

투 자 설 명 서

※ 본 투자설명서는 부동산투자회사법에 따라 작성 및 공시된 것으로, 본 투자설명서에 기재된 모집 예정 주식수 및 발행가액, 청약 기간 등 주식발행 등에 관한 내용과 당해 회사의 투자계획 등은 향후 영업변경인가, 증권신고서 제출 및 수리, 시장환경 등 제반 환경의 변화에 따라 변경될 예정입니다. 본 투자설명서는 확정된 내용이 아닌 현재 시점을 기준으로 작성된 것이며, 자본시장과 금융투자에 관한 법률 제 123 조에 따라 증권을 모집하거나 매출하기 위해 제출하는 투자설명서가 아님에 유의해주시기 바랍니다.

- 회 사 명 : 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주)
본 점 소 재 지 : 서울특별시 서초구 서초대로 74 길 4(삼성생명서초타워)
전 화 : 02 - 3019 - 7000
대 표 이 사 : 윤양수
- 모 집 가 액(사모) : 265,370,000,000 원(공모 후 379,100,000,000 원)
- 모집하고자 하는 주식의 종류 및 수(사모) : 기명식 보통주 53,074,000 주
(공모 후 75,820,000 주)
- 청 약 기 간(사모) : 2022 년 10 월말 이내 예정(2 일간)
- 청 약 장 소(사모) : 삼성증권(주) 본·지점
- 납 입 기 일(사모) : 2022 년 11 월초 이내 예정(1 일)
- 납 입 장 소 : (주)우리은행 자산수탁부
- 투자설명서 비치 및 공시장소(사모):
 - 삼성 SRA 자산운용(주) : 서울특별시 서초구 서초대로 74 길 4, 16 층
 - 삼성증권(주) : 서울특별시 서초구 서초대로 74 길 11, 11 층
 - (주)우리은행 : 서울특별시 중구 소공로 51
 - 국토교통부 : 세종특별자치시 도움 6 로 11

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

목 차

제 1 부 모집의 개요	4
I. 모집의 요령	4
1. 모집 주식의 내용	4
2. 모집의 방법	4
3. 인수에 관한 사항	5
4. 모집의 조건	5
5. 모집의 절차	6
6. 기타 모집에 관한 사항	9
II. 기타 투자자보호에 필요한 사항	10
1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항	10
2. 기타 중요한 사항	10
제 2 부 발행인에 관한 사항	12
I. 회사의 개황	12
1. 회사의 사업목적	12
2. 회사의 설립취지 및 그 성격	12
3. 회사의 구조	12
4. 주식에 관한 사항	13
5. 주식 사무에 관한 사항	14
6. 정관에 정한 존속기간 및 해산 사유	14
II. 발기인·이사 및 감사에 관한 사항	16
1. 발기인에 관한 사항	16
2. 이사 및 감사에 관한 사항	16
3. 임원의 보수지급기준	16
III. 투자 방침 및 이익 등의 분배 방법	17
1. 자산운용의 기본방침	17
2. 주요 투자대상 및 투자계획	18
3. 투자와 관련된 위험	19
4. 투자제한	20
5. 이익 등의 배당 방법	25
6. 자산평가 및 공시방법	28

제 3 부 업무 위탁에 관한 사항	29
I. 자산관리회사에 관한 사항	29
1. 회사의 개요	29
2. 최근 2 사업연도의 요약재무내용	29
3. 회사가 속해있는 기업집단의 개요	29
4. 운용자산 규모	31
5. 운용자산 실적	31
6. 자산운용전문인력에 관한 사항	31
7. 자산관리위탁계약의 개요	32
II. 판매회사에 관한 사항	33
1. 판매회사의 개요	33
2. 영업점포 현황	33
3. 주요 실적	33
4. 판매위탁계약의 개요	33
III. 자산보관기관에 관한 사항	34
1. 자산보관기관의 개요	34
2. 자산보관위탁계약의 개요	35
IV. 사무수탁회사에 관한 사항	36
1. 사무수탁회사의 개요	36
2. 수탁 받은 주요 업무 내용	36
V. 위탁 보수 등에 관한 사항	37
제 4 부 기타 필요한 사항	38
1. 주주의 권리에 관한 사항	38
2. 과세 처리에 관한 사항	39
3. 재판 관할에 관한 사항	45
4. 손해배상책임에 관한 사항	45
5. 투자자금의 회수방법	46
6. 기타 공시 관련 사항	47

제 1부 모집의 개요

I. 모집의 요령

1. 모집주식의 내용

구 분	종류	모집주수	주당 액면가액	주당발행가액 (전환가액)	모집총액
사모	기명식 보통주	38,531,476 주	500 원	5,000 원	[192,657,380,000]원
	전환사채 ^{주 1)}	14,542,524 주	-	5,000 원	[72,712,620,000]원
공모 ^{주 2)}	기명식 보통주	22,746,000 주	500 원	5,000 원	[113,730,000,000]원
합 계		75,820,000 주	500 원	5,000 원	[379,100,000,000]원

주 1) 전환사채는 공모 전 보통주로 전환할 예정(2023년 1월중)이며, 해당 주식수는 전환 예정
주식수를 기준으로 기재함

주 2) 공모는 총 모집총액의 30% 기준임

2. 모집의 방법

모집대상	주수	비중	주당 발행가액	모집 총액	비고
사모 (보통주식)	38,531,476 주	50.8%	5,000 원	[192,657,380,000]원	1 차 유상증자
사모 ^{주 2)} (전환사채)	14,542,524 주	19.2%	5,000 원	[72,712,620,000]원	보통주 전환 예정
공모 ^{주 3)} (보통주식)	22,746,000 주	30.0%	5,000 원	[113,730,000,000]원	2 차 유상증자
합 계	75,820,000 주	100.0%	-	[379,100,000,000]원	-

주 1) 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 임직원이 없는 서류상 회사이므로 우리사주조합이
결성되어 있지 않음

주 2) 전환사채는 발행 후 공모 전 보통주로 전환 예정(2023년 1월중) 임

주 3) 공모(보통주식)는 추후 대표주간사(또는 공동대표주간사)를 선정하여 총액인수방식으로
진행할 예정임

3. 인수에 관한 사항

가. 사모

[인수방법: 모집주선]

주관회사		인수주식의 종류 및 수 ^{주1)}	주 선 조 건
명 칭	주 소		
삼성증권(주)	서울특별시 서초구 서초대로 74 길 11(삼성전자빌딩)	기명식보통주식 [38,531,476]주	별도 협의

주 1) 모집주선 대상 주식수는 변동될 수 있음

나. 공모

[인수방법: 총액인수]

주관회사		인수주식의 종류 및 수 ^{주2)}	인 수 조 건
명 칭	주 소		
삼성증권(주) 외	서울특별시 서초구 서초대로 74 길 11(삼성전자빌딩) 외	기명식보통주식 [22,746,000]주	인수수수수료 [1.5]% 예정
(주 1)	(주 1)		

주 1) 당사는 투자설명서 제출일 현재 공모를 진행하기 위한 주관사(대표주관사 또는 공동대표
주관사)는 삼성증권(주)를 비롯하여 추후 선정될 예정임

주 2) 총액인수 대상 주식수는 투자설명서 제출일 현재 당사 계획을 기준으로 총 모집대상주식수
의 30% 임. 향후 공모 진행 당시 시장 상황 등에 따라 변동될 수 있음

4. 모집의 조건

가. 사모

항 목	내 용
모집주식의 수	기명식보통주 [38,531,476]주
주당 모집가액	기명식보통주 [5,000]원 (액면가 500 원)
청약기일	2022 년 10 월말 이내 예정(2 일간)
청약증거금	청약금액의 100%
납입기일	2022 년 11 월초 이내 예정(1 일간)
배당기산일 (결산일)	매년 2 월 1 일(1 월 31 일) / 매년 5 월 1 일(4 월 30 일) 매년 8 월 1 일(7 월 31 일) / 매년 11 월 1 일(10 월 31 일) 청산연도: 당사 청산일

나. 공모

항 목	내 용
모집주식의 수	기명식보통주 [22,746,000]주
주당 모집가액	기명식보통주 [5,000]원 (액면가 500 원)
청약기일	2023 년 [03]월 중 예정(2 일간)
청약증거금	기관투자자 : 0% 일반투자자 : [50]%
납입기일	2023 년 3 월말 이내 예정 (1 일간)
배당기산일 (결산일)	매년 2 월 1 일(1 월 31 일) / 매년 5 월 1 일(4 월 30 일) 매년 8 월 1 일(7 월 31 일) / 매년 11 월 1 일(10 월 31 일) 청산연도: 당사 청산일

주 1) 공모는 총액인수방식으로 진행될 예정으로 기관투자자 및 일반투자자의 납입금액이 미달될 경우에 인수인이 그 미달 금액에 해당하는 주식은 총액인수계약서에서 정하는 바에 따라 자기계산으로 인수함

주 2) 상기 내용은 주식시장 및 부동산시장 등의 상황 등에 따라 변경될 수 있음

5. 모집의 절차

가. 사모

1) 공고의 일자 및 방법

해당사항 없음

2) 청약방법

- ① 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.
- ② 청약의 최소청약단위는 1 주로 하며 청약자의 1 인당 청약한도는 모집주식의 범위 내로 합니다.
- ③ 모든 청약자는 "금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률"에 의한 실명자이어야 합니다.
- ④ 청약자는 소정의 청약서 2 통에 필요한 사항을 기재한 후 기명날인 또는 서명날인을 하여 청약증거금과 함께 청약취급처에 제출하는 방법으로 청약합니다.
- ⑤ 청약자는 주식청약서에 기명날인 또는 서명날인 하여야 하며, 각 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후에 투자결정을 하여야 합니다.

3) 청약 취급처

- 삼성증권: 서울시 서초구 서초대로 74 길 11, 삼성증권(주) 본사

4) 청약결과 배정 방법

당사는 삼성증권(주)을 통하여 투자자로부터 청약을 받아 해당 투자자에게 모집주식 범위 내에서 청약 주식수대로 배정합니다.

5) 주권교부에 관한 사항

주권의 발행 및 교부에 관하여는 납입절차가 완료된 후 개별 통보합니다. 단, 당사는 청약인과의 협의에 의하여 주권보관증 또는 주권미발행 확인서의 교부로 대체할 수 있습니다.

나. 공모

1) 공모의 일자 및 방법

- 청약공고 : 2023년 [03]월 초 예정

- 배정공고 : 2023년 [03]월 중 예정

2) 청약방법

① 청약의 개요

모든 청약자는 "금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률"에 의한 실명자이어야 하며, 해당 청약사무취급처에 소정의 주식청약서를 청약증거금(단, 기관투자자의 경우 청약증거금이 면제됨)과 함께 제출하여야 합니다.

② 일반청약자의 청약

일반청약자는 해당 청약사무취급처에서 사전에 정하여 공시하는 청약방법에 따라 청약 기간에 소정의 주식 청약서를 작성하여 청약증거금과 함께 이를 해당 청약취급처에 제출하여야 합니다. 한 청약사무취급처 내에서의 이중청약은 불가합니다.

③ 기관투자자의 청약

수요예측에 참가하여 배정받은 주식에 대한 청약은 청약일인 2023년 3월 중(2일간) 10:00 ~ 17:00 (한국시간 기준) 사이에 삼성증권(주) 등 상장주관사가 정하는 소정의 주식청약서(청약증거금율 0%)를 작성하여 삼성증권(주) 등 상장주관사의 본·지점에서 청약하여야 하며, 동 청약 주식에 해당하는 주금을 납입일인 2023년 3월중(또는 3월말) 08:00 ~ 12:00 (한국시간 기준) 사이에 삼성증권(주) 등 상장주관사의 본·지점에 납입하여야 합니다.

한편, 수요예측에 참가한 기관투자자 중 수요예측 결과 배정받은 물량을 초과하여 청약하고자 하는 기관투자자는 전체 기관투자자 배정 물량 범위 내에서 추가 청약이 가능합니다. 또한 수요예측에 참가하지 않았거나, 수요예측에 참여하였으나 배정받지 못한 경우에도 공모가액으로 배정을 받기를 희망하는 기관투자자 등은 대표주관회사에 미리 청약의사를 표시하고 2023년 [03]월 중(2일간) 08:00 ~ 16:00 (한국시간 기준)에 추가 청약할 수 있습니다. 다만, 수요예측에서 배정된 수량이 모두 청약된 경우에는 배정받을 수 없습니다.

3) 청약취급처

기관투자자: 삼성증권(주) 등 상장주관사의 본·지점
 일반청약자: 삼성증권(주) 등 상장주관사의 본·지점

4) 청약결과 배정 방법

청약 결과 모집주식의 배정은 상장주관사(삼성증권(주) 등)와 발행회사인 당사가 사전에 총액인수계약서 상에서 약정한 배정기준에 의거 다음과 같이 배정할 계획입니다.

- 총 공모주식 22,746,000 주(113,730 백만원) 중 70%(15,922,200 주)는 기관투자자에게, 30%(6,823,800 주)는 일반청약자에게 배정할 계획입니다. 다만, 배정비율은 기관투자자에 대한 수요예측 결과에 따라 청약일 및 청약일 전에 변경될 수 있습니다.

5) 주식모집의 조건

항 목	내 용
모집 주식 수	22,748,190주
증권사 (인수주관사)	삼성증권 등
주당 모집가액 (액면가액)	5,000원 (5,000원)
최소청약단위	10주
최소청약금액	50,000원

6. 기타 모집에 관한 사항.

가. 주권교부일 이전의 주식양도의 효력

주권교부일 이전의 주식양도는 발행회사에 대하여 효력이 없습니다. 다만, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제 311 조 제 4 항에 의거 주권발행전에 증권시장에서의 매매거래를 투자계좌부 또는 예탁계좌부상 계좌간 대체의 방법으로 결제하는 경우에는 상법 제 335 조 제 3 항의 규정에도 불구하고 발행회사에 대하여 그 효력이 있습니다.

나. 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

1) 사모

청약증거금은 주금납입기일에 주식의 납입금으로 대체되며, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

2) 공모

청약증거금은 주금납입기일에 주식의 납입금으로 대체되며, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다. 수요예측 참여 기관투자자는 청약증거금이 면제되는 바, 청약하여 배정받은 물량의 100%에 해당하는 금액을 납입일인 2023 년 [03]월 [##]일 08:00~12:00 사이에 당해 청약을 접수한 대표주관회사에 납입하여야 하며, 동 납입 금액은 주금납입기일(2023 년 [03]월 [##]일)에 주금납입금으로 대체됩니다. 한편, 동 납입금액이 기관투자자가 청약하여 배정받은 주식의 납입금액에 미달할 경우에는 인수단 구성원이 그 미달금액에 해당하는 주식을 총액인수계약서에서 정하는 바에 따라 자기계산으로 인수합니다.

II. 기타 투자자보호에 필요한 사항

1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

당사는 「부동산투자회사법 제 20 조(주식의 상장 등)」에 의거 부동산투자회사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제 390 조(상장규정)제 1 항」의 상장요건을 갖추게 된 때에 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제 8 조의 2(금융투자상품시장 등)제 4 항제 1 호」에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에 거래되도록 하여야 합니다. 이에 당사는 「한국거래소의 유가증권시장 상장규정 제 127 조 제 2 항(부동산투자회사의 신규상장요건)」에 충족이 되는 바, 일반공모를 통하여 모집될 당사의 주식은 2023 년 [03]월 중에 한국거래소 유가증권시장에 상장신청을 할 예정이며, 동월 중에 신규상장되어 영속형 리츠로 사업을 영위할 계획입니다.

당사는 상기와 같이 유가증권시장상장을 통해 주식의 유동성 및 환금성 등 확보될 수 있으나, 상장 이후 전반적인 시장금리가 상승하거나 부동산 시장이 침체될 경우 상대적으로 투자 매력이 감소하여 주가가 하락하거나, 시장 참여자의 부족으로 인해 시장에서의 거래가 예상보다 활발하지 않을 수 있습니다.

2. 기타 중요한 사항

가. 당사의 주식에 대한 투자는 관련 법령상 원리금 보호대상이 아니므로 투자자는 투자원금에 대한 손실을 입을 위험이 있습니다. 투자에서 발생하는 손실은 주주인 투자자가 전적으로 책임을 져야 하고 투자자 이외의 어떠한 자도 투자손실에 대한 책임을 지지 아니합니다.

나. 당사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에 자본금 총액이 최저자본금(50 억원)에 미달하는 경우, 영업인가 또는 등록이 취소될 수 있습니다.

다. 당사에 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(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, 제도변화 관련 위험, 현금 및 증권의 운용관련 위험)

라. 당사는 정관에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해산합니다.

- 1) 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생
- 2) 주주총회의 해산결의
- 3) 합병
- 4) 파산
- 5) 법원의 해산명령 또는 해산판결
- 6) 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
- 7) 부투법 제 3 조부터 제 7 조까지의 규정 위반으로 영업인가 또는 등록 거부된 경우
- 8) 설립 후 1년 6 개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

[부동산투자회사법]

제 42 조(영업인가 등의 취소)

① 국토교통부장관은 부동산투자회사 및 자산관리회사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제 9 조에 따른 영업인가, 제 9 조의 2 에 따른 등록 및 제 22 조의 3 에 따른 설립인가를 취소할 수 있다. 다만, 제 1 호 또는 제 4 호에 해당하는 경우에는 그 영업인가·등록 또는 설립인가를 취소하여야 한다.

- 1. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제 9 조에 따른 영업인가, 제 9 조의 2 에 따른 등록 및 제 22 조의 3 에 따른 설립인가를 받은 경우
- 2. 제 10 조를 위반하여 자본금이 최저자본금보다 적은 경우
- 2 의 2. 자산관리회사가 최근 3 년간 제 22 조의 2 제 1 항에 따라 자산의 투자·운용업무를 위탁받은 실적이 없는 경우
- 3. 제 25 조를 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. 제 39 조제 2 항에 따른 조치를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 경우
- 6. 자기자본의 전부가 잠식된 경우
- 7. 최저자본금을 준비한 후 현금·은행예금 등 대통령령으로 정하는 운영자금이 2 개월 이상 계속하여 5 천만원 이하인 경우
- 8. 「상법」 제 628 조에 따른 납입 또는 현물출자의 이행을 가장하는 행위가 발생한 경우

② 제 1 항에 따른 영업인가·등록 및 설립인가의 취소에 관하여는 제 9 조제 5 항을 준용한다.

제 2 부 발행인에 관한 사항

I. 회사의 개황

1. 회사의 사업목적

당사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 회사로서, 다수의 투자자로부터 자금을 확보하여 대상 부동산 등을 취득하고, 그 자산을 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 합니다.

당사는 체계적인 자산관리시스템을 통하여 자산의 부가가치를 제고하고 이에 따라 주주에게 장기적이고 안정적인 배당을 실시하여, 부동산 간접투자제도의 정착 및 활성화에 이바지할 계획입니다.

2. 회사의 설립취지 및 그 성격

회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 회사로서 위탁관리대상 부동산 등을 매입을 통해 부동산시장과 자본시장을 연계한 금융투자상품을 제공할 것입니다. 또한, 국내 투자자들에게 국내 부동산시장에 투명하고 안정적인 간접투자 수단을 제공함으로써 보다 다양한 투자 기회 제공 및 관련 시장 발전에 주도적인 역할 수행을 하고자 합니다.

당사는 국내 주요 도심에 소재한 부동산(오피스 빌딩 등)을 기반으로 안정적인 배당을 추구하고 장기적으로 우량 자산을 지속적으로 편입하여 확대하고자 합니다. 이에 초기의 투자대상인 자산은 '대치타워' 및 '에스원빌딩'이며, 기존 우량 임차인 유지(lease-back) 및 임대차계약 승계 등을 통해 상장 이후에도 안정적인 배당 및 운용이 가능할 것입니다.

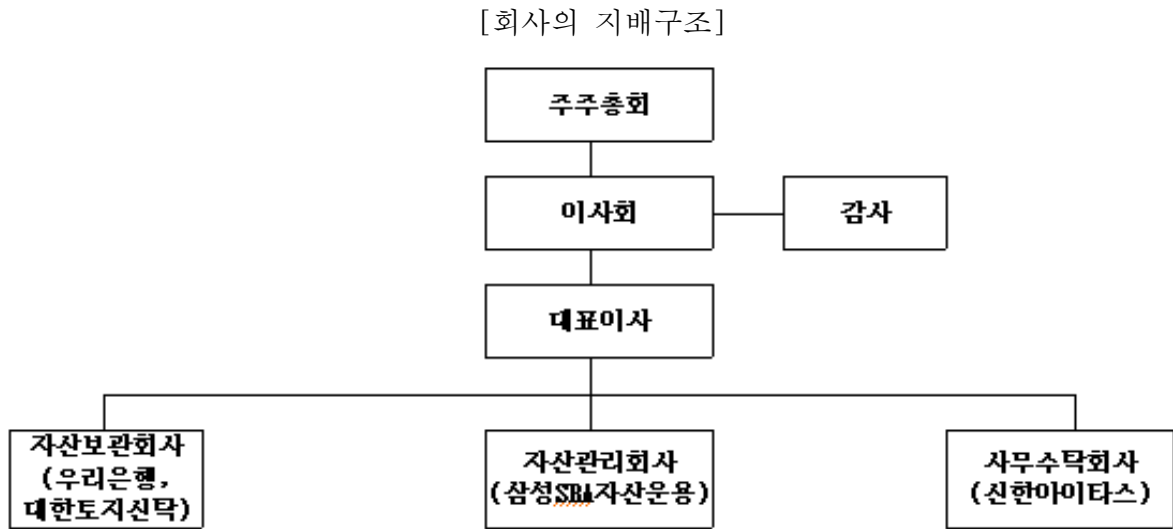
3. 회사의 구조

당사는 실체가 없는 명목회사이나 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두고 그 역할과 권한을 회사의 정관에 명시함으로써 투명경영, 투자수익 제고 및 투자자 보호에 만전을 기할 계획입니다.

당사의 이사회는 일반사무수탁회사 및 자산보관회사를 선정하고 회사 운용자산으로 선정된 부동산의 취득을 승인하게 됩니다. 또한, 자산관리회사로부터 자산의 투자운용 내역을 보고 받고 이를 평가하며 자산관리 계획 또는 기타 주요한 투자의사결정 승인이 이루어져야 하는 경우 이사회를 소집하게 됩니다.

당사의 자산은 자산관리회사인 삼성SRA자산운용(주)에 의하여 운용 및 관리될 것이며, 현금 및 증권 등 투자 자산의 보관 및 관리, 현금 자산의 운용 지시 이행 등은 (주)우리은행이 담당할 것이며, 부동산의 등기부상 소유권의 보전 및 관리업무, 자산관리회사의 운용 지시에 따른 부동산 처분에 관한 계약서 보관, 이와 관련된 등기업무 등은 대한토지신탁(주)이 담당할 것입니다. 그리고 일반사무수탁회사로 회사의 운영 및 계산에 관한 사무, 주식발행에 관한 사무 등은 신한아이타스(주)가 담당하여 수행할 것입니다.

당사의 이사회는 대표이사 1인, 기타비상무이사 2인으로 구성되었으며, 지배구조는 아래와 같습니다.



4. 주식에 관한 사항

발행할 주식의 총수	최저자본금준비기간 이내에 발행하는 주식의 총수	주당 발행가액
75,820,000 주	600,000 주	5,000 원

주) 상기 기재된 주식은 기명식 보통주이며, 액면가는 500 원임

5. 주식 사무에 관한 사항

결산일	매년 1월 31일, 4월 30일, 7월 31일, 10월 31일
주주명부의 폐쇄시기	매 결산기의 최종일의 익일부터 15일동안 주주명부의 기재변경을 정지함
주권의 종류	기명식 보통주
정기주주총회	매 회계연도 종료 후 3개월 이내
공고 방법	인터넷 홈페이지(www.samsungfnreit.com), 전산장애 등 부득이한 사유 발생 시 한국경제신문에 게재함

6. 정관에 정한 존속기간 및 해산 사유

회사의 존속기한을 정하지 않은 영속형 부동산투자회사입니다. 해산 사유는 당사 정관 제 56조에 의거하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산합니다.

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

한편, 회사는 국토교통부로부터 영업인가를 받은 후에도 「부동산투자회사법 제 42 조 (영업인가 등의 취소)」에 의거하여 다음 각항의 사유가 발행하게 될 경우에는 영업인가를 취소 받을 수 있습니다. 다만, 제 1호 또는 제 4호에 해당하는 경우에는 그 영업인가·등록 또는 설립인가를 취소하여야 합니다.

1. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제 9조에 따른 영업인가, 제 9조의 2 및 제 26조의 3에 따른 등록 및 제 22조의 3에 따른 설립인가를 받은 경우
2. 제 10조를 위반하여 자본금이 최저자본금보다 적은 경우
- 2의 2. 자산관리회사가 최근 3년간 제 22조의 2 제 1항에 따라 자산의 투자·운용 업무를 위탁 받은 실적이 없는 경우
3. 제 25조를 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. 제 39 조제 2 항에 따른 조치를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 경우
6. 자기자본의 전부가 잠식된 경우
7. 최저자본금을 준비한 후 현금·은행예금 등 대통령령으로 정하는 운영자금이
2 개월 이상 계속하여 5 천만원 이하인 경우
8. 「상법」 제 628 조에 따른 납입 또는 현물출자의 이행을 가장하는 행위가
발생한 경우
9. 제 26 조의 3 제 1 항에 따른 부동산투자회사가 같은 조 제 3 항을 위반하는 경우

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

II. 발기인. 이사 및 감사에 관한 사항

1. 발기인에 관한 사항

성 명	법인등록번호	연혁	비 고
제일엠앤이(주)	110111-4490887	- 2010 년 제일엠앤이 설립 (시설관리, FM) - 2016 년 빌딩종합관리 개시	* 부동산투자회사법 제 7 조제 1 항 해당결격사항 없음

2. 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	주민등록번호	주 요 경 력	비 고
대표이사	윤양수	610919-*****	나기원법무사	* 부동산투자회사법 제 7 조제 1 항 해당결격사항 없음
비상무기타이사	임승철	701020-*****	나기원법무사	
비상무기타이사	나기원	470516-*****	나기원법무사	
감사	정승욱	731105-*****	신한회계법인	

3. 임원의 보수지급기준

이사 및 감사의 보수는 정기주주총회에서 매 사업연도별로 결정합니다. 다만, 설립 후 최초의 사업연도에 대하여는 발기인총회에서 결정하고, 이사 및 감사에게는 별도 퇴직위로금을 지급하지 아니합니다.

Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법

1. 자산운용의 기본방침

당사는 서울특별시 강남구 테헤란로 424에 위치한 대치타워, 서울특별시 중구 세종대로7길 25에 위치한 에스원빌딩에 투자하여 운용할 예정입니다. 당사의 자산운용은 부동산과 현금(투자 이후에 발생하는 임대료 수입 및 내부유보에 따른 누적현금) 및 유가증권으로 구분되어 운용될 계획이며, 부동산은 임대차 관리와 부동산 매각 업무 등을 자산관리회사인 삼성SRA자산운용(주)에 위탁하고, 현금 및 유가증권은 당사의 이사회에서 운용방침을 정하여 자산보관회사인 (주)우리은행을 통해 운용할 계획입니다.

본건 부동산 운용의 기본방침은 취득, 운영 및 처분으로 대별되는 바, 이에 관한 내용은 아래와 같습니다.

- (1) 사업개시 시점에 부동산을 매입하는 계약을 체결할 예정입니다.
- (2) 소유권 이전 후, 주요 임차인(삼성생명)과 삼성화재가 리츠 자본금 총 3,791억 중 보통주에 1,478억원 출자하여 주요 투자자로 참여하는 구조로 안정적인 운영을 할 예정입니다. 또한, 본건 부동산 소유권 이전 이후 투자자의 투자가치 제고를 위해 임대수입, 배당 및 주가 관리 등을 지속적으로 진행할 계획입니다.
- (3) 본건 부동산 처분의 경우, 경제 및 부동산 시장 등을 감안하여 매각가치가 극대화되는 시점에 이사회 및 주주총회의 결의를 통하여 부동산 매각을 진행할 계획입니다. 부동산 매각으로 매각차익은 운용상황을 고려하여 관련법에 의거 투자자(주주)에게 배분할 것입니다. 투자원금의 경우 당사의 투자대상기준에 따른 신규투자자산을 지속적으로 편입하여 투자자(주주)에게 영속적으로 배당 및 향후 매각차익이 발생될 수 있도록 노력할 계획입니다.

당사는 상기의 구조로 부동산 취득, 운영 및 매각 계획을 수행함으로써 안정적인 미래의 현금흐름 및 투자수익률을 실현할 계획입니다.

2. 주요 투자대상 및 투자계획

가. 부동산의 매입

- 부동산 내역과 감정평가 자료

구분	소재지	용도	매입면적(m ²)		매입가격	감정기관	감정평가액 (백만원)
			토지	건물			
대치타워	서울시 강남구 테헤란로 424	업무 시설	3,601.3	45,191.76	481,120	가온감정	479,182
						중앙감정	483,060
에스원빌딩	서울시 중구 순화동 175	업무 시설	1,920.7	27,611.50	196,517	가온감정	196,278
						중앙감정	196,750

* 매입가격은 2개 감정평가법인 감정평가액의 중간값으로 결정

당사는 현재 본 투자물건 소유주인 삼성생명보험주식회사와 매매계약을 통해 소유권 이전을 진행할 예정입니다.

나. 자산관리

당사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가 받은 삼성SRA자산운용(주)에 위탁할 계획입니다. 또한 당사의 주요 자산인 본 시설의 효용 가치 유지 및 증대를 위해 시설의 최적상태를 유지할 예정입니다.

이러한 부동산자산 이외에도 당사의 설립 이후 발생하는 임대료 수입과 이에 따른 이자수익 등 누적현금자산이 발생하게 되며, 이러한 현금자산은 정관에서 정한 범위 내에서 유가증권 투자 등에 운용할 것이며, 이사회에서 운용방침을 정한 후 자산관리회사를 통하여 배당 및 기타의 비용 지출에 지장이 없도록 운용할 것입니다.

다. 부동산의 처분

당사는 한시적 명목회사로서 존속기간 동안 효율적인 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다. 당해 부동산 처분 시 감정평가기관의 감정평가액을 최저입찰금액으로 하는 시장매각(경쟁입찰방식)으로 처분하는 것을 원칙으로 하되 주주총회에서 별도로 정하는 경우 그에 따릅니다. 매각 시에는 부동산투자회사법 제24조 제3항에 의거, 아래 내용이 포함된 실사보고서를 작성할 것입니다.

- 당해 부동산의 현황 및 거래비용
- 당해 부동산과 관련된 재무자료
- 당해 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소
- 그 밖에 당해 부동산의 거래 여부를 결정함에 있어 필요한 사항으로서 국토교통부령이 정하는 사항

3. 투자와 관련된 위험

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

가. 투자 대상 부동산 자산 매입 관련

1) 일반적 부동산투자 관련 리스크

- 부동산 자산의 소유권, 일반적 혹은 경제 환경, 자산에 대한 공급과 수요, 공실률과 임대료 변동, 기존 공실 면적 및 신규 임차 예정 면적이 임대가정과 차이가 발생하는 경우, 에너지 공급부족, 임차인 재무상태, 환경과 그 밖의 법규 및 규정, 금리변화, 세율변화 및 자산 매각이나 지역 경제의 부정적 개발, 환경적 책임, 불의의 사고, 자산처분에 따른 우발채무, 자연재해 등 통제 불가능한 기타 요소들에 의한 위험이 존재합니다.

2) 금융 관련 위험

- 국내 대출기관 및 시장 상황에 따라 대출 인출이 지연되거나 대출조건이 변경되어 이에 따른 수익률 하락 및 투자원금손실 위험이 있습니다.
- 투자수익 확보를 위해 일정 수준의 부동산 대출을 사용하므로 자금 조달 시장 변화 시 대출의 이자지급, 원리금 상환 부담 증가, 대출 유지 요건 충족을 위한 부담 증가 등의 리스크가 존재하고, 그보다 후순위인 에퀴티(equity) 투자에도 영향을 미칠 수 있습니다.

나. 부동산 자산 운용 관련

1) 공실 위험

- 당사가 매입 예정에 있는 대치타워는 삼성생명보험주식회사가 전체 면적의 약 60%에 대해 2027년 10월까지 리스백 계약을 하나, 타 임차인의 계약 해지 또는 삼성생명보험주식회사의 계약 불이행 시(임대료 체납 등) 수익률 하락 및 원금손실 위험이 있습니다.
- 당사가 매입 예정에 있는 에스원빌딩은 (주)에스원에서 전체 면적 100%에 대해 2024년 12월까지 계약되어 있으나, 중도해지가 가능함에 따라 임대차계약 해지시 수익률 하락 및 원금손실 위험이 있습니다.

2) 관리비용 증가 위험

- 부동산 매입 후 예상치 못한 부동산의 물리적, 기술적 하자가 발생할 가능성은 존재하고, 따라서 일정 금액 이상의 추가적 자본적 지출 또는 수선 비용이 발생할 위험이 존재합니다.
- 향후 관리업체에 대한 신규 계약 시 비용 상승과 경기 상황 및 부동산 시장의 변화 등 제반 여건의 변화로 인해 운영비용이 증가할 수 있습니다.

3) 제도 변경 및 세금 관련 위험

- 수익률 분석 시 포함되지 않은 세금이 추가로 발생하는 등 사업계획 대비 실제 납부 세액이 증가할 수 있는 리스크가 존재합니다.
- 국내의 부동산 관련 법규 및 세제 등의 변화가 수익률에 영향을 미칠 수 있습니다.

4) 재해 등 불가항력에 대한 위험

- 홍수, 지진, 화재, 테러 등 투자대상에 대한 보험으로 인한 보험 보장이 되지 않는 위험과 이로 인한 비용 손실이 발생할 수 있으며, 그 외 의도하지 않은 법규 위반, 민원, 소송의 발생 등이 일어날 수 있습니다.

5) 기타 위험

- 투자 대상과 관련하여 투자 위험에 관련 주요 사항을 기술하였으나, 현재 인지하지 못하였거나 중요하지 않다고 판단하여, 기재하지 않은 사항이 향후 중대한 영향을 미칠 수 있는 가능성이 존재합니다.

4. 투자제한

가. 자산의 투자 운용에 관한 일반원칙

회사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련 증권에의 투자, 금융기관에 예금 등의 방법으로 운용하게 됩니다.

부동산투자회사법 제 22 조의 2(위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁 등)

(전략)

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.

부동산투자회사법 제 30 조(거래의 제한)

① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제 21 조제 1 항 각 호에 대하여 같은 조 제 2 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100 분의 10 이상 소유하고 있는 주주(이하 “주요주주” 라 한다) 및 그 특별관계자

② 제 1 항에도 불구하고 부동산투자회사는 제 1 항 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(제 20 조에 따라 상장된 부동산투자회사가 아닌 경우 예는 「상법」 제 434 조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 말한다)을 받은 부동산 매매거래

3. 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 대통령령으로 정하는 거래

③ 제 20 조에 따라 상장된 부동산투자회사가 제 2 항제 2 호에 해당하는 부동산 매매 거래를 하는 경우 매매가격은 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체가 추천하는 둘 이상의 감정평가 법인등으로부터 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 제 3 항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

부동산투자회사법 시행령 제 20 조(위탁관리 부동산투자회사의 거래 제한의 예외) 법 제 22 조 의 2 제 3 항 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 임대 하는 거래
3. 제 15 조제 1 호 각 목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100 분의 90 부터 100 분의 110 까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
4. 위탁관리 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
5. 법 제 20 조의 2 에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식은 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
6. 위탁관리 부동산투자회사 이사회의 승인 및 「상법」 제 434 조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

부동산투자회사법 시행령 제 34 조(부동산투자회사의 거래 제한의 예외)

① 법 제 30 조제 2 항 제 3 호에서 “대통령령으로 정하는 거래”란 다음 각 호의 거래를 말한다.

1. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제 434 조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
2. 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래. 다만, 법 제 30 조제 1 항제 1 호에 해당하는 자와의 거래는 제외한다.
3. 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래

② 법 제 30 조제 3 항 전단에서 “대통령령으로 정하는 기관 또는 단체”란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 33 조에 따른 한국감정평가사협회를 말한다. <신설 2017. 9. 19.>

③ 법 제 30 조제 3 항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 관하여는 제 16 조를 준용한다. 이 경우 “현물출자”는 “부동산 매매거래”로, “현물출자자”는 “거래당사자”로 본다.

정관 제 2 조(목적)

① 회사는 부동산투자회사법(이하 “부투법”이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 한다.

1. 부동산
2. 부투법 제 2 조 제 4 호에 따른 부동산개발사업(이하 “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 회사는 제 1 항 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. 부투법 제 2 조 제 4 호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법 시행령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법 시행령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치
4. 위 각 호에 부수하는 업무

나. 부동산에의 투자 및 운용

정관 제 43 조 (자산의 구성)

① 회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6 개월(부동산투자회사 및 이해관계자등이 다른 법령에서 정한 방법 및 절차 등을 이행하기 위하여 소요되는 기간으로서 국토교통부장관이 인정하는 기간은 제외한다. 이하 "최저자본금준비기간" 이라 한다) 이 경과한 이후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100 분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총자산의 100 분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 한다. 자산의 구체적인 내용 및 산정 기준은 부투법 제 25 조 및 부투법 시행령 제 27 조를 따른다.

② 제 1 항에 따라 자산의 구성비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2 년 이내에는 부동산으로 본다.

1. 설립할 때 납입된 자금
2. 신주발행으로 조성한 자금
3. 회사 소유 부동산의 매각대금

③ 회사는 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 부투법 시행령 제 26 조 제 4 항이 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

다. 증권에의 투자 및 운용

정관 제 44 조 (증권에 대한 투자)

① 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100 분의 10 을 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. 회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
5. 회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리, 그 밖에 부투법 시행령으로 정하는 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 부투법 시행령 제 31 조 제 1 항으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
6. 기타 투자자의 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제 31 조 제 2 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

- ② 회사는 제 1 항 제 2 호부터 제 4 호까지의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날부터 6 개월 이내에 제 1 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.
- ③ 회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 부투법 시행령 제 31 조 제 3 항으로 정하는 증권은 제외한다)을 총자산의 100 분의 5 를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 제 1 항 제 5 호에 따른 주식의 경우에는 회사 총자산의 100 분의 25 를 초과하여 취득하여서는 아니된다.
- ④ 회사는 보유하고 있는 증권이 제 3 항에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6 개월 이내에 같은 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

라. 거래의 제한

- 정관 제 45 조 (거래의 제한)
- ① 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 이 정관 제 42 조 제 1 항 각 호에 대하여 제 42 조 제 2 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.
 - 1. 회사의 임직원 및 그 특별관계자(자본시장법 제 133 조 제 3 항에 따른 특별관계자를 말하며, 이하 같다)
 - 2. 회사의 주식을 100 분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자
 - ② 제 1 항에도 불구하고 회사는 제 1 항 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 상법 제 434 조에 따른 특별결의(제 11 조에 따라 상장한 경우에는 일반결의)에 따른 주주총회의 승인을 받은 부동산 매매거래
 - 3. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 상법 제 434 조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
 - 4. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래(다만, 제 1 항 제 1 호의 어느 하나에 해당하는 자와의 거래는 제외한다)
 - 5. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
 - ③ 회사가 제 11 조에 따라 상장한 경우 제 2 항 제 2 호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 한국감정평가사협회가 추천하는 둘 이상의 감정평가법인 등으로부터 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 한다. 이 경우 회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 한다.

④ 회사는 그 자산의 투자운용업무를 위탁 받은 자산관리회사 및 그 특별관계자와 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
2. 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
3. 부투법 시행령 제 15 조 제 1 호 각목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100 분의 90 부터 100 분의 110 까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
4. 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
5. 부투법 제 20 조의 2 에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식은 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
6. 회사의 이사회 승인 및 상법 제 434 조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

5. 이익 등의 배당 방법

가. 배당가능이익

부동산투자회사법 제 28 조 배당 규정에 의거하여 배당할 계획이며, 그 구체적 계획에 대하여는 정관에서 정합니다.

정관 제 53 조(이익의 배당)

- ① 회사는 매 사업연도별로 주주총회 또는 제 50 조 제 6 항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제 458 조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제 1 항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제 462 조 제 1 항에도 불구하고 부투법 시행령 제 32 조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과 배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제 11 조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100 분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10 일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

정관 제 54 조(이익배당의 지급)

- ① 배당금은 정기주주총회 또는 제 50 조 제 6 항에 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 제 50 조 제 6 항에 따른 이사회 결의를 한 날부터 1 개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

정관 제 55 조(배당금지급청구권의 소멸시효)

- ① 배당금지급청구권은 5 년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.
- ② 제 1 항의 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속한다.

나. 배당정책

- 배당가능이익의 90% 이상을 현금배당할 계획입니다.
- 자기자본 예상배당율은 다음과 같습니다.

구 분	예상배당금	예상배당률
1기	-	0.00%
2기	3,625	4.40%
3기	3,794	4.00%
4기	5,225	5.60%
5기	4,992	5.30%
6기	4,692	5.10%
7기	4,263	4.50%
8기	4,894	5.20%
9기	5,261	5.60%
10기	4,772	5.30%
11기	4,465	4.80%
12기	4,716	5.00%
13기	4,678	5.00%
14기	5,007	5.50%
15기	4,653	5.00%
16기	4,940	5.30%
17기	4,863	5.20%
18기	5,636	6.20%
19기	5,190	6.60%
20기	3,749	5.30%
21기	2,360	3.40%
22기	4,342	6.30%
23기	4,441	6.30%
24기	4,148	5.90%
25기	4,529	6.40%
26기	4,548	6.70%

27기	4,438	6.30%
28기	4,302	6.10%
29기	4,727	6.70%
30기	4,679	6.90%
31기	4,861	6.90%
32기	4,547	6.50%
33기	4,930	7.00%
34기	4,963	7.30%
35기	5,072	7.20%
36기	4,748	6.80%
37기	4,687	6.70%
38기	5,172	7.50%
39기	4,217	9.00%
계	175,126	5.67%

주 1) 사업연도수는 1기수 3개월 기준

주 2) 무수익기간이 포함된 1기는 합계에서 제외, 제시 예상배당률은 자본전입금액 100억원 포함한 수치로 자본전입금액 전부 제외시 전체기간 5.58%수준

주 3) 신주인수수수료 등 자본조달비용 67억원은 자본의 차감항목으로 계산됨

다. 배당금 지급 시기 및 결정방법

- 회사의 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 같은 해 3월 31일에 종료하며, 4월 1일에 개시하여 같은 해 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 같은 해 9월 30일에 종료하며, 10월 1일에 개시하여 같은 해 12월 31일에 종료합니다.
- 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 이후 최초로 도래하는 6월 30일까지로 하며, 최종 사업연도는 회사의 해산일에 종료합니다.
- 배당금은 정기주주총회의 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다.
- 당사는 상법, 부동산투자회사법, 기타 관련 법령에 따라 주주총회 결의로 주주에게 배당하여야 하며, 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 당사의 정관 제56조 제1항에 따라 적립하지 않습니다.

6. 자산평가 및 공시방법

가. 자산평가방법

당사 자산의 가액은 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 산정할 것입니다.

- 1) 부동산의 경우: 취득가액에 의하는 방법. 다만, 부동산의 취득 후 1년이 경과한 경우에는 감정평가업자가 부동산투자회사법 시행령 제 16 조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있다.

- 2) 증권의 경우: 자본시장법 시행령 제 260 조를 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

당사는 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 공시할 것입니다.

- 1) 당사는 자산관리회사로 하여금 회계기간의 말일(해산 또는 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자회사의 경우에는 해산일 또는 합병일을 말한다) 및 사업연도 개시일부터 매 3 개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외한다)마다 회사의 투자보고서를 작성하도록 한다. 투자보고서에는 재무제표, 주주 구성 및 주요 주주 현황, 자산 구성 현황 등 자산운용과 관련된 중요한 사항으로서 부동산투자회사법 시행령 제 40 조 제 3 항에서 정하는 사항이 포함되어야 한다.
- 2) 당사는 자산관리회사로 하여금 전 1)항에 따라 작성한 투자보고서를 다음 각 호의 기한 내에 국토교통부장관과 금융위원회에 제출하고, 이를 공시하도록 한다.
 - ① 회계기간의 말일에 작성하는 투자보고서: 90 일 이내
 - ② 해산일 또는 합병일에 작성하는 투자보고서: 45 일 이내
 - ③ 사업연도 개시일부터 매 3 개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외한다)에 작성하는 투자보고서: 45 일 이내
- 3) 회사의 법인이사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 부동산투자회사법에 따라 이를 지체 없이 공시하도록 한다.
 - ① 법인이사의 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문 인력의 경력
 - ② 부동산투자회사법 시행령 제 40 조의 2 제 2 항에서 정한 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우
 - ③ 회사의 주주총회 결의내용
 - ④ 그 밖에 부동산투자회사법 시행령 제 40 조의 2 제 3 항이 정하는 사항
- 4) 전 2)항 및 3)항의 공시는 부동산투자회사법 제 37 조 제 4 항의 방법에 의한다

제 3 부 업무위탁에 관한 사항

I . 자산관리회사에 관한 사항

1. 회사의 개요

- 회사 : 삼성 SRA 자산운용 주식회사
- 주소 : 서울특별시 서초구 서초대로 74 길 4 삼성생명서초타워 16 층
- 연혁
 - 2012.11 월 삼성 SRA 자산운용 주식회사 설립
 - 2014.02 월 투자자문·일임 금융위원회 등록
 - 2016.05 월 2016 Asian Investor ‘올해의 대체투자부문 운용사’ 수상
 - 2019.07 월 IREI Global Investment Managers 부동산 자산운용 부문 등록(78 위)
 - 2020.11 월 자산관리회사 국토교통부 인가

2. 최근 2 사업연도의 요약재무내용

구분	2021 년	2020 년
자산	165,329,547,252 원	96,261,527,349 원
부채	65,700,345,967 원	16,528,175,667 원
자본	99,629,201,285 원	79,733,351,682 원

3. 회사가 속해있는 기업집단의 개요

구분	내용
기업집단의 개요	상호출자제한기업집단
소속 회사	(금융회사 16 個社) 삼성헤지자산운용, 삼성카드고객서비스, 삼성선물, 삼성액티브자산운용, 삼성자산운용, 삼성벤처투자, 삼성에스알에이자산운용, 삼성카드, 삼성증권, 삼성생명, 삼성생명서비스손해사정, 삼성생명금융서비스보험대리점, 삼성화재, 삼성화재금융서비스보험대리점, 삼성화재애니카 손해사정, 삼성화재서비스손해사정

	<p>(비금융회사 44 個社)</p> <p>에이치디씨신라면세점, 삼성전자판매, 삼성바이오로직스, 삼성물산, 제일기획, 삼성글로벌리서치, 에스원씨알엠, 삼성전자서비스, 삼성전기, 삼성에스디에스, 에스티엠, 신라에이치엠, 에스유머티리얼스, 휴먼티에스에스, 멀티캠퍼스, 삼성전자로지텍, 삼성바이오에피스, 미라콤아이앤씨, 에스원, 제일패션리테일, 서울레이크사이드, 삼성중공업, 삼성엔지니어링, 에스코어, 시큐아이, 수원삼성축구단, 하만인터내셔널코리아, 에스에이치피코퍼레이션, 삼성전자서비스씨에스, 삼성전자, 삼성코닝어드밴스드글라스, 세메스, 삼우종합건축사무소, 호텔신라, 삼성라이온즈, 삼성디스플레이, 오픈헨즈, 에스디플렉스, 삼성에스디아이, 스테코, 씨브이네트, 삼성메디슨, 에스비티엠, 삼성웰스토리</p> <p>(공익법인 10 個社)</p> <p>삼성생명공익재단, 삼성미소금융재단, 삼성의료재단, 삼성문화재단, 삼성미래기술육성재단, 삼성복지재단, 호암재단, 성균관대학, 충남삼성학원, 성균관대학교산학협력단</p>
규제 내용	<p>독점규제 및 공정거래에 관한 법률에 따른 상호출자제한기업집단 소속회사의 의무 등</p> <ul style="list-style-type: none"> - 계열회사간 상호출자 금지 - 계열회사간 신규 순환출자 형성 금지 - ‘벤처투자 촉진에 관한 법률’ 에 의한 중소기업창업투자회사의 국내 계열회사 주식 취득 및 소유 금지 - 순환출자에 대한 의결권 제한 - 국내 계열회사에 대한 채무보증 금지. 단, 금융·보험업을 영위하는 회사는 제외 - 금융업 또는 보험업을 영위하는 회사가 취득 또는 소유하고 있는 국내 계열회사 주식에 대한 의결권 행사 금지 - ‘상속세 및 증여세법’ 상 공익법인이 취득 또는 소유하고 있는 주식 중 그 동일인이 지배하는 국내 계열회사 주식에 대한 의결권 행사 금지. 단, ‘22년 12월 30일부터 적용 - 대규모내부거래의 이사회 의결 및 공시 - 비상장회사 등의 중요사항 공시 - 기업집단현황 등에 관한 공시 - 특수관계인인 공익법인의 이사회 의결 및 공시 - 주식소유현황 및 채무보증현황의 신고 의무 - 공인회계사의 회계감사 수감 의무 - 특수관계인에 대한 부당한 이익제공 금지

4. 운용자산규모

- 리츠 사업 신규 추진으로 해당사항 없음

5. 운용자산실적

- 리츠 사업 신규 추진으로 해당사항 없음

6. 자산운용전문인력에 관한 사항

성명	학력	생년월일	주요경력	비고
나익천	경북대학교 경제학과	74.04.12	- 삼성 SRA 자산운용 - 삼성생명	
김형진	한양대학교 경영학과	79.02.16	- 삼성 SRA 자산운용 - 제이알투자운용 - 키움투자자산운용 - 미래에셋증권	
임예빈	University College London, Urban planning, Design and Management	85.09.19	- 삼성 SRA 자산운용 - 이지스자산운용 - 컬리어스 인터내셔널 코리아	
유병현	University of Texas at Dallas, Accounting	86.04.08	- 삼성 SRA 자산운용 - AT Texas LLC - 코람코자산신탁	AICPA
김석만	고려대학교 경영학과	88.05.04	- 삼성 SRA 자산운용 - 삼성물산	

7. 자산운용위탁계약의 개요

구분	내용
회사명	삼성 SRA 자산운용 주식회사
계약기간	본 계약 체결일로부터 당사 청산 등기일까지
수수료	<ul style="list-style-type: none"> - 매입 : 매입가액의 0.50% - 자산관리 : 매입가액의 年 0.25% - 매각 : 매각가액의 0.70% - 자산관리성과 : 최고 수수료 등 차감 전 배당액 초과분의 25.0% - 매각성과 : 매각차익의 10.0%
지급방식	자산관리수수료 및 자산관리성과수수료는 매 분기단위 지급 (그 외 수수료 일회성 지급)
업무범위	<ol style="list-style-type: none"> 1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 관한 업무 2. 부동산의 개발에 관한 업무 3. 부동산의 임대차에 관한 업무 4. 증권의 매매에 관한 업무 5. 금융기관에의 예치에 관한 업무 6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분에 관한 업무 7. 차입 및/또는 사채발행에 관한 업무 8. 자산관리에 관한 일반적인 업무 9. 기타 업무

주 1) 최고수수료 등 차감 전 배당액은 직전 결산기까지의 수수료 등 차감 전 배당액 중 가장 큰 금액임

주 2) 자산관리수수료는 업무수행기간이 3개월에 미달하는 경우 일할 계산함

II. 판매회사에 관한 사항

현재 삼성증권을 포함하여 판매위탁회사를 선정 및 계약 체결 예정임에 따라 추후 계약 체결 시 재보고 예정입니다.

1. 판매회사의 개요

※ 회사의 명칭, 주소 및 연혁 등을 기재

2. 영업점포현황

※ 판매업무를 영위할 총 점포수 및 지역별 분포 등을 기재

3. 주요 실적

※ 최근 3년간 수익증권 및 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사 주식의 판매실적 추이를 기재

4. 판매위탁계약의 개요

※ 계약의 주요내용 및 수수료 등을 구체적으로 기재

Ⅲ. 자산보관기관에 관한 사항

1. 자산보관기관의 개요

가. 현금 및 증권 보관 업무

- 회사 : 주식회사 우리은행
- 주소 : 서울특별시 중구 소공로 51
- 연혁
 - 2001.03 월 우리금융지주회사 자회사 편입
 - 2001.12 월 평화은행 은행부문 분할 흡수합병
 - 2002.05 월 ‘우리은행’으로 행명 변경
 - 2003.07 월 우리종합금융 흡수합병
 - 2019.01 월 우리금융지주 설립 및 우리은행 자회사 일부 우리금융지주 자회사 편입
 - 2019.02 월 우리금융지주, 한국거래소 신규 상장

나. 부동산 보관 업무

- 회사 : 대한토지신탁 주식회사
- 주소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층 (삼성동, 아셈타워)
- 연혁
 - 1997.12 월 (주)주택공제부동산신탁 설립
※주택공제조합(現주택도시보증공사 100% 출자)
 - 1999.06 월 상호변경 대한토지신탁(주)
 - 2001.05 월 대주주 변경 (주택도시보증공사 → 군인공제회)
 - 2008.04 월 자회사 앰플러스자산운용 설립
 - 2013.09 월 자산관리회사(AMC) 설립 인가

2. 자산보관위탁계약의 개요

가. 현금 및 증권 보관 업무

구분	내용
회사명	주식회사 우리은행
계약기간	본 계약 체결일로부터 당사 청산 등기일까지
수수료	분기 1,000 만원 (年 4,000 만원) ※ 추가자산 : 매입가액의 年 0.005%
지급방식	매 분기단위 지급
업무범위	1. 증권의 보관 및 관리 2. 현금의 보관 및 관리 3. 해산(청산) 관련 업무

주 1) 업무수행기간이 3개월에 미달하는 경우 일할 계산함

나. 부동산 보관 업무

구분	내용
회사명	대한토지신탁 주식회사
계약기간	본 계약 효력발생일로부터 당사 청산 등기일까지
수수료	분기 200 만원 (年 800 만원) ※ 담보신탁 수수료 별도
지급방식	매 분기단위 지급
업무범위	1. 부동산의 보관 2. 담보신탁에 따른 부동산 보관·처분·공매 및 처분에 따른 수취 현금의 보관·관리 3. 해산(청산) 관련 업무 4. 상기 업무의 부수 업무(기타 본계약 또는 관련 법령에서 정한 업무)

주 1) 본 계약 효력발생일은 국토교통부로부터 영업인가를 취득한 이후임

주 2) 업무수행기간이 3개월에 미달하는 경우 일할 계산함

IV. 사무수탁회사에 관한 사항

1. 사무수탁회사의 개요

- 회사 : 신한아이타스 주식회사
- 주소 : 서울특별시 영등포구 여의대로 70 신한금융투자타워 16층, 20층
- 연혁
 - 2000.06 월 신한아이타스(주) 법인 설립
 - 2008.05 월 신한은행 자회사로 편입
 - 2012.11 월 신한금융지주회사 자회사로 편입

2. 수탁받은 주요 업무내용

구 분	내 용
회사명	신한아이타스 주식회사
계약기간	본 계약 효력발생일로부터 당사 청산 등기일까지
수수료	매입가액의 年 0.023%
지급방식	매 분기단위 지급
업무범위	1. 발행주식의 명의개서에 관한 업무 ³⁾ 2. 주식의 발행 및 상장 관련 업무 3. 운영에 관한 사무 4. 계산에 관한 사무 5. 세무에 관한 실무 사무 6. 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시 업무 7. 해산 및 청산 업무 8. 관련 법령에 따른 국토교통부 등 주무부처 보고 업무 9. 상기 업무의 부수 업무(제 1호 내지 제 8호의 부수 업무)

주 1) 본 계약 국토교통부로부터 영업인가를 취득하거나 국토교통부 등록이 완료된 날로부터 효력이 발생함

주 2) 업무수행기간이 3개월에 미달하는 경우 일할 계산함

주 3) 발행주식 명의개서 업무는 정관에 따라 명의개서 대리인이 관련 업무를 수행하는 경우는 제외함

V. 위탁보수 등에 관한 사항

구 분	지급대상	지급금액	지급시기	비 고
자산관리 수수료	삼성 SRA 자산운용(주)	매입가액의 年 0.25%	매 분기단위 (결산기)	-
인수수료	-	-	-	주 1)
보관수수료 (현금, 증권)	(주)우리은행	분기 1,000 만원 연간 4,000 만원	매 분기단위 (결산기)	추가자산 : 매입가액의 年 0.005%
보관수수료 (부동산)	대한토지신탁(주)	분기 200 만원 연간 800 만원	매 분기단위 (결산기)	담보신탁수수료 별도
사무수탁 수수료	신한아이타스(주)	매입가액의 年 0.023%	매 분기단위 (결산기)	-
기 타 비 용	-	-	-	-

주 1) 상기 인수수료는 추후 공모(일반공모) 진행을 위해 주관사(판매회사)를 선정할 예정으로 추후 기재보안하도록 하며, 인수수료는 공모 완료(또는 주금납입) 이후 일시지급될 예정입니다

제 4 부 기타 필요한 사항

1. 주주의 권리에 관한 사항

가. 주주의 의결권

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

나. 서면에 의한 의결권 행사

주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있으며, 당사는 주주총회 소집을 통지하거나 주주의 청구가 있는 때에는 총회의 소집통지서에 주주의 서면에 의한 의결권 행사에 필요한 서면과 참고자료를 송부할 것입니다. 서면에 의하여 의결권을 행사하고자 하는 주주는 당사에 의해 송부된 서면에 의결권행사의 내용을 기재하여 총회 전까지 회사에 제출하여야 합니다. 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 출석한 주주의 의결권 수에 산입하게 됩니다.

다. 배당에 관한 사항

당사는 「부동산투자회사법」 제 28 조 및 당사 정관 제 53 조와 제 54 조에 따라 배당을 실시합니다.

[정관]

제 53 조(이익의 배당)

- ① 회사는 매 사업연도별로 주주총회 또는 제 50 조 제 6 항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제 458 조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제 1 항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제 462 조 제 1 항에도 불구하고 부투법 시행령 제 32 조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과 배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제 11 조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100 분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10 일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

제 54 조(이익배당의 지급)

- ① 배당금은 정기주주총회 또는 제 50 조 제 6 항에 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 제 50 조 제 6 항에 따른 이사회 결의를 한날부터 1 개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

라. 잔여재산 분배에 관한 사항

회사의 만기가 도래하여 청산하는 시점에는 청산일 직전 사업연도의 이익금과 자본금은 잔여재산 분배 시에 합산하여 지급될 수 있으며, 이 경우 잔여재산은 여러 회에 걸쳐 분배될 수 있습니다.

마. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권에 관한 사항

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

2. 과세 처리에 관한 사항

가. 발행회사에 대한 과세

1) 자본금에 대한 등록면허세

지방세법 제 28 조 제 1 항 제 6 호의 규정에 의하여 법인 설립과 납입 시 납입한 주식금액이나 출자금액 또는 현금 외의 출자가액의 0.4%의 세율을 적용하여 산출된 등록면허세를 납부하여야 하며, 지방세법 제 151 조 제 1 항 제 2 호의 규정에 의하여 등록면허세의 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

2) 부동산 취득에 대한 취득세

부동산 취득에 대해 부과되는 조세 내역은 다음과 같습니다.

① 부동산 취득세

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

② 농어촌특별세

위탁관리부동산투자회사가 위 취득세를 납부하는 경우 농어촌특별세법 제 3 조 제 5 호의 규정에 의하여 농어촌특별세 납세의무가 발생하며, 농어촌특별세법

제 5 조 제 1 항 제 6 호의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 0.2%의 세율을 적용하여 산출된 농어촌특별세를 납부하여야 합니다.

③ 지방교육세

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

3) 취득 부동산에 대한 부가가치세

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

4) 소득에 대한 법인세

위탁관리부동산투자회사는 법인세법 제 51 조의 2 제 1 항 제 4 호 및 동법 시행령 제 86 조의 2 제 1 항의 규정에 의하여 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고 상법 제 458 조의 규정에 의하여 적립한 이익준비금을 차감한 금액(이를 "배당가능이익"이라고 함)의 100 분의 90 이상을 배당한 경우 그 금액은 당해 사업연도의 소득금액계산에서 이를 공제할 수 있습니다. 이와 관련하여 부동산투자회사법 제 28 조 규정에 따라 상법 제 458 조의 규정에 의한 이익준비금을 적립할 필요가 없으며, 상법 제 462 조의 규정에도 불구하고 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 특별한 세무조정사항이 발생하지 아니하는 한 법인세 과세소득 이상의 금액을 배당할 수 있으므로, 위탁관리부동산투자회사가 납부할 법인세가 발생하지 않을 수 있습니다.

5) 부동산 임대소득에 대한 부가가치세

부가가치세법 제 11 조의 규정에 의하여 위탁관리부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 임대하여 얻는 소득에 대해서 10%의 세율을 적용하여 산출된 부가가치세를 납부하여야 합니다. 다만, 부가가치세법 제 38 조의 규정에 의하여 해당 부동산 임차인이 자기의 부가가치세 과세 사업을 위하여 사용하였거나 사용할 목적으로 공급받은 재화 또는 용역에 대한 부가가치세액은 매입세액 공제 가능합니다.

6) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

부동산 보유에 대해 부과되는 조세는 책임임대차계약에 따라 임차인이 전액 부담하며, 그 조세 내역은 다음과 같습니다.

① 토지분재산세

부동산투자회사법 제 20 조에 따라 증권시장에 주식이 상장된 부동산투자회사가 발행주식총수의 100 분의 100 을 보유하고 있는 부동산투자회사법 제 2 조 제 1 호에 따른 부동산투자회사가 목적사업에 사용하고 있는 토지에 대하여는 지방세법 시행령 제 102 조 제 8 항 제 3 호에 따라 재산세가 분리과세 됩니다. 한편, 투자자가 부동산투자회사법 제 20 조에 따라 증권시장에 주식이 상장된 부동산투자회사, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제 9 조 제 19 항에 따른 사모집합투자기구에 해당하지 아니하는 부동산집합투자기구 또는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제 14 조 제 2 항에 정하는 수를 초과하는 위탁자와 각각 신탁계약을 체결한 같은 영 제 103 조 제 1 호에 따른 특정금전을 운용하는 신탁업자로서 이루어지지 않은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제 9 조 제 19 항 제 2 호에 따른 전문투자형 사모집합투자기구가 목적사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지는 지방세법 시행령 제 102 조 제 8 항 제 9 호에 따라 별도합산과세대상 토지로 분류되어 재산세를 납부하여야 합니다.

다만, 지방세법 시행령 부칙(대통령령 제 30728 호, 2020.6.2) 제 3 조에 따르면 지방세법 시행령 제 102 조 제 8 항 제 3 호 및 제 8 호의 개정규정에 따라 분리과세대상에서 별도합산과세대상 또는 종합합산과세대상으로 과세대상의 구분이 변경되는 토지에 대하여는 이러한 지방세법 시행령의 개정규정에도 불구하고 2025 년까지는 과세대상 구분 변경 토지의 필지별로 다음 표에 따른 과세연도별 비율을 곱하여 계산한 면적은 분리과세대상 토지로 간주됩니다. 아울러 이러한 경과 규정은 토지의 납세의무자가 변경되지 않는 경우에 한하여 적용됩니다.

과세연도	비율
2021 년	100/100
2022 년	80/100
2023 년	60/100
2024 년	40/100
2025 년	20/100

② 토지분종합부동산세

지방세법 제 106 조 제 1 항 제 2 호에 따른 별도합산과세대상 토지에 대하여는 종합부동산세법 제 11 조에 따라 종합부동산세가 과세됩니다. 별도합산과세 대상 토지에 대한 종합부동산세의 과세표준은 종합부동산세법 제 13 조 제 2 항에 따라 납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액에서 80 억원을 공제한 금액에 95%를 곱하여 산출됩니다.

③ 농어촌특별세

농어촌특별세법 제 5 조 제 1 항 제 8 호에 따라 종합부동산세법에 따라 납부하여야 할 종합부동산세액의 20%를 농어촌특별세액으로 납부하여야 합니다.

④ 건물분재산세

위탁관리부동산투자회사가 매년 6 월 1 일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제 4 조 제 2 항 및 제 111 조에 제 1 항 제 2 호 규정에 의하여 0.25%의 세율이 적용되며, 국세청장이 고시하는 소득세법상 건물신축가격기준액을 사용하여 재산세 과세표준을 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과세표준인 시가표준액은 건물신축가격기준액에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다.

⑤ 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 위 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제 150 조 제 6 호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제 151 조 제 1 항 제 6 호의 규정에 의하여 재산세액(토지분, 건물분)에 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

⑥ 재산세 도시지역분

위탁관리부동산투자회사가 지방자치단체의 장이 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제 6 조 제 1 호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역 안에 토지 또는 건물을 보유하고 있는 경우 지방세법 제 112 조의 규정에 의하여 재산세 도시지역분의 납세의무가 발생하며, 지방세법 제 110 조에 따른 과세표준에 0.14%를 적용하여 산출한 세액을 재산세 도시지역분으로 납부하여야 합니다. 지방교육세는 재산세 도시지역분에는 과세되지 아니합니다.

⑦ 지역자원시설세

위탁관리부동산투자회사가 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제 143 조의 규정에 의하여 지역자원시설세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제 146 조 제 3 항의 규정에 의하여 건물가액에 0.04%에서 0.12%를 적용하여 산출된 지역자원시설세를 납부하여야 합니다.

나. 주주에 대한 과세

1) 배당소득세에 대한 과세

위탁관리부동산투자회사가 부동산 임대소득 및 부동산 양도소득을 주주에게 배당하는 경우(위탁관리부동산투자회사가 청산하여 잔여재산을 주주에게 분배하고, 그 분배액이 주주의 당초 투자액을 초과하는 경우 그 초과액 포함), 동 배당금에 대한 조세부담은 아래와 같습니다. 다만, 법인세법 제 18조 제 8호, 동 법 제 93조 제 2호, 소득세법 제 17조 제 1항 및 동 시행령 제 26조의 3 제 6항에 따라, 상법에 따른 자본준비금 중 주식발행초과금 등을 재원으로 하는 배당금은 과세대상 배당금에서 제외됩니다.

① 개인주주

- 거주자: 회사는 국내 거주자에게 배당소득세로 배당금액의 15.4%(지방소득세 포함)를 원천징수하게 되며, 당해 배당소득금액이 종합과세 되는 경우, 원천징수된 종합소득세액은 종합소득산출세액에서 공제받게 됩니다. 단, 2020년 1월 1일 이후 지급받는 배당소득분에 대해서는 조세특례제한법 제 87조의 7 규정에 따라 거주자가 공모부동산투자회사를 포함한 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권에 2021년 12월 31일까지 투자하는 경우 해당 거주자가 보유하고 있는 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권 중 거주자별 투자금액의 합계액이 5천만원을 초과하지 않는 범위에서 지급받는 배당소득(투자일부터 3년 이내에 지급받는 경우에 한정한다)은 거주자의 종합소득과세표준에 합산되지 아니하고 9.9%(지방소득세 포함)의 세율로 원천징수되어 과세가 종결됩니다.
- 비거주자: 위탁관리부동산투자회사는 국내 비거주자에게 배당소득세로 배당금액의 22%(지방소득세 포함)를 원천징수하게 됩니다. 다만 당해 비거주자가 한국과 조세조약이 체결된 국가의 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따른 제한세율을 적용받을 수 있습니다. 이러한 조세조약에 따른 제한세율을 적용 받기 위해서 비거주자는 위탁관리부동산투자회사에게 소득세법 제 156조의 6에 따른 제한세율 적용신청서 또는 국외투자기구 신고서를 제출하여야 합니다.

② 법인주주

- 내국법인: 내국법인 주주인 경우 법인의 소득금액과 합산하여 법인세를 납부하게 되며 위탁관리부동산투자회사로부터 받는 배당금에 대해서는 내국법인 주주가 법인세법 제 18조의 2 및 제 18조의 3에서 규정하고 있는 수입배당금 익금불산입 규정을 적용 받을 수 없습니다.
- 외국법인: 위탁관리부동산투자회사는 외국법인 주주에게 22%(지방소득세 포함)의 세율을 적용한 법인세를 원천징수합니다. 다만 당해 법인이

한국과 조세조약이 체결된 국가의 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따른 제한세율을 적용 받을 수 있습니다. 이러한 조세조약에 따른 제한세율을 적용 받기 위해서 외국법인은 위탁관리부동산투자회사에게 법인세법 제 98 조의 6에 따른 제한세율 적용신청서 또는 국외투자신고서를 제출하여야 합니다.

2) 주식 양도소득에 대한 과세

① 비거주자 및 외국법인 주주

한국 내 고정사업장이 없는 외국 주주(개인 및 법인)가 한국법인이 발행한 지분의 양도로 인해 얻은 양도소득금액에 대해서는 소득세법 제 156 조 제 1 항 제 7 호 및 법인세법 제 98 조 제 1 항 제 7 호의 규정에 의하여 양도대가의 11% (지방소득세 포함) 또는 양도대가에서 취득가액 및 양도비용을 공제한 금액의 22%(지방소득세 포함) 중 적은 금액이 원천세로 과세됩니다.

다만, 소득세법 시행령 제 179 조 제 11 항 제 1 호 및 법인세법 시행령 제 132 조 제 8 항 제 2 호의 규정에 의하여 주식의 양도일이 속하는 연도와 그 직전 5년의 기간 중 계속하여 특수관계자와 합하여 상장주식 지분을 25% 미만인 투자자가 증권시장을 통하여 양도하는 경우 국내세법상 과세되지 아니합니다. 해당 비과세 요건을 충족하지 못하는 경우라 하더라도, 당해 외국주주가 한국과 조세 조약이 체결된 국가의 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따라 면제될 가능성이 있습니다. 이러한 조세조약에 따른 비과세를 적용 받기 위해서 외국주주는 소득세법 제 156 조의 2 및 법인세법 제 98 조의 4에 따른 비과세 · 면제신청서 또는 국외투자신고서를 위탁관리부동산투자회사 또는 한국의 과세관청에 제출하여야 합니다.

② 거주자 개인주주

소액주주인 거주자 개인주주가 증권시장에서 상장주식을 거래하는 경우, 주식 양도소득에 대하여 소득세 납세의무를 부담하지 아니합니다. 다만, 소득세법 제 94 조 제 1 항 제 3 호 및 소득세법시행령 제 157 조에 따른 주권상장법인의 대주주에 해당하는 경우라면, 주식 양도소득에 대하여 양도소득세(22% ~ 33%, 지방소득세 포함)를 부담하게 됩니다.

③ 내국법인주주

내국법인주주는 주식의 양도에서 발생하는 양도차익을 연간 소득금액에 합산하여 법인세(11%~27.5%, 지방소득세 포함)를 신고 · 납부하여야 합니다.

3) 증권거래세(주식양도거래에 부과되는 거래세)

증권거래세법 제 8 조 및 동법 시행령 제 5 조의 규정에 의하여 유가증권시장에서 양도되는 주권에 대해서는 그 양도가액의 0.25% 세율을 적용하여 산출된

증권거래세(농어촌특별세 포함)를 부담하셔야 합니다. 참고로, 상장주식을 증권시장에서 거래하는 경우 증권거래세는 증권거래세법 제 3 조에 따라 한국예탁결제원이 거래징수하여 납부하므로 양도자가 증권거래세를 신고·납부하실 필요는 없습니다.

다. 기타사항

- 1) 위탁관리부동산투자회사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 주택도시시기금법 시행령 제 8 조 제 2 항에 의하여 국민주택채권 매입의무가 면제됩니다.
- 2) 위탁관리부동산투자회사는 인적 및 물적 설비를 갖추지 아니하므로 지방세법 제 75 조 제 1 항의 규정에 의하여 시·군 내에 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하며, 따라서 법인 균등분 주민세 납부의무가 발생하지 아니합니다.
- 3) 위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제 75조 제 1 항의 규정에 의하여 시·군 내에 사업소를 둔 사업주에 해당하지 아니하므로 동법 제 83 조의 규정에 의한 재산분 주민세신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.
- 4) 위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제 84조의 4 제 1 항의 규정에 의하여 종업원분 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

3. 재판 관할에 관한 사항

당사의 운영과 관련된 분쟁 발생 시 관할법원은 서울중앙지방법원으로 합니다.

- 서울중앙지방법원

- 주 소: 137-737 서울시 서초구 서초동 1701-1
- 연락처: 교환 (02) 530-1114 (민원안내)
- 공탁소 민원 (02) 530-1707 / FAX (02)3477-8102 / 안내 (02) 533-6850

4. 손해배상책임에 관한 사항

자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관회사 및 판매회사(이하 “관련수탁회사”)가 업무를 소홀히 하여 업무를 위탁한 부동산투자회사에 손해를 발생시킨 때에는 당해 위탁관리부동산 투자회사에 대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

관련수탁회사가 위탁관리부동산투자회사 또는 제 3 자에게 손해배상 책임을 부담하는 경우 이사, 감사 또는 다른 관련 수탁회사에게도 귀책사유가 있는 때에는 이들이 연대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

5. 투자자금의 회수방법

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

[부동산투자회사법]
<p>제 20 조의 2(부동산투자회사에 대한 주주의 주식매수청구권)</p> <p>①다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 부동산투자회사 이사회가 결의한 경우 그 결의에 대하여 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 부동산투자회사에 대하여 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20 일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.</p> <p>1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 회사 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1 년 이내의 범위에서 존립기간을 1 회 연장하는 경우는 제외한다</p> <p>2. 다른 부동산투자회사와의 합병</p> <p>3. 법 제 19 조의 규정에 의한 현물출자에 의한 신주의 발행</p> <p>②부동산투자회사는 제 1 항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구 기간이 끝난 날부터 20 일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>③제 2 항에도 불구하고 부동산투자회사는 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.</p>
[정관]
<p>제 18 조(주식매수청구권)</p> <p>①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회가 결의한 경우, 그 결의에 반대하는 주주는 해당 사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 대하여 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20 일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.</p> <p>1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 회사 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1 년 이내의 범위에서 존립기간을 1 회 연장하는 경우는 제외한다</p> <p>2. 다른 부동산투자회사와의 합병</p> <p>3. 제 17 조의 규정에 의한 현물출자에 의한 신주의 발행</p>

- ②회사가 제 1 항의 규정에 해당하는 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사 방법을 명시하여야 하고, 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지하거나 공고하여야 한다.
- ③회사는 제 1 항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.
- ④회사는 제 3 항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

6. 기타 공시 관련 사항

가. 투자보고서

1) 회사는 매 사업연도 종료일 후 90 일 이내에 매 사업연도의 자산운용과 관련된 중요한 사항이 포함된 투자보고서를, 매 분기 종료일 후 45 일 이내에 분기의 자산운용과 관련된 중요한 사항이 포함된 투자보고서를 작성하여 국토교통부장관과 금융위원회에 제출하여야 합니다. 당사는 매 사업연도 종료일 후 90 일 이내에 매 사업연도의 재무제표(부속명세서를 포함 함. 이와 같음)와 투자보고서를, 매 분기(사업연도 기준으로 분기를 계산함) 종료일 후 45 일 이내에 매 분기의 재무제표와 투자보고서를 본점에 비치·공시하고 주주 및 채권자가 열람할 수 있도록 하여야 합니다.

2) 당사는 매 사업연도 종료일 후 90 일 이내에 매 사업연도의 재무제표와 투자보고서를 회사의 주주 및 채권자에게 송부하여야 합니다. 다만, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

나. 정관

회사는 정관을 자산관리회사 본점과 일반사무수탁회사의 본점에 비치할 것입니다.

다. 계약서

자산관리계약서는 자산관리회사 본점, 자산보관, 판매수탁 및 일반사무수탁계약서는 자산보관 회사, 판매회사 및 일반사무수탁회사 본점에 비치할 것입니다.

라. 기타 장부·서류

회사의 기타 장부 및 서류는 각 업무에 따라 자산관리회사, 판매회사, 자산보관회사 및 일반사무수탁회사에 비치합니다