**투  자  설  명  서 (안)**

|  |
| --- |
| 이 회사는 영속회사로서 투자 및 운용기간은 약 5년으로 설정되어 있으나, 별도의 존속기한을 정하지 않고 있기 때문에, 이로 인하여 투자금 상환시기에 문제가 있을 수 있습니다. 또한, 부동산 시장 현황에 따라 투자수익률이 예상했던 사업계획 수익률 보다 낮을 수 있습니다. |

1. 회    사 : ㈜마스턴제25호위탁관리부동산투자회사

(변경인가 및 유상감자 후 회사의 상호는 ㈜케이비운용제1호위탁관리부동산투자회사로 변경 예정)

본 점 소 재 지 : 서울시 서초구 강남대로 465(서초동,교보생명보험㈜) 서초사옥

전 화 : 02-3472-2072 (FAX) 02-3452-0067

대  표 이 사 : 공기녕

모  집  가  액 : 127,000,000,000원

1. 모집하고자 하는 주식의 종류 및 수 : 보통주 (사모) 300,000주 (₩15,000,000,000)

비 종 종류주 (사모) 400,000주 (₩20,000,000,000)

에이종 종류주 (사모) 1,840,000주 (₩92,000,000,000)

1. 청  약  기  간 : 2021년 9월 6일 ~ 9월 8일(예정)
2. 청  약  장  소 : 마스턴투자운용㈜ 본점
3. 납  입  기  간 : 2021년 9월 6일 ~ 9월 8일(예정)
4. 납  입  장  소 : ㈜신한은행 한티역 지점(예정)
5. 투자설명서 비치 및 공시장소

|  |  |
| --- | --- |
| 케이비자산운용㈜ | : 서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 41층 |
| 신한은행㈜ | : 서울특별시 중구 세종대로 9길 20 |
| ㈜국민은행 | : 서울특별시 영등포구 여의공원로 115 |
| 국토교통부 | : 세종특별자치시 도움6로 11 |
| 이 투자설명서는 국토교통부장관이 그 내용이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 당해 주식의 가치를 보증 또는 승인하는 것이 아니며, 투자원금도 보장되지 않기 때문에 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다. | |

목 차

[제1부  모집의 개요 1](#_Toc79091114)

[Ⅰ. 모집의 요령 1](#_Toc79091115)

[**1.** **모집주식의 내용** 1](#_Toc79091116)

[**2.** **모집의 방법** 1](#_Toc79091118)

[**3.** **인수에 관한 사항 – 해당사항 없음** 1](#_Toc79091120)

[**4.** **모집의 조건** 1](#_Toc79091121)

[**5.** **모집의 절차** 2](#_Toc79091122)

[**6.** **기타 모집에 관한 사항** 3](#_Toc79091123)

[Ⅱ. 기타 투자자보호에 필요한 사항 4](#_Toc79091124)

[**1.** **주식의 상장 또는 거래에 관한 사항** 4](#_Toc79091125)

[**2.** **기타 중요한 사항** 4](#_Toc79091126)

[제2부  발행인에 관한 사항 6](#_Toc79091127)

[Ⅰ. 회사의 개황 6](#_Toc79091128)

[**1.** **회사의 사업목적** 6](#_Toc79091129)

[**2.** **회사의 설립취지 및 그 성격** 6](#_Toc79091130)

[**3.** **회사의 구조** 6](#_Toc79091131)

[**4.** **주식에 관한 사항** 7](#_Toc79091132)

[**5.** **주식사무에 관한 사항** 7](#_Toc79091133)

[**6.** **정관에 정한 존속기간 및 해산사유** 7](#_Toc79091134)

[Ⅱ. 발기인∙이사 및 감사에 관한 사항 10](#_Toc79091135)

[**1.** **발기인에 관한 사항** 10](#_Toc79091136)

[**2.** **이사 및 감사에 관한 사항** 10](#_Toc79091137)

[**3.** **임원의 보수지급기준** 10](#_Toc79091138)

[Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법 11](#_Toc79091139)

[**1.** **자산운용의 기본방침** 11](#_Toc79091140)

[**2.** **주요 투자대상 및 투자계획** 12](#_Toc79091142)

[**3.** **투자와 관련된 위험** 14](#_Toc79091143)

[**4.** **투자제한** 17](#_Toc79091144)

[**5.** **이익 등의 배당방법** 20](#_Toc79091145)

[**6.** **자산평가 및 공시방법** 22](#_Toc79091146)

[제3부  업무위탁에 관한 사항 23](#_Toc79091147)

[Ⅰ. 자산관리회사에 관한 사항 23](#_Toc79091148)

[**1.** **회사의 개요** 23](#_Toc79091149)

[**2.** **최근 3개 사업연도의 재무제표** 23](#_Toc79091275)

[**3.** **회사가 속해있는 기업집단의 개요** 24](#_Toc79091276)

[**4.** **자산운용전문인력에 관한 사항** 24](#_Toc79091277)

[**5.** **자산관리위탁계약의 개요** 25](#_Toc79091278)

[II. 판매회사에 관한 사항 26](#_Toc79091279)

[Ⅲ. 자산보관기관에 관한 사항 26](#_Toc79091280)

[Ⅳ. 사무수탁회사에 관한 사항 29](#_Toc79091281)

[V. 위탁보수 등에 관한 사항 32](#_Toc79091282)

[**1.** **부동산투자회사의 위탁보수 등에 관한 사항** 32](#_Toc79091283)

[제4부  기타 필요한 사항 33](#_Toc79091284)

[**1.** **주주의 권리에 관한 사항** 33](#_Toc79091285)

[**2.** **과세처리에 관한 사항** 33](#_Toc79091286)

[**3.** **재판관할에 관한 사항** 36](#_Toc79091287)

[**4.** **손해배상책임에 관한 사항** 36](#_Toc79091288)

[**5.** **투자자금의 회수방법** 36](#_Toc79091289)

[**6.** **기타 공시관련사항** 37](#_Toc79091290)

# **제1부  모집의 개요**

## **Ⅰ. 모집의 요령**

### **모집주식의 내용**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 구 분 | 주식의 종류 | 모집 주식수 | 지분율 | 주당  발행가액 | 모집총액 | 비 고 |
| 사모 | 보통주식 | 300,000주 | 11.81% | 50,000원 | 15,000,000,000원 | 기명식 |
| 비종  종류주식 | 400,000주 | 15.75% | 50,000원 | 20,000,000,000원 | 기명식 |
| 에이종 종류주식 | 1,840,000주 | 72.44% | 50,000원 | 92,000,000,000원 | 기명식 |
| 합 계 | | 2,540,000주 | 100.00% |  | 127,000,000,000원 |  |

### **모집의 방법**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 구 분 | 주식의 종류 | 모집 주식수 | 지분율 | 주당  발행가액 | 모집 총액 | 비 고 |
| 사모 | 보통주식 | 300,000주 | 11.81% | 50,000원 | 15,000,000,000원 | 유상증자 |
| 비종  종류주식 | 400,000주 | 15.75% | 50,000원 | 20,000,000,000원 | 유상증자 |
| 에이종  종류주식 | 1,840,000주 | 72.44% | 50,000원 | 92,000,000,000원 | 유상증자 |
| 합 계 | | 2,540,000주 | 100.00% |  | 127,000,000,000원 |  |

### **인수에 관한 사항 – 해당사항 없음**

### **모집의 조건**

|  |  |
| --- | --- |
| 항 목 | 내 용 |
| 모집주식의 수 | 기명식 보통주 300,000 주 |
| 기명식 비종 종류주 400,000주 |
| 기명식 에이종 종류주 1,840,000주 |
| 주당 모집가액 | 발행가 50,000원(액면가 5,000원) |
| 청약기일 | 2021년 9월 6일 ~ 9월 8일 (3일간)[예정] |
| 청약증거금 | 100% |
| 납입기일 | 2021년 9월 6일 ~ 9월 8일 (3일간)[예정] |
| 배당기산일 (결산일) | 매년 4월 1일(3월 31일) / 매년 10월 1일(9월30일)  - 청산연도: 당해 회사 청산일 |

\* 당해 신규 투자자의 최초 배당시기는 각 모집주식의 주금납입일에 해당되는 사업연도부터 정산하여 배당을 실시함.

### **모집의 절차**

1. 공고의 일자 및 방법

해당 사항 없음

1. 청약방법
2. 청약기간은 2021년 9월 6일 ~ 9월 8일(3일간)(예정) 입니다.
3. 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.
4. 청약의 최소단위는 1주로 하며 청약자의 1인당 청약한도는 모집주식수의 범위내로 합니다.
5. 청약자는 “금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률”에 의한 실명자이어야 합니다.
6. 청약자는 소정의 청약서 3통에 필요한 사항을 기재한 후 기명날인 또는 서명날인을 하여 청약취급처에 제출하는 방법으로 청약합니다.
7. 청약자는 주식청약서에 기명날인 또는 서명날인 하여야 하며, 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후 투자결정을 하여야 합니다.
8. 투자위험에 대하여는 본 투자설명서 “제 2 부의 III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법”의 “3. 투자와 관련된 위험”을 참조하시기 바랍니다.
9. 청약취급처

서울시 서초구 강남대로 465(서초동,교보생명보험㈜) 서초사옥 마스턴투자운용㈜ 내

1. 청약결과 배정방법
2. 사모방식으로 주식에 대한 모집이 이뤄질 예정으로 주식의 배정은 청약 주식수대로 배정됩니다.
3. 상기 내용 이외의 것은 관련 법령 및 금융위원회를 비롯한 유관기관의 규정에 어긋나지 않는 범위 내에서 합리적인 방법에 의하여 처리합니다.
4. 주권교부에 관한 사항

주권의 발행 및 교부에 관하여는 납입절차가 완료된 후 개별 통보합니다. 단, 당해 회사는 인수인과의 협의에 의하여 주권보관증 또는 주권미발행확인서의 교부로 대체할 수 있습니다.

### **기타 모집에 관한 사항**

1. 주권교부일 이전의 주식양도의 효력
2. 투자자계좌부와 예탁자계좌부에 기재된 자는 각각 그 증권을 점유하는 것으로 봅니다.
3. 투자자계좌부와 예탁계좌부에 대체의 기재가 증권의 양도 또는 질권설정을 목적으로 하는 경우에는 증권의 교부가 있었던 것과 동일한 효력을 가집니다.
4. 예탁증권의 신탁은 신탁법 제4조 제2항의 규정에 불구하고 예탁자계좌부 또는 투자자계좌부에 신탁재산인 뜻을 기재함으로써 제 3 자에게 대항할 수 있습니다.
5. 주식발행 전에 한국거래소의 증권시장에서의 매매거래 중 투자자계좌부 또는 예탁자계좌부상 계좌간 대체의 방법으로 결제하는 경우에는 상법 제 335 조 제 3 항의 규정에도 불구하고 발행회사에 대하여 그 효력이 있습니다.

* 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제311조(계좌부 기재의 효력) ①투자자계좌부와 예탁자계좌부에 기재된 자는 각각 그 증권등을 점유하는 것으로 본다. ②투자자계좌부 또는 예탁자계좌부에 증권등의 양도를 목적으로 계좌 간 대체의 기재를 하거나 질권설정을 목적으로 질물(質物)인 뜻과 질권자를 기재한 경우에는 증권등의 교부가 있었던 것으로 본다. ③예탁증권등의 신탁은 예탁자계좌부 또는 투자자계좌부에 신탁재산인 뜻을 기재함으로써 제삼자에게 대항할 수 있다.
* 신탁법 제 4 조 (신탁의 공시와 대항) ②등기 또는 등록할 수 없는 재산권에 관하여는 다른 재산과 분별하여 관리하는 등의 방법으로 신탁재산임을 표시함으로써 그 재산이 신탁재산에 속한 것임을 제3자에게 대항할 수 있다. ④제2항에 따라 신탁재산임을 표시할 때에는 대통령령으로 정하는 장부에 신탁재산임을 표시하는 방법으로도 할 수 있다.
* 신탁법시행령 제 2 조 (신탁재산의 표시방법) 제3호

신탁법 제 3 조 제 4 항의 규정에 의한 대통령령으로 정하는 장부란 다음 각 호의 장부를 말한다.

3. 「상법」 제352조에 따른 주주명부 및 같은 법 제352조의2에 따른 전자주주명부

* 상법 제 335 조 (주식의 양도성) ③주권발행전에 한 주식의 양도는 회사에 대하여 효력이 없다. 그러나 회사성립 후 또는 신주의 납입기일 후 6 월이 경과한 때에는 그러하지 아니하다. [개정 84.4.10]

1. 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

청약증거금은 주금납일기일에 주식의 납입금으로 대체되며, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

1. 주금납입장소 및 납입일
2. 주금납입장소 : 신한은행 한티역 지점(예정)
3. 주금납입일 : 2021년 9월 6일 ~ 9월 8일 (3일간)[예정]

## **Ⅱ. 기타 투자자보호에 필요한 사항**

### **주식의 상장 또는 거래에 관한 사항**

당해 회사는 신주발행을 사모형식으로 모집하며 부동산투자회사법 제20조 제1항에 의거 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제390조 제1항에 따른 상장규정의 상장 요건을 갖추게 되기 전까지는 한국거래소에 상장할 계획이 없으므로, 환금성 및 유동성이 제한될 수 있습니다.

### **기타 중요한 사항**

당해 회사는 국토교통부장관으로부터 변경인가를 받은 후 신주모집(사모)이 완료되는 즉시 국토교통부장관에게 부동산투자회사법 제 10 조의 “최저자본금준비기간” 내에 최저자본금이 준비 완료 되었음을 통지할 예정이며, 최저자본금준비기간이 끝난 후에 자본금 총액이 최저자본금(50억원)에 미달하는 경우 변경인가가 취소될 수 있습니다.

1. 인수청약이 있는 주식의 수가 회사 신주 발행 시에 발행하는 주식의 수에 미달하는 때에는 회사는 실권주 배정을 위하여 납입기일을 연기할 수 있으며, 회사는 청약예정자 중 미청약인에 대해 상법 제 423 조 제 3 항에 따라 손해배상을 청구할 수 있습니다.
2. 당해 회사의 주식에 대한 투자는 관련 법령상 원리금 보호대상이 아니므로 투자자는 투자원금에 대한 손실을 입을 위험이 있습니다. 투자에서 발생하는 손실은 주주인 투자자가 전적으로 책임을 져야 하고 투자자 이외의 어떠한 자도 투자손실에 대한 책임을 지지 아니합니다.
3. 당해 회사에 투자를 함에 있어서 유의하여야 할 중요한 사항으로는 다음과 같은 사항이 있습니다.
4. 투자원금에 대한 손실의 위험
5. 경기변동에 따른 위험
6. 부동산 자산의 매입, 운용 및 처분과 관련한 위험(물리적, 기술적 하자로 인한 추가비용 부담의 위험, 임차인의 신용 위험, 공실 위험, 관리비용증가 위험, 역부채효과 위험, 재해와 같은 불가항력에 대한 위험 등)
7. 환금성 및 유동성 관련 위험
8. 회사 경영 및 운영 등 기타 위험(대리인 및 이해상충 관련 위험, 제도 변화 관련 위험, 현금 및 증권의 운용관련 위험)

상기한 투자와 관련하여 고려하여야 하는 사항에 대한 자세한 설명은 본 투자설명서 “제2 부의 III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법”의 ”3. 투자와 관련된 위험”을 참조하시기 바랍니다.

# **제2부  발행인에 관한 사항**

## **Ⅰ. 회사의 개황**

### **회사의 사업목적**

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 명목회사로서 다수의 기관 및 개인 투자자로부터 자금을 확보하여 대상 부동산을 취득하고 이후 부동산의 안정적 운영(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 일정수준 이상의 투자수익을 제공하며, 부동산 직접 투자로 인한 위험 회피를 목적으로 하고 있습니다.

### **회사의 설립취지 및 그 성격**

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 명목 회사로서 부동산 시장과 자본시장을 결합한 투명하고 안정적인 간접 투자 상품 제공을 통해 부동산 시장의 안정화에 기여하고, 거시적으로는 국내 경제 전반에 걸쳐 활력을 줄 수 있는 중추적인 역할 수행을 설립취지로 하고 있습니다.

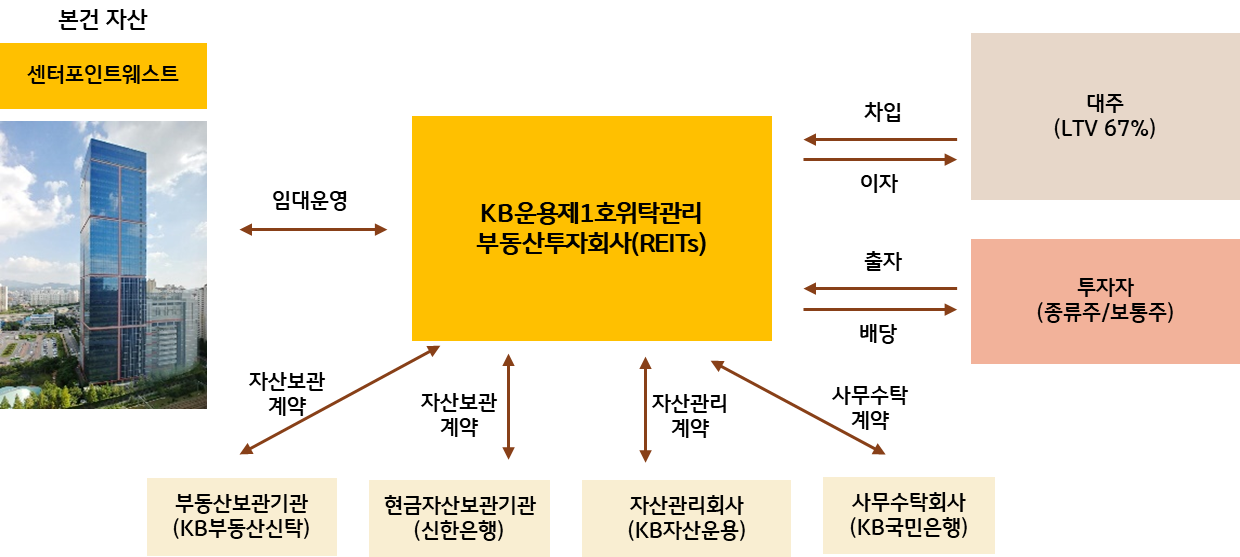
### **회사의 구조**

당해 회사는 실체없는 명목회사이나 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두고 그 역할과 권한을 회사의 정관에 명시함으로써 투명경영, 투자수익제고 및 투자자보호에 만전을 기할 계획입니다.

당해 회사의 이사회는 일반사무수탁회사, 판매회사를 선정하고 회사 운용자산으로 선정된 부동산의 취득을 승인하게 됩니다. 당해 회사의 이사회는 6개월 마다 자산관리회사로부터 자산의 투자 운용 내역을 보고 받고 이를 평가하며, 자산관리 계획 또는 기타 주요한 투자의사 결정승인이 이루어져야 하는 경우 이사회를 소집하게 됩니다.

당해 회사의 자산은 자산관리회사인 마스턴투자운용㈜에서 케이비자산운용㈜으로 변경하여 운용될 것이고, ㈜신한은행이 현금자산보관회사로서 현금 및 증권 등 투자재산의 보관 및 관리, 현금 자산의 운용지시 이행, 자산관리회사의 운용지시 등에 대한 감시 등을 담당하고, ㈜케이비부동산신탁이 부동산의 담보신탁을 통해 등기부상의 소유권의 보전관리업무를 담당할 것이며, ㈜국민은행이 일반사무수탁회사로서 회사의 운영 및 계산에 관한 사무, 주식발행에 관한 사무 등을 수행할 것입니다.

다음은 당해 회사의 구조를 도표화한 것입니다.



### **주식에 관한 사항**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 발행할 주식의  총수 | 설립 시 발행한 주식의 총수 | 변경인가 후 유상증자 예정주식수 | 주당 가액 |
| 2,540,000 주 | 60,000 주  (기명식 보통주) | 기명식 보통주식 : 300,000 주 | 발행가 5,000원  (액면가 50,000원) |
| 기명식 비종 종류주식 : 400,000 주 |
| 기명식 에이종 종류주식 : 1,840,000 주 |
|  | | | |

### **주식사무에 관한 사항**

|  |  |
| --- | --- |
| 결산일 | 매년 3월 31일 및 9월 30일 |
| 주주명부의 폐쇄시기 | 각 영업연도의 초일부터 직전 결산기에 관한 각 정기주주총회 종료일까지 |
| 주권의 종류 | 기명식 보통주, 기명식 비종 종류주, 기명식 에이종 종류주 |
| 정기주주총회 | 매 영업연도 종료 후 3개월 이내 |
| 공고게재 신문 | 머니투데이 |

### **정관에 정한 존속기간 및 해산사유**

1. 존속기간

당해 회사는 영속회사이며 따로 존속기한이 정해져 있지는 않지만, 영업 변경인가 승인 이후

당해 투자대상부동산의 투자 및 운용기간은 약5년으로 설정되어 있습니다. 따라서, 회사는 시장 상황 등 여건에 따라 주주총회의 의결 및 관계 법령에 따라 운용기간 내 보유부동산을 매각하고 청산할 수 있습니다.

1. 해산사유

당해 회사는 회사의 정관 제 55 조에 의거하여 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에는 해산하게 됩니다.

1. 존립기간의 만료
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 국토교통부장관의 영업인가의 취소

회사가 국토교통부장관의 영업인가를 받은 후에도 다음 각항의 사유에 해당하게 될 경우에는 영업인가를 취소 받을 수 있습니다. 다만, 1)항 및 2)항에 해당하는 경우에는 그 영업인가를 취소 받게 됩니다.

1. 속임수 그 밖의 부정한 방법으로 국토교통부장관으로부터 영업인가를 받는 경우
2. 영업인가 또는 설립인가 요건에 부적합하게 되거나 영업인가 또는 설립인가의 조건을 위반한 경우. 다만, 일시적으로 영업인가 또는 설립인가 요건에 미달하는 등 부동산투자회사법 시행령에서 정하고 있는 경우 제외
3. 부동산투자회사법 제10조를 위반하여 최저자본금에 미달한 경우
4. 부동산투자회사법 제25조를 위반하여 자산의 구성비율에 미달한 경우
5. 부동산투자회사법 제39조 제2항에 따른 다음 각 호의 1의 조치를 정당한 사유없이 이행하지 아니한 경우
6. 업무의 전부 또는 일부를 6개월 이내의 범위에서 정지하는 조치
7. 임∙직원의 해임 또는 징계의 요구
8. 당해 회사에 대한 경고 또는 주의
9. 보유자산의 처분명령 등 시정 또는 변상의 요구
10. 자기자본의 전부가 잠식된 경우
11. 최저자본금을 준비한 후 현금(통화대용증권을 포함한다), 요구불 예금, 정기예금 등의 운영자금이 2개월 이상 계속하여 5천만원 이하인 경우
12. 상법 제628조에 따른 납입 또는 현물출자의 이행을 가장하는 행위가 발생한 경우

국토교통부장관은 상기한 규정에 의하여 영업인가를 취소한 경우에는 그 내용을 관보 및 인터넷 홈페이지 등에 공고하여 일반인에게 알릴 것입니다.

## **Ⅱ. 발기인∙이사 및 감사에 관한 사항**

### **발기인에 관한 사항**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 회사명 | 대표자 | 법인등록번호 | 비 고 |
| 마스턴투자운용(주) | 김대형 | 110111-4048165 | 부동산투자회사법 7조제1항 해당 결격 사항 없음 |

### **이사 및 감사에 관한 사항**

정관상 당해 회사의 이사는 3 인 이상으로 하며, 감사는 1 인 이상으로 공인회계사법에 의한 공인회계사로 합니다. 당해 회사의 정관 제 31조에 따라 이사와 감사는 주주총회에서 선임할 것이며, 출석한 주주의 의결권의 과반수로 하되 발행주식 총수의 4 분의 1 이상의 수로 할 예정입니다. 단, 감사의 선임에는 의결권 있는 발행주식총수의 100 분의 3을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못 합니다. 다음은 회사 설립 시 발기인회의의 의결을 거쳐 선임된 당해 회사의 이사 및 감사 명단입니다.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 직 명 | 성 명 | 주민등록번호 | 주요경력 | 비 고 |
| 대표이사 | 공기녕 | 721216-\*\*\*\*\*\*\* | 現 청담법무법인 변호사 | 부동산투자회사법 제7조제1항 해당 결격 사항 없음 |
| 이사 | 문철주 | 801117-\*\*\*\*\*\*\* | 現 청담법무법인 변호사 | 부동산투자회사법 제7조제1항 해당 결격 사항 없음 |
| 이사 | 윤재두 | 800910-\*\*\*\*\*\*\* | 現 청담법무법인 변호사 | 부동산투자회사법 제7조제1항 해당 결격 사항 없음 |
| 감사 | 이석연 | 690113-\*\*\*\*\*\*\* | 現 세림회계법인 이사 | 부동산투자회사법 제7조제1항 해당 결격 사항 없음 |

### **임원의 보수지급기준**

이사와 감사의 보수와 퇴직금에 관한 기준은 정기주주총회에서 매 회계연도 별로 결정하고, 이사 및 감사의 총 보수는 1인당 월1,000,000원 이내에서 결정하며, 이사와 감사의 보수 결정을 위한 의안은 구분하여 의결할 것입니다.

## **Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법**

### **자산운용의 기본방침**

* 당해 회사는 서울특별시 구로구 구로동 3-25 대 22,711m2에 대한 소유권대지권 및 그 지상 집합건물인 신도림테크노마트 중 사무동을 임대 운영하는 사업을 영위하고 있으며, 동 부동산의 효용가치 증대 및 최적의 상태를 유지하여, 부동산 간접투자자들에게 직접투자로 인한 위험을 회피하는 동시에, 일정수준의 이익 확보를 목적으로 하고 있습니다.
* 상기 목적을 달성하기 위하여 당해 회사는 변경인가 후 케이비자산운용㈜에 의한 체계적이고 투명한 자산관리를 통하여 자산가치를 향상시킬 것이며, 변경인가 시점으로부터 5년간 운영예정이나 30개월 이후부터 우선매수권 행사를 통해 보통주주 또는 보통주주가 지정하는 제3자로 하여금 본건 회사의 주식을 모두 매수하거나 부동산을 매입할 계획입니다.

1. 자산의 평가

당해 회사는 보유 중인 부동산 관리 업무를 수행할 케이비자산운용㈜에 위임하고, ㈜삼창감정평가법인을 선정하여 부동산투자회사법 및 관련법령에 따라 감정평가액을 산출토록 하였습니다.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 구 분 | 감정평가액 | 소재지 | 면 적 | |
| 대지 | 건물 |
| 판매, 업무, 운동, 문화 및 집회시설 | 401,500백만원 | 서울시 구로구 구로동 3-25 | 총 대지면적 22,711㎡ 중 7,627㎡ | 총 연면적 305,934㎡중 92,173 ㎡ |
| \* 감정평가시점 : 2021년 4월 13일 | | | | |

1. 자산의 관리

변경인가 후 당해 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 케이비자산운용㈜에 위탁할 계획입니다. 케이비자산운용㈜은 위탁계약 이후 부동산의 효용가치 유지 및 증대를 위해 전문업체를 선정하여 이들로 하여금 부동산의 최적 상태를 유지할 수 있도록 부동산을 관리할 계획이며, 이러한 부동산자산 이외에도 당사의 설립 이후 발생하는 임대료 수입과 이에 따른 이자수익 등의 누적현금자산은 정관에서 정한 범위 내에서 증권 등에 투자·운용하여 배당 및 기타 비용지출에 지장이 없도록 자산관리에 만전을 기할 예정입니다.

1. 자산의 처분

당해 회사는 변경인가 시점으로부터 5년간 운영예정이나 30개월 이후부터 우선매수권 행사를 통해 보통주주 또는 보통주주가 지정하는 제3자로 하여금 본건 회사의 주식을 모두 매수하거나 부동산을 매입할 계획에 따라, 다음과 같은 처분 전략을 바탕으로 보유 부동산을 처분할 계획입니다.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 시점 | 특정매각금액 | 우선매수권 행사금액 |
| 우선매수권  행사 | 36개월 이하 | 4,200 억원 | 특정매각금액 or 감정평가금액 중 높은 금액 |
| 36~48 개월 | 4,300 억원 |
| 48~60 개월 | 4,400 억원 |

1. 보통주주는 당사자들의 본건 회사의 신주 취득일로부터 30개월 이후부터 아래와 같은 조건으로 보통주주 또는 보통주주가 지정하는 제3자로 하여금 본건 회사의 주식을 모두 매수하거나 부동산을 매입할 수 있습니다.
2. 보통주주간에는 출자비율이 높은 주주의 순서대로 권리를 행사하기로 하며, 신주 취득일로부터 42개월전까지는 출자비율이 높은 주주가 우선매수권을 행사하지 않을 경우에는 다른 보통주주는 먼저 우선매수권을 행사할 수 없습니다.
3. 신주 취득일로부터 48개월 이후부터는 주주총회 일반 결의(주주 과반수의 참석 및 출석 주주의 과반수의 찬성)로 공개입찰을 통해 본건 부동산을 매각할 수 있습니다.

### **주요 투자대상 및 투자계획**

당해 회사의 초기 자금 규모는 약 409,699백만원이며, 이 중 약 93.48%에 해당하는 약 383,000백만원은 기존 주식 인수(유상감자)에 사용하게 되며, 2.72%에 해당하는 11,146백만원은 취득부대비용, 나머지는 주식발행 비용 및 예비비 등으로 사용하게 됩니다. 당해 회사는 대부분의 자금을 기존 주식 인수(유상감자)에 투자하게 되며 추가적으로 투자 이후에 발생하는 현금 및 증권은 자산관리회사인 케이비자산운용㈜을 통해 자산보관회사인 ㈜신한은행에 위탁되어 운용될 것입니다. 투자 이후에 발생하는 현금 및 증권으로는 누적임대료수입 및 이를 재원으로 취득한 증권이 있을 수 있으며, 이들에 대한 운용은 매 회계년도 말 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성에 중점을 두어 적절히 운용될 것입니다.

1. 물건 개요

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **구 분** | **내 용** | **비 고** |
| 위 치 | 서울시 구로구 새말로 97 |  |
| 대지면적 | 총 대지면적 22,711㎡ 중 7,627㎡ | 매입 대상 제외 대지면적은 판매동 소유지분에 해당하는 면적임 |
| 지역/지구 | 일반상업지역, 제1종 지구단위계획구역, 특별계획구역 |  |
| 층수 | 지하7층 / 지상40층 |  |
| 연면적 | 총 연면적 305,934㎡중 92,173 ㎡  (27,882평, 전체 연면적의 30.13%) | 매입대상 제외 연면적은 판매동 소유지분에 해당하는 면적임 |
| 건폐율 | 52.4% | 법정 60.0% |
| 용적율 | 743.05% | 법정 743.05% |
| 주용도 | 판매, 업무, 운동, 문화 및 집회시설 |  |
| 주차대수 | 옥내: 2,331대 / 옥외: 14대 | 사무실분: 657대 |
| 구조 | 철근콘크리트구조 |  |
| 준공년도 | 2007년 12월 |  |

1. 감정평가내역

당해 회사의 부동산자산은 『부동산투자회사법 시행령』 제16조 제2항에 의거하여 수익환원법으로 평가가액을 결정하였으며, 본 자산은 토지와 건물이 일체로 거래되는 경우로서, 『감정평가에 관한규칙』 제7조 제2항에 의거하여 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하는 것이 타당할 것으로 판단됨에 따라, 『감정평가에 관한규칙』 제16조에 의거하여 거래사례비교법을 통하여 산정된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

또한 토지/건물가액의 배분비율은 전문기관에서 발표된 토지/건물 배분비율 등을 참고하여 결정하였습니다. 다음은 매입대상자산의 감정평가내역입니다.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 구 분 | 감정평가액  (시가감정기준) | 소재지 | 면 적 | |
| 대지 | 건물 |
| 판매, 업무, 운동, 문화 및 집회시설 | 401,500백만원 | 서울시 구로구 구로동 3-25 | 총 대지면적 22,711㎡ 중 7,627㎡ | 총 연면적 305,934㎡중 92,173 ㎡ |
| \* 감정평가 시점 : 2021년 4월 13일 | | | | |

1. 투자기준 및 계획

당해 회사는 효율적이고 전문적인 관리를 통하여 위험요소를 최소화 하면서 안정적인 배당수익을 확보할 계획입니다. 월 임대료수입 외 기타 내부적으로 유보되는 현금자산이 있는 경우 안전성과 수익성을 고려하여 운용할 계획입니다. 자산운용의 지침은 이사회를 통하여 결정될 것이며 매 회계연도 말 배당지급의 의무를 성실히 수행하기 위해 안정성에 중점을 두어 장기상품과 단기상품에 적절히 배분되어 운용할 계획입니다.

1. 초기자금 소요내역

당해 회사의 초기 자금 규모는 약 409,699백만원이며, 이 중 약 93.48%에 해당하는 약 383,000백만원은 기존 주식 인수(유상감자)에 사용하게 되며, 2.72%에 해당하는 11,146백만원은 취득부대비용, 나머지는 주식발행 비용 및 예비비 등으로 사용하게 됩니다. 당해 회사는 대부분의 자금을 기존 주식 인수(유상감자)에 투자하게 되며 추가적으로 투자 이후에 발생하는 현금 및 증권은 변경인가 후의 자산관리회사인 케이비자산운용㈜을 통해 자산보관회사인 ㈜신한은행에 위탁되어 운용될 것입니다.

다음은 초기 소요 자금의 내역 및 비율입니다.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (단위:백만원) | | |
| 구 분 | 금 액 | 비 율 |
| 주식인수 기준금액 | 383,000 | 93.48% |
| CAPEX 재원 | 4,500 | 1.10% |
| 취득부대비용\* | 11,146 | 2.72% |
| 예비비 | 11,053 | 2.70% |
| 합 계 | 409,699 | 100.00% |
| \* 취득부대비용은 매입수수료, 자문수수료, 담보설정비용, 취등록세 등으로 구성되어 있음 | | |

### **투자와 관련된 위험**

당해 회사는 투자부동산의 매입, 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 전략수립에도 불구하고 분석 및 추정의 오류가 있거나 제반사항의 변동으로 인하여 위험이 발생할 가능성이 있음을 알려드립니다. 다음은 투자와 관련된 위험 요소들이므로 투자결정 시 충분히 숙지하시기 바랍니다.

1. 투자원금에 대한 손실의 위험

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

1. 경기변동에 따른 위험

당해 회사는 위탁관리부동산투자회사로서 운영 대상 자산인 부동산의 임대, 관리, 처분 등에 의하여 수익이 발생합니다. 부동산시장은 국내 경기 등에 민감하게 작용하여 경기위험에 노출되어 있으며, 이로 인해 실제 배당수익률이 당사의 사업계획서상의 예상 배당수익률보다 낮아질 수 있으므로 투자 시 유의하시기 바랍니다.

1. 자산의 매입과 관련한 위험

당해 회사가 투자 대상 부동산을 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 ⅰ)부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등으로 인한 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 위험과 ⅱ)부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입검토 시에 예상하지 못하였던 일정금액 이상의 추가 자본 지출을 발생시킬 수 있는 위험, ⅲ)운영과 관련한 자료의 불충분이나 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험 등을 들 수 있습니다. 다만, 실제 위험 발생가능성 및 그 결과에 대해 사전 분석을 통한 위험을 최소화하기 위해 법무법인 (유한)세한 법률사무소의 법률검토의견을 받아 발생할 수 있는 위험에 대한 방안을 마련하고, 매매계약 체결 등에서 이러한 위험을 적극적으로 회피할 수 있도록 만전을 기할 것입니다. 하지만 그럼에도 불구하고 추정의 오류가 있거나, 제반 사항의 변동 등으로 부동산 자산 매입관련 위험은 발생할 수 있습니다.

1. 물리적, 기술적 하자로 인한 추가 비용 부담의 위험

당사는 매입할 부동산의 물리적, 기술적 위험의 최소화를 위해 주식회사 젠스타에 대상 부동산에 대한 물리적 실사를 위탁하였습니다. 이를 바탕으로 발견된 물리적 하자에 대해서는 매매계약 조건 및 사업계획에 이를 반영할 계획이나, 그럼에도 불구하고 매입 후에 예상치 못했던 부동산의 물리적, 기술적 하자가 발생할 가능성은 존재합니다. 이럴 경우 일정 금액 이상의 추가적인 자본적 지출이 발생할 수 있습니다.

1. 경제적인 위험과 관련하여 동 부동산의 매입가격 산정은 ㈜삼창감정평가법인이 산출한 감정평가액 및 시장 상황을 참고로 하였습니다.
2. 자산의 운용과 관련한 위험

부동산 보유기간 동안 자산운용과 관련하여 예측할 수 있는 위험은 다음과 같습니다.

1. 임차인의 신용 위험

회사의 배당가능 현금흐름 및 배당여부는 임차인이 계약을 성실히 이행하지 못하는 경우 영향을 받을 수 있습니다. 따라서 당해 회사는 이러한 문제 발생으로 인한 피해를 최소화 하기 위하여 여러 안전장치를 임대차 계약 내용에 반영할 계획에 있으나 언제든지 경영환경 및 경제상황의 변화로 인하여 임차인과 관련한 신용 위험에 노출될 수 있습니다.

1. 공실 위험

당해 회사는 임대부동산의 일반적인 위험, 즉, 임대차계약 만료, 갱신거절, 현재의 임대료보다 낮은 계약의 가능성 등에 노출될 수 있습니다. 당해 회사의 투자대상 부동산은 부동산 매입 완료시점에 임차인 확보에 어려움이 발생하거나, 임대차기간 중 임차인이 임대료 지급불능 등의 사유로 임대차계약이 해지되는 경우 사업계획보다 공실률이 높아질 수 있습니다. 또한, 시장임대료 수준이 사업계획상의 임대료보다 낮아질 가능성도 존재합니다. 이러한 경우 당해 회사는 운용기간 동안 임대료수입을 주요한 수입원으로 하고 있기 때문에 배당수익률이 하락할 위험이 있습니다. 따라서 당해 회사는 운영기간 중 공실 위험을 최소화 할 수 있도록 매입 시점부터 마스턴투자운용의 노하우를 적극 활용하여 다양한 임대차 전략을 계획 중에 있습니다.

1. 관리비용 및 제비용 증가 위험

당해 회사는 재무실사를 통해 운용상의 각종 제비용에 대해서 면밀히 검토하여 사업계획에 반영하였으나 수도광열비, 제세공과금 등의 관리비용이 사업계획상 비용보다 높은 수준으로 변동될 수 있으며, 이로 인하여 배당수익이 하락할 위험이 있습니다.

1. 역부채효과 위험

당해 회사는 부동산 매입시점에 총 409,699백만원을 자기자본 127,000백만원, 차입금 268,000백만원, 보증금 14,699백만원으로 조달할 예정인바, 대규모 공실의 발생으로 인해 임대수익이 사업계획대비 현저히 미달할 경우 역부채효과가 발생하여 부채가 전혀 없었을 경우보다 손실이 확대될 수 있는 위험에 노출되어 있습니다.

1. 재해 등 불가항력에 대한 위험

투자부동산에 대한 대부분의 재해와 관련한 위험은 보험을 통하여 보장이 되지만 보험을 통하여 보장이 되지 않는 지변재해, 테러 등에 의해 투자부동산이 일부, 혹은 전부가 손상되었을 경우, 자산 가치의 하락으로 연결되어 부동산을 통한 수익에 전반적으로 영향을 미칠 수 있습니다.

1. 부동산 처분과 관련한 위험

당해 회사는 존속기한이 영속형으로 설정되어 있으나, 사업계획상 부동산의 매입 완료일로부터 5년간 운영 후 부동산을 매각하고 조기청산할 예정입니다. 따라서 적기 매각의 가능성과 매각가액에 대한 위험이 존재합니다. 즉, 적기에 부동산매각에 실패하거나 낮은 가액에 매각된다면, 사업계획서상의 배당수익률을 달성하지 못할 가능성이 있습니다. 따라서 당해 회사는 부동산 매입 완료 시점으로부터 경제 및 부동산시장을 상시적으로 모니터링하여 부동산이 당초 계획하였던 당해 회사의 수익률에 영향을 주지 않는 수준으로 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획입니다.

1. 환금성 및 유동성 위험
2. 환금성 위험

당해 회사의 주식은 사모형식으로 모집되며 존속기한까지 비상장으로 존속될 예정입니다. 또한 당해 회사는 폐쇄형 명목회사로서 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 그러므로, 투자의사결정 이전에 이 점 유의하시기 바랍니다.

1. 유동성 위험

당해 회사는 존속 기간 내에 증권시장 등에 상장하지 않을 예정이므로 장외거래를 통하여 보유주식의 매각이 가능합니다. 따라서 본 주식의 매각 시에 매수수요가 충분하지 않을 경우 기대가격으로 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며, 단시일 내에 매각을 원하는 경우 기대가격보다 낮은 가격으로 매각될 수 있는 위험이 있습니다.

1. 당해 회사 경영 및 운영 등 기타 위험
2. 대리인 위험 및 이해상충위험

당해 회사는 서류상의 명목회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하기 때문에 이와 관련하여 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 자산관리회사, 자산보관회사 및 사무수탁회사는 성실하게 계약 내용을 수행할 것으로 여겨지나 만일 이들의 역량이 부족하거나 업무에 태만하다면 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다. 그리고 이들은 독자적인 업무영역을 가지고 있는 독립법인으로 독자적인 업무 및 이익창출 활동이 당해 회사의 이해와 상충될 수도 있습니다. 따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회 및 이사회의 권한과 기능을 강화하고 내부통제기준과 감사인 제도를 두어 당해 회사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 사무수탁회사간 원활한 업무의 조정과 이해상충 소지를 줄여나갈 계획입니다.

1. 국내 부동산 관련 제도변화 위험

부동산투자회사법 및 관련 법규의 변화는 당해 회사의 자산운용정책에 변화를 가져올 수 있으며 이에 따른 배당과 수익률 변화에도 영향을 줄 수 있습니다.

1. 현금 및 증권의 운용관련 위험

당해 회사는 현금 및 증권의 운용규모를 최소화할 계획이지만, 사내 보유현금과 이를 재원으로 취득하는 증권을 보유하게 됩니다. 이러한 현금 및 증권의 운용방침은 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획입니다. 하지만 전반적인 경제상황 및 금융시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동이 있을 경우 자산을 운용함에 있어 위험이 수반될 수 있습니다.

### **투자제한**

1. 자산의 투자 운용에 관한 일반원칙

당해 회사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산관련증권 투자, 예금기관 예치 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한, 당해 회사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 자산을 투자∙운용함에 있어 소속 임원이 따라야 할 기본적인 절차와 기준 등을 제정, 시행할 것입니다.

1. 부동산에의 투자 및 운용

당해 회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기말 현재 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산관련 증권 및 현금으로 구성할 것입니다. 이 경우 총자산의 100분의 70이상은 부동산으로 구성할 것입니다.

1. 다음 각 호의 1에 해당하는 금액은 총자산의 100분의 70이상을 구성하는 부동산에 포함되는 것으로 봅니다.
2. 건축중인 건축물에 투자한 금액
3. 건축중인 건축물의 개발사업을 제외한 부동산 개발사업에 투자한 모든 금액
4. 부동산의 소유권 및 지상권ㆍ전세권ㆍ임차권 등 부동산 사용에 관한 권리를 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
5. 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
6. 총자산의 100분의 80 이상이 부동산으로 구성된 법인 또는 조합(법인 또는 조합이 설립 중인 경우를 포함한다)의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하기 위하여 투자한 모든 금액. 이 경우 총자산 대비 부동산 비율을 산정할 때에는 해당 지분증권의 매입을 위한 부동산투자회사 이사회 개최일 전일 현재(법인 또는 조합이 설립 중인 경우에는 설립 후 1분기가 경과한 시점을 말한다) 해당 법인 또는 조합의 대차대조표에 따르되, 해당 법인이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률 시행령」 제1조의3에 따른 지배회사에 해당하는 경우에는 종속회사가 보유한 부동산을 포함할 수 있도록 연결재무제표를 기준으로 한다.
7. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따라 사회기반시설의 관리운영권 또는 관리운영권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액
8. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권 또는 유료도로관리권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액
9. 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

1. 변경인가 후 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 케이비자산운용㈜에서 부동산과 관련된 각각의 실사보고서를 작성하게 될 것이며, 취득 또는 처분의 결정은 이사회 및 주주총회를 통하여 이루어질 것입니다.
2. 증권에의 투자 및 운용
3. 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100 분의 10을 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 다음 각 호의 1 에 해당하는 경우에는 그러하지 않습니다.
4. 특정한 부동산의 개발을 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
5. 다른 회사와 합병하는 경우
6. 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우
7. 부동산투자회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
8. 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
9. 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부동산투자회사법 시행령 제31조제2항이 정하는 경우
10. 회사는 전 1)항 제②호부터 제④호의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100 분의 10을 초과하여 취득하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6 개월 이내에 전 1)항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.
11. 회사는 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100 분의 5 를 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 전 1)항 제⑤호에 따른 주식의 경우에는 부동산투자회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득할 수 없습니다.
12. 회사는 보유하고 있는 증권이 전 3)항의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 전 3)항의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.
13. 기타 여유자금의 증권 투자는 당해 회사 정관의 규정에서 정한 범위 내에서 운용하도록 합니다.
14. 거래의 제한
15. 회사는 다음 각 호에 해당하는 자와 부동산투자회사법 제 21 조에서 정하는 자산의 투자∙운용방법(부동산의 취득∙관리∙개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권∙임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득∙관리∙처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분)에 해당하는 거래를 할 수 없습니다.
16. 회사의 임원 및 그 특별관계자
17. 회사의 주식을 100 분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자
18. 전 1)항의 제한은 다음 각 호에 해당하는 거래에는 적용되지 않습니다.
19. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
20. 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (전 1)항 제①호에 해당하는 자를 제외)
21. 회사의 합병∙해산∙분할 또는 분할합병에 의하여 불가피한 경우
22. 이사회의 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
23. 회사는 업무를 위탁한 자산관리회사와 부동산 또는 증권의 거래행위를 할 수 없습니다. 다만, 다음 각호의 경우에는 그렇지 않습니다.
24. 일반분양∙경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
25. 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래(당해 부동산투자회사의 임원∙직원 및 그 특별관계자를 제외)
26. 부동산투자회사법 시행령 제15조 각호의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90내지 100분의 110이내에서 결정된 가격에 의한 거래
27. 부동산투자회사의 합병∙해산∙분할 또는 분할합병에 의한 불가피한 거래
28. 부동산투자회사법 제20조의2 규정에 의한 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식을 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
29. 당해 회사의 이사회의 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 얻은 거래

### **이익 등의 배당방법**

1. 배당가능이익

당해 회사는 부동산투자회사법 제28조 배당규정에 의거하여 상법 제462조의 규정에도 불구하고 배당가능이익을 초과하여 배당할 계획입니다.

1. 배당정책

당해 회사의 당기 배당금액은 기본적으로 당기 배당가능이익의 100%를 현금 배당할 계획에 있으며 실질적인 배당금액의 확정은 상법 및 정관규정에 따라 결정할 것입니다. 따라서 투자자금에 대한 배당은 매 6 개월 결산시 상기한 정책에 따라 배당할 것입니다. 당해 회사는 투자대상 부동산을 통해 발생된 임대료를 기초로 당해 회사의 일반관리비용, 각종 위탁수수료 등을 합리적으로 조정하여 존속기간 동안 매 6 개월 결산에 따른 배당으로 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획이며, 이러한 배당정책으로 투자자들에게 운영기간 동안 매각차익 제외 평균 7.84% 내외의 안정적인 배당수익률 실현을 목표로 하고 있습니다.

당해 회사가 목표로 하는 배당수익률은 아래와 같습니다.

○ 예상이익배당률

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | 단위: 백만원 | | | | | | |
| 회계기간 | 전체 | | | 에이종 종류주 | | 비종 종류주 | | 보통주 | | |
| 배당금 | 배당률 | | 배당금 | 배당률 | 배당금 | 배당률 | 배당금 | 배당률 | |
| 1기 | 1,485 | 14.04% | | 1,048 | 13.67% | 261 | 15.67% | 176 | 14.07% | |
| 2기 | 4,818 | 7.59% | | 3,324 | 7.23% | 923 | 9.23% | 572 | 7.63% | |
| 3기 | 4,766 | 7.51% | | 3,286 | 7.14% | 914 | 9.14% | 566 | 7.54% | |
| 4기 | 5,208 | 8.20% | | 3,606 | 7.84% | 984 | 9.84% | 618 | 8.24% | |
| 5기 | 4,655 | 7.33% | | 3,206 | 6.97% | 897 | 8.97% | 553 | 7.37% | |
| 6기 | 5,301 | 8.35% | | 3,674 | 7.99% | 999 | 9.99% | 629 | 8.39% | |
| 7기 | 4,914 | 7.74% | | 3,393 | 7.38% | 938 | 9.38% | 583 | 7.78% | |
| 8기 | 4,922 | 7.75% | | 3,399 | 7.39% | 939 | 9.39% | 584 | 7.79% | |
| 9기 | 4,890 | 7.70% | | 3,376 | 7.34% | 934 | 9.34% | 580 | 7.74% | |
| 10기 | 5,148 | 8.11% | | 3,563 | 7.75% | 975 | 9.75% | 611 | 8.15% | |
| 11기 | 3,706 | 7.00% | | 2,546 | 6.64% | 720 | 8.64% | 440 | 7.04% | |
| 운영배당소계 | 49,814 | | | 34,419 | | 9,482 | | 5,912 | | |
| 매각차익 | 42,423 | | | 23,332 | | 10,606 | | 8,485 | | |
| 투하자본회수 | 127,000 | | | 92,000 | | 20,000 | | 15,000 | | |
| 처분익제외 평균배당률 | 7.84% | | | 7.48% | | 9.48% | | 7.88% | | |
| 처분익포함 평균배당률 | 14.50% | | | 12.54% | | 20.05% | | 19.16% | | |
| * 상기 배당액 및 배당률은 시장 상황 및 부동산의 매입 시기, 실사에 따른 매입가 변경 등의 여건변화에 따라 변동될 수 있음 * 회계기간별 배당률은 기별 배당금/ 해당사업연도 평균 납입자본 / 사업연도 월수 X 12로 산정함 * 운영기간 동안 배당은 i)에이종 종류주식 발행금액의 6.6%, ii)비종 종류주식 발행금액의 8.5%, iii)보통주식 발행금액의 10% 순서로 누적적으로 우선하여 배당되며 iv)잔여 배당가능금액에 대해서는 에이종, 비종, 보통주 투자비율에 따라 잔여 배당금을 배분함 * 처분이익의 55%는 에이종 종류주식, 25%는 비종 종류주식, 20%는 보통주식에 대하여 각 주식수에 비례하여 배당함 | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | |

1. 배당금 지급 및 결정방법

당해 회사의 회계연도는 매년 10월 1일에 개시하여 3월 31일에 종료하고, 4월 1일에 개시하여 9 월 30일에 종료함. 배당금은 정기주주총회 또는 이사회 승인을 받아 매 결산기 말 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금은 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 1개월 내에 지급할 계획임. 배당금 지급 청구권은 5년간 이를 행사하지 않으면 소멸시효가 완성되며, 이러한 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속됨.

1. 재투자 계획 및 내부유보 이익의 운용방안

당해 회사는 내부유보 이익의 기본적인 운용방침은 이사회를 통하여 마련되며 자산보관기관과의 업무위탁 계약시 투자대상, 투자기간 등에 대한 세부사항을 결정할 예정임. 매 6개월 결산기마다 배당을 지급하는 정책을 성실히 이행할 수 있도록 안정성에 중점을 두고 운용될 것이며 자산의 내부 유보기간에 따라 단기와 장기 투자수단을 적절히 활용할 것임.

### **자산평가 및 공시방법**

1. 자산의 평가

당해 회사의 자산은 다음 각 호의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치를 합산하는 방법에 의합니다.

1. 부동산의 경우는 취득가액을 기준으로 합니다. 다만, 취득 후 1년이 경과한 경우에는 「부동산가격의공시및감정평가에관한법률」에 의한 감정평가업자가 「부동산투자 회사법시행령」 제16조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있습니다.
2. 증권의 경우에는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조의 규정을 준용하여 산정합니다. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 봅니다.
3. 금융기관에의 예치금의 경우는 원금과 평가기준일까지의 이자를 가산한 금액으로 합니다.
4. 기타 자산의 가액은 평가기준일 현재 대차대조표상에 나타난 금액을 기준으로 합니다.
5. 공시 방법

자산을 아래의 내용과 같이 평가하고 공시하는 경우 평가 내용을 자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관 기관의 본점에 공시합니다.

1. 산출주기 : 부동산에 대한 자체평가는 매년 1회 실시하며, 주당순자산가치는 매 분기별로 계산합니다.
2. 공시시기 : 공시는 투자보고서를 통해 매 분기별 공시하는 것을 원칙으로 하나 자산가치 의 현저한 변화 등 필요 시에는 즉시 공시합니다.
3. 공시방법 : 자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관기관의 본점과 인터넷 홈페이지에 공시됩니다.
4. 공시장소 : 케이비자산운용㈜ ([www.kbam.co.kr](http://www.kbam.co.kr))

신한은행㈜ ([www.shinhan.com](http://www.shinhan.com))

㈜국민은행 ([www.kbstar.com](http://www.kbstar.com))

# **제3부  업무위탁에 관한 사항**

## **Ⅰ. 자산관리회사에 관한 사항**

### **회사의 개요**

1. 명 칭: 케이비자산운용㈜
2. 주 소: 서울특별시 영등포구 국제금융로 10 40,41층(쓰리아이에프씨)
3. 설 립 일: 1988년 04월28일
4. 주주현황:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **구 분** | **주식수** | **지분비율** | **비 고** |
| KB금융지주 | 7,667,550주 | 100.00% | 최대주주 |
| **합 계** | 7,667,550주 | 100.00% |  |

1. 자산관리현황(2021.07.기준, REITS 보유자산 기준)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **사업명** | **관리규모** | **취득월(계약일)** |
| - | - | - |

### **최근 3개 사업연도의 재무제표**

1. 최근 3개 사업연도 요약 재무상태표

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 단위: 원 | | | |
| **과 목** | **2020.12.31(33기)** | **2019.12.31(32기)** | **2018.12.31(31기)** |
| 자 산 | 268,450,425,336 | 237,471,419,508 | 180,403,200,763 |
| 부 채 | 50,102,595,381 | 44,876,097,529 | 32,834,943,701 |
| 자 본 | 268,450,425,336 | 237,471,419,508 | 147,568,257,062 |

1. 최근 3개 사업연도 요약 손익계산서

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 단위:원 | | | |
| **구 분** | **2020 (33기)** | **2019 (32기)** | **2018 (31기)** |
| 1. 영업수익 | 153,494,279,387 | 132,020,793,704 | 123,899,610,482 |
| 1. 영업비용 | 77,360,405,407 | 69,551,635,377 | 68,424,185,879 |
| 1. 영업이익 | 76,133,873,980 | 62,469,158,327 | 55,475,424,603 |
| 1. 영업외수익 | 260,895,588 | 199,827,058 | 161,240,546 |
| 1. 영업외비용 | 1,060,170,173 | 687,448,619 | 1,674,970,954 |
| 1. 법인세차감전순이익 | 75,334,599,395 | 61,981,536,766 | 53,961,694,195 |
| 1. 법인세비용 | 20,243,859,207 | 16,460,652,726 | 13,654,297,941 |
| 1. 당기순이익 | 55,090,740,188 | 45,520,884,040 | 40,307,396,254 |

### **회사가 속해있는 기업집단의 개요**

당 자산관리회사는 대규모기업집단에 속해 있지 아니하며 대규모기업집단에 속할 계획이 없습니다.

### **자산운용전문인력에 관한 사항**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 성 명 | 생년월일 | 최종학력  (전공) | 주요경력 | 비고 |
| 임현규 | 73.12.01 | 단국대 석사  (부동산학) | KB자산운용(’18.09 ∼ 현재)  제이알투자운용(’13.06 ∼ ’18.08) | 이사 |
| 정민철 | 83.09.17 | 서울시립대 석사  (부동산학) | KB자산운용(‘20.02 ~ 현재)  케이클라비스자산운용(‘18.01 ~ ’20.02) | 차장 |
| 김대영 | 84.03.30 | 고려대 학사  (경제학) | KB자산운용(‘16.11 ~ 현재)  칸서스자산운용(‘15.03 ~ ’16.10) | 과장 |
| 정창훈 | 92.05.07 | 명지대 학사  (법학) | KB자산운용(‘21.05 ~ 현재)  엠디엠투자운용(‘19.06 ~ ’21.04) | 대리 |
| 최정호 | 92.05.07 | 연세대 학사 (도시공학) | KB자산운용(‘21.2 ~ 현재)  롯데자산개발(‘18.8 ~ ’20.12) | 사원 |

\* 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력임

### **자산관리위탁계약의 개요**

1. 계약기간

계약의 효력발생일(영업인가일의 익일)로부터 청산종결 등기일 까지

1. 자산관리위탁보수

당해 회사가 케이비자산운용㈜에 지급하게 될 수수료의 내역은 다음과 같습니다.

|  |  |
| --- | --- |
| **구 분** | **내 용** |
| 매입수수료 | 매입수수료: 40억원 |
| 운용수수료 | 운용수수료:   * 기본 : 연 2억원 * 성과 : 매 결산기 기준 임대관리수입 (임대료, 관리비 및 기타수입 포함)  120억 이상 125억 미만시 2억원, 125억 이상인 경우에는 3억원 지급 |
| 매각수수료 | 매각기본수수료\* : 매각금액의 0.6%  매각성과수수료\*\* : 매각차익의 5.0% |
| \* 보통주 주주가 우선매수권 행사시 매각보수 없음  \*\* 매각차익 : 매각금액 – 매각기본수수료 및 매각부대비용 – 4,000억원 | |

1. 자산관리 위탁보수의 지급방식
2. 특별수수료: 유상감자 및 신주발행 완료일로부터 7일 이내
3. 운용수수료: 매 월별로 균등하게 분할하여 매월 말일로부터 7일 이내
4. 매각수수료: 처분일이 속한 결산기에 대한 정기주주총회일로부터 7일 이내
5. 주요업무

케이비자산운용㈜는 당해 회사로부터 그 자산의 투자운용업무를 위탁 받아 다음 각호에 해당하는 방법으로 운용하게 됩니다.

1. 부동산 취득∙관리∙개량 및 처분업무
2. 부동산 개발 및 임대차업무
3. 증권 매매업무
4. 금융기관에의 예치업무
5. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분업무
6. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분
7. 기타 상기 각항과 관련하여 필요한 사항 또는 당해 회사를 대행하는 업무
8. 당해 회사의 투자관리업무
9. 부동산투자와 관련된 위험관리시스템의 구축 및 위험평가업무
10. 관련인가관청의 인가와 관련된 업무
11. 관계법령에 의하여 사무수탁회사가 주주, 채권자, 감독기관 등에 보고, 공시, 통지 등의 업무를 수행하는데 필요한 자산운용 자료의 제공
12. 상기 각호 이외에 당해 회사를 대행하여 수행하도록 별도 계약을 맺은 업무

## **II. 판매회사에 관한 사항**

* **해당사항 없음**

## **Ⅲ. 자산보관기관에 관한 사항**

1. **현금보관회사 개요**

* 명칭: 주식회사 신한은행
* 주소: 서울특별시 중구 세종대로 9길 20
* 자본금에 관한 사항

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| (단위: 주, %) | | | |
| **출자자** | **소유 주식수** | **구성비** | **비 고** |
| 신한금융지주 | 1,585,615,506 | 100 | 2020.12.31 |
| 합 계 | 1,585,615,506 | 100 |  |

* 고객 및 수탁고 현황

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| (단위:억원/개) | | | | |
| **구 분** | | **연 도** | | |
| **2020** | **2019** | **2018** |
| 보관수탁 총계 | 수탁고 | 2,148,777억원 | 1,931,112억원 | 1,579,038억원 |

* 주요 계약 내용
* 계약기간: 계약의 효력발생일(영업인가일)로부터 청산종결 등기일 까지
* 위탁보수: 연 2,500만원
* 보수의 지급방식: 매 결산기 단위로 결산기 말일로부터 7일 이내 지급(업무수행 기간이 6개월 미만인 경우 당해 결산기 보수는 180일에 대한 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 함)
* 주요 업무
* 증권의 보관 및 관리
* 증권의 인수, 인도 및 보관
* 증권 상 인정되는 제반 권리의 행사
* 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
* 현금의 보관 및 관리
* 현금의 수령, 지급 및 보관
* 제세공과금의 지급
* 관련 수탁기관에 대한 보수, 수수료 및 비용의 지급
* 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
* 당해 회사의 해산시 청산인 또는 청산감독인의 재량에 따라 결정된 필요한 자산관리에 관련된 업무

1. **부동산보관회사 개요**

* 명칭: 케이비부동산신탁㈜
* 주소: 서울특별시 강남구 테헤란로 129, 22~25층
* 설립일: 1996년 12월 3일
* 자본금에 관한 사항

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| (단위: 주, %) | | | |
| **출자자** | **소유주식수** | **구성비** | **비고** |
| KB금융지주 | 16,000,000주 | 100% | 2020.12.31 |
| 합계 | 16,000,000주 | 100% |  |

* 고객 및 수탁고 현황

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| (단위:억원/개) | | | | |
| **구 분** | | **연 도** | | |
| **2020** | **2019** | **2018** |
| 국내보관수탁 | 수탁고 | 293,395 | 282,608 | 306,544 |
| 거래처수 | 4,241 | 4,749 | 4,496 |

* 주요 계약 내용
* 계약기간: 계약의 효력발생일(영업인가일)로부터 청산종결 등기일 까지
* 위탁보수:

|  |  |
| --- | --- |
| **구 분** | **내 용** |
| 설정수수료 | 담보신탁 설정시: 12,000만원(담보신탁 설정일에 지급) |
| 위탁보수 | 연 200만원 |

* 위탁보수의 지급방식: 매 결산기 단위로 결산기 말일로부터 7일 이내 지급(업무수행 기간이 6개월 미만인 경우 당해 결산기 보수는 180일에 대한 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 함)
* 주요 업무
* 부동산의 보관
* 위탁하는 부동산의 등기부상 소유권의 보존 및 관리
* 부동산투자회사의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 처분에 관한 계약체결 및 등기명의를 제3자에게 경료하는 업무
* 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

## **Ⅳ. 사무수탁회사에 관한 사항**

* 명칭: 주식회사 국민은행
* 주소: 서울시 중구 남대문로 84
* 설립일: 2001년 11월 1일
* 자본금에 관한 사항

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| (단위: 주, %) | | | |
| **출자자** | **소유주식수** | **구성비** | **비고** |
| KB금융지주 | 404,379,116 | 100% | 2020.12.31 |
| 합계 | 404,379,116 | 100% |  |

* 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원, 개)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **펀드 유형** | **수탁고** | **펀드수** |
| 주식 및 주식혼합 | 464,353 | 1,868 |
| 채권 및 채권혼합 | 527,277 | 641 |
| 재간접투자 및 MMF | 413,743 | 835 |
| 파생상품 및 변액보험 | 469,909 | 1,879 |
| 부동산 및 기타 | 642,771 | 1,050 |
| 계 | 2,518,052 | 6,273 |

주) 수탁고 산정기준 : 2020년 12월말 순자산총액 기준

\* 리츠 수탁고 (2020년 12월말 현재) : 196,559억원 (총자산 기준), 리츠 수 : 98개

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| (단위:억원, 개) | | | | | |  |
| **구분** | | **연도** | | | | |
| **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** |
| 일반사무위탁 | 수탁고(NAV기준) | 901,664 | 971,079 | 1,120,865 | 1,433,097 | 2,518,052 |
| 거래처수 | 52 | 58 | 73 | 112 | 115 |

* 주요 계약 내용
* 계약기간 : 국토교통부의 영업인가를 취득한 날로부터 2년간
* 위탁보수 : 연 3,500만원
* 보수의 지급방식 : 매 결산기 단위로 결산기 말일로부터 7 일 이내 지급 (업무수행 기간이 6개월 미만인 경우 당해 결산기 보수는 180일에 대한 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 함)
* 주요 업무
* 발행주식의 명의개서에 관한 업무
* 주주명부 및 이에 부수되는 장부의 작성 및 관리
* 발행주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산의 표시 또는 말소
* 발행주식의 명의개서에 대한 주주에의 통지
* 주식발행에 관한 사무
* 주식의 발행 및 교부
* 예비증권 등의 보관 및 관리
* 증자 및 감자와 관련한 사무
* 당해 회사의 운영에 관한 사무
* 사업자등록의 관리, 등기 관련 업무
* 이사회 및 감사의 업무수행과 관련하여 필요한 실무업무의 보조
* 관련 수탁회사에 대한 보수의 계산, 통지 및 관리
* 이사회 또는 주주총회의 소집 및 개최에 관한 업무
* 이사회 및 주주총회의 준비, 진행협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영에 관한 사무
* 이사회 및 주주총회의 의사록 작성 및 배포
* 법인인감 관리 및 날인
* 계산에 관한 사무
* 위탁자의 결산서류(대차대조표, 손익계산서 및 금전 분배에 관한 계산서 등) 및 그 부속명세서의 작성
* 재무보고서의 작성(월별 손익계산서 및 대차대조표의 작성, 위탁자의 요구시 기별 손익 및 배당률의 산출)
* 회계계정(Chart of Account) 정립 및 관련 실무
* 위탁자의 매 분기 투자보고서 및 매 사업연도 사업보고서 작성 업무
* 위탁자 운용자산의 순자산가치 산정
* 회계감사 수감
* 회계자료의 보관
* 자산보관회사로부터 제공받은 자산보관내역서와 장부상 보관자산과의 대조 및 이에 대한 적정성 여부 검토
* 세무에 관한 실무사무
* 법인세, 부가가치세 및 간주매출부가세의 계산, 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조
* 임원 보수, 용역료 등의 지급에 따른 소득세의 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조
* “가”목 및 “나”목에서 규정한 업무와 관련된 세무당국 등에 대한 신청서, 보고서 작성 및 제출 업무 보조
* 자산관리회사와 별도로 합의된 “가”목 내지 “다”목 이외의 세무관련업무 및 위탁자가 선정한 세무대리인(세무, 회계법인) 의 세무업무 (법인세, 부가가치세, 원천세 등 제반 세무관련 서류의 작성 및 신고와 세무자문)에 대한 보조
* 법령 및 정관에 의한 통지 및 공고업무
* 관련법령 또는 정관에 의한 주주, 채권자, 감독기관 등에 대한 통지 및 공시업무
* 매분기 및 결산기의 재무제표 및 투자보고서의 비치, 공시 및 열람 제공
* 업무에 관한 장부 및 서류의 관계법령에 따른 작성 및 비치
* 감독기관 등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출
* 부동산개발사업을 영위하는 경우 관계법령에 따른 자료의 작성 및 보고
* 청산업무
* 위탁자의 해산시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 수행하는 위 1호부터 6호에 해당하는 업무
* 부동산투자회사법 등 관련법령에 따른 국토교통부 보고 업무
* 제5조 제④항에 관한 업무
* 상기업무(제1호 내지 8호)의 부수업무(일반사무 업무와 관련하여 발생하는 소송업무 협조, 관련 수탁회사와 기타 위탁회사의 원활한 운영을 위해 필요한 업무 협조)

## **V. 위탁보수 등에 관한 사항**

### **부동산투자회사의 위탁보수 등에 관한 사항**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 구분 | 지급대상 | 지급금액(부가가치세 별도) | 지급 시기 |
| 자산관리  수수료 | 케이비자산운용 | 특별수수료: 금 40억원 | 유상감자 및 신주발행이 모두 완료된 날로부터 7일 이내 |
| 운용수수료:   * 기본 : 연 2억원 * 성과보수 : 매 결산기 기준 임대관리수입(임대료, 관리비 및 기타수입 포함)  120억 이상 125억 미만시 2억원 125억 이상인 경우에는 3억원 지급 | 매 월별 균등 분할하여 매 월말 종료일로부터 7일 이내 지급 |
| 매각기본수수료\* : 매각금액의 0.6%  매각성과수수료\*\* : 매각차익의 5.0% | 처분일이 속한 결산기에 대한 정기주주총회 승인일로부터 7일 이내 |
| 현금자산보관  수수료 | ㈜신한은행 | 25,000,000원 | 결산기 말일로부터  7일이내 |
| 부동산보관  수수료 | KB부동산신탁 | 설정수수료 : 120,000,000원  운용수수료 : 2,000,000원 | 결산기 말일로부터  7일이내 |
| 사무수탁  수수료 | ㈜국민은행 | 35,000,000원 | 결산기 말일로부터  7일이내 |
| 법률실사  수수료 | 법무법인 세한 | 100,000,000원 | 매입대상 부동산의 소유권 취득일로부터 40일 이내 |
| 재무실사  수수료 | 성지회계법인 | 60,000,000원 | 매입대상 부동산의 소유권 취득일로부터 40일 이내 |
| 감정평가  수수료 | 삼창  감정평가법인 | 99,500,000원 | 매입대상 부동산의 소유권 취득일로부터 40일 이내 |
| 물리실사  수수료 | 젠스타메이트 | 40,000,000원 | 매입대상 부동산의 소유권 취득일로부터 40일 이내 |
| 시장조사  보고서 | Cushman & Wakefield | 30,000,000원 | 매입대상 부동산의 소유권 취득일로부터 40일 이내 |

\* 보통주 주주가 우선매수권 행사시 매각보수 없음

\*\* 매각차익 : 매각금액 – 매각기본보수 및 부대비용 – 3,987억원

# **제4부  기타 필요한 사항**

### **주주의 권리에 관한 사항**

1. 주주의 의결권

주주는 그가 소유하는 각 주식에 대하여 하나의 의결권을 가지며, 그 의결권은 대리인을 통하여 행사될 수 있습니다. 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면(위임장)을 회사에 제출하여야 합니다.

1. 서면에 의한 의결권 행사

주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있으며, 당해 회사는 주주총회 소집을 통지하거나 주주의 청구가 있는 때에는 총회의 소집통지서에 주주의 서면에 의한 의결권 행사시 필요한 서면과 참고자료를 첨부할 것입니다. 서면에 의하여 의결권을 행사하고자 하는 주주는 당해 회사에 의해 송부된 서면에 필요한 사항을 기재하여 회일 전일까지 회사에 제출하여야 합니다. 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 주주총회에 출석하여 행사한 의결권의 수에 산입하게 됩니다.

1. 잔여재산 분배에 관한 사항

회사의 만기가 도래하여 청산하는 시점에는 청산일 직전 사업연도의 이익금과 자본금은 잔여재산 분배시에 합산하여 지급될 수 있으며, 이 경우 잔여재산은 여러 회에 걸쳐 분배될 수 있습니다.

1. 장부∙서류의 열람 및 등∙초본 교부청구권에 관한 사항

당해 회사의 주주, 채권자는 결산서류, 감사보고서, 정관, 주주총회 의사록, 주주명부, 이사회 의사록 등을 영업시간 중에 열람할 수 있으며, 그 서류의 등∙초본 교부를 청구할 수 있습니다.

### **과세처리에 관한 사항**

1. 발행회사에 대한 과세
2. 법인설립등기 등에 대한 등록면허세

부동산투자회사의 설립 및 자본증가에 관한 등록세율은 지방세특례제한법 제 180조의2 제 2 항 제3호 및 지방세법 제28조 제1항 제6호의 규정에 의하여 출자금액(또는 출자가액)의 1,000 분의 4 의 세율이 적용되며, 이와 같은 등록면허세에 지방세법 제 151 조 제 1 항 제2 호의 규정에 의하여 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 부담하여야 합니다.

1. 부동산 취득에 대한 취득세

2015년 개정세법에 따라 종전에 부동산투자회사가 취득하는 부동산에 대한 취득세 감면 조항은 일몰되었으나, 과밀억제권역에서 법인 설립 이후 5년 이내의 부동산 취득 관련 등기 등에 대한 취득세(종전 등록세 상당액) 3배 중과 배제조항은 일몰기한이 2018년 말까지 연장됨에 따라 이를 적용합니다. 이에 따라, 부동산투자회사가 취득하는 부동산에 대한 취득세는 농어촌특별세 및 지방교육세를 포함하여 과세표준액의 4.60%가 적용됩니다.

1. 법인세

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

1. 부동산 보유에 대해 부과되는 조세
2. 재산세 (토지분)

부동산투자회사가 목적사업에 사용하기 위하여 매년 6 월 1 일 현재 보유하고 있는 토지는 지방세법 시행령 제111조 제1항 제1호의 규정에 의하여 분리과세되며 1,000 분의 2 의 세율을 적용하게 됩니다.

1. 재산세 (건물분)

부동산투자회사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제4조 제2항에 의거 국세청장이 고시하는 소득세법상 건물신축가격기준액을 사용해 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과세표준 요소인 시가표준액은 건물신축가격기준에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다.

1. 지방교육세

부동산투자회사가 위 재산세 납세의무를 지는 경우 지방세법 제150조 규정에 의하여 지방교육세를 납부할 의무를 지며 지방세법 제151조 제1항 제6호의 규정에 의하여 재산세액에 100분의 20의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

1. 재산세과세특례

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 건물에 대하여는 조례로 정하는 바에 따라 지방세법 제110조에 따른 과세표준에 1,000 분의 1.4를 적용하여 산출한 세액을 추가하여 재산세액을 부과할 수 있습니다.

* 지방세법 부칙(제10221호, 2010.03.31) 제6조의2 제2항에 의하면 이 법 시행 전에 종전의 지방세법에 따라 도시계획세를 부과할 지역으로 고시한 지역은 제112조제1항의 개정규정에 따른 재산세 과세특례 적용대상 지역으로 고시한 것으로 보는 것으로 규정하고 있습니다. 서울특별시 고시 (1992.3, 제1992-80호)에 따라 적용대상 지역에 포함됩니다.

1. 지역자원시설세

부동산투자회사가 보유하고 있는 건물은 지방세법 제 146조의 규정에 의하여 지역자원시설세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제 146 조 제 2 항 제 2의 2 호의 규정에 의하여 건물가액에 초과누진세율을 적용하여 산출된 금액의 100분의 300을 세액으로 납부하여야 한다.

1. 주주에 대한 과세

개인주주가 당해 회사로부터 배당을 받은 경우, 회사는 배당소득세로 배당금액의 15.4%(주민세 포함)를 원천징수하게 되며, 본인의 종합소득금액에 배당소득금액이 종합과세 되는 경우 당해 연도의 총수입금액에 가산 한 금액에 상당하는 금액을 종합소득산출세액에서 공제받게 됩니다.

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

또한, 거주자가 부동산투자회사에 출자하여 취득한 주식을 양도하여 발생하는 양도소득에 대하여는 아래 요건을 충족하는 경우 소득세법 제94조 제1항 제3호의 규정에 의해 양도소득세가 부과됩니다. 여기서 요건이라함은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 주권상장법인의 주식으로서 대주주가 양도하는 것과 증권시장의 거래에 의하지 않고 양도하는 것 그리고 주권상장법인이 아닌 주식 등의 양도를 의미합니다.

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

1) 주주1인과 친족 기타 특수관계에 있는 자(이하 “기타주주”)가 주식 양도일이 속한 사업연도의 직전 사업연도종료일 현재 당해 법인의 주식 합계액의 100분의 2 이상을 소유한 경우의 당해 주주 1인 및 기타 주주. 이 경우 직전사업연도 종료일 현재에는 100분의2에 미달하였으나 그 후 주식을 취득함으로써 100분의2이상을 소유하게 되는 때에는 그 취득일 이후의 주주1인 및 기타주주를 포함.

2) 주식 양도일이 속하는 사업연도의 직전 사업연도 종료일 현재 주주1인 및 기타주주가 소유하고 있는 당해 법인의 주식 등의 시가총액이 50억원 이상인 경우의 주주1인 및 기타주주

### **재판관할에 관한 사항**

당해 회사의 운영과 관련된 분쟁 발생 시 관할법원은 케이비자산운용㈜의 주소지 관할 법원인 서울남부지방법원으로 합니다.

서울남부지방법원

주 소: (08088) 서울 양천구 신월로 386(신정동)

대표전화: (02) 2192-1114

공탁소: (02) 2192-1279, 1281 / FAX (02) 2649-6573

### **손해배상책임에 관한 사항**

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

관련수탁회사가 부동산투자회사 또는 제 3 자에게 손해배상 책임을 부담하는 경우 이사, 감사 또는 다른 관련수탁회사에게도 귀책사유가 있는 때에는 이들이 연대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

### **투자자금의 회수방법**

당사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 회사로서 취득 부동산의 안정적 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자금을 회수합니다. 또한 상장 시 증권거래소를 통한 거래 또는 정관에 정한 방법에 의한 주식매수청구권의 행사를 통해 투자자금을 회수할 수 있습니다.

* 부동산투자회사법 제20조의2(부동산투자회사에 대한 주주의 주식매수청구권)

1. 다음 각호의 1에 해당하는 사항에 관한 부동산투자회사 이사회의 결의가 있는 경우 그 결의에 대하여 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회전에 부동산투자회사에 대하여 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지하고, 주주총회의 결의일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 기재한 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.
2. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내에 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.
3. 다른 부동산투자회사와의 합병
4. 법 제19조의 규정에 의한 현물출자에 의한 신주의 발행
5. 부동산투자회사는 제1항의 규정에 의한 매수청구가 있는 경우 매수청구기간이 만료한 날부터 20일 이내에 당해 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 당해 주식의 매수가격·매수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
6. 제2항에도 불구하고 부동산투자회사는 매수자금이 부족하여 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

* 정관 제17조(주식매수청구권)

1. 다음 각 호에 해당하는 사항에 관하여 이사회의 결의가 있는 경우, 그 결의에 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 회사에 대하여 서면으로 그 결의에 대하여 반대하는 의사를 통지하고, 주주총회의 결의일로부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 기재한 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.
2. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 회사 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.
3. 다른 부동산투자회사와의 합병
4. 제16조의 규정에 의한 현물출자에 의한 신주의 발행
5. 회사는 제1항의 규정에 의한 매수청구가 있는 경우 매수청구기간이 만료한 날부터 20일 이내에 당해 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 당해 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법은 부투법 시행령 제17조가 정하는 바에 따른다.
6. 회사는 제2항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

### **기타 공시관련사항**

1. 투자보고서

자산운용과 관련된 중요한 사항(*회사의 개황, 자산의 구성현황 및 변경내역, 총수입금액∙수입구 조 및 수익률, 부동산 영업경비 등 지출에 관한 사항, 소유 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황, 증권의 소유현황, 부동산의 개발사업에 관한 사항, 매 결산기에 작성하는 투자보고서에 한하여 주주구성 및 주요주주의 현황, 차입에 관한 사항, 주가변동상황, 요약된 대차대조표와 손익계산서, 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항, 부동산투자회사법 제 30 조 단서의 규정에 해당하는 거래현황 등*)이 포함되어 있는 매 분기 및 결산기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 자산관리회사, 자산보관 및 일반사무수탁회사 본점을 통해 비치하고 주주 및 채권자들의 열람에 제공할 것입니다. 상기한 부동산투자회사법 제 30 조 단서의 규정에 해당하는 거래현황은 본 투자설명서 “제 2 부의 III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법”의 “4. 투자제한” 중 “라. 거래의 제한”참조하시기 바랍니다.

1. 정관

당해 회사는 정관을 자산관리회사 본점과 일반사무수탁회사의 본점에 비치할 것입니다.

1. 계약서

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

1. 주당 순자산가치
2. 산출주기 : 주당 순자산가치 산출이 필요한 경우 부동산에 대한 평가는 매년 1 회 실시하며, 주당순자산가치는 매 분기별로 계산합니다.
3. 공시시기 : 주당 순자산가치를 공시하는 경우 매 분기별 공시를 원칙으로 하나 자산의 가치가 현저히 변화하여 필요로 하는 경우에는 즉시 공시합니다.
4. 공시방법 : 자산관리회사와 일반사무수탁회사, 자산보관기관의 본점에 공시됩니다.
5. 공시장소 : 케이비자산운용㈜ ([www.kbam.co.kr](http://www.kbam.co.kr))

신한은행㈜ ([www.shinhan.com](http://www.shinhan.com))

㈜국민은행 ([www.kbstar.com](http://www.kbstar.com))

1. 기타 장부∙서류

회사의 기타 장부 및 서류는 각 업무에 따라 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무수탁회사에 비치합니다.