

투 자 설 명 서

이 회사의 존속기한은 별도로 설정되어 있지 않으나 2030년 이전에 해산할 계획을 가지고 있습니다. 따라서 부동산의 매각 지연 등으로 인하여 적기에 해산할 수 없을 경우 등으로 인한 투자위험이 존재합니다.

1. 회 사 명 : 주식회사 뉴스테이허브제2호위탁관리부동산투자회사

본 점 소 재 지 : 경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)

(전 화) : 055-922-6412

법 인 이 사 : 한국토지주택공사

2. 모 집 가 액 : 100,000원

3. 모집하고자 하는 주식의 종류 및 수 : 보통주식 1,266,100주

* 1차 3,621주('16년 10월), 2차 35,272주 ('16년 11월), 3차 84,717주 ('20년 4월)

4. 청 약 기 간 : 2016. 10. 14. (1차)

5. 청 약 장 소 : 경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)

6. 납 입 기 일 : 2016. 10. 27. (1차)

7. 납 입 장 소 : 농협은행 영업부
(서울시 중구 통일로 120)

8. 투자설명서 비치 및 공시장소 : 경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)

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

제1부 모집의 개요

I. 모집의 요령

1. 모집주식의 내용

구 분	종 류	모집주수 (주)	주당 액면가액 (원)	주당 발행가액 (원)	모집총액 (원)	비고
발기인출자(*)	기명식 보통주식	30,000	10,000	10,000	300,000,000	-
모집(사모)	기명식 보통주식	1,236,100	10,000	100,000	123,610,000,000	유상 증자
합 계		1,266,100			123,910,000,000	-

(*) 발기인출자는 2016.09.27.회사 설립 시 납입 완료함.

2. 모집의 방법

모 집 대 상		주식수 (주)	비율 (%)	주당 발행가액(원)	모집총액 (원)	비고
발기인출자	주택도시보증공사 (주택도시기금)	30,000	1.2%	10,000	300,000,000	현금
모집(사모)	주택도시보증공사 (주택도시기금)	1,236,100		100,000	123,610,000,000	현금
합 계		1,266,100			123,910,000,000	현금

(*) 발기인출자는 2016.09.27.회사 설립 시 납입 완료함.

3. 인수에 관한 사항

해당사항 없음

4. 모집의 조건

항 목	내 용
모 집 주 식 의 수	총 1,266,100주(*) 중 1차 3,621주
주 당 모 집 가 액	100,000원(*)
청 약 단 위	1 주
청 약 기 일	2016년 10월 14일
청 약 증 거 금	100%
납 입 기 일	2016년 10월 27일
배 당 기 산 일 (결 산 일)	매년 1월 1일(12월 31일) - 설립년도 : 설립일(12월 31일) - 청산년도 : 1월 1일(당해 회사 청산일)

(*) 1,266,100주 중 30,000주(액면가 및 발행가 10,000원)는 발기설립 시 납입 완료됨

5. 모집의 절차

가. 공고의 일자 및 방법

부동산투자회사법 제14조의8 제3항에 따라 영업인가를 받은 날부터 1년 6개월 이내에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 동법에 따른 대통령령으로 정하는 주주(「국가재정법」 별표 2에 규정된 법률에 따라 기금을 관리·운용하는 법인 등)가 단독이나 공동으로 인수 또는 매수할 계획이므로 사모로 진행될 예정인 바, 공고는 이루어지지 않으며, 각 투자자들에게 개별적으로 청약 일정이 통보됩니다.

나. 청약방법

- 1) 모든 청약자는 "금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률"에 의한 실명자이어야 하며, 해당 청약사무취급처에 소정의 주식 청약서를 작성하여 청약증거금과 함께 제출하여야 합니다. (단 기관투자자는 청약증거금이 면제됨)
- 2) 청약은 해당 청약사무취급처에서 사전에 정하여 공시하는 청약방법에 따라 청약 가능하며, 최저 청약한도는 10주이며, 최고청약한도는 1,850,000주입니다.
- 3) 청약은 2016년 10월 14일에 실시할 예정입니다.

다. 청약취급처

당해 회사의 본점 (경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동))

라. 청약결과 배정방법

사모로 진행되므로 청약 주식수대로 배정됩니다.

마. 주권교부에 관한 사항

주권의 발행 및 교부에 관하여는 납입절차가 완료된 후 개별 통보합니다.

6. 기타 모집에 관한 사항

가. 주권교부일 이전의 주식양도의 효력

주권교부일 이전에 주식 양도 시에는 회사에 대하여 지명채권의 양도에 관한 일
반원칙에 따라 양도인인 주주가 회사에 양도사실을 통지하거나 회사로부터 승낙
을 얻은 경우에만 회사 기타 제3자에게 대항할 수 있습니다.

나. 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

해당사항 없음

다. 납입일 및 주금납입장소

2016. 10. 27. / 농협은행 영업부(서울시 중구 통일로 120)에서 납입

라. 기타의 사항

해당사항 없음

II. 기타 투자자보호에 필요한 사항

1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

회사는 신주발행을 사모형식으로 모집하며 부동산투자회사법 제20조 제1항, 제26조의2 제4항에 따라 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제390조 제1항에 따른 상장규정의 상장 요건을 갖추게 되기 전까지는 증권거래소에 상장할 계획이 없으므로, 환금성 및 유동성이 제한될 수 있습니다.

2. 기타 중요한 사항

가. 당해 회사는 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 받은 후 신주모집이 완료되는 즉시 국토교통부장관에게 부동산투자회사법 제10조의 “최저자본금준비기간” 내에 최저자본금이 준비완료 되었음을 통지할 예정입니다.

나. 회사는 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 받지 못하는 경우에는 기존 주주가 아닌 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없으므로 이러한 경우에 한하여 주식의 인수청약예정자는 당해 청약을 거부할 수 있습니다.

다. 기존주주의 인수청약이 있는 주식의 수가 회사 신주 발행 시에 발행하는 주식의 수에 미달하는 때에는 회사는 실권주 배정을 위하여 납입기일을 연기할 수 있으며 회사는 신주의 인수인이 납입을 하지 않는 경우 상법 제423조 제3항에 따라 손해배상을 청구할 수 있습니다.

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

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

1) 투자원금에 대한 손실의 위험

2) 부동산 자산의 매입, 운용, 처분 관련 위험(소유권 제한의 위험, 물리적, 기술적 하자로 인한 추가비용 부담의 위험, 임차인의 신용 위험, 공실 위험, 관리비용 증가 비용, 역부채 효과 위험, 재해 등 불가항력에 대한 위험 등)

- 3) 환금성 및 유동성 관련 위험(환금성 등 주식 관련 위험, 유동성 관련 위험)
- 4) 회사 경영 및 운영 등 기타 위험(대리인 및 이해상충 관련 위험, 제도 변화관련 위험, 현금 및 증권의 운용관련 위험)

※ 상기 투자와 관련하여 고려하여야 하는 사항에 대한 자세한 설명은 본 투자 설명서 「제2부 「Ⅲ.투자방침 및 이익 등의 분배방법」의 「3.투자과 관련된 위험」을 참조하시기 바랍니다.

제2부 발행인에 관한 사항

I. 회사의 개황

1. 회사의 사업목적

가. 명 칭 : 주식회사 뉴스테이허브제2호위탁관리부동산투자회사

나. 설립일 : 2016. . .

다. 소재지 : 경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)

2. 회사의 설립취지 및 그 성격

가. 당해 회사는 국토교통부(주택도시기금)가 100% 출자하여 부동산투자회사법에 따라 설립되는 회사로서 (주)케이원청천2뉴스테이위탁관리부동산투자회사의 우선주를 매입하여 각 리츠(이하 ‘개별리츠’라 합니다)에서 발생한 배당을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 합니다. (추후 필요에 따라 추가로 타 리츠에 대해 지분투자를 할 가능성도 있습니다.)

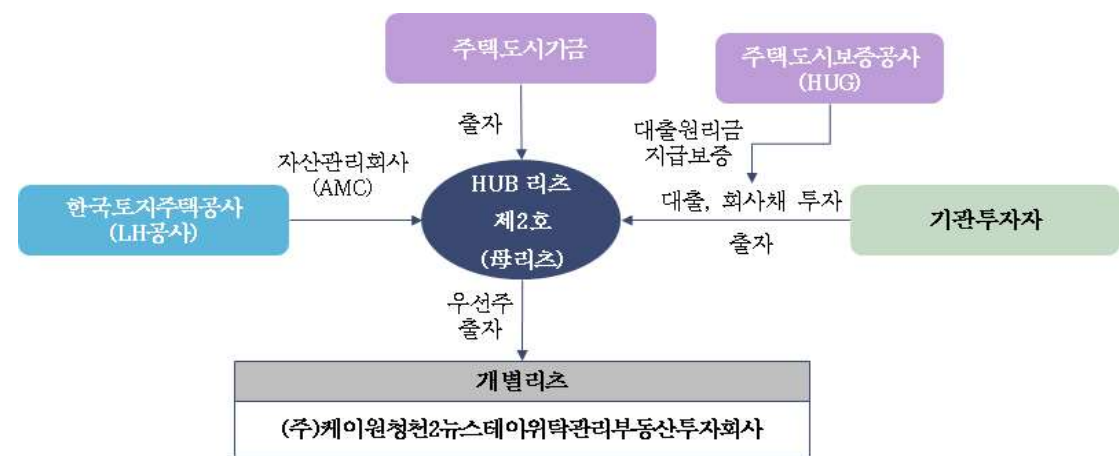
나. 당해 회사는 국토교통부(주택도시기금)의 출자금 및 사채발행에 따른 차입금 조달로 자금을 확보하여 개별리츠의 지분을 매입하고, 지분투자를 통해 발생한 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 합니다. 다수의 개별리츠에 대해 사업성에 따라 목표수익률을 탄력적으로 적용하여 수익률을 안정화하고, 투자폴을 확대하여 리스크를 분산시킴으로써 주택가격이 연 1.5%만 상승하여도 최소 3~6%의 출자자 수익이 발생할 수 있도록 사업성을 확보, 투자자들에게 안정적인 투자수익을 제공하여 부동산 간접투자제도의 정책 및 활성화에 이바지함을 목적으로 하고 있습니다.

다. 당해 회사는 각 사업지의 민간임대주택을 공급하는 개별 리츠를 통제·관리하여, 출자 및 용자를 실행하는 주택도시기금의 리스크와 수익 관리 효율성을 도모함과 동시에 포트폴리오 효과를 통해 사업성이 열악한 리츠 사업장에 대한 투자를 가능케 합니다. 뿐만 아니라 당해 회사는 주택도시기금과 민간자금의 공동출자 및 민간자금 차입을 확대하여 임대주택 보급 증대에 기여하고, 민·관 공동으로 투자하는 새로운 모델의 임대주택 공급 시스템을 정착시키고자 합니다.

3. 회사의 구조

당해 회사의 자산은 자산관리회사인 한국토지주택공사에 의하여 운용될 것이고, 농협은행(주)가 자산보관회사로서 현금 및 증권의 보관, 현금자산 운용지시의 이행, 부동산의 등기부상 소유권의 보전관리업무를 담당할 것이며, 신한아이타스(주)가 일반사무수탁회사로서 회사의 운영 및 계산에 관한 사무, 주식발행사무 등을 수행할 것입니다. 다음은 당해 회사의 구조를 도표화한 것입니다.

[사업구조도]



4. 주식에 관한 사항

발행할 주식의 총수	최저자본금준비기간 이내에 발행하는 주식의 총수	발행가액 (원)
100,000,000주	주(*)	

(*) 2,572,201주 중 30,000주(액면 10,000원)는 발기설립 시 납입완료 함

5. 주식사무에 관한 사항

결산일	매년 12월 31일	정기주주총회	매결산기 종료 후 3월 이내
주주명부폐쇄시기	매결산기 최종일 익일부터 그 결산기에 관한 정기주주총회 종료일까지	공고게재 신문	한국경제신문
주권의 종류	보통주	명의개서업무	일반사무수탁회사

6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유

- 가. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 (단, 현재 회사 정관상 존립기간은 규정되어 있지 않음)
- 나. 주주총회의 결의
- 다. 합병
- 라. 파산
- 마. 법원의 해산명령 또는 해산판결
- 바. 국토교통부장관의 설립인가의 취소
- 사. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우
- 아. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우

7. 주식환매에 관한 사항

당해 회사는 폐쇄형 명목회사(Paper Company)로서 당해 회사의 주식에 대하여는 원칙적으로 환매가 제한되므로 이에 따른 환금성 위험과 주식가치 하락에 따른 자본손실 위험이 있습니다.

II. 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

1. 발기인에 관한 사항

성명	법인등록번호	주요경력 또는 연혁	비고
주택도시기금의 운용·관리자인 국토교통부장관의 수탁 대리인 주택도시보증공사	184371-0003123	1992년 주택건설촉진법 개정 및 공포 1993년 설립등기 및 주택분양보증 개시 2013년 전세보증금반환보증, 임대관리이행 보증 등 출시 2014년 주택도시기금 전담운용기관 지정 및 임대주택 리츠 기금 출자업무 시행 2015년 1월 주택도시기금법 공포 및 제정 2015년 7월 주택도시보증공사 출범	-

2. 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	주민등록번호	주요경력	비고
법인이사	한국토지주택공사	135671-0033355	정부 출자기관	-
감독이사	이석연	690113-1*****	세림회계법인	-
감독이사	황현배	810809-1*****	성운회계법인	-

3. 임원의 보수지급기준

법인이사의 보수는 무보수로 하고, 감독이사의 보수는 공인회계사 자격을 갖춘 감독이사의 경우 월 30만원, 그러하지 않은 감독이사의 경우 월 20만원을 지급합니다.

Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법

본 투자설명서의 투자방침 및 이익 등의 분배방법에 관한 사항은 장래 예측에 대한 정확성을 판단하거나 실현 가능성을 보증하는 것은 아니며 향후 경제상황이나 제반 여건의 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달라질 수 있습니다.

1. 자산운용의 기본방침

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 회사로서 국토교통부(주택도시기금), 한국토지주택공사, 기관투자자가 공동투자협약을 체결하고 대상 기관으로부터 자금을 확보하여 개별리츠의 지분을 매입하고, 지분투자를 통해 발생한 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 합니다. 당해 회사는 다수의 개별리츠에 대해 사업성에 따라 목표수익률을 탄력적으로 적용하여 수익률을 안정화하고, 투자풀을 확대하여 리스크를 분산시킴으로써 주택가격이 연 1.5%만 상승하여도 최소 3~6%의 출자자 수익이 발생할 수 있도록 사업성을 확보하여 투자자들에게 안정적인 수익을 제공할 계획입니다.

당해 회사의 부동산 매입 임대, 운영사업에 투자·운용하지 아니하는 여유 자금은 금융기관에의 예치, 국채·공채의 매매, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관에서 발행한 채권의 매매, 「은행법」에 따라 설립된 은행이 발행 또는 보증한 채권의 매매 중 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자 운용할 계획이며, 자산의 운영, 관리, 처분 등의 업무를 한국토지주택공사로 하여금 대행하도록 하고 기타 여유자금은 당해 회사의 이사회에서 운용방침을 정하여 한국토지주택공사를 통해 운용할 계획입니다.

회사는 부동산투자회사법령 및 회사 정관의 규정에 따라 대상 자산을 취득하여 운용하고, 사업에 투입되지 아니하는 여유자금은 금융기관에의 예치, 국채·공채의 매매, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관에서 발행한 채권의 매매, 「은행법」에 따라 설립된 은행이 발행 또는 보증한 채권의 매매의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한 회사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 소속 임직원이 그 자산을 투자·운용함에 있어 따라야 할 내부통제 기준 등 기본적인 절차와 기준 등을 제정하여 시행할 것입니다.

가. 편입대상 자산

당사는 (주)케이원청천2뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 “개별리츠”)에 발행하는 우선주를 매입할 예정입니다.

자산명	편입종목	비율
우선주	(주)케이원청천2뉴스테이위탁관리부동산투자회사	100.00%
합 계		100.00%

나. 개별리츠의 기본구조

- 1) 당사가 편입하는 종목 별 개별리츠의 매입대상 부동산은 한국토지주택공사가 조성한 부동산 및 민간 보유 부동산입니다.
- 2) 당사가 편입하는 종목 별 개별리츠의 자산운용은 부동산과 현금(투자 이후에 발생하는 임대료, 처분수입 및 기타 현금) 등으로 운용될 계획이며, 부동산의 매입, 개발, 임대, 관리, 매각 업무와 현금 운용 등에 관한 사항은 개별리츠의 이사회에서 운용방침을 정하여 자산관리회사를 통해 운용할 계획입니다.
- 3) 개별리츠 자산운용의 기본 방침은 매입, 개발, 임대, 매각, 상환으로 대별되는 바,

첫째, 영업인가 후 증자 및 대출을 통하여 사업개시 시점에 대상 부동산을 매입할 계획입니다. 본 사업부지는 철거 및 명도 등의 문제없이 한국토지주택공사 및 민간매도자로부터 사전에 정해진 가격에 원활히 매입할 수 있을 것으로 예상됩니다.

둘째, 부동산 매입 후 사업계획서상 개발계획에 따라 공동주택 및 부속시설로 건축물을 신축할 계획으로서 본 택지의 용도 및 규제에 맞추어 개발할 예정입니다.

셋째, 보통주의 출자 및 책임준공을 통하여 준공에 대한 안정성을 확보할 것이며, 개발기간 중 근린생활 시설을 적정 가격으로 분양 또는 임대할 예정입니다.

넷째, 준공 전 24개월 전부터 입주자 모집을 개시하여, 준공 3개월 후까지 입주를 완료할 계획이며, 8년~10년간 임대 운영 후 일반분양 할 계획입니다.

다섯째, 일반매각으로서 발생한 수익을 주주에게 배당할 계획입니다.

- 4) 당사는 개별리츠의 상기한 구조로 부동산을 매입, 개발, 임대, 매각하여 대출금등을 상환하고 배당한 수익으로 안정적인 현금흐름 및 투자수익률을 실

현할 계획입니다.

다. 편입하는 종목 별 개별리츠의 매입대상 부동산의 개발

- 1) 본 사업은 부동산투자회사법에 따라 설립되는 부동산투자회사를 도관체로 하여, 필요사업비는 자본금(주택도시기금) 및 주택도시기금 차입(가능 시), 일반차입 등으로 조달할 예정입니다.
- 2) 개별리츠의 대상사업부지는 한국토지주택공사 및 민간매도자로부터 매입할 예정이며, 토지매입 후 공사기간을 거쳐 공동주택 등을 준공할 예정입니다.
- 3) 개별리츠는 준공 및 입주 이후 8년~10년간 임대운영 계획이며, 이후 개별분양 또는 지분매각을 통해 투자금 회수 및 개별리츠의 부동산투자회사의 청산을 통하여 본 회사의 청산을 진행할 계획입니다.

2. 주요 투자대상 및 사업운영계획

가. 편입 종목 별 개별리츠의 매입대상 자산부동산의 입지 및 수요분석

(1) (주)케이원청천2뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(교통환경)

- 당 사업지는 부평구와 서구, 계양구의 접경지인 청천동에 위치함
- 서울지하철 7호선 석남 연장선이 현재 공사중으로 당 사업지에서 1km 거리에 위치한 백마장 사거리에 지하철역이 건설중('20년 개통 예정)
- 경인고속도로 부평IC, 서울외곽순환도로 중동IC와 차량 10분거리 이내에 위치
- 청천동은 서구와의 접경지로서 부평구와 서구를 잇는 주요 교통로(원적산 터널등)가 입지하고 있어, 지리적 중요성을 지니고 있음

(주거편의)

- 사업지 남측으로 롯데마트 부평점이 사업지에서 1.5km 거리에 위치
- 단지 1km 내 서울지하철 7호선 연장공사가 진행중이며, 백마장사거리에 지하철 역사가 위치함
- 사업 구역 북측에 청천초등학교가 있으며, 사업지 반경 1km 내 3개 초등학교와 1개 중학교가 위치하며, 청천1동 주민센터가 사업 구역 내에 위치함
- 단지 서쪽으로 원적산 공원을 접하고 있으며, 나비공원 등 녹지공간이 풍부함

(임차수요)

- 2014년 이후 부평구 내 신규 아파트의 공급은 없었으며 2015년 10월 현재 부평구 내 공급 예정 물량이 없어 지역 내 신규주택에 대한 기대감이 높음
- 부평구는 2015년 현재 미분양 주택이 없음

나. 편입 종목 별 개별리츠의 매입대상 자산부동산의 건축계획(안) 상세내역

- (주)케이원청천2뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대지위치	인천 부평구 청천동 51번지 일대					
대지면적	사업면적 : 219,328.0㎡ 실사용 대지면적 : 167,306.0㎡	건폐율	16.26%			
주용도	공동주택 및 부대복리시설	연면적	695,532㎡			
세대수	5,190세대 (임대 260세대 포함)	용적률	293.54%			
주차대수	법정 4,109대 / 계획 5,693대	구조	철근콘크리트 구조			
건축 규모	유형	세대수	전용면적	공급면적	계약면적	비율
	공동주택	5,190	334,173㎡	473,872㎡	658,967㎡	98.24%
	근린상가	7개동	-	-	7,708㎡	1.15%
	유치원	2개동	-	-	1,406㎡	0.61%
	계	-	-	-	668,081㎡	100%
공급규모	구분	세대수	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)	
	37형	386	37.96	66.46	90.42	
	58A형	1,238	58.47	85.13	122.05	
	58B형	1,325	58.09	84.14	120.82	
	58C형	705	58.29	86.66	123.46	
	58D형	64	58.29	87.22	124.02	
	66A형	155	66.24	100.00	141.82	
	66B형	163	66.76	101.70	143.85	
	84형	1,144	84.08	119.51	172.59	
	107A형	1	107.46	165.38	233.23	
	107B형	1	107.55	166.51	234.42	
	119형	8	119.50	172.29	247.74	
	소계	5,190	334,173	473,872	658,967	
	근린생활				7,708	
	소계				666,675	

※ 사업개요는 '15. 10. 26 신청한 사업시행(변경)인가 기준임

(주)케이원청천2뉴스테이위탁관리부동산투자회사는 투자자들로부터 자금을 확보하여 상기 청천2재개발구역 공동주택의 일반분양분 3,196세대를 매입하여 안정적 운용을 통해 획득한 수익을 투자자에게 배당하는 것을 목적으로 하는 부동산투자회사임

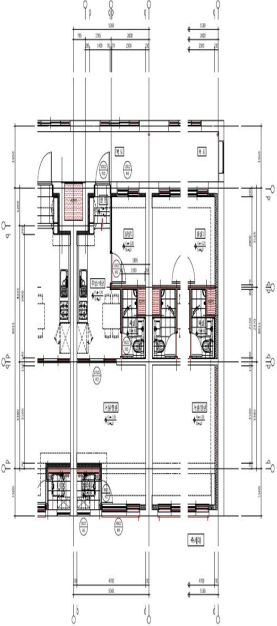
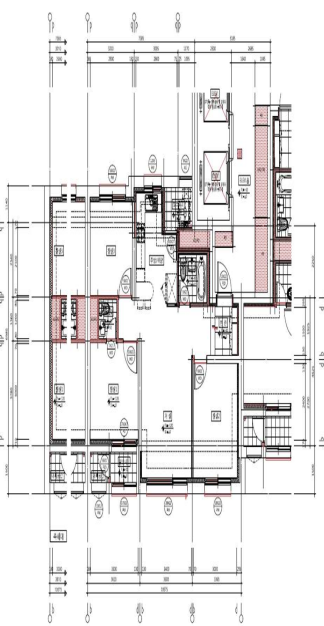
□ (주)케이원청천2뉴스테이위탁관리부동산투자회사 매입대상 물건 현황

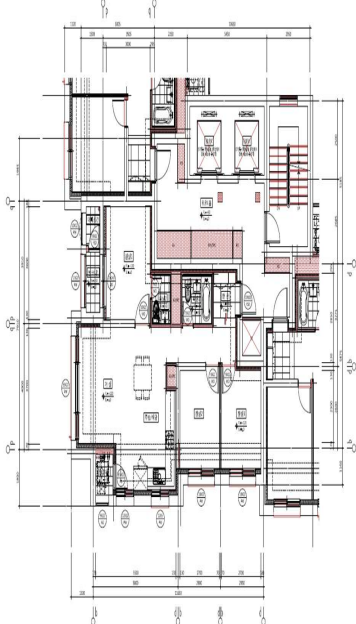
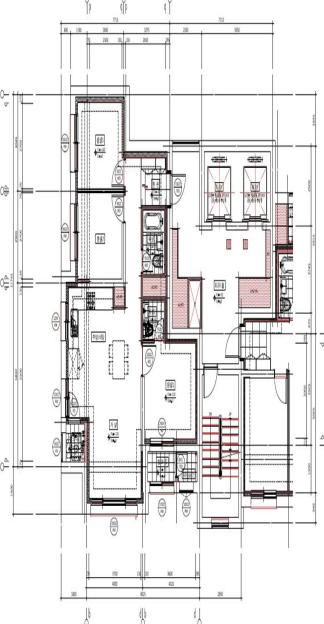
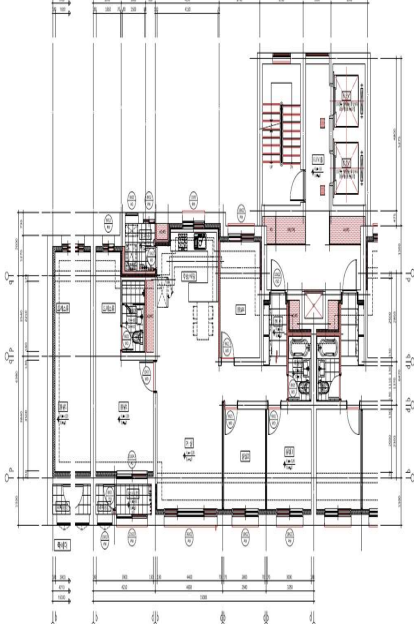
유형		전용면적	공급면적	계약면적	세대수	비율	
37형		37.9636㎡ (11.48평)	66.4601㎡ (20.10평)	90.4274㎡ (27.35평)	84	2.63%	
58형	A	58.4771㎡ (17.69평)	85.1396㎡ (25.75평)	122.0576㎡ (36.92평)	829	25.94%	73.22%
	B	58.0970㎡ (17.57평)	84.1497㎡ (25.45평)	120.8276㎡ (36.55평)	1,033	32.32%	
	C	58.2966㎡ (17.57평)	86.6642㎡ (26.22평)	123.4682㎡ (37.35평)	437	13.67%	
	D	58.2965㎡ (17.63평)	87.2249㎡ (26.39평)	124.0288㎡ (37.52평)	41	1.28%	
84형		84.0806㎡ (25.43평)	119.5109㎡ (36.15평)	172.5927㎡ (52.21평)	772	24.16%	
계		226,983㎡ (68,783평)	329,735㎡ (99,920평)	473,034㎡ (143,344평)	3,196	100%	

다. 편입 종목 별 개별리츠의 매입대상 자산부동산의 관련도면

- (주)케이원청천2뉴스테이위탁관리부동산투자회사



평면도 37	평면도 58A	평면도 58B
		

평면도 58C	평면도 58D	평면도 84
		

라. 사업추진 일정

(주)케이원청천2뉴스테이위탁관리부동산투자회사는 2016년 10월에 사업대상 부동산을 매입하여 준공이후 8년간 임대운영하고 이후 분양하여 청산할 예정입니다.

구분	(주)케이원청천2뉴스테이
리츠 인가	2015-12
토지매매계약	2016-10
착 공	2016-12
준 공	2020-03
입 주	2020-03
운 영	8년
청 산	2028-04

3. 투자대상 처분계획

가. 개별리츠에 투자한 주식의 매각·처분

- 1) 당해 회사가 출자한 개별리츠의 투자주식은 개별리츠의 청산에 따라 회수할 계획입니다. 다만, 청산시기가 도래하기 이전이라도 주주총회의 결의를 통하여 매각방침을 정한 경우에는 투자주식을 매각·처분할 수 있습니다.
- 2) 개별리츠의 청산은 개별리츠의 매입대상 부동산의 처분에 따라 이루어지며, 세부내용은 '나. 편입하는 종목별 개별리츠의 매입대상 부동산의 처분'에 따릅니다.
- 3) 당해 회사의 투자주식의 매각·처분은 상장된 증권의 경우에는 증권시장을 통해 거래할 계획이나, 상장되지 않은 투자주식은 별도의 기관투자자 등에게 매각할 계획입니다.

나. 편입하는 종목별 개별리츠의 매입대상 부동산의 처분

- 1) 당해 회사는 한시적인 명목회사로 청산시점에 배당 가능한 사업수익률을 확보하여야 하므로 편입한 개별리츠 부동산의 임대기간 종료 후 부동산 매각 위험이 상존합니다. 따라서 개별리츠에서는 계획적인 매각전략을 세워 개발 부동산을 매각할 계획입니다.
- 2) 개별리츠 부동산의 임대기간 종료 후에는 일반매각을 진행할 예정입니다.
- 3) 개별리츠의 자산관리회사에서는 자산의 원활한 매각을 위해 적극적인 노력을

시행할 것으로 판단됩니다.

4) 개별리츠 부동산 매각 시에는 부동산투자회사법 제24조 제3항에 의거하여 아래 내용이 포함된 실사보고서를 작성할 예정입니다.

- ① 개별리츠 편입 부동산의 현황 및 거래비용
- ② 개별리츠 편입 부동산과 관련된 재무자료
- ③ 개별리츠 편입 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소
- ④ 그 밖에 부동산의 거래 여부를 결정함에 있어 필요한 사항으로서 국토교통부령이 정하는 사항

5) 개별리츠의 부동산의 매각이 원활하지 않거나 개별리츠의 부동산을 매각하지 않는 것으로 주총에서 결의한 경우에는 당해 회사도 주총 결의를 통하여 당해 회사도 청산을 연장할 가능성이 있습니다.

4. 이익 등의 배당 방법

가. 배당가능이익

당해 회사는 부동산투자회사법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 이익을 초과하여 배당할 계획이며(초과배당), 그 구체적 기준에 대하여는 정관 제50조에서 규정하였습니다.

나. 배당정책

회사는 매 영업연도 이익배당한도의 90%이상을 현금 배당할 계획입니다.

사업기간 중 임대 운영 및 임대자산 매각을 통한 수익금을 기초로 당사의 일반 관리비용, 각종 위탁수수료 및 비용 등을 합리적으로 조정하여 투자자들의 실효 수익률을 제고할 계획입니다.

다. 배당금 지급시기 및 결정방법

- 1) 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 2015년 12월 31일에 종료하였습니다.
- 2) 이 후 매기 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 매년 12월 31일에 종료할 계획입니다.

- 3) 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제50조 제1항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 회계연도 말 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금은 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우를 제외하고 이익배당을 위한 정기 주주총회일 또는 정관 제51조 제2항에 따른 이사회 결의를 한날로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다.

IV. 투자와 관련된 위험

다른 주식투자와 같이, 당해 회사주식에 대한 투자는 투자원금에 대하여 손실이 발생할 수 있습니다. 또한, 당해 회사주식의 가치는 보장되지 아니하며 회사주식에 대한 투자로 인하여 투자자에게 발행한 손실에 대하여 당해 회사는 어떠한 방법으로도 보상하지 아니합니다.

1. 일반적인 위험

가. 투자원금에 대한 손실의 위험

관계 법령은 당해 회사와 같은 위탁관리부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 투자 원금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서 전반적인 국가경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에 주식의 가치는 액면가 이하로 하락할 수 있습니다. 또한 청산 시 피투자회사 보유 부동산의 시장가격이 최초 예상보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

나. 경기변동에 따른 위험

부동산 시장은 국내경기 등에 민감하게 영향을 받으므로 전반적인 국내경기의 침체는 임대율, 임대료, 분양율 및 분양가에 불리하게 작용할 수 있습니다. 이로 인해 실제 배당금이 회사의 사업계획서 상의 예상배당금보다 낮아질 수 있으므로 투자 시 유의하시기 바랍니다.

2. 특수한 위험

가. 부동산자산의 매입 위험·관리

당사가 투자한 개별리츠가 사업부지를 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 i)부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등으로 인한 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 위험과 ii)부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입검토 시에 예상하지 못하였던 일정금액 이상의 추가지출을 발생시킬 수 있는 위험, iii)자료의 불충분이나 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험 등을 들

수 있습니다. 다만, 실제 위험 발생가능성 및 그 결과에 대해 사전 분석을 통한 위험 최소화 방안을 마련하고, 부동산 매매계약 체결 등의 과정에서 이러한 위험을 적극적으로 회피하도록 만전을 기하였습니다. 하지만 그럼에도 불구하고 추정의 오류가 있거나, 제반 사항의 변동으로 부동산 자산 매입관련 위험은 발생할 수 있습니다.

단, 당해 회사가 투자한 개별리츠는 한국토지주택공사 또는 민간매도자로부터 매매의 방식으로 토지를 취득하며, 기타 가압류, 가처분 등 부동산에 대한 모든 부담은 소유권 이전등기 이전에 말소된 상태에서 매입할 예정입니다.

나. 부동산 개발 위험·관리

당사가 투자한 개별리츠의 부동산 개발기간 동안의 자산 운용과 관련하여 예측할 수 있는 위험으로는 다음과 같은 위험이 발생할 수 있습니다.

1) 주택법상 사업계획승인 등의 위험

해당 부동산을 개발하기 위한 주택법상 사업계획승인 등과 관련하여 사업계획 승인 지연, 지구단위계획, 교통영향평가 기타 인허가상 위험요소들을 사전에 확인할 필요가 있습니다.

(주)케이원청천2뉴스테이(인천 청천)는 `15.12.14 주택재개발사업시행 (변경)인가, `16.6.6 관리처분 조합총회 의결, `16.7.12 관리처분 인가를 받았고, `15.12.29 국토교통부로부터 케이원청천2뉴스테이리츠의 영업인가를 받은 바 있어 인허가 리스크는 낮은 것으로 판단됩니다.

2) 시공사의 잠재적 위험

당사가 투자한 개별리츠가 개발사업의 목적물을 건설함에 있어 시공사의 자금경색, 파산 등의 이유로 공기를 제때 맞추지 못하거나 공사불능 상태에 빠지게 되면 회사의 배당수익이 하락할 위험이 있습니다.

이와 관련하여 공사비를 분양율과 상관없이 사전에 확보된 자금으로 지급함으로써 시공사의 재무상태와 본건 사업을 최대한 절연토록 할 예정입니다. 또한 시공사의 보증금 납입 또는 공사이행보증보험 가입을 통하여 기한 내 준공에 대한 안정성을 확보할 예정에 있습니다. 그럼에도 불구하고 제반 사항의 변동으로 시공사 관련 위험은 발생할 수 있습니다.

3) 재해 등 불가항력에 대한 위험

건설기간 중 예측할 수 없는 손해에 대해서는 건설공사보험, 공사이행보증보험 등을 통하여 부보함으로써 그 리스크를 헷지할 계획입니다. 단, 지진, 홍수 등 불가항력에 의한 손실이 있는 경우 이는 보험에 의해 부보되지 아니하므로 당해 회사의 수익에 직접적으로 영향을 미치게 되고 이에 따라 배당이 감소될 수 있습니다.

다. 부동산 자산운용 위험·관리

일반적으로 부동산 자산의 운용과 관련된 위험은 공실위험, 임차인의 신용위험, 개선비용 및 관리비 증가 위험이 있습니다.

개별 리츠의 임대사업은 준공 6~25개월 전부터 입주자 모집을 개시하여, 안정적인 임대가 가능하도록 계획하였습니다. 또한 각 임대리츠 자산관리회사의 역량 및 효과적인 운영을 통하여 운영기간 중 공실위험을 최소화하여 공실위험을 낮출 계획입니다. 더불어 인근 시세의 70~100% 수준에서 임대함으로써 공실위험은 상당부분 헷지할 수 있을 것으로 보입니다.

임차인의 신용위험은 임차보증금을 수취하게 되므로 상당부분 관리 가능합니다. 또한 차입금을 고정금리로 조달하여 금리상승에 따른 위험을 관리할 예정이며 대수선 및 관리비 상승 위험은 건설사의 하자보증과 자산관리회사의 임대운영 경험에 비추어 통제 가능한 수준에서 관리 할 수 있을 것으로 보입니다.

라. 부동산자산 처분 위험·관리

당사는 한시적 법인으로서 청산시점에 편입될 개별리츠 자산의 부동산 처분위험과 처분 시 가격하락 위험이 상존하고 있습니다.

당해 회사는 한시적 명목회사로서 존속기간 동안 효율적인 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다.

임대주택은 감정평가가격으로 매각 하도록 되어있어, 시장의 일시적 쇼크에 따른 가격하락 위험을 관리 할 수 있습니다. 다만, 그럼에도 불구하고 당초 사업계획보다 낮은 금액으로 매각된다면 사업계획서 상 배당 수익률을 달성하지 못할 가능성이 있습니다.

마. 여유자금의 운용 위험·관리

회사는 여유자금 운용 규모를 최소화 할 계획이나 사내유보금이 있는 경우 이를 재원으로 유가증권을 취득할 수 있습니다. 당사가 현금 및 유가증권을 운용함에 있어서 직면하는 위험은 금리변동 위험이 있습니다.

즉, 현금 및 국·공채의 운용수익은 전반적인 경제상황 및 금융시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동에 좌우될 것입니다.

따라서, 동 자산의 운용과 관련하여 대책이 필요한 바, 당사는 현금 및 유가증권의 운용방침을 이사회에서 결정하되, 원활히 배당금이 지급될 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 운용할 계획입니다.

또한 여유자금을 목표금리 이상으로 운용하기 위해 고정금리부 예금자산을 주요 운용대상으로 하고, 금리하락이 일정기간 예상될 때는 국·공채 등을, 금리상승이 일정기간 예상될 때는 변동금리부 예금자산 등을 활용할 계획입니다.

2. 회사 경영 및 운영 위험 관리계획

가. 환금성 등 주식 위험 관련

- 1) 당사는 안정적 성장을 도모함과 동시에 존속기한 동안 주주에게 배당수익을 분배할 계획입니다.
- 2) 그러나 당사는 폐쇄형(Closed) 명목회사(Paper Company)로서 원칙상 환매가 제한되므로 이에 따른 환금성 위험과 주식가치 하락에 따른 자본 손실 위험이 존재합니다.

나. 유동성 관련 위험

- 1) 당사의 주식은 비상장 예정이므로, 장외거래를 통하여 이사회 승인을 얻어 보유주식의 매각이 가능합니다.
- 2) 당사 주식의 매각 시에 매수 수요가 충분하지 않을 경우, 기대하는 가격에 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며 단시일 내에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격보다 낮은 가격으로 매각하게 될 위험이 있습니다. 또한 부동산투자회

사법상 자산보유요건(총 자산의 70% 이상을 부동산으로 구성해야 하고, 부동산 투자회사 주식은 부동산으로 간주됨)을 충족해야 하므로, 자유로운 환가 후 현금 보유에는 제한이 따를 수 있습니다.

다. 대리인 및 이해상충위험 관련

- 1) 당사는 명목 회사(Paper Company)로서 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다.
- 2) 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 당사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 당사와의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.
- 3) 따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회는 권한과 기능을 강화하여 위탁업무회사와의 계약해지 및 퇴출기준을 각 위탁계약서에 보다 구체적으로 규정할 계획이며 내부통제 기준의 제정과 시행을 통하여 당사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무관리 회사 간 이해상충 소지를 줄일 계획입니다.

라. 제도변화 위험 관련

- 1) 당사는 부동산투자회사법에 의해 설립되었습니다.
- 2) 추후 불가피하게 법 개정과 제도변화가 있을 경우 회사의 현금흐름 및 수익률이 변동할 위험을 배제할 수 없습니다.

4. 투자제한

가. 자산의 투자·운용에 관한 일반원칙

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

나. 부동산에의 투자 및 운용

- 1) 당해 회사는 그자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자

및 운용해야 합니다.

- ① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
- ② 주택건설사업
- ③ 부동산의 개발사업
- ④ 부동산의 임대차
- ⑤ 증권의 매매
- ⑥ 금융기관에의 예치
- ⑦ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
- ⑧ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권의 취득·관리·처분

2) 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 자산관리회사인 한국토지주택공사에서 실사보고서를 작성하게 되며, 취득 또는 처분의 결정은 이사회 및 주주총회를 통하여 이루어집니다.

3) 회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매분기말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산 또는 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성되도록 하며, 총 자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물을 포함한다)으로 구성하도록 하되, 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 부동산투자회사법 제 25조 및 동법 시행령에 의합니다. 다만, 위 100분의 70을 산정할 때 다른 부동산투자회사가 발행한 주식은 부동산으로 간주하도록 하고 있습니다.(부동산 투자회사법 시행령 제27조 제1항 제7호)

부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사는 부동산을 취득한 후 부동산투자회사법 시행령 제26조 제1항이 정하는 기간 이내에는 이를 처분할 수 없습니다. 다만 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우 그밖에 투자자 보호를 위하여 부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

다. 유가증권에의 투자 및 운용

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

- ① 특정한 부동산의 개발을 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
- ② 다른 회사와 합병하는 경우
- ③ 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우
- ④ 회사의 권리를 실행함에 있어서 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우

- ⑤ 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부동산 투자회사법 시행령 제31조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
(부동산투자회사법 시행령 제31조 제1항 제2호에 따라 다른 부동산투자 회사가 발행한 주식은 위와 같은 10% 제한에 대한 예외임)
- 2) 회사는 전1)항 제②호 내지 제④호의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과취득하게 된 날부터 6월 이내에 전1)항의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.
- 3) 회사는 동일인이 발행한 유가증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 국채·지방채, 그 밖에 부동산투자회사법시행령 제31조 제2항이 정하는 유가증권은 위에 해당하지 않고 다른 부동산투자회사가 발행한 주식은 이러한 예외중 하나입니다.(동항 제13호)
- 4) 회사는 보유하고 있는 유가증권이 전3)항의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6월 이내에 전3)항의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.
- 5) 기타 여유자금의 유가증권 투자는 당해 회사 정관의 규정에서 정한 범위 내에서 운용하도록 합니다.

라. 거래의 제한

- 1) 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제41조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 됩니다.
- ① 회사의 임직원 및 그 특별관계자
 - ② 회사의 주식을 100분의 10이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자
- 2) 전1)항의 제한은 다음 각 호에 해당하는 거래에는 적용되지 않습니다.
- ① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
 - ② 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (전1)항 제①호에 해당하는 자를 제외)
 - ③ 회사의 합병, 해산, 분할 또는 분할합병에 의하여 불가피한 거래
 - ④ 이사회의 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래

- 3) 회사는 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자와 서로 부동산이나 증권의 거래 행위를 하여서는 아니 됩니다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 적용되지 않습니다.
- ① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
 - ② 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
 - ③ 부동산투자회사법 시행령 제15조 제1호 각목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
 - ④ 회사의 합병·해산·분할 또는 분할 합병에 따른 불가피한 거래
 - ⑤ 부동산투자회사법 제20조의 2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식을 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
 - ⑥ 회사의 이사의 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

5. 이익 등의 배당방법

가. 배당가능이익

당해 회사는 부동산투자회사법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 이익을 초과하여 배당할 계획이며(초과배당), 그 구체적 기준에 대하여는 정관 제50조에서 규정하였습니다.

나. 배당정책

회사는 매 영업연도 이익배당한도의 90%를 현금 배당할 계획입니다. 사업기간 중 임대 운영 및 임대자산 매각을 통한 수익금을 기초로 당사의 일반관리비용, 각종 위탁수수료 및 비용 등을 합리적으로 조정하여 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획이며, 이러한 배당정책으로써 투자자들에게 연평균 3.3% 내외의 안정적인 배당수익률 실현을 목표로 하고 있습니다.

다. 배당금 지급시기 및 결정방법

당해 회사의 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 2015년 12월 31일에 종료할 계획입니다. 이 후 매 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 매년 12월 31일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제50조에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 회계연도 말 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금은 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우를 제외하고 이익배당을 위한 정기 주주총회일 또는 정관 제50조에 따른 이사회 결의를 한날로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다.

6. 자산평가 및 공시방법

가. 자산평가방법

당해 회사의 자산의 평가는 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 산정합니다.

- 1) 부동산의 경우 : 취득가액에 의하는 방법. 다만, 부동산의 취득 후 1년이 경과 한 경우에는 감정평가업자가 부동산투자회사법 시행령 제16조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있습니다.
- 2) 증권의 경우 : 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 평가기준일은 산정기준일로 봅니다.

- 3) 금융기관에의 예치금의 경우 : 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법으로 합니다.
- 4) 기타 자산의 경우 : 대차대조표상의 금액에 의하는 방법

나. 공시방법

- 1) 산출주기 : 주당순자산가치는 매 분기별로 계산합니다.
- 2) 공시시기 : 공시는 투자보고서를 통해 매 분기별 공시하는 것을 원칙으로 하나 자산가치의 현저한 변화 등 필요시에는 즉시 공시합니다.
- 3) 공시방법 : 자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관회사의 본점과 인터넷 홈페이지에 공시됩니다.
- 4) 공시장소 : 한국토지주택공사 (<http://www.lh.or.kr/>), 신한아이타스(주) (<http://www.shinhanaitas.com/>)

제3부 업무위탁에 관한 사항

I. 자산관리회사에 관한 사항

1. 회사의 개요

가. 회사의 명칭 : 한국토지주택공사

나. 대표자 : 박 상 우

다. 주소 : 경상남도 진주시 충의로 19

라. 연혁

년 도	내 용
1962. 7. 1	대한주택공사 설립
1962	국내 최초의 아파트 단지 건설(마포)
1970	국내 최초의 임대아파트 건설(개봉동)
1975	토지 금고 설립
1976	최초의 토지개발사업(인천항동)
1978	최초의 공단개발(순천, 안성)
1996. 1. 1	토지 금고에서 한국토지공사로 개명
2009. 9.30	대한주택공사, 한국토지공사 해산
2009.10. 1	한국토지주택공사 출범(합병)

2. 최근 2사업연도의 요약재무내용

가. 연결재무상태표

(단위 : 백만원)

구분		2014년	2015년
자산	유동자산	92,198,101	87,167,718
	비유동자산	79,421,637	82,721,763
	자산총계	171,619,738	169,889,481
부채	유동부채	36,366,171	48,193,668
	비유동부채	101,514,610	85,994,827
	부채총계	137,880,781	134,188,495
자본	자본금	25,782,537	26,849,156
	기타 등	7,956,420	8,851,830
	자본총계	33,738,957	35,700,986

나. 연결포괄손익계산서

(단위 : 백만원)

구 분	2014년	2015년
매출액	21,241,861	23,757,210
매출원가	19,664,128	21,763,530
당기순이익	847,943	980,144

3. 회사가 속해있는 기업집단의 개요

한국토지주택공사의 2015년 말 종속기업은 주택관리공단(주)와 한누리(주)에 해당하며, 주택관리공단(주)는 공동주택의 관리, 유지보수, 운영, 시설물 유지관리 및 공동주택의 임대업무의 수탁 등을 영업목적으로 설립된 회사입니다. 한누리(주)는 황해북도 개성시 개성공단 1단계 사업지구내에 에너지판매(주유소 및 충전소) 및 호텔사업을 주 사업목적으로 2008년 7월 및 2008년 8월에 각각 설립된 한누리에너지(주)와 한누리호텔(주)의 지분을 100% 보유하고 있습니다.

4. 운용자산규모

가. 총괄현황

총 운용규모	- 18개 리츠 총자산 : 127,092억원 (자본금 : 12,984, 부채 : 114,108)
자기자본 구성	- 출자자 13,757억원
타인자본 구성	- 회사채 발행 ○ 금 액 : 1,300억원 ○ 기 간 : 7년 - 장기차입금 ○ 금 액 : 10,410억원 ○ 기 간 : 7년~14년 - 임대보증금 ○ 금 액 : 34,766억원
일반 공모	- 전액 사모 및 공모(p-ABS)

나. 리츠별 운용현황

- 공공임대리츠 1호

총 설립규모	- 총자산 : 15,312억원(자본금 : 1,531, 부채 : 13,781)
자기자본 구성	- 출자자 1,531억원 ○ LH 304억(20%), 주택도시기금 1,227억(80%)
타인자본 구성	- 기금융자 및 민간조달 ○ 금 액 : 9,032억원(기금 3,196억원, 민간 5,836억원) ○ 기 간 : 기금(14년), 민간(3년 6월, 14년) ○ 금 리 : 기금(60㎡이하 2.5% 60㎡초과 3.0%) 민간(입찰에 의한 금리결정) - 임대보증금 ○ 금 액 : 4,749억원
일반 공모	- 사모 및 공모(p-ABS)

- 공공임대리츠 2호

총 설립규모	- 총자산 : 6,945억원(자본금 : 695, 부채 : 6,250)
자기자본 구성	- 출자자 1,531억원 ○ LH 138억(20%), 주택도시기금 557억(80%)
타인자본 구성	- 기금융자 및 민간조달 ○ 금 액 : 3,973억원(기금 1,831억원, 민간 2,142억원) ○ 기 간 : 기금(14년), 민간(3년 6월, 14년) ○ 금 리 : 기금(60㎡이하 2.5% 60㎡초과 3.0%) 민간(입찰에 의한 금리결정) - 임대보증금 ○ 금 액 : 2,277억원
일반 공모	- 사모 및 공모(p-ABS)

- 공공임대리츠 3호

총 설립규모	- 총자산 : 15,078억원(자본금 : 1,508, 부채 : 13,570)
자기자본 구성	- 출자자 1,508억원 ○ LH 300억(20%), 주택도시기금 1,208억(80%)
타인자본 구성	- 기금융자 및 민간조달 ○ 금 액 : 8,809억원(기금 3,343억원, 민간 5,466억원) ○ 기 간 : 기금(14년), 민간(3년 6월, 14년) ○ 금 리 : 기금(60㎡이하 2.5% 60㎡초과 3.0%) 민간(입찰에 의한 금리결정) - 임대보증금 ○ 금 액 : 4,761억원
일반 공모	- 사모 및 공모(p-ABS)

- 공공임대리츠 4호

총 설립규모	- 총자산 : 14,019억원(자본금 : 1,402, 부채 : 12,617)
자기자본 구성	- 출자자 1,402억원 ○ LH 278억(20%), 주택도시기금 1,124억(80%)
타인자본 구성	- 기금융자 및 민간조달 ○ 금 액 : 8,014억원(기금 3,013억원, 민간 5,001억원) ○ 기 간 : 기금(14년), 민간(3년 5월, 14년) ○ 금 리 : 기금(60㎡이하 2.5% 60㎡초과 3.0%) 민간(입찰에 의한 금리결정) - 임대보증금 ○ 금 액 : 4,603억원
일반 공모	- 사모 및 공모(p-ABS)

- 공공임대리츠 5호

총 설립규모	- 총자산 : 11,485억원(자본금 : 1,149, 부채 : 10,336)
자기자본 구성	- 출자자 1,149 억원 ○ LH 229 억(20%), 주택도시기금 920 억(80%)
타인자본 구성	- 기금융자 및 민간조달 ○ 금 액 : 6,769억원(기금 2,617억원, 민간 4,152억원) ○ 기 간 : 기금(14년), 민간(3년 6월, 14년) ○ 금 리 : 기금(60㎡이하 2.5% 60㎡초과 3.0%) 민간(입찰에 의한 금리결정) - 임대보증금 ○ 금 액 : 3,567억원
일반 공모	- 사모 및 공모(p-ABS)

- 공공임대리츠 6호

총 설립규모	- 총자산 : 11,020억원(자본금 : 1,102, 부채 : 9,918)
자기자본 구성	- 출자자 1,102억원 ○ LH 219억(20%), 주택도시기금 883억(80%)
타인자본 구성	- 기금융자 및 민간조달 ○ 금 액 : 6,641억원(기금 2,414억원, 민간 4,227억원) ○ 기 간 : 기금(14년), 민간(3년 6월, 14년) ○ 금 리 : 기금(60㎡이하 2.5% 60㎡초과 3.0%) 민간(입찰에 의한 금리결정) - 임대보증금 ○ 금 액 : 3,277억원
일반 공모	- 사모 및 공모(p-ABS)

- 공공임대리츠 7호

총 설립규모	- 총자산 : 13,693억원(자본금 : 1,370, 부채 : 12,323)
자기자본 구성	- 출자자 1,370억원 ○ LH 273억(20%), 주택도시기금 1,097억(80%)
타인자본 구성	- 기금융자 및 민간조달 ○ 금 액 : 8,375억원(기금 2,857억원, 민간 5,518억원) ○ 기 간 : 기금(14년), 민간(3년 6월, 14년) ○ 금 리 : 기금(60㎡이하 2.5% 60㎡초과 3.0%) 민간(입찰에 의한 금리결정) - 임대보증금 ○ 금 액 : 3,948억원
일반 공모	- 사모 및 공모(p-ABS)

- 공공임대리츠 8호

총 설립규모	- 총자산 : 15,364억원(자본금 : 1,230, 부채 : 14,134)
자기자본 구성	- 출자자 1,230억원 ○ LH 245억(20%), 주택도시기금 985억(80%)
타인자본 구성	- 기금융자 및 민간조달 ○ 금 액 : 9,771억원(기금 3,265억원, 민간 6,506억원) ○ 기 간 : 기금(14년), 민간(3년 6월, 14년) ○ 금 리 : 기금(60㎡이하 2.5% 60㎡초과 3.0%) 민간(입찰에 의한 금리결정) - 임대보증금 ○ 금 액 : 4,363억원
일반 공모	- 사모 및 공모(p-ABS)

- 공공임대리츠 9호

총 설립규모	- 총자산 : 8,928억원(자본금 : 715, 부채 : 8,213)
자기자본 구성	- 출자자 715억원 ○ LH 142억(20%), 주택도시기금 573억(80%)
타인자본 구성	- 기금융자 및 민간조달 ○ 금 액 : 5,712억원(기금 2,144억원, 민간 3,568억원) ○ 기 간 : 기금(14년), 민간(3년 6월, 14년) ○ 금 리 : 기금(60㎡이하 2.5% 60㎡초과 3.0%) 민간(입찰에 의한 금리결정) - 임대보증금 ○ 금 액 : 2,501억원
일반 공모	- 사모(p-ABS)

- 희망임대주택리츠 1호

총 설립규모	- 총자산 : 1,448억원(자본금 : 300, 부채 : 1,148)
자기자본 구성	- 출자자 300억원 ○ 펀드투자 (300 억원, 100%, 주택도시기금)
타인자본 구성	- 회사채 발행 ○ 금 액 : 700억원 ○ 기 간 : 7년 ○ 금 리 : 연 3.16% - 장기차입금 ○ 금 액 : 100억원 ○ 기 간 : 7년 ○ 금 리 : 연 4.1% - 임대보증금 ○ 금 액 : 348억원
일반 공모	- 전액 사모

- 희망임대주택리츠 2호

총 설립규모	- 총자산 : 1,104억원 (자본금 : 200, 부채 : 904)
자기자본 구성	- 출자자 200억원 ○ 펀드투자 (200 억원, 100%, 주택도시기금)
타인자본 구성	- 회사채 발행 ○ 금 액 : 600억원 ○ 기 간 : 7년 ○ 금 리 : 연 3.30% - 임대보증금 ○ 금 액 : 304억원
일반 공모	- 전액 사모

- 희망임대주택리츠 3호

총 설립규모	- 총자산 : 488억원 (자본금 : 420, 부채 : 68)
자기자본 구성	- 출자자 420억원 ○ 펀드투자 (420 억원, 100%, 주택도시기금)
타인자본 구성	- 임대보증금 ○ 금 액 : 68억원
일반 공모	- 전액 사모

- 민락(2)주택개발리츠

총 설립규모	- 총자산 : 2,200억원 (자본금 : 200, 부채 : 2,000)
자기자본 구성	- 출자자 200억원 ○ 펀드투자 (200 억원, 100%)
타인자본 구성	- 장기차입금 ○ 금 액 : 2,000억원 ○ 기 간 : 4년 ○ 금 리 : 연 5.5%
일반 공모	- 전액 사모

- 청라주택개발리츠

총 설립규모	- 총자산 : 779억원 (자본금 : 243, 부채 : 536)
자기자본 구성	- 출자자 180억원 ○ 민간투자 (180억원, 100%)
타인자본 구성	- 장기차입금 : 없음
일반 공모	- 전액 사모

- 양주옥정개발리츠

총 설립규모	- 총자산 : 1,910억원 (자본금 : 190, 부채 : 1,720)
자기자본 구성	- 출자자 190억원 ○ 펀드투자 (190 억원, 100%)
타인자본 구성	- 장기차입금 ○ 금 액 : 1,720억원 ○ 기 간 : 39개월 ○ 금 리 : 연 4.4%
일반 공모	- 전액 사모

- 남양주별내주택개발리츠

총 설립규모	- 총자산 : 999억원 (자본금 : 99, 부채 : 900)
자기자본 구성	- 출자자 99억원 ○ 펀드투자 (99 억원, 100%)
타인자본 구성	- 장기차입금 ○ 금 액 : 900억원 ○ 기 간 : 23개월 ○ 금 리 : 연 4.4%
일반 공모	- 전액 사모

- 양주옥정2차개발리츠

총 설립규모	- 총자산 : 2,940억원 (자본금 : 280, 부채 : 2,660)
자기자본 구성	- 출자자 280억원 ○ 펀드투자 (280 억원, 100%)
타인자본 구성	- 장기차입금 ○ 금 액 : 2,660억원 ○ 기 간 : 40개월 ○ 금 리 : 연 3.5%
일반 공모	- 전액 사모

- 인천영종개발리츠

총 설립규모	- 총자산 : 3,380억원 (자본금 : 350, 부채 : 3,030)
자기자본 구성	- 출자자 350억원 ○ 펀드투자 (350 억원, 100%)
타인자본 구성	- 장기차입금 ○ 금 액 : 3,030억원 ○ 기 간 : 31개월 ○ 금 리 : 연 3.8%
일반 공모	- 전액 사모

5. 운용자산실적

총 운용규모	- 18개 리츠 총자산 : 127,092억원 (자본금 : 12,984, 부채 : 114,108)
자기자본 구성	- 출자자 13,757억원
타인자본 구성	- 회사채 발행 ○ 금 액 : 1,300억원 ○ 기 간 : 7년 - 장기차입금 ○ 금 액 : 10,410억원 ○ 기 간 : 7년~14년 - 임대보증금 ○ 금 액 : 34,766억원
일반 공모	- 전액 사모 및 공모(p-ABS)

6. 자산운용전문인력에 관한 사항

연번	등록일	성명	주민번호	주소	비고
1	10.04.12	강장학	591014-1*****	서울시 광진구 구의동	
2	14.06.19	최규동	770323-1*****	경기도 부천시 원미구	
3	15.04.03	김희재	710620-1*****	경기도 용인시 수지구	
4	15.06.03	이승용	770808-1*****	경기도 성남시 분당구	
5	15.06.03	전병덕	730119-1*****	경기도 남양주시 별내4로	
6	15.09.24	권혁한	770214-1*****	경기도 성남시 분당구	
7	15.08.28	윤준호	580405-1*****	경기도 수원시 팔달구	
8	15.08.28	하청수	710202-1*****	경기도 성남시 분당구	
9	16.04.22	성백륜	570110-1*****	경기도 용인시 수지구	
10	16.04.22	여종현	761216-1*****	서울시 강남구 일원동	
11	16.04.22	김두환	830124-1*****	경기도 성남시 분당구	
12	16.07.01	신호경	801205-2*****	경기도 안양시 동안구	
13	16.04.22	김상수	710901-1*****	경기도 화성시 반송동	
14	15.04.03	이상정	750318-1*****	부산광역시 동구	

* 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력임.

7. 자산관리위탁계약의 개요

가. 계약기간

부동산투자회사가 국토교통부로부터 영업등록의 승인을 받은 직후(다만, 위탁자가 국토교통부로부터 영업인가를 득한 날의 다음 영업일 이후에 본 계약이 체결되는 경우, 본 계약의 체결일을 의미함)부터 부동산투자회사의 청산종결 등기일까지(자산관리위탁계약 제17조에 의거하여 계약이 중도해지되는 경우 중도해지일까지)로 합니다.

나. 위탁보수 및 지급시점

1) 기본운용수수료

분기마다 금 90,000,000원(부가가치세 별도)을 사업연도의 매 분기 최종일로 부터 7일 이내에 지급합니다. 다만, 위탁자가 주식을 보유한 개별리츠 중 최초로 청산하는 개별리츠가 위탁자에게 잔여재산분배를 한 날(이하 “최초 잔여재산분배일”)이 속하는 분기의 직전 분기까지는, 위탁자는 월 10,000,000원의 수수료만 지급하고 나머지 수수료의 지급을 유예할 수 있습니다(단, 위탁자는 이러한 유예기간 중 주주에게 이익배당을 할 수 없고, 유예된 수수료가 전액 지급된 이후에만 이익배당을 할 수 있음). 이와 같이 유예된 수수료(별도의 지연이자를 산정하지 않음)는 최초 잔여재산분배일이 속한 분기의 수수료 지급 시 일괄하여 지급하기로 합니다. 단, 위탁자는 최초 잔여재산분배일이 속한 분기의 수수료 지급일 이전이라도, 그 현금 흐름상 지급유예된 수수료를 지급할 여유자금에 있는 경우에는, 수시로 주주총회의 결의를 통해 지급유예된 수수료의 전부 혹은 일부를 지급하기로 합니다.

2) 운용성과수수료

위탁자의 청산종결시점을 기준으로 평가한 대한민국(위탁자의 100% 주주)의 위탁자에 대한 투자수익이, 위탁자가 각 개별리츠에 출자할 때 각 개별리츠별로 정해진 목표수익금액(개별리츠 별 위탁자의 출자액에 우선배당을 상당비율을 연 복리로 계산한 금액)의 합계를 초과하는 것으로 계산되는 경우, 그러한 초과 수익의 10% 이상으로서 당시 업계의 통상적인 수수료율을 참고하여 위탁자와 수탁자가 협의하여 정하는 비율에 상당하는 금액을 지급하며, 위탁자의 청산종결시점까지 지출될 위탁자의 수익과 비용이 확인되는 시점으로부터 삼(3) 영업일 내에 지급합니다.

다. 주요업무

1) 부동산투자회사는 자산관리자에게 다음 각 호의 업무를 위탁하며, 다음 각 호의 업무 수행에 필요하고 밀접한 관련이 있는 업무는 다음 각 호의 업무에 포함된 것으로 봅니다.

① 부동산, 유가증권, 부동산의 사용에 관한 권리 기타 자산의 취득 및 처분에 관한 업무

② 위탁자의 자산 중 다른 부동산투자회사의 주식 의결권의 행사에 관한 업무

③ 부동산투자회사법 제29조에 따른 차입 및 사채발행에 관한 업무

- 차입 및 사채발행에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 일
- 차입 및 사채발행에 관한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 일
- 차입 및 사채발행과 차입금 및 발행사채를 상환하는 일
- 기타 차입 및 사채발행에 필요한 업무

④ 자산관리에 관한 일반적인 업무

- 위탁자의 자산운용에 관한 매 사업연도의 사업계획을 수립하여 필요한 예산정보 및 관련 자료와 함께 위탁자에게 제출하는 일
- 일반사무수탁회사의 매분기 결산기 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련 자료 제공
- 위탁자의 주식 내지 사채 판매시의 위탁자와의 협의에 의한 주간사 등의 선정과 투자설명서 작성자료 제공
- 위탁자의 의사결정을 지원하는 일
- 독립된 업무담당자에게 업무를 지시하거나 독립된 업무담당자로부터 업무를 지시받거나 독립된 업무담당자와 업무를 협조하는 일
- 일반사무수탁회사의 부동산투자회사법 등 관련법령이 정하는 바에 따른 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공
- 위탁자의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산의 관리운용 업무와 관련한 실무사무의 수행
- 기타 자산관리자가 자산관리를 위하여 필요하다고 합리적으로 판단하는 업무(위탁자에게 제3자로부터 제기된 소의 응소 및 자산관리를 위하여 필요한 위탁자의 소 제기에 필요한 제반 업무 포함)

2) 자산관리자는 부동산투자회사법 제14조의3에 따라 위탁자의 법인이사로 선임되는 경우, 부동산투자회사법 제14조의5 및 위탁자의 정관에서 정한 바에 따라 위탁자의 법인이사로서 직무를 수행합니다.

- 3) 부동산투자회사법 제12조 소정 사항 기타 위탁자의 정관상 위탁자의 주주총회의 결의가 요구되는 사항 및/또는 부동산투자회사법 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 합니다.

II. 판매회사에 관한 사항

1-1. 판매회사의 개요

가. 회사명 : 교보증권 주식회사

나. 주소 : 서울시 영등포구 여의대로 97

다. 연혁

- 1949년 구 대한증권 설립
- 1962년 증권업 허가(재무부 1호)
- 1994년 교보증권으로 상호변경
- 1999년 코스닥시장 등록
- 2002년 증권거래소 상장
- 2007년 신탁업 및 장외파생금융상품 거래업무 인가

라. 영업 점포 현황

구분	법인	지점	사무소	계
국내	-	33	-	33
국외	-	-	-	-
계	-	33	-	33

마. 주식 총액인수 및 판매실적

(단위: 백만원)

기준일	2014. 12. 31		2015. 12. 31		2016. 3. 31	
	주간실적	인수실적	주간실적	인수실적	주간실적	인수실적
합계	15,962,056	29,987,684	16,749,322	30,950,882	3,968,232	7,041,403

기업공개	26,670	30,465	48,686	48,686	11,700	2,340
유상증자	-	379	14,666	14,666	-	-
국채, 지방채	-	4,553,482	96,350	3,861,068	-	-
특수채, 금융채	9,922,640	16,253,968	8,857,358	1,5585,320	1,420,000	3,175,105
회사채	3,639,938	6,027,647	5,327,166	7,915,774	1,857,417	2,136,344
기업어음	2,372,808	3,121,743	2,405,096	3,525,368	679,115	725,411
기타	-	-	-	-	-	-

바. 리츠(CR리츠포함) 주관실적

구 분	주관회사 실적
뉴스테이허브제1호위탁관리부동산투자회사	706.9억원 (보통주)
뉴스테이허브제1호위탁관리부동산투자회사 (1차 변경 영업인가)	353.4억원 (보통주)
엔에이치에프제8호공공임대위탁관리부동산투자회사	1,230억원 (자기자본)
엔에이치에프제9호공공임대위탁관리부동산투자회사	715억원 (자기자본)

사. 주요업무

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

아. 주요계약내용

- 1) 계약기간 : 계약의 효력발생일로부터 자금조달 완료 시까지
- 2) 금융자문 보수 : 금융자문수수료 1차증자시 20백만원,
1차변경인가시 20백만원,
2, 3, 4, 5차변경인가시 10백만원,
6차 변경등록시 10백만원 (이상, 부가가치세 별도)

3) 보수의 지급방식 : 최초 금융자문수수료는 1차 증자시점 이후 지급, 그 외
보수는 각각의 변경인가 승인 및 변경등록 이후 지급

Ⅲ. 자산보관기관에 관한 사항

1. 자산보관기관의 개요

가. 명 칭 : 농협은행 주식회사

나. 주 소 : 서울특별시 중구 통일로 120

다. 연 혁

- 1961. 08 농업협동조합법에 의거 종합농협 발족
- 1980. 09 축협중앙회 설립
- 2000. 07 통합 농협중앙회 출범(농·축·인삼협중앙회 통합)
- 2012. 03 사업구조 개편 (NH농협금융지주 출범)

2. 자산보관위탁계약의 개요

가. 계약기간

부동산투자회사가 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한 날의 다음 영업일로부터 부동산투자회사의 청산종결 등기일까지

나. 위탁보수

- 1) 위탁보수 : 보수는 연 10,000,000원으로 합니다.
- 2) 보수의 지급방식 : 분기당 금 2,500,000원(부가세별도)로 하고, 매분기 단위로 분기 종료일 후 청구를 받은 날로부터 7일 이내에 지급하되, 본건 부동산에 대한 매매계약의 해제, 본건 부동산의 일부 처분 여부 등과 관계없이 위 보수의 액수는 변동되지 않습니다. 단, 최초 분기는 유상증자 납입일로부터 분기 말까지, 최종 분기는 분기 시작일로부터 청산종결 등기일까지로 하며, 최초 분기와 최종 분기는 해당 분기의 일수를 기준으로 일할 정산하기로 합니다.

다. 주요 업무

1) 증권의 보관 및 관리

- ① 증권의 양도 및 보관. 단, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제308조에 따른 예탁대상증권 등으로 지정된 증권은 지체없이 한국예탁결제원에 예탁하여야 합니다.
- ② 증권에 관한 각종 권리 행사, 증권에 대해 인정되는 배당금, 원리금 기타 각종 금원의 수령

③ 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

2) 현금의 보관 및 관리

① 현금의 수령, 지급 및 보관

② 제세공과금의 지급

③ 관련 수탁회사에 대한 보수 및 비용 지급

④ 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

3) 부동산투자회사의 해산 시 청산인 또는 청산감독인의 재량에 따라 결정된
필요한 자산보관에 관련된 업무

IV. 사무수탁회사에 관한 사항

1. 사무수탁회사의 개요

가. 명칭 : 신한아이타스(주)

나. 주소 : 서울특별시 영등포구 은행로 3(여의도동)

다. 연혁

- 2000. 6. 법인 설립
- 2000. 6. 한국투신운용(현, 한국운용) 수익증권 사무관리 계약 체결
- 2001. 1. 동양투신운용 수익증권 사무관리 계약 체결
- 2001. 6. KB자산운용 시스템 판매 및 유지보수 계약 체결
- 2001. 8. 슈로더자산운용 수익증권 사무수탁 계약 체결(전체운용자산)
- 2001. 12. 교보투신운용 수익증권 사무관리 계약 체결(전체운용자산)
- 2002. 3. 동원투신운용 수익증권 사무관리 계약체결
- 2002. 3. CJ 투신운용 시스템 판매 및 유지보수 계약체결
- 2003. 7. 국민은행 일반사무관리 시스템 판매
- 2004. 3. 현대와이즈자산운용, 피닉스자산운용 사무관리 계약체결
- 2004. 3. 메리츠종금 사무관리 계약 체결
- 2004. 6. 농협CA투신운용 사무관리 계약체결
- 2004. 7. 랜드마크 투신운용 시스템판매 및 유지보수 계약체결
- 2004. 10. 한화투신운용 시스템 판매 및 유지보수 계약체결
- 2005. 3. 미래에셋자산운용 트레이딩시스템 판매
- 2005. 3. 서울자산운용 시스템 판매 및 유지보수 계약 체결
- 2006. 2. 도이치뱅크와 전략적 업무제휴 계약체결
- 2007. 9. 사무관리계약규모 100조 돌파(업계최초)
- 2008. 5. 신한은행 자회사로 편입

라. 고객 및 수탁고 현황

(기준 : 2015.12.31 기준)

구 분		연도		
		2013	2014	2015
신탁가액	수탁고(억원)	3,480,000	4,080,000	4,526,248
	거래처 수	139	143	150

주) 수탁고 산정기준 : 순자산총액 기준

2. 수탁받은 주요 업무내용

가. 주요 계약 내용

- 1) 계약기간 : 계약체결일로부터 위탁사의 청산 종료일 또는 계약 해지일까지
- 2) 위탁보수 :
 - 연 이천만(W20,000,000)원(부가세별도)
- 3) 보수의 지급방식 : 매분기마다 금 오백만(W5,000,000)원을 매분기 종료 후 청구를 받은 날로부터 7일이내에 현금 지급합니다(단, “갑”의 설립 이후 최초로 신주가 발행되기 전에 지급시기가 도래하면, 해당 보수는 유상증자 주금이 납입된 날로부터 7일 이내에 지급합니다) 다만 당해 분기말 사무수탁회사의 수탁업무수행기간이 3개월에 미달하는 경우는 당해 분기 보수는 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다. 제1분기의 보수는 유상증자 납입일로부터 기간을 계산합니다.

나. 주요 업무

- 1) 발행주식의 명의개서에 관한 업무
 - ① 주주명부 및 이에 부수되는 장부의 작성 및 관리
 - ② 발행주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산 표시 또는 말소
 - ③ 주주에 대한 제반 통지
- 2) 주식발행에 관한 사무
 - ① 주권의 발행 및 교부
 - ② 예비증권 등의 보관 및 관리
 - ③ 증자 및 감자와 관련한 사무
- 3) 운영에 관한 사무
 - ① 이사회 및 감사의 업무수행과 관련하여 필요한 실무업무의 보조
 - ② 관련 수탁회사에 대한 보수의 계산, 통지 및 관리
 - ③ 이사회 및 주주총회의 소집
 - ④ 회의의 준비, 진행협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영에 관한 사무
 - ⑤ 이사회, 주총시 회의록 작성 및 배포
- 4) 계산에 관한 사무
 - ① 결산서류 (대차대조표, 손익계산서, 금전분배에 관한 계산서 등) 및 그 부속 명세서의 작성

- ② 재무보고서의 작성
 - 분기별 손익계산서 및 대자대조표의 작성
 - 위탁회사의 요구시 기별 손익 및 배당률의 산출
 - 회계계정 정립 및 관련 실무
- ③ 관련법령에 의한 매 분기 및 결산기 투자보고서 작성 (상장될 경우 상장 법인 공시규정에 의한 사업보고서, 분기보고서 및 반기보고서 포함)
- ④ 운용자산의 순자산가치 및 신주 발행가액의 산정
- ⑤ 회계감사 수감. 일반사무수탁회사는 외부회계감사 수감을 위하여 관계법령에 의거하여 외부 회계감사를 담당할 회계법인을 입찰경쟁방식에 의거 제안 받은 후 관련자료를 자산관리회사에 통보하고, 자산관리회사는 회계법인을 선정하여 일반사무수탁회사로 하여금 자산관리회사 및 자산보관기관에 선정결과를 통지하도록 한다.
- ⑥ 회계장부의 보관

5) 세무에 관한 업무

- ① 법인세, 부가가치세 및 간주매출부가세의 계산, 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조
- ② 임원 보수, 용역비용 등의 지급에 따른 소득세의 원천징수, 신고 및 납부업무 보조
- ③ 상기 규정한 업무와 관련된 세무당국 등에 대한 신청서, 보고서 작성 및 제출업무 보조
- ④ 기타 세무관련 업무는 자산관리회사와 협력하여 확인하며, 지정된 회계법인의 세무업무에 대한 지원 보조

6) 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무

- ① 관련법령 또는 정관에 의한 주주, 채권자, 감독기관 등에 대한 통지 및 공시 업무
- ② 위탁자의 주식이 증권거래소에 상장되었을 경우 자산관리회사의 요청자료 제공
- ③ 매분기 및 결산기의 재무제표 및 투자보고서의 비치, 공시 및 열람 제공
- ④ 업무에 관한 장부 및 서류의 관계법령에 따른 작성 및 비치
- ⑤ 감독기관 등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출

7) 해산 및 청산업무

위탁자의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 수행하는 일반사무와 관한 실무사무

8) 상기업무의 부수업무

- ① 자산관리회사로부터 통보받은 운용결과를 자산보관회사에 지시. 단, 자산관리회사가 자산보관회사에 직접적으로 운용을 지시할 경우에는 그러하지 아니한다.
- ② 상기 규정된 운용지시에 따른 유가증권 등의 운용결과 확인
- ③ 일반사무관리업무와 관련하여 발생하는 소송업무
- ④ 관련 수탁회사와 기타 위탁회사의 원활한 운영을 위해 필요한 업무협조
- ⑤ 임직원배상보험 등 일반사무관리와 관련된 보험 가입 업무

VI. 위탁보수 등에 관한 사항

(1) 최초 영업인가 시

구 분	지급대상	지급금액	지급시기	비 고
자산관리수수료	한국토지주택공사	연 360,000,000원 (부가세별도)	매분기말	
자산보관수수료	농협은행 주식회사	연 10,000,000원 (부가세별도)	매분기말	
사무수탁수수료	신한아이타스 주식회사	연 20,000,000원 (부가세별도)	매분기말	
금융자문수수료	교보증권 주식회사	20,000,000원 (부가세별도)	유상증자 시행시	
회계자문수수료	회계법인 한미	5,000,000원 (부가세별도)	유상증자 시행시	
법률자문수수료	법무법인 김앤장	40,000,000원 (부가세별도)	유상증자 시행시	
사업성평가수수료	나라감정평가	5,000,000원 (부가세별도)	유상증자 시행시	
외부감사	회계법인 한미	5,000,000원 (부가세별도)	매년 결산 후	
대출보증수수료	주택도시 보증공사	관련 보증상품(개발예정)의 적용 수수료율에 따름	연간	
설립 및 청산비용		각 10,000,000원 (부가세별도)	설립 및 청산시	

제4부 기타 필요한 사항

1. 주주의 권리에 관한 사항

가. 의결권에 관한 사항

1) 의결권 행사

주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있으며, 당해 회사는 주주총회의 소집을 통지하거나 주주의 청구가 있는 때에는 총회의 소집통지서에 주주의 서면에 의한 의결권행사 행사에 필요한 서면과 참고 자료를 첨부할 것입니다. 서면에 의하여 의결권을 행사하고자 하는 주주는 당해 회사로부터 송부 받은 서면에 필요한 사항을 기재하여, 총회일의 전일까지 회사에 제출하여야 합니다. 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 주주총회에 출석하여 행사한 의결권의 수에 산입하게 됩니다.

나. 배당에 관한 사항

1) 배당가능이익

당해 회사는 부동산투자회사법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 이익을 초과 하여 배당할 계획이며(초과배당), 그 구체적 기준에 대하여는 정관 제52조에서 정하였습니다.

2) 배당정책

회사는 매 영업연도 이익배당한도의 90%를 현금 배당할 계획입니다. 사업기간 중 임대 운영 및 임대자산 매각을 통한 수익금을 기초로 당사의 일반관리 비용, 각종 위탁수수료 및 비용 등을 합리적으로 조정하여 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획이며, 이러한 배당정책으로써 투자자들에게 연평균 3% ~ 6%의 안정적인 배당수익률 실현을 목표로 하고 있습니다.

3) 배당금 지급시기 및 결정방법

당해 회사의 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 2016년 12월 31일에 종료할 계획입니다. 이 후 매기 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 매년 12월 31일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제50조에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 회계연도 말 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금은 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우를 제외하고 이익배당을 위한 정기 주주총회일 또는 정관 제50조에 따른 이사회 결의를 한날로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다.

다. 잔여재산 분배에 관한 사항

회사의 정관 상 잔여재산분배에 대해 별도 규정하지 않으나, 자산관리자와 체결한 자산관리위탁계약에 의거하여, 회사가 부담하는 이자비용, 자산관리보수, 배당금 등의 모든 비용을 지급 후 잔여재산 전부를 출자지분에 따라 지급하도록 규정하였습니다.

라. 기타사항 (장부·서류의 열람)

회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표와 투자보고서를, 매 분기 종료일 후 45일 이내에 매 분기의 재무제표와 투자보고서를 본점에 비치·공시하고 주주 및 채권자들의 열람에 제공합니다. 회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표와 투자보고서를 회사의 주주 및 채권자에게 송부합니다. 다만, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하는 경우에는 그러하지 않습니다.

2. 과세처리에 관한 사항

가. 발행회사에 대한 과세

1) 부동산 취득에 대한 취득세

부동산투자회사가 취득하는 부동산에 대한 취득세(중전 지방세의 취득세 및 등록세)는 조세특례제한법 제120조 제4항의 규정에 의하여 30% 감면(2014년 12월 31일까지 취득분)되며, 이와 같이 면제된 취득세 등에 대하여 농어촌특별세법 제3조 제1호에 따라 농어촌특별세의 납세의무가 있으나, 동법 시행령 제4조 제6항 제1호의 규정에 의하여 조세특례제한법 제120조 제4항에 따른 취득세 등의 감면에 대해서는 농어촌특별세가 과세되지 아니합니다.

2) 등록면허세

부동산투자회사의 설립등기에 대한 등록세율은 지방세법 제28조 제1항 제6호의 규정에 의하여 출자금액(또는 출자가액)의 1,000분의 4의 세율이 적용되며, 이와 같은 등록면허세에 지방세법 제151조 제1항 제2호의 규정에 의하여 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 부담하여야 합니다.

3) 법인세

부동산투자회사는 법인세법 제51조의2 제1항 제4호 및 동법 시행령 제86조의2 제1항의 규정에 의하여 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거

나 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.

부동산투자회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 따라 상법 제458조의 규정에 의한 이익준비금을 적립하지 아니하므로, 기업구조조정부동산투자회사의 회계 및 세무상 소득금액의 차이가 발생하지 않음을 전제로 배당가능이익 전액을 배당할 경우 사실상 법인세는 거의 발생하지 아니합니다.

4) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

① 재산세 (토지분)

부동산투자회사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 토지에 대하여는 지방세법 시행령 제102조 제5항 제 22호의 규정에 의하여 분리과세되며, 1000분의 2의 세율을 적용하게 됩니다.

② 지방교육세

부동산투자회사가 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제 150조 제 1호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제151조 제1항 제6호 규정에 의하여 재산세액에 100분의 20의 세율이 적용됩니다.

③ 재산세 과세 특례 (종전 세법의 도시계획세)

부동산투자회사가 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제112조 제1항의 규정에 의하여 토지 등의 과세표준에 1,000분의 1.4의 세율을 적용하여 산출된 세액을 추가로 납부하여야 합니다. 종전의 지방세법에 따라 도시계획세를 부과할 지역으로 고시한 지역은 지방세법 부칙(제10221호, 2010.3.31) 제6조의 2 제2항에 의하여 지방세법 제112조 제 1항의 재산세 과세특례 적용대상 지역으로 고시한 것으로 보는 것으로 규정하고 있습니다.

나. 주주에 대한 과세

1) 배당소득

① 법인

내국법인이(비영리내국법인 제외) 해당법인이 출자한 다른 내국법인으로 부터 받은 수입배당금은 과세소득에 익금으로 포함됩니다.

② 거주자

거주자가 부동산투자회사로부터 받는 배당소득에 대하여 다음과 같이 과세합니다.

- 연 금융소득 4천만원 이내일 경우 완납적분리과세 (세율:15.4%)로 종결됩니다.
- 연 금융소득 4천만원 초과일 경우 종합소득과세표준에 포함되어 8~35%의 세율을 적용받게 됩니다.

2) 양도소득

거주자가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 주권상장법인의 주식등으로서 소유주식의 비율·시가총액 등을 감안하여 대통령령으로 정하는 대주주^(*)가 아닌 자가 같은 법에 따른 증권시장에서의 거래에 의해 양도하는 것에는 소득세법 제94조 제1항 제3호 가목 및 다목에 의해 양도소득세가 부과되지 않습니다.

(*) 소득세법 시행령 제157조 제4항의 규정에 의하면 대주주란 다음에 해당하는 자를 의미합니다.

- ㉠ 주주 1인과 친족, 그 밖의 특수관계에 있는 자(이하 “기타주주”)가 주식 양도일이 속한 사업연도의 직전 사업연도종료일 현재 기업구조조정부동산투자회사의 주식 합계액의 100분의 3 이상을 소유한 경우의 해당 주주 1인 및 기타주주
 - ㉡ 주식 양도일이 속하는 사업연도의 직전 사업연도 종료일 현재 주주 1인 및 기타주주가 소유하고 있는 기업구조조정부동산투자회사 주식 등의 시가총액이 100억원 이상 인 경우의 해당 주주 1인 및 기타주주
- 즉, 대주주가 양도하는 것과 증권시장의 거래에 의하지 않고 양도하는 것, 그리고 주권상장법인이 아닌 주식 등의 양도인 경우 양도소득세가 부과되는 것을 의미합니다.

다. 기타사항

- 1) 부동산투자회사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 주택법 시행령 제95조 제1항에 의하여 국민주택채권 매입의무가 면제됩니다.
- 2) 부동산투자회사는 지방세법 제173조 제1항의 규정에 의하여 시·군 내에 사무소 또는 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하므로, 동법 제177조 제2항에 의한 법인 균등할 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.
- 3) 부동산투자회사는 지방세법 제244조의 규정에 의하여 시·군 내에 사업소를 둔 사업자에 해당하지 아니하므로 동법 제250조 제3항의 규정에 의한 재산할 사업소세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.
- 4) 부동산투자회사는 지방세법 제249조 제1항의 규정에 의하여 종업원수가 50인 이하인 경우에 해당하여 동법 제250조 제2항의 규정에 의한 종업원할 사

업 소세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

3. 손해배상책임에 관한 사항

자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관회사(이하 관련 수탁회사)가 업무를 소홀히 하여 업무를 위탁한 회사에 손해를 발생시킨 때에는 당해 회사에 대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

4. 기타 공시관련사항

가. 투자보고서 및 사업보고서 등

영업인가를 받은 회사는 회사의 개황, 자산의 구성현황 및 변경내역, 총수입금액·입구조 및 수익률, 부동산 영업경비 등 지출에 관한 사항, 소유 부동산별 현황, 증권의 소유현황, 매 결산기에 작성하는 투자보고서에 한하여 주주구성 및 주요주주의 현황,차입에 관한 사항, 주가변동상황, 요약된 대차대조표와 손익계산서, 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항, 부동산투자회사법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황 등이 포함되어 있는 매 분기 및 결산기의 투자보고서를 작성합니다.

영업인가를 받은 회사는 부동산투자회사법 제38조 및 동법 시행령 제40조에 따라 재무재표와 투자보고서를 본점에 비치·공시할 것입니다.

나. 정관

당해 회사는 정관을 자산관리회사 본점에 비치할 것입니다.

다. 계약서

자산관리계약서는 자산관리회사 본점, 판매계약서는 판매회사 본점 및 지점, 자산보관 및 일반사무수탁계약서는 자산보관회사 및 일반사무수탁회사 본점에 비치할 것입니다.