

## 투자설명서(안)

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

### 1. 회사명: 주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사

본점소재지: 서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 내(삼성동, 콜든타워)  
(전화): 02-787-0048

대표이사: 허필원

### 2. 모집가액: 금 1,420억원

### 3. 모집하고자 하는 주식의 종류 및 수: 1종 종류주식 18,400,000주, 2종 종류주식 4,000,000 보통주 6,000,000주

(총 28,400,000주, 주당 액면가 500원, 주당 발행가액 5,000원)

### 4. 청약기간: 2025년 12월 9일(예정)

### 5. 청약장소: 서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산운용 본사(삼성동, 아이콘삼성)

### 6. 납입기일: 2025년 12월 10일(예정)

### 7. 납입장소: BNK경남은행 강남지점

### 8. 투자설명서 비치 및 공시장소 :

(주)코람코자산운용, 서울시 강남구 삼성로 511(삼성동, 아이콘삼성)

(주)KB펀드파트너스, 서울시 영등포구 국제금융로8길 26 3층

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.

## 제 1 부 모집의 개요

### I. 모집의 요령

#### 1. 모집주식의 내용

구 분	종 류	모집주수	주당액면가액	주당발행가액	모집총액
사모	기명식 1종 종류주식	18,400,000주	500원	5,000원	920억 원
사모	기명식 2종 종류주식	4,000,000주	500원	5,000원	200억 원
사모	기명식 보통주식	6,000,000주	500원	5,000원	300억 원

#### 2. 모집의 방법

모집대상	주수	비중	주당발행가액	모집총액	비고
사모 (1종 종류주식)	18,400,000주	64.79%	5,000원	920억 원	
사모 (2종 종류주식)	4,000,000주	14.08%	5,000원	200억 원	
사모 (보통주식)	6,000,000주	21.13%	5,000원	300억 원	
합계	28,400,000주	100.00%	-	1,420 억원	

### 3. 모집의 조건

항 목	내 용
모 집 주 식 의 수	28,400,000주
주 당 모 집 가 액	5,000원 [액면가액 500원]
청 약 단 위	10주
청 약 기 일	2025년 12월 9일(예정)
청 약 증 거 금	청약금액의 100%
납 입 기 일	2025년 12월 10일(예정)
배 당 기 산 일 (결 산 일)*	매년 12월 1일 (11월 30일) / 매년 6월 1일 (5월 31일)

### 4. 모집의 절차

#### 1) 사모 모집

##### 가. 공고의 일자 및 방법

해당사항 없음

##### 나. 청약방법

- 1) 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.
- 2) 모든 청약자는 "금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률"에 의한 실명자이어야 하며, 해당 청약사무취급처에 소정의 주식 청약서를 작성하여 제출하여야 합니다.
- 3) 청약은 해당 청약사무취급처에서 사전에 정하여 공시하는 청약방법에 따라 청약 가능하며, 최저 청약한도는 10주입니다.
- 4) 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후에 투자결정을 하여야 합니다.

##### 다. 청약취급처

서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산운용 본사(삼성동, 아이콘삼성)

##### 라. 청약결과 배정방법

사모로 진행되므로 청약 주식수대로 배정됩니다.

##### 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 대체 할 수 있습니다.

## 바. 기타 사모에 관한 사항

### 1) 주권교부일 이전의 주식양도의 효력

주권교부일 이전에 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.

### 2) 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

청약증거금은 주금납입기일에 주식의 납입금으로 대체되며, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

### 3) 주금납입장소 및 납입일

BNK경남은행 강남지점/2025년 12월 10일(예정) (청약 일정은 개별 통보)

## II. 기타 투자자보호에 필요한 사항

### 1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

해당사항 없습니다.

### 2. 기타 중요한 사항

- 가. 당사의 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 원금전체의 손실을 입을 수 있습니다. 또한 당사의 사업에 대해, 정부 기관이나 감독원, 판매회사 등이 목적 달성을 보장하지 않는다는 점을 양지하시기 바랍니다.
- 나. 당해 회사는 국토교통부 장관으로부터 변경 등록을 받은 후, 재유동화 완료일로부터 10일 이내에 주주명부 등을 보고할 예정입니다. 또한, 자산관리회사 변경이 완료되는 경우에도 국토교통부 장관에게 즉시 보고할 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.
- 라. 당해 회사에 투자를 함에 있어서 유의하여야 할 중요한 사항으로는 다음과 같은 사항이 있습니다.
- 1) 투자원금에 대한 손실의 위험
  - 2) 부동산 자산의 개발, 운용, 처분 관련 위험(소유권 제한의 위험, 물리적, 기술적 하자로 인한 추가비용 부담의 위험, 임차인의 신용 위험, 공실 위험, 관리비용 증가 위험, 역부채 효과 위험, 재해 등 불가항력에 대한 위험 등)
  - 3) 환금성 및 유동성 관련 위험(환금성 등 주식 관련 위험, 유동성 관련 위험)
  - 4) 회사 경영 및 운영 등 기타 위험(대리인 및 이해상충 관련 위험, 제도 변화 관련 위험, 현금 및 증권의 운용관련 위험)

## 제 2 부 발행인에 관한 사항

### I. 회사의 개황

상 호	주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사 (영문명 : BUNDANG DOOSAN TOWER REIT Co., Ltd.)
소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 내 (삼성동, 골든타워)
존속기간	영속형
주요업무	<p>① 회사는 「부동산투자회사법」 제2조 제1호 나목의 위탁관리부동산투자회사로서, 그 자산을 「부동산투자회사법」 등 관련 법령에 따라 다음 각호의 1에 투자하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 「부동산투자회사법」 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 부동산</li> <li>2. 부동산개발사업</li> <li>3. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리</li> <li>4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권</li> <li>5. 증권, 채권</li> <li>6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다)</li> </ol> <p>② 회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 1에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 취득·관리·개량 및 처분</li> <li>2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차</li> <li>3. 「부동산투자회사법」에서 정하는 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 「부동산투자회사법」에서 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 「부동산투자회사법」이 정한 방법에 따른 대출, 예치</li> <li>4. 위 각호에 부수 또는 관련되는 업무</li> </ol>
설립방식	기설립 법인의 국토교통부 변경 등록, 변경 등록 후 Share Deal
자본금	초기 : 3억원, Share Deal 이후 사업계획 : 142억 원(28,400,000주)
업무위탁	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 자산관리회사 : (주)코람코자산운용</li> <li>2-1. 자산보관회사(현금 등) : NH투자증권(주)</li> <li>2-2. 자산보관회사(부동산 등) : 한국투자부동산신탁(주)</li> <li>3. 일반사무수탁회사 : (주)KB펀드파트너스</li> </ol>
상장	해당사항없음

## 1. 회사의 사업목적

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 회사로서 투자자로부터 자금을 확보하여 대상 부동산을 취득하고, 자산관리회사인 코람코자산운용이 임대 운영, 관리, 처분하여 발생한 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 함

체계적인 자산관리시스템을 통하여 자산의 부가가치를 제고하고, 이에 따라 투자자에게 안정적이고, 높은 수준의 배당을 실시하여, 부동산 간접투자제도의 정착 및 활성화에 이바지할 것임

## 2. 회사의 설립취지 및 그 성격

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 회사로서 부동산 임대·운영을 통해 부동산 시장과 자본시장을 연계한 새로운 투자 상품을 제공할 것임

부동산시장에 투명하고 안정적인 간접투자 수단을 제공함으로써 부동산 시장 안정화에 기여하며, 거시적으로는 국내 경제 전반에 활력을 줄 수 있는 역할을 수행함을 설립취지로 하고 있음

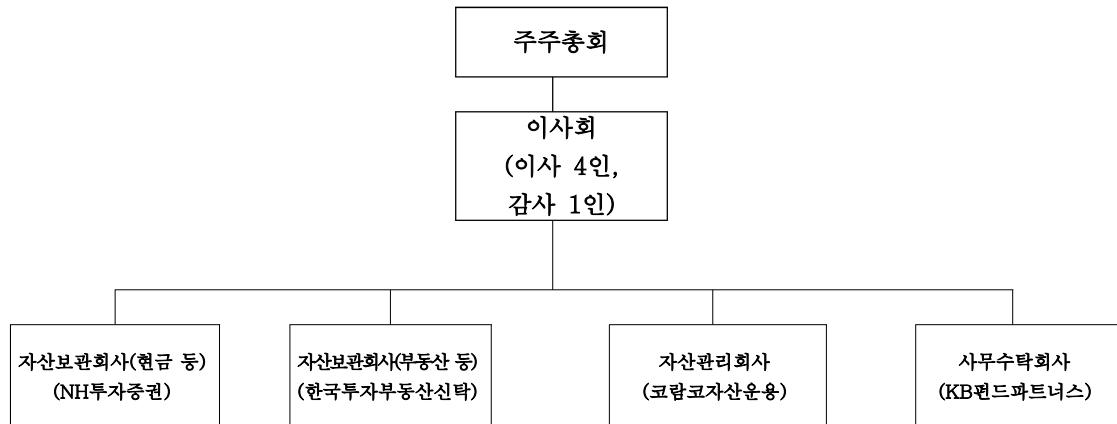
## 3. 회사의 구조

(주)분당두산타워위탁관리부동산투자회사는 실체 없는 명목회사이나 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두고 그 역할과 권한을 회사의 정관에 명시함으로써 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기할 계획임.

본 이사회는 자산관리회사로부터 자산의 투자 운용 내역을 보고 받고 이를 평가하며, 자산관리 계획 또는 기타 주요한 투자의사 결정승인이 이루어져야 하는 경우 이사회를 소집하게 됨.

이사회는 대표이사1인, 비상무이사4인, 감사1인으로 구성됨.

[당해 회사의 지배구조(안)]



4. 주식에 관한 사항

사모로 발행할 주식의 총수	발행하는 주식의 총수	발 행 가 액
28,400,000주	기명식 1종 종류주식 18,400,000주 기명식 2종 종류주식 4,000,000주 기명식 보통주식 6,000,000주	기명식 1종 종류주식 5,000원 기명식 2종 종류주식 5,000원 기명식 보통주식 5,000원

## 5. 주식사무에 관한 사항

결 산 일	각 사업기의 말일	정기주주총회	결산일로부터 3 개월 이내
주주명부 폐쇄시기	결산일의 말일로부터 정기주주총회 종료일까지	공고계재 신문	머니투데이 매일경제신문
주권의 종류	기명식 1 종 종류주식 기명식 2 종 종류주식 기명식 보통주식	명의개서 대리인	KB 펀드파트너스

## 6. 정관에 존속기간 및 해산사유를 정한 경우 그 내용

당사는 영속법인으로서 정관 제59조에 아래와 같이 해산사유를 명시하고 있습니다.

### [정관]

#### 제 59 조 (해산)

회사는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 해산한다.

1. 주주총회의 해산결의
2. 합병
3. 파산
4. 법원의 해산명령 또는 해산판결
5. 영업인가(또는 등록)의 취소
6. 「부동산투자회사법」 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
7. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

## II. 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### 1. 발기인에 관한 사항

회사명	주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사
대표자	허필원
본점 사업자등록번호	107-86-07628 (코람코자산신탁)
법인등록번호	194211-0324963
본사 주소	서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 내 (삼성동, 골든타워)
본사 전화번호	02-787-0048
자본금	설립 시점 : 3억 원 현재 시점 : 161.3억 원(32,260,000주) Share Deal 이후 : 142.0억 원(28,400,000주)
업종명	부동산 관리 및 임대
회사설립일	2020년 10월 30일
임직원수	0 명
주주 구성	(주)신한은행 (현대인베스트먼트일반사모부동산투자신탁44호의 신탁업자로서) (주)한국스탠다드차타드은행 (эм플러스일반사모부동산투자신탁21-3호의 신탁업자로서) 두산에너빌리티(주) 디비씨제일차(주)

### 2. 이사 및 감사에 관한 사항

직위	성명	현소속	생년월일
대표이사	허필원	Fill one INC	1982.07.21
기타비상무이사	김동언	현대인베스트먼트차산운용	1979.03.15
기타비상무이사	송수영	эм플러스자산운용	1976.01.26
기타비상무이사	전종민	두산에너빌리티	1971.07.28
기타비상무이사	김성집	한국투자증권	1980.03.07
감사	김승철	일신희계법인	1968.01.18

### 3. 자산운용전문인력 등록에 관한 사항

직위	성 명	주요경력 및 자격
이사	정태웅	이지스자산운용
차장	조재형	현대자산운용
	강수진	코람코자산신탁
	성정환	미래에셋자산운용
	정대현	교보리얼코

### III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법

#### 1. 주요 투자대상 및 투자계획

##### 가. 부동산의 매입

당해 회사는 분당두산타워 위탁관리부동산투자회사를 유상증자(신주발행) 후 유상감자(구주감자)를 통해 거래를 진행할 예정임

구분	소재지	용도 (규모)	매입면적(m <sup>2</sup> )		감정기관	감정평가액 (백만원)
			토지	건물		
분당 두산 타워	경기도 성남시 분당구 정자동 161	업무시설, 제1종 균린 생활시설	8,942.9	128,547.3	나라 감정평가법인	1,200,000

\*감정평가시점 : 2025.09

##### 나. 자산관리

당해 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 (주)코람코자산운용에 위탁할 계획임. 또한 당해 회사의 주요 자산인 본 시설의 효용 가치 유지 및 증대를 위해 시설의 최적상태를 유지할 예정임

이러한 부동산자산 이외에도 당해 회사의 설립 이후 발생하는 임대료 수입과 이에 따른 이자수익 등 누적현금자산이 발생하게 되며, 이러한 현금자산은 정관에서 정한 범위 내에서 유가증권 투자 등에 운용할 것이며, 이사회에서 운용방침을 정한 후 자산관리회사를 통하여 배당 및 기타의 비용지출에 지장이 없도록 운용할 것임

##### 다. 부동산의 처분

당해 회사는 한시적 명목회사로서(정관상 영속임) 존속기간 동안 효율적인 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요함

당해 부동산 처분 시점에 경쟁입찰방식으로 매각하는 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

## 2. 이익 등의 배당방법

### 가. 배당가능이익

- 매 사업연도별 배당가능이익은 부동산투자회사법 제28조 제3항 및 동법 시행령 제32조에 따라 감가상각비 범위 내에서의 초과배당이 이루어지는 경우 동 금액을 포함하며, 당기순손실이 발생하여 감가상각비 한도 내에서 자본잉여금을 이입한 경우 동 금액을 포함하여 현금배당 할 계획임
- 단, 배당가능한 현금(=당기순이익+감가상각비+보유현금)이 있음에도 불구하고 재무제표상 주식 감자차손으로 인해 배당방식으로 주주 분배가 어려울 경우 유상감자 방식을 통해 주주에게 분배할 계획임

### 나. 배당정책

- 배당가능 이익의 90% 이상을 현금 배당할 계획임
- 임대료를 기초로 당해 회사의 일반관리비용, 각종 위탁 수수료 등을 합리적으로 조정하여 확고한 현금흐름을 바탕으로 유상감자 방식의 6개월 배당을 기본으로 투자자의 실효수익률을 제고할 계획임. 운영기간 중 연평균 5.99%(자기자본 기준, 처분배당금액 제외)이상의 안정적인 배당수익률 실현을 목표로 하고 있음

○ 예상이익배당률

(단위 : 백만원)

사업연도	자기자본		종류주				보통주	
			제1종		제2종			
	배당금	배당률	배당금	배당률	배당금	배당률	배당금	배당률
1 기	4,253	5.99	3,128	6.8	450	4.5	675	4.5
2 기	4,253	5.99	3,128	6.8	450	4.5	675	4.5
3 기	4,253	5.99	3,128	6.8	450	4.5	675	4.5
4 기	4,253	5.99	3,128	6.8	450	4.5	675	4.5
5 기	4,253	5.99	3,128	6.8	450	4.5	675	4.5
6 기	4,253	5.99	3,128	6.8	450	4.5	675	4.5
7 기	4,253	5.99	3,128	6.8	450	4.5	675	4.5
8 기	4,253	5.99	3,128	6.8	450	4.5	675	4.5
9 기	4,253	5.99	3,128	6.8	450	4.5	675	4.5
10 기	4,253	5.99	3,128	6.8	450	4.5	675	4.5
11기	4,253	5.99	3,128	6.8	450	4.5	675	4.5
12기	4,253	5.99	3,128	6.8	450	4.5	675	4.5
13기	4,253	5.99	3,128	6.8	450	4.5	675	4.5
14기	4,253	5.99	3,128	6.8	450	4.5	675	4.5
<b>소계</b>	<b>59,542</b>		<b>43,792</b>		<b>6,300</b>		<b>9,450</b>	
<b>연평균배당률 (Capital Gain 제외)</b>	<b>5.99%</b>		<b>6.80%</b>		<b>4.50%</b>		<b>4.50%</b>	
<b>연평균배당률 (Capital Gain 포함)</b>	<b>17.12%</b>		<b>11.33%</b>		<b>23.96%</b>		<b>30.29%<sup>1)</sup></b>	

\* 각 기의 기간 6개월

1) 보통주에 대해서는 두산에너빌리티의 한시적 임대료 증액분(약 133억원)을 청산시점에 추가로 지급, 이외의 사항에서는 제2종 우선주와 보통주는 동순위

다. 배당금 지급시기 및 결정방법

- 당사의 회계연도는 정관 기준으로 최초 회계연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 6월 30일에 종료하고, 이후 회계연도는 매년 7월 1일 개시하여 12월 31일에 종료하고, 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료합니다. 변경등록 이후 개정된 정관(11기)으로 1월 1일에 개시하여 5월 31일에 종료하고 이후부터는 매 6개월 간으로 합니다. 배당금은 특별주주총회의 결의로 승인을 받고난 후 채권자 보호 절차(1개월 간 이의 신청)를 진행할 예정입니다. 채

권자 이의 신청 완료 후 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 적법하게 등재된  
당사의 주주에게 지급됩니다.

## VI. 재무계획

객관적이고 공정한 재무계획 수립을 위해 회계법인성지에 재무계획수립 위탁을 의뢰하여 재무계획을 작성하였음.

### 1. 사업성분석 개요

- 사업성분석 단계 : DCF(Discounted Cash Flow) 모델 사용
- 사업성분석 단계
  - 미래손익 추정
  - 순운전자본의 증감계산
  - 자산투자 및 매각계획 반영
  - 법인세비용 계산
  - 영업활동으로부터의 현금(Free Cash Flow)계산
  - 영업활동 종료시점에서의 자산 매각가치(청산가치)산정
  - IRR on Equity 및 이익배당률 산정
- 사업성분석 일반가정
  - 추정기간 : 2025. 11. 30 ~ 2032. 11. 30 (7년)
    - ① 회계기간 : 6개월(개시회계연도(11기)만 5개월, 이후부터는 매 6개월 진행)
    - ② 개시회계연도 : 2026. 01. 01 ~ 2026. 05. 31 (5개월)
    - ③ 종료회계연도 : 2032. 06. 01 ~ 2032. 11. 30 (6개월)

## 2. 투자금액 및 재원조달(단위 : 백만원)

구 분	내 역	금 액	비 고
투자금액	부동산매입금액	790,000	
	매입수수료	4,000	
	자문수수료 등	1,794	
	대출부대비용	2,723	
	주식발행비용	3,104	
	담보설정비용(신탁보수)	200	
	예비비 <sup>1)</sup>	13,178	
<b>계</b>		<b>814,998</b>	
재원조달	선순위 담보대출	605,000	All-in 3.80%
	후순위 담보대출	40,000	All-in 5.40%
	임대보증금	27,998	-
	종류주(제1종)	92,000	CoC : 6.80%, IRR : 10.28%
	종류주(제2종)	20,000	CoC : 4.50%, IRR : 16.43%
	보통주	30,000	CoC : 4.50%, IRR : 19.07%
	<b>계</b>	<b>814,998</b>	

1) 예비비는 오버펀딩 재원으로 소요될 예정

### 가. 투자금액

#### ○ 자문수수료 등

(단위 : 백만원)

구 분	내 역	금 액	비 고
자문수수료 등	감정평가	200	
	법률자문	100	
	재무설사	50	
	물리설사	50	
	기타예비비	920	
	법무사수수료	30	
	부가세불공제액	444	
<b>계</b>		<b>1,794</b>	

○ 대출부대비용 및 주식발행비용

(단위 : 백만원)

구 분	내 역	금 액	비 고
대출부대비용 및 주식발행비용	대출취급수수료	2,723	
	주식발행비용	3,104	
	계	5,827	

3. 영업수익의 추정

○ 임대·관리·이자 수익

(단위 : 백만원)

구분	임대수익	이자수익	(계)
1기	16,809	172	16,981
2기	16,815	172	16,987
3기	16,844	173	17,017
4기	16,850	173	17,023
5기	16,881	174	17,055
6기	16,887	175	17,062
7기	15,463	170	15,633
8기	15,179	152	15,331
9기	15,368	135	15,503
10기	15,406	118	15,524
11기	15,599	103	15,702
12기	15,637	88	15,725
13기	15,833	74	15,907
14기	15,872	61	15,933
소계	225,443	1,940	227,383

#### 4. 영업비용의 추정

##### - 리츠운영비용

(단위 : 백만원)

구분	총액	연 수수료율
자산관리수수료*	1,000	자산가액의 0.126%
자산보관수수료	40	자산가액의 0.005%
사무수탁수수료	40	자산가액의 0.005%
기타수수료	40	자산가액의 0.005%

\* 자산관리수수료의 경우 연평균 금액임

(1~2년차 900백만원, 3~5년차 1,000백만원, 6~7년차는 1,100만원)

##### - 임대운영비

구분	1년치 총액	상승률
PM수수료	49	3.0%
간주부가세	87	-
제세공과금	5	-

#### 5. 법인세비용 추정

##### - 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 예정으로 배당소득공제 감안

## 6. 사업성 분석 결과

### - 사업 연도별 배당률

구분	평균	종류주		보통주
		제 1종	제 2종	
1기	5.99%	6.80%	4.50%	4.50%
2기	5.99%	6.80%	4.50%	4.50%
3기	5.99%	6.80%	4.50%	4.50%
4기	5.99%	6.80%	4.50%	4.50%
5기	5.99%	6.80%	4.50%	4.50%
6기	5.99%	6.80%	4.50%	4.50%
7기	5.99%	6.80%	4.50%	4.50%
8기	5.99%	6.80%	4.50%	4.50%
9기	5.99%	6.80%	4.50%	4.50%
10기	5.99%	6.80%	4.50%	4.50%
11기	5.99%	6.80%	4.50%	4.50%
12기	5.99%	6.80%	4.50%	4.50%
13기	5.99%	6.80%	4.50%	4.50%
14기	5.99%	6.80%	4.50%	4.50%
연평균 배당률 (매각차익 제외)	5.99%	6.80%	4.50%	4.50%
Equity IRR (매각차익 포함)	13.54%	10.28%	16.43%	19.07% <sup>1)</sup>

1) 보통주에 대해서는 두산에너빌리티의 한시적 임대료 증액분(약 133억원)을  
청산시점에 추가로 지급, 이외의 사항에서는 제2종 우선주와 보통주는 동순위

### ○ 연평균배당률

(단위 : 백만원)

구 분	금 액	비 고
운영배당금 소계	59,542	
청산배당	110,589	
총 배당금 합계	170,131	
납입자본	142,000	
투자기간	84개월(7년)	
연평균배당률 (매각차익 제외)	5.99%	
Equity IRR	13.54%	

- 3년간 추정재무상태표(2026~2028)

(단위 : 백만원)

구분	1기	2기	3기	4기	5기	6기
	2026-05-31	2026-11-30	2027-05-31	2027-11-30	2028-05-31	2028-11-30
현금 및 현금성자산	13,216	13,251	13,310	13,381	13,428	13,485
임차인지원	1,133	1,022	910	799	687	576
대출수수료	2,269	1,815	1,361	-	454	-
토지	567,121	567,121	567,121	567,121	567,121	567,121
건물	673,843	673,843	673,843	673,843	673,843	673,843
감가상각누계액	(44,824)	(48,683)	(52,542)	(71,839)	(79,557)	(87,276)
<b>자산 계</b>	<b>1,212,758</b>	<b>1,208,369</b>	<b>1,204,003</b>	<b>1,183,305</b>	<b>1,175,976</b>	<b>1,167,749</b>
간주부가세	14	14	14	14	14	14
임대보증금	27,998	27,998	27,998	27,998	27,998	27,998
담보차입금(선순위)	605,000	605,000	605,000	605,000	605,000	605,000
담보차입금(후순위)	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
<b>부채 계</b>	<b>673,013</b>	<b>673,013</b>	<b>673,013</b>	<b>673,013</b>	<b>673,013</b>	<b>673,013</b>
자본금	13,775	13,349	12,924	12,499	12,074	11,648
주식발행초과금	(21,943)	(33,426)	(29,598)	(33,426)	(37,253)	(41,081)
이익잉여금	(28,727)	(28,866)	(28,976)	(29,079)	(34,830)	(37,165)
<b>자본계</b>	<b>539,748</b>	<b>535,356</b>	<b>530,993</b>	<b>526,637</b>	<b>522,262</b>	<b>517,893</b>
<b>부채와 자본계</b>	<b>1,212,761</b>	<b>1,208,369</b>	<b>1,204,006</b>	<b>1,199,650</b>	<b>1,195,275</b>	<b>1,190,906</b>

- 3년간 추정손익계산서(2026~2028)

(단위 : 백만원)

구분	1기	2기	3기	4기	5기	6기
	2026-05-31	2026-11-30	2027-05-31	2027-11-30	2028-05-31	2028-11-30
<b>영업수익</b>	16,809	16,815	16,844	16,850	16,881	16,887
임대료수입	16,809	16,815	16,844	16,850	16,881	16,887
<b>영업비용</b>	182	182	183	183	183	183
PM수수료	24	25	25	25	26	26
간주부가세	43	43	43	43	43	43
제세공과금	3	3	3	3	3	3
임차인지원	111	111	111	111	111	111
<b>영업이익</b>	16,627	16,633	16,662	16,668	16,697	16,703
<b>영업외손익</b>	(16,262)	(16,262)	(16,262)	(16,261)	(16,260)	(16,260)
이자수익	172	172	173	173	174	175
이자비용(담보-선)	(11,041)	(11,041)	(11,041)	(11,041)	(11,041)	(11,041)
이자비용(담보-후)	(1,080)	(1,080)	(1,080)	(1,080)	(1,080)	(1,080)
대출수수료	(454)	(454)	(454)	(454)	(454)	(454)
감가상각비	(3,859)	(3,859)	(3,859)	(3,859)	(3,859)	(3,859)
유형자산처분이익	0	0	0	0	0	0
<b>리츠운용비용</b>	510	510	510	510	560	560
자산관리수수료	450	450	450	450	500	500
사무수탁수수료	20	20	20	20	20	20
자산보관수수료	20	20	20	20	20	20
기타수수료	20	20	20	20	20	20
취득부대비용	0	0	0	0	0	0
<b>당기순이익</b>	(145)	(139)	(110)	(103)	(123)	(116)

- 3년간 추정현금흐름표(2026~2028)

(단위 : 백만원)

구분	1기	2기	3기	4기	5기	6기
	2026-05-31	2026-11-30	2027-05-31	2027-11-30	2028-05-31	2028-11-30
<b>영업현금흐름</b>	4,291	4,288	4,312	4,324	4,299	4,311
영업수익	16,809	16,815	16,844	16,850	16,881	16,887
임대료수입	16,809	16,815	16,844	16,850	16,881	16,887
<b>영업비용</b>	58	68	74	69	74	70
PM수수료	24	25	25	25	26	26
간주부가세	29	43	43	43	43	43
제세공과금	5	0	5	0	5	0
<b>영업이익</b>	16,750	16,747	16,771	16,782	16,806	16,817
<b>영업외손익</b>	(11,949)	(11,949)	(11,949)	(11,948)	(11,947)	(11,947)
이자수익	172	172	173	173	174	175
이자비용(담보-선)	(11,041)	(11,041)	(11,041)	(11,041)	(11,041)	(11,041)
이자비용(담보-후)	(1,080)	(1,080)	(1,080)	(1,080)	(1,080)	(1,080)
대출수수료	-	-	-	-	-	-
<b>리츠운용비용</b>	510	510	510	510	560	560
자산관리수수료	450	450	450	450	500	500
사무수탁수수료	20	20	20	20	20	20
자산보관수수료	20	20	20	20	20	20
기타수수료	20	20	20	20	20	20
<b>재무현금흐름</b>	(4,253)	(4,253)	(4,253)	(4,253)	(4,253)	(4,253)
유상감자(우선주-1종)	(3,128)	(3,128)	(3,128)	(3,128)	(3,128)	(3,128)
유상감자(우선주-2종)	(450)	(450)	(450)	(450)	(450)	(450)
유상감자(보통주)	(675)	(675)	(675)	(675)	(675)	(675)
<b>현금의 변동</b>	38	35	59	71	46	58
<b>기초의 현금</b>	13,178	13,216	13,251	13,310	13,381	13,428
<b>기말의 현금</b>	13,216	13,251	13,310	13,381	13,428	13,485

### 제 3 부 업무위탁에 관한 사항

(주)분당두산타워위탁관리부동산투자회사는 실체가 없는 명목회사로서 부동산투자회사법에 의거 자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관회사와 업무위탁계약을 체결할 예정임.

구 분	위 탁 업 무	담당회사	위탁보수
자산 관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 부동산 취득·관리·개량·처분</li> <li>- 부동산의 임대차 업무</li> <li>- 유가증권의 매매</li> <li>- 부동산사용권의 취득·관리·처분 등</li> <li>- 부동산의 개발</li> </ul>	주식회사 코람코자산운용	<p>&lt;매입수수료&gt; 40 억원</p> <p>&lt;운용기본수수료&gt; 10 억원*(연평균) *1~2년차 9억원, 3~5년차 10억원, 6~7년차 11억원</p> <p>&lt;매각(기본)보수&gt; 매각가액의 0.5%</p> <p>&lt;매각(성과)보수&gt; 매각차익의 10%</p>
자산보관 (현금 등)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 유가증권의 보관 및 관리</li> <li>- 현금의 보관 및 관리</li> <li>- 해산(청산)관련 업무</li> </ul>	NH투자증권 주식회사	연간 2,000만원
자산보관 (부동산 등)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 부동산의 보관</li> <li>- 부동산의 매각 기타 처분 등에 따라 수취하는 현금의 보관 및 관리</li> <li>- 해산(청산) 관련 업무</li> </ul>	한국투자 부동산신탁 주식회사	연간 1,000만원
일반 사무 관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 발행주식 명의개서에 관한 업무</li> <li>- 주식발행에 관한 사무</li> <li>- 운영 및 계산에 관한 사무</li> <li>- 세무에 관한 업무</li> <li>- 통지 및 공고 업무</li> <li>- 청산 업무</li> </ul>	주식회사 KB펀드파트너스	<p>&lt;상장 전&gt; 연간 4,000 만원</p> <p>&lt;상장 후&gt; 연간 8,000 만원</p>

## I. 자산관리회사에 관한 사항

### 1. 자산관리회사 및 자산관리위탁계약의 개요

가. 명칭 : 주식회사 코람코자산운용

(영문 : Koramco Asset Management Co., Ltd.)

나. 주소 : 서울특별시 강남구 삼성로 511, 2층(삼성동, 골든타워)

다. 자본금에 관한 사항 (2024년 12월 말 기준)

순번	주주명	주식수	금액(원)	비율
1	코람코자산신탁	2,000,000	10,000,000,000	100.00%
	합계	2,000,000	10,000,000,000	100.00%

라. 주요계약내용

○ 계약기간 : 계약 효력발생일로부터 당해 회사 청산등기일 까지

○ 위탁보수 :

\* 매입수수료 : 금 4,000,000,000원

\* 운용기본수수료\* : 금 1,000,000,000원(연평균)

\* 매각(기본)수수료 : 매각가액의 0.5%

\* 매각(성과)수수료 : 매각차익<sup>주1</sup>의 10%

○ 보수의 지급방식 : 매 결산기 단위로 지급

(업무수행기간이 결산기 기간에 미달하는 경우 일할계산)

주1) 매각차익 = (부동산 매각금액 - 매각비용 - 매각기본보수) - 총 투자비

\* 자산관리수수료의 경우 연평균 금액임 (1~2년차 900백만원, 3~5년차 1,000백만원, 6~7년차는 1,100만원)

마. 주요업무

1) 자산(부동산, 증권, 부동산 사용에 관한 권리)의 취득 및 처분, 취득한 자산의 관리 등 자산운용에 관한 매 사업연도의 사업계획 및 차입계획의 작성 및 제공

2) 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분

가) 부동산 취득 및 처분에 관한 "갑"의 의사결정(관련 법령 및 "갑"의 정관에 따른 "갑"의 주주총회 또는 이사회의 결의 등 필요한 여하한 내부 의사결정을 말함. 이하 같음)을 지원하기 위한 평가자료(실사보고서 포함)등의 제공

나) 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분에 관한 "갑"의 의사결정에 따라 "갑"을 위해 계약서를 협상하고 작성하며 "갑"의 명의로 해당 계약을 체결하는 일 기타 "갑"의 의사결정에 따른 부동산의 취득·관리·개량 및 처분 업무

다) 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 업무

라) 부동산의 관리를 위하여 관계 법령에서 요구하는 관리자를 선임하고 유지하는 업무

- 마) 부동산을 위한 보험에 "갑"의 명의로 가입하고 유지하는 업무
- 바) 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침상에 명시된 업무

### 3) 부동산의 임대차

- 가) 부동산의 임대차와 관련된 계약체결 및 사후관리업무(임대료, 관리비 등 제비용 및 임대차보증금의 청구, 임대부동산의 보수, 임차인의 귀책으로 인한 해지 등을 포함하나 이에 한정되지 않음)
- 나) 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침상에 명시된 업무

### 4) 증권의 매매

- 가) "갑"의 부동산투자회사법 제27조에 따른 증권 취득 및 처분에 관한 "갑"의 의사결정을 지원하기 위한 평가자료 등 제공
- 나) "갑"의 부동산투자회사법 제27조에 따른 증권 취득 및 처분에 관한 "갑"의 의사결정에 따른 계약 협상, 작성 및 체결
- 다) 가목 및 나목 이외의 증권의 취득 및 처분에 관한 계약 체결
- 라) "갑"을 위하여 증권상의 권리를 행사하는 업무
- 마) 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침상에 명시된 업무

### 5) 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득 및 처분에 관한 업무

- 가) 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분을 위한 "갑"의 의사결정에 필요한 평가자료 등의 제공
- 나) 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득 및 처분과 관련된 계약 협상, 작성 및 체결 기타 "갑"의 의사결정에 따른 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분
- 다) 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 업무
- 라) 부동산의 사용에 관한 권리에 관한 보험에 가입하고 유지하는 업무
- 마) 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침상에 명시된 업무

### 6) 부동산의 개발

- 가) "갑"의 부동산 개발사업 투자시 사업계획서 작성 및 부동산투자자문회사에의 자문위탁 등을 포함한 국토교통부 장관에 대한 부동산개발사업 인가신청을 위한 관련자료 제공 및 사전 대 감독관청 협의
- 나) 기타 본호 업무의 구체적인 위탁내용은 향후 "갑"과 "을"간의 협의 및 자산운용관리지침이 정하는 바에 따른다.

### 7) 필요한 경우 부동산투자자문회사에 대한 자산운용에 관한 자문 및 평가업무 위

## 탁

8) 일반사무수탁회사의 매분기, 결산기 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련 자료 제공

8의2) 부동산투자회사법에 따른 투자보고서 작성, 제출 및 공시

8의3) 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 부동산투자회사법으로 정하는 바에 따른 지체 없는 공시

가) “갑” 및 “을”의 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 경력

나) “갑”에 부동산투자회사법으로 정하는 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우

다) “갑”의 주주총회 결의내용

라) 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 부동산투자회사법으로 정하는 사항

9) “갑”의 증권 발행시의 주간사 등의 선정과 투자설명서 등 필요한 작성자료 제공

10) 일반사무수탁회사의 부동산투자회사법 등 관련 법령이 정하는 바에 따른 (변경)인가신청 또는 (변경)등록신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공, 일반사무수탁회사의 위 업무 수행에 대한 감독, 위 (변경)인가 또는 등록 신청, 보고 및 공시를 위해 필요한 협조 제공, (관련 법령 준수를 위해 필요한 경우) 위 (변경)인가 또는 등록 신청, 보고 및 공시 업무

11) “갑”을 위한 “자산운용관리지침”(안)(수정안 포함, 이하 같음)의 작성 및 제공

12) “갑”의 해산시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산운용 업무와 관련한 청산업무의 수행

13) 관련 수탁회사, 자산실사(법률, 회계, 감정평가 등)기관 등 부동산투자회사의 업무와 관련된 기관의 선정 및 계약 체결

14) “갑”의 Financing 관련 업무

15) 관련 법령에 따라 “갑”에 대한 신용평가가 필요한 경우 신용평가회사의 선정, 신용평가 결과의 공시 관련 업무

16) 기타 위 업무들과 관련하여 “갑”과 협의하여 위탁받은 업무

○ 최근 3년간의 요약 재무상태표

제 16 기 : 2024년 12월 31일 현재

제 15 기 : 2023년 12월 31일 현재

제 14 기 : 2022년 12월 31일 현재

(단위 : 원)

계정	제 16(당)기	제 15(전)기	제 14(전)기
자산			
1. 현금및 예치금	5,774,577,173	11,633,372,015	35,936,556,182
2. 당기손익-공정가치측정금융자산	40,786,742,395	27,808,423,746	21,563,565,544
3. 상각후원가측정대출채권	2,885,198,213	2,191,155,304	766,235,671
VII. 유형자산	8,942,835,200	10,635,765,728	1,366,536,215
VIII. 무형자산	3,624,480,525	3,459,781,956	2,258,536,050
IX. 이연법인세자산	8,798,960,530	493,614,373	1,939,521,451
X. 기타자산	692,637,314	8,133,210,848	7,665,328,131
자산총계	71,505,431,350	64,355,323,970	71,496,279,244
부채			
1. 기타부채	11,732,573,134	12,960,031,515	9,779,283,028
2. 미지급법인세	1,183,607,956	173,682,478	3,071,548,712
부채총계	12,916,181,090	13,133,713,993	12,850,831,740
자본			
1. 자본금	10,000,000,000	10,000,000,000	10,000,000,000
2. 자본조정	(147,424,000)	(147,424,000)	(147,424,000)
3. 이익잉여금	48,736,674,260	41,369,033,977	48,792,871,504
가. 대손준비금	76,706,372	76,706,372	76,706,372
나. 이익준비금	3,900,000,000	3,900,000,000	3,900,000,000
다. 미처분이익잉여금	44,759,967,888	37,392,327,605	45,816,165,132
자본총계	58,589,250,260	51,221,609,977	58,645,447,504
부채와자본총계	71,505,431,350	64,355,323,970	71,496,279,244

○ 최근 3년간의 요약 손익계산서

제 16 기 : 2024년 12월 31일 현재

제 15 기 : 2023년 12월 31일 현재

제 14 기 : 2022년 12월 31일 현재

(단위 : 원)

과 목	제 16(당)기	제 15(전)기	제 14(전)기
I. 영업수익	37,175,123,579	22,716,661,318	43,716,489,400
1. 수수료수익	33,310,341,450	20,463,060,732	39,035,308,651
2. 이자수익	306,285,429	690,755,892	630,394,493
3. 당기손익인식금융자산관련이익	3,166,866,510	1,115,842,891	647,970,456
4. 대손충당금환입	-	123,640,719	-
5. 기타의 영업수익	391,630,190	323,361,084	3,402,815,800
II. 영업비용	27,530,464,178	19,790,410,810	20,407,249,413
1. 이자비용	538,215,359	168,864,889	44,876,244
2. 당기손익인식금융자산관련손실	3,646,177,265	414,242,721	1,652,347,124
3. 대손상각비	156,313,593	10,448,565	465,062,063
4. 일반관리비	23,189,757,961	19,196,854,635	18,244,963,982
III. 영업이익	9,644,659,401	2,926,250,508	23,309,239,987
IV. 영업외손익	(48,190,817)	1,269,501,521	(1,140,752,691)
1. 영업외수익	14,286,376	1,340,954,097	8,347,507
2. 영업외비용	62,477,193	71,452,576	1,149,100,198
V. 법인세비용차감전순이익	9,596,468,584	4,195,752,029	22,168,487,296
VI. 법인세비용	2,228,828,301	1,619,589,556	5,077,419,337
VII. 당기순이익	7,367,640,283	2,576,162,473	17,091,067,959
VIII. 당기기타포괄손익	-	-	36,982,282
IX. 총포괄이익	7,367,640,283	2,576,162,473	17,091,067,959
X. 주당이익	3,684	1,288	8,546

○ 최근 3년간의 요약 현금흐름표

제 16 기 : 2024년 12월 31일 현재

제 15 기 : 2023년 12월 31일 현재

제 14 기 : 2022년 12월 31일 현재

(단위 : 원)

과 목	제 16(당)기	제 15(전)기	제 14(전)기
I . 영업활동으로 인한 현금흐름	15,253,879,887	19,489,560,295	14,419,760,454
(1) 당기순이익	7,367,640,283	2,576,162,473	17,091,067,959
(2) 손익조정 항목	2,072,881,488	405,231,390	1,152,992,151
1. 이자수익	(306,285,429)	(690,755,892)	(630,394,493)
2. 이자비용	538,215,359	168,864,889	44,876,244
3. 법인세비용	2,228,828,301	1,619,589,556	5,077,419,337
4. 기타의영업수익	(391,630,190)	(323,361,084)	(3,402,815,800)
5. 유형자산처분손실	-	22,817,223	-
6. 사용권자산처분이익	(745,146)	(12,443,279)	(2,515,737)
7. 사용권자산처분손실	-	4,142,516	-
8. 당기순이익증가액증정금융자산 차분이익	(11,442,353)	-	(18,000,000)
9. 당기순이익증가액증정금융자산 차분손실	15,940,946	39,687,429	84,422,600
10. 복구충당부채환입	-	(423,309,968)	-
(3) 현금유출입이 없는 손익 항목	3,792,418,933	1,038,941,599	2,638,197,704
1 당기순이익증가액증정금융자산 평가변동	(3,155,424,157)	(1,115,842,891)	(629,970,456)
2 당기순이익증가액증정금융자산 평가손실	3,630,236,319	374,555,292	1,567,924,524
3. 감가상각비	2,603,931,747	1,679,327,258	1,187,832,418
4. 무형자산감가상각비	557,361,431	214,094,094	47,349,155
5. 대손상각비(대손충당금환입)	156,313,593	(113,192,154)	465,062,063
(4) 자산·부채의증감	3,304,592,258	17,718,852,205	719,581,108
1. 예치금의 감소	5,832,000,000	24,258,000,000	3,208,000,000
2. 상각후원가증정대출채권의 증가	(697,530,561)	(1,432,080,033)	(230,086,102)
3. 미수금의 감소(증가)	(275,023,902)	1,750,207,814	49,500,000
4. 미수수익의 증가	(1,177,231,383)	(1,088,345,999)	(1,384,949,689)
5. 선급금의 증가	(552,654,159)	(32,034,690)	789,105,930
6. 선급비용의 증가	(53,085,723)	(36,340,183)	28,390,299
7. 미지급비용의 증가(감소)	285,141,072	(4,982,208,287)	(1,298,753,773)
8. 선수금의 증가(감소)	(16,454)	16,454	(83,867,403)
9. 예수금의 감소	(57,006,632)	(696,994,562)	(357,758,154)
10. 복구충당부채의 감소	-	(21,368,309)	-
(5) 이자의수취	278,633,204	707,764,110	582,693,121

(6) 이자의지급	(520,772,345)	(151,487,603)	(37,478,088)
(7) 법인세의납부	(1,417,925,764)	(3,071,548,712)	(11,115,085,355)
(8) 배당금의 수취	376,411,830	265,644,833	3,387,791,854
II . 투자활동으로 인한 현금흐름	(13,388,313,495)	(8,479,313,743)	(3,574,150,208)
1. 보증금의 증가	(3,722,000,000)	(1,937,854,700)	(700,730,000)
2. 보증금의 감소	4,729,123,287	1,178,586,396	3,000,130,000
3. 유형자산의 취득	(215,747,378)	(761,447,407)	(169,356,224)
4. 무형자산의 취득	(722,060,000)	(1,415,340,000)	(1,413,425,800)
5. 당기순익/공정가치측정금융자산의 취득	(15,611,894,280)	(7,032,301,036)	(10,030,194,406)
6. 당기순익/공정가치측정금융자산의 처분	2,154,264,876	1,489,043,004	5,739,426,222
III . 재무활동으로 인한 현금흐름	(1,892,361,234)	(11,055,430,719)	(11,010,919,958)
1. 배당금의 지급	-	(10,000,000,000)	(10,000,000,000)
2. 차입금의 증가	2,000,000,000	-	(1,010,919,958)
3. 차입금의 상환	(2,000,000,000)	-	
4. 리스부채의 상환	(1,892,361,234)	(1,055,430,719)	(1,010,919,958)
IV . 현금의증가(감소) (I+II+III)	(26,794,842)	(45,184,167)	(165,309,712)
V . 기초 현금및현금성자산	79,372,015	124,556,182	289,865,894
VI . 기말 현금및현금성자산	52,577,173	79,372,015	124,556,182

## II-1. 자산보관기관에 관한 사항(현금 등)

가. 명칭 : 엔에이치투자증권 주식회사

나. 주소 : 서울특별시 영등포구 여의대로 60 엔에이치투자증권빌딩

다. 자본금에 관한 사항

(2024.12.31. 기준)

주요주주	소유주식수	소유비율 (%)	비고
농협금융지주	188,452,535	57.54	보통주기준
기타	139,039,764	42.46	보통주기준
계	327,492,999	100.00	

라. 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원, 개 / 2024.12.31. 기준)

구 분	연 도		
	2022	2023	2024
신탁가액	수탁고	481,628	456,619
	거래처수	47,119	72,451

마. 주요 계약 내용

○ 계약기간 : 계약 체결일로부터 청산등기일 또는 중도 해지시까지

○ 위탁보수 : 연간 2,000만원(VAT 별도)

○ 보수의 지급방식 : 매 결산기단위로 지급

(업무수행기간이 6개월에 미달하는 경우 일할계산)

바. 주요 업무

1. 증권의 보관 및 관리

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

나. 증권상 인정되는 배당금, 원리금 기타 각종 금원의 수령, 유무상 청약 등 제반 권리의 행사

다. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

## 2. 현금의 보관 및 관리

- 가. 자산관리회사의 운용지시에 따른 현금의 수령, 지급 및 보관
- 나. 자산관리회사의 운용지시에 따른 제세공과금의 지급
- 다. 자산관리회사의 운용지시에 따른 관련 수탁기관에 대한 보수, 수수료 및 비용의 지급
- 라. 자산관리회사의 운용지시에 따른 계좌개설, 폐지 및 변경 업무
- 마. “갑” 또는 자산관리회사의 요청시 현금(대출금 포함) 관련 각종 증명서 발급
- 바. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

## 3. 해산(청산)관련 업무

- 가. 청산인 및 청산감독인의 지시에 따른 자산관리에 관련된 보관 업무 및 관련 실무 사무
- 나. 위 가목의 업무를 수행함에 있어 부수되거나 필요한 업무

## II-2. 자산보관기관에 관한 사항(부동산 등)

가. 명칭 : 한국투자부동산신탁 주식회사

나. 주소 : 나. 주소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 518 센터빌딩 7층

다. 자본금에 관한 사항

(2024.12.31. 기준)

주요주주	소유주식수	소유비율 (%)	비고
한국투자금융지주	35,050,000	87.63	보통주 기준
기타	4,950,000	12.37	보통주 기준
계	40,000,000	100	

라. 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원, 개 / 2024.12.31 기준)

구 분	연도		
	2022	2023	2024
신탁가액	수탁고	258,475	257,726
	거래처 수	112	107
			115

마. 주요 계약 내용

- 계약기간 : 계약 체결일로부터 청산등기일 또는 중도 해지시까지
- 위탁보수 : 연간 1,000만원(VAT 별도)
- 보수의 지급방식 : 매 결산기단위로 지급  
(업무수행기간이 6개월에 미달하는 경우 일할계산)

바. 주요 업무

### 1. 부동산의 보관

- 가. "갑"이 "을"에 대하여 위탁하는 부동산의 등기부상 소유권 등의 보존 및 관리
- 나. "갑"의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산(제4조에서 정의 됨)의 처분에 관한 계약체결 및 등기명의를 제3자에게 경료하는 업무
- 다. "갑"의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 등기권리의 기재사항 변경(전세권, 근저당권 설정 등) 업무
- 라. "갑"의 의사결정 및 지시에 따른 임차인 등의 요청에 의한 확인서 발급 업무
- 마. 담보신탁계약에 따른 부동산 보관, 처분, 공매 등 수탁자로서의 제반 업무
- 바. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 본 계약에서 정하는 업무

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

- 가. 위탁자산인 부동산의 매각 기타 처분에 따라 “을”이 수취하는 현금의 수령, 자산관리회사의 운용지시에 따른 지급, 이체 및 보관
- 나. 자산관리회사의 운용지시에 따른 계좌개설, 폐지 및 변경 업무
- 다. “갑” 또는 자산관리회사의 요청 시 현금 관련 각종 증명서 발급
- 라. 담보신탁계약에 따른 수탁자로서 부동산의 처분대가 기타 담보신탁계약이 정한 신탁원본 및 신탁수익으로서 “을”이 수취하는 현금의 보관, 지급, 배분 관련 업무
- 마. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

3. 해산(청산)관련 업무

- 가. 청산인 및 청산감독인의 지시에 따른 자산관리에 관련된 보관 업무 및 관련 실무 사무
- 나. 위 가목의 업무를 수행함에 있어 부수되거나 필요한 업무

### III. 사무수탁회사에 관한 사항

가. 명칭 : 주식회사 KB펀드파트너스

나. 주소 : 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 26 3층

다. 자본금에 관한 사항

(2024.12.31. 기준)

출자자	소유주식수	구성비	비 고
KB금융지주	404,379,116	100%	
계	404,379,116	100%	

라. 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원, 개 / 2024.12.31. 기준)

구 분	연 도		
	2022	2023	2024
신탁가액	수탁고	258,475	257,726
	거래처 수	112	107
			115

마. 주요 계약 내용

- 계약기간 : 계약 체결일로부터 청산등기일 또는 중도 해지시까지
- 위탁보수 및 지급 방식

구분	금액(VAT 별도)	청구시기	대금 지급시기
상장 전	연간 4,000만원	사업연도 기준으로 매 결산기말	사업연도 기준으로 매 결산일로부터 7영업일 이내
상장 후 (유가증권시장 상장일 기준)	연간 8,000만원		

바. 주요 업무

1. 발행주식의 명의개서에 관한 업무(단, 제1, 2호의 경우 명의개서 대리인을 별도로 두지 않거나 주식을 전자등록하기 전의 경우에 한함)
2. 주식의 발행에 관한 업무
3. 주식 상장 관련 업무
4. 운영에 관한 사무
5. 계산에 관한 사무
6. 세무에 관한 업무
7. 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시, 국토교통부 보고 업무
8. 해산 및 청산 업무
9. 제1호 내지 제8호의 부수업무

## 제 4 부 기타 필요한 사항

### ○ 설명의무(Product Guidance) 강화

투자자에게 당 회사의 주식 판매 시, 상품의 내용과 투자 위험을 설명하여 투자자의 이해를 돋도록 함

### ○ 공시 및 보고 의무 준수

일반사무수탁회사로 하여금 당 회사 관련 주요 정보를 투자자에게 적기에 공시도록 하여 투자자의 의사결정에 참고가 되도록 함

또한 분기별로 국토교통부에 영업보고 의무를 철저히 준수도록 하여 당 회사의 경영 현황을 공개하고, 보고서를 자산관리회사 및 일반사무수탁회사에 배포하도록 하여 투자자의 열람에 제공토록 함

### ○ 기타 투자자를 보호하기 위해 투자설명서 배포 및 그 주요 내용 설명 등 관련 법령에서 정하는 의무를 다하도록 함