

투자설명서

이 회사는 영속회사로 별도의 존속기한을 명시하고 있지 않으나, 사업계획 상 부동산 취득 후 78개월 전후 부동산 자산을 매각한 후 해산할 예정입니다. 따라서 보유 부동산의 매각 지연 등으로 인하여 적기에 해산할 수 없거나 저가 매각으로 인한 투자위험이 있습니다.

1. 회사명 : 에이치엘성수프로젝트위탁관리부동산투자회사 주식회사

본점소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동, 트레이드타워)
(전화) : 02-6205-6969

대표이사 : 정미영

2. 모집가액 : 총 금 25,000,000,000원

3. 모집하고자 하는 주식의 종류 및 수 : 총 [1,000,000]주

- 기명식 보통주식 [12,000]주 (주당 발행가 [25,000]원)
- 기명식 종류주식 [988,000]주 (주당 발행가 [25,000]원)

4. 청약기간 : 2025년 12월 [**]일 (1일간)

5. 청약장소 : 에이치엘리츠운용 주식회사 본점

6. 납입기일 : 2025년 12월 중(예정)

7. 납입장소 : (주)하나은행 판교금융센터

8. 투자설명서 비치 및 공시장소 :

- 에이치엘리츠운용 주식회사
서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동, 트레이드타워)

이 투자설명서는 국토교통부장관이 그 내용이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나
당해 주식의 가치를 보증 또는 승인하는 것이 아니며, 투자원금도 보장되지 않기 때문에
투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

목 차

제1부 모집의 개요 4

I. 모집의 요령	4
1. 모집주식의 내용	4
2. 모집의 방법	4
3. 인수에 관한 사항	4
4. 모집의 조건	5
5. 모집의 절차	5
6. 기타 모집에 관한 사항	6

II. 기타 투자자보호에 필요한 사항 6

1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항	6
2. 기타 중요한 사항	7

제 2 부 발행인에 관한 사항 9

I. 회사의 개황	9
1. 회사의 사업목적	9
2. 회사의 설립취지 및 그 성격	9
3. 회사의 구조	10
4. 주식에 관한 사항	11
5. 주식사무에 관한 사항	11
6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유	11
7. 주식환매에 관한 사항	12

II. 발기인·이사 및 감사에 관한 사항 13

1. 발기인에 관한 사항	13
2. 이사 및 감사에 관한 사항	13
3. 임원의 보수지급기준	13

III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법 13

1. 자산운용의 기본방침	13
2. 주요 투자대상 및 투자계획	14
3. 투자와 관련된 위험	15
4. 투자제한	18
5. 이익 등의 배당방법	18
6. 자산평가 및 공시방법	19

제 3 부 업무위탁에 관한 사항	20
I. 자산관리회사에 관한 사항	20
1. 회사의 개요	20
2. 최근 2사업연도의 요약재무내용	20
3. 회사가 속해있는 기업집단의 개요	21
4. 운용자산규모	21
5. 자산운용전문인력에 관한 사항	21
6. 자산운용위탁계약의 개요	22
II. 판매회사에 관한 사항	23
1. 판매회사의 개요	23
III. 자산보관기관에 관한 사항	23
1. 자산보관기관의 개요	23
2. 자산보관위탁계약의 개요	23
IV. 사무수탁회사에 관한 사항	25
1. 사무수탁회사의 개요	25
2. 수탁 받은 주요 업무내용	25
VI. 위탁보수 등에 관한 사항	27
제 4 부 기타 필요한 사항	28

제 1 부 모집의 개요

I. 모집의 요령

1. 모집주식의 내용

구 분	종 류	모집주수	주당 발행가액	모집총액	비 고
일반 모집	기명식 보통주	12,000주	25,000	300,000,000원	1차 유상증자
	기명식 제2종 종류주	988,000주	25,000	24,700,000,000원	

※ 에이치엘성수프로젝트위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 “회사”)가 조달하고자 하는 모집금액은 총 250억원이며, 동 모집액에는 발기설립 발행금액이 포함되어 있지 않습니다. 당해 회사는 2025년 9월 10일에 설립되었으며, 발기설립 시 발행가 5,000원(액면가 5,000원)으로 기명식 보통주 60,000주(설립자본금 3억원)를 발행하였습니다. 동 금액은 1차 유상증자 완료 이후 감자될 예정입니다.

2. 모집의 방법

모집대상	구분	주수(%)	주당 모집가액	모집총액	비 고
일반모집(사모)	보통주	12,000주(1.2%)	25,000원	300,000,000원	기명식
일반모집(사모)	제2종 종류주 (부동산펀드)	468,000주(46.8%)	25,000원	11,700,000,000원	기명식
일반모집(사모)	제2종 종류주 (SPC 제1호)	320,000주(32.0%)	25,000원	8,000,000,000원	기명식
일반모집(사모)	제2종 종류주 (SPC 제2호)	200,000주(20.0%)	25,000원	5,000,000,000원	기명식
합계	-	1,000,000주(100%)	-	25,000,000,000원	-

※ 상기 지분율은 발기설립 시 발행한 주식 수 60,000주를 제외한 기준입니다.

3. 인수에 관한 사항

[인수방법 : 잔액인수]

인 수 인		인수주식의 종류 및 수	인 수 조 건
명 청	주 소		
한화투자증권(주)	서울특별시 영등포구 여의대로 56	기명식 제2종 종류주 [주식수 미정]	미정

4. 모집의 조건

항 목	내 용
모 집 주 식 의 수	제2종 종류주식 : 988,000주 보통주 : 12,000주
주 당 모 집 가 액	제2종 종류주식 : 25,000원 보통주 : 25,000원
청 약 단 위	1주
청 약 기 일	2025년 12월 [**]일 (1일간)
청 약 증 거 금	100%
납 입 기 일	2025년 12월 [**]일 (1일간)
배 당 기 산 일 (결 산 일)	매년 6월, 12월 말일(6개월 단위) - 설립연도 : 회사설립일로부터 2026년 6월 30일 - 청산연도 : 청산등기일의 사업연도 초일부터 회사 청산등기일

※ 상기 모집조건은 발기설립 시 발행한 주식 수 60,000주를 제외한 기준이며, 1차 유상증자 이후 유상감자 예정입니다.

※ 당해회사 최초설립일은 '25년 9월 10일이며, 제1기('25.09.10~'26.06.30)를 제외한 매 사업연도는 6개월입니다.

5. 모집의 절차

가. 공고의 일자 및 방법

해당사항 없음

나. 청약방법

- 1) 청약기간은 2025년 12월 [**]일(1일간)입니다.
- 2) 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.
- 3) 청약의 최소단위는 1주로 하며 청약자의 1인당 청약한도는 모집주식수의 범위 내로 합니다.
- 4) 청약자는 “금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률”에 의한 실명자이어야 합니다.
- 5) 청약자는 소정의 청약서 2통에 필요한 사항을 기재한 후 기명날인 또는 서명날인을 하여 청약증거금과 함께 청약취급처에 제출하는 방식으로 청약합니다. (단, 기관투자자는 청약증거금 면제)
- 6) 청약자는 주식청약서에 기명날인 또는 서명날인 하여야 하며, 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후 투자결정을 하여야 합니다.
- 7) 투자위험에 대하여는 본 투자설명서 제 2 부 “III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법”의 “3. 투자와 관련된 위험”을 참조하시기 바랍니다.

다. 청약취급처 : 에이치엘리츠운용 주식회사 본점

라. 청약결과 배정방법

- 1) 당해 회사는 사모의 방식으로 모집이 진행되며, 총 배정주식수는 1,000,000주입니다.

- 2) 총 청약주식수가 총 배정주식수를 초과하는 경우에는 청약주식수 비율대로 배정하되 잔여주식이 최소화되도록 합니다.
- 3) 청약주식수가 배정주식수에 미달한 경우, 청약물량 전부를 배정한 후 최종 잔여주식은 증권사(한화투자증권㈜)에서 인수할 예정입니다.
- 4) 상기 내용 이외의 것은 관련 법령 및 금융위원회를 비롯한 유관기관의 규정에 어긋나지 않는 범위 내에서 합리적인 방법에 의하여 처리합니다.

마. 주권교부에 관한 사항

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

6. 기타 모집에 관한 사항

가. 주권교부일 이전의 주식양도의 효력

주권교부일 이전에 주식양도 시에는 회사에 대하여 지명채권의 양도에 관한 일반 원칙에 따라 양도인인 주주가 회사에 양도사실을 통지하거나 회사로부터 승낙을 얻은 경우에만 회사기타 제3자에게 대항할 수 있습니다.

나. 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

청약증거금은 주금납입일기일에 주식의 납입금으로 대체되며, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

다. 주금납입장소 및 납입일

- 주금납입장소 : (주)하나은행 판교금융센터
- 주금납입일 : 2025년 12월 [**]일 (1일간)

II. 기타 투자자보호에 필요한 사항

1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

당해 회사는 사모 또는 공모 형식으로 설립될 예정이며, 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사의 신규 상장심사요건을 충족하는 경우에는 지체없이 유가증권시장 상장신청을 진행하도록 할 것입니다. 하지만 당해 회사는 공모 방식으로 진행하나, 상장을 목적으로 하지 않습니다.

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

또한 청약 결과가 주식의 분산(모집 또는 매출한 주식수가 보통주식총수의 25%이상 및 주주수 200명이상) 요건 등 상장요건을 충족하지 못할 경우 당해 회사는 비상장을 유지할 계획입니다.

니다. 비상장 상태가 지속될 경우 당해 회사는 폐쇄형 명목회사로 환매가 제한되므로 유동성 및 환금성의 제약이 따르게 됩니다. 그러므로 투자의사결정 이전에 이 점 유의하시기 바랍니다.

※ 부동산투자회사주권의 신규상장심사요건 (유가증권시장 상장규정 제127조)

구분	내용
인가 및 등록	부동산투자회사가 부동산투자회사법 제9조에 따라 주무부처 장관의 영업인가를 받았거나 같은 법 제9조의2에 따라 주무부처 장관에게 등록하였을 것
기업규모	가. 상장예정인 보통주식총수가 100만주 이상일 것 나. 자기자본이 100억원 이상일 것
주식분산	가. 모집, 매출로 발행하거나 매각한 주식의 총수가 보통주식 총수의 100분의 25 이상일 것 나. 주주 수가 200 명 이상일 것
감사의견	최근 3개 사업연도(1사업연도가 1년 미만인 경우에는 3년으로한다)의 개별재무제표에 대한 감사인의 감사의견이 모두 적정일 것
자본잠식	자본잠식이 없을 것
경영성과	영업인가를 받거나 등록을 한 후에 3년이 경과된 비개발 위탁관리부동산투자회사의 경우 다음 각 목의 요건을 모두 충족할 것 가. 최근 사업연도의 매출액이 70억원 이상일 것 나. 최근 사업연도에 영업이익, 법인세비용차감전계속사업이익과 당기순이익이 있고, 그중 적은 금액을 기준으로 다음 어느 하나에 해당할 것 (1) 최근 사업연도의 이익액이 25억원 이상일 것 (2) 최근 사업연도의 자기자본이익률이 100분의 5 이상일 것
자산구성	총자산 중 부동산의 비중이 100분의 70 이상일 것
주식양도 제한	주식의 양도에 제한이 없을 것
소송 등	회사경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 소송 등의 분쟁 사건이 없을 것

2. 기타 중요한 사항

- 가. 당해 회사는 국토교통부장관으로부터 영업인가(또는 영업등록)를 받은 후 신주모집(사모)이 완료되는 즉시 국토교통부장관에게 부동산투자회사법 제10조의 “최저자본금준비기간” 내에 최저자본금이 준비 완료 되었음을 통지할 예정입니다. 한편, 최저자본금준비기간이 끝난 후에 자본금 총액이 최저자본금(50억원)에 미달하는 경우 영업인가(또는 영업등록)가 취소 될 수 있습니다.
- 나. 인수청약이 있는 주식의 수가 회사 신주 발행 시에 발행하는 주식의 수에 미달하는 때에는 회사는 실권주 배정을 위하여 납입기일을 연기할 수 있으며, 회사는 청약자 중에서 납입을 하지 않은 자에 대해 상법 제423조 제3항에 따라 손해배상을 청구할 수 있습니다.

다. 당해 회사의 주식에 대한 투자는 관련 법령상 원리금 보호대상이 아니므로 투자자는 투자 원금에 대한 손실을 입을 위험이 있습니다. 투자에서 발생하는 손실은 주주인 투자자가 전적으로 책임을 져야 하고 투자자 이외의 어떠한 자도 투자손실에 대한 책임을 지지 아니합니다.

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

- 1) 정관으로 정한 해산사유의 발생
- 2) 주주총회의 해산 결의
- 3) 합병
- 4) 파산
- 5) 법원의 해산명령 또는 해산판결
- 6) 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
- 7) 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
- 8) 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

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

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

상기한 투자와 관련하여 고려하여야 하는 사항에 대한 자세한 설명은 본 투자설명서 제2부의 “III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법”의 ”3. 투자와 관련된 위험”을 참조하시기 바랍니다.

제 2 부 발행인에 관한 사항

I. 회사의 개황

상 호	에이치엘성수프로젝트위탁관리부동산투자회사 주식회사 [영문명 : HL Seongsu Project REITs Co., Ltd.]
소재지	서울시 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동, 트레이드타워)
존속기한	영속
주요업무	1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분 2. 부동산개발사업 3. 부동산의 임대차 4. 증권의 매매 5. 금융기관에의 예치 6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득/관리/처분 7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권의 취득·관리 및 처분
설립방식	발기 설립, 국토교통부 인가 후 증자(사모)
자기자본 (자본금)	300,000,000원
처분원칙	회사 청산 시 시장 매각 추진
업무위탁	1. 자산관리회사 : 에이치엘리츠운용(주) 2.1. 자산보관회사(현금 등) : 엔에이치투자증권(주) 2.2. 자산보관회사(부동산) : 대신자산신탁(주) 3. 일반사무관리회사 : 신한펀드파트너스(주)
상장여부	해당사항 없음

1. 회사의 사업목적

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 명목회사로서, 투자자들로부터 자금을 확보하여 대상 부동산을 취득하여 개발할 계획이며, 개발단계에 프로젝트리츠로 전환 예정입니다.

당해 회사의 주 업무는 서울 성동구 성수동2가 243-1 외 2필지에 소재하는 부동산을 취득하여 업무시설 및 근린생활시설로 개발 후 안정적인 운용을 통해 획득한 수익을 투자자에게 배당함으로써 부동산 직접 투자로 인한 위험을 회피할 수 있도록 하는 것입니다.

2. 회사의 설립취지 및 그 성격

에이치엘성수프로젝트위탁관리부동산투자회사 주식회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 회사로서 투자자에게는 부동산시장과 자본시장을 연계한 투명하고 안정적인 간접투자 상품을 제공함으로써 부동산 시장 안정화에 기여하며, 거시적으로는 국내 경제 전반에 활력을 줄 수

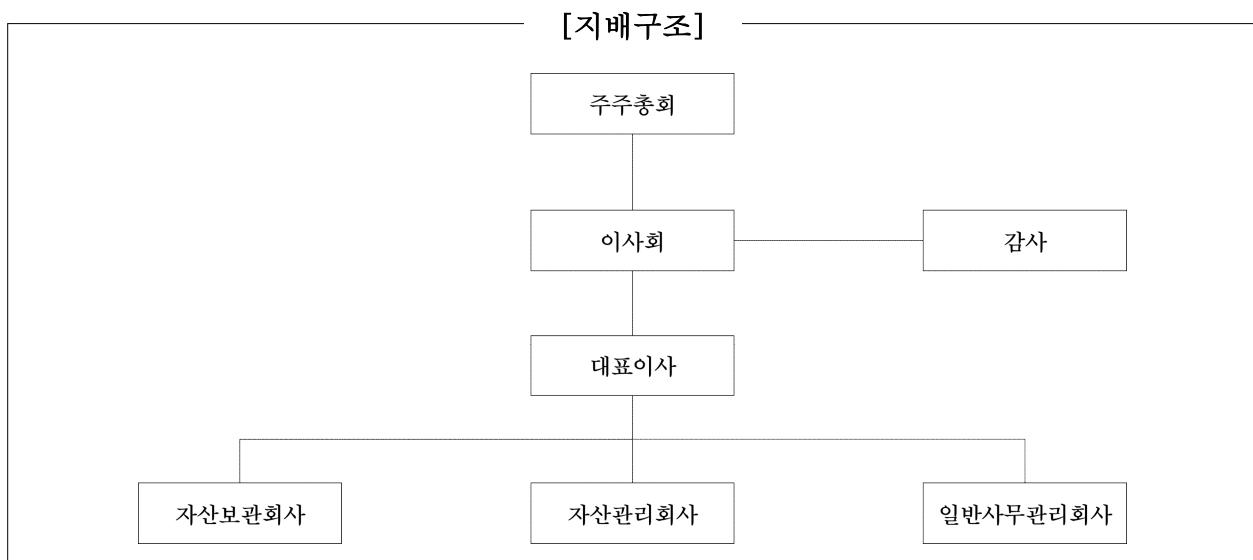
있는 중추적 역할 수행을 설립 취지로 하고 있습니다.

3. 회사의 구조

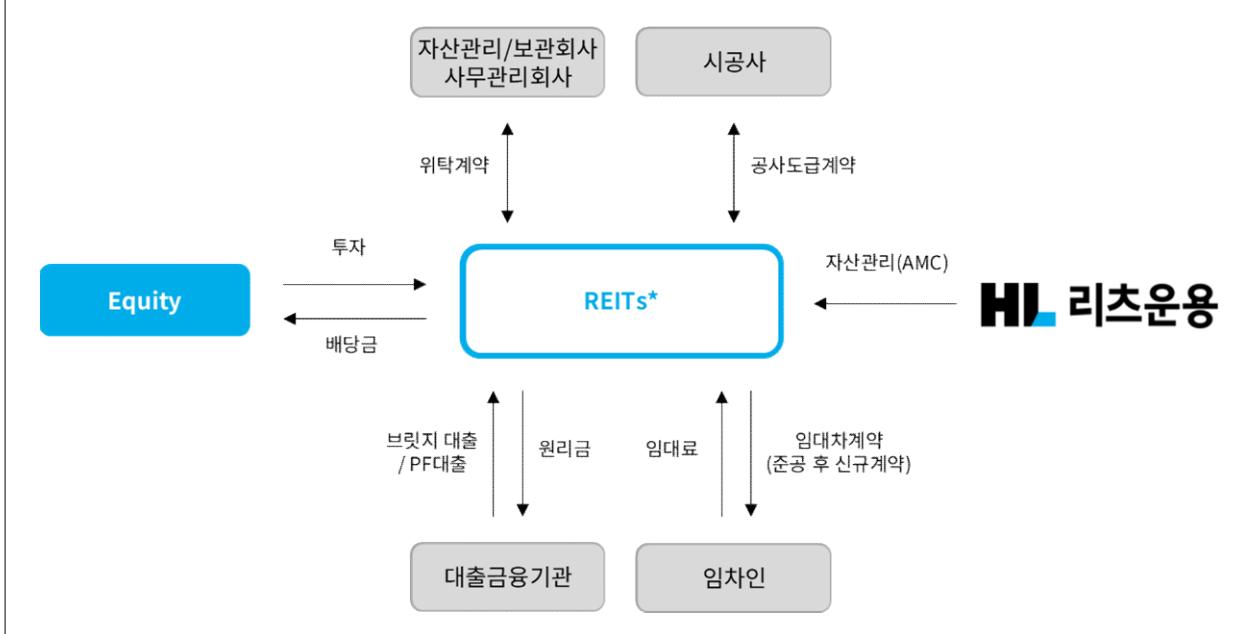
에이치엘성수프로젝트위탁관리부동산투자회사 주식회사는 실체없는 명목회사이나 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두고 그 역할과 권한을 회사의 정관에 명시함으로써 투명경영, 투자수익 제고 및 투자자 보호에 만전을 기할 계획입니다.

이사회는 법인이사 1인, 기타비상무이사 2인, 감사 1인, 총 3인으로 구성되며 이사회는 자산관리회사인 에이치엘리츠운용(주)으로부터 자산의 투자 및 운용 내역을 보고받고 이를 평가하며, 자산관리계획 또는 기타 주요한 투자의사 결정승인이 이루어져야 하는 경우 이사회 및 (또는) 주주총회를 소집하게 됩니다.

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



[리츠구조도]



* 에이치엘성수프로젝트위탁관리부동산투자회사 주식회사는 프로젝트 리츠 관련 부동산투자회사법 개정안의 시행('25.11.28) 이후 프로젝트 리츠로 전환 예정입니다.

4. 주식에 관한 사항

발행할 주식의 총수	최저자본금 준비기간 이내에 발행하는 주식의 총수	발 행 가 액
1,000,000주	기명식 제2종 종류주 988,000주	25,000원
	기명식 보통주 12,000주	25,000원

※ 설립 시 발행한 주식의 총수 60,000주를 제외한 기준이며, 영업인가(또는 등록) 후 유상증자 예정주식 1,000,000주 발행 이후 감자할 예정입니다.

5. 주식사무에 관한 사항

결 산 일(주)	각 사업기의 말일	정기주주총회	결산일로부터 6개월 이내
주주명부 폐쇄시기	결산일의 말일로부터 정기주주총회 종료일까지	공고게재 신문	머니투데이, 한국경제신문
주권의 종류	기명식 제2종 종류주식 및 기명식 보통주식	명의개서 대리인	신한펀드파트너스(주)

주) 단, 제1기는 회사의 최초설립일로부터 2026년 6월 30일까지로 하고 마지막 결산기는 회계연도 시작일로부터 해산일까지로 합니다.

6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유

가. 존속기간

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

나. 해산사유

당해 회사는 회사의 정관 제57조에 의거하여 다음 각각 사유에 해당하는 경우에는 해산하게 됩니다.

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

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

- 1) 속임수 그 밖의 부정한 방법으로 국토교통부장관으로부터 영업인가를 받는 경우
- 2) 영업인가 또는 설립인가 요건에 부적합하게 되거나 영업인가 또는 설립인가의 조건을 위반한 경우. 다만, 일시적으로 영업인가 또는 설립인가 요건에 미달하는 등 부동산투자회사법시행령에서 정하고 있는 경우 제외
- 3) 부동산투자회사법 제10조를 위반하여 최저자본금에 미달한 경우
- 4) 부동산투자회사법 제25조를 위반하여 자산의 구성비율에 미달한 경우
- 5) 부동산투자회사법 제39조 제2항에 따른 다음 각 호의 1 의 조치를 정당한 사유없이 이행하지 아니한 경우
 - ① 업무의 전부 또는 일부를 6 개월 이내의 범위에서 정지하는 조치
 - ② 임·직원의 해임 또는 징계의 요구
 - ③ 당해 회사에 대한 경고 또는 주의
 - ④ 보유자산의 처분명령 등 시정 또는 변상의 요구
- 6) 자기자본의 전부가 잠식된 경우
- 7) 최저자본금을 준비한 후 현금(통화대용증권을 포함한다), 요구불 예금, 정기예금 등의 운영자금이 2개월 이상 계속하여 5천만원 이하인 경우
- 8) 상법 제628조에 따른 납입 또는 현물출자의 이행을 가장하는 행위가 발생한 경우 국토교통부장관은 상기한 규정에 의하여 영업인가를 취소한 경우에는 그 내용을 관보 및 인터넷 홈페이지 등에 공고하여 일반인에게 알릴 것입니다.

7. 주식환매에 관한 사항

- 해당사항 없음

II. 발기인 · 이사 및 감사에 관한 사항

1. 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	비고
정미영	630914-2XXXXXXX	부동산투자회사법 제7조 해당 결격사항 없음
김동현	760826-1XXXXXXX	
케이원부동산중개법인(주)	110111-5597715	

2. 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요 경력	비고
대표이사	정미영	630914-2XXXXXXX	법무사 정미영, 오변규 사무소	부동산투자회사 법 제14조 해당 결격사항 없음
이사	김동현	760826-1XXXXXXX	이촌세무법인	
이사	송현경	810919-2XXXXXXX	에이케이인천(주)	
감사	김용재	780311-1XXXXXXX	김용재 세무회계사무소	

3. 임원의 보수지급기준

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

III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법

1. 자산운용의 기본방침

당사가 편입하고자 하는 부동산은 서울시 성수동2가 243-1 외 2개 필지 소재의 토지(이하 “본 건 부동산”)입니다. 당사는 2025년 12월 중 본 건 토지 잔금 지급 및 소유권을 이전하고, 2026년 월 중 PF대출을 통해 업무시설 및 근린생활시설을 개발할 계획입니다.

자산운용은 부동산과 현금으로 구분하여 운용할 계획이며, 에이치엘리츠운용(주)에 부동산 개발, 자산관리, 매각 업무를 위탁하고, 자산보관은 엔에이치투자증권(주)(현금 등)과 대신자산신탁(주)(부동산) 통해 운용할 계획입니다.

본 건 부동산의 운용 방침은 1) 매입단계, 2) 개발 및 운용단계, 3) 처분단계로 대별됩니다.

가. 매입단계

당해 회사는 본 건 부동산을 부동산투자회사 영업인가 후 매수인 지위양수도 및 1차 유상증자를 통해 2025년 12월 중 토지 소유권을 확보할 예정입니다.

나. 개발 및 운용단계

토지 매입 이후 프로젝트 리츠로 전환하여 PF대출을 통해 본 건 부동산을 착공할 예정입니다. 준공 이후 기획보된 임대차계약을 바탕으로 안정적인 배당수익을 확보할 계획입니다.

다. 처분단계

당해 회사는 본 건 부동산 준공 이후 3년 임대운영을 계획 중이나, 시장상황에 따라 매각 가치가 극대화되는 시점에 주주총회의 결의를 통한 처분을 통해 주주의 원금상환 및 이익 극대화에 기여할 계획입니다.

2. 주요 투자대상 및 투자계획

가. 투자대상 자산의 종류

- 건축물 개요(예정)

구분	내용
소재지	서울시 성수동2가 243-1 외 2필지
대지면적	2,565m ²
건물연면적	24,600m ²
용도지역	도시지역, 준공업지역, 지구단위계획구역(예정)
규모	지하 5층 ~ 지상 13층
용도	업무시설, 근린생활시설
건폐율 / 용적률	45.22% / 539.96%

나. 토지 감정평가(담보)

소재지	용도	매입면적(m ²)		감정기관	감정평가액
		토지	건물		
서울시 성수동2가 243-1 외 2필지	자동차관련시설 (정비공장)	2,565	3,476.83	대한감정평가법인(주) ‘25.07.19’	117,651백만원

다. 사업 추진 경과 및 향후 일정

- 2025.07.10. 토지 매매계약 체결
- 2025.12. 계약자 지위양수도 및 소유권 이전
인허가 심의 접수
- 2026.06. 착공
- 2029.06. 준공

3. 투자와 관련된 위험

다른 주식 관련 투자와 같이 당해 회사 주식에 대한 투자는 투자원금에 대하여 손실이 발생할 위험 등 다양한 위험을 수반합니다. 또한 회사 주식의 가치는 보장되지 아니하며 회사 주식에 대한 투자로 인하여 투자자에게 발생 가능한 손실은 어떠한 방법으로도 보상되지 아니합니다. 당해 회사는 부동산의 매입 및 운영, 처분 및 기타 다양한 위험이 발생할 수 있으나, 다양한 위험회피 전략을 수립하여 위험최소화 방안을 강구하였습니다. 다만 투자자산에 대한 위험 이외에도 투자 시 고려해야 할 여러 가지의 위험 요소들이 있다는 것과 위험회피 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.

1) 자산운용위험 관리계획

가. 부동산 자산 매입 위험

- 부동산 개발사업에서 발생할 수 있는 위험의 종류는 동 부동산의 인허가, 법률적, 경제적 및 물리적 위험으로 구분되며 당해 회사는 매매계약서 계약 체결 전 실사를 통하여 위험 발생 가능성을 최소화할 예정입니다. 또한 이와 관련된 위험에 대비하여 부동산의 권리관계, 법률적 하자 및 소유권 이전에 제약을 받을 사항에 대해 회피되도록 만전을 기할 계획입니다.
- 인허가관련 위험과 관련하여, 지구단위계획 지침 및 개발 계획 등을 검토하였으며, 인허가관련 사업기간 및 투자비를 고려하였으며 대상기관과 협의하여 위험 발생가능성을 최소화할 예정입니다. 또한, 이와 관련된 위험을 대비하여 건축사사무소 정립에서 인허가 관련 내용 검토 완료하였습니다.
- 법률적인 위험과 관련하여 본 물건관련 계약 및 소송 등을 검토하였으며, 동 부동산을 매입하는 거래, 투자구조 및 본 사업 관련 기타 계약서에 대하여 법무법인 지평에서 법률실사를 완료하였습니다.
- 경제적인 위험과 관련하여 동 부동산의 매입가격 산정 및 사업 재무분석 등은 인덕회계법인의 재무실사 결과를 기초로 하였습니다.
- 적정 매매가격과 준공 이후 적정 임대가 산정을 통한 투자자 이익극대화를 위하여 당해 회사는 본건 부동산 인근 임대 시세와 매매 사례 등을 비교 분석하는 등, 알스퀘어를 통해 사업타당성 검토를 실시하였습니다.
- 당해 회사가 투자자를 위해 작성한 당해 사업계획서와 투자설명서의 타당성을 입증하기 위하여 당해 회사는 한국신용평가를 통해 해당 사업의 사업성 전반에 걸쳐 사업계획타당성 검토를 실시하였습니다.

나. 부동산자산 운용 위험관리

- 당해 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 주식회사 에이치엘리즈운용에 위탁할 계획입니다. 또한 당해 회사의 주요 자산인 본 시설의 효용 가치 유지 및 증대를 위해

시설의 최적상태를 유지할 예정입니다.

- 본건 부동산은 다양한 임차인이 선호하는 입지적 우위를 갖추고 있으며, 토지소유권 이전 업무시설에 대한 임차계약을 체결할 예정입니다. 잔여 임차공간인 근린생활시설의 경우 주변 임대료 수준 등을 고려함과 동시에, 선제적이고 적극적인 임대마케팅을 통해 성수동 권역의 임차수요를 발굴하여 공실 위험을 최소화할 예정입니다.

다. 부동산 자산 처분 관련

- 당해 회사는 소유권 이전 및 개발 후 일정 기간 운용을 진행하고, 이후에 주주총회의 결의를 통하여 시장에서 부동산을 매각하는 것을 원칙으로 하고 있으므로, 부동산 자산 처분 관련하여 부동산 자산의 처분위험과 처분 시 시장위험이 있습니다.

- 당해 회사는 시장에서 부동산을 매각하는 것을 원칙으로 하고 있으므로 운영기간 동안 효율적 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다.

- 처분 시 시장 위험과 관련하여, 처분 시 전반적인 경제 및 부동산 시장의 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로 이는 당해 회사의 전반적인 수익률에 변화를 주는 중요 변수가 될 수 있습니다.

- 해당 위험을 관리하기 위해 경제 및 부동산 시장을 상시적으로 모니터링하여 부동산 자산이 당초 계획하였던 당해 회사의 수익률에 영향을 주지 않는 수준으로 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획입니다.

라. 현금 및 국·공채의 운용 위험관리

- 현금 및 국·공채의 운용규모를 최소화할 계획이나 개발기간 중 사내 현금 유보금 발생 시 이를 재원으로 취득하는 국·공채를 보유하게 됩니다. 당사가 현금 및 국·공채 자산을 운용함에 있어서 직면하는 위험은 금리변동 위험입니다.

- 즉, 현금 및 국·공채의 운용수익의 증감은 전반적인 경제상황 및 금융시장의 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 국·공채의 운용방침을 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획입니다.

- 또한 여유자금은 목표금리 이상으로 운용하고 주요 운용대상으로서 고정금리부 예금자산, 금리하락이 일정기간 예상될 때는 국·공채, 금리상승이 일정기간 예상될 때는 변동금리부 예금자산을 활용할 계획입니다.

2) 회사 경영 및 운영 위험 관리계획

가. 환금성 등 주식 위험 관련

- 당해 회사는 주주에게 회사의 안정적인 성장과 함께 존속기한 동안 배당수익을 분배할 계획입니다.
- 그러나 당사는 첫째, 원칙적으로 당사 주식의 환매가 제한되므로 이에 따른 환금성 위험과 둘째, 주식가치 하락에 따른 주주의 자본손실(Capital loss) 위험이 있습니다.

나. 유동성 관련 위험

- 부동산 매각 방법 이외에도 주식의 매각을 통해 유동성 확보 가능합니다.
- 단, 당해 회사의 주식 매수 수요가 충분하지 않을 경우, 기대하는 가격에 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며, 단시일 내에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격보다 낮은 가격으로 분양하게 될 위험이 있습니다.
- 또한 전반적인 국가경제 및 부동산시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치는 액면가 이하로 하락할 수 있습니다.

다. 대리인 및 이해상충위험 관련

- 당해 회사는 서류상의 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 당사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 당사와의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.
- 따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 정관에서 주주총회와 이사회의 권한과 기능을 강화하고, 내부통제 기준의 제정과 시행을 통하여 당사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무관리 회사간 이해상충 소지를 줄일 계획입니다.

라. 제도변화 위험 관련

- 당사는 2007년 7월 13일에 개정되어 2007년 10월 14일부터 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의해 설립되고 개정법에 따르더라도 당사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있는 요인은 적습니다.
- 추후 불가피하게 법 개정과 제도변화가 있을 경우를 상정, 자산을 효율적으로 운영하여 당초 계획하였던 사업의 수익률을 유지, 제고할 계획입니다.

4. 투자제한

1) 자산의 투자 운용에 관한 일반 원칙

회사는 관련 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 취득·개발·임대차 및 증권의 매매·금융기관에 예치 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한 회사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 자산을 투자·운용함에 있어 소속 임직원이 따라야 할 내부통제기준 등 기본적인 절차와 기준 등을 제정·시행할 계획임

2) 부동산에의 투자 및 운용

- 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 실사보고서를 작성하게 되며, 취득 또는 처분의 결정은 이사회 및 주주총회를 통하여 이루어집니다. 회사는 최저자본금 준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산 또는 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성되도록 하며, 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)으로 구성하도록 하되, 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 부동산투자회사법 제 25조 및 동법 시행령에 의합니다.
- 부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사는 부동산을 취득한 후 부동산투자회사법 시행령 제26조 제1항이 정하는 기간 이내에는 이를 처분할 수 없습니다. 다만 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우 그 밖에 투자자 보호를 위하여 부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할 합병을 하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

3) 부동산 개발사업의 투자 및 여유자금 운영

회사는 위탁관리 부동산투자회사로서 총자산의 전부를 부동산개발사업에 투자할 수 있습니다. 또한 부동산개발사업에 투자·운영하지 아니하는 여유자금은 1. 금융기관에의 예치 2. 국채·공채의 매매 3. 공공기관의 운영에 관한 법률에 따른 공공기관에서 발행한 채권의 매매 4. 은행법에 따라 설립된 은행이 발행 또는 보증한 채권의 매매 중 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운영하여야 합니다.

이와 관련하여 당사의 이사회에서 운용방침을 정하여 에이치엘리츠운용(주)을 통해 운용할 계획입니다.

5. 이익 등의 배당방법

1) 배당가능이익

- 매 사업연도별 배당가능이익은 부동산투자회사법 제28조 제3항 및 동법 시행령 제32조에 따라 감가상각비 범위 내에서의 초과배당이 이루어지는 경우 동 금액을 포함하며, 당기순손실이 발생하여 감가상각비 한도 내에서 자본잉여금을 이입한 경우 동 금액을 포함하여 현금배당할 계획입니다.

2) 배당정책

- 배당가능이익의 90% 이상을 현금배당 할 계획입니다.
- 개발 후 운영 및 매각 등을 통한 수익금을 기초로 당사의 일반관리비용, 각종 위탁수수료 및 비용 등을 합리적으로 조정하여 당사의 존속기한 동안 배당을 실시함으로써 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획입니다.

3) 배당금 지급시기 및 결정방법

- 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일 종료하고, 매년 7월 1일 개시하여 12월 31일에 종료할 계획입니다. 단, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 2026년 6월 30일까지로 하고, 회사가 해산되는 연도의 경우는 그 해산일이 속하는 사업연도의 초일부터 그해산일까지로 합니다.
- 배당금은 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주에게 지급되며, 배당금은 배당금 승인을 한 이사회에서 달리 결정되지 않는 한 이사회 의 승인일로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다.

6. 자산평가 및 공시방법

가. 자산평가방법

정관 제53조(자산의 평가)

회사자산의 가액은 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 산정한다.

1. 부동산의 경우: 취득가액에 의하는방법. 다만, 부동산의 취득 후 1년이 경과한 경우에는 감정평가업자가 부동산투자회사법 시행령 제16조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있다.
2. 증권의 경우: 자본시장법 시행령 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 “평가기준일”은 “산정기준일”로 본다.
3. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법
4. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상의 금액에 의하는 방법

나. 공시방법

정관 제52조(재무제표 및 투자보고서의 공시 등)

- ① 회사는 매결산기 종료일 후 90일이내에 매결산기의 재무제표(부속명세서를 포함한다. 이하 같다)와 투자보고서를, 매분기 종료일 후 45일이내에 매분기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 본점에 비치·공시하고 주주 및 채권자가 열람할 수 있도록하여야 한다.
- ② 회사는 매결산기 종료일 후 90일이내에 매결산기의 재무제표와 투자보고서를 회사의 주주 및 채권자에게 송부하여야 한다. 다만, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 회사는 다음 각 호의 어느하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 부동산투자회사법 제37조 제3항, 제4항 및 동법 시행령 제40조의2에서 정하는 바에 따라 이를 지체없이 공시하여야 한다.
 1. 자산관리회사의 자산운용전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용전문 인력의 최근 3년이내의 경력
 2. 부동산투자회사법 시행령 제40조의2 제2항에서 정한 금융사고 또는 부실자산이 발생 한 경우
 3. 주주총회 의결의 내용
 4. 부동산투자회사법 제39조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 받은 경우
 5. 제46조 제2항에 해당하는 거래의 체결

6. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 투자설명서의 변경 등 부동산투자회사법 시행령 제40조의2 제3항이 정하는 사항이 발생한 경우

제 3부 업무위탁에 관한 사항

I. 자산관리회사에 관한 사항

1. 회사의 개요

- 가. 명 칭: 에이치엘리츠운용(주)
나. 주 소: 서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호 (삼성동, 트레이드타워)
다. 설립 일: 2021년 3월 3일
라. 주주 현황 (2025.10.17. 기준)

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

2. 최근 2사업연도의 요약재무내용

- 가. 요약 재무상태표 (단위 : 백만원)

구분	2024년 12월말	2023년 12월말
자산총계	18,228.7	12,781.4
부채총계	2,389.5	663.3
자본총계	15,839.3	12,118.1

- 나. 요약 손익계산서 (단위 : 백만원)

구분	2024년 12월말	2023년 12월말
영업수익	9,383.6	2,975.9
영업비용	3,982.7	2,673.1
영업이익	5,400.9	302.8
영업외수익	386.9	597.7
영업외비용	1,140.5	132.5
법인세비용차감전순이익	967.9	158.6
당기순이익	3,679.4	609.4

3. 회사가 속해있는 기업집단의 개요

당 자산관리회사는 대규모기업집단 “HL그룹”에 속해 있습니다.

4. 운용자산규모

Active REITs / REF	Property	Type	AUM(억 원)*
REITs	잠실 시그마타워	오피스	1,650
주식회사	제주 마레보 리조트	호텔	410
주식회사	하남 미사 오피스텔 개발사업	오피스텔	1,395
REITs	만도 GLOBAL R&D CENTER	오피스	4,272
REITs	수원 남문 공공지원 민간임대주택 사업	임대주택	654
REITs	센터플레이스	오피스	2,955
합계			11,336

* AUM : 2024년 12월말 결산 재무제표 기준 총자산가액(청산 자산의 경우, 부동산 매각가액)

5. 자산운용전문인력에 관한 사항

구분	성명	최종학력	주요경력
1	조성진	건국대학교 석사	한라그룹
2	김유근	한국외국어대학교 학사	스타로드자산운용
3	김효명	건국대학교 석사	한국자산신탁
4	임수진	연세대학교 석사	ARA 코리아
5	황웅비	성균관대학교 학사	칸서스자산운용
6	김미네	미네소타주립대학교 학사	젠틀메이트
7	정준구	건국대학교 석사	코람코자산운용
8	이종훈	홍익대학교 학사	미래에셋컨설팅
9	정상원	광운대학교 학사	투게더자산운용
10	이현수	수원대학교 학사	리딩자산운용
11	김선웅	한국외국어대학교 학사	국제자산운용

※ 부동산투자회사법 제 22 조의 규정에 의한 자산운용전문인력

6. 자산운용위탁계약의 개요

가. 계약기간 : 계약의 효력발생일로부터 당해 회사 청산등기일까지

나. 위탁보수 :

1) 매입보수 : 금 팔십억원(₩ 8,000,000,000) [부가가치세 별도]

단, 아래 항에 따라 구분하여 지급

(1) 부동산 매매대금 잔금 납부일: 금 사십오억원(₩4,500,000,000)

(2) 본PF 대출약정에 따른 최초 인출일: 금 삼십오억원(₩3,500,000,000)

다. 주요업무

1) 부동산취득, 관리, 개량및처분에관한업무.

(1) 부동산 취득 및 처분에 관한 위탁자의 의사결정(관련 법령 및 위탁자의 정관에

따른 위탁자의 주주총회 또는 이사회결의를 말한다. 이하 같다)을 지원하기 위한 평가자료(실사 보고서 포함) 등의 제공

(2) 부동산 취득에 관한 위탁자의 의사결정에 따른 계약체결 업무

(3) 부동산 처분에 관한 위탁자의 의사결정에 따른 계약체결 지원 업무

(4) 부동산 관리 및 개량에 관한 업무 및 이에 수반되는 위탁자 명의의 계약체결 업무

(5) 기타, 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산 운용관리지침에 명시된 업무

2) 부동산의 임대차에 관한 업무.

(1) 부동산의 임대차와 관련된 계약체결 및 사후관리업무(임대료 및임대차보증금의 청구, 임대부동산의 보수, 임차인의 귀책으로 인한 해지등)

(2) 기타, 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산 운용관리지침에 명시된 업무

3) 증권의 매매에 관한 업무

(1) 증권 취득 및 처분에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하기 위한 평가자료 등 제공

(2) 증권 취득 및 처분에 관한 위탁자의 의사결정에 따른 계약 체결

(3) 기타, 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산 운용관리지침에 명시된 업무

4) 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분에 관한 업무

5) 부동산의 개발에 관한 업무

(1) 부동산개발사업 사업계획서 작성, 부동산투자자문회사에의 평가위탁 등을 포함한 부동산개발사업에 관한 용역, 위탁자의 의사결정을 위한 관련자료 제공

(2) 부동산개발사업 설계 및 인허가 검토

(3) 시공사와 공사도급계약 체결, 공정관리계약, 설계용역계약의 체결 등 관련 계약의 체결 업무, 관련 용역사와의 협의 및 협조

(4) 사업관리(Project Management)

(5) 자금 및 예산관리(Financial Management)

(6) 분양 및 임대관리

(7) 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

6) 사무수탁회사의 매분기, 결산기 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료 제공 및 지원에 관한 업무

7) 사무수탁회사의 부투법 등 관련법령이 정하는 바에 따른 인가신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공

- 8) 위탁자의 해산시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산운용과 관련한 실무 사무의 수행 업무
- 9) 사무수탁회사, 자산보관기관, 자산실사(법률, 회계, 감정평가 등) 기관의 선정 등 부동산투자회사의 운용과 관련된 기관의 선정 및 계약의 체결
- 10) 기타 위탁자로부터 본건 자산과 관련하여 위탁 받은 업무

II. 판매회사에 관한 사항

- 미정

III. 자산보관기관에 관한 사항

i . 자산보관회사(현금 등)

1. 자산보관기관의 개요

- 가. 명 청: 엔에이치투자증권 주식회사
- 나. 주 소: 서울특별시 영등포구 여의대로 108 (여의도동, 파크원타워)
- 다. 설 립 일: 1969년 1월 16일
- 라. 주주 현황 (2025.10.17. 기준)

구분	주식수	지분비율
농협금융지주	188,452,535	57.5%
기타	139,039,764	42.5%
합계	327,492,299	100.0%

2. 자산보관위탁계약의 개요

- 가. 계약기간 : 계약의 효력발생일로부터 당해 회사 청산등기일까지
- 나. 위탁보수 : 연간 금 일천오백만원(₩15,000,000) [부가가치세 별도]
- 다. 주요업무

1) 증권의 보관 및 관리

- (1) 증권의 양도 및 보관. 단, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제308조에 따른 예탁대상증권 등으로 지정된 증권은 자체 없이 한국예탁결제원에 예탁하여야 한다.
- (2) 증권에 관한 각종 권리 행사, 증권에 대해 인정되는 배당금, 원리금 기타 각종 금원의 수령
- (3) 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

2) 현금의 보관 및 관리

- (1) 현금의 수령, 지급 및 보관
- (2) 제세공과금의 지급
- (3) 관련 수탁회사에 대한 보수, 수수료 및 비용 지급
- (4) 계좌개설, 폐지 및 변경 업무

- (5) 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무
- 3) 위탁자의 해산 시 청산인 또는 청산감독인의 재량에 따라 결정된 필요한 자산보관에 관련된 업무
- 4) 기타 본 계약 또는 관련 법령에서 수탁자의 업무로 정한 사항

ii . 자산보관회사(현금 등)

1. 자산보관기관의 개요

- 가. 명 청: 대신자산신탁 주식회사
- 나. 주 소: 서울특별시 중구 삼일대로 343 저동1가 대신파이낸스센터
- 다. 설립 일: 2019년 5월 30일
- 라. 주주 현황 (2025.10.17. 기준)

구분	주식수	지분비율
대신증권 주식회사	22,200,000	100.0%
합계	22,200,000	100.0%

2. 자산보관위탁계약의 개요

- 가. 계약기간 : 계약일로부터 회사 청산종결등기일, 부동산담보신탁계약 종료일 또는 계약이 해지되는 날 중 먼저 도래하는 날까지
- 나. 위탁보수 : 연간 금 이천칠백만원(₩27,000,000) [부가가치세 별도]
- 다. 주요업무

1) 부동산의 보관

- (1) "갑"이 "을"에 대하여 위탁하는 부동산의 등기부상 소유권의 보존 및 관리
- (2) "갑"의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따른 본건 부동산(제5조에서 정의되며, 이하 동일함)의 매각(부동산담보신탁계약 전부 또는 일부 종료에 따라 "갑"이 본건 부동산을 소유자 및 매도인으로서 제3자에게 매도하는 경우를 의미하며, 이하 동일함) 또는 처분에 관한 계약이 체결될 경우, 체결된 계약서 등 관련 문서를 관리하고, 이와 관련하여 제3자에 대한 등기 이전 시 신탁등기를 해지하는 업무
- (3) "갑"의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 등기권리의 기재사항 변경(전세권, 근저당권 설정 등) 업무
- (4) "갑 등"의 의사결정 및 지시에 따른 임차인 또는 관할관청 등의 요청에 의한 확인서 발급 업무
- (5) 부동산담보신탁계약에 따른 부동산 보관, 공매, 처분 등 부동산담보신탁계약상 수탁 자료서의 제반업무
- (6) 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

2) 부동산의 처분에 따라 수취하는 현금의 보관 및 관리

- (1) 부동산담보신탁계약에 따라 부동산을 보관, 공매, 처분하는 경우 "을"이 수취하는 현금의 수령 및 부동산담보신탁계약에 따른 정산
- (2) 부동산담보신탁계약에 따른 수탁자로서 부동산의 처분대가 기타 부동산담보신탁계약이 정한 신탁원본 및 신탁수익으로서 "을"이 수취하는 현금의 보관, 지급, 배분 관련

업무

(3) 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

3) 해산(청산)관련 업무

(1) 청산인 및 청산감독인의 지시에 따른 위탁자산의 보관업무 및 처분 관련 실무 사무
(2) 기타 본 호의 업무를 수행함에 있어 부수되거나 필요한 업무

IV. 사무수탁회사에 관한 사항

1. 사무수탁회사의 개요

가. 명 청: 신한펀드파트너스 주식회사

나. 주 소: 서울특별시 영등포구 국제금융로2길 28, 현대차증권빌딩 18, 19, 20층

다. 설립 일: 2000년 6월 15일

라. 주주 현황 (2024.12.31. 기준)

구분	주식수	지분비율
신한금융지주	469,358	99.8%
기타	1,000	0.2%
합계	470,358	100%

2. 수탁 받은 주요 업무내용

가. 계약기간 : 계약의 효력발생일로부터 당해 회사 청산등기일까지

나. 위탁보수 : 연간 금 삼천만원(₩30,000,000) [부가가치세 별도]

다. 주요업무

1) 발행주식의 명의개서에 관한 업무

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

2) 주식의 발행에 관한 사무

- (1) 주권의 발행 및 교부
- (2) 예비증권 등의 보관 및 관리
- (3) 증자 및 감자와 관련한 사무

3) 운영에 관한 사무

- (1) 사업자등록의 관리, 등기 관련 업무
- (2) 이사회 및 감사의 업무수행과 관련하여 필요한 실무 업무의 보조
- (3) 관련 수탁회사에 대한 보수의 계산, 통지 및 관리
- (4) 이사회 또는 주주총회의 소집 및 개최에 관한 업무
- (5) 회의의 준비, 진행 협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영에 관한 사무
- (6) 이사회 및 주주총회의 의사록 작성 및 배포

4) 계산에 관한 사무

- (1) “위탁자”의 결산서류(재무상태표, 손익계산서 및 금전 분배에 관한 계산서 등) 및 그 부속명세서의 작성
 - (2) 재무보고서의 작성
 - 월별 손익계산서 및 재무상태표의 작성
 - 위탁자의 요구시 기별 손익 및 배당률의 산출
 - (3) 회계계정 정립 및 관련 실무
 - (4) “위탁자”의 매 분기 투자보고서 및 매 사업연도 사업보고서 작성 업무지원
 - (5) “위탁자” 운용자산의 순자산가치 및 신주 발행가액의 산정
 - (6) 회계감사 수감
 - (7) 회계자료의 보관
 - (8) 자산보관기관으로부터 제공받은 자산보관내역서와 장부상 보관자산과의 대사
- 5) 세무에 관한 실무 사무
- (1) 법인세, 부가가치세 및 간주매출부가세의 계산, 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조
(단, 세무대리업무는 “위탁자”가 지정한 세무대리인이 수행하며 “수탁자”는 세무대리인의 세무대리업무 지원을 위하여 관련자료의 제공업무를 수행한다)
 - (2) 임원 보수, 용역료 등의 지급에 따른 소득세의 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조
 - (3) “가”목 및 “나”목에서 규정한 업무와 관련된 세무당국 등에 대한 신청서, 보고서 작성 및 제출 업무 보조
 - (4) 기타 보조업무 중 자산관리회사와 별도로 합의된 가목 내지 다목 이외의 세무에 관한 지원 보조 업무 보조
- 6) 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무
- (1) 관련법령 또는 정관에 의한 주주, 채권자, 감독기관 등에 대한 통지 및 공시업무
 - (2) 매분기 및 사업연도의 재무제표 및 투자보고서의 비치, 공시 및 열람 제공
 - (3) 업무에 관한 장부 및 서류의 관련법령에 따른 작성 및 비치
 - (4) 감독기관 등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출
 - (5) 위탁자의 주권이 증권거래소에 상장되었을 경우 자산관리회사의 요청자료 제공
- 7) 해산 및 청산업무
- “위탁자”의 해산 및 청산시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 수행하는 일반사무와 관련한 실무 사무로서 위 1호부터 6호에 해당하는 업무

VI. 위탁보수 등에 관한 사항

구 분	지급대상	지급금액[VAT 별도]	지급시기
자산관 리 수수료	에이치엘 리츠운용(주)	1. 매입보수 총 80억원 - 매매대금 잔금납부일 45억원 - 본PF 대출약정의 최초 인출일 35억원	해당 시점으로부터 7영업일 이내
		2. 운용보수 : 연간 6억원	당해 사업연도 결산일로부터 7영업일 이내
		3. 매각보수 - 매각기본보수 : 부동산 매각금액의 1% - 매각 성과보수 : 매각목표금액(2,800억원) 초과분의[10.0]%	매각이 속한 사업연도 결산기의 주주총회 승인을 득한 날로부터 7영업일 이내
자산보관 수수료	엔에이치 투자증권(주)	연간 금 15백만원	해당 사업연도 말일 7영업일 이내
	대신 자산신탁(주)	연간 금 27백만원	소유권이전등기일로부터 3영업일 또는 계약체결일 3개월 중 빠른날의 응당일
사무수탁 수수료	신한펀드 파트너스(주)	연간 금 30백만원	당해 사업연도 결산일로부터 10영업일 이내

※ “매입금액” 및 “매각금액”이란 부동산 거래 시 매매계약에 규정된 매매대금을 의미합니다.

제 4 부 기타 필요한 사항

- 설명의무(Product Guidance) 강화

판매회사로 하여금 투자자에게 당 회사의 주식 판매 시, 상품의 내용과 투자 위험을 설명하여 투자자의 이해를 돋도록 합니다.

- 공시 및 보고 의무 준수

일반사무관리회사로 하여금 당 회사 관련 주요 정보를 투자자에게 적기에 공시도록 하여 투자자의 의사결정에 참고가 되도록 합니다.

또한 분기별로 국토해양부에 영업보고 의무를 철저히 준수도록 하여 당 회사의 경영현황을 공개하고, 보고서를 자산관리회사 및 일반사무관리회사에 비치도록 하여 투자자의 열람에 제공도록 합니다.

- 기타 투자자를 보호하기 위해 관련 법령에서 정하는 의무를 다하도록 합니다.