목 차

정 정 신 고 (보고) 1
대표이사 등의 확인 · 서명 6
증 권 신 고 서 8
투자결정시 유의사항 안내 9
대표이사 등의 확인 · 서명 17
요 약 정 보 19
제1부 모집 또는 매출에 관한 사항 20
1. 집합투자기구의 명칭 20
2. 집합투자기구의 종류 및 형태 20
3. 모집예정금액 23
4. 모집의 내용 및 절차 25
5. 인수에 관한 사항 34
6. 상장 및 매매에 관한 사항 37
제2부 집합투자기구에 관한 사항 41
1. 집합투자기구의 명칭 41
2. 집합투자기구의 연혁 41
3. 집합투자기구의 신탁계약기간 46
4. 집합투자업자 47
5. 운용전문인력에 관한 사항 48
6. 집합투자기구의 구조 49
7. 집합투자기구의 투자목적 53
8. 집합투자기구의 투자대상 55
9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조 80
10. 집합투자기구의 투자위험 83
11. 매입, 환매, 전환 기준 99
12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가 100
13. 보수 및 수수료에 관한 사항 103
14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항 107
15. 발기인 · 감독이사에 관한 사항 112
제3부 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항 113
1. 재무정보 113
2. 연도별 설정 및 환매 현황 116
3. 투자회사의 출자금에 관한 사항 117
4. 집합투자기구의 운용실적 118
제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항 119
1. 집합투자업자에 관한 사항 119
2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항 121
3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항 122
제5부 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항 124
1. 투자자의 권리에 관한 사항 124
2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항 127
3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항 130
4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항 132
5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항 133
6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항 133

[붙임] 용어풀이 135

정 정 신 고 (보고)

2018년 07월 10일

1. 정정대상 공시서류 : 증권신고서

2. 정정대상 공시서류의 최초제출일 : 2018년 6월 27일

3. 정정사항

항 목	정정사유	정 정 전	정 정 후
제2부 집합투자기구에 관한 사항 2. 집합투자기구의 연혁 라. 주주 및 지분현황	기재사항 추가	주1)	주1)
제2부 집합투자기구에 관한 사항 10. 집합투자기구의 투자위험 가. 일반위험 (5) 배당 재원 부족에 따른 위험	기재사항 정정 및 기재사항 보완	주2)	주2)
제2부 집합투자기구에 관한 사항 10. 집합투자기구의 투자위험 다. 기타 투자위험 (1) 유가증권 시장에서 거래량 부족에 따른 환금성 저해 위험	기재사항 정정	주3)	주3)
제2부 집합투자기구에 관한 사항 14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항 가. 이익배분 (3) 예상 배당금	기재사항 정정 및 기재사항 보완	주4)	주4)

※ 상기 정정사항은 요약정보, 예비간이투자설명서, 예비투자설명서에도 동일하게 반영하였습니다.

주1)

<기재사항 추가>

당사는 정관 제10조의 2 규정에 의하여 종류주식을 발행하였습니다. 증권신고서 제출일 현재 발행된 종류주식은 총 4,000,000주이며, 액면금액(1,000원)의 15배에 연 5.5%(단, 상장을 위한 본 공모 모집액 납입 완료일까지는 연 5.9%)의 우선 배당권이 있는 누적적, 비참가적, 무의결권 주식입니다.

[정관]

제 10 조의 2 (종류주식의 내용과 수)
① 회사는 이억오천만(250,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 종류주식을 발행할 수 있고, 종류주식은 누적적, 비참가적, 무의결권 주식으로 한다.
② 회사는 매 결산기에 배당가능이익(어느 결산기에 상법 제461조의2에 따른 법정준비금의 감액으로 인하여 배당가능이익이 증가되거나 부동산투자회사법 제28조 제3항 및 동법 시행령 제32조에 따라 감가상각비 범위 내에서의 초과 배당이 이루어지는 경우 각 자본잉여금의 총 감소금액 및 감가상각누계금액을 포함한다, 이하 같다)이 있는 경우 먼저 종류주식에 대하여 그 액면금액의 15배에 연 5.50%의 비율(1년 365일에 대한 비율로서 해당 결산기의 일수에 따라 일할 계산하며, 이하 "우선배당률"이라 한다)을 적용하여 계산한 금액을 보통주식 보다 우선하여 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당한다. 단, 회사의 상장을 위한 최초 공모에 따른 유상증자의 주금납입 완료일까지의 우선배당률은 연 5.90%로 한다.
③ 어느 결산기의 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 그러한 누적된 미배당분(이하 "누적 미배당분")을 다음 결산기의 이익배당 시에 우선적으로 배당하되, 종류주식에 대한 누적 미배당분 및 해당 결산기의 우선배당률에 따른 배당이 다 이루어진 후 남은 이익을 보통주식에 대하여 배당한다.
④ 청산 등의 사유로 이 회사가 잔여재산을 분배하는 경우 회사 자산을 구성하는 모든 재산을 현금으로 환금한 후 회사의 모든 확정채무를 변제하고 비용 등을 지급하며, 불확정 채무 및 책임에 대한 적립을 마친 후 다음의 순서에 따라 주주에게 분배한다. 불확정 채무 및 책임에 대하여 회사의 책임이 없다고 확정된 경우에도 같은 순서에 따라 주주에게 분배하여, 이 경우 잔여재산은 수차로 나누어 분배될 수 있다.
1. 종류주식에 대하여 제3항에 따라 배당해야 할 금액 중 미배당된 금액이 있는 경우 그 미배당된 금액 상당액을 분배한다.
2. 종류주식에 대하여 발행가액 상당액을 분배한다.
3. 본 항 제1호에서 제2호까지의 규정에 의한 분배를 하고 남은 잔여재산이 있는 경우 보통주식에 대하여 분배한다.

주2)

<정정 전>

【 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.

<정정 후>

【 사업계획상 예상 배당률 】

회계연도	회계기간	예상배당금(백만원)	예상배당률(*)
제1기	2017.12.18~2018.09.30	4,331	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%
제11기	2023.04.01~2023.09.30	7,166	7.5%
제12기	2023.10.01~2024.03.31	7,732	8.1%
제13기	2024.04.01~2024.09.30	7,568	7.9%
제14기	2024.10.01~2025.03.31	8,121	8.5%
제15기	2025.04.01~2025.09.30	7,954	8.3%
제16기	2025.10.01~2026.03.31	8,476	8.9%
제17기	2026.04.01~2026.09.30	8,306	8.7%
제18기	2026.10.01~2027.03.31	8,844	9.3%
제19기	2027.04.01~2027.09.30	8,670	9.1%
제20기	2027.10.01~2028.03.31	7,742	8.1%

주) 확정공모가액 5,000원 기준예상 연환산 배당률이며,실제 배당금 및 배당률은 향후 운용과정에서 변동될 수 있습니다. 단, 제1기 배당률은 자산취득시점(2018.04.27)부터 기산하였습니다.

주3)

<정정 전>

(1) 유가증권 시장에서 거래량 부족에 따른 환금성 저해 위험

당사가 추진하는 주식의 공모가 성공적으로 완료될 경우 유가증권시장에 상장하게될 주식수

는 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 최대주주등이 청약에 참여하여 보호예수 물량이 증가할 경우 유통 주식수가 감소할 수 있습니다.

<정정 후>

(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 유가증권시장 상장규정 제124조 제2항에 의거 신규상장신청인이 상장예정일 전 1년 이내에 사모로 발행한 주식을 소유한 주주(그로부터 취득한 자를 포함한다)는 그 주식을 발행일부터 1년간(단, 그 날이 상장일부터 6개월 이내인 경우에는 상장일부터 6개월이 되는 날까지) 보호예수해야 하며, 당사는 상장예정일 전 1년 이내 사모로 발행한 주식 15,006,123주에 대해 발행일로부터 1년간 보호예수를 하였습니다. 이 외에 당사는 상장 후 안정적인 주가 흐름 등을 위하여 자산관리회사가 발기인으로 참여한 300,000주 역시, 제3자배정 발행 주식과 동일하게 자발적 매각제한 하여 유통이 제한되며, 이 기간 중에는 22,800,000주 만이 유통 가능 합니다.

주4)

<정정 전>

【 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%

주1) 확정공모가액 5,000원 기준 예상 배당률(연환산 배당률)이며, 실제 배당률은 향후 운용과정에서 변동될 수 있습니다.

<정정 후>

【 사업계획상 예상 배당률 】

회계연도	회계기간	예상배당금(백만원)	예상배당률(*)
제1기	2017.12.18~2018.09.30	4,331	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%
제11기	2023.04.01~2023.09.30	7,166	7.5%
제12기	2023.10.01~2024.03.31	7,732	8.1%
제13기	2024.04.01~2024.09.30	7,568	7.9%
제14기	2024.10.01~2025.03.31	8,121	8.5%
제15기	2025.04.01~2025.09.30	7,954	8.3%
제16기	2025.10.01~2026.03.31	8,476	8.9%
제17기	2026.04.01~2026.09.30	8,306	8.7%
제18기	2026.10.01~2027.03.31	8,844	9.3%
제19기	2027.04.01~2027.09.30	8,670	9.1%
제20기	2027.10.01~2028.03.31	7,742	8.1%

주) 확정공모가액 5,000원 기준예상 연환산 배당률이며,실제 배당금 및 배당률은 향후 운용과정에서 변동될 수 있습니다. 단, 제1기 배당률은 자산취득시점(2018.04.27)부터 기산하였습니다.

대표이사 등의 확인 · 서명

확 인 서

우리는 이 (주)신한알파위탁관리부동산투자회사의 운용회사인 신한리츠운용(주)의 대표이사 및 신고업무담당 이사로서 이 증권신고서의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인 · 검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 증권신고서에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

2018. 07. 10

【(주)신한알파위탁관리부동산투자회사】

신한리츠운용(주) 대표이사 【남궁 훈】 (서명)

신한리츠운용(주) 신고업무담당이사 【박 우 철】 (서명)

확인서

우리는 이 ㈜신한알파위탁관리부동산투자회사의 운용회사인 신한리츠운용(주)의 대표이사 및 신고업무 담당이사로서 이 증권신고서의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인·검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 증권신고서에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

2018. 7. 10

【(주)신한알파위탁관리부동산투자회사】

신한리츠운용(주) 대표이사 【남궁 훈】

신한리츠운용(주) 신고업무담당 【박 우 철】

증 권 신 고 서

[집합투자증권-회사형]

금융위원회 귀중 2018년 6 월 27 일

집합투자기구 명칭 :	주식회사 신한알파위탁관리부동산투자회사 (펀드코드: K5M490CB2328(CB232))
집합투자업자 명칭 :	신한리츠운용 주식회사
연 락 처 :	(주 소) 서울특별시 종로구 종로 33, 18층 (전 화) 02-2158-7400
작 성 책 임 자 :	(직 책) 신한리츠운용(주) (성 명) 남궁 훈 (전 화) 02-2158-7400
모집(매출) 증권의 종류 및 수 :	기명식 보통주 22,800,000주 (모집가액 5,000원)

[모집(매출) 총액 : 114,000,000,000원]

모집(매출) 기간 (판매기간) : 2018년 7월 25일 ~ 27일

집합투자증권신고서 작성 기준일 : 2018년 6월 27일

집합투자증권신고서 및 투자설명서의 공시장소

가. 집합투자증권신고서

전자문서 : 금융위(금감원)홈페이지 → dart.fss.or.kr

나. 투자설명서

전자문서 : 금융위(금감원)홈페이지 → dart.fss.or.kr

서면문서 : 신한리츠운용(주)(서울시 종로구 종로 33,)

신한금융투자(주)(서울시 영등포구 여의대로 70)

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

▣ 집합투자기구 명칭 및 펀드코드(종류형 포함)

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

투자결정시 유의사항 안내

1. 투자판단 시 증권신고서와 투자설명서를 반드시 참고하시기 바랍니다.

2. 집합투자기구의 투자위험등급 및 적합한 투자자 유형에 대한 기재사항을 참고하시고, 귀하의 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다.

3. 증권신고서 및 (예비, 간이)투자설명서 상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 장래에도 실현된다는 보장은 없습니다.

4. 위탁판매회사는 주식회사 신한알파위탁관리부동산투자회사(이하 "회사") 투자실적과 무관하며, 위탁판매회사인 신한금융투자 주식회사는 단순히 집합투자증권의 위탁판매업무만 수행할 뿐 동 집합투자증권의 가치 결정에 아무런 영향을 미치지 않습니다.

5. 집합투자증권은 실적배당상품으로 예금자보호법의 적용을 받지 아니하며, 특히 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자 보호를 받지 못합니다.

6. 회사는 부동산투자회사(리츠)중 위탁관리 부동산투자회사로서, 부동산투자회사의 종류별 속성을 인지하시고 투자에 임하시기 바랍니다. 위탁관리부동산투자회사의 경우 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험 등에 노출되어 있음을 유의하시기 바랍니다.

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

또한, 회사는 40년의 존속기간을 둔 회사로서 투자자들께서는 유가증권시장에서의 매매 등을 통한 방법으로 투자한 자금의 회수가 가능합니다. 다만, 청약결과 회사가 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.

7. 회사의 사업목적이 부동산을 취득하고, 개발·운용을 통해 투자자들에게 일정 수준 이상의 투자수익을 제공하는 것임에도 불구하고, 사업의 가치를 결정하는 부동산 시장 등의 기초변수가 예상과 다른 변화를 보일 때는 당초 예상과 달리 손실을 입거나 원금 전체의 손실을 입을 수 있습니다. 또한 당사의 사업에 대해, 정부 기관이나 감독원, 판매회사 등이 목적 달성을 보장하지 않는다는 점을 양지하시기 바랍니다.

8. 회사는 2017년 12월 18일 자본금 3억원으로 설립되어, 2018년 3월 21일 국토교통부로부터 위탁관리부동산투자회사로 영업인가를 득하였습니다. 2018년 4월 21일 과 2018년

4월 27일 사모 제3자배정 유상증자를 실시하였습니다.(현재 자본금 193억원). 회사는 2018년 6월 7일 한국거래소의 유가증권시장 상장예비심사 승인을 득한 후 금번 공모를 통해 부동산투자회사의 공모 및 상장 요건을 충족하여 유가증권시장 상장을 진행할 계획입니다. 만약 이번 공모 결과 '주식분산 요건(모집 또는 매출한 주식수가 보통주식총수의 25% 이상 및 주주수 200명 이상)' 등 상장요건(유가증권시장상장규정 제127조(신규상장))을 충족하지 못할 경우, 혹은 한국거래소가 투자자보호와 시장관리에 적합하지 아니하다고 인정하여 상장을 거부할 경우에는 상장이 불가할 수 있습니다. 비상장 상태가 지속될 경우 투자 시 유동성 및 환금성에 제약을 받을 수 있습니다. 다만, 유가증권시장 상장을 위한 분산요건(공모 후 주주수 200명 이상 등)이 미충족됨에 따라 상장이 불가할 경우 투자자 보호를 위하여 청약증거금을 납입기일까지 전액 환불할 예정입니다. 이 때 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

9. 관계법령은 회사와 같은 위탁관리부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서, 전반적인 국가경제 및 부동산 시장 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치는 모집가액 이하로 하락할 수 있고, 회사가 임대차계약 종료 시 임차보증금을 반환하지 못하거나 대출계약 상 기한의 이익이 상실되어 경매를 통하여 보증금액 또는 대출금액의 반환이 진행될 경우, 부동산의 시장가격이 임차보증금액 또는 대출금액 보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

10. 회사가 소유 및 운용중인 부동산은 2018년 3월 준공된 판교 알파돔시티 6-4블록 오피스빌딩으로 증권신고서 제출일 현재 판교 알파돔시티 6-4블록 오피스빌딩의 업무시설 부분은 (주)블루홀, 스노우(주), 네이버(주), (주)투비에이앤디와 임대면적 100%에 대해 임대차계약이 체결되었으며, 판매시설 부분은 무인양품, 매머드커피, 보나비(아티제 카페), 판교알파돔치과, 주택전시관(모델하우스), 신한은행, 신한금융투자 등과 임대면적의 약 66.8%에 대한 임대차계약이 체결되어 업무시설과 판매시설을 합친 전체 부동산 임대면적에 대해서는 약 92.4%에 대한 임대차계약이 체결되어 있습니다. 하지만 본 투자부동산의 추가적인 임대차계약이 진행되지 않아 공실이 발생할 경우, 운용 비용 부족 및 배당 재원이 감소할 수 있으니 투자자께서는 이점 유의하시기 바랍니다.

11. 회사는 투자부동산(판교 알파돔시티 6-4블록 오피스빌딩) 이외 타 부동산투자회사((주)코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사)의 보통주를 소유하고 있습니다. (주)코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사는 용산구 원효로 소재 더프라임타워 오피스 빌딩을 보유하고 있고, 위 빌딩은 서울역 및 남영역에 인접하여 입지가 우수하며 신한생명보험, 유베이스 등 우량 임차임으로 구성되어 현재 임대율은 98.0%로 안정적인 배당금 수익을 예상하고 있습니다. 하지만 임차인이 임대료와 관리비를 적시 지급하지 못하는 경우와 해당 사업지가 위치한 지역의 부동산 시장 악화 등의 이유로 공실이 증가 할 경우 (주)코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사가 원활한 운용수익을 확보하지 못하여 회사가 배당금을 수취하지 못할 수 있으며, 이는 회사가 계획한 사업 계획 및 목표 배당률을 달성하지 못할 수 있습니다.

12. 회사가 위탁 및 사무관리와 관련하여 지급하는 수수료는 아래와 같습니다.

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

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

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

해당사항 없으나, 다음의 내역으로 인수수수료가 부과될 예정입니다.

명칭 (클래스)	지급비율(연간, %)							
	집합투자업자 보수	판매회사 보수	수탁회사 보수	일반사무관리회사 보수	기타비용	총 보수·비용	총 보수·비용(피투자 집합투자기구 보수포함)	증권거래비용
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
지급시기	-	-	-	-	-	-	-	-

구분	인수인	금액 (원) 주)
인수수수료	신한금융투자㈜	2,250,000,000

주) 공모규모의 1.97% 수준에 해당합니다.

금번 당사의 총 공모규모는 114,000,000,000원이며, 이 중 대표주관회사인 신한금융투자(주)에 지급하는 인수수수료는 2,250,000,000원으로 공모규모의 약 1.97% 수준에 해당합니다.

다. 집합투자업자 위탁보수
회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되고 영업인가를 받은 위탁관리부동산투자회사로서, 위탁관리부동산투자회사는 자산의 투자·운용을 부동산투자회사법에 따라 인가받아 설립된 자산관리회사에게 위탁하여야 하며, 자산관리회사가 집합투자업자에 해당합니다. 신한리츠운용㈜는 2017.10.16. 국토교통부로부터 설립 인가를 받아 2017.10.18. 설립된 부동산투자회사법상의 자산관리회사로서, 당사가 자산관리회사인 신한리츠운용(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

[매입수수료]

(1) 지급금액 : 매입금액의 0.6% (2) 지급시기 : 1/3은 대상자산 취득일로부터 3일 이내, 2/3은 상장을 위한 최초 공모자금 납입 완료일로부터 3일 이내

[운용기본수수료]

(1) 지급금액 : 사업연도 말 총자산의 연 0.4%. 단, 상장을 위한 최초 공모자금 납입 완료일까지는 연 0.15% (2) 지급시기 : 결산 정기주주총회일로부터 7일 이내 (일할계산)

[운용성과수수료]

(1) 지급금액 :
회사의 상장일이 속한 사업연도부터 발생하며 아래와 같이 계산하여 지급. 단, (i) 해당사업연도의 주가수익이 결손금(아래에서 정의됨) 미만이거나 또는(ii) 해당사업연도의 평균종가(아래에서 정의됨)가 이전의 각 사업연도별 평균종가 중 가장 높은 금액에 미달하는 경우에는 운용성과수수료는 지급되지 않음.

$$\text{운용성과수수료} = 5\% \times (\text{주가수익} - \text{결손금})$$

운용성과수수료 기본 산식
"결손금": 위탁자의 상장일이 속한 사업연도로부터 계산한 주가수익의 누적 합계액이 마이너스일 경우 그 절대값을 의미한다.
"평균종가": 어느 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균을 의미한다.

위탁자의 상장일이 속한 사업연도를 제외한 나머지 사업연도의 "주가수익" = A1 + A2

여기서 A1은 아래와 같이 산정한다.

$$\mathrm{A1} = \mathrm{S1} \times \left(\frac{B1 - C1}{C1}\right)$$

A1 산식
- A1 = 해당 사업연도에 발행되어 있는 모든 주식 중 (i) 직전 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 발행된 주식("직전사업연도 추가주식")과 (ii) 해당 사업연도 중에 발행된 주식(이하 (i)과 (ii)를 통칭하여 "추가주식")을 제외한 주식("기존주식")에 적용되는 해당 사업연도의 수익
- S1 = 해당 사업연도와 관련하여, 직전 사업연도 추가주식을 제외하고 직전 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 발행되어 있는 평균 주식수(각 거래일에 발행된 주식수를 합산하여 15로 나눈 산술평균을 의미함)를 위 15 거래일의 기간 동안 한국거래소에서 거래된 거래량 가중평균 주당 거래가격으로 곱한 수

$$\text{거래량 가중평균 주당 거래가격} = \mathrm{E1} \times \left(\frac{G1}{F}\right) + \mathrm{E2} \times \left(\frac{G2}{F}\right) + \mathrm{E3} \times \left(\frac{G3}{F}\right) + \cdots \mathrm{E15} \times \left(\frac{G15}{F}\right)$$

거래량 가중평균 주당 거래가격En:: n거래일의 주식 종가
F: 15거래일 동안의 총 거래량
Gn: n거래일의 거래량

- B1 = 해당 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균
- C1 = 직전 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균

한편 A2는 아래와 같이 산정한다.

$$\mathrm{A2} = \mathrm{S2} \times \left(\frac{B2 - C2}{C2}\right)$$

A2 산식
- A2 = 추가주식 중 해당 사업연도의 마지막 15일간 발행된 주식을 제외한 나머지 주식(“당해 사업연도 추가주식”)에 적용되는 해당 사업연도의 수익
- S2 = 당해 사업연도 추가주식의 총 발행가액(=각 주당 발행가액 × 각 발행주식수)
- B2 = 해당 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균
- C2 = S2 / 당해 사업연도 추가주식 총수

위탁자의 상장일이 속한 사업연도의 “주가수익”=A3

A3는 아래와 같이 산정한다.

$$A3 = S3 \times (\frac{B3 - C3}{C3})$$

A3 산식
- A3 = 위탁자의 상장일이 속한 사업연도의 주가수익
- S3 = 주당 공모 발행가액 × 해당 사업연도 말의 상장 주식 총수
- B3 = 해당 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균
- C3 = 해당 사업연도의 주당 공모 발행가액

(2) 지급시기 : 결산 정기주주총회일로부터 7일 이내

[매각수수료]

(1) 지급금액 : 처분가액의1.0%
(2) 지급시기 : 처분일로부터7일이내

[매각성과수수료]

(1) 지급금액 : 각 매각되는 대상자산별로, 매각차익의 10% - 기지급 운용성과수수료의 누계액
(2) 지급시기 : 처분일로부터 3영업일 이내

라. 판매회사의 위탁보수
위탁관리 부동산투자회사는 주식발행사무를 자본시장과금융투자업에관한법률 제12조에 따른 투자매매업, 투자중개업의 인가를 받은 자(판매회사)에 위탁하여야 합니다. 회사가 대표주관회사로서 판매회사인 신한금융투자(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

구 분	주선회사	지급금액	지급시기	비고
판매수수료	신한금융투자 주식회사	2,250백만원 (공모금액의 약 1.97%)	주금납입기일로부터 2영업일 이내	-

마. 자산보관기관의 위탁보수
부동산투자회사법에 따른 부동산투자회사는 자산의 보관과 이와 관련된 업무를 신탁업자 등 부동산투자회사법이 정한 자산보관기관에 위탁하여야 합니다. 회사의 자산보관기관은 ㈜국민은행으로서, 회사가 ㈜국민은행에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구 분	지급금액	지급시기	비고
자산보관수수료	취득금액의 약 0.008%/연 (부가세 별도)	매 결산기 종료일로부터 7일 이내	-

바. 일반사무수탁회사의 위탁보수
위탁관리 부동산투자회사는 일반적인 사무는 자본시장과금융투자업에관한법률 제254조에 따른 일반사무관리회사(일반사무수탁회사)에 위탁하여야 합니다. 회사의 일반사무관리회사는 신한아이타스㈜에 위탁하였으며, 회사가 신한아이타스㈜에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구 분	상장전	상장후	지급시기
부동산투자회사의 지분증권	0.009%	0.0125%	매 결산기 종료일로부터 7일 이내
실물 부동산	0.0125%	0.0165%	

주1) 산정 금액이 부가가치세 별도 기준 결산기 당 12.5백만원 이하일 경우에는 12.5백만원으로 함
주2) 자산매입금액 기준 평균가액으로 기준(결산기 별 지급)으로 지급하며, 부가세 별도 입니다.

13. 회사가 현재 소유한 부동산 및 부동산관련 지분증권을 취득할 당시 회사의 자본금 이외에 한화생명보험 등 총 13개사의 대주단으로부터 총 4,540억원의 차입금으로 매입대금을 조달하였습니다. 해당 차입금은 선순위 장기차입금 금 3,400억원 (고정금리 3.30%), 중순위 단기차입금 금 840억원 (고정금리 5.50%), 후순위 단기차입금 금 300억원 (고정금리 5.90%) 로 구성되어 있으며, 본 공모로 모집하는 재원으로 중, 후순위 차입금 총 1,140억원을 상환할 계획에 있습니다. 하지만 차입금 상환에는 많은 변수가 존재하며, 본 공모 유입 자금으로 차입금을 제때 상환하지 못하거나, 일부만 상환하였을 경우 회사의 사업계획 보다 많은 금융비용의 증가로 회사가 계획한 목표 배당률을 달성하지 못할 수 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.

14. 2018년4월말 현재 회사의 부채는 4,833억원입니다. 또한, 향후 신규 부동산을 취득할 경우에도 일정 비율의 차입이 예상되고 있습니다. 이러한 대출이나 임차보증금은 회사의 신용도 및 부동산 담보물건의 고유 가치 및 정부의 부동산 정책에 따라 영향을 받을 가능성이 높습니다.

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

15. 회사의 예상 배당률은 미래 운영과 관련된 가정에 근거하여 제시되었습니다. 이러한 가정은 현재 회사가 보유중인 자산의 임차인 신용도 및 임대료 지급능력, 회사 차입금의 금리 수준, 향후 지출될 자본적 지출액, 향후 편입대상 자산의 편입 및 운영결과, 상업용 부동산 시장의 수급 및 경쟁상황, 리츠시장 환경 및 기타 관련 법상의 법적 요인과 관련된 비용 및 보증되지 않은 손실과 관련이 있습니다. 대부분의 사정은 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어 할 수 없는 상황과 관련되어 있으며, 따라서 회사가 제시한 예상배당률을 지급할 수 있다는 보장은 없으니 이점 유의하시기 바랍니다.

16. 회사가 현재 보유중인 투자자산의 경우 모든 수익은 임대료/관리비 및 (주식의 경우) 임대료/관리비를 재원으로 하는 배당수익을 통해 발생하고 있습니다. 따라서 임차인이 자금경색, 사업부진, 경기불황 등의 이유로 인해 임대료와 관리비 등을 적시에 지급하지 못하는 경우 원활한 운용수익을 확보하지 못하게 됩니다. 일정 기간 임대료 연체 시 회사가 수령한 임대보증금에서 공제하는 것으로 수익을 보전할 수 있으나 소송 등의 법적 분쟁으로 인한 해당 사업지 이미지 저하 등 예상치 못한 손실을 가져올 수 있습니다.

17. 회사가 현재 보유중인 투자자산을 매각하여 투자자금을 회수하려 할 경우, 적절한 매각대상을 선정하지 못하여 투자자금 회수가 지연될 수 있습니다. 또한 회사의 매입 가격 이하로 매각해야 할 경우 회사의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

18. 회사의 주권이 신규 상장되더라도 전반적인 시장 금리가 상승하거나 부동산 시장이 침체될 경우 상대적으로 부동산투자회사에 대한 투자 매력이 감소하여 주가가 하락하거나, 시장 참여자의 부족으로 인해 상장 후 유가증권시장에서의 거래가 활발하지 않을 수 있습니다. 만일 회사의 주식에 대한 매수 수요가 충분하지 않을 경우 기대하는 가격에 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며, 단기간 내에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격 보다 낮은 가격으로 매각하게 될 수 있습니다. 또한 전반적인 국가 경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가격이 주당 모집가액 이하로 하락할 수 있으며 투자원금의 손실 가능성도 있습니다. 이와 관련하여 구체적인 사항은 「제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 10. 집합투자기구의 투자위험」 사항을 반드시 양지하시어 투자에 임하시기 바랍니다.

19. 회사는 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 당해 회사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출활동을 더 우선시 할 경우 당해 회사와의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.

20. 향후 부동산투자회사법 및 동법 시행령, 시행규칙의 개정은 당해 회사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당률과 수익률이 변동할 위험이 있습니다. 한편 부동산 관련 세제의 변동 및 세무 관련 조사에 의해 당해 회사의 예상 배당률과 수익률이 하락할 위험이 있습니다.

21. 부동산투자회사법에 따르면 부동산투자회사는 상법 제434조에 따른 주주총회의 특별결의를 거쳐 부동산개발사업을 영위할 수 있습니다. 현재, 회사가 계획하고 있는 부동산개발사업은 없으나 향후 시장상황과 회사의 계획변경에 따라 수익을 극대화하기 위하여 법에서 허용하는 범위 내에서 부동산개발사업을 추진할 가능성을 배제할 수는 없습니다. 부동산개발

사업은 이미 준공하여 운용 중인 부동산을 취득하는 것과는 달리, 개발 부동산 부지의 매입에서부터, 개발에 따른 인허가, 개발 부동산의 분양 또는 임대에 따른 위험 등 다양한 위험에 노출되게 됩니다. 따라서, 향후 회사가 부동산개발사업을 영위할 때 상기 개발 관련 위험을 적절하게 관리하지 못할 경우 투자실패에 따른 손실이 발생할 수 있습니다.

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

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

24. 회사는 2018년 6월 7일에 한국거래소로부터 유가증권시장 상장예비심사를 통과하였고 이번 일반공모로 유가증권시장 상장요건을 갖추어 상장을 신청하는 등 상장을 위한 일련의 절차를 원활하게 진행할 예정입니다. 다만, 회사의 기대와는 달리 거래소의 신규상장 심사 결과 상장이 실패하는 경우 투자자보호를 위하여 청약증거금을 납입기일까지 전액 환불할 예정입니다.

25. 상장 요건을 갖추어 상장에 성공한 경우라도 회사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있으며, 또한 주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액기준 최근 사업연도50억원 미만인 경우 관리종목지정, 2년 연속 50억원 미만인 경우는 상장폐지가 될 수 있습니다. 주권상장부동산투자회사의 경우 매출액 기준(50억원 미만)은 신규상장일 이후 최초 도래하는 사업연도부터 적용하며, 1사업연도가 1년 미만인 경우에는1년을 기준으로 산정합니다. 이에 본 부동산투자회사의 경우 2018년 상장을 하는 경우 최초로 도래하는 사업연도인 2019년 매출액이 50억원 미만인 경우 2019년 결산기(감사보고서 제출) 이후 관리종목에 편입될 수 있다는 점을 유의하시기 바랍니다.

26. 회사는 현재 자본금 19,306,123,000원을 사모투자자를 통해 조달하였습니다. 사모투자자 대부분은 기관투자자로 구성되어 있습니다(구체적인 사모투자자 현황은 「제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 2. 집합투자기구의 연혁_라. 주주 및 지분현황」 참조). 이러한 이유로 공모 후 소액주주들이 경영과 관련하여 의결권을 행사하더라도 의사결정에 반영되지 못하는 경우가 발생할 수 있습니다. 소액투자자들은 회사 정보의 접근성이 매우 낮아질 염려도 있으며 이로 인한 정보의 비대칭으로 인한 손실이 있을 수 있습니다.

27. 본 증권신고서상의 공모일정은 확정된 것이 아니며, 관계기관의 조정 요청 또는 증권신고서 심사 과정에서 변경될 수 있습니다.

대표이사 등의 확인 · 서명

확 인 서

우리는 이 신한알파위탁관리부동산투자회사의 운용회사인 신한리츠운용(주)의 대표이사 및 신고업무담당 이사로서 이 증권신고서의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인 · 검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 증권신고서에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

2018. 06. 27

【(주)신한알파위탁관리부동산투자회사】

신한리츠운용(주) 대표이사 【남궁 훈】 (서명)

신한리츠운용(주) 신고업무담당이사 【박 우 철】 (서명)

확인서

우리는 이 ㈜신한알파위탁관리부동산투자회사의 운용회사인 신한리츠운용(주)의 대표이사 및 신고업무 담당이사로서 이 증권신고서의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인·검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 증권신고서에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

2018.6.27.

【(주)신한알파위탁관리부동산투자회사】

신한리츠운용(주) 대표이사 【남궁 훈】 (서명)

신한리츠운용(주) 신고업무담당 【박 우 철】 (서명)

요 약 정 보

요약정보

요약정보_정정.pdf

제1부 모집 또는 매출에 관한 사항

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 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 『부동산투자회사법』에 따라 설립된 회사입니다. 따라서 부동산투자회사법 제49조의 3(공모부동산투자회사에 관한 특례) 제1항에 따라 자본시장과금융투자업에 관한 법률 제194조부터 제206조까지 "회사 형태의 집합투자기구"와 관련된 규정을 포함하여 집합투자기구 및 집합투자업에 관한 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 규정들 중의 일부를 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 하며 자산의 투자・운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
자기관리부동산투자회사	실체회사	일반부동산	자산운용전문인력 등을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자・운용을 직접 수행하는 회사

[부동산투자회사의 종류별 비교]

종류	위탁관리부동산투자회사	기업구조조정부동산투자회사	자기관리부동산투자회사
투자대상	일반부동산	기업구조조정부동산	일반부동산
영업개시	공모형: 국토교통부 영업인가 사모형: 국토교통부 영업인가 또는 등록(주주구성, 부동산개발사업에 대한 투자비율 등 요건을 갖출 경우)	국토교통부 등록 (금융위 사전협의)	국토교통부 영업인가
설립주체	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)
감독	극토교통부, 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 위탁운용	자산관리회사(5인)에 위탁운용	5인 (리츠 상근 고용)
배당	90% 이상 의무배당 (초과배당 가능)	90% 이상 의무배당 (초과배당가능)	90% 이상 의무배당 (2018년까지 50% 가능)
개발사업	주주총회 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 05월 30일 기준

위탁관리리츠	기업구조조정리츠	자기관리리츠	계	(상장리츠) 주4)
164	31	4	199	4

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.
주4) 이리츠코크렙기업구조조정부동산투자회사는 2018.06.27일자로 유가증권시장에 상장됨에 따라 신고서 제출일 현재 상장리츠는 총 5사입니다.

당사의 자세한 투자대상은 「제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 8. 집합투자기구의 투자대상 및 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조」를 참조하시기 바랍니다.

3. 모집예정금액

(단위: 주, 원)

종류	모집주수	주당 액면가액	주당 모집가액	모집 총액	비고
보통주	22,800,000주	1,000원	5,000원	114,000,000,000원	일반공모
합 계	22,800,000주	1,000원	5,000원	114,000,000,000원	-

주1) 이사회 결의일: 2018년 6월 27일

주2) 주당 모집가액은 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거하였으며,2018년 6월 27일 이사회 결의를 거쳐 이사회 개최 전일인 2018년 6월 26일을 산정기준일로 산정한 5,000원으로 결정하였습니다. 발행가액 산정의 상세 내역은 『제2부 집합투자기구에 관한 사항_12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가-가. 기준가격의 산정 및 공시』를 참조하시기 바랍니다.

[부동산투자회사법]

제18조(발행조건)
① 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우 동일한 날짜에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.
② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다.

[부동산투자회사법 시행령]

제15조 (주식의 발행가액)
법 제18조 제2항에 따른 주식의 발행가액은 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제176조의8제2항에 따라 산정한 가격 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 감안하여 이사회가 정한다.
1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액 - 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식총수
가. 부동산의 경우:「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다)가 제16조에 따라 산정하는 방법. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다.
나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.
다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법
라. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상에 나타난 금액에 의하는 방법

가. 자금조달금액

(단위: 원)

구분	금액

총 공 모 금 액(1)	114,000,000,000
발 행 제 비 용(2)	2,424,876,600
순 수 입 금[(1)-(2)]	111,575,123,400

주) 당사는 금번 공모를 통해 조달된 자금으로 당사 보유 부동산(알파돔시티 6-4 오피스 빌딩)을 담보로 제공한 중순위 차입금 840억원 및 후순위 차입금 300억원을 상환할 예정입니다. 공모자금사용에 관한 자세한 내용은 『제2부 집합투자기구에 관한 사항_9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조_ 나. 수익구조』를 참조하시기 바랍니다.

나. 발행제비용의 내역

(단위: 원)

구분	금액	계산근거
인수수수료	2,250,000,000	총 공모금액의 약 1.97%
상장심사수수료	5,000,000	정액
발행분담금	5,700,000	총 발행금액의 0.005%
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%
인쇄비	10,000,000	투자설명서 인쇄비용
기타	40,000,000	가치평가용역비용, 등기대행 수수료 등 제반비용
합계	2,424,876,600	-

4. 모집의 내용 및 절차

가. 모집의 내용

(1) 모집방법: 일반공모

모집대상	주수(비율)	주당 모집가액	모집총액	비고
일반모집	22,800,000주(100%)	5,000원	114,000,000,000원	-
주주배정	-	-	-	-
우리사주배정	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-
합 계	22,800,000주(100%)	5,000원	114,000,000,000원	-

주1) 당사는 부동산투자회사법에 따라 임직원이 없는 서류상 회사이므로 우리사주조합이 결성되어 있지 않으며, 금번 일반공모는 우리사주조합 배정 물량이 없습니다.

주2) 금번 일반공모는 판매회사인 신한금융투자(주)가 대표주관회사로 총액인수방식으로 진행되며, 청약 업무를 진행하고 있습니다. 또한, 금번 공모가 미달되는 경우에는 신한금융투자(주)에서 인수계약서 상에 기재된 방법에 따라 청약 미달분을 인수하게 됩니다.

(2) 모집조건

금번 당사의 상장공모와 관련한 모집조건은 아래와 같습니다.

항 목		내 용
모집 또는 매출주식의 수		기명식 보통주 22,800,000주
주당 모집가액		5,000원
모집 총액		114,000,000,000원
청약단위		10주 이상 ~ 100주 이하 : 10주 100주 초과 ~ 500주 이하 : 50주 500주 초과 ~ 1,000주 이하 : 100주 1,000주 초과 ~ 5,000주 이하 : 500주 5,000주 초과 ~ 10,000주 이하 : 1,000주 10,000주 초과 ~ 50,000주 이하 : 5,000주 50,000주 초과 ~ 100,000주 이하 : 10,000주 100,000주 초과 : 50,000주
청약 한도	최저한도	10주
	최고한도	2,000,000주
청약기일 (일반모집)	개시일	2018년 07월 25일
	종료일	2018년 07월 27일
청약증거금		청약금액의 100%
납입기일		2018년 07월 31일

배당기산일	매년 3월 31일, 9월 30일 주1)

주) 당사의 사업연도는 매년 04월 01일 ~ 09월 30일, 10월 01일 ~ 다음 해 03월 31일로 구성됩니다. 다만, 최초 사업연도는 회사 설립등기일(2017.12.18) ~ 최초로 도래하는 9월 30일(2018.09.30)에 종료되며, 최초 사업연도의 배당기산일은 설립일인 2017.12.18 입니다.

청약증거금이 납입주금에 초과하였으나 유가증권시장상장규정 제127조제2항제3호에 의한 "주식분산요건"의 미충족 사유 발생 시 발행회사와 대표주관회사는 협의를 통하여 주식 분산요건을 충족하기 위한 추가 신주 공모 여부를 결정합니다. 또한 청약증거금이 납입주금에 미달하고 "주식분산요건"의 미충족 사유 발생 시 대표주관회사는 발행회사와 협의를 통하여 재공모 및 신규 상장 취소 여부를 결정합니다. 상기의 사유로 재공모 또는 신규 상장 취소가 결정 될 경우, 청약증거금은 청약자에게 반환 가능성이 존재함을 유의하시기 바랍니다.

나. 모집의 절차

(1) 모집 일자 및 방법

구 분	일 자	매 체
청 약 공 고	2018년 07월 25일(수)	신한금융투자㈜ 홈페이지 (http://www.shinhaninvest.com)
배 정 공 고	2018년 07월 31일(화)	신한금융투자㈜ 홈페이지 (http://www.shinhaninvest.com)

주) 청약 공고 및 배정공고는 대표주관회사인 신한금융투자 홈페이지에 게시함으로써 개별통지를 갈음합니다.

(2) 청약방법

1) 청약의 개요
모든 청약자는『금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률』에 의한 실명자이어야 하며, 해당 청약사무취급처는 다음 각 호의 방법으로 "본 주식"의 청약을 실시합니다. 본 항에서 정하지 않은 청약의 실시와 관련된 절차 및 방법에 대해서는 대표주관회사인 신한금융투자가 정한 바에 따릅니다.

1. 일반투자자(기관투자자 포함)를 대상으로 실시하는 청약은 2018년 07월 25일부터 2018년 07월 27일까지3영업일간 실시합니다.

2. "본 주식" 청약의 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.

3. 청약증거금은 주급납입기일에 주식의 납입금으로 대체합니다. 청약증거금이 납입금을 초과하는 경우에는 이를 2018년 07월 31일에 해당 청약사무 취급처에서 환불합니다. 상기 초과금을 청약자에게 지급할 때까지 유치하는 기간에 대한 이자는 청약자에게 지급하지 않습니다.

4. 청약사무 취급처는 다음과 같습니다.
신한금융투자(주): 영업점, 홈페이지(http://www.shinhaninvest.com), HTS, ARS 및 신한i(모바일)

5. 금번 모집에 청약하고자 하는 투자자(『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제9조 제5항에 규정된 전문투자자 및 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령』 제132조에 따라 투자설명서의 교부가 면제되는 자 제외)는 청약전 투자설명서를 교부받아야 하고, 이를 확인하는 서류에 서명 또는 기명날인하여야 합니다.

6. 청약자는 "금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률"의 규정에 의한 실명자이어야 합니다.

7. 청약사무 취급기관은 청약자의 실명확인증표에 의하여 실명자임을 확인한 후 청약을 접수하여야 합니다.

8. 청약자의 1인당 청약한도는 공모주식의 범위내로 하며, 청약(배정)한도를 초과하는 청약부분에 대하여는 청약이 없는 것으로 합니다.

9. 청약자는 청약처별 1인 1건에 한하여 청약할 수 있으며, 집합투자기구 중 운용주체가 다른 집합투자기구를 제외한 청약자의 한개의 청약처에 대한 복수청약은 불가능합니다.

2) 청약자의 자격

일반투자자(기관투자자 포함)의 청약자격은 청약 사무취급처인 신한금융투자㈜ 본・지점의 일반투자자(기관투자자 포함) 청약자격에 따르며, 증권신고서 제출일 현재 청약자격은 아래와 같습니다. 청약자격이 변경이 되는 경우는 각 청약사무처 홈페이지를 통하여 고지하도록 하겠습니다.

【 신한금융투자㈜ 청약 자격 】

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>청약자격</td><td>청약일 현재 청약가능한 당사 위탁 계좌 보유 고객
(청약 종일까지 계좌개설 후 청약 가능. 단, 신한은행 FNA 계좌 및 제휴은행 계좌는 청약 당일 당해은행 업무시간 내 계좌개설 후 청약 가능)</td></tr>
<tr><td>청약 수수료 및 청약방법</td><td>금번 당사의 공모청약에서는 고객 등급에 따른 청약수수료를 부과하지 않습니다. (모든 고객의 청약수수료 면제)</td></tr>
<tr><td>청약채널 구분</td><td><table><tr><th>구분</th><th>내용</th></tr><tr><td>지점내방</td><td>○</td></tr><tr><td>온라인(HTS/WEB/ARS/신한i)</td><td>○</td></tr><tr><td>유선(고객지원센터 포함)</td><td>X</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>배정 및 잔여주식처리 방법</td><td>청약주식수에 비례하여 안분배정 후 잔여주식에 대하여 우량고객(프리미어, 에이스 고객) 원배정수량에 따라 가중치를 적용하여 배정하되 그 수량은 원배정수량의 1배를 초과하지 않음. 그 후에도 발생하는 잔여주식은 프리미어, 에이스 고객이 아닌 고객 중 최대 청약자의 내림순으로 1주씩 배정함. 이후에 발생하는 잔여주식이 동일 청약수량 고객수를 미달할 경우 전산추첨을 통해서 배정함.</td></tr>
</table>

3) 청약자의 청약 단위

청약자의 1인당 청약한도, 청약단위는 아래와 같으며, 기타사항은 신한금융투자㈜가 투명하고 공정하게 정하여 공시한 방법에 의합니다. 단, 청약단위와 상이한 청약수량은 그 청약수량

하위의 청약단위로 청약한 것으로 간주합니다.

【 청약 배정물량, 최고청약한도 및 청약증거금율 】

구 분	청약 배정물량	최고 청약한도	청약 증거금율
신한금융투자㈜	22,800,000주	2,000,000주	100%

주1) 신한금융투자㈜의 일반 고객 최고청약한도는 2,000,000주이며, 일반고객 및 우대고객의 최고청약한도는 동일합니다.

【 신한금융투자㈜ 청약주식별 청약단위 】

청약주식수	청약단위
10주 이상 ~ 100주 이하	10주
100주 초과 ~ 500주 이하	50주
500주 초과 ~ 1,000주 이하	100주
1,000주 초과 ~ 5,000주 이하	500주
5,000주 초과 ~ 10,000주 이하	1,000주
10,000주 초과 ~ 50,000주 이하	5,000주
50,000주 초과 ~ 100,000주 이하	10,000주
100,000주 초과	50,000주

4) 청약이 제한되는 자

아래 『증권 인수업무 등에 관한 규정』 제9조 제4항 각호의 1에 해당하는 자가 청약을 한 경우에는 그 전부를 청약하지 아니한 것으로 보아 배정하지 아니합니다. 다만, 증권 인수업무 등에 관한 규정』 제9조 제4항 제4호 및 제5호에 해당하는 자가 배정받은 주식에 대해 6개월 이상의 의무보유를 확약하거나 제5호의 창업투자회사등이 일반청약자의 자격으로 청약하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

【 증권 인수업무 등에 관한 규정』 제9조 제4항 】

④ 제1항에 불구하고 기업공개를 위한 공모주식을 배정함에 있어 대표주관회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 공모주식을 배정하여서는 아니 된다. 다만, 제4호 및 제5호에 해당하는 자가 배정받은 주식에 대해 6개월 이상의 의무보유를 확약하거나 제5호의 창업투자회사등이 일반청약자의 자격으로 청약하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 인수회사 및 인수회사의 이해관계인
2. 발행회사의 이해관계인. 다만, 제2조제9호의 가목 및 라목의 임원을 제외한다.
3. 해당 공모와 관련하여 발행회사 또는 인수회사에 용역을 제공하는 등 중대한 이해관계가 있는 자
4. 주금납입능력을 초과하는 물량 또는 현저히 높거나 낮은 가격을 제시하는 등 수요예측에 참여하여 제시한 매입희망 물량과 가격의 진실성이 낮다고 판단되는 자
5. 자신이 대표주관업무를 수행한 발행회사(해당 발행회사가 발행한 주권의 신규 상장일이 이번 기업공개를 위한 공모주식의 배정일부터 과거 1년이내인 회사를 말한다)의 기업공개를 위하여 금융위원회에 제출된 증권신고서의 “주주에 관한 사항”에 주주로 기재된 주요주주에 해당하는 기관투자자 및 창업투자회사등

5) 기타
본 증권신고서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 만약 정정요구 등이 발생할 경우에는 동 신고서에 기재된 일정이 변경될 수 있습니다. 본 증권신고서의 효력발생은 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 집합투자증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 집합투자증권 투자에 대한 책임은 전적으로 투자자에게 귀속됩니다.
또한, 이 집합투자증권은 「예금자보호법」에 의한 보호를 받지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발행할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

(3) 청약결과 배정방법

1) 공모주식 배정
대표주관회사는 본 주식의 공모과정에서 다음 각항과 같이 본 주식을 배정합니다.

① 총 공모주식 수 전체를 일반투자자와 기관투자자 구분없이 배정합니다.

② 일반모집에 대한 배정은 청약 취급사무처인 신한금융투자㈜가 자체적으로 정한 배정기준에 따라 개별 배정 합니다. 또한, 배정주식수를 초과한 경우에는 청약자의 청약주식수에 비례하여 안분배정하고, 배정 결과 발생하는 1주 미만의 단수주는 배정가능한 주식수 한도 내에서 원칙적으로 5사 6입 등 잔여주식이 최소화 되도록 배정합니다. 배정 후 잔여주식이 발생한 경우 대표주관회사 지침에 의거하여 처리할 수 있습니다.

③ 청약 배정 결과 미청약 주식이 있는 경우 대표주관회사는 자기계산으로 인수합니다.

④ 만약 청약 결과 유가증권시장 상장을 위한 주식 분산 요건(주주수 200명 이상)을 충족하지 못할 경우 청약증거금을 납입기일까지 전액 환불할 예정입니다. 이 때 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

2) 배정결과의 통지
청약자에 대한 배정결과 각 청약자에 대한 배정내용 및 초과청약금의 환불 등에 관한 배정공고는 2018년 07월 31일(화) 청약사무처인 신한금융투자㈜ 홈페이지 (www.shinhaninvest.com)에 게시함으로써 개별통지에 갈음합니다.

(4) 투자설명서 교부의무

2009년 2월 4일부로 시행된 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제124조에 의하면 누구든지 증권신고서의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는자 (전문투자자, 그밖에 아래에서 언급하는 대통령령으로 정하는 자를 제외함)에게 동법 제123조에 적합한 투자설명서를 미리 교부하지 아니하면 그 증권을 취득하게 하거나 매도하여서는 안됩니다. 따라서 본 주식에 투자하고자 하는 투자자는 청약 전 투자설명서를 교부받아야 합니다. 다만, (i)동법 제9조 제5항의 전문투자자 / (ii) 동법 시행령 제132조에 규정된, 회계법인, 신용평가업자 등 / (iii) 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면, 전화, 전신, 모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그밖에 금융위가 정하여 고시하는 방법으로 표시한 자는 투자설명서의 교부 없이 청약이 가능합니다.

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률]

제9조 (그 밖의 용어의 정의)
⑤ 이 법에서 "전문투자자"란 금융투자상품에 관한 전문성 구비 여부, 소유자산규모 등에 비추어 투자에 따른 위험감수능력이 있는 투자자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 다만, 전문투자자 중 대통령령으로 정하는 자가 일반투자자와 같은 대우를 받겠다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우 금융투자업자는 정당한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이에 동의하여야 하며, 금융투자업자가 동의한 경우에는 해당 투자자는 일반투자자로 본다.
1. 국가
2. 한국은행
3. 대통령령으로 정하는 금융기관
4. 주권상장법인. 다만, 금융투자업자와 장외파생상품 거래를 하는 경우에는 전문투자자와 같은 대우를 받겠다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우에 한한다.
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자
⑥ 이 법에서 "일반투자자"란 전문투자자가 아닌 투자자를 말한다.
⑦ 이 법에서 "모집"이란 대통령령으로 정하는 방법에 따라 산출한 50인 이상의 투자자에게 새로 발행되는 증권의 취득의 청약을 권유하는 것을 말한다.
⑨ 이 법에서 "매출"이란 대통령령으로 정하는 방법에 따라 산출한 50인 이상의 투자자에게 이미 발행된 증권의 매도의 청약을 하거나 매수의 청약을 권유하는 것을 말한다.

제132조(투자설명서의 교부가 면제되는 자)
법 제124조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
1. 제11조제1항제1호다목부터 바목까지 및 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자
1의2. 제11조제2항제2호 및 제3호에 해당하는 자
2. 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면, 전화·전신·모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 표시한 자
3. 이미 취득한 것과 같은 집합투자증권을 계속하여 추가로 취득하려는 자. 다만, 해당 집합투자증권의 투자설명서의 내용이 직전에 교부한 투자설명서의 내용과 같은 경우만 해당한다.

투자설명서 교부 의무가 있는 대표주관회사인 신한금융투자㈜는『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제124조 및 동법 시행령 제132조에 의하여 증권신고서의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는 투자자에게 동법 제123조에 적합한 투자설명서를 청약 전 교부할 예정입니다. 투자설명서 교부 후 투자자는 투자설명서 내용을 충분히 숙지하고 청약기간에 각각의 청약취급처에서 소정의 주식청약서를 작성하여 청약증거금과 함께 제출하여야 합니다.

(5) 투자설명서의 교부 방법

(가) 투자설명서의 교부를 원하는 경우

【 신한금융투자㈜ 투자설명서 교부방법】

청약방법	투자설명서 교부형태
지점내방 청약	주식청약서를 통한 투자설명서 수령확인서 작성(투자설명서 수령 혹은 거부 확인)후 청약 가능합니다.
HTS/홈페이지/모바일 청약	공인인증서로 로그인 후 전자문서 수령절차에 따라 온라인 투자설명서 다운로드 확인 후 청약이 가능합니다.

ARS	영업점 내방 및 홈페이지(www.shinhaninvest.com)를 통한 투자설명서 수령(다운로드) 후 청약가능합니다

(나) 투자설명서의 교부를 원하지 않는 경우
『자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제132조』에 의거 투자설명서 교부를 원하지 않는 경우에는 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면, 전화, 전신, 모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그밖에 금융위가 정하여 고시하는 방법으로 표시한 자는 투자설명서의 교부 없이 청약이 가능합니다.

※ 본 투자설명서의 교부에 대한 확인 등의 절차를 수행하지 아니하면, 금번 청약에 참여하실 수 없음에 유의하시기 바랍니다.

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률]

제124조 (정당한 투자설명서의 사용) ① 누구든지 증권신고의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는 자(전문투자자, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자를 제외한다)에게 제123조에 적합한 투자설명서를 미리 교부하지 아니하면 그 증권을 취득하게 하거나 매도하여서는 아니 된다. 이 경우 투자설명서가 제436조에 따른 전자문서의 방법에 따르는 때에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 이를 교부한 것으로 본다.
1. 전자문서에 의하여 투자설명서를 받는 것을 전자문서를 받을 자(이하 "전자문서수신자"라 한다)가 동의할 것
2. 전자문서수신자가 전자문서를 받을 전자전달매체의 종류와 장소를 지정할 것
3. 전자문서수신자가 그 전자문서를 받은 사실이 확인될 것
4. 전자문서의 내용이 서면에 의한 투자설명서의 내용과 동일할 것

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령]
제132조 (투자설명서의 교부가 면제되는 자) 법 제124조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
1. 제11조제1항제1호다목부터 바목까지 및 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자
2. 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면, 전화・전신・모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 표시한 자

[금융투자회사의 영업 및 업무에 관한 규정]
제2-5조(설명의무 등)
1. (생략)
2. 금융투자회사는 일반투자자를 대상으로 투자권유를 하는 경우에는 해당 일반투자자가 서명 또는 기명날인의 방법으로 설명서(파생결합증권 및 집합투자증권의 경우 법 제123조에 따른 투자설명서를 말한다. 이하 같다)의 수령을 거부하는 경우를 제외하고는 투자유의사항을 명시한 설명서를 교부하여야 한다. (이하생략)

(6) 청약취급처
신한금융투자(주) 영업점, 홈페이지(http://www.shinhaninvest.com), HTS, ARS 및 신한 i(MTS)

(7) 청약증거금의 대체, 반환 및 납입에 관한 사항

청약자 청약증거금은 주금납입기일(2018년 7월 31일)에 주금납입금으로 대체하되, 청약증거금이 납입주금에 미달하여 주금납일기일까지 당해 청약자로부터 그 미달 금액을 받지 못한 때에는 그 미달 금액에 해당하는 배정주식은 대표주관회사가 자기계산으로 인수하며, 초과 청약증거금이 있는 경우에는 이를 주금납입일 당일(2018년 7월 31일)에 환불합니다. 이 경우 청약증거금은 무이자로 합니다.

대표주관회사는 청약자의 주금납입금을 납입기일에 신한은행 종각역금융센터에 납입합니다.

(8) 주권교부에 관한 사항

① 주권교부예정일 : 청약결과 주식배정 공고시 대표주관회사에서 공고합니다.
② 주권교부장소 : 각 해당 청약사무취급처에서 교부합니다.
③ 상기 ②항에도 불구하고 청약자 또는 인수인이 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제309조 제5항의 규정에 의하여 동법 제294조의 규정에 의한 한국예탁결제원을 명의인으로 하여 주식의 발행을 신청한 경우에는 당해 청약자 또는 인수인에게 배정된 주식은 한국예탁결제원 명의로 일괄 발행되며, 이 경우 발행주권은 청약사무취급처의 청약자 또는 인수인의 계좌에 자동입고됩니다.

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률]

제309조 (예탁결제원에의 예탁 등)
⑤ 예탁자 또는 그 투자자가 증권등을 인수 또는 청약하거나, 그 밖의 사유로 새로 증권등의 발행을 청구하는 경우에 그 증권등의 발행인은 예탁자 또는 그 투자자의 신청에 의하여 이들을 갈음하여 예탁결제원을 명의인으로 하여 그 증권등을 발행 또는 등록(「국채법」 또는 「공사채등록법」에 따른 등록을 말한다. 이하 이 절에서 같다)할 수 있다.

(9) 기타의 사항

1) 신주의 배당기산일
본 공모에 의해 발행되는 신주의 배당기산일은 2017년 12월 18일입니다.

2) 신주인수권증서에 관한 사항
금번 유가증권시장 상장공모는 기존 주주의 신주인수권을 배제한 일반공모 증자방식이므로 신주인수권증서를 발행하지 않습니다.

3) 주권교부일 이전의 주식양도의 효력에 관한 사항
본 주권교부일 이전의 주식양도는 발행회사에 대하여 효력이 없습니다. 다만, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제311조 제4항에 의거 주권발행전에 증권시장에서의 매매거래를 투자계좌부 또는 예탁자계좌부상 계좌간 대체의 방법으로 결제하는 경우에는 상법 제335조 제3항의 규정에도 불구하고 발행회사에 대하여 그 효력이 있습니다.

4) 정보이용제한

대표주관회사인 신한금융투자㈜는 총액인수계약의 이행과 관련하여 입수한 정보 등을 제3자에게 누설하거나 발행회사의 경영개선 이외의 목적에 이용하여서는 아니됩니다.

5) 한국거래소 상장예비심사신청 승인에 관한 사항
당사는 2018년 5월 15일 한국거래소에 상장예비심사신청서를 제출하여 2018년 6월 7일 상장예비심사신청서에 대한 심사 결과 상장에 부적합하다고 인정될 만한 사항이 없음을 통지받았습니다.

6) 주권의 매매개시일
주권의 신규상장 및 매매개시일은 아직 확정되지 않았으며, 향후 일정이 확정되는 대로 유가증권시장지를 통하여 안내할 예정입니다.

5. 인수에 관한 사항

가. 인수방법에 관한 사항

【 인수방법: 총액인수 】

인 수 인			인수주식의 종류 및 수	인수금액	인수조건
명 칭	고유번호	주 소			
신한금융투자㈜	00138321	서울특별시 영등포구 여의대로 70	기명식 보통주 22,800,000주	114,000,000,000원	총액인수

주) 금번 유가증권 시장 상장 공모에는 별도의 초과배정옵션 계약을 체결하지 않았습니다.

나. 인수대가에 관한 사항

(단위 : 원)

구 분	인수인	금 액	비 고
인수수수료	신한금융투자㈜	2,250,000,000	주1)

주1) 총 공모금액의 약 1.97% 수준에 해당합니다.

다. 기타의 사항

(1) 회사와 인수인 간 특약사항

당사는 금번 공모와 관련하여 대표주관회사인 신한금융투자㈜와 체결한 총액인수계약일로부터 유가증권시장 상장 후 6개월간 대표주관회사의 사전 서면동의 없이는 주식 또는 전환사채 등 주식과 연계된 증권을 발행하거나 직·간접적으로 매수 또는 매도를 하지 않습니다. 다만, 당사가 부동산투자회사법에 의하여 신규 투자부동산을 취득하기 위해 주식을 발행(유상증자) 하는 경우는 제외합니다.

또한 유가증권시장 상장규정 제124조 제2항에 의거 당사가 상장예정일 전 1년 이내에 사모로 발행한 주식을 소유한 주주(그로부터 취득한 자를 포함한다)는 그 주식을 발행일부터 1년간(단, 그 날이 상장일부터 6개월 이내인 경우에는 상장일부터 6개월이 되는 날까지) 한국예탁결제원에 보관하며 유가증권시장 상장법인의 경쟁력 향상이나 지배구조의 개선을 위한 기업인수, 합병 등 한국거래소가 필요하다고 인정하는 경우 이외에는 그 주식을 인출하거나 매각할 수 없으며, 보관 인출 또는 매각의 방법 및 절차 등에 관하여는 위 확약서에 정하는 바에 따릅니다.

(2) 초과배정옵션

당사는 금번 공모에서는 "초과배정 옵션 계약"을 체결하지 않았습니다.

(3) 일반청약자의 환매청구권

금번 공모에서는 증권 인수업무 등에 관한 규정의 일반청약자에게 공모주식을 인수회사에 매도할 수 있는 권리(환매청구권)가 부여되지 않습니다.

【증권 인수업무 등에 관한 규정】

제10조의3(환매청구권) ① 기업공개(국내외 동시상장공모를 위한 기업공개는 제외한다)를 위한 주식의 인수회사는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 일반청약자에게 공모주식을 인수회사에 매도할 수 있는 권리(이하 “환매청구권”이라 한다)를 부여하고 일반청약자가 환매청구권을 행사하는 경우 증권시장 밖에서 이를 매수하여야 한다. 다만, 일반청약자가 해당 주식을 매도 하거나 배정받은 계좌에서 인출하는 경우 또는 타인으로부터 양도받은 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 공모예정금액(공모가격에 공모예정주식수를 곱한 금액)이 50억원 이상이고, 공모가격을 제5조제1항제1호의 방법으로 정하는 경우 2. 제5조제1항제2호 단서에 따라 창업투자회사등을 수요예측 등에 참여시킨 경우 3. 금융감독원의 「기업공시서식 작성기준」에 따른 공모가격 산정근거를 증권신고서에 기재하지 않은 경우 4. 한국거래소의 「코스닥시장 상장규정」제26조제7항제1호에 따른 기술성장기업의 상장을 위하여 주식을 인수하는 경우 5. 한국거래소의 「코스닥시장 상장규정」제26조제7항제2호에 따른 기업의 상장을 위하여 주식을 인수하는 경우 ② 인수회사가 일반청약자에게 제1항의 환매청구권을 부여하는 경우 다음 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다. 1. 환매청구권 행사가능기간 가. 제1항제1호부터 제3호까지의 경우 : 상장일부터 1개월까지 나. 제1항제4호의 경우 : 상장일부터 6개월까지 다. 제1항제5호의 경우 : 상장일부터 3개월까지 2. 인수회사의 매수가격 : 공모가격의 90%이상. 다만, 일반 청약자가 환매청구권을 행사한 날 직전 매매거래일의 주가지수가 상장일 직전 매매거래일의 주가지수에 비하여 10%를 초과하여 하락한 경우에는 다음 산식에 의하여 산출한 조정가격 이상. 이 경우, 주가지수는 한국거래소가 발표하는 코스피지수, 코스닥지수 또는 발행회사가 속한 산업별주가지수 중 대표주관회사가 정한 주가지수를 말한다. 조정가격 = 공모가격의 90% × [1.1 + (일반 청약자가 환매청구권을 행사한 날 직전 매매거래일의 주가지수 - 상장일 직전 매매거래일의 주가지수) ÷ 상장일 직전 매매거래일의 주가지수]

(5) 기타 공모 관련 서비스 내역

당사는 금번 유가증권시장 상장을 위한 공모와 관련하여 인수인이 아닌 자로부터 인수회사 탐색 중개, 모집 또는 매출의 주선, 공모가격 또는 공모조건에 대한 컨설팅, 증권신고서 작성 등과 관련한 서비스를 제공받은 사실이 없습니다.

(6) 보호예수

유가증권시장 상장규정 제124조 제2항에 의거 신규상장신청인이 상장예정일 전 1년 이내에

사모로 발행한 주식을 소유한 주주(그로부터 취득한 자를 포함한다)는 그 주식을 발행일부터 1년간(단, 그 날이 상장일부터 6개월 이내인 경우에는 상장일부터 6개월이 되는 날까지) 보호예수해야 하며, 당사는 상장예정일 전 1년 이내 사모로 주식을 발행한 주주에 대해 발행일로부터 1년간 보호예수를 하였습니다. 이 외에 당사는 상장 후 안정적인 주가 흐름 등을 위하여 자산관리회사가 발기인으로 참여한 300,000주 역시, 제3자배정 발행 주식과 동일하게 자발적 매각제한 하였습니다.

【 발행주식총수(보통주 및 종류주) 기준 지분율 변화 및 보호예수 현황】

주식 종류	주주명	최대주주와의 관계	신고서 제출일 현재		공모 후		보호예수 현황		
			주식수	지분율	주식수	지분율	주식수	지분율	기간 주1)
보통주	㈜국민은행 주2)	본인	4,081,632	21.14%	4,081,632	9.69%	4,081,632	21.14%	18.04.27~19.04.26
	신한리츠운용㈜	자산관리회사	2,142,859	11.10%	2,142,859	5.09%	2,142,859	11.10%	18.04.21~19.04.20
	농협은행㈜ 주3)	타인	2,040,816	10.57%	2,040,816	4.85%	2,040,816	10.57%	18.04.27~19.04.26
	농업협동조합중앙회	타인	2,040,816	10.57%	2,040,816	4.85%	2,040,816	10.57%	
	한화손해보험㈜	타인	2,000,000	10.36%	2,000,000	4.75%	2,000,000	10.36%	
	현대차투자증권㈜	타인	2,000,000	10.36%	2,000,000	4.75%	2,000,000	10.36%	
	㈜블루홀	타인	1,000,000	5.18%	1,000,000	2.37%	1,000,000	5.18%	
	일반 공모	-	-	-	22,800,000	54.15%	-	-	-
	소계		15,306,123	79.28%	38,106,123	90.50%	15,306,123	79.28%	-
종류주	한국교직원공제회	타인	2,000,000	10.36%	2,000,000	4.75%	2,000,000	10.36%	18.04.27~19.04.26
	농업협동조합중앙회	타인	1,333,000	6.90%	1,333,000	3.17%	1,333,000	6.90%	
	농협은행㈜ 주3)	타인	666,000	3.45%	666,000	1.58%	666,000	3.45%	
	신한리츠운용㈜	자산관리회사	1,000	0.01%	1,000	0.00%	1,000	0.01%	
	소계		4,000,000	20.72%	4,000,000	9.50%	4,000,000	20.72%	-
합계			19,306,123	100.00%	42,106,123	100.00%	19,306,123	100.00%	-

주1) 발행일로부터 1년간 보호예수

주2) 유진드림스퀘어전문투자형사모신탁34호의 신탁업자

주3) 캡스톤전문투자형사모투자신탁10호의 신탁업자

한편, 당사가 발행한 주식 중 종류주는 상장되지 않으며, 의결권 역시 없습니다. 이를 감안하여 의결권있는 주식(보통주)만을 기준으로 작성한 당사의 공모 전·후 지분율 및 보호예수 현황은 아래와 같습니다.

【 의결권있는 주식(보통주) 기준 지분율 변화 및 보호예수 현황】

주식 종류	주주명	최대주주와의 관계	신고서 제출일 현재		공모 후 주식수		보호예수 현황		
			주식수	지분율	주식수	지분율	주식수	지분율	기간 주1)
보통주	㈜국민은행 주2)	본인	4,081,632	26.67%	4,081,632	10.71%	4,081,632	26.67%	18.04.27~19.04.26
	신한리츠운용㈜	자산관리회사	2,142,859	14.00%	2,142,859	5.62%	2,142,859	14.00%	18.04.21~19.04.20
	농협은행㈜ 주3)	타인	2,040,816	13.33%	2,040,816	5.36%	2,040,816	13.33%	18.04.27~19.04.26
	농업협동조합중앙회	타인	2,040,816	13.33%	2,040,816	5.36%	2,040,816	13.33%	
	한화손해보험㈜	타인	2,000,000	13.07%	2,000,000	5.25%	2,000,000	13.07%	
	현대차투자증권㈜	타인	2,000,000	13.07%	2,000,000	5.25%	2,000,000	13.07%	
	㈜블루홀	타인	1,000,000	6.53%	1,000,000	2.62%	1,000,000	6.53%	

	일반 공모	-	-	-	22,800,000	59.83%	-	-	-
	합계		15,306,123	100.00%	38,106,123	100.00%	15,306,123	100.00%	-

주1) 발행일로부터 1년간 보호예수

주2) 유진드림스퀘어전문투자형사모신탁34호의 신탁업자

주3) 캡스톤전문투자형사모투자신탁10호의 신탁업자

6. 상장 및 매매에 관한 사항

금번 일반 공모를 통하여 모집될 회사의 주식은 2018년 7월에 한국거래소 유가증권시장에 상장 신청될 예정이고, 2018년 8월에 신규 상장되어 40년의 존속기간을 두고 지속적으로 거래됨을 원칙으로 합니다. 그러나 전반적인 시장 금리가 상승하거나 부동산 시장이 침체될 경우 상대적으로 투자 매력이 감소하여 주가가 하락하거나, 시장참여자의 부족으로 인해 상장 후 시장에서의 거래가 예상보다 활발하지 않을 수 있습니다.

『부동산투자회사법』 제20조(주식의 상장 등)에 따르면, 부동산투자회사는 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제390조 제1항에 따른 상장규정의 상장요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제8조의2 제4항 제1호에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다고 규정되어 있습니다. 이에 회사는 금번 공모 이후 유가증권시장의 신규상장요건을 갖추게 된 때 지체 없이 상장을 추진할 예정입니다.

[유가증권시장 상장규정 제127조 제2항 (부동산투자회사의 신규상장요건)]

상장요건	신한알파 위탁관리부동산투자회사	충족 여부
1. 국토교통부의 인가 부동산투자회사법 제9조의 규정에 의하여 국토교통부장관의 영업인가를 받았을 것	'18.03.21. 영업인가	충족
2. 기업규모 - 자기자본 : 100억원 이상 - 상장예정주식총수 : 100만주 이상	자기자본: '18.4월말 현재 1,313억원 상장예정주식수: 38,106,123주	충족
3. 주식 분산 (다음을 모두 충족) 가. 모집 또는 매출한 주식수가 발행주식총수의 100분의 25 이상 일 것 나. 주주수가 200명 이상일 것	공모 주식수 22,800,000주	미충족 (공모후 충족 가능)
4. 감사의견 최근 3사업연도의 개별재무제표(설립 후 3사업연도가 경과되지 아니한 경우에는 경과된 사업연도의 재무제표로 하고, 설립 후 1사업연도가 경과되지 아니한 경우에는 경과월분의 재무제표로 한다)에 대한 감사인의 감사보고서상 감사의견이 각각 적정일 것	2018.04(1기): 적정	충족

5. 자본잠식 상장예비심사신청일(상장예비심사를 청구한 후에 모집 또는 매출하는 법인은 신규상장신청일을 기준으로 판단한다) 현재 자본금의 100분의 5를 초과하는 잠식이 없을 것. 다만 제1호의 영업인가를 받은 후 3년이 경과된 부동산투자회사는 이 호를 적용하지 않는다.	해당사항 없음	충족
6. 경영성과 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 3년이 경과된 부통산투자회사의 경우에는 다음 각목의 요건 충족 가. 최근사업연도 매출액이 다음 어느 하나에 해당할것 (1) 매출액이 300억원 이상일 것 (2) 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사인 경우에는 매출액이 100억원 이상일 것. 다만, 「부동산투자회사법」 제2조제1호나목에 따른 위탁관리 부동산투자회사(같은 호 다목에 따른 기업구조조정 부동산투자회사를 포함한다)인 경우에는 매출액이 70억원 이상일 것 (3) 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사가 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조의 기업형임대사업자로서 같은 법 시행령 제3조제1호의 임대주택을 건설하는 경우 세칙으로 정하는 요건을 모두 충족하는 경우에는 매출액이 200억원 이상일 것 나. 최근사업연도 영억이익, 법인세차감전계속사업이익과 당기순이익이 있고, 그중 적은금액을 기준으로 다음 어느 하나에 해당할 것 (1) 최근 사업연도의 이익액이 25억원 이상일 것 (2) 최근 사업연도의 자기자본이익률이 100분의 5 이상일 것	해당사항 없음 (영업인가 후 3년 미경과)	충족
7. 자산의 구성 상장신청일 현재 총자산 중 부동산의 비중이 100분의 70 이상일 것. 이 경우 「부동산투자회사법」 제25조제2항의 자산 및 「부동산투자회사법 시행령」 제27조제1항의 금액은 총자산의 100분의 20까지 부동산으로 볼 수 있다.	2018.04.30 기준 총자산: 614,651백만원 부동산자산: 546,964백만원 비율: 88.99%	충족
8. 주식양도의 제한 주식양도의 제한이 없을 것	해당사항 없음	충족
9. 소송 등 회사경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 소송 등의 분쟁사건이 없을 것	해당사항 없음	충족

주) 현재 당사는 상기 『유가증권시장 상장규정』 중 분산 요건을 제외하고 다른 모든 요건을 충족하고 있습니다. 이에 회사는 금번 일반공모를 통해 주식의 분산 요건(주주수 200명 이상, 모집 또는 매출한 주식수가 발행주식총수의 25% 이상) 을 충족하고자 합니다.

이와는 별도로, 상장 요건을 갖추어 상장에 성공한 경우라도 회사의 주식은 부동산투자회사

라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장 후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있으며, 또한 주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액 기준 최근 사업연도 50억원 미만인 경우 관리종목지정, 2년 연속 50억원 미만인 경우는 상장폐지가 될 수 있습니다. 그러나 주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액기준(50억원미만)은 신규상장일 이후 최초 도래하는 사업연도부터 적용하며, 1사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 산정합니다. 이에 당사는 2018년 상장을 하는 경우 최초로 도래하는 사업연도인 2019년 매출액이 50억원 미만인 경우 2019년 결산기(감사보고서제출) 이후 관리종목에 편입될 수 있습니다.

[부동산투자회사의 관리종목 지정 및 상장폐지와 관련된 현행 규정]

구 분	관리종목 지정	폐 지
정기보고서	사업보고서, 반기보고서, 분기보고서의 법정기한 내 미제출	관리종목 지정 후 법정제출기한부터 10일 이내 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	자본잠식률 50% 이상	자본금 전액잠식 또는 2년 연속 자본잠식률 50% 이상
매출액	최근 사업연도 50억원 미만 (단, 부동산개발사업 투자비중이 30% 이상인 경우 30억원 미만)	2년 연속 50억원 미만 (단, 부동산개발사업 투자비중이 30% 이상인 경우 2년 연속 30억원 미만)
주가	보통주 종가가 액면가 20% 미달 30일간 지속	관리종목 지정 후 90일 동안 액면가 20% 이상인 상태 10일 이상 계속 또는 30일 이상 요건을 충족하지 못할 경우
시가총액	50억 미만 30일간 지속	관리종목 지정 후 90일 동안 50억원 이상인 상태 10일 이상 계속 또는 30일 이상 요건을 충족하지 못할 경우
해산	해당사항 없음	법률에 따른 해산사유 해당시
최종부도	해당사항 없음	어음/수표 최종부도 또는 거래정지
주식양도	해당사항 없음	주식양도에 제한을 받는 경우
파산신청 등	회생절차개시신청 또는 파산신청시 (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 누계벌점 15점 이상	관리종목 지정 후 최근 1년간 불성실공시, 누계벌점 15점 이상 추가 또는 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 부동산 개발사업에 대한 투자비율이 총자산의 100분의 30을 초과하도록 하는 결정을 한 경우로써 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 적혀있거나 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 세칙으로 정하는 감사보고서를 제출하여 그 사유를 해소한 사실이 확인되는 경우 - 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 상장폐지가 필요하다고 인정되는 경우 (상장적격성 실질심사 대상)

제2부 집합투자기구에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

주식회사 신한알파위탁관리부동산투자회사[펀드코드: K5M490CB2328(CB232)]

2. 집합투자기구의 연혁

가. 회사의 연혁

시기	내용
2017년 12월 18일	회사 발기설립(자기자본 3억원)
2017년 12월 22일	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 신청
2018년 1월 8일	판교 6-4블록 오피스빌딩 우선협상대상자 선정
2018년 1월 22일	판교 6-4블록 오피스빌딩 부동산매매계약 체결
2018년 1월 29일	상호 변경 (주식회사 신한케이리츠위탁관리부동산투자회사 → 주식회사 신한알파위탁관리부동산투자회사)
2018년 2월 9일	자산보관위탁계약 체결 (㈜국민은행)
2018년 2월 28일	코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사(이하 '더프라임 리츠') 보통주식 매매계약 체결
2018년 3월 15일	대표주관회사 계약 체결 (신한금융투자㈜)
2018년 3월 15일	일반사무관리 위탁계약 체결 (신한아이타스㈜)
2018년 3월 21일	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 승인
2018년 4월 18일	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 변경인가 승인
2018년 4월 20일	액면분할 (액면가 금 5,000원 → 1,000원)
2018년 4월 20일	1차 유상증자 (보통주식 1,842,859주)
2018년 4월 24일	자산관리위탁계약 체결 (신한리츠운용㈜)
2018년 4월 27일	2차 유상증자 (보통주식 13,163,264주, 우선주 4,000,000주)
2018년 4월 27일	투자부동산(판교 6-4블록 오피스빌딩) 취득 및 코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사의 보통주 양수 완료
2018년 5월 15일	유가증권시장 상장예비심사 청구
2018년 6월 7일	유가증권시장 상장예비심사 승인 통보

나. 회사의 본점소재지 및 그 변경

본점소재지 주소	변경사항

서울특별시 종로구 종로 33, 18층 (청진동, 그랑서울빌딩)	해당사항 없음

다. 설립일자 및 존립기간

(1) 존립기간 : 설립일로부터 40년
회사는 2017년 12월 18일 「부동산투자회사법」 제2조 제1호에 의거하여 설립된 위탁관리 부동산투자회사이며, 정관상 존립기간은 설립일 이후 40년으로 존립기간이 한시적입니다. 다만 시장 상황 등 여건을 고려하여 주주총회의 의결 및 관계 법령에 따라 존립기간 만료 전 청산할 수 있습니다.

당사 정관 제56조 (해산)은 회사의 해산 사유를 규정하고 있으며 해당 사유는 하기와 같습니다.

제56조(해산) 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다. 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

라. 주주 및 지분현황

(단위 : 원, 주)

관계	주주명	주식의 종류	신고서 제출일 현재		매각제한		매각제한 주4)
			주식수	지분율	주수	지분율	
최대주주	㈜국민은행 주1)	보통주식	4,081,632	21.14%	4,081,632	21.14%	발행일로부터 1년
타인	농협은행㈜ 주2)	보통주식	2,040,816	10.57%	2,040,816	10.57%	발행일로부터 1년
타인	농업협동조합중앙회	보통주식	2,040,816	10.57%	2,040,816	10.57%	발행일로부터 1년
타인	한화손해보험㈜	보통주식	2,000,000	10.36%	2,000,000	10.36%	발행일로부터 1년
타인	현대차투자증권㈜	보통주식	2,000,000	10.36%	2,000,000	10.36%	발행일로부터 1년
타인	㈜블루홀	보통주식	1,000,000	5.18%	1,000,000	5.18%	발행일로부터 1년
자산관리회사	신한리츠운용㈜	보통주식	2,142,859	11.10%	2,142,859	11.10%	발행일로부터 1년
타인	한국교직원공제회	종류주식 주3)	2,000,000	10.36%	2,000,000	10.36%	발행일로부터 1년
타인	농업협동조합중앙회	종류주식 주3)	1,333,000	6.90%	1,333,000	6.90%	발행일로부터 1년
타인	농협은행㈜ 주2)	종류주식 주3)	666,000	3.45%	666,000	3.45%	발행일로부터 1년
자산관리회사	신한리츠운용㈜	종류주식 주3)	1,000	0.01%	1,000	0.01%	발행일로부터 1년
-	합 계	-	19,306,123	100.00%	19,306,123	100.00%	-

주1) 유진드림스퀘어전문투자형사모신탁34호의 신탁업자

주2) 캡스톤전문투자형사모투자신탁10호의 신탁업자

주3) 회사의 종류주식은 액면금액(1,000원)의 15배에 연 5.5%(단, 상장을 위한 본 공모 모집액 납입 완료일까지는 연 5.9%)의 우선배당권이 있는 누적적, 비참가적, 무의결권 주식입니다.

주4) 유가증권시장 상장규정 제124조 제2항에 의거 신규상장신청인이 상장예정일 전 1년 이내에 사모로 발행한 주식을 소유한 주주(그로부터 취득한 자를 포함한다)는 그 주식을 발행일부터 1년간(단, 그 날이 상장일부터 6개월 이내인 경우에는 상장일부터 6개월이 되는 날까지) 보호예수해야 함에 따라 발행일로부터 1년간 보호예수됩니다. 한편, 이 외에 신한리츠운용에서 발기인으로 참여한 물량 역시 자발적으로 발행일로부터 1년간 보호예수예정입니다.

[부동산투자회사법]

제15조(주식의 분산)
① 주주 1인과 그 특별관계자는 최저자본금준비기간이 끝난 후(제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있는 날부터 6개월이 지난 후)에는 부동산투자회사가 발행한 주식총수의 100분의 50(이하 "1인당 주식소유한도"라 한다)을 초과하여 주식을 소유하지 못한다.
② 주주 1인과 그 특별관계자(이하 "동일인"이라 한다)가 제1항을 위반하여 부동산투자회사의 주식을 소유하게 된 경우 그 주식의 의결권 행사 범위는 1인당 주식소유한도로 제한된다.
③ 국토교통부장관은 제1항을 위반하여 동일인이 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유하는 경우에는 6개월 이내의 기간을 정하여 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식을 처분할 것을 명할 수 있다.
④ 제3항에도 불구하고 국토교통부장관은 동일인이 현물출자로 인하여 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유하는 경우에는 현물출자에 따른 주식의 발행일부터 1년 이상 1년 6개월 이하의 기간을 정하여 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식을 처분할 것을 명할 수 있다.

부동산투자회사법 제15조에서는 주주 1인과 특별관계자가 합하여 발행주식총수의 50% 이상을 소유하지 못하도록 하고 있으며, 증권신고서 제출일 현재 당사의 최대주주의 지분율은 21.14%로서 동법을 준수하고 있습니다.

당사는 정관 제10조의 2 규정에 의하여 종류주식을 발행하였습니다. 증권신고서 제출일 현재 발행된 종류주식은 총 4,000,000주이며, 액면금액(1,000원)의 15배에 연 5.5%(단, 상장을 위한 본 공모 모집액 납입 완료일까지는 연 5.9%)의 우선 배당권이 있는 누적적, 비참가적, 무의결권 주식입니다.

[정관]

제 10 조의 2 (종류주식의 내용과 수)
① 회사는 이억오천만(250,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 종류주식을 발행할 수 있고, 종류주식은 누적적, 비참가적, 무의결권 주식으로 한다.
② 회사는 매 결산기에 배당가능이익(어느 결산기에 상법 제461조의2에 따른 법정준비금의 감액으로 인하여 배당가능이익이 증가되거나 부동산투자회사법 제28조 제3항 및 동법 시행령 제32조에 따라 감가상각비 범위 내에서의 초과 배당이 이루어지는 경우 각 자본잉여금의 총 감소금액 및 감가상각누계금액을 포함한다, 이하 같다)이 있는 경우 먼저 종류주식에 대하여 그 액면금액의 15배에 연 5.50%의 비율(1년 365일에 대한 비율로서 해당 결산기의 일수에 따라 일할 계산하며, 이하 “우선배당률”이라 한다)을 적용하여 계산한 금액을 보통주식 보다 우선하여 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당한다. 단, 회사의 상장을 위한 최초 공모에 따른 유상증자의 주금납입 완료일까지의 우선배당률은 연 5.90%로 한다.
③ 어느 결산기의 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 그러한 누적된

미배당분(이하 “누적 미배당분”)을 다음 결산기의 이익배당 시에 우선적으로 배당하되, 종류주식에 대한 누적 미배당분 및 해당 결산기의 우선배당률에 따른 배당이 다 이루어진 후 남은 이익을 보통주식에 대하여 배당한다.
④ 청산 등의 사유로 이 회사가 잔여재산을 분배하는 경우 회사 자산을 구성하는 모든 재산을 현금으로 환금한 후 회사의 모든 확정채무를 변제하고 비용 등을 지급하며, 불확정 채무 및 책임에 대한 적립을 마친 후 다음의 순서에 따라 주주에게 분배한다. 불확정 채무 및 책임에 대하여 회사의 책임이 없다고 확정된 경우에도 같은 순서에 따라 주주에게 분배하여, 이 경우 잔여재산은 수차로 나누어 분배될 수 있다.
1. 종류주식에 대하여 제3항에 따라 배당해야 할 금액 중 미배당된 금액이 있는 경우 그 미배당된 금액 상당액을 분배한다.
2. 종류주식에 대하여 발행가액 상당액을 분배한다.
3. 본 항 제1호에서 제2호까지의 규정에 의한 분배를 하고 남은 잔여재산이 있는 경우 보통주식에 대하여 분배한다.

마. 상호의 변경

당사는 설립 이후 1차례 사명을 변경한 사실이 있으며, 내용은 다음과 같습니다.

시점	상호	비 고
2017.12.18	㈜신한케이리츠 위탁관리부동산투자회사	설립 시
2018.01.29	㈜신한알파 위탁관리부동산투자회사	투자부동산(판교 알파돔시티)의 브랜드로 전환

바. 회사가 화의, 회사정리절차 그 밖에 이에 준하는 절차를 밟은 적이 있거나 현재 진행 중인 경우

당사는 해당사항 없습니다.

사. 회사가 합병등을 한 경우 그 내용

당사는 해당사항 없습니다.

아. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화

당사는 해당사항 없습니다.

자. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용

당사는 설립 이후 합병, 기업분할, 영업양수도, 감자가 실시된 바는 없으나, 경영활동과 관련하여 하기 사실이 발생한 내역이 있습니다.

시기	내용	비고

2017.12.22.	판교 6-4블록 오피스빌딩 우선협상대상자 선정	신한금융컨소시엄 주1)
2018.01.08.	판교 6-4블록 오피스빌딩 사업협약서 체결	한국토지주택공사 → 신한금융컨소시엄
2018.01.22.	판교 6-4블록 오피스빌딩 부동산매매계약 체결	한국토지주택공사 → 신한금융컨소시엄 주2)
2018.02.28.	코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사 주식 매매계약 체결	동아건설산업 → 신한리츠운용 주2)
2018.04.11.	판교 6-4블록 오피스빌딩 매매계약 지위 이전 주3)	한국토지주택공사, 신한금융컨소시엄 → 신한알파위탁관리부동산투자회사
2018.04.20.	코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사 주식 매매계약 지위 이전 주3)	동아건설산업, 신한리츠운용 → 신한알파위탁관리부동산 투자회사
2018.04.21.	유상증자 (보통주 1,842,859주)	-
2018.04.27.	유상증자 (보통주 13,163,264주, 우선주 4,000,000주) 부동산 및 보통주식 매입 완료	-

주1) 한국토지주택공사의 공모 지침 상 금융투자업자와 리츠자산관리회사가 컨소시엄을 구성하여 참여토록 되어 있었으며, 이에 금융투자업자인 신한금융투자와 리츠자산관리회사인 신한리츠운용이 컨소시엄을 구성하여 참여하였습니다.

주2) 부동산투자회사(리츠)는 부동산투자회사법에 따른 영업인가를 받거나 등록을 하여야 매매계약의 체결 기타 동법 제21조에 따른 자산의 투자·운용 행위를 할 수 있습니다. 이에 회사는 영업인가를 받은 후 매매계약상 매수인 지위를 이전(승계)하였으며 이러한 내용은 매매계약서에도 포함되어 있습니다..

주3) 리츠 영업인가 후 매수자 지위를 리츠로 변경

3. 집합투자기구의 신탁계약기간

위탁회사명		업무범위	계약기간
자산관리회사	신한리츠운용㈜	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	계약체결일(2018.04.24)로부터 청산종결일 까지
일반사무수탁회사	신한아이타스㈜	1. 발행주식 명의개서에 관한 업무 2. 주식발행 사무 3. 운영 및 계산에 관한 사무 4. 통지 및 공고 업무 5. 이사회 및 주주총회 소집/운영 사무 등	계약체결일(2018.03.20)로부터 청산종결일 까지
자산보관기관	㈜국민은행	1. 부동산의 보관 2. 유가증권의 보관 및 관리 3. 현금의 보관 및 관리	계약체결일(2018.02.09)로부터 청산종결일 까지

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

주2) 법령 또는 신탁계약상 일정한 경우에는 강제로 해산(해지)되거나, 사전에 정한 절차에 따라 임의로 해지(해산)될 수 있습니다. 자세한 사항은 “제5부 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항 - 2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항”을 참고하시기 바랍니다.

4. 집합투자업자

신한리츠운용㈜은 부동산투자회사법에 따른 당사의 적법한 자산관리회사로서 본 집합투자기구의 집합투자업자로서 투자운용업무를 수행하며 세부사항은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
회사명	신한리츠운용 주식회사
영문명	Shinhan REITs Management Co., Ltd.
대표자	남궁훈
본점 사업자등록번호	711-88-00923
본사 주소	서울특별시 종로구 종로 33, 18층 (청진동, 그랑서울빌딩)
본사 전화번호	02-2158-7400
본사 팩스번호	02-2158-7449
인터넷 홈페이지 주소	www.shinhanrem.com
기업규모	대기업
결산월	12월
업종명	자산관리회사, 부동산 임대, 부동산 취득, 개발, 관리
회사설립일	2017년 10월 18일
임직원수(명)	10명

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

5. 운용전문인력에 관한 사항

당사는 신한리츠운용㈜와 자산관리위탁계약을 맺고 있으며, 신한리츠운용㈜의 운용전문인력은 다음과 같습니다.

성 명	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.

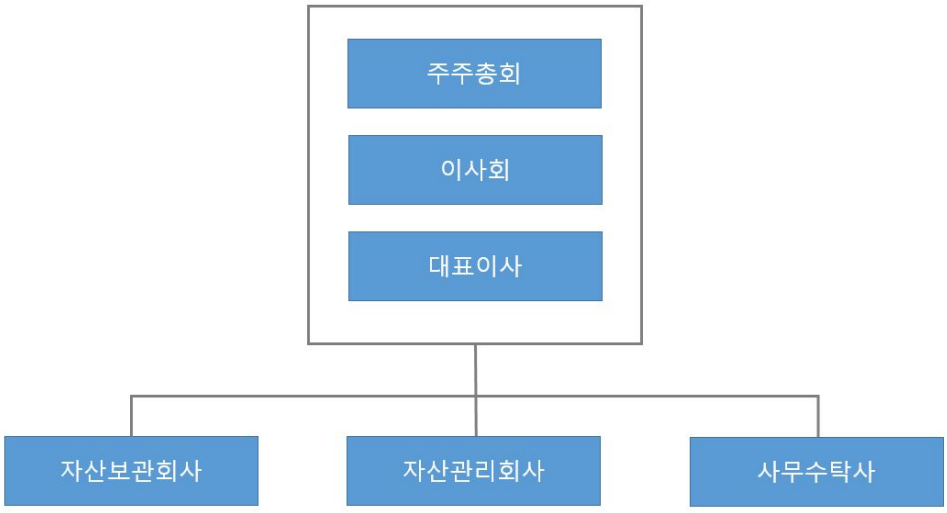
6. 집합투자기구의 구조

가. 회사의 지배구조 현황

회사는 위탁관리 부동산투자회사로서 상근임직원을 둘 수 없는 명목회사입니다. 그러나 부동산투자회사는 부동산투자회사법상 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두어야 하고 그 역할과 권한이 부동산투자회사법 및 회사의 정관에 명시되어 있으며, 이러한 주주총회와 이사회의 의사결정과 감시를 통해 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기할 계획입니다.

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

[당사 지배구조도]



나. 이사회에 관한 사항

(1) 이사회 구성

직책	성명(생년월일)	주요 경력

대표이사	이준구 (60.05.27)	1986. 전북대 무역학과 졸업 2010.08~2015.07 판암도시개발 대표이사 2013.01~현재 법무사 이준구 사무소 대표법무사 2014.08~2014.11 잠실향군피에프브이 청산인 2015.08~현재 에이알에이신영개발전문위탁관리부동산 투자회사 이사
기타비상무이사	손두호 (74.08.22)	1997. 연세대 도시공학과 학사 졸업 1999. 연세대 도시공학과 석사 졸업 1999~2002 서울시정개발연구원 위촉연구원 2002~2005 글로벌투자개발 과장 2005~2006 인버스투자파트너스 과장 2006~2007 하나금융경영연구소 수석연구원 2007~현재 한화손해보험 파트장
기타비상무이사	허강진 (72.12.25)	1995. 경기대 경영학 졸업 2001~2009 네오위즈 실장 2010~2017 네오위즈아이엔에스 대표이사 2017~현재 블루홀 경영기획실장
기타비상무이사	남민정 (75.03.21)	1998. 성균관대 회계학 졸업 2005. 성균관대 상업정보 석사 졸업 1997 KB부동산신탁 과장 2007~현재 유진자산운용 이사
기타비상무이사	윤희준 (79.02.14)	2004. 고려대 경영학 졸업 2007. 고려대 경영학 석사 졸업 2007~2007 한국신용평가 연구원 2007~2009 하나금융투자 사원 2009~현재 현대차투자증권 차장
기타비상무이사	이태석 (87.08.21)	2015 단국대 부동산학 졸업 2015~2016 제일감정평가법인 감정평가사 2016~현재 수협중앙회 대리
기타비상무이사	이창국 (70.06.10)	1996 경북대 농화학 졸업 2014 연세대 경제학 석사 졸업 1996~현재 농협중앙회 부동산금융 팀장
감사	김종수 (73.07.25)	1999.02 서강대 경영학과 졸업 2000~2003 KPMG 삼정회계법인 2003~2004 신한금융지주회사 내부감사팀 2004~2006 화인경영회계법인 2006~현재 회계법인 성지

2) 이사회의 권한

구분	세부 내용	비고

구성, 소집	1. 이사회는 이사 전원으로 구성한다. 2. 이사회는 대표이사가 회의 개최일 7일 전까지 개최 일시, 장소 및 안건 등을 각 이사 및 감사에게 서면 통지하여 소집한다. 단, 위 기간은 회의 전에 이사 및 감사 전원의 동의를 얻어 단축하거나 생략할 수 있다. 3. 이사회의 의장은 대표이사로 한다. 대표이사가 불출석하거나 이사회의 의장직을 수행할 수 없는 경우 해당 이사회에 출석한 이사들의 과반수 찬성투표로 의장직을 수행할 이사를 정한다.	정관 제37조
결의사항	이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음사항을 결의한다. 1. 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항 2. 회사 총자산의 100분의 10 이상 금액의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항 3. 차입 및 사채발행에 관한 사항 4. 주주총회의 소집에 관한 사항 5. 자산관리회사에 대한 자산관리운용지침의 제정 또는 개정 6. 사무수탁회사와의 위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항 7. 판매회사와의 판매위탁계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항 8. 제13조에 따른 신주발행에 관한 사항 9. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주 배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항 10. 회사의 대표이사의 선임 및 해임에 관한 사항 11. 이사회 의장의 선임 및 해임에 관한 사항 12. 제50조 제5항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항 13. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안	정관 제38조
결의방법	① 이사회의 결의는 재적이사 과반수의 출석과 출석 이사 과반수의 찬성으로 한다. ② 이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 참석하지 아니하고 모든 이사가 음성을 동시에 송, 수신하는 통신수단에 의하여 결의할 수 있다. 이 경우 당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다. ③ 이사회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.	정관 제39조

다. 감사 및 준법감시인에 관한 사항

(1) 감사

인원수	상근 여부	선임시기	관련법상 자격요건 충족여부	비고
1명	비상근	2017.12.18	부동산투자회사법 제14조의2 및 정관 제32조 충족	공인회계사

감사의 권한 내용은 다음과 같습니다.

정관 제 36 조 (감사의 직무) ① 감사는 이사의 직무의 집행을 감사한다. ② 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구

할 수 있다.
③ 감사는 이사가 직무수행과 관련하여 법령이나 정관에 위반하거나 기타 회사에 현저하게 손해를 끼칠 우려가 있는 사실을 발견한 때에는 지체 없이 이사회에게 보고하여야 한다.

라. 주주총회에 관한 사항

관계 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식 총수의 4분의 1이상의 승인에 의해 채택된다. 단, '주주총회 결의사항'을 정하고 있는 부동산투자회사법, 상법 등 관련 법령이 개정된 경우 그 시행일부터는 개정된 규정에 의한다.
1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.
2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
3. 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항
4. 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
5. 이사 및 감사의 선임
6. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
7. 이익배당에 관한 사항
8. 기타 이사회가 부의한 사항

또한 다음 각 호의 사항은 출석한 주주의 의결권의 3분의 2이상의 수와 발행주식 총수의 3분의 1이상의 승인에 의하여 채택된다. 단, '주주총회 결의사항'을 정하고 있는 부동산투자회사법, 상법 등 관련 법령이 개정된 경우 그 시행일부터는 개정된 규정에 의한다.
1. 회사 정관의 변경
2. 액면가 미만의 주식 발행
3. 회사의 자본 감소(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제1항의 결의에 의함)
4. 회사의 해산
5. 다른 부동산투자회사와의 합병
6. 영업의 전부 또는 중요한 부분의 양도
7. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사의 영업의 전부 혹은 일부의 양수
8. 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
9. 이사 및 감사의 해임
10. 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 부투법 시행령 제9조에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
11. 제17조에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
12. 기타 「상법」 및 부투법상 「상법」 제434조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회 결의를 하도록 규정하는 사항

7. 집합투자기구의 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·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 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 어떠

한 당사자도 투자원금의 보장 또는 투자목적의 달성을 보장하지 아니합니다.

8. 집합투자기구의 투자대상

가. 투자대상

당사의 투자대상 부동산은 판교 알파돔시티 6-4블록 오피스빌딩으로 임대료 수취를 통해 수익을 창출하며, 이 외 (주)코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사(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. 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
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) MUJI, 병원, 은행 및 증권사 지점 등


알파돔시티6-4블록

위치도



알파돔시티 6-4블록 위치도

알파돔시티 프로젝트는 당사의 투자 자산인 6-4블록 오피스빌딩을 포함하여 판교역 일대 중

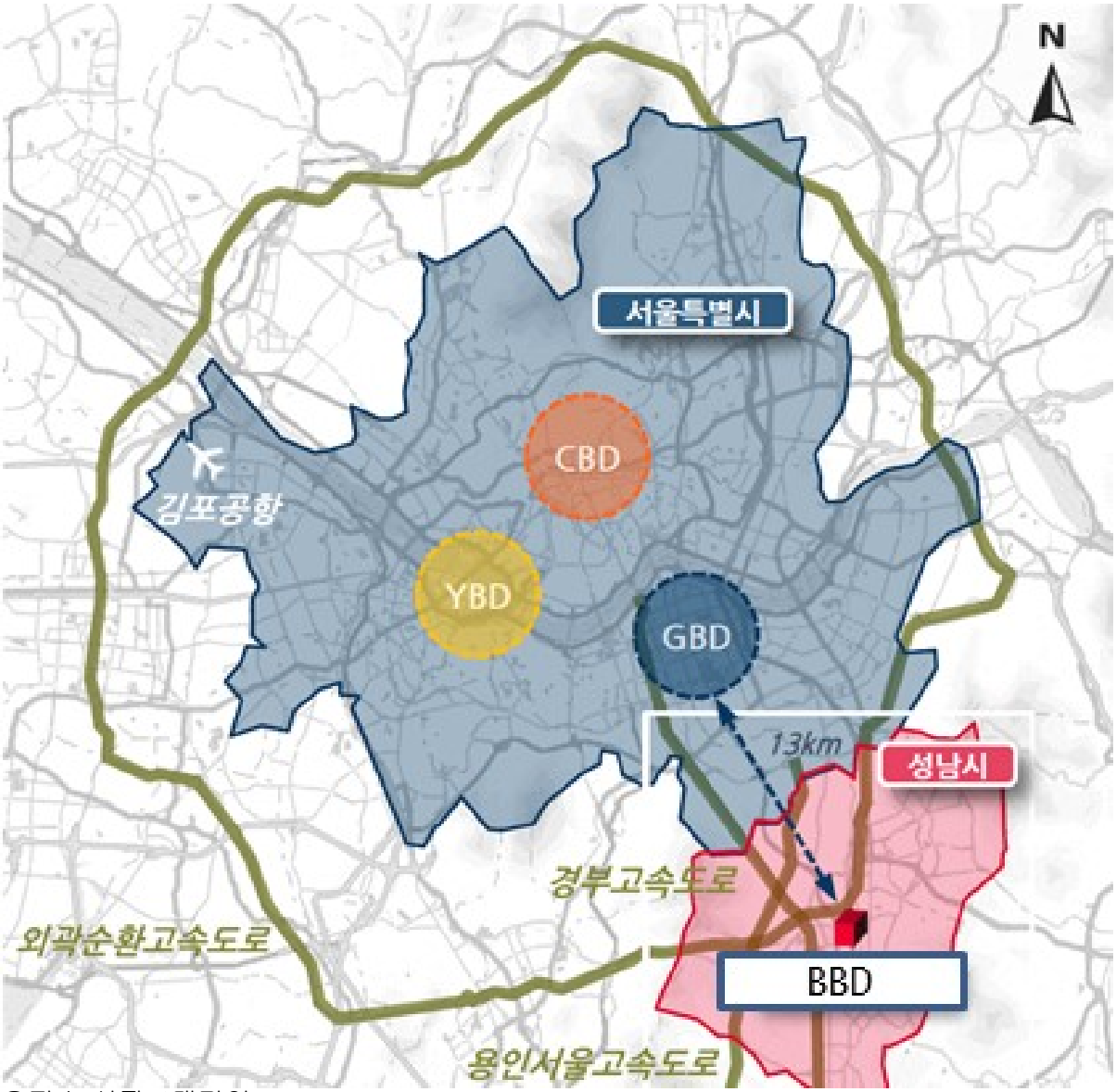
심상업지구를 개발하는 건으로, 오피스와 주거를 기반으로 백화점, 호텔, 쇼핑몰로 구성되어 있는 대지면적 4만평, 연면적 36만평 규모의 대규모 복합개발 사업입니다.

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)	



오피스 시장 4대권역

※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 짐에 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	판교 교통환경 2

※출처: CBRE, 한국부동산시장조사(2018.2월)

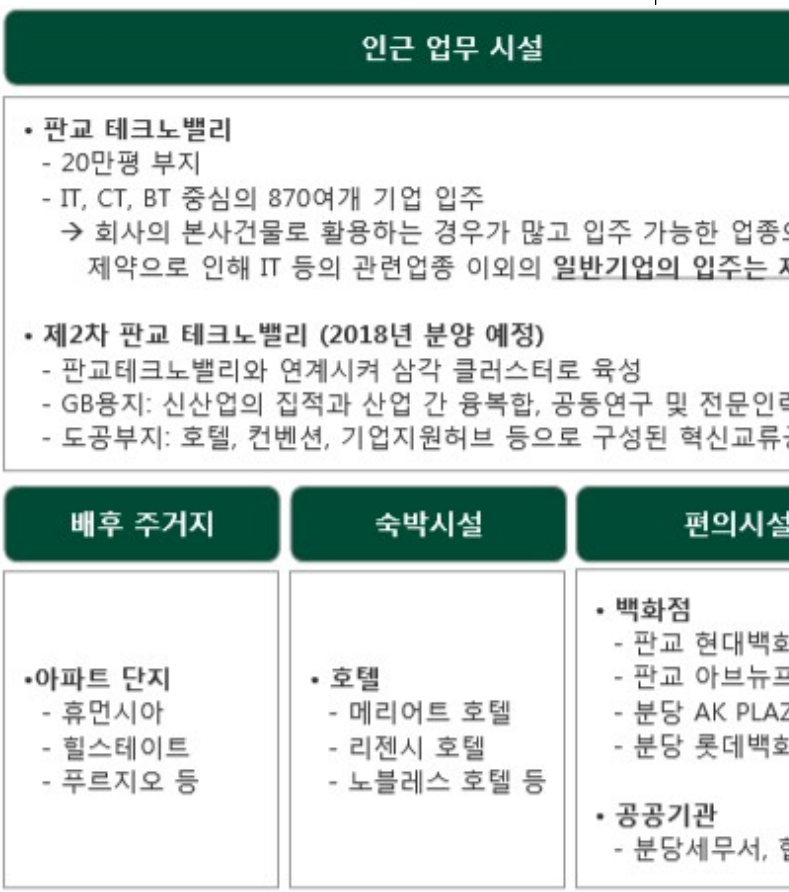
② 시장 환경

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



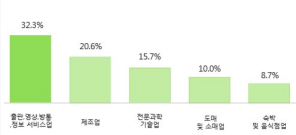
판교 환경분석2

※출처: CBRE

③ 수요자 구성

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

【 산업별 오피스 점유율 】

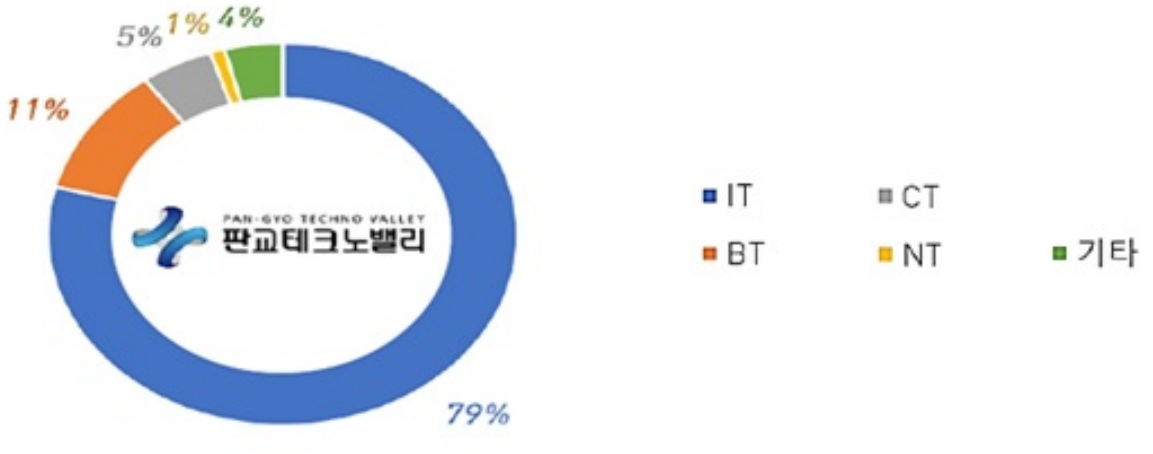


산업별 오피스 점유율

※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 】



테크노밸리 업종별 현황1

※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 】



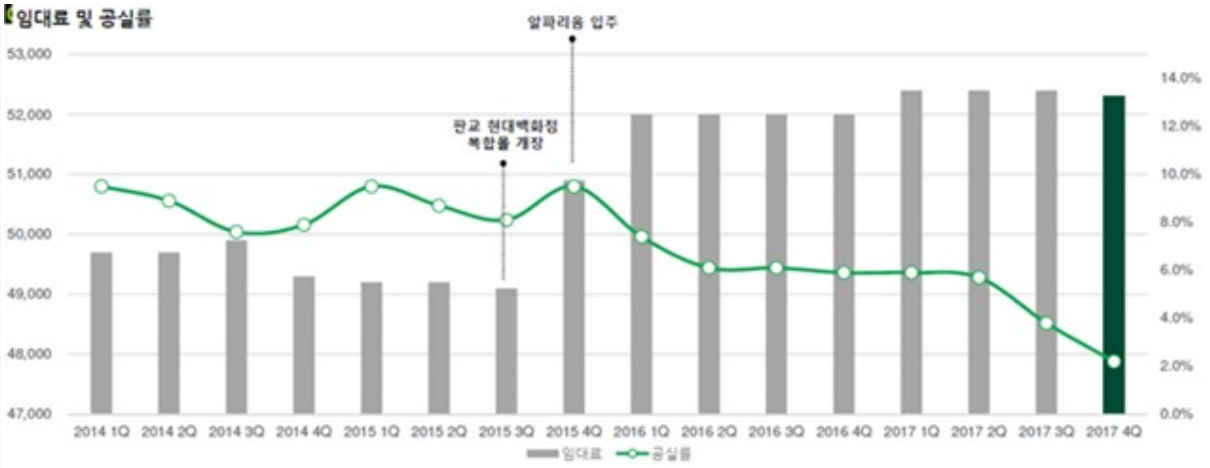
판교 제2테크노밸리	
위치	경기도 성남시 시흥동, 금토동 일원
사업기간	2015.11 ~ 2019.12월
대지면적	130,987평
시행자	LH(65%), 경기도시공사(35%), 경기도, 성남시

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 벤쳐타운	신사업 및 기술연구소 협업 공간
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.



판교 임대료 및 공실률

※출처: CBRE

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



임차인 판교권역 이동

※출처: CBRE

【 2012년 이후 이전사례 】

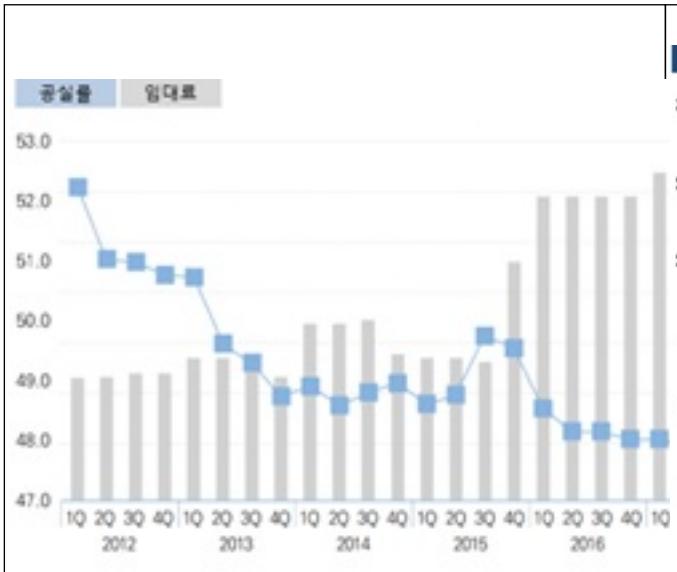
기업	빌딩	임차면적(GBD->판교)	이전시기
스마일게이트	스마일게이트 판교사옥	1,029	2012
한국무역통신	한국무역통신 판교사옥	1,059	2013
엑스엘게임즈	H Square	4,286	2013
넥슨	넥슨 판교사옥	10,000 (65,400)	2013
엔씨소프트	엔씨소프트 판교 R&D 센터	12,100 (88,452)	2013
삼성중공업	삼성중공업 R&D 센터	5,022 (57,460)	2015
미미박스	현대백화점 오피스 빌딩	1,806	2015
삼성물산	알파돔시티	22,342	2016
현대파워텍	현대백화점 오피스 빌딩	569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

* HP는 여의도에서 이전 예정

※ 출처: Market Research

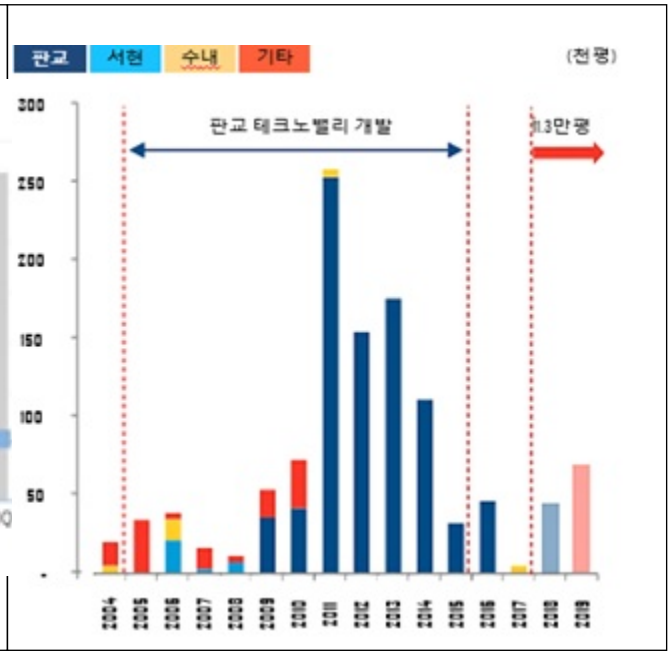
분당지역을 포함한 판교권역의 공실률은 판교의 초과 임차수요로 인해 지속 하락하고 있으며, 이로 인해 실질 임대료는 지속적으로 상승 추세입니다. 향후 분당 권역의 공급물량이 제한적임에 따라, 업종 제한이 있는 제2, 제3 테크노밸리를 제외하고 현재와 같은 임대인 우위 시장이 지속될 것으로 보입니다.

【 오피스 임대시장 동향 】



판교 오피스 임대시장

【 오피스 공급 동향 】



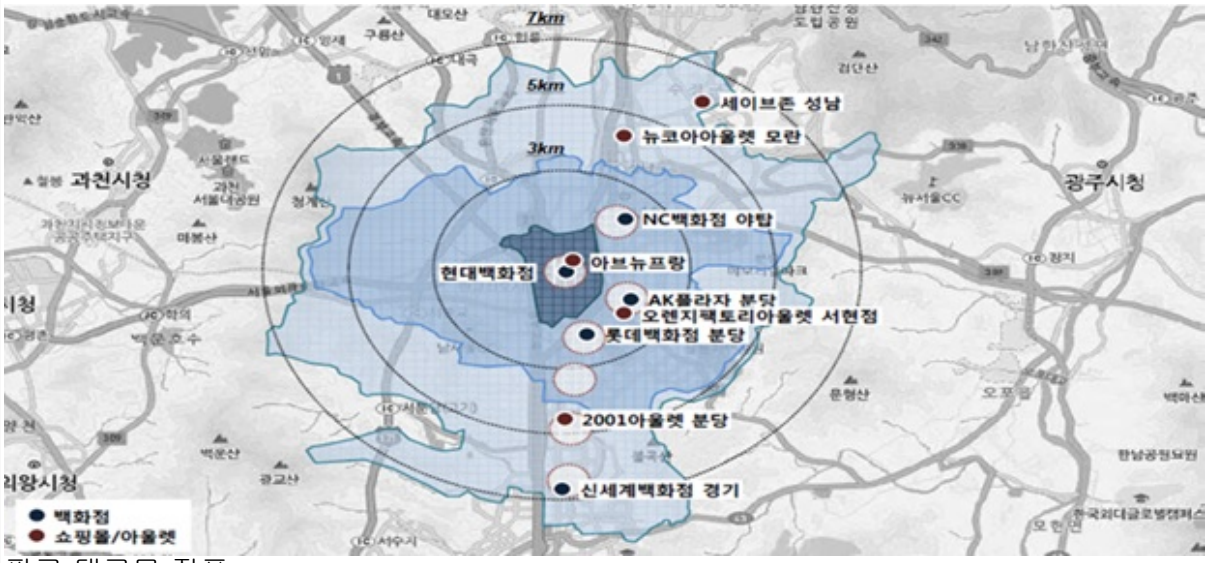
	판교 오피스 공급 동향

※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 상근인구 지속 성장으로 풍부한 배후 수요를 확보할 것으로 보입니다.

【 배후지 내 대규모 점포 】



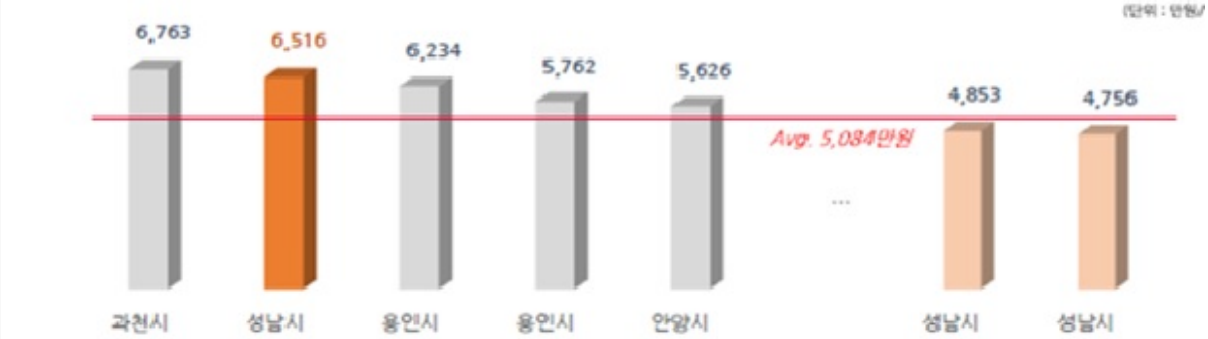
판교 대규모 점포

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 근로자 이며, 사업지역 반경 10km 이내에는 성남, 용인, 광주시 등이 위치해 있으며 반경 내 거주인구는 150 만명에 달합니다.

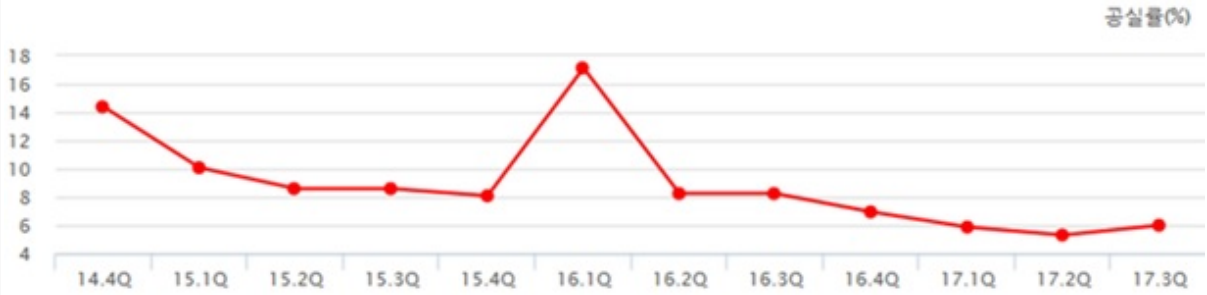
또한, 분당구 거주민은 경기도 내에서 최고 수준의 가구소득을 달성하고 있으며 분당구 내에서도 알파돔시티 인근은 중산층 이상의 소득계층이 거주하고 있어 리테일 입지로서는 양질의 배후수요를 보유하고 있습니다.

【 경기도 소득 상위 5개 시군구 】



경기도 소득 상위 5개 시군구

【 판교지역 판매시설 공실률 현황 】



판교 상권 공실률

※출처: 한국감정원

(4) 임대조건 현황

2018년 5월말 기준 현재 당사가 운용하는 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]

<table>
<tr><th colspan="8">알파돔시티 6-4블록 임대차 현황</th></tr>
<tr><td rowspan="10">업무
시설</td><td>15F</td><td colspan="6" rowspan="4">㈜블루홀</td></tr>
<tr><td>14F</td></tr>
<tr><td>13F</td></tr>
<tr><td>12F</td></tr>
<tr><td>11F</td><td colspan="6" rowspan="3">네이버㈜
(블루홀 전대)</td></tr>
<tr><td>10F</td></tr>
<tr><td>9F</td></tr>
<tr><td>8F</td><td colspan="6" rowspan="2">스노우㈜</td></tr>
<tr><td>7F</td></tr>
<tr><td>6F</td><td colspan="6">네이버㈜</td></tr>
<tr><td>5F</td><td colspan="6" rowspan="2">(주)투비에이앤디</td></tr>
<tr><td>4F</td></tr>
<tr><td rowspan="4">판매
시설</td><td>3F</td><td colspan="2">공실</td><td>AJ렌터카</td><td>더풋샵</td><td>신한은행</td><td>신한금투</td></tr>
<tr><td>2F</td><td rowspan="2">공실</td><td>우영관</td><td colspan="4">무인양품(무지)</td></tr>
<tr><td>1F</td><td>매머드커피</td><td>아띠제</td><td colspan="2">이마트24</td></tr>
<tr><td>B1F</td><td colspan="6">주택전시관</td></tr>
<tr><td>주차장</td><td>B2 ~ B7F</td><td colspan="6">AJ파크</td></tr>
</table>

[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, 모델하우스, 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.

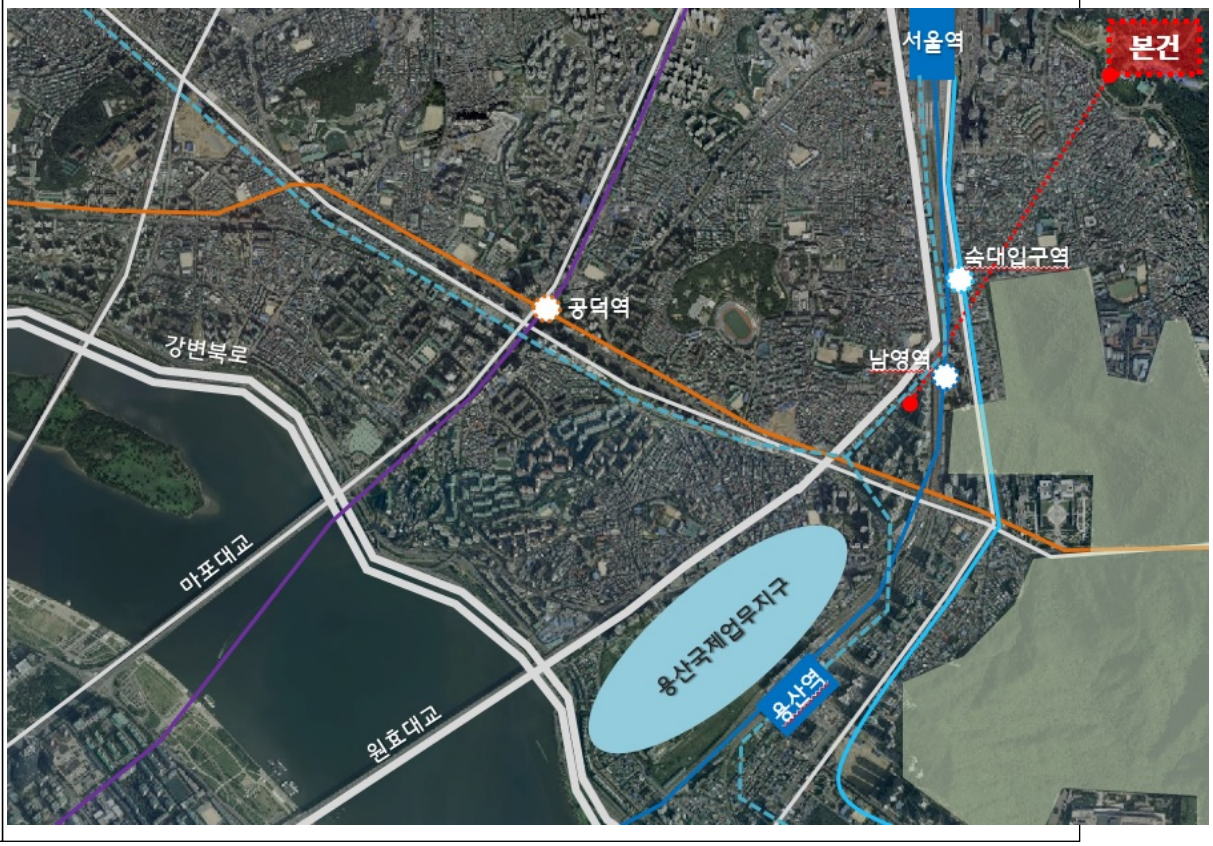
(나) 더프라임리츠의 보통주식 (부동산관련 증권)

구분	㈜ 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
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 도보 3분 거리
임차인 구성	신한생명보험, 유베이스, 동부생명, MG손해보험, 모두투어, 채선당 등



더프라임타워 사진

위치도



	더프라임타워 위치도

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 98.0%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 】



문배업무지구 계획도

【 더프라임 복합시설 단지배치도 】



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 있

습니다. 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 】



CBD (Central Business District)	
주요 임차인 특성	국내외 대기업/보험사, 금융기관, 정부기관
SUB 권역	마포, 용산, 상암 DMC
A급이상오피스총재고량	4,433,565㎡ (1,371,403평) (2017 4Q)

GBD (Gangnam Business District)	
주요 임차인 특성	대기업, IT, 제조업, 외국계 화장품 및 패션관련 회사
SUB 권역	분당&판교, 성남, 잠실
A급이상오피스총재고량	2,593,134㎡ (784,423평) (2017 4Q)

YBD (Yeouido Business District)	
주요 임차인 특성	금융(증권, 보험, 운용사 등) 관련 기업, 정부기관
SUB 권역	마포, 용산, 상암 DMC
A급이상오피스총재고량	1,961,944㎡ (593,488평) (2017 4Q)

서울 주요 오피스 시장

※출처: CBRE

도심권역(CBD)는 전통적인 오피스 권역이자 한국 최대 규모의 오피스 권역으로 국내 대기업과 다국계 기업이 가장 선호하는 지역으로 대표적인 업종으로는 외국계 투자은행(IB), 국내 은행본사, 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.

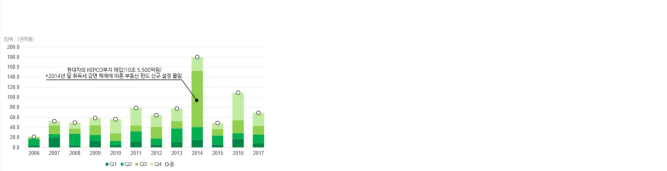
강남권역(GBD)은 대중교통망이 체계적으로 발달되어 있어 타 권역대비 접근성이 우수하며, 고소득 세대가 많음에 따라 다양한 상권 및 교육 시설이 분포한 주거 밀집, 업무공간, 초대형 상권 등이 함께 어우러진 복합지역입니다.

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.

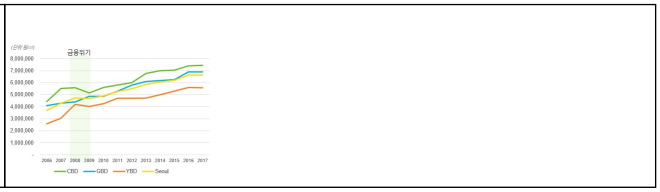
② 서울 오피스 시장 현황

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) 】

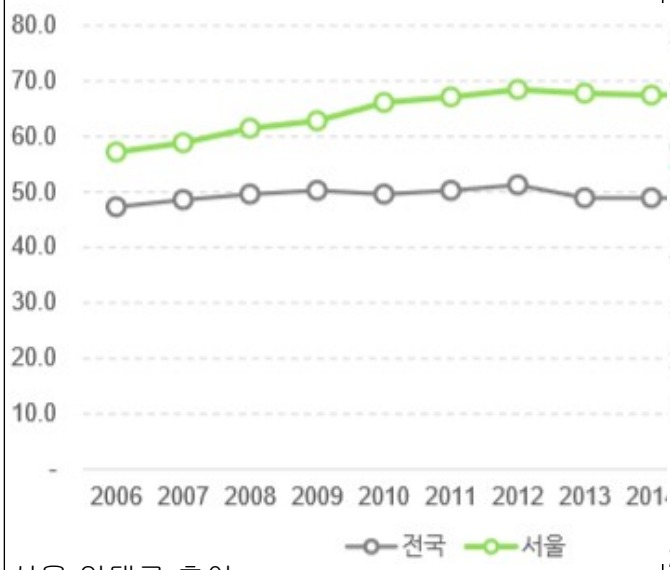


오피스시장 거래규모 (a급 이상)	오피스 매각가치 (a급 이상)

※출처: CBRE Research

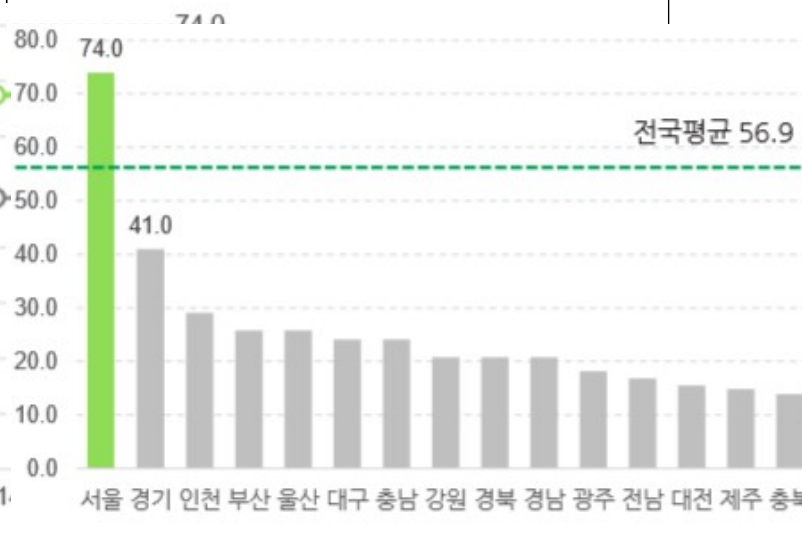
2017년 4분기 기준 서울 오피스의 임대료는 74.0천원/평이며 전국 평균 56.9천원/평의 약 1.3배로 타 지역 대비 매우 높은 수준을 보이고 있습니다. 2016년 기준 10년 전 대비 전국 임대료 증가율은 1%로 변동폭이 작은 반면 서울 오피스의 평균 명목 임대료는 18% 증가하였으며, 타 지역 대비 1.8배(경기 대비)에서 최대 5.4배(전북 대비) 높아 전국 평균 가격 상승을 견인하고 있습니다.

【 임대료 추이 】



서울 임대료 추이

【 2017년 4분기 임대료】

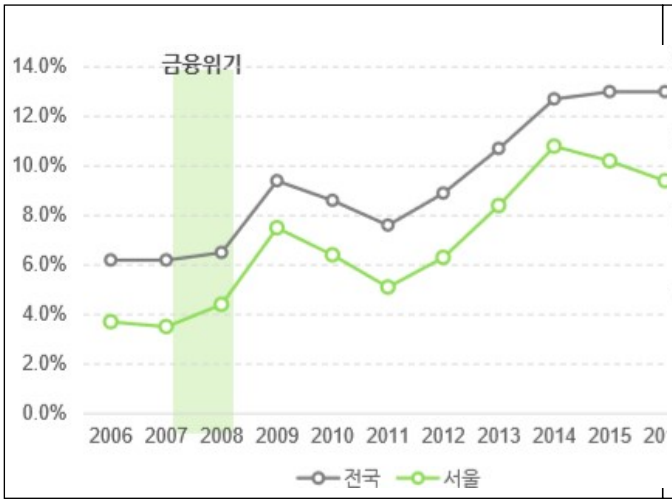


2017년 4분기 임대료

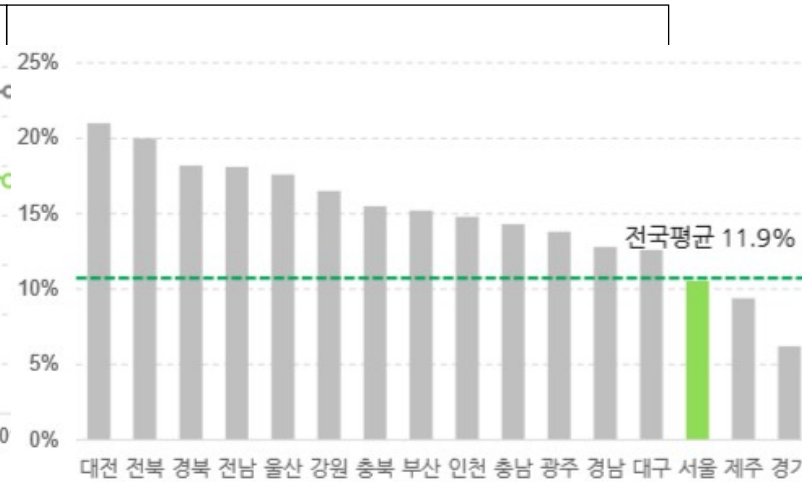
※출처: 한국감정원

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 】



공실률 추이	2017년 4분기 공실률

※출처: 한국감정원

(3) 더프라임타워 임대 현황

본 빌딩은 증권신고서 제출일 현재 기준 임대율은 98.0%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				
업무시설	30F	해마루푸드		
	23~29F	신한생명		
	22F	지반트스		
	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		
판매시설	2F	포베이	채선당	
	1F	편의점	할리스커피	플라워샵

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

(2) 부동산에의 투자 및 운용

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 수익권의 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 그

러하지 아니합니다.

더불어 부동산투자회사는 매분기말 현재 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 합니다. 이 경우 총자산의 100분의 70이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 합니다. 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 「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(實査報告書)를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

제25조 (자산의 구성)
① 부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 한다.
② 제1항에 따라 자산의 구성 비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 본다.
1. 설립할 때 납입된 주금(株金)
2. 신주발행으로 조성한 자금
3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금
③ 제1항에 따른 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 대통령령으로 정한다.

제26조(부동산개발사업에 대한 투자)
① 제12조제1항제4호의2에 따른 총자산은 부동산개발사업에 대한 투자비율을 결의한 주주총회 개최일 전날을 기준으로 하여 직전 분기 말 현재의 대차대조표상의 자산총액을 말한다.
② 제12조제1항제4호의2에 따라 부동산개발사업에 대한 투자비율을 산정할 때 건축물을 신축하거나 재축하는 부동산개발사업의 경우에는 부동산투자회사가 소유한 토지의 가액은 총자산에는 산입하되, 부동산개발사업의 투자액에서는 제외한다.
③ 부동산투자회사가 부동산개발사업에 투자하려면 개발 대상 토지, 개발 방법, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항이 포함된 사업계획서를 작성하여 부동산투자자문회사의 평가를 거쳐야 하며, 부동산투자자문회사가 작성한 평가서를 부동산개발사업에 투자하기 1개월 전에 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

[부동산투자회사법 시행령]

제26조(부동산의 처분에 대한 제한 등)
① 법 제24조제1항 본문에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다.
1. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택: 1년. 다만, 부동산투자회사가 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 건축물에부속된 토지 및 정착물에 대한 투자금액
나. 부동산 개발을 위하여 설립되고 「법인세법」 제51조의2제1항제9호의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(해당 법인의 담보부사채에 한정한다)의 매입금액
다. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따라 설립된 사회기반시설투융자회사의 주식 및 사채(해당 회사의 담보부 또는 보증사채에 한정한다)의 매입금액
2. 부동산의 소유권 및 지상권·전세권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리를 취득하기위하여 투자한 모든 금액
3. 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권을취득하기 위하여 투자한 모든 금액
4. 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다. 이하 이 호에서 같다)으로 구성된 법인 또는 조합(법인 또는 조합이 설립 중인 경우를 포함한다)의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하기 위하여 투자한 모든 금액. 이 경우 총자산 대비 부동산 비율을 산정할 때에는 해당 지분증권의 매입을 위한 부동산투자회사 이사

회 개최일 전일 현재(법인 또는 조합이 설립 중인 경우에는 설립 후 1분기가 경과한 시점을 말한다) 해당 법인 또는 조합의 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 설립하거나 인수하기 위하여 주식을 취득하는 경우
4. 제27조제1항제4호에 따라 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제27조제1항제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다)으로 구성된 법인의 발행 주식 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하는 경우
5. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따른 사회기반시설의 관리운영권을 가진 회사의 주식을 취득하는 경우
6. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따른 사회기반시설투융자회사의 주식을 취득하는 경우
7. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권을 가진 회사의 주식을 취득하는 경우
③ 법 제27조제3항 본문에서 "대통령령으로 정하는 증권"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 증권을 말한다.
1. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관에서 발행한 채권
2. 제33조제1항제1호부터 제10호까지의 규정에 따른 금융기관이 발행한 채권
3. 제33조제1항제1호부터 제10호까지의 규정에 따른 금융기관이 보증한 채권(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제7항에 따른 모집의 방법으로 발행된 채권에 한정한다)
4. 「주택저당채권유동화회사법」 및 「한국주택금융공사법」에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 및 주택저당증권
5. 회사가 다른 회사를 합병하거나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 계열회사로 편입(이하 이 조에서 "기업인수·합병"이라 한다)하기 위한 자금을 조달할 목적으로 회사 또는 그 다른 회사(이하 이 조에서 "인수·합병회사등"이라 한다)가 발행하는 증권(기업인수·합병을 위한 자금을 조달할 목적으로 발행되는 증권에 투자하는 것을 내용으로 하는 정관에 따라 부동산투자회사가 취득하는 것에 한정한다)
6. 기업인수·합병을 위한 자금을 조달할 목적으로 인수·합병회사등의 자산을 기초로 하여 「자산유동화에 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 사회기반시설투융자회사의 주식 및 사채(해당 회사의 담보부 또는 보증사채만 해당한다)를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
11. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따른 사회기반시설의 관리운영권을 가진 회사의 주식 및 사채를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
12. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권을 가진 회사의 주식 및 사채를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
13. 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 지분증권, 수익증권 또는 채무증권
가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구
나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관
14. 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속되는 부동산 신탁의 수익증권

9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조

가. 투자전략

당사의 투자부동산은 판교 알파돔시티 6-4블록 오피스빌딩과 더프라임 리츠 보통주식입니다.

신한금융컨소시엄(신한금융투자, 신한리츠운용)은 한국토지주택공사와 2018.01.22.일자로 성남 판교지구 택지개발사업 복합단지 중심상업용지 6-4블록에 대하여 공모상장 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 92.4%이며, 더프라임 리츠의 투자부동산인 더프라임 타워의 임대율은 약 98.0%입니다.

당사는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 신한리츠운용㈜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.

나. 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 상당부문 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 이사회의 권한과 기능을 정관과 이사회규정에 반영하였으며, 특수관계자에 대한 통제규정을 두어 이해상충위험에 대비하였습니다.

다. 수익구조

(1) 수익구조
1) 영업수익 추정

당사는 아래와 같이 영업수익을 추정하였습니다. 다만, 당사의 추정 영업수익은 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 있음에 유의하시기 바랍니다.

- 임대 및 관리수익: 임차인과의 임대차계약에 의하여 임대료, 관리비 수익을 수취할 예정이며, 임차인 별로 2019~2020년 부터 연 2.0~2.5% 상승할 예정입니다.
해당 임대 및 관리 수익은 1기 (2017.12.18~2018.09.31)에는 약 4,062백만원, 이후 6개월 마다 약 17,000백만원 가량으로 추정하였습니다.

(단위 : 백만원)

구분	제1기(E)	제2기(E)	제3기(E)	제4기(E)	제5기(E)	제6기(E)
기간	(2017.12.18 ~ 2018.09.30)	(2018.10.01 ~ 2019.03.31)	(2019.04.0 1~ 2019.09.30)	(2019.10.01 ~ 2020.03.31)	(2020.04.01 ~ 2020.09.30)	(2020.10.01 ~ 2021.03.31)
임대수익	3,004	11,927	12,450	12,758	12,827	13,172
관리수익	1,058	4,371	4,514	4,635	4,660	4,748
합계	4,062	16,299	16,964	17,393	17,487	17,920

주) 현재 체결된 임대조건(임대율 92.4%)을 반영하였으며, 잔여 공실 면적에 대해서는 예상 임대조건 추정치를 적용하였습니다

- 기타수익 및 배당금수익 추정: 투자부동산을 운영하면서 주차장, 구내통신서비스 제공 등의 기타수익과 더프라임 리츠 보통주식에 대한 배당금수익이 발생하며 1기 (2017.12.18~2018.09.31)에는 약 928백만원, 이후 6개월 마다 약 1,084백만원 가량으로 추정하였습니다.

(단위 : 백만원)

구분	제1기(E)	제2기(E)	제3기(E)	제4기(E)	제5기(E)	제6기(E)
기간	(2017.12.18 ~ 2018.09.30)	(2018.10.01 ~ 2019.03.31)	(2019.04.0 1~ 2019.09.30)	(2019.10.01 ~ 2020.03.31)	(2020.04.01 ~ 2020.09.30)	(2020.10.01 ~ 2021.03.31)
기타수익	305	366	366	366	366	366
배당금수익	623	764	718	718	718	718
합계	928	1,130	1,084	1,084	1,084	1,084

2) 영업비용 추정

- 위탁수수료: 자산관리, 자산보관, 사무수탁 위탁수수료 지급
- 수선유지비, 수도광열비, 제세공과금, 보험료, 임대중개수수료 등 지급
- 회계감사비 지급

3) 영업외수익 추정: 전월말 여유 현금잔액에 연 1% 이자율 적용

4) 영업외비용 추정
- 선순위 장기차입금 이자비용 : 대출약정에 따른 연 3.3%의 이자율 적용
- 중순위 장기차입금 이자비용 : 대출약정에 따른 연 5.5%의 이자율 적용
- 후순위 장기차입금 이자비용 : 대출약정에 따른 연 5.9%의 이자율 적용

(2) 추정 손익현황

당사는 아래와 같이 손익을 추정하였습니다. 다만, 당사의 추정 손익은 상기 「1) 영업이익 추정 ~ 4) 영업외비용 추정」에서 기재된 것과 같이 여러 가정들을 전제로 추정한 바, 실제 운영 및 발생하는 비용에 따라 당사의 손익은 변동가능함에 유의하시기 바랍니다.

(단위 : 백만원)

구분	제1기(E)	제2기(E)	제3기(E)	제4기(E)	제5기(E)	제6기(E)
기간	(2017.12.18 ~ 2018.09.30)	(2018.10.01 ~ 2019.03.31)	(2019.04.01~ 2019.09.30)	(2019.10.01 ~ 2020.03.31)	(2020.04.01 ~ 2020.09.30)	(2020.10.01 ~ 2021.03.31)
영업수익	4,991	17,428	18,047	18,477	18,571	19,004
영업비용	8,615	7,942	7,997	8,015	8,087	8,109
영업이익	(3,624)	9,486	10,051	10,461	10,484	10,894
영업외이익	38	76	76	76	76	76
영업외비용	7,354	5,610	5,610	5,610	5,610	5,610
당기순이익	(10,940)	3,952	4,516	4,927	4,950	5,360

10. 집합투자기구의 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 사업이외의 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 청산시 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 총13개사 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)

구 분	차입처	만기일	이자율(%)	금 액
선순위 장기 차입금	교보생명보험㈜	2023.04.27	고정금리 3.30%	35,000
	한화생명보험㈜			70,000
	㈜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㈜			10,000
중순위 단기 차입금	신한생명보험㈜	2019.04.27	고정금리 5.50%	30,000
	신한캐피탈㈜	2019.04.27		54,000
후순위 단기 차입금	신한금융투자㈜	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 의존하

고 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 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 배당(금전, 주식 및 기타의 재산)하도록 규정하고 있습니다. 또한, 같은 법 제25조 1항에 근거하여 매 분기말 현재 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 하며, 이 경우 총자산의 100분의 70이상은 부동산(건축 중 건축물을 포함)이어야 함으로써 현금성 자산을 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	4,331	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%
제11기	2023.04.01~2023.09.30	7,166	7.5%
제12기	2023.10.01~2024.03.31	7,732	8.1%
제13기	2024.04.01~2024.09.30	7,568	7.9%
제14기	2024.10.01~2025.03.31	8,121	8.5%
제15기	2025.04.01~2025.09.30	7,954	8.3%
제16기	2025.10.01~2026.03.31	8,476	8.9%
제17기	2026.04.01~2026.09.30	8,306	8.7%
제18기	2026.10.01~2027.03.31	8,844	9.3%
제19기	2027.04.01~2027.09.30	8,670	9.1%
제20기	2027.10.01~2028.03.31	7,742	8.1%

주) 확정공모가액 5,000원 기준예상 연환산 배당률이며,실제 배당금 및 배당률은 향후 운용과정에서 변동될 수 있습니다. 단, 제1기 배당률은 자산취득시점(2018.04.27)부터 기산하였습니다.

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 중에 있으며, 더프라임 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 없으며이로 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 감정가액 이하의 가격으로 매입하였으나 이는 부동산처분시 매매이익을 보장하는 것이 아니므로 투자에 유의하시기 바랍니다.

(단위 : 백만원)

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

(4) 임대료 지급불능에 따른 위험

당사가 현재 매입한 투자부동산 경우 대부분의 수익은 임대료를 통해 발생하고 있습니다. 따라서 임차인이 자금경색, 사업부진, 경기불황 등의 이유로 인해 임대료와 관리비등을 적시에 지급하지 못하는 경우 지급불능 상태에 빠지게 되어 원활한 운용수익을 확보하지 못하게 됩니다. 일정기간 임대료 및 관리비 연체시 임대차계약에서 정한 지연손해금과 당사가 확보하고 있는 임대차보증금에서 공제하는 것으로 수익을 보전할 수 있겠으나, 소송 등의 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 증권신고서 제출일 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 판단 됩니다. 다만 임대차 갱신 시점에 공실이 장기화 되는 경우 운용비용 부족의 위험이 있습니다.

당사가 매입한 보통주식인 (주)코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사의 투자부동산인 더프라임타워 오피스빌딩은 증권신고서 제출일 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)코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사가 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 에스원이 해당 업무를 수행하고 있습니다. 당사는 유지 관리비용을 감안하여 사업계획을 수립하였으나, 예상하지 못한 추가적인 비용이 발생할 가능성도 있습니다. 또한 대규모 수선이 발생한 경우에는 수익성 악화를 초래 할 수 있으며, 결과적으로 당사의 재무상태에 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 매입가액 이하로 부동산을 매각해야 할 경우 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다.

[당사 보유 부동산 감정평가액]

구분	감정평가액 (원)	감정평가 기준일	감정평가 기관
판교 알파돔시티 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 임대에 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)

과 목	제 11(당)기말		제 10(전)기말	
과 목				
자 산				
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	
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	
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) ㈜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	
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				
기본주당순손실		3,417		5,731
희석주당순손실		3,417		5,731

출처) ㈜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 유가증권시장 상장규정 제124조 제2항에 의거 신규상장신청인이 상장예정일 전 1년 이내에 사모로 발행한 주식을 소유한 주주(그로부터 취득한 자를 포함한다)는 그 주식을 발행일부터 1년간(단, 그 날이 상장일부터 6개월 이내인 경우에는 상장일부터 6개월이 되는 날까지) 보호예수해야 하며, 당사는 상장예정일 전 1년 이내 사모로 발행한 주식 15,006,123주에 대해 발행일로부터 1년간 보호예수를 하였습니다. 이 외에 당사는 상장 후 안정적인 주가 흐름 등을 위하여 자산관리회사가 발기인으로 참여한 300,000주 역시, 제3자배정 발행 주식과 동일하게 자발적 매각제한 하여 유통이 제한되며, 이 기간 중에는 22,800,000주 만이 유통 가능 합니다.

또한, 당사가 영위하는 부동산사업은 시장금리의 상승으로 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 희석화에 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 자금에 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 관련된 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 관리을 위탁받은 외부기관 현황은 아래와 같습니다.

종류	계약상대방	위탁 업무	계약체결시기 및 계약기간

자산관리	신한리츠운용㈜	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	㈜국민은행	부동산의 보관 유가증권의 보관 및 관리 현금의 보관 및 관리	18.02.09 ~ 청산등기일
사무관리	신한아이타스㈜	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㈜	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% 3) 매입수수료: 매입금액의 0.6%의 2/3 4) 매각기본수수료: 처분가액의 1.0% 5) 매각성과수수료: 매각차익의 10% - 기지급 운용성과수수료의 누계
자산보관	㈜국민은행	취득금액의 약 0.008%/연
사무관리	신한아이타스㈜	자산매입금액 기중 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 체결

은 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 원칙을 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 제약 될 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	자본잠식률 50% 이상	자본금 전액잠식 또는2년연속 자본잠식률 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 종가가 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 15점이상	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 1년이내 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 경우로써 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 적혀있거나 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 세칙으로 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(초고위험)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 자본이득을 추구

하며, 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 신용등급)		BB+이하 채권	BBB- 채권	BBB+, BBB0 채권	특수채, 금융채 / A-이상 채권	A-이상 채권	국고채, 통안채, 지방채, 보증채 / 원화 RP
파생결합증권	DLS/DLB	원금비보장형 DLS(낙인배리어 70% 이상 ~ 130% 이하)	원금비보장형 DLS(낙인베리어 70% 미만, 130% 초과)	원금보장형 DLS	-	-	-
펀드		1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급
주식 /ELW/ETN		ELW, ETN, 신용거래, 투자경고종목, 투자위험종목, 관리종목	KONEX/해외주식, K-OTC/K-OTCBB	일반종목	-	-	-
펀드 (집합투자증권)		채권형(BB+ 이하) 국내주식형 해외주식형 파생형 원금비보존 ELF	채권형 (BBB+ ~ BBB-), 인덱스펀드, 부동산펀드, 주식혼합형, 원금부분보존 추구형 ELF	채권혼합형	채권형 (A-이상)	원금보존 추구형 ELF	국공채형 MMF

11. 매입, 환매, 전환 기준

가. 매입

당사의 총 발행금액은 아래와 같습니다.

(단위: 주, 원,백만원)

연월일	주식종류	주식수	주 당 액면가액	주 당 발행가액	총발행가액	증(감)자후 자본금	비 고
17.12.18	보통주	60,000	5,000	5,000	300	300	설립
18.03.16	보통주	240,000	1,000	-	-	300	액면분할
18.04.21	보통주	1,842,859	1,000	5,535	10,200	2,143	유상증자*
18.04.27	보통주	13,163,264	1,000	4,900	64,500	15,306	유상증자*
18.04.27	우선주	4,000,000	1,000	15,000	60,000	19,306	유상증자*
소계	보통주	15,306,123	1,000	-	75,000	15,306	-
	우선주	4,000,000	1,000	-	60,000	4,000	-
계		19,306,123	1,000	-	135,000	19,306	-

금번 당사의 공모증자는 2018년 07월 25일 ~ 27일 3영업일간 청약이 실시되는 일반공모를 통하여 이루어질 예정이며, 청약처는 신한금융투자 본·지점입니다.

증권의 종류	수량	발행가액	모집가액	모집총액	모집방법
보통주식	22,800,000주	5,000원	5,000원	114,000,000,000원	일반공모

금번 일반공모를 통하여 발행될 신주를 포함한 회사의 전체 주식은 2018년 8월중에 한국거래소 유가증권시장에 상장되어 매매되는 것을 목표로 하고 있습니다.

※ 투자자들께서는 금번 청약에 앞서 회사의 사업, 재무상태, 기타 운영결과, 주식가격 변동 등에 따라 원금의 일부 또는 전부에 이르는 손실이 발생할 수 있는 상품이라는 점에 유의하시어 주권의 매입을 청구하시기 바랍니다.

나. 환매

해당사항 없습니다.

다. 전환

해당사항 없습니다.

12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가

가. 기준가격의 산정 및 공시

(1) 기준가격의 산정

회사는『부동산투자회사법』제18조(발행조건) 및『부동산투자회사법 시행령』제15조(주식의 발행가액)에 의거, 6월 27일 이사회 결의를 거쳐 금번 일반공모의 1주당 모집가액을 평가가격인 주당 5,371원에서 6.91% 할인한 가격인 주당 5,000원으로 결정하였습니다. 동 기준가격은 이사회 개최일인 6월 27일의 전일인 6월 26일을 산정기준일로,『부동산투자회사법 시행령』제15조(주식의 발행가액)에 따라 산정되었습니다.

아울러 금번 일반공모를 통해 발행 예정인 주식은 모두 기명식 보통주로 의결권, 배당, 잔여재산분배 등을 포함한 모든 권리 내용은 동일합니다.

(2) 관련 근거

당사는 금번 일반공모의 발행가격을 결정하기 위한 목적으로 삼영회계법인의 외부기관 평가를 실시하였습니다. 평가회사는 미래 수익창출능력을 반영할 수 있는 현금흐름할인법이 회사 및 관련 산업의 특성을 고려한 가치를 평가하는데 보다 적합하다고 판단되어 미래현금흐름 할인법(DCF법, Discounted Cash Flow Method)을 적용하였습니다. 미래현금흐름 할인법은 평가대상회사의 미래 영업활동을 통해 기대되는 현금흐름을 추정하여 이를 평가대상회사의 위험 및 자본구조를 반영한 할인율로 할인하여 미래 현금흐름의 현재가치로 평가대상회사의 가치를 산정하는 방법입니다.

미래현금흐름 할인법을 적용하여 회사의 보통주 가치를 평가한 결과는 아래와 같습니다.

(단위 : 백만원)

구 분	금 액
영업가치(A)	579,200
추정기간의 영업가치	140,288
영구현금흐름의 가치	438,912
비영업용자산(B)(*1)	34,193
기업가치(C=A+B)	613,393
이자부 부채(D) (*2)	471,189
우선주가치(E) (*3)	60,000
주식가치(F=C-D-E)	82,204
보통주 발행주식수(주) (G)	15,306,123
1주당 가치(원) (H=F/G)	5,371

(*1) 평가기준일 현재 비영업용자산은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구 분	금 액
단기금융상품	7,686
관계기업투자주식 주)	26,508
합 계	34,193

주) ㈜코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사 주식에 대하여 회사는 외부전문기관으로부터 공정가치 평가업무를 수행하였으며, 그 가치산정 결과를 반영하였습니다.

(*2) 이자부부채 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구 분	금 액
단기차입금	136,800
단기차입금할인차금	(761)
장기차입금	340,000
장기차입금할인차금	(4,850)
이자부부채	471,189

(*3) 우선주는 2018년 4월에 4,000,000주를 주당 15,000원에 발행하여 동 금액을 반영하였습니다.

[부동산투자회사법]

제18조(발행조건)
① 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우 동일한 날짜에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.
② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다.

[부동산투자회사법 시행령]

제15조 (주식의 발행가액)
법 제18조 제2항에 따른 주식의 발행가액은 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제176조의8제2항에 따라 산정한 가격 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 감안하여 이사회가 정한다.
1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액 - 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식총수
가. 부동산의 경우: 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 "감정

평가업자
"라 한다)가 제16조에 따라 산정하는 방법. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다.
나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우
"평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.
다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법
라. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상에 나타난 금액에 의하는 방법
2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

제16조 (현물출자)
① 삭제
② 법 제19조제5항에 따라 현물출자를 하는 재산 가액의 평가는 해당 재산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 비율로 환원하거나 할인하여 가격시점에서의 평가가격을 산정하는 방법(이하 "수익환원법"이라 한다)에 따른다.
③ 수익환원법을 적용하는 것이 불합리한 재산의 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제3항에 따른 감정평가준칙에 따라 그 재산의 특성을 고려하여 해당 재산을 평가할 수 있다.
④ 제2항 및 제3항에 따라 현물출자 재산의 가액을 평가한 감정평가업자는 「상법」 제422조에 따른 해당 부동산투자회사에 대한 검사인으로 선임될 수 없으며, 해당 감정평가업자의 가액평가를 현물출자에 대한 검사인의 조사로 갈음할 수 없다.
⑤ 현물출자 재산의 평가업무를 수행하는 감정평가업자의 선정, 현물출자 재산의 가액에 대한 평가보고서의 채택, 검사인의 선임청구는 이사 전원의 동의를 받아야 한다. 이 경우 현물출자자인 이사는 의사결정에 참가할 수 없다.
⑥ 현물출자 재산의 가액에 대한 평가를 한 날부터 1년이 지날 때까지 현물출자가 이루어지지 아니한 경우에는 다시 평가하여야 한다.

(3) 공시시기 및 방법

1) 공시시기
당사는 『유가증권시장 상장규정』에 의거 상장요건을 충족시켜 한국거래소 유가증권시장에 상장됨을 전제로 향후 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 및 관련 규정에서 정하는 바에 따라 사업보고서 등을 공시하는 것을 원칙으로 하며, 자산가치의 현저한 변화 등 주요 공시사항 발생시에는 지체없이 공시할 예정입니다.

2) 공시방법
금융위원회(금융감독원) 전자공시시스템(http://dart.fss.or.kr) 및 한국거래소 상장공시시스템(http://kind.krx.co.kr)을 통해 공시합니다.

나. 집합투자재산의 평가방법

해당사항 없습니다.

13. 보수 및 수수료에 관한 사항

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

해당사항 없습니다.

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

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

해당사항 없으나, 다음의 내역으로 인수수수료가 부과될 예정입니다.

명칭 (클래스)	지급비율(연간, %)							
	집합투자업자 보수	판매회사 보수	수탁회사 보수	일반사무관리회사 보수	기타비용	총 보수·비용	총 보수·비용(피투자 집합투자기구 보수포함)	증권 거래비용
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
지급시기	-	-	-	-	-	-	-	-

구분	인수인	금액 (원) 주)
인수수수료	신한금융투자㈜	2,250,000,000원

주) 총 공모금액의 1.97% 수준에 해당합니다.

다. 집합투자업자 위탁보수

당사가 자산관리위탁업체인 신한리츠운용(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

[매입수수료]

(1) 지급금액 : 매입금액의 0.6% (2) 지급시기 : 1/3은 대상자산 취득일로부터 3일 이내, 2/3은 상장을 위한 최초 공모자금 납입 완료일로부터 3일 이내

[운용기본수수료]

(1) 지급금액 : 사업연도 말 총자산의 연 0.4%. 단, 상장을 위한 최초 공모자급 납입 완료일까지는 연 0.15%
(2) 지급시기 : 결산 정기주주총회일로부터 7일 이내 (일할계산)

[운용성과수수료]

운용성과수수료는 각 사업연도별로 회사의 상장된 주식가격이 상승한 금액을 계산하여 이에 대한 5%를 성과보수로 집합투자업자에게 지급합니다.

회사의 상장일이 속한 사업연도부터 발생하며 단, (i) 해당사업연도의 주가수익이 결손금(아래에서정의됨) 미만이거나 또는 (ii) 해당사업연도의 평균종가(아래에서 정의됨)가 이전의 각 사업연도별 평균종가 중 가장 높은 금액에 미달하는 경우에는 운용성과수수료는 지급되지 않습니다.

각 사업연도별 운용성과수수료의 계산방식은 아래와 같습니다.

(1) 지급금액 :
회사의 상장일이 속한 사업연도부터 발생하며 아래와 같이 계산하여 지급. 단, (i) 해당사업연도의 주가수익이 결손금(아래에서정의됨) 미만이거나 또는(ii) 해당사업연도의 평균종가(아래에서 정의됨)가 이전의 각사업연도별 평균종가 중 가장 높은 금액에 미달하는 경우에는 운용성과수수료는 지급되지 않음.

$$\text{운용성과수수료} = 5\% \times (\text{주가수익} - \text{결손금})$$

운용성과수수료 기본 산식
“결손금”: 위탁자의 상장일이 속한 사업연도로부터 계산한 주가수익의 누적 합계액이 마이너스일 경우 그 절대값을 의미한다.
“평균종가”: 어느 사업연도의 마지막 15 거래일동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균을 의미한다.

위탁자의 상장일이 속한 사업연도를 제외한 나머지 사업연도의 “주가수익” = A1 + A2

여기서 A1은 아래와 같이 산정한다.

$$\mathrm{A1} = \mathrm{S1} \times \left(\frac{B1 - C1}{C1}\right)$$

A1 산식
- A1 = 해당 사업연도에 발행되어 있는 모든 주식 중 (i) 직전 사업연도의 마지막 15 거래일동안 발행된 주식(“직전사업연도 추가주식”)과 (ii) 해당 사업연도 중에 발행된 주식(이하 (i)과 (ii)를 통칭하여 “추가주식”)을 제외한 주식(“기존주식”)에 적용되는 해당 사업연도의 수익
- S1 = 해당 사업연도와 관련하여, 직전 사업연도 추가주식을 제외하고 직전 사업연도의 마지막 15

거래일동안 발행되어 있는 평균 주식수(각 거래일에 발행된 주식수를 합산하여 15로 나눈 산술평균을 의미함)를 위 15 거래일의 기간동안 한국거래소에서 거래된 거래량 가중평균 주당 거래가격으로 곱한 수

$$\text{거래량 가중평균 주당 거래가격} = \mathrm{E1} \times \left(\frac{G1}{F}\right) + \mathrm{E2} \times \left(\frac{G2}{F}\right) + \mathrm{E3} \times \left(\frac{G3}{F}\right) + \cdots \mathrm{E15} \times \left(\frac{G15}{F}\right)$$

거래량 가중평균 주당 거래가격En:: n거래일의 주식 종가
F: 15거래일 동안의 총 거래량
Gn: n거래일의 거래량

- B1 = 해당 사업연도의 마지막 15 거래일동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균
- C1 = 직전 사업연도의 마지막 15 거래일동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균

한편 A2는 아래와 같이 산정한다.

$$\mathrm{A2} = \mathrm{S2} \times \left(\frac{B2 - C2}{C2}\right)$$

A2 산식
- A2 = 추가주식 중 해당 사업연도의 마지막 15일간 발행된 주식을 제외한 나머지 주식(“당해사업연도 추가주식”)에 적용되는 해당 사업연도의 수익
- S2 = 당해사업연도 추가주식의 총 발행가액(=각 주당 발행가액 × 각 발행주식수)
- B2 = 해당 사업연도의 마지막 15 거래일동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균
- C2 = S2 / 당해 사업연도 추가주식 총수

위탁자의 상장일이 속한 사업연도의 “주가수익”=A3

A3는 아래와 같이 산정한다.

$$\mathrm{A3} = \mathrm{S3} \times \left(\frac{B3 - C3}{C3}\right)$$

A3 산식
- A3 = 위탁자의 상장일이 속한 사업연도의 주가수익
- S3 = 주당 공모 발행가액 × 해당 사업연도 말의 상장 주식 총수
- B3 = 해당 사업연도의 마지막 15 거래일동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균
- C3 = 해당 사업연도의 주당 공모 발행가액

(2) 지급시기 : 결산 정기주주총회일로부터 7일 이내

[매각수수료]

(1) 지급금액 : 처분가액의1.0%

(2) 지급시기 : 처분일로부터7일이내

[매각성과수수료]

(1) 지급금액 : 각 매각되는 대상자산별로, 매각차익의 10% - 기지급 운용성과수수료의 누계액
(2) 지급시기 : 처분일로부터 3영업일 이내

라. 판매회사의 위탁보수

당사가 대표주관회사인 신한금융투자(주)에 지급하게 될 위탁보수는 없습니다.

구 분	판매회사	지급금액	지급시기	비고
판매수수료	신한금융투자(주)	-	공모 완료시	-

마. 자산보관회사의 위탁보수

당사가 ㈜국민은행에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구 분	지급금액	지급시기	비고
자산보관수수료	취득금액의 약 0.008%/연 (부가세 별도)	매 결산기 종료일로부터 7일 이내	-

바. 사무관리회사의 위탁보수

당사가 신한아이타스㈜에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구 분	상장전	상장후	지급시기
부동산투자회사의 지분증권	0.009%	0.0125%	매 결산기 종료일로부터 7일 이내
실물 부동산	0.0125%	0.0165%	

주1) 산정 금액이 부가가치세 별도 기준 결산기 당 12.5백만원 이하일 경우에는 12.5백만원으로 함

주2) 자산매입금액 기중 평균가액 기준(결산기 별 지급)이며, 부가세 별도 입니다.

14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항

가. 이익 배분

(1) 배당가능이익
당사는 부동산투자회사법 제28조 및 회사 정관 제53조에 따라 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 실질적인 배당금액 확정은 주주총회 결의를 통해 확정할 것입니다.

[부동산투자회사법] 제28조(배당) ① 부동산투자회사는 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다. ② 제1항에도 불구하고 자기관리 부동산투자회사의 경우 2016년 12월 31일까지 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상을 주주에게 배당하여야 하며 「상법」 제458조에 따른 이익준비금을 적립할 수 있다. 이 경우 「상법」 제462조제2항 단서에도 불구하고 주주총회의 결의로 이익배당을 정한다. ③ 위탁관리 부동산투자회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조제1항에도 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있다. 이 경우 초과배당금의 기준은 해당연도 감가상각비의 범위에서 대통령령으로 정한다. ④ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 총자산에서 대통령령으로 정하는 비율 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. ⑤ 제4항에 따라 결정된 배당은 주주총회의 결의를 거쳐 실시한다. 다만, 정관으로 이사회의 결의로 배당을 할 수 있다고 규정하는 경우에는 이사회의 결의로 배당을 실시할 수 있다.
[정관] 제 53 조 (이익의 배당) ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다. ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다. ③ 회사가 제12조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

(2) 배당정책

당 회사의 당기 배당금액은 기본적으로 사업연도별 당기 배당가능이익의 90% 이상을 현금배당할 계획으로 있으며 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다. 당사의 회계연도는 현재 정관 기준으로 최초 회계연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 9월 30일에 종료하고, 이후 회계연도는 매년 4월 1일 개시하여 9월 30일에 종료하고 10월 1일 개시하여 익년 3월 31일에 종료합니다. 배당금은 정기주

주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 적법하게 등재된 당 회사의 주주에게 지급됩니다.

(3) 예상 배당금

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 운용결과에 따라 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	4,331	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%
제11기	2023.04.01~2023.09.30	7,166	7.5%
제12기	2023.10.01~2024.03.31	7,732	8.1%
제13기	2024.04.01~2024.09.30	7,568	7.9%
제14기	2024.10.01~2025.03.31	8,121	8.5%
제15기	2025.04.01~2025.09.30	7,954	8.3%
제16기	2025.10.01~2026.03.31	8,476	8.9%
제17기	2026.04.01~2026.09.30	8,306	8.7%
제18기	2026.10.01~2027.03.31	8,844	9.3%
제19기	2027.04.01~2027.09.30	8,670	9.1%
제20기	2027.10.01~2028.03.31	7,742	8.1%

주) 확정공모가액 5,000원 기준예상 연환산 배당률이며,실제 배당금 및 배당률은 향후 운용과정에서 변동될 수 있습니다. 단, 제1기 배당률은 자산취득시점(2018.04.27)부터 기산하였습니다.

(4) 배당지급시기 및 결정 방법

당사 최초 회계연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 9월 30일에 종료하고, 이후 회계연도는 매년 4월 1일 개시하여 9월 30일에 종료하고 10월 1일 개시하여 3월 31일에 종료합니다.
배당금은 정기주주총회 결의를 통해 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당사 주주에게 지급됩니다.

[정관]
제 53 조 (이익의 배당)
① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
③ 회사가 제12조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

제 54 조 (이익배당의 지급)
① 배당금은 정기주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회의 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제 55 조 (배당금지급청구권의 소멸시효)
배당금지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

나. 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 농어촌특별세법제4조 제12호 및 동법 시행령 제4조 제6항 제1호의 규정에 의하여 과세되지 아니합니다.

2) 법인세

위탁관리부동산투자회사는 법인세법 제51조의2 제1항 제4호 및 동법 시행령 제86조의2 제

1항의 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 소득세법상건물신축가격기준액을 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 종합소

득금액에 배당소득금액이 종합과세 되는 경우 당해연도의 총수입금액에 가산 한 금액에 상당하는 금액을 종합소득산출세액에서 공제받게 됩니다.
② 법인주주
법인주주인 경우 법인의 소득금액과 합산하여 법인세를 납부하게 되며 피투자회사의종류 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.

15. 발기인・감독이사에 관한 사항

가. 발기인에 관한 사항

당사의 발기인은 신한리츠운용(주)이며, 발기인에 관한 세부사항은 다음과 같습니다

구 분	내 용
회사명	신한리츠운용 주식회사
영문명	Shinhan REITs Management Co., Ltd.
대표자	남궁훈
본점 사업자등록번호	711-88-00923
본사 주소	서울특별시 종로구 종로 33, 18층 (청진동, 그랑서울빌딩)
본사 전화번호	02-2158-7400
본사 팩스번호	02-2158-7449
인터넷 홈페이지 주소	www.shinhanrem.com
자본금	300억원
결산월	12월
업종명	자산관리회사, 부동산 임대, 부동산 취득, 개발, 관리
회사설립일	2017년 10월 18일
임직원수(명)	10명

주) 본 발기인에 대한 자세한 사항은 “제4부 1. 집합투자업자에 관한 사항”부분을 참고하시기 바랍니다.

나. 감독이사에 관한 사항

해당사항 없습니다.

다. 감독이사의 보수지급기준

해당사항 없습니다.

제3부 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

1. 재무정보

가. 요약재무정보

(단위 : 원)

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) K-IFRS 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

2. 연도별 설정 및 환매 현황

(단위 : 주, 백만원)

기간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고		비고
			설정 (발행)		환매				
	주수(출자지분수)	금액	주수(출자지분수)	금액	주수(출자지분수)	금액	주수(출자지분수)	금액	
2017.12.18	300,000	300	-	-	-	-	300,000	300	발기인 출자 (보통주식)
2018.04.21	-	-	1,842,859	10,200	-	-	1,842,859	10,200	사모 (보통주식)
2018.04.27	-	-	13,163,264	64,500	-	-	13,163,264	64,500	사모 (보통주식)
2018.04.27	-	-	4,000,000	60,000	-	-	4,000,000	60,000	사모 (종류주식)

주1) 2017년에 이루어진 발기인 출자는 최초 액면가 5,000원, 발행주식 60,000주에 출자되었으며, 2018년 3월 16일 액면분할 효력발생(액면가 5,000원에서 1,000원으로 액면분할)됨에 따라 주식수는 현재 300,000주가 되었습니다.

주2) 2018년에 이루어진 종류주식은 액면금액(1,000원)의 15배에 연 5.5%(단, 상장을 위한 본 공모 모집액 납입 완료일까지는 연 5.9%)의 우선 배당권이 있는 누적적, 비참가적, 무의결권 주식입니다.

주3) 당사는 2018년 03월 16일 액면분할(5,000원 → 1,000원)하였으며, 상기 주식수는 액면가액 1,000원 기준입니다.

3. 투자회사의 출자금에 관한 사항

가. 출자지분의 총수

(2018년 5월말 기준) (단위 : 주)

구 분	보통주	종류주식		합 계
		종류주식	소 계	
발행할 주식의 총수	750,000,000	250,000,000	250,000,000	1,000,000,000
현재까지 발행한 주식의 총수	15,306,123	4,000,000	4,000,000	19,306,123
현재까지 감소한 주식의 총수	-	-	-	-
발행주식의 총수	15,306,123	4,000,000	4,000,000	19,306,123
미발행 주식수(모집할 주식수 포함)	734,693,877	246,000,000	246,000,000	734,693,877
상장예정주식수	38,106,123	-	-	38,106,123

주1) 1.000원으로의 액면분할 효력발생 기준 주식수로 기재하였으며, 발행할 주식의 총수는 정관상의 발행예정주식총수로 기재하였습니다.

주2) 상장예정주식수는 발행주식의 총수와 금번 모집예정주식수인 22,800,000주를 합산한 수치입니다.

나. 발행한 출자지분의 내용

(2018년 5월말 기준)

구분	주식가액	발행주식수	발행가액 총액	비고
보통주식	액면 1,000원	15,306,123주	15,306,123,000원	-
종류주식	액면 1,000원	4,000,000주	4,000,000,000원	-
합계	-	-	19,306,123,000원	-

4. 집합투자기구의 운용실적

가. 연평균 수익률(세전 기준)

당사는 증권신고서 제출일 현재 제1기에 해당되어 해당사항 없습니다.

나. 연도별 수익률 추이

당사는 증권신고서 제출일 현재 제1기에 해당되어 해당사항 없습니다.

다. 집합투자기구의 자산 구성 현황

(단위 : 백만원)

항목		제1기 (2018.04.30)	
		자산총액	비율
부동산	토지 및 그 정착물	546,964	88.99%
	지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-
부동산관련증권		24,740	4.03%
증권		-	-
금융기관예치		19,861	3.23%
기타 자산		23,085	3.76%
총자산	자기자본	131,324	21.37%
	부채	483,327	78.63%

제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

1. 집합투자업자에 관한 사항

신한리츠운용㈜는 부동산투자회사법에 따른 당사의 적법한 자산관리회사로서 본 집합투자기구의 집합투자업자로서 투자운용업무를 수행하며 세부사항은 다음과 같습니다.

가. 회사 개요

(1) 회사 상호 : 신한리츠운용㈜
(2) 주소 : 서울특별시 종로구 종로 33, 18층 (청진동, 그랑서울빌딩)
(3) 연혁
- 2017.10 : 회사 설립 (자본금 300억원) 및 국토교통부 자산관리회사 인가
- 2018.04 : 위탁관리리츠 출시 (신한알파리츠)

나. 주요 업무

구분	주요 내용
업무 범위	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

다. 최근 2개 사업연도 요약 재무내용

(단위 : 원)

과목	2018년도(제2기 1분기) (2018.01.01~2018.03.31)	2017년도(제1기) (2017.10.18~2017.12.31)
감사의견	N/A	N/A
자산		
Ⅰ. 유동자산	28,448,373,581	29,059,323,696
(1) 당좌자산	28,448,373,581	29,059,323,696
(2) 재고자산	-	-
Ⅱ. 비유동자산	464,951,585	259,930,457
(1) 투자자산	-	-

(2) 유형자산	184,822,467	81,325,457
(3) 무형자산	21,970,556	12,800,000
(4) 기타비유동자산	258,158,562	165,805,000
자산총계	28,913,325,166	29,319,254,153
부채		
Ⅰ. 유동부채	117,452,460	43,354,589
Ⅱ. 비유동부채	24,974,899	27,873,762
부채총계	142,427,359	71,228,351
자본		
Ⅰ. 자본금	30,000,000,000	30,000,000,000
Ⅱ. 자본잉여금	-	-
Ⅲ. 자본조정	-	-
Ⅳ. 기타포괄손익누계액	-	-
Ⅴ. 결손금	1,229,102,193	751,974,198
자본총계	28,770,897,807	29,248,025,802
부채 및 자본총계	28,913,325,166	29,319,254,153
Ⅰ. 매출액	-	-
Ⅱ. 매출원가	-	-
Ⅲ. 매출총이익	-	-
Ⅳ. 판매비와관리비	599,692,465	806,841,963
Ⅴ. 영업손실	599,692,465	806,841,963
Ⅵ. 영업외수익	154,052,627	69,520,417
Ⅶ. 영업외비용	47,855,371	-
Ⅷ. 법인세차감전손실	493,495,209	737,321,546
Ⅸ. 법인세비용	(16,367,214)	14,652,652
Ⅹ. 당기순손실	477,127,995	751,974,198

주) 외감법 대상이 아니므로 감사의견이 없습니다.

라. 운용자산 규모

(2018년5월말 기준) (단위: 억원)

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	수탁자산규모	비고
㈜신한알파위탁관리부동산투자회사	2018-04-24	펀드의 청산시까지	자산관리	6,173	

2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항

가. 집합투자재산의 운용(지시)업무 수탁회사

해당사항 없습니다.

나. 기타 업무의 수탁회사

해당사항 없습니다.

본 집합투자기구는 부동산투자회사법 제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례) 제1항에 따라 자본시장과금융투자업에관한법률 제80조의 규정을 적용받지 아니합니다.

3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

가. 자산보관회사

(1) 자산보관기관의 개요

구 분	내 용	비 고
회 사 명	주식회사 국민은행	-
주 소	서울시 중구 남대문로2가 9-1	-
주요연혁	2001.11 국민은행과 주택은행 합병 2003.12 정부의 국민은행 지분매각에 따른 완전 민영화 2008.03 KB투자증권 출범 2008.09 KB금융지주 출범 2011.02 신용카드사업부문 분할 2017.12 허인 은행장 취임	-
수탁규모	- 총수탁고 : 137조 - 리츠 수탁고 : 2조3천	2017.12월 기준

(2) 자산보관위탁계약의 내용

구 분	내 용	비 고
회 사 명	주식회사 국민은행	-
업무범위	1. 부동산의 보관 2. 유가증권의 보관 및 관리 3. 현금의 보관 및 관리	-
수수료기준	취득금액의 약 0.008%/연	-
계약기간	계약체결일로부터 회사청산등기일까지	-

나. 일반사무관리회사

(1) 일반사무등 위탁기관의 개요

구 분	내 용	비고
회 사 명	신한아이타스 주식회사	-
주소	서울시 중구 남대문로2가 9-1	-
주요연혁	2000.06 법인 설립 2006.01 간접투자증권 직접판매시스템 개발 및 서비스 개시 2009.09 기준가 검증 시스템 개발 완료 2012.04 ISO27001, BS10012 인증 획득 2012.11 신한금융지주회사 자회사 편입 2016.06 관리자산(AUM) 500조 달성	-

수탁규모	- 총수탁고 : 547조 - 수탁 펀드수 : 13,811개	2017.12월 기준

(2) 위탁계약의 내용

구 분	내 용	비 고
회 사 명	신한아이타스 주식회사	-
업무범위	1. 발행주식 명의개서에 관한 업무 2. 주식발행 사무 3. 운영 및 계산에 관한 사무 4. 통지 및 공고 업무 5. 이사회 및 주주총회 소집/운영 사무 등	-
수수료기준	자산매입금액 기중 평균가액 기준(결산기 별 지급) 수익증권, 지분증권: (상장 전) 0.009%, (상장 후) 0.0125% 실물부동산: (상장 전) 0.0125% (상장 후) 0.0165%	-
계약기간	계약체결일로부터 회사청산등기일까지	-

다. 판매회사

구 분	내 용	비고
회 사 명	신한금융투자 주식회사	-
설립연월일	1973년 4월	-
대표이사	김 형 진	-
본점소재지	서울시 영등포구 여의대로 70 신한금융투자타워	-
주요업무	- 주식의 청약 권유 및 접수 - 주식의 배정 및 공고 - 초과청약금의 환불 - 제서식의 작성 및 공고 - 기타 필요한 사항	-

라. 집합투자기구평가회사

해당사항 없습니다.

마. 채권평가회사

해당사항 없습니다.

제5부 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항

1. 투자자의 권리에 관한 사항

가. 투자자총회등

(1) 주주총회의 구성
당사는 전체 주주로 구성된 주주총회를 개최하며, 회사 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 합니다.

(2) 주주총회의 소집 및 의결권 행사방법
1) 주주총회의 소집
정기주주총회는 매 사업연도 종료 후 3월 이내에, 임시주주총회는 이사회의 결의와 관련 법률에 따라 언제든지 소집할 수 있습니다.

2) 주주총회의 소집통지
주주총회를 소집함에 있어서, 대표이사는 그 일시, 장소 및 회의의 목적사항을 총회일 2주전에 각 주주에게 서면으로 통지를 발송하거나 각 주주의 동의를 받아 전자문서로 통지를 발송하여야 합니다. 다만, 위 통지기간은 총 주주의 동의를 얻어 단축될 수 있습니다. 총 주주의 동의가 없는 한, 주주총회는 통지된 목적 이외의 사항에 대하여 결의할 수 없습니다.

주주총회는 본점 소재지에서 개최하되 필요에 따라 본점 인접지에서도 개최할 수 있습니다.

3) 의결권 행사 방법

[정관]

제24조(주주의 의결권)
주주의 의결권은 1주마다 1개로 한다.

제25조(주주총회의 결의방법)
주주총회의 결의는 법령 또는 이 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 하여야 한다.

제27조(서면에 의한 의결권 행사)
① 주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.
② 회사는 총회소집통지서에 서면에 의한 의결권 행사에 필요한 서면과 참고자료를 송부하여야 한다.
③ 제1항의 의결권을 행사하고자 하는 주주는 회사에서 송부한 서면에 의결권행사의 내용을 기재하여 총회 전까지 회사에 제출하여야 한다.
④서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 출석한 주주의 의결권 수에 산입한다.

제28조(의결권의 불통일 행사)

① 주주가 2 이상의 의결권을 가지고 있는 때에는 이를 통일하지 아니하고 행사할 수 있다. 이경우 총회일의 3일전에 회사에 대하여 서면으로 그 뜻과 이유를 통지하여야 한다.
② 주주가 주식의 신탁을 인수하였거나 기타 타인을 위하여 주식을 가지고 있는 경우 외에는 회사는 주주의 의결권의 불통일 행사를 거부할 수 있다.

제29조(의결권의 대리 행사)
①주주는 대리인으로 하여금 그 의결권을 행사하게 할 수 있다.
② 제1항의 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면을 회사에 제출하여야 한다.

(3) 주주총회 결의사항

[정관]

제 26 조 (주주총회의 결의사항)
① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 결의한다.
1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음
2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
3. 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항
4. 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
5. 이사 및 감사의 선임
6. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
7. 이익배당에 관한 사항
8. 기타 이사회가 부의한 사항
② 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 결의한다.
1. 회사 정관의 변경
2. 액면가 미만의 주식 발행
3. 회사의 자본 감소(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제1항의 결의에 의함)
4. 회사의 해산
5. 다른 부동산투자회사와의 합병
6. 영업의 전부 또는 중요한 부분의 양도
7. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사의 영업의 전부 혹은 일부의 양수
8. 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
9. 이사 및 감사의 해임
10. 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적, 대상, 범위 등 부투법 시행령 제9조에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
11. 제17조에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
12. 기타 「상법」 및 부투법상 「상법」 제434조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회 결의를 하도록 규정하는 사항
③ 회사는 주주총회의 회의개시 예정시각에서 1시간이 경과할 때까지 출석한 주주가 소유한 주식의 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우 주주총회를 연기할 수 있다. 이 경우 회사는 그 날부터 2주 이내에 연기된 주주총회를 소집하여야 한다.
④ 제3항에 따라 소집된 연기주주총회의 회의개시 예정시각에서 1시간이 경과할 때까지 출석한 주

주가 소유한 주식 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우에는 출석한 주주의 주식 총수로써 주주총회가 성립된 것으로 본다. 이 경우 연기주주총회의 결의는 출석한 주주의 의결권의 과반수로써 한다. 다만, 제2항 제8호, 제10호 및 제11호에 대한 연기주주총회의 특별결의는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1이상의 수로써 한다.

(4) 주식매수청구권

당사는 주식매수청구권 관련하여 부동산투자회사법 제20조의2 및 회사 정관 제18조에 따라 정관을 변경하여 주식의 매수를 제한하거나 그 존립기간을 연장하고자 하는 경우, 다른 부동산투자회사와 합병하고자 하는 경우 및 현물출자에 의하여 신주를 발행하는 경우에 주주가 주주총회 전에 반대의사를 서면통지한 경우 그 주주총회 결의일로부터 20일 이내에 주식 매수를 청구할 수 있습니다.

[부동산투자회사법]

제20조의2(부동산투자회사에 대한 주주의 주식매수청구권)
① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 부동산투자회사 이사회가 결의한 경우 그 결의에 대하여 반대하는 주주는 해당 사항에 관한 주주총회 전에 부동산투자회사에 서면으로 그 결의에 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.

1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.
2. 다른 부동산투자회사와의 합병
3. 제19조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행
② 부동산투자회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구 기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
③ 제2항에도 불구하고 부동산투자회사는 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

[정관]

제 18 조 (주식매수청구권)
① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회가 결의한 경우, 그 결의에 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 대하여 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.
1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 회사 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.
2. 다른 부동산투자회사와의 합병
3. 제17조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행
② 회사가 제1항의 규정에 해당하는 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 하고, 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지하여야 한다.

③ 회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등은 부투법 시행령 제17조가 정하는 바에 따른다.
④ 회사는 제3항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

나. 잔여재산분배

당사 존립기간은 법인설립일 이후 40년이나 관련 법규나 정관의 규정에 따라 해산사유가 발생하여 청산하는 경우 청산일 직전 사업년도의 이익금과 자본금은 잔여재산 분배 시 합산하여 지급하며, 이 경우 잔여재산은 수회에 걸쳐 분배될 수 있습니다.

다. 장부・서류의 열람 및 등・초본 교부청구권

당사는 결산서류, 감사보고서, 정관, 주주명부, 이사회 및 주주총회 의사록 등을 영업시간 중에 주주 및 채권자들의 열람에 제공하며, 주주 및 채권자가 그 서류의 등・초본 교부를 청구할 수 있습니다.

라. 손해배상책임

① 당사는 투자자보호를 위하여 다음 각호의 사항을 준수한다.
1. 『부동산투자회사법』 제32조에 근거한 미공개 자산운용 정보의 이용 금지
2. 『부동산투자회사법』 제33조에 근거한 임직원의 행위준칙 중 금지 행위
3. 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』제172조, 제174조, 제176조에 근거한 금지행위
② 당사는 『부동산투자회사법』 제34조에 근거하여 회사의 임직원이 법령이나 정관을 위반한 행위를 하거나 그 임무를 게을리 하여 회사에 손해를 입힌 경우에는 손해를 배상할 책임이 있다.

마. 재판관할

투자자가 소송을 제기하는 경우 투자자의 선택에 따라 수익자의 주소지 또는 투자자가 거래하는 집합투자업자나 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 본 소송을 제기할 수 있습니다. 다만, 투자자가 외국환거래법에 의한 비거주자인 경우 투자자가 거래하는 집합투자업자나 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 본 소송을 제기하여야 합니다.

바. 기타 투자자의 권리보호에 관한 사항

본 상품에 대한 추가적인 정보를 원하시는 투자자는 금융위원회 및 금융감독원 전자공시시스템(http://dart.fss.or.kr)에서 자료를 참고할 수 있으며, 집합투자업자나 판매회사에 자료를 요구하실 수 있습니다.

2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항

가. 존속기한

당사는 회사 정관에 따라 존립기간을 법인설립일 이후 40년으로 합니다.

나. 해산사유

당사는 회사 정관에 따라 아래 사유에 해당하는 경우 해산합니다.
① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
② 주주총회의 해산 결의
③ 합병
④ 파산
⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결
⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
⑦ 『부동산투자회사법』 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

[부동산투자회사법]

제44조(해산)
부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 해산한다.

1. 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 제42조에 따른 영업인가 또는 등록의 취소
7. 자기관리 부동산투자회사가 제8조의2제4항에서 정하는 기간 내에 영업인가를 신청하지 아니한 경우
8. 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
9. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

제44조의2(청산 시 채권자에 대한 최고)
청산인은 취임한 날부터 1개월 이내에 부동산투자회사의 채권자에 대하여 일정한 기간 이내에 그 채권을 신고할 것과 그 기간 이내에 신고하지 아니하면 청산에서 제외된다는 사실을 2회 이상 공고함으로써 최고(催告)하여야 한다. 이 경우 그 신고기간은 1개월 이상으로 하여야 한다.]

제46조(해산등기의 촉탁)
① 국토교통부장관은 제42조에 따른 영업인가 또는 등록의 취소로 부동산투자회사가 해산한 경우에는 부동산투자회사의 소재지를 관할하는 등기소에 해산등기를 촉탁하여야 한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 등기를 촉탁하는 경우에는 등기원인을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

다. 영업인가 취소 사유

[부동산투자회사법]

제42조(영업인가 등의 취소)
① 국토교통부장관은 부동산투자회사 및 자산관리회사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2에 따른 등록 및 제22조의3에 따른 설립인가를 취소할 수 있다. 다만, 제1호 또는 제4호에 해당하는 경우에는 그 영업인가·등록 또는 설립인가를 취소하여야 한다.
1. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2에 따른 등록 및 제22조의3에 따른 설립인가를 받은 경우
2. 제10조를 위반하여 자본금이 최저자본금보다 적은 경우
2의2. 자산관리회사가 최근 3년간 제22조의2제1항에 따라 자산의 투자·운용업무를 위탁받은 실적이 없는 경우
3. 제25조를 위반하여 자산의 구성 비율을 준수하지 아니한 경우
4. 영업인가·등록 또는 설립인가의 요건에 적합하지 아니하게 되거나 영업인가·등록 또는 설립인가의 조건을 위반한 경우. 다만, 일시적으로 영업인가·등록 또는 설립인가의 요건에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다.
5. 제39조제2항에 따른 조치를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 경우
6. 자기자본의 전부가 잠식된 경우
7. 최저자본금을 준비한 후 현금·은행예금 등 대통령령으로 정하는 운영자금이 2개월 이상 계속하여 5천만원 이하인 경우
8. 「상법」 제628조에 따른 납입 또는 현물출자의 이행을 가장하는 행위가 발생한 경우
② 제1항에 따른 영업인가·등록 및 설립인가의 취소에 관하여는 제9조제5항을 준용한다.

3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항

가. 정기보고서

(1) 영업보고서 및 결산서류 제출 등
당사는 매분기 및 결산기의 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토교통부장관 및 금융 위원회에 매 결산기 종료일 후 90일 이내, 매 분기 종료일 후 45일 이내에 그 투자보고서를 제출하여야 합니다.

[정관]

제 51 조 (재무제표 및 투자보고서의 공시 등) ① 회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표(부속명세서를 포함한다. 이하 같다)와 투자보고서를, 매 분기 종료일 후 45일 이내에 매 분기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 본점에 비치·공시하고 주주 및 채권자가 열람할 수 있도록 하여야 한다. ② 회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표와 투자 보고서를 회사의 주주 및 채권자에게 송부하여야 한다. 다만, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하는 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 부투법 제37조 제3항, 제4항 및 부투법 시행령 제40조의2에서 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다. 1. 자산관리회사의 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 최근 3년 이내의 경력 2. 부투법 시행령 제40조의2 제2항에서 정한 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우 3. 주주총회의 결의내용 4. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 투자설명서의 변경 등 부투법 시행령 제40조의2 제3항이 정하는 사항이 발생한 경우

(2) 자산운용보고서

『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제88조에서 정하는 본 보고서는 『부동산투자회사법』 제49조3에 의하여 적용받지 않습니다. 다만 당사의 영업활동과 자산운용 현황 관련하여 금융감독원 전자공시시스템(http://dart.fss.or.kr)의 공시된 서류를 통해 확인하실 수 있습니다.

(3) 자산보관・관리보고서

『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제248조에서 정하는 본 보고서는 『부동산투자회사법』 제49조3에 의하여 적용받지 않습니다.

(4) 기타장부 및 서류

당사의 기타 장부 및 서류는 업무에 따라 자산관리, 자산보관, 사무수탁회사에서 보관합니다.

나. 수시공시

『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제89조에서 정하는 본 보고서는 『부동산투자회사법』 제49조3에 의하여 적용받지 않습니다.

(1) 신탁계약변경에 관한 공시
당사는 해당사항 없습니다.

(2) 수시공시
당사는 해당사항 없습니다.

(3) 집합투자재산의 의결권 행사에 관한 공시
당사는 해당사항 없습니다.

(4) 위험지표의 공시
당사는 해당사항 없습니다.

4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항

가. 이해관계인과의 거래내역

(1) 이해관계자 현황

당사의 신고서 제출일 현재 및 공모 후 주주 현황은 아래와 같습니다.

【 신고서 제출일 현재 및 공모 후 주주 현황(발행주식총수 기준) 】

주식 류	주주명	관계	신고서 제출일 현재		공모 후 주식수	
			주식수	지분율	주식수	지분율
보통주	㈜국민은행 주1)	최대주주	4,081,632	21.14%	4,081,632	9.69%
	신한리츠운용㈜	자산관리회사	2,142,859	11.10%	2,142,859	5.09%
	농협은행㈜ 주2)	타인	2,040,816	10.57%	2,040,816	4.85%
	농업협동조합중앙회	타인	2,040,816	10.57%	2,040,816	4.85%
	한화손해보험㈜	타인	2,000,000	10.36%	2,000,000	4.75%
	현대차투자증권㈜	타인	2,000,000	10.36%	2,000,000	4.75%
	㈜블루홀	타인	1,000,000	5.18%	1,000,000	2.37%
	일반 공모	-	-	-	22,800,000	54.15%
	소계	-	15,306,123	79.28%	38,106,123	90.50%
종류주	한국교직원공제회	-	2,000,000	10.36%	2,000,000	4.75%
	농업협동조합중앙회	-	1,333,000	6.90%	1,333,000	3.17%
	농협은행㈜ 주2)	-	666,000	3.45%	666,000	1.58%
	신한리츠운용㈜	자산관리회사	1,000	0.01%	1,000	0.00%
	소계	-	4,000,000	20.72%	4,000,000	9.50%
합계			19,306,123	100.00%	42,106,123	100.00%

주1) 유진드림스퀘어전문투자형사모신탁34호의 신탁업자

주2) 캡스톤전문투자형사모투자신탁10호의 신탁업자

【 신고서 제출일 현재 및 공모 후 주주 현황(의결권있는 주식: 보통주 기준) 】

주식 종류	주주	관계	신고서 제출일 현재		공모 후 주식수	
			주식수	지분율	주식수	지분율
보통주	㈜국민은행 주1)	최대주주	4,081,632	26.67%	4,081,632	10.71%
	신한리츠운용㈜	자산관리회사	2,142,859	14.00%	2,142,859	5.62%
	농협은행㈜ 주2)	타인	2,040,816	13.33%	2,040,816	5.36%
	농업협동조합중앙회	타인	2,040,816	13.33%	2,040,816	5.36%
	한화손해보험㈜	타인	2,000,000	13.07%	2,000,000	5.25%
	현대차투자증권㈜	타인	2,000,000	13.07%	2,000,000	5.25%

	㈜블루홀	타인	1,000,000	6.53%	1,000,000	2.62%
	일반 공모	-	-	-	22,800,000	59.83%
	합계		15,306,123	100.00%	38,106,123	100.00%

주1) 유진드림스퀘어전문투자형사모신탁34호의 신탁업자

주2) 캡스톤전문투자형사모투자신탁10호의 신탁업자

당사의 최대주주는 유진드림스퀘어전문투자형사모투자신탁34호(신탁업자: 국민은행)이며, 당사가 투자자산으로서 보통주 32.9%를 보유하고 있는 (주)코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사가 당사의 관계기업에 해당됩니다.

구분	기업명	비고
최대주주	유진드림스퀘어전문투자형사모투자신탁34호	주)
관계기업	㈜코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사	-

주) 증권신고서 제출일 현재 보통주 기준 지분율 26.67%입니다.

(2) 특수관계자와의 주요 자금 및 지분 거래 내역

(단위: 백만원)

기업명	내역	금액
유진드림스퀘어전문투자형사모투자신탁34호	유상증자	20,000
	자금차입	35,000
㈜코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사	지분취득	24,740

주) 최대주주인 유진드림스퀘어전문투자형사모투자신탁34호의 차입금과 관련하여 보고기간 중 발생한 이자비용은 13백만원입니다.

나. 집합투자기구간 거래에 관한 사항

당사는 해당사항 없습니다.

다. 투자중개업자 선정 기준

당사는 해당사항 없습니다.

5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항

당사는 해당사항 없습니다.

6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

당사는 해당사항 없습니다.

[붙임] 용어풀이

구분	내용
금융투자상품	이익 추구 혹은 손실 회피 목적으로 만들어진 재산적 가치를 지닌 금융상품으로 증권 및 파생상품 등이 이에 속합니다.
집합투자	2인 이상의 투자자로부터 자금을 모집하여 금융투자상품 등에 투자하여 그 운용 성과를 투자자에게 돌려주는 것을 말합니다.
펀드	집합투자를 수행하는 기구로서 법적으로 집합투자기구라 표현되며 통상 펀드라고 불립니다. 대표적으로 투자신탁 및 투자회사가 이에 해당합니다.
투자신탁	집합투자업자와 수탁회사간 신탁계약 체결에 의해 만들어지는 펀드를 말합니다.
투자회사	설립자본금을 바탕으로 주식회사 형태로 만들어지는 펀드를 말합니다.
수익증권	펀드(투자신탁)에 투자한 투자자들에게 출자비율에 따라 나눠주는 증권으로서 주식회사의 주권과 유사한 개념입니다.
순자산	펀드의 운용성과 및 투자원금을 합한 금액으로서 원으로 표시됩니다.
증권집합투자기구	집합투자재산의 40% 이상을 주식, 채권 등에 투자하는 펀드를 말합니다.
부동산집합투자기구	집합투자재산의 40% 이상을 부동산 및 부동산 관련 증권에 투자하는 펀드를 합니다.
혼합자산집합투자기구	혼합형 펀드로서 집합투자재산의 40%를 주식, 채권, 특별자산, 부동산 및 부동산 관련 증권에 투자하는 펀드를 말합니다.
개방형	환매가 가능한 펀드를 말합니다.
폐쇄형	환매가 가능하지 않은 펀드를 말합니다.
추가형	추가로 자금 납입이 가능한 펀드를 말합니다.
모자형	운용하는 펀드(모펀드)와 이 펀드에만 투자하는 펀드(자펀드)로 구성된 펀드 형태를 말합니다. 자펀드는 모펀드 외에는 투자할 수 없습니다.
종류형	멀티클래스 펀드로서 자금납입방법, 투자자자격, 투자금액 등에 따라 판매보수 및 수수료를 달리 적용하는 펀드입니다.
기준가격	펀드의 가격으로서 매일매일 운용성과에 따라 변경되며 매입 혹은 환매시 적용됩니다.
자본이득	펀드 운용시 주식 및 채권 등에 투자하여 발생한 시세 차익을 말합니다.
배당소득	펀드 운용시 주식 및 채권 등에 투자하여 발생한 이자 및 배당금을 말합니다.
보수	펀드에 가입 후 펀드 운용 및 관리에 대해 고객이 지불하는 비용입니다.
설정	펀드에 자금이 납입되는 것을 지칭합니다.
해지	펀드를 소멸시키는 행위로서 투자회사의 해산과 유사한 개념입니다.

투자자총회	집합투자규약상의 중요 사항을 변경할 때 펀드의 모든 가입자들이 모여서 의사 결정하는 기구. 그 방법 및 절차는 법령 및 해당 규약에 따릅니다.
자산운용협회 펀드코드	자산운용협회가 투자자들이 쉽게 공시사항을 조회·활용할 수 있도록 펀드에 부여하는 5자리의 고유 코드를 말합니다.
원천징수	소득금액 또는 수입금액을 지급할 때, 그 지급자(보통은 판매회사)가 그 지급받는 자(투자자)가 부담할 세액을 미리 국가를 대신하여 징수하는 것을 말합니다.
성과보수	집합투자업자가 펀드의 성과에 따라 추가적으로 받는 보수를 말하며 사모 펀드에서만 혀용이 되고 있습니다.