적으로 규정할 계획이며, 내부통제기준과 감사인 제도를 두어 당사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무수탁회사간 원활한 업무의 조정과 이해상충 소지를 줄일 계획입니다.

## (2) 현금 및 유가증권의 운용

현금 및 유가증권 운용규모를 최소화할 계획이나 임료수취누적액과 사내유보금이 있는 경우 이를 재원으로 취득하는 유가증권을 보유하게 됩니다. 당사가 현금 및 유가증권 자산을 운용함에 있어서 직면하는 위험은 금리변동 위험입니다. 즉, 현금 및 유가증권의 운용수익의 증감은 전반적인 경제상황 및 금융 시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동에 좌우될 것입니다.

따라서, 동 자산의 운용과 관련하여 대책이 필요한 바 당사는 현금 및 유가증권의 운용방침을 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획입니다. 또한, 여유자금은 장기상품과 단기상품을 적절히 혼합하여 운용하고 주요 운용대상으로서 금리하락이 일정기간 예상될 때는 국공채 및 고정금리부 예금자산, 금리상승이 일정기간 예상될 때는 변동 금리부 예금자산을 활용할 계획입니다.

## (3) 제도변화 위험 관련

향후 부동산투자회사법, 시행령 및 시행규칙의 개정은 당사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당률과 수익률이 변동할 위험이 있습니다. 또한 부동산 관련 세제의 변동에 의해 당사의 예상 배당률과 수익률이 하락할 위험이 있습니다. 따라서 당사는 법 개정이 예상된 경우에 사전대비와 이에 대한 영향분석을 철저히 하고 불가피하게 법 개정과 제도변화에 따른 수익률 하락이 예상되는 경우를 상정하여 사업을 효율적으로 운영하여 당초 계획하였던 사업의 수익률을 유지할 계획입니다.

#### (4) 미래 예측 관련 위험

본 증권신고서는 당사의 현재 예측을 토대로 한 미래 예측에 대한 내용을 포함하고 있으며, 상기에 언급된 당사 사업 관련 위험 및 기타 요인들로 인하여 본 증권신고서에 포함된 다양한 미래 예측에 대한 내용과 실제 결과가 달라질 수 있습니다. 상기 위험 및 기타 위험과 관련된 사항은 그 특성상 예측에 불과하며, 이러한 불확실성이나 위험이 하나 이상 현실화되는 경우, 실제결과는 과거 실적은 물론 추정치, 예상치와도 상당히 달라질 수 있습니다. 미래 예측 자료들은 본 증권신고서 기준일자 현 시점에서 이루어진 것으로, 투자자분들께서는 이에 과도하게 의존하지 않도록 유의하시기 바랍니다. 또한 당사는 법률이 요구하는 바를 제외하고는, 새로운 정보 취득, 미래 사건 발생 등과 관계없이 미래 예측 자료를 갱신 또는 수정할 어떠한 의무도 없으며, 이와 같은 의무를 명시적으로 부인하는 바입니다. 향후 당사 또는 당사 대리인이 제공하는 모든 미래 예측에 대한 내용에는 본 부문에 기재된 유의사항이 적용됩니다.

#### 라. 이 집합투자기구에 적합한 투자자 유형

투자위험 등급 ( 1 ) 등급 매우 높은 위험(1등급)

자산관리회사와 매출주선회사는 당사(집합투자기구)에 적합한 투자자유형을 1등급(매우높은위험)으로 책정하였습니다.

당사는 부동산(지상권·지역권·전세권·임차권·분양권 등 부동산 관련 권리를 포함한다)에 주로 투자하여 임대사업을 통한 임대수익 및 부동산 등 매각 등을 통한 자본이득을 추구하며, 청약에 참여하면 당사의 지분증권(제3종 종류주식)에 직접 투자하게 됩니다. 당사의 주식은 존속기한까지 비상장으로 존속될 예정입니다. 또한 당사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 장외거래를 통해 보유주식의 매각이 가능하나, 매수 수요가 충분하지 않을 경우 단시일 내에 매각이 어려우며 기대가격 이하로 매각하게 될 위험이 존재하므로 매우 높은 위험 수준의 투자위험을 지니고 있습니다.

따라서 당사에 대한 투자는 매우 높은 수준의 투자위험을 감내할 수 있는 투자자에게 적합합니다. 또한 당사는 투자대상자산을 매입하기 위하여 매입부동산을 담보로 차



입금을 조달하였으므로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획 대비 임대수익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다. 당사는 공모 후에도 추가적인 자금 조달을 통하여 부동산에 투자할 수 있으므로, 편입되는 자산의 성격에 따라 수익성이 변동될 수 있습니다.

[투자자 유형 및 금융투자상품 Matrix]

투자위험등급						
상품등급	매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험
국내채권 (국내 신용등급)	BB+이하 채권	BBB- 채권	BBB+, BBBO 채권	특수채, 금융채 / A-이상 채권	A-이상 채권	국고채, 통안채, 지방채, 보증채 / 원화 RP
파생결합증권	DLS/DLB	원금비보장형 DLS(낙인베리어 70% 이상 ~ 130% 이하)	원금비보장형 DLS(낙인베리어 70% 미만, 130% 초과)	원금보장형 DLS	-	-
펀드	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급
주식/ELW/ETN	ELW, ETN, 신용거래, 투자경고종목, 투자위험종목, 관리종목	KONEX/해외주식, K-OTC/K-OTCBB	일반종목	-	-	-
펀드 (집합투자증권)	채권형(BB+ 이하) 국내주식형 해외주식형 파생형 원금비보존 ELF	채권형(BBB+ ~ BBB-), 인덱스펀드, 부동산펀드, 주식혼합형, 원금부분보존 추구형 ELF	채권혼합형	채권형(A-이상)	원금보존 추구형 ELF	국공채형 MMF

- 1) 매출주선회사인 (주)아이엠증권은 비상장주식의 경우 매우 높은 위험 상품에 준하여 투자위험도를 분류하고 있습니다.
- 2) 상기 위험등급 분류기준은 판매회사 내부기준으로서 다른 자산관리회사의 집합투자기구 위험등급 분류기준과는 차이가 있을 수 있습니다.
- 3) 위 위험등급에 대한 설명은 해당 상품 유형의 기본적 속성을 단순화하여 기술한 것입니다. 실제 위험등급의 분류는 상품의 세부적 속성을 고려하여 판단하게 되므로 일부 상품의 경우 부여된 위험등급이 해당 위험등급에 대한 상기 설명과 일치하지 않을 수 있습니다.

## 11. 매입, 환매, 전환 기준

### 가. 매입

금번 회사의 일반공모는 2024년 12월 09일 ~ 12월 11일 (3영업일간)간 청약이 실시될 예정이며, 청약처는 (주)아이엠증권 본·지점입니다.

매출인에 관한 사항					
보유자	회사와의 관계	매출전 보유증권 수	매출증권 수		
아이비케이투자증권(주)	주주	375,000	375,000		
하나증권(주)	주주	375,000	375,000		
증권의 종류	수량	액면가액	주당매출가액	매출총액	매출방법
기명식 제1종 종류주식	750,000주	5,000원	40,000원	30,000,000,000원	일반공모
합계	750,000주			30,000,000,000원	

주) 본건 일반공모의 청약결과 총 청약주식수가 총 매출주식수에 미달한 경우 최종 잔여주식은 미매출 처리할 계획입니다.

당사는 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사주권의 신규상장심사요건을 충족하는 경우에는 지체없이 유가증권시장 상장신청을 진행하도록 할 것입니다.

그러나 당사는 상장을 목적으로 하지 않습니다.

한국거래소는 유가증권시장 상장규정에 따라 부동산투자회사 종류주식에 대해 보통주식과의 동시 상장을 허용하고 있으나 금번 공모대상인 부동산투자회사의 종류주식만으로는 상장 요건을 충족시킬 수 없습니다. 따라서, 당사 종류주식 환금성에 상당한 제약이 따를 것으로 판단됩니다. 또한 당사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 그러므로, 투자의사결정 이전에 이점 유의하시기 바랍니다.

향후 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사주권의 신규상장심사요건을 충족하여 상장신청을 하는 경우라도, 한국거래소는 유가증권시장상장규정 제4조(신청에 따른 상장)에 따

라 증권의 상장신청이 공익과 투자자보호 및 시장관리 측면에서 부적절하다고 인정되는 경우 당사 증권의 상장신청에 대한 접수를 거부할 수 있으며, 이 경우 상장이 불가할 수 있습니다. 또한, 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사주권의 신규상장 심사요건을 충족하지 못할 경우 당사는 기본적으로 비상장을 유지할 계획이며, 비상장 상태가 지속될 경우 주식 유동성 및 환금성에 상당한 제약이 따르게 됩니다.

나. 환매

해당사항 없습니다.

다. 전환

해당사항 없습니다.

## 12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가

가. 기준가격의 산정 및 공시

당사와 매출인은 본건 일반공모의 주당 매출가액을 40,000원으로 결정하였습니다. 주당 매출가액 40,000원은 일반공모(본건 ,예정)에 앞서 진행한 사모증자시 발행한 주권과 같은 가격입니다.

나. 집합투자재산의 평가방법

해당사항 없습니다.

※ 당사는 부동산투자회사법 제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례) 제1항에 따라 자본시장과금융투자업에관한법률 제229조부터 제253조까지의 규정을 적용받지 아니합니다.

### 13. 보수 및 수수료에 관한 사항

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료  
해당사항 없습니다.

명칭 (클래스)	가입자격	수수료율			
		선취 판매수수료	후취 판매수수료	환매수수료	전환수수료
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
부과기준		-	-	-	-

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용  
해당사항 없습니다.

명칭 (클래스)	지급비율(연간, %)									
	집합투자 업자 보수	판매회사 보수	수탁회사 보수	일반사무 관리회사 보수	총 보수	(동종유형 총 보수)	기타비용	총 보수 · 비용	총 보수 · 비용(피투 자 집합투 자기구 보 수포함)	증권 거래비용
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
지급시기	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

다. 보수 및 지급내역에 관한 사항

기준지표	보수 산정방식	한도 (%)	산출 주기	지급 시기	지급내역 (직전 회계연도 기준, %)			
					1분기	2분기	3분기	4분기
-	-	-	-	-	-	-	-	-

라. 자산관리회사의 위탁보수

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

구분	보수	지급시기
매입보수	2,500백만원	소유권이전등기를 경료한 날로부터 7영업일 이내에 지급

운용보수	1년차(사업연도 1~2기) : 부동산 매입금액의 연 0.18% 2년차~청산종결등기일 : 부동산 매입금액의 연 0.17%	매 결산기에 대한 주주총회일로부터 7영업일 이내에 지급
매각기본보수	부동산 매각금액의 0.5%	매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회 승인을 득한 날로부터 7영업일 이내에 지급
매각성과보수	부동산매각차익에서 매각기본보수를 차감 후 남은 초과분의 13.0%	매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회 승인을 득한 날로부터 7영업일 이내에 지급
특별보수	부동산 평가금액 기준 매각기본보수 및 매각성과보수 준용 - 주6)	당해 거래의 종결일로부터 7일 이내에 지급

주1) 자산관리회사의 위탁보수 모두 부가가치세는 별도입니다.

주2) 매입보수는 부동산 매입금액의 0.98% 또는 2,500백만원 중 큰 금액이며, 부동산 매입금액은 부동산 매매계약서 상의 매매대금을 의미하며, 부가세는 제외합니다.

주3) 부동산 매각금액이란 부동산 매매계약서 상의 매매대금을 의미하며, 부가가치세는 제외합니다.

주4) 부동산매각차익은 부동산 매각 금액에서 Equity IRR 수익률이 6.5%가 되는 매각가액을 차감한 금액입니다.

주5) 매각기본보수 및 매각성과보수는 매각과 관련하여 부담한 매각 관련 부대비용(각종 실사비용, 중개 수수료 등)을 포함하지 않습니다.

주6) 특별보수는 부동산 매각거래에 준하여 기존 주주들이 투자금을 회수하기 위하여 다양한 방식으로 거래를 진행하는 경우, 부동산 매각거래 이외의 거래(이익배당 제외)를 통해 주주 전부 또는 일부 변경 및 기존 주주들의 전부 또는 일부가 자신의 투자금 또는 일부를 회수하게 되는 경우, 당해 거래의 종결을 조건으로 지급하는 보수입니다. 당해 거래를 위한 부동산 평가금액을 매각금액으로 간주하여 매각기본보수 및 매각성과보수의 내용을 준용하여 특별보수를 산정합니다.

#### 마. 판매회사의 위탁보수

매출주주가 (주)아이엠증권에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구분	판매회사	지급금액	지급시기
매출주선수수료	(주)아이엠증권	매출금액의 0.20%	공모 납입일로부터 3영업일 이내

#### 바. 자산보관회사의 위탁보수

1) 회사가 (주)코람코자산신탁에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

구분	자산보관회사	지급금액	지급시기
자산보관위탁보수 (부동산)	(주)코람코자산신탁	30백만원(부가세별도)	부동산담보신탁 계약 후 부동산소유권 이전시 일시 지급

2) 회사가 한국투자증권(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

구분	자산보관회사	지급금액	지급시기
자산보관위탁보수 (현금 등)	한국투자증권(주)	연 10백만원(부가세별도)	결산일에 대한 주주총회일로부터 7영업일 이내에 지급

사. 사무관리회사의 위탁보수

회사가 (주)케이비펀드파트너스에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

구분	일반사무관리회사	지급금액	지급시기
일반사무수탁보수	(주)케이비펀드파트너스	연 28백만원(부가세별도)	결산일에 대한 주주총회일로부터 7영업일 이내에 지급

아. 기타 비용으로 부동산 매입을 위한 비용, 회사 설립 비용 및 당사의 임원에 대한 인건비와 운영 경비 등을 지급합니다.

## 14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항

가. 이익 배분

(1) 배당가능이익

부동산투자회사법 제28조 배당 규정에 의거하여 상법 제462조의 규정에도 불구하고 배당가능이익을 초과하여 배당할 계획이며, 그 구체적 계획에 대하여는 정관에서 정할 계획입니다. 회사의 존속기한 동안 배당가능이익은 기업회계기준에 의한 당기순 이익으로 규정됩니다.

[부동산투자회사법]

제28조(배당)

① 부동산투자회사는 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도[자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함한다)은 고려하지 아니한다. 이하 이 조 및 제52조에서 같다]의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

② 제1항에도 불구하고 자기관리 부동산투자회사의 경우 2021년 12월 31일까지 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상을 주주에게 배당하여야 하며 「상법」 제458조에 따른 이익준비금을 적립할 수 있다. 이 경우 「상법」 제462조제2항 단서에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 이익배당을 정한다.

1. 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상 100분의 90 미만으로 이익배당을 정하는 경우: 「상법」 제434조에 따른 주주총회의 특별결의
2. 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상으로 이익배당을 정하는 경우: 「상법」 제462조제2항 본문에 따른 주주총회의 결의
- ③ 위탁관리 부동산투자회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조제1항에도 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있다. 이 경우 초과배당금의 기준은 해당 연도 감가상각비의 범위에서 대통령령으로 정한다.
- ④ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 총자산에서 대통령령으로 정하는 비율 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.
- ⑤ 제4항에 따라 결정된 배당은 주주총회의 결의를 거쳐 실시한다. 다만, 정관으로 이사회 결의로 배당을 할 수 있다고 규정하는 경우에는 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.

[정관]

제52조(이익의 배당)

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도{자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함한다)은 고려하지 아니한다}의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다. 또한, 회사는 상법 제461조의2에 따라 준비금을 감소하고, 이를 재원으로 하여 이익배당을 할 수 있다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

제53조(이익배당의 지급)

- ① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제54조(배당금지급청구권의 소멸시효)

배당금 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

## (2) 배당정책

당사의 당기 배당금액은 기본적으로 당기 배당가능이익의 90% 이상을 현금 배당할 계획이며, 실질적인 배당금액의 확정은 상법 및 부동산투자회사법에 따라 주주총회 또는 이사회에 결의를 받아 결정할 예정입니다. 임차인들로부터의 임대료를 기초로 당사의 일반관리비용, 각종 위탁 수수료 등을 합리적으로 조정하여 당사의 존속기한 동안 6개월 배당을 기본으로 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획입니다.

당사가 제시하는 배당정책은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당사의 투자대상부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 상업용 부동산 시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적 요인과 관련된 비용 및 보증되지 않는 손실과 관련하여 변동될 수 있습니다. 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 회사의 정책대로 배당을 지급 못할 수도 있으니 이 점 유의하시기 바랍니다.

## (3) 배당금 지급시기 및 결정방법

당사의 사업연도는 매년 04월 01일 개시하여 같은 해 09월 30일에 종료하고, 10월 01일 개시하여 다음 해 03월 31일에 종료합니다. 단, 회사의 최초 사업연도는 설립등기일에 개시하여 2025년 03월 31일에 종료합니다.

당사의 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회에 결의로 승인을 받아 매 회계연도 말 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금은 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우를 제외하고 이익배당을 위한 정기 주주총회일로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다. 배당금 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 않으면 소멸시효가 완성되며, 이러한 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속됩니다.

## (4) 청산시 잔여재산 분배방법



청산 등의 사유로 이 회사가 잔여재산을 분배하는 경우 회사 자산을 구성하는 모든 재산을 현금으로 환금한 후 회사의 모든 확정채무를 변제하고 비용 등을 지급하며, 불확정 채무 및 책임에 대한 적립을 마친 후 다음의 순서에 따라 주주에게 분배합니다. 불확정 채무 및 책임에 대하여 회사의 책임이 없다고 확정된 경우에도 같은 순서에 따라 주주에게 분배하여, 이 경우 잔여재산은 수차로 나누어 분배될 수 있습니다.

- ① 해산일이 속한 결산기의 초일부터 해산일 전일까지의 기간에 대하여 제1종 종류주식의 누적배당률(연 8%)에 미치지 못한 금액을 분배 후 보통주식의 누적배당률(연 4%)에 미치지 못한 금액을 분배한다.
- ② 제1종 종류주식 발행가액 상당액에 따라 배당된 금액을 공제한 차액을 제1종 종류주식에 분배한다.
- ③ 보통주식 발행가액 상당액에 따라 배당된 금액을 공제한 차액을 보통주식에 분배한다.
- ④ 보통주식을 기준으로 주주배당수익률 Equity IRR이 25%에 도달하는 금액까지는 제1종 종류주식에 50%, 보통주식에 50%씩 분배한다. 이 경우, 주주배당수익률 Equity IRR은 주금 납입 익일로부터 잔여재산분배일까지 주주에게 지급하는 모든 배당액 및 잔여재산을 포함한 내부수익율을 의미한다.
- ⑤ 제④호까지 분배하고 남은 재산은 제1종 종류주식 및 보통주식의 그 발행가액에 비례하여 분배한다.

[정관]

제9조(주식의 종류)

회사가 발행하는 주식은 보통주식과 제1종 종류주식으로 한다.

제9조의2 (종류주식의 내용과 수)

- ① 회사는 [이천오백만]([25,000,000])주를 넘지 않는 범위 내에서 제1종 종류주식을 발행할 수 있고, 제1종 종류주식은 의결권이 있다.
- ② 회사는 매 결산기에 다음 각 호와 같은 순서로 배당한다. 본 항 및 정관의 다른 조항에서 "누적배당률"이라 함은 제1종 종류주식에 대하여는 발행가액의 연 8%를 말하고, 보통주식에 대하여는 발행가액의 연 4%를 말한다. 또한, 각 결산기의 누적배당률은 해당 결산기의 초일부터 말일까지의 기간을 일할 계산하여 적용하되, (i) 회사가 서울특별시 중구 다동 155 센터플레이스 센터플레이스(이하 "대상부동산"이라 한다)를 매입하는 결산기의 경우에는 대상부동산의 소유권취득일로부터 계산하고, (ii) 대상부동산의 매각일(잔금을 수령한 날을 말하며, 이하 같다)이 속한 결산기에는 대상부동산의 매각일 전일까지의 기간을 계산한다. 또한, 회사가 대상부동산을 매각한 경우, 대상부동산의 매각일부서는 제1종 종류주식 및 보통주식에 대하여는 누적배당률에 따른 이익배당은 하지 아니한다.

1. 직전 결산기까지 제1종 종류주식에 대한 이익배당이 누적배당률에 따라 계산한 금액에 미치지 못하는 경우, 누적된 미배당된 금액을 제1종 종류주식에 배당한다.
2. 제1종 종류주식에 대하여 해당 결산기의 보유기간에 대하여 누적배당률로 일할 계산한 금액을 제1종 종류주식에 배당한다.
3. 직전 결산기까지 보통주식에 대한 이익배당이 누적배당률에 따라 계산한 금액에 미치지 못하는 경우, 누적된 미배당된 금액을 보통주식에 배당한다.
4. 보통주식에 대하여 해당 결산기의 보유기간에 대하여 누적배당률로 일할 계산한 금액을 보통주식에 배당한다.
5. 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당한다.

③ 제2항에도 불구하고, 회사는 대상부동산의 매각일이 속한 결산기에는 다음 각 호의 순서대로 이익을 배당한다.

1. 제2항 제1호 내지 제4호에 따라 배당한다.
2. 제1종 종류주식 발행가액 상당액을 제1종 종류주식에 배당한다.
3. 보통주식 발행가액 상당액을 보통주식에 배당한다.
4. 보통주식을 기준으로 주주배당수익률 Equity IRR이 25%에 도달하는 금액까지는 제1종 종류주식에 50% 보통주식에 50%씩 배당한다. 이 경우, 주주배당수익률 Equity IRR은 주금 납입 익일로부터 해당 결산기의 말일까지 주주에게 지급하는 모든 배당액을 포함한 내부수익율을 의미한다.
5. 제4호까지 배당하고 남은 금액이 있는 경우, 보통주식과 종류주식에 대하여 각 발행가액을 기준으로 안분하여 배당한다.

④ 회사의 청산시에는 다음 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.

1. 해산일이 속한 결산기의 초일부터 해산일 전일까지의 기간에 대하여 제2항 제1호 내지 제4호를 준용하여 계산한 금액을 분배한다.
2. 제1종 종류주식 발행가액 상당액에서 제3항 제2호에 따라 배당된 금액을 공제한 차액을 제1종 종류주식에 분배한다.
3. 보통주식 발행가액 상당액에서 제3항 제3호에 따라 배당된 금액을 공제한 차액을 보통주식에 분배한다.
4. 보통주식을 기준으로 주주배당수익률 Equity IRR이 25%에 도달하는 금액까지는 제1종 종류주식에 50% 보통주식에 50%씩 분배한다. 이 경우, 주주배당수익률 Equity IRR은 주금 납입 익일로부터 잔여재산분배일까지 주주에게 지급하는 모든 배당액 및 잔여재산을 포함한 내부수익율을 의미한다.
5. 제4호까지 분배하고 남은 재산은 제1종 종류주식 및 보통주식의 그 발행가액에 비례하여 분배한다.

⑤ 회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우, 제1종 종류주식 또는 보통주식에 대한 신주의 배정은 그와 같은 종류의 주식으로 한다.

#### 제52조(이익의 배당)

① 회사는 매 사업연도 이익배당한도{자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함한다)은 고려하지 아니한다}의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다. 또한, 회사는 상법 제461조의2에 따라 준비금을 감소하고, 이를 재원으로 하여 이익배당을 할 수 있다.

- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부  
 투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서  
 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당  
 가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을  
 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이  
 사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

제53조(이익배당의 지급)

- ① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사  
 업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법  
 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로  
 부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를  
 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제54조(배당금지급청구권의 소멸시효)

배당금 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

제55조(해산)

회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

(5) 예상배당률

재무분석 및 당사의 사업계획상 예상 목표배당률은 아래와 같습니다. 그러나 하기 예  
 상목표배당률은 각 사업계획상 회사의 사업계획을 수립하기 위한 제반사항이 모두  
 이루어진 경우에 해당하는 것이며, 실제 배당금 및 예상배당률은 이를 하회할 수 있  
 음을 유의하시기 바랍니다.

(단위 : 백만원)

	전체	제1종 증류주(사모)	보통주

사업연도		운영 배당금	연환산 배당률	운영 배당금	연환산 배당률	운영 배당금	연환산 배당률
01기	5개월	2,833	7.23%	2,533	8.00%	300	4.00%
02기	6개월	3,400	7.23%	3,040	8.00%	360	4.00%
03기	6개월	3,400	7.23%	3,040	8.00%	360	4.00%
04기	6개월	3,400	7.23%	3,040	8.00%	360	4.00%
05기	6개월	3,400	7.23%	3,040	8.00%	360	4.00%
06기	7개월	3,967	7.23%	3,547	8.00%	420	4.00%
운영배당률 (처분이익 제외)			7.23%		8.00%		4.00%

주1) 회계기간은 6개월 단위이며, 1기 회계기간은 5개월, 6기 회계기간은 7개월입니다.

주2) 연환산 배당률은 사업연도별 배당금/납입자본×365(윤년인 경우 366)/투자기간(일)로 산정하였습니다.

주3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 3항에 따라 매기 배당가능이익잉여금을 초과하여 감가상각비를 한도로 초과배당이 가능하며, 초과배당을 통해 투자자본의 조기회수가 이루어지므로 부동산매각이익배당액 및 투자원금 회수액은 동 조기회수액만큼 감소하게 됩니다.

주4) 상기 운용수익 및 운용비용에 대한 현황 및 가정을 반영하여 계산되었으며, 향후 주요 수익 및 비용에 대한 가정이 변동될 경우 상기수익률은 변동될 수 있습니다.

## 나. 과세

### (1) 발행회사에 대한 과세

#### 1) 자본금에 대한 등록면허세

부동산투자회사는 지방세법 제28조 제1항 제6호의 규정에 의하여 법인 설립과 납입시 납입한 주식금액이나 출자금액 또는 현금 외의 출자가액의 0.4%의 세율을 적용하여 산출된 등록면허세를 납부하여야 하며, 지방세법 제151조 제1항 제2호의 규정에 의하여 등록면허세의 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

## 2) 부동산 취득에 대한 취득세

### ① 부동산 취득세

부동산투자회사가 취득하는 부동산의 소유권이전에 관한 등기에 대한 취득세는 지방세법 제11조 제1항 제7호 나목의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 4%의 세율을 적용하여 산출됩니다.

### ② 농어촌특별세

부동산투자회사가 취득세를 납부하는 경우 농어촌특별세법 제3조 제5호의 규정에 의하여 농어촌특별세 납세의무가 발생하며, 농어촌특별세법 제5조 제1항 제6호의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 0.2%의 세율을 적용하여 산출된 농어촌특별세를 납부하여야 합니다.

### ③ 지방교육세

부동산투자회사가 취득세를 납부하는 경우 지방세법 제150조 제1호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제151조 제1항 제1호의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 0.4%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 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 90이상을 배당한 경우 그 금액은 당해 사업연도의 소득금액계산에서 이를 공제할 수 있습니다. 따라서 부동산투자회사법 제28조 규정에 따라 상법 제458조의 규정에 의한 이익준비금을 적립할 필요가 없으며, 상법 제462조의 규정에도 불구하고 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 이러한 초과배당 시에는 배당소득공제액의 증가로 인하여 특별한 세무조정사항이 발생하지 아니하는 한 부담하여야 할 법인세는 사실상 발생하지 아니합니다.

## (2) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

### 1) 토지분재산세

지방세법 시행령 제102조 제8항 제3호의 규정에 따라 부동산투자회사법 제49조의3 제1항에 따른 공모부동산투자회사(동법 시행령 제12조의3 제27호, 제29호 또는 제30호에 해당하는 자가 발행주식 총수의 100분의 100을 소유하고 있는 동법 제2조 제1호에 따른 부동산투자회사를 포함)가 목적사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지의 경우 분리과세되며 1000분의 2의 세율을 적용하게 됩니다. 반면, 사모집합투자기구 및 사모부동산투자회사가 소유하는 토지의 경우 분리과세 적용이 배제되며, 별도합산과세 대상입니다.

### 2) 건물분재산세

부동산투자회사가 매년 06월 01일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제4조 제2항 및 제111조에 제1항 제2호 규정에 의하여 1000분의 2.5의 세율이 적용되며, 국세청장이 고시하는 소득세법상 건물신축가격기준액을 사용해 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과세표준 요소인 시가표준액은 건물신축가격기준액에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다.

### 3) 지방교육세

부동산투자회사가 위 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제150조 제6호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제151조 제1항 제6호의 규정에 의하여 재산세액에 100분의 20의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

### 4) 재산세 도시지역분

부동산투자회사가 각 지방자치단체장이 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제6조 제1호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역 안에 토지 또는 건물을 보유하고 있는 경우 지방세법 제112조의 규정에 의하여 재산세 도시지역분의 납세의무가 발생하며, 지방세법 제110조에 따른 과세표준에 0.14%를 적용하여 산출한 세액을 재산세 도시지역분으로 납부하여야 합니다. 상기 지방교육세는 재산세 도시지역분에는 추가되지 아니합니다.

### 5) 지역자원시설세

부동산투자회사가 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제143조의 규정에 의하

여 지역자원시설세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제146조 제2항의 규정에 의하여 건물의 가액 또는 시가표준액에 초과누진세율을 적용하여 산출된 지역자원시설세를 납부하여야 합니다.

### (3) 주주에 대한 과세

#### 1) 개인 주주의 배당소득에 대한 소득세 원천징수

##### ① 거주자의 배당소득에 대한 소득세 원천징수

부동산투자회사가 국내에서 거주자에게 배당소득을 지급하는 경우, 부동산투자회사는 소득세법 제127조 및 제129조의 규정에 따라 그 거주자의 배당소득에 대해서 15.4%의 세율(소득세 14%, 지방소득세 1.4%)을 적용한 소득세 및 지방소득세를 원천징수하여, 그 징수일이 속하는 달의 다음 달 10일까지 이를 관할 세무서 및 지방자치단체에 납부하여야 합니다. 한편, 조세특례제한법 제87조의7의 규정에 따라 2026년 12월 31일까지 투자하는 경우 공모부동산투자회사에 3년 이상 투자하는 5천만원 이하 투자금액에 대해서 9% 분리과세특례가 적용됩니다. 분리과세특례가 적용되더라도 지방소득세 0.9% 및 농어촌특별세 0.5%는 별도로 원천징수하며, 조세특례제한법 제87조의7 제2항에 따라 해당 투자매매업자 또는 투자중개업자에게 내점 및 유선 신청을 통해 분리과세를 신청해야 하며, 분리과세 신청 후 3년 이내에 매도 또는 신청 내역 해지시 세액이 추징될 수 있습니다.

##### ② 비거주자의 배당소득에 대한 소득세 원천징수

부동산투자회사가 비거주자에게 국내원천소득으로서 배당소득을 지급하는 경우, 부동산투자회사는 소득세법 제156조 제1항 제2호의 규정에 따라 그 비거주자의 배당소득에 대해서 22%의 세율(소득세 20% 및 지방소득세 2%)을 적용한 소득세 및 지방소득세를 원천징수하여, 원천징수한 날이 속하는 달의 다음 달 10일까지 이를 관할 세무서 및 지방자치단체에 납부하여야 합니다. 한편, 배당소득을 실질적으로 귀속 받는 비거주자가 소득세법 제156조의6 제1항의 규정에 의하여 조세조약에 따른 제한세율(낮은 세율)을 적용 받으려는 경우에는 제한세율 적용신청서를 해당 배당소득을 지급받기 전까지 부동산투자회사에게 제출하여야 합니다.

#### 2) 법인 주주의 배당소득에 대한 과세

부동산투자회사로부터 배당을 받는 내국법인 주주는 배당소득을 법인세 과세표준에

포함하여 법인세(일반적으로 법인세의 10%에 상당하는 지방소득세 포함)를 신고납부 하여야 합니다. 부동산투자회사로부터 받는 배당금에 대해서는 내국법인 주주가 법인세법 제18조의2 및 제18조의3에서 규정하고 있는 수입배당금 익금불산입 규정을 적용 받을 수 없습니다.

부동산투자회사가 외국법인에게 국내원천소득으로서 배당소득을 지급하는 경우, 부동산투자회사는 개인인 비거주자에 대한 지급과 마찬가지로 22%(법인세 20%, 지방소득세 2%)의 세율을 원천징수하여 납부하게 되며, 외국법인이 조세조약상 제한세율을 적용 받을 수 있는 실질귀속자에 해당되는 경우 비거주자와 마찬가지로 절차에 의하여 제한세율 적용신청서를 제출해야 합니다.

### 3) 개인 주주의 주식 양도에 대한 양도소득세

#### ① 거주자의 주식 양도소득에 대한 과세 요건

거주자가 부동산투자회사에 출자하여 취득한 주식을 양도하여 발생하는 양도소득에 대하여는 아래 요건을 충족하는 경우 소득세법 제94조 제1항 제3호의 규정에 의해 양도소득세(양도소득세에는 일반적으로 그 10% 상당액의 지방소득세가 추가로 과세됩니다)가 부과됩니다. 여기서 요건이라 함은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 주권상장법인 주식으로서 대주주가 양도하는 것과, 상기 법률에 따른 증권시장에서의 거래에 의하지 않고 양도하는 것, 그리고 주권상장법인이 아닌 주식 등의 양도를 의미합니다.

※ 소득세법 시행령 제157조 제4항의 규정에 의하면 주권상장법인 중 한국거래소 유가증권시장 상장법인의 대주주란 다음 중 어느 하나에 해당하는 자를 의미합니다.

(i) 주주 1인과 친족 기타 특수관계에 있는 자(이하 "기타주주")가 주식 양도일이 속한 사업연도의 직전 사업연도 종료일 현재 당해 법인의 주식 합계액의 1% 이상을 소유한 경우에 당해 주주 1인 및 기타주주

(ii) 주식 양도일이 속하는 사업연도의 직전 사업연도 종료일 현재 주주 1인 및 기타주주가 소유하고 있는 당해 법인의 주식 등의 시가총액이 10억원 이상인 경우의 주주 1인 및 기타주주



## ② 거주자의 주식 양도소득에 대한 면세 요건

거주자의 경우 상기 ①항에서 열거하고 있는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 주권상장법인의 대주주가 양도하는 주식, 같은 법률에 따른 증권시장에서의 거래에 의하지 않고 양도하는 주식, 그리고 주권비상장법인의 주식을 제외한 나머지 주식양도거래에 대해서는 양도소득세(지방소득세 포함)가 부과되지 않습니다. 즉 상기 법률에 따른 주권상장법인의 대주주가 아닌 주주(거주자)가 증권시장에서 주식을 양도하여 발생하는 소득에 대해서는 양도소득세가 면제됩니다.

## ③ 비거주자의 주식 양도소득에 대한 원천징수

소득세법 제119조 제11호 및 동법 제156조 제1항 제7호의 규정에 따라 부동산투자회사 주식의 양도로 발생하는 비거주자의 주식양도소득에 대해서는 그 지급금액의 11%에 해당하는 금액(양도소득세 10% 및 지방소득세 1%)과 해당 주식의 취득가액 및 양도비용이 확인되는 경우 이를 지급금액에서 공제한 양도차익의 22%에 해당하는 금액(양도소득세 20% 및 지방소득세 2%)중 적은 금액을 양수인이 소득세(지방소득세 포함)로서 원천징수하여, 그 원천징수한 날이 속하는 달의 다음 달 10일까지 원천징수 관할세무서장(지방소득세는 관할지방자치단체)에게 납부하여야 합니다. 한편 소득세법 제156조의2 제1항 및 동법 시행령 제207조의2 제1항의 규정에 의하여 조세조약에 따라 비과세 또는 면제를 적용 받으려는 주식양도소득의 실질귀속자는 비과세·면제신청서를 소득지급자에게 제출하고, 소득지급자는 소득을 지급하는 날이 속하는 달의 다음 달 9일까지 소득지급자의 납세지 관할세무서장에게 이를 제출하여야 합니다.

다만, 증권시장을 통하여 주식을 양도함으로써 발생하는 소득으로서 해당 양도자 및 그 소득세법 시행령 제98조 제1항에 따른 특수관계인이 부동산투자회사 주식의 양도일이 속하는 연도와 그 직전 5년의 기간 중 계속하여 부동산투자회사의 발생주식총액의 100분의 25 미만을 소유한 경우에는, 소득세법 제119조 제11호 및 동법 시행령 179조 제11항 제1호의 규정에 따라 해당 비거주자의 주식양도소득에 대한 소득세(지방소득세 포함)가 비과세 됩니다.

## 4) 법인 주주의 양도소득에 대한 과세

내국법인 주주가 부동산투자회사의 주식을 양도하는 경우, 그에 따라 발생하는 양도차익 또는 양도차손을 내국법인 주주의 법인세 과세표준에 포함하여 법인세(일반적

으로 법인세의 10%에 상당하는 지방소득세 포함)를 신고납부 하여야 합니다. 법인세법 제98조 제1항 제7호 및 지방세법 제103조의 52에 의하면, 외국법인 주주가 부동산투자회사의 주식을 양도하는 경우, 그 지급금액의 11%에 해당하는 금액(법인세 10% 및 지방소득세 1%)과 해당 주식의 취득가액 및 양도비용이 확인되는 경우 이를 지급금액에서 공제한 양도차익의 22%에 해당하는 금액(법인세 20% 및 지방소득세 2%) 중 적은 금액을 양수인이 원천징수하여, 그 원천징수한 날이 속하는 달의 다음 달 10일까지 원천징수 관할세무서장(지방소득세는 관할지방자치단체)에게 납부하여야 합니다. 한편 법인세법 제98조의 4의 규정에 의하여 조세조약에 따라 비과세 또는 면제를 적용받으려는 주식양도소득의 실질귀속자는 비과세·면제신청서를 소득지급자에게 제출하고, 소득지급자는 소득을 지급하는 날이 속하는 달의 다음 달 9일까지 소득지급자의 납세지 관할 세무서장에게 이를 제출하여야 합니다.

#### 5) 주식 양도에 대한 증권거래세 및 농어촌특별세

자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 유가증권시장에서 양도되는 주권을 증권시장에서 계좌 간 대체로 매매결제 하거나 증권시장 밖에서 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제78조 또는 제178조 제1항에 따른 기준에 따라 주권을 매매하면서 계좌간 대체로 매매결제하는 경우, 주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률에 따른 전자등록기관 또는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따라 설립된 한국예탁결제원이 납세의무자가 되어, 양도인으로부터 주권의 양도가액에 대해서 증권거래세법 제8조 및 동법 시행령 제5조 제1호의 규정에 따라 0.05%의 세율을 적용하여 산출된 증권거래세와 농어촌특별세법 제5조 제1항 제5호의 규정에 따라 0.15%의 세율을 적용하여 산출된 농어촌특별세(합계 0.20%)를 거래징수하여 이를 관할 세무서에 납부하게 됩니다(증권거래세법 제3조 및 농어촌특별세법 제3조). 유가증권시장에서 양도되는 주권이라고 하더라도 장외에서 거래하는 경우에는 양도가액에 대하여 0.35%의 세율을 적용하여 산출된 증권거래세가 부과됩니다(증권거래세법 제8조 제1항).

#### (4) 기타 사항

위탁관리부동산투자회사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 주택도시보증법 시행령 제8조 제2항 및 별표에 의하여 국민주택채권 매입의무가 면제됩니다. 위탁관리부동산투자회사는 인적, 물적, 설비를 갖추지 아니하므로 지방세법 제75조 제1항의 규정에 의하여 시·군 내에서 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하며, 따라서 법인 균

등분 주민세 납부의무가 발생하지 아니하며, 동법 제83조의 규정에 의한 재산분 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다. 위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제84조의4 제1항의 규정에 의하여 납세의무성립일(종업원에게 급여를 지급하는 때) 이 속하는 달부터 최근 1년간 해당 사업소 종업원 급여총액의 월평균금액이 150,000,000원 이하인 경우에 해당하여 종업원분 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

## 15. 발기인·감독이사에 관한 사항

가. 발기인에 관한 사항

이름	법인(주민)등록번호	비고
박영희	750103-2XXXXXX	부동산투자회사법 제7조(발기인) 해당 결격사항 없음
파인밸리즈(유)	110114-0292075	

나. 감독이사에 관한 사항

해당사항 없습니다.

다. 감독이사의 보수지급기준

해당사항 없습니다.

# 제3부 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

## 1. 재무정보

당사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일 2024년 07월 04일에 개시하여 2025년 03월 31일에 종료합니다. 따라서 회계감사 받아 작성된 재무정보는 현재 존재하지 않습니다.

## 2. 연도별 설정 및 환매 현황

(단위 : 주, 원)

기간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고		비고
			설정(발행)		감자 및 매출				
	주수	발행총액	주수	발행총액	주수	발행총액	주수	발행총액	
2024.07.04	60,000	300,000,000					60,000	300,000,000	발기인 출자
2024.10.24			281,250	18,000,000,000			341,250	18,300,000,000	보통주(사모)
			1,900,000	76,000,000,000			2,241,250	94,300,000,000	제1종 종류주(사모)
2024.11.19					(60,000)	(300,000,000)	2,181,250	94,000,000,000	발기인 지분 감자
2024.12 (공모, 예정)			750,000	30,000,000,000	(750,000)	(30,000,000,000)	2,181,250	94,000,000,000	구주매출(예정)

※ 발기설립일은 2024년 07월 04일 입니다.

※ 발기설립시 주식 액면금액 및 발행가격은 주당 5,000원으로 동일하며, 회사는 2024년 10월 15일 주주총회 특별결의를 거쳐 발기인이 보유한 보통주 60,000주에 대한 유상감자를 결정하였습니다. 사모 유상증자가 완료된 이후 2024년 11월 19일 회사는 발기인이 보유한 보통주 60,000주를 납입자본금과 동일한 300,000,000원에 유상 매수하여 임의 소각 완료하였습니다.

※ 사모 증자일은 2024년 10월 24일 입니다. 사모 증자시 발행가격 64,000원(액면가 5,000원)으로 보통주 281,250주, 발행가격 40,000원(액면가 5,000원)으로 제1종 종류주 1,900,000주를 발행하였습니다.

※ 금번 일반공모를 통하여 구주매출을 진행할 예정이며, 구주매출 대상 주식은 아이비케이투자증권(주) 및 하나증권(주)가 인수하여 보유하고 있는 제1종 종류주 750,000주, 주당 매출가격은 40,000원이며, 2024년 11월 11일 이사회결의 완료되었습니다.

※ 사모증자시 에이치엘리츠운용(주)는 고유자금을 통해 출자 하였습니다.

※ 상기 제1종 종류주 구주매출(예정) 주수 및 금액은 본건 일반공모 금액을 통하여 매출총액 전부 매출되는 것을 가정하였습니다.

## 3. 투자회사의 출자금에 관한 사항

### 가. 출자지분의 총수

(2024년 12월 예정)

발행할 출자지분의 총수	예정 출자지분의 총수	미발행출자지분의 총수
50,000,000주	2,181,250주	47,818,750주

주) 사모증자, 발기인 지분 감자 및 공모증자(본건, 예정)을 통한 출자 지분의 총수입니다.

나. 발행한 출자지분의 내용

(2024년 12월 예정)

구분	주당 발행가액	발행주식수	발행가액 총액	비고
제1종 종류주	40,000	1,900,000	76,000,000,000	사모
보통주	64,000	281,250	18,000,000,000	사모

주1) 사모증자, 발기인 지분 감자 및 공모증자(본건, 예정)을 반영한 총 발행주식수 및 발행가액 총액입니다.

주2) 발기설립시 주식 액면금액 및 발행가액은 주당 5,000원으로 동일하며, 회사는 2024년 10월 15일 주주총회 특별결의를 거쳐 발기인이 보유한 보통주 60,000주에 대한 유상감자를 결정하였습니다. 사모 유상증자가 완료된 이후 2024년 11월 19일 회사는 발기인이 보유한 보통주 60,000주를 납입자본금과 동일한 300,000,000원에 유상 매수하여 임의 소각 완료하였습니다.

주3) 사모 증자시 발행가액 64,000원(액면가 5,000원)으로 보통주 281,250주, 발행가액 40,000원(액면가 5,000원)으로 제1종 종류주 1,900,000주를 발행하였습니다.

## 4. 집합투자기구의 운용실적

### 가. 연평균 수익률(세전 기준)

당사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일 2024년 07월 04일에 개시하여 2025년 03월 31일에 종료합니다. 따라서 신고서 제출일 현재까지 재무제표 확정 및 배당금 결의가 이루어지지 않은 상태입니다. 이에 따라 연평균 수익률 산정이 불가능하여 기재하지 않습니다.

### 나. 연도별 수익률 추이

해당사항 없습니다.

### 다. 집합투자기구의 자산 구성 현황

(단위 : 백만원, %)

항목	증권신고서 제출일 현재	
	자산총액	비율
부동산	292,284	100.00

부동산관련 유가증권	-	-
현금	-	-
기타자산	-	-
총계	292,284	100.00

주) 부동산투자회사법 제25조에 따라 설립시 납입주금, 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금은 그 발행일 또는 매각일로부터 2년 이내에는 부동산으로 간주됩니다.

## 제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

### 1. 집합투자업자에 관한 사항

에이치엘리츠운용(주)는 부동산투자회사법에 따른 당사의 적법한 자산관리회사로서 본 집합투자기구에 대한 투자운용업무를 수행하며 세부사항은 다음과 같습니다.

#### 가. 회사 개요

구분	내용
회사명	에이치엘리츠운용 주식회사
영문명	HL REITs Management Coporation
대표자	조성진
법인번호	110111-7802716
사업자등록번호	605-88-01699
주소	서울특별시 강남구 영동대로 511 (삼성동, 트레이드타워) 2802호
전화번호	02-6205-6969
인터넷 홈페이지 주소	<a href="https://hlreitsamc.com/">https://hlreitsamc.com/</a>
법인구분	기타법인
기업규모	중견기업
결산월	12 월
업종명	비주거용 부동산 관리업
회사설립일	2021년 03월 03일
임직원수	14명 (2024년 06월말 기준)
주주수 (명)	2

#### 나. 주요 업무

- (1) 자산의 취득· 처분· 관리 등 자산운용에 관한 사업계획 및 차입계획 작성 및 제공
- (2) 부동산 취득· 관리· 개량 및 처분 업무
- (3) 부동산 개발 및 임대차 업무

- (4) 증권 매매 업무
- (5) 금융기관에의 예치 업무
- (6) 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분 업무
- (7) 기타 상기 각항과 관련하여 필요한 사항 또는 당해 회사를 대행하는 업무
  - 1) 당해 회사의 투자관리업무
  - 2) 부동산투자와 관련된 위험관리 및 위험평가업무
  - 3) 관련인가관청의 인가와 관련된 업무
  - 4) 관계법령에 의하여 주주, 채권자, 감독기관 등에 보고, 공시, 통지 등의 업무 또는 사무수탁회사가 이를 수행하는데 필요한 자산운용 자료의 제공
  - 5) 상기 각호 이외에 당해 회사를 대행하여 수행하도록 별도 계약을 맺은 업무

다. 최근 2개 사업연도 요약 재무내용

재무상태표

제 3(당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 2(전) 기 2022년 12월 31일 현재

에이치엘리츠운용 주식회사

(단위:원)

과 목	제 3(당) 기		제 2(전) 기	
자산				
I. 유동자산		10,294,482,752		10,416,045,808
1. 현금및예치금	8,406,833,525		9,410,560,071	
2. 매출채권	740,000,000		396,000,000	
3. 기타유동자산	669,273,675		609,485,737	
4. 매각예정비유동자산	478,375,552		-	
II. 비유동자산		2,486,926,516		2,684,915,416
1. 순확정급여자산	38,357,054		-	
2. 당기손익-공정가치금융자산	1,725,000,000		1,550,000,000	
3. 관계기업투자주식	-		289,533,471	
4. 유형자산	447,196,666		588,919,945	
5. 무형자산	2,874,667		-	
6. 이연법인세자산	18,382,329		9,978,000	
7. 기타비유동자산	255,115,800		246,484,000	
자산총계		12,781,409,268		13,100,961,224
부채				
I. 유동부채		400,453,223		1,107,553,324



과 목	제 3(당) 기		제 2(전) 기	
1. 리스부채	178,026,860		154,043,370	
2. 미지급법인세	52,196,455		602,934,391	
3. 기타유동부채	170,229,908		350,575,563	
II. 비유동부채		262,909,285		431,794,327
1. 순확정급여부채	-		75,907,330	
2. 리스부채	140,452,930		233,917,783	
3. 복구충당부채	43,013,659		42,526,518	
4. 기타비유동부채	79,442,696		79,442,696	
부채총계		663,362,508		1,539,347,651
자본				
I. 자본금	9,500,000,000		9,500,000,000	
II. 자본조정	(137,884,000)		(137,884,000)	
III. 기타포괄손익누계액	(3,597,545)		(3,592,997)	
IV. 이익잉여금	2,759,528,305		2,203,090,570	
자본총계		12,118,046,760		11,561,613,573
부채와 자본총계		12,781,409,268		13,100,961,224

포괄손익계산서

제 3(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 2(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

에이치엘리츠운용 주식회사

(단위:원)

과 목	제 3(당) 기		제 2(전) 기	
I. 영업수익		2,975,922,256		6,701,389,400
II. 영업비용		2,673,079,479		2,875,323,701
III. 영업이익		302,842,777		3,826,065,699
IV. 영업외수익		597,734,304		117,363,340
1. 금융수익	308,142,277		117,361,822	
2. 기타영업외수익	289,592,027		1,518	
V. 영업외비용		132,538,321		16,088,996
1. 금융비용	7,051,180		8,942,842	
2. 기타영업외비용	125,487,141		7,146,154	
VI. 법인세비용차감전이익		768,038,760		3,927,340,043
VII. 법인세비용		158,608,882		608,239,771
VIII. 당기순이익		609,429,878		3,319,100,272
IX. 기타포괄손익		(52,996,691)		29,660,351
1. 당기손익으로 재분류될 수 있는 항목				
지분법자본변동	(4,548)		955,100	
2. 당기손익으로 재분류되지 않는 항목				
순확정급여부채의재측정요소	(52,992,143)		28,705,251	

과 목	제 3(당) 기		제 2(전) 기	
X. 당기총포괄이익		556,433,187		3,348,760,623
XI. 주당이익				
기본및희석주당이익		321		1,747

자 본 변 동 표

제 3(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 2(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

에이치엘리츠운용 주식회사

(단위:원)

과 목	보통주자본금	자본조정	기타포괄손익 누계액	이익잉여금 (결손금)	총 계
2022.01.01 (전기초)	9,500,000,000	(137,884,000)	(4,548,097)	(1,144,714,953)	8,212,852,950
당기순이익	-	-	-	3,319,100,272	3,319,100,272
순확정급여부채의 재측정요소	-	-	-	28,705,251	28,705,251
지분법자본변동	-	-	955,100	-	955,100
2022.12.31(전기말)	9,500,000,000	(137,884,000)	(3,592,997)	2,203,090,570	11,561,613,573
2023.01.01(당기초)	9,500,000,000	(137,884,000)	(3,592,997)	2,203,090,570	11,561,613,573
당기순이익	-	-	-	609,429,878	609,429,878
순확정급여부채의 재측정요소	-	-	-	(52,992,143)	(52,992,143)
지분법자본변동	-	-	(4,548)	-	(4,548)
2023.12.31(당기말)	9,500,000,000	(137,884,000)	(3,597,545)	2,759,528,305	12,118,046,760

현 금 흐 름 표

제 3(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 2(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

에이치엘리츠운용 주식회사

(단위:원)

과 목	제 3(당) 기		제 2(전) 기	
I. 영업활동현금흐름		(522,186,860)		3,612,354,002
1. 당기순이익	609,429,878		3,319,100,272	
2. 비현금항목의 조정	203,307,420		834,544,584	
이자수익	(308,142,277)		(117,361,822)	
지분법이익	(188,842,081)		-	
지분법손실	-		7,146,154	
감가상각비	234,478,877		219,089,935	
퇴직급여	110,920,620		108,487,704	
대손상각비	63,000,000		-	
리스해지이익	745,078		-	
당기손익공정가치측정금융자산평가손실	125,000,000		-	
리스복구충당부채전입액	487,141		481,624	
이자비용	7,051,180		8,461,218	
법인세비용	158,608,882		608,239,771	

과 목	제 3(당) 기		제 2(전) 기	
3. 자산부채의 변동	(955,916,888)		(605,008,216)	
미수수익	24,568,798		(479,836,259)	
매출채권	(407,000,000)		(301,972,550)	
미수금	101,040		(101,040)	
선급비용	(242,620)		534,900	
선급법인세	(100,773,650)		-	
미지급금	2,277,446		12,360,197	
예수금	(1,617,680)		6,714,330	
부가세예수금	71,159,450		(3,831,062)	
미지급비용	(252,164,871)		81,680,572	
장기미지급비용	-		79,442,696	
퇴직연금운용자산	(171,043,447)		-	
퇴직금지급	(121,181,354)		-	
4. 이자의 수취	223,927,121		83,885,112	
5. 법인세의 납부	(602,934,391)		(20,167,750)	
II. 투자활동현금흐름		2,688,288,200		(4,382,394,600)
예치금의 감소(증가)	3,000,000,000		(3,000,000,000)	
당기손익공정가치측정금융자산의 취득	(300,000,000)		(1,300,000,000)	
유형자산의 취득	-		(74,056,200)	
무형자산의 취득	(3,080,000)		-	
임차보증금의 증가	(8,631,800)		(8,338,400)	
III. 재무활동현금흐름		(169,827,886)		(163,632,040)
리스부채의 상환	(169,827,886)		(163,632,040)	
IV. 현금및현금성자산의 증가		1,996,273,454		(933,672,638)
V. 기초 현금및현금성자산		3,410,560,071		4,344,232,709
VI. 기말 현금및현금성자산		5,406,833,525		3,410,560,071

## 라. 운용자산 규모

(2024년 2분기 영업보고서 기준)

위탁회사	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용
(주)에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사	2022.07.19	청산종결 등기일까지	자산관리
(주)이베데스다제육호위탁관리부동산투자회사	2023.10.10	청산종결 등기일까지	자산관리

주) 출처 : 리츠정보시스템 자산관리회사 영업보고서

## 2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항

### 가. 집합투자재산의 운용(지시)업무 수탁회사

해당사항 없습니다.

나. 기타 업무의 수탁회사

해당사항 없습니다.

본 집합투자기구는 부동산투자회사법 제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례) 제1항에 따라 자본시장과금융투자업에관한법률 제80조의 규정을 적용받지 아니합니다.

### 3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

가. 자산보관회사 (금전신탁)

- (1) 명칭 : 한국투자증권 주식회사
- (2) 주소 : 서울 영등포구 의사당대로 88 (여의도동, 한국투자증권빌딩)
- (3) 자본금에 관한 사항

(2023년 12월말 기준)

주요주주	소유주식수(주)	지분율(%)	비고
한국투자금융지주(주)	35,163,340	100.00	

(4) 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원, 개)

구분		연도		
		2021	2022	2023
신탁가액	수탁고	178,193	121,594	98,665
	계약수	9,147	8,207	7,319

(5) 주요 계약 내용

1) 계약기간 : 계약의 효력발생일로부터 위탁자의 청산종결등기일 또는 자산보관위탁계약 제19조에서 정한 중도 해지시까지

2) 위탁보수 : 연 10백만원(부가세별도)

3) 보수의 지급방식 : 매 회계연도 단위로 결산일에 대한 주주총회일로부터 7영업일 이내에 지급

#### (6) 주요 업무

##### 1) 증권의 보관 및 관리

가. 증권의 인수, 인도 및 보관. 단, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제308조에 따라 예탁대상 증권 등으로 지정된 증권의 경우 한국예탁결제원에 예탁하여야 하며, 자체 보관하는 경우 내화금고에 보관하여야 한다.

나. 증권상 인정되는 배당금, 원리금, 기타 각종 금원의 수령, 유무상 청약 등 제반 권리 행사

다. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

##### 2) 현금의 보관 및 관리

가. 자산관리회사의 운용지시에 따른 현금의 수령, 지급 및 보관

나. 자산관리회사의 운용지시에 따른 제세공과금의 지급

다. 자산관리회사의 운용지시에 따른 관련 수탁기관에 대한 보수, 수수료 및 비용의 지급

라. 자산관리회사의 운용지시에 따른 계좌개설, 폐지 및 변경 업무

마. 회사 또는 자산관리회사의 요청시 현금(대출금 포함) 관련 각종 증명서 발급

바. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

##### 3) 해산(청산)관련 업무

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

나. 위 가.목의 업무를 수행함에 있어 부수되거나 필요한 업무

#### 나. 자산보관회사 (부동산)

##### (1) 명칭 : 주식회사 코람코자산신탁

(2) 주소 : 서울 강남구 삼성로 511 (삼성동, 골든타워)

(3) 자본금에 관한 사항

(2023년 12월 말 기준)

출자자	소유주식수(주)	지분율(%)
(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
합계	3,214,342	100.00

(4) 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원, 개)

구 분		연 도		
		2021	2022	2023
신탁가액	수탁고	77,507	82,405	89,016
	계약수	396	710	710

(5) 주요 계약 내용

- 1) 계약기간 : 계약의 효력발생일로부터 위탁자의 청산 등기일 또는 자산보관위탁계약 제27조에서 정한 중도 해지시까지
- 2) 위탁보수 : 30백만원(부가세별도)
- 3) 보수의 지급방식 : 부동산담보신탁 계약 후 부동산소유권 이전시 일시 지급

(6) 주요 업무

- 1) 부동산의 보관 및 관리
  - ① 부동산의 등기부상 소유권의 보존 및 관리
  - ② 부동산의 처분에 관한 계약체결 및 등기명의를 제3자에게 경료하는 업무
  - ③ 부동산의 등기권리의 기재 및 기재사항 변경 업무
  - ④ 부동산의 임차인, 전차인 및 관계기관 등의 요청에 의한 확인서 발급 업무
  - ⑤ 담보신탁계약에 따른 부동산의 보관, 처분, 공매 등 수탁자로서의 제반 업무

- ⑥ 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수 업무
- 2) 부동산의 매각 기타 처분 등에 따른 현금의 보관 및 관리
- ① 부동산의 매각 기타 처분에 따라 수취하는 현금의 지급, 이체 및 보관
- ② 필요시 각종 증명서 발급
- ③ 담보신탁계약에 따라 수탁자가 수취하는 현금의 보관, 지급 및 배분
- ④ 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수 업무
- 3) 당해 회사의 해산 시 청산인 또는 청산감독인의 지시에 따른 보관업무 및 관련 실무 사무

다. 일반사무관리회사

- (1) 명칭 : 주식회사 케이비펀드파트너스
- (2) 주소 : 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 26 (여의도동)
- (3) 자본금에 관한 사항

(2023년 12월 말 기준)

주요주주	소유주식수(주)	지분율(%)	비고
(주)국민은행	100,000	100.00	

(4) 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원, 개)

구분		연도		
		2021	2022	2023
신탁가액	수탁고	233,109	258,475	257,726
	계약수	110	112	107

(5) 주요 계약 내용

- 1) 계약기간 : 계약의 효력발생일로부터 위탁자의 청산종결등기일 또는 본 계약 제19조에서 정한 해지일 중 먼저 도래하는 날까지로 함
- 2) 위탁보수 : 연 28백만원(부가세별도)
- 3) 보수의 지급방식 : 매 결산기(6개월)마다 결산일에 대한 정기주주총회일로부터 7영업일 이내 지급

### (3) 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 발행 및 상장 관련 사무

- ① 주식의 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 지급에 대한 관리
- ④ 이사회 또는 주주총회의 소집, 개최, 준비, 진행협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영에 관한 사무
- ⑤ 이사회 및 주주총회의 의사록 작성 및 배포
- ⑥ 법인인감의 관리 및 날인

#### 4) 계산에 관한 사무

- ① 위탁자의 결산서류(재무상태표, 손익계산서 및 금전 분배에 관한 계산서 등) 및 그 부속명세서의 작성
- ② 위탁자의 부동산투자회사법에 따른 매 분기 및 결산기 투자보고서 작성 업무지원
- ③ 위탁자 운용자산의 순자산가치 및 신주 발행가액의 산정
- ④ 운용자산의 순자산가치 및 신주 발행가액의 산정
- ⑤ 회계감사 수감
- ⑥ 기타 계산과 관련하여 위탁자가 요청하는 자료의 작성(위탁자의 매월 현금원장, 현금흐름표 작성 등)

#### 5) 세무에 관한 업무

- ① 법인세, 부가가치세 및 간주매출부가세의 계산, 원천징수, 신고 및 납부업무 보조(단, 세무대리 업무는 위탁자가 지정한 세무대리인이 수행하며 수탁자는 세무대리인의 세무대리 업무 지원을 위하여 관련 자료의 제공 업무를 수행한다)
- ② 임원보수, 용역료 등의 지급에 따른 소득세의 원천징수, 신고 및 납부업무 보조



- ③ 상기 업무와 관련된 세무당국 등에 대한 신청서, 보고서 작성 및 제출업무 보조
- ④ 기타 보조업무 중 자산관리회사와 협력하며, 지정된 회계법인 등의 세무업무에 대한 지원보조
- 6) 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공고업무
  - ① 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)
  - ② 매 분기 및 결산기의 재무제표의 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
  - ⑤ 각종 계약의 성격을 가지는 문서 원본 비치
- 7) 해산 및 청산 업무
 

위탁자의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 수행하는 일반사무와 관련한 실무사무
- 8) 부동산투자회사법 등 관련법령에 따른 국토교통부 보고 협조
- 9) 기타업무
  - ① 일반사무 업무와 관련하여 발생하는 소송 관련 행정사무
  - ② 관련 수탁회사 및 기타 위탁회사의 원활한 운영을 위해 필요한 업무 협조

라. 판매회사

(1) 회사 개요

- 1) 명칭 : 주식회사 아이엠증권
- 2) 주소 : 부산광역시 동래구 온천장로 121(온천동)
- 3) 자본금에 관한 사항

(2024년 03월말 기준)

출자자	소유주식(주)	지분율(%)	비고
DGB금융지주	427,754,198	87.88	최대주주
기타	58,986,057	12.12	
계	486,740,255	100.00	

4) 영업점포 현황

(2024년 03월말 기준)

구분	지점	라운지	합계	비고
국내	21	-	21	-
구분	본점	지점	사무소	합계
국외	-	-	-	-

5) 주요판매실적

수익증권 판매실적

(단위 : 억좌)

기준일	2019.12.31	2020.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2023.12.31
판매잔고	90,203	98,100	126,718	160,268	184,220

주식 총액인수 및 판매실적

(단위 : 백만원)

구분	2020.01.01 ~ 2023.12.31		
	주관회사실적	인수실적	인수수수료
기업공개	104,000	254,994	4,858

회사채 인수실적

(단위 : 백만원)

구분	2020.01.01 ~ 2023.12.31		
	주관회사실적	인수실적	인수수수료
회사채	4,826,822	14,480,992	10,206

(2) 주요 계약 내용

- 1) 매출주선수수료 : 매출금액의 0.20%
- 2) 보수의 지급방식 : 공모 납입일로부터 3영업일 이내 일시 지급

(3) 주요 업무 내용

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

## 제5부 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항

### 1. 투자자의 권리에 관한 사항

#### 가. 투자자총회등

##### (1) 투자자총회의 구성

당사의 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 합니다.

##### (2) 투자자총회의 소집 및 의결권 행사방법

###### 1) 주주총회의 소집

정기주주총회는 매결산기 종료 후 3월 이내에, 임시주주총회는 이사회의 결의와 부동산투자회법, 상법 등 관련 법률에 따라 언제든지 소집될 수 있습니다.

###### 2) 의결권 행사방법

[정관]

###### 제23조(주주의 의결권)

주주의 의결권은 1주마다 1개로 한다.

###### 제24조(주주총회의 결의방법)

주주총회의 결의는 법령 또는 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 하여야 한다.

###### 제26조(서면에 의한 의결권행사)

- ① 주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.
- ② 회사는 총회소집통지서에 서면에 의한 의결권 행사에 필요한 서면과 참고자료를 송부하여야 한다.
- ③ 제1항의 의결권을 행사하고자 하는 주주는 회사에서 송부한 서면에 의결권행사의 내용을 기재하여 총회 전까지 회사에 제출하여야 한다.
- ④ 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 출석한 주주의 의결권 수에 산입한다.

###### 제27조(의결권의 불통일행사)

- ① 주주가 20이상의 의결권을 가지고 있는 때에는 이를 통일하지 아니하고 행사할 수 있다. 이 경우 총회일의 3일전에 회사에 대하여 서면으로 그 뜻과 이유를 통지하여야 한다.
- ② 주주가 주식의 신탁을 인수하였거나 기타 타인을 위하여 주식을 가지고 있는 경우 외에는 회사는 주주의 의결권의 불통일행사를 거부할 수 있다.

제28조(의결권의 대리행사)

- ① 주주는 대리인으로 하여금 그 의결권을 행사하게 할 수 있다.
- ② 제1항의 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면을 회사에 제출하여야 한다.

제29조(주주총회의 의사록)

주주총회의 의사의 경과요령과 그 결과를 의사록에 기재하고 의장과 회의에 출석한 이사가 기명날인 또는 서명하여 회사의 본점에 비치하여야 한다.

(3) 투자자총회 결의사항

[정관]

제25조(주주총회의 의결사항)

- ① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식 총수의 4분의 1이상의 수로써 의결한다.
  - 1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.
  - 2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
  - 3. 자산의 투자· 운용에 관하여 총자산의 100분의 30을 초과하는 자산의 취득· 처분 등 부투법 시행령 제9조에서 정하는 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항
  - 4. 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
  - 5. 이사 및 감사의 선임
  - 6. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
  - 7. 제49조 제4항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항
  - 8. 이익배당에 관한 사항
  - 9. 기타 이사회가 부의한 사항
  - 10. 기타 「상법」 및 부투법 등 관련 법령상 주주총회의 보통결의를 요하는 사항
- ② 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 3분의2 이상의 수와 발행주식 총수의 3분의1 이상의 수로써 결의한

다.

1. 회사 정관의 변경
  2. 액면가 미만의 주식 발행
  3. 자기자본의 2배를 초과하고 10배를 넘지 아니하는 범위 내의 자금차입 및 사채발행
  4. 회사의 자본 감소(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제1항의 결의에 의함)
  5. 회사의 해산(존립기간을 정한 경우, 그의 만기에 따른 해산을 제외함)
  6. 다른 부동산투자회사와의 합병
  7. 영업의 전부 또는 중요한 일부의 양도
  8. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사의 영업의 전부 혹은 일부의 양수
  9. 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
  10. 이사 및 감사의 해임
  11. 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적· 대상· 범위 등 부투법 시행령 제9조에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
  12. 제16조에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
  13. 제44조 제2항 제2호 및 동조 제3항 제6호에 해당하는 거래
  14. 기타 「상법」 및 부투법상 「상법」 제434조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회의 결의를 하도록 규정하는 사항
- ③ 회사는 주주총회의 회의개시 예정시각에서 1시간이 경과할 때까지 출석한 주주가 소유한 주식의 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우 주주총회를 연기할 수 있다. 이 경우 회사는 그 날부터 2주 이내에 연기된 주주총회(이하 "연기주주총회"라 한다)를 소집하여야 한다.
- ④ 연기주주총회의 회의개시 예정시각에서 1시간이 경과할 때까지 출석한 주주가 소유한 주식 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우에는 출석한 주주의 주식 총수로써 주주총회가 성립된 것으로 본다. 이 경우 연기주주총회의 결의는 출석한 주주의 의결권의 과반수로 한다. 다만, 관계 법령 및 정관에 다른 정함이 있는 경우에 연기주주총회의 특별결의는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2이상의 수로써 한다.

#### (4) 주식매수청구권

당사는 주식매수청구권 관련하여 부동산투자회사법 제20조의2 및 회사 정관 제17조에 따라 정관을 변경하여 주식의 매수를 제한하거나 그 존립기간을 연장하고자 하는 경우, 다른 부동산투자회사와 합병하고자 하는 경우 및 현물출자에 의하여 신주를 발행하는 경우에 주주가 주주총회 전에 반대의사를 서면통지한 경우 그 주주총회 결의 일로부터 20일 이내에 주식 매수를 청구할 수 있습니다.

[부동산투자회사법]

제20조의2(부동산투자회사에 대한 주주의 주식매수청구권)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 부동산투자회사 이사회가 결의한 경우 그 결의에 대하여 반대하는 주주는 해당 사항에 관한 주주총회 전에 부동산투자회사에 서면으로 그 결의에 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.

1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.

2. 다른 부동산투자회사와의 합병

3. 제19조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행

② 부동산투자회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구 기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 제2항에도 불구하고 부동산투자회사는 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

[정관]

제17조(주식매수청구권)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회가 결의한 경우, 그 결의에 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 대하여 반대하는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.

1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 회사 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.

2. 다른 부동산투자회사와의 합병

3. 제16조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행

② 회사가 제1항의 규정에 해당하는 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 하고, 의결권이 없는 주주에게도 그 사항을 통지하여야 한다.

③ 회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등은 부투법 시행령 제17조가 정하는 바에 따른다.

④ 회사는 제3항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

## 나. 잔여재산분배

청산 등의 사유로 이 회사가 잔여재산을 분배하는 경우 회사 자산을 구성하는 모든 재산을 현금으로 환금한 후 회사의 모든 확정채무를 변제하고 비용 등을 지급하며, 불확정 채무 및 책임에 대한 적립을 마친 후 다음의 순서에 따라 주주에게 분배합니다. 불확정 채무 및 책임에 대하여 회사의 책임이 없다고 확정된 경우에도 같은 순서에 따라 주주에게 분배하여, 이 경우 잔여재산은 수차로 나누어 분배될 수 있습니다.

- ① 해산일이 속한 결산기의 초일부터 해산일 전일까지의 기간에 대하여 제1종 종류주식의 누적배당률(연 8%)에 미치지 못한 금액을 분배 후 보통주식의 누적배당률(연 4%)에 미치지 못한 금액을 분배한다.
- ② 제1종 종류주식 발행가액 상당액에 따라 배당된 금액을 공제한 차액을 제1종 종류주식에 분배한다.
- ③ 보통주식 발행가액 상당액에 따라 배당된 금액을 공제한 차액을 보통주식에 분배한다.
- ④ 보통주식을 기준으로 주주배당수익률 Equity IRR이 25%에 도달하는 금액까지는 제1종 종류주식에 50%, 보통주식에 50%씩 분배한다. 이 경우, 주주배당수익률 Equity IRR은 주금 납입 익일로부터 잔여재산분배일까지 주주에게 지급하는 모든 배당액 및 잔여재산을 포함한 내부수익율을 의미한다.
- ⑤ 제④호까지 분배하고 남은 재산은 제1종 종류주식 및 보통주식의 그 발행가액에 비례하여 분배한다.

### [정관]

#### 제9조(주식의 종류)

회사가 발행하는 주식은 보통주식과 제1종 종류주식으로 한다.

#### 제9조의2 (종류주식의 내용과 수)

- ① 회사는 [이천오백만]([25,000,000])주를 넘지 않는 범위 내에서 제1종 종류주식을 발행할 수 있고, 제1종 종류주식은 의결권이 있다.
- ② 회사는 매 결산기에 다음 각 호와 같은 순서로 배당한다. 본 항 및 정관의 다른 조항에서 "누적배당률"이라 함은 제1종 종류주식에 대하여는 발행가액의 연 8%를 말하고, 보통주식에 대하여는 발행가액의 연 4%를 말한다. 또한, 각 결산기의 누적배당률은 해당 결산기의 초일부터 말일까지의 기간을 일할 계산하여 적용하되, (i) 회사가 서울특별시 중구 다동 155 센터플레이스 센터플레이스(이하 "대상부동산"이라 한다)를 매입하는 결산기의 경우에는 대상부동산의 소유권취득일로부터 계산하고, (ii) 대상부동산의 매각일(잔금을 수



령한 날을 말하며, 이하 같다)이 속한 결산기에는 대상부동산의 매각일 전일까지의 기간을 계산한다. 또한, 회사가 대상부동산을 매각한 경우, 대상부동산의 매각일부서는 제1종 종류주식 및 보통주식에 대하여는 누적배당률에 따른 이익배당은 하지 아니한다.

1. 직전 결산기까지 제1종 종류주식에 대한 이익배당이 누적배당률에 따라 계산한 금액에 미치지 못하는 경우, 누적된 미배당된 금액을 제1종 종류주식에 배당한다.
2. 제1종 종류주식에 대하여 해당 결산기의 보유기간에 대하여 누적배당률로 일할 계산한 금액을 제1종 종류주식에 배당한다.
3. 직전 결산기까지 보통주식에 대한 이익배당이 누적배당률에 따라 계산한 금액에 미치지 못하는 경우, 누적된 미배당된 금액을 보통주식에 배당한다.
4. 보통주식에 대하여 해당 결산기의 보유기간에 대하여 누적배당률로 일할 계산한 금액을 보통주식에 배당한다.
5. 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당한다.

③ 제2항에도 불구하고, 회사는 대상부동산의 매각일이 속한 결산기에는 다음 각 호의 순서대로 이익을 배당한다.

1. 제2항 제1호 내지 제4호에 따라 배당한다.
2. 제1종 종류주식 발행가액 상당액을 제1종 종류주식에 배당한다.
3. 보통주식 발행가액 상당액을 보통주식에 배당한다.
4. 보통주식을 기준으로 주주배당수익률 Equity IRR이 25%에 도달하는 금액까지는 제1종 종류주식에 50%, 보통주식에 50%씩 배당한다. 이 경우, 주주배당수익률 Equity IRR은 주금 납입 익일로부터 해당 결산기의 말일까지 주주에게 지급하는 모든 배당액을 포함한 내부수익율을 의미한다.
5. 제4호까지 배당하고 남은 금액이 있는 경우, 보통주식과 종류주식에 대하여 각 발행가액을 기준으로 안분하여 배당한다.

④ 회사의 청산시에는 다음 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.

1. 해산일이 속한 결산기의 초일부터 해산일 전일까지의 기간에 대하여 제2항 제1호 내지 제4호를 준용하여 계산한 금액을 분배한다.
2. 제1종 종류주식 발행가액 상당액에서 제3항 제2호에 따라 배당된 금액을 공제한 차액을 제1종 종류주식에 분배한다.
3. 보통주식 발행가액 상당액에서 제3항 제3호에 따라 배당된 금액을 공제한 차액을 보통주식에 분배한다.
4. 보통주식을 기준으로 주주배당수익률 Equity IRR이 25%에 도달하는 금액까지는 제1종 종류주식에 50%, 보통주식에 50%씩 분배한다. 이 경우, 주주배당수익률 Equity IRR은 주금 납입 익일로부터 잔여재산분배일까지 주주에게 지급하는 모든 배당액 및 잔여재산을 포함한 내부수익율을 의미한다.
5. 제4호까지 분배하고 남은 재산은 제1종 종류주식 및 보통주식의 그 발행가액에 비례하여 분배한다.

⑤ 회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우, 제1종 종류주식 또는 보통주식에 대한 신주의 배정은 그와 같은 종류의 주식으로 한다.

#### 제52조(이익의 배당)

① 회사는 매 사업연도 이익배당한도{자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함한다)은 고려하지 아니한다}의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항

에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다. 또한, 회사는 상법 제461조의2에 따라 준비금을 감소하고, 이를 재원으로 하여 이익배당을 할 수 있다.

② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당 가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

#### 제53조(이익배당의 지급)

① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.

② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

#### 제54조(배당금지청구권의 소멸시효)

배당금 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

#### 제55조(해산)

회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

#### 다. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권

당사는 결산서류, 감사보고서, 정관, 주주명부, 이사회 및 주주총회 의사록 등을 영업시간 중에 주주 및 채권자들의 열람에 제공하며, 주주 및 채권자가 그 서류의 등·초본 교부를 청구할 수 있습니다.

#### 라. 손해배상책임

자산관리회사, 판매회사, 자산보관회사 및 일반사무관리회사가 업무를 소홀히 하여 업무를 위탁한 위탁관리부동산투자회사에 손해를 발생시킨 때에는 당해 위탁관리부동산투자회사에 대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다. 관련수탁회사가 위탁관리부동산투자회사 또는 제3자에게 손해배상 책임을 부담하는 경우 이사, 감사 또는 다른 관련수탁회사에게도 귀책사유가 있는 때에는 이들이 연대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

#### 마. 재판관할

투자자가 소송을 제기하는 때에는 투자자의 선택에 따라 수익자의 주소지 또는 투자자가 거래하는 집합투자업자 또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기할 수 있습니다. 다만, 투자자가 외국환거래법에 의한 비거주자인 경우에는 투자자가 거래하는 집합투자업자 또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기하여야 합니다.

#### 바. 기타 투자자의 권리보호에 관한 사항

본 상품에 대한 추가적인 정보를 원하시는 투자자는 금융위원회 및 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)에서 자료를 참고할 수 있으며, 집합투자업자나 판매회사에 자료를 요구할 수 있습니다.

## 2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항

당사는 부동산투자회사법 제44조 및 정관 제54조에 의하여 해산 할 수 있습니다.

부동산투자회사가 해산하여 청산할 경우 청산인은 취임한 날부터 1개월 이내에 부동산투자회사의 채권자에 대하여 일정한 기간 이내에 그 채권을 신고할 것과 그 기간 이내에 신고하지 아니하면 청산에서 제외된다는 뜻을 2회 이상 공고함으로써 최고하여야 합니다. 이 경우 그 신고기간은 1개월 이상으로 하여야 합니다.

국토교통부장관은 부동산투자회사 및 자산관리회사 속임수 등 그 밖의 부정한 방법 등으로 영업인가 및 설립인가를 받은 경우에는 그 영업인가 또는 설립인가를 취소하여야 합니다.

또한, 국토교통부장관은 상기 사유로 영업인가가 취소되어 해산한 경우에는 부동산투자회사의 소재지를 관할하는 등기소에 해산등기를 촉탁하여야 합니다.

[부동산투자회사법]

제42조 (영업인가 등의 취소)

① 국토교통부장관은 부동산투자회사 및 자산관리회사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2 및 제26조의3에 따른 등록 및 제22조의3에 따른 설립인가를 취소할 수 있다. 다만, 제1호 또는 제4호에 해당하는 경우에는 그 영업인가·등록 또는 설립인가를 취소하여야 한다.

1. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2 및 제26조의3에 따른 등록 및 제22조의3에 따른 설립인가를 받은 경우
  2. 제10조를 위반하여 자본금이 최저자본금보다 적은 경우
  - 2의2. 자산관리회사가 최근 3년간 제22조의2제1항에 따라 자산의 투자·운용업무를 위탁 받은 실적이 없는 경우
  3. 제25조를 위반하여 자산의 구성 비율을 준수하지 아니한 경우
  4. 영업인가·등록 또는 설립인가의 요건에 적합하지 아니하게 되거나 영업인가·등록 또는 설립인가의 조건을 위반한 경우. 다만, 일시적으로 영업인가·등록 또는 설립인가의 요건에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다.
  5. 제39조제2항에 따른 조치를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 경우
  6. 자기자본의 전부가 잠식된 경우
  7. 최저자본금을 준비한 후 현금·은행예금 등 대통령령으로 정하는 운영자금이 2개월 이상 계속하여 5천만원 이하인 경우
  8. 「상법」 제628조에 따른 납입 또는 현물출자의 이행을 가장하는 행위가 발생한 경우
- ② 제1항에 따른 영업인가·등록 및 설립인가의 취소에 관하여는 제9조제5항을 준용한다.

제44조 (해산)

부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 해산한다.

1. 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 제42조에 따른 영업인가 또는 등록의 취소
7. 자기관리 부동산투자회사가 제8조의2제4항에서 정하는 기간 내에 영업인가를 신청하지 아니한 경우
8. 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우

9. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

제44조의2 (청산시 채권자에 대한 최고)

청산인은 취임한 날부터 1개월 이내에 부동산투자회사의 채권자에 대하여 일정한 기간 이내에 그 채권을 신고할 것과 그 기간 이내에 신고하지 아니하면 청산에서 제외된다는 사실을 2회 이상 공고함으로써 최고(催告)하여야 한다. 이 경우 그 신고기간은 1개월 이상으로 하여야 한다.

제44조의3 (위탁관리 부동산투자회사 해산의 특례)

- ① 법인이사 및 감독이사를 둔 위탁관리 부동산투자회사가 해산한 경우(제44조제3호 또는 제4호에 따른 해산의 경우는 제외한다)에는 청산인 및 청산감독인으로 구성되는 청산인회를 둔다.
- ② 청산인과 청산감독인은 정관으로 정하는 바에 따라 선임하되, 정관으로 정한 바가 없는 경우에는 주주총회의 결의로 선임한다. 다만, 제44조제1호 또는 제2호의 사유로 해산한 때에는 정관이나 주주총회에서 다르게 정하는 경우가 아니면 법인이사 및 감독이사가 각각 청산인 및 청산감독인이 된다.
- ③ 청산인은 청산에 관한 사무를 집행하고, 청산감독인은 청산인의 업무집행을 감독한다.

제46조 (해산등기의 촉탁)

- ① 국토교통부장관은 제42조에 따른 영업인가 또는 등록의 취소로 부동산투자회사가 해산한 경우에는 부동산투자회사의 소재지를 관할하는 등기소에 해산등기를 촉탁하여야 한다.
- ② 국토교통부장관은 제1항에 따라 등기를 촉탁하는 경우에는 등기원인을 증명하는 서류를 첨부하여야 한다.

[정관]

제55조(해산)

회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

- 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
- 2. 주주총회의 해산결의
- 3. 합병
- 4. 파산
- 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
- 6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
- 7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
- 8. 회사 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

### 3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항

가. 정기보고서

(1) 영업보고서 및 결산서류 제출 등

영업인가를 받은 부동산투자회사는 매분기 및 결산기의 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토교통부장관 및 금융위원회에 매 결산기 종료일 후 90일 이내, 매분기 종료 일 후 45일 이내에 그 투자보고서를 제출하여야 합니다.

[부동산투자회사법]

제37조 (투자보고서 및 공시 등)

① 영업인가를 받은 자기관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업연도별로 분기마다 해당 부동산투자회사의 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토교통부장관과 금융위원회에 대통령령으로 정하는 기한까지 그 투자보고서를 제출하고, 이를 공시하여야 한다.

② 제1항에 따른 투자보고서에는 재무제표, 주주 구성 및 주요 주주 현황, 자산 구성·변동 현황 등 자산운용과 관련된 중요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.

③ 영업인가를 받은 자기관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다.

1. 부동산투자회사 및 그 자산관리회사의 제22조에 따른 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 경력
2. 부동산투자회사에 대통령령으로 정하는 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우
3. 부동산투자회사의 주주총회 결의내용
4. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

④ 제1항 및 제3항에 따른 공시는 다음 각 호의 방법으로 한다.

1. 해당 부동산투자회사(위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사인 경우 해당 자산관리회사를 말한다)의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하는 방법
2. 해당 부동산투자회사에 투자한 주주에게 서면 또는 전자우편으로 통보. 다만, 주주가 수시로 변동되거나 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
3. 제49조의6제1항에 따른 부동산투자회사 정보시스템을 통하여 공시하는 방법

[부동산투자회사법 시행령]

제40조 (투자보고서)

① 자기관리 부동산투자회사 또는 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 법 제37조제1항에 따라 투자보고서를 다음 각 호의 시기에 각각 작성한다.

1. 회계기간의 말일(해산 또는 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자회사의 경우에는 해산일 또는 합병일을 말한다)

2. 사업연도 개시일부터 매 3개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외한다)

② 법 제37조제1항에서 "대통령령으로 정하는 기한"이란 제1항에 따른 작성일로부터 다음 각 호의 구분에 따라 정한 기한 이내를 말한다.

1. 제1항제1호에 따른 회계기간의 말일(해산일 또는 합병일에 해당하는 경우는 제외한다)에 작성하는 투자보고서: 90일 이내

2. 제1항제1호에 따른 해산일 또는 합병일에 작성하는 투자보고서: 45일 이내

3. 제1항제2호에 따라 작성하는 투자보고서: 45일 이내

③ 법 제37조제2항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제5호, 제6호, 제10호 및 제11호의 경우 해당 사항이 있는 경우에만 작성한다.

1. 부동산투자회사의 현황

2. 법 제21조 및 제25조에 따른 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변동 현황

3. 수익 및 비용에 관한 사항

4. 소유 부동산 현황 및 주요 임대차 현황

4의2. 부동산투자회사가 법 제25조의3제1항에 따라 신용평가를 받은 경우 신용등급에 관한 사항

5. 법 제26조에 따른 부동산개발사업에 대한 투자 현황

6. 법 제27조제1항 각 호에 해당하는 증권의 취득 현황

7. 주주 구성과 주요 주주 현황 및 주가변동에 관한 사항

8. 차입에 관한 사항

9. 재무제표

10. 부동산투자회사의 운영과 관련된 중요한 소송의 진행 현황

11. 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래 현황

12. 그 밖에 자산 운용과 관련된 사항으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 투자보고서의 작성 및 제출과 관련하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

## (2) 자산운용보고서

자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제88조에서 정하는 본 보고서는 부동산투자회사법 제49조의3에 의하여 적용을 받지 아니합니다. 다만 당사의 영업활동과 자산운용 현황은 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)의 공시된 서류를 통해

확인하실 수 있습니다.

(3) 자산보관·관리보고서

자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제248조에서 정하는 본 보고서의 경우 부동산투자회사법 제49조의3에 의하여 적용을 받지 아니 합니다.

(4) 기타장부 및 서류

당사의 기타 장부 및 서류는 업무에 따라 자산관리, 자산보관, 사무수탁회사에서 보관합니다.

나. 수시공시

자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제89조에서 정하는 본 보고서는 부동산투자회사법 제49조의3에 의하여 적용을 받지 아니합니다.

(1) 신탁계약변경에 관한 공시

해당사항 없습니다.

(2) 수시공시

해당사항 없습니다.

(3) 집합투자재산의 의결권 행사에 관한 공시

해당사항 없습니다.

(4) 위험지표의 공시

해당사항 없습니다.

## 4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항



가. 이해관계인과의 거래내역

해당사항 없습니다.

자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제84조에서 정하는 이해관계자 거래제한 규정은 부동산투자회사법 제49조3에 의하여 적용받지 않습니다. 다만, 부동산투자회사법 제22조의2 및 동법 시행령 제20조, 부동산투자회사법 제30조 및 시행령 제34조에 따라 일정 요건을 갖춘 자산관리회사 및 주요주주와의 거래만을 허용하고 있습니다.

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률]

제84조 (이해관계인과의 거래제한 등)

① 집합투자업자는 집합투자재산을 운용함에 있어서 대통령령으로 정하는 이해관계인(이하 이 절에서 "이해관계인"이라 한다)과 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 집합투자기구와 이해가 상충될 우려가 없는 거래로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래의 경우에는 이를 할 수 있다.

1. 이해관계인이 되기 6개월 이전에 체결한 계약에 따른 거래
2. 증권시장 등 불특정다수인이 참여하는 공개시장을 통한 거래
3. 일반적인 거래조건에 비추어 집합투자기구에 유리한 거래
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 거래

② 집합투자업자는 제1항 단서에 따라 허용되는 이해관계인과의 거래가 있는 경우 또는 이해관계인의 변경이 있는 경우에는 그 내용을 해당 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자에게 즉시 통보하여야 한다.

③ 집합투자업자는 집합투자재산을 운용함에 있어서 집합투자기구의 계산으로 그 집합투자업자가 발행한 증권(제189조의 수익증권을 제외한다)을 취득하여서는 아니 된다.

④ 집합투자업자는 집합투자재산을 운용함에 있어서 대통령령으로 정하는 한도를 초과하여 그 집합투자업자의 계열회사가 발행한 증권(제189조의 수익증권, 그 밖에 대통령령으로 정하는 증권을 제외하며, 계열회사가 발행한 지분증권과 관련한 증권예탁증권 및 대통령령으로 정하는 투자대상자산을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 취득하여서는 아니 된다.

⑤ 제4항에 따른 계열회사가 발행한 증권의 취득 제한에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[부동산투자회사법]

제49조의3 (공모부동산투자회사에 관한 특례)

① 공모부동산투자회사(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제19항의 사모집합투자기구에 해당하지 아니하는 부동산투자회사를 말한다. 이하 같다) 및 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)에 대하여는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제11조부터 제16조까지, 제28조의2, 제30조부터 제43조까지, 제50조부터 제53조까지, 제56조, 제58조,

제61조부터 제65조까지, 제80조부터 제84조까지, 제85조제2호·제3호 및 제6호부터 제8호까지, 제86조부터 제95조까지, 제181조부터 제186조까지(제184조제4항은 제외한다), 제194조부터 제206조까지, 제229조부터 제234조까지, 제234조의2, 제235조부터 제249조까지, 제249조의2부터 제249조의22까지, 제250조부터 제253조까지, 제415조부터 제425조까지, 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제11조, 제12조, 제14조, 제16조, 제22조제6항, 제24조부터 제28조까지, 제44조, 제45조, 제47조부터 제66조까지의 규정 및 「금융회사의 지배구조에 관한 법률」을 적용하지 아니한다.

② 국토교통부장관은 공모부동산투자회사의 영업인가·등록 또는 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)의 제22조의3에 따른 인가를 할 때에는 미리 금융위원회와 협의하여야 한다.

③ 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항제1호 및 제2호에 따른 자는 공모부동산투자회사(제14조의8제1항 및 제2항에 따라 주식의 공모가 예정된 경우 및 공모부동산투자회사를 지원하기 위하여 설립한 부동산투자회사를 포함한다)에 대한 보유자산 공급 및 출자·용자 등 필요한 지원을 할 수 있다.

#### 제20조(주식의 상장 등)

① 부동산투자회사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제390조제1항에 따른 상장 규정의 상장 요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 같은 법 제8조의2제4항제1호에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다.

② 국토교통부장관은 부동산투자회사가 정당한 사유 없이 제1항에 따른 증권시장에의 상장을 이행하지 아니하는 경우에는 기간을 정하여 상장을 명할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 제2항에 따라 상장을 명하려면 미리 금융위원회의 의견을 들어야 한다.

#### 제21조(자산의 투자·운용방법)

① 부동산투자회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하여야 한다.

1. 부동산
2. 부동산개발사업
3. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권
5. 증권, 채권
6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다)

② 부동산투자회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.

1. 취득, 개발, 개량 및 처분
2. 관리(시설운동을 포함한다), 임대차 및 전대차
3. 제2조제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 대통령령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 대통령령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치

#### 제22조의2 (위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁 등)

① 위탁관리 부동산투자회사는 자산의 투자·운용업무는 자산관리회사에 위탁하여야 하

고, 주식발행업무 및 일반적인 사무는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 기관(이하 "일반 사무등 위탁기관"이라 한다)에 위탁하여야 한다.

② 일반사무등 위탁기관의 업무 범위 등 위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 위탁관리 부동산투자회사와 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자는 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 거래는 그러하지 아니하다.

### 제30조 (거래의 제한)

① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제21조제1항 각 호에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주(이하 "주요주주"라 한다) 및 그 특별관계자

② 제1항에도 불구하고 부동산투자회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
2. 이사회의 승인 및 주주총회의 승인(제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 아닌 경우에는 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 말한다)을 받은 부동산 매매거래

3. 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 대통령령으로 정하는 거래

③ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 제2항제2호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체가 추천하는 둘 이상의 감정평가법인등으로부터 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 한다. 이 경우 부동산투자회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 한다.

④ 제3항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

### [부동산투자회사법 시행령]

#### 제20조 (위탁관리 부동산투자회사의 거래 제한의 예외)

법 제22조의2제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 말한다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
2. 위탁관리 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
3. 제15조제1호 각 목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
4. 위탁관리 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
5. 법 제20조의2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식은 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
6. 위탁관리 부동산투자회사 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 의한

## 주주총회의 승인을 받은 거래

### 제34조 (부동산투자회사의 거래 제한의 예외)

- ① 법 제30조제2항제3호에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 거래를 말한다.
1. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
  2. 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래. 다만, 법 제30조제1항제1호에 해당하는 자와의 거래는 제외한다.
  3. 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
  4. 삭제
- ② 법 제30조제3항 전단에서 "대통령령으로 정하는 기관 또는 단체"란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회를 말한다.
- ③ 법 제30조제3항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 관하여는 제16조를 준용한다. 이 경우 "현물출자"는 "부동산 매매거래"로, "현물출자자"는 "거래당사자"로 본다.

## 나. 집합투자기구간 거래에 관한 사항

해당사항 없습니다.

## 다. 투자중개업자 선정 기준

해당사항 없습니다.

## 5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항

당사의 자산관리회사인 에이치엘리츠운용(주) 및 자산관리회사의 특수관계인 에이치엘홀딩스(주)는 고유재산을 통해 당사의 지분출자를 진행했으며, 세부내용은 아래와 같습니다.

주주현황	주식의 종류	액면가(원)	주당금액(원)	주수(주)	출자총액(원)
에이치엘리츠운용(주)	기명식 제1종 종류주	5,000	40,000	117,500	4,700,000,000
	기명식 보통주	5,000	64,000	31,250	2,000,000,000
에이치엘홀딩스(주) (자산관리회사의 최대주주)	기명식 보통주	5,000	64,000	78,125	5,000,000,000

## 6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

해당사항 없습니다.