

목 차

정 정 신 고 (보 고)	1
대표이사 등의 확인 · 서명	6
증 권 신 고 서	8
투자결정시 유의사항 안내	9
대표이사 등의 확인 · 서명	20
요 약 정 보	22
제1부 모집 또는 매출에 관한 사항	23
1. 집합투자기구의 명칭	23
2. 집합투자기구의 종류 및 형태	23
3. 모집예정금액	25
4. 모집의 내용 및 절차	27
5. 인수에 관한 사항	65
6. 상장 및 매매에 관한 사항	71
제2부 집합투자기구에 관한 사항	76
1. 집합투자기구의 명칭	76
2. 집합투자기구의 연혁	76
3. 집합투자기구의 신탁계약기간	78
4. 집합투자업자	87
5. 운용전문인력에 관한 사항	87
6. 집합투자기구의 구조	88
7. 집합투자기구의 투자목적	93
8. 집합투자기구의 투자대상	94
9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조	127
10. 집합투자기구의 투자위험	137
11. 매입, 환매, 전환 기준	172
12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가	173
13. 보수 및 수수료에 관한 사항	175
14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항	179
15. 발기인 · 감독이사에 관한 사항	188
제3부 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항	190
1. 재무정보	190
2. 연도별 설정 및 환매 현황	192
3. 투자회사의 출자금에 관한 사항	193
4. 집합투자기구의 운용실적	194
제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항	196
1. 집합투자업자에 관한 사항	196
2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항	200
3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항	200
제5부 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항	207
1. 투자자의 권리에 관한 사항	207
2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항	211
3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항	213
4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항	217
5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항	220
6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항	220

정정신고(보고)

2023년 2월 23일

1. 정정대상 공시서류 : 증권신고서
2. 정정대상 공시서류의 최초제출일 : 2023년 2월 10일
3. 정정사항

항 목	정정요구·명령 관련 여부	정정사유	정 정 전	정 정 후
제2부 집합투자기구에 관한 사항				
8. 집합투자기구의 투자대상 가. 투자대상	아니오	추가 기재	(주1) 정정 전	(주1) 정정 후
10. 집합투자기구의 투자위험 (6) 배당 자원 부족에 따른 위험	아니오	추가 기재	(주2) 정정 전	(주2) 정정 후
14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항 가. 이익 배분 (3) 예상 배당	아니오	추가 기재	(주3) 정정 전	(주3) 정정 후

(주1) 정정 전

(전략)

[당사 투자대상자산 요약]

(단위 : 백만원)

투자대상	투자대상의 종류	용도	매입면적	소재지	취득가액	부동산 감정평가		
						감정평가금액	평가기준일	감정평가인
대치타워	부동산 (토지 및 건물)	업무시설 등	토지 3,601.30㎡	서울시 강남구 테헤란로 424	481,121	479,182	2022.07.14	(주)가온감정평가법인
			건물 45,191.76㎡			483,060	2022.08.12	(주)중앙감정평가법인
에스원빌딩	부동산 (토지 및 건물)	업무시설, 근린생활시설	토지 1,920.70㎡	서울시 중구 세종대로7길 25	196,514	196,278	2022.07.14	(주)가온감정평가법인
			건물 27,611.50㎡			196,750	2022.08.12	(주)중앙감정평가법인

(주1) 당사(매수인)측 감정평가를 실시한 법인은 가온감정평가법인, 매도인 측 감정평가를 실시한 법인은 중앙감정평가법인입니다.

(주2) 상기 표의 금액 등은 삼일회계법인이 작성한 당사의 재무분석보고서에 기재된 내용과 일치합니다.

(후략)

(주1) 정정 후

(전략)

[당사 투자대상자산 요약
]

(단위 : 백만원)

투자대상	투자대상의 종류	용도	매입면적	소재지	취득가액	부동산 감정평가			본건 거래 Cap. Rate
						감정평가금액	평가기준일	감정평가인	
대치타워	부동산 (토지 및 건물)	업무시설 등	토지 3,601.30㎡	서울시 강남구 테헤란로 424	481,121	479,182	2022.07.14	㈜가온감정평가법인	4.33%
			건물 45,191.76㎡			483,060	2022.08.12	㈜중앙감정평가법인	
에스원빌딩	부동산 (토지 및 건물)	업무시설, 근린생활시설	토지 1,920.70㎡	서울시 중구 세종대로7길 25	196,514	196,278	2022.07.14	㈜가온감정평가법인	3.67%
			건물 27,611.50㎡			196,750	2022.08.12	㈜중앙감정평가법인	

(주1) 당사(매수인)측 감정평가를 실시한 법인은 가온감정평가법인, 매도인 측 감정평가를 실시한 법인은 중앙감정평가법인입니다.

(주2) 상기 표의 금액 등은 삼일회계법인이 작성한 당사의 재무분석보고서에 기재된 내용과 일치합니다.

(후략)

(주2) 정정 전

(전략)

[예상 배당금 및 배당수익률]

(단위: 백만원, 연환산%)

회계기간	사업연도말	배당금	예상 배당수익률(연)
1기	2023-01-31	-	0.0%
2기	2023-04-30	4,517	5.3%
3기	2023-07-31	5,439	5.6%
4기	2023-10-31	5,321	5.5%
5기	2024-01-31	5,594	5.7%
6기	2024-04-30	5,474	5.7%
7기	2024-07-31	5,040	5.2%
8기	2024-10-31	5,675	5.8%
9기	2025-01-31	6,130	6.3%
10기	2025-04-30	4,804	5.1%
11기	2025-07-31	5,243	5.4%
12기	2025-10-31	5,005	5.1%
13기	2026-01-31	5,053	5.2%

(자료: 삼일회계법인 추정 재무분석보고서)

(후략)

(주2) 정정 후

(전략)

[예상 배당금 및 배당수익률]

(단위: 백만원, 연환산%)

회계기간	사업연도말	배당금	예상 배당수익률(연)
1기	2023-01-31	-	0.0%
2기	2023-04-30	4,517	5.3%
3기	2023-07-31	5,439	5.6%
4기	2023-10-31	5,321	5.5%
5기	2024-01-31	5,594	5.7%
6기	2024-04-30	5,474	5.7%
7기	2024-07-31	5,040	5.2%
8기	2024-10-31	5,675	5.8%
9기	2025-01-31	6,130	6.3%
10기	2025-04-30	4,804	5.1%
11기	2025-07-31	5,243	5.4%
12기	2025-10-31	5,005	5.1%
13기	2026-01-31	5,053	5.2%

(자료: 삼일회계법인 추정 재무분석보고서)

(주) 배당수익률 산정시 1기부터 8기까지는 당사의 예상 2년 평균 선순위 담보대출 금리인 4.70%로 , 9기부터는 3.60%로 산정하였습니다.

(후략)

(주3) 정정 전

(전략)

[예상 배당금 및 배당수익률]

(단위: 백만원, 연환산%)

회계기간	사업연도말	배당금	예상 배당수익률(연)
1기	2023-01-31	-	0.0%
2기	2023-04-30	4,517	5.3%
3기	2023-07-31	5,439	5.6%
4기	2023-10-31	5,321	5.5%

5기	2024-01-31	5,594	5.7%
6기	2024-04-30	5,474	5.7%
7기	2024-07-31	5,040	5.2%
8기	2024-10-31	5,675	5.8%
9기	2025-01-31	6,130	6.3%
10기	2025-04-30	4,804	5.1%
11기	2025-07-31	5,243	5.4%
12기	2025-10-31	5,005	5.1%
13기	2026-01-31	5,053	5.2%

(자료: 삼일회계법인 추정 재무분석보고서)

(후략)

(주3) 정정 후

(전략)

[예상 배당금 및 배당수익률]

(단위: 백만원, 연환산%)

회계기간	사업연도말	배당금	예상 배당수익률(연)
1기	2023-01-31	-	0.0%
2기	2023-04-30	4,517	5.3%
3기	2023-07-31	5,439	5.6%
4기	2023-10-31	5,321	5.5%
5기	2024-01-31	5,594	5.7%
6기	2024-04-30	5,474	5.7%
7기	2024-07-31	5,040	5.2%
8기	2024-10-31	5,675	5.8%
9기	2025-01-31	6,130	6.3%
10기	2025-04-30	4,804	5.1%
11기	2025-07-31	5,243	5.4%
12기	2025-10-31	5,005	5.1%
13기	2026-01-31	5,053	5.2%

(자료: 삼일회계법인 추정 재무분석보고서)

(주) 배당수익률 산정시 1기부터 8기까지는 당사의 예상 2년 평균 선순위 담보대출 금리인 4.70%로, 9기부터는 3.60%로 산정하였습니다.

(후략)

대표이사 등의 확인 · 서명

확 인 서

우리는 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주)의 대표이사 및 신고업무담당자로서 이 공시서류의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인 · 검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 공시서류에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

2023. 02. 23

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주)

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사 대표이사
삼성에스알에이자산운용 주식회사 신고업무담당자

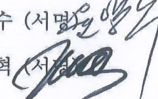
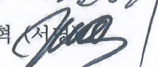
윤 양 수 (서명)
김 대 혁 (서명)

확 인 서

우리는 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주)의 대표이사 및 신고업무담당자로서 이 공시서류의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인·검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 공시서류에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

2023. 02. 23

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주) 대표이사
삼성에스알에이자산운용(주) 신고업무담당자

윤 양 수 (서명) 
김 대 혁 (서명) 

증권신고서

[집합투자증권-회사형]

금융위원회 귀중

2023년 2월 10일

집합투자기구 명칭 : 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사
(펀드코드: K5MR44E02353(E0235))

집합투자업자 명칭 : 삼성에스알에이자산운용 주식회사

연 락 처 : 서울특별시 서초구 서초대로74길 4, 16층(서초동, 삼성생명서초타워)
02-310-2500

작성 책임자 : 삼성에스알에이자산운용 주식회사 본부장 김 대 혁
02-3019-7000

모집(매출) 증권의 종류 및 수 : 보통주 23,780,000주 (모집가액: 5,000원/주)
[모집(매출) 총액 : 118,900,000,000원]

모집(매출) 기간 (판매기간) : (일반청약자) 2023년 3월 27일 ~ 2023년 3월 28일
(기관투자자) 2023년 3월 27일 ~ 2023년 3월 28일

집합투자증권신고서 작성 기준일 : 2023년 2월 10일

집합투자증권신고서 및 투자설명서의 공시장소

가. 집합투자증권신고서
전자문서 : 금융위(금감원)홈페이지 → dart.fss.or.kr

나. 투자설명서
전자문서 : 금융위(금감원)홈페이지 → dart.fss.or.kr

서면문서 : 삼성에스알에이자산운용 주식회사 (서울특별시 서초구 서초대로74길 4)
삼성증권 주식회사 (서울특별시 서초구 서초대로 74길 11)
한국투자증권 주식회사 (서울특별시 영등포구 의사당대로 88)
엔에이치투자증권 주식회사 (서울특별시 영등포구 여의대로 108)
KB증권 주식회사 (서울특별시 영등포구 여의나루로 50)

금융위원회가 증권신고서의 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 투자 원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

■ 집합투자기구 명칭 및 펀드코드(종류형 포함)

집합투자기구 명칭(종류형 명칭)	펀드코드
삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사	E0235

투자결정시 유의사항 안내

1. 본 공모에 대한 투자판단 시 증권신고서와 투자설명서 또는 간이투자설명서를 반드시 참고하시기 바랍니다. 단, 간이투자설명서의 경우 투자설명서의 교부를 요청하실 수 있습니다.
 2. 집합투자기구의 투자위험등급 및 적합한 투자자 유형에 대한 기재사항을 참고하시고, 귀하의 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다.
 3. 증권신고서 및 (예비, 간이)투자설명서 상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 장래에도 실현된다는 보장은 없습니다.
 4. 원본손실위험, 투기등급자산에 대한 투자 등 집합투자기구와 관련된 투자위험에 대하여는 증권신고서 및 투자설명서 본문의 투자위험 부분을 참고하시기 바랍니다.
 5. 인수회사는 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(이하 "당사") 투자실적과 무관하며, 인수회사인 삼성증권(주), 한국투자증권(주), 엔에이치투자증권(주) 및 KB증권(주)는 단순히 집합투자증권의 공모청약 및 인수업무만 수행할 뿐 동 집합투자증권의 가치 결정에 아무런 영향을 미치지 않습니다.
 6. 집합투자증권은 실적배당상품으로 「예금자보호법」의 적용을 받지 아니하며, 특히 「예금자보호법」의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자 보호를 받지 못함에 따라 투자 원리금 전액이 보장 또는 보호되지 않습니다. 따라서 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하게 되고, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자 손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.
 7. 당사는 「부동산투자회사법」에 따라 설립되고 영업인가를 받은 위탁관리부동산투자회사(리츠)로 부동산투자회사의 종류별 속성을 인지하시고 투자에 임하시기 바랍니다. 위탁관리 부동산투자회사의 경우 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험 등에 노출되어 있음을 유의하시기 바랍니다.
- 당사의 본 공모 이후 투자단계에서 신규 부동산 취득 등 국토교통부 영업인가시의 사업계획이 달라지는 경우, 당사의 자산관리회사인 삼성에스알에이자산운용(주)의 투자심의위원회 및 국토교통부의 변경인가 등 소정의 절차를 거쳐 투자여부를 결정하게 되므로 사업계획이 변동될 가능성이 있음에 유의하시기 바랍니다.
- 또한, 당사는 정관상 존속기간을 정하지 않은 영속형 부동산투자회사로서 투자자들께서는 유가증권시장에서의 매매 등을 통한 방법으로 투자한 자금을 회수하실 수 있습니다. 다만, 청약 결과 회사가 유가증권시장 상장을 위한 주식분산요건 중 주주수 요건(200인 이상)을 충족하지 못할 경우에는 금번 주식의 모집은 취소되며, 기 납부한 청약증거금은 납입기일까지 전액 환불할 예정입니다. 이 때, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.
8. 당사의 사업목적이 부동산을 취득하고, 개발·운용을 통해 투자자들에게 일정 수준 이상

의 투자수익을 제공하는 것임에도 불구하고, 사업의 가치를 결정하는 부동산 시장 등의 기초 변수가 예상과 다른 변화를 보일 때는 당초 예상과 달리 손실을 입거나 원금 전체의 손실을 입을 수 있습니다. 또한 당사의 사업에 대해 정부기관이나 감독원, 판매회사 등이 목적 달성을 보장하지 않는다는 점을 양지하시기 바랍니다.

9. 당사는 2022년 7월 26일 자본금 3억원으로 설립되어, 2022년 10월 21일 국토교통부로부터 위탁관리부동산투자회사의 영업인가를 획득하였습니다. 한편, 2019년 1월 1일부터 시행된 개정 「유가증권시장 상장규정」에 의하여 비개발 위탁관리부동산투자회사인 당사는 공모 상장을 위한 상장예비심사가 면제되었습니다.

당사는 2023년 4월 중 부동산투자회사의 공모 및 상장 요건을 충족하여 유가증권시장 상장을 진행할 계획입니다. 이 경우 투자자는 유가증권시장에서의 매매 등을 통한 방법으로 투자한 자금의 회수가 가능합니다. 그러나 만약 공모 결과 '주식분산 요건(모집 또는 매출한 주식수가 보통주식 총수의 25% 이상 및 주주수 200명 이상)' 등 상장요건(「유가증권시장 상장규정」 제127조(신규상장))을 충족하지 못할 경우, 혹은 상장 요건을 충족한다 하더라도 한국거래소가 투자자보호와 시장관리에 적합하지 아니하다고 인정하여 상장을 거부할 경우에는 상장이 불가할 수 있습니다. 비상장 상태가 지속될 경우 투자 시 유동성 및 환금성에 제약을 받을 수 있습니다. 다만, 유가증권시장 상장을 위한 분산요건(공모 후 주주수 200명 이상 등)이 미충족됨에 따라 상장이 불가할 경우 투자자 보호를 위하여 청약증거금을 납입기일까지 전액 환불할 예정입니다. 이 때 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

10. 관계법령은 부동산투자회사의 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서 전반적인 국가경제 및 부동산 시장 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치는 모집가액 이하로 하락할 수 있고, 당사가 임대차계약 종료 시 임차보증금을 반환하지 못하거나 대출계약 상 기한의 이익이 상실되어 경매를 통하여 보증금액 또는 대출금액의 반환이 진행될 경우, 부동산의 시장가격이 임대보증금액 또는 대출금액 보다 현저히 하락하는 경우에는 당사에 대한 투자시 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하고, 이러한 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며 당사를 포함하여 정부기관, 판매회사 등 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

11. 당사는 부동산투자회사로서 부동산 및 부동산 관련 증권의 매입, 운용, 처분 등을 통해 배당을 지급하는 것이 주된 사업 목표입니다. 당사는 매 회계기간(3개월)마다 배당을 지급하는 것을 목표로 하나, 당사의 배당은 투자대상인 부동산으로부터 발생하는 임대료 수입에 기반하고 있기 때문에 당사의 배당금은 예금이자와 같이 확정된 금액이 아니며 임차인의 신용도, 다양한 경제변수 등 시장 환경의 영향으로 인해 배당을 지급하지 못하거나 배당의 지급이 중단될 가능성이 있습니다. 예컨대, 임차인이 계약을 성실하게 이행하지 못하는 경우 또는 예상치 못한 비용 및 자본적 지출 발생시 당사가 계획한 사업계획에 따라 목표로 하는 배당수익을 지급하지 못할 수 있습니다.

그 외에도 거시경제의 변화, 정부 정책의 변화 등 부동산 시장에 영향을 미치는 영향은 매우 다양하며, 특히 신종 코로나바이러스감염증(COVID-19)의 지속 및 확산 또는 기준금리 인상으로 인한 경기의 하락이 향후 추가되는 투자대상자산으로부터 발생하는 임대료에 영향을 미치거나, 본건 투자자산의 임대시장 전반, 임차인의 신용도 및 지급능력 등에 부정적 영향을 미치고 이로 인해 당사의 배당수익이 하락할 수 있습니다.

12. 당사의 투자대상 부동산은 서울특별시 강남구 대치동에 위치한 대치타워와 서울특별시 중구 순화동 위치의 에스원빌딩입니다. 당사는 투자대상 부동산 대치타워와 에스원빌딩에 대해 2022년 11월 부동산 소유권을 취득하였습니다. 당사는 증권신고서 제출일 현재 대치타워의 주요임차인 삼성생명보험(주), (주)프레시지, (주)상상인증권 등과 에스원빌딩의 임차인 (주)에스원과 임대차 계약을 체결한 상태입니다. 이에 따라 대치타워 및 에스원빌딩으로부터 발생하는 임대료 수익 일체는 상기 임차인들 및 기타 임차인들이 지급합니다.

13. 당사는 「부동산투자회사법」에 의거하여 인가받은 삼성에스알에이자산운용(주)에 자산관리업무를 위탁하고 부동산의 효용가치 유지 및 증대를 위해 부동산의 최적상태를 유지할 예정입니다. 또한 효율적이고 전문적인 관리를 통하여 위험요소를 최소화하면서 안정적인 배당수익을 확보할 계획입니다. 부동산으로부터 발생하는 임대료수입과 이에 따른 이자수익 등 기타 내부적으로 유보되는 현금자산은 정관에서 정한 범위 내에서 금융기관 예금 등에 운용할 것이며, 이사회에서 운용 방침을 정한 후 자산관리회사를 통하여 매 회계연도 말 배당 지급의 의무를 성실히 수행하기 위해 안정성에 중점을 두어 장기상품과 단기상품을 적절히 이용하여 운용 할 계획입니다.

14. 당사가 금번 공모를 통해 유입된 자금에 대해 사용 예정되어 있는 내역은 아래와 같습니다.

[공모자금 사용 예정내역]

(단위: 백만원)

구분	금액
브릿지 대출금 상환	105,000
부가세 대출 상환 등	10,791
발행제비용	3,109
합계	118,900

15. 대치타워의 주요 임차인은 삼성생명보험(주), (주)프레시지, (주)상상인증권, (주)엔터프라이즈 블록체인으로 비교적 우량한 신용등급의 임차사이며, 증권신고서 제출일 기준 주요 임차인이 총 면적의 91.57%를 사용 중에 있으며, 공실률은 0.93%입니다. 에스원빌딩의 경우 준공 이후로 (주)에스원 본사 사옥으로 100% 사용되고 있습니다.

[주요 임차인 개요]

구분	주요 임차인			
	삼성생명보험(주)	(주)프레시지	(주)상상인증권	(주)엔터프라이즈 블록체인
업종	생명 보험업	식품 제조 및 가공업	증권 중개업	자료 처리업
설립일	1957년 4월 4일	2016년 2월 1일	1954년 8월 30일	2021년 6월 17일
신용등급 (신용평가기관)	AAA (한국신용평가, 한국기업평가, NICE신용평가)	-	- (주1)	-

총 면적 대비 임대비중	63.91%	15.23%	6.43%	5.99%
-----------------	--------	--------	-------	-------

(주1) 신용등급이 존재하지 않고, 기업어음등급 및 전자단기사채 등급은 A3입니다.

[대치타워-주요 임차인 재무 현황]

(단위: 백만원)

삼성생명보험(주)(연결기준)			
구분	2022년 9월	2021년	2020년
자산총계	314,321,937	341,382,574	336,569,287
부채총계	292,200,074	301,757,207	292,958,653
자본총계	22,121,863	39,625,367	43,610,634
자본금	100,000	100,000	100,000
영업수익	31,100,134	35,079,078	34,534,340
영업이익	727,405	1,701,023	1,790,046
당기순이익	640,492	1,597,702	1,370,502

(주)상상인증권(연결기준)			
구분	2022년 9월	2021년	2020년
자산총계	575,865	582,480	513,284
부채총계	336,674	387,709	339,958
자본총계	239,191	194,771	173,326
자본금	109,641	98,809	97,412
매출액	32,716	48,200	36,449
영업이익	-4,641	13,793	2,885
당기순이익	-193	8,981	2,500

(자료: 각사 감사보고서 및 검토보고서)

[에스원빌딩-주요 임차인 개요]

구분	주요 임차인
임차인	(주)에스원
업종	보안시스템 서비스업
설립일	1977년 11월 28일
신용등급 (신용평가기관)	AAA (나이스디앤비) AA+ (이크레더블)
총 면적 대비 임대비중	100.00%

[에스원빌딩-주요 임차인 재무 현황]

(단위: 백만원)

㈜에스원(연결기준)			
구분	2022년 9월	2021년	2020년
자산총계	2,017,655	1,972,973	1,906,690
부채총계	541,355	530,077	522,505
자본총계	1,476,299	1,442,896	1,384,185
자본금	19,000	19,000	19,000
영업수익	1,837,845	2,312,489	2,223,341
영업이익	166,488	179,665	204,463
당기순이익	122,903	128,991	142,090

(자료: 감사보고서 및 검토보고서)

16. 당사의 투자부동산 대치타워는 0.93%의 공실률을 기록하고 있으며, 에스원빌딩은 현재 공실 없이 운용되고 있습니다. 하지만 임대차 계약의 만기가 도래했을 때 임차인이 연장을 원하지 않을 경우 대체 임차인이 없는 상황에서 공실이 발생할 가능성을 배제할 수 없으며, 임차 수요 약화로 인하여 임대료 시세가 기존 계약보다 하락할 경우 신규 임차인과의 재계약 시 임대수익이 하락하여 당사의 배당수익률이 하락할 가능성이 있습니다. 당사가 보유한 투자대상 자산에 대한 공실률 민감도 분석은 아래와 같습니다.

[각 투자대상 자산 공실률에 따른 배당수익률 민감도 분석]

배당수익률 (매각차익 미포함)	대치타워 공실률																				
	5.00%	10.00%	15.00%	20.00%	25.00%	30.00%	35.00%	40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	100.00%	
에스원 빌딩 공실률	5.00%	5.37%	5.21%	5.06%	4.90%	4.75%	4.59%	4.44%	4.28%	4.13%	3.98%	3.82%	3.67%	3.51%	3.36%	3.20%	3.05%	2.89%	2.74%	2.58%	2.43%
	10.00%	5.29%	5.14%	4.98%	4.83%	4.67%	4.52%	4.36%	4.21%	4.06%	3.90%	3.75%	3.59%	3.44%	3.28%	3.13%	2.97%	2.82%	2.66%	2.51%	2.35%
	15.00%	5.22%	5.06%	4.91%	4.75%	4.60%	4.44%	4.29%	4.14%	3.98%	3.83%	3.67%	3.52%	3.36%	3.21%	3.05%	2.90%	2.74%	2.59%	2.43%	2.28%
	20.00%	5.14%	4.99%	4.83%	4.68%	4.52%	4.37%	4.22%	4.06%	3.91%	3.75%	3.60%	3.44%	3.29%	3.13%	2.98%	2.82%	2.67%	2.51%	2.36%	2.20%
	25.00%	5.07%	4.91%	4.76%	4.60%	4.45%	4.29%	4.14%	3.99%	3.83%	3.68%	3.52%	3.37%	3.21%	3.06%	2.90%	2.75%	2.59%	2.44%	2.28%	2.13%
	30.00%	4.99%	4.84%	4.68%	4.53%	4.37%	4.22%	4.07%	3.91%	3.76%	3.60%	3.45%	3.29%	3.14%	2.98%	2.83%	2.67%	2.52%	2.36%	2.21%	2.05%
	35.00%	4.92%	4.76%	4.61%	4.45%	4.30%	4.15%	3.99%	3.84%	3.68%	3.53%	3.37%	3.22%	3.06%	2.91%	2.75%	2.60%	2.44%	2.29%	2.13%	1.98%
	40.00%	4.84%	4.69%	4.53%	4.38%	4.22%	4.07%	3.92%	3.76%	3.61%	3.45%	3.30%	3.14%	2.99%	2.83%	2.68%	2.52%	2.37%	2.21%	2.06%	1.90%
	45.00%	4.77%	4.61%	4.46%	4.30%	4.15%	4.00%	3.84%	3.69%	3.53%	3.38%	3.22%	3.07%	2.91%	2.76%	2.60%	2.45%	2.29%	2.14%	1.98%	1.83%
	50.00%	4.69%	4.54%	4.38%	4.23%	4.08%	3.92%	3.77%	3.61%	3.46%	3.30%	3.15%	2.99%	2.84%	2.68%	2.53%	2.37%	2.22%	2.06%	1.91%	1.75%
	55.00%	4.62%	4.46%	4.31%	4.15%	4.00%	3.85%	3.69%	3.54%	3.38%	3.23%	3.07%	2.92%	2.76%	2.61%	2.45%	2.30%	2.14%	1.99%	1.83%	1.68%
	60.00%	4.54%	4.39%	4.23%	4.08%	3.93%	3.77%	3.62%	3.46%	3.31%	3.15%	3.00%	2.84%	2.69%	2.53%	2.38%	2.22%	2.07%	1.91%	1.76%	1.60%
	65.00%	4.47%	4.31%	4.16%	4.01%	3.85%	3.70%	3.54%	3.39%	3.23%	3.08%	2.92%	2.77%	2.61%	2.46%	2.30%	2.15%	1.99%	1.84%	1.68%	1.53%
	70.00%	4.39%	4.24%	4.08%	3.93%	3.78%	3.62%	3.47%	3.31%	3.16%	3.00%	2.85%	2.69%	2.54%	2.38%	2.23%	2.07%	1.92%	1.76%	1.61%	1.45%
	75.00%	4.32%	4.16%	4.01%	3.86%	3.70%	3.55%	3.39%	3.24%	3.08%	2.93%	2.77%	2.62%	2.46%	2.31%	2.15%	2.00%	1.84%	1.69%	1.53%	1.38%
	80.00%	4.24%	4.09%	3.94%	3.78%	3.63%	3.47%	3.32%	3.16%	3.01%	2.85%	2.70%	2.54%	2.39%	2.23%	2.08%	1.92%	1.77%	1.61%	1.46%	1.30%
	85.00%	4.17%	4.02%	3.86%	3.71%	3.55%	3.40%	3.24%	3.09%	2.93%	2.78%	2.62%	2.47%	2.31%	2.16%	2.00%	1.85%	1.69%	1.54%	1.38%	1.23%
	90.00%	4.09%	3.94%	3.79%	3.63%	3.48%	3.32%	3.17%	3.01%	2.86%	2.70%	2.55%	2.39%	2.24%	2.08%	1.93%	1.77%	1.62%	1.46%	1.31%	1.15%
	95.00%	4.02%	3.87%	3.71%	3.56%	3.40%	3.25%	3.09%	2.94%	2.78%	2.63%	2.47%	2.32%	2.16%	2.01%	1.85%	1.70%	1.54%	1.39%	1.23%	1.08%
	100.00%	3.95%	3.79%	3.64%	3.48%	3.33%	3.17%	3.02%	2.86%	2.71%	2.55%	2.40%	2.24%	2.09%	1.93%	1.78%	1.62%	1.47%	1.31%	1.16%	1.00%

(자료: 당사 제시)

기준일 : 2022년 7월 ~ 2032년 7월 (10년 평균 CoC 기준)

17. 당사는 증권신고서 제출일 현재 아래와 같이 선순위 담보대출, 부가세 대출 및 브릿지 대출을 사용하고 있으며, 본 차입금 중 브릿지 대출과 부가세 대출 일부를 금번 공모로 조달

하는 자금을 사용하여 상환할 예정입니다. 당사가 사용하고 있는 차입금의 세부 내역 및 주요 조건은 다음과 같습니다.

[당사 대출약정 세부 조건]

(단위 : 원)

구분	당사		
	선순위 담보대출	부가세 대출	브릿지 대출(주3)
대출금액	349,100,000,000	7,500,000,000	105,000,000,000
약정일자	2022.11.21	2022.11.21	2022.11.21
실행일자	2022.11.24	2022.12.22	2022.11.24
만기	2년	6개월(주2)	6개월(주4)
DSCR 조건	1.2 이상 유지(주1)	-	-
이자율(연)	기준금리+가산금리 - 기준금리: CD91 - 가산금리: 1.10%	기준금리+가산금리 - 기준금리: CD91 - 가산금리: 3.50%	6.50% (고정금리) (주4)
이자지급	3개월 후급	3개월 후급	1개월 후급
취급수수료	2.00%	-	0.50%
임의조기상환	- 10억원 이상 - 10억원 단위	- 10억원 이상 - 10억원 단위	- 10억원 이상 - 10억원 단위
임의조기상환비용	조기상환수수료 - 인출일~1년: 0.5% - 1년~만기: 면제	-	-
의무조기상환	- 대상 부동산 매각 - 매매취소 등에 따른 매매대금 반환 - 보험금 수령	부가가치세 환급금 수령 시	- 대상 부동산 매각 - 매매취소 등에 따른 매매대금 반환 - 신주 발행에 따른 인수대금 수령 - 보험금 수령
연체가산이율	3.00%		
원금상환방법	만기일시상환		

(자료: 당사 제시)

(주1) 부채상환비율(DSCR)이 1.2 미만시 3개월분 이자상당액 이자유보계좌에 유보

(주2) 부가세 대출은 본건 부가세 환급시 전액 상환할 예정

(주3) 브릿지 대출은 본건 공모자금으로 전액 상환할 예정

(주4) 상환기일에 전액 상환되지 않는 경우 상환기일은 인출일로부터 2년이 되는 날로 연장되며, 이때 인출일로부터 7개월이 되는 날까지는 13%, 그 이후에는 16%의 이자율을 적용

18. 2019년 12월 1일 처음 발생한 신종 코로나바이러스감염증(COVID-19)의 영향으로 실물경제가 크게 위축되는 모습을 보인 바 있습니다. 이에 따라 금융시장 역시 COVID-19 사태 이후 충격을 받았으며, 하락 및 상승을 번갈아 기록하면서 증권시장의 변동성은 크게 확대되었습니다. 백신 및 치료제의 보급에도 불구하고 COVID-19 사태가 향후 재확산되고 이에 따른 세계적 경기 침체 및 경제활동 제한이 지속될 경우, 경기가 더욱 악화될 가능성을 배제할 수 없습니다. 신종 코로나바이러스감염증(COVID-19) 확산에 따라 실물경기가 지속적으로 악화되어 당사 보유 부동산 임차인들의 업황과 현금흐름에 부정적인 영향을 미칠 경우,

임차인의 임대료 지급 여력 부담으로 연결될 가능성이 존재합니다.

19. 당사가 위탁 및 사무관리와 관련하여 지급하는 수수료는 아래와 같습니다.

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

- 선취, 후취 판매수수료, 환매수수료, 전환수수료 등 해당사항 없음

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

- 해당사항 없음

다. 보수 및 지급내역에 관한 사항

- 해당사항 없으나, 하기의 내역으로 인수수수료 및 대표주관수수료 등이 부과될 예정입니다.

(단위 : 원, 주, %)

구분	인수인	인수주식수	인수금액	인수비율	인수수료
인수수료 (총 공모금액의 1.5%) (주1)	삼성증권(주)	8,380,000	41,900,000,000	35.24%	628,500,000
	한국투자증권(주)	7,400,000	37,000,000,000	31.12%	555,000,000
	엔에이치투자증권(주)	4,000,000	20,000,000,000	16.82%	300,000,000
	KB증권(주)	4,000,000	20,000,000,000	16.82%	300,000,000
합 계		23,780,000	118,900,000,000	100.00%	1,783,500,000

구분	대표주관회사	대표주관수수료
대표주관수수료 (총 공모금액의 0.5%) (주2)	삼성증권(주)	297,250,000
	한국투자증권(주)	297,250,000
합 계		594,500,000

(주1) 인수수수료: 인수계약에 의거한 기본 인수대가는 총 공모금액의 1.50%에 해당하는 금액입니다.

(주2) 대표주관수수료: 발행회사는 인수수수료와는 별도로 공동대표주관회사인 삼성증권(주) 및 한국투자증권(주)에 총 공모금액의 0.50%에 해당하는 주관수수료를 지급합니다.

(주3) 상기 표의 인수대가는 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주) 보통주 주당 공모가격인 5,000원을 기준으로 산출한 금액이며 총 인수대가 금액 합계 2,378,000,000원(총 공모금액의 2.00% 수준)을 지급할 예정입니다.

라. 집합투자업자 위탁보수

당사가 자산관리위탁계약에 따라 당사의 자산관리회사인 삼성에스알에이자산운용(주)에 지급하게 될 보수 및 수수료는 다음과 같습니다.

[당사가 자산관리회사에 지급하는 보수 및 수수료]

구분	항목	지급금액	지급시기
----	----	------	------

자산관리보수 및 수수료	매입수수료	부동산 매입금액(부가가치세 제외)의 영점오퍼센트(0.5%) *다만, 금번 대치타워 및 에스원빌딩 매입에 한하여 매입가액의 0.1%를 적용함	위탁자가 투자대상자산의 소유권을 취득한때 마다 그날부터 3개월이내에 지급
	자산관리수수료 및 자산관리성과수수료	자산관리수수료: 계약기간 동안 위탁자는 위탁자의 매 결산기마다 각 투자대상자산 에 대하여 다음의 산식에 따라 산정된 자산관리수수료(부가가치세 별도)를 자산관리자에게 지급한다. [자산관리수수료 = 투자대상자산의 매입가액 × 영점오퍼센트 (0.25%) ÷ 365(윤년의 경우 366) × 위탁자가 당해 결산기 동안 투자대상자산의 소유권을 보유하고 있는 날 수] · 매입가액은 제1조 매입수수료 계산식의 매입가액과 같은 방식으 로 계산함 · 자산관리수수료는 각 투자대상자산별로 산정함 자산관리성과수수료: 위탁자는 아래 산식에 따라 계산된 자산관리성과수수료를 자산관 리자에게 지급한다. 다만, 아래 산식에 따라 계산된 자산관리성과 수수료가 음수(-)인 경우 또는 당해 결산기의 직전 결산기가 위탁 자의 최초 결산기로서 배당금이 없는 경우 당해 결산기의 자산관 리성과수수료는 없는 것으로 한다. [자산관리성과수수료 = (당해 결산기에 대한 수수료 등 차감 전 배 당액 - 최고 수수료 등 차감 전 배당액) × 일평균 발행주식수 × 이십오퍼센트(25%)] · 수수료 등 차감 전 배당액은 당해 결산기에 대한 위탁자의 자산 관리성과수수료 차감 전 주당 배당액으로 함. 단, 투자대상자산의 매각으로 인한 배당액은 수수료 등 차감 전 배당액에 포함(산입)하 지 않음 · 최고 수수료 등 차감 전 배당액은 당해 결산기의 직전 결산기까 지의 수수료 등 차감 전 배당액 중 가장 큰 금액으로 함 · 일평균발행주식수는당해결산기동안매일의위탁자발행총주식수를 합산한것을당해결산기에속한날수로나누어계산함	자산관리수수료: 매 결산기에 대한 정기 주주 총회일로부터 7일 이내에 현금 지급 자산관리성과수수료: 매결산기에 대한 정기주 주총회일로부터 7일이내에 지급
	매각기본수수료 및 매각성과수수료	매각기본수수료 = 《매각가액》 × (0.7%) 매각성과수수료 = 《매각가액 - 매입가액》 × (10.0%) 단, 처분가액이 취득가액에 처분수수료, 취득부대비용, 금융비용 및 예비비를 더한값을 초과할 경우, 수탁자에게 각 매각되는 투자 대상자산별로 매각차익의 일십퍼센트(10%)에서 기지급 운용성과 수수료 누계액을 제외한 금액을 매각성과수수료(부가가치세 별도)로서 추가로 지급	매각수수료 및 매각성과수수료를 투자대상자 산의 소유권을 이전한날부터 7일이내에 수탁 자에게 지급

마. 판매회사의 위탁보수

당사가 공동대표주관회사인 삼성증권(주) 및 한국투자증권(주), 공동주관회사인 엔에이치투자
증권(주) 및 KB증권(주)에 지급하게 될 별도 판매 위탁보수는 없으며, 판매수수료 대가로 인수
수수료를 지급합니다.

사. 자산보관회사의 위탁보수

당사가 당사의 부동산에 대한 자산보관회사인 대한토지신탁(주), 현금 및 증권에 대한 자산보관회사인 (주)우리은행에 지급하게 될 보수는 다음과 같습니다.

구분	위탁보수
자산보관보수 (부동산)	<p>① 위탁자는 수탁자에게 자산보관업무의 수행에 대한 대가로서 위탁자가 자산으로서 부동산을 최초로 취득한 날(소유권 이전등기 신청이 접수된 날)부터 본 계약의 계약기간이 종료하는 날까지의 기간에 대하여 보수를 지급하기로 한다. 다만, 위탁자가 위탁부동산의 취득 전에 해산하는 경우 보수는 없는 것으로 한다.</p> <p>② 보수는 매 결산기마다 금 이백만원(₩2,000,000)(부가가치세 별도){연간 환산시 금 팔백만원(₩8,000,000)(부가가치세 별도)}을 매 결산기에 대한 정기 주주총회일부터 7일 이내에 지급한다. 다만, 보수 지급기간이 어느 결산기의 초일 이후에 개시하거나 어느 결산기 말일 이전에 종료하는 경우, 당해 결산기에 대한 보수는 당해 결산기의 총일수에 대하여 실제로 수탁자가 자산보관업무를 수행한 일수의 비율에 따라 일할 계산한 금액으로 한다.</p>
자산보관보수 (증권, 현금)	<p>위탁자는 수탁자에 대하여 자산보관업무의 수행에 대한 대가로서 위탁자가 관련 법령에 따라 최초로 매입하는 자산(부동산, 부동산 관련 권리, 증권 기타 자산을 말함)의 매매대금 지급이 모두 완료되고(현물출자 대상 자산의 취득을 포함함) 해당 자산을 취득한 날(최초로 매입하는 자산이 부동산인 경우 위탁자 명의로 소유권이전등기 신청을 접수한 날을 의미하고, 최초로 취득하는 자산이 부동산이 아닌 경우에는 해당 자산의 소유권을 취득한 날을 의미함)로부터 계약기간 만료일까지 매 결산기마다 금 일천만(10,000,000)원의 보수(부가세별도)를 지급하기로 한다. 단, 보수 지급기간이 어느 결산기의 초일 이후에 개시하거나 어느 결산기 말일 이전에 종료하는 경우, 당해 결산기에 대한 보수는 당해 결산기의 총일수에 대하여 수탁자가 본 계약에 따른 업무를 실제 수행한 일수의 비율에 따라 일할 계산한 금액으로 하며, 매 결산기에 대한 정기주주총회일로부터 7일 이내에 지급한다.</p>

야. 사무수탁회사의 위탁보수

당사가 일반사무수탁회사인 신한아이타스(주)에 지급하게 될 보수는 다음과 같습니다.

구분	지급금액	지급시기	비고
일반사무위탁 보수	<p>수수료는 매 결산기마다 당해 결산기 말에 “위탁자”가 보유하는 매입자산의 가중평균 매입가액(다만, 수수료 지급기간이 어느 결산기의 초일 이후에 개시하거나 어느 결산기 말일 이전에 종료하는 경우, 당해 결산기에 대한 수수료는 당해 결산기의 총일수에 대하여 실제로 “수탁자”가 일반사무관리업무를 수행한 일수의 비율에 따라 일할 계산하며, “매입자산 기중 평균가액”)에 0.00575%를 곱하여 산정한 금액</p>	<p>매 결산기에 대한 정기 주주총회일로부터 칠(7)일 이내 지급</p>	<p>“위탁자”와 “수탁자”는 제2항의 수수료를 매 회계연도 종료일로부터 1개월 이내에 상호 협의하여 조정할 수 있다. 수수료 조정 시에는 “수탁자”의 업무범위를 고려한다.</p>

(주주 부가가치세는 별도입니다.)

20. 당사가 영위하는 부동산사업은 시장금리의 상승, 부동산 시장 침체, 보유 부동산 매각 손실 등이 발생할 수 있으며, 이로 인해 당사 주식의 투자매력이 감소하는 경우 주식 매매의 어려움에 따른 환금성이 저해될 위험이 있습니다. 또한, 국내 경기 침체로 인하여 오피스 임대업종에 대한 투자매력이 감소하는 경우 거래량이 급감할 수 있으며, 마찬가지로 환금성이 저해될 수 있습니다.

21. 당사가 매입한 부동산 투자자산을 매각하여 투자자금을 회수하고자 할 경우 적시에 적절한 매입자를 선정하지 못하여 투자자금 회수가 지연될 수 있습니다. 또한 당사가 매입한 부동산 투자자산을 매입 가격 이하로 매각해야 할 경우 당사의 수익성에 부정적인 영향을 미치거나, 경우에 따라서는 회사가치의 손상 및 주가하락에 따른 투자원금의 손실이 발생할 수 있습니다.

22. 당사의 주권이 신규 상장되더라도 전반적인 시장 금리가 상승하거나 부동산 시장이 침체될 경우 상대적으로 당사의 주식에 대한 투자 매력이 감소하여 주가가 하락하거나, 시장참여자의 부족으로 인해 상장 후 유가증권시장에서의 거래가 활발하지 않을 수 있습니다. 만일 당사의 주식에 대한 매수 수요가 충분하지 않을 경우 기대하는 가격에 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며, 단기간 내에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격 보다 낮은 가격으로 매각될 수 있습니다. 아울러, 전반적인 국가 경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 부동산 및 부동산관련 증권의 기초자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가격이 주당 공모가액 이하로 하락할 수 있으며 투자원금의 손실 가능성도 있습니다. 이와 관련하여 구체적인 사항은 본 증권신고서의 "제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 10. 집합투자기구의 투자위험"에 기재된 내용을 반드시 인지하신 상태에서 투자결정에 임하시기 바랍니다.

23. 당사는 명목상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 위탁회사의 경영환경 악화 등이 발생할 경우에는 당사의 배당수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출활동을 더 우선시할 경우 당사와의 이해와 상충될 가능성이 존재합니다.

24. 향후 「부동산투자회사법」 및 동법 시행령, 시행규칙의 개정은 당해 회사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당률과 수익률이 변동할 위험이 있습니다. 한편 부동산 관련 세제의 변동 및 세무 관련 조사에 의해 당사의 예상 배당률과 수익률이 하락할 위험이 있습니다.

25. 「부동산투자회사법」에 따르면 부동산투자회사는 「상법」 제434조에 따른 주주총회의 특별결의를 거쳐 부동산개발사업을 영위할 수 있습니다. 증권신고서 제출일 현재, 당사가 계획하고 있는 부동산개발사업은 없으나 향후 시장상황과 회사의 계획변경에 따라 수익을 극대화하기 위하여 법에서 허용하는 범위 내에서 부동산개발사업을 추진할 가능성을 배제할 수는 없습니다. 부동산개발사업은 이미 준공하여 운용 중인 부동산을 취득하는 것과는 달리, 개발 부동산 부지의 매입에서부터, 개발에 따른 인허가, 개발 부동산의 분양 또는 임대 따른 위험 등 다양한 위험에 노출될 수 있습니다. 따라서, 향후 당사가 부동산개발사업을 영위할 때 상기 개발 관련 위험을 적절하게 관리하지 못할 경우 투자실패에 따른 손실이 발생할 수 있습니다.

26. 증권신고서상 기재된 금번 공모자금 사용내역은 사업계획상 확정된 사항입니다. 단, 부동산 사업 특성상 예상치 못한 변수가 존재하며 이에 따라 증권신고서 제출일 현재의 사업계

확대로 사용되지 못할 가능성도 있습니다. 따라서 당사에 투자하는 투자자는 이와 같은 불확실성을 인지하시고 유의하시기 바랍니다.

27. 상장 요건을 갖추어 상장에 성공한 경우라도 당사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장 후 거래량 부족 등으로 **환금성이 제약될 수** 있습니다. 또한, 당사는 「유가증권시장 상장규정」에 의하여 상장 후 정기보고서 미제출, 감사인 의견 미달, 자본잠식, 매출액 미달, 시가총액 미달, 파산신청 등의 사유, 공시의무 위반, 자산구성요건 미달, 배당요건 미달, 그밖에 거래소가 인정하는 경우 **관리종목으로 지정되거나 상장폐지의 가능성을 배제할 수 없음**에 유의하시기 바랍니다.

28. 본 증권신고서의 효력발생은 정부 또는 금융위원회가 본 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 본 증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니며, 본 증권신고서의 기재사항은 청약일 전에 정정될 수 있습니다. 또한, 본 증권신고서상의 발행 일정은 확정된 것이 아니며, 관계기관의 조정 요청 또는 증권신고서 심사 과정에서 변경될 수 있습니다.

29. 상기 유의사항은 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.

30. 신종 코로나바이러스감염증(COVID-19) 확산의 영향으로 실물경제가 크게 위축되고 금융시장도 충격을 받아 **증권시장의 변동성은 매우 커졌습니다**. 증권신고서 제출일 현재보다 코로나바이러스가 국내외로 확산되어 전세계적으로 경기침체가 지속될 시, 정부의 여러 경기 부양 정책에도 불구하고 경기가 더 악화될 가능성이 있고, **코로나바이러스 확산에 따라 경기가 현재보다 악화되어 임차인의 영업활동에 부정적인 영향을 미칠 가능성도 존재합니다**. 이로 인한 임차인의 재무 영향을 합리적으로 추정할 수 없지만, 영향을 받을 가능성을 완전히 배제할 수 없을 것으로 예상하고 있습니다. 또한, 금융시장 변동성이 커지는 상황 속에서 공모 이후 당사 주가 역시 급격한 변동성을 보일 가능성이 존재하므로 투자자께서는 이점 유의하시어 투자하시기 바랍니다.

대표이사 등의 확인 · 서명

확 인 서

우리는 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주)의 대표이사 및 신고업무담당자로서 이 공시서류의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인 · 검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 공시서류에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

2023. 02. 10

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주)

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사 대표이사
삼성에스알에이자산운용 주식회사 신고업무담당자

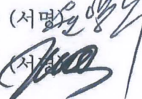
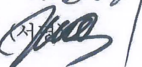
윤 양 수 (서명)
김 대 혁 (서명)

확 인 서

우리는 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주)의 대표이사 및 신고업무담당자로서 이 공시서류의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인·검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 공시서류에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

2023. 02. 10.

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주) 대표이사
삼성에스알에이자산운용(주) 신고업무담당자

윤 양 수 (서명) 
김 대 혁 (서명) 

요약 정보

제1부 모집 또는 매출에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주)
(펀드코드: K5MR44E02353(E0235))

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	

(주1) 본 집합투자기구인 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주)(이하 "당사")는 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 회사입니다. 따라서 「부동산투자회사법」 제49조의3 (공모부동산투자회사에 관한 특례) 제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제194조부터 제206조까지 "회사 형태의 집합투자기구"와 관련된 규정을 포함하여 집합투자기구 및 집합투자업에 관한 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 규정들 중의 일부를 적용받지 않습니다.

(주2) 부동산투자회사는 자산을 부동산에 투자하여 운영하는 것을 주된 목적으로 하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 회사로서, 다수의 투자자로부터 자본을 유치하여 총 자산의 70% 이상을 부동산에 투자, 운용하여 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 상법상의 주식회사입니다. 부동산투자회사는 관리 형태에 따라 세 가지로 구분할 수 있습니다. 당사는 부동산투자회사의 종류 중 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 위탁관리부동산투자회사에 해당됩니다.

[부동산투자회사의 종류]

구분	형태	투자대상	내용
위탁관리 부동산투자 회사	명목회 사	일반 부동산	자산의 투자 및 운용을 자산관리회사에 위탁
기업구조조 정 부동산투자 회사	명목회 사	기업구조조정 목적 부동산	기업구조조정 목적의 부동산을 투자대상으로 하 며 자산의 투자 및 운용을 자산관리회사에 위탁
자기관리 부동산투자 회사	실체회 사	일반 부동산	자산운용전문인력 등을 포함한 임직원을 상근으 로 두고 자산의 투자 및 운용을 직접 수행

[부동산투자회사의 종류별 비교]

종류	위탁관리부동산투자회 사	기업구조조정부동산투 자회사	자기관리부동산투자회 사
투자대상	일반부동산	기업구조조정부동산	일반부동산
영업개시	공모형: 국토교통부 영 업인가 사모형: 국토교통부 영 업인가 또는 등록(일정조건 총 족시)	국토교통부 영업인가 또 는 등록 (금융위 사전협의)	국토교통부 영업인가
설립주체	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)
감독	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회
회사형	명목회사(상근없음)	명목회사(상근 없음)	실체회사(상근 임직원)
최저자본금	50억원	50억원	70억원
주식분산	1인당 50% 이내	제한없음	1인당 50% 이내
주식공모	주식총수의 30% 이상	의무사항 아님	주식총수의 30% 이상
상장	요건 충족 즉시	요건 충족 즉시	요건 충족 즉시
현물출자	최저자본금 확보 이후 가능	최저자본금 확보 이후 가능	최저자본금 확보 이후 가능
자산구성* (매분기말)	부동산: 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산관련 증 권 및 현금: 총자산의 80% 이상	기업구조조정부동산 : 총자산의 70% 이상	부동산 : 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산 관련 증 권 및 현금: 총자산의 80% 이상
자산운용 전문인력	자산관리회사(5인) 위탁 운용	자산관리회사(5인) 위탁 운용	5인(상근 고용)

배당	90% 이상 의무배당 (초과배당 가능)	90% 이상 의무배당 (초과배당가능)	90% 이상 의무배당
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	선택적

※자산의 구성비율 계산시 ①설립할 때 납입된 주금(株金) ②신주발행으로 조성한 자금 ③부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금 중 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금 준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 간주

(2022년 12월 기준)

기업구조조정리 츠	위탁관리리츠	자기관리리츠	계	(상장리츠)
14	332	4	350	21

자료: 국토교통부 리츠정보시스템

(주3) 당사는 「부동산투자회사법」 및 회사 정관에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련 증권에 대한 투자, 금융기관에의 예치 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한, 당사는 「부동산투자회사법」 제2조 제1항 나목에서 규정하는 위탁관리부동산투자회사로 동 법 제22조2에 따라 자산의 투자·운용 업무는 자산관리회사에 위탁하고 있습니다. 당사의 자세한 투자대상은 "「제2부 집합투자기구에 관한 사항」 - 8.집합투자기구의 투자대상 및 9.집합투자기구의 투자전략" 부분을 참조하시기 바랍니다.

3. 모집예정금액

(단위: 원)

종류	모집주수	주당 액면가액	주당 모집가액	모집총액	비고
보통주	23,780,000주	500	5,000	118,900,000,000	일반공모
합계	23,780,000주	500	5,000	118,900,000,000	일반공모

(주1) 이사회 결의일: 2023년 1월 31일

(주2) 주당 모집가액은 「부동산투자회사법」 제18조(발행조건) 및 「부동산투자회사법」 시행령 제15조(주식의발행가액)에 의거하여, 2023년 1월 31일 이사회 결의를 통해 주당 5,000원으로 산정하였으며, 발행가액 산정의 상세 내역은 "「제2부 집합투자기구에 관한 사항」 - 12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가 - (3) 세부산정 내역"을 참고하시기 바랍니다.

「부동산투자회사법」

제18조(발행조건)

① 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우 동일한 날자에 발행되는 같은 종류의 주식

에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.

② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다.

「부동산투자회사법 시행령」

제15조(주식의 발행가액)

법 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총거래금액을 총거래량으로 나눈 가격을 말한다)의 100분의 70 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 감안하여 이사회가 정한다.

1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액 - 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식총수

가. 부동산의 경우: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다)가 제16조에 따라 산정하는 방법. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다.

나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.

다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법

라. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상에 나타난 금액에 의하는 방법

2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

가. 자금조달금액

(단위: 원)

구분	금액
총 공 모 금 액(1)	118,900,000,000
발 행 제 비 용(2)	3,108,738,600
순 수 입 금[(1)-(2)]	115,791,261,400

(주) 당사는 금번 공모를 통해 조달된 자금은 브릿지 대출금 상환, 부가세 대출 상환 등에 사용될 예정으로 공모자금사용에 관한 자세한 내용은 "「제2부 집합투자기구에 관한 사항」 - 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조 - 다. 수익구조"를 참고하시기 바랍니다.

나. 발행제비용의 내역

(단위: 원)

구분	금액	비고
인수수료	1,783,500,000	공모금액의 1.50%
주관수수료	594,500,000	공모금액의 0.50%
발행분담금	5,945,000	총 발행금액의 0.005%
신규상장수수료	7,721,600	[1,475만원 + 2,000억원 초과금액의 10억원당 4.5만원]의 1/3
등록면허세	47,560,000	등록면허세: 증자 자본금의 0.4%
지방교육세	9,512,000	지방교육세: 등록면허세의 20%

기타 (가정)	660,000,000	각종 자문 및 용역수수료, 홍보비, 인쇄비 등 기타 제비용(예상)
합계	3,108,738,600	-

(주1) 상기 발행제비용의 내역 중 인수수수료 및 발행분담금, 신규상장수수료 등은 주당 공모가액 5,000원 기준입니다.

(주2) 인수수수료 산정과 관련하여 "「제2부 집합투자기구에 관한 사항」 - 13. 보수 및 수수료에 관한 사항 - 나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용"을 참고하시기 바랍니다.

(주3) 상기 발행제비용은 예상치로, 실제 집행 내역과 차이가 발생할 수 있습니다.

4. 모집의 내용 및 절차

가. 모집의 내용

(1) 모집방법: 일반공모

모집대상	주식수(비율)	주당 모집가액	모집총액	비고
일반모집	23,780,000주(100%)	5,000원	118,900,000,000원	-
주주배정	-	-	-	-
기타	-	-	-	-
합계	23,780,000주(100%)	5,000원	118,900,000,000원	-

(주1) 주당 모집가액, 모집총액은 주당 공모가액인 5,000원 기준입니다.

(주2) 금번 일반공모는 삼성증권(주) 및 한국투자증권(주)가 공동대표주관회사, 엔에이치투자증권(주) 및 KB증권(주)가 공동주관회사로서 총액인수 방식으로 참여하며, 각 사 모두 청약사무업무를 진행합니다.

(주3) 당사는 「부동산투자회사법」에 따라 임직원이 없는 명목상 회사이므로 우리사주조합이 결성되어 있지 않으며, 따라서 금번 일반공모의 우리사주조합 배정 물량은 없습니다.

(2) 모집조건

항 목			내 용
모집 또는 매출주식의 수			기명식 보통주 23,780,000주
주당 모집가액	예정가액		-
	확정가액		5,000원 (주1)
모집 총액	예정가액		-
	확정가액		118,900,000,000원
청약단위			(주2)
청약기일 (주3)	기관투자자	개시일	2023년 3월 27일
		종료일	2023년 3월 28일
	일반투자자	개시일	2023년 3월 27일
		종료일	2023년 3월 28일
청약증거금	기관투자자		0%

(주4)	일반청약자	50%
납입기일		2023년 3월 30일
배당기산일(결산일) (주5)		매년 2월 1일(1월 31일) / 매년 5월 1일(4월 30일) 매년 8월 1일(7월 31일) / 매년 11월 1일(10월 31일) 청산연도 : 당사 청산일

(주1) 주당 모집가액 및 모집총액은 2023년 1월 31일 이사회 결의를 거쳐 결정한 공모가액인 5,000원이며, 주당 모집가액 결정과는 별개로 청약일 전 공동대표주관회사인 삼성증권(주) 및 한국투자증권(주)이 기관투자자(하기 "(3) 모집의 세부 내용" 참고)를 대상으로 수요예측을 실시할 예정입니다.

(주2) 청약단위

- ① 기관투자자 : 1,000주
- ② 일반청약자 : 공동대표주관회사인 삼성증권(주) 및 한국투자증권(주), 공동주관회사인 엔에이치투자증권(주), KB증권(주)에서 청약 가능하며, 청약단위는 아래 "다. 모집의 절차 - (2) 청약방법 - (다) 일반청약자의 청약단위"를 참조하고 기타 사항은 각 인수단 구성원 각 사에서 정하여 공시한 방법으로 합니다.
- ③ 기관투자자의 청약은 수요예측에 참여하여 물량을 배정받은 수량단위로 하며, 청약 미달을 고려하여 추가청약을 하고자 하는 기관투자자는 각 기관별로 법령 등에 의한 투자한도 잔액(신청가격 X 신청수량)과 수요예측 최고 참여한도 중 작은 금액으로 하여 1주 단위로 추가 청약할 수 있습니다. 세부적인 내용은 "「제1부 모집 또는 매출에 관한 사항」 - 4. 모집의내용 및 절차 - 나. 모집가액 결정방법 - (2) 수요예측에 관한사항"을 참고해 주시기 바랍니다.
- ④ 일반청약자의 청약자격 및 배정기준은 "「제1부 모집 또는 매출에 관한 사항」 - 4. 모집의 내용 및 절차 - 다. 모집의 절차" 부분 참고해 주시기 바랍니다.

(주3) 기관투자자 청약일 : 2023.03.27 ~ 2023.03.28 (2일간)

일반청약자 청약일 : 2023.03.27 ~ 2023.03.28 (2일간)

기관투자자의 청약과 일반청약자 청약은 동일한 날에 실시됨에 유의하시기 바라며, 상기의 일정은 효력발생일의 변경, 회사 및 주식시장 상황 등에 따라 변경될 수 있습니다. 한편, 금번 공모의 경우 일반청약자 이중청약이 불가하오니 유의하시기 바랍니다.

(주4) 청약증거금

- ① 일반청약자의 청약 증거금은 청약금액의 50%로 합니다.
- ② 기관투자자의 청약 증거금은 없습니다.
- ③ 일반청약자의 청약증거금은 주금납입기일(2023년 3월 30일)에 주금납입금으로 대체하되, 초과 청약금이 있는 경우에는 이를 주금납입기일까지 반환하며, 이 경우 청약증거금은 무이자로 합니다.
- ④ 기관투자자는 금번 공모에 있어 청약증거금이 면제되는 바, 청약하여 배정받은 물량의 100%에 해당하는 금액을 납입일인 2023년 3월 30일 08:00 ~ 13:00(한국시간 기준) 사이에 당해 청약을 접수한 공동대표주관회사인 삼성증권(주) 및 한국투자증권(주)에 납입하여야 하며, 동 납입금액은 주금납입기일에 주금납입금으로 대체됩니다. 한편, 동 납입금액이 기관투자자가 청약하여 배정받는 주식의 납입금액에 미달할 경우에는 일반청약자에 배정할 수 있으며, 일반청약자에 배정한 이후에도 미달금액이 있는 경우 그 미달금액에 해당하는 주식은 각 인수단 구성원이 인수비율에 따라 각각 자기 계산으로 인수합니다.
- ⑤ 청약증거금이 납입주금에 초과하였으나 「유가증권시장 상장규정」 제127조 제2항 및 제3호에 의한 "주식분산요건"의 미충족 사유 발생시 발행회사와 공동대표주관회사는 협의를 통하여 주식 분산요건을 충족하기 위한 추가 신주 공모 또는 재공모 여부를 결정합니다. 또한 청약증거금이 납입주금에 미달하고 "주식분산요건"의 미충족 사유 발생시 공동대표주관회사는 발행회사와 협의를 통하여 재공모 및 신규 상장 취소 여부를 결정합니다. 상기의 사유로 재공모 또는 신규 상장 취소가 결정 될 경우, 청약증거금은 청약자에게 반환 가능성이 존재함을 유의하시기 바랍니다.

(주5) 당사의 사업연도는 매년 2월 1일 ~ 4월 30일, 5월 1일 ~ 7월 31일, 8월 1일 ~ 10월 31일 및 11월 1일 ~ 1월 31일로 구성됩니다. 다만, 최초 사업연도는 당사의 설립일(2022년 7월 26일)에 개시하여 2023년 1월 31일로 합니다,

(주6) 청약취급처

- ① 삼성증권(주)를 통하여 수요예측에 참여한 국내 및 해외 기관투자자: 삼성증권(주)의 본·지점
- ② 한국투자증권(주)를 통하여 수요예측에 참여한 국내 및 해외 기관투자자: 한국투자증권(주)의 본·지점
- ③ 일반청약자 : 삼성증권(주), 한국투자증권(주), 엔에이치투자증권(주) 및 KB증권(주)의 본·지점
- ④ 일반청약자는 각 청약취급처를 통해 한 청약처에 동일인의 명의로 개설된 복수의 계좌를 이용한 이중청약을 할 수 없으며, 복수의 청약취급처에 동일인의 명의로 개설된 계좌를 동시에 이용한 중복 청약 또한 불가능합니다. 일반청약자가 이중청약을 하는 경우 해당 청약은 청약하지 않은 것으로 간주되며, 일반청약자의 청약 중 중복여부 확인기준에 따라 중복청약으로 판단되는 청약이 있는 경우 청약수량과 관계없이 가장 먼저 접수된 청약만을 유효한 것으로 인정하되, 동일한 시간에 중복청약이 이루어지거나, 전산 등의 문제로 청약시간 확인이 불가능한 경우에는 i) 일반청약자의 청약금액이 큰 순서, ii) 청약건수가 적은 회사, iii) 증권신고서 상 인수인 순으로 가장 우선한 청약순으로 순차 적용합니다.

일반투자자(청약자)의 경우 청약증거금이 배정금액에 미달하는 경우 동 미달금액에 대하여 배정일(2023년 3월 30일)에 추가납입을 하여야 합니다. 추가납입을 하지 않은 일반 청약자의 경우 동 미달 수량에 대하여는 배정받을 수 없습니다.

(주7) 일반투자자(청약자)의 경우 청약증거금이 배정금액에 미달하는 경우 동 미달금액에 대하여 배정일(2023년 3월 30일)에 추가납입을 하여야 합니다. 추가납입을 하지 않은 일반 청약자의 경우 동 미달수량에 대하여는 배정받을 수 없습니다.

청약증거금이 납입주금에 초과하였으나 「유가증권시장 상장규정」 제127조 제2항 제3호에 의한 "주식분산요건"의 미충족 사유 발생 시 발행회사와 공동대표주관회사는 협의를 통하여 주식 분산요건을 충족하기 위한 추가 신주 공모 여부를 결정합니다. 또한 청약증거금이 납입주금에 미달하고 "주식분산요건"의 미충족 사유 발생 시 공동대표주관회사는 발행회사와 협의를 통하여 재공모 및 신규 상장 취소 여부를 결정합니다. 상기의 사유로 재공모 또는 신규 상장 취소가 결정될 가능성이 존재하며 이 경우 청약증거금은 청약자에게 반환된다는 점에 유의하시기 바랍니다.

(3) 모집의 세부 내용

1) 청약자 유형군에 따른 배정비율

배정 대상	주식수	배정 비율
기관투자자	14,268,000주	60%
일반청약자	9,512,000주	40%
합 계	23,780,000주	100%

(주1) 상기의 비율은 수요예측 결과 및 청약현황 등을 감안하여 조정될 수 있습니다.

(주2) 기관투자자에게 배정된 모집물량은 공동대표주관회사인 삼성증권(주) 및 한국투자증권(주)를 통하여 청약이 실시됩니다.

2) 배정 주식에 대한 인수

인수회사	주식수	인수 비율	배정대상
삼성증권(주)	8,380,000주	35.24%	기관투자자, 일반청약자
한국투자증권(주)	7,400,000주	31.12%	기관투자자, 일반청약자
엔에이치투자증권(주)	4,000,000주	16.82%	기관투자자, 일반청약자
KB증권(주)	4,000,000주	16.82%	기관투자자, 일반청약자
합 계	23,780,000주	100.00%	-

(주) 각 사별 최종 인수주식수 및 비율은 수요예측 결과 및 청약현황 등을 감안하여 조정될 수 있습니다.

3) 청약취급처별 일반청약자 배정주식수

회사명	주식수	비율
삼성증권(주)	3,352,000주	35.24%
한국투자증권(주)	2,960,000주	31.12%
엔에이치투자증권(주)	1,600,000주	16.82%
KB증권(주)	1,600,000주	16.82%
합 계	9,512,000주	100.00%

(주1) 어느 청약취급처 구성원이 일반청약자 청약업무를 수행함에 있어서 청약증거금을 수령하는 경우, 해당 인수단 구성원은 동 금액을 해당 인수단 구성원이 별도로 정하는 은행 또는 한국증권금융 주식회사에 발행회사의 청약증거금 명목으로 별도 예치하기로 합니다.

(주2) 청약자는 금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률의 규정에 의한 실명확인이 된 계좌를 통하여 청약을 하거나, 별도로 실명확인을 하여야 합니다.

(주3) 일반청약자는 어느 한 청약취급처에 동일인의 명의로 개설된 복수의 계좌를 동시에 이용한 이중청약을 할 수 없고, 일반청약자가 이중청약을 하는 경우 그 전부를 청약하지 않은 것으로 봅니다.

(주4) 일반청약자는 복수의 청약취급처에 동일인의 명의로 개설된 계좌를 동시에 이용한 중복청약을 할 수 없고, 일반청약자의 청약 중 중복청약으로 판단되는 청약이 있는 경우 청약수량과 관계없이 가장 먼저 접수된 청약만을 유효한 것으로 인정하되, 동일한 시간에 중복청약이 이루어지거나, 전산 등의 문제로 청약시간 확인이 불가능한 경우에는 i) 일반청약자의 청약금액이 큰 순서, ii) 청약건수가 적은 회사, iii) 증권신고서 상 인수인 순으로 가장 우선한 청약순으로 순차적용합니다.

(주5) 청약자에게 제공될 청약서식과 당해 청약서식을 제출하는 방법 또는 다른 청약방법은 법령이 허용하는 범위 내에서 상관례에 따라 인수단 구성원들 사이에 합의하기로 합니다.

나. 모집가액 결정방법

(1) 모집가액 결정

당사는 「부동산투자회사법」 제18조(발행조건) 및 「부동산투자회사법 시행령」 제15조(주식의 발행가액)에 의거하여, 이사회 결의(2023년 1월 31일)를 거쳐 금번 일반공모의 1주당 모집가액을 5,000원으로 결정하였습니다. 모집가액 산정의 상세 내역은 "「제2부 집합투자기

구에 관한 사항」 - 12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가 - 가. 기준가격의 산정 및 공시" 부분을 참조하시기 바랍니다.

공모가액 산정의 상세 내역은 「제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가 - 가. 기준가격의 산정 및 공시」를 참조하시기 바랍니다.

「부동산투자회사법」

제18조(발행조건)

- ① 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우 동일한 날짜에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.
- ② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다.

「부동산투자회사법 시행령」

제15조(주식의 발행가액)

법 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총거래금액을 총거래량으로 나눈 가격을 말한다)의 100분의 70 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 않은 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 고려하여 이사회가 정한다.

- 1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액 - 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식총수
 - 가. 부동산의 경우: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 “감정평가업자”라 한다)가 제16조에 따라 산정하는 방법. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다.
 - 나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 “평가기준일”은 “산정기준일”로 본다.
 - 다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법
 - 라. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상에 나타난 금액에 의하는 방법
2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

당사는 모집가액의 결정과는 별개로 「증권 인수업무 등에 관한 규정」에서 정하고 있는 수요예측 절차에 대한 사항 등을 참고하여 수요예측을 실시할 예정입니다.

금번 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주)의 유가증권시장 상장을 위한 공모는 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제2조 2호 나목에 의거, 동 규정에 의한 공모에 해당하지 않고 동조 제3호에서 정하고 있는 '기업공개'에 해당하지 않습니다. 따라서 금번 공모는 원칙적으로 「증권 인수업무 등에 관한 규정」에서 정하고 있는 공모 및 인수, 배정 등의 제반 사항을 따를 의무는 없습니다. 다만, 수요예측 절차에 대한 사항 등을 동 규정에서 정한 바를 준용하여 실시할 예정입니다. 따라서 금번 공모에는 일반적인 주권비상장법인의 기업공개 시 적용되는 수요예측 및 배정관련 사항들과 상이한점(일반청약자 1인당 청약한도 및 수요예측 참가자격 등)이 있을 수 있으니, 금번 공모에 참여할 예정인 투자자께서는 본 증권신고서 기재 내용을 면밀히 참고하시고 참여 시 유의하여 주시기 바랍니다.

「증권 인수업무 등에 관한 규정」

제2조(용어의 정의)

(전략)

이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 다만, 이 규정에서 정하지 아니한 용어는 관계법령에서 정하는 바에 따른다.

2. "공모"란 법 제9조제7항 또는 제9항에서 정하는 모집 또는 매출의 방법으로 증권(법 제4조제2항 제6호의 증권으로서 법 제9조제16항에서 규정하는 외국법인등이 발행한 주권을 기초로 하여 법 제294조에 따라 설립된 한국예탁결제원이 발행한 외국증권예탁증권을 포함한다. 이하 같다)을 신규로 발행하거나, 이미 발행된 증권을 매도하는 것을 말한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 행하는 공모는 이 규정에 의한 공모로 보지 아니한다.

가. 선박투자회사법에 따른 선박투자회사

나. 부동산투자회사법에 따른 부동산투자회사

다. 사회기반시설에 대한 민간투자법에 따른 사회기반시설투융자회사

라. 법 제9조제18항제2호에 따른 투자회사 및 법 제234조에 따른 상장지수집합투자기구

마. 그 밖에 가목부터 라목에 준하는 자로 협회가 정하는 자

3. "기업공개"란 법 제9조제15항제4호에 따른 주권비상장법인이 법 제8조의2제4항제1호에 따른 증권시장에 주권을 신규로 상장하기 위하여 행하는 공모 및 법 제9조제15항제3호에 따른 주권상장법인이 유가증권시장, 코스닥시장, 코넥스시장 중 해당 법인이 상장되지 않은 다른 시장에 신규로 상장하기 위하여 행하는 공모를 말한다.

7. "수요예측"이란 주식 또는 무보증사채를 공모함에 있어 공모가격(무보증사채의 경우 공모금리를 말한다)을 결정하기 위하여 공동대표주관회사가 공모예정기업의 공모희망가격(무보증사채의 경우 공모희망금리를 말한다)을 제시하고, 매입희망 가격, 금리 및 물량 등의 수요상황을 파악하는 것을 말한다.

7의2. "수요예측등"이란 제5조제1항제2호부터 제4호까지의 방법으로 공모가격을 결정하는 것을 말한다.

(2) 수요예측에 관한 사항

(가) 수요예측공고 및 수요예측 일시

구분	내용		비고
공고 일시	2023년 3월 20일(월)		(주1)
기업 IR	2023년 2월 27일(월) ~ 2023년 3월 17일(금)		(주2)
수요예측 일시	기관투자자 (한국시간 기준)	2023년 3월 20일(월) ~ 2023년 3월 21일(화)	(주3)
문의처	삼성증권(주) (☎ 02-2020-6791/6785/6784/6788) 한국투자증권(주) (☎ 02-3276-5367/5357/5891)		-

수요예측 안내공고는 2023년 3월 20일(월) 공동대표주관회사인 삼성증권(주)의 홈페이지

(주1) (www.samsungpop.com) 및 한국투자증권(주)의 홈페이지

(securities.koreainvestment.com)에 게시함으로써 개별 통지에 갈음합니다.

(주2) 본 공모와 관련하여 기업 IR은 기관투자자를 대상으로 진행할 예정입니다.

- (주3) 수요예측에 참여하는 기관투자자의 경우 2023년 3월 20일(월) ~ 2023년 3월 21일(화)에 수요예측이 진행되며, 마감시간은 한국시간 기준 2023년 3월 21일(화) 오후 5시입니다. 수요예측 마감시각 이후에는 수요예측 참여, 정정 및 취소가 불가능하오니 접수마감시간을 엄수해 주시기 바랍니다.
- (주4) 상기 일정은 추후 공모 일정에 따라서 변동될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

(나) 수요예측 참가자격

1) 기관투자자

「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제2조 제8호에 의한 다음 각 목에 해당하는 자를 말합니다

<p>「증권 인수업무 등에 관한 규정」</p> <p>제2조(용어의 정의)</p> <p>8. "기관투자자"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.</p> <p>가. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제10조제2항제1호부터 제10호(제8호의 경우 법 제8조제2항부터 제4항까지의 금융투자업자를 말한다. 이하 같다)까지, 제13호부터 제17호까지, 제3항제3호, 제10호부터 제13호까지의 전문투자자</p> <p>나. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제182조에 따라 금융위원회에 등록되거나 법 제249조의6 또는 제249조의10에 따라 금융위원회에 보고된 집합투자기구</p> <p>다. 국민연금법에 의하여 설립된 국민연금공단</p> <p>라. 「우정사업본부 직제」에 따른 우정사업본부</p> <p>마. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제6항의 금융투자업자(이하 "투자일임회사"라 한다)</p> <p>바. 가목부터 마목에 준하는 법인으로 외국법령에 의하여 설립된 자</p> <p>사. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항의 금융투자업자 중 아목 이외의 자(이하 "신탁회사"라 한다)</p> <p>아. 금융투자업규정 제3-4조제1항의 부동산신탁업자(이하 "부동산신탁회사"라 한다)</p>

※ 금번 공모와 관련하여 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제5조 제1항 제2호 단서조항의 "창업투자등"의 수요예측 참여는 허용되지 않습니다.

※ 공동대표주관회사인 삼성증권(주) 및 한국투자증권(주)는 본 수요예측에 참여한 해외기관투자자의 경우 상기 바목에 해당하는 투자자임을 입증할 수 있는 서류를 요청할 수 있으며, 요청받은 해외투자자가 해당 서류를 제출하지 않을 경우 배정에서 불이익을 받을 수 있습니다.

또한, 공동대표주관회사인 삼성증권(주) 및 한국투자증권(주)는 본 수요예측에 고위험고수익투자신탁이나 투자일임회사, 부동산신탁회사로 참여하는 경우 상기 마목, 사목 및 아목에 따른 투자자임을 확인하는 확인서를 징구하며, 동 서류와 관련하여 추가 서류를 요청할 수 있고, 요청 받은 기관투자자가 해당 서류를 미제출할 경우 배정에서 불이익을 받을 수 있습니다.

※ 고위험고수익투자신탁이란 「조세특례제한법」 제91조의15 제1항에 따른 투자신탁 등을

말하며, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구, 투자일임재산 또는 특정금전신탁으로서 다음 각호의 요건을 모두 갖춘 것을 말합니다.

1. 해당 투자신탁 등의 설정일·설립일부터 매 3개월마다 비우량채권과 코넥스 상장주식을 합한 평균보유비율이 100분의 45 이상이고, 이를 포함한 국내채권의 평균보유비율이 100분의 60 이상일 것. 이 경우, "평균보유비율"은 비우량채권과 코넥스 상장주식, 국내채권 각각의 평가액이 투자신탁 등의 평가액에서 차지하는 매일의 비율을 3개월 동안 합산하여 같은 기간의 총일수로 나눈 비율로 한다.

2. 국내 자산에만 투자할 것. 다만, 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제2조 제18호에의거 해당 투자신탁 등의 설정일·설립일부터 배정일까지의 기간이 6개월 미만일 경우에는 배정 시점에 비우량채권과 코넥스 상장주식을 합한 보유비율이 100분의 45 이상이고, 이를 포함한 국내 채권의 보유비율이 100분의 60 이상이어야 합니다.

[고위험고수익투자신탁]

「조세특례제한법」

제91조의15(고위험고수익투자신탁 등에 대한 과세특례) ① 거주자가 대통령령으로 정하는 채권 또는 대통령령으로 정하는 주권을 일정 비율 이상 편입하는 대통령령으로 정하는 투자신탁 등(이하 "고위험고수익투자신탁"이라 한다)에 2017년 12월 31일까지 가입하는 경우 1명당 투자금액 3천만원(모든 금융회사에 투자한 투자신탁 등의 합계액을 말한다) 이하인 투자신탁 등에서 받는 이자소득 또는 배당소득에 대해서는 「소득세법」 제14조제2항에 따른 종합소득과세표준에 합산하지 아니한다.

「조세특례제한법 시행령」

제93조(고위험고수익투자신탁 등에 대한 과세특례) ① 법 제91조의15제1항에서 "대통령령으로 정하는 채권"이란 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제335조의3에 따라 신용평가업인가를 받은 자(이하 이 조에서 "신용평가업자"라 한다) 2명 이상이 평가한 신용등급 중 낮은 신용등급이 BBB+ 이하(「전자단기사채등의 발행 및 유통에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 전자단기사채의 경우 A3+ 이하)인 사채권(이하 이 조에서 "비우량채권"이라 한다)을 말한다.

② 법 제91조의15제1항에서 "대통령령으로 정하는 주권"이란 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제11조제2항에 따른 코넥스시장에 상장된 주권(이하 이 조에서 "코넥스 상장주식"이라 한다)을 말한다.

③ 법 제91조의15제1항에서 "대통령령으로 정하는 투자신탁 등"이란 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구, 투자일임재산 또는 특정금전신탁(이하 이 조에서 "투자신탁등"이라 한다)으로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 것을 말한다.

1. 해당 투자신탁등의 설정일·설립일부터 매 3개월마다 비우량채권과 코넥스 상장주식을 합한 평균 보유비율이 100분의 45 이상이고, 이를 포함한 국내채권의 평균보유비율이 100분의 60 이상일 것. 이 경우 "평균보유비율"은 비우량채권과 코넥스 상장주식, 국내채권 각각의 평가액이 투자신탁등의 평가액에서 차지하는 매일의 비율(이하 이 조에서 "일일보유비율"이라 한다)을 3개월 동안 합산하여 같은 기간의 총일수로 나눈 비율로 한다.

2. 국내 자산에만 투자할 것

※ 투자일임회사와 부동산신탁회사의 경우 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제5조의2에 의

거, 수요예측에 참여하기 위해서는 다음과 같은 참여조건을 충족해야 합니다.

「증권 인수업무 등에 관한 규정」

제5조의2(투자일임회사 등의 수요예측등 참여 조건)① 투자일임회사는 투자일임계약을 체결한 투자자가 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에 한하여 투자일임재산으로 기업공개를 위한 수요예측등에 참여할 수 있다. 다만, 제2조제18호에 따른 고위험고수익투자신탁의 경우에는 제1호 및 제4호를 적용하지 아니한다.

1. 제2조제8호에 따른 기관투자자일 것
 2. 제9조제4항 각호의 어느 하나에 해당하지 아니할 것
 3. 제17조의2제5항제1호에 따라 불성실 수요예측등 참여자로 지정되어 기업공개를 위한 수요예측등 참여 및 공모주식 배정이 금지된 자가 아닐 것
 4. 투자일임계약 체결일로부터 3개월이 경과하고, 수요예측등 참여일전 3개월간의 일평균 투자일임재산의 평가액이 5억원이상일 것
- ② 투자일임회사는 투자일임재산으로 수요예측등에 참여하는 경우 제1항의 조건이 모두 충족됨을 확인하여야 하며, 이에 대한 확인서를 대표주관회사에 제출하여야 한다.
- ③ 부동산신탁회사는 고유재산으로만 기업공개를 위한 수요예측등에 참여할 수 있다.
- ④ 제1항 및 제2항의 규정은 신탁회사에 준용한다. 이 경우 제1항 중 "투자일임회사"는 "신탁회사"로, "투자일임계약"은 "신탁계약"으로, "투자일임재산"은 "신탁재산"으로 본다.
- ⑤ 고위험고수익투자신탁을 운용하는 기관투자자는 고위험고수익투자신탁으로 수요예측에 참여하는 경우 제2조제18호의 요건이 모두 충족됨을 확인하여야 한다.

제2조(용어의 정의)

(중략)

8. “기관투자자”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

가. 법 시행령 제10조 제2항 제1호부터 제10호(제8호의 경우 법 제8조 제2항부터 제4항까지의 금융투자업자를 말한다. 이하 같다)까지, 제13호부터 제17호까지, 제3항 제3호, 제10호부터 제13호까지의 전문투자자

나. 법 제182조에 따라 금융위원회에 등록되거나 법 제249조의6 또는 제249조의10에 따라 금융위원회에 보고된 집합투자기구

다. 국민연금법에 의하여 설립된 국민연금공단

라. 「우정사업본부 직제」에 따른 우정사업본부

마. 법 제8조제6항의 금융투자업자(이하 "투자일임회사"라 한다)

바. 가목부터 마목에 준하는 법인으로 외국법령에 의하여 설립된 자

사. 법 제8조제7항의 금융투자업자 중 아목이외의 자(이하 "신탁회사"라 한다)

아. 금융투자업규정 제3-4조제1항의 부동산신탁업자(이하 "부동산신탁회사"라 한다)

(중략)

18. “고위험고수익투자신탁”이란 조세특례제한법 제91조의15제1항에 따른 투자신탁 등을 말한다.

다만, 해당 투자신탁 등의 최초 설정일·설립일로부터 수요예측 참여일까지의 기간이 6개월 미만인 경우에는 같은 법 시행령 제93조제3항제1호 및 같은 조 제7항에도 불구하고 수요예측 참여일 직전 영업일의 비우량채권과 코넥스 상장주식을 합한 보유비율이 100분의 45 이상이고 이를 포함한 국내 채권의 보유비율이 100분의 60 이상이어야 한다.

2) 참여제외대상

다음에 해당하는 자는 수요예측에 참여할 수 없습니다. 다만 하기 ②항에 해당하는 자가 배정받은 주식에 대해 6개월 이상의 의무보유를 확약하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

- ① 기타 본 건 공모와 관련하여 발행회사 또는 인수회사에 용역을 제공하는 등 중대한 이해관계가 있는 자
- ② 주금납입능력을 초과하는 물량 또는 현저히 높거나 낮은 가격을 제시하는 등 수요예측에 참여하여 제시한 매입희망 물량과 가격의 진실성이 낮다고 판단되는 자
- ③ 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제17조의2 제3항에 의거 금번 공모 이전에 실시한 공모에서 수요예측일 현재 한국금융투자협회 홈페이지에 "불성실 수요예측 참여자"로 분류되어 제재기간 중에 있는 기관투자자
- ④ 금번 공모시에는 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제10조의3 제1항에 따른 환매청구권을 부여하지 않음에 따라 동 규정 제5조 제1항 제2호에서 정의하는 창업투자회사등은 금번 수요예측시 참여할 수 없습니다.
- ⑤ 그 밖에 인수질서를 문란하게 한 행위로서 제1호부터 제4호까지의 규정에 준하는 경우

※ 금번 수요예측에 참여한 후 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제17조의2 제1항에 해당하는 "불성실 수요예측 참여자"로 지정되는 경우 동 규정 동조 제3항에 의거하여 해당 불성실 수요예측 발생일로부터 일정 기간 동안 수요예측의 참여 및 공모주식 배정이 제한되므로 유의하시기 바랍니다.

불성실 수요예측 참여자

「증권 인수업무 등에 관한 규정」

제17조의2(불성실 수요예측등 참여자의 관리)① 기업공개 또는 무보증사채 공모시 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 불성실 수요예측등 참여행위로 본다.

1. 수요예측등에 참여하여 주식 또는 무보증사채를 배정받은 후 청약을 하지 아니하거나 청약 후 주금 또는 무보증사채의 납입금을 납입하지 아니한 경우.
2. 기업공개시 수요예측에 참여하여 의무보유를 확약하고 주식을 배정받은 후 의무보유기간 내에 해당 주식을 처분(해당 주식을 대여하거나 해당 종목에 대하여 법 제180조제1항제2호에 따른 공매도를 하는 등 경제적 실질이 매도와 동일한 일체의 행위를 포함한다. 이하 이항 및 <별표 1>에서 같다)하는 경우. 이 경우 의무보유기간 확약의 준수여부는 해당기간 중 일별 잔고(해당 종목에 대하여 법 제180조제1항제2호에 따른 공매도를 한 경우 공매도 수량을 차감하여 산정한다. 이하 이항 및 <별표 1>에서 같다)를 기준으로 확인한다.
3. 수요예측등에 참여하면서 관련정보를 허위로 작성·제출하는 경우
4. 수요예측등에 참여하여 배정받은 주식을 투자자에게 매도함으로써 법 제11조를 위반한 경우
5. 투자일임회사, 신탁회사, 부동산신탁회사가 제5조의2 제1항부터 제4항까지를 위반하여 기업공개를 위한 수요예측등에 참여한 경우
6. 수요예측에 참여하여 공모주식을 배정받은 벤처기업투자신탁의 신탁계약이 설정일로부터 1년 이내에 해지되거나, 공모주식을 배정받은 날로부터 3개월 이내에 신탁계약이 해지(신탁계약기간이 3년 이상인 집합투자기구의 신탁계약기간 종료일 전 3개월에 대해서는 적용하지 아니한다)되는 경우
7. 사모의 방법으로 설정된 벤처기업투자신탁이 수요예측등에 참여하여 공모주식을 배정받은 후 최초 설정일로부터 1년 6개월 이내에 환매되는 경우
8. 수요예측에 참여하여 공모주식을 배정받은 고위험고수익투자신탁의 설정일·설립일로부터 1년 이내에 해지되거나, 공모주식을 배정받은 날로부터 3개월 이내에 해지(계약기간이 1년 이상인 고위험고수익투자신탁의 만기일 전 3개월에 대해서는 적용하지 아니한다)되는 경우
9. 그 밖에 인수질서를 문란하게 한 행위로서 제1호부터 제8호까지의 규정에 준하는 경우
(중략)

③ 협회는 제1항에 따른 불성실 수요예측등 참여행위를 한 자에 대하여 협회 정관 제41조에 따라 설치된 자율규제위원회(이하 "위원회"라 한다)의 의결을 거쳐 불성실 수요예측등 참여자로 지정하여야 하며, 위원회는 불성실 수요예측등 참여자로 지정된 자에 대하여 <별표 1> "불성실 수요예측등 참여자 지정기준"에 따라 수요예측등 참여를 제한하여야 한다. 다만, 불성실 수요예측등 참여행위의 원인이 단순 착오나 오류에 기인하거나 위원회가 필요하다고 인정하는 경우에는 불성실 수요예측등 참여자로 지정하지 아니하거나 협회 정관 제45조제1항제4호의 제재금을 부과할 수 있다.

※ 공동대표주관회사인 삼성증권(주) 및 한국투자증권(주)의 불성실 수요예측 참여자의 정보관리에 관한 사항:

「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제17조의2에 의거하여 삼성증권(주) 및 한국투자증권(주)는 상기 사유에 해당하는 불성실 수요예측 참여자에 대한 정보를 금융투자협회에 통보하며, 해당 불성실 수요예측 참여자에 대한 정보 및 제재사항 등을 기재한 불성실 수요예측 참여자 등록부를 작성하여 관리하고 삼성증권(주)(www.samsungpop.com) 및 한국투자증권(주)(securities.koreainvestment.com)의 인터넷 홈페이지에 다음 각호의 내용을 게시할 수 있습니다.

- 사업자등록번호 또는 외국인투자등록번호
- 불성실 수요예측등 참여자의 명칭

- 해당 사유가 발생한 종목
- 해당 사유
- 해당 사유의 발생일
- 기타 협회가 필요하다고 인정하는 사항
- 불성실 제재사항: 불성실 수요예측 참여 등 행위의 동기 및 그 결과를 고려하여 일정기간 수요예측 참여 제한

[불성실 수요예측 참여 제재사항]

불성실 수요예측등 참여 행위의 동기 및 그 결과를 고려하여 일정기간 수요예측 등 참여 제재(미청약·미납입과 의무보유 확약위반 행위에 대한 제재기준을 분리·적용)

적용 대상	위반금액		수요예측등 참여제한기간
	정의	규모	
미청약·미납입	미청약·미납입 주식수 X 공모가격	1억원 초과	6개월 + 1억원을 초과하는 위반금액 5천만원 당 1개월씩 가산 * 수요예측등 참여제한기간 상한 : 24개월
		1억원 이하	6개월
의무보유확약 위반	의무보유확약 위반 주식수(주1) X 공모가격	1억원 초과	6개월 + 1억원을 초과하는 위반금액 1.5억원 당 1개월씩 가산 * 수요예측등 참여제한기간 상한 : 12개월
		1억원 이하	6개월
수요예측등 정보 허위작성·제출	배정받은 주식수 X 공모가격		미청약·미납입과 동일 * 수요예측등 참여제한기간 상한 : 12개월
자본시장법 제11조 위반 대리청약	대리청약 처분이익		미청약·미납입과 동일 * 수요예측등 참여제한기간 상한 : 12개월
투자일임회사 등 수요예측등 참여조건 위반	배정받은 주식수 X 공모가격		미청약·미납입과 동일 * 수요예측등 참여제한기간 상한 : 6개월
벤처기업투자신탁 해지금지 위반			12개월 이내 금지
사모 벤처기업투자신탁 환매금지 위반 (주2)			12개월 X 환매비율
고위험고수익투자신탁 해지금지 위반			12개월 이내 금지
기타 인수질서 문란행위			6개월 이내 금지

(주1)의무보유 확약위반 주식수 : 의무보유확약 주식수와 의무보유확약 기간 중 보유주식수가 가장 적은 날의 주식수와의 차이

(주2) 사모 벤처기업투자신탁 환매비율 : 환매금액 누계 / (설정액 누계 - 환매외 출금액 누계)

(주3) 가중 : 해당 사유발생일 직전 2년 이내에 불성실 수요예측등 참여자로 지정된 사실이 있는 자에 대하여는 100분의 200 범위 내 가중할 수 있으며, 불성실 수요예측등 참여자 지정횟수(종목수 기준이며, 해당 지정심의건을 포함)가 2회인 경우 100분의 50, 3회 및 4회인 경우 100분의 100, 5회 이상인 경우 100분의 200을 가중할 수 있습니다. 다만 수요예측등 참여제한 기간은 미청약·미납입의 경우 36개월, 기타의 경우 24개월을 초과할 수 없습니다.

(주4) 감면

1) 해당 사유 발생일 직전 1년 이내 불성실 수요예측등 참여자 지정 여부, 고의·중과실 여부, 사후수습 노력의 정도, 위반금액 및 비중을 고려하여 그 결과가 경미한 경우 감경할 수 있으며, 불성실 수요예측등 참여행위의 원인이 단순 착오나 오류에 기인하거나 위원회가 필요하다고 인정하는 경우 제재금을 부과하거나 면제(불성실 수요예측등 참여자로 지정하되 수요예측등 참여를 제한하지 않는 것) 할 수 있습니다.

2) 위원회가 필요하다고 인정하여 제재금을 부과하는 경우에 의무보유 확약위반 후 사후수습을 위하여 확약기간 내 해당 주식을 재매수하거나 위반비중이 경미하여 확약준수율([해당 주식의 확약기간 내 일별 잔고 누계액 / (배정받은 주식수 × 확약기간 일수)] × 100(%)). 단, 일별 잔고는 확약한 수량 이내로 함)이 70% 이상인 경우 위원회는 확약준수율 이내에서 수요예측등 참여제한 기간을 감면할 수 있습니다.

(주5) 가중·감경 사유가 경합된 때에는 가중 적용 후 감경을 적용(다만, 상기 감면 2)에 따른 감경은 다른 가중·감경보다 우선 적용)하고 감경 적용 후 월 단위 미만의 참여제한기간은 소수점 첫째 자리에서 반올림합니다.

(주6) 동일인에 의한 두 건(종목 수 기준) 이상의 불성실 수요예측등 참여행위를 같은 날에 개최되는 위원회에서 심의하는 경우 참여제한기간이 가장 긴 기간에 해당하는 위반행위를 기준으로 가중을 적용하고 해당 사유 발생일은 최근일을 기준으로 합니다.

(주7) 동일인에 의한 두 건(종목 수 기준) 이상의 불성실 수요예측등 참여행위에 대하여 일부 건에 대한 제재를 위원회에서 의결하고, 해당 의결일 이전에 발생한 나머지 건에 대한 제재를 이후에 의결하는 경우 제재의 합은 주6)의 기준에 따라 산정된 제재와 동일하여야 합니다.

(주8) 제재금 산정기준

1) 제재금 : $\text{Max}[\text{수요예측등 참여제한기간(개월수)} \times 500\text{만원, 경제적 이익}]$

* 100만원 이하의 경제적 이익은 절사

- 해당 사유 발생일 직전 1년 이내 불성실 수요예측등 참여자 지정 여부, 고의·중과실 여부, 사후 수습 노력의 정도, 위반금액 및 비중을 고려하여 위원회가 필요하다고 인정하는 경우 감경할 수 있습니다.

2) 불성실 수요예측등 적용 대상별 경제적 이익

- 경제적 이익 산정표준을 기준으로 구체적인 사례에 따라 손익을 조정할 수 있으며, 위원회가 필요하다고 인정하는 경우 달리 정할 수 있습니다.

적용 대상	경제적 이익 산정표준
미청약·미납입	- 의무보유 확약을 한 경우 : 배정 수량의 공모가격 대비 확약종료일 증가(주1)) 기준 평가손익 × (-1) - 의무보유 확약을 하지 아니한 경우 : 배정 수량의 공모가격 대비 상장일 증가기준 평가손익 × (-1)
의무보유 확약위반	배정받은 주식 중 처분한 주식의 처분손익 + 미처분 보유 주식의 공모가격 대비 확약종료일 증가 기준 평가손익(*) - 배정받은 주식의 공모가격 대비 확약종료일 증가(**) 기준 평가손익 * 사후 수습을 위하여 재매수한 주식의 재매수가격 대비 평가손익 포함
수요예측등 정보 허위 작성·제출	- 의무보유 확약을 한 경우 : 배정받은 주식의 공모가격 대비 확약종료일 증가(**) 기준 평가손익 - 의무보유 확약을 하지 아니한 경우 : 배정받은 주식의 공모가격 대비 상장일 증가기준 평가손익
법 제11조 위반 대리청약	대리청약 처분이익
투자일임회사등 수요예측등 참여조건 위반	- 의무보유 확약을 한 경우 : 배정받은 주식의 공모가격 대비 확약종료일 증가(**) 기준 평가손익 - 의무보유 확약을 하지 아니한 경우 : 배정받은 주식의 공모가격 대비 상장일 증가기준 평가손익

(주1) 위원회 의결일 전 5영업일까지 의무보유 확약기간이 경과하지 아니한 경우 위원회 의결일 5영업일 전일을 기산일로 하여 과거 3영업일간의 증가평균을 확약종료일 증가로 적용하여 산정

(다) 수요예측 대상주식에 관한 사항

구분	주식수	비율	비고
기관투자자	14,268,000주	60%	고위험고수익투자신탁 배정수량 포함

- (주1) 비율은 전체 공모주식수 23,780,000주에 대한 비율입니다.
- (주2) 일반청약자 배정분 9,512,000주는 수요예측 대상주식이 아닙니다.

(라) 수요예측 참가 신청수량 최고 및 최저한도

구분	최고한도	최저한도
기관 투자자	각 기관별로 법령 등에 의한 투자한도 잔액(신청수량 X 신청가격) 또는 14,268,000주(기관배정수량) 중 적은 수량	1,000주

- (주1) 수요예측에 있어서는 물량 배정시 "참여가격, 참여시점 및 참여자의 질적인 측면(운용규모, 투자성향, 공모 참여실적, 의무보유 확약여부 등)" 등을 종합적으로 고려하여 물량 배정이 이루어지는 바, 이러한 조건을 충족하는 수요예측 참여자에 대해서는 최대 수요예측 참여수량 전체에 해당하는 물량이 배정될 수도 있습니다. 따라서, 각 수요예측 참여자는 수요예측 참여시 이러한 사항을 각별히 유의하시고, 반드시 각 수요예측 참여자가 소화할 수 있는 실수요량 범위 내에서 수요예측에 참여하시기 바랍니다.
- (주2) 금번 수요예측에 참여하는 기관투자자는 15일, 1개월, 3개월 또는 6개월의 의무보유기간을 확약할 수 있습니다.

(마) 수요예측 참가 수량단위

- 수량단위: 1,000주

※ 금번 수요예측에 있어서는 가격을 제시하지 않고 수량 혹은 총 참여금액만 제시하는 참여 방법을 인정하지 않습니다. 따라서 수요예측에 참가하기 위해서는 가격, 수량 및 참여금액을 반드시 제시하여야 합니다. 다만, 증권 인수업무 등에 관한 규정에 의거하여 집합투자회사등이 위탁재산으로 자기 또는 관계인수인이 인수한 주식의 기업공개를 위한 수요예측에 참여하는 경우 매입 희망가격을 제출하지 않아야 하므로, 집합투자회사등이 위탁재산으로 자기 또는 관계인수인이 인수한 주식의 기업공개를 위한 수요예측에 참여하는 경우에 한하여 희망가격을 제시하지 않는 참여 방법을 인정합니다.

(바) 수요예측 참여방법

금번 수요예측은 공동대표주관회사인 삼성증권(주) 및 한국투자증권(주)에서 수행하오니 아래의 수요예측 참여 방법 등을 참고하시어 참여해주시기 바랍니다.

[삼성증권(주)를 통하여 수요예측에 참여하는 기관투자자]

공동대표주관회사인 삼성증권(주)의 홈페이지를 통해 인터넷 접수를 받으며, 서면으로는 접수받지 않습니다. 다만, 삼성증권(주)의 홈페이지 문제 등으로 인해 인터넷 접수가 불가능할 경우에는 보완적으로 인편, 우편, 유선, Fax, E-Mail 등의 방법에 의해 접수를 받습니다. 인터넷 접수와 관련한 세부 사항은 아래와 같습니다.

【 삼성증권(주) 인터넷 접수방법 】

① 홈페이지 접속

- www.samsungpop.com → 전체메뉴 펼침 → 수요예측

② 로그인

- 사업자등록번호 입력 후 로그인

③ 수요예측 참가 화면에서 종목명을 선택하고 삼성증권(주) 종합(위탁) 계좌번호, 계좌 비밀번호, 참여기관 기본정보 입력(또는 확인) 후 수요예측 참여

④ 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조 제6항 및 제7항의 금융투자업자의 경우에는 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제2조 제18호에 따른 고위험고수익투자신탁으로 수요예측에 참여하는 경우에 한하여 수요예측에 참여할 수 있습니다.

⑤ 집합투자회사의 경우 고유재산, 집합투자재산, 고위험고수익투자신탁을 각각 개별 계좌로 신청해야 합니다. 또한, 그 외 기관투자자가 고위험고수익투자신탁분을 수요예측에 참여하고자 하는 경우 고유재산과 고위험고수익투자신탁을 각각 개별 계좌로 신청해야 합니다.

⑥ 기관투자자가 고위험고수익투자신탁으로 참여하는 경우 공동대표주관회사인 삼성증권(주)가 정하는 '펀드명, 계좌번호, 자산총액, 자산구성내역, 신청금액, 신청가격, 신청수량, 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제2조 제18호에 따른 고위험고수익투자신탁에 해당됨을 확인하는 내용' 등을 기재한 고위험고수익투자신탁 확인서를 수요예측 참가 화면에서 다운로드 후 작성하여 날인 후 ssipo@samsung.com으로 제출하여야 합니다.

⑦ 투자일임업자가 투자일임재산으로 참여하는 경우 공동대표주관회사인 삼성증권(주)가 정하는 "종목명, 계약일, 만기일, 계좌번호, 자산총액, 신청가격, 신청금액 및 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제5조의2 제1항의 요건을 모두 충족됨을 확인하는 내용' 등을 기재한 투자일임업회사 확인서를 수요예측 참가 화면에서 다운로드 후 작성하여 날인 후 ssipo@samsung.com으로 제출하여야 합니다.

⑧ 동일한 집합투자업자의 경우 각 펀드별 수요를 취합하여 1건으로 통합신청하며, 동일한 가격으로 수요예측에 참여해야 합니다. 또한, 고위험고수익투자신탁으로 수요예측에 참여하는 기관투자자는 각 고위험고수익투자신탁 펀드별 참여내역을 기관투자자 명의 1건으로 통합하여 참여하여야 하며, 동일한 가격으로 수요예측에 참여해야 합니다. 한편, 각 펀드의 경우 수요예측일 현재 약관승인 및 설정이 완료된 경우에 한하며, 해당 펀드의 종목별 편입한도, 만기일 등은 사전에 자체적으로 확인한 후 신청하여 주시기 바랍니다.

⑨ 공동대표주관회사인 삼성증권(주)는 수요예측 후 물량배정 시에 당해 집합투자업자에 대해 전체 물량 (유추얼 펀드, 신탁형 펀드 등에 배정되는 물량을 합산한 물량)을 배정하며, 또한, 기관투자자의 고위험고수익투자신탁에 대해서는 1건으로 통합 배정합니다. 펀드별 물량배정은 각각의 집합투자업자 및 그 외 기관투자자가 자체적으로 마련한 기준에 의해 자율적으로 배정합니다. 단, 해당 펀드에 배정하여 발생하는 문제에 관하여 공동대표주관회사인 삼성증권(주)와 발행회사는 책임을 지지 않습니다.

[한국투자증권(주)를 통하여 수요예측에 참여하는 기관투자자]

공동대표주관회사인 한국투자증권(주)의 홈페이지를 통해 인터넷 접수를 받으며, 서면으로는 접수 받지 않습니다. 다만, 한국투자증권(주)의 홈페이지 문제로 인해 인터넷 접수가 불가능할 경우에는 보완적으로 유선, 팩스, E-mail 등의 방법에 의해 접수를 받습니다.

【 한국투자증권(주) 인터넷 접수방법 】

- ① 홈페이지 접속 : 「(http://securities.koreainvestment.com) ⇒ 상단 [투자정보] 메뉴 ⇒ [IPO] ⇒ [수요예측] ⇒ [수요예측 참여]」
- ② Log-in : 사업자등록번호(해외기관투자자의 경우 투자등록번호), 한국투자증권(주) 위탁 계좌번호 및 계좌 비밀번호 입력
- ③ 참여기관 기본정보 입력(또는 확인) 후 수요예측 참여

※ 수요예측 인터넷 접수 시 유의사항

- Ⓐ 수요예측에 참여하고자 하는 기관투자자는 수요예측 참여 이전까지 한국투자증권(주)에 본인 명의의 위탁계좌가 개설되어 있어야 합니다. 또한 집합투자회사의 경우 집합투자재산과 고유재산, 고위험고수익투자신탁, 투자일임재산, 신탁회사를 구분하여 접수해야 하며, 접수 시 각각 개별 계좌로 참여해야 합니다.
- Ⓑ 비밀번호 5회 입력 오류 시에는 소정의 서류를 지참하여 한국투자증권(주) 영업점을 방문하여 비밀번호를 변경하여야 하오니, 수요예측 참여 전 반드시 비밀번호를 확인하신 후 참여하시기 바랍니다.
- Ⓒ 수요예측 참여 내역은 수요예측 마감시간 이전까지 정정 또는 취소가 가능하며, 최종 접수된 참여내역만을 유효한 것으로 간주합니다.
- Ⓓ 집합투자회사의 경우 집합투자재산과 고유재산, 고위험고수익투자신탁, 투자일임재산, 신탁재산을 구분하여 접수하여야 하며, 집합투자재산의 경우 펀드별 참여내역을 통합하여 참여하여야 합니다. 한편 공동대표주관회사는 수요예측 후 물량 배정 시 당해 집합투자재산과 고유재산, 고위험고수익투자신탁, 투자일임재산, 신탁재산을 구분하여 배정하며, 집합투자재산의 펀드별 물량 배정은 각각의 집합투자회사가 자체적으로 마련한 기준에 의해 자율적으로 배정하여야 합니다.
- Ⓔ 또한 집합투자회사 참여분 중 집합투자재산, 고위험고수익투자신탁, 투자일임재산, 신탁재산의 경우 "펀드명, 펀드설정금액, 펀드별 참여현황" 등을 기재한 "수요예측참여 총괄집계표"를 수요예측 인터넷 접수 시 Excel 파일로 첨부하여야 합니다.
- Ⓕ 고위험고수익투자신탁은 공동대표주관회사인 한국투자증권(주)의 홈페이지를 통한 수요예측 참여 시 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제2조 제18호에 해당하는 고위험고수익투자신탁임을 입증할 수 있는 "펀드명, 펀드설정금액, 펀드별 참여현황" 등을 기재한 "수요예측참여 총괄집계표" 및 "고위험고수익투자신탁 약약서"를 첨부하여야 합니다.
- Ⓖ 투자일임회사는 공동대표주관회사인 한국투자증권(주)의 홈페이지를 통한 수요예측 참여 시 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제5조의2 제1항의 각 호에 해당하는 투자일임회사임을 입증할 수 있는 "펀드명, 펀드설정금액, 펀드별 참여현황" 등을 기재한 "수요예측참여 총괄집계표" 및 "투자일임회사 약약서"를 첨부하여야 합니다.
- Ⓗ 신탁회사는 공동대표주관회사인 한국투자증권(주)의 홈페이지를 통한 수요예측 참여 시 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제5조의2 제1항의 각 호에 해당하는 신탁회사임을 입증할 수 있는 "펀드명, 펀드설정금액, 펀드별 참여현황" 등을 기재한 "수요예측참여 총괄집계표" 및 "신탁회사 약약서"를 첨부하여야 합니다.
- Ⓖ 「금융투자업규정」 제3-4조 제1항의 부동산신탁회사는 고유재산으로만 기업공개를 위한 수요예측에 참여할 수 있습니다.

※ 집합투자회사등이 위탁재산으로 자기 또는 관계인수인이 인수한 주식의 기업공개를 위한 수요예측에 참여하는 경우, 매입 희망가격을 제출하지 않아야 합니다.

※ 금번 공모시 기관투자자는 납입일에 배정된 금액의 1.0%에 해당하는 청약수수료를 입금해야 합니다. 청약수수료를 입금하지 않는 경우 미납입으로 간주될 수 있으니 유의하시기 바랍니다. 이는 청약처별로 모두 동일하게 적용됩니다.

(사) 수요예측 접수일시 및 방법

구분	접수처	문의처	접수일시
삼성증권(주)를 통하여 수요예측에 참여하는 기관투자자	삼성증권(주)	☎ 02-2020- 6791,6785,6784,6788	2023년 3월 20일(월) 09:00 ~ 2023년 3월 21일(화) 17:00
한국투자증권(주)를 통하여 수요예측에 참여하는 기관투자자	한국투자증권(주)	☎ 02-3276-5367, 5357, 5891	2023년 3월 20일(월) 09:00 ~ 2023년 3월 21일(화) 17:00

주1) 수요예측 마감시간 이후에는 수요예측 참여, 정정 및 취소가 불가능하오니 접수마감시간을 엄수해주시기 바랍니다.

주2) 수요예측 마감시간은 한국 시간 기준이며, 해외 기관투자자의 경우에도 동일하게 적용됩니다.

(아) 기타 수요예측 참여와 관련한 유의사항

- ① 수요예측 마감시간 이후에는 수요예측 참여/정정/취소가 불가능하오니 접수 마감시간을 엄수해 주시기 바랍니다.
- ② 모든 수요예측 참가자는 수요예측 인터넷 참여 이전까지 공동대표주관회사인 삼성증권(주) 또는 한국투자증권(주)에 본인 명의의 위탁 계좌를 개설하여야 합니다.
- ③ 참가신청금액이 각 수요예측 참여자별 최고 한도를 초과할 때에는 최고 한도로 참가한 것으로 간주합니다.
- ④ 금번 수요예측에 있어서 가격을 제시하지 않고, 수량 혹은 총 참여금액만 제시하는 참여 방법을 인정하지 않습니다. 따라서 수요예측에 참가하기 위해서는 가격, 수량 및 참여금액을 반드시 제시하여야 합니다. 단, 증권 인수업무 등에 관한 규정에 의거하여 집합투자회사등이 위탁재산으로 자기 또는 관계인수인이 인수한 주식의 기업공개를 위한 수요예측에 참여하는 경우에 한하여 희망가격을 제시하지 않는 참여 방법을 인정합니다.
- ⑤ 수요예측 참여시 입력(또는 확인)된 참여기관의 기본정보에 허위의 내용이 있을 경우 참여 자체를 무효로 하며, 불성실 수요예측 참여자로 관리합니다. 특히, 집합투자업자가 불성실 수요예측 참여 행위를 하는 경우에는 당해 집합투자업자가 운용하는 전체 펀드에 대해 불성실 수요예측 참여자로 관리합니다.
- ⑥ 집합투자회사등이 위탁재산으로 자기 또는 관계인수인이 인수한 주식의 기업공개를 위한 수요예측 등에 참여하고자 하는 경우 각각 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제87조 제1항 제2호의4, 제99조 제2항 제2호의4, 제109조 제1항 제2호의4에 해당함을 확인하여야 하며, 이에 대한 확인서를 공동대표주관회사인 삼성증권(주) 또는 한국투자증권(주)에 제출하여야 합니다. 또한, 고위험고수익투자신탁으로 수요예측에 참여하는 기관투자자는 각 펀드가 「조세특례제한법」 제91조의15 제1항에 따른 투자신탁 등에 해당하는지 여부(다만,

해당 투자신탁 등의 최초 설정일·설립일로부터 수요예측 참여일까지의 기간이 6개월 미만인 경우에는 같은 법 시행령 제93조 제3항 제1호 및 같은 조 제7항에도 불구하고 수요예측 참여일 직전 영업일의 비우량채권과 코넥스 상장주식을 합한 보유비율이 100분의 45 이상이고 이를 포함한 국내 채권의 보유비율이 100분의 60 이상 일것)를 확인하여야 하며, 공동대표주관회사인 삼성증권(주) 및 한국투자증권(주)는 해당 기관투자자가 제출한 확약서 등의 소정의 양식에 의거하여 판단합니다. 동 사항에 대해 허위 및 과실로 제출하였을 경우 불성실 수요예측 참여자에 해당 될 수 있음을 유의하시길 바랍니다.

⑦ 투자일임회사의 경우, 투자일임계약을 체결한 투자자가 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제2조 제8호에 따른 기관투자자 여부, 제9조 제4항에 따른 이해관계인 여부, 수요예측 참여일 현재 불성실 수요예측 참여자 여부와 투자일임계약 체결일로부터 3개월 경과여부 및 수요예측 참여일전 3개월간의 일평균 투자일임재산의 평가액이 5억원 이상인 지를 해당 기관투자자가 제출한 확약서 등의 소정의 양식에 의거하여 판단합니다. 동 사항에 대해 허위 및 과실로 제출하였을 경우 불성실 수요예측 참여자에 해당 될 수 있음을 유의하시길 바랍니다.

⑧ 부동산신탁회사의 경우, 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제5조의2 제3항에 따라 고유재산으로만 수요예측에 참여할 수 있으며, 동 사항에 대해 허위 및 과실로 제출하였을 경우 불성실 수요예측 참여자에 해당 될 수 있음을 유의하시길 바랍니다.

⑨ 집합투자회사가 통합신청하는 각 펀드의 경우 수요예측일 현재 약관승인 및 설정이 완료된 경우에 한합니다. 또한, 동일한 집합투자업자의 경우 각 펀드별 수요를 취합하여 1건으로 통합신청하며, 동일한 가격으로 수요예측에 참여해야 합니다. 또한, 고위험고수익투자신탁으로 수요예측에 참여하는 기관투자자는 각 고위험고수익투자신탁 펀드별 참여내역을 기관투자자 명의로 1건으로 통합하여 참여하여야 하며, 동일한 가격으로 수요예측에 참여해야 합니다. 한편, 해당 펀드의 종목별 편입한도, 만기일 등은 사전에 자체적으로 확인한 후 신청하여 주시기 바랍니다.

⑩ 고위험고수익투자신탁, 투자일임재산으로 수요예측에 참여하는 기관투자자는 해당 고위험고수익투자신탁, 투자일임재산의 가입자가 인수회사 또는 발행회사의 이해관계인인지 여부를 확인하여야 하며, 이에 해당하는 경우 해당 고위험고수익투자신탁, 투자일임재산이 공모주 수요예측에 참가하지 않도록 조치하여야 합니다.

⑪ 수요예측 인터넷 참여를 위한 "사업자(투자) 등록번호, 위탁 계좌번호 및 계좌 비밀번호" 관리의 책임은 전적으로 기관투자자 본인에게 있으며, "사업자(투자) 등록번호, 위탁 계좌번호 및 계좌 비밀번호" 관리 부주의로 인해 발생하는 문제에 대한 책임은 당해 기관투자자에게 있음을 유의하시기 바랍니다.

⑫ 수요예측 참가시 의무보유 확약기간을 미확약, 15일, 1개월, 3개월 또는 6개월로 제시가 가능합니다.

⑬ 수요예측 참가시 의무보유 확약을 한 기관투자자의 경우 기준일로부터 의무보유 확약 + 2일의 기간까지의 일별잔고증명서 및 매매내역서를 의무보유확약기간 종료 후 1주일 이내에 공동대표주관회사에게 제출하여 의무보유확약 기간 동안 동 주식의거래가 없었음을 증명하여야 합니다. 이때 제출하지 않은 기관투자자는 '불성실 수요예측 참여자'로 지정되어 일정기간(불성실 수요예측 발생일 이후 6개월부터 12개월까지) 수요예측에 참여할 수 없습니다.

또한 펀드만기가 의무보유확약기간에 미치지 못해 매도를 하는 경우에도 '불성실 수요예측 참여자'로 지정하오니 기관투자자 등은 수요예측에 참여하기 전에 해당 펀드의 만기를 확인하여 수요예측에 참여하기 바랍니다.

⑭ 의무보유확약기간은 결제일 기준이 아니므로 의무보유확약기간 종료일 익일부터 매매가 가능하며, 잔고증명서 및 매매내역서는 동 기준에 근거하여 제출하시길 바랍니다.

⑮ 금번 공모시에는 '증권 인수업무 등에 관한 규정' 제5조 제1항 제2호의 단서조항은 적용하지 않음에 따라 수요예측 시 동 규정 제2조 제8호에 따른 기관투자자만 참여할 수 있습니다.

(자) 수량배정 방법

상기와 같은 방법에 의해 결정된 공모가액으로 수요예측에 참여한 기관을 대상으로 "참여가격, 참여시점 및 참여자의 질적인 측면(운용규모, 투자성향, 공모 참여실적, 의무보유 확약여부 등)" 등을 종합적으로 고려한 후, 공동대표주관회사가 자율적으로 배정물량을 결정합니다. 단, 금번 수요예측 후 배정시에는 「증권 인수업무에 등에 관한 규정」 제9조에 따른 주식의 배정에 대한 사항이 적용되지 않습니다.

(차) 배정결과 통보

기관별 배정물량은 수요예측 참여기관이 개별적으로 공동대표주관회사인 삼성증권(주) 홈페이지(<http://www.samsungpop.com>) 및 한국투자증권(주) 홈페이지(<http://securities.koreainvestment.com>)에 접속한 후 배정물량을 직접 확인하여야 하며, 이를 개별 통보에 갈음합니다. 수요예측 참여에 의해 배정된 물량을 미청약한 경우에는 불성실 수요예측 참여자로 금융투자협회의 업무관련 홈페이지(<http://work.kofia.or.kr>)에 게시 등록됩니다.

(카) 기타 수요예측 실시에 관한 유의사항

- 1) 수요예측에 참가하지 않았거나, 수요예측에 참여하였으나 배정받지 못한 경우에도 공모가액으로 배정받기를 희망하는 기관투자자 등은 공동대표주관회사에 미리 청약의 의사를 표시하고 청약일에 추가청약할 수 있습니다. 다만 수요예측에서 배정된 수량에 대한 청약이 모두 완료되는 경우에는 배정받을 수 없습니다.
- 2) 상기와 같은 기관투자자에 대한 추가 청약 후 잔여물량이 있을 경우에는 이를 일반청약자 배정 물량에 합산하여 배정할 수 있습니다.
- 3) 수요예측 참여시 참가신청서를 허위로 작성 또는 제출된 참가신청서를 임의 변경하거나 허위자료를 제출하는 자는 참여자체를 무효로 합니다.
- 4) 상기 배정의 결과 불가피한 상황이 발생하여 배정이 원활하지 못할 경우 공동대표주관회사가 판단하여 배정에 대한 기준을 변경할 수 있습니다.

다. 모집의 절차

(1) 모집 일자 및 방법

구 분	일 자	매 체
-----	-----	-----

수요예측 안내 공고	2023년 3월 20일	인터넷공고 (주1)
모집가액 확정 공고	-	(주2)
청약 공고	2023년 3월 27일	인터넷공고 (주3)
배정 공고	2023년 3월 30일	인터넷공고 (주3)

- 수요예측 안내공고는 2023년 3월 20일 공동대표주관회사인 삼성증권(주) 홈페이지 (주1) (www.samsungpop.com) 및 한국투자증권(주) 홈페이지 (securities.koreainvestment.com)에 게시함으로써 개별통지에 갈음합니다.
- (주2) 금번 공모는 모집가액이 주당 5,000원으로 확정되어있기 때문에, 수요예측 이후의 별도의 모집가액 확정 공고를 진행하지 않습니다.
- 일반청약자에 대한 배정공고는 2023년 03월 30일 삼성증권(주) 홈페이지 (주3) (www.samsungpop.com), 한국투자증권(주) 홈페이지(securities.koreainvestment.com), KB증권(주) 홈페이지(www.kbsec.com) 및 엔에이치투자증권(주) 홈페이지 (www.nhqv.com)에 게시함으로써 개별통지에 갈음합니다.
- (주4) 일반청약자의 경우 청약증거금이 배정금액에 미달하는 경우 동 미달금액에 대하여 배정일 (2023년 3월 30일)에 추가납입을 하여야 합니다. 추가납입을 하지 않은 일반청약자의 경우 동 미달 수량에 대하여는 배정받을 수 없습니다.
- (주5) 상기 일정은 추후 공모 및 상장 일정에 따라서 변동될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

(2) 청약 방법

모든 청약자는 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」에 의한 실명자이어야하며, 해당 청약사무취급처는 소정의 주식청약서를 청약증거금(단, 기관투자자의 청약증거금이 면제)과 함께 제출하여야 합니다. 단, 해외 기관투자자는 수요예측이나 추가 청약을 접수한 당해 증권 회사가 정하는 방법에 따릅니다.

(가) 일반청약자의 청약

일반청약자는 해당 청약사무취급처에서 사전에 정하여 공시하는 청약방법에 따라 청약기간에 소정의 주식 청약서를 작성하여 청약증거금과 함께 이를 해당 청약취급처에 제출하여야 합니다.

일반청약자는 하나의 청약사무취급처 내에 개설된 복수의 계좌를 이용하여 동시에 청약하는 이중청약을 할 수 없으며, 2021년 6월 20일 이후 증권신고서가 제출된 공모부터는 복수의 청약사무취급처에 개설된 계좌에 동시에 청약하는 중복청약도 금지됨에 따라 본건 공모에서 일반청약자는 중복청약을 할 수 없습니다. 중복청약 시 적격 청약을 제외한 나머지 청약에 대해서는 공모주식이 배정되지 않습니다.

중복청약자 관별을 위한 일반청약자 종류별 식별정보 기준은 아래와 같으며, 식별번호 외의 번호(여권번호 등)로 개설된 계좌의 경우 중복청약 여부 확인이 곤란하여 청약이 불가할 수 있다는 점에 유의하시기 바랍니다.

구분	중복여부 확인기준 식별정보
개인(내국인 및 재외국민)	주민등록번호

법인 등	사업자등록번호, 고유번호
외국인	외국인등록번호
	투자등록번호
	* 비거주자로서 외국인등록번호가 없는 경우
	국내거소신고번호
	* 외국국적동포로서 외국인등록번호가 없는 경우

일반청약자가 중복청약을 하는 경우 청약 수량과 관계없이 가장 먼저 접수된 청약만을 유효한 것으로 인정하되, 동일한 시간에 중복청약이 이루어지거나, 전산 등의 문제로 청약시간 확인이 불가능한 경우에는 i)일반청약자의 청약금액이 큰 순서, ii)청약건수가 적은 회사, iii)증권신고서 상 인수인 순으로 가장 우선한 청약 순으로 순차적으로 적용합니다.

※ 청약사무 취급처: 공동대표주관회사인 삼성증권(주) 및 한국투자증권(주)와 공동주관회사인 엔에이치투자증권(주) 및 KB증권(주)의 본·지점

(나) 일반청약자의 청약 자격

일반청약자의 청약 자격은 일반청약사무 취급처인 삼성증권(주) 및 한국투자증권(주)와 공동주관회사 엔에이치투자증권(주) 및 KB증권(주)의 본·지점의 일반청약자 청약자격에 따르며 증권신고서 제출일 현재 청약자격은 아래와 같습니다. 동 청약자격은 향후 변경될 수 있으므로 청약자격이 변경될 경우는 청약사무처 홈페이지를 통하여 고지할 예정입니다.

[삼성증권(주) 일반청약자 청약자격]

구 분		내 용	청약한도
일반청약자격	자산평가	- 청약접수일 전월부터 과거 3개월간 자산평가 합계 평잔 2천만원 이상인 고객	1배
우대청약자격	신규고객	- 청약초일 직전 1년 內 주민번호 기준 신규고객 中 전월 평잔 2천만원 이상인 고객 (직전 1년간 청약이력 없을 경우 1회 限)	2배
	우수고객	- 청약초일 직전월 자산 평잔 금액 1억원 이상인 고객	
	연금상품	- 퇴직연금 DC 유효계좌 보유고객 전원 - 연금펀드/연금저축계좌/IRP 고객은 아래 기준 해당고객 ▶ 청약 접수일 전월부터 과거 3개월간 당사 연금자산(① 연금펀드잔고, ② 연금저축계좌, ③ IRP ※현금성 자산 포함 잔고)의 평가합계액의 평잔 4백만원 이상인 고객 ▶ 당사 연금저축상품(① 연금펀드잔고, ② 연금저축계좌, ③ IRP) 적립식 월 10만원 이상 약정 후 청약접수일 직전월(D-1월)과 직전전월(D-2월) 연속 이체 납입한 고객	
	급여이체	- 청약초일 전월 기준으로 CMA를 통하여 3개월 이상 급여이체 (50만원이상)한 고객 ※ 4대 공적연금이 CMA를 통해 3개월 이상 입금 시 포함	
	적립식	- 정기대체 및 은행이체(적립식CMS이체)를 통하여 청약초일 전월 기준으로 적립식 월 100만원 이상을 6개월 이상 이체한 고객	

온라인전용 청약자격	<ul style="list-style-type: none"> - 청약초일 전일까지 청약 가능한 주식계좌 개설 고객 - 단, 다음의 계좌는 청약 당일 계좌 개설 後 공모주 청약이 가능합니다. <ul style="list-style-type: none"> 1) 비대면 계좌 2) 근거계좌를 통한 온라인 추가계좌 3) 은행연계 계좌 ※ 비대면/온라인 추가/은행 연계로 신규계좌개설 하신 고객님께서 온라인 청약만가능합니다. 지점 청약(지점 방문, 지점 유선 전화, 패밀리센터)은 불가능합니다. 	0.5배												
청약방법	<ul style="list-style-type: none"> - On-Line 청약 : mPOP, O2, POP HTS/DTS, 홈페이지, ARS를 이용한 청약 - Off-Line 청약 : 영업점 내점, 영업점 유선, 고객센터 상담원 연결 	-												
청약수수료	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>Honors 등급 이상</th> <th>우대</th> <th>일반</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>On-Line</td> <td>무료</td> <td>무료</td> <td>2,000원 (청약 미배정시 면제)</td> </tr> <tr> <td>Off-Line</td> <td>무료</td> <td>5,000원</td> <td>5,000원</td> </tr> </tbody> </table>	구분	Honors 등급 이상	우대	일반	On-Line	무료	무료	2,000원 (청약 미배정시 면제)	Off-Line	무료	5,000원	5,000원	-
구분	Honors 등급 이상	우대	일반											
On-Line	무료	무료	2,000원 (청약 미배정시 면제)											
Off-Line	무료	5,000원	5,000원											
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> ※ 우대가가능여부 표기는 청약코드를 선택하여 조회해야 하며, 청약종목정보상의 청약우대여부 항목에 "Y"인 경우에 한해 우대가가능여부를 파악하여 제공해 드립니다. ※ 자산 평잔 기준: 선물(선물/옵션 제외, 비상장주식은 일부 종목만 인정) 	-												

(주) 삼성증권(주)에 정보통신거래서비스 이용을 신청하신 고객님의 경우에도 당사에서 정한 청약자격의 조건을 충족하셔야만 청약신청을 할 수 있습니다.

[한국투자증권(주) 일반청약자 청약자격]

구분	내용
청약자격	<ul style="list-style-type: none"> 1) 청약일 초일 전일 현재 당사 청약가능계좌(위탁계좌, 증권저축계좌) 또는 BankIS Direct 위탁계좌 보유고객 2) 청약일 현재 제휴은행 개설 BankIS 위탁계좌 또는 온라인개설 위탁계좌, 스마트폰 개설 위탁계좌 보유고객

청약 수수료 및 청약방법	- 청약수수료				
	구분	VIP	골드	프라임	패밀리
	On-Line	무료	무료	무료	2,000원
	Off-Line	무료	무료	3,000원	5,000원
	주1) 청약증거금 환불 시 징수함				
	주2) 기타 당사가 정하는 특정상품 가입고객의 경우 청약수수료가 면제				
	< 고객등급별 점수 기준 >				
	고객등급	점수 기준			
	VIP	1만점 이상			
	골드	1천점 이상			
프라임	3백점 이상				
패밀리	3백점 미만				
당사 거래를 통한 자산 및 수익기여도와 기타 거래 가산점					
주1) 합계로 산출된 고객별 점수를 기준으로 상기의 4등급으로 구분					
- 청약방법					
On-Line 청약 : HTS, ARS, WTS, 한국투자 스마트폰 App을 이용한 청약					
Off-Line 청약 : 영업점 내점, 영업점 유선, 고객센터 상담원 연결					

일반청약자의 경우 준우대·우대·최고우대 등급 고객이 아닌 일반 등급 고객의 경우 청약한도의 50%인 490,000주, 준우대 등급 고객의 경우 청약한도의 100%인 985,000주 우대 등급 고객의 경우 청약한도의 200%인 1,970,000주, 최고우대 등급 고객의 경우 청약한도의 300%인 2,960,000주를 청약한도로 합니다.

◆ 청약한도우대기준 ◆

등급 구분	내용	청약한도	청약채널	비고
일반	- 준우대·우대·최고우대 등급에 해당하지 않는 고객	50%	온라인	-
준우대	- 직전 3개월 평잔 3천만원 이상 또는 직전 3개월 약정 3천만원 이상	100%	온라인/ 오프라인	-
우대(*)	- 청약일 현재 또는 전월 말일 기준 VIP, 골드 등급의 고객 - 청약일 전일 기준 당사 퇴직연금(DB형, DC형, IRP계좌)가입 고객 - 단, IRP 계좌는 청약일까지 1천만원 이상 입금 실적이 있는 고객(단, 해지계좌, 입금대기계좌 제외) - 청약일 직전 3개월 자산 평잔 5천만원 이상인 고객 - 청약일 직전 3개월 주식약정 1억원 이상인 고객 - 청약일 전월 말일 기준 연금상품 펀드 매입금액이 1천만원 이상인 고객 (1) 개인연금펀드, 신연금펀드, 연금저축계좌를 포함하여 실명번호단위로 합산 (퇴직연금, IRP 제외) (2) MMF, ETF 매입금액은 제외	200%	온라인/ 오프라인	-
최고우대	- 청약일 전월 기준 아래 2가지 요건을 모두 갖춘 고객 (1) 청약일 직전 3개월 자산 평잔 1억원 이상 (2) 청약일 전월 말일 잔고 5억원 이상	300%	온라인/ 오프라인	-

* 1가지 이상의 요건 충족 시 우대 한도 적용

- 평잔 산정시 제외 항목

청약한도 및
우대기준

	<table border="1"> <tr> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> <tr> <td>예수금</td> <td>- 청약자예수금(공모주, 실권주, ELS/DLS 등)</td> </tr> <tr> <td>유가증권</td> <td>- 장외주식, 비상장주식 - 선물옵션, 해외선물, FX마진</td> </tr> </table>	구분	내용	예수금	- 청약자예수금(공모주, 실권주, ELS/DLS 등)	유가증권	- 장외주식, 비상장주식 - 선물옵션, 해외선물, FX마진
구분	내용						
예수금	- 청약자예수금(공모주, 실권주, ELS/DLS 등)						
유가증권	- 장외주식, 비상장주식 - 선물옵션, 해외선물, FX마진						
배정 및 잔여 주식처리방법	1) 배정 가능한 주식수 한도 내에서 청약경쟁률에 따라 5사 6입을 원칙으로 안분배 정합니다. 2) 잔여주식이 발생한 경우 추첨을 통해 재배정합니다.						
기타 유의사항	- CMA급여계좌 : 급여계좌로 등록하고 급여이체 또는 생활자금을 매월 정기적으로 입금하여 주거래 금융계좌로 사용하는 계좌 - 고객등급 조회 방법 1) 홈페이지(http://securities.koreainvestment.com) → [고객센터] → [고객등급 조회하기] → [나의 등급 조회하기] 2) HTS(e-Friend) → [7802] 화면 (고객등급 조회)						

[엔에이치투자증권(주) 일반청약자 청약 자격]

구분	내용																									
청약자격	청약개시일 직전일까지 청약 가능 계좌 보유 고객																									
청약한도 및 우대기준	삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주)의 공모청약시 우수 고객 우대 기준에 의한 우대청약한도 등이 적용되지 않습니다.																									
청약수수료	<p>- QV 이용 고객</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th colspan="2">고객등급</th> </tr> <tr> <th>탑클래스/골드</th> <th>로얄/그린/블루</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MTS, HTS, 홈페이지</td> <td rowspan="3">면제</td> <td>건당 2,000원</td> </tr> <tr> <td>고객지원센터(유선), ARS</td> <td>건당 5,000원</td> </tr> <tr> <td>영업점(내점/유선)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>- 나무(namuh)증권 이용 고객</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th colspan="2">나무멤버스 가입여부</th> </tr> <tr> <th>나무멤버스 가입</th> <th>나무멤버스 미가 입</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MTS, HTS, 홈페이지</td> <td>면제</td> <td rowspan="2">건당 2,000원</td> </tr> <tr> <td>고객지원센터(유선), ARS</td> <td>건당 2,000원</td> </tr> <tr> <td>영업점(내점/유선)</td> <td>건당 5,000원</td> <td>건당 5,000원</td> </tr> </tbody> </table>	구분	고객등급		탑클래스/골드	로얄/그린/블루	MTS, HTS, 홈페이지	면제	건당 2,000원	고객지원센터(유선), ARS	건당 5,000원	영업점(내점/유선)		구분	나무멤버스 가입여부		나무멤버스 가입	나무멤버스 미가 입	MTS, HTS, 홈페이지	면제	건당 2,000원	고객지원센터(유선), ARS	건당 2,000원	영업점(내점/유선)	건당 5,000원	건당 5,000원
구분	고객등급																									
	탑클래스/골드	로얄/그린/블루																								
MTS, HTS, 홈페이지	면제	건당 2,000원																								
고객지원센터(유선), ARS		건당 5,000원																								
영업점(내점/유선)																										
구분	나무멤버스 가입여부																									
	나무멤버스 가입	나무멤버스 미가 입																								
MTS, HTS, 홈페이지	면제	건당 2,000원																								
고객지원센터(유선), ARS	건당 2,000원																									
영업점(내점/유선)	건당 5,000원	건당 5,000원																								
청약증거금	50% (모든 고객에게 동일 적용)																									

[KB증권(주) 일반청약자 청약자격]

구분	청약자격
----	------

청약자격	KB증권 영업점 개설 계좌		청약개시일(초일) 직전일까지 개설된 청약가능 계좌 보유 고객
	제휴은행 영업점 개설 계좌		
	KB증권 비대면 개설 계좌		청약 당일 계좌개설 후 청약 가능 (별도 제한 없음)
	제휴은행 비대면 개설 계좌		
최고 청약한도	■ 일반고객(100%): 청약한도의 100%		
	■ 우대고객(120%): 일반고객 청약한도의 120%		
	■ 우대고객(150%): 일반고객 청약한도의 150%		
	■ 우대고객(200%): 일반고객 청약한도의 200%		
	■ 우대고객(250%): 일반고객 청약한도의 250%		
	■ 우대고객(300%): 일반고객 청약한도의 300%		
청약방법	■ HTS/MTS/홈페이지 청약		
	■ 지점 내방 청약		
	■ 유선청약(지점/고객센터)		
	■ ARS 청약		
	※ 일반고객의 경우 온라인 청약만 가능 (영업점(유선포함)/고객센터 청약 불가)		
	※ 단, 만 65세 이상 고객은 영업점(유선포함)/고객센터 청약 가능		
청약한도 우대기준	일반고객은 아래 조건에 따라 청약한도의 100%, 우대고객은 아래 조건에 따라 120%, 150%, 200%, 250% 또는 300%까지 청약이 가능합니다.		
	구분		세부내용
	일반	100%	우대 조건에 해당하지 않는 고객
	우대	120%	아래 ①, ② 중 1가지 이상 충족
			① 프라임클럽 가입 및 유지 ② 공모주청약 전일까지 마이데이터 타사계좌 연동 및 유지
		150%	아래 ①, ②, ③, ④, ⑤ 중 1가지 이상 충족
			① 직전 2개월 이상 적립식상품 월 30만원 이상(정기대체) - 정기대체 및 은행이체 포함(임의식, 자유적립식, 정액정립식) (단, 발행어음 및 주식/ETF/브라질채권 등 적립식서비스 제외) - 정기대체 납입완료일 기준/직전 2개월(전월말기준)
			② 전월말까지 중개형 ISA 계좌에 1백만원 이상 순납입 - 타 금융사 및 당사 기존 ISA계좌에서 이전한 금액 포함 ※ 순납입 = 납입금액 - 출금금액
			③ 직전월말까지 KB국민은행 'KB증권 공모주 청약우대 1.5배 정기예금(가칭)'가입 - KB able Plus 계좌 보유 동시 만족
			④ 직전월 3개월 주식약정 3천만원 이상
			⑤ 직전월 자산 평잔 3천만원 이상

		200%	아래 ①, ②, ③, ④, ⑤, ⑥ 중 1가지 이상 충족		
			① 직전 3개월 주식약정 1억원 이상		
			② 직전월 자산 평잔 1억원 이상		
			③ 직전 2개월 이상 적립식상품 월 1백만원 이상 정기대체		
			- 정기대체 및 은행이체 포함(임의식, 자유적립식, 정액정립식)		
			(단, 발행어음 및 주식/ETF/브라질채권 등 적립식서비스 제외)		
			- 정기대체 납입완료일 기준/직전2개월(전월말기준)		
			④ 공모주 청약 전일까지 중개형 ISA 계좌에 1천만원 이상 순납입		
			- 타 금융사 및 당사 기존 ISA계좌에서 이전한 금액 포함		
			※ 순납입 = 납입금액 - 출금금액		
			⑤ 직전월말까지 개인형 IRP 계좌에 1천만원 이상 순납입		
			- 타 금융사 및 당사 기존 ISA계좌에서 이전한 금액 포함		
			※ 순납입 = 납입금액 - 출금금액		
			⑥ 퇴직연금 가입법인(소속직원)		
※ '12년 12월 3일 이전 가입법인 계약에 한함					
250%	KB스타클럽(MVP스타/로알스타 등급) 고객				
- 개인: 매월 10일 변경 등급 반영 / 법인: 매월 1일 변경 등급 반영					
300%	아래 ①, ② 중 1가지 이상 충족				
	① Able Premier Members				
	- Able Premier Members 프리미엄블랙, 블랙, 퍼플 등급				
	② 직전월 자산 평잔 3억원 이상 & 전월말 자산 3억원 이상 동시 만족(동시 만족)				
- 자산: 국내/해외주식, CMA, 현금성자산, 금융상품 등 총자산(단, 신용공여 자산 제외)					
주1) 개인/법인 고객 우대요건 동일 적용					
유통시장별 구분	유통시장별 구분없이 청약				
배정기준	청약주식수에 비례하여 안분배정하고 배정 결과 발생하는 1주 미만 단수주는 원칙적으로 5사6입 등 잔여주식이 최소화되도록 배정하며, 배정 후 잔여주식이 발생하는 경우 일반청약자 대상으로 추천하거나 KB증권(주)가 인수할 수 있음				
청약수수료	구분	MVP/로알	골드/프리미엄	일반, 법인 (모든 등급)	
	오프라인 (지점/고객센터)	무료	4,000원		
	온라인 (HTS/MTS/홈페이지/ARS)		무료	1,500원	
	기타사항	- 경로자(만65세) 수수료 면제			
		- 기존 자문형 랩 '공모주서비스' 등록 계좌 수수료 면제			
- 개인 공모주 청약 수수료는 able포인트로 납부 가능					
- 법인우수고객 수수료 면제					

청약증거금	청약증거금을 50%(모든 고객에 동일 적용)
-------	--------------------------

일반청약자의 경우 청약증거금이 배정금액에 미달하는 경우 동 미달금액에 대하여 납입일 (주1) (2023년 3월 30일(목))에 추가납입을 하여야 합니다. 추가납입을 하지 않은 일반청약자의 경우 동 미달 수량에 대하여는 배정받을 수 없습니다.

(다) 일반청약자의 청약단위

일반청약자는 삼성증권(주), 한국투자증권(주), 엔에이치투자증권(주) 및 KB증권(주)의 본·지점에서 청약이 가능합니다. 삼성증권(주), 한국투자증권(주), 엔에이치투자증권(주) 및 KB증권(주)의 1인당 청약한도, 청약단위는 아래와 같으며, 기타사항은 삼성증권(주), 한국투자증권(주), 엔에이치투자증권(주) 및 KB증권(주)가 투명하고 공정하게 정하여 공시한 방법에 의합니다. 단, 청약단위와 상이한 청약수량은 그 청약수량 하위의 청약단위로 청약한 것으로 간주합니다.

삼성증권(주)의 일반청약자에 대한 배정물량, 최고 청약한도, 청약증거금 및 청약단위는 아래와 같습니다.

【삼성증권(주)의 일반청약자 배정물량, 청약한도 및 청약증거금률】

구분	청약 배정물량	최고청약한도(주1)	청약 증거금률
삼성증권(주)	3,352,000주	1,670,000주	50%

(주1) 일반청약자 대상 삼성증권(주)의 최고 청약한도는 1,670,000주이나 삼성증권(주)의 우대 기준 및 청약단위에 따라 3,340,000주(200%)까지 청약 가능하고, 온라인전용 청약자격 고객의 경우 1,050,000주(50%)까지 청약 가능합니다

청약주식수	청약단위
10주 이상 ~ 100주 이하	10주
100주 초과 ~ 500주 이하	50주
500주 초과 ~ 1,000주 이하	100주
1,000주 초과 ~ 5,000주 이하	500주
5,000주 초과 ~ 10,000주 이하	1,000주
10,000주 초과 ~ 50,000주 이하	2,000주
50,000주 초과	5,000주

한국투자증권(주)의 일반청약자에 대한 배정물량, 최고 청약한도, 청약증거금 및 청약단위는 아래와 같습니다.

【한국투자증권(주)의 일반청약자 배정물량, 청약한도 및 청약증거금률】

구분	일반청약자 배정물량	준우대 등급 최고청약한도	청약증거금률
한국투자증권(주)	2,960,000주	985,000주	50%

(주1) 한국투자증권(주)의 준우대 고객 최고청약한도는 985,000주(100%)이며, 우대 고객의 경우

1,970,000주(200%), 최고우대 고객의 경우 2,960,000주(300%)까지 청약이 가능하고, 온라인전용 고객의 경우 490,000주(50%)주까지 청약 가능합니다.

【한국투자증권(주)의 일반청약자 청약단위】

청약주식수	청약단위
10주 이상 ~ 100주 이하	10주
100주 초과 ~ 500주 이하	50주
500주 초과 ~ 1,000주 이하	100주
1,000주 초과 ~ 2,000주 이하	200주
2,000주 초과 ~ 5,000주 이하	500주
5,000주 초과 ~ 10,000주 이하	1,000주
10,000주 초과	2,000주
20,000주 초과	5,000주

엔에이치투자증권(주)의 일반청약자에 대한 배정물량, 최고 청약한도, 청약증거금 및 청약단위는 아래와 같습니다.

[엔에이치투자증권(주)의 일반청약자 배정물량, 최고청약한도 및 청약증거금율]

구 분	일반청약자 배정물량	최고 청약한도	청약증거금율
엔에이치투자증권(주)	1,600,000주	1,600,000주	50%

주) 엔에이치투자증권(주)의 일반청약자 최고청약한도는 1,600,000주이며, 금번 공모시에는 엔에이치투자증권(주)의 우대기준이 적용되지 않으므로, 청약개시일 직전일까지 계좌개설 고객의 경우 누구나 최고 청약한도까지 청약 가능합니다.

[엔에이치투자증권(주)의 일반청약자 청약단위]

청약주식수	청약단위
10주 이상 ~ 100주 이하	10주
100주 초과 ~ 500주 이하	50주
500주 초과 ~ 1,000주 이하	100주
1,000주 초과 ~ 2,000주 이하	200주
2,000주 초과 ~ 5,000주 이하	500주
5,000주 초과 ~ 10,000주 이하	1,000주
10,000주 초과 ~ 20,000주 이하	2,000주
20,000주 초과	5,000주

KB증권(주)의 일반청약자에 대한 배정물량, 최고 청약한도, 청약증거금 및 청약단위는 아래와 같습니다.

[KB증권(주)의 일반청약자 배정물량, 청약한도 및 청약증거금률]

구 분	일반청약자 배정물량	최고 청약한도	청약증거금률
KB증권(주)	1,600,000주	(주1)	50%

(주1) KB증권(주)의 일반청약자의 최고청약한도는 KB증권(주)의 우대기준 및 청약단위에 따라 다음과 같습니다. 100% 우대고객은 500,000주의 청약한도, 120% 우대고객은 600,000주의 청약한도, 150% 우대고객은 750,000주의 청약한도, 200% 우대고객은 1,000,000주의 청약한도, 250% 우대고객은 1,250,000주의 청약한도, 300% 우대고객은 1,500,000주의 청약한도가 적용됩니다.

구분		청약한도
일반	100%	500,000주
	120%	600,000주
우대	150%	750,000주
	200%	1,000,000주
	250%	1,250,000주
	300%	1,500,000주

[KB증권(주) 청약주식별 청약단위]

청약주식수	청약단위
10주 이상 ~ 100주 이하	10주
100주 초과 ~ 500주 이하	50주
500주 초과 ~ 1,000주 이하	100주
1,000주 초과 ~ 5,000주 이하	500주
5,000주 초과 ~ 10,000주 이하	1,000주
10,000주 초과 ~ 50,000주 이하	2,000주
50,000주 초과 ~ 1,500,000주 이하	5,000주

(라) 기관투자자의 청약

삼성증권(주)를 통하여 수요예측에 참여한 기관투자자 :

수요예측에 참가하여 배정받은 주식에 대한 청약은 청약일인 2023년 3월 27일(월) ~ 3월 28일(화) 08:00~16:00(한국시간 기준)사이 에 삼성증권(주)가 정하는 소정의 주식청약서(청약 증거금율 0%)를 작성하여 삼성증권(주)의 본·지점에서 청약하여야 하며, 동 청약주식에 해당하는 주금을 납입일인 2023년 3월 30일(목) 08:00~13:00 (한국시간 기준)사이 에 삼성증권(주)의 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 확정 공모가액으로 배정을 받기를 희망하는 기관투자자 등은 공동대표주관회사인 삼성증권(주)에 미리 청약의사를 표시하고 청약일에 추가 청약할 수 있습니다. 다만, 수요예측에서 배정된 수량이 모두 청약된 경우에는 배정받을 수 없습니다. 또한, 청약일 종료 후 미청약된 물량에 대해서 배정 전까지 기관투자자는 추가로 청약을 할 수 있으며, 추가 청약된 물량의 배정은 공동대표주관회사인 삼성증권(주)가 자율적으로 결정하여 배정합니다.

한국투자증권(주)를 통하여 수요예측에 참여한 기관투자자 :

수요예측에 참가하여 배정받은 주식에 대한 청약은 청약일인 2023년 3월 27일(월) ~ 3월 28일(화) 08:00 ~ 16:00 (한국시간 기준) 사이에 한국투자증권(주) 이 정하는 소정의 주식청약서(청약증거금을 0%)를 작성하여 한국투자증권(주) 의 본·지점에서 청약하여야 하며, 동 청약 주식에 해당하는 주금을 납입일인 2023년 3월 30일(목) 08:00 ~ 13:00 (한국시간 기준) 사이에 한국투자증권(주) 의 본·지점에 납입하여야 합니다.

한편, 수요예측에 참가한 기관투자자 중 수요예측 결과 배정받은 물량을 초과하여 청약하고자 하는 기관투자자는 전체 기관투자자 배정물량 범위 내에서 추가 청약이 가능합니다. 또한, 수요예측에 참가하지 않았거나, 수요예측에 참여하였으나 배정받지 못한 경우에도 확정공모가액으로 배정을 받기를 희망하는 기관투자자 등은 공동대표주관회사인 한국투자증권(주)에 미리 청약의사를 표시하고 청약일에 추가 청약할 수 있습니다. 다만, 수요예측에서 배정된 수량이 모두 청약된 경우에는 배정받을 수 없습니다. 또한, 청약일 종료 후 미청약된 물량에 대해서 배정 전까지 기관투자자는 추가로 청약을 할 수 있으며, 추가 청약된 물량의 배정은 공동대표주관회사인 한국투자증권(주)가 자율적으로 결정하여 배정합니다.

※ 국내 기관투자자 및 해외 기관투자자는 납입일에 배정된 금액의 1.0%에 해당되는 청약수수료를 입금해야 합니다. 청약수수료를 입금하지 않는 경우 미납입으로 간주될 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

(마) 청약이 제한되는 자

아래에 해당하는 자가 청약을 한 경우에는 그 전부를 청약하지 아니한 것으로 보아 배정하지 아니합니다. 다만, 2항에 해당하는 자가 배정 받은 주식에 대해 6개월 이상의 의무보유를 확약하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

- ① 기타 본 건 공모와 관련하여 발행회사 또는 인수회사에 용역을 제공하는 등 중대한 이해관계가 있는 자
- ② 자금납입능력을 초과하는 물량 또는 현저히 높거나 낮은 가격을 제시하는 등 수요예측에 참여하여 제시한 매입희망 물량과 가격의 진실성이 낮다고 판단되는 자
- ③ 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제17조의2 제3항에 의거 금번 공모 이전에 실시한 공모에서 수요예측일 현재 한국금융투자협회 홈페이지에 "불성실 수요예측 참여자"로 분류되어 제재기간 중에 있는 기관투자자
- ④ 금번 공모시에는 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제10조의3 제1항에 따른 환매청구권을 부여하지 않음에 따라 동 규정 제5조 제1항 제2호에서 정의하는 창업투자회사등은 금번 수요예측시 참여할 수 없습니다.
- ⑤ 그 밖에 인수질서를 문란하게 한 행위로서 제1호부터 제4호까지의 규정에 준하는 경우

(바) 기타

본 증권신고서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 만약 정정요구 등이 발생할 경우에는 동 신고서에 기재된 일정이 변경될 수 있습니다. 본 증권신고서의 효력발생은 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 집합투자증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 집합투자증권 투자에 대한 책임은 전적으로 투자자에게 귀속됩니다. 또한, 이 집합투자증권은 「예금자보호법」에 의

한 보호를 받지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

라. 청약결과 배정방법

청약 결과 모집주식의 배정은 공동대표주관회사인 삼성증권(주) 및 한국투자증권(주)와 공동주관사인 엔에이치투자증권(주) 및 KB증권(주), 발행회사가 사전에 총액인수계약서 상에서 약정한 배정기준에 의거 다음과 같이 배정합니다.

(1) 공모주식 배정비율

공모주식 배정비율은 하기 총액인수계약서에 정하는 바에 따릅니다.

<p>[주식총액인수계약서]</p> <p>제5조 (배정)</p> <p>①기관투자자에게 총 공모주식의 60.0% (14,268,000주)를 배정한다.</p> <p>②일반청약자에게 총 공모주식의 40.0% (9,512,000주)를 배정한다.</p> <p>③본 조 제1항, 제2항의 청약자 유형군에 따른 배정 비율은 기관투자자에 대한 수요예측 결과에 따라 청약일 이전에 변경될 수 있다.</p> <p>④기관투자자의 청약주식수가 본 조에 따른 기관투자자에 대한 배정주식 수에 미달하는 경우 인수단은 해당 미청약물량을 일반청약자에게 배정할 수 있고, 일반청약자 배정 이후에도 잔여 미청약물량이 있는 경우 기관투자자에게 다시 배정할 수 있으며 이후의 잔여 기관투자자 미청약물량은 제2조 제3항에서 정한 인수비율에 따라 각 인수단 구성원이 개별채무로 인수한다.</p> <p>⑤일반청약자에 대한 배정은 제4조 제7항에 기재된 청약사무취급처별 일반청약 취급주식수에 대하여 각 청약사무취급처가 각자 실시한다.</p> <p>⑥청약사무취급처를 통하여 접수된 각 청약사무취급처별 일반청약자의 청약주식수가 제4조 제7항에 정한 각 청약사무취급처별 일반청약자 취급주식수를 초과한 경우에는, 각 청약사무취급처별 일반청약자의 청약주식수에 비례하여 안분배정하고, 각 청약사무취급처별로 일반청약자의 청약분의 배정 결과 발생하는 1주 미만의 단수주는 원칙적으로 5사6입 등 잔여주식이 최소화되도록 배정한다. 그럼에도 불구하고 잔여주식이 발생하는 경우에는 추첨을 통하여 배정한다.</p> <p>⑦각 청약사무취급처를 통하여 접수된 일반청약자의 청약주식수가 제2항의 일반청약자 배정수량 또는 제4조 제7항에서 정하는 각 청약사무취급처의 일반청약 취급주식수에 미달되는 경우 각 인수단 구성원은 해당 미청약물량을 기관투자자에게 배정할 수 있으며, 그 이후에도 청약사무취급처 중 어느 하나가 접수한 일반청약 주식수가 해당 인수단 구성원의 제4조 제7항에 따른 일반청약 취급주식수 대비 미달되는 경우에는 그 인수단 구성원이 해당 청약미달 주식을 개별채무로 인수한다.</p>
--

(2) 자기 또는 관계인수인에 대한 배정

본 건 공모는 「증권 인수업무 등에 관한 규정」을 따르지 않으며, 자기 또는 관계인수인에게 배정을 진행할 예정입니다.

(3) 배정결과의 통지

일반청약자에 대한 배정결과 각 청약자에 대한 배정내용 및 초과청약금의 환불 등에 관한 배

정공고는 2023년 3월 30일(목) 일반청약사무처인 삼성증권(주) 홈페이지 (<http://www.samsungpop.com>), 한국투자증권(주) 홈페이지 (<http://securities.koreainvestment.com>) 및 공동주관회사 엔에이치투자증권(주) 홈페이지 (<http://www.nhqv.com>) 및 KB증권(주) 홈페이지(<http://www.kbsec.com>)에 게시함으로써 개별통지에 갈음합니다. 기관투자자의 경우에는 수요예측을 통하여 물량을 배정받은 내역과 청약내역이 다른 경우에 한하여 개별 통지합니다.

마. 투자설명서 교부에 관한 사항

(1) 투자설명서의 교부 방법

2009년 2월 4일부로 시행된 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제124조에 의하면 누구든지 증권신고서의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는 자(전문투자자, 그 밖에 아래에서 언급하는 대통령령으로 정하는 자를 제외함)에게 동 법 제123조에 적합한 투자설명서를 미리 교부하지 아니하면 그 증권을 취득하게 하거나 매도하여서는 안됩니다. 따라서, 본 주식에 투자하고자 하는 투자자는 청약전 투자설명서를 교부받아야 합니다. 다만, (i) 동 법 제9조 제5항의 전문투자자, (ii) 법 시행령 제11조 제1항 제1호 다목부터 바목까지 및 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 회계법인, 신용평가회사, 연고자 등, (iii) 법 시행령 제11조 제2항 제2호 및 제3호에 해당하는 자, (iv) 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면, 전화, 전신, 모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위가 정하여 고시하는 방법으로 표시한 자는 투자설명서의 교부 없이 청약이 가능합니다.

투자설명서 교부 의무가 있는 공동대표주관회사인 삼성증권(주) 및 한국투자증권(주), 그리고 공동주관회사인 엔에이치투자증권(주) 및 KB증권(주)은 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제124조 및 동 법 시행령 제132조에 의하여 증권신고의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는 투자자에게 동 법 제123조에 적합한 투자설명서를 청약 전 교부할 예정입니다. 투자설명서 교부 후 투자자는 투자설명서 내용을 충분히 숙지하고 청약기간에 각각의 청약사무취급처에서 소정의 주식청약서를 작성하여 청약증거금과 함께 제출하여야 합니다.

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제124조 (정당한 투자설명서의 사용)

① 누구든지 증권신고의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는 자(전문투자자, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자를 제외한다)에게 제123조에 적합한 투자설명서를 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

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」

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
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 취득하려는 자. 다만, 해당 집합투자증권의 투자설명서의 내용이 직전에 교부한 투자설명서의 내용과 같은 경우만 해당한다.

「금융투자회사의 영업 및 업무에 관한 규정」

제2-5조(설명의무 등)

1. (생략)

2. 금융투자회사는 금융소비자보호법 제19조제2항에 따라 일반투자자를 대상으로 투자권유를 하는 경우에는 설명서(제안서, 설명서 등 명칭을 불문한다. 이하 같다)를 일반투자자에게 제공하여야 한다. 다만, 법 제123조제1항에 따른 투자설명서, 법 제124조제2항제3호에 따른 공모집합투자기구 집합투자증권의 간이투자설명서 및 법 제249조의4제2항에 따른 일반 사모집합투자기구 집합투자증권의 핵심상품설명서(이하 "핵심상품설명서"라 한다)에 대해서는 일반투자자가 영 제132조제2호에 따라 수령을 거부하는 경우에는 그러하지 아니하다. 이 경우 법 제123조제1항에 따른 투자설명서와 법 제124조제2항제3호에 따른 간이투자설명서를 제외한 설명서 및 핵심상품설명서는 준법감시인 또는 금융소비자보호 총괄책임자의 사전심의를 받아야 하며, 내용 중 금융소비자보호법 시행령 제14조에 따라 중요한 내용은 부호, 색채, 굵고 큰 글자 등으로 명확하게 표시하여 알아보기 쉽게 작성하여야 한다. (이하생략)

① 본 청약에 참여하고자 하는 투자자는 청약 전 반드시 투자설명서를 교부받은 후 교부확인서에 서명하여야 하며, 투자설명서를 교부받지 않고자 할 경우, 투자설명서 수령거부 의사를 서면 등으로 표시하여야 합니다.

② 투자설명서 교부를 받지 않거나, 수령거부 의사를 서면 등으로 표시하지 않을 경우 본 청약에 참여할 수 없습니다.

(2) 투자설명서의 교부를 원하는 경우

【 삼성증권(주) 투자설명서 교부방법 】

구분	투자설명서 교부방법
영업점 내방	삼성증권(주)의 본·지점에서 청약하실 경우에는 투자설명서 인쇄물을 교부 받으실 수 있습니다.
영업점 유선	삼성증권(주)의 본·지점에 유선으로 연결하여 청약하실 경우에는 투자설명서를 E-Mail/Fax로 수령한 후 수신내역을 확인 후 청약하실 수 있습니다.
온라인 (HTS, 홈페이지)	삼성증권(주)의 HTS인 POP HTS를 통해 청약할 경우에는 다운로드 방식을 통해 전자문서에 의한 투자설명서를 교부 받으실 수 있습니다. 다만, 전자문서에 의한 투자설명서 교부에 동의하여야 하고, 전자매체를 지정하여야 하며, 수신 사실이 확인되어야지만 투자설명서를 교부 받으실 수 있습니다. 전자문서에 의한 투자설명서의 내용은 인쇄물(책자)의 내용과 동일합니다.

ARS	사전에 홈페이지(http://www.samsungpop.com)를 통해 ARS 관련 약정을 체결하신 분에 한해서 이용이 가능하며, 청약 전 ARS 상으로 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 표시한 자에 한해서 ARS로 청약하실 수 있습니다.
-----	---

【 한국투자증권(주) 투자설명서 교부방법 】

구 분	투자설명서 교부방법
영업점 내방	한국투자증권(주)의 본·지점에서 청약하실 경우에는 인쇄물 또는 전자문서에 의한 투자설명서를 이메일로 교부 받으실 수 있습니다. 다만, 이메일을 통해 전자문서에 의한 투자설명서를 교부 받으실 경우에는 청약신청서에 전자문서에 의한 투자설명서 교부에 동의하여야 하고, 전자매체(이메일)를 지정하여야 하며, 수신 사실을 서면(또는 유선)으로 확인 하셔야만 투자설명서 교부가 가능합니다.
온라인 (HTS, 홈페이지)	<p>- 전자문서에 의한 투자설명서 교부 방법</p> <p>① 공동대표주관회사인 한국투자증권(주) 홈페이지 (http://securities.koreainvestment.com)의 상단 [뱅킹/대출/청약] 메뉴 - [청약] 내 [투자설명서 교부]로 접속</p> <p>② 전자문서에 의한 투자설명서 교부에 동의하고, 전자매체를 지정하며, 수신 사실을 확인해야 투자설명서 교부가 가능합니다. (투자설명서 다운로드 후 [다운로드 확인] 을 반드시 클릭하여야 수신 사실이 확인됨)</p> <p>한국투자증권(주)의 HTS인 eFriend를 통해 청약할 경우에는 다운로드 방식을 통해 전자문서에 의한 투자설명서를 교부 받으실 수 있습니다. 다만, 전자문서에 의한 투자설명서 교부에 동의하여야 하고, 전자매체를 지정하여야 하며, 수신 사실이 확인되어야지만 투자설명서를 교부 받으실 수 있습니다. 전자문서에 의한 투자설명서의 내용은 인쇄물(책자)의 내용과 동일합니다.</p>
ARS / 유선청약	사전에 홈페이지(http://securities.koreainvestment.com)를 통해 전자문서에 의한 투자설명서를 교부 받으신 경우에는 별도의 교부 절차 없이 ARS로 청약하실 수 있습니다.

【 엔에이치투자증권(주) 투자설명서 교부방법 】

청약방법	투자설명서 교부형태
지점내방 청약	본 공모의 청약 취급처인 엔에이치투자증권(주)의 본·지점에서 청약하실 경우에는 인쇄물에 의한 투자설명서를 교부 받으실 수 있습니다. 청약신청서 작성시 투자설명서 교부 확인서의 교부 희망 또는 교부 거부를 선택하신 후 청약신청을 하실 수 있습니다.
HTS/홈페이지 청약	엔에이치투자증권의 HTS 또는 홈페이지를 통해 전자문서에 의한 투자설명서를 교부 받으실 수 있습니다. 다만, 전자문서에 의한 투자설명서 교부에 동의하여야 하고, 전자매체를 지정하여야 하며, 수신 사실이 확인되어야만 투자설명서를 교부 받으실 수 있습니다. 당사의 HTS와 당사 홈페이지(www.nhqv.com)에서뱅킹·계좌정보 → 청약/권리=>공모/실권주=> 공모/실권주청약에서 투자설명서를 확인하셔야만 청약이 진행됩니다. 전자문서에 의한 투자설명서의 내용은 인쇄물(책자)의 내용과 동일합니다.

고객지원센터 유선청약 / ARS청약	청약신청 전에 투자설명서 교부 확인한 개인고객을 대상으로 청약을 받고 있습니다. 투자설명서 교부확인 방법으로는 HTS약관이 되어있지 않아도 홈페이지(www.nhqv.com)에서 계좌번호 및 계좌비밀번호로 로그인하여 banking·계좌정보 ⇒ 청약/권리=>공모/실권주=>투자설명서본인확인 에서 아래 교부방법 중 택일하여 등록 처리합니다. 1) 다운로드 2)e-mail수신(고객의 수신받길 원하는 e-mail주소를 입력하고 등록하면 투자설명서 실시간 발송) 3)교부거부(유선으로도 신청가능) 고객지원센터 청약이 가능하며, ARS 청약의 경우 ARS약관후 ARS거래비밀번호 등록된 고객만 청약이 가능하며, ARS청약메뉴는 611번, ARS청약 취소는 62번입니다.
---------------------------	--

【 KB증권(주) 투자설명서 교부방법 】

청약방법	투자설명서 교부형태
지점내방 청약	책자 형태로 투자설명서 교부 받은 후 내점청약
HTS/MTS/ 홈페이지 청약	HTS/MTS/홈페이지로 로그인 후 청약화면에서 투자설명서 교부받은 후 청약
지점/고객만족센터 유선청약 ARS 청약	본,지점 방문을 통해 투자설명서 교부 받은 후 청약 홈페이지로 로그인 후 투자설명서 교부 받은 후 청약 E-mail로 투자설명서 교부 받은 후 청약

지점 내방 청약

(주1)

본 공모의 청약 취급처인 KB증권(주)의 본·지점에서 청약하실 경우에는 인쇄물에 의한 투자설명서를 교부 받으실 수 있습니다. 인쇄물에 의한 투자설명서 교부시는 투자설명서 교부확인서를 작성하셔서 청약에 하셔야 합니다.

HTS/MTS/홈페이지 청약

(주2)

KB증권(주)의 HTS, MTS 또는 홈페이지를 통해 청약할 경우에는 다운로드 방식을 통해 전자문서에 의한 투자설명서를 교부 받으실 수 있습니다. 다만, 전자문서에 의한 투자설명서 교부에 동의하여야 하고, 전자매체를 지정하여야 하며, 수신 사실이 확인되어야지만 투자설명서를 교부 받으실 수 있습니다.

지점/고객만족센터 유선청약 및 ARS

(주3)

KB증권(주)에서 ARS나 유선 청약을 하고자 하는 투자자는 청약 이전에 투자설명서를 교부 받아야만 청약을 진행 할 수 있습니다. 투자자는 청약 이전에 KB증권(주) 홈페이지(<https://www.kbsec.com> : 인터넷뱅킹 → 청약 → 투자설명서 교부)에서 다운로드 방식을 통해 투자설명서를 교부받거나 KB증권 본, 지점에 내방하여 인쇄물에 의한 투자설명서를 교부받으실 수 있으며, KB증권(주)에 등록되어 있는 E-mail을 통해서도 투자설명서를 교부 받을 수 있습니다. 전자문서에 의한 투자설명서를 교부받는 투자자는 전자문서에 의한 투자설명서 교부에 동의하여야 하고, 전자매체를 지정하여야 하며, 수신 사실이 확인되어야지만 투자설명서를 교부 받으실 수 있으며, 지점에 내방하여 투자설명서를 교부받을 경우에는 반드시 교부확인서를 작성하여야 합니다. 또한 E-mail을 통해 투자설명서를 교부받는 투자자는 유선으로 반드시 투자설명서 교부 여부를 확인하여야 합니다. 이와같이 투자설명서를 교부받은 투자자는 KB증권(주) 지점/고객만족센터로 유선청약 또는 ARS 청약에 진행할 수 있습니다.

(3) 투자설명서의 교부를 원하지 않는 경우

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제132조 및 「금융투자회사의 영업 및 업무에 관한 규정」 제2-5조 제2항에 의거 투자설명서 교부를 원하지 않는 경우에는 반드시 인수단에 투자설명서의 교부를 거부한다는 의사를 서면, 전화, 전신, 팩스, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 표시하여야 청약이 가능합니다.

바. 청약증거금의 대체, 반환 및 납입에 관한 사항

일반투자자 청약증거금은 주금납입기일(2023년 3월 30일)에 주금납입금으로 대체하되, 청약증거금이 납입주금에 미달하여 주금납입일까지 당해 청약자로부터 그 미달 금액을 받지 못한 때에는 그 미달 금액에 해당하는 배정주식은 인수단 구성원이 총액인수계약서에서 정하는 바에 따라 자기계산으로 인수하며, 초과 청약증거금이 있는 경우에는 이를 주금납입기일인 2023년 3월 30일에 환불합니다. 이 경우 청약증거금은 무이자로 합니다.

기관투자자는 금번 공모에 있어 청약증거금이 면제되는 바, 청약하여 배정받은 물량의 100%에 해당하는 금액을 납입일인 2023년 3월 30일 08:00~13:00(한국시간 기준) 사이에 당해 청약을 접수한 공동대표주관회사에 납입하여야 하며, 동 납입 금액은 주금납입기일에 주금납입금으로 대체됩니다.

한편, 동 납입금액이 기관투자자가 청약하여 배정받은 주식의 납입금액에 미달할 경우에는 공동대표주관회사는 그 미달금액에 해당하는 주식을 총액인수계약서에서 정하는 바에 따라 자기계산으로 인수합니다.

공동대표주관회사는 각 청약자의 주금납입금을 납입기일(2023년 3월 30일)에 발행회사가 지정한 주금납입처(우리은행 삼성타운기업영업지원팀)에 납입합니다.

사. 주식 전자등록에 관한 사항

「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」(이하 '전자증권법')이 2019년 9월 16일 시행됨에 상장법인의 상장 주식에 대한 실물 주권 발행이 금지됩니다. 이에 당사는 금번 공모로 발행하는 주식의 실물 주권을 발행하는 대신 전자등록기관에 주식의 권리를 전자등록하는 방법으로 주식을 발행할 예정입니다.

따라서 주금을 납입한 청약자 또는 인수인은 계좌관리기관 또는 전자등록기관에 전자등록계좌를 개설하여야 하며, 해당 계좌에 주식이 전자등록되는 방법으로 주식이 발행될 예정입니다. 「전자증권법」 제35조에 따라 전자등록계좌부에 전자등록된 자는 해당 주식에 대하여 전자등록된 권리를 적법하게 가지는 것으로 추정됩니다.

아. 기타의 사항

① 신주의 배당기산일

금번 공모에 의해 발행되는 신주의 배당기산일은 2023년 2월 1일 0시입니다.

② 신주인수권증서에 관한 사항

금번 유가증권시장 상장공모는 기존 주주의 신주인수권을 배제한 일반공모 증자방식이므로 신주인수권증서를 발행하지 않습니다.

③ 전자등록된 주식 양도의 효력에 관한 사항

「전자증권법」 제35조 제2항에 따라 전자등록주식은 계좌간 대체에 대한 전자등록을 하여야 그 효력이 발생합니다.

④ 인수인의 정보이용 제한 및 비밀유지

공동대표주관회사인 삼성증권(주) 및 한국투자증권(주) 그리고 공동주관회사인 엔에이치투자증권(주) 및 KB증권(주)는 총액인수계약의 이행과 관련하여 입수한 정보 등을 제3자에게 누설하거나 발행회사의 경영개선 이외의 목적에 이용하여서는 아니됩니다.

⑤ 주권의 매매개시일

주권의 신규상장 및 매매개시일은 아직 확정되지 않았으며, 향후 일정이 확정되는 대로 한국거래소 시장 공시시스템을 통하여 안내할 예정입니다.

⑥ 한국거래소 상장예비심사신청 승인에 관한 사항

당사는 부동산개발사업에 대한 투자비율이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 위탁관리 부동산투자회사(비개발 위탁관리부동산투자회사)로 2018년 12월 20일 개정되고 2019년 1월 1일부터 시행된 유가증권시장 상장규정 개정에 의하여 공모 상장을 위한 상장예비심사가 면제되었습니다.

[유가증권시장 상장규정]

제124조(상장예비심사) ① 부동산투자회사주권의 신규상장신청인은 제127조에 따라 신규상장을 신청하기 전에 세척으로 정하는 상장예비심사신청서와 첨부서류를 거래소에 제출하여 상장예비심사를 받아야 한다. 다만, 신규상장신청인이 「부동산투자회사법」 제2조제1호나목 및 다목에 따른 부동산투자회사(이하 "위탁관리 부동산투자회사"라 한다) 중 부동산개발사업에 대한 투자비율이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사(이하 "비개발 위탁관리 부동산투자회사"라 한다)에 해당하지 않는 경우에 한한다.(이하 생략)

⑦ 주권의 신규상장 및 매매개시일은 아직 확정되지 않았으며, 향후 일정이 확정되는 대로 한국거래소 시장 공시시스템을 통하여 안내할 예정입니다.

⑧ 환매청구권

「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제10조의3 제1항 어느 하나에 해당할 경우 인수회사는 일반청약자에게 환매청구권을 부여하여야 하나, 당사는 금번 공모 시 동 규정 제10조의3 제1항을 적용하지 않음에 따라 환매청구권을 부여하지 않습니다.

5. 인수에 관한 사항

가. 인수방법에 관한 사항

(단위: 원)

인수인		인수주식의 종류	인수주식의 수량	인수금액	인수조건
명칭	주소				
삼성증권(주)	서울특별시 서초구 서초대로 74길 11	보통주	8,380,000주	41,900,000,000	총액인수
한국투자증권(주)	서울특별시 영등포구 의사당대로 88	보통주	7,400,000주	37,000,000,000	총액인수
엔에이치투자증권(주)	서울특별시 영등포구 여의대로 108	보통주	4,000,000주	20,000,000,000	총액인수
KB증권(주)	서울특별시 영등포구 여의나루로 50	보통주	4,000,000주	20,000,000,000	총액인수

(주1) 인수금액은 공모가액인 5,000원 기준으로 계산한 금액입니다.

(주2) 금번 유가증권시장 상장을 위한 공모에서는 별도의 초과배정옵션 계약을 체결하지 않았으므로 추가로 발행되는 주식 및 별도의 인수수수료는 없습니다.

나. 인수대가에 관한 사항

(단위: 원)

구분	인수인	금액	비율
인수수료 (총 공모금액의 1.5%) (주1)	삼성증권(주)	628,500,000	35.24%
	한국투자증권(주)	555,000,000	31.12%
	엔에이치투자증권(주)	300,000,000	16.82%
	KB증권(주)	300,000,000	16.82%
	합 계	1,783,500,000	100.00%
대표주관수수료 (총 공모금액의 0.5%) (주2)	삼성증권(주)	297,250,000	50.00%
	한국투자증권(주)	297,250,000	50.00%
	합 계	594,500,000	100.00%

(주1) 인수수료: 총액인수계약에 근거한 기본 인수수료로 총 공모금액의 1.5%입니다

(주2) 대표주관수수료: 인수수료와 별도로 총 공모금액의 0.5%입니다

(주3) 공모가액인 5,000원을 기준으로 계산된 수수료 금액입니다.

(주4) 인수수료 산정과 관련하여 "「제2부 집합투자기구에 관한 사항」 - 13. 보수 및 수수료에 관한 사항 - 나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용"을 참고하시기 바랍니다.

다. 기타의 사항

(1) 회사와 인수인 간 특약사항

[총액인수계약서]

제9조 (발행회사의 보장)

①발행회사는 인수단에게 본 계약서의 체결일과 청약 기간과 주금납입기일 각 일자에 다음 각 호의 1의 사항을 보장한다.

1.발행회사의 이사회는 2023년 1월 31일 적법한 절차에 따라 본 주식의 공모를 승인하는 결의를 하였고, 그 이후 본 주식의 공모조건의 변경, 공모의 취소 또는 공모와 관련하여 추가로 어떠한 내용의 결의를 하지 않았다. 또한, 발행회사가 알고 있는 한, 본 주식의 공모와 관련하여 소송, 경영권 다툼 등 어떠한 법률적 분쟁이 없음을 확인한다.

2.발행회사가 현재까지 발행하여 유효하게 존속중인 보통주식 53,520,000주는 적법한 절차에 따라

발행되었다.

3. 발행회사가 인수단에게 제공한 발행회사의 재무제표는 기업회계기준(한국채택국제회계기준 포함)에 의하여 작성되었으며, 위 재무제표는 해당 일자 현재의 발행회사의 재무상황과 해당 기간 동안의 발행회사의 포괄이익(손실), 자본의 변동 및 현금흐름을 공정하게 표시하였다.

4. 증권신고서는 청약 기간 이전에 효력이 발생하였고, 효력이 발생한 이후, 금융위에서 증권신고서에 대한 어떠한 정정지시 또는 그러한 지시를 계획하고 있다는 통보를 하지 않았다.

5. 증권신고서 및 투자설명서에는 투자자들이 본 주식 투자에 대한 결정을 하는데 필요한 발행회사, 관계인 및 본 주식에 관한 중요한 사항이 모두 포함되었으며, 증권신고서와 투자설명서에 중요한 사항이 허위로 기재되거나 누락되지 않았다. 발행회사가 본 주식의 공모와 관련하여 인수단에게 제공한 자료와 정보에도 중요한 사항이 허위로 기재되거나 누락되지 않았다.

6. 발행회사가 본 주식의 공모와 관련하여 금융위에 제출한 증권신고서, 투자설명서 등의 자료는 관련 법령, 규정, 준칙, 지침 등을 위반하지 않는다.

7. 발행회사가 인수단에게 이미 공개한 내용 외에는 발행회사의 최근 재무제표 기준일인 2023년 1월 31일 이후 발행회사의 수익, 운영결과, 자금, 재무 등의 경영상태 및 예상과 관련하여 중대하면서 불리한 어떠한 변화도 발생하지 않았다.

8. 발행회사의 이사회는 본 계약의 체결과 이행 및 본 주식의 공모를 승인하였고, 발행회사는 본 계약을 체결하고 이행하는 것이 발행회사의 정관이나, 발행회사가 일방 당사자인 다른 계약 및 협약 등의 어느 조항과도 상충되지 않으며, 본 계약서에 언급된 조항 외에 추가로 정부와 공공기관, 유관기관의 승인 또는 신고나 기타 제3자의 동의가 필요하지 않다.

② 발행회사는 본 조 제1항의 보장사항이 사실과 다르거나, 이를 위반하여 인수단과 그 임·직원에게 발생한 손해(합리적인 범위의 변호사 비용 및 소송비용 등을 포함하되, 간접손해·특별손해 등은 제외한다)를 배상한다. 단, 발행회사로부터 배상을 받을 자의 고의 또는 중과실로 인해 발생한 손해에 대해서는 예외로 한다.

③ 증권신고서 기타 발행회사가 그 진실성을 보장한 서류(이하 “제반 서류”)에 기재된 내용이 진실하지 아니하거나 중요사항이 누락되었음을 인수단이 알게 된 때에는 인수단은 발행회사에 대하여 제반 서류에 기재된 내용의 수정, 추가, 삭제 등 보완을 요구할 수 있다. 인수단의 보완요구에도 불구하고 발행회사가 3영업일 이내 납득할 만한 추가설명이나 자료 제출 없이 이에 응하지 않는 경우, 인수단은 발행회사가 제반 서류의 보완을 완료할 때까지 본 주식 인수 의무의 이행을 연기하거나, 보완이 불가능한 경우 본 계약을 해지할 수 있다. 다만, 상기 제출기간은 요청 받은 자료의 성격이나 요청시점의 업무진행 상황 등에 따라서 상호 협의 하에 조정할 수 있다.

제10조 (발행회사의 선약)

① 발행회사는 금융위 또는 국토교통부의 명령 내지 요청, 또는 인수단의 사전동의 없이(인수단은 그러한 사전 동의를 합리적인 이유 없이 거절하거나 지연하지 아니한다) 증권신고서를 수정하거나 수정하기 위한 정정신고서를 금융위에 제출하지 않고, 본 주식의 공모가 완료될 때까지 증권신고서의 수정을 필요로 하게 하는 행위를 하지 않는다.

② 발행회사는 본 계약일부터 본 주식 상장된 이후 6개월까지 공동대표주관회사의 사전 서면동의 없이는 본 계약에 의한 본 주식을 인수단에게 매각하는 것 이외에 주식 또는 전환사채 등 주식과 연결된 유가증권을 발행하거나 직·간접적으로 매수 또는 매도를 하지 않는다. 단, 발행회사가 (i) 본 계약의 체결일 전에 발행한 주식과 연결된 유가증권의 전환권 행사에 따라 주식을 발행하거나, (ii) ‘부동산투자회사법’에 따라 신규 투자부동산을 직접 취득하거나, 다른 부동산투자회사가 발행하는 주식을 취득하기 위해 주식 또는 주식과 연결된 유가증권을 발행하는 경우는 제외한다.

③ 발행회사는 본 조 제2항의 기간 동안 발행회사의 최대주주 등이 공동대표주관회사의 사전 서면동의 없이 발행회사의 주식을 직·간접적으로 매매하거나, 담보제공 등 제3자와의 거래를 하지 않도록 한다. 단, (i) 최대주주 등 가운데 삼성증권 주식회사가 본 계약에 따라 인수한 발행회사의 주식에 대하여 매매를 하거나, (ii) 발행회사가 ‘부동산투자회사법’에 따라 신규 투자부동산을 직접 취득하거나

, 다른 부동산투자회사가 발행하는 주식을 취득하기 위한 자금을 조달하기 위하여 최대주주 등이 발행회사의 주식을 담보로 제공하는 경우는 제외한다.

④발행회사는 인수단이 본 주식의 공모를 위한 청약을 권유하는데 필요하여 요청하는 물량의 투자설명서 및 증권신고서를 인수단에게 제공한다.

⑤발행회사는 본 주식을 발행한 이후 2년 동안 금융위, 국토교통부 또는 한국거래소에 제출하는 발행회사의 재무제표와 감사보고서 또는 투자보고서를 위 제출 후 3일 내에 공동대표주관회사에도 제출한다. 단, 금융위 또는 한국거래소가 운영하는 전자공시시스템을 통하여 공시되는 경우에는 제출에 갈음할 수 있다.

⑥발행회사는 본 주식이 유가증권시장에 상장될 때까지 상장에 지장을 초래하는 어떠한 행위를 하지 않으며, 한국거래소가 인정하는 사유로 인한 경우 외에는 증권신고서에 기재된 예정 상장일에 유가증권시장에 주권을 신규로 상장하도록 모든 조치를 취한다.

⑦발행회사는 발행회사가 본 계약을 위반하는 경우가 발생하면 이를 즉시 공동대표주관회사에게 통보한다.

⑧발행회사는 본 조의 선약 사항을 위반하거나, 불이행하여 인수단 및 그 임·직원에게 발생한 손해(합리적인 범위의 변호사비용 및 소송비용 등을 포함하되, 간접손해·특별손해 등은 제외한다)를 배상한다. 단, 발행회사로부터 배상을 받을 자의 고의 또는 중과실로 인해 발생한 손해에 대해서는 예외로 한다.

제11조 (인수회사의 보장 및 선약)

①각 인수회사는 증권신고서에 포함된 내용 중 해당 인수회사가 제공한 본 계약에 의한 인수업무에 관한 정보에 사실과 다른 내용이 없음을 보장하며, 그와 같은 정보가 사실이 아니거나 부정확하게 되는 경우가 발생하면 이를 지체 없이 발행회사에 통보한다.

②각 인수회사는 본 주식을 투자자에게 모집하는 과정에 발행회사가 작성한 투자설명서를 사용하여 청약권을 권유하여야 하며, '자본시장과 금융투자업에 관한 법률' 등 관련 법령이 정한 절차를 준수하여야 한다.

③각 인수회사는 본 계약의 이행과 관련하여 취득한 내용(단, (a) 해당 인수회사의 본 계약 위반 없이 일반에 널리 공개된 자료 및 정보, (b) 해당 인수회사가 제3자로부터 정당하게 취득한 자료 및 정보, (c) 해당 인수회사의 피고용인, 대리인 또는 대표자가 발행회사로부터 제공받은 자료를 활용하지 아니하고 독립적으로 개발한 자료 및 정보는 제외)을 제3자(본 계약의 이행을 위하여 위 내용을 사용할 필요가 있는 자로서 해당 인수회사가 사용하거나 선임한 법무법인, 회계법인 등의 전문가 집단은 제외)에게 누설하거나 본 계약의 목적 이외로 이용하지 않는다. 다만, 관계법령, 법원의 제출명령 및 감독기관의 제출 요청 등에 의한 경우에는 그러하지 아니하나 인수회사는 법이 허용하는 범위 내에서 그리고 현실적으로 가능한 기간 내에 지체 없이 이를 발행회사에게 통지해야 하고, 자료의 비밀유지 또는 보안을 위해 발행회사가 요청하거나 취하는 조치에 이의를 제기하지 아니하고 협조하여야 하며, 그 공개의 범위는 인수단의 법률자문사의 의견에 따라 관계법령상 요구되는 최소한이 되도록 하여야 한다.

(2) 회사와 주관회사 간 중요한 이해관계

「금융투자업규정」 제4-19조 제7호에서는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제68조 제5항 제4호 마목에 따라 금지되는 투자매매업자 및 투자중개업자의 불건전 인수행위로서, "금융투자협회가 정하는 이해관계가 있는 자가 발행하는 주식(금융투자협회가 정하는 기업공개를 위하여 발행되는 주식에 한한다)의 인수(모집의 주선을 포함한다)를 위하여 주관회사의 업무를 수행하거나 또는 가장 많은 수량을 인수하는 행위"를 규정하고 있습니다. 단, 「금융투자업규정」 제4-19조 제7호는 주관회사의 업무 수행 금지가 "금융투자협회가

정하는 기업공개"에만 적용된다는 점을 명시하는 바, 금융투자협회의 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제2조 제3호는 "기업공개"를 "주권비상장법인이 증권시장에 주권을 신규로 상장하기 위하여 행하는 공모"로 정의하고, 그 "공모"에 관한 정의 조항인 같은 조 제2호 단서 나목은 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사가 행하는 공모"를 「증권 인수업무 등에 관한 규정」에 의한 공모로 보지 아니한다고 규정하고 있습니다.

따라서, 「금융투자업규정」 제4-19조 제7호에 따른 주관회사의 업무 수행 금지는 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사인 당사(부동산투자회사)의 금번 기업공개에는 적용되지 않습니다.

「증권 인수업무 등에 관한 규정」

제6조(공동주관회사)

① 금융투자회사는 자신과 자신의 이해관계인이 합하여 100분의 5 이상의 주식 등을 보유하고 있는 회사의 기업공개 또는 장외법인공모를 위한 주관회사 업무를 수행하는 경우 다른 금융투자회사(해당 발행회사와 이해관계인에 해당하지 아니하면서 해당 발행회사의 주식등을 보유하고 있지 아니한 금융투자회사를 말한다)와 공동으로 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기업의 기업공개를 위한 주관회사업무를 수행하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 기업인수목적회사
2. 외국 기업(주식등의 보유를 통하여 외국 기업의 사업활동을 지배하는 것을 주된 목적으로 하는 국내법인을 포함한다. 이하 같다)

② 제1항에 따른 주식등의 보유비율 산정에 관하여는 법 시행규칙 제14조제1항을 준용한다.

③ 제2항에 불구하고 금융투자회사가 한국거래소의 「코스닥시장 상장규정」 제26조제6항제2호에 따라 취득하는 코스닥시장 상장법인(코스닥시장 상장예정법인을 포함한다)이 발행하는 주식 및 「코넥스시장 상장규정」에 따른 지정자문인 계약을 체결하고 해당 계약의 효력이 유지되는 상태에서 취득하는 코넥스시장 상장법인(코넥스시장 상장예정법인을 포함한다)이 발행하는 주식은 제1항에 따른 주식등의 보유비율 산정에 있어 보유한 것으로 보지 아니한다.

④ 제2항에 불구하고 금융투자회사 또는 금융투자회사의 이해관계인이 다음 각 호의 어느 하나(이하 이항에서 "조합등"이라 한다)에 출자하고 해당 조합등이 발행회사의 주식등을 보유하고 있거나, 발행회사 또는 발행회사의 이해관계인이 조합등에 출자하고 해당 조합 등이 금융투자회사의 주식 등을 보유하고 있는 경우에는 해당 조합등에 출자한 비율만큼 주식 등을 보유한 것으로 본다.

1. 「중소기업창업지원법」 제2조제5호에 따른 중소기업창업투자조합
2. 「여신전문금융업법」 제41조제3항에 따른 신기술사업투자조합
3. 「벤처기업육성에관한특별조치법」 제4조의3에 따른 한국벤처투자조합
4. 법 제249조의6 또는 제249조의10에 따라 금융위원회에 등록된 사모집합투자기구 중 환매가 금지된 집합투자기구

(3) 초과배정 옵션

당사는 금번 공모에서는 "초과배정 옵션 계약"을 체결하지 않았습니다.

(4) 일반청약자의 환매청구권

금번 공모는 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제10조의3 제1항에 해당하지 않아, 일반청약자에게 공모주식을 인수회사에 매도할 수 있는 권리(환매청구권)를 부여하지 않습니다.

「증권 인수업무 등에 관한 규정」

제10조의3(환매청구권)

① 기업공개(국내외 동시상장공모를 위한 기업공개는 제외한다)를 위한 주식의 인수회사는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 일반청약자에게 공모주식을 인수회사에 매도할 수 있는 권리(이하 “환매청구권”이라 한다)를 부여하고 일반청약자가 환매청구권을 행사하는 경우 증권시장 밖에서 이를 매수하여야 한다. 다만, 일반청약자가 해당 주식을 매도 하거나 배정받은 계좌에서 인출하는 경우 또는 타인으로부터 양도받은 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 공모예정금액(공모가격에 공모예정주식수를 곱한 금액)이 50억원 이상이고, 공모가격을 제5조제1항제1호의 방법으로 정하는 경우
2. 제5조제1항제2호 단서에 따라 창업투자회사등을 수요예측 등에 참여시킨 경우
3. 금융감독원의 「기업공시서식 작성기준」에 따른 공모가격 산정근거를 증권신고서에 기재하지 않은 경우
4. 한국거래소의 「코스닥시장 상장규정」 제26조제7항제1호에 따른 기술성장기업의 상장을 위하여 주식을 인수하는 경우
5. 한국거래소의 「코스닥시장 상장규정」 제26조제7항제2호에 따른 기업의 상장을 위하여 주식을 인수하는 경우

② 인수회사가 일반청약자에게 제1항의 환매청구권을 부여하는 경우 다음 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다.

1. 환매청구권 행사가능기간

- 가. 제1항제1호부터 제3호까지의 경우 : 상장일부터 1개월까지
- 나. 제1항제4호의 경우 : 상장일부터 6개월까지
- 다. 제1항제5호의 경우 : 상장일부터 3개월까지

2. 인수회사의 매수가격 : 공모가격의 90%이상. 다만, 일반 청약자가 환매청구권을 행사한 날 직전 매매거래일의 주가지수가 상장일 직전 매매거래일의 주가지수에 비하여 10%를 초과하여 하락한 경우에는 다음 산식에 의하여 산출한 조정가격 이상. 이 경우, 주가지수는 한국거래소가 발표하는 코스피지수, 코스닥지수 또는 발행회사가 속한 산업별주가지수 중 대표주관회사가 정한 주가지수를 말한다.

조정가격 = 공모가격의 90% × [1.1 + (일반 청약자가 환매청구권을 행사한 날 직전 매매거래일의 주가지수 - 상장일 직전 매매거래일의 주가지수) ÷ 상장일 직전 매매거래일의 주가지수]

(5) 기타 공모 관련 서비스 내역

당사는 금번 유가증권시장 상장을 위한 공모와 관련하여 인수인이 아닌 자로부터 인수회사 탐색 중개, 모집 또는 매출의 주선, 공모가격 또는 공모조건에 대한 컨설팅, 증권신고서 작성 등과 관련한 서비스를 제공받은 사실이 없습니다.

(6) 의무보유

「유가증권시장 상장규정」 제124조 제2항에 의거 신규상장신청인이 상장예정일 전 1년 이내에 사모로 발행한 주식을 소유한 주주(그로부터 취득한 자를 포함한다)는 그 주식을 발행일로부터 1년간(단, 그 날이 상장일부터 6개월 이내인 경우에는 상장일부터 6개월이 되는 날까지) 의무보유하여야 합니다.

당사는 금번 공모 이후 유가증권시장 상장을 위한 요건을 충족하게 되면 지체없이 한국거래소에 유가증권시장 상장을 신청할 계획입니다. 당사의 최대주주를 포함한 하기 주주들은 유가증권시장 상장규정에 따라 신규 상장 신청시 제출할 계속보유확약서를 체결하였습니다.

[당사 주주 현황]

(기준일: 2023년 2월 9일)

(단위: 원)

발행회사와의 관계	주주명	주식위 종류	주식수	지분율	납입금액	납입일	발행일 (주1)	비고
최대주주	삼성생명보험 주식회사	보통주	7,660,000주	28.18%	38,300,000,000	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자
			7,420,000주		37,100,000,000	2022-11-22	2022-11-22	전환사채 전환청구
	삼성화재해상보험 주식회사	보통주	7,360,000주	27.06%	36,800,000,000	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자
			7,120,000주		35,600,000,000	2022-11-22	2022-11-22	전환사채 전환청구
	삼성증권 주식회사	보통주	1,400,000주	2.62%	7,000,000,000	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자
	타인	새마을금고중앙회	보통주	7,600,000주	14.20%	38,000,000,000	2022-11-22	2022-11-23
타인	한화생명보험 주식회사	보통주	5,400,000주	10.09%	27,000,000,000	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자
타인	교보생명보험 주식회사	보통주	5,000,000주	9.34%	25,000,000,000	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자
타인	두나무 주식회사	보통주	2,000,000주	3.73%	10,000,000,000	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자
타인	코리안리재보험 주식회사	보통주	2,000,000주	3.73%	10,000,000,000	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자
타인	주식회사 신한은행 (이지스리츠포스트폴리오일반사모부동산투자신탁제1호의 신탁업 자)	보통주	400,000주	0.75%	2,000,000,000	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자
타인	미래에셋증권 주식회사 (W코스닥벤처(M)일반사모투자신탁제2호의 신탁업자 지위)	보통주	160,000주	0.30%	800,000,000	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자
합계			-	53,520,000주	100.0%	267,600,000,000	-	-

(주1) 제3자배정 유상증자 신주의 발행일은 납입일의 익일인 2022년 11월 23일이고, 삼성생명보험주 및 삼성화재해상보험주가 2023년 1월 16일 전환청구를 통해 전환한 주식의 발행일은 의무보유예탁 신청의 기준이 되는 전환사채 발행일로 기재하였습니다.

(주2) 당사의 기발행주식 53,520,000주(유상증자를 통해 발행한 주식 38,980,000주, 전환청구를 통해 주식으로 전환된 주식 14,540,000주)는 관련 규정에 따라 그 발행일(전환사채 전환청구를 통한 주식의 경우 전환사채 발행일 기준)로부터 1년이 되는 날과 상장일로부터 6개월이 되는 날 중 늦게 도래하는 날까지 한국예탁결제원에 의무보유예탁 처리할 예정입니다.

6. 상장 및 매매에 관한 사항

금번 일반공모를 통하여 모집될 당사의 주식은 2023년 3월말에 한국거래소 유가증권시장에 상장 신청 후 신규 상장될 예정으로 영속적으로 거래됨을 원칙으로 합니다. 그러나 전반적인

시장금리가 상승하거나 부동산 시장이 침체될 경우 상대적으로 투자 매력도가 감소하여 주가가 하락하거나, 시장참여자의 부족으로 인해 상장 후 시장에서의 거래가 예상보다 활발하지 않을 수 있습니다.

「부동산투자회사법」 제20조(주식의 상장 등)에 따르면, 부동산투자회사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제390조 제1항에 따른 상장규정의 상장요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조의2 제4항 제1호에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다고 규정되어 있습니다. 이에 당사는 공모 이후 유가증권시장의 신규상장요건을 갖추게 된 때 지체 없이 상장을 추진할 예정입니다.

[유가증권시장 상장규정 제127조 제2항 (부동산투자회사의 신규상장요건)]

상장요건 (신규상장신청일 기준)	삼성에프엔위탁관리 부동산투자회사(주)	충족여부
1. 국토교통부의 인가 - 「부동산투자회사법」 제9조의 규정에 의하여 국토교통부장관의 영업인가를 득하였거나 동법 제9조의2에 따라 주무부처 장관에게 등록하였을 것	2022년 10월 21일 영업인가 취득	충족
2. 기업규모 - 자기자본 100억원 이상 (종속회사가 있는 법인의 경우 자기자본은 연결재무제표상 자본총계에서 비지배지분을 제외한 금액을 기준으로 함) - 상장예정 보통주식총수 100만주 이상	2023년 1월 31일 기준 자기자본: 약 2,658.2억원 상장 예정주식수 : 77,300,000주	충족
3. 주식분산요건 - 모집 또는 매출로 발행하거나 매각한 주식수가 보통주식총수의 100분의 25이상 - 주주의 수가 200명 이상	공모예정주식수: 23,780,000주	미충족 (공모 후 충족 가능) (주2)
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.	상장신청 전까지 제1기(2022.07.26~2023.01.31) 재무제표에 대한 감사인의 감사의견 수령 예정	미충족 (감사의견 수령 후 충족 가능) (주3)

<p>5. 자본잠식</p> <p>- 자본잠식이 없을 것(제1호에 따른 인가 또는 등록 후 3년이 경과하지 아니한 부동산투자회사인 경우에는 자본금의 100분의 5를 초과하는 자본잠식이 없을 것).</p> <p>- 종속회사가 있는 법인은 연결재무제표상의 자본금과 자본총계(비지배지분을 제외한다)를 기준으로 해당 요건을 적용한다.</p>	<p>자본잠식 없음</p>	<p>충족</p>
<p>6. 경영성과</p> <p>제1호의 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 3년이 경과된 비개발 위탁관리 부동산투자회사의 경우에는 다음 각 목의 요건을 모두 충족할 것 (최근 사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 함)</p> <p>가. 최근사업연도 매출액이 70억원 이상일 것</p> <p>나. 최근사업연도의 영업이익, 법인세차감전 계속사업이익과 당기순이익이 있고, 그 중 적은 금액을 기준으로 다음의 어느 하나에 해당할 것</p> <p>(1) 최근 사업연도의 이익액이 25억원 이상일 것</p> <p>(2) 최근 사업연도의 자기자본이익률이 100분의 5 이상일 것</p>	<p>해당사항 없음 (영업인가 후 3년 미만 경과)</p>	<p>충족</p>
<p>7. 자산의 구성</p> <p>총자산 중 부동산의 비중이 100분의 70 이상일 것</p>	<p>2023년 1월 31일 기준 총자산: 약 7,444.7억원 투자부동산: 약 7,158.1억원 부동산자산 비중: 약 96.15%</p>	<p>충족</p>
<p>8. 주식양도제한</p> <p>주식양도의 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.)</p>	<p>정관상 주식 양도 제한 관련 조항: 해당사항 없음</p>	<p>충족</p>
<p>9. 소송 등</p> <p>회사 경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 소송 등의 분쟁사건이 없을 것</p>	<p>소송 등 없음</p>	<p>충족</p>

(주1) 증권신고서 제출 전일 현재 당사는 상기 「유가증권시장 상장규정」 중 감사의견 및 주식분산요건을 제외하고 다른 모든 요건을 충족하고 있습니다.

(주2) 당사는 금번 일반공모를 통해 주식의 분산 요건(주주수 200명 이상, 모집 또는 매출한 주식수가 발행주식총수의 25% 이상)을 충족하고자 합니다.

(주3) 지정감사인인 삼일회계법인에서 감사보고서 작성 예정

이와는 별도로, 상장 요건을 갖추어 상장에 성공한 경우라도 당사의 주식은 부동산투자회사

라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장 후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있으며, 또한 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액 기준 최근 사업연도말 현재 30억원 미만인 경우 관리종목지정, 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도 말 매출액이 30억원 미만인 경우는 상장폐지가 될 수 있습니다.

[부동산투자회사의 관리종목 지정 및 상장폐지와 관련된 현행 규정]

구분	관리종목 지정 (유가증권시장 상장규정 제129조 제1항)	상장폐지 (유가증권시장 상장규정 제130조 제1항, 제2항)
정기보고서	사업보고서, 반기보고서, 분기보고서의 법정기한 내 미제출	<ul style="list-style-type: none"> · 사업보고서 미제출로 관리종목으로 지정된 상태에서 해당 사업보고서를 법정 제출기한으로부터 10일 이내 미제출 · 분/반기보고서의 미제출로 관리종목으로 지정된 상태에서 추가로 사업보고서 및 분/반기보고서를 법정 제출기한 내 미제출
감사의견	<ul style="list-style-type: none"> · 최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사인의 의견이 “감사범위 제한에 따른 한정”인 경우 · 최근 반기의 개별재무제표에 대한 감사인의 검토의견이 “부적정” 또는 “의견거절”인 경우 	<ul style="list-style-type: none"> · 개별재무제표에 대한 감사의견이 “부적정” 또는 “의견거절”인 경우 · “감사범위 제한에 따른 한정” 감사의견으로 인하여 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도에도 개별재무제표에 대한 감사의견이 “감사범위 제한에 따른 한정”인 경우
자본잠식	최근 사업연도 말 현재 자본금의 100분의 50 이상 잠식 (종속회사가 있는 법인은 연결재무제표상의 자본금과 자본총계(비지배지분을 제외한다)를 기준으로 해당 요건을 적용)	<ul style="list-style-type: none"> · 최근 사업연도 말 현재 자본금 전액이 잠식된 경우 · 자본잠식으로 인해 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도 말 현재에도 자본금의 100분의 50 이상이 잠식된 경우
매출액	<ul style="list-style-type: none"> · 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 최근사업연도 매출액이 50억원 미만인 경우 · 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사의 최근사업연도 매출액이 30억원 미만인 경우 	<ul style="list-style-type: none"> · 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사가 매출액 미달로 관리종목으로 지정된 상태에서 최근사업연도 매출액이 50억원 미만인 경우 · 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사가 매출액 미달로 관리종목으로 지정된 상태에서 최근사업연도 매출액이 30억원 미만인 경우
시가총액	상장시가총액이 50억원에 미달인 상태가 30일 동안 계속되는 경우	<ul style="list-style-type: none"> · 시가총액 미달로 관리종목으로 지정된 후 90일 동안 다음 중 어느 하나라도 충족하지 못하는 경우 · 50억원 이상인 상태 10일 이상 지속 · 50억원 이상인 일수가 30일 이상
해산	-	법률에 따른 해산사유 해당시
최종 부도	-	발행한 어음이나 수표가 최종부도로 처리되거나 은행과의 거래가 정지된 경우

주식 양도	-	주식의 양도가 제한되는 경우. 다만, 법령·정관 등에 따라 양도가 제한되는 경우로서 그 제한이 유가증권시장의 매매거래를 해치지 않는다고 거래소가 인정하는 경우에는 이 호를 적용하지 않음.
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 제외.	관리종목 지정 후 회생 미인가 등의 경우 상장 적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우
공시의무 위반	다음의 어느 하나에 해당되어 벌점을 부과 받은 경우로서 해당 벌점을 포함하여 과거 1년 이내의 누계벌점이 15점 이상이 되는 경우 · 공시규정 제35조에 따라 불성실공시법인으로 지정된 경우 · 공시규정 제39조의 개선계획서를 제출하지 않은 경우 · 공시규정 제88조에 따른 공시책임자·공시담당자의 교체 요구에 불응한 경우	다음의 어느 하나에 해당되어 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우 · 공시의무 위반으로 관리종목 지정 후 1년간 불성실공시 누계벌점 15점 이상 추가 · 공시의무 위반으로 관리종목 지정 후 기업 경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대하여 고의 또는 중과실로 공시의무 위반
자산 구성요건	「부동산투자회사법」 제25조 제1항(기업구조조정부동산투자회사의 경우에는 동법 제49조의2제1항제1호)에 따른 자산구성요건을 2분기 계속하여 미달한 경우	관리종목 지정 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못한 경우
배당 요건	「부동산투자회사법」 제28조에 따른 배당요건에 미달	최근 2사업연도간 계속하여 「부동산투자회사법」 제28조의 배당요건에 미달
업무정지	-	업무가 전부 정지되었거나 이에 준하는 상태에 있는 사실이 확인된 경우
경영성과	비개발 위탁관리부동산투자회사가 부동산개발 사업에 대한 투자비율이 총자산의 30%를 초과하도록 하는 결정을 한 경우로서 최근 사업연도의 매출액이 300억원 미만인 경우	경영성과 미달로 관리종목으로 지정된 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못하는 경우
기타	공익 실현과 투자자 보호를 위하여 거래소가 인정하는 경우	· 상장 또는 상장폐지 심사과정에서 제출한 서류에 투자자 보호와 관련하여 중요한 사항이 거짓으로 기재되어 있거나 누락된 사실이 발견되어, 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 상장폐지가 필요하다고 인정되는 경우 · 업무가 전부 정지되었거나 이에 준하는 상태에 있는 것이 확인된 경우

제2부 집합투자기구에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주)
(펀드코드: K5MR44E02353(E0235))

2. 집합투자기구의 연혁

가. 회사의 연혁

시기	내용
2022년 7월 26일	회사 발기설립 (자본금: 3억원 / 납입금: 3억원 / 발행주식: 30만주 / 주당 발행가액: 1,000원)
2022년 9월 2일	제1차 임시주주총회 개최(주식 분할: 주당 발행가액 1,000원 -> 500원)
	일반사무관리위탁계약 체결 (수탁자: 신한아이타스(주))
	자산관리위탁계약 체결 (수탁자: 삼성에스알에이자산운용(주))
	자산보관위탁계약 체결 (수탁자: 우리은행(주)(현금 및 증권) / 대한토지신탁(주)(부동산))
2022년 9월 7일	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 신청
2022년 10월 21일	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 승인
2022년 11월 11일	대출약정 체결
2022년 11월 18일	보통주 38,980,000주 (주당 발행가액: 5,000원 / 납입금액 1,949억원) 주주간 계약 체결
2022년 11월 21일	선순위대출(3,491억, 만기 2년) 및 브릿지 대출(1,050억, 만기 6개월) 약정 체결
2022년 11월 24일	부동산(대치타워, 에스원빌딩) 매매대금 6,776억 지급
2023년 2월 10일	최초 증권신고서 제출

나. 회사의 본점 소재지 및 그 변경

본점소재지	변경사항
서울특별시 서초구 서초대로 74길 11, 16층 (삼성생명서초타워)	해당사항 없음

다. 설립일자 및 존속기간

당사는 2022년 7월 26일 「부동산투자회사법」 제2조 제1호에 의거하여 설립된 위탁관리 부동산투자회사이며, 정관상 존속기간을 정하지 않은 영속형 부동산투자회사입니다. 다만 시장 상황 등 여건을 고려하여 주주총회의 의결 및 관계 법령에 따라 존속기간 만료 전 청산할 수 있습니다.

당사 정관 제56조(해산)은 회사의 해산 사유를 규정하고 있으며 해당 사유는 하기와 같습니다.

[정관]

제56조 (해산)

회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

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 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
설립후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

라. 주주 및 지분현황

[당사 주주 현황]

(기준일: 2023년 2월 9일)

(단위: 주, 원)

발행회사와의 관계	주주명	주식종류	보유주식			주당 발행가격	납입금액	납입일	발행일 (주1)	비고	
			주식수	지분율 (공모전)	지분율 (공모후, 예정)						
최대주주	삼성생명보험 주식회사	보통주	7,660,000주	28.18%	19.51%	5,000	38,300,000.00	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자	
			7,420,000주			5,000	37,100,000.00	2022-11-22	2022-11-22	전환사채 전환청구	
	삼성화재해상보험 주식회사	보통주	7,360,000주	27.06%	18.73%	5,000	36,800,000.00	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자	
			7,120,000주			5,000	35,600,000.00	2022-11-22	2022-11-22	전환사채 전환청구	
	삼성증권 주식회사	보통주	1,400,000주	2.62%	1.81%	5,000	7,000,000.00	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자	
소계			30,960,000 주	57.86%	40.05%	5,000	154,800,000.00	-	-	-	
기관투자자	타인	새마을금고중앙회	보통주	7,600,000주	14.20%	9.83%	5,000	38,000,000.00	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자
	타인	한화생명보험 주식회사	보통주	5,400,000주	10.09%	6.99%	5,000	27,000,000.00	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자
	타인	교보생명보험 주식회사	보통주	5,000,000주	9.34%	6.47%	5,000	25,000,000.00	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자
	타인	두나무 주식회사	보통주	2,000,000주	3.73%	2.60%	5,000	10,000,000.00	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자
	타인	코리안리재보험 주식회사	보통주	2,000,000주	3.73%	2.60%	5,000	10,000,000.00	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자

타인	주식회사 신한은행 (이지스리츠포트폴리오일반사모 부동산투자신탁제1호의 신탁업자)	보통주	400,000주	0.75%	0.52%	5,000	2,000,000,000	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자
타인	미래에셋증권 주식회사 (W코스닥벤처(M)일반사모투자신탁제2호의 신탁업자 지위)	보통주	160,000주	0.30%	0.21%	5,000	800,000,000	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자
소계			22,560,000 주	42.15%	29.20%	5,000	112,800,000,000	-	-	-
공모(예정)		보통주	23,780,000 주	-	30.75%	5,000	118,900,000,000	2023-03-30	2023-03-31	일반공모 증자
합계				100.00%	100.00%	5,000	386,500,000,000	-	-	-

(자료: 당사 제시)

(주1) 제3자배정 유상증자 신주의 발행일은 납입일의 익일인 2022년 11월 23일이고, 삼성생명보험(주) 및 삼성화재해상보험(주)가 2023년 1월 16일 전환청구를 통해 전환한 주식의 발행일은 의무보유예탁 산정의 기준이 되는 전환사채 발행일로 기재하였습니다.

(주2) 당사의 기발행주식 53,520,000주(유상증자를 통해 발행한 주식 38,980,000주, 전환청구를 통해 주식으로 전환된 주식 14,540,000주)는 관련 규정에 따라 그 발행일(전환사채 전환청구를 통한 주식의 경우 전환사채 발행일 기준)로부터 1년이 되는 날과 상장일로부터 6개월이 되는 날 중 늦게 도래하는 날까지 한국예탁결제원에 의무보유예탁 처리할 예정입니다.

마. 상호의 변경

- 해당사항 없음

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

- 해당사항 없음

사. 회사가 합병등을 한 경우 그 내용

- 해당사항 없음

아. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화

- 해당사항 없음

자. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용

- 당사는 설립 이후 합병, 기업분할, 영업양수도를 실시한 바 없으며, 기타 자산의 인수활동에 관한 사항은 상기 "가. 회사의 연혁"에 기재된 바와 같습니다.

3. 집합투자기구의 신탁계약기간

구분	업무범위	계약기간 등
----	------	--------

<p>자산관리회사</p>	<p>삼성에스알에이자산운용주</p>	<p>(1) 위탁자는 자산관리자에게 대상자산과 관련한 다음 각 호의 위탁업무를 위탁한다. 다음 각 호의 업무의 수행에 필요하고 밀접한 관련이 있는 업무는 다음 각 호의 업무에 포함된 것으로 본다.</p> <p>(가)부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 관한 업무</p> <p>1)부동산의 취득 및 처분을 위한 위탁자의 의사결정에 필요한 평가자료(실시보고서를 포함하되 이에 한정하지 아니한다)를 작성하고 제공하는 업무</p> <p>2)부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 관하여 위탁자의 의사결정에 따라 위탁자를 위해 계약서를 협상하고 작성하며 위탁자의 명의로 해당 계약을 체결하는 업무. 기타 위탁자의 의사결정에 따른 부동산의 취득·관리·개량 및 처분 업무</p> <p>3)부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 업무</p> <p>4)부동산의 관리를 위하여 관계 법령에서 요구하는 관리자를 선임하고 유지하는 업무</p> <p>5)부동산을 위한 보증을 위탁자의 명의로 가입하고 유지하는 업무</p> <p>6)기타 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 필요한 업무</p> <p>(나)부동산의 개발에 관한 업무</p> <p>1)위탁자의 부동산개발사업 투자에 관한 사업계획서 작성, 부동산투자자문회사에 대한 평가 위탁을 포함한 부동산 개발사업에 관한 용역, 부동산 개발사업에 관한 위탁자의 의사결정에 필요한 평가자료를 작성하고 제공하는 일</p> <p>2)위탁자의 의사결정에 따른 부동산개발사업 관련 제반 업무(부동산개발 각종 인허가 취득, 시공 관련 대관업무, 설계용역계약의 체결, 시공사의 선정 및 공사도급계약 체결, 사업관리 위탁계약의 체결 등) 및 관련 용역사와의 협의 및 협조 업무</p> <p>3)위탁자의 부동산개발사업을 위한 자금 관리 및 운용 지시</p> <p>4)기타 부동산개발사업에 필요한 업무</p> <p>(다)부동산의 임대차에 관한 업무</p> <p>1)위탁자의 연간 사업계획 또는 주요 임대차조건에 따라 부동산 임대차계약 등을 협상, 작성, 위탁자의 명의로 체결, 변경 및 해지하는 업무</p> <p>2)임대차보증금을 수령하고 반환하는 업무</p> <p>3)임차료·관리비 기타 비용을 청구·징수하고 임차인을 관리하는 업무</p> <p>4)임대시장을 분석하여 임대계획을 세우는 일</p> <p>5)부동산 임대차와 관련하여 필요한 경우 임대대행업체를 선정하고, 임대대행계약을 체결하며 및 임대대행업체를 감독하는 업무</p> <p>6)기타 임대차에 필요한 업무</p> <p>(라)증권의 매매에 관한 업무</p> <p>1)다른 부동산투자회사 발행의 주식, 부동산집합투자기구의 집합투자증권을 포함한 증권 취득 또는 처분에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 업무; 위 취득에 따라 다른 부동산투자회사의 주식에 대한 의사결정에 따른 경영관리</p> <p>2)위탁자의 의사결정에 따라 증권 취득 및 처분을 위한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 업무</p> <p>3)기타 증권을 매매하거나 증권의 매매를 위탁하는 업무</p> <p>4)위탁자를 위하여 증권상의 관리를 행사하는 업무</p> <p>5)기타 증권의 매매에 필요한 업무</p> <p>(마)금융기관과의 예치에 관한 업무</p>	<p>자산관리위탁계약서</p> <p>제14조(계약기간 및 계약의 변경)</p> <p>(1)본 계약은 체결일로부터 효력이 발생하되, 자산관리자가 본 계약 체결 이전에 위탁자를 위해 수행한 위탁업무에 대하여도 효력이 있다. 본 계약의 기간은 본 계약 제15조에 따라 종료해지되지 않는 이상 본 계약의 효력발생일로부터 위탁자의 청산 종결 등기일까지로 한다.</p> <p>(2)위탁자와 자산관리자는 계약기간 중 서면합의에 의하여만 본 계약의 내용을 변경할 수 있다.</p> <p>제15조(계약의 해지)</p> <p>(1)자산관리회사 인가 취소, 지급불능, 부도, 파산, 워크아웃, 회생절차의 개시 등 자산관리자가 법상 자산관리회사로서 자산관리업무를 정상적으로 수행할 수 없는 사정이 발생하는 경우 위탁자는 본 계약을 즉시 해지할 수 있다.</p> <p>(2)본 계약의 일방 당사자가 본 계약을 종대하게 위반하는 경우, 상대방 당사자는 30일 이상의 시정기간을 정하여 위반사항의 시정을 서면으로 요구할 수 있고, 그 시정기간 내에 위반사항이 시정되지 아니하는 경우 상대방 당사자는 위반 당사자에게 서면으로 통보함으로써 본 계약을 해지할 수 있다. 이 경우 해지의 효력은 위반 당사자가 서면 해지 통지를 수령한 날에 발생한다.</p> <p>(3)본 계약이 해지된 경우, 위탁자는 본 계약 해지 이전에 이미 발생한 자산관리수수료 및 비용 등을 자산관리자에게 지급하여야 한다. 본 계약의 해지와 동시에, 당사자들은 본 계약에 따른 권리와 의무에서 면제된다. 단, 본 계약의 해지 이전에 발생한 의무불이행 등의 사유로 인한 책임은 해지 이후에도 존속하는 것으로 한다.</p> <p>(4)본 계약이 해지된 경우 자산관리자는 자산관리업무가 제3자에게 이전될 때까지 본 계약에 따른 의무를 부담하는 것으로 간주되며, 자산관리자는 그 기간까지 자산의 관리에 관하여 본 계약에 따른 보수를 받는 것으로 한다. 다만, 이러한 자산관리자의 의무는 본 계약이 해지될 날부터 최대 120일까지의 기한을 한도로 한다.</p> <p>제16조(계약종료시의 조치)</p> <p>(1)본 계약이 해지 기타의 사유로 종료되는 경우 자산관리자는 다음 각 호의 사항을 이행하여야 한다. 다만, 위탁자의 청산종결 등기로 인하여 본 계약이 종료되는 경우에는 본 항은 적용되지 아니한다.</p> <p>(가)계약종료 시점의 자산관리업무 수행 현황을 위탁자에게 보고하는 일</p> <p>(나)자산관리자가 위탁자를 위한 업무수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료(원본을 원칙으로 하되 합리적인 범위 내에서 사본으로 갈음할 수 있음)를 위탁자 또는 위탁자의 새로운 자산관리회사에게 교부하고 전달하는 일</p> <p>(다)위탁자의 새로운 자산관리회사가 위탁자의 자산관리 업무를 즉시 인수할 수 있도록 위탁자가 요구하는 필요한 제반 조치(업무 수행상황의 설명, 업무이관 관련 인력확보지원 등)를 이행하는 일</p> <p>(라)기타 본 계약에 따른 자산관리업무의 인계에 필요한 사항</p> <p>(2)위탁자는 제1항의 업무로 인하여 자산관리자에게 발생하는 비용을 부담한다.</p>
---------------	---------------------	--	--

		<p>1)여유자금의 운용에 관한 업무</p> <p>2)예금계좌를 개설하거나 폐쇄하는 업무</p> <p>3)예금조건을 협상하고 계약을 체결하는 업무</p> <p>4)예금을 계좌 이체하는 업무</p> <p>5)예금계좌를 관리하는 업무</p> <p>6)기타 예치사무에 필요한 업무</p> <p>(비)지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분에 관한 업무</p> <p>1)부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분을 위한 위탁자의 의사결정에 필요한 평가자료(실사보고서를 포함하되 이에 한정하지 아니한다)를 작성하고 제공하는 업무</p> <p>2)위탁자의 의사결정에 따라 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분을 위한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 업무, 기타 위탁자의 의사결정에 따른 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분</p> <p>3)부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 업무</p> <p>4)부동산의 사용에 관한 권리에 관한 보증을 가입하고 유지하는 업무</p> <p>5)기타 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분에 필요한 업무</p> <p>(사)차입 및/또는 사채발행에 관한 업무</p> <p>1)차입 및/또는 사채발행에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 업무</p> <p>2)위탁자의 의사결정에 따라 차입 및/또는 사채발행에 관한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 업무W일, 기타 위탁자의 의사결정에 따른 차입금 및 발행사채 상환 업무</p> <p>3)기타 차입 및/또는 사채발행에 필요한 업무</p> <p>(아)자산관리에 관한 일반적인 업무</p> <p>1)위탁자의 자산운용에 관한 매 사업연도의 사업계획을 수립하여 필요한 예산정보 및 관련자료와 함께 위탁자에게 제출하는 등 위탁자의 사업계획 수립에 관한 의사결정 보조</p> <p>2)일반사무수탁회사의 매 분기별 및 매 결산기별 투자보고서 작성을 위한 관련 자료의 제공 및 매 월, 매 분기 및 매 결산기별 재무제표의 각 작성을 위한 관련 자료의 제공</p> <p>3)전월의 자산관리내역을 위탁자 및 일반사무수탁회사에게 통보하는 업무</p> <p>4)대상자산의 투자·운용, 부동산개발사업, 증권매매, 차입 등에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 업무</p> <p>5)독립된 업무담당자에게 업무를 지시하거나 독립된 업무담당자로부터 업무를 지시받거나 독립된 업무담당자와 업무를 협조하는 업무</p> <p>6)위탁자의 의사결정에 따라 채수탁회사를 선정하여 계약을 체결하고 감독하는 업무</p> <p>7)위탁자가 건물관리 또는 시설관리와 관련한 업무, 부동산개발프로젝트 관리와 관련한 업무를 자산관리자 이외의 회사에 직접 위탁한 경우 해당 회사를 감독하는 업무</p> <p>8)위탁자의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산운용업무와 관련한 실무 사무의 수행</p> <p>9)위탁자의 주식 또는 사채 발행시 위탁자의 의사결정에 필요한 위탁자의 자본금·사채발행금의 필요성, 시장의 상황 및 기타 제반 정보에 관한 자료 제공, 주식·사채발행안 제공, 주간사 선정, 필요한 계약의 협상 및 체결, 투자설명서 준비 등 제반</p>	
--	--	---	--

		<p>업무</p> <p>10)대상자산의 투자·운용, 부동산개발사업, 다른 부동산투자회사에 대한 출자·지배·경영지원, 또는 부동산집합투자기구의 집합투자증권의 매입, 취득 및 처분(원분상환 포함), 기타 증권 매매, 차입·사채발행 등에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 업무</p> <p>11)법 등 관련 법령이 정하는 바에 따른 보고 및 공시, 신청 등 제반 행정 업무</p> <p>12)기타 자산관리자가 자산관리를 위하여 필요하다고 합리적으로 판단하는 업무</p> <p>(자)기타 업무</p> <p>1)대상자산에 속하는 지분증권·집합투자증권의 의결권·동의권 행사</p> <p>2)관련 법령에 따른 일반사무 등 위탁기관, 자산보관기관 및 판매회사의 선정</p> <p>3)관련 법령 및 정관에서 정한 보고서 또는 공시내용의 작성 업무</p> <p>4)위탁자의 영입인가 및 변경인가 신청 등에 관한 업무</p> <p>(2)위탁자는 제1항의 업무 중 건물관리 또는 시설관리와 관련한 업무, 부동산개발 프로젝트 관리와 관련된 업무를 자산관리자 이외의 다른 회사에 직접 위탁할 수 있다. 이 경우 자산관리자는 해당 건물관리 또는 시설관리 회사를 관리, 감독함으로써 해당 건물관리 또는 시설관리와 관련한 업무를 수행한 것으로 본다.</p> <p>(3) (i) 법 제12조 소정 사항 및 기타 위탁자의 정관상 위탁자의 주주총회의 결의가 요구되는 사항 및/또는 (ii) 법 제13조 소정 사항, 기타 위탁자의 정관 및 본 계약상 위탁자의 이사회 결의가 요구되는 사항에 관하여는, 자산관리자가 위탁업무를 수행함에 있어서 위탁자의 주주총회 및/또는 이사회 결의에 따라 해당 위탁사무를 수행하여야 한다.</p> <p>(4)관계 법령 또는 감독당국의 지침의 변경 등으로 위탁업무를 조정할 필요가 있는 경우에는 위탁자와 자산관리자가 업무범위와 수수료를 협의하여 본 계약 제14조에 따라 서면으로 본 계약을 변경한다.</p>	
--	--	--	--

<p>일반사무수탁회사</p>	<p>신한아이티스㈜</p>	<p>“위탁자”는 “수탁자”를 일반사무관리회사로 선임하고, 다음 각 호의 업무를 위탁한다.</p> <p>1. 발행주식의 명의개서에 관한 업무</p> <p>(1) 주주명부 및 이에 부수되는 장부의 작성 및 관리</p> <p>(2) 발행주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신락재산의 표시 또는 말소</p> <p>(3) 발행주식의 명의개서에 대한 주주예의 통지(단, “위탁자”의 정관에 따라 명의개서대리인이 위 업무를 수행하는 경우는 제외)</p> <p>2. 주식의 발행 및 상장 관련 업무</p> <p>(1) 「주식 사채 등의 전자등록에 관한 법률」에 따른 주권의 전자등록에 관한 업무 및 주권 발행 시 주권의 발행 교부와 예비증권 등의 보관 관리 업무. 단, “위탁자”의 정관에 따라 명의개서대리인이 위 업무를 수행하는 경우는 제외한다.</p> <p>(2) 주권의 유가증권시장 상장이 필요한 경우 상장업무(감사인에 대한 회계감사지원업무 포함)와 이후 필요한 제반 업무</p> <p>(3) 총자 및 감자와 관련한 사무</p> <p>3. 운영에 관한 사무</p> <p>(1) 사업자등록의 관리, 등기 관련 업무</p> <p>(2) 이사회 및 감사의 업무수행과 관련하여 필요한 실무 업무의 보조</p> <p>(3) 관련 수탁회사에 대한 보수의 계산, 통지 및 관리</p> <p>(4) 이사회 또는 주주총회의 소집 및 개최에 관한 업무</p> <p>(5) 회의의 준비, 진행 협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영에 관한 사무</p> <p>(6) 이사회 및 주주총회의 의사록 작성 및 배포</p> <p>4. 계산에 관한 사무</p> <p>(1) “위탁자”의 결산서류(재무상태표, 손익계산서 및 금전 분배에 관한 계산서 등) 및 그 부속명세서의 작성</p> <p>(2) 재무보고서의 작성</p> <p>- 월별 손익계산서 및 대차대조표의 작성</p> <p>- “위탁자”의 요구시 기별 손익 및 배당금의 산출</p> <p>(3) 회계계정 정립 및 관련 실무</p> <p>(4) “위탁자”의 매 분기 투자보고서 및 매 사업연도 사업보고서 작성 업무</p> <p>(5) “위탁자” 운용자산의 순자산가치 및 신주 발행가액의 산정</p> <p>(6) 회계 자료의 보관</p> <p>(7) 자산보관회사로부터 제공받은 자산보관내역서와 장부상 보관자산과의 대사</p> <p>(8) 상장법인 공시규정에 의한 사업보고서 등 작성</p> <p>(9) 내부회계관리시스템구축 및 내부회계관리자로서의 역할(관련 법령상 내부회계제도 시행이 필요하지 않은 경우, 본 호 업무는 제외된다.)</p> <p>5. 세무에 관한 실무 사무</p> <p>(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)</p> <p>(2) 임원 보수, 용역료 등의 지급에 따른 소득세의 원천징수, 신고 및 납부 지원 업무</p> <p>(3) 상기 규정한 업무와 관련된 세무당국 등에 대한 신청서, 보고서 작성 및 제출 업무</p> <p>(4) 기타 세무에 관한 지원 보조 업무</p>	<p>일반사무관리업무위탁계약서</p> <p>제15조 (효력발생일)</p> <p>본 계약은 “위탁자”가 관련법령에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 국토교통부로부터 영입인가를 취득하거나 국토교통부에 등록을 완료한 날부터 그 효력이 발생한다.</p> <p>제16조 (계약기간)</p> <p>본 계약의 계약기간은 본 계약의 효력발생일로부터 “위탁자”의 청산종결등기일 또는 본 계약 제18조에서 정한 해지일 중 먼저 도래하는 날까지로 한다.</p> <p>제17조 (계약의 변경)</p> <p>① 계약당사자는 당사자 일방 또는 쌍방의 사정이 변경된 경우, 상호 서면 합의에 따라 본 계약의 전부 또는 일부를 변경할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 의하여 계약의 내용을 변경하고자 하는 경우, 그 내용을 변경하고자 하는 날로부터 1개월 전까지 상대방에게 서면으로 통지하여야 한다.</p> <p>제18조 (계약의 해지)</p> <p>① 계약당사자가 상대방에게 계약 위반 또는 의무 불이행에 대하여 시정 또는 이행을 최고했음에도 불구하고 상대방이 1개월 이내에 위반 내용을 해소하거나 의무를 이행하지 않은 경우, 시정 또는 이행을 최고한 계약당사자는 서면 통지에 의하여 본 계약을 즉시 해지할 수 있다.</p> <p>② 계약당사자에게 거래정지, 인가(등록)취소, 영업취소, 영업정지 등의 처분이 내려지거나 회생, 파산 등의 절차가 개시되어 본 계약상의 의무를 이행할 수 없게 된 경우, 상대방은 서면 통지에 의하여 본 계약을 즉시 해지할 수 있다.</p> <p>③ “위탁자”와 “수탁자”는 서면 합의에 의하여 본 계약을 해지할 수 있다. 본 항에 따라 본 계약을 해지하고자 하는 경우, “위탁자” 또는 “수탁자”는 계약을 해지하고자 하는 날로부터 1개월 전까지 상대방에게 서면으로 통지하여야 한다.</p> <p>④ 본 계약이 해지되거나 기간만료로 종료되면 “수탁자”는 일반사무관리업무를 중단한다. 단, “위탁자”와 “수탁자”가 일반사무관리업무 제공을 위해 별도의 연장 계약을 체결하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p>
-----------------	----------------	---	---

	<p>6. 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시 업무</p> <p>(1) 관련법령 또는 정관에 의한 주주, 채권자, 감독기관 등에 대한 통지 및 공시 업무 (단, 자산관리회사나 자산보관회사의 귀책사유로 인해 통지 및 공시자료를 적시에 제공받지 못했을 경우, 이로 인해 발생하는 업무 과실에 대한 책임은 면제된다.)</p> <p>(2) 매분기 및 결산기의 재무제표 비치, 공시 및 열람 제공</p> <p>(3) 업무에 관한 장부 및 서류의 관계법령에 따른 작성 및 비치</p> <p>(4) 감독기관 등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출</p> <p>(5) "위탁자"의 주권이 증권거래소에 상장되었을 경우 자산관리회사의 요청자료 제공</p> <p>(6) 부동산개발사업을 영위하는 경우 관련 법령에 따른 자료의 작성 및 보고</p> <p>7. 해산 및 청산 업무</p> <p>"위탁자"의 해산시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 수행하는 일반 사무와 관련한 실무 사무</p> <p>8. 관련 법령에 따른 국토교통부 등 주무부처 보고 업무</p> <p>9. 상거 업무의 부수 업무 (제1호 내지 제8호의 부수 업무)</p> <p>(1) "위탁자"의 원활한 운영을 위해 필요한 관련 수탁회사와의 업무 협조</p> <p>(2) 필요시 임직원 배상책임보험 등 일반사무관리업무와 관련된 보험가입 업무</p> <p>(3) 상기 제1호 내지 제8호의 업무와 관련하여 영문자료 작성의 업무(재무제표, 이사회 및 주주총회 등 운영과 관련된 자료, "위탁자", 또는 감독기관, 관련 법령 등에 의한 보고서 등)</p>	
--	---	--

<p>자산보관기관 (현금 및 증권)</p>	<p>쑤우리은행</p>	<p>“회사”는 본 계약에 따라 각호의 업무를 “은행”에 위탁하며, “은행”은 “회사” 및 /또는 자산관리회사(이하 총칭하여 “회사 등”이라 한다.)의 지시에 따라 이를 성실히 이행하기로 한다.</p> <p>① 증권의 보관 및 관리</p> <p>1. 증권의 인수, 인도 및 보관. 단, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제308조에 따라 예탁(전자등록) 대상 증권 등으로 지정된 증권의 경우 한국예탁결제원(전자등록기관)에 예탁(전자등록)하여야 한다.</p> <p>2. 증권 상 인정되는 원리금 수령, 유무상 청약 등 제반 권리의 행사</p> <p>3. 기타 본 항의 업무를 수행하기 위해 필요한 부수 업무</p> <p>② 현금의 보관 및 관리</p> <p>1. 자산관리회사의 운용지시에 따른 현금의 수령, 지급 및 보관</p> <p>2. 자산관리회사의 운용지시에 따른 제세공과금의 지급</p> <p>3. 자산관리회사의 운용지시에 따른 관련 수탁기관에 대한 보수, 수수료 및 비용의 지급</p> <p>4. 자산관리회사의 운용지시에 따른 계좌개설, 폐지 및 변경 업무</p> <p>5. “회사” 또는 자산관리회사의 요청 시 현금(대출금 포함) 관련 각종 증명서 발급</p> <p>6. 기타 본 항의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수 업무</p> <p>③ 해산(청산)관련 업무</p> <p>1. 청산인 및 청산감독인의 지시에 따른 보관업무 및 관련 실무 사무</p> <p>위1호의 업무를 수행함에 있어 부수되거나 필요한</p>	<p>자산보관계약서(현금 및 증권)</p> <p>제 15 조 (계약의 효력발생일)</p> <p>본 계약은 계약체결일로부터 그 효력이 발생한다. 단, “은행”에 대한 보수 지급은 제 11 조에서 정한 바에 따르며, “회사”가 국토교통부장관으로부터 영업인가를 받지 못하는 것으로 확인되면 본 계약은 소급적으로 실효한다.</p> <p>제 16 조 (계약기간)</p> <p>본 계약의 계약기간은 본 계약의 효력발생일로부터 “회사”의 청산 등기일 또는 제 18 조에서 정한 종도 해지 시 까지로 한다.</p> <p>제 17 조 (계약의 변경)</p> <p>① 본 계약의 당사자들은 제 16 조의 계약기간 중 언제든지 당사자간의 서면 합의에 의하여 본 계약의 내용을 변경 할 수 있다.</p> <p>② 본 계약의 일방당사자가 제 1 항에 의하여 계약의 내용을 변경하고자 하는 경우 변경하고자 하는 날로부터 1 개월 전에 상대방에게 서면으로 그 사실을 통보하여야 한다.</p> <p>제 18 조 (계약의 해지)</p> <p>① 그 이유를 불문하고 “회사”가 위탁관리부동산투자회사의 국토교통부 영업인가를 받지 못하는 경우, “회사”가 위탁자산을 취득하지 못하는 경우, 또는 “회사”의 자산이 모두 처분되어 “회사”가 청산되는 경우, 본 계약은 계약기간 중이라도 언제든지 해지될 수 있다.</p> <p>② 본 계약의 일방당사자가 본 계약에 따른 의무를 이행하지 아니하는 경우 상대방은 14 일 이상의 기간(이하 “시정기간”)을 정하여 위반사항의 시정을 서면으로 요구할 수 있고, 그 시정기간 내에 위반사항이 시정되지 아니하는 경우 상대방은 본 계약을 해지할 수 있다. 다만 “은행”이 본 계약을 해지하는 경우 그 해지의 효력은 해지의 의사표시가 “회사”에 도달한 날로부터 “회사”가 새로운 자산보관기관과 자산보관위탁계약을 체결하거나, 90 일을 경과하는 날 중 먼저 도래하는 날에 본 계약은 해지된다.</p> <p>③ “은행”에게 인가취소, 지급불능, 부도, 파산, 화의 등 자산보관업무의 정상적인 수행이 불가능한 사정이 발생하거나 또는 발생할 것으로 예상되는 합리적 사유가 있는 경우 “회사”는 본 계약을 즉시 해지할 수 있다.</p> <p>④ “회사”와 “은행”은 당사자간의 서면 합의에 따라 계약기간 중이라도 계약을 해지할 수 있다.</p> <p>제 19 조 (계약종료시의 조치)</p> <p>① 본 계약이 그 사유를 불문하고 종료되는 경우 “은행”은 다음 각 호의 사항 및 기타 불필요한 사항을 이행하여야 한다.</p> <p>1. 계약종료 시점의 “회사”의 증권 및 현금을 “회사”의 새로운 자산보관기관 또는 “회사”가 지정하는 제 3 자에게 지체 없이 인도 및 지급하고, 기타 필요한 조치를 취하여야 한다.</p> <p>2. 계약종료시점의 최종계산서와 자산보관 상황을 “회사”에 보고하여 그 승인을 얻어야 한다. 다만, “은행”이 “회사”에게 이미 통보한 사항은 “회사”가 동의한 것으로 간주하여 최종계산서에 이를 생략할 수 있다.</p> <p>3. “은행”이 “회사”의 자산보관업무수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료를 “회사”의 새로운 자산보관기간 또는 “회사”가 지시하는 자에게 즉시 반환하여야 한다.</p>
-----------------------------	--------------	--	--

		<p>4. "회사"의 새로운 자산보관기관이 "회사"의 자산보관업무를 즉시 인계할 수 있도록 "회사"가 요구하는 필요한 제반 조치(자산보관 상황의 설명, 업무이관 관련 인력확보 등)를 이행하여야 한다.</p> <p>② 계약 종료 시 소요되는 비용은 원칙적으로 "회사"가 부담하는 것으로 하되, "은행"에게 귀책사유 있는 사유로 인하여 "회사"가 본 계약을 해지하는 경우에는 "은행"이 부담하는 것으로 한다.</p>
--	--	--

<p>자산보관기관 (부동산)</p>	<p>대한토지신탁주</p>	<p>수탁자가 위탁자를 위하여 이행하는 자산보관업무(이하 "자산보관업무")의 범위 및 내용은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 부동산의 보관</p> <p>가. 위탁자가 수탁자에 대하여 위탁하는 위탁부동산의 등기부상 소유권의 보존 및 관리</p> <p>나. 위탁자의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 위탁부동산의 처분에 관한 계약서의 보관, 이와 관련된 제3자에 대한 등기명의 이전 시 신탁등기 해제 또는 등기명의를 제3자에게 경료하는 업무</p> <p>다. 위탁부동산의 등기권리의 기재사항 변경업무</p> <p>라. 위탁부동산의 임차인 등의 요청에 의한 확인서 발급 업무</p> <p>마. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무</p> <p>2. 담보신탁계약을 체결하는 경우, 담보신탁계약에 따른 위탁부동산의 보관, 처분, 공매 및 위탁부동산의 처분 등에 따라 수행하는 현금의 보관 및 관리 등 제반 업무</p> <p>3. 위탁자의 해산(청산) 시 청산인 또는 청산감독인의 재량에 따라 결정된 자산관리에 필요한 자산보관업무 및 관련 실무 사무</p> <p>4. 본 조 각호의 업무에 부수하는 업무, 기타 본계약 또는 관련 법령에서 수탁자의 업무로 정한 업무</p>	<p>자산보관계약서(부동산)</p> <p>제24조 【효력발생일】 ① 본계약은 위탁자가 관련 법령에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 국토교통부의 영업인가를 취득한 이후부터 유효하다(이하 "효력발생일"). 단, 수탁자에 대한 보수 지급은 제17조에서 정한 바에 따른다.</p> <p>② 본 계약은 당사자들을 구속하며 각 당사자 또는 본 계약에 따른 권리 또는 의무의 양수인은 각자의 이익을 위하여 본 계약을 원용할 수 있다.</p> <p>제25조 【계약기간】 본계약의 계약기간은 본계약의 효력발생일로부터 위탁자의 정산종결등기일년까지로 한다. 단, 본계약 제27조에서 정한 중도해지 사유에 해당할 경우에는 그 중도해지일까지로 한다.</p> <p>제26조 【계약의 변경】 ① 본계약 당사자들은 서면합의에 의하여 본계약의 내용을 변경할 수 있다. 다만, 위탁자가 담보부사채를 발행하고자 하는 경우 수탁자는 위탁자의 요구에 따라 본계약의 변경 등 필요한 조치를 취하여야 한다.</p> <p>② 본계약의 일방 당사자가 제1항에 의하여 계약의 내용을 변경하고자 하는 경우 변경하고자 하는 날로부터 1개월 전에 상대방에게 서면으로 변경의사 및 변경내용을 통보하여야 한다.</p> <p>③ 위탁자가 수탁자에게 신탁하는 위탁부동산의 전부 또는 일부를 처분하거나, 새로운 부동산을 수탁자에게 신탁할 필요가 있는 등으로 위탁자와 수탁자가 자산보관의 방법을 담보신탁으로 합의한 경우, 위탁자와 수탁자는 수탁자의 내부의사결정에 의한 수탁결정을 전제로 관련 법령에서 정하는 지침에 따라 담보신탁계약을 체결할 수 있다.</p> <p>제27조 【계약의 해지】 ① 다음 각호의 사유가 발생하는 경우 본계약은 계약기간 중이라도 언제든지 해지될 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 그 이유를 불문하고 위탁 자산이 모두 처분되고 난 후 위탁자가 청산되는 경우 2. 수탁자에 의한 본계약의 위반이 위탁자의 서면 시정요구 통지시점으로부터 14일 이내에 치유되지 아니하는 경우, 위탁자의 서면 해지 통지를 수탁자가 수령한 날에 본계약은 해지된다. 3. 위탁자에 의한 본계약의 위반이 수탁자의 서면 시정요구 통지시점으로부터 14일 이내에 치유되지 아니하여, 수탁자가 서면으로 해지 통지를 한 경우, (i) 위탁자가 새로운 자산보관회사와 자산보관계약을 체결하거나, (ii) 위탁자가 수탁자의 서면 해지 통지를 수령한 날로부터 90일이 경과하는 날 중 먼저 도래하는 날에 본계약은 해지된다. 4. 부투법 또는 기타 관련 법령에 따른 인허가취소, 업무정지, 회생절차, 파산절차, 기업구조조정촉진법상 워크아웃절차, 기타 이와 유사한 절차의 개시 또는 어음교환소의 거래정지처분 등 본 계약상 자산보관업무의 정상적인 수행이 불가능한 사정이 발생하거나 또는 발생할 것으로 예상되는 합리적인 사정이 있는 경우, 위탁자의 서면해지 통지를 수탁자가 수령한 날에 본계약은 해지된다. 5. 본 계약의 일방 당사자가 계약기간 중 본 계약을 해지하고자 하는 경우 계약 해지를 원하는 날로부터 60일 전에 상대방에게 그 뜻을 서면으로 통보하여야 하고, 이 경우 수탁사의 보수는 제17조에 따라 일할 계산하여 지급한다. <p>② 본계약 제 20조와 제22조는 본계약 종료 후에도 그 효력이 유지된다.</p>
-------------------------	----------------	---	--

		<p>제26조 【해지의 효과】 본계약이 그 사유를 불문하고 종료되는 경우 수탁자는 다음 각호의 사항 및 기타 필요한 사항을 이행하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 본계약의 해지 시 위탁부동산에 대한 소유권이전등기를 위탁자의 명의로 경료하는 방법으로 위탁부동산에 대한 신탁등기를 해지하고 관련된 모든 제반 업무를 이행한다. 2. 결산보고서 및 자산보관현황을 위탁자에게 제공하고 위탁자의 승인을 취득한다. 다만, 수탁자가 사전에 위탁자에게 통지한 사항은 통지 후 1개월 이내에 위탁자에 의해 승인 또는 이의가 제기되지 아니하면, 통지 후 1개월 경과 시점에 승인된 것으로 간주된다. 3. 수탁자가 위탁자의 자산관리업무 수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료를 위탁자 또는 위탁자가 지시하는 자에게 즉시 반환한다. 4. 위탁자의 새로운 자산보관회사가 위탁자의 자산보관업무를 즉시 인계할 수 있도록 위탁자가 요구하는 필요한 제반조치(자산보관 상황의 설명, 업무이관에 협조할 인력 확보 등)를 이행하여야 한다.
--	--	---

4. 집합투자업자

삼성에스알에이자산운용(주)은 「부동산투자회사법」에 따른 당사의 적법한 자산관리회사로서 당사의 자산관리업무를 수행합니다. 삼성에스알에이자산운용(주)에 관한 세부사항은 다음과 같습니다.

구분	내용
회사명	삼성에스알에이자산운용 주식회사
영문명	Samsung SRA Asset Management Co., Ltd.
대표자	김정근
본점 사업자등록번호	104-86-45021
본사 주소	서울특별시 서초구 서초대로 74길 4 삼성생명서초타워 16층
본사 전화번호	02-310-2500
본사 팩스번호	02-310-2597
인터넷 홈페이지 주소	http://www.samsungsra.com
결산월	12월
업종명	신탁업 및 집합투자업
회사설립일	2012년 12월 19일
임직원수	135명

5. 운용전문인력에 관한 사항

당사는 「부동산투자회사법」에 따른 위탁관리 부동산투자회사로 자산운용 전문인력 등 상근 임직원을 두고 있지 않습니다. 당사의 자산관리업무는 삼성에스알에이자산운용(주)와 체결한 자산관리위탁계약에 따라 삼성에스알에이자산운용(주)가 수행합니다. 삼성에스알에이자산

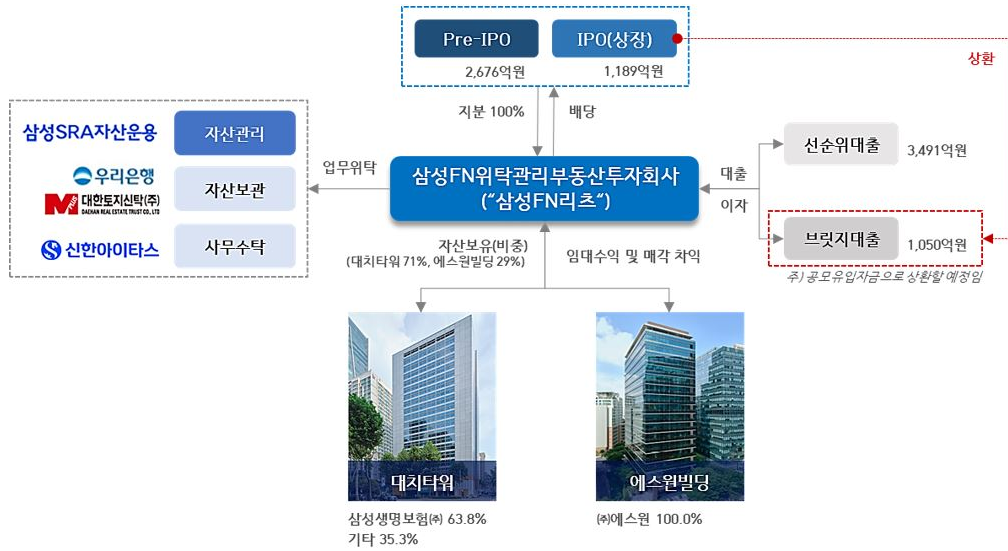
산운용(주)의 운용전문인력은 다음과 같습니다.

성명 (출생연도)	학력(전공)	주요경력
나익천 (1974)	경북대학교 경제학과	- 삼성에스알에이자산운용(주) - 삼성생명보험(주)
김형진 (1979)	한양대학교 경영학과	- 삼성에스알에이자산운용(주) - 제이알투자운용(주) - 키움투자자산운용(주) - 미래에셋증권(주)
임예빈 (1985)	University College London, Urban planning, Design and Management	- 삼성에스알에이자산운용(주) - 이지스자산운용(주) - 컬리어스 인터내셔널 코리아(주)
유병현 (1986)	University of Texas at Dallas, Accounting (미국공인회계사)	- 삼성에스알에이자산운용(주) - AT Texas LLC - (주)코람코자산신탁
서나영 (1986)	중앙대학교 회계학과	- 세빌스코리아(주) - 롯데AMC(주) - 삼성에스알에이자산운용(주)
김석만 (1988)	고려대학교 경영학과	- 삼성에스알에이자산운용(주)

(주) 「부동산투자회사법」 제22조3 제1항 제2호의 규정에 의한 제22조 제1항 각호의 자격을 갖춘 자산운용전문인력임.

6. 집합투자기구의 구조

가. 투자구조

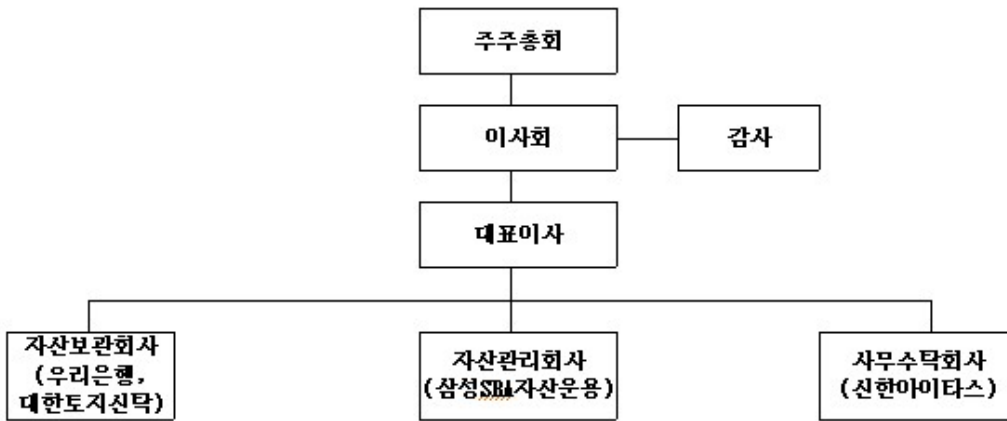


나. 회사의 지배구조 현황

당사는 위탁관리부동산투자회사로서 상근임직원을 둘 수 없는 명목회사입니다. 그러나 부동산투자회사는 「부동산투자회사법」상 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두어야 하고 그 역할과 권한이 당사의 정관에 명시되어 있으며, 이러한 주주총회와 이사회 의사결정과 감시를 통해 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기할 계획입니다.

부동산의 취득이나 처분 등 운용에 관한 사항, 일정 금액 이상의 증권의 취득이나 처분에 관한 사항, 차입 및 사채발행에 관한 사항 등 회사의 주요 사항은 이사회 의사결정을 거쳐야 합니다. 당사의 이사회는 자산관리회사로부터 자산의 투자 운용 내역을 보고 받고 이를 평가하며, 자산관리 계획 또는 기타 주요한 투자 의사 결정승인이 이루어져야 하는 경우 이사회를 소집하여 결의를 하게 됩니다.

[당해 회사의 지배구조]



(1) 이사회 구성

직책	성명(생년월일)	주요 경력
대표이사	윤양수 (610919)	법무사 나기원 사무소
기타비상무이사	임승철 (701020)	법무사 나기원 사무소
기타비상무이사	나기원 (470516)	법무사 나기원 사무소
감사	정승욱 (731105)	신한회계법인

(2) 이사회회의 권한

구분	세부 내용	비고
구성, 소집	① 이사회는 이사 전원으로 구성한다. ② 이사회는 대표이사가 회의 개최일 7일 전까지 개최 일시, 장소, 안건 등을 각 이사 및 감사에게 서면 통지하여 소집한다. 단, 위 기간은 회의 전에 이사 및 감사 전원의 동의를 얻어 단축하거나 생략할 수 있다. ③ 이사회회의 의장은 대표이사로 한다. 다만, 대표이사가 불출석하거나 이사회회의 의장직을 수행할 수 없는 경우 해당 이사회에 출석한 이사들의 과반수 찬성투표로 의장직을 수행할 이사를 정한다.	정관 제37조

결의사항	<p>이사회는 법률이나 이 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 자산관리회사와의 위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항 6. 자산관리회사에 대한 자산관리운영지침의 제정 또는 개정 7. 사무수탁회사와의 위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항 8. 판매회사와의 판매위탁계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항 9. 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. 부투법 제30조 제2항 제2호에 해당하여 이사회의 승인을 요하는 부동산 매매거래 14. 부동산 매매거래 외의 거래로서 부투법 제30조 제2항 제3호 및 동법 시행령 제34조 제1항 제1호에 해당하여 이사회의 승인을 요하는 거래 15. 제50조 제6항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항 16. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안 	정관 제38조
결의방법	<ol style="list-style-type: none"> ① 이사회의 결의는 재적이사 과반수의 출석과 출석이사 과반수의 찬성으로 한다. 다만, 상법 제397조의2 및 제398조에 해당하는 사안에 대한 이사회 결의는 재적이사 3분의 2 이상의 수로 한다. ② 이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 참석하지 아니하고 모든 이사가 음성을 동시에 송, 수신하는 통신수단에 의하여 결의할 수 있다. 이 경우 당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다. ③ 이사회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다. 	정관 제39조

다. 감사 및 준법감시인에 관한 사항

(1) 감사

인원수	상근 여부	취임시기	관련법상 자격요건 충족여부	비고
1명	비상근	2022.07.26	「부동산투자회사법」 제14조의2 및 정관 제36조에 의거 충족	-

감사의 권한 내용은 다음과 같습니다.

<p>[정관]</p> <p>제36조(감사의 직무)</p> <p>① 감사는 이사의 직무의 집행을 감사한다.</p>
--

- ② 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다.
- ③ 감사는 이사가 직무수행과 관련하여 법령이나 정관에 위반하거나 기타 회사에 현저하게 손해를 끼칠 우려가 있는 사실을 발견한 때에는 지체 없이 이사회에게 보고하여야 한다.

(2) 준법감시인

- 해당사항 없음

라. 주주총회에 관한 사항

관계법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식 총수의 4분의 1 이상의 승인에 의해 채택됩니다. 단, '주주총회 결의사항'을 정하고 있는 「부동산투자회사법」, 「상법」 등 관련 법령이 개정된 경우 그 시행일부부터는 개정된 규정에 의합니다.

[정관]

제26조 (주주총회의 결의사항)

- ① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 결의한다.
 - 1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기 이상의 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. 제1호에 따라 주주총회에서 승인받은 사업계획에서 정한 주주 배당수익이 30% 이상 하락할 것이 예상되거나, 총 자산의 30% 이상에 해당하는 금액의 부동산, 증권을 취득하거나 처분하는 계약 등 부투법 제12조 제1항 제3호에 따른 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항. 다만, 총 자산의 30% 이상에 해당하는 금액의 부동산 또는 증권을 취득하거나 처분하는 경우라도 주주총회의 승인을 받은 사업계획서에서 이미 보고한 내용과 동일한 조건으로 체결하는 계약은 제외.
 - 4. 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
 - 5. 이사 및 감사의 선임, 연임에 관한 사항
 - 6. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
 - 7. 배당에 관한 사항
 - 8. 기타 이사회가 부의한 사항
 - 9. 회사가 제11조에 따라 상장한 경우 제45조 제2항 제2호의 거래
 - 10. 상법 등 기타 관련법령상 주주총회의 보통결의를 요하는 사항
- ② 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 3분의2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1이상의 수로써 결의한다.
 - 1. 회사 정관의 변경
 - 2. 상법 제417조에 따른 액면가 미만의 주식 발행
 - 3. 자기자본의 2배를 초과하고 10배를 넘지 아니하는 범위 내의 자금 차입 및 사채발행

4. 회사의 자본 감소(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제1항의 결의에 의함)
 5. 회사의 해산
 6. 다른 부동산투자회사와의 합병
 7. 회사의 분할 또는 분할합병
 8. 영업의 전부 또는 중요한 일부의 양도
 9. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 회사의 영업 전부 또는 일부의 양수
 10. 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
 11. 회사의 발행예정주식총수의 변경
 12. 이사 및 감사의 해임
 13. 존립기간의 변경
 14. 부동산의 현물출자에 관한 사항
 15. 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 부투법 시행령 제9조에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
 16. 제45조 제2항 제2호(단, 회사가 제11조에 따라 상장한 경우 제1항의 결의에 의함), 제3호 및 동조 제4항 제6호에 해당하는 거래
 17. 기타 상법, 부투법 등 관련 법령상 상법 제434조에서 정하는 결의방식을 통한 주주총회 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 주주총회를 소집하여야 한다.
- ④ 제3항에 따라 소집된 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 과반수로써 한다. 다만, 제2항 제10호, 제14호 및 제15 호의 사항에 대한 연기주주총회의 특별결의는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수로써 한다.

7. 집합투자기구의 투자목적

가. 회사의 투자목적

당사는 「부동산투자회사법」에 의거하여 설립된 명목상 회사로서, 다수의 투자자들로부터 자금을 확보하여 부동산 등을 취득 및 투자하고, 취득 부동산 등의 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 투자수익을 제공하는 것을 목적으로 합니다. 일반 투자자는 소액으로 부동산투자회사의 주식을 취득함으로써 부동산에 직접 투자한 효과를 얻을 수 있고, 여러 부동산 등에 대한 분산투자를 통해 단일 부동산에 내재하고 있는 위험을 희석시키는 효과를 누리게 됩니다. 다만 당사가 추구하는 투자목적 또는 성과목표가 반드시 달성된다는 보장이 없다는 사실을 유의하시기 바랍니다.

나. 설립취지

당사는 다음과 같은 위탁관리부동산투자회사의 설립취지를 실현하고자 합니다.

- (1) 부동산시장과 자본시장의 결합을 통한 자본시장의 다각화
- (2) 부동산 시장의 투명화·선진화의 유도

- (3) 부동산의 유동화, 증권화의 활성을 통한 부동산 경기회복
- (4) 일반인에게 부동산 간접투자 기회 제공

다. 정관상 목적 사업

당사의 '정관 제2조(목적)'에 따른 사업 목적은 다음과 같습니다.

<p>[정관]</p> <p>제2조 (목적)</p> <p>①회사는 부동산투자회사법(이하 “부투법”이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 부동산 부투법 제2조 제4호에 따른 부동산개발사업(이하 “부동산개발사업”) 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권 증권, 채권 현금(금융기관의 예금을 포함한다) <p>②회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운영하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 취득, 개발, 개량 및 처분 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차 부투법 제2조 제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법 시행령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법 시행령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치 위 각 호에 부수하는 업무
--

다만, 상기의 사업목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 집합투자기구와 관련된 어떠한 당사자도 투자원금의 보장 또는 투자목적의 달성을 보장하지 아니합니다.

8. 집합투자기구의 투자대상

가. 투자대상

당사는 2022년 11월 24일 대치타워 및 에스원빌딩을 취득하였습니다. 증권신고서 제출일 전일 현재 당사의 투자대상자산 내역은 다음과 같습니다.

[당사 투자대상자산 요약

(단위 : 백만원)

투자대상	투자대상의 종류	용도	매입면적	소재지	취득가액	부동산 감정평가			본건 거래
						감정평가금액	평가기준일	감정평가인	Cap. Rate
대치타워	부동산 (토지 및 건물)	업무시설 등	토지 3,601.30㎡	서울시 강남구 테헤란로 424	481,121	479,182	2022.07.14	㈜가온감정평가법인	4.33%
			건물 45,191.76㎡			483,060	2022.08.12	㈜중앙감정평가법인	
에스원빌딩	부동산 (토지 및 건물)	업무시설, 근린생활시설	토지 1,920.70㎡	서울시 중구 세종대로7길 25	196,514	196,278	2022.07.14	㈜가온감정평가법인	3.67%
			건물 27,611.50㎡			196,750	2022.08.12	㈜중앙감정평가법인	

(주1) 당사(매수인)측 감정평가를 실시한 법인은 가온감정평가법인, 매도인 측 감정평가를 실시한 법인은 중앙감정평가법인입니다.

(주2) 상기 표의 금액 등은 삼일회계법인이 작성한 당사의 재무분석보고서에 기재된 내용과 일치합니다.

참고로 증권신고서 제출 이전 추가적인 감정평가를 통한 감정평가금액은 아래와 같습니다.

투자대상	감정평가금액(원)	평가기준일	감정평가인
대치타워	480,338,000,000	2023.01.02	(주)가온감정평가법인
에스원빌딩	197,066,000,000	2023.01.02	(주)가온감정평가법인

(자료: 당사 제시)

당사가 상기 부동산 매입에 사용한 재원의 조달 구조는 하기와 같습니다.

[당사 투자비 및 재원조달 요약]

(단위 : 백만원)

구분	내역		금액	비고
투자비 (필요재원)	매입금액		677,635	대치타워, 에스원빌딩 토지 및 건물
	취득부대비용		49,639	취득세, 대출취급수수료, 자문 및 실사 수수료, 매입수수료 등
	예비현금		24,283	-
	합계		758,365	(주1)
재원조달	자기자본	보통주	386,500	(주2)
	타인자본	선순위담보대출	349,100	-
		임대보증금	22,765	-
	합계		758,365	-

(주1) 본 분석에서는 분석의 편의상 운영 단계에서 발생하는 매출부가가치세와 환급 가능한 매입부가가치세는 발생하지 않는것으로 가정하였으며, 이에 따라 부가가치세 변동사항이 반영되지 아니하였습니다. 한편, 부동산투자회사는 부동산 매입시점에 건물분 부가가치세 지급을 위해 별도의 차입금(VAT 차입금)을 조달할 예정이며, 단기조달 및 상환가정으로 인하여 상기 투자비 및 재원조달에는 반영되지 아니합니다.

(주2) Pre-IPO시 브릿지 대출로 조달하였으나, 금번 공모자금으로 상환후 보통주로 조달되는 금액이 포함됨

(자료: 삼일회계법인 재무분석보고서)

나. 투자대상 상세

(1) 대치타워

당사는 삼성생명보험(주)(매도인)와 2022년 11월 11일 대치타워를 거래금액 4,811억 2,100만원에 취득하는 부동산매매계약을 체결하였으며, 계약에 의거하여 2022년 11월 24일 부동산 매매거래를 종결하여 취득을 완료하였습니다.

① 부동산 현황

[대치타워 개요]

구분	내용
소재지	서울특별시 강남구 대치동 891
사용승인일	1995년 10월 14일 (2022년 02월 리모델링)
용도지역/용도지구	도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(테헤란로제2지구)
주용도	업무시설
대지면적	3,601.3 m ² (1,089.39 평)
연면적	45,191.76 m ² (13,670.51 평)
임대전용률	오피스 45.11% / 리테일 56.83%
규모	B6 / 20F
주요 임차인	삼성생명보험주

[빌딩 전경]



대치타워_외부전경

[층별 임대현황]

층	임대 면적(평)	사용현황			
22	352.05	삼성생명	기계실		
21	687.18		삼성화재	삼성카드	
20	739.65		양양인 증권		
19	739.65	엔터프라이즈블록체인			
18	739.65	삼성생명			
17	700.57				
16	700.57		fresheasy		
15	700.57				
14	681.36				
12	722.85				
11	722.85				
10	722.85				
9	722.85				
8	722.85	삼성생명			
7	722.85				
6	722.85				
5	686.39	공실(126.55)			
3	698.66				
2	219.48	엔터프라이즈블록체인	양양인 증권	로비	
1	596.74	보나비	피그위더가드	농협은행	로비
B1	368.04	더휴컨벤션			
B2~B6		주차장		기계실	
계	13,670.51				

대치타워_층별 임대 현황

대치타워는 서울의 핵심업무지구인 GBD내에 있으며, 선릉역과 삼성역 사이에 위치하여 대중교통을 통한 타 업무권역으로 접근이 용이합니다. 지하철 이용시 판교까지 27분, 여의도 33분, 광화문까지는 49분이 소요되어 주요 업무지구에 모두 한시간 이내에 이동 가능한 위치입니다. 주변에 강남순환도시고속도로, 경부고속도로, 분당수서간고속도로가 인접하여 도로접근성도 매우 우수합니다. 또한 최근 e커머스 및 IT기업 등이 이전을 선호하는 지역이기도 합니다.

[대치타워 대중교통 접근성]



[대치타워 주요업무지구 접근성]



대치타워_주요업무지구 접근성

대치타워 인근의 삼성역으로 GTX-A/C 등 4개의 철도 노선 개발과 영동대로 광역복합환승 센터 건설에 따라 경기 전지역에서 본 건으로 접근이 용이해질 것으로 전망됩니다. 또한, 양재 및 우면동 일대 위치한 R&D 센터와 IT기업 등 360개 이상 기업의 집적 효과를 위한 특구 지정이 예정 중이며, 동쪽으로 대규모 스포츠 문화집합시설 단지 형성에 따라 강남역 중심의 업무지구가 본 건까지 확장될 것으로 예상됩니다.

② 임차인 현황

대치타워의 주요 임차인은 삼성생명보험(주), (주)프레시지 등으로 우량한 신용도의 임차인들이 임차하여 사용중에 있으며, 증권신고서 제출일 현재 계약기준 공실률은 0.93%입니다.

증권신고서 제출일 현재 기준 층별 임대차 세부 현황은 다음과 같습니다.

[층별 임대차 현황]

구분	임차인	사용층	임대면적 (평)	총면적 대비 임대비중	계약기간		계약현황(원)		
					개시	종료	보증금	임대료	관리비(정액)
오피스	삼성화재해상보험(주)	21	39.92	0.29%	2023-01-01	2024-12-31	49,580,000	4,958,000	1,859,000
오피스	삼성카드(주)	21	21.68	0.16%	2023-01-01	2027-12-31	26,930,000	2,693,000	1,010,000
오피스	(주)프레시지	14~16	2,082.50	15.23%	2021-11-16	2026-11-15	1,805,529,000	180,552,000	82,841,000

오피스	공실	5	126.55	0.93%	-	-	-	-	-
오피스	삼성생명보험(주)	3~12, 17~18, 21~22	8,736.30	63.91%	2022-11-23	2027-11-22	10,483,515,000	1,048,351,000	393,134,000
오피스	(주)상상인증권	20	739.65	5.41%	2019-05-20	2024-05-19	649,425,000	64,943,000	30,515,000
오피스	(주)엔터프라이즈 블록체인	19	739.65	5.41%	2022-11-21	2027-11-20	924,563,000	92,456,000	30,326,000
리테일	(주)엔터프라이즈 블록체인	2	79.85	0.58%	2022-11-21	2027-11-20	88,634,000	8,863,000	4,072,000
리테일	(주)상상인증권	2	139.63	1.02%	2019-05-15	2024-05-14	154,443,000	15,445,000	7,257,000
리테일	(주)보나비	1	172.99	1.27%	2022-03-07	2027-03-06	313,566,000	20,904,000	4,276,000
리테일	(주)파리크라상	1	121.29	0.89%	2022-03-07	2027-03-06	370,770,000	13,718,000	3,011,000
리테일	농협은행(주)테헤란로지점	1	302.46	2.21%	2021-07-29	2026-07-28	1,619,335,000	36,595,000	15,505,000
리테일	(주)더휴먼벤션	B1	368.04	2.69%	2021-10-12	2023-10-11	317,343,000	16,248,000	8,452,000
소계			13,670.51	100.00%	-				

(자료: 당사 제시)

본 투자대상 부동산의 주요 임차인인 삼성생명보험(주)의 계약기간 종료일은 2027년 11월 22일로 신고서 제출일 기준 잔여 임차 기간은 약 4년 이상입니다. 또한, 당사가 삼성생명보험(주)와 체결한 임대차 계약 조건상 만기 6개월전까지 재계약 통보 기한을 설정하였고, 서면에 의한 계약만료 통지가 없는 한 임대차계약기간은 자동으로 1년 연장됩니다.

증권신고서 제출일 현재 임대비중이 높은 주요 임차인의 임대차 계약조건은 다음과 같습니다.

[주요 임차인의 임대차 계약 조건]

임차인	사용층	인상조건	재계약통보 (통보기한)	해지시 위약벌
		보증금, 임대료, 관리비 조정조건		
삼성생명보험(주)	3~12, 17~18, 21~22	보증금, 임대료, 관리비 모두 매년 3.5% 인상	6개월전	3개월분의 환산임대료
(주)프레시지	14~16	보증금, 임대료, 관리비 모두 매년 2.0% 인상	6개월전	3개월분의 환산임대료
(주)상상인증권	2, 20	보증금, 임대료, 관리비 모두 매년 계약기간 개시일 해당일의 4개월 전 통계청이 고시하는 소비자물가지수가 인상된 경우에 한하여 지수를 적용하여 인상	3개월전	3개월분의 환산임대료
(주)엔터프라이즈 블록체인	2, 19	보증금, 임대료, 관리비 모두 매년 3.0% 인상	6개월전	3개월분의 환산임대료

(자료: 당사 제시)

대치타워의 주요 임차인인 삼성생명보험(주), (주)프레시지, (주)상상인증권, (주)엔터프라이즈 블록체인은 총 면적의 91.57% 임차하여 사용하고 있습니다. 이러한 주요 임차인을 통하여 안정적인 임대료를 확보하고 있습니다.

[주요 임차인 개요]

구분	주요 임차인			
임차인	삼성생명보험(주)	(주)프레시지	(주)상상인증권	(주)엔터프라이즈 블록체인
업종	생명 보험업	식품 제조 및 가공업	증권 중개업	자료 처리업
설립일	1957년 04월 04일	2016년 02월 01일	1954년 08월 30일	2021년 06월 17일

신용등급 (신용평가기관)	AAA (한국신용평가, 한국기업평가, NICE신용평가)	-	- (주1)	-
총 면적 대비 임대비중	63.91%	15.23%	6.43%	5.99%

(주1) 신용등급이 존재하지 않고, 기업어음등급 및 전자단기사채 등급은 A3입니다.

상기 주요 임차인 중 (주)프레시지는 급격하게 성장하고 있는 국내 간편식 시장의 스타트업으로 밀키트를 비롯한 다양한 신선 HMR 제품을 기획하고 유통하는 회사로 간편 상품인 밀키트(Meal-kit)의 경우 전체 시장에서 약 70%의 점유율을 기록하고 있습니다. 또한 (주)엔터프라이즈 블록체인은 2021년 6월 한화그룹의 블록체인 계열사이자 글로벌 플랫폼 사업을 위해 출범한 한화시스템의 자회사입니다.

[주요 임차인 재무 현황]

(단위: 백만원)

삼성생명보험(주)(연결기준)			
구분	2022년 09월	2021년	2020년
자산총계	314,321,937	341,382,574	336,569,287
부채총계	292,200,074	301,757,207	292,958,653
자본총계	22,121,863	39,625,367	43,610,634
자본금	100,000	100,000	100,000
영업수익	31,100,134	35,079,078	34,534,340
영업이익	727,405	1,701,023	1,790,046
당기순이익	640,492	1,597,702	1,370,502

(주)상상인증권(연결기준)			
구분	2022년 09월	2021년	2020년
자산총계	575,865	582,480	513,284
부채총계	336,674	387,709	339,958
자본총계	239,191	194,771	173,326
자본금	109,641	98,809	97,412
매출액	32,716	48,200	36,449
영업이익	-4,641	13,793	2,885
당기순이익	-193	8,981	2,500

(자료: 각사 감사보고서 및 검토보고서)

대치타워는 대형 오피스 자산에 해당하며, 높은 임차인 안정성과 희소성을 동시에 보유하고 있어 추가적인 자산가치 제고를 기대할 수 있을 것으로 증권신고서 제출일 현재 당사는 판단하고 있습니다.

(2) 에스원빌딩

당사는 삼성생명보험(주)(매도인)와 2022년 11월 11일 에스원빌딩을 거래금액 1,965억 1,400만원에 취득하는 부동산매매계약을 체결하였으며, 계약에 의거하여 2022년 11월 24일 부동산 매매거래를 종결하여 취득을 완료하였습니다.

① 부동산 현황

[에스원빌딩 개요]

구분	내용
소재지	서울특별시 중구 순화동 175번지
사용승인일	2002년 04월 29일
용도지역/용도지구	일반상업지역, 방화지구, 역사도심(4대문안)
주용도	업무시설
대지면적	1,920.7 m ² (581.01 평)
연면적	27,611.5 m ² (8,352.48 평)
임대전용률	56.40%
규모	B9 / 20F
주요 임차인	(주)에스원

[빌딩 전경]



에스원빌딩_외부전경

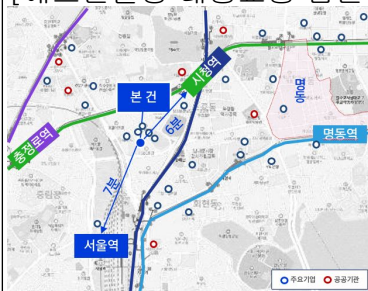
[층별 임대현황]

층	임대 면적(평)	사용현황	
PH		옥탑, 기계실	
21	227.46	에스원	
20	280.78		
19	280.78		
18	354.12		
17	354.12		
16	354.12		
15	354.12		
14	354.12		
12	279.47		
11	354.12		
10	354.12		
9	354.12		
8	354.12		
7	354.12		
6	354.12		
5	354.12		
3	212.36		
2	169.62		
1	195.27		
B1	204.01	기계실	
B2~B6			
계	6,099.19		

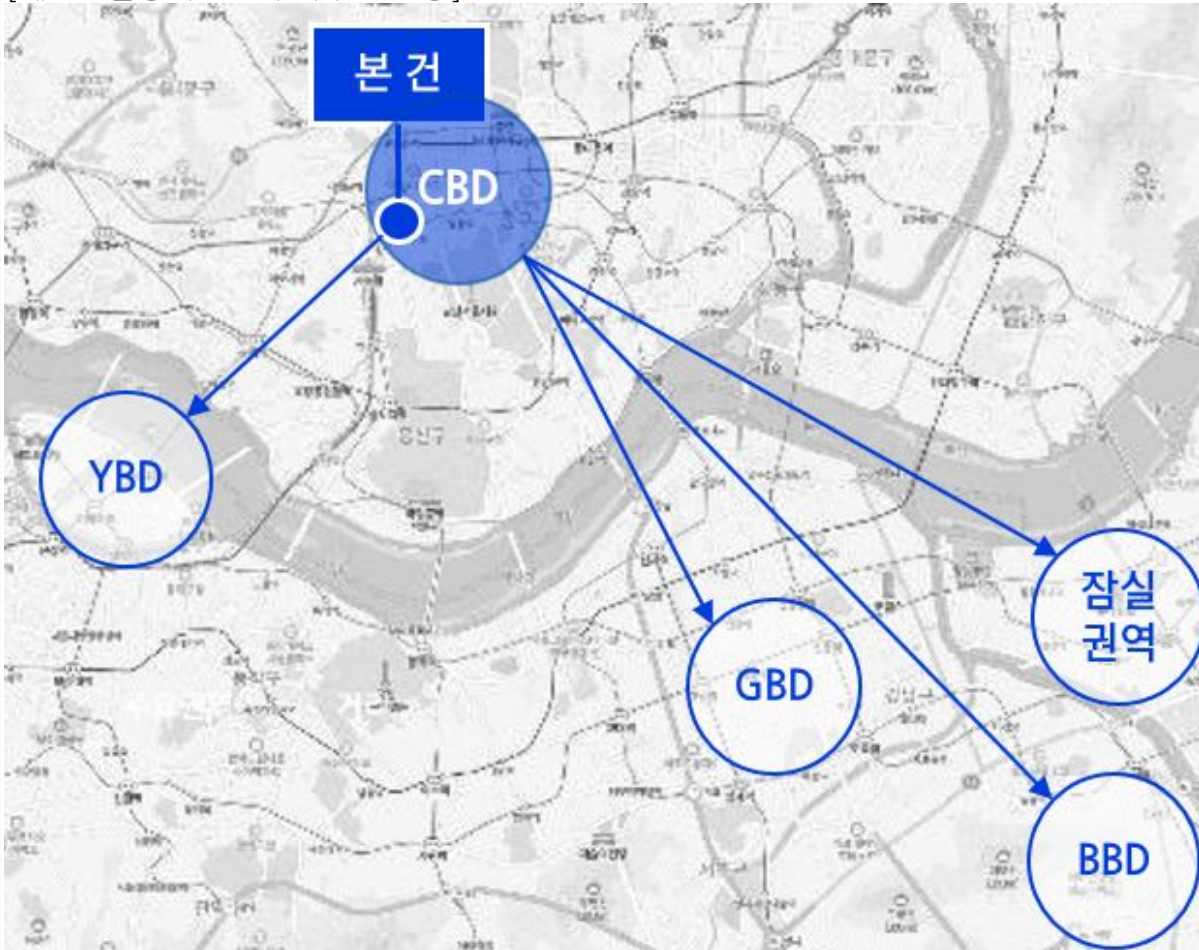
에스원빌딩_층별임대현황

에스원빌딩은 서울의 중심업무지구인 CBD에 위치해 있어 GBD, YBD 및 기타업무지구와의 접근성이 우수합니다. 서울역과 시청역에 각각 5개, 2개의 노선이 경유하여 서울 전역으로부터 높은 접근성을 보유하고 있습니다. 지하철 이용시 강남까지 39분, 여의도 25분, 광화문 12분 및 판교까지 43분이 소요되어 주요 업무지구로 모두 한시간 이내에 이동 가능한 위치입니다.

[에스원빌딩 대중교통 접근성]



[에스원빌딩 주요업무지구 접근성]



에스원빌딩_주요업무지구 접근성

에스원빌딩과 인접한 서울역을 중심으로 GTX-A/B가 경유함에 따라 경기 남부, 경기서북부, 경기동북부, 인천 지역의 접근성이 높아지며, 신안산선 2단계 사업 완료시 경기남부 지역의 접근성이 용이할 것으로 예상됩니다. 또한 서울역 북부역세권을 중심으로 강북권 첫 컨벤션 시설 및 문화집회시설, 호텔, 업무시설 조성이 계획되어 있습니다. 이에 따라 CBD 외곽의 인프라보충 및 환경개선으로 본 건에 긍정적인 영향이 있을 것으로 전망됩니다.

② 임차인 현황

에스원빌딩은 준공 이후로 (주)에스원 본사 사옥으로 100% 사용되고 있으며, 임대차 계약조건은 다음과 같습니다.

[임대차 현황]

구분	임차인	사용층	임대면적 (평)	총면적 대비 임대비중	계약기간		계약현황(원)		
					개시	종료	보증금	임대료	관리비(정액)
오피스	(주)에스원	B1~21	6,099.12	100.00%	2020-01-01	2024-12-31	5,768,451,000	576,851,000	305,875,000

(자료: 당사 제시)

[임차인의 임대차계약 조건]

임차인	사용층	인상조건	재계약통보 (통보기한)	해지시 위약벌
		보증금, 임대료, 관리비 조정조건		
㈜에스원	B1~21	모두 소비자물가지수 또는 2% 중 높은 이율을 적용하여 매년 인상	6개월전	3개월분의 환산임대료

(자료: 당사 제시)

에스원빌딩의 임차인인 ㈜에스원은 삼성그룹에 속한 계열회사로서 1977년 11월 설립이후로 보안시스템 서비스업을 꾸준히 영위해오고 있습니다.

[주요 임차인 개요]

구분	주요 임차인
임차인	㈜에스원
업종	보안시스템 서비스업
설립일	1977년 11월 28일
신용등급 (신용평가기관)	AAA (나이스디앤비) AA+ (이크레더블)
총 면적 대비 임대비중	100.00%

[주요 임차인 재무 현황]

(단위: 백만원)

(주)에스원(연결기준)			
구분	2022년 09월	2021년	2020년
자산총계	2,017,655	1,972,973	1,906,690
부채총계	541,355	530,077	522,505
자본총계	1,476,299	1,442,896	1,384,185
자본금	19,000	19,000	19,000
영업수익	1,837,845	2,312,489	2,223,341
영업이익	166,488	179,665	204,463
당기순이익	122,903	128,991	142,090

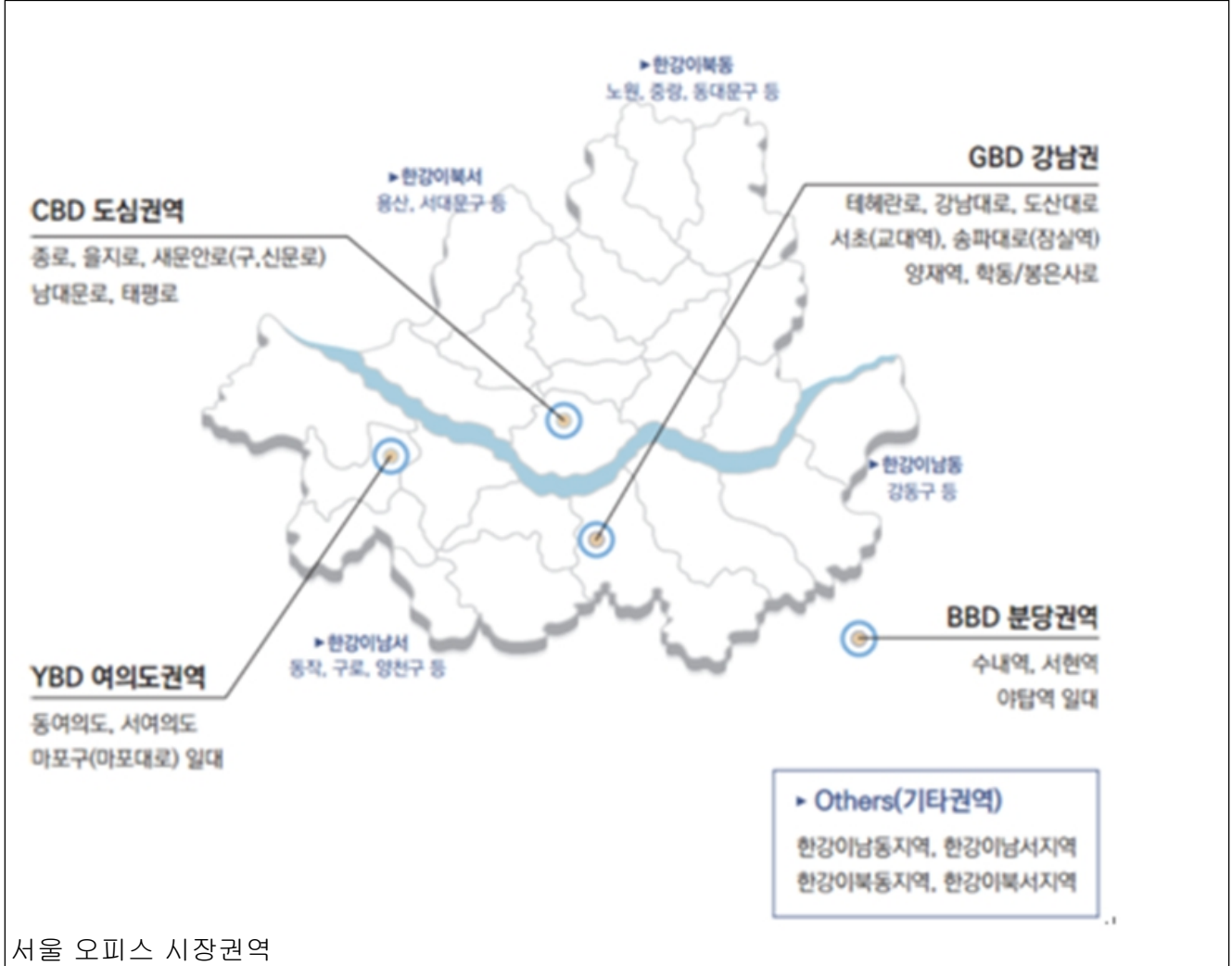
(자료: 감사보고서 및 검토보고서)

(3) 서울 오피스 부동산 시장 현황

오피스 빌딩은 사무업무의 지원을 위해서 제공되는 부동산의 한 유형이기 때문에 다른 상가 등과 같은 비주거용 부동산과 달리 경기변화에 즉각적으로 반응하지 않는 안정된 부동산 유형입니다. 오피스 빌딩은 임대차 계약기간이 일정하고 중도에 해지하는 경우가 드물며, 특수한 경우가 아니라면 공실률이 급격하게 상승하거나 하락하는 경우가 적은 편입니다.

서울의 오피스 시장은 도심권역(CBD), 강남권역(GBD), 여의도권역(YBD)의 3개의 주요 권역으로 구분되며 그 외 서울 기타권역(Others)으로 분류될 수 있습니다.

[서울 오피스 시장권역]



서울 오피스 시장권역

도심권역(CBD)	강남권역(GBD)	여의도권역(YBD)
종로구 및 중구 일대	강남구, 서초구, 잠실 일대	여의도, 마포역 일대
		
도심권역	강남권역	여의도권

(자료: GenstarMate 2022.3Q Office Market Report)

1) 오피스 매매 시장 현황

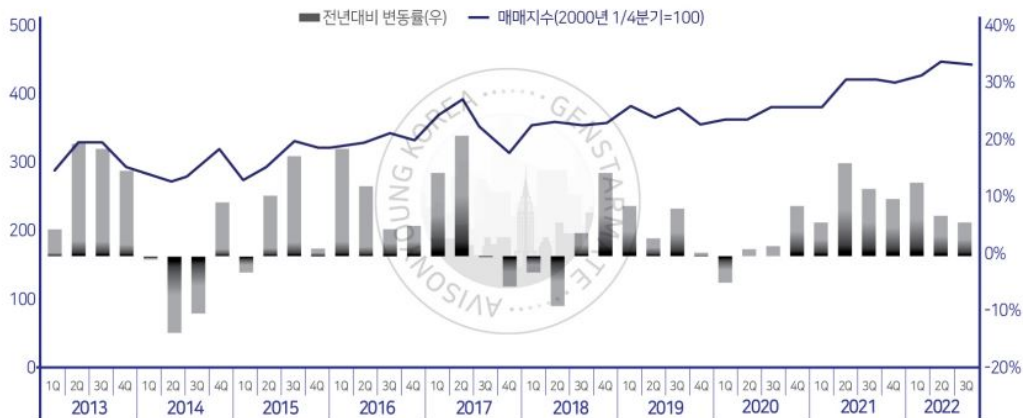
① 서울 오피스 매매시장 개요

2022년 3분기 기준 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 4,132억원(14.2% 상승), 전년 동기 대비 4,938억원(12.9% 하락) 하락한 3조 3,192억원을 기록하며 3분기까지 누적 거래규모는 7조 9,441억원을 기록하였습니다. 2022년 3분기 기준 서울 전체 평당 거래가는 전 분기 대비 13만원(0.5% 하락) 하락한 2,923만원을 기록하며 전 분기와 유사한 수준을 나타냈습니다. 다만, 여의도권역(YBD)에서는 신한투자증권타워가 평당 3,021만원에 거래되며 오투타워가 기록한 권역 최고가를 경신하였습니다.

② 서울 오피스 매매가격 지수

2022년 3분기 기준 서울 오피스 매매가격 지수(2000년 1/4분기=100)는 440으로 전 분기 대비 1.1%(전년 대비 4.8% 상승)하락하였으며, 이는 당 분기 CBD, GBD에서 평당 거래가격이 소폭 하락한 것이 주요 원인으로 파악됩니다.

[서울 오피스 매매가격 지수(2022년 3분기 기준)]



(자료: GenstarMate 2022.3Q Office Market Report)

③ 서울 오피스 Cap.Rate 추이

Cap. Rate(Capitalization Rate)은 부동산 가치 대비 순영업이익의 비율로서 순영업이익(NOI : Net Operating Income)을 부동산 거래가격으로 나눈 값입니다.

2022년 3분기 서울 오피스 Cap.Rate는 전 분기와 동일한 3.5%를 기록하였지만 최근 잇따른 금리 상승 영향으로 Cap 스프레드는 최근 10년 간 최저치인 0.1%p.를 기록하였습니다. 각 권역별 Cap. Rate는 도심권역(CBD) 3.7%, 강남권역(GBD) 2.9%, 여의도권역(YBD) 3.1%, 기타권역(Others) 4.5%로 강남권역(GBD)과 여의도권역(YBD)에서 하락하였습니다.

[서울 오피스 캡레이트 추이(2022년 3분기 기준)]



서울 오피스 cap.rate 추이

(자료: GenstarMate 2022.3Q Office Market Report)

④ 서울 오피스 거래규모 추이

2022년 3분기 기준 서울 오피스 거래규모는 3조 3,192억원으로 지난 2분기 2조 8,043억원 대비 상승한 모습을 보였습니다. 당 분기에는 도심권역(CBD)에서 1조 5,405억원이 거래되어 서울 전체 거래규모의 46%를 차지하였으며, 전 분기 약 1조 6천억원의 거래규모를 기록했던 강남권역(GBD)는 당 분기 4,238억원이 거래되며 큰 폭의 하락세를 보였습니다. 한편, 2021년 4분기 이후 거래가 포착되지 않던 여의도권역(YBD)는 당 분기 신한투자증권타워의 거래로 6,835억원을 기록하였으며, 기타권역(Others)의 경우 전 분기와 유사한 6,713억원이 거래되었습니다.

[서울 오피스 거래규모 추이(2022년 3분기 기준)]



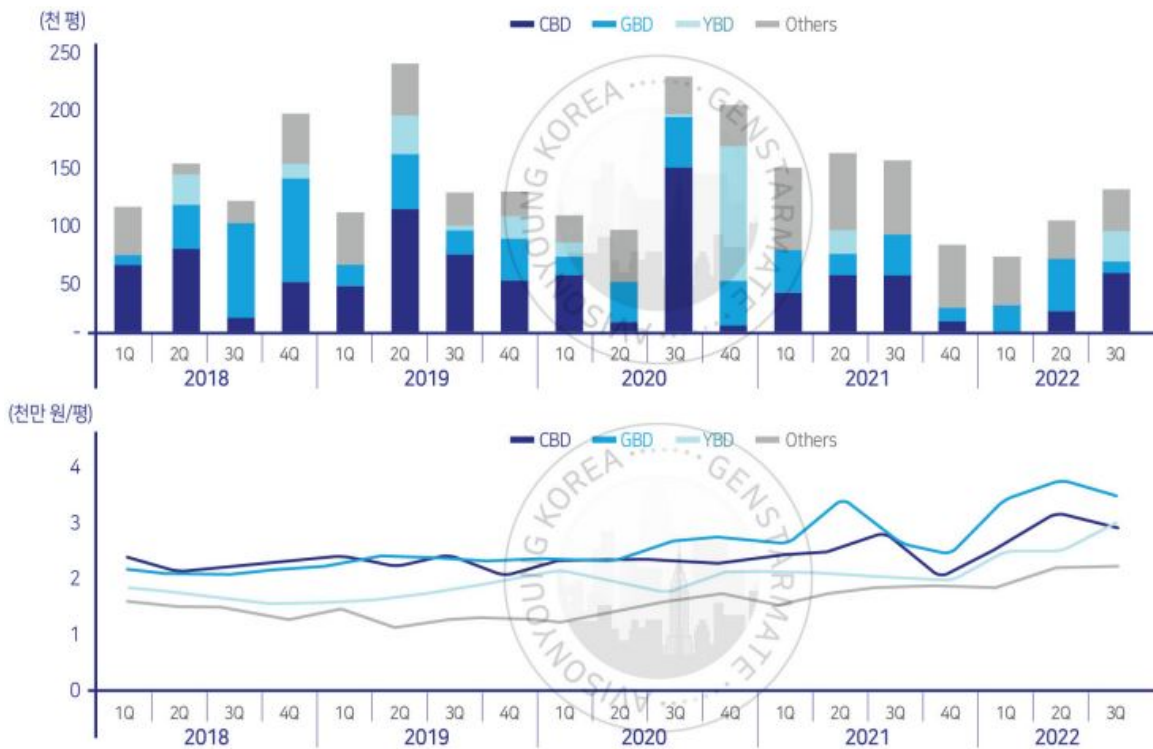
서울 오피스 거래규모 추이

(자료: GenstarMate 2022.3Q Office Market Report)

⑤ 권역별 오피스 거래 면적 및 평당 거래가격

2022년 3분기 기준 서울 오피스 거래는 20개동 약 12.6만평이 거래되며 16개동 약 9.4만 평이 거래된 2분기 대비 상승한 모습을 보였습니다. 도심권역(CBD)과 강남권역(GBD)에서 동일하게 거래사레 5건이 확인되었지만, 1만평 이상 대형 오피스 위주로 거래된 도심권역과 달리 강남권역은 중·소형 오피스가 거래되며 거래면적에서 4.2만평의 차이가 발생하였습니다. 평당 거래가격의 경우, 전 분기에 가격이 크게 상승한 도심권역과 강남권역이 각각 2,910만원/평, 3,506만원/평을 기록하며 전 분기 대비 하락한 모습을 보였으며, 여의도권역(YBD)은 신한투자증권타워의 영향으로 3,012만원/평을 기록하며 처음으로 권역 평균 3천만원대에 진입하였습니다. 기타권역(Others)에서는 이레빌딩(1,800만원/평), 현대카드 영등포사옥(2,436만원/평) 등이 거래되며 평당 거래가격은 2,256만원/평을 기록하였습니다.

[서울 오피스 권역별 거래 면적 및 평당 거래가격(2022년 3분기 기준)]



서울 오피스 권역별 거래 면적 및 평당 거래가격

(자료: GenstarMate 2022.3Q Office Market Report)

⑥ 소득수익률에 따른 도심지역(CBD) 및 강남지역(GBD) 오피스 매매시장 분석

소득수익률은 일정기간 동안 발생하는 순영업소득을 기초 자산가격으로 나눈 값으로 임대수입을 주목적으로 하는 부동산 투자자의 주요 관심대상입니다. 본건 투자 부동산이 포함된 도심지역(CBD) 및 강남지역(GBD)의 오피스 매매시장의 지역별 소득수익률 은아래의 표와 같습니다.

[오피스 매매시장-지역별 소득수익률]

권역	19.2Q ~ 20.1Q	20.2Q ~ 21.1Q	21.2Q ~ 22.1Q
전국	4.18	3.94	3.69
서울	4.34	4.11	3.87
도심지역(CBD)	4.40	4.22	4.05
강남지역(GBD)	3.91	3.63	3.37
여의도마포지역(YBD)	4.72	4.56	4.09
기타지역(Others)	3.89	3.84	3.66

(자료 : 한국부동산원, 상업용부동산 임대동향조사)

2) 오피스 임대 시장 현황

증권신고서 제출일 기준 우크라이나-러시아 전쟁의 장기화, 심화되는 인플레이션의 해결을 위한 주요국의 금리인상 등에 따른 글로벌 경기둔화에 대한 우려가 점점 커지고 있습니다. 한국은행은 2021년 8월 금통위에서 연 0.5%에서 연 0.75%로 기준금리를 인상하였고 이어 2021년 11월 0.75%에서 1.00%로 기준금리를 인상하였으며, 2022년 1월 1.25%, 4월 1.50%, 5월 1.75%, 7월 2.25%, 8월 2.5%, 10월 3.0% 11월 3.25% 순차적 인상을 단행하였습니다. 이러한 금리인상에도 불구하고 2022년 3분기 소비자물가지수(CPI)는 전년 동기 대비 5.87% 상승하며 지난 분기에 이어 5% 대의 높은 상승률을 기록하였으며, BSI 전망은 원자재 비용 상승 우려로 인해 지난 분기 대비 6포인트 하락한 95로 집계되었습니다. 또한, 2023년들어 첫번째 금통위에서 0.25% 추가 인상을 단행하여 신고서 제출일 기준금리는 3.50%입니다.

① 서울 오피스 임대시장 개요

2022년 3분기 서울 오피스 공실률은 전 분기 대비 0.6%p 하락한 3.1%를 기록하며 2008년 이후 가장 낮은 공실률을 기록하였습니다. 이는 제한적인 신규공급 상황에서 신축 자산들의 공실이 빠르게 해소되고 있는 영향으로 파악됩니다. 도심권역(CBD)의 공실률은 전 분기 대비 0.6%p 하락한 4.9%로, 상대적으로 잔여 공실이 많았던 그랜드센트럴과 케이스퀘어시티에 각각 금융업과 정보통신업이 입주하며 권역 공실률 하락을 이끌었습니다. 강남권역(GBD)은 신축오피스인 케이스퀘어 강남 II에 대부분의 입주사가 입주를 완료하였고, 초대형 오피스인 센터필드에는 권역 간 이전 수요, 마제스타시티에는 기존 입주사들의 증평 수요가 이어지며 1.6%의 공실률을 기록하였습니다. 여의도권역(YBD)은 전 분기 대비 2.2%p 하락한 2.3%로, 파크원과 유화증권빌딩의 공실해소 영향에 힘입어 2011년 3분기 이후 가장 낮은 공실률을 기록하였습니다. 기타권역(Others)은 마포, 용산, 송파 등 주요지역의 잔여 공실이 거의 없었고 상암 또한 업무지구 형성 이후 가장 낮은 공실률인 1.4%를 기록하며 지난 분기와 유사한 3.1%의 공실률을 기록하였습니다.

[서울 오피스 임대료 및 공실률(2022년 3분기 기준)]

(단위: 원/3.3㎡)

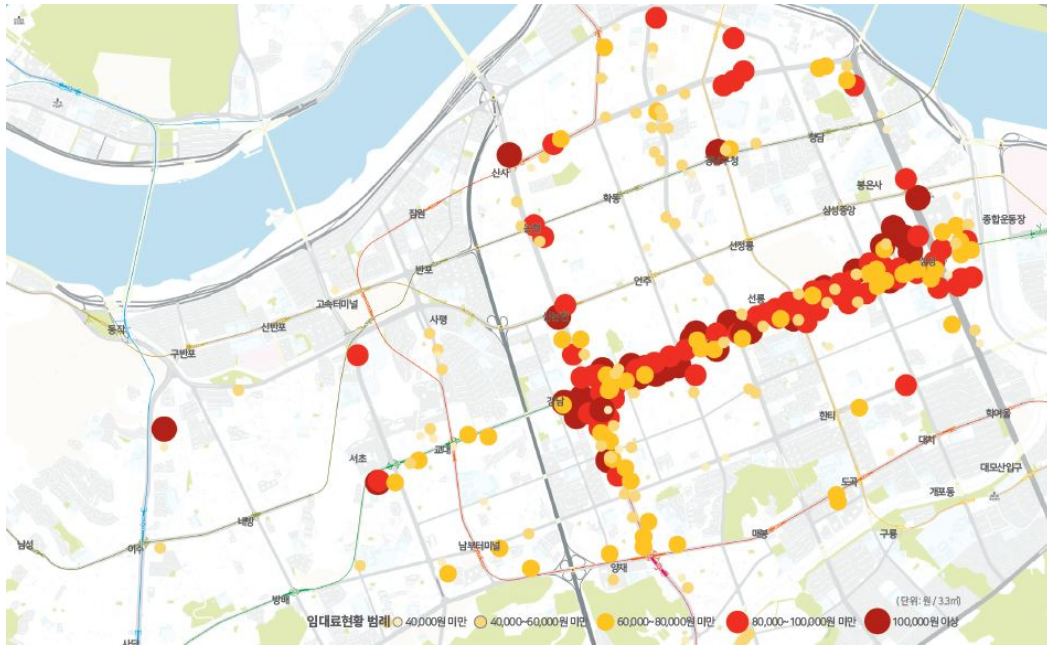
구분	서울전체	도심권역	강남권역	여의도권역	기타권역

		(CBD)	(GBD)	(YBD)	(Others)
월임대료 (전분기대비 증감)	82,622 (1.3%p▲)	98,819 (0.6%p▲)	86,769 (1.8%p▲)	80,081 (1.0%p▲)	58,742 (2.0%p▲)
관리비 (전분기대비 증감)	36,256 (0.6%p▲)	41,312 (0.7%p▲)	36,195 (0.5%p▲)	36,250 (0.2%p▲)	30,050 (1.0%p▲)
공실률(신축포함) (전분기대비 증감)	3.1% (0.6%p▼)	4.9% (0.6%p▼)	1.6% (0.2%p▼)	2.3% (2.2%p▼)	3.1% (-)
공실률(신축제외) (전분기대비 증감)	2.9% (0.7%p▼)	4.6% (0.8%p▼)	1.6% (0.1%p▼)	2.3% (2.2%p▲)	2.8% (0.3%p▼)

(자료: GenstarMate 2022.3Q Office Market Report)

② 강남권역(GBD) 오피스 임대시장

[강남권역(GBD) 오피스 임대료 현황(2022년 3분기 기준)]



[강남권역(GBD) 오피스 세부 지역별 임대료 현황(2022년 3분기 기준)]

(단위: 천원/3.3㎡)

세부지역	보증금		월임대료		관리비	
	금액	증감	금액	증감	금액	증감
전체	867.7	1.8%▲	86.8	1.8%▲	36.2	0.5%▲
테헤란로	971.5	1.6%▲	97.1	1.6%▲	38.9	0.3%▲
강남대로	915.6	3.9%▲	91.6	3.9%▲	37.4	1.3%▲
강남기타	653.4	0.5%▲	65.3	0.5%▲	30.7	0.2%▲

(자료: GenstarMate 2022.3Q Office Market Report)

2022년 3분기 기준 강남권역(GBD) 보증금은 867.7천 원/평, 임대료는 86.8천 원/평으로 전분기 대비 1.8% 상승하였으며, 관리비는 36.2천 원/평으로 전분기 대비 0.5% 상승하였습니다. 특히, 상대적으로 공실률이 낮은 중형 및 중대형 오피스의 높은 임차수요 영향으로 임대료가 가파르게 상승하며 권역 전체 전년대비 임대료 상승률은 약 7.7% (신축포함 5.0%)로 확인됩니다.

[강남권역(GBD) 임대료, 관리비 상승률 (2022년 3분기 기준 전년동기 대비)]

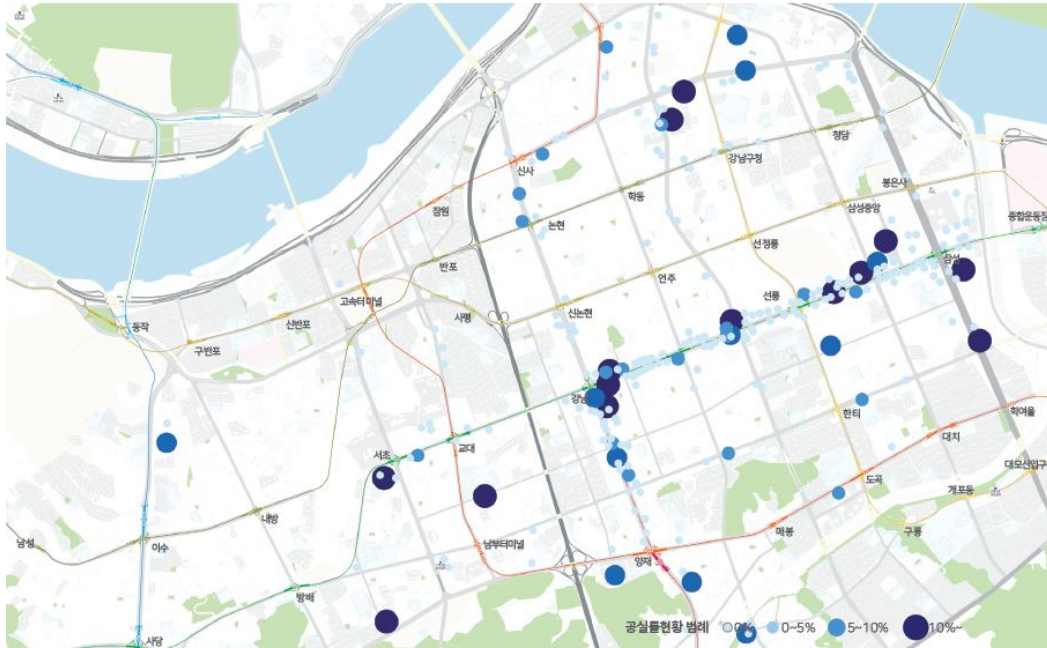


(자료: GenstarMate 2022.3Q Office Market Report)

2022년 3분기 강남권역(GBD)의 신규공급은 테헤란로 이면에 1천평대 소형 오피스 1개 동만 확인됩니다. 높은 임차수요에도 불구하고, 적은 신규공급이 지속되며 흡수면적은 6개 분기 연속 양(+)의 값을 기록하였습니다. 다만, 권역내 잔여 공실이 적어 흡수면적은 지속적으로 감소하는 추세입니다.

GBD 공실률은 전분기 대비 0.2%p 하락한 1.6%으로, 2008년 이후 가장 낮은 공실률을 기록하였습니다. 2022년 3분기에는 센터필드에 SSG닷컴이 CBD로부터 이전해오며 대규모 공실을 해소한 영향이 GBD 공실률 하락을 견인하였습니다. 다만, 대형과 중대형에서는 주로 금융업종과 IT업종의 권역 간 이전으로 인해 전분기 대비 공실률이 상승하였는데, 이로 인해 일시적으로 발생한 공실은 대부분 신규 임대차 계약을 완료한 것으로 나타납니다. 중형 규모에서는 전분기에 준공된 케이스퀘어 강남2에 예정되었던 입주가 대부분 마무리 되며 공실 해소를 이끌었습니다. 다른 세부지역 대비 상대적으로 공실률이 높았던 강남기타지역은 당분기 서초동의 마제스타시티에 기존 입주사들의 증평과 IT업종의 신규 입주로 대형 공실을 해소하며 전분기 대비 0.5%p 하락한 1.9% 공실률을 기록하였습니다. 권역내 잔여 공실이 적고, 권역간 이전 또는 신사옥 이전으로 발생하는 공실에 대한 임차 수요만 일부 확인되고 있어 공실률 하락 추세는 안정화 될 것으로 예상됩니다.

[강남권역(GBD) 공실률 현황 범례 (2022년 3분기 기준)]



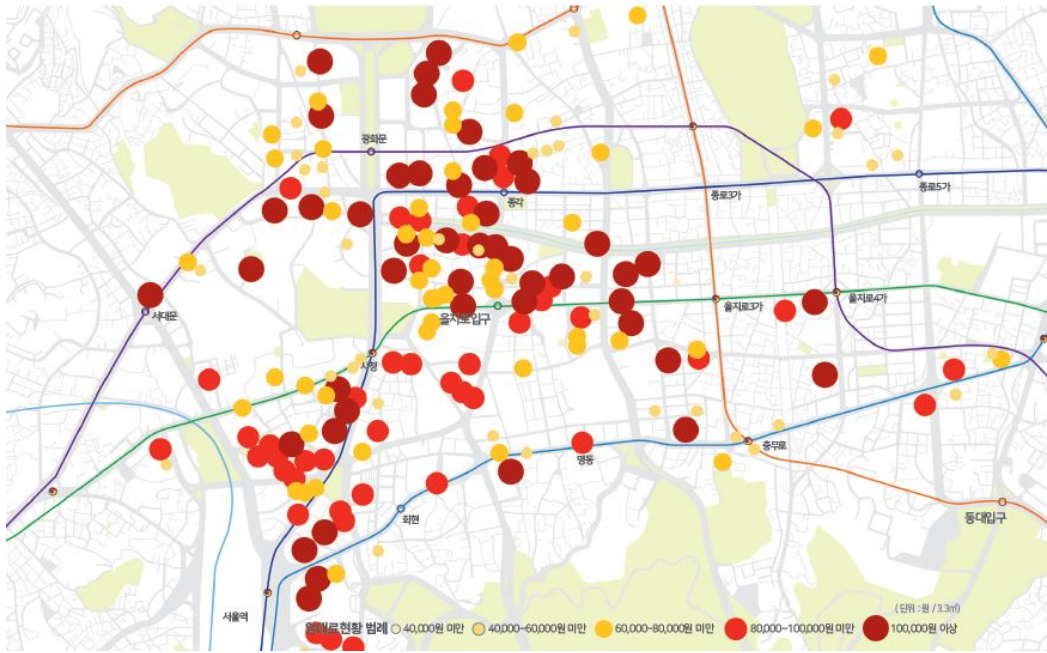
[강남권역(GBD) 규모별 공실률 (2022년 3분기 기준 전분기 대비)]

규모	공실률(신축포함)		공실률(신축제외)		세부지역	공실률(신축포함)		공실률(신축제외)	
전체	1.6%	0.2%p▼	1.6%	0.1%p▼	전체	1.6%	0.2%p▼	1.6%	0.1%p▼
초대형	1.5%	1.1%p▼	1.5%	1.1%p▼	테헤란로	1.7%	0.2%p▲	1.7%	0.1%p▲
대형	2.0%	0.4%p▲	2.0%	0.4%p▲	강남대로	0.7%	0.8%p▼	0.6%	-
중대형	1.1%	0.1%p▲	1.1%	0.1%p▲	강남기타	1.9%	0.5%p▼	1.9%	0.5%p▼
중형	1.4%	0.6%p▼	1.2%	0.5%p▲	-	-	-	-	-
소형	1.9%	0.2%p▲	1.7%	-	-	-	-	-	-

(자료: GenstarMate 2022.3Q Office Market Report)

③ 도심권역(CBD) 오피스 임대시장

[도심권역(CBD) 오피스 임대료 현황(2022년 3분기 기준)]



[도심권역(CBD) 오피스 세부 지역별 임대료 현황(2022년 3분기 기준)]

(단위: 천원/3.3㎡)

세부지역	보증금		월임대료		관리비	
전체	988.2	0.6%▲	98.8	0.6%▲	41.3	0.7%▲
광화문신문로	892.8	1.4%▲	89.3	1.4%▲	36.2	1.7%▲
남대문	982.4	0.3%▲	98.2	0.3%▲	41.7	0.3%▲
을지로	1,001.1	0.6%▲	100.1	0.6%▲	42.4	0.8%▲
종로	1,165.1	0.1%▲	116.5	0.1%▲	45.3	0.1%▲
도심기타	773.2	2.1%▲	77.3	2.1%▲	36.9	1.8%▲

(자료: GenstarMate 2022.3Q Office Market Report)

2022년 3분기 기준 도심권역(CBD)은 보증금은 988.2천원/평, 임대료는 98.8천원/평으로 전 분기 대비 0.6% 상승하였으며, 관리비는 41.3천원/평으로 0.7% 상승하였습니다. 특히, 중형 오피스의 경우 G타워, 프리미어플레이스 등에서 임대료를 상향조정하며 전 분기 대비 1.8% 상승한 것으로 나타났습니다.

[도심권역(CBD) 임대료, 관리비 상승률 (2022년 3분기 기준 전년동기 대비)]



(자료: GenstarMate 2022.3Q Office Market Report)

2022년 3분기 도심권역(CBD)에는 1천 평 규모의 소형 오피스가 공급되어 총 재고량은 전분기 대비 소폭 상승하였습니다. 본사 이전을 통해 그랜드센트럴에 입주한 현대캐피탈이 대형 공실을 해소시킨 영향으로 9개 분기 연속 양(+)의 흡수율을 기록하였고, 금년 하반기 예정이었던 한국은행 통합별관의 준공이 지연되어 총 재고량은 4분기에도 유사한 수준을 지속할 것으로 전망됩니다.

2022년 3분기 도심권역(CBD) 공실률은 전분기 대비 0.6%p 하락한 4.9%로 2012년 1분기 이후 첫 4%대의 공실률을 기록하였습니다. 초대형 오피스의 공실률은 전분기 대비 1.5%p 하락한 3.5%로, 서울상공회의소빌딩(퍼포먼스바이TBWA)과 Center1 west(제조업)에서 모두 1천평 이상의 공실을 해소시키며 권역 전체의 공실률 하락에 기여하였습니다. 대형 오피스의 경우 에티버스(구 영우디지털)가 에티버스타워로 사옥 이전을 마치며 3천 평 이상의 대형 공실 해소가 발생하였으며, 케이스퀘어시티에 입주한 KT가 해당 빌딩의 잔여 공실을 모두 해소시키며 공실률은 전분기 대비 1.4%p 하락한 6.2%를 기록하였습니다. 중대형오피스는 에티버스의 권역 내 이동으로 공실이 발생한 순화타워의 영향으로 공실률은 전분기 대비 2.9%p 상승한 6.2%를 기록하였으나, 해당 빌딩의 공실 면적에 대한 신규 임대차 계약이 대부분 완료되어 빠르게 안정화될 것으로 전망됩니다. 중형 오피스의 공실률은 전분기 대비 0.9%p 하락한 2.7%로, 한화금융센터태평로빌딩에서 한화생명 계열사의 증평 사례가 포착되었습니다.

한편, 세부지역의 경우 남대문지역의 부영태평빌딩(신한은행), KDB생명타워(CJ 계열사)에서 공실해소가 발생하며 공실률은 전분기 대비 2.3%p 하락한 6.5%로 나타났습니다. 또한, 광화문신문로지역의 KG타워(구 에이스타워)에 KG그룹의 계열사들이 이전하며 잔여 공실을 해소하였으며, 콘코디언(제조업, 금융 및 보험업)에서도 공실 해소 사례가 확인되어 전분기 대비 1.2%p 하락한 2.6%의 공실률을 기록하였습니다.

[도심권역(CBD) 공실률 현황 범례 (2022년 3분기 기준)]



[도심권역(CBD) 규모별 공실률 (2022년 3분기 기준 전분기 대비)]

규모	공실률(신축포함)		공실률(신축제외)		세부지역	공실률(신축포함)		공실률(신축제외)	
전체	4.9%	0.6%p▼	4.6%	4.6%p▼	전체	4.9%	0.6%p▼	4.6%	0.8%p▼
초대형	3.5%	1.5%p▼	3.5%	1.5%p▼	광화문신문로	2.6%	1.2%p▼	2.6%	1.2%p▼
대형	6.2%	1.4%p▼	6.2%	0.9%p▼	남대문	6.5%	2.3%p▼	6.5%	2.3%p▼
중대형	6.2%	2.9%p▲	4.5%	1.2%p▲	을지로	3.7%	0.9%p▼	3.7%	0.2%p▼
중형	2.7%	0.9%p▼	2.7%	0.9%p▼	종로	4.9%	0.3%p▲	4.9%	0.3%p▲
소형	6.8%	1.2%p▼	6.8%	1.2%p▼	도심기타	6.4%	2.4%p▲	4.0%	0.1%p▼

(자료: GenstarMate 2022.3Q Office Market Report)

(4) 예상 임대수익

① 대치타워

당사가 향후 인식할 것으로 추정되는 대치타워의 예상 임대수익은 다음과 같습니다.

[대치타워 예상 임대수익]

(단위: 백만원)

회계기간	사업연도말	예상 임대료 수익	예상 관리비 수익
1기	2023-01-31	5,374	2,208
2기	2023-04-30	4,254	1,753
3기	2023-07-31	4,483	1,763
4기	2023-10-31	4,385	1,780
5기	2024-01-31	4,717	1,847
6기	2024-04-30	4,437	1,852

7기	2024-07-31	4,716	1,850
8기	2024-10-31	4,633	1,864
9기	2025-01-31	4,968	1,917
10기	2025-04-30	4,844	1,922
11기	2025-07-31	4,906	1,923
12기	2025-10-31	4,785	1,924
13기	2026-01-31	5,130	1,979

(자료: 삼일회계법인 재무타당성 분석보고서)

② 에스원빌딩

당사가 향후 인식할 것으로 추정되는 에스원빌딩의 예상 임대수익은 다음과 같습니다.

[에스원빌딩 예상 임대수익]

(단위: 백만원)

회계기간	사업연도말	예상 임대료 수익	예상 관리비 수익
1기	2023-01-31	1,093	885
2기	2023-04-30	1,731	918
3기	2023-07-31	1,154	918
4기	2023-10-31	1,731	918
5기	2024-01-31	1,154	927
6기	2024-04-30	1,782	945
7기	2024-07-31	1,188	945
8기	2024-10-31	1,782	945
9기	2025-01-31	1,534	952
10기	2025-04-30	2,062	966
11기	2025-07-31	1,721	966
12기	2025-10-31	2,062	966
13기	2026-01-31	1,731	976

(자료: 삼일회계법인 재무타당성 분석보고서)

나. 투자제한

1. 자산의 투자·운용에 관한 일반원칙

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

「부동산투자회사법」

제22조의2(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.

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 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.

[정관]

제2조 (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 제2조 제4호에 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 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. 부투법 제2조 제4호에 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

제42조 (자산의 투자운용)

- ① 회사는 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 회사는 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. 부투법 제2조 제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법 시행령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법 시행령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치
- ③ 회사가 그 자산은 제2항 제3호에 따른 대출의 방법으로 투자,운용하는 경우 부투법 및 그 시행령 상 허용되는 자를 상대로 부투법 및 그 시행령에서 정한 요건을 모두 충족하는 방법으로 투자,운용하여야 한다.

2. 부동산에의 투자 및 운용

1) 당사는 그 자산을 다음 각 호의 해당하는 방법으로 투자 및 운용하여야 합니다.

[정관]

제42조 (자산의 투자운용)

① 회사는 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 회사는 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. 부투법 제2조 제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법 시행령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법 시행령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치

③ 회사가 그 자산은 제2항 제3호에 따른 대출의 방법으로 투자, 운용하는 경우 부투법 및 그 시행령 상 허용되는 자를 상대로 부투법 및 그 시행령에서 정한 요건을 모두 충족하는 방법으로 투자, 운용하여야 한다.

2) 당사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 이사회를 통하여 이루어질 것이며, 「부동산투자회사법」에 의한 부동산투자회사는 「부동산투자회사법」 제24조 및 같은 법 시행령 제26조에 의거하여 부동산을 취득한 후 동 규정 및 시행령에서 정하는 기간 이내에는 이를 처분할 수 없습니다. 다만 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

3) 당사는 최저자본금준비기간(「부동산투자회사법」에 의한 영업인가를 받은 날부터 6개월)이 도래한 부동산투자회사로서 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금(금융기관에의 예치금 포함)으로 구성하고 있습니다.

「부동산투자회사법」

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 매각일로부터 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」

제27조(자산의 산정기준)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액은 법 제25조 제1항 후단 및 제49조의2제1항에 따른 총 자산의 100분의 70 이상을 구성하는 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)에 포함되는 자산을 산정하는 경우 그 자산에 포함되는 것으로 본다.

1. 건축 중인 건축물의 개발사업을 제외한 부동산개발사업에 투자한 모든 금액. 이 경우 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 투자금액을 포함한다.
 - 가. 건축물의 개발사업과 관련하여 인접도로의 개설, 주차장 부지 확보 등 해당 건축물에 부속된 토지 및 정착물에 대한 투자금액
 - 나. 부동산 개발을 위하여 설립되고 「조세특례제한법」 제104조의3제1항의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(해당 법인의 담보부사채에 한정한다)의 매입금액
 - 다. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따라 설립된 사회기반시설투자회사의 주식 및 사채(해당 회사의 담보부 또는 보증사채에 한정한다)의 매입금액
 2. 부동산의 소유권 및 지상권·전세권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리를 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
 3. 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
 4. 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다. 이하 이 호에서 같다)으로 구성된 법인 또는 조합(법인 또는 조합이 설립 중인 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 법인이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 시행령」 제3조제1항에 따른 지배회사에 해당하는 경우에는 종속회사가 보유한 부동산을 포함할 수 있도록 연결재무제표를 기준으로 한다.
 5. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따라 사회기반시설의 관리운영권 또는 관리운영권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액
 6. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권 또는 유료도로관리권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액
 7. 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
 8. 법 제21조제2항제3호에 따라 대출한 모든 금액
- ② 법 제25조 제1항 전단에 따른 현금에는 금융기관에의 예치금을 포함한다.
- ③ 법 제25조 제1항에 따른 자산의 가액은 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 산정한다.
1. 부동산의 경우: 취득가액에 의하는 방법. 다만, 부동산의 취득 후 1년이 경과한 경우에는 감정평가업자가 제16조에 따라 산정한 가액으로 할 수 있다.
 2. 증권 등의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 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

[정관]

제43조 (자산의 구성)

① 회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6개월(부동산투자회사 및 이해관계자 등이 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 총자산

의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 한다. 자산의 구체적인 내용 및 산정기준은 부투법 제25조 및 부투법 시행령 제27조를 따른다.

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

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

③ 회사는 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 부투법 시행령 제26조 제4항이 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

4) 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에 취득 또는 처분의 결정은 회사의 이사회 또는 주주총회를 통하여 이루어질 것입니다.

5) 회사는 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 「부동산투자회사법시행령」 제26조 제4항이 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 합니다.

6) 회사는 총자산의 100분의 30을 초과하여 부동산개발사업에 투자하여서는 아니되며, 부동산개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적, 대상, 범위 등 「부동산투자회사법 시행령」 제9조가 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항에 대한 결정 및 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율에 대한 결정을 위해서는 주주총회의 특별결의를 득하여야 합니다.

3. 증권에 대한 투자 및 운용

1) 당사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 않습니다.

- ① 특정 부동산을 개발하기 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
- ② 다른 회사와 합병하는 경우
- ③ 다른 회사의 영업전부를 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)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 「부동산투자회사법 시행령」 제31조 제1항으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
- ⑥ 투자자보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 「부동산투자회사법 시행령」 제31조가 정하는 경우

「부동산투자회사법」

제27조(증권에 대한 투자)

① 부동산투자회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아

니 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

5. 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해칠 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

② 부동산투자회사는 제1항 제2호부터 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, 제1항제4호의2에 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.

「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. 「주택저당채권유동화회사법」 및 「한국주택금융공사법」에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 및 주택저당증권
5. 회사가 다른 회사를 합병하거나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호에 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 「자산

유동화에 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 「법인세법」 제51조의2제1항제9호의 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

[정관]

제44조 (증권에 대한 투자)

① 회사는 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. 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 제31조 제1항으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우

6. 기타 투자자의 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제31조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

② 회사는 제1항 제2호부터 제4호까지의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 제1항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

③ 회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 부투법 시행령 제31조 제3항으로 정하는 증권은 제외한다)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 제1항 제5호에 따른 주식의 경우에는 회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득하여서는 아니된다.

④ 회사는 보유하고 있는 증권이 제3항에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 같은 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

2) 회사는 위 1)의 ②부터 ④까지의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분

의 10을 초과하여 취득하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 전 1)항의 규정에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

3) 회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 「부동산투자회사법 시행령」 제31조 제3항이 정하는 증권은 제외)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 위 1)의 ⑤에 따른 주식의 경우에는 회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득할 수 없습니다.

4) 회사는 보유하고 있는 증권이 위 3)의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 위 3)의 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조

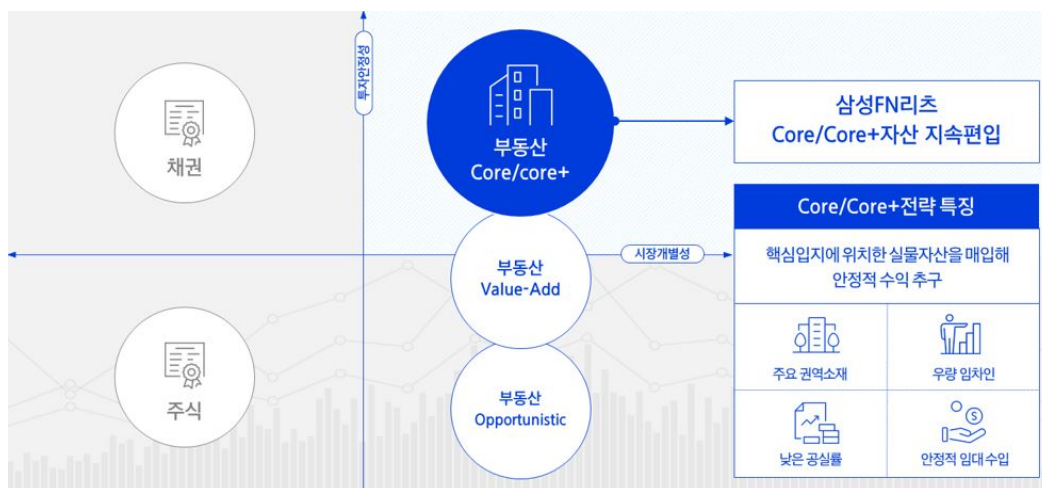
가. 투자전략 및 위험관리

1) 투자전략

가) 운용전략

당사의 Core/Core+ 자산은 우량 임차인의 장기 계약을 통해 안정적인 수익을 창출하고 있습니다. 또한, 당사는 글로벌 경제의 불확실성 및 변동성이 증가하고 있는 가운데 전통적인 안정투자상품 대비 부동산 임대수익 특성상 시장요인에 대한 헷지 가능합니다.

[복합 자산 포트폴리오의 리스크 분산]

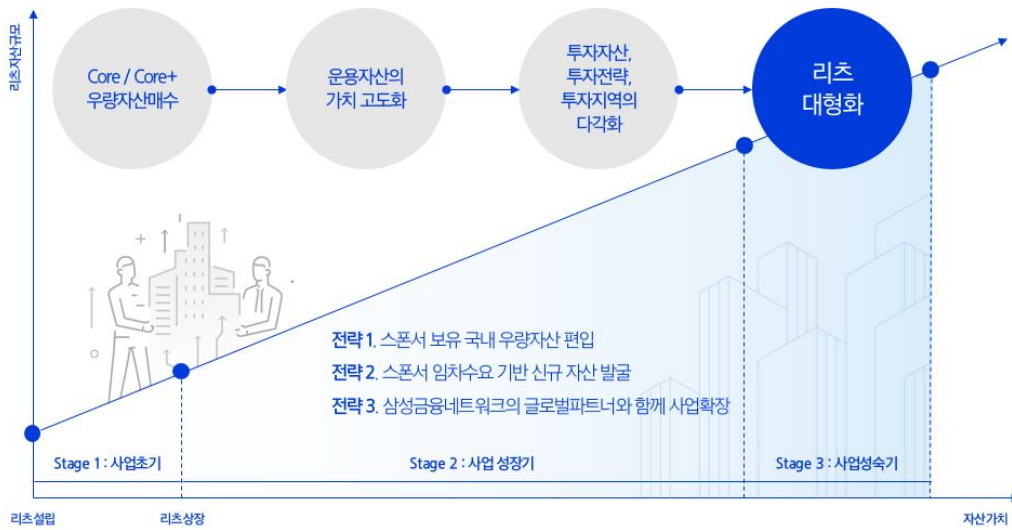


(자료: 당사 제시)

나) 중장기로드맵

당사는 「부동산투자회사법」에 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.

[중장기 로드맵]

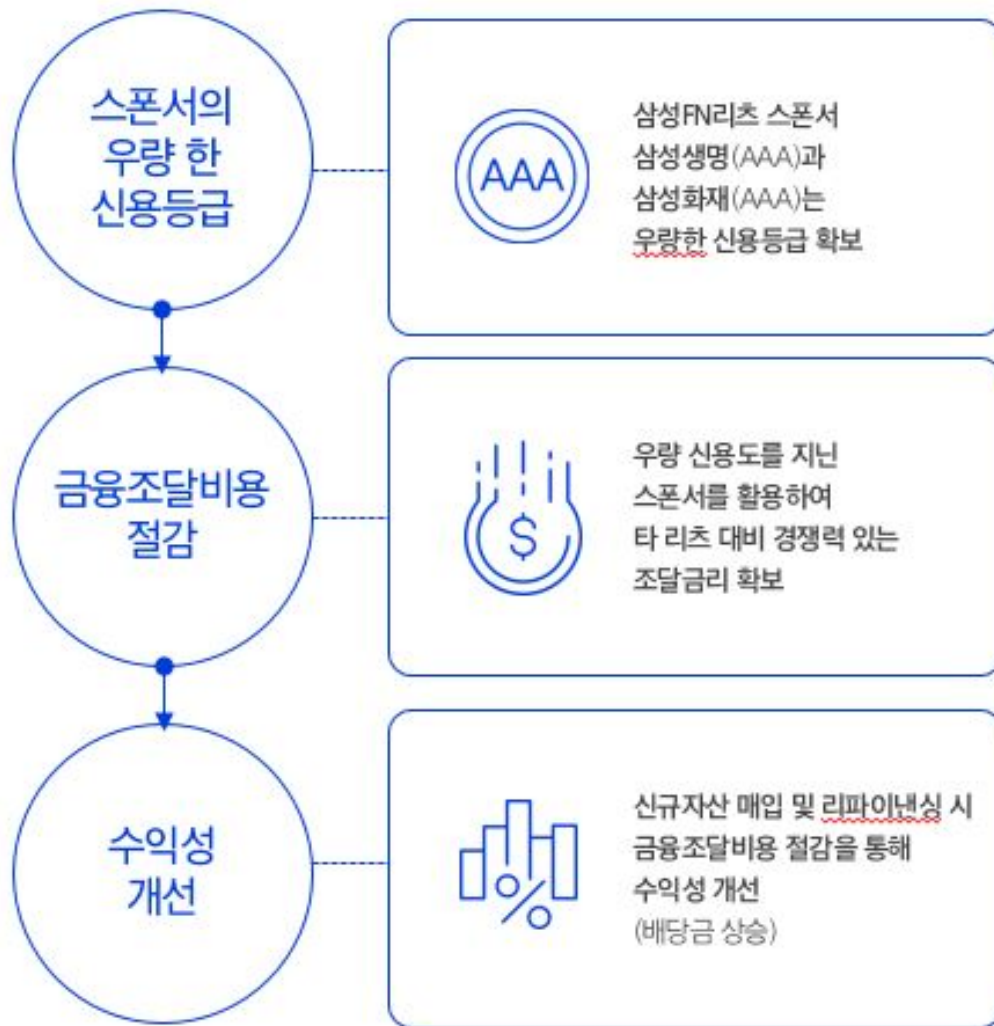


(자료: 당사 제시)

다) 신용도(금리) 제고

당사는 스폰서가 보유한 우량자산 뿐만 아니라 변화하는 금융시장 환경에 적극적인 대응을 위해 국내외 부동산투자시장 내 신규 자산 발굴 및 확보할 예정입니다.

[금리 경쟁력]



(자료: 당사 제시)

또한 당사는 국내 타 리츠 대비 우량한 스폰서의 신용등급을 기반으로 향후 유리한 차입금리를 확보할 수 있어 추가 자산 편입을 위한 자금 조달에 경쟁력을 보유하고 있습니다.

2) 위험 관리

당사는 투자부동산의 매입, 운영, 처분 및 기타 다양한 위험이 발생할 수 있으나, 다양한 위험 회피 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.

(1) 자산매입위험 관리계획

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 공급 부족, 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.

당사는 거래의 적법성과 권리관계 분석 등을 통하여 그 결과를 투자대상 자산의 소유권 취득 과정에 반영하였으며, 향후 추가로 편입하는 자산에 대하여도 동일한 위험관리 체계를 적용하여 자산 매입 과정에서의 운용위험을 최소화할 계획입니다. 또한, 당사는 금번 공모를 위하여 대치타워 및 에스원빌딩에 대한 법률실사, 물리실사, 감정평가를 완료하였습니다.

- 부동산 권리관계 및 법률적 하자로 인한 위험 관련

본건 투자대상 부동산에는 유효하게 존속하는 가압류, 가처분 또는 압류 등의 부담은 존재하지 않으며, 본건 부동산에 대한 법률실사는 범무법인 세종에서 수행함으로써 부동산 권리관계 및 법률적 하자로 인한 위험을 제한하였습니다.

- 물리적, 기술적 하자로 인한 추가 비용 부담의 위험 관련

본건 투자대상 부동산의 물리적, 기술적 위험을 최소화하기 위하여 당사는 (주)젠스타메이트에 물리적 실사를 위탁하였고, 이를 바탕으로 발견된 물리적 하자에 대해서는 사업계획에 반영하여 관리하고 있습니다.

- 매입가격 추정 오류의 위험 관련

당사가 투자대상 자산인 대치타워 및 에스원빌딩을 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험 요소로는 운용과 관련한 자료의 불충분성 또는 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험을 들 수 있습니다.

당사는 적정 매입가격 추정을 위하여 매도자인 삼성생명보험(주)와 매수자인 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주)의 시가감정평가금액(각각 2022년 8월 12일, 2022년 7월 14일)의 산술평균으로 해당 자산을 매입하였습니다. 또한, 당사의 자산 매입 이후에 자산매입 적정성 검토를 위해 2023년 1월 2일 (주)가온감정평가법인으로부터 시가감정평가를 받았습니다.

(2) 자산운용위험 관리계획

당사의 배당가능 현금흐름 및 배당 여부는 임차인이 계약을 성실하게 이행하지 못하는 경우에 영향을 받을 수 있습니다. 당사는 삼성생명보험(주), (주)상상인증권, (주)에스원 등을 주요 임차인으로하여 임대차계약을 체결하였습니다.

당사가 매입한 대치타워는 삼성생명보험(주)가 전체 면적의 약 60%에 대해 2027년 11월까지 계약이 되어 있습니다. 에스원빌딩의 경우 (주)에스원이 100% 2024년 12월까지 계약되어 있으나, 중도해지가 가능합니다. 시장상황과 별도로 안정적인 현금흐름이 예상되나, 신종 코로나바이러스감염증(COVID-19) 및 국내외 경제상황 악화에 따라 임차인들의 임대료 지급 부담이 가중될 가능성 역시 존재합니다.

(3) 대리인위험 및 이해상충위험 관리계획

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 감사를 통해 당사, 자산관리회사, 자산보관기관 및 일반사무수탁회사 간 원활한 업무의 조정을 통하여 이해상충 소지를 줄여나갈 예정입니다.

(4) 부동산 건물 노후화위험 관리계획

건축물의 특성상 주기적인 시설 보수 수요가 발생하게 되며, 건축물의 유지, 수선(보수) 및 관리를 위해 임대인은 벽, 천정, 복도, 냉난방시설 및 기타 임대인이 설치한 시설물에 대한 수선 의무를 부담합니다. 다만 임차인이 고의 또는 과실로 인하여 필요하게 된 수선비용은 임차인의 부담으로 하며, 임차인이 시설한 시설물에 대한 수선비용은 임차인의 부담입니다. 그럼에도 불구하고 예상하지 못한 추가적인 비용이 발생할 가능성이 존재하며, 대규모 수선이 발생할 경우에는 수익성 악화를 초래할 수 있습니다. 이에 당사는 투자 부동산에 대하여 자산관리 전문 업체가 부동산 관리 업무를 담당할 예정인 바, 예기치 못한 대규모 비용 발생의 가능성을 제한하고자 노력할 계획입니다.

나. 수익구조

(1) 영업수익의 추정

당사는 아래와 같이 영업수익을 추정하였습니다. 다만, 당사의 추정 영업수익은 투자부동산의 임대차계약 및 기타 수익 등에 대한 가정을 토대로 산정한 것이므로 향후 투자부동산의 실제 운용 및 투자부동산 추가 매입 등에 따라 아래의 추정 영업수익이 변동될 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

(i) 임대수익

① 각 임차인별 임대수익

각 임차인별 임대료 산출내역은 다음과 같습니다.

[대치타워 임대수익]

구분	임차인	사용층	임대면적 (평)	총면적 대비 임대비율	계약기간		계약현황(원)			계약기준(평단가)		
					개시	종료	보증금	임대료	관리비(정액)	보증금	임대료	관리비
오피스	삼성화재해상보험㈜	21	39.92	0.29%	2023-01-01	2024-12-31	49,580,000	4,958,000	1,859,000	1,241,984	124,198	46,568
오피스	삼성카드㈜	21	21.68	0.16%	2023-01-01	2027-12-31	26,930,000	2,693,000	1,010,000	1,242,159	124,216	46,567
오피스	㈜프레스지	14~16	2,082.50	15.23%	2021-11-16	2026-11-15	1,805,529,000	180,552,000	82,841,000	867,001	86,700	41,000
오피스	공실	5	126.55	0.93%	-	-	-	-	-	-	-	-
오피스	삼성생명보험㈜	3~12, 17~18, 21~22	8,736.30	63.91%	2022-11-23	2027-11-22	10,483,515,000	1,048,351,000	393,134,000	1,199,995	119,999	45,000
오피스	㈜상상인증권	20	739.65	5.41%	2019-05-20	2024-05-19	649,425,000	64,943,000	30,515,000	878,017	87,802	41,256
오피스	㈜엔터프라이즈 블록체인	19	739.65	5.41%	2022-11-21	2027-11-20	924,563,000	92,456,000	30,326,000	1,250,001	125,000	41,000

리테일	주연터프라이즈 블록체인	2	79.85	0.58%	2022-11-21	2027-11-20	88,634,000	8,863,000	4,072,000	1,110,006	110,996	50,996
리테일	㈜상상인증권	2	139.63	1.02%	2019-05-15	2024-05-14	154,443,000	15,445,000	7,257,000	1,106,088	110,614	51,973
리테일	㈜보나비	1	172.99	1.27%	2022-03-07	2027-03-06	313,566,000	20,904,000	4,276,000	1,812,625	120,839	24,718
리테일	㈜파리크라상	1	121.29	0.89%	2022-03-07	2027-03-06	370,770,000	13,718,000	3,011,000	3,056,888	113,101	24,825
리테일	농협은행주테헤란로지점	1	302.46	2.21%	2021-07-29	2026-07-28	1,619,335,000	36,595,000	15,505,000	5,353,882	120,991	51,263
리테일	주더휴먼컨션	B1	368.04	2.69%	2021-10-12	2023-10-11	317,343,000	16,248,000	8,452,000	862,251	44,147	22,965
소계			13,670.51	100.00%	-							

(자료: 당사 제시)

[에스원빌딩 임대수익]

총	업체명	계약기간		임대면적 (평)	임대면적 (㎡)	전용면적 (평)	전용면적 (㎡)	계약현황			계약기준(평단가)		
		개시	종료					보증금	임대료	관리비 정액	보증금	임대료	관리비
전총	주에스원	2023-01-01	2024-12-31	6,099.12	20,162.47	3,437.66	11,364.22	5,768,451,000	576,851,000	305,875,000	945,784	94,579	50,151

(자료: 당사 제시)

② 사업연도별 임대수익 및 기타수익

당사의 임대수익은 삼성생명보험(주), (주)에스원 등으로부터 발생되며, 향후 예상되는 수익추이는 다음과 같으며, 대치타워의 기타수익은 모두 주차수익입니다.

[대치타워 예상 임대수익]

(단위: 백만원)

회계기간	사업연도말	예상 임대료 수익	예상 관리비 수익	기타수익
1기	2023-01-31	5,374	2,208	28
2기	2023-04-30	4,254	1,753	42
3기	2023-07-31	4,483	1,763	42
4기	2023-10-31	4,385	1,780	42
5기	2024-01-31	4,717	1,847	43
6기	2024-04-30	4,437	1,852	43
7기	2024-07-31	4,716	1,850	43
8기	2024-10-31	4,633	1,864	43
9기	2025-01-31	4,968	1,917	44
10기	2025-04-30	4,844	1,922	44
11기	2025-07-31	4,906	1,923	44
12기	2025-10-31	4,785	1,924	44
13기	2026-01-31	5,130	1,979	45

(자료: 삼일회계법인 재무타당성 분석보고서)

[에스원빌딩 예상 임대수익]

(단위: 백만원)

회계기간	사업연도말	예상 임대료 수익	예상 관리비 수익	기타수익
1기	2023-01-31	1,093	885	-

2기	2023-04-30	1,731	918	-
3기	2023-07-31	1,154	918	-
4기	2023-10-31	1,731	918	-
5기	2024-01-31	1,154	927	-
6기	2024-04-30	1,782	945	-
7기	2024-07-31	1,188	945	-
8기	2024-10-31	1,782	945	-
9기	2025-01-31	1,534	952	-
10기	2025-04-30	2,062	966	-
11기	2025-07-31	1,721	966	-
12기	2025-10-31	2,062	966	-
13기	2026-01-31	1,731	976	-

(자료: 삼일회계법인 재무타당성 분석보고서)

상기 임대수익 및 기타수익 산정에 아래와 같은 운영상 가정을 적용하였습니다.

[수익산정시 가정]

구분	대치타워		에스원빌딩	
	오피스	리테일	오피스	리테일
기준 월임대료	120,000원	144,000원	110,000원	90,000원
임대료 상승률(연간)	3.50%	3.50%	3.00%	2.00%
기준 월관리비	45,000원	45,000원	48,000원	48,000원
관리비 상승률(연간)	3.50%	3.50%	3.00%	3.00%
DownTime	2개월	2개월	1개월	3개월
재계약률	85.00%	85.00%	100.00%	85.00%
재계약시 계약기간	5년	3년	5년	3년
기준 RentFree	1개월	0.5개월	1개월	-
기타수입(월주차)	14,000,000원		-	
기타수입 상승률	2.00%		-	

(자료: 삼일회계법인 재무타당성 분석보고서)

(2) 운영비용의 추정

당사는 아래와 같이 운영비용을 추정하였습니다. 다만, 당사의 추정 운영비용은 향후의 보험료, 외부에 지급하는 수수료, 제세공과금 등에 대한 가정을 토대로 산정한 것이므로 향후 실제 발생하는 운영비용과 아래의 추정 운영비용은 상이할 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

당사의 운영비용은 자산관리비용, 제세공과금, 리츠운용비용, 기타비용으로 구성되어 있습니다

다.

구분	내용
자산관리비용	부동산관리회사(PM) 보수, 시설관리회사(FM) 보수, 수도광열비, 보험료
제세공과금	재산세, 간주임대료 부가세, 교통유발부담금, 도로점용료
리츠운영비용	자산관리보수, 자산보관보수, 사무수탁보수, 기타(예비비 등) 등
기타비용	임대대행수수료, 브랜드사용료

(i) 자산관리비용

자산관리비용은 하기와 같이 가정하였습니다.

[당사 자산관리비용 추정]

구분	대치타워		에스원빌딩	
	내역	상승률	내역	상승률
부동산관리회사(PM) 및 시설관리회사(FM) 보수	연면적(평) x 10,000원/월	연 3.00% 상승	연면적(평) x 11,700원/월	연 3.00% 상승
수도광열비	연면적(평) x 4,000원/월	연 2.00% 상승	연면적(평) x 5,000원/월	연 2.00% 상승
보험료	연면적(평) x 300원/월	연 2.00% 상승	연면적(평) x 300원/월	연 2.00% 상승

(ii) 제세공과금

부동산 등의 보유와 관련하여 부과되는 제세공과금은 재산세, 종합부동산세, 교통유발부담금, 도로점용료로 구성되어 있습니다. 또한 임차인으로부터 수령하는 임대보증금에 대해서는 간주임대료 부가세가 발생하게 됩니다.

- 건물분 재산세와 그 부가세 등

건물분 재산세와 그 부가세 등의 추정을 위한 일반사항은 다음과 같습니다.

[건물분 재산세와 그 부가세 등의 추정을 위한 일반사항]

구분		내역
적용세율	건물분 재산세	일반건축물의 세율 2.5/1,000
	지역자원시설세	「지방세법」 제146조에 따른 세율
	지방교육세	재산세액의 20%
과세기준일		매년 6월 1일
납부기간		7월 16일 ~ 7월 31일
과세표준	건물분 재산세	시가표준액×공정시장가액비율
	지역자원시설세	건물분 재산세 과세표준

	지방교육세	건물분 재산세액
--	-------	----------

건물분 재산세의 과세표준의 요소인 시가표준액은 신축건축물 기준가격(m²당)에 각종 적용지수(구조지수, 용도지수, 위치지수, 잔가율 및 가감산특례율)를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다.

- 토지분 재산세 및 그 부가세 등

토지분 재산세와 그 부가세 등의 추정을 위한 일반사항은 다음과 같습니다.

[토지분 재산세와 그 부가세 등의 추정을 위한 일반사항]

구 분		내 역
토지분 재산세 과세방법		분리과세
적용 세율	토지분 재산세	2/1,000
	지역자원시설세	1.4/1,000
	지방교육세	재산세액의 20%
과세기준일		매년 6월 1일
납기		9월 16일 ~ 9월 30일
과세 표준	토지분 재산세	개별공시지가 × 공정시장가액비율(70%)
	지역자원시설세	토지분 재산세 과세표준
	지방교육세	토지분 재산세액

「지방세법」은 과세표준의 급격한 증가로 인한 부동산 보유세 부과세액의 급격한 증가를 방지하는 취지에서 해당 재산에 대한 재산세의 산출세액이 대통령령으로 정하는 방법에 따라 계산한 직전 연도의 해당 재산에 대한 재산세액 상당액의 100분의 150을 초과하는 경우에는 100분의 150에 해당하는 금액을 해당 연도에 징수할 세액으로 한다는 조항(「지방세법」 제122조)을 두고 있습니다.

당해 재산을 신축·증축 등으로 새로이 취득하거나 승계취득함으로써 직전연도에 당해 납세의무자에게 실제 과세된 재산세액이 없는 경우에는 과세기준일 현재 납세의무자가 보유한 당해 재산에 대하여 직전연도의 법령과 과세표준액 등을 적용하여 산출한 재산세액 상당액을 직전연도의 당해 재산에 대한 재산세액 상당액으로 간주합니다(「지방세법 시행령」 제118조).

- 간주임대료부가세

「부가가치세법 시행령」 제49조의 2에 따라 부동산임대사업을 영위하는 자는 임차인으로부터 수취한 전세금 또는 임대보증금에 대하여 다음의 산식을 적용한 과세표준(간주임대료)에 대하여 부가가치세를 납부하여야 합니다.

$$\text{과세표준} = \text{당해기간의 전세금} \times \text{과세대상기간의 일수} \times \text{계약기간 1년의} / 365(\text{윤년 : 366})$$

임대보증금의 간주임대료에 대한 부가가치세를 산정하기 위하여 「부가가치세법시행규칙」 제15조 제1항의 규정에 의하여 국세청장이 고시한 계약기간 1년의 정기예금이자율인 1.2%를 적용하여 임대보증금에 대한 간주임대료를 산정하였으며, 이를 과세표준으로 부가가치세율 10%를 적용 하였습니다.

- 교통유발부담금

교통유발부담금은 「도시교통정비 촉진법」 제37조의 제1항에 따라 다음의 계산식에 따라 산정하였습니다.

$$\text{부담금} = \frac{\text{시설물의 각 층 바닥 면적의 합계}}{\text{}} \times \text{단위부담금} \times \text{교통유발계수}(1.8)$$

- 도로점용료

도로점용료는 「도로법」 66조의 제4항에 따라 다음 계산식에 따라 산정하였습니다.

$$\text{점용료} = \text{공시지가} \times \text{점용면적} \times \text{계수}(0.2) \times (1 - \text{조정율}(10\%))$$

(iii) 리츠운용비용

리츠운용비용은 운용보수, 자산보관보수, 사무수탁보수 등으로 구성되어 있으며, 하기와 같이 발생한다고 가정하였습니다.

[당사 리츠운용비용 추정]

구분	연간 산정기준	지급시기	비고
운용보수	매입금액의 0.25%	매 3개월	-
자산보관보수	일정액 9,000만원	매 3개월	-
사무수탁보수	매입금액의 0.23%	매 3개월	-
외부감사수수료	일정액 8,000만원	매 3개월	-
임원보수	일정액 1,300만원	매 3개월	-
컨설팅비용	일정액 5,500만원	매 3개월	-
주주총회비용	일정액 4,500만원	매 3개월	-
홈페이지 유지비용	일정액 1,000만원	매 3개월	-
기타리츠운용비용	일정액 5,500만원	매 3개월	-
예비비	일정액 2,000만원	매 3개월	-

(iv) 기타비용

기타비용은 임대대행수수료 및 브랜드사용료로 구성되어 있으며, 하기와 같이 발생한다고 가정하였습니다.

[당사 기타비용 추정]

구분	연간 산정기준	지급시기	비고
임대대행수수료	별도 산정 (주)	매 1개월	-
브랜드사용료	임대수익의 0.50%	매 1개월	-

(주) 각 월별 임대수익, 임대계약 갱신 예정일, Downtime 개월 수 및 재계약을 고려하여 산정함

(3) 추정 손익현황

당사의 손익은 아래와 같이 추정할 수 있습니다. 다만, 당사의 추정 손익은 상기에 기재된 것과 같이 여러 가정들을 전제로 추정하였으며 상기 기재된 변수 외에도 다수의가정 및 변수들이 영향을 미치는 바, 실제 운영 및 발생하는 비용에 따라 당사의 손익은 변동 가능성에 유의하시기 바랍니다.

[당사 추정 손익 현황]

(단위 : 백만원)

회계기간	1기	2기	3기	4기	5기	6기	7기	8기	9기	10기	11기	12기	13기
사업연도말	2023-01-31	2023-04-30	2023-07-31	2023-10-31	2024-01-31	2024-04-30	2024-07-31	2024-10-31	2025-01-31	2025-04-30	2025-07-31	2025-10-31	2026-01-31
영업수익	5,285	8,598	8,256	8,746	8,572	8,957	8,588	9,159	9,298	9,728	9,451	9,671	9,745
영업비용	(2,067)	(3,122)	(3,104)	(3,102)	(3,099)	(3,131)	(3,183)	(3,105)	(3,416)	(3,155)	(3,144)	(3,134)	(3,151)
영업이익	3,218	5,476	5,151	5,644	5,473	5,826	5,405	6,054	5,882	6,573	6,307	6,537	6,594
영업외수익	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
영업외비용	(3,960)	(5,283)	(4,102)	(4,102)	(4,102)	(4,102)	(4,102)	(4,102)	(3,462)	(3,142)	(3,142)	(3,142)	(3,142)
당기순이익	(742)	193	1,049	1,542	1,371	1,724	1,303	1,952	2,421	3,431	3,165	3,395	3,453

(자료: 삼일회계법인 재무타당성 분석보고서)

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 증권신고서 제출 시점 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 본 증권신고서에 기재한 사업이 종료되기 전에 본 건 사업 이외의 부동산 관련 사업

을 영위할 수 있습니다. 이로 인해 투자자들께서는 당사가 본 증권신고서 상의 사업 이외의 부동산 관련 취득·임대·처분·개발 등의 사업을 진행할 경우 본 증권신고서에 드러나지 않은 위험에 노출될 수 있고 예상 배당금액 및 예상 배당수익률 또한 변경될 수 있습니다.

한편, 당사의 사업목적 상 공모자금을 통해 사업을 확장하고 주주가치의 극대화를 추구하는데 목적이 있으므로 본 신고서 상에는 현재 추진 중인 사업에 대해서만 언급이 가능하고 향후 당사가 추진하고자 하는 사업에 대한 수익성 및 안정성에 대한 검증을 실시할 수 없습니다. 이와 같은 한계로 인한 미래 사업의 불확실성이 존재하며 일반 기업과 같이 일정 기간 과거의 재무성과를 바탕으로 회사의 수익성을 적정하게 검증하는데에는 한계가 존재할 수 있습니다.

당사는 별도의 존속기간을 두지 않는 영속형 부동산투자회사이므로 당사에 주식에 투자하는 투자자들은 실질적으로 유가증권시장에서의 매매 등을 통한 방법으로만 투자한 자금의 회수가 가능합니다. 다만, 청약결과 당사가 유가증권시장 상장을 위한 주식분산요건 중 주주수 요건(200인 이상)을 충족하지 못할 경우에는 금번주식의 모집은 취소되며, 기 납부한 청약증거금은 납입기일까지 전액 환불할 예정입니다. 이 때 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

당사가 영위하는 사업의 특성상 투자부동산의 매입 및 운영, 처분 등 다양한 영역에서 위험요소가 발생할 수 있으나, 이에 따른 위험 회피 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 있는 경우, 당사가 위험 회피 전략 수립 시 상정한 제반사항의 변동이 발생하는 경우 등 위험이 발생할 가능성을 배제할 수 없음을 알려드립니다. 다음은 투자와 관련된 위험 요소들이므로 투자결정 시 충분히 숙지하시기 바랍니다.

가. 일반위험

(1) 주식가격의 변동 위험(투자원금에 대한 손실의 위험)

관계법령은 당사와 같은 위탁관리부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않기 때문에, 전반적인 국가경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치가 공모가 이하로 하락할 가능성이 있고, 청산 시 부동산의 시장가격이 최초 예상보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 또는 일부에 손실이 발생할 위험이 항상 존재합니다. 또한, 당사의 투자대상 부동산의 수익성 변동과는 무관하게 국내외 증권시장의 변동에 따른 주가 하락으로 인하여 손실이 발생할 위험 또한 존재합니다. 이와 같이 투자금액의 원본손실 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 않으니 이점 유의하시기 바랍니다.

(2) 경기변동에 따른 위험

당사가 영위하고 있는 부동산 시장은 국내 경기 변동 등에 민감하게 작용합니다. 전반적인 국내 경기의 침체는 당사가 의존하는 임대수익 위주의 수익구조에 불리하게 작용할 수 있습니다. 이는 대체 임차인 모집의 어려움 및 임대료 연체, 미납 등으로 당사의 수익성에 악영향을 줄 수 있습니다.

또한 향후 당사가 보유한 부동산을 매각할 경우에 매각차익이 보장되지 않으며, 오히려 매각

에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 이와 같이 다양한 상황에서 발생할 수 있는 투자금액 손실의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(3) 전염병 등 천재지변에 따른 위험

신종 코로나바이러스감염증(COVID-19)은 중국 후베이성 우한시에서 2019년 12월 1일 처음으로 발생이 확인된 급성 호흡기 질환으로, 2020년 3월 11일, 세계보건기구(WHO)는 감염병 경보를 기존 5단계에서 최고 단계인 6단계로 상향 조정하여 '세계적 대유행(Pandemic)' 으로 선포하였으며 이러한 상황 속에서 실물경제가 크게 위축되는 모습을 보인 바 있습니다. 이에 따라 금융시장 역시 COVID-19 사태 이후 충격을 받았으며, 하락 및 상승을 번갈아 기록하면서 증권시장의 변동성은 크게 확대되었습니다. 백신 및 치료제의 보급에도 불구하고 COVID-19 사태가 향후 재확산되고 이에 따른 세계적 경기 침체 및 경제활동 제한이 지속될 경우, 경기가 더욱 악화될 가능성을 배제할 수 없습니다. 신종 코로나바이러스감염증(COVID-19) 확산에 따라 실물경기가 지속적으로 악화되어 당사 보유 부동산 임차인들의 업황과 현금흐름에 부정적인 영향을 미칠 경우, 임차인의 임대료 지급 여력 부담으로 연결될 가능성이 존재합니다.

(4) 금리변동 위험 등

증권신고서 제출일 현재 당사는 대치타워 및 에스원빌딩의 매입을 완료하였으며, 자체 자금 이외에, 중소기업은행 등 대주단으로부터 총 3,491억원의 선순위 차입금을, 메리츠증권(주) 등의 대주단으로부터 총 1,050억원의 브릿지 대출을 차입하였습니다. 동 차입금 중 브릿지 대출 금액 1,050억원은 금번 공모를 통해 유입된 자금을 사용하여 전액 상환할 예정입니다. 당사가 사용하고 있는 차입금의 세부 내역 및 주요 조건은 다음과 같습니다.

구분	당사		
	선순위 담보대출	부가세 대출	브릿지 대출(주3)
대출금액	349,100,000,000	7,500,000,000	105,000,000,000
약정일자	2022.11.21	2022.11.21	2022.11.21
실행일자	2022.11.24	2022.12.22	2022.11.24
만기	2년	6개월(주2)	6개월(주4)
DSCR 조건	1.2 이상 유지(주1)	-	-
이자율(연)	기준금리+가산금리 - 기준금리: CD91 - 가산금리: 1.10%	기준금리+가산금리 - 기준금리: CD91 - 가산금리: 3.50%	6.50% (고정금리)(주4)
이자지급	3개월 후급	3개월 후급	1개월 후급
취급수수료	2.00%	-	0.50%
임의조기상환	- 10억원 이상 - 10억원 단위	- 10억원 이상 - 10억원 단위	- 10억원 이상 - 10억원 단위
임의조기상환비용	조기상환수수료 - 인출일~1년: 0.5% - 1년~만기: 면제	-	-

의무조기상환	- 대상 부동산 매각 - 매매취소 등에 따른 매매대금 반환 - 보험금 수령	부가가치세 환급금 수령 시	- 대상 부동산 매각 - 매매취소 등에 따른 매매대금 반환 - 신주 발행에 따른 인수대금 수령 - 보험금 수령
연체가산이율	3.00%		
원금상환방법	만기일시상환		

(자료: 당사 제시)

(주1) 부채상환비율(DSCR)이 1.2 미만시 3개월분 이자상당액 이자유보계좌에 유보

(주2) 부가세 대출은 본건 부가세 환급시 전액 상환할 예정

(주3) 브릿지 대출은 본건 공모자금으로 전액 상환할 예정

(주4) 상환기일에 전액 상환되지 않는 경우 상환기일은 인출일로부터 2년이 되는 날로 연장되며, 이때 인출일로부터 7개월이 되는 날까지는 13%, 그 이후에는 16%의 이자율을 적용

정부정책 및 경기변동 등 거시적인 경제 변화로 인한 시장금리 상승은 당사가 부담하는 금융비용의 증가를 야기할 수 있습니다. 2022년 이후 인플레이션 우려에 따라 미국과 한국을 포함한 다수의 국가들이 기준금리 인상에 나섰으며, 이 과정에서 시장금리 또한 큰 폭으로 상승하였습니다. 한국의 기준금리도 2023년 1월 0.25%를 인상하여 증권신고서 제출일 현재 기준금리는 3.50%입니다. 미국 및 국내 기준금리의 인상기조가 마무리되어감에 따라 당분간 추가 금리 인상이 진행될 확률은 낮으나, 물가를 잡기 위한 추가 인상 가능성도 배제할 수 없는 상황입니다. 향후 시장금리의 방향성은 증권신고서 제출일 현재 예단할 수 없으나 대출금 만기 시점의 시장환경에 따라 최초 차입시점 대비 시장금리가 높아질 수 있으며 이러한 조달금리 상승은 당사의 수익성 및 배당수익률에 부정적인 영향을 미칠 수 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.

당사는 금번 공모자금으로 만기가 2023년 5월인 브릿지 대출을 전액 상환할 예정으로, 본건 공모 이후에는 만기가 각각 2024년 11월을 만기로 하는 선순위 담보대출만 사용하게 됩니다. 당사의 선순위 담보대출은 변동금리로 이자를 지급함에 따라 시장금리의 상승에 따라 금리 변동 리스크에 노출되어 있어 대출기간 중 시장금리 상승에 따라 당사의 금융비용이 증가할 수 있습니다. 또한, 향후 당사가 투자 대상부동산을 추가 매입하는 과정에서 자기자본 이외에 일정 부분 차입에 의존할 수 있으며, 차입 시점의 금리 수준에 따라 당사의 수익성에 영향을 줄 수 있습니다.

당사는 시장금리의 동향을 수시로 파악하고, 대출 만기 도래 이전이라도 기존 대주와의 담보대출 연장 또는 조기 리파이낸싱 등 금리 변동 리스크를 최소화하기 위해 만전을 기할 계획입니다.

(5) 신용위험(부도위험)

당사의 2023년 1월말 기준 부채총계는 약 4,785억원으로, 투자 대상부동산의 매입을 위해 일정 수준의 차입금을 조달하였으며 임차인들로부터 임대보증금을 수령한 바 있습니다. 또한 당사가 향후 신규부동산 또는 부동산 관련 증권 취득시에도 일정비율의 차입을 할 수 있습니다. 이러한 차입금이나 임대보증금은 당사의 신용도, 부동산 담보물건의 고유가치 및 정부의 부동산 정책 등에 따라 영향을 받을 가능성이 높습니다. 또한, 대출만기 시점에 만기 연장이 이루어지지 않거나 임대차 계약 만료시 계약이 갱신되지 않거나 새로운 임차인을 구하

지 못하는 경우 대출금과 임대보증금을 상환해야 합니다. 이 때 신규차입 등이 곤란할 경우 당사의 자금흐름에 악영향을 줄 수 있습니다.

(6) 배당 재원 부족에 따른 위험

「부동산투자회사법」 제28조(배당)에 따르면 부동산투자회사는 해당연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 배당(금전, 주식 및 기타의 재산)하도록 규정하고 있습니다. 또한, 같은 법 제25조 제1항에 근거하여 매 분기말 현재 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 하며, 이 경우 총자산의 100분의 70이상은 부동산(건축 중 건축물을 포함)이어야 함으로써 현금성 자산을 일정규모 이상 보유할 수 있습니다.

당사는 직접 취득하여 보유하고 있는 대치타워 및 에스원빌딩으로부터 발생하는 임대료 수익을 주요 배당 재원으로 하고 있습니다.

당사의 사업계획상 예상 배당금은 아래와 같습니다. 그러나 하기 예상 배당금액 및 예상 배당률은 각 사업계획상 당사의 사업계획을 수립하기 위한 제반사항이 모두 이루어진 경우에 해당하는 것이며, 실제 배당금액 및 예상 배당률은 이를 하회할 수 있습니다. 또한, 향후 추가적인 부동산 자산 매매가 이루어지거나 실제 부동산 운영과정에서 배당수익이 변동될 수 있으므로 투자자께서는 이점에 대하여 유의하시기 바랍니다.

[예상 배당금 및 배당수익률]

(단위: 백만원, 연환산%)

회계기간	사업연도말	배당금	예상 배당수익률(연)
1기	2023-01-31	-	0.0%
2기	2023-04-30	4,517	5.3%
3기	2023-07-31	5,439	5.6%
4기	2023-10-31	5,321	5.5%
5기	2024-01-31	5,594	5.7%
6기	2024-04-30	5,474	5.7%
7기	2024-07-31	5,040	5.2%
8기	2024-10-31	5,675	5.8%
9기	2025-01-31	6,130	6.3%
10기	2025-04-30	4,804	5.1%
11기	2025-07-31	5,243	5.4%
12기	2025-10-31	5,005	5.1%
13기	2026-01-31	5,053	5.2%

(자료: 삼일회계법인 추정 재무분석보고서)

(주) 배당수익률 산정시 1기부터 8기까지는 당사의 예상 2년 평균 선순위 담보대출 금리인 4.70%로, 9기부터는 3.60%로 산정하였습니다.

나. 특수위험

(1) 부동산 취득 구조 관련 위험

당사가 부동산을 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이익 제기 등의 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 위험과 부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입 검토시 예상하지 못하였던 일정금액 이상의 추가 자본지출을 발생시킬 수 있는 위험, 운용과 관련한 자료의 불충분성 또는 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험 등을 들 수 있습니다.

당사가 매입한 대치타워 및 에스원빌딩의 매도인은 당사 및 당사의 자산관리회사 삼성에스알에이자산운용(주)의 최대주주인 삼성생명(주)입니다. 또한 대치타워의 경우 삼성생명(주)가 매도후 임차인으로서 당사와 임대차 계약을 체결하였으며, 에스원빌딩은 삼성생명(주)의 계열회사인 에스원(주)과의 임대차계약을 당사가 승계하였습니다. 「부동산투자회사법」 제22조의2 제3항, 제30조의 제2항, 동법 시행령 제20조 제6호 및 제34조 제1항 제1호에 의하면, 당사가 특별관계자와 부동산 또는 증권의 거래행위를 하기 위해서는 이사회와 주주총회의 특별결의에 의한 승인을 얻어야 합니다. 이에 당사는 투자 대상부동산 매매계약의 체결 및 이행에 관하여 이사회와 주주총회의 승인을 득하였고, 2022년 11월 11일자로 주주총회의 특별결의에 의한 승인을 득하였습니다.

「부동산투자회사법」

제22조의2(위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁 등)

- ① 위탁관리 부동산투자회사는 자산의 투자·운용업무는 자산관리회사에 위탁하여야 하고, 주식발행업무 및 일반적인 사무는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 기관(이하 “일반사무등 위탁기관”이라 한다)에 위탁하여야 한다.
- ② 자산관리회사 및 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 제21조 제1항 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. 이사회와 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 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.

당사는 본건 투자대상 부동산에 대한 위험요소를 해소하기 위해 법률, 재무, 물리 등 각종 실사를 수행하였으나, 그럼에도 불구하고 실사를 통해 미처 예상치 못한 사실이나 위험이 추가로 발생할 수 있고, 그로 인해 당사의 수익성에 부정적 영향이 발생하거나 주식의 가치가 하락할 수 있습니다. 또한, 금번 공모 이후 부동산 또는 부동산 관련증권 신규 취득에 대한 구체적 계획은 아직 없는 상태이나, 지속적으로 투자매력 높은 부동산 자산을 편입하여 운용자산 규모의 성장을 도모할 계획을 가지고 있으며, 이로 인한 취득 관련된 위험이 발생할 가능성을 배제할 수 없습니다.

(2) 소유권(이용 및 처분의 권리) 제한의 위험

당사가 취득한 대치타워 및 에스원빌딩의 경우 소유권의 하자로 인한 이용 및 처분의 제한 위험을 분석하기 위해 당사는 권리분석 등을 통하여 그 결과를 상기 투자대상부동산 소유권 취득 과정에 반영하여 매매 및 취득을 진행하였습니다.

향후 추가 취득하는 부동산 또는 부동산 관련 증권의 경우에도 소유권 제한 등의 위험에 노출되지 않도록 제반 검토를 완료한 후 진행할 예정이지만, 부동산의 특성 및 취득의 용이함을 위해 해당 위험에 노출된 상태로 추가 매입이 이루어 질 가능성을 배제할 수는 없습니다.

(3) 매입가격 추정 오류의 위험

당사가 투자대상 자산인 대치타워와 에스원빌딩을 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험 요소로는 운용과 관련한 자료의 불충분성 또는 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험을 들 수 있습니다.

당사는 2022년 07월 14일, 매도인은 2022년 08월 12일 기준으로 대치타워 및 에스원빌딩에 대하여 감정평가를 진행하였고, 하기와 같이 양자간의 감정평가액의 평균으로 투자 대상 부동산을 매입하였습니다.

[감정평가 현황]

(단위 : 백만원)

투자대상	취득가액	부동산 감정평가		
		감정평가금액	평가기준일	감정평가인
대치타워	481,121	479,182	2022.07.14	(주)가온감정평가법인
		483,060	2022.08.12	(주)중앙감정평가법인
에스원빌딩	196,514	196,278	2022.07.14	(주)가온감정평가법인
		196,750	2022.08.12	(주)중앙감정평가법인

(자료: 당사 제시)

감정평가사의 부동산 평가에는 일반적으로 상대적인 시장 지위, 재무적 강점과 경쟁우위, 물리적인 상태 등 관련 부동산과 특정요소에 대한 주관적인 평가가 포함될 수 있으며, 부동산의 실제 시장가치와 다를 수 있습니다. 참고로 투자 대상부동산 매입 완료 후 증권신고서 제출 이전 감정평가를 추가로 진행하였으며, 그 결과는 아래와 같습니다.

투자대상	감정평가금액(원)	평가기준일	감정평가인
대치타워	480,338,000,000	2023.01.02	(주)가온감정평가법인
에스원빌딩	197,066,000,000	2023.01.02	(주)가온감정평가법인

(자료: 당사 제시)

당사는 향후 추가로 부동산 또는 부동산 관련 증권을 취득하게 될 시에도 적정 매입가격 추정을 위하여 감정평가를 진행할 예정입니다. 그러나 향후 추가적인 부동산 매입 시 감정평가액 이상의 가격으로 매입할 가능성이 있으며, 감정평가금액보다 낮은 가격으로 취득하였다

고 하여 부동산 처분 시 매매이익을 보장하는 것은 아니므로, 부동산투자회사의 부동산 관련 자산 매입(간주)가액과 관련하여 투자판단에 유의하시기 바랍니다.

(4) 임대차계약 관련 위험

당사의 수익 대부분은 당사가 보유하고 있는 투자 대상부동산인 대치타워 및 에스원빌딩의 임대수익을 통해 발생하고 있습니다. 따라서 당사가 보유한 부동산의 임차인이 자금경색, 사업부진, 경기불황 등의 이유로 인해 임대료를 적시에 지급하지 못하는 경우 지급불능 상태에 빠지게 되어 원활한 임대수익을 확보하지 못할 수 있습니다. 일정기간 임대료 연체시 임대차계약에서 정한 지연손해금과 당사가 확보하고 있는 임대차보증금에서 공제하는 것으로 수익을 보전할 수 있겠으나, 소송 등의 법적분쟁 등 예상치 못한 손해를 가져올 수 있습니다.

증권신고서 제출일 현재 기준 대치타워 및 에스원빌딩의 임대차 상세 현황은 다음과 같습니다.

[대치타워-총별 임대차 현황]

구분	임차인	사용층	임대면적 (평)	총면적 대비 임대비중	계약기간		계약현황(원)		
					개시	종료	보증금	임대료	관리비(정액)
오피스	삼성화재해상보험(주)	21	39.92	0.29%	2023-01-01	2024-12-31	49,580,000	4,958,000	1,859,000
오피스	삼성카드(주)	21	21.68	0.16%	2023-01-01	2027-12-31	26,930,000	2,693,000	1,010,000
오피스	㈜프레시지	14~16	2,082.50	15.23%	2021-11-16	2026-11-15	1,805,529,000	180,552,000	82,841,000
오피스	공실	5	126.55	0.93%	-	-	-	-	-
오피스	삼성생명보험(주)	3~12, 17~18, 21~22	8,736.30	63.91%	2022-11-23	2027-11-22	10,483,515,000	1,048,351,000	393,134,000
오피스	㈜상상인증권	20	739.65	5.41%	2019-05-20	2024-05-19	649,425,000	64,943,000	30,515,000
오피스	㈜엔터프라이즈 블록체인	19	739.65	5.41%	2022-11-21	2027-11-20	924,563,000	92,456,000	30,326,000
리테일	㈜엔터프라이즈 블록체인	2	79.85	0.58%	2022-11-21	2027-11-20	88,634,000	8,863,000	4,072,000
리테일	㈜상상인증권	2	139.63	1.02%	2019-05-15	2024-05-14	154,443,000	15,445,000	7,257,000
리테일	㈜보나비	1	172.99	1.27%	2022-03-07	2027-03-06	313,566,000	20,904,000	4,276,000
리테일	㈜파리크라상	1	121.29	0.89%	2022-03-07	2027-03-06	370,770,000	13,718,000	3,011,000
리테일	농협은행(주)테헤란로지점	1	302.46	2.21%	2021-07-29	2026-07-28	1,619,335,000	36,595,000	15,505,000
리테일	㈜더휴켄션	B1	368.04	2.69%	2021-10-12	2023-10-11	317,343,000	16,248,000	8,452,000
소계			13,670.51	100.00%	-				

(자료: 당사 제시)

[에스원빌딩-임대차 현황]

구분	임차인	사용층	임대면적 (평)	총면적 대비 임대비중	계약기간		계약현황(원)		
					개시	종료	보증금	임대료	관리비(정액)
오피스	㈜에스원	B1~21	6,099.12	100.00%	2020-01-01	2024-12-31	5,768,451,000	576,851,000	305,875,000

(자료: 당사 제시)

대치타워는 증권신고서 제출일 계약기준 0.93%의 공실률을 기록하고 있습니다. 본 투자대상 부동산의 주요 임차인인 삼성생명보험(주)의 계약기간 종료일은 2027년 11월 22일로 신고서 제출일 기준 잔여 임차 기간은 약 4년 이상입니다. 또한, 당사가 삼성생명(주)와 체결한 임대차계약 조건상 만기 6개월전까지 재계약 통보 기한을 설정하였고, 서면에 의한 계약만료 통지

가 없는 한 임대차계약기간은 자동으로 1년 연장됩니다. 증권신고서 제출일 현재 임대비중이 높은 주요 임차인의 임대차 계약조건은 다음과 같습니다.

[주요 임차인의 임대차 계약 조건]

임차인	사용층	인상조건	재계약통보 (통보기한)	해지시 위약벌
		보증금, 임대료, 관리비 조정조건		
삼성생명보험(주)	3~12, 17~18, 21~22	보증금, 임대료, 관리비 모두 매년 3.5% 인상	6개월전	3개월분의 환산임대료
(주)프레시지	14~16	보증금, 임대료, 관리비 모두 매년 2.0% 인상	6개월전	3개월분의 환산임대료
(주)상상인증권	2, 20	보증금, 임대료, 관리비 모두 매년 계약기간 개시일 해당일의 4개월 전 통계청이 고시하는 소비자물가지수가 인상된 경우에 한하여 지수를 적용하여 인상	3개월전	3개월분의 환산임대료
(주)엔터프라이즈 블록체인	2, 19	보증금, 임대료, 관리비 모두 매년 3.0% 인상	6개월전	3개월분의 환산임대료

(자료: 당사 제시)

임대비중이 높은 주요 임차인 중 (주)상상인증권의 보증금, 임대료, 관리비는 임대차계약에 의거하여 매년 CPI 인상률에 연동되어 상승하도록 되어 있어 있습니다. 이와 달리 삼성생명보험(주), (주)프레시지, (주)엔터프라이즈 블록체인의 보증금, 임대료, 관리비 조정조건은 매년 일정한 비율만큼 인상하기로 되어 있습니다. 향후, 예기치 못한 대외적 경제 변화로 CPI가 급격히 상승할 경우 임차인들의 보증금, 임대료, 관리비 조건이 적절하게 반영되지 못해 당사의 배당수익률이 하락할 가능성이 있습니다.

한편, 에스원빌딩은 준공 이후로 (주)에스원 본사 사옥으로 100% 사용되고 있으며, 임대차 계약조건은 다음과 같습니다. 에스원빌딩의 임대료는 임대차계약에 의거하여 매년 CPI 인상률에 연동되어 상승하도록 되어 있으며, 연 임대료 상승폭 하한선은 2.0%로 CPI 인상률이 2.0%에 미치지 못할 경우에도 2.0% 상승이 보장됩니다.

[임차인의 임대차계약 조건]

임차인	사용층	인상조건	재계약통보 (통보기한)	해지시 위약벌
		보증금, 임대료, 관리비 조정조건		
(주)에스원	B1~21	모두 소비자물가지수 또는 2% 중 높은 이율을 적용하여 매년 인상	6개월전	3개월분의 환산임대료

(자료: 당사 제시)

이처럼 당사의 투자부동산 대치타위는 0.93%의 공실률을 기록하고 있으며, 에스원빌딩은 현재 공실 없이 운용되고 있습니다. 하지만 임대차 계약의 만기가 도래했을 때 임차인이 연장을 원하지 않을 경우 대체 임차인이 없는 상황에서 공실이 발생할 가능성을 배제할 수 없으며, 임차 수요 약화로 인하여 임대료 시세가 기존 계약보다 하락할 경우 신규 임차인과의 재계약 시 임대수익이 하락하여 당사의 배당수익률이 하락할 가능성이 있습니다. 당사가 보유한 투자대상 자산에 대한 공실률 민감도 분석은 아래와 같습니다.

[각 투자대상 자산 공실률에 따른 배당수익률 민감도 분석]

배당수익률 (매각차익 미포함)		대치타워 공실률																			
		5.00%	10.00%	15.00%	20.00%	25.00%	30.00%	35.00%	40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	100.00%
에스원 빌딩	5.00%	5.37%	5.21%	5.06%	4.90%	4.75%	4.59%	4.44%	4.28%	4.13%	3.98%	3.82%	3.67%	3.51%	3.36%	3.20%	3.05%	2.89%	2.74%	2.58%	2.43%
	10.00%	5.29%	5.14%	4.98%	4.83%	4.67%	4.52%	4.36%	4.21%	4.06%	3.90%	3.75%	3.59%	3.44%	3.28%	3.13%	2.97%	2.82%	2.66%	2.51%	2.35%
	15.00%	5.22%	5.06%	4.91%	4.75%	4.60%	4.44%	4.29%	4.14%	3.98%	3.83%	3.67%	3.52%	3.36%	3.21%	3.05%	2.90%	2.74%	2.59%	2.43%	2.28%
	20.00%	5.14%	4.99%	4.83%	4.68%	4.52%	4.37%	4.22%	4.06%	3.91%	3.75%	3.60%	3.44%	3.29%	3.13%	2.98%	2.82%	2.67%	2.51%	2.36%	2.20%
	25.00%	5.07%	4.91%	4.76%	4.60%	4.45%	4.29%	4.14%	3.99%	3.83%	3.68%	3.52%	3.37%	3.21%	3.06%	2.90%	2.75%	2.59%	2.44%	2.28%	2.13%
	30.00%	4.99%	4.84%	4.68%	4.53%	4.37%	4.22%	4.07%	3.91%	3.76%	3.60%	3.45%	3.29%	3.14%	2.98%	2.83%	2.67%	2.52%	2.36%	2.21%	2.05%
	35.00%	4.92%	4.76%	4.61%	4.45%	4.30%	4.15%	3.99%	3.84%	3.68%	3.53%	3.37%	3.22%	3.06%	2.91%	2.75%	2.60%	2.44%	2.29%	2.13%	1.98%
	40.00%	4.84%	4.69%	4.53%	4.38%	4.22%	4.07%	3.92%	3.76%	3.61%	3.45%	3.30%	3.14%	2.99%	2.83%	2.68%	2.52%	2.37%	2.21%	2.06%	1.90%
	45.00%	4.77%	4.61%	4.46%	4.30%	4.15%	4.00%	3.84%	3.69%	3.53%	3.38%	3.22%	3.07%	2.91%	2.76%	2.60%	2.45%	2.29%	2.14%	1.98%	1.83%
	50.00%	4.69%	4.54%	4.38%	4.23%	4.08%	3.92%	3.77%	3.61%	3.46%	3.30%	3.15%	2.99%	2.84%	2.68%	2.53%	2.37%	2.22%	2.06%	1.91%	1.75%
공실률	55.00%	4.62%	4.46%	4.31%	4.15%	4.00%	3.85%	3.69%	3.54%	3.38%	3.23%	3.07%	2.92%	2.76%	2.61%	2.45%	2.30%	2.14%	1.99%	1.83%	1.68%
	60.00%	4.54%	4.39%	4.23%	4.08%	3.93%	3.77%	3.62%	3.46%	3.31%	3.15%	3.00%	2.84%	2.69%	2.53%	2.38%	2.22%	2.07%	1.91%	1.76%	1.60%
	65.00%	4.47%	4.31%	4.16%	4.01%	3.85%	3.70%	3.54%	3.39%	3.23%	3.08%	2.92%	2.77%	2.61%	2.46%	2.30%	2.15%	1.99%	1.84%	1.68%	1.53%
	70.00%	4.39%	4.24%	4.08%	3.93%	3.78%	3.62%	3.47%	3.31%	3.16%	3.00%	2.85%	2.69%	2.54%	2.38%	2.23%	2.07%	1.92%	1.76%	1.61%	1.45%
	75.00%	4.32%	4.16%	4.01%	3.86%	3.70%	3.55%	3.39%	3.24%	3.08%	2.93%	2.77%	2.62%	2.46%	2.31%	2.15%	2.00%	1.84%	1.69%	1.53%	1.38%
	80.00%	4.24%	4.09%	3.94%	3.78%	3.63%	3.47%	3.32%	3.16%	3.01%	2.85%	2.70%	2.54%	2.39%	2.23%	2.08%	1.92%	1.77%	1.61%	1.46%	1.30%
	85.00%	4.17%	4.02%	3.86%	3.71%	3.55%	3.40%	3.24%	3.09%	2.93%	2.78%	2.62%	2.47%	2.31%	2.16%	2.00%	1.85%	1.69%	1.54%	1.38%	1.23%
	90.00%	4.09%	3.94%	3.79%	3.63%	3.48%	3.32%	3.17%	3.01%	2.86%	2.70%	2.55%	2.39%	2.24%	2.08%	1.93%	1.77%	1.62%	1.46%	1.31%	1.15%
	95.00%	4.02%	3.87%	3.71%	3.56%	3.40%	3.25%	3.09%	2.94%	2.78%	2.63%	2.47%	2.32%	2.16%	2.01%	1.85%	1.70%	1.54%	1.39%	1.23%	1.08%
	100.00%	3.95%	3.79%	3.64%	3.48%	3.33%	3.17%	3.02%	2.86%	2.71%	2.55%	2.40%	2.24%	2.09%	1.93%	1.78%	1.62%	1.47%	1.31%	1.16%	1.00%

(자료: 당사 제시)

기준일 : 2022년 7월 ~ 2032년 7월 (10년 평균 CoC 기준)

(5) 부동산 상태 및 추가비용(CAPEX 등) 지출 위험

부동산(건축물)의 운영에는 주기적인 시설의 유지, 관리, 보수 업무가 필연적으로 수반되며, 대치타워의 경우 1995년 10월 준공되었으나 2022년 2월 대규모 리모델링을 완료하여 단기 간 내에 추가적인 대규모 유지보수 비용이 발생할 가능성은 높지 않을 것으로 판단됩니다. 에스원빌딩은 2002년 4월 준공되어 빌딩 및 시설 관리 역량이 우수한 에스원(주)가 장기(20년) 임대중으로 빌딩 관리상태가 양호하나, 리모델링 등 대규모 수선은 이루어지지 않은 상태로 사용기간의 경과에 따라 주차장 등 개선이 요구되고 있습니다.

건축물의 특성상 이러한 주기적인 시설 보수 수요가 발생하게 되며 당사가 투자하는 부동산 건물에 대하여 자산관리회사와 부동산 시설관리 전문업체가 해당 업무를 수행하고 있습니다. 본 건 리츠는 시설 유지·관리를 위한 용역비용을 감안하여 사업계획을 수립하였으나, 예상하지 못한 추가적인 비용이 발생할 가능성도 있습니다. 또한 대규모 수선이 발생한 경우에는 수익성 악화를 초래 할 수 있으며, 결과적으로 당사의 배당수익률에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

(6) 매수인 확보에 관한 위험

당사가 증권신고서 제출일 현재 보유하고 있는 투자 대상부동산을 매각하여 투자자금을 회수하려 할 경우, 적절한 매각 대상을 선정하지 못하여 투자자금 회수가 지연될 수 있습니다. 또한 당사의 매입 가격 이하로 매각해야 할 경우 당사의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 당사가 보유하고 있는 부동산의 2023년 01월 02일기준 추가로 진행한 감정평가에 따른 감정평가금액은 당사의 매입가액 대비 각각 99.84%, 100.28% 수준입니다. 이러한

감정평가액이 향후 매도가격을 의미하지는 않으나, 당사의 매입가액 이하로 부동산을 매각해야 할 경우 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다.

(7) 부동산 개발사업 진출에 따른 위험

「부동산투자회사법」에 따르면 부동산투자회사는 주주총회의 특별 결의를 거쳐 부동산 개발사업을 영위할 수 있습니다. 현재 당사가 계획하고 있는 개발사업은 없으나 향후 시장상황과 당사의 계획변경에 따라 수익을 극대화하기 위하여 법에서 허용하는 범위내에서 부동산 개발사업을 추진할 가능성을 배제할 수는 없습니다. 부동산개발사업은 이미 준공하여 운용 중인 부동산을 취득하는 것과는 달리, 개발 부동산 부지의 매입에서부터, 개발에 따른 인허가, 개발 부동산의 분양 또는 임대에 따른 위험 등 다양한 위험에 노출되게 됩니다. 따라서, 향후 당사가 부동산개발사업을 영위할 때 상기 개발 관련 위험을 적절하게 관리하지 못할 경우 투자실패에 따른 손실이 발생할 수 있습니다.

(8) 임차인 관련 위험

당사는 보유 부동산을 임대함으로써 임차인들이 지급하는 임대료를 주요 수익으로 하는 사업구조 특성상 임차인들의 실적 저하 및 재무안정성 악화 등으로 인해 임대료 지급이 원활하게 이루어지지 못할 경우 당사의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 에스원빌딩은 전체면적 기준 임대율은 100%로 높은 수준을 유지하고 있으며, 삼성생명 대치타워는 대부분 삼성그룹의 계열사가 임차하고 있다는 점 등을 고려할 때 당사의 임대료 수취가 갑작스레 감소할 가능성은 낮을 것으로 예상됩니다. 그러나 향후 시장환경의 변화에 따라 일부 임차인들의 신용도에 영향을 미침으로써 임대료 지급이 지연되거나, 임대차 계약의 중도해지 혹은 갱신 거절 등의 사유로 인해 당사의 공실률 증가 및 임대수익 감소로 이어질 가능성을 배제할 수 없습니다.

[대치타워]

대치타워의 주요 임차인은 당사의 최대주주인 삼성생명보험(주)을 비롯하여, (주)프레시지, (주)상상인증권, (주)엔터프라이즈 블록체인이 총 면적의 91.57% 임차하여 사용하고 있으며, 주요 임차인들의 현황 및 재무현황은 아래와 같습니다.

[주요 임차인 개요]

구분	주요 임차인			
임차인	삼성생명보험(주)	(주)프레시지	(주)상상인증권	(주)엔터프라이즈 블록체인
업종	생명 보험업	식품 제조 및 가공업	증권 중개업	자료 처리업
설립일	1957년 04월 04일	2016년 02월 01일	1954년 08월 30일	2021년 06월 17일
신용등급 (신용평가기관)	AAA (한국신용평가, 한국기업평가, NICE신용평가)	-	- (주1)	-
총 면적 대비 임대비중	63.91%	15.23%	6.43%	5.99%

(주1) 장기신용등급이 존재하지 않고, 기업어음등급 및 전자단기사채 등급은 A3임

상기 주요 임차인 중 (주)프레시지는 급격하게 성장하고 있는 국내 간편식 시장의 스타트업으로 밀키트를 비롯한 다양한 신선 HMR 제품을 기획하고 유통하는 회사로 간편 상품인 밀키트(Meal-kit)의 경우 전체 시장에서 약 70%의 점유율을 기록하고 있습니다. 또한 (주)엔터프라이즈 블록체인은 2021년 6월 한화그룹의 블록체인 계열사이자 글로벌 플랫폼 사업을 위해 출범한 한화시스템의 자회사입니다.

[주요 임차인 재무 현황]

(단위: 백만원)

삼성생명보험(주)(연결기준)			
구분	2022년 09월	2021년	2020년
자산총계	314,321,937	341,382,574	336,569,287
부채총계	292,200,074	301,757,207	292,958,653
자본총계	22,121,863	39,625,367	43,610,634
자본금	100,000	100,000	100,000
영업수익	31,100,134	35,079,078	34,534,340
영업이익	727,405	1,701,023	1,790,046
당기순이익	640,492	1,597,702	1,370,502

(주)상상인증권(연결기준)			
구분	2022년 09월	2021년	2020년
자산총계	575,865	582,480	513,284
부채총계	336,674	387,709	339,958
자본총계	239,191	194,771	173,326
자본금	109,641	98,809	97,412
매출액	32,716	48,200	36,449
영업이익	-4,641	13,793	2,885
당기순이익	-193	8,981	2,500

(자료: 각사 감사보고서 및 검토보고서)

[에스원빌딩]

에스원빌딩의 임차인인 에스원은 삼성그룹에 속한 계열회사로서 1977년 11월 설립이후로 보안시스템 서비스업을 꾸준히 영위해오고 있습니다.

[주요 임차인 개요]

구분	주요 임차인
임차인	(주)에스원
업종	보안시스템 서비스업
설립일	1977년 11월 28일

신용등급 (신용평가기관)	AAA (나이스디앤비) AA+ (이크레더블)
총 면적 대비 임대비중	100.00%

[주요 임차인 재무 현황]

(단위: 백만원)

(주)에스원(연결기준)			
구분	2022년 09월	2021년	2020년
자산총계	2,017,655	1,972,973	1,906,690
부채총계	541,355	530,077	522,505
자본총계	1,476,299	1,442,896	1,384,185
자본금	19,000	19,000	19,000
영업수익	1,837,845	2,312,489	2,223,341
영업이익	166,488	179,665	204,463
당기순이익	122,903	128,991	142,090

(자료: 감사보고서 및 검토보고서)

(9) 부채에 따른 위험

당사의 2023년 1월말 기준 부채는 차입금 약 4,544억원(현재가치할인자금 67억원 반영)과 임대보증금 약 186억원(현재가치할인자금 40억원 반영)입니다. 당사는 본건 공모로 조달하는 자금을 대부분 투자 대상부동산 취득 목적으로 실행한 브릿지 대출금 1,050억원을 상환하는 데 사용할 예정입니다. 다만, 향후 신규부동산을 취득할 경우에도 일정비율의 차입 등이 추가로 발생할 수 있습니다. 이러한 대출이나 임차보증금의 규모는 당사의 신용도 및 부동산 담보물건의 고유가치 및 정부의 부동산 정책 등 다양한 요인으로부터 영향을 받을 가능성이 높습니다. 담보대출의 경우 통상적으로 해당 부동산의 담보가치 대비 일정 비율 내에서 차입이 이루어짐으로써 원리금상환 가능성을 제고하고 있으나, 부동산 시세의 급격한 하락, 부동산 정책의 변동에 따른 금융권의 담보대출 정책의 변경 등으로 인해 대출 만기시점에 만기연장이 원활히 이루어지지 못할 경우 상환 가능성도 배제할 수 없습니다. 또한 임대차 계약 만료시 계약이 갱신되지 않거나 새로운 임차인을 구하지 못하는 경우 임대차보증금을 상환해야 하는 상황에서 신규 차입 등이 곤란할 경우 당사의 자금흐름에 악영향을 줄 수 있습니다.

(10) 추후 투자의 실패 위험

당사의 본 공모 후 추가 자산에 대한 투자는 성공적이지 못하거나 당사의 기대를 충족하지 못할 수 있습니다. 당사의 부동산에 대한 투자 및 취득은 투자 실적의 예상치 미달, 부동산 개량에 소요되는 비용 예산의 부정확성, 임차인, 운영자 또는 관리인의 실적 부진 등 부동산 투자와 관련된 일반적인 위험을 수반합니다. 비록 당사가 향후 추가적인 부동산을 취득하더라도 해당 부동산이 기존 당사의 수익성을 유지할 수 있거나 해당 부동산으로부터 기존의 소유자와 동일한 수준의 수익을 실현할 수 있다고 보장할 수 없습니다.

(11) 투자 대상부동산별 위험

[법률적인 위험]

당사는 대치타워 및 에스원빌딩을 매입하면서, 투자 과정에서 발생할 수 있는 법률적인 위험을 파악하고 최소화하기 위해 법무법인 세종을 통해 법률실사를 수행하여 부동산 권리관계 및 법률적 하자로 인한 위험을 검토하였습니다. 당사가 대치타워 및 에스원빌딩의 소유권을 유지하는데 있어 중요한 권리관계의 법률적인 문제나 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이익 등의 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 행사에 제약을 받을 수 있는 가능성은 낮은 것으로 파악되었습니다. 그럼에도 불구하고 법률실사에 포함된 법률의견의 경우 추후 법원 또는 관할 행정관청에 의하여 달리 해석되거나 판단될 가능성을 배제할 수 없으며, 이 경우 완전한 소유권의 행사에 제약을 받을 수 있습니다.

구분	내용
----	----

매도인 관련 정보	<p>1. 매도인 현황 : 삼성생명보험 주식회사(본점 : 서울특별시 서초구 서초대로 74 길 11(서초동))</p> <p>2. 내부수권절차</p> <p>A. 이사회결의 등 필요 여부</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건 거래를 위하여 본건 거래를 승인하는 내용의 매도인의 경영위원회 결의가 필요할 것으로 판단됨 - 본건 거래 종결 시점에 매수인이 매도인의 특수관계인에 해당하게 되는 경우 라면 매도인으로서 본건 거래에 관한 매매계약 체결 시점에 「공정거래법」에 따라 이사회 의결 및 공시절차를 거치는 것이 바람직할 것으로 판단됨 <p>B. 주주총회결의 필요 여부</p> <ul style="list-style-type: none"> - 매도인이 본건 부동산을 양도하더라도 매도인의 주요 목적 사업인 보험업 또는 그 밖의 기존 사업이 양도되거나 폐지된다고 보기는 어렵고, 본건 거래가 종결되더라도 매도인은 매도인 소유의 다른 부동산을 통한 임대는 계속 수행 할 수 있을 것이므로, 본건 거래로 인하여 매도인에게 회사 영업의 전부 또는 일부를 양도하거나 폐지하는 것과 같은 결과가 초래된다고 보기는 어려울 것으로 판단됨. 따라서 「상법」 해석상으로는 본건 거래와 관련하여 매도인의 주주총회 특별결의는 필요하지 않은것으로 보는 것이 합리적이라 판단됨 <p>3. 채권자취소권 및 부인권</p> <p>A. 채권자취소권</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건 거래가 사해행위에 해당하여 매도인의 채권자에 의해 사후적으로 취소될 가능성은 낮은 것으로 판단됨 <p>B. 부인권</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건 거래가 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위에 해당할 가능성이 높지 않은 이상, 회생채권자들을 해하는 행위로 인정되어 부인될 가능성 역시 높지 않을 것으로 사료됨 <p>4. 기업결합신고 관련 검토</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건 거래에 관한 매매계약을 체결한 날부터 해당 매매계약에 관한 대금 지급 완료일 다만, 본건 거래에 관한 매매계약 체결일부터 90일을 경과하여 매매대금 지급을 완료하는 경우 해당 매매계약 체결일부터 90 일이 되는 날) 이전에 기업결합신고에 대한 수리 가 이루어져야 할 것으로 판단됨 <p>5. 부동산거래신고 관련 검토</p> <ul style="list-style-type: none"> - 매도인과 매수인은 공동으로 본건 거래 관련 매매계약 체결일로부터 30 일 이내 또는 거래종결일 중 먼저 도래 하는 날의 이전까지 부동산 거래신고를 하여야 함 <p>6. 부당한 지원행위 관련 검토</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건 거래가 매도인과 매수인 사이에 수의계약의 방식으로 이루어지는 경우에도 그 매매대금이 정상가격의 범위를 벗어나지 않는다면 본건 거래가 부당한 지원행위로 평가될 가능성은 높지 않을 것으로 판단됨. 구체적으로, 본건 거래와 관련하여 이와 동일한 실제사례 또는 이와 비교하기에 적합한 유사 사례가 발견되지 않는 경우에는 「상속세 및 증여세법」 제60조 제2항 및 동법 시행령 제49조 제1항 제2호의 평가기준일 전후 6개월 이내의 기간 중 당해 재산에 대하여 2이상의 공신력 있는 감정평가기관이 평가한 감정가액이 있는 경우에는 그 감정가액의 평균액을 참고하여 본건 거래에 대한 매매계약의 체결과 가까운 시점에 수행된 감정가액의 평균액으로 거래가격을 산정한다면, 평가의 전제인 자료나 사실관계, 평가방법에 하자나 오류가 있어 그 평가액이 과소 또는 과다하다고 불만한 특별한 사정이 없는 한, 본 건 거래가 부당한 지원행위로 문제될 가능성은 높지 않을 것으로 판단됨
-----------	---

<p>자산 관련 검토</p>	<p>1. 부동산 현황</p> <ul style="list-style-type: none"> - 대장과 등기부등본의 기재사항 일치 여부: 대장과 등기부등본의 기재가 상이한 경우, 그 상이한 내용이 부동산의 현황과 관련된 내용일 경우 등기부등본의 기재를 대장의 기재와 일치시켜야 하고, 상이한 내용이 부동산의 권리관계와 관련된 내용일 경우 대장의 기재를 등기부등본과 일치시켜야 함. 또한, 「부동산등기법」에 의하면, 신청정보 또는 등기기록의 부동산의 표시가 건축물대장과 일치하지 아니하고 그러한 불일치가 보정되지 않을 경우, 등기관은 등기신청을 각하할 수 있음 (「부동산등기법」 제29조 제11호). 본건 부동산1에 관한 대장 및 등기부등본의 내용을 검토한 결과, 불일치 사항은 발견되지 아니하였음 - 건축물대장상 용도와 실제 용도 일치 여부: 건축물은 건축물대장에 기재된 용도에 따라 사용되어야 하고 「건축법」 제19조), 만일 용도변경에 관한 인허가 절차가 요구됨에도 불구하고 이를 위반하여 무단으로 다른 용도로 사용하는 경우 행정청으로부터 시정명령을 받거나 이행강제금을 부과받을 수 있음 「건축법」 제79조, 제80조). 「건축법」 상 용도변경행위는 용도변경된 건물의 승계인이 그 변경된 용도로 건물을 계속 사용하는 행위도 포함함 대법원 2013.6.27. 선고2013도2630 판결 참고. 매도인은 본건 건물1의 건축물대장상 기재 용도와 실제 현황이 일치한다고 답변하였음 <p>2. 소유권</p> <p>A. 에스원빌딩</p> <ul style="list-style-type: none"> - 소유권보존등기에는 소유권이 진실하게 보존되어 있다는 사실에 관하여 추정력이 미치므로(대법원 1996.6.28.선고96다1624판결), 특별한 사정이 없는한 본건 부동산1 에 대한 매도인의 소유권이 부정될 가능성은 매우 낮을 것으로 사료됨 <p>B. 대치타워</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건 부동산2 에 대한 등기부등본 상, 매도인이 소유권이전등기를 경료받기까지 등기가 연속되어 있어 매도인 명의의 소유권이전등기에 법률상 추정력이 인정되는 점 및 매도인이 소유자로 등기되고 점유한 기간만으로도 10년간의 등기사실이 인정되는바, 이들이 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의이며 무과실로 본건 부동산2를 점유해 왔다면, 매도인은 등기부취득시효의 완성으로 적법하게 본건 부동산2에 대한 소유권을 보유하고 있는것으로 판단된다는 점을 고려할 때, 매도인의 본건 부동산2에 대한 소유권이 부정될 가능성은 매우 낮을 것으로 사료됨 <p>C. 동산의 소유권</p> <ul style="list-style-type: none"> - 매도인은 본건 부동산과 관련하여 주요장비내역, 미술품현황의 목록을 제공하였음 본건 거래와 관련하여 매수인은 명확히 하기 위하여 매매목적물에 속하는 동산의 범위를 구체적으로 매매계약서에 특정하는 방안을 고려할 수 있음. <p>3. 제한물권 기타 부담</p> <p>A. 에스원빌딩</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건 부동산1에 관한 2022.7.18.자 등기사항전부증명서에 따르면, 본건 부동산1에는 제한물권이 등기되어 있지 않음 - 본건 토지1의 2022.7.18.자 등기사항전부증명서에 의하면 등기된 지역권이 없으며 매도인은 본건 토지1에 관련하여 지역권을 주장하는 자가 없다고 답변하였음 - 매도인은 본건 부동산1에 관한 유치권을 주장하는 자가 존재하지 않는다고 답변하였음 - 매도인은 본건 건물1이 인근 토지의 경계를 침범하지 않고 있고 인근 건물이 본건 토지1의 경계를 침범하지도 않고 있다고 답변하였음. <p>B. 대치타워</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건 부동산2에 관한 2022.7.18.자 등기사항전부증명서 및 매도인으로부터 제공받은 대치타워 담보제공내역에 따르면 본건 부동산2에는 본건 건물2의 임차인들과 체결한 임대차계약에 따른 임대차보증금을 담보하기 위한 다수의 근저당권이 설정되어 있는 것으로 파악됨 - 매수인은 본건 거래를 통하여 본건 건물2의 소유권을 취득하는 한편 본건 건물2에 관하여 체결된 임대차계약상 임대인의 지위를 승계할 예정으로 이해되므로, 본건 거래 종결시에 매도인으로부터 임대차보증금반환채무를 승계하고, 근저당권의 채무자명의를 매도인에서 매수인으로 변경하는 절차를 거칠 필요가 있을 것으로 판단됨 - 본건 토지2의 2022.7.18.자 등기사항전부증명서에는 등기된 지역권이 없으며 매도인은 본건 토지2와 관련하여
-----------------	---

	<p>지역권을 주장하는자가 없다고 답변하였음.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 매도인은 본건 부동산2에 관한 유치권을 주장하는 자가 존재하지 않는다고 답변하였음 - 매도인의 답변 및 한국국토정보공사 강남서초지사가 2017.3.3. 수행한 지적현황측량 성과도에 의하면 본건 부동산2의 인접건물인 대우아이빌이 본건 토지2의 동북쪽 경계선을 침범하여 약 5.5㎡ 이하를 점유하고 있는 것으로 파악됨 - 매수인으로서 피침범부분에 대한 대우아이빌의 점유를 배제하여 이와 관련한 경계침범 문제를 해소할 필요가 있을 것으로 판단됨 구체적으로 매수인으로서 ① 매도인으로 하여금 대우아이빌의 소유자 또는 관리단 등과 사이에 피침범부분의 점유에 대한 임대료 또는 사용료를 지급하도록 하는 내용의 계약을 체결하도록 함으로써 대우아이빌측 이소유자로서는 취하지 않을 태도를 취하지 않았다는 점을 명확히 하도록 하거나 ② 본건 토지2의 피침범부분에 대한 대우아이빌측의 점유를 배제하여 해당 부분의 점유를 매수인에게 이전하는 내용을 본건 거래에 관한 매매계약상 매도인의 확실사항 및 거래종결 선행 조건으로 규정하는 방안을 고려할 수 있을 것임
<p>계약 관련 검토</p>	<p>1. 임대차계약</p> <ul style="list-style-type: none"> - 매수인은 매도인과 사이에 체결되는 각 부동산매매계약을 통하여 매도인으로부터 본건 부동산을 매수한 다음, 본건 건물에 관하여 체결·유지되고 있는 각 임대차계약 이하 총칭하여 본건 임대차계약 상 임대인의 지위를 함께 승계할 예정으로 파악됨. 참고로 본건 임대차계약은 거의 동일한 형식과 내용으로 구성된 양식 이하 본건 표준임대차계약서를 사용하여 체결된 것으로 파악됨 - 매수인이 본건 임대차계약을 승계하고자 하는 경우 매수인으로서 (i) 매도인으로 하여금 본건 건물의 임차인들로부터 매수인이 매도인의 임대인 지위를 승계함에 동의하는 것을 내용으로 하는 임대차승계동의서를 징구하여 제출하도록 하거나 (ii) 같은 내용의 임대차승계합의서를 임차인, 매수인, 매도인 사이에 체결하는 방법으로 본건 임대차계약상 임대인 지위를 승계할 수 있을 것으로 판단됨 - 매수인으로서 본건 임대차계약의 전부 또는 일부를 승계함에 있어, 위 규정에 따라 특정 임차인이 중도해지권을 보유하고 있고, 해당 권리의 행사에 따라 임차인이 본건 임대차계약을 중도해지할 수 있음을 유의할 필요가 있음 - 본건 표준 임대차계약서는, 임차인은 그 비용상환청구권을 포기하고, 부속물매수청구권을 행사하는 경우에도 이를 이유로 본 조의 의무이행을 거절하거나, 유치권을 행사하거나, 임대인의 인도 강제집행에 대항할 수는 없다고 규정하고 있음 - 본건 표준임대차계약서는, 목적물 인도 후 목적물 내에 잔존하거나 계약 종료일까지 임차인이 회수하지 않은 모든 물건은 임차인이 소유권, 점유권 등 일체의 권리를 포기한 것으로 보며, 임차인은 임대인이 이를 임의로 처분하는 것에 이의를 제기할 수 없고, 제3자가 임대인을 상대로 물건에 대한 권리 등을 주장함에 따라 임대인에게 발생하는 손해를 배상해야 한다고 규정하고 있음. 나아가, 임의처분에 소요되는 비용 또는 임대인에게 발생하는 손해는 임대인이 이를 임대차보증금에서 공제할 수 있다고 규정하고 있음. 임대인으로서 위 본건 표준임대차계약서의 조항에도 불구하고, 원상회복 및 명도의 의무를 이행하지 않는 임차인을 상대로 민사상 건물인도소송을 제기하고 그 확정판결에 의한 강제집행을 통해 임차인을 임대차목적물에서 퇴거시키는 것이 바람직할 것으로 사료되고, 이는 매수인이 본건 임대차계약 중 일부를 승계하는 경우에도 같을 것임 - 추후 임대차계약이 합의로 또는 임의로 중도해지되는 경우 임대인의 동의를 얻은 전차인에 대하여는 임대차계약 해지를 이유로 전대차목적물의 명도를 요구하더라도 합의해지의 경우 위 민법의 규정에 배치되는 범위 내에서 그러한 주장이 인정되지 않을 수 있는 점과 임의해지의 경우 전차인에 대한 통지 후 6개월 경과 후에 해지의 효력이 발생할 것으로 보이는 점을 유의하시기 바람

인허가 관련 검토	<p>1. 건축허가 등</p> <p>A. 에스원빌딩: 2022.6.23자 건축물대장에 따르면, 본건 건물1은 1995.2.17. 건축허가, 1996.8.26. 착공신고 및 2002.4.29. 사용승인이 각각 이루어졌으며, 그 후 아래와 같이 건축물 용도 변경, 대수선 및 이와 관련한 건축물대장 표시변경이 있었던 것으로 확인됨</p> <p>B. 대치타워: 2022.6.23.자 건축물대장에 따르면, 본건 건물2은 1989.11.8. 건축허가, 1989.11.22. 착공신고 및 1995.10.14. 사용승인이 각각 이루어졌으며, 그 후 아래와 같이 건축물용도 변경, 대수선 및 이와 관련한 건축물대장 표시변경이 있었던 것으로 확인됨</p> <p>2. 도로점용허가</p> <p>A. 에스원빌딩: 매도인으로부터 제공받은 도로점용허가증, 2021년, 2022년 도로점용료 산출내역 및 납부확인서에 따르면, 매도인은 본건 건물1과 관련하여 점용기간을 2020.1.1. ~ 2022.12.31., 점용규모를 35.1㎡로 하는 도로점용허가를 받았고 각 기간에 대하여 아래와 같은 금액의 점용료를 부과받았으며 해당 금액을 전액 납부한 것으로 파악됨. 매수인은 본건 거래 종결로부터 30일 이내에 위 도로점용허가에 대한 지위 승계신고를 하여야 할 것임</p> <p>B. 대치타워: 매도인으로부터 제공받은 2022.5.2.자 도로점용허가 취소 신청에 따른 폐쇄처리 알림에 따르면 매도인은 위 점용허가와 관련 차량진출입로 폐쇄 및 원상복구를 그 사유로 하여 도로점용허가 취소를 신청하였고 강남구청장은 폐쇄일을 2022.4.29.로 하여 위 도로점용허가를 취소한 것으로 파악됨 또한 매도인이 제공한 본건 건물2 도로점용부원상회복의 사진을 살펴보면 본건 건물2입구 좌측의 2차선 차량진출입로가 폐쇄된 것으로 파악됨. 이와 관련한 매도인의 답변에 따르면 본건 건물2의 증축 공사2022.2.25.허가시에 도로점용의 허가를 받아 사용했던 테헤란로 방면 차량진출입로를 폐쇄하고 원상복구 함에 따라 위 도로점용허가의 취소절차를 진행한 것이라고 함</p> <p>3. 옥외광고물</p> <p>A. 에스원빌딩: 본건 거래와 관련하여, 위 옥외광고물의 광고주인 에스원이 본건 거래의 종결 이후에도 본건 건물1을 임차하여 사용하면서 위 광고물 관련 수허가자 및 관리자 지위를 유지할 것이라면, 매수인에게 별도의 변경신고가 요구되지는 않을 것으로 판단됨</p> <p>B. 대치타워: 매도인은, 본건 건물2의 경우 신고 및 허가 대상인 옥외 광고물이 존재하지 않는다는 취지로 답변하였음</p> <p>4. 특정가스사용시설 관련</p> <p>A. 에스원빌딩: 매도인이 제공한 특정가스사용시설 완성검사증명서 및 정기검사증명서에 따르면, 매도인은 2018.9.11. 한국가스안전공사로부터 본건 건물1의 특정가스사용시설 관련하여 적합 판정을 받았고(월 사용 예정량 26,370㎡/월), 같은 시설에 대하여 2022.2.9. 정기검사를 마친 것으로 파악됨</p> <p>B. 대치타워: 매도인이 제공한 특정가스사용시설 완성검사증명서 및 정기검사증명서에 의하면, 매도인은 1995.3.28. 한국가스안전공사로부터 본건 건물2의 특정가스사용시설 관련하여 최초 완성검사를 받은 후 여러 차례에 걸쳐 변경공사에 따른 완성검사를 받았으며(월 사용 예정량 38,870㎡/월), 같은 시설에 대하여 2021.11.29. 정기검사를 마친 것으로파악됨</p> <p>5. 주차장 관련</p> <p>- 본건 건물은 건축허가 및 사용승인을 득하여 건축되었으며 본건 건물의 일반건축물대장상 주차대수와 관련한 위반건축물 표시가 없는 점 등을 고려하면 본건 건물에 설치된 부설주차장이 관련 법령에 위반될 가능성은 낮을 것으로 사료됨</p> <p>6. 고압가스제조허가 (대치타워)</p> <p>- 매도인이 제공한 고압가스 제조 허가증에 따르면, 매도인은 본건 건물2와 관련하여 2017.4.24. 강남구청장으로부터 고압가스 냉동제조[프레온-134a(냉동능력 : 275.8RT(1379RT x 2 대))]를 위한 신규허가를 받은 뒤, 2번의 대표자변경(김창수→현성철, 현성철→전영목)시에 새로이 허가를 받은 것으로 파악됨. 본건 거래 이후에도 본건 건물2에 고압가스 냉동 제조소를 계속 유지하게 되는 경우 매수인은 본건 건물2의 소유권을 취득한 날로부터 30일 이내에 위 지위승계신고를 하여야 한다는 점을 유의하시기 바람</p>
-----------	--

	<p>7. 위험물제조소등 설치 (대치타워)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 매도인으로부터 제공받은 2004.10.5자 위험물제조소등 완공검사필증에 따르면, 본건 건물2내에는 제4류 제2석유류(경유) 10,000L 용량의 옥내탱크(저장소)가 설치되어 있으며, 그에 대해 설치허가가 이뤄진 것으로 파악됨. 본건 거래이후에도 본건 건물2에 위 옥내탱크저장소를 계속 유지하게 되는 경우 매수인은 본건 건물2의 소유권을 취득한 날로부터 30일 이내에 위 지위승계신고를 하여야 한다는 점을 유의하시기 바람 <p>8. 관련 법령 위반으로 인한 행정처분</p> <ul style="list-style-type: none"> - 매도인은 본건 부동산과 관련하여 인허가 또는 관련 법령을 위반하였거나 그로 인해 행정처분 등을 받은 사실이 없다고 답변하였음.
<p>환경 관련 검토</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 본건 부동산에 대하여 환경과 관련하여 검토가 필요한 것은 (i) 실내공기질 관리, (ii) 석면 관리, (iii) 대기오염물질 관리 등을 들 수 있고, 건물의 소유자 등은 관련 법령에 따라 관계 행정기관에 일정 사항을 신고하거나 법령이 정한 행정상의 요구사항을 준수할 의무를 부담함 - 매도인은 최근 3년간 본건 부동산과 관련하여 환경 관련 법규를 위반한 사실이나 환경 관련 사고가 발생한 사실이 없다고 답변하였음
<p>보험 관련 검토</p>	<p>1. 패키지 보험</p> <ul style="list-style-type: none"> - 매도인으로부터 제공 받은 패키지보험 보험증권에 의하면, 매도인은 본건 부동산을 포함하여 삼성화재해상보험(주)의 패키지보험에 가입한 것으로 파악됨 <p>2. 화재보험</p> <ul style="list-style-type: none"> - 매도인으로부터 제공받은 본건 건물에 대한 패키지보험 가입 확인서의 보험가입내역 부분에 따르면 본건 건물에 대한 패키지보험에는 신체손해특약부화재보험이 포함되어 있음. 그렇다면 매도인은 패키지보험 가입을 통해 「화재보험법」상 신체손해특약부화재보험 가입 의무를 이행 한 것으로 판단됨. <p>3. 승강기사고배상책임보험</p> <ul style="list-style-type: none"> - 매도인으로부터 제공받은 본건 건물1 및 본건 건물2에 대한 승강기사고배상책임보험 보험증권에 의하면, 매도인은 아래와 같은 삼성화재해상보험(주)의 승강기사고배상책임보험에 가입하였으므로, 「승강기안전관리법」에 따른 보험가입의무를 이행한 것으로 판단됨. <p>4. 가스사고배상책임보험</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건 건물은 모두 가스사고배상책임보험 의무 가입 대상에 해당하며, 매도인은 삼성화재해상보험(주)와 가스사고배상책임보험계약을 체결하여 「도시가스사업법」에 따른 보험가입의무를 이행한 것으로 판단됨 <p>5. 보험계약 승계 관련</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건 거래가 세무 목적상 포괄적 사업양수로 평가되지 않기 위하여 매수인으로서 매도인의 계약관계 가운데 임대차계약 이외의 계약관계를 가급적 승계하지 않는 것이 바람직하므로 매수인으로서 본건 건물에 대하여 신규로 보험에 가입하는 것이 바람직할 것으로 사료됨. 이 같은 경우 매수인으로서 매도인으로 하여금 매도인이 본건 건물과 관련하여 기존에 가입한 보험 본건 재산종합보험에 대한 근질권설정계약을 포함을 본건 거래의 거래종결일까지 해지하도록 할 필요가 있는 것으로 사료됨

소송	<p>1. 에스원빌딩</p> <ul style="list-style-type: none"> - 매도인의 답변에 의하면, 본건 부동산1과 관련하여 현재 계속 중인 소송 및 소송이 제기되지는 않았지만 통지를 받았거나 협상이 진행 중인 각종 분쟁은 없다고 함 - 아울러, 본건 부동산1에 관한 2022.7.5.자 등기부등본에 의하면, 본건 부동산에는 현재 유효하게 존속하는 가압류, 가처분 압류 등기가 존재하지 아니함 <p>2 대치타워</p> <ul style="list-style-type: none"> - 매도인으로부터 제공받은 조세심판결정문(청구번호 2020지1368)에 따르면, 처분청 서울특별시 강남구청장은 본건 토지2 3,601.3㎡ 중 156.97㎡ 를 재산세 비과세 대상인 사설 도로로 보기 어렵다 는 전제 하에서 2019. 9. 10. 매도인에게 재산세를 부과하였으나 조세심판원은 2022. 7. 19. 본건 토지2 중 156.97㎡ 는 불특정 다수인의 자유로운 통행에 제공되는 사설 도로로서 재산세 비과세대상에 해당되는 것으로 보는 것이 타당한 것으로 판단하였고 이에 따라 처분청의 매도인에 대한 재산세 부과처분을 본건 토지2 중 156.97㎡의 재산세 등을 비과세 하는 것으로 하여 과세표준 및 세액을 경정한다는 결정을 내림 - 한편 매도인의 답변에 의하면, 본건 부동산2와 관련하여 소송이 제기 는 않았지만 통지를 받았거나 협상이 진행 중인 각종 분쟁 역시 존재하지 않는다고 하며, 본건 부동산2에 관한 2022.7.5. 자 등기부등본에 의하면, 본건 부동산 2 에는 현재 유효하게 존속하는 가압류, 가처분 압류 등 기가 존재하지 아니함
----	---

(자료 : 법무법인 세종 법률실사보고서)

(주) 본건 건물1 : 에스원빌딩 / 본건 건물2 : 대치타워

[물리적인 위험]

- 대치타워

당사는 당해 매입물건 투자를 위하여 투자 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위해 전문 업체인 (주)젠스타메이트를 통해 대상 부동산에 대한 물리적 실사를 실시하였습니다. 본건 물리실사 보고서는 2022년 07월 04일 도면 등 관련 서류 및 현장조사 결과에 대한 검토를 통하여 (주)젠스타메이트에 의해 작성되었으며, 종합적인 측면에서 부동산의 물리적인 특성을 평가하였습니다.

실사 결과 투자 부동산의 가치를 하락 시킬만한 중대한 하자가 발견되지는 않았으나 향후 건축, 기계설비 및 전기 설비 등의 내구연한이 초과됨에 따라 교체 비용이 발생할 수 있습니다. 물리실사 보고서 결과를 반영하여 부동산 가치의 유지를 위하여 향후 보수계획을 수립 및 실행할 예정입니다. 그럼에도 불구하고 예상치 못했던 부동산의 물리적, 기술적 하자가 발생할 가능성은 존재하며 이 경우 예상 금액 이상의 추가 자본 지출이 발생할 수 있습니다.

구분	주요내용
구조	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물 구조의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단된다. - 전반적인 구조물의 상태는 양호한 것으로 확인되었으며, 추후 연차별 하자점검을 통해 균열 및 누수에 대한 적절한 유지보수가 권장된다. - 대상건축물은 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」이 정하는 건축물 안전점검제2종 시설물에 해당된다. (주)에스엔에스구조안전기술원에서 2022년 04월 19일부터 2022년 04월 25일까지 정기안전점검을 실시하였고, 정기안전점검 결과 구조적으로 문제가 될만한 중대 결함은 없는 것으로 조사되었다. - 다만, 정기안전점검 보고서의 내용과 같이 지하1층과 지하2층 일부 구조부재에서 허용기준치내의 균열이 관측되었으며 이에 대한 적절한 보수가 권장된다.

<p>건축</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물 건축의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단된다. - 각 입주사별로 임차특성에 맞는 내부 인테리어 공사를 진행하였기에, 상태의 심각성이 발견되거나, 즉각적인 보수가 요구되는 내용들은 육안검사 시 확인되지 않았다. - 그러나 공용부(주차·발전기실·기계실 등)의 마감상태는 사용 이력이 늘어남에 따라 열화 및 오염이 누적되고 있는 상태이다. 특히 사용빈도가 높은 지하 1,2 층 주차장의 경우 진출입램프와 하역장 바닥 및 벽체의 마감 오염이 누적되어 적극적인 조치를 통한 개선공사가 권장된다. - 옥상층에의 경우 일부 구간 물고임이 관측되었으나, 전반적인 옥상층의 바닥 마감 상태는 양호한 것으로 확인되었다. 다만, 옥상층 바닥 마감은 건물 전체의 성능저하를 일으키는 요소가 될 수 있으므로, 주기적인 관리가 필요하다. - 건축물의 외벽 마감재 관리는 미관 및 마감재의 존속기간에 영향을 주므로 주기적인 관리가 필요하다고 판단된다. - 금년 시행된 「중대재해처벌법」에 관련하여 사업주가 건물 점검자들에 대한 안전조치를 해야하며, 실사 당시 물탱크등의 점검사다리 등에서 방호울 설치조치 등의 안전시설물의 설치가 필요한 부분들이 확인되었다. - 일부 기능실 내부 빈 공간에 건물 내부에서 사용되는 물품들이 적재되어 있는 경우가 있는 것으로 확인된다. 공간의 재분배등을 통하여 기능실의 원 공간기능이 회복될 수 있도록 하며, 필요한 물건의 적재공간 또한 확보 할 수 있도록 하여야 한다.
<p>기계</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물내 기계설비의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단된다. - 대부분의 환기설비는 2020 년 교체된 것을 명판을 통해 확인하였으나, 정화조 배기팬, AHU-21 리턴팬, 지하 1 층 주방배기팬 등 일부 환기설비는 교체없이 사용하고 있어 지속적인 추적관리와 교체에 대한 검토를 권장한다.
<p>전기</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물의 물리적 상태는 양호하며, 지속적으로 설비 교체를 진행하고 있으며 비상발전기와 같이 일부 설비가 내구연한(20~30 년)이 도래한 상태이므로 점진적인 교체를 계획해야 한다. - 주차설비는 기계식주차기(289 면)가 설치되어 있고, 준공당시에 설치된 제품으로써 내구연한(20 년)을 초과한 상태이며 올해 하반기에 제어반 교체를 예정하고 있다.
<p>소방</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물내 소방시설의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단된다. - 소화펌프의 물리적 상태는 양호하나, 일부 펌프가 준공 이후 교체없이 사용중인 상태로써 내구년수가 초과되어 교체되어야 한다. - 대상건축물의 유도등은 화재 시 피난을 유도하기 위한 조명으로써 평상 시 소등 상태를 유지하되 비상 및 화재 시 축전지에 의해서 자동 점등되는 3 선식과 상시 점등 상태를 유지하는 2 선식의 2 가지 타입이 장소에 따라 각각 설치되어있다. 현재 관련 법안이 2012년 개정되어 「유도등 및 유도표지의 화재안전기준」 제 9 조 3 항에 따라 상시 점등 되는 2 선식으로 설치되어야 하므로, 3 선식 유도등 고장 시 2 선식의 유도등으로 보수를 권장한다.

- 에스원빌딩

당사는 당해 매입물건 투자를 위하여 투자 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위해 전문 업체인 (주)젠스타메이트를 통해 대상 부동산에 대한 물리적 실사를 실시하였습니다. 본건 물리실사 보고서는 2022년 07월 06일 도면 등 관련 서류 및 현장조사 결과에 대한 검토를 통하여 (주)젠스타메이트에 의해 작성되었으며, 종합적인 측면에서 부동산의 물리적인 특성을 평가하였습니다.

실사 결과 투자 부동산의 가치를 하락 시킬만한 중대한 하자가 발견되지는 않았으며, 건축물

운영상 중대한 문제를 야기할 만한 위협요소(Critical risk)는 없는 것으로 확인되었습니다. 그럼에도 불구하고 예상치 못했던 부동산의 물리적, 기술적 하자가 발생할 가능성은 존재하며 이 경우 예상 금액 이상의 추가 자본 지출이 발생할 수 있습니다.

구분	주요내용
구조	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물 구조의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단된다. - 전반적인 구조물의 상태는 양호한 것으로 확인되었으며, 추후 연차별 하자점검을 통해 균열 및 누수에 대한 적절한 유지보수가 권장된다. - 대상건축물은 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」이 정하는 건축물 안전점검제2종 시설물에 해당된다. (주)에스엔에스구조안전기술원에서 2022년 04월 19일부터 2022년 05월 03일까지 정기안전점검을 실시하였고, 정기안전점검 결과 구조적으로 문제가 될만한 중대 결함은 없는 것으로 조사되었다.
건축	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물 건축의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단된다. - 공용부인 지하주차장의 마감 상태는 사용 이력이 늘어남에 따라 열화가 진행되어 오염 및 일부 바닥균열이 진행되고 있는 상태로 적극적인 조치를 통한 예방적 개선공사가 필요하다. - 지하 2층에서 지상 1층으로 올라가는 주차램프 일부 천장과 벽면에서 누수를 발견하였으며, 관리자 인터뷰를 통해 지속적인 누수가 발생하였음을 확인하였다. 자주식 지하주차장 하부에 위치한 전기실과 발전기실에서 일부 천장누수가 발견되었으며, 건물의 성능저하를 방지하기 위해 적절한 시기에 보수계획을 수립 후 방수보강공사를 진행할 것이 권장된다. - 주차램프로 인해 일부 천장이 낮은 구간이 있으며 스프링클러 설치를 적법하게 조치할 필요가 있다. - 지하 3층에 경차 주차 안내판이 설치되어 있으나, 해당 구역은 도면 미표기된 부분이며 주차구획 표시가 되어 있지 않은 것으로 확인되었다. 해당 위치는 주차램프에 인접하므로 사고의 위험이 예상되므로 경차 주차 안내판을 제거하는 것이 권장된다. - 출입구에 있는 지주 이용 간판의 경우 인허가 절차를 진행하지 않은 것으로 확인된다. 지주 이용 간판의 경우 「옥외광고물법」에 따라 높이 4m 미만에 해당될 경우 신고 대상 광고물에 해당되므로 추후 확인이 필요하다.
기계	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물내 기계설비의 물리적 상태는 양호하며, 지속적으로 설비 교체를 진행하고 있는 상태이다. - 대상건축물의 기계설비는 열원설비, 공조설비, 환기설비, 위생설비 등으로 구성되어 있다. 준공 이후 약 20년동안 사용중에 있으며, 열원설비 중 냉온수기와 냉각탑은 2022년 교체가 예정되어 있다. - 위생설비는 저수조, 급수펌프, 부스터펌프 등으로 구성되어 있다. 저수조 청소는 22년 04월 시행한 것을 결과보고서를 통해 확인하였다. 시수 공급방식은 부스터펌프를 이용하여 각 사용처로 공급하는 상향공급방식을 적용하였으며, 내구연수가 도래되었으나, 2024년 교체계획을 확인하였다.
전기	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물내 전기설비의 전반적인 상태는 양호하다. - 승강기의 주요 소모품인 로프 시브는 5년 이내 교체한 이력을 확인할수 없었으며 통상적인 내구연수(5년~8년)년을 고려하여 유지관리 업체를 통해 마모도 등을 정기적으로 점검하여 적절한 시기에 보수를 권장한다.

소방	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물내 소방시설의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단된다. - 대상건축물의 소화설비는 스프링클러설비와 옥내소화전설비로 구성되어 있으며, 소화펌프는 지상 12층 펌프실에 스프링클러와 옥내소화전용이 각각 설치되어 있다. 소화펌프는 현장 상황상 물리적 점검이 불가하여 장비이력카드로 대체 확인하였다. 소화 펌프는 준공 이후 교체없이 사용중인 상태로써 내구년수가 도래하여 교체가 필요하다.
----	---

[경제적인 위험]

- 대치타워

당사가 매입하려는 본건 부동산에 대하여 「부동산투자회사법」 등에 의거하여 자산가치를 평가했습니다. 본 건 투자수익률 분석은 삼일회계법인을 선정하여 신뢰성 있는 재무실사를 진행하였으며, (주)가온감정평가법인에 투자 대상 부동산에 대한 감정평가를 의뢰하여 공모가 산정을 위한 감정평가액을 산출하였습니다. 또한, 매입이후 자산매입 적정성 검토를 위해 추가적인 감정평가를 진행하였습니다.

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 그내용이나 결과가 달라질 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

감정평가
<ul style="list-style-type: none"> - 당사는 본건 부동산 매입을 위하여 부동산에 대한 감정평가를 진행하였습니다. 대치타워 감정평가의 기준시점은 2022년 07월 14일입니다. - 당사는 자산매입 적정성 검토를 위하여 최근일자로 부동산에 대한 추가 감정평가를 진행하였습니다. 대치타워 추가 감정평가의 기준시점은 2023년 01월 02일입니다.

구분	주요내용
----	------

- 본건 감정평가의 대상은 서울특별시 강남구 대치동 891에 위치한 삼성생명 대치타워임.

[기준일 2022년 07월 14일 감정평가]

평가방식	시산가액(백만원)	가중치(%)	감정평가액의 결정(원)
원가방식	487,502	20%	479,182,000,000
비교방식	465,877	40%	
수익방식	488,326	40%	

토지/건물 배분가액			
구분	면적(㎡)	배분가액(원)	비율
토지	3,601.30	428,340,789,800	89.39%
건물	45,191.76	50,841,210,200	10.61%
합계		479,182,000,000	100.00%

대치타워
감정평가

[기준일 2023년 01월 02일 감정평가]

평가방식	시산가액(백만원)	가중치(%)	감정평가액의 결정(원)
원가방식	492,987	20%	480,338,000,000
비교방식	474,749	40%	
수익방식	479,602	40%	

토지/건물 배분가액			
구분	면적(㎡)	배분가액(원)	비율
토지	3,601.30	431,583,693,000	89.85%
건물	45,191.76	48,754,307,000	10.15%
합계		480,338,000,000	100.00%

- 본건의 특성, 감정평가 목적 등을 고려하여 위와 같이 각 3방식에 가중치를 부여하여 본건의 최종 감정평가액을 결정하였으며, 최종 감정평가액은 거래사례 수준, 감정평가 전례 수준, 시세수준 등을 종합적으로 고려할 때 그 적정성이 인정되는 것으로 판단되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 본건의 감정평가액을 결정하였음.

- 에스원빌딩

감정평가

- 당사는 본건 부동산 매입을 위하여 부동산에 대한 감정평가를 진행하였습니다. 에스원빌딩 감정평가의 기준시점은 2022년 07월 14일입니다.

- 당사는 자산매입 적정성 검토를 위하여 최근일자로 부동산에 대한 추가 감정평가를 진행하였습니다. 대치타워 추가 감정평가의 기준시점은 2023년 01월 02일입니다.

구분	주요내용			
에스원빌딩 감정평가	- 본건 감정평가의 대상은 서울특별시 중구 순화동 175에 위치한 삼성생명 에스원빌딩임.			
	[기준일 2022년 07월 14일 감정평가]			
	평가방식	시산가액(백만원)	가중치(%)	감정평가액의 결정 (원)
	원가방식	170,553	20%	196,278,000,000
	비교방식	208,887	40%	
	수익방식	196,531	40%	
	토지/건물 배분가액			
	구분	면적(㎡)	배분가액(원)	비율
	토지	1,920.70	141,693,088,200	72.19%
	건물	27,611.50	54,584,911,800	27.81%
합계		196,278,000,000	100.00%	
[기준일 2023년 01월 02일 감정평가]				
평가방식	시산가액(백만원)	가중치(%)	감정평가액의 결정 (원)	
원가방식	171,322	20%	197,066,000,000	
비교방식	212,696	40%		
수익방식	194,309	40%		
토지/건물 배분가액				
구분	면적(㎡)	배분가액(원)	비율	
토지	1,920.70	142,498,424,600	72.31%	
건물	27,611.50	54,567,575,4000	27.69%	
합계		480,338,000,000	100.00%	
- 본건의 특성, 감정평가 목적 등을 고려하여 위와 같이 각 3방식에 가중치를 부여하여 본건의 최종 감정평가액을 결정하였으며, 최종 감정평가액은 거래사례 수준, 감정평가 전례 수준, 시세수준 등을 종합적으로 고려할 때 그 적정성이 인정되는 것으로 판단되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 본건의 감정평가액을 결정하였음.				

다. 기타 투자위험

(1) 유가증권 시장에서 거래량 부족에 따른 환금성 저해 위험

당사가 금번 공모 통하여 유가증권시장에 상장 예정인 주식수는 77,300,000주이며 상장예정주식의 주당 액면가 500원을 적용한 자본금은 38,650,000,000원입니다.

「유가증권시장 상장규정」 제124조 제2항에 의거 신규상장신청인이 상장예정일 전 1년 이내에 사모로 발행한 주식을 소유한 주주(그로부터 취득한 자를 포함한다)는 그 주식을 발행일부터 1년간(단, 그 날이 상장일부터 6개월 이내인 경우에는 상장일부터 6개월이 되는 날까지) 의무보유하여야 하며, 당사가 공모 이전 주금을 납입받아 발행한 사모 보통주의 주주는 이를 준수하기 위한 조치를 완료하였습니다.

당사는 금번 공모 이후 유가증권시장 상장을 위한 요건을 충족하게되면 지체없이 한국거래소에 유가증권시장 상장을 신청할 계획입니다.

[당사 주주 현황]

(기준일: 2023년 2월 9일)

(단위: 주, 원)

발행회사와의 관계	주주명	주식종류	보유주식			주당 발행가격	납입금액	납입일	발행일 (주1)	비고	
			주식수	지분율 (공모전)	지분율 (공모후, 예정)						
최대주주	삼성생명보험 주식회사	보통주	7,660,000주	28.18%	19.51%	5,000	38,300,000,000	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자	
			7,420,000주			5,000	37,100,000,000	2022-11-22	2022-11-22	전환사채 전환청구	
	삼성화재해상보험 주식회사	보통주	7,360,000주	27.06%	18.73%	5,000	36,800,000,000	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자	
			7,120,000주			5,000	35,600,000,000	2022-11-22	2022-11-22	전환사채 전환청구	
	삼성증권 주식회사	보통주	1,400,000주	2.62%	1.81%	5,000	7,000,000,000	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자	
	소계		30,960,000주	57.86%	40.05%	5,000	154,800,000,000	-	-	-	
기관투자자	타인	새마을금고중앙회	보통주	7,600,000주	14.20%	9.83%	5,000	38,000,000,000	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자
	타인	한화생명보험 주식회사	보통주	5,400,000주	10.09%	6.99%	5,000	27,000,000,000	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자
	타인	교보생명보험 주식회사	보통주	5,000,000주	9.34%	6.47%	5,000	25,000,000,000	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자
	타인	두나무 주식회사	보통주	2,000,000주	3.73%	2.60%	5,000	10,000,000,000	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자
	타인	코리안리재보험 주식회사	보통주	2,000,000주	3.73%	2.60%	5,000	10,000,000,000	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자
	타인	주식회사 신한은행 (이지스리츠포트폴리오일부사모부동산 투자신탁제1호의 신탁업자)	보통주	400,000주	0.75%	0.52%	5,000	2,000,000,000	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자
	타인	미래에셋증권 주식회사 (W코스닥벤처(M)일반사모투자신탁제 2호의 신탁업자 지위)	보통주	160,000주	0.30%	0.21%	5,000	800,000,000	2022-11-22	2022-11-23	제3자배정 유상증자
	소계		22,560,000주	42.15%	29.20%	5,000	112,800,000,000	-	-	-	
	공모(예정)	보통주	23,780,000주	-	30.75%	5,000	118,900,000,000	2023-03-30	2023-03-31	일반공모증 자	
합계				100.00%	100.00%	5,000	386,500,000,000	-	-	-	

(자료: 당사 제시)

(주1) 제3자배정 유상증자 신주의 발행일은 납입일의 익일인 2022년 11월 23일이고, 삼성생명보험(주) 및 삼성화재해상보험(주)가 2023년 1월 16일 전환청구를 통해 전환한 주식의 발행일은 의무보유예탁 선정의 기준이 되는 전환사채 발행일로 기재하였습니다.

(주2) 당사의 기발행주식 53,520,000주(유상증자를 통해 발행한 주식 38,980,000주, 전환청구를 통해 주식으로 전환된 주식 14,540,000주)는 관련 규정에 따라 그 발행일(전환사채 전환청구를 통한 주식의 경우 전환사채 발행일 기준)로부터 1년이 되는 날과 상장일로부터 6개월이 되는 날 중 늦게 도래하는 날까지 한국예탁결제원에 의무보유예탁 처리할 예정입니다.

이에 금번 공모 이후 당사가 발행하는 보통주의 상장일로부터 공모 전 사모발행한 보통주 53,520,000주를 제외하면, 상기 주식의 의무보유기간 중 유통가능한 보통주식 총 수는 23,780,000주입니다. (본건 공모에 참여하는 기관투자자의 의무보유 확약물량에 따라 확약기간별로 유통가능주식수는 감소할 수 있습니다.)

당사가 영위하는 부동산 관련 사업은 시장금리의 상승으로 인한 투자매력의 감소, 보유 자산 매각 손실 등으로 인해 주가가 하락할 시 투자수요의 감소로 인하여 거래량이 급감할 수 있으며 이 경우 주식의 매매에 어려움에 따른 환금성이 저해될 위험이 있습니다.

또한, 금번 청약에 참여하여 신주를 배정받을 경우 신주의 상장일까지 환금성에 제약이 있습니다. 유가증권시장에 상장될 때 유상증자로 발행되는 신주의 발행가액 수준의 주가가 유지되지 않을 수 있으며, 당사의 내적인 환경변화 또는 시장전체의 환경 변화 등에 의한 급격한 주식가치 하락이 발생할 경우, 투자원금에 대한 손실이 발생할 수 있습니다.

(2) 지분 희석 및 주식가치 희석에 따른 위험

당사는 현재 신규 부동산 또는 부동산 관련 증권 취득에 대하여 구체적인 계획은 없으나, 향후에도 신규 투자대상 자산 취득을 위하여 현재 추진하고 있는 유상증자 이후에도 유상증자가 진행될 수 있습니다. 이는 부동산투자회사 특성상 규모의 경제를 통해 일반관리비의 비중을 낮추어 수익을 극대화 하기 위한 방안이며 지속적인 부동산 투자를 위함입니다. 이러한 추가적인 유상증자를 하는 경우 투자자의 지분 희석을 초래할 수 있으며, 유상증자를 통한 자금조달을 통하여 추가로 취득하는 부동산 또는 부동산 관련 증권의 수익성이 상대적으로 낮을 경우 주식가치의 희석화를 가져올 수 있습니다. 따라서 투자자분들은 이러한 지분 희석 및 주식가치의 희석화에 따른 위험을 미리 인지하시기 바랍니다.

(3) 투자대상 선정의 위험

당사는 투자대상 자산 선정시 이사회 및 주주총회 결의를 득해야 하며, 일정 규모 이상의 자산을 추가 취득하기 위하여는 국토교통부로부터 영업 변경인가를 득하여야 합니다. 또한 당사의 자산관리회사인 삼성에스알에이자산운용(주)는 동사의 내규에 의하여 투자대상 자산 선정시 자체적인 투자심의위원회를 통해 투자 여부를 심의하는 절차를 거쳐 자산 편입을 결정하게 됩니다. 다만, 상기 절차상의 독립성이 저하되어 객관적인 판단이 이루어지지 못하는 경우가 발생할 수도 있습니다.

(4) 공모자금 사용처 및 이해관계 상충 관련 위험

당사가 금번 공모를 통해 유입된 자금에 대해 사용 예정되어 있는 내역은 아래와 같습니다.

[공모자금 사용 예정내역]

(단위: 백만원)

구분	금액
브릿지 대출금 상환	105,000
부가세 대출 상환 등	10,791
발행제비용	3,109
합계	118,900

당사는 금번 공모를 통해 유입된 자금(1,189억원)으로 당사가 2022년 11월 차입한 브릿지 대출(1,050억원)을 상환하는데 사용할 예정입니다. 다만, 시장환경 등의 급작스런 변화 등으로 인해 공모자금 사용내역이 변동될 가능성을 원천적으로 배제할 수는 없으므로 투자자분 들께서는 유의하시기 바랍니다.

[브릿지 대출 내역]

(단위: 백만원)

차입종류	대주	차입금액
브릿지 대출	메리츠증권(주)	90,000
	키스플러스제이십일차(주)	15,000
	합계	105,000

상기의 브릿지 대출금을 상환받을 예정인 대주 중에는 금번 공모 발행 예정인 당사 보통주식에 대하여 2023년 2월 9일자로 총액인수계약을 체결한 공동대표주관회사인 한국투자증권(주)이 신용공여를 제공한 SPC가 포함되어 있습니다. 이와 관련하여, 당사가 발행할 예정인 보통주의 총액인수인으로서 한국투자증권(주)의 이해관계는 당사의 이해관계 및 투자자의 이해관계와 상충될 가능성이 존재한다는 점에 유의하시기 바랍니다. 다만, 당사는 이해상충 관리를 위한 자산관리회사의 내부통제기준이 마련되어 있고 이에 따라 내부통제기준을 준수하여 이해상충 소지를 줄어나갈 예정입니다.

(5) 대리인 및 이해상충위험

당사는 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량부족과 업무 태만이 나타날 경우 당사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 당사의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.

당사 자산의 운용 및 관리를 위탁받은 외부기관 현황은 아래와 같습니다.

위탁회사명	업무범위	계약기간
-------	------	------

자산관리회사	삼성에스알에이자산운용(주)	<ol style="list-style-type: none"> 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 관한 업무 부동산의 개발에 관한 업무 부동산의 임대차에 관한 업무 증권의 매매에 관한 업무 금융기관에의 예치에 관한 업무 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분에 관한 업무 차입 및/또는 사채발행에 관한 업무 자산관리에 관한 일반적인 업무 기타 업무 	계약 효력 발생일로부터 당사 청산 등기일까지
자산보관기관	우리은행(주) (현금 및 증권)	<ol style="list-style-type: none"> 증권의 보관 및 관리 현금의 보관 및 관리 해산(청산) 관련 업무 	계약 효력 발생일로부터 당사 청산 등기일까지
	대한토지신탁(주) (부동산)	<ol style="list-style-type: none"> 부동산의 보관 담보신탁에 따른 부동산 보관, 처분, 공매 및 처분에 따른 수취 현금의 보관, 관리 해산(청산) 관련 업무 상기 업무의 부수 업무(기타 본계약 또는 관련 법령에서 정한 업무) 	계약 효력 발생일로부터 당사 청산 등기일까지
일반사무 관리회사	신한아이타스(주)	<ol style="list-style-type: none"> 발행주식의 명의개서에 관한 업무. 주식의 발행 및 상장 관련 업무 운영에 관한 사무 계산에 관한 사무 세무에 관한 실무 사무 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시 업무 해산 및 청산 업무 관련 법령에 따른 국토교통부 등 주무부처 보고 업무 상기 업무의 부수 업무(제1호 내지 제8호의 부수 업무) 	계약 효력 발생일로부터 당사 청산 등기일까지

당사의 주주들은 당사에 자산의 투자 및 운용에 관한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항을 요구할 수 있으며, 당사는 주주들의 요구가 있을 시 정기주주총회 또는 임시주주총회에 당사의 위탁계약 내용에 대하여 안건으로 상정 및 주주총회의 결정에 따라 회사의 주요 사항을 결정할 예정입니다.

당사의 이사회 구성원은 당사의 자산운용에 관한 사항을 감독하고 있으며, 대리인 및 이해상충위험이 발생하지 않도록 성실히 업무를 수행하고 있습니다. 상장 후에도 당사의 이사회는 주주로서 금번 공모에 참여한 주주들과 함께 당사의 위탁관리회사들이 신의성실의 원칙을 지켜 당사가 효율적으로 운영될 수 있도록 노력할 예정입니다.

한편, 당사는 운용 및 관리에 대한 위탁의 대가로 직접 수수료를 지급하며, 각 위탁회사의 수수료 체계는 본 증권신고서 "제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 13. 보수 및 수수료에 관한 사항 - 나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용 - (2) 집합투자업자 위탁보수"의 내용을 참고하여 주시기 바랍니다.

(6) 관리종목 및 상장폐지에 따른 위험

당사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약 될 수 있습니다. 주권상장 비개발 위탁관리 부동산투자회사의 경우 매출액기준 최근 사업연도 30억원 미만인 경우 관리종목으로 지정될 수 있고, 2년 연속 30억원 미만인 경우는 상장폐지가 될 수 있습니다.

주권상장 비개발 위탁관리 부동산투자회사의 경우 매출액기준(30억원 미만)은 신규상장일 이후 최초 도래하는 사업연도부터 적용하며, 1사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 산정합니다. 이에 당사의 경우 상장 후 최초 도래하는 사업연도의 결산일로부터 직전 1년간 매출액이 30억원 미만인 경우 관리종목에 편입될 수 있습니다.

당사의 경우 현재 사업계획으로는 1년간 매출액이 30억원을 하회할 가능성은 높지 않지만, 임차인의 임대차계약 해지 및 현행 규정의 변경으로 인한 관리종목 지정 및 상장 폐지의 가능성을 배제할 수 없음에 유의하시기 바랍니다.

[부동산투자회사의 관리종목 지정 및 상장폐지와 관련된 현행 규정]

구분	관리종목 지정 (유가증권시장 상장규정 제129조 제1항)	상장폐지 (유가증권시장 상장규정 제130조 제1항, 제2항)
정기보고서	사업보고서, 반기보고서, 분기보고서의 법정기한 내 미제출	<ul style="list-style-type: none"> · 사업보고서 미제출로 관리종목으로 지정된 상태에서 해당 사업보고서를 법정 제출기한으로부터 10일 이내 미제출 · 분/반기보고서의 미제출로 관리종목으로 지정된 상태에서 추가로 사업보고서 및 분/반기보고서를 법정 제출기한 내 미제출
감사의견	<ul style="list-style-type: none"> · 최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사인의 의견이 “감사범위 제한에 따른 한정”인 경우 · 최근 반기의 개별재무제표에 대한 감사인의 검토의견이 “부적정” 또는 “의견거절”인 경우 	<ul style="list-style-type: none"> · 개별재무제표에 대한 감사의견이 “부적정” 또는 “의견거절”인 경우 · “감사범위 제한에 따른 한정” 감사의견으로 인하여 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도에도 개별재무제표에 대한 감사의견이 “감사범위 제한에 따른 한정”인 경우
자본잠식	최근 사업연도 말 현재 자본금의 100분의 50 이상 잠식 (종속회사가 있는 법인은 연결재무제표상의 자본금과 자본총계(비지배지분을 제외한다)를 기준으로 해당 요건을 적용)	<ul style="list-style-type: none"> · 최근 사업연도 말 현재 자본금 전액이 잠식된 경우 · 자본잠식으로 인해 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도 말 현재에도 자본금의 100분의 50 이상이 잠식된 경우
매출액	<ul style="list-style-type: none"> · 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 최근사업연도 매출액이 50억원 미만인 경우 · 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사의 최근사업연도 매출액이 30억원 미만인 경우 	<ul style="list-style-type: none"> · 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사가 매출액 미달로 관리종목으로 지정된 상태에서 최근사업연도 매출액이 50억원 미만인 경우 · 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사가 매출액 미달로 관리종목으로 지정된 상태에서 최근사업연도 매출액이 30억원 미만인 경우

시가총액	상장시가총액이 50억원에 미달인 상태가 30일 동안 계속되는 경우	시가총액 미달로 관리종목으로 지정된 후 90일 동안 다음 중 어느 하나라도 충족하지 못하는 경우 · 50억원 이상인 상태 10일 이상 지속 · 50억원 이상인 일수가 30일 이상
해산	-	법률에 따른 해산사유 해당시
최종 부도	-	발행한 어음이나 수표가 최종부도로 처리되거나 은행과의 거래가 정지된 경우
주식 양도	-	주식의 양도가 제한되는 경우. 다만, 법령·정관 등에 따라 양도가 제한되는 경우로서 그 제한이 유가증권시장의 매매거래를 해치지 않는다고 거래소가 인정하는 경우에는 이 호를 적용하지 않음.
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 제외.	관리종목 지정 후 회생 미인가 등의 경우 상장 적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우
공시의무 위반	다음의 어느 하나에 해당되어 벌점을 부과 받은 경우로서 해당 벌점을 포함하여 과거 1년 이내의 누계벌점이 15점 이상이 되는 경우 · 공시규정 제35조에 따라 불성실공시법인으로 지정된 경우 · 공시규정 제39조의 개선계획서를 제출하지 않은 경우 · 공시규정 제88조에 따른 공시책임자·공시담당자의 교체 요구에 불응한 경우	다음의 어느 하나에 해당되어 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우 · 공시의무 위반으로 관리종목 지정 후 1년간 불성실공시 누계벌점 15점 이상 추가 · 공시의무 위반으로 관리종목 지정 후 기업 경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대하여 고의 또는 중과실로 공시의무 위반
자산 구성요건	「부동산투자회사법」 제25조 제1항(기업구조 조정부동산투자회사의 경우에는 동법 제49조의2제1항제1호)에 따른 자산구성요건을 2분기 계속하여 미달한 경우	관리종목 지정 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못한 경우
배당 요건	「부동산투자회사법」 제28조에 따른 배당요건에 미달	최근 2사업연도간 계속하여 「부동산투자회사법」 제28조의 배당요건에 미달
업무정지	-	업무가 전부 정지되었거나 이에 준하는 상태에 있는 사실이 확인된 경우
경영성과	비개발 위탁관리부동산투자회사가 부동산개발 사업에 대한 투자비율이 총자산의 30%를 초과하도록 하는 결정을 한 경우로서 최근 사업연도의 매출액이 300억원 미만인 경우	경영성과 미달로 관리종목으로 지정된 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못하는 경우

기타	공익 실현과 투자자 보호를 위하여 거래소가 인정하는 경우	<ul style="list-style-type: none"> · 상장 또는 상장폐지 심사과정에서 제출한 서류에 투자자 보호와 관련하여 중요한 사항이 거짓으로 기재되어 있거나 누락된 사실이 발견되어, 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 상장폐지가 필요하다고 인정되는 경우 · 업무가 전부 정지되었거나 이에 준하는 상태에 있는 것이 확인된 경우
----	---------------------------------	--

(7) 회사의 종류에 따른 위험

집합투자기구는 기본적으로 블라인드 형식(先투자자금 확보, 後투자 방식)으로 운용되는 만큼 현시점에서의 사업계획은 확정적인 사항이 아니며, 이후 투자단계에서 신규 부동산취득 등 국토교통부 영업인가시의 사업계획이 달라지는 경우 변경 인가, 이사회, 주주총회 등 소정의 절차를 거쳐 투자여부를 결정하게 되므로 사업계획이 변동될 가능성이 있음을 유의하시기 바랍니다.

(8) 관련 법률 및 제도변화 위험

당사는 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 부동산투자회사이며, 「상법」상 주식회사입니다. 또한 당사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」의 규제를 받고 있습니다. 당사는 관련 법률을 준수하는 준법 경영을 목표로 하고 있습니다. 하지만 해당 주무관청에 의한 관련 법률 및 하위규정의 불리한 해석, 관련 법률 및 규제의 변경, 신규 법 제정 등이 불리하게 적용될 수 있으며, 이러한 경우 당사의 법률 비용 증가로 이어질 수 있습니다. 이런 법률 환경의 변화는 당사 사업에 불리한 영향을 끼칠 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 또한, 부동산투자회사는 정부의 정책 결정에 많은 영향을 받고, 그 중에도 정부의 세무 관련 새로운 제도의 도입이나 법령의 변경 및 해석 기준이 달라짐에 따라 투자 자산의 가치는 달라질 수 있습니다. 따라서, 이러한 자산에 투자한 투자회사의 대출채권이나 지분투자 역시 영향을 받을 수 있습니다.

한편, 2021년 3월 조세심판원은 심판결정례를 통해 "「지방세특례제한법」 제2조 제1항 제6호에서 지방세 특례를 세율의 경감, 세액감면, 세액공제, 과세표준 공제(중과세 배제, 재산세 과세대상 구분전환을 포함)로 각각 규정하고 있고 이들은 모두 납세자가 납부하여야 하는 세액을 감소시키는 것으로 넓은 의미에서 모두 감면에 해당된다고 볼수 있다"고 판시하고 있습니다.

이에 세무당국은 중과세 '배제'가 넓은 의미에서 '감면'으로 볼수 있다는 상기 해석을 바탕으로, 부동산 취득세 중과에서 배제되었던 취득세의 20%를 농어촌특별세로 추징하는 취지의 공문을 2022년초 자산운용사, 건설사 등 부동산 관련 업계에 발송한 바 있습니다. 이후 2022년 10월 기획재정부는 서면 질의회신을 통해 "「지방세특례제한법」 제180조의2 제1항에 따른 중과세율의 적용 배제는 「농어촌특별세법」 제2조 제1항에 따른 감면에 해당하지 않는다"고 밝혔습니다.

당사는 자산 편입 과정에서 취득세 중과 배제를 통한 취득세 감소분의 20%에 해당하는 약

55억원을 농어촌특별세로 기납부 완료하였으며, 상기 기획재정부의 질의회신 결과를 바탕으로 경정청구를 진행 중에 있으나 환급 여부는 증권신고서 제출일 현재 결정되지 않았습니다. 향후 당사 경정청구에 대한 세무당국의 판단 결과에 따라 당사예상 배당수익률에 대한 가정이 수정될 수 있고 배당가능 재원의 감소를 야기할 수 있으므로 투자자분들께서는 이 점 유의하시기 바랍니다.

(9) 집단소송 관련 위험

「증권관련 집단소송법」에 따르면 국내 상장사의 합계 지분율이 총지분의 0.01% 이상이고 회사가 발행한 주식 관련 거래로 인해 손해를 입었다고 주장하는 50명 이상의 사람들을 대신하여 한명 이상의 원고가 집단소송을 제기할 수 있습니다. 증권 거래 관련 집단소송이 발생할 경우 당사는 추가적인 소송 위험에 노출될 수 있으며, 이 경우 상당한 비용이 발생할 수 있으며 당사의 관심과 자원을 당사의 핵심 사업에 집중하지 못하게 될 수 있습니다.

(10) 소수주주권 관련 위험

본 공모 이후 당사 주식은 한국거래소 유가증권시장에 상장될 예정입니다. 국내 법에 의하면, 상장된 부동산투자회사 발행주식총수의 1% 이상을 보유한 주주들은 (i) 해당 부동산투자회사를 대리하여 주주대표 소송을 제기할 수 있고 (ii) 이사가 부동산투자회사의 정관, 관련 법률이나 신의성실의무를 위반한 경우 해당 이사에 대하여 그 행위를 중단할 것을 요구할 수 있습니다. 또한, 상장된 부동산투자회사의 발행주식총수의 3% 이상을 보유한 주주들은 (x) 부동산투자회사의 회계장부를 열람하고, (y) 이사, 감사 또는 청산인의 해임이 부동산투자회사의 주주총회에서 승인되지 않은 경우 법원에 이들에 대한 해임 명령을 신청할 수 있으며, (z) 법원에 주주총회 소집 명령 또는 부동산투자회사의 사업이나 재정 상황을 검사하기 위한 검사인의 선임 명령을 신청할 수 있습니다. 당사의 소액주주들과 이사회 및 주요주주와의 이해관계는 상이할 수 있으며, 이로 인해 소액주주들이 법적 행동을 통해 당사 이사회가 결의한 전략의 시행을 방해할 경우 당사의 사업과 성과에 불리한 영향을 미칠 수 있습니다.

(11) 상장 지연 또는 실패 관련 위험

공모 자금 납입일 이후 당사의 상장 신청시 상장요건에 부합하지 않는 경우, 당사 보통주의 상장이 지연되거나 실패할 수 있으며 이는 당사 보통주의 유동성 및 시장가격에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.

(12) 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 일부 기업정보공시는 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 정보취득, 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 유의

사항이 적용됩니다.

(13)부외부채 위험

당사가 취득한 부동산은 현재 존재하나 알려지지 않은 채무를 수반할 수 있습니다. 부동산 매매계약은 일정한 시간적 제한을 두고 부외부채에 대한 책임을 자산 매도자가 부담하도록 하고 있으나, 만약 매도자가 이러한 채무로부터 당사를 면책하지 못하거나 손해를 배상하지 못한다면 당사에 손실이 발생할 수 있고, 이러한 손실이 심각한 경우 당사의 사업, 재정 상태 및 운영 결과에 중대한 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

라. 이 집합투자기구에 적합한 투자자 유형

투자위험 등급 (1) 등급 매우높은 위험

자산관리회사와 공동대표주관회사는 당사(집합투자기구)에 적합한 투자자유형을 1등급(매우 높은 위험)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(보통주식)에 직접 투자하게 됩니다. 이에 따라 상장 후 주가는 공모가를 20% 이상 하회할 수 있으므로, 매우 높은 위험 수준의 투자위험을 지니고 있습니다.

따라서 당사에 대한 투자는 매우 높은 수준의 투자위험을 감내할 수 있는 투자자에게 적합합니다. 또한 당사는 투자대상 부동산을 매입하기 위하여 매입부동산을 담보로 차입금을 조달할 가능성이 높으므로, 동 부채가 없는 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.

당사는 공모 후 한국거래소에 상장할 예정이나 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 않을 수 있으며, 공모가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있으므로 이에 대해 잘 이해하는 투자자에게 적합합니다.

[투자자유형 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+, BBB0 채권	특수채, 금융채 / A-이상 채권	A-이상 채권	국고채, 통안채, 지방채, 보증채 / 원화 RP
파생 결합 증권	원금비보장형 DLS(낙인배리어 70% 이상 ~ 130% 이하)	원금비보장형 DLS(낙인배리어 70% 미만, 130% 초과)	원금보장형 DLS	-	-	-
펀드	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급

주식/ELW/ETN	ELW, ETN, 신용거래, 투자경고종목, 투자위험종목, 권리종목	KONEX/해외주식, K-OTC/K-OTCBB	일반종목	-	-	-
펀드 (집합투자증권)	채권형(BB+ 이하) 국내주식형 해외주식형 파생형 원금비보존 ELF	채권형 (BBB+ ~ BBB-), 인덱스펀드, ` , 주 식혼합형, 원금부 보존 추구형 ELF	채권혼합형	채권형 (A-이상)	원금보존 추구형 ELF	국공채형 MMF

(주1) 자산관리회사와 공동대표주관회사는 비상장주식의 경우 초고위험 상품에 준하여 투자위험도를 분류하고 있습니다.

(주2) 위 위험등급에 대한 설명은 해당 상품 유형의 기본적 속성을 단순화하여 기술한 것입니다. 실제 판매회사 또는 집합투자업자 내 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

당사의 총 발행금액은 아래와 같습니다.

[발행금액 내역]

납입일	주식종류	주식수(주)	주 당 액면가액(원)	주 당 발행가액(원)	총발행가액 (백만원)	증(감)자 자본금(백만원)	비 고
2022.07.26	보통주	600,000	500	500	300	300	설립자본금
2022.11.22	보통주	38,980,000	500	5,000	194,900	19,490	제3자배정 유상증자
2022.12.15	보통주	(600,000)	500	500	(300)	(300)	유상감자
2023.01.16	보통주	14,540,000	500	5,000	72,700	7,270	전환사채 전환청구
계		53,520,000	-	-	267,600	26,760	-

(주1) 설립자본금으로 액면금액 1,000원 300,000주를 발행하였으나, 2022년 10월 액면분할을 통해 해당 주식은 액면금액 500원 600,000주로 변경되었으며 증권신고서 제출일 현재 감자 완료하였습니다.

당사의 금번 일반공모 증자는 2023년 3월 27일부터 3월 28일까지 2영업일간 청약이 실시되는 일반공모를 통하여 이루어질 예정입니다. 또한 금번 공모를 통하여 발행될 신주를 포함한 당사의 전체 주식은 2023년 4월에 한국거래소 유가증권시장에 신규 상장되어 매매되는 것을 목표로 하고 있습니다.

[공모(예정) 금액]

주식 종류	공모 예정 주식수	주당 액면가(원)	액면총액	주당 공모가(원)	공모총액	비고
보통주	23,780,000주	500원	11,890,000,000원	5,000원	118,900,000,000원	일반공모

※ 투자자들께서는 금번 청약에 앞서 회사의 사업, 재무상태, 기타 운영결과, 주식가격 변동 등에 따라 원금의 일부 또는 전부에 이르는 손실이 발생할 수 있는 상품이라는 점에 유의하시어 주권의 매입을 청구하시기 바랍니다.

나. 환매

- 해당사항 없습니다

다. 전환

- 해당사항 없습니다

12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가

가. 기준가격의 산정 및 공시

(1) 기준가격 산정방법

당사는 「부동산투자회사법」 제18조(발행조건) 및 「부동산투자회사법 시행령」 제15조(주식의 발행가액)에 의거, 이사회결의(2023년 1월 31일)를 통해 금번 일반공모의 1주당 모집가액을 평가가격인 주당 5,000원으로 결정하였습니다. 아울러, 금번 일반공모를 통해 발행예정인 주식은 모두 보통주로 의결권, 배당, 잔여재산분배 등을 포함한 모든 권리내용은 동일합니다.

(2) 기준가격 산정 관련 근거

부동산투자회사인 당사는 「부동산투자회사법」 제18조(발행조건) 및 「부동산투자회사법 시행령」 제15조(주식의 발행가액)에 의거하여 주식의 발행가액을 산정하였습니다. 현재 당사는 비상장법인이므로, 「부동산투자회사법 시행령」 제15조 단서조항에 언급된 방식을 준용하였습니다.

「부동산투자회사법」

제18조(발행조건)

- ① 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우 동일한 날자에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.
- ② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다.

「부동산투자회사법 시행령」

제15조(주식의 발행가액)

법 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총거래금액을 총거래량으로 나눈 가격을 말한다)의 100분의 70 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 아

니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 감안하여 이사회가 정한다.

1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액 - 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식총수

가. 부동산의 경우: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다)가 제16조에 따라 산정하는 방법. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다.

나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.

다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법

라. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상에 나타난 금액에 의하는 방법

2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

(3) 개별자산의 가치합계액 산정 내역

당사는 비상장 상태이므로, 「부동산투자회사법 시행령」 제15조에 따라 공모가격을 결정하기 위하여 증권신고서 제출일 전일 현재 기 취득한 자산의 취득가액을 기준으로 개별 자산의 가치합계액을 산정하였습니다.

[투자자산 내역]

(단위: 백만원)

내역	취득가액	감정평가금액	감정평가인	평가시점
대치타워	481,121	479,182	(주)가온감정평가법인	2022.07.14
		483,060	(주)중앙감정평가법인	2022.08.12
에스원빌딩	196,514	196,278	(주)가온감정평가법인	2022.07.14
		196,750	(주)중앙감정평가법인	2022.08.12

(주) 당사는 적정 매입가격 추정을 위하여 매도자인 삼성생명보험(주)와 매수자인 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주)의 시가감정평가금액(각각 2022년 8월 12일, 2022년 7월 14일)의 산술평균으로 해당 자산을 매입하였습니다.

(4) 주당 공모가액 산출 내역

[주당 공모가액 산출내역]

구분	금액	비고
대치타워/에스원빌딩 매입가격	677,635,000,000원	매매가
+ 기타 자산 취득 소요금액	80,730,305,702원	현금 및 현금성 자산 등
= 개별자산가치 합계액	758,365,305,702원	(A)
- 타인자본(공모 후)	371,865,305,702원	(B)
= 자기자본(순자산가치액)	386,500,000,000원	(C) = (A) - (B)
÷ 발행주식총수(공모후)	77,300,000주	(D)
주당가액(E)	5,000원	(P) = (C) / (D)
주당 공모가액	5,000원	(P)

(주1) 당사의 관계법령인 「부동산투자회사법」 제18조 및 동법 시행령 제15조는 부동산투자회사가

주식을 발행할 때, 개별자산의 가치합계액에서 부채를 차감한 금액을 발행주식 총수로 나눈 금액(주당가액(E))과 발행되는 주식의 종류 및 발행조건을 감안하여 이사회에서 결정하도록 하고 있습니다. 당사는 증권신고서 제출일 현재 국내 유가증권시장내 비상장법인으로 당사의 주식의 시장가격이 형성되어 있지 않습니다.

(주2) 상기 예정금액은 「부동산투자회사법」 제18조 및 동법 시행령 제15조에 의거하여 산정하였습니다. 상기 금액은 절대적 평가금액 또는 상장 후 주가를 의미하는 것이 아니며, 상장 후 주가는 공모가를 하회할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

(5) 공시시기 및 방법

1) 공시시기

당사는 「유가증권시장 상장규정」에 의거 상장요건을 충족시켜 한국거래소 유가증권시장에 상장됨을 전제로 향후 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 및 관련 규정에서 정하는 바에 따라 사업보고서 등을 공시하는 것을 원칙으로 하며, 자산가치의 현저한 변화 등 주요 공시사항 발생 시에는 지체없이 공시할 예정입니다.

2) 공시방법

금융위원회(금융감독원) 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>) 및 한국거래소 상장공시시스템(<http://kind.krx.co.kr>)을 통해 공시합니다.

나. 집합투자재산의 평가방법

- 해당사항 없음

13. 보수 및 수수료에 관한 사항

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

선취, 후취 판매수수료, 환매수수료, 전환수수료 등 해당사항 없음

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

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

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	증권 거래비용

									자기구 보 수포함)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
지급시기	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

다. 보수 및 지급내역에 관한 사항

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

해당사항 없으나, 하기의 내역으로 인수수수료 및 대표주관수수료 등이 부과될 예정입니다.

(단위 : 원, 주, %)

구분	인수인	인수주식수	인수금액	인수비율	인수수료
인수수료 (총 공모금액의 1.5%) (주1)	삼성증권(주)	8,380,000	41,900,000,000	35.24%	628,500,000
	한국투자증권(주)	7,400,000	37,000,000,000	31.12%	555,000,000
	엔에이치투자증권(주)	4,000,000	20,000,000,000	16.82%	300,000,000
	KB증권(주)	4,000,000	20,000,000,000	16.82%	300,000,000
합 계		23,780,000	118,900,000,000	100.00%	1,783,500,000

구분	대표주관회사	대표주관수수료
대표주관수수료 (총 공모금액의 0.5%) (주2)	삼성증권(주)	297,250,000
	한국투자증권(주)	297,250,000
합 계		594,500,000

(주1) 인수수수료: 인수계약에 의거한 기본 인수대가는 총 공모금액의 1.50%에 해당하는 금액입니다.

(주2) 대표주관수수료: 발행회사는 인수수수료와는 별도로 공동대표주관회사인 삼성증권(주) 및 한국투자증권(주)에 총 공모금액의 0.50%에 해당하는 주관수수료를 지급합니다.

(주3) 상기 표의 인수대가는 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주) 보통주 주당 공모가격인 5,000원을 기준으로 산출한 금액이며 총 인수대가 금액 합계 2,378,000,000원(총 공모금액의 2.0% 수준)을 지급할 예정입니다.

라. 집합투자업자 위탁보수

당사가 자산관리위탁계약에 따라 당사의 자산관리회사인 삼성에스알에이자산운용(주)에 지급하게 될 보수 및 수수료는 다음과 같습니다.

[당사가 자산관리회사에 지급하는 보수 및 수수료]

구분	항목	지급금액	지급시기
자산관리보수 및 수수료	매입수수료	부동산 매입금액(부가가치세 제외)의 영점오퍼센트(0.5%) *다만, 금번 대치타워 및 에스원빌딩 매입에 한하여 매입금액의 0.1%를 적용함	위탁자가 투자대상자산의 소유권을 취득한때 마다 그날부터 3개월이내에 지급
	자산관리수수료 및 자산관리성과수수료	자산관리수수료: 계약기간 동안 위탁자는 위탁자의 매 결산기마다 각 투자대상자산에 대하여 다음의 산식에 따라 산정된 자산관리수수료(부가가치세 별도)를 자산관리자에게 지급한다. [자산관리수수료 = 투자대상자산의 매입금액 × 영점이오퍼센트(0.25%) ÷ 365(윤년의 경우 366) × 위탁자가 당해 결산기 동안 투자대상자산의 소유권을 보유하고 있는 날 수] · 매입금액은 제1조 매입수수료 계산식의 매입금액과 같은 방식으로 계산함 · 자산관리수수료는 각 투자대상자산별로 산정함 자산관리성과수수료: 위탁자는 아래 산식에 따라 계산된 자산관리성과수수료를 자산관리자에게 지급한다. 다만, 아래 산식에 따라 계산된 자산관리성과수수료가 음수(-)인 경우 또는 당해 결산기의 직전 결산기가 위탁자의 최초 결산기로서 배당금이 없는 경우 당해 결산기의 자산관리성과수수료는 없는 것으로 한다. [자산관리성과수수료 = (당해 결산기에 대한 수수료 등 차감 전 배당액 - 최고 수수료 등 차감 전 배당액) × 일평균 발행주식수 × 이십오퍼센트(25%)] · 수수료 등 차감 전 배당액은 당해 결산기에 대한 위탁자의 자산관리성과수수료 차감 전 주당 배당액으로 함. 단, 투자대상자산의 매각으로 인한 배당액은 수수료 등 차감 전 배당액에 포함(산입)하지 않음 · 최고 수수료 등 차감 전 배당액은 당해 결산기의 직전 결산기까지의 수수료 등 차감 전 배당액 중 가장 큰 금액으로 함 · 일평균 발행주식수는 당해 결산기동안 매일의 위탁자발행총주식수를 합산한것을 당해 결산기에 속한날수로 나누어 계산함	자산관리수수료: 매 결산기에 대한 정기 주주총회일로부터 7일 이내에 현금 지급 자산관리성과수수료: 매결산기에 대한 정기주주총회일로부터 7일 이내에 지급
	매각기본수수료 및 매각성과수수료	매각기본수수료 = 《매각가액》 × (0.7%) 매각성과수수료 = 《매각가액 - 매입가액》 × (10.0%) 단, 처분가액이 취득가액에 처분수수료, 취득부대비용, 금융비용 및 예비비를 더한값을 초과할 경우, 수탁자에게 각 매각되는 투자대상자산별로 매각차익의 일십퍼센트(10%)에서 기지급 운용성과수수료 누계액을 제외한 금액을 매각성과수수료(부가가치세 별도)로서 추가로 지급	매각수수료 및 매각성과수수료를 투자대상자산의 소유권을 이전한날부터 7일 이내에 수탁자에게 지급

마. 판매회사의 위탁보수

당사가 공동대표주관회사인 삼성증권(주) 및 한국투자증권(주), 공동주관회사인 엔에이치투자증권(주) 및 KB증권(주)에 지급하게 될 별도 판매 위탁보수는 없으며, 판매수수료 대가로 인수 수수료를 지급합니다.

사. 자산보관회사의 위탁보수

당사가 당사의 부동산에 대한 자산보관회사인 대한토지신탁(주), 현금 및 증권에 대한 자산보

관회사인 (주)우리은행에 지급하게 될 보수는 다음과 같습니다.

구분	위탁보수
자산보관보수 (부동산)	<p>① 위탁자는 수탁자에게 자산보관업무의 수행에 대한 대가로서 위탁자가 자산으로서 부동산을 최초로 취득한 날(소유권 이전등기 신청이 접수된 날)부터 본 계약의 계약기간이 종료하는 날까지의 기간에 대하여 보수를 지급하기로 한다. 다만, 위탁자가 위탁부동산의 취득 전에 해산하는 경우 보수는 없는 것으로 한다.</p> <p>② 보수는 매 결산기마다 금 이백만원(W2,000,000)(부가가치세 별도){연간 환산 시 금 팔백만원(W8,000,000)(부가가치세 별도)}을 매 결산기에 대한 정기 주주총회일부터 7일 이내에 지급한다. 다만, 보수 지급기간이 어느 결산기의 초일 이후에 개시하거나 어느 결산기 말일 이전에 종료하는 경우, 당해 결산기에 대한 보수는 당해 결산기의 총일수에 대하여 실제로 수탁자가 자산보관업무를 수행한 일수의 비율에 따라 일할 계산한 금액으로 한다.</p>
자산보관보수 (증권, 현금)	<p>위탁자는 수탁자에 대하여 자산보관업무의 수행에 대한 대가로서 위탁자가 관련 법령에 따라 최초로 매입하는 자산(부동산, 부동산 관련 권리, 증권 기타 자산을 말함)의 매매대금 지급이 모두 완료되고(현물출자 대상 자산의 취득을 포함함) 해당 자산을 취득한 날(최초로 매입하는 자산이 부동산인 경우 위탁자 명의로 소유권이전등기 신청을 접수한 날을 의미하고, 최초로 취득하는 자산이 부동산이 아닌 경우에는 해당 자산의 소유권을 취득한 날을 의미함)로부터 계약기간 만료일까지 매 결산기마다 금 일천만(10,000,000)원의 보수(부가세별도)를 지급하기로 한다. 단, 보수 지급기간이 어느 결산기의 초일 이후에 개시하거나 어느 결산기 말일 이전에 종료하는 경우, 당해 결산기에 대한 보수는 당해 결산기의 총일수에 대하여 수탁자가 본 계약에 따른 업무를 실제 수행한 일수의 비율에 따라 일할 계산한 금액으로 하며, 매 결산기에 대한 정기주주총회일로부터 7일 이내에 지급한다.</p>

아. 사무수탁회사의 위탁보수

당사가 일반사무수탁회사인 신한아이타스(주)에 지급하게 될 보수는 다음과 같습니다.

구분	지급금액	지급시기	비고
일반사무위탁 보수	<p>수수료는 매 결산기마다 당해 결산기 말에 “위탁자”가 보유하는 매입자산의 가중평균 매입가액(다만, 수수료 지급기간이 어느 결산기의 초일 이후에 개시하거나 어느 결산기 말일 이전에 종료하는 경우, 당해 결산기에 대한 수수료는 당해 결산기의 총일수에 대하여 실제로 “수탁자”가 일반사무관리업무를 수행한 일수의 비율에 따라 일할 계산하며, “매입자산 가중 평균가액”)에 0.00575%를 곱하여 산정한 금액</p>	<p>매 결산기에 대한 정기 주주총회일로부터 칠(7)일 이내 지급</p>	<p>“위탁자”와 “수탁자”는 제2항의 수수료를 매 회계연도 종료일로부터 1개월 이내에 상호 협의하여 조정할 수 있다. 수수료 조정 시에는 “수탁자”의 업무범위를 고려한다.</p>

(주) 부가가치세는 별도입니다.

자. 기타 보수

1) 부동산관리회사(PM) 및 시설관리회사(FM) 보수

당사는 보유 투자부동산의 전반적인 관리와 시설 관리를 외부업체에 위탁하고 있습니다. 대치타워는 연면적의 평당 10,000원을 기준가격으로, 에스원빌딩은 연면적의 평당 11,700원을 기준가격으로 매월 지불하고 있으며, 매년 3.00% 비용상승률을 적용하고 있습니다.

2) 임대대행수수료

당사는 보유 투자부동산 내 임대 업무에 대해 각 월별 임대수익, 임대계약 갱신 예정일, Downtime 개월수 및 재계약률을 고려하여 산정한 금액을 매월 지불하고 있습니다.

3) 리츠운용 관련 외부감사 및 컨설팅 비용

당사는 리츠 운용을 위해 외부업체들과 감사계약 및 컨설팅 계약을 체결하였으며 일정액을 매 3개월마다 지급하고 있습니다.

14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항

가. 이익 배분

(1) 배당가능이익

당사는 「부동산투자회사법」 제28조 및 당사 정관 제53조 등에 따라 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 실질적인 배당금액 확정은 주주총회 또는 이사회 결의를 통해 확정할 것입니다.

[정관]

제53조(이익의 배당)

- ① 회사는 매 사업연도별로 주주총회 또는 제50조 제6항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 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 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.

제54조 (이익배당의 지급)

- ① 배당금은 정기주주총회 또는 제50조 제6항에 따른 이사회의 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 제50조 제6항에 따른 이사회 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제55조 (배당금지청구권의 소멸시효)

- ① 배당금지청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.
- ② 제1항의 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속한다.

(2) 배당정책

- 회계연도는 매년 11월 1일에 개시하여 같은 해 1월 31일에 종료하며, 2월 1일에 개시하여 같은 해 4월 30일에 종료하고, 5월 1일에 개시하여 같은 해 7월 31일에 종료하며, 8월 1일에 개시하여 같은 해 10월 31일에 종료할 계획입니다.

- 최초 회계연도는 당사 설립등기일에 개시하여 이후 최초로 도래하는 1월 31일까지로 하며, 최종 사업연도는 회사의 해산일에 종료할 계획입니다.

- 배당금은 정기주주총회의 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다.

(3) 예상 배당

향후 예상 배당금 산정을 위한 추정손익계산서 가정은 아래와 같습니다.

[예상 배당 산출을 위한 추정손익계산서상의 가정]

구분	주요 내용
운용수익	<p>당사의 운용수익은 대치타워 및 에스원빌딩으로부터 발생하는 임대수익으로 구성되어 있으며, 추정기간동안 반영된 부동산 임대차 계약 관련 조건 및 가정은 다음과 같습니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 임차인 부담 : 정상적인 사용, 수익 및 유지, 관리에 필요한 통상적 제비용 <input type="checkbox"/> 임대인 부담 : 소유자 또는 임대차목적물에 대하여 부과되는 제세공과금 및 보험료 <input type="checkbox"/> 임대료 상승시점 : 대치타워 및 에스원빌딩 각 임대차 계약 종료월 <input type="checkbox"/> 임대료 상승률 : <ul style="list-style-type: none"> - 대치타워 : 연 3.50% 상승 - 에스원빌딩 : 2023년 12월까지 연 4.60% 상승 및 2024년 이후 오피스 연 3.00% 및 리테일 연 2.00% 상승

당사의 운용비용은 운용보수, 자산보관보수, 사무수탁보수, 외부감사수수료 등 리츠운용비용 및 PM & FM 수수료, 수도광열비, 제세공과금, 보험료 등 기타운용비용으로 구성되어 있습니다.

□ 리츠운용비용:

구분	연간 산정기준	지급시기	1차년도 금액 (백만원)	비용상승률
운용보수	매입금액의 0.25%	매 3개월	1,694	0.00%/년
자산보관보수	일정액	매 3개월	90	0.00%/년
사무수탁보수	일정액	매 3개월	156	0.00%/년
외부감사수수료	일정액	매 3개월	80	0.00%/년
임원보수	일정액	매 3개월	13	0.00%/년
컨설팅비용	일정액	매 3개월	55	0.00%/년
주주총회비용	일정액	매 3개월	45	0.00%/년
홈페이지 유지비용	일정액	매 3개월	10	0.00%/년
기타리츠운용비용	일정액	매 3개월	55	0.00%/년
예비비	일정액	매 3개월	20	0.00%/년

운용비용

□ 기타운용비용:

구분	연간 산정기준	지급시기	1차년도 금액 (백만원)	비용상승률
PM&FM 수수료	일정액	매 1개월	2,891	3.00%/년
수도광열비	일정액	매 1개월	1,179	2.00%/년
제세공과금	별도 산정(*1)	매 1개월	1,528	-
보험료	일정액	매 1개월	81	2.00%/년
임대대행수수료	별도 산정(*2)	매 1개월	13	-
브랜드사용료	임대수익의 0.50%	매 1개월	117	0.00%/년
기타비용	일정액	매 1개월	108	2.00%/년

(*1) 제세공과금은 재산세 토지분 및 건물분, 간주임대료 VAT, 교통유발부담금 및

	<p>도로점용료로 구성되며, 재산세 시가표준액은 토지 및 건물 5개년 평균 공시지가 상승률만큼 매년 증가하는 것으로 가정함</p> <p>(*2) 임대대행수수료는 각 월별 임대수익, 임대계약 갱신 예정일, Downtime개월수 및 재계약률을 고려하여 산정함</p>
배당가정	<p>「부동산투자법」 제28조에 따르면 부동산투자회사의 운용에 따라 발생한 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당해야 하며, 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니합니다. 위탁관리부동산투자회사가 이익을 배당할 때에는 이익금을 초과하여 배당할 필요가 있는 경우에는 이익금을 초과하여 금전으로 분배할 수 있으며, 동법 시행령 제32조에 따르면 이익금을 초과하여 금전으로 배당하려는 경우에는 정관에 그 뜻을 기재하고 이익금의 분배방법 및 시기, 그밖에 필요한 사항을 미리 정하여야 한다고 규정하고 있습니다.</p> <p>금번 가정에서는 당사가 제시한 사업계획에 따라 1기부터 펀드의 투자대상 부동산 운영 및 매각에 따른 당기순이익을 전액 분배하는 것으로 반영하였습니다.</p> <p>한편, 본 예상에서 이익금의 초과분배가 가능하다는 전제 하에 당기순이익을 초과하여 분배하는 경우, 이익 초과분배금의 회계처리표시에 관하여, 집합투자업자 등이 제시한 바와 같이 이익잉여금의 처분으로 반영하였습니다. 다만, 동종업계의 실무관행은 현재 자본의 차감 또는 이익잉여금의 처분이 혼재되어 있는 것으로 파악되는 바, 실제 운영상 회계처리에 과하여는 외부감사인에 의한 회계감사시 동 감사인과 협의가 필요하며, 이로 인해 회계감사시 적정 및 인정될 회계처리와 반드시 일치하지 않을 수 있습니다.</p> <p>또한, 총 55억원 상당의 농어촌특별세 중과배제분에 대한 환급이 배당 가정에 포함되어, 중과배제분이 환급되지 않을 경우 배당률은 떨어질 수 있습니다.</p>

상기 가정을 바탕으로 당사의 예상 배당수익률은 아래와 같습니다.

[당사 보통주 예상 배당수익 및 배당수익률]

(단위: 백만원, 연환산%)

회계기간	사업연도말	배당금	예상 배당수익률(연)
1기	2023-01-31	-	0.0%
2기	2023-04-30	4,517	5.3%
3기	2023-07-31	5,439	5.6%
4기	2023-10-31	5,321	5.5%
5기	2024-01-31	5,594	5.7%
6기	2024-04-30	5,474	5.7%
7기	2024-07-31	5,040	5.2%
8기	2024-10-31	5,675	5.8%
9기	2025-01-31	6,130	6.3%
10기	2025-04-30	4,804	5.1%
11기	2025-07-31	5,243	5.4%
12기	2025-10-31	5,005	5.1%
13기	2026-01-31	5,053	5.2%

(자료: 삼일회계법인 추정 재무분석보고서)

(주) 배당수익률 산정시 1기부터 8기까지는 당사의 예상 2년 평균 선순위 담보대출 금리인 4.70%로, 9기부터는 3.60%로 산정하였습니다.

나. 과세

(1) 발행회사에 대한 과세

1) 자본금에 대한 등록면허세

「지방세법」 제28조 제1항 제6호의 규정에 의하여 법인 설립과 납입 시 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

부동산 취득에 대해 부과되는 조세 내역은 다음과 같습니다.

① 부동산 취득세

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

② 농어촌특별세

위탁관리부동산투자회사가 위 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.

한편, 2021년 3월 조세심판원은 심판결정례를 통해 "「지방세특례제한법」 제2조 제1항 제6호에서 지방세 특례를 세율의 경감, 세액감면, 세액공제, 과세표준 공제(중과세 배제, 재산세 과세대상 구분전환을 포함)로 각각 규정하고 있고 이들은 모두 납세자가 납부하여야 하는 세액을 감소시키는 것으로 넓은 의미에서 모두 감면에 해당된다고 볼수 있다"고 판시하고 있습니다.

이에 세무당국은 중과세 '배제'가 넓은 의미에서 '감면'으로 볼수 있다는 상기 해석을 바탕으로, 부동산 취득세 중과에서 배제되었던 취득세의 20%를 농어촌특별세로 추정하는 취지의 공문을 2022년초 자산운용사, 건설사 등 부동산 관련 업계에 발송한 바 있습니다. 이후 2022년 10월 기획재정부는 서면 질의회신을 통해 "「지방세특례제한법」 제180조의2 제1항에 따른 중과세율의 적용 배제는 「농어촌특별세법」 제2조 제1항에 따른 감면에 해당하지 않는다"고 밝혔습니다.

당사는 자산 편입 과정에서 취득세 중과 배제를 통한 취득세 감소분의 20%에 해당하는 약 55억원을 농어촌특별세로 기납부 완료하였으며, 상기 기획재정부의 질의회신 결과를 바탕으로 경정청구를 진행 중에 있으나 환급 여부는 증권신고서 제출일 현재 결정되지 않았습니다.

③ 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 위 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) 취득 부동산에 대한 부가가치세

위탁관리부동산투자회사가 취득하는 부동산에 대하여 「부가가치세법」 제26조 제1항 제14호의 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」 제51조의2 제1항 제4호 및 동법 시행령 제86조의3 제1항의 규정에 의하여 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고 「상법」 제458조의 규정에 의하여 적립한 이익준비금을 차감한 금액(이를 "배당가능이익"이라고 함)의 100분의 90 이상을 배당한 경우 그 금액은 당해 사업연도의 소득금액계산에서 이를 공제할 수 있습니다.

이와 관련하여 「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 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」 제11조의 규정에 의하여 위탁관리부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 임대하여 얻는 소득에 대해서 10%의 세율을 적용하여 산출된 부가가치세를 납부하여야 합니다. 다만, 「부가가치세법」 제38조의 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」 제20조에 따라 증권시장에 주식이 상장된 부동산투자회사가 발행주식 총수의 100분의 100을 보유하고 있는 「부동산투자회사법」 제2조 제1호에 따른 부동산투자회사가 목적사업에 사용하고 있는 토지에 대하여는 「지방세법 시행령」 제102조 제8항 제3호에 따라 재산세가 분리과세 됩니다.

한편, 투자자가 「부동산투자회사법」 제20조에 따라 증권시장에 주식이 상장된 부동산투자회사, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조 제19항에 따른 사모집합투자기구에 해

당하지 아니하는 부동산집합투자기구 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제14조 제2항에 정하는 수를 초과하는 위탁자와 각각 신탁계약을 체결한 동법 시행령 제 103조 제1호에 따른 특정금전을 운용하는 신탁업자로만 이루어지지 않은 「자본시장과 금융 투자업에 관한 법률」 제9조 제19항 제2호에 따른 전문투자형 사모집합투자기구가 목적사업 에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지는 「지방세법 시행령」 제102조 제8항 제9호에 따라 별도합산과세대상 토지로 분류되어 재산세를 납부하여야 합니다.

다만, 「지방세법 시행령」 부칙(대통령령 제30728호, 2020.6.2) 제3조에 따르면 「지방세법 시행령」 제102조 제8항 제3호 및 제9호의 개정규정에 따라 분리과세대상에서 별도합산과세 대상 또는 종합합산과세대상으로 과세대상의 구분이 변경되는 토지에 대하여는 이러한 「지 방세법 시행령」의 개정규정에도 불구하고 2025년까지는 과세대상 구분 변경 토지의 필지 별로 다음 표에 따른 과세연도별 비율을 곱하여 계산한 면적은 분리과세대상 토지로 간주됩 니다. 아울러 이러한 경과 규정은 토지의 납세의무자가 변경되지 않는 경우에 한하여 적용됩 니다.

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

② 토지분종합부동산세

「지방세법」 제106조 제1항 제2호에 따른 별도합산과세대상 토지에 대하여는 「종합부동 산세법」 제11조에 따라 종합부동산세가 과세됩니다. 별도합산과세 대상 토지에 대한 종합부 동산세의 과세표준은 「종합부동산세법」 제13조 제2항에 따라 납세의무자별로 해당 과세대 상토지의 공시가격을 합산한 금액에서 80억원을 공제한 금액에 100%를 곱하여 산출됩니다.

③ 농어촌특별세

「농어촌특별세법」 제5조 제1항 제8호에 따라 「종합부동산세법」에 따라 납부하여야 할 종 합부동산세액의 20%를 농어촌특별세액으로 납부하여야 합니다.

④ 건물분재산세

위탁관리부동산투자회사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 「지방세법」 제4조 제2항 및 제111조 제1항 제2호 규정에 의하여 0.25%의 세율이 적용되며, 국세청장이 고시하는 「소득세법」상 건물신축가격기준액을 사용하여 재산세 과세표준을 계산하게 됩니 다. 건물 재산세의 과세표준 산정 기준이 되는 시가표준액은 건물신축가격기준액에 각종 적 용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다. (시가표준액에 공정시장가액비 율 70%를 곱한 금액이 과세표준)

⑤ 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 위 재산세를 납부하는 경우 「지방세법」 제150조 제6호의 규정 에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 「지방세법」 제151조 제1항 제6호의 규정에 의

하여 재산세액(토지분, 건물분)에 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

⑥ 재산세 도시지역분

위탁관리부동산투자회사가 지방자치단체의 장이 「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. 지방교육세는 재산세 도시지역분에는 과세되지 아니합니다.

⑦ 지역자원시설세

위탁관리부동산투자회사가 보유하고 있는 건물에 대하여는 「지방세법」 제143조의 규정에 의하여 지역자원시설세 납세의무가 발생하며, 「지방세법」 제146조 제3항의 규정에 의하여 건물가액에 0.04%에서 0.12%를 적용하여 산출된 지역자원시설세를 납부하여야 합니다.

(2) 주주에 대한 과세

1) 배당소득에 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」 제18조 제8호, 동 법 제93조 제2호, 「소득세법」 제17조 제1항 및 동 시행령 제26조의3 제6항에 따라, 「상법」에 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」 제87조의7 규정에 따라 거주자가 공모부동산투자회사를 포함한 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권에 2023년 12월 31일까지 투자하는 경우 해당 거주자가 보유하고 있는 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권 중 거주자별 투자금액의 합계액이 5천만 원을 초과하지 않는 범위에서 지급받는 배당소득(투자일부터 3년 이내에 지급받는 경우에 한정한다)은 거주자의 종합소득과세표준에 합산되지 아니하고 9%의 세율로 원천징수되어 과세가 종결됩니다(지방소득세 0.9% 및 농어촌특별세 0.5% 별도). 분리과세를 적용받기 위해서는, 매매를 위탁한 투자매매업자 또는 투자중개업자에게 해당 내용을 신청하셔야 하며, 분리과세 신청 후 3년 이내에 매도 또는 신청 내역 해지시 세액이 추징될 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

- 비거주자

위탁관리부동산투자회사는 국내 비거주자에게 배당소득세로 배당금액의 22%(지방소득세 포함)를 원천징수하게 됩니다. 다만 당해 비거주자가 한국과 조세조약이 체결된 국가의 거주

자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따른 제한세율을 적용받을 수 있습니다. 이러한 조세조약에 따른 제한세율을 적용 받기 위해서 비거주자는 위탁관리부동산투자회사에게 「소득세법」 제156조의 6에 따른 제한세율 적용신청서 또는 국외투자기구 신고서를 제출하여야 합니다.

② 법인주주

- 내국법인

내국법인 주주인 경우 법인의 소득금액과 합산하여 법인세를 납부하게 되며 위탁관리부동산 투자회사로부터 받는 배당금에 대해서는 내국법인 주주가 「법인세법」 제18조의2 및 제18조의3에서 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」 제98조의 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」 제156조 제1항 제7호 및 「법인세법」 제98조 제1항 제7호의 규정에 의하여 양도대가의 11%(지방소득세 포함) 또는 양도대가에서 취득가액 및 양도비용을 공제한 금액의 22%(지방소득세 포함) 중 적은 금액이 원천세로 과세됩니다.

다만, 「소득세법 시행령」 제179조 제11항 제1호 및 「법인세법 시행령」 제132조 제8항 제2호의 규정에 의하여 주식의 양도일이 속하는 연도와 그 직전 5년의 기간 중 계속하여 특수관계인과 합하여 상장주식 지분을 25% 미만인 투자자가 증권시장을 통하여 양도하는 경우 국내세법상 과세되지 아니합니다. 해당 비과세 요건을 충족하지 못하는 경우라 하더라도, 당해 외국주주가 한국과 조세조약이 체결된 국가의 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따라 면제될 가능성이 있습니다. 이러한 조세조약에 따른 비과세를 적용 받기 위해서 외국 주주는 「소득세법」 제156조의2 및 「법인세법」 제98조의4에 따른 비과세·면제신청서 또는 국외투자신고서를 위탁관리부동산투자회사를 통해 한국의 과세관청에 제출하여야 합니다.

② 거주자 개인주주

소액주주인 거주자 개인주주가 증권시장에서 상장주식을 거래하는 경우, 주식양도소득에 대하여 소득세 납세의무를 부담하지 아니합니다. 다만, 「소득세법」 제94조 제1항 제3호 및 「소득세법 시행령」 제157조에 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」 제8조 및 동법 시행령 제5조의 규정에 의하여 유가증권시장에서 양도되는 증권에 대해서는 그 양도가액의 0.2% 세율을 적용하여 산출된 증권거래세(농어촌특별세 0.15% 포함)를 부담하여야 합니다. 참고로, 상장주식을 증권시장에서 거래하는 경우 증권거래세는 「증권거래세법」 제3조에 따라 한국예탁결제원이 거래징수하여 납부하므로 양도자가 증권거래세를 신고·납부할 필요는 없습니다.

(3) 기타사항

위탁관리부동산투자회사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 「주택도시보증법 시행령」 제8조 제2항에 의하여 국민주택채권 매입의무가 면제됩니다.

위탁관리부동산투자회사는 인적 및 물적 설비를 갖추지 아니하므로 「지방세법」 제74조 및 제75조 제2항의 규정에 의하여 시·군 내에 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하며, 따라서 동법 제83조의 규정에 의한 법인 사업소분 주민세의 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

위탁관리부동산투자회사는 「지방세법」 제84조의4 제1항의 규정에 의하여 종업원분주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

15. 발기인·감독이사에 관한 사항

가. 발기인에 관한 사항

(1) 발기인의 명칭: 제일엠앤이 주식회사

(2) 발기인의 실명확인번호(법인등록번호): 110111-4490887

(3) 발기인의 주요경력 또는 연혁

제일엠앤이(주)는 종합자산관리회사로 시설관리용역업, 시설경비업, 위생관리용역업을 영위하고 있으며, 서울특별시 강남구 테헤란로 309에 위치하고 있습니다.

자본금은 500백만원이며, 주주현황은 아래와 같습니다.

(기준일: 2022년 12월 31일)

주주	주식의 종류	주식수(주)	지분율	관계
정정식	보통주	50,000	50.00%	최대주주(공동)
이철준	보통주	50,000	50.00%	최대주주(공동)
계	보통주	100,000	100.00%	-
발행주식총수	보통주	100,000	100.00%	-

(주1) 지분율은 보통주 발행주식총수 기준

(주2) 보통주 외에 의결권 없는 우선주는 없습니다

(4) 비고

회사의 발기인은 「부동산투자회사법」 제7조에 해당하는 결격사항이 없습니다.

「부동산투자회사법」

제7조(발기인)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 부동산투자회사의 발기인이 될 수 없다. 이 경우 외국인 또는 외국의 법령에 따라 설립된 법인 중 해당 국가에서 다음 각 호의 어느 하나와 동일하거나 유사한 사유에 해당하는 자도 또한 같다.

1. 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인
2. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
3. 이 법 또는 「공인중개사법」, 「부동산 거래신고에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」, 「형법」 제214조부터 제224조까지 및 제347조, 제347조의2, 제348조, 제348조의2, 제349조부터 제359조까지, 그 밖에 대통령령으로 정하는 금융 관련 법률(이하 이 조에서 “관련법률”이라 한다)에 따라 벌금형 이상의 형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 면제된 후 5년이 지나지 아니한 자
4. 이 법 또는 관련법률에 따라 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 자
5. 이 법 또는 관련법률에 따라 영업의 허가·인가 또는 등록 등이 취소된 법인의 임직원이었던 자(그 허가·인가 또는 등록 등의 취소 사유의 발생에 관하여 직접적인 책임이 있거나 이에 상응하는 책임이 있는 자로서 대통령령으로 정하는 자만 해당한다)로서 해당 법인에 대한 취소가 있는 날부터 5년이 지나지 아니한 자
6. 이 법 또는 관련법률을 위반하여 해임되거나 면직된 후 5년이 지나지 아니한 자

나. 이사 및 감사에 관한 사항

당사는 대표이사 포함 3명의 이사와 1명의 감사를 두고있습니다.

직책	성명	현 소속	비고
대표이사	윤양수	법무사 나기원 사무소	-
비상무기타이사	임승철	법무사 나기원 사무소	-
비상무기타이사	나기원	법무사 나기원 사무소	-
감사	정승욱	신한회계법인	-

다. 감독이사의 보수지급기준

- 해당사항 없음

제3부 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

1. 재무정보

제 1 기
2022년 7월 26일 부터
2023년 1월 31일 까지

가. 재무상태표

제1(당)기 2023년 1월 31일 현재

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과 목	제 1(당)기
자 산	
Ⅰ. 유동자산	28,660,287,949
1. 현금및현금성자산	21,328,385,393
2. 매출채권및기타채권	6,715,551,807
3. 기타유동금융자산	522,080,583
4. 기타유동자산	94,270,166
Ⅱ. 비유동자산	715,806,411,580
1. 투자부동산	715,806,411,580
자 산 총 계	744,466,699,529
부 채	
Ⅰ. 유동부채	113,675,960,713
1. 기타유동금융부채	1,478,777,009
2. 단기차입금	111,684,297,028
3. 기타유동부채	512,886,676
Ⅱ. 비유동부채	364,973,134,919
1. 기타비유동부채	3,677,563,935
2. 장기차입금	342,696,153,207
3. 임대보증금	18,599,417,777
부 채 총 계	478,649,095,632
자 본	
Ⅰ. 자본금	26,760,000,000

II. 자본잉여금	240,398,421,420
III. 이익잉여금	(1,340,817,523)
자 본 총 계	265,817,603,897
부채 및 자본 총계	744,466,699,529

(주) 감사받지 아니한 가결산 재무제표이며, 향후 감사받은 재무제표와 비교하여 차이가 발생할 수 있습니다.

나. 포괄손익계산서

제1(당)기 2022년 7월 26일부터 2023년 1월 31일까지

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과 목	제 1(당)기
I. 영업수익	6,818,827,838
II. 영업비용	2,442,059,033
III. 영업이익	4,376,768,805
IV. 금융손익	(5,719,504,037)
1. 금융수익	4,975,280
2. 금융비용	5,724,479,317
V. 영업외손익	1,917,709
1. 기타수익	1,917,709
2. 기타비용	-
VI. 법인세비용차감전순이익	(1,340,817,523)
VII. 법인세비용	-
VIII. 당기순이익	(1,340,817,523)
IX. 기타포괄손익	-
X. 당기총포괄이익	(1,340,817,523)
XI. 주당이익	-
기본 및 희석 주당이익	(320)

(주) 감사받지 아니한 가결산 재무제표이며, 향후 감사받은 재무제표와 비교하여 차이가 발생할 수 있습니다.

다. 자본변동표

제1(당)기 2022년 7월 26일부터 2023년 1월 31일까지

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과 목	자본금	기타불입자본	이익잉여금	총 계
2022년 07월 26일(당기초)	-	-	-	-
총포괄손익 :	-	-	-	-
당기순이익(손실)	-	-	(1,340,817,523)	(1,340,817,523)

소유주와의 거래 :	-	-	-	-
유상증자	19,790,000,000	-	-	19,790,000,000
주식발행초과금 전입	-	174,968,421,420	-	174,968,421,420
유상감자	(300,000,000)	-	-	(300,000,000)
전환사채의 전환	7,270,000,000	65,430,000,000	-	72,700,000,000
2023년 01월 31일(당기말)	26,760,000,000	240,398,421,420	(1,340,817,523)	265,817,603,897

(주) 감사받지 아니한 가결산 재무제표이며, 향후 감사받은 재무제표와 비교하여 차이가 발생할 수 있습니다.

라. 현금흐름표

제1(당)기 2022년 7월 26일부터 2023년 1월 31일까지

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과 목	제 1(당)기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	(5,501,783,117)
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	(1,414,638,169)
2. 이자의 수취	2,077,552
3. 이자의 지급	(4,089,222,500)
4. 법인세의 납부	-
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(716,466,587,130)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(716,466,587,130)
투자부동산(토지)의 취득	608,383,279,153
투자부동산(건물)의 취득	108,083,307,977
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	743,296,755,640
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	743,596,755,640
단기차입금의 증가	111,488,252,220
장기차입금의 증가	342,078,000,000
유상증자	194,758,421,420
임대보증금의 증가	22,572,082,000
전환사채의 발행	72,700,000,000
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(300,000,000)
유상감자	300,000,000
IV. 현금및현금성자산의 증감	21,328,385,393
V. 기초의 현금및현금성자산	-
VI. 기말의 현금및현금성자산	21,328,385,393

(주) 감사받지 아니한 가결산 재무제표이며, 향후 감사받은 재무제표와 비교하여 차이가 발생할 수 있습니다.

2. 연도별 설정 및 환매 현황

(단위: 주, 백만원)

기간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고		비고
			설정(발행)		환매				
	주수 (출자 지분수)	금액	주수 (출자 지분수)	금액	주수 (출자 지분수)	금액	주수 (출자 지분수)	금액	
제1기 (2022.07.26~2023.01.31)	-	-	600,000	300	-	-	600,000	300	발기인 출자
	600,000	300	38,980,000	194,900	-	-	39,580,000	195,200	제3자배정 유상증자
	39,580,000	195,200	-	-	600,000	300	38,980,000	194,900	유상감자
	38,980,000	194,900	14,540,000	72,700	-	-	53,520,000	267,600	전환사채 전환청구

(주1) 분기결산(매 1,4,7,10월말 기준) 법인이나, 1기는 설립 후 부터 2023년 1월 말까지로 지정

(주2) 당사는 액면금액 1,000원 300,000주로 발기설립되었으나 2022년 10월 액면분할을 통해 해당 주식은 액면금액 500원 600,000주로 변경되었습니다.

3. 투자회사의 출자금에 관한 사항

가. 출자지분의 총수

(단위: 주)

구 분	보통주	종류주식				합 계
		제1종	제2종	제3종	소 계	
발행할 주식의 총수	4,000,000,000	-	-	-	-	4,000,000,000
현재까지 발행한 주식의 총수	54,120,000	-	-	-	-	54,120,000
현재까지 감소한 주식의 총수	600,000	-	-	-	-	600,000
발행주식의 총수	53,520,000	-	-	-	-	53,520,000
미발행 주식수(모집할 주식수 포함)	3,946,480,000	-	-	-	-	3,946,480,000
상장예정주식수	77,300,000	-	-	-	-	77,300,000

(주1) 상기 주식수는 액면가액 500원 기준이며, 발행할 주식의 총수는 당사 정관에서 정하는 발행할 주식의 총수로 기재하였습니다.

(주2) 상장예정주식수는 기발행주식 53,520,000주와 금번 모집예정주식수인 23,780,000주를 합산한 수치입니다.

(주3) 당사는 액면금액 1,000원 300,000주로 발기설립되었으나 2022년 10월 액면분할을 통해 해당 주식은 액면금액 500원 600,000주로 변경되었습니다.

나. 발행한 출자지분의 내용

(단위: 원)

주주	주식의 종류	주식 수	액면금액	주당 발행금액	납입금액
----	--------	------	------	---------	------

삼성생명 주식회사	보통주	7,660,000주	500	5,000	38,300,000,000
		7,420,000주	500	5,000	37,100,000,000
삼성화재해상보험 주식회사	보통주	7,360,000주	500	5,000	36,800,000,000
		7,120,000주	500	5,000	35,600,000,000
삼성증권 주식회사	보통주	1,400,000주	500	5,000	7,000,000,000
새마을금고중앙회	보통주	7,600,000주	500	5,000	38,000,000,000
한화생명보험 주식회사	보통주	5,400,000주	500	5,000	27,000,000,000
교보생명보험 주식회사	보통주	5,000,000주	500	5,000	25,000,000,000
두나무 주식회사	보통주	2,000,000주	500	5,000	10,000,000,000
코리안리재보험 주식회사	보통주	2,000,000주	500	5,000	10,000,000,000
주식회사 신한은행 (이지스리츠포트폴리오일반사모 부동산투자신탁제1호의 신탁업자)	보통주	400,000주	500	5,000	2,000,000,000
미래에셋증권 주식회사 (W코스닥벤처(M)일반사모투자신탁제2호의 신탁업자 지위)	보통주	160,000주	500	5,000	800,000,000
제일엠앤이 주식회사(주1)	보통주	600,000주	500	500	300,000,000

(주1) 설립자본금으로 액면금액 1,000원 300,000주로 출자하였으나, 2022년 10월 액면분할을 통해 해당 주식은 액면금액 500원 600,000주로 변경되었으며 증권신고서 제출일 현재 감자 완료(2022.12.15)하였습니다.

4. 집합투자기구의 운용실적

가. 연평균 수익률(세전 기준)

- 당사는 회사 설립 이후 자금을 조달하고 부동산 매입을 위한 준비를 진행하여 대치타워와 에스원빌딩을 2022년 11월 24일자로 취득하였으며, 증권신고서 제출일 현재까지 부동산에서 발생한 수익에 따른 투자자에 대한 배당은 없습니다.

나. 연도별 수익률 추이(세전 기준)

- 당사는 회사 설립 이후 자금을 조달하고 부동산 매입을 위한 준비를 진행하여 대치타워와 에스원빌딩을 2022년 11월 24일자로 취득하였으며, 증권신고서 제출일 현재까지 부동산에서 발생한 수익에 따른 투자자에 대한 배당은 없습니다.

다. 집합투자기구의 자산 구성 현황

항목		자산총액(원)	비율(%)
부동산	토지 및 그 정착물	715,806,411,580	96.15
	지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-
부동산관련증권		-	-
증권		-	-
금융기관 예치		21,328,385,393	2.86
기타 자산		7,331,902,556	0.98
총 자산	자기자본	265,817,603,897	35.71
	부채	478,649,095,632	64.29

(주) 감사받지 아니한 가결산 재무제표에 기반한 자료이며, 향후 감사받은 재무제표에 따른 수치와 비교하여 차이가 발생할 수 있습니다.

제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

1. 집합투자업자에 관한 사항

가. 회사 개요

- (1) 상호 : 삼성에스알에이자산운용 주식회사
(영문 상호: Samsung SRA Asset Management Co., Ltd.)
- (2) 주소 : 서울특별시 서초구 서초대로 74길 4 삼성생명서초타워 16층
- (3) 자본금에 관한 사항

주주명	종류	수량(株)	주당 액면가(원)	자본금(원)	지분율
삼성생명보험주	보통주	4,000,000	5,000	20,000,000,000	100.0%

나. 주요 업무

구분	주요 내용
업무 범위	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. 부동산투자회사법 제29조에 따른 차입에 관한 업무 8. 자산관리에 관한 일반적인 업무 9. 기타 본 계약 및 관련법령에서 수탁자(자산관리회사)의 업무로 정한 사항 및 위탁자로부터 별도로 위탁받은 업무

다. 최근 2개 사업연도 요약 재무내용

(1) 요약 재무상태표 (단위 : 원)

과 목	제 10(당)기	제 9(전)기
	2021.12.31	2020.12.31
자 산		
I. 현금및현금성자산	18,486,095,409	18,139,977,697
II. 당기손익-공정가치측정 금융자산	49,967,212,488	25,776,636,190
III. 상각후원가측정 금융자산	83,479,913,292	45,334,146,383

IV. 유형자산	373,371,631	549,126,926
V. 무형자산	5,951,964,221	3,718,544,863
VI. 사용권자산	4,465,513,509	590,876,340
VII. 이연법인세자산	1,250,993,833	1,248,481,139
VIII. 기타자산	1,354,482,869	903,737,811
자 산 총 계	165,329,547,252	96,261,527,349
부 채		
I. 예수부채	48,431,340,306	51,591,330
II. 기타금융부채	7,650,093,061	6,490,026,157
III. 총당부채	31,898,825	36,078,538
IV. 리스부채	4,369,612,270	538,895,825
V. 기타부채	399,972,803	2,132,549,547
VI. 당기법인세부채	4,817,428,702	7,279,034,270
부 채 총 계	65,700,345,967	16,528,175,667
자 본		
I. 자본금	20,000,000,000	20,000,000,000
II. 기타포괄손익누계액	(698,163,972)	(718,246,420)
III. 이익잉여금	80,327,365,257	60,451,598,102
자 본 총 계	99,629,201,285	79,733,351,682
부 채 및 자 본 총 계	165,329,547,252	96,261,527,349

(주1) 상기 요약재무정보는 K-IFRS 연결 기준이며, 회계감사인으로부터 적정의견을 받은 재무정보입니다

(2) 요약 포괄손익계산서

(단위 : 원)

과 목	제 10(당) 기	제 9(전) 기
	2021.01.01~2021.12.31	2020.01.01~2020.12.31
I. 영업수익	51,726,629,425	56,369,050,058
1. 수수료수익	48,693,173,088	55,176,961,542
2. 이자수익	481,670,310	735,029,570
3. 당기손익-공정가치측정금융자산관련이익	2,283,168,829	314,618,779
4. 외환거래이익	936,550	70,793
5. 기타의 영업수익	267,680,648	142,369,374
II. 영업비용	24,764,292,708	22,476,668,732
1. 판매비와관리비	24,174,880,048	22,146,620,204
2. 이자비용	23,641,249	25,686,229
3. 당기손익-공정가치측정금융자산관련손실	564,887,591	300,357,834

4. 외환거래손실	275,729	3,354,846
5. 기타의 영업비용	608,091	649,619
III. 영업이익	26,962,336,717	33,892,381,326
IV. 영업외수익	496,662,969	64,267,776
V. 영업외비용	21,364,419	962,052
VI. 법인세비용차감전순이익	27,437,635,267	33,955,687,050
VII. 법인세비용	7,561,868,112	9,289,356,427
VIII. 당기순이익	19,875,767,155	24,666,330,623
IX. 기타포괄손익	20,082,448	(131,050,227)
1. 후속적으로 당기손익으로 재분류되지 않는 항목	20,082,448	(131,050,227)
X. 당기총포괄이익	19,895,849,603	24,535,280,396

(주1) 상기 요약재무정보는 K-IFRS 연결 기준이며, 회계감사인으로부터 적정의견을 받은 재무정보입니다.

라. 운용자산 규모

(기준일: 2022년 11월 30일)

(단위 : 억원)

No.	펀드명	투자대상	설립연도	만기(존속기간)	총 자산
1	삼성에프엔위탁관리 부동산투자회사 주식회사(사모)	에스원빌딩, 대치타워	2022	영속형	7,441
2	SRA 1호	홈플러스 2개점(천안, 조치원)	'13. 2	'25. 2	484
3	SRA 19호	NPS 블라인드	'17. 6	'27. 6	1,860
4	SRA 29호	강남 358타워	'17. 6	'27. 6	487
5	SRA 35호	케이트원타워	'18. 2	'27. 2	3,138
6	SRA 55호	파인에비뉴,오투	'21. 3	'34. 3	2,041
7	SRA 62호	HUG(임대주택)대출	'20.12	'36.12	1,832
8	SRA 63호	HUG(도시정비)대출	'21. 1	'27. 1	1,278
9	SRA 64호	HUG(도시정비)대출	'20.11	'26.11	2,309
10	SRA 68호	파인에비뉴	'21. 3	'34. 3	1,509
11	SRA 69호	파인에비뉴	'21. 3	'34. 3	432
12	SRA 71호	오투타워	'21. 4	'31. 4	650
13	SRA 80호	용인남사 물류	'22. 6	'30. 6	700
14	GRE 1호	용인남사 물류	'22. 6	'35. 6	84
15	SRA 85호	가산 IDC	'22. 3	'29. 3	947
16	DPF 1호	국내 PF대출	'22. 6	'32. 6	6,097
17	DCMF 1호	국내 담보대출	'22. 7	'32. 7	6,847
18	SRA 8호	PortalsIII 우선주	'14. 6	'19. 6	1,178

19	GCOF 1호	美 BMO Harris 佛 So Ouest 獨 Commerz	'15. 9	'23. 6	3,916
20	Mezz 1호	시카고 BOA Plaza NY Lexington NY Park Ave	'16.10	'28.10	3,335
21	SRA 21호	獨 Commerz오피스	'16. 9	'23. 8	2,484
22	SRA 25호	濠 Green Square	'17. 1	'22. 2	923
23	SRA 31호	美 237 Park Ave	'17. 9	'27. 8	365
24	GCOF 2호	英 200Aldersgate 美 City Center 獨 Atrium 美 USBank	'17.12	'26. 8	5,018
25	SRA 38호	美 구글사옥 Mezz	'18. 8	'30. 8	607
26	SRA 39호	美 Meffet Mezz	'18.11	'29. 5	1,784
27	Mezz 2호	NY Times	'19. 1	'31. 1	1,426
28	SRA 42AB	佛 Lumiere오피스	'19. 4	'26. 4	3,269
29	SRA 50호	英 FORA Mezz	'19. 8	'24. 8	953
30	UK대출 1호	英 FORA Mezz	'19. 8	'26. 8	1,681
31	SRA 52호	美 195 Broadway	'19. 9	'25. 4	1,255
32	GSDF 1호	美 420 멀티패밀리 美 605 3rd Ave 美 One Soho	'21. 8	'32.10	3,463
33	GSF 1호	美 The summit 濠 Brookfield 佛 Influence 豪 시드니 321 Kent	'21. 4	'32.11	2,965
34	GRE 1호	美 450 Park 美 MIM 멀티패밀리	'22. 6	'35. 6	1,167
35	SRA 86AB	美 450 Park	'22. 5	'29.11	1,508
36	UPS 1호	美 MIM 멀티패밀리	'22. 6	'35. 6	698
37	GDF 1호	美 Amazon Urban 美 Life Science	'22. 8	'32. 8	2,139
38	SRA 14호	Paramount 재간접	'15. 5	'25. 5	516
39	SRA 17호	블랙스톤 재간접	'16. 2	'28. 2	132
40	SRA 18호	Aberdeen 재간접	'16.12	'25.12	193
41	SRA 23호	GreenOak 재간접	'17. 1	'25. 6	219
42	SRA 26호	Aberdeen 2nd(재)	'17. 1	'27. 1	174
43	SRA 28BCDE	MetLife 선순위	'17. 9	'27. 9	4,318
44	SRA 30호	우본 선순위	'17.11	'27.11	1,516
45	리츠 1호	글로벌 리츠 (재)	'18. 5	'28. 4	118
46	SRA 34호	USAA 재간접	'18. 9	'25. 9	67
47	SRA 45호	KKR 재간접	'20. 4	'33. 4	701

48	SRA 51호	Partners 재간접	'19.10	'32.10	959
49	SRA 54호	GreenOak 재간접	'20.10	'30.10	385
50	SRA 56호	Rockwood 재간접	'20.11	'33.11	1,099
51	SRA 57호	Brookfield 재간접	'20.10	'30.10	1,903
52	SRA 58ABC	Oaktree 재간접	'21. 9	'33.11	1,655
53	SRA 59A	Oaktree 재간접	'21. 9	'33. 9	141
54	SRA 65호	Heitman 재간접	'21. 9	'34.11	1,035
55	SRA 70호	Invesco 재간접	'21. 4	'31. 4	410
56	SRA 72호	GLP 재간접	'21. 8	'34. 8	1,068
57	BRES 1호	Broodfield SMA	'21. 8	'31. 8	1,004
58	미국대출1호	Nuveen SMA	'22. 4	'37. 4	2,402
59	BGO 1호	아시아지역 재간접	'22. 5	'35. 5	197
60	SRA 74호	Carlyle 재간접	'22.10	'34.10	69
61	SRA 87호	Carlyle 재간접	'22.11	'34.11	85
62	세빌스 1호	세빌스 IM 재간접	'22. 5	'36. 5	1,194
63	GSF 2호	글로벌 재간접	'22. 6	'32.12	1,471
합 계					101,301

(주1) 일부 펀드 기간 연장 및 원본 상환 등의 사항은 반영 되지 않았을 수 있습니다.

2. 운용관련 업무 위탁회사 등에 관한 사항

가. 집합투자재산의 운용(지시)업무 위탁회사

- 해당사항 없음

나. 기타 업무의 위탁회사

- 해당사항 없음

3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

가. 자산보관회사

1. 증권 및 현금 자산보관회사

(1) 자산보관회사 개요

구분	내용
회사명	주식회사 우리은행
주소	서울특별시 중구 소공로 51
설립일	1899년 1월 30일

(2) 자산보관위탁계약 개요

1) 업무범위 및 계약기간

위탁회사명		업무범위	계약기간
자산보관기관	(주)우리은행	- 증권의 보관 및 관리 - 현금의 보관 및 관리 - 해산(청산)관련 업무 - 상기에 부수하는 업무, 기타 자산보관위탁계약 또는 관련법령에서 수탁자의 업무로 정한 업무	본 계약의 계약기간은 본 계약의 효력 발생일로부터 “회사”의 청산등기일 또는 제18조에서 정한 중도 해지시까지로 한다.

2) 위탁보수

구분	지급금액	지급시기	비고
자산보관보수	매 결산기마다 금 일천만 (10,000,000)원의 보수(부가세별도)	매 결산기에 대한 정기주주총회일로 부터 7일 이내에 지급	위탁자는 수탁자에 대하여 자산보관업무의 수행에 대한 대가로서 위탁자가 관련 법령에 따라 최초로 매입하는 자산(부동산, 부동산 관련 권리, 증권 기타 자산을 말함)의 매매대금 지급이 모두 완료되고 (현물출자 대상 자산의 취득을 포함함) 해당 자산을 취득한 날(최초로 매입하는 자산이 부동산인 경우 위탁자 명의로 소유권이전등기 신청을 접수한 날을 의미하고, 최초로 취득하는 자산이 부동산이 아닌 경우에는 해당 자산의 소유권을 취득한 날을 의미함)로부터 계약기간 만료일까지 매 결산기마다 지급

2. 부동산 자산보관회사

(1) 자산보관회사 개요

구분	내용
회사명	대한토지신탁 주식회사
주소	서울특별시 강남구 영동대로 517 (삼성동, 아셈타워 26층)
설립일	2007년 11월 1일

(2) 자산보관위탁계약 개요

1) 업무범위 및 계약기간

위탁회사명		업무범위	계약기간
자산보관기관	대한토지신탁(주)	<ul style="list-style-type: none"> - 부동산의 보관 - 담보신탁계약에 따른 위탁부동산의 보관, 처분, 공매 및 위탁부동산의 처분 등에 따라 수취하는 현금의 보관 및 관리 등 제반업무 - 해산(청산)관련 업무 - 상기에 부수하는 업무, 기타 자산보관위탁계약 또는 관련법령에서 수탁자의 업무로 정한 업무 	본계약의 효력발생일로부터 위탁자의 청산종결등기 일년까지로 한다. 단, 본계약 제27조에서 정한 중도해지 사유에 해당할 경우에는 그 중도해지일까지로 한다.

2) 위탁보수

구분	지급금액	지급시기	비고
자산보관보수	매 결산기 마다 금 이백만원 (₩2,000,000)(부가가치세 별도){연간 환산 시 금 팔백만원 (₩8,000,000)(부가가치세 별도)}	매 결산기에 대한 정기주주총회일로부터 7일 이내에 지급	다만, 보수 지급기간이 어느 결산기의 초일 이후에 개시하거나 어느 결산기 말일 이전에 종료하는 경우, 당해 결산기에 대한 보수는 당해 결산기의 총일수에 대하여 실제로 수탁자가 자산보관업무를 수행한 일수의 비율에 따라 일할 계산한 금액으로 한다.

나. 일반사무관리회사

(1) 사무수탁회사 개요

구분	내용
회사명	신한아이타스(주)
주소	서울특별시 영등포구 여의대로 70 (여의도동, 신한금융투자타워)
설립일	2000년 6월 15일

(2) 일반사무위탁계약 개요

1) 업무범위 및 계약기간

위탁회사명	업무범위	계약기간
-------	------	------

일반사무위탁	신한아이타스(주)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 발행주식의 명의개서에 관한 업무. 단, “위탁자”의 정관에 따라 명의개서 대리인이 관련 업무를 수행하는 경우는 제외한다. 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(제1호 내지 제8호의 부수 업무) 	본 계약의 계약기간은 본 계약의 효력발생일로부터 “위탁자”의 청산종결등기일 또는 본 계약 제18조에서 정한 해지일 중 먼저 도래하는 날까지로 한다.
--------	-----------	---	--

2) 위탁보수

구분	지급금액	지급시기	비고
일반사무위탁 보수	수수료는 매 결산기마다 당해 결산기 말에 “위탁자”가 보유하는 매입자산의 가중평균 매입가액(다만, 수수료 지급기간이 어느 결산기의 초일 이후에 개시하거나 어느 결산기 말일 이전에 종료하는 경우, 당해 결산기에 대한 수수료는 당해 결산기의 총일수에 대하여 실제로 “수탁자”가 일반사무관리업무를 수행한 일수의 비율에 따라 일할 계산하며, “매입자산 가중 평균가액”)에 0.00575%를 곱하여 산정한 금액	매 결산기에 대한 정기 주주총회일로부터 칠(7)일 이내 지급	“위탁자”와 “수탁자”는 제 2항의 수수료를 매 회계연도 종료일로부터 [1]개월 이내에 상호 협의하여 조정할 수 있다. 수수료 조정 시에는 “수탁자”의 업무범위를 고려한다.

(주1) 부가가치세는 별도입니다.

다. 판매회사

1) 삼성증권(주)

구분	주요 내용
회사명	삼성증권 주식회사
주소	서울특별시 서초구 서초대로 74길 11
대표이사	장석훈
주요 연혁	<ul style="list-style-type: none"> - 1982.10 국제증권 창립총회, 회사설립등기 - 1988.03 기업공개 - 1992.11 삼성그룹으로 편입, 삼성증권으로 상호변경 - 2000.12 삼성투자신탁증권 흡수합병 업무제휴 - 2010.09 지정 고객 위탁자산 100조 돌파 - 2017.08 금융감독원 금융소비자보호실태평가 금융투자사 업계 유일 전부문 최고 등급 - 2018.09 국내 금융사 최초, DJSI World 9년 연속 편입
주요업무	<ul style="list-style-type: none"> - 주식의 청약 권유 및 모집 - 주식의 배정 및 공고 - 초과청약금의 환불 - 관련 서식의 작성 및 공고 - 기타 필요한 사항

2) 한국투자증권(주)

구분	주요 내용
회사명	한국투자증권 주식회사
주소	서울특별시 영등포구 의사당대로 88
대표이사	정 일 문
주요 연혁	<ul style="list-style-type: none"> - 1974.09.16 영업개시 - 2000.06.03 증권사 전환 등기(한국투자신탁증권 주식회사) - 2000.07.12 증권영업 개시 - 2003.06.03 한국투자신탁증권에서 한국투자증권으로 사명 변경 - 2009.10.21 투자매매업/투자중개업 장내파생상품 (선물업) 본인가 취득 - 2013.10.30 종합금융투자사업자 지정 - 2016.11.29 유상증자 실시로 자기자본 4조원 이상 초대형 투자은행 요건 충족 - 2017.11.13 자기자본 4조원인 종합금융투자사업자(초대형IB) 지정 및 단기금융 업무 인가
주요업무	<ul style="list-style-type: none"> - 주식의 청약 권유 및 접수 - 주식의 배정 및 공고 - 초과청약금의 환불 - 제 서식의 작성 및 공고 - 위 각 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

3) 엔에이치투자증권(주)

구분	주요 내용
회사명	엔에이치투자증권 주식회사
주소	서울특별시 영등포구 여의대로 108 파크원 NH금융타워(타워2)
대표이사	정 영 채
주요 연혁	<ul style="list-style-type: none"> - 1969.01. 한보증권주식회사 설립 - 1995.03. LG증권으로 상호 변경(1999.10.01.LG투자증권으로 상호변경) - 1998.10. 인터넷트레이딩 서비스 개시 - 2005.04. LG투자증권과 우리증권 합병으로 우리투자증권으로 상호변경 - 2014.12. 우리투자증권과 NH농협증권 합병으로 엔에이치투자증권으로 상호변경 - 2015.01. 국내최초 은행-증권-보험 복합점포 오픈 - 2015.12. 국내최초 로보어드바이저 상품 '로보어카운트' 출시 - 2016.08. 증권사 최초 헤지펀드운용업 진출 - 2017.11. 초대형 투자은행(IB) 선정 - 2018.06. 단기금융업인가 취득 - 2019.12. NH헤지자산운용 출범 - 2022.04 런던사무소 현지법인 승격 - 2022.05 ESG Korea Awards - ESG BEST 증권 부문 대상
주요 업무	<ul style="list-style-type: none"> - 주식의 청약 권유 및 모집 - 주식의 배정 및 공고 - 초과청약금의 환불 - 관련 서식의 작성 및 공고 - 기타 필요한 사항

4) KB증권(주)

구 분	주 요 내 용
회사명	KB증권 주식회사
주소	서울특별시 영등포구 여의나루로 50
대표이사	김성현, 박정림
주요 연혁	<ul style="list-style-type: none"> - 1962.06 국일증권 설립 - 1977.11 현대그룹 편입 - 1986.06 현대증권으로 상호 변경 - 1999.04 업계최초 펀드수탁고 30조원 돌파 - 2013.10 종합금융투자사업자 지정 - 2016.05 KB금융그룹 편입 - 2016.12 KB증권 출범(현대증권과 KB투자증권 합병) - 2017.11 종합금융사업자(초대형 투자은행) 지정 - 2020.11 WM 고객자산 100조원 달성 - 2022.10 KB증권 MTS 'M-able(마블)' MAU 증권/투자업종 1위 달성 - 2022.12 업계최초 전체 IB부문(ECM, DCM, M&A, 인수금융) 4관왕 달성
주요 업무	<ul style="list-style-type: none"> - 주식의 청약 권유 및 모집 - 주식의 배정 및 공고 - 초과청약금의 환불 - 관련 서식의 작성 및 공고 - 기타 필요한 사항

(2) 판매위탁계약의 개요

1) 계약기간: 계약 체결일로부터 본건 공모 및 상장이 완료되고 총액인수계약에 따른 수수료가 모두 지급되는 시점까지

2) 수수료: 공모금액의 2.00% (인수수수수료 1.50% 및 대표주관수수료 0.50%)

3) 보수의 지급 방식: 주금납입기일로부터 3영업일 이내 현금으로 지급

4) 주요 업무

- ① 주식의 청약권유 및 모집
- ② 주식의 배정 및 공고
- ③ 초과청약금의 환불
- ④ 관련 서식의 작성 및 공고
- ⑤ 기타 필요한 사항

라. 집합투자기구평가회사

- 해당사항 없음

마. 채권평가회사

- 해당사항 없음

제5부 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항

1. 투자자의 권리에 관한 사항

가. 투자자총회 등

(1) 투자자총회의 구성

[정관]

제19조 (주주총회의 종류와 개최시기)

- ① 회사의 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 한다.
- ② 정기주주총회는 매 사업연도 종료 후 3월 이내에, 임시주주총회는 이사회의 결의와 관련 법률에 따라 언제든지 소집할 수 있다.

(2) 투자자총회의 소집 및 의결권 행사방법

[정관]

제20조 (소집권자 및 소집통지)

- ① 주주총회는 법령에 다른 규정이 있는 경우를 제외하고는 이사회의 결의에 따라 대표이사가 소집한다. 대표이사의 유고 시에는 이사회에서 정하는 바에 따라 이사 중 1인이 소집한다.
- ② 주주총회를 소집함에 있어서, 대표이사는 그 일시, 장소 및 회의의 목적사항을 총회일 2주 전에 각 주주에게 서면으로 통지를 발송하거나, 각 주주의 동의를 받아 전자문서로 통지를 발송하여야 한다. 다만, 위 통지기간은 총 주주의 동의를 얻어 단축될 수 있다. 총 주주의 동의가 없는 한, 주주총회는 통지된 목적 이외의 사항에 대하여 결의할 수 없다.
- ③ 제11조에 따라 주식이 상장된 이후에는 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 1 이하의 주식을 소유한 주주에 대한 소집통지는 회일 2주 전에 주주총회를 소집한다는 뜻과 회의의 일시, 장소 및 목적사항을 [한국경제신문과 매일경제신문]에 각각 2회 이상 공고하거나 금융감독원 또는 한국거래소가 운용하는 전자 공시 시스템에 공고함으로써 제2항의 소집통지에 갈음할 수 있다.

제21조 (소집지)

주주총회는 본점 소재지에서 개최하되 필요에 따라 본점 인접지에서도 개최할 수 있다.

제22조 (의장)

- ① 주주총회의 의장은 대표이사로 한다.
- ② 대표이사가 불출석하거나 주주총회의 의장직을 수행할 수 없는 경우 이사회가 정한 직무대행순서에 따라 이사 중 1인이 의장직을 수행한다.

제23조 (의장의 질서 유지권)

- ① 주주총회의 의장은 그 주주총회에서 고의로 의사진행을 방해하기 위한 발언·행동을 하는 등 현저히 질서를 문란하게 하는 자에 대하여 그 발언의 정지 또는 퇴장을 명할 수 있다.

② 주주총회의 의장은 의사진행의 원활을 기하기 위하여 필요하다고 인정할 때에는 주주의 발언의 시간 및 횟수를 제한할 수 있다.

제24조 (주주의 의결권)

주주의 의결권은 1주마다 1개로 한다.

제25조 (주주총회의 결의방법)

- ① 주주총회의 결의는 법령 또는 이 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로써 하여야 한다.
- ② 주주총회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사하지 못한다.

제28조 (의결권의 불통일행사)

- ① 주주가 2 이상의 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.

제29조 (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.

(3) 투자자총회 결의사항

[정관]

제26조 (주주총회의 결의사항)

- ① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 결의한다.
 1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기 이상의 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. 제1호에 따라 주주총회에서 승인받은 사업계획에서 정한 주주 배당수익이 30% 이상 하락할 것이 예상되거나, 총 자산의 30% 이상에 해당하는 금액의 부동산, 증권을 취득하거나 처분하는 계약 등 부투법 제12조 제1항 제3호에 따른 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항. 다만, 총 자산의 30% 이상에 해당하는 금액의 부동산 또는 증권을 취득하거나 처분하는 경우라도 주주총회의 승인을 받은 사업계획서에서 이미 보고한 내용과 동일한 조건으로 체결하는 계약은 제외.
 4. 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
 5. 이사 및 감사의 선임, 연임에 관한 사항
 6. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
 7. 배당에 관한 사항
 8. 기타 이사회가 부의한 사항
 9. 회사가 제11조에 따라 상장한 경우 제45조 제2항 제2호의 거래
 10. 상법 등 기타 관련법령상 주주총회의 보통결의를 요하는 사항

② 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 3분의2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1이상의 수로써 결의한다.

1. 회사 정관의 변경
2. 상법 제417조에 따른 액면가 미만의 주식 발행
3. 자기자본의 2배를 초과하고 10배를 넘지 아니하는 범위 내의 자금 차입 및 사채발행
4. 회사의 자본 감소(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제1항의 결의에 의함)
5. 회사의 해산
6. 다른 부동산투자회사와의 합병
7. 회사의 분할 또는 분할합병
8. 영업의 전부 또는 중요한 일부의 양도
9. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 회사의 영업 전부 또는 일부의 양수
10. 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
11. 회사의 발행예정주식총수의 변경
12. 이사 및 감사의 해임
13. 존립기간의 변경
14. 부동산의 현물출자에 관한 사항
15. 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 부투법 시행령 제9조에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
16. 제45조 제2항 제2호(단, 회사가 제11조에 따라 상장한 경우 제1항의 결의에 의함), 제3호 및 동조 제4항 제6호에 해당하는 거래
17. 기타 상법, 부투법 등 관련 법령상 상법 제434조에서 정하는 결의방식을 통한 주주총회 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 주주총회를 소집하여야 한다.

④ 제3항에 따라 소집된 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 과반수로써 한다. 다만, 제2항 제10호, 제14호 및 제15 호의 사항에 대한 연기주주총회의 특별결의는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수로써 한다.

(4) 반대매수청구권/주식매수청구권

[정관]

제18조 (주식매수청구권)

① 다음 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 결의일부부터 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. 제17조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행

② 회사가 제1항의 규정에 해당하는 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사 방법을 명시하여야 하고, 의결권 없는 주주에게도 그 사항

을 통지하거나 공고하여야 한다.

③ 회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수 가격, 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

관련 법규나 정관의 규정에 따라 해산사유가 발생하여 회사가 청산하는 경우 청산일 직전 사업연도의 이익금과 자본금은 잔여재산 분배시에 합산하여 지급하며 이 경우 잔여재산은 여러 회에 걸쳐 분배될 수 있습니다.

다. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권

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

라. 손해배상책임

① 자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관기관 및 판매회사(이하 “관련수탁회사”)가 업무를 소홀히 하여 업무를 위탁한 위탁관리부동산투자회사에 손해를 발생시킨 때에는 당해 위탁관리부동산투자회사에 대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

② 관련 수탁회사가 위탁관리부동산투자회사 또는 제3자에게 손해배상 책임을 부담하는 경우 이사, 감사 또는 다른 관련 수탁회사에게도 귀착사유가 있는 때에는 이들이 연대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

③ 당사는 투자자보호를 위하여 다음 각호의 사항을 준수합니다.

1. 「부동산투자회사법」 제32조에 근거한 미공개 자산운용 정보의 이용 금지
2. 「부동산투자회사법」 제33조에 근거한 임직원의 행위준칙 중 금지 행위
3. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제172조, 제174조, 제176조에 근거한 금지 행위

④ 당사는 「부동산투자회사법」 제34조에 근거하여 회사의 임직원이 법령이나 정관을 위반한 행위를 하거나 그 임무를 게을리 하여 회사에 손해를 입힌 경우에는 손해를 배상할 책임이 있습니다.

당사는 회사 정관 제59조에 따라 정관에 규정되지 않은 손해배상에 관한 사항은 관련 법령에 따르도록 되어있습니다.

[정관]

제59조 (법규 적용 등)

이 정관에 규정되지 아니한 사항은 부투법, 동법 시행령, 동법 시행규칙 및 「상법」 기타 법령의 관

계규정에 의한다.

마. 재판관할

당사의 운영과 관련된 분쟁 발생 시 관할법원은 서울중앙지방법원으로 합니다.

관할법원	서울중앙지방법원
주소	06594 서울특별시 서초구 서초중앙로 157
연락처	교환 (02) 530-1114
공탁소 민원	(02) 530-1707 / FAX (02) 3477-8102 / 안내(02) 533-6850

투자자가 소송을 제기하는 경우 투자자의 선택에 따라 투자자의 주소지 또는 투자자가 거래하는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 본 소송을 제기할 수 있습니다. 다만, 투자자가 「외국환거래법」에 의한 비거주자인 경우 투자자가 거래하는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 본 소송을 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, 판매회사에 자료를 요구하실 수 있습니다.

2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항

가. 존속기한

당사는 정관에 존속기한이 정해져 있지 아니한 영속형 부동산투자회사입니다.

나. 해산 사유

당사는 「부동산투자회사법」 및 정관 제56조에 따라 아래 사유에 해당하는 경우 해산합니다.

「부동산투자회사법」

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 (청산 시 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.

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 서면을 첨부하여야 한다.

[정관]

제56조 (해산)

회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

- 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 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
- 8. 설립 후 1년6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

다. 영업인가 취소 사유

「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 위탁받은 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

9. 제26조의3제1항에 따른 부동산투자회사가 같은 조 제3항을 위반하는 경우

② 제1항에 따른 영업인가·등록 및 설립인가의 취소에 관하여는 제9조제5항을 준용한다.

3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항

가. 정기보고서

(1) 영업보고서 및 결산서류 제출 등

회사는 매 사업연도 종료일 후 90일 이내에 매 사업연도의 자산운용과 관련된 중요한 사항이 포함된 투자보고서를, 매 분기 종료일 후 45일 이내에 매 분기의 자산운용과 관련된 중요한 사항이 포함된 투자보고서를 작성하여 국토교통부장관과 금융위원회에 제출하여야 합니다. 당해 회사는 매 사업연도 종료일 후 90일 이내에 매 사업연도의 재무제표(부속명세서를 포함함)와 투자보고서를 매 분기후 45일 이내에 매 분기의 재무제표와 투자보고서를 공시하여야 합니다.

재무제표와 투자보고서의 공시는 「부동산투자회사법」 제37조 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 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 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
 4. 삭제

[정관]

제50조 (재무제표 등의 승인 및 공고)

- ① 회사의 대표이사는 매 결산기에 다음 각 호의 서류와 영업보고서를 작성하여 이사회에 승인을 받은 후 정기주주총회 회일의 6주간 전에 이를 감사에게 제출하여야 한다.
 1. 대차대조표
 2. 손익계산서
 3. 자본변동표
 4. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서
 5. 현금흐름표
 6. 회사가 상법 제447조 제2항에 해당하는 경우 연결재무제표
 7. 위1 내지 6의 주석 및 부속명세서
- ② 회사가 상법 시행령에서 정하는 연결재무제표 작성대상회사에 해당하는 경우에는 제1항의 각 서류에 연결재무제표를 포함한다.
- ③ 감사는 제1항의 서류를 받은 날부터 4주 내에 감사보고서를 대표이사에게 제출하여야 한다.
- ④ 대표이사는 정기주주총회 회일의 1주간 전부터 제1항의 서류와 영업보고서 및 감사보고서를 회사의 본점에 5년간 비치하여야 한다.
- ⑤ 대표이사는 제1항 각 호에 규정한 서류를 정기주주총회에 제출하여 그 승인을 요구하여야 하고, 영업보고서를 정기주주총회에 제출하여 그 내용을 보고하여야 한다.
- ⑥ 제5항에도 불구하고 회사는 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 경우에는 이사회에 결의로 이를 승인할 수 있다.
 1. 제1항 각 호의 서류가 법령 및 정관에 따라 회사의 재무상태 및 경영성과를 적정하게 표시하고 있다는 외부감사인의 의견이 있을 때
 2. 감사 전원의 동의가 있을 때
- ⑦ 제6항에 따라 이사회가 승인한 경우에는 대표이사는 제1항 각 호의 서류의 내용을 주주총회에 보고하여야 한다.
- ⑧ 대표이사는 제5항 또는 제 6항의 승인을 얻은 때에는 지체 없이 대차대조표와 외부감사인의 감사의견을 공고하여야 한다.

제51조 (투자보고서의 공시 등)

- ① 회사는 그의 자산관리회사를 통하여 다음 표에 따라 사업연도별로 분기마다 회사의 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토교통부장관과 금융위원회에 그 투자보고서를 제출하고, 이를 공시하여야 한다.

구분	투자보고서 작성일	투자보고서 제출, 공고 기한
1	회계기간의 말일	(작성일이 해산일 또는 합병일에 해당하지 않는 경우) 작성일로부터 90일 이내
	단, 해산 또는 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자회사의 경우에는 해산일 또는 합병일을 말함	(작성일이 해산일 또는 합병일에 해당하는 경우) 작성일로부터 45일 이내

2	사업연도 개시일부터 매 3개월이 종료 되는 날(회계기간의 말일은 제외)	작성일로부터 45일 이내
---	---	---------------

② 제1항에 따른 투자보고서에는 재무제표, 주주 구성 및 주요 주주 현황, 자산구성 현황 등 자산운 용과 관련된 중요한 사항으로서 부투법 시행령 제40조 제3항으로 정하는 사람이 포함되어야 한다.

③ 회사는 그의 자산관리회사를 통하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 부 투법 제37조 제3항, 제4항 및 부투법 시행령 제40조의2에서 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시 하여야 한다.

1. 자산관리회사의 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 최근 3년 이내의 경력
2. 부투법 시행령 제40조의2 제2항에서 정한 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우
3. 주주총회의 결의내용
4. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 투자설명서의 변경 등 부투법 시행령 제40조의 2 제3항이 정하는 사항이 발생한 경우

④ 제1항 및 제3항에 따른 공시는 다음 각 호의 방법으로 한다.

1. 자산관리회사의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하는 방법
2. 회사에 투자한 주주에게 서면 또는 전자우편으로 통보. 다만, 회사가 제11조에 따라 상장한 경우 등 주주가 수시로 변동되거나 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제40조의 2 제5항으로 정하는 경우는 제외함.
3. 부투법 제49조의6 제1항에 따른 부동산투자회사 정보시스템을 통하여 공시하는 방법

(2) 자산운용보고서

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제88조에서 정하는 본 보고서는 「부동산 투자회사 법」 제49조의3에 의하여 적용받지 않습니다. 다만 당사의 영업활동과 자산운용 현황 관련하여 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)의 공시된 서류를 통해 확인하실 수 있습니다.

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제88조(자산운용보고서의 교부) ① 집합투자업자는 자산운용보고서를 작성하여 해당 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자의 확인을 받아 3개월마다 1회 이상 해당 집합투자기구의 투자자에게 교부하여야 한다. 다만, 투자자가 수시로 변동되는 등 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 자산운용보고서를 투자자에게 교부하지 아니할 수 있다.

② 집합투자업자는 제1항에 따른 자산운용보고서에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 날(이하 이 조에서 "기준일"이라 한다) 현재의 해당 집합투자 기구의 자산·부채 및 집합투자증권의 기준가격
 - 가. 회계기간의 개시일부터 3개월이 종료되는 날
 - 나. 회계기간의 말일
 - 다. 계약기간의 종료일 또는 존속기간의 만료일
 - 라. 해지일 또는 해산일
2. 직전의 기준일(직전의 기준일이 없는 경우에는 해당 집합투자기구의 최초 설정일 또는 성립일을 말한다)부터 해당 기준일까지의 기간(이하 이 조에서 "해당 운용기간"이라 한다) 중 운용경과의 개요 및 해당 운용기간 중의 손익 사항
3. 기준일 현재 집합투자재산에 속하는 자산의 종류별 평가액과 집합투자재산 총액에 대한 각각의 비율

4. 해당 운용기간 중 매매한 주식의 총수, 매매금액 및 대통령령으로 정하는 매매회전율
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- ③ 제1항에 따른 자산운용보고서의 교부시기 및 방법, 비용부담 등에 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.

(3) 자산보관·관리보고서

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제248조에서 정하는 본 보고서는 「부동산투자회사법」 제49조의3에 의하여 적용받지 않습니다.

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제248조(자산보관·관리보고서의 교부) ① 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자는 집합투자재산에 관하여 제90조제2항 각 호의 어느 하나의 사유가 발생한 날부터 2개월 이내에 다음 각 호의 사항이 기재된 자산보관·관리보고서를 작성하여 투자자에게 교부하여야 한다. 다만, 투자자가 수시로 변동되는 등 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 자산보관·관리보고서를 투자자에게 교부하지 아니할 수 있다.

1. 집합투자계약의 주요 변경사항
2. 투자운용인력의 변경
3. 집합투자자총회의 결의내용
4. 제247조제5항 각 호의 사항
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 신탁업자는 제1항에 따른 자산보관·관리보고서를 제1항의 기간 이내에 금융위원회 및 협회에 교부하여야 한다.

③ 제1항에 따른 자산보관·관리보고서의 제공시기 및 방법, 비용부담 등에 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.

(4) 기타장부 및 서류

당사의 기타 장부 및 서류는 업무에 따라 자산관리, 자산보관, 사무수탁회사에서 보관합니다.

나. 수시공시

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제89조에서 정하는 수시공시는 「부동산투자회사법」 제49조의3에 의하여 당사에 적용되지 않습니다.

(1) 신탁계약변경에 관한 공시

- 해당사항 없음

(2) 수시공시

- 해당사항 없음

(3) 집합투자재산의 의결권 행사에 관한 공시

- 해당사항 없음

(4) 위험지표의 공시

- 해당사항 없음

4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항

가. 이해관계인과의 거래내역

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제84조에서 정하는 이해관계자 거래제한 규정은 「부동산투자회사법」 제49조3에 의하여 당사에 적용되지 않습니다. 다만, 「부동산투자회사법」 제22조의2 제3항 및 동법 시행령 제20조, 「부동산투자회사법」 제30조 제2항 및 동법 시행령 제34조 제1항에 따라 자산관리회사 등 일정한 자(이하 "이해관계인")와의 일정한 내용의 거래는 제한적으로 가능합니다.

「부동산투자회사법」

제22조의2(위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁 등)

- ① 위탁관리 부동산투자회사는 자산의 투자·운영업무는 자산관리회사에 위탁하여야 하고, 주식발행업무 및 일반적인 사무는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 기관(이하 "일반사무등 위탁기관"이라 한다)에 위탁하여야 한다.
- ② 자산관리회사 및 일반사무등 위탁기관의 업무 범위 등 위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ③ 위탁관리 부동산투자회사와 그 자산의 투자운영업무를 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. 이사회 의 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 거

래를 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
 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.

「부동산투자회사법」 제22조의2 제3항 단서, 동법 시행령 제20조 제6호에 의하면, 당사가 자산관리회사인 삼성에스알에이자산운용(주) 및 그 특별관계자와 부동산 또는 증권의 거래행위를 하기 위해서는 이사회의 승인 및 주주총회의 특별결의에 의한 승인을 얻어야 합니다. 또한, 「부동산투자회사법」 제30조 제2항, 동법 시행령 제34조 제1항에 의하면, 당사가 그 특별관계자와 거래를 하기 위해서는 역시 이사회의 승인 및 주주총회의 특별결의에 의한 승인을 얻어야 합니다.

(1) 이해관계인 현황

신고서 제출일 전일(2023년 2월 9일) 현재 당사의 최대주주는 다음과 같습니다.

관계	주주명	보유주식수(주)	지분율(%)
최대주주	삼성생명보험(주)	15,080,000	28.18%
계열사	삼성화재해상보험(주)	14,480,000	27.06%
계열사	삼성증권(주)	1,400,000	2.62%
합계		30,960,000	57.85%

(자료: 당사 제시)

(2) 당사의 특수관계자와의 주요 자금 및 지분 거래 내역

특수관계자명	거래 내역	거래금액(원)	비고
삼성생명보험(주)	부동산(대치타워 및 에스원빌딩) 매매	677,600,000,000	-
	당사에 대한 출자	75,400,000,000	-
삼성화재해상보험(주)	당사에 대한 출자	72,400,000,000	-
삼성증권(주)	당사에 대한 출자	7,000,000,000	-

(자료: 당사 제시)

나. 집합투자기구간 거래에 관한 사항

- 해당사항 없음

다. 투자중개업자 선정 기준

- 해당사항 없음

5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항

- 해당사항 없음

6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

- 해당사항 없음

[붙임] 용어풀이

구분	내용
금융투자상품	이익 추구 혹은 손실 회피 목적으로 만들어진 재산적 가치를 지닌 금융 상품으로 증권 및 파생상품 등이 이에 속합니다.
집합투자	2인 이상의 투자자로부터 자금을 모집하여 금융투자상품 등에 투자하여 그 운용 성과를 투자자에게 돌려주는 것을 말합니다.
펀드	집합투자를 수행하는 기구로서 법적으로 집합투자기구라 표현되며 통상 펀드라고 불립니다. 대표적으로 투자신탁 및 투자회사가 이에 해당합니다.
투자신탁	집합투자업자와 수탁회사간 신탁계약 체결에 의해 만들어지는 펀드를 말합니다.
투자회사	설립자본금을 바탕으로 주식회사 형태로 만들어지는 펀드를 말합니다.
수익증권	펀드(투자신탁)에 투자한 투자자들에게 출자비율에 따라 나눠주는 증권으로서 주식회사의 주권과 유사한 개념입니다.
순자산	펀드의 운용성과 및 투자원금을 합한 금액으로서 원으로 표시됩니다.
증권집합투자기구	집합투자재산의 40% 이상을 주식, 채권 등에 투자하는 펀드를 말합니다.
부동산집합투자기구	집합투자재산의 40% 이상을 부동산 및 부동산 관련 증권에 투자하는 펀드를 합니다.
혼합자산집합투자기구	혼합형 펀드로서 집합투자재산의 40%를 주식, 채권, 특별자산, 부동산 및 부동산 관련 증권에 투자하는 펀드를 말합니다.
개방형	환매가 가능한 펀드를 말합니다.
폐쇄형	환매가 가능하지 않은 펀드를 말합니다.
추가형	추가로 자금 납입이 가능한 펀드를 말합니다.
모자형	운용하는 펀드(모펀드)와 이 펀드에만 투자하는 펀드(자펀드)로 구성된 펀드 형태를 말합니다. 자펀드는 모펀드 외에는 투자할 수 없습니다.
종류형	멀티클래스 펀드로서 자금납입방법, 투자자자격, 투자금액 등에 따라 판매보수 및 수수료를 달리 적용하는 펀드입니다.
기준가격	펀드의 가격으로서 매일매일 운용성과에 따라 변경되며 매입 혹은 환매 시 적용됩니다.
자본이익	펀드 운용시 주식 및 채권 등에 투자하여 발생한 시세 차익을 말합니다.
배당소득	펀드 운용시 주식 및 채권 등에 투자하여 발생한 이자 및 배당금을 말합니다.
보수	펀드에 가입 후 펀드 운용 및 관리에 대해 고객이 지불하는 비용입니다.
설정	펀드에 자금이 납입되는 것을 지칭합니다.
해지	펀드를 소멸시키는 행위로서 투자회사의 해산과 유사한 개념입니다.

투자자총회	집합투자계약상의 중요 사항을 변경할 때 펀드의 모든 가입자들이 모여서 의사 결정하는 기구. 그 방법 및 절차는 법령 및 해당 규약에 따릅니다.
자산운용협회 펀드코드	자산운용협회가 투자자들이 쉽게 공시사항을 조회·활용할 수 있도록 펀드에 부여하는 5자리의 고유 코드를 말합니다.
원천징수	소득금액 또는 수입금액을 지급할 때, 그 지급자(보통은 판매회사)가 그 지급받는 자(투자자)가 부담할 세액을 미리 국가를 대신하여 징수하는 것을 말합니다.
성과보수	집합투자업자가 펀드의 성과에 따라 추가적으로 받는 보수를 말하며 원칙적으로 사모 펀드에서 허용이 되고 있고, 공모부동산투자회사에서는 허용됩니다(「부동산투자회사법」 제49조의3 제1항, 「자본시장법」 제86조 적용배제).