

투 자 설 명 서(안)

(위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사가 최저자본금 준비기간 이내에 주식을 발행하는 경우)

이 회사는 영속회사로 별도의 존속기한을 명시하고 있지 않으나, 자산 매입 6년 이후 보유 부동산을 매각 및 해산할 예정입니다. 따라서 보유 부동산의 매각 지연 등으로 인하여 적기에 해산할 수 없거나 저가 매각으로 인한 투자위험이 있습니다.

이 투자설명서는 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사 주식의 인수청약을 하기 전에 반드시 이 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

1. 회 사 명 : 주식회사 코람코가치투자승례위탁관리부동산투자회사

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘삼성)

(전 화) : 02-787-0000

대 표 이 사 : 주식회사 코람코자산신탁

2. 모 집 가 액 : 90,000,000,000원 (액면가 5,000원)

3. 모집하고자 하는 주식의 종류 및 수 :

기명식 제1종종류주식 700,000주, 기명식 제2종종류주식 300,000주, 기명식 보통주식 800,000주
(주당 액면가 5,000원 / 주당 발행가 50,000원)

3-1. 매출하고자 하는 주식의 종류 및 수 :

기명식 제1종종류주식 700,000주, 기명식 제2종종류주식 300,000주, 기명식 보통주식 800,000주
(주당 액면가 5,000원 / 주당 발행가 50,000원)

[매출총액 : 27,000,000,000원]

4. 청 약 기 간 : 2026년 3월 25일

4-1. 청약(매출)기간(일반공모) : 2026년 [5]월 [14]일 ~ [18]일(3영업일간)

5. 청 약 장 소 : 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘삼성) (사모)

서울특별시 중구 삼일대로 343(저동1가, 대신파이낸스타워) (공모)

6. 납 입 기 일(사모) : 2026년 3월 26일

6-1. 납 입 기 일(공모) : 2026년 [5]월 [19]일

7. 납 입 장 소(사모) : 우리은행 서울대입구역지점

7-1. 납 입 장 소(공모) : 대신증권 주식회사(서울특별시 중구 삼일대로 343)

8. 투자설명서 비치 및 공시장소 :

주식회사 코람코자산신탁	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘삼성)
한국펀드파트너스 주식회사	서울특별시 영등포구 여의대로 108, 44층(여의도동, 파크원타워1)

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 모집 및 매출의 개요

I. 모집의 요령

1. 모집주식의 내용

1) 모집주식의 내용(사모)

구 분	종 류	모집주수	주당 발행가액	모집총액	비 고
모집 (사모)	기명식 보통주식	800,000주	50,000원	40,000,000,000원	유상증자
	기명식 제1종종류주식	700,000주	50,000원	15,000,000,000원	유상증자
	기명식 제2종종류주식	300,000주	50,000원	35,000,000,000원	유상증자
합 계		1,800,000주		90,000,000,000원	(주석참조)

주) 주식회사 코람코가치투자승례위탁관리부동산투자회사(이하 “회사”)가 조달하고자 하는 총 모집금액은 90,000백만원 임. 당해 회사는 2026년 1월 13일 발기설립 되었으며, 발기설립시 발행가액 5,000원(액면가액 5,000원)으로 기명식 보통주 60,000주(설립자본금 3억원)을 발행하였음. 설립자본금 3억원은 본 유상증자 시점에 감자할 예정임

2) 매출의 내용(일반공모)

매출인에 관한 사항				
보유자	회사와의 관계	매출전 보유(예정)증권수	매출증권수	매출후 보유(예정)증권수
NH투자증권(주) 외	주주	540,000주	540,000주	-

주) 당해 회사는 본건 부동산 매입을 위해 2026년 3월 사모증자를 통하여 보통주 800,000주(40,000,000,000원), 종류주 1,000,000주(50,000,000,000원)을 발행할 예정임. 동 금액 중 종류주 540,000주(27,000,000,000원)은 NH투자증권(주) 등이 인수하여 보유할 예정이며, 2026년 [5]월(예정) 동 주식을 대상으로 일반공모를 통하여 구주매출을 진행할 예정임. 단, 구주매출되는 대상주식의 수와 금액은 본건 일반공모의 청약 결과에 따라 달라질 수 있음

2. 모집의 방법

1) 모집의 방법: 사모 유상증자

모 집 대 상	주수(%)	주당 모집가액	모집총액	비 고
기명식 제1종종류주식	700,000주(39%)	50,000원	35,000,000,000원	
기명식 제2종종류주식	300,000주(17%)	50,000원	15,000,000,000원	
기명식 보통주식	800,000주(44%)	50,000원	40,000,000,000원	
합 계	1,800,000주(100%)	-	90,000,000,000원	조달 예정 총 자본

2) 매출의 방법: 일반공모

증권의 종류	수량	액면가액	주당매출가액	매출총액	매출방법
기명식 종류주식	540,000주	5,000원	50,000원	27,000,000,000원	일반공모
합 계	540,000주			27,000,000,000원	

주주	종류	발기설립		사모증자		발기인 지분 감자 (예정)		구주매출 (본건 공모, 예정)	
		주수	금액 (백만원)	주수	금액 (백만원)	주수	금액 (백만원)	주수	금액 (백만원)
(주)코람코 자산신탁	보통주	60,000	300	-	-	(60,000)	(300)	-	-
기타				800,000	40,000				
NH투자증권(주)	종류주	-	-	1,000,000	50,000	-	-	(540,000)	(27,000)
공모 (본건, 예정)		-	-	-	-	-	-	540,000	27,000
합계		60,000	300	1,800,000	90,000	(60,000)	(300)	-	-

※ NH투자증권(주)은 2026년 3월 사모증자시 종류주 540,000주를 인수할 예정이며, 동 주식 전액에 대하여 2026년 [5]월 진행 예정인 일반공모를 통하여 구주매출을 진행할 예정임

※ 구주매출 대상 주식의 주당 매출가액은 50,000원임

※ 본건 일반공모의 청약결과 총 청약주식수가 총 매출주식수에 미달한 경우 최종 잔여주식은 미매출 처리할 계획임

※ 상기 종류주의 구주매출 주수 및 금액은 본건 일반공모 금액을 통하여 매출총액 전부 매출되는 것을 가정함

3. 인수에 관한 사항

[인수방법: NH투자증권(주) 등은 금번 당사 구주매출 일반공모의 매출인임. 총 청약주식수가 총 매출주식수에 미달한 경우 청약물량 전부를 배정한 후 최종잔여주식은 미매출 처리할 예정임]

1) 인수인

인 수 인		인수주식의 종류 및 수
명 칭	주 소	
NH투자증권(주) 외	서울특별시 영등포구 여의대로 108, 파크원 NH금융타워(타워2)	종류주식 540,000주

2) 매출주선인

매 출 주 선 인		매출주식의 종류 및 수	매 출 조 건
명 칭	주 소		
대신증권(주)	서울특별시 중구 삼일대로 343(저동1가)	종류주식 540,000주	금융자문(매출주선)수수료 100백만원

4. 모집의 조건

항 목	내 용
모 집 주 식 의 수	1,800,000주 (제1종종류주식 700,000주, 제2종종류주식 300,000주, 보통주식 800,000주)
주 당 모 집 가 액	제1종종류주식 50,000원 [액면가 5,000원] 제2종종류주식 50,000원 [액면가 5,000원] 보통주식 50,000원 [액면가 5,000원]
청 약 단 위	1주
청 약 기 일	2026년 3월 25일
청 약 증 거 금	청약금액의 100%
납 입 기 일	2026년 3월 26일
배 당 기 산 일 (결 산 일)	매년 3월 31일 / 매년 9월 30일 (단, 최초결산일은 2026년 9월 30일로 함)

주) 당사 최초 설립일은 2026년 1월 13일이며, 발기설립시 기명식 보통주 60,000주(발행가 5,000원)가 기발행됨.

4-1. 매출조건

항 목	내 용
매 출 주 식 의 수	종류주식 540,000주
주 당 매 출 가 액	50,000원 [액면가 5,000원]
청 약 단 위	300주 이상 ~ 1,000주 이하 : 10주 단위 1,000주 초과 ~ 10,000주 이하 : 50주 단위 10,000주 초과 : 100주 단위
청 약 기 일	2026년 [5]월 [14]일 - [18]일(3영업일간)
청 약 증 거 금	청약금액의 100%
납 입 기 일	2026년 [5]월 [19]일
배 당 기 산 일 (결 산 일)	매년 3월 31일 / 매년 9월 30일 (단, 최초결산일은 2026년 9월 30일로 함)

주) 금번 일반공모를 통해 당사에 투자하는 투자자는 구주매출 대상주식인 제1종 종류주의 사모 유상증자 납입일인 2026년 [3]월 [26]일의 다음 날부터 배정받은 금액만큼 배당을 받을 수 있는 권리가 발생함

5. 모집의 절차

1) 사모 모집의 절차

가. 공고의 일자 및 방법

해당사항 없음

나. 청약방법

1. 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.
2. 청약의 최소청약한도는 1주로 합니다.
3. 청약자는 금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률에 의한 실지명의자이어야 합니다.
4. 청약자는 소정의 청약서 2통에 필요한 사항을 기재한 후 기명날인 또는 서명·날인을 하여 청약증거금과 함께 청약취급처에 제출하는 방법으로 청약합니다.
5. 청약자는 주식청약서에 기명날인 또는 서명날인 하여야 하며, 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후에 투자결정을 하여야 합니다.

다. 청약취급처

서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘삼성) 코람코자산신탁

라. 청약결과 배정방법

1. 주식의 배정은 청약 주식수대로 배정합니다.
2. 총 청약주식수가 총 배정주식수를 초과하는 경우에는 안분 배정하되 잔여주식이 최소화되도록 합니다.
3. 총 청약주식수가 사모주식수에 미달한 경우 청약물량 전부를 배정한 후 최종 잔여주식은 최종적으로 미발행 처리합니다.

마. 주권교부에 관한 사항

1. 당해 회사는 신주발행으로 인한 변경등기 후 필요시 주권을 발행할 수 있습니다. 단, 당해 회사는 청약인과의 협의에 의하여 주권 보관증 또는 주권미발행확인서의 교부로 대체할 수 있습니다.
2. 주권교부일 이전의 주식 양도 시에는 회사에 대하여 지명채권의 양도에 관한 일반 원칙에 따라 양도인인 주주가 회사에 양도사실을 통지하거나 회사로부터 승낙을 얻은 경우에만 회사 기타 제3자에게 대항할 수 있습니다.

2) 매출의 절차

가. 공고의 일자 및 방법

구 분	일 자	방 법
청약 안내 공고	2026년 [5]월 [4]일	신문(서울경제신문)
배 정 공 고	2026년 [5]월 [19]일	대신증권(주) 홈페이지 http://www.daishin.com

나. 청약방법

1. 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.
2. 청약자의 1인당 최소청약한도는 600주, 매출주식수 540,000주의 범위 내로 합니다.
3. 청약자는 금융실명거래 및 비밀보장에 관한 긴급재정명령에 의한 실지명의자이어야 합니다.
4. 청약자는 소정의 청약서 2통에 필요한 사항을 기재한 후 기명날인 또는 서명·날인을 하여 청약증거금과 함께 청약취급처에 제출하는 방법으로 청약합니다.
5. 청약자는 주식청약서에 기명날인 또는 서명날인 하여야 하며, 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후에 투자결정을 하여야 합니다.

다. 매출주선회사는 본 주식의 청약을 실시하며, 청약증거금은 납입금 인출까지 한국증권금융에 보관합니다.

라. 청약증거금은 주금납입기일에 주금납입금으로 대체하되, 청약증거금이 납입금을 초과하는 경우에는 주금납입일에 청약취급처에서 환불하며, 이 경우 청약증거금은 납입금 인출까지 한국증권금융에 보관합니다.

마. 청약취급처

대신증권(주) 본·지점

바. 배정방법

매출주선회사는 본 주식의 매출과정에서 다음과 같이 본 주식을 배정합니다.

1. 총 공모주식수 540,000주 전체를 일반청약자와 전문투자자 구분 없이 배정합니다.
2. 총 청약주식수가 총 배정주식수를 초과하는 경우에는 청약금액에 비례하여 5사 6입을 원칙으로 안분배정하되 잔여주식이 최소화되도록 합니다.
3. 총 청약주식수가 총 매출주식수에 미달한 경우 청약물량 전부를 배정한 후 최종 잔여주식은 미매출 처리할 예정입니다.
4. 상기 내용 이외의 것은 관련 법령 및 금융위원회를 비롯한 유관기관의 규정에 어긋나지 않는 범위 내에서 합리적인 방법에 의합니다.

마. 매출대금 납입 및 배정주식 입고에 관한 사항

1. 매출대금 납입장소: 구주매출대금은 주금납입기일에 매출인이 별도로 지정한 계좌로 납입합니다.
2. 청약자에게 배정된 주식은 계좌대체 방식으로 주금납입기일에 청약사무취급처의 청약자계좌에 자동 입고됩니다.

6. 기타 모집에 관한 사항

가. 주권교부일 이전의 주식양도의 효력

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

나. 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

청약증거금은 주금납입기일에 주식의 납입금으로 대체되며, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

다. 주금납입장소 : [우리은행 서울대입구역지점]

주금납입일 : 2026년 3월(예정)

Ⅱ. 기타 투자자보호에 필요한 사항

1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

해당사항 없음

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 기초 변수가 예상과 다른 변화를 보일 때는 당초 예상과 달리 손실을 입거나 원금 전체의 손실을 입을 수 있습니다. 또한 당사의 사업에 대해, 정부 기관이나 감독원 등이 목적 달성을 보장하지 않는다는 점을 양지하시기 바랍니다.
- 나. 당사는 국토교통부장관에게 영업인가를 득한 이후, 신주발행이 완료되는 즉시 국토교통부장관에게 부동산투자회사법 제10조의 “최저자본금준비기간” 내에 최저자본금이 준비완료 되었음을 통지할 예정입니다.
- 다. 당사의 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. 당사에 투자를 함에 있어서 유의하여야 할 중요한 사항으로는 다음과 같은 사항이 있습니다.
- 1) 투자원금에 대한 손실의 위험
 - 2) 부동산 자산의 개발, 운용, 처분 위험(소유권 제한의 위험, 물리적, 기술적 하자로 인한 추가비용 부담 위험, 임차인의 신용 위험, 공실 위험, 관리비용 증가 위험, 역부채 효과 위험, 재해 등 불가항력에 대한 위험 등)
 - 3) 환금성 및 유동성 위험(환금성 등 주식 관련 위험, 유동성 관련 위험)
 - 4) 회사 경영 및 운영 등 기타 위험(대리인 및 이해상충 관련 위험, 제도 변화관련 위험, 현금 및 증권의 운용관련 위험)

제 2 부 발행인에 관한 사항

I. 회사의 개황

상 호	주식회사 코람코가치투자증권리워타관리부동산투자회사 [영문명 : KORAMCO VALUE INVESTMENT SUNGNYE REIT]
소 재 지	서울시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘삼성)
존속기한	없음(영속형)
주요업무	<ol style="list-style-type: none"> 1) 부동산의 취득·관리·개량 및 처분 2) 부동산개발사업 3) 부동산의 임대차 4) 증권의 매매 5) 금융기관에의 예치 6) 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득/관리/처분 7) 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분 8) 위 각 호에 부수 또는 관련되는 업무
설립방식	발기설립, 국토교통부 영업인가 후 증자 예정
자기자본 (자본금)	300,000,000원
처분원칙	당해 회사 청산 시 시장 매각 추진
업무위탁	<ol style="list-style-type: none"> 1) 자산관리회사 : (주)코람코자산신탁 2) 자산보관회사 : NH투자증권(주), 우리자산신탁(주) 3) 일반사무관리회사 : 한국펀드파트너스(주) 4) 판매회사(사모) : 교보증권(주) 5) 판매회사(공모) : 대신증권(주)
상장여부	해당사항 없음

1. 회사의 사업목적

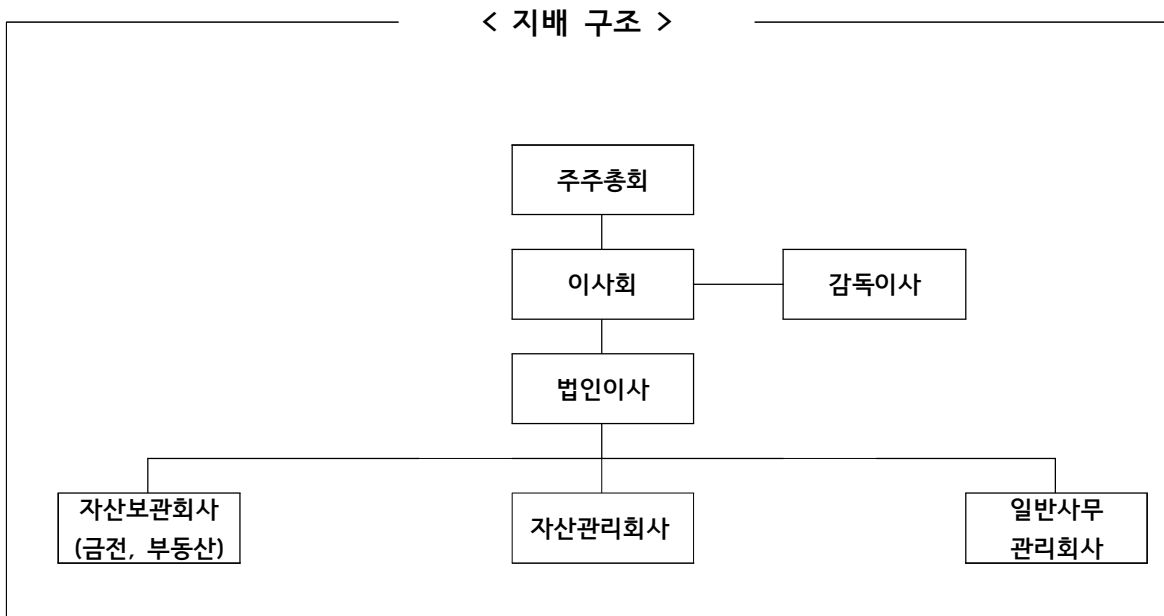
- (주)코람코가치투자승례위탁관리부동산투자회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 명목회사로서, 다수의 투자자들로부터 자금을 확보하고 투자대상 부동산을 취득하여 안정적 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 일정수준 이상의 투자수익을 제공할 수 있도록 함으로써 부동산 직접 투자로 인한 위험 회피가 가능하도록 할 것임
- 상기와 같은 투자목적으로 투자자들에게 안정적 수익성을 제공할 예정임

2. 회사의 설립취지

- 주식회사 코람코가치투자승례위탁관리부동산투자회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 회사로서 투자자에게는 부동산 시장과 자본시장을 연계한 새로운 상품을 제공할 것임
- 또한 부동산 시장에 투명하고 안정적인 간접투자 수단을 제공함으로써 부동산 시장 안정화에 기여하며, 거시적으로는 국내 경제 전반에 활력을 줄 수 있는 장기적인 개혁의 일환으로서 중추적 역할 수행함을 설립 취지로 하고 있음

3. 회사의 구조

- (주)코람코가치투자승례위탁관리부동산투자회사는 실체 없는 명목회사이나 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두고 그 역할과 권한을 회사의 정관에 명시함으로써 투명경영, 투자수익 제고 및 투자자 보호에 만전을 기할 계획임
- 이사회는 법인이사 1인과 감독이사 2인, 총 3인의 이사로 구성됨



4. 주식에 관한 사항

발행할 주식의 총수	최저자본금 준비기간 이내에 발행하는 주식의 총수	발행가액
100,000,000주	보통주식 30,000주 ^{주1)}	5,000원 ^{주1)}
	제1종종류주식 700,000주	50,000원
	제2종종류주식 300,000주	
	보통주식 800,000주	

주1) 회사 설립시점 발행한 보통주 60,000주는 유상증자 시점 유상감자할 예정임

※ 발행할 주식의 주당 액면가는 5,000원으로 1,000% 할증발행하여 주당발행가는 50,000원임

※ 상기 주요 내용은 확정된 것이 아니며, 이해관계자와의 협의결과 등에 의하여 변경 가능함

5. 주식사무에 관한 사항

결산일	각 사업기의 말일	정기주주총회	결산일로부터 3개월 이내
주주명부 폐쇄시기	결산일의 말일로부터 정기주주총회 종료일까지	공고게재 신문	서울경제신문
주권의 종류	보통주식, 제1종종류주식, 제2종종류주식	명의개서 대리인	한국펀드파트너스 주식회사

6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유

당사는 존속기간을 정하지 아니하였으며, 정관 제54조 아래와 같이 해산사유를 명시하고 있습니다.

[정관] 제54조 (해산)

회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

1. 주주총회의 해산결의
2. 합병
3. 파산
4. 법원의 해산명령 또는 해산판결
5. 국토교통부장관의 영업인가의 취소
6. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우

당사는 부동산투자회사법에 의거 아래와 같은 사유로 해산될 수 있습니다.

[부동산투자회사법] 제44조 (해산)

부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 해산한다.

1. 정관으로 정한 존속기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 제42조에 따른 영업인가, 등록, 특례등록 또는 설립신고의 취소
7. 자기관리 부동산투자회사가 제8조의2제4항에서 정하는 기간 내에 영업인가를 신청하지 아니한 경우
8. 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가, 등록, 특례등록 또는 설립신고의 수리가 거부된 경우
9. 설립 후 18개월(프로젝트 부동산투자회사의 경우 부동산개발사업의 사용승인, 준공검사 등을 받은 날부터 대통령령으로 정하는 날) 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

7. 주식환매에 관한 사항

당해 회사는 폐쇄형 명목회사(Paper Company)로서 당해 회사의 주식에 대하여는 원칙적으로 환매가 제한되므로 이에 따른 환금성 위험과 주식가치 하락에 따른 자본손실 위험이 있습니다.

Ⅱ. 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

1. 발기인에 관한 사항

성 명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 또는 연혁	비 고
(주)코람코자산신탁	110111-2359837	2001.10.24 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 2019.03.20 LF대주주 적격성 관련 심사안 통과	미해당

※ 비고란에는 법 제7조제1항의 결격요건 해당여부를 기재

2. 이사 및 감사에 관한 사항

당사는 법인이사 1인과 감독이사 2인을 둠

직 명	성 명	주 요 경 력	비 고
법인이사	(주)코람코자산신탁	-	결격사항 없음
감독이사	유운준	법무법인 한울	결격사항 없음
감독이사	박성언	경은회계서비스	결격사항 없음/ 공인회계사

※ 부동산투자회사법 제14조 해당 결격사항 없음

3. 임원의 보수지급기준

이사와 감사의 보수와 퇴직금은 정관에 따라 지급하기로 함

Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법

1. 자산운용의 기본방침

- 당해 회사가 편입하고자 하는 부동산은 서울시 중구 남창동 51-1 소재의 부동산(이하 “본건”)임. 당사는 담보대출과 유상증자 대금을 통해 2026년 3월(예정) 매매대금을 지급하고 소유권 이전을 완료할 계획임
- 당해 회사의 자산운용은 부동산과 현금(투자 이후에 발생하는 임대료, 처분수입 및 기타 현금) 및 유가증권으로 구분되어 운용될 계획이며, 부동산은 임차인 관리와 부동산 매각 업무 등을 자산관리회사인 (주)코람코자산신탁에 위탁하고, 자산보관은 NH투자증권 주식회사를 통해 운용할 계획임
- 본건 부동산 운용의 방침은 취득, 운영, 처분으로 대별되는 바,
 - 첫째, 양해각서 체결 이후, 제반 실사를 진행하고 당사자들과 대출, 임대차, 매매 관련 조건 협의를 진행하고 있으며, 영업인가가 완료된 후 2026년 3월 경 대출금과 유상증자를 통해 매도인에게 매매대금을 지급하고 소유권을 이전할 계획임
 - 둘째, 소유권 확보 후 (주)코람코자산신탁에 해당 자산의 관리를 위탁할 예정임
 - 셋째, 본건 부동산의 매각가치가 극대화되는 시점에 주주총회의 결의를 통하여 본건 부동산을 매각하여 투자자 원금상환에 만전을 기할 예정임
- 당사는 상가의 구조로 부동산 취득, 운용 및 매각 계획을 수행함으로써 안정적인 미래의 현금 흐름 및 투자수익률을 실현할 계획임

2. 주요 투자대상 및 투자계획

가. 부동산의 매입

○ 부동산 감정평가금액

구분	소재지	용도	매입면적(㎡)		감정 기관	감정 평가액 (백만원)	비고
			토지	건물			
에티버스 타워	서울시 중구 남창동 51-1번지	사무실, 판매시설, 영업, 주차장	4,117.65	38,531.52	중앙감정 평가법인	349,622	-

*감정평가지점 : 2025.12.18.

○ 사업 추진 경과 및 향후 일정

사업계획	일정	비고
양해각서 체결	2025년 12월	
리츠 영업인가	2026년 2월	
매매계약 체결	2026년 3월	
소유권 이전	2026년 3월	

나. 운영 자산 상세

○ 개요

- 서울특별시 중구 소월로 3(남창동 51-1)에 위치함

○ 사업대상지 위치도



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. 부동산의 처분

- 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

사업을 영위하는 가운데 예상되는 위험은 크게 자산의 매입·운용·처분 위험, 회사의 경영 및 운영과 관련된 위험으로 구분됨

1) 자산운용위험 관리계획

가. 부동산 자산 매입 관련

- 부동산의 매입과정에서 발생할 수 있는 위험의 종류는 동 부동산의 법률적, 경제적 및 물리적 위험으로 구분되며 당해 회사는 매매계약서 계약체결 전 실사를 통하여 위험 발생 가능성을 최소화할 예정임. 또한 이와 관련된 위험에 대비하여 매매계약 등에서 적극적으로 회피되도록 만전을 기할 계획임.
- 첫째, 법률적인 위험과 관련하여 본 물건관련 계약 및 소송 등을 검토하였으며, 동 부동산 매입 거래에 대하여 법무법인 율촌에서 법률실사를 완료하였음.
- 둘째, 경제적인 위험과 관련하여 예상 수익률 산정 등은 성지회계법인의 재무/세무 실사 결과를 기초로 하였음.
- 셋째, 적정 매매가격과 적정 임대가 산정을 통한 투자자 이익극대화를 위하여 당해 회사는 본 건 부동산 인근 임대 시세와 매매 사례 등을 비교분석하는 등, 에스원을 통해 시장실사 검토

를 실시하였음.

- 넷째, 매매계약 체결 및 자산 관리 단계에서 본건 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위하여 당해 회사는 CBRE을 통하여 대상물건에 대한 물리적 실사(Physical Due Diligence)를 실시하였음.

나. 부동산 자산 운용 관련

- 당해 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 주식회사 코람코자산신탁에 위탁할 계획임. 또한 당해 회사의 주요 자산인 본 시설의 효용 가치 유지 및 증대를 위해 시설의 최적상태를 유지할 예정임.
- 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
- 운영비용과 관련하여 본건 부동산 제반 실사를 통해 면밀히 검토하여 사업계획에 반영하였음. 불가항력 등으로 인한 재해위험과 관련하여 패키지 보험 가입을 통해 대비할 예정임

다. 부동산 자산 처분 관련

- ○ 당해 회사는 소유권 이전 후 일정 기간 경과 이후에 주주총회의 결의를 통하여 시장에서 부동산을 매각하는 것을 원칙으로 하고 있으므로, 부동산 자산 처분 관련하여 1. 부동산자산의 처분 위험과 2. 처분시 시장위험이 상존함
- 첫째, 당해 회사는 시장에서 부동산을 매각하는 것을 원칙으로 하고 있으므로 운영기간 동안 효율적 자산 관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요함
- 둘째, 처분시 시장 위험과 관련하여, 처분시 전반적인 경제 및 부동산 시장의 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로 이는 당해 회사의 전반적인 수익률에 변화를 주는 중요 변수가 될 수 있음
- 따라서 경제 및 부동산 시장을 상시적으로 모니터링 하여 부동산자산이 당초 계획하였던 당해 회사의 수익률에 영향을 주지 않는 수준으로 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획임

라. 현금 및 유가증권의 운용

- 현금 및 유가증권 운용규모를 최소화할 계획이나 임료수취누적액과 사내유보금이 있는 경우 이를 재원으로 취득하는 유가증권을 보유하게 됨. 당사가 현금 및 유가증권 자산을 운용함에 있어서 직면하는 위험은 금리변동 위험임
- 즉, 현금 및 유가증권의 운용수익의 증감은 전반적인 경제상황 및 금융 시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동에 좌우될 것임

- 따라서 동 자산의 운용과 관련하여 대책이 필요한바 당사는 현금 및 유가증권의 운용방침을 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획임
- 또한 여유자금은 목표금리 이상으로 장기상품과 단기상품을 적절히 혼합하여 운용하고 주요 운용대상으로서 금리하락이 일정기간 예상될 때는 국공채 및 고정금리부 예금자산, 금리상승이 일정기간 예상될 때는 변동 금리부 예금자산을 활용할 계획임

2) 회사 경영 및 운영 위험 관리계획

가. 환금성 등 주식 위험 관련

- 회사는 주주에게 회사의 안정적인 성장과 함께 존속기한 동안 배당수익을 분배할 계획임
- 그러나 당사는 첫째, 폐쇄형 명목회사(Paper Company)로서 원칙상 환매가 제한되므로 이에 따른 환금성 위험과 둘째, 부동산 가치하락에 따른 자본손실(Capital loss)위험이 있음

나. 유동성 관련 위험

- 부동산 매각 방법 이외에도 주식의 매각을 통해 유동성 확보 가능
- 단, 주식에 대한 매수 수요가 충분하지 않을 경우, 기대하는 가격에 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며 단시일 내에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격보다 낮은 가격으로 매각하게 될 위험이 있음

다. 대리인 및 이해상충위험 관련

- 당사는 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있음
- 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 당사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 당사의 이해와 상충될 가능성이 있음
- 따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회 의 권한과 기능을 강화하여 위탁업무회사와의 계약해지와 퇴출기준을 각 위탁계약서에서 보다 구체적으로 규정할 계획이며, 내부통제기준과 감사인 제도를 두어 당사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무관리회사간 원활한 업무의 조정과 이해상충 소지를 줄일 계획임

라. 제도변화 위험 관련

- 최근까지 부동산투자회사법 등 관련법령의 변화를 감안할 때 당사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져 올 수 있는 요인은 없다고 할 수 있으나 추후 불가피하게 법 개정과 제도변화가 있을 경우를 상정, 사업을 효율적으로 운영하여 당초 계획하였던 사업의 수익률을 유지할 계획임
- 한편, 부동산 관련 세제의 변동에 의해 당사의 예상 배당률과 수익률이 하락할 위험이 있음. 따라서 당사는 법 개정이 예상된 경우에 사전대비와 이에 대한 영향분석을 철저히 하고 불가피하게 법 개정과 제도변화에 따른 수익률 하락이 예상되는 경우를 상정하여 사업을 효율적으로 운영하여 당초 계획하였던 사업의 수익률을 최대한 유지할 예정임

4. 투자제한

가. 자산의 투자, 운용에 관한 일반원칙

- 회사는 관련 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 취득·개발·임대차 및 증권의 매매·금융기관에 예치 등의 방법으로 운용하게 됨. 또한 회사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 자산을 투자·운용함에 있어 소속 임직원이 따라야 할 내부통제기준 등 기본적인 절차와 기준 등을 제정·시행할 계획임

나. 부동산의 투자 및 운용

- 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 실사보고서를 작성하게 되며, 취득 또는 처분의 결정은 이사회 및 주주총회를 통하여 이루어짐. 회사는 최저자본금 준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산 또는 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성되도록 하며, 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)으로 구성하도록 하되, 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 부동산투자회사법 제 25조 및 동법 시행령에 의함
- 부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사는 부동산을 취득한 후 부동산투자회사법 시행령 제 26조 제1항이 정하는 기간 이내에는 이를 처분할 수 없음. 다만 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우 그 밖에 투자자 보호를 위하여 부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할 합병을 하는 경우에는 그러하지 아니함

5. 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 현금배당할 계획임

나. 배당정책

- 배당가능이익의 90% 이상을 현금배당 할 계획임

- 예상 이익 배당률

(단위:백만원)

사업연도		전체		제1종 종류주		보통주	
		운영배당금	이익분배율	운영배당금	이익분배율	운영배당금	이익분배율
1기	6개월	2,809	6.24%	1,875	7.50%	933.7544	4.67%
2기	6개월	2,845	6.32%	1,875	7.50%	969.7367	4.85%
3기	6개월	2,899	6.44%	1,875	7.50%	1024.36	5.12%
4기	6개월	2,935	6.52%	1,875	7.50%	1059.939	5.30%
5기	6개월	3,537	7.86%	1,875	7.50%	1,662	8.31%
6기	6개월	3,877	8.62%	1,875	7.50%	2,002	10.01%
7기	6개월	3,501	7.78%	1,875	7.50%	1,626	8.13%
8기	6개월	3,835	8.52%	1,875	7.50%	1,960	9.80%
9기	6개월	3,809	8.46%	1,875	7.50%	1,934	9.67%
10기	6개월	4,150	9.22%	1,875	7.50%	2,275	11.38%
11기	6개월	5,229	11.62%	1,875	7.50%	3,354	16.77%
12기	6개월	4,470	9.93%	1,875	7.50%	2,595	12.97%
운영배당금		43,895		22,500		21,395	
부동산처분손익		81,490		22,638		58,852	
평균 배당률	처분익제외	8.1%		7.5%		8.9%	
	처분익포함	23.2%		15.0%		33.4%	

※ 전환산 배당률은 사업연도별 배당금 / 납입자본 x (12 / 사업연도 월수)로 산정

다. 배당금 지급시기 및 결정방법

- 사업연도는 매년 4월 1일 개시하여 9월 30일 종료하고, 매년 10월 1일 개시하여 3월 31일에 종료할 계획임. 단, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 2026년 9월 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 당사의 주주에게 지급되며, 배당금은 배당금 승인을 한 이사회에서 달리 결정되지 않는 한 이사회 승인일로부터 1개월 내에 지급할 계획임

6. 자산평가 및 공시방법

가. 자산평가방법

[정관] 제50조 (자산의 평가)

회사 자산의 가액은 다음 각 호의 구분에 따른 가격 또는 방법으로 산정한다.

1. 부동산의 경우: 취득가액에 의하는 방법. 다만, 부동산의 취득 후 1년이 경과한 경우에는 감정평가법인등이 부투법 시행령 제16조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 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

[정관] 제49조 (재무제표 및 투자보고서의 공시 등)

- ① 회사는 자산관리회사로 하여금 회계기간의 말일(해산 또는 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자회사의 경우에는 청산일 또는 합병일을 말한다) 및 사업연도 개시일부터 매 3개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외한다)마다 회사의 투자보고서를 작성하도록 한다. 투자보고서에는 재무제표, 주주구성 및 주요 주주 현황, 자산 구성·변동 현황 등 자산운용과 관련된 중요한 사항으로서 부투법 시행령 제40조 제3항에서 정하는 사항이 포함되어야 한다.
- ② 회사는 자산관리회사로 하여금 제1항에 따라 작성한 투자보고서를 다음 각 호의 기한 내에 국토교통부장관과 금융위원회에 제출하고, 이를 공시하도록 한다.
 1. 회계기간의 말일(청산일 또는 합병일에 해당하는 경우는 제외한다)에 작성하는 투자보고서: 90일 이내
 2. 청산일 또는 합병일에 작성하는 투자보고서: 45일 이내
 3. 사업연도 개시일부터 매 3개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외한다)에 작성하는 투자보고서: 45일 이내
- ③ 회사가 영업인가를 받은 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 회사는 자산관리회사로 하여금 이를 지체 없이 공시하여야 한다.
 1. 자산관리회사의 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 최근 3년 이내의 경력
 2. 부투법 시행령 제40조의2 제2항에서 정한 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우
 3. 주주총회의 결의내용
 4. 부투법 제39조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 받은 경우
 5. 그 밖에 부투법 시행령 제40조의2 제3항이 정하는 사항이 발생한 경우

제 3 부 업무위탁에 관한 사항

I. 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. 자본금에 관한 사항 (2024년 12월 31일 기준)

주주명	주식수(주)	비율(%)
(주)엘에프	2,156,047	67.08
키움증권(주)	372,655	11.59
(주)우리은행	268,982	8.37
한국산업은행	257,893	8.02
(주)신한은행	154,350	4.80
기타	4,415	0.14
합 계	3,214,342	100.00

3. 주요 계약 내용

○ 계약기간 : 계약의 효력발생일로부터 당사 청산 등기일 까지

• 위탁보수

1) 매입보수 : 3,356,570,000원

2) 운용기본보수 : 연 [800,000,000]원

3) 운용성공보수 : [1,200,000,000]원

(투자대상자산 리모델링 완료 및 자산관리회사가 리모델링에 대한 PM업무 수행시)

3) 매각기본보수 : 부동산 매각금액의 [0.3]% (실비차감 전)

4) 매각성과보수 : 매각차익의 [15]%

4. 주요 업무

- 1) 자산(부동산, 유가증권, 부동산 사용에 관한 권리)의 취득 및 처분, 취득 자산의 관리 등 자산운용에 관한 매 결산기별 사업계획 및 차입계획의 작성 및 제공
- 2) 부동산 물색, 선정, 취득, 관리, 개량 및 처분에 관한 제반 업무
- 3) 부동산의 임대차관련 제반 업무
- 4) 증권의 매매
- 5) 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득 및 처분에 관한 업무
- 6) 부동산의 개발에 관한 업무
- 7) 일반사무수탁회사의 매분기, 결산기 재무제표 작성을 위한 관련 자료 제공
- 8) 부동산투자회사법 제37조 제1항 및 제3항에 따른 의무(매분기, 결산기의 투자보고서 작성 및 공시업무를 포함함)
- 9) 회사의 재산에 속하는 지분증권의 의결권 행사
- 10) 회사의 영업인가 및 변경인가 관련 업무

- 11) 주식발행시의 주간사 등의 선정과 투자설명서 작성자료 제공
- 12) 일반사무수탁회사의 부동산투자회사법 등 관련 법령이 정하는 바에 따른 인가신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공
- 13) "자산운용관리지침"(안)(수정안 포함, 이하 같음)의 작성 및 제공
- 14) 회사의 해산시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 진행하는 청산 및 관련 업무 기타 필요한 업무의 수행
- 15) 관련 수탁회사, 자산실사(법률, 회계, 감정평가 등)기관 등 부동산투자회사의 업무와 관련된 기관의 선정 및 계약 체결
- 16) 투자대상자산에 대한 투자를 위한 자금차입
- 17) 부동산에 대한 투자 관련 거래구조의 수립
- 18) 기타 위 업무들과 관련하여 회사와 협의하여 위탁 받은 제반 업무

5. 자산운용전문인력에 관한 사항 (기준일자: 2025.8.31.)

직위	성명	주요경력 및 자격
임원	이상헌	하나AIM AMC
	김철규	세빌스코리아에셋매니지먼트
직원	최승호	코람코자산신탁
	김용성	이지스자산운용
	이주용	제이알투자운용
	김성제	코람코자산신탁
	최현준	교보자산신탁
	조창우	한국자산신탁
	박종선	제이알투자운용
	이유열	태영건설
	이정주	메이트플러스
	한훈철	두산에너지빌리티/호반건설
	허상배	에스앤아이코퍼레이션
	이수용	젠스타
	나길웅	신한투자증권
	권진오	한영회계법인
	김봉훈	(주)케이티에이엠씨
	박경준	하이자산운용
	한진호	코람코자산신탁
	박진석	에스앤아이코퍼레이션
	김태현	포스코오앤엠
	문민식	씨비알이코리아
	박영빈	이지스자산운용
	이내웅	KB자산운용
	최준환	코람코자산신탁
	황준하	공무원연금공단
	서승환	한화자산운용
	오유정	BNK캐피탈
	김강선	디앤디인베스트먼트
	최준호	퍼시픽투자운용
서진우	씨비알이코리아	
홍정환	롯데건설	
임영규	정림건축	
김정렬	코람코자산신탁	

	최연태	코람코자산신탁
	염진경	씨비알이코리아
	김택상	인트러스자산운용
	전상현	코람코자산신탁
	이현경	코람코자산신탁
	우주연	젠스타메이트
	문성환	메이트플러스
	김영주	코람코자산신탁
	안용현	삼정KPMG
	이창규	코람코자산신탁
	백근호	코람코자산신탁
	임현진	키움이엔에스
	이용석	코람코자산신탁
	강지아	에스앤아이코퍼레이션
	연찬흠	타이거대체투자운용
	김성훈	디앤디인베스트먼트
	김준	코람코자산신탁
	이종호	코람코자산신탁
	김희영	코람코자산신탁
	조준형	코람코자산신탁
	고서준	호반건설
	유예진	코람코자산신탁
	정승원	코람코자산신탁
	김순수	코람코자산신탁
	나상원	코람코자산신탁
	임가빈	코람코자산신탁
계	60명	

Ⅱ. 자산보관기관에 관한 사항 (1)

1. 자산보관기관의 개요

가. 명칭 : NH투자증권 주식회사

나. 주소 : 서울시 영등포구 여의대로 108 파크원 NH금융타워(타워2)

다. 자본금에 관한 사항(2024년 12월 31일 기준)

주주명	주식수(주)	비율(%)	비고
농협금융지주주식회사	188,452,535	57.54	보통주 기준
기타	139,039,764	42.46	보통주 기준
합계	327,492,299	100.00	

2. 주요 계약 내용

- 계약 기간 : 계약의 효력발생일로부터 부동산투자회사의 청산 종결 등기일
- 위탁 보수 : 연 [1,500]만원
- 보수의 지급방식 : 매 결산기 단위로 재무제표 주주총회 승인 후 10영업일 이내 지급

3. 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 하며, 자체 보관하는 경우 금고에 보관하여야 한다.
- ② 증권상 인정되는 배당금, 원리금 기타 각종 금원의 수령, 유무상 청약 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 비용의 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
- ⑦ 부동산투자회사의 해산 시 청산인 또는 청산감독인의 재량에 따라 결정된 필요한 자산보관에 관련된 업무

Ⅱ. 자산보관기관에 관한 사항 (2)

1. 자산보관기관의 개요

가. 명칭 : 우리자산신탁 주식회사

나. 주소 : 서울시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)

다. 자본금에 관한 사항(2024년 12월 31일 기준)

주주명	주식수(주)	비율(%)	비고
우리금융지주	3,368,645	99.59%	
기타	14,000	0.41%	
합계	3,382,645	100.00	

2. 주요 계약 내용

- 계약 기간 : 계약의 효력발생일로부터 부동산투자회사의 청산 종결 등기일
- 위탁 보수 : 없음. 단, 담보신탁보수 [3,500]만원 (정액, 부가세 별도)

3. 주요 업무

1) 부동산의 보관

- ① 부동산투자회사가 자산보관회사에게 위탁하는 회사명의 부동산의 등기부상 소유권의 보존 및 관리
- ② 부동산투자회사의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 부동산의 처분에 관한 계약체결 및 등기명의를 제3자에게 이전하는 업무
- ③ 부동산투자회사의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 등기부 기재사항 변경(전세권, 근저당권 설정 등) 업무
- ④ 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 본 계약이 정하는 업무

Ⅲ. 사무수탁회사에 관한 사항

1. 사무수탁회사의 개요

가. 명칭 : 한국펀드파트너스 주식회사

나. 주소 : 서울시 영등포구 여의대로 108, 44층(여의도동, 파크원타워1)

다. 자본금에 관한 사항(2024년 12월 31일 기준)

주주명	주식수(주)	비율
타이그리스제일호(유)	59,469	65.1
미래에셋컨설팅(주)	27,314	29.9
마스턴펀드파트너스사모투자합자회사	4,568	5.0
합계	91,351	100.0

2. 주요 계약 내용

- 계약 기간 : 계약의 효력발생일로부터 당사 청산종결 등기일
- 위탁 보수 : 연 [3,000]만원
- 보수의 지급방식 : 매 결산기 단위로 재무제표 주주총회 승인 후 10영업일 이내 지급

3. 주요 업무

- ① 발행주식의 명의개서에 관한 업무
- ② 주식의 발행에 관한 사무
- ③ 운영에 관한 사무
- ④ 계산에 관한 사무
- ⑤ 세무에 관한 업무
- ⑥ 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무
- ⑦ 해산 및 청산 업무
- ⑧ 위 각호의 부수 업무

Ⅳ. 판매회사(사모)에 관한 사항

1. 판매회사(사모)의 개요

가. 명칭 : 교보증권 주식회사

나. 주소 : 서울특별시 영등포구 여의도동 의사당대로 97

다. 자본금에 관한 사항(2024년 12월 31일 기준)

주주명	주식수(주)	비율
교보생명보험(주)	96,548,434	84.7
박봉권(대표이사)	25,848	0.02
기타	17,388,679	15.3
합계	113,962,961	100.0

2. 주요 계약 내용

○ 위탁 보수 : 유상증자를 통한 소유권 이전등기 완료 시 [400]만원

3. 주요 업무

○ 투자자에게 주식의 취득 내지 인수에 대한 청약 권유를 하는 등의 방식으로 주선 대상주식의 발행 업무

V. 판매회사(공모)에 관한 사항

1. 판매회사(공모)의 개요

가. 명칭 : 대신증권 주식회사

나. 주소 : 서울특별시 중구 삼일대로 343

다. 자본금에 관한 사항(2024년 12월 31일 기준)

주주명	주식수(주)	비율
양홍석	5,422,086	9.8
이어룡	1,417,233	2.6
기타	43,934,081	86.5
합계	50,773,400	100.0

2. 주요 계약 내용

○ 금융자문수수료(매출주선수수료) : 10,000만원 (정액, 부가세 별도)

3. 주요 업무

- 주식의 청약 권유 및 접수
- 주식의 배정 및 공고
- 초과청약금의 환불
- 제서식의 작성 및 공고
- 기타 필요한 사항

Ⅵ. 위탁보수 등에 관한 사항

구 분	지급대상	지급금액(VAT 별도)	지급시기	비 고
자산관리 수수료	(주)코람코자산신탁	매입보수: [3,356,570,000]원 운용기본보수: 연 [80,000]만원 운용성공보수: [120,000]만원 매각기본보수: 부동산 매각금액의 [0.3]% (실비차감전) 매각성과보수: 매각차익의 [15]%	관계법령에 따라 이사회 결의를 거쳐 지급	
자산보관수수료	NH투자증권(주)	연 [1,500]만원	관계법령에 따라 이사회 결의를 거쳐 지급	
	우리자산신탁(주)	[3,500]만원	관계법령에 따라 이사회 결의를 거쳐 지급	
사무수탁수수료	한국펀드파트너스(주)	연 [3,000]만원	관계법령에 따라 이사회 결의를 거쳐 지급	
판매수수료	(사모) 교보증권(주) (공모) 대신증권(주)	(사모) 유상증자를 통한 소유권 이전등기 완료 시 [400]만원 (공모) 금융자문수수료 (매출주선수수료) [10,000]만원(정액)	관계법령에 따라 이사회 결의를 거쳐 지급	
기타비용	-	-	-	

제 4 부 기타 필요한 사항

- 설명의무(Product Guidance) 강화
투자자에게 당 회사의 주식 판매 시, 상품의 내용과 투자 위험을 설명하여 투자자의 이해를 돕도록 함

- 공시 및 보고 의무 준수
일반사무관리회사로 하여금 당 회사 관련 주요 정보를 투자자에게 적기에 공시토록 하여 투자자의 의사결정에 참고가 되도록 함
또한 분기별로 국토교통부에 영업보고 의무를 철저히 준수토록 하여 당 회사의 경영현황을 공개하고, 보고서를 자산관리회사 및 일반사무관리회사에 비치토록 하여 투자자의 열람에 제공토록 함

- 기타 투자자를 보호하기 위해 관련 법령에서 정하는 의무를 다하도록 함