

목 차

증권발행실적보고서	1
1. 집합투자기구의 명칭	3
2. 집합투자기구의 종류 및 형태	3
3. 집합투자증권 발행에 관한 사항	5
4. 청약, 배정 및 인수에 관한 사항	6
5. 상장 및 증자등기에 관한 사항	6
6. 공시이행상황	7

증권발행실적보고서

[집합투자증권]

금융감독원장 귀하

2018년 07월 31일

집합투자기구 명칭 : (주)신한알파타워관리부동산투자회사 (펀드코드 : CB232)

집합투자업자 명칭 : 신한리츠운용(주)

연 락 처 : (주 소) 서울특별시 종로구 종로 33, 18층

(전 화) 02-2158-7400

(홈페이지) <http://shinhanrem.com/>

작성책임자 : (직 책) 신한리츠운용(주) 대표이사 (성 명) 남궁 훈

(전 화) 02-2158-7400

2018년 07월 31일

(주)신한알파타워관리부동산투자회사

신한리츠운용(주) 대표이사 남궁 훈 (인)

신한리츠운용(주) 신고업무담당이사 현우송 (인)

증권발행실적보고서

[집합투자증권]

금융감독원장 귀하

2018년 07월 31일

집합투자기구 명칭 : (주)신한알파위탁관리부동산투자회사 (펀드코드 : CB232)

집합투자업자 명칭 : 신한리츠운용(주)

연 락 처 : (주 소) 서울특별시 종로구 종로 33, 18층
(전 화) 02-2158-7400
(홈페이지) <http://shinhanrem.com/>

작성책임자 : (직 책) 신한리츠운용(주) 대표이사 (성 명) 남궁 훈
(전 화) 02-2158-7400

2018년 07월 31일

(주)신한알파위탁관리부동산투자회사

신한리츠운용(주) 대표이사 남궁 훈



신한리츠운용(주) 신고업무담당이사 현우송



1. 집합투자기구의 명칭

(주)신한알파위탁관리부동산투자회사[펀드코드: K5M490CB2328(CB232)]

2. 집합투자기구의 종류 및 형태

가. 형태별 종류	투자회사	주1), 주2)
나. 운용자산별 종류	부동산	주3)
다. 개방형·폐쇄형 구분	폐쇄형	
라. 추가형·단위형 구분	단위형	
마. 특수형태 표시	-	

주1) 본 집합투자기구인 (주)신한알파위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 『부동산투자회사법』에 따라 설립된 회사입니다. 따라서 부동산투자회사법 제 49조의 3(공모부동산투자회사에 관한 특례) 제1항에 따라 자본시장과금융투자업에 관한 법률 제194조부터 제206조까지 "회사 형태의 집합투자기구"와 관련된 규정을 포함하여 집합투자기구 및 집합투자업에 관한 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 규정들 중의 일부를 적용 받지 않습니다.

주2) 부동산투자회사의 종류

부동산투자회사는 자산을 부동산에 투자하여 운영하는 것을 주된 목적으로 하여 『부동산투자회사법』에 따라 설립된 회사로서, 다수의 투자자로부터 자본을 유치하여 총 자산의 70% 이상을 부동산에 투자, 운용하여 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 상법상의 주식회사입니다.

부동산투자회사는 관리 형태에 따라 크게 3가지로 구분할 수 있습니다. 당사는 부동산투자회사의 종류 중 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 위탁관리부동산투자회사에 해당합니다.

[부동산투자회사의 종류]

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

[부동산투자회사의 종류별 비교]

종류	위탁관리부동산투자회사	기업구조조정부동산투자회	자기관리부동산투자회사
----	-------------	--------------	-------------

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

* 자산의 구성 비율을 계산할 때 1. 설립할 때 납입된 주금(株金) 2. 신주발행으로 조성한 자금 3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금 중 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금 준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 봅니다.

[부동산투자회사 현황]

2018년 06월 30일 기준

위탁관리리츠	기업구조조정리츠	자기관리리츠	계	(상장리츠)
164	29	4	197	5

주3) 당사는 『부동산투자회사법』 및 회사 정관에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련 증권에의 투자, 금융기관에의 예치 등의 방법으로 운용하게됩니다. 또한, 당사는 부동산투자회사법 제 2조 제1항 나목에서 규정하는 위탁관리부동산투자회사로 동 법 제22조 2에 따라 자산의 투자·운용 업무는 자산관리회사에 위탁하고 있습니다.

3. 집합투자증권 발행에 관한 사항

가. 집합투자증권 발행 내역

구분	좌수/금액	비고
설정 좌수	22,800,000	-
설정 금액	114,000,000,000	-

주) 좌수는 주식수를 기준으로, 금액은 자기자본금을 기준으로 기재하였습니다.

(1) 발행 총액

(단위: 원)

구분	발행총액	비고
기업공개	114,000,000,000	신주모집

(2) 공모 전후 지분율 변동

(단위: 주)

성명	관계	주식의종류	공모 전		공모 후	
			주식수	지분율 주2)	주식수	지분율 주2)
㈜국민은행주1)	최대주주	보통주	4,081,632	26.67%	4,081,632	10.71%
주요주주	제3자	보통주	10,224,491	66.80%	-	-
기타주주(법인)	제3자	보통주	1,000,000	6.53%	11,687,290	30.67%
기타주주(개인)	제3자	보통주	-	-	462,799	1.21%
소액주주(법인)	제3자	보통주	-	-	4,134,184	10.85%
소액주주(개인)	제3자	보통주	-	-	17,740,218	46.56%
합계		보통주	15,306,123	100.00%	38,106,123	100.00%

주1) 유진드림스케어전문투자형사모신탁34호의 신탁업자

주2) 지분율은 보통주 발행주식 기준으로 작성하였습니다.

나. 집합투자증권 발행 비용

(단위: 원)

구분	금액	계산근거
발행분담금	5,700,000	총 발행금액의 0.005%
인수수료	2,250,000,000	총 공모금액의 약 1.97%
상장심사수수료	5,000,000	정액
신규상장수수료	4,736,600	1,000억원 초과 2,000억원 이하 (875만원 + 1,000억원 초과금액의 10억원당 6만원)/3

등기비	91,200,000 18,240,000	등록세: 증자 자본금의 0.4% 교육세: 등록세의 20%
기타	40,051,000	회계법인 용역비, 등기대행 수수료 등 제반비용 (VAT 별도 금액)
합계	2,414,927,600	-

주) 상기 발행제비용은 실제 지출액과 일부 차이가 있을 수 있습니다.

4. 청약, 배정 및 인수에 관한 사항

가. 개요

구분	청약개시일	청약종료일	납입일
일반공모	2018년 7월 25일	2018년 7월 27일	2018년 7월 31일

나. 청약 및 배정현황

(단위: 주, 원)

구분	최초 배정내역			청약현황				배정현황			
	수량	금액	비율	건수	수량	금액	비율	건수	수량	금액	비율
일반청약	22,800,000	114,000,000,000 0	100.00%	4,849	98,550,990	492,754,950,000 0	100.00%	4,848	22,800,000	114,000,000,000 0	100.00%
계	22,800,000	114,000,000,000 0	100.00%	4,849	98,550,990	492,754,950,000 0	100.00%	4,848	22,800,000	114,000,000,000 0	100.00%

다. 배정방법

대표주관회사인 신한금융투자(주)는 공모주식수 22,800,000주 전체에 대하여 100%인수하였으며, 기관투자자 및 일반투자자를 구분하지 않고 배정하였습니다.

인수기관	인수수량	인수금액	인수비율	비고
신한금융투자(주)	22,800,000주	114,000,000,000 원	100.00%	대표주관회사
합계	22,800,000주	114,000,000,000 원	100.00%	-

5. 상장 및 증자등기에 관한 사항

- 가. 증자등기일: 2018년 8월 1일(예정)
- 나. 증권교부일: 2018년 8월 7일(예정)
- 다. 증권시장 상장신청일: 2018년 7월 31일
- 라. 거래소시장 상장예정일: 2018년 8월 8일(예정)

※ 상기 일정은 관계기관과의 협의 과정에서 변경될 수 있습니다.

6. 공시이행상황

가. 증권신고서 및 정정신고서 공시

공시일	주요내용
2018.06.27	증권신고서 최초 제출
2018.07.10	증권신고서 정정신고서 제출
2018.07.13	증권신고서 효력발생

나. 투자설명서 공시

공시일	주요내용
2018.06.27	예비투자설명서 최초 제출
2018.07.10	예비투자설명서 정정신고서 제출
2018.07.13	투자설명서 최초 제출

다. 증권발행실적보고서 공시

공시일	주요내용
2018.07.31	증권발행실적보고서 제출