

# 투 자 설 명 서

이 회사의 존속기한은 15년으로 설정되어 있어 2025년 이전에 해산할 예정입니다. 따라서 보유 부동산의 매각 지연 등으로 인하여 적기에 해산할 수 없거나 저가매각으로 인한 투자위험이 있습니다.

- 회 사 명 : 주식회사 뉴코아 강남 기업구조조정부동산투자회사  
본 점 소 재 지 : 서울특별시 서대문구 충정로3가 463번지 케이원리트빌딩 4층  
지이자산관리코리아(주) 內  
전 화 : 02-390-2725 (FAX) 02-390-2750  
대 표 이 사 : 에스더 티오 칭 칭
- 모 집 가 액 : 66,600,000,000원 (액면가액: 5,000원, 발행가액: 37,000원)
- 모집하고자 하는 주식의 종류 및 수 : 기명식 보통주 1,800,000주(발행가액: 37,000원)
- 청 약 기 간 : 2009년 9월 1일(1일간)
- 청 약 장 소 : 삼성증권(주) 본·지점
- 납 입 기 일 : 2009년 9월 1일
- 납 입 장 소 : HSBC 서울지점
- 투자설명서 비치 및 공시장소 :  
지이자산관리코리아 (주) : 서울특별시 서대문구 충정로3가 463 케이원리트빌딩 4층  
삼성증권(주) 본·지점 : 서울특별시 종로구 종로2가 6 (www.samsungfn.com)  
신한은행(주) : 서울특별시 중구 태평로 2가 120 (www.shinhan.com)  
안진회계법인 : 서울특별시 영등포구 여의도동 23-5 (www.deloitteanjin.co.kr)

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

# 목 차

<b>제1부 모집의 개요</b> .....	<b>1</b>
<b>I. 모집의 요령</b> .....	<b>1</b>
1. 모집주식의 내용 .....	1
2. 모집의 방법 .....	1
3. 인수에 관한 사항 .....	1
4. 모집의 조건 .....	1
5. 모집의 절차 .....	2
6. 기타 모집에 관한 사항.....	3
<b>II. 기타 투자자보호에 필요한 사항</b> .....	<b>5</b>
1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항.....	5
2. 기타 중요한 사항 .....	5
<b>제2부 발행인에 관한 사항</b> .....	<b>6</b>
<b>I. 회사의 개황</b> .....	<b>6</b>
1. 회사의 사업목적 .....	6
2. 회사의 설립취지 .....	6
3. 회사의 구조 .....	6
4. 주식에 관한 사항 .....	7
5. 주식사무에 관한 사항 .....	7
6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유.....	8
7. 주식환매에 관한 사항 .....	9
<b>II. 발기인·이사 및 감사에 관한 사항</b> .....	<b>10</b>
1. 발기인에 관한 사항 .....	10
2. 이사 및 감사후보자에 관한 사항 .....	10
3. 임원의 보수지급기준 .....	10
<b>III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법</b> .....	<b>11</b>
1. 자산운용의 기본방침 .....	15
2. 주요 투자대상 및 투자계획.....	17
3. 투자와 관련된 위험 .....	21

4. 투자제한.....	25
5. 이익 등의 배당방법.....	27
6. 자산평가 및 공시방법.....	28
<b>제3부 업무위탁에 관한 사항.....</b>	<b>30</b>
<b>I. 자산관리회사에 관한 사항.....</b>	<b>30</b>
1. 자산관리회사의 개요.....	30
2. 회사가 속해있는 기업집단의 개요.....	31
3. 최근 3사업연도의 요약재무내용.....	32
4. 자산운용전문인력에 관한 사항.....	33
5. 자산운용위탁계약의 개요.....	33
<b>II. 판매회사에 관한 사항.....</b>	<b>34</b>
1. 판매회사의 개요.....	34
2. 판매위탁계약의 개요.....	35
<b>III. 자산보관기관에 관한 사항.....</b>	<b>36</b>
1. 자산보관기관의 개요.....	36
2. 자산보관위탁계약의 개요 및 주요 업무내용.....	36
<b>IV. 일반사무수탁회사에 관한 사항.....</b>	<b>38</b>
1. 일반사무수탁회사의 개요.....	38
2. 일반사무수탁의 개요 및 주요 업무내용.....	38
<b>V. 위탁보수 등에 관한 사항.....</b>	<b>41</b>
<b>제4부 기타 필요한 사항.....</b>	<b>42</b>
1. 주주의 권리에 관한 사항.....	42
2. 과세처리에 관한 사항.....	42
3. 재판관할에 관한 사항.....	45
4. 손해배상책임에 관한 사항.....	45
5. 기타 공시관련사항.....	46

## 제1부 모집의 개요

### I. 모집의 요령

#### 1. 모집주식의 내용

구 분	주식의 종류	모 집 주 수	주당발행가액	모 집 총 액	비 고
모집(사모)	기명식 보통주	1,800,000주	37,000원	66,600,000,000원	
합 계		1,800,000주		66,600,000,000원	

\* 당해 회사는 2009년 8월4일 회사설립 시 발기인이 설립 자본금 1,000,000,000원(액면가: 5,000원, 200,000주)을 출자 하였습니다.

#### 2. 모집의 방법

모집대상		주수(지분율)	주당 발행가	모집총액	비고
모집 (사모)	Reco Won Private Ltd.	1,800,000 주 (90.0%)	37,000 원	66,600,000,000원	현금
합 계		1,800,000 주 (90.0%)	-	66,600,000,000 원	

\* 지분율은 총발행주식 2,000,000주를 기준으로 합니다.(발기설립 시 발행한 주식 200,000주 포함)

#### 3. 인수에 관한 사항

해당사항 없음

#### 4. 모집의 조건

항 목	내 용
모 집 주 식 의 수	1,800,000주
주 당 모 집 가 액	37,000원(액면가 5,000원)
청 약 기 일	2009년 9월 1일 (1일간)
청 약 증 거 금	모집가액의 100%

항 목	내 용
납 일 기 일	2009년 9월 1일
배당기산일(결산일)	매년 4월 1일(3월 31일)*

※ 당해 회사의 최초 설립일은 2009년 8월 4일이며, 발기인총회의 의결을 거쳐 제1기 회계연도는 2010년 3월 31일까지로 합니다.

## 5. 모집의 절차

### 가. 공고의 일자 및 방법

해당사항 없음

### 나. 청약취급처

HSBC 서울지점

### 다. 청약방법

- 1) 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.
- 2) 청약의 최소단위는 1주로 하며 청약자의 1인당 청약한도는 모집주식수 1,800,000주의 범위 내로 합니다.
- 3) 청약자는 금융실명거래 및 비밀보장에 관한 긴급재정경제명령에 의한 실명자이어야 합니다.
- 4) 청약자는 소정의 청약서 2통에 필요한 사항을 기재한 후 기명날인 또는 서명날인을 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.
- 6) 투자위험에 대하여는 본 투자설명서 『제2부 Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법』의 『3. 투자와 관련된 위험』을 참조하시기 바랍니다.

### 라. 청약결과 배정방법

- 1) 당해 회사는 총 모집주식수 1,800,000주를 Reco Won Private Ltd.에 배정할 계획입니다.

## 마. 주권교부에 관한 사항

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

## 6. 기타 모집에 관한 사항

### 가. 주권교부일 이전의 주식양도의 효력

본 주식교부일 이전의 주식의 양도는 발행회사에 대하여 효력이 없습니다. 다만, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제311조의 제4항에 의거 주권발행 전에 유가증권시장에서의 매매거래를 고객계좌부 또는 예탁자계좌부상 계좌간 대체의 방법으로 결재하는 경우에는 상법 제335조 제3항 본문의 규정에도 불구하고 발행회사에 대하여 그 효력이 있습니다.

※ 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제311조의 제4항 (계좌부기재의 효력)

- ① 투자자계좌부와 예탁자계좌부에 기재된 자는 각각 그 증권등을 점유하는 것으로 본다.
- ② 투자자계좌부 또는 예탁자계좌부에 증권등의 양도를 목적으로 계좌 간 대체의 기재를 하거나 질권설정을 목적으로 질물(質物)인 뜻과 질권자를 기재한 경우에는 증권등의 교부가 있었던 것으로 본다.
- ③ 예탁증권등의 신탁은 「신탁법」 제3조제2항에 불구하고 예탁자계좌부 또는 투자자계좌부에 신탁재산인 뜻을 기재함으로써 제삼자에게 대항할 수 있다.
- ④ 주권 발행 전에 증권시장에서의 매매거래를 투자자계좌부 또는 예탁자계좌부상 계좌 간 대체의 방법으로 결제하는 경우에는 「상법」 제335조제3항에 불구하고 발행인에 대하여 그 효력이 있다.

※ 상법 제335조 (주식의 양도성) ③주권발행전에 한 주식의 양도는 회사에 대하여 효력이 없다. 그러나 회사성립후 또는 신주의 납입기일후 6월이 경과한 때에는 그러하지 아니하다.

※ 신탁법 제3조 (신탁의 공시) ②유가증권에 관하여는 신탁은 대통령령의 정하는 바에 의하여 증권에 신탁재산인 사실을 표시하고 주권과 사채권에 관하여는 또한 주주명부 또는 사채원부에 신탁재산인 사실을 기재함으로써 제삼자에게 대항할 수 있다.

※ 신탁법시행령 제1조 (신탁재산의 표시) 신탁법 제3조제2항의 규정에 의한 신탁재산의 표시는 위탁자 또는 수탁자의 청구에 의하여 국채·지방채·사채 또는 주식에 관하여는 발행자·공증인 또는 공증인의 직무를 행하는 공무원이, 기타의 유가증권에 관하여는 공증인 또는 공증인의 직무를 행하는 공무원이 한다.

#### **나. 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항**

청약증거금은 주금납입기일에 주식의 납입금으로 대체되며, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

#### **다. 주금납입장소 및 납입일**

- 1) 주금납입장소 : HSBC 서울지점
- 2) 주금납입일 : 2009년 9월 1일

## II. 기타 투자자보호에 필요한 사항

### 1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

당해 회사는 부동산투자회사법 제49조의 2 제 4 항에 따라 신주발행을 사모형식으로 모집하며 한국거래소에 상장되지 않으므로 환금성 및 유동성이 제한될 수 있습니다. 당해 회사는 존속기한인 15년 동안 비상장을 유지할 계획으로 환금성에 상당한 제약이 있을 수 있습니다.

### 2. 기타 중요한 사항

- 가. 당해 회사는 국토해양부장관의 영업인가를 받은 후 신주모집(사모)을 진행할 예정이며, 신주모집이 완료되는 즉시 국토해양부장관에게 부동산투자회사법 제10조의 “최저자본금준비기간”내에 최저자본금이 완료되었음을 통지할 예정입니다.
- 나. 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.
- 다. 당해 회사에 투자를 함에 있어서 유의하여야 할 중요한 사항으로는 다음과 같은 사항이 있습니다.
  - 1) 투자원금에 대한 손실의 위험
  - 2) 부동산자산 매입·운용·처분 관련 위험(소유권 제한의 위험, 물리적, 기술적 하자로 인한 추가 비용 부담의 위험, 공실의 위험, 임대 관련 위험, 관리비용증가 위험, 경기위험 및 시장위험, 재해 등 불가항력에 대한 위험 등)
  - 3) 환금성 및 유동성 관련 위험
  - 4) 회사 경영 및 운영 등 기타 위험(대리인 및 이해상충의 위험, 제도변화의 위험, 현금 및 유가증권의 운용관련 위험)

상기한 투자와 관련하여 고려하여야 하는 사항에 대한 자세한 설명은 본 투자설명서 『제2부의 III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법』의 『3. 투자와 관련된 위험』을 참조하시기 바랍니다.



## 제2부 발행인에 관한 사항

### I. 회사의 개황

#### 1. 회사의 사업목적

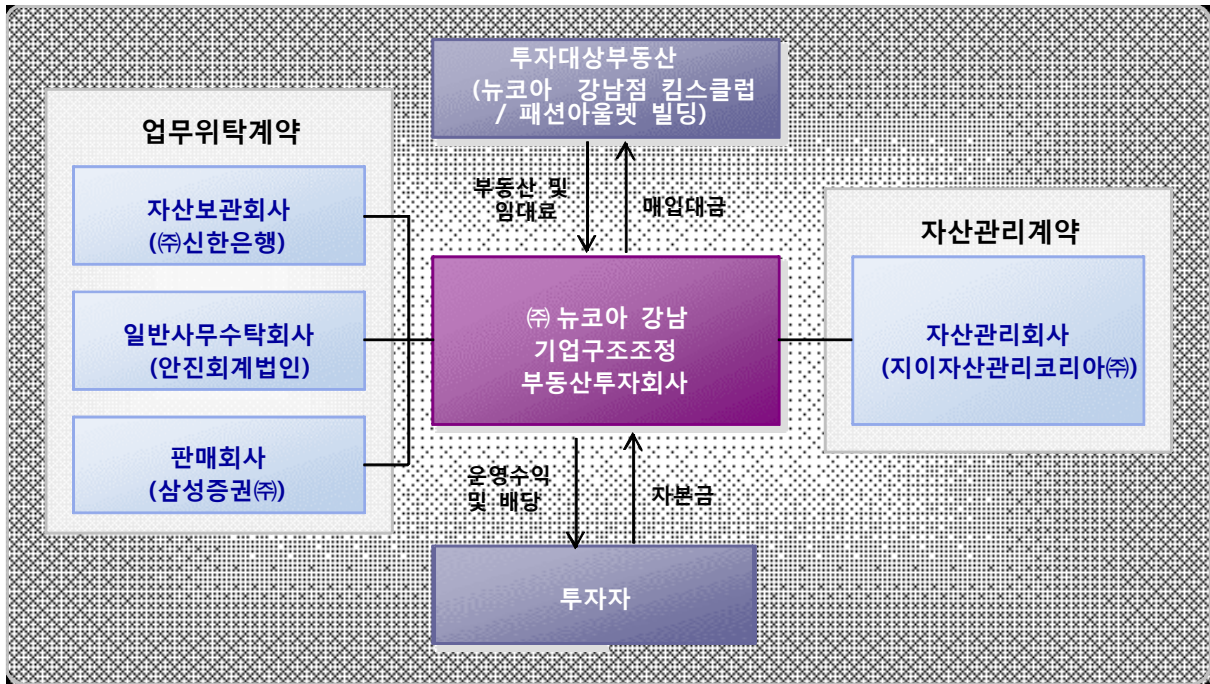
당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 명목회사로서, 투자자로부터 자금을 확보하여 기업이 재무구조개선 및 구조조정 목적으로 매각하는 부동산을 취득함으로써 대상기업의 재무구조 개선 및 구조조정을 원활히 함을 근본적 목적으로 하고 있습니다. 또한 취득부동산의 안정적 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자에게 일정 수준 이상의 투자수익을 제공할 수 있도록 함으로써 부동산 직접 투자로 인한 위험 회피가 가능하도록 할 것입니다. 당해 회사는 상기와 같은 사업목적으로 대상기업에는 재무적 안정성을, 투자자들에게는 높은 수익성을 제공할 것입니다.

#### 2. 회사의 설립취지

당해 회사는 부동산투자회사법의 시행에 따라 설립된 회사로서 기업의 부동산 매입을 통해 구조조정을 원활하게 하고 투자자에게는 부동산 시장과 자본시장을 연계한 새로운 상품을 제공할 것입니다. 또한 부동산에 투자된 자금을 유동화시킴으로써 국내 경제 전반에 활력을 줄 수 있는 장기적인 개혁의 중추적 역할의 수행을 설립취지로 하고 있습니다.

#### 3. 회사의 구조

당해 회사의 자산은 자산관리회사인 지이자산관리코리아(주)에 의하여 운용될 것이고, (주) 신한은행이 자산보관회사로서 현금 및 유가증권의 보관, 부동산의 등기부상 소유권의 보전관리업무, 현금자산운용지시 이행 등의 업무를 수행할 것입니다. 또한, 안진회계법인이 일반사무수탁회사로서 회사의 운영 및 계산에 관한 사무 등을 수행할 것이고, 삼성증권(주)가 판매회사로서 사모 주선 업무를 담당하게 됩니다.



<구조도>

#### 4. 주식에 관한 사항

발행할 주식의 총수	설립시 발행하는 주식의 총수	주당발행가액
2,000,000주	200,000주	5,000원

\* 금번 유상증자를 통한 사모모집시 1,800,000주는 발행가 37,000원임(액면가:5,000원)

#### 5. 주식사무에 관한 사항

결산일	매년 3월 31일*
주주명부의 폐쇄시기	매년 4월 1일부터 해당 결산기 정기주주총회 종료일
주권의 종류	기명식 보통주
정기주주총회	매회계년도 종료 후 3개월 이내
공고게재 신문	매일경제신문
명의개서 대리인	(주)하나은행

※단, 사업개시회계연도는 회사의 최초 설립일(2009.08.04)로부터 2010년 3월 31일까지로 합니다.

## 6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유

### 가. 존속기간

당해 회사의 존속기간은 법인설립등기가 완료되고 사업자등록증이 발급된 후 1 영업일로부터 15년으로 하되, 회사의 정관 제30조 제2항에에 따른 주주총회의 결의로 존속기간을 연장할 수 있습니다. 회사가 정관을 변경하여 주식의 매수를 제한하거나 그 존속기간을 연장하고자 하는 이사회 결의가 있는 경우 국토해양부장관의 인가를 받아야 하며 이 경우 이에 대하여 반대하는 주주가 주주총회 전에 회사에 대하여 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지한 때에는 당해 주주는 그 주주총회의 결의일로부터 20일내에 주식의 종류와 수를 기재한 서면으로 자기가 소유하고 있는 주식의 매수를 청구할 수 있습니다. 회사가 주식을 매수하는 경우의 매수가격 등에 관하여 필요한 사항은 부동산투자회사법 제20조의2 제2항이 정하는 방법에 따르게 됩니다.

### 나. 해산사유

당해 회사는 회사의 정관 제59조에 의거하여 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에는 해산하게 됩니다.

- 1) 정관에서 정한 존립기간의 만료
- 2) 주주총회의 결의
- 3) 합병
- 4) 파산
- 5) 법원의 해산명령 또는 해산판결
- 6) 국토해양부장관의 영업인가의 취소

국토해양부장관의 영업인가를 받은 후에도 다음 각항의 사유에 해당하게 될 경우에는 영업인가를 취소 받을 수 있습니다. 다만, 1)항부터 4)항에 해당하는 경우에는 영업인가를 취소 받게 됩니다.

- 1) 속임수 그 밖의 부정한 방법으로 국토해양부장관으로부터 영업인가를 받는 경우
- 2) 부동산투자회사법 제10조를 위반하여 최저자본금에 미달한 경우
- 3) 부동산투자회사법 제25조를 위반하여 자산의 구성비율에 미달한 경우
- 4) 영업인가 요건에 부적합하게 되거나 영업인가의 조건을 위반한 경우
- 5) 부동산투자회사법 제39조 제2항에 따른 다음 각 호의 1의 조치를 정당한 사유없이 이행하지 아니한 경우
  - ① 업무의 전부 또는 일부의 정지
  - ② 임직원의 해임 또는 징계의 요구
  - ③ 당해 회사에 대한 경고 또는 주의
  - ④ 보유자산의 처분명령 등 시정 또는 변상의 요구

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

## 7. 주식환매에 관한 사항

당해 회사의 주주는 부동산투자회사법 제49조의2 제3항에 따라 주주의 이익을 보호하기 위하여 불가피한 경우로서 부동산투자회사법시행령 제47조의 규정에 의하여 다음 각 항에 해당하는 경우에는 당해 주식의 판매회사에 대하여 주식의 환매를 청구할 수 있습니다.

- 1) 기업구조조정부동산투자회사가 설립 후 2년이 경과한 경우로서 주주총회의 결의를 거친 경우(정관에 기재된 경우에 한함)
- 2) 기업구조조정부동산투자회사의 발행주식이 증권시장에 상장되기전에 주주가 사망하거나 파산, 이민 등으로 인하여 환매가 불가피한 경우 상기한 사항에 해당하여 주주가 환매청구를 하는 경우

상기한 사항에 해당하여 주주가 환매청구를 하는 경우 매수가격 및 매수대금의 지급방법 등에 관한 사항은 부동산투자회사법시행령을 따릅니다.

## II. 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### 1. 발기인에 관한 사항

기관명	비고
Reco Won Private Ltd.	싱가폴 법인이며, 부동산투자회사법 제7조 제1항 해당 결격사항 없음

### 2. 이사 및 감사후보자에 관한 사항

당해 회사의 이사는 3인 이상으로 하며, 감사는 1인 이상으로 공인회계사법에 의한 공인회계사로 합니다. 당해 회사의 정관 제33조에 따라 이사와 감사는 주주총회에서 선임하며, 출석한 주주의 의결권의 과반수로 선임하되 발행주식 총수의 4분의 1이상의 수로 할 예정입니다. 단, 감사의 선임에는 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 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 감사의 명단입니다.

직명	성명	주민등록번호 (생년월일/여권번호)	현소속 및 직책	비고
대표이사	에스더 티오 칭 칭	1978.2.1 (S7801266H)	GIC REAL ESTATE Pte.Ltd. (Vice President)	결격사유 없음
이사	김창희	680608-*****	지아이씨리얼에스테이트인터내셔널코리아 주식회사 (대표이사)	결격사유 없음
이사	고 리차드 치 헝	1966.7.11 (A19438534)	GIC REAL ESTATE Pte.Ltd. (Senior Vice President )	결격사유 없음
감사	김소희	760403-*****	지아이씨리얼에스테이트인터내셔널코리아 주식회사 (차장)	결격사유 없음

### 3. 임원의 보수지급기준

이사와 감사의 보수는 정기주주총회에서 매 사업연도 별로 결정하며 설립 후 최초의 사업연도에 대하여는 창립총회에서 결정합니다. 이사 및 감사의 보수는 부동산투자회사법, 상법 기타 관련 법령에 따라 지불하며, 이사와 감사의 보수 결정을 위한 의안은 구분하여 의결할 것입니다.

### III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법

당해 회사의 총 투자액 규모는 230,600백만원으로 다음과 같이 구성되어 있습니다.

(단위 : 백만원)

투자금액	부동산투자액 <sup>주1)</sup>	주식/사채발행비		유보현금
		226,600	320	
총 투자액 : 230,600				
재원조달금액	자기자본 <sup>주2)</sup>	타인자본		
	보통주 <sup>주3)</sup>	임대보증금	장기차입금	사모사채
	67,600	20,067	10,933	132,000
총 재원조달액 : 230,600				

주1) 부동산 투자액은 부동산 매입가액 및 매입부대비용의 합계액입니다.

주2) 법인 설립 후 사모 유상증자 방식으로 증자를 실시하여 66,600,000,000원을 모집할 계획입니다.

주3) 증자시 보통주의 발행가액은 37,000원(액면가 5,000원)입니다.

운용대상자산은 서울특별시 서초구 잠원동 소재 뉴코아 강남점 김스클럽빌딩과 패션아울렛 빌딩로 구성되어 있는 판매시설, 백화점 및 쇼핑센터 시설로 기 설립된 기업구조조정부동산투자회사의 영업인가 승인 및 유상증자등기 후에 본 부동산을 매입할 계획입니다.

#### ■ 운용대상자산

구분	소재지	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액 (백만원)
			토지(대지권)	건물	
뉴코아 강남점 김스클럽 빌딩	서울 서초구 잠원동 70-1	판매시설	4,043	17,112.04	74,871
뉴코아 강남점 패션아울렛 빌딩	서울시 서초구 잠원동 70-2	백화점 쇼핑센터	7,973.3	30,959.64	157,296

주) 감정평가액은 하나감정평가법인이 평가한 금액입니다

상기한 투자금액 및 재원조달금액의 상세내역은 다음과 같습니다.

1) 부동산투자액

(단위 : 백만원)

구분	토지	건물	합계	비고
투자부동산 매입가액	181,165	38,835	220,000	매입 부가가치세 제외
감정평가수수료	41	9	50	정액
건물실사수수료	120	26	146	정액
법률자문수수료	576	124	700	정액
재무자문수수료	140	30	170	정액
시장조사용역수수료	49	11	60	정액
금융자문수수료	165	35	200	정액
기타수수료 주)	144	31	175	정액
취등록세	4,200	900	5,100	
합계	186,600	40,000	226,600	

주) 기타취득부대비용은 취득 및 등록과 관련하여 발생하는 공증수수료 등으로 구성되어 있습니다.

2) 주식/사채발행비<sup>주1)</sup>

구분	금액	비고
신주발행 등록세	40	자본금의 0.4%
신주발행 지방교육세	8	등록세의 0.2%
등기수수료	-	법률자문 및 기타수수료에 포함됨
모집주선 수수료	20	
사채발행 수수료	252	
합계	320	

주) 기업회계기준에 의거 신주의 발행에 직접 관련된 비용은 주식할인발행차금으로 계상되며 주식발행 초과금이 존재할 경우 주식발행초과금 범위 내에서 주식할인발행차금을 상계하게 됩니다. 증자시 주당 37,000원으로 할증 발행됨에 따라 주식발행초과금이 주식발행비용을 초과하게 되는 바, 주식발행비용은 전액 상계처리됩니다.

3) 유보현금(3,680백만원)

유보현금은 매입대상 부동산의 건물분 매입부가가치세 환급액에서 주식 및 사채발행비용을 차감한 금액이며, 운영자본으로 사용할 금액입니다. (매입부가가치세는 부가가치세법 제24조 및 동법 시행령 제72조에 의거하여 확정신고기한 경과 후 30일 이내에 환급이 이루어질 예정인 바, 매입대상부동산의 건물분 매입부가가치세는 투자부동산의 매입금액에서 제외하여 별도로 산정하였습니다.)

4) 자기자본

자기자본 67,600백만원 중 1,000백만원은 당해 회사의 설립 시 전액 현금출자에 의해 조달하며, 현금출자는 발  
기인이 100% 출자합니다. 잔여금액인 66,600백만원은 사모방식의 유상증자의  
형식으로 조달할 계획입니다.

구분	발행시기	액면가	발행가	주수	금액	지분율
보통주	발기설립시	5,000원	5,000원	200,000주	1,000,000,000원	10.0%
보통주	증자		37,000원	1,800,000주	66,600,000,000원	90.0%
합계				2,000,000주	67,600,000,000원	100.0%

5) 장기차입금

회사의 자금차입계획은 다음과 같습니다.

구분	발행조건
발행금액	10,933백만원
액면이자율	5.80%
발행예정일	2009년 8월 28일
만기예정일	2016년 8월 27일
이자지급조건	분기별 이자 후급
원금상환조건	만기일시상환 (단, 부동산투자회사의 상환여력에 따라 만기일 이전 조기상환 가능)

6) 사모사채

사모 사채 발행에 의한 회사의 자금조달계획은 다음과 같습니다.

구분	발행조건
발행금액	132,000백만원
액면이자율	5.80%
발행예정일	2009년 8월 28일
만기예정일	2012년 8월 27일
이자지급조건	분기별 이자 후급
원금상환조건	만기일시상환 (단, 부동산투자회사의 상환여력에 따라 만기일 이전 조기상환 가능)

7) 임대보증금



임차인으로부터 받을 임대보증금은 다음과 같습니다.

임 차 인	금 액	비 고
(주)뉴코아	20,067백만원	1순위 임차권을 임대차개시일에 설정할 예정이며, 근저당권은 (주)뉴코아 강남 기업구조조정 부동산투자회사가 본건 부동산을 제3자에게 매각할 때 설정할 예정임

## 1. 자산운용의 기본방침

당해 회사가 편입할 부동산은 서울특별시 서초구 잠원동 소재 주식회사 뉴코아 소유의 뉴코아 강남점 김스클럽빌딩과 패션아울렛 빌딩입니다. 동 부동산의 예상 매입금액 산정을 위해 (주)하나감정평가법인을 선정하여 감정평가금액을 산출케 하였습니다. 당해 회사의 자산운용은 부동산과 현금(투자 이후에 발생하는 임대료 수입 및 내부유보에 따른 누적현금) 및 유가증권으로 구분되어 운용될 계획이며, 부동산은 임대차관리와 처분업무 등을 자산관리회사인 지이자산관리코리아 주식회사에 위탁하고, 현금 및 유가증권은 당해 회사의 이사회에서 운용방침을 정하여 자산관리회사인 지이자산관리코리아 주식회사를 통해 위탁되어 운용할 계획입니다.

부동산 자산운용의 기본 방침은 매입, 운영, 처분으로 대별되는 바, 첫째, 사업개시시점에 대상 부동산을 매입할 계획입니다.

둘째, 운영기간 중에는 자산관리회사인 지이자산관리코리아 주식회사에 의한 체계적인 임차인 관리 및 임대 전략을 통한 다양한 수익원 발굴과 함께 효율적인 비용 관리를 포함한 부동산의 체계적이고 투명한 시스템 관리로 자산가치를 향상시킬 것입니다.

셋째, 소유권 이전등기 후 5년째 되는 날이 도래하기 전 120일 내지 30일 사이에 서면통지의 방법으로 (주)이랜드월드 또는 (주)이랜드월드가 지정하는 자로서 일정한 요건을 갖춘 자가 매입선택권(Call Option)을 행사할 수 있는 권한을 제공하고, 권한을 미행사할 경우 매입 후 15년 시점에 시장에서 부동산을 매각하는 것을 원칙으로 하고 있습니다.

당해 회사는 상기 구조로 부동산의 매입, 운용 및 처분 계획을 수행함으로써 안정적인 미래의 현금흐름 및 투자수익률을 실현할 계획입니다.

### 가. 자산의 매입

당해 회사는 주식회사 뉴코아 소유의 뉴코아 강남점 김스클럽빌딩과 패션아울렛 빌딩에 대하여 하나감정평가법인을 통해 부동산투자회사법 및 관련법령에 따라 감정평가액을 산출토록 하고, 각각 감정평가금액의 95%선에서 부동산을 매입할 계획입니다.

당해 회사가 사업개시시점에 편입할 부동산의 내역은 다음과 같습니다.

구분	소재지	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액 (백만원)
			토지(대지권)	건물	
뉴코아 강남점 김스클럽 빌딩	서울 서초구 잠원동 70-1	판매시설	4,043.0	17,112.0	74,871

뉴코아 강남점 패션아울렛 빌 딩	서울시 서초구 잠원동 70-2	백화점 쇼핑센터	7,973.3	30,959.6	157,296
-------------------------	---------------------	-------------	---------	----------	---------

구 분	감정평가액	매입가액	감정가 대비
뉴코아 강남점 김스클럽 및 패션아울렛 빌딩	232,167 백만원	220,000 백만원	95%

\* 감정평가시점 : 2009.07.06

#### 나. 자산의 관리

당해 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가 받은 지이자산관리코리아 주식회사에 위탁할 계획입니다. 또한 부동산의 효용가치 유지 및 증대를 위해 부동산의 최적상태를 유지할 예정입니다. 이러한 부동산자산 이외에도 당해 회사의 설립 이후 발생하는 임대료 수입과 이에 따른 이자수익 등 누적현금자산이 발생하게 되며, 이러한 현금 자산은 정관에서 정한 범위 내에서 유가증권 투자 등에 운용할 것이며, 이사회에서 운용 방침을 정한 후 자산관리회사를 통하여 배당 및 기타 비용지출에 지장이 없도록 운용할 예정입니다.

#### 다. 자산의 처분

당해 회사는 소유권 이전등기 후 5년째 되는 날이 도래하기 전 120일 내지 30일 사이에 서면통지의 방법으로 (주)이랜드월드 또는 (주)이랜드월드가 지정하는 자로서 일정한 요건을 갖춘 자가 매입선택권(Call Option)을 행사할 수 있는 권한을 제공하고, 권한을 미행사할 경우 매입 계약 체결 시점으로부터 15년차에 부동산 매각을 추진할 계획이며, 매각 시 부동산자산처분위험과 처분 시의 시장위험이 상존하게 되므로 당해 회사는 다음과 같은 처분전략을 바탕으로 보유 부동산을 처분할 계획입니다

첫째, 처분 시의 시장위험과 관련하여 처분 시의 매각가는 당시의 전반적인 경제 및 부동산 시장의 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로 이는 당해 회사의 전반적인 수익률에 변화를 주는 중요한 변수가 될 수 있습니다. 따라서, 당해 회사는 경제 및 부동산시장을 상시적으로 모니터링 할 계획이며, 부동산자산이 당초 계획하였던 당해 회사의 수익률에 영향을 주지 않는 수준으로 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획입니다.

둘째, 당해 부동산의 시장 처분 시 공인감정평가기관의 감정평가액을 최저입찰 금액으로 하는 경쟁입찰방식에 의해 최고가격을 제출한 자에게 매각할 예정입니다. 또한

처분 시에는 부동산투자회사법 제24조제3항에 의거 아래 내용이 포함된 실사보고서를 작성할 것입니다.

- 당해 부동산의 현황, 거래가격 및 거래비용
- 당해 부동산과 관련한 재무자료
- 당해 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소
- 그 밖에 당해 부동산의 거래여부를 결정함에 있어 필요한 사항으로서 국토해양부령이 정하는 사항

## 2. 주요 투자대상 및 투자계획

당해 회사는 조달자금 230,600백만원(자기자본 67,600백만원 및 타인자본 16,300백만원) 중 약 220,000백만원을 부동산 자산(뉴코아 강남점 김스클럽 및 패션아울렛의 매입가액 및 매입부대비용)에 투자하게 되며, 나머지는 창업비용 등 초기 설립 시 필요한 소요자금에 사용하게 됩니다. 따라서 당해 회사는 설립과 동시에 대부분의 자금을 부동산에 투자하게 되며 추가적으로 투자 이후에 발생하는 현금 및 유가증권은 당해 회사의 이사회에서 운용방침을 정하고 자산관리회사인 지이자산관리코리아 주식회사를 통하여 자산보관회사인 (주)신한은행이 위탁되어 운용될 것입니다.

투자 이후에 발생하는 현금 및 유가증권으로는 누적임대료수입 및 이를 재원으로 취득한 유가증권이 있고, 자산운용의 지침은 이사회를 통하여 결정될 것이며 매회계년도 말 배당지급의 의무를 성실히 수행하기 위해 안정성에 중점을 두어 장기상품과 단기상품을 적절히 이용하여 운용될 것입니다.

### 가. 투자대상 자산의 종류

당해 회사의 주요 투자대상자산은 서울특별시 서초구 잠원동 소재 뉴코아 강남점 김스클럽빌딩과 패션아울렛 빌딩입니다. 자산에 대한 상세내역은 다음과 같습니다.

#### ① 일반현황

투자대상 자산은 서울특별시 서초구 잠원동 소재 “강남고속버스터미널(경부선)” 북동측 인근에 위치하는 뉴코아 강남점으로서, 본 토지까지 제반 차량출입이 자유로우며 대중교통편인 시외 버스정류장 및 고속버스터미널, 지하철 3,7호선(잠원역, 반포역, 고속버스 터미널역)이 소재하는 지역으로 대중교통이 편리합니다. 본 토지는 고층의 대규모 아파트 단지가 형성되어 있으며 남서측으로는 강남 고속버스터미널, 센트럴시티, 신세계백화점, 메리어트호텔, 꽃 도매상가와 활발한

지하상가가 입지하고 있어 주거 및 상업환경이 우수한 지역입니다.

구 분	뉴코아 강남점 김스클럽	뉴코아 강남점 패션아울렛
소재지	서울시 서초구 잠원동 70-1	서울시 서초구 잠원동 70-2
소유자	뉴코아(주)	
준공연월	1984년 12월	
주용도 및 지역	판매시설 (제3종 일반 주거지역)	백화점 및 쇼핑센터 (제3종 일반 주거지역)
건축면적(m <sup>2</sup> )	2,020.66	3,037.64
연면적(m <sup>2</sup> )	17,112.04	30,959.64
용적율(%)	230.88	185.00
건폐율(%)	49.98	38.1
층 수	지하3층/지상5층	
건물구조	철근 콘크리트 조 및 철골 콘크리트지붕	
주차대수	276대	256대

② 상세 내역

<뉴코아 강남점 김스클럽>

구분	용도		신축년도	규모	주차대수
		판매시설		1984.12.03일 사용승인	지하3층/지상5층
용도	층별	공부상 용도		실제이용상황	
	5~2층	주차장		주차장	
	1층	판매시설		약국 및 음식점	
	지하1층	판매시설		판매시설	
	지하2층	판매시설		창고, 식당, 휴게실 등	
	지하3층	주차장, 창고, 기타		주차장, 창고 등	

<뉴코아 강남점 패션아울렛>

구분	용도		신축년도	규모	주차대수
		백화점 및 쇼핑센터		1984.12월15일 사용승인	지하3층/지상5층
용도	층별	공부상 용도		실제이용상황	
	5층	매장		매장 (스포츠/멀티캐주얼)	

	4층	매장	매장 (신사/골프의류)
	3층	매장	매장 (여성캐주얼전문관)
	2층	매장	매장 (영캐주얼전문관)
	1층	매장	매장 (명품잡화전문관)
	지하1층	매장, 기계실, 창고	매장 (김스클럽)
	지하2층	주차장, 기계실, 창고	주차장, 기계실, 창고
	지하3층	주차장, 기계실, 창고	주차장, 기계실, 창고
	주차타워(1~3층)	주차장	여성주차장

#### 나. 감정평가내역

본건 부동산은 '부동산가격공시및감정평가에관한법률' 및 '감정평가에관한규칙'과 일반적으로 인정된 감정평가 이론 등에 따라 (주)하나감정평가법인에서 산출하였습니다.

구분	소재지	용도	면적(m2)		감정평가액 (백만원)
			토지(대지권)	건물	
뉴코아 강남점 김스클럽 빌딩	서울 서초구 잠원동 70-1	판매시설	4,043	17,112.04	74,871
뉴코아 강남점 패션아울렛 빌딩	서울시 서초구 잠원동 70-2	백화점 쇼핑센터	7,973.3	30,959.64	157,296

#### 다. 투자기준 및 계획

당해 회사는 동 부동산을 매입 후 효율적이고 전문적인 관리를 통하여 위험요소를 최소화 하면서 안정적인 배당수익을 확보할 계획입니다. 월 임대료수입 및 기타 내부적으로 유보되는 현금자산의 경우는 자산관리회사인 지이자산관리코리아 주식회사를 통하여 자산보관회사인 (주)신한은행에 위탁되어 운용될 것입니다. 자산운용의 지침은 이사회를 통하여 결정될 것이며 매회계연도 말 배당지급의 의무를 성실히 수행하기 위해 안정성에 중점을 두어 장기상품과 단기상품을 적절히 이용하여 운용될 것 입니다.

#### 라. 초기자금 소요내역

당해 회사의 초기 자금 규모는 230,600백만원이며, 이 중 약 98%에 해당하는

226,600백만원은 부동산 매입 및 매입부대비용으로 사용하게 되며, 나머지는 주식 및 사채발행비용 등 설립 시 필요한 소요자금에 사용하게 됩니다. 따라서 당해 회사는 설립과 동시에 대부분의 자금을 부동산에 투자하게 되며 부동산을 제외한 기타 자산에 대한 투자는 향후 회사의 운영과 함께 발생하게 되는 현금 및 여유자금에 따라 적절히 운용될 계획입니다. 다음은 초기 자금의 소요 내역 및 종류별 부동산에 대한 투자비율입니다.

(단위: 백만원)

구 분	금 액	비 율
부동산 투자금액	226,600	98.3%
주식발행비	68	0.0%
사채발행비	252	0.1%
유보현금	3,680	1.6%
합 계	230,600	100.0%

주) 부동산 투자금액은 매입가액과 매입부대비용의 합계액으로 매입부대비용은 감정평가, 건물실사, 법률자문, 재무자문, 시장조사용역, 금융자문수수료, 취득등록세 및 기타수수료 등이 포함되어 있습니다.

### 3. 투자와 관련된 위험

당해 회사는 투자부동산의 매입 및 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 전략 수립에도 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 기업구조조정부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서, 전반적인 국가경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치는 모집가액 이하로 하락할 수 있고, 매각 시 부동산의 시장가격이 최초 매입가보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

#### 나. 경기변동에 따른 위험

당해 회사는 기업구조조정부동산투자회사로서 운영 대상 자산인 부동산의 임대, 관리, 처분 등에 의하여 수익이 발생합니다. 부동산시장은 국내 경기 등에 민감하게 작용하여 전반적인 국내 경기의 침체는 임대료 및 공실률, 자산매각 용이성에 불리하게 작용할 수 있는 등 경기위험에 노출되어 있으므로 이로 인해 실제 배당수익률이 변동할 수 있습니다.

#### 다. 부동산자산 매입 관련 위험

당해 회사가 대상 부동산인 뉴코아 강남점 김스클럽빌딩, 뉴코아 강남점 패션아울렛을 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 i)부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등으로 인한 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 위험과 ii)부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입검토 시에 예상하지 못하였던 일정금액 이상의 추가 자본 지출을 발생시킬 수 있는 위험, iii)운영과 관련한 자료의 불충분이나 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험 등을 들 수 있습니다. 다만, 실제 위험 발생가능성 및 그 결과에 대해 사전 분석을 통한 위험 최소화 방안을 마련하고, 매매계약 및 임대차계약 체결 등에서 이러한 위험을 적극적으로 회피하도록 만전을 기할 예정입니다. 하지만



그럼에도 불구하고 추정의 오류가 있거나, 제반 사항의 변동으로 부동산 자산 매입관련 위험은 발생할 수 있습니다.

#### 1) 소유권(이용 및 처분의 권리) 제한의 위험

소유권의 하자로 인한 이용 및 처분의 제한 위험을 분석하기 위해 당해 회사는 법무법인 김앤장에게 법률 실사를 실시하도록 하였고 그 결과를 각종 제 계약에 반영하여 동 위험의 최소화를 도모하였습니다. 당해 회사는 주식회사 뉴코아 소유의 뉴코아 강남점 김스클럽빌딩, 뉴코아 강남점 패션아울렛을 매매의 방식으로 취득하며, 취득시점에서의 기타 가압류, 가처분 등 부동산에 대한 모든 부담은 소유권 이전등기 이전에 말소된 상태에서 매입할 예정입니다. 그럼에도 불구하고 부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등으로 인한 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 가능성은 존재합니다.

#### 2) 물리적, 기술적 하자로 인한 추가 비용 부담의 위험

당해 회사는 매입할 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위해 안전진단 및 시설물 관리 전문 업체인 Rider Levett Bucknall Korea Ltd.를 통해 대상 부동산에 대한 물건 실사(Physical Due Diligence)를 실시하였습니다. 실사 결과 매입 부동산의 가치를 하락 시킬만한 중대한 물리적 하자가 발견되지는 않았으나 부동산의 매입 후에 예상치 못했던 부동산의 물리적, 기술적 하자가 발생할 가능성은 존재합니다. 이럴 경우 일정 금액 이상의 추가 자본 지출이 발생할 수 있습니다.

#### 3) 매입가격 추정 오류의 위험

당해 회사는 매입할 부동산의 적정 매입가격 추정을 위해 하나감정평가법인(주)에 대상물건의 감정평가를 의뢰하였으며, 동 결과를 바탕으로 적정 매입가격을 산출하였습니다.

### 라. 부동산자산 운용관련 위험

당해 회사의 예상배당률은 미래 운영과 관련된 가정에 근거하여 제시되었습니다. 이러한 가정은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당해 회사의 투자대상부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 상업용 부동산 시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적 요인과 관련된 비용 및 보증 되지 않은 손실과 관련이 있습니다. 대부분의 가정은 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으며, 따라서 회사가 제시된 예상배당률을 지급할 수 있다는 보장은 없습니다. 예상된 배당률을 제시하지 못하는 위험은 다음과 같이 세분될 수 있습니다.

#### 1) 관리비용증가 위험

당해 회사는 재무실사를 통해 운용상의 각종 제비용에 대해서 면밀히 검토하여

사업계획에 반영하였으나 관리비용이 사업계획 비용보다 높은 수준으로 변동할 경우 회사의 현금흐름 및 수익률이 악화될 위험이 있습니다.

## 2) 임차인의 신용위험

당해 회사는 대상부동산 보유기간 동안 임차인과의 임대차 계약을 통한 임대료 수입을 주요한 수입원으로 하고 있습니다. 따라서 임차인이 자금경색, 파산 등의 이유로 임대료 및 관리비를 제때 지급하지 못하거나 지급불능 상태에 빠지게 되면 회사의 배당수익이 하락할 위험이 있습니다. 이에 따라 회사의 배당가능 현금흐름 및 배당여부는 임차인이 계약을 이행하지 못하는 경우에는 영향을 받을 수 있습니다. 회사의 임차인은 파산법의 보호를 구할 수 있으며 이에 따라 임대료의 지급이 지체 또는, 거절되거나 임대차계약이 종료될 수 있으며, 이에 따라 명시된 예상배당률을 달성하지 못할 위험이 있습니다. 또한 임차인은 사업상의 위험에 노출되어 있으며 이로 인해 임대료 지급의 의무를 성실히 이행하지 못할 위험이 있습니다.

## 3) 공실위험

당해 회사는 임대부동산의 일반적인 위험, 즉, 임대차계약 만료, 갱신거절, 현재의 임대료 보다 낮은 계약의 가능성, 임대차 활동을 위한 비용의 지출 위험 등에 노출되어 있습니다. 당해 회사는 임차인과의 임대차계약이 지속될 것이라는 가정하에, 임대차계약 만료일 까지 안정적인 임대수익이 유입될 것으로 예상하고 있고 임대차계약기간을 회사의 존립 기간과 동일하게 책정했으나, 임대차계약 중도 해지시 새로운 임차인과의 임대차계약체 결에 어려움이 따를 수 있습니다.

## 4) 역부채효과 위험

당해 회사는 총 투자금액 230,600백만원을 자기자본 67,600백만원과 부채 163,000백만원 (임대보증금 20,067백만원, 장기차입금 10,933백만원, 회사채 132,000백만원)으로 조달할 예정이며, 이 중 회사채는 3년 만기로 발행 예정인 바, 만기 후 회사채 조달금리가 상승 할 경우 역부채효과가 발생하여 부채가 전혀 없었을 경우보다 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다.

## 5) 재해 등 불가항력에 대한 위험

투자부동산에 대한 천재지변(지진, 홍수) 등 대부분의 위험은 보험을 통하여 보장이 되지만 보험을 통하여 보장이 되지 않는 테러 등에 의해 투자부동산이 일부, 혹은 전부가 손상되었을 경우에는 자산의 가치를 하락시켜 수익에 직접적으로 영향을 미치게 되고 이에 따라 배당이 감소될 수 있습니다.

## 마. 부동산자산 처분관련 위험

당해 회사는 15년 청산형의 한시법인으로 청산시점에 첫째, 부동산자산의 처분위험과 둘째, 처분시 시장위험이 상존합니다

첫째, 당해 회사는 15년 청산형의 한시적 명목회사로서 존속기간 동안 효율적인 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다.

- CR-REITs는 부동산투자회사법상 특례규정을 두어 존속기간 중 수시처분 가능
- 존속기간후의 처분에 대해서도 주주총회 결의로 정관변경을 통해 존속기간의 연장 가능
- 따라서 부동산 경기상황 및 주요 매수기관 등의 동향분석을 통해 적정 한 시기에 매각 가능

둘째, 처분 시 시장위험과 관련하여, 처분 시 매각가는 당시의 전반적인 경제 및 부동산시장의 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로 이는 당해 회사의 전반적인 수익률에 변화를 주는 중요 변수가 될 수 있습니다

따라서 경제 및 부동산시장을 상시적으로 모니터링하여 부동산자산이 당초 계획하였던 당해 회사의 수익률에 영향을 주지 않는 수준으로 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획입니다. 다만, 매매대상 부동산의 소유권이전일로부터 5년째 되는 날이 도래하기 전 120일 내지 30일 사이에 (주)이랜드월드가 직접 또는 일정한 자격을 갖춘 자를 통하여 매입선택권(call option)을 행사할 수 있습니다.

## **바. 환금성 및 유동성 관련 위험**

### **1) 환금성 등 주식관련 위험**

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

### **2) 유동성 관련 위험**

당해 회사는 존속 기간 내에 유가증권시장 등에 상장하지 않을 예정이므로 장외거래를 통해 보유주식의 매각이 가능하나 매수수요가 충분하지 않을 경우 단시일 내에 매각이 어려우며 기대가격 이하로 매각하게 될 위험이 존재합니다.

## **사. 회사 경영 및 운영 등 기타 위험**

### **1) 대리인 및 이해상충 관련 위험**

당해 회사는 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 당해 회사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출활동을 더 우선시 할 경우 당해

회사와의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.

## 2) 제도변화 관련 위험

향후 부동산투자회사법, 시행령 및 시행규칙의 개정은 당해 회사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당률과 수익률이 변동할 위험이 있습니다.

한편 부동산 관련 세제의 변동에 의해 당해 회사의 예상 배당률과 수익률이 하락할 위험이 있습니다. 따라서 당해 회사는 법 개정이 예상된 경우에 사전대비와 이에 대한 영향분석을 철저히 하고 불가피하게 법 개정과 제도변화에 따른 수익률 하락이 예상되는 경우를 상정하여 사업을 효율적으로 운영하고 때에 따라서는 합리적인 투자대상을 선정하여 당초 계획하였던 사업의 수익률을 유지할 계획입니다.

## 3) 현금 및 유가증권의 운용관련 위험

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

# 4. 투자제한

## 가. 자산의 투자, 운용에 관한 일반원칙

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

## 나. 부동산에의 투자 및 운용

1) 당해 회사는 총자산을 다음 각 호의 방법으로 투자 및 운용해야 합니다.

- ① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
- ② 부동산개발사업
- ③ 부동산의 임대차
- ④ 유가증권의 매매
- ⑤ 금융기관에의 예치
- ⑥ 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분

2)회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 지이자산관리코리아 주식회사에서  
실사보고서를 작성하게 될 것이며, 취득 또는 처분의 결정은 이사회 및 주주총회를  
통하여 이루어질 것입니다.

3)매분기말 현재 총자산의 100 분의 80 이상이 부동산, 부동산 관련 유가증권 및  
현금으로 구성되도록 하며, 총 자산의 100 분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물을  
포함한다)으로 구성되도록 하되, 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은  
부동산투자회사법 제 25 조 및 관련 시행령에 의합니다.

#### 다. 유가증권에의 투자 및 운용

1)회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득할 수  
없습니다. 다만, 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 않습니다.

- ① 특정한 부동산의 개발을 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을  
취득하는 경우
- ② 다른 회사와 합병하는 경우
- ③ 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우
- ④ 부동산투자회사의 권리를 실행함에 있어서 그 목적을 달성하기 위하여 필요한  
경우
- ⑤ 기타 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서  
부동산투자회사법 시행령 제31조가 정하는 경우

2)회사는 전1)항 제②호 내지 제④호의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는  
발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날부터 6월  
이내에 전1)항의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

3)회사는 동일인이 발행한 유가증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득할 수  
없습니다. 다만, 국채·지방채, 그 밖에 부동산투자회사법시행령이 정하는 유가증권은  
위에 해당하지 않습니다.

4)회사는 보유하고 있는 유가증권이 전3)항의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 된  
경우에는 초과 취득하게 된 날부터 6월 이내에 전3)항의 규정에 의한 투자한도에  
적합하도록 하여야 합니다.

5)기타 여유자금의 유가증권 투자는 당해 회사 정관의 규정에서 정한 범위 내에서  
운용하도록 합니다.

## 라. 거래의 제한

1) 당해 회사는 이 회사의 임원 및 그 특별관계자, 이 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 제2조 각호의 1에 해당하는 거래행위를 할 수 없습니다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 적용되지 않습니다.

- ① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
- ② 이 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
- ③ 회사의 합병, 해산, 분할 또는 분할합병에 의하여 불가피한 거래
- ④ 이사회 승인 및 정관변경의 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 얻은 거래

2) 당해 회사는 자산의 투자, 운용을 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 유가증권의 거래행위를 할 수 없습니다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 적용되지 않습니다.

- ① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
- ② 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
- ③ 부동산투자회사법 시행령 제15조 각 호의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90 내지 100분의 110 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
- ④ 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 의한 불가피한 거래
- ⑤ 부동산투자회사법 상 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식 제외)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
- ⑥ 정관변경의 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 얻은 거래

## 5. 이익 등의 배당방법

### 가. 배당가능이익

일반적으로 투자자에 대한 배당가능이익은 자산운영으로부터 발생하는 수입에서 부동산운영관련 비용 및 부동산투자회사운영관련 비용을 차감한 금액과 일치하게 됩니다.

### 나. 배당정책

당해 회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당하여야 합니다. 또한, 당해 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 매 사업연도별 초과배당 액은 당해 사업연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요 시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있습니다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익

산정 시 이를 포함하지 않습니다. 이익배당(초과배당 포함, 이하 같다)은 정관 제51조(사업연도)에서 정한 매사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 30일 내에 현금으로 지급하여야 합니다. 관련 법령에 따라, 회사는 이사회 결의를 통해 정해진 날에 회사의 주주명부에 주주로 등재된 자에 대하여 1 사업연도에 1회에 한하여 중간배당을 할 수 있습니다.

당해 회사가 목표로 하는 배당수익률은 아래와 같습니다.

구분	1 기	2 기	3 기	4 기	5 기
예상 배당액	9,574	10,147	10,709	11,272	11,835
예상 배당률	14.18%	15.03%	15.86%	16.69%	17.52%
구분	6 기	7 기	8 기	9 기	10 기
예상 배당액	12,397	12,960	13,523	14,085	14,648
예상 배당률	18.36%	19.19%	20.02%	20.86%	21.69%

\* 배당률은 연간으로 환산한 비율임

\*\* 청산배당금액 제외 기준

#### 다. 배당금 지급 및 결정방법

당해 회사의 회계연도는 매년 4월 1일 개시하여 3월 31일 종료할 계획이며, 최초 회계연도는 당해 회사의 영업개시일에 개시하여 2010년 3월 31일 종료할 계획입니다. 또한, 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당해 회사의 주주에게 지급되며, 배당금은 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다.

#### 라. 재투자 계획 및 내부유보 이익의 운용방안

당해 회사는 부동산자산 매입시점으로부터 15년 차에 매각하는 것을 원칙으로 하고 있습니다. 내부유보이익의 기본적인 운용방침은 이사회를 통하여 마련되며 자산보관기관과의 업무위탁 계약 시 투자대상, 투자기간 등에 대한 세부사항을 결정할 것입니다.

## 6. 자산평가 및 공시방법

### 가. 자산평가방법

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

- 1) 부동산의 경우는 취득가액(장부가액)을 기준으로 합니다. 다만, 취득 후 1년이 경과한 경우에는 「부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 감정평가업자가 부동산투자회사법시행령 제9조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있습니다.
- 2) 유가증권의 경우에는 자본시장과금융투자업에관한법률 시행령 제260조의 규정을 준용하여 산정합니다.
- 3) 금융기관에의 예치금의 경우는 원금과 평가기준일까지의 이자를 가산한 금액으로 합니다.
- 4) 기타 자산의 가액은 평가기준일 현재 대차대조표상에 나타난 금액을 기준으로 합니다.

#### 나. 공시방법

- 1) 산출주기 : 부동산에 대한 자체평가는 매년 1회 실시하며, 주당순자산가치는 매 분기별로 계산합니다.
- 2) 공시시기 : 공시는 투자보고서를 통해 매 분기별 공시하는 것을 원칙으로 하나 자산가치의 현저한 변화 등 필요 시에는 즉시 공시합니다.
- 3) 공시방법 : 자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관기관의 본점과 인터넷 홈페이지에 공시됩니다.
- 4) 공시장소 : 지이자산관리코리아㈜  
(주)신한은행 및 인터넷 홈페이지 ([www.shinhan.com](http://www.shinhan.com))  
안진회계법인 및 인터넷 홈페이지 ([www.deloitteanjin.co.kr](http://www.deloitteanjin.co.kr))



## 제3부 업무위탁에 관한 사항

### I. 자산관리회사에 관한 사항

#### 1. 회사의 개요

가. 명 칭: 지이자산관리코리아 주식회사

나. 주 소: 서울특별시 서대문구 충정로3가 463 케이원리트빌딩 4층

다. 설립인가: 2008년 8월 12일

#### 라. 주주현황

주요주주	주식수(주)	지분율(%)	비고
지이리얼에스테이트 주식회사	1,400,000	100%	최대주주
계	1,400,000	100%	

#### 마. 자산관리현황

빌딩명	관리규모	취득일	투자자	비고
극동빌딩	22,764평(3,100억원)	2009년 8월 13일	국민연금공단	-

#### 바. 업무수행의 방법

위탁관리부동산투자회사의 위탁을 받아 부동산투자회사법 제21조 및 제49조의3에서 정하는 바에 따라 그 자산의 투자·운용업무를 수행함.

#### 2. 회사가 속해 있는 기업집단의 개요

지이자산관리코리아 주식회사의 100% 주주인 지이리얼에스테이트 주식회사는 General Electric Capital Corporation(이하 GECC)의 100% 자회사입니다.

GECC는 GE (General Electronic) 그룹의 금융지주회사로서 세계 최대의 비은행 금융기관입니다. 그 주요 사업부문은 기업금융(Commercial Finance)과 소비자금융(Consumer Finance)으로 구성되며, 그 밖에도 제조업 분야와 관련한

금융(Equipment Services, Aviation Financial Services, Energy Financial Services 등의 제조금융)을 담당하는 사업 부문도 두고 있습니다.

### 3. 요약재무내용

#### 가. 2008년 12월말 기준 요약 대차대조표

(단위 : 원)

구 분	2008. 12. 31	비 고
I. 자 산	6,989,510,761	
유 동 자 산	5,812,344,951	
고 정 자 산	1,177,165,810	
II. 부 채	1,164,254,392	
유 동 부 채	553,222,571	
고 정 부 채	611,031,821	
III. 자 본	5,825,256,369	
자 본 금	7,000,000,000	
이 익 잉 여 금(결손)	(1,174,743,631)	
자본 및 부채 계	6,989,510,761	

#### 나. 2008년 12월말 기준 요약 손익계산서 (2008.07.23 ~ 2008.12.31)

(단위 : 원)

구 분	2008.12	비 고
영업수익	0	
영업비용	1,219,652,022	
영업이익	(1,219,652,022)	
영업외 수익	51,809,138	
영업외 비용	6,900,747	
당기순이익	(1,174,743,631)	

#### 4. 자산운용전문인력에 관한 사항

##### 가. 현행 직제상 자산운용전문인력 현황

성명	생년월일(나이)	주요경력	최종학력	운용실적
권준영	1969.11.28. (만 39세)	삼성물산 부동산개발사업담당 (1995 ~1997) 건설산업연구원 연구원 (1997~2000) 제네랄 일렉트릭 인터내셔널 인코포레이티드 한국지점 부 동산부 차장(2001~2004) 지이리얼에스테이트 주식회사 이사 (2004~2008)	Harvard 대학원 (부동산/도시개발 전공)	해당사항 없음
김도한	1973.12.19. (만 35세)	한국토지신탁 리츠사업팀 (2000~2004) 미래에셋맵스자산운용 주식회 사 본부장 (2004~2007) 지이리얼에스테이트 주식회사 부동산 투자담당 차장(2007- 2008)	한양대 대학원 (도시공학 전공)	해당사항 없음
이효근	1973.4.26. (만 36세)	현대산업개발 아이서비스 (2002~2006) Korea Asset Advisors 과장(자 산관리담당, 2006~2007) 지이리얼에스테이트 주식회사 과장(자산관리담당 2007~2008)	Calpoly대학교 (도시계획 전공)	해당사항 없음
윤정규	1973.12.30 (만 35세)	삼성 KPMG Financial Advisory Services (2000~2005) 지이리얼에스테이트 주식회사 차장(투자담당 2005~2008)	서울대학교 (언론정보학 전공)	해당사항 없음
권진명	1980.11.4 (만 28세)	지이리얼에스케이트(주) 대리	건국대학교 (부동산 전공)	해당사항 없음

\* 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력임.

## 5. 자산운용위탁계약의 개요

### 가. 계약기간

계약체결일로부터 당해 회사의 청산일까지로 합니다.

### 나. 자산관리위탁보수

(주)뉴코아 강남 기업구조조정 부동산투자회사의 정관과 자산관리 계약서에 따라 지이자산관리코리아 주식회사에 지급하게 될 수수료의 내역은 다음과 같습니다.

- 자산관리 수수료 : 월 36,000,000원
- 부동산관리 수수료 : 월 5,000,000원

### 다. 자산관리위탁보수의 지급방식

실제 업무수행기간을 일할 계산하여 매월 25일에 지급합니다.

### 라. 주요업무

지이자산관리코리아 주식회사는 은 당해 회사로부터 그 자산의 투자운용업무를 위탁 받아 다음 각 호에 해당하는 방법으로 운용하게 됩니다.

- 회사의 차기 사업연도에 대한 자산(부동산, 유가증권, 부동산 사용에 관한 권리)의 관리, 개량 등에 관해 정한 연간 사업계획 및 자산운용 계획 작성 업무
- 부동산 자산관리업무 및 시설관리 점검업무
- 지상권·임차권 기타 부동산 사용에 관한 권리의 취득 및 처분에 관하여 회사의 일반적인 지시에 따른 계약협의 및 회사의 대표이사의 계약 체결 지원 업무
- 일반사무수탁회사의 매분기, 사업연도 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료 제공업무
- 일반사무수탁회사가 부가가치세 환급 및 기타 세금 환급 신고서를 작성하고 한국 조세 당국에 동 신고서를 제출할 수 있도록 관련 자료 및 정보 제공업무
- 일반사무수탁회사의 부동산투자회사법 등 관련법령이 정하는 바에 따른 인가신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공업무
- 회사의 요청이 있는 경우, 회사에게 "자산운용관리지침"(안)(수시 수정안 포함) 및 "자산운용관리세부지침"(안)의 작성 및 제공업무
- 기타 회사로부터 위탁 받은 업무

## II. 판매회사에 관한 사항

### 1. 판매회사의 개요

가. 명 칭 : 삼성증권주식회사

나. 주 소 : 서울특별시 종로구 종로2가 6번지 (본점 소재지)

다. 최대주주등

(2009년 3월 31일 현재)

주 주 명	소 유 주 식 수	소 유 비 율	비 고
삼성생명보험(주)	7,603,659	11.38%	관계회사
삼성화재해상보험(주)	5,163,442	7.73%	관계회사
삼성카드(주)	3,143,194	4.70%	관계회사
삼성문화재단	192,641	0.29%	관계회사
삼성물산(주)	180,172	0.27%	관계회사
이건희	67,347	0.10%	관계사임원
박준현	2,045	0.00%	대표이사
<b>계</b>	<b>16,352,500</b>	<b>24.47%</b>	

라. 영업점포현황(2009.6.29 현재)

(단위: 개)

구 분	지 점	Branch	사무소	계
국 내	84	13	-	97
국 외	-		2	2
<b>계</b>	84	13	2	99

마. 주요판매실적

1) 주식 총액인수 및 판매실적

(단위: 백만원)

구 분	2008. 4. 1 ~ 2008. 12. 31		
	주관회사실적	인수실적	인수수수료
기 업 공 개	37,187	37,187	1,154
주 식	177,858	177,858	1,714

2) 회사채 인수실적

(단위: 백만원)

구 분	2008. 4. 1 ~ 2008. 12. 31		
	주관회사실적	인수실적	인수수수료
회 사 채	585,000	7,501,485	2,583

**2. 판매위탁계약의 개요**

1) 위탁보수

20,000,000원

2) 주요업무

주식회사 뉴코아 강남 기업구조조정 부동산투자회사가 설립 시 모집하는 1,800,000주를 발행함에 있어 사모 모집주선을 위탁 받아 수행하게 됩니다.

### III. 자산보관기관에 관한 사항

#### 1. 자산보관기관의 개요

- 가. 명 칭 : (주)신한은행
- 나. 주 소 : 서울특별시 중구 태평로2가 120
- 다. 자본금에 관한 사항

(단위: 천주,%)

출자자	소유주식수(주)	구성비(%)	비 고
(주)신한금융지주회사	1,585,620	100.0	

#### 라. 고객 및 수탁고 현황

구 분		연 도		
		2007	2008	2009.06
국내보관수탁	수탁고	662,055	936,143	914,232
	거래처수	80	80	85
해외보관수탁	수탁고	17,493	23,333	33,745
	거래처수	12	14	17
총 계	수탁고	679,548	959,476	947,977
	거래처수	80	80	85

#### 2. 자산보관위탁계약의 개요 및 주요 업무내용

가. 계약기간  
계약체결일로부터 당해 회사의 청산일까지로 합니다.

나. 위탁보수  
연간 43,920,000원(부가세 제외)을 지급합니다. 단, 자산보관위탁계약서에서 세부조건 및 수수료율을 별도로 정할 수 있습니다.

다. 보수의 지급방식  
연 수수료를 일할 계산하여 매월 지급합니다.

라. 주요업무

1) 부동산의 보관

- ① 위탁하는 부동산의 등기부상 소유권의 보존 및 관리
- ② 부동산투자회사의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 처분에 관한 계약체결 및 등기명의를 제3자에게 경료하는 업무
- ③ 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

2) 유가증권의 보관 및 관리

- ① 유가증권의 인수, 인도 및 보관
- ② 유가증권 상 인정되는 제반권리의 행사
- ③ 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

3) 현금의 보관 및 관리

- ① 현금의 수령, 지급 및 보관
- ② 제세공과금의 지급
- ③ 관련 수탁기관에 대한 보수, 수수료 및 비용의 지급
- ④ 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무



#### IV. 일반사무수탁회사에 관한 사항

##### 1. 일반사무수탁회사의 개요

가. 명 칭 : 안진회계법인

나. 주 소 : 서울특별시 영등포구 여의도동 23-5 한화증권빌딩 14층

다. 회사의 현황

설 립 일	자 본 금	종 업 원 수
1987년 2월 12일	71억원	1,931명

라. 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원, 개)

구 분		연 도	
		2007년말	2008년말
일반사무수탁	수탁고	3,319	4,423
	거래처수	5	5

##### 2. 일반사무수탁의 개요 및 주요 업무내용

가. 계 약 기 간

계약체결일로부터 당해 회사의 청산일까지로 합니다.

나. 위 탁 보 수

연간 43,200,000원(부가세 제외)을 지급합니다. 단, 일반사무수탁위탁계약서에서 세부조건 및 수수료율을 별도로 정할 수 있습니다.

다. 보수의 지급방식

연간수수료를 일할 계산하여 매월 지급합니다.

라. 주요업무

1) 주식에 관한 사무

① 증자 및 감자와 관련한 사무

2) 운영에 관한사무

① 이사회 및 감사의 업무수행과 관련하여 필요한 실무업무의 보조

② 관련 수탁회사에 대한 보수의 계산, 통지 및 관리

- ③ 이사회 및 주주총회의 소집
- ④ 회의의 준비, 진행협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영에 관한 사무
- ⑤ 회사 정관 및 한국의 상법에 따른 법적 요구조건을 충족시키기 위한 이사회 및 주주총회 의사록의 작성 및 배포
- ⑥ 회사 정관 및 한국 상법에 따른 연간 사업보고서의 작성
- ⑦ 내부 승인 절차에 따라 적절한 경우 회사를 대리하여 문서에 회사 인감 날인
- ⑧ 회사의 정관 개정 지원
- ⑨ 회사 정관, 한국의 상법 및 관련 국내법 및 규정에 따라 한국 상업등기소 및/또는 기타 정부 기관에 대한 회사의 이사, 감사, 대표이사, 본점주소 변경, 사업속성, 수권자본/발행자본 등의 교체 및 갱신의 등기 지원
- ⑩ 신규 대출 또는 기존대출 갱신과 관련하여 등기우편 또는 배달 서비스를 통한 은행제출용 대출 서류 작성 지원
- ⑪ 회사를 대리한 계약 기타 법률 서류의 작성 지원
- ⑫ 회사의 일상업무에 대한 감독
- ⑬ 정부기관에 대한 회사의 대리
- ⑭ 구체적인 수권에 따라 회사의 대리하여 계약 체결
- ⑮ 회사의 행정 및 간사 업무 처리

### 3) 계산에 관한 사무

- ① 이용가능한 정보 및 문서에 기초한 현금수령증, 지급전표 및 분개전표의 작성
- ② 한국 기업회계기준에 따른 대차대조표, 손익계산서, 금전분배에 관한 계산서 및 기타 모회사에 의해 요청되는 필수 회계정보를 포함한 회사의 월간 재무제표 작성
- ③ 한국 법인세법에 따른 회계연도 말 장부결산 및 모회사 보고를 위한 연간 대차대조표, 손익계산서, 이익잉여금처분계산서, 현금흐름표 및 부속 명세서의 작성
- ④ 각종 세금신고서 작성 및 모든 세무관련 법률 준수여부 감독
- ⑤ 회계계정(Chart of Account) 정립 및 관련 실무
- ⑥ 관련법령에 의한 매분기 및 결산기 투자보고서 작성
- ⑦ 운용자산의 순자산가치 및 신주 발행가액의 산정
- ⑧ 회계감사 수감
- ⑨ 회계 및 세무자료의 보관
- ⑩ 자산보관회사로부터 제공받은 자산보관내역서와 장부상 보관자산과의 대조 및 이에 대한 적정성 여부 검토
- ⑪ 한국의 세법, 외환거래규정, 근로기준법, 이전가격 관련 규정, 관세법 및 기타 한국 법률과 규정 관련하여 각종 회사 업무에 대한 자문 제공
- ⑫ 기타 회사가 요청하는 조세, 자문 및 회계 서비스 제공

4) 법령 및 정관에 의한 통지 및 공고업무

- ① 관련법령 또는 정관에 의한 주주, 채권자, 감독기관 등에 대한 통지 및 공고업무  
(단, 명의개서대리인에 의하여 수행될 업무는 제외)
- ② 매 분기 및 결산기의 재무제표 및 투자보고서의 비치·공시 및 열람제공
- ③ 업무에 관한 장부 및 서류의 관계법령에 따른 작성 및 비치
- ④ 감독기관 등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출

5) 청산업무

- ① 회사의 해산시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 수행하는 일반 사무와 관련한 실무사무

6) 증권의 명의개서에 관한 업무

- ① 주주명부 또는 사채원부 및 이에 부수되는 문서의 작성 및 관리
- ② 증권의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산의 표시 또는 말소
- ③ 주주에 대한 제반 통지

단, 위 증권의 명의개서 대행업무 및 증권 발행 업무는 (주)하나은행이 수행함.

## V. 위탁보수 등에 관한 사항

구분	지급대상	지급금액	지급시기	비고
자산관리 수수료	지이자산관리 코리아 주식회사	<자산관리수수료> 월 36 백만원	매월	일할계산 후불
		<부동산관리수수료>월 5 백만원	매월	일할계산 후불
자산보관 수수료	(주)신한은행	연간 43,920,000원	매월	일할계산 후불
일반사무 수탁수수료	안진회계법인	연간 43,200,000원	매월	일할계산 후불
법률자문 수수료	법무법인 김앤장	700백만원	설립시	일시불
재무자문 수수료	안진회계법인	170백만원	설립시	일시불
평가자문 수수료	하나감정평가 법인	50백만원	설립시	일시불
건물실사 수수료	Rider Levett Bucknall Korea Ltd	145백만원	설립시	일시불
시장조사 수수료	Savills	60백만원	설립시	일시불
사모주선 수수료	삼성증권(주)	20백만원	설립시	일시불

## 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 의결권행사에 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

회사가 청산하게 되면 청산일 직전 사업년도의 이익금과 자본금은 잔여재산 분배 시에 합산하여 지급하며 이 경우 잔여재산은 여러 회에 걸쳐 분배될 수 있습니다.

#### 라. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권에 관한 사항

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

### 2. 과세처리에 관한 사항

#### 가. 발행회사에 대한 과세

##### 1) 부동산 취득에 대한 취·등록세

위탁관리투자회사가 취득하는 부동산의 소유권이전에 관한 등기에 대한 등록세는 조세특례제한법 제119조 제6항의 규정에 의하여 50% 감면되고, 취득하는 부동산에 대한 취득세는 조세특례제한법 제120조 제4항의 규정에 의하여 50% 감면되며, 이와 같이

면제된 등록세와 취득세에 대하여 농어촌특별세법 제4조 제12호 및 동법 시행령 제4조 제6항 제1호의 규정에 의하여 농어촌특별세가 과세되지 아니합니다.

※이하에서 인용되는 조세특례제한법 근거규정은 2007년 6월 1일 개정공포된 조세특례제한법을 인용하는 것입니다

## 2) 법인설립등기에 대한 등록세

기업구조조정부동산투자회사의 설립에 관한 등기에 대한 등록세율은 조세특례제한법 제119조 제7항 및 지방세법 제137조 제1항 제1호의 규정에 의하여 출자금액(또는 출자가액)의 1,000분의 4의 세율이 적용되며, 이와 같은 등록세에 지방세법 제260조의3 제1항 제1호의 규정에 의하여 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 부담하여야 합니다.

## 3) 법인세

기업구조조정부동산투자회사는 법인세법 제51조의2 제1항 제6호 및 동법 시행령 제86조의2 제1항의 규정에 의하여 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고 상법 제458조의 규정에 의하여 적립한 이익준비금을 차감한 금액(이를 "배당가능이익"이라고 함)의 100분의 90 이상을 배당한 경우 그 금액은 당해 사업연도의 소득금액계산에서 이를 공제할 수 있습니다. 따라서 부동산투자회사법 제28조 규정에 따라 상법 제458조의 규정에 의한 이익준비금 적립할 필요가 없으며 상법 제462조의 규정에 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 사실상 법인세는 발생하지 않게 됩니다.

## 4) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

### ① 토지분재산세

기업구조조정부동산투자회사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 토지에 대하여는 지방세법 시행령 제132조제4항23조의 규정에 의하여 분리과세되면 1000분의 2의 세율을 적용하게 됩니다.

### ② 건물분재산세

기업구조조정부동산투자회사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 시행령 제80조 제1항에 의거 국세청장이 고시하는 소득세법상 건물신축가격기준액을 사용해 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과세표준 요소인 시가표준액은 건축물 기준가격에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다.

### ③ 지방교육세

기업구조조정부동산투자회사가 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제260조의2의 규정에

의하여 지방교육세를 납세의무가 발생하며, 지방세법 제260조의3 제1항 제4호의 규정에 의하여 종합토지세액 또는 재산세액에 100분의 20의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

#### ④ 도시계획세

기업구조조정부동산투자회사가 재산세 과세대상 부동산을 보유하고 있는 경우 지방세법 제235조의2의 규정에 의하여 도시계획세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제237조의 규정에 의하여 부동산가액에 1,000분의 1.5의 세율을 적용하여 산출된 도시계획세를 납부하여야 합니다.

※도시계획세의 경우 표준세율로서 부동산이 소재하고 있는 각 자치단체의 조례에 규정된 세율을 적용하여야 하나, 본 건 대상 부동산이 소재하고 있는 자치단체의 조례에 의한 세율은 지방세법상 표준세율과 동일합니다

#### ⑤ 공동시설세

기업구조조정부동산투자회사가 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제239조의 규정에 의하여 공동시설세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제240조 제1항 제1호의 규정에 의하여 건물가액에 초과누진세율을 적용하여 산출된 공동시설세를 납부하여야 합니다.

※공동시설세의 경우 표준세율로서 건물이 소재하고 있는 각 자치단체의 조례에 규정된 세율을 적용하여야 하나, 본 건 대상 건물이 소재하고 있는 자치단체의 조례에 의한 세율은 지방세법상 표준세율과 동일합니다.

#### 나. 주주에 대한 과세

거주자가 기업구조조정부동산투자회사에 출자함으로써 취득하는 주식을 양도하여 발생하는 양도소득에 대하여는 소득세법 제94조 제1항 제3호의 규정에 의한 양도소득세가 적용됩니다.

#### 다. 기타 사항

기업구조조정부동산투자회사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 주택법 시행령 제95조 1에 의하여 국민주택채권 매입의무가 면제됩니다.

기업구조조정부동산투자회사는 지방세법 제173조 제1항의 규정에 의하여 시·군 내에 사무소 또는 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하므로 동법 제177조의2 제1항에 의한 법인 균등할 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

※지방세법 제172조 제7호의 규정에 의하면 "사무소 또는 사업소"라 함은 인적 및 물적설비를 갖추고 계속하여 사업 또는 사무가 이루어지는 장소를 의미하는 것으로 규정하고 있고 동법세칙 172-1에서 인적설비라함은 그 계약형태나 형식에 불구하고 당해 장소에서 그 사업에 종사 또는 근로를 제공하는 자를 의미하며 동법 세칙 172-2에서 물적설비라함은 허가와 관계없이 현실적으로 사업이 이루어지고 있는 건축물 기계장치 등이 있고, 이러한 설비들이 지상에 고착되어 현실적으로 사무·사업에 이용되는 것을 의미하는 것으로 하고 있습니다. 결국 위 인적설비와 물적설비를 동시에 구비하지 않은 곳은 사무소 또는 사업소에 해당하지 아니하는 것입니다

기업구조조정부동산투자회사는 지방세법 제244조의 규정에 의하여 시·군 내에 사업소를 둔 사업자에 해당하지 아니하므로 동법 제250조 제3항의 규정에 의한 재산할 사업소세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

※다만, 지방세법 제244조 제1호 단서 및 동법 시행령 제206조의 규정에 의하여 사업소용 건축물의 소유자가 아닌 사업주의 재산으로 징수하여도 부족한 경우 건축물의 소유자에게 재산 할 사업소세에 대하여 제2차 납세의무를 부여할 수 있습니다.

기업구조조정부동산투자회사는 지방세법 제249조 제1항의 규정에 의하여 종업원수가 50인 이하인 경우에 해당하여 동법 제250조 제2항의 규정에 의한 종업원할 사업소세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

※지방세법 제243조 제6호 및 동법 시행령 제1항에서 종업원이라함은 급여의 지급 여부에 불구하고 사업주 또는 그 위임을 받은 자와의 계약에 의하여 당해 사업에 종사하는 자를 의미하는 것입니다. 한편, 부동산투자회사법 제 11조의2에 의하면 위탁관리부동산투자회사는 직원을 고용하거나 상근인 임원을 둘 수 없는 것으로 규정하고 있어 이사회를 구성하는 이사 및 감사 외에 일반사무를 위한 직원을 고용할 수 없어 종업원할 사업소세 납부의무가 발생하지 아니할 것입니다.

### **3. 재판관할에 관한 사항**

당해 회사의 운영과 관련된 분쟁 발생 시 관할법원은 서울중앙지방법원으로 합니다.

#### **서울중앙지방법원**

주 소 : 137-737 서울특별시 서초구 우면로 100

연락처 : 교환 (02) 530-1114 (민원안내)

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

### **4. 손해배상책임에 관한 사항**



자산관리회사, 판매회사, 자산보관회사 및 일반사무수탁회사가 업무를 소홀히 하여 업무를 위탁한 기업구조조정부동산투자회사에 손해를 발생시킨 때에는 당해 기업구조조정 부동산투자회사에 대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다. 관련수탁회사가 기업구조조정부동산투자회사 또는 제3자에게 손해배상 책임을 부담하는 경우 이사, 감사 또는 다른 관련수탁회사에게도 귀책사유가 있는 때에는 이들이 연대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

## 5. 기타 공시관련사항

### 가. 투자보고서

자산운용과 관련된 중요한 사항(회사의 개황, 자산의 구성현황 및 변경내역, 총수입금액·수입구조 및 수익률, 부동산 영업경비 등 지출에 관한 사항, 소유 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황, 유가증권의 소유현황, 부동산의 개발사업에 관한 사항, 매 결산기에 작성하는 투자보고서에 한하여 주주구성 및 주요주주의 현황, 차입에 관한 사항, 주가변동상황, 요약된 대차대조표와 손익계산서, 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항, 부동산투자회사법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황 등)이 포함되어 있는 매 분기 및 결산기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 자산관리회사, 자산보관 및 일반사무수탁회사 본점 및 각 기관의 인터넷 홈페이지를 통해 비치·공시하고 주주 및 채권자들의 열람에 제공할 것입니다.

### 나. 정관

당해 회사는 정관을 자산관리회사 본점과 자산보관회사 및 일반사무수탁회사의 본점에 비치할 것입니다.

### 다. 계약서

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

### 라. 주당 순자산가치

- 1) 산출주기 : 부동산에 대한 평가는 매년 1회 실시하며, 주당순자산가치는 매분기별로 계산합니다.
- 2) 공시시기 : 매분기별 공시를 원칙으로 하나 자산의 가치가 현저히 변화하여 필요로 하는 경우에는 즉시 공시합니다.

3) 공시방법 : 자산관리회사와 자산보관회사 및 일반사무수탁회사 본점 및 각 기관의 인터넷 홈페이지에 공시됩니다.

4) 공시장소 : 지이자산관리코리아

(주)신한은행 및 인터넷 홈페이지 ([www.shinhan.com](http://www.shinhan.com))

안진회계법인 및 인터넷 홈페이지 ([www.deloitteanjin.co.kr](http://www.deloitteanjin.co.kr))

마. 기타 장부·서류

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