투 자 설 명 서 (안)

본 투자설명서는 이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁관리부동산투자회사㈜에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁관리부동산투자회사㈜가 발행한 주식의 인수 청약을 하기 전에 반드시 이 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

1. 회사명: 이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁관리부동산투자회사 주식회사

   본점소재지: 서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 35층

   (전화 : 02-6205-0479)

   대표이사: 홍 승 민

2. 모집가액: 기명식 보통주식 금 [300,000,000]원

3. 모집하고자 하는 주식의 종류 및 수량: 기명식 보통주식 [300,000]주

4. 청약기간: 2025년 [05]월 [02]일 ([1]영업일간)

5. 청약장소: 켄달스퀘어리츠운용㈜

6. 납입기일: 2025년 [05]월 [02]일 ([1]영업일간)

7. 납입장소: 주금납입은행 [KB국민]은행 [반포중앙금융센터]지점

8. 투자설명서 비치 및 공시장소:

   켄달스퀘어리츠운용㈜ (서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 35층)

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.

* 본 투자설명서 상에 기재된 주식 발행 등에 관한 내용은 확정된 내용이 아닌 현재 시점을 기준으로 하여 작성되어 향후 시장환경 변화 등에 따라 변경될 수 있음

제1부 모집 또는 매출에 관한 사항

Ⅰ. 모집의 요령

1. 모집주식의 내용

구분	종류	모집주수	액면가액	주당 발행가액	모집총액
사모	기명식 보통주	[300,000]주	[1,000]원	[1,000]원	[300,000,000]원
합 계		[300,000]주			[300,000,000]원

주1) 2025.02.18 회사 설립 시 켄달스퀘어리츠운용 주식회사에서 기명식 보통주 3억원을 발기인 출자하였으며, 유상증자 완료 이후 출자액과 동일한 금액(3억원)으로 전액 유상감자 예정입니다.

2. 모집의 방법

구분	종류	주식수(비율)	주당 발행가액	모집총액	비고
사모 유상증자	보통주	[300,000]주 ([100.0]%)	[1,000]원	[300,000,000]원	-
합계	-	[300,000]주 ([100.0]%)	-	[300,000,000]원	-

주1) 발기인 출자 30만주는 2025.02.18. 회사 설립 시에 출자 완료되었으며, 유상증자 완료 이후 출자액과 동일한 금액(3억원)으로 전액 유상감자 예정입니다.

3. 인수에 관한 사항

- 해당사항 없음

4. 모집의 조건

항목	내용
모집주식의 종류와 수량	기명식 보통주 [300,000]주
주당 모집가액	기명식 보통주 [1,000]원(액면가 1,000원)
청약단위	청약의 최소단위: [1]주 단, 청약자 1인당 청약한도는 모집주식수의 범위 내
청약기일	2025년 [05]월 [02]일 ([1] 영업일)
청약증거금	청약금액의 100%
납입기일	2025년 [05]월 [02일
배당기산일(결산일)	매년 06월 01일(11월 30일) 및 매년 12월 01일(05월 31일)

5. 모집의 절차

가. 공고의 일자 및 방법

해당사항 없음

나. 청약방법

1) 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.

2) 청약의 최소단위는 1주로 하며 청약자의 1인당 청약 한도는 모집주식수의 범위 내로 합니다.

3) 청약자는 "금융실명 거래 및 비밀 보장에 관한 긴급 재정 경제 명령"에 의한 실명자이어야 합니다.

4) 청약자는 소정의 청약서 3통에 필요한 사항을 기재한 후 기명날인 또는 서명날인을 하여 청약취급처에 제출하는 방법으로 청약합니다.

5) 청약자는 주식청약서에 기명날인 또는 서명날인 하여야 하며, 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후 투자결정을 하여야 합니다.

다. 청약취급처

서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 35층 켄달스퀘어리츠운용

라. 청약 결과 배정방법

청약 주식수대로 배정됩니다.

마. 주권교부에 관한 사항

당해 회사는 신주발행으로 인한 변경등기 후 즉시 주권을 발행합니다. 단, 당해 회사는 청약인과의 협의에 의하여 주권보관증 또는 주권미발행확인서의 교부로 대체할 수 있습니다.

6. 기타 모집에 관한 사항

가. 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.

나. 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

청약증거금은 주금납일기일에 주식의 납입금으로 대체되며, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

다. 주금납입장소 및 납입일

1) 주금납입장소 : KB국민은행 반포중앙금융센터지점

2) 주급납일일 : 2025 년 05 월 02 일

II. 기타 투자자보호에 필요한 사항

1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

당해 회사는 부동산투자회사법 제 14 조의 8(주식의 공모) 제 3 항에 의해 아래와 같은 경우에는 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있습니다

※ 부동산투자회사가 영업인가를 받은 날부터 2년 이내에 「국민연금법」 제 24 조 에 따라 설립된 국민연금공단(이하 "국민연금공단" 이라 한다)이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주가 단독이나 공동으로 인수 또는 매수한 주식의 합계가 부동산투자회사가 발행하는 주식 총수의 100 분의 50 이상인 경우

상기내용에 의거하여 당해 회사는 대통령으로 정하는 주주가 발행주식 총수의 100 분의 50 이상을 투자할 예정으로 공모는 계획되어 있지 않습니다.

*대통령으로 정하는 주주: 부동산투자회사법 시행령 제12조의3(일반 청약에 대한 예외)

부동산투자회사법 시행령 제12조의3(일반 청약에 대한 예외) 법 제14조의8제3항제1호에서 "대통령령으로 정하는 주주"란 주주로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 1. 지방자치단체 2. 「공무원연금법」에 따른 공무원연금공단 3. 「사립학교교직원 연금법」에 따른 사립학교교직원연금공단 4. 「대한지방행정공제회법」에 따른 대한지방행정공제회 5. 「새마을금고법」에 따른 새마을금고중앙회(공제사업만 해당한다) 6. 「군인공제회법」에 따른 군인공제회 7. 「한국교직원공제회법」에 따른 한국교직원공제회 8. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합중앙회(공제사업만 해당한다) 9. 「건설산업기본법」 제54조에 따른 공제조합 10. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 11. 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사 12. 「근로자퇴직급여 보장법」에 따른 퇴직연금사업자 13. 「국민건강보험법」에 따른 국민건강보험공단 14. 「경찰공제회법」에 따른 경찰공제회 15. 「한국지방재정공제회법」에 따른 한국지방재정공제회 16. 「건설근로자의 고용개선 등에 관한 법률」에 따른 건설근로자공제회 17. 「국가재정법」 별표 2(같은 표 제3호, 제8호 및 제27호는 제외한다)에 규정된 법률에 따라 기금을 관리·운용하는 자 18. 「과학기술인공제회법」에 따른 과학기술인공제회 19. 「대한소방공제회법」에 따른 대한소방공제회 20. 「별정우체국법」에 따른 별정우체국 연금관리단 21. 「산림조합법」에 따른 산림조합중앙회(공제사업만 해당한다) 22. 「중소기업협동조합법」에 따른 중소기업협동조합(공제사업만 해당한다) 23. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 우체국예금자금 또는 「우체국보험특별회계법」에 따른 우체국보험적립금을 관리·운용하는 법인 24. 「수산업협동조합법」에 따른 수산업협동조합중앙회(공제사업만 해당한다) 24의2. 「교정공제회법」에 따른 교정공제회 25. 「국민연금법」에 따른 국민연금공단(이하 "국민연금공단"이라 한다), 제1호부터 제24호까지 또는 제24호의2에 해당하는 자가 단독으로 또는 공동으로 발행주식 총수의 100분의 50을 초과하여 소유한 부동산투자회사 26. 국민연금공단, 제1호부터 제24호까지 또는 제24호의2에 해당하는 자가 단독으로 또는 공동

으로 집합투자증권 총수의 100분의 75 이상을 소유한 부동산집합투자기구. 이 경우 부동산집합투자기구가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제233조제1항 각 호 외의 부분에 따른 자 집합투자기구로 설정·설립된 경우로서 같은 항 각 호 외의 부분에 따른 모집합투자기구가 발행한 집합투자증권 총수의 100분의 100을 소유한 경우에는 그 모집합투자기구를 포함한다.
27. 법 제20조에 따라 증권시장에 주식이 상장된 부동산투자회사
28. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제5항제3호부터 제5호까지의 규정에 따른 전문투자자. 이 경우 전문투자자가 투자한 부동산투자회사는 총자산의 100분의 70 이상을 다음 각 목의 자산으로 구성하여야 한다.
가. 법 제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사의 지분증권 또는 채무증권
나. 기업구조조정 부동산투자회사의 지분증권 또는 채무증권
29. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제19항에 따른 사모집합투자기구에 해당하지 아니하는 부동산집합투자기구
30. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제14조제2항에서 정하는 수를 초과하는 위탁자와 각각 신탁계약을 체결한 같은 영 제103조제1호에 따른 특정금전을 운용하는 신탁업자

2. 기타 중요한 사항

1) 당해 회사는 국토교통부장관으로부터 영업인가를 받은 후 신주모집(사모)이 완료되는 즉시 국토교통부장관에게 부동산투자회사법 제 10 조의 "최저자본금준비기간" 내에 최저자본금이 준비 완료되었음을 통지할 예정이며 최저자본금준비기간이 끝난 후에 자본금 총액이 최저자본금(50 억원)에 미달하는 경우 영업인가가 취소될 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) 회사는 금번 사모 유상증자를 통해 확보한 재원을 [천안 물류센터] 취득을 위한 매매계약의 계약금으로 활용할 계획이며, 이후 25 년 7 월 초 2 차 사모 유상증자를 통해 약 940 억원의 재원을 추가로 확보하여 [천안 물류센터]를 약 [860]억원에 취득할 예정입니다.

[조달 자금을 활용한 취득대상 부동산 내역]

(금액단위: 백만원)

투자대상 자산	부동산 감정평가액	부동산 취득(간주)가액	부동산 매매(예정)시점
[천안 물류센터]	[86,900]	[86,000]	2025년 7월

주) 감정평가를 실시한 태평양감정평가법인의 감정평가 기준시점은 2025 년 [2]월 [6]일입니다.

4) 회사는 상기와 같은 조달 자금을 토대로 천안 물류센터 자산을 취득하여 운용할 계획을 가지고 있습니다. 자산을 취득하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 관련 법규 또는 세제의 영향으로 거래에 중대한 영향을 미치거나 추가적인 비용이 발생할 위험, 부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입 검토 시 예상하지 못하였던 일정금액 이상의 추가 자본지출을 발생시킬 수 있는 위험, 운영과 관련한 자료의 불충분성 또는 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험 및 취득 예정 자산의 거래구조에 있어서 기존 소유자(매도자) 및 매수자의 관계에서 비롯하는 선관주의 의무 관련 문제가 발생할 위험 등을 들 수 있습니다.

5) 회사의 예상배당수익률은 미래 운영과 관련된 가정에 근거하여 제시되었습니다. 이러한 가정은 현재 회사가 보유 예정인 부동산관련 자산의 기초자산을 사용하는 임차인의

신용도 및 임대료 지급능력, 회사 차입금의 금리 수준, 향후 지출될 자본적 지출액, 향후 보유 대상 자산의 운영결과, 상업용 부동산 시장의 수급 및 경쟁상황, 리츠 시장 환경 및 기타 관련법상의 법적 요인과 관련된 비용 및 보증되지 않은 손실과 관련이 있습니다. 대부분의 가정은 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으며, 따라서 회사가 제시된 예상배당수익률을 지급할 수 있다는 보장은 없으니 투자자분들께서는 이 점에 유의하시기 바랍니다.

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

7) 회사가 영위하는 부동산사업은 시장금리의 상승, 부동산 시장 침체, 보유 부동산 매각 손실 등으로 인해 기업가치가 훼손될 위험이 있습니다. 또한, 국내 경기 침체로 인하여 e-Commerce, 운송 및 물류 업종에 대한 투자매력이 감소하는 경우 또한 기업가치 훼손으로 이어질 가능성이 있습니다.

8) 관계법령은 회사와 같은 부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다.

제2부 발행인에 관한 사항

Ⅰ. 회사의 개황

1. 회사의 사업목적

당사는 2025년 2월 18일 부동산투자회사법에 의하여 설립된 명목회사로서, 투자자들로부터 자금을 확보하여 대상 부동산 또는 부동산 관련 증권 등을 취득 및 투자하고, 취득 부동산의 안정적 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 일정 수준 이상의 투자 수익을 제공하는 것을 목적으로 합니다.

2. 회사의 설립취지 및 그 성격

당사는 위탁관리부동산투자회사로 투자자들에게 안정적인 부동산간접투자의 기회를 제공함과 동시에 다음과 같은 사항들을 목표로 설립되었습니다.

1) 부동산시장과 금융시장의 결합을 통한 자본시장의 다각화
2) 부동산시장의 투명화, 선진화의 유도
3) 부동산의 유동화, 증권화의 활성화로 부동산 경기 회복
4) 투자자에게 다양한 투자 포트폴리오를 제공하여 위험의 해지 기능 강화
5) 건설 및 부동산 경기의 활성화
6) 부동산 직접투자로 인한 위험회피 및 소액 투자기회 제공

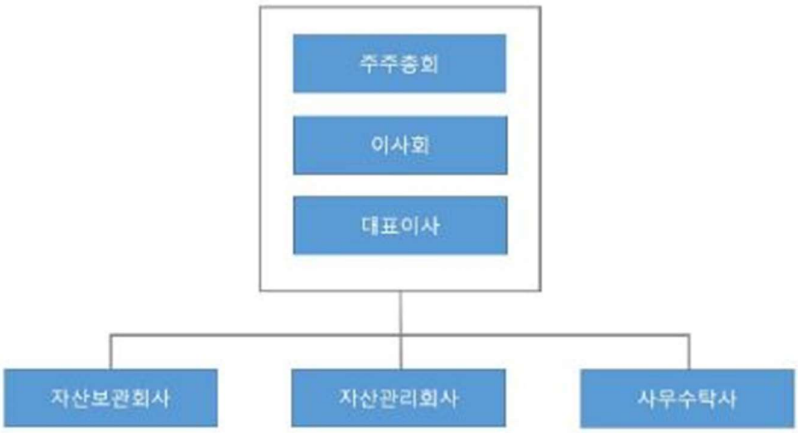
3. 회사의 지배구조 현황

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

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

다음은 당해 회사의 구조를 도표화한 것입니다.

[당사의 의사결정 지배구조도]



4. 주식에 관한 사항

발행할 주식의 총수	주식종류	영업인가 후 유상증자 예정주식수	발행가액	비고
[2,000,000,000]주	보통주	[300,000]주	[1,000]원	금번 신주발행 건
		[18,800,000]주	[5,000]원	25년 7월 초 예정

* 설립 시 발행한 주식의 총수는 기명식 보통주 300,000주입니다.

5. 주식사무에 관한 사항

결산일	매년 5월 31일, 11월 30일
주주명부폐쇄시기	결산일의 익일부터 15일까지
주권의 종류	기명식 보통주
정기주주총회	매 사업연도 종료 후 3개월 이내
공고 게재	회사의 공고는 회사의 인터넷 홈페이지 (http://www.kendallsquarerm.com)에 게재한다. 다만 전산장애 또는 그 밖의 부득이한 사유로 회사의 인터넷 홈페이지에 공고를 할수 없을 때에는 일간 매일경제신문에 게재함으로써 행한다.

6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유, 주식매수청구권

당사는 정관상 존속기간을 정하지 않은 영속형 부동산투자회사입니다. 당사는 정관 제58조(해산)에서 회사의 해산 사유를 규정하고 있으며 해당 사유는 하기와 같습니다.

[정관]

제58조(해산)
회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.
1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

주주들은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회가 결의한 경우, 그 결의에 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 대하여 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있음.

1) 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 회사 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.
2) 다른 부동산투자회사와의 합병
3) 회사의 정관 제17조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행

7. 주식환매에 관한 사항

당해 주식에 대하여는 환매를 청구할 수 없습니다.

II. 발기인, 이사 및 감사에 관한 사항

1. 발기인에 관한 사항

가. 발기인의 명칭: 켄달스퀘어리츠운용 주식회사

나. 실명확인번호(법인등록번호): 110111-7501326

다. 발기인의 주요경력 또는 연혁

켄달스퀘어리츠운용 주식회사는 부동산투자회사법에 따른 자산관리회사로서 2020년 5월 28일에 설립되었으며 물류 전문 리츠의 운용을 수행하고 있습니다. 본사는 서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 35층에 위치합니다.

라. 비고: 회사의 발기인은 부동산투자회사법 제7조 제1항에 해당하는 결격사항이 없습니다.

2. 이사 및 감사에 관한 사항

정관상 당해 회사의 이사는 3 인 이상으로 하며, 감사는 1 인 이상으로 합니다. 다만, 자본금 총액이 10억원 미만인 경우에 한하여 1인 또는 2인의 이사와 1인 이상의 감사를 둘 수 있습니다. 당해 회사의 정관 제 32 조에 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 못합니다. 다음은 회사 설립 시 발기인회의의 의결을 거쳐 선임된 당해 회사의 이사 및 감사 명단입니다.

직책	성명	주요 경력
대표이사	홍승민 (1981년생)	한국공항공사 사내변호사
기타비상근이사	공희경 (1984년생)	대주회계법인 회계사
기타비상근이사	김중한 (1980년생)	인덕회계법인 회계사
비상근 감사	김태헌 (1983년생)	대교회계법인 회계사

3. 이사 및 감사의 보수

이사 및 감사의 보수는 정기주주총회의 결의로 이를 정한다. 단 설립 후 최초의 사업연도에 대한 이사 및 감사의 보수는 월 오십만(500,000) 원으로 한다.

III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법

1. 자산운용의 기본방침

회사는 자산관리회사 내 물류센터 투자 및 운영 경험이 풍부한 글로벌 자산운용 인력들의 역량을

적극 활용하고, 체계적인 투자운용시스템 및 위험관리시스템을 통해 물류센터에 기반한 리츠 자산 포트폴리오의 글로벌 수준의 운용을 통하여 해당 물류센터 가치를 증진시키는데 주력하여 회사 및 리츠 투자자들의 만족을 극대화하고자 합니다.

회사는 대규모 물류센터 자산으로 이루어진 자산 포트폴리오를 확보하여 규모의 경제 및 임차인군의 다양화를 확보하고 이를 통하여 운영에 있어서의 리스크를 최소화하고 수익성을 향상시켜 투자자들에게 안정적인 배당 지급을 목표로 합니다.

당해 회사의 자산운용은 기본적으로 물류창고 부동산(투자 이후에 발생하는 임대료 수입 등)을 위주로 운용될 계획이며, 부동산의 운용 및 처분 업무 등을 자산관리회사인 켄달스퀘어리츠운용㈜에 위탁하여 운용하고 있습니다.

가. 자산의 매입

당사는 국내 물류창고 부동산 자산을 취득할 계획이며, 국토교통부장관의 영업인가 승인 후 유상증자를 통하여 자산 매입 재원으로 확보, 자산 양수도를 완료할 계획입니다.

나. 자산의 관리

당해 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 켄달스퀘어리츠운용 주식회사에 위탁하고 있습니다. 켄달스퀘어리츠운용 주식회사는 편입대상 자산 매입 이후 자산의 효용가치 유지 및 증대를 위해 적극적인 자산관리업무를 수행할 계획입니다. 편입대상 자산 이외에도 당사의 설립 이후 발생하는 배당금 수입과 이에 따른 이자수익 등의 누적현금자산은 정관에서 정한 범위 내에서 증권 등에 투자•운용하여 배당 및 기타 비용지출에 지장이 없도록 자산관리에 만전을 기할 예정입니다.

다. 자산의 처분

당해 회사는 주주총회 결의로 자산에 대한 처분이 가능함에 따라 시장상황을 고려하여 적기에 매각할 수 있습니다. 처분시 시장 위험과 관련하여, 처분시 매각가는 당시의 전반적인 경제 및 부동산 시장의 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로 당해 회사는 경제 및 부동산 시장을 상시적으로 모니터링하여 부동산 자산이 당초 계획하였던 수익률에 영향을 주지 않는 수준으로 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획입니다.

2. 주요 투자대상 및 투자계획

당해 회사는 간접투자기구로서, 사모 유상증자를 통한 출자대금과 자체 차입조달 등을 통해 대부분의 자금을 부동산에 투자하게 되며, 투자 이후에 발생하는 현금 및 증권으로는 누적 임대료 수입 및 이를 재원으로 취득한 증권이 있을 수 있습니다. 이들에 대한 운용은 매 회계년도 말 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성에 중점을 두어 적절히 운용될 것입니다. 상기와 같은 자금 조달을 통해 영업인가 후 당해 회사가 보유하게 되는 부동산 자산은 천안 물류센터입니다. 회사의 투자 대상 및 투자계획 상세내역은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

기초(보유)자산	부동산 감정평가액	부동산양수도 (예정/간주) 가액	투자상태
[천안 물류센터]	[86,900]	[86,000]	계획
합계	[86,900]	[86,000]	-

주1) 감정평가를 실시한 태평양감정평가법인의 감정평가 기준시점은 2025년 [2]월 [6]일입니다.
주2) 당사는 사모 유상증자를 통해 상기 자산을 매입하기 위한 자금을 모집할 계획이며, 상법 및 부동산투자회사법에 따른 관련 절차 이행 과정에서 제도적 여건 및 시장환경의 변화나 수익성 개선 등의 이유로 투자대상 및 투자금액이 변경될 수 있습니다.
주3) 상기 표의 금액 등은 회계법인성지가 작성한 당사의 재무분석보고서에 기재된 내용과 일치합니다.

가. 투자대상자산의 종류

당해 회사의 주요 투자대상은 물류창고 부동산이며, 취득할 예정인 자산의 상세내역은 다음과 같습니다.

구분	권역/위치	연면적	준공시점	임대율	임차인수
[천안 물류센터]	중부 /천안시	54,862.96 ㎡	2002년 12월	100%	1

1) 천안 물류센터

구 분	내 용
소재지	충남 천안시 수신면 신풍리 153-4
준공연도	2002년 12월 27일
연면적	54,862.96 sqm
층수	1 개층(창고층 기준)
주요 임차인	쿠팡

나. 감정평가내역

(단위: 백만원)

기초(보유)자산	태평양감정평가 부동산감정평가액	매입(예정)가액
천안 물류센터	[86,900]	[86,000]
합계	[86,900]	[86,000]

다. 투자기준 및 계획

당해 회사는 동 부동산 자산을 매입 후 효율적이고 전문적인 관리를 통하여 위험요소를 최소화하면서 안정적인 배당수익을 확보할 계획입니다. 배당금 수입 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 운용할 계획입니다.

3. 투자와 관련된 위험

가. 자산운용위험 관리계획

1) 부동산 자산 매입 관련

- 부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 위험의 종류는 동 부동산의 법률적, 경제적 및 물리적 위험으로 구분되며 당해 회사는 현물출자 및 부동산매매계약서 체결 전 실사를 통

하여 위험 발생 가능성을 최소화할 예정이며 또한 이와 관련된 위험에 대비하여 매매계약 및 임대차계약 등에서 적극적으로 회피되도록 만전을 기할 계획입니다.

- 첫째, 법률적인 위험과 관련하여 본 물건관련 계약 및 소송 등을 검토하였으며, 필요한 사항에 대해서 매매계약서 상 매도인 등의 진술보장 및 의무 사항으로 반영하였음. 동 부동산을 매입하는 거래에 대하여 법무법인 세종에서 법률실사를 완료하였음

- 둘째, 경제적인 위험과 관련하여 동 부동산의 매입가 산정 등은 [회계법인 성지]의 재무분석 결과를 기초로 하였음

- 셋째, 매매계약 체결단계에서의 본건 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위하여 당해 회사는 [범씨엠건축사사무소]를 통하여 대상물건에 대한 물리적 실사(Physical Due Diligence)를 실시하였음

2) 자산관리

- 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 켄달스퀘어리츠운용㈜에 위탁하고 있음. 또한 회사의 주요 자산을 구성하는 집합투자기구 등이 보유하는 시설의 효용 가치 유지 및 증대를 위해 시설의 최적상태를 유지할 예정임

- 이러한 회사의 투자대상 집합투자기구가 보유하는 부동산자산의 가치 이외에도 회사가 투자대상자산을 취득한 이후 발생하는 배당(투자대상 집합투자기구 등이 수령하는 임대료 수입과 이에 따른 이자수익 등을 재원으로 함)등으로 누적현금자산이 발생할 수 있으며, 이러한 현금자산은 정관에서 정한 범위 내에서 부동산 개발 또는 부동산관련 유가증권 투자 등에 운용할 계획임. 또한 회사는 자산관리회사를 통하여 배당 및 기타의 비용지출에 지장이 없도록 운용할 것임

- 운용비용과 관련하여 본건 부동산 제반 실사를 통해 면밀히 검토하여 사업계획을 반영하였음.

3) 부동산의 처분

- 당해 회사는 영속회사이지만, 부동산 처분 시 경쟁입찰방식으로 매각하는 것을 원칙으로 하며 주주총회에서 별도로 정하는 경우 그에 따름.

- 매각 시에는 부동산투자회사법 제24조 제3항에 의거, 아래 내용이 포함된 실사보고서를 작성할 것임.

· 당해 부동산의 현황, 거래가 및 거래비용
· 당해 부동산과 관련된 재무자료
· 당해 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소
· 그 밖에 해당 부동산의 거래 여부를 결정하는 데에 필요한 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항

4) 현금 및 유가증권의 운용

- 당해 회사가 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 필요한 바 당해 회사는 현금 및 유가증권의 운용방침을 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획임.

나. 회사 경영 및 운영 위험 관리계획

1) 환금성 등 주식 위험 관련

- 당해 회사는 주주에게 회사의 안정적인 성장과 함께 존속기한 동안 비교적 높은 배당수익을 분배할 계획임.

- 그러나 당해 회사는 첫째, 폐쇄형 명목회사(Paper Company)로서 원칙상 환매가 제한되므로 이에 따른 환금성 위험과 둘째, 자산가치 하락에 따른 자본손실(Capital loss)위험이 있음.

2) 유동성 관련 위험

- 보유한 부동산 관련자산의 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.

3) 대리인 및 이해상충 위험 관련

- 당해 회사는 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 당해 회사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 당해 회사의 이해와 상충될 가능성이 있음.

- 따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회의 권한과 기능을 강화하여 위탁업무회사와의 계약해지와 퇴출기준을 각 위탁계약서에서 보다 구체적으로 규정할 계획이며, 내부통제기준과 감독이사 제도를 두어 당해 회사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무수탁회사간 원활한 업무의 조정과 이해상충 소지를 줄일 계획임.

4) 제도 변화 관련 위험

- 최근까지 부동산투자회사법 등 관련법령의 변화를 감안할 때 당해 회사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 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 당해 회사의 예상 배당률과 수익률이 하락할 위험이 있음. 따라서 당해 회사는 법 개정이 예상되는 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 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련 증권에의 투자, 금융기관에 예금 등의 방법으로 운용하게 됩니다.

나. 부동산에의 투자 및 운용

당사는 최저자본금준비기간(부동산투자회사법에 의한 영업인가를 받은 날부터 6개월)이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금(금융기관에의 예치금 포함)으로 구성할 것이며, 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)으로 구성할 것입니다.

1) 다음 각 호에 해당하는 금액은 위 자산의 구성비율을 계산함에 있어서 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산에 포함되는 것으로 봅니다.

- 설립할 때 납입한 주금
- 신주발행으로 조성한 자금
- 회사 보유 부동산의 매각대금

2) 다음 각 호에 해당하는 금액은 상기에 명시한 총자산의 100분의 70 이상을 구성하는 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)에 포함되는 자산을 산정하는 경우 그 자산에 포함되는 것으로 봅니다. 그 밖에 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 부투법 시행령 제27조에 의합니다.

① 건축 중인 건축물의 개발사업을 제외한 부동산개발사업에 투자한 모든 금액. 이 경우 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 투자금액을 포함한다.

가. 건축물의 개발사업과 관련하여 인접도로의 개설, 주차장 부지 확보 등 해당 건축물에 부속된 토지 및 정착물에 대한 투자금액

나. 부동산 개발을 위하여 설립되고 「조세특례제한법」 제104조의31제1항의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(해당 법인의 담보부사채에 한정한다)의 매입금액

다. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따라 설립된 사회기반시설투융자회사의 주식 및 사채(해당 회사의 담보부 또는 보증사채에 한정한다)의 매입금액

② 부동산의 소유권 및 지상권·전세권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리를 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

③ 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

④ 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다. 이하 이 호에서 같다)으로 구성된 법인 또는 조합(법인 또는 조합이 설립 중인 경우를 포함한다)의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하기 위하여 투자한 모든 금액. 이 경우 총자산 대비 부동산 비율을 산정할 때에는 해당 지분증권의 매입을 위한 부동산투자회사 이사회 개최일 전일 현재(법인 또는 조합이 설립 중인 경우에는 설립 후 1분기가 경과한 시점을 말한다) 해당 법인 또는 조합의 재무상태표에 따르되, 해당 법인이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 시행령」 제3조제1항에 따른 지배회사에 해당하는 경우에는 종속회사가 보유한 부동산을 포함할 수 있도록 연결재무제표를 기준으로 한다.

④의2. 총자산의 100분의 80 이상이 다음 각 목의 자산으로 구성된 법인 또는 조합(법인 또는 조합이 설립 중인 경우를 포함한다)의 발행 지분증권 총수의 100분의 20을 초과하여 취득하기 위해 투자한 모든 금액. 이 경우 총자산 대비 다음 각 목의 자산 비율 산정에 관하여는 제4호 후단을 준용한다.

가. 제1호에 따른 금액

나. 건축 중인 건축물의 개발사업에 투자한 모든 금액

⑤「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따라 사회기반시설의 관리운영권 또는 관리운영권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액

⑥「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권 또는 유료도로관리권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액

⑦ 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 지분증권, 수익증권 또는 채무증권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구

나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관

⑧ 법 제21조제2항제3호에 따라 대출한 모든 금액

⑨ 토지, 공유수면 또는 건축물에 설치하는 공작물 또는 설비에 투자한 모든 금액

⑩ 그 밖에 제1호부터 제9호까지의 금액과 유사한 금액으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 금액

3) 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에 취득 또는 처분의 결정은 회사의 이사회 또는 주주총회를 통하여 이루어질 것입니다.

4) 회사는 총자산의 100분의 30을 초과하여 부동산개발사업에 투자하여서는 아니되며, 부동산개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 부동산투자회사법시행령 제9조가 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항에 대한 결정 및 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율에 대한 결정을 위해서는 주주총회의 특별결의를 득하여야 합니다.

5) 회사는 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 부투법 시행령 제26조 제4항이 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 합니다.

다. 증권에의 투자 및 운용

1) 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
① 특정 부동산을 개발하기 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
② 다른 회사와 합병하는 경우
③ 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우
④ 회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
⑤ 회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리, 그 밖에 부투법 시행령으로 정하는 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 부투법 시행령 제31조 제1항으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
⑥ 그 밖에 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제31조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
2) 회사는 제1항 제2호부터 제4호까지의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 제1항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.
3) 회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 부투법 시행령 제31조 제3항으로 정하는 증권은 제외한다)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만,

제1항 제5호에 따른 주식의 경우에는 회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득하여서는 아니된다.
4) 회사는 보유하고 있는 증권이 제3항에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 같은 항에 따른 투자한도에 적합하게 하여야 한다.

라. 거래의 제한

1) 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 부투법 제21조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.
① 회사의 임직원 및 그 특별관계자(자본시장법 제133조 제3항에 따른 특별관계자를 말하며, 이하 같다)
② 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자
③ 회사가 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 자산관리회사(이하 이 항에서 "해당 자산관리회사"라 한다)와 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 다른 부동산투자회사
④ 회사의 자산관리회사가 부투법 제22조의3제3항에 따라 겸영하는 업무와 관련된 자로서 부투법 시행령 제34조 1항에서 정하는 자
2) 제1항에도 불구하고 회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.
① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
② 회사의 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의(단, 회사가 제11조에 따라 상장한 경우에는 일반결의)에 따른 주주총회의 승인을 받은 부동산 매매거래
③ 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
④ 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (다만, 제1항 제1호의 어느 하나에 해당하는 자와의 거래를 제외한다)
⑤ 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사의 합병·해산·분할 또는 분할 합병에 따른 불가피한 거래
3) 회사가 정관 제11조에 따라 상장된 경우 제2항 제2호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 한국감정평가사협회가 추천하는 둘 이상의 감정평가업자에게 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 한다. 이 경우 회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 한다.
4) 회사는 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자와 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
② 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
③ 부투법 시행령 제15조 제1호 각목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
④ 회사의 합병·해산·분할 또는 분할 합병에 따른 불가피한 거래
⑤ 부투법 제20조의 2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식을 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
⑥ 회사의 이사회의 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

5. 이익 등의 배당방법

가. 배당가능이익

부동산투자회사법 제28조 배당 규정에 의거하여 배당할 계획이며, 그 구체적 계획에 대하여

는 정관에서 정함.

나. 배당정책

- 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 회사의 정관 제51조 제5항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

- 자기자본 예상배당율

구분	예상배당액	연예상배당률
1기(~2025.11.30)	2,037	4.82%
2기(~2026.05.31)	2,144	4.56%
3기(~2026.11.30)	2,100	4.47%
4기(~2027.05.31)	2,098	4.46%
5기(~2027.11.30)	2,081	4.43%
6기(~2028.05.31)	2,087	4.44%
7기(~2028.11.30)	2,054	4.37%
8기(~2029.05.31)	2,052	4.37%
9기(~2029.11.30)	2,034	4.33%
10기(~2030.05.31)	2,132	4.54%

* 사업연도 수는 1기수 6개월 기준
* 배당률은 연간으로 환산한 비율로서 변동될 수 있음

다. 배당금 지급 시기 및 결정방법

- 회계연도는 매년 6월 1일 개시하여 11월 30일에 종료하고, 12월 1일에 개시하여 5월 31일에 종료할 계획임.

- 최초 회계연도는 당해 회사의 설립일에 개시하여 2025년 05월 31일에 종료할 계획임.

- 배당금은 정기주주총회 또는 제51조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하며, 배당금은 배당금 승인을 한 정기주주총회 또는 이사회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회 또는 이사회의 승인일로부터 1개월 내에 지급할 계획임.

6. 자산평가 및 공시방법

가. 자산평가방법

회사 자산의 가액은 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 산정한다.

1. 부동산의 경우: 취득가액에 의하는 방법. 다만, 부동산의 취득 후 1년이 경과한 경우에는 필요시 감정평가업자가 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: 대차대조표상의 금액에 의하는 방법.

나. 공시방법

1) 회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표(부속명세서를 포함한다. 이하 같다)와 투자보고서를, 매 분기 종료일 후 45일 이내에 매 분기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 본점에 비치·공시하고 주주 및 채권자가 열람할 수 있도록 하여야 한다.

2) 회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표와 투자 보고서를 회사의 주주 및 채권자에게 송부하여야 한다. 다만, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하는 경우에는 그러하지 아니하다.

3) 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 부투법 제37조 제3항, 제4항 및 부투법 시행령 제40조의2에서 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다.

① 회사가 자산관리를 위탁한 자산관리회사의 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력 최근 3년 이내의 경력
② 부투법 시행령 제40조의2 제2항으로 정하는 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우
③ 주주총회의 결의내용
④ 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 투자설명서의 변경 등 부투법 시행령 제40조의2 제3항이 정하는 사항

제3부 업무위탁에 관한 사항

Ⅰ. 자산관리회사에 관한 사항

1. 회사의 개요

가. 명칭: 켄달스퀘어리츠운용 주식회사

(영문명칭: [Kendall Square REIT Management, Inc.])

나. 주소: [서울특별시 영등포구 국제금융로 10 (Three IFC), 35층]

다. 자본금에 관한 사항 (2021년 [6]월 말 기준)

순번	주주명	주식수	금액(원)	비율
1	이에스알켄달스퀘어 주식회사	800,000	8,000,000,000	100.0%
합계		800,000	8,000,000,000	100.0%

2. 최근 2사업연도의 요약재무내용

- 재무상태표

재 무 상 태 표

제 5(당) 기말 2024 년 12 월 31 일 현재

제 4(전) 기말 2023 년 12 월 31 일 현재

(단위: 원)

과목	제 5(당)기말		제 4(전)기말	
자 산				
I.유동자산		22,829,971,374		18,457,509,465
현금및현금성자산	5,425,266,647		11,669,892,864	
단기금융상품	10,100,000,000			
기타금융자산	7,232,037,611		6,710,413,145	
기타유동자산	72,667,116		77,203,456	
당기법인세자산	-		-	
II.비유동자산		8,947,844,675		8,591,292,053
기타포괄손익-공정가치금융자산	6,329,048,690		5,429,148,700	
종속기업투자주식	500,000,000		500,000,000	
기타비유동금융자산	178,857,392		182,716,186	
유형자산	542,037,347		653,668,375	
사용권자산	765,924,533		1,071,696,786	
무형자산	2,500,016		5,000,012	
순확정급여자산	19,085,482		99,579,008	

이연법인세자산	610,391,215		649,482,986	
자 산 총 계		31,777,816,049		27,048,801,518
부 채				
I.유동부채		2,538,294,083		3,305,600,085
기타금융부채	638,599,847		10,970,400	
기타유동부채	905,215,320		1,772,118,039	
리스부채(유동)	336,029,820		299,709,635	
당기법인세부채	658,449,096		1,222,802,011	
II.비유동부채		675,116,151		979,290,593
순확정급여부채	-		-	
기타금융부채(비유동)	47,609		47,609	
기타비유동부채	91,654,532		72,625,623	
이연법인세부채	-		-	
복구충당부채	92,376,416		89,204,602	
리스부채	491,037,594		817,412,759	
부 채 총 계		3,213,410,234		4,284,890,678
자 본				
I.자본금		8,000,000,000		8,000,000,000
II.기타불입자본		(120,436,000)		(120,436,000)
III.기타자본구성요소		(1,389,339,176)		(2,101,160,068)
IV.이익잉여금		22,074,180,991		16,985,506,908
자 본 총 계		28,564,405,815		22,763,910,840
부 채 및 자 본 총 계		31,777,816,049		27,048,801,518

- 손익계산서

포 괄 손 익 계 산 서

제 5(당)기 2024 년 1 월 1 일부터 2024 년 12 월 31 일까지

제 4(전)기 2023 년 1 월 1 일부터 2023 년 12 월 31 일까지

(단위: 원)

과목(K-GAAP)	제 5 (당)기	제 4 (전)기
I.영업수익	12,168,458,456	12,801,682,611
II.영업비용	6,037,908,614	4,485,327,535
III.영업이익	6,130,549,842	8,316,355,076
영업외수익	486,529,761	417,818,827
금융수익	486,494,426	417,497,588
기타수익	35,335	321,239
영업외비용	85,797,074	46,407,700

금융비용	39,676,185	43,536,321
기타비용	46,120,889	2,871,379
IV.법인세차감전순이익	6,531,282,529	8,687,766,203
법인세비용	1,379,722,097	1,860,525,799
V.당기순이익	5,151,560,432	6,827,240,404
VI.기타포괄손실	648,934,543	(395,781,282)
순확정급여부채의 재측정요소	(62,886,349)	(6,899,101)
기타포괄손익-공정가치평가손익	711,820,892	(388,882,181)
XI.총포괄이익	5,800,494,975	6,431,459,122
기본주당순이익	6,439	8,534

3. 회사가 속해 있는 기업집단의 개요

가. 자산관리회사 개요

- 설립자본금: 8,000,000,000원
- 설립 시 발행주식 총수: 800,000주(기명식 보통주식)

나. 자산관리회사의 출자자 현황

주주명	자본금	지분율	주식의 종류	출자방식
이에스알켄달스퀘어 주식회사	8,000,000,000	100%	보통주	현금출자

4. 운용자산 현황

- 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사주식회사

설립일	2020년 2월 20일
존속기한	영속
투자대상	(1) 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 주식회사 지분증권 (2) 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사 주식회사 지분증권 (3) 켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁7호 수익증권 (4) 켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁8호 수익증권 (5) 켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁11호 수익증권 (6) 켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁18호 수익증권
총자산	12,188억원(별도 재무제표 / 2024년 11월 30일 기준)
자본금	2,132억원

- 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사주식회사

설립일	2020년 2월 20일

존속기한	영속
투자대상	부천 저온 물류센터 고양 물류센터 이천 물류센터2 이천 물류센터3 용인 물류센터1 김해 물류센터 안성 물류센터 이천 물류센터6 이천 물류센터8
총자산	13,511억원 (2025년 11월 30일 기준)
자본금	598억원

- 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사주식회사

설립일	2021년 7월 20일
존속기한	영속
투자대상	안성 물류센터2 안성 물류센터3 안성 물류센터4 이천 물류센터5 이천 물류센터7 김해 물류센터2
총자산	9,611억원 (2025년 11월 30일 기준)
자본금	888억원

5. 자산운용전문인력에 관한 사항

성 명	출생년도	최종학력 (전공)	주요경력
배상휘	1979년	보스턴대학교 국제관계학과 학사	• 켄달스퀘어자산운용 투자팀 이사 • 라살자산운용 투자팀 이사 • 게인어소시에이츠 총괄상무 • 리딩투자증권 프로젝트금융팀 대리 • 하나대투증권 국제금융팀 대리
임한상	1985년	서울대학교 건축공학과 학사	• 켄달스퀘어로지스틱스프로퍼티스 건설관리팀 차장 • 대림산업 공무팀 과장
이진국	1984년	한국외국어대학교 국제통상학과	• 한국투자증권 투자솔루션본부 차장 • kt estate 개발투자사업본부 대리 • EY 한영회계법인 재무자문본부 과장

김진숙	1980년	국민대학교 국제통상학과	• 에이알에이코리아 자산관리팀 차장 • 케이리츠투자운용 리츠지원팀 팀장
공병호	1987 년	서울시립대학교 도시공학과	• 한국투자신탁운용 부동산팀 대리 • 세빌스인베스트먼트코리아 투자운용팀 사원
박기백	1987 년	한양대학교 건축공학과 석사	• 메이트플러스 물류팀 주임 • 이에스알켄달스퀘어 자산관리팀 대리
최도원	1989 년	건국대학교 건축공학과	• 금호건설 공사관리팀 대리
강정모	1992 년	연세대학교 경영학과	• 이지스자산운용 국내투자팀 과장
김재현	1981 년	경희대학교 회계학과	• 이에스알켄달스퀘어 회계팀장 • 삼정회계법인 회계감사 및 자문팀 차장
양승연	1988 년	한국외국어대학교 경제학과	• 이에스알켄달스퀘어 자산관리팀 대리

* 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력임.

6. 자산운용위탁계약의 개요

가. 위탁회사명: 켄달스퀘어리츠운용 주식회사

나. 계약기간: 효력발생일(당사의 설립등기일)로부터 청산등기일

다. 위탁보수:

- 매입보수: 부동산 매입금액의 1.0% (단, 자산관리자의 계열회사가 집합투자업자인 집합투자기구 또는 법인세법 제51조의 2 및 동시행령 제86조의 2에 의한 자산관리회사인 프로젝트금융투자회사가 보유한 부동산의 경우 0.75%) 또는 지분증권/수익증권의 경우 기초자산인 부동산의 평가금액의 1.0%에 당사의 지분율을 곱한 금액 (단, (i) 위 대상자산이 부동산투자회사법상 부동산투자회사의 주식이고, 자산관리자 또는 자산관리자의 계열회사가 해당 부동산투자회사의 자산관리회사인 경우, 또는 (ii) 위 대상자산이 부동산집합투자기구가 발행한 집합투자증권이고, 자산관리자의 계열회사가 해당 부동산집합투자기구의 집합투자업자인 경우, 0.75%로 함.)
- 운용보수:
a. 부동산 : (부동산 매입가액 + 매입부대비용) X 연 0.5%
b. 집합투자증권 및 지분증권 등 부동산을 제외한 대상자산 : (위탁자가 해당 대상자산을 매입하는 시점에 그 대상자산의 기초자산인 부동산 의 평가금액 + 매입부대비용)X 0.5% X 위탁자의 지분율
- 매각기본보수: 매각금액의 0.5%
- 개발보수: 총 개발비의 5.0%
※ 총 개발비 : 토지의 매입 완료일로부터 건물의 (임시)사용승인일까지 발생하는 공사비, 국민주택채권매각차손, 법률자문수수료, 건설공사보험료, 안전관리예치금 보험료, 설계비, 감리비, 인허가비용, 광고홍보비, 민원처리비, 부담금 등 취득세 과표에 포함되는 모든 비용 및 취득세(단, 토지관련비용, 금융비용 및 운영비용은 제외)를 포함한 금

액

라. 보수의 지급방식

- 매입보수: 취득일로부터 1주일 이내에 지급
- 운용보수: 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 지급
- 운용성과보수: 연간 마지막 사업연도 종료일(11월 30일)에 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 지급
- 매각기본보수: 처분일이 속한 결산기의 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 지급
- 개발보수: 각 결산기에 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 [7]일 이내에 지급

II. 자산보관기관에 관한 사항

1. 자산보관기관의 개요

가. 명칭: 엔에이치투자증권 주식회사

나. 주소: 서울특별시 영등포구 여의대로 108(여의도동, 파크원)

2. 자산보관위탁계약의 개요 및 주요 업무

가. 주요 계약내용

1) 계약기간: 계약 효력발생일로부터 당해 회사 청산종결등기일 또는 자산보관위탁계약 제29조에서 정한 중도 해지 시까지
2) 위탁보수:

구분	지급금액	지급시기	비고
자산보관 수수료	연 15백만원주1,2)	매 결산기 종료 후 수탁회사의 청구일로부터 10영업일 이내	일할계산

주1) 추가자산 1건당 연 10백만원 증액 / 주2) 부가가치세 별도

나. 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 원리금 수령, 유무상 청약 등 제반 권리의 행사
다. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수 업무

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 계좌 개설, 폐지 및 변경 업무
마. “위탁회사” 또는 자산관리회사의 요청 시 현금(대출금 포함) 관련 각종 증명서 발급
바. 기타 본 항의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수 업무

3. 부동산의 보관 및 관리
가. “위탁회사”가 “수탁회사”에 대하여 위탁하는 부동산의 등기부상 소유권의 보존 및 관리
나. “위탁회사”의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산(제4조에서 정의됨)의 처분에 관한 계약체결 및 등기명의를 제3자에게 경료하는 업무
다. “위탁회사”의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 등기권리의 기재사항 변경(전세권, 근저당권 설정 등) 업무
라. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수 업무로서 본 계약이 정하는 업무

4. 해산(청산)관련 업무
가. 청산인 및 청산감독인의 지시에 따른 보관업무 및 관련 실무 사무
나. 위 가목의 업무를 수행함에 있어 부수되거나 필요한 업무

III. 사무수탁회사에 관한 사항

1. 사무수탁회사의 개요

가. 명칭: 스카이펀드서비스 주식회사

나. 주소: 서울특별시 영등포구 여의공원로 101, 706에이호(여의도동, 시시엠빌딩)

2. 수탁받은 주요 업무내용

가. 주요 계약내용

- 계약기간: 계약 효력발생일로부터 당해 회사 청산 등기일 까지, 또는 일반사무위탁계약 제19조에서 정한 중도 해지 시까지
- 위탁보수: 연 30백만원
- 보수의 지급방식: 매 분기 단위로 지급 (업무수행기간이 3개월에 미달하는 경우 일할계산)

나. 주요 업무

- 발행주식의 명의개서에 관한 업무
- 주식의 발행에 관한 업무
- 운영에 관한 업무
- 계산에 관한 업무
- 세무에 관한 업무
- 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무
- 해산 및 청산 업무

V. 위탁보수 등에 관한 사항

구분	지급대상	지급금액	지급시기
자산관리수수료	켄달스퀘어 리츠운용	- 매입보수수수료: 부동산 매입금액의 1.0%(단, 자산관리자의 계열회사가 집합투자업자인 집합투자기구 또는 법인세법 제51조의 2 및 동시행령 제86조의 2에 의한 자산관리회사인 프로젝트금융투자회사가 보유한 부동산의 경우 0.75%) 또는 지분증권/수익증권의 경우 기초자산인 부동산의 평가금액의 1.0%에 당사의 지분율을 곱한 금액 (단, (i) 위 대상자산이 부동산투자회사법상 부동산투자회사의 주식이고, 자산관리자 또는 자산관리자의 계열회사가 해당 부동산투자회사의 자산관리회사인 경우, 또는 (ii) 위 대상자산이 부동산집합투자기구가 발행한 집합투자증권이고, 자산관리자의 계열회사가 해당 부동산집합투자기구의 집합투자업자인 경우, 0.75%로 함.) - 운용보수수수료: a. 부동산 : (부동산 매입가액 + 매입부대비용) X 연 0.5% b. 집합투자증권 및 지분증권 등 부동산을 제외한 대상자산 : (위탁자가 해당 대상자산을 매입하는 시점에 그 대상자산의 기초자산인 부동산 의 평가금액 + 매입부대비용)X 0.5% X 위탁자의 지분율 (부동산 매입가액 + 매입부대비용)의 연 0.5% - 매각기본보수수수료: 매각금액의 0.5% - 개발보수수수료: 총 개발비의 5.0% ※ 총 개발비 : 토지의 매입 완료일로부터 건물의 (임시)사용승인일까지 발생하는 공사비, 국민주택채권매각차손, 법률자문수수료, 건설공사보험료, 안전관리예치금 보험료, 설계비, 감리비, 인허가비용, 광고홍보비, 민원처리비, 부담금 등 취득세 과표에 포함되는 모든 비용 및 취득세(단, 토지관련비용, 금융비용 및 운영비용은 제외)를 포함한 금액	- 매입보수: 취득일로부터 1주일 이내에 지급 - 운용보수: 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 지급 - 매각기본보수: 처분일이 속한 결산기의 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 지급 - 개발보수: 각 결산기에 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 지급
보관수수료)	엔에이치투자증권 주식회사	연간 정액 15백만원(VAT 별도)	매 결산기단위로 결산일 이후 “수탁회사”의 청구일로부터 10영업일 이내에 현금 지급.
일반사무 수탁수수료	스카이펀드서비스 주식회사	연간 정액 30백만원(VAT 별도)	매 결산기마다 해당 결산기 말일 이후 수탁자의 청구일로부터 10영업일 이내에 현금으로 지급

제4부 기타 필요한 사항

1. 주주의 권리에 관한 사항

가. 주주의 의결권

주주는 그가 소유하는 각 주식에 대하여 하나의 의결권을 가지며, 그 의결권을 대리인에 의하여 행사할 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 주주총회의 소집을 통지하거나 주주의 청구가 있는 때에는 총회의 소집통지서에 주주의 서면에 의한 의결권 행사에 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.

다. 잔여재산 분배에 관한 사항

관련 법규나 정관의 규정에 따라 해산사유가 발생하여 회사가 청산하는 경우 청산일 직전 사업연도의 이익금과 자본금은 잔여재산 분배시에 합산하여 지급하며 이 경우 잔여재산은 여러 회에 걸쳐 분배될 수 있습니다.

라. 장부 및 서류의 열람 및 등·초본 교부 청구권에 관한 사항

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

2. 과세처리에 관한 사항

가. 발행회사에 대한 과세

1) 자본금에 대한 등록면허세

지방세법 제28조 제1항 제6호의 규정에 의하여 법인 설립과 납입 시 납입한 주식금액이나 출

자금액 또는 현금 외의 출자가액의 0.4%의 세율을 적용하여 산출된 등록면허세를 납부하여야 하며, 지방세법 제151조 제1항 제2호의 규정에 의하여 등록면허세의 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

2) 부동산 취득에 대한 취득세

부동산 취득에 대해 부과되는 조세 내역은 다음과 같습니다.

① 부동산 취득세

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

② 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 농어촌특별세를 납부하여야 합니다.

③ 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 위 취득세를 납부하는 경우 지방세법 제150조 제1호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제151조 제 1항 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 제51조의2 제1항 제4호 및 동법 시행령 제86조의3 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.

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

5) 부동산 임대소득에 대한 부가가치세

부가가치세법 제11조의 규정에 의하여 위탁관리부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 임대하여 얻는 소득에 대해서 10%의 세율을 적용하여 산출된 부가가치세를 납부하여야 합니다. 다만, 부가가치세법 제38조의 규정에 의하여 해당 부동산 임대인이 자기의 부가가치세 과세사업을 위하여 사용하였거나 사용할 목적으로 공급받은 재화 또는 용역에 대한 부가가치세액은 매입세액 공제 가능합니다.

6) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

부동산 보유에 대해 부과되는 조세는 책임임대차계약인 경우에는 계약조건에 임차인이 부담하나, 그 외의 경우에는 위탁관리부동산투자회사가 전액 부담하며, 그 조세 내역은 다음과 같습니다.

① 토지분재산세

부동산투자회사법 제20조에 따라 증권시장에 주식이 상장된 부동산투자회사가 발행주식총수의 100분의 100을 보유하고 있는 부동산투자회사법 제2조 제1호에 따른 부동산투자회사가 목적사업에 사용하고 있는 토지에 대하여는 지방세법 시행령 제102조 제8항 제3호에 따라 재산세가 분리과세 됩니다.

② 건물분재산세

위탁관리부동산투자회사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제4조 제2항 및 제111조에 제1항 제2호 규정에 의하여 0.25%의 세율이 적용되며, 국세청장이 고시하는 소득세법상 건물신축가격기준액을 사용하여 재산세 과세표준을 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과세표준인 시가표준액은 건물신축가격기준액에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다.

③ 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 위 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제150조 제6호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제151조 제1항 제6호의 규정에 의하여 재산세액(토지분, 건물분)에 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

④ 재산세 도시지역분

위탁관리부동산투자회사가 지방자치단체의 장이 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제6조 제1호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역 안에 토지 또는 건물을 보유하고 있는 경우 지방세법 제112조의 규정에 의하여 재산세 도시지역분의 납세의무가 발생하며, 지방세법 제110조에 따른 과세표준에 0.14%를 적용하여 산출한 세액을 재산세 도시지역분으로 납부하여야 합니다. 지방교육세는 재산세 도시지역분에는 과세되지 아니합니다.

⑤ 지역자원시설세

위탁관리부동산투자회사가 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제143조의 규정에 의하여 지역자원시설세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제146조 제3항의 규정에 의하여 건물가액에 0.04%에서 0.12%를 적용하여 산출된 지역자원시설세를 납부하여야 합니다.

나. 주주에 대한 과세

1) 배당소득세에 대한 과세

위탁관리부동산투자회사가 부동산 임대소득 및 부동산 양도소득을 주주에게 배당하는 경우(위탁관리부동산투자회사가 청산하여 잔여재산을 주주에게 분배하고, 그 분배액이 주주의 당초 투자액을 초과하는 경우 그 초과액 포함), 동 배당금에 대한 조세부담은 아래와 같습니다. 다만, 법인세법 제18조 제8호, 동법 제93조 제2호, 소득세법 제17조 제1항 및 동 시행령 제26조의 3 제6항에 따라, 상법에 따른 자본준비금 중 주식발행초과금 등을 재원으로 하는 배당금은 과세대상 배당금에서 제외됩니다.

- 내국법인

내국법인 주주인 경우 법인의 소득금액과 합산하여 법인세를 납부하게 되며 위탁관리부동산투자회사로부터 받는 배당금에 대해서는 내국법인 주주가 법인세법 제18조의2 및 제18조의3에서 규정하고 있는 수입배당금 익금불산입 규정을 적용 받을 수 없습니다.

2) 주식 양도소득에 대한 과세

- 내국법인

내국법인주주는 주식의 양도에서 발생하는 양도차익을 연간 소득금액에 합산하여 법인세(11%~27.5%, 지방소득세 포함)를 신고·납부하여야 합니다.

3) 증권거래세(주식양도거래에 부과되는 거래세)

증권거래세법 제8조 및 동법 시행령 제5조, 농어촌특별세법 제2조 5호, 동법 제4조 7호, 동법 5조 1항 5호의 규정에 의하여 양도되는 주권에 대해서는 그 양도가액에 규정에 따른 세율을 적용하여 산출된 증권거래세(농어촌특별세 포함)를 부담하셔야 합니다. 참고로, 상장주식을 증권시장에서 거래하는 경우 증권거래세는 증권거래세법 제3조에 따라 한국예탁결제원이 거래징수하여 납부하므로 양도자가 증권거래세를 별도로 신고·납부하실 필요는 없습니다.

다. 기타사항

위탁관리부동산투자회사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 주택도시기금법 시행령 제8조 제2항에 의하여 국민주택채권 매입의무가 면제됩니다.

위탁관리부동산투자회사는 인적 및 물적 설비를 갖추지 아니하므로 지방세법 제75조 제1항의 규정에 의하여 시·군 내에 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하며, 따라서 사업소분 주민세 납부의무가 발생하지 아니합니다.

위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제75조 제1항의 규정에 의하여 시·군 내에 사업소를 둔 사업주에 해당하지 아니하므로 동법 제83조의 규정에 의한 재산분 주민세신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제84조의4 제1항의 규정에 의하여 종업원분 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

3. 재판관할에 관한 사항

당해 회사의 운영과 관련된 분쟁 발생 시 관할법원은 서울중앙지방법원으로 합니다.

서울중앙지방법원

주 소: 06594 서울시 서초구 서초중앙로 157

연 락 처: 교환 (02) 530-1114

공탁소 민원 (02) 530-1707 / FAX (02) 3477-8102 / 안내 (02) 533-6850

4. 손해배상책임에 관한 사항

자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관기관 및 판매회사(이하 “관련수탁회사”)가 업무를 소홀히 하여 업무를 위탁한 위탁관리부동산투자회사에 손해를 발생시킨 때에는 당해 위탁관리부동산투자회사에 대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

관련 수탁회사가 위탁관리부동산투자회사 또는 제3자에게 손해배상 책임을 부담하는 경우 이사, 감사 또는 다른 관련 수탁회사에게도 귀착사유가 있는 때에는 이들이 연대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

5. 투자자금의 회수 방법

당해 회사는 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 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회가 결의한 경우, 그 결의에 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 대하여 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일로부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다. 1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 회사 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다. 2. 다른 부동산투자회사와의 합병 3. 법 제19조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행 ② 부동산투자회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구 기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ③ 제2항에도 불구하고 부동산투자회사는 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.
정관 제18조(주식매수청구권) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회가 결의한 경우, 그 결의에 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 대하여 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다. 1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 회사 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다. 2. 다른 부동산투자회사와의 합병 3. 제17조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행 ② 회사가 제1항 각 호의 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 한다. 이 경우 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지 또는 공고하여야 한다. ③ 회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 회사는 당해 주주에 대하여 주식의 매수에 따른 수수료 그 밖의 비용을 부담시킬 수 없다. 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등은 부투법 시행령 제17조가 정하는 바에 따른다. ④회사가 제3항에 따라 주식을 매수한 때에는 주주명부에 그 내역을 기재하고 그 주식을 소각하거나 1년 6개월 이내에 매각하여야 한다.

⑤ 제3항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

6. 기타 공시관련 사항

가. 투자보고서

회사는 매 사업연도 종료일 후 90일 이내에 매 사업연도의 자산운용과 관련된 중요한 사항이 포함된 투자보고서를, 매 분기 종료일 후 45일 이내에 매 분기의 자산운용과 관련된 중요한 사항이 포함된 투자보고서를 작성하여 국토교통부장관과 금융위원회에 제출하여야 합니다.

당해 회사는 매 사업연도 종료일 후 90일 이내에 매 사업연도의 재무제표(부속명세서를 포함함. 이와 같음)와 투자보고서를, 매 분기(사업연도 기준으로 분기를 계산함) 종료일 후 45일 이내에 매 분기의 재무제표와 투자보고서를 본점에 비치·공시하고 주주 및 채권자가 열람할 수 있도록 하여야 합니다.

당해 회사는 매 사업연도 종료일 후 90일 이내에 매 사업연도의 재무제표와 투자보고서를 회사의 주주 및 채권자에게 송부하여야 합니다. 다만, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하는 경우에는 그러하지 아니합니다

나. 정관

회사는 정관을 자산관리회사 본점과 일반사무수탁회사의 본점에 비치할 것입니다.

다. 계약서

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

라. 기타 장부・서류

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