

목 차

정 정 신 고 (보 고)	1
투 자 설 명 서	20
투 자 결 정 시 유 의 사 항 안 내	22
요 약 정 보	37
제 1 부 모 집 또 는 매 출 에 관 한 사 항	38
1. 집 합 투 자 기 구 의 명 칭	38
2. 집 합 투 자 기 구 의 종 류 및 형 태	38
3. 모 집 예 정 금 액	40
4. 모 집 의 내 용 및 절 차	45
5. 인 수 에 관 한 사 항	69
6. 상 장 및 매 매 에 관 한 사 항	70
제 2 부 집 합 투 자 기 구 에 관 한 사 항	73
1. 집 합 투 자 기 구 의 명 칭	73
2. 집 합 투 자 기 구 의 연 혁	73
3. 집 합 투 자 기 구 의 신 탁 계 약 기 간	75
4. 집 합 투 자 업 자	77
5. 운 용 전 문 인 력 에 관 한 사 항	78
6. 집 합 투 자 기 구 의 구 조	78
7. 집 합 투 자 기 구 의 투 자 목 적	81
8. 집 합 투 자 기 구 의 투 자 대 상	83
9. 집 합 투 자 기 구 의 투 자 전 략, 위 험 관 리 및 수 익 구 조	101
10. 집 합 투 자 기 구 의 투 자 위 험	108
11. 매 입, 환 매, 진 환 기 준	129
12. 기 준 가 격 산 정 기 준 및 집 합 투 자 재 산 의 평 가	130
13. 보 수 및 수 수 료 에 관 한 사 항	132
14. 이 익 배 분 및 과 세 에 관 한 사 항	135
15. 발 기 인 · 감 독 이 사 에 관 한 사 항	142
제 3 부 집 합 투 자 기 구 의 재 무 및 운 용 실 적 등 에 관 한 사 항	143
1. 재 무 정 보	143
2. 연 도 별 설 정 및 환 매 현 황	145
3. 투 자 회 사 의 출 자 금 에 관 한 사 항	145
4. 집 합 투 자 기 구 의 운 용 실 적	146
제 4 부 집 합 투 자 기 구 관 련 회 사 에 관 한 사 항	148
1. 집 합 투 자 업 자 에 관 한 사 항	148
2. 운 용 관 련 업 무 수 탁 회 사 등 에 관 한 사 항	150
3. 기 타 집 합 투 자 기 구 관 련 회 사 에 관 한 사 항	150
제 5 부 기 타 투 자 자 보 호 를 위 해 필 요 한 사 항	153
1. 투 자 자 의 권 리 에 관 한 사 항	153
2. 집 합 투 자 기 구 의 해 지 에 관 한 사 항	157
3. 집 합 투 자 기 구 의 공 시 에 관 한 사 항	159
4. 이 해 관 계 인 등 과 의 거 래 에 관 한 사 항	164
5. 집 합 투 자 업 자 의 고 유 재 산 투 자 에 관 한 사 항	167
6. 외 국 집 합 투 자 기 구 에 관 한 추 가 기 재 사 항	167

정정신고(보고)

2024년 08월 05일

1. 정정대상 공시서류 : 투자설명서
2. 정정대상 공시서류의 최초제출일 : 2024년 08월 02일
3. 정정사항

[투자설명서 제출 및 정정 내역]

제출일자	문서명	비고
2024년 08월 02일	투자설명서	최초제출
2024년 08월 05일	[정정]투자설명서	1차 발행가액 확정(파란색)

항 목	정정요구·명령 관련 여부	정정사유	정 정 전	정 정 후
※ 금번 투자설명서 정정은 1차 발행가액 확정에 따른 것이며, 금번 정정사항은 파란색 으로 기재하였습니다. 본문에 정정된 사항은 공통적으로 요약정보에 반영되었습니다.				
표지	아니오	1차 발행가액 확정	예정 모집가액 :4,765원/주 예정 모집(매출) 총액 : 65,518,750,000원	예정 모집가액 : 4,800원/주 예정 모집(매출) 총액 : 66,000,000,000원
투자결정시 유의사항 안내				
11. 당사가 위탁 및 사무관리와 관련하여 지급하는 보수와 수수료	아니오	1차 발행가액 확정	(주1) 정정 전	(주1) 정정 후
12. 공모로 조달하는 자금의 사용목적	아니오	1차 발행가액 확정	(주2) 정정 전	(주2) 정정 후
제1부 모집 또는 매출에 관한 사항				
3. 모집예정금액	아니오	1차 발행가액 확정	(주3) 정정 전	(주3) 정정 후
4. 모집의 내용 및 절차 가. 모집의 내용	아니오	1차 발행가액 확정	(주4) 정정 전	(주4) 정정 후
5. 인수에 관한 사항	아니오	1차 발행가액 확정	(주5) 정정 전	(주5) 정정 후
제2부 집합투자기구에 관한 사항				
8. 집합투자기구의 투자대상	아니오	1차 발행가액 확정	(주6) 정정 전	(주6) 정정 후
10. 집합투자기구의 투자위험 다. 기타 투자위험 (4) 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험	아니오	1차 발행가액 확정	(주7) 정정 전	(주7) 정정 후
11. 매입, 환매, 전환 기준 가. 매입	아니오	1차 발행가액 확정	(주8) 정정 전	(주8) 정정 후
13. 보수 및 수수료에 관한 사항 나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용 (2) 인수수수료 (판매회사 위탁보수)	아니오	1차 발행가액 확정	(주9) 정정 전	(주9) 정정 후

(주1) 정정 전

11. 당사가 위탁 및 사무관리와 관련하여 지급하는 보수와 수수료

(2) 인수수수료 (판매회사 위탁보수)

위탁관리부동산투자회사는 주식발행사무를 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제12조에 따른 투자매매업, 투자중개업의 인가를 받은 자(판매회사)에 위탁하여야 합니다. 당사는 대표주관회사, 인수회사에 별도의 판매 위탁보수를 지급하지는 않으며, 하기의 내역으로 주주 배정 후 실권주 일반공모 형태의 신주 발행에 따른 인수수수료가 부과될 예정입니다.

(단위 : 원, 주, %)

구분	인수인	인수의무 한도주식수	인수의무 한도금액	인수비율	인수수수료
대표주관회사	삼성증권 주식회사	11,000,000주	52,415,000,000원	80%	419,320,000원
인수회사	KB증권 주식회사	2,750,000주	13,103,750,000원	20%	104,830,000원
합 계		13,750,000주	65,518,750,000원	100%	524,150,000원

주1) 인수수수료: 인수계약에 의거한 기본 인수대가는 모집총액의 0.8%에 해당하는 금액입니다.

주2) 상기 표의 인수대가는 금번 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주) 유상증자 보통주의 주당 예정 발행가액인 4,765원을 기준

으로 산출한 금액이며, 발행가액 확정 시 변동될 수 있습니다.

(주1) 정정 후

11. 당사가 위탁 및 사무관리와 관련하여 지급하는 보수와 수수료

(2) 인수수수료 (판매회사 위탁보수)

위탁관리부동산투자회사는 주식발행사무를 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제12조에 따른 투자매매업, 투자중개업의 인가를 받은 자(판매회사)에 위탁하여야 합니다. 당사는 대표주관회사, 인수회사에 별도의 판매 위탁보수를 지급하지는 않으며, 하기의 내역으로 주주 배정 후 실권주 일반공모 형태의 신주 발행에 따른 인수수수료가 부과될 예정입니다.

(단위 : 원, 주, %)

구분	인수인	인수의무 한도주식수	인수의무 한도금액	인수비율	인수수수료
대표주관회사	삼성증권 주식회사	11,000,000주	52,800,000,000원	80%	422,400,000원
인수회사	KB증권 주식회사	2,750,000주	13,200,000,000원	20%	105,600,000원
합 계		13,750,000주	66,000,000,000원	100%	528,000,000원

주1) 인수수수료: 인수계약에 의거한 기본 인수대가는 모집총액의 0.8%에 해당하는 금액입니다.

주2) 상기 표의 인수대가는 금번 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주) 유상증자 보통주의 주당 1차 발행가액인 4,800원을 기준으로 산출한 금액이며, 발행가액 확정 시 변동될 수 있습니다.

(주2) 정정 전

12. 공모로 조달하는 자금의 사용목적

당사는 본건 공모 납입이 완료된 후 납입자금 중 발행제비용 및 예비비 등을 제한 금원 전액을 아래와 같이 신규자산(삼성화재 판교사옥) 매입에 사용할 예정입니다.

(단위: 백만원)

구분	금액	비고
부동산 매입	58,619	신규 부동산 매입
예비비 등	6,900	인수수수료 및 발행제비용, 운용자금 등
계	65,519	-

이와 관련하여 신규자산(삼성화재 판교사옥)을 매입하기 위한 자금소요 및 자원조달 계획은 아래와 같습니다.

[신규자산매입을 위한 자금소요 및 자원조달 내역]

(단위: 억원)

구분	내역	금액	비고
자금소요	부동산 취득금액	1,258.7	-
	취득부대비용	72.8	매입보수, 실사비용, 취득세 등
	금융비용	10.7	
	예비비 등	62.6	-
	총계	1,404.8	-
자원조달	자기자본	655.2	금번 유상증자 모집 금액
	선순위 차입금	721.5	-
	임대보증금	28.1	-
	총계	1,404.8	-

(주2) 정정 후

12. 공모로 조달하는 자금의 사용목적

당사는 본건 공모 납입이 완료된 후 납입자금 중 발행제비용 및 예비비 등을 제한 금원 전액을 아래와 같이 신규자산(삼성화재 판교사옥) 매입에 사용할 예정입니다.

(단위: 백만원)

구분	금액	비고
부동산 매입	58,590	신규 부동산 매입
예비비 등	7,410	인수수수료 및 발행제비용, 운용자금 등
계	66,000	-

이와 관련하여 신규자산(삼성화재 판교사옥)을 매입하기 위한 자금소요 및 재원조달 계획은 아래와 같습니다.

[신규자산매입을 위한 자금소요 및 재원조달 내역]

(단위: 억원)

구분	내역	금액	비고
자금소요	부동산 취득금액	1,258.7	-
	취득부대비용	72.8	매입보수, 실사비용, 취득세 등
	금융비용	10.7	
	예비비 등	67.4	-
	총계	1,409.6	-
재원조달	자기자본	660.0	금번 유상증자 모집 금액
	선순위 차입금	721.5	-
	임대보증금	28.1	-
	총계	1,409.6	-

(주3) 정정 전

종류	모집주수	주당 액면가액	주당 모집가액	모집 총액	비고
보통주	13,750,000주	500원	4,765원	65,518,750,000원	주주배정 후 실권주 일반공모
합계	13,750,000주	500원	4,765원	65,518,750,000원	-

주1) 이사회 결의일: 2024년 06월 26일

주2) 주당 모집가액은 「부동산투자회사법」 제18조(발행조건) 및 「부동산투자회사법」 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였으며, 상기 주당 모집가액 및 모집총액은 예정 발행가액으로 추후 변경될 수 있습니다.

(중략)

② 1차 발행가액 산정: 신주배정기준일(2024년 08월 06일)전 제3거래일(2024년 08월 01일)을 기산일로 하여 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율은 4.5%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

$$\text{기준주가} \times \left[1 - \text{할인율}(4.5\%) \right]$$

$$\text{▶ 1차 발행가액} = \frac{\text{기준주가} \times \left[1 - \text{할인율}(4.5\%) \right]}{1 + \left[\text{증자비율}(17.79\%) \times \text{할인율}(4.5\%) \right]}$$

③ 2차 발행가액 산정: 구주주 청약 개시일(2024년 09월 09일) 전 제3거래일(2024년 09월

04일)을 기산일로 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율은 4.5%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

▶ 2차 발행가액 = 기준주가 × 【1 - 할인율(4.5%)】

④ 확정 발행가액 산정: 확정발행가액은 ②의 1차 발행가액과 ③의 2차 발행가액 중 낮은 가액으로 합니다. 단, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제165조의6 및 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제5-15조의2, 「부동산투자회사법」 시행령 제15조에 의거하여, 1차 발행가액과 2차 발행가액 중 낮은 가액이 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 30% 할인율을 적용하여 산정한 가격보다 낮은 경우, 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 30% 할인율을 적용하여 산정한 가액을 확정발행가액으로 합니다. 단, 호가단위미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

▶ 확정 발행가액 = MAX[MIN(1차 발행가액, 2차 발행가액), 청약일전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 70%]

⑤ 모집가액 확정공시에 관한 사항: 1차 발행가액은 2024년 08월 01일에 결정되고, 2024년 08월 02일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시될 예정이며, 확정 발행가액은 2024년 09월 04일에 결정되어 2024년 09월 05일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시될 예정입니다. 확정 발행가액은 당사의 인터넷 홈페이지(<http://www.samsungfnreit.com>)에 공고될 예정이며, 확정 발행가액 결정에 따라 정정 증권신고서가 금융감독원 전자공시시스템 (<http://dart.fss.or.kr>)에 공시됩니다.

※ 일반공모 발행가액은 구주주 청약시에 적용된 확정 발행가액을 동일하게 적용합니다.

나. 조달금액

(단위 : 원)

구 분	금 액(원)
모집 또는 매출총액(1)	65,518,750,000
발행제비용(2)	665,725,930
순수입금 [(1)-(2)]	64,853,024,070

주1) 상기 금액은 예정 발행가액 4,765원을 기준으로 산정한 금액으로, 실제 발행제비용 금액은 상장신청일 직전일 한국거래소에서 거래되는 당사의 보통주식 종가 등을 기준으로 확정되며, 유관기관 정책 등에 따라 변동될 수 있습니다.

주2) 당사는 금번 공모를 통해 조달된 자금으로 차입금을 상환할 예정입니다. 공모자금 사용에 관한 자세한 내용은 "제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 8. 집합투자기구의 투자대상"을 참조하시기 바랍니다.

다. 발행제비용의 내역

(단위 : 원)

구분	금액	계산근거
발행분담금	3,275,930	모집총액의 0.005% (10원 미만 절사) (금융기관분담금 징수 등에 관한 규정 <별표3>)
인수수료	524,150,000	모집총액의 0.8% (잔액인수계약서)
추가상장수수료	4,290,000	추가상장 금액 500억원 초과 1,000억원 이하: [1,047만원 + (500억원 초과금액의 10억원당 15만원)] * (1/3) (10억원당 수수료를 산정시 10억원 미만의 금액은 올림) (유가증권시장 상장규정 시행세칙 <별표10>)
신주인수권증서 표준코드부여수수료	10,000	신주인수권증서(R) 건당 10,000원 (증권 및 관련금융상품 표준코드 관리기준 제15조의2)
발행등록수수료	1,000,000	1,000주당 300원(상한: 50만원/ 하한: 4천원) 신주인수권증서 및 보통주에 대하여 각 50만원 발생
등록면허세	27,500,000	증자 자본금의 0.40% (10원 미만 절사) (지방세법 제28조 제1항 제6호 가목 2))
지방교육세	5,500,000	등록면허세의 20%(10원 미만 절사) (지방세법 제151조 제1항 제2호)
기타	100,000,000	투자설명서 인쇄비, 우편비용 등 기타 제비용
합계	665,725,930	

주1) 상기 금액은 예정발행가액(4,765원)을 기준으로 산정한 금액으로, 실제 발행제비용 금액은 상장신청일 직전일

한국거래소에서 거래되는 당사의 보통주식 증가 등을 기준으로 확정되며, 유관기관 정책 등에 따라 변동될 수 있습니다.

주2) 기타비용은 예상금액으로 실제 지출금액과 차이가 발생할 수 있습니다.

(주3) 정정 후

종류	모집주수	주당 액면가액	주당 모집가액	모집 총액	비고
보통주	13,750,000주	500원	4,800원	66,000,000,000원	주주배정 후 실권주 일반공모
합계	13,750,000주	500원	4,800원	66,000,000,000원	-

주1) 이사회 결의일: 2024년 06월 26일

주2) 주당 모집가액은 「부동산투자회사법」 제18조(발행조건) 및 「부동산투자회사법」 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였으며, 상기 주당 모집가액 및 모집총액은 1차 발행가액으로 추후 변경될 수 있습니다.

(중략)

② 1차 발행가액 산정: 신주배정기준일(2024년 08월 06일)전 제3거래일(2024년 08월 01일

)을 기산일로 하여 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율은 4.5%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

$$\text{기준주가} \times \left[1 - \text{할인율}(4.5\%) \right]$$

$$\text{▶ 1차 발행가액} = \frac{\text{-----}}{1 + \left[\text{증자비율}(17.79\%) \times \text{할인율}(4.5\%) \right]}$$

[1차 발행가액 산정표 (2024.07.02 ~ 2024.08.01)]

(단위 : 원, 주)

일수	일 자	종 가	거 래 량	거래대금
1	2024-07-02	5,010	41,090	205,871,070
2	2024-07-03	5,040	32,283	162,176,660
3	2024-07-04	5,060	37,232	187,568,430
4	2024-07-05	5,050	34,249	172,859,460
5	2024-07-08	5,070	28,906	145,799,670
6	2024-07-09	5,050	51,986	262,302,570
7	2024-07-10	5,060	44,336	223,287,890
8	2024-07-11	5,070	55,385	280,413,390
9	2024-07-12	5,080	37,046	187,395,070
10	2024-07-15	5,080	55,209	279,609,990
11	2024-07-16	5,090	60,902	309,006,630
12	2024-07-17	5,100	60,532	307,861,490
13	2024-07-18	5,100	80,283	407,941,430
14	2024-07-19	5,100	41,322	210,595,560
15	2024-07-22	5,070	52,999	269,347,440
16	2024-07-23	5,090	32,859	166,657,260
17	2024-07-24	5,080	33,412	169,498,815
18	2024-07-25	5,100	70,586	358,483,290
19	2024-07-26	5,110	67,486	344,604,480
20	2024-07-29	5,130	63,780	326,655,420
21	2024-07-30	5,120	56,824	289,018,010
22	2024-07-31	5,100	64,553	328,196,070
23	2024-08-01	5,060	78,641	398,246,350
1개월 가중산술평균(A)			5,071.0	
1주일 가중산술평균(B)			5,091.5	
기산일 가중산술평균주가(C)			5,064.1	

A,B,C의 산술평균(D)	5,075.5	$[(A)+(B)+(C)]/3$
기준주가[Min(C,D)]	5,064.1	(C)와 (D)중 낮은 가액
할인율		4.5%
증자비율		17.79%
1차 발행가액	4,800	$\text{1차발행가} = \frac{\text{기준주가} \times (1 - \text{할인율})}{(1 + \text{증자비율} \times \text{할인율})}$ <p>(단, 호가단위 미만은 절상하며, 액면가 미만인 경우에는 액면가로 합니다.)</p>

③ 2차 발행가액 산정: 구주주 청약 개시일(2024년 09월 09일) 전 제3거래일(2024년 09월 04일)을 기산일로 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율은 4.5%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

▶ 2차 발행가액 = 기준주가 × 【1 - 할인율(4.5%)】

④ 확정 발행가액 산정: 확정발행가액은 ②의 1차 발행가액과 ③의 2차 발행가액 중 낮은 가액으로 합니다. 단, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제165조의6 및 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제5-15조의2, 「부동산투자회사법」 시행령 제15조에 의거하여, 1차 발행가액과 2차 발행가액 중 낮은 가액이 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 30% 할인율을 적용하여 산정한 가격보다 낮은 경우, 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 30% 할인율을 적용하여 산정한 가액을 확정발행가액으로 합니다. 단, 호가단위미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

▶ 확정 발행가액 = MAX[MIN(1차 발행가액, 2차 발행가액), 청약일전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 70%]

⑤ 모집가액 확정공시에 관한 사항: 1차 발행가액은 2024년 08월 01일에 결정되고, 2024년 08월 02일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시될 예정이며, 확정 발행가액은 2024년 09월 04일에 결정되어 2024년 09월 05일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시될 예정입니다. 확정 발행가액은 당사의 인터넷 홈페이지(<http://www.samsungfnreit.com>)에 공고될 예정이며, 확정 발행가액 결정에 따라 정정 증권신고서가 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)에 공시됩니다.

※ 일반공모 발행가액은 구주주 청약시에 적용된 확정 발행가액을 동일하게 적용합니다.

나. 조달금액

(단위 : 원)

구분	금액(원)
모집 또는 매출총액(1)	66,000,000,000
발행제비용(2)	669,600,000
순수입금 [(1)-(2)]	65,330,400,000

주1) 상기 금액은 1차 발행가액 4,800원을 기준으로 산정한 금액으로, 실제 발행제비용 금액은 상장신청일 직전일 한국거래소에서 거래되는 당사의 보통주식 증가 등을 기준으로 확정되며, 유관기관 정책 등에 따라 변동될 수 있습니다.

주2) 당사는 금번 공모를 통해 조달된 자금으로 차입금을 상환할 예정입니다. 공모자금 사용에 관한 자세한 내용은 "제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 8. 집합투자기구의 투자대상"을 참조하시기 바랍니다.

다. 발행제비용의 내역

(단위 : 원)

구분	금액	계산근거
발행분담금	3,300,000	모집총액의 0.005% (10원 미만 절사) (금융기관분담금 징수 등에 관한 규정 <별표3>)
인수수료	528,000,000	모집총액의 0.8% (잔액인수계약서)
추가상장수수료	4,290,000	추가상장 금액 500억원 초과 1,000억원 이하: [1,047만원 + (500억원 초과금액의 10억원당 15만원)] * (1/3) (10억원당 수수료를 산정시 10억원 미만의 금액은 올림) (유가증권시장 상장규정 시행세칙 <별표10>)
신주인수권증서 표준코드부여수수료	10,000	신주인수권증서(R) 건당 10,000원 (증권 및 관련금융상품 표준코드 관리기준 제15조의2)
발행등록수수료	1,000,000	1,000주당 300원(상한: 50만원/ 하한: 4천원) 신주인수권증서 및 보통주에 대하여 각 50만원 발생
등록면허세	27,500,000	증자 자본금의 0.40% (10원 미만 절사) (지방세법 제28조 제1항 제6호 가목 2))
지방교육세	5,500,000	등록면허세의 20%(10원 미만 절사) (지방세법 제151조 제1항 제2호)
기타	100,000,000	투자설명서 인쇄비, 우편비용 등 기타 제비용
합계	669,600,000	

주1) 상기 금액은 1차 발행가액(4,800원)을 기준으로 산정한 금액으로, 실제 발행제비용 금액은 상장신청일 직전일 한국거래소에서 거래되는 당사의 보통주식 증가 등을 기준으로 확정되며, 유관기관 정책 등에 따라 변동될 수 있습니다.

주2) 기타비용은 예상금액으로 실제 지출금액과 차이가 발생할 수 있습니다.

(주4) 정정 전

가. 모집의 내용

(1) 모집방법: 주주배정 후 실권주 일반공모

모집대상	주수(비율)	주당 모집가액	모집총액	비고
일반모집	-	-	-	-
주주배정	13,750,000주(100%)	4,765원	65,518,750,000원	-
우리사주배정	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-
합 계	13,750,000주(100%)	4,765원	65,518,750,000원	-

주1) 주당 모집가액은 「부동산투자회사법」 제18조(발행조건) 및 「부동산투자회사법」 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였습니다. 상기 주당 모집가액 및 모집 총액은 예상 발행가액 4,765원 기준입니다.

주2) 당사는 「부동산투자회사법」에 따라 임직원이 없는 서류상 회사이므로 우리사주조합이 결성되어 있지 않으며, 금번 유상증자는 우리사주조합 배정 물량이 없습니다.

주3) 금번 유상증자는 판매회사인 삼성증권(주)를 대표주관회사로, KB증권(주)를 인수회사로 하여 각사의 잔액인 수방식으로 진행됩니다. 또한, 금번 주주배정 후 실권주 일반공모 후에도 청약되지 아니한 물량이 발생할 경우 인수계약서 상에 기재된 방법에 따라 삼성증권(주) 및 KB증권(주)가 청약 미달분을 자기 계산으로 인수하게 됩니다.

▶ 구주주 1주당 배정비율 산출근거

구 분	상세내역
A. 보통주식수	77,300,000주
B. 우선주식수	-
C. 발행주식총수 (A+B)	77,300,000주
D. 자기주식수 및 자기주식신탁	-
E. 자기주식을 제외한 발행주식총수 (C-D)	77,300,000주
F. 유상증자 주식수	13,750,000주
G. 증자비율 (F/C)	17.79%
H. 구주주 배정주식수	13,750,000주
I. 구주주 1주당 배정주식수 (H/E)	1주당 0.1778783959주

주1) 구주주의 청약단위는 1주로 하며, 구주주별 청약한도는 신주배정기준일 현재 주주명부에 기재된 소유주식 1주당 신주배정비율인 0.1778783959주를 곱하여 산정된 배정한도주식수(단, 1주 미만은 절사)와 초과청약한도 주식수(배정한도 주식 1주당 최대 1주, 단 1주 미만은 절사)를 합한 주식수로 하고, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

(i) 구주주 청약한도 = 배정한도 주식수 + 초과청약한도 주식수

(ii) 배정한도 주식수 = 보유주식수 x 신주배정비율(0.1778783959) (단, 1주 미만 절사)

(iii) 초과청약한도 주식수 = 배정한도 주식수 x 초과청약비율(100%) (단, 1주 미만 절사)

(2) 모집조건

항 목		내 용																																								
모집 또는 매출주식의 수		13,750,000주																																								
주당 모집가액 또는 매출가액	예정가액	4,765원																																								
	확정가액	-																																								
모집총액 또는 매출총액	예정가액	65,518,750,000원																																								
	확정가액	-																																								
청 약 단 위		1) 구주주 1주로 하며, 개인별 청약한도는 보유하고 있는 신주인수권증서와 초과청약가능 주식수(보유하고 있는 신주인수권증서 1주당 1주를 곱하여 산정된 수)를 합한 주식수입니다.																																								
		2) 실권주 일반공모 일반공모주식의 1계좌당 최소 청약한도는 10주이며, 일반공모 청약자의 최대 청약주식수는 "일반공모 배정분"의 100%에 해당 하는 주식수로 합니다. 일반공모 청약자의 최대 청약주식수를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.																																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th> <th>청약단위</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10주 이상</td> <td>100주 이하</td> <td>10주 단위</td> </tr> <tr> <td>100주 초과</td> <td>500주 이하</td> <td>50주 단위</td> </tr> <tr> <td>500주 초과</td> <td>1,000주 이하</td> <td>100주 단위</td> </tr> <tr> <td>1,000주 초과</td> <td>5,000주 이하</td> <td>500주 단위</td> </tr> <tr> <td>5,000주 초과</td> <td>10,000주 이하</td> <td>1,000주 단위</td> </tr> <tr> <td>10,000주 초과</td> <td>50,000주 이하</td> <td>5,000주 단위</td> </tr> <tr> <td>50,000주 초과</td> <td>100,000주 이하</td> <td>10,000주 단위</td> </tr> <tr> <td>100,000주 초과</td> <td>500,000주 이하</td> <td>50,000주 단위</td> </tr> <tr> <td>500,000주 초과</td> <td>1,000,000주 이하</td> <td>100,000주 단위</td> </tr> <tr> <td>1,000,000주 초과</td> <td>5,000,000주 이하</td> <td>500,000주 단위</td> </tr> <tr> <td>5,000,000주 초과</td> <td>10,000,000주 이하</td> <td>1,000,000주 단위</td> </tr> <tr> <td colspan="2">10,000,000주 초과</td> <td>5,000,000주 단위</td> </tr> </tbody> </table>		구분		청약단위	10주 이상	100주 이하	10주 단위	100주 초과	500주 이하	50주 단위	500주 초과	1,000주 이하	100주 단위	1,000주 초과	5,000주 이하	500주 단위	5,000주 초과	10,000주 이하	1,000주 단위	10,000주 초과	50,000주 이하	5,000주 단위	50,000주 초과	100,000주 이하	10,000주 단위	100,000주 초과	500,000주 이하	50,000주 단위	500,000주 초과	1,000,000주 이하	100,000주 단위	1,000,000주 초과	5,000,000주 이하	500,000주 단위	5,000,000주 초과	10,000,000주 이하	1,000,000주 단위	10,000,000주 초과		5,000,000주 단위
		구분		청약단위																																						
		10주 이상	100주 이하	10주 단위																																						
		100주 초과	500주 이하	50주 단위																																						
		500주 초과	1,000주 이하	100주 단위																																						
		1,000주 초과	5,000주 이하	500주 단위																																						
		5,000주 초과	10,000주 이하	1,000주 단위																																						
		10,000주 초과	50,000주 이하	5,000주 단위																																						
		50,000주 초과	100,000주 이하	10,000주 단위																																						
		100,000주 초과	500,000주 이하	50,000주 단위																																						
		500,000주 초과	1,000,000주 이하	100,000주 단위																																						
1,000,000주 초과	5,000,000주 이하	500,000주 단위																																								
5,000,000주 초과	10,000,000주 이하	1,000,000주 단위																																								
10,000,000주 초과		5,000,000주 단위																																								
청약기일	우리사주배정	개시일	-																																							
		종료일	-																																							
	구주주 (신주인수권증서 보유자)	개시일	2024년 09월 09일																																							
		종료일	2024년 09월 10일																																							
	일반모집 또는 매출	개시일	2024년 09월 12일																																							
		종료일	2024년 09월 13일																																							
청약증거금	주주배정(신주인수권증서)		청약금액의 100%																																							
	초과청약		청약금액의 100%																																							
	일반모집 또는 매출		청약금액의 100%																																							

납입기일	2024년 09월 20일
배당기산일(결산일)	2024년08월 01일

주1) 본 증권신고서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 만약 정정 요구 등이 발생할 경우에는 동 신고서에 기재된 일정이 변경될 수 있습니다. 본 증권신고서의 효력 발생은 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 유가증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 유가증권에 대한 투자는 전적으로 주주 및 투자자에게 귀속됩니다.

주2) 실권주 일반공모의 청약한도는 실권주 일반공모 대상 주식의 100% 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

(주4) 정정 후

가. 모집의 내용

(1) 모집방법: 주주배정 후 실권주 일반공모

모집대상	주수(비율)	주당 모집가액	모집총액	비고
일반모집	-	-	-	-
주주배정	13,750,000주(100%)	4,800원	66,000,000,000원	-
우리사주배정	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-
합 계	13,750,000주(100%)	4,800원	66,000,000,000원	-

주1) 주당 모집가액은 「부동산투자회사법」 제18조(발행조건) 및 「부동산투자회사법」 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였습니다. 상기 주당 모집가액 및 모집 총액은 1차 발행가액 4,800원 기준입니다.

주2) 당사는 「부동산투자회사법」에 따라 임직원이 없는 서류상 회사이므로 우리사주조합이 결성되어 있지 않으며, 금번 유상증자는 우리사주조합 배정 물량이 없습니다.

주3) 금번 유상증자는 판매회사인 삼성증권(주)를 대표주관회사로, KB증권(주)를 인수회사로 하여 각사의 잔액인수방식으로 진행됩니다. 또한, 금번 주주배정 후 실권주 일반공모 후에도 청약되지 아니한 물량이 발생할 경우 인수계약서 상에 기재된 방법에 따라 삼성증권(주) 및 KB증권(주)가 청약 미달분을 자기 계산으로 인수하게 됩니다.

▶ 구주주 1주당 배정비율 산출근거

구 분	상세내역
A. 보통주식수	77,300,000주
B. 우선주식수	-
C. 발행주식총수 (A+B)	77,300,000주
D. 자기주식수 및 자기주식신탁	-
E. 자기주식을 제외한 발행주식총수 (C-D)	77,300,000주
F. 유상증자 주식수	13,750,000주
G. 증자비율 (F/C)	17.79%

H. 구주주 배정주식수	13,750,000주
I. 구주주 1주당 배정주식수 (H/E)	1주당 0.1778783959주

주1) 구주주의 청약단위는 1주로 하며, 구주주별 청약한도는 신주배정기준일 현재 주주명부에 기재된 소유주식 1주당 신주배정비율인 0.1778783959주를 곱하여 산정된 배정한도주식수(단, 1주 미만은 절사)와 초과청약한도 주식수(배정한도 주식 1주당 최대 1주, 단 1주 미만은 절사)를 합한 주식수로 하고, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

(i) 구주주 청약한도 = 배정한도 주식수 + 초과청약한도 주식수

(ii) 배정한도 주식수 = 보유주식수 x 신주배정비율(0.1778783959) (단, 1주 미만 절사)

(iii) 초과청약한도 주식수 = 배정한도 주식수 x 초과청약비율(100%) (단, 1주 미만 절사)

(2) 모집조건

항 목	내 용																																		
모집 또는 매출주식의 수	13,750,000주																																		
주당 모집가액 또는 매출가액	예정가액	4,800원																																	
	확정가액	-																																	
모집총액 또는 매출총액	예정가액	66,000,000,000원																																	
	확정가액	-																																	
청 약 단 위	<p>1) 구주주 1주로 하며, 개인별 청약한도는 보유하고 있는 신주인수권증서와 초과청약가능 주식수(보유하고 있는 신주인수권증서 1주당 1주를 곱하여 산정된 수)를 합한 주식수입니다.</p> <p>2) 실권주 일반공모 일반공모주식의 1계좌당 최소 청약한도는 10주이며, 일반공모 청약자의 최대 청약주식수는 "일반공모 배정분"의 100%에 해당하는 주식수로 합니다. 일반공모 청약자의 최대 청약주식수를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th colspan="2">청약단위</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10주 이상</td> <td>100주 이하</td> <td>10주 단위</td> </tr> <tr> <td>100주 초과</td> <td>500주 이하</td> <td>50주 단위</td> </tr> <tr> <td>500주 초과</td> <td>1,000주 이하</td> <td>100주 단위</td> </tr> <tr> <td>1,000주 초과</td> <td>5,000주 이하</td> <td>500주 단위</td> </tr> <tr> <td>5,000주 초과</td> <td>10,000주 이하</td> <td>1,000주 단위</td> </tr> <tr> <td>10,000주 초과</td> <td>50,000주 이하</td> <td>5,000주 단위</td> </tr> <tr> <td>50,000주 초과</td> <td>100,000주 이하</td> <td>10,000주 단위</td> </tr> <tr> <td>100,000주 초과</td> <td>500,000주 이하</td> <td>50,000주 단위</td> </tr> <tr> <td>500,000주 초과</td> <td>1,000,000주 이하</td> <td>100,000주 단위</td> </tr> <tr> <td>1,000,000주 초과</td> <td>5,000,000주 이하</td> <td>500,000주 단위</td> </tr> </tbody> </table>		구분	청약단위		10주 이상	100주 이하	10주 단위	100주 초과	500주 이하	50주 단위	500주 초과	1,000주 이하	100주 단위	1,000주 초과	5,000주 이하	500주 단위	5,000주 초과	10,000주 이하	1,000주 단위	10,000주 초과	50,000주 이하	5,000주 단위	50,000주 초과	100,000주 이하	10,000주 단위	100,000주 초과	500,000주 이하	50,000주 단위	500,000주 초과	1,000,000주 이하	100,000주 단위	1,000,000주 초과	5,000,000주 이하	500,000주 단위
구분	청약단위																																		
10주 이상	100주 이하	10주 단위																																	
100주 초과	500주 이하	50주 단위																																	
500주 초과	1,000주 이하	100주 단위																																	
1,000주 초과	5,000주 이하	500주 단위																																	
5,000주 초과	10,000주 이하	1,000주 단위																																	
10,000주 초과	50,000주 이하	5,000주 단위																																	
50,000주 초과	100,000주 이하	10,000주 단위																																	
100,000주 초과	500,000주 이하	50,000주 단위																																	
500,000주 초과	1,000,000주 이하	100,000주 단위																																	
1,000,000주 초과	5,000,000주 이하	500,000주 단위																																	

			5,000,000주 초과	10,000,000주 이하	1,000,000주 단 위
			10,000,000주 초과		5,000,000주 단 위
청약기일	우리사주배정	개시일	-		
		종료일	-		
	구주주 (신주인수권증서 보유자)	개시일	2024년 09월 09일		
		종료일	2024년 09월 10일		
	일반모집 또는 매출	개시일	2024년 09월 12일		
종료일		2024년 09월 13일			
청약증거금	주주배정(신주인수권증서)		청약금액의 100%		
	초과청약		청약금액의 100%		
	일반모집 또는 매출		청약금액의 100%		
납입기일			2024년 09월 20일		
배당기산일(결산일)			2024년08월 01일		

주1) 본 증권신고서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 만약 정정 요구 등이 발생할 경우에는 동 신고서에 기재된 일정이 변경될 수 있습니다. 본 증권신고서의 효력 발생은 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 유가증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 유가증권에 대한 투자는 전적으로 주주 및 투자자에게 귀속됩니다.

주2) 실권주 일반공모의 청약한도는 실권주 일반공모 대상 주식의 100% 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

(주5) 정정 전

[인수방법 : 잔액인수]

(단위 : 원)

인수인		인수주식 종류 및 수	인수금액	비고
대표주관회사	삼성증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식	52,415,000,000원	인수수수료 : 모집총액의 0.8% 중 80% (모집총액의 0.64%)
		인수주식의 수: 인수의무 한도주식수 X 80%		
인수회사	KB증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식	13,103,750,000원	인수수수료 : 모집총액의 0.8% 중 20% (모집총액의 0.16%)
		인수주식의 수: 인수의무 한도주식수 X 20%		
합계			65,518,750,000원	-

주1) 모집총액 : 확정발행가액 X 유상증자 신주 수

주2) 일반공모를 거쳐 배정 후에도 미 청약된 잔여주식 또는 청약 미달주식에 대하여는 대표주관회사 및 인수회사가 자기계산으로 잔액인수하기로 합니다.

인수한도 의무주식수에 관한 상세한 조건 및 내용은 잔액인수계약서를 참고하시기 바랍니다.

주3) 상기 인수금액은 예정 발행가액 기준입니다.

(주5) 정정 후

[인수방법 : 잔액인수]

(단위 : 원)

인수인		인수주식 종류 및 수	인수금액	비고
대표주관회사	삼성증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식	52,800,000,000원	인수수수료 : 모집총액의 0.8% 중 80% (모집총액의 0.64%)
		인수주식의 수: 인수의무 한도주식수 X 80%		

인수회사	KB증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수의무 한도주식수 X 20%	13,200,000,000원	인수수수수료 : 모집총액의 0.8% 中 20% (모집총액의 0.16%)
합계			66,000,000,000원	-

주1) 모집총액 : 확정발행가액 X 유상증자 신주 수

주2) 일반공모를 거쳐 배정 후에도 미 청약된 잔여주식 또는 청약 미달주식에 대하여는 대표주관회사 및 인수회사가 자기계산으로 잔액인수하기로 합니다.

인수한도 의무주식수에 관한 상세한 조건 및 내용은 잔액인수계약서를 참고하시기 바랍니다.

주3) 상기 인수금액은 1차 발행가액기준입니다.

(주6) 정정 전

(2) 신규 투자자산

신규 투자자산 삼성화재 판교사옥은 경기도 성남시 분당구 판교역로 188 소재의 업무시설입니다. 금번 삼성화재 판교사옥 신규 취득을 위한 자금소요 및 조달 계획은 아래와 같습니다.

[삼성화재 판교사옥 신규 취득 소요금액 및 조달구조]

(단위: 억원)

구 분	내 역	금액	비고
자금 소요	부동산 취득금액	1,258.7	-
	취득부대비용	72.8	매입보수, 실사비용, 취득세 등
	금융비용	10.7	-
	예비비 등	62.6	-
	총계	1,404.8	-
재원 조달	자기자본	655.2	금번 유상증자 모집 금액
	선순위 차입금	721.5	-
	임대보증금	28.1	-
	총계	1,404.8	-

(주6) 정정 후

(2) 신규 투자자산

신규 투자자산 삼성화재 판교사옥은 경기도 성남시 분당구 판교역로 188 소재의 업무시설입니다. 금번 삼성화재 판교사옥 신규 취득을 위한 자금소요 및 조달 계획은 아래와 같습니다.

[삼성화재 판교사옥 신규 취득 소요금액 및 조달구조]

(단위: 억원)

구 분	내 역	금액	비고
자금 소요	부동산 취득금액	1,258.7	-
	취득부대비용	72.8	매입보수, 실사비용, 취득세 등
	금융비용	10.7	-

	예비비 등	67.4	-
	총계	1,409.6	-
재원 조달	자기자본	660.0	금번 유상증자 모집 금액
	선순위 차입금	721.5	-
	임대보증금	28.1	-
	총계	1,409.6	-

(주7) 정정 전

(4) 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험

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

[공모자금 사용 예정내역]

(단위 : 백만원)

구분	금액
부동산(삼성화재 판교사옥) 취득	58,619
운영자금 (예비비 및 발행제비용 등)	6,900
합계	65,519

주요 자금용도는 삼성화재 판교사옥 취득입니다. 다만, 시장환경 등의 급작스러운 변화 등으로 인해 공모자금 사용내역이 변동될 가능성을 원천적으로 배제할 수는 없으므로 투자자분 들께서는 유의하시기 바랍니다.

(주7) 정정 후

(4) 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험

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

[공모자금 사용 예정내역]

(단위 : 백만원)

구분	금액
부동산(삼성화재 판교사옥) 취득	58,590
운영자금 (예비비 및 발행제비용 등)	7,410
합계	66,000

주요 자금용도는 삼성화재 판교사옥 취득입니다. 다만, 시장환경 등의 급작스러운 변화 등으로 인해 공모자금 사용내역이 변동될 가능성을 원천적으로 배제할 수는 없으므로 투자자분

들께서는 유의하시기 바랍니다.

(주8) 정정 전

가. 매입

당사의 총 발행금액은 아래와 같습니다.

[발행금액 내역]

(단위 : 주, 원)

기간	주식종류	주식수	주당 액면가액	주당 발행(감소)가액	증(감)자 자본금	비고
2022.07.26	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	발기인 출자
2022.09.02	보통주	600,000	500	500	300,000,000	주식분할 (액면가액 1,000원 → 500원)
2022.11.23	보통주	38,980,000	500	5,000	19,490,000,000	사모(보통주식)
2022.12.15	보통주	(600,000)	500	(500)	(300,000,000)	발기인 출자반환
2023.01.18	보통주	14,540,000	500	5,000	7,270,000,000	전환사채 주식전환
2023.03.31	보통주	23,780,000	500	5,000	11,890,000,000	일반공모(IPO)
합계	보통주	-	500	-	-	-

당사의 금번 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자는 2024년 09월 09일부터 2024년 09월 10일까지 2영업일간 구주주 청약, 구주주 배정물량에서 실권이 발생하는 경우 2024년 09월 12일부터 2024년 09월 13일일까지 2영업일간 실권주에 대한 일반공모청약을 통하여 이루어질 예정입니다. 또한 금번 공모를 통하여 발행될 유상증자 신주는 2024년 10월 중 추가상장되어 매매되는 것을 목표로 하고 있습니다.

[본 건 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자 공모 금액]

(단위 : 주, 원)

주식 종류	공모 예정 주식수	주당 액면가	액면총액	주당 모집가액	모집총액	비고
보통주	13,750,000	500	6,875,000,000	4,765	65,518,750,000	주주배정 후 실권주 일반공모

주) 상기 주당 모집가액 및 모집총액은 예정 발행가액 4,765원 기준으로 산정하였습니다.

※ 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.

(주8) 정정 후

가. 매입

당사의 총 발행금액은 아래와 같습니다.

[발행금액 내역]

(단위 : 주, 원)

기간	주식종류	주식수	주당 액면가액	주당 발행(감소)가액	증(감)자 자본금	비고
2022.07.26	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	발기인 출자
2022.09.02	보통주	600,000	500	500	300,000,000	주식분할 (액면가액 1,000원 → 500원)
2022.11.23	보통주	38,980,000	500	5,000	19,490,000,000	사모(보통주식)
2022.12.15	보통주	(600,000)	500	(500)	(300,000,000)	발기인 출자반환
2023.01.18	보통주	14,540,000	500	5,000	7,270,000,000	전환사채 주식전환
2023.03.31	보통주	23,780,000	500	5,000	11,890,000,000	일반공모(IPO)
합계	보통주	-	500	-	-	-

당사의 금번 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자는 2024년 09월 09일부터 2024년 09월 10일까지 2영업일간 구주주청약, 구주주 배정물량에서 실권이 발생하는 경우 2024년 09월 12일부터 2024년 09월 13일일까지 2영업일간 실권주에 대한 일반공모청약을 통하여 이루어질 예정입니다. 또한 금번 공모를 통하여 발행될 유상증자 신주는 2024년 10월 중 추가상장되어 매매되는 것을 목표로 하고 있습니다.

[본 건 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자 공모 금액]

(단위 : 주, 원)

주식 종류	공모 예정 주식수	주당 액면가	액면총액	주당 모집가액	모집총액	비고
보통주	13,750,000	500	6,875,000,000	4,800	66,000,000,000	주주배정 후 실권주 일반공모

주) 상기 주당 모집가액 및 모집총액은 1차 발행가액 **4,800원** 기준으로 산정하였습니다.

※ 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.

(주9) 정정 전

(2) 인수수수료 (판매회사 위탁보수)

위탁관리부동산투자회사는 주식발행사무를 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제12조에 따른 투자매매업, 투자중개업의 인가를 받은 자(판매회사)에 위탁하여야 합니다. 당사는 대표주관회사 및 인수회사에 별도의 판매 위탁보수를 지급하지는 않으며, 하기의 내역으로 주주배정 후 실권주 일반공모 형태의 신주 발행에 따른 인수수수료가 부과될 예정입니다.

(단위 : 원, 주, %)

구분	인수인	인수의무 한도주식수	인수의무 한도금액	인수비율	인수수수료
대표주관회사	삼성증권 주식회사	11,000,000주	52,415,000,000원	80%	419,320,000원
인수회사	KB증권 주식회사	2,750,000주	13,103,750,000원	20%	104,830,000원
합 계		13,750,000주	65,518,750,000원	100%	524,150,000원

주1) 인수수수료: 인수계약에 의거한 기본 인수대가는 총 공모금액의 0.8%에 해당하는 금액입니다.

주2) 상기 표의 인수대가는 금번 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주) 유상증자 보통주의 주당 예정 발행가액인 4,765원을 기준

으로 산출한 금액이며, 발행가액 확정 시 변동될 수 있습니다.

(주9) 정정 후

(2) 인수수수료 (판매회사 위탁보수)

위탁관리부동산투자회사는 주식발행사무를 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제12조에 따른 투자매매업, 투자중개업의 인가를 받은 자(판매회사)에 위탁하여야 합니다. 당사는 대표주관회사 및 인수회사에 별도의 판매 위탁보수를 지급하지는 않으며, 하기의 내역으로 주주배정 후 실권주 일반공모 형태의 신주 발행에 따른 인수수수료가 부과될 예정입니다.

(단위 : 원, 주, %)

구분	인수인	인수의무 한도주식수	인수의무 한도금액	인수비율	인수수수료
대표주관회사	삼성증권 주식회사	11,000,000주	52,800,000,000원	80%	422,400,000원
인수회사	KB증권 주식회사	2,750,000주	13,200,000,000원	20%	105,600,000원
합 계		13,750,000주	66,000,000,000원	100%	528,000,000원

주1) 인수수수료: 인수계약에 의거한 기본 인수대가는 총 공모금액의 0.8%에 해당하는 금액입니다.

주2) 상기 표의 인수대가는 금번 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주) 유상증자 보통주의 주당 **1차** 발행가액인 **4,800원**을 기준으로 산출한 금액이며, 발행가액 확정 시 변동될 수 있습니다.

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

투자설명서

이 투자설명서는 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사의 주주배정 후 실권주 일반 공모 유상증자에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사의 주식 공모에 참여하기 전에 반드시 이 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

1. 집합투자기구 명칭 : 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사 (펀드코드 : E0235)
 2. 집합투자업자 명칭 : 삼성에스알에이자산운용 주식회사

3. 판매회사 : 삼성증권 주식회사, KB증권 주식회사
 4. 작성기준일 : 2024년 08월 02일
 5. 증권신고서 효력발생일 : 2024년 08월 02일
 6. 모집(매출) 증권의 종류 및 수 : 보통주 13,750,000주 ((예정) 모집가액 :4,800원/주)
 [모집(매출) 총액66,000,000,000원]
 7. 모집(매출) 기간(판매기간) :
 구주주 청약: 2024년 09월 09일 ~ 2024년 09월 10일
 일반공모 청약: 2024년 09월 12일 ~ 2024년 09월 13일

8. 집합투자증권신고서 및 투자설명서의 열람장소

가. 집합투자증권신고서

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

나. 투자설명서

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

서면문서 : 삼성에스알에이자산운용(주) (서울특별시 서초구 서초대로 74길 4)

삼성증권(주) (서울특별시 서초구 서초대로 74길 11)

KB증권(주) (서울특별시 영등포구 여의나루로 50)

9. (안정조작 또는 시장조성 관련)

해당사항 없음

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

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

투자결정시 유의사항 안내

1. 투자판단 시 증권신고서와 투자설명서 또는 간이투자설명서를 반드시 참고하시기 바랍니다. 단, 간이투자설명서의 경우 투자설명서의 교부를 요청할 수 있습니다.
2. 집합투자기구의 투자위험등급 및 적합한 투자자 유형에 대한 기재사항을 참고하시고, 귀하의 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중하게 판단하여 투자결정을 하시기 바랍니다.
3. 증권신고서 및 (예비, 간이)투자설명서 상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 장래에도 실현된다는 보장 또한 없습니다.
4. 원본손실위험, 투기등급자산에의 투자 등 당사에 대한 투자와 관련된 투자위험에 대하여는 증권신고서 및 투자설명서 본문의 "집합투자기구의 투자위험" 항목을 참고하시기 바랍니다.
5. 위탁판매회사는 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 '당사')의 투자실적과 무관하며, 위탁판매회사인 삼성증권(주), KB증권(주)는 단순히 집합투자증권의 위탁판매업무만 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 부동산투자회사(리츠) 중 위탁관리부동산투자회사로서, 부동산투자회사의 종류별 속성을 인지하시고 투자에 임하시기 바랍니다. 위탁관리부동산투자회사의 경우 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험 등에 노출되어 있음에 유의하시기 바랍니다. 당사는 국토교통부에 부동산투자회사법 제40조 제1항 제5호에 따라 본건 유상증자 및 매매계약체결 등 사업계획변경에 따른 국토교통부에 변경보고를 진행하였습니다. 다만, 향후사업계획이 추가로 변경되는 경우 당사의 이사회 및 주주총회, 국토교통부의 변경인가 등 소정의 절차를 거쳐 변경된 사업계획에 따른 조달 및 투자 여부를 결정하게 됩니다. 투자자께서는 증권신고서 제출일 현재 부동산투자회사의 사업계획과 향후 사업계획이 상이하게 될 가능성이 존재함에 유의하시기 바랍니다.
8. 당사의 사업목적이 부동산을 취득하고, 개발·운용을 통해 투자자들에게 일정 수준 이상의 투자수익을 제공하는 것임에도 불구하고, 사업의 가치를 결정하는 부동산 시장 등의 기초변수가 예상과 다른 변화를 보일 때는 당초 예상과 달리 손실을 입거나 원금 전체의 손실을 입을 수 있습니다. 또한 당사의 사업에 대해 정부기관이나 금융감독원, 판매회사 등이 목적달성을 보장하지 않는다는 점을 양지하시기 바랍니다.

9. 관계 법령은 당사와 같은 부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서 거시경제 상황, 전반적인 국가경제 및 부동산시장의 상황에 따라 매출액(분배금 수익 등)이 감소하거나 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치가 발행가 또는 액면가 이하로 하락할 수 있습니다. 또한, 청산시 부동산의 시장가격이 최초 매입가보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 및 일부에 대한 손실 발생 위험이 존재합니다. 이러한 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

10. 기투자현황

당사는 2022년 11월 24일 대치타워와 에스원빌딩을 취득하여 증권신고서 제출일 전일 현재 당사의 투자대상자산 내역은 다음과 같습니다.

[투자대상자산 요약]

투자대상	투자대상의 종류	매입금액 (주1)	자산 소재지	감정평가액 (주2)	임대율 (주3)
대치타워	부동산	4,811억 원	서울특별시 강남구 대치동 891 (토지 및 건물)	5,090억원	94.6%
에스원빌딩	부동산	1,965억 원	서울특별시 중구 순화동 175 (토지 및 건물)	2,080억원	100.0%

주1) 2022년 11월 24일 매입 당시 각 투자대상에 대해 가온감정평가법인(매수자측, 평가일 2022.07.14)과 중앙감정평가법인(매도자측,

평가일 2022.08.12)으로부터 받은 감정평가액의 중간값입니다.

주2) 2024년 5월 8일 삼창감정평가법인으로부터 각 투자대상에 대한 감정평가를 받은 금액입니다.

주3) 2024년 7월 21일 기준 각 투자대상의 임대율이며, 두 투자자산의 임대가능면적 기준 가중평균임대율은 96.6%입니다.

증권신고서 제출일 전일(2024.07.21) 기준 대치타워 임대율은 94.6% 수준이며, 에스원빌딩 임대율은 100%입니다. 대치타워는 공실(5.4%)을 최소화 하기 위해 임대마케팅 중이며, 조속히 신규임차인을 유치할 것입니다. 최근 임대시장을 고려할 경우 추가 공실이 발생할 가능성은 낮은 것으로 판단되나, 2022년부터 시작된 기준금리 상승 등으로 일부 임차인의 현금 창출능력이 감소하여 임대차계약 중도해지가 발생하고 추가적인 임대차계약이 진행되지 않아 공실이 발생하거나 임대료가 감소할 수 있으며, 운용 비용 부족 및 배당 재원이 감소할 수 있으니 투자자께서는 이점 유의하시기 바랍니다.

가. 대치타워

당사는 2022년 11월 24일 삼성생명보험(주)(매도인)으로부터 대치타워를 매입(매매가 481,121백만원)하여 운용 중입니다.

[자산 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 / 신용등급	삼성생명보험(주) / AAA(한국신용평가, 한국기업평가, NICE신용평가)



주) 2024년 7월 21일 기준

대치타워의 주요 임차인인 삼성생명보험(주)는 전체 임대면적의 약 64.8%를 사용하고있으며, 삼성생명보험(주) 외에도 (주)신세계인터내셔널, 포스코플로우(주) 등이 임차하고 있어 증권신고서 제출일 전일(2024.07.21) 기준 임대율은 94.6%, 가중평균잔여임대기간(WALE)은 3.0년입니다. 주요 임차인의 임대차 계약조건 개요는 다음과 같습니다.

[주요 임차인의 임대차 계약 조건]

임차인	사용층	임대면적	총면적 대비	계약기간		인상조건	비고

		(평)	임대비중	개시	종료	보증금, 임대료, 관리비 조정조건	
삼성생명보험(주)	3~12, 17~18, 21~22	8,862.85	64.83%	2022.11.23	2027.11.27	매년 3.5% 인상	(주1,2,3,4)
(주)신세계인테리어	15~16	1,401.14	10.25%	2024.04.01	2029.03.31	매년 3.5% 인상	(주1,3,4)
(주)퀴아드	2, 19	819.50	5.99%	2024.03.15	2027.03.14	매년 3.5% 인상	
포스코플로우(주)	14	681.36	4.98%	2023.12.01	2028.11.30	매년 3.0% 인상	
(주)더휴컨벤션	B1	368.04	2.69%	2023.10.12	2025.10.11	매년 3.5% 인상	
농협은행(주) 테헤란로금융센터	1	302.46	2.21%	2021.07.29	2026.07.28	매년 2.0% 인상	
(주)보나비	1	172.99	1.27%	2022.03.07	2027.03.06	매년 3.0% 인상	
(주)상상인증권	2	139.63	1.02%	2024.05.15	2029.05.14	매년 3.5% 인상	

주1) 2024년 7월 21일 기준

주2) 기존 5층 일부 공실(임대면적 126.55평)은 삼성생명보험(주)와 증평 임대차계약('23.10.27)을 체결하여 '23.10.27~'27.11.23(약 4년 1개월) 임차하여 사용합니다.

주3) 상기 임차인은 총 임대면적 대비 임대비중이 1.0% 이상인 임차인입니다.

주4) 임차인은 재계약통보기한은 '계약종료일로부터 6개월 전'이며, 해지 시 위약벌 조건은 '3개월분의 환산임대료 지급'입니다.

나. 에스원빌딩

당사는 2022년 11월 24일 삼성생명보험(주)(매도인)으로부터 에스원빌딩을 매입(매매가 196,514백만원)하여 운용 중입니다.

[자산 개요]

구분	내용
소재지	서울특별시 중구 순화동 175
사용승인일	2002년 04월 29일
주용도	업무시설
대지면적 / 연면적	1,920.7㎡(581.01 평) / 27,611.5㎡(8,352.48 평)
임대전용률	오피스 56.40%
규모	B9 / 20F
주요 임차인	(주)에스원

자산 사진



에스원빌딩

에스원빌딩은 준공 이후로 (주)에스원이 본사 사옥으로 전체 임대면적의 100% 사용하고 있으며, 주요 임차인의 임대차 계약조건 개요는 다음과 같습니다.

[임차인의 임대차계약 조건]

임차인	사용층	임대면적 (평)	총면적 대비 임대비중	계약기간		인상조건
				개시	종료	보증금, 임대료, 관리비 조정 조건
(주)에스원	B1~21	6,099.12	100.0%	2020-01-01	2024-12-31	Max[소비자물가지수(CPI), 2.0%], 매년 인상

주1) 2024년 7월 21일 기준

주2) 임차인은 재계약통보기한은 '계약종료일로부터 6개월 전'이며, 해지 시 위약벌 조건은 '3개월분의 환산임대료 지급'입니다.

한편, (주)에스원의 임대차계약 종료일이 2024년 12월 31일로, 증권신고서 제출일 전일 기준 당사는 (주)에스원과 연장을 위한 조건 협의 중입니다. 이에 협의 완료 시, 재계약을 통해 향후에도 안정적인 임대수익이 확보될 것으로 예상됩니다.

11. 당사가 위탁 및 사무관리와 관련하여 지급하는 보수와 수수료

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

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

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

(1) 당사에 부과되는 보수 및 비용

명칭(클래스)	지급비율(연간, 매입금액 대비 %)							
	자산관리보수 (집합투자업자보수)	판매회사보수	자산보관보수		일반사무 관리회사보수	기타비용	총 보수·비용	증권 거래비용
			증권 및 현금	부동산				
-	0.25% (주1)	-	연간 4,000만원 (주2)	연간 800만원 (주3)	0.00575% (주4)	-	0.25% (주5)	-
지급시기(주6)	매 결산기	-	매 결산기	매 결산기	매 결산기	-	-	-

주1) 집합투자업자보수는 운용기본수수료로, '투자자산의 매입금액의 연 0.25%/365일(윤년의 경우 366일)x일수(운용자산 보유일수)'이며, 그 외 자산관리성과수수료,

매입수수료, 매각수수료 및 매각성과수수료는 하단에 세부 기재하였습니다.

주2) 매 결산기별 1,000만원 기준 일할 계산하여 지급합니다.

주3) 매 결산기별 200만원 기준 일할 계산하여 지급합니다.

주4) 매입자산 가중평균의 0.00575%를 적용한 금액을 지급하며, 이에 연간 약 156백만원(매 결산기별 약 3,896만원) 지급되고 있습니다.

주5) 총 보수·비용은 정액으로 지급되는 자산보관회사보수 및 일반사무관리회사보수를 제외한 값이며, 포함 시 연간 1,200만원에 해당 하는 비율이 가산됩니다.

주6) 지급시기 관련 매 결산기 정기주주총회일로부터 (7)일 이내 지급하고 있으며, 부가가치세는 별도입니다.

(2) 인수수수료 (판매회사 위탁보수)

위탁관리부동산투자회사는 주식발행사무를 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제12조에 따른 투자매매업, 투자중개업의 인가를 받은 자(판매회사)에 위탁하여야 합니다. 당사는 대표주관회사, 인수회사에 별도의 판매 위탁보수를 지급하지는 않으며, 하기의 내역으로 주주 배정 후 실권주 일반공모 형태의 신주 발행에 따른 인수수수료가 부과될 예정입니다.

(단위 : 원, 주, %)

구분	인수인	인수의무 한도주식수	인수의무 한도금액	인수비율	인수수수료
대표주관회사	삼성증권 주식회사	11,000,000주	52,800,000,000원	80%	422,400,000원
인수회사	KB증권 주식회사	2,750,000주	13,200,000,000원	20%	105,600,000원
합 계		13,750,000주	66,000,000,000원	100%	528,000,000원

주1) 인수수수료: 인수계약에 의거한 기본 인수대가는 모집총액의 0.8%에 해당하는 금액입니다.

주2) 상기 표의 인수대가는 금번 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주) 유상증자 보통주의 주당 1차발행가액인 4,800원을 기준으로 산출한 금액이며, 발행가액 확정 시 변동될 수 있습니다.

(3) 집합투자업자 위탁보수

당사는 「부동산투자회사법」에 따라 설립되고 영업인가를 받은 위탁관리부동산투자회사로서, 위탁관리부동산투자회사는 자산의 투자·운용을 「부동산투자회사법」

에 따라 인가 받아 설립된 자산관리회사에게 위탁하여야 하며, 자산관리회사가 집합 투자업자에 해당합니다. 2012년 11월 19일 설립된 삼성에스알에이자산운용(주)는 2020년 11월 16일 국토교통부로부터 설립 인가를 받은 「부동산투자회사법」 상의 자산관리회사로서, 상기 (1) 당사에 부과되는 보수 및 비용 중 자산관리회사(집합투자업자)에 지급하는 보수의 상세 내역은 다음과 같습니다.

※ 단, 부동산관련증권(리츠 주식 또는 부동산집합투자지구 수익증권) 투자시 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구의 자산관리회사(집합투자업자)가 당해 회사의 자산관리회사와 동일하며, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초자산에 관한 매입보수, 운용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수를 해당 증권의 발행자 또는 발행투자지구로부터 당해 회사의 자산관리회사가 수취한 경우 해당 보수는 없습니다. 증권신고서 제출일 현재 당사가 보유한 자산은 대치타워 및 에스원빌딩이며, 운용기본수수료는 기존 투자대상인 2개의 부동산(대치타워 및 에스원빌딩)을 기준으로 매입금액(약 6,776억원)의 연 0.25% 적용하여 약 16.9억원(매 결산기별 약 4.2억원)을 지급하고 있습니다.

[집합투자업자위탁보수_자산관리계약]

구 분	내 용
운용관리수수료	운용자산 매입가액의 0.25% / 365일(윤년의 경우 366일) x 일수(운용자산 보유일수)
자산관리성과수수료	(현금배당액-최고 현금배당액) x 일평균 발행주식수 x 25%
매입수수료	운용자산 매입가액의 0.5%(부가가치세 별도) 단, 삼성생명보험(주)부터 2022년 11월 매입한 대치타워, 에스원빌딩의 매입수수료는 매입가액의 0.1%(부가가치세 별도)
매각수수료	매각자산이 실물 부동산인 경우: 매각가액의 0.7% (부가가치세별도) 매각자산이 실물 부동산 외의 자산인 경우 : 거래대금의 0.7%(부가가치세별도)
매각성과수수료	매각자산이 실물 부동산인 경우: (매각가액 - 매입가액) * 10% (부가가치세별도) 매각자산이 실물 부동산 외의 자산인 경우: (거래대금 - 장부가)*10%(부가가치세별도)

(4) 자산보관회사 위탁보수

「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사는 자산의 보관과 이와 관련된 업무를 신탁업자 등 「부동산투자회사법」 제35조에서 정한 자산보관기관에 위탁하여야 합니다. 당사의 자산보관기관(증권 및 현금)은 (주)우리은행, 자산보관기관(부동산)은 대한토지신탁(주)로 하여 자산의 보관 및 관리업무 위탁계약을 체결하였으며, 다음과 같이 자산보관수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	지급금액	지급시기	비고
자산보관수수료(증권 및 현금)	매 결산기 1,000만원	매 결산기에 대한 정기주주총회	-
자산보관수수료(부동산)	매 결산기 200만원	일로부터 (7)일 이내	-

주) 부가가치세 별도

(5) 일반사무수탁회사 위탁보수

위탁관리 부동산투자회사는 일반적인 사무를 「자본시장과금융투자업에 관한법률」 제254조에 따른 일반사무관리회사(일반사무수탁회사)에 위탁하여야 합니다.

당사는 신한펀드파트너스(주)와 주식발행에 관한 사무, 상장관련 업무, 당사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며, 다음과 같이 일반사무수탁수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	지급금액	지급시기	비고
일반사무수탁 수수료	매 결산기말 위탁자가 보유하는 매입자산의 가중평균매입가액의 0.00575%	매 결산기에 대한 정기주주 총회일로부터 (7)일 이내	-

주) 부가가치세 별도

12. 공모로 조달하는 자금의 사용목적

당사는 본건 공모 납입이 완료된 후 납입자금 중 발행제비용 및 예비비 등을 제한 금원 전액을 아래와 같이 신규자산(삼성화재 판교사옥) 매입에 사용할 예정입니다.

(단위: 백만원)

구분	금액	비고
부동산 매입	58,590	신규 부동산 매입
예비비 등	7,410	인수수료 및 발행제비용, 운용자금 등
계	66,000	-

이와 관련하여 신규자산(삼성화재 판교사옥)을 매입하기 위한 자금소요 및 자원조달 계획은 아래와 같습니다.

[신규자산매입을 위한 자금소요 및 자원조달 내역]

(단위: 억원)

구 분	내 역	금액	비고
자금소요	부동산 취득금액	1,258.7	-
	취득부대비용	72.8	매입보수, 실사비용, 취득세 등
	금융비용	10.7	
	예비비 등	67.4	-
	총계	1,409.6	-
자원조달	자기자본	660.0	금번 유상증자 모집 금액
	선순위 차입금	721.5	-
	임대보증금	28.1	-
	총계	1,409.6	-

신규 투자대상에 대한 상세 내역은 아래와 같습니다.

구분	내용
취득물건	삼성화재 판교사옥
소재지	경기도 성남시 분당구 판교역로 188 (삼평동 642)
준공년월	2014.04.01
주용도	업무시설
대지면적 / 연면적	1,327.5㎡ (401.60평) / 17,320.85㎡ (5,239.55평)
건폐율 / 용적률	68.69% / 794.48%
규모	B7 / 13F
주차대수	126대
주요 임차인(임대율)	한화시스템(주) (100%)
매입금액(주1,2)	125,870백만원
감정평가액	125,870백만원(2024.05.08, 삼창감정평가법인) 126,010백만원(2024.05.08, 태평양감정평가법인)
위치	 <p>판교사옥 위치도</p>

자산 사진



판교사옥

주1) 상기 "매입금액"은 「부동산투자회사법」 제30조 제3항에 의거, 감정평가협회 추천에 따라 감정평가법인 2개사
 태평양감정평가법인(매도자측, 삼성화재) 및 삼창감정평가법인(매수자측, 삼성FN리츠)이 평가한 감정평가액 중 낮은
 값을 거래가격으로 정합니다.
 주2) 부동산 취득시 발생하는 취득세, 제세공과금, 기타 부대비용은 포함되지 않은 금액입니다.

13. 차입 현황

당사는 당기말(제6기) 현재 차입 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	차입용도	최종만기일	연이자율(%)	당기말	전기말	상환방법
중소기업은행	자산매입자금	2024-11-24	CD금리(91일)+1.1% (주1)	100,000,000	100,000,000	만기일시상환
(주)신한은행				50,000,000	50,000,000	
(주)아이엠뱅크 (구, 대구은행)				50,000,000	50,000,000	
삼성생명보험(주)				149,100,000	149,100,000	
소 계				349,100,000	349,100,000	-
차감 : 현재가치할인차금				(2,073,511)	(2,956,130)	-
차감 : 유동성대체				(347,026,489)	(346,143,870)	-
합 계				-	-	-

주1) 당기말(제6기) 기준 CD금리(91일): 3.57%

상기 차입 내역은 당사가 기존 투자대상 부동산(대치타워, 에스원빌딩)을 매입하기 위해 차입한 금액(3,491억원)입니다.

당사는 기존 투자대상 부동산(대치타워, 에스원빌딩)을 직접 매입하여 운용 중이며, 금번 신규 투자대상 부동산(판교사옥)도 직접 매입하여 운용할 예정이기에 3개의 투자대상 부동산(대치타워, 에스원빌딩, 판교사옥)을 공동으로 담보하여 차입을 진행해야 합니다. 따라서 기존 차입금(3,491억원) 리파이낸싱과 함께 신규 차입금(809억원)으로 총 4,300억원을 차입할 계획입니다. 참고로 기존 차입금(3,491억원)은 증권신고서 제출전일 현재 최종만기일까지 약 4개월 남아 있으나, 리파이낸싱 관련하여 차입 후 1년이 경과하였으므로 조기상환 등에 관한 수수료는 발생하지 않습니다.

14. 2024년 4월말(제6기) 기준 현재 회사의 연결 부채총계는 3,727억원이며 차입금(2024년 4월말 기준)은 3,491억원입니다. 또한, 향후 신규 부동산을 취득할 경우에도 일정 비율의 차입이 예상되고 있습니다. 이러한 대출이나 임대보증금은 회사의 신용도, 부동산 담보물건의 고유 가치 및 정부의 부동산정책에 따라 영향을 받을 가능성이 높습니다. 아울러 기존 차입을 비롯하여 추가 차입이 이루어졌을 시의 금융비용 증가 등이 나타날 경우 당사의 재무실적에 악영향을 미칠 수 있습니다. 또한, 당사는 대출만기시점에 계약기간 연장이 이루어지지 않거나 임대차 계약의 만료시 계약이 갱신되지 않거나 새로운 임차인을 구하지 못하는 경우 대출금과 임대보증금을 상환해야 합니다. 이때 신규 차입 등이 곤란할 경우 당사의 자금흐름에 악영향을 줄 수 있습니다.

15. 당사의 예상배당률은 미래 운영과 관련된 가정에 근거하여 제시되었습니다. 이러한 가정은 현재 당사가 투자하는 자산의 임차인 신용도 및 임대료 지급능력, 당사 차입금의 금리 수준, 향후 지출될 자본적 지출액, 향후 편입대상 자산의 편입 및 운영결과, 상업용 부동산 시장의 수급 및 경쟁상황, 리츠시장 환경 및 기타 관련 법상의 법적요인과 관련된 비용 및 보증되지 않은 손실과 관련이 있습니다. 대부분의 사정은당사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나, 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으며, 따라서 투자자께서는 당사가 제시한 예상 배당률과 일치하도록 배당금을 지급한다는 보장을 제공하지 않는다는 점에 유의하시기 바랍니다

16. 전세계적 대유행을 기록한 COVID-19 pandemic 사태 등과 같은 불가항력적인 사건 발생으로 인해 당사가 예기치 못한 임차인의 임대료 납부지연/미납 또는 임대차계약 중도해지 등이 발생할 수도 있으며 시장 환경에 따라 추가적인 임대차계약이 진행되지 않아 공실이 일정 기간 지속되어 임대료 수익이 감소되는 위험에 노출될 수 있으며 이로 인해 당사의 배당 가능 현금흐름에 큰 영향을 미칠 수 있으니 투자자는 이점 유의하시기 바랍니다.

17. 당사가 현재 보유중인 투자대상 부동산을 매각하여 투자자금을 회수하려 할 경우, 적절한 매수자를 적기에 선정하지 못한다면 투자자금 회수가 지연될 수 있습니다. 또한 당사의 매입 가격 이하로 매각해야 할 경우 당사의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

18. 당사의 주권이 상장되어 있더라도 전반적인 시장 금리가 상승하거나 부동산 시장이 침체될 경우 등 상대적으로 부동산투자회사에 대한 투자 매력이 감소하여 주가가 하락하거나, 시장 참여자의 부족으로 인해 유가증권시장에서의 거래가 활발하지 않을 수 있습니다. 만일 당사의 주식에 대한 매수 수요가 충분하지 않을 경우 기대하는 가격에 당사의 주식을 매도하기까지 장시간이 소요될 수 있으며, 단기간 내에 매도를 원하는 경우 기대하는 가격보다 낮은 가격으로 매도하게 될 수 있습니다. 또한 전반적인 국가 경제 및 부동산 시장의 상황에 의해

보유자산의 가치가 하락하는 경우 또는 경기 침체로 인해 유가증권시장에서의 거래가 활발히 이루어지지 않는 경우에는 당사의 주식 가격이 주당 모집가액 이하로 하락할 수 있으며 투자원금의 손실 가능성도 있습니다. 이와 관련하여 구체적인 사항은 "제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 10. 집합투자기구의 투자위험" 사항을 반드시 양지하시어 투자에 임하시기 바랍니다.

19. 당사는 임직원이 없는 명목상의 주식회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 당해 당사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출활동을 더 우선시할 경우 당사와의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.

[위탁기관 세부내역]

위탁회사명		업무범위	계약기간
자산관리회사	삼성에스알에이 자산운용(주)	- 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분에 관한 업무 - 부동산 개발 및 임대차에 관한 업무 - 다른 부동산투자회사(집합투자기구)에 대한 출자, 지배 및 증권의 매매에 관한 업무 - 금융기관에의 예치에 관한 업무 - 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분에 관한 업무 - 차입, 사채발행에 관한 업무 - 기타 자산관리에 관한 일반적인 업무	~청산종결등기일까지
일반사무관리회사	신한펀드파트너스(주)	- 발행주식의 명의개서에 관한 업무 - 주식 발행 및 상장 관련 업무 - 운영에 관한 사무 - 계산에 관한 사무 - 세무에 관한 실무 사무 - 법령 및 정관에 의한 통지 및 공시업무 - 해산 및 청산 업무	~청산종결등기일까지
자산보관회사 (현금)	(주)우리은행	- 증권의 보관 및 관리 - 현금의 보관 및 관리 - 해산(청산) 관련 업무	~청산종결등기일까지
자산보관회사 (부동산)	대한토지신탁(주)	- 부동산의 보관 - 해산(청산) 관련 업무	~청산종결등기일까지

주1) 집합투자기구의 존속기간은 투자자가 투자하고자 하는 기간, 즉 일반적인 용어로 저축만기와 다를 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

주2) 법령 또는 신탁계약(정관)상 일정한 경우에는 강제로 해산(해지)되거나 사전에 정한 절차에 따라 임의로 해산(해지)될 수 있습니다.

자세한 사항은 "제5부 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항 - 2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항"을 참고하시기 바랍니다.

20. 향후 「부동산투자회사법」 및 그 하위법 또는 관련법 등의 개정은 당사의 자산운용정책에 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당률과 수익률이 변동될 가능성이 존재합니다. 또한 부동산 관련 세제의 변동 및 세무 관련 조사와 그에 따른 조치에 의해 당사의 배당률과 수익률이 하락할 가능성이 존재합니다.

21. 「부동산투자회사법」에 따르면 부동산투자회사는 주주총회의 특별 결의를 거쳐 부동산 개발사업을 영위할 수 있으나, 현재 당사가 계획하고 있는 개발사업은 없습니다. 향후 시장 상황과 당사의 계획 변경에 따라 수익을 극대화하기 위하여 법에서 허용하는 범위 및 주주총회의 특별결의에서 승인된 비율 내에서 부동산 개발사업을 추진할 가능성이 있습니다. 부동산 개발사업은 이미 준공하여 운용 중인 부동산을 취득하는 것과는 달리, 개발 부동산 부지의 매입에서부터, 개발에 따른 인허가, 개발 부동산의 분양 또는 임대 등에 따른 위험 등 다양한 위험에 노출되게 됩니다. 따라서, 향후 당사가 부동산개발사업을 영위할 때 상기 개발 관련 위험을 적절하게 관리하지 못할 경우 투자 실패에 따른 손실이 발생할 수 있습니다.

당사는 「부동산투자회사법」 제2조 제1호 나목에 따른 위탁관리부동산투자회사이며, 그 중에서도 「부동산투자회사법」 제9조의2 제1항 제4호 및 한국거래소 유가증권시장 상장규정 제124조 제1항에서 정하고 있듯이 부동산 개발사업에 대한 투자규모가 총자산의 100분의 30 이내인 비개발 위탁관리부동산투자회사로서 국토교통부의 영업인가를 득하였습니다. 당사가 주주총회의 (특별)결의 등을 통해 부동산 개발사업에 투자하게 되는 경우라도 그 투자 규모가 총자산의 100분의 30 이내의 범위인 경우 비개발위탁관리부동산투자회사로서의 영업활동 및 적법성에는 영향을 미치지 않습니다.

22. 증권신고서상 기재된 공모자금 사용내역은 사업계획상 예정된 내용이며 확정된 것은 아닙니다. 부동산 사업 특성상 수없이 많은 변수가 존재하며 이에 따라 현재의 사업계획대로 사용되지 못할 가능성이 있습니다. 따라서 투자자분들께서는 이러한 불확실성을 인지하시고 투자에 유의하시기 바랍니다.

23. 당사의 주식은 부동산투자회사주식이라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장 후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있으며, 주권상장부동산투자회사는 매출액 기준 최근 사업연도 30억원 미만(단, 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 경우 50억원 미만)인 경우 관리종목 지정 대상, 2년 연속 30억원 미만(단, 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 경우 50억원 미만)인 경우에는 상장폐지 대상이 될 수 있습니다. 투자자께서는 이러한 매출액 관련 관리종목 및 상장폐지 기준에 해당하게 될 가능성을 배제할 수 없다는 점을 유의하시기 바랍니다.

24. 2024년 4월말(제6기) 기준 당사의 발행주식 총수 77,300,000주 중 80.1%를 주요 12개 국내 기관투자자가 보유하고 있습니다. (구체적인 기관투자자 현황은 "제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 2. 집합투자기구의 연혁_라. 주주 및 지분현황" 참고) 이러한 이유로 소액주주들이 경영과 관련하여 의결권을 행사하더라도

의사결정에 반영되지 못하는 경우가 발생할 수 있습니다. 소액투자자들은 회사 정보의 접근성이 매우 낮아질 우려가 있으며 정보의 비대칭으로 인한 손실이 발생할 수 있습니다.

25. 본 증권신고서상의 공모일정은 확정된 것이 아니며, 관계기관의 조정 요청 또는 증권신고서 심사 과정에 따라 변경될 수 있습니다. 본건 공모 일정이 지연 또는 변경되는 경우 당사는 정정증권신고서를 제출하여 대중이 열람할 수 있게 함으로써 투자자들에게 해당 정보를 적시에 제공할 예정입니다.

26. 상기 유의사항은 본 자료 작성시점 현재 중요하다고 판단되는 위험을 기재한 것이며, 발생 가능한 모든 위험을 기재한 것이 아님에 유의하시기 바랍니다. 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 또한 유의하여 투자판단에 임하시기 바랍니다.

요약 정보

[정정] 간이투자설명서

[정정] 간이투자설명서_삼성fn리츠_240805.pdf

제1부 모집 또는 매출에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사
[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(이하 "당사")는 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 회사입니다. 따라서 「부동산투자회사법」 제49조의 3(공모부동산투자회사에 관한 특례) 제1항에 따라 자본시장과금융투자업에 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 형태/목적에 따라 위탁관리부동산투자회사, 자기관리부동산투자회사, 기업구조조정부동산투자회사의 세 가지로 구분할 수 있습니다. 당사는 부동산투자회사의 종류 중 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 위탁관리부동산투자회사에 해당됩니다.

[부동산투자회사의 종류]

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

[부동산투자회사의 종류별 비교]

종류	위탁관리부동산투자회사	기업구조조정부동산투자회사	자기관리부동산투자회사
투자대상	일반부동산	기업구조조정부동산	일반부동산
영업개시	공모형: 국토교통부 영업인가 사모형: 국토교통부 영업인가 또는 등록(주주구성, 부동산 개발사업에 대한 투자비용 등 요건을 갖출 경우)	국토교통부 등록 (금융위 사전협의)	국토교통부 영업인가
설립주체	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)
감독	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회
회사형	명목회사 (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 (사모 가능)	주식총수의 30% 이상
상장	요건 충족 즉시	의무사항 아님	요건 충족 즉시
현물출자	최저자본금 확보 이후 제한 없이 가능	최저자본금 확보 이후 제한 없이 가능	최저자본금 확보 이후 제한 없이 가능
자산구성* (매분기말)	부동산: 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산관련 증권 및 현금: 총자산의 80% 이상	기업구조조정부동산: 총자산의 70% 이상	부동산: 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금: 총자산의 80% 이상
자산운용 전문인력	자산관리회사(5인)에 위탁운용	자산관리회사(5인)에 위탁운용	5인 (리츠 상근 고용)
배당	90% 이상 의무배당 (초과배당 가능)	90% 이상 의무배당 (초과배당가능)	90% 이상 의무배당 (2018년까지 50% 가능)
개발사업	주주총회 투자비용 결의	주주총회 투자비용 결의	주주총회 투자비용 결의
처분제한	주택 1년, 비주택 1년	제한없음	주택 1년, 비주택 1년
자금차입	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)
회사존속	선택적	(일반적으로)한시적	영속

* 자산의 구성 비율을 계산할 때 1. 설립할 때 납입된 주금(株金) 2. 신주발행으로 조성한 자금 3. 부동산투자

회사 소유 부동산의 매각대금 중 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금 준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 봅니다.

[부동산투자회사 현황]

[2024년 05월 31일 기준]

(단위: 개)

기업구조조정리 츠	위탁관리리츠	자기관리리츠	계	(상장리츠)
14	357	4	375	(23)

(출처: 리츠정보시스템)

주3) 당사는 「부동산투자회사법」 및 당사 정관에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련증권에의 투자, 금융 기관에의 예치 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한 당사는 「부동산투자회사법」 제2조 제1호 나목에서 규 정하는 위탁관리부동산투자회사로 동법 제22조2에 따라 자산의 투자·운용 업무는 자산관리회사에 위탁하고 있습니다. 당사의 투자대상 관련 자세한 설명은 본 증권신고서 "제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 8. 집합투자기구의 투자대상 및 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조" 부분을 참고하시기 바 랍니다

3. 모집예정금액

종류	모집주수	주당 액면가액	주당 모집가액	모집 총액	비고
보통주	13,750,000주	500원	4,800원	66,000,000,000원	주주배정 후 실권주 일반공모
합 계	13,750,000주	500원	4,800원	66,000,000,000원	-

주1) 이사회 결의일: 2024년 06월 26일

주2) 주당 모집가액은 「부동산투자회사법」 제18조(발행조건) 및 「부동산투자회사법」 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였으며, 상기 주당 모집가액 및 모집총액은 1차 발행가액으로 추후 변경될 수 있습니다.

「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 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. 모집(매출)가액 산정 방식

「부동산투자회사법」 제18조와 「부동산투자회사법」 시행령 제15조에 의거하여 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총 거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격을 말함)의 100분의 70이상으로 산정합니다. 또한, 금융위원회가 고시한 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제5-18조에 의거하여 주주배정 유상증자 시 가격산정 절차가 폐지되고 가격 산정 방식이 자율화됨에 따라 발행가액을 자유롭게 산정할 수 있으나, 시장 혼란을 방지하고 기존 관행을 존중하기 위하여 구(舊) 유가증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제57조를 일부 준용하여 아래와 같이 발행가액을 산정합니다.

① 예정 발행가액 산정 : 이사회결의일(2024년 06월 26일) 직전 거래일(2024년 06월 25일)을 기산일로 하여 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율 4.5%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

$$\text{기준주가} \times \left[1 - \text{할인율}(4.5\%) \right]$$

$$\text{▶ 예정 발행가액} = \frac{\text{기준주가} \times \left[1 - \text{할인율}(4.5\%) \right]}{1 + \left[\text{증자비율}(17.79\%) \times \text{할인율}(4.5\%) \right]}$$

[예정발행가액 산정표 (2024.05.26.~2024.06.25.)]

(단위 : 원, 주)

일수	일 자	종 가	거 래 량	거래대금
1	2024/05/27	5,040	38,211	192,345,530
2	2024/05/28	5,080	28,635	145,052,240
3	2024/05/29	5,070	20,650	104,731,500

4	2024/05/30	5,080	9,657	48,832,600
5	2024/05/31	5,070	7,106	35,939,320
6	2024/06/03	5,080	54,253	273,952,920
7	2024/06/04	5,070	5,852	29,616,700
8	2024/06/05	5,060	9,768	49,398,620
9	2024/06/07	5,080	16,877	85,450,250
10	2024/06/10	5,070	20,416	103,175,840
11	2024/06/11	5,080	19,140	97,097,690
12	2024/06/12	5,090	15,385	77,940,940
13	2024/06/13	5,060	46,929	237,395,260
14	2024/06/14	5,080	55,480	280,283,080
15	2024/06/17	5,060	56,147	283,433,910
16	2024/06/18	5,010	61,859	310,914,650
17	2024/06/19	5,040	64,022	321,431,410
18	2024/06/20	5,020	69,998	350,612,090
19	2024/06/21	5,030	14,299	71,668,710
20	2024/06/24	5,010	28,529	143,044,960
21	2024/06/25	5,040	11,611	58,336,440
1개월 가중산술평균(A)		5,040.5		
1주일 가중산술평균(B)		5,014.8		
기산일 가중산술평균주가(C)		5,024.2		
A,B,C의 산술평균(D)		5,026.5	[(A)+(B)+(C)]/3	
기준주가[Min(C,D)]		5,024.2	(C)와 (D)중 낮은 가액	
할인율		4.5%		
증자비율		17.79%		
예정발행가액		4,765	$\text{예정발행가} = \frac{\text{기준주가} \times (1 - \text{할인율})}{(1 + \text{증자비율} \times \text{할인율})}$ (단, 호가단위 미만은 절상하며, 액면가 미만인 경우에는 액면가로 합니다.)	

② 1차 발행가액 산정: 신주배정기준일(2024년 08월 06일)전 제3거래일(2024년 08월 01일)을 기산일로 하여 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율은 4.5%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

▶ 1차 발행가액 = 기준주가 X 【 1 - 할인율(4.5%) 】

$$1 + \text{【증자비율}(17.79\%) \times \text{할인율}(4.5\%) \text{】}$$

[1차 발행가액 산정표 (2024.07.02 ~ 2024.08.01)]

(단위 : 원, 주)

일수	일 자	증 가	거 래 량	거래대금
1	2024-07-02	5,010	41,090	205,871,070
2	2024-07-03	5,040	32,283	162,176,660
3	2024-07-04	5,060	37,232	187,568,430
4	2024-07-05	5,050	34,249	172,859,460
5	2024-07-08	5,070	28,906	145,799,670
6	2024-07-09	5,050	51,986	262,302,570
7	2024-07-10	5,060	44,336	223,287,890
8	2024-07-11	5,070	55,385	280,413,390
9	2024-07-12	5,080	37,046	187,395,070
10	2024-07-15	5,080	55,209	279,609,990
11	2024-07-16	5,090	60,902	309,006,630
12	2024-07-17	5,100	60,532	307,861,490
13	2024-07-18	5,100	80,283	407,941,430
14	2024-07-19	5,100	41,322	210,595,560
15	2024-07-22	5,070	52,999	269,347,440
16	2024-07-23	5,090	32,859	166,657,260
17	2024-07-24	5,080	33,412	169,498,815
18	2024-07-25	5,100	70,586	358,483,290
19	2024-07-26	5,110	67,486	344,604,480
20	2024-07-29	5,130	63,780	326,655,420
21	2024-07-30	5,120	56,824	289,018,010
22	2024-07-31	5,100	64,553	328,196,070
23	2024-08-01	5,060	78,641	398,246,350
1개월 가중산술평균(A)		5,071.0		
1주일 가중산술평균(B)		5,091.5		
기산일 가중산술평균주가(C)		5,064.1		
A,B,C의 산술평균(D)		5,075.5	[(A)+(B)+(C)]/3	
기준주가[Min(C,D)]		5,064.1	(C)와 (D)중 낮은 가액	
할인율		4.5%		
증자비율		17.79%		

1차 발행가액	4,800	$\text{1차발행가} = \frac{\text{기준주가} \times (1 - \text{할인율})}{(1 + \text{증자비율} \times \text{할인율})}$ <p>(단, 호가단위 미만은 절상하며, 액면가 미만인 경우에는 액면가로 합니다.)</p>
---------	-------	--

③ 2차 발행가액 산정: 구주주 청약 개시일(2024년 09월 09일) 전 제3거래일(2024년 09월 04일)을 기산일로 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율은 4.5%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

▶ 2차 발행가액 = 기준주가 × 【1 - 할인율(4.5%)】

④ 확정 발행가액 산정: 확정발행가액은 ②의 1차 발행가액과 ③의 2차 발행가액 중 낮은 가액으로 합니다. 단, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제165조의6 및 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제5-15조의2, 「부동산투자회사법」 시행령 제15조에 의거하여, 1차 발행가액과 2차 발행가액 중 낮은 가액이 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 30% 할인율을 적용하여 산정한 가격보다 낮은 경우, 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 30% 할인율을 적용하여 산정한 가액을 확정발행가액으로 합니다. 단, 호가단위미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

▶ 확정 발행가액 = MAX[MIN(1차 발행가액, 2차 발행가액), 청약일전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 70%]

⑤ 모집가액 확정공시에 관한 사항: 1차 발행가액은 2024년 08월 01일에 결정되고, 2024년 08월 02일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시될 예정이며, 확정 발행가액은 2024년 09월 04일에 결정되어 2024년 09월 05일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시될 예정입니다. 확정 발행가액은 당사의 인터넷 홈페이지(<http://www.samsungfnreit.com>)에 공고될 예정이며, 확정 발행가액 결정에 따라 정정 증권신고서가 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)에 공시됩니다.

※ 일반공모 발행가액은 구주주 청약시에 적용된 확정 발행가액을 동일하게 적용합니다.

나. 조달금액

(단위 : 원)

구 분	금 액(원)
모집 또는 매출총액(1)	66,000,000,000

발행제비용(2)	669,600,000
순 수입금 [(1)-(2)]	65,330,400,000

주1) 상기 금액은 1차 발행가액 4,800원을 기준으로 산정한 금액으로, 실제 발행제비용 금액은 상장신청일 직전일 한국거래소에서 거래되는 당사의 보통주식 증가 등을 기준으로 확정되며, 유관기관 정책 등에 따라 변동될 수 있습니다.

주2) 당사는 금번 공모를 통해 조달된 자금으로 차입금을 상환할 예정입니다. 공모자금 사용에 관한 자세한 내용은 "제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 8. 집합투자기구의 투자대상"을 참조하시기 바랍니다.

다. 발행제비용의 내역

(단위 : 원)

구분	금액	계산근거
발행분담금	3,300,000	모집총액의 0.005% (10원 미만 절사) (금융기관분담금 징수 등에 관한 규정 <별표3>)
인수수료	528,000,000	모집총액의 0.8% (잔액인수계약서)
추가상장수수료	4,290,000	추가상장 금액 500억원 초과 1,000억원 이하: [1,047만원 + (500억원 초과금액의 10억원당 15만원)] * (1/3) (10억원당 수수료를 산정시 10억원 미만의 금액은 올림) (유가증권시장 상장규정 시행세칙 <별표10>)
신주인수권증서 표준코드부여수수료	10,000	신주인수권증서(R) 건당 10,000원 (증권 및 관련금융상품 표준코드 관리기준 제15조의2)
발행등록수수료	1,000,000	1,000주당 300원(상한: 50만원/ 하한: 4천원) 신주인수권증서 및 보통주에 대하여 각 50만원 발생
등록면허세	27,500,000	증자 자본금의 0.40% (10원 미만 절사) (지방세법 제28조 제1항 제6호 가목 2))
지방교육세	5,500,000	등록면허세의 20%(10원 미만 절사) (지방세법 제151조 제1항 제2호)
기타	100,000,000	투자설명서 인쇄비, 우편비용 등 기타 제비용
합계	669,600,000	

주1) 상기 금액은 1차 발행가액(4,800원)을 기준으로 산정한 금액으로, 실제 발행제비용 금액은 상장신청일 직전일 한국거래소에서 거래되는 당사의 보통주식 증가 등을 기준으로 확정되며, 유관기관 정책 등에 따라 변동될 수 있습니다.

주2) 기타비용은 예상금액으로 실제 지출금액과 차이가 발생할 수 있습니다.

4. 모집의 내용 및 절차

■ 유상증자 방식 적정 여부 검토

(1) 회사의 규제법령

당사는 부동산투자회사로 부동산투자회사법의 규제를 받는 회사입니다. 또한, 부동산투자회

사법 제3조 제1항에 따른 주식회사이며, 제2항에 따라 상법의 적용을 받는 회사입니다.

「부동산투자회사법」

제3조 (법인격)

- ① 부동산투자회사는 주식회사로 한다.
- ② 부동산투자회사는 이 법에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 「상법」의 적용을 받는다.
- ③ 부동산투자회사는 그 상호에 부동산투자회사라는 명칭을 사용하여야 한다.
- ④ 이 법에 따른 부동산투자회사가 아닌 자는 부동산투자회사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니 된다.

또한, 당사는 공모부동산투자회사로서 부동산투자회사법 제49조의3에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제11조부터 제16조까지, 제28조의2, 제30조부터 제43조까지, 제50조부터 제53조까지, 제56조, 제58조, 제61조부터 제65조까지, 제80조부터 제84조까지, 제85조 제2호·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, 제22조 제6항, 제24조부터 제28조까지, 제44조, 제45조, 제47조부터 제66조까지의 규정 및 「금융회사의 지배구조에 관한 법률」을 적용하지 아니합니다.

「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.

(2) 신주발행의 근거

당사는 부동산투자회사이며 상법상 주식회사입니다. 다만 당사는 공모부동산투자회사의 특례를 받아 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제194조부터 제206조까지의 적용을 받지 아니합니다.

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제206조(「상법」과의 관계)

- ① 투자회사에 「상법」을 적용함에 있어서 「상법」 제259조제4항, 제298조제4항, 제299조, 제299조의2, 제300조, 제325조, 제422조, 제467조제1항부터 제3항까지, 제536조, 제539조 및 제541조 중 "법원"은 각각 "금융위원회"로, 제176조 중 "검사"는 각각 "금융위원회"로 본다.
- ② 「상법」 제19조, 제177조, 제288조, 제292조, 제298조제1항부터 제3항까지, 제301조부터 제313조까지, 제330조, 제335조제1항 단서, 제335조의2부터 제335조의7까지, 제341조, 제341조의2, 제341조의3, 제342조, 제342조의2, 제342조의3, 제343조, 제344조, 제344조의2, 제344조의3, 제345조부터 제351조까지, 제365조, 제374조의2, 제383조, 제389조제1항, 제397조, 제408조의2부터 제408조의9까지, 제409조, 제409조의2, 제410조부터 제412조까지, 제412조의2부터 제412조의5까지, 제413조, 제413조의2, 제414조, 제415조, 제415조의2, 제417조부터 제420조까지, 제420조의2부터 제420조의5까지, 제438조, 제439조, 제449조, 제449조의2, 제450조, 제458조부터 제461조까지, 제461조의2 및 제604조는 투자회사에 적용하지 아니한다.

따라서 당사는 일반적인 투자회사가 적용받은 「상법」 배제 조항인 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제206조까지를 적용받지 않아 「상법」 제4절 신주의 발행 제416조부터 제432조의 적용을 받습니다. 따라서 「상법」에 따라 신주의 발행이 가능합니다.

「상법」

제416조 (발행사항의 결정)

회사가 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우에는 다음의 사항으로서 정관에 규정이 없는 것은 이사회가 결정한다. 다만, 이 법에 다른 규정이 있거나 정관으로 주주총회에서 결정하기로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 신주의 종류와 수
2. 신주의 발행가액과 납입기일
- 2의2. 무액면주식의 경우에는 신주의 발행가액 중 자본금으로 계상하는 금액
3. 신주의 인수방법
4. 현물출자를 하는 자의 성명과 그 목적인 재산의 종류, 수량, 가액과 이에 대하여 부여할 주식의 종류와 수
5. 주주가 가지는 신주인수권을 양도할 수 있는 것에 관한 사항
6. 주주의 청구가 있는 때에만 신주인수권증서를 발행한다는 것과 그 청구기간

제417조 (액면미달의 발행)

- ① 회사가 성립한 날로부터 2년을 경과한 후에 주식을 발행하는 경우에는 회사는 제434조의 규정에 의한 주주총회의 결의와 법원의 인가를 얻어서 주식을 액면미달의 가액으로 발행할 수 있다.
- ② 전항의 주주총회의 결의에서는 주식의 최저발행가액을 정하여야 한다.
- ③ 법원은 회사의 현황과 제반사정을 참작하여 최저발행가액을 변경하여 인가할 수 있다. 이 경우에 법원은 회사의 재산상태 기타 필요한 사항을 조사하게 하기 위하여 검사인을 선임할 수 있다.

④ 제1항의 주식은 법원의 인가를 얻은 날로부터 1월내에 발행하여야 한다. 법원은 이 기간을 연장하여 인가할 수 있다.

제418조 (신주인수권의 내용 및 배정일의 지정·공고)

① 주주는 그가 가진 주식 수에 따라서 신주의 배정을 받을 권리가 있다.

② 회사는 제1항의 규정에 불구하고 정관에 정하는 바에 따라 주주 외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만, 이 경우에는 신기술의 도입, 재무구조의 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우에 한한다.

③ 회사는 일정한 날을 정하여 그 날에 주주명부에 기재된 주주가 제1항의 권리를 가진다는 뜻과 신주인수권을 양도할 수 있을 경우에는 그 뜻을 그 날의 2주간전에 공고하여야 한다. 그러나 그 날이 제354조제1항의 기간 중인 때에는 그 기간의 초일의 2주간전에 이를 공고하여야 한다.

④ 제2항에 따라 주주 외의 자에게 신주를 배정하는 경우 회사는 제416조제1호, 제2호, 제2호의2, 제3호 및 제4호에서 정하는 사항을 그 납입기일의 2주 전까지 주주에게 통지하거나 공고하여야 한다.

제419조 (신주인수권자에 대한 최고)

① 회사는 신주의 인수권을 가진 자에 대하여 그 인수권을 가지는 주식의 종류 및 수와 일정한 기일까지 주식인수의 청약을 하지 아니하면 그 권리를 잃는다는 뜻을 통지하여야 한다. 이 경우 제416조제5호 및 제6호에 규정한 사항의 정함이 있는 때에는 그 내용도 통지하여야 한다.

② 제1항의 통지는 제1항의 기일의 2주간전에 이를 하여야 한다.

③ 제1항의 통지에도 불구하고 그 기일까지 주식인수의 청약을 하지 아니한 때에는 신주의 인수권을 가진 자는 그 권리를 잃는다.

제420조 (주식청약서)

이사는 주식청약서를 작성하여 다음의 사항을 적어야 한다.

1. 제289조제1항제2호 내지 제4호에 기재한 사항
2. 제302조제2항제7호·제9호 및 제10호에 기재한 사항
3. 제416조제1호 내지 제4호에 기재한 사항
4. 제417조에 따른 주식을 발행한 경우에는 그 발행조건과 미상각액(未償却額)
5. 주주에 대한 신주인수권의 제한에 관한 사항 또는 특정한 제삼자에게 이를 부여할 것을 정한 때에는 그 사항
6. 주식발행의 결의연월일

제420조의2 (신주인수권증서의 발행)

① 제416조제5호에 규정한 사항을 정한 경우에 회사는 동조제6호의 정함이 있는 때에는 그 정함에 따라, 그 정함이 없는 때에는 제419조제1항의 기일의 2주간전에 신주인수권증서를 발행하여야 한다.

② 신주인수권증서에는 다음 사항과 번호를 기재하고 이사가 기명날인 또는 서명하여야 한다.

1. 신주인수권증서라는 뜻의 표시
2. 제420조에 규정한 사항
3. 신주인수권의 목적인 주식의 종류와 수
4. 일정기일까지 주식의 청약을 하지 아니할 때에는 그 권리를 잃는다는 뜻

제420조의3 (신주인수권의 양도)

① 신주인수권의 양도는 신주인수권증서의 교부에 의해서만 이를 행한다.

② 제336조제2항 및 수표법 제21조의 규정은 신주인수권증서에 관하여 이를 준용한다.

제420조의4 (신주인수권의 전자등록)

회사는 신주인수권증서를 발행하는 대신 정관으로 정하는 바에 따라 전자등록기관의 전자등록부에 신주인수권을 등록할 수 있다. 이 경우 제356조의2제2항부터 제4항까지의 규정을 준용한다.

제420조의5 (신주인수권증서에 의한 청약)

- ① 신주인수권증서를 발행한 경우에는 신주인수권증서에 의하여 주식의 청약을 한다. 이 경우에는 제302조제1항의 규정을 준용한다.
- ② 신주인수권증서를 상실한 자는 주식청약서에 의하여 주식의 청약을 할 수 있다. 그러나 그 청약은 신주인수권증서에 의한 청약이 있는 때에는 그 효력을 잃는다.

제421조 (주식에 대한 납입)

- ① 이사는 신주의 인수인으로 하여금 그 배정한 주수(株數)에 따라 납입기일에 그 인수한 주식에 대한 인수가액의 전액을 납입시켜야 한다.
- ② 신주의 인수인은 회사의 동의 없이 제1항의 납입채무와 주식회사에 대한 채권을 상계할 수 없다.

제422조 (현물출자의 검사)

- ① 현물출자를 하는 자가 있는 경우에는 이사는 제416조제4호의 사항을 조사하게 하기 위하여 검사인의 선임을 법원에 청구하여야 한다. 이 경우 공인된 감정인의 감정으로 검사인의 조사에 갈음할 수 있다.
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.
 1. 제416조제4호의 현물출자의 목적인 재산의 가액이 자본금의 5분의 1을 초과하지 아니하고 대통령령으로 정한 금액을 초과하지 아니하는 경우
 2. 제416조제4호의 현물출자의 목적인 재산이 거래소의 시세 있는 유가증권인 경우 제416조 본문에 따라 결정된 가격이 대통령령으로 정한 방법으로 산정된 시세를 초과하지 아니하는 경우
 3. 변제기가 돌아온 회사에 대한 금전채권을 출자의 목적으로 하는 경우로서 그 가액이 회사장부에 적혀 있는 가액을 초과하지 아니하는 경우
 4. 그 밖에 제1호부터 제3호까지의 규정에 준하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
- ③ 법원은 검사인의 조사보고서 또는 감정인 감정결과를 심사하여 제1항의 사항을 부당하다고 인정할 때에는 이를 변경하여 이사와 현물출자를 한 자에게 통고할 수 있다.
- ④ 전항의 변경에 불복하는 현물출자를 한 자는 그 주식의 인수를 취소할 수 있다.
- ⑤ 법원의 통고가 있을 후 2주내에 주식의 인수를 취소한 현물출자를 한 자가 없는 때에는 제1항의 사항은 통고에 따라 변경된 것으로 본다.

제423조 (주주가 되는 시기, 납입해태의 효과)

- ① 신주의 인수인은 납입 또는 현물출자의 이행을 한 때에는 납입기일의 다음 날로부터 주주의 권리의무가 있다. 이 경우 제350조제3항 후단의 규정을 준용한다.
- ② 신주의 인수인이 납입기일에 납입 또는 현물출자의 이행을 하지 아니한 때에는 그 권리를 잃는다.
- ③ 제2항의 규정은 신주의 인수인에 대한 손해배상의 청구에 영향을 미치지 아니한다.

제424조 (유지청구권)

회사가 법령 또는 정관에 위반하거나 현저하게 불공정한 방법에 의하여 주식을 발행함으로써 주주가 불이익을 받을 염려가 있는 경우에는 그 주주는 회사에 대하여 그 발행을 유지할 것을 청구할 수 있다.

제424조의2 (불공정한 가액으로 주식을 인수한 자의 책임)

- ①이사와 통모하여 현저하게 불공정한 발행가액으로 주식을 인수한 자는 회사에 대하여 공정한 발행가액과의 차액에 상당한 금액을 지급할 의무가 있다.
- ②제403조 내지 제406조의 규정은 제1항의 지급을 청구하는 소에 관하여 이를 준용한다.
- ③제1항 및 제2항의 규정은 이사의 회사 또는 주주에 대한 손해배상의 책임에 영향을 미치지 아니한다.

제425조 (준용규정)

- ①제302조제1항, 제3항, 제303조, 제305조제2항, 제3항, 제306조, 제318조와 제319조의 규정은 신주의 발행에 준용한다.
- ②제305조제2항의 규정은 신주인수권증서를 발행하는 경우에 이를 준용한다.

제426조 (미상각액의 등기)

제417조에 따른 주식을 발행한 경우에 주식의 발행에 따른 변경등기에는 미상각액을 등기하여야 한다.

제427조 (인수의 무효주장, 취소의 제한)

신주의 발행으로 인한 변경등기를 한 날로부터 1년을 경과한 후에는 신주를 인수한 자는 주식청약서 또는 신주인수권증서의 요건의 흠결을 이유로 하여 그 인수의 무효를 주장하거나 사기, 강박 또는 착오를 이유로 하여 그 인수를 취소하지 못한다. 그 주식에 대하여 주주의 권리를 행사한 때에도 같다.

제428조 (이사의 인수담보책임)

- ①신주의 발행으로 인한 변경등기가 있는 후에 아직 인수하지 아니한 주식이 있거나 주식인수의 청약이 취소된 때에는 이사가 이를 공동으로 인수한 것으로 본다.
- ②전항의 규정은 이사에 대한 손해배상의 청구에 영향을 미치지 아니한다.

제429조 (신주발행무효의 소)

신주발행의 무효는 주주·이사 또는 감사에 한하여 신주를 발행한 날로부터 6월내에 소만으로 이를 주장할 수 있다.

제430조 (준용규정)

제186조 내지 제189조·제190조 본문·제191조·제192조 및 제377조의 규정은 제429조의 소에 관하여 이를 준용한다.

제431조 (신주발행무효판결의 효력)

- ①신주발행무효의 판결이 확정된 때에는 신주는 장래에 대하여 그 효력을 잃는다.
- ②전항의 경우에는 회사는 지체없이 그 뜻과 일정한 기간내에 신주의 주권을 회사에 제출할 것을 공고하고 주주명부에 기재된 주주와 질권자에 대하여는 각별로 그 통지를 하여야 한다. 그러나 그 기간은 3월 이상으로 하여야 한다.

제432조 (무효판결과 주주에의 환급)

- ①신주발행무효의 판결이 확정된 때에는 회사는 신주의 주주에 대하여 그 납입한 금액을 반환하여야 한다.
- ②전항의 금액이 전조제1항의 판결확정시의 회사의 재산상태에 비추어 현저하게 부당한 때에는 법원은 회사 또는 전항의 주주의 청구에 의하여 그 금액의 증감을 명할 수 있다.
- ③제339조와 제340조제1항, 제2항의 규정은 제1항의 경우에 준용한다.

또한 당사는 공모부동산투자회사의 특례를 받아 환매금지형집합투자기구의 신주발행 제한 규정인 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제230조의 적용을 받지 않습니다.

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제230조 (환매금지형집합투자기구)

- ① 투자신탁·투자유한회사·투자합자회사·투자유한책임회사·투자합자조합 및 투자익명조합을 설정·설립하고자 하는 집합투자업자 또는 투자회사의 발기인(이하 이 절에서 "집합투자업자등"이라 한다)은 제235조제1항에 불구하고 존속기간을 정한 집합투자기구에 대하여만 집합투자증권의 환매를 청구할 수 없는 집합투자기구(이하 이 조에서 "환매금지형집합투자기구"라 한다)를 설정·설립할 수 있다.
- ② 투자신탁이나 투자익명조합의 집합투자업자 또는 투자회사등은 기존 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 등 대통령령으로 정하는 때에만 환매금지형집합투자기구의 집합투자증권을 추가로 발행할 수 있다.

또한 당사 정관 제12조 제1항에 따라 당사는 이사회결의로 신주를 발행할 수 있습니다. 또한 당사 정관 제12조 제2항에 따라 주주배정 방식의 증자가 가능합니다.

[정관]

제 12 조(신주인수권)

- ① 회사는 회사가 발행할 주식의 총수 범위 내에서 이사회결의로 신주를 발행할 수 있다.
- ② 회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 그가 가진 주식의 종류와 같은 종류의 신주를 배정받을 권리를 가진다. 그러나 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회결의에 의한다.
- ③ 제2항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우 회사는 이사회결의로 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만 회사가 부투법에 따른 영업인가를 받거나 등록을 하기 전까지는 그러하지 아니하다(이하 "영업인가" 또는 "등록"은 부투법에 따른 영업인가 또는 등록을 의미한다)
 - 1. 회사가 영업인가를 받은 날 또는 등록한 날로부터 1년6개월 이내에 영업인가 또는 등록 신청 시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획에 따라 신주를 발행하는 경우
 - 2. 제42조 제1항 각 호의 어느 하나의 대상에 대한 같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
 - 3. 자본시장법 제165조의6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모 증자 방식으로 신주를 발행하는 경우
 - 4. 신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우
- ④ 제2항 및 제3항의 규정에도 불구하고, 제11조에 의하여 회사의 주식이 상장된 이후에는 다음 각 호의 어느 하나의 경우에 이사회는 다음 각 호에 따른 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 이 경우 상장 이전에 발행된 주식의 수는 다음 각 호의 한도에서 차감하지 아니한다.
 - 1. 발행주식총수의 100분의 40을 초과하지 않는 범위 내에서 제42조 제2항 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 특정한 자(회사의 주식을 소유한 자를 포함한다)에게 신주를 배정할 수 있다.

2. 자본시장법 제165조의6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모 증자방식으로 신주를 발행하는 경우 불특정 다수인(회사의 주식을 소유한 자를 포함한다)에게 신주를 배정할 수 있다.

(3) 주주배정 후 실권주 일반공모 방식 유상증자 선정 경위

당사는 상법상 주식회사이며, 상법상 주식회사가 그 성립 이후에 신주를 발행하는 경우 주주는 「상법」 제418조에 의해 신주를 배정받을 권리가 있습니다. 해당 권리를 보장하는 이유는 주주의 지분을 희석 등을 방지하여 주주 권익을 보호하기 위함으로 풀이됩니다. 이에 당사는 주주 분들의 권익을 최대한 보장하는 방법의 유상증자를 진행하고자 하는 취지에서 주주를 배제하지 않는 주주배정 증자 방법을 선택하였습니다. 또한 주주의 신주인수권의 양도를 허용하여 구주주 청약에 참여하지 않더라도 신주인수권증서 양도를 통해 주주의 권익을 보호하고자 하였습니다.

아울러, 본 건 유상증자의 경우 대표주관회사인 삼성증권(주) 및 인수회사인 KB증권(주)와의 잔액인수계약에 의한 주주배정후 실권주 일반공모 방식에 해당하여 초과청약이 가능하고, 당사는 투자회사에 대하여 「자본시장법」 제165조의2 제1항 제2호에 의거 투자회사에 대하여는 주권상장법인에 대한 특례 규정(「자본시장법」 시행령 제176조의8 제2항에 따른 20%를 초과하는 비율에 대한 초과청약 제한)을 적용받지 아니함에 따라 배정된 신주인수권증서에 대하여 100% 초과청약을 실시해 구주주청약 단계에서 실권이 발생할 경우 기존 주주들로 하여금 더 많은 신주 확보가 가능하도록 하여 지분을 희석을 최소화할 예정입니다. 또한, 주주 또는 일반청약자의 자율적인 출자 선택으로 인해 실권이 발생할 경우에도 잔액인수계약에 의하여 대표주관회사 및 인수회사가 실권주를 인수하여 납입자금 전액이 보장됩니다. 이에 인수단이 잠재적인 실권주 인수에 대한 리스크를 보유하게 되어 주주 및 일반투자자의 리스크가 제한되며, 납입자금 미확보로 인한 발행회사의 사업계획상 편입 예정인 자산에 대하여 계획하는 조달 및 투자구조에 영향을 미칠 가능성이 제한된다는 점에서 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자를 선정하였습니다.

(4) 발행가액 산정방법

「부동산투자회사법」 제18조에는 신주의 발행조건이 명시되어 있으며, 2020년 5월 9일자로 개정된 「부동산투자회사법」 시행령 제15조에 따라 회사의 주식 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 100분의 70 이상이어야 합니다.

「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 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: 재무상태표에 나타난 금액에 의하는 방법

2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

이에 따라 2024년 06월 26일 당사의 이사회는 "제1부 모집 또는 매출에 관한 사항 -3. 모집 예정금액"에 기재된 발행가액 산정 방법 및 하기의 내용으로 신주를 발행하기로 결의하였습니다.

가. 모집의 내용

(1) 모집방법: 주주배정 후 실권주 일반공모

모집대상	주수(비율)	주당 모집가액	모집총액	비고
일반모집	-	-	-	-
주주배정	13,750,000주(100%)	4,800원	66,000,000,000원	-
우리사주배정	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-
합 계	13,750,000주(100%)	4,800원	66,000,000,000원	-

주1) 주당 모집가액은 「부동산투자회사법」 제18조(발행조건) 및 「부동산투자회사법」 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였습니다. 상기 주당 모집가액 및 모집 총액은 1차 발행가액 4,800원 기준입니다.

주2) 당사는 「부동산투자회사법」에 따라 임직원이 없는 서류상 회사이므로 우리사주조합이 결성되어 있지 않으며, 금번 유상증자는 우리사주조합 배정 물량이 없습니다.

주3) 금번 유상증자는 판매회사인 삼성증권(주)를 대표주관회사로, KB증권(주)를 인수회사로 하여 각사의 잔액인 수방식으로 진행됩니다. 또한, 금번 주주배정 후 실권주 일반공모 후에도 청약되지 아니한 물량이 발생할 경우 인수계약서 상에 기재된 방법에 따라 삼성증권(주) 및 KB증권(주)가 청약 미달분을 자기 계산으로 인수하게 됩니다.

▶ 구주주 1주당 배정비율 산출근거

구 분	상세내역
A. 보통주식수	77,300,000주
B. 우선주식수	-
C. 발행주식총수 (A+B)	77,300,000주
D. 자기주식수 및 자기주식신탁	-
E. 자기주식을 제외한 발행주식총수 (C-D)	77,300,000주
F. 유상증자 주식수	13,750,000주
G. 증자비율 (F/C)	17.79%
H. 구주주 배정주식수	13,750,000주
I. 구주주 1주당 배정주식수 (H/E)	1주당 0.1778783959주

주1) 구주주의 청약단위는 1주로 하며, 구주주별 청약한도는 신주배정기준일 현재 주주명부에 기재된 소유주식 1주당 신주배정비율인 0.1778783959주를 곱하여 산정된 배정한도주식수(단, 1주 미만은 절사)와 초과청약한도 주식수(배정한도 주식 1주당 최대 1주, 단 1주 미만은 절사)를 합한 주식수로 하고, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

(i) 구주주 청약한도 = 배정한도 주식수 + 초과청약한도 주식수

(ii) 배정한도 주식수 = 보유주식수 x 신주배정비율(0.1778783959) (단, 1주 미만 절사)

(iii) 초과청약한도 주식수 = 배정한도 주식수 x 초과청약비율(100%) (단, 1주 미만 절사)

(2) 모집조건

항 목	내 용																			
모집 또는 매출주식의 수	13,750,000주																			
주당 모집가액 또는 매출가액	예정가액	4,800원																		
	확정가액	-																		
모집총액 또는 매출총액	예정가액	66,000,000,000원																		
	확정가액	-																		
청 약 단 위	<p>1) 구주주 1주로 하며, 개인별 청약한도는 보유하고 있는 신주인수권증서와 초과청약가능 주식수(보유하고 있는 신주인수권증서 1주당 1주를 곱하여 산정된 수)를 합한 주식수입니다.</p> <p>2) 실권주 일반공모 일반공모주식의 1계좌당 최소 청약한도는 10주이며, 일반공모 청약자의 최대 청약주식수는 "일반공모 배정분"의 100%에 해당하는 주식수로 합니다. 일반공모 청약자의 최대 청약주식수를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th colspan="2">청약단위</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10주 이상</td> <td>100주 이하</td> <td>10주 단위</td> </tr> <tr> <td>100주 초과</td> <td>500주 이하</td> <td>50주 단위</td> </tr> <tr> <td>500주 초과</td> <td>1,000주 이하</td> <td>100주 단위</td> </tr> <tr> <td>1,000주 초과</td> <td>5,000주 이하</td> <td>500주 단위</td> </tr> <tr> <td>5,000주 초과</td> <td>10,000주 이하</td> <td>1,000주 단위</td> </tr> </tbody> </table>		구분	청약단위		10주 이상	100주 이하	10주 단위	100주 초과	500주 이하	50주 단위	500주 초과	1,000주 이하	100주 단위	1,000주 초과	5,000주 이하	500주 단위	5,000주 초과	10,000주 이하	1,000주 단위
구분	청약단위																			
10주 이상	100주 이하	10주 단위																		
100주 초과	500주 이하	50주 단위																		
500주 초과	1,000주 이하	100주 단위																		
1,000주 초과	5,000주 이하	500주 단위																		
5,000주 초과	10,000주 이하	1,000주 단위																		

			10,000주 초과	50,000주 이하	5,000주 단위
			50,000주 초과	100,000주 이하	10,000주 단위
			100,000주 초과	500,000주 이하	50,000주 단위
			500,000주 초과	1,000,000주 이하	100,000주 단위
			1,000,000주 초과	5,000,000주 이하	500,000주 단위
			5,000,000주 초과	10,000,000주 이하	1,000,000주 단위
			10,000,000주 초과		5,000,000주 단위
청약기일	우리사주배정	개시일	-		
		종료일	-		
	구주주 (신주인수권증서 보유자)	개시일	2024년 09월 09일		
		종료일	2024년 09월 10일		
	일반모집 또는 매출	개시일	2024년 09월 12일		
		종료일	2024년 09월 13일		
청약증거금	주주배정(신주인수권증서)		청약금액의 100%		
	초과청약		청약금액의 100%		
	일반모집 또는 매출		청약금액의 100%		
납입기일			2024년 09월 20일		
배당기산일(결산일)			2024년 08월 01일		

주1) 본 증권신고서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 만약 정정 요구 등이 발생할 경우에는 동 신고서에 기재된 일정이 변경될 수 있습니다. 본 증권신고서의 효력 발생은 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 유가증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 유가증권에 대한 투자는 전적으로 주주 및 투자자에게 귀속됩니다.

주2) 실권주 일반공모의 청약한도는 실권주 일반공모 대상 주식의 100% 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

나. 모집의 절차

(1) 모집 일자 및 방법

구 분	일 자	매 체
신주발행(신주배정기준일)의 공고	2024년 06월 26일	1) 당사 인터넷 홈페이지 (http://www.samsungfnreit.com)
모집 또는 매출가액 확정 공고	2024년 09월 05일	1) 당사 인터넷 홈페이지 (http://www.samsungfnreit.com)
실권주 일반공모 청약공고	2024년 09월 11일	1) 당사 인터넷 홈페이지 (http://www.samsungfnreit.com) 2) 삼성증권(주) 홈페이지 (http://www.samsungpop.com) 3) KB증권(주) 홈페이지 (http://www.kbsec.com)
실권주 일반공모 배정공고	2024년 09월 19일	1) 삼성증권(주) 홈페이지 (http://www.samsungpop.com) 2) KB증권(주) 홈페이지 (http://www.kbsec.com)

주) 실권주 일반공모 청약공고는 발행회사, 대표주관회사 및 인수회사의 홈페이지에 게시하고 실권주 일반공모 배정공고

는 대표주관회사
 및 인수회사의 홈페이지에 게시함으로써 개별통지를 갈음합니다.

■ 공모일정 등에 관한 사항

일자	증자절차	비고
2024년 06월 26일	신주발행 이사회결의	-
	신주발행 및 기준일 공고	당사 인터넷 홈페이지 (http://www.samsungfnreit.com)
2024년 07월 22일	증권신고서 제출	-
2024년 08월 01일	1차 발행가액 확정	신주배정기준일 3거래일 전
2024년 08월 05일	권리락	-
2024년 08월 06일	신주배정기준일	주주확정
2024년 08월 20일	신주배정 통지	-
2024년 08월 23일~ 2024년 08월 29일	신주인수권증서 상장기간	5거래일 이상 거래
2024년 08월 30일	신주인수권증서 상장폐지	구주주 청약초일 5거래일간 전에 상장폐지되어있어야 함
2024년 09월 04일	확정 발행가액 산정	구주주 청약초일 3거래일 전
2024년 09월 05일	확정 발행가액 공고	당사 인터넷 홈페이지 (http://www.samsungfnreit.com)
2024년 09월 09일~ 2024년 09월 10일	구주주청약 및 초과청약	-
2024년 09월 11일	일반공모 청약 공고	1) 당사 인터넷 홈페이지 (http://www.samsungfnreit.com) 2) 삼성증권(주) 홈페이지 (http://www.samsungpop.com) 3) KB증권(주) 홈페이지 (http://www.kbsec.com)
2024년 09월 12일~ 2024년 09월 13일	일반공모 청약	-
2024년 09월 20일	주금납입 / 환불	-
2024년 10월 07일	신주의 유통개시(예정)일	유상증자 신주 추가상장(예정)일

주) 본 증권신고서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 정정요구 등에 따라 동 신고서에 기재된 일정이 변경될 수 있습니다. 본 증권신고서의 효력 발생은 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 유가증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 유가증권에 대한 투자는 전적으로 주주 및 투자자에게 귀속됩니다.

(2) 청약방법

[청약취급처 및 청약일]

청약대상자	청약취급처	청약일
구주주 (신주인수권증서 보유자)	특별계좌 보유자 (기존 "명부주주")	2024년 09월 09일 ~ 2024년 09월 10일
	일반주주	
	대표주관회사(삼성증권(주)) 본 · 지정	
	1) 주주확정일 현재 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주) 주식	

	(기존 "실질주주")	을 예탁하고 있는 당해 증권회사 본·지점 2) 대표주관회사(삼성증권㈜) 본·지점	
실권주 일반공모청약		대표주관회사(삼성증권㈜) 및 인수회사(KB증권㈜) 본·지점	2024년 09월 12일 ~ 2024년 09월 13일

1) 구주주 중 주권을 증권회사에 예탁한 주주(기존 "실질주주")는 주권을 예탁한 증권회사의 본·지점 및 대표주관회사의 본·지점에서 청약할 수 있습니다. 다만, 구주주 중 명의개서대행기관 특별계좌에 주식을 가지고 있는 주주(기존 "명부주주")는 신주배정통지서를 첨부하여 실명확인증표를 제시한 후 대표주관회사의 본·지점에서 직접 청약할 수 있습니다. 청약시에는 소정의 청약서 2통에 필요한 사항을 기입하여 청약증거금과 함께 제출하여야 합니다.

2019년 9월 16일 전자증권제도가 시행되어, 주권 상장법인의 상장주식은 전자증권 의무전환대상으로 전자증권제도 시행일에 전자증권으로 일괄 전환되었습니다. 전자증권제도 시행전까지 증권회사에 예탁하고 있는 실질주주 주식은 해당 증권회사 계좌에 전자증권으로 일괄 전환되었으며, 기존 명부주주가 보유한 주식은 명의개서대행기관이 개설하는 특별계좌에 발행되어 소유자별로 관리됩니다.

금번 유상증자시 신주인수권증서는 전자증권으로 발행됩니다. 주주가 증권사 계좌에 보유하고 있는 주식(기존 "실질주주" 보유주식)에 대하여 배정되는 신주인수권증서는 해당 증권사 계좌에 발행되어 입고되며, 명의개서대행기관 특별계좌에 관리되는 주식(기존 "명부주주" 보유주식)에 대하여 배정되는 신주인수권증서는 명의개서대행기관 내 특별계좌에 소유자별로 발행 처리됩니다.

"특별계좌 보유자(기존 "명부주주")"는 명의개서대행기관에 '특별계좌'에서 '일반 전자등록계좌(증권회사 계좌)'로 신주인수권증서를 이전 신청한 후 금번 유상증자 청약 참여 또는 신주인수권증서의 매매가 가능합니다.

"특별계좌 보유자(기존 "명부주주")"는 신주인수권증서의 "일반 전자등록계좌(증권회사 계좌)"로 이전 없이 "대표주관회사"의 본·지점에서 직접 청약하는 방법으로도 금번 유상증자에 청약이 가능합니다. 다만 신주인수권증서의 매매는 명의개서대행기관 내 "특별계좌"에서 "일반 전자등록계좌(증권회사 계좌)"로 신주인수권증서를 이전 신청한 후에만 가능하므로 이 점 유의하시기 바랍니다.

2) 초과청약 : 신주인수권증서 청약을 한 자는 신주인수권증서 청약 한도 주식수의 100%에 해당하는 물량을 추가로 청약할 수 있습니다.

3) 일반공모 청약 : 일반청약자는 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 규정에 의한 실명자이어야 하며, 청약사무 취급처에 실명확인증표, 소정의 청약서, 청약증거금을 제시하고 청약합니다. 일반 청약자의 청약시, 각 청약처 별로 다중청약은 가능하나, 한 개의 청약처에서 이중청약은 불가능하며, 집합투자기구 중 운용주체가 다른 집합투자기구를 제외한 청약자의 한개 청약처에 대한 복수청약은 불가능합니다. 또한 청약일 현재 청약취급사무처에 청약 가능한 위탁 계좌 보유 고객에 한하여 청약하실 수 있으며, 청약 종일까지 계좌 개설 후 청약이 가능합니다.

4) 청약은 청약주식의 단위에 따라 될 수 있으며, 1인당 청약한도를 초과하는 청약부분에 대하여는 청약이 없는 것으로 하고 청약사무 취급처는 그 차액을 납입일까지 당해 청약자에게 반환하며, 이 때 받은 날부터의 이자는 지급하지 않습니다.

5) 본 유상증자에 청약하고자 하는 투자자(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조 제5항에 규정된 전문투자자 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 시행령 제132조에 따라 투자설명서의 교부가 면제되는 자 제외)는 청약 전 반드시 투자설명서를 교부 받아야 하고, 이를 확인하는 서류에 서명 또는 기명날인하여야 합니다.

6) 기타

① 일반공모 배정을 함에 있어 이중청약이 있는 경우에는 그 청약자의 청약 전부를 청약하지 아니한 것으로 봅니다. 단, 신주인수권증서 보유자가 보유한 신주인수권증서 수량에 따라 청약을 한 후 일반공모에 참여하는 경우에는 금지되는 이중청약이 있는 경우로 보지 않습니다.

② 1인당 청약한도(일반공모 청약자의 최대청약주식수)를 초과하는 청약부분에 대하여는 청약이 없는 것으로 합니다.

③ 청약자는 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」에 의거 실지 명의에 의해 청약해야 합니다.

④ 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제180조의4 및 동법 시행령 제208조의4 제1항에 따라 2024년 06월 27일부터 2024년 09월 04일까지 공매도를 하거나 공매도 주문을 위탁한 자는 금번 모집(매출)에 청약할 수 없으며, 이를 위반하여 주식을 취득할 경우 동법 제429조의3 제2항에 따라 과징금이 부과될 수 있습니다. 다만 모집(매출)가액의 공정한 가격형성을 저해하지 않는 경우로서 동법 시행령 제208조의4 제2항 및 「금융투자업규정」 제6-34조에 해당할 경우에는 예외적으로 주식 취득이 허용됩니다.

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제180조의4(공매도 거래자의 모집 또는 매출에 따른 주식 취득 제한)

누구든지 증권시장에 상장된 주식에 대한 모집 또는 매출 계획이 공시된 이후부터 해당 주식의 모집가액 또는 매출가액이 결정되기 전까지 대통령령으로 정하는 기간 동안 모집 또는 매출 대상 주식과 동일한 종목에 대하여 증권시장에서 공매도를 하거나 공매도 주문을 위탁한 경우에는 해당 모집 또는 매출에 따른 주식을 취득하여서는 아니 된다. 다만, 모집가액 또는 매출가액의 공정한 가격형성을 저해하지 아니하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 시행령

제208조의4(공매도 거래자의 모집 또는 매출에 따른 주식 취득 제한)

- ① 법 제180조의4 본문에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 상장주식에 대한 모집 또는 매출 계획이 처음 공시된 날(법 제123조, 제129조, 제130조 및 제391조에 따라 공시된 날 중 가장 빨리 공시된 날을 말한다)의 다음 날부터 해당 공시 또는 변경공시에 따른 모집가액 또는 매출가액이 결정되는 날까지의 기간을 말한다.
- ② 법 제180조의4 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
 - 1. 제1항에 따른 기간 이내에 전체 공매도 주문수량보다 많은 수량의 주식을 가격경쟁에 의한 거래 방식으로 매수(증권시장업무규정에 따른 정규시장의 매매거래시간에 매수한 경우로 한정한다)한 경우. 이 경우 해당 매수 시점은 매매계약 체결일을 기준으로 한다.
 - 2. 금융위원회가 정하여 고시하는 바에 따라 해당 주식에 대한 유동성을 공급하기 위해 공매도를 하거나 공매도 주문을 위탁한 경우
 - 3. 그 밖에 제1호 또는 제2호에 준하는 경우로서 증권시장의 원활한 거래를 위해 금융위원회가 정하여 고시하는 사유에 해당하는 경우

예외적으로 모집(매출)에 따른 주식 취득이 허용되는 경우

- ① 모집(매출)에 따른 주식 취득이 금지되는 공매도 거래 기간 중에 전체 공매도 주문수량보다 많은 수량의 주식을 가격경쟁에 의한 거래 방식으로 매수한 경우 (매매계약 체결일 기준으로 정규시장의 매매거래시간에 매수한 경우로 한정)
- ② 한국거래소의 증권시장업무규정 또는 파생상품시장업무규정에서 정한 유동성 공급 및 시장조성 목적을 위해 해당 주식을 공매도하거나 공매도 주문을 위탁한 경우
- ③ 동일한 법인 내에서 모집(매출)에 따른 주식 취득 참여가 금지되는 공매도 거래 기간 중 공매도를 하지 않거나 공매도 주문을 위탁하지 않은 독립거래단위(*)가 모집(매출)에 따른 주식을 취득하는 경우

(*) 금융투자업규정 제6-30조 제5항에 따라 의사결정이 독립적이고 상이한 증권계좌를 사용하는 등의 요건을 갖춘 거래단위

(3) 청약한도 및 청약단위

① 구주주의 개인별 청약한도는 신주배정기준일 현재 주주명부에 기재된 소유주식 1주당 신주배정비율인 0.1778783959주를 곱하여 산정된 신주인수권증서(단 1주 미만은 절사)와 초과청약가능 주식수(보유하고 있는 신주인수권증서 1주당 1주를 곱하여 산정된 수)를 합한 주식수로 하되, 자기주식 및 자사주신탁등의 자기주식 변동으로 인하여 구주주의 1주당 배정비율은 변동될 수 있습니다.

② 일반공모 청약자의 청약한도는 일반공모 총 공모주식 범위 내로 초과청약을 포함한 주주배정 후 실권이 발생한 주식 수와 동일합니다. 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 간주합니다. 청약단위는 아래와 같습니다.

【청약주식별 청약단위】

구분	청약단위
----	------

10주 이상	100주 이하	10주 단위
100주 초과	500주 이하	50주 단위
500주 초과	1,000주 이하	100주 단위
1,000주 초과	5,000주 이하	500주 단위
5,000주 초과	10,000주 이하	1,000주 단위
10,000주 초과	50,000주 이하	5,000주 단위
50,000주 초과	100,000주 이하	10,000주 단위
100,000주 초과	500,000주 이하	50,000주 단위
500,000주 초과	1,000,000주 이하	100,000주 단위
1,000,000주 초과	5,000,000주 이하	500,000주 단위
5,000,000주 초과	10,000,000주 이하	1,000,000주 단위
10,000,000주 초과 시		5,000,000주 단위

(4) 청약결과 배정방법

1) 구주주 청약(신주인수권증서 청약) : 신주배정기준일(2024년 08월 06일 예정)

18:00 현재 주주명부에 등재된 구주주에게 본 주식을 1주당 0.1778783959주를 곱하여 산정된 배정주식수(단, 1주 미만은 절사함)로 하고, 배정범위 내에서 청약한 수량만큼 배정합니다. 단, 신주배정기준일 전 자기주식 및 자기주식신탁 등의 자기주식변동으로 인하여 1주당 배정주식수가 변동될 수 있습니다.

2) 초과청약에 대한 배정 : 구주주(신주인수권증서보유자) 청약 이후 발생한 실권주가 있는 경우, 실권주를 구주주(신주인수권증서보유자)가 초과청약(초과청약 비율: 배정 신주 1주당 1주)한 주식수에 비례하여 배정하며(단, 초과청약 주식수가 실권주에 미달한 경우 100% 배정), 1주 미만의 주식은 절사하여 배정하지 않습니다.

$$\text{실권주} [= \text{구주주배정분} - \text{구주주청약분}]$$

$$* \text{초과청약 배정 비율} = \frac{\text{실권주}}{\text{초과청약 주식수}}$$

주) 구주주 청약분은 신주인수권증서 보유자의 청약분을 의미합니다.

3) 일반공모 청약

구주주청약 및 초과청약 결과 발생한 실권주 및 단수주는 대표주관회사 및 인수회사가 다음과 같이 일반에게 공모합니다.

(i) 일반공모에 관한 배정수량 계산 시 각 청약물량(대표주관회사 및 인수회사의 각 청약처에서 일반공모 방식으로 접수를 받은 청약주식수를 의미하며, 대표주관회사 및 인수회사에 대하여 각 개별적으로 산정한다.)에 대해서는 대표주관회사 및 인수회사의 총 청약물량(대표주관회사 및 인수회사가 일반공모 방식으로 접수를 받은 청약물량의 합을 말한다)을 일반공모 배정분 주식수로 나눈 통합청약경쟁률에 따라 대표주관회사 및 인수회사의 각 청약자에 배정하는 방식(이하 "통합배정"이라 한다)으로 합니다.

(ii) 일반공모에 관한 배정 시 대표주관회사 및 인수회사의 총청약물량이 일반공모 배정분 주식수를 초과하는 경우에는 청약경쟁률에 따라 5사6입을 원칙으로 안분 배정하여 잔여주식이 최소화되도록 합니다. 이후 최종 잔여주식은 최대청약자부터 순차적으로 우선 배정하되, 동순위 최대청약자가 최종 잔여 주식보다 많은 경우에는 대표주관회사가 무작위 추첨방식 등 합리적인 방식으로 배정합니다.

(iii) 대표주관회사 및 인수회사의 총 청약물량이 일반공모 배정분 주식수에 미달하는 경우, 청약주식수대로 배정합니다. 배정 후 발생하는 잔여주식은 대표주관회사 및 인수회사 각각의 인수의무 한도주식수를 한도로 하여 개별인수 의무주식수를 자기계산으로 각각 잔액인수합니다.

(iv) 본 계약서 제2조 제4항에 따라 청약미달회사(일반공모 청약물량이 인수한도 의무 주식수보다 적은 회사를 말한다)의 개별 인수의무주식수를 산정함에 있어 청약초과회사(일반공모 청약물량이 인수한도 의무주식수를 초과하는 회사를 말한다)의 초과청약물량(일반공모 청약물량에서 인수한도 의무주식수를 차감한 주식수를 말한다)을 청약미달회사에게 청약미달회사별 인수비율을 우선 고려하여 배분하며, 청약미달회사가 배분 받은 초과청약물량은 청약미달회사의 개별 인수의무주식수 산정 시 차감합니다. 기타 자세한 사항은 대표주관회사 및 인수회사 간 협의에 따라 산정합니다.

[인수계약 내용에 따른 대표주관회사 및 인수회사의 인수한도 비율]

구 분	구 분	인수한도 의무주식수 비율
대표주관회사	삼성증권 주식회사	80.0%
인수회사	KB증권 주식회사	20.0%
합계		100.0%

주) 상기 비율은 인수한도 주식수 비율이며, 일반공모 후 미청약분에 대해 인수하는 주식수 산정에 관한 세부적인 방법인 잔액인수계약서에 따릅니다.

4) 금번 당사의 유가증권시장 상장을 위한 공모는 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제2조 제2호 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, 당사는 공모 및 인수, 배정절차에서 동 규정을 일부 참고하고자 하는바, 대표주관회사 및 인수회사는 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제9조 제2항에 따라, 위 1)내지 3)에 따라 일반청약자에 대하여 배정하여야 할 주식 50,000주(액면가 금 500원 기준) 이하이거나, 배정할 주식의 공모금액이 1억원 이하인 경우에는 일반청약자에게 배정하지 아니할 수 있으며, 잔여주식은 대표주관회사 및 인수회사가 자기계산으로 인수합니다.

(5) 투자설명서 교부의무

▶ 2009년 2월 4일부터 시행된 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라, 동법 제124조에 의거, 금번 유상증자의 청약에 참여하시는 투자자께서는 투자설명서를 의무적으로 교부 받으셔야 합니다.

▶ 금번 유상증자에 청약하고자 하는 투자자(동법 제9조 제5항에 규정된 전문투자자 및 동법 시행령 제132조에 따라 투자설명서의 교부가 면제되는자 제외)께서는 청약하시기 전, 본 투자설명서의 교부에 대한 확인 등의 절차를 수행하지 아니하면, 금번 유상증자의 청약에 참여하실 수 없음을 유의하시기 바랍니다.

▶ 투자설명서 수령거부 의사표시는 서면, 전화, 전신, 모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 가능합니다.

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제9조 (그 밖의 용어의 정의)

⑤ 이 법에서 "전문투자자"란 금융투자상품에 관한 전문성 구비 여부, 소유자산규모 등에 비추어 투자에 따른 위험감수능력이 있는 투자자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 다만, 전문투자자 중 대통령령으로 정하는 자가 일반투자자와 같은 대우를 받겠다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우 금융투자업자는 정당한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이에 동의하여야 하며, 금융투자업자가 동의한 경우에는 해당 투자자는 일반투자자로 본다. <개정 2009.2.3.>

1. 국가
2. 한국은행
3. 대통령령으로 정하는 금융기관
4. 주권상장법인. 다만, 금융투자업자와 장외파생상품 거래를 하는 경우에는 전문투자자와 같은 대우를 받겠다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우에 한한다.
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

제124조 (정당한 투자설명서의 사용)

① 누구든지 증권신고의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는 자(전문투자자, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자를 제외한다)에게 제123조에 적합한 투자설명서(집합투자증권의 경우 투자자가 제123조에 따른 투자설명서의 교부를 별도로 요청하지 아니하는 경우에는 제2항제3호에 따른 간이투자설명서를 말한다. 이하 이 항 및 제132조에서 같다)를 미리 교부하지 아니하면 그 증권을 취득하게 하거나 매도하여서는 아니 된다. 이 경우 투자설명서가 제436조에 따른 전자문서의 방법에 따르는 때에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 이를 교부한 것으로 본다. <개정 2013.5.28.>

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

제11조 (증권의 모집·매출)

① 법 제9조제7항 및 제9항에 따라 50인을 산출하는 경우에는 청약의 권유를 하는 날 이전 6개월 이내에 해당 증권과 같은 종류의 증권에 대하여 모집이나 매출에 의하지 아니하고 청약의 권유를 받은 자를 합산한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 합산 대상자에서 제외한다. <개정 2009.10.1., 2010.12.7., 2013.6.21., 2013.8.27., 2016.6.28., 2016.7.28.>

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 전문가

가. 전문투자자

나. 삭제 <2016.6.28.>

다. 「공인회계사법」에 따른 회계법인

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

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

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

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 연고자

가. 발행인의 최대주주[「금융회사의 지배구조에 관한 법률」 제2조제6호가목에 따른 최대주주를 말한다. 이 경우 "금융회사"는 "법인"으로 보고, "발행주식(출자지분을 포함한다. 이하 같다)"은 "발행주식"으로 본다. 이하 같다]와 발행주식 총수의 100분의 5 이상을 소유한 주주

나. 발행인의 임원(「상법」 제401조의2제1항 각 호의 자를 포함한다. 이하 이 호에서 같다) 및 「근로복지기본법」에 따른 이사주조합원

다. 발행인의 계열회사와 그 임원

라. 발행인이 주권비상장법인(주권을 모집하거나 매출한 실적이 있는 법인은 제외한다)인 경우에는 그 주주

마. 외국 법령에 따라 설립된 외국 기업인 발행인이 종업원의 복지증진을 위한 주식매수제도 등에 따라 국내 계열회사의 임직원에게 해당 외국 기업의 주식을 매각하는 경우에는 그 국내 계열회사의 임직원

바. 발행인이 설립 중인 회사인 경우에는 그 발기인

사. 그 밖에 발행인의 재무상황이나 사업내용 등을 잘 알 수 있는 연고자로서 금융위원회가 정하여 고시하는 자

제132조 (투자설명서의 교부가 면제되는 자)

법 제124조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. <개정 2009. 7. 1., 2013. 6. 21., 2021. 1. 5.>

1. 제11조 제1항 제1호 다목부터 바목까지 및 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자

1의2. 제11조 제2항 제2호 및 제3호에 해당하는 자

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

3. 이미 취득한 것과 같은 집합투자증권을 계속하여 추가로 취득하려는 자. 다만, 해당 집합투자증권의 투자설명서의 내용이 직전에 교부한 투자설명서의 내용과 같은 경우만 해당한다.

1) 교부장소 : 대표주관회사 및 인수회사(일반청약시)의 본점 및 지점

2) 교부방법

※ 투자설명서 교부방법 및 일시

구분	교부방법	교부일시
구주주 청약자	아래 1), 2) 및 3)을 병행 1) 우편 송부 2) 대표주관회사의 본점 및 지정에서 교부 3) 대표주관회사의 홈페이지나 HTS에서 교부	1) 우편송부시 : 구주주 청약 초일인 2024년 09월 09일 전 수취가능 2) 대표주관회사의 본·지점 : 구주주 청약 종료일(2024년 09월 10일)까지 3) 대표주관회사의 홈페이지 또는 HTS 교부 : 구주주 청약 종료일(2024년 09월 10일)까지
일반청약자	아래 1) 및 2)를 병행 1) 대표주관회사 및 인수회사의 본점 및 지정에서 교부 2) 대표주관회사 및 인수회사의 홈페이지나 HTS에서 교부	1) 대표주관회사 및 인수회사의 본·지점 : 일반공모 청약 종료일(2024년 09월 13일)까지 2) 대표주관회사 및 인수회사의 홈페이지 또는 HTS 교부 : 일반공모 청약 종료일(2024년 09월 13일)까지

① 구주주 교부방법

구주주에 대해서는 투자설명서를 우편으로 교부할 예정입니다. 다만, 대표주관회사 및 인수회사를 통해 구주주 청약을 하시는 주주께서는 대표주관회사 및 인수회사의 각 홈페이지 또는 HTS, MTS를 통해서도 투자설명서를 교부 받으실 수 있습니다.

② 일반청약자 교부 방법

- 원칙적으로 투자설명서는 상기 교부장소에서 인쇄된 문서의 방법으로 교부합니다.
- 대표주관회사 및 인수회사의 홈페이지 또는 HTS, MTS에서 투자설명서를 다운로드 받으실 수 있으며, 다운로드를 완료하신 이후에 청약하실 수 있습니다.
- 단, 전자문서 수신자의 사전동의 후 수신자가 전자문서의 종류와 장소를 지정한 상태에서 전자문서 수신사실이 확인될 수 있는 경우 전자문서도 가능합니다. 전자문서 형태의 투자설명서는 다음의 요건을 모두 충족하여야 정상적으로 교부된 것으로 간주되어 청약이 가능합니다.

<ol style="list-style-type: none"> 1. 전자문서에 의하여 투자설명서를 받는 것을 전자문서수신자가 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
--

③ 기타사항

- 본 청약에 참여하고자 하는 투자자는 청약 전 반드시 투자설명서를 교부 받은 후 교부확인서에 서명하여야 합니다.
- 투자설명서 수령거부 의사표시는 서면, 전화·전신·모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로만 하여야 합니다.
- 투자설명서 교부를 받지 않거나, 수령거부 의사를 상기와 같은 방법 등으로 표시하지 않은 경우, 본 유상증자의 청약에 참여할 수 없습니다.
- 전자문서의 방법으로 투자설명서를 교부 받고자 하는 투자자는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제124조 제1항 각호의 요건을 모두 충족하여야 합니다.

3) 투자설명서 수령 확인절차

① 우편을 통한 투자설명서 수령 청약자(구주주 청약의 경우)

- 청약하시기 위해 청약처를 방문하셨을 경우, 직접 투자설명서 교부확인서를 작성하시고 청약을 진행하시기 바랍니다.
- HTS 및 MTS를 통한 청약시 투자설명서 수령여부를 확인하여야 청약 가능합니다.
- 유선 청약시에는 각 청약처의 녹취기록을 통해 투자설명서 교부를 확인할 수 있습니다(해당 청약처의 안내를 참고해주시기 바랍니다).

② 지점 방문을 통한 투자설명서 수령시

- 투자설명서 교부확인 후 청약을 진행하시기 바랍니다.

③ 대표주관회사 및 인수회사의 홈페이지 또는 HTS, MTS를 통한 교부 (일반청약의 경우)

- 청약화면에 추가된 투자설명서 다운로드 및 투자설명서 교부 확인에 체크가 선행되어야 청약업무 진행이 가능합니다.

※ 청약자 유형별 청약취급처

- 1) 구주주 중 일반주주(기존 "실질주주") : 주권을 예탁한 증권회사 및 대표주관회사의 본·지점
- 2) 구주주 중 특별계좌보유자(기존 "명부주주") : 대표주관회사의 본·지점
- 3) 일반공모 청약자 : 대표주관회사 및 인수회사의 본·지점

4) 기타

① 금번 유상증자의 경우, 본 증권신고서의 효력발생 이후, 신주배정기준일 현재 주주명부상 주주에게 투자설명서를 우편으로 발송할 예정입니다. 우편의 반송 등에 의한 사유로 교부를 받지 못하신 투자자께서는, 지점방문을 통해 투자설명서를 교부 받으실 수 있습니다. 다만, 전자문서의 형태로 교부 받으실 경우, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제124조 제1항 각 호의 요건을 모두 충족해야만 청약이 가능합니다.

② 구주주 청약시 대표주관회사 이외의 증권회사를 이용한 청약 방법 : 해당 증권회사의 청약방법 및 규정에 의해 청약을 진행하시기 바랍니다. 이 경우에도, 본 투자설명서의 교부에 대한 확인 등의 절차를 수행하지 아니하면, 금번 유상증자의 청약에 참여하실 수 없음에 유의하시기 바랍니다.

※ 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제124조, 동법 시행령 제132조에 의해 투자설명서의 교부가 면제되는 대상에게는 투자설명서 교부의무가 없습니다.

「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. 제11조 제1항 제1호 다목부터 바목까지 및 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자
- 1의2. 제11조 제2항 제2호 및 제3호에 해당하는 자
2. 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면, 전화·전신·팩스, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 표시한 자
3. 이미 취득한 것과 같은 집합투자증권을 계속하여 추가로 취득하려는 자. 다만, 해당 집합투자증권의 투자설명서의 내용이 직전에 교부한 투자설명서의 내용과 같은 경우만 해당한다.

「금융투자회사의 영업 및 업무에 관한 규정」

제2-5조(설명의무 등)

1. (생략)
2. 금융투자회사는 일반투자자를 대상으로 투자권유를 하는 경우에는 해당 일반투자자가 영 제132조제2호에 따라 설명서(금융소비자보호법 제19조제2항의 설명서를 말하고, 제안서, 계약서, 설명서 등 명칭을 불문하며, 법 제123조제1항에 따른 투자설명서 및 집합투자증권의 경우 법 제124조제2항제3호에 따른 간이투자설명서를 포함한다. 이하 같다)의 수령을 거부하는 경우를 제외하고는 투자설명사항을 명시한 설명서를 교부하여야 한다.

(6) 청약증거금의 대체, 반환 및 납입에 관한 사항

청약증거금은 청약금액의 100%로 하고, 주금납입기일에 납입금으로 대체하며, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다. 초과 청약증거금이 있는 경우에는 이를 주금납입기일에 환불합니다.

대표주관회사 및 인수회사는 청약자의 청약증거금을 납입기일에 우리은행 삼성타운기업영업지원팀에 납입합니다.

(7) 주권 교부에 관한 사항

유상증자 신주 유통 개시(예정)일 : 2024년 10월 07일

(2019년 9월 16일 전자증권제도가 시행됨에 따라 실물 주권의 교부 없이 각 주주의 보유 증권계좌로 상장일에 주식이 등록발행되어 입고되며, 상장일부터 유통이 가능합니다. 단, 유관기관과의 업무협의 과정에서 상기 일정은 변경될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.)

(8) 신주인수권증서에 관한 사항

1) 금번과 같이 주주배정방식의 유상증자를 실시할 때, 주주가 소유하고 있는 주식수비율대로 신주를 인수할 권리인 신주인수권에 대하여 당사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법

를」 제165조의6 제3항 및 「증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정」 제5-19조에 의거하여 주주에게 신주인수권증서를 발행합니다.

2) 금번 유상증자 시 신주인수권증서는 전자증권제도가 시행됨에 따라 별도의 실물 증서를 발행하지 않습니다. 개별 주주의 계좌에 입고되어 있는 주식(기존의 "실질주주"가 보유한 주식)에 대하여 배정되는 신주인수권증서는 해당 계좌에 발행되어 입고되며, 명의개서대행기관 특별계좌에 관리되는 주식(기존의 "명부주주"가 보유한 주식)에 대해 배정되는 신주인수권증서는 명의개서대행기관 내 특별계좌에 소유자별로 발행 처리됩니다.

3) 신주인수권증서 매매의 중개를 할 증권회사는 대표주관회사인 삼성증권(주)로 합니다.

4) 신주인수권증서 매매 등

신주인수권증서를 매매하고자 하는 주주는 신주인수권증서를 예약하고 있는 증권회사에 신주인수권증서의 매매를 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 거래상대방 명의의 위탁자 계좌로 신주인수권증서의 계좌대체를 청구합니다. 위탁자 계좌를 통하여 신주인수권증서를 매수한 투자자는 그 수량만큼 청약할 수 있으며, 청약기일 내에 청약하지 않을 경우 그 권리와 효력을 상실합니다.

5) 신주인수권증서를 양수한 투자자의 청약방법

신주인수권증서를 증권회사에 예약하고 있는 양수인은 당해 증권회사 점포 및 대표주관회사의 본점 및 지점을 통해 해당 신주인수권청약 한도 주식과 초과청약 한도 주식수에 대해 청약할 수 있으며 청약 기일내에 청약하지 않을 경우 그 권리와 효력을 상실합니다.

6) 당사는 금번 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자 관련 신주인수권증서의 상장을 한국거래소에 신청할 예정입니다. 동 신주인수권증서가 상장될 경우, 상장기간은 2024년 08월 23일부터 2024년 08월 29일까지 5거래일간으로 예정하고 있으며, 동 기간 중 상장된 신주인수권증서를 한국거래소에서 매매할 수 있습니다. 동 신주인수권증서는 2024년 08월 30일에 상장폐지될 예정입니다. (「유가증권시장상장규정」 제150조 "신규상장"에 따라 5거래일 이상 상장되어야 하며, 동 규정 제152조 "신주인수권증서의 상장폐지기준"에 따라 주주청약 개시일 5거래일 이전에 상장폐지 되어야 함.)

7) 신주인수권증서의 거래 관련 추가사항

당사는 금번 유상증자의 신주인수권증서를 상장신청할 예정인 바, 현재까지 관계기관과의 협의를 통해 확인된 신주인수권증서 상장시의 제반 거래관련 사항은 다음과 같습니다.

① 상장방식 : 전자등록발행된 신주인수권증서 전부를 상장합니다.

② 일반주주(기존 "실질주주")의 신주인수권증서 거래

구분	상장거래 방식	계좌대체거래 방식
----	---------	-----------

방법	주주의 신주인수권증서를 전자등록발행하여 상장합니다. 상장된 신주인수권증서를 장내거래를 통하여 매수하여 증권사 계좌에 보유한 자는 그 수량만큼 청약할 수 있으며, 청약기일 내에 청약하지 아니하면 그 권리와 효력은 상실됩니다. 주주의 신주인수권증서는 전자등록발행되므로 실물 증서는 발행되지 않습니다.	신주인수권증서를 매매하고자 하는 주주는 위탁증권회사에 신주인수권증서의 매매를 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 거래상대방 명의의 위탁자 계좌로 신주인수권증서의 계좌대체를 청구합니다. 위탁자계좌를 통하여 신주인수권증서를 매수한 자는 그 수량만큼 청약할 수 있으며, 청약기일내에 청약하지 아니하면 그 권리와 효력은 상실됩니다.
기간	2024년 08월 23일부터 2024년 08월 29일까지	2024년 08월 20일(예정)부터 2024년 09월 02일까지

주 1) 상장거래: 2024년 08월 23일부터 2024년 08월 29일까지(5영업일간) 거래 가능합니다.

주 2) 계좌대체거래 : 신주배정통지(예정)일인 2024년 08월 20일(예정)부터 2024년 09월 02일까지 거래 가능합니다.

→ 신주인수권증서 상장거래 말일의 결제일인 2024년 09월 02일까지 계좌대체(장외거래) 가능하며, 그 이후부터는 신주인수권증서의 청약권리 명세를

확정하므로 신주인수권증서의 계좌대체(장외거래)가 제한됩니다.

주 3) 신주인수권증서는 전자등록발행되므로 실물은 발행되지 않습니다.

③ 특별계좌 보유자(기존 "명부주주")의 신주인수권증서 거래 : 특별계좌 보유자(기존 명부주주)의 경우 명의개서대리인의 특별계좌에서 일반 전자등록계좌(증권회사 계좌)로 신주인수권증서를 이전 신청한 후 신주인수권증서를 매매하거나, 또는 청약에 참여하실 수 있습니다. 신주인수권증서의 매매는 명의개서대행기관의 특별계좌에서 일반 전자등록계좌(증권회사 계좌)로 신주인수권증서를 이전 신청한 후 가능하지만, 청약은 신주인수권증서의 일반 전자등록계좌(증권회사 계좌)로 이전 없이 대표주관회사의 본·지점에서 직접 청약이 가능합니다.

(9) 기타의 사항

1) 신주의 배당기산일

본 공모에 의해 발행되는 신주의 배당기산일은 2024년 08월 01일입니다.

2) 정보이용제한

대표주관회사인 삼성증권(주), 인수회사인 KB증권(주)는 잔액인수계약의 이행과 관련하여 입수한 정보 등을 제3자에게 누설하거나 발행회사의 경영개선 이외의 목적에 이용하여서는 아니 됩니다.

3) 공모도 거래자의 모집 또는 매출에 따른 주식 취득 제한

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제180조의4 및 동법 시행령 제208조의4 제1항에 따라 금번 공모에서 2024년 06월 27일부터 2024년 09월 04일까지 당사의 보통주에 대하여 공모도를 하였거나 공모도 주문을 위탁한 자는 금번 모집에 청약할 수 없으며, 이를 위반하여 주식을 취득할 경우 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제429조의3 제2항에 따라 과징금이 부과될 수 있습니다. 다만, 모집가액의 공정한 가격형성을 저해하지 않는 경우로서 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 시행령 제208조의4 제2항 및 「금융투자업규정」 제6-34조에 해당하는 경우에는 예외적으로 주식 취득이 허용됩니다.

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제180조의4(공매도 거래자의 모집 또는 매출에 따른 주식 취득 제한)

누구든지 증권시장에 상장된 주식에 대한 모집 또는 매출 계획이 공시된 이후부터 해당 주식의 모집

가액 또는 매출가액이 결정되기 전까지 대통령령으로 정하는 기간 동안 모집 또는 매출 대상 주식과 동일한 종목에 대하여 증권시장에서 공매도를 하거나 공매도 주문을 위탁한 경우에는 해당 모집 또는 매출에 따른 주식을 취득하여서는 아니 된다. 다만, 모집가액 또는 매출가액의 공정한 가격형성을 저해하지 아니하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 시행령

제208조의4(공매도 거래자의 모집 또는 매출에 따른 주식 취득 제한)

- ① 법 제180조의4 본문에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 상장주식에 대한 모집 또는 매출 계획이 처음 공시된 날(법 제123조, 제129조, 제130조 및 제391조에 따라 공시된 날 중 가장 빨리 공시된 날을 말한다)의 다음 날부터 해당 공시 또는 변경공시에 따른 모집가액 또는 매출가액이 결정되는 날까지의 기간을 말한다.
- ② 법 제180조의4 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
 - 1. 제1항에 따른 기간 이내에 전체 공매도 주문수량보다 많은 수량의 주식을 가격경쟁에 의한 거래 방식으로 매수(증권시장업무규정에 따른 정규시장의 매매거래시간에 매수한 경우로 한정한다)한 경우. 이 경우 해당 매수 시점은 매매계약 체결일을 기준으로 한다.
 - 2. 금융위원회가 정하여 고시하는 바에 따라 해당 주식에 대한 유동성을 공급하기 위해 공매도를 하거나 공매도 주문을 위탁한 경우
 - 3. 그 밖에 제1호 또는 제2호에 준하는 경우로서 증권시장의 원활한 거래를 위해 금융위원회가 정하여 고시하는 사유에 해당하는 경우

「금융투자업규정」

제6-34조(유상증자 참여 예외)

- ① 영 제208조의4 제2항 제2호에서 "금융위원회가 정하여 고시하는 바"란 법 제393조 제1항에 따른 증권시장업무규정에서 정한 유동성 공급 및 시장조성 목적의 거래를 말한다.
- ② 영 제208조의4 제2항 제3호에서 "금융위원회가 정하여 고시하는 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다.
 - 1. 법 제392조 제2항에 따른 파생상품시장업무규정에서 정한 유동성 공급 및 시장조성 목적을 위해 해당 주식을 공매도 하거나 공매도 주문을 위탁한 경우
 - 2. 동일한 법인 내에서 영 제208조의4 제1항의 기간 중 공매도를 하지 않거나 공매도 주문을 위탁하지 않은 독립거래단위가 모집 또는 매출에 따른 주식을 취득하는 경우

4) 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 의한 보호를 받지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발행할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

5. 인수에 관한 사항

인수인		인수주식 종류 및 수	인수금액	비고
대표주관회사	삼성증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수의무 한도주식수 X 80%	52,800,000,000원	인수수수수료: 모집총액의 0.8% 중 80% (모집총액의 0.64%)
인수회사	KB증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수의무 한도주식수 X 20%	13,200,000,000원	인수수수수료: 모집총액의 0.8% 중 20% (모집총액의 0.16%)
합계			66,000,000,000원	-

주1) 모집총액: 확정발행가액 X 유상증자 신주 수

주2) 일반공모를 거쳐 배정 후에도 미 청약된 잔여주식 또는 청약 미달주식에 대하여는 대표주관회사 및 인수회사가 자기계산으로 잔액인수하기로 합니다.

인수한도 의무주식수에 관한 상세한 조건 및 내용은 잔액인수계약서를 참고하시기 바랍니다.

주3) 상기 인수금액은 1차 발행가액기준입니다.

6. 상장 및 매매에 관한 사항

[추가 상장 예정 일정]

일자 (예정)	내용
2024년 09월 27일	추가상장 신청
2024년 10월 07일	유상증자 신주 추가상장

(1) 당사는 환매금지형 투자회사(위탁관리부동산투자회사)로서 발행한 주식은 한국거래소 (Korea Exchange) 유가증권시장에 상장되어 있습니다.

(2) 주주는 상장 후 한국거래소 유가증권시장에서 주식을 매도하는 방법에 의해서만 투자자금을 회수할 수 있습니다.

(3) 그러나, 시장금리가 상승할 경우 상대적으로 투자매력이 감소하여 주가가 하락하거나, 시장참여자의 부족으로 인해 상장 후 시장에서의 거래가 예상보다 활발하지 않는 등의 사유로 해당 주식의 환금성이 크게 제약 받을 수 있습니다.

(4) 당사는 유가증권시장 상장규정에 의하여 상장 후 정기보고서 미제출, 감사인 의견 미달, 자본잠식, 매출액 미달, 주가 미달, 시가총액 미달, 파산신청 등, 공시의무 위반, 자산구성요건 미달, 배당요건 미달, 그 밖에 거래소가 인정하는 경우 관리종목으로 지정되거나 상장폐지될 수 있습니다.

또한 회사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 신주 상장 후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있으며, 또한 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액 기준 최근 사업연도 30억원 미만인 경우 관리종목지정 될 수 있습니다. 주권상장부동산투자회사의 경우 매출액 기준(30억원 미만)은 신규상장일 이후 최초 도래하는 사업연도부터 적용하며, 1사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 산정합니다.

당사의 경우 현재 사업계획으로는 1년간 매출액이 30억원을 하회할 가능성은 높지 않지만, 임차인의 임대차계약 해지 및 현행 규정의 변경으로 인한 관리종목 지정의 가능성을 배제할

수 없음을 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 경도의견이 “부적절” 또는 “의견거절”인 경우 	<ul style="list-style-type: none"> · 개별재무제표에 대한 감사의견이 “부적절” 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 (중속회사가 있는 법인은 연결재무제표상의 자본금과 자본총계(비지배지분을 제외한다)를 기준으로 해당 요건을 적용)	- 삭제 <2022.12.7>
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 	- 삭제 <2022.12.7>
시가총액	상장시가총액이 50억원에 미달인 상태가 30일 동안 계속되는 경우	시가총액 미달로 관리종목으로 지정된 후 90일동안 다음 중 어느 하나라도 충족하지 못하는 경우 <ul style="list-style-type: none"> · 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 상장적격성 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 부과받은 경우로서 해당 벌점을 포함하여 과거 1년 이내의 누계벌점이 15점 이상이 되는 경우 <ul style="list-style-type: none"> · 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 <ul style="list-style-type: none"> · 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」 제25조제1항(기업구조조정부동산투자회사의 경우에는 동법 제49조의2제1항제1호)에 따른 자산구성요건을 2분기 연속하여 미달한 경우	관리종목 지정 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못한 경우
배당 요건	「부동산투자회사법」 제28조에 따른 배당요건에 미달	최근 2사업연도간 연속하여 「부동산투자회사법」 제28조의 배당요건에 미달
업무정지	-	업무가 전부 정지되었거나 이에 준하는 상태에 있는 것이 확인된 경우
경영성과	비개발 위탁관리부동산투자회사가 부동산개발사업에 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	<p>상장 또는 상장폐지 심사과정에서 제출한 서류에 투자자 보호와 관련하여 중요한 사항이</p> <p>거짓으로 기재되어 있거나 누락된 사실이 발견되어, 상장적격성 실질심사를 실시한 결과</p> <p>기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 상장폐지가 필요하다고 인정되는 경우</p>
----	---------------------------------	--

제2부 집합투자기구에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사
[펀드코드: K5MR44E02353(E0235)]

2. 집합투자기구의 연혁

가. 회사의 연혁

시 기	내 용
2022년 07월 26일	회사 발기설립(보통주식 300,000주, 납입자본금 3억원, 액면 1,000원)
2022년 09월 02일	자산관리위탁계약 체결 (삼성에스알에이자산운용(주))
	자산보관(증권 및 현금)위탁계약 체결 (씨우리은행)
	자산보관(부동산)위탁계약 체결 (대한토지신탁(주))
	일반사무위탁계약 체결 (신한아이타스(주) 2023.04.05 사명 변경 現 신한펀드파트너스(주))
2022년 09월 07일	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 신청
2022년 10월 04일	주식분할(액면분할: 1,000원 → 500원)
2022년 10월 21일	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가
2022년 11월 11일	부동산(대치타워, 에스원빌딩) 매매계약 체결
2022년 11월 18일	자산관리위탁변경계약 체결(1차)
2022년 11월 21일	선순위대출(3,491억) 및 브릿지 대출(1,050억) 약정 체결
2022년 11월 22일	1회차 전환사채 발행(총 727억원) - 삼성생명보험(주) 371억원, 삼성화재해상보험(주) 356억원
2022년 11월 23일	유상증자(제3자배정) - 보통주식38,980,000주, 주당 발행가액 5,000원, 납입자본금 1,949억원
2022년 11월 24일	부동산(대치타워, 에스원빌딩) 취득 및 신탁(수탁자: 대한토지신탁(주))
2022년 12월 15일	유상감자(발기주주 출자금 3억원 반환)
2023년 01월 18일	1차 전환사채 주식전환(총 1,454만주) - 삼성생명보험(주) 742만주, 삼성화재해상보험(주) 712만주
2023년 01월 31일	일반공모 유상증자 및 기업공개(IPO) 이사회 결의
2023년 02월 09일	대표주관계약 및 총액인수계약 체결 (계약상대방: 한국투자증권(주), 삼성증권(주), 엔에이치투자증권(주), KB증권(주))
2023년 02월 26일	증권신고서 효력발생
2023년 03월 30일	주금납입(1,189억원) 및 브릿지 대출(1,050억원) 상환
2023년 03월 31일	유가증권시장(KOSPI) 상장 신청

2023년 04월 10일	유가증권시장(KOSPI) 상장(보통주식 77,300,000주)
2024년 01월 30일	자산관리위탁변경계약 체결(2차)
2024년 06월 26일	신규자산(판교사옥) 취득에 관한 이사회 결의 유상증자(주주배정) 및 자금차입에 관한 이사회 결의
2024년 07월 19일	잔액인수계약 체결 (계약상대방: 삼성증권(주), KB증권(주))

나. 회사의 본점 소재지 및 그 변경

본점소재지 주소
서울특별시 서초구 서초대로74길 4, 16층

다. 경영진의 중요한 변동

- 공시서류작성기준일 현재 당사의 이사회는 대표이사1인(윤양수), 기타비상무이사 2인, 총 3인의 이사로 구성되어 있습니다.

일자	직책	성명	비고
2022년 07월 26일	대표이사	윤양수	-
2022년 07월 26일	기타비상무이사	임승철	
2022년 07월 26일	기타비상무이사	나기원	
2022년 07월 26일	감사	정승욱	

라. 최대주주의 변동

- 해당사항 없습니다.

마. 상호의 변경

- 해당사항 없습니다.

바. 회사가 회사정리절차 그 밖에 이에 준하는 절차를 밟은 적이 있거나 현재 진행중인 경우 그 내용과 결과

- 해당사항 없습니다.

사. 회사가 합병 등을 한 경우 그 내용

- 해당사항 없습니다.

아. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화

- 해당사항 없습니다.

자. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용

- 해당사항 없습니다.

3. 집합투자기구의 신탁계약기간

구분	업무범위	계약기간 등
자산관리회사	<p>삼성에스알에이자산운용(주)</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·개발 및 처분에 관한 업무</p> <p>나. 부동산의 개발에 관한 업무</p> <p>다. 부동산의 임대차에 관한 업무</p> <p>라. 증권의 매매에 관한 업무</p> <p>마. 금융기관에의 예치에 관한 업무</p> <p>바. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분에 관한 업무</p> <p>사. 차입 및/또는 사채발행에 관한 업무</p> <p>아. 자산관리에 관한 일반적인 업무</p> <p>자. 기타 업무</p> <p>2. 위탁자는 제1항의 업무 중 건물관리 또는 시설관리와 관련한 업무, 부동산개발프로젝트 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>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.</p> <p>본 계약의 기간은 본 계약 제15조에 따라 종료해지되지 않는 이상 본 계약의 효력발생일로부터 위탁자의 청산종결 등기일까지로 한다.</p> <p>(2) 위탁자와 자산관리자는 계약기간 중 서면합의에 의하야만 본 계약의 내용을 변경할 수 있다.</p>

<p>일반사무 수탁회사</p>	<p>신한펀드파트너스㈜</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 발행주식의 명의개서에 관한 업무 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) 	<p>일반사무관리업무위탁계약서</p> <p>제15조 (효력발생일) 본 계약은 "위탁자"가 관련법령에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 국토교통부로부터 영업인가를 취득하거나 국토교통부에 등록을 완료한 날부터 그 효력이 발생한다.</p> <p>제16조 (계약기간) 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) ① 계약당사자는 당사자 일방 또는 쌍방의 사정이 변경된 경우, 상호 서면 합의에 따라 본 계약의 전부 또는 일부를 변경할 수 있다. ② 제1항에 의하여 계약의 내용을 변경하고자 하는 경우, 그 내용을 변경하고자 하는 날로부터 1개월 전까지 상대방에게 서면으로 통지하여야 한다.</p>
<p>자산보관회사 (현금 및 증권)</p>	<p>㈜우리은행</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 증권의 보관 및 관리 2. 현금의 보관 및 관리 3. 해산(청산)관련 업무 	<p>자산보관계약서(현금 및 증권)</p> <p>제 15 조 (계약의 효력발생일) 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) 본 계약의 계약기간은 본 계약의 효력발생일로부터 "회사"의 청산 등기일 또는 제 18 조에서 정한 중도 해지 시 까지로 한다.</p> <p>제 17 조 (계약의 변경) ① 본 계약의 당사자들은 제 16 조의 계약기간 중 언제든지 당사자간의 서면 합의에 의하여 본 계약의 내용을 변경 할 수 있다. 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>자산보관회사 (부동산)</p>	<p>대한토지신탁㈜</p>	<p>1. 부동산의 보관 2. 담보신탁계약을 체결하는 경우, 담보신탁계약에 따른 위탁 부동산의 보관, 처분, 공매 및 위탁부동산의 처분 등에 따라 수행하는 현금의 보관 및 관리 등 제반 업무 3. 위탁자의 해산(청산) 시 청산인 또는 청산감독인의 재량에 따라 결정된 자산관리에 필요한 자산보관업무 및 관련 실무사무 4. 본조 각호의 업무에 부수하는 업무, 기타 본계약 또는 관련 법령에서 위탁자의 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. 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 청산종결 등기일년까지로 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. ② 본계약의 일방 당사자가 제1항에 의하여 계약의 내용을 변경하고자 하는 경우 변경하고자 하는 날로부터 1개월 전에 상대방에게 서면으로 변경의사 및 변경내용을 통보하여야 한다. 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 내부사결정에 의한 수탁결정을 전제로 관련 법령에서 정하는 지침에 따라 담보신탁계약을 체결할 수 있다.</p>
-------------------------	----------------	---	---

주1) 집합투자기구의 존속기간은 투자자가 투자하고자 하는 기간, 즉 일반적인 용어로 저축만기와 다를 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

주2) 법령 또는 신탁계약(정관)상 일정한 경우에는 강제로 해산(해지)되거나, 사전에 정한 절차에 따라 임의로 해산(해지)될 수 있습니다.

자세한 사항은 "제5부 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항 - 2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항"을 참고하시기 바랍니다.

4. 집합투자업자

삼성에스알에이자산운용(주)는 「부동산투자회사법」에 따른 당사의 적법한 자산관리회사로서 당사의 자산관리업무를 수행합니다. 삼성에스알에이자산운용(주)에 관한 세부사항은 하기 표의 내용과 같습니다.

구분	내용
회사명	삼성에스알에이자산운용 주식회사
영문명	SAMSUNG SRA ASSET MANAGEMENT Co., Ltd.
대표자	김정근
본점 사업자등록번호	104-86-45021
본사 주소	서울특별시 서초구 서초대로74길 4, 16층

본사 전화번호	02-310-2582
본사 팩스번호	02-310-2597
인터넷 홈페이지 주소	www.samsungsra.com
결산월	12월
업종명	신탁업 및 집합 투자업
회사설립일	2012년 11월 19일
임직원수	150명 ('23년 12월말 기준)

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

5. 운용전문인력에 관한 사항

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

성명	직책	최종학력	주요경력
나익천	운용팀장	경북대학교 경제학과 건국대학교 부동산대학원	- 삼성생명보험부동산사업부 - 삼성SRA자산운용 일임본부
김형진	투자팀장	한양대학교 경영학과	- 미래에셋증권 기업금융본부(IB) - 과학기술인공제회 자산운용본부 - 키움투자자산운용 대체투자본부 - 제이알투자운용 리츠사업본부
서나영	직원	중앙대학교 회계학과	- 롯데AMC 리츠본부 - KB자산운용 리츠본부
김석만	직원	고려대학교 경영학과	- 삼성물산 조달본부 - 삼성SRA자산운용 일임본부
임지석	직원	카이스트 기계공학과 석사	- NH농협리츠운용투자운용1본부

주) 「부동산투자회사법」 제22조의3 제1항 제2호의 규정에 의한 제22조 제1항 각 호의 자격을 갖춘 자산운용전문인력입니다.

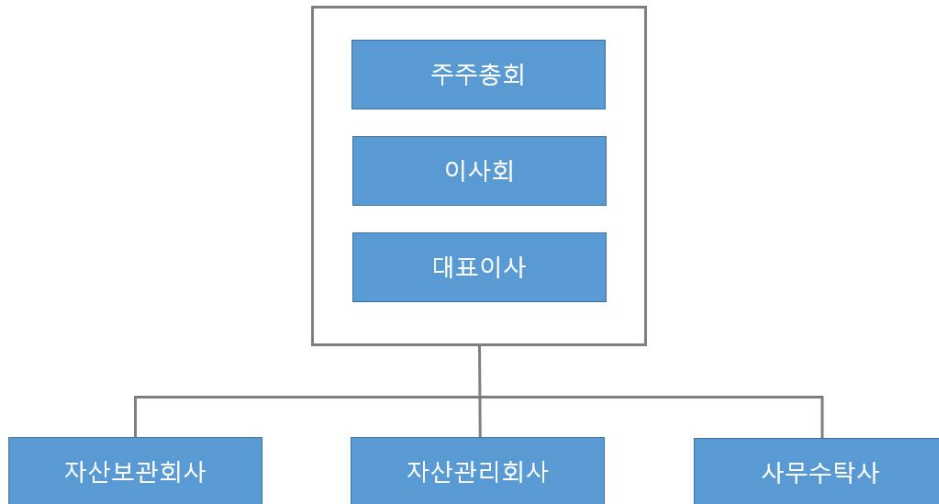
6. 집합투자기구의 구조

가. 회사의 지배구조 현황

당사는 위탁관리부동산투자회사로서 상근임직원을 둘 수 없는 명목회사입니다. 「상법」 및 「부동산투자회사법」에 따라 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두고 있습니다. 주주총회와 이사회는 「부동산투자회사법」 및 회사의 정관에 명시된 역할과 권한을 수행합니다. 당사는 주주총회와 이사회 의사결정과 감시를 통해 경영의 투명성을 제고하며 주주의 투자 수익과 투자자 보호에 최선의 노력을 다할 것입니다.

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

[당사 지배구조도]



나. 이사회에 관한 사항

(1) 이사회 구성

회사는 대표이사(사내이사) 1인과 기타비상무이사 2인으로 이사회를 구성하고 있습니다. 당사 이사회 의장은 당사 정관에 따라서 대표이사가 의장입니다. 또한 당사는 부동산투자회사법에 따라 사외이사를 두고 있지 않으며, 이사회 내 소위원회 역시 별도로 두고 있지 않습니다.

(2) 이사회 권한

- 당사 정관에 따른 이사회 권한 사항은 다음과 같습니다.

제 35 조 (대표이사 및 이사의 직무)

- ① 대표이사는 회사를 대표하고 업무를 총괄한다.
- ② 이사는 대표이사를 보좌하고, 이사회에서 정하는 바에 따라 이 회사의 업무를 분장 집행하며, 대표이사의 유고 시에는 이사회에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다.
- ③ 이사는 회사에 현저하게 손해를 미칠 염려가 있는 사실을 발견한 때에는 즉시 감사에게 이를 보

고하여야 한다.

④ 이사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무 및 자산 상황에 관한 보고를 요구할 수 있다.

⑤ 이사는 재임 중뿐만 아니라 퇴임 후에도 업무상 지득한 회사의 영업상 비밀을 누설해서는 안 된다.

제 38 조 (이사회 결의사항)

이사회는 법률이나 이 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다

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 자산관리운용지침의 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 처리 방법에 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

다. 감사 및 준법감시인에 관한 사항

1. 감사 선임 현황

당사는 「부동산투자회사법」 제14조의2 규정에 따라 감사 1인을 두고 있습니다.

「부동산투자회사법」

제14조의2(감사의 자격 등)

① 부동산투자회사의 감사는 「공인회계사법」에 따른 공인회계사이어야 한다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 부동산투자회사의 감사가 될 수 없다.

1. 제7조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람
2. 「공인회계사법」에 따라 업무정지 기간 중에 있는 회계법인에 소속된 사람
3. 「공인회계사법」에 따라 직무정지 기간 중에 있는 사람
4. 감사로서의 중립성을 훼손할 우려가 있는 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람

③ 감사의 해임 및 직무에 관하여는 제14조제3항부터 제5항까지의 규정을 준용한다.

[감사 선임 현황]

인원수	상근 여부	관련법상 자격요건 충족여부	비고		
1명	비상근	「부동산투자회사법」 제14조의2 충족	공인회계사		
구분	성명	추천인	활동분야	회사와의 거래	최대주주와의 관계
감사	정승욱	이사회	정관기재	해당사항 없음	해당사항 없음

2. 감사 관련 사항

(1) 감사의 인적사항

성명	주요 경력	비고
정승욱	신한회계법인	비상근

(2) 감사의 독립성

- 당사의 감사는 정관에 따라 주주총회의 의결을 거쳐 선임되며, 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 동의를 필요합니다. 그리고 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 3을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못합니다. 그리고 당사는 「상법」 제382조의2에서 규정하는 집중투표제를 채택하지 않습니다. 그리고 감사의 경우 「부동산투자회사법」에 따른 임원의 결격사유에 해당하지 않는 자이어야 합니다.

(3) 감사의 주요활동 내용

- 당사의 감사는 관련법령 및 정관에 따른 감사업무를 수행하고 있습니다.
- 당사 정관에 따른 감사의 직무는 다음과 같습니다.

<p>제 36 조 (감사의 직무)</p> <p>① 감사는 이사의 직무의 집행을 감사한다.</p> <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.</p> <p>③ 감사는 이사가 직무수행과 관련하여 법령이나 정관에 위반하거나 기타 회사에 현저하게 손해를 끼칠 우려가 있는 사실을 발견한 때에는 지체 없이 이사회에게 보고하여야 한다.</p>
--

라. 주주총회에 관한 사항

당사의 정관에 따른 주주총회의 결의방법과 결의사항은 다음과 같습니다.

7. 집합투자기구의 투자목적

가. 회사의 투자목적

당사는 2022년 7월 26일 설립되어 2022년 10월 21일 「부동산투자회사법」에 따라 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 받은 위탁관리부동산투자회사로서, 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 다수의 투자자로부터 자본을 유치하여 총 자산의 70% 이상을 부동산에 투자, 운용하여 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 「상법」상의 주식회사입니다.

단, 당사가 추구하는 투자 목적 또는 성과 목표가 반드시 달성된다는 보장이 없으며, 투자 성과는 부동산 및 금융 시장의 상황에 따라 달라질 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

나. 설립취지

당사는 「부동산투자회사법」에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 동법 제1조(목적)에 따라, 일반 국민 및 소액 투자자를 포함한 부동산 및 금융시장 참여자에게 간접적으로 부동산에 투자할 수 있는 기회를 확대하고 부동산에 대한 건전한 투자를 활성화하여 국내 부동산 및 금융시장, 나아가 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 합니다.

다. 정관상 목적 사업

회사의 주요 목적사업은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익증권의 취득·관리 및 처분 등을 하는 방법 등을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 "정관 제2조(목적)"에 따른 사업 목적은 아래와 같습니다.

[정관]

제 2 조 (목적)

회사는 「부동산투자회사법」(이하 “부투법”이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.

1. 부동산의 취득관리개량 및 처분
2. 부동산의 개발사업
3. 부동산의 임대차
4. 증권의 매매
5. 금융기관에의 예치
6. 지상권임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득관리처분
7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득관리처분

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

8. 집합투자기구의 투자대상

가. 투자대상

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

당사는 금번 유상증자(주주배정 후 실권주 일반공모)를 통해 조달된 자금과 차입금을 사용하여 경기도 성남시에 위치한 오피스인 삼성화재 판교사옥을 매입하여 운용할 예정입니다. 증권신고서 제출일 전일(2024.07.21) 현재 당사의 투자(예정)자산 내역은 다음과 같으며, 투자운용구조는 다음과 같이 변경될 예정입니다.

[투자(예정)자산 요약]

투자대상	투자대상의 종류	매입(예정)금액	기초(보유)자산	취득시기
대치타워	부동산	481,121백만원	서울특별시 강남구 대치동 891 (토지 및 건물)	2022.11
에스원빌딩	부동산	196,514백만원	서울특별시 중구 순화동175 (토지 및 건물)	2022.11
삼성화재 판교사옥	부동산	125,870백만원 (예정)	경기도 성남시 분당구삼평동 642 (토지 및 건물)	2024.09 (예정)

[신규투자자산 매입에 따른 투자운용구조 변경전/변경후]



(1) 기투자자산

① 대치타워

[자산 개요]

구분	내용
소재지	서울특별시 강남구 대치동 891
사용승인일	1995년 10월 14일 (2022년 02월 리모델링)
주용도	업무시설
대지면적 / 연면적	3,601.3㎡ (1,089.39 평) / 45,191.76㎡ (13,670.51 평)
임대전용률	오피스 45.11% / 리테일 56.83%
규모	B6 / 20F
주요 임차인 / 신용등급	삼성생명보험(주) / AAA(한국신용평가, 한국기업평가, NICE신용평가)

자산 사진



대치타워

대치타워의 주요 임차인인 삼성생명보험(주)는 전체 임대면적의 약 64.8%를 사용하고있으며, 삼성생명보험(주) 외에도 (주)신세계인터내셔널, 포스코플로우(주) 등이 임차하고 있어 증권신고서 제출일 전일(2024.07.21) 기준 임대율은 94.6%, 가중평균잔여임대기간(WALE)은 3.0년입니다. 주요 임차인의 임대차 계약조건 개요는 다음과 같습니다.

[주요 임차인의 임대차 계약 조건]

임차인	사용층	임대면적 (평)	총면적 대비 임대비중	계약기간		인상조건 보증금, 임대료, 관리비 조정조건	비고
				개시	종료		
삼성생명보험(주)	3~12, 17~18, 21~22	8,862.85	64.83%	2022.11.23	2027.11.27	매년 3.5% 인상	(주1,2,3,4)
(주)신세계인터내셔널	15~16	1,401.14	10.25%	2024.04.01	2029.03.31	매년 3.5% 인상	(주1,3,4)
(주)퀴아드	2, 19	819.50	5.99%	2024.03.15	2027.03.14	매년 3.5%인상	
포스코플로우(주)	14	681.36	4.98%	2023.12.01	2028.11.30	매년 3.0% 인상	
(주)더휴먼벤션	B1	368.04	2.69%	2023.10.12	2025.10.11	매년 3.5% 인상	
농협은행(주) 테헤란로금융센터	1	302.46	2.21%	2021.07.29	2026.07.28	매년 2.0% 인상	
(주)보나비	1	172.99	1.27%	2022.03.07	2027.03.06	매년 3.0% 인상	
(주)상상인증권	2	139.63	1.02%	2024.05.15	2029.05.14	매년 3.5% 인상	

주1) 2024년 7월 21일 기준

주2) 기존 5층 일부 공실(임대면적 126.55평)은 삼성생명보험(주)와 증평 임대차계약('23.10.27)을 체결하여 '23.10.27~'27.11.22(약 4년 1개월) 임차하여 사용합니다.

주3) 상기 임차인은 총 임대면적 대비 임대비중이 1.0% 이상인 임차인입니다.

주4) 임차인은 재계약통보기한은 '계약종료일로부터 6개월 전'이며, 해지 시 위약벌 조건은 '3개월분의 환산임대료 지급'입니다.

② 에스원빌딩

[자산 개요]

구분	내용
소재지	서울특별시 중구 순화동 175
사용승인일	2002년 04월 29일
주용도	업무시설
대지면적 / 연면적	1,920.7㎡ (581.01 평) / 27,611.5㎡ (8,352.48 평)
임대전용률	오피스56.40%
규모	B9 / 20F
주요 임차인	(주)에스원
자산 사진	 <p style="text-align: center;">에스원빌딩</p>

에스원빌딩은 준공 이후로 (주)에스원이 본사 사옥으로 전체 임대면적의 100% 사용하고 있으며, 주요 임차인의 임대차 계약조건 개요는 다음과 같습니다.

[임차인의 임대차계약 조건]

임차인	사용층	임대면적 (평)	총면적 대비 임대비중	계약기간		인상조건
				개시	종료	
(주)에스원	B1~21	6,099.12	100.0%	2020-01-01	2024-12-31	보증금, 임대료, 관리비 조정 조건 Max[소비자물가지수(CPI), 2.0%], 매년 인상

주1) 2024년 7월 21일 기준

주2) 임차인은 재계약통보기한은 '계약종료일로부터 6개월 전'이며, 해지 시 위약벌 조건은 '3개월분의 환산임대료 지급'입니다.

한편, (주)에스원의 임대차계약 종료일이 2024년 12월 31일로, 증권신고서 제출일 전일 기준 당사는 (주)에스원과 연장을 위한 조건 협의 중입니다. 이에 협의 완료 시, 재계약을 통해 향후에도 안정적인 임대수익이 확보될 것으로 예상됩니다.

(2) 신규 투자자산

신규 투자자산 삼성화재 판교사옥은 경기도 성남시 분당구 판교역로 188 소재의 업무시설입니다. 금번 삼성화재 판교사옥 신규 취득을 위한 자금소요 및 조달 계획은 아래와 같습니다.

[삼성화재 판교사옥 신규 취득 소요금액 및 조달구조]

(단위: 억원)

구분	내역	금액	비고
자금 소요	부동산 취득금액	1,258.7	-
	취득부대비용	72.8	매입보수, 실사비용, 취득세 등
	금융비용	10.7	-
	예비비 등	67.4	-
	총계	1,409.6	-
재원 조달	자기자본	660.0	금번 유상증자 모집 금액
	선순위 차입금	721.5	-
	임대보증금	28.1	-
	총계	1,409.6	-

신규 투자대상에 대한 상세 내역은 아래와 같습니다.

[삼성화재 판교사옥 개요]

구분	내용
취득물건	삼성화재 판교사옥
소재지	경기도 성남시 분당구 판교역로 188 (삼평동 642)
준공년월	2014.04.01
주용도	업무시설
대지면적 / 연면적	1,327.5㎡ (401.60평) / 17,320.85㎡ (5,239.55평)
건폐율 / 용적률	68.69% / 794.48%
규모	B7 / 13F

주차대수	126대
주요 임차인(임대율)	한화시스템(주) (100%)
매입금액(주1,2)	125,870백만원
감정평가액	125,870백만원 (2024.05.08, 삼창감정평가법인) 126,010백만원 (2024.05.08, 태평양감정평가법인)



주1) 상기 "매입금액"은 「부동산투자회사법」 제30조 제3항에 의거, 감정평가협회 추천에 따라 감정평가법인 2개사

태평양감정평가법인(매도자측, 삼성화재) 및 삼창감정평가법인(매수자측, 삼성FN리츠)이 평가한 감정평가액 중 낮은

값을 거래가격으로 정합니다.

주2) 부동산 취득시 발생하는 취득세, 제세공과금, 기타 부대비용은 포함되지 않은 금액입니다.

삼성화재 판교사옥은 BBD 내 비즈니스 인프라의 집중으로 ICT 기업의 본사로 선호되는 판교역으로부터 도보 6분 이내 위치하였습니다. 분당-판교 업무지구는 경부고속도로 및 분당내곡간 고속화도로 등의 간선도로망이 뛰어나 서울 주요 업무권역으로 이동이 편리하며, 현재 GTX A 성남역 개통도 완료되는 등 이외 다수 개발 계획에 따라 접근성이 보다 높아질 것으로 예상됩니다.

증권신고서 제출전일 현재 삼성화재 판교사옥은 한화시스템(주)가 100%을 임차하여 이용 중입니다. 최근 한화시스템(주)는 매도자인 삼성화재와 임대차 재계약을 체결 (2024년 5월)하였으며, 이에 관한 주요 임대차계약 개요는 아래와 같습니다.

[삼성화재 판교사옥 임대차계약 개요]

구분	내용
임차인	한화시스템(주)(100% 임차)
임대차계약기간	5년 (2025.01.01 ~ 2029.12.31)
임대료 인상률	연간 3.0%
기타	최초 3년 중도해지 불가, 이후 6개월 전 통보

[분당 오피스 시장 현황]

삼성화재 판교사옥은 수도권의 대표적인 업무권역인 분당-판교 업무지구(BBD) 내 위치하였으며, 서울 3대 오피스 권역으로의 접근성도 매우 높습니다. 판교역 도보 6분 이내에 위치한 역세권 자산으로 신분당선을 통해 연결되는 GBD(강남업무지구) 및 서울 주요 업무지구로의 접근성이 매우 높습니다.

분당 오피스 권역은 90년대 정부의 주도로 계획된 1기 신도시의 자족기능 활성화를 위해 생성된 오피스 권역으로 공기업, 대기업, 벤처기업 등 다수의 기업들이 입주하였습니다. 2010년대부터는 판교 테크노밸리가 조성되어 다양한 IT 기업들이 입주하였으며 서울과의 높은 접근성을 바탕으로 신분당선 연장과 같은 추가적인 교통 편의성의 증대로 분당/판교 권역 오피스 시장은 지속적인 성장세를 보이고 있습니다.

분당/판교 오피스 시장은 공급물량은 감소하나 투자 수요가 증가함에 따라 매입 경쟁이 심화되며 주요 권역의 평당 매입가가 지속적으로 상승하고 있습니다. 서울 기타권역 및 분당권역의 오피스 수요가 지속적으로 증가하며, 전체 오피스 거래규모에서 해당 지역이 차지하는 비율도 지속적인 증가 추세에 있으며, 평당 거래가격도 지속적으로 갱신 중에 있습니다.

- 분당 오피스 임대시장

2024년 1분기 분당 오피스 시장 공실률은 대형 오피스인 분당M타워 내 Tmax R&D Center가 입주를 완료한 반면 중대형 오피스에서 기존 임차사들의 퇴거가 발생하여 전 분기 대비 0.1%p 상승한 1.0%를 기록하였습니다. 2분기에는 모트렉스 신사옥 등 사옥 목적 오피스 공급이 예정되어 있어 임대 시장에 미치는 영향은 제한적일 것으로 예상됩니다.

[BBD 규모별 공실률 현황]

규모	공실률(신축포함)	전분기대비 변동률	공실률(신축제외)	전분기대비 변동률
전체	1.0%	▲0.1%p	1.0%	▲0.1%p
초대형	0.0%	-	0.0%	-
대형	0.0%	▼0.6%p	0.0%	▼0.6%p
중대형	6.9%	▲3.2%p	6.9%	▲3.2%p
중형	3.4%	▲0.3%p	3.4%	▲0.3%p
소형	1.0%	▼0.5%p	1.0%	▼0.5%p

(출처: 2024년 1분기 Office Market Report, 젠스타메이트)

[BBD 규모별 임대료 현황]

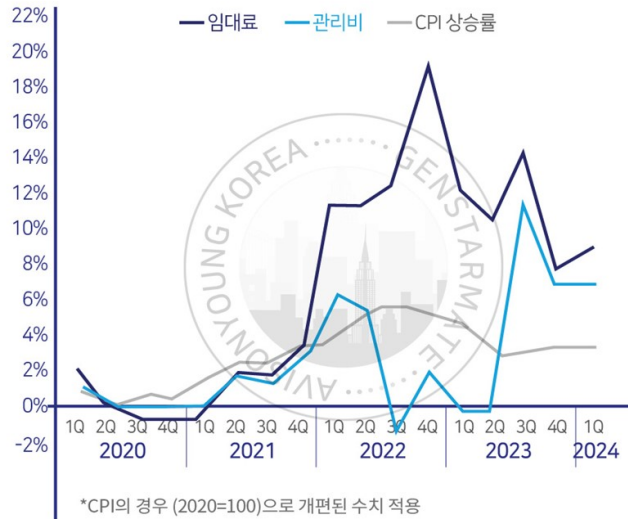
(단위 : 천원/평)

규모	보증금	전 분기 대비 변동(%)	월 임대료	전 분기 대비 변동 (%)
전체	719.5	▲2.5%	71.9	▲1.3%
초대형	846.2	-	84.6	-
대형	679.5	▲6.2%	67.9	▲2.8%
중대형	663.3	▲14.0%	66.3	▲3.2%
중형	544.6	-	54.5	▲%
소형	447.8	▼1.2%	44.8	▲2.6%

(출처: 2024년 1분기 Office Market Report, 젠스타메이트)

BBD 임대료는 관교지역 내 대형 및 중대형 오피스를 중심으로 임대료 상승세를 보이고 있습니다.

[BBD 임대료 추이]



(출처: 2024년 1분기 Office Market Report, 젠스타메이트)

BBD 지역 내 주요 오피스 건물들의 최근 임대사례는 하기와 같습니다.

[BBD 주요 오피스 최근 임대사례]

(단위 : 평, 원/평)

지역	판교권역		판교외 지역			
건물명	GB2(백슨사옥)	이노밸리 A동	미래에셋플레이스	KT&G 분당빌딩	구미동 192-3 (구. 네오위즈빌딩)	파크리버스퀘어
준공년도(리모델링)	2011	2011	2008	1997	2025년 12월 예정	2021
연면적	5,625	4,264	5,753	7,207	6,520	5,215
보증금	945,000	750,000	875,500	808,501	850,000	620,000
실질임대료	94,500	75,000	80,254	74,113	77,917	62,000

(자료: 삼성화재 판교사옥 매입을 위한 시장보고서, CBRE)

- 분당 오피스 투자시장

[BBD 주요 오피스 최근 거래내역]

자산명	소재지	연면적(평)	매매가총액(억원)	평당매매가(만원)	거래시기	Cap rate
서현빌딩	분당구 서현동	5,275	946	1,793	23년 4분기	4.9%
판교테크원 (6-2BL)	분당구 백현동	59,644	16,627	2,620	23년 3분기	4.32%
티맥스 R&D 타워	분당구 구미동	9,996	1,230	1,230	23년 2분기	4.7%
알파돔타워 (6-3BL)	분당구 백현동	26,590	6,914	2,600	23년 2분기	3.72%
판교GB1	분당구 삼평동	11,822	2,665	2,254	22년 4분기	-
판교GB2	분당구 삼평동	5,625	1,185	2,107	22년 4분기	-

만도 글로벌 R&D센터	분당구 삼평동	17,148	4,000	2,333	22년 3분기	-
--------------	---------	--------	-------	-------	---------	---

(자료: 삼성화재 판교사옥 매입을 위한 시장보고서, CBRE)

[예상 임대수익]

당사가 향후 인식할 것으로 추정되는 삼성화재 판교사옥의 예상 임대수익은 다음과 같습니다.

[삼성화재 판교사옥 예상 임대수익]

(단위 : 백만원)

구분	예상 임대수익
제8기(2024.08.01~2024.10.31)	507
제9기(2024.11.01~2025.01.31)	1,562
제10기(2025.02.01~2025.04.30)	1,902
제11기(2025.05.01~2025.07.31)	1,902

(자료: 삼성회계법인 재무분석보고서)

주1) 향후 추가자산 투자, 편입 또는 보유자산 매각 등에 따라 예상 임대수익은 변동될 수 있습니다.

주2) 상기 예상 임대수익은 삼성회계법인에서 작성한 재무분석보고서상의 추정 손익계산서를 기반으로 합니다.

나. 투자제한

(1) 자산의 투자, 운용에 관한 일반원칙

당사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련 증권에의 투자, 예금기관에 예금 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한, 당사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 자산을 투자·운용함에 있어 소속 임원이 따라야 할 기본적인 절차와 기준 등을 제정, 시행할 것이며, 정관상 자산운용의 기본방침을 수립하고 있어 투자자 보호에 임하고 있습니다.

당사 정관 및 관련된 규정에 기재된 사항은 다음과 같습니다.

[정관]

제 42 조 (자산의 투자·운용)

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·운영하여야 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·운영하는 경우 부투법 및 그 시행령상 허용되는 자를 상대로 부투법 및 그 시행령에서 정한 요건을 모두 충족하는 방법으로 투자·운영하여야 한다.

「부동산투자회사법」

제22조의2(위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁 등)

(중략)

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 제21조 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 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

「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. 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) 부동산에의 투자 및 운용

당사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하여야 합니다.

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)

또한 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 대표이사 또는 이사회를 통하여 이루어질 것이며, 「부동산투자회사법」에 의한 부동산투자회사는 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.

더불어 부동산투자회사는 매분기말 현재 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 합니다. 이 경우 총자산의 100분의 70이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 합니다. 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 당사 정관 및 「부동산투자회사법」 제25조 및 동법 시행령 제27조에 의합니다.

[정관]

제 43 조 (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 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. 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.

「부동산투자회사법」

제24조(부동산의 처분에 대한 제한 등)

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

1. 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우
2. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우

② 부동산투자회사는 건축물이나 그 밖의 공작물이 없는 토지(제2조제4호나목에 따라 조성된 토지는 제외한다. 이하 이 항에서 같다)는 해당 토지에 부동산개발사업을 시행한 후가 아니면 그 토지를 처분하여서는 아니 된다. 다만, 부동산투자회사의 합병, 해산 등 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다. 2.12.18.>

③ 부동산투자회사는 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서(實査報告書)를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

제25조 (자산의 구성)

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

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

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

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

제26조(부동산개발사업에 대한 투자)

① 제12조제1항제4호의2에 따른 총자산은 부동산개발사업에 대한 투자비율을 결의한 주주총회 개최일 전날을 기준으로 하여 직전 분기 말 현재의 대차대조표상의 자산총액을 말한다.

② 제12조제1항제4호의2에 따라 부동산개발사업에 대한 투자비율을 산정할 때 건축물을 신축하거나 재축하는 부동산개발사업의 경우에는 부동산투자회사가 소유한 토지의 가액은 총자산에는 산입하되, 부동산개발사업의 투자액에서는 제외한다.

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

「부동산투자회사법」 시행령

제26조(부동산의 처분에 대한 제한 등)

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

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

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

3. 국외에 있는 부동산: 정관에서 정하는 기간

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

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

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

2. 부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우

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

1. 해당 부동산의 현황, 거래가격 및 거래비용

2. 해당 부동산과 관련된 재무자료

3. 해당 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소

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

제27조(자산의 산정기준)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액은 법 제25조제1항 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 건축물에부속된 토지 및 정착물에 대한 투자금액

나. 부동산 개발을 위하여 설립되고 「법인세법」 제51조의2제1항제9호의 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 이사

회 개최일 전일 현재(법인 또는 조합이 설립 중인 경우에는 설립 후 1분기가 경과한 시점을 말한다) 해당 법인 또는 조합의 재무상태표에 따르되, 해당 법인이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률 시행령」 제1조의3에 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
- ② 법 제25조제1항 전단에 따른 현금에는 금융기관에의 예치금을 포함한다.
- ③ 법 제25조제1항에 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. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 시행령 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.
 3. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 임대하고 받은 임대보증금은 제외한다)과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법
 4. 그 밖의 자산의 경우: 재무상태표에 표시된 금액에 의하는 방법

(3) 증권에 투자 및 운용

회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 다음 각 호 중 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, 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 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제31조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

[정관]

제 44 조 (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 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, 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 투자자 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 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 같은 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

「부동산투자회사법」

제27조(증권에 대한 투자)

- ① 부동산투자회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 1. 특정 부동산을 개발하기 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
 2. 다른 회사와 합병하는 경우
 3. 다른 회사의 영업 전부를 양수하는 경우
 4. 부동산투자회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
- 4의2. 부동산투자회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리, 그 밖에 대통령령으로 정하는 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 대통령령으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
5. 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해칠 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
 - ② 부동산투자회사는 제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 제1항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.
 - ③ 부동산투자회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 대통령령으로 정하는 증권은 제외한다)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 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 제5호의 3에 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 「자산유

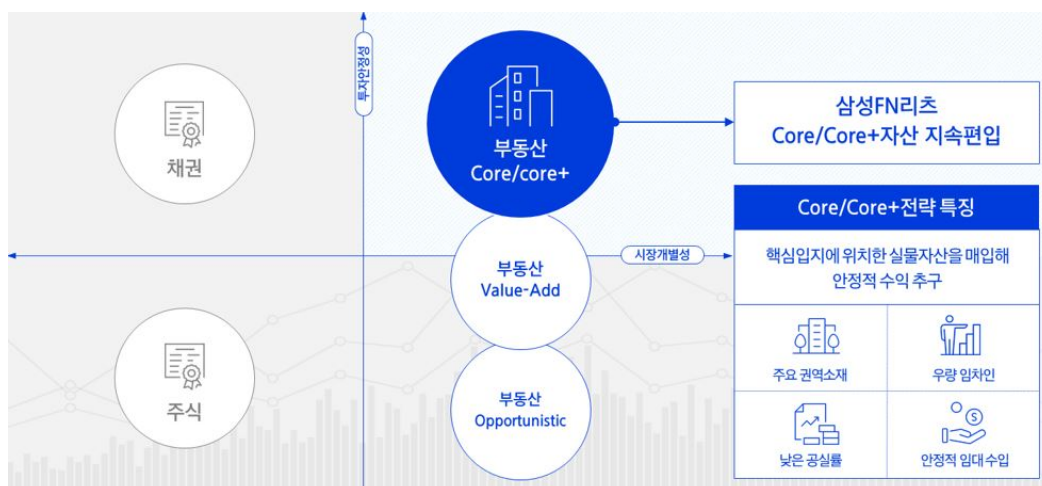
- 동화에 관한 법률」 제31조에 따라 발행되는 사채
7. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제324조에 따른 증권금융회사가 발행한 채권 또는 채무증서
 8. 제27조제1항제4호에 따라 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제27조제1항제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다)으로 구성된 법인 또는 조합의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하는 경우 그 지분증권
 9. 제27조제1항제1호나목에 따라 부동산 개발을 위하여 설립되고 「법인세법」 제51조의2제1항제9호의 요건에 해당하는 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

9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조

가. 투자전략

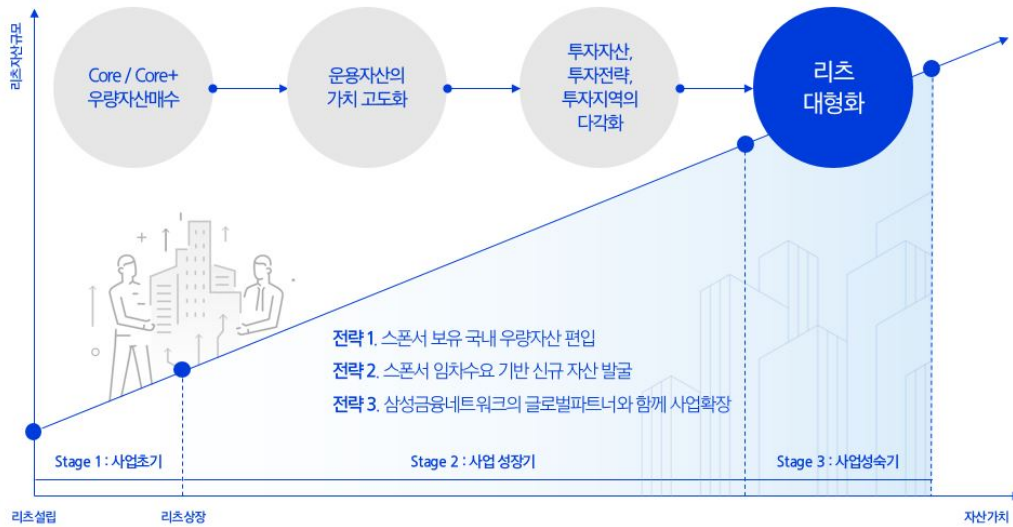
당사의 Core/Core+ 자산은 우량 임차인의 장기 계약을 통해 안정적인 수익을 창출하고 있습니다. 또한, 당사는 글로벌 경제의 불확실성 및 변동성이 증가하고 있는 가운데 전통적인 안정투자상품 대비 부동산 임대수익 특성상 시장요인에 대한 헷지 가능합니다.

[복합 자산 포트폴리오의 리스크 분산]



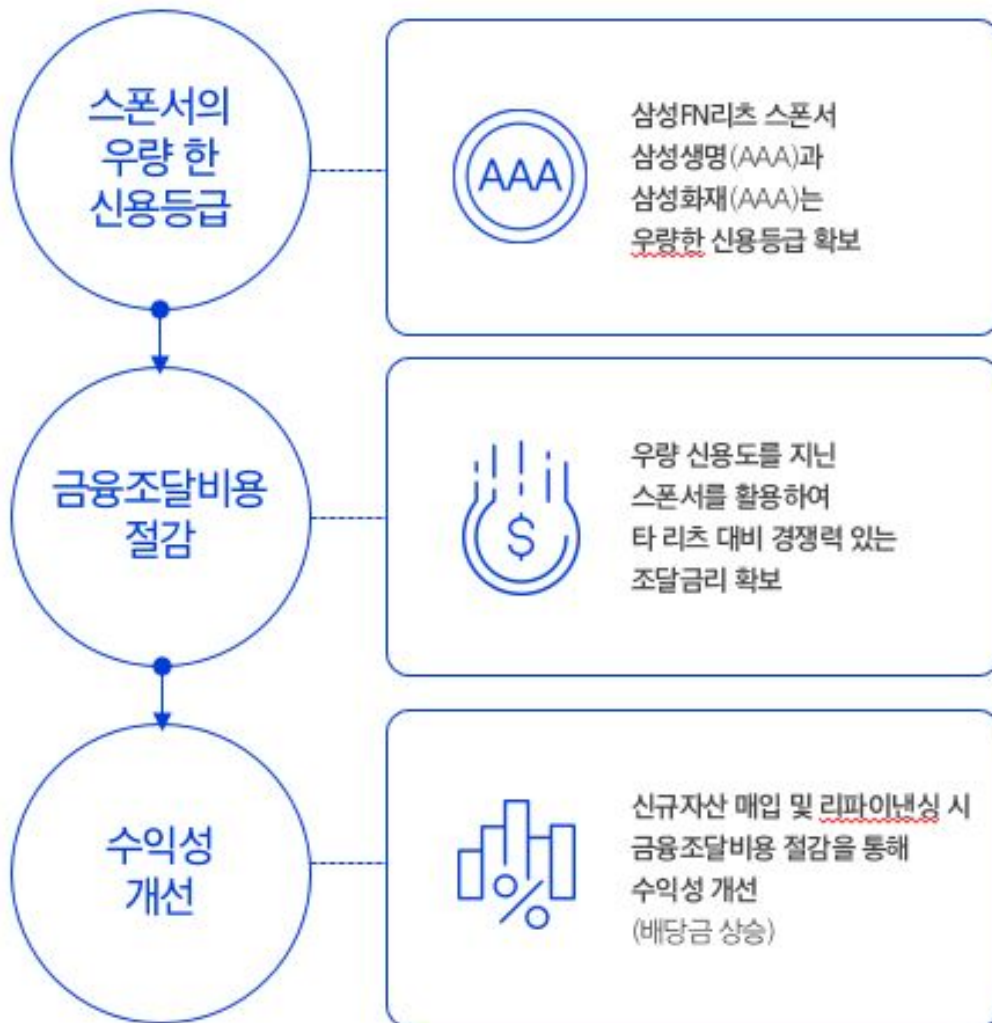
당사는 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 회사로서, 다수의 투자자로부터 자금을 확보하여 대상 부동산 등을 취득하고, 그 자산을 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 합니다. 당사는 체계적인 자산관리시스템을 통하여 자산의 부가가치를 제고하고 이에 따라 주주에게 장기적이고 안정적인 배당을 실시하여, 부동산 간접투자제도의 정착 및 활성화에 이바지할 계획입니다.

[중장기 로드맵]



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

[금리 경쟁력]



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.

나. 위험관리

(1) 자산운용위험 관리계획

- 자산 매입 관련

당사가 투자하고 있는 투자 자산에 대하여 소유권의 하자로 인한 이용 및 처분의 제한 위험을 분석하기 위해 당사는 거래의 적법성과 권리관계 분석 등을 통하여 그 결과를 투자대상 자산(투자부동산, 수익증권 및 지분증권 등)의 소유권 취득 과정에 반영하였으며, 향후 추가로 편입하는 자산에 대하여도 동일한 위험관리 체계를 적용하여 자산 매입 과정에서의 운용 위험을 최소화할 계획입니다.

- 임대 공실 관련

당사의 최종 투자대상 자산인 대치타워, 에스원빌딩, 삼성화재 판교사옥은 현재 안정적인 임대차 구조가 구축되어 있어, 공실위험은 높지 않은 것으로 판단됩니다. 또한, 이외에도 당사는 투자부동산의 운영기간 동안 임차인의 지속적인 모니터링을 통해 임차인의 계약 해지 가능성을 선제적으로 확인하고, 신규 잠재임차인을 대상으로 꾸준하게 마케팅을 진행하여 모든 투자부동산에서의 공실 발생 가능성을 최소화할 계획입니다.

그럼에도 불구하고, 현재 발생한 코로나 바이러스 및 그와 같은 불가항력적 사건으로 인해, 당사가 예기치 못한 일부 임차인의 임대료 납부지연/미납 또는 임대차계약 중도해지 등이 발생할 수도 있으며, 시장 환경에 따라 추가적인 임대차계약이 진행되지않아 공실이 일정 기간 지속되는 '공실 위험'에 노출될 가능성은 배제할 수 없습니다.

- 부동산 자산 관련

부동산 자산의 불가항력 등으로 인한 화재, 풍수 등의 재해 위험은 각 투자기구별로 패키지 보험 가입을 통해 대비하고 있습니다.

(2) 회사 경영 및 운영 위험 관리계획

- 대리인 및 이해상충위험 관련

대리인 위험을 방지하기 위하여 주주총회와 이사회에 권한과 기능을 정관에 반영하였으며, 각 위탁회사들과의 계약에 따라 업무의 품질 및 이해상충 여부를 관리하는 등 당사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 사무수탁회사간 원활한 업무의 조정과 이해상충 소지를 줄여나가 고자 하며, 특수관계인과의 거래에 대한 내부통제규정을 통해 이해상충 위험을 방지하고 있습니다.

다. 수익구조

(1) 영업수익 추정

당사는 아래와 같이 영업수익을 추정하였으며, 사업계획의 변경 등으로 실제 수치와 상이할 수 있습니다. 당사의 추정 영업수익은 투자 부동산으로부터 받는 임대료 수입 등으로 구성됩니다.

(단위 : 백만원)

구분		제8~9기(E)	제10~11기(E)	제12~13기(E)	제14~15기(E)
기간		(2024.08.01~ 2025.01.31.)	(2025.02.01~ 2025.07.31.)	(2025.08.01~ 2026.01.31.)	(2026.02.01~ 2026.07.31.)
임대수익	대치타워	12,712	13,127	13,211	13,714
	에스원빌딩	5,607	5,633	5,665	5,826
	판교사옥	2,068	3,804	3,824	3,918
영업수익		20,388	22,564	22,701	23,458

(자료:삼정회계법인재무분석보고서)

가) 임대수익

각 임차인별 임대료 산출내역은 다음과 같습니다.

[대치타워 임대수익]

(단위: 원)

구분	임차인	사용층	임대면적 (평)	총면적 대비 임대비중	계약기간		계약현황(원)			계약기준(평당가)			
					개시	종료	보증금	임대료	관리비(정액)	보증금	임대료	관리비	
오피스	삼성생명보험㈜	3~12, 17~18, 21~22	8,736.30	63.91%	2022-11-23	2027-11-22	10,483,515,000	1,087,489,400	406,893,600	1,199,995	124,479	46,575	
오피스	삼성생명보험㈜	5	126.55	0.93%	2023-10-27	2027-11-22	-	16,764,900	5,894,300	-	132,476	46,577	
오피스	삼성재해상보령㈜	21	39.92	0.29%	2023-01-01	2024-12-31	49,581,000	5,144,000	1,924,000	1,242,009	128,858	48,196	
오피스	삼성카드㈜	21	21.68	0.16%	2023-01-01	2027-12-31	26,927,000	2,794,000	1,045,000	1,242,020	128,875	48,201	
오피스	공실	20	739.65	5.41%	-	-	-	-	-	-	-	-	
오피스	㈜위이드	2,19	819.50	5.99%	2024-03-15	2027-03-14	1,680,141,000	104,562,000	35,430,000	2,050,203	127,592	43,234	
오피스	㈜신세계인터넷내셔널	15~16	1,401.14	10.25%	2024-04-01	2029-03-31	1,740,216,000	174,022,000	65,294,000	1,242,000	124,200	46,601	
리테일	포스코플로우㈜	14	681.36	4.98%	2023-12-01	2028-11-30	846,249,000	84,625,000	31,751,000	1,242,000	124,200	46,599	
리테일	㈜상상인증권	2	139.63	1.02%	2024-05-15	2029-05-14	154,443,000	17,173,300	7,634,000	1,106,088	122,991	54,673	
리테일	㈜보나비	1	172.99	1.27%	2022-03-07	2027-03-06	313,566,000	22,177,000	4,536,000	1,812,625	128,198	26,221	
리테일	㈜파리크라상	1	121.29	0.89%	2022-03-07	2027-03-06	370,770,000	14,554,000	3,194,000	3,056,888	119,993	26,334	
리테일	농협은행(주)테헤란로지점	1	302.46	2.21%	2021-07-29	2026-07-28	1,619,335,000	37,543,000	15,815,000	5,353,882	124,126	52,288	
리테일	㈜더휴먼벤션	B1	368.04	2.69%	2023-10-12	2025-10-11	317,343,000	17,166,000	8,875,000	862,251	46,642	24,114	
소계			13,670.51	100.00%				-					

[에스원빌딩 임대수익]

(단위: 원)

구분	업체명	사용층	계약기간		임대면적 (평)	임대면적 (㎡)	전용면적 (평)	전용면적 (㎡)	계약현황			계약기준(평당가)		
			개시	종료					보증금	임대료	관리비 정액	보증금	임대료	관리비
오피스	㈜에스원	전층	2020-01-01	2024-12-31	6,099.12	20,162.47	3,437.66	11,364.22	5,981,884,000	598,194,000	317,192,000	980,778	98,079	52,006

[관교사옥 임대수익]

(단위: 원)

구분	업체명	사용층	계약기간		임대면적 (평)	임대면적 (㎡)	전용면적 (평)	전용면적 (㎡)	계약현황			계약기준(평당가)		
			개시	종료					보증금	임대료	관리비 정액	보증금	임대료	관리비
오피스	한화시스템㈜	전층	2025-01-01	2029-12-31	5,239.56	17,320.85	2,453.31	8,110.11	4,453,617,000	445,362,000	172,906,800	849,998	85,000	33,000

(2) 운영비용 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.

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

가) 부동산관리비용

[부동산 관리비용]

(단위 : 백만원)

구분	대치타워	에스원빌딩	판교사옥
PM/FM수수료 연간비용 (상승률)	1,325 (2.0%)	1,478 (2.0%)	836 (2.5%)
수도광열비, 수선유지비 (상승률)	1,066 (2.0%)	501 (2.0%)	605 (2.5%)
보험료 및 기타비용 (상승률)	98 (2.0%)	60 (2.0%)	60 (2.5%)
제세공과금 (상승률)	895 (항목별 상이)	221 (항목별 상이)	193 (항목별 상이)

나) 리츠 관리비용 및 기타 관리비용

리츠 관리비용

구분	산정기준	지급시기	연간비용	비용상승률
자산관리보수	매입금액의 0.25%	결산 시	2,009백만원	-
자산보관보수	일정액 1,200만원	결산 시	48백만원	-
일반사무관리보수	매입금액의 0.00575%	결산 시	185백만원	-

기타 관리비용

구분	내용	지급시기	연간비용	비용상승률
세무/기장용역수수료	세무대리, 기장대리	결산 시	26백만원	연 1.50%
외부감사수수료	연 4회 진행	결산 시	120백만원	연 1.50%
임원보수	-	매월	18백만원	연 1.50%
부동산평가수수료	-	매월	100백만원	연 1.50%
주주총회비용	연 4회 실시	결산 시	80백만원	연 1.50%
대리은행수수료	12개월 선급	매년	13백만원	-

IR비용	-	매월	50백만원	연 1.50%
예비비	-	매월	301백만원	연 1.50%
신용평가수수료	-	결산 시	50백만원	연 1.50%
명의개서대리인비용	-	결산 시	20백만원	-
브랜드사용료	전기 매출의 0.50%			
제세공과금	비과세사업 매입세액 불공제액 / 부가가치세법 및 동법 시행령에 따라 산정			

다) 감가상각비

당사는 부동산 매입시점의 건물 예상 내용연수를 가정하고 정액법을 적용하여 감가상각비를 산정하였습니다.

(3) 영업외 수익 및 비용 추정

가) 이자수익(영업외수익)

당사의 잉여현금의 운용에 따른 이자수익 금액으로 산정하며, 잉여현금 운용에 따른 이자수익은 매월 말 현금잔액에 대하여 연 2.0%의 예금이자율을 적용하였습니다.

나) 이자비용(영업외비용)

당사가 자산 취득을 위해 조달한 차입금에서 발생한 이자비용의 계산을 위해 하기의 가정을 적용하여 비용을 산정하였습니다.

구분	차입형태	담보자산	차입금	이자율(변동금리)	최초 차입일	이자적용기간(가정)
기존 (주1)	선순위 담보대출	대치타워, 에스원빌딩	3,491억원	CD금리(91일)+1.1%	2022.11.24	2024.08.01~2024.09.30
신규 (주2)	선순위 담보대출	대치타워, 에스원빌딩, 판교사옥	4,300억원	CD금리(91일)+1.1%	2024.09월말 (예정)	2024.10.01~2026.07.31

주1) 기존 투자자산(대치타워, 에스원빌딩) 취득 당시의 차입(2022.11.24)한 선순위 담보대출로, 만기는 최초 차입일로부터 2년(2024.11.24)까지입니다.

관련하여 동 대출의 조기상환수수료는 최초 차입일로부터 1년 이내이기에 증권신고서 제출 전일 현재 상환 또는 차환으로 인한 수수료는 발생되지 않습니다.

주2) 신규투자자산(판교사옥) 취득을 2024년 9월말 이내로 가정하여 이를 전제로 기존 선순위 담보대출 차환(3,491억원 리파이낸싱) 및 신규투자자산 취득에 필요한 자금 등 3개의 자산(대치타워, 에스원빌딩, 판교사옥)을 담보로 하여 총 4,300억원을 차입하여 추정기간동안 이자비용을 산정하였습니다.

다) 부동산 평가손익

당사는 투자부동산에 대하여 K-IFRS 제1040호 '투자부동산' 문단 30에 따라 원가모형 회계처리를 선택하였으므로 부동산 평가손익을 인식하지 아니합니다.

라) 법인세

- 법인세법 제51조의2 제1항 제4호에 의거하여 부동산투자회사에서 발생하는 배당가능이익의 90% 이상을 배당할 경우 동 배당액은 해당 사업연도의 소득금액에서 공제하므로 법인세는 발생하지 않는 것으로 가정하였습니다.

라. 추정 손익현황

당사는 아래와 같이 손익을 추정하였습니다.

다만, 당사의 추정 손익은 상기 "다. 수익구조"에서 기재된 것과 같이 여러 가정들을 전제로 추정한 바, 실제 운영 및 발생하는 비용에 따라 당사의 손익은 변동가능함에 유의하시기 바랍니다.

(단위 : 백만원)

구분	제8~9기(E)	제10~11기(E)	제12~13기(E)	제14~15기(E)
기간	(2024.08.01~ 2025.01.31.)	(2025.02.01~ 2025.07.31.)	(2025.08.01~ 2026.01.31.)	(2026.02.01~ 2026.07.31.)
영업수익	20,388	22,564	22,701	23,458
- 대치타워	12,712	13,127	13,211	13,714
- 에스원빌딩	5,607	5,633	5,665	5,826
- 삼성화재 판교사옥	2,068	3,804	3,824	3,918
영업비용	8,378	7,668	8,332	7,734
영업이익	12,010	14,896	14,369	15,724
영업외이익	865	941	927	910
영업외비용	11,492	11,031	11,230	11,082
당기순이익	1,384	4,807	4,067	5,552

(자료: 삼정회계법인 재무분석보고서)

10. 집합투자기구의 투자위험

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

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

당사는 본 증권신고서(투자설명서)에 기재한 사업이 종료되기 전에도 본 건 사업 이외의 부동산 관련 사업을 영위할 수 있습니다. 이로 인해 투자자들에게서는 당사가 본 신고서 상의 사업 이외의 부동산 관련 취득·임대·처분·개발 등의 사업을 진행할 경우 본 신고서에 드러나지 않은 위험에 노출될 수 있고 예상 배당률 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 검증은 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 투자부동산의 매입 및 운영, 처분 및 기타 다양한 위험이 발생할 수 있으나, 다양한 위험 회피 전략을 수립하여 위험 최소화 방안을 강구하였습니다. 다만, 투자자산에 대한 위험 이외에도 투자 시 고려해야 할 여러 가지의 위험 요소들이 있다는 것과, 위험 회피 전략 수립에도 불구하고 분석 및 추정 오류가 있거나 제반사항의 변동으로 인하여 위험이 발생할 가능성이 있음을 알려드립니다. 다음은 투자와 관련된 위험 요소들이므로 투자결정 시 충분히 숙지하시기 바랍니다.

가. 일반위험

(1) 주식가격의 변동 위험(투자원금에 대한 손실의 위험)

관계 법령은 당사와 같은 부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서 거시경제 상황, 전반적인 국가경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 매출액이 감소하거나 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치가 발행가 또는 액면가 이하로 하락할 수 있습니다. 또한, 매각시 부동산의 시장가격이 최초 매입가보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 당사의 투자대상인 부동산으로부터 당사가 수취하는 임대료 수익의 경우에도 임대 수요 감소, 인근 유사 시설 공급 과잉, 건물 노후화로 인한 가격 하락 등이 발생할 경우 투자자의 손실로 귀속될 가능성을 배제할 수 없습니다.

또한, 당사의 투자대상 자산의 수익성 변동과는 무관하게 국내외의 증권시장의 변동에 따른 영향을 받을 수 있어 당사의 주가 하락에 따른 원금 손실 위험에 있습니다. 당사는 투자자의 원금 손실에 대한 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 분배금 수익 위주의 수익구조에 불리하게 작용할 수 있습니다. 특히, 국내 금리 인상 등으로 인하여 현 임차인들을 비롯한 잠재적 임차인들의 재무적 부담이 가중될 경우 이는 임차인 모집의 어려움 및 임대료 연체, 미납 등으로 수익에 악영향을 줄 수 있습니다.

또한, 향후 당사가 보유한 부동산을 매각할 경우 매각으로부터 차익이 확정적으로 발생하리라고 기대할 수 없으며, 오히려 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 아울러, 당사가 현

재 취득한 투자대상 자산 외에 추후 계획된 타 투자대상 자산이 계획대로 인수되거나 운영되지 못하는 경우 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액 손실의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(3) 금리변동 위험 등

당사와 투자 자산 취득을 위하여 차입을 활용하고 있습니다. 당사의 제6기말 및 전기말 차입 내역은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	차입용도	최종만기일	연이자율(%)	당기말	전기말	상환방법
중소기업은행	자산매입자금	2024-11-24	CD금리(91일)+1.1% (주1)	100,000,000	100,000,000	만기일시상환
(주)신한은행				50,000,000	50,000,000	
(주)아이엠행크 (구, 대구은행)				50,000,000	50,000,000	
삼성생명보험(주)				149,100,000	149,100,000	
소 계				349,100,000	349,100,000	
차감 : 현재가치할인차금				(2,073,511)	(2,956,130)	
차감 : 유동성대체				(347,026,489)	(346,143,870)	
합 계				-	-	

주1) 당기말(제6기) 기준 CD금리(91일): 3.57%

세계 각국은 COVID-19의 초기 확산 당시, 감염병의 유행에 따른 경기 침체를 막기 위해 초저금리 정책을 약 2년간 지속하였으며, 각국 정부는 경제 활성화를 위해 추가 예산을 투입하고, 각국 은행은 자산 매입을 확대하고, 인프라 투자를 추진하는 등 확장적인 통화정책 및 재정 정책을 펼쳐왔습니다.

하지만 과도한 확장 정책의 영향으로 시장에 유동성이 과잉 공급되고 글로벌 공급망에 병목 현상이 발생함에 따라 인플레이션 상승 압력이 점차 커지게 되었습니다. 과도한 인플레이션 상승 압력에 대응하기 위해 주요국은 기준금리를 인상하고 기존의 확장적인 통화 및 재정정책을 중단하였습니다. 그럼에도 물가 상승률은 쉽게 정상화되지 않았으며 미국 연방준비제도(Fed)는 2022년 이후 미국연방공개시장위원회(FOMC) 정례회의를 통해 기준금리를 꾸준히 인상하여 2023년 5월 5.00-5.25%로 2007년 이후 최고 수준을 기록하게 되었습니다.

이와 같은 거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 금융비용의 증가를 야기하며, 당사의 사업 추진 특성상 총사업비의 일부를 대출을 통해 조달하고 있기 때문에 기존의 대출금의 만기 시점에 거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 당사에 부담으로 작용할 수 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.

또한, 향후 당사가 부동산 또는 부동산 관련 증권 등을 추가 매입을 할 경우 자기자본이외에 일정비율을 차입에 의존할 수 있습니다. 따라서, 당사가 향후 계획하고 있는 담보대출금은 금리가 변동될 경우 당사의 수익성에 영향을 줄 수 있으며, 금리 상승으로 인한 수익성 저하는 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다.

(4) 신용위험(부도위험)

당사는 증권 및 부동산 담보대출을 통해 투자 재원을 마련하고 있습니다. 또한 당사가 향후 신규부동산 또는 부동산 관련 증권 취득시에도 일정비율의 차입을 할 수 있습니다. 이러한 대출이나 임차보증금은 당사의 신용도 및 부동산 담보물건의 고유가치 및 정부의 부동산 정책에 따라 영향을 받을 가능성이 높습니다.

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

(5) 부동산 경기변동에 따른 위험

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

또한, 향후 당사가 보유한 투자대상 자산을 매각할 경우 매각차익을 실현하리라고 확정적으로 기대할 수 없으며, 오히려 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 아울러, 당사가 현재 취득한 투자대상 자산 외에 추후 계획된 타 투자대상 물건이 계획대로 인수되거나 운영되지 못하는 경우 투자자의 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액 손실의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(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 1항에 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 일정 규모 이상 보유할 수 있습니다.

당사는 사업계획상 투자 부동산으로부터의 임대료를 주요 배당 재원으로 하고 있습니다.

향후 당사가 계획하고 있는 부동산 및 부동산 관련 수익증권을 자산에 편입하고자 할 경우, 자기자본 이외에 일정 비율을 차입에 의존할 가능성이 높습니다. 이와 같은 담보대출의 증가는 향후 금리가 변동될 경우 당사의 수익성에 영향을 줄 수 있으며, 이에 따라 당사의 이익과 배당가능이익이 축소될 위험은 상시 배제할 수 없는 요소입니다.

당사는 회계기간 제8기 중에 신규투자자산(판교사옥) 편입할 예정이며, 3개 자산(대치타워, 에스원빌딩, 판교사옥)을 기준으로 향후 3개년 사업계획상 보통주식의 예상 배당금은 아래와 같습니다. 그러나 예상 배당금액 및 예상 배당수익률은 각 사업계획상 당사의 사업계획을 수립하기 위한 제반사항이 모두 이루어진 경우에 해당하는 것이며, 실제 배당금액 및 예상 배당률이 이를 하회할 가능성을 배제할 수 없음에 유의하시기 바랍니다.

[향후 3년간 예상 배당금 및 배당수익률]

(단위: 백만원, 연환산%)

회계기간	사업연도말	예상 배당금	예상 배당수익률(연)
제08기	2024-10-31	6,004	5.83%
제09기	2025-01-31	6,608	5.80%
제10기	2025-04-30	5,952	5.40%
제11기	2025-07-31	6,038	5.30%
제12기	2025-10-31	6,038	5.30%
제13기	2026-01-31	6,038	5.30%
제14기	2026-04-30	5,841	5.30%
제15기	2026-07-31	5,924	5.20%
제16기	2026-10-31	5,924	5.20%
제17기	2027-01-31	5,924	5.20%
제18기	2027-04-30	5,731	5.20%
제19기	2027-07-31	5,924	5.20%
합계/평균		71,946	5.35%

(자료:삼정회계법인재무분석보고서)

주) 각 사업연도수는 3개월 기준입니다.

향후 추가적인 부동산 또는 부동산 관련 증권 매매가 이루어지거나 실제 운영과정에서 실제 배당금이 변동될 수 있으므로 투자자께서는 이 점을 유의하시기 바랍니다.

(7) 전염병 등 천재지변에 따른 위험

2020년 이후 COVID-19의 확산의 영향으로 실물경제가 크게 위축되고 금융시장도 충격을 받아 증권시장의 변동성은 매우 커졌습니다. 또한 각종 변이 COVID-19가 확산되면서 소비 위축 및 투자 이연 등에 따른 경기 침체가 지속될 가능성이 있습니다. 최근 COVID-19 외에도 앵커 등 새로운 전염병이 등장하고 있으며 증권신고서 제출일 현재 이후 이러한 전염병의 창궐이 심화되어 전세계적으로 경기침체가 지속되거나, 이에 준하는 천재지변이 발생하여 국내외 경제상황에 악영향을 미치게 될 시, 정부의 여러 경기 부양 정책에도 불구하고 경기가 더 악화될 가능성이 있고, 임차인의 영업활동에 부정적인 영향을 미칠 가능성도 존재합니다. 이와 같이 상황이 임차인의 재무상태 및 임대료 지급능력에 미치는 영향을 합리적으로 추정할 수 없지만, 영향을 받을 가능성을 완전히 배제할 수 없을 것으로 예상하고 있습니다. 또한, 금융시장 변동성이 커지는 상황 속에서 금번 유상증자 이후 당사 주가 역시 급격한 변동성을 보일 가능성이 존재하므로 투자자께서는 이점 유의하시어 투자하시기 바랍니다.

나. 특수위험

(1) 자산 취득 관련 위험

당사가 부동산을 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등의 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 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.

기투자자산에 대하여 당사는 각 투자 대상 부동산에 대한 소유권 이전을 완료하였습니다. 당사가 추가 편입자산을 취득하는 과정에서 고려할 수 있는 위험요소로는 관련 법규 또는 세제의 영향으로 거래에 중대한 영향을 미치거나 추가적인 비용이 발생할 위험, 부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입 검토시 예상하지 못하였던 일정금액 이상의 추가 자본지출을 발생시킬 수 있는 위험, 운영과 관련한 자료의 불충분성 또는 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험 등을 들 수 있습니다.

당사는 금번 공모 이후 부동산 또는 부동산 관련 증권 신규 취득 계획을 가지고 있습니다. 신규 투자자산은 경기도 성남시 분당구 판교역로 188 소재의 업무시설입니다. 투자대상에 대한 상세 내역은 아래와 같습니다.

가) 투자대상자산의 종류

당해 회사의 투자대상은 특수관계인인 삼성화재해상보험(주)이 소유하고 있는 경기도 성남시 분당구 삼평동 642 소재의 삼성화재 판교사옥이며, 특수관계인과의 거래내역은 아래와 같습니다.

구분		내용
1. 거래상대방		삼성화재해상보험(주)
2. 거래상대방과의 관계		계열회사
3. 부동산 매매 내역	가. 매매일자	2024년 9월 중(예정)
	나. 거래대상	삼성화재 판교사옥 토지 및 건물
	다. 소재지	경기도 성남시 분당구 삼평동 642
	라. 거래금액	125,870 백만원
4. 이사회결의일		2024년 6월 26일
5. 기타		1. 상기 '2.부동산 매수내역'의 '라.거래금액'은 부동산투자회사법 제30조 제3항에 따른 금액임 2. 부동산 취득가액, 취득 예정일 및 계약조건은 향후 변동될 수 있음

나) 투자대상자산 상세내역

취득한 예정인 자산의 상세내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분	내용
----	----

취득물건	삼성화재 판교사옥
소재지	경기도 성남시 분당구 판교역로 188 (삼평동 642)
준공년월	2014.04.01
주용도	업무시설
대지면적 / 연면적	1,327.5㎡(401.60평) / 17,320.85㎡(5,239.55평)
건폐율 / 용적률	68.69% / 794.48%
규모	B7 / 13F
주차대수	126대
주요 임차인(임대율)	한화시스템(주) (100%)
매입금액(주1,2)	125,870백만원
감정평가액	125,870백만원(2024.05.08, 삼창감정평가법인) 126,010백만원(2024.05.08, 태평양감정평가법인)
위치	 <p>판교사옥 위치도</p>
자산 사진	 <p>판교사옥</p>

주1) 「부동산투자회사법」 제30조 제3항에 의거, 감정평가협회 추천에 따라 감정평가법인 2개사 태평양감정평가법인(매도자측, 평가액 1,260억원, 2024년 5월 8일 기준) 및 삼창감정평가법인(매수자측, 평가액 1,259억원, 2024년 5월 8일 기준)이 평가한 감정평가액 중 낮은 값을 거래가격으로 정합니다.

주2) 부동산 취득시 발생하는 취득세, 제세공과금, 기타 부대비용은 포함되지 않은 금액입니다.

(2) 소유권(이용 및 처분의 권리) 제한의 위험

당사가 취득 완료하였거나 취득 예정인 부동산의 경우 소유권의 하자로 인한 이용 및 처분의 제한 위험을 분석하기 위해 당사는 권리분석 등을 통하여 그 결과를 자산 취득과 관련된 각종 계약에 반영하였으며 제한물권은 존재하지 않는 것으로 파악되고 있습니다.

향후 추가 취득하는 부동산의 경우에도 상기 위험에 노출되지 않도록 제반 검토를 완료한 다음에 진행할 예정이지만, 부동산의 특성 및 취득의 용이함을 위해 상기 위험에 노출된 상태로 추가 매입이 이루어질 가능성을 배제할 수 없습니다.

(3) 매입가격 추정 오류의 위험

당사가 투자한 부동산에 대하여 적정 매입가격 추정 등을 위하여 감정평가를 진행하였습니다. 당사는 투자부동산 매입시 감정가액 수준 또는 이하의 가격으로 매입하였으나 이는 부동산 처분시 매매이익을 보장하는 것이 아니므로 투자에 유의하시기 바랍니다.

[투자 시점 기준 투자부동산 시가 감정평가내역]

(단위 : 백만원)

구분	취득가액	투자시점			최근시점		
		감정평가금액	기준일	감정평가기관	감정평가금액	기준일	감정평가기관
대치타워	481,121	479,182	2022.07.14	㈜가온감정평가법인	514,000	2024.05.14	㈜삼창감정평가법인
		483,060	2022.08.12	㈜중앙감정평가법인			
에스원빌딩	196,514	196,278	2022.07.14	㈜가온감정평가법인	214,000	2024.05.14	㈜삼창감정평가법인
		196,750	2022.08.12	㈜중앙감정평가법인			

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

당사는 향후 추가로 부동산 또는 부동산 관련 증권을 취득하게 될 시에도 적정 매입가격 추정을 위하여 감정평가를 진행할 예정입니다. 그러나 향후 추가적인 부동산 매입 시에도 감정평가액 이상의 가격으로 매입할 가능성이 있으며, 감정평가액보다 낮은 가격으로 취득하였다고 하여 부동산 처분 시 매매이익을 보장하는 것은 아니므로, 부동산투자회사의 부동산 관련 자산 매입(간주)가액과 관련하여 투자판단에 유의하시기 바랍니다.

(4) 적정 임대가 산정 위험

당사는 현재 취득한 사업지에 대하여 적절한 임대가액을 산출하기 위하여 지속적으로 임대시세 등을 검토하고 있습니다. 당사는 우량임차인을 유치하기 위하여 합리적인 수준의 임대조건을 제시하고 있으며, 사업계획상의 배당률을 고려하여 공실률 최소화 노력하고 있으나, 장기계약으로 인한 적시의 임대료 상승분 적용에 제한사항이 있을 수 있습니다. 또한 주요 임차인이 재계약을 하지 않을 경우, 공실률이 큰 폭으로 상승할 수도 있습니다. 또한 주변 오피스빌딩과의 임차인 유치 경쟁으로 신규 임대차계약 및 재계약 시점에 임대료 시세가 예상보다 하락할 가능성이 있으며, 임대수요 하락으로 인한 임대료 시세 하락의 위험이 항상

상존하고 있습니다.

(5) 임대료 지급불능에 따른 위험

당사가 현재 매입한 부동산 경우 대부분의 수익이 임대료를 통해 발생하고 있습니다. 따라서 임차인이 자금경색, 사업부진, 경기불황 등의 이유로 인해 임대료와 관리비등을 적시에 지급하지 못하는 경우 지급불능 상태에 빠지게 되어 원활한 운용수익을 확보하지 못하게 됩니다. 일정기간 임대료 및 관리비 연체시 임대차계약에서 정한 지연손해금과 당사가 확보하고 있는 임대차보증금에서 공제하는 것으로 수익을 보전할 수 있겠으나, 소송 등의 법적분쟁 등 예상치 못한 손해를 가져올 수 있습니다.

(6) 공실 위험

당사는 투자부동산으로부터 수취하는 임대료 수입을 주 수입원으로 하고 있어 임차인의 현금창출능력이 감소하여 임대차계약 중도해지가 발생하고 추가적인 임대차계약이 진행되지 않아 공실이 발생하거나 임대료가 감소할 경우 수익에 부정적인 영향이 발생할 수 있습니다.

당사의 투자 대상 부동산의 임대 현황은 아래와 같습니다.

[투자대상 부동산 임대현황]

(기준 시점: 2024.07.21)

구분	대치타워	에스원빌딩
임대율	94.6%	100%
WALE (가중평균잔여임대차기간)	3.00	0.45
주요 임차인 (주1)	삼성생명보험(주), (주)신세계인테리어	(주)에스원

주1) 주요 임차인은 전체 임대면적 기준 임대비중이 10.0% 이상인 임차인을 기재하였습니다.

당사가 투자하는 투자대상 부동산은 안정적인 임대차 구조가 구축되어 있으며, 최근 오피스 임대시장을 고려시, 향후 공실 발생률은 적을 것으로 판단됩니다. 다만 현재 발생한 COVID-19 영향 등으로 일부 임차인의 현금창출능력이 감소하여 임대차계약 중도해지가 발생하고 추가적인 임대차계약이 진행되지 않아 공실이 발생하거나 임대료가 감소할 수 있는 위험이 있습니다.

당사는 위와 같은 불확실성이 발생하여 당사 투자대상 부동산에 공실이 증가하는 경우 투자 대상 부동산으로부터 배당금을 수취하지 못 할 위험이 있습니다. 당사 투자대상 부동산 중 공실이 발생할 수 있는 Multi-Tenant 오피스 자산인 대치타워에서 현재 임대 완료된 면적을 포함하여 즉시 공실률을 가정하였을때, 공실률 변화에 따른 당사의 주당 배당금 추정 시물레이션은 아래와 같습니다.

[멀티테넌트 오피스자산 공실률 변화에 따른 당사 배당률 민감도 분석]

구분	1년(제8기~제11기)	2년(제8기~제15기)	3년(제8기~제19기)
현재 기준 예상 배당수익률	5.56%	5.43%	5.35%
오피스 공실 3% 증가시 예상 배당수익률	5.52%	5.33%	5.24%
오피스 공실 5% 증가시 예상 배당수익률	5.49%	5.27%	5.16%
오피스 공실 10% 증가시 예상 배당수익률	5.41%	5.12%	4.98%

(자료:삼정회계법인재무분석보고서)

주) 상기 시뮬레이션은 금번 유상증자로 발행되는 신주를 고려한 주당 배당금 추정치입니다.

(7) 부동산 건물 노후화에 관한 위험

부동산(건축물)의 운영에는 주기적인 시설의 유지, 관리, 보수 업무가 필연적으로 수반되며, 당사가 투자하는 투자 기구의 집합투자업자, 자산관리회사 등이 시설 관리 전문 업체를 통하여 해당 업무를 수행할 예정입니다. 자산관리회사 및 시설관리업체 현황은 아래와 같습니다.

[자산관리회사 및 시설관리 전문업체 현황]

구분	자산관리회사 또는 집합투자업자	시설관리회사	비고
대치타워	삼성에스알에이자산운용	에스원	-
에스원빌딩	삼성에스알에이자산운용	에스원	-

당사에서 투자하는 오피스빌딩의 경우 투자 전 리모델링이 완료되어 단기간 내에 추가적인 대규모 유지보수 비용이 발생할 가능성이 높지 않을 것으로 판단됩니다. 대치타워는 2022년 2월 리모델링이 완료된 바 있습니다. 에스원빌딩 역시 단기간에 대규모 비용이 발생할 가능성은 높지 않을 것으로 판단됩니다.

그럼에도 불구하고, 예기치 못한 대규모 수선 등이 발생하는 경우 사업계획을 초과하는 추가 비용이 발생할 수 있으며, 이로 인해 당사가 수취하는 임대료 수익이 감소할 수 있습니다.

(8) 추후 매수인 확보에 관한 위험

당사가 투자하고 있는 부동산을 매각하거나, 직접 보유하고 있는 부동산 관련 증권을 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 투자한 부동산 자산의 감정평가액은 당사의 매입(간주)가격과 비교하여 유사한 수준입니다. 그러나 이러한 감정평가액이 향후 매도가격을 의미하지는 않으며, 회사의 매입(간주)가격 이하로 부동산을 매각해야 할 경우 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다. 당사가 투자한 자산의 매입(간주)가격과 매입시점의 감정평가액, 최근 시점의 감정평가액은 "(3) 매입가격 추정 오류의 위험" 내용을 참고하시기 바랍니다.

(9) 부동산 개발사업 진출에 따른 위험

「부동산투자회사법」에 따르면 부동산투자회사는 주주총회의 특별 결의를 거쳐 부동산 개

발사업을 영위할 수 있으나, 현재 당사가 계획하고 있는 개발사업은 없습니다. 향후 시장 상황과 당사의 계획 변경에 따라 수익을 극대화하기 위하여 법에서 허용하는 범위 및 주주총회의 특별결의에서 승인된 비율 내에서 부동산 개발사업을 추진할 가능성이 있습니다. 부동산 개발사업은 이미 준공하여 운용 중인 부동산을 취득하는 것과는 달리, 개발 부동산 부지의 매입에서부터, 개발에 따른 인허가, 개발 부동산의 분양 또는 임대애 따른 위험 등 다양한 위험에 노출되게 됩니다. 따라서, 향후 당사가 부동산개발사업을 영위할 때 상기 개발 관련 위험을 적절하게 관리하지 못할 경우 투자 실패에 따른 손실이 발생할 수 있습니다.

(10) 부채에 따른 위험

증권신고서 제출일 현재 기준 당사의 구체적인 차입 내역은 '투자결정시 유의사항 안내'의 '15. 차입금' 항목을 참고하시기 바랍니다. 추가로, 향후 신규 부동산을 취득할 경우에는 일정 비율의 차입이 발생할 수 있습니다. 이러한 대출이나 임차보증금은 당사의 신용도 및 부동산 담보물건의 고유가치 및 정부의 부동산 정책에 따라 영향을 받을 가능성이 높습니다. 부동산 담보대출의 경우는 해당 부동산 물건의 담보가치에 일정 할인을 한 금액으로 금융권에서 실행하고 있습니다. 그러나, 부동산 시세의 급격한 하락, 부동산 정책의 변동에 따른 금융권의 담보대출 정책의 변경 등으로 대출 만기시점에 연장이 원활하지 못할 경우 상환을 해야 할 가능성도 배제할 수 없습니다

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

(11) 임차인 관련 위험

가) 대치타워

대치타워의 주요 임차인인 삼성생명보험(주), (주)신세계인터내셔널, 포스코플로우(주), (주)뤼이드로 비교적 우량한 신용등급의 임차사이며, 증권신고서 제출일 전일 기준 주요 임차인이 총 면적의 86.00%를 사용 중에 있으며, 공실률은 5.4%입니다. 상기 주요 임차인의 현금창출능력이나 재무상태가 악화될 경우 임대료 지급 지연 또는 불가 등의 요인으로 당사의 임대수익에도 직접적인 영향을 미칠 수 있습니다. 주요 임차인의 개요 및 재무현황은 아래와 같습니다.

[주요 임차인 개요]

구분	주요 임차인			
임차인	삼성생명보험(주)	(주)신세계인터내셔널	포스코플로우(주)	(주)뤼이드
업종	생명 보험업	도매 및 소매업	운수 및 창고업	응용 소프트웨어 개발 및 공급업
설립일	1957년 4월 4일	1980년 10월 25일	2003년 1월 23일	2014년 5월 2일
신용등급 (신용평가기관)	AAA (한국신용평가, 한국기업평가, NICE신용평가)	A1 (한국기업평가, NICE신용평가)	(주1)	-
총 면적 대비 임대비중	64.83%	10.25%	4.98%	5.99%

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

상기 주요 임차인 중 (주)신세계인터내셔널은 패션 및 라이프스타일과 코스메틱 사업을 전개하고 있으며, 꾸준한 사업 확장을 통해 지속적으로 성장할 수 있는 포트폴리오를 구축해가고 있습니다. 1996년 해외 유명 패션 브랜드를 수입해 국내에 유통하는 사업을 시작하여 업계 최고의 해외 브랜드 운영 노하우를 보유하고 있으며, 자체 패션 사업으로 영역을 확대했습니다. 자체 패션 브랜드 델라라나, 일라일, MOTB 등은 국내 주요 백화점 대표 브랜드로서 많은 고객들에게 사랑 받고 있으며, 2010년부터 시작한 라이프스타일 브랜드 JAJU는 우리나라를 대표하는 생활 브랜드로 성장하였습니다. 또한 포스코플로우(주)는 포스코 그룹 계열사로 2003년 1월 포스코와 일본 미쓰이 물산의 합작으로 설립되었습니다. 국내외 발전사와 시멘트사 등이 사용하는 석탄 및 원료를 국외 원산지로부터 고객들의 공장까지 운송, 하역, 보관, 가공하는 복합 물류서비스업을 수행하고 있습니다.

[삼성생명보험(주) 재무현황(연결기준)]

(단위: 억원)

구분	2021	2022	2023
매출액	350,791	343,870	309,370
영업이익	17,010	21,709	23,984
당기순이익	15,977	23,076	20,337
자산총계	3,413,826	2,962,342	3,146,551
부채총계	3,017,572	2,546,721	2,703,176
자본총계	396,254	415,620	443,374

(출처 : 삼성생명보험(주) 사업보고서 및 감사보고서)

[(주)신세계인터내셔널 재무현황(연결기준)]

(단위: 백만원)

구분	2021	2022	2023
매출액	1,450,779	1,553,877	1,354,327
영업이익	91,971	115,271	48,733
당기순이익	82,629	118,792	39,649
자산총계	1,159,128	1,278,682	1,324,070
부채총계	439,493	445,006	472,355
자본총계	719,634	833,676	851,715

(출처 : (주)신세계인터내셔널 사업보고서 및 감사보고서)

나) 에스원빌딩

에스원빌딩은 준공 이후로 (주)에스원 본사 사옥으로 100% 사용되고 있습니다. 에스원의 재

무현황은 아래와 같습니다.

[주에스원 재무현황]

(단위: 억원)

구분	2021	2022	2023
매출액	23,125	24,680	26,208
영업이익	1,797	2,041	2,126
당기순이익	1,290	1,510	1,895
자산총계	19,730	20,757	21,795
부채총계	5,301	5,527	5,816
자본총계	14,429	15,230	15,979

(출처 : (주)에스원 사업보고서 및 감사보고서)

주요 임차인의 우수한 재무현황을 고려시, 해당 주요 임차인의 재무 상태의 악화로 인한 당사의 임대수익에 미칠 가능성은 제한적일 것으로 판단됩니다.

(12) 추후 투자 실패 위험

당사의 본 공모 후 추가 부동산 또는 부동산 관련 증권에 대한 투자는 성공적이지 못하거나 당사의 기대를 충족하지 못할 수 있습니다. 당사의 추후 신규 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 부동산 또는 부동산 관련 증권을 취득할 수 있다 하더라도 해당 자산이 기존의 실적을 유지할 수 있거나 해당 자산으로부터 기존의 소유자와 동일한 수준의 수익을 실현할 수 있다고 보장할 수 없습니다.

(13) 신규 취득예정 투자부동산 관련 위험

(가) 법률적인 위험

당사는 삼성화재 판교사옥의 매도인으로부터 법률상, 사실상 현황 그대로 삼성화재 판교사옥을 매수하기로 하는 계약을 체결할 예정인 바, 궁극적으로 삼성화재 판교사옥에 투자하는 과정에서 발생할 수 있는 법률적인 위험을 파악하고 최소화하기 위해, 매매대상 부동산의 매도인에 관한 정보 및 매매대상 부동산의 현황을 파악하고 그와 관련된 중요한 법률 문제를 분석하는 것을 목적으로 법무법인(유) 지평에서 법률실사를 수행하였습니다. 당사가 매수한 삼성화재 판교사옥의 소유권을 유지하는데 중요한 권리관계의 법률적인 문제나 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의제기 등의 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 행사에 제약을 받을 수 있는 가능성은 낮은 것으로 파악되었습니다. 2024년 9월 20일 매매계약 체결, 2024년 9월 24일 부동산 취득 예정입니다.

(나) 물리적, 기술적 하자로 인한 추가 비용 부담의 위험

당사는 투자 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위해 사업시설 유지 및 관리 서비스업

을 영위하는 전문 업체인 (주)젠스타메이트를 통해 2024년 04월 25일에 삼성화재 판교사옥에 대한 물리적 실사를 실시하였습니다. 실사 결과 투자 부동산은 사용승인일 이후 약 10년이 경과된 건축물로 건축의 전반적인 상태가 양호하여 가치를 하락시킬만한 중대한 물리적 하자가 발견되지 않았습니다. 물리실사 결과 삼성화재 판교사옥의 향후 5년간 가치증대를 위한 비용은 자본적 지출(CAPEX) 약 1.83억 및 수익적 지출(OPEX) 6.41억으로 당사가 삼성화재 판교사옥을 통해 기대하는 임대료수익 및 매각차익 대비 미미한 수준으로 판단됩니다. 그럼에도 불구하고, 예상치 못했던 대규모 수선 등이 발생하는 경우 사업계획을 초과하는 추가 비용이 발생할 수 있습니다.

(다) 경제적인 위험

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

[감정평가]	
당사는 삼성화재 판교사옥 매입을 위하여 부동산에 대한 감정평가를 진행하였습니다. 삼성화재 판교사옥 감정평가의 기준시점은 2024년 05월 08일입니다.	
주요내용	
(주)삼창감정평가법인	<ul style="list-style-type: none"> - 대상물건은 경기도 성남시 분당구 백현동 소재 '경강선, 신분당선<판교역>' 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 삼성에프엔 위탁관리부동산투자회사에서 의뢰된 일반거래(시가참고) 목적의 감정평가임 - 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일을 기준으로 2024년 05월 08일로 하였으며, 실지조사를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음 - 감정평가액 : 125,870백만원
(주)태평양감정평가법인	<ul style="list-style-type: none"> - 본건은 경기도 성남시 분당구 백현동 소재 경강선, 신분당선 판교역 북서측 인근에 소재하는 부동산(삼성화재 판교사옥(토지, 건물))에 대한 매입·매각을 위한 일반시가 목적의 감정평가임 - 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사완료일인 2024년 05월 08일임 - 감정평가액 : 126,010백만원

다. 기타 투자위험

(1) 유가증권 시장에서 거래량 부족에 따른 환금성 저해 위험

당사가 금번 공모 통하여 유가증권시장에 상장 예정인 주식수는 13,750,000주이며 상장예 정주식의 주당 액면가 500원을 적용한 자본금은 6,875,000,000원입니다.

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

또한, 금번 청약에 참여하여 신주를 배정받을 경우 신주의 추가상장일까지 환금성에 제약이 있습니다. 추가상장되어 유통이 개시되는 시점에 신주의 발행가액 수준의 주가가 유지되지 않을 수 있으며, 당사의 내적인 환경 변화 또는 시장전체의 환경 변화 등에 의한 급격한 주식 가치 하락이 발생할 경우, 투자원금에 대한 손실이 발생할 수 있습니다.

(2) 지분 희석 및 주식가치 희석에 따른 위험

금번 유상증자로 인해 발행되는 주식의 물량 출회 및 주가 희석화에 따른 주가 하락의 가능성이 존재합니다. 본 증자 진행과정에서 구주주 및 일반공모에서 청약이 미달되면 대표주관 회사인 삼성증권(주) 및 인수회사인 KB증권(주)가 최종 실권주를 인수할 계획이며 추후 당사 주식을 장내 매도할 경우 주가가 추가 하락할 수 있으므로 투자자 여러분께서는 이 점에 유의하시기 바랍니다. 더불어 최대주주 및 주요 기관투자자가 본 증자에 참여하지 않을 경우 일부의 신주인수권증서는 기관투자자 또는 개인투자자 등에게 매각될 수 있습니다. 신주인수권증서를 매수하는 기관투자자 또는 개인투자자는 단기적으로 할인율에서 발생하는 차익을 실현하고자 신주가 상장되는 즉시 보유 주식을 장내매도할 수 있으며, 이에 따라 주가가 하락할 수 있으니 이에 유의하시기 바랍니다.

당사는 현재 계획 중인 투자대상 자산 외에 신규 부동산 또는 부동산 관련 증권 취득에 대하여 구체적인 계획은 없으나, 향후에도 신규 투자대상 물건 취득을 위하여 현재 추진하고 있는 유상증자 이후에도 유상증자가 진행될 수 있습니다. 이는 부동산투자회사 특성상 규모의 경제를 통해 일반관리비의 비중을 낮추어 수익을 극대화하기 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 경우주식가치의 희석화를 가져올 수 있습니다. 따라서 투자자분들은 이러한 지분 희석 및 주식가치의 희석화에 따른 위험을 미리 인지하시기 바랍니다.

(3) 투자대상 선정의 위험

당사는 투자대상 자산 선정 시 이사회 및/또는 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 선정 시 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 사용의 불확실성에 따른 위험

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

[공모자금 사용 예정내역]

(단위 : 백만원)

구분	금액
부동산(삼성화재 판교사옥) 취득	58,590
운영자금 (예비비 및 발행제비용 등)	7,410
합계	66,000

주요 자금용도는 삼성화재 판교사옥 취득입니다. 다만, 시장환경 등의 급작스러운 변화 등으로 인해 공모자금 사용내역이 변동될 가능성을 원천적으로 배제할 수는 없으므로 투자자분들께서는 유의하시기 바랍니다.

(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 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 당사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시할 경우 당사의 이해와상충될 가능성이 있습니다.

당사 자산의 운용 및 관리를 위탁 받은 외부기관 현황은 아래와 같습니다.

종류	계약상대방	업무범위	계약기간
자산관리	삼성에스알에이자산운용(주)	1. 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분에 관한 업무 2. 부동산 개발 및 임대차에 관한 업무 3. 다른 부동산투자회사(집합투자기구)에 대한 출자, 지배 및 증권의 매매에 관한 업무 4. 금융기관에의 예치에 관한 업무 5. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분에 관한 업무 6. 차입, 사채발행에 관한 업무 7. 기타 자산관리에 관한 일반적인 업무	업무위탁계약의 효력 발생일(체결일)로부터 위탁자의 청산 종결 등기일까지
자산보관 (현금)	(주)우리은행	1. 증권의 보관 및 관리 2. 현금의 보관 및 관리 3. 해산(청산) 관련 업무	업무위탁계약의 효력 발생일로부터 위탁자의 청산 시 또는 업무위탁계약 해지시까지
자산보관 (부동산)	대한토지신탁(주)	1. 발행주식의 명의개서에 관한 업무 2. 주식 발행 및 상장 관련 업무 3. 운영에 관한 사무 4. 계산에 관한 사무 5. 세무에 관한 실무 사무 6. 법령 및 정관에 의한 통지 및 공시업무 7. 해산 및 청산 업무	업무위탁계약의 효력 발생일로부터 위탁자의 청산 시 또는 업무위탁계약 해지시까지
일반사무 관리	신한펀드파트너스(주)	1. 부동산의 보관 2. 현금의 보관 및 관리 3. 해산(청산) 관련 업무	업무위탁계약의 효력 발생일로부터 위탁자의 청산 시 또는 업무위탁계약 해지시까지

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 업무위탁계약에 따른 수수료를 지급하며, 각 위탁회사의 수수료 체계는 본 증권신고서 "제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 13. 보수 및 수수료에 관한 사항 - 나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용의 내용을 참고하여 주시기 바랍니다.

(6) 최대주주 및 주요주주 지분을 관련

최대주주인 삼성생명보험(주)를 비롯한 5%이상 보유 주주들의 100% 청약 및 미청약을 가정했을 경우 예상 지분을 변동 내역은 아래와 같습니다.

[5% 이상 주주의 100% 청약 참여]

[기준일: 2024년 4월 30일]

(단위 : 주, %)

주주명	청약전 주식수	청약전 지분율	예상배정신주	청약후 주식수	청약후 지분율
삼성생명보험(주)	15,080,000	19.51%	2,682,406	17,762,406	19.51%
삼성화재해상보험(주)	14,480,000	18.73%	2,575,679	17,055,679	18.73%
새마을금고중앙회	7,600,000	9.83%	1,351,875	8,951,875	9.83%
한화생명보험(주)	5,400,000	6.99%	960,543	6,360,543	6.99%
교보생명보험(주)	5,000,000	6.47%	889,391	5,889,391	6.47%

주) 위 주주현황은 2024.04.30자 기준 주주명부를 바탕으로 작성하였습니다.

[5% 이상 주주의 청약 미참여]

[기준일: 2024년 4월 30일]

(단위 : 주, %)

주주명	청약전 주식수	청약전 지분율	예상배정신주	청약후 주식수	청약후 지분율
삼성생명보험(주)	15,080,000	19.51%	2,682,406	15,080,000	16.56%
삼성화재해상보험(주)	14,480,000	18.73%	2,575,679	14,480,000	15.90%
새마을금고중앙회	7,600,000	9.83%	1,351,875	7,600,000	8.35%
한화생명보험(주)	5,400,000	6.99%	960,543	5,400,000	5.93%
교보생명보험(주)	5,000,000	6.47%	889,391	5,000,000	5.49%

주) 위 주주현황은 2024.04.30자 기준 주주명부를 바탕으로 작성하였습니다.

(7) 관리종목 및 상장폐지에 따른 위험

당사는 유가증권시장 상장규정에 의하여 상장 후 정기보고서 미제출, 감사인 의견 미달, 자본잠식, 매출액 미달, 주가 미달, 시가총액 미달, 파산신청 등, 공시의무 위반, 자산구성요건 미달, 배당요건 미달, 그 밖에 거래소가 인정하는 경우 관리종목으로 지정되거나 상장폐지될 수 있습니다.

또한 회사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장 후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 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.

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	· 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	· 최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사인의 의견이 “감사범위 제한에 따른 한정”인 경우 · 최근 반기의 개별재무제표에 대한 감사인의 검토 의견이 “부적정” 또는 “의견거절”인 경우	· 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)	· 최근 사업연도 말 현재 자본금 전액이 잠식된 경우 · 자본잠식으로 인해 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도 말 현재에도 자본금의 100분의 50 이상이 잠식된 경우
매출액	· 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 최근사업연도 매출액이 50억원 미만인 경우 · 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사의 최근사업연도 매출액이 30억원 미만인 경우	· 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

주가	증가가 액면가액의 100분의 20에 미달인 상태가 30일(해당 주권의 매매거래일을 기준으로 한다. 이하 이 항에서 같다)동안 계속되는 경우. 다만, 그 30일 동안의 평균 상장시가총액이 5,000억 원 이상인 경우에는 이 호를 적용하지 않는다.	주가 미달로 관리종목으로 지정된 후 90일동안 다음 중 어느 하나라도 충족하지 못하는 경우 · 액면가액의 100분의 20 이상인 상태가 10일 이상 계속될 것 · 액면가액의 100분의 20 이상인 일수가 30일 이상 일 것
시가총액	상장시가총액이 50억원에 미달인 상태가 30일 동안 계속되는 경우	시가총액 미달로 관리종목으로 지정된 후 90일동안 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 회생 절차개시신청이나 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 상장적격성 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 별점을 부과받은 경우로서 해당 별점을 포함하여 과거 1년 이내의 누계별점이 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 누계별점 15점 이상 추가 · 공시의무 위반으로 관리종목 지정 후 기업 경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대하여 고의 또는 중과실로 공시의무 위반
자산구성요건	「부동산투자회사법」 제25조제1항(기업구조조정 부동산투자회사의 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 것이 확인된 경우
경영성과	비개발 위탁관리부동산투자회사가 부동산개발사업에 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
----	---------------------------------	---

(8) 회사의 종류에 따른 위험

집합투자기구는 기본적으로 블라인드 형식(선 투자자금 확보, 후 투자 방식)으로 운용되는 만큼, 증권신고서 제출일 현재 시점에서의 사업계획은 확정적인 사항이 아니며, 이후 투자단계에서 신규 부동산취득 등 국토교통부 영업(변경)인가 시의 사업계획이 달라지는 경우 변경인가, 이사회, 주주총회 등 소정의 절차를 거쳐 투자 여부를 결정하게 되므로 사업계획이 변동될 가능성이 있음에 유의하시기 바랍니다.

(9) 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 규제 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 세무관련 새로운 제도의 도입이나 법령의 변경 및 해석 기준이 달라짐에 따라 투자법인의 가치는 달라질 수 있습니다. 따라서, 이러한 자산에 투자한 투자회사의 대출채권이나 지분투자 역시 영향을 받을 수 있습니다.

(10) 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 한 명 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.

(11) 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 요구하

는 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.

(12) 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 매우 높은 위험

자산관리회사와 대표주관회사는 당사(집합투자기구)에 적합한 투자자유형을 1등급(매우 높은 위험)으로 책정하였습니다.

당사는 투자기구 등을 통해 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 투자대상자산을 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 한국거래소 유가증권시장에 상장되어 있으나 거래량이 부족할 경우 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 투자자가 매입한 주식가격보다 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	DLS/ DLB	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, 신용거 래, 투자경고종목, 투자위험종목, 관리 종목	KONEX/해외주식, K-OTC/K-OTCBB	일반종목	-	-	-
펀드 (집합투자증권)		채권형(BB+ 이하) 국내주식형 해외주식형 파생형 원금비보존 ELF	채권형 (BBB+ ~ BBB-), 인덱스펀드, 부동 산펀드, 주식혼합 형, 원금부분보존 추구형 ELF	채권혼합형	채권형 (A-이상)	원금보존 추구형 ELF	국공채형 MMF

주1) 자산관리회사와 대표주관회사는 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 위험 등급의 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]

(단위 : 주, 원)

기간	주식종류	주식수	주당 액면가액	주당 발행(감소)가액	증(감)자 자본금	비고
2022.07.26	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	발기인 출자
2022.09.02	보통주	600,000	500	500	300,000,000	주식분할 (액면가액 1,000원 → 500원)
2022.11.23	보통주	38,980,000	500	5,000	19,490,000,000	사모(보통주식)
2022.12.15	보통주	(600,000)	500	(500)	(300,000,000)	발기인 출자반환
2023.01.18	보통주	14,540,000	500	5,000	7,270,000,000	전환사채 주식전환
2023.03.31	보통주	23,780,000	500	5,000	11,890,000,000	일반공모(IPO)
합계	보통주	-	500	-	-	-

당사의 금번 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자는 2024년 09월 09일부터 2024년 09월 10일까지 2영업일간 구주주청약, 구주주 배정물량에서 실권이 발생하는 경우 2024년 09월 12일부터 2024년 09월 13일일까지 2영업일간 실권주에 대한 일반공모청약을 통하여 이루

어질 예정입니다. 또한 금번 공모를 통하여 발행될 유상증자 신주는 2024년 10월 중 추가상장되어 매매되는 것을 목표로 하고 있습니다.

[본 건 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자 공모 금액]

(단위 : 주, 원)

주식 종류	공모 예정 주식수	주당 액면가	액면총액	주당 모집가액	모집총액	비고
보통주	13,750,000	500	6,875,000,000	4,800	66,000,000,000	주주배정 후 실권주 일반공모

주) 상기 주당 모집가액 및 모집총액은 1차 발행가액 4,800원 기준으로 산정하였습니다.

※ 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

「부동산투자회사법」 제18조와 「부동산투자회사법」 시행령 제15조에 의거하여 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총 거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격을 말합니다.)의 100분의 70이상으로 산정합니다.

「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 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

이에 회사의 주식 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 100분의 70이상으로 산정하도록 하였습니다.

또한 발행가액은 금융위원회가 고시한 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제5-18조에 의거 주주배정증자 시 가격산정 절차 폐지 및 가격산정의 자율화에 따라 발행가액을 자유롭게 산정할 수 있으나, 시장 혼란을 방지하고 기존 관행을 존중하기 위하여, (舊) 유가증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제 57조를 일부 준용하여 아래와 같이 발행가액을 산정합니다.

① 예정발행가액 : 이사회결의일 직전 거래일을 기산일로 하여 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 거래량 가중산술평균주가, 1주일 거래량 가중산술평균주가 및 기산일 거래량 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 거래량 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율 4.5%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

* 예정발행가액 = [기준주가 × (1-할인율)] / [1+ (증자비율 × 할인율)]

② 1차 발행가액은 신주배정기준일 전 제3거래일을 기산일로 하여, 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 거래량 가중산술평균주가, 1주일 거래량 가중산술평균주가 및 기산일 거래량 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 거래량 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율 4.5%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

* 1차 발행가액 = [기준주가 × (1-할인율)] / [1+ (증자비율 × 할인율)]

③ 2차 발행가액은 구주주 청약일 전 제3거래일을 기산일로 하여, 유가증권시장에서 성립된

거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1주일 거래량 가중산술평균주가 및 기산일 거래량 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 거래량 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율 4.5%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정한 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

* 2차 발행가액 = 기준주가 × (1-할인율)

④ 확정 발행가액 : 확정발행가액은 1차 발행가액과 2차 발행가액 중 낮은 가액으로 합니다. 단, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제165조의6 및 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제5-15조의2, 「부동산투자회사법」 시행령 제15조에 의거하여, 1차 발행가액과 2차 발행가액 중 낮은 가액이 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 30% 할인율을 적용하여 산정한 가격보다 낮은 경우, 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 5.0% 할인율을 적용하여 산정한 가액을 확정발행가액으로 합니다. 단, 호가단위미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

▶ 확정 발행가액 = Max[Min[1차 발행가액, 2차 발행가액], 청약일전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 100분의 70]

나. 집합투자재산의 평가방법

- 해당사항 없습니다

나. 집합투자재산의 평가방법

- 해당사항 없습니다

13. 보수 및 수수료에 관한 사항

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

- 해당사항 없습니다.

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

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

- 하기 (1) ~ (6)을 참고하시기 바랍니다.

명칭 (클래스)	지급비율(연간, %)									
	집합투자	판매회사	수탁회사	일반사무	총 보수	(동종유형	기타비용	총 보수	총 보수 · 비	증권

	업자 보수	보수	보수	관리회사 보수		총 보수)		· 비용	용(피투자 집합투자기 구 보수포함)	거래비용
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
지급시기	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) 당사에 부과되는 보수 및 비용

명칭(클래스)	지급비율(연간, 매입금액 대비 %)							
	자산관리보수 (집합투자업자보수)	판매회사보수	자산보관보수		일반사무 관리회사보수	기타비용	총 보수 · 비용	증권 거래비용
			증권 및 현금	부동산				
-	0.25% (주1)	-	연간 4,000만원 (주2)	연간 800만원 (주3)	0.00575% (주4)	-	0.25% (주5)	-
지급시기(주6)	매 결산기	-	매 결산기	매 결산기	매 결산기	-	-	-

- 주1) 집합투자업자보수는 운용기본수수료로, '투자자산의 매입금액의 연 0.25%/365일(윤년의 경우 366일)x일수(운용자산 보유일수)'이며, 그 외 자산관리성과수수료, 매입수수료, 매각수수료 및 매각성과수수료는 하단에 세부 기재하였습니다.
- 주2) 매 결산기별 1,000만원 기준 일할 계산하여 지급합니다.
- 주3) 매 결산기별 200만원 기준 일할 계산하여 지급합니다.
- 주4) 매입자산 가중평균의 0.00575%를 적용한 금액을 지급하며, 이에 연간 약 156백만원(매 결산기별 약 3,896만원) 지급되고 있습니다.
- 주5) 총 보수 · 비용은 정액으로 지급되는 자산보관회사보수 및 일반사무관리회사보수를 제외한 값이며, 포함 시 연간 1,200만원에 해당 하는 비율이 가산됩니다.
- 주6) 지급시기 관련 매 결산기 정기주주총회일로부터 (7)일 이내 지급하고 있으며, 부가가치세는 별도입니다.

(2) 인수수수료 (판매회사 위탁보수)

위탁관리부동산투자회사는 주식발행사무를 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제12조에 따른 투자매매업, 투자중개업의 인가를 받은 자(판매회사)에 위탁하여야 합니다. 당사는 대표주관회사 및 인수회사에 별도의 판매 위탁보수를 지급하지는 않으며, 하기의 내역으로 주주배정 후 실권주 일반공모 형태의 신주 발행에 따른 인수수수료가 부과될 예정입니다.

(단위 : 원, 주, %)

구분	인수인	인수의무 한도주식수	인수의무 한도금액	인수비율	인수수료
대표주관회사	삼성증권 주식회사	11,000,000주	52,800,000,000원	80%	422,400,000원
인수회사	KB증권 주식회사	2,750,000주	13,200,000,000원	20%	105,600,000원
합 계		13,750,000주	66,000,000,000원	100%	528,000,000원

- 주1) 인수수수료: 인수계약에 의거한 기본 인수대가는 모집총액의 0.8%에 해당하는 금액입니다.
- 주2) 상기 표의 인수대가는 금번 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(주) 유상증자 보통주의 주당 1차 발행가액인 4,800원을 기준으로 산출한 금액이며, 발행가액 확정 시 변동될 수 있습니다.

(3) 집합투자업자 위탁보수

당사는 「부동산투자회사법」에 따라 설립되고 영업인가를 받은 위탁관리부동산투자회사로서, 위탁관리부동산투자회사는 자산의 투자·운용을 「부동산투자회사법」에 따라 인가 받아 설립된 자산관리회사에게 위탁하여야 하며, 자산관리회사가 집합투자업자에 해당합니다. 2012년 11월 19일 설립된 삼성에스알에이자산운용(주)는 2020년 11월 16일 국토교통부로부터 설립 인가를 받은 「부동산투자회사법」상의 자산관리회사로서, 상기 (1) 당사에 부과되는 보수 및 비용 중 자산관리회사(집합투자업자)에 지급하는 보수의 상세 내역은 다음과 같습니다.

※ 단, 부동산관련증권(리츠 주식 또는 부동산집합투자지구 수익증권) 투자시 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구의 자산관리회사(집합투자업자)가 당해 회사의 자산관리회사와 동일하며, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초자산에 관한 매입보수, 운용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수를 해당 증권의 발행자 또는 발행투자지구로부터 당해 회사의 자산관리회사가 수취한 경우 해당 보수는 없습니다. 증권신고서 제출일 현재 당사가 보유한 자산은 대치타워 및 에스원빌딩이며, 운용기본수수료는 두 자산(대치타워 및 에스원빌딩) 기준 매입금액(약 6,776억원)의 연 0.25% 적용하여 약 16.9억원(매 결산기별 약 4.2억원)을 지급하고 있습니다.

[집합투자업자위탁보수_자산관리계약]

구 분	내 용
운용관리수수료	운용자산 매입가액의 0.25%/365일(윤년의 경우 366일) * 일수(운용자산 보유일수)
자산관리성과수수료	(현금배당액-최고 현금배당액)*일평균 발행주식수*25%
매입수수료	운용자산 매입가액의 0.5%(부가가치세 별도) 단, 삼성생명보험(주)부터 2022년 11월 매입한 대치타워, 에스원빌딩의 매입수수료는 매입가액의 0.1%(부가가치세 별도)
매각수수료	매각자산이 실물 부동산인 경우 : 매각가액의 0.7% (부가가치세 별도) 매각자산이 실물 부동산 외의 자산인 경우 : 거래대금의 0.7%(부가가치세 별도)
매각성과수수료	매각자산이 실물 부동산인 경우 : (매각가액 - 매입가액) * 10% (부가가치세 별도) 매각자산이 실물 부동산 외의 자산인 경우 : (거래대금 - 장부가)*10%(부가가치세 별도)

(4) 자산보관회사 위탁보수

「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사는 자산의 보관과 이와 관련된 업무를 신탁업자 등 「부동산투자회사법」 제35조에서 정한 자산보관기관에 위탁하여야 합니다. 당사의 현금 자산보관기관은 (주)우리은행, 부동산 자산보관기관은 대한토지신탁(주)로, 상기 (1) 당사에 부과되는 보수 및 비용 중 당사가 자산보관회사에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구 분	지급금액	지급시기	비고
자산보관수수료 (현금)	매 결산기 1,000만원 (부가세 별도)	매 결산기에 대한 정기주주총회일로 부터 7일 이내	-
자산보관수수료 (부동산)	매 결산기 200만원 (부가세 별도)	매 결산기에 대한 정기주주총회일로 부터 7일 이내	-

(5) 일반사무수탁회사 위탁보수

위탁관리 부동산투자회사는 일반적인 사무는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제 254조에 따른 일반사무관리회사(일반사무수탁회사)에 위탁하여야 합니다. 당사의 일반사무관리회사는 신한펀드파트너스(주)에 위탁하였으며, 상기 (1) 당사에 부과되는 보수 및 비용 중 당사가 신한펀드파트너스(주)에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구 분	지급금액	지급시기	비고
일반사무수탁 수수료	매 결산기말 위탁자가 보유하는 매입자산의 가중평균 매입가액의 0.00575% (부가세 별도)	매 결산기에 대한 정기주주총회일로 부터 7일 이내	-

다. 보수 및 지급내역에 관한 사항

-상기 나. 를 참고 바랍니다.

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

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 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

제54조(이익배당의 지급)

- ① 배당금은 정기주주총회 또는 제50조 제6항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제50조 제6항에 따른 이사회 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제55조(배당금지급청구권의 소멸시효)

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

(2) 배당정책

당사의 당기 배당금액은 기본적으로 사업연도별 당기 배당가능이익의 90% 이상을 현금 배당할 계획으로 있으며 실질적인 배당금액의 확정은 「상법」에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다. 당사의 회계연도는 1기 회계연도는 2022년 7월 26일 개시하여 익년 1월 31일에 종료하며, 이후 회계연도는 3개월 단위로 하며 매년 2월 1일에 개시하여 같은 해 4월 30일에 종료하고, 5월 1일에 개시하여 같은 해 7월 31일에 종료하고, 8월 1일에 개시하여 같은 해 10월 31일에 종료하고, 11월 1일에 개시하여 다음 해 1월 31일에 종료합니다. 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 적법하게 등재된 당 회사의 주주에게 지급됩니다.

(3) 예상 배당금

당사는 사업계획상 현재 보유중인 부동산 관련 증권으로부터 발생하는 분배금 또는 배당금 수익 등을 주요 배당 재원으로 하고 있습니다.

당사의 사업계획상 보통주식 예상 배당금은 아래와 같습니다. 그러나 하기 예상 배당금액 및 예상 배당률은 각 사업계획상 회사의 사업계획을 수립하기 위한 제반사항이 모두 이루어진 경우에 해당하는 것이며, 실제 운용결과에 따라 배당금액 및 배당률 등은 이를 하회할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

[당사 보통주 배당액 및 평균배당수익률]

구분	총 배당액(백만원)	주당 배당금(원)
6기(2024.02.01~2024.04.30)	5,474	70.82
7기(2024.05.01~2024.07.31)	5,040	65.19
8기(2024.08.01~2024.10.31)	6,004	72.88
9기(2024.11.01~2025.01.31)	6,608	72.57

평균 주당 배당금	70.37
-----------	-------

(자료: 삼정회계법인재무분석보고서)

주1) 사업연도수는 1기수 3개월 기준

주2) 주당 배당금은 금번 유상증자를 통해 약 13,750,000주를 발행하는 것을 가정한 예상 배당금으로 발행가액 결정 등에 따라 변동될 수 있습니다.

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. 과세관청의 조세정책 변화에 따라 농어촌특별세를 증액하여 납부하여야 할 수도 있습니다.

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 제86조의2 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 조세 내역은 다음과 같습니다.

① 토지분재산세

「부동산투자회사법」 제20조에 따라 증권시장에 주식이 상장된 부동산투자회사가 발행주식총수의 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 해당하지 아니하는 부동산집합투자기구 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 시행령 제14조 제2항에 정하는 수를 초과하는 위탁자와 각각 신탁계약을 체결한 같은 영 제103조 제1호에 따른 특정금전을 운용하는 신탁업자로만 이루어진 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조 제19항 제2호에 따른 전문투자형 사모집합투자기구가 목적사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지 또한 재산세가 분리과세 됩니다.

다만, 「지방세법」 시행령 부칙(대통령령 제30728호, 2020.6.2) 제3조에 따르면 「지방세법」 시행령 제102조 제8항 제3호 및 제9호의 개정규정에 따라 분리과세대상에서 별도합산과세대상 또는 종합합산과세대상으로 과세대상의 구분이 변경되는 토지에 대하여는 이러한 「지방세법」 시행령의 개정규정에도 불구하고 2025년까지는 과세대상 구분 변경 토지의 필지별로 다음 표에 따른 과세연도별 비율을 곱하여 계산한 면적은 분리과세대상 토지로 간

주됩니다. 아울러 이러한 경과 규정은 토지의 납세의무자가 변경되지 않는 경우에 한하여 적용됩니다.

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 「종합부동산세법」 제11조에 따라 종합부동산세가 과세됩니다. 별도합산과세 대상 토지에 대한 종합부동산세의 과세표준은 종합부동산세법 제13조 제2항에 따라 납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액에서 80억원을 공제한 금액에 95%(2022년 이후에는 100%)를 곱하여 산출됩니다.

③ 농어촌특별세

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

④ 건물분재산세

위탁관리부동산투자회사가 매년 6월1일 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 됩니다. 건물 재산세의 과세표준 산정 기준이 되는 시가표준액은 건물신축가격기준액에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다. (시가표준액에 공정시장가액 비율 70%를 곱한 금액이 과세표준)

⑤ 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 위 재산세를 납부하는 경우 「지방세법」 제150조 제6호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 「지방세법」 제151조 제1항 제6호의 규정에 의하여 재산세액(토지분, 건물분)에 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

⑥ 재산세 도시지역분

위탁관리부동산투자회사가 지방자치단체의 장이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 6조 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, 동법 제93조 제2호, 「소득세법」 제17조 제1항 및 동법 시행령 제26조의 3 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 2021년 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 적용 받기 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 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따른 제한세율을 적용 받을 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 위탁관리부동산투자회사로부터 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」 제156조의 2 및 법인세법 제98조의 4에 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(9.9%~26.4%, 지방소득세 포함)를 신고·납부하여야 합니다.

3) 증권거래세(주식양도거래에 부과되는 거래세)

「증권거래세법」 제8조 및 동법 시행령 제5조의 규정에 의하여 유가증권시장에서 양도되는 주권에 대해서는 그 양도가액의 0.15% 세율을 적용하여 산출된 증권거래세(농어촌특별세 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 종업원분 주민세 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, 위생관리용역업 및 시설경비업 등의 사업을 영위하고 있으며, 본점은 '서울시 강남구 테헤란로 309'에 위치하고 있습니다.

(4) 비고

제일엠앤이(주)는 당사 설립 당시(2022.07.26) 발기인으로 3억원을 납입하였으나, 2022년 12월 15일 유상감자를 통해 출자금 전액(3억원) 반환하였고 증권신고서 제출전일 현재 당사의 주식을 보유하고 있지 않습니다.

나. 감독이사에 관한 사항

- 해당사항 없습니다.

다. 감독이사의 보수지급기준

- 해당사항 없습니다.

제3부 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

1. 재무정보

가. 요약재무정보

(단위 : 원)

구분	제6기 (2024년 4월 30일)	제5기 (2024년 01월 31일)	제4기 (2023년 10월 31일)
1. 유동자산	24,084,718,310	26,511,984,604	29,426,834,248
2. 비유동자산	713,731,690,690	713,577,791,351	712,984,828,362
자산 총계	737,816,409,000	740,089,775,955	742,411,662,610
1. 유동부채	356,225,692,644	355,733,891,855	3,232,930,726
2. 비유동부채	16,523,562,408	15,378,276,373	365,907,484,190
부채 총계	372,749,255,052	371,112,168,228	369,140,414,916
1. 자본금	38,650,000,000	38,650,000,000	38,650,000,000
2. 자본잉여금	326,182,588,944	328,935,042,974	332,454,571,685
3. 이익잉여금(결손금)	234,565,004	1,392,564,753	2,166,676,009
자본 총계	365,067,153,948	368,977,607,727	373,271,247,694
구분	(2024년 02월 01일부터 2024년 04월 30일까지)	(2023년 11월 01일부터 2024년 01월 31일까지)	(2023년 08월 01일부터 2023년 10월 31일까지)
1. 영업수익	9,394,530,349	9,367,659,256	9,278,256,098
2. 영업비용	2,986,484,226	3,127,909,813	3,666,518,702
3. 영업이익(손실)	6,408,046,123	6,239,749,443	5,611,737,396
4. 법인세비용차감전순이익 (손실)	1,683,832,025	1,027,688,299	458,296,429
5. 법인세 비용	-	-	-
6. 당기순이익	1,683,832,025	1,027,688,299	458,296,429
7. 주당순이익	22	13	6

나. 재무상태표

재무상태표

제 6 기 2024.04.30 현재
 제 5 기 2024.01.31 현재
 제 4 기 2023.10.31 현재

(단위 : 원)

구분	제 6 기	제 5 기	제 4 기
자산			
유동자산	24,084,718,310	26,511,984,604	29,426,834,248
현금및현금성자산	22,241,979,920	24,277,088,912	28,173,029,997
매출채권 및 기타유동채권	1,022,552	472,598,198	4,607,613

기타유동금융자산	1,779,355,063	1,692,098,480	1,170,772,505
기타유동자산	27,892,915	39,487,634	6,238,413
당기법인세자산	34,467,860	30,711,380	72,185,720
비유동자산	713,731,690,690	713,577,791,351	712,984,828,362
기타비유동금융자산	2,583,809,531	1,391,261,021	331,405,859
투자부동산	711,144,363,569	712,182,337,659	712,652,487,453
기타비유동자산	3,517,590	4,192,671	935,050
자산총계	737,816,409,000	740,089,775,955	742,411,662,610
부채			
유동부채	356,225,692,644	355,733,891,855	3,232,930,726
기타유동금융부채	1,081,275,214	1,842,840,455	1,190,500,246
기타 유동부채	1,494,717,940	1,210,842,868	1,263,018,449
매입채무 및 기타유동채무	347,026,488,986	346,143,869,772	-
유동 차입금	347,026,488,986	346,143,869,772	-
임대보증금	6,623,210,504	6,536,338,760	779,412,031
비유동부채	16,523,562,408	15,378,276,373	365,907,484,190
장기매입채무 및 기타비유동채무	14,546,231,138	13,426,056,569	363,801,769,752
장기차입금	-	-	345,256,152,115
장기임대보증금	14,546,231,138	13,426,056,569	18,545,617,637
기타 비유동 부채	1,977,331,270	1,952,219,804	2,105,714,438
부채총계	372,749,255,052	371,112,168,228	369,140,414,916
자본			
자본금	38,650,000,000	38,650,000,000	38,650,000,000
자본잉여금	326,182,588,944	328,935,042,974	332,454,571,685
이익잉여금(결손금)	234,565,004	1,392,564,753	2,166,676,009
자본총계	365,067,153,948	368,977,607,727	373,271,247,694
자본과부채총계	737,816,409,000	740,089,775,955	742,411,662,610

다. 포괄손익계산서

포괄손익계산서

제 6 기 2024.01.31 부터 2024.04.30 까지

제 5 기 2023.10.31 부터 2024.01.31 까지

제 4 기 2023.07.31 부터 2023.10.30 까지

(단위 : 원)

	제 6 기	제 5 기	제 4 기
영업수익	9,394,530,349	9,367,659,256	9,278,256,098
영업비용	2,986,484,226	3,127,909,813	3,666,518,702
영업이익(손실)	6,408,046,123	6,239,749,443	5,611,737,396
금융수익	133,200,241	219,653,158	193,295,175
금융원가	5,312,312,673	5,443,432,380	5,347,433,638
기타이익	454,898,334	11,718,078	697,496
기타손실	-	-	-

법인세비용차감전순이익(손실)	1,683,832,025	1,027,688,299	458,296,429
법인세비용(수익)	0	0	0
당기순이익(손실)	1,683,832,025	1,027,688,299	458,296,429
기타포괄손익	0	0	-
총포괄손익	1,683,832,025	1,027,688,299	458,296,429
주당이익			
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	22	13	6
희석주당이익(손실) (단위 : 원)	22	13	6

2. 연도별 설정 및 환매 현황

(단위 : 주, 백만원)

기간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고(예상)		주당 발행(감소) 가액	비고
	주수 (출자 지분수)	금액	설정(발행)		환매		주수 (출자 지분수)	금액		
			주수 (출자 지분수)	금액	주수 (출자 지분수)	금액				
2022년 07월 26일	300,000	300	-	-	-	-	300,000	300	1,000	발기인출자
2022년 09월 02일	-	-	600,000	300	-	-	600,000	300	500	주식분할 (액면가액 1,000원→500원)
2022년 11월 23일	-	-	38,980,000	194,900	-	-	39,580,000	195,200	5,000	유상증자(제3자배정)
2022년 12월 15일	-	-	-	-	600,000	300	38,980,000	194,900	(500)	유상감자 (발기인 출자금 반환)
2023년 01월 18일	-	-	14,540,000	72,700	-	-	53,520,000	267,600	5,000	전환권행사
2023년 03월 31일	-	-	23,780,000	118,900	-	-	77,300,000	386,500	5,000	유상증자(일반공모)

3. 투자회사의 출자금에 관한 사항

가. 출자지분의 총수

[기준일: 2024년 4월 30일]

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류		비고
	보통주	합계	
I. 발행할 주식의 총수	4,000,000,000	-	4,000,000,000
II. 현재까지 발행한 주식의 총수	77,900,000	-	77,900,000
III. 현재까지 감소한 주식의 총수	600,000	-	600,000

	1. 감자	600,000	-	600,000
	2. 이익소각	-	-	-
	3. 상환주식의 상환	-	-	-
	4. 기타	-	-	-
IV.	발행주식의 총수 (II-III)	77,300,000	-	77,300,000
V.	자기주식수	-	-	-
VI.	유통주식수 (IV-V)	77,300,000	-	77,300,000

나. 발행한 출자지분의 내용

(1) 주식의 총수 현황

[기준일: 2024년 4월 30일]

구분	주식가액	발행주식수	액면가액 총액	비고
보통주식	액면 500원	77,300,000주	38,650,000,000원	-
합계	-	77,300,000주	38,650,000,000원	-

(2) 종류주식 발행현황

- 해당사항 없습니다.

4. 집합투자기구의 운용실적

당사는 상장 후 제2기 약 58원(1개월), 제3기 70원(3개월), 제4기 69원(3개월), 제5기 72원(3개월), 제6기 71원(3개월) 현금배당하여 안정적인 배당 추이를 나타내고 있습니다.

가. 연평균 수익률(세전 기준)

보통주의 현금배당수익률은 연환산 기준 제2기 5.30%(주당 58원, 1개월), 제3기 5.60%(주당 70원), 제4기 5.52%(주당 69원), 제5기 5.76%(주당 72원), 제6기 5.68%(주당 71원) 수준입니다. 해당 배당수익률은 IPO 당시 공모가액인 주당 5,000원 기준으로 계산된 수치입니다.

나. 연도별 수익률 추이

구분	제2기 (2023년 4월 30일)	제3기 (2023년 7월 31일)	제4기 (2023년 10월 31일)	제5기 (2024년 1월 31일)	제6기 (2024년 4월 30일)
배당총액 (백만원)	4,517	5,439	5,321	5,594	5,474
주당 배당금 (원)	58	70	69	72	71

연환산 배당률	5.30%	5.60%	5.52%	5.76%	5.68%
------------	-------	-------	-------	-------	-------

주1) 연환산 배당률은 IPO 당시 공모가액인 주당 5,000원 기준으로 계산된 수치입니다.

주2) 연환산 배당률 중 제2기 사업연도의 경우 최초 공모시 주금납입일(2023년 3월 30일)부터 제2기 결산기(2023년 4월 30일)까지를 일할

계산한 수치이며, 제3기~제6기 배당률은 한 기를 3개월로 하여 '단순 수익률*4'로 계산한 수치입니다.

주3) 6기 배당금은 감사전 재무제표를 기준으로 산출하여 이사회 결의로 승인되었으며, 추후 외부감사인의 감사결과 및 정기주주총회 승인

과정에서 변경될 수 있습니다.

다. 집합투자기구의 자산 구성 현황

(단위 : 백만원)

항목		제6기 (2024.04)		제5기 (2024.01)		제4기 (2023.10)	
		금액	비율(%)	금액	비율(%)	금액	비율(%)
부동산	토지 및 그 정착물	711,144	96.39	712,182	96.23	712,652	95.99
	부동산관련증권	-	-	-	-	-	-
	금융기관예치	24,826	3.36	25,668	3.47	28,504	3.84
	기타 자산	1,846	0.25	2,239	0.30	1,255	0.17
총자산	자기자본	365,067	49.48	368,978	49.86	373,271	50.28
	부채	372,749	50.52	371,112	50.14	369,140	49.72
	자산총계	737,816	100.00	740,090	100.00	742,412	100.00

주) 상기 자산 구성 현황은 연결재무제표 기준입니다.

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 (서초동, 삼성생명서초타워)
- (3) 자본금에 관한 사항 (신고서 제출일전 기준)

순번	성명	관계	주식의 종류	주식수	금액(원)	지분율
1	삼성생명보험(주)	최대주주	보통주	4,000,000주	20,000,000,000	100.0%
계			보통주	4,000,000주	20,000,000,000	100.0%

나. 주요 업무

구분	주요 내용
업무범위	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 차입 및/또는 사채발행에 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 3개 사업연도 요약 재무내용

(1) 요약 재무상태표

(단위 : 원)

구분	제 12 기 (2023.01.01~2023.12.31)	제 11 기 (2022.01.01~2022.12.31)	제 10 기 (2021.01.01~2021.12.31)
I. 현금및현금성자산	31,493,465,985	16,457,057,195	18,486,095,409
II. 당기손익_공정가치측정금융자산	55,303,060,625	60,402,679,943	49,967,212,488

III. 상각후원가측정 금융자산	46,140,963,149	42,440,904,541	83,479,913,292
IV. 유형자산	1,239,079,636	1,531,123,228	373,371,631
V. 무형자산	12,414,106,401	7,953,661,790	5,951,964,221
VI. 사용권자산	3,689,421,742	4,839,077,448	4,465,513,509
VII. 이연법인세자산	1,911,424,153	1,842,828,958	1,250,993,833
VIII. 기타자산	1,458,076,289	1,443,352,600	1,354,482,869
IX. 순확정급여자산	2,107,132,525	1,602,652,756	-
자 산 총 계	155,756,730,505	138,513,338,459	165,329,547,252
I. 예수부채	-	-	48,431,340,306
II. 기타금융부채	8,573,359,177	7,768,881,765	7,650,093,061
III. 총당부채	42,756,268	42,481,793	31,898,825
IV. 리스부채	3,657,152,353	4,748,555,718	4,369,612,270
V. 기타부채	677,940,922	777,242,188	399,972,803
VI. 당기법인세부채	3,872,237,726	3,794,584,833	4,817,428,702
부 채 총 계	16,823,446,446	17,131,746,297	65,700,345,967
I. 자본금	20,000,000,000	20,000,000,000	20,000,000,000
II. 기타포괄손익누계액	(1,213,102,081)	(829,605,640)	(698,163,972)
III. 이익잉여금	120,146,386,140	102,211,197,802	80,327,365,257
자 본 총 계	138,933,284,059	121,381,592,162	99,629,201,285
구 분			
I. 영업수익	62,428,974,086	60,807,051,898	51,726,629,425
II. 영업비용	38,570,095,140	32,765,196,905	24,764,292,708
III. 영업이익	23,858,878,946	28,041,854,993	26,962,336,717
IV. 영업외수익	67,492,283	1,538,947	496,662,969
V. 영업외비용	-	266,371,547	21,364,419
VI. 법인세비용차감전순이익	23,926,371,229	27,777,022,393	27,437,635,267
VII. 법인세비용	5,991,182,891	5,893,189,848	7,561,868,112
VIII. 당기순이익	17,935,188,338	21,883,832,545	19,875,767,155
IX. 기타포괄손익	(383,496,441)	(131,441,668)	20,082,448
X. 총포괄이익	17,551,691,897	21,752,390,877	19,895,849,603
XI. 주당이익	4,484	5,471	4,969

라. 운용자산 규모

삼성에스알에이자산운용(주)는 집합투자업을 주된 사업으로 하여 2023년말 순자산총액 기준 약 12.7조원의 집합투자재산을 운용하고 있습니다.

(단위 : 개, 억원)

구분	2023년도	2022년도	2021년도
펀드수	85	76	63
설정잔액	129,007	96,214	64,301
순자산총액	127,280	97,090	65,322

2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항

가. 집합투자재산의 운용(지시)업무 수탁회사

- 해당사항 없습니다.

나. 기타 업무의 수탁회사

- 해당사항 없습니다.

3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

가. 신탁회사(자산보관회사)

1) 자산보관(증권 및 현금)기관의 개요

구 분	내 용	비고
회 사 명	주식회사 우리은행	-
주 소	서울특별시 중구 남대문로 84	-
주요연혁	2002.05 '우리은행'으로 행명 변경 2002.05 우리종합금융 흡수합병 2013.11 우리금융지주(주) 흡수합병 2014.11 우리은행 주식 재상장 2023.07. 조병규 우리은행장 취임	-
신탁수탁고	신탁계정 총 잔액 79.9조원 ('24. 1분기)	-

(2) 자산보관(증권 및 현금)위탁계약의 내용

구 분	내 용	비고
계약기간	계약체결일로부터 회사 청산 종결 등기일까지	-
업무범위	1. 증권의 보관 및 관리 2. 현금의 보관 및 관리 3. 해산(청산)관련 업무	-
수수료기준	매 결산기당 1,000만원/연	-

(3) 자산보관(부동산)기관의 개요

구 분	내 용	비고
회 사 명	대한토지신탁 주식회사	-
주 소	서울특별시 강남구 영동대로 517	-

주요연혁	2012.12 업계 최초 국유지 신탁개발 2013.09 자산관리회사(AMC) 설립 인가 2017.09 납입자본금 350억 증자 2023.05 대표이사 박종철 취임	-
신탁수탁고	신탁계정 총 잔액 23.1조원 ('24. 1분기)	-

(4) 자산보관(부동산)위탁계약의 내용

구 분	내 용	비고
회 사 명	대한토지신탁 주식회사	-
업무범위	1. 부동산의 보관 및 관리 2. 현금의 보관 및 관리 3. 해산(청산)관련 업무	-
수수료기준	매 결산기당 200만원/연	-
계약기간	계약체결일로부터 회사 청산 종결 등기일까지	-

나. 일반사무관리회사

(1) 일반사무등 위탁기관의 개요

구 분	내 용	비고
회 사 명	신한펀드파트너스주식회사	-
주 소	서울특별시 영등포구 국제금융로2길 28	-
주요연혁	2000.06 신한아이타스 법인설립 2022.09 삼성FN리츠 사무수탁 개시 2023.04 신한펀드파트너스 사명 변경	-
일반사무위탁 수탁고	- 총수탁고: 728조 ('24. 1월말) - 부동산 펀드 관리 잔고 : 41.6조 ('23. 12월말)	-

(2) 일반사무수탁계약의 내용

구 분	내 용	비고
회 사 명	신한펀드파트너스 주식회사	-
업무범위	1. 발행주식 명의개서에 관한 업무 2. 주식발행 및 상장 관련 업무 3. 운영에 관한 사무 4. 계산에 관한 사무 5. 세무에 관한 업무 6. 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시 업무 7. 해산 및 청산 업무 8. 제1호 내지 제7호의 부수 업무	-
수수료기준	매 결산기말 위탁자가 보유하는 매입자산의 가중평균 매입가액의 0.00575%(부가세별도)	-

계약기간	계약체결일로부터 회사 청산 종결 등기일까지	-
------	-------------------------	---

다. 판매회사

[대표주관회사]

구 분	내 용	비고
회 사 명	삼성증권 주식회사	-
설립연월일	1982년 10월	-
대표이사	박 종 문	-
본점소재지	서울 서초구 서초대로74길 11 (서초동)	-
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 	

[인수회사]

구 분	내 용	비고
회 사 명	KB증권 주식회사	-
설립연월일	1962년 06월	-
대표이사	김 성 현, 이 흥 구	-
본점소재지	서울특별시 영등포구 여의나루로 50	-
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 	

라. 집합투자기구평가회사

- 해당 사항 없습니다.

마. 채권평가회사

- 해당 사항 없습니다.

제5부 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항

1. 투자자의 권리에 관한 사항

가. 투자자총회 등

(1) 투자자총회의 구성

[정관]

제19조 (주주총회의 종류와 개최)

- ① 회사의 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 한다.
- ② 정기주주총회는 매 사업연도 종료 후 3월 이내에, 임시주주총회는 이사회의 결의 및 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 2주전에 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 제12조에 따라 회사의 주식이 상장된 이후에는 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 1 이하의 주식을 소유한 주주에 대한 소집통지는 주주총회일 2주 전에 주주총회를 소집한다는 뜻과 회의의 일시, 장소 및 목적사항을 아주경제신문과 한국경제신문에 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 인접지역에서도 개최할 수 있다.

제24조 (주주의 의결권)

주주의 의결권은 1주마다 1개로 한다.

제25조 (주주총회의 결의방법)

- ① 주주총회의 결의는 법령 또는 본 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 하여야 한다.
- ② 주주총회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사하지 못한다.

제28조 (의결권의 불통일행사)

- ① 2 이상의 의결권을 가지고 있는 주주가 의결권을 통일하지 아니하고 행사하고자 할 때에는 총회 일의 3일 전에 회사에 대하여 서면으로 그 뜻과 이유를 통지하여야 한다.
- ② 주주가 주식의 신탁을 인수하였거나 기타 타인을 위하여 주식을 가지고 있는 경우 외에는 회사는 주주의 의결권 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) 주주총회 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

「부동산투자회사법」

제20조의2(부동산투자회사에 대한 주주의 주식매수청구권)

- ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 부동산투자회사 이사회가 결의한 경우 그 결의에 대하여 반대하는 주주는 해당 사항에 관한 주주총회 전에 부동산투자회사에 서면으로 그 결의에 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 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, 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.
 2. 다른 부동산투자회사와의 합병
 3. 제19조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행
- ② 부동산투자회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구 기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ③ 제2항에도 불구하고 부동산투자회사는 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

[정관]

제18조 (주식매수청구권)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회가 결의한 경우, 그 결의에 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 대하여 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 제1항 각 호의 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 한다. 이 경우 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지하여야 한다.

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

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

나. 잔여재산분배

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 금지행위

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 관계규정에 의한다.

마. 재판관할

투자자가 소송을 제기하는 경우 투자자의 선택에 따라 투자자의 주소지 또는 투자자가 거래하는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 본 소송을 제기할 수 있습니다. 다만, 투자자가 외국환거래법에 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 정관 상 존속기간을 정하지 않은 영속형 부동산투자회사입니다.

나. 해산 사유

당사는 회사 정관 제57조에 따라 아래 사유에 해당하는 경우 해산합니다.

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

「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 실적 이 없는 경우
 3. 제25조를 위반하여 자산의 구성 비율을 준수하지 아니한 경우
 4. 영업인가·등록 또는 설립인가의 요건에 적합하지 아니하게 되거나 영업인가·등록 또는 설립인 가의 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 계속하 여 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

당사는 매 결산기에 영업보고서를 작성하여야 하며, 정관 제50조에 따라 승인 및 공고하여야 합니다. 또한 매분기 및 결산기의 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토교통부장관 및 금융위 원회에 매 결산기 종료일 후 90일 이내, 매 분기 종료일 후 45일 이내(회계기간의 말일은 제 외)에 그 투자보고서를 제출하여야 합니다.

「부동산투자회사법」

제37조(투자보고서 및 공시 등)

- ① 영업인가를 받은 자기관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산 투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업 연도별로 분기마다 해당 부동산투자회사의 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토교통부장관과 금융 위원회에 대통령령으로 정하는 기한까지 그 투자보고서를 제출하고, 이를 공시하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 투자보고서에는 재무제표, 주주 구성 및 주요 주주 현황, 자산 구성 현황 등 자산운 용과 관련된 중요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.
- ③ 영업인가를 받은 자기관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산 투자회사 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(재무제표등의 승인 및 공고)

- ① 회사의 대표이사는 매 결산기에 다음 각 호의 서류와 영업보고서를 작성하여 이사회에 승인을 얻은 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. 위 제1호 내지 제6호의 주석 및 부속명세서
- ② 감사는 제1항의 서류를 받은 날부터 4주 내에 감사보고서를 대표이사에게 제출하여야 한다.
- ③ 대표이사는 정기주주총회 회일의 1주간 전부터 제1항의 서류와 영업보고서 및 감사보고서를 회사의 본점에 5년간 비치하여야 한다.
- ④ 대표이사는 제1항 각 호에 규정한 서류를 정기주주총회에 제출하여 그 승인을 요구하여야 하고, 영업보고서를 정기주주총회에 제출하여 그 내용을 보고하여야 한다.
- ⑤ 제4항에도 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
- ⑥ 제5항에 따라 이사회가 승인한 경우에는 대표이사는 제1항 각 호의 서류의 내용을 주주총회에 보고하여야 한다.
- ⑦ 대표이사는 제4항 또는 제5항의 승인을 얻은 때에는 지체 없이 대차대조표와 외부감사인의 감사의견을 공고하여야 한다.

제51조(투자보고서 및 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 단, 해산 또는 합병으로 인하여 소멸 되는 부동산투자회사의 경우에는 해산일 또는 합병일을 말함	(작성일이 해산일 또는 합병 일 에 해당하지 않는 경우) 작성일로부터 90일 이내
		(작성일이 해산일 또는 합병 일 에 해당하는 경우) 작성일로부터 45일 이내
2	사업연도 개시일부터 매 3개월이 종료 되 는 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 사항이 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 지체없이 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 투자회
사법」 제49조의3에 의하여 적용받지 않습니다. 다만 당사의 영업활동과 자산운용 현황 관
련하여 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 자
산운용보고서를 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 우

려가 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 본 보고서는 「부동산투자회사법」 제49조3에 의하여 적용받지 않습니다.

(1) 신탁계약변경에 관한 공시

- 해당사항 없습니다.

(2) 수시공시

- 해당사항 없습니다.

(3) 집합투자재산의 의결권 행사에 관한 공시

- 해당사항 없습니다.

(4) 위험지표의 공시

- 해당사항 없습니다.

4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항

가. 이해관계인과의 거래내역

「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·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 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 보유하고 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 승인 및 주주총회 승인(제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 아닌 경우에는 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회 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 주주총회 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 주주총회 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) 이해관계자 현황

[이해관계자 현황]

[기준일: 2024년 4월 30일]

관계	주주명	보유주식수(주)	지분율(%)
최대주주	삼성생명보험(주)	15,080,000	19.5%
계열사	삼성화재해상보험(주)	14,480,000	18.7%
계열사	(주)에스원	600,000	0.8%
계열사	삼성증권(주)	400,000	0.5%
합계		30,560,000	39.5%

(2) 특수관계자와의 주요 거래 내역

(단위 : 천원)

법인명	관계	거래종류	거래금액
삼성생명보험(주)	주주	임대료수익	3,389,762
		관리비수익	1,238,364
		기타수익	5,371
		기타수수료	10,907
		이자비용	1,778,201
삼성화재해상보험(주)	주주	임대료수익	14,720
		관리비수익	5,772
		기타수익	4
		기타수수료	7,974
(주)에스원	기업집단에 의한 계열회사	임대료수익	1,482,722
		관리비수익	951,576
		기타수익	53,588
		주차료수익	1,574
		부동산관리위탁수수료등	957,743
삼성카드(주)	기업집단에 의한 계열회사	임대료수익	8,521
		관리비수익	3,135
삼성증권(주)	기업집단에 의한 계열회사	기타수수료	4,150
삼성SRA자산운용(주)	기업집단에 의한 계열회사	자산관리위탁수수료	416,579

주1) 주주는 대주주를 제외한 5%이상 주식을 소유한 주주입니다.

주2) 공시대상기간(2024.02.01~2024.04.30) 중 특수관계자에 대한 주요 거래(수익 및 수수료비용)입니다.

주3) 상기 임대료수익에는 임대보증금 현재가치 평가로 인한 수익금액은 제외되었습니다.

나. 집합투자기구간 거래에 관한 사항

- 해당사항 없습니다.

다. 투자중개업자 선정 기준

- 해당사항 없습니다.

5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항

해당사항 없습니다.

6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

해당사항 없습니다.

[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.
자본이득	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 사모 펀드에서만 허용이 되고 있습니다.