투 자 설 명 서(안)

이 투자설명서는 부동산투자회사에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 부동산 투자회사의 주식의 인수청약을 하기 전에 반드시 이 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

1. **회사명 :** ㈜코크렙제75호위탁관리부동산투자회사
   본점소재지 : 서울시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내(삼성동, 아이콘삼성)
   대표이사 : ㈜코람코자산신탁 (**전 화 :** 02-787-0000)

2. **모 집 가 액 :** 총 금 430억원 (₩43,000,000,000원)

3. **모집하고자 하는 주식의 종류 및 수 : 총 4,000,000주**

1) 1종 종류주 2,000,000주	2) 보통주 2,000,000주
(액면가 5,000원, 주당 발행가액 11,500원)	(액면가 5,000원, 주당 발행가액 10,000원)

4. **청 약 기 간**
   - 2026년 05월 26~27일

5. **청 약 장 소 :** 서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내 (삼성동, 아이콘삼성)

6. **납 입 기 일**
   - 2026년 05월 28일 (예정)

7. **납 입 장 소 :** ㈜국민은행 여의도영업부 지점

8. **투자설명서 비치 및 공시장소 :** ㈜코람코자산신탁
   서울시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내 (삼성동, 아이콘삼성)

   ㈜KB펀드파트너스
   서울시 영등포구 국제금융로 8길 26(여의도동)

이 투자설명서는 국토교통부장관이 그 내용이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 당해 주식의 가치를 보증 또는 승인하는 것이 아니며, 투자원금도 보장되지 않기 때문에 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

제1부 모집의 개요

Ⅰ. 모집의 요령

1. 모집주식의 내용[1)]

구 분	종 류	모집주수	주당액면가액	주당발행가액	모집총액	비고
사모	기명식 1종 종류주식	2,000,000주	5,000원	11,500원	23,000백만	-
사모	기명식 보통주식	2,000,000주	5,000원	10,000원	20,000백만	-

주1) 회사 설립 시 자기자본은 3억원(기명식 보통주식 3억원)은 유상증자 시점에 감자할 예정임

2. 모집의 방법

모 집 대 상	주수(%)	주당발행가액	모집총액	비 고
사모 유상증자 (1종 종류주식)	2,000,000주(50%)	11,500원	23,000백만원	'26년 05월 28일
사모 유상증자 (보통주식)	2,000,000주(50%)	10,000원	20,000백만원	'26년 05월 28일
합 계	4,000,000주(100.0%)	-	-	-

주1) 백분율은 소수 둘째자리에서 반올림하여 기재

3. 인수에 관한 사항

[인수방법 : 총액인수]

인 수 인		인수주식의 종류 및 수	인 수 조 건
명 칭	주 소		
삼성증권(주)	서울특별시 서초구 서초대로74길 11(서초동)	1종 종류주식 (2,000,000주)	-

4. 모집의 조건

항 목	내 용
모 집 주 식 의 수	기명식 1종 종류주(사모) 2,000,000주 기명식 보통주(사모) 2,000,000주
주 당 모 집 가 액	기명식 1종 종류주식 11,500원 (액면가액 5,000원) 기명식 보통주식 10,000원 (액면가액 5,000원)
청 약 단 위	100주
청 약 기 일	2026년 05월 26~27일
청 약 증 거 금	100%
납 입 기 일	2026년 05월 28일
배 당 기 산 일 (결 산 일)	- 매년 6월 1일(11월 30일) / 매년 12월 1일(5월 31일)

주1) 회사 설립 시 자기자본은 3억원(기명식 보통주식 3억원)은 유상증자 시점에 감자할 예정임
주2) 최초 사업연도는 배당기산일을 주금납입일의 익일로 함

5. 모집의 절차

가. 공고의 일자 및 방법 (해당사항 없음)

나. 청약방법

- 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.
- 청약자는 “금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률”에 의한 실명자이어야 하며, 해당 청약사무취급처에 소정의 주식 청약서를 작성하여 제출하여야 합니다.
- 청약은 해당 청약사무취급처에서 사전에 정하여 공시하는 청약방법에 따라 청약 가능하며, 최저 청약한도는 100주입니다.
- 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후에 투자결정을 하여야 합니다.

다. 청약취급처

서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 내(삼성동, 아이콘삼성)

라. 청약결과 배정방법

- 총 청약주식수가 총 배정주식수를 초과하는 경우에는 청약금액에 비례하여 5사 6입을 원칙으로 안분배정하되 잔여주식이 최소화되도록 합니다.

- 총 청약주식수가 총 배정주식수에 미달한 경우 청약물량 전부를 배정한 후 최종 잔여주식은 미발행 처리합니다.

- 상기 내용 이외의 것은 관련 법령 및 금융위원회를 비롯한 유관기관의 규정에 어긋나지 않는 범위 내에서 합리적인 방법에 의합니다.

마. 주권교부에 관한 사항

주권의 발행 및 교부에 관하여는 납입절차가 완료된 후 개별 통보합니다. 단, 당해 회사는 청약인과의 협의에 의하여 주권 보관증 또는 주권미발행 확인서의 교부로 대체할 수 있습니다.

6. 기타 모집에 관한 사항

가. 주권교부일 이전의 주식양도의 효력

주권교부일 이전의 주식 양도 시에는 회사에 대하여 지명채권의 양도에 관한 일반원칙에 따라 양도인인 주주가 회사에 양도사실을 통지하거나 회사로부터 승낙을 얻은 경우에만 회사 기타 제3자에게 대항할 수 있습니다.

나. 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

청약증거금은 주금납입기일에 주식의 납입금으로 대체되며, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

다. 주금납입장소: **(주)국민은행 여의도영업부 지점**

라. 주금 납입일 : 2026년 05월 28일

Ⅱ. 기타 투자자보호에 필요한 사항

1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

가. 당해 회사는 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사의 신규상장심사요건을 충족하는 경우에는 지체없이 유가증권시장 상장 신청을 진행할 계획입니다.

나. 청약 결과가 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사의 신규상장요건을 충족하여 상장신청을 하는 경우라도, 한국거래소는 유가증권시장상장규정 제4조(신청에 따른 상장)에 따라 증권의 상장신청이 공익과 투자자 보호 및 시장관리 측면에서 부적절하다고 인정되는 경우 당사 증권의 상장 신청에 대한 접수가 거부될 수 있으며, 이 경우 상장이 불가할 수 있습니다.

다. 또한 청약결과가 상장요건을 충족하지 못할 경우 당해 회사는 비상장을 유지할 계획입니다. 비상장 상태가 지속될 경우 당해 회사는 폐쇄형 명목회사로 환매가 제한되므로 유동성 및 환금성의 제약이 따르게 됩니다. 그러므로 투자의사결정 이전에 이 점 유의하시기 바랍니다.

2. 기타 중요한 사항

가. 당사의 사업목적이 부동산을 취득하고, 임대 · 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 원금전체의 손실을 입을 수 있습니다. 또한 당사의 사업에 대해, 정부 기관이나 감독원, 판매회사 등이 목적 달성을 보장하지 않는다는 점을 양지하시기 바랍니다.

나. 당해 회사는 국토교통부장관에게 영업인가를 득한 이후, 신주모집이 완료되는 즉시 국토교통부장관에게 부동산투자회사법 제10조의 “최저자본금준비기간” 내에 최저자본금이 준비완료 되었음을 통지할 예정입니다.

다. 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.

제2부 발행인에 관한 사항

Ⅰ. 회사의 개황

상 호	주식회사코크렙제75호위탁관리부동산투자회사 [영문명 : KOCREF 75 REIT]
소 재 지	서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내 (삼성동, 아이콘삼성)
존속기한	영속
주요업무	1) 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 2) 부동산개발사업 3) 부동산의 임대사업 및 분양사업 4) 유가증권의 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 및 처분 8) 위 각 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무 및 관련 법령에 따라 허용되는 기타 업무
설립방식	발기 설립, 국토부 영업인가 후 증자
자기자본 (자본금)	300,000,000원
처분원칙	당해 회사 청산시 시장 매각 추진
업무위탁	1) 자산관리회사 : 주식회사 코람코자산신탁 2-1) 자산보관회사(현금 등) : NH투자증권 주식회사 2-2) 자산보관회사(부동산 등) : 대신자산신탁 주식회사 3) 일반사무관리회사 : 주식회사 케이비펀드파트너스
상장여부	해당사항 없음

1. 회사의 사업목적

○ ㈜코크렙제75호위탁관리부동산투자회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 회사로서, 투자자들로부터 자금을 확보하여 대상 부동산을 매입하여 임대·운영할 계획임

○ 본 부동산의 안정적 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 일정 수준 이상의 투자수익을 제공할 수 있도록 함으로써 부동산 직접 투자로 인한 위험 회피가 가능하도록 할 것임

○ 상기와 같은 투자목적으로 투자자들에게 안정적 수익성을 제공할 예정임

2. 회사의 설립취지 및 그 성격

○ 주식회사 코크렙제75호위탁관리부동산투자회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 회사로서 부동산 임대·운영을 통해 부동산 시장과 자본시장을 연계한 안정적인 투자 상품을 제공할 것임

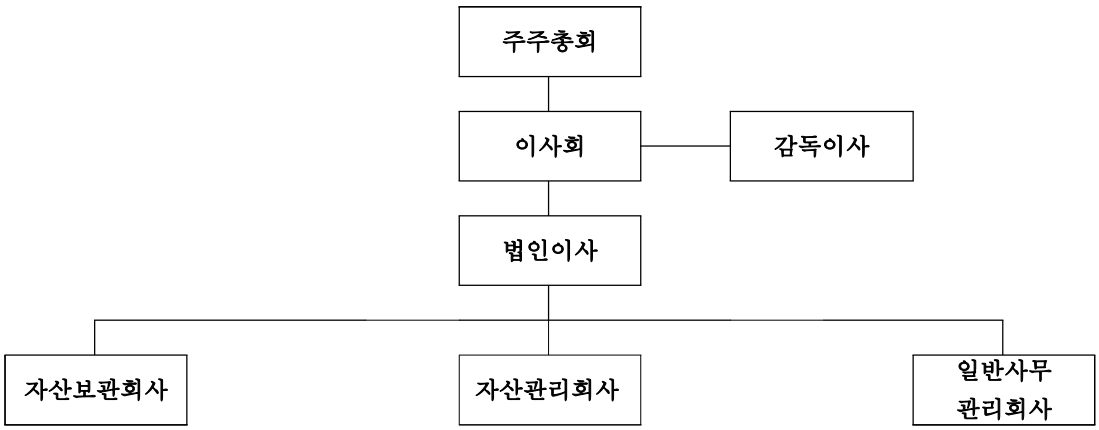
○ 부동산시장에 투명하고 안정적인 간접투자 수단을 제공함으로써 부동산 시장 안정화에 기여하며, 거시적으로는 국내 경제 전반에 활력을 줄 수 있는 장기적인 개혁의 일환으로서 중추적 역할을 수행함을 설립 취지로 하고 있음

3. 회사의 구조

주식회사 코크렙제75호위탁관리부동산투자회사는 실체 없는 명목회사이나 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두고 그 역할과 권한을 회사의 정관에 명시함으로써 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기할 계획임.

본 이사회는 일반사무수탁회사, 자산보관회사를 선정하고 회사 운용자산으로 선정된 부동산의 취득을 승인하게 되며, 자산관리회사로부터 자산의 투자 운용 내역을 보고 받고 이를 평가하며, 자산관리 계획 또는 기타 주요한 투자의사 결정 승인을 함.
이사회는 법인이사 1인과 감독이사 2인, 총 3인의 이사로 구성됨.

[당해 회사의 지배구조]



4. 주식에 관한 사항

발행할 주식의 총수	발행하는 주식의 총수	발 행 가 액
4,000,000주	기명식 1종 종류주(사모) 2,000,000주 기명식 보통주(사모) 2,000,000주	기명식 1종 종류주식 11,500원 기명식 보통주식 10,000원

5. 주식사무에 관한 사항

결 산 일	각 사업기의 말일	정기주주총회	결산일로부터 3개월 이내
주주명부 폐쇄시기	결산일의 최종일의 다음날부터 20일동안	공고게재 신문	서울경제신문
주권의 종류	기명식 1종 종류주식 기명식 보통주식	명의개서 대리인	㈜KB펀드파트너스

6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유

당사는 존속기간을 정하지 않았으며, 정관 제56조 아래와 같이 해산사유를 명시하고 있습니다.

[정관]

제54조 (해산)

회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해산한다.

1. 주주총회의 해산결의
2. 합병
3. 파산
4. 법원의 해산명령 또는 해산판결
5. 국토교통부장관의 영업인가의 취소
6. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우
7. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우

Ⅱ. 발기인·법인이사 및 감독이사에 관한 사항

1. 발기인에 관한 사항

성 명	법인등록번호	주요경력 또는 연혁	비 고
(주)코람코자산신탁	110111-2359837	20001.10.24 설립 2001.11.17 건교부 인가 2002.02.15 자본금 증가 (70억원 → 85.5억원) 2003.01.13 (주)코람코 이전(한화증권빌딩 25층) 2003.11.18 (주)코람코 이전(한화증권빌딩 8층) 2006.02.24 자본금 증자 (85.5억원→ 100억원) 2006.03.06 (주)코람코자산신탁 이전(한솔빌딩 14층) 2006.03.24 (주)코람코자산신탁 신탁업 인가 2009.02.04 금융투자업 인가(신탁업 재인가) 2010.01.20 자회사 (주)코람코자산운용 설립 2016.02.26 자본금 증자 (100억원→ 105억원) 2017.02.28 자본금 증자 (105억원→ 110억원) 2019.03.20 LF대주주 적격성 관련 심사안 통과 2020.11.21 자본금 증자 (110억원→ 161억원)	미해당

※ 비고란에는 법 제7조제1항의 결격요건 해당여부를 기재

2. 법인이사 및 감독이사에 관한 사항

○ 당사는 법인이사 1인, 감독이사 2인을 둠

직 명	성 명	현 소속	비 고
법인이사	주식회사 코람코자산신탁	주식회사 코람코자산신탁	
감독이사	도 병 운	법무법인(유한) 세한	
감독이사	김 승 현	삼덕회계법인	공인회계사

3. 임원의 보수지급기준

○ 법인이사는 보수를 받지 아니하며, 감독이사의 보수는 월 삼십만원 이하로 함

Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법

1. 자산운용의 기본방침

○ 당해 회사가 편입할 부동산은 주식회사 신한은행(KB와이즈스타일반사모부동산투자신탁제17호(적격)의 신탁업자 지위에서)이 소유하고 있으며 서울시 종로구 내자동 219 소재 한누리빌딩임. 당사는 영업등록이 완료된 이후 담보대출과 유상증자대금을 통해 2026년 5월 29일 매매대금을 지급하고 소유권 이전을 완료할 계획임.

당해 회사의 자산운용은 부동산과 현금(투자 이후에 발생하는 임대료 수입 및 내부유보에 따른 누적현금) 및 유가증권으로 구분되어 운용될 계획이며, 부동산은 임차인관리와 부동산 매각 업무 등을 자산관리회사인 ㈜코람코자산신탁에 위탁하고, 현금 및 유가증권은 자산보관회사인 엔에이치투자증권 주식회사를 통해 운용할 계획임.

○ 본건 부동산 운용의 방침은 취득, 운영, 처분으로 대별되는 바,

첫째, 양해각서 체결 이후, 제반 실사를 진행하고 당사자들과 대출 및 매매 관련 조건 협의를 진행하고 있으며, 영업인가 완료된 후 2026년 5월 29일(예정) 대출금과 유상증자를 통해 매도인에게 매매대금을 지급하고 소유권을 이전할 계획임.

둘째, 소유권 확보 후 ㈜코람코자산신탁에 해당 자산의 관리를 위탁할 예정임.

셋째, 본건 부동산의 매각가치가 극대화되는 시점에 주주총회의 결의를 통하여 본건 부동산을 매각하여 투자자 원금상환에 만전을 기할 예정임.

○ 당사는 상기의 구조로 부동산 취득, 운용 및 매각 계획을 수행함으로써 안정적인 미래의 현금흐름 및 투자수익률을 실현할 계획임.

2. 주요 투자대상 및 투자계획

가. 부동산의 매입

○ 부동산 내역과 감정평가자료

구 분	소재지	용도	매입면적(㎡)		감정기관	감정평가액(백만원)	비고
			토지	건물			
한누리 빌딩	서울시 종로구 내자동 219	일반상업 지역	1,263.1	13,007.82	제일감정평가법인	시가감평 128,000 담보감평 125,000	-

*감정평가 기준시점 : 2026년 1월 16일

○ 2026. 5월 2~3주차에 매매계약을 체결할 예정임

○ 2026. 5월 29일 매매잔금을 지급하고 소유권을 이전할 예정임

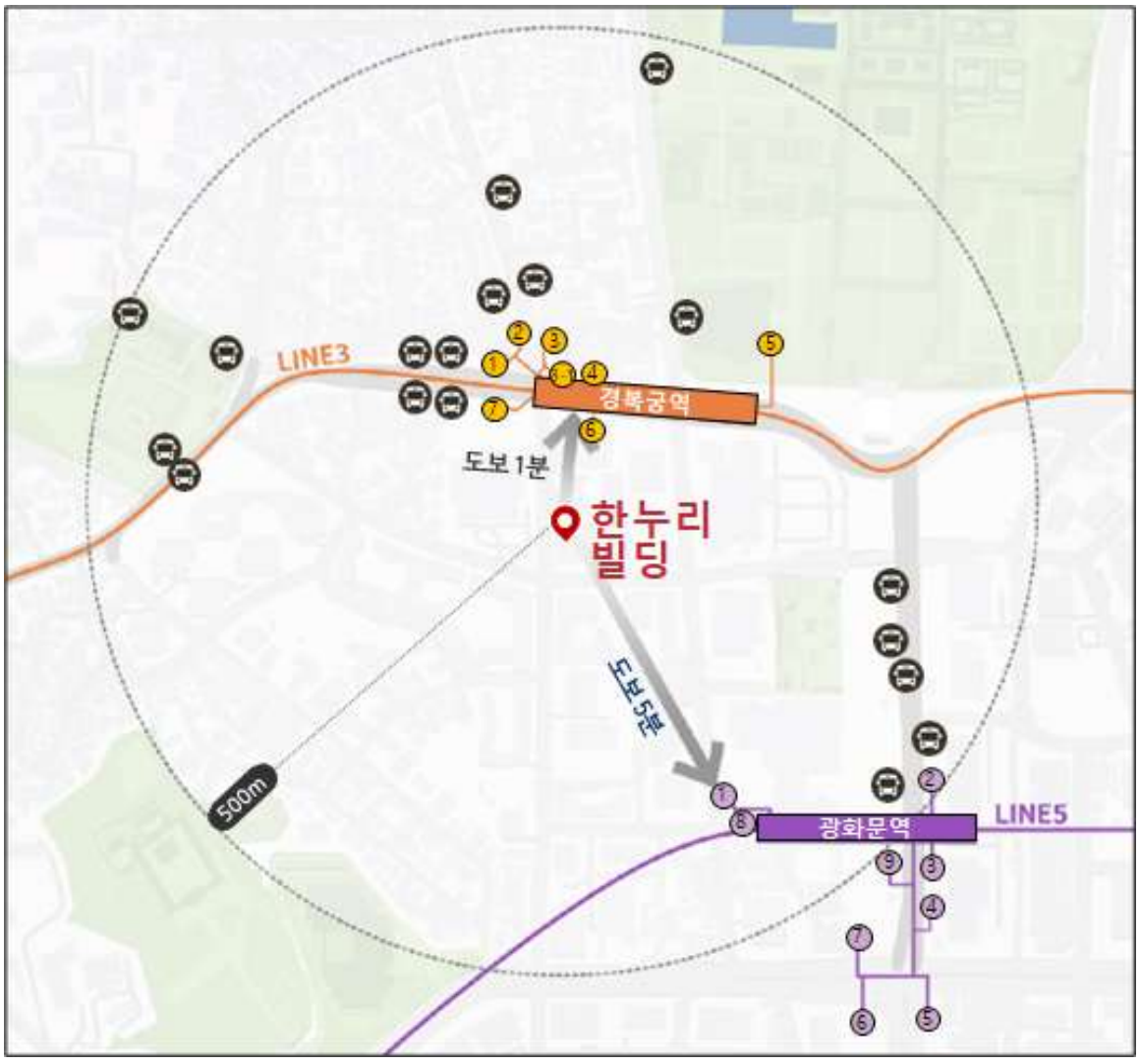
○ 회사는 매입 후 ㈜코람코자산신탁에게 자산관리업무를 위탁하여 임대운영 및 매각할 예정임

나. 운영 자산 상세

○ 개요

– 서울시 종로구 내자동 219에 위치한 한누리빌딩 매입

○ 사업대상지 위치도



○ 양해각서 주요 조건

매도인	㈜신한은행 (KB와이즈스타일반사모부동산투자신탁제17호(적격)의 신탁업자 지위)
매수인	㈜코크렙제75호위탁관리부동산투자회사
매매목적물	한누리빌딩 (서울시 종로구 내자동 219)
매매대금	일금 일천팔십억원(₩108,000,000,000)
양해각서 주요조건	2026년 5월 31일까지 매도인에게 Equity LOC 제출 시 독점적 협상기간 10영업일 연장

○ 사업추진 경과 및 향후 일정

사업계획	일정	비고
우선협상대상자선정	2025년 12월 11일	-
양해각서 체결	2026년 03월 27일	
매매계약	2026년 05월 2~3주차 예정	-
소유권 이전	2026년 05월 29일 예정	-

○ 당해 사업과 관련된 자세한 사항은 추가제출서류(감정평가서 등) 참고

다. 자산관리

○ 당해 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 (주)코람코자산신탁에 위탁할 계획임.

○ 회사는 유상증자와 담보대출을 통해 본 투자물건을 매입 후 발생하는 임대료 수입과 이에 따른 이자수익 등 누적현금자산을 배당 및 정관에서 정한 범위 내에서 유가증권 투자 등에 운용할 것이며, 자산관리회사를 통하여 배당 및 기타의 비용지출에 지장이 없도록 운용할 것임

라. 투자금의 회수

○ 당해 회사는 한시적 명목회사로서(정관상 영속임) 운영기간 동안 효율적인 자산관리와 함께 청산시점에서의 부동산 처분이 매우 중요함.

○ 당해 부동산 처분 시 시장매각(경쟁입찰방식)으로 처분하는 것을 원칙으로 하되 주주총회에서 별도로 정하는 경우 그에 따름.

○ 매각 시에는 부동산투자회사법 제24조 제3항에 의거, 아래 내용이 포함된 실사보고서를 작성할 것임.
- 당해 부동산의 현황 및 거래비용
- 당해 부동산과 관련된 재무자료
- 당해 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소
- 그 밖에 당해 부동산의 거래 여부를 결정함에 있어 필요한 사항으로서 국토교통부령이 정하는 사항

3. 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 전략수립에 도 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. 투자원금에 대한 손실의 위험

관계법령은 당해 회사와 같은 부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거 나 보호하지 않습니다. 따라서, 전반적인 세계 경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 보유 자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치는 액면가 이하로 하락하거나 청산 시 부 동산의 시장가격이 최초 매입가보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 및 일부 에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적 으로 투자자가 부담하며 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 않습니다.

나. 경기변동에 따른 위험

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

다. 자산의 매입과 관련한 위험

당해 회사가 대상 부동산을 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험의 종류는 ⅰ)부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제 3 자)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 매입 검토 시에 예상하지 못한 일정금액 이상의 추가 자본 지 출을 발생시킬 수 있는 위험, iii)운영과 관련한 자료의 불충분이나 분석의 착오로 인한 사 업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류 위험 등을 들 수 있습니다. 다만, 실제 위험 발생가능성 및 그 결과에 대해 사전 분석을 통한 위험 최소화 방안을 마련하고, 매매계약 및 임대차계약 체결 등에서 이러한 위험을 적극적으로 회피하도록 만전을 기할 예정입니다. 그럼에도 불구하고, 추정의 오류 또는 제반 사항의 변동 등으로 인한 부동산 자산 매입관 련 위험이 발생할 수 있습니다.

1) 소유권(이용 및 처분의 권리) 제한의 위험

법률적인 위험과 관련하여 당해 회사는 법무법인 율촌에서 법률실사를 실시하도록 하였고 그 결과를 각종 제· 계약에 반영하여 동 계약 상에서 위험을 최소화하는 방안을 도모하였습니다. 그럼에도 불구하고 부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제 3 자)의 이의제기 등으로 인한 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 가능성은 일부 존재합니다.

2) 물리적, 기술적 하자로 인한 추가 비용 부담의 위험

당해 회사는 매입할 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위해 부동산 및 시설 관리 전문 업체인 CBRE를 통해 대상 부동산에 대한 물리 실사를 실시하였습니다. 실사 결과 매입 부동산의 가치를 하락시킬 만한 중대한 물리적 하자가 발견되지는 않았으나, 부동산의 매입 후에 예상치 못했던 부동산의 물리적, 기술적 하자가 발생할 가능성은 존재하며 이 경우 일정 금액 이상의 추가 자본 지출 이 발생할 수 있습니다.

3) 사업 수익성 검토상의 추정오류의 위험

당해 회사는 사업 수익성 검토를 위해 삼덕회계법인에 재무분석실사용역을 수행하도 록 하였습니다. 그러나 해당 재무분석은 자산관리회사가 제시 한 제반 가정 및 자료를 바탕으로 한 것이므로 향후 경제상황이나 제반 가정의 변화 에 따라 그 내용이나 결과가 달라질 수 있는 위험이 존재합니다.

라. 부동산 자산의 운용과 관련한 위험

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

1) 일반위험

당해 회사는 재무분석 실사를 통해 운용상의 각종 제비용에 대해서 면밀히 검토하여 사업계획에 반영하였으며, 당해 회사의 예상배당률은 미래 운영과 관련된 가정에 근거하여 제시되었습니다. 이러한 가정은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출 될 자본적 지출액 및 당 회사의 투자대상과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적요인과 관련된 비용 및 보증되지 않은 손실과 관련이 있습니다. 대부분의 가정은 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으므로 회사가 제시된 예상배당률을 반드시 지급할 수 있다는 보장은 할 수 없습니다.

2) 임차인의 신용 위험

당해 회사는 존속기간 동안 임차인과의 임대차 계약을 통한 임대료 수입을 주요한 수입원으로 하고 있습니다. 따라서 임차인이 자금경색, 파산 등의 이유로 임대료 및 관 리비를 제때 지급하지 못하거나 지급불능 상태에 빠지게 되면 회사의 배당수익이 하락 할 위험이 있습니다.

3) 공실 위험

당해 회사가 매입 예정에 있는 '한누리빌딩' 은 운용기간 중 일부 임차인의 계약 만기가 도래함에 따라 임대차계약이 종료될 수 있는 위험이 존재하고 있습니다. 따라서 장기 운용 시 보유 부동산의 공실률이 사업계획의 공실률보다 높을 수 있으며, 이러할 경우 당해 회사는 운용기간 동안 임대료 수입을 주요한 수입원으로 하고 있기 때문에 예상 배당수익률이 크게 하락할 위험이 있습니다.

4) 관리비용 및 제비용 증가 위험

관리비용이 사업계획상 비용보다 높은 수준으로 변동될 경우 배당수익이 하락할 위험 이 있으나, 당해 회사는 재무실사를 통해 운용상의 각종 제비용에 대해서 면밀히 검토하여 사업계획에 반영하였습니다.

5) 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 전 부가 손상되었을 경우, 자산 가치의 하락으로 연결되어 부동산을 통한 수익에 전반적인 영향을 미칠 수 있습니다.

마. 부동산 처분과 관련한 위험

청산시점에서의 부동산매각과 관련하여, 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 시점으로부터 5년 운영 후 매각을 원칙으로 하여 전반적인 경제상황을 고려하여 당초 회사가 계획했던 수익률에 영향을 주지 않는 수준으로 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획입니다.

바. 환금성 및 유동성 위험

1) 환금성 위험

당해 회사는 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거, 한국거래소의 유가증 권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사의 신규상장심사요건을 충족하는 경우에는 지체 없이 유가증권시장 상장신청을 진행하도록 할 것입니다. 하지만, 상장요건 중 '주식의 분산' 요건(모집·매출한 주식 총수가 보통주식 총수의 100분의 25 이상, 주주 수가 200명 이상일 것) 등을 충족하지 못하므로 당해 회사의 주식은 상당기간 동안 상장을 하지 못할 것으로 예상되며, 이럴 경우 당해 회사 주식의 환금성에 상당한 제약이 따를 것으로 판단됩니다. 또한 당해 회사는 폐쇄형 명목회사로서 원칙상 환매가 제한되므로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다. 그러므로, 투자의사결정 이전에 이 점 유의하시기 바랍니다.

2) 유동성 위험

비상장 상태일 경우 매수수요가 충분 하지 않을 경우 단시일 내에 매각이 어려우며 기대가격 이하로 매각하게 될 위험이 존재합니다.

사. 당해 회사 경영 및 운영 등 기타 위험

1) 대리인 위험 및 이해상충위험

당해 회사는 서류상의 명목회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하기 때문에 이와 관련하여 대리인 위험에 노출되어 있습니다.

- 자산관리회사, 자산보관회사, 일반사무수탁회사는 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 수 도 있습니다.

- 따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회 및 이사회의 권한과 기능을 강화하고 감사인 제도를 두어 당해 회사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반 사무수탁회사간 원활한 업무의 조정과 이해상충

소지를 줄여 나갈 계획입니다.

2) 부동산 관련 제도변화 위험

부동산투자회사법 및 자본시장법 등 투자금융 관련 법령의 변화는 당해 회사의 자산 운용정책에 변화를 가져올 수 있으며 이에 따른 배당률과 수익률도 변동될 수 있으며, 배당금의 변화가 없더라도 조세정책의 변화에 따라 배당금 수령자의 실 수령액이 달라질 수 있습니다.

3) 현금 및 증권의 운용관련 위험

당해 회사는 현금 및 증권의 운용규모를 최소화할 계획이지만, 사내 보유 현금과 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 등 에 따른 금리의 변동이 있을 경우 자산을 운용함에 있어 위험이 수반될 수 있습니다.

4. 투자제한

자산관리회사는 회사의 보유자산을 운용함에 있어서 다음 각 호의 요건을 갖춘다.

1) 매 분기말 현재 총자산의 100 분의 80 이상이 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성되도록 하며, 총 자산의 100 분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물을 포함한다)으로 구성되도록 한다.

2) 증권에 대한 투자의 경우 다른 회사의 의결권있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각목에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 특정한 부동산의 개발을 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우

나. 다른 회사와 합병하는 경우

다. 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우

라. 회사의 권리를 실행함에 있어서 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우

마. 투자자보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부동산투자회사법 시행령 31 조가 정하는 경우

3) 다른 회사의 의결권있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날로부터 6 월 이내에 규정에서 정한 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

4) 증권에 대한 투자의 경우 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100 분의 5 를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 국채 · 지방채, 그밖에 부동산투자회사법시행령이 정하는 증권에 대하여는 그러하지 아니하다.

5) 회사가 보유하고 있는 증권이 제 4 항의 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날로부터 6 월 이내에 투자한도 규정에 적합하도록 하여야 한다.

6) 회사의 임직원 및 그 특별관계자(자본시장법 제 133 조 제 3 항의 규정에 의한 특별관계자를 의미한다, 이하 같음), 회사의 주식을 10% 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제 21 조 각호의 1 에 해당하는 거래를 하여서는 아니된다. 다만, 다음 각 목에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식의 거래

나. 회사가 보유한 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래(회사의 임직원 및 그 특별관계자는 제외)

다. 회사의 합병 · 해산 · 분할 또는 분할합병에 의한 불가피한 거래

7) 이 회사는 부동산투자회사법 시행령 제 20 조에 해당하는 경우를 제외하고는 자산의 투자, 운용을 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니된다.

5. 이익 등의 배당방법

가. 배당가능이익

○ 부동산투자회사법은 위탁관리부동산투자회사에 대하여 상법 제 458조의 규정에 의한 이익준비금 적립의무 배제와 해당 연도 감가상각비의 범위 내에서 이익의 초과배당을 규정하고 있음에 따라 매기 당기순이익 전액과 감가상각비의 100%를 현금배당 할 계획임.

○ 회사의 존속기한 동안 배당가능이익은 당기순이익으로 규정됨.

나. 배당정책

◯ 배당가능이익의 90% 이상을 현금배당 할 계획임.

◯ 예상 이익 배당률

(단위:백만원)

사업연도		자기자본		1종 종류주		보통주	
		배당금	연 배당률	배당금	연 배당률	배당금	연 배당률
1기	6개월	782	3.64%	782	6.80%	-	-
2기	6개월	782	3.64%	782	6.80%	-	-
3기	6개월	782	3.64%	782	6.80%	-	-
4기	6개월	782	3.64%	782	6.80%	-	-
5기	6개월	782	3.64%	782	6.80%	-	-
6기	6개월	782	3.64%	782	6.80%	-	-
7기	6개월	782	3.64%	782	6.80%	-	-
8기	6개월	782	3.64%	782	6.80%	-	-
9기	6개월	782	3.64%	782	6.80%	-	-
10기	6개월	976	4.54%	782	6.80%	194	1.94%
소계		8,014	3.73%	7,820	6.80%	194	0.19%

다. 배당금 지급시기 및 결정방법

○ 사업연도는 매년 6월 1일 개시하여 11월 30일에 종료하고, 12월 1일 개시하여 5월 31일 종료할 계획임. 단, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 2026년 11월 30일까지로 하고, 회사가 해산되는 연도의 경우는 그 해산일이 속하는 사업연도의 초일부터 그 해산일까지로 함.

○ 배당금은 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당해 회사의 주주에게 지급되며, 배당금은 배당금 승인을 한 이사회에서 달리 결정되지 않는 한 이사회의 승인일로부터 1개월 내에 지급할 계획임.

6. 자산평가 및 공시방법

가. 자산평가방법

1) 부동산의 경우: 취득원가에 의한 방법. 다만, 부동산 취득 후 1년이 경과한 경우에는 감정평가법인등이 부투법 시행령 제16조의 규정에 의하여 산정한 감정평가액으로 할 수 있다.
2) 증권의 경우: 자본시장법 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: 재무상태표에 표시된 금액에 의하는 방법

나. 공시방법

1) 공시시기

구분	투자보고서 작성일	투자보고서 제출, 공고 기한
1	회계기간의 말일. 단, 회사가 해산 또는 합병으로 인하여 소멸되는 경우에는 해산일 또는 합병일	(작성일이 해산일 또는 합병일에 해당하지 않는 경우) 작성일로부터 90일 이내 (작성일이 해산일 또는 합병일에 해당하는 경우) 작성일로부터 45일 이내
2	사업연도 개시일로부터 매 3개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외)	작성일로부터 45일 이내

단, 아래 중 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 부투법 제37조 제3항 및 부투법 시행령 제40조의2에서 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시.

가. 자산관리회사의 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 경력

나. 부투법 시행령 제40조의2 제2항에서 정한 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우
다. 주주총회의 결의내용
라. 부투법 제39조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 받은 경우
마. 정관 제42조 제2항 각 호에 해당하는 거래의 체결
바. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 투자설명서의 변경 등 부투법 시행령 제40조의2 제3항이 정하는 사항이 발생한 경우

2) 공시방법
가. 자산관리회사의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하는 방법
나. 회사에 투자한 주주에게 서면 또는 전자우편으로 통보. 다만, 회사가 상장한 경우 등 주주가 수시로 변동되거나 투자자의 이익을 해 할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제40조의2 제5항으로 정하는 경우는 제외함.
다. 부투법 제49조의6 제1항에 따른 부동산투자회사 정보시스템을 통하여 공시하는 방법

Ⅵ. 재무계획

객관적이고 공정한 재무계획 수립을 위해 삼덕회계법인에 재무계획 수립 위탁을 의뢰하여 재무계획을 작성하였음

1. 사업성분석 개요

○ 사업성분석 방법 : DCF(Discounted Cash Flow)모델사용

○ 사업성분석 단계

- 미래손익 추정
- EBIDTA(Earnings before interest, depreciation, tax and amortization)
- 순운전자본의 증감계산
- 자산투자 및 매각계획 반영
- 법인세비용 계산
- 영업활동으로부터의 현금(Free Cash Flow)계산
- 영업활동 종료시점에서의 자산 매각가치(청산가치)산정
- IRR on Project / IRR on Equity 및 이익배당률 산정

○ 사업성분석 일반가정

- 추정기간 : 2026. 06. 01 ~ 2031. 05. 31 (60개월)
  ① 회계기간 : 6개월
  ② 개시회계연도 : 2026. 06. 01 ~ 2026. 11. 30 (약 6개월)
  ③ 종료회계연도 : 2030. 12. 01 ~ 2031. 05. 31 (약 6개월)

2. 투자금액 및 재원조달

○ 부동산 매입시

(단위 : 백만원)

구 분	내 역		금 액	비 고
투자금액	매매대금		108,000	-
	매입부대비용		7,795	-
	예비비[1]		10,205	-
	계		126,000	-
재원조달	담보대출	선순위	73,000	-
		중순위	10,000	-
	자기자본	제1종 종류주	23,000	-
		보통주	20,000	-
	계		126,000	-

(*1) 부동산취득 외에 부수적으로 지급되는 운용비용과 CAPEX에 사용할 목적으로 일부 여유현금을 보유하는 것을 가정함

가. 투자금액

○ 부동산 매입금액 및 취득부대비용

(단위 : 백만원)

구분		비고	토지	건물	합계
부동산 매입금액		-	90,936	17,064	108,000
매입부대비용	매입보수	-	1,067	13	1,080
	정산금액	-	168	32	200
	실사비용	-	253	0	253
	법무사비용	-	59	11	70
	취득세	(주1)	4,289	794	5,083
	VAT 매입세액불공제	(주2)	138	0	138
	이자비용	-	8	1	9
	대출수수료	(주3)	749	141	890
	주식발행비용	(주4)	-	-	72
	소계	-	6,732	991	7,795
합계		-	97,668	18,055	115,723
취득원가		-	96,919	17,915	114,833
Capex		-	-	6,643	6,643
총취득원가		-	96,919	24,558	121,476

(*1) 취득세, 지방교육세, 농어촌특별세 등 포함, 매매대금의 4.6%
(*2) 토지분 부가가치세에 대한 매입세액 불공제분
(*3) 대출수수료는 취득세 과세표준에는 포함되나 취득원가에는 포함되지 않는 것으로 가정
(*4) 주식발행비용은 취득세 과세표준 및 취득원가에 포함되지 않는 것으로 가정

나. 재원조달 세부내역

○ 선순위대출금

(단위 : 백만원)

구 분	선순위 대출금
차입금액	73,000
인출시점	2026년 05월말
만기	2028년 05월말
상환방법	만기 일시상환
이자율	연 4.00%
이자지급주기	3개월 후급

○ 중순위 담보대출

(단위 : 백만원)

구 분	중순위 대출금
차입금액	10,000
인출시점	2026년 05월말
만기	2028년 05월말
상환방법	만기 일시상환
이자율	연 5.00%
이자지급주기	3개월 후급

○ 자기자본

(단위 : 백만원)

구 분	자기자본	비 고
1종 종류주식(사모)	23,000	배당률 연 6.8%
보통주(사모)	20,000	-
합계	43,000	-

3. 영업수익의 추정

○ 임대 · 관리 · 기타수익

(단위 : 백만원)

구 분	임대수익	관리수익	기타수익	소계
1기	1,766	889	42	2,697
2기	2,039	1,006	50	3,095
3기	2,037	1,033	50	3,119
4기	2,099	1,036	50	3,186
5기	2,097	1,063	50	3,210
6기	2,162	1,067	50	3,278
7기	2,159	1,095	50	3,304
8기	2,226	1,099	50	3,374
9기	2,223	1,127	50	3,400
10기	2,475	1,131	50	3,656
합 계	21,282	10,547	492	32,320

4. 영업비용의 추정

가. 자산관리비용

구 분	운영개시연도 기준 단가	연 상승률
PM수수료	월 550원/3.3㎡	2.0%
FM수수료	월 11,800원/3.3㎡	2.0%
수도광열비	월 6,000원/3.3㎡	2.0%
수선성공사비	월 2,800원/3.3㎡	2.0%
보험료	월 250원/3.3㎡	2.0%
기타관리비용(예비비)	월 750원/3.3㎡	-
세금과공과	월 6,194원/3.3㎡	별도 계산
임대중개수수료	- 신규계약시 월 임대료의 150% - 재계약시 월 임대료의 50%	-

나. 리츠운용비용

구 분	내 역	비 고

자산관리보수	380백만원/년	
자산보관수수료	12백만원/년	-
사무수탁수수료	23백만원/년	-

다. 기타비용

구 분	운영개시연도 기준 단가	연 상승률
회계감사	30백만원/년	-
기타예비비	-	-

5. 이자비용(단기차입금) 및 법인세비용

○ 이자비용은 담보대출에 이자율을 적용하여 산정

○ 법인세법 제51조의2 의 배당소득공제가 적용되어 일반법인세가 발생하지 않으며, 또한 청산배당을 포함한 운영배당이 해산 전에 모두 완료된다는 가정 하에 청산소득에 대한 법인세도 발생하지 않는다고 가정함

6. 사업성 분석 결과

○ 예상 이익 배당률

(단위:백만원)

사업연도		자기자본		1종 종류주		보통주	
		배당금	연 배당률	배당금	연 배당률	배당금	연 배당률
1기	6개월	782	3.64%	782	6.80%	-	-
2기	6개월	782	3.64%	782	6.80%	-	-
3기	6개월	782	3.64%	782	6.80%	-	-
4기	6개월	782	3.64%	782	6.80%	-	-
5기	6개월	782	3.64%	782	6.80%	-	-
6기	6개월	782	3.64%	782	6.80%	-	-
7기	6개월	782	3.64%	782	6.80%	-	-
8기	6개월	782	3.64%	782	6.80%	-	-
9기	6개월	782	3.64%	782	6.80%	-	-
10기	6개월	976	4.54%	782	6.80%	194	1.94%
소계		8,014	3.73%	7,820	6.80%	194	0.19%

○ 트랜치별 수익률

(단위 : 백만원)

구분	전체	1종 종류주	보통주
COC (Capital Gain 제외)	3.73%	6.80%	0.19%
COC Capital Gain 포함	13.30%	10.02%	17.07%
E.IRR (Capital Gain 제외)	3.73%	6.84%	0.19%
E.IRR Capital Gain 포함	11.37%	9.52%	13.13%

제3부 업무위탁에 관한 사항

Ⅰ. 업무위탁에 관한 사항

주식회사 코크렙제75호위탁관리부동산투자회사는 실체가 없는 명목회사로서 부동산투자회사법에 의거 자산관리회사, 일반사무관리회사, 자산보관회사와 업무위탁계약을 체결할 예정임.

구 분	위탁 업무	담당회사	위탁보수
자산 관리	자산의 취득 및 처분, 취득한 자산의 관리 등 부동산취득·관리·개량·처분 부동산의 임대차 업무 유가증권의 매매 부동산사용권의 취득·관리·처분 등 투자대상자산에 대한 투자를 위한 자금차입 등	㈜코람코 자산신탁	[매입보수] - 1,080백만원 (매입금액의 1%) [운용보수] - 연 380백만원 [매각기본보수] - 1,500백만원 (매각가의 1%) [매각성과보수] - 2,671백만원(매각차익의 10%)
자산 보관 (현금 등)	유가증권의 보관 및 관리 현금의 보관 및 관리 해산(청산)관련 업무	엔에이치투자 증권 주식회사	연간 1,200만원
자산 보관 (부동산 등)	부동산의 보관 및 관리 부동산의 매각 기타 처분 등에 따라 수취하는 현금의 보관 및 관리 해산(청산)관련 업무	주식회사 대신자산신탁	없음
일반 사무	발행주식 명의개서에 관한 업무 주식발행에 관한 사무 운영 및 계산에 관한 사무 세무에 관한 실무사무 통지 및 공고 업무 해산 및 청산 업무 국토교통부 보고 업무	주식회사 KB펀드파트너스	연간 2,300만원

II. 자산관리회사에 관한 사항

1. 회사의 개요

가. 명칭 : 주식회사 코람코자산신탁

(영문 : Koramco REITs Management & TRUST Co., Ltd.)

나. 주소 : 서울시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘삼성)

다. 연혁

2001. 10. 24 (주)코람코 설립
2001. 11. 17 자산관리회사 인가 - 건설교통부
2002. 02. 26 자본금 증자(70억원 → 85.5억원)
2003. 01. 13 본점 이전(한화증권빌딩 25층)
2003. 11. 18 본점 이전(한화증권빌딩 8층)
2006. 02. 24 자본금 증자(85.5억원 → 100억원)
2006. 03. 06 본점 이전(한솔빌딩 14층)
2006. 03. 24 신탁업 인가 - 금융위원회
상호변경 [(주)코람코 → (주)코람코자산신탁]
2009. 02. 04 금융투자업 인가(신탁업 재인가) - 금융위원회
2009. 03. 06 주소 변경(한솔빌딩 → 캐피탈타워)
2010. 01. 20 자회사 (주)코람코자산운용 설립
2013. 09. 02 본점 이전(골든타워 19층)
2016. 02. 26 자본금 증가(주식배당, 100억원 → 105억원)
2016. 06. 20 본점 이전(골든타워 4층)
2017. 02. 28 자본금 증가(주식배당, 105억원 → 110억원)
2020. 11. 21 자본금 증가(유상증자, 110억원 → 161억원)
2022. 01. 20 자기주식 소각(4,254주)

라. 자본금에 관한 사항 (2025년 12월 31일 기준)

순번	주주명	주식수(주)	비 율
1	㈜엘에프	2,156,047	67.08%
2	키움증권㈜	372,655	11.59%
3	㈜우리은행	268,982	8.37%
4	한국산업은행	257,893	8.02%
5	㈜신한은행	154,350	4.80%
6	기타	4,415	0.14%
합계		3,214,342	100.00%

2. 최근 2사업연도의 요약재무내용

1) 요약 재무상태표(연결)

(단위 : 백만원)

과 목	2025.12.31.(26기)	2024.12.31.(25기)
자산	755,457	740,586
부채	178,693	215,974
자본	576,764	524,612
부채와 자본총계	755,457	740,586

2) 요약 손익계산서 (연결)

(단위 : 백만원)

구분	2025.12.31.(26기)	2024.12.31.(25기)
1. 영업수익	180,785	211,569
2. 영업이익	110,091	153,357
3. 법인세차감전순이익	72,633	57,175
4. 법인세	15,555	13,990
5. 당기순이익	57,078	43,185

3. 회사가 속해있는 기업집단의 개요

당 자산관리회사는 기업집단 ㈜LF에 속해 있습니다. ㈜LF는 기성복 의류제품 생산·판매 등을 영위하기 위하여 주식회사 LG상사로부터 2006년 11월 1일자로 분할되었으며, 2006년 12월 1일자로 유가증권시장에 재상장 되어 주권거래가 개시되었습니다.

4. 운용자산규모 (2025년 12월말 기준, 억원)

위탁회사	수탁자산 규모			
	기초	증가	감소	기말
(주)이리츠코크렙기업구조조정부동산투자회사	5,497	56	-	5,553
(주)코크렙NPS제1호위탁관리부동산투자회사	-	-	-	-
(주)코크렙청진제18호위탁관리부동산투자회사	6,437	-	(26)	6,411
(주)코크렙청진제19호위탁관리부동산투자회사	5,128	-	(132)	4,996
(주)동탄2대우코크렙뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사	3,344	-	(65)	3,279
(주)코람코더원위탁관리부동산투자회사	5,112	-	(17)	5,095
(주)지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사	3,215	-	(31)	3,184
(주)코크렙제36호위탁관리부동산투자회사	4,326	-	(4,326)	-

(주)코크렙제38호위탁관리부동산투자회사	2,458	7	-	2,465
(주)코크렙제41호위탁관리부동산투자회사	3,832	-	(33)	3,799
(주)코크렙티피위탁관리부동산투자회사	5,391	75	-	5,466
(주)코람코가치부가형부동산제2의1호위탁관리자부동산투자회사	2,194	697	-	2,891
(주)코크렙제47호위탁관리부동산투자회사	1,078	-	(17)	1,061
(주)코크렙제51호위탁관리부동산투자회사	2,659	7	-	2,666
(주)계룡코크렙제1호위탁관리부동산투자회사	1,940	-	(14)	1,926
(주)엘티코크렙용산제6호위탁관리부동산투자회사	3,248	-	(6)	3,242
(주)코람코가치부가형부동산제2의3호위탁관리자부동산투자회사	2,988	-	(8)	2,980
(주)코람코가치투자부동산제3의1호위탁관리자부동산투자회사	2,430	-	(12)	2,417
(주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사	12,677	352	-	13,029
(주)코크렙제52호위탁관리부동산투자회사	3,394	18	-	3,412
(주)분당두산타워위탁관리부동산투자회사	6,414	-	(6,414)	-
(주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사	3,129	127	-	3,256
(주)코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사	6,560	-	(9)	6,551
(주)코람코가치투자부동산제3의3호위탁관리자부동산투자회사	7,551	-	(41)	7,510
(주)코람코가치투자부동산제3의4호위탁관리자부동산투자회사	1,651	10	-	1,661
(주)코람코지속성장오피스제1의1호위탁관리자부동산투자회사	5,692	-	(28)	5,664
(주)코람코가치부가형부동산제2호위탁관리모부동산투자회사	1,387	21	-	1,407
(주)코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사	3,891	12	-	3,903
(주)코람코지속성장오피스제1호위탁관리모부동산투자회사	3,062	27	-	3,089
(주)코크렙광교위탁관리부동산투자회사	-	-	-	-
(주)코크렙57호위탁관리부동산투자회사	4,717	20	-	4,737
(주)코람코평택브레인시티대도제1호위탁관리부동산투자회사	287	2	-	289
(주)코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사	4,217	-	(14)	4,203
(주)코람코가치투자제4호위탁관리모부동산투자회사	4,731	60	-	4,791
(주)코람코가치투자제4의1호위탁관리자부동산투자회사	1,395	-	(8)	1,387
(주)코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사	4,599	15	-	4,613
(주)코람코가치투자제4의2호위탁관리자부동산투자회사	2,975	-	(4)	2,970
(주)코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사	730	-	(8)	723
(주)코람코가치투자제4의4호위탁관리자부동산투자회사	1,122	-	(7)	1,115
(주)과천주암대토개발제1호위탁관리부동산투자회사	1,848	90	-	1,938
(주)코람코가치투자제4의5호위탁관리자부동산투자회사	930	-	(13)	917
(주)코크렙제66호위탁관리부동산투자회사	5,791	-	(56)	5,735
(주)코람코가치투자제4의6호위탁관리자부동산투자회사	8,743	-	(39)	8,704
(주)코람코오피스우선주제1호위탁관리부동산투자회사	1,880	1,003	-	2,882
(주)코크렙제69호기업구조조정부동산투자회사	2,505	-	(40)	2,465
(주)코람코지속성장오피스제1의3호위탁관리자부동산투자회사	6,067	-	(35)	6,032
(주)코람코가치투자강남위탁관리자부동산투자회사	-	3	-	3
총 계	169,220	2,600	(11,402)	160,418

5. 자산운용전문인력에 관한 사항

직위	성명	주요경력 및 자격
전무	이상헌	하나AIM AMC
전무	김철규	세빌스코리아에셋매니지먼트
상무	최승호	코람코자산신탁
상무	김용성	이지스자산운용
상무	이주용	제이알투자운용
상무	김성제	코람코자산신탁
상무	조홍진	메리츠증권,포스코건설
이사	최현준	교보자산신탁
이사	조창우	한국자산신탁
이사	박종선	제이알투자운용
이사	이유열	태영건설
이사	이정주	메이트플러스
부장	한훈철	두산에너빌리티/호반건설
부장	허상배	에스앤아이코퍼레이션
부장	나길웅	신한투자증권
부장	김봉훈	㈜케이티에이엠씨/코람코자산신탁
부장	박경준	하이자산운용/코람코자산신탁
부장	한진호	코람코자산신탁
차장	박진석	에스앤아이코퍼레이션
차장	김태현	포스코오앤엠
차장	문민식	씨비알이코리아/메이트플러스
차장	박영빈	이지스자산운용
차장	최준환	코람코자산신탁
차장	황준하	공무원연금공단, 코람코자산신탁
차장	서승환	한화자산운용, 코람코자산신탁
차장	오유정	BNK캐피탈,코람코자산신탁
차장	김강선	디앤디인베스트먼트/코람코자산신탁
차장	최준호	퍼시픽투자운용, 생보부동산신탁
차장	서진우	씨비알이코리아
차장	홍정환	롯데건설
차장	임영규	정림건축/코람코자산신탁
차장	김정렬	코람코자산신탁
차장	최연태	코람코자산신탁
과장	염진경	씨비알이코리아/코람코자산신탁
과장	김택상	인트러스자산운용
과장	전상현	코람코자산신탁
과장	이현경	코람코자산신탁
과장	우주연	젠스타메이트,코람코자산신탁
과장	문성환	메이트플러스/코람코자산신탁
과장	안용현	삼정KPMG/코람코자산신탁
과장	임현진	키움이엔에스/코람코자산신탁
과장	이웅석	코람코자산신탁
과장	강지아	에스앤아이코퍼레이션/코람코자산신탁
과장	연찬흠	타이거대체투자운용
과장	김성훈	디앤디인베스트먼트/코람코자산운용/코람코자산신탁
과장	박확범	일군토건/코람코자산신탁
대리	이규민	코람코자산운용/코람코자산신탁

대리	김준	코람코자산신탁
대리	김희영	코람코자산신탁
대리	조준형	코람코자산운용/코람코자산신탁
대리	고서준	호반건설/코람코자산신탁
대리	유예진	코람코자산신탁
대리	정승원	코람코자산신탁
대리	김순수	코람코자산신탁
대리	나상원	코람코자산신탁
대리	박지영	세빌스코리아에셋매니지먼트/코람코자산신탁
사원	임가빈	코람코자산신탁
합 계		57명

6. 주요계약내용

○ 계약기간 : 계약의 효력발생일로부터 당해 회사 청산종결 등기일까지

○ 위탁보수

1) 매입보수 : 1,080백만원(VAT 별도)

- 소유권이전등기 신청을 접수하고, 수탁자가 청구한 날로부터 7일 이내

2) 운용보수 : 연간 380백만원(VAT 별도)

3) 매각기본보수 : 매각금액의 1%(VAT 별도)

- 매각완결일로부터 7일 이내에 지급

4) 매각성과보수 : 매각차익의 10%(VAT 별도)

- 매각완결일로부터 7일 이내에 지급

○ 주요 업무

1) 자산(부동산, 유가증권, 부동산 사용에 관한 권리)의 취득 및 처분, 취득한 자산의 관리 등 자산운용에 관한 매 결산기의 사업계획 및 차입계획의 작성 및 제공
2) 부동산 물색, 선정, 취득, 관리, 개량 및 처분
3) 부동산의 임대차
4) 증권의 매매
5) 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득 및 처분에 관한 업무
6) 일반사무관리회사의 매분기, 결산기 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련 자료 제공

7) 부동산투자회사법 제37조 제1항 및 제3항에 따른 의무(매분기, 결산기의 투자보고서 작성 및 공시업무를 포함함)
8) 회사의 재산에 속하는 지분증권의 의결권 행사
9) 회사의 영업인가(등록) 및 변경인가(등록) 관련 업무
10) 주식발행시의 주간사 등의 선정과 투자설명서 작성자료 제공
11) 일반사무관리회사의 부동산투자회사법 등 관련 법령이 정하는 바에 따른 인가신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공
12) "자산운용관리지침"(안)(수정안 포함, 이하 같음)의 작성 및 제공
13) 회사의 해산시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산운용 업무와 관련한 청산업무의 수행
14) 관련 수탁회사, 자산실사(법률, 회계, 감정평가 등)기관 등 부동산투자회사의 업무와 관련된 기관의 선정 및 계약체결
15) 투자대상자산에 대한 투자를 위한 자금차입
16) 부동산에 대한 투자 관련 거래구조의 수립
17) 기타 위 업무들과 관련하여 회사와 협의하여 위탁받은 업무

Ⅲ. 자산보관회사에 관한 사항

1-1. (현금 등) 자산보관회사 및 자산보관위탁계약 개요

가. 명칭 : 엔에이치투자증권 주식회사

나. 주소 : 서울 영등포구 여의대로 108 (여의도동, 파크원)

다. 자본금에 관한 사항(2025년 12월 31일 기준)

출 자 자	소유주식수(주)		지분율(%)	
	보통주	우선주	보통주	우선주
농협금융지주	220,710,599	-	61.94%	
기타	135,633,770	18,870,968	38.06%	100%
합 계	356,344,369	18,870,968	100.00%	100%

라. 주요 계약 내용

○ 계약기간 : 계약의 효력발생일로부터 당해 회사 청산종결 등기일까지
○ 위탁보수 : 소유권 이전등기 신청이 접수된 날로부터 매년 12백만원(VAT 별도)
○ 보수 지급방식: 매 결산기 단위로 결산 주주총회 결의 후 7일 이내 지급

마. 주요 업무

1) 증권의 보관 및 관리

① 증권의 인수, 인도 및 보관. 단, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제308조에 따라 예탁대상증권 등으로 지정된 증권의 경우 한국예탁결제원에 예탁하여야 한다.

② 증권상 인정되는 배당금, 원리금 기타 각종 금원의 수령, 유무상청약 등 제반권리의 행사

③ 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

2) 현금의 보관 및 관리

① 자산관리회사의 운용지시에 따른 현금의 수령, 지급 및 보관

② 자산관리회사의 운용지시에 따른 제세공과금의 지급

③ 자산관리회사의 운용지시에 따른 관련 수탁기관에 대한 보수, 수수료 및 비용 지급

④ 자산관리회사의 운용지시에 따른 계좌개설, 폐지 및 변경 업무

⑤ 부동산투자회사 또는 자산관리회사의 요청시 현금(대출금 포함) 관련 각종 증명서 발급

⑥ 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

3) 해산(청산)관련 업무

① 청산인 및 청산감독인의 지시에 따른 자산관리에 관련된 보관 업무 및 관련 실무 사무

② 위 ①호의 업무를 수행함에 있어 부수되거나 필요한 업무

1-2. (부동산 등) 자산보관회사 및 자산보관위탁계약의 개요

가. 명칭 : 주식회사 대신자산신탁

나. 주소 : 서울특별시 중구 삼일대로 343, 대신파이낸스센터

다. 자본금에 관한 사항(2025년 12월 31일 기준)

출자자	소유주식수(주)	구성비(%)	비고
대신증권 주식회사	22,200,000	100.00%	-

라. 주요 계약 내용

○ 계약기간 : 계약체결일로부터 부동산투자회사의 청산등기일 또는 담보신탁계약의 종료일까지

○ 위탁보수 : 없음

마. 주요 업무

1) 부동산의 보관 및 관리

① 부동산투자회사가 자산보관회사에게 위탁하는 모든 부동산에 대한 등기부상 소유권의 보존 및 관리 업무

② 자산관리회사의 지시에 따라 부동산투자회사가 보유하는 부동산의 처분에 관한 계약이 체결될 경우 계약서 등 관련 문서를 관리하고, 이와 관련하여 제3자에 대한 등기 이전이 필요할 경우 신탁등기를 해지하고 제3자에 대한 등기를 경료 하는 업무

③ 부동산투자회사의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 등기권리의 기재사항 변경(전세권, 근저당권 설정 등) 업무

④ 부동산투자회사의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따른, 임차인 또는 관할관청 등에서 요청하는 확인서 발급 업무

⑤ 기타 본 항의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

2) 부동산의 매각 기타 처분 등에 따라 수취하는 현금의 보관 및 관리

① 위탁자산인 부동산의 매각 기타 처분에 따라 수탁자가 수취하는 현금의 수령, 자산관리회사의 운용지시에 따른 지급, 이체 및 보관

② 부동산투자회사 또는 자산관리회사의 요청 시 현금 관련 각종 증명서 발급

③ 부동산담보신탁계약에 따른 수탁자로서 부동산의 처분대가 기타 부동산담보

신탁계약이 정한 신탁원본 및 신탁수익으로서 수탁자가 수취하는 현금의 보관, 지급, 배분 관련 업무

④ 기타 본 항의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

3) 해산(청산) 관련 업무

① 청산인 및 청산감독인의 지시에 따른 위탁자산의 보관 및 처분 기타 관련 실무 사무

② 기타 본 항의 업무를 수행함에 있어 부수되거나 필요한 업무

Ⅳ. 일반사무관리회사에 관한 사항

가. 명칭 : 주식회사 케이비펀드파트너스

나. 주소 : 서울특별시 영등포구 국제금융로8길26 (여의도동)

다. 자본금에 관한 사항(2025년 12월말 기준)

출자자	소유주식수(주)	구성비(%)	비고
KB국민은행	100,000주	100.00%	

라. 주요 계약 내용

○ 계약기간 : 부동산투자회사가 본건 부동산을 취득한 날로부터 당해 회사 청산종결 등기일까지
○ 위탁보수 : 소유권 이전을 완료한 시점부터 연 2,300만원(VAT별도)
○ 보수 지급방식 : 매 결산기 단위로 결산 주주총회 결의 후 7일 이내 지급

마. 주요 업무

1) 발행주식의 명의개서에 관한 업무.
2) 주식의 발행에 관한 사무
3) 운영에 관한 사무
4) 계산에 관한 사무
5) 세무에 관한 실무사무
6) 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공고 업무
7) 해산 및 청산 업무
8) 부동산투자회사법 등 관련 법령에 따른 국토교통부 보고 업무
9) 위 각호의 부수업무

제4부 기타 필요한 사항

1. 주주의 권리에 관한 사항

가. 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.

나. 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 주주 총회에 출석하여 행사한 의결권의 수에 산입하게 됩니다.

다. 잔여재산 분배에 관한 사항

회사의 만기가 도래하여 청산하는 시점에는 청산일 직전 사업연도의 이익금과 자본금은 잔여재산 분배시에 합산하여 지급될 수 있습니다.

2. 과세처리에 관한 사항

다음의 과세 처리에 대한 안내는 참고용으로 제시된 것이며, 향후 세법의 변경 및 정부 정책 변화 등의 사유로 내용이 변경될 수 있습니다. 과세에 대한 자세한 사항은 세무 전문가와 상담하여 확인하시기 바랍니다.

가. 발행회사에 대한 과세

1) 법인설립 및 자본증가 등에 대한 등록세

부동산투자회사의 설립 및 자본증가에 관한 등록세율은 지방세특례제한법 제180조의 2 제2항 제3호 및 지방세법 제28조 제1항 제6호의 규정에 의하여 출자금액 (또는 출자가액)의 1,000 분의 4의 세율이 적용되며, 이와 같은 등록면허세에 지방세법 제151조 제1항 제2호의 규정에 의하여 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 부담하여야 합니

다.

2) 부동산 취득에 대한 취득세

부동산 취득에 대해 부과되는 조세 내역은 다음과 같습니다.

- 부동산 취득세

위탁관리부동산투자회사가 취득하는 부동산의 소유권이전에 관한 등기에 대한 취득세 는 지방세법 제11조 제1항 제7호 나목의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 4% 의 세율을 적용하여 산출됩니다.

- 농어촌특별세

위탁관리부동산투자회사가 위 취득세를 납부하는 경우 농어촌특별세법 제3조 제5호의 규정에 의하여 농어촌특별세 납세의무가 발생하며, 농어촌특별세법 제5조 제1항 제6호의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 0.2%의 세율을 적용하여 산출된 농어촌특 별세를 납부하여야 합니다.

- 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 위 취득세를 납부하는 경우 지방세법 제150조 제1호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제151조 제1항 제1호의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 0.4%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

3) 취득 부동산에 대한 부가가치세

위탁관리부동산투자회사가 취득하는 부동산에 대하여 부가가치세법 제26조 제1항 제14호의 규정에 의하여 토지를 제외한 부동산가액의 10%의 세율을 적용하여 산출된 부가가치세를 납부하여야 합니다. 다만, 양수자인 위탁관리부동산투자회사가 해당 부동산을 부가가치세 과세사업에 사용하는 경우 매입세액공제가 가능합니다.

4) 소득에 대한 법인세

위탁관리부동산투자회사는 법인세법 제51조의 2 제1항 제4호 및 동법 시행령 제86조의 2 제1항의 규정에 의하여 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거나 이월 결손금을 공제하고 상법 제458조의 규정에 의하여 적립한 이익준비금을 차감한 금액(이를 "배당가능이익"이라고 함)의 100분의 90 이상을 배당한 경우 그 금액은 당 해 사업연도의 소득금액계산에서 이를 공제할 수 있습니다.

이와 관련하여 부동산투자회사법 제28조 규정에 따라 상법 제458조의 규정에 의한 이익준비금을 적립할 필요가 없으며, 상법 제462조의 규정에도 불구하고 당해 연도 의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 특별한 세무조정 사항이 발생하지 아니하는 한 법인세 과세소득 이상의 금액을 배당할 수 있으므로, 위탁관리부동산투자회사가 납부할 법인세가 발생하지 않을 수 있습니다.

나. 주주에 대한 과세

1) 토지분재산세

지방세법 시행령 제102조 제8항 제3호의 규정에 따라 부동산투자회사법 제49조의 3 제1항에 따른 공모부동산투자회사(동법 시행령 제 2 조의 3 제27호, 제29호 또는 제30호에 해당하는 자가 발행주식 총수의 100분의 100을 소유하고 있는 동법 제2조 제1호에 따른 부동산투자회사를 포함)가 목적사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지의 경우 분리과세되며 1,000분의 2의 세율을 적용하게 됩니다. 반면, 사모집합투자기구 및 사모부동산투자회사가 소유하는 토지의 경우 분리 과세 적용이 배제되며, 별도합산과세 대상입니다.

2) 건물분재산세

위탁관리부동산투자회사가 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 시행령 제80조 제1항 제1호에 의거 국세청장이 고시하는 소득세법상 건물신축가격기준액 을 사용해 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과세표준 요소인 시가표준액은 건물신축 가격기준에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다.

3) 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제260조의 2의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제260조의 3 제1항 제4호의 규정에 의하여 재산세액에 100분의 20의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

4) 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 당해연도의 총수입금액에 가산한 금액에 상당하는 금액을 종합소득 산출세액에서 공제받게 됩니

다.

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

3. 재판관할에 관한 사항

당해 회사의 운영과 관련된 분쟁 발생 시 관할법원은 당해 회사의 본점 소재지 관할 법원인 서울중앙지방법원으로 합니다.
(주소: 서울시 서초구 서초동 1701-1, 서울중앙지방법원)

4. 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.

5. 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.

6. 기타 공시관련사항

가. 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 결산 기에 작성하는 투자보고서에 한하여 주주구성 및 주요주주의 현황, 차입에 관한 사항, 주가변동상황, 요약된 대차대조표와 손익계산서, 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항, 부동산투자회사법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황 등)이 포함되어 있는 매 분기 및 결산기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 자산관리회사, 자산보관 및 일반사무 수탁회사 본점을 통해 비치•공시하고 주주 및 채권자들의 열람에 제공할 것입니다.

나. 정관

당해 회사는 정관을 자산관리회사 본점과 일반사무수탁회사의 본점에

비치할 것입니다.

다. 계약서

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

라. 기타 장부•서류

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