투 자 설 명 서(11차 변경)

이 회사의 존속기한은 별도로 설정되어 있지 않으나 2039년 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 뉴스테이허브제1호위탁관리부동산투자회사

   본 점 소 재 지 : 서울특별시 영등포구 의사당대로 8 (여의도동)

   (전 화) : 02-3771-9749

   법 인 이 사 : 주택도시보증공사

2. 모 집 가 액 : 100,000원

3. 모집하고자 하는 주식의 종류 및 수 : 보통주식 5,128,580주

4. 청 약 기 간 : 2025. . .

5. 청 약 장 소 : 서울특별시 영등포구 의사당대로 8 (여의도동)

6. 납 입 기 일 : 2025. . .

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

8. 투자설명서 비치 및 공시장소 : 서울특별시 영등포구 의사당대로 8 (여의도동)

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)	주당발행가액 (원)	모집총액 (원)	비고
발기인출자(*)	기명식 보통주식	50,000	10,000	500,000,000	-
모집(사모)	기명식 보통주식	706,900	100,000	70,690,000,000	1차 유상증자
모집(사모)	기명식 보통주식	636,000	100,000	63,600,000,000	2차 유상증자
모집(사모)	기명식 보통주식	353,400	100,000	35,340,000,000	3차 유상증자
모집(사모)	기명식 보통주식	1,850,000	100,000	185,000,000,000	4차 유상증자
모집(사모)	기명식 보통주식	9,400	100,000	940,000,000	5차 유상증자
모집(사모)	기명식 보통주식	428,900	100,000	42,890,000,000	6차 유상증자
모집(사모)	기명식 보통주식	300,000	100,000	30,000,000,000	7차 유상증자
모집(사모)	기명식 보통주식	138,000	100,000	13,800,000,000	8차 유상증자
모집(사모)	기명식 보통주식	655,980	100,000	65,598,000,000	9차 유상증자
합 계		5,128,580		508,358,000,000	-

(*) 발기인출자는 2015.11.13.에 완료하였고, 1차 유상증자는 2015.12.30., 2차 유상증자는 2015.12.31., 3차 유상증자는 2016.2.24., 4차 유상증자는 2016.03.30.에 완료하였습니다. 5차 유상증자는 2016년 12월, 6차 유상증자는 2018년 6월, 7차 유상증자는 2019년 1월, 8차 유상증자는 2024년 8월 조달 완료하였습니다. 추후 9차 유상증자 진행 예정입니다.

2. 모집의 방법

모 집 대 상 (*)		주식수 (주)	주당 모집가액(원)	모집총액 (원)	비고
발기인출자	주택도시보증공사 (주택도시기금)	50,000	10,000	500,000,000	현금
모집(사모)	주택도시보증공사 (주택도시기금)	706,900	100,000	70,690,000,000	현금
모집(사모)	주택도시보증공사 (주택도시기금)	636,000	100,000	63,600,000,000	현금
모집(사모)	주택도시보증공사 (주택도시기금)	353,400	100,000	35,340,000,000	현금
모집(사모)	주택도시보증공사 (주택도시기금)	1,850,000	100,000	185,000,000,000	현금
모집(사모)	주택도시보증공사 (주택도시기금)	9,400	100,000	940,000,000	현금
모집(사모)	주택도시보증공사 (주택도시기금)	428,900	100,000	42,890,000,000	현금
모집(사모)	주택도시보증공사 (주택도시기금)	300,000	100,000	30,000,000,000	현금
모집(사모)	주택도시보증공사 (주택도시기금)	138,000	100,000	13,800,000,000	현금
모집(사모)	주택도시보증공사 (주택도시기금)	655,980	100,000	65,598,000,000	현금
합 계		5,128,580		508,358,000,000	현금

(*) 발기인출자는 2015.11.13.에 완료하였고, 1차 유상증자는 2015.12.30., 2차 유상증자는 2015.12.31., 3차 유상증자는 2016.2.24., 4차 유상증자는 2016.03.30.에 완료하였습니다. 5차 유상증자는 2016년 12월, 6차 유상증자는 2018년 6월, 7차 유상증자는 2019년 1월, 8차 유상증자는 2024년 8월 조달 완료하였습니다. 추후 9차 유상증자 진행 예정입니다.

3. 인수에 관한 사항

해당사항 없음

4. 모집의 조건

항 목	내 용
모 집 주 식 의 수	5,128,580주(*)
주 당 모 집 가 액	100,000원(*)
청 약 단 위	10 주
청 약 기 일	2025년 월 일
청 약 증 거 금	100%
납 입 기 일	2025년 월 일
배 당 기 산 일 (결 산 일)	매년 1월 1일(12월 31일) - 설립년도 : 설립일(12월 31일) - 청산년도 : 1월 1일(당해 회사 청산일)

(*) 5,128,580주 중 50,000주(액면 10,000원)는 발기설립 시, 4,422,600주는 1~8차 유상증자시(액면가 10,000원, 발행가 100,000원) 발행 완료하였습니다. 655,980주는 9차 유상증자시 발행 예정입니다.

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 5,128,580주 입니다.
3) 청약은 2025년 월 일에 실시하였습니다.

다. 청약취급처

당해 회사의 본점 (서울특별시 영등포구 의사당대로 8 (여의도동))

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 일반원칙에 따라 양도인인 주주가 회사에 양도사실을 통지하거나 회사로부터 승낙을 얻은 경우에만 회사 기타 제3자에게 대항할 수 있습니다.

나. 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

해당사항 없음

다. 납입일 및 주금납입장소

2025. . . / 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.투자와 관련된 위험」을 참조하시기 바랍니다.

제2부 발행인에 관한 사항

Ⅰ. 회사의 개황

1. 회사의 사업목적

가. 명 칭 : 주식회사 뉴스테이허브제1호위탁관리부동산투자회사

나. 설립일 : 2015. 11. 13.

다. 소재지 : 서울특별시 영등포구 의사당대로 8 (여의도동)

2. 회사의 설립취지 및 그 성격

가. 당해 회사는 국토교통부(주택도시기금)가 100% 출자하여 부동산투자회사법에 따라 설립되는 회사로서 엘티대한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사, 우미케이비뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사, 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사, 마스턴제14호위탁관리부동산투자회사, 엘티제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사, 지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사, 힐스테이트호매실뉴스테이위탁관리부동산투자회사, 케이리얼티임대주택제1호위탁관리부동산투자회사, 케이리얼티임대주택제2호위탁관리부동산투자회사, 대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사, 서희케이비스타힐스테이제1호위탁관리부동산투자회사, 엘티대한제3호뉴스테이위탁관리부동산투자회사, 대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사, 인천간석대한제49호위탁관리부동산투자회사, 이베데스다대한제10호위탁관리부동산투자회사, 대한제38호동두천송내위탁관리부동산투자회사, 케이원제28호죽림풍경채위탁관리부동산투자회사의 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), 주택도시보증공사, 기관투자자가 공동투자협약을 체결하고 대상 기관으로부터 자금을 확보하여 개별리츠의 지분을 매입하고, 지분투자를 통해 발생한 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 합니다. 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 확보, 투자자들에게 안정적인 투자수익을 제공하여 부동산 간접투자제도의 정책 및 활성화에 이바지함을 목적으로 하고 있습니다.

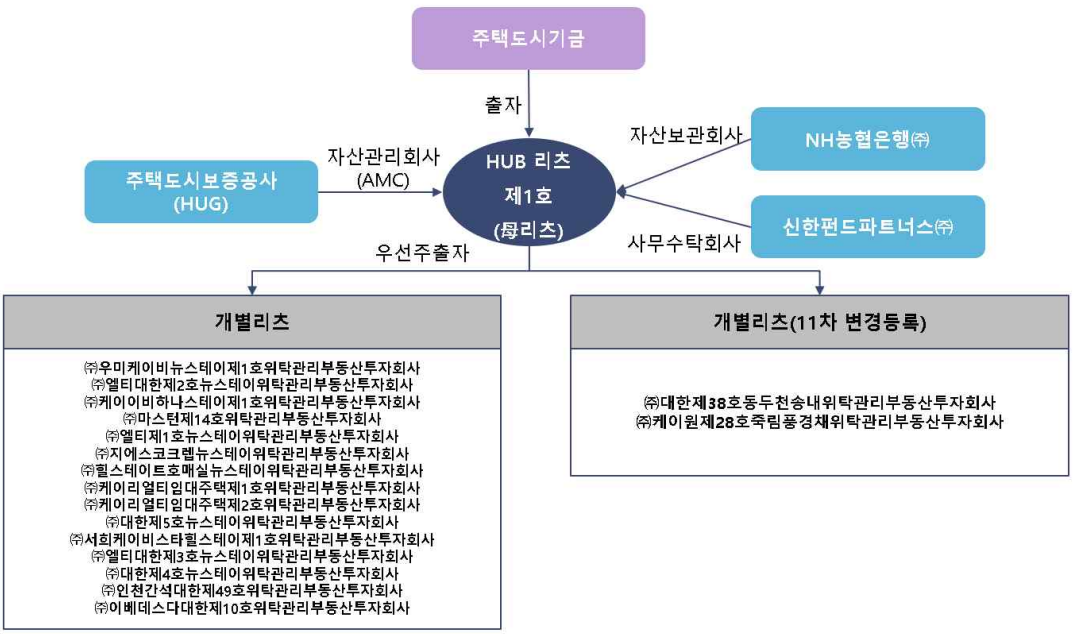
다. 당해 회사는 각 사업지의 민간임대주택을 공급하는 개별 리츠를 통제·관리하

여, 출자 및 융자를 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 주택도시보증공사에 의하여 운용될 것이고, 농협은행㈜가 자산보관회사로서 현금 및 증권의 보관, 현금자산 운용지시의 이행, 부동산의 등기부상 소유권의 보전관리업무를 담당할 것이며, 신한펀드파트너스(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	발 행 가 액 (원)
100,000,000주	5,128,580주(*)	508,358,000,000

(*) 5,128,580주 중 50,000주(액면 10,000원)는 발기설립 시, 4,422,600주는 1~8차 유상증자시(액면가 10,000원, 발행가 100,000원) 발행 완료하였습니다. 655,980주는 9차 유상증자시 발행 예정입니다.

5. 주식사무에 관한 사항

결 산 일	매년 12월 31일	정기주주총회	매 결산기 종료 후 3월 이내
주주명부폐쇄시기	매 결산기 최종일 익일부터 그 결산기에 관한 정기 주주총회 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

성 명	법인등록번호	주요경력 또는 연혁	비 고
주택도시기금의 운용·관리자인 국토교통부장관의 수탁대리인 주택도시보증공사	184371-*******	1992년 주택건설촉진법 개정 및 공포 1993년 설립등기 및 주택분양보증 개시 2013년 전세보증금반환보증, 임대관리이행보증 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

직 명	성 명	주민등록번호	주 요 경 력	비 고
법인이사	주택도시보증공사	184371-0******	정부 출자기관	-
감독이사	이석연	690113-1******	정진세림회계법인	-
감독이사	서명진	721015-1******	대주회계법인	-

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), 주택도시보증공사, 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, 국 채·공채의 매매, 「공공기관의 운영에 관한 법률에 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 대한제38호동두천송내위탁관리부동산투자회사, 케이원제28호죽림풍경채위탁관리부동산투자회사(이하 “개별리츠”)에 발행하는 우선주를 추가 매입할 예정입니다.

자산명	편입종목	비율
우선주	엘티대한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	6.7%
	우미케이비뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사	4.2%
	케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사	5.4%
	마스턴제14호위탁관리부동산투자회사	2.6%
	엘티제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	10.2%
	지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사	7.8%
	힐스테이트호매실뉴스테이위탁관리부동산투자회사	7.1%
	케이리얼티임대주택제1호위탁관리부동산투자회사	2.2%
	케이리얼티임대주택제2호위탁관리부동산투자회사	2.7%
	대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	7.8%
	서희케이비스타힐스테이제1호위탁관리부동산투자회사	4.0%
	엘티대한제3호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	7.5%
	대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	10.6%
	인천간석대한제49호위탁관리부동산투자회사	4.4%
	이베데스다대한제10호위탁관리부동산투자회사	6.0%
	대한제38호동두천송내위탁관리부동산투자회사	6.1%
	케이원제28호죽림풍경채위탁관리부동산투자회사	4.8%
합 계		100.0%

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 사업부지를 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(케이이비하나스테이제1호의 경우 시공사의 보통주 출자 없음) 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 실현할 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.

라. 편입하는 종목 별 개별리츠의 매입대상 부동산의 운영 및 관리

- 엘티대한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

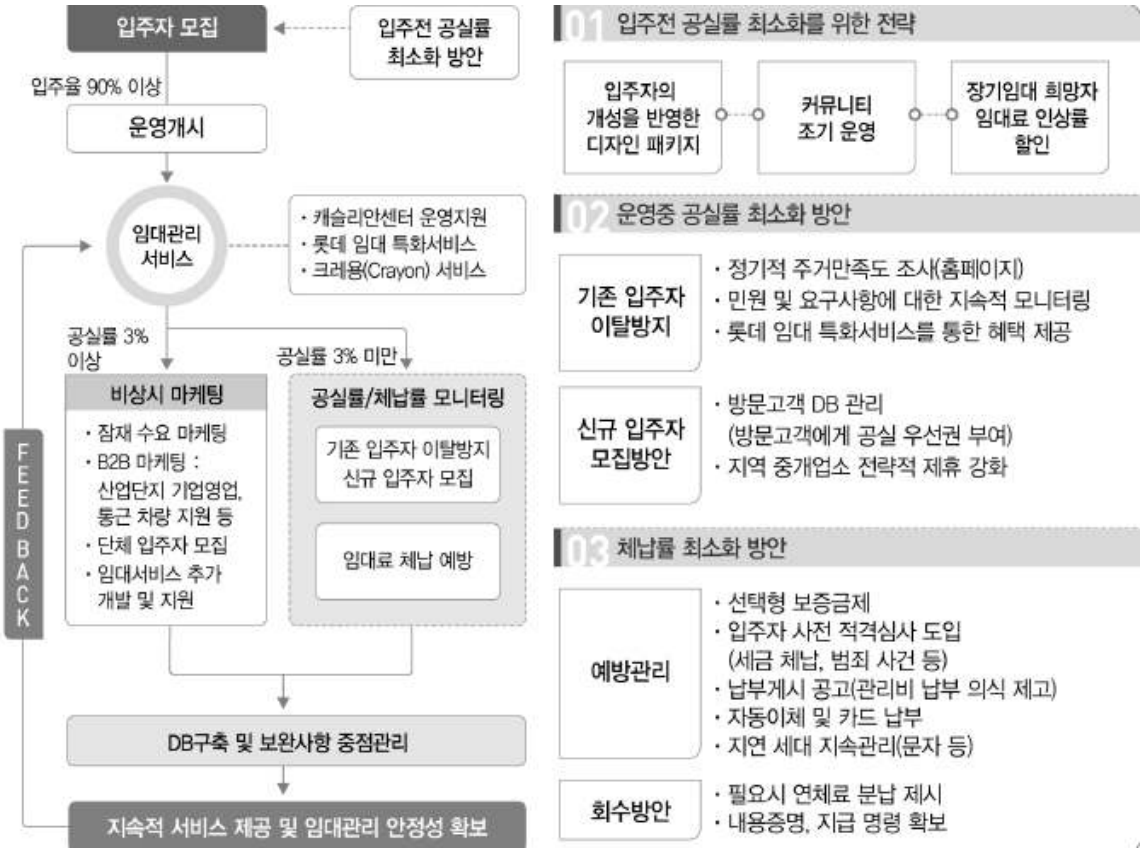
1) 임대관리계획 : 당사는 사업단계별 임대관리 수행 및 서비스 제공방안을 수립할 계획입니다



① 임대관리비용 절감방안: 관리효율성 향상과 다양한 비용절감 노력으로 입주자 부담을 최소화하고자 합니다.



② 공실률 최소화 방안: 상시모니터링 체계 구축을 통한 공실률과 체납률의 효율적관리를 위한 전략을 수립합니다.

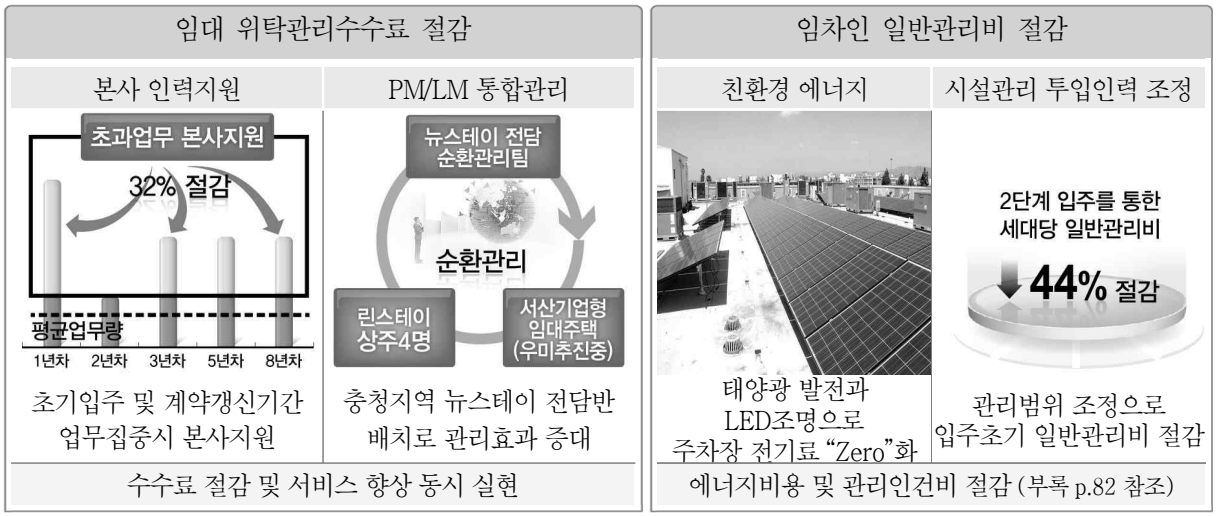


- 우미케이비뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사

1) 임대관리계획

공실률을 관리하기 위하여, 공실 발생 전 시장상황 변동에 따른 공실위험 증가시 선제적으로 가격을 조정(월임대료 유지 또는 인하)으로 기준 공실률 5%이하를 유지하며, 기 임차인의 이탈방지를 위해 통합임대관리서비스를 제공하여 임차인의 만족도를 제고하고자 합니다.

① 임대관리비용 절감방안: 인력운영, 시설의 최적화로 서비스 향상과 비용절감을 동시에 실현하며, 우미건설 네트워크를 활용한 리츠부담비용 절감, 태양광발전 및 투입인력 조정으로 임차인부담 절감효과를 극대화 하고자 합니다.



② 공실률 최소화 방안:

a. 공실 발생 전 : 기임차인의 이탈방지를 위해 전문관리 서비스 및 다양한 커뮤니티 제공으로 임차인 만족도를 제고할 계획입니다.

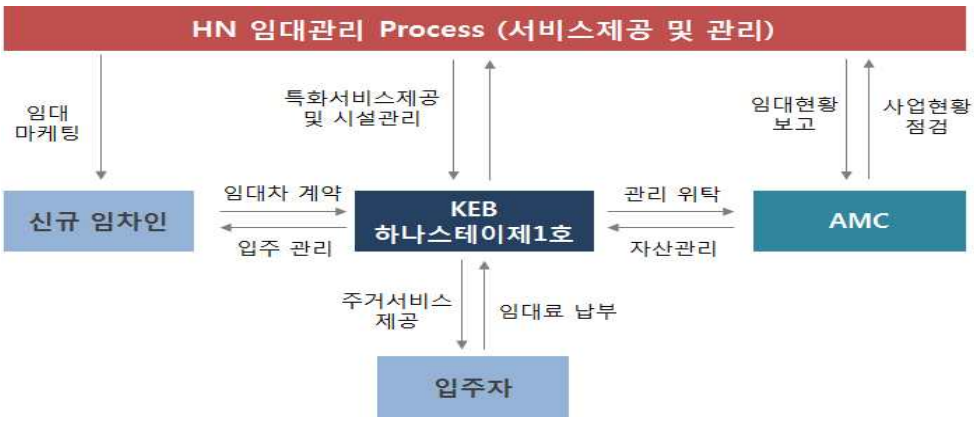
b. 공실 발생 후 : 지속적인 예비 임차인 관리를 통한 입주대기자를 확보할 계획입니다.



- 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

임대관리계획

- 입주자 만족도 제고와 공실률 최소화를 통하여 임대수익 극대화 및 건물 가치 상승 을 도모할 예정입니다.



- 마스턴제14호위탁관리부동산투자회사

회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 마스턴투자운용㈜에 위탁할 계획입니다. 마스턴투자운용은 부동산 매입 이후 부동산의 효용가치 유지 및 증대를 위해 임대주택전문관리업체를 선정하여 이들로 하여금 부동산의 최적 상태를 유지할 수 있도록 할 계획입니다. 부동산자산 이외에도 당사의 설립 이후 발생하는 임대료 수입과 이에 따른 이자수익 등의 누적현금자산은 정관에서 정한 범위 내에서 증권 등에 투자•운용하여 배당 및 기타 비용지출에 지장이 없도록 자산관리에 만전을 기할 예정입니다.

- 엘티제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

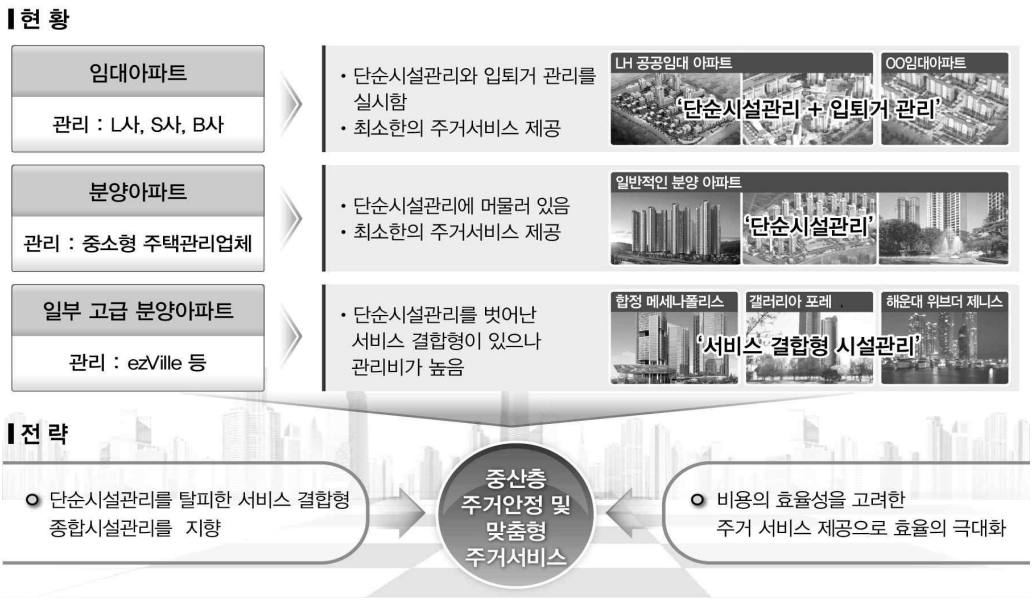
회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 대한토지신탁(주)에 위탁할 계획입니다. 동 자산에 대한 전문적인 자산관리를 통하여 임대주택 아파트의 이미지 제고를 도모하고, 안정적 임차인 유치를 위해 임대운영 전문회사에 해당 업무를 위탁할 예정입니다. 이를 통해 안정적인 현금흐름을 확보할 계획입니다.

- 지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(1) 임대관리전략

○단순시설관리+입퇴거관리에서 탈피한 고객맞춤형 서비스 제공으로 NEWSTAY 입주민의 특별한 삶 제공

○통합적 임대관리를 통한 비용의 최소화 및 서비스의 효율성 제고



(2) 임대관리조직



- 힐스테이트호매실뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(1) 임대관리전략

◦ 임대관리 전문회사의 전문적·객관적인 운영관리로 입주민 만족도 향상과 다년간 축적된 노하우를 도입
- 자유퇴실제 도입
- 통합 시스템 운영(PM/FM/LM)
- 홈페이지 상 타입별 3D 시뮬레이션 구현
- 전용부 부담주체 가이드라인 운영
- 납부일 지정제 운영
- 입주민 의견 반영

(2) 임대관리 인력조직 및 운영방안

◦ 임대관리·시설관리·시공하자보수 간 통합관리센터를 통한 지휘체계 일원화
◦ 임대관리(PM·LM) : 우리레오PMC
- 투입인원 : 상주 3명(탄력적 인원 운영)
- 총괄실장 1명, 입주자관리 매니저 1명, 임대자산 매니저 및 계약 매니저 겸직1명
◦ 시설관리(FM) : 우리관리
- 투입인원 : 상주 20명
- 관리소장 1명, 커뮤니티 2명, 보안 5명, 미화 7명, 시설 4명, 회계 1명
◦ 시설하자보수(A/S) : 현대건설 CS센터
- 투입인원 : 상주 4명, 본사 1명
- 분야별 하자보수 인력 상주, 단지순회 하자점검, 24시 콜센터 및 비상 긴급대응



- 케이리얼티임대주택제1호위탁관리부동산투자회사

(1) 임대관리전략

◦ 입주입회 프로세스
- 사전준비 → 입주입회 스케줄 조정 → 입주전 실내점검 → 입주자 본인확인 → 입주입회

◦ 퇴거입회 프로세스
- 해약접수 → 해약조건 확인 → 해약통지서 송부 → 퇴거입회일 확정 → 퇴거입회 → 수선공사 합의 → 보증금 반환 → 수선공사 → 공사완료 확인 → 공사업체 지불

◦ 입주자 클레임 처리 시스템
- 클레임 접수 채널은 컨시어지 카운터로 일원화하여 운영하고, 구체적인 대응은 PM/FM 담당자가 실시

◦ 컨시어지 서비스
- 각종 안내 및 접수 등의 서비스를 제공하여, 입주자의 편의성을 향상시키고 경쟁 임대주택과의 차별화 도모 → 입주율 및 임대료 유지에 효과적

◦ 체납 리스크 관리방안
- 입주자의 입금여부를 신속하게 파악하여, 체납이 발생하면 빠른 시일 내에 회수
- 체납기간을 1개월, 2개월, 3개월 이상 체납으로 구분하여 체납기간에 맞춘 독촉업무를 진행
- 체납독촉 프로세스 : 체납발생 → 독촉 SMS 송신 → 전화 독촉 → 방문 독촉 → 내용증명서 발송 → 명도 소송 → 입금 또는 명도

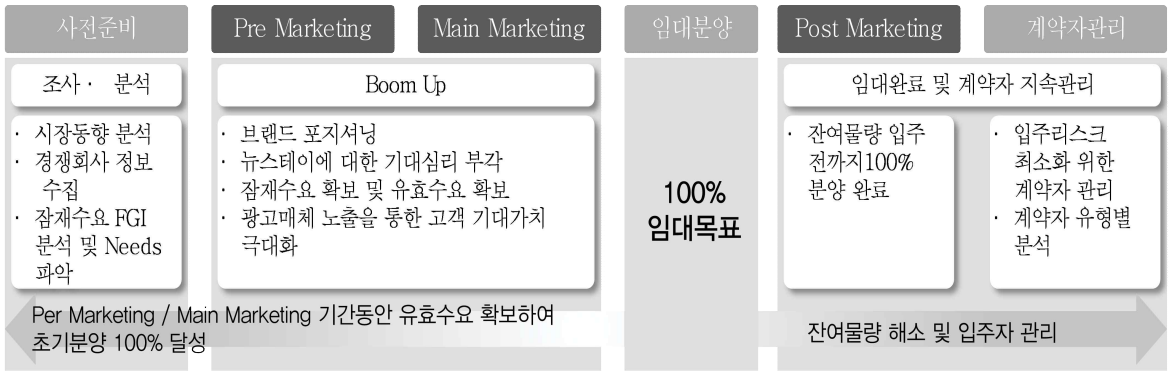
(2) 임대관리 인력조직 및 운영방안

PM 총괄	PM 매니저	LM 매니저	회계
결정권자	운영관리 업무	임대관리 업무	계약/인바운드 업무
경영계획 수립	정기 순회	판촉스케줄 작성	계약서 작성
각종 승인업무	입주자 클레임 대응	판촉물 설치	계약금 입금확인
업무관리	입주 입회	광고료 지불업무	계약금 입금독촉
입주자 클레임 대응	퇴거 입회	부동산 중개소 방문	신청접수 확인
장기공실 물건 대응	퇴거정산 업무	법인영업 (업무제휴)	신청전화 확인
수입/지출 예산 수립	임차인 환불업무	계약 (직접계약)	청구임대료 확인
자본적 지출계획	주문서 수령	임대료 산정	임대료 청구
시설물 현황 체크	주문서 처리	임대료 개정	임대료 수취확인
	수선 발주	공실 관리	임대료 독촉장 작성
	수선완료 확인	장기공실물건 대응	시스템 등록
	수선대금 지불	공실일람표 작성	부동산 대응
	FM비용 지출	부동산 대응 (휴일)	FM업체 발주
	임대료/관리비 독촉	모집조건 등록	계약갱신 리스트
	임대인 정기보고	물건등록 (호실)	공문처리
	임대인 수선보고	리노베이션 제안	

- 케이리얼티임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(1) 초기 임대 활성화 계획

◦ 임대목표 100%를 달성하기 위하여 단계별 마케팅 전략을 통한 수요 볼륨의 확장과 초기상품 붐업 및 입주예정자들의 집객으로 최단기간 내 초기임대 완료



1	Pre Marketing	Pre Marketing을 통해 잠재고객을 접촉하여 고객 Needs 파악 및 기대심리 유발
2	Main Marketing	Maiin Marketing 단계에서 잠재고객을 유효수요로 전환 및 조기 계약을 유도하여 목표분양율 초과 달성
3	Post Marketing	고객 DB및 계약자 분석을 통해 타겟을 세분화하여 표적 마케팅 진행 및 퍼블리시티 강화를 통한 언론 형성으로 지속적 관심 유발

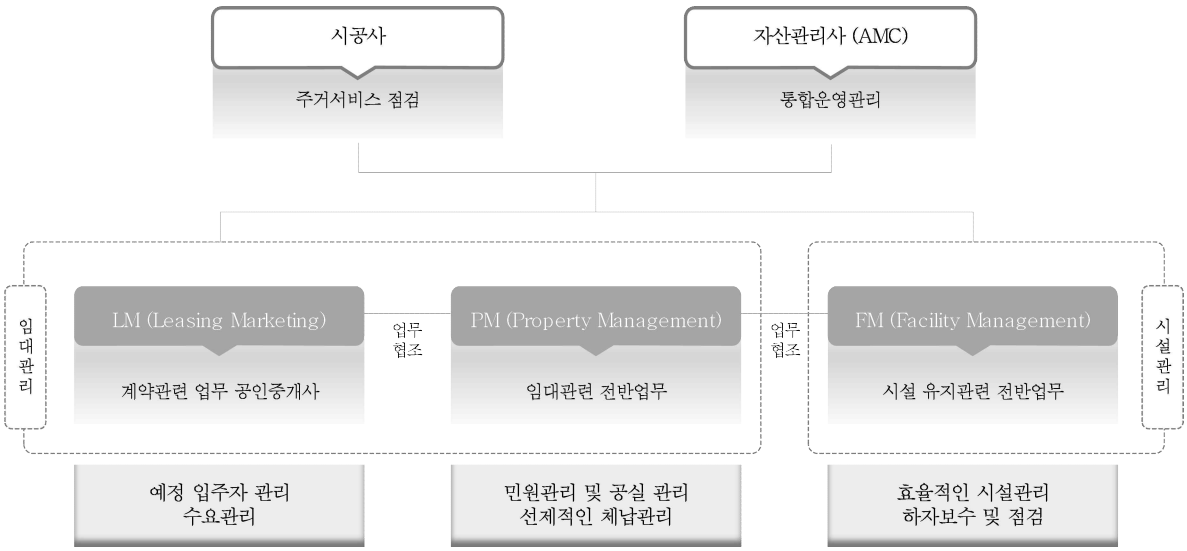
(2) 초기 공실 주택 해소방안

◦ 주택 임대시장 변동의 잔여물량 소진을 위한 신속한 영업시스템 변경을 통하여 온라인 및 오프라인 등의 총력적 내외부 영업활동 전개



(3) 관리조직 구성

◦ 임대관리와 시설관리 분리를 통해 임차인 민원별 적합한 대응을 촉구하며, 유입가능 수요 및 사전임차 예약자 관리를 통한 안정적인 관리운영 확립



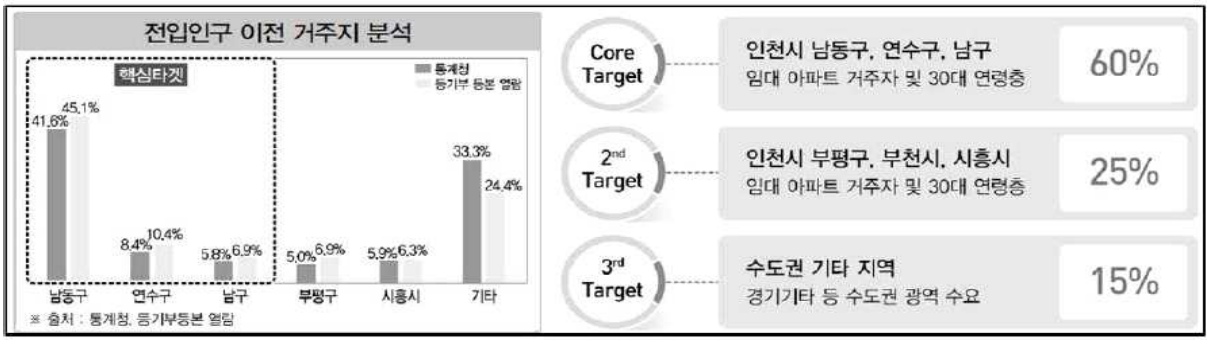
- 대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(1) 임대유치 계획

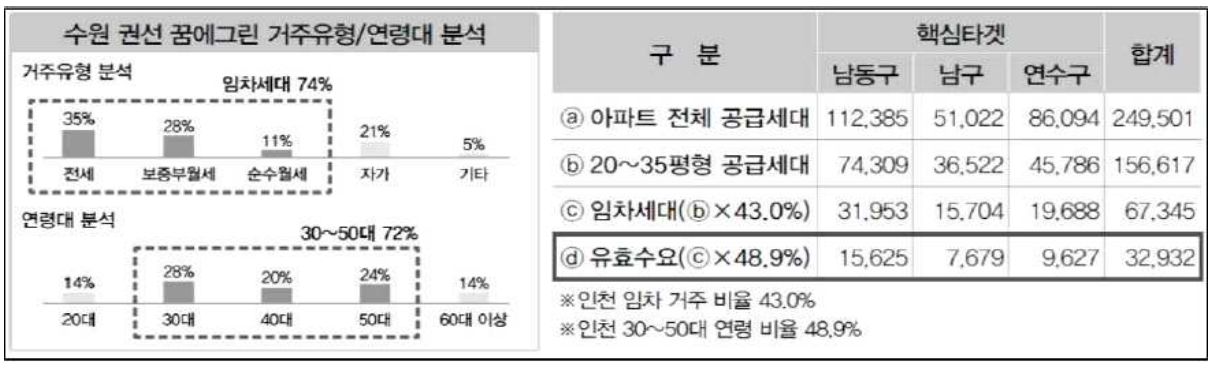
◦ “꿈에그린(한화건설)” 브랜드 홍보계획을 통해 이미지 마케팅 전략 수립

◦ 사전마케팅(실수요확보) -> 본 마케팅 -> 입주마케팅(초기입주율 극대화) -> 관리 마케팅(단지 가지 고급화)를 통한 단계별 실행방안 수립

◦ 서창지구 전입인구 및 아파트 소유자 이전거주지 분석을 통한 수요 타겟 설정



◦ 유효수요 추정 : 거주유형 및 연령대에 따른 핵심 유효수요 3만 2,932세대 추정

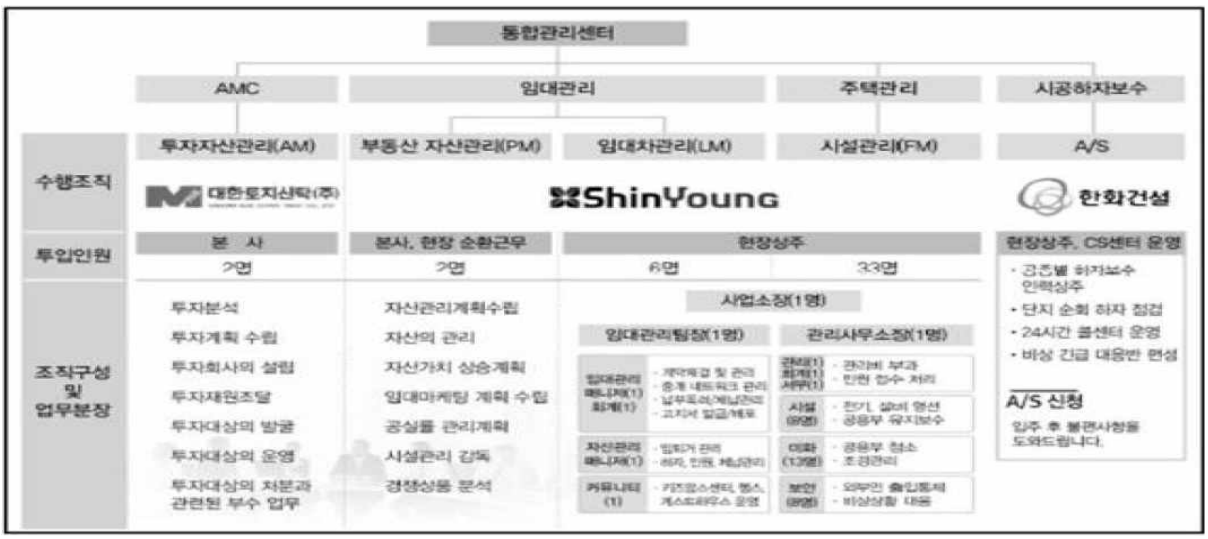


구 분	핵심타겟			합계
	남동구	남구	연수구	
ⓐ 아파트 전체 공급세대	112,385	51,022	86,094	249,501
ⓑ 20~35평형 공급세대	74,309	36,522	45,786	156,617
ⓒ 임차세대(ⓑ×43.0%)	31,953	15,704	19,688	67,345
ⓓ 유효수요(ⓒ×48.9%)	15,625	7,679	9,627	32,932

※인천 임차 거주 비율 43.0%
※인천 30~50대 연령 비율 48.9%

(2) 임대관리 계획

◦ 업계 1위 임대관리회사로서의 역량을 갖춘 ‘신영에셋’이 임대관리를 수행

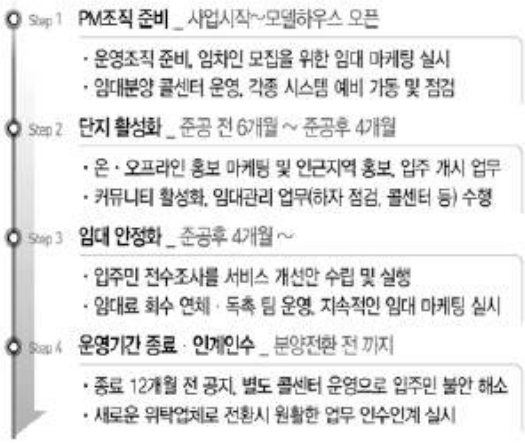


- 서희케이비스타힐스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(1) 임대관리 전략

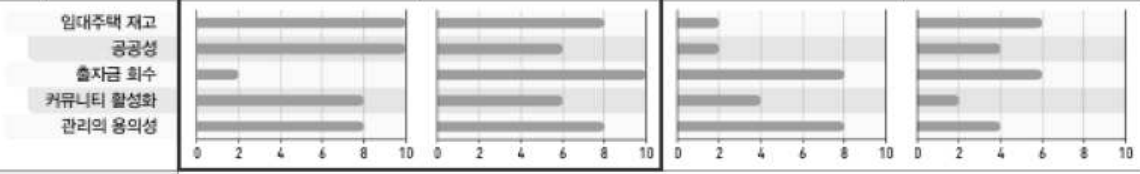
◦ 전문 임대관리 회사의 위탁관리를 통해 전문성과 투명성 확보



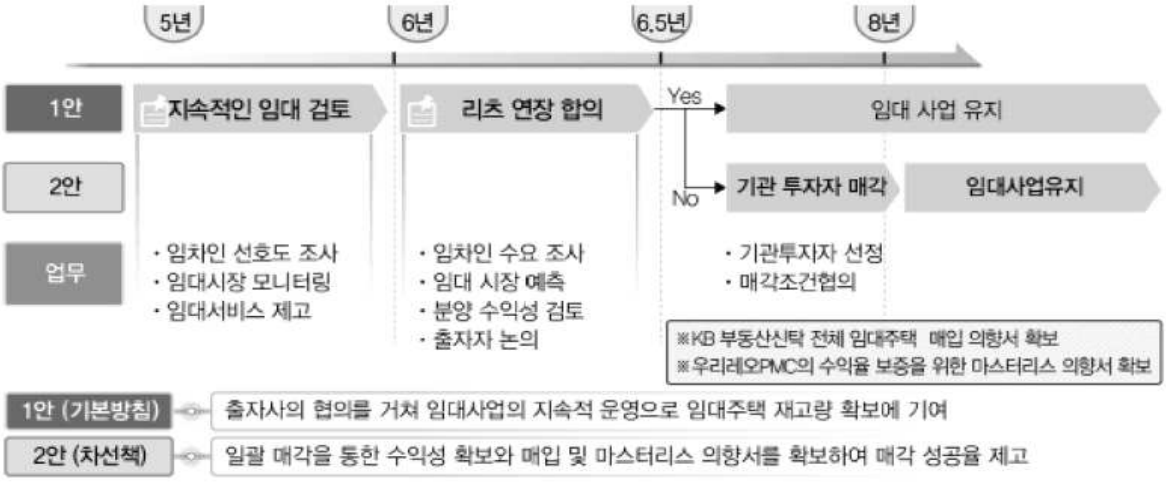


(2) 분양전환 계획

▌분양전환 방향성 검토

구 분		(1안) 리츠연장	(2안) 일괄매각	분양전환	계속임대 + 분양전환
특징	주거서비스	커뮤니티 환경 유지 임대주택 공공성 부합	커뮤니티 환경 유지 임대주택 재고량 유지	임대관리 조직 해체 커뮤니티의 일시적인 단절	임대 및 분양 세대간 커뮤니티 활성화 저조
	출자금 회수	출자금 회수 지연	출자금 최적기 회수	출자금 적기 회수 분양실패시 리스크 증가	출자금 회수지연
					
검토결과		• 임대주택의 재고유지와 공공성, 입주민의 편의성을 고려 임대사업의 지속적 유지 • 향후 주택시장 환경과 입주자 요구를 반영하여 1안 또는 2안의 전략적 계획 수립			

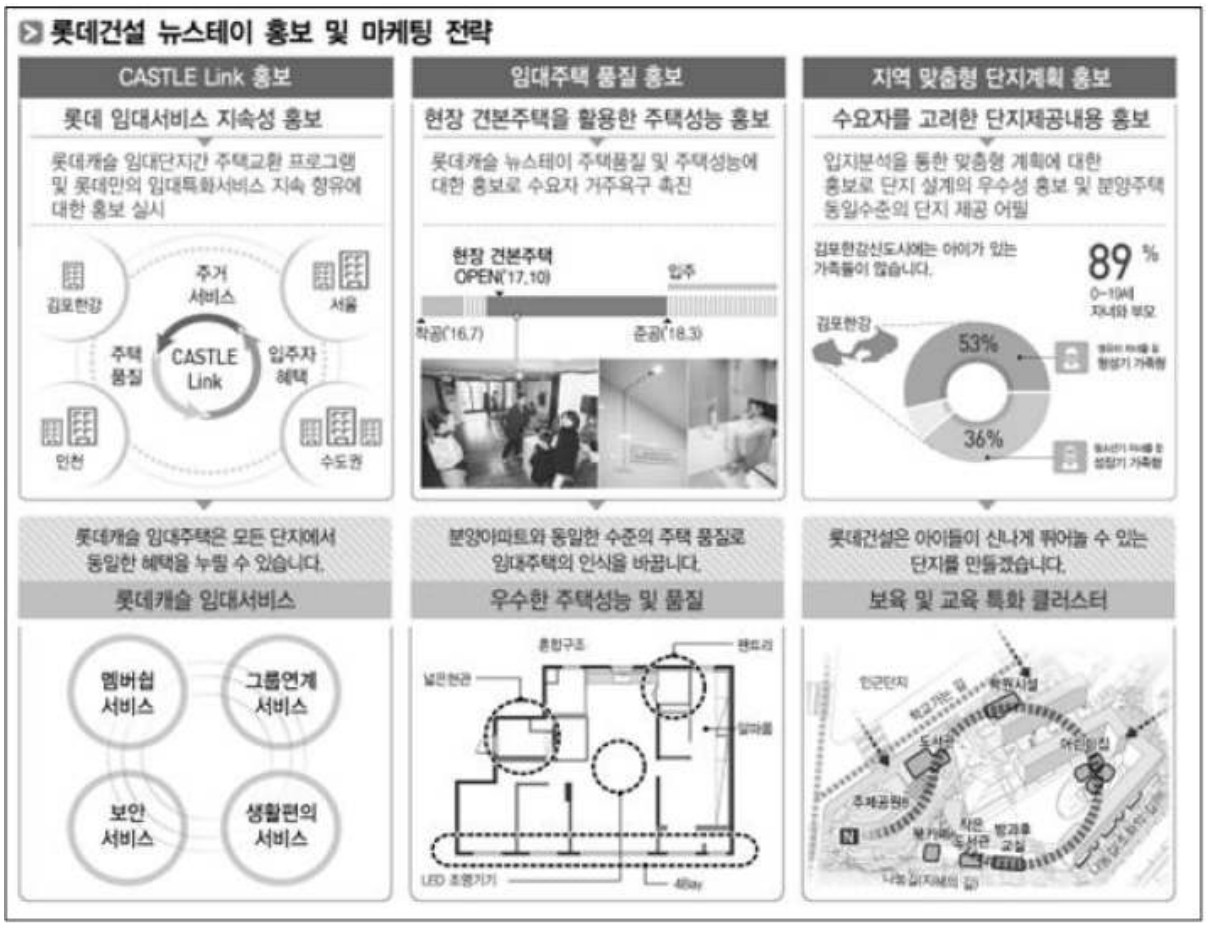
▌분양전환 흐름도



- 엘티대한제3호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

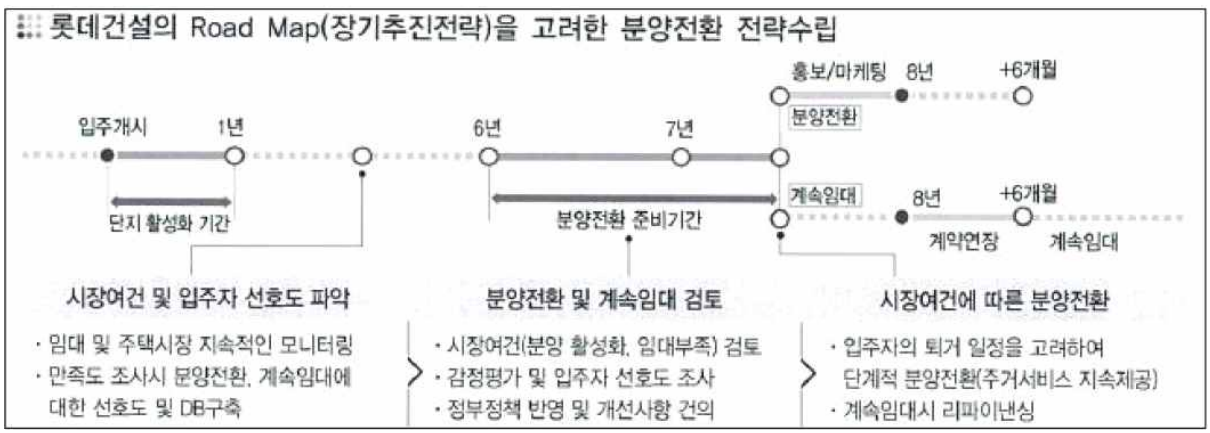
(1) 임대유치 전략

◦ 김포한강신도시의 지역 맞춤형 단지계획으로 수요자 요구를 충족시키는 홍보전략 수립



(2) 매각 계획

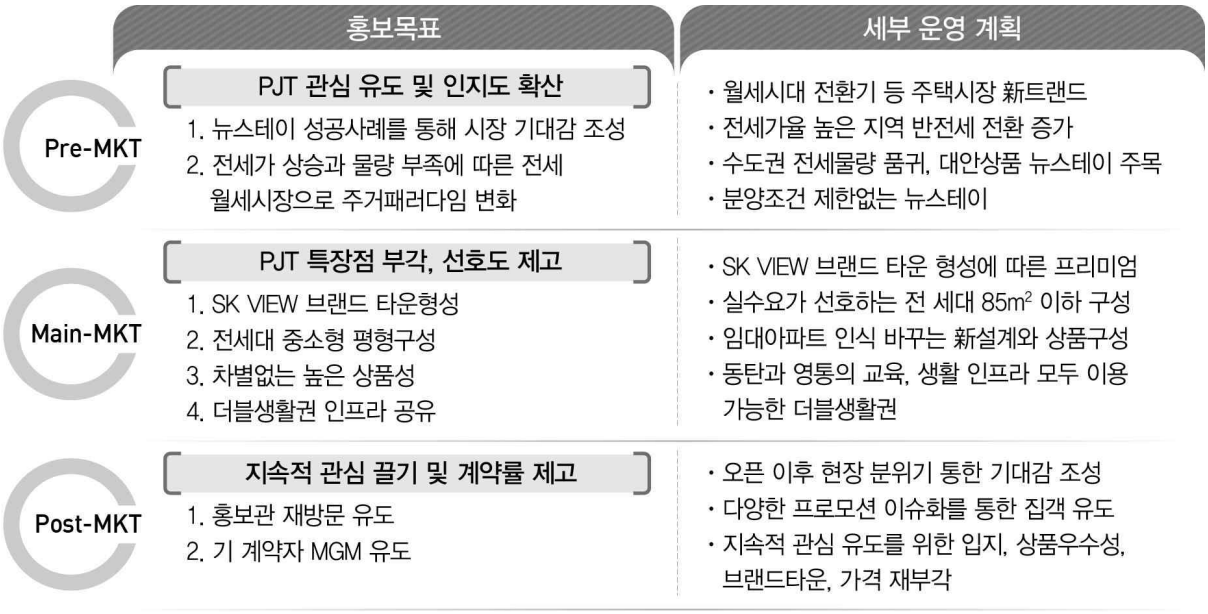
◦ 롯데건설의 장기추진전략을 고려한 분양전환 전략 수립



- 대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

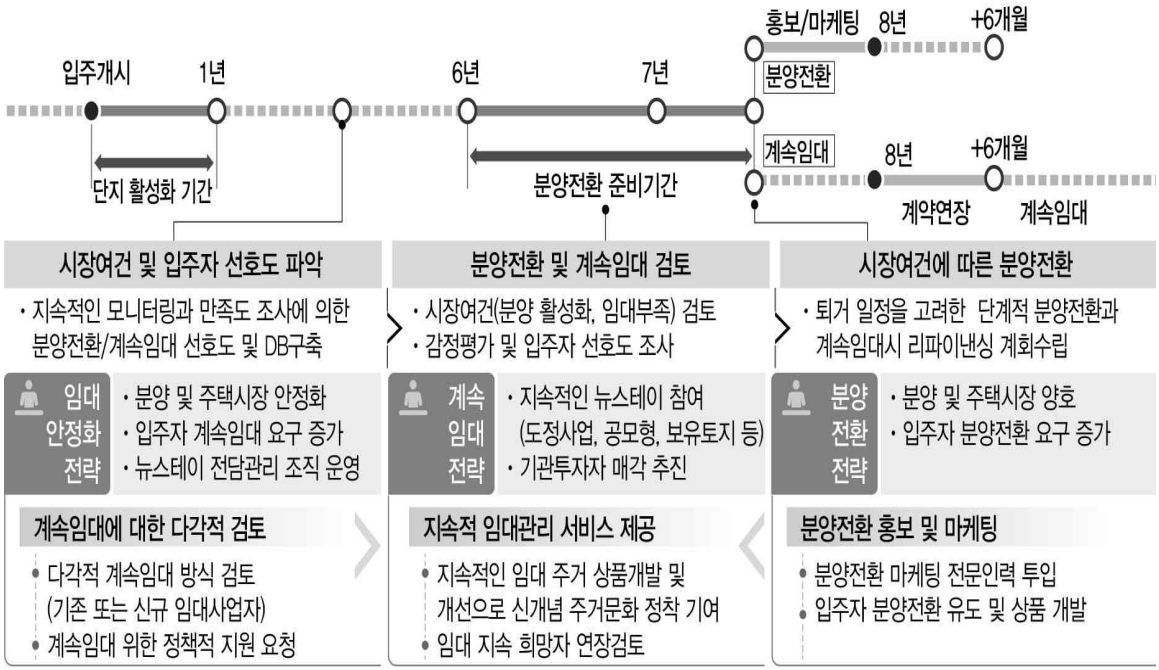
(1) 임대유치 전략

◦ 주요 시기별 홍보 맞춤으로 홍보효과 극대화



(2) 매각 계획

◦ 입주자의 퇴거 일정을 고려한 단계적 분양전환 전략 수립



- 인천간석대한제49호위탁관리부동산투자회사

(1) 임대관리 전략

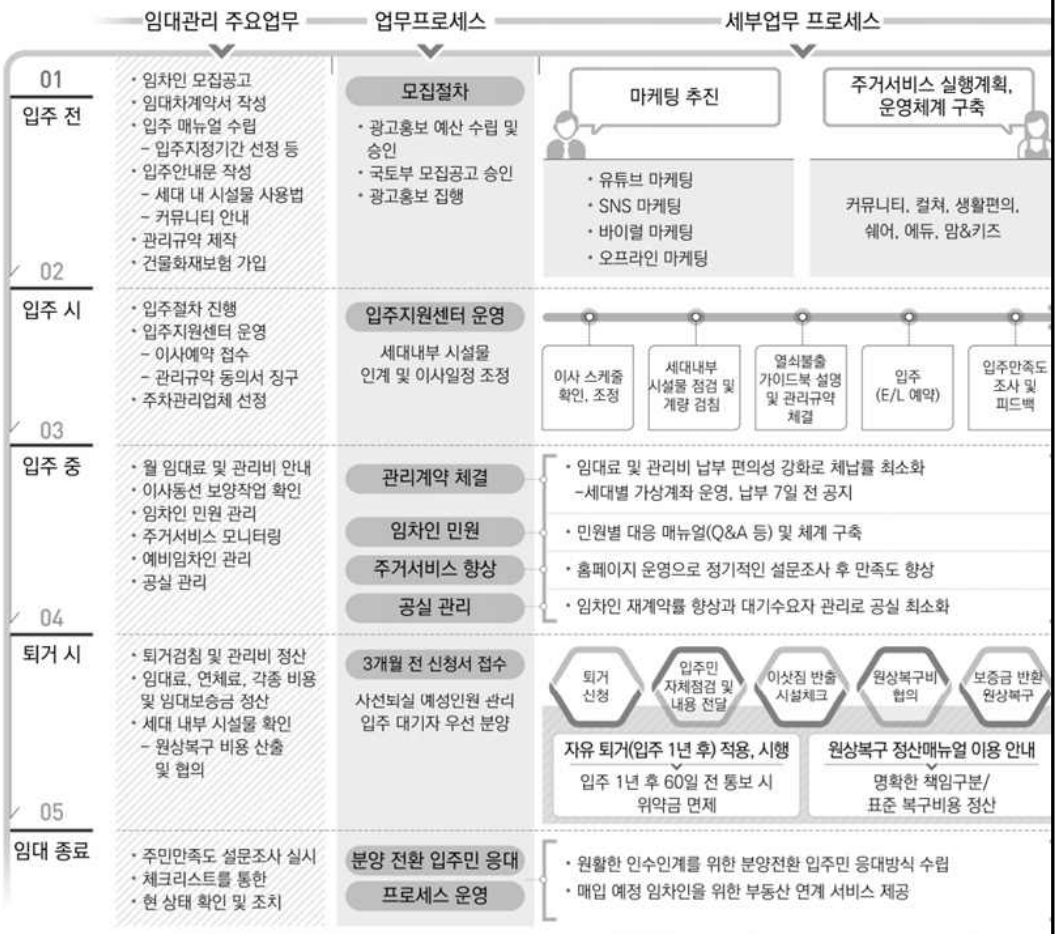


(2) 주거 서비스 계획



- 이베데스다대한제10호위탁관리부동산투자회사

구 분	현 황
임대유치 전략	◦ 지역 분석(인천광역시) - 사업지 주변 초/중/고/대학교 형성 및 각종 산업 시설 및 관공서가 위치하여 편의성이 제공될 것으로 예상되며, 입주시기에는 신규 산업단지 조성에 따른 관련 종사자의 유입과 임차수요 예상. **=> 인천시의 총 가구수는 증가하고 있으며, 특히 2~3인 가구 수는 꾸준히 증가하는 추세임. 주변의 학교, 산업 인프라 등을 고려하였을 때 주 타겟층은 2~3인 직장인 신혼부부/보육가구의 높은 임차수요를 보일 것으로 판단. 이들을 메인타겟층으로 선정하여 임대마켓팅 진행 예정** ◦ 입주 수요자 맞춤 마케팅 전략 SNS 인스타그램, 블로그 운영 - 모바일 사용량이 높은 세대를 유입할 수 있는 방법으로 SNS 채널 채택(인스타그램, 네이버 블로그) - 주거공간과 공유공간, 커뮤니티 프로그램 및 잠재고객의 관심을 불러일으킬 수 있는 컨텐츠를 소개 - 단계적으로 커뮤니티 운영에 관한 이미지를 보여주며, 주택에 대한 호기심과 신뢰감 형성 대중교통 및 현수막 홍보 - 수인분당선'신포역, 숭의역' 1호선'도원역, 동인천역' 등 인근 역 지하철 광고를 통해 많은 활발한 마케팅 효과 기대 - 인근 주요 역을 통과하는 버스노선에 광고물 부착 차별화된 입주자 모집공고 디자인 - 차별화된 디자인으로 주거공간 정보를 시각화, 주택 관련 기본 정보 외에, 입주자가 실제 주거생활을 가늠할 수 있도록 인근 편의시설과 동네 아지트 공간, 커뮤니티 프로그램 계획 등을 함께 안내 카카오톡 상담채널 운영 - 카카오톡 상담채널을 평일 9시~6시에 운영 - 기본 공고된 내용 외에 궁금한 사항을 카카오톡으로 실시간 문의 - 공통질문은 자동답변 될 수 있는 카테고리를 만들어 운영시간 외에도 답변이 가능하도록 서비스 APP 활용 - 오늘의집, 이멤버 등 자사 및 제휴사 어플 활용하여 멤버쉽 안내 및 세대 내 인테리어 등 홍보

구 분	현 황
임대관리계획	◦ **임대관리 기본방향** - 입주가 예상되는 수요자의 니즈(Needs)에 맞춘 문화, 교육, 생활편의 등의 특화 계획 수립 - 사회주택 운영 관리 노하우와 전문인력 운용을 통한 시너지 극대화로 임대주택 운영의 효율성 향상 - 효율적인 임대관리 시스템과 전문화된 시설관리 시스템을 도입하여 입주민 불편 제로화 - 다양한 서비스를 위탁업체 제휴, 입주민 참여를 통해 진행 ◦ **임대관리 운영 및 단계별 업무계획** - 기본 임대운영 구조 : 임차인 임대인의 관계를 넘어 입주민과 운영사가 함께하는 주택 관련 합의체 - 주거서비스 예비인증 신청예정 (임차인 모집공고일 3개월 전까지 완료) 

◦ **임대관리 운영노하우를 통한 효율적 관리**

- 공유공간 등의 시설 관리비로 지출되는 비용이 매우 크기 때문에 이를 추가 수입 활용을 통해 해결(주차장 운영 수익 등)

◦ **임대주택 관리 및 운영에 대한 공동체 매뉴얼**

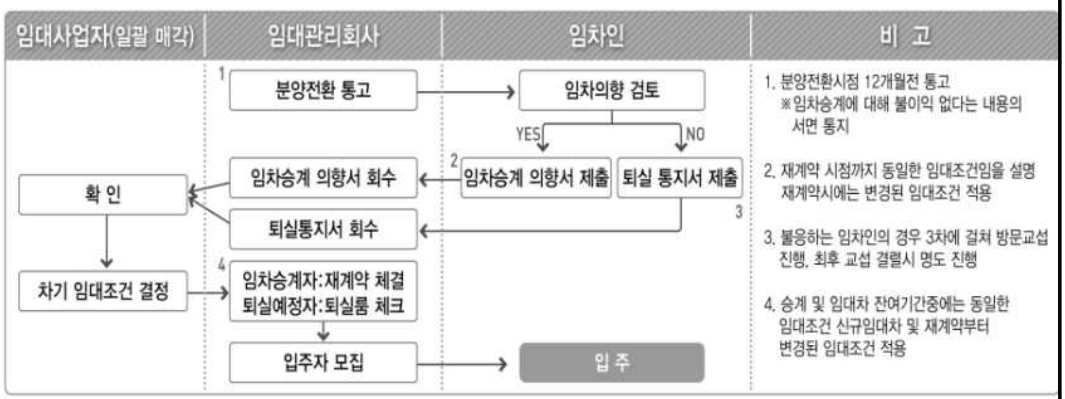
- 공용공간 관리비, 커뮤니티 프로그램비는 일정 부분 입주민 관리비에 포함하고, 추가 주차수입(잡수입)을 주거서비스 운영 지원비로 활용. 관리규약의 지침 및 임차인 대표회의 협의를 통해 사용 가이드라인 지정 및 허가 등 결정.

◦ **전용플랫폼 운영**

- 생활플랫폼 운영을 통해 비대면 서비스 제공을 활성화
- 어플리케이션을 통한 공지사항 확인 및 실시간 민원 접수, 해결
- 주거서비스 예약 및 이용의 편리성 강화
- 임대료/관리비 조회 및 수납

◦ **입주민 커뮤니티 조직**

- 임차인대표회의 운영
  1. 선거구에 따라 선출된 동별 대표자로 구성한다. 과반수의 찬성으로 선출하여야 한다.(회장1명 / 부회장 1명 / 감사 1명)
  2. 직책수당 지급 혜택을 부여하여 책임감 있는 활동을 할 수 있도록 유도
  3. 임차인대표회의는 관리규약의 제정 및 개정, 관리비 관련, 공용부분/부대시설 및 복리시설 유지보수 / 하자보수 / 주차장 개방 관련 등을 임대사업자와 상호 협의한다.
  4. 임차인대표회의의 정기회의는 월 1회 개최한다.

구 분	현 황
매각 (EXIT) 전략	□ 매각전략 ○ 분양전환 추진 - 의무 임대기간 만료 전 기존 임차인에 대한 분양전환 의향 조사 - 의무 임대기간 10년 외에 안정화 기간 2년 추가 운영검토 - 안정화 기간 동안 분양전환 진행 및 추가 분양대상자 모집 진행 ○ 일괄매각 추진 - 임대주택 재고 유지를 위한 일괄매각 방안 - 임대시장 활성화 시, 기관투자자(연기금, 부동산투자회사 등)에게 일괄매각 - 임대시장 활성화 부족 시, 현 임차인 또는 불특정 다수에게 개별 분양 진행 ○ 계속임대 - 부동산 경기 침체 등으로 매각이 불가능한 경우, 충분한 가격 상승 시까지 운영기간 연장 후 매각 - 미매각 및 미분양 물량은 임대기간 연장을 위해 HUG와 사전 합의 및 리파이낸싱 추진 □ 목표에 따른 단계별 실행 방안 ○ 커뮤니티 활성화를 통한 단지 가치 상승 실현 ○ 명확한 시설관리로 매각 시점 단지 가치 극대화 실현 □ 분양 전환 시 임차인 대응 프로세스 

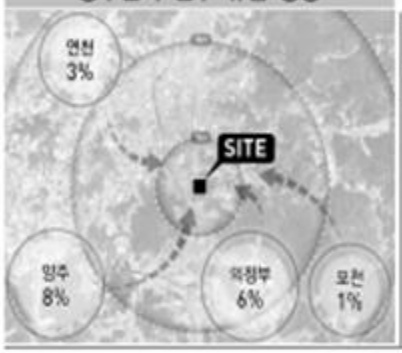
- 대한제38호동두천송내위탁관리부동산투자회사

임대유치 전략

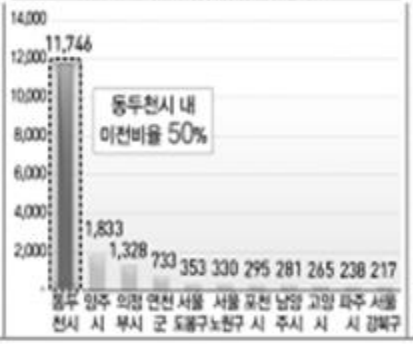
마케팅 목표 및 실행 방안

사업 대상지 분석

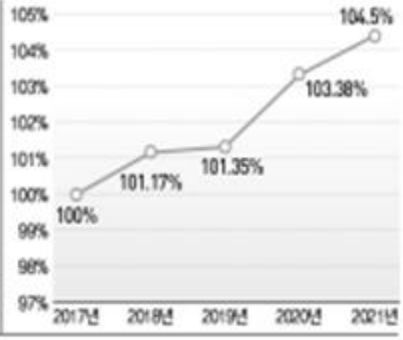
동두천시 인구 유입 동향



동두천시 인구유입 분석



동두천시 인구



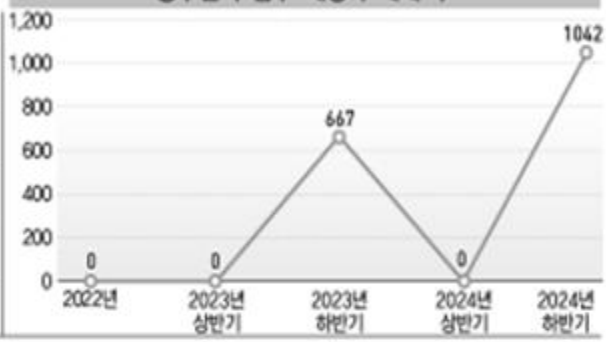
사업대상지 현황

아파트 공급 현황(2022~)



아파트명	세대수
① 센트레빌 파크뷰	314
② 엘크루 더퍼스트1	168
③ 도원리엘시아	185
④ 브라운스톤 인터포레	576
⑤ 중흥S클래스 헤라시티	466

동두천시 입주 예정자 세대 수



상품 구성 및 홍보마케팅 타겟/대상지 선정

구분	특징
공공성	• 청년, 신혼부부, 노년층을 위한 특별공급과 일반주택 세대, 무주택자, 지역주민을 위한 일반공급으로 다양한 수요층 확보
차별성	• 시세 대비 저렴한 임대료(75%~95%)로 경제성 확보 • 안정적 주거기간, 다양한 공동체 공간을 통한 정주여건 개선
전문성	• 주거만족도 제고를 위한 전문적 운영관리, 안정적 자산관리, 시공하자 관리 실행
효율성	• 통합 마케팅 커뮤니케이션 • 공공지원형 민간임대주택 판촉, 홍보계획, 공공지원형 민간임대주택 브랜드 활용

대상	특징
산업단지	• 동두천1 일반산업단지(1,370여명) / 동두천2 일반산업단지(539여명) /상봉암 일반산업단지(818여명)/동두천시 국가산업단지(3,000여명, 입주 예정)
대학교	• 신한대학교 제2캠퍼스 등 근거리 대학 위주 • 대진대학교 의과대학 예정지 홍보
지하철역	• 1호선 지행역 직선거리 약 1.3km 내 위치, 역사 내 램프 현수막 게첨 • 음성/이미지 출력 차량이동 홍보, GTX-C 개통 및 송내역 예정 홍보

일반세대 대상지 집중 공략

주거지역

- 핵심 수요권(동두천시), 부가 수요권(양주옥정신도시)
- 지행동, 송내동, 생연동 아파트 단지
- 집객시설 공략, 동두천 종합운동장, 의정부지방법원(동두천시법원) 등
- 마트(롯데마트, 하나로마트) 2개소
- 재래시장(동두천큰시장, 중앙시장, 앙키시장, 제일시장) 4개소

광역버스 근황

- 구리포천고속도로, 수도권 제1순환고속도로
- 동두천 터미널
- 수도권 제2외곽순환도로 2026년 개통 예정

마케팅 포인트 및 차별화 핵심 요소

• 마케팅 포인트 및 전략 요소



STEP 01

고품격 공간

- 고품격 디자인 및 마감, 경관 이미지
- 자연을 품은 단지 내 정원 계획
- 생애 주기별 맞춤형 공간 및 평형 구성
- 500세대 이상 대규모 아파트 기준 주거서비스 제공

EFETE (예정)

STEP 02

고품질 시공

- 시공순위 상위권 건설사(금호건설)에 의한 고품질 시공
- 시공 및 하자보수까지 책임 시공 및 운영
- 상시 모니터링 및 주민 의견 수렴 통한 거주 불만 0%

HL

STEP 03

전문적 운영

- 주거 서비스 전문회사의 노하우 적용
- 주민 특화서비스 및 소통체계 구축
- 주민 설문 조사를 통한 주민 프로그램 관리 및 서비스 개선

ACRETREE

브랜드 활용 홍보 마케팅

보는 이들을 압도하는 웅장하고 품격 높은 **입면 차별화**



도시의 랜드마크 답게 시선을 사로잡는 웅장한 입면 디자인!
금호건설이 만들면 삶의 수준과 함께 도시의 가치도 높아집니다.

기품 있고 세련된 감각이 돋보이는 **단지 문주 특화**



보는 이들을 사로잡을 차별화된 디자인의 단지 출입구!
입주민은 물론 방문객의 품격까지 높여드릴 단지와 얼굴입니다.

눈부시게 아름다운 **경관디자인**



가족들이 모두 한자리에 모이는 밤에 더욱 생동감이 넘쳐야 하는 아파트.
경관디자인의 새로운 기준을 만들어가겠습니다.

작은 쉼터에서 산책로까지 초록빛 싱그러움이 가득한 **테마가든**





모바일세대 특화 홍보(SNS 매체 활용)

네이버 웹툰 제작

- 청년주택 공급 광고
- 스토리텔링 전문가, 작가 확보
- 20~40대 공감형 웹툰 제작



인그래픽스 뉴스(PR)

- 차별화된 정보 제공
- 광고보단 정보 공유
- 친근감/신뢰도 상승
- 흥미 및 신뢰를 통한 소비자 유입



SMR 광고(15초)

- 국내 스트리밍 플랫폼과 연계
- 플랫폼 이용자에게 15초 광고 노출
- 월 5억뷰 트래픽 제공



일반세대 특화 홍보(근접 마케팅 활용)

지하철 랩핑

- 전동차 내/스크린도어
- 시인성 극대화(외이드 컬러)
- 이용객 많은 환승역, 기차역 등 랩핑



전단직투

- 다세대, 다가구 거주자 대상 리플렛 직투
- 유효고객 유치 극대
- 거주세대 특성 분석을 통한 브랜드 홍보



버스 그룹무빙

- 광역버스 외부광고
- 시선 확보, 이슈화
- 사전 붐업 조성
- 유동인구 많은 시간대 운행, 노출 극대화



청년주택 우선 분양을 고려한 임대분양 일정

무주택자 우선 공급 및 청년주택 특별공급 임대분양 (후분양제도입)

사전 홍보	일반세대**/청년* 공급	잔여세대 2차 청약	잔여세대 3차 청약	입주	공실발생 시
준공 10개월전	준공 8개월전	준공 3개월전 (대기수요 공급)	준공 1개월전 (자격 제한없이 공급)	임대 10년 (임대 의무기간 준수)	사전 등록/ 대기자 우선 입주

*청년주택은 무주택 청년 및 신혼부부에 해당하는 자에게만 임대가 가능(미분양이 발생한 경우 입주자격 등은 HUG와 협의하여 결정)
**일반인을 대상으로 하는 임대주택은 무주택자를 우선하여 입주대상자로 선정한 후 미분양분이 있는 경우에는 자격 제한 없이 공급 가능

공사 착공	모집 공고	1차 청약	추가(2차) 청약	준공	입주/ 운영 개시
2023.08	2025.05	2025.06	2025.11	2026.01	2026.02

공사모니터링(시공사) | 분양모니터링(임대사) | 주거코디 등 입주모니터링(임대사)

공사 기간 | 임대운영 10년

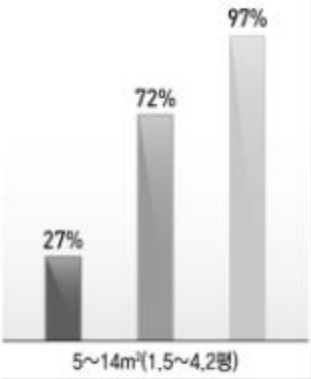
프리미엄
- 브랜드
- 상품
- 가격
- 입지

주거 서비스 지원 혜택
- 생활편의 서비스
- 청년지원 서비스
- 육아/돌봄 서비스
- 공유경제 서비스

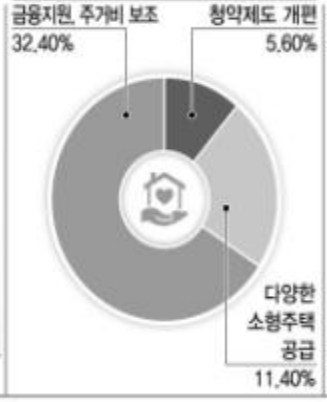
대기수요 관리
- 대학생 대기수요 확보
- 근로자 대기수요 확보 (주변 산업단지 근무자 대상)
- 아파트 임대수요 확보

청년주택 등 공급 계획

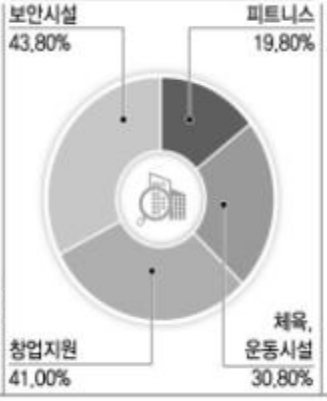
주거 형태



주거 정책



도입 시설



주거 서비스



청년세대를 위한 창업지원 특화

보안 시스템
- 무인택배 시스템
- CCTV 시스템
- 차량출입 통제 시스템
- 홈 네트워크 시스템

창업지원 프로그램
- 창업지원 공간 OA지원
- 컨시어지센터 운영
- 건식세차/출장정비를 위한 공용차고 제공
- 청년창업 프로그램 운영

생활지원
- 피트니스, GX룸 운영
- 코인세탁실 운영
- 생활 관련 렌탈 제공
- 카쉐어링 주차면 제공

신혼부부세대를 위한 지원시설 운영 계획

어린이집



- 국공립 수준의 어린이집 제공 (법정 대비 2배)
- 전문업체 위탁운영 (시간연장제)

전문어학교실



- 전문어학교실 유치 (근생시설 50㎡무상 제공)

공동육아나눔터



- 재능기부, 자원봉사자 활용
- 육아품앗이, 육아정보 교류
- 전문보육교사 배치(2명)

방과 후 교실



- 재능기부자 활용 방과 후 돌봄교실 운영
- 학습 + 예체능 분야
- 참가비 유료

작은도서관



- 사서 1명, 신간도서 1,000권 지원
- 방과 후 돌봄 연계

실내놀이터



- 유아/어린이 실내용 놀이기구 설치
- 입주민 놀이 공동체 결성 지원

임대관리계획



주거서비스 계획

생애주기별 입주계층별 주요특성 및 니즈(Needs)

1인 청년가구 (취준생 + 사회초년생)

진로/ 취업(67.0%)	청년취업지원
경제적 문제	진로/취업 프로그램
이성/기타	스튜디오/공유오피스

2인 맞벌이 가구 (신혼부부)

생활/편의(53.0%)	생활/편의 서비스
보육	여가/취미 서비스
안전	컨시어지
커뮤니티	패밀리 라운지

생애주기별 NEEDS

3인 맞벌이 가구 (부부 + 영유아)

생활/편의 서비스	돌봄 프로그램
여가/취미 서비스	(방과 후/24시간)
컨시어지	어린이집
패밀리 라운지	공유 돌봄센터

4인 할아버지 가구 (할아버지 + 부부 + 자녀)

가사서비스(25.0%)	운동 프로그램
건강/취업	취업 프로그램(시니어)
간병	단지 내 일자리 창출
이야기 상대	건강검진

* 출처 : 사람인(2020), 여성가족부, 통계청
* 동두천시 사회조사보고서(2021)
* 뉴스테이 정책인식 조사
* SMC & C 설문 조사플랫폼 '틸리언 프로'

입주계층에 따른 주거서비스 특화 전략

• 건강·문화, 교류·소통, 보육·돌봄 등 입주자 맞춤형 특화 주거서비스

보육 교육 + **건강 편의** + **청년 시니어**

- ☑ 함께 키우는 24시간 안심보육
- ☑ 함께 미래를 준비하는 교류 및 소통
- ☑ 청년 안전망 마련, 일자리 창출 상생 협력 도모, 지역경제 활성화 도모







커뮤니티 활성화 방안

입주~5년	6년~10년	입주~10년
REITs 재정 지원 (세대당 보육비 일부 지원)	입주민 부담 완화 (커뮤니티 운영 자생력 증가)	운영 안정화 지원 (현금 + 상가 수익 환원 + 무상공간 지원)

주거서비스 계획

운영 계획 중점 사항

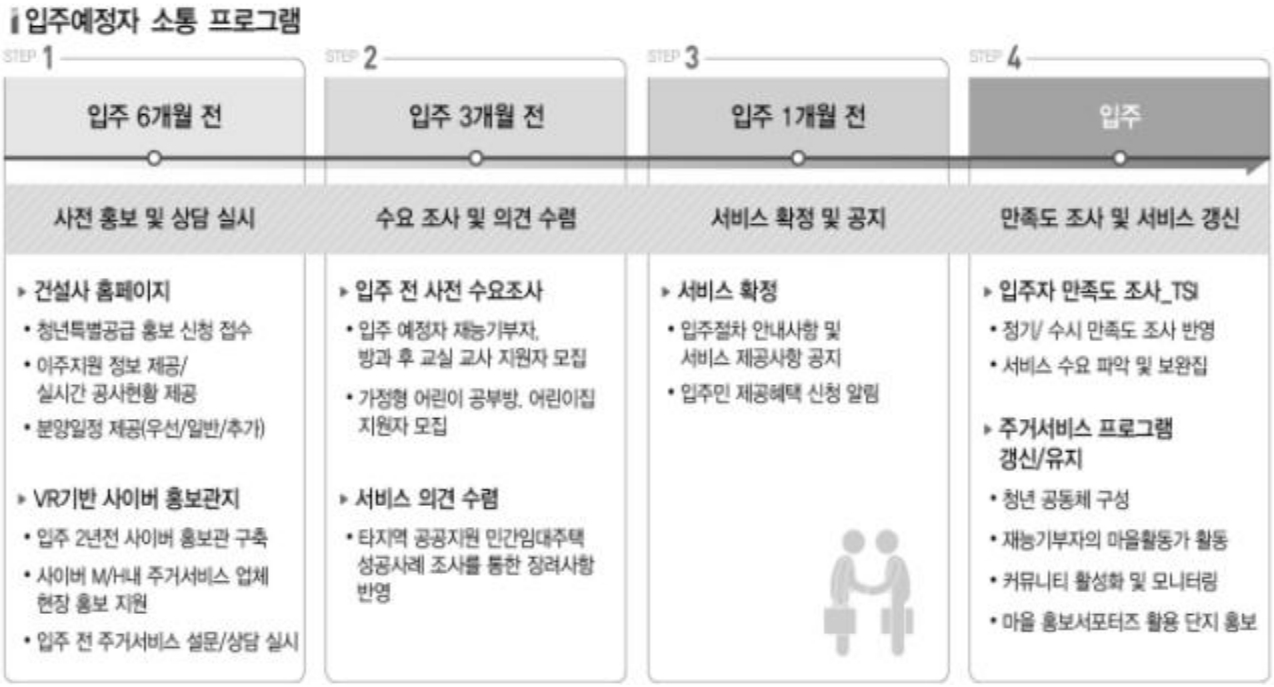
주민 설문조사 ⊕ 공공개방형 커뮤니티 복합시설 ⊕ 입주민 및 지역주민 채용

입주민, 지역주민의 특성을 고려한 다양한 주거서비스 제공	지역과 상생하는 지역공동체 활성화	지역사회 소득증대 기여

주거서비스 인증기준을 반영한 운영 계획

주민 편의 부대시설 제공	생활지원 서비스	공동체 활동 지원
입주민	입주민+지역주민	입주민+지역주민
입주민 재생가능한 공동체활동별 주민 공동시설 계획 및 제공	지역의 공공서비스 거점역할 수행을 위한 지역전문업체 구성	삶의 편의를 더하는 일자리 창출과 예비 창업자를 지원하는 공간 지원

건강 문화	교류 소통	공유 서비스	보육 돌봄	생활 편의
• 입주민 병원 및 산후조리원 할인 서비스	• 컨시어지 서비스	• 카셰어링 공유 오피스 (코워킹 공간 등)	• 시간제 보육지원 연령별 학습 학원 연계 할인 서비스	• 출장 세차 • 코인 세탁 • 물품보관 서비스



매각(EXIT) 전략

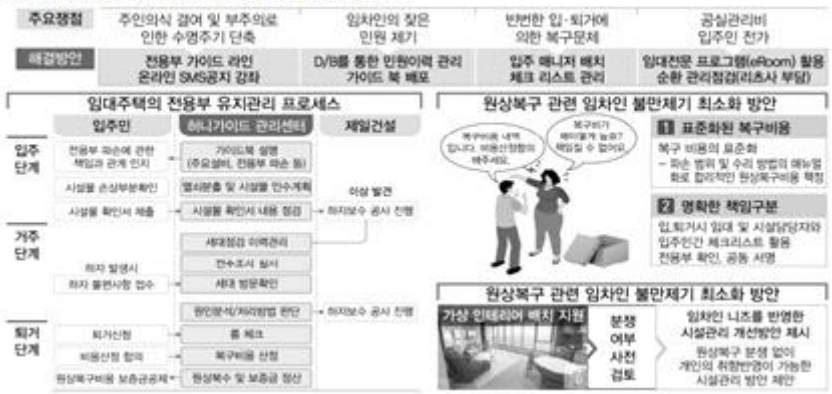
◦ **임대기간 종료 후 청산 계획**

- 임대기간 종료 시 시장상황을 고려한 처리방안의 장단점 검토를 통해 계속임대 또는 매각 방안 추진
- 매각시 국가 정책 목표에 부합하고 입주자의 주거안정성 확보를 고려한 매각 방안 마련



- 케이원제28호죽림풍경채

임대관리계획, 주거서비스 계획 및 매각(EXIT) 전략

구 분	현 황 기 재	비 고
임대관리계획	·공공지원 민간임대주택 운영 노하우를 보유한 자산관리사, 임대관리사, 시공사의 통합관리 운영 ·전문화된 통합시설관리시스템 도입으로 의무임대기간 의무임대기간동안 입주민 불편 제로화 **임대주택 시설관리의 주요 쟁점 및 유지관리 방안** 	
주거서비스 계획	·주거서비스를 위한 특화시설 계획 -모든 연령층 전세대가 함께 공유하고 누릴 수 있는 교류, 소통, 문화, 여가 특화공간인 멀티 컬쳐센터 조성 -입주민의 라이프 스타일 맞춤형 24시간 호텔식 컨시어지 서비스 계획으로 시간 제약 없는 서비스 제공 ·공공지원 민간임대주택 운영 노하우를 보유한 자산관리사, 임대관리사, 시공사의 통합관리 운영 ·전문화된 통합시설관리시스템 도입으로 의무임대기간동안 입주민 불편 제로화	

구 분	현 황 기 재	비 고
	▌입주계층별 다양한 니즈에 부응하는 멀티 컬쳐센터(다목적 시설)  ▌멀티 컬쳐센터 시설과 광장시설을 활용한 특화 프로그램 무상지원 운영방안 (예시)  ▌24시간 One-Stop 호텔식 컨시어지 서비스 	
매각(EXIT)전략	·시장 여건에 따른 분양전환대안 선택 -단지 활성화 및 주변지역 개발 등으로 자산가치 극대화 시 매각 진행 -임대기간 종료 2년 전부터 부동산정책, 주거트렌드 검토하여 시장여건에 따른 분양계획 수립 -입주자 퇴거일정을 고려한 단계적 매각계획 -분양 스케쥴에 따른 자본 상환 (민간 차입금, 기금융자, 출자금 및 배당금 등) ·임대기간 종료 후 Exit 방안 검토 -대안 1) 계속임대 - 신규기관 투자자 확보를 통한 출구전략, 운영비용 최소화 병행 -대안 2) 개별분양 - 일반인 대상으로 매각, 투자비 회수	

2. 주요 투자대상 및 사업운영계획

가. 편입 종목 별 개별리츠의 매입대상 자산부동산의 입지 및 수요분석

1) 엘티대한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

- 대상 사업지는 부동산 반경 500m 내에 유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교가 예정되어 있어, 학교와의 접근성은 양호할 것으로 예상되며, 신규조성단지로 생활편의시설은 다소 부족하나, 수원시 영통구 및 동탄1기 신도시, 오산시 등 인근 지역의 편의시설에 대한 접근성이 양호한 편이며, 향후 개발에 따라 편의시설 조성 또는 기대되는 지역입니다.

- 사업지 주변으로 북서측 및 남서측으로 각각 동탄IC(약 3㎞ 이격) 및 오산IC(약 5㎞이격)를 통한 서울, 수원, 기흥, 오산 등 인근지역으로의 접근성이 우수하며 제2외곽순환고속도로, 제2경부고속도로 등 인근지역 진입도로 확충 공사이며, 또한 KTX 동탄역(수도권고속철도, 수서~평택)이 2016년 6월 개통 및 서울 삼성역~동탄역(수도권광역급행철도)이 2021년 개통(예정)하는 등 전반적인 교통환경은 양호한 편입니다.

- 약 20만 명의 종사자가 상주하는 삼성전자 화성 사업장 및 기흥사업장에 인접하고, 화성동탄일반산업단지(약 198만㎡)가 조성되어 약 2,500 여명의 종사자가 근무하고 있고, 입주업체가 늘어남에 따라 종사자 또한 증가할 것으로 전망됩니다.

- 인근 화성일반산업단지(약 96만㎡)에는 약 17,000 여명의 종사자가 근무하고 있으며, 관련 업체 종사자를 고려할 때 약 20,000 여명의 종사자에 대한 주택수요가 있는 것으로 판단됩니다.

2) 우미케이비뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사

- 본 건 사업지는 충청북도 진천군 혁신도시 내에 입지하고 있으며, 충북혁신도시는 전국 혁신도시 중 수도권과 가장 가까우며, 11개 공공기관의 이전이 예정되어 있고, 이미 7개 기관은 이전이 완료된 상태입니다. 인근 자족시설로는 오송생명과학단지, 오창과학산업단지가 약 25㎞ 내 인접하여 중부권 성장거점의 발전축을 형성하고 있으며, 교통여건으로는 중부고속도로 및 평택음성고속도로와 인접했으며, 남북방향으로 국도 17호선, 동서방향으로 국도 21호선(천안~장호원)이 각각 인접해있고, 청주국제공항, KTX 오송분기역 이용이 편리하는 등 우수한 교통여건을 가지고 있습니다.

3) 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

- 부산 양정동

본 건 사업지는 부산지하철 1호선 양정역 2번 출구에 연접한 초역세권의 입지로서 서면도심과 동래상권을 연결하는 35M폭원의 중앙대로변에 위치하여 교통환경 여건은 양호하며, 사업지 반경 1㎞이내에 거제초, 양정초, 양성초, 양동초 등 4개 초등학교, 동의중, 양동여중 등 2개 중학교, 부산정보고, 부산진여상, 양정고, 성모여고, 동의공고, 부산진여고, 세정상고 등 7개 고등학교, 부산여대, 동의과학대, 동의대 양정캠퍼스 등 다수의 각급 교육시설이 개설되어 있습니다.
부산 양정역 2번출구와 연접한 초역세권의 입지로서 부산시청, 부산노동청, 부산국세청 등 직장인 수요와 인근 대학교의 학생 수요로 인해 임차수요는 풍부할 것으로 예상됩니다.

- 부산 광안동

부산지하철 2호선 수영역 남단 14번 출구에 연접한 초역세권의 입지로서, 서면도심과 전통적인 주거지역으로 주변 소형APT, 오피스텔 등이 밀집하고 있으며, 수영로를 따라 노선산업지역이 입지하고 있으며, 사업지 동측 3㎞ 권역에는 해운대 센텀시티 및 마린시티가 입지하고 있고, 신세계백화점, 롯데백화점 등 다수의 대형상업시설이 밀집되어 있으며, 사업지 남측 2㎞ 권역에 남천동 주거단지가 입지하고 있어 주거편의 여건은 우수합니다.
부산 수영역 남단 14번 출구에 연접한 초역세권의 입지로서 서면도심 및 해운대로의 이동이 편리하여 인근 직장인 및 1~2인 수요 흡수가 가능할 것으로 예상됩니다.

- 대구 포정동

대구시 대표상권인 동서로 상권 서측지역에 위치하며 대구 지하철 1호선 중앙로역 4번출구에 연접한 초역세권의 입지로서 대구 도심을 남북으로 통과하는 중앙대로변에 위치하여 차량접근성 및 시인성이 우수하며, 사업지 남측으로 대구지하철 1호선과 2호선의 유일한 환승역인 반월당역이 약 600m 이격하고 있고, 북측으로는 경부선 대구역이 인접하고 있는 등 대구도심의 교통요충지로서 양호한 접근성을 갖춘 입지로 평사업지와 인접한 중앙대로 반월당역~대구역구간 양측으로 상업지역이 형성되어 있고, 대구백화점, 롯데백화점, 롯데영플라자 등 대형 상업시설이 상권내에 입지하고 있습니다. 또한, 대구 지하철1호선 중앙로역 4번 출구에 연접한 초역세권 입지로서 대구 중심 상권인 동성로에 인접하고 있어 대구 도심 오피스 직장인 수요 및 인근 상가 종사자의 임차수요가 풍부할 것으로 예상됩니다.

- 대구 대명동

대구 지하철 2호선 반고개역과 3호선 남산역이 도보 이용 가능거리에 위치하고 있으며,중부내륙고속지선 성서IC가 반경 5㎞권 서측에 위치하고 있어 광역도로 접근성이 양호하고, 대구 동서간 연결도로인 달구벌대로가 인접해 있으며, 서

대구로, 대명로 등 지역내 도로와 연결이 가능하여 교통환경여건은 양호한 수준입니다.
네당사거리에서 사업지 구간 대로변으로 저층상가 및 업무시설이 입지해 있고, 반경500M 이내에는 상가형 주택 및 재래시장 등이 위치하고 있으며, 계명대학교, 대구대학교, 카톨릭대학 등과 인접하는 등 주거편의여건은 양호합니다.

4) 마스턴제14호위탁관리부동산투자회사

- 투자대상 부동산이 위치한 입지는 노량진 지역으로 지하철 1호선 및 9호선 더블역세권으로 서울의 주요 오피스 권역인 도심권(시청역 기준 11분), 여의도권역(여의도역 기준 3분), 강남권역(신논현역 기준 11분)을 편리하게 접근 가능합니다. 또한, 국내 최대 학원가 밀집지역인 노량진의 핵심 지역에 위치하고 있으며 많은 유동인구 및 배후 임대 수요가 풍부한 것으로 판단됩니다.
  해당 지역의 임대주택 상품들은 전용 4/3.3㎡ 이하의 고시텔, 쪽방, 지하, 옥탑방 등 최저주거기준에 미달한 주택 비율이 매우 높으며, 개발가용지 부족 및 소규모 건물들이 밀집되어 있으며 신규 주택 공급 제약지역으로 주거환경이 낙후되어 있어 투자대상 부동산의 임차 수요가 풍부할 것으로 예상됩니다.

5) 엘티제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

- 투자대상 부동산은 대중교통으로 북측 및 남서측 약 2~3㎞ 부근에 분당선 망포역과 1호선 병점역이 있으며, 서울역과 강남역을 오가는 M버스노선이 있습니다. 기흥 동탄IC 및 동탄IC를 통한 서울, 수원, 오산, 기흥 등 인근지역으로의 접근성이 우수하며, 제2외곽순환고속도로, 제2경부고속도로 등 인근지역 진입도로 확충 공사 중으로 전반적인 교통 환경은 양호한 편입니다.
- 또한 약 20만 명의 근로자가 상주하는 삼성전자 화성사업장 및 기흥사업장에 인접하여 있고, 동탄일반산업단지가 조성되어 업체종사자 등 인구유입이 기대되며 더불어 관련 인프라가 조성되는 경우 발전 가능성이 높으며 임차 수요가 풍부한 지역입니다.

6) 지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사

- 대상 사업지는 경부고속도로와 봉담-동탄 고속도로와의 연계성이 우수하여 광역접근성이 우수한 입지적인 특성을 가지고 있고, 인근으로 다수의 초, 중, 고등학교 설립 계획이 있어 교육여건이 양호함. 아울러 동탄2신도시의 특별계획구역인 워터프론트 콤플렉스 내 위치하여 호수 전망 및 공원으로 둘러싸인 친환경적인 입지조건을 가지고 있음.

- 사업지 주변으로는 다수의 공동주택이 건설될 예정이며, 화성동탄 제1 신도시에 최근 입주한 아파트 단지의 시세는 최초 분양가 대비 약 10% ~ 15%의 상승한 것으로 조사됨. 사업지 인근의 아파트 시세는 안정화된 양상을 보이고 있으며 아파트 전세가 및 매매가 대비 전세가 비율은 상승하는 추세를 보여, 실수요계층이 충분한 지역으로 판단됨.

7) 힐스테이트호매실뉴스테이위탁관리부동산투자회사

- (교육환경) 사업지 인접 초중고 입지, 인근 약 1만가구 기입주

- (수도권 접근성) 과천-의왕간 고속도로 호매실IC 인접. 수원 서부버스터미널 인접, 사업지 앞 강남·사당행 버스 정류장, 수원역 4㎞. 신분당선 연장에 따른 강남·판교·광교까지 편리한 교통여건.

- (행정편의) 행정타운(수원시, 권선구) 인접: 권선구청·경기도청·금호동 주민센터 등 4㎞ 내 인접

- (상업시설) 인근 중심상가 멀티플렉스 입주: 메가박스 입점 예정

8)케이리얼티임대주택제1호위탁관리부동산투자회사

- (교육환경) 사업부지 인근은 대규모 아파트 단지, 소하초등학교, 소하중학교, 소하고등학교, 운산고등학교 등이 소재하고 있어 교육환경은 매우 양호함.

- (광역 교통여건) 사업부지 인근에 남북방향으로 서해안 고속도로 및 동서 방향으로 제2경인고속도로가 인접해 있어 본 계획 시설 주요 임차인들 주요 직장들이 소재하고 있는 서울 및 인천국제공항까지의 광역 접근성은 양호함.

- (협역 교통여건) 사업부지와 지하철1호선 ‘금천구청역’과는 직선거리로 약 15㎞(차량 약5분)에 소재하고 있으며, KTX ‘광명역’과는 직선거리로 약 3.5Km(차량 약12분)에 소재함. 3개의 시내버스정류장이 주변에 소재하고 있어 대중교통상황은 양호함.

- (상업시설) 사업부지 인접하여 하이마트가 소재하고 있으며, 동측 인근에 이마트 및 중심사업지역 내 생활밀착형 근린생활시설 등이 소재하고 있어 본 계획 시설 생활 여건은 양호함.

9)케이리얼티임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

- (교육환경) ‘대명초등학교’, ‘대구카톨릭대학교’ 등이 소재하고 있어 교육환경은 양호함.

- (직주 근접성) 동서방향으로 ‘대명로’와 인접해 있으며, 서측에 남북방향으로 ‘월배로’가 소재하고 있어 ‘대구성서1차산업단지’ 및 ‘서대구산업단지’와의 근접성 양호함.

- (교통여건) 대구 지하철1호선 ‘안지랑역’과 도보로 5분내외, 지하철 1호선 ‘대명역’과 도보로 10분 내외 거리에 소재하고 있어 대중 교통 여건은 우수함.

- (상업시설) 북측으로 ‘홈플러스’가 소재하고, 본 사업지 인근에 있는 ‘대명로’에는 근린생활시설, 병원, 은행 등이 소재하고 있어 주거생활여건은 양호함.

10)대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

- (교통환경) 동측 신천 IC 및 북서측 서창 IC를 통한 서울, 부천, 안산 등 인근 지역으로의 접근성이 우수하고, 제2경인고속도로와 영동고속도로가 교차하는 서창 JC에 인접함. 42번국도 대체우회도로 및 신천 IC 연결도로 등이 공사 중이고, 2016년 7월 인천지하철 2호선(운연역) 개통 예정인 점과 택지지구로 조성되는 점 등을 감안하면 교통환경여건은 양호한 편임.

- (주거편의) 사업장 반경 1㎞ 이내 서창초등학교, 장서초등학교, 서창중학교, 만월중학교 등 다수의 학교와 서창동 주민센터, 서창도서관 등의 시설이 있음. 이마트(에브리데이), 동양홈마트 등 편의시설이 인근에 위치하고 있고 장아산(71.4m)을 마주보고 있으며, 택지지구로 조성되는 점 등을 감안하면 주거편의여건은 양호한 편임.

- (임차수요) 약 7,000개 업체가 밀집되어 있고 9만여 명의 종사자가 근무하고 있는 남동국가산업단지에 인접해 있으며, 광역도로·지하철을 통한 서울 및 인천 도심지역 접근이 용이하여 관련 배후수요가 존재할 것으로 보임.

11)서희케이비스타힐스테이제1호위탁관리부동산투자회사

- (교통환경) 사업장 인근에 도시철도 3호선 팔달역(3㎞)이 위치하여 대구시내로 접근이 양호하고, 경부고속도로 및 중앙고속도로(금호JC, 서대구IC, 칠곡 IC)가 위치하여 광역접근성이 양호함.

- (주거편의) 사업지 인근에 초등학교가 인접해있고, 중·고등학교도 개교예정으로 교육환경이 양호하고, 주택 인근에 근생시설 및 다수의 공원 등이 위치하고 있어 주거편의여건은 양호한 것으로 판단됨.

- (임차수요) 배산임수의 쾌적한 환경을 가진 신규 주거지역으로 인접 칠곡지역의 주거 노후화로 인근지역 이전수요 등 임차수요는 무난할 것으로 예상됨.

12)엘티대한제3호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

- (교통환경) 동측으로 김포한강신도시IC 및 걸포IC를 통해 서울, 인천, 경기 고양시 등 인근지역으로의 접근성이 우수하고, 서측으로 제2외곽순환도로 양곡IC가 개통예정이며, 2018년 11월 김포경전철(운양역) 개통예정 등 택지지구로 조성되어 교통환경여건은 양호함.

- (주거편의) 반경 1km내에 초,중,고등학교, 관공서(장기동, 운양동 주민센터, 김포경찰서) 및 공원(모담산공원, 한강중앙공원), 반경 2km내에 대형할인점(롯데마트 김포점), 반경3km내에 종합병원(김포우리병원)등이 위치하여 주거편의여건 우수함.

- (임차수요) 양촌일반산업단지(약 6,800명 종사자 근무) 및 학운일반산업단지가 인접해 있어 임차수요는 풍부할 것으로 예상되며, 인근에는 김포한강 시네폴리스(1,121천㎡)가 지구지정되어 추가적인 인구유입이 기대됨.

13)대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

- (교통환경) 대중교통으로는 북측 및 남서측 약 2~3km 부근에 분당선 망포역과 1호선 병점역이 있으며, 서울역과 강남역을 오가는 M버스노선이 있음. 기흥동탄IC 및 동탄IC를 통한 서울, 수원, 오산, 기흥 등 인근지역으로의 접근성이 우수하며 제2외곽순환고속도로, 제2경부고속도로 등 인근지역 진입도로 확충공사 중으로 전반적인 교통환경은 양호한 편임.

- (주거편의) 신규조성단지로 생활편의시설은 다소 부족하나, 수원시 영통구 및 동탄1기 신도시 등 인근 지역의 편의시설에 대한 접근성이 양호한 편이며 향후 개발에 따라 편의시설 조성 또한 기대되는 지역임.

- (임차수요) 약 20만 명의 종사자가 상주하는 삼성전자 화성사업장 및 기흥사업장에 인접해 있고, 동탄일반산업단지(약 198만㎡)가 조성되어 업체종사자 등 인구유입이 기대되며 더불어 관련 인프라가 조성되는 경우 발전가능성이 높은 지역임.

14)인천간석대한제49호위탁관리부동산투자회사

- (교통환경) 사업지 기준 0.5km 이내 지하철 또는 6차선이상 도로
  인천지하철 1호선 간석오거리역 및 백범로

- (주거편의) 사업지 기준 1㎞ 이내 학교, 공원, 관공서
학교 : 약산초등학교, 간석여자중학교, 상인천중학교, 인제고등학교
공원 : 이화 어린이공원, 웨슬라 희망동산
관공서 : 간석2동 행정복지센터

- (임차수요) 당 사업지는 역세권에 위치하여 인천 시내 근로자 대상의 통근수요가 있을 것으로 판단되며, 지역 내 도시정비사업에 따른 이주수요와 수도권 인근지역의 매매 및 전세가격의 부담으로 인한 대체수요가 있을 것으로 판단됨. 아울러, 남서측으로 인천시청, 교육청, 북측으로 인천교통공사 본사 등 다수의 공공기관 및 업무시설이 소재, 사무직 근로자 중심의 임차 수요가 지속적으로 존재할 것으로 판단됨.

15)이베데스다대한제10호위탁관리부동산투자회사

- (교통환경) 사업장 반경 0.5㎞ 이내 왕복 10차선 서해대로 위치
사업장 반경 1.5㎞ 이내 수인선 숭의역, 사업장 반경 2㎞ 이내 인하대역 위치

- (주거편의) 사업장 반경 1㎞ 이내 주거편의시설
◦ 종합병원 : 인하대병원
◦ 학교 : 신선초등학교, 신흥중학교, 신흥여자중학교
사업장 반경 1.5㎞ 이내 주거편의시설
◦ 공원 등 : 용정근린공원, 중구국민체육센터

- (임차수요) 당 사업지는 인천항 인근에 위치, 해운항만물류산업 종사자의 직주근접 통근수요 예상. 수도권제2순환고속도로, 제2경인고속도로 접근이 용이하여 수도권 통근수요 또한 존재할 것으로 판단. 아울러 단지 북측으로 신선초등학교가 소재, 2030 자녀양육 세대의 수요가 존재할 것으로 판단

16)대한제38호동두천송내위탁관리부동산투자회사

- (교통환경) 사업장 반경 500m 이내 6차선이상 도로 및 2㎞ 이내 지하철역
◦ 6차선 도로: 평화로(15m이내, 동두천시 고시 제2022-39호로 6차선 확폭)
◦ 지하철역 : 지행역(1.2㎞, 서울지하철 1호선)

- (주거편의) 사업장 반경 1㎞ 이내 주거편의시설 수 : 5개
◦ 백화점(대형할인점 포함) : 롯데마트 동두천점
◦ 관공서 : 송내동 행정복지센터
◦ 학교 : 동두천 송내초등학교, 송내중앙중학교
◦ 공원 : 강변근린공원

- (임차수요) 관공서 및 터미널등 교통접근성 및 주거편의로 인한 잠재수요 존재

17)케이원제28호죽림풍경채위탁관리부동산투자회사

- (교통환경) ·남해, 호남, 순천완주 고속도로 30분 이내 진입 및 대전, 광주 등 차량 및 고속철도 이용시 2시간 내외 주요도시 도착
·여수엑스포역, 종합버스터미널 대중교통 이용시 20분 이내 도착
·고속도로 및 지방도(직선거리)
 - 호남고속도로 서순천 IC(31km)
 - 남해고속도로(영암-순천) 도롱 IC(19.4km)
 - 순천완주고속도로 동순천 IC(22.8km)
 - 남해고속도로(순천-부산) 광양 IC(24.3km)
 - 17번, 77번 국도
 - 22번 지방도
·고속철도 및 일반철도(직선거리)
 - 전라선(덕양-적량) 여천역(6.8km)
 - KTX 전라선 여수엑스포역(9.9km)

- (주거편의) 사업장 반경 1km 이내 주거편의시설 수 : 5개
  ◦ 학교 : 부영여자고등학교, 삼일중학교, 죽림초등학교
  ◦ 공원 : 죽림근린공원, 죽림10공원

- (임차수요) ·여수시청(본청), 여수소방서 및 각종 관공서, 마트 및 의료시설 등이 소재한 학동지역 서측에 위치하였으며, 기존 시가지(죽림택지개발지구)와 연접하여 제반 주위환경이 양호함
·인근지역으로의 접근성이 우수하여 임차 수요 증가 예상
·인근 산업단지 및 인접도시 소재 중소규모 회사 근로자들의 임대수요 기대
·이후 여천역세권 개발사업 및 마리나항만 개발사업, 동서해저터널 건설사업 등 주요 개발 진행 및 광역교통망 개발 시 지속적인 추가 수요 발생 예상

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

- 엘티대한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대지위치	경기도 화성시 동탄면 동탄 2지구 A-95BL		
대지면적	44,347㎡	건폐율	12.90%
주용도	공동주택 및 부대복리시설	연면적	88,433.11㎡
세대수	612세대	용적률	145.92%
주차대수	762대	구조	철근콘크리트 구조

공급규모

구분	세대수	전용면적(㎡)	주거공용(㎡)	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)
74A	355	74.93	26.78	101.71	136.09
74B	87	74.99	27.41	102.40	136.80
84	170	84.98	30.86	115.84	154.58
소계	612			64,710	86,491
근린생활					983.23
소계					983.23

- 우미케이비뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사

대지위치	충청북도 진천군 충북혁신 B-4BL		
대지면적	81,064㎡	건폐율	16.75%
주용도	공동주택 및 부대복리시설	연면적	195,344.02㎡
세대수	1,345세대	용적률	178.60%
주차대수	1,808대	구조	철근콘크리트 구조

공급규모

구분	세대수	전용면적(㎡)	주거공용(㎡)	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)
70A	632	70.45	24.44	94.89	129.36
78A	63	78.34	26.73	105.07	143.40
78B	263	78.35	27.35	105.69	144.03
84A	192	84.73	29.09	113.83	155.28
84B	195	84.47	29.65	114.11	155.44
소계	1,345	-	-	138,493	188,792
근린생활					6,552
소계					6,552

- 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

대지위치	부산시 양정동 351-5, 6	부산시 광안동 664-6	대구시 포정동 58, 58-1, 58-6	대구시 대명동 2275-2
대지면적	968.6㎡	781.0㎡	1,652.8㎡	1,028.1㎡
주용도	오피스텔			
세대수	205세대	131세대	287세대	96세대
주차대수	145대	129대	231대	96대
연면적	13,942.86㎡	9,553.46㎡	22,759.81㎡	6,609.36㎡
용적률	1,134.06%	1,094.57%	1,071.94%	597.22%
지역지구	일반상업/방화	일반상업/방화	중심상업/방화	근린상업/2종일반
인근역	양정역(1호선)	수영역(2호선/ 3호선 환승)	중앙로역(1호선)	반고개역(2호선)/ 남산역(3호선)

공급규모

구분		세대수	전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	전용률(㎡)
오피스텔	부산 양정	205	6,540.92	13,619.98	48.02%
	부산 광안	131	5,323.75	9,485.98	56.12%
	대구 포정	287	9,867.14	20,952.70	47.09%
	대구 대명	96	3,538.83	6,609.36	53.54%
	소계	719	25,270.64	50,668.02	
상가	부산 양정	1	196.94	322.88	60.99%
	부산 광안	1	55.95	67.48	82.9%
	대구 포정	2	971.65	1,807.11	53.76%
	대구 대명	-	-	-	-
	소계	4	1,224.54	2,197.47	

- 마스턴제14호위탁관리부동산투자회사

<table>
<tr><td>대지위치</td><td colspan="3">서울시 동작구 노량진동 128-15 일원</td></tr>
<tr><td>대지면적</td><td>3,183.9㎡</td><td>건폐율</td><td>43.05%</td></tr>
<tr><td>주용도</td><td>공동주택, 근린생활시설,
교육연구시설</td><td>연면적</td><td>17,994.8㎡</td></tr>
<tr><td>세대수</td><td>207세대</td><td>용적률</td><td>379.76%</td></tr>
<tr><td>주차대수</td><td>141대</td><td>구조</td><td>철골철근콘크리트 구조</td></tr>
<tr><td>공급규모</td><td colspan="3">
<table>
<tr><th>구분</th><th>세대수</th><th>전용면적(㎡)</th><th>실사용면적(㎡)</th><th>계약면적(㎡)</th></tr>
<tr><td rowspan="8">도시형
생활주택</td><td>72</td><td>18.95</td><td>24.38</td><td>51.07</td></tr>
<tr><td>54</td><td>30.78</td><td>40.04</td><td>82.19</td></tr>
<tr><td>18</td><td>31.00</td><td>40.26</td><td>82.61</td></tr>
<tr><td>18</td><td>29.39</td><td>40.01</td><td>78.88</td></tr>
<tr><td>8</td><td>29.83</td><td>40.43</td><td>80.29</td></tr>
<tr><td>18</td><td>26.84</td><td>32.23</td><td>72.63</td></tr>
<tr><td>18</td><td>30.81</td><td>40.44</td><td>82.16</td></tr>
<tr><td>1</td><td>18.96</td><td>28.57</td><td>51.17</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>207</td><td>-</td><td>7,022</td><td>14,502</td></tr>
<tr><td>근린생활</td><td></td><td></td><td></td><td>2,754</td></tr>
<tr><td>소계</td><td></td><td></td><td></td><td>2,754</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

- 엘티제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대지위치	경기도 화성시 반월동 111-4 일원(화성 반월5지구 A1-1)		
대지면적	61,291.00㎡	건폐율	16.28%
주용도	공동주택, 기타 부대복리시설 및 근린생활시설	연면적	170,318㎡
세대수	1,185세대	용적률	199.75%
주차대수	1,400대	구조	철근콘크리트 구조

공급규모

구분	세대수	세대수	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)
아파트	59A	411	59.98	82.16	114.56
	59B	46	59.94	84.29	116.67
	84A	357	84.82	115.11	160.83
	84B	158	84.42	114.76	160.36
	84C	213	84.72	117.29	163.05
소계		1,185		121,854	169,974
근린생활					343.56
소계					343.56

- 지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대지위치	경기도 화성시 동탄면 동탄2지구 B-15,16BL		
대지면적	70,014㎡ (B-15BL 16,860㎡, B-16BL 53,154㎡)	건폐율	42.76% (B-15 : 41.61% / B-16 : 37.23%)
주용도	공동주택, 기타 부대복리시설 및 근린생활시설	연면적	94,681㎡ (B-15BL : 22,424㎡, B-15BL : 72,257㎡)
세대수	총 483세대 (15BL 116세대, 16BL 367세대)	용적률	89.40%(B-15BL), 89.54%(B-16BL)
주차대수	792대(세대당 1.58대) (15BL 192대, 16BL 600대)	구조	철근콘크리트 구조

공급규모

구분		세대수	전용 면적 (ⓑ)	분양 면적 (ⓐ)	전용률 (ⓑ/ⓐ ×100)	발코니 확장 면적(ⓒ)	실사용 면적 (ⓑ+ⓒ)	비고 (테라스 면적)
연립 주택	B15	10	107.09	134.47	79.64	22.19	129.28	45.78
		26	98.85	124.51	79.39	38.84	137.69	38.15
		26	104.05	131.80	78.95	39.05	143.10	17.64
		16	101.00	127.80	79.03	38.56	139.56	12.84
		16	98.40	124.69	78.92	38.56	136.96	91.20
		1	102.07	128.56	79.39	38.83	140.90	30.76
		1	98.08	123.78	79.24	38.88	136.96	8.38
		1	94.53	119.22	79.29	41.36	135.89	12.73
		1	94.53	119.22	79.29	41.36	135.89	68.68
		1	101.05	127.65	79.16	40.01	141.06	25.72
		1	94.08	119.35	78.83	40.00	134.08	6.97
		1	94.53	119.22	79.29	41.36	135.89	12.73
		1	94.53	119.22	79.29	41.36	135.89	68.68
		4	106.65	135.13	78.92	31.67	138.32	31.40
		10	106.26	135.27	78.55	31.11	137.37	82.94
	소계	116						
	B16	32	107.09	134.56	79.59	22.19	129.28	45.78
		50	98.85	124.59	79.34	38.84	137.69	38.15
		50	104.05	131.89	78.89	39.05	143.10	17.64
		38	101.00	127.88	78.98	38.56	139.56	12.84
		38	98.40	124.77	78.87	38.56	136.96	91.20
		11	106.23	132.99	79.88	22.63	128.86	46.77
		18	104.58	131.97	79.25	41.96	146.54	38.97
		18	103.35	131.23	78.75	42.95	146.30	18.96
		18	99.95	126.80	78.82	42.97	142.92	13.98
		18	97.43	123.78	78.71	42.97	140.40	86.37
		6	106.61	134.58	79.22	41.86	148.47	37.51
		6	100.85	127.65	79.01	41.13	141.98	10.94
		6	98.76	125.01	79.00	34.93	133.69	11.65
		6	98.76	125.01	79.00	35.93	134.69	83.59
		3	102.07	128.65	79.34	38.83	140.90	30.76
		3	98.08	123.86	79.19	38.88	136.96	8.38
		3	94.53	119.30	79.24	41.36	135.89	12.73
		3	94.53	119.30	79.24	41.36	135.89	68.68
		3	101.05	127.73	79.11	40.01	141.06	25.72
		3	94.08	119.43	78.77	40.00	134.08	6.97
		3	94.53	119.30	79.24	41.36	135.89	12.73
		3	94.53	119.30	79.24	41.36	135.89	68.68
		16	106.65	135.21	78.88	31.67	138.32	31.40
		12	106.26	135.36	78.50	31.67	137.93	31.40
	소계	367						
합계		483						
근린생활시설				2,885.76				

- 힐스테이트호매실뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대지위치	경기도 수원시 권선구 호매실동 C-5BL		
대지면적	58,232.2㎡	건폐율	15.31%
주용도	공동주택, 기타 부대복리시설 및 근린생활시설	연면적	126,642.6㎡
세대수	800세대	용적률	159.99%
주차대수	1,080대(상가주차 5대포함)	구조	철근콘크리트 구조

공급규모

구 분		세대수	전용면적(㎡)	분양면적(㎡)	발코니 확장면적(㎡)	실사용 면적(㎡)
아파트 (연립주택, 오피스텔)	74	75	74.94	96.08	19.85	94.79
	84A	123	84.63	108.12	21.89	106.52
	84B	122	84.81	108.22	20.73	105.54
	93A	456	93.86	119.36	25.35	119.21
	93B	24	93.87	119.45	26.92	120.79
계		**800**	**71,429.85**	**91,005.06**	**18,915.96**	**90,345.81**
상가			594	630	-	-
계			**594**	**630**	**-**	-

- 케이리얼티임대주택제1호위탁관리부동산투자회사

대지위치	경기도 광명시 소하동 1343-1		
대지면적	6,068.10㎡	건폐율	69.96%
주용도	오피스텔 및 근린생활시설	연면적	52,921.10㎡
세대수	420세대	용적률	533.39%
주차대수	518대	구조	철근콘크리트 구조

공급규모

구 분		세대수	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	계약면적 (㎡)
아파트 (연립주택, 오피스텔)	A-1	81	29.88	19.10	77.92
	A-2	9	27.91	17.85	72.78
	A-3	7	23.55	15.06	61.41
	B	128	43.39	27.74	113.15
	C	27	55.84	35.70	145.61
	D	27	53.74	34.36	140.14
	E	27	54.45	34.81	141.99
	F	9	55.05	35.20	143.55
	G-1	18	54.80	35.04	142.90
	G-2	18	54.87	35.08	143.08
	G-3	18	55.05	35.20	143.55
	H-1	12	45.05	28.80	117.48
	H-2	18	45.05	28.80	117.48
	H-3	12	40.55	25.93	105.74
	H-4	9	34.65	22.15	90.36
계		**420**	**18,429.41**	**11,783.49**	**48,057.99**
상가			3,288.89	-	4,863.11
계			**3,288.89**	**-**	**4,863.11**

- 케이리얼티임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

대지위치	대구광역시 남구 대명동 959-2, 930-1		
대지면적	24,856.80㎡	건폐율	33.03%
주용도	아파트 및 근린생활시설	연면적	57,226.04㎡
세대수	409세대	용적률	162.98%
주차대수	511대	구조	철근콘크리트 구조

공급규모

구 분		세대수	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	계약면적 (㎡)
아파트 (연립주택, 오피스텔)	1BL 24A	62	59.97	20.40	115.27
	1BL 24A	40	59.91	20.53	115.30
	1BL 32A	197	84.91	22.22	156.54
	2BL 21A	21	49.64	20.16	100.25
	2BL 24A	42	59.97	21.90	118.67
	2BL 23A	7	59.91	17.61	114.28
	2BL 32A	40	84.91	21.84	158.84
계		**409**	**30,218.76**	**8,803.37**	**56,840.07**
상가			317.00	-	385.97
계			**317.00**	**-**	**385.97**

- 대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대지위치	인천광역시 남동구 서창동 서창2지구 13BL		
대지면적	77,709.00㎡	건폐율	14.56%
주용도	공동주택 및 부대복리시설	연면적	165,098.86㎡
세대수	1,212세대	용적률	168.60%
주차대수	1,401대	구조	철근콘크리트 구조

평형별 면적

구분	세대수	전용면적(㎡)	주거공용(㎡)	공급면적(㎡)	계약면적
74A형	248	74.90	20.24	95.13	122.85
74B형	100	74.99	20.19	95.18	122.93
84A형	640	84.98	24.21	107.19	138.63
84B형	224	85.00	23.38	108.38	139.83
계	1,212				
상가1층 (일반)	-	635.60	-	849.57	
상가1층 (케이터링)	-	211.50	-	312.54	
상가1층 외 (일반)	-	635.60	-	853.07	
상가1층 외 (케이터링)	-	205.60	-	277.92	
계					

- 서희케이비스타힐스테이제1호위탁관리부동산투자회사

대지위치	대구광역시 북구 사수동 금호지구 S-1BL		
대지면적	35,769.10㎡	건폐율	16.80%
주용도	공동주택 및 부대복리시설	연면적	92,223.63㎡
세대수	591세대	용적률	197.32%
주차대수	774대	구조	철근콘크리트구조

공급규모

○ 총공급세대수 : 591 세대

구분	타입	세대수	전용면적(㎡)	주거공용(㎡)	공급면적(㎡)	기타공용 및 주차장(㎡)	계약면적(㎡)
아파트	74A	49	74.97	21.96	96.93	32.86	129.79
	74B	49	74.99	23.42	98.41	32.87	131.28
	84A	170	84.99	24.45	109.44	37.25	146.69
	84B	73	84.82	25.08	109.9	37.18	147.08
	99A	125	99.95	28.10	128.05	43.81	171.86
	99B	125	99.98	28.86	128.84	43.82	172.66
합계		591	52,979.45	15,330.63	68,310.08	23,221.24	91,531.32
근린생활		1	594.05			98.26	692.31
합계			53,573.5			23,319.5	92,223.63

- 엘티대한제3호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대지위치	경기도 김포시 한강신도시 Ab-22BL		
대지면적	92,450.00㎡	건폐율	23.68%
주용도	공동주택 및 부대복리시설	연면적	138,766.83㎡
세대수	912세대	용적률	107.0%
주차대수	1,194대	구조	철근콘크리트 구조

평형별 면적

구분	세대수	전용면적(㎡)	주거공용(㎡)	공급면적(㎡)	계약면적
67A	144	67.9128	19.8	87.7128	125.5337
67A-1	16	67.9651	20.01	87.9751	125.8283
67B	44	67.9338	19.96	87.8938	125.7225
84A	491	84.9788	24.65	109.6288	156.9570
84B	145	84.9015	23.76	108.6615	155.9376
84B-1	8	84.9645	24.81	109.7745	157.0855
84C	32	84.969	25.27	110.239	157.5567
84D	32	84.9794	23.99	108.9694	156.2941
계	912				
상가1층 (일반)	-	912.26	-	998.40	
계					

- 대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대지위치	경기도 화성시 기산동 150번지 일원		
대지면적	72,460.00㎡	건폐율	16.44%
주용도	공동주택 및 부대복리시설	연면적	164,950.68㎡
세대수	1,086세대	용적률	198.80%
주차대수	1,310대	구조	철근콘크리트 구조

평형별 면적

구분	세대수	전용면적(㎡)	주거공용(㎡)	공급면적(㎡)	계약면적
59	222	59.9697	20.1441	80.1138	114.2747
59B	92	84.613	27.6934	112.3064	160.5049
84A	299	84.5812	27.4166	111.9978	160.1782
84B	96	84.661	28.4439	113.1049	161.3308
84C	377	84.5967	28.2572	112.8539	161.0432
계	**1,086**				**164,229.75**
상가1층 (일반)	-	233.6665	-	-	323.7850
상가2층 (일반)	-	286.6025	-	-	397.1368
계					**720.9218**

- 인천간석대한제49호위탁관리부동산투자회사

대지위치	인천광역시 남동구 간석동 173-2번지외 10필지		
대지면적	5,922.20㎡	연면적	45,888.2213㎡(건축물)
주용도	공동주택, 근린생활시설		36,642.7917㎡(임대주택)
세대수	256세대	용적률	509.69%
주차대수	361대 (주거 297대, 상가 64대) (법정 총 308대 : 주거 256대, 상가 52대)	구조	철근콘크리트 구조

평형별 면적

공급대상	구분		분양면적(㎡)(a)	세대수	전용면적(㎡)(b)	발코니확장면적(㎡)(c)	실사용면적(㎡)(b+c)	전용률(%)(b/a)×100
일반공급	아파트	59A	81.3462	50	59.4271	18.6098	78.0369	73.05%
		59B	82.2548	50	59.9559	18.6076	78.5635	72.89%
		84A	112.7477	78	84.2964	24.4145	108.7109	74.77%
		84B	112.7477	26	84.2964	24.4145	108.7109	74.77%
	계		19,905.8108	204	14,735.9756	4,399.978	19,135.9536	74.03%
특별공급	아파트	59A	81.3462	26	59.4271	18.6098	78.0369	73.58%
		59B	82.2548	26	59.9559	18.6076	78.5635	73.41%
	계		4,253,626	52	3,103.958	967.6524	4,071.6104	72.97%
계			24,159.44	256	17,839.93	5,367.63	23,207.56	73.84%
상가	1F		2,639.3264	-	2,026.5025	-	-	76.78%
	2F		2,829.1544	-	2,172.2544	-	-	76.78%
	3F		680.9096	-	522.8095	-	-	76.78%
	B1F		753.7404	-	578.7298	-	-	76.78%
	계		6,903.1308	-	5,300.2962	-	-	76.78%
특별공급세대수(호)				52				
전체 임대주택 공급세대수(호)				256				
특별공급비율(%)				20.31%				

- 이베데스다대한제10호위탁관리부동산투자회사

대지위치	인천광역시 중구 신흥동3가 31-27 외 2필지		
대지면적	10,909.1㎡	연면적	65,546.13㎡(건축물)
주용도	일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역		62,355.60㎡(임대주택)
세대수	376세대	용적률	396.50%
주차대수	573대(주거442대 오피스텔105대 근생 26대)	구조	철근콘크리트 구조

평형별 면적

공급대상	구분	분양면적(㎡)(a)	세대수	전용면적(㎡)(b)	발코니확장면적(㎡)(c)	실사용면적(㎡)(b+c)	전용률(%)(b/a)×100
일반공급	아파트	105.49	100	84.9965	26.5597	111.5562	80.57%
		104.34	50	84.9909	20.9700	105.9609	81.45%
		104.90	150	84.9917	24.3709	109.3626	81.02%
계			300(d)				
특별공급	아파트	105.49	10	84.9965	26.5597	111.5562	80.57%
	오피스텔	113.12	66	84.9988	-	84.9988	75.13%
계			76(f)				
상가	지상1층	3,190.45	-	1,917.5706	-	1,917.5706	60.10%
특별공급세대수(호)(f)			76				
전체 임대주택 공급세대수(호)(d+f)			376				
특별공급비율(%)[f/(d+f)]			20.21				

- 대한제38호동두천송내위탁관리부동산투자회사

사업 개요

구 분			내 용	비 고
사 업 명			경기도 동두천시 송내동 공공지원 민간임대주택 사업	
소 재 지			경기도 동두천시 송내동 341-3번지 외 148필지	
부지개요	대지면적(㎡)		32,650	
	지역지구		지구단위구역	
건축개요	연면적(㎡)	건축물(A)	111,454.207	98.9% (B/A)
		임대주택(B)	110,250.899	
	용적률(%)		243.64%	
	건축규모		지하2층, 지상 27층, 7개동	
	세대수		총 세대수: 742세대 (아파트: 742세대)	
	주용도		공동주택 및 부대복리시설	
	주차대수		총 983대 (공동주택 944대, 상가 8대, 장애인 31대)	법정 929대 (공동주택 867대, 상가 8대, 장애인 27대)

주택 규모

공급대상	구분	분양면적(a)	세대수	전용면적(b)	발코니 확장면적(c)	실사용면적(b+c)	전용률
일반공급	아파트	107.1414	128	84.5082	34.3313	118.8395	78.88%
		106.4849	68	84.3533	38.3625	122.7158	79.22%
		106.4814	74	84.149	39.7125	123.8615	79.03%
		106.5689	204	84.2141	40.3781	124.5922	79.02%
	계(d)	55,366.5721	474	43,755.6749	19,905.2263	63,660.9012	78.96%
특별공급	아파트	106.4849	268	84.3533	38.3625	122.7158	79.22%
	계(f)	23,746.1327	268	18,810.7859	8,554.8375	27365.6234	79.22%
합계		79,112.704	742	62,566.4608	28,460.0638	91,026.5246	79.09%
근린생활시설		111,454.2070	-	63,280.1187	-	63,280.1187	56.78%
특별공급세대수(호)(d)			268				
전체 임대주택 공급세대수(호)(d+f)			742				
특별공급비율(%)[d/(d+f)]			36.12%				

- 케이원제28호죽림풍경채위탁관리부동산투자회사

사업 개요

구 분			내 용	비 고
사 업 명			여수죽림1 A5BL 공공지원 민간임대주택사업	
소 재 지			전라남도 여수시 소라면 죽림리 66-1일원	
부지개요	대지면적(㎡)		31,228.10㎡	
	지역지구		도시개발산업 지구단위계획구역, 제2종 일반주거지역	
건축개요	연면적(㎡)	건축물(A)	93,775.68	99.87% (B/A)
		임대주택(B)	93,657.99	
	용적률(%)		178.24%	법정 180%이하
	건축규모		지하3층 ~ 지상20층, 7개동	
	세대수		665세대	
	주용도		공동주택(아파트) 및 부대복리시설	
	주차대수		공동주택 986대(세대당 1.48대), 근린생활시설 2대	법적기준) 공동주택 665대, 근생 1대

주택 규모

공급대상	구분	분양면적(㎡) (a)	세대수		전용면적(㎡) (b)	발코니 확장면적(㎡) (c)	실사용면적(㎡) (b+c)	전용률(%) (b/a) ×100
			호	실				
일반공급	아파트	83.07	397		59.98	-	59.98	72.2%
		83.56	28		59.88	-	59.98	71.7%
계			425					
특별공급	아파트	83.07	133		59.98	-	59.98	72.2%
		83.56	107		59.88	-	59.98	71.7%
계			240					
상가		117.69	1		68.40	-	68.40	58.1%
특별공급세대수(호)(d)			240					
전체 임대주택 공급세대수(호)(d+f)			665					
특별공급비율(%)[d/(d+f)]			36.1%					

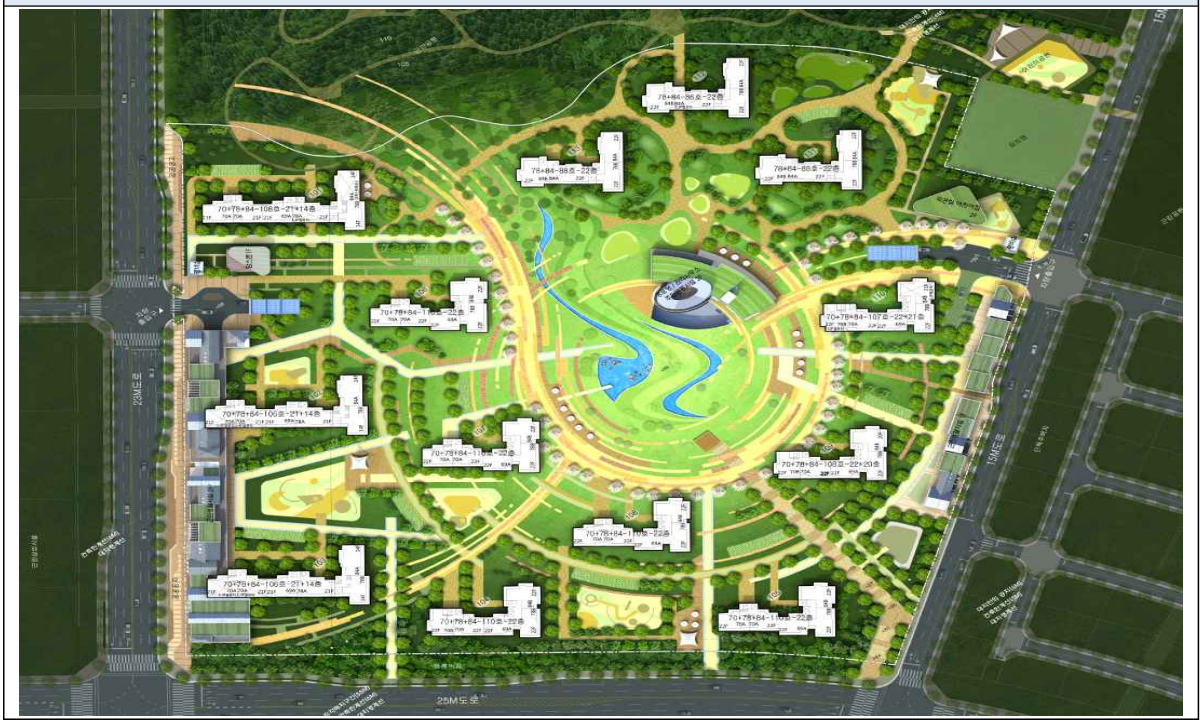
다. 편입 종목 별 개별리츠의 매입대상 자산부동산의 관련도면

- 엘티대한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

단지배치도


평면도 84	평면도 74A	평면도 74B
		

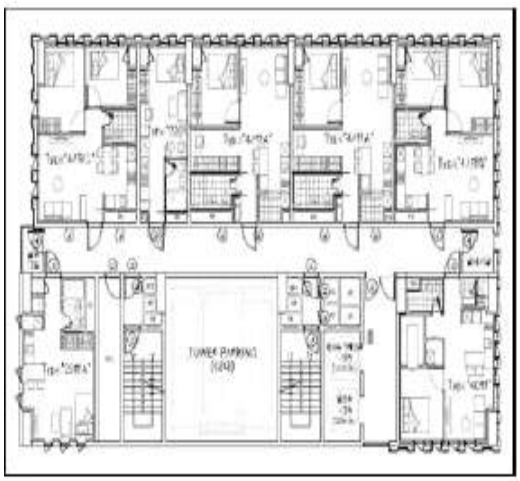
- 우미케이비뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사

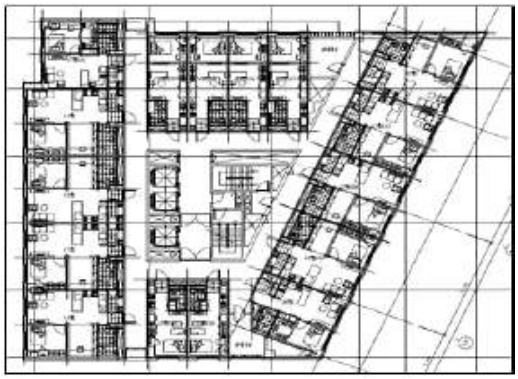
단지배치도


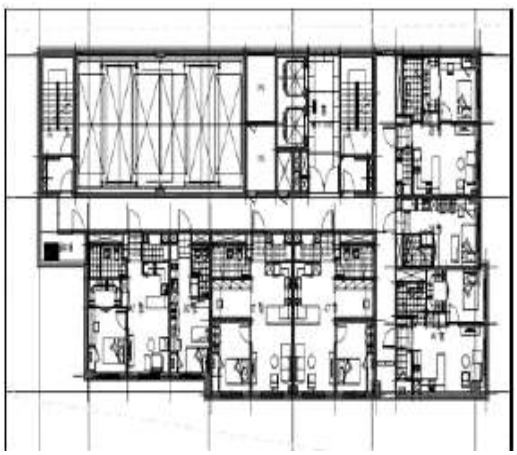
평면도 70A	평면도 78A	평면도 84A
		

- 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

부산 양정 투시도	오피스텔 기준층 투시도
	

부산 광안 투시도	오피스텔 기준층 투시도
	

대구 포정 투시도	오피스텔 기준층 투시도
	

대구 대명 투시도	오피스텔 기준층 투시도
	

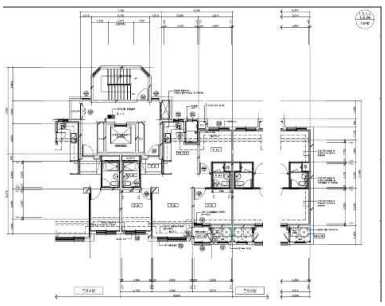
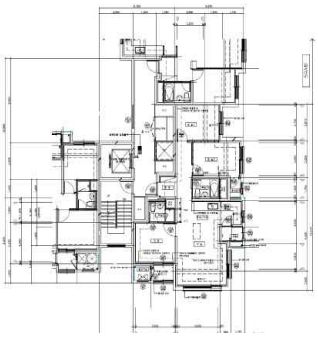
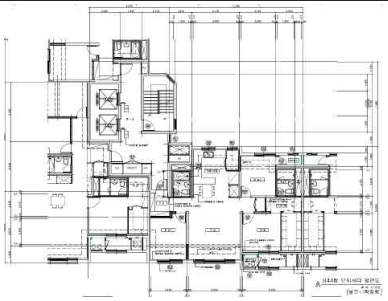
- 마스턴제14호위탁관리부동산투자회사

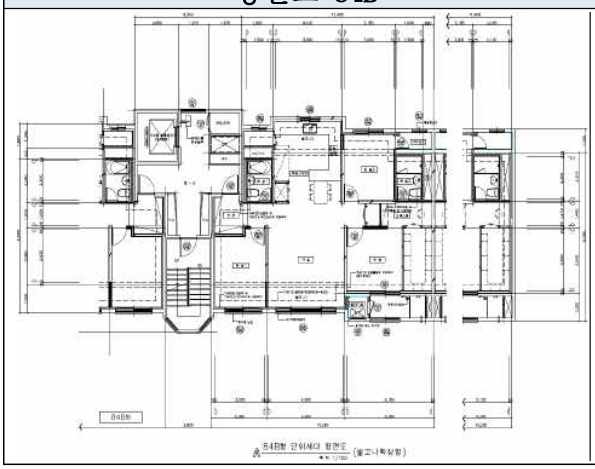
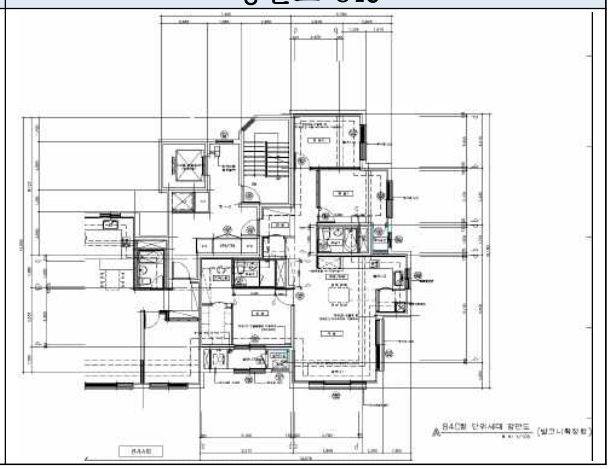
조감도	평면도 A
	
	평면도 B
	

평면도 C	평면도 D	평면도 E
		
평면도 F	평면도 G	평면도 H
		

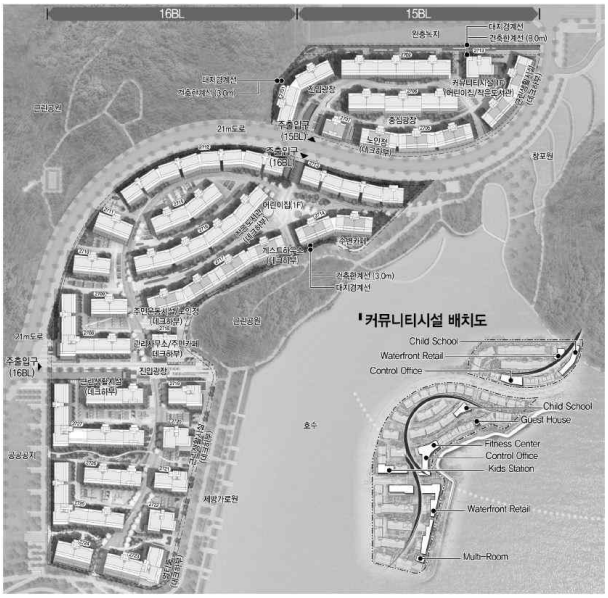
- 엘티제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

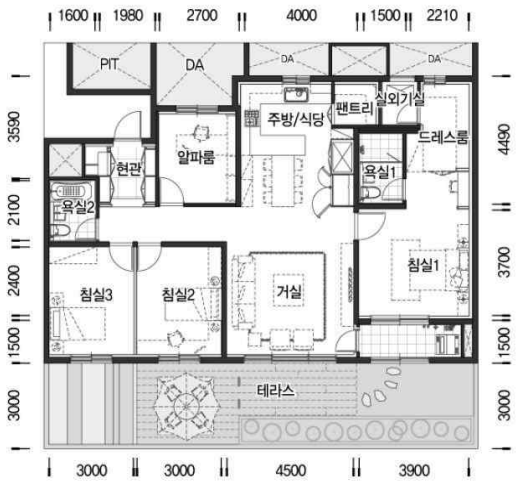
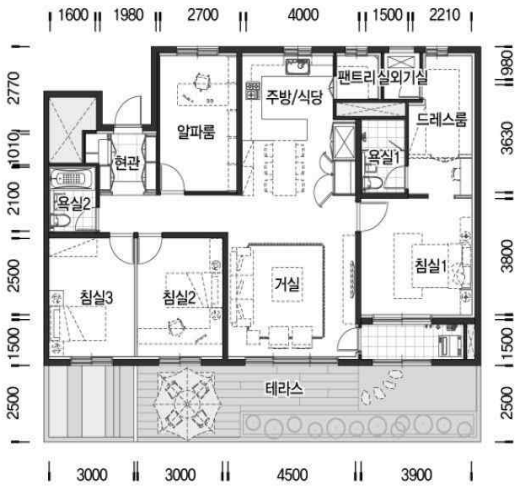
단지배치도


평면도 59A	평면도 59B	평면도 84A
		

평면도 84B	평면도 84C
	

- 지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사

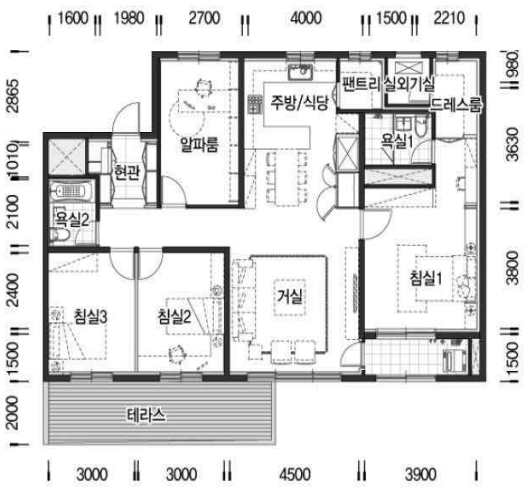
단지배치도


107A(접지층)	98A(1층)
	

104A(2층)



101A(3층)



106B(1층)



98C(3층)



102A(1층)

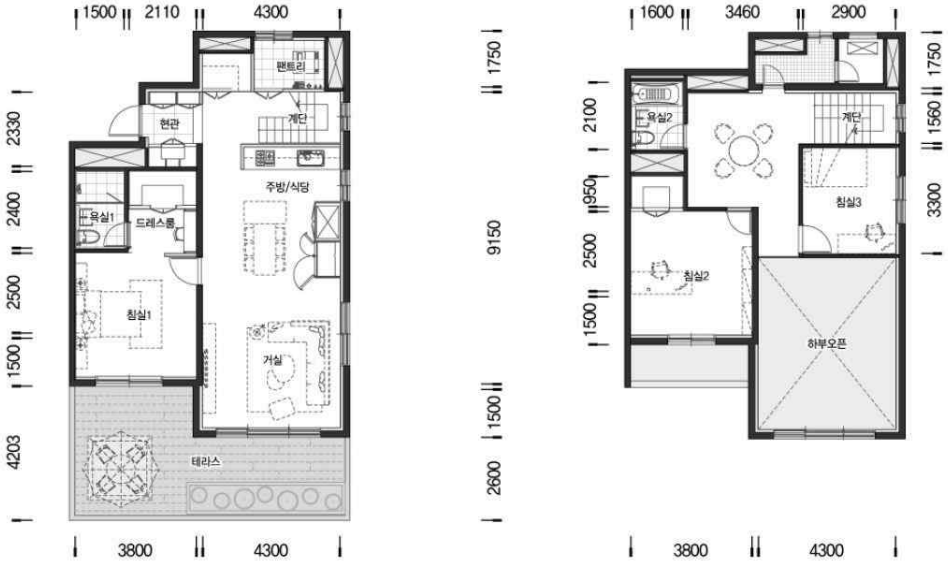


101B(1층)



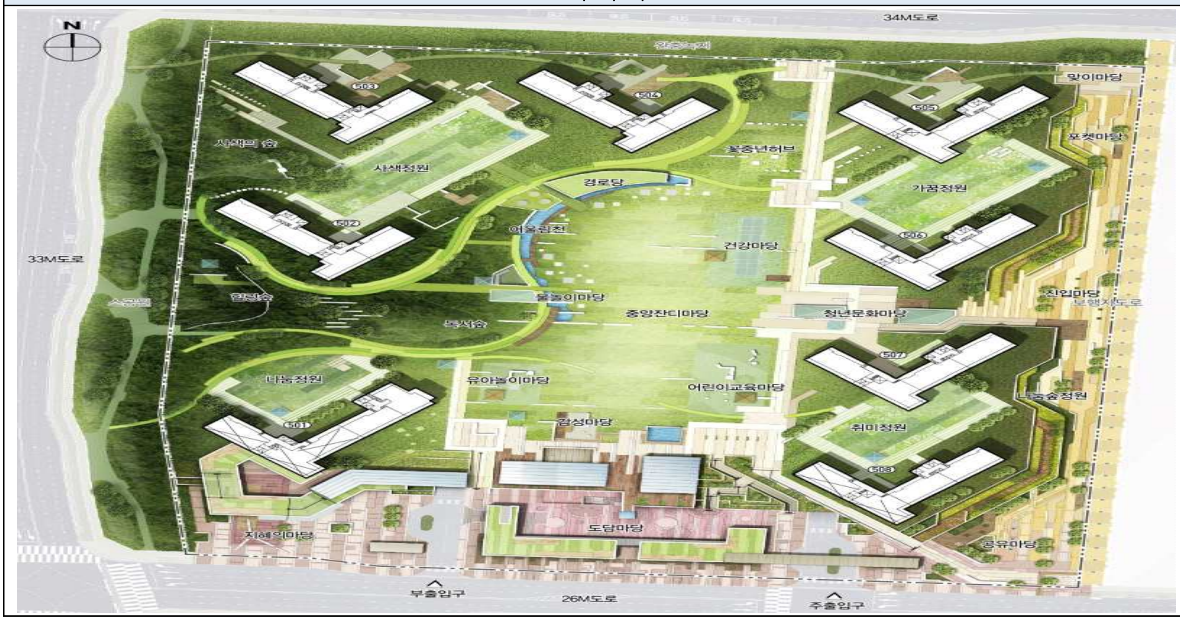
106C(복층형)

106C(복층형)

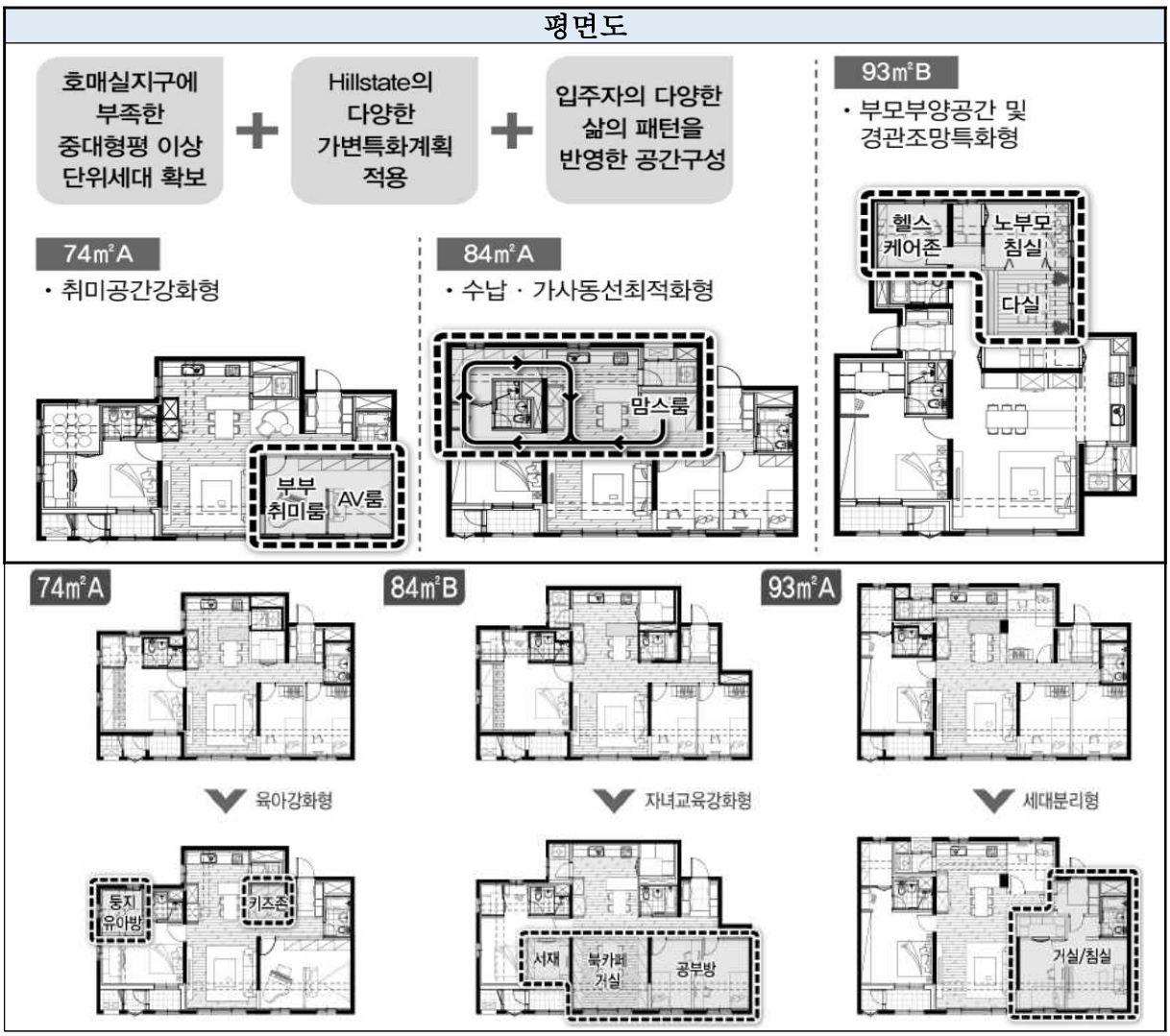


- 힐스테이트호매실뉴스테이위탁관리부동산투자회사

단지배치도

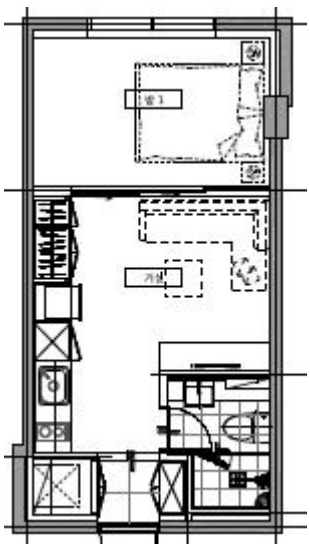
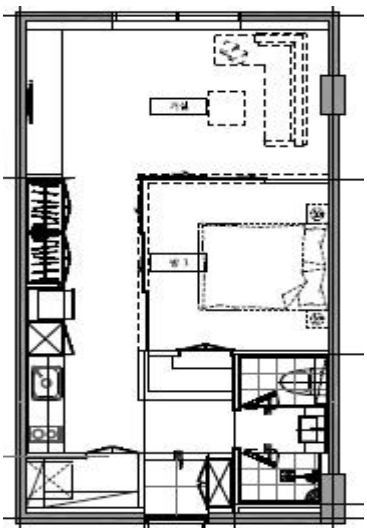


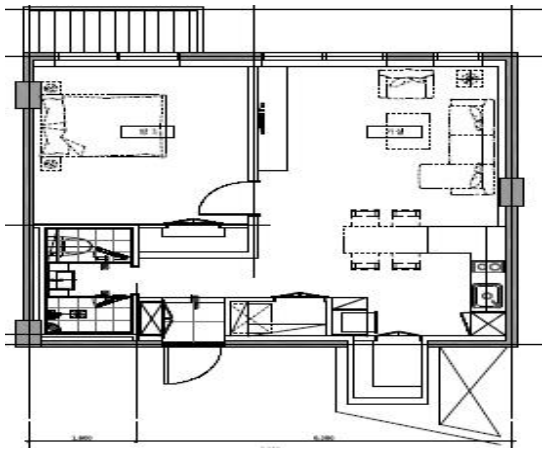
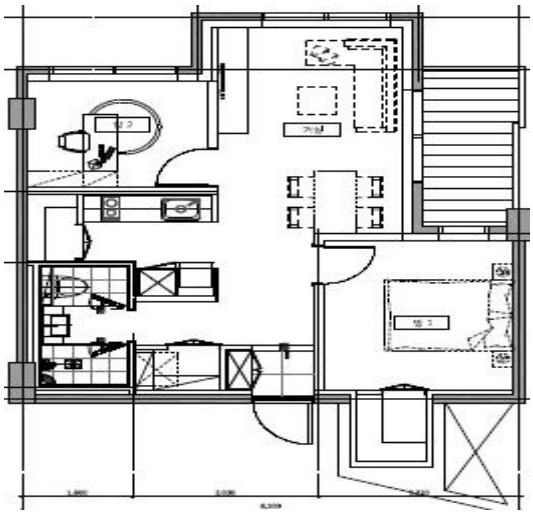
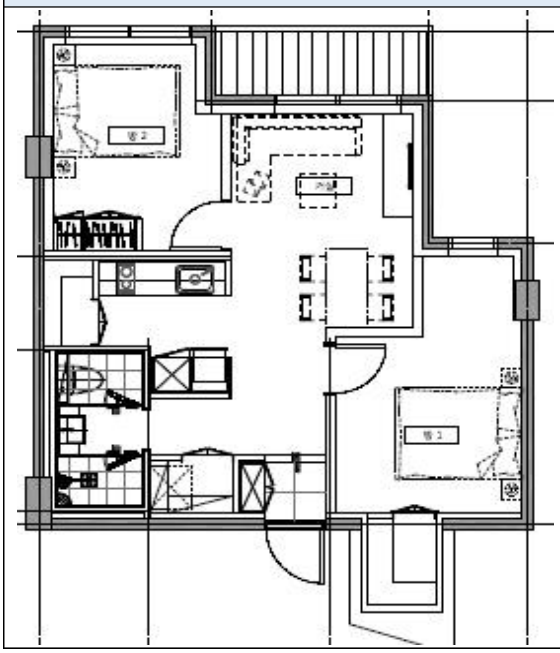
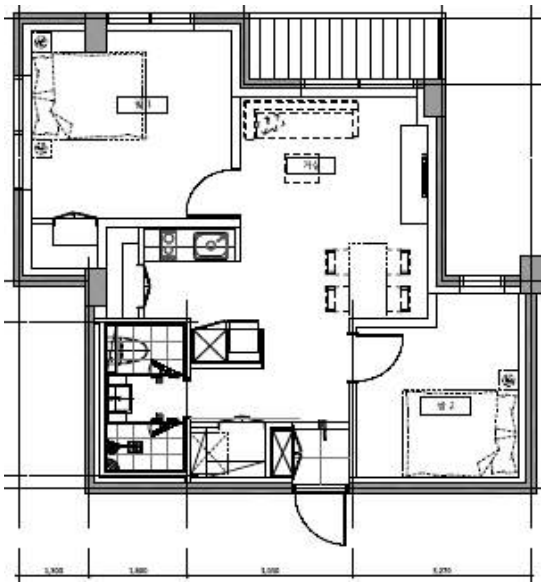
평면도

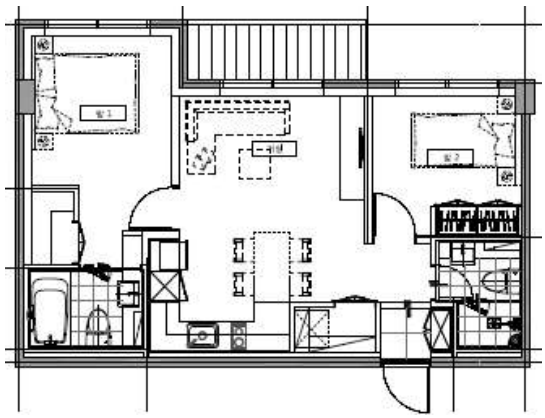
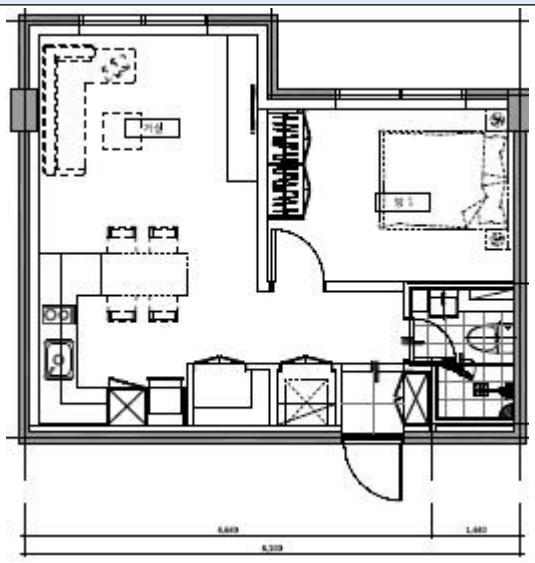


- 케이리얼티임대주택제1호위탁관리부동산투자회사

조감도

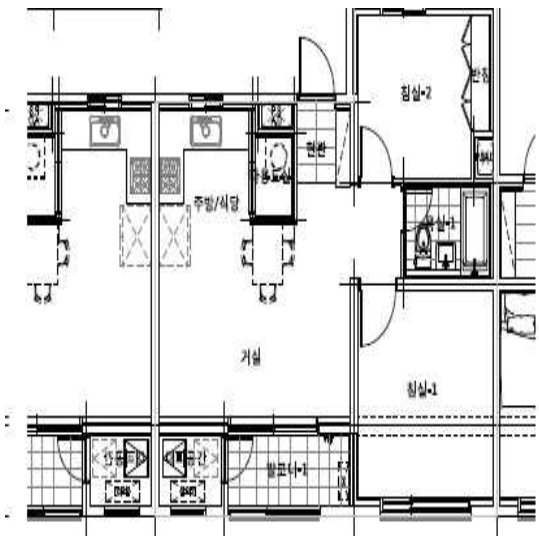
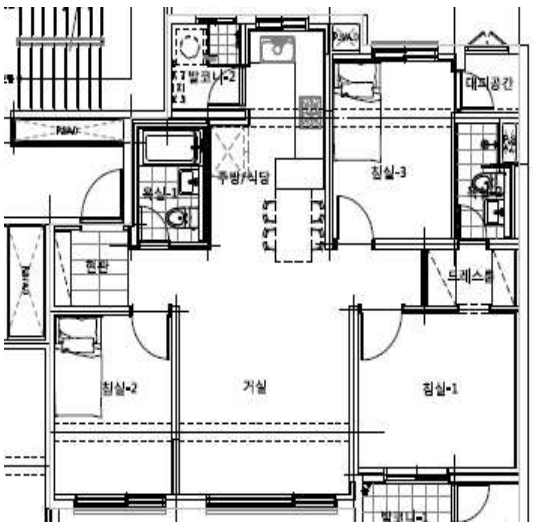

29.88㎡	43.39㎡
	

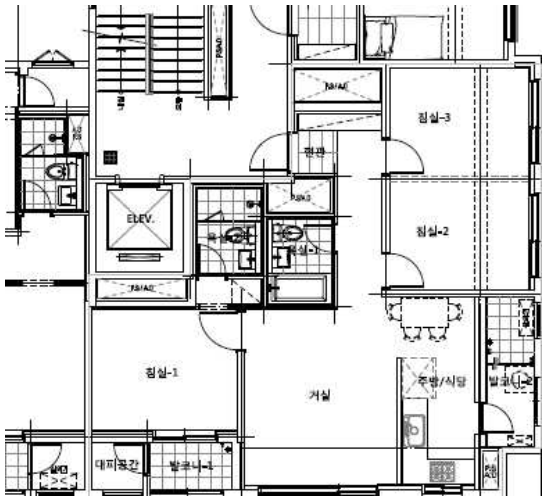
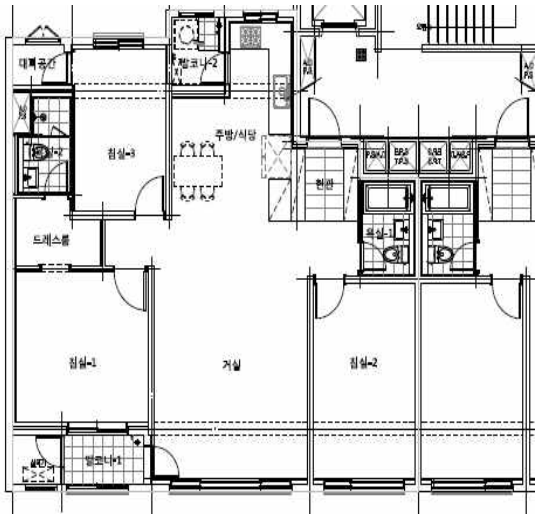
59.75m²	59.95m²
	
59.21m²	59.81m²
	

59.56m²	45.05m²
	

- 케이리얼티임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

조감도


평면도(49형)	평면도(59A형)
	

평면도(59B형)	평면도(84형)
	

- 대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

조감도


84A형	84B형
	

74A형	74B형
	

- 서희케이비스타힐스테이제1호위탁관리부동산투자회사

조감도


평면도 74A


평면도 74B



평면도 84A



평면도 84B



평면도 99A



평면도 99B



- 엘티대한제3호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

조감도



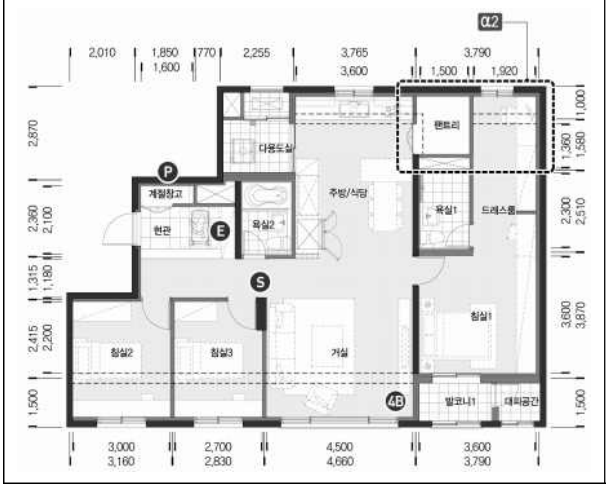
67㎡ (A, A-1)



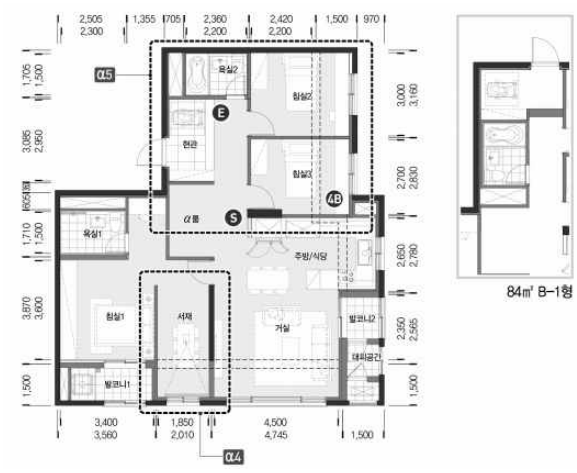
67㎡ (B)

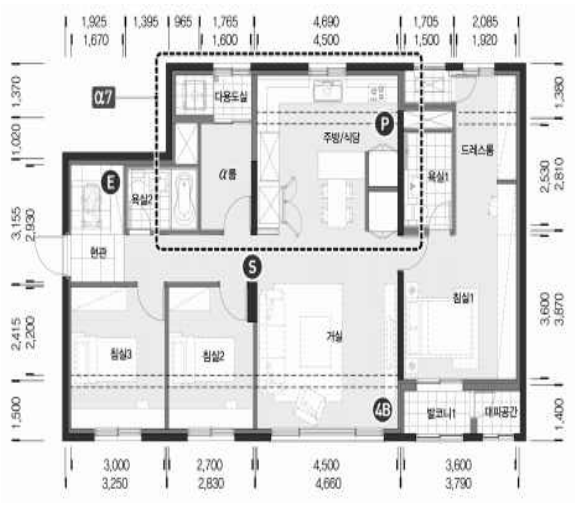


84㎡ (A)



84㎡ (B, B-1)



84㎡ (C)	84㎡ (D)
	

- 대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

조감도



59



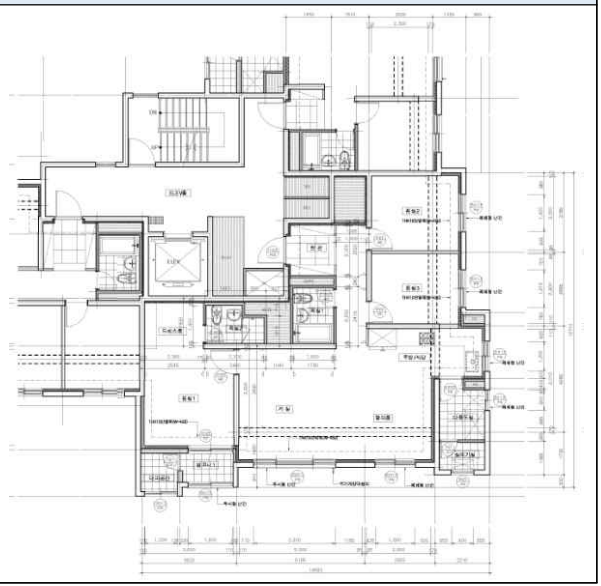
84A

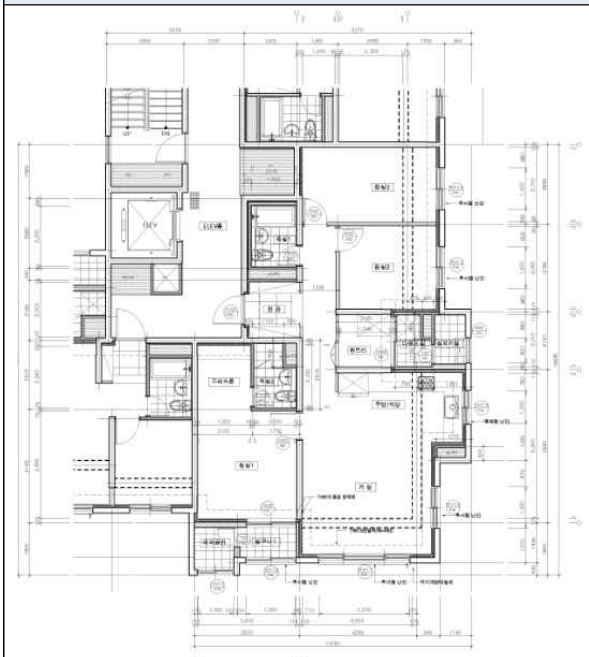


84B



84C



84D


인천간석대한제49호 위탁관리부동산투자회사	이베데스다대한제10호 위탁관리부동산투자회사
	

대한제38호동두천송내 위탁관리부동산투자회사	케이원제28호죽림풍경채 위탁관리부동산투자회사
	

라. 사업추진 일정

구분	엘티대한제2호(동탄)	우미케이비제1호(충북혁신)
리츠 설립	2015-11	2015-10
토지매매계약	2016-02	2016-02
착 공	2016-04	2016-04
준 공	2018-04	2018-03
입 주	2018-05	2018-04
운 영	8년	8년
청 산	2026-08	2026-10

구분	케이이비하나스테이제1호 (부산, 대구)
리츠 설립	2015-08
부동산매매계약	2015-08
착 공	2016-06
준 공	2018-10
입 주	2018-11
운 영	10년
청 산	2028-10

구분	마스턴제14호(노량진)	엘티제1호(화성 반월)
리츠 설립	2015-08	2015-08
공동주택 준공	2018-06	2018-05
공동주택 매입	2018-06	2018-05
입 주	2018-07	2018-06
운 영	10년	8년
청 산	2028-04	2026-06

구분	지에스코크렙(화성 동탄B-15, 16)	힐스테이트호매실(수원 호매실 C-5)
리츠 설립	2016-01	2016-02
부동산 매입	2016-04	2016-04
공동주택 준공	2018-01	2018-06
입 주	2018-02	2018-07
운 영	8년	8년
청 산	2026-08	2026-06

구분	케이리얼티임대주택제1호 (광명 소하)	케이리얼티임대주택제2호 (대구 대명)
리츠 설립	2014-11	2016-02
부동산매매계약	2016-05	2016-06
착 공	2016-10	2017-01
준 공	2018-11	2018-12
입 주	2018-11	2019-01
운 영	8년	8년
청 산	2026-11	2027-01

구분	대한제5호뉴스테이(인천 서창)	서희케이비스타힐스테이제1호 (대구 금호)
리츠 설립	2016-03	2016-04
부동산매매계약	2016-06	2016-07
착 공	2016-09	2016-09
준 공	2018-12	2019-03
입 주	2019-01	2019-04
운 영	8년	8년
청 산	2027-01	2027-10

구분	엘티대한제3호뉴스테이(김포 한강)	대한제4호뉴스테이(화성 기산)
리츠 설립	2016-03	2016-02
부동산매매계약	2016-07	2016-09
착 공	2016-09	2016-09
준 공	2018-05	2019-03
입 주	2018-06	2019-04
운 영	8년	8년
청 산	2026-05	2027-06

구분	인천간석대한제49호(인천간석)	이베데스다대한제10호(인천신흥)
리츠 설립	2024-05	2024-08
부동산매매계약	2024-08	2024-12
착 공	2024-08	2025-01
준 공	2027-04	2028-02
입 주	2027-06	2028-03
운 영	10년	10년
청 산	2037-11	2039-02

구분	대한제38호동두천송내 위탁관리부동산투자회사	케이원제28호죽림풍경채 위탁관리부동산투자회사
리츠 설립	2024-12	2024-11
부동산매매계약	2025-10	2025-10
착 공	2025-11	2025-11
준 공	2028-08	2028-07
입 주	2028-09	2028-08
운 영	10년	10년
청 산	2039-02	2039-01

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 일반관리비용, 각종 위탁수수료 및 비용 등을 합리적으로 조정하여 투자자들의 실효수익률을 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 이사회의 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.

엘티대한제2호(동탄) 및 우미케이비제1호(충북혁신)는 이에 다수의 공동주택 설계 경험을 보유한 설계사무소에 건축설계용역을 발주하고, 설계사무소로 하여금 제반 인허가사항을 검토하도록 할 계획입니다.

다만, 당 사업지는 한국토지주택공사에서 택지개발사업을 통해 조성한 사업지 및 민간 매도자로부터 확보한 부동산으로 조성 및 확보에 신뢰를 가질 수 있습니다. 공동주택을 건축하기 위한 일반적인 허가 절차인 건축심의, 사업계획승인 등 이외에는 과도한 법적인 규제 및 제한 사항이 없는 것으로 확인된 바, 본 사업계획에 맞추어 부동산을 개발하기 위한 사업계획승인을 취득하는데 별다른 문제가 없을 것으로 예상됩니다.

또한, 예측 불가능한 위험으로 인한 사업계획 일정 지연을 방지하기 위하여 사업계획승인과 관련된 업무를 조기에 진행 예정입니다.

케이이비하나스테이제1호(부산, 대구)는 각 사업장에 대한 건축허가를 득('15.11~12)하였으므로 인허가 위험을 사전에 방지하였습니다.

* [건축허가] 부산 양정동 ‘15.12.10 승인, 부산 광안동 ’15.11.26 승인
대구 포정동 ‘15.12.15 승인, 대구 대명동 ’15.12.04 승인

또한, 마스턴제14호(노량진)는 하나자산신탁(주)가 시행(관리형토지신탁)하여 2015년 12월 8일에 사업계획승인을 완료하였고, 엘티1호뉴스테이는 2015년 9월에 사업계획변경승인 완료하여 인허가 위험을 사전에 방지하였습니다.

지에스코크렙의 경우 주택건설사업승인 전에 화성동탄2 MP(Master Planner)에게 자문을 구한 후 자문내용을 반영함으로써 인허가 리스크를 관리하였습니다. 그리고 힐스테이트호매실은 건축 심의 진행 중이며, LH택지 공모사업임을 감안할 때 인허가 리스크는 낮을 것으로 판단됩니다.

케이리얼티임대주택제1호의 경우 건축심의가 완료(‘15.12.28)되었고, LH 공공택지지구내 상업용지 자체공모사업인 점을 감안하면 인허가에는 문제가 없을 것으로 판단하며, 시공사가 ㈜한라인 점을 감안할 때, 시공리스크는 크지 않을 것으로 판단됩니다.

케이리얼티임대주택제2호의 경우 기업형임대주택촉진지구 통합심의를 득한 후 대구시장에게 사업계획승인을 신청하는 사업으로, 사업계획승인 과정에서 미미한 건축설계 변경 가능성은 존재하나 대형 시행사인 케이티에스테이트가 사업관리를 수행하는 점을 고려할 때 인허가 취득에는 문제가 없을 것으로 판단됩니다.

대한제5호뉴스테이의 경우 건축심의 후 인천광역시장에게 사업계획승인을 신청하는 사업으로, 현재 건축심의가 완료되었으며, 추후 사업계획승인 과정에서 미미한 건축설계 등의 변경 가능성은 존재하나 정부 뉴스테이 정책의 일환으로 추진하는 LH택지 공모사업인 점 등을 고려할 때 인허가리스크는 낮을 것으로 판단됩니다.

서희케이비스타힐스테이제1호의 경우 택지개발지구 내에 지정용도에 맞추어 사업시행하고, 서희건설의 책임준공으로 인허가 및 시공리스크는 매우 낮을 것으로 예상됩니다.

* `16.5.12 건축심의를 거쳐, `16.9월 사업계획승인을 득할 예정

엘티대한제3호뉴스테이의 경우 건축심의가 완료(2016.5월)되었으며, 정부 뉴스테이 정책의 일환으로 추진하는 LH택지 공모사업인 점 등을 고려할 때 인허가리스크는 낮을 것으로 판단됩니다.

대한제4호뉴스테이의 경우 2016년 3월 23일 주택건설사업계획 승인을 완료하였으며, SK건설(주)가 책임준공 예정으로 인허가 및 시공리스크는 낮은 것으로 판단됩니다.

인천간석대한제49호의 경우 공공지원 민간임대주택 민간제안(HUG '22-3차) 사업으로 사업계획승인('22.3월)을 완료하였으며, 사업대상부지에 대하여 매매예약 체결하여 인허가 리스크는 낮을 것으로 판단됩니다.

이베데스다대한제10호의 경우 공공지원 민간임대주택 민간제안(HUG '21-4차) 사업으로 사업계획승인('24.6.5)을 완료하였으며, 사업대상부지를 100% 확보하여 인허가 리스크는 낮음

대한제38호동두천송내의 경우 공공지원 민간임대주택 민간제안(HUG '22-2차) 사업으로 주택건설사업계획(변경)승인('23.03.02)을 완료하여 인허가 리스크는 낮음

케이원제28호죽림풍경채의 경우 공공지원 민간임대주택 민간제안(HUG '24-2차) 사업으로 사업계획승인('23.7.5)을 완료하여 인허가 리스크는 낮음

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 지급함으로서 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 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 임대함으로서 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 청산시점에의 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 이사회의 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 부동산투자회사법상 자산보유요건(총 자산의 70% 이상을 부동산으로 구성해야 하고, 부동산투자회사 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 위

탁하여야 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 이사회의 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, 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물을 포함한다)으로 구성하도록 하되, 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 부동산투자회사법 제25조 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 부동산투자회사법 시행령 제31조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
(부동산투자회사법 시행령 제31조 제1항 제2호에 따라 다른 부동산투자회사가 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 특별관계좌와 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 이사회의 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. 이후 매기 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 매년 12월 31일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제50조에 따른 이사회의 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 : 주택도시보증공사 (www.khug.or.kr),
신한펀드파트너스(주)(https://www.shinhanfundpartners.com/)

제3부 업무위탁에 관한 사항

Ⅰ. 자산관리회사에 관한 사항

1.회사의 개요

가. 상호 : 주택도시보증공사

나. 본점의 소재지 : 부산광역시 남구 문현금융로 40

다. 설립일 : 1993년 1월 21일

라. 주주에 관한 사항 (2024년 3월말 기준)

주 주 명	납입자본금(백만원)	소유주식수	지 분 율
정 부(국토교통부)	7,323,000	1,392,427,451	89.20%
주택도시보증공사(자기주식)	1,120,028	102,040,463	6.54%
금 융 기 관	241,749	48,349,860	3.10%
기 타	91,154	18,230,732	1.16%
합 계	8,775,931	1,561,048,506	100.00%

2. 자산운용전문인력에 관한 사항

연 번	직 위	성 명	주 요 경 력
1	부서장	김현민	주택도시보증공사(1995.~)
2	전문역	이광재	주택도시보증공사(1995.~)
3	팀장	한정선	주택도시보증공사(2015.~)
4	팀장	이요한	주택도시보증공사(2018.~)
5	차장	고성영	주택도시보증공사(2022.~)
6	과장	한솔희	주택도시보증공사(2022.~)
7	과장	박정용	주택도시보증공사(2022.~)
8	과장	조현범	주택도시보증공사(2022.~)
9	과장	황설희	주택도시보증공사(2022.~)
10	대리	이승우	주택도시보증공사(2017.~)
11	대리	홍지원	주택도시보증공사(2018.~)
12	대리	이철수	주택도시보증공사(2018.~)
13	대리	이건희	주택도시보증공사(2020.~)
14	선임주임	권이선	주택도시보증공사(2024.~)

* 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력임.

3. 자산관리위탁계약의 개요

가. 계약기간

부동산투자회사가 국토교통부로부터 영업인가를 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 최종일로부터 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 지급시 일괄하여 지급하기로 합니다. 단, 위탁자는 최초 잔여재산분배일이 속한 분기의 수수료 지급일 이전이라도, 그 현금 흐름상 지급유예된 수수료를 지급할 여유자금이 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 우선배당률 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. 판매회사의 개요

가. 회사명 : 교보증권 주식회사

나. 주소 : 서울시 영등포구 여의대로 97

다. 최대주주(2022년 12월 31일) - 5% 이상

라. 영업 점포 현황 (2021.12.31. 기준)

구분	법인	지점	사무소	계
국내	-	32	-	32
국외	-	-	-	-
계	-	32	-	32

마. 금융투자상품 투자중개 실적 (단위: 백만원)

기준일	2018. 12. 31	2019. 12. 31	2020. 12. 31	2021.12.31
	투자중개 실적	투자중개 실적	투자중개 실적	투자중개 실적
합계	517,453,088	515,503,771	508,530,516	649,173,555
지분증권	55,930,102	42,195,993	86,382,537	92,615,678
채무증권	431,398,678	442,365,050	374,931,313	483,734,993
집합투자증권	29,648,274	30,439,159	46,403,817	72,105,388
파생결합증권	67,936	47,586	104,357	51,666
외화증권	408,098	455,983	708,491	665,830
기타증권	-	-	-	-

바. 리츠(CR리츠포함) 주관실적

구 분	주관회사 실적
뉴스테이허브제1호위탁관리부동산투자회사	4,098억원 (보통주)
뉴스테이허브제2호위탁관리부동산투자회사	2,465억원 (보통주)
뉴스테이허브제3호위탁관리부동산투자회사	5,106억원 (보통주)
민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사	1,882억원 (보통주)
민간임대허브제5호위탁관리부동산투자회사	318억원 (보통주)
엔에이치에프제8호공공임대위탁관리부동산투자회사	1,230억원 (자기자본)
엔에이치에프제9호공공임대위탁관리부동산투자회사	715억원 (자기자본)
엔에이치에프제10호공공임대위탁관리부동산투자회사	1,253억원 (자기자본)
엔에이치에프제11호공공임대위탁관리부동산투자회사	1,041억원 (자기자본)
엔에이치에프제13호공공임대위탁관리부동산투자회사	1,030억원 (자기자본)
엔에이치에프제14호공공임대위탁관리부동산투자회사	794억원 (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 : 신한펀드파트너스(주)

나. 주소 : 서울특별시 영등포구 국제금융로 2길 28 현대차증권빌딩 18층

다. 연혁

- 2000년 6월 : 법인설립
- 2007년 9월 : 사무관리계약규모 100조 돌파
- 2010년 4월 : 사무관리계약규모 200조 돌파
- 2011년 1월 : 국민연금 사무관리 서비스 개시
- 2008년 2월 : 신한은행 자회사 편입
- 2012년 11월: 신한금융지주 자회사 편입
- 2014년 7월 : 사무관리계약규모 400조 돌파
- 2015년 6월 : 신한펀드파트너스 창립 15주년

라. 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원, 기준일 ’20.12월)

구 분		연도		
		2018	2019	2020
신탁가액	수탁고(억원)	5,592,410	6,466,322	6,618,380
	거래처 수	173	184	215

2. 수탁받은 주요 업무내용

가. 주요 계약 내용

1) 계약기간 : 계약체결일로부터 위탁사의 청산 종료일 또는 계약 해지일까지

2) 위탁보수 :
- 연 이천만(₩20,000,000)원(부가세별도)

3) 보수의 지급방식 : 매분기마다 금 오백만(₩5,000,000)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 실제업

무수행기간을 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 제안받은 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	주택도시 보증공사	연 360,000,000원 (부가세별도)	매분기말	
자산보관수수료	농협은행 주식회사	연 10,000,000원 (부가세별도)	매분기말	
사무수탁수수료	신한펀드파트 너스주식회사	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	

(2) 1차 변경 영업인가 시

구 분	지급대상	지급금액	지급시기	비 고
금융자문수수료	교보증권 주식회사	20,000,000원 (부가세별도)	1차 영업인가 변경 승인 후	
회계자문수수료	회계법인 한미	5,000,000원 (부가세별도)	1차 영업인가 변경 승인 후	
법률자문수수료	법무법인 김앤장	25,000,000원 (부가세별도)	1차 영업인가 변경 승인 후	
사업성평가수수료	나라감정평가	2,500,000원 (부가세별도)	1차 영업인가 변경 승인 후	

(3) 2차 변경 영업인가 시

구 분	지급대상	지급금액	지급시기	비 고
금융자문수수료	교보증권 주식회사	10,000,000원 (부가세별도)	2차 영업인가 변경 승인 후	
회계자문수수료	회계법인 한미	2,000,000원 (부가세별도)	2차 영업인가 변경 승인 후	

(4) 3차 변경 영업인가 시

구 분	지급대상	지급금액	지급시기	비 고
금융자문수수료	교보증권 주식회사	10,000,000원 (부가세별도)	3차 영업인가 변경 승인 후	
회계자문수수료	회계법인 한미	2,000,000원 (부가세별도)	3차 영업인가 변경 승인 후	

(5) 4차 변경 영업인가 시

구 분	지급대상	지급금액	지급시기	비 고
금융자문수수료	교보증권 주식회사	10,000,000원 (부가세별도)	4차 영업인가 변경 승인 후	
회계자문수수료	회계법인 한미	2,000,000원 (부가세별도)	4차 영업인가 변경 승인 후	
법률자문수수료	법무법인 김앤장	10,000,000원 (부가세별도)	4차 영업인가 변경 승인 후	

(6) 5차 변경 영업인가 시

구 분	지급대상	지급금액	지급시기	비 고
금융자문수수료	교보증권 주식회사	10,000,000원 (부가세별도)	5차 영업인가 변경 승인 후	
회계자문수수료	회계법인 한일	2,000,000원 (부가세별도)	5차 영업인가 변경 승인 후	

(7) 6차 변경등록 시

구 분	지급대상	지급금액	지급시기	비 고
금융자문수수료	교보증권 주식회사	10,000,000원 (부가세별도)	6차 변경등록 후	
회계자문수수료	회계법인 한일	2,000,000원 (부가세별도)	6차 변경등록 후	

(8) 7차 변경등록 시

구 분	지급대상	지급금액	지급시기	비 고
금융자문수수료	교보증권 주식회사	5,000,000원 (부가세별도)	7차 변경등록 후	
회계자문수수료	회계법인 한일	2,000,000원 (부가세별도)	7차 변경등록 후	

(9) 8차 변경등록 시

구 분	지급대상	지급금액	지급시기	비 고
금융자문수수료	교보증권 주식회사	5,000,000원 (부가세별도)	8차 변경등록 후	
회계자문수수료	회계법인 한일	2,000,000원 (부가세별도)	8차 변경등록 후	

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 참고자료를 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 일반관리비용, 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 2015년 12월 31일에 종료할 계획입니다. 이 후 매기 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 매년 12월 31일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제50조에 따른 이사회의 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(종전 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 내국법인으로부터 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.