

# 예 비 간 이 투 자 설 명 서

집합투자기구 명칭 : 주식회사 신한알파위탁관리부동산투자회사 (펀드코드 : 5M490CB2328(CB232) )

투자위험등급 1등급[매우 높은 위험]						이 간이투자설명서는 ‘(주)신한알파위탁관리부동산투자회사’의 투자설명서의 내용 중 중요사항을 발췌 요약한 정보를 담고 있습니다. 따라서 <b>동 집합투자증권을 매입하기 전 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.</b>
1	2	3	4	5	6	
매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험	신한금융투자(주)는 이 투자신탁의 <b>실제 수익률 변동성(또는 투자대상 자산의 종류 및 위험도 등)을 감안하여 1등급(매우 높은 위험)으로 분류하였습니다.</b>

## I. 집합투자기구의 개요

투자자 유의 사항	<p>○ 집합투자증권은 '예금자보호법'에 따라 예금보험공사가 보호하지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.</p> <p>○ 금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다.</p> <p>○ 간이투자설명서는 증권신고서 효력발생일까지 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권인 경우 효력발생일 이후에도 변경될 수 있습니다.</p> <p>○ 부동산투자회사가 영위하는 부동산 사업은 시장금리의 상승, 부동산 시장 침체, 보유 부동산 매각 손실 등으로 인해 투자매력이 감소하는 경우 주식 매매의 어려움에 따른 환금성이 저해될 수 있다는 점을 각별히 유념하시어 투자 결정하시기 바랍니다.</p> <p>※ 추가적인 투자자 유의사항은 투자설명서 ‘투자결정시</p>
-----------	--

				<b>유의사항 안내' 참조</b>	
집합투자기구 특징		보유하고 있는 자산(판교 알파동시티 6-4블록 오피스빌딩(부동산), (주)코크레터프라이임위탁관리부동산투자회사(보통주식)) 및 향후 보유할 자산에서 발생하는 수익에 따라 영업수익이 결정되고, 영업비용, 관리비용, 법인세 등을 제한 실적을 주주에게 배당함			
분류		투자회사, 부동산, 폐쇄형, 단위형			
집합투자업자		신한리츠운용(주)			
모집(판매) 기간		2018년 7월 25일(수) ~ 2018년 7월 27일(금)	모집(매출) 총액		114,000,000,000원
효력발생일		(미정)	존속 기간		40년
판매회사		신한금융투자(주)			
Class)		해당사항 없음			
가입자격		해당사항 없음			
판매수수료		해당사항 없음			
환매수수료		해당사항 없음			
보수 (연, %)	판매	해당사항 없음			
	운용 등	해당사항 없음			
	기타	해당사항 없음			
	총보수/비용	해당사항 없음			
※ 주석사항		당사는 부동산투자회사법에 의하여 설립된 위탁관리부동산투자회사이며, 회사의 자산에서 창출된 수익을 근거로 하여 실적을 배당합니다			
매입 방법		해당사항 없음	환매 방법		해당사항 없음
기준가		해당사항 없음			

## II. 집합투자기구의 투자정보

### (1) 투자전략

#### 1. 투자목적

##### 가. 회사의 투자목적

당사는 부동산투자회사법에 의거하여 설립된 명목회사로서, 다수의 투자자들로부터 자금을 확보하여 대상 부동산, 부동산 관련 증권 등을 취득 및 투자하고, 취득 부동산의 안정적 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 일정 수준 이상의 투자수익을 제공하는 것을 목적으로 합니다.

일반 투자자는 소액으로 부동산투자회사의 주식을 취득함으로써 부동산에 직접 투자한 효과를 얻을 수 있고, 여러 부동산에 대한 분산투자를 통해 단일 부동산에 내재하고 있는 위험을 희석시키는 효과를 누리게 됩니다.

하지만 당사가 추구하는 투자목적 또는 성과목표가 반드시 달성된다는 보장이 없다는 사실을 유의하시기 바랍니다.

##### 나. 설립취지

회사는 다음과 같은 위탁관리부동산투자회사의 설립취지를 실현하고자 합니다.

- 1) 부동산시장과 자본시장의 결합을 통한 자본시장의 다각화
- 2) 부동산 시장의 투명화·선진화의 유도
- 3) 부동산의 유동화, 증권화의 활성을 통한 부동산 경기회복
- 4) 일반인에게 부동산 간접투자 기회 제공

##### 다. 정관상 목적 사업

회사의 '정관 제2조(목적)'에 따른 사업 목적은 아래와 같습니다.

## 제2조 (목적)

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

1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
2. 부동산의 개발사업
3. 부동산의 임대차
4. 증권의 매매
5. 금융기관에의 예치
6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분
8. 위 각 호에 부수하는 업무

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

## 2. 투자전략

당사의 투자부동산은 판교 알파돔시티 6-4블록 오피스빌딩과 더프라이م 리츠 보통주 식입니다.

신한금융컨소시엄(신한금융투자, 신한리츠운용)은 한국토지주택공사와 2018.01.22. 일자로 성남 판교지구 택지개발사업 복합단지 중심상업용지 6-4블록에 대하여 공모 상장 조건부 매매계약을 체결하였습니다. 이후 신한금융컨소시엄은 2018.04.11일자로 매수인 지위를 당사로 이전하였습니다.

당사는 2018.04.27일자로 소유권 이전을 완료(매매완결)하였으므로 관련하여 부동산 취득에 대한 불확실성을 해소하였습니다.

판교 알파돔시티 6-4블록 오피스빌딩은 증권신고서 제출일 현재 임대율 약 92.6%이며, 더프라이م 리츠의 투자부동산인 더프라이م 타워의 임대율은 약 98.0%입니다.

당사는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 신한리츠운용(주)에 자산관리업무를

위탁하고 부동산의 효용가치 유지 및 증대를 위해 부동산의 최적상태를 유지할 예정입니다.

또한 부동산으로부터 발생하는 임대료 수입과 이에 따른 이자수익 등 누적현금자산이 발생하게 되며, 이러한 현금자산은 정관에서 정한 범위 내에서 유가증권 투자 등에 운용할 것이며, 이사회에서 운용 방침을 정한 후 자산관리회사를 통하여 배당 및 기타의 비용지출에 지장이 없도록 운용할 계획입니다.

### 3. 운용전문인력

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

성명	학력	나이 (출생연도)	직책	주요경력
박우철	고려대학교 석사 (경영학)	42 (1976)	이사	-신한리츠운용 -신한생명보험 -우리자산운용 -GS건설
김병직	서울대학교 학사 (경제학)	41 (1977)	부장	-신한리츠운용 -신한금융지주 -신한은행
현우송	카이스트 경영대학원 석사 (경영학)	40 (1978)	부장	-신한리츠운용 -신한은행
김호정	연세대학교 학사 (경영학)	35 (1983)	차장	-신한리츠운용 -신한금융지주 -신한은행
김현웅	홍익대학교 학사 (도시공학)	33 (1986)	과장	-신한리츠운용 -코람코자산신탁 -대림산업

주) 상기 인력은 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력입니다.

### 4. 투자실적 추이

#### 가. 투자대상

당사의 투자대상 부동산은 판교 알파돔시티 6-4블록 오피스빌딩으로 임대료 수취를 통해 수익을 창출하며, 이 외 (주)코크랩더프라임위탁관리부동산투자회사(이하 더프라임 리츠)의 보통주 지분 투자를 통해 배당금을 수취하여 당사의 배당 재원을 확보할 계획입니다. 증권신고서 제출일 현재 당사가 보유하고 있는 부동산의 내역 및 예상 매출액은 다음과 같습니다. 다만, 당사의 예상 매출액은 투자부동산의 임대차계약 및 기타 수익, 더프라임 리츠 보통주식의 예상 배당금 등에 대한 가정을 토대로 산정한 것이므로 향후 투자부동산의 실제 운용과 보통주식의 배당 현황에 따라 변동될 수 있습니다.

(단위 : 백만원)

구분	예상 매출액(비율)			비고
	1~2기(E) (2017.12~2019.03)	3~4기(E) (2019.04~2020.03)	5~6기(E) (2020.04~2021.03)	
임대수익	14,932 (66.60%)	25,208 (69.02%)	25,999 (69.19%)	-
관리수익	5,429 (24.22%)	9,149 (25.05%)	9,408 (25.04%)	-
기타수익	671 (2.99%)	732 (2.00%)	732 (1.95%)	주차수익 등
배당수익	1,387 (6.19%)	1,435 (3.93%)	1,435 (3.82%)	더프라임 리츠의 배당금 수익
합계	22,419 (100.00%)	36,524 (100.00%)	37,575 (100.00%)	-

주) 제1기 결산기는 2017.12.18~2018.09.31이며, 이후 결산기는 6개월입니다.

## 나. 기존 투자대상 개요

### (1) 부동산 개요

구분	판교 알파돔시티 6-4블록 오피스빌딩 (실물 부동산)	더프라임 리츠 보통주식 (부동산 관련 증권)
투자부동산 위치	경기도 성남시 분당구 백현동 535	서울 용산구 원효로 90길 11
대지면적/연면적	7,337.50㎡ / 99,596.04㎡	3,575.96㎡ / 39,009.80㎡
건물규모	지하 7층 ~ 지상 15층	지하 6층 ~ 지상 30층
준공일	2018년 3월	2014년 3월

(2) 부동산 현황

(가) 판교 알파돔시티 6-4 블록 오피스빌딩 (실물부동산)

구분	판교 알파돔시티 6-4블록 오피스빌딩	
위치	경기도 성남시 분당구 백현동 535	 <p>알파돔시티6-4블록</p>
대지면적/ 연면적	7,337.50㎡ / 99,596.04㎡	
건물규모	지하 7층 ~ 지상 15층	
승강기/ 주차대수	18대 / 710대	
용도	업무시설, 판매시설	
준공일	2018년 3월	
입지	판교 중심지로 판교역 지하연결, 판교 현대백화점 상권내 위치	
임차인 구성	(오피스) 블루홀, 네이버, 스노우 등 (리테일) M씨, 병원, 은행 및 증권사 지점 등	
위치도	 <p>알파돔시티 6-4블록 위치도</p>	

알파돔시티 프로젝트는 당사의 투자 자산인 6-4블록 오피스빌딩을 포함하여 판교역 일대 중심상업지구를 개발하는 건으로, 오피스와 주거를 기반으로 백화점, 호텔, 쇼

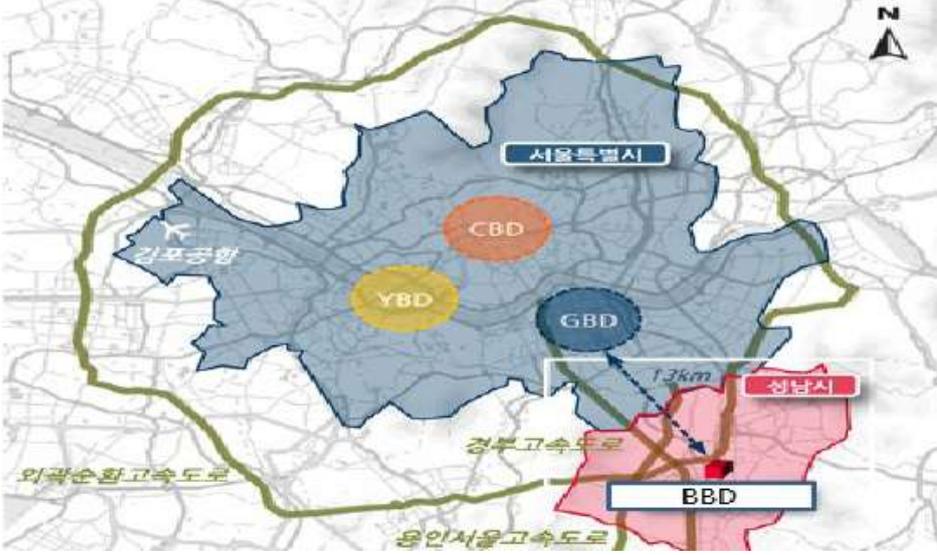
평물로 구성되어 있는 대지면적 4만평, 연면적 36만평 규모의 대규모 복합개발 사업입니다.

당사의 투자자산은 알파돔시티 프로젝트 중 6-4블록 업무시설 및 판매시설로서, 본 투자자산의 주요 목표시장은 본 투자자산이 입지해 있는 분당(판교) 권역의 오피스 시장과 리테일 시장이라고 볼 수 있습니다.

분당(판교) 권역은 2005년 착공한 테크노밸리를 중심으로 IT, BT, CT, NT 중심의 글로벌 융복합 R&D 허브로서 성장 중에 있습니다. 또한 기존 서울의 업무지구에서 주요 임차인이 판교 신도시로 이동하면서 주로 도심권역(CBD), 강남권역(GBD), 여의도권역(YBD) 위주로 분류되었던 오피스 시장에서 신규 오피스 권역으로 부상하고 있습니다.

【 국내 오피스 시장 4대 권역 】

구분	내용
CBD 중심업무지구 (서울도심권역)	- 오피스(*) 연면적 약 262만평 - 서울의 전통적, 최대 규모 - 국내대기업과 금융회사, 다국계 기업 선호 지역
GBD 강남업무지구	- 오피스 연면적 약 221만평 - 업무와 대형상권, 주거단지가 함께 어우러진 복합지역 - IT산업 위주에서 벗어나 종합 오피스권역으로 변화 중
YBD 여의도 업무지구	- 오피스 연면적 약 118만평 - 금융, 관공서등 업종의 특수성이 뚜렷 (금융및보험업 비율 약 47.3%)
BBD 분당(판교) 업무지구	- 오피스 연면적 약 104만평 - IT, 첨단산업 중심으로 구성 - 판교권 약 80만평, 분당권 약 20만평 - 추가 개발 예정면적 약 50만평(제2판교 및 분당)
* 건축물대장상 연면적 1천평 이상 업무시설(2017년말 기준)	

구분	내용
	 <p style="text-align: center;">오피스 시장 4대권역</p>

※ 출처: ShinYoung Asset, C&W, JLL, CBRE 보고서 각 인용

판교권역 주변도시 거주 인구의 소득 수준 상승 및 배후 주거지역의 발달로 우수한 인력의 수급이 유리해 집에 따라 서비스업 관련 업체의 유입이 이루어지는 등 판교권역 내 임차인 구성이 점차 다양해지고 있습니다.

### (3) 권역 시장 분석 및 경쟁 현황

#### (가) 판교 오피스 시장

##### ① 시장 접근성

판교 권역은 다양한 광역 도로망을 통한 접근성이 용이하며, 강남역과 15분 거리(신분당선)인 판교역과 접하여 대중교통 접근성이 우수합니다. 또한, 성남-여주 복선전철 개통이 완료 및 향후 신분당선 추가 연장과 GTX 성남역(예정)개통으로 광역 접근성이 향상될 것입니다.

#### 【 판교 알파돔시티 교통 분석 】

--	--



판교 교통환경 1

고속도로	경부선	지구 바로 인근 판교역 위치하여 진출입
	외곽순환	판교역 10이동선 출입 가능
고속화도로	분당-내곡	동쪽으로 바로 연결하여 강남-성남 연결
	분당-수서	동편에 위치하여 강남-성남 용인 연결
대중교통	신분당선	판교역 바로 연결(도보 1분) 강남역 15분 전역, 노선 연장 중(·용산역)
	성남-여주선	판교-곤지암-이천-여주 2016년 3월 개통 완료
	판교트램	판교-판교테크노밸리(1.5km) 성남시 추진 계획 중
	GTX-A노선	일산-서울역-삼성-성남-용인-동탄 2022년 개통 목표

판교 교통환경 2

※출처: CBRE, 한국부동산시장조사(2018.2월)

## ② 시장 환경

당사의 사업지역 인근에 대형 주거단지 및 편의시설이 다수 분포하고 충분한 배후 수요 및 인프라를 보유하고 있으며, 현재 개발된 판교 테크노밸리와 더불어 제2차 판교 테크노밸리가 계획되어 있어 오피스 권역으로의 기반을 강화 할 것으로 예상합니다.

### 【 판교 권역 환경 분석 】



판교 환경분석1

연근 업무 시설		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 판교 테크노밸리               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20만명 부지</li> <li>- IT, CT, BT 중심의 870여개 기업 입주</li> <li>→ 회사의 본사건물도 활용하는 경우가 많고 입주 가능한 업종의 제약으로 인해 IT 등의 관련업종 이외의 일반기업의 입주는 제한적임</li> </ul> </li> <li>• 제2차 판교 테크노밸리 (2018년 분양 예정)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 판교테크노밸리와 연계시켜 심각 클러스터로 육성</li> <li>- GB용지: 신산업의 집적과 산업 간 융복합, 공동연구 및 전문인력 양성</li> <li>- 도공부지: 호텔, 컨벤션, 기업지원허브 등으로 구성된 혁신교류공간</li> </ul> </li> </ul>		
배후 주거지	숙박시설	편의시설
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 아파트 단지</li> <li>- 휴먼시아</li> <li>- 팰스타이트</li> <li>- 푸르지오 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 호텔</li> <li>- 메리어트 호텔</li> <li>- 리젠시 호텔</li> <li>- 노블레스 호텔 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 백화점</li> <li>- 판교 현대백화점</li> <li>- 판교 아브뉴프링</li> <li>- 분당 AK PLAZA</li> <li>- 분당 롯데백화점</li> <li>• 공공기관</li> <li>- 분당세무서, 협회 등</li> </ul>

판교 환경분석2

※출처: CBRE

### ③ 수요자 구성

판교 권역은 기존 테크노밸리를 중심으로 IT, BT, CT, NT 중심의 글로벌 융복합 R&D 첨단산업 기업 중심으로 임차인이 구성되어 있습니다.

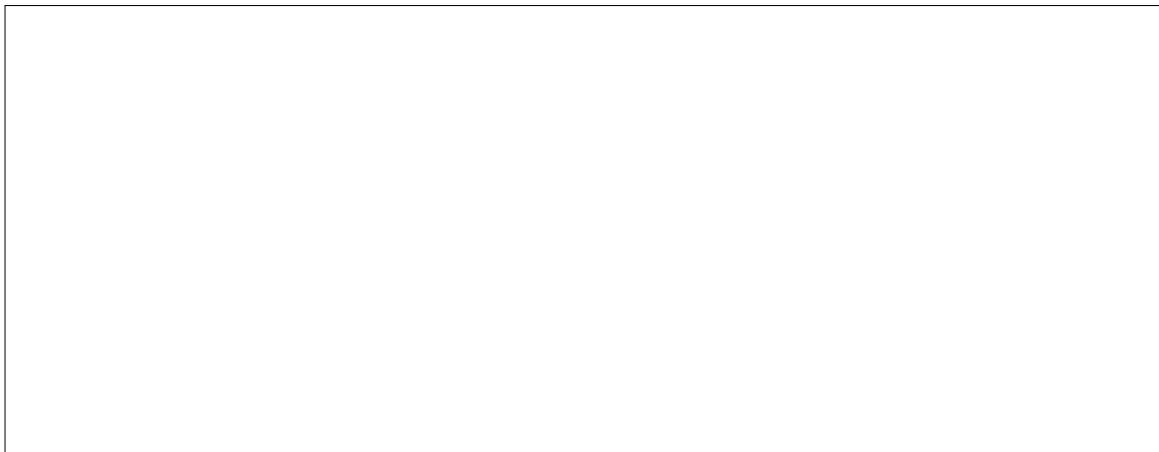
【 산업별 오피스 점유율 】

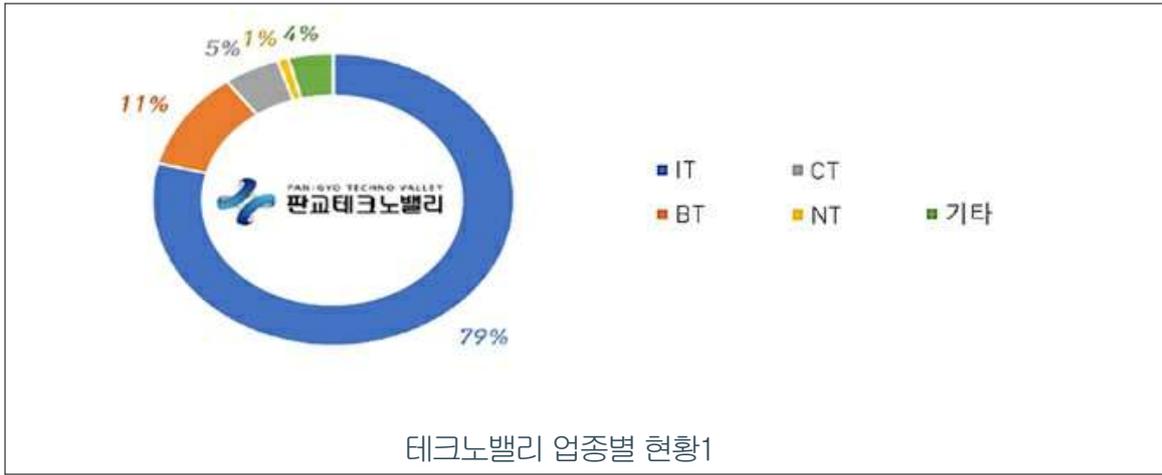


※출처: CBRE Research, Market Research

테크노밸리 내 입주기업은 2013년 870개사(임직원수 58,000명)로 매년 약 14.5%의 성장률을 보이고 있습니다. 업종별로는 IT업종 79%(1,083개사)로 가장 높은 비율을 차지하며, BT 11%(141개사), CT 5%(63개사), 기타 4%(50개사) 등의 입주기업 분포를 나타내고 있습니다.

【 테크노밸리 업종별 현황 】





※출처: 판교 테크노밸리 웹사이트

2018년 4월 용지 공급 예정인 제2차 판교테크노밸리는 R&D 및 지원서비스 기능의 강화를 통해 현재 업무기능 중심의 판교테크노밸리와 연계하여 IT와 정보산업이 융합된 혁신 클러스터 조성을 위하여 계획되었으며, 현재 분양용지에 대한 참가의향서를 접수한 상태로 총 684개의 업체가 참여하였습니다.

【 판교 제2 테크노밸리 】



판교 제2테크노밸리	
위치	경기도 성남시 시흥동, 금토동 일원
사업기간	2015.11 ~ 2019.12월
대지면적	130,197평
시행사	LH(55%), 경기도시공사(35%), 경기도, 성남시
공간구상(안)	
① 기업지원 허브	창업지원센터 및 스타트업공간 (300여개)
② I-Square	소통 및 교류공간 (복합문화시설)
③ 기업성장센터	주거 창업지원주택(200호) 및 지원 서비스공간
④ 글로벌biz센터	다국적 스타트업 입주공간 및 지원시설
⑤ 벤처타운	신사업 및 기술연구소 협업공간
⑥ 혁신타운	선도기술을 보유한 혁신기업 공간

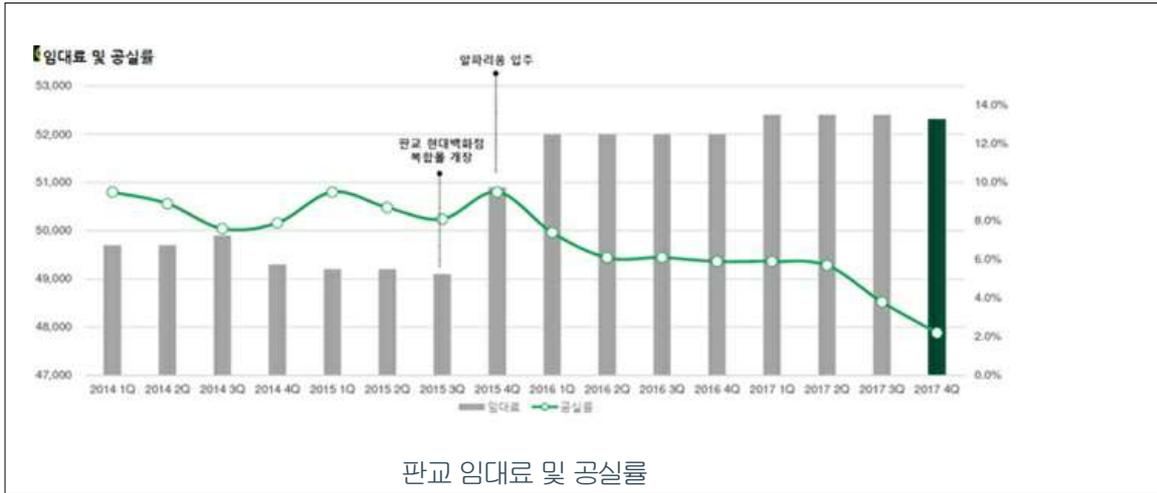
제2테크노밸리

판교 제2테크노밸리(판교창조경제밸리)는 “ 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률”에 근거하여 도시첨단산업단지를 개발하는 사업으로 임대사업에 대한 규제를 기존 테크노밸리보다 더욱 강하게 적용할 예정이며, 벤처 창업 및 신생업체에게 입주에

대한 우선권을 부여함에 따라 기존 판교 테크노밸리에서의 기업 등의 이전은 제한적일 것으로 판단됩니다.

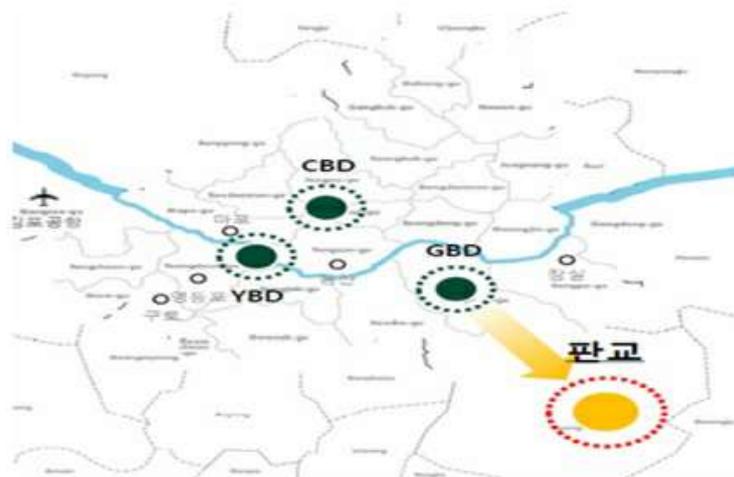
#### ④ 판교 오피스 시장 현황

분당지역을 포함한 판교지역의 오피스 평균 임대료는 지속적으로 상승중이며, 공실률 2% 미만으로 임대인 우위시장을 형성하고 있습니다.



※출처: CBRE

임차인들은 주로 GBD(강남업무지구) 권역에서 이전하는 경우가 많으며, 임차인들의 산업군이 점차 다양해지고 있습니다.



임차인 판교권역 이동

※ 출처: CBRE

【 2012년 이후 이전사례 】

기업	빌딩	임차면적(GBD→판교)	이전시기
스마일게이트	스마일게이트 판교사옥	1,029	2012
한국무역통신	한국무역통신 판교사옥	1,059	2013
엑스엘게임즈	H Square	4,286	2013
넥슨	넥슨 판교사옥	10,000 (65,400)	2013
엔씨소프트	엔씨소프트 판교 R&D 센터	12,100 (88,452)	2013
삼성중공업	삼성중공업 R&D 센터	5,022 (57,460)	2015
미미박스	현대백화점 오피스 빌딩	1,806	2015
삼성물산	알파돔시티	22,342	2016
현대파워텍	현대백화점 오피스 빌딩	569	2016
HP*	알파돔시티	-	2018(E)
블루홀	알파돔시티	21,351	2018(E)

\* HP는 여의도에서 이전 예정

※ 출처: Market Research

분당지역을 포함한 판교권역의 공실률은 판교의 초과 임차수요로 인해 지속 하락하고 있으며, 이로 인해 실질 임대료는 지속적으로 상승 추세입니다. 향후 분당 권역의 공급물량이 제한적임에 따라, 업종 제한이 있는 제2, 제3 테크노밸리를 제외하고 현재와 같은 임대인 우위시장이 지속될 것으로 보입니다.

【 오피스 임대시장 동향 】

【 오피스 공급 동향 】

--	--



※출처: 신영에셋 시장동향조사(2017.4Q)

(나) 판교 리테일 시장

배후지 내 주요 판매시설은 주로 지하철 및 판교역을 중심으로 형성되어 있으며 백화점(5곳), 쇼핑센터 및 아울렛(5곳) 등의 대규모 점포가 입지하고 있습니다. 현대백화점 판교점 오픈 및 알파돔시티 계획으로 판교 권역 내 상권규모 확장될 것으로 보이며, 제2테크노밸리는 판교 테크노밸리 및 알파돔시티와 거리상으로 떨어져 있으나, 유관 업체의 입주 및 업무의 연계로 사업지 인근 상권인구 지속 성장으로 풍부한 배후 수요를 확보할 것으로 보입니다.

【 배후지 내 대규모 점포 】



판교 대규모 점포

대규모 점포		개점년도	연면적(평)
백화점	롯데백화점 분당점	1999.04	8,432
	신세계백화점 경기점	2007.03	11,345
	AK플라자 분당점	2009.02	11,763
	NC백화점 야탑점	2010.09	7,048
	현대백화점 판교점	2015.08	28,005
쇼핑몰/아울렛	뉴코아아울렛 모란점	2010.12	3,993
	2001아울렛 분당점	2002.05	6,988
	세이브존 성남점	2002	6,387
	오렌지팩토리아울렛 서현점	2013	3,146
	아브뉴프랑	2013.05	3,282
	6-1BL	미정	4,313
	6-2BL	미정	5,729
	6-3BL	2018년 예정	2,004

테크노밸리 상근인구의 상당수는 대중 교통수단 이용을 위해 당사의 사업지역 인근(판교역)으로 접근하므로 상업시설 수요층은 주중 오피스 근로자이며, 사업지역 반경 10km 이내에는 성남, 용인, 광주시 등이 위치해 있으며 반경 내 거주인구는 150 만 명에 달합니다.

또한, 분당구 거주민은 경기도 내에서 최고 수준의 가구소득을 달성하고 있으며 분당구 내에서도 알파돔시티 인근은 중산층 이상의 소득계층이 거주하고 있어 리테일 입지로서는 양질의 배후수요를 보유하고 있습니다.

【 경기도 소득 상위 5개 시군구 】

--



【 판교지역 판매시설 공실률 현황 】



※출처: 한국감정원

(4) 임대조건 현황

2018년 5월말 기준 현재 당사가 운영하는 판교 알파돔시티 6-4블록 오피스빌딩의 임대차 현황은 아래와 같습니다.

업무시설 부분은 (주)블루홀, 스노우(주), 네이버(주), (주)투비에이앤디와 임대면적 100%에 대해 임대차계약이 체결되어 있습니다. 판매시설 부분은 무인양품, 매머드커피, 보나비(아티제 카페), 판교알파돔치과, 주택전시관(모델하우스), 신한은행, 신한금융투자 등과 임대면적의 약 66.9%에 대한 임대차계약이 체결되어 있습니다. 업무시설과 판매시설을 합친 전체 부동산 임대면적에 대해서는 약 92.4%에 대한 임대차계약이 체결되어 있습니다.

[알파돔시티 6-4블록 임대차 현황]

알파동시티 6-4블록 임대차 현황						
업무 시설	15F	(주)블루홀				
	14F					
	13F					
	12F					
	11F	네이버(주)				
	10F	(블루홀 전대)				
	9F					
	8F	스노우(주)				
	7F					
	6F	네이버(주)				
	5F					
	4F	(주)투비에이앤디				
판매 시설	3F	공실	A)렌터카	더풋샵	신한은행	신한금투
	2F	공실	우영관	무인양품(무지)		
	1F		매머드커피	아미제	이마트24	
	B1F	주택전시관				
주차장	B2 ~ B7F	A)파크				

알파동시티6-4블록 임대차 현황

[임대차 주요 조건]

구분	평균 보증금 (원/3.3㎡)	평균 월임대료 (원/3.3㎡)	평균 월관리비 (원/3.3㎡)
업무시설	482,014	68,070	27,028
판매시설 (1층 기준)	1,625,646	182,193	24,430

주) 판매시설 중 주택전시관은 단기 임차인으로 임대기간은 5개월~1년이며, 주택전시관을 제외한 임차인의 임대기간은 3~5년입니다.

업무시설의 경우 주요 임차인인 (주)블루홀은 업무시설 면적의 약 60.8%에 대하여 10년간의 장기 임대차계약을 체결하였으며, 일부 면적에 대해서는 네이버(주)에게 전대차 계약을 체결하였습니다. 이외 스노우(주), 네이버(주)는 5년간, (주)투비에이앤디는 10년간의 임대차계약을 체결하였습니다.

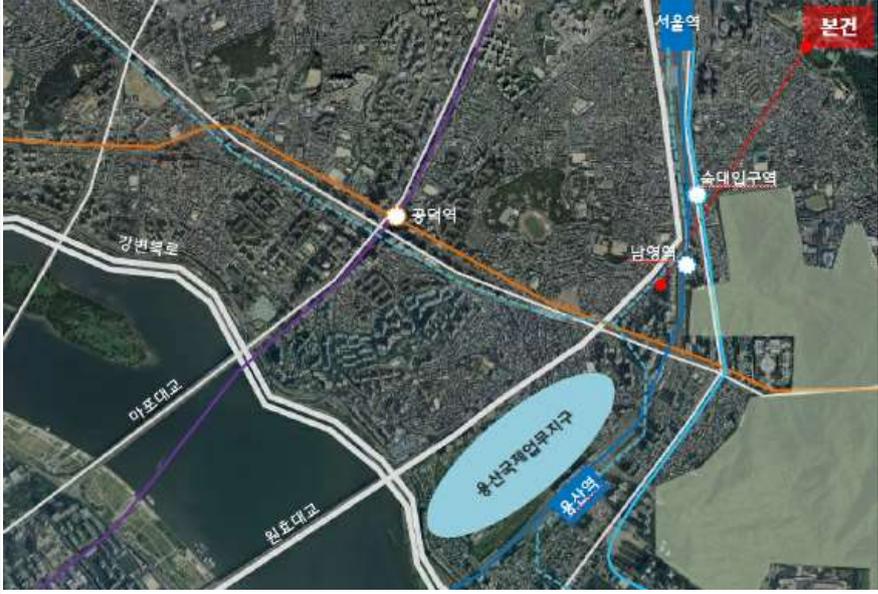
본건의 업무시설 평균 임대료 수준(월 68,070원/3.3㎡)은 분당권역 평균 임대료(월 52,000원/3.3㎡) 대비 약 30% 높은 수준이며, 이는 당사 투자 부동산이 신축빌딩인

점과 판교권역 내에서도 우수한 입지적 장점들로 인해 시장 평균 대비 높은 임대료로 계약이 체결된 것으로 판단됩니다.

판매시설의 경우 카페, 병원, 모텔하우스, 음식점 등 다양한 업종의 임차인으로 구성되어 있습니다. 판매시설의 특성상 점포 위치마다 임대료 수준이 상이한 편이나, 1층 기준시 임대료 수준은 시장 임대료 대비 유사한 수준으로 판단됩니다.

(나) 더프라임리츠의 보통주식 (부동산관련 증권)

구분	(주) 코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사	
리츠 개요	설립일 : 2014년 1월 28일 투자대상 용산구 소재 더프라임타워 오피스빌딩 자산관리회사 : 코람코자산신탁 주주현황 : 교직원공제회(51.4%), 신한생명보험(14.3%), 코람코자산신탁 (1.4%) 당사(32.9%)	
부동산 위치	서울 용산구 원효로 90길 11	 <p>더프라임타워 사진</p>
대지면적/연면적	3,575.96㎡ / 39,009.80㎡	
건물규모	지하 6층 ~ 지상 30층	
승강기/주차대수	8대 / 143대	
용도	업무시설 및 판매시설	
준공일	2014년 3월	
입지	용산지역에 위치하고 지하철 1호선 남영역 도보3분 거리	
임차인 구성	신한생명보험, 유베이스, 동부생명, MG손해보험, 모두투어, 채선당 등	
위치도		

구분	(주) 코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사
	 <p data-bbox="738 869 970 902">더프라임타워 위치도</p>

당사의 투자자산인 더프라임리츠의 보통주식은 용산구 원효로 소재 더프라임타워 오피스 빌딩을 보유, 운용하는 리츠의 보통주식으로 해당 주식에서 지급되는 배당 수익을 목적으로 투자한 투자자산입니다.

따라서 동 리츠가 투자하고 있는 더프라임타워를 중심으로 서술하였습니다.

(1) 더프라임리츠 개요

더프라임리츠는 용산구 원효로 소재 더프라임타워 오피스 빌딩을 보유하고 있으며, 현재 임대율은 98%입니다. 본 오피스 빌딩은 주거동과 함께 개발된 복합시설로 향후 문배업무지구 특별구역 개발로 인한 자산 가치 상승을 기대할 수 있으며, 단지는 오피스 1개동(더프라임타워)과 주거동 3개동으로 구성되어 있으며 오피스동-주거동 간의 차량 동선이 완전히 분리되어 있습니다.

【 문배업무지구 계획도 】

【 더프라임 복합시설 단지배치도 】



문배업무지구 계획도



더프라임 복합시설 배치도

※ 출처: 코람코자산신탁 투자 제안서

## (2) 서울 오피스 시장

### ① 서울 오피스 시장 특성 및 수요 구성

서울의 주요 오피스 시장은 도심권역(CBD), 강남권역(GBD), 여의도권(YBD)에 형성되어 있습니다. 3대 권역의 주요 임차인은 대기업 본사, 외국계 기업, 금융 기업, IT, 벤처, 방송 산업 등 우량기업으로 구성되어 있습니다.

#### 【서울 주요 오피스 시장 분포 및 특징】



서울 주요 오피스 시장

※ 출처: CBRE

도심권역(CBD)은 전통적인 오피스 권역이자 한국 최대 규모의 오피스 권역으로 국내 대기업과 다국계 기업이 가장 선호하는 지역으로 대표적인 업종으로는 외국계 투자은행(IB), 국내은행본사, 대기업 본사, 관공서, 대사관, 컨설팅펌 등이 있습니다. 도시환경정비사업 및 재개발을 통해 역사적 문화재를 보존하면서 다양한 편의 시설과 공공, 문화시설이 권역내 위치하여 편리하고 쾌적한 업무환경이 특징입니다.

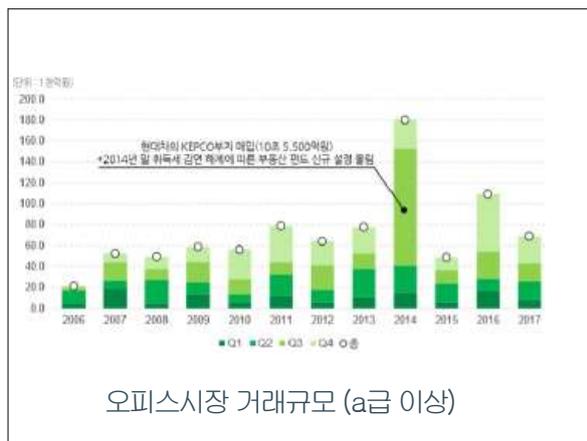
강남권역(GBD)은 대중교통망이 체계적으로 발달되어 있어 타 권역대비 접근성이 우수하며, 고소득 세대가 많음에 따라 다양한 상권 및 교육 시설이 분포한 주거 밀집, 업무공간, 초대형 상권 등이 함께 어우러진 복합지역입니다.

여의도권역(YBD)은 금융업과 관공서, 문화관련 기업들이 다수 소재하여, 업종의 특수성이 가장 뚜렷한 지역으로 여의도 권역과 지리적으로 인접한 영등포, 신도림, 구로를 중심으로 하위 권역 (Sub-Market)이 형성되어 있으며, 영등포의 타임스퀘어, 신도림의 디큐브시티, 서울디지털 산업단지의 지밸리 비즈타워 등 각 지역을 대표하는 랜드마크 (Landmark)의 복합 컴플렉스를 중심으로 오피스 시장이 형성되어 있습니다.

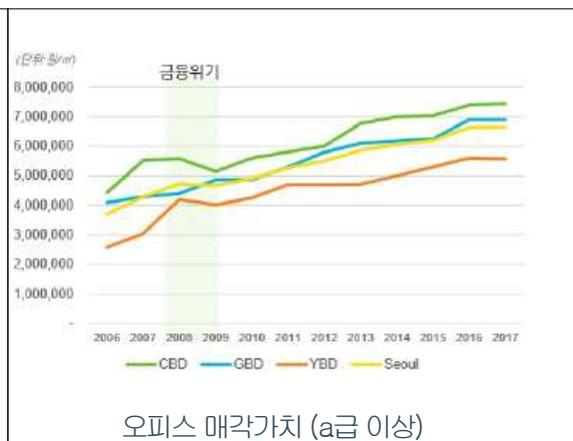
## ② 서울 오피스 시장 현황

2017년 오피스의 거래규모는 10년 평균(7조 9천억원) 대비 소폭 낮은 수준이나, 국제 금융위기에도 주요 권역의 오피스 매매가격은 국내외 투자기관의 지속적인 수요로 인하여 상승 추이를 유지하고 있습니다.

【 오피스 시장 거래규모(Grade A 이상) 】



【 주요 오피스 매각가치(Grade A 이상) 】

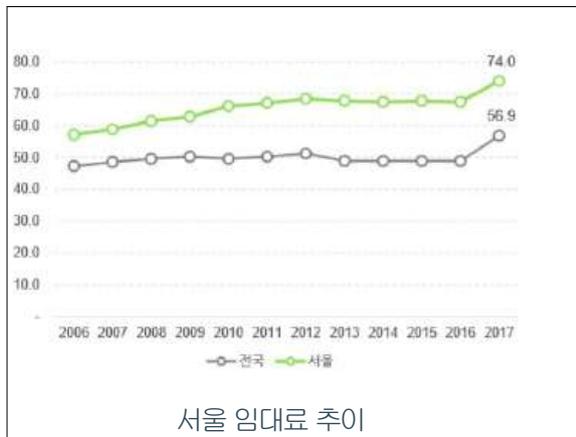


※출처: CBRE Research

2017년 4분기 기준 서울 오피스의 임대료는 74.0천원/평이며 전국 평균 56.9천원/평의 약 1.3배로 타 지역 대비 매우 높은 수준을 보이고 있습니다. 2016년 기준 10년 전 대비 전국 임대료 증가율은 1%로 변동폭이 작은 반면 서울 오피스의 평균 명목 임대료는 18% 증가하였으며, 타 지역 대비 1.8배(경기 대비)에서 최대 5.4배(전북 대비) 높아 전국 평균 가격 상승을 견인하고 있습니다.

【 임대료 추이 】

【 2017년 4분기 임대료 】

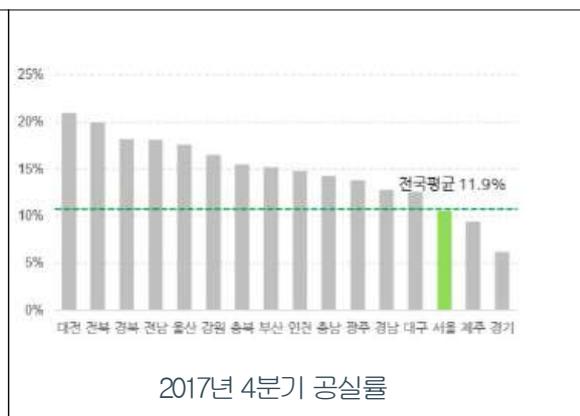


※출처: 한국감정원

2017년 4분기 기준 서울 오피스의 공실률은 10.5%로 전국 평균 11.9% 대비 1.4% 낮은 수준으로 전국 16개 시도 중 3번째로 낮은 수준을 기록하였습니다.

【 공실률 추이 】

【 2017년 4분기 공실률 】



※출처: 한국감정원

(3) 더프라임타워 임대 현황

본 빌딩은 2018년 5월말 기준 임대율은 99.0%입니다. 주요 임차인인 신한생명보험은 임대면적의 약 24.9%, 유베이스는 임대면적의 약 24.1%를 사용하고 있습니다. 이외 동부생명, 엠지손해보험 등 보험사를 포함한 금융업종의 임차인들과 기타 다양한 업종의 임차인들로 구성되어 있습니다. 판매시설은 편의점, 카페, 플라워샵, 식당 등으로 구성되어 있습니다.

[임대차 주요 조건]

구분	평균 보증금 (원/3.3㎡)	평균 월임대료 (원/3.3㎡)	평균 월관리비 (원/3.3㎡)
업무시설	534,516	55,509	30,912
판매시설(1층)	1,225,497	87,468	18,402

[더프라임타워 임대차 현황 (2018년 5월말 기준)]

더프라임타워 임대차 현황				
업무 시설	30F	해마루푸드		
	23~29F	신한생명		
	22F	지반투스		
	21F	KT (트랜스코스모스)		
	20F	한일네트웍스	다원시스	
	19F		한국상조공제조합	
	18F	모두투어		
	17F	동부생명		
	16F	엠지손해보험		
	14~15F	KT (트랜스코스모스)		
	13F	엠앤서비스	NH캐피탈	
	12F	(공실)	스틸리언	교보생명
	11F	엠지손해보험		
	10F	공실 (유베이스 예정)	LG U+	
	9F	유베이스		
3~8F	유베이스			
판매 시설	2F	포베이	채선당	
	1F	편의점	할리스커피	플라워샵

더프라임타워 임대차 현황

## (2) 신규 투자대상 개요

당사는 현재 보유중인 부동산 외에 신규 투자부동산 취득에 대하여 구체적인 계획은 없습니다.

## 라. 투자제한

### (1) 자산의 투자, 운용에 관한 일반원칙

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

관련된 규정 및 당사 정관에 기재된 사항은 다음과 같습니다.

**[정관]**

제 45 조 (거래의 제한)

① 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 본 정관 제42조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.

1. 회사의 임직원 및 그 특별관계자(자본시장법 제133조 제3항에 따른 특별관계자를 말하며, 이하 같다)

2. 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

② 제1항에도 불구하고 회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래

2. 회사의 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의(단, 회사가 제12조에 따라 상장한 경우에는 일반결의)에 따른 주주총회의 승인을 받은 부동산 매매거래

3. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래

4. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (다만, 제1항 제1호의 어느 하나에 해당하는 자와의 거래는 제외한다)

5. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래

③ 회사가 제12조에 따라 상장한 경우 제2항 제2호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 한국감정평가사협회가 추천하는 둘 이상의 감정평가업자에게 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 한다. 이 경우 회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 한다.

④ 회사는 그 자산의 투자운영업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자와 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래

2. 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래

3. 부투법 시행령 제15조 제1호 각목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래

4. 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래

5. 부투법 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

**[부동산투자회사법]**

제22조의2(위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁 등) ③ 위탁관리 부동산투자회사와 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자는 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 거래는 그러하지 아니하다.

제30조(거래의 제한) ① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제21조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
  2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주(이하 "주요주주"라 한다) 및 그 특별관계자
- ② 제1항에도 불구하고 부동산투자회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.
1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
  2. 이사회와 승인 및 주주총회의 승인(제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 아닌 경우에는 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 말한다)을 받은 부동산 매매거래
  3. 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 대통령령으로 정하는 거래

**[부동산투자회사법 시행령]**

제34조(부동산투자회사의 거래 제한의 예외) ① 법 제30조제2항제3호에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 거래를 말한다.

1. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회와 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
2. 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래. 다만, 법 제30조제1항제1호에 해당하는 자와의 거래는 제외한다.
3. 부동산투자회사의 합병· 해산· 분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
4. 삭제

(2) 부동산에의 투자 및 운용

회사는 그 자산을 다음 각 호의 해당하는 방법으로 투자 및 운용하여야 합니다.

1. 부동산의 취득· 관리· 개량 및 처분
2. 부동산개발사업
3. 부동산의 임대차
4. 증권의 매매
5. 금융기관에의 예치
6. 지상권· 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득· 관리· 처분
7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권

## 의 취득· 관리· 처분

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

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

### **[부동산투자회사법]**

#### 제24조(부동산의 처분에 대한 제한 등)

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

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

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

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

#### 제25조 (자산의 구성)

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

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

1. 설립할 때 납입된 주금(株金)
  2. 신주발행으로 조성한 자금
  3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금
- ③ 제1항에 따른 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 대통령령으로 정한다.

제26조(부동산개발사업에 대한 투자)

- ① 제12조제1항제4호의2에 따른 총자산은 부동산개발사업에 대한 투자비율을 결의한 주주총회 개최일 전날을 기준으로 하여 직전 분기 말 현재의 대차대조표상의 자산총액을 말한다.
- ② 제12조제1항제4호의2에 따라 부동산개발사업에 대한 투자비율을 산정할 때 건축물을 신축하거나 재축하는 부동산개발사업의 경우에는 부동산투자회사가 소유한 토지의 가액은 총자산에는 산입하되, 부동산개발사업의 투자액에서는 제외한다.
- ③ 부동산투자회사가 부동산개발사업에 투자하려면 개발 대상 토지, 개발 방법, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항이 포함된 사업계획서를 작성하여 부동산투자자문회사의 평가를 거쳐야 하며, 부동산투자자문회사가 작성한 평가서를 부동산개발사업에 투자하기 1개월 전에 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

**[부동산투자회사법 시행령]**

제26조(부동산의 처분에 대한 제한 등)

- ① 법 제24조제1항 본문에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다.
  1. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택: 1년. 다만, 부동산투자회사가 미분양주택(「주택법」 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자 모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다)을 취득하는 경우에는 정관에서 정하는 기간으로 한다.
  2. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택이 아닌 부동산: 1년
  3. 국외에 있는 부동산: 정관에서 정하는 기간
- ② 법 제24조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 사유"란 부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우를 말한다.
- ③ 법 제24조제2항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
  1. 부동산개발사업을 하기 위하여 토지를 취득한 후 관련 법규의 제정·개정 또는 폐지 등으로 인하여 사업성이 현저히 저하됨으로써 부동산개발사업을 수행하는 것이 곤란하다고 객관적으로 입증되어 해당 토지의 처분이 불가피한 경우
  2. 부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우
- ④ 법 제24조제3항에 따른 실사보고서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
  1. 해당 부동산의 현황, 거래가격 및 거래비용

2. 해당 부동산과 관련된 재무자료
3. 해당 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소
4. 그 밖에 해당 부동산의 거래 여부를 결정하는 데에 필요한 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항

제27조(자산의 산정기준)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액은 법 제25조제1항 후단 및 제49조의2제1항에 따른 총자산의 100분의 70 이상을 구성하는 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)에 포함되는 자산을 산정하는 경우 그 자산에 포함되는 것으로 본다.

1. 건축 중인 건축물의 개발사업을 제외한 부동산개발사업에 투자한 모든 금액. 이 경우 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 투자금액을 포함한다.

가. 건축물의 개발사업과 관련하여 인접도로의 개설, 주차장 부지 확보 등 해당 건축물에 부속된 토지 및 정착물에 대한 투자금액

나. 부동산 개발을 위하여 설립되고 「법인세법」 제51조의2제1항제9호의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(해당 법인의 담보부사채에 한정한다)의 매입금액

다. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따라 설립된 사회기반시설투자회사의 주식 및 사채(해당 회사의 담보부 또는 보증사채에 한정한다)의 매입금액

2. 부동산의 소유권 및 지상권·전세권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리를 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

3. 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

4. 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다. 이하 이 호에서 같다)으로 구성된 법인 또는 조합(법인 또는 조합이 설립 중인 경우를 포함한다)의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하기 위하여 투자한 모든 금액. 이 경우 총자산 대비 부동산 비율을 산정할 때에는 해당 지분증권의 매입을 위한 부동산투자회사 이사회 개최일 전일 현재(법인 또는 조합이 설립 중인 경우에는 설립 후 1분기가 경과한 시점을 말한다) 해당 법인 또는 조합의 대차대조표에 따르되, 해당 법인이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률 시행령」 제1조의3에 따른 지배회사에 해당하는 경우에는 종속회사가 보유한 부동산을 포함할 수 있도록 연결재무제표를 기준으로 한다.

5. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따라 사회기반시설의 관리운영권 또는 관리운영권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액

6. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권 또는 유료도로관리권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액

7. 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 지분증권, 수익증권 또는 채무증권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구

- 나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관
- ② 법 제25조제1항 전단에 따른 현금에는 금융기관에의 예치금을 포함한다.
  - ③ 법 제25조제1항에 따른 자산의 가액은 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 산정한다.
    1. 부동산의 경우: 취득가액에 의하는 방법. 다만, 부동산의 취득 후 1년이 경과한 경우에는 감정평가업자가 제16조에 따라 산정한 가액으로 할 수 있다.
    2. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.
    3. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법
    4. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상의 금액에 의하는 방법

### (3) 증권에 투자 및 운용

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

1. 특정 부동산을 개발하기 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
2. 다른 회사와 합병하는 경우
3. 다른 회사의 영업 전부를 양수하는 경우
4. 부동산투자회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
  - 4-2. 부동산투자회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리, 그 밖에 대통령령으로 정하는 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 대통령령으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
5. 기타 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해칠 우려가 없는 경우로서 부동산투자회사법 시행령 제31조가 정하는 경우

#### **[부동산투자회사법]**

##### 제27조(증권에 대한 투자)

- ① 부동산투자회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
  1. 특정 부동산을 개발하기 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
  2. 다른 회사와 합병하는 경우

3. 다른 회사의 영업 전부를 양수하는 경우
4. 부동산투자회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
- 4의2. 부동산투자회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리, 그 밖에 대통령령으로 정하는 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 대통령령으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
5. 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해칠 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
  - ② 부동산투자회사는 제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 제1항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.
  - ③ 부동산투자회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 대통령령으로 정하는 증권은 제외한다)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 제1항제4호의2에 따른 주식의 경우에는 부동산투자회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득하여서는 아니 된다.
  - ④ 부동산투자회사는 보유하고 있는 증권이 제3항에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 같은 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

**[부동산투자회사법 시행령]**

제31조(증권에 대한 투자) ① 법 제27조제1항제4호의2에서 "「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 대통령령으로 정하는 사업"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.

1. 「관광진흥법」 제3조제1항제2호에 따른 관광숙박업
2. 「공중위생관리법」 제2조제1항제2호에 따른 숙박업
3. 「주택법」 제53조에 따른 주택관리업
4. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제10호에 따른 주택임대관리업
5. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 물류터미널사업 및 같은 조 제5호의3에 따른 물류창고업
6. 「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모점포, 같은 조 제4호에 따른 준대규모점포 및 같은 조 제16호에 따른 공동집배송센터 사업
7. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 체육시설업
8. 제1호부터 제7호까지의 사업과 유사한 사업으로서 국토교통부령으로 정하는 사업
- ② 법 제27조제1항제5호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
  1. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제14조에 따른 민간투자사업법인의 주식을 취득하는 경우
  2. 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 주식을 취득하는 경우
    - 가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구
    - 나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관
  3. 부동산투자회사의 일반적인 시설의 관리나 운영의 위탁을 위한 시설관리회사를 설립

하거나 인수하기 위하여 주식을 취득하는 경우

4. 제27조제1항제4호에 따라 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제27조제1항제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다)으로 구성된 법인의 발행 주식 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하는 경우

5. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따른 사회기반시설의 관리운영권을 가진 회사의 주식을 취득하는 경우

6. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따른 사회기반시설투자회사의 주식을 취득하는 경우

7. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권을 가진 회사의 주식을 취득하는 경우

③ 법 제27조제3항 본문에서 "대통령령으로 정하는 증권"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 증권을 말한다.

1. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관에서 발행한 채권

2. 제33조제1항제1호부터 제10호까지의 규정에 따른 금융기관이 발행한 채권

3. 제33조제1항제1호부터 제10호까지의 규정에 따른 금융기관이 보증한 채권(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제7항에 따른 모집의 방법으로 발행된 채권에 한정한다)

4. 「주택저당채권유통화회사법」 및 「한국주택금융공사법」에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 및 주택저당증권

5. 회사가 다른 회사를 합병하거나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 계열회사로 편입(이하 이 조에서 "기업인수·합병"이라 한다)하기 위한 자금을 조달할 목적으로 회사 또는 그 다른 회사(이하 이 조에서 "인수·합병회사등"이라 한다)가 발행하는 증권(기업인수·합병을 위한 자금을 조달할 목적으로 발행되는 증권에 투자하는 것을 내용으로 하는 정관에 따라 부동산투자회사가 취득하는 것에 한정한다)

6. 기업인수·합병을 위한 자금을 조달할 목적으로 인수·합병회사등의 자산을 기초로 하여 「자산유통화에 관한 법률」 제31조에 따라 발행되는 사채

7. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제324조에 따른 증권금융회사가 발행한 채권 또는 채무증서

8. 제27조제1항제4호에 따라 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제27조제1항제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다)으로 구성된 법인 또는 조합의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하는 경우 그 지분증권

9. 제27조제1항제1호나목에 따라 부동산 개발을 위하여 설립되고 「법인세법」 제51조의2제1항제9호의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(해당 법인의 담보부사채만 해당한다)를 취득하는 경우 그 주식 및 사채

10. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따른 사회기반시설투자회사의 주식 및 사채(해당 회사의 담보부 또는 보증사채만 해당한다)를 취득하는 경우 그 주식 및 사채

11. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따른 사회기반시설의 관리운영권을 가진 회사의 주식 및 사채를 취득하는 경우 그 주식 및 사채

12. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권을 가진 회사의 주식 및 사채를 취득하는 경우 그 주식 및 사채

13. 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 지분증권, 수익증권 또는 채무증권

가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구  
나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관  
14. 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속되는 부동산 신탁의 수익증  
권

## (2) 주요 투자위험 및 위험관리

### 1. 주요 투자위험

다른 주식 관련 투자와 같이 회사 주식에 대한 투자는 투자원금에 대하여 손실이 발생할 위험 등 다양한 위험을 수반합니다. 또한 회사 주식의 가치는 보장되지 아니하며 회사 주식에 대한 투자로 인하여 투자자에게 발생 가능한 손실은 어떠한 방법으로도 보상되지 아니합니다.

당사는 본 증권신고서(투자설명서)에 기재한 사업이 종료되기 전에도 본 건 사업이외의 부동산 관련 사업을 영위할 수 있습니다. 이로 인해 투자자들께서는 당사가 본 신고서 상의 사업 이외의 부동산 관련 취득·임대·처분·개발 등의 사업을 진행할 경우 본 신고서에 드러나지 않은 위험에 노출될 수 있고 예상 배당률 또한 변경될 수 있습니다.

아울러 당사는 부동산투자회사로서 회사 특성상 공모자금을 통해 추가적으로 사업을 확장하고 규모의 경제를 실현 시키는데 목적이 있으므로 본 신고서 상에는 현재 추진중인 사업에 관한 내용만을 언급할 수 밖에 없는 한계가 있습니다. 따라서 향후 당사가 영위하려는 사업에 관해서는 수익성 및 안정성에 대한 검증을 실시할 수 없습니다. 이로 인해 미래에 대한 불확실성이 존재하며 오랜 기간 영업활동을 통해 매출을 발생시켜온 여타 기업과는 달리 과거의 실적을 바탕으로 회사의 수익성을 검증하는 것이 어려울 수 있습니다.

또한, 당사는 40년의 존속기간이 있는 부동산투자회사입니다. 따라서 투자자들께서는 유가증권시장에서의 매매 등을 통한 방법으로만 투자한 자금의 회수가 가능합니다. 다만, 청약 결과 당사가 유가증권시장 상장을 위한 주식분산요건 중 주주수 요건(200인 이상)을 충족하지 못할 경우에는 금번 주식의 모집은 취소가 되며, 기 납부한

청약증거금은 납입기일까지 전액 환불할 예정입니다. 이 때 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

당사는 투자부동산의 매입 및 운영, 처분 및 기타 다양한 위험이 발생할 수 있으나, 다양한 위험회피 전략을 수립하여 위험최소화 방안을 강구하였습니다. 다만, 투자자산에 대한 위험 이외에도 투자 시 고려해야 할 여러 가지의 위험 요소들이 있다는 것과, 위험회피 전략 수립에도 불구하고 분석 및 추정의 오류가 있거나 제반사항의 변동으로 인하여 위험이 발생할 가능성이 있음을 알려드립니다. 다음은 투자와 관련된 위험 요소들이므로 투자결정 시 충분히 숙지하시기 바랍니다.

## 가. 일반위험

### (1) 주식가격의 변동 위험(투자원금에 대한 손실의 위험)

관계 법령은 당사와 같은 부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서, 전반적인 국가 경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치는 액면가 이하로 하락 하거나 청산 시 부동산의 시장가격이 최초 매입가보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 및 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 않습니다.

또한, 당사의 투자대상 부동산의 수익성 변동과는 무관하게 국내외의 증권시장의 변동에 따른 영향을 받을 수 있어 당사의 주가 하락에 따른 원금 손실 위험에 있습니다. 당사는 투자자의 원금 손실에 대한 책임을 지지 않으니 이점 유의하시기 바랍니다.

### (2) 경기변동에 따른 위험

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

또한, 향후 당사가 보유한 부동산을 매각할 경우 기대하는 매각차익도 기대할 수 없으며, 오히려 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 이와 같이 투자금액 손실의

위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

### (3) 금리변동 위험 등

당사는 현재 취득하여 운용중인 부동산은 자체 자금 이외에, 한화생명보험 등 총 13개사 대주단으로부터 총 4,540억원의 차입금을 사용하고 있습니다. 해당 차입금 중 중순위, 후순위 차입금 총 1,140억원은 당사가 공모 모집하는 재원으로 즉시 상환할 계획입니다. 차입금의 세부 내역 및 주요 조건은 다음과 같습니다.

#### [차입금 내역]

(단위: 백만원)

구분	차입처	만기일	이자율(%)	금액
선순위 장기 차입금	교보생명보험(주)	2023.04.27	고정금리 3.30%	35,000
	한화생명보험(주)			70,000
	(주)KB손해보험			70,000
	신협중앙회			25,000
	장안신용협동조합			5,000
	광주문화신용협동조합			3,500
	대창신용협동조합			1,500
	농업협동조합중앙회			70,000
	유진드림스퀘어전문투자형사모신탁34호			35,000
	수산업협동조합중앙회			15,000
	신한생명보험(주)			10,000
중순위 단기 차입금	신한생명보험(주)	2019.04.27	고정금리	30,000
	신한캐피탈(주)	2019.04.27	5.50%	54,000
후순위 단기 차입금	신한금융투자(주)	2019.04.27	고정금리 5.90%	30,000
합계	-	-	-	454,000

거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 금융비용 증가를 야기하며, 회사의 사업 추진 특성상 대출 비중이 높기 때문에 회사에 부담으로 작용할 수 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.

또한, 향후 당사가 부동산 추가 매입을 할 경우 자기자본 이외에 일정비율을 차입에 의존하고 있습니다. 따라서, 당사가 담보대출을 받았거나, 향후 계획하고있는 담보대출금은 금리가 변동될 경우 당사의 수익성에 영향을 줄 수 있으며, 금리 상승으로 인한 수익성 저하는 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다. 만일 제2금융권으로 대출이 변경될 경우 금리상승 가능성이 높게 되어 당사의 이익이 축소될 수 있으며, 이에 따라 배당가능 이익이 축소될 위험이 있습니다.

#### (4) 신용위험(부도위험)

당사가 가지고 있는 부채는 2018년 4월말 현재 4,833억원입니다. 또한, 향후 신규부동산을 취득할 경우에도 일정비율의 차입이 예상됩니다. 이러한 대출이나 임차보증금은 회사의 신용도 및 부동산 담보물건의 고유가치 및 정부의 부동산 정책에 따라 영향을 받을 가능성이 높습니다.

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

#### (5) 배당 재원 부족에 따른 위험

「부동산투자회사법」 제28조(배당)에 따르면 부동산투자회사는 해당연도 이익배당 한도의 100분의 90이상을 주주에게 배당(금전, 주식 및 기타의 재산)하도록 규정하고 있습니다. 또한, 같은 법 제25조 1항에 근거하여 매 분기말 현재 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 하며, 이 경우 총자산의 100분의 70이상은 부동산(건축 중 건축물을 포함)이어야 함으로써 현금성 자산을 일정규모 이상 보유할 수 있습니다.

당사는 사업계획상 현재 보유중인 판교 알파돔시티 6-4블록 오피스빌딩의 임대료 및 관리비 수익과 (주)코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사 보통주식에 대한 배당금 수익을 주요 배당 재원으로 하고 있습니다.

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

【 사업계획상 예상 배당률 】

회계연도	회계기간	예상배당금(백만원)	예상배당률
제1기	2017.12.18~2018.09.30	2,764	5.5%
제2기	2018.10.01~2019.03.31	5,165	5.4%
제3기	2019.04.01~2019.09.30	5,729	6.0%
제4기	2019.10.01~2020.03.31	6,140	6.4%
제5기	2020.04.01~2020.09.30	6,163	6.5%
제6기	2020.10.01~2021.03.31	6,573	6.9%
제7기	2021.04.01~2021.09.30	6,417	6.7%
제8기	2021.10.01~2022.03.31	6,943	7.3%
제9기	2022.04.01~2022.09.30	6,787	7.1%
제10기	2022.10.01~2023.03.31	6,276	6.6%

주) 확정공모가액 5,000원을 기준으로 산정한 예상 연환산 배당률이며, 실제 배당금 및 배당률은 향후 운용과정에서 변동될 수 있습니다.

나. 특수위험

(1) 부동산 취득 관련 위험

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

당사는 투자부동산인 판교 알파돔시티 6-4블록 오피스빌딩을 이미 취득하여 운용 중

에 있으며, 더프라이م 리츠의 보통주 지분을 매입을 완료하였습니다. 증권신고서 제출일 현재 당사가 보유하고 있는 투자부동산에서는 임대차계약이 체결되었으며, 향후 임대차계약 조건에 따라 임대수익이 발생할 예정입니다.

당사는 증권신고서 제출일 현재 당사가 보유하고 있는 투자부동산 이외의 신규 부동산 취득에 대한 계획은 없는 상태이나, 향후 추가 취득할 가능성을 배제할 수 없으며 이로 인한 취득 관련된 위험이 발생할 수 있습니다.

### (2) 소유권(이용 및 처분의 권리) 제한의 위험

당사가 현재 취득한 부동산의 경우 소유권의 하자로 인한 이용 및 처분의 제한 위험을 분석하기 위해 당사는 권리분석 등을 통하여 그 결과를 각종 계약에 반영하여 소유권 이전을 완료한 상태이며 제한물권은 존재하지 않는 것으로 파악되고 있습니다. 향후 추가 취득하는 부동산의 경우에도 상기 위험에 노출되지 않도록 제반 검토를 완료한 다음에 진행할 예정이지만, 부동산의 특성 및 취득의 용이함을 위해 상기 위험에 노출된 상태로 추가 매입이 이루어 질 가능성을 배제할 수는 없습니다.

### (3) 매입가격 추정 오류의 위험

당사는 현재 취득한 투자부동산 및 보통주식 지분에 대한 적정 매입가격 추정을 위하여 감정평가를 진행하였습니다. 당사는 투자부동산 및 보통주식 지분 매입시 감정가격 이하의 가격으로 매입하였으나 이는 부동산처분시 매매이익을 보장하는 것이 아니므로 투자에 유의하시기 바랍니다.

(단위 : 백만원)

구분	매입금액	감정평가금액	감정평가 기준일	감정평가기관
판교 알파동시티 6-4블록 오피스빌딩	518,198	535,970	18.04.30	(주)태평양감정평가법인
(주)코크렙더프라이م위탁관리부동산투자회사 보통주식	24,562	26,508	18.03.31	(주)경일감정평가법인

### (4) 임대료 지급불능에 따른 위험

당사가 현재 매입한 투자부동산 경우 대부분의 수익은 임대료를 통해 발생하고 있습

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

#### (5) 공실 위험

당사는 운용기간동안 임대료 수입을 주 수입원으로 하고 있습니다. 당사가 매입한 판교 알파돔시티 6-4블록은 2018.06.08. 기준 현재 총 임대가능 면적의 약 92.4%를 임대 계약 완료하였으며 오피스 7개층은 10년, 오피스 2개층은 5년의 임대차계약을 체결하여 안정적인 임대수익이 예상됩니다. 또한 투자부동산이 위치한 판교지역은 IT업체 등 임차수요가 많은 지역에 위치하며 향후 공실 발생률은 적을 것으로 판단됩니다. 다만 임대차 갱신 시점에 공실이 장기화 되는 경우 운용비용 부족의 위험이 있습니다.

당사가 매입한 보통주식인 (주)코크랩더프라임위탁관리부동산투자회사의 투자부동산인 더프라임타워 오피스빌딩은 2018.05.31 기준 현재 임대율은 98.0%입니다. 해당 부동산은 서울역 및 남영역 지하철역과 인접하여 금융회사 콜센터 등의 입주수요가 많은 지역에 위치하여 향후 공실 발생 가능성은 낮을 것으로 판단됩니다. 하지만 해당 사업지가 위치한 지역의 부동산 시장 악화 등의 이유로 공실이 증가 할 경우 (주)코크랩더프라임위탁관리부동산투자회사가 원활한 운용수익을 확보하지 못하여 회사가 배당금을 수취하지 못할 위험이 있습니다.

#### (6) 부동산 건물 노후화에 관한 위험

건축물의 특성상 주기적인 시설 보수 수요가 발생하게 되며 당사가 현재 보유하고 있는 판교 알파돔시티 6-4블록 부동산 건물에 대하여 자산관리회사인 신한리츠운용과 부동산 시설관리 전문업체인 에스윈이 해당 업무를 수행하고 있습니다. 당사는 유지관리비용을 감안하여 사업계획을 수립하였으나, 예상하지 못한 추가적인 비용이 발생할 가능성도 있습니다. 또한 대규모 수선이 발생한 경우에는 수익성 악화를 초래할 수 있으며, 결과적으로 당사의 재무 상태에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

(7) 추후 매수인 확보에 관한 위험

당사가 현재 소유한 투자부동산을 매각하여 투자자금을 회수하려 할 경우, 적절한 매각 대상을 선정하지 못하여 투자자금 회수가 지연될 수 있습니다. 또한 당사의 매입 가격 이하로 매각해야 할 경우 당사의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 당사가 보유하고 있는 부동산의 감정평가액은 회사의 매입가격과 높은 수준입니다. 그러나 이러한 감정평가액이 향후 매도가격을 의미하지는 않으며, 회사의 매입가격 이하로 부동산을 매각해야 할 경우 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다.

[당사 보유 부동산 감정평가액]

구분	감정평가액 (원)	감정평가 기준일	감정평가 기관
판교 알파동시티 6-4블록 오피스빌딩	535,970,000,000	18.04.30	태평양감정평가법인
더프라임 리츠 보통주식 575,000주	26,507,500,000	18.03.31	경일감정평가법인
합계	562,477,500,000	-	-

(8) 부동산 개발사업 진출에 따른 위험

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

(9) 부채에 따른 위험

당사가 가지고 있는 부채는 2018년 4월말 현재 4,833억원입니다. 또한, 향후 신규부동산을 취득할 경우에는 일정비율의 차입이 발생할 수 있습니다. 이러한 대출이나 임차보증금은 당사의 신용도 및 부동산 담보물건의 고유가치 및 정부의 부동산 정책에 따라 영향을 받을 가능성이 높습니다. 담보대출의 경우는 해당 부동산 물건의 담보가치에 일정 할인을 한 금액으로 금융권에서 실행하고 있습니다. 그러나, 부동산 시세의 급격한 하락, 부동산 정책의 변동에 따른 금융권의 담보대출 정책의 변경 등으로 대출 만기시점에 연장이 원활하지 못할 경우 상환을 해야할 가능성도 배제할 수 없습니다.

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

(10) 임차인 관련 위험

당사의 주요 임차인인 ㈜블루홀은 투자부동산의 오피스 7개층 (총 임대가능 면적의 약 47.3%)에 대하여 임대료를 지급할 예정입니다. 동사의 현금창출능력이 악화되고 재무상태가 악화될 경우, 이는 동사의 신용등급 하락으로 이어질 수 있으며, 조달금리 등의 인상으로 인하여 당사 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

[(주)블루홀 재무상태표]

제 11 (당)기 2017년 12월 31일 현재

제 10 (전)기 2016년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 블루홀

(단위 : 원)

과목	제 11(당)기말		제 10(전)기말	
과목				
자산				
I. 유동자산		28,343,110,472		19,944,396,529
(1) 당좌자산		28,343,110,472		19,944,396,529
현금및현금성자산	10,203,523,041		3,897,002,862	
국고보조금	-		(31,795,309)	
단기금융상품	24,000,000		4,428,767,747	
매출채권	3,885,186,341		3,906,230,635	
미수수익	304,053,703		143,500,867	
미수금	7,379,208,030		95,687,078	

과목	제 11(당)기말		제 10(전)기말	
선급금	504,968,728		483,271,665	
선급비용	942,348,761		324,033,274	
부가세대급금	-		152,770,381	
당기법인세자산	77,704,010		21,275,940	
단기대여금	11,258,870,139		9,235,896,200	
대손충당금	(6,236,752,281)		(3,567,562,574)	
이연법인세자산	-		855,317,763	
II. 비유동자산		72,598,024,856		32,544,547,886
(1) 투자자산		64,558,682,152		15,785,297,203
장기금융상품	-		20,000,000	
장기대여금	3,880,120,364		2,495,821,968	
대손충당금	(3,845,120,364)		(1,446,851,100)	
지분법적용투자주식	63,950,882,152		14,716,326,335	
매도가능증권	572,800,000		-	
(2) 유형자산		5,101,880,301		1,403,848,073
비품	4,586,483,766		2,886,408,789	
감가상각누계액	(2,270,048,656)		(1,845,020,524)	
시설장치	1,253,115,590		974,799,091	
감가상각누계액	(868,939,789)		(612,339,283)	
건설중인자산	2,401,269,390		-	
(3) 무형자산		1,954,021,103		1,365,208,889
소프트웨어	1,914,132,696		1,354,057,042	
정부보조금	-		(5,480,000)	
산업재산권	39,888,407		16,631,847	
(4) 기타비유동자산		983,441,300		13,990,193,721
장기선급금	-		11,300,000,000	
보증금	983,441,300		687,855,200	
이연법인세자산	-		2,002,338,521	
자 산 총 계		100,941,135,328		52,488,944,415
부 채				
I. 유동부채		100,883,132,689		41,225,088,810
미지급금	12,155,328,936		366,181,452	
미지급비용	1,607,529,327		638,735,876	
예수금	741,956,562		45,377,222	
선수수익	9,248,345,969		12,041,256,841	
선수금	-		47,037,419	
단기차입금	65,000,000,000		2,000,000,000	
유동성장기부채	12,129,971,895		26,086,500,000	
II. 비유동부채		4,240,914,232		19,491,994,890
퇴직급여충당부채	4,221,575,952		2,964,796,632	
전환사채	-		13,500,000,000	

과 목	제 11(당)기말		제 10(전)기말	
전환권조정	-		(2,529,153,477)	
전환사채상환할증금	-		5,556,351,735	
장기미지급금	19,338,280		-	
부 채 총 계		105,124,046,921		60,717,083,700
자 본				
I. 자본금		3,629,085,000		3,456,527,500
보통주자본금	2,379,542,500		2,167,878,000	
우선주자본금	1,249,542,500		1,288,649,500	
II. 자본잉여금		102,071,385,647		102,392,199,126
주식발행초과금	111,785,027,027		100,624,481,758	
전환권대가	351,491,138		527,236,707	
기타자본잉여금	(10,065,132,518)		1,240,480,661	
III. 자본조정		9,961,792,810		1,239,737,059
주식선택권	9,961,792,810		1,239,737,059	
IV. 기타포괄손익누계액		5,026,903,102		(355,187,833)
지분법자본변동	5,026,903,102		(355,187,833)	
V. 결손금		124,872,078,152		114,961,415,137
미처리결손금	(130,151,204,376)		(114,961,415,137)	
지분법이익잉여금변동	5,279,126,224		-	
자 본 총 계		(4,182,911,593)		(8,228,139,285)
부 채 및 자 본 총 계		100,941,135,328		52,488,944,415

출처) (주)블루홀 2017년 감사보고서

[(주)블루홀 손익계산서]

제11(당) 기 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지

제10(전) 기 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지

회사명 : 주식회사 블루홀

(단위 : 원)

과 목	제 11(당) 기		제 10(전) 기	
I. 영업수익		12,808,318,982		26,519,890,595
II. 영업비용		53,231,763,175		22,905,211,702
급여	36,364,604,159		12,401,566,791	
퇴직급여	1,781,558,471		1,227,521,615	
복리후생비	2,981,117,929		2,105,244,929	
여비교통비	750,036,084		248,261,437	
접대비	76,494,988		67,363,606	
통신비	60,751,101		40,604,634	
세금과공과	331,498,853		119,449,674	

과 목	제 11(당) 기	제 10(전) 기
감가상각비	727,000,782	546,727,816
무형자산상각비	589,470,356	840,578,246
지급임차료	1,604,563,485	1,431,276,319
보험료	259,820,460	191,752,520
운반비	4,855,440	1,634,000
교육훈련비	36,520,828	15,712,837
도서인쇄비	20,400,428	8,025,519
사무용품비	9,170,200	5,275,854
소모품비	492,983,643	161,039,533
지급수수료	2,626,683,362	2,227,969,924
광고선전비	1,797,520,318	183,589,127
주식보상비용	2,707,054,790	1,057,500,438
기타	9,657,498	24,116,883
Ⅲ. 영업이익(손실)	(40,423,444,193)	3,614,678,893
Ⅳ. 영업외수익	34,534,690,334	2,361,911,073
이자수익	573,340,374	1,568,252,892
외환차익	97,906,683	329,810,292
외화환산이익	15,486,152	126,839,553
지분법이익	33,407,197,062	-
유형자산처분이익	12,123,042	5,997,247
잡이익	428,637,021	331,011,089
Ⅴ. 영업외비용	9,715,609,113	28,807,065,623
이자비용	2,427,608,359	2,099,347,938
외환차손	181,152,165	478,740,731
외화환산손실	825,680,973	503,084
기타의대손상각비	1,259,681,523	5,014,413,674
매도가능증권손상차손	-	3,645,129,484
지분법손실	4,871,361,738	13,489,236,772
지분법적용투자주식손상차손	-	3,721,641,532
무형자산처분손실	-	267,348,726
유형자산처분손실	148,486,481	9,803,757
잡손실	1,637,874	80,899,925
Ⅵ. 법인세차감전순손실	15,604,362,972	22,830,475,657
Ⅶ. 법인세비용(수익)	(414,573,733)	2,077,875,704
Ⅷ. 당기순손실	15,189,789,239	24,908,351,361
Ⅸ. 주당손익		

과목	제 11(당) 기	제 10(전) 기
기본주당순손실	3,417	5,731
희석주당순손실	3,417	5,731

출처) (주)블루홀 2017년 감사보고서

만일 향후 임차인의 현금창출능력이 악화되고 재무상태가 악화될 경우, 이는 신용등급 하락으로 이어질 수 있으며, 이는 당사의 임대 수익에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 투자자 여러분들께서는 이 점을 반드시 유의하여 주시기 바랍니다.

#### 다. 기타 투자위험

##### (1) 유가증권 시장에서 거래량 부족에 따른 환금성 저해 위험

당사가 추진하는 주식의 공모가 성공적으로 완료될 경우 유가증권시장에 상장하게될 주식수는 38,106,123주이며 자본금은 38,106,123,000원이 됩니다. 이중 최대주주 및 기타주주가 보유한 15,306,123주는 발행일로부터 1년간 보호예수되어 유통이 제한되며, 이 기간 중에는 22,800,000주만이 유통 가능합니다. 만일, 당사의 최대주주 등이 청약에 참여하여 보호예수 물량이 증가할 경우 유통 주식수가 감소할 수 있습니다.

당사가 영위하는 부동산사업은 시장금리의 상승 인한 투자매력의 감소, 보유 부동산 매각 손실 등으로 인해 주가가 하락시 투자수요의 감소로 인하여 거래량이 급감할 수 있으며 이 경우 주식의 매매에 어려움에 따른 환금성이 저해될 위험이 있습니다.

##### (2) 주식가치 희석에 따른 위험

당사는 현재 보유중인 부동산 외에 신규 투자부동산 취득에 대하여 구체적인 계획은 없으나, 당사는 향후에도 신규 투자대상 물건 취득을 위하여 현재 추진하고 있는 공모 이외에도 유가증권시장 상장 이후 유상증자가 진행될 수 있습니다. 이는 부동산투자회사 특성상 규모의 경제를 통해 일반관리비의 비중을 낮추어 수익을 극대화 하기 위한 방안이며 지속적인 부동산 투자를 위함입니다. 이러한 추가적인 유상증자를 통한 자금조달을 통하여 추가로 취득하는 부동산의 수익성이 상대적으로 낮을 경우 주식가치의 희석화를 가져올 수 있습니다. 따라서 투자자분들은 이러한 주식가치의 희

석화에 따른 위험을 미리 인지하시기 바랍니다.

### (3) 투자대상 선정의 위험

당사는 투자대상 부동산 선정시 이사회 및 주주총회 결의를 득하고 있으며, 신규부동산 취득시 국토교통부로부터 변경인가를 받게 됩니다. 또한 당사의 자산관리위탁업체인 신한리츠운용(주)는 동사의 내규에 의하여 투자대상 부동산 선정시 자체적인 투자심의위원회를 통해 투자 여부를 심의하는 절차를 거쳐 자산 편입을 결정하게 됩니다. 다만, 상기 절차상의 독립성이 저하되어 객관적인 판단이 이루어지지 못하는 경우가 발생할 수도 있습니다.

### (4) 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험

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

[공모자금 사용내역]

구분	금액	내용
차입금 상환	114,000,000,000	알파돔시티 6-4 오피스빌딩을 담보로 제공한 중·후순위 차입금
합계	114,000,000,000	발행제비용 제외

주) 공모를 통해 유입된 자금으로 부족한 부분에 대해서는 보유 유동자금을 사용할 예정입니다.

동 중순위 및 후순위 차입금의 경우 만기 12개월의 단기차입금으로, 차입금 상환을 통해 당사의 재무건전성을 제고시키고자 합니다. 그러나 차입금 상환에는 많은 변수가 존재하여 현재의 사업계획대로 사용되지 못 할 확률이 존재합니다. 따라서 현재 공모자금 사용내역은 확정된 것이 아니므로 투자자분들께서는 유의하시기 바랍니다.

### (5) 대리인 및 이해상충위험 위험

당사는 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관

련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량부족과 업무 태만이 나타날 경우 당사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 당사의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.

당사 자산의 운용 및 관리를 위탁받은 외부기관 현황은 아래와 같습니다.

종류	계약상대방	위탁 업무	계약체결시기 및 계약기간
자산관리	신한리츠운용(주)	1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분에 관한 업무 2. 부동산의 개발에 관한 업무 3. 부동산의 임대차에 관한 업무 4. 증권의 매매에 관한 업무 5. 금융기관에의 예치에 관한 업무 6. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분에 관한 업무 7. 부동산투자회사법 제29조에 따른 차입에 관한 업무 8. 자산관리에 관한 일반적인 업무	18.04.25 ~ 청산등기일
자산보관	(주)국민은행	부동산의 보관 유가증권의 보관 및 관리 현금의 보관 및 관리	18.02.09 ~ 청산등기일
사무관리	신한아이타스(주)	발행주식 명의개서에 관한 업무 주식발행 사무 운영 및 계산에 관한 사무 통지 및 공고 업무 이사회 및 주주총회 소집/운영 사무 등	18.03.20 ~ 청산등기일

한편, 당사는 운용 및 관리에 대한 위탁의 대가로 수수료를 지급하며, 각 위탁회사의 업무 범위 및 수수료 체계는 아래와 같습니다.

구분	주요 내용	수수료
자산관리회사	신한리츠운용(주)	1. 상장 이전 1) 운용기본수수료: 결산기말 총자산의 연 0.15% 2) 매입수수료: 매입금액의 0.6%의 1/3 3) 매각수수료: 처분가액의 1.0%  2. 상장 이후 1) 운용기본수수료: 결산기말 총자산의 연 0.4% 2) 운용성과수수료: 해당 사업연도 주가상승분의 5%

구분	주요 내용	수수료
		3) 매입수수료: 매입금액의 0.6%의 2/3 4) 매각기본수수료: 처분가액의 1.0% 5) 매각성과수수료: 매각차익의 10% - 기지급 운용성과수수료의 누계
자산보관	(주)국민은행	취득금액의 약 0.008%/연
사무관리	신한아이타스(주)	자산매입금액 기준 평균가액 기준(결산기 별 지급), 부가세 별도 수익증권, 지분증권: (상장 전) 0.009% (상장 후) 0.0125% 실물부동산: (상장 전) 0.0125%(상장 후) 0.0165%

당사는 상기 위탁회사들과 위탁계약을 2018.02~04월에 체결하였으며, 계약 체결 시의 최대주주는 현 당사의 자산관리회사인 신한리츠운용(주)입니다. 자산관리 및 위탁계약 등의 체결은 부동산투자회사법 제12조에 따라 주주총회를 거쳐 승인되었으나, 해당 주주총회 시 최대주주는 신한리츠운용(주)으로서, 수수료 구조 책정 등에 있어 대리인 및 이해상충의 위험이 있을 수 있습니다.

다만, 2018.04.27. 유상증자를 거쳐 증권신고서 제출일 현재 최대주주는 국민은행(유진드림스퀘어전문투자형사모신탁34조의 신탁업자)으로 변경되었습니다. 신한리츠운용(주)의 경우 의결권있는 주식(보통주) 기준 14.0%의 지분율을 보유하고 있으며, 금번 상장을 위한 공모(보통주 22,800,000주)가 완료된 후 신한리츠운용(주)의 의결권있는 지분율은 5.62%로 희석됩니다.

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

한편, 증권신고서 제출일 현재 당사의 이사회 구성원은 이준구 대표이사를 제외하고 모두 당사의 주요 기관투자자들과 겸직하고 있습니다. 당사의 이사회 구성원은 투자자로서 당사의 자산운용에 관한 사항을 감독하고 있으며, 대리인 및 이해상충위험이 발생하지 않도록 성실히 업무를 수행하고 있습니다. 상장 후에도 당사의 이사회는 주주로서 금번 공모에 참여한 주주들과 함께 당사의 위탁관리회사들이 신의성실의 원

칙을 지켜 당사가 효율적으로 운영될 수 있도록 노력할 예정입니다.

(6) 관리종목 및 상장폐지에 따른 위험

상장 요건을 갖추어 상장에 성공한 경우라도 회사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있습니다. 주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액기준 최근 사업연도 50억원 미만인 경우 관리종목지정, 2년 연속 50억원 미만인 경우는 상장폐지가 될 수 있습니다.

주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액기준(50억원 미만)은 신규상장일 이후 최초 도래하는 사업연도부터 적용하며, 1사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 산정합니다. 이에 당사의 경우 2018년 상장을 하는 경우 최초로 도래하는 사업연도인 2019년 매출액이 50억원 미만인 경우 2019년 결산기(감사보고서제출) 이후 관리종목에 편입될 수 있습니다.

당사의 경우 2018년 임대수익은 8월부터 발생하기 시작하여 9월에는 정상적인영업수익이 발생할 것으로 예상되며, 향후 1년간 약 350억원 이상의 영업수익이 발생할 것으로 예상되어, 2018년 또는 2019년에 매출액이 50억원을 하회할 가능성은 높지 않습니다. 그러나 임차인의 임대차계약 해지 및 현행 규정의 변경으로 인한 관리종목 지정 및 상장 폐지의 가능성을 배제할 수 없다는 점을 유의하시기 바랍니다.

[부동산투자회사의 관리종목 지정 및 상장폐지와 관련된 현행 규정]

구 분	관리종목 지정	폐 지
정기보고서	사업보고서, 반기보고서, 분기보고서의 법정기한내 미제출	관리종목 지정후 기한내 미제출
감사의견	- 최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사인의 감사의견이 감사범위 제한에 따른 한정인 경우 - 최근 반기의 개별재무제표에 대한 감사인의 검토의견이 부적정 또는 의견거절인 경우	- 개별재무제표의 감사의견이 부적정 또는 의견거절 - 관리종목 지정 후 감사범위제한으로 인한 한정
자본잠식	자본잠식을 50% 이상	자본금 전액잠식 또는 2년연속 자본잠

구 분	관리종목 지정	폐 지
		식률 50% 이상
매출액	최근 사업연도 50억원 미만 (단, 부동산개발사업 투자비중이 30% 이상인 경우 30억원 미만)	2년연속 50억원 미만 (단, 부동산개발사업 투자비중이 30% 이상인 경우 2년 연속 30억원 미만)
주가	보통주 증가가 액면가 20% 미달 30일간 지속	관리종목 지정 후 90일동안 액면가 20% 이상인 상태 10일 이상 계속 또는 30일 이상 요건을 충족하지 못할 경우
시가총액	50억 미만 30일간 지속	관리종목 지정 후 90일동안 50억원 이상인 상태 10일 이상 계속 또는 30일 이상 요건을 충족하지 못할 경우
해산	해당사항 없음	법률에 따른 해산사유 해당시
최종부도	해당사항 없음	어음수표 최종부도 또는 거래정지
주식양도	해당사항 없음	주식양도에 제한을 받는 경우
파산신청 등	회생절차 신청시 (단, 파산신청의 경우 공익 실현과 투자자 보호 등을 고려하여 관리종목지정이 필요하지 않다고 거래소가 인정하는 경우는 제외)	관리종목 지정 후 회생 미인가 (상장적격성 실질심사 대상)
공시의무	1년간 불성실공시 벌점 15점 이상	고의, 중과실로 공시의무 위반 (상장적격성 실질심사 대상)
자산구성	「부동산투자회사법」 제25조제1항(기업구조조정부동산투자회사의 경우에는 같은 법 제49조의2제1항제1호로 한다)에 따른 자산구성요건을 2분기 계속하여 미달	관리종목 지정 후 1년 이내 해소하지 못하는 경우
배당요건	「부동산투자회사법」 제28조에 따른 배당요건에 미달	2사업연도 계속하여 배당요건에 미달한 경우
경영성과	유가증권시장 상장규정 제127조제2항제6호가목(2)의 경영성과요건을 적용하여 상장된 부동산투자회사가 부동산개발사업에 대한 투자비율이 총자산의 100분의 30을 초과하도록 하는 결정을 한 경우로서 최근 사업연도의 매출액이 300억원 미만인 경우	관리종목 지정 후 1년 이내 해소하지 못하는 경우
기타	공익 실현과 투자자 보호를 위하여 거래소가 인정하는 경우	- 상장 또는 상장폐지 심사 과정에서 제출한 서류에 투자자 보호와 관련하여 중요한 사항이 거짓으로 적혀있거

구 분	관리종목 지정	폐 지
		나 빠진 사실이 발견된 경우 - 유상증자, 분할 등이 상장폐지를 회피하기 위한 것으로 인정되는 경우 - 해당 법인에 상당한 규모의 횡령·배임 등과 관련된 공시가 있거나 사실 등이 확인된 경우 - 국내회계기준을 중대하게 위반하여 재무제표를 작성한 사실이 확인되는 경우 - 주된 영업이 정지된 경우 - 자본잠식으로 제1항제3호의 상장폐지 사유에 해당된 보통주권 상장법인이 사업보고서의 법정 제출기한까지 세척으로 정하는 감사보고서를 제출하여 그 사유를 해소한 사실이 확인되는 경우 - 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 상장폐지가 필요하다고 인정되는 경우 (상장적격성 실질심사 대상)

(7) 회사의 종류에 따른 위험

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

(8) 제도변화 위험 관련

부동산투자회사법, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 등 법률 개정에 따라 당해 회사의 운용성과에 영향을 미칠 수 있습니다.

**라. 이 집합투자기구에 적합한 투자자 유형**

투자위험 등급 ( 1 ) 등급 매우높은 위험

집합투자업자와 판매회사는 당사(집합투자기구)에 적합한 투자자 유형을 1등급(초고 위험)으로 책정하였습니다.

당사는 부동산(지상권·지역권·전세권·임차권·분양권 등 부동산 관련 권리를 포함한다)에 주로 투자하여 임대사업을 통한 임대수익 및 부동산 등 매각 등을 통한 자본이익을 추구하며, 청약에 참여하면 당사의 지분증권(보통주식)에 직접 투자하게 됩니다. 이에 따라 상장 후 주가는 공모가를 20% 이상 하회할 수 있으므로, 매우 높은 위험 수준의 투자위험을 지니고 있습니다.

따라서 당사에 대한 투자는 매우 높은 수준의 투자위험을 감내할 수 있는 투자자에게 적합합니다. 또한 당사는 투자대상자산을 매입하기 위하여 매입부동산을 담보로 차입금을 조달할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획 대비 임대수익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다. 당사는 40년의 존속기간이 존재하는 부동산투자회사로서, 공모 후에도 추가적인 자금 조달을 통하여 부동산에 투자할 수 있으므로, 편입되는 자산의 성격에 따라 수익성이 변동될 수 있습니다.

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

[투자자유형 및 금융투자상품 Matrix]

투자위험등급						
상품등급	매우높은 위험	높은위험	다소높은 위험	보통위험	낮은위험	매우낮은 위험
국내채권 (국내 신용 등급)	BB+이하 채권	BBB- 채권	BBB+, BBBO 채권	특수채, 금융채 / A-이상 채권	A-이상 채권	국고채, 통안채, 지방채, 보증채 / 원화 RP
파생결합	원금비보장형 DLS(낙인배리어 70%이상)	원금비보장형 DLS(낙인배리어 70%미만, 130%초	원금보장형 DLS	-	-	-

투자위험등급							
증권		~ 130%이하)	과)				
펀드		1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급
주식/ELW/ETN		ELW, ETN, 신용거래, 투자 경고종목, 투자 위험종목, 관리종목	KONEX/해외 주식, K-OTC /K-OTCBB	일반종목	-	-	-
펀드 (집합투자 증권)		채권형(BB+ 이하) 국내주식형 해외주식형 파생형 원금비보존 ELF	채권형 (BBB+ ~ BB B-), 인덱스 펀드, 부동산 펀드, 주식혼합형, 원금부분보존 추구형 ELF	채권혼합형	채권형 (A-이상)	원금보존 추구형 ELF	국공채형 MMF

## 2. 위험관리

### (1) 자산운용위험 관리계획

#### - 임대 공실 관련

판교 알파돔시티 6-4블록 오피스빌딩은 2018년 3월 준공한 신축 빌딩으로 준공시 공실 리스크에 노출되어 있으나, 판교 알파돔시티 6-4블록 오피스빌딩은 증권신고서 제출일 현재 임대율 약 92.4%이며, 더프라임 리츠의 투자부동산인 더프라임 타워의 임대율은 약 98.0%로써 공실 리스크를 상당부분 해소하였습니다.

그러나, 운영기간 동안 임차인의 지속적인 모니터링을 통해 임차인의 계약 해지 가능성을 선제적으로 확인하고, 신규 잠재임차인 대상 마케팅을 진행하여 공실 리스크를 최소화 할 예정입니다.

#### - 부동산자산 관련

부동산자산의 불가항력 등으로 인한 재해위험은 패키지보험 가입을 통해 화재, 풍수 등 재해위험에 대비하고 있습니다.

### (2) 회사 경영 및 운영 위험 관리계획

- 대리인 및 이해상충위험 관련

대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회에 권한과 기능을 정관과 이사회규정에 반영하였으며, 특수관계자에 대한 통제규정을 두어 이해상충위험에 대비하였습니다.

### Ⅲ. 집합투자기구의 기타정보

#### 1. 과세

##### (1) 발행회사에 대한 과세

###### 1) 부동산 취득에 대한 취득세

위탁관리부동산투자회사가 취득하는 부동산의 소유권이전에 관한 등기에 대한 취득세는 1,000분의 40이고, 이와 관련된 취득세에 대한 농어촌특별세는 농어촌특별세법 제4조 제12호 및 동법 시행령 제4조 제6항 제1호의 규정에 의하여 과세되지 아니합니다.

###### 2) 법인세

위탁관리부동산투자회사는 법인세법 제51조의2 제1항 제4호 및 동법 시행령 제86조의2 제1항의 규정에 의하여 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고 상법 제458조의 규정에 의하여 적립한 이익준비금을 차감한 금액(이를 "배당가능이익"이라고 함)의 100분의 90 이상을 배당한 경우 그 금액은 당해 사업연도의 소득금액계산에서 이를 공제할 수 있습니다. 따라서 부동산투자회사법 제28조 규정에 따라 상법 제458조의 규정에 의한 이익준비금을 적립할 필요가 없으며 상법 제462조의 규정에도 불구하고 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 이러한 초과배당 시에는 배당소득공제액의 증가로 인하여 특별한 세무조정사항이 발생하지 아니하는 한 부담하여야 할 법인세는 사실상 발생하지 아니합니다.

###### 3) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

###### ① 토지분재산세

위탁관리부동산투자회사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 토지에 대하여는 지방세법 제111조 제1항 제1호의 규정에 의하여 분리과세되며 1000분의 2의 세율을 적용하게 됩니다. 이와 같이 산출된 세액에 대해서는 100분의 15의 세율을 적용하여 산출된 농어촌특별세를 부담하여야 합니다.

## ② 건물분재산세

위탁관리부동산투자회사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제4조 제2항 및 제111조에 제1항 제2호 의거 국세청장이 고시하는 소득세법상 건물신축가격기준액을 사용해 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과세표준 요소인 시가표준액은 건축물 기준가격에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다.

## ③ 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 위 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제150조 제6호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제151조 제 1항 제6호의 규정에 의하여 재산세액에 100분의 20의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

## ④ 재산세 도시지역분

위탁관리부동산투자회사가 재산세 과세대상 부동산을 보유하고 있는 경우 지방세법 제112조 제1항에 의하면 지방자치단체의 장은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제6조 제1호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역 안에 있는 토지 및 건물에 대하여는 조례로 정하는 바에 따라 지방세법 제110조에 따른 과세표준에 1천분의 1.4를 적용하여 산출한 세액을 추가하여 재산세액을 부과할 수 있습니다. 한편, 지방세법 부칙(제10221호, 2010.3.31.) 제6조의 2 제2항에 의하면 이 법 시행 전에 종전의 「지방세법」에 따라 도시계획세를 부과할 지역으로 고시한 지역은 제112조제1항의 개정규정에 따른 재산세 과세특례 적용대상 지역으로 고시한 것으로 보는 것으로 규정하고 있습니다.

## ⑤ 지역자원시설세

위탁관리부동산투자회사가 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제146조의 규정에 의하여 지역자원시설세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제146조 제2항 제2호의 규정에 의하여 건물가액에 초과누진세율을 적용하여 산출된 지역자원시설세를 납부하여야 합니다.

## 4) 주주에 대한 과세

주주가 당해 회사로부터 배당을 받은 경우,

① 개인주주

회사는 배당소득세로 배당금액의 15.4%(주민세 포함)를 원천징수하게 되며, 본인의 종합소득금액에 배당소득금액이 종합과세 되는 경우 당해연도의 총수입금액에 가산한 금액에 상당하는 금액을 종합소득산출세액에서 공제받게 됩니다.

② 법인주주

법인주주인 경우 법인의 소득금액과 합산하여 법인세를 납부하게 되며 피투자회사의 종류 및 그 출자비율에 따라 일정비율만큼 각 사업연도의 소득금액계산에 있어 이를 익금에 산입하지 않게 됩니다.

5) 기타사항

부동산투자회사가 법인설립등기에 대하여 도시철도법 제13조제1항제2호 및 동법시행령 제12조 제1항 규정에 의하여 자본금액의 1,000분의 1에 상당하는 도시철도채권을 매입하여야 하는 의무는 도시철도법 시행령 (2009년 1월 1일 시행)에 의하여 매입대상에서 제외되었습니다.

위탁관리부동산투자회사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 주택도시기금법 시행령 제8조 제2항에 의하여 국민주택채권 매입의무가 면제됩니다.

위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제173조 제1항의 규정에 의하여 시·군 내에 사무소 또는 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하므로 동법 제177조 제1항에 의한 법인 균등할 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제244조의 규정에 의하여 시·군 내에 사업소를 둔 사업자에 해당하지 아니하므로 동법 제250조 제3항의 규정에 의한 재산할 사업소세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제249조 제1항의 규정에 의하여 종업원수가 50인 이하인 경우에 해당하여 동법 제250조 제2항의 규정에 의한 종업원할 사업소세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

## 2. 전환절차 및 방법

해당사항 없습니다.

## 3. 집합투자기구의 요약 재무정보

### 가. 요약재무정보

(단위 : 원)

과 목	제 1(당) 기 2017.12.18~2018.04.30	
자 산		
유동자산		42,946,437,621
비유동자산		571,704,732,225
자 산 총 계		614,651,169,846
부 채		
유동부채		138,435,018,023
비유동부채		344,892,324,600
부 채 총 계		483,327,342,623
자 본		
자본금	19,306,123,000	
기타불입자본	113,591,493,165	
결손금	(1,573,788,942)	
자 본 총 계		131,323,827,223
영업수익		-
영업비용		1,380,802,641
영업손실		(1,380,802,641)
법인세비용차감전순손실		(1,573,788,942)
법인세비용		-
보고기간순손실		(1,573,788,942)
기타포괄손익		-
총포괄손실		(1,573,788,942)

주) KIFRS 기준

나. 재무상태표

(단위 : 원)

과 목	제 1(당) 기 2017.12.18~2018.04.30	
자 산		
Ⅰ. 유동자산		42,946,437,621
현금및현금성자산	12,175,096,990	
단기금융상품	7,685,958,000	
기타유동자산	23,085,382,631	
Ⅱ. 비유동자산		571,704,732,225
관계기업투자	24,740,372,000	
투자부동산	546,964,360,225	
자 산 총 계		614,651,169,846
부 채		
Ⅰ. 유동부채		138,435,018,023
미지급금	2,203,031,722	
미지급비용	192,986,301	
단기차입금	136,039,000,000	
Ⅱ. 비유동부채		344,892,324,600
장기선수금	9,742,324,600	
장기차입금	335,150,000,000	
부 채 총 계		483,327,342,623
자 본		
자본금	19,306,123,000	
기타불입자본	113,591,493,165	
결손금	(1,573,788,942)	
자 본 총 계		131,323,827,223

주) K-IFRS 기준

다. 손익계산서

(단위 : 원)

과 목	제 1(당) 기 2017.12.18~2018.04.30	
I. 영업수익		-
II. 영업비용		1,380,802,641
III. 영업손실		(1,380,802,641)
기타수익	-	
기타비용	-	
금융수익	-	
금융비용	192,986,301	
IV. 법인세비용차감전순손실		(1,573,788,942)
V. 법인세비용		-
VI. 보고기간순손실		(1,573,788,942)
VII. 기타포괄손익		-
VIII. 총포괄손실		(1,573,788,942)
주당손익		-
기본및희석주당손실		(1,670)

주) K-IFRS 기준

※ 집합투자기구 공시 정보 안내

증권신고서: 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)

투자설명서: 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)

정기보고서(영업보고서, 결산서류): 금융감독원 홈페이지(www.fss.or.kr) 및 한국리츠협회(www.kareit.or.kr)

부동산투자회사는 부동산투자회사법 등 제반 법규에 따라 한국리츠협회를 통하여 인가, 투자보고서, 영업보고서 등을 공시하고 있습니다. 한국리츠협회 홈페이지(http://www.kareit.or.kr)의 [리츠공시] 메뉴를 참고하시기 바랍니다.